

요 약

- ▶ 공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 제고 등으로 하자보수를 둘러싼 갈등과 분쟁이 증가하면서 관련 법령인 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」이라 함)이 개정되어 시행을 앞두고 있음.
- ▶ 특히, 이번에 개정된 「집합건물법」의 내용은 하자담보 책임과 관련하여 그 개정 폭이 광범위할 뿐만 아니라 하자보수 책임의 귀속 주체를 확대하고, 「주택법」보다 하자담보 책임 기간을 늘리는 등 그동안 구분 소유자들이 요구해 왔던 내용들이 대부분 반영되고 있어 상대적으로 건설업체의 불합리한 법적 책임과 경제적 피해가 증가할 것으로 예상되고 있음.
- ▶ 하자담보 책임의 강화와 관련 제도의 변경에 따라 건설업체별 또는 업계 차원의 대처가 요구되고 있지만, 준비 상황은 충분치 않은 것으로 추정되고 있음. 또한 사용승인이나 준공 이후에 발생하는 하자담보 책임에 대해 그 규모나 빈도, 업체에 미칠 영향, 대응 방안 마련도 미흡한 상태여서 구분 소유자(또는 관리단) 혹은 입주자(대표회의), 변호사 등 법조인들의 관심 증가와는 상당히 대조적인 모습을 보이고 있음.
- ▶ 이번 개정 「주택법」에서는 ① 분쟁 조정 시스템의 일원화, ② 하자 심사 및 분쟁 조정 등을 위한 시스템 정비, ③ 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화, ④ 분쟁 조정을 위한 소모 기간의 정비, ⑤ 분쟁 조정 결과에 확정 판결과 동일한 '재판상 화해 효력' 부여 등이 주요 개정 내용이라고 할 수 있음.
- ▶ 반면, 「집합건물법」은 ① 하자담보 책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정, ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법적 하자담보 책임 인정, ③ 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 조정위원회 설치, ④ 하자담보 책임 관련 「주택법」과 「집합건물법」간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정 등으로, 건설업계의 부담을 가중하는 방향의 내용이 대부분을 차지하고 있음.
- ▶ 이런 법제 변화로 건설업체의 충격이 예상되므로 합리적 대응 방안을 제시하면 다음과 같음.
 - i) 하자 관련 분쟁이 발생하는 경우 법원의 재판보다는 하자심사분쟁조정위원회 등 조정 절차를 적극적으로 활용하는 방안 준비
 - ii) 하자 판정 기준의 제·개정 과정에 건설업계의 전문적 기술 지식 및 정보가 충분히 반영될 수 있도록 국토부 등 관계 기관에 현실에 부합하는 기준안의 적극적·지속적 제시 노력 필요
 - iii) 공사 현장이나 건설업체 내부 담당 임직원에 대해 하자 관련 법령의 주요 내용을 숙지시키고, 설계 단계부터 공정 단계별로 대응 매뉴얼을 만들어 능동적인 대응을 하도록 체계 구축
 - iv) 담보 책임이 있는 하자의 범위와 관련하여 '공사상 잘못'으로 인한 경우에 한정하도록 집합건물법령의 개정을 요구하거나 면책 사유로 관련 규정에 반영토록 제도 개선 추진
 - v) 하자담보 책임은 사용승인 이후에 비로소 쟁점화되지만, 향후 해당 건설업체의 상당한 부담으로 작용할 가능성이 있으므로 지금부터라도 건설업계 차원의 체계적인 대응 필요

I. 서론

- 공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 제고 등으로 하자보수를 둘러싼 갈등과 분쟁이 증가하면서 그동안 많은 논란과 법령 적용상의 혼선을 불러왔던 하자담보책임 관련 법·제도는 최근 법률 개정을 마치고 시행을 위한 하위 법규가 입법예고¹⁾되는 등 정비 작업이 진행되고 있음.
- 관련 법령인 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」이라 함)의 주무부처인 국토부와 법무부 간에 아파트 등 공동주택의 하자 분쟁을 둘러싼 법령의 우선 적용 여부를 둘러싸고 그동안 이견이 적지 않았던 점을 감안한다면, 최근의 법률 개정 및 하위 법규의 개정안 작업을 이례적이라고 할 수 있을 정도로 빠른 진척을 보이고 있음.²⁾
- 특히, 이번에 개정된 「집합건물법」의 내용은 하자담보책임과 관련하여 그 개정 폭이 광범위할 뿐만 아니라 하자보수책임의 귀속 주체를 확대하고, 「주택법」보다 하자담보책임 기간을 늘리는 등 그동안 구분 소유자들이 요구해 왔던 내용들이 대부분 반영되고 있어 상대적으로 건설업체의 불합리한 법적 책임과 경제적 피해가 증가할 것으로 예상되고 있음.
- 2008년 글로벌 금융위기 이후로 건설시장의 침체가 장기화될 조짐을 보이고 있을 정도로 어려움이 예상되는 건설업계는 준공(사용검사, 사용승인 등) 이후의 시공상 책임이 확대 또는 장기화될 우려가 커지게 되어 현장관리 강화와 같은 업무상 리스크 확대 등 설상가상의 사업 환경 악화가 예상됨.
- 하자담보책임의 강화와 관련 제도의 변경에 따라 건설업계는 하자보수 관련 법령 개

1) 법무부는 2013년 3월 6일자로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조의 2 제1항의 '경계 표시 및 건물번호 표시에 관한 규정' 일부 개정안(법무부 공고 제2013-43호)을 입법예고하였음.

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 법률 제11555호로 2012년 12월 18일에 일부 개정되어 2013년 6월 19일부터 시행에 들어갈 예정임.