

요 약

- ▶ 하자 분쟁의 처리를 위한 법제도가 마련되어 있지만, 미흡한 틈새를 파고들어 과대 포장된 경제적 이익 보장으로 입주민을 오도하는 하자 기획 소송이 이미 낮설지 않을 정도로 확산되고 있어 우리 사회에 심각한 경고음을 울리고 있음.
 - 입주민들은 하자 보수가 신속하게 되지 않을 경우 상당한 심리적 압박감과 부담감을 느끼는 경향이 있는데, 이를 이용하여 입주민 권익 보호보다 소송 대리인 자신의 이익 추구를 우선하는 하자 소송을 ‘하자 기획 소송’이라고 할 수 있음.
- ▶ 하자 소송의 주요 쟁점으로는 분양 광고, 분양 계약 등에 따른 하자보수 책임 여부와 연관성, 구체적인 하자 판정 기준, 하자보수 청구와 하자로 인한 손해 배상 책임 관계, 허용 균열 폭, 하자보수 도장(塗裝)의 범위 등을 들 수 있음.
- ▶ 하자 기획 소송은 입주민과 건설사 등 당사자간에 갈등과 분쟁을 심화시킬 뿐만 아니라, 합리적인 하자 보수를 지연케 하고 거주 불편이나 소송 종료시까지 위협에 노출시켜 놓는 등 여러 가지 부작용을 양산시키고 있음.
 - 주택시장의 바이러스와 다름없다고 할 수 있는 하자 기획 소송은 입주민이나 건설사 모두에게 정신적·경제적 부담 등 심각한 피해를 안겨줄 수 있어 상당한 주의가 요구되고 있음.
- ▶ 하자 기획 소송을 퇴출하고 하자 관련 분쟁의 합리적 처리를 위해서는 아래에서 열거하는 바와 같은 제도 개선이 선행되어야 함.
 - 첫째, 「주택법」 혹은 「건설산업기본법」에 마련된 분쟁 당사자간 자율적 해결 방법(협이나 하자 심사분쟁조정위원회의 조정 절차 등)을 우선 이용하도록 제도적 환경을 조성하여야 하며, 이를 위하여 하자 분쟁 관련 당사자 일방이 조정 절차의 이용을 원할 경우 그 상대방도 분쟁 조정에 응하도록 하는 등 쌍방(雙方)의 의무(義務)로 하는 법령상 보완이 필요함.
 - 둘째, 하자 보수의 필요성과 시급성 등을 감안할 때 하자 소송의 승소로 입주민들이 수령하게 되는 판결금을 「주택법」에 규정된 하자보수보증금 사용 용도 제한과 마찬가지로 하자 보수에 우선 사용토록 의무화한 내용을 「주택법」을 비롯하여 하자 보수 관련 법령, 즉 「민법」, 「집합건물법」, 「건설산업기본법」 등에 명시할 필요 있음.
 - 셋째, 하자 기획 소송을 막기 위해서는 하자 분쟁에 대한 공정성 및 객관적 판단을 내릴 수 있도록 법적 효력을 갖춘 하자 판정 기준이 제정·시행되어야 하며, 법원 판결이 공정하고 객관적인 판례가 축적될 수 있도록 논란의 여지가 많은 법원의 감정인 지정과 감정 의견 청취 과정을 보다 투명하고 공정하게 할 수 있는 제도적 보완이 필요함.
 - 넷째, 보상 위주의 현재 소송 방식은 실질적인 하자 보수보다 금전적 보상을 우선하는 하자 기획 소송 등으로 인하여 변질 우려가 높으므로 하자 보수라는 본연의 목적을 고려한다면 역무적 이행을 강조하는 방향으로의 변화가 필요함.