

공동주택 하자분쟁 조정제도의 활성화 방안

- 기술적 쟁점사항에 대한 대응전략을 중심으로 -

Revitalization of the Conciliation System for Defect Disputes Related to Apartment Buildings

- On the Technical Issue -

박준모¹ 김옥규^{1*} 김진이²

Park, Jun-Mo¹ Kim, Ok-Kyue^{1*} Kim, Jin-Lee²

Department of Architectural Engineering, Chungbuk National University,

410 Sungbong-Ro, Heungduk-Gu, Cheongju-Si, Chungbuk, 361-763, Korea ¹

Department of Civil Engineering and Construction Engineering Management, California State University,

Long Beach, 1250 Bellflower, Boulevard-MS5101, Long beach, California, 90840-5101, U.S.A. ²

Abstract

Recently, the arbitration system for defect disputes has been introduced to settle the disputes arising from defects in apartment buildings. However, the conciliation system did not reflect the current technical issues of defect disputes and the opinions of each party involved in the disputes. Moreover, it revealed more imperfections in the content and the process of the system itself. Therefore, this study aims to review the technical aspects of defect disputes, and suggest an alternative to the conventional conciliation system. This paper also discusses logical factors that can be addressed for the current subjective judgment. It is recommended that each party involved in the defect dispute build mutual trust in order to meet social needs, which is the underlying support for the revitalization of the institutional level.

Keywords : Defect Dispute, Conciliation System, Apartment Building, Lawsuit on Defect

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 필요성

공동주택은 우리나라의 보편적인 주거 형태로서 아파트라는 특수한 거주 양식을 양산하였다. 우리 사회 곳곳에서 그에 따른 작용과 반작용이 과거로부터 지금까지, 그리고 앞으로도 계속될 것이다. 이러한 가운데, 사회와 경제가 고도화되고 완숙기에 접어들기 시작하면서 점차 신축 건축물에

대한 수요보다는 기존 건축물에 대한 효율적인 이용과 관리에 관심이 점차 증대되고 있다.

이러한 움직임은 공동주택에서도 유지관리에 대한 노력에 보다 심혈을 기울이게끔 하는 방식으로 확산되었다. 더구나 전 세계적인 경제에 대한 열정적인 관심은 공동주택의 입주자들이 공동주택을 단순한 주거 공간으로 생각하는 것을 초월하여 자산으로서의 역할을 보다 강조하는 작금의 사회적 분위기를 조성하기에 이르렀다[1].

1990년대부터 2000년대 중반까지 세계적인 경제호황에 힘입어 공동주택을 위시한 부동산의 가격은 가파르게 상승하였고 이에 따라 거주자들의 인식이 급격히 변화하였다. 경제적인 풍요는 문화와 삶의 질적 수준에 대한 관심으로 표출되기 시작했고, 이는 고급스럽고 차별화된 주거 공간에 대한 수요로 발전하였다. 시장경제의 특성에 따라 자연스럽게

Received : January 18, 2011

Revision received : April 28, 2011

Accepted : May 3, 2011

* Corresponding author: Kim, Ok-Kyue

[Tel: 82-10-6432-1009, E-mail: okkim@chungbuk.ac.kr]

©2011 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved.

게 수많은 건설 회사들은 고유의 브랜드를 내세운 고급스러운 고가의 공동주택을 내놓게 되었고, 소비자들은 이를 앞다투어 구매하였다.

이러한 입주자들의 욕구는 사용단계(유지관리)에서의 문제만이 아니라 생산단계(설계시공)에 대한 다양한 문제제기로 발전하였고, 최근의 공동주택에 대한 하자보수를 둘러싼 입주자와 건설 회사 간의 분쟁이 그것이며, 그 중 가장 큰 문제가 되고 있는 것이 하자소송이다. 이는 교육수준의 향상, 법률서비스의 보편화, 제도완화, 투자분위기 조성 등의 다양한 부가적인 요인에 의해 활성화된 측면도 있다[2].

하자에 대한 문제는 분쟁의 주요 당사자인 입주자와 건설 회사 간의 내용만이 아니라, 입주자대표회의, 설계사, 감리자, 사업주, 관리업체, 보증사, 금융사, 엔지니어링업체, 변호사, 지방자치단체, 중앙정부 등 다양한 객체와의 연관사항이 거미줄처럼 복잡하게 얽혀있어, 문제의 인식은 물론 해결방안을 찾기도 어렵다. 더욱이 극심한 분쟁의 최종단계인 하자소송을 하게 된 경우에는 판결결과에 분쟁 당사자들이 납득하지 못하는 경우가 많아, 상급 법원에 재차 항소하는 등 끊임없는 분쟁이 가중되고 있다. 이로 인한 사회경제적 손실은 계산할 수 없을 정도이며, 일부 언론에서는 1조원 이상에 육박하고 있다는 기사를 보도하는 지경에 이르렀다[3].

분쟁 당사자 간의 첨예한 대립을 해결하기 위한 노력은 그간 공공 부문에서는 찾아볼 수 없었다. 하지만 최근 다행스럽게도 우리 정부(국토해양부)에서는 하자분쟁의 문제해결을 위하여 하자분쟁조정제도를 도입하게 되었고, 2008년 3월 21일 주택법 제46조의2를 신설하여 하자심사분쟁조정위원회를 설치하였다[4]. 하지만, 아직까지도 조정제도에 대한 인식은 매우 부족하고 어떤 방식과 기준을 통해 조정업무를 행하고 있는지 조차 잘 알려지지 않고 있다. 더욱이 하자소송으로 인해 분쟁의 쟁점과 이에 대한 분석내용이 다양하게 표출되었지만 이를 정리하는 과정과 개선하기 위한 구체적인 노력은 쉽사리 눈에 띄지 않고 있다. 하자분쟁에서의 다양한 문제를 해결하기 위해서는 분쟁 당사자 간에 행해지고 있는 다툼의 현상과 그에 따른 반응을 명확히 인지하여 인과관계를 정확히 규명하는 것이 무엇보다 중요하다.

따라서 본 연구에서는 기존의 하자소송에 대한 관점과 문제점을 정리함으로써 분쟁조정에 있어 명확히 인식하여야 하는 중요한 사항을 정리하고 분석한다. 또한, 다년간 관련 연구를 수행하면서 얻은 지식과 정보를 활용하여, 하자분쟁

의 문제해결에 도움이 될 수 있는 방안을 제안한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 공동주택에서 하자에 대한 분쟁을 대상으로 하는데, 공동주택 중에서는 아파트에 한정하며, 관련 연구문헌, 분쟁의 경과와 결과가 담긴 소송판례, 기술적인 의견을 담은 건설전문서적 등이 있고, 참고를 위하여 국외 전문기관의 문헌과 전문가의 의견도 활용하였다.

연구의 방법은 구체적으로 다음과 같은 과정으로 진행하였다.(Figure 1) 첫째, 우리나라에서의 하자분쟁에 대한 이해와 현황파악을 위하여 관련 문헌고찰을 실시하였으며, 하자분쟁에 대한 문제점을 명확히 인식하기 위해 실시하였다. 둘째, 하자분쟁에서의 기술적인 쟁점사항을 정리하고 이에 대한 분쟁 당사자별 관점을 해석하였다. 셋째, 현행 하자판정의 논리를 고찰, 정리함으로써 그 내용을 숙지하고 이와 관련된 미비한 부분에 대해 논하였다. 마지막으로 하자분쟁조정제도의 활성화를 위한 방안을 모색하였다.

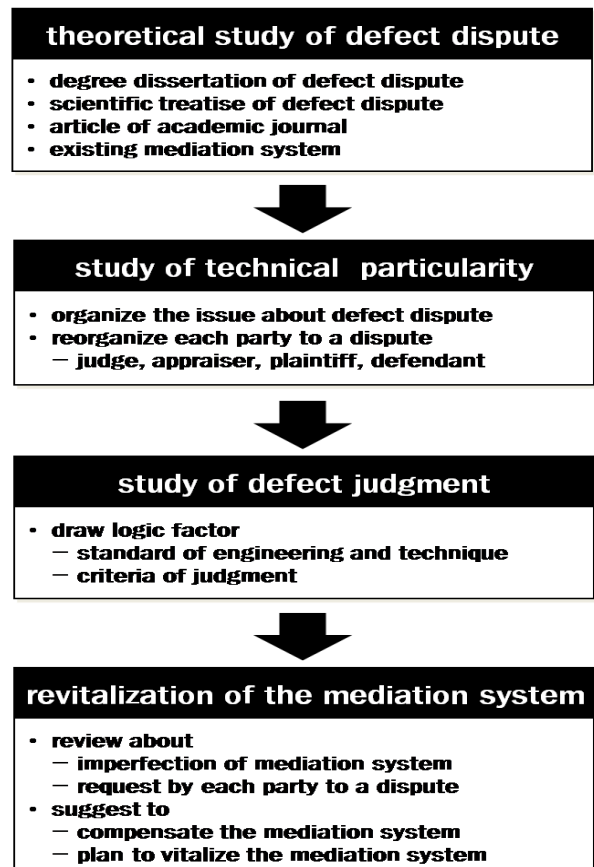


Figure 1. Flowchart of research methodology

2. 하자분쟁과 하자소송에 대한 이론적 고찰

2.1 하자분쟁의 개요 및 분석체계

2.1.1 하자분쟁의 연구현황

공동주택을 둘러싼 하자에 대한 마찰과 논쟁은 비단 하자 소송에만 국한되지는 않는다. 본 장에서는 하자분쟁에 대한 전반적인 사항에 대하여 인식하고 어떠한 문제점이 있는지에 대하여 명확히 파악하고자 하였다.

하자분쟁에 관한 내용은 광범위하고 포괄적인 것으로 구성되어 있어 이를 간단명료하게 구분하여 논하기는 어렵다. 기존의 연구들을 살펴보면, 이러한 점 때문에 대부분의 연구들이 각 소재에 대한 연구가 진행되어 온 것에 반하여, 최근의 연구들은 보다 종합적이고 체계적인 사고분석의 체계를 구성하여 하자분쟁에 대한 심층적인 연구를 진행하고자 하였다.(Table 1)

하자의 원인과 정의, 하자분쟁(소송)의 절차와 주체 및 관련된 법적 적합성, 하자분쟁에서의 소요비용이라는 3가지 척도로 분석한 Park et al.[5]가 있다. 한편, 하자의 발생현황과 개선을 위한 노력 및 하자의 처리에 대한 효율성 등의 문제를 고찰한 Seo et al.[6]의 연구가 있다. 또한, 하자의 원인과 대책, 하자분쟁의 문제점, 하자분쟁의 법률쟁점, 하자보수비용의 4가지 척도로 접근한 Kang et al.[7] 및 하자보수비용에 대한 통계적 분석을 행한 You[8] 등의 연구가 있다. 다만, 당해 연구들은 종합적인 사고의 틀 가운데 일부분에 관한 연구로 연구범위를 제한하고 있다.

Table 1. Existing studies on defect dispute

Searcher	Main Factor
Park et al.[5]	<ul style="list-style-type: none"> • process and main agents of defect dispute, related legal suitability • dispute cost
Seo et al.[6]	<ul style="list-style-type: none"> • state of occurring defect and improvement • efficiency of handling a defect
Kang et al.[7]	<ul style="list-style-type: none"> • occurring cause and measure about a defect • legal issue about defect dispute • dispute cost
You[8]	<ul style="list-style-type: none"> • problem and improvement of defect dispute • cost of repairing a dispute

2.1.2 하자분쟁에 대한 접근방법

따라서 본 연구에서 목표로 하는 거시적인 체계를 구성함에 있어서는, 하자분쟁에서 무엇에 대해 갑론을박의 설전이 이뤄지고 있는지를, 상기 선행연구의 내용과 접근방법을 참고하여, 다음과 같이 크게 두 가지의 측면으로 나누어 생각해 보았다.

첫째, 하자분쟁의 과정 혹은 절차적인 측면을 고려하여 볼 때, '문제에 대한 귀책사유는 누구에게 있으며', '문제에 대한 책임을 규정하고 있는 일련의 법 혹은 계약사항 등의 기준과 기간은 합당하고 논리적인 것인가?', 소송으로 이어진 경우에는 '권리를 가진 이가 적법한 과정을 거쳐 주장을 하고 있는 것인가?'와 같은 내용이다.

이는 곧 분쟁의 해결을 위하여 거치게 되는 과정 속에서 수반되는 법률적인 해석과 적용-해석의 논란이 큰 문제로 손꼽히고 있다. 당해 사항에 대한 것은 주로 하자분쟁을 해결하기 위한 방법에 따라 달리 접근해야 한다. 따라서 가장 큰 문제로 거론되는 소송에 대한 것과 소송 외 혹은 소송 전 단계에서의 해결방법에 따라 달리 살펴볼 필요가 있다. 또한, 하자분쟁의 당사자별로 내용과 주장하는 사항이 극도로 차이가 나기 때문에 각각의 관점에서 하자분쟁을 면밀히 분석해야 한다. 다음 절(2.2, 2.3)에서는 해결방법의 유형으로서 주로 하자소송과 하자조정방법에 대하여 논하며, 분쟁 당사자 중 입주자와 건설회사 그리고 재판부(감정인 포함) 및 조정·중재자의 입장에서 하자분쟁의 과정, 절차적 측면을 고찰하도록 하겠다.

둘째, 하자분쟁의 내용적인 측면을 고려하여 볼 때, 공동주택에서 발생한 '어떠한 현상 혹은 부위'에 대하여, '어떠한 문제가 있다'고, '무엇을 가지고 판단할 것인지'에 대한 의문에서 출발하게 된다. 즉, 하자의 판단 혹은 판별에 대한 것으로서, '무엇을 하자라고 규정할 것인가'하는 하자분쟁의 근원에 관한 논쟁이다. 만약 하자라고 규정될 경우에는 그에 따르는 책임소재에 대한 시시비비를 가려야 할 것이고, 중국에는 하자에 대한 보상 혹은 배상을 위한 행위 및 비용 지불의 순으로 일련의 복잡한 과정과 그에 따르는 시간소모와 정신적 고통이 수반되기 때문이다. 이러한 내용에 해당하는 것은 하자소송에서는 흔히 기술적 측면이라는 부분이 많으며, 하자분쟁 전체로는 관리적 측면 등도 포함되나, 본 연구에서는 주로 기술적 측면을 다루기로 하며, 상세한 사항은 3장에서 논하기로 한다.

2.2 하자분쟁의 해결방법에 따른 유형분석

고도로 발달한 현대사회의 다양성을 반영한 인간의 생활 습관은 매우 불규칙 하며, 개인의 존엄성 보장 및 사생활 보호가 대단히 중요하게 여겨지는 분위기로 인하여, 여러 가지 면에서 분쟁이 발생하고 있고, 그 분쟁을 해결하기 위한 방안도 다각도로 검토 및 활용되고 있다. 이에 일반적으로 분쟁은 주로 분쟁의 당사자 간의 합의 혹은 협의를 통해 스스로 해결하는 방법과, 제3자의 입회 혹은 판단에 도움을 얻어 해결하는 조정 혹은 중재의 방법이 있으며, 제3자의 판단에 전적으로 판단을 맡기고 그 결과에 따르는 소송으로 크게 구별할 수 있다[9].

하자분쟁에서 특히 하자소송의 경우 이미 수년전부터 합의 등이 제대로 이루어지지 못하여 재판을 받게 되는 지경에 이르게 되었다. 이에 대한 다양한 문제점 중 무엇보다도 심각한 것은 분쟁 당사자 간의 충분한 대화가 이루어지지 못하고 있다는 것이다. 이에 대해서는 많은 논란이 존재한다. 사회경제적으로 강자에 속하는 건설 회사의 단일하고 부족한 서비스에 기인한 경우도 있고, 기획소송과 같이 불순한 목적 하에 무조건적으로 소송을 획책하기도 한다. 하지만 보다 근본적인 문제는 상호 간의 대화와 소통이 부족하기 때문이고 이는 곧 신뢰에 대한 문제이기도 하다. 이러한 소송 및 소송 외 분쟁해결방법에 대한 간략한 분석은 다음의 Table 2와 같다.

Table 2. Methods to settle a dispute

type of method to solve a dispute	specific type	agency		
		existence	suggest to solution	legal binding force
compromise		×	×	×
conciliation		○	×	×
mediation	voluntary	○	○	×
	compulsory	○	○	○
arbitration	voluntary	○	○	○
	compulsory	○	○	○
lawsuit	criminal	○	○	○
	civil	○	○	○

진술한 사항을 종합적으로 고려할 때, 최근 우리나라에 하자분쟁조정제도가 생겼다는 것은 그만큼 의미 있는 일이기도 한 동시에, 다양한 고려사항에 대하여 충분히 대비하지 않는다면 분쟁 당사자들로부터 외면 받는 유명무실한 제도로 전락할 우려도 있다. 따라서 본 연구에서는 그만큼 하자분쟁조정제도를 중요하게 생각하고 있으며 이를 활성화시켜야만 하는 당위성을 재차 강조하며 역설하고자 한다.

2.3 하자분쟁의 당사자별 주요 분쟁사항

하자분쟁 및 하자소송의 주요 당사자로는 우선 공동주택을 소유 혹은 거주하고 있는 입주자와 이를 대표하는 입주자대표회의를 논할 수 있다. 그리고 이들의 권익을 대변하기 위한 변호사와 관련 기술업체 등으로 구성된 이들 또한 포함된다.(이후 입주자 측이라 칭함) 입주자 측은 공동주택에 대한 권한을 갖고 있으며 그에 합당한 처우 및 하자에 대한 보수요구 등의 권리를 가지고 있다. 이들의 주요한 요구 사항을 살펴보면, 생활터전이자 자산관리의 대상물로서 공동주택은 단순한 소모적 상품의 성향보다는, 거주지로서의 다양한 기본 기능과 부가기능을 갖추어야 하며, 구조적인 기능을 충족시키기 위해서 그에 합당한 내구성을 갖추어야 한다는 것이다. 이 점에 대해서는 또 다른 분쟁 당사자인 건설 회사 등은 당연한 소비자의 권리이며 이를 충족시키기 위해서 노력하고 있다고 항변하고 있다[10].

다만, 건설 회사의 브랜드 가치를 담보로 하여 계약이나 규정되지 않은 이상의 요구조건을 무리하게 관철시키려고 하는 일부 입주자대표회의 등의 잘못된 관행은 큰 문제이다. 더욱이 불순한 목적을 갖고 입주자 측을 현혹시켜 경제적 이익을 추구하려는 일부 몰지각한 기획소송업자들의 소송일변도의 양태도 극에 달해 있다. 기획소송의 문제는 소송을 통하여 입주자 측이 얻는 것 실익이 거의 없다는 것이다. 한편, 최근 하자소송에서는 문제로 거론되는 미관상의 이유로 인한, 굉장히 주관적이고 형이상학적인 사항에 대해 납득하기 어려운 척도를 이용해 하자임을 주장하는 것에 대해서 논란이 가중되고 있다[11, 12, 13, 14, 15].

입주자 측에 대하여 우수한 품질의 공동주택을 설계, 생산하여 공급하는 건설 업체의 경우에는 분쟁에 임함에 있어 무엇보다도 큰 책임을 통감하고 본래의 임무를 완수하기 위한 노력을 충실히 이행할 수 있어야 하며, 이를 입주자 측에서 확신하고 신뢰할 수 있는 분위기 조성에 힘쓰고, 정성을 기울여야 할 것이다. 공동주택의 명확한 성능을 규정하여

계약건설하고 있지 않다는 우리나라의 현실을 감안하더라도, 선진기업으로서의 이미지 제고와 국가발전의 견인차라는 역할을 성공적으로 수행하기 위해서라도 소비자인 입주자 측의 눈높이에 맞추어 성의를 보여야 할 것이다. 설계를 완벽하게 그리고 그에 따른 정확한 시공의 뒷받침이 요구된다. 많은 부분의 하자에 있어서 오시공, 미시공으로 인한 분쟁은 아직도 건설 기업의 기술력과 관리력의 부족한 면을 여실히 증명하고 있다[13, 14, 15].

입주자 측과 건설 기업의 가운데에서 독립적으로 객관성과 전문성을 갖추어 하는 이들이 바로 재판부, 감정인, 조정자, 중재자들이다.(이하 판정자라 칭함) 판정자는 분쟁의 주 당사자인 입주자 측과 건설 기업의 주장과 고민을 충분히 듣고 이들의 입장을 이해하며 공감대를 형성하는 것이 선행되어야 한다. 하지만, 현재 하자분쟁 및 소송에서는 판정자가 입주자 측 및 건설 기업 양측으로부터 신뢰를 얻지 못하여 분쟁해결을 원만하게 이끌어내지 못하고 있다. 이로 인해 소송의 경우 판결이 선고되더라도 하자분쟁이 또 다른 그리고 지속적인 분쟁으로 이어지고 있다. 한편으로는 관련된 사실의 조사 시에 다양한 문제에 대한 판단기준을 공정하게 설정하는 것이 중요하다. 현재 하자소송에서는 하자의 판단과 관련하여 그 기준이 명확하지 않다는 것이 최대 쟁점사항 중 하나로 손꼽히고 있다[14, 15].

본 연구에서 주로 언급하는 것은 하자소송과 관련된 하자분쟁으로서, 최근 하자분쟁에 관심을 갖고 주목하고 있는 관계자들은 대부분 이에 대한 것만이 하자분쟁이라고 단정하는 경우가 많은데, 하자소송은 주로 설계시공단계에서의 발생한 하자에 초점이 맞춰져 있다. 반면, 유지관리단계에서 발생하는 하자도 상당하며, 제품수명의 자연적인 감소로 인한 노후화 현상과 하자를 혼동하는 경우도 많아 이를 하자라고 주장하기도 하는데, 이러한 유지관리단계에서 발생한 하자를 신중히 고려해야 한다. 이점이 중요한 이유는 하자소송에서 발생했다고 주장되는 혹은 실제로 발생한 하자에 대해 유지관리단계의 행위(점검, 보수보강, 관리 등)가 많은 영향을 미치고 있기 때문이다[13, 15].

예를 들면, C시의 공동주택에 거주하고 있는 H씨가 하자보수와 관련한 손해배상을 청구한 소송의 판례에서는 “한편 이 사건 아파트는 사용검사일로부터 하자감정일까지 8년 상당의 시간이 흘렀으므로 자연발생적인 노후현상이 존재할 것으로 보이는 점, 피고가 그동안 원고 등의 요청에 의해 위 표에 기재된 하자 항목에 대한 보수를 포함하여 하자보수를

시행한 점, 아파트 관리상의 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 사정도 배제할 수 없는 점 등 기타 변론에 나타난 제반 사정들을 종합하면, 손해의 공평분담의 원칙 또는 신의칙에 비추어 위 피고의 책임의 범위를 앞에서 인정된 하자 보수비용 687,191,489원의 80%인 549,753,191원(원 미만 버림, 이하 동일)으로 제한함이 상당하다.” 라고 평가를 내리고 있다[16].

즉, 공동주택을 설계생산한 건설 회사의 당해 단계에 대한 하자의 책임이 있고, 유지관리의 주체인 입주자 측에게도 당해 단계에 대한 하자의 책임이 있다는 점을 명확히 하고, 이에 따라서 하자분쟁을 해결하는데 적절히 반영해야 할 것이다. 따라서 본 연구에서 설정된 주된 범위의 문제는 아니지만, 하자분쟁해결이라는 전체의 목적을 위해서는 공동주택의 생애주기단계에 따른 하자문제의 진단과 분석도 향후 필요할 것으로 판단된다.

2.4 하자분쟁조정제도의 현황

전술한 사항은 하자분쟁에 대한 전반적인 사항과 경향 및 전체 흐름을 파악하기 위한 노력이었으며, 특히 기술적인 쟁점사항에 대한 현행 하자분쟁의 판정체계를 파악할 수 있었다. 이에 본 절에서는 소송일변도인 지금의 하자분쟁을 보다 합리적으로 해결하기 위해 도입된 우리나라의 하자분쟁조정제도에 대해 알아보려고 한다. 과연 하자분쟁을 해결하기 위해서는 조정제도가 어떠한 역할을 할 것인지, 그에 거는 기대가 큰 만큼 한계점과 보완사항도 있을 것인바 당해사항은 4장에서 논하기로 한다.

2.4.1 조정제도의 법적근거

우리나라에서는 그간 하자분쟁에 있어서 분쟁의 당사자인 입주자 측과 건설 회사가 주로 분쟁으로 다투었으며, 이를 제3자의 입장에서 판정해주는 것은 사실상 법원이 유일했다. 물론 몇몇 조정·중재기관이 유사한 사례에 대해 판정을 한 경우가 있기는 하지만 극소수에 불과하다. 이에 공공이 본격적으로 나서서 하자분쟁의 문제를 해결하기 위한 최초의 행보가 하자심사분쟁조정위원회에 대한 언급이었으며, 이는 2008년 3월 21일 주택법 제46조의제6항, 제46조의2, 제46조의3, 제46조의4가 신설되었다. 비교적 최근, 금년 4월 5일, 금년 10월 6일자로 수개의 항목이 신설되어 시행에 들어가게 되었다.

본 연구에서 하자분쟁조정제도라고 칭하고 있는 조정제

도에 대해 공식명칭은 조정기구로서 ‘하자심사분쟁조정 위원회’이다.(이하 위원회라 칭함) 당해 위원회는 주택법 제46조에 따른 담보책임 및 하자보수에 대한 심사조정을 위한 국토해양부 산하의 기구이다.

2.4.2 조정제도 및 위원회의 내용

하자여부의 판정, 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 입주자 측과 건설 회사 간의 분쟁을 다루며, 기타 대통령령으로 정하는 사항(주택법 시행령 제62조의2제3항1호내지2호)을 포함한다. 위원회는 주택법 제46조제6항에 따라 조정 등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정 등의 절차를 개시해야 하며, 이 경우 위원회는 그 신청을 받은 날로부터 60일 이내에 그 절차를 완료해야 한다.(1회 한하여 연장 가능하며, 30일 이내) 한편, 조정에 앞서 이해관계인 및 하자진단을 실시한 안전진단기관으로부터 의견을 청취할 수 있다.

2.4.3 운영조직 및 지원조직체계

주택법 제46조의4에 의거하여 분쟁조정을 담당하는 위원회는 15인 이내의 위원으로 구성되며, 공동주택의 하자에 대한 학식과 경험이 풍부한 자로서 공무원, 교수, 판사, 검사, 변호사, 건설업 관련 전문 자격자, 주택관리사로서 구성된다. 또한, 동법 제46조의8 및 동법 시행령 제62조의9에 의거해 위원회의 실무국을 한국시설안전공단에 주재토록 하였다.

2.4.4 주요활동사항

2010년 2월을 기준으로 하여 위원회에서 분쟁조정을 행하고 있는 것은 약 14건으로 아직 정상 궤도에 오르지 못하였지만[4], 최근 금년 9월 1일자로 실무국에서 위원회의 웹사이트(<http://www.adc.go.kr>)를 개설하여 운영을 개시하는 등 점차 활성화 될 것을 기대해 본다.

한편, 공동주택의 하자분쟁에 대한 사실 조사 및 분쟁 조정을 위한 세부사항에 대한 판정업무지침을 마련하고자 ‘공동주택 하자판정 매뉴얼 마련을 위한 공청회’가 금년 10월 18일에 개최되었다. 하자분쟁과 관련하여 건설 회사 및 전문 감정인 등 300여명이 비상한 관심을 갖고 참가한 가운데 한국시설안전공단의 하자판정에 대한 연구와 기준에 대한 의견에 대하여 경청하였다. 또한, 건설 회사 측의 시공설계감리 등의 전문가와 입주자 측을 대표하

여 소비자운동을 벌이고 있는 전문가와 언론인도 참석하였으며, 유지관리업무를 담당하는 주택관리사 대표, 학계의 대표 연구자 등이 다채롭고 의미 있는 토론을 주고받았다. 각 쟁점사항과 이를 새롭게 분석한 시각도 제안하였으며, 미비한 부분에 대하여 예리한 비판과 충고도 전해졌다.

하지만, 전반적으로 당해 공청회는 기존의 하자분쟁(소송)에서 쟁점인 사항을 제대로 반영하지 못하여 많은 부분에서 아쉬움을 남겼다. 또한, 발표된 일부 제안사항에 대해서는 논란의 여지가 있으며, 패널로 참가한 전문가들의 시각과 해석의 차이도 극심하여 향후 위원회의 조정업무 및 실무국의 지원업무가 순탄치는 않을 것으로 예상된다.

2.5 하자분쟁에 대한 조정역할의 한계점

하자분쟁의 내용은 복잡하고 사안마다 쟁점의 종류와 구성방식 및 경과에서 일련의 규칙성을 찾아보기 힘들다. 이에 본 연구에서는 하자분쟁에 대한 문제점을 단연코 신뢰의 상실이라고 판단한다. 그간 다양한 당사자 간에 복잡하게 얽힌 이해관계와 그로 인한 상처에 대한 위로와 조정이야 말로 하자분쟁조정제도의 역할이어야 한다. 즉, 물리적, 금전적 측면보다 신뢰회복 측면이 중요하다.

이러한 문제는 분쟁의 당사자 간의 신뢰관계가 단절 혹은 파괴되었기 때문이다. 하자에 대한 입주자 측이 요청을 건설 회사가 즉시, 성심으로 대하였다면 오늘날 이와 같은 불신의 골이 깊어지지 않게 되었을 것이다. 한편, 건설 회사의 적극적인 서비스와 대안제시를 통해 일정의 양보를 받았음에도 불구하고, 불합리한 요구를 지속적, 의도적으로 행하는 일부 몰지각한 입주자대표회의 등의 분쟁조정활동이나 기횡소송도 신뢰의 틀을 파괴한 요인이다.

또한, 제도권에 대한 불신감도 문제가 되고 있다. 현재 일부 판정자는 분쟁에 관련된 기술적 지식에 대해 이해가 부족한 상태이다. 관련된 기준이 마련되지 않았다고 해서 공동주택의 특성을 고려하지 않은 채 통상적인 경우에 비유, 짐작으로 판정을 내리고 있는데, 과연 이러한 판정에 분쟁 당사자 양측이 납득하고 있는지 재차 성찰해야 할 것이다. 더욱이 기술적인 전문성에 대한 판단근거와 청렴성에 대해서도 되새겨 볼 문제이다[17]. 더불어서 현재 다년간의 소송판결을 통하여 분쟁의 당사자들 간에는 관련된 쟁점에 대해 구체적으로 논쟁을 벌이고 있다. 그런데 이에 대한 객관적인 근거를 제시하지 못하고 있는 현재의 매뉴얼(안)은 불신을 가중시킬 것이다.

한편, 하자분쟁에서 주로 논의되는 설계시공 단계에서 발생한 하자과 유지관리 단계에서 발생한 하자의 양상을 조사 분석처리방법이 동일한지 각기 다른지에 대한 기준이 제대로 구비되어 있지 않다는 현행 기술 지침도 문제이다[18].

뿐만 아니라, 우리나라의 공동주택이라는 특수성(주거양식, 사회, 경제, 문화, 환경 등)에 기인한 장기간의 실태조사와 자료축적이 필요하다. 현행 관련 기술기준지침은 극히 일반적인 사항에 대해 포괄적인 의미를 담고 있다. 때문에 분쟁이 있을 경우 각기 다른 지역 및 환경조건에 대한 고려가 없어 제대로 된 판정과 보상이 이루어지지 않고 있다.(3.1절)

3. 하자분쟁에서의 기술적 특수성

하자분쟁에 대한 전반적인 사항을 전장에서 살펴보았다. 하자분쟁을 이해하고 분석하기 위한 본 연구의 체계 중 한 축으로서 내용적인 측면을 이해하는 것이 중요하며, 이에 본 장에서는 보다 면밀히 고찰하기 위하여 분쟁의 주요 쟁점 중 기술적인 측면의 특수성을 살펴보고자 한다.

3.1 기술적 쟁점사항

하자분쟁에서 다루고 있는 쟁점은 주로 하자 자체에 대한 것, 즉 하자에 대한 정의, 하자의 원인에 대한 규명, 하자보수방법과 그 비용의 산출문제 등이 있다[5]. 한편, 이러한 하자에 대한 보수 등의 책임소재문제, 하자보수보증금의 사용 및 청구, 손해배상청구권 등이 중요한 쟁점이다[19]. 전자의 경우, 공학기술적인 사항과 밀접한 관계가 있으며, 하자를 정의하는 것과 같이 법률적인 해석이 병행되어야 하는 사항도 일부 있다. 즉, 무엇을 하자라고 할 것인지에 대한 문제가 하자분쟁의 시발점이 되는 것이며, 이를 규정함으로써 문제해결의 체계를 구축할 수 있다.

하지만, 그간의 하자분쟁(소송포함)을 살펴보면 이러한 하자를 보는 관점은 분쟁의 당사자간 차이가 너무 심하기 때문에 발생하는 것이며, 이를 판정(판결)하는 판정자의 입장에서도 명확하게 가부를 가려줄 수 없어 매우 곤혹스러운 처지에 놓여있다. 즉, 수많은 분쟁은 하자를 정의하는 것로부터 시작되며, 하자를 정의함으로써 종결된다.

가장 많은 기술적 쟁점인 콘크리트의 균열에 대한 하자과 관련한 사례를 살펴보면, M지역 공동주택의 입주자대표회

의가 G사, P사 등에 대하여 하자보수보증금 등을 청구한 소송에서는, 입주자 측은 전유 및 공용 부분에 존재하고 있는 다양한 균열에 대하여 보수를 해야 한다고 주장하지만, 건설 회사 측은 0.3mm이하의 균열은 재료가 갖는 특성(콘크리트의 재료적 물성)에 기인한 무해한 것이기 때문에 보수가 필요 없다고 반론을 한다. 이에 대하여 판정자인 법원은 기능상, 안전상, 미관상의 이유를 들어 보수를 해야 한다고 판결을 하고 있다[20].

이에 공학기술계의 입장에서 보면, 콘크리트의 균열에 대한 정의와 재료적 특성에 따른 한계로 인하여 구조와 기능상 무해한 범위 내의 것을 허용균열폭으로 규정하고 있다[21]. 특히, ‘콘크리트구조설계기준’ 4.2.4의 ‘균열의 검토 ‘부분에 의하면 공동주택의 경우에는 건조 환경에 해당하며, 강재의 부식에 대한 환경조건을 고려했을 때 0.4mm라는 기준을 갖게 된다.(당해 기준의 표 4.2.1의 ‘강재의 부식에 대한 환경조건’의 구분 ‘을 Table 3, 표 4.2.2의 ‘허용균열폭’을 Table 4로 전부 및 일부 인용) 또한, 연구와 전문서적에 의하면 대체로 허용균열폭은 0.3mm라는 보편타당한 기준값을 갖고 있으며 활용되고 있다. 그럼에도 불구하고 하자소송에서는 이러한 기준이 그대로 인정되고 있지 않거나, 일부 인정하기는 하지만 예외적인 조건과 경우를 가정 혹은 예상하고 판정을 내리고 있다[11, 12, 13, 14, 15, 16].

Table 3. Environmental condition about corrosion of steel

Environmental condition	specific condition
dry environment	- normal residential building and indoor of office building that normally internal case and protected case by corrosion
dampness environment	- external case, case in the soil
corrosion environment	- case to be much repeated action dry and damp in comparison the dampness environment - case to be badly corrosion in the soil under ground-water level within harmful matter especially - case to concern the frozen - case to use the antifreeze - undersea case and normal case in the marine concrete structure(gas, liquid, solid)
high corrosion environment	- case to impact to be badly corroded steel - case to impact the tide and case to be located within supralittoral organism in the marine concrete structure - case to impact a strong see breeze

Table 4. Acceptable range of crack width

Environmental condition	reinforced concrete	
	building	others
dry environment	0.4mm	0.006mm
dampness environment	0.3mm	0.005mm
corrosion environment	0.004mm	
high corrosion environment	0.0035mm	

이와 같이 공학기술의 연구내용이 제대로 반영되지 못하고 있는 작금의 문제는 각자의 입장과 이해관계에 따라 그 주장이 상이한 가운데 사실에 대한 전체적인 시야를 갖추고 있지 못하기 때문이다.

3.2 기술적 쟁점사항에 대한 분쟁 당사자의 입장

하자분쟁에서의 주요 기술적 쟁점사항의 구분은 건설공사의 대표 공종별로 구별하는 방식을 활용하였다[4]. 여러 공종에 대하여 검토하는 것이 필요하겠지만 본 절에서는 도장 공사에 한정하여 살펴보도록 하겠다. 쟁점사항에 대한 분쟁 당사자의 입장을 분석하고 논리체계를 이해하는데 부족하지는 않을 것으로 판단된다. 이를 정리한 것은 Table 5와 같다.

3.2.1 입주자 측의 주장사항

C시의 B공동주택 입주자대표회의가 D사를 상대로 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구한 소송을 예로 들어보면 도장공사와 관련한 주된 사항을 살펴보도록 하겠다. 입주자 측은 당해 공동주택에서 미시공변경시공부실시공으로 인하여 건물 내외부에 균열누수 등의 하자가 발생하였고, 이에 대한 하자보수를 행하기 위한 도장공사 비용을 주로 청구하였다. 입주자 측은 균열 및 누수로 인한 현재까지의 피해 혹은 향후 피해가 예상되어, 보수를 해야 하며 0.3mm 이상 및 미만의 균열에 대해 보수해야 한다고 주장했다. 또한, 보수 후에는 전면 도장 방식으로 도장을 해야 하며, 이에는 재도장면에 대한 바탕처리가 필요하고, 고층에서의 작업에 대한 위험을 감안하여 50%의 고소할증을 적용하는 방식으로 손해배상금을 계산하였다. 마지막으로 최종 하자공사비의 산정에 있어 이윤율을 15%로 적용한 금액을 청구하였다[18].

3.2.2 건설 회사의 변론사항

입주자 측의 상기 주장에 대하여 건설 회사 측은 다음과 같이 변론을 하였다. 우선, 0.3mm 미만의 미세균열은 콘크리트가 갖는 재료적 특성에 기인한 것이므로 유해한 것이 아니고, 이것을 공학기술계에서는 허용균열폭이라 정하여 예외로 인정하고 있다는 점을 반론의 근거로 제시하며 보수를 할 필요가 없다고 변론하였다. 또한, 보수공사 후 도장공사시 반드시 전면 도장을 할 필요가 없고, 부분 도장만으로도 충분하며, 부속공정으로서 바탕처리가 불필요하다고 주장하였다. 고소할증을 계상함에 있어서도 건물의 높이에 대한 것을 감안하여 40%면 충분하다고 주장하였다. 한편, 최종 하자공사비의 이윤율은 10%로 계산해야 한다고 주장했다[18].

3.2.3 판정자의 판정내용

이에 대한 판정자(재판부)는 감정인의 감정보고서를 기반으로 다음과 같이 판결하였다. 통상 0.3mm미만의 미세 균열이라 하더라도 기능저하가 예상되고 미관을 해치게 되는데 감정인의 조사결과가 이를 충분히 뒷받침하므로 보수가 필요하다고 인정한다. 도장 공사에 있어서도 보수 후 흔적이 남아 미관상 하자가 생기게 되는 것이므로 이를 방지하기 위해서라도 전체 도장 방식을 해야 한다고 판결하였다. 또한, 고소할증을 및 이윤율에 있어서도 감정인의 조사결과를 볼 때, 입주자 측의 주장이 타당하다고 보았다 [18].

Table 5. Technical issues on painting work

specific issues	owner of condominium	construction firm	umpire (judge)
repair of concrete crack	repair all case	no need to repair under 0.3mm	all repair by reason of expect to malfunction
painting in defect repair	all painting	partial painting	all painting
extra rate of work in high	50%	40%	50%
profit rate	15%	10%	15%

3.3 기술적 쟁점사항에 대한 현행 판정의 논리체계

하자분쟁의 사례를 통하여 기술적 쟁점사항에 대한 현행 판정의 논리체계를 Table 6과 같이 정리하였고, 그에 대한 검토 및 의견을 제시하였다.

첫째, 기술적 쟁점사항에 대한 공학기술의 기준(허용 균열폭 등)이 있으나, 사례에 따라 환경조건 등이 다르기에 영향을 줄 수 있는 기타 요인(직사광선, 우수, 탄산가스 등)에 대한 충분한 대비가 되어 있지 못하다. 따라서 잠재적인 하자가 향후 발생할 여지가 있으므로 이를 방지하기 위해서라도 하자보수를 해야 한다고 판단된다[18, 22]. 따라서 현행 기술표준 및 기준들은 공동주택의 부위나 층, 위치에 대한 고려를 하여 만들어진 세부지침이 아니기 때문에 이를 완비하기 위한 노력을 우리 공학기술계에서 서둘러 진행해야 할 필요가 있다.

둘째, 판정자(법원)의 하자에 대한 판정(판결)은 자연발생적이거나 일반적인 상식선의 예상에 의해 행해지는 경향이 보이며, 감정인에 의한 사실조사(사실조회, 법원감정)에 의해 크게 좌우된다고 정리할 수 있다[11, 12, 13, 14, 15, 18, 22].

이에 대해 전자의 경우, 확률적인 문제이거나 잘못된 상식에 기인하는 포괄적이고 추상적인 고정관념에 대하여, 특수한 공법자재를 사용하여 하자를 예방하거나 잠재요인을 제거한다면 실질적인 문제해결 뿐만 아니라 성실히 노력했다는 점을 인정받을 수 있을 것이다. 따라서 건설회사는 이에 대한 충분한 설계검토 및 시공개선의 노력을 행하고 이를 입증할 만한 자료를 구비하여 입주자와 판정자를 설득하는데 주력해야 할 것이다. 후자의 경우에는 법원감정인 등에 대해 그들의 경험과 기술력을 담보할 수 있는 검증이 요구된다. 수많은 하자분쟁에서 감정인의 사실조사에 대하여 어떻게 신뢰할 것인지에 대한 문제가 꾸준히 제기되어 왔고, 실제로도 금품비리와 같은 문제가 상존하고 있다[10].

셋째, 시간경과에 따른 자연발생적인 노화현상이 있을 수 있고, 시공으로 인한 하자와 노화현상으로 인한 하자가 명확히 구별되지 않으며, 입주자 측의 관리 잘못으로 하자가 확대되었을 수 있다는 가능성을 열어두고 이를 일정부분 참작하여 판정을 내리고 있다. 이점에 대해서는 앞서 2.3절에서도 주장하였거니와 다른 사례와 동일한 경향을 보인다[13, 15]. 따라서 실제 하자와 노화현상에 대한 과학적이고 실증적인 규명작업이 필요하다. 이를 위해서는

하자이력관리, 하자사례 데이터베이스의 구축 등이 병행되어야 할 것으로 사료된다. 이는 또한, 유지관리에 대한 중요성을 사실적으로 입증할 수 있는 근거자료로서도 역할이 기대된다.

Table 6. Logical factors of the current judgment

logic factor
• standard of current engineering and technique
• criteria of current judgment
• whether of not of responsibility about maintenance

3.4 소결

본 장에서는 각 분쟁 당사자의 의견을 종합하여 기술적인 쟁점사항에 대한 전체 흐름과 체계를 검토하였다. 그 결과 하자분쟁의 기술적 쟁점사항에 대한 논란을 종식시키기 위해서는, 각 하자사항에 대한 명확하고 일관성 있는 판단(판정)을 내리는 것이 필요하며 이에 대한 원칙을 수립하는 것이 매우 중요한 사항이라고 판단된다. 뿐만 아니라 그 원칙에 대한 신뢰성을 확보하는 것이 시급한 선결과제이며, 신뢰확보를 위한 근거자료수집과 세부사항별로 대대적인 하자처리보수에 대한 실태조사, 장기간의 실험 및 전문가의 의견을 포함한 연구가 수반되어야 한다고 사료된다.

4. 하자분쟁조정제도의 활성화 방안

전술한 2장, 3장에서는 하자분쟁의 문제점과 쟁점을 파악하고 이에 관련된 분쟁 당사자의 입장을 이해하고자 하였다. 또한, 2.4절에서는 최근 도입된 하자분쟁조정제도에 대한 소개와 함께 그 취지에 따른 현황을 언급하였다. 이에 본 장에서는 하자분쟁조정제도의 정착과 활성화를 위한 논의를 하고자 한다.(Figure 2)

4.1 사회적 기대사항에 대한 인식 및 신뢰회복

이러한 신뢰관계의 구축을 위해서는 어떠한 것들이 필요로 하는가 하는 물음에 답하기 위해 다음을 고려해야 할 것이다. 무엇보다도 분쟁의 각 당사자들이 신뢰 회복의 중요성을 인식하고 강조하는 것이 필요하며, 제3자인 조정자가 이들 사이에서 역할을 신중해야 할 것이다. 조정자는

주 당사자들의 목소리를 경청하고 양측의 입장을 충분히 이해해야 하며 조정에 대한 신뢰와 확신을 줄 수 있도록 해야 한다.

그 중에서도 기술적인 쟁점사항과 관련해서는 전문한 바와 같이 현재 주요한 하자현상에 대한 원인 규명 등이 제대로 행해져야 할 것이며, 관련 규정과 지침의 정비로 이어져야 한다. 더욱이 이에 대하여 조정자는 각 분쟁 당사자 별로 차별화된 방안을 활용해야 한다. 입주자 측은 하자분쟁에서 상대적으로 약자이고 기술 및 법률에 대해 비전문가이기 때문에 알지 못하는 사항이나 이해하지 못하는 것들이 많을 수밖에 없다. 따라서 입주자 측의 눈높이에서 납득할 수 있도록 도와야 할 것이다. 건설 회사의 경우에는 기술적인 사항에 대해 상당한 경험과 지식을 갖추고 있기 때문에 다른 방식으로 접근할 필요가 있다. 건설 회사 측을 설득하기 위해서는 기술적인 사항에 대한 보다 근본적이고 현실적인 논리체계를 갖추어 분석한 실증적인 자료와 이를 근거로 한 분석기준을 제시하여야 한다. 상기 사항을 갖추어야만 조정자가 양 측으로부터 최소한의 신뢰를 얻을 수 있다. 이 최소한의 신뢰는 조정으로 가는 첫 걸음 이니만큼 극히 중요하며 반드시 선행되어야 할 것이다.

4.2 기술적 사항에 대한 보완사항

조정제도와 하자분쟁의 현실을 파악하고, 분쟁 당사자로부터 신뢰를 얻기 시작한 화합의 분위기를 바탕으로 하여 본격적인 조정을 행하기 위해서는 각 분쟁 사안에 대한 전문적이고 과학적인 답변이 필요하다. 각 기술적인 사항에 대한 보완사항으로 다음과 같은 것들을 제안한다.

첫째, 기술에 대한 신뢰 회복이 필요하다. 즉, 현행 공학기술계의 부단한 노력과 패러다임의 변화가 요구된다. 하자의 각 기술적 사항에 대하여 기초연구와 더불어 사회로부터의 요청을 반영하는 것이 그것이다. 예를 들면 최근 공동주택의 발코니 확장에 따른 겨울철 결로 하자과 같은 사항은 종전에는 중요한 고려대상이 아니었기 때문에 이에 대한 원인규명과 대처방안수립이 요구된다. 즉, 향후 주거생활의 변화로 인한 잠재적 하자요소에 대해 이에 대해 연구와 대책마련을 적극적으로 행해야 한다.

둘째, 하자과 관련된 국내외 기술(설계, 시공, 유지관리, 안전진단 등)에 대한 전반적인 조사와 지속적인 실증(실태 파악, 실험)조사가 필요하다. 현재 국내에서는 다양한 하자사항에 대한 기술적인 실적 데이터의 수집이 거의 이루

어지지 않고 있으며, 이를 분석하여 대안을 창출하고 지침을 마련하는 것이 상당히 더디게 진행되고 있다. 따라서 관계기관과 업계의 적극적인 협력과 지원이 수반되어야 할 것으로 판단된다.

셋째, 하자자료의 체계적인 관리를 위한 데이터베이스의 구축과 함께 이를 통한 적시적소의 하자 및 유지관리를 지원하기 위한 시스템 구축 및 개선이 요구된다. 특히, 기존의 시스템의 사용자 인터페이스를 변경해야 하며, 이를 관리하기 위한 건설사 및 유지관리업체와의 연계가 공고히 될 수 있도록 해야 한다.

4.3 제도 활성화의 지원방안

본 연구에서 지속적으로 거론하며 주장하고 있지만, 무엇보다도 조정제도에 대한 신뢰 회복이 필요하다. 이러한 신뢰는 우선 인간에의 신뢰 즉, 조정자와 피조정자 및 피조정자간, 그리고 관계 전문가(기술판정인, 법률판정인 등) 등 사이에서 상호 간의 대화와 토론을 통한 화해를 이끌어 가는데 근간이 된다. 또한, 기술에의 신뢰가 요구된다. 기술력 증강 및 정밀도 향상, 품질제고를 통하여 하자발생을 원천 차단하려는 제도적 뒷받침이 필요하다.

예를 들면 성능발주제도처럼 중요 부위에 대한 기술성능을 표시하고 이에 대한 판단기준을 설정해 설계·시공매매 등에서 활용할 수 있도록 하는 것이다. 일본의 경우에는 '주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률'에 의하여 주택성능표시제도에 관한 건설주택성능평가서가 교부된 주택에 대한 주택관련 분쟁을 처리하도록 지원하고 있다. 즉, 주택의 건설 전에 분쟁이 될 소지가 있는 주요 내용에 대하여 일정한 성능을 규정하고 이를 판단의 근거로 활용하는 방식으로, 분쟁의 당사자 간에 오해를 줄이고 문제를 조속히 해결하는데 큰 도움이 되고 있다. 현재 국내에도 주택성능등급표시제도가 있기는 하지만, 하자판정을 위한 용도가 아닌 단순한 정보제공차원의 제도로 사용되고 있는데, 이러한 기존의 제도를 보완하여 분쟁해결에 도움이 될 수 있는 방안을 모색해야 한다[4].

또한, 하자분쟁 및 하자분쟁조정에 대한 이해를 높이고 문제해결을 위한 실마리를 찾아 대화와 타협을 효율적으로 이끌어내기 위한 방안으로 입주자 측을 위한 소책자 형식으로 하자에 대한 이해를 돕고, 위원회의 업무와 처리흐름 및 관계규정 등을 수록한 자료를 제작하여 배포하는 것이 필요하다[23, 24].

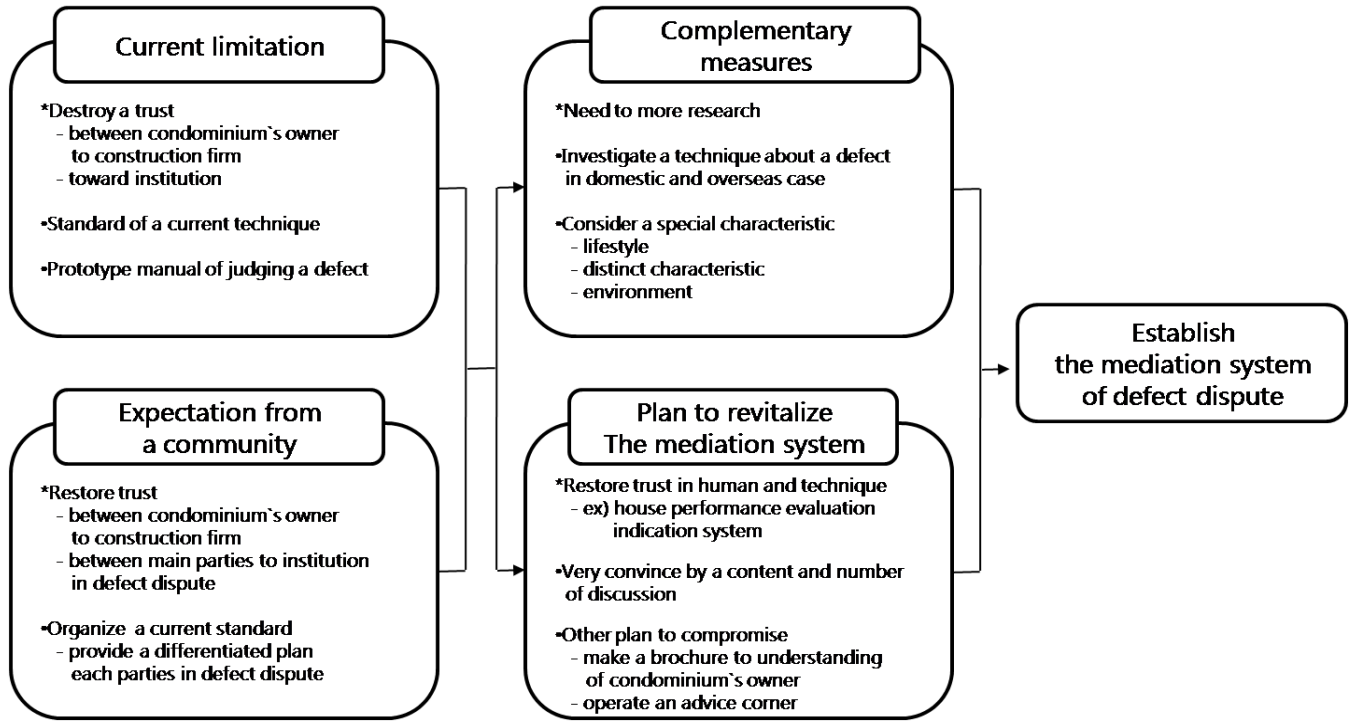


Figure 2. Plan to revitalize the conciliation system of defect dispute in apartment building

이러한 활동의 실천을 위하여 현 조정위원회의 홈페이지를 이용하여 전자홍보자료(전자문서 및 애니메이션 동영상 등 형식)를 게시하고 이에 대한 의견과 질의응답을 받을 수 있는 상담코너를 운영하는 것이 좋은 방안이다. 상담코너는 초기에는 전체적인 상담을 행하지만, 점차 각 기술적인 분야별로 분담하여 전문 인력을 통해 관리해 나간다면 활성화에 크게 기여할 것이다. 일본의 경우, 주택리폼 및 분쟁처리지원센터(住宅リフォーム紛争処理支援センター)에서 이와 유사한 다양한 활동을 하고 있으며, 매년 관련 상담 및 분쟁처리에 대한 자료수집, 통계분석, 제도홍보 등에 열성적으로 전력을 다하고 있어 좋은 참고사항이 될 수 있을 것이다[4, 24].

5. 결 론

하자분쟁의 쟁점을 올바르게 이해하고 이를 해결하는데 있어, 각 사항들에 대한 당사자들의 입장을 고려하는 것이 필요하다. 이에 본 연구는 하자분쟁에 대한 전반적인 사항을 검토, 정리하여 판정 및 조정에서 활용되길 바라며 진행하였다.

이에 하자분쟁의 기술적 쟁점사항에 대한 판정의 논리체계를 정리한 것은 다음과 같다.

첫째, 현행 공학기술의 기준으로는 여타요인을 제대로 반영하지 못하고 있기 때문에 그대로 활용할 수 없고 각 기준에 해당하지 않더라도 하자보수를 해야 하는 상황이다.

둘째, 하자판정을 일반 상식에 비추어 하는 경우가 많아 이에 대한 논리적, 과학적 대응이 필요하고, 감정인에 대한 자질이 문제시 되고 있으므로 향후 개선이 요구된다.

셋째, 설계·시공으로 인한 하자과 노화현상, 관리로 인한 하자를 구분하는 것은 어려워 명확한 책임여부를 가리기 힘들에도 불구하고 건설 회사의 책임이 큰 것으로 판정되고 있다.

이러한 현실을 반영한 하자분쟁조정제도의 활성화 방안은 다음과 같다.

첫째, 우리나라의 하자분쟁조정제도는 향후 조정역할에 막중한 책임이 있으며, 국민의 관심과 기대가 큰 만큼, 향후 계속해서 제도의 미비점을 보완해 나가야 할 것이며, 분쟁 당사자들의 목소리에 귀

기울이는 것이 반드시 수반되어야 한다.

둘째, 제도 활성화를 위해 무엇보다 제도에의 그리고 각 분쟁의 당사자와 조정인 상호간의 신뢰관계구축이 필요하다. 또한, 이를 달성하기 위한 기술에 대한 신뢰회복, 사회적 기대사항에 대한 부합이 병행되어야 하고, 제도적 차원의 활성화 방안이 뒷받침되어야 한다.

요 약

공동주택 하자분쟁을 해결하고자 하는 노력의 일환으로 최근 하자분쟁조정제도가 도입되었다. 하지만, 당해 제도는 현재의 하자분쟁의 쟁점사항과 분쟁 당사자들의 입장을 제대로 반영하고 있지 못하다. 또한, 제도의 내용과 절차에서 많은 미비점이 존재한다. 본 연구에서는 하자분쟁의 여러 내용적인 측면 중에서 기술적 쟁점사항에 대해 정리하고 하자분쟁조정제도가 정착되기 위한 대안마련을 검토하였다. 그 결과 현행 하자분쟁의 판정논리체계요소에 대해 정리할 수 있었고, 이에 효과적으로 대응하기 위한 전략으로서 활성화 방안을 제시하였다. 그 기본 원칙은 조정자와 분쟁 당사자 간의 신뢰관계를 구축해야 하는 것이며, 사회적 기대사항에 대한 부합, 제도적 차원의 활성화 방안이 뒷받침되어야 할 것으로 판단된다.

키워드 : 하자분쟁, 조정제도, 공동주택, 하자소송

Acknowledgement

This work was supported by the research grant of the Chungbuk National University in 2009.

References

1. Jang ss, [Transition of Housing Market and Countermeasures of Housing Firms], Seoul (Korea): Korea Housing Institute; 1999, 76 p, Korean.
2. Seo DS, Cho KR, [A Study on the Direction of Defect lawsuit Solutions on Apartment Buildings from Residents Respect], journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction, 2008 Jun;24(6):119-26, Korean.
3. Financial News [Internet]. Seoul: [cited 2006 December 25] Construction firms are at law; Available from: http://www.fnnews.com/view?ra=Sent0501m_View&corp=fnnews&arcid=00000920888371&cDateYear=2006&cDateMonth=12&cDateDay=25, Korean.
4. Park JM, Choi JH, [The overseas statue and related legislative system about defect dispute in apartment building], Construction Engineering and Management, 2010 Apr;11(2):17-8, Korean.
5. Park JM, Choi Jh, Seo DS, Kim OK, [A study on the cost property of apartment house defect claim related on the precedent], 2009, Nov 19-20; Daejeon, Seoul (Korea): Korea Institute of Construction Engineering and Management; 2009, p. 237-41, Korean.
6. Seo DS, Choi JH, Kim OK, Park KW, Cho JH, Park JM, Kim KH, [A study on use state of defect deposite based on actual use data], Journal of the Korea Institute of Building Construction, 2010 Apr;10(2):81-8, Korean.
7. Kang YM, Kim BS, Park JM, Choi JH, Seo DS, Kim OK, [Regression analysis on the dispute cost property in apartment housing claims], Proceedings of the Korean Institute of Building Construction Conference; 2010, May 14; Seoul, Seoul (Korea): the Korea Institute of Building Construction; 2010, p. 225-8, Korean.
8. You YW, An analytic study on influencing factors of maintenance costs in apartment housing by defect claim precedents [masters thesis], Cheongju (Korea): ChungBuk National University; 2010, 82 p, Korean.
9. Rhim HG, Lee TH, Dictionary of law, Paju (Korea): Bobmunsa; 2007, 2132 p, Korean.
10. Seoul south district court, Case-No.2007가합10079, Korea, Seoul:Seoul south district court; 2008,09,19, Korean.
11. Seoul south district court, Case-No.2002가합7931, Korea, Seoul:Seoul south district court; 2004,09,16, Korean.
12. Seoul central district court, Case-No.2005가합86083, Korea, Seoul:Seoul central district court; 2007,10,19, Korean.
13. Seoul south district court, Case-No.2004가합20105, Korea, Seoul:Seoul south district court; 2008,12,04, Korean.
14. Seoul central district court, Case-No.2004가합53499, Korea, Seoul:Seoul central district court; 2006,10,10, Korean.
15. Seoul central district court, Case-No.2004가합1100521, Korea, Seoul:Seoul central district court; 2006,12,19, Korean.
16. Seoul south district court, Case-No.2003가합14226, Korea,

-
- Seoul:Seoul south district court; 2007.11.22. Korean.
17. Newsis [Internet]. Seoul: [cited 2009 April 7] Sweep to authenticate the defect lawsuit of apartment building by giving a bribe; Available from: http://www.newsis.com/article/view.htm?CID=&ar_id=NISX20090407_0001841900. Korean.
 18. Daejeon district court. Case-No.2007가합845. Korea, Daejeon: Daejeon district court; 2008.08.14. Korean.
 19. Choi JH, Park JM, Seo DS, Jo JH, Park KW, Kim OK, [A study on legal issues about defect repair claim on apartment building]. journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction 2009 Oct;25(11):147-53. Korean.
 20. Seoul central district court. Case-No.2006가합77437. Korea, Seoul:Seoul central district court; 2008.10.28. Korean.
 21. Korea concrete institute (KR). Standard concrete construction specification. Seoul (Korea): Kimoondang; 2009. 360 p. Korean.
 22. Daejeon high court. Case-No.2004나7420. Korea, Daejeon :Daejeon district court; 2007.01.26. Korean.
 23. Center for housing renovation and dispute settlement support (JA). Law of perform a guaranty for a house by cartoon. Tokyo: Center for housing renovation and dispute settlement support; 2010. 18 p. Japanese.
 24. Center for housing renovation and dispute settlement support (JA). Chord report 2010. Tokyo: Center for housing renovation and dispute settlement support; 2010. 10 p. Japanese.