

건설공사 하자담보책임의 개선방안

최 민 수

〈한국건설산업연구원부연구위원·工搏〉

1. 논의의 배경

국내에서는 75년 12월 「예산회계법」 개정시 제70조의 12(공사계약의 담보책임) 조항을 신설하여 건설공사의 하자담보책임에 관한 제도가 도입된 바 있다. 「예산회계법」에서는 그동안 적용 대상 공사의 종류를 일부 조정하였으나, 하자담보책임기간은 공사 종류에 따라 1~5년으로 구분하여 적용하여 왔다.

그런데, 90년대 들어 신행주대교(92.7.31), 청주우암상가(93.1.7)등의 붕괴 사고와 부산구포역 열차전복사고(93.8.28) 등이 연이어 발생함에 따라, 정부에서는 부실공사를 방지한다는 취지 아래 93년 12월 「예산회계법」을 개정하고, 94년에는 「건설업법」 등 관련 법령을 개정하여 건설공사의 하자담보책임기간을 공사종류별로 종전의 1~5년에서 최고 10년으로 연장하였다. 공동주택의 하자보수기간도 94년까지는 공사별로 1~3년으로 설정되어 있었으며, 내력 구조부에 대해서는 별다른 규정이 없었으나, 건설교통부에서는 지난 94년 8월에 부실시공을 방지한다는 취지아래 「공동주택관리령」을 개정하여 공동주택 내력 구조부에 대한 시공업체의 하자보수책임기간을 기둥·내력벽은 10년, 보·바닥·지붕은 5년으로 연장한 바 있다.

그런데 이러한 하자담보책임의 강화 조치

에 대하여 시공자의 입장에서는 다음과 같은 반론을 제기하고 있다.

첫째, 하자담보책임이란 법적으로 무과실 책임으로 해석되고 있는데, 무과실 또는 고의·과실에 대한 책임구분없이 공사 종류에 따라 획일적으로 하자담보책임기간을 규정할 경우, 시공업자에게 과중한 책임을 부과시킬 가능성이 있다는 것이다.

둘째, 시공자는 하자담보책임기간이 경과된 경우에도 시설물의 하자로 인하여 피해나 손해가 발생하면 책임을 지므로, 사실상 무한 책임을 지는 결과를 가져오고 있다.¹⁾

셋째, 양질의 시공물이라도 수명과 안전을 보장하기 위하여 지속적인 유지관리와 그에 대한 엄격한 법적 제도가 뒷받침되어야 하나, 교량 등 일부 구조물을 제외하고 현재까지도 관리 부재와 제도의 미비로 돌발사고의 예방책이 없는 상태이다.

넷째, 제반 시공물은 개발, 기획, 설계, 시공, 감리, 유지관리의 각 과정이 있으나, 아직도 업역간 책임의 구분이 정착되지 않고, 이에 대한 인식이 성숙되지 아니하여 각 당사자간의 모든 책임이 시공자에게 실질적으로 전가되고 있는 것이 현실이다.

다섯째, 건설시장 개방으로 외국 건설업체들이 수주하여 시공한 구조물에 대하여는 민·형사상의 책임을 추궁하기 어려운 점에

비추어 볼 때, 국내 건설업체와의 형평성 문제를 야기할 수 있다.

그러나, 이러한 반론을 일부분 수용하더라도 하자담보책임에 관한 법적 문제를 사회화하여 해석할 필요가 있다. 즉, 어떠한 주체가 되던간에 하자를 보수할 주체는 필요하며, 또한, 시공업체의 하자담보책임기간 이후의 구조물 안전사고에 대하여 책임을 가지는 주체가 필요하다는 것이다. 또한, 건설업체의 부실공사가 사회문제화된 상태에서, 하자담보책임기간을 무조건 단축할 경우, 건설업체의 책임시공의식이 저하될 우려가 있다는 점도 염두에 두어야 한다.

결국, 하자담보책임의 합리성에 대하여는 시공업자의 피해를 최소화하면서도 건설공사의 안전사고 및 하자있는 공사에 대한 소비자의 피해도 역시 최소화하는 방향으로 정립되는 것이 요구되며, 이에 대하여 심도있는 논의가 필요하다.

따라서, 본 고에서는 국내외의 하자담보책임제도 및 해외공사 계약사례 등과 비교·검토하여 현행 하자담보책임제도의 타당성을 살펴보고자 한다. 또한, 장기적인 구조물의 안전성과 연관된 하자에 대하여는 성능보증제도 등과의 연계방안을 검토하여 장·단기 하자에 대한 책임을 합리적으로 해결하기 위한 제도적 개선방안을 제시하고자 한다.

2. 국내의 하자담보책임제도

현행 「민법」 제671조에서는 토지, 건물, 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보 책임을 규정하고 있다. 단, 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속, 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 규정하고 있다. 또한, 하자로 인하여 목적물이 멸실 또

는 훼손된 경우에는 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 이내에 수급인에 대하여 하자보수청구권을 행사하도록 규정하고 있다.

「건설산업기본법」 제28조에서는 민법의 규정을 준용하여 건설공사 목적물의 종류에 따라 완공일로부터 1~10년으로 규정하고 있다. 그리고 다른 법령에 특별한 규정이 있거나, 도급 계약에서 따로 정한 경우는 그에 따르도록 하고 있다. 단, 발주자가 제공한 재료의 품질·규격 등이 기준에 미달하거나, 발주자의 지시에 따라 시공한 경우, 또는 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우에는 책임이 없음을 규정하고 있다.

「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제60조에서는 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 공사의 도급계약을 체결할 때, 그 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 1년이상 10년 이하의 범위내에서 총리령이 정하는 기간동안 당해 공사의 하자보수를 보증하기 위한 하자담보책임기간을 정하도록 하고 있다.

「주택건설촉진법」 제38조 및 「공동주택관리령」 제16조에서는 공동주택의 하자보수기간을 사용검사일로부터 주요 시설인 경우는 2년 이상, 그 외의 시설은 1년 이상으로 규정하고 있다. 단, 공동주택의 내력 구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 기둥·내력벽은 10년, 보·바닥·지붕은 5년의 범위내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임을 규정하고 있다.

「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제15조에서는 대통령령이 정하는 시설물의 경우, 하자담보책임기간 만료일 6개월 이내에 정밀안전진단을 실시하고, 그 결과 시설물의 안전에 지장이 없다고 판정된 때에 한하여 시공자의 하자담보책임이 종료된다. 단, 구조상 주

요 부분에 시공 잘못으로 인하여 중대한 하자가 있을 때에는 시정될 때까지 하자담보책임기간이 연장된다. 또한, 하자담보책임기간 만료후에도 정밀안전진단결과, 시공자의 중대

한 귀책 사유로 인하여 공중의 위험을 발생시킬 하자가 발생했을 때에는 시공자에게 보수를 요청할 수 있도록 규정하고 있다.

〔표 1〕 국가계약법령 및 건설산업기본법의 하자담보책임기간

공사종별	세 부 공 종 별	기 간
교량	① 기둥사이의 거리가 50m이거나 500m이상인 교량의 철근콘크리트 또는 철틀골구조부	10년
	② 길이 500m 미만인 교량의 철근콘크리트 또는 철틀골구조부	7년
	③ 교량중 ①·②외의 공종(교면포장·이음부·난간시설 등)	2년
터널	① 터널(지하철을 포함)의 철근콘크리트 또는 철틀골구조부	10년
	② 터널중 ①외의 공종	5년
철도	① 교량·터널을 제외한 철도시설중 철근콘크리트 또는 철틀골구조부	7년
	② ①외의 시설	5년
공항·삭도	① 철근콘크리트·철틀골구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
항만·사방간척	① 철근콘크리트·철틀골구조부	7년
	② ① 외의 시설	5년
도로	암거·측구포함	2년
댐	① 본체 및 여수로 부분	10년
	② ① 외의 시설	5년
상·하수도	① 철근콘크리트·철틀골구조부	7년
	② 관로 매설·기기설치	3년
관개수로로 매립		3년
부지정지		2년
조경	조경시설물 및 조경식재	2년
발전가스, 산업설비	① 철근콘크리트·철틀골구조부	7년
	② ① 외의 부분	3년
기타 토목		1년
건축	① 대형 공공성 건축물(공동주택·종합병원·관광숙박시설·관람집회시설·대규모 소매점과 16층이상 기타 용도의 건축물)의 기둥 및 내력벽	10년
	② 대형 공공성 건축물중 기둥 및 내력벽외의 구조상 주요부분과 ①외의 건축물중 구조상 주요부분	5년
	③ 건축물중 ①·②와 전문공사를 제외한 기타 부분	1년
전문공사	실내의장, 미장·타일, 도장, 창호설치, 판금, 보일러 설치, 보링, 건축물조립(기둥 및 내력벽의 조립은 제외)	1년
	토공, 석공사, 조적, 철물, 급배수·공동구·지하저수조·냉난방·환기·공기조화·자동제어·가스·배연설비, 포장, 온실 설치	2년
	방수, 지붕, 철근콘크리트, 승강기 및 인양기기 설비	3년

3. 일본의 하자담보책임제도

일본의 건설도급계약약관에서는 「민법」에서 규정하고 있는 하자담보책임기간²⁾을 준용하되, 시공자의 과실과 무과실을 구분하고, 무과실인 경우에는 하자담보책임기간을 현저하게 단축하고 있는 특징이 있다.

일본의 「4회(四會)연합협정」, 「공사도급계약약관」, 「민간건설공사 표준도급계약약관」, 「공공공사 표준도급계약약관」 등에 규정된 하자담보책임기간은 무과실인 경우 1년 또는 2년으로 규정하고, 고의 또는 과실인 경우는 5년 또는 10년간으로 정하고 있으며, 공사 종류에 따라서는 큰 차이를 두지 않고 있다.³⁾ 설비공사에 대한 하자담보책임기간도 1~2년으로서 거의 비슷한 수준이다. 다만, 「민간건설공사 표준도급계약약관」에서는 조작, 장식 및 가구 등의 하자는 6개월로 한정하고 있다.

일례로 일본 「四會連合協定 공사청부계약약관」 제23조(하자의 담보)에 규정된 사항을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 계약목적물에 시공상의 하자가 있을 때에는 甲은 乙에 대하여 상당한 기간을 정하

여 그 하자의 보수를 청구하거나, 또는 보수와 동시에 손해배상을 청구할 수 있다. 단, 하자가 중요하지 않고, 그 보수에 과도한 비용이 요구될 때에는 甲은 보수를 청구할 수 없다.

(2) 전항에 의한 하자담보책임기간은 제22조(1) 및 (2)의 인도후로부터 목조의 건물에 대하여는 1년간, 석조·금속조·콘크리트조 및 이와 유사한 종류의 건물, 기타 토지의 공작물 혹은 지반에 대하여는 2년간으로 한다. 단, 그 하자가 乙의 고의 또는 중대한 과실에 의하여 발생한 것일 경우에는 1년을 5년으로 하고, 2년을 10년으로 한다.

(3) 건축설비의 기기·실내장식·가구 등의 하자에 대하여는 인도시, 丙이 검사하여 곧바로 그 보수 또는 대체를 요구하지 않으면, 乙은 그 책임을 가지지 않는다. 단, 잠복된 하자에 대하여는 인도일로부터 1년간 담보책임이 있다.

(4) 甲은 계약목적물의 인도시에 (1)의 하자가 있는 것을 알고 있을 때에는 지체하지 않고 서면을 통하여 그 요지를 乙에 통지하지 않으면 (1)의 규정에 관계없이 당해 하자의

〔표 2〕 일본의 각종 약관에 규정된 하자담보책임기간

약관명	건물 기타의 공작물		설비 등	
	무과실 기간	고의·과실 기간	무과실 기간	고의·과실 기간
민간건설공사 표준청부계약약관	공사목적물 1년, 단, 석조, 토조, 연와조, 금속조, 콘크리트조 및 이와 유사한 건물·기타 토지의 공작물, 지반 2년		조작, 장식, 가구 하자 6개월	
공공공사 표준청부계약약관	원칙적으로 목조 건물 등 1년 콘크리트조 등의 건물 등 또는 토목공작물 등 2년	고의 또는 중대 과실 10년	원칙적으로 설비 공사 1년	고의 또는 중대 과실 10년
공사청부계약서 (주택도시정비공단)	목조건물 등 1년 콘크리트조 건물, 토목공작물 등 2년 조원공사 1년, 단, 콘크리트공사 2년	고의 또는 중대 과실 10년	설비공사 등 2년	고의 또는 중대 과실 10년

보수 또는 손해배상을 요구할 수 없다. 단, 乙이 그 하자가 있는 것을 알고 있던 때에는 그 제한은 없다.

(5) (1)의 하자에 의한 계약목적물의 멸실 또는 훼손에 대하여는 甲은 (2)에 정한 기간 내에서 그 멸실 또는 훼손일로부터 6개월 이내가 아니면, (1)의 권리를 행사할 수 없다.

(6) 전 각호의 규정은 제14조의 (4)의 각호에 의하여 발생한 계약목적물의 하자 또는 멸실 혹은 훼손에 대하여는 적용하지 않는다. 단, 동조 (5)에 걸릴 때에는 그 제한은 없다.

또한, 동 약관 17조에서는 하자의 발생 원인이 다음과 같을 때에는 시공자의 책임이 없음을 규정하고 있다.

① 감리자의 지시에 의한 때

② 지급재료, 대여품, 지정된 공사재료, 건축설비의 성질 또는 지정된 시공방법에 의한 때

때

③ 설계도서에서 감리자의 검사를 받아 사용해야 하는 것과 지정된 공사재료, 건축설비의 경우 당해 검사에 합격한 것을 이용한 때, 설계도서에서 시험하는 것을 정했을 경우 당해 시험에 합격한 것을 이용한 때, 또는 설계 도서에 특별히 정하지 않은 검사·시험을 행하여 합격한 것을 이용한 때

④ 기타 시공에 대하여 발주자 또는 감리자의 책임에 귀속할 이유에 의한 때

4. 구미의 하자담보책임제도

미국에서는 하자담보책임기간을 법률로 정하지 않고, 계약서의 계약내용에 포함시키는 것이 일반적이다. 하자담보의 내용을 단순한 작업기능과 자재의 하자(defect in work-

[표 3] 구미의 하자담보 계약약관의 규정

국명	계약약관	하자담보 책임기간	비고
미국	A.I.A (American Institute of Architects)	실질적 완성일로부터 1년	발주자는 청부자에게 계약이행을 보증하는 Performance Bond의 제출을 요구한다. 이 경우, 보증인은 이행보증에 의해 공사완성후 12개월은 공사 보증을 받게된다.
영국	RIBA (Royal Institute of British Architects)	실제 완성일후 6개월	지불유보한도는 도급액의 5% 이하, 실제 완성증명서에 의해 유보금의 1/2을 반환, 하자담보기간 내에 나타난 하자는 건축사가 하자일람표에 명기하고, 하자담보기간의 종료후 14일 이내 도급인에게 교부하여 보수
프랑스	국가명의로 체결하는 건설공사 계약에 적용하는 일반행정규칙의 준칙	유지공사, 성토·할석·도로는 인도후 6개월, 기타 공사 1년	최종인도는 보증기간 종료후 보증금, 계약시에 계약액의 10%이하, 최종인도후 반환된다. 통상적으로 보증금 대신에 은행보증형태의 제공에 의하고 있다.
독일	건설공사청부준칙 B부 건설공사시공의 표준청부계약조항	전체공사의 인도후 공작물, 목재 병해 2년 기초공사, 난열장치의 화열 접촉부 1년	보증금, 통상 계약시에 계약액의 5%하자담보책임기간 경과후 반환 통상적으로 은행보증의 형태로 제공
사우디아라비아	건설공사 입찰 및 계약조건	하자 담보 책임 기간 1년	단, 잠복결함에 의거, 전체 혹은 부분붕괴가 10년 이내에 발생한 경우 배상책임

manship and material)와 효과적인 운영에 대한 하자(defect in efficiency operation)로 구분하고, 전자의 경우는 공사의 실질적 완성 또는 공사의 인수후 1년, 후자의 경우는 5년으로 하자담보책임기간을 정하는 것이 통상적이다. 미국의 건축공사에서 일반적으로 사용되는 「AIA(American Institute of Architects)약관」을 보면, 하자담보책임기간을 '실질적 완성일로부터 1년'으로 규정하고 있다.

영국의 민간 건축공사나 지방의 공공단체 발주공사에 적용되고 있는 「RIBA(Royal Institute of British Architects)약관」에서는 하자담보책임기간을 '실제 완성후 6개월'로 정하고, 하자담보책임기간의 종료후 14일 이내에 잔여 유보금 등을 반환, 정산하도록 하고 있다.

프랑스에서는 「국가명의로 체결한 건설공사 계약에 적용하는 일반 행정규칙의 준칙」에서 유지공사, 성토·할석·도로는 인도후 6개월, 기타 공사는 1년을 하자담보책임기간으로 정하고 있다.

독일의 「건설공사 도급준칙 B부 건설공사 시공의 표준도급계약조항」을 보면, 하자담보책임기간은 전체 공사의 인도 후, 공작물·목재병해 등은 2년, 기초공사·난열장치의 화열접촉부는 1년으로 정하고 있다.

사우디아라비아의 「건설공사 입찰 및 계약조건」에서는 하자담보책임기간은 1년으로 한정하고 있으나, 잠복결함(latent defect)에 대한 규정을 두어 시공자가 건축한 빌딩 또는 기타 건조물에 대한 하자있는 시공의 결과, 전체 혹은 부분 붕괴가 10년 이내에 발생하는 경우, 시공자는 이에 대하여 일방적으로 배상 책임을 지도록 하고 있다.

한편, 한국건설산업연구원에서 국내 업체의 95년 이후 해외 수주공사 74건을 대상으

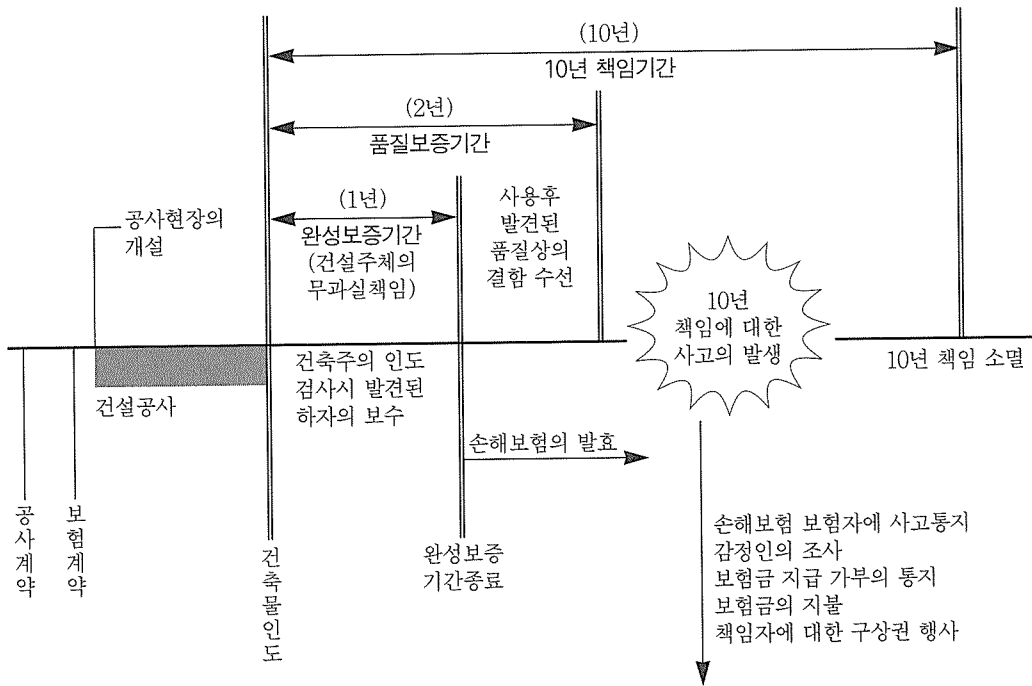
로 하자담보책임기간을 조사한 결과, 하자담보책임기간을 1년으로 규정한 경우가 59건(79.7%)으로 대부분을 차지하고 있다. 또한, 하자담보책임기간에 대한 기준이 없는 공사가 3건(4.1%)이며, 2년인 경우는 7건(9.5%), 18개월의 경우는 4건(5.4%)이고, 4년의 경우는 1건에 불과하였다.

이와 같이 외국에서 건설공사의 하자담보책임기간을 1~2년으로 한정하고 있는 것은 통상적으로 하자담보책임기간을 하자를 발견할 수 있는 기간으로 인식하고, 동 기간내에는 시공자의 무과실 책임을 규정하고 있는 것이다. 또한, 하자담보책임기간 이후에는 과실 책임 원칙에 의거, 5~10년의 보증제도 등을 통하여 해결하거나, 시공자의 고의·과실에 의한 잠재적 결함에 대한 배상 책임을 추궁하고 있다. 나아가 외국에서는 하자담보책임기간을 법률로서 일률적으로 규정하지 않고, 특별조항, 계약부속서류, 입찰유의서 등의 계약서류에 명기하도록 위임하는 형태가 대부분이다.

5. 외국의 주택성능보증제도

건축물의 장기적인 하자 및 결함과 관련하여 프랑스, 영국, 미국, 일본 등 외국에서는 주택성능보증제도를 운영하고 있다. 이 제도의 골간은 1~2년간의 하자에 대한 책임은 시공자가 부담하나, 그 이후의 하자 및 결함에 대하여는 시공자의 고의·과실을 요건으로 하여 주택성능보증기구에서 담당하는 것이다.

우선 프랑스에서는 건축가, 건설업자, 건축분양업자, 부재의 제조업자, 부동산개발업자 등의 책임보험 가입을 의무화하고, 목적물의 수령시 혹은 수령후 1년 이내의 완성보증기간내에 발생한 하자에 대하여는 건설업자가 전적으로 책임을 부담한다. 그러나, 완성보증



(그림 1) 프랑스의 건축공사 보증제도

기간(1년) 이후의 하자에 대하여는 보험회사에서 손해보험에 의거, 손해복구비용이 건축물 소유자에게 우선 지불되고, 그 후 설계자, 자재공급업자, 시공자 등 관계자간의 책임에 근거하여 변상액을 확정된 후, 각자가 가입한 책임보험에 의하여 보수비용이 변제된다.

영국에서는 주택업체의 등록료(주택가격의 0.25~0.5%)로 운영되는 민간의 주택성능보증기구인 NHBC(National House Building Council)가 존재하고 있다. 이 기구에서는 건축업자의 도산·폐업 등에 따른 소비자의 피해를 구제하기 위하여 보험제도를 도입하고 있으며, 주택등록업자와 주택구입자간 보증계약을 체결하고, 준공후 2년내에 발생하는 단기 하자는 건설업자가 전적인 책임을 지고 보수를 행하며, 3~10년 사이의 장기 하자에 대하여는 NHBC가 처리를 부담하고 있다.

단, 설계·시공기준 위반에 의해 발생한 구

조적 하자 또는 지반의 침하 또는 융기에 의한 중대한 손해에 대해서만 보수책임이 부과된다. NHBC의 3~10년 장기 보증에서 면책 사항은 다음과 같다.

- ① 제3자의 과실 또는 불법 행위 및 손모, 유지보전을 게을리하여 생긴 손상
- ② 자연적인 손실 (예) 건축후 건조수축에 의한 수축
- ③ 시간의 흐름에 따른 자연적인 열화 또는 재료의 고유성질에 의하여 생기는 현상
- ④ 습기, 결로로 인하여 발생한 손상
- ⑤ 구입자가 제공한 설계의 결함 또는 구입자의 부적절한 지시에 의하여 생기는 결함
- ⑥ 다른 보험 또는 관계 법령에 의해 구제 받을 수 있는 손해
- ⑦ 기본 계약에 의하지 않은 손상
- ⑧ 초기 보증기간(2년내)에 보고되었거나, 보고할 수 있었던 손상 등 일본에서는 현재

① (재)성능보증주택등록기구의 주택성능 보증제도 ② (사)일본 고층주택협회의 애프터 서비스 기준 ③ 방수공사업자가 행하고 있는 방수공사 보증 ④ 주택·도시정비공단의 콘크리트조 계통의 분양주택의 장기 보증 등 4가지의 건축공사에 관한 장기 보증제도가 시행되고 있다.

6. 국내외 사례 검토결과와 시사점

외국과 비교할 때, 우리나라의 현행 「건설산업기본법」 및 「국가계약법령」 등에 규정되어 있는 건설공사의 하자담보책임기간은 매우 장기간으로 설정된 것으로 판단된다. 주요한 문제점을 열거하면, 다음과 같다.

1) 하자담보책임의 법적 성격은 시공자의 고의·과실을 요건으로 하는 과실책임이 아니라, 발주자의 귀책 사유를 입증하지 못할 경우, 시공자가 일방적으로 하자보수책임을 부담하는 무과실책임으로 해석되고 있다.⁴⁾ 따라서 하자담보책임기간을 장기간으로 규정할 경우, 구조물의 자연적인 노후화에 의한 성능저하까지도 보수의 대상이 될 가능성이 있다.

2) 대부분의 하자가 1~2년내에 집중적으로 발생 혹은 발견되고 있음에도 불구하고⁵⁾, 하자담보책임기간을 장기간으로 설정할 경우, 하자보수보증금을 장기간 예치함에 따른 금융비용이 과다하여 보증기관 및 시공업체의 부담이 증가된다.

3) 두 개의 공종이 복합된 공사로서 하자에 대한 책임 구분이 곤란할 때에는 주요 공종을 기준으로 하자담보책임기간을 설정하도록 되어 있어 통상 1~2년인 설비 하자에 대하여도 최고 7~10년의 담보책임을 부담하는 불합리한 사례가 많다.

4) 하자에 대한 객관적인 평가기준 혹은 평가기관이 없으며, 건설공사에 직접 관여하는

설계업자, 자재공급업자, 감리·감독자 등의 책임구분이 없이 하자담보책임기간 혹은 그 이후에 발생한 하자까지도 시공사가 일방적으로 책임을 부담하는 경향이 높다.

5) 하자담보책임기간과 하자보증기간이 일치하지 않는 문제점이 있다. 공동주택의 경우, 하자보수책임기간은 공종별로 1년, 2년, 3년, 5년, 10년으로 설정되어 있으나, 하자보증의 만기는 3년, 10년으로 운용되고 있어, 1년의 하자보수책임기간이 만료되더라도, 최소 2년에 대한 보증수수료를 계속 지불하고 있다.⁶⁾

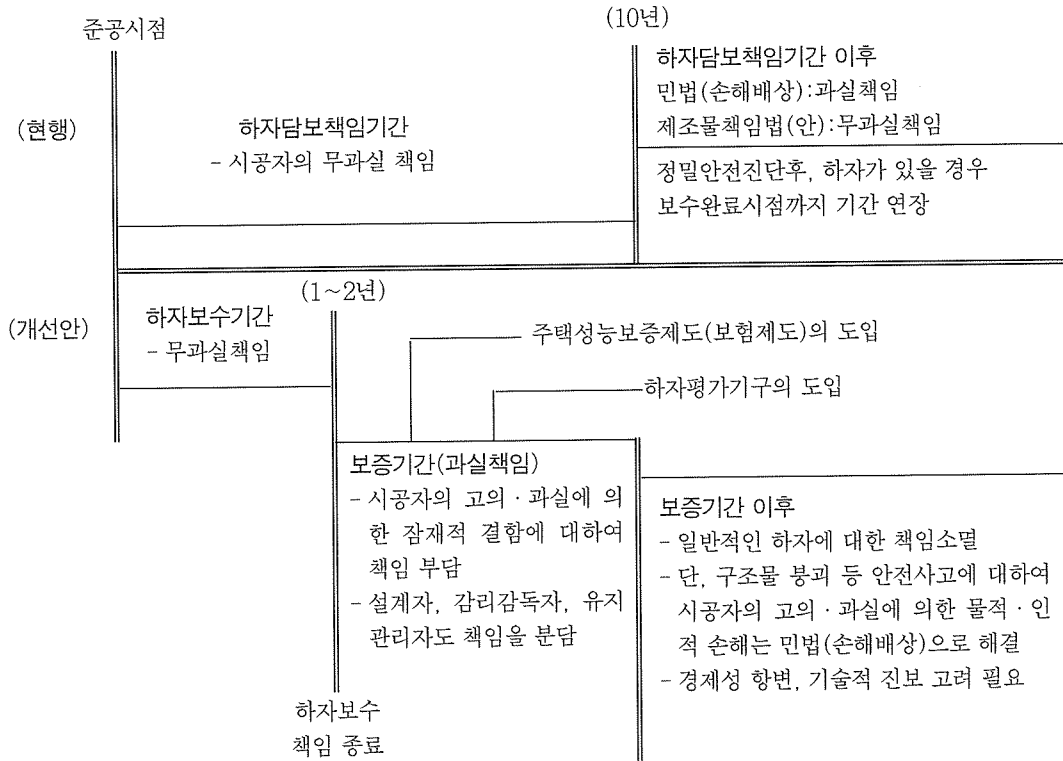
7. 건설공사 하자담보책임기간의 개선방안

건설공사 하자담보책임의 개선방향은 일반적인 시공자의 부담을 최소화하는 한편, 부실시공을 행한 시공업자에게는 과중한 책임을 부과하고, 또한 소비자 보호라는 관점에서 합리적인 대안을 모색할 필요성이 있다.

우리나라에서는 현재 건축물에 대한 성능보증체제가 확립되어 있지 못하고, 별도의 성능보증기구도 설치되어 있지 않으므로 현실적으로 시공자의 하자담보책임을 크게 완화하는 것은 곤란한 측면이 있다. 그러나, 법적으로 무과실책임으로 규정되어 있는 하자담보책임을 지금처럼 장기간으로 규정하는 것도 역시 불합리한 측면이 있다.

따라서 개선의 주된 방향은 시공자의 하자담보책임기간을 완화하는 한편, 장기적인 안전성에 위해를 주는 결함에 대하여는 과실책임을 원칙으로 하는 보증제도를 도입할 필요성이 있다. 이를 위하여는 프랑스의 하자담보책임 및 보증제도를 참고할 필요가 있다.

우선, 시공자의 하자담보책임기간을 '하자를 발견할 수 있는 기간'의 개념으로 정의하



(그림 2) 건설공사 하자담보책임 개선(안)의 개요

는 것이 필요하다. 또한, 하자담보책임기간을 단축하는데 대하여는 우려가 많으나, 「민법」 및 「건설산업기본법」에 규정된 ‘손해배상책임’ 등에 의거하여 1~2년 이후의 장기적인 하자에 대하여도 시공자의 과실책임을 추궁할 수 있는 법적인 제도가 정비되어 있다.

결국, 하자담보책임기간을 1~2년으로 한정하여, 구조물 완성후 나타나는 단기적인 하자에 대하여는 시공자가 무과실책임에 의거, 보수를 행하고, 1~2년의 책임기간이 경과된 이후에는 5~10년의 보증기간을 설정하여 하자에 대한 보수비용을 성능보증기관 또는 보험회사에서 우선적으로 지불하도록 하고, 그 후 설계자, 자재공급업자, 시공자, 감리·감독업자의 고의·과실 등의 귀책 사유를 판명하여 구상권을 행사함으로써, 책임을 분담시

키는 방안이 합리적이다.

또한, 5~10년이 경과한 후에는 일반적인 하자에 대한 책임은 모두 소멸되고, 단, 구조물의 붕괴 등 안전 사고에 대하여는 사용자 및 유지관리자, 설계자, 시공자 등의 귀책사유를 규명한 후, 시공자의 중대한 귀책사유가 있을 경우, 「민법」상의 손해배상책임 등에 의하여 책임을 추궁하는 것이 바람직하다.

단, 이러한 성능보증제도 및 보험제도의 도입이 단기적으로 곤란할 경우, 현행의 하자담보책임기간을 과실 책임기간과 무과실 책임기간으로 명확히 구분하고, 무과실 책임기간의 경우 1~2년으로 한정하는 것이 바람직할 것이다. 또한, 시공자 등 건설관련 주체들의 면책사유에 대한 규정을 보완하여 합리적인 해결을 도모하는 것이 바람직하다.

참 고

- 1) 이에 대하여 시공자 측에서는 오랜시간 경과로 인한 입증 곤란과 법적 안정성을 보호하기 위해 공소시효제도 및 소멸시효제도를 두고 있는 형법과 민법의 취지에 어긋나는 측면이 있다는 견해를 가지고 있다. 법원의 판례를 보면, 형법상의 공소시효와 민사상의 소멸시효가 결과발생시부터 진행되는 것으로 하여 민·형상의 책임을 인정하고 있으나, 시공사에게는 하자담보책임기간의 경과에 관계없이 무한정의 책임을 부과하고 있다. 형사책임에 대한 판례는 대법원 1994.3.22. 94도35 판결(청주 우암상가아파트 붕괴사고)을, 그리고 민사책임에 대한 판례는 대법원 1990.1.12. 88다카25168 판결을 참고할 수 있다.
- 2) 일본 「민법」 제34조에서는 또한, 토지의 공작물 또는 지반의 하자에 대하여는 인도한 날로부터 5년간, 석조, 토조, 연와조 또는 금속조의 공작물에 대하여는 10년간 담보책임을 규정하고 있다.
- 3) 「4회 연합약관」은 (사)일본건축학회, (사)일본건축협회, (사)일본건축가협회, (사)전국건설업협회등 4개 단체가 작성한 연합약관으로서 1923년 이후부터 정착되었다. 「건설공사 표준계약약관」은 중앙건설업심의회가 작성한 것으로서 1950년 이후 제정되어 장기간 정착된 제도이다.
- 4) 하자담보책임의 성격은 건설공사 도급계약의 유상성에 기한 법적 책임이며, 시공자의 고의·과실을 요건으로 하지 않는 무과실 책임으로서 시공자는 건설공사 완공일로부터 도급계약에서 정한 기간내에 발생한 하자에 대한 보수책임이 있다.
- 5) W사에서 1983년 6월~1988년 11월에 준공된 10개 단지 57개동 3,887세대(24~70평형)의 경년별 하자발생실태를 조사한 결과에 의하면, 단위세대당 건축부문 하자발생건수는 1년 2.5건, 2년 2.0건, 3년 0.7건, 4년 0.5건, 5년 0.3건 등으로 2년 이후로는 하자의 발생이 급격히 감소하고 있다. 또한 1980년 이후 시공·분양된 ○○주택건설업체의 49개 단지, 총 19,101세대의 아파트에 대하여 경년별 하자발생실태를 조사한 결과를 살펴보면, 건축공사 부문의 하자발생건수 가운데, 2년 이내에 발생한 비율이 82%에 달하고 있다.
- 6) 권주언, 「공동주택의 하자보증제도 개선방안」, 주택산업연구원, 1998. 3