

## 제277호 (2010. 9. 20)

---

### ■ 경제 동향

- 7월 미분양 물량 큰 폭 감소

### ■ 정책·경영

- 공공공사 사업비 관리 문제점과 개선 방안
- 패러다임 전환을 통한 건설현장 산재 저감 방안

### ■ 정보 마당

- 스웨덴 하마비, 오염 공장지역이 녹색 주거단지로 재탄생

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 아파트 하자분쟁의 합리적 매듭 풀기

## 7월 미분양 물량 큰 폭 감소

- 지방 미분양물량의 임대주택 전환 및 분양가 인하 등에 기인 -

### ■ 지난 1월 이후 가장 많은 미분양 물량 해소

- 7월 미분양 물량은 3,556호가 감소하며 10만 6,464호를 기록. 지난 1월(4,258호) 이후 올해 들어 가장 많은 물량이 감소함.
  - 현재의 미분양 물량은 2007년 말 수준이며, 최근 가장 많은 미분양 물량을 보였던 2009년 3월과 비교할 때 약 35% 이상이 감소함.
  - 준공후 미분양은 전월 대비 711호(-1.4%)가 감소한 5만 485호로, 전체 미분양물량의 50% 수준에 달하고 있어 준공후 미분양은 여전히 높은 수준임.
  - 공공부문에서 7월 들어 6월에 남아 있던 중형(60~85㎡) 2호가 해소되어 전체 미분양 물량이 모두 민간부문 물량임.
- 지역별로는 수도권에서 전월 대비 117호(0.4%) 감소한 2만 8,151호 수준이며, 지방은 전월 대비 3,439호(-4.2%) 감소한 7만 8,313호로 지방에서 많은 물량이 해소됨.
  - 수도권 미분양 물량은 최근 3년 사이에 3번째로 많은 물량으로 여전히 많은 수준을 보임.
  - 전월에 비해 물량 변화는 많지 않았음(서울(38호), 경기(103호) 감소, 인천(24호) 증가).
- 지방은 미분양주택을 임대주택으로 전환하거나 분양가 인하 등으로 인해 충북(1,152호), 경북(626호), 충남(291호)에서 큰 폭으로 감소함.
  - 개별 시군구에서는 경남 마산시(839호), 충북 제천시(571호), 충북 진천군(451호), 경북 경주시(370호)에서 300호 이상이 해소됨.
  - 반면, 경남 창원(993호), 부산 기장군(273호), 경기 가평군(196호), 광주 광산구(188호), 경기 이천시(107호)에서는 미분양이 증가함.
- 규모별로는 대형(85㎡ 초과) 미분양이 가장 많이 감소(2,282호)하였으며, 중형(60~85㎡)도 1,295호 감소, 반면 소형(60㎡이하)은 21호가 증가함.
  - 준공후 중소형(85㎡ 이하)은 759호 감소했으나, 준공후 대형(85㎡ 초과)은 전체 미분양 물량과 달리 48호가 증가함.

<미분양 주택 현황(2010년 7말 현재)>

(단위 : 호, %)

구 분	2009.7	2010.6	2010.7		전월비		동월비	
			주택수	비중	증감량	증감률	증감량	증감률
계	140,186	110,020	106,464	100.0	-3,556	-3.2	-33,722	-24.1
서울	2,060	1,979	1,941	1.8	-38	-1.9	-119	-5.8
부산	12,253	6,910	6,747	6.3	-163	-2.4	-5,506	-44.9
대구	18,473	16,389	16,325	15.3	-64	-0.4	-2,148	-11.6
인천	1,702	4,320	4,344	4.1	24	0.6	2,642	155.2
광주	7,264	2,822	2,859	2.7	37	1.3	-4,405	-60.6
대전	3,428	2,987	2,880	2.7	-107	-3.6	-548	-16.0
울산	7,962	6,392	6,128	5.8	-264	-4.1	-1,834	-23.0
수도권	24,010	28,268	28,151	26.4	-117	-0.4	4,141	17.2
지방	116,176	81,752	78,313	73.6	-3,439	-4.2	-37,863	-32.6
민간부문	139,527	110,018	106,464	100.0	-3,554	-3.2	-33,063	-23.7
공공부문	659	2	0	0.0	-2	-100.0	-659	-100.0
60㎡	5,834	5,124	5,145	4.8	21	0.4	-689	-11.8
60~85㎡	54,747	38,902	37,607	35.3	-1,295	-3.3	-17,140	-31.3
85㎡초과	79,605	65,994	63,712	59.8	-2,282	-3.5	-15,893	-20.0

자료 : 국토해양부

■ 수도권·중대형 미분양 물량 해소는 쉽지 않을 전망

- 주택경기의 전반적인 위축국면이 지속되고 있어 미분양 물량 감소가 여전히 쉽지 않을 것으로 예측됨.
  - 아파트 매매가격은 수도권을 중심으로 지난 3월부터 6개월 연속 하락세를 보임.
  - 실거래가 거래량은 3만 2,227호로서, 최근 가장 많은 거래가 있었던 지난 3월 대비 30.7%(1만 4,247호) 감소한 수준을 보임.
- 또한 2010년 4/4분기 동안 계획된 분양 물량은 약 10만호에 육박하고 있어 미분양 물량 해소에는 여전히 부담으로 작용함.
  - 특히 수도권에 분양계획물량의 77.7%, 규모별로는 중대형 73.3%가 계획되어 있음.
- 정부는 8월 29일 실수요자의 주택 구입과 관련한 금융, 세제 지원 등을 담은 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」을 발표함으로써 주택 수요를 확대함.
  - 금리인상 및 주택가격 추가하락 우려 등으로 8.29대책이 단기적으로 미분양 해소에는 영향을 미치지 어려울 것으로 전망됨.

엄근용(연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

## 공공공사 사업비 관리 문제점과 개선 방안

- 철저한 사전계획 및 성과관리 강화 필요 -

### ■ 공공공사 평균 사업비 증가율 46%, 사업비 관리에 문제점 노정

- 정부는 재정투자의 효율성 및 재정의 건전성을 제고하기 위하여 총사업비관리제도를 도입·시행하고 있음.
  - 총사업비관리제도는 「국가재정법」 제50조에 법적 근거를 갖고 있으며, 총사업비관리 대상의 범위, 타당성재조사 실시 사유 등 실질적인 사항은 「국가재정법」 시행령 및 「총사업비관리지침」에 규정
  - 총사업비관리대상사업은 사업기간 2년 이상으로 총사업비가 300억원 이상인 토목사업과 100억원 이상인 건축 사업으로 규정
- 그러나 공공공사 사업비 관리에 개선의 여지가 많음.
  - 2009년 현재 총사업비가 당초 2배 이상 증액된 사업이 총 58건\*
  - 2005~08년 간 준공된 총사업비관리 대상 사업 중 44개를 대상으로 분석한 결과 사업비가 증가한 사업은 57%(건수 기준), 평균 사업비 증가율은 46%\*\*
  - 국내 공공공사 건설현장 중 예산 부족을 겪고 있는 현장이 47.7%, 이 중 38.1%는 사전(외상)공사를, 43.7%는 현장관리 인원을 축소하는 등 파행적으로 현장 운영\*\*\*

### ■ 최초 총사업비의 비합리적 산정 등이 원인

- 예비타당성조사제도, 총사업비관리제도 등 많은 제도적 개선에도 불구하고 사업 구상 단계에서 필요한 검토가 충분히 이루어지지 않은 채 사업 추진
  - 예비타당성 면제 및 예산 확보를 위해 최초 총사업비를 과소 추정
  - 사업 초기에 정보가 미흡한 상황에서 예비타당성조사를 통해 사업의 추진여부 결정
  - 수요예측이 불명확하거나, 중요한 전제조건 등에 대한 충분한 검토가 이뤄지지 않은 채 최초 총사업비를 비합리적으로 산정

\* 총사업비관리제도 평가, 국회 예산정책처, 2009.12

\*\* 공공사업 효율화 방안 연구, 건설산업선진화위원회 공공사업 효율화 분과, 2009.2

\*\*\* 국내 SOC 현장 실태 조사, 대한건설협회, 2008

- 대부분의 공공공사는 장기계속계약제도로 예산을 편성 및 집행하고 있어 시의적절한 예산의 배분이 되지 않아 공기지연이 빈번하게 발생하며, 이는 사업비 증가로 이어짐.
- 사업비 증액을 억제하기 위해 추진되고 있는 타당성재조사의 대상범위 및 면제사유가 광범위하여 실효성 부족
- 효과적인 총사업비관리를 수행하는 데 있어 미흡한 인프라 구축으로 인한 정보관리의 체계성 및 투명성 부족과 총사업비관리제도의 취지에 맞는 성과관리의 어려움.

### ■ 사업 초기 단계 관리 강화가 최우선, 엄격한 타당성조사도 동반돼야

- 무분별한 사업 추진 방지를 위해 사업추진 초기단계의 관리 강화
  - 투자우선순위에 따른 집중투자를 위하여 투자 우선순위를 정립하고 이를 공시 또는 공개하여 무분별한 신규 사업 추진을 지양하고 완공사업 위주의 집중투자 추진
  - 타당성 조사시 재정계획과 연계한 자원조달 방안을 명시하고, 사업 심사시 이에 대한 평가기준을 마련
- 완공위주의 집중투자가 가능한 계속비 계약 제도를 중심으로 운영
  - 현재 장기계속계약으로 운영하는 사업 중에서 준공에 따른 사회·경제적 파급효과가 높은 사업 순으로 계속비 계약으로의 전환
- 사전 계획 및 단계별 점검 강화
  - 공공공사 추진 과정에서 각 단계별로 이행하기 이전에 다음 단계를 수행하기 위한 예산 확보 및 준비가 이뤄졌는지를 검토하여 다음 단계로의 추진 여부 결정
- 타당성 조사시의 사업비를 해당사업의 관리 목표로 설정하고 설정한 목표에 부합되도록 사업을 관리하기 위해 성과관리와 연계
  - 설계 검토시 공사비 검토를 동시에 수행하도록 하는 설계관리 수단과 절차를 도입하여 설계품질 향상과 과다설계 방지를 통한 사업비 준수
  - 낙찰차액의 일정비율(혹은 일정금액)을 공사예비비로 할당하고, 이를 포함한 금액을 시공단계 목표 사업비로 설정하고, 설정한 목표와 실적을 비교 관리하여 해당 사업의 성과평가와 연계

장철기(연구위원 · ckchang@cerik.re.kr)

## 패러다임 전환을 통한 건설현장 산재 저감 방안

- '정규직 중심의 제도'와 '비정규직 중심의 현장' 간 괴리 해소가 급선무 -

### ■ 건설업 사망자수 최다, 산업안전보건제도와 건설현장의 특성 간 괴리 존재

- 건설현장의 산재 다발 : 전체 재해자수의 21%, 사망자수의 28% 차지
  - 2009년 건설업의 산재 재해자수는 20,998명이고, 사망자수는 606명임. 건설업취업자수가 차지하는 비중 7.3%에 비하면 매우 높은 수치임.
  - 특히, 5인 미만 사업장에서 많이 발생하는데 이것은 정규직 중심으로 편제된 제도가 이동이 잦은 비정규직 근로자로 구성된 현장의 특성과 괴리된 데에도 원인이 있음.

### ■ 비정규직 및 건설산업 차원에서의 접근 필요

- 이동이 잦은 근로자에게 개별 사업장 중심으로 접근할 경우 '누락과 중복' 발생
  - 대규모 현장 : 안전요소의 중복 지급, 저가 보호구 지급 불가피
  - 중소규모 현장 : 사망을 포함한 산재는 중소현장에 더 많이 발생하나 이곳에는 산업안전의 사각지대가 많음. 재해율도 높음. 하지만 중소 현장에 대한 현장별 접근은 효과적이지 못함. 초(超)기업 단위인 건설산업 차원의 접근이 필요함.
- 기초산업안전요소에 대한 산업 차원의 접근 방안
  - 기초산업안전요소란 현장별 특수성이 낮은 기초안전교육, 건강검진, 3대 보호구(안전모·안전화·안전대) 등을 의미함. 현장 특수적인 산업안전요소는 현장에서 공급함.
  - 건설고용보험카드를 활용하여 산업차원에서의 기초안전요소 전달 체계를 구축하고 개인별 근로일수(고용보험DB+퇴직공제제도DB)에 따라 기초안전요소를 공급함.
  - 재원으로는 산재예방기금의 지원과 산업안전보건관리비의 각출 방안을 고려함.

### ■ 재해율 통계, 실제 근로자 수를 대입해 추정함이 바람직

- 분모에 포함된 '상시근로자수'를 '총공사금액'으로부터 추정
  - 문제점 : '공종별 차이 또는 규모별 차이를 무시'함으로써 재해율 정보를 왜곡

- 개선방안 : ‘고용보험 피보험자수’를 재해율의 상시근로자수로 활용, 준비기간 필요
- 분자의 재해자수에는 산재 발생시 신고하지 않는 경향 존재
  - 문제점 : ‘법을 준수하는 사람이 바보’라는 제도에 대한 불신 초래
  - 개선방안 : 재해 보상은 현행을 유지하되, 4주 이하의 재해를 ‘환산재해율’ 산정에서 제외하는 동시에 사업주에 대한 관리를 강화함으로써 노·사·정 모두의 상생 강구

### ■ 재해율은 사후적 지표에 불과, 사전적 재해 예방 노력이 선행되어야

- 사전적 산재 예방 활동 촉진에 한계
  - 문제점 : 현행 방식은 사후적 재해율 반영 방식으로 산재 예방보다는 발생한 산재가 드러나지 않도록 숨기는 방향으로 노력하도록 유도
  - 개선 방안 : 건설현장의 사전적 산재예방 노력을 제도화함. 제도화 가능성의 핵심은 ‘산재예방 노력의 형식화를 막고 실제로 건설 현장에서 구현될 수 있도록 강제할 수 있는 장치를 마련할 수 있는가?’임. 신청자를 대상으로 시행함.

### ■ 산업안전보건제도 준수 여건 조성도 필수적

- 과도한 공사비 저하 ⇒ 산업안전의 필요성은 인정, 산업 안전에 신경쓸 여력 부재
  - 문제점 : 과도한 저가낙찰은 노무비 삭감 및 무리한 공기 단축과 산업안전보건관리비 삭감(노무비 연동)을 통해 건설현장의 산업안전을 위협하고 산재 발생을 증가시킴. 2012년에 최저가낙찰제가 100억원 이상으로까지 확대될 경우 폐해는 증폭될 것임.
  - 개선 방안 : 덤핑경쟁에 취약한 노무비 삭감을 억제해 건설업체 전체의 파이를 크게 함으로써 원수급자-하수급자-근로자 등 모든 구성원의 상생을 가능하고, 적정공기를 확보함으로써 산업안전의 기초 여건을 조성해야 함.
  - 관련 사례 : 미국에서는 prevailing wage제도를 통해 공공공사 낙찰률을 대체로 90% 이상으로 유지하고 있음. 이것은 연방·주·시 차원 공공공사에 적용되는 원가 반영의 기준이자 지역별 직종별 최저임금으로서 공공발주자는 이것을 공사원가에 반영하고 사업주는 근로자들에게 이를 지급함으로써 건설업계의 파이를 크게 함.

심규범(연구위원 · gbskim@cerik.re.kr)

## 스웨덴 하마비, 오염 공장지역이 녹색 주거단지로 재탄생

- 수변공간의 저탄소 녹색도시, 전 세계 친환경을 선도하는 하마비 모델 제시 -

### ■ 산업기능 상실한 오염 공장지대의 성공적인 재개발

- 1990년대 초반 스톡홀름시는 급증하는 주거 수요를 충족하기 위해 도시 개발을 도모
  - 스톡홀름시는 도심에서 남쪽으로 약 5km 떨어진 지역으로 1차 세계대전 이후 산업 기능을 상실하고 토양 및 대기의 오염이 심각했던 공장 지역이었던 하마비를 재개발하기로 결정
  - 하마비를 2004년 하계 올림픽의 선수촌 용도로 개발하는 것으로 추진하였으나, 유치 경쟁에서 실패한 스톡홀름시는 하마비 재개발에 친환경 도시 개념을 도입
  - 스톡홀름시정부가 개발계획을 수립하고, 스톡홀름시와 스웨덴 교통부가 중심이 되어 오염된 토양 복원 등의 개발비용을 조달
- 약 250ha 면적의 하마비에 25,000명의 인구를 수용할 수 있는 약 11,000개의 주거시설을 건설, 2017년에 이 지역에서 35,000명이 거주하고 일하는 도시를 목표로 함.
  - 하마비의 모든 택지와 건축물은 시정부 소유이고, 주민은 임대하는 형식으로 주거권 한만 갖고 있음.
  - 최근에 들어, SKANSKA 등과 같은 스웨덴의 대표적인 건설업체들이 하마비 개발에 참여하고 있음.

### ■ 수변공간을 최대 활용한 녹색 주거단지 조성

- 하마비 허스터드(Hammarby Sjöstad)는 ‘하마비 호수에 둘러싸인 도시’라는 의미처럼 호수 주변이라는 입지 특성을 최대한 살린 수변공간을 조성함.
  - 호수 주변에 입지한 장점을 최대한 살려 물을 위주로 한 생태학적 거리를 조성함.
  - 물이 들어오고 빠지는 지역에 초지를 조성해 탁 트인 공간을 넓게 확보하면서, 초지로 구성된 녹지대를 많은 식용작물을 재배하는 등 친환경적 수변공간을 형성함.
- 주거계획은 환경적으로 지속가능한 자원재생과 거주민의 쾌적한 주거환경과의 균형점을 찾기 위한 많은 연구와 아이디어를 채택함.

- 하마비는 수공간 → 수변 구조물 → 녹지공간 → 주거동 순으로 구성된 자연친화적인 주거단지로 평가됨.

## ■ 새로운 친환경 통합 솔루션인 자체 순환 모델 구현

- 에너지(Energy) · 물관리(Water & Sewage) · 쓰레기(Waste)의 솔루션으로 이른바 하마비 모델이라는 친환경적 자체 순환 모델을 제시하고 이를 구현
  - 필요 에너지는 단지에서 발생하는 폐수와 폐기물을 재생 가능한 에너지 공급원(sources)으로부터 얻어지는 바이오 가스 · 바이오 연료와 같은 신재생 에너지임.
  - 녹지공간의 식물에 필요한 비료도 유기폐기물을 통해 생산하는 도심형 생태계 순환체계를 구축
- 하마비 허스터드는 단지 내 필요 에너지의 50%를 자체적으로 생산해 사용하고 있으며, 단지 내 지역 냉 · 난방체계를 갖추고 있음.
  - 지역난방의 에너지 공급원은 단지 내에서 배출되는 폐기물이고, 지역난방은 열 펌프(heat pump)과 처리된 폐수를 에너지 공급원으로 활용
  - 태양전지(solar cell)는 공용시설의 전기를 공급하고 태양판넬(solar panel)은 온수공급의 열원으로 사용함.
- 자원 재활용과 주민의 쾌적성을 고려한 쓰레기 순환 시스템을 구축하였는데, 진공흡입관을 이용한 반송과 선별 기능을 갖춘 중앙집하시설과 바이오 가스 생산시설이 핵심
  - 옥내 · 외 쓰레기 투입구가 있으며, 음식물쓰레기 투입구는 건물 내부의 층별 또는 1층과 같이 옥내에 설치되었음.
- 물 사용량 50% 절감을 목표로 하는 하마비의 물관리(Water & Sewage) 솔루션 덕택에 하마비 주민의 1인당 하루 물 사용량은 타 지역 평균치(200ℓ)보다 25%가 적음.
  - 도로 및 지붕에서 흘러나오는 지표수를 처리하는 우수 배수관을 설치해 우수처리시설의 부하를 경감함.
  - 폐수처리 후 슬러지로부터 바이오 가스를 생산하고, 폐기물을 연소할 때 생성되는 열을 사용함.

이영환(연구위원 · yhlee@cerik.re.kr)

**■ 주요 정부 부처 및 기타 공공, 유관기관 회의·세미나 참여 활동**

일자	기관명	주요 내용
9.15	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건설인력기재과 주최 건설인력 정책 관련 간담회에 건설산업연구실 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 「건설근로자고용개선등에관한법률」 개정안에 대한 의견 수렴-퇴직공제제도 개선 방안</li> </ul>
	국회·참여연대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 백재현 의원 이정희 의원 및 참여연대 주최 국회 긴급 간담회에 두성규 건설경제연구실장 참여</li> <li>- 8.29 부동산대책 어떻게 볼 것인가를 주제로 전문가들의 의견 수렴 및 자문</li> </ul>
	한국은행	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 금융시장국 주최 건설 경기 및 중소기업 동향 점검 회의에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여</li> <li>- 최근 건설 경기에 대한 각종 지표 점검 및 건설 경기 침체 원인 등 진단</li> </ul>
9.16	금융감독원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 거시감독실 주최 전문가 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 8.29 부동산시장대책 이후 부동산시장 동향에 대한 점검 및 자문</li> </ul>
9.17	청와대	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국정과제비서관실 주최 전문가 간담회에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 베이비 부머 세대의 은퇴와 정책 대응 관련 간담회 : 주거복지 분야 전문가 자문 참여</li> </ul>

**■ 2011년도 연구과제 공모**

- 2011년도에 수행할 연구과제에 대한 대외 공모 실시
  - 기한 및 문의 : 2010년 10월 6일(수), 기획팀(02-3441-0815)

**■ ‘BIM 실무 교육 과정’ 개설**

- 도면 중심에서 정보 중심으로 급격히 변화하고 있는 건설 환경에 대응하고자 건설사, 설계사 등 실무자들을 대상으로 BIM(Building Information modelling) 실무과정 개설

**<교육 과정 및 일정>**

구분	10월	11월	12월
건축주 및 발주자를 위한 BIM실무과정	9.29(수)/30(목)/10.1(금)	17(수)~19(금)	-
건축영업 및 설계자를 위한 BIM실무 심화과정	18(월)~22(금)	22(월)~26(금)	-
BIM실무 기본과정A	12(화)~14(목)	9(화)~11(목)	-
BIM실무 기본과정B	-	-	1(수)~3(금)
4과정	3회	3회	1회

※ 문의 : 교육팀(02-3441-0691)

본지 9월 27일 발간분은 추석연휴 관계로 발간되지 않습니다. 양해하여주시기 바랍니다.

## 아파트 하자분쟁의 합리적 매듭 풀기

국내 주거 형태는 아파트를 중심으로 하는 공동주택의 선호도가 유난히 높다. 주거상의 편리함과 환금성이 뛰어나다는 점이 매력으로 작용했을 수도 있고, 국민소득의 증가로 국민들의 구매 능력이 향상되어 왔던 점도 선호도 증가에 영향을 준 것으로 보인다.

이러한 선호도는 설계의 다양성과 마감재의 고급화, 건축기술 발전 등에 힘입어 주택의 품질에 대한 기대감으로 이어지고 있다. 그러나 준공 이후 하자가 발생한 경우 처리를 둘러싼 국내의 법제도는 대단히 복잡한 체계를 가지고 있다. 뿐만 아니라 법령간의 충돌이나 애매한 표현, 관련 규정 미비 등의 문제점을 안고 있어 하자보수와 관련한 분쟁을 처리하는 과정에 많은 혼란과 혼선을 불러오고 있다. 관련 법제도가 충분히 정비되어 있지 못한 탓일까. 2008년부터 유난히 하자소송 건수가 가파르게 증가하고 있다. 여러 가지 복합적인 원인이 있겠지만, 이른바 ‘하자기획소송’이 최근 만연하고 있는 것은 법제도상의 허점이 도처에 있다는 점과도 무관하지 않을 듯싶다.

하자기획소송은 일부 하자진단업체나 변호사 등이 하자보수 자체보다 그에 따른 손해배상청구에 더 관심을 쏟도록 유도하는 특징을 보이고 있다. 또한 소송에 대한 이해가 충분치 않은 입주자(대표회의)를 대상으로 소송초기 비용부담을 줄이는 대신 승소시 고액의 성공보수를 조건으로 하고 있어 결과중심의 소송을 부추기는 구조로 확산되고 있다. 승소하더라도 하자보수비용의 사용이나 배분을 둘러싼 주민간 갈등을 초래하는 경우가 많고, 하자보수시기를 놓치는 등 부작용도 적지 않다. 구체적인 하자판정기준이 없어 보수대상과 유지관리대상이 제대로 구분되지 않고, 유사한 사안도 하자판정이 달라질 가능성이 높아 재판에 대한 신뢰감을 확보하기 어렵다.

입주자 편향의 오해를 불러올만한 판례들도 자주 등장한다. 균열하자의 경우 기온변화나 빗물 유입 등 자연환경의 변화까지 고려한 균열의 확대 가능성까지 결론에 반영하는 경우가 많다. ‘균열의 허용 폭’ 자체를 재판에 반영하고 있지 않아 사업주체의 하자보수 부담은 커질 수밖에 없다. 또한 외벽균열의 하자보수 후 도색범위를 보수부분뿐만 아니라 그 밖의 공동주택 전체까지로 확장시키는 판결이 주류를 이루고 있어 법원의 판단에 대한 적정성 논란은 끊이지 않고 있다.

이러한 문제점은 결국 ‘균열의 허용 폭’을 비롯한 하자판정기준을 만들고, 판단주체도 공인된 기관을 명시하는 등 하자소송의 공정하고 합리적 처리를 위한 제도 개선이 필요하다는 것을 시사한다. 이런 점을 감안하여 올해부터 소송보다 시간이나 비용측면에서 경제적 부담을 줄인 하자심사분쟁조정위원회를 본격적으로 운영하고 있는 것은 고무적이다. 다만 현실적으로 입주자나 사업주체 등 당사자들이 편리하고 신속하게 분쟁을 처리할 수 있도록 하려면, 쟁점사항에 관한 구체적 규정을 두는 등 제도적 보완을 서둘러야 한다. <조인스랜드, 2010. 9. 2>

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)