

## 요 약

### ▶ 논의 배경

- 최근 시공물의 하자 발생 가능성이 높아지고 있으나, 하자과 관련한 법령상의 규정은 대부분 하자보수를 위한 보증서 발급이나 보증인 그리고 보증기간에 대해서만 규정하고 있을 뿐 하자의 구체적 정의나 하자여부의 판단기준 등은 전혀 언급이 없음.
- 현장에서는 하자의 인정여부, 하자의 범위, 하자의 발생시기와 보수책임의 존속기간 등에 대한 공사계약 당사자간 상당한 입장차이가 노출되고 있으며, 공공공사의 경우 하자보수완료확인서를 제때 발급해주지 않아 시공사가 장기간 하자보수책임에 얽매일 수밖에 없는 부작용도 나타나고 있음.
- 따라서 하자의 개념 모호, 하자담보책임기간의 지나친 장기화, 부실시공과 하자를 동일시 하는 사회의 그릇된 인식, 그리고 공사계약의 체결 및 이행과정에서 발주자 우위의 거래관행 등으로 인한 시공사의 과중한 부담을 덜고, 높아져 가는 사회의 안전의식수준에 충분히 호응할 수 있는 합리적 하자담보책임제도의 재정립이 시급함.

### ▶ 하자보수책임 공론화의 장애요인

- 시공사는 하자 발생의 불가피성, 안전상의 문제가 없을 경우 유지·보수를 통한 처리가 바람직하다고 보고 있으며, 소비자 혹은 발주자는 안전성에 대한 우려가 크고 동시에 하자는 부실시공의 결과라고 생각하는 하자에 대한 사회일반의 부정적 시각이 확산되어 있음.
- 하자개념이 건설관련 법령에서 제대로 정의되어 있지 않고, 민간공사와 공공공사간에 계약 당사자인 시공사의 계약상 입장차이로 인해 사실상 시공사의 부담만 가중되는 결과가 초래되는 등 하자관련 제도의 문제점이 적지 않으나 이에 대한 사회적 관심은 매우 저조함.

### ▶ 현행 하자담보책임제도의 문제점

- 하자담보책임에 관한 규정은 『건설산업기본법』이나 『공동주택관리령』 등에서 규정하고 있으나 공사현장에서의 하자관련 분쟁을 해결하는데 충분한 근거로서 기능하고 있지 못한 실정임.
- 뿐만 아니라 공공공사의 경우 공사목적물이나 그 이용자 특성에 따른 하자발생가능성이나 하자보수과정의 현실적 어려움이 전혀 반영되어 있지 않으며, 하자보수완료확인서 발급 지연으로 인한 시공사의 부담이 장기화되는 문제점도 내포하고 있음.
- 이러한 하자관련 분쟁발생시 하자판정기구나 하자보수관련 분쟁해결시스템이 갖추어져 있지 않고 발주자나 설계자 혹은 불가항력 등으로 인한 면책사유가 미비한 상태임.

### ▶ 개선방안

- 하자담보책임과 관련한 문제의 근본적 해결을 위해서는 『건설산업기본법』 등 관련법령에 하자의 정의규정 신설과 시공사 면책 조항의 보완이 필요하고, 하자판정기구의 신설 혹은 기존 전문기관의 적극적 활용, 그리고 하자분쟁처리기구의 운용 개선도 함께 이루어져야 함.