

공동주택의 하자보수 종료 절차에 관한 연구

A Study on the Completion procedure of Defect Repair for Apartment Housing

전 우 택*○ 남 경 우** 구 교 진*** 현 창 택***
Jun, Woo-Taek Nam, Gyoung-Woo Koo, Kyo-Jin Hyun, Chang-Taek

요 약

공동주택의 양적인 팽창에 주력하는 과정에서 품질관리 미비로 발생하는 하자문제는 입주자에게 정신적·경제적 피해를 끼치고 건설업에 대한 불신을 가중시켜, 주택공급자와 주택소비자간에 분쟁을 빈번하게 발생시키고 있다. 공동주택 관리령에 명시된 하자의 범위와 책임보증기간은 정량적 개념이 부족하고, 하자보증의 개념도 포괄적으로 구성되어 있어서 하자여부와 보수범위에 대한 견해차가 크다. 이로 인해 하자보수 종료처리가 원활하게 이루어지지 못하고 사회적 소모비용만 증가시키고 있다. 이에 대해 본 연구에서는 주택공급자 측면과 주택소비자 측면에서 하자보수 종료에 대한 합리적인 방안을 제시하고자 하였다. 아울러 원활한 하자보수 종료를 위하여 각 주체별 업무와 역할을 제시함으로써 하자보수 종결 후의 유지관리를 향상시키는데 기여하고자 하였다.

키워드: 공동주택, 하자, 하자보증, 하자보수종료

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 들어 개인의 권리의식 상승, 민주화, 집단이기주의, 고품격 아파트의 등장 등의 요인으로 주택품질에 대한 소비자의 요구가 상승되었다. 이러한 배경으로 아파트 품질에 관한 주택소비자와 주택공급자 간의 견해차가 빈번하게 발생하고 있다. 이 두 주체 간의 다양한 문제는 해결하기 어려울 뿐더러, 해결에 시간이 오래 소요되어 과도한 사회적 비용을 발생시키고 있다.

주택은 설계에서부터 시공, 사후관리에 이르기까지 매우 다양한 요인들에 의하여 품질이 결정되고 관리된다. 따라서 주택성능 및 품질에 대한 평가기준도 객관적이고 정량적으로 평가할 수 있는 시스템이 정립되어 관리된다면, 주택소비자와 주택공급자 간의 하자처리에 대한 견해차가 줄어들어 분쟁이 감소될 것이다.

본 연구는 공동주택 건설과정인 기획, 설계, 시공, 사후관리 등 일련의 과정 중 입주 이후부터 단기(3년) 하자보수보증 기간에 발생하는 하자보수 종료에 대하여 합리적인 처리방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

* 일반회원, 동부건설주식회사 과장, 공학석사
** 학생회원, 서울시립대 대학원 석사과정
*** 종신회원, 서울시립대 건축공학과 교수, 공학박사

본 연구는 공동주택의 하자보수 종료절차 및 방법에 대해 제안하는 것을 목표로 한다. 특히 빈번하게 발생하고 해결하기 어려운 균열·누수·결로·변형·기타 하자범위를 한정하여 하자인지 아닌지의 일반적인 하자평가 기준과 하자보수 종료시 각 주체별 업무와 역할을 연구의 범위로 하였다. 분석대상은 국내 건설회사의 시공평가 순위 10위 이내의 회사에서 분양을 목적으로 건립하여 1996년 1월 이후에 사용검사된 공동주택을 대상으로 하였다. 하자종료 방법은 특수한 경우가 아닌 입주자대표회의와 사업주체간의 협의에 의해서 종료되는 방법으로 하였으며, 주택유형은 전국에 걸쳐 분포된 계단실형 공동주택 14평형에서 60평형까지로 하였다.

2 하자에 대한 이론적 고찰

2.1 하자의 정의 및 범위

‘하자(瑕疵)’라는 용어는 일반적으로 법률 또는 당사자가 예상하는 정상적인 상태를 충족하지 못하는 흠이나 결함이 있는 상태를 의미하며, 관점에 따라 다양하게 해석되고 있다.

「공동주택관리령 제16조」에 명시된 하자의 범위는 ‘공사상의 잘못으로 인하여 발생한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수 및 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 고사 및 입상불량 등으로서 건

축물 또는 시설물 등의 기능상 미관상 또는 안전관리에 지장을 가져올 정도의 하자'를 범위로 하고있다.

2.2 하자보수 관련개념

하자보수 보증금은 건설공사에서 발생하는 하자보수를 직접 담보할 수 있는 것으로서 사업주체가 법에서 정한 일정한 금액을 예치하는 제도이다.

하자보수 종료는 입주 후 3년 동안 발생한 하자에 대하여 실현 가능한 보수처리는 처리하고, 잔존한 미처리 하자나 치유하기 어려운 결함에 대하여 사업주체와 입주자대표회의 간에 하자보수에 대한 사업주체의 책임한계를 결론 내리고, 하자보수 종료 이후에는 주택소비가 자치적으로 유지관리계획을 세워서 건물을 유지관리하는 것이다.

3. 공동주택 하자보수의 종료처리 현황

3.1 하자처리 실태조사 개요

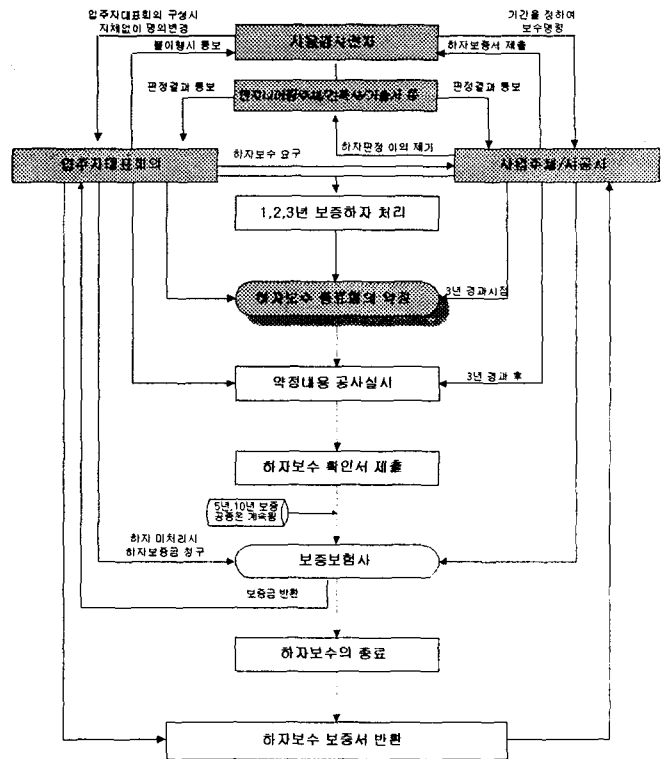
본 조사는 전국에 걸쳐 분포된, 1996년도 1월 이후에 입주한 아파트로서, 최근에 의무하자보증기간(3년)이 만료되어 하자보수 종료에 이루어진 15개 단지 8,027세대와 하자보증기간이 만료되었음에도 하자보수 종료에 이루어지지 않은 단지과 하자보수 종료를 추진 중이거나 하자보증기간 내에 있는 아파트 10개 단지 5,900세대의 15층부터 28층까지의 총 25개 단지로 13,927세대 156동 510,211평을 대상으로 하였다.

조사방법은 의무하자보증기간 동안 발생되고 치유된 것의 기록인 하자보수관리대장을 중심으로 하자의 발생실태를 조사·분석하였고, 의무하자보수기간 만료시점에서 입주자대표회의가 하자종료 조건으로 건설사에 요구하는 내용인 하자보수종료 협의서를 입수하여 집행된 내용을 건축, 전기, 설비, 토목, 조경의 5개 항목으로 구분하여 비교적 하자발생빈도가 높은 공종을 대상으로 조사·분석하였다. 그림 1은 공동주택의 일반적인 하자보수 처리의 흐름도이다.¹⁾

3.2 하자보수 종료의 현황

기존 하자보수 종료의 절차는 입주 후 3년의 의무 하자보증기간이 만료되면, 사업주체는 입주자대표회의에게 하자보수종료 협의를 요청하고, 보증기관은 사업주체에 하자보수 완료를 요청하여 종료협약이 시작된다. 입주자대표회의에서는 건설사에 3년동안 처리되지 못한 하자와 추가적 요청사항 등의 하자보수에 관련된 모든 문제점을 조사하여 보수를 요청한다.

사업주체는 입주자대표회의와 공동으로 요청한 사안을 현장실사를 거친 후 협의를 진행한다. 이렇게 협의된 내용에 대하여는 하자보수 공사를 조속히 실시하여 완료하여야 한다. 하자보수 종료시 협의내용 이행이 완료되면, 입주자대



표회의로부터 하자보수완료확인서를 수령함과 동시에 하자이행보증서를 반환받아 보증보험사에 보내면, 보증보험사에서 확인하여 이상이 없을때 하자보수 종료에 완료된다. 그림 2는 기존 하자보수 종료의 절차를 나타내고 있다.

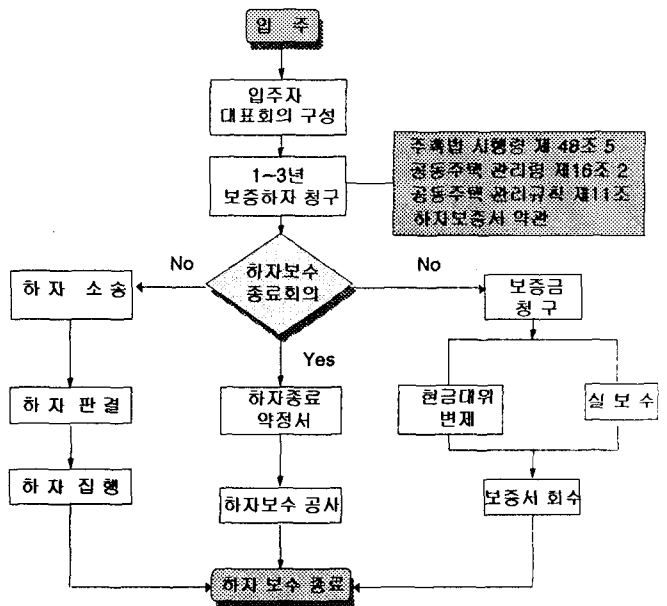


그림 2. 기존 하자보수의 종료절차

조사대상 아파트 15개 단지에서 사용검사 후 하자보수 종료에 이루어진 기간은 표 1과 같이 주체사업 아파트 49.6개월, 도급사업 아파트 49개월, 재개발·재건축 아파트 56.6개월로 평균 50.8개월이 소요되었다. 이는 단기 하자보증기

1 연구자가 하자보수처리 실태를 토대로 하자보수의 일반적인 처리흐름도를 정리하였음.

간이 36개월인 것을 고려하면, 14.8개월이 더 소요되어 공동주택에서 하자보수 종료에 문제점이 있음을 나타내고 있다. 이것은 하자보수 종료에 대한 하자판정기준, 절차와 방법에 문제가 있기 때문인 것으로 판단된다.

표 1. 단지별 하자보수 종료기간

단지명	세대 수 (A)	건축 연법적 (평) (B)	준공 (년.월) (C)	하자종료 (년.월) (D)	종료 기간 (월) (D-C)	비고
A단지	1,504	55,725	'96.02	'02.03	73	도급사업
B단지	456	14,772	'96.08	'00.11	51	도급사업
C단지	252	11,151	'96.10	'02.06	68	자체사업
D단지	252	9,959	'96.10	'01.10	60	재건축
E단지	679	27,776	'96.11	'01.01	50	자체사업
F단지	480	13,845	'96.11	'99.12	37	도급사업
G단지	584	13,752	'96.11	'01.08	57	자체사업
H단지	235	7,055	'97.11	'01.12	49	도급사업
I단지	269	9,477	'97.12	'02.04	52	재건축
J단지	206	7,759	'98.03	'01.12	45	도급사업
K단지	496	14,079	'98.09	'01.12	39	도급사업
L단지	396	12,988	'98.09	'02.04	43	자체사업
M단지	446	16,048	'98.12	'02.02	38	자체사업
N단지	1,236	42,306	'97.08	'02.06	58	재개발
O단지	536	20,604	'98.12	'02.06	42	자체사업
소계	8,027	277,296			762	
평균치	535 세대	18,486평			50.8월	

3.3 하자보수 종료의 문제점 및 개선방향

실태조사를 통한 하자보수의 문제점은 하자보수 종료기간의 파다, 하자종료 추진의 정형화된 절차 미비, 하자보증서와 하자보증의 불일치, 하자에 대한 판정 기준 및 기구의 불비, 하자보수의 개념 부족, 설계 미고려에 대한 문제, 시공의 품질관리 미비, 관리주체의 역할 미비, 유지관리의 개념부족, 하자에 대한 객관적인 기준보다는 집단 민원화로 요구사항을 관철시키려는 경향, 하자조사 용역업체의 기술편차 등으로 나타났다.

개선방향은 하자보수 종료기간의 단축, 하자보수 종료의 정형화된 추진절차 정립, 공동주택관리령의 하자범위와 하자보증의 일치화, 하자판정 및 관리기구 전문화, 하자보수의 개념 정립, 유지관리성을 고려한 설계개념 반영, 시공품질 확보 및 재하자 방지, 관리주체의 역할개선, 유지관리개념의 변화 등으로 추진하였다.

4. 공동주택 하자종료 처리의 개선방안

4.1 하자보수 종료처리 의 모색

공동주택의 특성상 2년이 경과하면 시공자의 최소한의 돌보기 기간은 종료되고, 그 이후는 하자보수 보다는 유지관리의 개념으로 보아야 한다. 공동주택의 특성상 지속적으로 발생하는 결함 진부를 완벽하게 치유하기란 현실적으로 대단히 어렵다. 따라서 3년경과 시점에서 잔존하는 문제를 포괄적으로 정리할 필요가 있다. 하자보수 종료 이후에는 자치적 유지보수가 건물의 생애주기 동안 계속되어야 한다.

주택공급자의 입장에서 보면, 3년이 경과된 공동주택에서 발생하는 고질적이고 물리적인 결합인 결로, 균열누수, 변형과 환경상의 결합인 소음진동, 일조권, 권리상의 하자인 각종 문제에 대하여 계속적으로 유지관리하기에는 문제점이 있다. 주택소비자 입장에서 이러한 하자보수를 시공사에 요청하다 보니 제때에 처리가 이루어지지 않아 건물의 관리가 어렵게 된다. 그러므로 현행 공법의 한계와 사용환경상에 발생하는 요인, 경제상의 항변 등을 종합적으로 고려하여 주택공급자의 책임한계를 3년 경과시점에서 하자보수 종료로 매듭짓고 이후부터는 주택소비자의 책임 아래 건물을 관리하도록 해야한다.

4.2 하자보수 종료에 대한 제안

기존의 하자보수 종료 추진절차에서 문제가 되는 것은, 중요하자에 대한 판정기준이 없었다는 점과 하자보수 종료의 추진이 사용검사 후 3년이 지난 후에야 논의가 시작되었다는 점이다. 그림 3은 하자보수종료의 문제점을 개선하여 본 연구에서 제안한 절차이다.

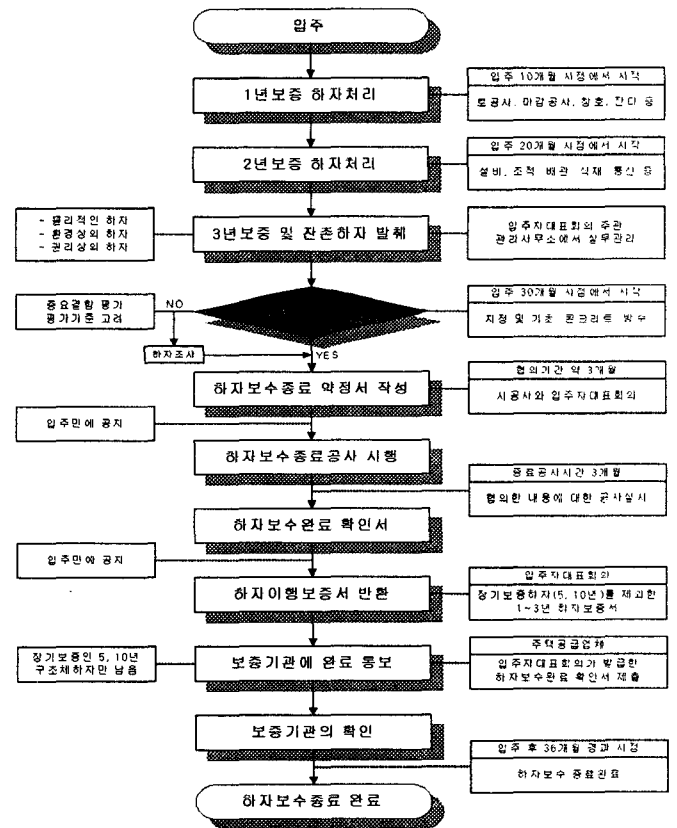


그림 3. 개선된 하자보수 절차도

또한 그림 4에서 기존의 방법을 개선하여 하자보수 종료의 방법으로 보증금 청구와 소송에 대한 것은 본 연구대상에서 제외하고, 사업주체와 입주자대표회의 간에 합리적인 기준과 절차로 진행되는 하자보수 종료의 방법을 제안하였다.

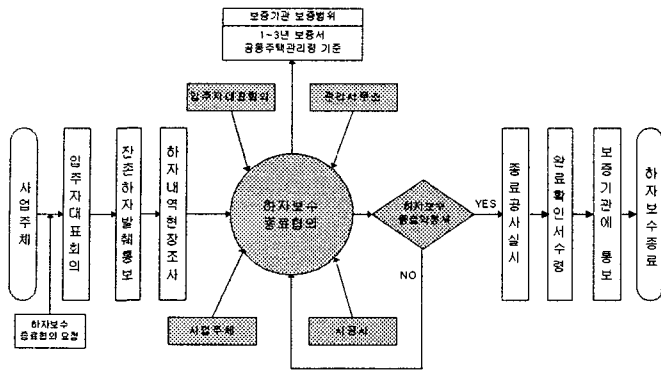


그림 4. 하자보수 종료방법에 대한 절차도

5. 결론

공동주택관리령에 명시된 하자의 범위와 책임보증기간은 정량적 개념이 부족하고, 하자보증도 포괄적 개념으로 구성되어 있어서, 하자발생시 하자보수 종료처리가 원활히 진행되지 못하고 있다.

본 연구에서는 현행 공동주택에서 발생하고 있는 하자 실태와 하자보수 종료현황을 조사·분석하여, 주택공급자와 주택소비자 측면에서 단기(3년) 하자보수 종료에 대한 방법, 사업 주체별 업무와 역할에 대해 합리적인 기준을 제시하였다. 그리고 중요결함에 대한 사업주체의 책임한계와 하자보수 종료의 절차에 대한 타당성을 검증하기 위하여 입주자대표회의, 관리사무소장, 건설사 하자 담당자들을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

본 연구에서는 공동주택에서 발생하는 많은 종류의 하자 중에서 일부분의 하자들에 대한 평가기준을 제시하였으나, 이를 보다 구체화하여 공동주택관리령에 구분된 17개 공종별 하자평가를 정량화함으로써 객관적으로 처리할 수 있도록 하며, 물리적 하자, 환경상의 하자, 권리상의 하자에 대한 사업주체의 책임한계를 구체화하는 연구가 필요하다.

참고문헌

1. 건설교통부, 시설물안전진단협회, 시설물안전관리업무편람, 1995
2. 권대우, 공동주택 분양업자의 하자담보책임에 관한 연구, 한국 소비자보호원, 1998
3. 국토개발원, 공동주택의 효율적 유지관리제도 연구, 1987
4. 김용철, 공동주택 하자에 대한 품질개선 방안에 관한 연구, 부산대학교 산업대학원 석사학위논문, 1999
5. 김대석, 유지관리성분석과 설계VE의 연계성방안에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문, 2000
6. 김춘하, 공동주택 건설공사 시공단계에서의 ISO운영체계 활용방안에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문, 1999
7. 동부건설주식회사, 하자보수사례집, 1995~2001
8. 서재용, 노후 공동주택의 재건축과 리모델링 결정방법에 관한 연구, 서울시립대학교 석사학위논문, 2002
9. 심상태, 공동주택 하자실태 및 그 방지대책에 관한 연구, 계명대학교 산업기술대학원 건축공학과 석사학위논문, 1997
10. 안광수, 우리나라 공동주택 하자처리 시스템의 개선방안에 관한 연구, 고려대학교 석사학위논문, 1996
11. 이기철, 공동주택 건설공사의 하자담보책임제도분석연구, 중앙대학교 석사학위논문, 1998
12. 이명하, 양순갑, 공동주택의 하자에 대한 조사 및 분석에 관한 연구, 1996
13. 최민수, 민용, 건설공사 하자담보책임 제도의 합리화 방안, 한국건설산업연구원, 1998
14. 건설관리연구원, 공동주택의 하자처리절차 및 방법, 2000
15. 건설기술연구원, 공동주택의 하자평가 및 운용체계연구, 1997

Abstract

Defect problems happening in the course of stressing quantity expansion of residence supply due to lack in maintenance are intensifying insincerity of construction business resulting from the psychological and economic damage, and there are many quarrel between residence suppliers and consumers. Because an apartment house's quality is decided by various elements from design, to lotting-out, construction, and after-management, it is limited to express house capacity and standard to appraise defect objectively and quantifiably. The bound of defect and the period of guarantee expressed clearly in regulation of apartment house lack in quantifiable concept, and guarantee of defect is composed of a general concept. Therefore the big difference in opinion about defect and the bound of repair makes repair process slow and only to increase social costs.

This research will give residence suppliers and consumers a reasonable way to solve repair process during the obliged period of guarantee since moving into from a process which are design, planing, construction, and after management. Furthermore it will present each business and role to conclude defect repair easily, so I planed to promote maintenance after conclusion of defect repair.

Keywords : an apartment house, defect, the guarantee of defect, the conclusion of defect repair