

# 하자 분쟁의 주요 쟁점 사항 및 건설업계의 실질적 지원 방안 연구

2013. 11

두성규

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| ■ 서론 .....                          | 4  |
| ■ 최근 하자담보책임에 관한 제도 변화 및 분쟁 현황 ..... | 5  |
| ■ 하자 분쟁 관련 주요 쟁점 .....              | 12 |
| ■ 구체적 지원 방안 .....                   | 22 |



## 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 ‘아파트표준공공계약서’, 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

## I. 서론

- 2008년 글로벌 금융위기 이후로 건설시장의 장기 침체가 우려되고 있는 가운데, 공사 목적물의 품질에 대한 발주자나 입주자 등 사회 전반의 기대감 상승으로 하자분쟁도 매년 증가하는 양상을 보이고 있음.
- 최근에는 그동안 많은 논란의 대상이 되었던 「주택법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 「집합건물법」이라 함)이 개정되어 시행되면서, 아파트 등 공동주택에서의 하자분쟁을 효율적으로 처리할 수 있도록 분쟁조정위원회의 이용이 활성화되는 등 일부 제도 정비의 성과도 있었음.
- 하지만, 하자 판정 기준의 부재와 하자담보책임 기간의 사실상 연장, 일정 법령에 국한된 면책사유 인정 등으로 건설업계의 하자담보책임에 관한 부담이 총량적 측면에서는 여전히 줄어들지 않고 있어 건설경기의 침체로 수주 부진 등 어려움을 겪고 있는 건설업체에게 부담을 가중시키고 있음.
- 그동안 공사가 완성된 후에 등장하는 하자분쟁에 대하여 건설업체들은 단순한 A/S나 민원 해결 차원에서 접근해 왔으나 점차 집단화하거나 계약 해제로까지 연결하는 등 분쟁의 성격도 변화하고 있으며, 하자분쟁 그 자체만으로도 건설시장 내 기업 이미지 손상 등 부정적 효과가 적지 않아 경영상 부담으로까지 작용하고 있는 실정임.
- 매년 양적인 측면에서도 하자분쟁은 증가 추세를 보이고 있으며, 그로 인한 이해 당사자간의 충돌 양상도 그 심각성을 더해 가고 있지만, 「주택법」 등 관련 법령의 정비 내용은 일방 당사자의 보호에 편중되는 규정이 산재하는 등 아직 보완해야 할 과제가 적지 않게 남아 있음.
- 또한, 하자분쟁도 이전보다 복잡하고 다양한 이해관계가 가미되면서 단순한 하자 판단 및 보수비용 청구에 그치지 않고 손해배상 청구권을 앞세운 하자 기획 소송의 형태로 전국적인 확산 현상을 보이고 있기 때문에, 건설업체를 비롯한 이해 관계자간의

협조와 이해를 통하여 신속하고도 합리적으로 분쟁을 해결할 수 있는 제도 및 환경 조성이 어느 때보다 절실하다고 할 수 있음.

- 따라서 본 연구에서는 하자 관련 분쟁의 처리 과정에서 건설업계가 직면하고 있는 현안이 무엇이며, 새롭게 개정된 하자 관련 법령의 내용을 중심으로 가장 효율적인 분쟁 해결 방안 모색과 구체적 하자분쟁 사안에 있어 건설업계 차원에서 효과적으로 지원할 수 있는 방안 등을 검토해보고자 함.

## II. 최근 하자담보책임에 관한 제도 변화 및 분쟁 현황

### 1. 하자 관련 법제 변화

- 하자보수 관련 법·제도는 2000년 이후 수차례 변화를 겪어 왔으며, 특히 2012년에 하자담보책임의 근간이 되고 있는 「주택법」과 「집합건물법」이 동시에 개정되어 아파트 등 공동주택의 하자보수 청구와 관련한 큰 변화가 예상되고 있음.

#### (1) 「주택법」

- 가장 최근의 「주택법」 개정은 2012년 12월 18일에 일부 개정[법률 제11590호]되어 2013년 6월 19일부터 시행에 들어갔으며, ① 분쟁 조정 시스템의 일원화, ② 하자 심사 및 분쟁 조정 등을 위한 시스템 정비, ③ 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화, ④ 분쟁 조정을 위한 소요 기간의 정비, ⑤ 분쟁 조정 결과에 확정 판결과 동일한 ‘재판상 화해 효력’ 부여 등을 주요 개정 내용으로 하고 있음.

#### (2) 「집합건물법」

- 「집합건물법」은 「주택법」과 함께 2012년 12월 18일에 일부 개정[법률 제11555호]되어 2013년 6월 19일부터 시행에 들어갔으며, ① 하자담보책임 범위·책임 기간의 조정 및 재설정, ② 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정, ③ 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 조정위원회 설치, ④ 하자담보책임 관련 「주택법」

과 「집합건물법」 간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정 등이 하자 관련 주요 개정 내용임.

- 그동안 법령간 효력을 둘러싸고 논란이 많았던 「주택법」과의 관계는, ‘집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 주택법의 특별한 규정은 집합건물법에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다’는 내용의 「집합건물법」 제2조의 2를 신설함으로써 「집합건물법」이 우선 적용되는 것으로 정리됨.

### (3) 「건설산업기본법」

- 최근 건설경기의 지속적 침체와 부동산시장의 악화 등으로 증가하고 있는 건설 관련 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위해 2013년 8월 6일자로 일부 개정[법률 제12012호]되어 2014년 2월 7일 시행 예정으로 있음.
- 하자 분쟁 관련 주요 내용으로는 분쟁 조정을 담당하는 건설분쟁조정위원회의 조직 및 조정 효력 강화 등을 들 수 있는데, ① 분쟁 조정 신청시 상대방의 조정 참여를 의무화하고, ② 조정의 효력을 재판상 화해로 강화하며, ③ 지방분쟁조정위원회를 폐지하고, ④ 건설분쟁조정위원회 내에 별도의 사무 기구를 설치하는 등 현행 제도의 운영상 미비점을 개선·보완하기 위한 사항들로 구성되어 있음.

&lt;표 1&gt; 최근 개정 법률의 하자담보책임 관련 주요 내용

| 법령명                              | 주요 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 개정 주택법<br>(시행 2013. 6. 19)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분쟁조정 시스템의 일원화               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 건축분쟁전문위원회, 하자심사분쟁조정위원회 → 하자심사분쟁조정위원회</li> </ul> </li> <li>- 하자 심사 및 분쟁 조정의 효율적 운영을 위한 인력 보강 및 소위원회·분과위원회 보강 등 조직 정비</li> <li>- 분쟁조정위원의 위촉 요건 강화               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 6년 이상 법조 경력, 10년 이상 건설업무 경력 등</li> </ul> </li> <li>- 분쟁 조정 기간 연장 등 절차 개선</li> <li>- 조정 성립시 확정 판결과 동일한 '재판상 화해' 효력 부여</li> </ul> |
| 개정 집합건물법<br>(시행 2013. 6. 19)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자담보책임의 범위·기간의 법령간 조정 및 재설정</li> <li>- 구분 소유자에 대한 시공사의 하자담보책임 인정</li> <li>- 공동주택을 제외한 집합건물의 분쟁 처리를 담당할 집합건물분쟁조정위원회의 시·도 설치 근거 규정</li> <li>- 부칙 조항의 개정을 통해 주택법보다 우선순위 재확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| 개정 건설산업기본법<br>(시행 예정 2014. 2. 7) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분쟁조정제도의 실효성 제고를 위해 조정 실적이 전무한 지방분쟁조정위원회를 폐지하고 건설분쟁조정위원회로 분쟁조정 창구를 일원화</li> <li>- 중앙건설분쟁조정위원회 운영을 내실화하기 위하여 위원회 내 사무국 설치 근거 마련</li> <li>- 분쟁조정 심의도 향상과 전문가의 전문성 활용을 위하여 위원장을 국토교통부 장관이 위원 중에서 임명</li> <li>- 분쟁조정 활성화를 위하여 분쟁 관련 당사자 일방이 분쟁조정을 신청할 경우 피신청인의 분쟁조정 참여를 의무화</li> <li>- 조정위원회의 실효성을 담보하기 위해 조정서 효력을 재판상 화해와 동일하게 부여</li> </ul>                                                                    |

## 2. 하자 분쟁 현황

### (1) 하자 관련 분쟁 발생 현황

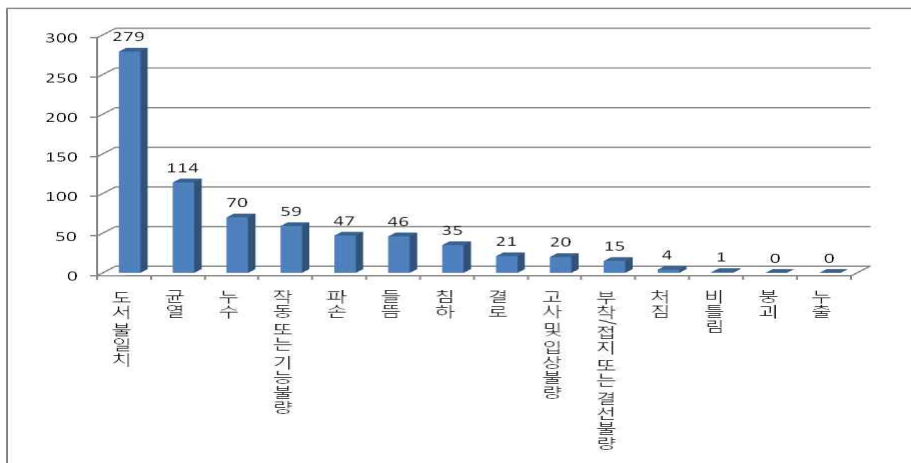
- 준공 후의 하자 발생은 물론이고 하자과 관련한 분쟁이나 다툼이 발생하는 것에 대해서 건설업체는 자사의 대외적 이미지에 손상을 입을 수 있는 사안으로 여겨 관련 정보의 공개를 꺼릴 뿐만 아니라 음성적 해결을 시도하는 경우조차 있기 때문에 건설시장에서의 정확한 하자 현황 파악은 대단히 어려운 실정임.
- 아파트 등 공동주택 부문으로 한정되기는 하지만, 국토교통부 산하 '공동주택 하자심사분쟁조정위원회'에 따르면 위원회 출범 이후 2010년 69건에 그쳤던 하자 심사·분쟁조정 신청 건이 2011년에는 327건, 2012년에는 836건, 그리고 2013년 올해 상반기에는 이미 작년의 절반을 뛰어넘는 652건이나 접수된 바 있어 하자 관련 분쟁의 증가 추세가 지속되고 있다는 것을 잘 알 수 있음.

- 또한, 공공부문에서 한국토지주택공사(LH)가 준공한 아파트 100채당 하자 발생 건수도 증가 추세를 보이고 있는데, 하자 발생 비율이 2011년 약 20%(전체 7만 9,059가구 중 1만 5,818가구)에서 2012년에는 28%(전체 3만 5,479가구 중 9,837가구)로 증가하고 있음.<sup>1)</sup>
- 특히, 올 들어 8월 말까지 준공된 LH 아파트는 총 1만 1,547가구로 이 가운데 27%인 3,164건에서 하자가 발생한 것으로 나타나 하자분쟁의 가장 기본적인 촉발 요인으로 작용하고 있음.

## (2) 하자 관련 분쟁 유형 및 현황

- 기술 및 자재의 품질 향상에도 불구하고 건설공사의 특성 또는 공사 목적물의 품질에 대한 기대감이 지속적으로 상승하면서 하자를 둘러싼 갈등이나 분쟁 발생도 증가하는 양상을 보여주고 있음.
- 구체적 분쟁 유형을 보면, 아파트 등 공동주택의 입주 후 입주자(대표회의) 등으로부터 제기되는 경우가 다수를 차지하고 있으며, 공공 건축물 등 공공 건설부문에서도 발주자로부터의 하자보수 요구가 증가하고 있어 건설업체로서는 준공 이후 장기간 상당한 부담 요인이 되고 있는 실정임.

<그림 1> 공동주택 하자 판례 분석 결과(2009년 기준 계류 사건 600건)



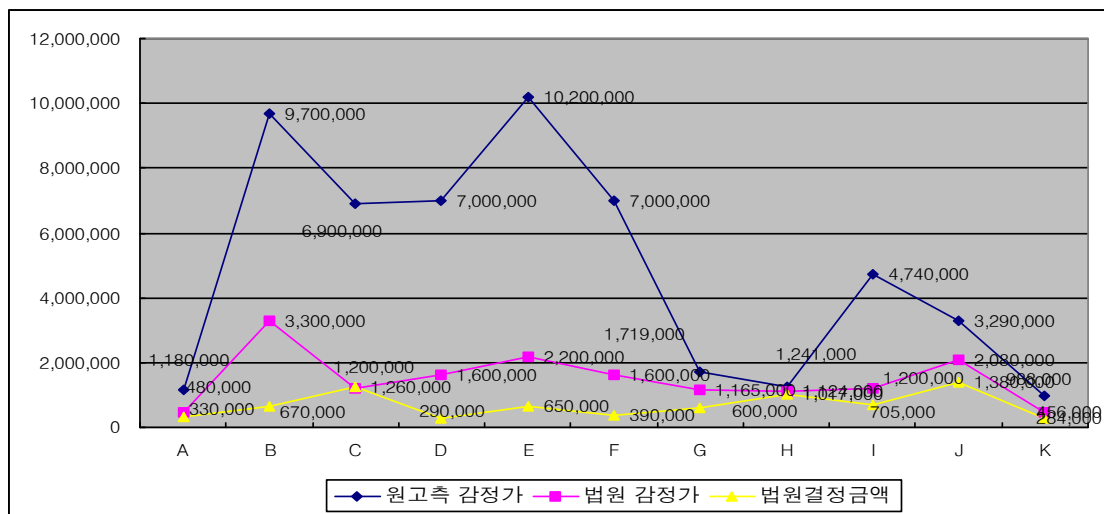
자료 : 국토해양부 보도자료(2010. 10. 15).

1) 매경이코노미 제1730호(2013. 10. 30~11. 5일자)

- 또한, 현재 국내에는 하자 판정에 관한 명확한 기준이 없어 하자 진단기관에 따라 하자 판정 결과의 편차가 크고(원고 감정가 대비 법원 결정금의 차이가 약 15배까지 나기도 함), 이로 인하여 처리 결과를 수용하지 못하여 분쟁이 심화되는 주요 원인으로 작용하고 있음.

<그림 2> 사례별 원고 감정가, 법원 감정가, 법원 결정금액의 차이 비교

(단위 : 천원)



자료 : 공동주택의 하자 발생 원인 및 해결 방안 연구(대한건축학회, 2007).

### (3) 건설업계의 설문 결과

- 대한건설협회는 2013년 7월 23일부터 동년 8월 14일까지 하자 보수 및 분쟁 처리 등에 대한 긴급 설문을 실시하였으며, 37개 응답자(건설업체)로부터 얻은 조사 결과를 요약하면 다음과 같음.

#### 가. 하자보수 비용 현황

- 조사 결과 나타난 하자보수 비용 발생 규모를 보면, 전체 응답 업체 37개사 중 25개사(67%)에서 최근 5년 간 하자보수 비용이 발생하였으며, 업체당 평균 보수 비용은 8,648만원으로 나타남.
- 지난 5년 간 매출액이 증가함에 따라 하자보수 비용 역시 증가 추세에 있으며, 전체

매출액에서 차지하는 비율도 2009년 이후 점차 확대되는 양상을 보이고 있음.

<표 2> 최근 5년 간 매출액 및 하자보수 비용 현황

(단위 : 백만원, %)

| 연도   | 매출액 규모  | 하자보수 비용 | 업체당 평균 | 비율   |
|------|---------|---------|--------|------|
| 2012 | 179,429 | 579     | 23     | 0.32 |
| 2011 | 171,081 | 484     | 19     | 0.28 |
| 2010 | 157,824 | 427     | 17     | 0.27 |
| 2009 | 130,996 | 311     | 12     | 0.24 |
| 2008 | 101,880 | 361     | 14     | 0.35 |
| 합계   | 741,210 | 2,157   | 86     | 0.29 |

#### 나. 하자분쟁의 발생 현황

- 하자분쟁은 최근 5년 간 전체 응답 업체에서 309건(건설업체당 평균 약 8건)이 발생하였으며, 그 원인이라고 할 수 있는 하자 현상의 주요 발생 유형은 ① 내·외장 결함(102건), ② 결로 등 환경 결함(81건), ③ 설비 결함(67건), ④ 구조 부분 결함(20건)의 순으로 조사됨.
- 조사 결과에 따르면 하자 유형 가운데 내·외장 결함에 의한 경우가 33%로서 가장 큰 비중을 차지하고 있는데, 이는 현장에서 마감재 시공을 할 때 좀 더 세심한 주의를 기울여야 할 필요가 있다는 것을 시사함.

<표 3> 최근 5년 간 하자 유형별 발생 현황

| 구분      | 하자 유형(세부 항목)                                                                                                                 | 건수  | 비율    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 구조 결함   | 기초 지반 침하, 슬래브 처짐, 균열(수평 및 수직 부재), 구조부의 탈락 및 파손 등                                                                             | 20  | 6.5%  |
| 설비 결함   | 배수 불량, 배관 누수, 배관 스케일 및 녹물, 승강기 고장, 부품 작동 불량(수도꼭지, 샤워기, 계량기) 등                                                                | 67  | 21.7% |
| 환경 결함   | 결로(곰팡이, 얼룩), 누수 등                                                                                                            | 81  | 26.2% |
| 내·외장 결함 | 도장 변색 및 얼룩, 벽체 및 천장 누수, 도배 및 장판의 얼룩과 들뜸, 타일 부착 불량, 창호 작동 불량, 고장 철재류 및 PVC류 부식 및 파손, 부착 기구의 작동 불량 및 파손(싱크대, 욕조, 세면기, 부착 기구) 등 | 102 | 33.0% |
| 기타      | 놀이시설 손, 조경시설 부식과 파손(펜스, 벤치, 조명 등), 조경수 고사, 보도 및 도로 불량, 옹벽 및 담장의 균열과 파손 등                                                     | 44  | 14.2% |
| 총계      |                                                                                                                              | 309 | 100%  |

#### 다. 하자분쟁에 따른 건설업체의 피해 현황

- 하자 발생 및 분쟁 등으로 건설업체가 입은 피해 사례를 물어본 결과, 전체 응답 업체 37개사 중 4개사가 하자 기획 소송<sup>2)</sup>을 경험한 바가 있다고 응답하였고, 2개사에서 분양 계약의 해제 또는 과도한 손해배상으로 인한 피해를 입은 경험이 있는 것으로 조사되었음.
- 구체적 애로 사항으로는, ① 하자 판단 기준의 미비(10개사), ② 설계 등 기타 원인 및 원인 불명 하자의 보수 요구(10개사), ③ 하자보수 확대 요구 또는 과도한 손해배상 청구(5개사), ④ 하도급업체 등 타 시공 업체 보수 미이행(2개사), ⑤ 기업 이미지 실추 및 공사 대금 미지급 등으로 불가피한 하자보수 요구 수용(2개사) 등으로 나타났음.
- 이를 통해 보더라도 하자 여부에 대한 ‘판단 기준’ 미비를 해결하는 것이 가장 시급한 선결 과제라는 점에 대하여 건설업계도 공감대를 갖고 있는 것으로 보임.

<표 4> 하자분쟁 관련 주요 애로 사항

| 구분                                        | 건수 |
|-------------------------------------------|----|
| 하자 판단 기준의 미비                              | 10 |
| 설계 등 기타 원인 및 원인 불명 하자 보수 요구               | 10 |
| 하자보수 확대 요구 또는 과도한 손해배상 청구                 | 5  |
| 하도급업체 등 타 시공 업체 하자보수 미이행                  | 2  |
| 기업 이미지 실추 및 공사대금 미지급으로 인해 불가피한 하자보수 요구 수용 | 2  |
| 총 계                                       | 29 |

#### 라. 하자분쟁의 해결 방법

- 하자 발생에 따른 분쟁의 처리와 관련하여 대부분의 건설업체들은 발주자와의 협의(97.6%)에 의존하고 있는 것으로 나타남.
- 이러한 결과로 단정하기는 어려우나, 조정 및 중재에 의한 분쟁 해결은 전무한 상황

2) 외관상 하자 소송의 형태를 취하고 있으나, 하자보수 자체보다 손해배상 청구를 목적으로 하자 진단업체나 변호사(법무법인) 등에 의해 제기되는 소송.

으로 나타나고 있어 하자보수 외에 그 해결 방법의 다양성에 대한 인지도는 낮은 것으로 평가됨.

- 앞으로 하자분쟁의 합리적 해결을 위해서는 제3자인 전문가 등에 의해 진행되어 신속하면서도 공평·타당한 분쟁 처리를 기대할 수 있는 ‘대체적 분쟁 해결 절차’에 대한 이해를 높이는 것과 적극적으로 이용할 수 있도록 관련 정보 제공을 보다 활성화할 필요가 있는 것으로 보임.

**<표 5> 하자 분쟁에 대한 건설업체의 처리 방법별 현황**

| 구 분                                                         | 건수  | 비율    |
|-------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 발주자와의 협의                                                    | 203 | 97.6% |
| 공동주택 하자심사분쟁조정위원회, 소비자분쟁조정위원회,<br>중앙환경분쟁조정위원회 등 공적 기구를 통한 조정 | 0   | 0     |
| 대한상사중재원 등 공적 기구를 통한 중재                                      | 0   | 0     |
| 소송                                                          | 5   | 2.4%  |
| 총계                                                          | 208 | 100%  |

### III. 하자분쟁 관련 주요 쟁점

#### 1. ‘하자’의 판정 기준 부재로 인한 분쟁 발생 촉발 및 증가

- 하자 관련 분쟁의 출발점은 건물이나 주택 등 시공된 목적물에 ‘하자’가 있는지 또는 하자가 있다면 즉시 보수를 해야 할 필요성이 있느냐 하는 것이라고 할 수 있음.
- 하자의 발생에 대해서는 일차적으로 공사 도급계약서, 설계도, 시방서, 허가도면, 착공도면, 준공도면, 표준명세서, 특기명세서 등 공사 관련 약정 서면과 시공 관련 서면이 바탕이 될 수 있을 것임
- 그러나 ‘하자’ 여부를 판단할 수 있는 구체적 기준이 하자보수에 관한 현행 각종 법령에 전혀 규정되어 있지 않기 때문에 사실상 하자 관련 분쟁 처리는 출발점에서부터 많은 이해 당사자간 충돌과 감정적 대립으로 비화되고 있음.

- 하자담보책임에 관한 법령은 다수 존재하지만, 하자 현상에 대한 정확한 진단의 전제가 될 하자 판정 기준은 전혀 마련되어 있지 않은 상태임
  - 하자 관련 분쟁의 효율적인 처리 시스템이 「주택법」을 비롯한 각종 법령에서 이미 도입되어 더욱 개선·발전하고 있으나, 하자 판정 기준은 아직 공개적인 규정으로 제정되고 있지 않음
- 「주택법」 시행령은 제59조 제1항 관련 [별표6]에서, ‘공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자’를 하자 범위에 포함시킨다는 취지의 언급을 하고 있을 뿐이고, 균열 등 하자의 판단 기준을 별도로 명시하고 있지는 않음.

&lt;표 6&gt; 하자 관련 규정의 법령간 비교

| 관련 법령    |                        | 주요 하자 관련 내용                                                                                              |
|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건설산업기본법  |                        | – 하자담보책임의 귀속 주체(수급인), 하자담보책임 기간, 수급인의 면책 사유 등                                                            |
| 민간<br>공사 | 주택법                    | – 하자담보책임의 귀속 주체(사업주체, 건축주, 시공사), 하자담보책임 기간, 담보책임 기산일, 하자보수 청구권자, 하자보수보증금, 손해배상 책임, 하자심사·분쟁조정위원회, 조정 효력 등 |
|          | 집합건물법                  | – 주택법과의 관계, 하자담보책임의 귀속 주체(분양자, 시공사), 하자담보책임 기간, 손해배상 책임, 집합건물분쟁조정위원회 등                                   |
| 공공<br>공사 | 국가계약법                  | – 하자담보책임 기간, 담보책임 기산일, 하자검사, 하자보수보증금,                                                                    |
|          | 공사계약<br>일반조건<br>(회계예규) | – 하자담보책임 기간, 담보책임 기산일, 하자보수보증금, 하자검사, 하자보수완료확인서                                                          |

- 앞에서 보듯, ‘하자’에 대한 직접적인 정의 규정을 포함하는 법령이 없는 상태에서, 법원은 ‘건축물의 하자’를 ‘일반적으로 완성된 건축물에 공사 계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적인 결함이 있거나, 거래 관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말하는 것을 말한다’<sup>3)</sup>고 하여 「주택법」 시행령상의 표현을 원용하는 정도에 그치고 있고, 구체적인 사례에서의 하자 여부의 판단은 대부분 법원에 감정인으로 등록된 자 가운데 선정된 이가 제출한 감정서(의견)에 좌우되고 있는 실정임.

3) 대법원 2010. 12. 9 선고 2008다16851 판결.

- ‘하자 여부’는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 구체적 타당성 있는 판단이 요구됨.<sup>4)</sup>
- 「주택법」 시행령상의 규정은 표현 그대로 하자의 범위에 관한 것이지 하자 판정의 구체적 기준을 적시한 것은 아니기에 하자 여부를 둘러싸고 당사자간 입장 차이가 큰 편이지만, 재판의 경우 결국 재판부의 판단에 전적으로 의존하는 양상을 보이고 있음.
- 법원은 지정 감정인의 현장 확인 및 조사 결과를 대부분 그대로 수용하는 경우가 많지만, 감정서의 내용이 충분한 객관성과 공정성을 바탕으로 하고 있는지에 대한 의문도 끊이질 않고 있음.
- 이처럼 하자의 여부 및 하자 정도에 대한 판단은 하자보수의 방법 및 규모 등을 결정하는 하자분쟁의 가장 기초적이면서도 핵심 요건임에도 불구하고 아무런 규정을 두고 있지 않은 점은 다양한 부작용을 불러오고 있음.
- 하자분쟁을 더욱 촉발시켜 하자분쟁의 증가로 이어질 뿐만 아니라, 하자 여부 다툼에 따른 분쟁을 처리할 때까지 장기간 소요됨에 따라 분쟁 당사자의 경제적 부담을 가중시키며, 심급(審級)간 이견이 있는 경우도 적지 않아 재판 등을 통한 분쟁 처리 결과에 대해서도 분쟁 당사자가 충분히 수긍하지 못하는 원인으로 작용
- 이런 가운데 국토부 산하 하자심사분쟁조정위원회(「주택법」 제46조 이하)는 하자심사 및 하자분쟁의 조정 과정에서 국토부가 자체적으로 정리한 ‘하자판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준 [주택건설공급과-6975(2012. 12. 27)]’을 활용하고 있는 하지만, 대외적으로 고시를 하지는 않아 하자심사분쟁조정위원회의 내부 기준에 머무르고 있는 실정임.
- 이상에서 살펴본 바와 같이, 하자분쟁은 매년 증가 추세를 보이고 있지만 완전한 법적 구속력을 갖춘 하자 판정 기준은 아직 공포되지 않은 채 하자 판정을 할 수 있는 주체와 절차 정도만 하자 관련 법령에서 명시적으로 규정하고 있을 뿐이어서 국내 하

4) 대법원 2010.12.9. 선고 2008다16851 판결.

자 관련 분쟁의 제도적 환경 구축을 위한 과제는 아직도 산적한 상태라 할 수 있음.

- 사업 주체와 입주자대표회의 등으로부터 의뢰받아 하자 진단을 할 수 있는 기관으로는 현재 한국시설안전공단 및 건축 분야 안전진단 전문기관, 한국건설기술연구원, 엔지니어링 사업자, 등록 기술사, 건축사 등을 들 수 있음(영 제62조의 14).

## 2. ‘하자담보책임’의 기산점 개정에 따른 법적 책임의 부담 증가

- 건설공사의 목적물에 대한 하자담보책임은 각각의 법령에서 언급하고 있다시피 기본적으로 준공, 즉 공사를 완공하였으나 하자가 있는 경우에서 출발한다고 할 수 있음.
- 준공 시점은 각 법령에서 건설공사의 완공일, 사용 검사일, 사용 승인일 등 다양하게 표현하고 있지만 동일한 개념으로 볼 수 있음. 다만, 최근 「주택법」이나 「집합건물법」의 개정으로 인하여 하자담보책임의 기산점을 전유부분은 입주자 혹은 구분 소유자에게 인도한 날로부터, 그리고 공용부분은 종전과 같이 사용 검사일(사용 승인일)로 하는 등 이원화하고 있는 점을 주목할 필요가 있음.
- 이와 같은 기산점의 이원화로 인하여 과거와 비교할 때 전유부분의 경우 준공 시점으로부터 인도한 날까지의 기간이 추가되기 때문에 하자담보책임 기간이 연장되는 결과를 빚고 있으며, 사업 주체나 건축주, 시공자들의 법적 책임 부담 기간이 늘어나 경제적 부담이 늘어날 가능성이 커지고 있음.

**<표 7> 하자담보책임의 기산점 법령간 비교**

| 관련 법령    |                        | 주요 하자 관련 내용                                              |
|----------|------------------------|----------------------------------------------------------|
| 건설산업기본법  |                        | - 건설공사의 완공일                                              |
| 민간<br>공사 | 주택법                    | - 전유부분 : 입주자에게 인도한 날<br>- 공용부분 : 공동주택의 사용 검사일(사용 승인일)    |
|          | 집합건물법                  | - 전유부분 : 구분 소유자에게 인도한 날<br>- 공용부분 : 집합건물의 사용 검사일(사용 승인일) |
| 공공<br>공사 | 국가계약법                  | - 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날                |
|          | 공사계약<br>일반조건<br>(회계예규) | - 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날                |

### 3. ‘하자’, ‘공사 미완성’, ‘미시공’ 간의 구별 모호

- ‘하자’는 관련 법령에서 명확하게 정의하고 있지는 않지만 대략적으로 정리해본다면 ‘담보책임 기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등’이 발생한 경우 또는 ‘공사상의 잘못으로 인한 균열... 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도’에 이른 경우를 의미한다고 볼 수 있음.
- 법원의 판결에서 ‘건축물의 하자’는 ‘일반적으로 완성된 건축물에 공사 계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래 관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말하는 것<sup>5)</sup>으로 정의되고 있음.
- 한편, ‘미완성’에 대해서도 관련 법령상 명확한 정의가 없는 가운데, 법원은 ‘공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우’를 공사의 미완성으로 보고 있음.
- 이에 따라 ‘하자’의 경우에는 일단 공사가 완공되었으므로 수급인에게 공사대금 청구권이 발생하지만 도급인은 하자로 인한 손해배상 청구권을 가지고 동시 이행의 항변을 할 수 있는 것과 달리, ‘미완성’의 경우는 수급인이 공사대금 청구권을 가질 수 없으며 공사가 완공되지 않은 상태이기 때문에 공사 계약의 해제도 가능할 수 있다는 점에서 차이가 있음.
- 이와 관련하여 법원은, ‘공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일단 종료되고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회 통념상 일이 완성되었고, 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다고 해석함이 상당하다’고 하여 ‘예정된 최후의 공정이 종료되었는지 여부’를 가지고 ‘하자’와 ‘미완성’을 구분하여 판단하고 있음.<sup>6)</sup>
- 다만, ‘예정된 최후의 공정이 종료되었는지 여부’는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급 계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단되어야 한다고 함.

5) 대법원 2010. 12. 9 선고 2008다16851 판결.

6) 대법원 2010. 1. 14 선고 2009다7212, 7229 판결.

- 구체적 사안에서는 결국 법원 재판부의 판단에 달려 있다고 할 수 있음.
- 한편, ‘미시공’은 예정된 공정이 모두 종료되었다고 인정되고, 다만 건물 등 시공 목적물의 주요 구조 부분과 관련이 없는 공사가 누락된 경우를 의미하는 것으로 해석됨.
- 다만, 하자가 좁은 의미로는 미시공 및 변경 시공(당초의 계약 내용을 임의로 변경한 시공)을 제외한 부실 시공을 뜻하는 것으로 해석되지만, 넓은 의미로는 미시공과 변경 시공, 부실 시공을 모두 포함하는 것으로도 해석 가능함.
- 현재 ‘하자판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준(국토부 주택건설공급과-6975(2012. 12. 27))’에서도 미시공의 경우 넓은 의미의 하자에 포함시켜 정의하고 있으며, 하자심사분쟁조정위원회에서는 이 기준에 따라 분쟁 조정 실무를 진행하고 있음.

**<표 8> ‘미시공 하자’와 ‘변경 시공 하자’의 비교**

| 구분       | 내용                                                                                                                                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 미시공 하자   | 「주택법」 제22조에 따른 설계도서 작성 기준과 해당 설계도서에 따른 시공 기준에 따라 공동주택의 내력 구조별 또는 시설 공사별로 구분되는 어느 공종이 시공되지 아니하여 그 건축물 또는 시설물이 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래하는 것                                                         |
| 변경 시공 하자 | 건축물 또는 시설물(설치·시공하는 제품을 포함한다)이 다음 각목에 해당하여 그 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 하자<br>가. 설계도서에 명기된 규격·성능 및 재질에 미달하는 경우<br>나. 설계도서와 다른 저급 자재 등으로 시공된 경우<br>다. 끝마무리를 제대로 안 하여 불완전한 상태로 시공한 경우 |

- 이상의 내용을 정리하자면, ‘하자’는 구체적이고 객관적 판단이 전제되고 있기는 하지만 공정 종료에 따른 완성된 공사 목적물에 대한 개념인 반면, ‘미완성’의 경우는 미완성된 경우를 의미하기 때문에 분명한 차이를 보이고 있음.
- 그러나 법원의 판례를 보더라도 하자 관련 분쟁 사안에서 ‘하자’와 ‘미완성’의 구분을 ‘예정된 최후의 공정이 종료되었는지 여부’를 기준으로 한다고 하면서도, 준공검사 여부에 구애됨이 없이 공사 도급계약의 구체적 내용 등에 비추어 객관적으로 판단되어야 한다고 하기 때문에 여전히 분쟁 사안마다 논란의 여지가 남을 것으로 우려됨.

- 또한, ‘미시공’을 설계도서 작성 기준과 해당 설계도서에 따른 시공 기준을 가지고 ‘하자’와 구분할 수 있다고 해도 이미 준공검사가 끝난 시점에서 ‘미시공’에 따른 책임 문제가 불거지는 것이 대부분이므로 ‘하자’로 일괄 처리되는 경우가 많아 명확한 규정 미비에 따른 하자분쟁 처리 과정에서의 혼선은 불가피한 실정임.
- ‘미시공’은 i) 공사 계약의 불이행에 관한 사안으로서 하자보증의 대상이 아닌 공사 이행보증의 문제라고 할 수 있으며(지체상금 문제 등), ii) ‘미시공’이 있는 경우에도 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상 지장을 초래하지 않는다면 ‘하자’의 범위에 포함되지 않으므로 법적 문제를 종결지을 수 있는 것이 아니라 공사 계약 내용의 규정 및 해석에 따른 책임 여부의 판단 문제는 여전히 남는다고 보아야 함.

#### 4. 공사 목적물별 하자분쟁 처리 절차의 다원화로 혼란 우려

- 하자 관련 분쟁의 발생이 매년 증가하고 있으며, 이로 인한 분쟁 당사자들의 경제적 부담과 심리적 고통도 심화되고 있기 때문에 「건설산업기본법」을 비롯한 관련 법령에서는 법원의 재판을 통한 해결 외에도 다양한 분쟁 처리 절차를 규정해 놓고 있음.
- 그동안 대부분의 하자 관련 분쟁은 법원의 재판 절차를 이용하는 경우가 많았는데, 이를 위해서는 변호사 선임과 소송 비용이 만만찮고 처리가 마무리되기까지 시간도 많이 걸리는 등 경제적 부담이 큰 편이어서 이용상의 불편이 적지 않았음.
- 이에 따라 현재 하자 관련 분쟁 처리 기관이 다양하게 규정되고 있는바, 「건설산업기본법」상의 건설분쟁조정위원회 외에도 공사 목적물의 성격에 따라 공공공사인 경우 국가계약분쟁조정위원회가 있고, 민간공사의 대상인 분양 건축물 및 주택 등의 경우에는 하자심사분쟁조정위원회와 집합건물분쟁조정위원회 등이 있으며, 「소비자기본법」에 의한 소비자분쟁조정위원회를 통하여 하자 관련 분쟁의 처리가 피해 구제도 가능함.

&lt;표 9&gt; 하자분쟁 처리 기구의 법령간 비교

| 관련 법령    |                        | 조정위원회 명칭                                                                  | 위원회의 하자 관련 업무 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건설산업기본법  |                        | - 건설분쟁조정위원회<br>(법 제69조 이하)                                                | - 수급인의 하자담보책임에 관한 분쟁 조정<br>- 조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력(시행일 : 2014. 2. 7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 민간<br>공사 | 주택법                    | - 하자심사·분쟁조정위원회<br>(법 제46조의 2 이하)                                          | - 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무의 심사·조정<br>1. 하자 여부 판정<br>2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자 등<br>과 사업 주체 간의 분쟁의 조정<br>3. 하자의 책임 범위 등에 대하여 사업 주체·설계자 및 감리자<br>간에 발생하는 분쟁의 조정<br>4. 다른 법령에서 위원회 사무로 규정된 사항<br>5. 기타 위원회의 의사에 관한 규칙의 제정·개정 및 폐지에<br>관한 사항, 위원회의 위원장이 회의에 부치는 사항<br>- 조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력<br>- i) 입주자대표회의 등과 사업 주체(하자보수 보증금의 보증서 발<br>급 기관 포함) 사이에 담보책임 기간에 발생한 하자의 책임 범위<br>에 대하여 분쟁이 발생한 경우, ii) 사업 주체·설계자 및 감리자<br>사이에 하자의 책임 범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우도 조정<br>위원회의 조정 이용 가능 |
|          | 집합건물법                  | - 집합건물분쟁조정위원회<br>(제52조의 2)                                                | - 집합건물 분쟁의 심의·조정<br>o 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁<br>o 다만, 주택법 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자<br>보수 등과 관련된 분쟁은 제외<br>- 조정 효력은 당사자간 조정서와 같은 내용의 합의 성립으로 봄                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | 건축법                    | - 건축분쟁전문위원회<br>(제88조)                                                     | - 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정(調停) 및 재정(裁定)<br>- 건설산업기본법 제69조에 따른 조정 대상이 되는 분쟁은 제외                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          | 소비자기본<br>법             | - 소비자분쟁조정위원회<br>(제60조 이하)                                                 | - 소비자와 사업자 사이에 발생한 분쟁을 조정<br>- 조정 내용을 양 당사자가 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는<br>재판상 화해와 동일한 효력                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 공공<br>공사 | 국가계약법                  | - 국가계약분쟁조정위원회<br>(제29조)                                                   | - 이의신청에 따른 재심 청구를 심사·조정<br>o 국제 입찰에 따른 정부조달 계약의 범위와 관련된 사항<br>o 하자분쟁 조정의 경우 집단 분쟁조정 절차도 이용 가능<br>- 조정 청구인과 해당 중앙관서 장이 조정이 완료된 후 15일 이<br>내에 이의를 제기하지 아니한 경우 재판상 화해와 같은 효력                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|          | 공사계약<br>일반조건<br>(회계예규) | - 협의<br>- 협의를 되지 않으면 법원 판결 또는 중재<br>- 국제 입찰인 경우에는 국가계약분쟁조정위원회 이용 가능(제51조) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- 이처럼 하자 관련 분쟁 당사자가 이용할 수 있는 기구가 각 법령별로 다양하게 설립되어 있기 때문에 합리적 분쟁 처리를 위하여 이용하려고 하는 분쟁 당사자로서는 각 각의 조정위원회별 특성이나 차이점 등을 자세하게 알기 어렵고, 심지어 상설 기구로서 활동하고 있지 않는 경우도 있어 이를 사전에 충분히 확인하지 않을 경우 이용상의 불편과 혼란에 직면할 가능성이 큼.

- 또한, 조정 절차가 재판 절차보다 간단·편리하며 비용이 적게 드는 등의 장점이 있기는 하지만, 분쟁의 자율적 해결을 추구한다는 조정제도의 취지를 감안할 때 주택법령에서 호혜평등에 입각하지 않고 입주자의 조정 신청이 있을 경우 사업 주체만 의무적으로 조정 절차에 임하도록 규정하고 있는 것은 공정성과 자율성을 바탕으로 한 합리적 분쟁 해결에도 반할 우려가 있음.
- 「주택법」 제46조의 5 제3항에서 ‘하자심사분쟁조정위원회로부터 분쟁 조정의 통지를 받은 사업 주체는 분쟁 조정에 응하여야 한다’고 명시하고 있음.
- 그 밖에 조정위원회가 난립하고 각 법령별 조율이나 개정 시기가 달라 조정위원회별 조정 성립시의 효력이 차이가 나기 때문에 전문가가 아닌 이들은 조정서의 법적 효력이 어떤 의미를 갖고 있으며, 해당 분쟁의 종국적인 처리로 간주해도 되는지 혼란스러울 수밖에 없는 실정임.
- 예컨대 「주택법」의 하자심사·분쟁조정위원회는 조정 성립시 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하고 있지만, 「집합건물법」의 집합건물분쟁조정위원회는 「주택법」보다 약한 당사자간 합의 성립으로 보는 효력에 그치고 있어 구체적 사안별 분쟁 처리 마무리가 달라지는 부작용 우려(주상복합건물의 주택 부분의 하자분쟁 조정서와 상가 부분의 하자분쟁 조정서의 법적 효력에 차이 발생 가능성 내재)

## 5. 면책 조항의 부재로 사업 주체 및 시공자에게 일방적 책임 전가

- 「건설산업기본법」 등에서 규정하고 있는 하자담보책임의 법적 성격과 관련하여 넓은 의미의 채무불이행책임에 해당한다는 학설도 있지만<sup>7)</sup> 국내 다수설과 판례는 법률의 규정에 의하여 특별히 정한 무과실책임으로 보고 있음.<sup>8)</sup>
- 이처럼 입장의 차이는 하자담보책임의 성립에 귀책사유가 필요한지 여부, 채무불이행 책임과의 경합 여부, 손해배상책임의 범위, 하자담보책임 기간의 성격 등에 대해 다른 해석으로 연결될 수 있는바 명확한 판례의 정립이 필요한 실정임.<sup>9)</sup>

7) 김형배, 채권각론, 2001, 622면.

8) 윤재운, 건설분쟁관계법, 2003, 218면.

9) 윤재운, 건설분쟁관계법, 2003, 218-219면.

- 특히, 하자담보책임의 성립에 귀책사유가 필요한지 여부에 대한 입장 차이에 따라 면책 사유의 인정 여부도 달라질 수 있는데, 현행 「민법」은 원인주의(原因主義)에 입각하여 제669조에서 ‘하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책’을 규정함으로써 공평의 원칙을 반영하고 있음.
- 수급인의 담보 책임 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니함. 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니함 (「민법」 제669조).
- 이와 같은 「민법」의 정신을 반영하여 「건설산업기본법」 제28조에서도 수급인의 면책 사유를 규정하고 있음.
- 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 담보 책임이 없음.
  1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준 미달인 경우
  2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
  3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조 내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우
- 그러나 그 밖의 경우에는 반대 해석 등을 통하여 면책의 가능성을 타진해볼 수 있는 정도에 그칠 뿐이어서, 「민법」이나 「건설산업기본법」에서와 같이 공사 도급계약의 특성을 반영한 하자담보책임의 면책 규정을 별도로 두고 있지는 않음.
- 「주택법」 시행령 제59조 제1항 관련 [별표 6]에서의 ‘공사상의 잘못으로 인한... 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도’를 하자의 범위에 포함시킨다는 표현은 공사상의 잘못이 없거나 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도로 심각하지 않은 경우 하자 관련 책임을 부담하지 않는 것으로 해석할 여지를 남겨놓고 있음.
- ‘공사계약 일반조건’ 제33조에서도 하자담보책임을 ‘계약 상대방의 시공상 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한한다’고 규정하고 있으므로 해석상으로는 시공상의 잘못이

없음에도 불구하고 발생한 하자 현상에 대해 면책 주장의 여지가 남게 됨.

- 특히, 하자 관련 분쟁이 다수 발생하고 있는 공동주택에서는 「집합건물법」과 「주택법」에 명시적 면책 조항이 없기 때문에 「건설산업기본법」상 면책 조항의 원용에 장애물은 없는지 또는 주택법령상의 공사상의 잘못이 없거나 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도로 심각하지 않은 경우 하자 관련 책임에서 벗어날 수 있는지 여부를 사업 주체나 시공사 등이 자체적으로 판단하기 힘들어 하자분쟁의 방지나 분쟁 처리 과정에서의 충분한 방어를 기대하기 어려운 실정임.

## IV. 구체적 지원 방안

### 1. 건설공사 단계별 대응 방안

#### (1) 준공 전 시공 과정에서의 대응(하자방지 점검표 작성 및 배포)

- 하자분쟁에 대응하는 일차적 방안은, 시공 과정에서 시공 행위 및 자재 검수 등에 대한 관리 감독 및 감리를 강화해 하자 발생을 최대한 억제토록 하는 것을 들 수 있음.
- 이를 위해 현장에서 하자 발생을 위한 주요 점검 사항을 시공 과정에서 체크할 수 있도록 ‘하자방지 점검표(Manual)’를 마련해 건설업체에 배포하거나 기존에 사용해 오던 것이 있으면 법·제도 변화를 반영하여 보완한 개정판으로 대체하도록 함.
- 하자방지 점검표를 작성함에 있어 공식적인 하자 판정 기준이 제정되어 있지 않으므로 국토부 산하 하자심사분쟁조정위원회에서 실무상 적용하고 있어 공신력이 높은 ‘하자 판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준’을 적극 활용토록 함.
- 특히, 대부분의 공사 현장에서 설계변경이나 계약 내용의 변경은 쉽게 접할 수 있는 사안인바, 이로 인한 공사량이나 공법 변경 등 공사 계약의 내용 변경에 따른 새로운 클레임이나 분쟁의 발생 가능성에 대해서도 충분히 주의할 필요가 있음.
- 공사 수행 과정에서 생산되는 각종 자료(발주자와의 협의나 회의 자료 등 포함)는 추후 예상될 수 있는 하자분쟁에서 면책 또는 손해배상책임의 조정 등에 유용한

객관적 자료로 활용될 수 있으므로 잘 정리하여 보관하는 것이 바람직함.

## (2) 준공 이후 하자분쟁 발생에 따른 대응

- 하자분쟁이 본격화하는 단계는 하자담보책임의 법적 성격상 준공 이후가 될 것이며, 하자담보책임 기간 동안 사업 주체 등은 발주자나 입주자 등의 하자보수 청구 및 손해배상 청구에 능동적·적극적으로 대응하는 것이 향후 기본적 대응 방향으로 바람직
- 이미 표면화된 하자분쟁을 은폐하려 하거나 음성적·비정상적 과정을 통하여 해결하려고 하면 발주자나 분쟁 상대방의 과도한 요구에 시달리거나 여론 악화 등으로 불리한 입장에 처하는 역효과가 나타날 수 있으므로 사실 관계의 객관적 판단 위에 효율적 분쟁처리 시스템을 적극적으로 활용하는 것이 가장 합리적 선택이라고 할 수 있음.
  - 하자분쟁이 발생한 경우 사업 주체 등은 사실 은폐나 분쟁 상대방에 대한 감정적 대응을 자제하고, 물리적인 하자 보수로서 종결할 수 있는 사안(고객만족 차원에서의 처리로 충분한 경우)과 법적 대응이 필요한 사안으로 구분해 대응토록 해야 함.
  - 법적 대응이 필요하다고 판단된 사안에 대해서는 담당 부서를 중심으로 계약서 등 관계 서류의 점검과 현장 확인 등을 거친 후 법률 전문가의 도움을 받아 공식적 대응에 나서도록 함.
- 대부분의 하자 관련 분쟁은 하자 판단에서부터 출발하게 되지만, 현재 국내에선 공식적·구체적 판단 기준은 없어 법원의 판결조차 감정인의 의견에 의존하는 양상을 보여 재판 결과에 대한 분쟁 당사자의 불만이 적지 않은 편임.
  - 법원의 판례는 하자 여부 및 하자 보수와 관련한 공법이나 보수 범위를 정함에 있어서 입주자 등의 입장을 적극적으로 수용하는 경향을 보이고 있음.
- 이에 대한 대응책으로는, 국토부 산하 하자심사분쟁조정위원회에서 조정 절차에 적용하고 있는 ‘하자 판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준’이 전문가의 의견과 현장의 실상을 반영하여 현실적인 기준을 제시하고 있다는 인식이 확산되고 있으므로 이를 적극 원용하는 것이 하자분쟁의 합리적 처리에 도움이 될 것으로 보임.

### (3) 소송(訴訟)보다는 조정(調停)제도 적극 활용

- 하자분쟁이 계약 당사자간 협의 등을 통하여 원만하게 처리되지 못할 경우 이용할 수 있는 재판 외의 분쟁처리 시스템으로는 조정과 중재 제도가 있으며, 최근 조정제도는 「건설산업기본법」이나 「주택법」 등 관련 법령에서 당사자의 참여를 적극 유도하고 조정의 효력을 강화하는 등 상당한 제도적 정비가 이루어지고 있음.
- 기존에 하자분쟁의 주된 처리 수단이었던 재판 절차는 분쟁의 종결까지 많은 시간과 노력이 들고 변호사 선임에 따른 비용까지 감안할 경우 경제적 측면에서의 부담도 큰 편이어서 분쟁 당사자들의 이용이 쉽지 않은 편이었음.
- 소송 과정에서도 법원 재판부의 전문성 확보가 충분하지 못한 경우도 있어 하여여부의 판단 등이 사실상 법원에 의하여 선임된 감정인의 감정 의견에 좌우하는 경향을 보이자 이러한 점을 악용한 이른바 ‘하자 기획 소송’의 급증을 불러오기도 하였음.
- 조정제도는 분쟁 처리의 주도권이 분쟁 당사자에게 있다는 점에서 자율적 분쟁 조정의 대표적 수단으로 각광받고 있으며, 구체적 사안에 대한 전문적 식견을 가진 조정위원들의 합리적인 조정안 제시가 강점으로 주목을 끌고 있음.
- 분쟁 당사자가 가장 관심이 있는 분쟁 처리 비용이 실비 수준 이하에 머물러 거의 부담이 없고, 대부분의 조정 절차가 60일 안에 마무리되기 때문에 하자분쟁의 신속한 종결도 기대할 수 있음.
- 또한, 기존 상당수 조정위원회가 서류상 존재하는 데 머물러 실질적 기능을 하지 못했던 점을 개선하여 사무국이 설치되어 상설 기구로 운영되는 등 실질적인 조정 시스템 보완이 되어 있기 때문에 이전보다 이용상 편의성과 조정 과정의 신뢰성 제고, 하자분쟁의 종국적 처리 등에 따른 기대감이 높아져 가고 있음.
- 「주택법」의 하자심사분쟁조정위원회의 경우 조정서에 재판상 화해(확정 판결과 동일)의 효력을 부여하는 등 조정의 실효성 강화, 조정위원들의 전문성 보강과 인력 확충 등 큰 폭의 제도 개선으로 그 이용이 매년 급증하는 추세를 보이고 있음.

- 따라서 건설업체로서는 하자 관련 분쟁이 발생하였을 때,
  - i) 일차적으로는 사실 관계 확인 및 협의로써 마무리할 수 있도록 노력하고,
  - ii) 협의가 어려울 때는 재판 등 소송 절차를 통한 해결보다 국내 관련 법령상의 조정 절차를 적극적으로 활용하는 것이 합리적인 분쟁 해결에 도움이 될 것임.<sup>10)</sup>

## 2. 건설업계 차원의 실질적 지원 방안(법령 개정 등 제도 개선 촉구)

- 최근 관계 법령의 개정은 하자분쟁의 합리적 처리를 위한 법·제도적 개선이 큰 폭으로 마무리된 점에서 바람직하지만, 상대적으로 사업 주체 등 건설업계에겐 하자담보책임의 강화라는 부담 증가도 동반하고 있기 때문에 개별 업체별 대응 이외에 건설업계 차원의 중장기적인 대응책 마련도 필요할 것으로 판단됨.
- 시행자 등 사업 주체 외에 시공자의 하자담보책임 부담을 보다 강화하였으며, 공동주택의 하자담보책임 기간이 이전보다 각 공종별로 늘어난 것은 물론이고 하자담보책임 기간의 기산점도 이원화되었음.
- 특히, 전유 부분의 하자담보책임 기산일이 구분 소유자에게 인도한 날로 정해짐에 따라 사용 검사일부터 인도 시점까지의 기간이 기존의 하자담보책임 기간에 추가될 수 있게 되어 사실상 하자담보책임의 강화라는 결과를 낳고 있음.

### (1) 「민간건설공사 표준계약서」 등에 관한 보완

- 하자담보책임은 법정 책임으로서 결과에 대해 사업 주체나 시공자가 모든 책임을 지는 구조를 가지고 있기 때문에 결과를 발생시킨 원인이 발주자나 제3자에게 있을 경우에는 책임을 면할 수 있는 ‘면책 조항’을 두는 것이 형평의 원칙상 적절함.
- 「건설산업기본법」 제28조 제2항에서는 i) 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준 미달로 인한 경우, ii) 발주자의 지시에 따라 시공한 경우, iii) 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조 내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우를 명시하고 있으며, 이로 인하여 발생한 하

10) 「건설산업기본법」 제72조에서 ‘위원회는 당사자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청 받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 하며, 상대방은 그 조정에 참여하여야 한다’고 규정하고 있으며, 「주택법」 제46조의 5 제3항에서도 ‘위원회로부터 분쟁 조정의 통지를 받은 사업 주체는 분쟁 조정에 응하여야 한다’고 규정하고 있어 조정 절차의 이용을 제도적으로 강화하고 있으므로 이를 적극 활용할 필요가 있음.

자에 대하여는 수급인이 담보 책임이 없다고 면책 사유를 국내 법제상 유일하게 규정하고 있음.

- 이에 따라 「건설산업기본법」 상의 면책 사유에다 해석상으로만 인정되는 ‘공사상 잘못이 없는 하자’<sup>11)</sup>에 대한 면책을 추가하여 ‘민간건설공사 표준계약서’나 ‘아파트 표준공급계약서’ 등과 다른 관련 법령에서도 명시하도록 개정 의견을 주무 부처에 건의해야 함.
- ‘공사상 잘못이 없는 하자’에 대한 면책은 이미 관련 판례에서도 같은 입장이 표현되고 있는데, 공사 계약에서 정한 설계도서의 기재 내용대로 시공한 경우 그 설계도서가 부적당함을 알고도 고지하지 아니한 것이 아닌 이상 그로 인하여 건물에 하자가 생겼다 하더라도 하자담보책임을 물을 수 없다고 함.<sup>12)</sup>

<표 10> 하자보수 대상에서 제외되어야 할 ‘공사상 잘못’의 법령간 비교

| 법령 명칭                                           | 해당 조문                                                            | 구체적 내용                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주택법 시행령<br>[별표 6]                               | 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간(주택법 시행령 제59조 제1항 관련)<br>1. 하자의 범위 | <b>공사상의 잘못으로 인한</b> 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자                                      |
| 공사계약 일반조건(2012. 9. 22 기획재정부 계약예규 제116호)         | 제33조(하자보수) 제1항                                                   | 계약 상대방은 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 시행령 제60조 규정에 의하여 계약서에 정한 기간(“하자담보책임 기간”) 동안 공사 목적물의 하자( <b>계약 상대방의 시공상의 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함</b> )에 대한 보수 책임이 있다.          |
| 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준(2012. 3. 22 행정안전부 예규 제404호) | 제10절 공사목적물의 하자<br>1. 하자보수 가.                                     | 계약 상대방은 전체 목적물을 인수한 날과 시행령 제64조 제1항에 따른 검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 시행령 제69조에 따라 계약서에 정한 기간(“하자담보책임 기간”) 동안 공사 목적물의 하자( <b>계약 상대방의 시공 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함</b> )에 대한 보수 책임이 있다. |

- 나아가 「건설산업기본법」 이외의 「주택법」이나 「집합건물법」, 「국가계약법」 등에도 하자담보책임의 면책 사유를 명시적으로 규정하도록 개정안을 제시함으로써 입법적 근거를 확보할 필요가 있음.

11) 여기서 ‘공사상의 잘못’은 시공상 과실이 있는 경우를 말하며 판례도 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하거나 부실 시공 또는 설계도면과 다르게 시공한 경우를 하자로 보고 있음(대구지법 2007가합1333).

12) 대법원 1996. 5. 14 선고 95다24975 판결.

- 이와 함께 조정위원회의 이용을 더욱 활성화하여 분쟁 당사자 모두가 분쟁을 신속하고 합리적으로 해결할 수 있도록 현행 「주택법」 제46조의 5 제3항을 아래와 같이 바꾸고, 민간건설공사 표준도급계약서에도 조정을 거친 후 중재나 소송 절차를 이용하도록 하는 것도 바람직할 것임.

<표 11> 하자심사분쟁조정위원회 이용 관련 규정 개정안

| 법령 명칭             | 해당 조문       | 개정안의 구체적 내용                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주택법               | 제46조의 5 제3항 | -위원회로부터 분쟁 조정의 통지를 받은 <b>사업 주체</b> 는 분쟁 조정에 응하여야 한다.<br>⇒ 위원회로부터 분쟁 조정의 통지를 받은 <b>당사자</b> 는 분쟁 조정에 응하여야 한다.                                                                                                    |
| 민간건설공사<br>표준도급계약서 | 제41조 제2항    | -제41조(분쟁의 해결) ② ...당사자는 건설산업기본법에 따른 건설분쟁조정위원회에 조정을 신청하거나 중재법에 따른 상사중재기관 또는 다른 법령에 의하여 설치된 중재기관에 중재를 신청할 수 있다.<br>⇒ ② ...당사자는 <b>건설산업기본법 등 관계 법령에 따른 분쟁조정위원회에 조정을 거친 후 중재법에 따른 중재기관 또는 법원의 재판 절차를 이용할 수 있다.</b> |

## (2) 조속한 ‘하자 판정 기준’의 마련

- 하자과 관련한 분쟁은 매년 증가 추세를 보이고 있지만, 하자 여부를 판단할 수 있는 판정 기준은 없어 하자 보수의 지체 및 분쟁의 심화 등 부작용을 낳고 있으므로 아래와 같은 쟁점 사항들을 포함하여 조속하게 주무 부처에서 ‘하자 판정 기준’을 마련하도록 건설협회 등 건설업계를 대표하는 건설단체 등이 적극적으로 요구하여야 함.

### 1) 담보책임 대상인 ‘사용 검사일 이후의 하자’에 대한 판단 기준

- 하자담보책임은 당연히 준공이나 사용 검사일 이후에 발생한 하자를 대상으로 하지만, ‘사용 검사일 이후의 하자’를 둘러싼 입장 차이가 현장 등에서 나타나고 있음.
- ‘사용 검사일 이후의 하자’에 대한 판례를 살펴보면, ‘...보증 대상이 되는 하자는 사용 검사일 이후 하자보수책임 기간이 종료되기 이전에 발생한 하자에 한정되고 사용검사가 완료되기 전에 이미 발생한 하자는 그것이 사용 검사일 이후까지 존속한다고 할지라도 피고의 보증 대상이 아니라고 할 것...’, ‘...비록 미시공이나 변경 시공으로 인하여 건축물 자체에 위와 같은 균열 등이 발생할 위험성이 내재되어 있다고 할지라도 그 자체만으로 이 사건 보증 대상이 되는 하자가 사용검사 이전에 발생한 것이라고

불 것은 아니라 할 것이며, 그와 같은 균열 등이 실제로 나타나서 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하는 하자가 사용검사 후에 비로소 발생해야 보증 대상이 된다...’고 하여 하자 여부의 판단 시점, 하자와 미시공 등과의 구분을 명확하게 밝히고 있음.<sup>13)</sup>

- 따라서 이에 대한 판단 기준을 현재처럼 법원 등에서의 해석에 의존하도록 방치할 것이 아니라 법령에 명시함으로써 분쟁의 발생 여지를 원천적으로 차단할 필요가 있음.

## 2) ‘균열 허용 폭’ 등에 대한 구체적 판정 기준

- 균열은 <그림 1>에서 보는 바와 같이 하자 유형 가운데 사실상 가장 빈번하게 등장하는 현상이라고 할 수 있으나, 법원 판례는 균열의 허용 폭에 대하여 외부적 환경 변화 등을 감안하여 균열 크기에 상관없이 전부 하자의 범위에 포함시키는 의견(다수 판례)<sup>14)</sup>과 하자보수 의무를 배제하는 반대 의견<sup>15)</sup>으로 나누어져 있음.

<표 12> ‘균열의 허용 폭’에 대한 판례 비교

| 다수 판례                                                                                                                                                                                 | 소수 판례                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i) 콘크리트의 특성상 균열 발생이 불가피하다고 해도 균열이 발생하는 환경 조건을 고려하지 않은 채 일률적으로 0.3mm 이하 균열을 하자보수 대상에서 제외하는 것은 타당하지 않음.                                                                                 | i) 습도 및 온도 변화에 따라 건조 수축하는 콘크리트의 특성상 일정한 폭의 미세 균열은 당연히 발생할 수밖에 없음.                                                                                                 |
| ii) 계절별 온도 변화가 심한 우리나라의 특성상 허용 균열 폭 이내의 균열이라 하더라도 이산화탄소나 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고, 균열 확산에 따라(진행성 균열을 전제로 함) 구조체의 내구력이 감소하며, 콘크리트의 중성화·철근 부식·표면 박락 등의 촉진 및 균열 폭 증가로 건조물의 기능상·안전상 지장을 초래할 우려 | ii) 철근콘크리트 구조에서는 허용 균열 폭 이내의 균열은 철근에 영향을 주지 않아 내구성이나 구조적 안전성에 위험을 초래하지 않음.                                                                                        |
| iii) 0.3mm 이하의 균열이라 해도 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 좋지 않으므로 미관상 하자에 해당                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |
| iv) 균열의 발생은 복합적인 요인(시공, 재료, 환경, 자기 수축, 하중 등 내·외적인 영향)에 의해 발생되는바, 콘크리트 구조물의 재료적 특성상 균열이 발생하더라도 시공사로서는 콘크리트 품질의 관리(운반, 타설, 다짐, 양생 등)를 철저히 하여 균열을 최소화할 의무 존재                             | iii) 아파트 등 공동주택 외벽의 균열은 대부분 건조 수축 균열로서 구조적 결함 등으로 발생한 것이 아니므로 특별히 진행성 균열이라는 점에 관하여 입증 없는 한 현재 0.3mm 미만의 균열은 단기간 내에 균열이 진행되거나 균열 폭이 증가되지는 않을 것으로 추정된다는 점 등을 들고 있음. |
| v) 균열의 허용 폭을 규정하고 있는 ‘건축구조설계기준’ 등은 건축물의 구조적 안전성만을 고려한 것으로서 건물의 미관 등 다른 요소도 고려하여야 하는 하자보수 기준으로 그대로 적용하기 곤란함.                                                                           | iv) ‘건축구조설계기준’에 건물의 구조 안정성, 내구성 등 측면을 고려하여 건조 환경의 경우 0.4mm, 습윤 환경의 경우 0.3mm를 허용 균열 폭으로 정하고 있음.                                                                    |

13) 대법원 2002. 2. 8 선고 99다69662 판결, 대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다4597 판결, 대법원 2007. 1. 26 선고 2002다73333 판결.

14) 하급심 판례로는, 서울고등법원 2008. 6. 12 선고 2007나49085 판결, 서울고등법원 2008. 3. 25 선고 2007나56625 판결, 서울고등법원 2008. 11. 6. 선고 2007나124139 판결, 대전지방법원 2007. 10. 17 선고 2005가합7201 판결 등 다수가 있으며, 대법원 판례로는 대법원 2009. 2. 26 선고 2007다83908, 대법원 2009. 5. 14 선고 2008다92817, 대법원 2012. 4. 13 선고 2011다46036 판결 손해배상 등이 있음.

15) 서울중앙지방법원 2002. 9. 10 선고 2000가합29160 판결, 서울중앙지방법원 2008. 7. 9 선고 2006가합1621 판결, 창원지방법원 2005. 9. 30 선고 2001가합2822, 2001가합4736(병합) 판결, 서울중앙지방법원 2008. 8. 28 선고 2007가합28241 판결 등이 있음.

- ‘균열의 허용 폭’ 자체를 부정하는 판례 가운데 ‘신의칙’ 또는 ‘공평의 원칙’에서 그 보수 비용을 시공자 등에게 모두 부담하게 하는 것은 적절치 못하며, 자연 발생적 노화 현상도 있을 수 있다는 점과 시공자가 여러 차례 하자 보수를 해왔다는 점, 입주자대표회의의 하자보수 완료확인서 교부 등을 감안하여 전체 보수 비용의 60~80% 수준으로 한정하는 등 책임을 다소 제한하고 있는 판례<sup>16)</sup>도 있다는 점은 주목할 만함.

<표 13> 균열하자 판정 기준<sup>17)</sup>의 예시

[별표 1]

균열하자 판정 기준

| 구조                                  | 부재          |             | 위치               | 환경 조건         | 허용균열폭(mm)               |    | 수밀  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------|---------------|-------------------------|----|-----|
|                                     |             |             |                  |               | 안전                      | 내구 |     |
| 아파트<br>·<br>관 리<br>사무실              | 기둥          |             |                  | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 보           |             |                  | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 벽<br>체      | 외벽          | 외기에 직접 면하는<br>부분 | 습윤환경          | 0.3mm와 0.005Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     |             | 내벽          | 실내, 계단실          | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 슬<br>래<br>브 | 외부          | 외기에 직접 면하는<br>부분 | 습윤환경          | 0.3mm와 0.005Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     |             | 내부          | 천장, 내부발코니        | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
| 지 하<br>구조물<br>(주차장,<br>기계실,<br>전기실) | 기둥          |             |                  | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 보           |             |                  | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 벽체          | 지하옹벽        |                  | 습윤환경          | 0.3mm와 0.005Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     |             | 내부 벽체, 계단실벽 |                  | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
|                                     | 슬래브         |             | 천장, 바닥           | 건조환경          | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | -   |
| 물탱크                                 | 벽체, 슬래브     |             |                  | 건조환경<br>(조건별) | 0.4mm와 0.006Cc<br>중 큰 값 |    | 0.1 |
| 피트<br>(pit)                         |             |             |                  | 습윤환경          | 0.3mm와 0.005Cc<br>중 큰 값 |    | -   |

※ Cc는 최외단 주철근의 표면과 콘크리트 표면 사이의 콘크리트 피복 두께(mm)

- 따라서 균열의 폭에 대한 구체적 기준이 없어 분쟁이 적지 않은 편이므로 관련 법령

16) 대전고등법원 2007. 11. 2 선고 2007나628, 대법원 2008. 9. 11 선고 2006다50338 판결도 동일한 취지.

17) 국토부 「하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용산정 기준」

등에서 하자보수 의무가 면제되는 ‘균열의 허용 폭’에 대한 기준을 분명하게 적시할 필요가 있음.

- 균열 하자에 대한 별도의 구체적 기준이 없는 국내 주택 건설 관련 법·제도 환경에서 하자 소송의 결과는 대부분 사업 주체 등 건설업체가 불리한 경향을 보이고 있음.

### 3) 하자 보수 후의 도장 범위에 대한 기준

- 법원 판례는 균열 등의 하자가 발생한 경우 이를 보수한 후에 도장을 어느 정도의 범위에서 할 것인가와 관련하여, 대부분 외관상 보수의 흔적이 남게 되는 경우 미관상 하자로 인한 거래가격 하락이 경험칙상 예상되므로 외벽의 균열 보수 후 미관이 보기 좋하게 되는 것을 막기 위해서 전체 도장이 불가피하다고 보고 있음.<sup>18)</sup>
- 아파트에 대한 외벽 균열 부분의 보수는 부분 도장 1회 실시 후 전체 도장을 1회 실시하는 것이 합리적인 하자 보수의 방법이라고 판단한 것은 정당함.<sup>19)</sup>
- 다만, 하급심의 판례 가운데는 ‘아파트의 외벽 균열을 전체 도장으로 보수할 경우 부분 도장의 방법에 의할 경우보다 과다한 비용이 소요되는 점은 책임 제한의 사유로 반영하는 등 형평성의 차원에서 고민을 한 것으로 보이는 사례도 있음.<sup>20)</sup>
- 또한, 하자가 중요한지 여부가 다투어질 경우 하자 정도를 특정함과 아울러 그 하자를 보수하는 적당한 방법과 그 보수 비용 등에 관하여 심리해봄으로써, 그 하자가 중요한 것인지 또는 그 하자가 중요한 것은 아니더라도 그 보수에 과다한 비용을 요하지 않는 것인지를 가려보아 손해액을 산정해야 한다는 절충 입장도 있음.<sup>21)</sup>
- 이러한 논란을 불식시키고, 판결 결과에 분쟁 당사자 모두가 수긍할 수 있도록 하기 위해서는 하자 보수 후의 도장 범위에 대해서도 명시적 규정을 둘 필요가 있음.

18) 대법원 2009. 5. 14 선고 2008다92817.

19) 대법원 2012. 4. 13 선고 2011다46036 판결 손해배상.

20) 대구지방법원 2009. 6. 5 선고 2007가합1333.

21) 대법원 2009. 6. 25 선고 2008다18932, 18949 판결.

<표 14> 하자 보수비용 산정 기준<sup>22)</sup>의 예시

[별표 12]

| 보수비용의 세부 산정 기준 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 구 분            | 세부 산정 기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 직접<br>공사비      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내역항목별 직접공사비 = <math>\sum</math> (내역별 공사수량 × 비목별 일위대가)</li> <li>- 내역별 공사수량: 보수공사 범위에 기준하여 실소요량을 산출               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 재료의 할증 : 재료량 = 정미량 + 할증량, 재료의 손실에 대한 할증은 표준품셈 기준으로 적용</li> <li>• 품의 할증 : 표준품셈을 기준으로 선택하여 적용</li> </ul> </li> <li>- 비목별 일위대가 산정 : 국토교통부(한국건설기술연구원)에서 발표하는 최신 “건설공사 표준품셈”에 근거하여 재료비, 노무비, 경비에 해당하는 품을 적용함. 단, 표준품셈에 없는 항목인 경우는 공인 물가지의 단가를 견적가 후보로 적용 가능함.</li> <li>• 재료비, 경비의 단가 기준 : 조달청 고시 단가를 우선 적용하고 조달청 고시 단가에 없는 항목의 경우는 정부 공인 등록 2개 이상의 물가조사기관 물가지 중 최저가를 적용. 단, 물가지에 게재되지 않은 경우는 2개 이상 관련 전문업체에 견적 요청하여 최저가를 기준으로 적용</li> <li>• 노무비 단가 기준 : 통계법에 의한 통계작성 승인기관이 조사 공표한 가격(시중 노임)</li> <li>- 가설공사비 : 별도로 산정하지 않고 필요한 경우 직접공사 내역 항목에 추가</li> <li>- 하자보수 부위 관련 철거(제거)공사와 마감공사 비용 포함</li> </ul> |
| 간접<br>공사비      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 간접비(간접노무비, 제경비, 일반관리비, 이윤) 요율은 조달청 발표 최신 “해당공사 원가계산 제비율 적용기준”을 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

[별표 13]

균열하자 보수비용 산정기준

| 구 분            |                | 내 용                                                                                                   | 비 고 |
|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 균열<br>보수<br>기준 | 보수 폭<br>(도장 폭) | 균열 주위 폭 30cm                                                                                          |     |
|                | 보수 면적          | 보수 면적= 균열 길이×보수 폭                                                                                     |     |
|                | 보수 면적률         | 보수 면적률(%)=보수 면적/전체 면적×100                                                                             |     |
| 도장<br>처리<br>기준 | 부분도장           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보수 면적률 20% 이하</li> <li>- 보수 폭에 대해 2회 도색, 로울러 칠 기준</li> </ul> |     |
|                | 전체 도장          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보수 면적률 20% 초과</li> <li>- 부분 도장 1회+전체 도장 1회</li> </ul>        |     |

22) 국토부 ‘하자 판정 기준, 조사 방법 및 보수비용 산정 기준’.

### (3) 관련 표준 약관의 개정 동향에 대한 적극적 대처

- ‘민간건설공사 표준도급계약서’와 달리 입주자 입장이 강조된 ‘아파트 표준공급계약서 (표준약관)’의 내용과 관련하여, 최근 공정위는 개정안을 마련하여 2013년 11월 중으로 시행할 계획인바 그 내용 속에 ‘분양주택의 하자가 중대한 경우 입주자가 계약 해제를 요청할 수 있도록 하는’ 내용이 포함<sup>23)</sup>되어 있어 하자가 단순한 보수 여부를 넘어 계약 자체의 효력을 다투는 사안으로까지 비화되고 있으므로 이에 대한 건설업계의 적극적 대처가 요망됨.
- 법원의 최근 판례를 보면 ‘분양 안내 책자, 광고지와 달리 시공된 부분에 대하여는 분양 계약상 책임으로 물을 수 있는 것이므로 이와 달리 시공되었다는 사정만으로는 이를 하자라고 볼 수 없다’라고 판시<sup>24)</sup>한 바 있으므로 이를 바탕으로 ‘아파트 표준공급계약서’의 합리적 대안을 제시하는 건설업계 차원의 신속한 노력이 요구됨.
- ‘아파트 표준공급계약서’에는 시공 목적물의 관리 방법, 하자 발생 및 보수 등과 관련한 책임의 귀속 여부 등에 관한 내용을 상세하게 기재함으로써 분양 계약자 등에 정확한 정보를 제공하는 등 분쟁 발생 가능성의 사전 차단 방안을 검토해볼 만함.

### (4) 하자분쟁처리지원센터의 신설

- 시공 목적물의 품질에 대한 관심이 높아지고 있는 최근 경향을 고려한다면 법·제도 변화와 시장 환경의 변화는 앞으로도 상당 기간 지속될 가능성이 크고, 건설업계 차원에서 관련 법령의 바람직한 방향성 제시와 구체적 문제점의 모니터 및 대안 제시 등의 기능을 수행하기 위한 보다 전문적 기구 또는 조직의 필요성은 어느 때보다 절실한 편이라고 보임.
- 하자분쟁의 급증 추세와 특성, 그리고 최근의 광범위한 법령 개정 등의 변화를 감안할 때 개별 건설업체가 대처하는 것은 한계가 있을 수밖에 없기 때문임.
- 건설업계 차원의 지원도 일회성에 그쳐서는 그 효과를 기대하기 어렵기 때문에 항구

23) 연합뉴스 2013. 10. 25.

24) 서울중앙지법 2006가합31509.

적이고 지속적인 지원 조직의 구성이 바람직함(법리적 공방이나 법적 소송에서 체계적이고 지속적 지원, 관련 법령도 미흡하므로 제도 개선 등의 대정부 활동 필요, 하자 방지를 위한 공법이나 효율적인 하자보수 공법 등 관련 정보의 공유 필요 등).

- 구체적 대안으로는, 건설협회 등 건설업계를 대표하는 단체에서 하자분쟁 처리를 위한 가칭 ‘하자분쟁 처리상담 종합지원센터’를 설치하여 상설적인 지원 기능을 담당하도록 함으로써 건설업체의 하자 관련 업무 처리에 실질적인 도움을 줄 수 있을 것으로 기대됨.
- i) 정책 당국에 대한 불합리한 법령 및 관련 제도의 개선
- ii) 현장이나 건설업체 등에 대한 관련 정보의 수집 및 제공·전파
- iii) 교육 및 여론 환기, 하자 관련 법적 쟁점에 대한 상담이나 자문 등

두성규(연구위원 · skdoo@cerik.re.kr)