공동주택 하자보증금 청구소송에 의한 하자담보책임기간 연구

A Study on the Term of Warranty Liability by the Law-suit Requesting of the Guarantee against Defects in the Apartment Building

구 해 식*
Koo, Hae-Shik

Abstract

The purpose of this study is to contribute to solution of the defect dispute in apartment house in advance. We want to propose the improved devices in defect problems by investigating the money that exacted from the practical business of the inspection company and the money that a judge gave a decision in a civil court in 50 cases of the lawsuit to requesting the guarantee against defects and the improved schemes of the applied rate by analyzing the diagnosis money of each applied years about the term of warranty liability in 40 cases of the lawsuit separately from that. As the result, we have to reflect the defect of non construction and error construction on apartment building defects, which recognizes very important factor when we compute the defect repair warranty money and it needs to be rearranged the applied ratio in guarantee peried of housing law practically.

키워드 : 하자분쟁, 청구소송, 하자담보책임기간, 하자보수금액, 미・오시공
Keywords : Defect Dispute, Law-suit Requesting, Term of Warranty Liability, Defect Repair Warranty Money, Non Construction and Error Construction

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

공동주택의 하자문제는 공급 역할을 하는 건설회사 및 분양회사와 수요 역할을 하는 입주자 사이에서 일어나는 주요 대립되는 문제점들 중의 하나이다. 이러한 하자문제를 사전에 예방하기 위하여 건설회사는 완벽한 공사를 추구하고 각 공사단계별 철저한 시공과 점검을 통해 하자가 일어나지 않도록 최선을 다하고 있다.

하자는 다수의 복합적인 요인들의 작용으로 인해 발생된 결과적 현상이므로 건설회사는 공동주택 하자를 구체적으로 분석하여 설계, 시공, 유지관리 단계별로 구분하고 하자원인의 관련성과 이들의 처리 문제를 심도있게 연구하고 있다.

이러한 하자에 대해 사전 예방을 철저히 실행함에도 불구하고 하자는 불가피하게 발생하기도 한다. 하자는 건설회사의 이미지 실추, 추가공사로 인한 경비 소요 등을, 그리고 입주자들에게 주거생활의 불편과 정신적, 경제적 손실 등을 초래할 수 있으므로 하자가 발생하게 되면 이에 대해 상호 원만하게 해결하는 것이 제일 바람직하다.

그러나 하자 책임소지를 비롯하여 하자 보수범위, 보수방법, 보수에 소요되는 비용문제 등과 관련하여 공급자와 수요자간의 이해관계로 원만히 해결되지 못할 경우, 민원이 발생하게 되며 나아가 전문기관의 도움을 빌려 법원 판결까지 받게 되는 경우도 많다.

본 연구는 이러한 하자문제에 대하여 공동주택 하자보증금과 관련된 민원발생 이후 하자보증금 청구소송에서의 법원 판결 사례들을 중심으로 하자관련 소송 관계를 분석하고 연차별 하자담보책임기간에 대해 연구하며 이에 대한 개선안을 도출・제시함으로써 하자분쟁 민원을 사전에 해결하여 건축 민원의 발생 예방에 기여하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

일반적으로 하자가 발생하면 입주자가 사업주체와 우선 협의하여 하자보수 가능성과 범위를 논의하고 사업주체가 하자보수를 성실하게 수행한다.

그러나 사업주체의 부도 등으로 하자보수할 가능성이 없는 경우 또는 사업주체와 원만한 협의가 이루어지지

* 교신저자, 경남대학교 건축학부 교수, 공학박사
(koo@kyungnam.ac.kr)
이 연구결과물은 2012년도 경남대학교 학술연구 장려금 지원에 의하여 이루어 졌음.

않는 경우, 최후의 방법으로 하자보증금 청구소송 및 손해배상 청구소송을 제기하여 법적 해결을 진행하게 된다.

또한 하자담보책임기간에 대해서 민법에서는 최대 10년의 하자보증기간을 정하고 있으며 현재 우선적으로 적용하는 주택법시행령 제59조 ①항과 관련하여 별표 6 및 7에 규정한 하자의 범위 및 시설공사별과 내력구조별 하자담보책임기간을 제시하고 있다.

본 연구방법은 전국 공동주택을 대상으로 공동주택 입주자대표회의에서 하자판정기관들 중 안전진단전문기관에 하자조사를 의뢰하여 실시한 후 합의가 결렬된 공동주택 단지들의 소송사례 및 판결 상황을 중심으로 하자보수금의 실태를 조사하고 이의 진단조사 금액을 연차별 하자담보책임기간별로 분석하여 하자담보책임기간에 대해 연구하고자 한다.

2. 공동주택 하자관련 소송관계

2.1 하자조사 및 보수비용 산정

사업주체에 해당하는 건설회사는 준공이전에 임의 입주민들을 선정하여 하자 관련 체크리스트를 배부하고 임의 해당 주택을 점검한 후 하자관련 사항을 기록하여 본 자료들을 면밀히 분석하고 하자를 보수하여 하자발생을 사전에 예방하고 있다.

하자 분류는 현재 주택법시행령 별표 6과 7에 규정한 시설공사별 하자담보책임기간으로부터 하자를 공사별로 분류하고 이에 따라 하자내용을 기술하고 있으며 공동주택 입주자대표회의로부터 하자평가를 의뢰받은 안전진단전문기관은 이에 따라 하자조사를 면밀하게 실시하고 하자에 의한 보수비용을 산정하게 된다.

하자보수비용 산정에서는 각 공사별 하자정도의 규모나 보수방법, 보수수준의 정도, 준공기준의 경과연수, 보수시기 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있으나 본 연구에서의 산출된 하자비용은 안전진단전문기관에서 실시하는 일상적 수준에 준하여 산출한 것이며 또한 법원소송 이후 법관이 하자보증금 소송에 관해 감정할 필요가 있을 경우 감정인이 보수비용을 산출하는 경우와 동일한 조건과 방법에 의한다.

2.2 하자관련 판결실태

하자관련 실무에서는 하자담보책임 진행과정에서 수요자와 공급자사이에 먼저 협의과정을 가지게 되는데 협의가 이루어지면 종결되기 쉬우나 협의가 이루어지지 않을 경우 부득이 법원에 소(訴)를 제기하는 경우가 많다.

표 1과 표 2는 안전진단전문업체에서 2001년부터 2010년까지 전국 공동주택을 대상으로 하자조사를 실시한 후 사업주체와 협상이 결렬된 단지들의 소송사례와 판결 결

표 1. 공동주택 하자관련 소송판결 사례(2005. 5. 26 이전)

(단위 : 천원)

번호	사건번호		단지명	세대수	접수일	판결일	소송기간 (월)	하자 보증금	하자 적출금	판결 금액	적출비율 (%)	판결비율 (%)	비고
1	A	2003나 24316	AA	720	2002. 01.21	2004. 03.25	26	1,549,300	7,093,051	1,185,000	457.82	76.49	손해배상
2	B	2003가합 5284	AB	674	2002. 05.14	2005. 02.12	33	1,377,000	5,364,898	1,430,000	389.61	103.85	하자보증
3	B	2003가합 17539	AC	456	2003. 02.11	2006. 04.28	38	666,853	3,405,304	503,308	510.65	75.47	하자보증
4	B	2003가합 12503	AD	610	2003. 05.06	2004. 11.16	18	681,766	1,103,909	387,000	161.92	56.76	하자보증
5	C	2005가합 3773	AE	16	2003. 05.14	2005. 11.01	30	27,908	56,489	49,000	202.41	175.58	손해배상
6	B	2003가합 17133	AF	190	2003. 06.21	2004. 09.14	15	63,437	92,548	50,000	145.89	78.82	하자보증
7	D	2006가합 13679	AG	170	2003. 06.21	2006. 10.12	40	249,616	622,872	220,000	249.53	88.14	하자보증
8	D	2004가단 401527	AH	302	2003. 07.16	2006. 09.07	38	89,406	117,961	89,406	131.94	100.00	하자보증 항소
9	B	2003가합 17904	AI	540	2003. 08.05	2005. 10.19	26	615,995	773,200	540,000	125.52	87.66	하자보증
10	D	2004가합 20703	AJ	176	2003. 10.02	2004. 12.16	18	219,080	304,970	115,000	139.20	52.49	하자보증
11	D	2004가합 91347	AK	340	2003. 11.12	2006. 01.11	26	110,244	150,931	72,300	136.91	65.58	하자보증
12	C	2003가합 15574	AL	605	2003. 11.18	2005. 06.07	18	734,800	652,040	600,000	88.74	81.65	하자보증
13	B	2004가합 17611	AM	740	2004. 02.11	2007. 08.30	39	277,860	435,813	277,860	156.85	100.00	하자보증
14	B	2005가합 8133	AN	342	2004. 04.18	2007. 09.06	41	144,764	109,880	93,398	75.90	65.52	하자보증
15	D	2007가합947 98	AO	600	2004. 05.01	2009. 07.21	62	1,419,371	4,438,064	1,028,494	312.68	72.46	손해배상 항소
16	D	2006가합 106700	AP	120	2004. 09.08	2008. 09.10	48	213,785	467,305	237,823	218.59	111.24	손해배상
17	D	2007가합 18367	AQ	572	2005. 03.26	2008. 12.24	45	863,911	1,430,039	737,137	165.53	85.33	손해배상
18	D	2006가합 61005	AR	1,800	2005. 04.26	2010. 01.22	57	952,342	7,991,966	227,051	839.19	23.84	손해배상 항소

*A:서울고등법원, B:서울남부지방법원, C:대구지방법원, D:서울중앙지방법원, E:수원지방법원성남지원, F:대법원

표 2. 공동주택 하자 관련 소송판결 사례II(2005. 5. 26 이후)

(단위 : 천원)

번호	사건번호		단지명	세대수	접수일	판결일	소송기간 (월)	하자 보증금	하자 적출금	판결 금액	적출비율 (%)	판결비율 (%)	비고
1	D	2007가합 115121	AS	1,308	2005. 06.02	2009. 04.28	46	1,776,909	1,912,420	2,284,699	107.63	128.58	손해배상 항소
2	D	2006가단 118881	AY	18	2005. 10.18	2006. 10.14	12	33,172	97,184	37,400	292.97	112.74	손해배상, 하자보증금
3	B	2006가합 3951	AU	46	2005. 11.08	2008. 04.04	29	123,576	203,064	107,915	164.32	87.32	하자보증금
4	B	2006가합 3951	AV	139	2005. 12.05	2007. 10.26	22	260,580	405,801	222,554	155.73	85.41	손해배상 항소
5	B	2006가합 19642	AW	157	2005. 12.09	2008. 11.01	35	325,419	424,338	217,000	130.40	66.68	손해배상
6	D	2006가합 31851	AX	286	2005. 12.26	2009. 06.24	42	788,893	971,634	434,193	123.16	55.04	하자보증
7	D	2006가합 59965	AY	240	2005. 12.27	2008. 06.03	30	438,627	781,966	346,046	178.28	78.89	손해배상 항소
8	D	2006가합 97172	AZ	442	2006. 01.26	2009. 01.09	36	978,900	2,074,802	472,839	211.95	48.30	손해배상
9	D	2007가합 108727	BA	646	2006. 02.01	2009. 10.21	44	2,031,854	2,605,073	1,034,781	128.21	50.93	손해배상 항소
10	G	2007가합 3762	BB	240	2006. 02.15	2010. 01.20	47	488,220	781,966	300,000	160.17	61.45	손해배상
11	D	2005가합 91924	BC	40	2006. 03.04	2007. 07.20	28	70,644	186,818	75,000	264.45	106.17	하자보증
12	B	2006가합 8796	BD	893	2006. 03.15	2009. 10.30	43	1,650,079	1,759,332	751,845	106.62	45.56	손해배상
13	D	2007가합 80010	BF	1,971	2006. 06.01	2009. 08.18	38	5,499,369	21,566,103	1,856,807	392.16	33.76	손해배상 항소
14	D	2007가합 8230	BG	490	2006. 06.02	2009. 04.14	34	846,881	1,963,052	927,712	231.80	109.54	손해배상
15	D	2007가합 80010	BH	1,012	2006. 06.10	2009. 08.18	39	2,303,516	3,788,927	900,767	164.48	39.10	손해배상
16	D	2006가합 11382	BI	49	2006. 07.01	2008. 12.24	29	93,908	258,673	96,877	275.45	103.16	손해배상 항소
17	D	2006가합 111375	BJ	190	2006. 07.06	2009. 05.02	34	410,830	571,398	285,323	139.08	69.45	손해배상
18	D	2007가합 28241	BK	212	2006. 08.31	2008. 08.28	24	677,856	607,168	212,751	89.57	31.39	손해배상
19	D	2007가합 8223	BL	700	2006. 09.07	2009. 01.14	28	2,535,541	4,973,535	1,130,000	196.15	44.57	하자보증
20	D	2007가합 19988	BM	330	2006. 09.09	2009. 12.28	39	1,346,368	2,118,474	890,000	157.35	66.10	손해배상
21	I	2007가합 1797	BN	423	2006. 09.24	2010. 02.18	41	1,183,720	7,121,081	669,607	601.58	56.57	손해배상
22	D	2007가합 18374	BO	312	2006. 09.25	2008. 11.18	26	2,464,361	4,170,665	538,608	169.24	21.86	손해배상
23	D	2007가합 12703	BP	183	2006. 09.25	2008. 11.12	26	209,212	499,876	142,148	238.93	67.94	손해배상
24	D	2007가합 79157	BQ	234	2006. 10.23	2009. 09.09	35	161,018	601,882	107,179	373.80	66.56	손해배상
25	D	2007가합 65189	BR	135	2006. 11.22	2010. 06.03	43	484,920	490,393	102,865	101.13	21.21	손해배상 항소
26	C	2007가합 7946	BS	75	2006. 11.27	2009. 08.18	38	164,486	442,717	110,115	269.15	66.94	손해배상
27	D	2007가합 38330	BT	491	2007. 04.13	2010. 01.21	31	863,311	1,438,197	152,202	166.59	17.63	손해배상 항소
28	D	2007가합 65196	BU	103	2007. 04.28	2009. 05.27	23	402,989	660,223	327,980	163.83	81.39	손해배상 항소
29	D	2007가합 48252	CA	35	2007. 06.05	2009. 07.17	25	88,991	147,439	99,400	165.68	111.70	손해배상 항소
30	D	2008가합 47935	BW	126	2007. 06.13	2010. 01.12	31	181,719	470,010	150,000	258.65	82.55	손해배상
31	D	2008가합 96890	BX	666	2007. 12.11	2010. 07.22	31	2,955,397	4,352,222	790,000	147.26	26.73	손해배상
32	D	2008가합 131977	BY	153	2008. 03.03	2010. 08.14	29	311,683	671,822	239,000	215.55	76.68	손해배상

*A:서울고등법원, B:서울남부지방법원, C:대구지방법원, D:서울중앙지방법원, E:수원지방법원성남지원, F:대법원

과를 사건 접수일을 기준으로 나타낸 것이며 표 3은 표 1과 표 2의 해당사항의 평균값을 정리한 것이다. 여기서 표 1과 표 2는 2005년 5월 26일 판결일을 기준[1]으로 구분하였는데 이 날은 주택법 개정에 대한 대법원 주요 판결이 내려진 날로서 공동주택 단지의 하자개념이 판결일 이후에는 연차별 하자에 대해 보증기간이 경과되면 하자담보책임이 자동으로 소멸되고 입주민들이 공동주택에 대한 입증부재시 담보책임마저 소멸되기 때문에 표 1과 표 2와 같이 이 날짜를 기준으로 판결 상황을 구분하였다.

표 1과 표 2에서 하자적출금은 안전진단전문업체에서 하자를 조사한 금액을, 판결금액은 법원에서 해당사건의 하자보수 금액을 판결한 금액을 말하며 적출비율은 하자보증금에 대한 적출금액을, 판결비율은 적출금액에 대한 판결금액을 의미하며 비고난에는 손해배상금 및 하자보증금 청구소송 방법관계를 나타낸 것이다.

그리고 사건번호의 영문은 소송사례별 소송담당 재판부를 의미하고 사건 접수일과 판결일로부터 소송기간을 산정하였으며 해당 사건들 중 아직 항소중인 것도 있지만 이에 대한 것은 먼저 판결된 부분만 취하였다.

표 3. 공동주택 하자관련 소송판결 관련사항 평균값

(단위 : 천원)

구분	세대수	평균 소송기간 (월)	하자 보증금	하자 적출금	판결 금액	적출 비율	판결 비율	세대별 판결 금액	항소율 (%)	손해배상 비율 (%)
'05. 5. 26이전	498.5	34.3	569,858.2	1,922,847	435,709.8	'250.49	48.32	874.04	16.67	33.3
'05. 5. 26이후	3858	33.1	1,004,780	2,159,945	500,425.4	204.42	37.01	1,297.17	31.25	87.5

표 1~표 3으로부터 2005년 5월 26일 판결일 이전에 대해서는 전체 18건으로서 접수일로부터 소송판결 1심까지 평균 소송기간은 2년 10개월 정도 소요되었으며 하자적출금은 하자보증금의 약 2.5배정도 나타난 것에 비해 판결금액은 하자보증금의 평균 83.33%, 하자적출금에 대한 판결비율은 평균 48.32%이며 항소율은 16.67%, 손해배상 비율은 33.3%, 각 세대별 판결금액은 874,000원으로 나타났다.

그리고 판결일 이후에 대해서는 전체 32건으로서 접수일로부터 소송판결 1심까지 평균 소송기간은 2년 9개월 정도 소요되었으며 하자적출금은 하자보증금의 약 2.0배 정도로 나타난 것에 비해 판결금액은 하자보증금의 평균 66.31%, 하자적출금에 대한 판결비율은 평균 37.01%이며 항소율은 31.25%, 손해배상 비율은 87.5%, 각 세대별 판결금액은 1,297,000원으로 나타났다.

1) 헌법재판소는 공동주택의 하자담보책임 기간에 대해서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 "집합건물법") 및 민법의 적용을 배제하고 각 시설공사별로 시설하자는 1~3년, 구조하자는 5~10년으로 담보 책임기간을 제한한 2005년 5월 26일자 개정 주택법에 대한 위헌 제청 사건에서 3년간의 심리를 거쳐 주택법 개정 전에 발생한 하자에 대해서도 개정 주택법을 적용하도록 한 부칙 규정은 신뢰보호 원칙 위반으로 위헌이라고 판단하였음.

이러한 결과로부터 일반적으로 세대수가 많은 단지일수록 대체로 소송기간은 길어지고 2005년 5월 26일 판결일 전보다 판결일 후가 판결기간에 있어서 1.2개월 단축되었고 적출비율 18.39%, 판결비율 23.41% 정도 감소한 반면 항소율은 1.87배, 손해배상청구 비율은 2.63배 증가하였으며 세대별 판결금액도 1.48배 정도 증가하였다.

또한 표 3에서 판결비율이 모두 1/2미만으로 나타난 것은 하자보수금액 산정시 안전진단전문업체와 법원 감정인 사이의 견해 차이때문으로 이것은 해당 공동주택의 미시공이나 오시공 부분을 하자로의 인정 여부에 따른 차이로 판단된다.

이러한 판결로부터 안전진단전문업체의 적출금액이 법원의 판결금액보다 2.0~2.5배 정도 많은 것으로 나타났다. 이것으로부터 하자보수가 많으면 많을수록 하자보수금액도 비례하여 증가하고 판결금액도 이와 유사하게 반영되어진다. 또한 하자조사 수준도 정밀하게 실시되어 입주민들에게 양질의 보수 내용을 제공하게 되고 건설회사의 시공기술도 완벽한 시공을 지향하는 계기가 되는 것으로 사료된다.

그리고 항소율 1.87배 및 손해배상 비율의 2.63배 증가는 하자에 관련된 소유자들의 의식수준 향상과 법률에 대한 인식이 크게 증대되었을 뿐만 아니라 판결이 소유자들에게 유리한 결과를 초래하여 하자 관련 법적 취지를 잘 반영된 것으로 판단되며 세대별 판결금액 1.48배 증가도 매년 물가상승으로 인한 분양가 상승과 하자보증금의 증가로 세대별 금액도 이와 함께 증가된 것으로 판단된다.

3. 공동주택 하자보수 보증기간

3.1 하자담보책임기간

주택법시행령 제59조 ①항과 관련된 별표 6 및 7 규정에서 하자담보책임기간은 시설공사별 및 내력구조별로 구분하고 있는데 시설공사별 하자담보책임기간은 1~4년으로 되어 있고 내력구조별 하자담보책임기간은 기둥, 내력벽은 10년, 보, 바닥 및 지붕은 5년으로 되어 있으며 민법 제671조에서는 기본적으로 5년간 하자담보책임을 규정하며 건축재료 조성에 따라 최대 10년의 하자보증기간을 정하고 있다.

그리고 법원의 하자감정의 경우 제일 중요한 점은 하자보수기간이다. 특히 하자보증인을 상대로 한 소송에서는 하자보수의 대상이 되는 하자의 발생기간을 명백히 하여야 한다.

여기서는 전국 공동주택을 대상으로 공동주택 입주자대표회의에서 하자판정기관들 중 안전진단전문업체에 하자조사를 의뢰하여 실시한 후 협의가 결렬된 공동주택 단지들의 소송사례 및 판결 상황을 기초로 하여 주택법 시행령 제59조 별표 6의 시설공사 구분의 연차별로 하자보수금 실태를 조사하고 이의 진단조사 금액을 분석하여 합리적인 하자담보책임기간에 대해 연구한다.

3.2 준공 후 3년 이내 연차별 하자진단 조사금액

우리나라의 진단입찰 동향을 살펴본 결과 공동주택의 하자진단 횟수는 보통 준공 3년 이내에서 1회, 그리고 준공 후 5년부터 10년 사이에 1회 실시하여 각 공동주택 단지별 하자담보책임기간내에 2회 정도의 하자진단을 시행하는 것으로 나타났다.

본 조사에 의하면 수요자인 입주자들은 공동주택의 초기 하자발생 문제점과 하자보수보증금이 분양가격에 포함되어 있음을 인식함으로서 점차 하자에 깊은 관심을 가지게 되며 보통 준공 3년 이내 하자보증금 상환을 위해 안전진단전문업체에 하자진단을 의뢰하게 되고 하자담보책임기간이 완료되는 10년 전후에서 다시 한 번 더 위탁하는 것으로 나타났다. 이러한 과정에서 안전진단전문업체는 입주자들에게 하자보증금에 대한 관련 자료 제공 및 입주자들의 권익을 보호하도록 단지내 입주자대표회의의 주역할도 담당하고 있다.

표 4는 2008년부터 2009년까지 어느 안전진단전문업체로부터 20개소의 공동주택 단지에 대한 하자진단보고서 중 준공 후 3년 이내의 하자담보책임기간별 해당되는 시설공사 항목들을 중심으로 연차별 및 미시공・오시공 난에 대해 각각의 하자진단 조사금액을 정리한 것이다.

표 4로부터 준공 후 3년차 이내의 공동주택 단지에 있어서 하자진단조사금액은 하자보증금보다 평균 1.71배 정도 더 많은 금액이 산출되었는데 이것은 1~3년차의 전체 진단조사금액은 1.07배, 미・오시공 부분의 진단조사금액은 0.65배에 해당한다. 여기서 조사금액비율은 하자보증금에 대한 하자진단금액을, 미・오시공 비율은 하자진단 조사금액에 대한 미・오시공 하자금액을 나타낸 것이다.

그리고 각 연차별 하자진단 조사금액에 대한 비율은 1년차에서는 12.93%, 2년차 21.27%, 3년차 27.84%, 미・오시공은 37.95%로 나타났는데 1년차에서 제일 낮은 조사

표 4. 연차별 하자진단 조사금액 비교(준공 후 3년 이내)

(단위 : 천원)

번호	단지명	단지 규모	준공년월	하자 보증금	하자진단 조사금액(연년차별)							조사금액 비율(%)	미・오시공 비율(%)
					1년	2년	3년	5년	10년	미・오시공	합계		
1	AA	10개동 731세대	2007. 05.31	2,708,954	434,530	682,312	895,874	-	-	1,571,788	3,584,504	132.3	58.02
2	AB	5개동 330세대	2007. 04.10	1,219,197	138,775	157,403	351,865	-	-	851,221	1,499,264	123.0	69.8
3	AC	5개동 247세대	2008. 07.29	390,802	162,287	150,657	439,223	-	-	337,731	1,089,898	278.9	86.4
4	AD	8개동 409세대	2008 .03.28	1,313,904	326,419	1,137,982	729,404	-	-	1,148,201	3,342,006	254.4	87.4
5	AE	18개동 286세대	2007. 05.17	1,290,044	403,669	472,259	173,383	-	-	996,903	2,046,214	158.6	77.3
6	AF	2개동 160세대	2007. 05.23	361,357	127,829	121,980	262,501	-	-	374,834	887,144	245.5	103.7
7	AG	7개동 445세대	2009. 07.24	920,949	301,849	349,345	610,164	-	-	488,082	1,749,440	190.0	53.0
8	AH	6개동 484세대	2008. 07.30	993,206	605,844	705,460	312,345	-	-	743,352	2,367,001	238.3	74.8
9	AI	9개동 576세대	2008. 02.01	2,744,657	198,924	1,165,065	1,048,703	-	-	1,131,147	3,543,839	129.1	41.2
10	AJ	12개동 750세대	2007. .07.31	2,212,955	358,049	909,649	928,219	-	-	723,112	2,919,029	131.9	32.7
11	AK	2개동 194세대	2008. 06.27	995,006	162,874	124,523	474,066	-	-	1,246,568	2,008,031	201.8	125.3
12	AL	13개동 794세대	2007. 07.26	2,072,864	378,079	958,316	1,161,651	-	-	1,377,676	3,875,722	187.0	66.5
13	AM	9개동 629세대	2007. 11.01	775,996	314,069	584,709	734,853	-	-	1,059,431	2,693,062	347.0	136.5
14	AN	15개동 635세대	2007. 06.28	1,946,903	301,947	465,677	779,972	-	-	730,247	2,277,843	117.0	37.5
15	AO	5개동 182세대	2008. 06.17	459,603	166,885	162,883	278,914	-	-	384,931	993,613	216.2	83.8
16	AP	6개동 290세대	2008. 08.29	1,104,241	143,574	433,051	783,323	-	-	372,293	1,732,241	156.9	33.7
17	AQ	9개동 1295세대	2007. 08.14	2,607,005	718,098	849,622	1,093,237	-	-	2,877,095	5,538,052	212.4	110.4
18	AR	12개동 760세대	2009. 04.01	2,123,974	360,608	1,082,739	904,548	-	-	428,196	2,776,091	130.7	20.2
19	AS	9개동 136세대	2008. 02.02	504,175	95,362	166,134	358,633	-	-	372432	992,561	196.9	73.9
20	AT	3개동 137세대	2008. 08.13	570,007	124,056	102,982	190,912	-	-	452,650	870,600	152.7	79.4
평균				1,365.790	291,186	539,137	625,590			883,395	2,339,308	171.28	72.57

표 5. 연차별 진단조사금액 비교(준공 후 10년 이내)

(단위 : 천원)

번호	단지명	단지 규모	준공 년월	하자 보증금	하자진단 조사금액(연차별)							조사금액 비율(%)	미・오시공 비율(%)
					1년	2년	3년	5년	10년	미・오시공	합계		
1	BA	4개동 232세대	2006. 09.29	3,323,265	834,356	654,821	259,070	112,427	799,087	1,474,753	4,134,514	124.4	44.4
2	BB	17개동 914세대	2006. 05.03	1,136,679	327,821	406,704	105,924	92,009	542,663	1,225,202	2,700,323	237.6	107.8
3	BC	10개동 550세대	2001. 05.02	649,601	246,249	106,312	45,749	22,414	225,385	326,405	972,514	149.7	50.2
4	BD	1개동 482세대	1998. 11.07	4,363,560	1,255,151	1,702,191	80,958	80,243	740,932	2,469,262	6,328,737	145.0	56.6
5	BE	14개동 960세대	2000. 07.31	-	1,160,757	961,709	1,653,692	787,408	1,740,828	2,124,599	8,428,993	-	-
6	BF	7개동 404세대	2005. 04.25	3,158,719	175,509	400,380	132,043	181,896	508,777	1,743,740	3,142,345	99.5	55.2
7	BG	4개동 223세대	2005. 02.27	317,315	61,441	85,095	75,670	57,925	132,144	250,273	662,548	208.8	78.9
8	BH	3개동 291세대	2000. 03.31	1,002,709	280,547	292,194	135,412	29,919	322,607	820,878	1,881,557	187.6	81.9
9	BI	4개동 225세대	2005. 04.01	649,601	246,249	106,312	45,749	22,414	225,385	326,405	972,514	149.7	50.2
10	BJ	19개동 1,380세대	2000. 11.30	-	74,817	142,801	56,561	58,020	142,679	195,614	670,492	-	-
11	BK	2개동 242세대	2000. 10.31	1,932,488	209,204	406,138	211,620	55,477	450,895	897,173	2,230,507	115.4	46.4
12	BL	2개동 180세대	2000. 09.30	1,800,306	308,048	650,092	479,386	199,943	642,252	963,690	3,243,411	180.2	53.5
13	BM	12개동 1,060세대	2005. 05.31	475,659	74,888	83,410	337,784	30,267	150,093	331,097	1,007,539	211.8	69.6
14	BN	12개동 597세대	2005. 11.17	3,568,473	397,742	1,289,869	49,186	56,547	497,671	1,852,232	4,143,247	116.1	51.9
15	BO	5개동 126세대	2000. 05.30	683,027	162,005	223,503	234,169	55,728	153,807	540,836	1,370,048	200.6	79.2
16	BP	7개동 568세대	2001. 05.25	509,022	158,178	84,350	155,997	22,658	192,003	287,452	900,638	176.9	56.5
17	BQ	23개동 1,247세대	2001. 05.25	-	713,029	394,865	480,320	67,975	480,225	2,077,772	4,214,186	-	-
18	BR	4개동 145세대	2008. 02.02	1,295,800	462,110	170,220	302,670	43,380	1,243,270	643,210	2,864,860	221.1	49.6
19	BS	2개동 138세대	2001. 12.04	595,917	120,216	123,961	236,049	32,084	93,280	288,006	893,596	150.0	48.3
20	BT	5개동 422세대	2002. 07.13	1,951,440	386,111	187,628	92,635	64,990	192,810	2,740,688	3,664,862	187.8	140.4
평균				1,612,564	382,721	423,628	258,532	103,686	473,840	1,078,964	2,721,372	168.37	65.92

금액을, 미・오시공에서 제일 높은 조사금액을 나타내었다. 여기서 미・오시공의 부분은 전체 하자보증금의 72.57%를 차지하며 1~3년차 합에 대해서는 61.17%에 해당되므로 미・오시공 부분이 하자진단조사의 주요 요인임을 알 수 있으며 차후 이로 인해 하자보증금 이외의 손해배상 청구소송의 가능성도 매우 높을 것으로 판단된다.

미・오시공 항목은 시공도면상 기재되어 있음에도 불구하고 누락된 부분과 잘못 시공한 부분을 말하는 것으로 이의 항목은 전적으로 시공회사의 책임으로 하자보수금액 산정시 본 항목을 별도로 두어서 포함시켜야 할 것으로 판단된다.

공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제14조 제2항 별표 1의 3 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법[2)]에 의하면 적용년수 1년부터 3년까지의 적용비율은 전체 비율의 70%에 해당된다. 그리고 이를 표 4의 결과치와 비교하면 미・오시공 항목관계로 1년차에서는 7.73% 적게 나타났으나 2년차 및 3년차에서는 각각 5.71%, 2.01% 더 많이 나타났다.

3.3 준공 후 10년 이내 연차별 하자진단 조사금액

표 5는 1998년부터 2008년까지 어느 안전진단전문업체로부터 20개소의 공동주택 단지에 대한 하자진단보고서 중 준공 후 10년 이내의 하자담보책임기간별 해당되는 시설공사 항목들을 중심으로 연차별 및 미시공・오시공난에 대해 각각의 하자진단 조사금액을 정리한 것이다.

2) 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법에 있어서 하자보증금액 산정은 보증대상금액을 총 공사금액의 보증율 3%로 하며 적용년수 1년, 2년, 3년, 5년, 10년별로 각각 적용비율을 20%, 20%, 30%, 15%, 15%로 구분하고 있음

표 5로부터 준공 후 10년차 이내의 공동주택 단지에 있어서 하자진단조사금액은 하자보증금보다 평균 1.68배 정도 더 많은 금액이 산출되었는데 이것은 1~10년차 전체 연차별에 대해서는 1.02배, 미·오시공 부분에 있어서는 0.66배로 나타났다.

그리고 각 연차별 하자진단 조사금액에 대한 비율은 1년차에서는 13.99%, 2년차 14.56%, 3년차 10.80%, 5년차 3.71%, 10년차 18.13%, 그리고 미·오시공의 부분이 38.81%로 나타났는데 5년차에서 제일 낮은 조사금액이, 미·오시공에서 제일 높은 조사금액이 나타났다. 여기서도 미·오시공의 부분은 전체 하자보증금의 65.92%를 차지하며 1~10년차 합에 대해서는 63.41%에 해당되어 준공 후 10년 이내의 연차별 조사금액에 있어서도 미·오시공 부분이 하자진단조사의 주요 요소로 작용하여 하자보증금 외 손해배상 청구소송의 가능성이 높다.

이러한 하자진단 조사금액에 대한 미·오시공 부분의 비율로 해당 시공회사의 공사 정도를 알 수 있을 뿐만 아니라 이로부터 부실시공 정도 등을 판단할 수 있을 것으로 사료된다.

준공 후 10년 이내 조사에 있어서도 미·오시공 항목 발생은 전적으로 시공회사의 잘못이므로 무엇보다도 먼저 하자보수금액 산정시 본 항목을 별도 설정하여 정리할 필요가 있다.

또한 표 5에서 미·오시공 부분을 제외한 연차별 하자진단 조사금액 중 10년차의 하자금액이 제일 높게 나타났는데 이것은 다른 연차별 하자보수 금액산출 방법의 차이점은 있겠지만 하자보수 보증기간이 10년차에 해당되는 것이 기둥, 내력벽으로 하중을 지지하는 수직재 주요구조부를 보증대상으로 하므로 10년차에 해당되는 하자보수 금액 크기는 단지내 공동주택 건축물의 안전성 문제와 밀접한 관련이 있는 것으로 사료된다.

공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제14조 제2항과 표 5의 결과치와 비교하면 미·오시공 항목때문에 10년차에서는 3.13% 만큼 많이 나타났으나 1년차, 2년차, 3년차, 5년차에서는 각각 6.01%. 5.44%, 19.2%, 11.29% 정도 적은 차이를 보이고 있는데 이러한 차이들은 미·오시공 발생으로 야기되며 미·오시공이 하자부분에 매우 중요한 역할을 하는 것으로 판단된다.

또한 규칙 제14조 제2항의 건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법에서 제시하고 있는 적용년수 1년, 2년, 3년, 5년, 10년별 적용비율은 20%, 20%, 30%, 15%, 15%로 구분하고 있으나 본 연구로부터 미·오시공 항목이 추가됨으로써 미·오시공 항목의 적용비율을 35%로 하며 연수별 적용비율을 각각 15%, 15%, 10%, 5%, 20%로 수정하는 것이 실질적일 것으로 판단된다.

3.4 준공 후 3년 이내 및 10년 이내와의 조사금액 비교

표 4와 표 5로부터 준공 후 3년 이내 및 10년 이내 연차별 진단조사금액에 있어서 미·오시공 부분이 각각 37.95%, 38.81%로 거의 차이가 없는 것으로 나타났으며 이로 인해 3년 이내 하자진단 조사금액의 1~3년 해당 항목 비율이 10년 이내 진단조사금액의 5년과 10년에 분배되는 양상을 보이며 이중에서도 5년차에 발생되는 하자는 극히 적은 것으로 판단된다.

시설공사별 하자보수에 있어서 하자담보책임기간을 구분하여 명시하고 있지만 정작 미·오시공 부분의 하자에 대해서는 언급되지 않고 있는데 반해 미·오시공 하자가 전체 하자보증금의 72.57%, 65.93%의 높은 값을 나타내므로 다른 연차별 하자보다도 더욱더 구체적으로 고려되어야 할 것으로 판단된다.

그리고 미·오시공이 차지하는 비율은 총 공사금액과 관련되므로 미·오시공 비율을 적절히 제한하여 부실시공이 되지 않도록 예방하여야 한다.

또한 전문진단업체의 하자진단 조사금액이 하자보수보증금의 1.68~1.71배 더 많이 나타나므로 진단업체마다 조사금액이 지나치게 상이하지 않도록 기초적인 하자진단 산출방법의 표준화 작성과 하자보수 보증금을 현실화할 수 있도록 보증금 제도의 보완도 필요하다.

그리고 주택법에 명시되어 있는 적용년수별 하자보증금액 적용비율의 재조정이 필요하며 특히, 하자담보책임기간이 10년 이상 경과된 공동주택 건축물의 경과년수에 대해서도 낮은 적용비율을 고려하여 공동주택의 내구연한을 향상시킬 수 있도록 하여야 한다.

공동주택의 하자문제에 있어서 하자보증제도가 있는 한 하자진단은 반드시 필요하므로 단지별 공동주택 하자진단 회수를 준공 후 3년 이내 1회와 준공 10년 이내 1회로 명시하여 하자담보책임기간 10년 이내에 최소 2회 정도 하자진단을 전문진단업체에 의뢰하여 수행할 수 있도록 제도화할 필요성이 있는 것으로 판단된다.

4. 결 론

본 연구는 공동주택 하자보증금 청구소송과 관련된 법원 판결 사례들을 중심으로 공동주택 입주자대표회의로부터 하자조사를 의뢰받은 안전진단전문기관의 하자진단 적출금액 및 법원의 판결금액과의 관계와 이의 연관되는 하자담보책임기간의 연차적 항목들의 진단조사 금액들을 분석하여 연구한 결과 다음과 같은 결론을 도출하게 되었다.

1) 공동주택 하자관련 소송에서 안전진단전문업체의 적출금액과 법원의 판결금액의 현격한 차이는 대상 공동주택의 하자보수금액 산정시 미·오시공 부분의 하자인정 여부에 따른 요인으로 판단된다.
2) 하자진단 조사결과 미·오시공 해당 부분이 전체 하자진단 금액의 37.95~38.81%를 차지하여 미·오시공 부분이 하자보수 금액 산정의 주요 요인이므로 본 항목의 필요성이 부각되며 하자보수 내용에 포함시켜야 할 것으로 사료된다.
3) 공동주택 시공의 정밀도 향상 및 하자감소를 위하여 미·오시공 항목 비율을 적절하게 제한·관리하면 부실공사 예방도 가능할 수 있을 것으로 판단된다.

4) 공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙 제14조 제2항에서 제시되는 항목별 내용 및 산정방법에 있어서 미·오시공 항목을 추가하고 이의 해당 비율을 35%로, 그리고 적용연수별 적용비율은 각각 15%, 15%, 10%, 5%, 20%로 수정하는 것이 실질적일 것으로 판단된다.
5) 하자보수공사 시방서 재정 등 하자보수 관련 기준과 대안을 마련하여 하자진단 산정금액의 객관성과 하자 관련 판결의 신뢰성을 높여 하자분쟁을 조기 해결토록 한다.
6) 본 연구의 자료 분석 결과 공동주택의 하자진단은 제도적으로 하자진단전문업체에 의뢰하며 진단회수는 준공 후 3년 이내 1회와 준공 10년 이내 1회로 하여 하자담보책임기간 10년 이내에 2회 실시하도록 한다.

최근 우리나라는 지가 및 고물가 상승으로 공동주택 분양가격도 함께 상승하여 수요자들의 내집 마련의 어려움과 건설회사에 대한 낮은 신뢰도 등으로 하자분쟁 민원이 증가할 것으로 예상되므로 건설회사는 무엇보다도 정밀시공을 실시하여 하자발생 문제를 사전에 예방할 수 있도록 하여야 한다.

참고문헌

1. 최정현 외 5인, “ 공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석”, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(구조계), 제25권 11호, 2009
2. 이상범, "건설공사 하자담보책임제도의 법적특성과 개선방향", 대한건축학회지회연합회논문집, 제11권 1호, 2009
3. 서덕석, “건설회사 시공능력에 따른 공동주택의 하자발생실태 분석연구”, 대한건축학회논문집(구조계), 제19권 7호, 2007
4. 고대성, 김지현, 이수용, “아파트 건물의 공종별 하자특성과 보수비용 분석”, 대한건축학회지회연합논문집, 제8권 1호, 2006
5. 신준형, 윤지언, 강경인, “하자 관리 효율성 향상을 위한 하자분류 시스템 구축에 관한 연구”, 대한건축학회논문집(구조계), 제21권 10호, 2005
6. 두성규, “건설공사 하자담보 책임기간의 적정성과 보험 대체방안”, 한국건설산업연구원, 2004
7. 하동균, “국내하자 담보 책임제도의 실태분석 및 개선 방안에 관한 연구”, 영남대학교대학원 석사학위논문, 2004
8. 손준익, ‘건설소송 공사비 감정에 대한 실태조사 연구“, 서울산업대학교 산업대학원 석사학위논문, 2003
9. 문영기, “공동주택에 대한 하자보수제도의 개선방안에 관한 연구”, 지역개발연구, 10권, 2002
10. 법제처 홈페이지(www.moleg.go.kr)

투고(접수)일자: 2012년 1월 20일
수정일자: (1차) 2012년 4월 9일
(2차) 2012년 5월 18일
(3차) 2012년 6월 19일
게재확정일자: 2012년 6월 22일