

## 요 약

- ▶ 아파트 등 공동주택 보급률 제고와 함께 공동주택의 품질에 대한 관심과 기대감도 높아지고 있음. 최근에는 이러한 경향에 편승하여 손해배상을 앞세운 하자기획소송이 일부 하자진단업체나 변호사(법무법인) 등에 의하여 등장한 후 점차 전국적으로 확산되고 있음.
- ▶ 왜곡된 하자보수청구는 금전적 이익추구를 주된 목적으로 하는 경향을 보이고 있어 실질적인 하자보수를 도외시한 채 건설업체의 부담과 고통만을 가중시킴. 또한, 시설물 하자보수를 통한 안전성 강화나 주거만족도 제고가 아닌, 입주자(대표회의)에게 장기간 분쟁에 따른 경제적 부담과 정신적 고통만을 안겨주는 부작용이 나타날 가능성이 큼.
- ▶ 하자기획소송은 일반적으로 다음과 같은 특징을 보여주고 있음.
  - i) 최근 하자소송 급증세의 주요 원인으로 작용하고 있다는 점, ii) 건설업체의 규모·브랜드·공동주택 소재지 등을 가리지 않고 전국의 아파트를 대상으로 무차별적인 소송 제기의 형태로 등장하고 있다는 점, iii) 하자진단업체나 변호사(법무법인)가 입주자(대표회의)를 상대로 소송을 제기토록 적극적으로 권유하는 영업형태의 모습을 띠고 있다는 점, iv) 하자진단업체 등 관찰자에 따라 하자여부의 판단이 달라질 가능성이 큰 균열, 누수를 주요 소송이유로 하고 있다는 점, v) 하자담보책임기간의 만료 시점에 임박하여 하자소송이 집중되는 양상을 보인다는 점 등
- ▶ 변호사 급증에 따른 경쟁격화와 금전적 이해관계를 우선하는 일부 입주자(대표회의)의 이해관계가 맞물려 사회병리현상으로까지 치닫고 있는 악의적 하자기획소송의 근절을 위해서는 국토해양부 등 주무부처와 입법부, 법원 등의 하자기획소송에 대한 정확한 상황인식이 전제되어야 함.
- ▶ 구체적인 개선방안으로는, 하자의 구체적 기준 마련을 통한 하자판정의 공신력 확보, 하자분쟁의 조정전치주의 도입과 재판상 화해와 동일한 조정효력 인정, 조정위원회의 상설기능 확보 등을 통한 실효성 제고 등 제도개선이 뒤따라야 할 것으로 보임.
- ▶ 건설업체들도 하자보수문제를 기존의 방식처럼 음성적으로 대처할 것이 아니라 고객만족 차원에서 보다 적극적이고 전향적인 자세로 전환하여 입주자(대표회의)로부터 신뢰감 축적, 하자보수에 대한 건설업계의 공동 대처와 상호 정보 교류 등을 통한 효율적 대응노력이 필요함.