

공동주택 하자담보책임기간의 조정을 위한 공종별 검토방법에 관한 연구

Study on the investment method for the coordination of the performance assurance term in the Apartment Housing

박근수*

채창우**

Park, Geun Soo

Chae, Chang Woo

Abstract

This study focused on the suggestion that is improved alternation with relation to construction item & assurance term in order to deal with the assurance conflict efficiently which have been happened in the apartment housing. To correspond to this purpose of research, as a first step, we introduced the add item & sub item of construction work on the basis upon construction specifications of the number of 17 on housing law as a alternation of the defects assurance construction item that is necessary to correct as soon as possible. As a second step of the research, we did cross analysis & compare the result of defects happened to the apartment housing complex of 293 with the defect' rate of construction work excepted from the supervisory item, and main performance estimation items in the HPGS(House Performance Grading System), and analysis results introduced from question survey. As the result of this research work, we became to reflect the improving schemes on the housing Law the year of 2007.

KeyWords : apartment housing; defect; defect assurance system; assurance term

주요어 : 공동주택; 하자; 하자담보책임제도; 보증기간

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

1) 연구배경

국토해양부는 '2012년 우리 주택의 비전'을 제시하고 장기적인 추진방안을 담은 주택분야의 최상위 계획인 『주택종합 계획(03~12)』을 확정하고 시행한다. 특히 '12년까지의 주택정책 지표'를 제시하면서 주택공급 확대·국민주거복지 향상 등을 위한 중장기적 추진전략으로서 6가지를 마련하였는데, 여기에 주택보급을 제고를 위한 총 500만호 주택공급계획과 더불어 고품질주택 확보방안 등을 담고 있음은 주택관리측면에서 매우 주목할만한 사항이다.

정부로서는 2012년도가 되면 국내의 주택시장이 당면하고 있는 다양한 문제(주택부족·가격불안·주거복지 등)가 해결될 것으로 전망하고 있으나, 이러한 전망을 가능케 하기 위해서는 '주거환경서비스'의 품질을 보장하는 제도·기술기반이 우선적으로 정비되어야 할 것으로 판단된다. 따라서 이를 정책적 맥락에서 본다면, 앞으로 남은 5년간 정부가 대규모 주택공급과정에서 주거환경서비스의 품질을 보장하는 수단으로서 주택법에서 **공동주택의 하자담보책임제도를 정비할 필요성이** 매우 높다고 할 수 있다.

* 정회원(주저자), 한국건설기술연구원, 건축도시연구실 선임연구원
** 정회원(교신저자), 한국건설기술연구원, 건축도시연구실 책임연구원
이 연구논문은 국토해양부가 정책적으로 지원하는 과제의 일환으로 작성됨

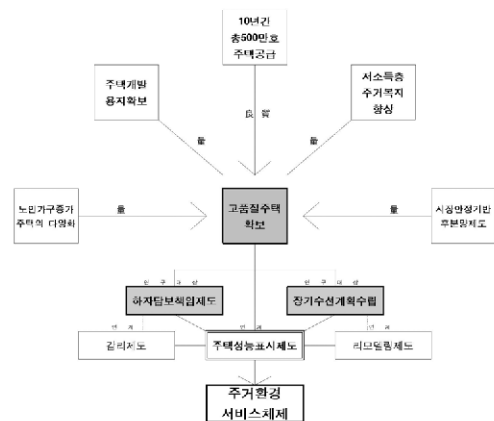


그림1. 주거환경서비스의 품질을 보장하는 제도기반

공동주택은 구분소유권이 인정되는 집합건물로 분류되고 있다. 그러나 「주택법」에서 주택의 건설·공급·관리(하자 포함)에 관한 사항을 별도로 정하고 있기 때문에 「집합건물법」에 대해 특별법의 관계에 있는 「주택법」이 우선 적용되는 대신 집합건물법의 하자담보책임 규정은 적용되지 않았다. 그러나 2004년 4월 대법원이 집합건물의 하자담보책임기간을 10년을 적용하도록 한 판결이 하자보수관련 분쟁의 확산, 하자부담을 우려한 주택공급급감, 분양가인상 등의 주택산업 전반에 심각한 부작용을

날을 것으로 우려되자 2004년 11월 정부부처는 차관회의를 통해 「집합건물법」 제9조(「민법」 준용)와 부칙 제6조(「주택법」 적용배제)의 적용을 배제토록 조치하고, 「주택법시행령」 제59조 및 제62조를 개정하여 하자담보 책임기간에 대해서는 관련부처가 합리적인 조정방안을 마련하기로 결정하였다. 이에 따라 국토해양부(前 건설교통부)에서는 공중별 하자발생 유형의 분석을 통한 보수공종을 도출하고 공중별 하자담보책임기간을 합리적으로 조정하기 위해서 본 연구를 추진하게 되었다.

2) 연구목적 및 목표

본 논문에서는 연구목적은 하자보수의 책임을 지는 시설공사와, 하자보수의 책임기간을 둘러싼 하자관련분쟁의 효율적인 처리를 위해 합리적 조정방안을 마련하는데 두기로 한다. 이에 따른 연구목표는 주택법 시행령 제59조 제1항 별표6에서 정하는 17개 공종의 55개 시설공사항목별 하자담보책임기간에 대해서 사회·경제적 변화에 따라서 새로이 추가되거나 현장의 필요에 의해 소멸 또는 변경된 시설공사 항목을 반영하고, 이를 기반으로 변경된 시설공사항목별로 하자담보책임기간의 조정방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구추진방법

현행 공종의 개선을 위해서 사회·경제·기술적 추종성을 살펴보고 신소재·신공법의 적용에 따른 하자발생유형을 조사하여 새로이 분화되거나 추가된 공종을 설정하였다. 하자책임기간의 조정에서는 우선적으로 시공실무자를 대상으로한 면담조사의 조정안(중간값)을 기준으로, 하자다발(瑕疵多發)공종인지의 여부·하자가 발생하는 시기적 분포·하자담보책임기간을 초과하여 보수가 이루어지는 공종인지의 여부·보수가 지연되는 요인가운데 시공상의 결함이 원인이 된 공종인지의 여부를 분석·검토하였다. 이와더불어 감리대상으로 환원된 공종과 주택성능표시항목과 관련성이 높은 공종을 비교하여 책임기간을 조정하였다.

II. 하자담보책임 관련제도

2.1 공동주택 하자담보책임제도의 연혁

국내의 하자담보책임제도는 「주택건설촉진법」¹⁾이 제정된 후, 일부개정(1978. 12. 5 법률 제3137호)을 통해, 대통령령이 정하는 바에 따라 사업주체로 하여금 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설의 하자를 보수할 책임이 있는 것으로 하여 도입되었다. 이후에 「공동주택관리령」(제정 1979. 11.21 대통령령 제9665호)이 제정되었는데, 동 영

1) 주택이 없는 국민의 주거생활의 안정을 도모하고 모든 국민의 주거수준의 향상을 기하기 위하여 주택의 건설·공급과 이를 위한 자금의 조달·운용등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 제정됨(1972. 12. 30 법률 제2409호).

에 의거 사업주체에 의한 공동주택등의 하자보수기간은 주요시설인 경우에는 2년이상으로 하고, 그외의 시설인 경우에는 1년이상으로 하되, 하자보수대상시설의 종류 및 범위와 기간을 건설부령으로 정하도록 하였다.

또한 「공동주택관리규칙」(전문개정 1982. 2. 22 건설부령 제318호)에 의거 하자보수대상 시설공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수책임기간을 대지조성공사 등 17개 공종으로 구분하여 1년 또는 2년으로 정하여 운용하다가, 사업주체의 하자보수책임을 강화하기 위하여 골조공사, 지붕 및 방수공사와 승강기 설비공사등 주요기본공사에 대한 사업주체의 하자보수책임기간을 2년에서 3년으로 연장하였다(1986. 9. 23 건설부령 제408호 일부개정).

이후 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 주거복지 및 주택관리 등의 부분을 보강하여 「주택법」으로 전문개정²⁾됨에 따라 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하는 한편, 「공동주택관리령」을 흡수 통합한 「주택법시행령」(전문개정 2003. 11. 29, 대통령령 제18146호)의 개정으로 하자보수책임을 시설공사별·내력구조부별로 구분하여 하자보수책임기간을 정하여 운용하여 현재에 이르고 있다.

표1. 공동주택 보급률 및 제도의 변화

구분	1980년	1985년	2003년	2012년
주택재고현황	531.9만호	610.5만호	1,236만호	-
주택보급률(전국)	71.2%	69.8%	101.2%	116.7%
공동주택 점유율	10.0%	22.7%	50%	-
아파트 점유비중	7.0%	13.5%	52.0%	약60% 예상
분기점	공동주택 관리령 제정(1979.11) 사업주체의 하자보수 기간 설정(1979.11) 하자의 범위, 보수책임기간을 17개공종별 1~2년으로 정함(1982.2)	정기수선에 관한 기준 제정(1984.1) 사업주체의 하자보수 책임강화를 위해 주요 기본공사의 책임기간을 2~3년으로 상향조정(1986.9)	정기수선계획에 근거하여 총당금액별(2003.12) 집단집 제6조제 주택법도의 관계규정 신 주택법에서 정한 하자보수책임의 강화 및 주택법에서 정한 주택성능보증은 하자보수책임기간 통해 주거서비스향상에 미치는 것으로 개개. 정(2005.5.26)	공동주택 저그 1145만호 예상

2.2 국내 하자담보책임기간의 제반규정

주택법 등에서 정하고 있는 주택건설의 사업주체는 공사상의 잘못으로 인한 균열과 더불어 처짐·누수·작동불량 및 기능불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 경우에 시설공사별로 규정된 하자보수책임기간 동안 하자보수의 무가 있다고 규정하고 있다³⁾. 다만 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 사용검사일⁴⁾로부터 10년이내의 범위에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 하여 그 기간을 기타 시설공사의 1~3년과는 달리 5~10

2) 주택법 제정(2003. 5. 29, 법률 제6916호)
3) 주택법 제46조, 시행령 제59조 제1항 별표6
4) 주택단지안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용 승인일을 말하며, 이것은 주택법상 하자담보책임기간의 기산점이 될 수 있다.

년으로 장기화시켜놓은 것이 특징이다.

III. 하자담보 공종 및 책임기간 조정을 위한 검토

3.1 하자담보 책임공종의 개선필요성

1) 하자담보책임제도의 적용대상

현재 국내에서 하자담보책임제도의 적용을 받는 공동주택의 규모를 살펴보면, 2005년 현재, 분양공동주택과 주상복합건축물을 포함하여 모두 12,567개단지⁵⁾에 이르는 것으로 집계되고 있다. 사업승인 공동주택의 경우는 11,757개단지로서 전체의 93.5%를 상회하는 점유율을 보이며, 반면에 건축허가를 받아서 건설된 주상복합건축물이 차지하는 비중은 6.5%에 이르고 있다. 이러한 집계결과로부터 주택성능을 보증하는 공동주택의 하자담보책임제도상의 공종과 책임기간이 갖는 중요성을 간접적으로 판단할 수 있다.

표2. 하자담보책임제도의 적용대상

구분	규모	적용규정
주택법 제16조의 사업승인을 받은 공동주택	공동주택 20세대 이상	주택법 시행령 제59조 (사업주체의 하자보수) (령 59조 제1항 별표6) 외에
건축법 제8조의 허가를 받아 분양한 공동주택 및 복합건축물	공동주택 20세대 미만 상업지역·준주거지역안에 주택비를 90%미만으로 건축된 것으로서, 건축가능구역은 공동주택이나 복합건축물의 용도가 허용되는 지역·지구	동 시행령 제60조 (하자보수보증금) 동 시행령 제61조 (보증금의 반환) 동 시행령 제62조 (내력구조부의 하자보수)

(2) 현행 하자보수공종의 문제점

2003년에 새로이 제정된 주택법 시행령 제59조 제1항의 별표6에 제시된 하자보수책임기간은 1986년 9월의 공동주택 관리규칙개정시 사업주체의 하자보수책임강화를 위해 주요기본공사의 책임기간을 상향조정한 이후 거의 20년동안 기본골격을 그대로 유지하고 있다. 특히 하자보수공종의 경우에 있어서는 1982년 2월에 제정된 공동주택 관리규칙⁶⁾에 의거하여 하자의 범위와 책임기간을 대지조성공사 등 17개 공종으로 구분하여 정해 놓은 이래로 만23년이 경과하고 있다<표1 참조>.

앞의 <표1>에서 볼 수 있듯이, 하자보수제도가 도입되고⁷⁾ 하자보수책임기간과 공종이 정해진 1980년대 중반 만

해도 공동주택 점유율이 22.7%이고 특히 아파트의 점유비중이 13.5%에 불과하였으나, 만 20년이 경과한 현재의 아파트 점유비중이 4배에 해당하는 52.0%를 상회하고 있어서 커다란 차이를 보여주고 있다. 이러한 시대변화를 감안할 때, 현행 하자보수공종의 변화추종성은 다음 3가지 측면⁸⁾에서 문제점을 갖고 있다.

그 첫 번째는 성능관리의 문제점으로서, 주택분야의 하자보수공종이 주택건설 감리자 지정기준상의 공종과 연계되어 있지 않아서 일관된 성능관리가 어렵다는 점이다. 두 번째는 시대에 뒤떨어지는 공종분류의 문제로서, 관련기준이 수립된 지 20년이 경과되었음에도 불구하고 현재 쓰이고 있는 공법이나 설비시스템이 세부공사항목에서 누락되어 있어 있기 때문에, 해당 공사에서 결함이 발생하더라도 보수책임기간을 따로 정해놓고 있지 않기 때문에 소비자와 시공자가 모두 피해를 보는 경우가 발생한다는 것이다. 세 번째는 공종분류의 불명확성에 따른 문제로서, 현행의 하자보수공종이 17개 공사항목, 57개 세부공종으로 구분되어 있으나, 세부공종이 구체적으로 어떠한 공사항목을 포괄하고 있는지 명확하지 않기 때문에 해당공종에서 결함이 발생하더라도, 책임소재여부를 둘러싼 분쟁으로 인해 보수공사가 제때에 이루어지 못하는 문제점을 안고 있다. 이러한 3가지 측면을 모두 종합하면, 하자보수공종의 타기준간 연계성을 살펴가면서 현실화 및 세분화 방안을 모색할 명분은 충분히 있다고 봐야 할 것이다.

3.2 하자담보 책임기간의 개선 필요성

하자담보책임기간에 대해서는 시공자와 공동주택 관리자를 대상으로 한 설문조사의 분석⁹⁾결과로부터 개선 필요성과 개선방향에 관련된 시사점을 얻었다.

1) 시급히 개선이 필요한 규정

하자담보책임제도를 구성하는 요소규정을 크게 ‘하자의 정의’, ‘담보책임기간’, ‘하자보수절차’, ‘하자평가(하자입증 책임규명)’로 구분하고 이들 규정 중 개선이 시급한 규정에 대한 설문분석을 수행한 결과, 하자담보책임기간과 하자보수절차가 가장 개선이 시급한 규정인 것으로 나타났다. 특히 하자담보책임기간에 대해서는 시공사는 69.2%가, 관리자는 50%가 개선이 시급하다는 반응을 보였다.

5) 12,567개 단지는 사업승인계획대상의 공동주택 전체 (A+B=11,757개)와 건축허가를 받아서 건설된 주상복합건축물 (810개)을 합친 숫자임. B=승강기설치 또는 중앙집중난방 APT
6) 공동주택 관리규칙은 1982년 2월 22일(건설부령 제318호)에 전문개정이 되었으며, 이보다 앞서서 공동주택 관리령은 1979년 11월 21일(대통령령 제9665호)에 제정되었다. 동 관리령에 의거하여 사업주체의 공동주택 등의 하자보수기간은 주요시설인 경우에는 2년이상으로 하고, 그 외의 시설인 경우에는 1년이상으로 하되, 하자보수대상시설의 종류 및 범위와 기간을 공동주택관리규칙으로 정하도록 한 것임.

7) 하자보수제도는 주택건설촉진법이 1972년 12월 30일(법률 제 2409호)에 제정된 후, 1978년 12월 5일자(법률 제3137호)로 일부 개정되면서 사업주체로 하여금 대통령령이 정하는 바에 따라 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설의 하자를 보수할 책임이 있는 것으로 하여 도입되었다.(건설교통부 내부문건)
8) 제반기준과의 연계성, 공법 및 설비시스템변화의 수용성, 보수책임공종의 명확성 등
9) 설문조사 결과의 분석은 SPSS 12.0을 이용하여 빈도분석과 교차분석을 하였고, pearson 카이제곱검정과 t검정을 실시하였으며, 유의한 사항에 대하여는 상관분석을 실시함.

표3. 개선이 시급한 하자관련 규정

구분	시공사	관리자	
하자담보 책임관련 규정	하자의 정의	7.7	6.0
	하자담보책임기간	69.2	50.0
	하자보수절차	15.4	40.0
	하자평가	7.7	4.0

2) 책임기간의 조정이 필요한 공종

하자담보책임기간을 초과하는 공종은, 해당공종에서의 빈발여부와 더불어 하자민원이 쉽게 해소되지 않는다는 측면을 고려할 때, 책임기간의 조정여부를 검토하는데 중요한 단서가 된다고 보았다. 면담조사의 결과를 종합할 때, 지붕방수, 마감, 급배수위생설비, 난방환기, 철근콘크리트, 창호공사 등이 검토대상이 될 수 있다.

표4. 하자담보책임기간 초과공종의 종합

구분	하자담보책임기간 초과공종의 순위				
	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
시공사(A)	마감	지붕 및 방수	급배수 위생	철근 콘크리트	-
	14.0%	12.8%	10.5%	9.3%	
관리자(B)	지붕 및 방수	마감	급배수 위생	난방환기	창호
	14.5%	11.7%	10.6%	10.6%	8.9%
↓ ↓					
종합(A+B)	지붕방수	마감	급배수위 생	난방환기	철콘, 창호
	27.3	25.7	21.1	10.6	9.3-8.9

IV. 하자담보책임기간의 조정

4.1 하자담보책임 공종의 변경

1) 공종의 현실화

하자보수공종의 세부공사항목에 대한 현실화·세분화 방안을 모색하기 위해 17개 하자보수공종을 중심으로 대한주택공사의 시방서, 건설회사의 공사핸드북을 비교하였다. 또한 이를 토대로 공종의 현실화를 위한 검토유형을 공종분화, 재료변화, 고층화, 삶의질 향상, 기준강화 등의 5가지로 설정하게 되었다.

2) 공종의 조정방안

위의 <표5>는 현실화를 위해 추가해야할 세부공사항목과 항목에 대해 세분화시킨 결과를 보여주고 있다. 즉, 공종 분류가 되어 있지 않던 지정 및 기초공사·철근콘크리트·조적공사·지붕 및 방수공사에 대한 재분류작업을 포함하여, 세부공사항목이 19개가 추가되어 57개에서 76개로 확대·조정하였다. 현실화를 위한 세부공종의 분화중에서

건축공사에 국한시켜보면, 지정 및 기초공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사 등 미분화된 4개 공종에 대해서 우선적으로 실시하였으며, 이를 통해 4개 공종에서 기본공종을 제외하고 7개 공사항목이 추가되면서 11개 세부공사항목으로 분화되었다.

표5. 하자보수공종의 현실화를 위한 추가공종(음영)

공종	세부공사항목		추가된 세부공사 항목	추가요인
	기존	변경		
01. 대지조성공사	5	5		
02. 목의급수	4	4		
03. 지정 및 기초공사	1	2	조적기초·달뚝기초 공사	1
04. 철근콘크리트공사	1	3	일반콘크리트·특수콘크리트·프리캐스트 콘크리트공사	2
05. 출결공사	3	3		
06. 조적공사	1	3	일반벽돌·점토벽돌·블록공사	2
07. 도공사	2	2		
08. 창호공사	2	3	유리공사	1
09. 지붕 및 방수공사	1	3	지붕·흙통 및 우수관·방수공사	2
10. 마감공사	5	7	단열공사·욕사기공사	2
11. 조적공사	3	6	근수 및 커수·조경포장·쿠대시공사	3
12. 준공사	3	4	금속공사	1
13. 난방환기 및 공조설비공사	6	6		
14. 급·배수위생설비공사	5	6	특수설비공사	1
15. 가스 및 소화설비공사	3	3		
16. 전기 및 전력설비공사	9	9		
17. 통신·신호 및 방재설비	3	7	감사 제어설비·가정자동화설비·0 동통신구내선설비·정보통신설비공사	4
총계	57	76		19

4.2 하자담보책임기간의 조정을 위한 검토

1) 하자발생 실태조사 결과

하자발생 실태과약을 위한 시공사·관리자 대상의 면담 조사결과로부터 공종별 하자담보 책임기간을 조정을 위한 단서로서 하자다발공종·하자발생시기·담보책임기간 초과공종·하자보수지연 공종을 추려낼 수 있었는데, 책임기간의 조정이 필요한 공종에 대해서는 결과적으로 하자보수지연이 이루어지는 공종으로 수렴되는 특징을 보였다.

따라서 하자보수가 지연되는 공종의 경우, 그 요인은 크게 4가지로 나눌 수 있지만, 대부분 ‘책임져야 할 공종의 여부를 둘러싼 분쟁’과 공사목적물에 대한 총체적 불만족 때문에 지연되고 있음을 알 수 있다. 특히 전면제시공의 경우는 시공상의 결함이 문제가 된 것으로 판단할 때, 해당공종의 책임기간에 대해서는 반드시 조정이 필요하다고 판단하였다.. 책임공종의 시비대상이 된 공종의 경우, 무엇보다도 공종분류가 이루어지지 않았다는 점을 들 수 있다. 결론적으로, 담보책임기간의 초과사유로 볼 때, 책임기간의 조정이 필요한 대상공종은, 총 11개로서 여기에는 철근콘크리트, 목, 창호, 지붕 및 방수, 마감, 잠공사 등의 6개 건축공사와 난방환기, 급배수위생, 가스 및 소화, 전기 및 전력설비 등의 5개 설비공사를 포함시킬 수 있다.

표6. 하자보수지연요인의 종합

공종	보수지연요인							→	해소방식	
	시공사				관리자				책임기간	등급분류
	불량도	신용성	계약준수성	책임의식	항목별	신속성	계약준수성			
대시조성		●				○			●	
옥외급수위생관리			●			○			●	
지장및기초		●				○			●	
철근콘크리트		●				○		○	●	
철골		●				○			●	
조적		●				○			●	
목		●				○			●	
창호		●				○			●	
시공및급수		●				○			●	
미감		●				○			●	
소경			●					○	●	
집		●				○			●	
난방환기공기조화		●				○			●	
급배수위생설비		●				○			●	
가스및수화설비		●				○			●	
전기및전력설비		●				○			●	
통신신호및방재설비		●				○			●	

2) 주택감리대상으로 환원된 공종의 검토

<표7>에서 음영처리된 11개공종은 주택건설공사 감리 대상에서 제외되는 공사항목이었으나, 2005년 3월 9일의 개정을 통해서 다시금 감리대상 공종으로 환원된 건축 및 조경분야의 공종들이다. 이들은 감리에서 제외된 후, 하자가 많이 발생함으로써 감리의 필요성을 재인식시켜준 것인데 특히 도배공사, 가구공사, 주방용구공사, 도장공사, 타일공사 등에서 하자가 많이 발생하였던 점에서 책임기간에 대한 조정과정에서 이들을 반영할 필요가 있었다.

표7. 감리대상 환원공종의 책임기간

하자보수공종	책임기간	감리환원 및 하자발생공종	책임기간 조정대상
01. 대시조성공사	-	-	-
02. 옥외급수위생관리공사	-	-	-
03. 지장 및 기초공사	-	-	-
04. 철근콘크리트 공사	-	-	-
05. 철공사	-	-	-
06. 조적공사	-	-	-
07. 목공사	구조체비행재 2	-	-
08. 창호공사	수장특공사 1	기구공사(선발장 등) ●14.7%	→ 2. 기구공사
09. 지붕 및 방수공사	유리공사 1	●4.3%	-
10. 마감공사	미장공사 1	-	-
	수장공사 1	-	-
	철공사 1	도장공사 ●10.8%	→ 4. 도장공사
	도배공사 1	도배공사 ●26.7%	→ 1. 도배공사
	타일공사 1	타일공사, 돌공사(1.23%) ●9.8%	→ 5. 타일공사
11. 조경공사	식재공사 1	진되심기공사	-
	조경시설물공사 1	부대시설공사(0.07%)	-
12. 집공사	온돌공사 1	온돌공사	-
	주방기구공사 1	주방용구공사 ●11.8%	→ 3. 주방용구공사
	옥내·옥외설비 2	집공사 ●3.6%	-
13. 난방환기공기조화공사	급수설비공사 1	-	-
	급배수위생설비공사 1	-	-
14. 급배수위생설비공사	배수통기설비공사 1	-	-
	위생기구설비공사 1	위생기구공사 ●5.9%	-
15. 가스및수화설비공사	집 및 보온공사 1	-	-
16. 전기및전력설비공사	-	-	-
17. 통신신호및방재설비공사	-	-	-

3) 주택성능등급표시제도의 시행

<표8>은 하자보수 17개 공종이 주택성능표시제도의 5개 분야 평가항목과 맺는 관계를 통해서 책임기간의 조정대상으로 설정된 근거를 보여주고 있다. 조정대상의 설정은 공종별 세부공사를 완료한 결과가, 특정분야

평가항목의 성능을 발휘하는데 영향을 끼칠 것이라는 점을 전제로 하고 있는 만큼, 관련된 평가항목이 많으면 많아질수록, 해당 세부공사항목에 대한 보수의 책임을 부과해야 한다는 측면에서 조정대상 공종을 설정하였다. 이러한 원칙에 따라서 책임기간 1년인 마감공사, 조경공사, 위생기구설비공사를 1차적인 조정대상으로 설정하고, 책임기간 3년인 철근콘크리트공사를 2차적인 조정대상으로, 책임기간 2년인 대시조성공사, 옥외급수위생공사, 철골공사, 조적공사, 난방환기공사 등을 3차 조정대상으로 설정하였다.

표8. 주택성능표시항목과 비교를 통한 조정대상도출

보수공종	관련세부공사	책임기간	평가항목 관련사항					책임기간 조정대상		
			소요시간 A	구조 B	환경 C	성형 D	호차 E	1차	2차	3차
01. 대시조성공사	다. 포장공사	2							○	
02. 옥외급수위생	가. 공동구 공사	2		○					○	
03. 지장 및 기초		3								
04. 철근콘크리트	전체	3		○			○		●	
05. 철골공사	가. 구조용 철골공사	2							○	
06. 조적공사	전체	2	○						○	
07. 목공사		1								
08. 창호공사		1								
09. 지붕방수공사	전체	3								
10. 마감공사	나. 수장공사	1			●				●	
	가. 식재공사	2			●				○	
11. 조경공사	다. 조경시설물공사	1				●			●	
12. 집공사	가. 온돌공사	2	○						○	
13. 난방환기공종	가. 울린기설비공사	2			○				○	
	나. 공기조화설비공사	2			○				○	
14. 급배수위생설비	라. 위생기구설비공사	1	●						●	
15. 가스소화설비	나. 소화설비공사	2							○	
	다. 배연설비공사	2							○	
16. 전기전력설비	가. 대관·배선공사	2		○					○	
	자. 송장기인양기설비	3							○	
17. 통신신호및방재	다. 방재설비공사	2							○	

4) 면담조사에 의한 조정안

<표9>는 하자담보책임기간에 대한 응답결과를 분석하여 1차적인 조정안으로 제시한 내용이다. 개선안의 중간값은 시공사와 관리자가 응답한 적정 담보책임기간에 대한 중간값을 나타낸 것인데, 다만 시공자가 응답한 값이 현행 기준을 그대로 답습하는 결과를 보였기 때문에, 시공자의 응답결과를 제외하고 관리자 값만으로 담보책임기간을 도출한 것이다. 시공사나 관리자 모두가 하자담보책임제도 관련규정중에서 개선이 가장 시급한 것을 담보책임기간으로 응답하였으나, 시공사의 경우는 현행 담보책임기간의 조정을 원하지 않은 응답결과를 제시하여 응답의 일관성을 결여한 것으로 나타났다. 이는 담보책임기간의 조정(주로 연장하는 것)에 따라서 증가할 수 있는 담보책임부담금 추가때문인 것으로 판단된다. 본 연구에서는 이러한 이유 때문에 관리자 값을 이용하여 산정한 담보책임기간은 1차로 집계된 설문결과에서 반올림과 버림을 하여 산정하였다. 중간값과 관리자값이 동일한 공사항목과 서로차이를 보인 공사항목은 전체 공사항목의 각각 절반(약50%) 정도 되는 것으로 집계10)하였다.

표9. 면담조사를 통한 하자담보책임기간의 조정안

시설 공사명	세부공사명	개선안 종 간 년	현행 기준 (년)	시설 공사명	세부공사명	개선안 종 간 년	현행 기준 (년)
1. 대지 조성공사	가.토공사	3	3	12.집공사	가.온돌공사	2	3
	나.석축공사	3	4		나.주방기구공사	2	2
	다.옹벽공사	3	4		라.배수설비공사	2	3
	라.배수공사	3	4		가.열원기기 설비공사	3	3
2. 옥외급 수 위생관 련공사	마.포장공사	3	3	13. 난방, 냉기,공기 소확설비	나.공기조화기기설비공사	3	3
	가.공동구 공사	3	3		다.타트설비공사	3	3
	나.지하시수조 공사	3	3		라.배관설비공사	3	3
	다.옥외위생(정화조)관련 라.옥외급수관련공사	2	3		마.보온공사	2	3
3. 지장 및 기초공사	가.기초공사	3	3	14. 급배수 및 전력설 비	바.자동제어설비공사	3	3
	가.구조용 철근공사	3	4		가.급수설비공사	3	3
	나.경량철골공사	3	4		나.온수공급설비공사	3	3
	다.철골부대공사	3	4		다.배수통기설비공사	3	3
4. 철근콘크리트공사	가.구조용 철근공사	3	4	15. 가스 및 소화 설비공사	라.위생기구 설비공사	3	3
	나.경량철골공사	3	4		마.절 및 보온공사	2	3
	다.철골부대공사	3	4		가.가스설비공사	2	3
	가.구조체 및 바탕공사	2	3		나.소화설비공사	2	3
5. 철골 공사	나.수장목공사	2	2	16. 전기 및 전력설 비공사	다.배연설비공사	2	3
	가.창문틀 및 문짝공사	2	2		가.배관·배선공사	2	3
	나.창호철물공사	2	2		나.피뢰침 공사	2	2
	다.방수공사	2	2		다.조명설비 공사	2	2
6. 조적공사	가.창문틀 및 문짝공사	2	2	17. 동·신 선 및 방 충 설비공 사	라.등력설비 공사	2	3
	나.수장목공사	2	2		마.수변전 설비공사	2	3
	다.철골공사	2	2		바.수배전설비공사	2	3
	라.도배공사	1	2		사.전기기기공사	2	3
7. 목공사	마.타일공사	2	2	18. 동·신 선 및 방 충 설비공 사	아.발전설비공사	3	3
	가.식재공사	3	3		지.승강기 및 인양기설비	3	3
	나.장딴시공사	2	2		가.동선·신호설비공사	2	3
	다.조경시설물공사	2	3		나.TV공칭 설비공사	2	3
8. 창호 공사	다.조경시설물공사	2	3	19. 방 충 설비공 사	다.방재설비공사	2	3
	가.창문틀 및 문짝공사	2	2				
	나.창호철물공사	2	2				
	다.방수공사	2	2				
9. 지붕 및 방수공사	가.미장공사	2	2				
	나.수장공사	2	2				
	다.철골공사	2	2				
	라.도배공사	1	2				
10. 마감 공사	마.타일공사	2	2				
	가.식재공사	3	3				
	나.장딴시공사	2	2				
	다.조경시설물공사	2	3				
11. 조정 공사	다.조경시설물공사	2	3				

5) 책임기간의 조정안

이상에서 도출한 4가지 검토요소에 대한 비교를 통해 <표10>과 같이 공종별 책임기간의 조정안을 제시하였다. 공종의 변화를 보면, 책임기간이 1년으로서 주요시설에 해당하지 않던 공사항목이 16개였으나, 책임기간의 조정을 통해 4개(25.0%) 공사항목이 1년에서 2년으로 조정되면서 12개로 줄게 되었다. 책임기간이 2년이었던 세부공사항목은 36개였으나 7개 공사항목(19.4%)이 3년으로 조정되면서 총 32개가 되었다. 그러나 책임기간이 3년이었던 공사항목은 5개였다가, 11개로 증가(2.2배증가)하였고 책임기간이 4년인 공사항목은 2개가 되었다.

표10. 공종별 책임기간에 대한 조정내용

보수공종	관련세부공사	책임기간		
		현행	조정	주요시설
01. 대지조성공사	마. 포장공사	2	3	○
04. 철근콘크리트	전체	3	4	○
08. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사	1	2	▲
09. 지붕방수공사	전체	3	4	○
10. 마감공사	나. 수장공사	1	2	▲
11. 초건공사	가. 식재공사	2	3	○
12. 집공사	다. 조경시설물공사	1	2	▲
13. 난방설비공사	가. 온돌공사	2	3	○
14. 급배수위생설비	가. 열원기기설비공사	2	3	○
15. 가스소확설비	나. 위생기구설비공사	1	3	▲
	나. 소화설비공사	2	3	○
	다. 배연설비공사	2	3	○
총계: 10개 공종	13개 세부공사	1~2년	3개	가. 온돌틀 및 문짝공사 나. 수장공사 다. 조경시설물공사
		1~3년	1개	라. 위생기구설비공사
		2~3년	7개	다. 포장공사 가. 수재공사 가. 온돌공사 가. 열원기기설비공사 나. 소화설비공사 다. 배연설비공사
		3~4년	2개	지. 승강기설비(난수(조))

10) 전체공사항목 57개 가운데, 중간값과 관리자의 값이 동일한 공사항목이 28개(49.1%), 동일하지 않은 공사항목이 29개(50.9%)로 집계되었다.

V. 요약 및 결론

본 연구는 2003년도부터 2012년까지 목표로 한 정부의 주택 500만호 보급계획에 걸맞게 '주거환경서비스'의 품질을 보장하는 제도·기술기반의 우선적인 정비를 기본 목적으로 하고 있으며, 이러한 취지에 맞추어 1986년 9월에 개정되어 20년동안 기본공격을 유지해온 17개 공종별 하자담보책임기간을 개선하는데 목표를 두고 수행되었다. 현실적인 연구배경으로는 주택법의 상위법으로 작용해온 「집합건물법」 제9조(「민법」 준용)와 부칙 제6조(「주택법」 적용배제)의 적용을 배제토록 조치하고, 「주택법시행령」 제59조 및 제62조를 개정하여 하자담보 책임기간에 대해서는 관련부처가 합리적인 조정방안을 마련하기로 결정함에 따라 공종별 하자발생 유형의 분석을 통한 보수공종을 도출하고 공종별 하자담보책임기간에 대한 조정안을 마련하게 되었다.

이러한 취지와 목표에 부응하고자 개선안으로 도출한 보수공종은 현행 17개 공종의 57개 세부공사항목에 대해 재료변화·공법변화·삶의질 향상·고층화/첨단화·관계기준강화 등 5가지 변화요인을 반영하여 76개 공사항목으로 확대하는 안을 제시하였다. 하자담보책임기간의 조정을 위해 하자보수자연요인·감리대상 환원공종·주택성능표시항목·설문조사에 의한 실무자의 조정안을 모두 종합하여 10개 공종, 13개 세부공사의 하자담보책임기간을 조정하는 안을 제시하였다. 이러한 일련의 검토와 조정을 거치고 주택건설 실무자와의 최종검토를 통해서 연구결과를 주택법 시행령 제59조 별표6의 일부 개정안을 법령에 반영¹¹⁾하게 되었다. 이렇게 정부가 하자책임기간의 조정안을 마련하였음에도 하자관정을 위한 표준화된 지침이 없는한 하자관련 분쟁은 계속될 것으로 예상되며, 이부분을 해소하기 위해서는 학계와 정부의 관심이 연구를 통해 지속될 필요가 있다.

참고문헌

1. 건설교통부, 공동주택의 하자담보책임제도와 장기수선계획수립 기준 개선방안연구, 2005.12
2. 건설교통부, 공동주택의 하자평가 및 운용체계연구, 1997.4
3. 주택산업연구원, 공동주택 하자보증제도 개선방안, 1998.3
4. 주택산업연구원, 주택건설공사 품질보증을 위한 제도개선방안연구, 1999.6
5. 주택도시연구원, 입주자편의제고를 위한 아파트관리서비스 공급체제에 관한 연구-선진외국의 하자처리절차간소화 사례를 중심으로-, 2001.8
6. 주택산업연구원, 공동주택 하자보수체계 개선연구, 2004.9

11) 주택건설 자재의 내구연한, 하자발생 빈도 등을 고려하여 57개 세부공사중 타일공사 등 17개 세부공사에 대하여 하자담보책임기간을 각각 1년 연장하고, 주택건설기술의 발달에 의한 공법 변화 등에 따라 20개 세부공사를 하자담보 시설공사에 추가함.(관보 제16463/2007.3.16)