

공동주택 하자소송의 균열하자보수비 비교 · 분석 연구

Comparative Analysis on Repairing Cost of Lawsuit on Concrete Crack Defect in Apartment Building

김 법 수*
Kim, Beop-Su

박 준 모**
Park, Jun-Mo

최 정 현***
Choi, Jeong-Hyun

서 덕 석****
Seo, Deok-Seok

김 옥 규*****
Kim, Ok-Kyue

Abstract

Defect dispute has been increasing to claim by condominium, in increasing to demand and concern in value, quality, and management of apartment building since 2000s. In this study, for checking property of cost in crack issue with procedure of lawsuit on defect, it is analyzing details about repairing cost of concrete crack defect that formed 77 percent of repairing cost. Furthermore, it is studying of composition of repairing cost and difference of repairing cost by repairing method. This is checking details that cost growth has a difference whether court accept a acceptable range of crack width, and repairing method and reinforcement work has to choose between a surface treatment method, a filling method and a injecting method. Meanwhile, it is considerable that disparity of repairing cost whether is a method of painting work.

Keywords : Apartment Building Defect Lawsuit, Concrete Crack Defect Cost

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 국내에서는 토지이용을 고도로 집약하기 위해 널리 보급된 공동주택에 대하여 쾌적하고 합당한 주거환경을 추가적으로 요구하게 되었으며 입주자 의식수준의 향상, 공동주택의 자산가치 증대 등에 관한 관심이 증가하게 되었다. 이에 따라 필연적으로 공동주택에서 발생한 품질불량 등의 결함(하자)에 대해 입주자들의 적극적인 클레임 제기과 하자분쟁이 늘어가고 있다. 이들 하자분쟁은 단순한 문제제기의 차원을 넘어, 법적 소송으로 확대되어 사회적인 문제가 되고 있는데, 다양한 쟁점에 대한 당사자 간의 첨예한 대립으로 인하여 문제를 원만히 해결하고자

하는 과정으로 연계가 잘 되고 있지 못하다.

그 원인은 하자보수를 둘러싼 문제에 관한 인식 및 문제해결에 대한 사회적 합의와 합리적 대안 마련과정이 미비하기 때문이며, 하자보수에 소요되는 비용에 대한 객관적이고 명확한 산출기준이 없기 때문이다. 특히 국내 하자소송 중 콘크리트 균열은 전체 하자보수비용에서 가장 큰 52.2%를 차지하는 중요한 쟁점 중 하나이며, 세부쟁점들이 복합적으로 얽혀있는 문제가 있다.¹⁾

따라서 본 연구에서는 현행 하자소송에서 균열관련 하자소송의 중요 쟁점의 비용적 특성을 알아보기 위하여 판례분석을 통해 균열하자와 하자보수비의 관계를 확인해 보고자 한다.

* 일반회원, 충북대학교 대학원 건축공학과 석사과정, kimbeopsu@naver.com

** 일반회원, 충북대학교 대학원 건축공학과 박사수료, adviser@chungbuk.ac.kr(교신저자)

*** 일반회원, 대림산업(주) 주택사업본부 과장, 건설안전기술사, rclabor@hanmail.net

**** 일반회원, 한라대학교 공과대학 건축학부 교수, 공학박사, seodk@halla.ac.kr

***** 중신회원, 충북대학교 공과대학 건축공학과 교수, 공학박사, okkim@chungbuk.ac.kr

1) 박준모 외(2009), '판례를 통한 공동주택 하자분쟁의 비용특성연구', 한국건설관리학회

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 하자소송에서 하자보수비와 관련하여 선행연구를 고찰함으로써 다양한 접근방법과 문제해결을 위한 방안을 검토하였다. 또한, 이론적 고찰 및 하자소송의 판례를 분석하여 하자보수비용에서 가장 큰 부분을 차지하는 균열관련 하자보수비를 둘러싼 중요 쟁점을 도출하였고, 각 쟁점사항과 하자보수비 간의 관계를 분석함으로써 균열하자 쟁점과 하자보수비와의 관계를 정리해보고자 하였다. 하자보수비의 분석을 위하여 비용은 판결비용²⁾에 따라 분석을 실시하였다. (그림 1)

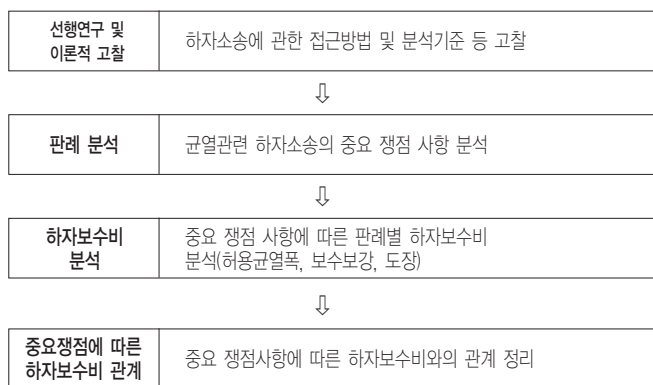


그림 1. 연구범위 및 방법

2. 하자보수비에 관한 선행연구 고찰

2.1 하자소송의 선행연구 고찰

기존의 공동주택 하자과 관련된 연구들을 분석해 보면 크게 하자의 발생원인 및 방지대책에 관한 연구와 하자분쟁에 관한 문제점과 개선방안을 제시한 연구, 하자보수 투입비용을 분석한 연구로 나눌 수 있다.

공동주택 하자의 발생원인과 그에 따른 방지대책에 관한 연구로는 하자의 원인과 유형, 현행 하자의 처리실태 등을 분석한 후 하자분쟁조정위원회의 구성을 제안한 서덕석 외 3인(건설교통부, 2007)의 연구가 있다. 또한 공동주택을 대상으로 건축 공종별 하자발생의 원인과 하자의 유형을 분석하고 공동주택 품질개선을 위한 방안을 제시한 김명환(2006)의 연구 등이 있다.

공동주택 하자분쟁에 따른 문제점과 개선방안에 관한 연구로는 하자분쟁과 관련한 판례 분석을 통해 주택하자 소송의 양태를 분석하고 문제점을 도출하여 공동주택 하자분쟁의 개선방안

을 제시한 서덕석(2007)의 연구가 있다. 또한 공동주택 하자분쟁과 관련한 법률 및 하자판정³⁾의 대법원 판례를 중심으로 현재 공동주택 하자분쟁의 판단기준을 정리하고, 법률적 쟁점사항에 대한 기준을 제시한 최정현(2009)의 연구 등이 있다.

공동주택 하자보수의 투입비용을 분석한 연구는 하자의 보수비용을 일위대가표를 작성하여 산출하고 분석한 고대성(2005)의 연구와 공동주택 공용부위에서 발생하는 하자현황과 공동주택 하자분쟁 판례를 통해 하자보수비용을 분석하고 그에 따른 하자보수비용의 절감방안을 제시한 도규석(2009)의 연구 등이 있다. (표 1)

표 1. 하자분쟁의 선행연구 고찰

연구주제	대표 연구자	주요 연구내용
하자원인 및 방지대책	서덕석 (2007)	-하자의 발생원인과 유형 -하자 처리실태 분석 -하자분쟁조정위원회의 구성 제안
	김명환 (2006)	-공종별 하자의 발생원인 및 유형 분석 -공동주택 품질개선을 위한 방안 제시
하자분쟁 문제점 및 개선방안	최정현 (2009)	-공동주택 하자분쟁의 법률적 판단기준 정리 -법률적 쟁점사항에 대한 판단기준 제시
	서덕석 (2007)	-주택하자관련 소송 판례 분석 -주택하자 소송의 양태 및 문제점 분석
하자보수 투입비용 분석연구	도규석 (2009)	-공동주택 공용부위의 발생 하자 현황 분석 -판례의 하자보수비용 분석 및 절감방안 제시
	고대성 (2005)	-기초자료와 세대방문을 통해 하자조사 실시 -일위대가표를 통한 하자보수비 산출 및 분석

그러나 이러한 기존의 연구는 하자보수비와 관련한 분쟁에 있어서 사업주체의 사례 등을 주로 다루고 있어 하자분쟁의 당사자 간 측면에서 종합적으로 고려하지 못하고 있으며 이러한 하자보수비용의 차이를 분석하고 규명한 연구는 부족한 것으로 나타났다.

2.2 하자 및 하자분쟁 고찰

본 연구에서는 하자보수비용의 차이를 구분하기 위하여 그 범위를 크게 소송 전·후 단계의 비용으로 구분 하였으며 소송 전 하자보수비의 경우 법률상 효력을 갖는 하자보수 보증금과 각 년차별 하자 종결 시 비용으로 구분 하였다. 각 년차별 하자 종결비용은 주체에 따라 건설사에서 자체적으로 행한 하자보수비용과 입주자 요청에 의해 행한 민원성 하자보수 비용, 관리업체에서 행한 하자보수비로 세분화 할 수 있다.

하자소송 후 하자보수비의 경우 각 년차별 하자종결 시 비용

2) 재판부에서 법관이 하자진단에 따른 원고의 주장과 피고의 변론, 법원감정인의 하자감정 결과를 참고하여 하자의 여부에 대한 판정, 원고와 피고의 책임제한에 따른 하자보수비용 또는 하자보수에 갈음한 손해배상금 등을 판결한 판결문에 기재된 비용이다.

3) 하자판정이란, 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부에 대한 판정을 말한다. 주택법 시행령 제59조 제4항

에 변호사 및 진단업체의 성공보수 및 소송 진행비용이 결합된 형태로 나타낼 수 있다. (표 2)

표 2. 하자보수비 대상 및 범위

하자소송 전				하자소송 후
하자보수보증금	각 년차별 하자종결 비용			각 년차별 하자종결 비용 + 소송비용 + 변호사 및 진단업체 등 성공보수
	건설사 하자보수	민원성 하자보수	관리업체 하자보수	

기존의 하자보수비용과 관련한 선행연구들을 살펴보면 하자보수비 대상 및 범위, 비용산출 분류 및 분석방법, 하자보수비 산출기준의 측면에서 다양한 연구가 되고 있었다. (표 3)

하자소송전을 대상으로 분석한 내용을 살펴보면 30개 공동주택의 회귀분석을 통해 하자소송 예측식을 도출하고 실제 하자보수 투입비율과 비교한 김병옥(2011)의 연구와 하자성 비용과 민원성 비용을 통계분석 하여 비용특성을 도출한 서덕석(2010)의 연구, 하자보수에 필요한 전 공사비를 기준으로 비용적 측면에서 중요하지를 도출한 이진웅(2010)의 연구와 통계분석을 이용하여 보수비용이 많이 발생하는 공종을 분류한 김도영(2009), 판결비용이 많은 현장을 분석하여 하자보수 절감 방안을 모색한 도규석(2009)의 연구가 있다. 또한 하자관리에 투입되는 비용요인 간 영향도를 분석하여 도출한 신윤석(2009), 통계분석을 통해 하자보수보증금의 규모를 추산한 하희운(2007), 하자보수 공종별 금액 비율을 통계분석 하여 하자유형, 공종별, 실별 등 하자발생건수 및 하자보수비용으로 나누어 이에 따른 특성을 도출한 고대성(2006), 하자보수에서 중요도가 높은 공종을 분류하여 체크리스트를 제시한 이재형(2004)의 연구가 있다.

하자소송후를 대상으로 분석한 연구에는 제소비용, 판결비용, 하자보수보증금과 소송소요기간 간의 상관관계를 회귀분석을

통해 도출한 강유미(2010)의 연구와 하자보수 투입대비 하자소송에 지출비용을 분석한 신성수(2009)의 연구, 관리주체의 대응에 따른 하자보수 인정금액의 차이를 설명한 이민호(2009)의 연구가 있다. 또한 감정금액과 판결금액의 차이를 공종별 하자금액에 따라 통계적 분석을 실시하여 이에 따른 문제점을 도출하고 회귀분석을 통해 리스크관리모형을 제시한 윤형인(2007)의 연구가 있다.

위와 같이 하자보수비와 관련한 대부분의 연구는 하자소송 전 건설사의 하자보수비를 대상으로 공종별, 공급유형별, 지역별, 부위별 실제 하자보수 투입비율 및 중요 영향요인을 도출하는 것이 대부분이다. 또한, 하자소송 후를 대상으로 한 연구에서는 판례자료를 통한 보수보증금과 소송비용을 중심으로 건설사의 하자보수 투입대비 소송지출비용을 통계적 방법으로 분석하거나 관리주체와 사업주체, 판결금액을 비교한 연구가 소수 존재한다. 따라서 본 연구와 연관성이 있는 판례에서 산정된 하자판정 금액에 따른 하자보수비 비용특성을 도출한 연구는 윤형인(2007)과 강유미(2010)의 연구 외 전무한 것으로 분석되었다.

세부적으로는 비용 산출분류에 있어서 기존연구들에서는 크게 공종, 공급유형, 지역, 하자종류, 연차, 부위, 연도, 판례에 따라 구분하여 각 분류에 따른 하자보수비의 특성을 분석하였다. 그러나 하자항목에 따른 산출분류를 통해 조명한 연구가 부족하며 하자항목 중에서도 철근콘크리트 균열은 52.2%로 전체 하자보수비용에서 가장 큰 부분을 차지하고 있어 콘크리트 균열에 따른 세부쟁점별 산출분류를 통한 분석이 필요하다.

또한 하자보수비 산출기준에 관한 근거 및 정리는 하자소송 전·후 연구에서 모두 제시되고 있지 않으며 건설사에서 제공받은 실적자료와 하자소송과 관련한 판례에서 명시된 하자보수비

표 3. 하자보수비용에 대한 선행연구의 접근방법 비교

구분	연구자	하자보수비 대상					비용산출분류									분석방법		하자보수비 산출기준유무
		보증	건설사	민원	관리	소송	공종	공급유형	지역	하자종류	연차	부위	연도	판례	통계	회귀		
하자소송 전	김병옥(2011)	○	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	○	○	×	
	서덕석(2010)	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	
	이진웅(2010)	×	○	×	○	×	○	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	
	김도영(2009)	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	
	도규석(2009)	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	신윤석(2009)	×	○	○	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	
	하희운(2007)	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	
	고대성(2006)	×	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	×	○	×	×	
하자소송 후	강유미(2010)	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	
	신성수(2009)	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	
	이민호(2009)	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	○	○	×	×	×	
	윤형인(2007)	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	

주 : (○ : 해당 있음, × : 해당 없음)

용 데이터만을 이용하여 분석을 하고 있다. 하자보수의 경우 신축공사와 산출기준에 대한 성격이 다를 것이라 충분히 예상되나 하자보수비용이 어떻게 도출되었는지에 대한 근거와 신축공사 산출기준과의 차이가 명확하게 제시되고 있지 않다. 따라서 분석의 기반이 되는 하자보수비와 중요 균열쟁점간의 관계를 규명하는 것이 필요하다.

3. 하자보수비 관련 중요 쟁점

3.1 하자보수비와 관련한 중요 쟁점

하자보수 소송에 대한 전반적인 사항을 이해하기 위해서는 중요쟁점에 대해 살펴보고 그 특수성을 이해하는 것이 필요하다. 하자보수비와 관련한 중요쟁점은 주로 하자 자체에 대한 하자의 정의와 원인 규명, 보수방법, 비용 산출문제 등이 있다. 이는 공학·기술적 사항과 관계되며 이외 하자에 대한 보수 등 책임소재 및 하자보수보증금의 사용 및 청구, 손해배상청구권 등도 중요한 쟁점들 중 하나이다.

여러 판례를 분석한 결과 허용균열폭, 도장범위, 재도장면처리, 고소할증률, 이윤율에 따라 입주자와 건설회사의 주장이 대립되고 있었으며 세부적으로 내용을 살펴보면 허용균열폭과 관련한 쟁점의 경우 입주자는 0.3mm미만 및 이상의 균열을 보수할 것을 요구하고 있으며, 건설회사는 공학·기술계의 의견을 근거로 0.3mm미만의 균열은 예외로 보아야 한다고 주장한다.

균열보수 후 도장범위의 경우 입주자측은 미관상하자를 이유로 전면도장을 주장하면서 재도장면에는 바탕처리와 고층 작업에 대한 위험을 감안한 고소할증율(50%), 이윤율(15%)을 적용하여 청구한 반면, 건설회사는 부분도장으로도 충분하고, 부속공정으로 바탕처리가 불필요하다고 주장하면서 고소할증율은 40%, 이윤율은 10%로 계산해야 한다고 청구했다.

이 같은 하자소송은 일반적으로 당사자 간 하자를 판단하는 관점이 다르기 때문에 발생이 되며, 판정자가 명확하게 하자에 대한 객관적인 가부를 가려줄 수 없어 문제가 되고 있다. 이러한 입장에 대해 재판부는 감정인의 감정보고서를 기반으로 0.3mm미만의 균열도 기능저하가 예상되고 미관상 보기 좋지 않기 때문에 보수가 필요하다고 판결하고 있으나 자연발생에 따른 0.3mm미만의 균열은 보수하지 않도록 하기도 하며, 보수·후 도장공사에 있어서도 전체도장, 이윤율, 고소할증 등을 고려한 판례와 고려하지 않은 판례 등 판결에 일관성이 없었다. (표 4)⁴⁾

표 4. 분쟁 당사자에 따른 주요 쟁점사항 분석

구분	허용균열폭	도장범위	재도장처리	고소할증율	이윤율
입주자	불인정 (0.3mm 미만 보수 필요)	전면도장	바탕처리 포함	50%	15%
건설회사	인정 (0.3mm 미만 보수 불필요)	부분도장	바탕처리 미포함	40%	10%

3.2 균열보수비와 관련한 중요 쟁점

일반적으로 하자보수비와 관련한 중요한 쟁점들 중 비용과 관련한 대부분의 논쟁은 균열에 대한 것이 대부분이다. 그 이유는 균열은 육안으로 쉽게 관찰과 발견이 가능하여 이에 따른 이의 제기가 쉽고, 심리나 미관상의 이유로 클레임을 제기하기가 용이하기 때문이며 특히, 철근콘크리트 공사는 건설공사의 최대공종 중 하나로 부속공정이 많기 때문에 하자보수 비용을 부풀려 산정하기가 쉽고, 실질적인 공사비 정보나 하자판정에 대한 객관적인 기준이 제시되어 있지 않아 감정인의 판단이 일관적이지 못하기 때문이다.

서덕석(2007)의 발표 자료에 따르면 하자보수비에서 가장 큰 부분을 차지하는 철근콘크리트 균열과 관련하여 동일 공종에 대한 감정인의 하자보수비 산출 결과가 상이하거나, 동일 감정인이 사건별로 다른 감정기준을 적용하는 등 일관성이 결여되는 문제가 있다. 특히, 감정인에 따라 균열폭 0.3mm이상을 보수대상의 기준으로 하거나 건식균열과 습식균열폭으로 나누어 건식 균열폭 0.4mm초과, 습식 균열폭 0.3mm초과를 보수대상으로 판단하기도 한다. 건식균열에 대한 적용단가와 습식균열에 대한 적용단가 역시 당사자와 감정인에 따라 비용산정 기준이 상이하며, 재도장 범위를 판단하는 부분도장의 폭도 감정인의 기준은 많은 차이를 나타낸다. (표 5)⁵⁾

표 5. 동일 공종에 대한 감정인간 기준의 차이(예)

구분	감정인 A	감정인 B	감정인 C	감정인 D
보수대상균열폭	건식 0.4mm초과	0.3mm 이상	0.3mm 이상	0.3mm 이상
	습식 0.3mm초과			
적용단가(건식)	11,488 원	17,969원	20,729원	19,447원
적용단가(습식)	25,382 원	21,289원	32,289원	34,073원
재도장범위	부분도장	부분도장	부분도장	부분도장
	폭 30cm			

위 사항을 종합적으로 고려하여 판례를 기준으로 균열과 관련한 중요쟁점을 정리하면 하자인가 아닌가를 결정할 때 어느 부분까지를 하자로 볼 것인지에 대한 허용균열폭에 관한 쟁점과 어떤 방식으로 보수를 할 것인지를 결정하는 보수·보강 방법에

4) 박준모 외(2011), 공동주택 하자분쟁 조정제도의 활성화 방안, 한국건축사公會

5) 서덕석(2007), 주택하자 분쟁 최소화를 위한 세미나 발표자료

관한 쟁점, 보수·보강 이후 도장공사범위에 관한 쟁점으로 정리할 수 있다. 또한, 이러한 각 쟁점에 따른 비용이 얼마나 소요될 것인지에 대한 문제가 주택하자소송에서 콘크리트 균열에 관한 전반적인 쟁점사항이다.

따라서 하자소송에서 보수대상이 되는 허용균열폭과 보수보강 방법, 도장범위와 같은 각각의 균열하자의 세부쟁점과 하자 보수비용과의 연관성을 파악할 필요가 있다.⁶⁾

4. 판례의 하자보수비 기초통계분석

4.1 분석 방법 및 절차

전술한 3장에서는 균열하자의 세부쟁점을 파악하였으며, 본 장에서는 쟁점별로 산출된 하자보수비용을 비교하여 하자보수비와의 연관성을 알아보고자 총 115건의 판례자료를 수집 하였다. 하지만 하자소송을 다루는 일정한 규정 및 규칙성이 없어 판결의 결과가 통일되어 있지 않았으며 세부적인 하자보수비 및 판결기준 및 근거가 명시되지 않은 판례가 대부분이었다. 따라서 115건의 판례자료중 쟁점이 비슷하고 관련 근거가 명시된 24건의 자료를 선별 하였으며 이를 바탕으로 SPSS 및 MS Excel을 활용하여 판례자료에 대한 기초통계분석을 실시하였다.

4.2 하자소송의 판례분석

4.2.1 판례의 개요

분석된 24건의 판례는 소제기년부터 소종국년 까지 평균 약 2년의 소송기간을 가지며, 사감정 시점은 평균 약 4년, 법원감정은 사용검사 이후부터 법원 감정인의 하자감정까지 평균 약 5년의 기간이 경과 되었다. 특히, 일부 판례는 최대 11년의 기간이 경과한 후에 하자감정이 이루어진 판례도 있었다. (표 6)

이처럼 사용검사 이후 소제기에 따른 사감정 시점과 법원감정 시점이 다르므로 감정된 하자에 대한 체계적인 관리와 하자조사가 이루어지지 않을 경우 하자의 발생원인과 하자내용에 대한 명확한 인과관계를 밝히는 것이 쉽지 않다.

표 6. 판례의 개요

판례	사건번호	소송기간		사용검사 이후 하자감정 시점		
		소제기-소종국 (년)	소송기간 (년)	사용검사 (년)	사감정 (년 후)	법원감정 (년 후)
Case1	2005가합62148	2007-2008	1년	2002	5년	5년
Case2	2006가합7583	2006-2008	2년	2005	1년	2년
Case3	2005가합97960	2005-2008	3년	2002	3년	5년
Case4	2005가합85957	2006-2008	2년	2004	2년	3년
Case5	2006가합81641	2006-2008	2년	2003	3년	4년
Case6	2006가합97172	2006-2009	3년	2004	2년	4년
Case7	2006가합7757	2006-2008	2년	2003	3년	4년
Case8	2005가합16204	2005-2008	3년	2002	3년	5년
Case9	2005가합4273	2005-2007	2년	1995	10년	11년
Case10	2005가합7369	2005-2007	2년	1999	6년	7년
Case11	2007가합18367	2007-2008	1년	2002	5년	5년
Case12	2005가합7258	2005-2008	3년	2002	3년	5년
Case13	2006가합108256	2006-2008	2년	1997	9년	10년
Case14	2006가합93491	2006-2008	2년	2003	3년	3년
Case15	2007가합47228	2007-2008	1년	1997	10년	10년
Case16	2007가합10079	2007-2008	1년	1999	8년	8년
Case17	2008가합13291	2008-2009	1년	2006	2년	2년
Case18	2008가합26495	2009-2009	1년	2005	3년	3년
Case19	2008가합38719	2009-2009	1년	2004	5년	5년
Case20	2008가합62989	2009-2009	1년	2004	5년	5년
Case21	2008가합102122	2008-2009	1년	2005	3년	3년
Case22	2007가합80010	2007-2009	2년	2004	3년	3년
Case23	2007가합102064	2007-2010	3년	2003	3년	3년
Case24	2005가합101210	2005-2007	2년	2002	3년	3년
평균	-	-	2년	-	4년	5년

4.2.2 판례의 비용항목별 하자보수비용 분석

판례의 비용항목별 하자보수비용 분석에서는 각 판례의 세대수, 면적 등에 의한 비용의 편차를 줄이기 위하여 하자보수비 산출의 기준으로 책정되는 단위 면적당 비용을 기준으로 산정하였다.

각 비용항목을 판례별로 비교하여 살펴보면, 1개의 판례(Case6)를 제외한 모든 판례에서 제소비용이 판결비용 보다 높게 나타났으며, 또한 제소비용 평균 13.3억원(100%)을 기준하였을 때 판결비용 평균 8.1억원(61%)으로 '제소비용>판결비용'의 경향

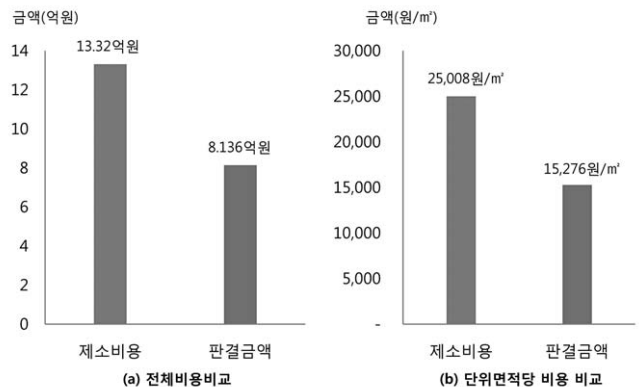


그림 2. 제소비용과 판결비용의 평균비교

6) 김법수 외(2010), “주택하자소송에서의 콘크리트 균열하자에 대한 쟁점과 쟁”, 대한건축학회

을 나타냈고, 단위 면적당 제소비용 평균 25,008원(100%), 판결비용 평균 15,276원(61%)로 분석되었다. (그림 2)

4.2.3 하자소송의 쟁점 사항 분석

판례의 비용항목별 하자보수비용 분석 항목 중 판례의 판결비용을 중심으로 하자소송 균열쟁점 사항을 살펴보면 전체 24건 판례의 중요 쟁점은 하자의 발생 시기에 따라 하자담보책임기간에 의한 하자의 유무와 보수비용, 하자보수비용의 보수 및 보강 방법에 대한 견해 차이에 대한 분쟁으로 나눌 수 있다.

균열 보수비용과 관련하여 살펴보면 전체 판결금액에서 평균 77%에 달하는 것으로 분석되었으며, 세부적으로 허용균열폭 인정여부에 관한 분쟁이 판결금액의 약 37%, 균열 보수보강비용은 약 19%, 균열 보수 후 도장공사는 약 21%를 차지하였다. 따라서 균열보수비용은 소음, 누수, 결로 등의 다른 하자에 비해 비용적으로 높은 비중을 차지하고 있어 공동주택 하자소송에서 중요한 쟁점사항이다.

5. 쟁점 사항에 따른 하자보수비 분석

본 장에서는 4장의 판례에 대하여 3장 균열하자의 중요쟁점사항과 하자보수비간의 관계를 분석하였으며 판례의 판결비용을 중심으로 중요 균열쟁점의 비용항목 비교·분석을 위하여 철근 콘크리트공사와 마감공사의 중요 쟁점 사항인 균열보수비용과 균열보수 후 도장비용에 대한 비용항목의 분석을 실시하였다.

5.1 허용균열폭의 인정여부에 따른 하자보수비

중요 쟁점 중 허용균열폭의 경우 원고의 주장은 한국시설안전기술공단의 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침에 따라 건식균열 0.3mm이하, 습식균열 0.05mm이하의 균열도 하자에 포함한다고 주장하고 보수비용을 요구하고 있다. 반면, 피고의 주장은 건설교통부 콘크리트구조설계기준 등의 허용균열폭인 건식균열 0.4mm 이하, 습식균열 0.3mm 이하를 주장하며 상기의 균열은 콘크리트의 특성상 필연적으로 발생하는 시공 상의 잘못으로 인한 하자가 아님을 주장하고 있다. 이에 대한 법원의 판결은 허용균열폭의 인정 여부에 따라 판례별로 균열보수 비용의 차이가 있음을 확인할 수 있었다.

판례 24건 전체 판결비용은 평균 약 8.1억원으로 그 중 균열보수금액은 약 3억원으로 분석 되었다. 각 판례별 균열평균 보수비용을 균열길이 m당 으로 나누어 분석한 결과 단위 면적당 평균 약 33,926원/m의 균열보수비용이 소요되는 것으로 나타났다.

한편, 허용균열폭을 인정하지 않은 판례는 22건으로서 단위 면적당 평균 34,565원/m(100%)이며, 허용균열폭을 인정한 판례

는 2건으로 단위 면적당 금액은 평균 26,894원/m(78%)으로 도출되었다. 따라서 허용균열폭을 인정하지 않은 경우에는 균열당 평균 7,671원/m이 더 소요되는 것으로 분석되었다. (표 7)

표 7. 허용균열폭 인정여부와 하자 보수비용 분석 결과

구분	허용균열폭	
	인정	불인정
판례수	2건	22건
해당판례	Case10, Case14	Case1, Case2, Case3, Case4, Case5, Case6, Case7, Case8, Case9, Case11, Case12, Case13, Case15, Case16, Case17, Case18, Case19, Case20, Case21, Case22, Case23, Case24
단위 길이당 보수비용 평균 (원/m)	26,894원/m	34,565원/m

공동주택은 그 특성상 위치나 향, 일사조건 등 환경적 영향이 상이하기 때문에 허용균열폭 인정여부에 따른 객관적인 판단이 중요하다고 할 수 있다. 따라서 균열관련 기준을 정립하고 그 기준에 따라 하자보수비가 책정 되므로서 원고와 피고가 모두 납득할 수 있는 방안이 필요할 것이다.

5.2 보수보강 방법의 차이에 따른 하자보수비

균열 종류에 따라 보수·보강방법이 달라지고, 보수비의 산출 결과도 크게 달라지므로 보수보강에 대한 쟁점도 중요한 요인이다. 판례를 살펴보면 원고측은 주로 충전식 공법 및 주입식 공법을 사용하여 보수할 것을 주장하며, 반면 피고는 표면처리공법만으로도 보수가 가능하다고 주장한다.

이에 대부분의 판결은 허용균열폭 0.3mm미만의 경우 표면처리 및 충전식공법을, 허용균열폭 0.3mm이상은 주입식공법을 사용하여 보수하도록 하고 있으나, 균열전체를 주입식공법으로 보수하도록 하는 등 판례마다 달라 일관된 결과를 확인하기는 어려웠다.

판례 전체의 단위 면적당 주입식 공법비용은 평균 22,516원/m²(100%), 충전식 공법 10,348원/m²(46%), 표면처리 공법은 7,326원/m²(33%)으로 분석되었다. 그 중 주입식 공법의 경우 표면처리 공법에 비해 약 3배정도로 많은 비용이 소요되는 것으로 파악 되었으며 따라서 보수보강 공법 중 주입식 공법의 사용여부 및 사용범위에 따라 보수보강 비용에 영향이 있는 것으로 예상된다. (표 8)

표 8. 보수보강 공법 종류에 따른 하자 보수비용 분석 결과

구분	보수보강 공법		
	주입식 공법	충진식 공법	표면처리 공법
판례수	24건	16건	18건
해당판례	Case1, Case2, Case3, Case4, Case5, Case6, Case7, Case8, Case9, Case10, Case11, Case12, Case13, Case14, Case15, Case16, Case17, Case18, Case19, Case20, Case21, Case22, Case23, Case24	Case1, Case3, Case5, Case6, Case9, Case11, Case13, Case14, Case17, Case18, Case19, Case20, Case21, Case22, Case23, Case24	Case1, Case2, Case3, Case5, Case8, Case9, Case10, Case11, Case13, Case14, Case15, Case16, Case17, Case20, Case21, Case22, Case23, Case24
단위 면적당 보수 비용 평균 (원/㎡)	22,516원/㎡	10,348원/㎡	7,326원/㎡

보수·보강공법을 포함한 보수비용을 산정함에 있어 판례는 그 양식이 재판부마다, 판정인마다 달라 각 공법적용 면적이나 부가 정보에 대한 수집이 어려운 특성이 있었다. 이를 보완하기 위해서는 하자감정업무의 절차와 자료수집 및 상세분석에 대한 표준화가 필요할 것으로 판단된다.

5.3 도장공사의 실시범위에 따른 하자보수비

원고의 주장은 하자의 종류중 기능상, 안전상의 하자 뿐 아니라 미관상의 하자도 포함됨을 이유로 균열보수 후 전체도장을 주장하고 있으며, 피고는 균열보수 후 균열부위에 한하여 30cm의 폭으로 도장하는 부분도장을 주장하고 있다. 이와 관련하여 법원의 판결은 미관상 하자의 측면에서 보았을 때 전체도장이 합당하다고 판결한 판례와 균열의 범위 및 분포를 고려하였을 때 부분도장이어도 충분하다고 판결한 판례의 수가 비등한 것으로 분석되었다.

판례 24건의 단위 면적당 평균 도장비용은 전체도장의 경우 6,617원/㎡ 이었고, 부분도장의 경우 4,890원/㎡으로 비용적인 측면에서 상당한 차이가 나는 것으로 조사되었다.

도장범위에 따른 각 판례들의 평균 도장면적과 평균 도장비용을 곱한 도장비용의 차이를 조사한 결과, 전체도장의 경우 약 2억 원/case, 부분도장의 경우 약 1억 4천만원/case로 분석 되었으며, 실제 판결에서 전체도장과 부분도장의 비용차이는 6천여만원/case의 차이가 나는 것으로 분석되었다. 이는 전체도장의 비용을 100%로 하였을 때, 부분도장의 비용이 73%에 해당하는 것으로 도장범위에 따라 약 27% 정도의 비용 차이가 발생하였다. 따라서 재판부의 전체도장과 부분도장 여부가 비용적 측면에서 큰 영향

을 미치는 것을 알 수 있었으며, 도장범위에 따른 전면도장 혹은 부분도장의 가부 결정이 균열보수와 관련된 분쟁에서 중요한 쟁점인 것을 재확인 할 수 있었다. (표 9)

표 9. 도장범위에 따른 하자보수비용 분석 결과

구분	도장범위	
	전체도장	부분도장
판례수	10건	14건
해당 판례	Case1, Case3, Case7, Case8, Case9, Case12, Case14, Case16, Case23, Case24	Case2, Case4, Case5, Case6, Case10, Case11, Case13, Case15, Case17, Case18, Case19, Case20, Case21, Case22
단위 면적당 보수비용 평균 (원/㎡)	6,617원/㎡	4,890원/㎡

이 같은 도장범위에 따른 쟁점은 전면도장과 부분도장을 선택함에 있어 전문감정인에 판단에 의존하고 있었으나, 객관적으로 이를 판단할 수 있는 기준이 없는 문제가 있다. 이를 위해서는 앞서 보수보강 방법에 따른 쟁점에서 언급한 표준화된 자료를 바탕으로 DB·System을 구축하여 고급분석의 기능을 수행 하므로써 객관적인 하자판정이 가능해야 할 것이다.

6. 결론

본 연구에서는 최근 증가하고 있는 공동주택 하자분쟁의 하자보수비 관련 중요 쟁점과 비용과의 관계를 정리하고자 하였다. 선행연구를 분석한 결과, 하자보수소송에서 하자보수비는 세부적인 산출기준이 없어 감정인의 주관적 판단에 의해 결정되는 문제가 있었다. 또한, 각 당사자 간 쟁점을 판단하는 관점과 쟁점별 주장사항이 달라 대립이 되고 있으며, 이를 판단하는 재판부 판례의 일관성이 없는 문제가 있었다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 기반이 되는 판례를 통한 세부 쟁점과 하자보수비의 관계를 정리 하는 것이 필요하다.

먼저, 본 연구에서 이러한 쟁점에 대해 하자소송 판례를 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다.

- ① 24건의 판례를 바탕으로 사감정과 법원감정 시점을 분석한 결과 사용검사 이후 소제기에 따른 감정시점이 달라 하자의 발생시기와 원인, 하자내용에 대한 명확한 파악이 어렵다.
- ② 판례의 비용항목을 기준으로 제소비용과 판결비용을 비교한 결과 제소비용을 기준으로 판결비용이 39%적은 양상을

나타내어 “제소비용>판결비용”의 경향을 보인다.

- ③ 단위 면적당 제소비용과 판결비용을 비교하면 제소비용은 평균 25,008원/㎡, 판결비용은 평균 15,276원/㎡으로 “면적당 제소비용>면적당 판결비용”의 양상을 보인다.

판례의 판결비용을 중심으로 쟁점을 살펴보면 세부적으로 허용균열폭의 인정 여부, 균열 보수보강비용 산정 대립, 균열 보수 후 전체도장과 부분도장의 주장을 중심으로 균열관련 사항이 중요한 쟁점이 되고 있다. 이들 쟁점사항별 하자보수비의 영향을 분석한 결과는 다음과 같다.

- ① 판례의 허용균열폭 분석에서는 전체판결비용 평균 8.1억원(100%)를 기준하였을 때 균열보수비용은 약 3억원(37%)으로 단위 면적당(m) 평균 33,926원/m의 균열보수비용이 발생되었다. 또한 허용균열폭을 인정하지 않은 경우 22건으로 평균 34,565원/m(100%), 인정한 경우는 2건으로 평균 26,894원/m(78%)로 허용균열폭 인정여부에 따라 평균 7,671원/m(22%)의 균열보수비용이 더 소요되었다. 이를 통해 허용균열폭의 인정여부에 따라 균열보수비용의 차이가 있음을 확인 할 수 있었다.
- ② 판례를 대상으로 한 보수보강 방법 분석의 경우 주입식공법은 단위 면적당 평균 22,516원/㎡(100%)으로 이를 기준하였을 때 충전식공법은 10,348원/㎡(46%), 표면처리공법은 7,326원/㎡(33%)으로 도출되었으며, 주입식 공법 사용여부가 균열의 보수보강 비용에 영향이 큰 것으로 파악되었다.
- ③ 판례의 도장공사 실시범위에 따른 하자보수비의 경우 각 판례들의 평균 도장면적과 평균 도장비용을 곱한 도장비용의 차이를 조사한 결과 전체도장은 6,617원/㎡(100%), 부분도장은 4,890원/㎡(74%)으로 도출되어 전체도장 사용여부에 따라 비용에 영향이 큰 것으로 파악되었다.

현재 하자소송의 판결문은 재판부와 판정인마다 양식이 달라 세부정보 수집에 어려움이 있고 일관된 판결양상을 보이지 않는 판례가 많았다. 따라서 하자조사, 감정업무의 절차 및 분석 업무의 표준화를 통한 상세분석이 필요할 것으로 판단된다.

감사의 글

본 연구는 교육과학기술부 기초연구사업 특정기초연구인 ‘공동주택의 하자보수 소송 쟁점사항의 객관적 판단기준에 관한 연구’의 일부임(과제번호 : R01-2008-000-20995-0)

참고문헌

강수미(2006), “사감정의 소송법상 취급”, 한국민사소송법학회지 제10권 제2호 pp.101

강유미, 최정현, 박강우, 박준모(2010), “공동주택 하자분쟁에서 법률적 쟁점사항의 변화”, 한국건축시공학회 2010년도 추계 학술논문 발표대회 논문집, 제10권 2호, pp. 185~188

강유미, 김법수, 박준모, 최정현, 서덕석, 김옥규(2010), “비용항목의 회귀분석을 통한공동주택 하자분쟁의 비용특성연구”, 한국건축시공학회 2010년도 추계 학술논문 발표대회 논문집 제10권 1호(학계), pp. 225~228

건설교통부(2007), “공동주택의 하자발생원인 및 해결방안 연구”

건설교통부(2007), “콘크리트구조설계기준”

건설실무연구회(2006), “건설재판실무논단”, 서울중앙지방법원 고대성(2005), “공동주택의 하자 발생특성 및 보수비용 분석”, 부경대학교 석사학위논문

기획재정부(2008), “예정가격작성기준 (회계예규 2200.04-160-3)”

김명환(2006), “공동주택 하자의 공종별 특성 연구”, 부경대학교 석사학위논문

김민정, 최정현, 유영웅, 김옥규(2008), “공동주택 하자보수 소송의 쟁점과 문제점 분석”, 한국건설관리학회, 전국대학생학술대회 논문집, 제3권, pp.156~159

김법수, 박준모, 김옥규, 서덕석, 최정현(2010), “주택하자소송에서의 콘크리트 균열하자에 대한 쟁점고찰”, 대한건축학회, 학술발표대회 논문집, pp.213~215

김상원(1996), ‘주석 민사소송법’ 제4권 제5판, 한국사법행정학회, pp.377

도규석(2009), “공동주택 공용부분의 하자보수비 분석 및 절감방안”, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문

두성규(2004), “건설공사 하자담보 책임기간의 적정성과 보험 대체 방안”, 한국건설산업연구원

박준모, 김옥규, 김진이(2011), “공동주택 하자분쟁 조정제도의 활성화 방안”, 한국건축시공학회 논문집, 제11권 3호, pp.208~220

박준모, 최정현, 서덕석, 김옥규(2009), “판례를 통한 공동주택 하자분쟁의 비용특성연구”, 한국건설관리학회, 2009 정기학술발표대회 논문집, pp.237~241

- 서덕석, 엄상권(2007), “공동주택 하자소송의 발생형태 및 문제점에 관한 분석연구”, 한국생태환경건축학회논문집, 제7권 6호, pp.127~132
- 서덕석, 조경래(2008), “입주자측면에서 본 공동주택 하자소송의 합리적 해결방향”, 대한건축학회 논문집 구조계, 제24권 제6호, pp.119~126.
- 윤재운(2004), “건설분쟁관계법”, 박영사, 2004
- 윤희인, 조병수(2007), “공동주택 하자보증금 청구소송의 연구”, 한국건축시공학회논문집, 제7권 2호 통권 24호, pp.67~76
- 주택산업연구원(2006), “공동주택의 하자담보책임”
- 최정현, 박준모, 서덕석, 조재훈, 박강우, 김옥규(2009), “공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석”, 대한건축학회 논문집 구조계, 제 25권 11호, pp.145~153
- 한국건설기술연구원(2005), “공동주택의 하자담보책임제도와 장기수선계획수립기준 개선방안 연구”

논문제출일: 2011.05.04

논문심사일: 2011.05.06

심사완료일: 2011.09.02

요 약

공동주택의 가치와 품질, 관리에 대한 요구와 관심이 증가하면서, 2000년대 이래로 입주자에 의한 권리주장이 하자분쟁으로 나타나, 꾸준히 증가하여 왔다. 이에 본 연구에서는 하자소송판례를 통해 균열 쟁점의 비용적 특성을 알아보기 위하여, 하자보수비용 중 77%를 차지하고 있는 균열하자보수비에 대한 세부쟁점을 분석하였다. 또한, 각 세부 쟁점에 대한 하자보수비용의 구성 및 하자보수방법에 따른 비용의 차이 등을 분석하였다. 그 결과, 허용균열폭의 인정여부에 따라 균열보수비용의 차이가 발생함을 확인할 수 있었고, 보수보강방법을 표면처리, 충전식, 주입식 공법 중 어느 것을 선택하느냐에 따라 비용 차이가 크게 발생함을 알게 되었다. 한편, 도장방법에 따른 하자보수비용의 차이도 상당한 것으로 나타났다.

키워드 : 공동주택 하자소송, 균열 하자보수비
