

# 공동주택 하자소송의 법률적 쟁점사항과 판정체계분석

## Analysis on Legal Issue of Lawsuits and Subjective Judgment on Defects in Apartment Building

박준모<sup>1</sup> 서덕석<sup>2\*</sup> 최정현<sup>3</sup> 김옥규<sup>1</sup> 박강우<sup>4</sup> 조재훈<sup>5</sup>

Park, Jun-Mo<sup>1</sup> Seo, Deok-Seok<sup>2\*</sup> Choi, Jeong-Hyun<sup>3</sup> Kim, Ok-Kyue<sup>1</sup> Park, Kang-Woo<sup>4</sup> Jo, Jae-Hun<sup>5</sup>

*Department of Architectural Engineering, Chungbuk National University, Cheongju-Si, Chungbuk, 361-763, Korea*<sup>1</sup>

*School of Architecture, Halla University, 28 Halladae-gil, Wonju-Si, Kangwon, 220-712, Korea*<sup>2</sup>

*Daelim Industrial Co., Ltd, 146-12 Susong-Dong, Jongno-Gu, Seoul, 110-732, Korea*<sup>3</sup>

*College of Law, Chungbuk National University, Cheongju-Si, Chungbuk, 361-763, Korea*<sup>4</sup>

*Division of Architecture, Inha University, 253 Yonghyun-Dong, Nam-Gu, Incheon, 402-751, Korea*<sup>5</sup>

### Abstract

Lawsuits related to defects in apartment buildings involve a range of legal issues, based on which the current subjective judgment system has been established. This study aims to organize the judgment system by stage of lawsuit from a legal perspective by reviewing the factors dealt with in precedent research. The main issues at hand include assignment of obligation, the day on which the computation of exclusion period begins and the day on which the defect repair is completed. The rationality of the current subjective judgment system could be determined by reviewing the recent cases. Based on the findings of the review, the following are suggestions for improvements and complements of the system. First, the process of assignment of obligation should be systemized, and the guarantee insurance system that provides a warranty deed should be improved as well. In addition, improvements and systemization should be made to clarify the responsibilities for any defect arising from the agreements that are not stipulated on the contract, computation of abatement rate of compensation and the system by which the responsibility for the defects is completed when residents acquire ownership from rental status

Keywords : lawsuit on defect, legal issue, subjective judgment, assignment of chose in action, starting point of disqualified day

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 필요성

한국의 주거문화는 공동주택 중 아파트라는 특수한 거주 양식을 양산하였다. 개발시대의 필요성에 의해 오늘날까지 지속된 이러한 사회풍조는 사회경제가 완숙기에 접어들기

시작하면서 신축에 대한 수요보다는 기존에 대한 효율적인 이용에 관심이 점차 증대되고 있다[1].

이에 따라 공동주택은 재산적 가치를 지니는 중요한 상품으로서의 역할을 하므로, 그 관리와 가치의 증진 혹은 보존에 대한 분쟁(하자소송)이 지속되고 있다. 더욱이 하자판정을 민간의 다양한 주체가 할 수 있게 되고 법률 서비스의 보편화가 이뤄지면서 소송의 증대되게 되었다. 또한, 법정에서도 하자 보수에 관한 법규체계가 미비한 관계로 법률의 적용우선순위 및 판단기준과 관련된 분쟁이 끊이지 않고 있다[2].

이러한 하자소송의 관련 법률이 서로 다른 기준과 관점을 갖고 있어 현재까지 분쟁이 가열되어 왔으며, 쟁점사항이 지속적으로 변화하고 있어 관련 연구와 동향 분석이 지속적

Received : August 13, 2011

Revision received : October 18, 2011

Accepted : October 28, 2011

\* Corresponding author: Seo, Deok-Seok

[Tel: 82-033-760-1278, E-mail: seodk@halla.ac.kr]

©2012 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved.

으로 요구된다. 하지만, 하자소송의 판정체계가 불명확하여 소송 당사자들의 이해와 협의에서 어려움이 많고 이는 곧 장기적인 분쟁으로 이어지고 있다[1].

본 연구에서는 공동주택의 하자보수를 둘러싼 법적 소송에 대하여, 불명확한 법률적 판정체계를 정리하고, 이와 관련된 하자소송의 여러 쟁점요소를 분석하고자 한다.

이를 통해 하자소송의 전개와 양상을 체계화할 수 있고, 각 단계별 쟁점사항을 분석하여 소송의 당사자인 구분소유자와 사업주체의 분쟁사항을 보다 원만하고 합리적으로 해결할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구는 공동주택의 하자보수소송에 있어서 중요한 관점인 기술적 관점, 법률적 관점, 제도적 관점 중 법률적 관점을 주 대상으로 한다.

이를 위하여 기존의 선행연구에 대한 고찰을 실시하고 기존에 수집, 분석하였던 하자소송사례자료(115건)를 중심으로 법률적 관점의 판정체계와 각 단계별 쟁점사항을 정리하였다. 또한, 최근의 법적 환경 변화사항을 확인하고 이를 반영하고자, 2010 ~ 2011년 사이에 종결된 16건의 판례자료를 추가적으로 수집하여 분석에 활용하였다.

이들 연구에 대한 기본 체계는 Seo et al.[3], Choi et al.[2]와 Kang et al.[4]의 형식을 활용하였으나, 하자소송의 전개과정에 따른 법률적 판정체계에 따른 쟁점사항을 분석하는 방법을 위주로 연구를 수행하였다(Figure 1).

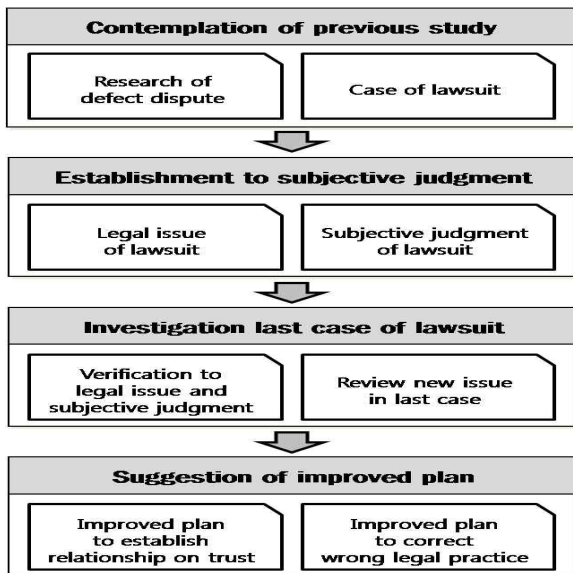


Figure 1. Research methodology

## 2. 법률적 관점의 선행연구고찰

### 2.1 선행연구고찰을 통한 법률적 쟁점사항 분석

하자소송에 대한 선행연구 중에서 법률적 사항에 대한 주요 연구를 분석하여 주요 쟁점사항을 도출하고, 이를 정리하였다[2, 3, 4, 5].

법률적인 측면에서 가장 중요한 사항은 해석과 적용을 위한 관련 법률에 대한 의미를 이해하고 어떻게 활용되고 있는지에 대한 것을 정리한 연구가 있다. 주요 쟁점사항을 정리하면 다음과 같다(Table 1).

이와 관련된 세부적인 법률적 쟁점사항으로는 하자담보책임 및 손해배상의 규정(민법 제667조, 제671조, 집합건물법 제9조)과 이에 대한 담보책임기간(주택법 제46조) 및 하자담보책임기간(주택법시행령 제59조, 건설산업기본법 제28조) 등이 있다. 이와 관련하여 하자담보책임기간의 산정기준 등도 중요한 법률적 쟁점이다[2, 3, 4].

Table 1. Legal issues of previous studies

Legal Issue	Previous Studies			
	Seo et al.[3]	Yoon [5]	Choi et al.[2]	Kang et al.[4]
term of warranty liability(a)	△	●	●	●
claim for damages(b)	●	●	●	●
responsibility for security I (business proprietor: c)	●	●	●	●
starting point of disqualified term(d)	×	×	●	●
agreement to end of defect repair(e)	×	●	●	●
responsibility for security II (builder: f)	×	×	×	×
point of time at assignment of chose in action(g)	×	×	●	●
basic date of delivered day(h)	×	×	△	●
defect deposit	●	●	×	×

\* introductory remarks

● : treated of concerned issue(much)

△ : treated of concerned issue(little)

× : not treated of concerned issue(no)

## 2.2 하자소송사례에서의 법률적 판정체계 분석

하자소송사례의 주요 내용을 상기 2.1절의 각 쟁점사항에 대응시켜 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

### 2.2.1 하자담보 책임기간(Table 1 & Figure 2: a)

하자소송에서 가장 많은 부분을 차지하고 중요하게 여겨지는 쟁점은 하자담보의 책임기간이다. 주택법 등에 규정된 공종별 하자담보책임기간이 있음에도 불구하고, 집합건물법의 규정에 따라 하자보수의무의 제척기간과는 별개로 구분되므로, 하자담보책임기간을 10년으로 확정짓게 되었다[2, 6, 7, 8].

### 2.2.2 손해배상청구권(Table 1 & Figure 2: b)

사업주체 및 건설사는 하자담보책임기간에 따른 하자보수 공사 이행 후 입주자대표회의와 하자보수처리를 이행확인에 대한 합의를 하고 있다. 하지만, 판례는 이러한 합의는 공동주택의 각 구분소유자의 손해배상청구권을 갈음하는 것으로 인정할 수 없다고 결론짓고 있다[2, 9].

### 2.2.3 사업주체의 하자담보책임(Table 1 & Figure 2: c)

국내의 공동주택은 선분양 후시공의 방식으로 건설되어, 사업의 추진 및 분양 업무를 담당하는 시행사와 시공 업무를 담당하는 건설사로 구분되어 있는 경우가 많다. 따라서 시행사가 사업주체가 되며 구분소유자에 대한 하자보수의 하자담보책임은 당해 건설사업의 사업주체에게 있기 때문에 (주택법 제46조), 사업주체가 아닌 건설사에 대해서 구분소유자는 손해배상청구권이 없다[2, 11].

### 2.2.4 제척기간 기산점(Table 1 & Figure 2: d)

하자의 판정기준은 대부분의 판례에서 '사용승인일'을 기준으로 하고 있으며, 하자담보책임에 대한 제척기간의 기산 또한 사용승인일을 기준으로 하는 것이 타당하다고 판단된다. 다만, 일부에서 소유권이전등기일을 기준으로 해야 한다는 논쟁도 있어 정리가 필요하다[4].

### 2.2.5 하자보수 종결합의(Table 1 & Figure 2: e)

2.2.2에서 밝힌 것과 같이 하자보수 종결합의가 법적 효력을 갖기 위해서는 구분소유자 개개인의 동의가 필요하다. 이에 따라 구분소유자 4/5이상의 동의가 있어야 하자보수 종결합의가 성사된 것으로 판단하고 있다[4, 10].

### 2.2.6 건설사의 하자담보책임(Table 1 & Figure 2: f)

2.2.3의 사업주체에 대한 하자담보책임관계에도 불구하고, 하자담보책임의 실질 책임은 시공자인 건설사에 있기 때문에 하자소송에서 사업주체와 건설사를 포함하여 피고로 보고 책임을 짓게 하는 경우도 있다[2, 12]. 또한, 관련된 추가적인 쟁점은 4.2.1에서 논하기로 한다.

### 2.2.7 채권 양도 시점(Table 1 & Figure 2: g)

채권양도와 관련된 법률적 쟁점은 의외로 다양하고 큰 비중을 차지하고 있다. 판례를 정리해보면 재판부에서는 원고의 손해배상청구의 권리를 인정해주는 한편, 채권양도 및 양수 이후 청구원인의 서면제출부터를 시효중단의 효력이 있는 것으로 인정하여 채권양도와 소멸시효의 상관관계를 정리하게 하였다[2, 13].

### 2.2.8 인도일의 기준일(Table 1 & Figure 2: h)

원칙적으로 하자소송에서 하자담보책임의 발생을 '하자의 발생' 혹은 '하자발생을 인지한 날'로 부터로 정의하고 있다. 하지만, 하자의 발생 등을 확인하는 것은 현재의 체계로는 사실상 불가능하다고 재판부에서도 이를 인정하고, 그 기준이 되는 시점을 인도일로 규정하고 있다.

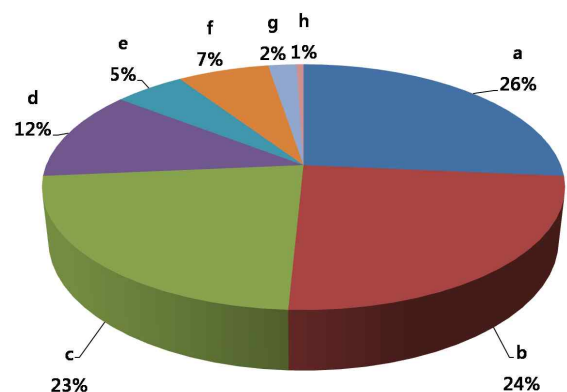


Figure 2. Issues of lawsuit on defect

- \* introductory remarks
- a : term of warranty liability
- b : claim for damages
- c : responsibility for security I (business proprietor)
- d : starting point of disqualified term
- e : agreement to end of defect repair
- f : responsibility for security II (builder)
- g : point of time at assignment of obligation
- h : basic date of delivered date

### 3. 하자소송의 법률적 판정체계 설정

#### 3.1 하자소송 이전단계의 주요 판정지표

2장에서 살펴본 관련 선행 연구와 기존 하자소송사례를 분석한 결과, 하자소송의 법률적 판정체계에 큰 영향을 미치는 사항 중 하자소송 전 단계의 사항에 대한 논리를 정리하면 다음의 각 사항과 같다(Figure 2). 각 사항들은 하자소송이 법적 요건을 갖추어 법률소송으로 적합한지를 평가하는데 중대한 영향을 미치게 된다.

##### 3.1.1 제척기간의 기산점

전술한 2.2.4, 2.2.7, 2.2.8에서 밝힌 바와 같이 하자소송을 진행하기 위한 법률의 시간 개념의 기준으로서, 흔히 소멸시효와 연관된 판정지표이다(Figure 3). 하자의 발생 부위에 따라 그 기간이 상이하여 세부적인 사항은 다음의 3.1.3에서 논한다. 다만, 그와는 별개로 기본적으로 하자소송의 제척기간은 공동주택 인도일로부터 10년이라는 법률적 기준은 이미 성립되었다[2, 4, 13].

##### 3.1.2 하자보수청구권

당해 하자소송이 제척기간 내의 사안이라면 하자담보책임에 따른 하자보수를 해야 할 의무가 사업주체에게 있으며, 이에 따라 공동주택의 각 구분소유자에게는 당해 사업주체에게 하자보수를 청구할 수 있으며, 또한 소송이 진행되면 서부터는 이에 갈음하는 손해배상의 청구권도 갖게 된다. 따라서 하자소송을 진행하는데 법률적인 기본 요건은 모두 충족된 셈이다(Figure 3: Judgment index A).

##### 3.1.3 하자담보책임 및 기간

하자에 관한 법률인 주택법과 집합건물법의 규정이 서로 다름에도 불구하고 원칙의 정립 없이 하자담보책임에 대한 기간이 제각각이었던 2008년까지는 큰 쟁점이 되었으나, 2.2.1에서 밝힌 것과 같이 인도일(사용승인일)이 2005년 5월 26일 전후 여부에 따라 각기 다르게 적용되는 것으로 정립되었다[2]. 다만, 이 부분에서는 2.2.6에서 밝힌 것과 같이, 하자가 정확하게 언제 발생하였는지에 대한 원인규명 등의 기준과 근거체계가 마련되지 않아, 향후에도 지속적으로 쟁점화 될 것으로 사료된다.

#### 3.1.4 하자담보추급권 및 제척기간

하자소송은 구분소유자 다수가 모여서 진행하는 집단소송인 경우가 대부분이다. 그런데 하자담보책임에 대한 하자보수청구 및 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사할 수 있는 것은 구분소유자 개개인이므로 소송이 성사되기 위해서는 각 구분소유자들의 이러한 권리를 소송을 대행하는 원고(주로 입주자대표회의인 경우가 많다)에게 이 권리를 양도하고 이에 대한 증명을 피고(사업주체 및 건설사 등)에 해야만 한다. 이러한 권리를 하자담보추급권이라 하며, 권리를 이양하는 것을 채권양도라 한다(Figure 3: Judgment index B and C).

원칙적으로 소송을 제기하기 위해서는 채권양도 절차가 종료된 후에 소송을 제기하여야 함에도 불구하고, 그간 입주자대표회의가 이 절차를 준수하지 않은 채 우선 소송을 제기하고 이후에 채권양도를 받는 일이 부지기수였다. 이는 곧 법적 권리가 없는 입주자대표회의가 소송브로커에 의한 무리한 소송을 진행시킨다는 사회적 비난을 받게 하였고, 그로 인해 소송에서 피고 측은 법적 절차에 위배된다하여 소멸시효 등의 문제를 주장하여 논란이 되고 있었다.

하지만, 재판부에서는 이에 대해 대부분 관대한 모습으로 하자담보책임에 대한 손해배상청구의 권리를 인정해주었다. 다만, 채권양도 및 양수 이후 청구원인의 서면제출부터 시효중단의 효력이 있는 것으로 인정하여 채권양도와 소멸시효의 상관관계를 정리하게 하였다[2, 13].

#### 3.2 하자소송 단계의 주요 판정지표

3.1절의 소송 전 단계에서의 주요 판정지표와 연계하여 하자소송 단계에서 법률적 판정에 영향을 미치는 사항은 다음과 같다(Figure 3). 소송 전 단계의 판정지표와는 달리 하자보수와 그에 갈음하는 손해배상에 대한 책임소재를 밝히고 그에 따른 책임의 비중을 배분하는데 영향을 미치는 지표들이다.

##### 3.2.1 하자보수 및 손해배상청구권

3.1.2절에서 밝힌 바와 같이 하자발생에 대한 구분소유자의 보수요청에도 불구하고, 제대로 보수가 이루어지지 않는 경우나 하자가 여전히 남아 있는 등의 불성실한 보수가 행해질 경우 구분소유자들은 소송을 추진하게 된다.

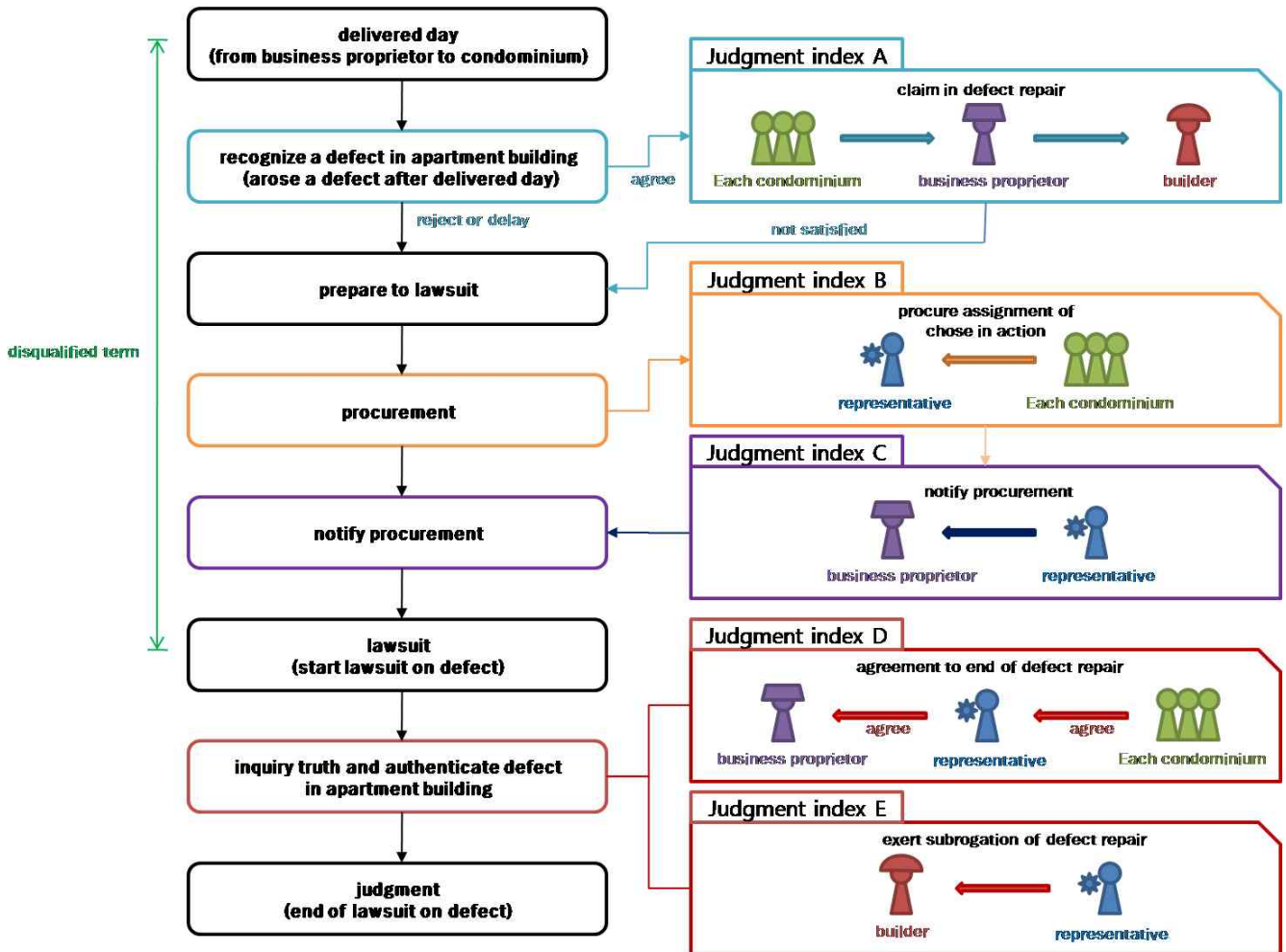


Figure 3. Judgment system of lawsuit on defect and main judgment index in Korea

즉, 통칭 하자소송의 정확한 명칭은 하자보수에 갈음하는 손해배상청구소송이며, 제목에서 들어나는 것과 같이 하자보수로 인한 손해를 금전적으로 배상해달라는 요구에 대한 권리관계, 책임유무, 책임의 범위 등을 밝히는 것이 하자소송이다.

### 3.2.2 하자보수책임

3.1.2에서 밝힌 것과 같이 구분소유자에 대한 하자보수의 책임은 사업주체에게 있기 때문에, 하자보수를 해야 하고 그에 갈음하는 손해배상을 부담할 의무가 있다. 하지만, 이를 사업주체가 제대로 이행하기 어려운 경우도 있어 이러한 사항에 대한 것을 3.2.4에서 별도로 언급하고, 4.2.1에서 최근 판례자료를 통해 상세히 살펴보도록 하겠다.

### 3.2.3 하자보수종결 합의

2.2.2에서 알아본 것처럼, 하자소송이 진행되기 전에, 입주자대표회의와 사업주체(혹은 건설사) 간의 하자보수에 대한 종결합의는 구분소유자의 동의를 거쳐야 한다는 법적 요건을 갖출 경우 효력이 있다. 따라서 하자소송에서 면밀하게 살펴봐야 하는 쟁점사항 중 하나이다(Figure 3: Judgment index D).

### 3.2.4 하자보수 등의 대위권

사업주체는 시공을 담당한 건설사에 대하여 하자보수를 행할 것을 요구할 권리가 있다. 하지만, 사업주체가 하자보수 또는 손해배상을 이행하기 어려울 경우 재판부의 인정에 따라 사업주체가 행사해야 할 하자보수청구권을 구분소유자가 대신할 수 있는 대위권이 부여될 수도 있다(Figure 3: Judgment index E).

#### 4. 판정체계 상의 주요 쟁점사항 분석

2, 3장에서는 선행 연구와 기존 판례에서 쟁점사항인 사항을 정리하고 상호 간의 관계 및 하자소송의 진행과정에 따른 판정체계에 영향을 미치는 요소들에 대해 살펴보았다. 본 장에서는 전술한 사항 이외의 쟁점사항과 새롭게 부각되고 있는 문제들에 대하여 최근 종결된 하자소송사례를 분석하여 정리하였다(Table 2).

Table 2. Summary of closed cases on defect repair

No	Summary of case closed			
	Case No	Court	Judged Date	Delivered day
1	2007가합81396	S.C.D.C	2010.01.13	2003.09.27
2	2008가합5691	U.D.C	2010.02.17	2005.12.13
3	2008가합20600	S.D.C	2011.04.21	2006.12.29
4	2009가합2238	C.D.C	2011.06.15	2003.07.10
5	2009가합19913	S.C.D.C	2010.04.29	2005.02.25
6	2009가합26528	S.S.D.C	2011.06.28	1998.12.26
7	2009가합65862	S.C.D.C	2011.01.12	2001.03.08
8	2009가합111321	S.C.D.C	2011.06.15	2007.01.23
9	2009가합125221	S.C.D.C	2011.06.03	2005.08.24
10	2009가합132915	S.C.D.C	2011.06.08	2003.09.30
11	2009가합148316	S.C.D.C	2011.06.23	2000.10.25
12	2010가합1780	S.D.C	2011.06.28	2005.09.01
13	2010가합4498	S.C.D.C	2011.06.22	2005.07.20
14	2010가합4499	S.D.C	2011.06.30	2000.05.03
15	2010가합120185	S.C.D.C	2011.07.06	2004.03.29
16	2009나74047	S.H.C	2010.06.04	2004.03.29

\* introductory remarks  
 S.C.D.C : Seoul Central District Court  
 U.D.C : Uijeongbu District Court  
 S.D.C : Suwon District Court  
 C.D.C : Cheongju District Court  
 S.S.D.C : Seoul South District Court  
 S.H.C : Seoul Hign Court

#### 4.1 판정체계 상의 주요 쟁점사항검증

전술한 하자소송의 법률적 판정체계와 요소가 최근 판례에서 어떻게 해석, 적용되고 있는지를 확인하기 위하여 중요한 사항에 대해서 검증을 실시하였다.

##### 4.1.1 손해배상책임의 법적 근거

하자보수와 관련하여 하자담보책임의 손해배상 근거는 집합건물법 제9조, 민법 제667조 및 동법 제671조에 의거하여 사업주체가 부담하여야 한다[2, 3, 4, 5]. 하지만, 이에 대한 손해배상책임을 소송으로서 청구하고자 하는 경우에는 반드시 구분소유자로부터 하자담보추급권을 양도 받은 후에 입주자대표회의 등의 대표자가 이 사실을 사업주체 측에 통보하고 소송을 진행해야 한다. 다만, 채권양도가 되지 않은 상태에서도 소송을 제기할 수 있으나 소멸시효 이내에 채권 양도를 통하여 청구원인 변경신청 등을 하여야 한다(Figure 3: Judgment index B and C).

최근 종결된 하자소송사례(Table 2)에서도 동일한 법률적 관점을 나타내었으며, 구분소유자에 대한 하자담보책임에 대해서는 단순 참여 건설사가 책임을 지는 것이 아니라, 분양사업자가 책임을 져야 한다고 판단하였다[14]. 또한, 분양사업자 즉 사업주체는 구분소유자에 대한 하자담보책임의 손해배상청구인정으로 인한 손해를 시공사가 부담해야 한다는 사례도 어렵지 않게 찾을 수 있었다[15]. 이를 통해 손해배상책임에 대한 법적 체계는 일관성이 있는 것으로 판단된다(Figure 3: Judgment index A).

기타 특이사항을 살펴보면 다음과 같다. 전체 주택을 시공하지는 않았지만 건설사로서 참여하였으며 사업추진에 주도적인 역할을 담당한 L사에게 사업주체로서 하자담보책임을 부담하여야 한다고 판결하였다[16]. 한편, 채권양도가 소송제기보다 늦어져 소멸시효에 대한 주장을 한 사업주체의 의견은 여전히 인정되지 않았으며, 하자가 언제 발생했는지 입증할 수 없으므로 사업주체 측의 과실이 더 큰 것으로 판정하고 있다[17]. 물론, 구분소유자 측의 과실도 인정되기 때문에 사례마다 다르지만 50~85%에 대해서만 손해배상을 인정하고 있다[14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29].

##### 4.1.2 하자담보책임기간 설정 및 기산점

하자담보책임기간 및 기산점에 대한 사항도 모든 판례에서 제척기간 내에 이루어진 사안으로 인정하였으며, 인도일



을 사용승인일로 기준하고 있다[14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29]. 따라서 하자소송의 시간적 기준을 사용승인일이라 단정할 수 있다.

다만, 이러한 것은 사용승인일을 기준으로 하여 각 부위별로 하자담보에 대한 책임기간을 정하는 것에만 국한된다고 볼 수 있다. 즉, 사용승인일이 기준이기는 하지만 여전히 하자의 발생이 당일 이전에 발생한 것인지 이후에 발생한 것인지에 따른 하자담보책임을 객관적으로 입증할 근거나 기준은 여전히 부족한 상태이다.

기타 특이한 사례로는 원래 임대아파트였다가 5년 후 분양으로 전환된 경우에서, 분양받은 구분소유자에게 5년 이내의 하자 즉 1년, 2년, 3년차 하자의 손해배상을 청구할 수 없다는 사업주체의 주장이 제기되었다. 이에 재판부는 사업주체가 하자보수의무에 노력하였으며 이러한 사항을 임차인 등에게 고지하였다는 점은 인정하였다. 하지만, 분양 구분소유자와 하자보수보증의 계약체결 및 하자보수보증의 해제를 하였다는 인정증거가 전무하기 때문에, 분양이전단계의 하자담보추급권을 분양구분소유자가 포기하였다고 보기 어려우므로 손해배상을 인정하였다[20].

#### 4.1.3 하자보수종결합의 법적 효력

하자보수의 종결합의에 대한 사항도 구분소유자의 법적 동의를 얻은 경우에만 인정이 한정된다는 하자소송의 법률적 판정체계가 유효한 것으로 조사되었다[14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, Figure 3: Judgment index D]. 일례로 사업주체가 입주자대표회의와 하자종결합의를 한 것은 확인되지만 구분소유자에 대한 합의는 아니기 때문에 이를 인정할 수 없다고 판결하였다[23]. 이는 대부분 하자종결합의는 구분소유자보다는 입주자를 대상으로 행해지기 때문에 권리관계가 적합하지 않기 때문이다. 또한, 상기 임대아파트 사례에서도 마찬가지로, 임대기간 중의 하자종료에 대하여 사업주체가 분양을 하면서 분양구분소유자들에게 1년, 2년, 3년차 하자가 종결되었다는 것을 고지하기는 하였으나, 이는 그런 사실이 있다는 것을 확인하는 정도이지 그것이 하자보수종결합의를 하였다 고는 볼 수 없다고 판단하였다.

## 4.2 최근 사례에서의 주요 쟁점사항

본 절에서는 기존에도 일부 언급되기는 하였으나 주요 쟁점이 아니었다가, 최근 사례에서 두드러지거나 특이한 사항

중 향후 쟁점화 될 것으로 보이는 사항에 대하여 분석을 추가적으로 실시하였다. 또한, 당해 사항에 대해서는 문제 해결을 위한 대안 마련 및 개선에 참고할 만한 방안을 모색함으로써 하자소송의 문제해결 및 불합리한 부분의 조정을 도모하고자 한다.

### 4.2.1 무자력 사업주체의 하자담보책임에 대한 대위권

전술한 2.2.3, 2.2.6, 3.2.2, 4.1.1의 사항에도 불구하고 사업주체가 자본잠식, 파산 등의 문제로 하자보수를 이행하거나 하자보수에 갈음하는 손해배상에 대해 책임을 질 수 없게 되는 무자력으로 인정되는 경우에는 대위권 행사를 통하여 구분소유자가 직접 건설사(시행을 하지 아니하고 시공만 담당한다)에게 하자보수에 대한 요청 및 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수도 있다[27, Figure 3: Judgment index E]. 다만, 무자력으로 인정하는 여부는 재판부의 역할이므로 쉽게 일반화하기 어렵다.

물론, 하자보수는 실제로 시공을 담당한 건설사가 수행해야 할 몫이므로, 하자소송을 통하여 사업주체가 구분소유자에게 손해배상을 하였다면, 사업주체는 건설사에게 공사도급계약에 의한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사할 수 있다[29].

2008년 이후 세계적인 경제위기와 국가재정위기 및 건설시간 경쟁의 심화로 인하여 국내의 부동산 경기, 그 중에서도 주택경기는 최악의 상태에 있다. 그로 인해 건설업체의 부도율이 최고조에 달해 있는 지금의 상태로 미뤄볼 때, 공동주택 건설사업의 사업주체와 시공을 담당한 건설사가 부도 및 파산위기에 직면해 있다. 이미 상위 100대 건설사 중 30개 업체가 워크아웃 혹은 법정관리 중에 있어 큰 문제가 되고 있고, 투자전문가들 사이에서는 40% 이상이 문제를 겪게 될 것으로 예측하고 있다.

따라서 건설사의 금융위기 및 부도 등의 문제는 하자보수 및 손해배상의 이행지연 혹은 불능상태로 켜져 사회적 문제가 될 가능성이 매우 높다. 이러한 점은 국내뿐만 아니라 국외에서도 가시화되어 이를 대비하기 위한 노력이 행해지고 있으며, 상세한 사항은 5장의 개선사항에서 다루도록 하겠다.

### 4.2.2 설계 변경에 대한 하자판정근거

건설은 계획(기획 및 설계)과 실행(시공)의 차이에서 오는 문제로 인해 수시로 설계 변경의 난관에 봉착하게 된다. 공동주택의 경우에도 잘못된 설계, 원자재가의 폭등, 건설 시

공VE, 입주자를 위한 추가 서비스 제공 등으로 설계 변경이 잦은 편이다. 어떠한 이유로든 설계 변경은 반드시 인허가의 대상이며 관계 서류의 신고수리가 끝나야 행할 수 있고, 이를 거치지 않을 경우 법적 책임이 뒤따를 수밖에 없다.

공동주택의 설계 변경으로 인한 하자소송의 쟁점으로는 가장 큰 이슈가 되는 것이 하자의 여부, 주로 오시공, 미시공과 관련된 사항으로서, 최초의 사업승인을 기준으로 하는지 아니면 최종의 사용승인을 기준으로 하는지의 문제가 된다. 사례분석의 결과 설계 변경에 대한 하자의 법률적 판정은 사업승인이 아닌 사용승인을 기준으로 하며, 때문에 사용승인 시의 사용검사도면을 최우선으로 한다고 명시하고 있다. 따라서 당해 설계 변경이 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하거나 통상의 용도로 사용할 수 없을 정도의 사항이 아니라면, 적법하게 실시된 설계 변경을 통한 최종 사용검사도면의 내용을 기준으로 하자여부를 판정한다[16].

하지만 비슷한 내용의 쟁점 중 발코니에서의 결로 및 곰팡이 발생 하자에 대한 판정은 엇갈리고 있다. 설계도면에 발코니에 창호가 설치되어 있지 않기 때문에 이로 인해 발생하는 결로 등의 하자는 하자의 책임이 없다는 판결이 있다[20]. 반면, 설계도면에는 발코니 창호 등이 없지만, 발코니에 창호를 달아 사용하는 것이 일상화 되어 있기 때문에 시공을 담당하는 건설사가 이를 방지하기 위한 노력을 하지 않은 것은 하자로 인정한 사례도 있어 논란의 여지가 있다[22].

이렇듯 재판부의 비슷한 사안에 대하여 상반되는 판결을 내리는 것은 소송 당사자들로 하여금 혼란을 가중시키고 있다. 조금 다른 사례로, 설계도면에는 발코니 창호가 없어 입주자가 창호 및 새시를 설치하면서 결로 방지 대책을 강구하지 않아 하자가 발생한 것은 입주자의 귀책사유가 되지만, 발코니에 부분에 설치한 수납장에서 대부분의 결로가 발생하여 문제가 된 경우이다. 이 경우 설계도면에 발코니 부분의 수납장이 존재하므로, 이 부분에서 발생한 하자는 시공을 담당하는 건설사가 책임을 져야 한다는 판결이 내려졌다[24].

## 5. 주요 쟁점사항에 대한 개선사항

본 장에서는 4장의 사항에 따라, 하자소송의 법률적 판정체계를 정리하고, 그 중 쟁점화 되고 있는 사항(기존 및 추

가적인 사항을 포함)에 대한 개선사항을 담아 정리하였다 (Table 3).

### 5.1 채권양도과정의 체계화

현재 하자소송은 각 구분소유자에 대한 입주자대표회의(원고)로의 채권양도양수가 종료되기도 전에 소송을 진행하고 있다. 법률적으로 엄격히 따지면 채권양도가 이뤄지지 않은 상태에서 입주자대표회의에는 하자담보에 대한 권한이 없는 상태가 된다. 다만, 재판부에서 이러한 사실에 대해 크게 문제시 않고 있어, 입주자대표회의 측은 소멸시효의 시간을 벌기 위한 편법을 사용하고 있는 셈이 된다. 형평성의 원리를 고려할 때 이와 같은 것은 개선되어야 할 필요가 있다. 따라서 채권양도가 완전히 종료된 다음에 소송이 이뤄질 수 있도록 하는 것이 옳다 하겠다. 다만, 채권양도에 상당한 시간이 소요되는 것을 가만하여 상대적으로 약자인 입주자대표회의에 도움을 주고자 한다면, 서면 동의에 대한 절차와 규정을 완비하여 주는 것이 우선되어야 하며, 재판부에서 당해 공동주택 단지의 규모 등을 고려하여 적절한 기간을 부여하고, 이 기간 내에 채권양도가 완료되도록 하는 것이 보다 공정하다 할 것이다(Table 3: judgment index C).

### 5.2 하자담보 보증·보험제도의 개선

전술한 4.2.1의 내용에서 살펴본 바와 같이, 사업주체의 하자담보이행능력상실로 인한 구분소유자의 시공 담당 건설사에 대한 대위권 행사는 절차적 문제나 지연 시간으로 인해 더 큰 문제로 심화될 수 있다. 즉, 사업주체만이 아니라 건설사도 하자담보이행능력의 상실로 인해 하자보수 및 손해배상 자체가 불가능해질 수가 있기 때문이다(Table 3: judgment index E).

현행 국내 제도에서도 이러한 점을 방지하기 위하여 하자보수보증금제도가 있기는 하지만, 사실상 하자소송 문제를 해결하는 데는 무용지물인 상황이다. 하자발생에 대한 문제를 제기하고, 하자보수내역을 제출하여도 보증회사에서 지급을 거부하고 있기 때문이다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 별도의 대안이 활용되어야 할 것으로 판단되는데, 국외의 사례에서 대안을 모색해 볼 수 있다. 일본의 경우 주택하자담보이행법이라는 새로운 법을 2010년 도입하여 건설회사 및 주택사업자의 파산 등으로 하자보수불능으로 인해 구분소유자가 피해를 입



Table 3. Judgment indexes and other issues of subjective judgment

Judgment index and other issues	Subjective judgment		Improved plan
	Approval	Special case or problem	
A	Valid	-	-
B	Valid	-	Before it start a lawsuit, it must transfer preferentially an assignment of chose in action.
C	Valid	-	
D	Invalid	Valid only when condominium agreed	
E	Valid	Valid only when court accepted that business proprietor has encroached capital and was on the brink of bankruptcy.	It must improve a system that a defect deposit and a defect bond.
F	Valid	-	-
G	Confusion	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>① It is not a responsibility to a business proprietor and buliders in principle.</li> <li>② They could inform a information about problem's parts to a condominium.</li> <li>③ They could promote a reinforced action of problems to a condominium.</li> </ul>
H	Valid	Principle was unclear	It must establish a principle. (ex) as time goes by, it decrease a damage : as a year, it decrease 5%
I	Invalid	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>① A business proprietor are ascertained defected things and repaired things to a condominium before they close a contract</li> <li>② They will confer with a condominium after they close a contract</li> </ul>

\* introductory remarks

F : Criteria of a defect judgment to change a design

G : Responsibility for security to a thing that does not a designed plan

H : Reduction of warranty liability

I : Handling to an end of a existing defect problem when to change whether rent or condominium

는 것을 방지하고자 하였다. 명칭은 국내의 하자보수보증금 제도와 비슷하지만, 내용은 전혀 다르다. 우선, 제도의 운영을 담당하게 되는 보증보험회사는 정부가 지정하는 신뢰도 높은 기관으로 한정되며, 건설사가 당해 보증보험에 가입하기 위해서는 보증보험회사 측으로부터 주택의 시공 중에 검사를 받고 합격해야 한다.

또한, 보증보험가입이력사항은 계약시 구분소유자에게 고지되어야 하며, 문제가 발생할 경우 주택분쟁조사회 및 주택분쟁처리지원센터로부터 도움을 받아 분쟁을 해결할 수 있다. 또한, 보험금은 법무국에 의하여 현금이나 국채로 10

년간 공탁, 예치된다. 건설사가 도산하여 하자보수를 받지 못더라도, 가구당 최대 2,000만원(한화 약 2억 8천만원에 상당)까지 지원을 받을 수 있다. 또한, 지원금은 단순히 하자보수비용만이 아니라 하자보수를 위한 조사비용, 공사중 임시거주비 및 이사비용을 포함한다. 더불어서, 건설사는 공탁금을 보증기간 내에는 인출할 수 없어, 구분소유자를 확실하게 보호할 수 있다[30].

### 5.3 비 계약 사항에 대한 하자담보책임관계 체계화

4.2.2에서 밝힌 것과 같이 구분소유자와 사업주체 간의

공동주택의 건설과 하자보수에 대한 책임문제는 사용승인일 기준의 사용검사도면에 의거하여 정리된다. 그럼에도 불구하고, 설계도면에 존재하지 않는 부분으로 인한 하자발생의 책임문제가 확실하게 정리되지 않아 혼동을 일으키고 있다.

다만, 발코니의 창호설치 등은 국내의 환경 여건을 고려했을 때, 사업주체의 기본 설계도면에는 거의 고려되지 않지만, 구분소유자의 생활을 위해서는 반드시 필요하므로 설계로는 대부분 설치되고 있다. 따라서 건축 부문에 많은 지식과 우수한 기술을 보유하고 있는 사업주체와 건설사가 기술적인 자문 및 지원을 하는 것이 수반된다면 구분소유자와의 신뢰관계구축에 큰 도움이 될 것으로 판단된다. 원칙적으로, 설계도면에 존재하지 않는 발코니의 창호 추가 설치로 인한 하자는 사업주체와 건설사의 하자담보책임사항이 아니지만, 창호설치 시 결로, 곰팡이 발생 등의 문제가 우려되기 때문에, 주요 하자부위에 대하여 구분소유자에게 사전에 인지시키고, 보강조치를 할 것을 강력하게 권하도록 노력해야 할 것이다(Table 3: other issues G).

#### 5.4 손해배상 경감률의 체계적 산정

현행 하자소송에서는 구분소유자의 유지관리 소홀, 공동주택의 사용으로 인한 수명 감소, 자연발생적 하자의 발생 등을 고려하여 최종 손해배상 금액을 산정할 때 경감률을 적용하여 판결금액을 결정하고 있다.

하지만, 이러한 경감률의 산정에 대한 확실한 기준이 없는 상황이다. 일반적으로 가장 많이 고려되는 요소는 공동주택의 건설 경과년수인데, 이마저도 재판부마다 적용기준의 일관성이 없어 혼란스러운 상태이다.

본 연구에서는 최근 판례 16건에서 경과년수와 경감률 간의 상관관계를 분석한 결과, 상관계수값이 0.716으로 나타나 양의 상관관계를 가지며, 공동주택의 건축연수가 경과할 때마다 경감률이 큰 것으로 나타났다. 즉, 공동주택이 오래 되었을수록 자연발생적 하자 등을 고려하여 배상금을 감하고 있는 것으로 판단된다. 소수의 사례만으로 이를 일괄적인 기준으로 삼기에는 무리가 있으나, 후속 연구를 통하여 이와 관련된 보완대책을 구체화해야 할 것으로 사료된다(Table 3: other issues H).

#### 5.5 임대 후 분양 전환시 기존 하자종결관계 체계화

전술한 4.1.2 및 4.1.3에서 살펴본 것과 같이, 최초 임대아파트로 건설되었으나, 후에 분양으로 전환되어 이를 분양

받은 구분소유자들이 임대시기에 발생한 하자에 대한 하자담보책임을 요청한 사항에 대해 재판부에서는 기존 하자의 보수에 대하여 쌍방이 합의한 것으로 인정하지 않고 있다. 다만, 기존 보수한 내용에 대한 것을 가만 하는 것은 필요하다고 판단된다. 아직까지 임대아파트의 수명수준을 평가한 연구가 구체적으로 알려져 있지 않기 때문에 명확한 판정체계를 수립하기는 무리인 것으로 판단된다. 따라서 이러한 부분에 대한 분쟁을 감소시키기 위해서는 사업주체는 임대시기의 유지관리 활동과 하자보수내역을 철저히 관리하고, 이를 분양전환시 구분소유자들에게 명확히 알리고, 계약 전 구분소유자와 공동으로 하자점검을 실시하는 등의 대안을 통해 견해 차이를 좁혀가는 노력이 필요하다(Table 3: other issues I).

## 6. 결 론

본 연구에서는 공동주택의 하자보수를 둘러싼 소송에 서 법률적 판정체계와 소송의 전개에 따른 여러 쟁점요소를 분석하였다. 이를 통해 법률적 판정체계를 파악하고, 최근의 판례를 분석하여 새로운 쟁점사항 등을 발굴하였다. 또한, 판정체계와 신규 쟁점에 대한 문제제기 및 개선을 위한 사항을 제안하였다. 이를 정리한 본 연구의 각 부문의 결론은 다음과 같다.

우선, 현행 하자소송의 법률적 판정체계의 지표는 하자소송 이전단계와 하자소송 단계로 나누어 정리하였다.

첫째, 하자소송 이전단계에서는 하자소송의 체척기간은 공동주택의 인도일로부터 10년이고 인도일은 사용승인일을 의미한다. 하자보수청구권은 공동주택의 각 구분소유자에게 있고 이에 대한 하자보수를 해야 할 의무는 사업주체에 있다. 하자소송을 진행하기 위해서는 각 구분소유자의 권리를 소송원고에게 이양하는 채권양도를 반드시 해야 한다.

둘째, 하자소송 단계에서는 구분소유자에게 하자보수청구권 이외에도 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 주어지게 되며 이를 둘러싼 소송이 지금의 하자소송이다. 하자보수의 책임은 구분소유자에 대해서는 사업주체가 지게 되지만, 사업주체에 대해서는 시공을 담당할 건설사가 하자보수의 책임을 진다. 따라서 구분소유자에게는 직접적으로 건설사에 대

한 손해배상을 청구할 수 없다. 다만, 사업주체가 하자보수 등을 이행하기 어려운 경우 재판부의 인정에 따라 건설사에게 손해배상 청구를 할 수도 있다. 한편, 사업주체와 입주자대표회의 간의 하자보수 종결합의는 구분소유자의 동의를 거친 경우에만 법적으로 효력이 있다.

한편, 상기 정리된 법률적 판정체계와 요소가 어떻게 적용되고, 활용되고 있는지를 확인하기 위하여 최근의 판례를 대상으로 각 사항을 검토하였으며, 그 결과를 요약한 것은 다음과 같다.

첫째, 손해배상청구를 위해서는 각 구분소유자는 소송원고에게 채권양도를 해야 하며, 소송제기 전에 채권양도가 되지 않은 경우에는 소멸시효 이내에 채권양도를 마치고 청구원인 변경신청을 하여야 소송이 유효하다.

둘째, 제척기간 내에 행해진 사안에 대해서만 소송이 유효하며, 이를 산정하기 위한 인도일의 기준은 사용승인일을 사용하고 있다.

셋째, 사업주체와 입주자대표회의의 하자보수종결합의는 구분소유자의 동의가 있어야 인정받을 수 있다.

이외에도 새로운 쟁점이 제기된 사항과 상기 판정체계에 대한 분쟁해결을 위한 개선사항을 제안한 것은 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 채권양도과정의 체계화가 필요하며, 형평성을 고려하되 입주자대표회의의 입장을 반영한 적합한 방법이 활용되어야 할 것이다.

둘째, 사업주체 및 건설사의 하자담보이행능력상실로 인해 하자보수 및 손해배상이 제대로 이루어지지 않을 경우를 대비하여, 일본의 경우와 같이 주택하자담보이행법 등을 국내의 실정에 알맞게 보완하여 도입할 것을 고려해야 할 것이다.

셋째, 사업주체 및 건설사에게 비 계약 사항에 대한 하자담보책임은 원칙적으로 존재하지 않지만, 구분소유자에게 정보 및 기술지원 등을 제공함으로써 하자분쟁을 감소시킬 수 있고 상호 신뢰관계를 구축하는데 도움이 될 것으로 판단된다.

넷째, 구분소유자의 과실, 자연발생적 원인 등에 따라 손해배상 산정시 적용되는 경감률에 대한 보다 구체적인 객관적인 기준마련이 시급하다.

마지막으로 임대 후 분양 전환된 공동주택의 경우 임대기

간에 발생한 하자과 하자보수에 대하여 사업주체와 분양받은 구분소유자 간의 합리적인 문제해결의 대안마련이 필요하다.

## 요 약

공동주택 하자소송에서는 다양한 쟁점사항이 있고, 이를 정리하면 현행 법률적 판정체계가 된다. 본 연구에서는 선행연구에서 수행된 사항을 검토하여, 하자소송의 단계에 따라 법률적 관점의 판정체계를 정리하였다. 채권양도, 제척기간의 기산일, 하자보수종결합의 등이 관련된 주요 쟁점사항이다. 한편, 이에 대한 최근의 판례자료를 검토하여 판정체계의 논리를 증명할 수 있었다. 이를 통해 다음의 사항을 개선 및 보완토록 제안하였다. 우선 기존 쟁점에 대해서는 채권양도과정의 체계화와 하자담보 보증보험제도의 개선이 필요하다. 또한, 비 계약사항에 대한 하자담보책임관계와 손해배상 경감률의 산정 및 임대 후 분양 전환시 기존 하자종결관계를 체계화해야 한다.

**키워드** : 하자소송, 법률적 쟁점사항, 판정체계, 채권양도, 제척기간의 기산일

## Acknowledgement

"This work was supported by the National Research Foundation of Korea(NRF) grant funded by the Korea government(MEST)(No.R01-2008-000-20995-0)"

## References

1. Pak JM, Kim OK, Kim JL, Revitalization of the Conciliation System for Defect Disputes Related to Apartment Buildings, Journal of the Korea Institute of Building Construction, 2011 Jun;11(3):208-20.
2. Choi JH, Park JM, Seo DS, Jo JH, Park KW, Kim OK, A study on legal issues about defect repair claim on apartment building. Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction, 2009 Oct;25(11):147-53.
3. Seo DS, Um SK, A Study on type and Problems of defect Lawsuit on Apartment Buildings, Journal of Korea Institute of Ecological Architecture and Environment, 2007

- Dec;7(6):127-32.
4. Kang YM, Kim BS, Park JM, Choi JH, Seo DS, Kim OK. Regression analysis on the dispute cost property in apartment housing claims. Proceedings of the Korea Institute of Building Construction; 2010 May 14; Seoul, Korea. Seoul (Korea): the Korea Institute of Building Construction; 2010. p. 225-8.
  5. Yoon HI. An Empirical Study on the Problems and Improvement Methods of the Disputes over Defects in Apartment Houses [dissertation]. Suwon (Korea): Kyonggi University; 2008. 146 p.
  6. Supreme court. Case-No.2001다24891. Korea, Seoul :Supreme court; 2004,1,27. Korean.
  7. Supreme court. Case-No.2003다7616. Korea, Seoul :Supreme court; 2004,4,9. Korean.
  8. Constitutional court. Case-No.2005헌가16. Korea, Seoul :Constitutional court; 2008,7,31. Korean.
  9. Supreme court. Case-No.2004다35625. Korea, Seoul :Supreme court; 2004,1,27. Korean.
  10. Suwon district court. Case-No.2009가합3574. Korea, Suwon :Suwon district court; 2010,4,30. Korean.
  11. Seoul high court. Case-No.2006나91935. Korea, Seoul :Seoul high court; 2008,12,9. Korean.
  12. Seoul central district court. Case-No.2007가합71863. Korea, Seoul :Seoul central district court; 2009,4,29. Korean.
  13. Supreme court. Case-No.2008다48490. Korea, Seoul :Supreme court; 2008,12,24. Korean.
  14. Seoul central district court. Case-No.2009가합111321. Korea, Seoul central district court; 2010,6,15. Korean.
  15. Seoul central district court. Case-No.2010가합120185. Korea, Seoul central district court; 2011,7,6. Korean.
  16. Seoul central district court. Case-No.2007가합81396. Korea, Seoul central district court; 2010,1,13. Korean.
  17. Seoul south district court. Case-No.2009가합26528. Korea, Seoul south district court; 2011,6,28. Korean.
  18. Uijeongbu district court. Case-No.2008가합5691. Korea, Uijeongbu district court; 2010,2,17. Korean.
  19. Suwon district court. Case-No.2008가합20600. Korea, Suwon district court; 2011,4,21. Korean.
  20. Cheongju district court. Case-No.2009가합2238. Korea, Cheongju district court; 2011,6,15. Korean.
  21. Seoul central district court. Case-No.2009가합19913. Korea, Seoul central district court; 2010,4,29. Korean.
  22. Seoul central district court. Case-No.2009가합65862. Korea, Seoul central district court; 2011,1,12. Korean.
  23. Seoul central district court. Case-No.2009가합125221. Korea, Seoul central district court; 2011,6,3. Korean.
  24. Seoul central district court. Case-No.2009가합132915. Korea, Seoul central district court; 2011,6,8. Korean.
  25. Seoul central district court. Case-No.2009가합148316. Korea, Seoul central district court; 2011,6,23. Korean.
  26. Suwon district court. Case-No.2010가합1780. Korea, Suwon district court; 2011,6,28. Korean.
  27. Seoul central district court. Case-No.2010가합4498. Korea, Seoul central district court; 2011,6,22. Korean.
  28. Suwon district court. Case-No.2010가합4499. Korea, Suwon district court; 2011,6,30. Korean.
  29. Seoul high court. Case-No.2009나74047. Korea, Seoul high court; 2010,6,4. Korean.
  30. Center for housing renovation and dispute settlement support. [Law of perform a guaranty for a house by cartoon]. Tokyo (Japan): Center for housing renovation and dispute settlement support; 2010. 18 p. Japanese.