

건설공사 하자담보책임 법령의 효율화 방안

2018. 6

임기수

■ 논의의 배경	4
■ 하자의 의의와 관련 법령	5
■ 하자담보책임 법령 일원화의 필요성	17
■ 하자담보책임 법령의 일원화를 통한 효율성 증대 방안	19

- 「건설산업기본법」이 건설공사의 적절한 시공과 유지관리의 목적으로 제정·시행되고 있음에도 불구하고, 건축물의 하자 발생시 건설 목적물의 유형 및 용도에 따라 상이한 법률의 통제를 받음으로써 건축물 하자보수 의무자의 선정 및 하자담보 기간의 판단에 혼선을 초래할 개연성이 존재함.
 - 하자담보책임을 규율하고 있는 대표적인 법률로는 「민법」, 「건설산업기본법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)」, 「공동주택관리법」 등이 있으며, 하자관리는 목적물의 유형에 따라 일반 건축물은 「건설산업기본법」, 집합건물은 「집합건물법」, 공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 규율되고 있음.

- 건설 목적물의 형태에 따른 하자관리 법령의 세분화는 하자보수 요청자(매수자 및 도급자) 입장에서 보면 하자보수에 대한 그들의 편익(便益)을 고려하였다는 점에서 바람직한 측면이 있으나, 건축물의 하자보수에 대한 여러 법률이 존재함으로써 하자보수 의무자(수급인 및 분양인)가 느끼는 하자관리의 혼란은 더욱 가중되고 있는 것이 현실임.
 - 아파트 및 주거용 오피스텔 등 유사한 목적으로 이용되는 건축물이 유형에 따라 서로 다른 법의 규제를 받는다면 하자보수 의무자가 느끼는 건축물의 하자관리는 더욱 어렵고, 하자관리를 위해 지출되는 비용 또한 높아질 개연성이 있음.

- 이에, 건축물 하자보수에 대한 분쟁 및 하자보수 관련 비용을 줄이는 동시에 하자보수 의무자를 포함한 하자보수 관계인을 위한 관련법의 효율적인 사용 방안으로 아래와 같이 하자담보책임 법령의 통합 방안을 제시함.
 - 첫째, 「공동주택관리법」과 「집합건물법」의 일원화를 통한 법률의 효율성 증대
 - 법률의 일원화를 위해서는 소관 부처의 조정이 우선될 필요가 있으나 「건설산업기본법」 또한 국토교통부에서 관리하고 있는 만큼 법률관리의 효율성을 위해 국토교통부의 일괄 관리 방안 제시
 - 둘째, 「건설산업기본법」으로의 일원화로 하자담보책임 법령의 통일성 극대화
 - 「건설산업기본법」은 건설공사 및 건축물 관리의 전반적인 사항을 관리하고자 하는 법률 제정의 기본 취지에도 불구하고 건축물의 하자담보책임과 관련한 규약의 적용에 제한을 받고 있음.
 - 「건설산업기본법」의 건축물 하자담보책임 규약의 적용을 제한하고 있는 동 법률 제28조 제3항을 삭제함으로써 공동주택 및 집합건물 또한 「건설산업기본법」에 의한 하자담보책임 적용이 가능해질 것으로 보임. 이는 건설공사 하자관리 법령의 효율적 관리에도 기여할 것으로 기대됨.

I 논의의 배경

- 「건설산업기본법」은 건설공사의 조사, 설계, 시공, 감리를 비롯한 건설공사의 적절한 시공과 유지관리 목적으로 제정·시행되고 있음.
 - 「건설산업기본법」은 건설공사의 조사, 설계, 시공, 감리, 유지관리, 기술관리 등에 관한 기본적인 사항과 건설업의 등록 및 건설공사의 도급 등에 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정됨(동법 제1조).
- 그러나, 「건설산업기본법」이 건설공사의 합리적인 시공 및 유지관리를 목적으로 제정되었음에도 불구하고 건설 목적물에 하자가 발생할 경우 상이한 법률의 통제를 받고 있어 건축물 하자보수 의무자의 선정 및 하자담보 기간의 판단 등에 혼선이 있음.
 - 하자담보책임을 규율하고 있는 대표적인 법률로는 「민법」, 「건설산업기본법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」), 「공동주택관리법」¹⁾ 등이 있으며 하자관리는 목적물의 유형에 따라 일반 건축물은 「건설산업기본법」, 집합건물²⁾은 「집합건물법」, 공동주택³⁾은 「공동주택관리법」의 적용을 받고 있음.

〈표 1〉 하자담보책임 관련법

관련법		소관부서	담보책임	하자담보 책임기간
「민법」	671조	법무부	수급인 담보책임	5~10년
「건설산업기본법」	28조	국토교통부	수급인 담보책임	1~10년
「집합건물법」	9조	법무부	분양담보책임	2~10년
「공동주택관리법」	36조	국토교통부	분양담보책임 수급인 담보책임	2~10년
「국가계약법」	60조	기획재정부, 조달청	수급인 담보책임	1~10년

1) 2016.8.12일 「공동주택관리법」이 시행됨에 따라 아파트로 대표되는 공동주택은 동법에 의해 하자담보책임을 적용을 받고 있음.
 2) 「집합건물법」에서는 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 경우 집합건물로 정의하고 있음(「집합건물법」 1조).
 3) 공동주택이란 아파트, 연립, 다세대 등 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말함(「주택법」 제2조 3항).

- 이에, 본 연구에서는 현재 건축물의 유형에 따라 여러 개로 나뉘어 있는 건설공사의 하자담보책임 법령을 살펴보고 하자보수 요청자 및 의무자가 혼란을 줄일 수 있는 법령의 일원화 방안을 제시하고자 함.

II 하자의 의의와 관련 법령

1. 건설공사에서의 하자

(1) 하자의 의미와 판단 기준

1) 하자의 의의(意義)와 원인

- 하자(Defect)란 목적물이 완공되는 데 이르기까지의 과정에서 설계, 시공 또는 감리를 잘못하여 최종 사용 및 교환 가치를 감소시키는 품질 및 성능상의 결함을 말함.⁴⁾

- 공동주택의 하자에 대하여 「공동주택관리법」⁵⁾에서는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상·미관상의 지장을 초래할 정도의 결함으로 규정하며, 내력 구조부별 하자과 시설 공사별 하자과 나누어 설명하고 있음.
- 건축물의 하자에 대해 대법원은 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과는 달리 구조적, 기능적 결함이 있거나 거래 관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것으로 보고 있으며, 하자의 판단 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려해 판단되어야 한다고 보고 있음.⁶⁾

- 건축물의 하자는 설계상·시공상·유지관리상 하자과 구분되는 것이 일반적이며 목적물이 갖추어야 할 기본적 상태와 성질의 기준에 의해 달라짐.

- 설계상 하자 : 부적절한 설계도면 또는 시방서와의 불일치 및 현장과 부적합한 설계 등이 원인이 되어 발생하는 하자

4) 임기수·두성규, '하자담보책임제도의 합리적 개선 방안', 한국건설산업연구원, 2016, p5.

5) 「공동주택관리법」 36조 3항 참조 / 내력 구조부별 하자 : 공동주택 구조체(構造體)의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우, 공동주택의 구조 안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하(沈下) 등의 결함이 발생한 경우 / 시설 공사별 하자 : 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선(結線) 불량, 고사(枯死) 및 입상(立像) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우.

6) 대법원 선고 2008다 16851, 2010.12.9.

- 시공상 하자 : 설계와 달리 시공된 하자 또는 공사관리 오류에 의한 하자로 시설의 전부 또는 일부를 시공하지 않거나 규격과 성능이 미달된 자재를 사용함으로써 목적물의 성상이 결여된 하자
- 유지관리상 하자⁷⁾ : 목적물이 준공된 이후에 관리자의 유지관리 기술 부족으로 인한 하자. 하자 관리자의 의식 부족 또는 노후화 및 자연 마모 등 환경 변화에 의해 주로 발생하며 대부분 복합적으로 발생함. 유지관리상 하자는 하자의 원인이 사업 주체에 있는 것인지 유지관리 주체에 있는 것인지가 분명치 않은 경우가 대부분임.

■ 하자가 성립되기 위해서는 하자담보 책임기간 안에 발생함과 동시에 하자보수에 대한 시공자의 책임이 규명되어야 함. 따라서 발주자의 관리상 문제 및 건축물의 시간 경과에 의한 자연 마모 등으로 인한 유지보수와는 다름.

- 유지보수는 시공 목적물의 사용이나 이용 과정에서 자연 마모 등으로 기능이나 용도 등을 상실하지 않고 준공 당시의 상태를 유지할 수 있도록 보수·보강하는 작업을 의미함.

2) 하자의 판단 기준

■ 하자의 판단 기준은 목적물이 지닌 성상(性狀)⁸⁾에 따라 객관적 하자과 주관적 하자과 구분됨.

- 객관적 하자 : 통념상 객관적인 성질에 부합하지 못하는 하자를 말하며 무과실 책임을 가지는 것이 일반적임. 보통 완공된 건축물의 설계도면을 기준으로 하자 여부를 판정하며 구조·설비·내외장재의 결함 및 도로 불량, 조경수의 고사 등으로 관계 법령을 위반한 하자과 볼 수 있음.
- 주관적 하자 : 당사자 사이에 합의된 품질, 성질, 상태가 결여되거나 용도에 부적합한 하자. 사용검사도면 및 착공도면 등 계약 또는 특약과 다르거나 미시공함으로써 당초의 계약에 비해 품질이나 가치가 하락한 경우 등임.

■ 하자담보책임이 성립되기 위해서는 목적물이 예정된 공정까지 종료되고, 사회 통념상 완성되었다는 전제 하에 하자과 인한 보수를 필요로 해야 함.

- 목적물이 예정된 공정을 완료하지 못한 미완성으로 남았을 경우, 하자담보책임이 발생하지 않는 대신 채무 불이행 책임을 짐. 그러나 준공검사를 마친 경우에는 하자보증으로 처리
- 발주자가 제공한 재료 및 지시에 의해 하자가 발생한 경우에 수급인은 하자담보책임을 지지 않음.⁹⁾

7) '건설공사 하자담보책임제도 개선방안', 대한건설정책연구원, 2014, p7.

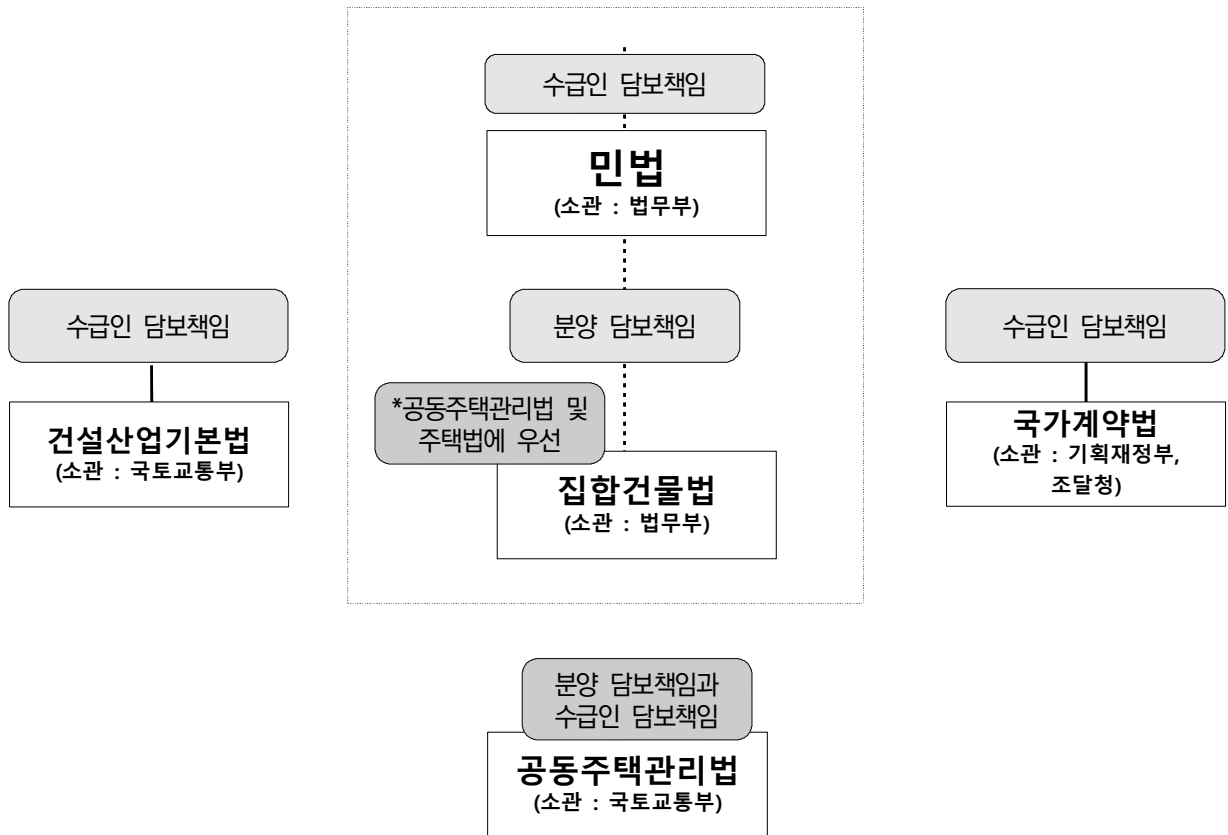
8) 성상(性狀) : 사물의 성질과 상태.

9) 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준에 미달한 경우, 발주자의 지시에 따라 시공한 경우, 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조 내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우에는 담보 책임이 없음을 규정함(「건설산업기본법」 27조 2항).

(2) 건설공사의 하자담보책임 관련법

- 건설 목적물의 하자담보책임에 관계되는 법률은 「민법」을 기초로 「건설산업기본법」, 「집합건물법」 및 「공동주택관리법」, 그리고 「국가계약법」 등으로 구분할 수 있음(아래 <그림 1> 참조).

<그림 1> 하자담보책임 관련법



- 건축물의 하자담보책임과 관련한 다양한 법률이 시행되고 있음에도 불구하고 「집합건물법」을 제외하고는 건설 목적물의 하자담보책임은 수급인의 귀책사유가 됨.

- 수급인의 담보책임이란 공사 도급계약에 있어 수급인이 수행한 공사에 하자가 있을 경우 도급인은 수급인에게 하자의 보수를 청구하거나 그 하자의 보수에 같음해 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있는 권리를 말함(「민법」 667조).
- 하자담보책임과 관련하여 「민법」, 「건설산업기본법」, 「국가계약법」은 모두 수급인에게 하자의 담보책임을 지우고 있으나, 「집합건물법」은 분양자(시공자)에게 하자의 담보책임을 지우고 있으며, 「공동주택관리법」은 분양자의 담보책임과 수급인의 담보책임을 모두 인정하고 있음.

- 「집합건물법」상 분양자는 관리단이 관리를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속 시설을 관리하여야 함을 규정하고 있으며(「집합건물법」 9조), 「공동주택관리법」상 공동주택의 사업 주체는 공동주택의 하자에 대해 담보책임을 질 것을 명시하고 있음(「공동주택관리법」 36조).

1) 「민법」

- 「민법」상 하자담보책임은 계약 당사자간에 매매계약(도급계약)이 전제된 상태에서 매수인(도급인)을 보호하기 위한 법률로 하자의 발생에 있어 매도인 또는 수급인의 고의·과실이 있었음을 증명하지 않아도 되는 무과실 책임 법령임.

- 「민법」에서 하자의 발생은 수급인에게(매도인) 고의나 과실이 있음을 요구하지 않고 있으나 책임 주체의 통제 안에서 발생한 귀속 가능한 하자에 대해서만 담보책임을 있음을 명시하고 있음.¹⁰⁾

- 매매의 목적물에 하자가 있을 경우 매수인은 계약을 해지할 권리를 가지며, 완성된 목적물에 하자가 있을 경우 수급인에게 하자담보의 책임을 지우고 있음.

- 매매의 목적물에 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권 등의 하자가 있어 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 매수인은 계약을 해지할 수 있으며, 기타의 경우에는 손해배상을 청구할 수 있는 권리를 주고 있음(단, 매수인이 하자가 있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 계약 해제 불가, 「민법」 580조 및 575조).
- 「민법」 667조에서는 완성된 목적물 또는 완성 전 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있음을 명시하고 있음.
- 또한 668조에서는 도급인에게 완성된 목적물의 하자로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 계약을 해지할 수 있는 계약해지권을 주고 있음(도급인이 제공한 재료 및 도급인의 지시에 의한 경우는 제외).

- 하자담보책임 기간은 건축물 또는 지반공사의 경우 인도 후 5년이나 건축물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 보고 있음.

10) 대법원 1999.7.13. 선고 99다12888 판결.

2) 「건설산업기본법」

■ 「건설산업기본법」은 건설공사의 조사, 설계, 시공을 비롯한 건설공사에 대한 전반적인 사항과 함께 건축물의 하자담보책임 기간을 구체적으로 산정하고 있는 법률적 특징이 있음.

- 일반적으로 교량, 철도, 터널 등 건축물의 구조와 관련된 하자의 보증 기간은 5~10년, 이외 구조 및 안전과 직결되지 않는 경우에는 5년 이내의 하자담보 책임기간이 산정됨.

〈표 2〉 「건설산업기본법」상의 건설공사 하자담보책임 기간¹¹⁾

공사별	세부 공종별	책임 기간
1. 교량	① 기둥 사이의 거리가 50m 이상이거나 길이가 500m 이상인 교량의 철근콘크리트 또는 철골 구조부	10년
	② 길이가 500m 미만인 교량의 철근콘크리트 또는 철골 구조부	7년
	③ 교량 중 ①, ② 외의 공종(교면포장·이음부·난간시설 등)	2년
2. 터널	① 터널(지하철 포함)의 철근 또는 철골 구조부	10년
	② 터널 중 ① 외의 공종	5년
3. 철도	① 교량·터널을 제외한 철도시설 중 철근 또는 철골 구조	7년
	② ① 외의 시설	5년
4. 공항·삭도	① 철근·철골 구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
5. 항만·사방간척	① 철근·철골 구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
6. 도로	① 콘크리트 포장도로(암거 및 측구 포함)	3년
	② 아스팔트 포장도로(암거 및 측구 포함)	2년
7. 댐	① 본체 및 여수로 부분	10년
	② ① 외의 시설	5년
8. 상·하수도	① 철근·철골 구조부	7년
	② 관로 매설·기기 설치	3년
9. 관계수로·매립		3년
10. 부지정지		2년
11. 조경	조경 시설물 및 조경 식재	2년
12. 발전·가스 및	① 철근·철골 구조부	7년

11) 「건설산업기본법」 시행령 제30조 및 [별표 4]에 따른 하자담보 책임기간.

공사별	세부 공종별	책임 기간
산업설비	② 압력이 1제곱센티미터당 10킬로그램 이상인 고압가스의 관로(부대 기기를 포함한다) 설치 공사	5년
	③ ①, ② 외 시설	3년
13. 기타 토목공사		1년
14. 건축	① 대형 공공성 건축물(공동주택·종합병원·관광숙박시설·관람집회시설·대규모 소매점과 16층 이상 기타 용도의 건축물)의 기둥 및 내력벽	10년
	② 대형 공공성 건축물 중 기둥 및 내력벽 외의 구조상 주요 부분과 ① 외의 건축물 중 구조상 주요 부분	5년
	③ 건축물 중 ①, ②와 제15호의 전문공사를 제외한 기타 부분	1년
15. 전문공사	① 실내의장, ③ 미장·타일, ⑤ 도장, ⑦ 창호설치, ⑨ 판금, ⑭ 보일러 설치, ⑮ (⑫와 ⑭) 외의 건물 내 설비, ⑰ 보링, ⑱ 건축물조립	1년
	② 토공, ⑥ 석공사·조적, ⑩ 철물, ⑫ 급배수·공동구·지하저수조·냉난방·환기·공기조화·자동제어·가스·배연설비, ⑯ 아스팔트 포장, ⑲ 온실설치	2년
	④ 방수, ⑧ 지붕, ⑪ 철근콘크리트 및 콘크리트 포장, ⑬ 승강기 및 인양기기 설비	3년

※ 위 표 중 2 이상의 공종이 복합된 공사의 하자담보 책임기간은 하자 책임을 구분할 수 없는 경우를 제외하고는 각각의 세부 공종별 하자담보 책임기간으로 함.

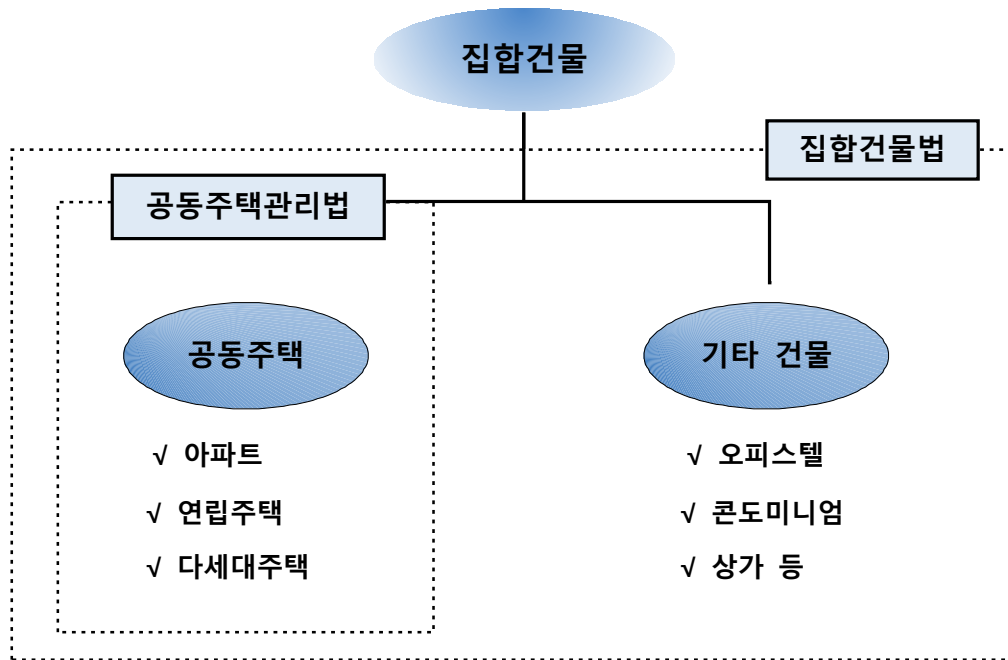
3) 「집합건물법」

■ 집합건물이란 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립되어 사용될 수 있는 건물임. 「집합건물법」은 고층건물 및 기타 집합건물에서의 공동생활을 합리적으로 규율하고 권리 관계를 간명히 하고자 제정되었음.

- 「집합건물법」은 집합주택의 관리 방법과 기준, 그리고 하자담보책임에 대하여 「주택법」 및 「공동주택관리법」에 우선하는 효력을 가지고 있으며 「집합건물법」의 구분 소유자의 기본적인 권리는 「주택법」 및 「공동주택관리법」에 우선하여 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 효력을 지니고 있음(동법 2조).

■ 공동주택은 집합건물에 포함될 수 있으므로 집합건물은 공동주택을 포함하는 상위의 개념으로 볼 수 있음(〈그림 2〉 참조).

〈그림 2〉 집합건물의 개념



- 「집합건물법」상 하자의 담보책임은 수급인(시공자)에게 있으며, 분양자는 법이 인정한 무과실 책임을 가질 수 있음.

- "분양자"와 "시공자"는 구분 소유자에 대하여 하자의 담보책임을 지며 「민법」 제667조 및 제668조가 준용됨. 하자담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 범위에서 하자의 보수책임을 짐(동법 제9조). 「집합건물법」 제9조의 담보책임은 분양계약을 직접 체결한 수분양자뿐만 아니라 수분양자가 건물을 양도한 양도인에게도 귀속됨.¹²⁾
- 「집합건물법」상 분양자는 관리단이 관리를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속 시설을 관리할 의무를 가진.

- 「집합건물법」상 하자담보책임은 매수인에 대해서만 편면적 강행의 효력을 가짐.

- 편면적(片面的) 강행이란 사회적 약자를 보호하기 위한 강행 규정으로서, 동 규정과 별도로 당사자끼리 별도의 약정을 한 경우라도 이 규정에 위배되면 효력을 가질 수 없음.

- 「집합건물법」상 하자담보책임은 「민법」이 준용되는 등 「민법」의 하자담보책임과 유사하지만, 계약관계를 전제하지 않으며 매수인에 대해서만 강행 규정의 효력을 가진다는 점에서 차이가 있음.

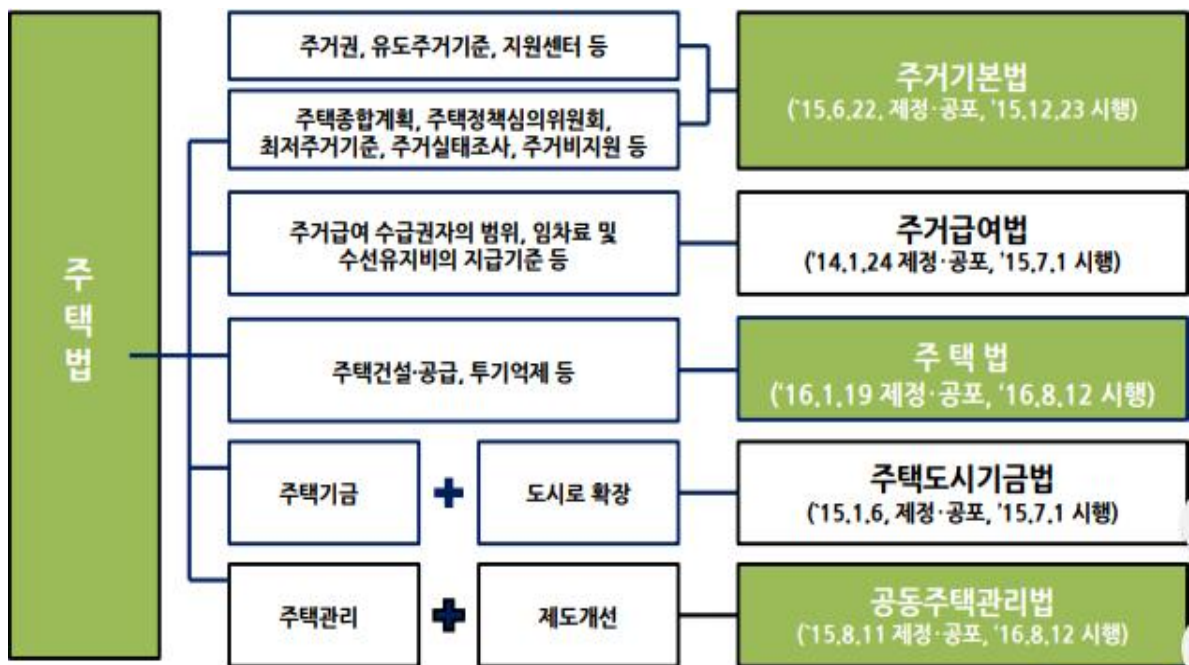
12) 대법원 2006.10.26. 선고 2004다 17993 판결.

- 「민법」상 하자담보책임은 계약 당사자간에 매매계약이 전제된 상태에서 매수인을 보호하기 위한 법률적 장치임.
- 「집합건물법」상 하자담보책임은 「민법」 제667조 내지 제671조가 준용되고 무과실 책임을 가진다는 점에서 「민법」상의 하자담보책임과 유사하지만, 당사자 사이의 계약관계를 전제로 하지 않고 매수인에 대해서만 강행 규정의 효력을 가진다는 점에서 차이가 있음.

4) 「공동주택관리법」

- 기존 「주택법」이 건설, 공급, 관리 등을 모두 포함하여 공동주택의 관리에 한계를 보임에 따라 공동주택의 효율적 관리를 위하여 기존 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하여 「공동주택관리법」을 제정함(다음의 “2. 공동주택의 하자” 참조).
- 공동주택의 체계적인 관리 및 전문적 지원을 위하여 발의된 「공동주택관리법」은 2016년 8월 12일 제정됨.

〈그림 3〉 주택 관련 법안의 변화



주 : 최초 「주택법」은 「주택건설촉진법」을 모태로 2003년 11월 30일 제정됨.
 자료 : 대한주택관리사협회.

2. 공동주택의 하자

(1) 공동주택의 정의

■ 공동주택이란 아파트, 연립, 다세대 등 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거 생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말함.

- 아파트, 연립, 다세대 등에 부속된 주차장, 관리사무소, 담장, 주택단지 안의 도로, 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비 등의 부대시설 및 보안등, 대문, 경비실 및 자전거 보관소, 조경시설, 옹벽 및 축대, 안내표지판 및 공중화장실 등의 건축설비 또한 공동주택에 포함됨.
- 아파트란 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택을 말하며, 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적의 합계가 660㎡를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택을 말함. 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택을 말함.¹³⁾

〈표 3〉 공동주택 관련 주요 법령

법령	주요 내용
「공동주택관리법」 제2조	<p>■ 「공동주택관리법」 제정의 목적 : 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택의 안전하고 효율적으로 관리</p> <p>1. "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.</p> <p>가. 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택</p> <p>나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물</p> <p>다. 「주택법」 제2조 제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설</p>
「주택법」 제2조 3항 및 「주택법」 시행령 제3조	<p>■ 「주택법」 제정의 목적 : 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함.</p> <p>제2조 3항 : 공동주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거 생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.</p> <p>■ 「주택법」 시행령 제정의 목적 : 「주택법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적</p> <p>제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조 제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.</p>

13) 「주택법」 시행령 제3조 및 「건축법」 시행령 별표 1 참조.

법령	주요 내용
	1. 「건축법」 시행령 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다) 2. 「건축법」 시행령 별표 1 제2호 나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다) 3. 「건축법」 시행령 별표 1 제2호 다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)
「건축법」 제11조	<p> ■ 「건축법」 제정의 목적 : 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지 제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 함. </p> <p> ② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다. </p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다. 2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물 3. 주거 환경이나 교육 환경 등 주변 환경을 보호하기 위해 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물 등
「주택법」 제2조 제13호	제2조 제13호. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다. 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로 나. 「건축법」 제2조 제1항 제4호에 따른 건축설비 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
「건축법」 제2조 제1항 제4호	제2조 제1항 제4호. "건축설비"란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.
「주택법」 시행령 제6조	제6조(부대시설의 범위) 법 제2조 제13호 다목에서 "대통령령으로 정하는 시설 또는 설비"란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거 보관소 2. 조경시설, 옹벽 및 축대 3. 안내표지판 및 공중화장실 4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설 5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조 6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방범설비 7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급촉진에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설 8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 국토교통부령으로 정하는 시설 또는 설비 *국토교통부령에 대한 하위 법령 없음.

❖ 건물의 용도를 나누는 공동주택은 건물의 소유와 관련된 개념의 집합건물과는 개념상으로 서로 다른 건축물로 구분됨.

- 공동주택은 건물의 용도와 관련된 개념이며, 집합건물은 건물의 소유와 관련된 개념임. 아파트, 연립 등의 공동주택은 구분 소유가 전제되므로 집합건물이지만 집합건물에는 공동주택을 비롯한 상가, 사무실 등의 구분 점포도 포함되므로 공동주택과는 다른 개념임.
- 집합건물이란 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립적으로 사용될 수 있는 건물임.

(2) 공동주택 하자의 특징

❖ 공동주택의 하자는 일반적으로 피해 범위가 넓고 다수의 피해자가 발생한다는 점에서 하자담보책임을 통한 피해자 보호의 필요성이 요구되지만, 하자 발생 원인이 복합적이며 책임 소재 또한 명확치 않기 때문에 특정인에게 하자담보의 책임을 묻기가 어려움.

- 한정된 공간에 다수의 사람이 함께 사용하는 공동주택의 특성상 하자가 발생할 경우 그 피해 범위가 일반주택에 비해 크며, 피해자 또한 다수가 양산되는 경향을 가짐.¹⁴⁾
- 또한, 일반주택에 비해 규모가 큰 공동주택의 건축공사는 여러 단계에 걸쳐 수십 개의 공종으로 이루어져 있어 하자가 발생할 경우 그 원인이 상대적으로 복합적인 경우가 많음.¹⁵⁾
- 그리고 설계자·시공자·수분양자·입주자 등 공동주택의 건축 및 분양에는 다수의 이해관계자가 얽혀 있는 만큼 공동주택에 하자가 발생한 경우 책임 소재가 불분명한 경우가 다수임.

(3) 공동주택 관리를 위한 법령, 「공동주택관리법」

❖ 계약관계(매매, 도급 계약)를 전제로 계약 상대방에게 하자담보책임을 지우는 「민법」의 규정으로는 다수의 이해관계자가 존재하는 공동주택 입주자의 권리 보호에 한계가 있으므로 계약관계를 떠나 공동주택 입주자의 권리를 보호하려 「공동주택관리법」이 별도 제정됨.

- 기존 「주택법」은 주택 건설, 공급, 관리, 자금조달 등의 내용을 모두 포함하고 있어 공동주택 관리에 한계를 지님. 이에 공동주택의 관리를 체계적이며 전문적으로 지원하기 위하여 2016년 8월 12일 「공동주택관리법」이 제정·시행됨.
- 「공동주택관리법」은 기존 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리한 공동주택 관리 전문 법률로 「주거기본법」, 「주거급여법」, 「주택법」, 「주택도시기금법」 등과 함께 옛 「주택법」을 모태로 제정되었음.

14) 김현철, '공동주택의 하자담보책임', 중앙법학회, 2009, Vol.11, No.1, p173.

15) 이의섭, '공동주택의 하자보수 책임제도 개선 방안', 한국건설산업연구원, 2002, p19.

■ 그러나, 공동주택 하자의 경우 그 원인이 복합적이며 책임 소재가 명확치 않기 때문에 공동주택 입주자가 어떤 법을 적용하여 누구에게 하자를 신청하느냐에 따라 하자의 판단 기준 및 산정 기간이 상이하게 판결될 수 있다는, 법률 적용상의 문제점은 여전히 존재함.

- 「공동주택관리법」의 하자담보 책임기간은 공중에 따라 상이하나 건설공사의 구조 및 안전에 직접적인 영향을 미치는 하자는 5~10년, 기능에 영향을 미치거나 하자에 대한 수리가 용이한 하자의 경우 2년임.

〈표 4〉 「공동주택관리법」상의 하자담보 책임기간

세부 공종	하자담보 책임기간
미장공사, 수장공사, 칠공사, 도배공사	2년
수장목공사, 창호유리공사, 잔디심기공사, 금속공사, 조명설비공사	3년
타일공사, 단열공사, 옥내기구공사	2년
공동기구공사·지하저수조공사·옥외위생(정화조) 관련 공사·옥외급수 관련 공사, 구조체 또는 바탕재공사, 창문틀 및 문짝공사·창호철물공사, 식재공사·조경시설물공사, 관수 및 배수공사·조경포장공사·조경부대시설공사, 주방기구공사·옥내 및 옥외설비공사, 열원기기설비공사·공기조화기기설비공사·덕트설비공사·배관설비공사·보온공사, 자동제어설비공사, 급수설비공사·온수공급설비공사·배수·통기설비공사, 위생기구설비공사·철 및 보온공사·특수설비공사, 가스설비공사, 배관·배선공사·피뢰침공사·동력설비공사·수배전공사·전기기기공사, 통신·신호설비공사·TV공청설비공사·방재설비공사·감시제어설비공사·가정자동화설비공사·정보통신설비공사, 홈네트워크망공사·홈네트워크기기공사·단지공용시스템공사	3년
운동공사, 화설비공사·제연설비공사·가스저장시설공사, 수·변전설비공사·발전설비공사·승강기 및 인양기설비공사, 자동화재탐지설비공사	3년
석축공사·옹벽공사·배수공사, 경량철골공사·철골부대공사, 일반벽돌공사·점토벽돌공사·블록공사	5년
토공사	5년
포장공사, 구조용철골공사	5년
일반철근콘크리트공사·특수콘크리트공사·프리캐스트콘크리트공사, 지붕공사·흡통 및 우수관공사·방수공사	5년
직접기초공사·말뚝기초공사	10년
보, 바닥 및 지붕	10년
기둥, 내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)	10년

3. 집합건물의 하자

- 「집합건물법」상 하자의 담보책임은 수급인(시공자) 또는 분양자에게 있으나 타 법에서 하자담보책임에 대해 명시할 경우 그 법을 적용받고 있음.
 - 「집합건물법」은 「민법」 제667조 및 제668조를 준용하며, 담보책임에 관해 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 하자담보책임을 가짐(동법 제9조).
 - 담보책임의 존속 기간은 「건축법」 제2조에 따른 건물의 주요 구조부 및 지반공사 하자의 경우 10년, 그 외의 하자는 하자의 중대성, 내구연한, 교체 가능성 등을 고려하여 5년의 범위로 한정됨.

〈표 5〉 「집합건물법」상의 하자담보 책임기간

주요 공종	구분 기준	하자담보 기간
<ul style="list-style-type: none"> • 마감공사 및 보수가 용이한 하자 • 미장, 수장, 도장, 도배, 타일, 건물 내부 석공사, 옥내가구, 주방가구, 가전제품 등 	하자의 발견 및 교체가 용이한 하자	2년
<ul style="list-style-type: none"> • 건축설비(건축법 제2조에 의한 건축설비공사) • 목공사, 창호공사, 조경공사 등 • 옥외급수, 냉난방, 급배수, 가스, 전기, 정보통신 공사, 잡공사 등 	기능 또는 미관에 영향을 미치는 하자	3년
<ul style="list-style-type: none"> • 철골공사, 조적공사 • 대지조성공사 • 철골공사 • 철근콘크리트공사, 지붕 및 방수공사 • 미시공 및 변경 시공 하자 	구조 및 안전에 영향을 미칠 수 있는 하자와 기산일 전 발생한 하자	5년
<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제2조에 의한 건물의 주요 구조부 및 지반공사 	구조 또는 안전에 직접적인 영향을 미치는 하자	10년

Ⅲ 하자담보책임 법령 일원화의 필요성

- 건설공사의 하자담보책임에 대한 규율은 「민법」 이하 목적물의 유형에 따라 일반 건축물은 「건설산업기본법」, 집합건물은 「집합건물법」, 공동주택은 「공동주택관리법」에 의해 관리되고 있음.
 - 「건설산업기본법」은 모든 건설공사의 설계, 시공, 유지관리를 위해 제정된 법률이나 아파트를 비롯한 공동주택의 하자보수책임은 「공동주택관리법」에 의해 규율되고 오피스텔 등 집합건물은 「집합건물법」

에 의해 규율되고 있어 하자보수 의무자 및 관계인의 하자보수 관련법 적용에 대한 혼란은 가중되고 있는 것이 현실임.

■ 이러한 건설 목적물의 형태에 따른 하자관리 법령의 세분화는 하자보수 요청자¹⁶⁾(매수자 및 도급자)의 입장에서 보면 하자보수에 대한 그들의 편익(便益)을 고려했다는 점에서 바람직한 측면이 있음. 그러나, 건축물의 하자보수에 대한 여러 법률이 존재함으로써 하자보수 의무자(수급인 및 분양인)가 느끼는 하자관리 법령 적용의 혼선은 전혀 해소치 못하고 있는 것이 현실임.

- 아파트 및 주거용 오피스텔 등 유사한 목적으로 이용되는 건축물이 유형에 따라 서로 다른 법의 규제를 받는다면 하자보수 의무자(수급인)가 느끼는 건축물의 하자관리는 더욱 어렵고 하자관리를 위해 지출되는 비용 또한 높아질 개연성이 있음.

■ 또한, 하자담보책임 관련 법률이 법무부, 국토교통부, 기획재정부 및 조달청 등으로 다원화되어 관리되고 있는 상황에서는 동일 건물 내에 유사 하자가 발생하더라도 소관 부처 및 법률에 따라 처리 및 대응 방안이 달라질 수 있음.

- 주거복합건물¹⁷⁾은 주거 공간과 문화·오락·편의·상업시설 등의 다른 용도가 한 건물 내에 들어서는 복합적인 건축물인 만큼 저층부의 상가, 중층부의 오피스텔, 고층부의 아파트에 동일 하자(예, 단열 불량 등)가 발생할 경우 상가 및 오피스텔 거주자는 「집합건물법」에 의해 분양자에게, 그리고 아파트 거주자는 「공동주택관리법」에 의해 수급인에게 하자를 청구해야 하는 혼선 존재
- 또한 하자보수 신청자 및 관리 주체가 어떤 법률에 따라 어떻게 하자보수를 요청했느냐에 따라 하자의 담보기간 또한 달라질 개연성도 존재함(단열 불량의 경우 아파트 및 상가, 오피스텔은 2년 간의 하자보수 기간을 적용받으나 「건설산업기본법」이 적용될 경우 1년으로 한정됨).

■ 따라서 건설공사 하자담보책임의 규율법인 「건설산업기본법」, 「공동주택관리법」, 「집합건물법」 등을 건축물의 용도 및 필요에 맞게 정비함으로써 하자의 청구 절차 및 하자보수 기간 적용에 대한 혼란을 감소시키고 건축물 하자 관련법의 통일성을 높일 필요가 있음.

- 하자담보책임과 관련하여 「민법」을 비롯한 대부분의 관련 법령이 수급인의 담보책임을 강조하고 있는 만큼 관련 법령 및 관리 기관을 일원화함으로써 건설공사 수급인의 하자에 대한 혼선 또한 감소시킬 수 있을 것으로 판단됨.

16) 본고에서는 목적물의 하자보수를 의뢰하는 ‘매수자’ 및 ‘도급자’를 “하자보수 요청자”로 지칭하였으며, 법령상 목적물 하자에 대해 보수의 의무를 지는 ‘수급인’ 및 ‘분양인’을 “하자보수 의무자”로 구분하였음.

17) 「건축법」에 의한 공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 연면적의 합계가 90% 미만인 건축물.

IV 하자담보책임 법령의 일원화를 통한 효율성 증대 방안

1. 주거 가능 건축물을 위한 법령인 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 일원화 통해 법령의 효율성 증대

- 「건설산업기본법」이 철도, 교량, 터널, 공항, 항만 등 모든 건설공사의 시공 및 관리를 위해 제정된 반면, 「공동주택관리법」과 「집합건물법」은 아파트, 오피스텔, 상가 등 공동주택과 집합건물의 관리 방법과 하자 처리에 관한 사항을 중점적으로 다루고 있는 등 유사한 법률 제정의 목적을 가지고 있음.

 - 「공동주택관리법」은 공동주택의 투명하고 안전하고 효율적인 관리를 목적으로 제정되었으며, 「집합건물법」은 고층건물 기타 집합건물 내의 공동생활을 합리적으로 규율하고 그 권리 관계 및 하자의 담보 처리 방법을 간명히 하고자 제정됨.
- 주거복합건물¹⁸⁾의 비중이 증가함에 따라 향후 건축물의 하자담보책임과 관련한 법률은 비주거 건축물을 위한 「건설산업기본법」과 주거 가능 건축물을 위한 「집합건물법」으로 양분될 것으로 예상됨에 따라 시장의 요구에 대한 선제적 대응 측면에서도 양 법률의 통합이 필요해 보임.

 - 아파트로 대표되는 공동주택이 인구 대비 주거 공간이 상대적으로 협소한 도시 지역의 보편적인 주거 형태로 자리를 잡아감에 따라 단독주택 등의 거주 유형은 감소할 것으로 보임.
 - 그러나, 아파트의 비중 확대에도 불구하고 주거복합건물의 건설 증가로 인해 「집합건물법」과 「공동주택관리법」의 통합 문제는 꾸준히 야기될 것으로 보임.
- 「집합건물법」과 「공동주택관리법」 모두 수급인에게 하자의 담보책임을 지우고 있는 만큼 하자의 담보책임 측면에서도 양 법률의 일원화는 큰 무리가 없을 것으로 보임.

 - 「집합건물법」상에서의 하자담보책임은 분양인에게 국한되나, 「공동주택관리법」상에서는 분양인과 수급인 모두에게 하자의 담보책임을 지우고 있음.
 - 집합건물이란 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립되어 사용될 수 있는 건물을 말하며, 「집합건물법」은 집합건물의 관리 방법과 기준 및 하자담보책임에 대하여 「공동주택관리법」에 우선하는 효력을 가지고 있음.

18) 주거 공간과 문화·오락·편의·상업시설 등의 다른 용도가 한 건물 내에 들어서는 복합적인 건축물로 저층부의 상가, 중층부의 오피스텔, 고층부의 아파트 등으로 구성됨.

- 법률의 일원화를 위해서는 소관 부처의 조정이 우선될 필요가 있으나, 「건설산업기본법」을 국토교통부에서 관할하고 있는 만큼 법률 관리의 효율성을 위하여 <그림 4>와 같이 국토교통부의 일괄 관리 방안을 제시함.

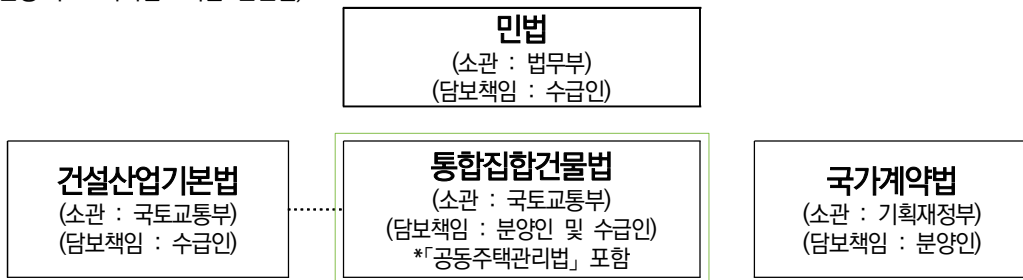
- 「집합건물법」은 법무부 소관이며, 「공동주택관리법」은 국토교통부에서 관할하고 있음.

<그림 4> 「공동주택관리법」과 「집합건물법」의 일원화 방안

(변경 전 : 하자담보책임 관련법)



(변경 후 : 하자담보책임 관련법)



2. 「건설산업기본법」으로의 일원화로 하자담보책임 법령의 통일성 극대화

- 「건설산업기본법」은 건설공사 및 건축물 관리의 전반적인 사항을 관리하고자 하는 법률 제정의 기본 취지에도 불구하고 건축물의 하자담보책임과 관련한 규약의 적용에 있어서 법률상 여러 제한을 받고 있음.
- 「건설산업기본법」에서는 건설공사의 하자담보 책임기간에 대해 다른 법령에 특별하게 규정되어 있는 경우에는 그 법령에서 정한 바에 따른다고 명시하고 있으므로¹⁹⁾ 공동주택 및 집합건물은 「건설산업기본법」상의 건축물임에도 불구하고 「공동주택관리법」 및

「집합건물법」 등 별도의 하자담보책임 조항의 적용을 받고 있음.

■ 이에, 건설공사 하자관리 법령의 효율적 관리 및 「건설산업기본법」의 활용도 제고를 위해 「건설산업기본법」을 중심으로 한 하자담보책임 법령의 통일 방안을 제안함.

- 동법 제28조 3항을 삭제하면 공동주택 및 집합건물 또한 「건설산업기본법」에 의한 하자담보책임 조항의 적용이 가능해질 것으로 보임.

■ 건설공사 하자관리 법령의 공종별 하자 기간 또한 법률별 유사성이 매우 높아 하자담보책임 관련 제 법률을 「건설산업기본법」 중심으로 일원화할지라도 제도 변경으로 인한 혼란은 크지 않을 것으로 판단됨(〈표 6〉 참조).

- 「건설산업기본법」을 비롯한 「공동주택관리법」 및 「집합건물법」 등 건설공사 하자담보책임 관련 법률의 담보책임 기간은 법률의 종류와 관계없이 건설공사의 구조·안전에 대한 영향과 기능 및 미관에 영향을 미치는 정도에 따라 2년에서 10년 사이의 담보책임 기간을 산정하고 있음.
- 건설공사의 구조 및 안전에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 하자는 10년, 구조 및 안전에 간접적으로 영향을 미칠 수 있는 하자는 5년, 기능 또는 미관에 영향을 미치는 하자는 3년, 하자 발견 및 교체가 용이한 하자의 경우 2년의 담보책임 기간을 지고 있음.

〈표 6〉 건설공사 하자담보책임 관련 법률의 하자담보 책임기간 비교

세부 공종	하자담보 책임기간		
	공동주택 관리법	집합건물법	건설산업 기본법
미장공사, 수장공사, 칠공사, 도배공사	2년	마감공사(2년)	1~3년
공동구공사·지하저수조공사·옥외위생(정화조) 관련 공사·옥외급수 관련 공사, 구조체 또는 바탕재 공사, 창문틀 및 문짝공사·창호철물공사, 식재공사·조경시설물공사, 관수 및 배수공사·조경포장공사·조경부대시설공사, 주방기구공사·옥내 및 옥외설비공사, 열원기기설비·공기조화기기설비·덕트설비·배관설비공사·보온공사, 자동제어설비공사, 급수설비·온수공급설비공사·배수·통기설비공사, 위생기구설비공사·철 및 보온공사·특수설비공사, 가스설비공사	3년	조경공사(3년)	1~3년
배관·배선공사·피뢰침공사·동력설비공사·수배전공사·전기 기기공사, 통신공사·신호설비공사·TV공청설비공사·방재설비공사·감시제어설비공사·가정자동화설비·정보통신설비공사, 홈네트워크망·홈네트워크기기공사·단지공용시스템공사	3년	조경공사(3년)	1~3년

19) 건설산업기본법 제28조.

세부 공종	하자담보 책임기간		
	공동주택 관리법	집합건물법	건설산업 기본법
수장목공사, 창호유리공사, 잔디심기공사, 금속공사, 조명 설비공사	3년	목공사, 창호공사 (3년)	1~3년
타일공사, 단열공사, 옥내가구공사	2년	보수가 용이한 하자(2년)	1년
석축공사·옹벽공사·배수공사, 경량철골공사·철골부대공사, 일반벽돌공사·점토벽돌공사·블록공사	5년	철골공사, 조적공사 (5년)	1~3년
토공사	5년	대지조성공사 (5년)	1~2년
온돌공사, 화설비공사·제연설비공사·가스저장시설공사, 수· 변전설비공사·발전설비공사·승강기 및 인양기설비공사, 자 동화재탐지설비공사	3년	건축설비 (3년)	1~3년
포장공사, 구조용 철골공사	5년	철골공사(5년)	
직접기초공사·말뚝기초공사	10년	지반공사 (10년)	기둥 및 내력벽 5년
일반철근콘크리트공사·특수콘크리트공사·프리캐스트콘크리 트공사, 지붕공사·흡통 및 우수관 공사·방수공사	5년	철근콘크리트 공사, 지붕 및 방수공사 (5년)	공동주택의 기둥 및 내력벽 5년
보, 바닥 및 지붕	10년	주요 구조부 (10년)	기둥 및 내력벽 외의 구조 5년
기둥, 내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)	10년	주요 구조부 (10년)	기둥 및 내력벽(10년)

※ 각 법률의 하자담보책임 기간을 「공동주택관리법」의 공종에 맞추어 재배열하였음.

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)