

## 공동주택의 하자보수 관련 법제 변화와 건설업계 대응 방안

2013. 5

두성규

■ 서론 .....	4
■ 하자 관련 법제 변화 동향 .....	5
■ 최근 법령 개정의 주요 내용 .....	9
■ 법제 변화의 주요 특징과 문제점 .....	13
■ 건설업계의 영향과 대응 방안 .....	21

## 요 약

- ▶ 공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 제고 등으로 하자보수를 둘러싼 갈등과 분쟁이 증가하면서 관련 법령인 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」이라 함)이 개정되어 시행을 앞두고 있음.
- ▶ 특히, 이번에 개정된 「집합건물법」의 내용은 하자담보 책임과 관련하여 그 개정 폭이 광범위할 뿐만 아니라 하자보수 책임의 귀속 주체를 확대하고, 「주택법」보다 하자담보 책임 기간을 늘리는 등 그동안 구분 소유자들이 요구해 왔던 내용들이 대부분 반영되고 있어 상대적으로 건설업체의 불합리한 법적 책임과 경제적 피해가 증가할 것으로 예상되고 있음.
- ▶ 하자담보 책임의 강화와 관련 제도의 변경에 따라 건설업체별 또는 업계 차원의 대처가 요구되고 있지만, 준비 상황은 충분치 않은 것으로 추정되고 있음. 또한 사용승인이나 준공 이후에 발생하는 하자담보 책임에 대해 그 규모나 빈도, 업체에 미칠 영향, 대응 방안 마련도 미흡한 상태여서 구분 소유자(또는 관리단) 혹은 입주자(대표회의), 변호사 등 법조인들의 관심 증가와는 상당히 대조적인 모습을 보이고 있음.
- ▶ 이번 개정 「주택법」에서는 ① 분쟁 조정 시스템의 일원화, ② 하자 심사 및 분쟁 조정 등을 위한 시스템 정비, ③ 분쟁조정위원회의 위촉 요건 강화, ④ 분쟁 조정을 위한 소요 기간의 정비, ⑤ 분쟁 조정 결과에 확정 판결과 동일한 '재판상 화해 효력' 부여 등이 주요 개정 내용이라고 할 수 있음.
- ▶ 반면, 「집합건물법」은 ① 하자담보 책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정, ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법적 하자담보 책임 인정, ③ 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전달할 조정위원회 설치, ④ 하자담보 책임 관련 「주택법」과 「집합건물법」간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정 등으로, 건설업계의 부담을 가중하는 방향의 내용이 대부분을 차지하고 있음.
- ▶ 이런 법제 변화로 건설업체의 충격이 예상되므로 합리적 대응 방안을 제시하면 다음과 같음.
  - i) 하자 관련 분쟁이 발생하는 경우 법원의 재판보다는 하자심사분쟁조정위원회 등 조정 절차를 적극적으로 활용하는 방안 준비
  - ii) 하자 판정 기준의 제·개정 과정에 건설업계의 전문적 기술 지식 및 정보가 충분히 반영될 수 있도록 국토부 등 관계 기관에 현실에 부합하는 기준안의 적극적·지속적 제시 노력 필요
  - iii) 공사 현장이나 건설업체 내부 담당 임직원에 대해 하자 관련 법령의 주요 내용을 숙지시키고, 설계 단계부터 공정 단계별로 대응 매뉴얼을 만들어 능동적인 대응을 하도록 체계 구축
  - iv) 담보 책임이 있는 하자의 범위와 관련하여 '공사상 잘못'으로 인한 경우에 한정하도록 집합건물법령의 개정을 요구하거나 면책 사유로 관련 규정에 반영토록 제도 개선 추진
  - v) 하자담보 책임은 사용승인 이후에 비로소 쟁점화되지만, 향후 해당 건설업체의 상당한 부담으로 작용할 가능성이 있으므로 지금부터라도 건설업계 차원의 체계적인 대응 필요

## I. 서론

- 공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 제고 등으로 하자보수를 둘러싼 갈등과 분쟁이 증가하면서 그동안 많은 논란과 법령 적용상의 혼선을 불러왔던 하자담보책임 관련 법·제도는 최근 법률 개정을 마치고 시행을 위한 하위 법규가 입법예고<sup>1)</sup>되는 등 정비 작업이 진행되고 있음.
- 관련 법령인 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」이라 함)의 주무부처인 국토부와 법무부 간에 아파트 등 공동주택의 하자 분쟁을 둘러싼 법령의 우선 적용 여부를 둘러싸고 그동안 이견이 적지 않았던 점을 감안한다면, 최근의 법률 개정 및 하위 법규의 개정안 작업은 이례적이라고 할 수 있을 정도로 빠른 진척을 보이고 있음.<sup>2)</sup>
- 특히, 이번에 개정된 「집합건물법」의 내용은 하자담보책임과 관련하여 그 개정 폭이 광범위할 뿐만 아니라 하자보수책임의 귀속 주체를 확대하고, 「주택법」보다 하자담보책임 기간을 늘리는 등 그동안 구분 소유자들이 요구해 왔던 내용들이 대부분 반영되고 있어 상대적으로 건설업체의 불합리한 법적 책임과 경제적 피해가 증가할 것으로 예상되고 있음.
- 2008년 글로벌 금융위기 이후로 건설시장의 침체가 장기화될 조짐을 보이고 있을 정도로 어려움이 예상되는 건설업계는 준공(사용검사, 사용승인 등) 이후의 시공상 책임이 확대 또는 장기화될 우려가 커지게 되어 현장관리 강화와 같은 업무상 리스크 확대 등 설상가상의 사업 환경 악화가 예상됨.
- 하자담보책임의 강화와 관련 제도의 변경에 따라 건설업계는 하자보수 관련 법령 개

1) 법무부는 2013년 3월 6일자로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조의 2 제1항의 '경계 표시 및 건물번호 표시에 관한 규정' 일부 개정안(법무부 공고 제2013-43호)을 입법예고하였음.

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 법률 제11555호로 2012년 12월 18일에 일부 개정되어 2013년 6월 19일부터 시행에 들어갈 예정임.

정 내용의 숙지와 이에 대한 개별 업체별 또는 업계 차원의 대처가 요구되고 있지만, 준비 상황은 충분치 않은 것으로 추정되고 있음.

- 또한, 사용승인이나 준공 이후에 발생하는 하자담보책임에 대해 그 규모나 빈도, 업체에 미칠 영향, 대응 방안 마련도도 미흡한 상태여서 구분소유자(또는 관리단) 혹은 입주자(대표회의), 변호사 등 법조인들의 관심 증가와는 상당히 대조적인 모습을 보이고 있음.
- 따라서 본 연구는 하자 관련 법제 변화가 물고 올 수 있는 건설업계의 사업상 리스크와 충격을 감안하여 이를 사전에 방지하거나 최소화할 수 있는 건설업체별 합리적 대처 및 업계 차원의 공동 대응 방안을 법리적 검토를 통하여 모색해보고자 함.

## II. 하자 관련 법제 변화 동향

- 하자보수 관련 법·제도는 2000년 이후 수차례 변화를 겪어 왔으며, 특히 2012년의 경우에는 하자담보책임의 근간이 되고 있는 「주택법」과 「집합건물법」이 동시에 개정되어 아파트 등 공동주택의 하자보수와 관련하여 제도 및 시장의 가장 큰 변화가 예상되고 있음.

### 1. 「주택법」의 연혁

- 「주택법」은 주택의 건설·공급을 목적으로 한 「주택건설촉진법」이 2003년 5월 29일자로 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 입법 목적으로 하는 「주택법」[법률 제6916호]으로 전면 개정됨으로써 주택 관련 정책 및 산업도 전환기를 맞이하게 되었으며, 하자보수와 관련한 내용은 법 제46조에서 규정되었음.
- 사업 주체(건축주 및 시공자 포함)의 공동주택 하자보수책임 명시, 하자보수보증금 예치 의무, 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 10년 이내 보수

및 손해배상책임 등에 관한 내용으로 구성됨.

- 그 후 수차례 개정이 있었지만, 특히 2005년 개정에서는 ‘하자담보책임에 관하여 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정을 준용’하도록 한 「집합건물법」 제9조 규정에도 불구하고 하자담보책임에 관하여 「주택법」을 우선 적용하도록 하는 내용을 포함함으로써 법조계를 비롯한 주택시장에 하자 관련 분쟁 처리의 혼선을 제거하고 분명한 방향성을 제시하여 큰 반향을 불러왔음.
- 2005년 개정의 주요 내용은 ① 공동주택 사용검사일(임시사용승인일, 사용승인일 포함)부터 공동주택의 내력 구조부별 및 시설 공사별로 10년 이내 범위에서 담보책임 기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 하자가 발생한 경우 사업주체의 하자보수 의무 명시, ② 하자담보책임 기간 안에 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 사업주체의 손해배상 의무 추가, ③ 건축분쟁조정위원회가 하자분쟁 조정 업무 담당 등의 내용이 신설됨.
- 2009년 3월 22일 「주택법」에서는 매년 큰 폭으로 증가하고 있는 하자분쟁을 기존의 건축분쟁조정위원회로부터 새로이 신설된 ‘하자심사·분쟁조정위원회’가 담당하도록 일원화함으로써 입주자 등의 신속한 피해 구제와 분쟁의 효율적인 심사·조정이 이루어질 수 있도록 함.
- 가장 최근의 「주택법」 개정은 아래에서 보는 바와 같이 2012년 12월 18일 개정[법률 제11590호]되어 올해 6월 19일 시행을 앞두고 있으며, ① 분쟁조정 시스템의 일원화, ② 하자심사 및 분쟁조정 등을 위한 시스템 정비, ③ 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화, ④ 분쟁조정을 위한 소요 기간의 정비, ⑤ 분쟁조정 결과에 확정 판결과 동일한 ‘재판상 화해 효력’ 부여 등이 그 주요 개정 내용이라고 할 수 있음.

&lt;표 1&gt; 「주택법」 개정 연혁

법령 명칭	구체적 내용
2003년 전부 개정 「주택건설촉진법」 → 「주택법」 (법률 제6916호 2003.5.29)	- 기존의 「주택건설촉진법」이 2003년 5월 29일자로 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 입법 목적으로 하는 「주택법」으로 전면 개정 ① 하자보수 관련 내용은 법 제46조(사업주체의 공동주택 하자보수책임 명시) ② 하자보수보증금 예치 의무 ③ 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 10년 이내 보수 및 손해배상책임 등에 관한 내용으로 구성
2005년 개정 (법률 제7520호 2005.5.26)	- 「집합건물법」 제9조 규정에도 불구하고 하자담보책임에 관하여 「주택법」을 우선 적용 ① 공동주택 사용검사일(임시사용승인일, 사용승인일 포함)부터 공동주택의 내력 구조부 및 시설 공사별로 10년 이내 범위에서 담보책임 기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 하자가 발생한 경우 사업주체의 하자보수 의무 명시 ② 하자담보책임 기간 안에 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 사업 주체의 손해배상 의무 추가 ③ 건축분쟁조정위원회가 하자분쟁 조정 업무 담당 등
2008년 개정 (법률 제8968호 2008.3.21)	- 하자분쟁의 조정기관을 기존의 건축분쟁조정위원회로부터 새로이 신설된 '하자심사·분쟁조정위원회'가 담당하도록 일원화
2012년 개정 (법률 제11590호 2012.12.18) ※시행 2013.6.19	① 분쟁조정 시스템의 일원화 ② 하자심사 및 분쟁조정 등을 위한 시스템 정비 ③ 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화 ④ 분쟁조정을 위한 소요 기간의 정비 ⑤ 분쟁조정 결과에 확정 판결과 동일한 '재판상 화해 효력' 부여 등

## 2. 「집합건물법」의 연혁

- 1984년 4월 10일에 제정[법률 제3725호]돼 이듬해 시행<sup>3)</sup>에 들어간 「집합건물법」은 하자담보책임과 관련해 ① 전유 부분이 속하는 건물의 설치·보존상의 하자의 공용 부분 추정, ② 건물을 건축해 분양한 자의 하자담보책임은 「민법」 제667조 내지 제671조 규정 준용, ③ 분양자의 담보책임과 관련 「민법」에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 무효, ④ 집합주택의 관리 방법과 기준에 관하여 「주택건설촉진법」에 대한 「집합건물법」의 우선적 효력 명시 등의 내용을 포함하고 있었음.

- 그 후 「주택건설촉진법」이 2003년에 「주택법」으로 전면 개정되고, 「집합건물법」과 「주택법」간에 하자담보책임을 둘러싼 우선 적용 여부의 혼선을 제거하기 위해 2005년 5월 26일 「집합건물법」도 동법 부칙 제6조에서 '공동주택의 담보책임

및 하자보수에 관하여 「주택법」 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다'로 개정함으로써 법령간의 괴리를 일단락시킴.

- 그러나 「집합건물법」과 「주택법」간의 하자담보책임을 둘러싼 소송에서 법조계의 혼선이 지속되면서 「집합건물법」은 2012년 12월 18일 일부 개정[법률 제11555호]을 통해 다시 「집합건물법」 우선 적용원칙을 반영한 내용으로 새로이 관계를 정립함.

· 개정 「집합건물법」은 2013년 6월 19일 시행될 예정이며, 하자담보책임과 관련한 주요 내용으로는 ① 하자담보책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정, ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정, ③ 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 조정위원회 설치, ④ 하자담보책임 관련 「주택법」과 「집합건물법」간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정 등임.

· 논란이 많았던 「주택법」과의 관계는 '집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 「집합건물법」에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다'는 내용의 「집합건물법」 제2조의 2를 신설함으로써 「집합건물법」의 우선적 적용이 다시 명확하게 됨.

&lt;표 2&gt; 「집합건물법」 개정 연혁

법령 명칭	구체적 내용
1984년 제정 (법률 제3725호 1984.4.10)	① 전유 부분이 속하는 건물의 설치·보존상의 하자의 공용 부분 추정 ② 건물을 건축해 분양한 자의 하자담보책임은 「민법」 제667조 내지 제671조 준용 ③ 분양자 담보책임에 관해 「민법」 규정보다 매수인을 불리하게 한 특약은 무효 ④ 「주택건설촉진법」에 대한 「집합건물법」의 우선적 효력 명시
2005년 개정 (법률 제7502호, 2005.5.26)	① 「집합건물법」과 「주택법」간의 하자담보책임을 둘러싼 우선 적용 여부의 혼선을 제거하기 위해 부칙 제6조에서 '공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여 「주택법」 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다'로 개정
2012년 개정 (법률 제11555호 2012.12.18) ※시행 2013.6.19	① 하자담보책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정 ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정 ③ 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 조정위원회 설치 ④ 하자담보책임 관련 「주택법」과 「집합건물법」간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정 ⑤ 「주택법」과의 관계는 「집합건물법」 제2조의 2를 신설함으로써 우선적 효력 재확보

3) 1985년 4월 11일부터 시행.

### III. 최근 법령 개정의 주요 내용

#### 1. 개정 「주택법」 상의 주요 내용

##### (1) 분쟁조정 시스템의 일원화

- 하자과 관련한 분쟁 사안 중에서 사업주체·설계자 또는 감리자 간 하자의 책임 범위에 대한 분쟁은 「건축법」 상의 건축분쟁전문위원회<sup>4)</sup>에서 담당하고 입주자와 사업주체 간의 분쟁은 「주택법」 상의 하자심사·분쟁조정위원회에서 조정하는 등 이원화되어 있었으나, 이번 개정 「주택법」에서는 사업주체·설계자 또는 감리자 사이의 분쟁까지 하자심사·분쟁조정위원회에서 맡도록 하는 등 분쟁 조정의 담당 기구를 일원화함(제46조 및 제46조의 2).

##### (2) 하자심사 및 분쟁조정 등을 위한 운영 시스템 정비

- 급증하는 하자심사·분쟁을 제한된 기간 내에 효율적으로 조정할 수 있도록 조정위원의 수를 위원장 1명을 포함한 50인 이내로 늘리고, 분과위원회는 위원장을 포함하여 위원장이 전문 분야 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 순서에 따라 지명하는 10인 이상 15인 이하의 위원으로 구성함(제46조의 3 제1항).
- 분과위원회는 전문 분야 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 5명 이내의 위원으로 소위원회 구성 가능
- 분과위원회는 중대 사건 등을 위주로 처리하고, 1,000만원 미만의 소액 사건 등 단순하고 경미한 사건에 해당하는 경우 소위원회 의결을 분과위원회 의결로 간주(제46조의 3 제6항 후단 신설)

##### (3) 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화

- 판사·검사 또는 변호사와 건설공사·건설업 또는 건설용역업 또는 감정 평가에 대한 전문적 지식을 갖춘 자는 경력이 없어도 위원이 될 수 있도록 하던 것을 판사·

검사 또는 변호사는 6년 이상의 법조 경력으로, 사업주체 및 건설용역업의 임원은 10년 이상의 건설 업무 경력을 갖춘 경우로 위촉 요건을 보강함(제46조의 3 제2항).

- 10년 이상의 경력을 갖춘 건축사 및 기술사도 분쟁조정위원의 위촉 대상에 추가함.

##### (4) 분쟁조정을 위한 소요 기간의 정비

- 하자심사 및 분쟁조정 신청을 받은 하자심사·분쟁조정위원회는 그 신청을 받은 날부터 60일 이내(공용 부분은 90일 이내)에 그 절차를 완료하는 것을 원칙으로 하되, 흠결 보정 기간과 하자 감정 기간은 소요 기간에서 제외하는 등 하자심사 및 분쟁조정 절차의 소요 기간을 개선함(제46조의 4 제1항).

##### (5) 분쟁조정 결과에 확정 판결과 동일한 ‘재판상 화해 효력’ 부여

- 조정 성립시 기존의 ‘당사자간 합의 성립’에서 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항을 제외하고는 분쟁조정 결과에 대한 ‘재판상 화해의 효력’을 부여함으로써, 확정 판결과 동일한 효력을 갖게 함(제46조의 4 제8항).
- 공공 사업주체는 분쟁조정에 의무적으로 참여하나 민간 사업주체는 임의로 참여하던 것을 민영 사업주체에게도 조정 참여 의무를 부여함으로써 조기에 분쟁을 해소할 수 있는 근거를 마련함(제46조의 5 제3항).

#### 2. 개정 「집합건물법」 상의 주요 내용

##### (1) 하자담보책임 범위·책임 기간 조정 및 재설정(법 제9조의 2 신설)

- 공동주택에 대한 「주택법」과 「집합건물법」의 하자담보책임 범위와 책임 기간을 일치시키는 동시에 하자담보책임 기간을 건물의 주요 구조부와 지반공사 하자의 경우에는 10년으로, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하여 공사의 특성별로 담보책임 기간을 재설정함.

4) 2009년 4월 1일 「건축법」의 개정을 통하여 기존의 ‘건축분쟁조정위원회’는 ‘건축분쟁전문위원회’로 명칭이 변경되었음.

## (2) 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정(법 제9조)

- 집합건물의 하자에 관하여 분양자 외에 시공자도 구분 소유자에 대하여 직접적 담보 책임을 지도록 하되, 시공자의 담보책임 범위는 시공자가 분양자에게 지는 담보책임 범위로 한정함.<sup>5)</sup>

## (3) 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 조정위원회 설치 (법 제52조의 2부터 제52조의 10까지 신설)

- 「집합건물법」을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에 집합건물분쟁조정위원회를 둔.
- 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청이 있을 경우 「집합건물법」의 적용을 받는 건물의 하자분쟁을 심의·조정하되, 「주택법」 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외하여 하자심사·분쟁조정위원회와의 충돌에 따른 부작용(조정 결과의 상이, 조정의 중복 신청 등)을 방지하고 있음.
- 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하되, 각 위원은 집합건물 분쟁에 관한 법률 지식과 경험이 풍부한 사람 가운데 시·도지사가 임명하거나 위촉함.
  - 해당 사건의 심의·조정과 관련하여 제척(除斥)·기피(忌避)·회피(回避) 제도 적용
- 조정 신청을 받으면 조정 불응 또는 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 하며, 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있음.

- 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조

5) 구분 소유자가 분양자를 거치지 아니하고도 시공자에 대하여 직접 하자보수나 손해배상을 청구할 수 있게 됨으로써, 구분 소유자의 권리를 두텁게 보호하고 권리 행사에 따르는 시간과 비용도 절감할 수 있을 것으로 기대된다고 서술되어 있음.

정위원회에 통보하여야 하며, 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 봄.

- 당사자가 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명 날인하게 하여야 하고, 이때 당사자 간에는 ‘조정서와 같은 내용의 합의가 성립’된 것으로 봄.
- 조정위원회는 당사자의 신청으로, 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전 진단 기관, 하자감정 전문기관 등에 하자 진단 또는 하자 감정 등을 요청하거나 하자심사·분쟁조정위원회에 하자 판정을 요청할 수 있음.

## (4) 하자담보책임 관련 「주택법」과 「집합건물법」 간 우선적 효력 여부 규정 정비

- 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 「집합건물법」에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서만 효력을 가짐(법 제2조의 2).
- 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 「주택법」 제46조가 정하는 바에 따른다’는 부칙 조항은 삭제

<표 3> 최근 개정 법률의 하자담보책임 관련 주요 내용

법령명	개정 「주택법」 (법률 제11590호, 2012.12.18 일부 개정, 시행 2013.6.19)	개정 「집합건물법」 (법률 제11555호, 2012.12.18 일부 개정, 시행 2013.6.19)
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 분쟁조정 시스템의 일원화               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 건축분쟁전문위원회, 하자심사분쟁조정위원회 → 하자심사분쟁조정위원회</li> </ul> </li> <li>- 하자심사 및 분쟁조정의 효율적 운영을 위한 인력 보강 및 소위원회·분과위원회 보강 등 조직 정비</li> <li>- 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 6년 이상 법조 경력, 10년 이상 건설업무 경력 등</li> </ul> </li> <li>- 분쟁조정 기간 연장 등 절차 개선</li> <li>- 조정 성립시 확정 판결과 동일한 ‘재판상 화해’ 효력 부여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자담보책임의 범위·기간의 법령간 조정 및 재설정</li> <li>- 구분 소유자에 대한 시공사의 하자담보책임 인정</li> <li>- 공동주택을 제외한 집합건물의 분쟁 처리를 담당할 집합건물분쟁조정위원회의 시·도 설치 근거 규정</li> <li>- 부칙 조항의 개정을 통해 「주택법」보다 우선순위 재확보</li> </ul>

## IV. 법제 변화의 주요 특징과 문제점

### 1. 개정 「주택법」은 하자 관련 분쟁의 조정 시스템 정비 및 확충에 초점

- 국민의 주거안정과 주거 수준의 향상에 이바지함을 목적으로 하는 「주택법」의 하자담보책임과 관련한 이번 개정의 특징은 하자 관련 분쟁 처리를 합리적으로 보장하는 데 역점을 둔 것으로 요약할 수 있을 것임.
- 공동주택의 하자 관련 분쟁을 조정하는 기구가 하자심사분쟁조정위원회로 일원화되어 이용의 편의 제고 및 조정의 일관성 유지가 보장되었음.
  - 그동안 하자 관련 분쟁의 조정은 당사자가 누구인가에 따라 「주택법」의 하자심사분쟁조정위원회와 「건축법」의 건축분쟁전문위원회로 이분화되어 이용에 따른 혼선과 불편이 적지 않았음.
  - 조정 기구가 이원화됨으로써 유사 사안에 대한 조정 결과의 상이가 있게 되면 조정에 대한 객관성과 일관성을 손상할 여지가 있었음.
  - 이런 문제점을 반영하여 이번 개정 「주택법」은 하자분쟁에 관한 조정 기구를 일원화함으로써 조정 결과의 신뢰도를 높이는 등 공신력을 보장할 수 있도록 제도적 환경이 정비되었음.
- 급증하는 조정 신청 건의 효율적·실질적 처리를 위하여 조정위원을 증원하고 위촉요건에서 전문성을 강화하는 등 확충하였으며, 분과위원회 및 소위원회를 적극적으로 활용할 수 있게 함.
  - 하자심사 및 분쟁조정 공신력 확보 못지않게 폭주하는 조정 신청을 효율적으로 처리할 수 있도록 조정위원의 숫자를 대폭 보강함.
  - 전문 분야 등을 고려한 분과위원회와 소위원회를 활용함으로써 신속하고 효과적으로 분쟁 조정이 이루어질 수 있도록 조정위원회의 운영 체계를 정비함.
  - 조정위원이 증원되더라도 위촉을 위한 경력 요건을 강화하여 전문 지식 및 관련 분야의 풍부한 경험을 적극 활용할 수 있도록 하였고, 10년 이상의 경력을 갖춘 건

축사 및 기술사도 조정위원으로 선정할 수 있도록 추가함으로써 시공 과정의 하자 발생 여부에 관한 설득력을 향상시킬 것으로 기대되고 있음.

- 분쟁의 처리는 신속성이 중요한 강점이지만<sup>6)</sup>, 동시에 실질적인 조사 및 감정과 분석도 조정 결과를 당사자가 수용할 수 있게 하는 중요한 역할을 한다는 점에서 조정 절차를 진행하는 데 필요한 실질적 기간이 부족하지 않도록 보장하여 분쟁 해결의 만족도를 제고할 수 있게 보완함.
- 하자분쟁 조정 결과의 이행을 담보할 수 있도록 조정 성립시 재판상 화해의 효력을 부여한 점과 기존의 조정 참여 의무를 기존의 공공 사업주체뿐만 아니라 민간 사업주체도 부여함으로써 조기에 분쟁을 해소할 수 있는 제도적 환경을 구축함.<sup>7)</sup>
  - ‘재판상 화해’란, 소송상 화해와 제소 전 화해를 포함하는데 소송상 화해는 당사자 양쪽이 수소법원(受訴法院) 앞에서 서로 주장을 양보하여 소송을 종료시키는 행위로서 화해의 결과와 당사자의 진술을 조서에 기재하면 소송이 종료되며, 이 화해조서(和解調書)는 확정 판결(確定判決)과 동일한 효력이 생기기 때문에 분쟁의 종국(終局)적인 해결이 됨.

### 2. 개정 「집합건물법」 - 구분 소유자의 권리 강화에 편향되어 건설업체의 책임·부담 가중 초래 우려

- 집합건물 내에서의 공동생활을 합리적으로 규율하기 위한 구분소유권의 법률 관계 및 이용 관계를 규정한 이번 「집합건물법」의 개정<sup>8)</sup>은, 하자담보책임 기간의 연장 과 「주택법」에 대한 우선적 효력의 명문화 등 공동주택 구분 소유자의 하자 관련 권리 강화 위주로 되어 있다는 등의 특징을 지님.

6) 분쟁의 조정 과정은 신속하게 이루어져야 분쟁 당사자의 불편과 경제적 부담 최소화, 그리고 당사자간 갈등이 심화되는 것을 방지할 수 있음. 이로 인해 하자분쟁 조정의 신속성 제고 방안은 조정의 신뢰도 제고와 함께 오랫동안 ‘재판 외 분쟁해결(Alternative Dispute Resolution)’제도의 중요한 과제로 검토되어 왔음.

7) 참고로 「집합건물법」에서 규정하고 있는 집합건물분쟁조정위원회의 조정 성립시 법적 효력은 ‘당사자간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다’고 규정하고 있어 「주택법」 개정 이전의 하자심사분쟁조정위원회 조정 효력과 동일한 수준에 머무르고 있음.

8) 최초 시행은 1985.4.11(법률 제3725호, 1984.4.10 제정).

- 이에 따라 구분 소유자의 입장에서 본다면 이번 「집합건물법」의 개정으로 인하여 집합건물 소유자와 분양자 및 시공자 사이의 분쟁을 예방하고, 신속하고 저렴한 비용으로 분쟁 해결이 가능해질 것으로 기대되고 있음.

· 주상복합 아파트, 오피스텔, 복합 상가 등 새로운 형태의 집합건물의 급증으로 관련 분쟁이 늘어나고 있으나, 소송 외의 분쟁 해결 제도가 미흡하여 분쟁 해결이 지연되고 분쟁 비용도 증가하고 있는 추세를 감안하여 집합건물에 관한 각종 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 제도로써 집합건물분쟁조정 제도를 도입한 것이 주목을 끔.

- 그러나 건설업계의 입장에서 본다면, 이번 개정으로 공동주택 하자에 대한 우선적 효력을 가지는 「집합건물법」이 ① 하자담보책임 기간 연장, ② 담보책임의 기산일(起算日) 이원화 등으로 인해 기존의 주택법령보다 건설업체의 하자담보책임을 크게 증가시키고 있다는 것을 문제점으로 지적할 수 있음.

#### (1) 하자담보책임 기간의 연장에 따른 건설업체의 담보책임 가중

- 「집합건물법」은 하자담보책임의 존속 기간을 두 가지로 나누어 건물의 주요 구조부<sup>9)</sup> 및 지반 공사의 하자는 10년, 그 밖의 하자는 하자의 중대성, 내구연한, 교체 가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간으로 하고 있으며, 개정 「주택법」도 이 규정을 인용하고 있음.

- 이에 따라 하자담보책임 기간이 결과적으로 최장 5년까지 늘어나 건설업체로서는 법적 책임의 발생에 장기간 노출되는 데다 이를 예방하기 위한 보장 조치 등으로 인한 경제적 부담마저 가중될 우려가 커지고 있음.

- 기존의 「주택법」 시행령과 비교해보면 이러한 문제점은 확연히 드러나고 있는데,

9) 「건축법」 제2조 제1항 7호에서는 '주요 구조부란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 취하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다'로 규정하고 있음.

<표 4>에서 보듯이 각각의 공사별로 하자담보책임 기간은 1~3년씩 늘어났으며, 특히 '보, 바닥 및 지붕'의 경우에는 기존 5년에서 두 배인 10년으로 늘어난 것을 알 수 있음.

<표 4> 하자담보책임 기간 비교

구분	개정 「주택법」	개정 「집합건물법」
개정 법률 및 입법 예고된 시행령 개정안의 주요 내용 (「주택법」 제46조, 「집합건물법」 제9조의 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자담보책임 기간 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택의 내력 구조부 및 시설 공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임 기간</li> </ul> </li> <li>- 「주택법」 시행령 개정안에서는, 「집합건물법」 제9조의2 제1항에 따른 담보책임 존속 기간 이내에서' 하자담보책임을 진다고 되어 있음.</li> <li>○ 따라서 담보책임 기간은 개정 「집합건물법」 및 동법 시행령(안)으로 통일</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 담보책임의 존속 기간(하자담보책임에 관한 구분 소유자의 권리 행사 기간) <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물의 주요 구조부 및 지반 공사의 하자 : 10년</li> <li>2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자 : 하자의 중대성, 내구연한, 교체 가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간</li> </ol> </li> <li>- 「집합건물법」 시행령 개정안에서는, <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사 및 지붕·방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자 : 5년</li> <li>2) 건축설비공사(유사 설비공사 포함), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자 : 3년</li> <li>3) 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 : 2년</li> </ol> </li> </ul>
개정 전 주택법령과의 비교	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지조성공사 : 2년</li> <li>- 철근콘크리트공사 : 4년</li> <li>- 철골공사 : 2~3년</li> <li>- 조적공사 : 2년</li> <li>- 지붕·방수공사 : 4년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사 및 지붕·방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자 : 5년</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축설비공사(유사 설비공사 포함) : 대부분 2년, 일부 3년</li> <li>- 목공사 : 1~2년</li> <li>- 창호공사 : 1~2년</li> <li>- 조경공사 : 1~2년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축설비공사(유사 설비공사 포함), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자 : 3년</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 마감공사 : 1~2년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 : 2년</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기둥, 내력벽 : 10년</li> <li>- 보, 바닥 및 지붕 : 5년</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물의 주요 구조부 및 지반 공사 : 10년</li> <li>○ 주요 구조부는 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말함.</li> </ul>



## (2) 기산일 이원화에 따른 건설업체의 전유 부분 하자담보책임 증가

- 하자담보책임 기간의 기산일과 관련하여, 기존의 주택법령은 <표 5>에서 보는 바와 같이 사용검사일(임시 사용승인일, 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일 포함)부터 담보책임 기간이 시작되는 것으로 규정하고 있음.
- 그러나 개정 「집합건물법」과 개정 「주택법」은 기존의 주택법령과 달리 ‘전유 부분’을 별도로 분리해 ‘구분 소유자에게 인도한 날’로 기산점을 다르게 명시하고 있음.
- 이로 인해 미분양 주택이나 일정한 사정으로 즉시 인도가 힘든 주택은, 사용검사일 이후에 인도가 될 경우 기존의 주택보다 ‘사용검사일부터 인도 시점까지의 기간 동안’ 하자담보책임 기간이 연장되는 효과가 있기 때문에 건설업체의 하자담보책임 관련 부담은 결과적으로 증가할 가능성이 큼.

<표 5> 하자담보책임의 기산일 비교

법령명	「주택법」(개정 전 제46조)	개정 「주택법」 제46조/ 개정 「집합건물법」 제9조의 2
규정상의 표현 비교	- 사업주체(건축주 및 시공자 포함)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여... 공동주택의 사용검사일(임시 사용승인일, 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일) 또는 공동주택의 사용승인일부터... 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.	<개정 「주택법」> - 사업주체(건축주 및 시공자 포함)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 ① 전유 부분은 입주자에게 인도한 날부터, ② 공용 부분은 공동주택의 사용검사일(임시 사용승인일, 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일) 또는 공동주택의 사용승인일부터... 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.  <개정 「집합건물법」> - 하자담보책임 기간의 기산일 1. 전유 부분 : 구분 소유자에게 인도한 날 2. 공용 부분 : 사용검사일(임시 사용승인일, 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일) 또는 사용승인일

## (3) 구분 소유자의 손해배상청구권 강화로 인한 건설업체의 하자 관련 우발채무<sup>10)</sup> 부담 증가

### 1) 시공자인 건설업체의 직접적인 하자담보책임 부담 확대

- 「주택법」은 개정 전후를 막론하고, 사업주체인 시공자의 하자 관련 책임을 다음과 같이 규정하고 있음.
  - 「주택법」상의 ‘사업주체’에 「건축법」 제11조에 따라 건축 허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 「주택법」 제42조 제2항 2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함하고 있기 때문에, 시공자도 사업주체와 동일하게 주택법령상의 하자 관련 책임을 부담하는 것은 분명함.
- 첫째, 「주택법」 제46조 제1항에서는 시공자가 ‘...입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수해야 한다’고 표현하고 있으므로 하자보수의 직접적인 책임 주체가 될 수 있지만 손해배상청구의 직접적인 대상자가 된다는 의미는 아니라고 할 수 있음.
- 둘째, 하자담보책임 기간에 ‘공사상 잘못으로 인한’ 균열·침하(沈下)·파손 등 하자가 발생한 경우에는 하자보수의 책임을 진다고 규정하고 있기 때문에 하자 현상이 발생 하더라도 ‘공사상 잘못’이 없는 경우, 예를 들면 자연 재해나 그 원인을 확인할 수 없는 경우 등에는 당연히 면책이 되는 것으로 이해해야 함.
- 셋째, 「주택법」 제46조 제3항에서 시공자를 포함한 사업주체가 ‘공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우’에 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있는 것으로 제한하고 있음에 따라 손해배상청구권의 행사 요건은 그와 같은 요건을 충족할 때만 가능한 것으로 해석됨.
  - 「주택법」의 입법 취지는 하자 발생시 보수를 원칙으로 하되 손해배상청구권은 남용되지 않고 충분히 인정할 만한 경우에만 인정하는 합리적 제한으로 이해되고 있음.

10) 현실적으로 존재하는 채무는 아니나 장래에 우발적인 사태가 발생할 경우 확정 채무가 될 가능성이 있는 특수한 성질의 채무를 말함.

- 그러나 개정 「집합건물법」 제9조<sup>11)</sup>에서는,
  - i) 하자담보책임의 주체에 시공자를 당연히 포함시키고 있고,
  - ii) 하자보수책임 외에 손해배상청구의 대상에 포함되고 있으며,
  - iii) 공사상 잘못이라는 언급이 없어 무과실 책임 또는 결과 책임을 부담해야 함에 따라 하자과 관련된 모든 현상에 대해 책임을 부담할 가능성이 커지게 되었고,
  - iv) 내력 구조부가 아닌 모든 하자 발생시 손해배상청구에 직면할 가능성이 커지는 등 시공자의 책임은 앞서 주택법령과 달리 매우 강화되어 있어 부담 및 위험성이 급증할 수밖에 없는 입장에 놓이게 되었음.
- 기존의 하자담보책임에 관한 법적 구조가 분양 계약의 당사자라고 할 수 있는 입주자와 시행사 간의 관계였다면, 이번 개정 「집합건물법」은 이를 확대하여 분양 계약의 당사자가 아닌 시공자를 하자담보책임과 관련한 입주자의 직접적인 상대방으로 명시함으로써 시공자인 건설업체가 구분 소유자의 각종 하자 관련 요구에 대한 불합리한 법적 책임을 지게 됨.
- 이전에는 시공자가 단순히 도급 계약에 따른 수급인으로서의 하자담보책임을 시행자에 대하여 부담하는 것으로 충분했다면, 「집합건물법」의 개정으로 이제는 사실상 준공 이후의 입주자에 대한 책임 공방도 직접적이고 복합적으로 전개해 나가야 하는 등의 부담을 안게 되었다는 것임.

## 2) 시공자의 책임을 제한하는 규정의 실질적 효과는 기대 곤란

- 물론 이러한 건설업체의 직접적인 책임 부담이 줄 충격을 고려하여 책임 범위를 부분적으로 제한하는 내용<sup>12)</sup>을 규정에 포함시키고 있기는 하지만, 분양 주체인 시행사

11) 제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조 2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 "분양자"라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 "시공자"라 한다)는 구분 소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.

② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분 소유자에게 제1항의 담보책임을 진다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조 제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차 개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분 소유자에 대한 책임을 면(免)한다.

④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.

12) '시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조 제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차 개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분 소유자에 대한 책임을 면(免)한다'는 내용을 「집합건물법」 제9조 제3항에서 규정하고 있음.

의 대부분이 재정적 취약성이 심각하다는 점을 감안하면 건설업체에 별다른 보호막으로 작용할 가능성은 거의 전무할 것임.

- 구분 소유자의 입장에서는 분양자(시행사)에 한정되던 하자담보책임의 직접적인 부담 주체가 시공자까지 포함하게 되었고, 책임의 범위도 하자보수 외에 손해배상청구권까지 확대됨으로써 하자분쟁시 권리행사를 위한 선택의 폭이 넓어지게 되었음.

## 3) 「집합건물법」 및 「민법」의 우선 적용으로 주택법령은 유명무실

- 「집합건물법」은 제9조 제4항에서 '분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다'고 명시하는 등 시공자의 하자담보책임을 분명하게 강조하고 있음.
- 「민법」 제667조 제2항<sup>13)</sup>은 하자보수와 동시 또는 별개로 손해배상청구권을 인정하고 있음.
- 「주택법」과의 관계에서도, 「집합건물법」 제2조의 2에서 '집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다'고 명시하고 있음에 따라 「집합건물법」의 우선적 적용을 분명하게 강조하고 있음.

- 「집합건물법」의 개정 전에는 「주택법」이 우선적 효력을 갖고 있었고 제한적인 경우만 손해배상청구권을 인정하고 있었기 때문에 하자보수만으로 충분했지만, 이제 「주택법」에 대하여 「집합건물법」이 우선적 효력을 가지고 있고, 「민법」을 준용하고 있으므로 건설업체는 구분 소유자의 하자보수 청구는 물론 손해배상청구권에도 적절한 대응책을 마련해야 하는 부담을 안게 되었음.

- 최근 하자 관련 분쟁에서 손해배상청구권이 쟁점으로 떠오르고 있어 만연되고 있는 이른바 하자 기획 소송과 맞물릴 경우 그로 인한 건설업계의 피해나 부담 증가는 상당히 심각한 수준에 이를 수도 있을 것임.<sup>14)</sup>

13) 「민법」 제667조(수급인의 담보책임) ② 도급인은 하자의 보수에 가름하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

14) 두성규, "공동주택 관련 제도 개선 및 대응 방안(I, II)", 한국건설산업연구원, 2010 참조.

## V. 건설업계의 영향과 대응 방안

- 이번 하자담보책임 관련 법령이 큰 폭으로 개정됨에 따라 건설업계에 미치는 영향은 긍정적 측면과 부정적 측면 두 가지 모두 포함되어 있는 것으로 평가되고 있음.

### 1. 긍정적 측면

- 그동안 하자담보책임 관련 법령이 「주택법」과 「집합건물법」, 「민법」, 「건설산업기본법」 등으로 다원화된 체계를 구성하고 있었기 때문에 공동주택 하자 분쟁의 경우 각 분쟁 당사자는 자신에게 유리하게 작용할 수 있는 법령을 우선적으로 적용하려는 과정에서 법원마저 혼선을 빚어 왔으나 이번 개정으로 이러한 문제점이 최소화될 수 있는 제도적 환경을 마련하게 되었음.
  - 입주자(구분 소유자) 등은 「집합건물법」을, 그리고 건설업체는 「주택법」에 따라야 한다고 주장하면서 법령간 적용 순서를 둘러싼 갈등으로 지출된 사회적 비용이 적지 않았음.
- 하자분쟁의 처리를 위하여 분쟁 당사자들이 상당수 재판 절차에 의존함으로써 시간과 노력, 그리고 경제적 비용 등으로 인한 부담이 적지 않았으나, 「주택법」에서 하자분쟁조정제도를 보완·정비하고, 「집합건물법」에 바탕을 둔 하자분쟁까지 동일한 시스템에 의하도록 명시함으로써 분쟁 당사자의 정신적·경제적 부담이 대폭 줄어들 수 있는 제도적 환경이 마련됨.
- 하자분쟁이 최종적으로 처리될 수 있도록 분쟁조정 효력을 확정 판결과 동일하게 대폭 강화하고, 조정위원의 자격도 전문성을 강화하는 방향으로 정비하였으며, 현장 실사 등을 위한 기간 연장 등 실무적인 기능도 보완하는 등 조정제도를 실질적으로 확충함으로써 나날이 증가하고 있는 하자분쟁의 합리적 처리와 조정위원회의 활발한 이용이 가능하도록 정비함.

## 2. 부정적 측면

- 그동안 「주택법」과 「집합건물법」에서 적용하는 하자담보책임 기간이 서로 달라 다툼이 있던 부분은 상호 조정으로 유사하게 정리되는 성과는 있었으나, 하자담보책임 기간을 주택법령보다 연장한 「집합건물법」의 우선적 효력이 인정되면서 건설업체는 이전보다 하자담보책임이 증가하는 결과를 초래하고 있음.
  - 전유 부분의 하자담보책임 기산일은 구분 소유자에게 인도한 날로 정함에 따라 사용검사일부터 인도 시점까지의 기간도 하자담보책임에 포함되고 있음.
- 「집합건물법」의 개정으로 기존 판례의 입장과도 다르게 건설업체는 시공자로서 하자담보책임의 직접적 당사자가 됨에 따라 하자보수책임 외에 하자로 인한 손해배상책임의 청구 대상으로 부각될 수밖에 없게 되었음.
  - 「집합건물법」 개정 이전의 판례 동향을 살펴보면, 대법원은 시공자에게 직접적인 하자담보책임을 부담하지 않는 것으로 보고 있었음.<sup>15)</sup>
  - 이로 인해 사실상 재정 상태가 취약한 대부분의 시행자를 대신하여 1차적인 책임 주체가 될 수밖에 없는 부담을 안게 되었음.
- 또한, 주택법령은 하자로 인한 손해배상청구권을 ‘공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 경우’에 한정하여 인정하고 있었으나 이번 개정 「집합건물법」은 「민법」을 준용하면서 시공자의 하자보수 및 손해배상책임을 당연히 인정하고 있기 때문에 건설업체의 하자 발생에 따른 책임의 범위가 이전보다 큰 폭으로 확대될 수밖에 없는 부담을 안게 되었음.
- 이에 따라 건설업체로서는,
  - i) 하자분쟁 처리 시스템의 확충에 따른 구분 소유자의 하자보수 청구 증가

15) 대법원 2011.12.8. 선고, 2009다25111 판결(하자보수보증금 등) : 「구집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(2003.7.18. 법률 제6925호로 일부 개정되기 전의 것. 이하 「구집합건물법」이라 함) 제9조는 집합건물 ‘분양자’의 하자담보책임에 관하여 규정하고 있을 뿐이므로, 집합건물의 시공자는 그가 분양계약에도 참여하여 분양 대상인 구분 건물에 대하여 분양에 따른 소유권 이전의무를 부담하는 분양계약의 일방 당사자로 해석된다는 등의 특별한 사정이 없는 한 「구집합건물법」 제9조에 의한 하자담보책임을 부담하는 것으로 볼 수 없다(대법원 2009.1.30. 선고, 2008다12507 판결 참조).

- ii) 시공자인 건설업체가 하자보수 청구의 직접적 대상으로 되면서 하자 관련 분쟁에 연관될 위험성 심화
- iii) 구분 소유자 및 사회 일반의 과도한 관심 증가, 하자 기획 소송 등 왜곡된 분쟁 처리 양상의 확산 등에 따른 하자분쟁의 일상화로 건설업체의 부담 증가
- iv) 시공 과정의 관리 감독과 자재 품질 강화, 하자분쟁 처리를 위한 인적·물적 부담(전담 요원 및 공사 감독 강화, 분쟁 처리 비용의 증가 등) 급증 등으로 가뜩이나 열악한 경영 환경의 악화 요인으로 작용하는 등 부정적 측면이 더욱 크게 영향을 미칠 가능성을 우려하지 않을 수 없음.

### 3. 건설업계의 대응 방안

- 이장에서 정리한 바와 같이 하자담보책임 관련 법령의 개정에 대한 두 가지 측면을 모두 감안하여 건설업체는 다음과 같은 대응 전략이 필요할 것으로 보임.
- 첫째, 하자 관련 분쟁이 발생하는 경우 법원의 재판보다는 하자심사분쟁조정위원회 등 조정 절차를 적극적으로 활용하기 위한 준비 등을 들 수 있음.
  - 이번 하자 관련 법제의 큰 변화로 인하여 하자 발생에 대한 입주자들의 관심 확대와 동시에 관련 하자보수 요구 및 손해배상 청구가 더욱 증가할 것으로 예상됨.
  - 건설업체들은 경제적 부담과 분쟁 당사자간 극단적 과묵으로 이어질 수 있는 법원의 소송 절차 이용보다 현장 중심의 당사자 주도형 하자분쟁 처리를 지향하는 「주택법」 상 하자심사분쟁조정위원회의 적극적 활용에 관심을 둘 필요가 있음.
  - 이미 하자심사분쟁조정위원회는 자체적으로 하자 기준을 제정하여 적용하고 있으며<sup>16)</sup> 향후 국토교통부 기준으로 고시할 예정인 점을 감안할 때 동 기준을 건설업체 및 건설업계가 확인하고 숙지하여 현장 등에서도 반영될 수 있도록 해야 함.
  - 실제 주거용으로 활용되고 있으나 현행 법령상 「주택법」의 적용을 받지 않는 오피스텔 또는 「주택법」 상의 공동주택에 해당하지 않는 경우는 하자 관련 분쟁의 조정을 받으려면 「집합건물법」 제52조의 2에 의한 ‘집합건물분쟁조정위원회’를

이용해야 한다는 점에 유의할 필요가 있음.

- 둘째, 하자분쟁의 처리를 위하여 가장 첫 단계라고 할 수 있는 하자 판정 기준의 제·개정 과정에 건설업체의 전문적 기술 지식 및 정보가 충분히 반영될 수 있도록 국토교통부 등 관계 기관에 현실에 부합하는 기준안의 적극적·지속적인 제시 노력이 필요함.
  - 개정된 하자 관련 법령이 본격 시행에 들어갈 경우 분쟁 당사자간에 하자 인정 여부를 둘러싸고 공인된 기관의 하자 판정 기준이 가장 주목을 받을 것임.
  - 국토부가 하자심사분쟁조정위원회의 운영 과정에서 활용 중인 ‘하자 판정 기준’이 현재의 시공 기술 및 건자재의 품질 수준 등을 감안할 때 합리적으로 설정되어 있는지에 대해 검토하여 충분한 의견 제시를 할 필요가 있음.
- 셋째, 공사 현장팀, 건설업체 내부 관리팀, 분양 등 계약 전담팀 등 각각의 조직별로 그에 맞는 대응 체계를 갖출 필요가 있음.
  - 공사 현장이나 건설업체 내부 담당 임직원에게 대해 하자 관련 법령의 주요 내용을 숙지시키고, 공정 단계별로 대응 매뉴얼을 만들어 능동적 대응을 하도록 유도함.
  - 분양 계약서 등에 하자 발생 및 보수에 관한 내용을 게시하여 분양 계약자가 충분히 판단할 수 있는 정보 및 자료를 제시하거나, 하도급 단계에서는 하도급 계약서에 하자분쟁 발생시의 계약상 책임 여부를 명확하게 규정함으로써 구체적 분쟁이 발생했을 경우 면책의 근거로 활용하는 것도 대응 수단의 하나가 될 수 있을 것임.
  - 판단 기준의 합리적 개선에 역량을 모아야 하고, 시공 과정에서 이전보다 엄격한 현장 관리 및 시공 기술의 향상, 그리고 관련 자재의 품질 제고에 더욱 세심한 주의를 기울여야 함.
- 넷째, 담보책임이 있는 하자의 범위와 관련하여 ‘공사상 잘못’으로 인한 경우에 한정하도록 집합건물법령의 개정을 요구하거나 면책 사유로 관련 규정에 반영토록 제도의 개선을 추진할 필요가 있음.

16) 국토부 공동주택하자심사분쟁조정위원회의 ‘하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용산정 기준’(2012.12.27) 참조

- 현행 「주택법」 시행령 제59조 제1항의 [별표 6]에서는 하자의 범위를 규정하면서 ‘공사상 잘못으로 인한...’ 하자에 대해서만 책임을 지는 것으로 표현하고 있음
- 「집합건물법」 및 동법 시행령(안)<sup>17)</sup>에서는 동일한 표현이 없고 「민법」을 준용하고 있기 때문에 공사상 잘못이 없더라도 구분 소유자가 하자담보책임을 청구할 수 있는 것으로 해석될 여지가 많음.<sup>18)</sup>
- 하자 현상이 있기는 하지만 자연 재해나 그 원인을 확인할 수 없어 ‘공사상 잘못’으로 인정하기가 애매한 경우 이러한 표현의 차이는 건설업체의 면책을 가능하게 만드는 근거로 작용할 수도 있을 것임

〈표 6〉 관련 법령상 ‘하자’의 범위 비교

법령 명칭	해당 조문	구체적 내용
「주택법」 시행령 [별표 6]	하자보수 대상 하자의 범위 및 시설 공사별 하자담보책임 기간 (「주택법」 시행령 제59조 제1항 관련) 1. 하자의 범위	<b>공사상의 잘못으로 인한</b> 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부차·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자
공사계약 일반조건(2012.9.22. 기획재정부 계약예규 제116호)	제33조(하자보수) 제1항	계약상 대자는 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 시행령 제60조의 규정에 의하여 계약서에 정한 기간(“하자담보책임 기간”) 동안 공사 목적물의 하자(계약 상대방의 시공상의 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함)에 대한 보수 책임이 있다.
지방자치단체 입찰 및 계약 집행 기준(2012.3.22. 행정안전부 예규 제404호)	제10절 공사 목적물의 하자 1. 하자보수 가.	계약 상대방은 전체 목적물을 인수한 날과 시행령 제64조 제1항에 따른 검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 시행령 제69조에 따라 계약서에 정한 기간(“하자담보책임 기간”) 동안 공사 목적물의 하자(계약 상대방의 시공 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함)에 대한 보수 책임이 있다.

- 다섯째, 하자담보책임을 사용승인 이후에 쟁점이 되지만, 향후 해당 건설업체의 상당한 부담으로 작용할 가능성이 있으므로 합리적인 하자담보책임을 정립을 위한 건설업계 차원의 체계적 대응이 필요함.

- 합리적인 제도 개선은 개별 건설업체의 의지와 노력만으로는 한계가 있고, 하자 관련 분쟁이 다발적으로 발생하는 경우 관련 정보의 교환 및 제도 변화를 위한 공동

대응의 필요성이 크기 때문임

- 특히, 향후 하자보수 외에 손해배상 청구에 효과적으로 대응하기 위해서는 사안별 선례나 조정 사례 등이 분쟁 당사자 모두가 수용 가능한 가이드라인으로서 중요한 의미를 가질 수도 있기 때문임.
- 「주택법」 시행령상의 하자담보책임 기간은 신설될 「집합건물법」 시행령에서도 명확한 합리적 근거의 제시 없이 주택 소비자 보호 등을 이유로 연장되는 경우가 발생하지 않도록 건설업체의 입장과 입법 의견을 지속적으로 제시할 필요가 있음.
- 이번 「주택법」 개정과 달리 「집합건물법」 개정은 건설업체에게 불합리한 법적 책임의 확대와 경제적 피해의 증가라는 문제점을 던져주고 있으므로, 향후 현실적인 문제점 등을 충분히 파악하고 수렴하여 정부 및 국회 등에 법률 개정안을 제안하는 등 다양한 방식을 통한 개선 노력이 체계적으로 경주되어야 함.

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)

17) 「집합건물법」 시행령(안)[법무부 공고 2013-43호] 참조.

18) 「집합건물법」은 제 9조에서 구분 소유자에 대한 담보책임을 부담하는 주체로 ‘분양자’ 및 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 ‘시공자’를 명시하고 있음. 이때 그 담보책임에 관하여 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다고 명시하고 있으므로 공사상의 특성이 반영되지 않고 일반 하자담보책임의 성격에 따라 무과실 책임으로 해석될 여지가 있음. 그러나 현재 「주택법」이나 「국가계약법」 등에서의 ‘공사상 잘못’, ‘안전상·기능상·미관상 지장을 초래할 정도의 하자’일 것을 요하도록 한 입법례를 집합건물법령에도 반영시킬 필요가 있음.