

<제 목 차 례>

요약	i
I. 서론	1
1. 연구 배경	1
2. 보고서 구성	3
II. 제도 현황	5
1. 공동주택의 분양 형태	5
2. 적용 법률	6
(1) 민법	7
1) 매도인의 하자 담보 책임	7
2) 수급인의 하자 담보 책임	8
3) 분양형태별 적용 민법	9
(2) 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률	9
(3) 주택건설촉진법	10
(4) 공동주택의 하자담보책임에 관한 법률간의 관계	11
1) 각 법률의 하자담보책임 규정	11
2) 법률간 효력 순위	12
3. 공동주택관리령의 하자 보수 책임	12
(1) 적용 대상이 되는 공동주택	12
(2) 하자 보수 책임 제도의 내용	13
1) 하자 보수 의무자	13
2) 하자 보수 청구권자	13
3) 하자 보수 보증금 예치 의무자	13
4) 하자 보수 보증서	14
5) 하자보수보증금의 반환	14
6) 하자보수 절차	14
III. 공동주택의 하자 발생 및 분쟁	17

1. 하자의 개념	17
2. 공동주택 하자 발생의 원인 및 특징	18
(1) 하자 발생의 원인	18
1) 설계 및 기획 단계	18
2) 시공 단계	19
3) 유지 관리 단계	19
(2) 공동주택 하자 발생의 특징	19
1) 복합적 원인	19
2) 책임 소재 규명의 어려움	19
3. 하자 분쟁 현황	20
(1) 분쟁의 쟁점	20
(2) 쟁점의 특징	21
IV. 하자 보수 책임 제도의 문제점	23
1. 법령 규정의 불명확	23
2. 하자 책임 범위	27
3. 설계 하자의 누락	28
4. 입증 책임 규정의 미비	28
5. 장기 하자 보증의 문제점	28
6. 사용 검사	29
V. 외국의 주택 보증 제도	31
1. 영국	32
(1) 등록	32
(2) 보증의 종류	32
1) 분양 보증(완성 보증)	33
2) 성능 보증	33
(3) 보험료	33
(4) 영국 주택 보증 제도의 특징	33
2. 캐나다 온타리오주	35
(1) 등록	35

(2) 보증의 종류	3
1) 분양 보증(완성 보증)	3
2) 성능 보증	3
(3) 면책 조항	9
(4) 온타리오주 주택보증의 특징	9
3. 프랑스	40
(1) 보험 제도	40
(2) 보험 제도의 운영 체계	4
(3) 프랑스 제도의 특징	4
4. 일본	41
(1) 등록	42
(2) 보증 내용	42
(3) 보험 제도	42
5. 외국 주택 보증제도의 특징 및 시사점	47
VI. 하자보수 책임제도 개선방안	49
1. 법령 정비	49
2. 하자 보수 책임 범위의 명확화	49
(1) 단기 하자	50
(2) 장기 하자	51
3. 입증 책임 조항 신설	52
4. 보험 가입 의무화	53
(1) 장기 하자는 무과실 보험 제도	53
(2) 설계 및 감리의 책임 보험	54
(3) 단기 보증도 의무화	55
참고 문헌	59
부록: 하자 담보 책임 관련 프랑스 민법과 보험법	61
Abstract	67