공동주택 하자보증금 청구소송의 연구

A Study of the law-suit requesting the guarantee against defects in the Apartment Buildings

윤 형 인* 조 병 수**
Yoon, Hyung-In Jo, Byung-Soo

Abstract

The purpose of this study is to propose the efficient improvement in the lawsuit to request the guarantee against defect. This study points out several problems about related act and subordinate statue and judgement by analyzing the character of contract in apartment house, related laws and regulations, appraisals and judicial decisions. This study deduces the necessity of the establishment of the specification and the breakdown cost for repair and maintenance work to provide the standard for the detached judgement.

키워드 : 하자. 하자보증. 표준시방서. 보수 및 유지관리공사. 일위대가
Keywords : defect. guarantee against defect. standard specification. repair and maintenance work. breakdown cost

1. 서 론

공동주택의 분양계약은 분양자가 수분양자에게 목적물에 대한 소유권을 이전하여 준다는 점에서 매매계약의 성질을 유보하며 또한 분양자가 수분양자에게 건축물을 완성하여 주기로 하고 그 대가로 계약금 및 중도금을 받아 공사비로 사용한다는 점에서 도급계약의 성질을 유보하고 있는 특수한 계약의 일종이다.

건축물 인도 후에 발생한 하자에 대한 하자담보 추급권에 대해서는 민법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 주택법에서의 규율이 서로 일관되게 통일되지 아니하며 하자담보책임기간에 대해서는 주택법 제46조 제1항에서 민법 제 667조 내지 제671조를 준용하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의 규정을 적용배제 하고 있다.

주택법 제46조에 제1항, 제3항, 부칙 제3조에 대해서는 서울고등법원의 위헌제청에 따라 현재 헌법재판소에서 위헌 여부를 심리하고 있는 중에 있다.

목적물 인도전 이미 발생한 하자에 대해서는 우리 민법의 도급부분에서 하자보수 청구권을 인정하고 있으나 반면에 주택법에서는 분양자(사업주체)가 사용검사 신청 시 제출하여야 하는 하자보증서의 약관내용인 건축물의 인도 당시에 이미 발생한 하자는 보증대상이 아니며 사용승인일 이후에 발생한 하자에 대하여 주채무자가 채무를 이행하지 아니할 경우 보증채무자가 채무를 책임진다는 사항을 받아들임으로써 만약 수분양자가 하자있는 건축물을 인도받은 경우에는 그 손해배상 청구를 위하여 별도의 권리실현 행위가 필요하게 되는 문제점이 대두된다.

하자의 여부는 먼저 수분양자 및 관리주체의 주관성 또는 객관성에 의하여 판단되나 이에 이의가 있는 사업주체는 주택법시행령 제59조 제4항 각호에 해당하는 자에게 이의 판정을 요구할 수 있고 이러한 판정에 대하여 서로 수긍치 아니할 경우에는 제소에 의하여 최종적으로 사법부의 판결을 구하는 과정을 거치게 된다. 이때 전문적 지식에 의하여 법관을 보조하는 법원감정인들은 감정에 있어서의 표준적인 기준의 부재로 말미암아 학술과 경험칙에 일치하지 않은 주관적인 감정결과를 종종 도출하며 동일사안에 대한 감정내용이 사건별로 엇갈리고 있는 경우가 많다. 이러한 법원감정인의 판단에 대하여 법원에서는 대부분 감정내용을 그대로 인용하고 있으나 간혹 법원별, 심급별로 인용정도를 다소 달리하고 있기도 하다.

따라서 본 연구는 실증적 연구를 통하여 하자담보책임과 관련한 현행 제도와 법령의 불합리성 뿐 만 아니라 판결 관련의 문제점을 도출하고 개선안을 제시함으로써 궁극적으로는 공동주택의 하자담보책임과 관련한 분쟁과 갈등을 해소하여 국민통합에 이바지하고자 하는 것이 본 연구의 목적이다.

2.하자보증금 청구소송에 대한 이론적 고찰

2.1 공동주택 분양계약의 특성 및 성질

2.1.1 공동주택 분양계약의 특성 및 성질

공동주택의 분양계약이란 일정한 금액의 지급을 대가로 하여 집합건물법에서 말하는 전유부분의 소유권 및 공유부분의 지분권 그리고 대지에 대한 고유권과 대지사용권에 대한 준공

* 정회원, 경기대학교 건축공학과 박사과정
** 정회원, 경기대학교 건축공학과 교수

유권을 취득하는 매매계약이다.

아울러 건물이 완공되기도 전에 또는 구분소유권의 성립 이전에 이미 상당한 부분의 분양대금을 계약금, 중도금, 계약보증금등의 명목으로 분양자에게 지급하고 분양자는 미리 이것을 받아서 건축자금에 충당하고 있다는 점에서 도급계약의 일종으로 보기도 한다.

이러한 특수 계약형태의 공동주택의 공급은 사업주체의 완전한 자율에 의하는 것이 아니라, 주택법 제38조 및 주택공급에 관한 규칙에 의하도록 하고 있으므로 사적자치가 어느 정도 제한된다고 볼 수 있으며 供給(分讓)契約書도 쌍무계약에 의한 계약서가 아니라 약관으로 간주되고 있다.

후분양의 경우에는 수분양자가 완성된 아파트의 소유권을 원시취득하게 되므로 통상적인 매매계약에 해당한다 할 것이나 선분양의 경우에는 대개 매매 계약설과 도급계약설 및 이 두 가지 계약을 절충한 혼합계약설의 견해가 존재한다.

이상은 사업주체가 스스로 분양하고 시공하는 시행자겸 시공자의 경우이나 사업주체가 시공은 다른 건설회사에게 도급을 주고 분양만을 시행하는 경우 있어서도 사업주체의 수분양자에 대한 분양계약의 성질은 달라질 것이 없다.

2.2 하자담보책임

2.2.1 하자의 정의 및 판단

공동주택에 있어서 하자란 공사상의 잘못으로 인한 균열. 처짐. 비틀림. 침하. 파손. 붕괴. 누수. 누출, 작동 또는 기능불량, 부착. 접지 또는 결선불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능. 미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자를 말한다. 또한 주관설로 매매목적물이 일반적 용도에 적합하지 않으면 계약 당사자의 합의내용과 상관없이 하자가 존재한다는 것이며 객관설로 인도된 매매목적물이 계약당사자 사이에 합의된 당위적 성질이나 품질을 갖추지 못하거나 그 표준의 가치나 적성에 미치지 못하면 하자가 존재한다는 견해가 있다.

주택법시행령 제59조 제4항에서는 사업주체는 입주자대표회의의 하자보수 요구에 대하여 보수책임이 있는 하자의 범위에 해당하는 지의 여부를 전문기관에 의뢰하여 판정을 할 수 있도록 하고 있으며 이에 해당하는 기관은 다음 표 1과 같다.

표 1. 하자판정기관

주택법시행령 제59조 제4항	
번호	해당기관
1	엔지니어링기술진흥법에 의한 해당분야의 엔지니어링 활동주체
2	기술사법에 의한 해당분야의 기술사 또는 건축사법에 의한 건축사
3	한국건설기술연구원
4	한국시설안전 기술공단

그러나 위 기관의 하자판단은 사업주체와 입주자대표회의를 최종적으로 구속하는 것이 아니므로 이 판단으로 당사자 간의 쟁점이 원만히 해결되지 못하여 소송이 제기되면 결국 하자범위에 해당하는지의 여부는 법관의 판단에 의하게 되는 것이다.

2.2.2 공동주택 분양자의 하자담보책임

1) 매매계약설에 의한 하자담보책임

공동주택 분양계약을 매매 목적물의 재산권을 이전한다는 매매계약설로 볼 때 그 매도인의 담보책임은 법정계약설과 채무불완전이행설로 나누어진다. 법정계약설의 경우 하자보수청구권이 없고 손해배상청구권 만 인정되며 채무불완전이행설에는 물건의 수령을 거절하거나 하자보수의 청구도 가능하다.

우리 민법 제668조에서 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없을 때에는 계약을 해제할 수 있으나 단서조항으로 건물 기타 토지의 공작물에 대해서는 그러하지 아니하다고 규정하고 있으므로 이점에서 볼 때 분양계약의 하자담보책임은 법정책임으로 보아야 한다. 따라서 분양계약을 매매계약으로 볼 때에 법정책임설의 견해에 따라 완성된 건물의 그 당시 하자에 대해서는 하자보수의 청구보다 손해배상청구로서 권리를 실현하는 것이 타당하다는 입장이다.

2) 도급계약설에 의한 하자담보책임

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집건법이라 함) 제9조 제1항에 의하면 집합건물을 건축하여 분양하는 자의 담보책임은 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 규정하고 있다. 아울러 동조 제2항에서는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 효력이 없다고 규정하고 있다.

민법 제667조 내지 제671조는 수급인의 도급인에 대한 하자담보책임 규정이다. 따라서 집건법은 공동주택의 하자담보책임에 관하여 도급계약설의 입장을 취하고 있다고 볼 수 있다.

민법 제667조 제1항은 수급인의 하자보수청구권에 대하여 명시하고 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용이 요구될 때는 청구권이 없음을 규정하고 있다. 동조 제2항은 손해배상청구권을 명시하고 있다. 이상의 도급조항을 하자보수청구권과 손해배상청구권으로 분류하여 정리하면 다음 표 2와 같이 요약된다.

표 2. 민법의 하자담보책임 분류

민법 667조				
항	내용	하자보수 청구권	보수에 갈음하는 손해배상	손해배상
제 1항	하자가 중요하지 않으나 보수에 과다한 비용이 듦	없음	없음	있음
제 2항	통상적인 하자	있음	있음	없음

한편 개정 주택법 제46조(2005.7.13)는 분양자의 하자담보책임에 관해서 민법 제667조 내지 제671조를 따르도록 하고 있는 집건법의 규정에도 불구하고 하자담보책임기간에 대해서는 주택법 시행령을 따르도록 하고 있고 부칙에서 이 법 시행 전 사용승인을 받은 공동주택에 대해서도 개정규정을 적용하도록 하고 있다. 현재 동 개정규정과 관련하여 헌법재판소에 2005헌가16호로 위헌 제청되어 심리 중에 있는 상태이다.

하자담보책임기간에 대한 민법과 주택법시행령의 차이를 보면 즉 민법에서는 건물 구조별로 하자담보책임기간을 명시하

고 있으나 주택법에서는 공사의 공종별로 담보책임기간을 명시하고 있는 점이다.

3) 혼합계약설에 의한 하자담보책임

공동주택 분양계약은 건물의 완성을 의뢰하는 계약과 완성된 건물을 구입하는 두 가지 형태의 혼합계약이라는 점에서 매매(법정책임설)와 도급에 관한 하자담보책임과 손해배상청구권을 모두 인정하여야 한다는 입장이다. 실제로 하자보증금 청구소송에서 하자보증금 청구소등 이라고 소를 제기한 후 하자보수 책임기간 내에 발생한 하자에 대해서는 분양자와 보증회사에게 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하고, 사용승인일 이전에 발생한 하자 및 하자발생 요인을 내재하고 있는 상이시공, 미시공 등에 대해서는 분양자에게 손해배상을 청구하는 경우가 이에 해당하며 법원에서도 대부분 이 주장을 인용하고 있는 실정이다.

2.2.3 하자의 유형

1) 공동주택 사용승인前 이미 발생한 하자

공동주택의 분양계약을 매매계약으로 볼 때 건축물 인도전에 발생한 하자에 대해서는 법정책임설에 의하여 손해배상청구권만 성립한다. 그러나 도급계약설로 볼 때는 하자의 중요성 여부에 따라 하자가 중요하지 않고 보수에 과다한 비용이 소요될 경우에는 손해배상청구권만 성립하고 통상적인 하자의 경우 하자보수청구권 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권이 성립한다.

위의 내용은 주택법시행령 제106조 1항 제2호의 규정에 의하여 사업주체가 입주자에게 부담하는 하자담보 책임을 담보하기 위하여 대한주택보증이 발급하는 보증서 약관 제4조의 내용(보증대상에서 제외하는 항목)과 비교. 분석하여 볼 필요가 있다.

하자보증약관 제4조의 3호, 4호, 8호에 기인한 하자 즉 목적물 인도전 이미 발생한 하자에 대해서는 대한주택보증이 이를 보증대상으로 하지 않음에 따라 수분양자는 이러한 하자에 대하여 어떻게 권리를 실현하여야 하는지 문제가 대두된다.

이 하자는 주택법 및 주택법 시행령에서 규정하는 입주자대표회의의 하자보수청구권과 근거가 다른 수급인의 담보책임에 해당하는 손해배상청구권이므로 채권자는 구분소유자가 된다. 따라서 당사자는 채권의 보전을 위하여 입주자대표회의의 하자보수청구권과 분류된 별도의 권리실현행위가 필요하다.

2) 공동주택 사용승인後 발생한 하자

사용승인 이후에 발생한 하자에 대해서는 입주자대표회의가 전유. 공유를 막론하고 하자보수청구권을 유보하며 다만 하자보수에 갈음하는 손해배상의 경우에는 구분소유자에게 청구권이 있거나 절충설의 경우로 공용부분에 대해서는 보수에 갈음하는 손해배상 청구권은 입주자대표회의에 있으며 기타손해배상청구권은 구분소유자에게 있다.

한편 대한주택보증 하자보수이행증권 약관 제4조의 7호에서는 사용성, 안정성 또는 구조적인 면에서 영향이 없는 하자에 대하여 보증대상에서 제외하고 있는 바 이 하자는 공사상 잘못으로 인하여 하자가 발생되었으나 건축의 통례상 허용오차범위에 속하는 경미한 하자이거나 재료속성상 불가피하게 발생하였으나 구조에 유해한 요인이 되지 않는 균열 등이 이에 해당한다 할 것이다.

3) 하자의 발생원인

사용승인일 이전 또는 이후에 발생한 하자의 원인은 대개 다음 표3과 같이 분류 할 수 있다.

표 3. 하자발생의 원인분류

구분	내용
제도적 문제	선분양. 자체시공. 기준미흡
설계문제	불합리한 설계
사업주체문제	견본주택부적합시공. 저가의 하도급. 저급자재사용
감리문제	품질관리미흡. 시공관리미흡
시공문제	기술부족. 품질의식결여
관행문제	다단계하도급구조. 시방서 무시
개념문제	허용오차 불인정. 수인한도 차이

3. 법원별 심급별 판결분석

3.1 분석의 방향

하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권의 유보 당사자 확인, 장기 보증금액의 단기보증금 전용여부 및 미시공. 상이시공의 보증대상 여부 등 여러 가지 쟁점과 법원감정 보고서에 대한 법관의 자유심증 부분을 실증적으로 분석하며 여기에는 다음과 같은 내용을 포함한다.

1) 수소법원 및 감정인 분포와 보증금액 대비 판결금액비율을 분석한다.
2) 판결에 이르기까지의 소요기일과 항소율을 분석한다. 그리고 항소 후 재판결과를 분석한다.
3) 법관의 법원감정내용 인용비율을 분석한다.
4) 공사별 및 공종별 판결 내용을 분석한다. 그리고 하자판단 항목의 하자 발생 원인을 분석 한다.
5) 법원별, 심급별로 당사자 간의 주요쟁점에 대한 판단을 분석한다. 아울러 하자 항목 별 담보책임기간에 대한 판결내용을 통하여 위헌제청중인 개정주택법 제46조에 대한 법원의 입장을 분석한다.

3.1.1 자료수집 방법과 분석대상

대법원판례집, 고등법원판례집, 지방법원판례집 및 통신서비스 업체인 (주)로앤비의 홈페이지 그리고 건설회사로부터 입수한 자료를 활용하였다. 그 결과 사건별로 소송의 제기시점부터 종결시점까지 기록, 감정신청내용, 감정보고서, 사실조회내용, 사실조회 회신내용 , 판결문, 판결문 별지내용 및 항소기록 등이 완벽하게 구비된 자료를 구하기란 거의 불가능하였다. 이에 따라 분석업무는 판결문 위주의 30개 사건과 감정보고서 위주의 22개 사건을 병합적으로 고려하였다.

분석 자료는 주택법 제46조의 개정일(2005.7.13) 이전에 1심 판결선고가 난 22개 사건과 개정일 이후에 1심판결이 난 8건으로 구성되어 있다.

대부분의 하자보증금 청구소송은 하자이행보증증권의 발급자인 대한주택보증의 주소지 관할법원인 서울지방법원 남부지원과 시행사의 주소 소재지(대부분 강남. 서초지역에 편중)관할법원인 서울지방법원 중앙지원에서 소송이 제기되고 있다. 지방소재 아파트의 경우 소송수행의 편의를 위하여 수소법원을 해당지역 법원으로 하고 있는 실정에 있었다.

3.2 분석 내용

3.2.1. 법원별 . 감정인별 분포도

분석에 의하면 대한주택보증 본점 주소지 관할법원인 서울남부지방법원에 약 54%, 서울중앙지방법원에 약 20%의 사건이 편중되어 있음을 알 수 있다.

건축사가 감정업무의 80%를, 기술사가 17%를 수행하고 있는 것으로 나타나고 있다.

3.2.2 보증금액 대비 판결금액 및 세대당 판결금액

1심판결금액과 보증서 기재금액과의 대비현황은 그림1과 같다.

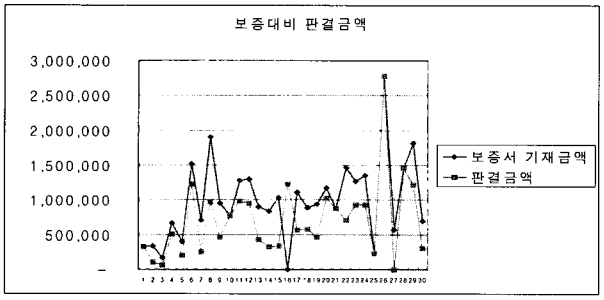

그림 1. 보증대비 판결금액

분석대상 30개 사건 중 보증대비 판결금액 비율은 최저 0%에서 100%까지 다양하며 평균 63.35%로 분석되었다. 조사대상 사건의 총 판결금액은 금 25,136,179,904원이며 이를 조사대상 공동주택 총세대수인 18,173세대로 나누어 보면 세대 당 평균 판결금액은 금 1,343,965원으로 계산된다.

3.2.3 1심 판결까지 소요기일

1심 제기 후 조정과정, 변론 준비과정, 법원감정 및 변론과정을 거쳐서 판결에 이르기까지의 소요기일은 다음 표4와 같이 나타났다.

1심 판결에 이르기 까지 평균 560일, 감정인 1차 신문(현장검증)일로부터 감정보고서 제출에 이르기까지는 평균 112일이 소요되었다. 감정소요일은 전체 재판일수의 약 20%를 차지하고 있다.

3.2.4 항소율 및 항소심 추이

분석대상 사건에서 사업주체가 1심판결에 대하여 항소한 경우는 30건중 23건으로 약 77%의 백분위를 차지하였다. 항소심 추이는 그림2와 같다.

현재까지 진행 중인 사건을 제외한 10개 사건 중 7건에 대해서는 강제조정 내지 화해권고 결정이 내려진 것으로 분석되었다.

표 4. 사건별 판결소요일수 및 감정소요일수 (일부)

수소법원	판결소요일수	감정소요일수
대전	706	240
서울남부	304	60
서울중앙	394	50
서울남부	868	190
서울남부	601	125
서울중앙	375	100
서울남부	584	82
대구	730	86
청주	1008	161
청주	458	90
서울남부	616	190
서울남부	635	120
서울남부	759	120
인천	361	80
창원	783	기록무
의정부	623	30
부산	633	기록무
서울남부	343	130
서울남부	275	90

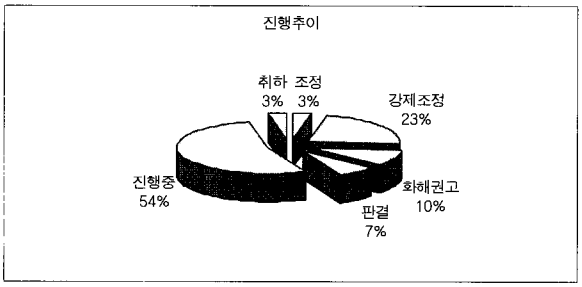

그림 2. 항소심 추이

3.2.5 항소심 소요일수 및 항소심 결정금액

판결 (또는 강제조정 내지 화해권고결정)에 이르기까지의 재판소요일수는 다음 그림 3과 같다.

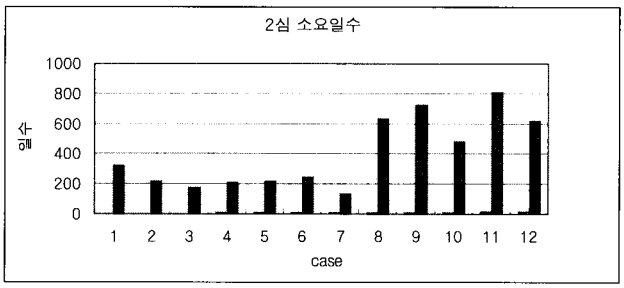

그림 3. 2심 소요일수

2심 결정에 이르기까지의 평균 소요일수는 409일로 나타났다. 이는 1심의 평균 560일 경우 보다 151일이 단축되고 있다. 여기에 1심의 평균 감정 소요일수 146일을 고려하면 2심 소요기일은 1심 소요기일과 비슷한 것으로 나타났다.

다음 그림4는 1심 판결금액 대비 항소심 결정(판결. 조정. 화해 등)금액 분포도이다.

2심 결정금액은 1심 판결금액의 약 95%로 나타났다.

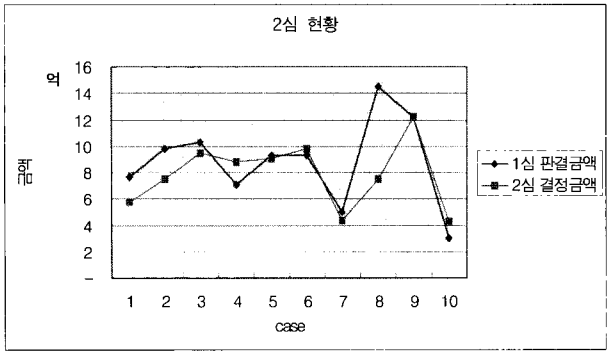

그림 4. 2심 결정금액 분포도

3.2.6 1심 판결에서의 감정금액 인용비율

감정금액이 판결금액에 인용되는 비율은 평균적으로 감정금액의 약 82.5% 정도가 1심 판결에서 인용되는 것으로 분석되었다.

3.2.7 공종별 하자금액

건축. 토목. 설비. 전기 등 공사별 하자금액은 그림 5와 같이 나타났다.

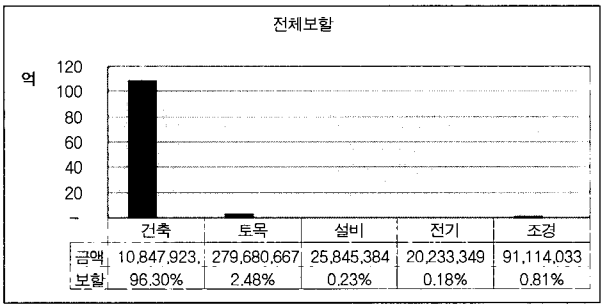

그림 5. 공사별 하자판정금액 비율

위 분석에 의하면 하자금액의 대부분은 건축공사에 집중되어 있는 것으로 나타나고 있다. 건축공사 하자판정금액의 공종별로 분류는 다음 그림 6과 같다

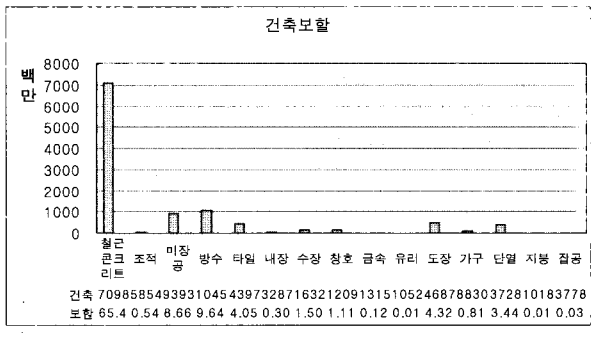

그림 6. 건축공사 공종별 하자

건축공사의 공종별 현황은 다음 표5와 같다.

건축공사 부분의 하자판결금액을 보면 철근콘크리트공사 65.44%, 방수공사 9.64%, 미장공사 8.66%, 도장공사 4.32%, 타일공사 4.05%, 단열공사 3.44%로 이들 6개 공사의 보할이 전체 건축공사의 95.55%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

분석결과 전체 판결금액의 63.02%에 해당하는 공종이 철근. 콘크리트 공사였으며 하자의 주 종류는 균열로 분석되었다.

표 5. 건축공사 공종별 하자판정금액 현황

건축공사	백분위(%)
철근콘크리트	65.44
조적	0.54
미장	8.66
방수	9.64
타일	4.05
내장	0.30
수장	1.50
창호	1.11
금속	0.12
유리	0.01
도장	4.32
가구	0.81
단열	3.44
지붕	0.01
잡공사	0.03
계	100

3.2.8 당사자 쟁점에 관한 분석

하자보증금 청구소송에서의 당사자 주요쟁점은 다음과 같이 정리되며, 실증연구를 통하여 분석한 내용들은 다음과 같다.

1) 사용검사 전에 발생한 하자의 책임관계
2) 입주자대표회의의 손해배상 청구권
3) 내력구조부에 대한 하자
4) 하자담보책임기간
5) 보증금의 전용
6) 보수비의 과다성
7) 균열에 대한 하자 범주
8) 부제소합의 및 하자완료확인서의 효력
9) 균열보수부위 도장범위
10) 하자보수금액 산정시기
11) 공사원가계산서 제비율

① 미시공. 상이시공 및 사용검사 전에 발생한 하자

입주자대표회의에서는 이를 보증채무자의 보증대상에 속한다고 주장하나 각 법원의 다수입장은 주채무자의 손해배상 책임에 속한다고 판결하고 있다.

② 하자보수 청구권자

입주자대표회의에게 하자보수에 갈음하는 손해배상 또는 손해배상의 청구권이 있느냐 하는 것에 대하여 분석대상 사건에서의 각 법원은 개별소유자의 의사에 저촉되지 않는 한 청구권을 갖는 다는 공통된 입장이다.

③ 내력구조부에 대한 하자의 범위

내력구조부에 대한 하자의 범위에 대하여 분석대상 사건 각 법원은 "무너지거나 무너질 우려가 있는 경우에만 보증책임을 부담하는 것으로 제한하는 취지가 아니다." 라는 공통적인 견해를 갖고 있으며 내력구조부에 발생한 결함에 대하여 모두 보증책임 범위로 인정하였다. 그러나 소수의견으로 "공동주택의 내력구조부에 발생한 하자라 하더라도 그로 인하여 당해 공동주택이 무너졌거나 무너질 우려가 있는 중대한 하자의 경우에는 그 하자담보책임기간을 5년 내지 10년으로 적용하고 그렇지 않은 내력구조부의 나머지 하자의 경우에는 각 해당 시설공

사별로 정한 1년 내지 3년의 하자담보책임기간을 적용하여야 할 것이다" 라는 판시가 있다.

④ 하자담보책임기간

분석대상 사건에 있어서 2005.07.13. 주택법 제46조의 개정 이전 판결의 경우 법관의 공통적인 견해는 공종별로 담보책임기간을 두는 공동주택 시행령에도 불구하고 집건법 제9조에 의한 하자담보책임기간을 인정하고 있다. 그러나 개정이후에 법원 판결에 있어서는 공통적으로 개정법령을 따르고 있다. 한편 일부 법원은 위헌법률 제청 (2005 헌가 16호)결과를 기다리며 심리를 중단한 경우도 있었다.

⑤ 보증금액의 전용문제

분석대상 사건 중 종래의 판결에는 "내력구조부에 발생한 하자가 아닌 사실을 인정할 수 있고 달리 이 사건 아파트의 내력구조부에 하자가 있음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 위 하자들이 이 사건 제2보증계약의 보증대상에 포함됨을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다." 라는 판시가 있다.

최근의 판결에는 "보증대상 사이에 하자보증금액을 전용할 수 없다고 주장하나 이 사건에서 인정되는 하자보수비는 위에서 본 바와 같이 모두 보증대상별 보증한도액을 초과하지 않으므로 위 주장은 이유 없다." 라는 판시가 있다.

⑥ 부제소합의서와 하자완료확인서

사업주체가 부제소 합의서와 하자완료확인서의 작성사실에 기하여 입주자대표회의의 청구소송의 제기 및 하자보수청구가 신의칙에 위반한다며 주장하는 점에 대해서는 분석대상 사건의 판결에 있어서 "작성하여 준 사실 만으로 하자보수가 완료되었다고 볼 수 없다" 라는 견해와 "외견상 마쳤음을 확인하는 취지" 라는 견해 및 "신규하자에 대한 면책이 아니다" 라는 견해가 지배적이다

⑦ 보수비의 과다성

사업주체는 법원감정인이 채택한 공법이나 산입 단가가 실제로 보수에 소요되는 비용보다 과도하다고 주장하고 있으나 분석대상 사건에서의 법원의 판결은 대부분 감정단가를 인용한 것으로 분석되었다.

⑧ 균열에 대한 보증범위

분석대상 사건에서 균열부위에 대한 각 법원 재판부는 건물에 발생한 폭 0.3mm 이상의 균열은 모두 보증대상이 된다는 공통적인 견해를 보였다.

다만 폭 0.3mm 미만의 균열에 대해서는 다음과 같이 견해가 다르게 나타났다.

콘크리트 공사의 하자금액은 앞에서 분석된 바와 같이 하자보증금 청구소송 판결금액의 63.02%를 차지하는 것으로 나타났으며 그 주된 구성이 균열 항목이라는 것도 파악되었다. 균열항목의 특성으로는 균열 자체보수만으로 하자가 종료되는 것이 아니라 확대손해 부분인 도장 피도면도 보수범위를 정한 후 함께 보수하여야 한다는 점이다. 살펴본 바와 같이 균열항목의 보수책임 한계에 대한 재판부의 견해는 일치되지 않고 있다.

⑨ 균열보수 후 외부도장

분석 대상사건에서의 법원의 의견은 도장공사 비용을 청구하는 것은 형평의 원칙상 부당하다는 입장, 전체도장 대신 균열 폭 30cm의 부분 도장 방법을 선택하는 입장, 균열부위를 포함한 전체 벽면 도장 방법을 선택하는 입장으로 대별되고 있다.

가. 균열에 대한 감정인의 판단

22건의 감정보고서를 토대로 하여 균열에 대한 감정인의 판단에 의하면 폭 0.3mm 미만의 균열까지 하자로 보는 비율은 22건 중 20건으로 90.9%로 나타났다. 균열보수 부분의 도장처리에 관해서는 1회 도장 처리해야 한다는 판단이 14.28%, 2회 도장처리 해야 한다는 판단이 76.19%, 3회 도장처리 해야 한다는 판단이 9.52%로 나타났다.

보수방법은 미세균열(0.3mm 미만)부분은 메꿈식 보수공법 내지 표면처리공법, 0.3mm 이상의 건식균열 부분은 에폭시주입공법, 누수가 있는 부분은 에폭시 습식공법을 채택하고 있어 견해가 유사한 것으로 나타났다. 그러나 단가 산입에 있어서는 동일한 감정년도를 기준하여 볼 때 달라질 이유가 없음에도 그림7과 같이 큰 편차가 있었다.

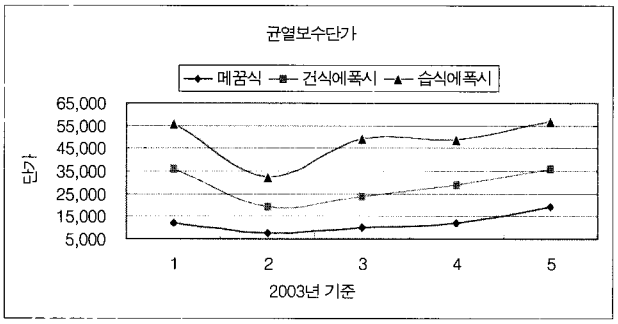

그림 7. 동일년도 균열감정단가

⑩ 하자보수금액 산정시기

분석대상 사건에서 감정인이 적용한 손해액 산정시점의 기준은 그림 8과 같았다.

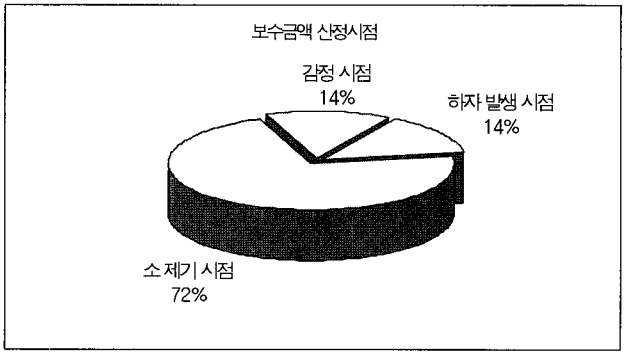

그림 8. 하자보수 금액 산정시기

손해액 산정시점을 하자발생시점, 소 제기시점 및 감정시점 중 어느 시점으로 보느냐에 따라 산출되는 감정금액은 건설자재가격 및 건설 노임의 인상분만큼 높아진다.

판례에서는 손해배상액 산정의 기준시점은 원칙적으로 하자보수 청구시점 또는 손해배상의 청구시점이라고 한다.

이점은 최초로 하자보수를 청구를 한 때 보수의 범위, 내용

이 구체적으로 정해지며 손해액도 그때 확정되었다고 보며 그 후에 물가가 올라 보수비용이 증가하여도 이 부분의 손해배상은 구할 수 없다는 견해와 하자보수를 청구하지 않고 처음부터 이에 갈음하는 손해배상을 청구한 경우에는 손해배상을 청구한 때를 기준으로 한다는 견해와 일치한다. 따라서 감정시점 기준(14%)은 하자보수를 청구한 시점도 아니며 손해배상을 청구한 시점도 아니라는 점에서 그 근거가 모호하다.

⑪ 공사원가 계산서

22건의 분석대상 사건 모두의 공사원가계산서 작성기준은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 관련 재정경제부 회계예규 작성준칙에 의한다고 기술하고 있다. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제 9조 제1항의 내용인 예정가격의 작성기준은 다음 표6과 같다.

표 6. 예정가격의 작성

국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제9조 제1항	
호	내 용
1	거래형성시 거래 실례가격
2	실례가 없는 경우에는 원가계산에 의한 가격
3	실례를 축적한 실적공사비로서 중앙관서의 장이 인정한 가격
4	1호 내지 3호에 의할 수 없는 경우에는 견적가격

위 표6에 의할 때 감정 기준은 원가계산에 의한 가격 뿐 만 아니라 실적공사 등 다양하게 접근할 수 있는 것이다.

분석 대상 사건의 모든 감정보고서는 "회계예규 준칙에 의한다" 라고 하며 실제로는 위 법령중 제2호의 취지와 가까운 원가계산에 의한 가격만을 적용하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 공사원가계산서 이윤 적용에 있어서는 분석사건 중 77.27%는 조달청 신축공사 제비율 기준인 15%를 적용하고 있으며 분석사건 중 22.73%는 조달청 제비율 기준보다 적은 10%를 적용하고 있는 것으로 나타났다.

4. 문제점 도출

4.1 재판일수의 장기화 (감정일수를 중심으로)

분석대상 사건에서의 감정 업무는 특정사항만을 신청한 감정경우를 제외하고 일반적으로 목적물에 발생한 하자 (구 공동주택 관리령에서 정의하는 하자)와 기타 하자라고 판단하는 부분을 조사하고 그 산출근거에 의하여 하자보수비를 산정한다는 점에서 사건별로 크게 다르지 않다.

이러한 근거에 의하여 분석대상 30개 모집단 개수 중 세대수 300세 미만 데이터를 제외한 23개 데이터를 표본 추출하여 감정세대수와 감정일수와의 관계를 그림 9와 같이 구하였다.

그러나 위 회귀식의 중상관계수로 계산된 기여율은 0.26161에 불과하여 통계학적 신뢰가 어려운 수치이다. 따라서 분석대상 사건의 종속변수(전체 감정일수)는 독립변수(세대수)와 상관관계가 없이 감정인별 직무능력이나 감정현장 여건 등에 좌우된다고 추론할 수 있다.

한편 감정업무를 현장조사업무와 내역서 작업으로 나누어 볼 때 후자는 신축공사의 견적작업 업무와 크게 다르지 않다. 신축공사 경우의 견적작업 일수 기준은 건설산업기본법 시행령 제29조에 의하여 공사예정금액 30억원 이상의 신축공사 경우에는 20일 이상으로 하고 있다.

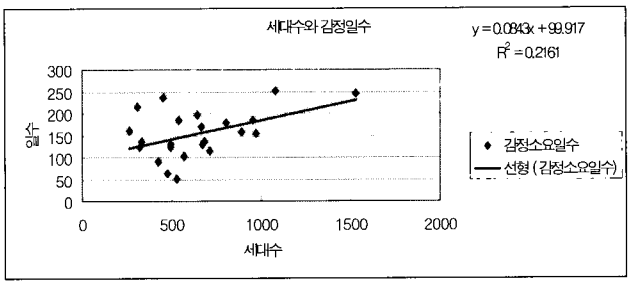

그림 9. 감정세대수와 감정일수의 관계도

감정업무중 내역서 작업은 신축공사의 견적작업과 유사하며 업무량은 오히려 신축작업의 그것보다 적다고 할 수 있다. 그러므로 감정업무 중 내역서 작업의 감정일수 산정기준을 건설산업기본법 제29조의 규정에 의하여 정하고 여기에 현장조사일수를 더하여 전체 감정소요일수 정하여도 무리가 없다고 판단된다.

결론적으로 분석대상 사건과 같이 특정한 기준 없이 주로 감정인의 업무역량에 따라 감정일수가 정하여 지는 현재의 실정은 소송을 장기화하게 하는 요소임이 분명하다.

4.2 보수비 예정가격의 작성 방법

건설공사의 집행을 위한 공사예정가격을 작성하여 계약의 기초 자료로 활용함은 우리나라 정부수립 이후, 구 재정법과 예산회계법을 거쳐 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률에 이르기 까지 여러 세대를 거쳐 왔으며 예정가격의 작성을 위한 공사 단위당 재료의 수량과 노무공량을 산정하는 표준품셈도 1962년 이래 건설부, 경제기획원에서 다시 건설부, 건설교통부를 거쳐 표준품셈관리규정으로 한국건설기술연구원으로 이관되어 오늘에 이르고 있다.

법원감정서의 하자공사비 산출기준에 대한 기재사항을 보면 "공사제원은 표준품셈표에 의해 산출하고 노무비는 대한건설협회에서 발표한 시중노임 단가를, 재료비는 한국물가협회에서 발행한 월간 물가자료 및 적산자료를 적용한다" 라고 되어 있거나 "보수비용 산정을 위하여 물가자료 및 적산자료를 참고로 하였음" 이라고 기재하고 있어 이로 미루어 볼 때 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제9조 1항 1호 내지 2호 및 제3호에 의한 예정가격의 산출방법(이하 건설표준품셈이라 한다)을 따르고 있음이 분명하다.

다른 관점에서 "도급인 또는 수급인이 개인적으로 조달할 수 있는 공사비용이 아니라 건설물가, 정부노임단가 등에 의하여 객관적으로 인정되는 금액에 한한다. 도급인이 정부노임단가와 다른 가격을 기준으로 하여 하자보수비를 주장하기 위해서는 조사기관, 조사의 대상과 범위, 조사의 방법, 산출기준 등에 관하여 객관성과 보편성을 담보할 만한 자료를 제시하여 그

것이 정부노임단가에 손색이 없는 객관적인 가격으로서 이를 하자보수비 산정의 기준으로 삼기에 충분하다는 점을 입증하여야 한다." 라는 대법원 판시사항도 하자보수산출 감정에 기준이 되고 있다.

그러나 하자보수비 산정에 있어서 건설표준품셈을 그대로 적용하거나 판례를 적용하기에는 아래와 같은 분명한 문제점이 있다.

첫째, 건설표준품셈에 의한 산출방법은 신축공사의 예정가격을 산출하기 위한 것이라는 점

둘째, 예정가격은 입찰을 전제로 하는 것이므로 상당한 nego율이 포함되어 있다는 점

셋째, 수의계약으로 체결할 경우에는 공사규모에 따라 예정가격의 12.12% 내지 14.5%의 낙찰률을 고려해야 한다는 점

따라서 하자보수 공사비 산정에 있어서 신축공사 건설표준품셈을 그대로 적용하며 또한 nego율 적용 없이 그대로 보수금액으로 확정하는 것은 위 문제점들을 내포하는 산출방법임에 틀림이 없다.

만약 감정에 있어서 또 다른 예정가격의 산출방법인 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제9조 제1항 3호의 실적공사비 산출방법을 적용한다면 보수금액에 내포된 위의 문제점들은 상당부분 해소가 되며 감정결과는 일방이 유리하거나 불리해지지 않는 공평성에 근접할 수 있을 것이다. 다음 표7은 표준품셈관리규정에 의하여 작성된 2006년 하반기 적용 실적공사비의 일부항목과 하자보수비 감정에서 주로 채택하는 건설표준품셈에 의한 시중 물가자료와의 비교표이다.

표 7. 실적공사비 vs 건설표준품셈단가 비교

항목	단위	실적공사비	품셈단가	비고
철근가공조립	톤	236,423	511,110	보통구조
미장내벽19mm	㎡	16,710	19,641	
미장외벽23mm	㎡	17,449	20,166	
액체방수1종	㎡	12,275	13,229	
액체방수2종	㎡	8,231	9,774	

표 7.과 같이 철근 노무비의 경우 건설품셈단가는 실적단가의 216%에 해당하고 있는 등 건설품셈단가는 실적단가 보다 대부분 금액이 크다. 현재로서는 실적단가의 선정과 조사항목의 미진으로 하자보수의 모든 항목에 걸쳐 실적단가가 작성되어져 있지 않지만 산학관연의 공동연구로서 현재의 미흡한 실적단가 항목을 실제 사용가능한 수준으로 보완한 후 하자보증금 청구소송에서의 감정 뿐 만 아니라 공동주택의 유지보수 및 관리를 위한 보수공사비 예정가격의 산출을 위한 합리적인 근거로 사용되어야 한다는 입장이다.

4.3 균열에 대한 하자 판단

분석대상 공동주택(철근. 콘크리트조)에 있어서 판결금액의 63.02%를 차지하는 항목은 철근콘크리트 구조체 부분의 균열로 나타났다. 이러한 균열 발생원인의 공학적분류는 시공요인, 재료요인, 구조요인, 사용 환경요인 이므로 균열하자의 귀책유무 판단에 있어서 재료요인과 사용 환경요인으로 발생한 균열은 사업주체와 무관하다고 볼 수 있다.

균열의 발생 시기에 있어서도 경화 전, 경화 후, 내구성균열로 분류할 때 침하균열, 소성수축균열, 수화열 균열, 자기수축, 건조수축, 온도변화 및 동해에 따른 균열 역시 사업주체의 귀책으로 볼 수 없는 경우에 해당한다.

그러나 분석대상 30개 사건 중 28개 사건에서는 현존하는 모든 균열을 시공 상의 하자라고 판단하고 있다. 다만 분석대상 사건 중 2개 사건에서는 0.3mm미만의 균열에 대해서 자연발생적 균열 내지 보수의 필요성이 없는 균열로 간주하고 하자에서 제외하고 있다.

결론적으로 철근콘크리트 소재의 특수한 재료물성의 이해와 수용 없이 감정 당시의 균열현상을 전부 시공으로 야기된 하자라고 보는 견해는 주관적 판단에 해당하는 것이다.

4.4 균열보수 단가의 과다성

4개년도 단가분석에 의하면 건식에폭시의 경우 감정단가는 실제보수가능단가의 243%, 습식에폭시의 경우 감정단가는 실제보수가능단가의 200%로 나타났다. 메꿈식의 경우 감정단가는 실제보수 가능단가 보다 397%로 높게 나타났으나 감정인은 균열부위의 V 컷팅이 필요하다고 판단한 단가이며 업체는 균열부위 V 컷팅이 필요치 않다고 판단한 단가이므로 단순비교 대상이 아니다.

4.5 하자보수 금액의 산정시기

대법원 판례에서는 손해액의 산정 시점을 원칙적으로 하자보수 청구시점 또는 손해배상의 청구시점이라고 보고 있다. 분석대상 사건 중 14%는 하자보수 청구시점, 72%는 소제기 시점을 기준으로 하여 손해액을 산정하고 있어 판례와 부합된다. 그러나 14%의 경우는 감정시점을 손해액 산정 기준으로 하고 있어 판례와는 부합되지 않는다.

건설공사비는 공사가 이루어지는 시간에 따라서 달라진다. 건설공사비지수는 시간에 따라 상이한 가치로 표현되는 공사비용을 동일한 기준으로 파악할 수 있도록 함으로써, 과거 실적데이터를 기반으로 한 공사비 예측이 가능해지고, 건설규모를 파악하기 위한 기준으로 사용 된다. 다음 표8은 라이파이레스식과 수정산식을 거쳐 산출한 2001년 5월부터 2003년 5월가지의 공종별 건설노무비지수이다

표 8. 건설노무비 지수

	건설. 노무비지수				
	01.05	01.09	02.05	02.09	03.05
미장공	107	116	135	153	151
방수공	108	116	118	143	137
타일공	110	120	145	174	180
도장공	102	106	125	142	137

예를 들어 2001년 5월에 하자보수 청구를 하고 2003년 5월에 소제기 하였으나 손해액 기준시를 보수청구시점 으로 하지 않고 소제기 시점으로 하는 경우에는 노무비 부분에서 미장공의 경우 141%, 방수공의 경우 126%, 타일공의 경우 163%, 도장공의 경우 134%로 인상된 요인이 손해배상액에 반영되는 것이다.

따라서 하자보증금 청구소송에서 법원의 손해액 산정기준

시점이 합리성을 잃게 되면 소송 당사자 일방은 불합리한 부담을 안게 되는 문제점이 있다.

4.6 감정인의 하자판단

분석대상 사건의 1심판결에서 법관의 법원감정인 감정금액 인용율은 82.5%로 나타난 바 있다. 따라서 하자보증금 청구소송에서의 손해배상액은 법원감정인의 하자판단 및 하자보수비 산정 작업과 밀접한 연관이 있다할 것이다.

현재의 감정인 지정제도는 심각한 모순점을 갖고 있다. 구체적인 전문성. 경력. 적정 감정능력 등의 차별 없이 컴퓨터로 선정됨으로써 각 사건에 알맞은 감정인의 적정성 여부에 관한 재판부의 판단을 배제하는 셈이 되었다. 대형사무실을 가진 경험많은 감정인에게 소규모 주택 감정이 맡겨지거나 경험 없는 감정인에게 대규모 아파트단지의 감정이 배당된다. 고도의 판단을 요하는 특수감정이 전문적 경험이 없는 미숙련 감정인에게 배당되는 것도 문제이다.[1)]

분석대상 사건의 경우에도 욕실과 거실의 문턱이 낮아 슬리퍼가 걸린다는 하자에 대하여 방수매트를 깔아서 슬리퍼를 매트 뒤로 위치하게 하여 하자를 해소 하는 비용(세대 당 17,800원)을 산출한 후 사용자의 부담으로 하는 감정내용과 욕실타일을 전부 깨어내고 폐기물을 처리한 다음 재시공하는 비용 (세대 당 367,472원)을 사업주체의 부담으로 하는 감정내용은 대조가 된다.

또한 금 405,478,741원의 아파트 외벽의 균열보수를 위하여 전체 공동주택에 금 1,047,863,336원의 강관비계를 매어 놓고 보수에 임하여야 한다는 감정내용과 균열보수는 로프를 타고 보수를 하면 된다는 감정내용도 대조가 된다.

하자보증금 청구소송에서 감정내용과 판결금액과 밀접한 상관성을 고려하면 감정인의 비전문성으로 인한 하자판단은 하자보증금 청구소송에서의 커다란 문제점이 아닐 수 없다.

5. 개선사항 연구

5.1 감정소요일수 산정관련 회귀식 제안

세대수를 독립변수(x)로, 감정일수를 종속변수(y)로 표현하는 회귀식 y=ax+b식에서 b값은 건설산업기본법 제29조의 규정과 감정업무중 내역작업의 특성을 유추하여 20으로 정한다.

회귀계수 a 값을 추정하기 위하여 분석대상 사건의 현장 감정일수를 조사한 후 99%의 신뢰수준에서 유의한 영향관계가 입증된 선형 회귀식은 다음 식과 같다.

y=0.017x + 4.195 (y:감정소요일수. x:세대수)

건설산업기본법 시행령 제29조의 견적일수 조건을 위 식의 절편값으로 보고 회귀식을 수직이동 하면 수정회귀식은 다음과 같다

y=0.017x + 20

소송대상 목적물의 다양성에 따라 위 식에 다음 표 9의 보정계수를 곱한다.

1) 서울지방법원 건설소송실무연구회, 건설감정세미나자료집, 2002. 10,50p

표 9. 보정계수

구 분		보정계수
전유부분 조사정도 (%)	전체조사	1.4
	75이상	1.3
	50이상 70미만	1.2
	30이상 50미만	1.1
층수	25이상	1.2
	15이상 25미만	1.1
	15이하	1
세대수	3000이상	1.4
	2000이상 3000미만	1.3
	1000이상 2000미만	1.2
	500이상 1000미만	1.1
	5000미만	1

이상을 고려한 감정일수는 분석대상 사건의 실제 감정일수의 50% 정도에 불과하다.

5.2 보수비의 과다성

감정보고서 내역작업 시 건설표준품셈에 의한 보수비산출, 실적공사에 의한 보수비 산출 및 실제로 보수가 가능한 공사비 산출을 대비 작성할 필요가 있다. 이 경우 내역작업 추가로 인한 감정일수 증가와 실적공사비 조사항목 부족으로 적용할 기준이 미비하다는 문제점이 있지만 일부 항목이라도 대비하며 현재의 보수비의 적용 기준을 재고해 나가야 한다.

더욱 바람직한 것은 산학관연의 합동으로 빠른 시일내에 리모델링공사, 유지관리공사. 보수. 보강공사에 적용할 수 있는 새로운 표준품셈 제도를 마련하는 것이다. 새로운 표준품셈체계에는 공사원가계산 제비율에 있어서도 실정에 맞는 조정이 필요하다. 이러한 체계에서의 감정내용은 보다 객관적인 근거가 될 것이다.

5.3 균열에 대한 하자 판단

균열이 손해배상 범주의 속하는 하자라고 판단하기 위해서는 일반적으로 다음 3차례의 진단이 필요하다.

1차. 육안조사

2차. 규칙성, 형태, 최대폭의 측정 및 원인추정 조사

3차. 균열의 진행성, 철근부식유무, 콘크리트의 중성화, 균열의 관통 및 누수여부

원인추정에 필요한 조사항목으로는 콘크리트 코아 채취, 콘크리트 재료의 분석, 균열의 진행성과 구조내력저하의 조사 및 부동침하 조사이다. 특히 진행조사는 장기간(6개월 ~ 1년)에 걸쳐서 실시하는 것이 바람직하다.

그러나 현재의 현장감정 일수 실태를 보면 이러한 장기간의 조사는 재판소요기일을 더욱 장기화하는 요소가 된다.

그럼에도 콘크리트의 물성과 관련하여 다양하게 발생되는 균열에 대하여 그것이 유지관리차원에서 보수해야 할 것인지 아니면 사업주체의 잘못으로 손해배상의 범주에 속할 것인지 판단을 하기 위하여 정확한 조사가 있어야 하며 조사결과에 의하며 보수방법과 귀책유무가 밝혀져야 한다. 이러한 업무는 해당 전문분야의 전문가만이 가능하다.

따라서 현재의 일원화 된 감정실정에서 균열부분의 하자입증을 위한 감정신청은 별도로 하며 이때 감정인으로는 건축분

야 구조기술사나 안전진단전문기관이 아니면 배제하여야 한다. 법원은 감정인에게 조사에 소요되는 장기간의 기일에 대해서 최소한 필요기일로 감정을 종료하도록 지시하고 균열에 대한 감정신청 시점도 조정이나 화해권고의 불성립 시 즉시에 이행하도록 한다면 균열감정기일이 전체 재판기일에 미치는 영향을 줄일 수 있을 것이다.

이원화된 균열감정 결과의 축척은 객관적인 판결을 위한 근거가 됨은 물론 이 거니와 유지. 관리측면에서의 사용자의 활용 가능한 자료가 될 것이다.

5.4 균열보수 단가의 과다성

앞서 살펴본 새로운 표준품셈체계의 정비와 함께 예정가격의 산출에 있어서 실적공사비 제도를 활용하는 것을 개선사항으로 제안한다.

5.5 하자보수 금액의 산정시기

미시공, 상이시공에 대한 경우, 하자보수를 청구하고 소를 제기한 경우 및 하자보수 청구사실 없이 소를 제기한 경우로 구분하여 미시공 등의 경우에는 사용승인일 기준 , 하자보수를 청구한 적이 있는 경우에는 하자보수의 최초 청구시점, 하자보수 청구사실 없이 소를 제기한 경우에는 소제기 시점을 손해액 계산의 기준시점으로 정할 것을 제안한다.

이는 분양계약을 매매계약으로 볼 때 미시공 , 상이시공 등 매매 당시에 이미 발생한 하자에 대한 손해배상은 매매목적물 가치의 등가손실 부분으로 당시의 가치로 환산해야 한다는 점에서 부합하고 또한 분양계약을 도급계약으로 볼 때 하자보수 청구권과 손해배상청구(※ 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권)을 인정하고 각각 청구권이 성립될 때를 손해배상액의 산정시점으로 보아야 한다는 점에서 부합되기 때문이다.

5.6 감정인의 하자판단과 보수방법의 판단

감정인의 하자판단과 보수방법 판단에 대한 문제점 보완을 위하여 아래와 같은 개선사항을 제시한다.

5.6.1 하자의 판단에 대한 개선사항

① 건축사, 기술사 등 전문자격 보유사실만으로 감정인으로 등재할 것이 아니라 공동주택의 시공경험, 설계경험 및 감리경험 등을 등재평가기준으로 추가한다.

② 감정 업무는 1인의 개인감정인 또는 단체 감정인이 수행할 것이 아니라 복수의 개인 또는 단체가 감정 업무를 수행한다. 이때 조합은 건축사와 기술사의 결합 또는 건축사와 기술사 자격을 동시에 보유한 자 와 기타 전문가의 조합 등이 바람직하며 감정결과에 대하여 상호 협의하여 결론을 도출하도록 한다.

5.6.2 보수방법 판단에 대한 개선사항

본 연구의 분석대상 21개 사건의 재 도장 공사에 대한 감정내용에 의하면 3회 도장이 2개 사건, 2회 도장이 16개 사건, 1회도장이 3건으로 나타나고 있다.

만약 건교부 표준시방서 하부항목에 유지관리 보수공사 항목이 추가되어 재도장의 시방이 기술되어 있다면 동일 사안의 상이한 하자보수방법 판단 문제를 시정할 수 있으므로 보수공사에 대한 시방서의 정비가 필요하다.

6. 결 론

하자보증금 청구소송의 이론적 고찰과 실증분석을 통하여 다음과 같은 결론을 도출 할 수 있다.

1) 법 적용의 일관성을 위하여 분양계약의 성질을 법률로서 특정하거나 판례의 기판력을 따라야 할 필요가 있다.
2) 주택업체가 자율적으로 설치하여 운영하는 주택품질보증기구의 도입으로 당해 공동주택을 분양한 사업주체만의 하자보수 시스템에서 주택품질보증기구의 하자보수 시스템으로의 전환이 필요하다.
3) 하자의 발생 시기에 따라 보증 책임의 존부 및 청구권의 성질이 달라지므로 이를 분명히 하기 위한 관리시스템이 필요하다. 그러므로 기존의 재래식 관리시스템에서 웹상으로 Data Base 처리하는 시스템 전환이 필요하다.
4) 현재로서는 법원감정인이 근거로 삼을 보수공사의 품셈체계가 마련되어 있지 않다. 따라서 민사소송에서의 공평의 원칙을 위하여 보수공사에 적용될 실제적인 품셈체계의 제정이 필요하다.
5) 주택건설 보수공사 전문시방서등 새로운 시방서의 도입이 필요하며 시방서 해석의 우선순위에 대한 위계의 정립도 필요하다. 이는 하자보증금 청구소송 뿐 만 아니라 공동주택 관리주체의 유지관리 시에 필요한 기준으로 사용될 수 있다.

참 고 문 헌

1. 건설연구사, 2006년 하반기 실적공사비, 2006.08
2. 김우영 외 2인, 건설공사비지수개발, 한국건설산업연구원, 2003.05
3. 배순석 외 2인, 주택소비자보호를 위한 주택품질보증체계 구축방안, 국토연구원, 2005.05
4. 서울남부지방법원 2003가합 3431호 외 21개 사건 법원감정보고서
5. 서울중앙지방법원 2005가합 28407호 외 29개 사건판결문
6. 윤재윤, 건설분쟁관계법, 박영사, 2003.
7. 이상광, 하자담보책임론, 법원사, 2000.01
8. 이의섭, 공동주택의 하자보수책임제도 개선방안, 한국건설산업연구원, 2002.07
9. 이준형, 수급인의 하자담보책임에 관한 연구, 서울대 박사학위논문, 2001.