

주택하자분쟁의 감정업무



최순정 서울중앙지방법원 감정인
경산엔지니어링(주) 상무이사

1. 서 언

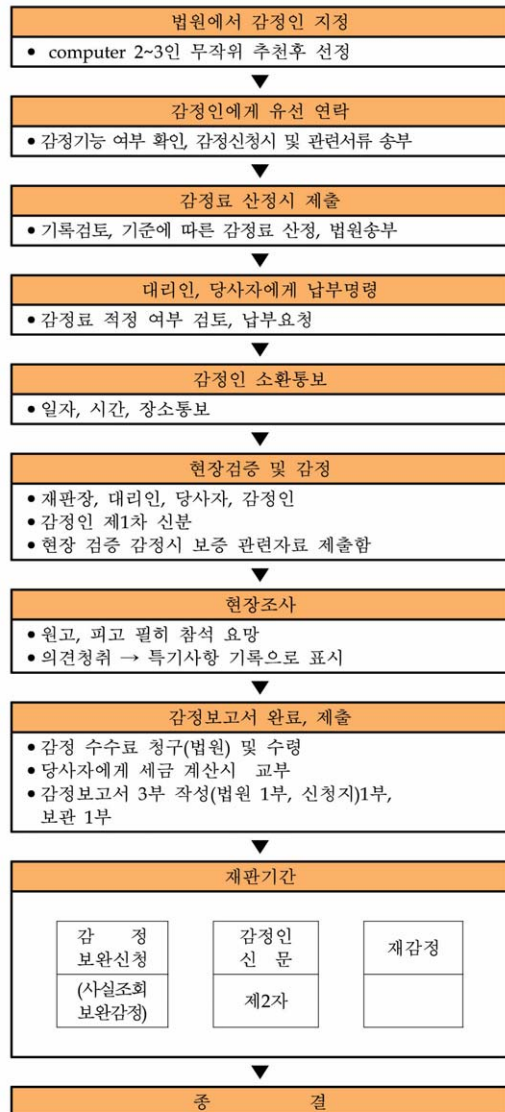
정부는 주택난을 해결하기 위하여 1972. 12. 30경에 주택 건설촉진법을 제정한 이래, 현재 우리나라의 공동주택은 전체 주택의 60%를 차지할 정도로 공동주택이 많이 건설되었고, 이 법에서는 사업주체 등이 하자보수를 이행하지 아니할 경우를 대비하여 대지가격을 제외한 공사비의 3%를 하자보수보증금으로 예치하도록 규정하고 있는데, IMF로 인하여 많은 건설회사들이 부도가 발생하여 하자보수보증금 청구 소송이 새로운 사회적인 문제로 대두 되고, 최근 6년간 공동주택 하자 소송은 600건에 이룸으로써 법원 하자감정 또한 건설분쟁의 중심에 서게 되었다.

2. 감정인 선정 절차

민사소송법 제3절 제334조 내지 제342조에서는 학식과 경험이 풍부한 자를 수명법관이 감정인으로 지정하도록 규정하고 있고, 각급 법원은 대법원 예규에 의하여 매년 11월 경에 감정인 등재 신청을 받아 종전에는 그 중에서 적정한 1인을 감정인으로 지정하였지만 대법원은 2008. 12. 8자에 '감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규'를 개정하여 특별한 사정이 없는 한 법원이 감정 후보자 2~3인을 컴퓨터 추천한 후 그 후보자로부터 예상 감정료와 감정 경력 등이 기재된 이력을 제시받아 당사자에게 통지하여 당사자들로부터 의견을 청취 받은 후 수명법관이 그 중에서 적정한 자라고 판단된 자를 감정인으로 지정하고 있다.¹⁾

3. 감정 절차

표 1. 건설 감정의 절차



1) 표1. 건설감정의 절차 : 2006. 1. 23 서울중앙지방법원 건설소송 실무연구회 자료집

법원은 감정인에게 감정인 지정사실을 통지하고 감정 신청을 한 당사자에게 감정료를 예납 받은 다음 감정기일을 지정하여 지정된 감정인으로 하여금 공정한 감정을 하겠다는 선서를 받은 후 그때부터 감정을 시행하게 되는데, 공동주택의 하자감정은 2~4개월 상당이 소요되고, 법원 또한 이 기일 내에 감정서를 법원에 제출하도록 당부하고 있다.

4. 감정인의 책무

감정인은 자신의 책임과 권한으로 감정을 실시하여 최종적으로 감정결과를 산출하므로, 감정에 필요한 자료수집 등의 절차인 감정준비작업의 과정에서는 가장 효율적이고 합리적인 감정이 될 수 있도록 당사자에게만 자료제출을 맡길 것이 아니라 감정인 스스로 사안을 분석하여 필요한 자료를 먼저 요구하는 등 능동적으로 관계문헌이나 자료 등을 확보하여야 하고, 특히 이러한 감정 준비 작업에서 감정인이 채택한 감정방법과 감정 자료의 적부는 감정결과의 신빙성을 판단하는데 중요하게 작용하므로, 감정인으로서의 감정방법과 감정 자료를 취사선택함에 있어 당해 전문가 사회에서 일반적으로 통용될 수 있는 정도의 합리성을 갖추도록 노력하여야 한다.

5. 하자의 개념

건축물의 하자는 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 건축물이 갖추어야 할 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 결과 그 사용가치 또는 교환가치를 감쇄시키는 결점을 뜻한다.

6. 하자보수비 산출 기준

6.1 미시공, 변경시공보수비에 대한 법원의 태도

민법 제667조를 해석한 1998. 3. 19 선고 대법원95다30345 판례에서는 “하자가 중요하지 않으면서 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 수급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와 하자가 있는 상태로의 교환가치 차액으로 산정”하도록 판시하고 있고, 교환가치 차액 산정이 적절치 않는 하자는 “하자 없이

시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태로의 시공비용의 차액을 손해액으로 계상함이 타당하다”는 것이 법원의 일관된 입장이다.

6.2 중요한 하자인지 여부에 대한 판별기준

또한 안전성 기준에 대한 판별기준은 “일반적으로 건물의 기초부분·구조체부분에 하자가 있고 그것이 건물의 안전성이나 내구연한에 영향을 미칠 때에는 중대한 하자가 있다고 보아야 하지만, 재료의 종류나 치수, 공법 등에 차이가 나는 것에 지나지 않는 때에는 중대한 하자로 볼 수 없다.”라고 하고 있고, 더 구체적으로는 “건축물 등의 하자는 구조·안전·미관 등의 결점이라고 할 수 있는데 어떤 하자로 말미암아 건축물 등이 구조 또는 안전, 그 건축물 등을 사용하는 사람의 생명·신체에 문제를 야기하는 정도라면 특별한 사정이 없는 한 이는 중요한 하자로 보아야 할 것이다.”라고 하여 철거 후 재시공하는 비용으로 감정할 수 있는 범위는 사람의 생명, 신체에 문제가 될 경우에만 해당되고, 더불어 기능상의 기준에 대한 판별기준에서는 “건축물 등에서 하자가 발생한 부분 및 그 부분이 가지는 기능·역할을 파악하고 하자로 인하여 기능 및 역할을 전혀 발휘할 수 없거나 현저한 장애를 주는 것인지 아니면 기능 등이 일부 제한됨에 그치는 것인지를 판정하여, 기능 및 역할을 전혀 발휘할 수 없거나 현저한 장애를 주는 경우에 중요한 하자로 볼 수 있다.”라고 하여 구조적으로 안전성에 문제가 없는 하자는 차액계상의 금액이 손해액의 범위로 보는 것이 타당하다 하고 있다.

이에 더하여 보수비용의 과다성에 대한 판별기준은 “일반적으로 보수에 필요한 비용과 보수에 의하여 생기는 이익을 비교하여, 보수청구권을 행하는 것이 수급인에게 가혹한 경우에는 과다한 비용이 소요되므로, 시공자가 보수를 하게 됨으로써 이익이 되는 부분을 시공자의 손해액의 범위로 보는 것이 타당하다.”라는 것이 법원의 입장이다.

6.3 하자보수비의 산출

하자보수비의 산출은 통상 ‘국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제9조 1항’²⁾에 의거하여 산출하게 되며 하자보수의 경우 실례가격이나 실적공사비 등의 가격정보가

2) 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령(대통령령 제21834호)

형성되어 있지 않아 원가계산에 의한 가격 또는 견적가격에 의하여 산출하게 되며, 소송 당사자가 하자판정을 의뢰 할 경우에도 통상 원가계산에 의한 하자보수비를 산출하게 된다. 원가계산에 의한 하자보수비 비목은 '예정가격 작성기준(회계예규 2200. 04- 160-3)'³⁾에 의하여 구성된다.

감정인의 감정에 명시된 하자보수비 산출기준에 대한 기재사항을 살펴보면 재료와 노임의 수량산출은 '건설공사 표준품셈', 재료의 단가는 물가조사기관 발행 '물가정보', 노임단가는 대한건설협회 발표 '시중노임단가', 제비율은 '공사원가제비율' 등을 활용하여 산출함으로 감정인의 하자보수비 산출 또한 상기의 방법을 일반적으로 적용하고 있다.

표 2. 원가계산에 의한 하자보수비 비목

| 구분 | 비목 | 비고 |
|-------------------------------|-----|---|
| 손공사 원가 | 재료비 | 직접재료비 간접재료비 |
| | 노무비 | 직접노무비 간접노무비 |
| | 경비 | 기계경비 수도광열비 운반비 · · · 환경보전비 · · 안전관리비 등 |
| 일반관리비[(재료비+노무비+경비)×(요율)%] | | 5~6% |
| 이윤[(노무비+경비+일반관리비)×(요율)%] | | 15% 이하 |
| 총원가 | | |
| 공사손해보험료[보험가입대상공사부분의총원가×(요율)%] | | 공사손해보험요율 |

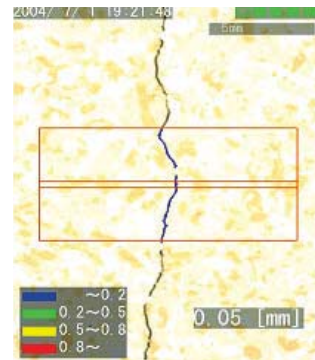
7. 감정 실무

공동주택 하자감정은 공동주택을 지어서 분양한 사업주체에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구 감정과 사업주체나 시공회사를 보증한 보증채무 범위를 파악하기 위한 하자보수보증금 청구 감정으로 대별되는데, 손해배상 청구 감정의 경우 입주자대표회의가 사업주체 등에게 청구권을 행사할 수 없으므로, 그 보수비 산출 또한 각 세대별로 하자보수비를 특정하게 되므로 감정 자체도 각 세대를 개별방문하여 감정인이 직접 확인한 세대만 하자보수비를 산출하고 산출된 하자보수비는 사업주체나 시공회사의 하자담보책임

범위와 보증채무자인 건설공제조합 등의 보증채무 범위를 특정하기 위하여 사용검사 전 하자(사용검사 이전에 발생한 미시공이나 변경시공의 하자는 보증채무 범위를 벗어남으로)와 사용검사 후 하자로 분류하고 이를 다시 주택법에 기한 하자보수책임기간별(1년 내지 5년, 10년)로 분류하여 산출하게 된다.



휴대용 균열측정기(CRACK K VIEWER)



균열측정기 결과치

그림 1. 휴대용 균열측정기

한편, 공동주택의 하자감정에서 가장 쟁점이 되는 감정항목은 균열 보수비와 도색비인데, 균열보수비는 균열 폭에 따라 하자보수비가 크게 달라지므로, 균열 폭을 어떻게 측정할 것인가가 감정 업무에 매우 중요하게 작용하므로 아파트 외벽이나 지하주차장 등과 같이 하자보수비가 많이 차지하는 부분에 대하여는 당사자들에게 입회하도록 하여 측정 방법, 측정 기구, 측정 위치 등을 특정하여 샘플링한 방법이 적정한지 여부⁴⁾ 등을 의견 청취 받은 다음 그 기준으로 감정을 하는 것이 공정성이나 감정의 신뢰성을 높일 수 있고, 조사된 균열은 결함현황도에 번호를 부여하여 산출된 수량과 대사할 수 있도록 감정서를 명료하게 작성되어야 하고, 보수단가 적용에 있어서도 법원이 지정한 감정 시점의 여러 물가지에 개제된 자료를 수집하여 아래와 표2.와 같이 산술평균

3) 예정가격 작성기준(회계예규 2200.04-160-3), 기획재정부

4) 그림1. 휴대용 균열측정기(CRACK VIEWER)', 'FCV-21'

한 단가를 감정서에 부기하여 감정인이 적용한 단가가 가장 합리적이라는 점을 당사자가 파악할 수 있도록 감정서가 작성되어야 한다.

뿐만 아니라, 아파트 외벽 도색공사의 범위에 대해서도 법원은 균열 폭 30cm상당 부분도색을 채택하는 경우와 전체도색을 채택하는 경우가 있으므로, 감정인이 산출한 하자보수비 2가지 중에서 적절한 손해액을 판단할 수 있도록 부분도색 기준과 전체도색 기준으로 나누어 보수비를 산출하고 부분도색 면적은 전체도색 면적의 몇% 상당인지도 감정서에 부기하여 법원이 적절한 기준을 판단할 수 있는 충분한 자료를 제공하여야 하고, 감정인 의견으로 “당해 아파트 외벽의 하자는 심각하므로 전면도색이 타당하다”는 등의 견해를 감정서에 피력하는 것은 공정성을 해할 수 있으므로 주의할 필요가 있다.

표 3. 물가지의 균열보수비 비교

(단위: 원)

| 순번 | 자료 | 업체 | 건식 주입식 공법 | 습식 주입식공 법 | 메공식 공법 | 표면 처리 |
|-------|--------|-------|-----------------|-----------------|-----------|----------|
| 1 | 종합건설적산 | 길룡이엔지 | 14,104 | 24,993 | 4,852 | |
| 2 | 종합건설적산 | 청원화학 | 28,608 | 40,340 | 11,921 | |
| 3 | 종합건설적산 | 칠만공사 | | | | 3,312 |
| 4 | 종합건설적산 | 영테크세상 | 26,766 | 37,791 | 11,208 | |
| 5 | 종합건설적산 | 중앙케미콘 | 19,061 | 46,653 | 12,323 | |
| 6 | 종합적산정보 | 청원화학 | 28,608 | 40,340 | 11,921 | |
| 7 | 종합물가정보 | 수퍼크랙실 | | | | 11,973 |
| 평균 단가 | | | 23,429 | 38,023 | 10,445 | 7,643 |

8. 결론

민사소송법에서는 감정에 관한 10개 조문 중 4개 조문을 공정성에 관하여 할애할 만큼 법원 감정의 공정성에 대해서 강조하고 있으므로, 감정인은 법관의 지식과 경험을 보충시켜 주기 위하여 특별한 학식 경험을 가진 사람만이 할 수 있다는 점을 인식하고 항상 본인이 하는 감정이 공정한 감정인지 여부에 대하여 고민하여야 한다.

· 최순정 e-mail : sjchoi7841@hanmail.net