

건설공사 하자담보책임기간의 개선방안

민 용 (CERIK 1급 행정원)

최 민 수 (CERIK 부연구위원)

< 요약 >

- 93년 이후 정부에서는 부산구포역 열차 전복사고 등 대형 사고의 근본 원인을 부실 시공으로 판정하고, 이에 대한 대책의 일환으로서 「예산회계법」 등 건설관련법령을 개정하여 건설공사의 하자담보책임기간을 크게 강화하는 조치를 취하였음.
- 현행 「국가계약법령」 및 「건설산업기본법」에서는 하자담보책임기간을 건설공사의 종류에 따라 완공일로부터 1~10년으로 규정하고 있음. 또한, 「공동주택관리령」에서는 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해배상책임을 규정하고 있음.
- 일본의 경우, 「四會연합협정」, 「공사도급계약약관」 등에 규정된 하자담보책임기간은 무과실인 경우 1~2년으로 규정하고, 고의 또는 과실인 경우는 5년 또는 10년으로 정하고 있음. 즉, 하자담보책임에 대하여 과실 책임과 무과실 책임을 명확하게 구분하고 있음.
- 미국의 「AIA약관」, 영국의 「RIBA약관」에서는 하자담보책임기간을 실제 완성후 6개월~1년으로 정하고 있으며, 프랑스·독일에서도 하자담보책임은 1년으로 한정하고 있음. 또한, 하자담보책임기간을 법률로서 일률적으로 규정하지 않고, 특별조항, 계약부속서류, 입찰유의서 등의 계약서류에 명기하도록 위임하는 형태가 대부분임.
- 사우디아라비아에서는 하자담보책임기간은 1년으로 한정하고 있으나, 다만, 잠복결함(latent defect)에 대한 규정을 두어, 시공자가 건축한 빌딩 또는 기타 건조물에 대한 하자있는 시공의 결과, 전체 혹은 부분 붕괴가 10년 이내에 발생하는 경우 시공자가 책임을 지도록 하고 있음.
- 국내 업체의 해외 수주공사에서의 하자담보책임사례에 대하여 74건을 조사한 결과, 1년이 59건(79.7%)으로 대부분을 차지하고 있으며, 2년인 경우는 7건(9.5%), 4년은 1건에 불과하였음.
- 외국과 비교할 때, 우리나라의 경우, 법적으로 무과실 책임기간인 하자담보책임기간이 장기화되어 있어 시공업체의 부담이 큰 것으로 평가할 수 있음. 또한, 설계자, 자재공급업자, 감리·감독자, 유지관리자의 책임보다는 시공자에게 포괄적인 책임을 부여하는 경향이 강함.
- 따라서, 건설공사의 하자를 단기적인 하자 와 잠재적인 결함으로 구분하여 법적 책임을 다르게 규정할 필요가 있음. 즉, 1~2년간의 단기 하자에 대하여는 시공자의 무과실 책임을 부과하고, 그 이후로는 시공자의 고의·과실을 조건으로 하는 과실책임으로 전환하는 것이 바람직할 것임. 또한, 외국과 같이 성능보증제도 및 보험제도 등을 도입하여 건설관련주체들의 귀책사유에 대하여 합리적인 해결을 추구하는 것이 필요함.

국내의 건설공사 하자담보책임기간

- 우리나라에서 건설공사 목적물에 대한 하자담보책임을 규정하고 있는 법령으로는 「민법」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「주택건설촉진법」 및 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등이 있음.

그동안 건설공사의 하자담보책임기간은 공사종류에 따라 1~5년으로 적용되었음

- 국내에서는 75년 12월 「예산회계법」 개정시 제70조의 12(공사계약의 담보책임)조항을 신설하여 건설공사의 하자담보책임에 관한 제도가 도입되었음. 그 후 77년 4월 동법 시행령 개정시 제78조의 2(공사계약의 담보책임기간)조항을 신설하였고, 79년 9월 동법 시행규칙인 「계약사무처리규칙」의 제45조의 3(하자담보책임기간)조항을 신설하여 관계 법령을 정비하였음.
 - 「예산회계법」에서는 그동안 적용 대상 공사의 종류를 일부 조정하였으나, 하자담보책임기간은 공사 종류에 따라 1~5년으로 구분하여 적용하여 왔음.

93년 이후 정부에서는 부실공사를 방지한다는 취지 아래 건설공사의 하자담보책임기간을 최고 10년으로 연장

- 그런데, 90년대에 들어 창선대교(92. 7. 30), 신행주대교(92. 7. 31), 청주우암상가(93. 1. 7) 등의 붕괴 사고와 부산구포역 열차 전복사고(93. 8. 28) 등이 연이어 발생함에 따라, 정부에서는 부실공사를 방지한다는 취지 아래 93년 12월 「예산회계법」을 개정하고, 94년에는 「건설업법」, 「주택건설촉진법」 등 관련 법령을 개정하여 건설공사의 하자담보책임기간을 공사종류별로 종전의 1~5년에서 7년과 10년의 기간 등급을 추가하여 새로운 기준을 마련하였음.
- (민법) 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보 책임을 규정하고 있음. 단, 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 하도록 규정하고 있음. (민법 제671조)
 - 그리고 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 이내에 수급인에 대하여 하자보수청구권을 행사하도록 규정하고 있음.

- － (건설산업기본법) 건설공사 목적물의 종류에 따라 완공일로부터 1~10년으로 규정하고 있음. 단, 다른 법령에 특별한 규정이 있거나, 도급계약에서 따로 정한 경우는 그에 따름.

建設産業基本法 第28條

- ① 수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식 구조철근콘크리트구조·철골구조·철골철근콘크리트구조, 기타 이와 유사한 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일로부터 10년의 범위내에서, 기타 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일로부터 5년의 범위내에서 공사의 종류별로 대통령령이 정하는 기간 이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.
- ② 수급인은 다음 각호의 1의 사유로 인하여 발생한 하자에 대하여는 제1항의 규정에도 불구하고 담보책임이 없다.
 1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준미달로 인한 경우
 2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
 3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우
- ③ 건설공사에 관한 하자담보책임기간에 관하여 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외한다)에 특별한 규정이 있거나, 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정한 바에 따른다.

<표 1> 국가계약법령 및 건설산업기본법의 하자담보책임기간

교량의 철근콘크리트 또는 철골구조부, 대형 공공성 건축물의 기둥 및 내력벽의 하자담보책임기간은 10년으로 규정

공사종별	세부 공종별 하자담보책임기간
교량	기둥거리 50m, 길이 500m이상 교량의 철근콘크리트 또는 철골구조부 : 10년 길이가 500m미만인 교량의 철근콘크리트 또는 철골구조부 : 7년 교량중 위 이외의 공종(교면포장·이음부·난간시설 등) : 2년
터널	터널(지하철을 포함)의 철근콘크리트 또는 철골구조부 : 10년, 기타 : 5년
철도	교량터널을 제외한 철도시설중 철근콘크리트 또는 철골구조 : 7년, 기타 : 5년
공항·삭도	철근콘크리트·철골구조부 : 7년, 기타 시설 : 5년
항만·사방·간척	철근콘크리트·철골구조부 : 7년, 기타 시설 : 5년
도로	암거·측구포함 2년
댐	본체 및 여수로 부분 : 10년, 기타 시설 : 5년
상·하수도	철근콘크리트·철골구조부 : 7년, 관로 매설·기기설치 : 3년
발전, 가스, 산업설비	철근콘크리트·철골구조부 : 7년, 기타 부분 : 3년
기타	관개수로·매립 : 3년, 부지정리, 조정시설물 및 조정식재 : 2년, 기타 토목공사 : 1년
건축	대형 공공성 건축물의 기둥 및 내력벽 : 10년 대형 공공성 건축물중 기둥 및 내력벽 외의 구조상 주요부분 : 5년 건축물중 위 사항을 제외한 기타 부분 : 1년

- (국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률) 건설공사 공종구분에 따라 공사목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 1~10년으로 함.

國契法 施行令 第60條 【工事契約의 瑕疵擔保責任期間】

각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 공사의 도급계약을 체결할 때에는 그 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 1년이상 10년 이하의 범위내에서 총리령이 정하는 기간동안 당해 공사의 하자보수를 보증하기 위한 하자담보책임기간을 정하여야 한다.

공동주택관리령에
서는 기둥내력벽
등 주요 구조부의
하자보수기간을 10
년으로 규정

- (주택건설촉진법, 공동주택관리령) 사업주체와 건축주는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위 내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있음.

住宅建設促進法 第38條

- ④ 사업주체(건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함)는 대통령령이 정하는 바에 의하여 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있다.
- ⑥ 사업주체와 건축주는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

共同住宅管理令 第16條 【事業主體의 瑕疵補修】

- ① 공동주택 등에 대한 하자보수기간은 그 사용검사일로부터 주요시설인 경우에는 2년 이상으로 하고 그 외의 시설인 경우에는 1년 이상으로 하되, 하자보수 대상인 주요시설 및 그 외의 시설의 구분 및 범위에 따라 기간은 건설부령으로 정한다.

共同住宅管理令 第16條의 2 【耐力構造部의 瑕疵補修 등】

- ① 내력구조별 하자보수기간과 하자의 범위는 다음과 같다.
 1. 내력구조별 하자보수기간
 - 가. 기둥내력벽(힘을 받지 아니하는 조적벽 등을 제외한다) : 10년
 - 나. 보·바닥지붕 : 5년
 2. 하자의 범위
 - 가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
 - 나. 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

주요 시설물은 하
자 담보 책임 기간
만료일 6개월전에
정밀 안전진단을
실시하여 이상이
없을 경우에만 담
보책임이 종료

- (시설물의 안전관리에 관한 특별법) 정밀안전진단 대상 시설물인 경우 담보책임기간의 만료일 6개월 이전에 정밀안전진단을 실시하여 시공상 잘못으로 인한 구조상 주요 부분에 중대한 하자가 없는 경우에만 담보책임이 종료함.

施設物の 安全管理에 관한 特別法 第15條 【瑕疵擔保責任에 대한 特例】

- ① 관리주체는 대통령령이 정하는 시설물에 대하여 제7조의 규정에도 불구하고 하자담보책임기간 만료일 이전 6개월 이내에 정밀안전진단을 실시하여야 하며, 정밀안전진단결과 시설물의 안전에 지장이 없다고 판정된 때에 한하여 하자담보책임기간 만료일부터 시공자의 하자담보책임이 종료된다.
- ② 제1항의 규정에 의한 정밀안전진단 결과, 대통령령이 정하는 구조상 주요부분에 시공상의 잘못으로 인하여 중대한 하자가 발견된 때에는 관계법령의 규정에 불구하고 중대한 하자에 대한 시정이 완료될 때까지 하자담보책임기간이 연장되는 것으로 본다.

施設物の 安全管理에 관한 特別法 第16條 【補修措置 등】

- ① 관리주체는 제15조의 규정에도 불구하고 하자담보책임기간 만료후, 정밀안전진단 결과 대통령령이 정하는 시공자의 중대한 귀책사유로 인하여 공중의 위험을 발생시킬 하자가 발생하였다고 판정된 때에는 시공자에게 보수를 요청할 수 있다.

일본의 건설공사 하자담보책임

일본의 계약약관에서는 하자담보책임기간을 무과실의 경우 1-2년, 고의·과실인 경우는 5-10년으로 규정

- 일본 「민법」 제34조에서는 도급공사에 대한 하자담보책임은 도급인은 도급받은 목적물의 계약에 정한 내용과 비교하여 불완전한 점이 있는 경우 도급인은 그 책임을 지도록 하고, 이 경우 발주자는 목적물의 인도시로부터 1년 이내에 도급인에 대하여 하자보수를 청구 또는 손해배상을 청구하도록 하고 있음.
 - 또한, 토지의 공작물 또는 지반의 하자에 대하여는 인도한 날로부터 5년간, 석조, 토조, 연와조 또는 금속조의 공작물에 대하여는 10년간 담보책임을 규정하고 있음.
- 일본의 4회(四會)연합협정, 공사도급계약약관, 민간건설공사 표준도급계약 약관, 공공공사 표준도급계약 약관 등에 규정된 하자담보책임기간은 무과실인 경우 1년 또는 2년간으로 규정하고, 고의 또는 과실인 경우는 5년 또는 10년간으로 정하고 있으며, 공사종류 구분에 따라서는 큰 차이를 두지 않고 있음.¹⁾
 - 설비 등의 공사에 대한 하자담보책임기간도 1~2년으로서 거의 비슷한 수준임, 다만, 민간건설공사 표준도급계약약관에서는 조각, 장식 및 가구 등의 하자는 6개월로 한정하고 있음.

1) 4회 연합약관은 “사단법인 일본건축학회, (사)일본건축협회, (사)일본건축가협회, (사)전국건설업협회등 4개 단체가 작성한 연합약관으로서 1923년 이후부터 정착되었으며, 건설공사표준계약약관은 중앙건설업심의회가 작성한 것으로서 1950년 이후 제정되어 장기간 정착되어온 제도이다.

<표 2> 일본의 각종 약관에 규정된 하자담보책임기간

약관명	건물 기타의 공작물		설비 등	
	무과실의 기간	고의·과실 기간	무과실 기간	고의·과실 기간
민간건설공사 표준청부계약 약관	공사목적물 1년, 단, 석조, 토조, 연와조, 금속조, 콘크리트조 및 이와 유사한 건 물·기타 토지의 공 작물, 지반 2년		조작, 장식, 가구의 하 자 6개월	
공공공사 표준청부계약 약관	원칙적으로 목조 건 물 등 1년 콘크리트조 등의 건 물 등 또는 토목공 작물 등 2년	고의 또는 중대한 과실 : 10년	원칙적으 로 설비공 사 1년	고의 또는 중대한 과실 10년
공사청부계약 서(주택도시 정비공단)	목조건물 등 1년 콘크리트조 건물, 토목공작물 등 2년 조원공사 1년, 단, 콘크리트공사 2년	고의 또는 중대한 과실 : 10년	설비 공사 등 2년	고의 또는 중대한 과실 10년

- 계약약관의 규정에서 유의할 만한 사항은 하자담보책임에 대하여 무과실 책임원칙을 준수하여 무과실인 경우는 1년 또는 2년으로 한정하고 있으며, 다만, 고의 또는 과실인 경우는 5년 또는 10년으로 구분하여 중과하고 있다는 점임.
- 또한, 일본의 「민법」에서 규정하고 있는 하자담보책임기간인 5년 또는 10년보다 무과실인 경우에 있어 현저히 낮은 기간을 규정하고 있다는 것임.

구미의 건설공사 하자담보책임

- 미국을 비롯하여 영국, 프랑스 및 서독 등 주요 선진국에서는 건설공사 관련 계약약관에서 하자담보책임기간을 공사종류에 따라 6개월, 1년 및 2년 등으로 규정하고 있으며, 유보금이나 보증금이 기간이 종료되면서 정산하게 됨
- 미국의 AIA(American Institute of Architects)약관은 건축공사에서 사용되는 약관인데, 하자담보책임기간을 ‘실질적 완성일로부터 1년’으로 규정하고 있음.

구미의 주요 선진국에서는 하자담보책임기간을 공사종류에 따라 6개월 ~ 2년으로 규정

- 영국의 RIBA(Royal Institute of British Architects)약관은 주로 민간건축공사나 지방공공단체 발주공사에 적용되는 약관으로서 하자담보책임기간을 ‘실제 완성후 6개월’로 정하고, 하자담보책임기간의 종료후 14일 이내에 잔여 유보금 등을 반환, 정산하도록 하고 있음.
- 프랑스에서는 ‘국가명의로 체결한 건설공사 계약에 적용하는 일반 행정규칙의 준칙’에서 유지공사, 성토할석도로는 인도후 6개월, 기타공사는 1년을 하자담보책임기간으로 정하고 있음.

<표 3> 구미의 하자담보 계약약관의 규정

국 명	계약약관	하자담보 책임기간	비 고
미국	A.I.A (American Institute of Architects)	실질적 완성 일로부터 1년	발주자는 계약이행을 보증하는 Performance Bond의 제출을 청부자에 요구한다. 이 경우, 보증인은 이행보증에 의해 공사완성후 12개월은 공사 보증을 받게된다.
영국	RIBA (Royal Institute of British Architects)	실제 완성일 후 6개월	지불유보한도는 도급액의 5% 이하, 실제 완성증명서에 의해 유보금의 1/2을 반환, 하자담보기간내에 나타난 하자는 건축사가 하자일람표에 명기하고, 하자담보기간의 종료후 14일 이내에 도급인에게 교부하여 보수
프랑스	국가명의로 체결하는 건설공사 계약에 적용하는 일반행정 규칙의 준칙	유지공사, 성토·할 석·도로는 인도후 6개월, 기타 공사 1년	최종인도는 보증기간 종료후 보증금, 계약시에 계약액의 10%이하, 최종인도후 반환된다. 통상적으로 보증금 대신에 은행보증형태의 제공에 의하고 있다.
독 일	건설공사청부준칙B부 건설공사시공의 표준 청부계약조항	전 체 공 사 의 인도후 공작물, 목재 병해 2년 기초공사, 난열장치의 화열접촉부 1년	보증금, 통상 계약시에 계약액의 5% 하자담보책임기간 경과후 반환 통상적으로 은행보증의 형태로 제공
사우디아라비아	건설공사 입찰 및 계약조건	하자담보책임기간 1년	단, 잠복결함에 의거, 전체 혹은 부분붕괴가 10년 이내에 발생한 경우 배상책임

- 독일에서는 ‘건설공사 도급준칙 B부 건설공사 시공의 표준도급계약조항’을 보면, 하자담보책임기간은 전체 공사의 인도 후, 공작물·목재병해 등은 2년, 기초공사·난열장치의 화열접촉부는 1년으로 정하고 있음.

**사우디아라비아는
시공자의 과실에
의한 잠복결함에
대하여 10년의 배
상책임을 부과**

- 사우디아라비아의 ‘건설공사 입찰 및 계약조건’에서는 하자담보책임기간은 1년으로 한정하고 있으나, 잠복결함(latent defect)에 대한 규정을 두어 시공자가 건축한 빌딩 또는 기타 건조물에 대한 하자있는 시공의 결과, 전체 혹은 부분 붕괴가 10년 이내에 발생하는 경우, 시공자는 이에 대하여 일방적으로 책임을 지도록 하고 있음.

**하자담보책임기간
을 법률로서 규제
하지 않고 계약서
류에 명기하도록
위임하는 형태가
대부분임**

- 외국에서 하자담보책임기간을 1~2년으로 한정하는 것은 시공자의 무과실 책임기간을 규정하고 있는 것임. 그 이후에는 과실책임 원칙에 의거, 10년의 보증제도 등을 통하여 해결하거나, 시공자의 고의·과실에 의한 잠재적 결함에 대한 책임을 추궁하고 있음.
 - 또한, 하자담보책임기간을 법률로서 일률적으로 규정하지 않고, 특별조항, 계약부속서류, 입찰유의서 등의 계약서류에 명기하도록 위임하는 형태가 대부분임.

해외 건설공사에서의 하자담보책임사례

- 국내 업체에서 95년 이후에 수주한 해외 건설공사 74건을 대상으로 하자담보책임기간을 조사한 결과, 하자담보책임기간을 1년으로 규정한 경우가 59건(79.7%)으로 대부분을 차지하고 있음. 또한, 하자담보책임기간에 대한 기준이 없는 공사가 3건(4.1%)이며, 또한, 2년인 경우는 7건(9.5%), 18개월의 경우는 4건(5.4%)이고, 4년의 경우는 1건에 불과한 것으로 나타났음.
- 공종별로 보면, 토목공사는 총 29건 가운데 하자담보책임을 1년으로 정한 사례가 20건으로 가장 많고, 그 다음으로 2년이 5건, 기간을 정하지 않은 경우는 3건임. 건축공사에서는 총 19건중 1년이 17건으로 가장 많았고, 플랜트공사에서는 총 26건중 1년이 22건으로 가장 많고, 18개월이 2건으로 나타났음.

<표 4> 해외 수주공사의 공종별 하자담보책임기간의 분포
(단위 : 건)

해외 건설공사 74건에 대하여 조사한 결과, 하자담보책임기간을 1년으로 규정한 경우가 59건(79.7%)으로 대부분을 차지

공종 \ 하자책임기간	없음	12월	18월	24월	48월	계
토목	3	20	1	5		29
도로		1		1		2
교량	1	9				10
지정		1				1
부철	1	2				3
항만			1	1		2
상하수		2				2
관개		1		1		2
댐		1				1
발전설	1	1				1
건설		2		2		5
건축		17	1	1		19
상업용건물		12				12
아파트		1	1			2
공영		2		1		3
병원·호텔		2				2
플랜트		22	2	1	1	26
산업시설		17	2			19
가스시설		1				1
발전설비		4		1	1	6
총계 (구성비, %)	3 (4.1)	59 (79.7)	4 (5.4)	7 (9.5)	1 (1.3)	74 (100.0)

외국의 주택성능보증제도

외국에서는 주택성능보증제도를 통하여 시공자의 의무적인 하자보수 기간을 1-2년으로 제한

- 건축물의 장기적인 하자 및 결함과 관련하여 프랑스, 영국, 미국, 일본 등 외국에서는 주택성능보증제도를 운영하고 있음.
 - 1~2년간의 하자에 대한 책임은 시공자가 부담하나, 그 이후의 하자 및 결함에 대하여는 시공자의 고의·과실을 요건으로 하여 주택성능보증기구에서 담당하고 있음.
- 프랑스에서는 건축가, 건설업자, 건축분양업자, 부채의 제조업자, 부동산개발업자 등의 책임보험 가입을 의무화하고, 목적물의 수령시 혹은 수령후 1년 이내의 완성보증기간내에 발생한 하자에 대하여는 건설업자가 전적으로 책임을 부담함.

프랑스에서는 책임보험에 의거, 건설관련 주체의 책임소재를 파악하여 보수비용을 변제

- 그러나, 완성보증기간(1년) 이후의 하자에 대하여는 보험회사에서 손해보험에 의거, 손해복구비용이 건축물소유자에게 우선 지불되고, 그 후 설계자, 자재공급업자, 시공사 등 관계자간의 책임에 근거하여 변상액을 확정된 후, 각자가 가입한 책임보험에 의하여 보수비용이 변제됨.

— 영국에서는 주택업체의 등록료(주택가격의 0.25-0.5% 정도)로 운영되는 민간주택성능보증기구인 NHBC(National House Building Council)가 존재하고 있음.

- 이 기구에서는 건축업자가 도산·폐업 등에 따른 소비자의 피해를 구제하기 위하여 보험제도를 도입하고 있으며, 주택등록업자와 주택구입자간 보증계약을 체결하고, 준공후 2년내에 발생하는 단기 하자는 건설업자가 전적으로 책임을 가지고 보수를 행하며, 3-10년 사이의 장기 하자는 NHBC가 처리를 부담하고 있음.

영국에서는 2년 이후의 보증기간에서는 건조수축과 같은 자연적 손실, 경년에 따른 재료의 노후화 및 성능저하 등에 대하여는 시공자의 면책을 부여

- 단, 설계·시공기준 위반에 의해 발생한 구조적 하자 또는 지반의 침하 또는 용기에 의한 중대한 손해에 대해서만 보수책임이 부과되며, 3-10년 장기 보증에 있어서의 면책 사항은 다음과 같음.
 - ① 제3자의 과실 또는 불법 행위 및 손모, 유지보전을 게을리하여 생긴 손상
 - ② 자연적인 손실 (예) 건축후 건조수축에 의한 수축
 - ③ 시간의 흐름에 따른 자연적인 열화(劣化) 또는 재료의 고유성질에 의하여 생기는 현상
 - ④ 습기, 결로로 인하여 발생한 손상
 - ⑤ 구입자가 제공한 설계의 결함 또는 구입자의 부적절한 지시에 의하여 생기는 결함
 - ⑥ 다른 보험 또는 관계 법령에 의해 구제받을 수 있는 손해
 - ⑦ 기본 계약에 의하지 않은 손상
 - ⑧ 초기 보증기간(2년내)에 보고된 손상 또는 초기 보증기간에 보고할 수 있었던 손상

— 일본에서 현재 시행되고 있는 건축공사에 관한 장기 보증제도는 ①(재)성능보증주택등록기구의 주택성능 보증제도 ②(사)일본 고층주택협회의 애프터서비스 기준 ③방수공사업자가 행하고 있는 방수공사 보증 ④주택·도시정비공단의 콘크리트조 계통의 분양주택의 장기 보증 등 4가지가 있음.

- ①과 ②의 장기 보증제도는 하자보증보다는 유지보수 보증에 더 가까운 제도로 간주됨.

국내외 사례 검토결과와 시사점

우리나라에서는 법적으로 무과실 책임인 하자담보 책임기간이 과도한 것으로 평가됨

- 외국과 비교할 때, 우리나라의 현행 「건설산업기본법」 및 「국가계약법령」 등에 규정되어 있는 건설공사의 하자담보책임기간은 매우 장기간으로 설정된 것으로 판단됨.
 - 또한 두 개의 공종이 복합된 공사로서 하자책임구분이 곤란할 때에는 주요 공종을 기준으로 하자담보책임기간을 설정하도록 되어있어 통상 1~2년인 설비 하자에 대하여도 최고 10년의 담보책임을 부담하는 불합리한 사례가 많음.
- 하자담보책임의 법적 성격은 시공자의 고의·과실을 요건으로 하는 과실책임이 아니라, 발주자의 귀책 사유를 입증하지 못할 경우, 시공자가 일방적으로 하자보수책임을 부담하는 무과실책임으로 해석되고 있음.²⁾
 - 따라서 하자담보책임기간을 장기간으로 규정할 경우, 구조물의 자연적인 노후화에 의한 성능 저하까지도 시공자가 보수를 해야하는 불합리한 면이 발생할 가능성이 높음.

하자의 평가기관이 없고, 시공자가 일방적으로 책임을 부담하는 경향이 높음

- 하자에 대한 객관적인 평가기준 혹은 평가기관이 없으며, 건설공사에 직접 관여하는 설계업자, 자재공급업자, 감리·감독자 등의 책임구분이 없이 하자담보책임기간 혹은 그 이후에 발생한 하자에 대하여 시공사가 일방적으로 책임을 부담하는 경향이 높음.

건설공사 하자담보책임기간의 개선 방안

- 우선, 시공자의 하자담보책임기간은 1~2년으로 한정하여, 구조물 완성이후 나타나는 단기적인 하자에 대하여는 시공자가 무과실책임에 의거, 보수를 행하고(시공자의 무과실책임)
- 1-2년의 하자보수책임기간이 경과된 이후에는 10년의 보증기간을 설정하여 하자에 대한 보수비용을 성능보증기관 또는 보험회사에서 우선적으로 지불하고, 그후 설계자, 자재공급업자, 시공자, 감

2) 하자담보책임의 성격은 건설공사 도급계약의 유상성에 기한 법적 책임이며, 시공자의 고의·과실을 요건으로 하지 않는 무과실 책임으로서 시공자는 건설공사 완공일로부터 도급계약에서 정한 기간내에 발생한 하자에 대한 보수책임이 있음.

리·감독업자의 고의·과실 등의 귀책 사유를 판명하여 책임을 분담시키는 방안이 합리적임.

시공자의 하자담보 책임기간을 1-2년으로 축소하고, 그 이후에는 보험제도를 통하여 소비자 피해를 신속히 구제하는 한편, 설계자, 시공자, 유지관리자 등의 책임분담이 이루어져야

- 10년이 경과한 후의 중대한 하자에 대하여는 공사 참여자의 귀책 사유를 규명한 후, 시공자의 중대한 귀책 사유가 있을 경우에는 민법상의 손해배상책임 등에 의하여 책임을 추궁하는 것이 바람직함(시공자의 과실책임)
- 단, 이러한 성능보증제도 및 보험제도의 도입이 단기적으로 곤란할 경우, 현행의 하자담보책임기간을 과실 책임기간과 무과실 책임기간으로 명확히 구분하고, 무과실 책임기간의 경우 1~2년으로 한정하는 것이 바람직할 것임.

<그림 1> 건설공사 하자담보책임 개선(안)의 개요



