

# 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안

2002. 6.

이 의 섭

한국건설산업연구원

## <제 목 차 례>

요약 .....	i
I. 서론 .....	1
1. 연구 배경 .....	1
2. 보고서 구성 .....	3
II. 제도 현황 .....	5
1. 공동주택의 분양 형태 .....	5
2. 적용 법률 .....	6
(1) 민법 .....	7
1) 매도인의 하자 담보 책임 .....	7
2) 수급인의 하자 담보 책임 .....	8
3) 분양형태별 적용 민법 .....	9
(2) 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률 .....	9
(3) 주택건설촉진법 .....	10
(4) 공동주택의 하자담보책임에 관한 법률간의 관계 .....	11
1) 각 법률의 하자담보책임 규정 .....	11
2) 법률간 효력 순위 .....	12
3. 공동주택관리령의 하자 보수 책임 .....	12
(1) 적용 대상이 되는 공동주택 .....	12
(2) 하자 보수 책임 제도의 내용 .....	13
1) 하자 보수 의무자 .....	13
2) 하자 보수 청구권자 .....	13
3) 하자 보수 보증금 예치 의무자 .....	13
4) 하자 보수 보증서 .....	14
5) 하자보수보증금의 반환 .....	14
6) 하자보수 절차 .....	14
III. 공동주택의 하자 발생 및 분쟁 .....	17

1. 하자의 개념 .....	17
2. 공동주택 하자 발생의 원인 및 특징 .....	18
(1) 하자 발생의 원인 .....	18
1) 설계 및 기획 단계 .....	18
2) 시공 단계 .....	19
3) 유지 관리 단계 .....	19
(2) 공동주택 하자 발생의 특징 .....	19
1) 복합적 원인 .....	19
2) 책임 소재 규명의 어려움 .....	19
3. 하자 분쟁 현황 .....	20
(1) 분쟁의 쟁점 .....	20
(2) 쟁점의 특징 .....	21
<b>IV. 하자 보수 책임 제도의 문제점 .....</b>	<b>23</b>
1. 법령 규정의 불명확 .....	23
2. 하자 책임 범위 .....	27
3. 설계 하자의 누락 .....	28
4. 입증 책임 규정의 미비 .....	28
5. 장기 하자 보증의 문제점 .....	28
6. 사용 검사 .....	29
<b>V. 외국의 주택 보증 제도 .....</b>	<b>31</b>
1. 영국 .....	32
(1) 등록 .....	32
(2) 보증의 종류 .....	32
1) 분양 보증(완성 보증) .....	33
2) 성능 보증 .....	33
(3) 보험료 .....	33
(4) 영국 주택 보증 제도의 특징 .....	33
2. 캐나다 온타리오주 .....	35
(1) 등록 .....	35

(2) 보증의 종류 .....	3
1) 분양 보증(완성 보증) .....	3
2) 성능 보증 .....	3
(3) 면책 조항 .....	9
(4) 온타리오주 주택보증의 특징 .....	9
3. 프랑스 .....	40
(1) 보험 제도 .....	40
(2) 보험 제도의 운영 체계 .....	4
(3) 프랑스 제도의 특징 .....	4
4. 일본 .....	41
(1) 등록 .....	42
(2) 보증 내용 .....	42
(3) 보험 제도 .....	42
5. 외국 주택 보증제도의 특징 및 시사점 .....	47
 <b>VI. 하자보수 책임제도 개선방안 .....</b>	<b>49</b>
1. 법령 정비 .....	49
2. 하자 보수 책임 범위의 명확화 .....	49
(1) 단기 하자 .....	50
(2) 장기 하자 .....	51
3. 입증 책임 조항 신설 .....	52
4. 보험 가입 의무화 .....	53
(1) 장기 하자는 무과실 보험 제도 .....	53
(2) 설계 및 감리의 책임 보험 .....	54
(3) 단기 보증도 의무화 .....	55
 참고 문헌 .....	59
 부록: 하자 담보 책임 관련 프랑스 민법과 보험법 .....	61
 Abstract .....	67

## <표차례>

<표 I-1> 하자보수 보증금 청구 현황(건설공제조합) .....	2
<표 I-2> 분쟁조사 및 소송계류 현황(건설공제조합) .....	2
<표 II-1> 민법 상 수급인의 하자 담보 책임 기간 .....	8
<표 II-2> 공동주택 하자담보책임에 대한 법률 규정 .....	1
<표 III-1> 하자 보수 보증금 청구 소송 주요 쟁점별 분포 .....	2
<표 IV-1> 시설공사별 하자 범위 및 보수 책임기간 .....	4
<표 IV-1> 시설공사별 하자 범위 및 보수 책임기간(계속) .....	52
<표 IV-2> 구조별 결함 정도에 따른 하자 여부 .....	2
<표 V-1> 영국 NHBC의 보증 기간별 성능 보증 내용 .....	3
<표 V-2> ONHWP의 보증기간별 성능 보증 내용 .....	8
<표 V-3> 일본 주택 성능 보증의 성능 기준(장기보증) .....	34
<표 V-4> 일본 주택 성능 보증의 성능 기준(단기보증) .....	54
<표 VI-1> 단기 하자의 책임 범위(예시) .....	105
<표 VI-2> 장기 하자의 책임 범위(예시) .....	25

## <그림차례>

<그림 II-1> 자체시공분양 .....	5
<그림 II-2> 도급시공분양 .....	6
<그림 II-3> 하자 보수 절차도 .....	3

## 요 약

### I. 연구 배경

- 주택은 연 소득의 몇 배에 해당하는 고가이기 때문에 주택의 성능이 기대 이하인 경우에는 소비자는 회복 불가능한 큰 손해를 입게 되고, 소비자가 아무리 특정 주택에 대한 정보를 수집 분석한다고 하더라도 생산자 또는 공급자만큼 알 수는 없음.
- 따라서, 대부분의 국가는 주택의 성능을 보장하는 제도를 갖고 있고, 우리나라는 공동주택에 관해서 주택건설촉진법 및 공동주택관리령에 하자 보수 보증 제도를 갖고 있음.
- 그런데, 공동주택은 다른 공사에 비해 하자 발생율이 높고, 입주자의 민원 제기가 빈발하고 있는 실정임.
- 건설공제조합의 경우 1998년부터 2001년 9월까지의 전체 하자보수 보증금 청구 건수는 총 하자보수 보증 건수의 9.0%인데 비하여, 공동주택의 하자보수 보증금 청구 건수는 하자보수 보증 건수 대비 33.1%임.
- 또한, 건설공제조합의 하자 보수 보증 관련 소송 계류 건수는 총 57건이며 이중 공동주택이 44건으로서 전체 하자 관련 소송 건수의 77.1%를 차지하고 있음.
- 이와 같이, 공동주택은 하자 발생율이 높고 하자에 관한 분쟁이 많이 발생하고 있어, 분쟁이 많이 발생하는 원인을 분석하여 분쟁을 줄일 수 있는 방안과 기타 제도적인 문제점을 찾아내어 제도 개선을 모색할 필요성이 있음.

## II. 제도 현황

### 1. 공동주택의 분양 형태

- 공동주택에 관한 하자 보수 책임 제도를 살펴보기 위해서 공동주택이 분양 되는 형태를 살펴볼 필요성이 있음.
- 공동주택의 분양 형태는 주택건설업체 스스로 시공을 하고 분양하는 방식 (자체시공·분양)과 시공은 주택건설업체가 하고 분양은 사업주체가 담당하는 방식(도급시공·분양)이 있음.
- 도급시공·분양에 있어서는 분양자와 입주민과의 분양 계약과 도급인과 수급인과의 도급계약이 존재하고, 자체시공·분양에 있어서는 분양자와 입주민과의 분양계약만이 존재하게 됨.
- 자체시공·분양이든 도급시공·분양이든 입주자에게 최종적으로 하자담보책임을 부담하는 자는 사업주체임. 단, 도급시공·분양일 경우에는 수급인(시공자)은 발주자인 도급인(사업주체: 시행자)에 대해서 하자담보 책임을 부담함.

### 2. 적용 법률

- 공동주택의 하자에 관한 규정은 민법, 「집합건물의 소유와 관리에 관한 법률」 및 주택건설촉진법에 있음.
- 건설산업기본법에도 건설업자에 대한 수급인의 하자담보책임에 대한 규정이 있으나, 동 제4조에서 다른 법률에 규정한 경우에는 그 법률을 적용한다는 규정이 있고, 제28조 제3항에서 다른 법률에 하자 담보 책임 기간을 정한 경우에는 그 법령에 따른다는 규정이 있어 공동주택 하자에 대해서 건설산업기본법이 적용될 여지는 거의 없음.

## (1) 민법

- 민법은 매매계약에 있어 매도인의 하자담보책임과 도급계약에 있어 수급인의 하자담보책임에 관하여 규정하고 있음.

### 1) 매도인의 하자 담보 책임

- 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에는 매도인은 손해배상 책임, 매수인의 계약 해제 요구 시 계약 해제 의무와 완전물 급부 의무(하자 보수 책임)가 있음.
- 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에는 매수인은 일정한 요건 하에 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있고, 경우에 따라서는 흠이 없는 완전물의 급부를 청구할 수 있음.
- 민법은 매도인의 하자 담보 책임에 관해서는 제580조 내지 제584조에서 규정하고 있음.

### 2) 수급인의 하자 담보 책임

- 민법 도급편에서는 도급인의 수급인에 대한 하자 보수 청구권을 인정하고 있음(제667조 내지 제671조).
- 일반적인 하자 보수 기간은 1년이지만 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반 공사의 하자에 대하여 인도 후 5년 간 담보의 책임이 있음. 단, 목적물이 석조, 석화조, 연화조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한함(민법 제671조 제1항).



### 3) 분양형태별 적용 민법

- 자체시공·분양인 경우에는 도급계약이 존재하지 아니하고, 분양계약(특정물 매매계약)만이 존재하므로 매도인의 하자담보책임에 관한 규정이 적용되지 만, 도급계약이 존재하지 아니하므로 민법의 수급인의 하자담보책임에 관한 규정(제667조 내지 제671조)은 적용되지 않음.
- 도급시공·분양인 경우에는 도급계약과 분양계약이 모두 존재하므로 민법의 매도인의 하자담보책임과 수급인의 하자담보책임 규정이 모두 적용됨.

### (2) 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률

- 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 집건법)에 집합 건물을 분 양하는 경우에 민법의 수급인의 하자담보책임을 준용하는 규정과 담보 책임 을 경감하는 특약은 무효라는 규정만을 두고 있음(집건법 제9조 제1항 과 제2항).

### (3) 주택건설촉진법

- 주택건설촉진법은 사업주체의 하자보수 책임 의무와 이에 대비한 하자보수 보증금을 예치하여야 한다는 규정과 내력구조부의 하자보수 책임 기간에 대 해서만 직접 규정하고 있고, 그 구체적인 내용은 하위법령인 대통령령(공동 주택관리령)에 위임하고 있음.

### 3. 하자 보수 책임 기간과 범위

- 주택건설촉진법에서는 내력구조부에 대한 하자 보수 기간의 최장기(10년)만을 규정하고, 구조별 하자 보수 기간 및 범위에 대해서는 대통령령에 위임하고 있음(제38조 제14항 및 제16항).
- 하자의 범위에 대해서는 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 정의하고 있음.
- 한편, 내력 구조부의 하자의 범위에 대해서는 내력 구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우이거나 안전 진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판단된 경우로 규정하고 있음(공동주택관리령 제16조의 2 제1항).

## Ⅲ. 공동주택의 하자 발생 및 분쟁

### 1. 하자의 개념

- 공동주택의 하자는 공동주택의 생산 과정에서 당사자의 잘못 또는 누락으로 인하여 공동주택의 통상의 기대되는 품질 또는 성능 수준에 미달되는 것이라고 정의할 수 있음. 따라서, 공동주택의 하자란 설계상의 하자와 시공상의 하자를 모두 포함함.

## 2. 공동주택 하자 발생의 특징

### (1) 하자 발생의 특징

#### 1) 복합적 원인

- 공동주택에서의 하자는 설계 단계, 시공 단계, 유지 관리 단계 등에서 발생한다. 그리고, 하자는 하나의 요인이 결정적으로 영향을 미쳐서 발생하는 경우는 드물고, 둘 이상의 단계에 걸쳐 다수의 요인들이 복합적으로 영향을 미쳐서 발생하는 것이 일반적임.

#### 2) 책임 소재 규명의 어려움

- 종합적 건축물인 공동주택의 경우 공사기간이 장기이고, 수십 종의 공종이 복합적으로 존재하고 있을 뿐만 아니라 결함은 상당한 시일이 경과한 후에 발견되는 것이 일반적임.
- 또한, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계도면 등 많은 문서가 사용되고, 또한 중간 과정에서 이러한 문서들이 변경되어 하자가 발생한 후에 이러한 문서들을 확보할 수 없는 경우가 많아 책임을 명확히 가리기가 쉽지 않음.

### (2) 하자 분쟁 쟁점의 특징

- 공동주택 하자 관련 분쟁의 쟁점은 입주인들이 주장하는 하자가 공동주택관리령에서 규정한 책임 범위에 포함되는지 여부 및 하자 담보 책임 기간 내에 발생하였는지의 문제와 같이 사실 판단의 차이로부터 발생하는 것도 많지만, 법령 해석의 차이로 인한 쟁점도 많이 있음.

- 예를 들어, 공동주택관리령 제16조의 2에서 규정하고 있는 내력구조부에 하자 보수 책임이 발생하기 위해서는 반드시 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 정도의 하자이어야만 하는지에 대한 쟁점과 하자가 사용 검사 시 이미 발생하고 이를 현실적으로 인식하고 있음에도 불구하고 이러한 사실을 숨기고 하자 보수 보증금을 신청하는 이에 대한 적법성 여부 등이 쟁점이 되는 경우가 있음.

#### IV. 하자 보수 책임 제도의 문제점

##### 1. 법령 규정의 불명확

###### (1) 내력구조부 하자 범위

- 내력구조부에 결함이 있다하더라도 당해 결함이 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있을 정도에 이르지 아니한 경우에는 하자의 범위에 제외되어 사업주체에게 하자 담보 책임이 없는 것으로 해석될 여지가 있어, 입주인과 사업주체간에 분쟁의 원인이 되고 있음.

##### 2. 하자 책임 범위

- 공동주택관리령은 별표7에서 공사의 종류와 하자 보수 책임 기간과 관계없이 동일하게 하자의 책임 범위에 대해서 규정하고 있음.
- 즉, 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 규정하고 있음.

- 다만, 하자 보수 기간이 장기인 내력구조부에 대해서만 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 염려가 있을 경우로 한정하고 있을 뿐임.
- 이러한 하자 책임 범위의 규정은 첫째, 하자의 책임 범위를 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도로 너무 포괄적이고 추상적인 규정이고,
- 둘째, 하자의 책임 범위를 공사의 종류 및 하자 책임 기간과 관계없이 동일하게 획일적으로 규정하고 있음.
- 내력구조부의 장기 하자의 책임 범위에 대해서는 당해 공동주택이 무너지거나 안전진단 결과 무너질 염려가 있다고 판정된 경우로만 한정하고 있어 실효성이 의문시되고 있음.

### 3. 설계 하자의 누락

- 「공사 상의 잘못으로 인한 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 국한하기 때문에 설계 상의 잘못으로 인한 하자는 책임 범위에서 벗어나는 듯한 인상을 주고 있음.
- 그리고, 현실적으로 설계 하자에 대한 하자 보수 보증도 이루어지지 않는 실정임. 공동주택의 하자 보수 보증서를 발급하고 있는 건설공제조합, 대한주택보증(주)은 보증서 약관에서 설계 하자에 대한 책임을 지지 않는다는 내용을 갖고 있음.

### 4. 입증 책임 규정의 미비

- 공동주택의 하자는 공동주택이 완성된 이후 입주민들이 사용 중에 발생하고 완성된 이후 일정한 기간(하자 보수 기간) 내에 발생한 하자에 대해서만 책

임을 지는 제도이므로, 당해 하자의 원인이 생산 과정에서의 잘못(설계 또는 시공상의 잘못)인지 입주인의 관리상의 잘못인지가 밝혀져야 하고, 생산과정에서의 잘못이더라도 하자 보수 기간 내에 발생한 것인지가 밝혀져야 함. 이러한 것들을 밝히는 과정에서 누가 입증 책임을 지느냐가 매우 중요함에도 불구하고 공동주택관리령에서는 입증 책임에 대한 규정이 없음.

## 5. 장기 하자 보증의 문제점

- 공동주택의 하자가 완성된 이후 오랜 기간(예를 들어, 3년 이후)이 지난 경우에 발생하는 하자는 하자의 원인을 밝히기가 쉽지 않음.
- 왜냐 하면, 공동주택은 설계 단계와 시공 단계에 걸쳐 다수의 원인들이 복합적으로 영향을 미쳐 발생하는 것이 일반적이고, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계 도면 등 많은 문서가 사용되고, 중간 과정에서 설계 변경 등으로 문서들이 변경되어 하자 분쟁이 발생한 이후에 이들 문서와 증인을 확보하기가 곤란하기 때문임.
- 이러한 문제점으로 인하여 장기 하자가 발생하면 원인 규명에 시간이 너무 오래 걸려 하자 보수가 지연될 가능성이 높음.

## 6. 사용 검사

- 시, 군, 구청의 사용검사를 맡고 있는 담당 공무원은 소수에 불과하며 전문성이 부족하여 형식적인 검사에 그치고 있는 실정임.

## V. 외국의 주택 보증 제도

- 주택 보증 제도는 대륙법 계통의 국가에서는 민법의 건축물에 대한 특별한 하자 담보 책임 제도로 발전하였고, 영미법 계통의 국가는 소비자 보호 차원의 별도의 주택 보증(Home Warranty) 제도로 발전하였음.
- 외국 주택 보증 제도의 특징은 단기 보증은 1차적으로 분양업자가 책임을 지고, 분양업자가 1차적으로 책임을 지지 않는 경우에 한하여 보증기관이 책임을 지고, 장기 보증인 경우에는 분양업자에게 책임을 지우지 않고 보증기관이 책임을 지는 제도임.
- 성능 기준(하자 책임 범위)도 우리나라보다는 구체적이며, 면책 조항을 상세히 규정하고 있다. 특히, 일본은 공사별로 구체적인 하자의 범위와 면책 조항을 두고 있음.

## VI. 하자보수 책임제도 개선방안

### 1. 법령 정비

- 현재 민법, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 주택건설촉진법에 분산되어 있는 하자담보책임에 관한 규정을 정비하여야 함.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제9조의 내용을 민법에서 직접 규정하여 복잡한 법률 구조를 단순화하여야 할 것임.
- 주택건설촉진법의 하자 담보 책임에 관한 규정을 주택건설촉진법과 분리하여, 분양 주택의 하자 담보 책임에 관한 독립된 법률을 제정하는 방안도 고려할 수 있음.

## 2. 하자 보수 책임 범위의 명확화

### (1) 단기 하자

- 공동주택 하자의 책임 범위는 공동 주택의 부위 및 하자 보수 책임 기간에 따라 상이하게 규정되어야 함.
- 하자의 책임 범위를 통상 기대되는 품질 또는 성능 수준에 미달되는 것이라고 판단할 때, 하자의 책임 범위는 공사의 종류별로 일반적으로 합의가 가능한 성능 기준으로 정할 수 있을 것임.
- 따라서, 현행 일본 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참조하여 하자의 책임 범위를 규정할 수 있을 것임.

### (2) 장기 하자

- 주택건설촉진법에서는 프랑스 민법의 하자 담보 책임과 유사하게 ① 공동주택의 안전성을 손상시키는 행위, ② 공동주택의 본래의 용도를 손상시키는 행위, ③ 공동주택과 분리할 수 없는 2차 부재의 안전성을 손상시키는 정도라고 규정하고, 공동주택관리령에서 부위별로 일본의 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참고하여 구체적으로 장기 하자의 범위를 정할 수 있을 것임.

## 3. 입증 책임 조항 신설

- 발생한 하자가 책임 범위 내에 존재하느냐 여부 및 하자 보수 기간에 발생한 하자의 입증 책임 문제는 상대방이 그것을 입증할 수 있는 정보의 우위 여부에 따라 결정되어야 함.



- 왜냐 하면, 정보 우위를 갖는 측이 입증하는 것이 적은 비용으로 사실을 입증할 수 있어 사회적 효율성을 제고할 수 있기 때문임.
- 구체적으로, 구체적인 하자가 책임 범위 내에 존재하느냐 여부에 대해서는 분양업자가 책임 범위의 하자가 아니라는 것을 입증하지 못하는 경우에는 하자 보수 의무를 부담하는 사실 추정이나 권리 추정 규정을 신설하여야 하고,
- 입주인 등 하자 보수 청구권자에게 일정 기간별로 발생한 하자 사항에 대하여 분양업자 및 보증기관에 통지하도록 하고, 당해 통지에 누락된 하자에 대해서는 특별한 사정이 없는 한 하자 보수 기간 내에 발생하지 않은 것으로 추정하는 규정을 두어야 함.

#### 4. 보험 가입 의무화

##### (1) 장기 하자는 무과실 보험 제도

- 공동주택은 설계 단계와 시공 단계에 걸쳐 다수의 원인들이 복합적으로 영향을 미쳐 발생하는 것이 일반적이고, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계도면 등 많은 문서가 사용되고, 중간 과정에서 설계 변경 등으로 이들 문서들이 변경되어 하자 분쟁이 발생한 이후에 이들 문서와 증인을 확보하기가 곤란함.
- 이러한 문제점으로 인하여 장기 하자가 발생하면 원인 규명에 시간이 너무 오래 걸려 하자 보수가 지연될 가능성이 높음.
- 따라서, 대부분의 국가는 단기 보증은 분양자가 책임을 지지만 장기에 대해서 보증하는 하자에 대해서는 분양자의 책임과는 무관한 주택 고유의 위험으로 간주하여 무과실 보험(no fault insurance) 제도로 운용하고 있음.

- 또한, 장기 하자에 대한 책임 범위를 확대하면 하자 보수비용이 증가할 것이고, 따라서 하자 보수비에 대한 사업시행자의 위험을 분산시키고 입주인의 피해를 방지하기 위해서는 장기 하자는 무과실 보험 제도로 전환하여야 함.
- 장기 하자 보수 책임에 대한 보험을 설계 단계 이전에 드는 것을 의무화하면 보험회사에 의해서 능력 없는 사업시행자를 걸러 내는 기능도 할 수 있을 것임.

## (2) 설계 및 감리의 책임 보험

- 현행 주택건설촉진법 및 공동주택관리령에서는 설계 하자에 대한 책임 부분이 결여되어 있어 설계상의 하자로 인한 입주인의 피해가 있을 수 있음.
- 사업시행자가 존재하는 경우에는 민법과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용한 손해 배상 제도를 이용하여 설계상의 하자를 구제 받을 수 있지만, 사업시행자가 도산한 경우에는 보증기관도 시공상의 하자에 한해서만 책임을 지므로 입주인이 피해를 보게 됨.
- 따라서, 설계상의 하자에 대한 책임 조항을 신설하고 이에 대한 전문가책임 보험(professional indemnity liability insurance)을 의무화할 필요성이 있음.
- 공동주택의 하자는 감리자에게도 귀책 사유가 있음에도 불구하고 이에 대한 책임 규정은 존재하지 않는다. 따라서, 감리자의 책임 조항을 신설하고, 이에 대한 전문가 책임 보험을 의무화할 필요성이 있음.
- 감리자에 대한 책임 조항을 신설하면 현재 형식적으로 운용되는 공무원의 사용검사 제도를 보완할 수 있을 것임.

### (3) 단기 보증도 의무화

- 현행 우리나라 공동주택의 하자 보수 보증 제도는 사업수행자가 하자에 대한 책임을 담보하는 의미의 하자 보수 보증금을 예치하는 제도이고, 보증금을 예치하는 대신 보증서로 대체할 수 있는 제도임.
- 하자 보수 보증금 예치 제도 대신 보증 가입을 의무화하고, 보증서 제출 시기를 사업 계획 승인 시로 앞당길 필요성이 있음.
- 사업수행자에게 단기 하자에 대한 하자 보증 가입을 의무화하고, 장기 하자에 대해서는 보험 가입을 의무화, 설계자 및 감리자에게 하자 책임 보험을 의무화하여 하자의 책임 소재에 대해서 보험사간에 협의하여 결정하게 유도하면 보험업계의 창익에 의한 제도적 혁신을 기대할 수 있을 것임.

## VI. 향후 과제

- 향후 과제로는 본보고서에 제시한 하자 책임 범위에 대한 개선안은 일본의 주택성능보증제도의 성능 기준을 이용하여 제시하였음. 이 부분에 대해서는 전문가들이 우리 실정에 부합되는지 여부의 검토가 필요하다고 판단됨.

# I. 서론

## 1. 연구 배경

주택은 연소득의 몇 배에 해당하는 고가이기 때문에 주택의 성능이 기대 이하인 경우에는 소비자는 회복 불가능한 큰 손해를 입게 되고, 소비자가 아무리 특정 주택에 대한 정보를 수집 분석한다고 하더라도 특정 주택에 대해서 생산자 또는 공급자만큼 알 수는 없다.<sup>1)</sup> 따라서, 대부분의 국가는 주택의 성능을 보장하는 제도를 갖고 있고, 우리나라는 하자 담보 책임 제도<sup>2)</sup>를 이용하여 소비자에 대한 주택 성능을 보장하고 있다.

특히, 공동주택에 대해서는 주택건설촉진법과 대통령령인 공동주택관리령에서 하자 보수 책임에 관한 규정을 두고 있고, 하자 보수 책임을 확실히 하기 위하여 공동주택 분양자는 현금이나 금융기관 또는 보증기관의 하자보수보증서를 예치하도록 규정하고 있다.<sup>3)4)</sup>

그런데, 공동주택은 다른 공사에 비해 하자 발생률이 높고, 입주자의 민원 제기가 빈발하고 있는 실정이다. 하자보수보증서를 발급하는 건설공제조합의 경우 1998년부터 2001년 9월까지의 전체 하자보수 보증금 청구 건수는 총 하자보수 보증 건수의 9.0%인데 비하여, 공동주택의 하자보수 보증금 청구 건수는 하자보수 보증 건수 대비 33.1%이다 (<표 I -1> 참조).<sup>5)</sup>

- 
- 1) 이와 같은 거래 물건에 대한 거래 당사자간의 정보의 불균형을 정보비대칭(information asymmetry) 문제라고 한다. 물론 이와 같은 정보 비대칭의 문제는 주택뿐만 아니라 텔레비전 등 내구재 거래에는 존재하는 일반적인 현상이다. 그러나, 주택은 정보 비대칭의 문제가 심하다.
  - 2) 하자 보수 책임은 하자 담보 책임의 부분집합(subset)의 성격을 갖는 개념이다. 민법에서 규정하고 있는 매도인의 하자 담보 책임은 매매의 목적물에 하자가 있을 경우, 매도인의 완전한 물건을 급부할 하자 보수 책임 이외에 손해 배상 책임 및 매수인이 계약 해제 등을 요구할 수 있는 규정을 두고 있다. 제II장 제2절 참조.
  - 3) 하자 보수 책임과 하자 보수 보증이라는 용어가 혼동을 일으키는 수가 있다. 본 보고서는 하자 보수 책임이라는 용어는 하자 담보 책임의 한 형태인 완전한 물건을 급부할 의무를 의미하고, 하자 보수 보증은 이러한 하자 보수 의무를 확실하게 하기 위해서 하자 보수 보증금을 금융기관 또는 보증기관의 보증서를 예치하는 제도를 의미하는 것으로 사용하기로 한다.
  - 4) 공동주택 분양자가 예치할 수 있는 하자보수 보증서는 은행의 지급보증서, 서울보증보험(주)의 하자보수 이행보증보험증권, 건설공제조합의 하자보수보증서, 대한주택보증(주)의 하자보수보증서이다.
  - 5) 건설공제조합과 대한주택보증(주)은 공동주택뿐만 아니라 건설산업기본법의 수급인의 하자 보수 책임에 관한 책임을 보증하는 하자보수보증서를 발급하고 있고, 서울보증보험(주)도 건설산업기본법의 수

<표 I - 1> 하자보수 보증금 청구 현황(건설공제조합)

(단위: 건, %)

구분		1998	1999	2000	2001.9.까지	계
		건수	건수	건수	건수	건수
보증건수 (A)	전체	35,151	41,296	37,845	23,745	138,037
	공동주택	2,137	2,797	2,352	2,013	9,299
보증금청구 건수 (B)	전체	4,373	3,115	2,885	2,020	12,393
	공동주택	1,164	801	661	454	3,080
비율 (B/A)	전체	12.4	7.5	7.6	8.5	9.0
	공동주택	54.5	28.6	28.1	22.6	33.1

자료: 건설공제조합

또한, 건설공제조합의 경우 하자 보수 보증 관련 분쟁 조사 계류 건은 2001년 9월 30일 현재 총 229건이며, 이중 공동주택은 79건으로서 전체 하자 분쟁 조사 계류 건의 34.5%를 차지하고 있다(<표 I - 2> 참조). 하자 보수 보증 관련 소송 계류 건수는 총 57건이며, 이중 공동주택이 44건으로서 전체 하자 관련 소송 건수의 77.1%를 차지하고 있다(<표 I - 2> 참조).

<표 I - 2> 분쟁조사 및 소송계류 현황(건설공제조합)

(2001.9.30. 현재, 단위 : 건수, %)

구분	전체(A)	공동주택(B)	비율(B/A)
하자보증 청구	5,839	1,828	31.3
분쟁조사	229	79	34.5
소송	57	44	77.1

자료: 건설공제조합

이와 같이 공동주택은 하자 발생률이 높고 하자에 관한 분쟁이 많이 발생하고 있어, 분쟁이 많이 발생하는 원인을 분석하여 분쟁을 줄일 수 있는 방안과 기타 제도적인 문제점을 찾아내어 제도 개선을 모색할 필요성이 있다.

---

급인의 하자 보수 책임에 관한 책임을 보증하는 하자보수이행보증보험증권을 발급하고 있다.

## 2.공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안

## 2. 보고서 구성

본 보고서는 6개의 장으로 구성되어 있다. 제Ⅱ장에서는 공동주택의 하자 담보 책임에 관해서 규정하고 있는 민법, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 주택건설촉진법을 분석하였고, 공동주택관리령을 중심으로 공동주택의 하자 보수 책임에 대한 현행 제도를 설명하였고, 제Ⅲ장은 공동주택의 하자 발생 및 분쟁 현황을 분석하였다.

제Ⅳ장에서는 제Ⅲ장에서 분석한 하자 발생 및 분쟁 현황을 기초로 공동주택의 하자 보수 책임 제도의 문제점을 도출하였고, 제Ⅴ장에서는 외국의 주택 보증 제도를 조사하여 특징을 도출하였다.

그리고, 제Ⅵ장에서는 제Ⅳ장에서 도출한 문제점과 제Ⅴ장에서 조사한 외국의 주택 보증 제도를 참고로 하여 개선 방안을 제시하였다. 마지막으로 Ⅶ장에서는 연구의 한계점을 기술하고, 향후 과제를 제안하였다.

#### 4 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안

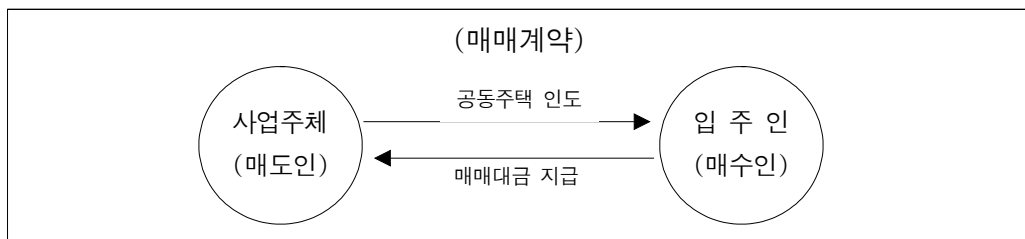
## II. 제도 현황

### 1. 공동주택의 분양 형태

공동주택에 관한 하자 보수 책임 제도를 살펴보기 위해서 공동주택이 분양되는 형태를 살펴볼 필요성이 있다. 공동주택의 분양 형태는 시공과 분양을 동일한 업체가 하는 경우와 시공과 분양을 각각 다른 업체가 시행하는 경우가 있다. 즉, 주택사업자가 스스로 시공을 하고 분양하는 방식(이하 자체시공·분양)과 주택사업자가 시공은 도급형식으로 주택건설업체에게 맡기고 분양만을 주택사업자가 시행하는 방식(이하 도급시공·분양)이 있다.

자체시공·분양 방식은 주택건설업체가 사업주체로서 시공도 하고 분양도 하는 경우로서, 주택사업자와 입주인 간의 일종의 매매계약인 분양계약<sup>6)</sup>만이 존재한다. 사업주체는 매매 계약의 매도인이 되고, 입주자는 매매 계약의 매수인이 된다(<그림 II-1> 참조).

<그림 II-1> 자체시공·분양



도급시공·분양 방식은 사업주체가 시공은 다른 주택건설업체에게 도급을 주고 분양만을 시행하는 방식이다. 예를 들어, 재건축조합이 시공은 주택건설업체에게 주고 분양은 재건축조합이 수행하는 방식이다. 도급시공·분양 방식은 사업주체와 입주인과의 분

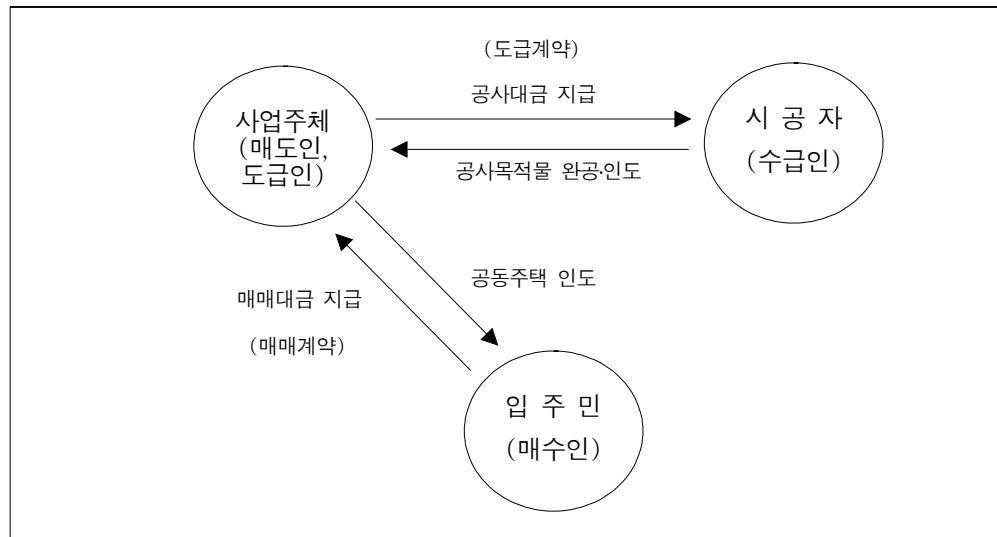
6) 공동주택 분양계약의 법률적 성질에 관해서는 「특정물 매매계약」, 「불특정물 매매계약」, 매매계약과 도급계약의 성질을 함께 가지고 있는 「혼합계약」이라는 학설이 있다. 윤인호(2001) p.20 참조. 아파트 분양 계약에서 보는 바와 같이 적어도 동과 호수는 정하여지므로 본 보고서에서는 특정물 매매 계약이라고 전제하고 논리를 전개한다.



양 계약 이외에 사업주체와 시공자간의 도급 계약이 존재한다(<그림 II-2> 참조).

자체시공·분양이든 도급시공·분양이든 입주자에게 최종적으로 하자담보책임을 부담하는 자는 사업주체이다. 단, 도급시공·분양일 경우에는 수급인(시공자)은 발주자인 도급인(사업주체: 시행자)에 대해서 하자 담보 책임을 부담하여야 한다.

<그림 II-2> 도급시공·분양



## 2. 적용 법률

공동주택의 하자 담보 책임<sup>7)</sup>에 관한 규정은 민법, 「집합건물의 소유와 관리에 관한 법률」 및 주택건설촉진법에 있다. 건설산업기본법에도 건설업자에 대한 수급인의 하자 담보책임에 대한 규정이 있으나, 동법 제4조에서 다른 법률에 규정한 경우에는 그 법률을 적용한다는 규정이 있고, 또한 동법 제28조 제3항에서 다른 법률에 하자 담보 책임 기간을 정한 경우에는 그 법령에 따른다는 규정이 있어 공동주택 하자에 대해서 건설산업기본법이 적용될 여지는 거의 없다. 따라서, 여기서는 건설산업기본법을 제외한 하자 담보 책임에 관한 민법, 「집합건물의 소유와 관리에 관한 법률」 및 주택건설촉진법을 살펴보기로 한다.

7) 여기서는 하자 보수 책임보다는 넓은 개념인 하자 담보 책임에 관해서 규정하고 있는 법률을 살펴보기로 한다.

## 6 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안

## (1) 민법

우리나라 민법은 매매 계약에 있어 매도인의 하자 담보 책임과 도급 계약에 있어 수급인의 하자 담보 책임에 관하여 규정하고 있다.

### 1) 매도인의 하자 담보 책임

우리나라 민법은 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에는 매도인은 손해 배상 책임, 완전한 물건을 급부하여야 할 하자 보수 보수 책임이 있고, 매수인은 계약 해제를 요구할 수 있다. 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에는 매수인은 일정한 요건 하에 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있고, 경우에 따라서는 흠이 없는 완전물의 급부를 청구할 수 있다(민법의 매도인의 하자 담보 책임에 관해서는 제580조 내지 제584조 참조).

#### <민법의 매도인의 하자 담보 책임에 관한 규정>

제580조(매도인의 하자담보 책임) ① 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조 제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자 있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

② 전항의 규정은 경매의 경우에 적용하지 아니한다.

제575조(제한 물건 있는 경우와 매도인의 담보 책임) ① 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

제581조(종류 매매와 매도인의 담보 책임) ① 매매의 목적물을 종류로 지정한 경우에도 그 후 특정된 목적물에 하자가 있는 때에는 전조의 규정을 준용한다.

② 전항의 경우에 매수인은 계약의 해제 또는 손해배상의 청구를 하지 아니하고 하자 없는 물건을 청구할 수 있다.

제582조(전 2조의 권리행사 기간) 전2조에 의한 권리는 매수인이 그 사실을 안 날부터 6월 내에 행사하여야 한다.

제583조(담보책임과 동시이행) 제536조의 규정은 제572조 내지 제575조, 제580조 및 제581조의 경우에 준용한다.

제584조(담보책임면제의 특약) 매도인은 전 15조에 의한 담보책임을 면하는 특약을 한 경우에도 매도인이 알고 고지하지 아니한 사실 및 제3자에게 권리를 설정 또는 양도한 행위에 대해서는 책임을 면하지 못한다.

## 2) 수급인의 하자 담보 책임

우리나라 민법은 도급 계약에 있어 수급인의 도급인에 대한 하자 담보 책임에 관한 규정을 두고 있다. 완성된 목적물 또는 완성 전의 성취된 부분에 하자가 있는 경우 도급인의 하자 보수 청구권, 손해 배상 청구권 및 완성된 목적물의 하자로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약 해제권을 인정하고 있다.

또한, 민법은 건물 기타 토지 공작물에 대해서는 특별한 규정을 두고 있다. 첫째, 건물 기타 토지 공작물에 대해서는 도급인의 계약 해제권을 인정하지 않고 있다. 둘째, 일반적인 하자 담보 책임 기간은 1년이지만 토지, 건물 기타 공작물에 대해서는 5년의 하자 담보 책임을 규정하고 있다. 단, 목적물이 석조, 석화조, 연화조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 규정하고 있다(<표 II-1> 참조).

**<표 II - 1> 민법 상 수급인의 하자 담보 책임 기간**

구 분	하자담보책임기간
일반 하자	1년
토지, 건물, 공작물 및 지반공사	5년
석조, 석화조, 연화조, 금속으로 조성된 공작물	10년

### **<민법의 수급인의 하자 담보 책임에 관한 규정>**

제667조(수급인의 담보 책임) ① 완성된 목적물 또는 완성 전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나, 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요하 때에는 그러하지 아니하다.

② 도급인은 하자의 보수에 가름하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

제668조(동전-도급인의 해제권) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나, 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제669조(동전-하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책) 전2조의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니한다. 그러나, 수급인이 그 재료 또는 지시의 부당함을 알고 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

제670조(담보책임의 존속기간) ① 전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날부터 1년 내에 한하여 한다.

## **8 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안**

② 목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.

제671조(도급인의 담보책임-토지, 건물 등에 대한 특칙) ① 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반 공사의 하자에 대하여 인도 후 5년 간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석화조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.

② 전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.

### 3) 분양형태별 적용 민법

주택 사업자가 직접 시공을 하는 자체시공·분양 방식인 경우에는 도급계약이 존재하지 아니하고 분양계약(특정물 매매 계약)만이 존재하므로 매도인의 하자 담보 책임에 관한 규정은 적용되지만 수급인의 하자 담보 책임에 관한 규정은 적용되지 않는다.

한편, 주택 사업자가 시공을 하지 않고 분양만하는 도급시공·분양 방식인 경우에는 도급계약과 분양계약(특정물 매매 계약)이 모두 존재하므로 매도인의 하자 담보 책임과 수급인의 하자 담보 책임 규정이 모두 적용된다. 물론 매도인의 하자 담보 책임은 주택 사업자의 입주인에 대한 담보 책임이지만, 수급인의 하자 담보 책임은 시공자(수급인)의 주택 사업자에 대한 책임이지 입주민에 대한 책임은 아니다.

### (2) 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률

「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은<sup>8)</sup> 집합 건물<sup>9)</sup>을 분양하는 경우에 민법상 수급인의 하자 담보 책임을 준용하는 규정을 두고 있다(제9조 제1항). 따라서, 집합건물(공동주택 포함)을 분양하는 경우에도 민법의 수급인의 하자 담보 책임 규정은 적용된다. 즉, 집합건물(공동주택 포함)을 분양하는 경우 분양자는 인도 후 5년 간 입주인에 대하여 하자 담보 책임이 있고, 집합건물이 석조, 석화조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 10년 간 하자 담보 책임이 있다(「집합 건물의 소유 및

---

8) 경제발전에 따른 인구의 도시 집중 현상이 일어나자 중·고층 아파트나 연립주택 등의 공동주택이 급속히 보급되었다. 이러한 공동주택에서는 수십 또는 수백에 이르는 종래의 구분 소유권에 관한 구분 소유관계가 성립된다. 이러한 구분 소유권에 관한 관계를 합리적으로 규율할 수 있게 하기 위하여 제정된 법률이 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이다(1984년 법률 제 3725호).

9) 1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물을 의미함. 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조.

관리에 관한 법률」 제9조 제1항 및 민법 제671조 제1항).

또한, 수급인의 하자 담보 책임에 있어서 당사자간에 담보 책임을 부담하지 않는다는 뜻의 특약을 하거나 담보 책임을 경감하는 특약을 하는 경우 효력이 없다는 강행 규정을 두고 있다(제9조 제2항)

#### <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 하자담보 책임에 관한 규정>

제9조(담보책임) ① 제1조의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보 책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다.

② 제1조의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 효력이 없다.

### (3) 주택건설촉진법

주택건설촉진법은 공동주택을 분양하는 사업주체의 하자 보수 책임 의무와 이에 대비한 하자보수 보증금을 예치하여야 한다는 규정과 내력구조부의 중요한 하자에 대해서 10년의 하자 보수 책임 기간과 손해 배상 의무를 직접 규정하고 있고, 그 구체적인 내용과 그 외의 사항에 대해서는 하위법령인 대통령령(공동주택관리령)에 위임하고 있다.

#### <주택건설촉진법의 하자 담보 책임에 관한 규정>

제38조 제14항 사업주체(건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함한다)는 대통령이 정하는 바에 의하여 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있다.

제15항 제14항의 규정에 의한 사업주체(건설산업기본법 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령이 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 및 지방공사인 사업주체는 그러하지 아니하다.

제16항 제14항의 규정에 의한 사업주체와 건축주는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위 내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 구조별 하자보수기간과 하자의 범위는 대통령령으로 정한다.

#### (4) 공동주택의 하자담보책임에 관한 법률간의 관계

##### 1) 각 법률의 하자담보책임 규정

일반적으로 하자 담보 책임은 하자 보수(완전물 급부) 청구, 손해배상, 계약 해제, 대금 감액 청구를 그 내용으로 하고 있으나, 공동주택의 하자 담보 책임에 관한 민법 등 관련 법률에서는 그 일부만을 규정하고 있다. 민법에서는 매매 계약과 도급 계약, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 주택건설촉진법은 분양 계약에 대해서 하자 담보 책임을 규정하고 있다.

공동 주택의 하자로 인한 하자 보수 책임과 손해 배상 책임에 관해서는 3가지 법률 모두에서 규정을 두고 있지만, 공동주택의 하자로 인한 계약 해제는 민법의 도급 계약, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 주택건설촉진법에는 규정이 없고, 민법의 매매 계약에 있어서만 규정을 두고 있다.<sup>10)</sup>

공동주택 분양자의 하자 보수 책임을 확실히 하기 위한 하자 보수 보증에 관해서는 주택건설촉진법에만 규정하고 있다. 하자 담보 책임 제도에 당해 법률보다 경감된 계약상의 특약에 관해서는 민법은 임의 규정이므로 유효하지만 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 주택건설촉진법은 강행 법규이므로 무효이다(공동주택의 하자 담보 책임에 관한 법률 비교는 <표 II-2> 참조).

**<표 II-2> 공동주택 하자담보책임에 대한 법률 규정**

구 분		민 법		집 건 법 <sup>1)</sup>	주택건설촉진법
하자정의 유무		×		×	×
규정 계약 형태		매매계약	도급계약	분양계약	분양계약
관련 조문		제580 ~ 제584조	제667조 ~ 제671조	9조 1항 (민법 (제667조 ~ 제671조 준용))	제38조
담보책임 내용	하자보수 (완전물급부)	○	○	○	○
	손해배상	○	○	○	△(내력구조부의 중요한 하자의 경우에만 인정)
	계약해제	○	×	×	×
하자보수보증규정 유무		×	×	×	○
제한특약 효력 유무		유효	유효	무효(제9조 제2항)	무효

주1: 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률.

10) 민법은 일반적인 도급 계약에 있어 계약의 목적을 달성할 수 없을 때에는 계약 해제권을 인정하고 있으나, 건물 기타 공작물에 대해서는 계약 해제권을 인정하지 않는다. 따라서, 공동주택에 대해서는 하자로 인한 계약 해제권을 인정하지 않는다.

## 2) 법률간 효력 순위

### ① 민법과 집건법 및 민법과 주축법과의 관계

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「주택건설촉진법」은 민법에 대한 특별법의 지위에 있으므로 공동주택 하자담보책임에 대해서는 민법에 우선하여 적용되는 것에 이론이 없다. 공동주택의 하자 보수 및 손해 배상에 관한 규정은 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 주택건설촉진법은 민법에 우선하여 적용된다.

### ② 집건법과 주축법과의 관계

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「주택건설촉진법」의 관계에서 하자 담보 책임 기간과 주택건설촉진법의 하자 보수 책임 기간과의 관계가 손해 배상 또는 하자 보수 보증금 청구 소송에서 쟁점이 되는 경우가 있다. 즉, 주택건설촉진법상의 하자 보수 기간이 경과하였더라도 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(민법 준용)상의 하자 담보 책임 기간까지 하자 담보 책임을 부담하는가가 쟁점이 되는 경우가 있다.

예를 들어, 주택건설촉진법(공동주택관리령)에서 하자 보수 기간이 3년인 철근콘크리트 공사의 경우 3년이 지났음에도 불구하고 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(민법 준용)의 하자 담보 책임 기간이 5년이므로 하자 보수 청구를 할 수 있는지의 여부가 쟁점이 되는 경우가 있다. 이 문제에 대해서는 할 수 있다는 견해와 할 수 없다는 견해가 양립하고 있다.

## 3. 공동주택관리령의 하자 보수 책임

### (1) 적용 대상이 되는 공동주택

분양되는 모든 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 주상복합건물의 주택)에 공동주택관리령상의 하자 보수 책임 의무가 부과된다. 주택건설촉진법 및 공동주택관리령의 일반 규정은 주택건설촉진법상의 사업계획 승인을 얻어야 하는 공동주택에 한해서 적용되지만, 하자 보수 책임에 관한 규정은 건축 허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동

주택에도 적용한다는 규정(주택건설촉진법 제38조 제14항)이 있어 분양을 목적으로 하는 모든 공동주택에 적용된다.

## (2) 하자 보수 책임 제도의 내용

### 1) 하자 보수 의무자

주택건설촉진법은 사업주체에게 하자 보수 책임을 부과하고 있다(주택건설촉진법 제38조 제14항). 사업주체라 함은 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지공사, 연간 20세대(단독주택의 경우 20호) 이상의 주택건설 산업을 영위하고자 건설교통부 장관에게 주택건설사업자로 등록한자이다(주택건설촉진법 제3조 제5호 및 제6조, 동 시행령 제9조 제1항).

### 2) 하자 보수 청구권자

하자 보수 청구권자는 개별 입주민 및 입주자 대표회의이다. 공동주택관리령 제16조 제2항에서 입주자, 입주자대표회의 또는 관리주체에 하자 보수를 청구할 수 있다고 규정하고 있으나, 이는 어디까지나 입주자 대표회의의 수권에 기인한 것으로 하자 보수 청구권자는 아니다.<sup>11)</sup>

### 3) 하자 보수 보증금 예치 의무자

하자 보수 보증금 예치 의무자는 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지공사를 제외한 사업주체와 임대주택을 매각하고자 하는 임대사업자이다(주택건설촉진법 제38조 제15항, 제16조의 3 제1항).

구체적으로 공동주택을 건설·공급하고자 하는 자는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치 증서를 사용검사 신청서<sup>12)</sup>를 제출할 때에 사용검사권자에게 제출하여야 한다(공동주택관리령 제17조 제1항).

사용검사권자는 입주자 대표회의가 구성된 경우에는 지체 없이 하자보수보증금의 예

---

11) 윤인호(2001) p. 45.

12) 임시 사용 승인을 얻고자 하는 경우에는 임시 사용 승인 신청서, 건설임대주택을 매각하고자 하는 경우에는 매각계획서



치 명의를 입주자 대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자 대표 회의는 명의 변경을 받은 날로부터 일정 기간 동안 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다(공동주택관리령 제17조 제2항).

#### 4) 하자 보수 보증서

사업주체는 다음과 같은 금액의 100분의 3을 현금이나 은행의 지급보증서, 서울보증보험(주)의 이행보증보험증권, 건설공제조합의 보증서, 대한주택보증(주)의 보증서를 하자 보수 보증금으로 예치하여야 한다(공동주택관리령 제17조 제3항과 제4항).

- 대지 조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택 등의 총공사비에서 대지 조성 전의 대지가격을 뺀 금액
- 대지 조성을 하지 아니하고 공동주택을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택 등의 총공사비에서 대지 가격을 뺀 금액
- 건축법에 의해 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택 등의 경우에는 건설교통부 장관이 정한 표준건축비

#### 5) 하자보수보증금의 반환

입주자대표회의는 하자 보수 기간 내에 하자가 발생하지 아니하거나 하자 보수 기간 내에 하자가 발생하였다 하더라도 사업주체가 하자 보수를 이행함으로써 사업주체의 보수 책임이 종료된 경우에는 당초 예치한 하자보수 보증금에서 다음에 의한 금액을 순차적으로 반환하여야 한다(공동주택관리령 제17조).

- 사용검사일로부터 1년 경과된 때: 100분의 20
- 사용검사일로부터 2년 경과된 때: 100분의 20
- 사용검사일로부터 3년 경과된 때: 100분의 30
- 사용검사일로부터 5년 경과된 때: 100분의 15
- 사용검사일로부터 10년 경과된 때: 100분의 15

#### 6) 하자보수 절차

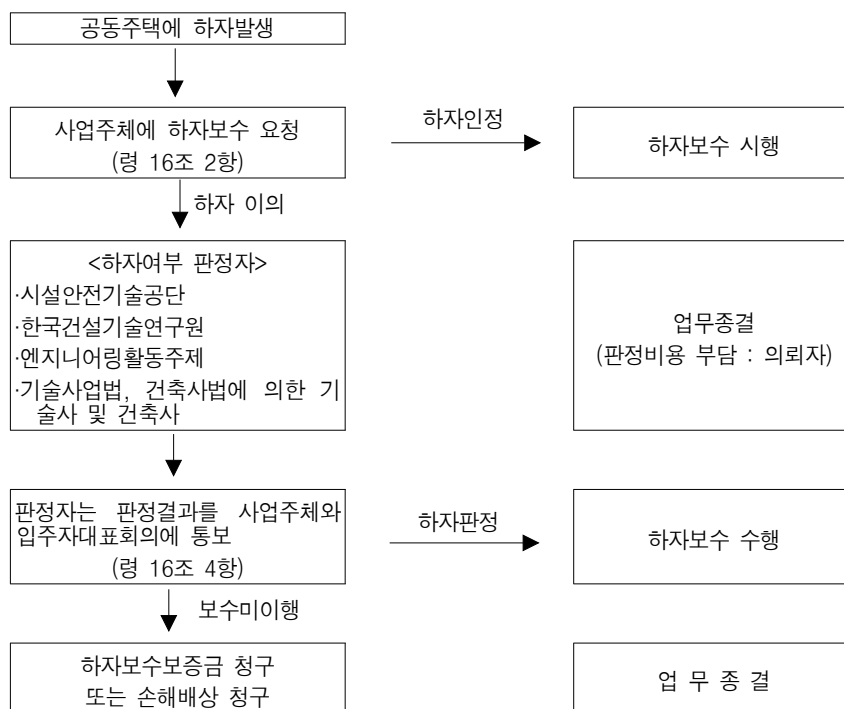
하자 보수 책임 기간 내에 하자가 발생한 때에는 입주자, 입주자 대표 회의 또는 관리

주체는 사업주체에 대하여 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 3일 이내에 이를 보수하거나 보수 일정을 명시한 하자 보수 계획을 입주자 대표 회의 등에 통보하여야 한다.

입주자 대표 회의 등은 사업주체가 하자 보수 계획을 이행하지 아니한 때에는 하자 보수 보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다. 입주자 대표회의 등이 보수를 요구한 하자에 대하여 이의가 있는 사업주체는 엔지니어링활동 주체, 기술사 또는 건축사, 건설기술연구원, 시설안전관리공단에 하자여부의 판정을 의뢰할 수 있다. 사업주체의 의뢰에 의하여 하자 여부를 판정한 자는 그 결과를 지체없이 입주자 대표회의 등에 통보해야 한다.

입주자대표회의 등은 사업주체가 하자 보수 계획을 이행하지 않거나 하자 보수 명령을 기간 내에 이행하지 않을 경우에는 하자 보수 보증금으로 직접 보수하거나 대행시킬 수 있다(<그림 II-3> 참조).

**<그림 II-3> 하자 보수 절차도**





### III. 공동주택의 하자 발생 및 분쟁

본장에서는 공동주택의 하자 발생 및 분쟁 현황에 대해서 살펴본다. 제1절에서 하자의 개념에 대해서 살펴보고, 제2절에서는 공동주택의 하자 발생의 원인 및 특징, 제3절에서는 공동주택에 관한 하자관련 분쟁 현황의 쟁점을 중심으로 살펴본다.

#### 1. 하자의 개념

하자는 일상 생활에서는 흠 또는 결함이라는 의미로 쓰이는 용어이다.<sup>13)</sup> 국어사전<sup>14)</sup>에는 ① 흠, 결점, ② 법률 또는 당사자가 예기한 상태나 성질이 결여된 것이라고 정의하고 있다.

공동주택의 하자 담보 책임에 관해서 규정하고 있는 민법, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 주택건설촉진법에서는 하자의 정의에 대해서는 언급이 없다. 다만, 공동주택관리령에서 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 하자의 책임 범위를 정의하고 있다.<sup>15)</sup>

민법 학자들은 하자의 개념에 대해서 「목적물이 계약 체결 시 당사자 쌍방이 전제로 한 성질을 갖지 않으며, 그로 말미암아 매수인이 불이익을 입게되는 경우」 및 「만약 계약 당사자가 계약 체결 당시 물건의 용도나 전제된 성질에 관해 언급하지 않은 경우에는 객관적으로 보아 그 물건이 가질 것으로 기대되는 통상의 성질이 결여되어 있는 경우」<sup>16)</sup>, 「종류의 것으로서 보통 갖고 있어야 할 품질·성질을 표준으로 판단하여 흠이 있는 경우」<sup>17)</sup>, 「특정물의 성질·품질에 관해서 현실적으로 있는 상태와 마땅히 있어야 할 상태의 불일치」<sup>18)</sup>로 정의하고 있다.

13) 하자과 결함이라는 용어를 구별하여 결함 중에서도 설계, 시공, 자재 그리고 유지관리상의 부주의로 인해 제공된 원인으로 나타나는 결함을 하자로 보자는 의견도 있으나, 이는 혼란을 야기하는 용어의 구별이다. 하자과 결함은 거의 동일한 의미로 사용되고 있다.

14) 국어사전, 민중서관, 1993

15) 공동주택관리령 별표 7.

16) 이은영, 채권각론, 박영사, 1997, 219.

17) 박윤직, 채권각론, 박영사, 1986, pp. 221-222.

건축물과 관련하여 민법에 하자의 정의를 하고 있는 나라는 일본이다. 일본 민법은 원인이 설계에 의한 것이든 시공 또는 사용재료에 의한지 관계없이 완성된 목적물이 지니고 있는 불완전한 요소로 정의한다(일본 민법 제667~674조).<sup>19)</sup>

건축물과 관련하여 구미에서는 하자(defects)를 건축물 설계, 시공 등 생산 과정에서 잘못 또는 누락(an error or an omission)으로 인하여 물리적으로 나타나는 것(physical manifestation)이라는 의미로 사용하고 있다. 그리고, 이와 같은 하자로 인한 물리적 손상(damage)에 대해서 관련 당사자가 책임을 진다. <sup>20)</sup>

이와 같은 것을 종합하여 볼 때 공동주택의 하자는 공동주택의 생산 과정에서 당사자의 잘못 또는 누락으로 인하여 통상적으로 기대되는 공동주택의 품질 또는 성능 수준에 미달되는 것이라고 정의할 수 있다. 따라서, 공동주택의 하자란 설계상의 하자와 시공상의 하자를 모두 포함한다.

## 2. 공동주택 하자 발생의 원인 및 특징

### (1) 하자 발생의 원인

공동주택의 하자 발생 원인을 단계별로 살펴보면 다음과 같다.<sup>21)</sup>

#### 1) 설계 및 기획 단계

설계 단계에서 발생하는 하자의 원인은 설계 시에 주택의 규모와 성능에 대한 충분한 조사와 검토를 거치지 않은 상태에서 공법의 구성이나 자재를 선택함으로써 하자가 발생한다. 구체적으로는 ① 시공에 부적절한 설계 도면, ② 시방서 및 도면의 불일치, ③ 동일 건물에서 건축 상세, 구조, 전기, 설비 도면의 상호 관련성 무시, ④ 응력 해석 미비, ⑤ 설계 도면과 시공된 건물의 현저한 차이, ⑥ 하중의 설계 미비 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

---

18) 김형배, 민법학 강의(이론·판례·사례), 신조사, 1999, p. 961.

19) 양관섭 외(1997), p. 8에서 인용.

20) Knocke et al, p. 6.

21) 양관섭 외(1997), pp.10-13.

## 2) 시공 단계

시공 단계에서 발생하는 하자의 원인은 대표적으로 부실 시공을 들 수 있다. 구체적으로는 ① 자재 및 재료의 규격과 성능의 미달, ② 시공의 정밀성 부족, ③ 공사 기간의 부족, ④ 전문 지식 부족, ⑤ 현장 여건에 부적절한 시공 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

## 3) 유지 관리 단계<sup>22)</sup>

유지 관리 단계에서 하자의 원인은 건물 준공 이후 관리 단계에서 발생하는 관리 조직, 관리 제도, 수선 계획, 전문성 부족 등의 문제에서 발생한다. 구체적으로 유지 관리 단계에서의 하자의 원인은 ① 사용자의 관리 의식 부족, ② 주변 환경 변화에 의한 손상 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

## (2) 공동주택 하자 발생의 특징

### 1) 복합적 원인

공동주택에서의 하자는 설계 단계, 시공 단계, 유지 관리 단계 등에서 발생한다. 그리고, 하자는 하나의 요인이 결정적으로 영향을 미쳐서 발생하는 경우는 드물고, 둘 이상의 단계에 걸쳐 다수의 요인들이 복합적으로 영향을 미쳐서 발생하는 것이 일반적이다. 예를 들면, 설계자가 주차장 출구 램프를 설계함에 있어 현실에 부적합한 설계를 하고, 시공자는 설계의 부적합을 알았을 경우 설계 변경을 요청할 의무가 있음에도 이를 소홀히 한 채 시공하고 감리자는 설계도서가 지형 등에 적합한지를 검토하지 않은 경우가 이에 해당된다.

### 2) 책임 소재 규명의 어려움

종합적 건축물인 공동주택의 경우 공사기간이 장기이고, 수십 종의 공종이 복합적으로

---

22) 물론, 유지 관리 단계의 하자는 공동주택 분양자가 책임을 지는 하자는 아니다.

존재하고 있을 뿐만 아니라 결함은 상당한 시일이 경과한 후에 발견되는 것이 일반적이다. 또한, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계도면 등 많은 문서가 사용되고, 또한 중간 과정에서 이러한 문서들이 변경되어 하자가 발생한 후에 이러한 문서들을 확보할 수 없는 경우가 많아 책임을 명확히 가리기가 쉽지 않다.

### 3. 하자 분쟁 현황

공동주택의 하자 관련 분쟁 현황을 하자 보수 책임에 관한 하자보수보증서를 발급하고 있는 건설공제조합 자료를 통하여 분석한다. 1995년부터 2001년 9월말까지 건설공제조합이 하자보수보증을 한 공동주택 중 하자 보수 보증금 청구 소송으로 비화한 건수는 총 85건이다.

#### (1) 분쟁의 쟁점<sup>23)</sup>

공동주택 하자 관련 소송 사건의 쟁점을 살펴보면 첫째, 입주인들이 하자로 주장하는 사항이 공동주택관리령에 규정된 하자의 정도에 이르렀는지, 그러한 정도의 하자에 이르렀다 하더라도 하자 보수 책임 기간 내에 발생하였는지가 쟁점이 되는 경우가 있다.

둘째, 하자를 보수하는 데에 합리적 비용이 얼마인지, 셋째, 공동주택관리령 제16조의2에서 규정하고 있는 내력구조부에 하자 보수 책임이 발생하기 위해서는 반드시 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 정도의 하자이어야만 하는지,<sup>24)</sup> 넷째, 보증기관에서 하자 보수 보증서를 공동주택관리령에 규정된 각각의 하자 보수 책임 기간에 부합되게 분리하여 발급한 경우 내력구조부 이외의 하자가 발생하고 당해 하자를 보수하는 데에 내력구조부에 대한 하자 보수 보증금으로 책임을 부담할 수 있는지, 다섯째, 하자가 이미 발생하고 이를 현실적으로 인식하고 있음에도 불구하고 이러한 사실을 숨기고 하자 보수 보증을 신청하여 하자 보수 보증서가 발급된 경우의 적법성 여부, 여섯째, 하자 담보 책임이 있는 자와 입주인간에 하자 분쟁을 어떠한 방법으로 해결하기로 합의한 경우로서 이에 대한 효력 여부, 마지막으로 하자 보수 보증금을 청구할 자격이 없음에도 불구하고 하자 보수 보증금을 청구하여 이에 대한 분쟁을 들 수 있다.

이와 같은 공동주택 하자 관련 분쟁에 관한 쟁점을 비율을 살펴보면 다음과 같다(<표

23) 윤인호(2001), p.78-80을 참고하여 작성하였다.

24) 자세한 내용은 제4장에서 상세히 설명한다.

Ⅲ-1> 참조). 입주민들이 하자로 주장하는 사항이 공동주택관리령상에 규정된 하자의 정도에 이르렀는지, 그러한 정도의 하자에 이르렀다 하더라도 하자 보수 책임 기간 내에 발생하였는지, 그 하자를 보수하는 데에 합리적 비용이 얼마인지 등에 관한 것이 54건으로 전체의 68.6%를 차지한다.

위의 하자의 범위와 보수 비용 문제와 공동주택관리령 제16조의 2에서 규정하고 있는 내력구조부에 하자 보수 책임이 발생하기 위해서는 반드시 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 정도의 하자이어야만 하는지, 보증기관에서 하자 보수 보증서를 공동주택관리령상에 규정된 각각의 하자 보수 책임 기간에 부합되게 분리하여 발급한 경우 내력구조부 이외의 하자가 발생하고 당해 하자를 보수하는 데에 내력구조부에 대한 하자 보수 보증금으로 책임을 부담할 수 있는지에 대한 것이 19건으로 23.4%를 차지한다.

하자의 범위와 보수 비용 문제와 종료합의서의 효력 여부가 복합된 것이 5건으로 전체의 4.6%를 차지한다.

<표 Ⅲ-1> 하자 보수 보증금 청구 소송 주요 쟁점별 분포

(단위: 건수, %)

주요 쟁점	건 수	비율
하자범위 및 보수 비용	54	68.6
하자범위 및 보수비용 + 내력구조부 책임	19	23.4
하자범위 및 보수비용 + 종료합의서 효력	5	4.6
보수청구권자 문제	3	3.7
종료합의서 효력	1	2.0
사용검사시 이미 발생한 하자	3	3.7
합계	85	100

## (2) 쟁점의 특징

공동주택 하자 관련 분쟁의 쟁점은 입주민들이 주장하는 하자가 공동주택관리령에서 규정한 책임 범위에 포함되는지 여부 및 하자 담보 책임 기간 내에 발생하였는지의 문제와 같이 사실 판단의 차이로부터 발생하는 것도 많지만, 법령 해석의 차이로 인한 쟁점도 많이 있다.

예를 들어, 공동주택관리령 제16조의 2에서 규정하고 있는 내력구조부에 하자 보수 책임이 발생하기 위해서는 반드시 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 정도의 하자이어야



만 하는지에 대한 쟁점과 하자가 사용 검사 시 이미 발생하고 이를 현실적으로 인식하고 있음에도 불구하고 이러한 사실을 숨기고 하자 보수 보증금을 신청하는 경우에 대한 적법성 여부 등이 쟁점이 되는 경우가 있다.

이와 같이 공동주택의 하자 관련 분쟁의 쟁점이 사실 판단에 관한 분쟁 이외에 법령 해석에 관한 쟁점이 많다는 것은 법령 정비의 필요성을 의미한다.

## IV. 하자 보수 책임 제도의 문제점

공동주택의 하자는 제Ⅲ장에서 살펴본 바와 같이 생산 과정의 여러 단계에서 복합적인 원인에 의해서 발생하고, 완공 이후 상당한 시일이 경과된 이후에 나타나서 책임 소재를 가리기가 쉽지 않아 분쟁이 많이 발생한다. 또한, 공동주택의 하자 문제는 분양자와 소비자간의 정보 비대칭 문제가 다른 재화보다 심하다. 그러나, 현행 공동주택의 하자 보수 책임을 규정하고 있는 주택건설촉진법과 공동주택관리령은 이러한 점을 간과하고 있다. 본장에서는 공동주택의 분양자와 입주자 간의 하자 관련 분쟁을 야기시키는 제도상의 문제점과 그 외의 공동주택의 하자 보수 책임 제도에 관한 문제점을 살펴본다.

### 1. 법령 규정의 불명확

#### (1) 내력구조부 하자 범위

주택건설촉진법에서는 내력구조부에 대한 하자 보수 기간의 최장기(10년)만을 규정하고, 구조별 하자 보수 기간 및 범위에 대해서는 대통령령에 위임하고 있다(주택건설촉진법 제38조 제14항 및 제16항). 이에 따른 공동주택관리령은 「하자보수 기간은 사용 검사 일로부터 주요 시설인 경우는 2년 이상으로 하고, 그 외의 시설인 경우는 1년 이상으로 하되 하자 보수 대상인 주요 시설 및 그 외의 시설의 구분 및 범위에 따른 기간은 별표 7에 의한다」고 규정하고 있다(공동주택관리령 제16조 제1항). 공동주택관리령 별표 7은 공사 종류를 17개 대항목(57개 소항목별)로 나누어 하자 보수 기간과 주요 시설 여부를 명시하고 있고, 하자의 책임 범위를 규정하고 있다(<표 IV-1> 참조).

하자의 책임 범위는 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 규정하고 있다.

한편, 공동주택관리령 제16조의 2에서는 내력구조부의 하자의 범위에 대하여 「내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우이거나 안전진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판단된 경우」로 규정하고 있다.

따라서, 내력구조부에 결함이 있다하더라도 당해 결함이 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있을 정도에 이르지 아니한 경우에는 하자의 범위에 제외되어 사업주체에게 하자 담보 책임이 없는 것으로 해석될 여지가 있어, 입주인과 사업주체간에 분쟁의 원인이 되고 있다.

<표 IV-1> 시설공사별 하자 범위 및 보수 책임기간

구 분		하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
			1년	2년	3년	
1.대지조성공사	가. 토공사	공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자		○		○
	나. 석축공사			○		○
	다. 옹벽공사			○		○
	라. 배수공사			○		○
	마. 포장공사			○		○
2.옥외급수 위생관련공사	가. 공동구공사			○		○
	나. 지하저수조공사			○		○
	다. 옥외위생(정화조)관련 공사			○		○
	라. 옥외급수 관련공사		○			
3.지정 및 기초					○	○
4.철근콘크리트공사					○	○
5.철골공사	가. 구조용철골공사				○	○
	나. 경량철골공사			○		○
	다. 철골부대공사			○		○
6.조적공사				○		○
7.목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사			○		○
	나. 수장목공사		○			
8.창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○			
	나. 창호철물공사		○			
9.지붕 및 방수공사					○	○
10.마감공사	가. 미장공사		○			
	나. 수장공사		○			
	다. 철공사		○			
	라. 도배공사		○			

자료: 공동주택관리령 별표 7.

<표 IV-1> 시설공사별 하자 범위 및 보수 책임기간(계속)

구분		하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
			1년	2년	3년	
11.조경공사	가. 식재공사	공사 상의 잘못으로 인 한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕 괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결 선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또 는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지 장을 초래할 정도의 하 자		○		○
	나. 잔디심기공사		○			
	다. 조경시설물공사		○			
12.잡공사	가. 온돌공사			○		○
	나. 주방기구공사		○			
	다. 욕내 및 욕외설비공사			○		○
13.난방·환기, 공기조화설비공 사	가. 열원기기설비공사			○		○
	나. 공기조화기기설비공사			○		○
	다. 덕트설비공사			○		○
	라. 배관설비공사			○		○
	마. 보온공사		○			
14.급·배수위생 설비공사	바. 자동제어설비공사			○		○
	가. 급수설비공사			○		○
	나. 온수공급설비공사			○		○
	다. 배수·통신설비 공사			○		○
	라. 위생기구설비공사		○			
15.가스및소화설 비공사	마. 철및보온공사		○			
	가. 가스설비공사			○		○
	나. 소화설비공사			○		○
	다. 배연설비공사			○		○
16.전기및전력설 비공사	가. 배관·배선공사			○		○
	나. 피뢰침공사		○		○	
	다. 조명설비공사	○				
	라. 동력설비공사		○		○	
	마. 수변전공사		○		○	
	바. 수배전공사		○		○	
	사. 전기기기공사		○		○	
	아. 발전설비공사		○		○	
	자. 승강기 및 인양기설비 공사			○	○	
17.통신,신호 및 방재설비공사	가. 통신·신호설비공사		○		○	
	나. TV공청설비공사		○		○	
	다. 방재설비공사		○		○	
비고: 위 표에 불구하고 기둥·내력벽(힘을 받지 아니하는 조적벽 등을 제외한다)의 하자보수기간은 10년, 보·바닥·지붕의 하자보수기간은 5년으로 한다.						

자료: 공동주택관리령 별표 7.

## <현행 법령 해석>

공동주택관리령은 하자의 책임 범위를 2개의 조항에서 규정하고 있다. 제16조 제1항과 관련한 별표 7에서 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 규정하고, 제 16조의 2에서 내력구조부의 하자의 범위에 대하여 「내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우이거나 안전 진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판단된 경우」로 규정하고 있다.

이와 같이 17개 공사의 종류에 대해서 1년에서 3년에 대해서 하자의 책임 범위를 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 규정하고, 5년 또는 10년에 대해서 내력구조부에 관해 특별히 「내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우이거나 안전 진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판단된 경우」로 규정한 것은 17개 공사의 일반적인 하자에 대해서는 일반적인 하자의 범위를 적용하고, 내력구조부에 대해서는 무너지거나 무너질 염려가 있을 정도의 하자에 대해서만 책임을 규정하고 있는 것으로 해석하여야 한다.

주요 시설 및 내력구조부 여부를 불문하고 공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도에 이르면 하자 담보 책임이 있고, 내력구조부라 하여 반드시 당해 결함으로 인하여 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우에만 하자 담보 책임을 지는 것이 아니라, 무너지거나 무너질 염려가 없더라도 당해 결함으로 인하여 기능상, 미관상, 안전상 등에 있어서 지장을 초래할 정도에 이른 경우에는 주요 시설의 하자 보수 책임과 같은 책임을 부담하여야 한다.<sup>25)</sup>

결론적으로 주택건설촉진법과 공동주택관리령은 공동주택의 하자의 범위를 주요 시설과 비주요 시설로 구분하고, 주요 시설을 다시 내력구조부와 비내력구조부로 구분하여 하자의 범위와 결함의 정도별로 하자 보수 책임 기간을 규정하고 있다고 해석할 수 있다(<표 IV-2> 참조).

---

25) 윤인호(2001) p.48-51.

대법원 판결(2001. 4. 27.)도 공동주택관리령 제16조의 2의 규정 취지에 대해서 「내력 구조부의 결함과 같은 중대한 하자에 대해서는 그 위험성과 중요성에 비추어 특히 가중 책임을 지게 하려는 것이고, 내력구조부에 대하여 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있는 중대한 하자에 대해서만 보증 책임을 부담하는 것으로 해석하려는 취지가 아니다」라고 판시하였다.

<표 IV-2> 구조별 결함 정도에 따른 하자 여부

시설 구분		결함의 정도	하자 여부	하자보수책임기간
비주요시설		기능상 등 지장을 초래할 정도 <sup>1)</sup> 가 아닌 경우	×	—
		기능상 등 지장을 초래할 정도인 경우	○	1년
주요 시설	비내력구조부	기능상 등 지장을 초래할 정도가 아닌 경우	×	—
		기능상 등 지장을 초래할 정도인 경우	○	2년 또는 3년
	내력구조부	기능상 등 지장을 초래할 정도가 아닌 경우	×	—
		기능상 등 지장을 초래할 정도인 경우	○	2년 또는 3년
		무너지거나 무너질 염려가 있는 경우	○	5년 또는 10년

주1: 기능상 등 지장을 초래할 정도는 공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도를 의미함.

## 2. 하자 책임 범위

공동주택관리령은 별표7에서 공사의 종류와 하자 보수 책임 기간과 관계없이 동일하게 하자의 책임 범위에 대해서 규정하고 있다. 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 규정하고 있다. 다만, 하자 보수 기간이 장기인 내력구조부에 대해서만 당해 공동주택이 무너지거나 무너질 염려가 있을 경우로 한정하고 있을 뿐이다.

이러한 하자 책임 범위의 규정은 다음과 같은 문제점이 있다. 첫째, 하자의 책임 범위를 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도로 너무 포괄적이고 추상적으로 규정하고 있다. 둘째, 하자의 책임 범위를 공사의 종류 및 하자 책임 기간과 관계없이 동일하게 획일적으로 규정하고 있다. 하자책임 범위는 통상적으로 기대되는 품질 또는 성능수준이다. 공동주택 하자의 책임 범위는 공동 주택의 부위 및 하자 보수 책임 기간에 따라 상이하게 규정되어야 한다.

한편, 내력구조부의 장기 하자의 책임 범위에 대해서는 당해 공동주택이 무너지거나 안전진단 결과 무너질 염려가 있다고 판정된 경우로만 한정하고 있어 실효성이 의문시되고 있다. 건설공제조합의 경우 이와 같은 내력구조부의 하자로 인해서 하자 보수 보증금을 청구한 예는 아직 없다.

### 3. 설계 하자의 누락

「공사 상의 잘못으로 인한 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 국한하기 때문에 설계 상의 잘못으로 인한 하자는 책임 범위에서 벗어나는 듯한 인상을 주고 있다. 그리고, 현실적으로 설계 하자에 대한 하자 보수 보증도 이루어지지 않는 실정이다. 공동주택의 하자 보수 보증서를 발급하고 있는 건설공제조합, 대한주택보증(주)은 보증서 약관에서 설계 하자에 대한 책임을 지지 않는다는 내용을 갖고 있다.

그러나, 공동주택을 분양하는 자는 공사 상의 잘못으로 인한 하자뿐만 아니라 설계 상의 잘못으로 인한 하자도 책임을 지는 것은 당연하다.

### 4. 입증 책임 규정의 미비

공동주택의 하자는 공동주택이 완성된 이후 입주민들이 사용 중에 발생하고 완성된 이후 일정한 기간(하자 보수 기간) 내에 발생한 하자에 대해서만 책임을 지는 제도이므로, 당해 하자의 원인이 생산 과정에서의 잘못(설계 또는 시공상의 잘못)인지 입주인의 관리상의 잘못인지가 밝혀져야 하고, 생산과정에서의 잘못이더라도 하자 보수 기간 내에 발생한 것인지가 밝혀져야 한다. 이러한 것들을 밝히는 과정에서 누가 입증 책임을 지느냐가 매우 중요함에도 불구하고 공동주택관리령에서는 입증 책임에 대한 규정이 없다.

### 5. 장기 하자 보증의 문제점

공동주택의 하자가 완성된 이후 오랜 기간(예를 들어, 3년 이후)이 지난 경우에 발생하는 하자는 하자의 원인을 밝히기가 매우 어렵다. 왜냐 하면, 공동주택은 설계 단계와 시공 단계에 걸쳐 다수의 원인들이 복합적으로 영향을 미쳐 발생하는 것이 일반적이고, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계 도면 등 많은 문서가 사용되고, 중간 과정에서 설계

변경 등으로 문서들이 변경되어 하자 분쟁이 발생한 이후에 이들 문서와 증인을 확보하기가 곤란하다.

이러한 문제점으로 인하여 장기 하자가 발생하면 원인 규명에 시간이 너무 오래 걸려 하자 보수가 지연될 가능성이 높다.<sup>26)</sup> 현행의 보증 제도는 분양업자가 하자에 대한 하자 보수 책임을 하지 않는 경우에 보증기관이 하자 보수 책임을 수행하는 체제이다. 그러므로 보증기관은 입주민들이 보증금 청구를 하면 하자 원인에 대한 책임 규명이 이루어진 이후에 하자 보수 보증금을 지급한다. 만약, 장기 하자에 관한 책임 범위를 현실성 있게 완화하여 장기 하자가 발생하면 위에서 지적한 문제 때문에 원인 규명에 상당한 시간이 걸려 하자 보수가 지연될 것이다.

## 6. 사용 검사

주택사업자는 시장·군수 등에게 사용검사를 받아야 한다. 사용검사 시에는 건축물 및 시설 등 설치내역서와 공사감리자의 감리의견서를 제출하여야 한다. 공동주택의 감리는 300세대 이상인 경우에는 감리전문회사, 300세대 미만인 경우에는 건축사법에 의한 감리자가 시행한다.

그러나 시, 군, 구청의 검사를 맡고 있는 담당 공무원은 소수에 불과하며 전문성이 부족하여 형식적인 검사에 그치고 있는 실정이다. 그리고, 사용 검사권자의 사용 검사 이후의 하자에 대해서도 책임 조항이 없어 사용검사권자가 책임을 진 경우는 없다.

---

26) 건설공제조합의 경우 내력구조부가 무너지거나 무너질 염려가 있어 있는 장기 보증의 경우 입주민들이 하자 보수 청구를 한 예는 없다.





## V. 외국의 주택 보증 제도

주택의 성능을 보증하는 제도는 대륙법 계통의 국가에서는 민법에서 하자 담보 책임 제도를 주택 또는 건축물에 대해서 특별히 규정하는 형식으로 발전하였고, 영미법 계통의 국가는 소비자 보호 차원의 별도의 주택 보증(Home Warranty) 제도로 발전하였다.<sup>27)</sup> 일본은 대륙법 계통의 국가이면서 주택 성능 보증 제도를 도입한 국가이다. 대륙법 계통의 국가 중에서도 주택 보증을 건축물의 하자 담보 책임 제도와는 다른 주택에 관한 보다 특별한 경우로 운영하는 국가가 있고(예: 네덜란드), 일반 건조물과 동일한 하자 담보 책임 제도로 운영하는 국가도 있다(예: 프랑스).

영미법 계통의 주택 보증 제도는 주택 보증 기관이 동 기관에 등록된 주택사업자(이하 등록업자라고 한다)가 건축 또는 분양하는 주택의 완성을 보증하는 분양 보증 및 등록업자가 건축 또는 분양한 주택에 대해서 일정 기간 동안 성능을 보증하는 역할을 제공하고, 건축업자 또는 분양자와 소비자 사이에 분쟁이 발생하면 이를 조정하는 역할을 하는 제도이다.

본 보고서에서는 민간 차원의 주택 보증 기관을 설립한 영국, 주택 보증 제도를 법으로 강제한 캐나다 온타리오주, 주택 보증 기관을 별도로 설립하지 않고 민법의 하자 담보 책임에 관한 보험을 의무화한 프랑스, 대륙법 계통의 국가이면서 영미법 계통의 주택 보증 제도를 도입한 일본의 제도를 개관하고자 한다.<sup>28)29)</sup>

---

27) 구미의 Home Warranty 제도를 주택 성능 보증 제도로 번역하는 사람도 있으나, 영국, 캐나다 모두 주택 성능뿐만 아니라, 건축업자가 계약을 하고 주택 건설을 하지 않았을 경우의 손해를 보증해주는 제도, 분양업자와 소비자 사이의 분쟁 중재 제도도 있으므로 올바른 번역이 아니라고 판단된다. 본 보고서에서는 원어에 충실하게 주택 보증이라고 번역하기로 한다.

28) 본 보고서의 내용이 주택의 하자 보수 책임에 관한 것이므로 주택 보증 기관이 수행하는 분쟁 조정 기능에 대해서는 언급하지 않는다.

29) 미국은 영국의 NHBC를 모델로 주택협회(National Association of Home Builders) 회원사가 출자하여 HWC(Home Warranty Corporation)을 설립하여, 그 산하에 보증업무를 처리하는 Home Owners Warranty Corporation과 보험회사인 HOW Insurance Company를 운영하였다. 그러나, HOW(상기 3개회사를 총칭한다)가 너무 상세한 품질 기준을 가지고 있었으며, 미국 사법 제도의 특성 상 소송 건수의 증가 등으로 보험금 지급액의 증가로 HOW Insurance Company가 1994년 법정 관리(receivership) 명령을 받게 되어 현재는 많은 민간보험회사가 주택의 각 부품 또는 개별 설비에 대하여 각종 보증 프로그램을 운영하고 있다. 박신영 외(1998) p.43.

## 1. 영국

영국의 주택 보증(Home Warranty) 제도는 주택사업자가 중심이 되어 자신들이 건설하는 주택의 질을 향상시키기 위하여 만들어진 제도이다. 현재 주택 보증 기관은 전국주택건설협회(National House-Building Council: 이하 NHBC라고 한다)가 담당하고 있으며, 주요 업무는 자격 요건이 되는 주택사업자의 등록, 등록업자 주택에 대한 주택의 분양 보증 및 성능 보증 업무와 주택에 관한 설계·시공 기준(NHBC standards)을 설정하는 것이다.

NHBC는 주택사업자뿐만 아니라 주택 공급에 관련된 단체의 대표로 구성된 협의체이다. 현재 3분의 2는 주택금융기관인 주택조합(Building Society)의 전문가, 도시계획가, 평가사(Surveyor), 건축가, 노동조합 스태프로 구성되며, 나머지 3분의 1은 주택업자로 구성되어 있다.

### (1) 등록

NHBC가 보증하는 대상이 되기 위해서는 주택업체가 NHBC에 등록을 하여야 한다. 등록기준은 사고 발생 예방 능력과 발생된 사고의 보증 능력으로 구분할 수 있으며, 주택사업자의 기술 능력과 재무능력으로 평가한다.

기술 능력은 NHBC 직원에 의한 면접 시험과 시공 중인 건축물에 대한 검사 등을 통하여 심사하며, 재무 능력은 신청자의 재무제표, 가입 단체의 평가, 회계전문가협회로부터의 정보 등을 기준으로 심사한다.

### (2) 보증의 종류

NHBC가 제공하는 보증은 Buildmark Cover라는 보험 상품의 형태로 이루어진다. NHBC의 보증 업무 내용은 주택이 등록업자가 시공 또는 분양하는 주택의 완성을 보증하는 분양 보증, 등록업자가 시공 또는 분양한 주택에 대해서 일정 기간 동안 성능을 보증하는 성능 보증으로 구분된다.

## 1) 분양 보증(완성 보증)

NHBC는 주택 취득에 관한 계약을 체결하고 등록업자가 주택을 완성하지 못한 경우 다음과 같은 보상을 한다.<sup>30)</sup> 등록업자가 재정적인 문제나 고의(insolvency or fraud)로 공사를 착수하지 않았을 경우에는 주택 구입자가 등록업자에게 미리 지급한 계약금 중 회수할 수 없는 금액을 소비자에게 보상한다. 등록업자가 공사를 이미 착공은 하였으나 재정적인 문제 또는 고의로 주택을 완성하지 않았을 경우에는 구입자가 등록업자에게 미리 지급한 계약금 중 회수할 수 없는 금액 또는 주택을 완성하기 위해 소요되는 금액 중 원래의 계약 금액을 초과하는 금액을 보상한다.

## 2) 성능 보증

주택이 완성된 이후 2년까지 보증하는 것과 10년까지 보증하는 것이 있다(<표 V-1> 참조).

### ① 2년 보증

주택이 완성된 이후 2년<sup>31)</sup>까지는 NHBC가 정한 설계·시공기준(NHBC standard)을 위반한 모든 하자로 인한 손해에 대해서는 일차적으로 등록업자가 책임을 지고, 만약 등록업자가 이러한 하자 보수 책임을 수행하지 않을 경우 NHBC가 이에 대한 책임을 보증한다

구체적으로, 준공 이후 2년 내에 주택소유자가 등록업자에게 문서로 하자 사실을 통지하였음에도 등록업자가 고쳐주지 않을 경우 NHBC는 주택 소유자와 등록업자 사이의 분쟁을 서비스를 제공하고, NHBC의 중재에도 불구하고 등록업자가 하자 보수를 수행하지 않을 경우 NHBC가 하자 보수를 하거나, 이에 대한 비용을 지급한다.

---

30) Buildmark Cover의 보험 증권 Section 1에 규정되어 있다.

31) The Contractor's Repair Period라고 부르고 있다.

## ② 10년 보증

주요 부분에 NHBC의 설계·시공 기준 위반으로 인한 결함으로 인하여 발생한 주택의 손해에 대하여 NHBC는 10년 간 보증한다. 완공 이후 2년까지는 등록업자가 1차적으로 책임을 지고 등록업자가 도산 등의 이유로 책임을 지지 않을 경우 NHBC가 책임을 진다. 완성 이후 3년 이후부터 10년까지는<sup>32)</sup> 등록업자는 책임이 없고 NHBC가 보수하거나 비용을 지급한다.

선택 사항으로 주요 구조에 대한 손해(Major structural damage cover)에 국한되는 것과 모든 부분의 손해까지 포함되는 것이 있다(Any damage cover). 주택 이외에도 오염된 토지를 법적인 기준에 적합하게 치유하는 비용, 하수구 및 굴뚝에 대한 하자를 보수하는 비용도 포함된다.

NHBC는 자회사로 하여금 빌딩관리 업무를 수행하는 경우가 있는데, 이 경우 구조(structure), 소방 안전(fire safety) 및 하수 시설과 쓰레기 처리 시설(drainage and waste proposal) 등이 추가된다.

**<표 V-1> 영국 NHBC의 보증 기간별 성능 보증 내용**

보증 기간	보증 내용	보증책임자
2년	■NHBC 설계·시공 기준에 맞지 않는 모든 하자	■완공 후 2년까지 1차적으로 등록업자가 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 NHBC가 책임을 짐.
10년	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기초(foundation)</li> <li>■하중을 받는 벽(load-bearing walls)</li> <li>■중과 관계없는 분리 벽</li> <li>■석고(wet-applied wall plaster)</li> <li>■외부의 초벽질(external render)와 수직 타일행잉(tile hanging)</li> <li>■천장</li> <li>■하중을 받는 지붕 부분</li> <li>■하중을 버티지 못하는 마루 및 계단</li> <li>■건물의 안정성을 위해 필요한 벽</li> <li>■외부와 통하는 유리로 된 문과 창</li> <li>■지하의 하수 처리 시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■완공 후 2년까지 1차적으로 등록업자가 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 NHBC가 책임을 짐.</li> <li>■완공 후 3년부터는 시공업자/분양업자는 책임이 없고 NHBC가 책임을 짐.</li> </ul>

자료: Buildmark Cover의 보험증권 section 2 and 3.

32) Building Damage Period라고 부르고 있고, 선택에 의하여 12년까지 연장할 수 있음.

## 34 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안

### (3) 보험료

보험료는 주택 검사를 신청할 때에 검사료에 포함시켜 받는다. 제도 도입 초기에는 NHBC가 외부의 보험 회사와 보험계약을 체결하는 체제로 운영되었으나, NHBC가 보험 회사로서 인가를 취득한 이후에는 NHBC 스스로가 보험회사로서의 역할을 한다. 보험 금액은 주택 판매 가격이며, 보험 요율은 주택업자의 등록 연한, 손해율(보험료에 대한 지급보험금의 비율)에 따라 주택 1호당 산출된다. 보험 요율은 평균적으로 판매가격의 0.13%이며, 등록한지 오래되고 손해율이 양호한 주택사업자와 신규 등록업자의 사이에는 약 50%의 차이가 있다.

### (4) 영국 주택 보증 제도의 특징

영국 주택 보증 제도의 특징은 주택 성능에 대해서 법적인 책임을 지우는 제도가 아니라 민간에서 자율적으로 발달한 제도이다. 성능기준을 특별히 설정하고 있지는 않으나, 설계·시공기준에 허용 범위(tolerance)를 인정하고, 보통 발생하기 쉬운 불편은 기준 위반으로 보지 않는다. 장기(3년 이후) 보증은 주택사업자에게 책임을 지우지 않고 보증 기관이 전적으로 책임을 진다.

## 2. 캐나다 온타리오주

캐나다의 주택 보증 제도는 전국적으로 동일한 제도를 운용하는 것이 아니라 주에 따라 차이가 있다. 법률에 따라 강제적인 제도가 시행되는 주가 있는 반면 자주적인 임의적인 제도로 운용되는 주가 있다. 온타리오주는 캐나다에서 유일하게 법적인 강제적인 제도로 운용하는 주이다.

1976년 온타리오신설주택보증계획법(Ontario New Home Warranties Plan Act: 이하 ONHWP Act라고 한다)을 제정하고 이 법을 주관하는 기관은 온타리오신설주택프로그램(Ontario New Home Warranties Program: 이하 ONHWP라고 한다)이다.

ONHWP 이사회는 온타리오주택협회(Ontario Home Builders' Association: OHBA)가 지명하며, OHBA에서 8인, 금융계에서 2인, 소비자단체 2인, 주정부 1인, 시정부 1인, ONHWP 1인 총 15인으로 구성된다.

## (1) 등록

주택을 도급 받아 건설하거나 분양하려는 자는 ONHWP에 등록하여야 한다. 등록을 하지 않고 주택을 도급 받아 건설하거나 분양하는 자는 최고 10만 달러의 벌금을 부과한다.

## (2) 보증의 종류

### 1) 분양 보증(완성 보증)

ONHWP는 건축업자/분양업자(builder/vendor)의 판매 행위가 불완전하고 소비자의 잘못이 없는 경우 계약금을 포함하여 최고 2만 캐나다 달러까지의 손실을 보상한다.

또한, 건축업자/분양업자의 완공 지연은 벌금 없이 5일간 허용되며, 그 이상은 건축업자/분양업자가 지연에 따른 생계 지출로 1일 100달러에서 최고 5,000달러까지 보상한다.

### 2) 성능 보증

주택 성능 보증은 1년 보증, 2년 보증 및 7년 보증이 있다.

#### ① 1년 보증

일차적으로 완공 이후 1년까지만 건축업자/분양업자 1차적으로 책임을 지고, 시공업자/분양업자가 책임을 지지 않는 경우 ONHWP가 책임을 진다. 보증 내용은 면책조항에 포함되지 않은 모든 결함으로 a) 공정과 자재상의 결함, b) 생활의 적합서에 맞지 않는 결함, c) 온타리오 건축법을 준수하지 않은 결함으로 인한 손해이다(<표 V-2 참조>). 건축업자/분양업자가 일차적으로 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 ONHWP가 책임을 진다.

## ② 2년 보증

일차적으로 완공 이후 2년까지 건축업자/분양업자 일차적으로 책임을 지고하고, 건축업자/분양업자가 책임을 지지 않는 경우 ONHWP가 책임을 진다. 완공 이후 2년까지 보증되는 결함은 a)창, 문, 콜킹(caulking)을 포함한 지붕과 벽면이 물이 새는 자재 및 공정상의 결함, b) 전기, 배관, 난방 공사의 자재 및 공정상의 결함, c)외벽의 분리, 변이, 물리적 기능 저하를 야기하는 자재 및 공정상의 결함, d) 온타리오건축법 시행령을 위반하여 보건 및 안전(소방, 절연, 공기 및 수증기 차단, 환풍, 난방 및 구조의 적절성 포함)에 영향을 미치는 하자로 인한 손해를 보증한다. 건축업자/분양업자가 일차적으로 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 ONHWP가 책임을 진다.

## ③ 7년 보증

다음과 같은 주요 구조 결함은 공사 완성 이후 7년까지 보증한다. ① 내력 건물(load-bearing)의 하중을 버티는 부분에 결함이 있거나, ② 내력 기능에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 자재 또는 공정의 결함이 있거나, ③ 본래의 의도된 목적에 사용하는 데에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 공정 또는 자재에 대한 결함이 보증 대상이다.

시공업자의 통제 범위를 벗어나지 않는 지반의 융기 또는 침하, 지하실 벽면의 주요한 크랙, 이음새 또는 지붕구조물의 붕괴 또는 심한 뒤틀림, 자재의 화학적 실패는 포함된다. 완공후 3년부터는 시공업자/분양업자는 책임이 없고 ONHWP가 책임을 진다. 단, 건축업자/분양업자의 부주의로 발생한 결함은 일차적으로 건축업자/분양업자가 책임을 진다.



<표 V-2> ONHWP의 보증기간별 성능 보증 내용

보증 기간	보증 내용	비고(보증책임자 등)
1년	a)공정과 자재상의 결함, b)생활의 적합성에 맞지 않는 결함 c)온타리오주 건축법 준수하지 않은 결함 등 모든 하자	·완공 후 1년까지 건축업자/분양업자가 일차적으로 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 ONHWP가 책임을 짐.
2년	a)창, 문, 콜킹(caulking)을 포함한 지붕과 벽면이 물이 새는 자재 및 공정상의 결함, b)전기, 배관, 난방 공사의 자재 및 공정상의 결함 c)외벽의 분리, 변이, 물리적 기능 저하를 야기하는 자재 및 공정의 결함 d)온타리오건축법 시행령을 위반하여 보건 및 안전(소방, 절연, 공기 및 수증기 차단, 환풍, 난방 및 구조의 적절성 포함)에 영향을 미치는 하자	·완공 후 2년까지 건축업자/판매업자가 일차적으로 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 ONHWP가 책임을 짐.
7년	다음과 같은 주요 구조 결함 a)내력(load-bearing) 부분에 결함이 있거나 b)내력 기능에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 자재 또는 공정에 결함이 있거나 c)본래의 의도된 목적에 사용하는 데에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 공정 또는 자재에 대한 결함, - 시공업자의 통제 범위를 벗어나지 않는 지반의 융기 또는 침하, 지하실 벽면의 주요한 크랙, 이음새 또는 지붕구조물의 붕괴 또는 심한 뒤틀림, 자재의 화학적 실패는 포함함.	· 완공후 2년까지 건축업자/분양업자가 일차적으로 보수 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 ONHWP가 책임을 짐. · 완공후 3년부터는 시공업자/판매업자는 책임이 없고 ONHWP가 책임을 짐. 단, 건축업자/분양업자의 부주의로 발생한 결함은 일차적으로 건축업자/분양업자가 일차적으로 책임을 짐. · Y2K문제로 인한 결함, 홍수에 의한 피해, 건물의 하중을 버티는 부분이 아닌 부분의 물에 의한 피해, 배수로의 피해, 마감공정에 대한 피해, 천재지변에 의한 피해, 소유자와 세입자 행위로 인한 피해, 정부 또는 군 당국에 의한 피해, 전쟁, 봉기 및 소요에 의한 피해는 제외됨.

자료: ONHWP Act section 13 and its regulation section 1, 15 and 16.

### (3) 면책 조항

ONHWP가 보증대상에서 제외하는 항목은 다음과 같다.<sup>33)</sup>

- 주택소유자에 의해 설치되거나 공급된 자재 또는 공정의 결함
- 2차적인 인적 물적 손해
- 정상적인 소모(wear and tear)
- 시공 이후 건조로 인한 정상적인 수축
- 주택소유자가 적절한 통풍 수준을 유지하지 못하여 발생한 습기 또는 응축으로 인한 손해
- 관리 부실로 인한 손해
- 주택소유자의 변형, 해체 또는 부착으로 인한 손해
- 건물이 위치한 곳을 제외한 건물 주위와 상하수도가 있는 지반 침하로 인한 손해
- 천재 지변(an act of God)에 의한 손해
- 온타리오 건축법을 위반한 지역을 제외한 곳에서의 곤충이나 설치류에 의한 손해
- 시에서 공급하는 서비스(municipal services or other utilities) 설치로 인한 손해
- 서면으로 입주시점에 주택소유자가 인정한 공정 및 자재의 표면(surface defects) 결함

### (4) 온타리오주 주택보증의 특징

온타리오주 주택보증은 정부가 강제적으로 일정한 조건을 갖추고 주택보증기관(ONHWP)에 등록한 자만이 주택을 건축하거나 분양할 수 있다. 등록된 건축업자/분양업자의 보증 기간은 주요 구조 하자에 대해서는 7년, 그 외의 하자는 1년 또는 2년까지 보증 책임을 규정하고 있다.

그리고, 완공 이후 2년까지는 건축업자/분양업자가 일차적으로 책임을 지고, 그렇지 않을 경우 보증 기관이 책임을 지지마는, 3년부터는 원칙적으로 건축업자/분양업자는 책임을 지지 않고 보증 기관이 책임을 지는 제도이다.

---

33) ONHWP Act, section 13의 (2).

### 3. 프랑스

프랑스는 별도의 주택 성능을 보증하는 기구는 없고 민법상의 건조물의 하자 담보 책임을 지는 모든 자에게 보험을 의무화하여 주택의 성능을 보증하는 제도이다.<sup>34)</sup>

프랑스 민법은 「건조물(ouvrage) 생산과 관련된 모든 자<sup>35)</sup>는 건조물의 주문자 또는 구매자에 대하여 토지의 상태로 야기되는 것을 포함하여 건조물의 견고성을 해하는 모든 피해, 부위 또는 장비에 영향을 미쳐 의도된 용도에 적합하지 않는 결함으로 인한 손해에 대하여 10년 간 책임을 져야 한다. 단, 생산업자가 하자로 인한 손해가 외부 원인에 의해 발생했다는 것을 증명할 경우에는 적용하지 않는다」라고 규정하고 있다(프랑스 민법 제1792조와 1792-2조, 제2270조).

프랑스 보험법은 「건조물 생산과 관련하여 책임이 있다고 추정되는 모든 자연인과 법인은 위와 같은 책임과 관련하여 보험에 가입하여야 한다」라고 규정하고 있다(프랑스 보험법 L. 241-1조).

한편, 10년 보증 책임을 부과하지 않은 기타 설비 공사는 2년 동안 책임이 있다(프랑스 민법 제1792-3조). 또한, 사전에 구체적이고 한정된 용도를 위해 자재 및 설비의 제조업자와 판매업자도 연대하여 책임을 져야 한다(제1792-4조: 하자 담보 책임과 관련한 프랑스 민법과 보험법은 부록 참조).

#### (1) 보험 제도

하자 담보 책임과 관련한 대표적인 보험 상품으로는 건조물손해보험(dommage ouvrage)와 10년책임보험(responsabilite decennale)이 있다. 건조물손해보험(dommage ouvrage)은 설계자 및 시공자와 계약을 체결하는 주된 책임을 지는 자를 위한 보험 상품이다. 설계자와 시공자와 계약을 체결하는 주된 책임을 지는 자는 건축물 소유자, 건축물 소유자의 대리인 자격으로 건축물 생산에 참여하는 자, 건축물판매자, 개발업자 등

34) 프랑스 민법(code civil)은 주택에 관하여 특별히 하자 담보 책임을 규정하지 않고 건조물(ouvrage)에 관한 하자 담보 책임을 규정하고 있다. 불어의 ouvrage는 토목구조물을 포함하는 건축물보다는 넓은 의미이다.

35) 프랑스 민법 제1792조에서는 Constructeur라는 용어를 사용하고, 제1792-1조에서 다음과 같이 의미를 설명하고 있다. Constructeur는 1) 건축기사, 건축회사, 기술자, 임대차 계약에 의하여 건축물의 소유자와 연계된 사람, 2) 건물이 완성된 이후 건물을 파는 사람, 3) 건축물 소유자의 위임으로 건축물의 임대인의 임무와 같은 임무를 지닌 사람을 포함함.

이다.

10년책임보험(Responsibilite Decennale)은 건축물 생산과 관련되어 주된 책임자가 아닌 자를 위한 보험 상품이다.

## (2) 보험 제도의 운영 체계

건축물에 하자가 발생한 경우 건조물손해보험에 가입한 자는 건축물손해보험에 통지하며 보험회사는 60일 이내에 조사하여 보험 지불 대상이 되는 하자인지 여부를 판단한다. 보험금이 지불되는 하자라고 판단되면 그 대부터 30일 이내에 보험금액을 가입자에게 지급한다. 보험금을 지불한 보험회사는 책임이 있는 자가 10년책임보험을 가입한 보험회사에 지급한 보험금에 해당하는 금액을 보험대위권에 의하여 구상한다. 따라서, 궁극적으로는 10년책임보험을 담보한 보험회사가 보험금을 지급하는 것이다.

## (3) 프랑스 제도의 특징

프랑스는 건조물 생산과 관련된 모든 자에게 보험 가입을 의무화하고 있고, 주된 책임을 지는 자(예를 들어, 분양업자) 보험회사가 책임 소재를 규명하지 않고 60일 이내에 하자 보수 비용을 지불함으로써 하자 보수에 관한 분쟁으로 하자 보수가 지연되는 일이 없다. 분쟁을 보험회사간에 맡김으로써 보험업계의 혁신에 의하여 제도가 정착되었다고 평가된다.

## 4. 일본

일본은 민법상 주택의 하자 담보 책임은 6개월에서 2년 보증이므로, 취득자에게 충분한 보증이 되지 못하고 있다. 따라서, 주택 및 주택업자의 등록, 주택의 성능에 관한 보증 기준의 설정, 설계시공 기준의 정비 등 구미의 주택 성능 제도를 도입하였다.

현재 시행되고 있는 제도로서는 (재)성능보증주택등록기구의 주택성능보증제도, (사)일본고층주택협회의 애프터서비스 기준, 방수공사업자가 행하는 방수 공사 보증, 주택도시정비공단의 콘크리트 분양주택에 대한 장기 보증이 있다.

여기서는 1982년에 설립된 (재)성능보증주택등록기구에 대해서 살펴보기로 한다.<sup>36)</sup>

## (1) 등록

등록은 사업주 등록과 건축업자 등록의 2가지가 있다. 주택보증기구에 등록하여야 하는 사업자는 등록 대상 주택을 공급하는 주택판매업자 및 주택건설업자, 공사(지방공공단체, 주택·도시 정비 공단, 지방주택공급공사, 지방공사, 일본근로자주택협회, 재단법인 주택개량개발공사 등)로 제한된다. 이 제도에 등록할 수 있는 사업주와 주택건설업자는 일정 수준의 판매 및 건설 실적이 있고, 보증 책임을 이행하기에 충분한 정도의 재정 상태를 갖추어야 한다.

사업주로 등록한 업자는 주택보증기구에 보증할 주택의 종류를 등록하여야 하며, 등록 신청은 동단위로 신청한다. 주택보증기구는 신청된 건물의 소정의 현장 검사에 합격하고 사용 개시일이 확정되면 사업주에게 보증서와 취급 요령을 교부한다.

## (2) 보증 내용

일본은 주택에서 보증 사고가 발생하는 경우 보증서에 기재된 사업자와 건축업자가 연대 보증 책임을 진다. 주택등록의 보증 기간은 최장 10년이며, 사업주와 건축업자는 보증 주택의 소유자에 대하여 보증서와 성능보증규칙에 따라 장기 보증과 단기 보증을 실시한다.

장기 보증은 보증 주택의 기초, 기둥, 벽, 지붕, 바닥, 발코니, 보, 계단 등 내력구조부의 주요 부분에 대해서는 10년간, 지붕의 밀흘 및 마무리 방수에 대해서는 5년간 보증한다.

단기보증은 장기 보증을 제외한 품질 및 성능에 대하여 보증하고 보증 기간은 1~2년이다. 보증 대상 공사별로 성능 기준과 면책에 관한 사항이 구체적으로 규정되어 있다(<표 V-3> 과 <표 V-4> 참조).

## (3) 보험 제도

일본의 보험 제도는 주택보증기구가 공정별로 정한 설계시공기준 및 건축관련 법령에 적합하게 건설된 주택을 보험 대상 주택으로 하고 있으며, 주택보증기구의 현장 검사에

---

36) 일본의 주택성능 보증 제도는 고철·김근룡(1995)을 참고하여 작성하였다.

합격하고 이 기구에 등록한 신축 주택에 한하여 보험을 실시한다.

일본의 주택 보증 제도는 등록 주택의 사용 개시일인 주택 인도일부터 기산하여 3년째 되는 해 이후의 장기 보증 책임을 대상으로 하는 보증 책임 제도이며, 2년 이내의 단기간에 발생한 하자는 등록업자에 의해서 보증책임이 담보된다.

보험계약자는 주택보증 기구이지만, 피보험자는 영국과는 달리 등록업자가 되며, 보증 사고 발생 시 보수 비용이 등록업자에게 지급된다.

**<표 V-3> 일본 주택 성능 보증의 성능 기준(장기보증)**

보증대상부분	기본적 성능	보증 기간	성능기준
기초 (기초 및 기초 말단을 말하고 아프로우치, 포치, 현관토방, 개달림, 테라스 포함하지 않음)	상부구조의 수평지지	10년	<p>기초는 침하, 부중침하에 의해 다음과 같은 현상이 일어날 만큼 기본적인 성능이 손상되어서는 안된다.</p> <p>덧붙여서 기초에 콘크리트 수축에 의한 경미한 균열이 일어나는 것은 통상 피할 수 없는 현상이며, 기본적인 성능을 손상하는 것은 아니다.</p> <p>&lt;현상&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택의 계단이 현저하게 융기하여 생활에 지장이 있다.</li> <li>2. 주택의 급배수에 지장이 일어나고 있다.</li> <li>3. 1층 마루에 볼록이 일어나고 있다.</li> <li>4. 지붕배수가 곤란하게 되어 있다.</li> <li>5. 기초에 구조균열이 발생하고 있다.</li> <li>6. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다.</li> <li>7. 주택이 경사져 통상 구르지 않는 것을 책상 위에 놓았을 때 굴러 떨어지지 않는다.</li> <li>8. 기초의 일부에 유동이 일어나고 있다.</li> <li>9. 보수비가 재건축비의 20% 이상이 되는 손상이 일어나고 있다.</li> </ol>
기둥·대들보(로대, 기둥, 대들보, 도리, 교차목등을 말함)	하중의 지지	10년	<p>기둥, 대들보 경사, 휘어짐, 파손 등에 따라 다음과 같은 현상이 일어날만큼 기본적인 성능이 손상되어서는 안된다.</p> <p>덧붙여서 기둥, 대들보에 목재건조에 따른 균열 또는 콘크리트 수축에 따른 균열이 일어나는 것은 통상 피할 수 없는 현상이며, 기본적인 성능을 손상하는 것은 아니다.</p> <p>&lt;현상&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다.</li> <li>2. 기둥, 대들보, 벽에 구조균열, 비틀림, 탈락등이 일어나고 있다.</li> <li>3. 통상 구르지 않는 것을 책상 위에 놓았을 때 굴러 떨어지지 않는다.</li> <li>4. 보수비가 제건축비의 20% 이상이 되는 손해가 일어나고 있다.</li> </ol>

보증대상부분	기본적성능	보증기간	성능기준
마루 (표면 마루밀부분을 제한)	수평지지	10년	마루는 볼록, 휘어짐, 파손 등에 따라 다음과 같은 현상이 일어날 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다. 1. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다. 2. 통상 구르지 않는 것을 책상 위에 올려 놓았을 때 굴러 떨어지지 않는다. 3. 보행에 따른 진동이 현저하다. 4. 마루에 구조균열이 발생하고 있다. 5. 보수비가 재건축비의 20%이상이 되는 손해가 일어나고 있다.
벽 (내장, 외장의 표면, 외장의 표면, 사상부분, 개구부분, 건구를 제함)	하중의 지지	10년	벽은 경사, 휨, 파손 등에 따라 다음과 같은 현상이 일어날 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다. 덧붙여서 콘크리트, 철등에 따른 벽에 재료의 수축에 따른 경미한 균열 또는 틈새가 생기는 것은 통상 피할 수 없는 현상이며, 기본적 성능을 손상하는 것은 아니다. <현상> 1. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다. 2. 벽에 구조균열이 일어나고 있다. 3. 벽면 앞으로 휨이 일어나고 있다. 4. 앞의 2.3이 원인이 되어 표면 사상재가 파손되고 있다. 5. 보수비가 재건축비의 20% 이상이 되는 손해가 일어나고 있다.
	방수	10년	외벽은 우수가 침입하여 실내사상면을 오손하고 또는 실내에 떨어질 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다.
지붕 (밀흙 및 마무리부분을 말함)	방수	5년	지붕은 우수가 침입하여 실내사상면을 오손하고 또는 실내에 떨어질 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다.
지붕 (밀흙 및 마무리부분을 말함)	하중의 지지	10년	지붕은 파손, 휨 따위에 따라 다음과 같은 현상이 일어날 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다. <현상> 1. 부재 또는 그 접합부에 구조적 파손이 일어나고 있다. 2. 보수비가 재건축비의 20%이상이 되는 손해가 일어나고 있다.

〈표 V-4〉 일본 주택 성능 보증의 성능 기준(단기보증)

보증대상부분	보증기간	성능기준
흙공사 (성토, 다시메움 및 정지를 한 부분)	2년	성토, 다시메움 및 정지를 한 부분은 침하, 함몰, 웅기, 부지의 배수불량 따위의 현상이 일어나 사용상 부적합을 초래하여서는 안된다. 덧붙여서 이러한 부분에 다소의 침하 따위가 일어나는 것을 피할 수 없으며 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다
콘크리트 공사 (approach, porch,현관토방, 개달림, 테라스같은 주요 구조부 이외의 콘크리트 부분)	2년	아프로우치, 포-치, 현관토방, 개달림, 테라스 따위의 콘크리트 부분은 현저한 침하로 금가 터짐, 물룩, 웅지, 주요부와의 표면 떨어짐 따위의 현상이 일어나서는 안된다. 덧붙여서 성토, 다시메움 부분의 아프로우치, 포-치, 현관토방, 개달림, 테라스때에 다소의 침하 따위가 일어나는 것을 피할 수 없고 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.
나무공사 (마루, 벽, 천정, 지붕, 계단 따위의 목조부분)	2년	목조 부분은 목재의 변형, 변질에 따라 현저한 젖힘, 틈새, 삐걱거림 따위의 현상이 일어나서는 안된다. 덧붙여서 목재는 연월의 경과에 따라 수축하는 것이며 익목판, 연갑판, 건목 따위에 다소의 틈새가 생기는 것은 어쩔 수 없는 것이며 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.
보-드, 포장공사에 따른 부분)	2년	보-드, 포장공사부분은 사상재의 벗겨짐, 변형, 변질 또는 현저한 들뜸, 틈, 얼룩다위의 현상이 일어나 그 기능 및 미관을 손상해서는 안된다.
건구, 유리공사 (외부 및 내부건구)	2년	건구 또는 건구들은 변형,부식 따위의 현상이 일어나 개폐불량, 덜경거림 따위에 따른 기능저하를 초래해서는 안된다. 외부건구는 건구에서 우수가 유입해서는 안된다.
미장, 타일공사 (벽, 마루,천정 따위의 미장공사부분)	2년	몰탈, 브라스타, 철식 따위의 사상부분 및 타일사상의 목지부분은 벗겨짐, 변퇴색, 현저한 금가터짐 따위의 현상이 일어나 그 기능 및 미관을 손상해서는 안된다. 덧붙여서 이러한 부분에 경미한 금가터짐이 일어나는 것은 통상 피할 수 없고 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.
조적공사 (콘크리트블록, 벽돌 따위의 조적에 따른 내·외벽)	2년	조적공사의 목재부분은 규열, 파손, 사상재의 벗겨짐 따위의 현상이 일어나 그 기능 및 미관을 손상해서는 안된다. 덧붙여서 이러한 부분에 경미한 금가터짐, 조적표면의 경미한 단차, 오철은 통상 일어나는 것이며, 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.



보증대상부분	보증기간	성능기준
도장공사 (도장사상면(공장도장을 포함))	2년	도장사상면은 백화, 벗겨짐, 구열 따위의 현상이 일어나 내구성 및 미관을 손해해서는 안된다.
지붕공사 (지붕사상부분)	2년	지붕이음새는 현저한 엇갈림, 들뜸, 변형, 부식, 파손 따위의 현상이 일어나 그 기능 및 미관을 손상해서는 안된다.
방수공사 (옥실 따위의 물차이는 부분 및 외벽 개구부장치 따위의 씨링구분)	2년	옥실 따위의 물차이는 부분은 타일목지의 열화, 방수층의 파단, 물차임부분과 일반부분 접합부 방수불량따위에 따라 통상 사용상태에서 물샘이 일어나서는 안된다. 외벽개구부장치 씨링구 따위의 부분은 씨링구재의 시공불량에 따른 열화따위에 따라 우수가 이러한 부분에서 침입해서는 안된다.
단열, 방로공사(벽, 마루, 천장속 따위의 단열, 방로공사를 한 부분)	2년	벽면, 벽장, 마루밑 따위는 수증기가 발생하지 않는 난방기기의 통상사용에 따라 결로수의 떨어짐, 결로에 따른 곰팡이 발생 따위의 현상이 일어나서는 안된다.
방금물공사	2년	물받이는 탈락, 파손, 늘어져내림, 현저한 부식 따위의 현상이 일어나 그 기능을 손상해서는 안된다.
불막이, 비막이의 금속판	2년	물막이, 비막이 금속판은 이온속의 벗겨짐, 들뜸, 현저한 부식 따위의 현상이 일어나 하지(밀흙)재료의 우수침입 방지기능을 손상해서는 안된다.
전기공사 (배관, 배선)	2년	배관, 배선은 접속, 지지불량, 부식, 파손 따위가 일어나서는 안된다.
콘센트, 스위치	1년	콘센트, 스위치는 붙들어 맨 부조, 작동불량 따위가 일어나서는 안된다.
급수, 급탕, 온수, 난방공사 (배관)	2년	배관은 접속, 지지불량, 전식, 부식, 절손 따위의 현상이 일어나서는 안된다. 배관은 결로로 해서 다른 부재를 현저하게 열화시켜서는 안된다.
사구, 수전, Trap	1년	사구, 수전, Trap는 장치부조, 작동불량 따위가 일어나서는 안된다.
방충처리공사 (축조, 벽 따위의 방충처리를 한 부분)	2년	축조, 벽 따위의 방충처리를 한 부분은 흰개미. 아무거나 먹어버리는 벌레 따위의 식해로 해서 손상 따위가 일어나서는 안된다. 덧붙여서 이러한 식해를 완전히 방지하기는 곤란하다.
주방, 위생기구	1년	주방, 위생기구는 장치부조, 물샘, 배수불량, 파손, 작동불량 따위가 일어나서는 안된다.
배수공사 (배관)	2년	배관은 구배, 접속, 고정불량 따위에 따른 배수불량 또는 지반침하로 해서 절손, 누수현상이 일어나서는 안된다. 배관은 결로로 해서 부재를 현저하게 열화시켜서는 안된다.
오수처리공사 (오수처리조)	2년	오수처리조는 통외 금가터짐, 부식에 따른 루수 또는 부등침하로 해서 기능부전현상이 일어나서는 안된다.

보증대상부분	보증기간	성능기준
가스공사 (배관)	2년	배관은 접속, 지지불량, 부식, 파손 따위가 일어나서는 안된다.
가스전	1년	가스전은 장치부조, 파손, 작동불량 따위가 일어나서는 안된다.
잡공사 (소욕안, 처마안 및 마루밑의 환기구)	2년	환기구는 탈락, 막힘, 현저한 부식 따위의 현상이 일어나 비, 눈, 새, 쥐 따위의 침입 및 환기성능 저하를 초래해서는 안된다.

## 5. 외국 주택 보증제도의 특징 및 시사점

주택 보증 제도는 대륙법 계통의 국가에서는 민법의 건축물에 대한 특별한 하자 담보 책임 제도로 발전하였고, 영미법 계통의 국가는 소비자 보호 차원의 별도의 주택 보증 (Home Warranty) 제도로 발전하였다.

외국 주택 보증 제도의 특징은 단기 보증은 1차적으로 분양업자가 책임을 지고, 1차적으로 분양업자가 책임을 지지 않는 경우에 한하여 보증기관이 책임을 지고, 장기 보증인 경우에는 분양업자에게 책임을 지우지 않고 보증기관이 책임을 지는 제도이다.

성능 기준도 우리나라보다는 구체적이며, 면책 조항을 상세히 규정하고 있다. 특히, 일본은 공사별로 구체적인 하자의 범위와 면책 조항을 두고 있다.



## VI. 하자보수 책임제도 개선방안

본장에서는 제IV장에서 분석한 공동주택 하자 보수 책임 제도의 문제점과 제V장의 외국의 주택 보증 제도를 참고하여 공동주택 하자 보수 책임 제도에 관한 개선 방안을 제시한다.

### 1. 법령 정비

현재 민법, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 주택건설촉진법에 분산되어 있는 하자담보책임에 관한 규정을 정비할 필요성이 있다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 집합 건물의 하자 담보 책임에 관한 규정은 집합 건물을 분양하는 경우에 민법의 수급인의 하자 담보 책임을 준용한다는 규정(제9조 제1항)과 수급인의 하자담보 책임을 경감하는 특약은 무효라는 규정(제9조 제2항)만이 존재한다. 동 규정은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 규정하고 있는 집합건물의 소유와 관리에 대해서 규정하고 있는 여타 규정과는 직접적인 관계가 없다.

따라서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제9조의 내용을 민법에서 직접 규정하여 복잡한 법률 구조를 단순화하여야 할 것이다.

또한, 주택건설촉진법의 하자 담보 책임에 관한 규정도 주택건설과 관련한 다른 규정과 직접적인 관련이 있는 사항이 아니다. 주택건설촉진법의 하자 담보 책임에 관한 규정을 주택건설촉진법과 분리하여, 분양 주택의 하자 담보 책임에 관한 독립된 법률을 제정하는 방안도 고려할 수 있다.

### 2. 하자 보수 책임 범위의 명확화

공동주택관리령에서는 내력구조부와 그 외의 시설로 구분하여 하자 보수 책임 기간과 하자의 책임 범위를 규정하고 있다(제IV장 제1절 참조).

## (1) 단기 하자

일반적인 단기 하자의 책임 범위에 대해서는 17개 공사의 종류에 관계없이 하자 범위를 「공사 상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능 불량 및 결선 불량, 고사 및 입상 불량 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도」라고 규정하고 있다.

이러한 하자 책임 범위의 규정은 다음과 같은 문제점이 있다. 첫째, 하자의 책임 범위를 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도로 너무 포괄적이고 추상적으로 규정하고 있다. 둘째, 하자의 책임 범위를 공사의 종류 및 하자 책임 기간과 관계없이 동일하게 획일적으로 규정하고 있다.

하자는 품질 또는 성능 수준이 통상적으로 기대되는 수준에 미달되는 상태이다. 통상적으로 기대되는 품질 또는 성능 수준은 부위 및 기간별로 상이하다. 따라서, 공동주택 하자의 책임 범위는 공동 주택의 부위 및 하자 보수 책임 기간에 따라 상이하게 규정되어야 한다.

하자의 책임 범위를 통상 기대되는 품질 또는 성능 수준에 미달되는 것이라고 판단할 때, 하자의 책임 범위는 공사의 종류별로 일반적으로 합의가 가능한 성능 기준으로 정할 수 있을 것이다. 따라서, 현행 일본 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참조하여 하자의 책임 범위를 규정할 수 있을 것이다. 이를 예시하면 다음과 같다.

<표 VI-1> 단기 하자의 책임 범위(예시)

공사의 종류	하자의 책임 범위
조적공사 (콘크리트블록, 벽돌 따위의 조적에 따른 내·외벽)	조적공사의 목지 부분은 균열, 파손, 사상재의 벗겨짐 따위의 현상이 일어나 그 기능 및 미관을 손상해서는 안된다. 단, 이러한 부분에 경미한 터짐, 조적 표면의 경미한 단차, 오철은 통상 일어나는 것이며, 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.
나무공사 (마루, 벽, 천장, 지붕, 계단 따위의 목조부분)	목조 부분은 목재의 변형, 변질에 따라 현저한 젖힘, 틈새, 삐걱거림 따위의 현상이 일어나서는 안된다. 단, 목재는 연월의 경과에 따라 수축하는 것이며 익목판, 연갑판, 건목 따위에 다소의 틈새가 생기는 것은 어쩔 수 없는 것이며 주택의 품질 또는 성능을 손상하는 것은 아니다.

## (2) 장기 하자

공동주택관리령의 장기 하자 책임 범위는 내력구조부에 대해서 당해 공동주택이 무너진 경우와 안전 진단 실시 결과 무너질 우려가 있다고 판정된 경우로 규정하고 있다. 이와 같은 두 번째 단계의 하자의 범위는 너무 한정적이어서 소비자 보호 측면에서 실효성이 없다.

외국의 경우는 장기보증을 내력구조부로 한정하지 않고 좀더 구체적으로 하자의 범위를 규정하고 있다. 예를 들어, 캐나다 온타리오주는 내력(load-bearing) 부분에 결함이 있거나, 내력 기능에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 자재 또는 공정의 결함이거나, 본래의 의도된 목적에 사용하는 데에 구체적이고 나쁜 영향을 미치는 공정 또는 자재에 대한 결함이라고 규정하고 있다(시공업자의 통제 범위를 벗어나지 않는 지반의 용기 또는 침하, 지하실 벽면의 주요한 크랙, 이음새 또는 지붕구조물의 붕괴 또는 심한 뒤틀림, 자재의 화학적 실패는 포함함).

프랑스는 건조물의 10년 보증의 하자의 범위는 ① 건축물의 견고성을 손상시키는 행위, ② 건축물의 본래의 용도를 손상시키는 행위, ③ 건축물과 분리할 수 없는 2차 부재의 견고성을 손상시키는 손해 등으로 규정하고 있다.

일본은 단기 보증과 마찬가지로 부위 및 기능별로 구체적으로 성능 기준을 제시하고 있다.

따라서, 주택건설촉진법에서는 프랑스 민법의 하자 담보 책임과 유사하게 ① 공동주택의 안전성을 손상시키는 행위, ② 공동주택의 본래의 용도를 손상시키는 행위, ③ 공동주택과 분리할 수 없는 2차 부재의 안전성을 손상시키는 정도라고 규정하고, 공동주택관리령에서 부위별로 일본의 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참고하여 구체적으로 장기 하자의 범위를 정할 수 있을 것이다.

<표 VI-2> 장기 하자의 책임 범위(예시)

부위	하자 책임 범위
기둥·대들보(로대, 기둥, 대들보, 도리, 교차목등을 말함)	<p>기둥, 대들보 경사, 휘어짐, 파손 등에 따라 다음과 같은 현상이 일어날만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다.</p> <p>덧붙여서 기둥, 대들보에 목제건조에 따른 균열 또는 콘크리트 수축에 따른 균열이 일어나는 것은 통상 피할 수 없는 현상이며, 기본적 성능을 손상하는 것은 아니다.</p> <p>&lt;현상&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다.</li> <li>2. 기둥, 대들보, 벽에 구조균열, 비틀림, 탈락등이 일어나고 있다.</li> <li>3. 통상 구르지 않는 것을 책상 위에 놓았을 때 굴러 떨어지지 않는다.</li> <li>4. 보수비가 제건축비의 20% 이상이 되는 손해가 일어나고 있다.</li> </ol>
벽 (내장, 외장의 표면, 외장의 표면, 사상부분, 개구부분, 건구를 제함)	<p>벽은 경사, 휨, 파손 등에 따라 다음과 같은 현상이 일어날 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다.</p> <p>덧붙여서 콘크리트, 칠등에 따른 벽에 재료의 수축에 따른 경미한 균열 또는 틈새가 생기는 것은 통상 피할 수 없는 현상이며, 기본적 성능을 손상하는 것은 아니다.</p> <p>&lt;현상&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건구의 개폐가 곤란하여 조정이 불능이다.</li> <li>2. 벽에 구조균열이 일어나고 있다.</li> <li>3. 벽면 앞으로 휨이 일어나고 있다.</li> <li>4. 앞의 2.3이 원인이 되어 표면 사상재가 파손되고 있다.</li> <li>5. 보수비가 제건축비의 20% 이상이 되는 손해가 일어나고 있다.</li> </ol> <p>외벽은 우수가 침입하여 실내사상면을 오손하고 또는 실내에 떨어질 만큼 기본적 성능이 손상되어서는 안된다.</p>

### 3. 입주 책임 조항 신설

공동주택의 하자는 공동주택이 완성된 이후 입주민들이 사용 중에 발생하고 완성된 이후 일정한 기간(하자 보수 기간) 내에 발생한 하자에 대해서만 책임을 지는 제도이므로, 당해 하자의 원인이 생산 과정에서의 잘못(설계 또는 시공상의 잘못)인지 입주민의 관리상의 잘못인지가 밝혀져야 하고, 생산과정에서의 잘못이더라도 하자 보수 기간 내에 발생한 것인지가 밝혀져야 한다. 이러한 것들을 밝히는 과정에서 누가 입증 책임을 지느냐가 매우 중요함에도 불구하고 공동주택관리령에서는 입증 책임에 대한 규정이 없다. 따라서, 입증 책임에 대한 규정을 신설할 필요가 있다.

발생한 하자가 책임 범위 내에 존재하느냐 여부 및 하자 보수 기간에 발생한 하자나 의 입증 책임 문제는 상대방이 그것을 입증할 수 있는 정보의 우위 여부에 따라 결정되어야 한다. 왜냐 하면, 정보 우위를 갖는 측이 입증하는 것이 적은 비용으로 사실을 입증할 수 있어 사회적 효율성을 제고할 수 있기 때문이다.

하자 책임 범위 내에 존재하느냐 여부에 대해서는 분양업자가 소비자보다 정보 우위에 있고, 하자 발생 시기에 대해서는 분양업자가 공동주택에 상시 상주하지 않으므로 입주인이 분양업자보다 정보에 있어 우위를 갖는다. 따라서, 하자 여부는 분양업자가 입증 책임을 져야 하고, 하자 발생 시기가 하자 보수 책임 기간 내에 발생하였는지는 입주민이 원칙적으로 입증 책임을 져야 한다.

구체적으로, 구체적인 하자가 책임 범위 내에 존재하느냐 여부에 대해서는 분양업자가 책임 범위의 하자가 아니라는 것을 입증하지 못하는 경우에는 하자 보수 의무를 부담하는 사실 추정이나 권리 추정 규정을 신설하여야 하고, 입주민 등 하자 보수 청구권자에게 일정 기간별로 발생한 하자 사항에 대하여 분양업자 및 보증기관에 통지하도록 하고, 당해 통지에 누락된 하자에 대해서는 특별한 사정이 없는 한 하자 보수 기간 내에 발생하지 않은 것으로 추정하는 규정을 두는 것이 바람직하다.<sup>37)</sup>

## 4. 보험 가입 의무화

### (1) 장기 하자는 무과실 보험 제도

공동주택의 하자가 완성된 이후 오랜 기간(예를 들어, 3년 이후)이 지난 경우에 발생하는 하자는 하자의 원인을 밝히기가 매우 어렵다. 왜냐 하면, 공동주택은 설계 단계와 시공 단계에 걸쳐 다수의 원인들이 복합적으로 영향을 미쳐 발생하는 것이 일반적이고, 설계부터 완공까지의 과정에서 설계 도면 등 많은 문서가 사용되고, 중간 과정에서 설계 변경 등으로 이들 문서들이 변경되어 하자 분쟁이 발생한 이후에 이들 문서와 증인을 확보하기가 곤란하다.

이러한 문제점으로 인하여 장기 하자가 발생하면 원인 규명에 시간이 너무 오래 걸려 하자 보수가 지연될 가능성이 높다.<sup>38)</sup> 현행의 보증 제도는 분양업자가 하자에 대한 하

37) 윤인호(2001)도 동일한 내용의 주장을 하고 있다. pp. 98-99.

38) 건설공제조합의 경우 내력구조부가 무너지거나 무너질 염려가 있어 있는 장기 보증의 경우 입주인들이 하자 보수 청구를 한 예는 없다.



자 보수 책임을 하지 않는 경우에 보증기관이 하자 보수 책임을 수행하는 체제이다. 그러므로 보증기관은 입주인들이 보증금 청구를 하면 하자 원인에 대한 책임 규명이 이루어진 이후에 하자 보수 보증금을 지급한다.

만약, 장기 하자에 책임 범위를 위에서 제시한 대로 완화하여 장기 하자가 발생하면 위에서 지적한 문제 때문에 원인 규명에 상당한 시간이 지체되어 하자 보수가 장기간 이루어지지 않을 가능성이 높다.

제 V장에서 살펴본 바와 같이 대부분의 국가는 단기 보증은 분양자가 책임을 지지만 장기에 대해서 보증하는 하자에 대해서는 분양자의 책임과는 무관한 주택 고유의 위험으로 간주하여 무과실 보험(no fault insurance) 제도로 운용하고 있다.

만약, 장기 하자에 대한 책임 범위를 확대하는 경우 하자 보수비용이 건축공사비의 3%를 초과하는 경우가 있을 수 있다. 이런 경우 하자 보수비에 대한 사업시행자의 위험을 분산시키고 입주인의 피해를 방지하기 위해서는 장기 하자는 무과실 보험 제도로 전환하는 것이 필요하다.

또한, 장기 하자 보수 책임에 대한 보험을 설계 단계 이전에 드는 것을 의무화하면 보험회사에 의해서 능력 없는 사업시행자를 걸러 내는 기능도 할 수 있다.

## (2) 설계 및 감리의 책임 보험

현행 주택건설촉진법 및 공동주택관리령에서는 설계 하자에 대한 책임 부분이 결여되어 있어 설계상의 하자로 인한 입주인의 피해가 있을 수 있다. 사업시행자가 존재하는 경우에는 민법과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용한 손해 배상 제도를 이용하여 설계상의 하자를 구제 받을 수 있지만, 사업시행자가 도산한 경우에는 보증기관도 시공상의 하자에 한해서만 책임을 지므로 입주인이 피해를 보게 된다.

따라서, 설계상의 하자에 대한 책임 조항을 신설하고 이에 대한 전문가책임보험(professional indemnity liability insurance)을 의무화할 필요성이 있다.

한편, 공동주택의 시공 단계에서 하자 발생을 방지하기 위해서 감리 제도를 두고 있다. 300세대 미만인 경우에는 건축사법에 의한 건축사가, 300세대 이상인 경우에는 건설기술관리법에 의한 감리전문회사가 감리를 하도록 규정하고 있다(주택건설촉진법 시행령 제34조의6).

감리자는 시공자가 설계도서의 정한대로 시공하는지 확인하는 작업 및 품질 시험 실시 여부 확인, 설계도서가 현장 여건에 적합한지 및 설계 변경이 적정한지 확인하는 작

업, 공정 및 시공 도서 등에 대한 검토·확인 작업, 공사착공계, 중간검사신청서, 임시사용신청서 및 사용검사신청서의 확인 등의 업무를 수행하게 되어 있다(주택건설촉진법 제33조의 6 제2항, 동 시행령 제34조의 7).

이와 같이, 공동주택의 하자는 감리자에게도 귀책 사유가 있음에도 불구하고 이에 대한 책임 규정은 존재하지 않는다. 따라서, 감리자의 책임 조항을 신설하고, 이에 대한 전문가 책임 보험을 의무화할 필요성이 있다. 감리자에 대한 책임 조항을 신설하면 현재 형식적으로 운용되는 공무원의 사용검사 제도를 보완할 수 있을 것이다.

### (3) 단기 보증도 의무화

현행 우리나라 공동주택의 하자 보수 보증 제도는 사업수행자가 하자에 대한 책임을 담보하는 의미의 하자 보수 보증금을 예치하는 제도이고, 보증금을 예치하는 대신 보증서로 대체할 수 있는 제도이다. 하자 보수 보증금 예치 제도 대신 보증 가입을 의무화하고, 보증서 제출 시기를 사업 계획 승인 시로 앞당길 필요성이 있다.

이렇게 사업수행자에게 단기 하자에 대한 하자 보증 가입을 의무화하고, 장기 하자에 대해서는 보험 가입을 의무화, 설계자 및 감리자에게 하자 책임 보험을 의무화하여 하자의 책임 소재에 대해서 보험사간에 협의하여 결정하게 유도하면 보험업계의 창의를 의한 제도적 혁신을 기대할 수 있을 것이다.



## VII. 요약 및 향후 과제

본 연구는 공동주택의 하자 보수 책임 제도에 관한 문제점과 개선 방안을 제시하였다. 개선 방안으로는 첫째, 현재 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에 집합건물을 분양하는 자의 하자 담보 책임에 대해서 민법의 수급인의 하자 담보 책임을 준용한다는 규정을 직접 민법에 규정하고, 주택건설촉진법의 하자 담보 책임에 관한 규정을 주택건설촉진법에서 분리하여 독립된 법률로 제정할 것을 제안하였다.

둘째, 하자 보수 책임을 명확히 하는 방안으로 단기 하자는 공사의 종류별로 일본의 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참고로 하여 제시하였다. 장기 하자에 대해서는 ① 공동주택의 안전성을 손상시키는 행위, ② 공동주택의 본래의 용도를 손상시키는 행위, ③ 공동주택과 분리할 수 없는 2차 부재의 안전성을 손상시키는 정도라고 규정하여 하자의 책임 범위를 넓히고, 구체적인 범위를 일본의 주택 성능 보증 제도의 성능 기준을 참고로 할 것을 제안하였다.

셋째, 입증 책임 조항을 신설할 것을 제안하였다. 구체적으로, 하자 여부는 분양업자가 하자가 아니라는 것을 입증하지 못하는 경우에는 하자 보수 의무를 부담하여야 하고, 입주인 등 하자 보수 청권자에게 일정 기간별로 발생한 하자 사항에 대하여 분양업자 및 보증기관에 통지하도록 하고, 당해 통지에 누락된 하자에 대해서는 특별한 사정이 없는 한 하자 보수 기간 내에 발생하지 않은 것으로 추정하는 규정을 두는 것을 제안하였다.

넷째, 장기 하자는 무과실 보험을 의무화하고, 설계자 및 감리자에 대한 책임 조항을 신설하여, 이에 대한 전문가 책임 보험을 의무화할 것을 제안하였다. 또한, 현행 현금이 나 보증서를 선택할 수 있는 제도 대신 보증서 제출을 의무화하는 방안으로 전환할 것을 제안하였다.

향후 과제로는 본보고서에 제시한 하자 책임 범위에 대한 개선안은 일본의 주택성능 보증제도의 성능 기준을 이용하여 제시하였다. 이 부분에 대해서는 전문가들이 우리 실정에 부합되는지 여부의 검토가 필요하다고 판단된다.



## 참고 문헌

- 곽윤직, 채권각론, 박영사, 1986
- 고철·김근룡, 주택 성능 보증 제도의 개선 방안 연구, 국토연구원, 1995. 6.
- 김형배, 민법학 강의(이론·판례·사례), 신조사, 1999
- 박신영 외, 주택 성능 보증 제도 도입 가능성 검토, 대한주택공사 주택연구소, 1998. 12.
- 양관섭 외, 공동주택의 하자 평가 및 운용 체계 연구, 한국건설기술연구원, 1997. 4.
- 윤인호, 공동주택 하자 분쟁의 최소화 방안에 관한 연구, 한양대학교 행정대학원 석사 학위 논문, 2001. 12.
- 이은영, 채권각론, 박영사, 1997. 2
- 최민수·민용, 건설공사 하자 담보 책임 제도의 합리화 방안, 1998. 9.

Knocke, Jens, David Barclay, and Gerard Blachere, A Model Post-Construction Liability and Insurance System, CIB Report, Publication 192, The Netherlands SGCA, Alexander & Alexander(내부 자료), Summary of the Legal Construction Environment in France

<Internet 자료>

영국 NHBC: [www.nhbc.co.uk](http://www.nhbc.co.uk)

캐나다 ONHWP: [www.onhwp.on.ca](http://www.onhwp.on.ca)

미국 HOWP: [www.howcorp.com](http://www.howcorp.com)



## 부록: 하자 담보 책임 관련 프랑스 민법과 보험법

### <민법>

Art. 1792 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 1<sup>er</sup> )

(1) – Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein de droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

1792조: 모든 건조물 생산자는 건조물의 주문자 또는 구매자에 대하여 토지의 상태로 인하여 야기되는 것을 포함하여 건조물의 견고성을 위태롭게 하는 모든 피해, 또는 용도중의 하나에 영향을 미치거나 설비 요소 중의 하나에 영향을 미침으로써 건조물이 그 용도에 적합하지 않게 되어 생겨나는 모든 피해를 책임져야 한다.

(그러나) 피해가 외부적 요인으로 인한 것임을 건조물 생산자가 증명할 수 있으면 그는 이에 대해 책임을 지지 않는다.

Art. 1792 -1 (L.n.78-12 , 4 janv. 1978, art. 2) (1). – Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personnel lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- 2° Toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu' elle a construire ou fait construire ;
- 3° Toute personne qui , bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'un locateur d'ouvrage.

1792-1조: 다음 사람들은 건조물 생산자로 간주된다.



1. 건축기사, 건축회사, 기술자, 그의 임대차 계약에 의하여 건조물의 소유주와 연결된 다른 사람들.
2. 건조물이 완성된 후 그 건물을 파는 사람
3. 건조물 소유자의 위임으로 건조물의 임대인의 임무와 같은 임무를 지닌 사람.

Art. 1792-2 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 2) (1). – la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

1792-2조: 1792조에 의거한 책임의 추정은 건조물의 설비 요소들의 견고성으로 인해 야기되는 피해에도 적용된다. 그러나 그것은 단지 피해가 택지 조성 공사, 기초공사, 골격공사, 안전 공사와 불가분의 관계에 있는 경우에만 그러하다.

설비 요소는 제거, 분해, 대체가 그 공사의 재료를 파손하거나 제거하지 않고는 이루어질 수 없을 때 위의 항에서 언급한 공사들 중 하나로 간주된다.

Art. 1792-3. (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 2) (1). – Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

1792-3조: 다른 설비 요소들의 경우는 건물을 인수한 후 최소 2년 동안 그 기능을 보장해야 한다.

Art. 1792-4 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 2) (1). – Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service,

à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur

d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article:

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

1792-4조: 미리 구체적이고 한정된 용도를 위해 주문을 받은 건축 자재. 건축 자재의 일부 또는 설비 요소의 제조업자는 1792, 1792-2, 1792-3조에서 언급한 사항에 관련하여 그 부품(건축자재. 자재의 일부 또는 설비 요소)을 제조업자가 정한대로 변형하지 않고 규정에 맞추어 사용한 임대인과 연대적으로 책임을 져야 한다. 다음 사람들을 제조업자로 간주한다.

건축 자재, 자재의 일부 또는 설비 요소를 외국에서 수입한 자, 자신의 이름, 상표 또는 그의 모든 식별 기호를 사용하여 자신의 물건으로 제시하는 자.

Art. 1792-5 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 2) (1). – Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-2, soit d'exclure la garantie prévue à l'article 1792-3 ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4, est réputée non écrite.

1792-5조: 1792, 1792-2조에서 말한 책임을 면하거나 제한하려는 목적을 지닌 계약조항이나 1792-3조에서 말한 보증을 배제하거나 또는 그 기한을 제한하려는 목적을 지닌 계약 조항, 또는 1792-4조에서 말한 견고성의 문제를 회피하거나 제한하려는 목적을 지닌 계약 조항은 무효다.

Art. 1792-6 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 2) (1). – La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

1792-6조: 인수는 건조물의 주인이 유보 조건이 있던 없던 건조물을 인수한다고 선언하는 행위다. 그 행위는 당사자 중 일방이 요구할 때 협의에 의해서 또는 협의가 없는 경

우는 법적으로 이루어진다. 그것은 어쨌건 대심의 형식으로(즉, 두 사람의 입회 하에) 행해진다.

회사의 품질 보증은 인수받은 날로부터 일년동안 적용되는데 이것은 건물의 소유주의 구술에 의한 유보 조건으로 또는 인수 후에 드러나게 되는 것들에 대한 서면 기록으로 알려진 모든 하자들에 대한 수리들에도 적용된다.

수리기일은 건물의 소유주와 관련된 회사의 협의 하에 결정된다.

협약이 없는 경우 또는 그 기일 내에 수리가 행해지지 않은 경우, 공사는 쓸데없이 지체 되었으므로 이행하지 않은 회사의 부담으로 행해진다.

품질보증이라는 명목 하에 요구된 공사의 이행은 협의에 의해, 또는 협약이 없는 경우는 법에 의하여 확인된다.

정상적인 마모, 또는 사용에 의한 수리가 필요한 경우는 보증의 혜택을 받을 수 없다.

Art. 2270 (L.n.78-12, 4 janv. 1978, art. 3) (1). - Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles à 1792-2 ,après dix ans. à compter de la réception des travaux ou , en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

2270조: 이 법조문의 1792에서 1792-4항까지의 조항에 의해 책임이 부여된 모든 자연과 법인은 1792에서 1792-2까지의 조항의 적용에 의해 인수 일로부터 10년이 지나면 또는 1792-3조항의 적용에 의해 지시된 기한이 지나면 책임과 보증으로부터 면해진다.

### <보험법>

Art. L. 241-1 (L.n. 78-12 ,4 janv. 1978, art. 12). - Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux du bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu' elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de garantie

pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

L. 241-1조. 1972조항들에 언급된 추정들에 근거하여 책임이 있는 모든 자연인과 법인은 보험에 가입해야 한다. 건축시 자연인 또는 법인은 책임을 담당할 수 있는 보험계약에 가입했음을 증명할 수 있어야 한다. 현 조항에 의해 가입된 모든 보험은 다른 계약조약에도 불구하고 보험가입자에게 요구되는 책임기간을 보장할 수 있는 항목을 지닌 것으로 간주된다.



# Abstract

## Improvement Directions for Defects Liability System of Multi-family Housing in Korea

Defects liability system is used as home warranty protection in Korea. The law of housing construction and the 'multi-family housing management regulation' imposes every vendor of multi-family house to correct defects within certain period after the date of inspection for use. Also, every vendor is required to deposit guarantee security in cash or surety bond to correct defects.

Nowadays, there are 44 lawsuits against the KCFC(Korea Construction Financial Cooperative) for defects of multi-family housing among 57 lawsuits for defects of all kinds of construction. The KCFC is a construction surety organization in Korea.

This study examines the reason why the number of lawsuits for defects of multi-family house is larger than for any other construction works as well as other problems with the defects liability system for multi-family house.

The problems with the defects liability system for multi-family house are as follows. First, the regulation does not specifically prescribe the scope of liability for defects. Every vendor of a multi-family house is liable for any defects caused by construction error that adversely affects function, aesthetic aspect or safety of the house in general.

Second, the vendor is liable for the defects for major load-bearing parts if the house is destructed or safety inspector determines it would be destructed.

Third, the regulation does not prescribe the liability of designer for design error and of technical auditor for checking error. Also, there is no provision who should provide proof whether the damage caused by the defects is payable.

Fourth, the problem with the current system is such that the vendor, not insurance company, is liable for the major defects of load-bearing parts even if it arise after three years passed. A great number of participants as well as drawn and

written documents are part of the process. Such documents rarely progress unaltered through the several phases of the house project. Therefore, it may be almost impossible to provide proofs or call witness when the long time passed after the date of completion.

The solution to the problem mentioned above are as follows. The scope of defects liability should be specifically prescribed for each part as in Home Warranty Program in Japan.

The provision who should provide proof whether the damage caused by the defects is payable should be provided.

The insurance arrangement should be made. The no fault insurance for damage for major structural defects should be introduced. Also, the defects liability of the designer and technical auditor should imposed and the insurance for such defects liability is required. In addition, defects liability bond, which is currently optional, should be required.