공동주택 하자담보 책임의 새로운 변화와 과제

-「주택법」시행령으로책임기간일원화, 설계자·감리자의책임의식도높여-

국내에서 공동 주택은 가장 보편적인 주거 형태로 자리잡아 가고 있다. 또한, 공동 주택의 분양에 있어서는 정책적으로 주택 보급의 확대를 위해 준공 전 분양, 즉 일정한 요건을 갖출 경우 선분양이 제도적으로 허용되고 있다. 완성된주택을확인하지않고분양을받아야하는다수의주택소비자로서는주택구입비용이 자산의상당부분을 차지함에도 불구하고 현실적으로 시공과정의 확인이 불가능하기 때문에 입주 후 주택의 품질이나 하자 문제에 대한 관심이 클수밖에없다.

분양 주택의 하자담보 책임에 대해서는 현재「주택법」,「집합건물의소유및관리에관한법률」(이하「집합건물법」),「건설산업기본법」,「민법」등다양한법령에서명시적규정을두고있다. 문제는이러한법령간에하자담보책임기간이나적용상의우선순위가혼란스럽게되어있고적용과정에서도현실과동떨어진경우가적지않다는점이다. 이러한문제점이현실로구체화된대표적사례가 바로 2004년 4월 9일 부산금곡주공6단지아파트 입주자대표회의가 대한주택공사를 상대로 제기한 하자담보 책임 기간과 관련한대법원의판례라고할수있다.

당시 판결에서 대법원은「주택법」과「집합건물법」의 하자담보 책임 기간이 상충되지만, ①「민법」제662조내지제671조의규정을 준용하는「집합건물법」 제9조의법적 성격은 피분양자의 보호를 위한 강행 규정이라는점, ②하자관련주택법령은행정적인 차원에서 공동 주택의 하자 보수의 절차 · 방법및기간 등을정하고하자보수의 기준을 정하고 있을 뿐이라는 점, ③「집합건물법」부칙 제6조를감안할때하자 관련 주택법령은「집합건물법」 제9조에의한 분양자의담보책임 제척기간에영향을 미칠 수없다는점등을이유로주택의구성부분이나 공종과 관계없이 일률적으로 10년의 하자담보 책임 기간을 적용하는「집합건물법」의 우선적 효력을 인정해버려 건설업계에큰충격을준바있다.

하자담보 책임 관련 제도의 구조적 문제

공동 주택의 하자담보 책임에 대해서는 그동안「주택법」 및동법 시행령에서 비교적상세하게명시하고있다. 그내용을살펴보면, 주택건설의사업주체가공사상의잘못으로인한균열 등이발생하여건축물또는 시설물의 기능 · 미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자에 대해서는 시설공사별로 하자보수 책임 기간을 정해 놓고 있다. 특히, 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 사용 검사일로부터 10년 이내의범위에서이를보수하고, 그로인한손해를 배상할 책임이 있다고 하여 기둥 · 내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)은 10년, 보 · 바닥 및 지붕은 5년으로 기간을 연장하고있다.

이와비교되는「집합건물법」은분양건축물에 있어서 구분 소유자간의 권리와 건축물 관리 등을 주요 내용으로 하고 있다. 하자담보 책임과 관련해서는 집합 건물을 건축하여 분양한 자의 담보 책임이나 하자담보책임기간에대하여별도로 명시하지않고「민법」제662조내지 제671조의규정(하자담보 책임)을준용하는 방식을택하고 있다. 동법은 만일 분양한 자의 담보 책임에 관해서「민법」에규정하는것보다매수인을 불리하게한특약은그효력이 없다고하여「민법」상의 하자담보 책임에 관한 규정을 최소한의 기준으로 삼고 있다는 점이 특징적이다. 특히, 동법 부칙에서 집합 주택의 관리방법과기준에관한「주택건설촉진법」(현행「주택법」)의특별한규정은「집합건물법」에저촉하여구분소유자의기본적인권리를해치지않는한도내에서만효력이있다고규정하여아파트등공동 주택의하자담보 책임에 대한「주택법」의 규정보다 우선하는내용도포함하고있다.

이러한「집합건물법」과「주택법」의 하자담보책임기간에대한규정만을두고본다면 앞서 대법원이 언급한 바와 같이,「집합건물법」의 규정이「주택법」에 우선하는 것으로 해석하지 않을 수 없다. 나아가「집합건물법」이「민법」을 준용하고 있기 때문에 아파트와 같은 견고한 철근 콘크리트 건축물의하자담보책임기간은각 공종별혹은 구성부분에대한차이를두지 않고일괄적으로 10년이 되어 버리는 현실과 동떨어진 결론에이르게되는것이다.

개정「주택법」상의 하자담보 책임

그러나, 이러한입법상태가유지될경우 그로 인한 건설업계의 불필요한 경제적 부담이 급증하고 입주민 또는 주택 소비자와

의하자보수분쟁이다수발생할우려가클 수밖에 없다. 실제 대법원의 판결 이후 2005년 3월까지 하자 보수와 관련된 소송 건수만 80여 건, 소송 가액은 250억원대에 이르고있다. 건설업계는정책당국등에제도개선의필요성을수차례제기하였고, 마침내「주택법」과「집합건물법」간의상호충돌 문제를 입법적으로 해소하기 위한 노력이 시작되어 2005년 5월 4일 국회 본회의를통과함으로써결실을맺게되었다.

주요 내용은 공동 주택의 하자담보 책임 기간이 내력구조부별및시설공사별로내구수명등을감안하여정해져야하는데도 불구하고「집합건물법」에서 일률적으로 10년을 규정하고있으므로, 이를공동주택의 내력 구조부별 및 시설 공사별로 하자담보 책임 기간을 합리적으로 정하고자 한다는 것이다.

이에 따라 기존「주택법」의 하자담보 책임 관련 조항이 '건축물 분양에 따른 담보 책임에 관하여「민법」제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한「집합건물법」제9조의규정에불구하고사용검사일또는「건축법」제18조의 규정에 의한 공동 주택의사용승인일로부터공동주택의내력구조부별및시설공사별로 10년이내의범위에서대통령령이정하는 담보책임기간안에공사상잘못으로인한균열 · 침하 · 파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에는공동주택의입주자등대통령령이정하는자의청구에따라그하자를보수해야 한다 로 개정되었다. 즉, 공동주택의 하자 담보 책임 기간은「주택법」시행령에서정하는바에의한다는것이다.

또한, 이개정안은하자담보책임을둘러싼 분쟁이 빈번하게 발생하고 이러한 분쟁의 신속하고 효율적인 해결이 필요하다는 점을감안하여하자발생시그책임범위에 대해 사업 주체 · 설계자 또는 감리자 사이에 분쟁이 발생하는 경우「건축법」제76조 2의 규정에 의하여 설치된 건축분쟁조정위원회에서이를 조정하도록 하였다. 사업 주체에게일방적으로하자담보책임이전가되는것을개선하고감리자및설계자의책임의식을 높여 부실 공사를 방지하려는 내용을담고있는것이다.

부칙에서는 조속한 시행 필요성을 고려하여공포한날부터시행토록하고, 담보책임 및 하자 보수에 관한 경과 조치로 개정「주택법」의 시행 전에 사용 검사 또는 사용 승인을얻은공동주택의담보책임및하자 보수에관해서도개정된「주택법」상의하자 담보책임규정을적용토록하였다.

「주택법」 개정 전 각 법령별 하자담보 책임 기간

구 분	하자담보 책임 기간	
「건산법」	철근콘크리트조등공종별1 10년	기타구조는공종별1 5년
「주택법」	내력구조부등 10년	시설공사별1 3년
「민법」	석조 · 석회조 · 연와조 · 금속기타 이와유사한재료 10년	토지, 건물기타공작물인도후5년
「집합건물법」	「민법」 준용(「민법」보다불리한특약효력무효)	

남은 과제는

이번개정으로인해아파트등공동주택의하자담보 책임기간을둘러싼 법령간 충돌문제는상당부분해소될것으로보인다. 그러나, 현행 공사 관련 하자담보책임제도는아직운영상문제점이적지않다. 무엇보다하자의 구체적개념정의가 명확하지 않다는점을들수있다. 주택법령은공사상잘못으로인한균열 · 침하 · 파손등이발생하여건축물또는시설물의기능및미관또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자를 보수책임이있는것으로규정하고있다. 하지만세부적인판정기준을두고있지않기때문에하자 여부를둘러싸고사업 주체와 입주자간의마찰이적지않게발생하고있다.

하자 보수의 문제와 유지관리 책임의 구분도쉽지않다. 하자의구체적명시가입법론적으로 어려움이 적지 않다면 공신력을 갖춘 하자 판정 기구의 설립이라도 검토되어야한다. 물론현행주택법령은사업주체 가입주자대표회의와협의해하자판정을 받을수있는기구로서엔지니어링활동주체, 기술사 또는 건축사, 건설기술연구원, 시설안전기술공단을열거하고있다. 그러나 이렇게판정 기구를다수열거해 놓고있다 보니 협의 과정에서 결과에 만족하지 못하는사업주체나입주자대표회의가다른기관에서이전의판정과다른결과를받게될 경우공신력의추락과하자판정에대한불신으로문제해결을더욱어렵게만든다. 이러한 기관이 명확하게 하자 여부를 판정할 수있는구속력있는기준도없는상태이다. 하자담보 책임에 대해서 공공공사와 민간공사등여러법령에서각각규정하고있는 것도법령체계상적용순위등에있어서이미경험한바와같은혼란을초래할가능성이높아정비가필요하다.

하자와 관련된 제도적 개선이 정비되지 않으면 이번 개정「주택법」에서 분쟁 해결을 건축분쟁조정위원회에맡기도록 명시하고있지만그실효성을기대하기어렵다. 하자 문제는 얽혀있는 실타래처럼 풀기가 쉽지않은사안이다. 하지만, 지금부터라도하나씩개선해 나간다면하자보수 체계의개선이나건설 기술의발전을통해 보다안전한 시공물을 만들 수 있는 바탕이 될 수 있다는 점에서 오히려 긍정적인 측면이 크다는 점에 주목할 필요가 있다.

두성규
한국건설산업연구원연구위원
skdoo@cerik.re.kr