

# 조경공사 하자판례 분석을 통한 하자처리 개선방안 연구

정명묵\* · 이상석\*\*

\*서울시립대학교 대학원 조경학과 · \*\*서울시립대학교 조경학과

## A Study on the Improvement of Defect Management through Judicial Precedents of Landscape Construction Defect

Jung, Myeung-Muk\* · Lee, Sang-Suk\*\*

\*Dept. of Landscape Architecture, Graduate School, The University of Seoul

\*\*Dept. of Landscape Architecture, The University of Seoul

### ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze judicial precedents related on landscape construction defects(JPLCD) and suggested the improvement plan for dealing with it. The results are as the following:

1. Landscape construction defects litigations have been increased so far since 2000 and the duration of original trial was approximately 603 days, while appeal trials took up to 550 days. Therefore, the analysis revealed that settlement of disputes were lengthy and wasteful to consumers and constructors.
2. Judgement's cost accepted by the judge was only 53.6% of appraisal's cost appraised by appraiser, therefore it revealed appraiser overestimated the repair cost of landscape construction defects.
3. According to work classification categorized by Landscape Construction Standard Specification(2008) of the Korean Institute of Landscape Architecture, landscape planting amounted to 75% of JPLCD and plaintiff(consumers)'s prevailing rate of it reached 77% to be a serious burden to constructors.
4. According to JPLCD categorized by the type of dispute, defects caused by consumer's negligence for maintenance amounted to 29% and defendant(constructors)'s prevailing rate of it reached 64% to be the main responsibility of consumers.

Further study will be required to make the judge standard of landscape construction defects through legal and technical research.

*Key Words: Defects Liability, Judge Standard of Landscape Construction Defects, Appraisal Cost, Defects by Work Classification, Defects by the Type of Dispute*

### 국문초록

본 연구는 조경공사 하자판례를 조사하여 하자소송의 일반적 분석, 공종별 판결 결과, 하자유형별 판결결과를 분석하고 하자분쟁을 완화하기 위한 조경공사 하자처리 개선방안을 제안하는 것이다. 본 연구의 주요 결과는 다음과 같다.

**Corresponding author:** Sang-Suk Lee, Dept. of Landscape Architecture, The University of Seoul, Seoul 130-743, Korea, Tel.: +82-2-2210-5775, E-mail: sanglee@uos.ac.kr

1. 2000년대 들어 조경공사와 관련된 하자소송이 증가하고 있으며, 소송 기간은 1심의 경우 603일, 2심의 경우는 550일로 나타나 사용자와 시공자 모두에게 심각한 시간적·경제적 손실을 초래하고 있다.

2. 감정금액 대비 인용금액이 1심의 경우 52.0%, 2심의 경우 57.3%, 전체적으로는 53.6% 수준으로 감정금액이 과다하게 책정되는 경향이 있는 것으로 나타났다.

3. 공종별 하자판결 결과는 조경수목식재가 전체 하자 발생 공종의 75%에 달하여 주요한 쟁점으로 나타났으며, 사용자 인 원고의 승소율이 77%에 달하여 시공자들의 하자이행에 심각한 부담으로 나타났다.

4. 하자유형별 판결 결과에서는 사용자의 유지관리 부실로 인한 하자가 28%를 차지하고 시공자인 피고의 승소율이 64%로 높게 나타나 사용자의 유지관리 책임이 중요하게 부각되었다.

이러한 문제를 개선하기 위해서는 하자를 줄일 수 있도록 정확한 시공을 하고, 적절한 유지관리를 시행하도록 해야 하며, 부적기 식재 및 천재지변에 의한 피해 등 하자면책규정, 공종별 하자판정기준, 하자이행절차 등을 포함하는 조경공사 하자판정 및 처리기준을 마련해야 한다.

주제어: 하자담보책임, 하자판정기준, 감정금액, 공종별 하자, 하자유형별 하자

## I. 서론

건설업은 국내총생산의 15%, 총 고용인구의 8%를 차지하는 주요한 국가 기간산업이다(<http://www.index.go.kr/egarns/index.jsp>). 이러한 기술적 발전에도 불구하고 건설공사의 하자분쟁(瑕疵紛爭)이 크게 증가하여 서울중앙지방법원은 건설전문재판부를 설치하여 운영하고 있으며(윤재운, 2009), 「민법」<sup>1)</sup>, 「국가를당사자로하는계약에관한법률」<sup>2)</sup>, 「주택법」<sup>3)</sup>, 「건설산업기본법」<sup>4)</sup> 등 다양한 법률에 근거하여 하자소송(瑕疵訴訟)에 대한 재판을 하고 있다. 이러한 하자소송으로 인한 시간적, 경제적 낭비는 매우 크며, 법적 소송을 줄이기 위해 국토해양부는 '공동주택 하자분쟁조정위원회'를 설치하여 하자여부 판정기준을 제시하고 공동주택의 하자분쟁을 조정하고 있다(<http://www.adc.go.kr>).

하자소송은 조경공사에서도 바람직하지 않은 현실적 문제로 대두되고 있다(Landscape Contractors Insurance Services, 2008). 조경공사는 살아있는 수목을 다루며 외부환경에 노출되어 있기 때문에 다양한 유형의 하자가 발생하고 있으며, 그 원인도 설계불량, 시공부실, 천재지변, 사용자에 의한 피해, 유지관리 부실 등 다양한 원인이 복합되어 발생하므로 하자분쟁시 하자의 원인 판단과 책임규명이 어렵다. 더구나 조경공사 하자에 대한 판정 및 처리기준 등에 대한 명확한 규정이 없어 객관적인 하자판정이 더욱 어려운 상황이다.

이러한 문제점을 개선하기 위해 하자판례를 연구하는 것은 바람직하다. 우리나라 법체계상 판례는 구체적 사건에 대한 법원의 개별적 판단으로서의 의미만을 가지나 판례의 추정적 구속성으로 인하여 법원(法源)으로서의 성질을 부정할 수는 없으며(박재현, 2010), 판사에 의한 판결은 사실에 근거하여 인과관계를 분석하고 법령 및 사회통념상 인정되는 기준을 준수하여

판정하는 가장 공정하고 정확한 방법이라 할 수 있다. 따라서 하자분쟁이 발생하는 경우 유사 판례를 조사·분석하는 것은 분쟁당사자들에게 공정한 하자 판정 및 처리기준을 위한 근거가 될 수 있으므로 원만한 분쟁해결에 도움을 줄 수 있다.

따라서 본 연구에서는 조경공사 하자판례를 조사하여 조경공사 하자소송의 일반적 특성, 공종별 하자 판결, 하자유형별 하자 판결을 분석하였다. 이러한 분석결과에 기초하여 하자분쟁을 완화하기 위한 조경공사 하자처리 개선방안을 제안하였다.

## II. 연구방법

### 1. 연구 범위

본 연구에서 조사 분석의 대상으로 조경공사 하자판례를 선정한 이유는 첫째, 판사는 「민사소송법」 제347조(제출신청의 허가여부에 대한 재판)에 근거하여 '법원은 문서제출신청에 정당한 이유가 있다고 인정한 때에는 결정으로 문서를 가진 사람에게 그 제출을 명할 수 있어' 해당공사의 실제상황을 알 수 있는 관련 설계도서를 포함한 공사일지, 하도급계약서, 자재구입에 관한 세금계산서, 노임지급대장 등을 제출할 것을 요구할 수 있으므로 공사상 관련된 문서를 수집하여 판결을 내리기 위한 증거자료로 활용할 수 있으며, 둘째, 「민사소송법」 제334조(감정의무) 제1항 '감정에 필요한 학식과 경험이 있는 사람은 감정할 의무를 진다'에 근거하여 「감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규」 제5조(감정인 명단) 제3항에서는 '국가기술자격을 소지한 사람으로서 소속단체가 추천한 사람 또는 본인이 신청한 사람 중에 적절하다고 판단되는 사람'을 감정인으로 선정하여 감정을 실시하며, 셋째, 감정

결과에 대하여 법원감정인이 재차 현장을 방문하여 사실조회 및 감정보완을 실시하는 과정을 거쳐, 마지막으로 판사가 최종 판단을 한 내용들이 판례상에 기록되어 있기 때문이다(최순정, 2010). 그러므로 판례는 하자처리 기준이 부재한 현실에서 기술적 전문성을 고려한 하자처리방법을 제시할 뿐 아니라 법적으로 인정되는 관련 증거 및 사회통념, 법령 해석 등 하자를 처리하기 위한 법적 근거를 가진 자료로서 가치가 있어 조경공사 하자판례를 연구 대상으로 하였다. 또한 조경공사 하자판례는 조경공사와 관련된 하자판례가 급격히 늘어나기 시작한 2000년대 이후 현재까지 누적된 판례로서 2000년 1월 1일부터 2010년 12월 31일 사이에 소송이 청구되어 종료된 판례를 대상으로 하였다.

## 2. 연구 방법

본 연구는 하자판례 자료수집 타당성을 검토하기 위한 예비조사, 조경공사 하자판례를 추출하기 위한 방문조사, 인터넷을 통한 조경공사 하자판결문 수집, 하자판례에 대한 공중 및 하자유형별 분석 단계로 진행되었다.

예비조사에서는 하자판례에 관한 자료수집 타당성을 검토하기 위하여 2010년 12월 20일 및 21일 각 2회에 걸쳐 대법원 서판 3층 361-1호에 위치한 전자도서관을 방문하여 하자판례에 관한 자료를 검토하고 수집가능성을 검색하였다. 이에 기초하여 조경공사 하자판례를 추출하기 위해 2010년 12월 22일에서 2011년 1월 14일까지 8회 방문조사(검색어: '조경' AND '공동주택' AND '하자'), 2011년 1월 19일에서 2011년 1월 28일까지 7회 방문조사(검색어: '조경' AND '하자'), 2011년 9월 9일 1회 방문조사(검색어: '조경' AND '하자') 등 3차에 걸친 본조사를 시행하였다.

이러한 방문조사를 통하여 본 연구에 적합하다고 판단된 판례의 사건번호를 추출하고 대법원 홈페이지에 접속한 후 해당되는 판례에 대한 '판결문 제공신청'을 하여 판례를 수집하였다. 이어서 수집된 하자판례를 대상으로 하여 당사자의 주장과 판결까지 이르는 구체적인 판단과정 및 판결내용을 포함하는 '이유'에 기록된 내용에 근거하여 조경공사를 포함하는 판례를 도출하여 전체 243건을 분석의 대상으로 하였다.

조경공사 하자판례 분석은 일반적 분석, 공중별 분석, 하자유형별 분석을 하였다. 일반적 분석에서는 2000년부터 2010년까지 연도별 소송건수를 분석하고 재판을 신청하는 소송제기 시점부터 판결에 이르는 소송기간을 분석하였으며, 감정인이 산정한 감정금액과 재판 결과 하자로 인정되어 최종적인 하자보수비로 인정된 인정금액을 비교 분석하였다. 공중별 분석에서는 구체적인 하자의 종류 및 그에 대한 특성을 알아보기 위하여 조경공사 표준시방서(2008)를 기준으로 정지 및 식재기

반, 배수, 기반 구조시설, 조경포장, 조경수목 식재, 잔디 및 초화류, 비탈면 녹화, 인공지반 녹화, 하천 생태복원, 생태연못, 훼손지 복원, 생물서식처 조성, 실내조경, 조경석, 목재시설, 철재시설, 수경시설, 경관조명 등 18가지 공중으로 분류하였고, 하자 발생원인을 수목고사, 도서 불일치, 재료불량, 시공불량, 미시공, 잔여물 미제거, 침하, 유실, 균열 등 9가지로 분류하여 비교분석하였다. 아울러, 공중 및 원인별 하자판례 발생건수는 판례당 1회를 부여하여, 한 개의 판례에서 조경수목식재와 인공지반 녹화 공중이 동시에 나타났다면 각각 0.5회씩 산정하였고, 원인에서도 수목식재 고사에 의한 하자과 수목식재 도서 불일치에 의한 하자가 동시에 나타났다면 각각 0.5회로 산정하여 한 건의 판례는 공중이나 원인의 합이 1회가 되도록 하였다. 한편, 승소율 분석은 판례별로 판결문에 명시된 원고 및 피고별 승소율에 기초하여 공중 및 원인별 승소여부 결과를 원고와 피고로 나누어 백분율로 수치화 하였으며, 승소율의 평균은 각 공중 및 원인별 승소율에 발생건수에 따른 가중치를 부여하여 평균을 구하였다.

하자유형별 분석에서는 법원에 의한 하자판정 및 처리는 공중에 따른 기술적인 판단 이외에도 법령 해석에 의한 법적 판단, 제시된 증거에 의한 사실 판단, 사회 통념에 의한 판단, 공정성 및 정의에 의한 가치판단 등 상황에 따른 다양한 판정 기준을 가지고 이루어지고 있기 때문에, 단순히 공중별로 조경공사 하자판례를 분류하는 것은 한계가 있으므로 조경공사 하자판례에서 등장하는 소송이유를 하자유형별로 분류하여 분석을 실시하였다. 하자유형별 분류 방법은 판례의 '이유'를 분석하여 재판의 주요 분쟁을 유형화하고 이것을 세부적인 하자유형으로 세분류하여 분석하였다. 하자유형별 하자판례 발생건수는 공중 및 원인별 분석과 마찬가지로 판례당 1회를 부여하여, 한 개의 판례에서 하자유형이 중복하여 발생하는 경우 각 유형에 부분값을 부여하여 한 건의 판례에서 하자유형별 부분값의 합이 1회가 되도록 하였다. 또한 하자유형별 승소율 분석은 공중 및 원인별 승소율 분석과 마찬가지로 승소여부를 원고와 피고로 나누어 백분율로 수치화 하였으며, 승소율은 원고와 피고로 구분하여 각 하자유형별 승소율에 발생건수에 따른 가중치를 부여하여 평균을 구하였으며, 소송비용 부담률은 하자유형별 소송비용 부담률을 원고와 피고로 구분하여 산출하였고, 소송비용 부담률의 평균은 각 하자유형별 소송비용 부담률에 발생건수에 따른 가중치를 부여하여 구하였다.

## III. 분석결과 및 고찰

### 1. 조경공사 하자소송의 일반적 분석

#### 1) 연도별 소송 건수

표 1. 연도별 소송 건수

연도	판례(건)	비율(%)
2000	3	1.23
2001	4	1.65
2002	6	2.47
2003	13	5.35
2004	8	3.29
2005	12	4.94
2006	26	10.70
2007	59	24.28
2008	52	21.40
2009	45	18.52
2010	15	6.17
계	243	100.00

연도별 하자보수 소송 건수는 2000년 이래 꾸준히 증가하는 추세를 보여 전체 243건이 집계되었고, 2006년부터 2009년까지 크게 증가하였으며, 2007년에는 하자보수 소송 건수가 59건(24.28%)으로 가장 높게 나타났다. 이러한 경향은 2000년대 들어서면서 부동산 시장이 활황 국면이어서 주택건설이 크게 증가하였고 사용자의 조경공사 품질에 대한 요구수준도 높아졌기 때문이다. 한편, 2010년 소송건수가 크게 감소한 것은 2008년부터 주택건설 인허가 실적이 크게 감소하였으며(<http://www.index.go.kr/egams/stts.jsp>), 이 기간에 제기된 소송의 경우 아직도 소송이 진행 중인 경우가 있기 때문이다(표 1 참조).

## 2) 소송 기간

재판을 신청하는 소송제기 시부터 판결에 이르기까지 소요되는 소송 기간은 전체 243건의 조경공사 하자판례 중에서 소송 제기일과 판결일이 정확하게 기재되어 있는 105건의 판례를 대상으로 분석하였다. 105건의 판례 중 1심 판례는 96건, 2심 판례는 9건이다. 1심 판례의 소송 기간은 평균 603일로 나타났으며 2심 판례의 소송 기간은 평균 550일로 나타났다. 따라서 1심 판결후 항소하여 항소심까지 이어질 경우 총 1,150일의 소송기간이 소요됨을 알 수 있다.

소송 기간을 연도별로 살펴보면 2002년에는 900일 정도의 오랜 시간이 소요되었으며, 2003년에는 일시적으로 510일로 줄었다가 다시 2004년 780일, 2005년 806일로 다시 상승하였다. 이후 2006년 784일, 2007년 684일, 2008년 501일, 2009년 425일, 2010년 311일로 감소추세를 보여주고 있다. 이와 같이 소송기간이 장기화 됨에 따라 사용자 및 시공자 모두에게 시간적, 경제적 손실을 초래하고 하자보수가 필요한 목적물의 보수가 소송 기간만큼 늦어져 안전 및 주거환경의 문제를 야기하였다.

## 3) 감정금액과 인용금액 분석

전체 243건의 조경공사 하자판례 중 감정금액과 인용금액이 정확하게 기재되어 있는 133건의 판례를 대상으로 분석하였다. 분석대상 판례에서 감정금액의 총합은 약 1,900억 원이고 인용금액의 총합은 약 1,018억 원으로 감정금액 대비 인용금액이 53.60%인 것으로 나타났으며, 판결선고일 기준으로 연도별 감정금액 대비 인용금액 비율은 2004년 39.60%, 2005년 63.70%, 2006년 39.60%, 2007년 54.40%, 2008년 74.90%, 2009년 52.50%, 2010년 48.00%로 나타났다. 이러한 결과는 법원에서 감정을 감정인에게 위임한 경우 감정인이 감정 업무에 대한 이해도가 낮을 경우 감정의 정확성이 떨어지고 객관적이지 못한 감정을 하고 있기 때문이다. 이에 따라 조경공사 하자소송의 경우 원고인 사용자의 승소율이 높은 것을 감안할 때, 적지 않은 경우 피고인 시공자는 하자판결 이외에도 감정금액에 불복하여 항소를 하는 경우가 많았다.

## 2. 공종별 판결결과 분석

전체 243건에서 조경공사 하자판례에서 공종별로는 조경수목식재가 182건(74.90%)으로 가장 높게 나타났으며, 이 밖에 조경포장 11.1건(4.57%), 인공지반녹화 10.5건(4.32%), 기반구조시설 9.5건(3.91%) 등으로 나타났다. 한편, 본 연구에서는 공동주택의 하자판례가 주요한 분석대상이었기 때문에 하천생태복원, 생태연못, 훼손지 복원, 생물서식처 조성, 실내조경은 공종별 하자판례가 나타나지 않았다. 하자원인으로는 수목고사 132건(54.32%), 미시공 29.8건(12.26%), 도서불일치 25.6건(10.53%), 재료불량 16.4건(6.75%), 시공불량 13.5건(5.56%), 침하 10.5건(4.32%), 잔여물 미제거 10.3건(4.24%)으로 나타났으며, 조경수목식재 하자판례가 많아 그 원인으로서는 수목고사가 높게 나타났다. 공종 및 원인을 조합하여 분석한 결과 조경수목식재 수목고사 129건(53.09%), 조경수목식재 도서불일치 11.7건(4.81%), 조경수목 잔여물 미제거 10.3건(4.24%), 배수 시공불량 5.4건(2.22%), 조경포장 침하 5.3건(2.18%), 조경포장 재료불량 3.5건(1.44%) 등으로 나타났다.

승소율에서는 공종별로는 정지 및 식재지반, 잔디 및 초화류, 조경석, 수경시설에서는 원고승소율이 100%로 나타났으며, 주요한 관심사가 되는 조경수목식재의 경우도 원고승소율이 74%에 달하고 있었다. 하자원인별로는 유실 및 균열에서 원고승소율이 100%로 나타났고, 미시공 및 침하 등 시공자의 과실이 큰 하자원인에서도 원고승소율이 높게 나타났다. 특히 하자판례의 다수를 차지하는 조경수목식재 수목고사에서 사용자인 원고승소율이 77%에 달하고 있어 시공자들의 이에 대한 대책이 시급한 것으로 밝혀졌다(표 2 참조).

이러한 결과를 종합해보면 조경수목은 살아있는 생명체이기

표 2. 공종별 하자발생 건수·승소율(건/원고승소율:피고승소율)

공종	원인	수목고사	도서 불일치	재료불량	시공불량	미시공	잔여물 미제거	참하	유실	균열	합계
											승소율
정지 및 식재기반				2.3	1.0			1.3	1.3		5.9
				100:0	100:0			100:0	100:0		100:0
배수					5.4	0.8					6.2
					65:35	100:0					69:31
기반 구조시설			2.0	1.5	3.0			3.0			9.5
			50:50	0:100	50:50			50:50			38:62
조경포장				3.5	1.3			5.3		1.0	11.1
				0:100	100:0			100:0		100:0	65:35
조경수목 식재		129.0	11.7	4.0	0.5	26.2	10.3	0.3			182.0
		77:23	42:58	50:50	0:100	89:11	79:21	100:0			74:26
잔디 및 초화류						1.5					1.5
						100:0					100:0
비탈면 녹화					2.0						2.0
					100:0						100:0
인공지반 녹화		3.0	7.5								10.5
		100:0	65:35								75:25
하천 생태복원											
생태연못											
훼손지 복원											
생물서식처 조성											
실내조경											
조경석					0.3	1.3		0.6	0.5		2.7
					100:0	100:0		100:0	100:0		100:0
목재시설			0.6	2.0						2.0	4.6
			30:70	100:0						100:0	91:9
철재시설			3.5	1.7							5.2
			50:50	67:33							55:45
수경시설			0.3	0.5							0.8
			100:0	100:0							100:0
경관조명				1.0							1.0
				50:50							50:50
합계		132.0	25.6	16.4	13.5	29.8	10.3	10.5	1.8	3.0	
		77:23	50:50	58:42	72:28	90:10	79:21	86:14	100:0	100:0	243

때문에 다양한 요인에 의해 하자가 발생하므로 하자판례에서 주요한 관심사가 되고 있음을 알 수 있으며, 하자를 사전에 예방하고 하자발생시 하자판정 및 처리를 위한 기준이 필요함을 할 수 있다. 이 밖에 하자 발생 원인으로 도서 불일치 및 미시공 등

설계도서와의 불일치로 인한 하자가 많은 부분을 차지하는 것으로 나타났으므로 시공자의 정확한 시공이 필요함을 알 수 있다.

### 3. 하자유형별 판결결과 분석

1) 하자유형별 발생건수 및 판결 결과

전체 243건의 조경공사 하자판례에서 하자유형별 분석이 가능한 사례로 191건을 분석하였다. 분쟁유형을 하자담보책임기간내 하자여부, 하자보수 불이행으로 인한 분쟁, 도서불일치로 인한 분쟁, 계약문제로 인한 분쟁, 하자발생원인에 관한 분쟁, 하자담보책임 면책여부 분쟁, 하자보수비 산정 분쟁, 설계변경 또는 설계기준 미달에 의한 분쟁 등 8개 쟁점으로 분류하고, 이것을 다시 29가지의 하자유형으로 세분하였으며, 각각의 유형들에 대하여 발생건수와 원고와 피고의 승소율 및 소송비용 부담률을 분석하였다.

분쟁유형별 발생건수는 하자발생 원인에 관한 분쟁이 64건(33.51%)으로 가장 높았으며, 이어서 설계도서 불일치로 인

한 분쟁 37건(19.38%) 및 하자담보책임기간내 하자여부 33건(17.28%)으로 높게 나타나 전체 분쟁의 70.17%를 차지함으로써 조경공사 하자처리에 있어 주요한 쟁점이 되는 것으로 밝혀졌다.

하자유형별 발생건수는 사용자의 유지관리 부실로 인한 하자가 가장 많은 54건이 발생하여 전체 하자 유형의 28.27%를 차지하였으며, 그 다음으로는 하자담보책임기간 경과 후 재하자 조사에 따른 하자보수요구 및 감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이의 제기가 각각 16건(8.38%), 설계도서 및 시공기준 미준수로 발생한 하자 15건(7.86%), 안전 및 미관상 문제가 없으나 준공도면과 다르게 시공 13건(6.81%), 준공도면 기준 일부수종과 다른 수종 추가 식재 12건(6.28%),

표 3. 분쟁유형 및 하자유형별 발생건수, 승소율, 소송비용 부담률

분쟁유형	하자유형	발생건수 및 비율(%)		승소율(%)		소송비용부담률(%)	
		분쟁유형	하자유형	원고	피고	원고	피고
하자담보 책임기간내 하자 여부	하자담보책임기간 경과 후 재하자 조사에 따른 하자보수 요구	33(17.28)	16(8.38)	69	31	44	56
	관리자 및 입주자대표회의가 하자보수 완료 확인 후 재하자 요구		6(3.14)	67	33	27	73
	공동주택 사용검사 이전에 발생한 하자의 이행		11(5.76)	30	70	38	62
하자보수불이행	하자보수 요청을 하였으나 보수 불이행	6( 3.14)	2(1.05)	100	0	43	57
	하자보수 시행 후 재하자 발생		4(2.09)	100	0	35	65
설계도서 불일치	사용승인도면이 아닌 사용검사도면으로 변경 시공한 하자	37(19.38)	2(1.05)	0	100	29	71
	착공도면과 상이하지만 준공도면과 일치된 경우		2(1.05)	0	100	37	63
	설계도서간 내용 불일치로 인한 일부 공중 미시공 하자		2(1.05)	0	100	50	50
	준공도면을 기준 조경수 식재 수량 차이		6(3.14)	60	40	40	60
	준공도면을 기준 일부 수종 수량 부족, 다른 수종 추가 식재		12(6.28)	27	73	39	61
안전 및 미관상 문제가 없으나 준공도면과 다르게 시공	13(6.81)	77	23	51	49		
하자보수비 산정	감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이의	17( 8.90)	16(8.38)	90	10	37	63
	조경면적이 부족한 경우 토지매입비용 하자보수비용에 포함 산정		1(0.52)	0	100	50	50
계약상 문제	선분양·후시공의 경우 분양광고와 실제 상태가 상이한 하자	6( 3.14)	2(1.05)	100	0	44	56
	선시공·후분양의 경우 분양광고와 실제 상태가 상이한 하자		1(0.52)	0	100	80	20
	하자보증계약에 누락된 공사에 대한 하자		3(1.57)	100	0	53	47
하자발생 원인	사용자(관리자)의 유지관리 부실로 인한 하자	64(33.51)	54(28.27)	36	64	40	60
	토질 등 시공환경으로 인하여 발생한 하자		2(1.05)	100	0	50	50
	감정인의 감정결과에 대한 불인정		5(2.62)	100	0	40	60
	설계도면대로 시공하였으나 발생한 하자		3(1.57)	33	67	47	53
하자담보책임 면책여부	경매로 획득한 부동산에 발생한 하자	10( 5.22)	1(0.52)	0	100	80	20
	별목으로 수목이 현재까지 남아 고사원인이 판단 불가능한 하자		2(1.05)	0	100	50	50
	대물변제계약에 의한 공사에 발생한 하자		1(0.52)	100	0	33	67
	사용자 측에서 신설한 공중에서 발생한 하자		1(0.52)	0	100	50	50
	시공사 측에서 신설한 공중에서 발생한 하자		1(0.52)	100	0	40	60
	식재된 수목이 준공도면 규격에 미달		4(2.09)	50	50	33	67
설계변경 혹은 설계기준 미달	설계도서 및 시공기준 미준수로 발생한 하자	18( 9.43)	15(7.86)	71	29	29	71
	설계변경으로 인하여 품질이 저하되어 발생한 하자		2(1.05)	100	0	0	100
	한 공중에 서로 다른 하자기준이 있는 경우		1(0.52)	0	100	80	20
평균		31.83(12.50)	6.59(3.45)	53	47	40	60
계		191(100)	191(100)	-	-	-	-

공동주택 사용검사 이전에 발생한 하자의 이행 11건(5.76%)으로 나타났다. 이와 같이 하자유형중 사용자의 유지관리 부실, 하자담보책임기간의 경과, 하자보수금액의 산정에 대한 이의 등 7개 유형이 전체의 72%를 차지하고 있어 하자판정 및 처리 기준을 만들 때 주요한 고려사항으로 밝혀졌다.

하자유형별 승소를 결과를 살펴보면, 전체적으로 원고가 약 53%, 피고가 약 47%의 승소율을 보여 사용자인 원고의 승소율이 다소 높게 나타났고 하자유형별 소송비용 부담률은 전체적으로는 원고가 40%, 피고가 60%를 보여 피고의 부담률이 원고에 비해서 높게 나타났다. 상대적으로 발생건수가 많은 사용자의 유지관리부실로 인한 하자의 경우 피고의 승소율이 64%로 높게 나타나 사용자의 유지관리 책임이 중요하게 부각되었으며, 감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이견에서는 원고의 승소율이 90%로 높게 나타나 감정인의 감정제도를 중요시 하였다(표 3 참조).

2) 하자유형별 주요 판결내용

표 4. 하자유형별 주요 판결 내용

분쟁유형	하자유형	주요 판결 내용
하자담보 책임기간내 하자 여부	하자담보책임기간 경과 후 재 하자 조사에 따른 하자보수 요구	<ul style="list-style-type: none"> <li>원고 및 입주자들이 입주 무렵부터 계속하여 하자의 보수를 요구하였다면, 하자가 준공당시부터 존재하였거나 그 무렵 발생하여 현재까지 보수가 되지 않은 하자라 할 수 있고 피고는 하자가 담보기간 경과 후에 발생하였음을 입증할 증거가 없으므로 하자담보책임기간 내에 발생한 하자라 할 수 있음</li> <li>반대판결: 하자담보책임기간 이후 이루어진 현장조사 결과 일부 조경수가 고사하였더라도 고사가 하자담보책임기간내에 발생했다고 인정할 수 없고 이를 입증할 증거가 없음</li> </ul>
	관리자 및 입주자대표회의가 하자보수 완료 확인 후 재하자 요구	<ul style="list-style-type: none"> <li>피고가 하자보수완료확인서를 제출받은 사실은 인정되나 하자보수완료확인서의 의미는 피고나 그 보수업체들이 하자보수를 수행하여 완료한 것을 원고측에게 확인한 것에 불과할 뿐, 하자보수공사 후 여전히 하자가 존재하거나 재하자가 발생하는 경우에는 재보수 해야함</li> </ul>
	공동주택 사용검사 이전에 발생한 하자의 이행	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증 대상이 되는 하자가 되기 위해서는 사용검사일 이후에 발생한 하자여야 하므로, 사용검사 이전에 나타난 하자는 그 상태가 사용검사 이후까지 지속되어 주택의 기능상·미관상 또는 안전상 지장을 초래한다고 할지라도 이는 보증계약의 보증 대상이 아님</li> </ul>
하자보수 불이행	하자보수 요청을 하였으나 보수 불이행	<ul style="list-style-type: none"> <li>원고가 하자보수를 요청하였으나 피고가 보수를 시행하지 않았음을 인정할 수 있으므로 기능상·미관상 하자가 존재함</li> </ul>
	하자보수 시행 후 재하자 발생	<ul style="list-style-type: none"> <li>보수공사를 실시한 이후에도 여전히 하자가 존재하므로 하자보수를 해야 함</li> </ul>
설계도서 불일치	사용승인도면이 아닌 사용검사도면 기준으로 변경 시공한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>보통 하자보수는 사용검사 도면을 기본으로 실시하게 되는 점 등을 비취볼 때 최종적으로 사용검사도면에 따라 시공되었다면 비록 허가 도면과 다르다 하더라도 결함이 있다고 볼 수 없음</li> </ul>
	착공도면과 상이하지만 준공도면과 일치된 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>착공도면과 다른 재질의 자재를 사용하였지만 준공도면대로 시공된 이상 이를 하자로 볼 수 없음</li> </ul>
	설계도서간 내용 불일치로 인한 일부 공종 미시공 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>건설교통부 고시 '주택의 설계도서 작성기준 제10조 제2항은 설계도서의 우선순위에 관하여 1. 특별시방서, 2. 설계도면, 3. 일반시방서, 표준시방서, 4. 수량산출서, 5. 승인된 시공도면'으로 정하고 있으며, 일반시방서에는 규정되어 있지 않지만 특별시방서에 의해 규정되어 있는 공정을 미시공한 사실은 하자로 인정됨</li> </ul>
	준공도면을 기준 조경수 식재 수량 차이	<ul style="list-style-type: none"> <li>당시 사용 검사권자에게 문의한 결과 준공도면에 따라 조경수가 식재되었음을 확인한 사실 인정됨</li> </ul>
	준공도면 기준 일부 수종 수량 부족, 다른 수종 추가 식재	<ul style="list-style-type: none"> <li>도면에 없거나 도면 보다 과다하게 식재되어 있는 조경수를 제거하고, 부족한 조경수를 새로이 식재하여야 하지만 식재상태가 양호한 사실을 인정할 수 있어 도면과 다른 조경수가 식재되어 있다는 사실만으로 하자라고 보기 어려움 (단, 추가 식재 수목이 미시공 및 고사목에 대체한 것이라는 점을 인정할 증거가 없다면 초과 식재 수목을 미식재 비용에서 차감하기 어려움)</li> </ul>
안전 및 미관상 문제는 없으나 준공도면과 다르게 시공	<ul style="list-style-type: none"> <li>도면과 다르게 시공한 사실이 인정되므로 하자임</li> <li>반대 판결: 도면과 다르게 시공되었으나 안전상·미관상 문제가 없으므로 하자 아님</li> </ul>	

하자보수소송은 통상적으로 원고인 입주자대표회의 혹은 사용자에게 의해 제기되며 피고인 시공자는 하자보수책임이 없음을 주장하게 된다. 판사는 청구된 하자분쟁을 관련 법규에 근거하여 계약 내용, 시방서, 설계도면 등을 증거자료로 하여 판정하며 증거가 미흡할 시에는 감정인의 감정을 고려하여 최종적으로 판결을 내리게 된다. 하자유형별 주요 판결내용은 각 판례마다 소송의 상황 및 조건이 다르기 때문에 정량화된 결과를 도출하기 어려우며 하자유형별로 주요한 판결내용은 표 4와 같다.

하자유형별 발생건수가 높은 사용자의 유지관리 부실은 준공후 유지관리에 대한 사용자의 유지관리 의무를 인정한 것으로 피고의 승소율이 64%에 달하는 것으로 나타났으므로 유지관리 수준에 따른 하자판정 및 처리기준이 필요하다. 한편, 감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이견에서는 원고의 승소율이 90%에 달하고 있어 감정인에 의한 감정금액 산정제도를 인정하고 있으나 감정금액대비 인공금액 비율이 53.60%로 나타나 감정금액의 과다하게 책정되고 있음을 알 수

표 4. 계속

하자 보수비 산정	감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이의 제기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피고는 공사 예정가격의 낙찰률이 80% 내지 85%이므로 하자보수비 산정 시 이를 감안하여 단가를 산정해야 한다고 주장하나, 낙찰률이 입찰업체의 현실적인 경쟁률이 변수가 되어 발생하는 수치로서 객관적이고 합리적인 공사단가를 의미하는 것이 아니므로 감정인에 의해 산출된 하자보수비가 과다하다 볼 수 없음</li> <li>• 반대 판결: 기계식재를 전제로 하자보수비용을 산정하면 비용이 상당히 절감되므로 하자보수의 경제성과 효율성 등을 고려할 때 이 방법이 합리적인 것으로 보임</li> </ul>
	도면에 비해 조정면적이 부족한 경우 토지매입비용을 하자보수비용에 포함 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조정면적이 부족하여 발생한 하자보수비에는 부족한 면적에 조경을 하는데 필요한 재료비와 노임만 포함되고 부족한 토지를 매입하는 비용은 포함되지 않음</li> </ul>
계약상 문제	선분양·후시공의 경우 분양광고와 실제 상태가 상이한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양계약 조건으로 분양광고에 기재된 도면 및 사양, 사용한 자재와 규격 등이 정해진 경우 분양주택의 실제 상태와 분양광고가 불일치하면 하자임</li> </ul>
	선시공·후분양의 경우 분양광고와 실제 상태가 상이한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택분양에 있어서 분양광고에 기재된 도면 및 사양 등을 조건으로 분양계약이 이루어진 경우 실제 상태와 분양광고의 불일치는 하자이나 계약당사자의 의사, 불일치 내용 및 정도 등에 비추어 하자에 해당 하는지 여부를 판단하여야 하는데, 원고들이 사용승인 직전 대부분의 공사가 마쳐진 무렵 또는 사용승인 후에 분양계약을 체결하여 선시공·후분양 사례에 속한다는 점을 고려하여야 함</li> </ul>
	하자보증계약에 누락된 공사에 대한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업주체와 보험자 사이에 보증계약으로 보증하고자 하는 하자 내용을 정하지 않더라도 보증계약상 보증 금액에 의해 보증되는 하자는 하자보수책임기간 내 모든 하자를 의미함</li> </ul>
하자발생 원인	사용자(관리자)의 유지관리 부실로 인한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조경수는 식재된 이후 자연의 이치에 따라 햇빛과 물을 공급받아 생육하는 식물이므로 식재 이후 원고가 이를 인위적으로 관리해야 하며 수목의 경우 관리상태, 기후 등에 따라 일정 비율이 고사할 수 있고 고사한 수량도 그러한 비율을 크게 넘지 않는 것으로 보아 수목의 고사는 관리상의 하자임</li> <li>• 반대판결: 피고는 원고가 조경수에 대하여 꾸준한 방충, 방제 및 관수작업 등을 해주어야 하는데 이를 제대로 이행하지 않았다고 주장하나, 감정조사 당시 고사목이 존재하고 있었으며, 조경기술자 및 감정인의 기술적 판단과 원고가 피고에게 발송한 하자보수요청공문 등을 검토하여 하자로 판단</li> </ul>
	토질 등 시공환경으로 인하여 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인공지반, 지하수맥의 존재 등 식재 부지가 수목 생육에 부적합하다면 시공자는 이에 적절한 조치를 취한 뒤 조경수를 식재하였어야 하므로 하자로 판단</li> </ul>
	감정인의 감정결과에 대한 불일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 할 것인데, 이 사건 아파트에 이 사건 하자가 존재한다는 감정인의 하자감정결과가 잘못 되었음을 인정할 아무런 자료가 없으므로 하자로 인정함</li> </ul>
	설계도면대로 시공하였으나 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비가 많이 오는 경우 빗물이 주차장으로 유입되는 것은 사실이나 이는 설계상 문제이고, 시공사는 도면대로 시공하였을 뿐이고 공사 과정에서 설계상의 하자가 있음을 파악하고 이를 수정하여 설계와 달리 공사를 진행할 것을 기대하기 어려우므로 시공사는 하자보수책임 없음</li> </ul>
하자담보책임 면책여부	경매로 획득한 부동산에 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부동산 경매는 경매목적물을 현상 그대로 법원의 입찰진행을 통하여 매각하는 절차로서 낙찰인은 경매목적물에 존재하는 하자까지 고려하여 경매목적물의 가치를 평가하여 입찰가격을 결정하므로 낙찰인은 하자담보책임을 물을 수 없음</li> </ul>
	별목으로 수목이 현재하지 않아 고사원인이 판단 불가능한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현장조사 시 이미 별목된 상태에서 식재시기 등에 대하여 확인 할 수 없는 수목은 하자로 인하여 고사하였다고 인정할 만한 증거가 없으므로 보증대상이 되는 하자라 할 수 없음</li> </ul>
	대물변제계약에 의한 공사에 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사비 내역이 없는 대물변제계약에 의한 공사라도 하자발생이 인정되므로 이를 보수해야 함</li> </ul>
	사용자측에서 신설한 공종에서 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공도면대로 설치·완료된 곳에 원고측에서 비용을 지출하여 일부 시설을 추가로 신설했고 추가 신설한 부분에서 하자가 발생한 경우, 시공자가 시공을 잘못했다고 보기 어려우므로 피고의 보수책임 범위에 속하는 것이라고 인정할 수 없음</li> </ul>
	시공자측에서 신설한 공종에서 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공도면에 포함되지 않은 것이라도 피고인 시공자가 시공하였다면 그에 대한 하자보수책임을 부담해야 함</li> </ul>
	식재된 수목이 준공도면 규격에 미달	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피고는 수목 규격미달 5% 이내는 허용오차 범위 내이므로 이를 초과하는 부분에 대해서만 하자보수비를 인정해야 한다고 주장하나, 이 사건 규격미달의 경우 대부분 10%를 초과하므로 제시공하는 것이 바람직하다고 판단됨</li> </ul>
설계변경 혹은 설계기준 미달	설계도서 및 시공기준 미준수로 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용승인도면 중 지주목 상세도에는 중교목의 토심깊이는 0.9m~1.2m, 대교목의 토심깊이는 1.3m 이상인 것으로 나와 있는데 단지 내 식재된 빛나무의 토심깊이는 감정 당시 0.6m에 불과하므로, 단지 내에 식재된 빛나무의 근입심도는 부족한 상태로서 하자보수가 필요함</li> </ul>
	설계변경으로 인하여 품질이 저하되어 발생한 하자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 피고가 변경된 설계도면에 따라 시공할 경우 변경된 설계도면의 일부 내용이 부적당한 것이었음에도 소유자에게 그러한 사정을 고지하지 않은 이상, 피고가 하자담보책임을 면할 수 없음</li> </ul>
	한 공종에서 서로 다른 하자기준이 있는 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한 공종에 서로 다른 하자기준이 있을 때, 두 가지 기준 중 한 기준만을 충족하면 하자가 없는 것으로 봄</li> </ul>

있으므로 이에 대한 대책이 필요하다. 또한 하자담보책임기간 경과후 재하자 조사에 따른 하자보수는 원고승소율이 69%에 달하여 하자담보책임기간이 경과하였다더라도 하자담보책임기간 내 발생한 것이라면 시공자의 하자책임을 인정하고 있다. 설계도서 및 시공기준 미준수로 발생한 하자는 원고 승소율이 71%이며, 안전 및 미관상 문제가 없으나 준공도면과 다르게 시공된 경우에도 원고 승소율이 77%에 달하므로 시공자는 설계도면 및 시공기준을 준수하도록 하여 불필요한 하자발생을 최소화해야 한다. 일부 설계도서 불일치에서 준공도면 기준 일부 수종의 수량이 부족하고 다른 수종이 추가 식재된 경우, 식생의 생육상태가 양호하고 미시공 및 고사목에 대체한 것이라는 증거가 있다면 피고 승소율이 73%로 높게 나타나고 있다.

#### 4. 고찰

##### 1) 문제점

조경공사 하자관련 소송은 2000년대 들어 크게 증가하고 소송기간이 1심에서 605일이 소요되는 등 이로 인하여 사용자 및 시공자 모두에게 시간적 경제적 손실을 초래하고 있으며, 하자보수가 적절히 이루어지지 못해 주거환경이 악화되고 있다. 이러한 문제는 조경공사의 품질에 대한 사용자의 요구 수준이 높아지고 불합리한 하자요구가 많아졌으며, 시공자도 이에 적절히 대응하지 못하여 소송을 빈번히 제기되었기 때문이다. 또한 하자판결 시 하자보수비로 인정되는 인용금액의 비율이 53% 정도에 불과하여 감정금액의 타당성이 낮았다.

공중별 하자판결 결과에서는 조경수목식재공사가 182건으로 전체의 74.90%를 차지하여 주요한 쟁점으로 나타났으며, 사용자인 원고의 승소율이 77%에 달하여 시공자들의 하자이행에 심각한 문제로 부각되었다. 분쟁유형으로는 하자발생 원인에 관한 분쟁이 64건(33.51%), 설계도서 불일치 37건(19.38%), 하자담보책임기간내 하자여부 33건(17.28%)으로 높게 나타났으며, 세분화된 하자유형별로는 사용자의 유지관리 부실로 인한 하자가 54건(28.27%)을 차지하고 하자담보책임기간 경과 후 재하자 조사에 따른 하자보수요구 및 감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이의 제기가 각각 16건(8.38%)으로 나타났다. 하자판례에서 공중으로서 조경수목식재공사와 하자유형으로서 사용자의 유지관리 부실은 매우 밀접한 관계를 맺고 있는데, 시공자의 조경수목식재공사에 대한 하자처리가 주요 쟁점이 되고 있으며, 사용자측에서는 유지관리의 책임이 중요한 이슈로 부각되었다.

이러한 결과를 종합해보면 조경수목은 살아있는 생명체이기 때문에 다양한 요인에 의해 하자가 발생하고 하자발생시 고사수목을 전체 보수해야 하는 문제가 있으며, 조경시설의 경우 외부공간에 노출되어 사용에 의한 피해 및 노화가 심각

하여 이로 인한 하자발생 가능성이 높아지고 있어 사용자 및 시공자의 주요한 관심사가 되고 있음을 알 수 있다. 이러한 상황에도 불구하고 하자를 사전에 예방하고 하자발생시 하자판정 및 처리를 위한 명확한 기준이 미비되어 있으며, 이에 따라 불필요한 하자소송이 늘어나고 시공자의 하자이행부담이 커지고 있으므로 합리적이고 객관적인 하자판정 및 처리기준이 필요하다.

##### 2) 개선방안

###### (1) 하자유형 및 공중별 판정 및 처리기준 수립

본 연구 결과, 공중별 하자여부에 대한 판정기준이 불명확하고 하자판정에 이견이 발생하여 분쟁이 발생하는 경우가 많은 것으로 분석되었다. 조경수목공사의 경우 부적기 식재 및 천재지변이나 특수한 식재환경에 대한 하자 판정기준이 불명확하여 시공자에게 하자책임을 전가되고 있다. 또한 조경시설물공사는 독자적인 하자 판정기준이 부재하여 공중별로 관련 분야 기준을 일부 준용할 수 있으나, 외부환경에 노출되고 이용자와 직접적인 접촉이 많은 조경시설의 특성을 반영하지 못하고 있다. 이와 같이 하자분쟁을 해결하기 위해서는 객관성, 전문성, 합리성을 갖는 조경공사 하자판정 및 처리기준 마련되어야 한다.

###### (2) 감정업무의 개선

하자소송 특성상 감정인은 본질적으로 법관의 보조자로서 하자 감정에 있어 전문성과 공정성이 담보되어야 하는데, 감정인들에게 공평한 기회를 부여하고자 무작위로 선정하고 있다. 그러나 일부 조경공사에 대한 전문성이 낮은 감정인이 참여하고 있으므로 조경공사의 특성을 이해하고 정확한 하자 감정을 할 수 있는 감정인이 참여할 수 있도록 해야 한다. 또한 감정금액에 있어서도 인용금액과 큰 차이가 발생하고 있으며 감정인에 따라서도 감정금액 편차가 크기 때문에 조경공사 하자보수비 산정에 있어 감정금액을 산정하기 위한 객관적이고 합리적인 표준이 마련되어야 한다.

###### (3) 하자이행 및 보수와 관련된 서류의 확보

시공을 위한 계약내용이 불명확하거나 시공과정에서 구두합의 및 우월적 지시 등으로 인하여 하자발생시 판정 및 처리나 재판에 있어 불이익을 볼 수 있으므로 시공자는 하자분쟁시 합리적인 하자판정 및 처리를 위하여 필요한 공사관련 문서 및 증빙서류를 확보하도록 해야 한다. 또한 사용자 및 시공자는 하자발생 및 하자보수 등 하자기록 및 관리를 철저히 하여 하자분쟁을 방지할 수 있도록 하며, 공정하고 합리적인 하자보수 과정을 통하여 하자이행이 되도록 노력해야 한다.

#### (4) 하자발생을 최소화하는 시공

현장에서 시공기술자의 경험이 부족하거나 시공관리를 소홀히 하여 하자가 발생할 수 있으므로 철저한 품질관리가 요구된다. 특히 조경공사의 특수성으로 인하여 수목식재공사의 경우 생명체인 조경수목을 부적기에 식재하거나 불량한 식재환경에 시공하는 경우가 적지 않으므로 이를 방지해야 하며, 조경시설물공사도 외부환경에 노출되고 이용자의 직접적인 접촉이 불가피하므로 이로 인한 피해를 예방할 수 있도록 하여야 하며, 시공과정에서 하자발생을 최소화하기 위한 매뉴얼을 개발하여 활용하도록 한다.

#### (5) 사용자의 유지관리 책임 강화

조경공사 표준시방서 및 계약서에 사용자의 유지관리 미흡으로 인하여 발생한 하자에 대한 면책조항이 있음에도 시공자에게 책임이 전가되는 사례가 빈번하게 발생하고 있다. 이러한 피해를 방지하기 위해서는 하자판례에서 사용자의 유지관리 책임을 인정하고 있으므로 이를 인식시켜야 하며, 정확한 유지관리비용을 산정하여 전문적인 유지관리가 시행될 수 있도록 해야 한다.

## IV. 결론

본 연구는 2000년부터 2010년까지 조경공사와 관련된 하자판례를 조사하여 하자소송의 일반적 분석, 공종별 판결결과 분석, 그리고 하자유형별 판결결과를 분석하였으며, 이를 토대로 하여 조경공사 하자처리의 문제점을 도출하고 개선방안을 제안하였다. 이러한 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 2000년대 들어서면서부터 조경공사와 관련된 하자소송이 크게 증가하였고 소송기간도 1심외의 경우 603일, 2심의 경우는 550일로 나타나 판결이 항소심까지 이어질 경우 총 1,150일의 소송기간이 소요되는 것으로 밝혀졌으며, 사용자 및 시공자 모두에게 시간적 경제적 손실을 초래하고 있다. 또한 감정금액 대비 인용금액이 1심은 52.0%, 2심은 57.3%, 전체적으로는 53.6% 수준으로 감정금액이 과다하게 책정되는 경향이 있는 것으로 밝혀졌다.

2. 공종별 하자판결 결과에서는 조경수목식재가 182건으로 전체의 74.90%에 달하여 주요한 쟁점으로 나타났으며, 사용자인 원고의 승소율이 77%에 달하여 시공자들의 하자이행에 심각한 부담으로 나타났다.

3. 하자유형별 판결 결과에서는 분쟁유형별로는 하자발생 원인에 관한 분쟁 64건(33.51%), 설계도서 불일치 37건(19.38%), 하자담보책임기간내 하자여부 33건(17.28%)으로 높게 나타났으며, 세분화된 하자유형별로는 사용자의 유지관리 부실로 인한 하자가 54건(28.27%)을 차지하고 하자담보책임기간 경과

후 재하자 조사에 따른 하자보수요구 및 감정인이 산출한 하자보수금액의 산정방법에 대한 이의 제기가 각각 16건(8.38%)으로 나타났다.

4. 하자판례에서 공종으로 조경수목식재와 하자유형으로 사용자의 유지관리 부실은 매우 밀접한 관계를 맺고 있는데, 시공자의 조경수목식재공사에 대한 하자처리와 사용자의 유지관리의 책임이 중요한 이슈로 부각되었다.

본 연구에서는 조경공사의 하자와 관련된 판례를 도출하여 분석하였기 때문에 일부 하자판례에는 분양사 및 시공사 등 피고에 다양했으나 시공자와 사용자간 분쟁에 초점을 맞추어 분석을 실시하였고, 하자판례마다 세부적인 상황이 달라 소송기간 및 하자유형별 분석은 분석내용에 따라 대상이 되는 판례가 달라졌으며, 감정금액 및 인용금액, 승소율, 소송비용 부담률 분석은 판례마다 조경공사만을 대상으로 한 판결결과가 없기 때문에 조경공사를 포함하는 판례별 결과를 인용하여 분석했다는 제약점이 있다.

연구결과는 사용자 및 시공사 등 당사자들이 조경공사 하자판례를 이해하여 하자의 발생을 줄이거나 분쟁발생시 하자판정 및 처리 기준을 만들기 위한 근거 자료로서 사용이 가능하며, 공정하고 객관적인 하자처리를 위한 법령 제정 및 정책 제안을 위한 자료로 활용될 수 있을 것이다.

본 연구에서는 조경공사 하자판례를 분석하였으나 향후 판례와 병행하여 소송의 근거가 되는 계약서, 설계도서, 시방서 등과 연계하여 공종별 하자판정기준에 대한 연구가 필요하며, 이러한 제도적이고 기술적 연구를 토대로 하여 객관적이고 타당한 조경공사 하자판정 및 처리기준 연구가 이루어져야 한다.

주 1. 「민법」 제580조는 매도인의 하자담보책임을 제667조는 수급인의 담보책임을 제669조는 하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책 규정을 제671조는 토지, 건물 등에 대한 수급인의 담보책임을 규정하고 있다. 수급인의 하자담보책임을 목적물의 인도 받은 날 또는 인도를 요하지 않은 경우에는 일의 종료한 날로부터 1년 내에 행사하여야 하고, 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보의 책임이 있다. 또한 동법 제537조 및 제669조는 불가항력과 도급인에 의하여 발생한 하자의 면책조항에 대하여 규정하고 있다.

주 2. 「국가를당사자로하는계약에관한법률」은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 기본 사항을 정하여 계약업무의 원활히 수행하기 위하여 제정한 법률로써 관급공사에 적용되는 법률이다. 동법 제17조는 관급공사계약의 경우 담보책임 규정을 제18조는 하자보수보증금에 관한 내용을 규정하고 있다. 동법시행규칙 제70조(하자담보책임기간)에 근거하여 [별표 1] 공사의 공종별 하자담보책임기간에서 조경식재 또는 조경시설물의 하자담보책임기간을 2년으로 규정하고 있다.

주 3. 「주택법」은 집합건물 중 공동주택에 관한 사항을 규정한 법률로써 제46조에서는 담보책임 및 하자보수 등에 대하여 규정하고 있다. 하자담보책임기간은 동법시행령 제59조(사업주체의 하자보수)에 근거하여 [별표 6] 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간에서 식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사는 2년으로 잔디심기공사는 1년으로 규정하고 있다. 특히

본 연구의 분석 대상인 조경공사 하자판례는 대부분 공동주택 하자의 일부분으로 포함되어 있어 「주택법」상 하자담보책임 규정이 주요한 법적 근거가 되고 있다.

- 주 4. 「건설산업기본법」은 건설공사와 건설업에 관하여 필요한 사항을 정한 법률로서 제28조는 건설공사 수급인의 하자담보책임에 대하여 규정하고 있고, 동법시행령 제30조(하자담보책임기간) [별표4] 건설공사의 종류별 하자담보책임기간에서 조경식재 또는 조경시설물의 하자담보책임기간을 2년으로 규정하고 있다. 또한 동법 제28조2항에서는 수급인의 하자담보 면제조항에 대하여 규정하고 있다.

## 인용문헌

1. 박재현(2010) 행정법 주요 판례집. 서울: 도서출판 교경.
2. 최순정(2010) 주택하자분쟁의 감정업무. 한국건설관리학회지 11(2): 31-34.
3. (사)한국조경학회(2008) 조경공사 표준시방서. 서울: 문운당.
4. 윤재윤(2009) 건설소송심리의 적정화 및 전문화를 위한 개선방안. 저스티스 통권 114호: 6-46.
5. Landscape Contractors Insurance Service, Inc.(2008, March) Construction Defect Claim: Claims Preventing Strategies, LCIS Newsletter Complete Couerage.
6. <http://www.adc.go.kr>
7. <http://www.index.go.kr/egams/index.jsp>
8. <http://www.index.go.kr/egams/stts.jsp>

---

원 고 접 수 일: 2011년 10월 5일  
 심 사 일: 2011년 12월 9일(1차)  
                   2011년 12월 16일(2차)  
 계 재 확 정 일: 2012년 1월 18일  
 3 인 의 명 심 사 필