

집합건물의 담보책임 존속기간 변경에 따른 대응방안

Measures associated with the change of the lifetime of collateral responsibility of set building

전 민 창* 김 세 범** 김 대 영*** 이 상 범****
Jeon, Min Chang Kim, Se Bum Kim, Dae Young Lee, Sang Bum

Abstract

set of building has to be amended by applying the provisions for matters relating to collateral responsibility to protect actively the owner of the induction of sets that were built to builder to rights and convenient improvement of set building, other laws are the same is applied to a set of building, for work of confusion is expected, in the present study, to understand the defect liability of recently revised set building method, and reasonable set of buildings through a comparative analysis of related laws by presenting the direction of defect liability is to be considered a countermeasure after presenting the effect of laws through survey

키 워 드 : 집합건물법, 담보책임, 설문 조사
Keywords : Set of building law, Liability, survey

1. 서 론

1.1 연구의 목적

집합건물의 분양자에게 견고한 건축을 유도하고, 건설된 집합건물의 소유자를 적극적으로 보호하기 위하여 수급인의 담보책임에 관한 사항을 민법 제 667조 내지 제671조의 규정을 적용하고 있다. 또한 이를 강행규정화하기 위하여 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법이라 한다)을 2012.12.18.일 개정하였다. 그러나 공동주택은 주택법에 의해 허가, 건설, 분양되어 관리되고 있어, 집합건물법의 규정과 대립 되는 경우에는 어느 법률을 우선 적용할 것인가 중요하다. 따라서 본 연구에서는 최근 개정된 집합건물법의 하자 담보책임을 파악하고, 집합건축 물의 합리적인 하자 담보책임방향을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

공동주택의 하자 담보책임은 주택법에서 상세한 기준을 설정하여 관리하였으나, 최근 집합건물법과 관련하여 집합 건물법의 하자담보책임 개정되었으며 변경에 따른 대응방안 연구의 절치는 담보 책임에 대한 이론적 고찰과 개념을 비교정리하고 하자 담보책임기간에 대한 방향을 설정하여 분석결과를 제시한다.

2. 기존연구의 고찰

2.1 집합건물의 이해

집합건물이란 “집합건물의 소유와 관리에 관한 법률”을 적용을 받는 건물을 말한다 즉, 1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로 사용될 수 있으며, 각 부분은 구분소유권을 목적으로 할 수 있는 건물이다.

2.2 하자담보책임의 이해

담보책임이란 계약상 의무의 이행으로 급부한 목적물에 권리와 물건의 하자가 있을 경우에 대해 부담하는 책임을 말하며, 공사의 하자에 대한 것을 하자 담보라고 한다. 집합 건물법에서는 2013.06.08.일 시행하는 법률 조항을 신설하여 하자담보 책임을 규정하고 있다.

* 동의대학교 건축공학과 석사과정
** 동의대학교 건축공학과 석사과정
*** 동의대학교 건축공학과 조교수, 공학박사
**** 동의대학교 건축공학과 교수, 교신저자(1sb929@deu.ac.kr)

3. 하자담보 책임기간 실태조사

3.1 조사 개요 및 분석결과

집합건물의 합리적인 담보책임기간을 조사하기 위하여 설문 및 인터뷰 실시하였으며 5점 척도를 사용하여 조사하였고 발주자 10명, 시공사 10명, 운영자 10명 의 대상으로 조사를 실시하였다. 분석 현황은 아래 그림 1과 같다.

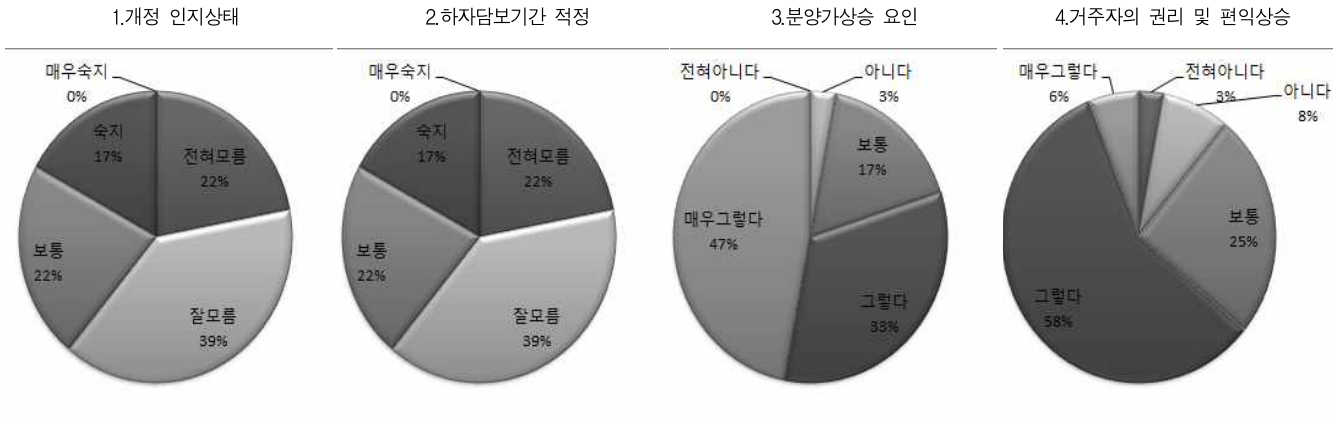


그림 1. 설문 내용

4. 결 론

최근 건물 집합법이 개정되면서 사회적 관심이 집중되고 있다. 집합 건물에서의 담보책임은 구분소유자와 분양자 간에 의견이 대립되는 사항으로 건설적인 측면과 사회적 환경적 측면에서 합의가 필요한 부분이 있다.

첫째, 주택법과 집합건물법 시행령의 차이로 인해 혼란이 예상되며 현재 하자담보 책임기간은 건설 관련자들의 묵인 하에 운영되고 있는데, 이번 시행령은 사회적으로 민감한 사항인 하자를 변경하게 됨으로써 불만 발생 가능성 높다고 판단된다.

둘째, 하자담보 책임기간의 증가로 전문건설업체에 직접 영향 미치게 된다. 직접적인 영향을 받게 되며, 단기적으로는 전문 건설업체의 영업 이익률 하락과 경쟁력 약화에 영향을 줄 수 있다.

이러한 측면에서 하자 담보책임준속기간을 건설 선진국과 비교하여 국제수준에 적합하게 설정하는 중장기 플랜이 필요 할 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. 최민수, 건설공사 하자담보책임의 합리화 방안, 대한건축학회지, 제19권 제1호, pp.137~144, 2003.1
2. 김병욱, 공동주택의 합리적인 하자관리 방안에 관한 연구, 동의대학교 일반대학원, pp.148~151, 2011.2
3. 하동균, 국내 하자 담보 책임제도의 실태분석 및 개선방안에 관한 연구, 영남대학교 대학원, 2005.2