

## 입주자 보호를 위한 공동주택의 사후 품질보증 방안

### Suggestions for Post-Occupancy Quality Guarantee System of Public Housings

윤혁경 / 서울시 주택국 건축사무관  
by Yoon Hyuk - Kyung

#### 마감공사의 공사감리대상 축소

공동주택의 마감공정 등 13개 공종을 공사감리 부문에서 제외키로 한 주택건설촉진법시행규칙이 99년 10월 20일 개정·공포되었다. 공사감리를 받지 아니하는 공종은 조경·부대시설·가시설물, 타일·돌, 도장 및 도배, 유리·가구·주방용구·위생기구와 잡공사 등 대부분 마감 공종에 해당하는 것들이다. 당초 입법예고 당시에는 18개 공종을 그 대상으로 삼았으나 주택사업자와 시공자, 공사감리자, 소비자보호단체 등이 공개 토론회나 공청회 등에서 상당한 논란을 거쳐 13개 공종으로 축소하는 타협안으로 개정되었다. 그럼에도 불구하고 공사감리 대상을 축소한 이번 개정은 필자의 생각엔 상당한 문제가 있다고 생각한다. 동 개정된 내용에 따라 건축되는 공동주택이 준공 입주하기에는 앞으로 2~3년 이후의 일이고, 하가 등 문제의 발생시점이 3~4년 이후의 일이기 때문이다.

#### 흔하게 발생하는 아파트하자

한국주택신문이 서울과 수도권일대 97년 5월부터 98년 9월까지 입주한 50세대이상의 단지 50개소를 선정, 24평에서 35평 입주자 3,200명을 대상으로 주거만족도에 대한 설문조사를 실시한 결과를 발표한 바 있다. 하자에 대한 불만사항에서 방음상태 불량(69.7%)을 하자의 으뜸으로 들고 있다. 그 다음이 도배 빛 장판(이음매, 공팡이, 들뜸 등)에 46.0%, 방과 거실의 바닥이나 미장 상태에 대하여 27.1%, 타일이 23.2%, 벽면과 천장의 결로에 대하여 20.8%가 불만을 나타내고 있다. 자재의 품질에 대한 불만사항은 장판지의 질과 색상이 30.8%로 가장 높았고, 목재문과 문틀이 29.4%, 거실바닥의 질과 색상이 20.4%, 렌지후드와 양변기가 각각 20.2%, 욕조, 수도 및 샤워기, 조명기구, 주방기구, 싱크대, 욕실 수납장 등에 대한 불만도 각각 15%가 넘었다. 또한 부실시공의 원인에 대하여 마무리를 잘못된 것(50.1%)이 첫째 원인이고, 규격미달의 자재를 사용(13.3%)하거나 미숙련공의 시공(11.7%), 형식적인 감리제도(11.5%)를 원인으로 들고 있다. 그런데 공교롭게도 이번에 감리대상에서 제외하고자 하는 마감공정의 대부분이 여기에 속한다는 사실을 어떻게 이해해야 될 지 모르겠다.

#### 감리대상 축소의 이유

국민의 정부가 규제개혁의 일환으로 각종 규제법령을 개정하거나 폐지하고 있는데 이러한 일련의 일이 누구를 위해 무엇을 위해 하느냐 하는 것이다. 건설교통부 당국자의 말에 의하면 경미한 부분의 공사감리를 배제하는 대신 구조부분 등 중요한 부분의 감리를 강화시키고, 제외된 공정에 대하여는 입주자로 하여금 사용검사전 사전점검제를 통해 확인케 함으로 오히려 시공에 대한 감독을 강화한다는 주장을 하고 있다. (99.7.24 EBS 난상토론에서)

여기서 몇가지를 짚고 넘어가야 할 것이 있다.

## 경미한 공종의 기준은?

위에서 열거된 공종이 과연 경미한 것이냐 하는 점이다. 어떤 기준으로 경미한 것으로 보는 것인지 모르지만 아파트 생활을 해 본 사람이라면 그 보다 더 중요한 공종이 없다는 것을 느낄 것이다. 이들 대부분이 하자가 발생하는 공종이다. 그 동안 감리가 있었음에도 많은 하자가 생겼는데 감리를 하지 않았을 때 과연 하자가 줄어들 것이라고 판단했다는 점을 이해할 수가 없다. 구조나 안전분야에 대한 감리를 강화해야 한다는 말은 맞는 말이다. 그러나 현재 우리나라의 시공수준으로 볼 때 구조적인 부분을 걱정할 단계는 아니라 본다. 그런 수준이라면 큰일이기 때문이다. 삼풍백화점 붕괴사건이나 주택 200만호 건립시 부실자재의 사용과 부실시공으로 일부 지역의 아파트에 대한 불안 등의 사회적 경험을 통하여 구조부문의 시공수준은 상당하다고 본다. 그럼에도 구조분야의 감리를 강화하겠다는 목표를 세운 것은 돌다리도 두드려보고 걸겠다는 의지로 볼 수 있을 것이다. 문제는 공사감리가 시공에 대한 불신에서부터 출발한다는 점이다. 책임시공 풍토가 이루어진다면 굳이 현재의 감리는 필요 없을 것이다. 그러나 현실을 살펴볼 때 과연 감리없이 시공자의 양식에 맡겨둘 만큼 믿을 수 있는 것인지에 대해서는 솔직히 자신이 없다. 건설교통부 정책입안자들이 그런 판단을 했었다면 이는 대단한 용기(?)가 아니고는 불가한 일이다.

## 입주자 사전점검제도에 대한 허실

감리대상에서 제외된 공종에 대하여는 입주자들의 사전점검제를 통해서 보완하겠다고 하는데 옳은 일이다. 그러나 문제는 전문가도 아닌 입주자들이 한 두번의 현장 방문으로 잘 잘못을 가릴 수 없다는 점을 어떻게 설명할 것인지 모르겠다. 전문감리원이 상주하고 있음에도 잘잘못을 가려내기가 쉽지 않는데 비전문가인 입주자가 한 두번의 현장 방문으로 이를 막을 수 있다고 기대한다면 소가 웃을 일이다. 또한 모든 입주예정자가 모든 공종에 현장을 방문한다는 것도 불가능할 뿐 아니라 공사 진행과정에서도 이를 허용할 수가 없다는 것도 불가능할 뿐 아니라 공사 진행과정에서도 이를 허용할 수가 없다는 점을 간과한 것이 아닌지 모르겠다.

예를 들어보자. 도장공사 하나만 보더라도 엄청난 차이가 있다. 페인트 가격은 그 제품에 따라 천차만 별일뿐만 아니라 현장에 반입된 재료는 일반인의 육안으로 구분이 불가능하다. 시공도 마찬가지다. 바탕 고르기가 끝나면 최소 초벌·재벌·정벌 등 3번은 칠해야 하는데 한두

번 칠로 마감했을 때 이를 어떻게 확인할 수 있겠는가? 양변기·세면기·욕조공사와 타일공사는 감리 제외 대상이지만 배수공사나 방수공사는 감리대상이다. 이 때 양변기나 타일공사로 방수층을 건드린 경우 감리 잘못인가? 시공자 책임인가? 어떻게 그 책임과 한계를 명확하게 구분할 수 있을까? 또한 모든 공사가 단락되지 않고 연속성을 갖고 있는데 옆 세대의 방수공사는 감리하고 그 옆세대의 타일공사는 못본체해야 된다는 말은 현장을 몰라도 전혀 모르는 사람의 발상이 아닌가 한다.

## 누구를 위한 감리공종 축소인가?

탈옥수 신창원을 제 때 잡지 못하여 비난을 받은 경찰들은 정말 억울했을 것이다. 신창원에 대한 비난보다 잡지 못한 경찰을 나무라기 전에 먼저 신창원에 대한 비난이 있어야 하는 것 아닌가? 성수대교와 삼풍백화점이 감리자나 감독의 잘못으로 붕괴된 것인가? 아니면 시공자의 잘못이 더 큰 것인가? 명약관화한 일을 두고 우리는 가끔 양비양시론으로 책임을 분산시키려 한다. 이는 무책임한 일이 아닐 수 없다. 근본적인 책임은 부실시공을 하는 시공자에게 있다는 점을 분명히 해두어야 한다. 그 다음에 감리자나 감독자에 대한 책임과 다른 이유를 찾아야 한다. 시공자에 대한 신뢰만 회복된다면 감리·감독은 필요 없다고 본다. 이러한 관점에서 본다면 마감공종을 감리대상에서 제외시킨 이번 개정 조치는 전혀 납득할 수가 없다.

## 공사감리대상 공종의 축소사태를 유발한 원인

이번 사태를 유발시킨 것은 전적으로 공사감리자에게 책임을 돌리고 싶다. 그 동안 무엇을 했는가? 어떻게 공사감리를 했길래 감리가 있으니마나하고, 그를 핑계로 공사감리대상에서 이를 빼버렸는가 하는 점이다. 그동안 제대로 하였다면 감히 누가 이런 발상을 할 수 있었겠는가. 감리가 있었음에도 하자 발생률이 줄지 않았음은 무슨 연유인가? 최근 100원 낙찰이다 뭐다 해서 감리에 대한 말들이 많다. 불을 보듯 뻔한 일이 아닌가? 스스로 무덤을 판 것이냐 다름없다. 차리리 그럴바에야 감리를 폐지하고 시공자에게 모든 책임을 묻는 게 더 나올지도 모른다는 생각을 가진 사람이 적지 않다는 점이다.

## 창과 방패 - 감리자와 시공자의 숙명

근본적인 빌미를 제공한 이유는 현장의 감리행태에 문제가 있었던 것이 아닌가 생각된다. 만나는 시공자마다 도대체 감리를 할 수 없다고 아우성이다. 제때에 현장확

인을 해주지 않는다든가 작은 일에 트집을 잡고, 불필요한 조건을 부여하고, 심지어는 금품을 요구하는 사례도 없지 않다는 등 불만이 한둘이 아니다. 시간이 돈이 시공자의 입장에서선 원리원칙만 요구하는 감리자가 결코 달가울리가 없다. 좋은 건축물을 향한 목표는 같을지 몰라도 바라보는 시각이 창과 방패처럼 전혀 다를 수도 있는 것이다. 결국 그들은 싸움과 타협을 반복할 수밖에 없는 숙명적인 관계다.

### 부실감리자에 대한 책임미흡

부실감리에 대한 책임이 현재로는 미약하기 그지없다. 부실시공에 대해서는 미흡하지만 하자보수라는 물리적인 보완책이 있지만 부실감리에 대한 책임은 영업정지나 행정처벌뿐이라는데 문제가 있다. 적어도 입주자를 대신하여 품질을 확보하는데 책임을 졌다면 이를 이행하지 못함에 따른 입주자에 대한 직접적인 손해배상의 책임도 물어야 한다. 그런데 지금은 민사소송 이외의 어떤 방법도 없다는 점이다.

### 공사시간과 연관 없는 감리자의 근무시간

공사감리자의 근무시간은 짊고 넘어가야 할 문제이다. 보통 공사는 07:00에서 20:00시 사이에 이루어진다. 그럼에도 공사감리자는 09:00에서 18:00까지만 근무하고, 토요일 오후나 일요일은 아예 근무를 하지 않는 경우가 많다고 들었다. 이는 뭔가 잘못 되어도 한참 잘못된 일이 아닐 수 없다. 현장 여건상 돌팔공사가 필요할 때도 있는 것 아닌가? 현실이 반영되어야 한다. 적어도 공사가 계속되는 동안은 공사감리자가 현장에 상주해 있어야 한다. 어떤 이유에서든지 공사감리자 없는 공사는 있어서는 아니 된다. 이에 따른 비용부담은 발부자를 비롯하여 시공자와 감리자 간에 따로 해결할 문제이다.

### 공사감리원의 자질

공사감리자의 경험부족과 실력저하에 대한 불만도 반드시 해결되어져야 한다. 설계나 시공경험이 없는 사람들이 자격증만 믿고 감리에 임한다면 문제다. 현재 문제가 되고 있는 저가·덤핑낙찰은 고급인력 사용을 기피할 수 밖에 없다. 저임금의 감리원이 훌륭한 감리원일 수는 없다. 공사감리자는 막강한 힘을 가지고 있다. 공사에 대한 시정명령과 중지 명령을 내릴 수 있다는 것은 시공자의 입장에서선 엄청난 부담이 아닐 수 없다. 일부이지만 몇 사람들이 그 힘을 빌어 공사를 지체시키거나 무리한 요구를 함으로 많은 시공자들이 불평하는 가장 큰 이유이다. 물론 그 중엔 정당한 요구사항마저도 시공자의 입장에서선 트집으로 보일 수도 있다는 점이다.

## 입주자가 부담하는 공사감리비

개정 이유중의 하나가 입주자의 감리비 부담을 절감시키겠다는 것인데 감리비 부담을 줄인 만큼 과연 이익이 생기는 것인가 하는 점이다. 줄인 감리비만큼 분양가가 절감될 수 있다고 생각한다면 너무나 순진한 일이 아닐 수 없다. 공사비내역서가 공개되지 아니한 현재의 풍토에선 이를 바란다는 것은 어리석은 일이다. 공사감리비는 최종 소비자인 입주자가 부담한다. 분양가에 포함되어 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 사업주체나 공사시공자의 부담으로 인식하고 있다는 점이다. 여기서 문제가 생기는 것이다. 그러므로 공사감리자는 입주자에게 책임을 다해야 한다. 감리자에 대한 책임을 묻는 자도 시공자가 아닌 입주자이어야 한다. 결국 공사감리를 할 것인가 말 것인가는 입주자의 선택사항이다. 그럼에도 이번 개정에 입주자 의견이 반영되었다고 볼 수가 없다는 점이다. 분양가를 통제하던 시절, 감리비는 사업주체의 부담이 될 수밖에 없었던 시절에는 이해가 되지 않는 바가 아니지만, 분양가가 자율화된 지금 감리비의 많고 적음은 사업주체가 걱정할 일은 아니다. 근래 수억원의 감리비를 1원에 낙찰된 경우 과연 그 차액만큼 분양가를 낮추는 것인지 모르겠다. 85m<sup>2</sup>(25.7평)의 1세대분 감리비가 대략 150만원이라고 본다면 이번 감리대상에서 배제된 13개 공종의 해당 감리비가 약 40~50만원 정도일 것이다. 그렇다면 억대가 넘는 아파트에 40~50만원은 문제가 될 수 없다. 그렇다면 감리비 부담을 줄인다는 명분은 어불성설이다.

## 공사감리제도의 존속에 대한 물음과 향후 개선 방안

현재의 감리행태가 지속된다면 공사감리가 반드시 필요하다고 주장할 수가 없다. 그러나 부실시공이 계속 이루어지고 있는 현실을 감안한다면 지금의 감리제도는 존속해야 한다. 그러나 위에서 지적된 감리의 행태가 바뀌지 않으면 안된다는 조건을 달고 싶다. 앞으로 개선되어지지 않으면 안될 다음의 정책들이 반영된다면 굳이 공사감리를 해야 할 필요성은 없다고 본다.

### PL법(제조물책임법)과 무하자 증명

자동차의 급발진 사고의 원인을 운전자에게 묻는다는 것은 불가능한 일이다. 결국 이는 자동차 제작업자들이 밝혀야 할 문제이다. 그들이 하자없이 제품을 생산

했음을 증명하고, 운전자의 부주의로 인한 사고임을 증명하지 못한다면 생산자의 과실로 물을 수밖에 없는 일이다. 건축물의 하자도 마찬가지다. 부실시공이 원인인지, 정상적인 시공임에도 예기치 못하여 생긴 과실인지, 아니면 입주자의 사용상 하자인지를 건축의 문외한인 입주자들로 하여금 증명하게 한다는 것은 문제가 아닐 수 없다. 그러므로 건축물의 경우도 전문가인 시공자측에서 무하자를 증명해야 한다. 그렇지 못할 경우 당연히 시공자에게 책임을 물을 수 밖에 없다. 공산품에 대한 제조업자의 무하자 증명제도인 제조물 책임법이 그동안 몇 년간 미루어 오다 2000년 1월에 제정된 것은 천만다행한 일이 아닐 수 없다. 아쉬운 것은 제조업자의 준비부족을 이유로 2002년부터 시행한다는 점과 분양을 목적으로 한 주택이 그 대상에서 제외되었다는 점이다. 그러나 일부 주택사업자들은 스스로 리콜제를 도입하겠다고 선언하고 있어 신선했다. 2000년 3월에 분양하는 경기도 김포시 풍무동의 프라임빌 아파트(36~84평형, 1,351가구)에 대하여 계약 당시의 설계도면, 모델하우스, 분양목록내용과 실제 아파트가 차이가 날 경우 입주 여섯 달이 지나고 한달 안에 리콜을 신청할 수 있도록 한다는 것이다.

#### 사후분양제도의 도입

현재의 사전분양제도는 입주자의 선택권이 없다. 더구나 추첨으로 아파트 입주를 결정한다는 것은 공급자의 횡포일 뿐이다. 모델 하우스만으로 분양하는 것은 사기행위와 다름없다. 더구나 공사비를 공사기간 내내 입주자가 선 부담하면서도 직접 공사에 참여할 수 없다는 것은 문제다. 이런 모든 문제 해결의 방법은 사후분양제도를 한 시 바빠 도입하는 일이다. 몇 십만원 안팎의 냉장고를 구입할 때도 확인하고 신중을 기하는데 역대가 넘는 아파트를 물건도 보지 않고 선금을 주고 구입한다는 것은 시장경제원리에 맞지 않는 일이다.

#### 하자와 부실시공의 구분

하자라 함은 제품의 흠을 말한다. 흠은 정상적인 일련의 과정에서 예기치 못하게 생길 수도 있고, 당초부터 비정상적인 방법 때문에 생길 수도 있다. 이 두가지 모두를 하자라 한다. 그러나 제도권에서 도입된 하자보증제도는 전자의 경우처럼 설계와 시방서 대로 정상적인 시공을 하였지만 예기치 못한 흠(숨어 있는 흠)이 발생한 경우에 피해를 입은 자에 대한 사후 보장적인 제도인 것이다. 하지만 일반적으로 후자의 경우까지도 그 대상으로 삼고 있는데 문제가 있다는 점이다. 필자의 생각으로 부실시공은 하자보

증의 대상이 아니라 계약위반으로 보아야 된다고 생각한다. 계약위반임으로 계약의 해지나 손해배상의 대상이 된다고 판단된다. 예를 들어 철근량을 줄였다든가, KS 1급 타일을 저급한 타일로 사용한 경우, 미장 두께를 고의적으로 얇게 시공하거나 페인트칠의 회수를 줄여 시공한 경우, 거푸집 존치기간을 무시하고 빨리 제거하는 등 설계와 시방을 무시하고 시공함을 이유로 발생하는 흠은 하자보증 대상이 아니라 계약위반행위로 달리 취급되어야 할 것이다.

#### 하자보증제도의 도입

현재의 하자보증제도는 문제가 많다. 하자의 발생에서부터 하자의 판정, 하자보수까지 소요되는 기간 동안 겪는 어려움이 한 둘이 아니다. 하자인정에 대한 신경전은 물론이고, 하자보수의 신속성, 하자보수의 수준에 대한 불만 등 겪어보지 않고는 모른다. 뿐만 아니라 보수기간 동안 생활의 불편에 대한 보상문제도 적은 일이다. 이러한 불편을 하자보증제도를 도입함으로써 해서 입주자와 시공자와의 감정 대립을 막고 보험사와 입주자간에 해결하는 방법도 검토해볼 필요가 있다. 하자과 부실에 대한 판정은 보험사와 시공자간에 다투면 될 문제이고, 입주자 입장에서선 보수와 보상을 받을 수 있게 해야 한다. 이 경우 시공사의 신뢰도에 따라 보험금액에 차등을 보일 것은 뻔한 일이고, 시공사는 성실시공을 할 수밖에 없다. 더구나 하자과 부실을 구분한다면 시공성의 확보는 훨씬 쉬워지기도 모른다.

#### 시방서와 공사내역서의 공개

공사금액의 결정은 내역서에 의한다. 공사 감독이나 공사감리 또한 내역서와 시방서를 포함한 설계도서에 의한다. 어떤 재료를 어떤 과정을 거쳐 시공하는가를 내역서와 시방서에서 확인할 수밖에 없다. 차체에 이를 공개하게끔 제도를 신설해야 할 것이다. 최근 부산시민연대가 도시개발공사가 시공한 임대아파트에 대한 공사비와 사업비 내역서 공개에 대한 소송에서 이를 공개토록 판결하였다는 사건은 가히 혁명적인 사건이 아닐 수 없다. 이를 공개함으로써 투명한 시공이 가능하고, 공개적인 검정을 받음으로 부실시공은 상당히 사라질 수밖에 없을 것이다. 또한 공사와 관련된 제반서류에 대한 보관의무도 신설해야 한다. 건자재 반출입 대장과 송장, 시공일지 등 공사와 관련된 서류 등을 건축물의 하자보증이 끝나는 시점까지는 보관토록 해야 한다. 향후 하자 등의 문제에 대한 증거자료로 활용하도록 하기 위해서이다.