

공동주택 하자실적자료 분석을 통한 철근콘크리트 공사의 하자담보책임기간 비교연구

Comparative Review on Term of Warranty Liability of Reinforced Concrete Work through Occurred Defect Data Analysis in Apartment Building

서 덕 석*

Seo, Deok-Seok

박 준 모**

Park, Jun-Mo

Abstract

As apartment buildings defect lawsuits become socioeconomic problems, an objective basis system for the term of warranty liability of reinforced concrete constructions is urgent. This study was carried out as a basic study for developing a basis system for the term of warranty liability. To do this, defect data actual collected in apartment complexes were collected and analyzed. As the result of checking the cumulative rate of defect occurrence in reinforced concrete construction by year, the point of time of reaching the 90% level was the 5th years, which was similar with the provision of the Apartment Building Management Act. However, the current Supreme Court precedent has decided that the term of warranty liability for the main structural parts in reinforced concrete construction shall be 10 years and the dispute is expected to continue in the future in the defect lawsuit.

키 워 드 : 공동주택, 하자실적자료, 철근콘크리트 공사, 하자담보책임기간

Keywords : apartment building, occurred defect data., reinforced concrete work, term of warranty liability

1. 서 론

1.1 연구의 목적

국내의 공동주택은 단독주택에 비해 상대적으로 다양한 편의시설을 확보하고 있고 에너지 비용이 저렴하다는 점에서 경쟁력이 있다. 이에 따라 1990년대부터는 공동주택이 주된 주거양식으로 각광받고 있으며, 그중에서도 아파트에 대한 선호가 뚜렷하다[1]. 하지만, 아파트는 상대적으로 고가이고 자산으로서 평가되고 있어서, 이에 영향을 미치는 하자에 대한 관심이 급증하고 있다. 특히, 2000년대 중반부터 급증한 하자 소송은 사회경제적인 문제이다.

아파트의 하자 중에서 철근콘크리트 공사에서 발생하는 하자는 가장 많은 보수비용이 소요되기 때문에 분쟁당사자 간의 최대 관심사 중 하나이다. 그러나 균열과 같이 지속적인 관리가 필요한 하자가 필연적으로 발생할 수밖에 없는 철근콘크리트 공사의 특성은 외면한 채, 객관적인 근거조차 없이 과도한 수준의 보수범위, 보수방법 등을 주장하는 사례가 큰 문제로 지적되고 있다. 동일한 맥락에서 하자담보책임기간의 경우도 이해관계자 상호간의 사회적 합의는 고사하고, 명확한 근거체계조차 없이 법령을 개정하는 등 전근대적인 제도운영이 아쉬운 점으로서 지적되고 있다[2]. 이에 본 연구에서는 철근콘크리트 공사에서 실제로 발생한 하자실적자료에 근거하여 현행 하자담보책임기간 관련 규정과 비교함으로써, 향후 제도개선을 위한 기초적 연구를 수행하였다.

2. 하자실적자료와 하자담보책임기간 규정의 비교

국내 공동주택 179개 단지, 128,645 세대에서 발생한 철근콘크리트 공사의 하자실적자료를 수집하여 분석하였다. 연도별로 발생한 누적비율의 변화 추이를 살펴보면, 초기에 해당하는 1~3년차에서는 1년차 11.5%, 2년차 26.6%, 3년차 41.2%로 나타났다. 중기에 해당하는 4~6년차에는, 4년차 76.4%, 5년차 90.4%, 6년차 99.1%로 나타났다. 후기에 해당하는 7~10년차에는 7년차 99.7%, 8년차 99.9%였으며, 9년차에 100%에 도달하는 것으로 확인되었다.

이를, 관련 법령의 규정사항과 비교해보면 주택법의 규정은 4년인데, 4년차까지 누적된 하자발생의 비율은 76.4%였다. 개정된 공동주택관

* 한라대학교 건축학부 교수, 공학박사

** 경산엔지니어링 과장, 공학박사, 교신저자(kseng.lab@gmail.com)

리법의 규정은 5년이고, 5년차까지 누적된 하자발생 비율은 90.4%였다. 반면, 대법원 판례에 따르면 10년인데, 누적된 하자발생 비율은 9년 차에 이미 100%가 되는 것으로 나타났다.

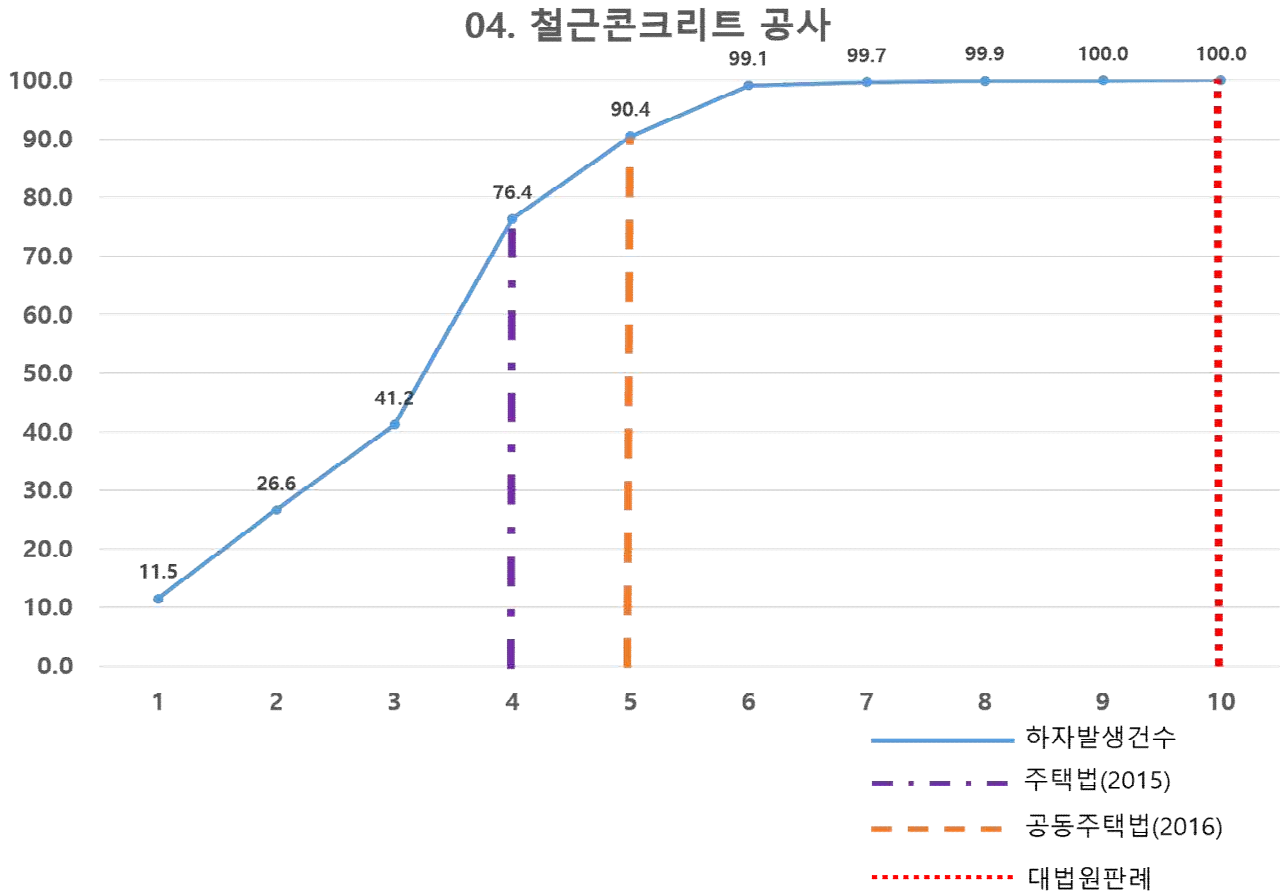


그림 1. 철근콘크리트 공사의 연도별 하자발생추이와 하자담보책임기간 규정의 비교

3. 결 론

공동주택의 철근콘크리트 공사의 하자담보책임기간에 대한 객관적인 근거체계가 절실한 가운데, 본 연구에서는 이를 위한 기초 연구를 수행하였다. 하자발생의 실적자료를 수집하여 분석한 결과, 90% 수준에 도달하는 시점은 5년차로서 공동주택관리법의 규정과 비슷하게 나타났다. 다만, 현행 대법원 판례는 주요 구조부의 경우에 한하여 철근콘크리트 공사의 하자담보책임기간을 10년으로 규정한 바 있기 때문에, 하자 소송에서는 향후로도 논쟁이 지속될 것으로 예상된다.

감사의 글

본 논문은 2016년도 정부(미래창조과학부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구(과제번호: 2016R1A2B4012485)의 일환으로 수행된 연구임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.

참 고 문 헌

1. 박준모, 서덕석, 한국 공동주택의 하자감정을 위한 표준업무절차 개발, International Journal of Applied Engineering Research, 제9권 제23호, pp.18167~18174, 2014,12
2. 박준모, 서덕석, 공동주택 창호공사 하자의 하자담보책임기간에 관한 기초연구, International Conference on Research & Innovation in Environment, Civil and Architecture Engineering, 2017,2