

# 하자보수보증보험의 프로세스 및 요율산정 개선

## Improvement of Process and Calculation for Premium Rate in Maintenance Bond

최민용\*○      현창택\*\*      구교진\*\*  
Choi, Min-Yong    Hyun, Chang-Taek    Koo, Kyo-Jin

### 요약

정보화 시대에 따라 소비자는 건설에 관한 많은 정보를 축적하게 되었고, 건설 수요는 고품질화되어 가고 있다. 이에 따라 건설업계에서도 점차 높아지는 소비자의 수준을 맞추기 위해 품질에 더욱 많은 신경을 쓰고 있는 실정이다. 하자담보책임제도는 하자에 관해서 소비자 위주로 다루고 있고, 이 중 하자보수보증보험은 건설업자의 과도한 책임을 간과하고 있다. 이에 본 연구는 하자보수보증보험의 체계적인 문제점과 내용적인 문제점을 지적하여 그에 따른 개선안을 제시하였다. 프로세스의 개선안은 건설업자의 금융부담을 줄일 수 있을 것이고, 요율산정의 추가 고려사항은 요율을 합리적으로 산정되도록 할 것이다.

키워드 : 하자보수보증보험, 프로세스, 요율, 하자담보책임

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

최근의 건설시장의 개방과 신기술의 개발 및 도입에 따라 건설 프로젝트는 점차 고층화, 전문화, 대형화되어 가고 있다. 도시인구의 급증과 경제적인 성장, 정보화 시대에 따라 소비자 또는 발주자도 건설에 관한 많은 정보를 축적하게 됨으로써 건설 수요는 점차적으로 고품질화되고 다양화되어 가고 있다. 이에 따라 건설업계에서도 점차 높아지는 소비자 또는 발주자의 기호에 수준을 맞추기 위해 품질에 더욱 많은 신경을 쓰고 있는 실정이다.

건설계약에서 시공자의 하자담보책임(defects liability)이란 공사 목적물이 완성되기 이전 또는 완성된 후, 그 목적물의 사용 가치 혹은 교환 가치를 저하시키는 하자에 대한 수급인의 책임을 말한다.<sup>1)</sup> 하자담보책임기간에 관한 법령 및 규정이 책임기간을 늘이면서 원수급자와 하수급자 모두에게 자금회전의 어려움을 야기할 수 있는 문제가 되었다. 이러한 이유로 하자보수보증보험이라는 제도가 생겨나게 되었고, 이는 원·하수급자 모두에게 하자보수보증금 전액을 예치하는 전의 방법보다 비용적 측면에서 이익을 주었다. 그러나, 건설규모의 대형화에 따라 보증금의 규모도 커지게 되었고, 이에 따라 보험료도

증가하게 되었다. 현재 하자보수보증보험료의 지불 체계는 원수급자(보험계약자)가 발주자(피보험자)에 대해서, 하수급자(보험계약자)가 원수급자(피보험자)에 대한 보증보험에 가입하여 각각 보험료를 지불하고 있다. 이는 단일 목적물을 대상으로 한 보험적 측면에서 보면, 보험료의 지불이 과다한 면이 있다. 또한, 보증보험회사와 공제조합에서는 보험요율의 산정에 있어서 보증을 신청하는 회사의 재무상태만을 평가할 뿐, 하자의 발생과 관련 있는 항목에 대해서는 평가가 전무한 실정이다.

본 연구에서는 하자보수보증에 있어서 건설참여자 등이 권리와 의무는 기존의 방식을 유지하면서 원수급자와 하수급자의 보험료 부담을 줄일 수 있는 하자보수보증보험의 프로세스 및 그에 따른 보험요율 결정 시 고려해야 하는 항목을 개발하는 것을 목적으로 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

하자(瑕疵)는 목적물 인도 당시의 하자과 인도 후에 발생한 하자과 구분할 수 있다. 본 연구는 하자보수보증의 효력이 발생하는 인도 후에 발생한 하자과 연구의 범위를 한정한다. 본 연구는 다음과 같은 방법으로 진행한다.

(1) 건설에서 하자의 개념과 처리절차에 대해 살펴보고, 보증보험의 원리 그리고 하자보수보증의 개념 및 원리에 대해 고찰한다.

(2) 하자보수보증의 국내·외 연구논문 및 사례를 분석하여 현재의 연구 진행정도를 파악하고, 관련 연구의 고찰을 통해 연구가 미진한 부분 및 문제점을 확인하여 연

\* 학생회원, 서울시립대학교 대학원 석사과정

\*\* 정회원, 서울시립대학교 건축공학과 교수

1) 최민수·민용, 1998, 건설공사 하자담보책임 제도의 합리화 방안, 한국건설산업연구원, 1p

구 방향을 설정한다.

(3) 현행 하자보수보증에서 나타나는 문제점을 도출하고, 이에 대한 분석을 통하여 개선방향을 모색한다.

(4) 개선방향을 구체화하여 개선방안을 제시한다.

## 2. 예비적 고찰

### 2.1 하자

#### 1) 개념 및 처리절차

하자(瑕疵, flaw)라는 용어는 일반적으로 법률 또는 당사자가 예상하는 정상적인 상태를 충족하지 못하는 흠이나 결함이 있는 상태를 의미하며, 건설공사 뿐만 아니라 관점에 따라 다양하게 해석되고 있다.<sup>2)</sup> 민법학자들은 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」, 「종류의 것으로서 보통 갖고 있어야 할 품질·성질을 표준으로 판단하여 흠이 있는 경우」, 「특정물의 성질·품질에 관해서 현실적으로 있는 상태와 마땅히 있어야 할 상태의 불일치」로 정의하고 있다.<sup>3)</sup>

건축물에 하자가 발생하였을 경우에 하자처리의 업무흐름은 [그림 1]과 같다.

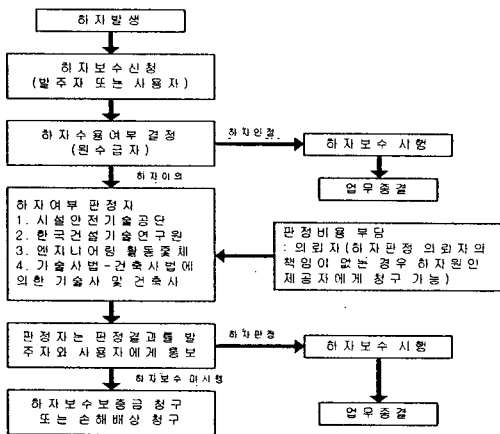


그림 1. 하자의 처리 절차

#### 2) 하자보수보증금에 관한 규정

「국가를당사자로서하는계약에관한법률」의 제18조 및 동법 시행령 제62조에 의하면, 각 중앙관서의 장 또는 계약담당 공무원은 건설공사의 도급계약 체결시 그 공사의 하자 보수를 보증하기 위하여 계약 상대방으로 하여금 하

자보수 보증금을 당해 공사의 준공 검사후 그 공사 대가를 지급하기 전까지 납부하게 하고, 하자담보책임기간동안 보관하도록 하고 있다. 하자보수보증금율은 계약금액의 2/100 이상 10/100 이하로 하고 있다. 동법 시행규칙 72조에 의한 구체적 하자보수보증금율은 [표 1]과 같다.

표 2. 하자보수보증금율

대상	보증금율
1. 철도·댐·터널·철강교설치·발전설비·교량·상하수도구조물 등 중요구조물공사 및 조경공사	100분의 5
2. 공항·항만·삭도설치·방파제·사방·간척 등 공사	100분의 4
3. 관개수로·도로(포장공사를 포함한다)·매립·상하수도관로·하천·일반건축등 공사	100분의 3
4. 제1호 내지 제3호외의 공사	100분의 2

공동주택의 경우에는 「주택법」 제18조 및 동법 시행령 제60조에 의거하여 총사업비에서 대지가격을 제외한 나머지 비용의 3/100으로 규정하고 있다.

#### 2.2 보증보험<sup>4)</sup>

우리나라에서의 보증보험사업은 보험업법 제2조 제3항의 팔호에서 그 법적 근거를 찾을 수 있다. 동법에 의하면 보험사업은 「매매·고용·도급기타의 계약에 의한 채무 또는 법령에 의한 의무의 이행에 관하여 발생한 채권자·기타 권리자의 손해를 보상할 것을 채무자·기타 의무자에게 약정하고, 채무자·기타 의무자로부터 그 보수를 수수하는 것을 포함한다」라고 규정함으로써 보증계약이 보험의 형태를 취할 수 있는 기초를 마련하고 있다. 따라서 보증보험은 보험자가 보험료를 받고 보험계약자(채무자)가 피보험자(채권자)에게 계약상의 채무불이행 또는 법령에 의한 의무불이행으로 손해를 입힌 경우 그 손해를 약정한 계약에 따라 보상하는 특수한 형태의 보험이라고 할 수 있다.

일반손해보험의 보험료는 보험사고의 우연성과 동질위험집단에 의한 대수의 법칙을 전제로 산출되므로 장래보험금 지급을 위한 예정원가가 된다. 따라서 보험사고가 발생하면 보험료의 적립으로 마련된 준비금으로 보험금을 지급하게 된다. 그러나 보증보험의 보험사고는 보험계약자의 고의 또는 과실에 기인하기 때문에 예측이 곤란하고 지급보험금에 대한 전액구상을 전제로 하기 때문에 보증보험료는 예정원가가 아닌 취급수수료(service fee)의 성격을 갖고 있다.

## 3. 현행 하자보수보증의 문제점과 개선방향

### 3.1 현행 하자과 보증보험의 문제점

#### 1) 원·하수급자의 보증보험료의 과중한 부담

4) 신동호 외, 1997, 보증보험의 발전방안 연구, 보험개발원, p. 6~18

2) 전우택, 2002, 공동주택의 하자보수 종료에 관한 연구, 서울서립대학교 석사학위논문

3) 이의섭, 2002, 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안, 한국건설산업연구원

현행의 하자보수 보증제도하에서는 하자보수를 담보하는 보증수수료가 예정 가격에 포함되어 있지 않아 시공자가 이를 부담하고 있다. 더구나, 하자담보책임기간이 현재와 같이 장기화되어 있는 상태에서는 그 부담이 매우 높다. 또한, 하자보수보증을 행함에 있어서 원수급자와 하수급자가 이중으로 하자보수보증금을 예치하고 있어 일반 및 전문건설업계의 금융부담이 과다해지는 문제점이 있다.<sup>5)</sup>

### 2) 원수급자의 과다한 하자처리 비용

건축물에 하자가 발생하여서 발주자가 하자보수를 요청하면 원수급자는 하자의 발생원인을 분석하여 책임소재를 판별한 후 요구가 적합하면 하자보수요구를 이행하게 된다. 원수급자는 하자를 분석한 후 해당공종에 따라 해당하수급자에게 보수처리 하도록 지시한다. 그러나, 하수급자의 측면에서 보면 하자의 원인이 다른 곳에 있을 수 있으므로, 보통 하자의 책임소재 판별의 어려움을 이유로 하자보수를 이행하지 아니하고, 또한 하수급자가 많이 이용하는 전문건설공제조합에서도 같은 이유로 하자보수보증금의 지급을 거부하는 경향이 높다. 이와같은 이유로 원수급자가 보통 자체 비용으로 처리하는 경우가 많다. 아래의 [그림 2]는 전문건설공제조합의 보증금 청구 및 지급에 대한 자료이다. 보증금의 청구금액은 매년 총괄 및 하자 모두 증가하고 있다. 그러나, 하자의 지급금액은 거의 변화가 없음을 알 수 있다. 원수급자의 하자보수보증금에 대한 수령실적이 낮음에 따라 이는 원수급자에게 부당한 부담이 되고 있는 실정이다.

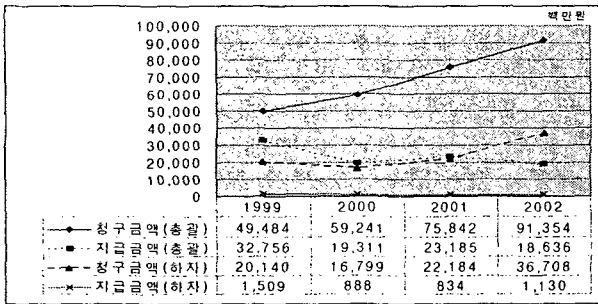


그림 2. 전문건설공제조합 보증금 청구·지급 현황

### 3) 요율결정의 하자리스크 추가 반영 미흡

보증보험의 리스크는 보험계약자의 채무 불이행에 따른 보증금의 지급 후 구상권 행사시 지급한 보증금을 회수하지 못하는 것을 의미한다. 그러나, 하자보수보증에 있어서 다루어야 할 리스크는 이 외에도 프로젝트의 종류, 발주자 특성 등 다양하게 존재한다. 즉, 위에서 다루었던 리스크 이전에 하자의 발생이란 리스크도 다루어야 하는 것이다. 공제조합이나 보증보험사 모두 보증보험서를 발급할 시에 해당업체의 재무상태를 위주로 신용평가를 하고 있다. 최근에서야 공제조합, 보증보험사도 이에

대해 고려하기 시작하였으나, 고려항목의 분류가 미비한 실정이다. 다음의 [표 2]는 최근에 시행되고 있는 하자보수보증보험의 요율산정시 분류기준이다.

표 3. 기관별 하자보수보증보험 요율산정시의 분류기준

	내 용
건설공제조합	- 공동주택 여부 - 공공기관/공동주택 외의 시설물 - 민간/공동주택 외의 시설물
전문건설공제조합	해당없음
서울보증보험	- 민자유치 SOC - 공동주택 - 피보험자 : 공공기관 / 민간

### 3.2 개선방향

전문가면담과 참고문헌, 통계자료의 분석을 통하여 도출한 하자보수보증보험과 관련한 문제점의 개선방향은 다음과 같다.

첫 번째와 두 번째 문제점은 하자보수보증보험의 구조적인 체계상의 문제점이므로 제조업분야에서 많이 사용되는 공동보험의 프로세스를 고려하여 원수급자가 주가 되어서 하수급자와 같이 보증보험에 드는 프로세스를 제시한다. 세 번째 문제점은 요율산정에 있어서 고려 항목에 관한 문제점이므로 문헌연구와 전문가 면담을 통해 하자발생요인을 도출하고 중요순위를 제시한다.

## 4. 하자보수보증보험의 프로세스 및 요율산정 개선

### 4.1 프로세스 개선

하자보수보증보험료의 중복 지불문제의 경우에는 우선 보험료의 지불단계를 줄이는 방향으로 한다. 발주자가 제기한 하자보수 요청은 원수급자가 책임을 지고 처리하지만, 원수급자가 부도 등의 이유로 존재하지 않는다면 하수급자가 그 하자를 처리토록 한다. 또한 한 프로젝트의 하자보수보증보험이 한 보험자를 통해 처리하도록 하여, 고액할인 등이 이루어지도록 한다. 이러한 방향을 바탕으로 제시된 안은 [그림 3]과 같다.

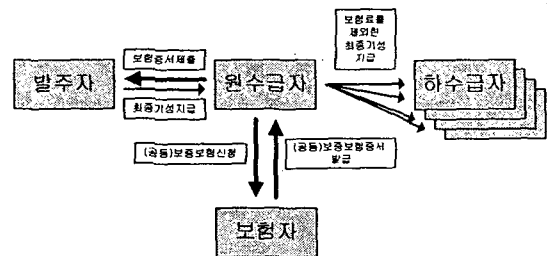


그림 3. 하자보수보증보험의 프로세스 개선안

다수의 하수급자를 하나로 묶고 공동보험처럼 원수급자와 같이 공동으로 보증보험에 하는 프로세스이다. 원·하수급자가 하나의 보증기관에 가입을 하므로 고액할인을 받을 수 있고, 당해 프로젝트에 하나의 보증기관이 존

5) 최민수·민용, 앞의 책, 52p

재하므로 다수의 프로젝트를 관리하는 원수급자는 하자 처리 및 관리에 관하여 효율성을 높일 수 있다. 그러나, 이는 개선의 이점이 원수급자에게 주로 할당되는 문제점과 하수급자의 개별적 특성을 고려하는데 어려움이 있을 것으로 사료된다.

#### 4.2 효율산정의 개선

보험자가 효율산정시 당해 프로젝트의 하자관련 특성 항목을 이해하고, 중요도를 인지할 수 있도록 항목을 도출하였다.

현재 공제조합, 보증보험사에서 하자관련 요인으로서 고려하고 있는 항목은 민간·공공공사의 여부, 공동주택의 여부 정도이다. 그러나, 문헌조사와 전문가(보증보험사, 공제조합)면담결과 하자발생과 관련하여 여러 가지 요인을 도출할 수 있었다. 하자발생 요인으로 서덕석(2000)에서 시공회사, 계약방식(지명, 일반, 턴키), 공법(벽식, PC)을, 이재영(2000)에서 ISO 9000 시스템의 도입을, 안광훈(2002)에서 설계자의 시공경험과 공사현장 체크리스트의 데이터베이스화를, 전문가 면담에서는 계약방식에서 단독·공동이행인지의 여부와 하자발생요인은 아니지만 심사시의 재무상태(유동성) 등의 변수를 찾을 수 있었다. 이 변수들의 2차 면담조사(기존 면담자 대상) 결과를 통하여 얻은 쌍별비교 데이터를 바탕으로 Expert Choice 프로그램을 사용하여 [그림 4], [그림 5]와 같이 중요도를 산정할 수 있었다. 결과는 시공회사의 도급순위(0.288), 계약방식(0.277), 설계자의 시공경험(0.184)에 대한 항목 등이 향후 하자보수보증보험의 효율산정시 추가적으로 고려해야 할 것으로 나타났다.

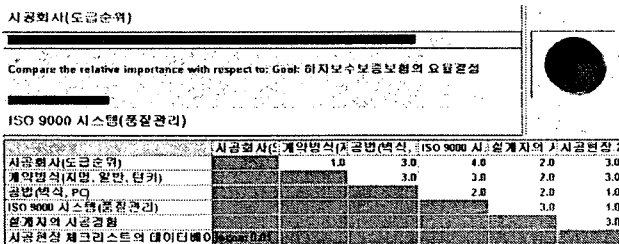


그림 4. 항목별 가중치 산정을 위한 매트릭스

Priorities with respect to:  
Goal: 하자보수보증보험의 효율결정

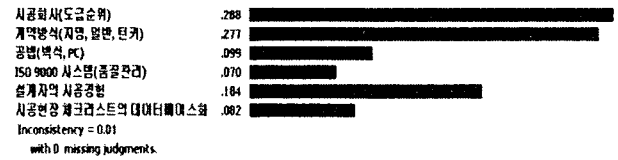


그림 5. 항목별 가중치 산정을 위한 결과

#### 5. 결론

본 연구에서 제시한 하자보수보증보험 프로세스의 개선안은 그 활용범위가 제한적이긴 하지만 건설업자의 금융부담을 줄여줄 수 있을 것이다. 또한 효율산정과 관련하여 도출한 하자발생 요인에 대해 중요도를 산정하여 제시된 결과는 하자보수보증보험의 효율산정을 합리화할 것으로 예상된다.

#### 참고문헌

1. 김병수 외, 2000, 건설보증제도의 발전방향 연구, 국토연구원
2. 김재영, 2000, 건설산업에서 ISO 9000 시스템의 적용현황 및 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 구조계 제16권11호
3. 서덕석, 2000, 공동주택의 하자발생빈도 예측방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 구조계 16권11호
4. 신동호 외, 1997, 보증보험의 발전방안 연구, 보험개발원
5. 안광훈, 2002, 하자정보를 활용한 품질관리 시스템 개발에 관한 연구, 대한건축학회 논문집(구조계), v.18 n.4
6. 이의섭, 2002, 공동주택의 하자보수 책임제도 개선방안, 한국건설산업연구원
7. 전우택, 2002, 공동주택의 하자보수 종료에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문
8. 조영준, 2002, 공공건설사업의 하자에 대한 수급인의 책임에 관한 연구, 서울시립대학교 박사학위논문
9. 최민수·민용, 1998, 건설공사 하자담보책임 제도의 합리화 방안, 한국건설산업연구원
10. Arthur F. O'Leary, 1996, A Guide To Successful Construction, BNI publications

#### Abstract

Construction demands will become high. Defects liability is treating with a consumer on a defect. Maintenance bond is overlooking excessive responsibility of construction industry participants. This study classified the problem that are divided to systematic and internal matter. And this study presented an improvement proposal. An improvement proposal of a process may reduce a financial burden of contractors and sub-contractors. And improved rate decision will do additional consideration of the study result, so that it is appropriated a rate rationally.

keywords : maintenance bond, process, rate, defects liability