

요 약

▶ 하자 분쟁의 최근 동향

- 매년 양적 측면에서 하자 분쟁은 증가 추세를 보이고, 이해 당사자간 충돌 양상도 심각성을 더해 가고 있지만, 관련 법령의 정비는 면책 규정 부재 등 아직도 보완 과제가 남아 있음.
- 하자 분쟁도 이전보다 더욱 복잡·다양한 이해관계가 포함돼 단순한 하자보수 요구에 그치지 않고 기획 소송 등으로 변질되기도 하여 분쟁 해결을 위한 합리적 제도 개선 절실

▶ 하자 분쟁 관련 주요 쟁점

- 하자 관련 분쟁의 출발점은 ‘하자’ 존재 여부 또는 즉각적 하자 보수 필요성 여부에 있지만, 구체적 판단 기준이 현행 법령에 규정돼 있지 않아 당사자간 충돌·감정적 대립 심화
- 최근 「주택법」·「집합건물법」 등의 개정으로 전유 부분 하자담보책임의 기산점이 입주자 혹은 구분 소유자에게 인도한 날로 되면서 사실상 하자담보책임 기간이 연장되는 결과 초래
- 현재 법령에서 다양한 분쟁 조정위원회를 규정하고 있지만, 조정위원회별 차이점을 알기 어렵고 상설 기구로서 활동하지 않는 경우도 있어 이용상의 불편과 혼란에 직면할 우려
- 「건설산업기본법」 제28조를 제외하고는 면책 사유를 규정하고 있지 않아 하자 분쟁 발생 시 사업 주체나 시공사 등의 주도적인 방어를 현실적으로 기대하기 어려운 실정

▶ 건설공사 단계별 대응 방안

- 하자 분쟁이 본격화하는 단계인 준공 이후에는 하자담보책임 기간 동안 발주자나 입주자 등의 하자 보수 및 손해배상 청구에 능동적·적극적으로 대응하는 것이 기본적 대응 방향
 - 국토부의 「하자 판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준」이 전문가의 의견과 현장의 실상을 반영하여 현실적인 기준을 제시하고 있다는 인식이 확산되고 있으므로 이를 하자 분쟁 처리에 적극 원용
 - 하자 분쟁의 처리를 위하여 최근 상당한 정비가 이루어진 조정 제도를 활용할 필요가 있으며, 이를 통해 이용상 편의성과 조정 과정의 신뢰성 제고, 하자 분쟁의 신속하고 종국적인 처리 등의 효과 기대

▶ 건설업계 차원의 실질적 지원 방안

- 「건설산업기본법」 ‘면책 조항’에 해석상 인정되는 ‘공사상 잘못이 없는 하자’를 추가하여 ‘민간건설공사 표준계약서’나 ‘아파트표준공급계약서’, 관련 법령 등에 명시
- ‘사용 검사일 이후의 하자’, ‘균열 허용 폭’, ‘하자 보수 후의 도장 범위’ 등 쟁점 사항들을 포함한 ‘하자 판정 기준’ 마련을 국토부 등 주무 부처에 촉구
- 건설업계 차원에서 하자 분쟁의 합리적 처리를 위한 관련 법령 개선과 생산적 대안 제시 등의 기능을 수행하기 위하여 건설협회 등에 가칭 ‘하자분쟁처리상담종합지원센터’ 설치