조사·진단에 만전을, 효율적 분쟁 해결책 모색도

- 공동주택 리모델링의 사업 관리, 공사의 범위 등 계약 조건 명확히 해야 -

얼마 전의 일이다. 잘 아는 분이 필자에게 찾아와서는 고민거리를 상담했다. 내용인즉, 건물 지하의 인테리어 공사를 맡아서 설계와 시공을 했는데 장마철에 외부에서 벽체를 타고 누수가 되어 공사를 망쳤다는 것이다. 건물주는 혹시나 해서 방수 공사를 해 달라고 구두로 이야기를 했고 이에 내부에서 방수 공사를 했다. 그런데 지하 외벽에서 누수가 되어 공사를 망치게 되자 양 당사자간에 분쟁이 발생하였다. 건물주는 방수 공사를 해 달라고 요청했고 이에 따라 방수 공사를 했는데도 누수가 되었으니 시공자가 책임지라는 것이고, 시공자 측에서는 건물 자체의 외벽 누수로 발생했기 때문에 책임질 수 없다는 것이다. 이런 상담을 하고 나니 언뜻 '리모델링 공사에서는 일반 건설공사와 달리 예상치 못한 문제가 많이 발생하겠구나'라는 생각이 들었다.

대단지나 단지 전체 리모델링 늘어

최근 서울 동부이촌동 아파트의 리모델링 사업 설명회에 11개의 대형 업체가 참여했다. 가구 수도 적은 이 아파트 리모델링 수주에 관심이 쏠리는 이유는 동부이촌동 일대에 리모델링을 추진하는 아파트가 줄섰기 때문이다. 이 아파트를 수주할 경우 다른 아파트 리모델링 수주에도 영향을 미칠 것이라는 분석이다. 기존 아파트 리모델링 사업의 경우 100가구 미만의 소규모 단지나 공무원 아파트, 사원 아파트 등이 주류를 이루었으나 최근에는 대단지 또는 단지 전체가 리모델링되는 사례가 늘어나고 있다. 재건축이 어려워지자 건설업계나 주택 소유자 모두에게 리모델링이 대안으로 떠오른 것이다.

올 하반기부터 내년까지 서울 시내 10개 아파트 지역에서 1,000여 가구가 리모델링에 들어갈 예정이다. 리모델링은 짧은 기간 내 기존의 주거 환경을 최대한 살리면서 재건축 비용의 75 80% 만으로 마무리할 수 있을 것으로 기대되기 때문이다.

내년부터 점차 활성화될 듯

이처럼 주택 분야, 그 중에서도 공동주택 리모델링 시장이 점차 증가할 것으로 예상된다. 한국건설산업연구원에서 실시한 설문 조사에서도 향후 5년 내 성장 가능성이 가장 높은 리모델링 부문으로는 '아파트'가 34.8%로 가장 높았다.

건설 분야에서 우리와 얼마간의 시차를 두고 앞서가며 비슷한 양상을 보이고 있는 일본에서는 예를 보더라도 이를 잘 알 수 있다. 일본은 현재 건축 분야의 신규 투자가 감소하고 있다. 이것은 경제 활동이 정체되어 건축 수요가 떨어지는 데에 근본적인 원인이 있다. 또한, 일본 사회가 성숙되어 건축물 재고가 증대하였다는 구조적인 문제에도 원인이 있다. 일본 건설경제연구소에서 발표한 건축 시장의 장래 예측에 의하면 20년 후 신축 투자는 현재의 0.7 0.9배로 감소한다. 반면, 유지 보수 분야에 대한 투자는 1.4배 증대하는 것으로 보고 있다. 따라서, 신축 대비 유지 보수의 투자 밸런스도 7:3에서 6:4 정도로 변화되어 현재의 서구 여러 나라의 수준에 근접하는 것으로 보고 있다. 즉, 20년 후에는 건축 투자의 40%가 보전 투자에 해당된다는 것이다.

이에 따라 주택 분야에서는 장수명화를 목표로 '100년 주택'이 제창되어 이의 실현 수단으로 스켈리튼·인필 시스템이 개발되어 보급 중에 있다. 스켈리튼·인필 시스템은 주택을 구조체(skeleton)와 내장(infill)으로 구분하여 공급하는 방식으로, 주택의 장기 사용과 거주자의 라이프 스타일 변화 적응이라는 두 가지 목적을 실현하는 획기적인 시스템으로 주목받고 있다.

우리나라에서도 지난 5월 「주택건설촉진법」을 「주택법」으로 전면 개정하여 올 11월 30일부터 시행토록 하였다. 이에 따르면 무분별한 재건축 추진을 방지하고 공동주택 리모델링을 활성화할 수 있도록 리모델링 조합의 설립 방법 및 절차를 규정하였다. 리모델링 주택조합 설립의 허용 기준을 공동주택 소유자 전원의 동의에서 소유자의 4/5로 완화해 주택 단지의 주거 환경 개선을 촉진토록 한 것이다. 이에 따라 내년부터는 공동주택 리모델링이 본격 활성화될 것으로 기대된다.

한계 있지만 유도해야 할 이유도 있다

그러나, 공동주택 리모델링에는 근본적인 한계가 있다. 재건축에 비한 리모델링의 가장 큰 단점은 주민이 원하는 최신형으로 실내 공간의 구조를 변화시키기 어렵다는 점이다. 특히, 1980년대 중반 이후 준공된 아파트는 대부분 내력벽 구조의 벽식 아파트로 건립되어 실내 구조를 변경시키는 데 한계가 있다. 그리고 단지 상황에 따라 지하 주차장을 건

설하는 것이 불가능한 경우도 있을 수 있다. 또한, 1985년까지는 내진 구조에 대한 법 규정이 없었기 때문에 리모델링시 현재 규정에 부합하는 내진 구조를 갖추려면 상당한 추가 비용이 들 것으로 예상되고 있다. 하지만 이러한 한계에도 불구하고 공동주택의 리모델링을 유도해야 하는 이유는 있다.

우리나라의 건축물 중 가장 많은 비율을 차지하는 것이 주택이다. 이러한 주택에서 최근 재산 가치의 향상을 위한 재건축 붐이 일고 있는데 사용 연수가 남은 주택을 헐어버리고 다시 짓는 것은 에너지 재활용 차원에서 낭비가 아닐 수 없다. 그래서 재건축의 투기 수요를 억제하고 재건축으로 인한 부정적인 영향을 제거하기 위한 법적, 제도적 제어 장치가 마련되어야 한다. 일본의 경우 앞으로의 정책 방향을 건축 자원의 리사이클 이용에 두고 있다. 일본에서는 지금까지 건설 폐기물이 산업 폐기물 중에서 최대 비중을 차지하면서도 리사이클은 10%도 이루어지지 않아 건축 재료·부품을 재이용하는 재자원화 가능 방향으로 전환하고 있다. 이를 위해 2002년에 「건설리사이클법」이 시행되어 리사이클의 사회적 체계가 정비되고 있다.

조사·진단 단계 중시해야

리모델링 공사는 공사 성격상 설계서와 현장 상황이 일치하지 않는 부분이 많을 수밖에 없다. 따라서, 현장 상황 파악 및 이에 대한 계약 조건상의 명확화가 필수적이며, 이를 위해 조사·진단 단계는 매우 중요하다. 리모델링 사업의 추진에 있어 조사·진단 단계가 가장 중요한 이유는 리모델링 대상 건물들이 대부분 15 20년 이전에 준공된 것들로 대개 준공 도면이 잘 보관되어 있지 않은 경우가 많으며, 설사 잘 보관되어 있다 하더라도 사용자의 편의에 의해 변경된 부분이 많아 실제 상황과는 다른 경우가 대부분이기 때문이다. 특히, 노후화된 공동주택의 경우 준공 도면 관리를 기대하기는 더욱 어렵다. 이처럼 조사·진단을 간과할수록 리모델링 사업의 리스크는 커지게 되며, 실제 리모델링 사업 추진 과정에서 이러한 것들은 잦은 설계 변경, 공사비 증가 및 공사 기간의 연장 등으로 나타나 결국 사업 자체의 수익성과 직결된다.

이 외에도 건설업체의 부도로 인한 문제와 공사 완료 후 발생하는 하자 보수에 대한 문제가 있을 수 있다. 이에 대해 건설교통부가 입법 예고한 「주택법」 시행령과 시행규칙(안)에 따르면 입주자나 조합원 보호 차원에서 조합주택 시공 보증의 대상을 리모델링, 재개발, 재건축 조합 등으로 확대하고 주택조합과 건설업체가 공동 사업 시행자인 경우 하자 보수는 건설업체의 책임임을 명확히 했다.

효율적이고 신속한 분쟁 해결 방안 필요

정부가 지난 5월 말 공포한 「주택법」 제2조에 의하면 '리모델링'이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 위한 행위를 말한다. 이처럼 리모델링은 공사 기간이 짧고 투자 비용이 신축에 비해 저렴하지만 엄연한 건설 공사 중의 하나에 해당되는 것으로 보고 있다.

건설 공사에서는 계약 조건에서 분쟁의 처리 방법을 명시하고 있다. 「건설산업기본법」 시행령 제25조 제2항의 규정에 의거 2000년 3월에 건설교통부에서 고시한 '민간건설공사 표준도급계약서'에 의하면 건설 분쟁이 발생했을 경우 이의 해결은 다음과 같이 규정하고 있다.

① 계약에 별도로 규정된 것을 제외하고는 계약에서 발생하는 문제에 관한 분쟁은 계약 당사자가 쌍방의 합의에 의하여 해결한다.

② 제1항의 합의가 성립되지 못할 때에는 「건설산업기본법」에 의하여 설치된 건설분쟁조정위원회에 조정을 신청하거나 다른 법령에 의하여 설치된 중재 기관에 중재를 신청할 수 있다.

'민간건설공사 표준도급계약서'에서와 같이 민간 건설 공사의 경우 소송보다는 조정이나 중재를 활용하도록 유도하고 있다. 중재의 경우 「중재법」에서 "중재 판정은 당사자 간에 있어서는 법원의 확정 판결과 동일한 효력이 있다"고 규정하고 있어 일단 중재 판정이 내려지면 이에 복종해야 한다. 그러나, 중재는 소송과는 달리 중재 신청을 하기 위해서는 거래 당사자간에 중재 합의가 있어야 한다. 우리 「중재법」은 "중재 계약은 당사자가 중재를 합의한 서면에 기명·날인한 것이거나, 계약서 중에 중재 조항이 기재되어 있거나 교환된 서신 또는 전보에 중재 조항이 기재된 것이어야 한다"고 규정하고 있어 중재 합의의 서면주의를 명문화하고 있다.

계약 조항에 명시된 분쟁의 해결 조항이 중재 조항에 해당되는지 여부는 실제로 분쟁이 발생하였을 때 매우 중요하다. 따라서, 리모델링 공사의 경우 사전에 계약 조항에 중재 조항을 삽입할 수 있도록 노력하는 것이 필요하다. 물론, 리모델링 공사의 사업 관리를 위해서는 공사 범위의 명확화, 정밀한 사전 진단 및 조사, 시공 계획 수립 이전 단계에서의 충분한 조사 및 검토, 시공 단계에서의 외부적 요소에 대한 신중한 검토와 반영이 이루어져야 한다. 하지만 리모델링 공사, 특히 공동주택 리모델링 공사에 있어서는 예상하지 못했던 내외부적 위험 요소가 발생할 가능성이 많기 때문에 계약 조건과 관련된 분쟁이 발생할 가능성이 높다. 이를 대비하기 위해 효율적이고 신속한 분쟁 해결 방안이 모색되어야 하며, 중재는 이에 대한 가장 강력한 대비책이 될 수 있으므로 적극적인 활용이 요구된다.

이재섭
동국대 건축공학과 교수
js1998@dongguk.edu