

<차 례>

요 약	i
I. 연구의 배경 및 목적	1
II. 하자담보책임과 하자의 범위	3
1. 시공상 ‘하자’와 하자담보책임	3
(1) 시공상 ‘하자’의 정의와 법적 의미의 변화	3
(2) 하자의 주요 유형	5
(3) 하자 발생 현황	7
2. 시공상 ‘하자’와 부실시공	8
3. 유지·보수와의 구분	10
4. 소결	12
III. 하자담보 책임기간의 적정성	15
1. 하자담보 책임기간 검토의 필요성	15
2. 건설공사의 하자담보 책임기간	17
(1) 법령상의 규정	17
(2) 법령간의 관계	18
(3) 하자담보책임의 권리행사 기간	21
3. 공종별 하자담보 책임기간의 설정	30
(1) 하자담보 책임기간 설정의 적정성 여부	30
(2) 특약에 의한 하자담보 책임기간의 연장 가능성	33
(3) 공종구분이 곤란한 경우의 하자담보 책임기간 적용	38
(4) 주택 분양사업자에 대한 하자보수 책임기간의 획일적 적용	37
4. 하자담보책임의 기산점	38
(1) 시공 목적물의 완성과 하자	38
(2) 공사의 완성일	40
5. 소결	43

IV. 분양 공동주택의 하자보수 책임기간 판례와 그 영향	45
1. 공동주택의 하자담보 책임기간 관련 판례 동향	45
2. 대법원 판결의 요지	47
3. 주택관련 법령상 하자보수 책임기간의 법적 쟁점사항	47
(1) 하자보수 책임기간 10년 획일 적용의 실효성	4
(2) 분양계약자의 보호와 하자보수 책임기간의 균형	8
4. 「집합건물법」 부칙 제6조의 적용 범위	50
5. 상가건물 등에 대한 대법원 판결의 영향	51
6. 「집합건물법」 적용에 따른 문제점	53
7. 「집합건물법」의 개정을 위한 입법의견	55
V. 외국의 하자담보 책임기간	59
1. 일본의 하자담보 책임기간	59
(1) 일본 「민법」	9
(2) 「주택품질확보법」	60
(3) 일련주택건축공사청부계약약관(日弁連住宅建築工事請負契約約款)	63
(4) 공공공사표준청부계약약관	64
(5) 민간건설공사표준청부계약약관	68
(6) 일본의 하자담보책임과 관련한 최근 동향	68
2. 미국의 하자담보 책임기간	64
(1) 개관	64
(2) 캘리포니아 주(州)	66
(3) 네바다 주(州)	66
(4) 콜로라도 주(州)	67
VI. 하자담보 책임기간 관련 문제점과 개선방안	71
1. 법령간 규정 부조화로 인한 혼선 및 체계화	71
(1) 법령간 하자담보 책임기간 산재	71
(2) 법령간 우선적 효력에 따른 충돌과 건설시장과의 괴리	72
2. 발주자 우위의 계약문화와 특약에 의한 기간 조정	73
3. 공공공사 하자담보 책임기간의 개시와 종료	74

(1) 공사계약 일반조건상 공사의 완성과 하자담보 책임기간 적용	74
(2) 공사계약 일반조건상 하자보수완료확인서 발급과 특약	75
4. 소결	77
VII. 하자담보책임의 보험 대체방안	79
1. 하자담보책임의 보험 대체방안의 논의 필요성	79
2. 하자담보책임보험의 도입 필요성	80
(1) 하자담보 책임기간 및 제도 운영의 효율성 제고	80
(2) 하자보수를 위한 이행보증보험제도와 비교	81
(3) 현행 하자보증금제도와 비교 및 보험 도입 필요성	82
(4) 건설업계의 동향	83
3. 하자담보 책임보험의 기본적 구도	85
(1) 장·단기의 구분	85
(2) 보험의 구성	88
VIII. 개선방안 종합	93
1. 하자담보 책임기간의 적정성 확보를 위한 개선방안	93
2. 보험 대체 방안의 구체적 내용	97
참고문헌	99
Abstract	101