

집합건물 하자보수비 청구소송의 소송업무



이건웅 법무법인 양현 건설전문팀장, 변호사

1. 서 언

1.1 하자보수금 청구소송의 소송절차

(1) 하자보수금 청구소송은 원고 입주자대표회의가 시행사, 시공사, 보증사를 피고로 삼아 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 하는 소장을 제출함으로써 시작된다.

(2) 법원에서는 소장이 접수되면 피고들에게 소장을 송달하여 답변서제출을 요구하며, 답변서 제출이후 변론기일 또는 변론 준비 기일에서 원고 입주자대표회의가 감정신청을 하는 것이 일반적이다.

감정신청이 이루어지면 법원은 법원에 등록된 시공기술사, 구조기술사, 건축사 등의 감정인 후보 중에서 감정인을 선정하여 감정을 진행하며, 법원에 따라서는 감정인 후보를 복수로 선정하여 감정비용에 관한 견적서를 제출받은 후 원, 피고 당사자의 의견을 들어 감정인을 선정하는 방식을 사용하기도 한다.

종래에는 감정인이 선정된 후 법원이 현장검증 및 감정기일을 진행하는 것이 일반적이었으나 최근에는 현장검증은 생략하고 법원에서 감정인 신문기일만 여는 경우가 많다. 재판부는 감정인 신문기일에 감정인에게 감정의 물가기준시점, 기준설계도면, 하자조사방법, 하자수량산출시의 주의 사항, 균열보수공법, 도색의 범위 등에 관하여 일정한 기준을 제시하고, 이때 원, 피고 쌍방은 감정기준에 관한 각자의 의견을 제시하며, 피고 건설사가 이와는 별개로 원고 측에서 소제기 전에 안전진단업체 등으로부터 받아놓은 하자보수보고서의 내역까지 분석하여 제시하는 경우도 있다. 감정인은

하자조사일정을 쌍방에 통보하고 감정을 진행하며, 감정결과를 감정서로 정리하여 법원에 제출한다.

(3) 법원의 하자보수 관련 손해배상액 인정은 감정인들의 감정결과에 의존하고 있는바, 감정인의 감정서에 대하여 원, 피고 쌍방이 감정결과를 분석하고 이를 법률적으로 정리하여 감정인에 대한 보완감정, 사실조회 등으로 감정결과에 나타난 문제점을 구체적으로 지적하게 되는데, 감정인들은 일단 감정서를 제출한 이후에는 이를 수정하는데 소극적인 경우가 많다. 감정결과에 대한 공방이 마무리되면 원고는 감정결과를 반영하여 손해배상 청구액을 확정하는 내용의 청구취지 변경신청을 하고, 피고는 이에 대한 반박서면을 제출하여 절차를 마무리하며, 재판부는 판결 선고로 하게 된다. 건설전담 재판부에서는 감정결과를 그대로 받아들이지 않고 개별적으로 그 당부를 따져서 판결을 하는 경우도 있으나, 재판부에 따라서는 감정결과를 그대로 받아들이되 책임제한 이론을 적용하여 감정금액의 10~30%정도를 인질적으로 감액하는 방법만을 사용하는 경우도 있다. 또한, 재판부에 따라서는 판결 선고 이전에 조정절차에 회부하여 쌍방의 합의를 유도하는 경우도 있으며, 특히 항소심 재판부는 판결보다 조정에 의한 사건종결을 선호하는 경향에 있는 것으로 보인다.

2. 하자보수청구소송의 법률적 쟁점

2.1 입주자 대표회의의 손해배상 청구 적격

이에 관해서는 지방법원 재판부별로 견해가 엇갈린 바 있으나 2007년 대법원판결에 의하여 입주자 대표회의의 손해

배상 청구적격을 인정하지 않는 입장이 확립되었고, 이에 따라 원고 입주자대표회의 측에서는 입주자로부터 하자보수에 관한 손해배상청구권을 채권양도의 형식으로 이전받아 청구권을 유지하는 것이 불가피하게 되었으며, 감정절차에서도 각 전유세대별로 개별 하자 및 그에 대한 하자보수비를 구분 산출하는 방식이 엄격히 적용되고 있다.

2.2 주택법 부칙의 위헌결정

헌법재판소는 2008. 7. 31. 자 2005헌가16주택법 제46조 제1항 등 위헌제청사건 결정에서 법 시행 전에 주택법 제29조의 규정에 의한 사용검사 또는 건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관해서도 주택법 제46조의 개정규정을 소급적용하도록 규정한 주택법(2005. 5. 26. 법률제7520호로 개정된 것) 부칙 제3항에 대하여 위헌 결정을 하였다. 이에 따라, 2005. 5. 26. 주택법 시행 전에 사용검사 또는 사용승인을 얻은 공동주택에 대해서는 담보책임 및 하자보수에 관한 주택법 제46조의 규정을 적용할 수 없으며, 이러한 경우 주택법 규정이 아니라 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조 제1항, 민법 제667조 내지 제671조가 적용된다.

2.3 시공사의 입주자에 대한 직접 책임 부담 여부

시행사와 시공사가 다른 경우와 관련하여 주택법 제46조의 하자담보책임 규정에서는 시공사도 사업주체의 개념에 포함시킴으로써 시공사가 입주자들에 대하여 직접 하자담보책임을 부담하도록 규정하고 있으나 그 이전의 주택건설촉진법에서는 이와 같은 취지의 규정이 없었다. 주택법이 적용되는 경우에도 일반적으로 시공사가 입주자에 대하여 하자보수와 관련된 손해배상책임을 지는 지 여부에 대해서도 견해가 나뉘고 있으나 최근의 하급심 재판부는 주택법 규정이 시공사에게도 입주자에 대한 직접적인 손해배상책임을 부여한 것이라는 취지로 해석하는 경향에 있는 것으로 보인다. 따라서, 주택법 시행 이후 사용승인을 받은 경우에는 시공사도 시행사와 함께 입주자에 대하여 직접적인 손해배상책임을 부담하는 반면, 주택법 시행 이전에 사용승인을 받은 공동주택이나 주택법의 적용 대상이 되지 않는 건물(오피스텔 등)의 경우에는 원칙적으로 분양계약의 당사자인 시행사만이 입주자들에 대하여 직접 책임을 부담하고 시공사는 시행

사에 대하여 도급계약에 따른 하자담보책임을 부담한다는 것이 하급심 재판부의 일반적인 실무처리방법이라고 할 수 있다. 다만, 후자의 경우에도 시공사가 사업주체와 동일시할 수 있을 정도로 주도적인 위치에 있었다고 인정할 수 있는 특별한 사정이 있다면 입주자들에게 직접 책임을 져야 한다는 판결도 있다.

2.4 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권의 소멸시효와 제척기간

주택법이 적용되지 않는 경우 집합건물의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권에 대해서는 일반적인 손해배상청구권의 소멸시효가 적용되므로, 개별적인 하자별 발생 시기를 기산점으로 각 10년의 소멸시효가 적용된다는 것이 최근의 대법원 판례이다.

주택법이 적용되지 않는 경우 집합건물의 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권에 대해서는 소멸시효와는 별도로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조 제1항, 민법 제671조가 적용되어 10년의 제척기간에 걸리게 된다. 대법원 판례는 하급심의 반발에도 불구하고 이 경우 입주자대표회의가 하자보수를 요구하거나 손해배상 소송을 제기한 것만으로는 정당한 권리자인 입주자들이 권리를 행사한 것으로는 볼 수 없으며, 입주자들이 직접 하자보수를요구하거나 손해배상청구권을 입주자대표회의에게 양도하여 입주자대표회의가 양도받은 손해배상청구권에 기초하여 소를 제기하거나 청구취지를 변경한 경우에만 권리를 행사한 것으로 볼 수 있다는 입장을 견지하고 있다.

2.5 시공사의 재건축조합 등 사업주체에 대한 하자담보책임

최근에는 입주자들이 주축이 된 입주자대표회의가 아니라 사업주체인 재건축조합 등이 시공사를 상대로 도급계약상의 하자담보책임을 묻는 소송이 제기되는 사례가 발생하고 있다. 건설사들은 이러한 소송을 용인하게 되면 재건축조합에 대한 하자담보책임과 입주자들에 대한 하자담보책임을 이중으로 부담할 위험성이 있고, 완공 이후에는 조합이 도급계약에 따른 하자담보책임을 추궁할 수 없고 입주자들만이 이러한 권리를 행사할 수 있다는 주장을 펴고 있으나, 법원은 이에 대하여 아직 명확한 입장을 가지고 있지 않

표 1. 하자보수금 청구 사례 쟁점 및 진행결과

하자보수금 청구사례	감정사상 하자보수비	소송사건 주요 쟁점	소송진행경과	최종결과
2002년 서울남부 지방법원	33억원	감정인의 허용균열폭 자의적 적용여부, 하자항목별 문제, 전 면도색 및 부분도색	감정인 보완감정서에서 하자보수금 11억원으로 재산정.	5억원
2004년 서울중앙 지방법원	5억원	허용균열폭 인정여부, 내력구조부 범위, 하자항목별 문제	감정인 보완감정서에서 하자보수금 3억 9천만원으로 재산정.	3억 4천만원
2004년 서울중앙 지방법원	14억원	"허용균열폭 인정여부, 도색공사비의 범위, 일위대가 산정	1심 인용금액 9억원, 쌍방 항소로 항소심 중 원고측 하자보수 시행, 피고측이 실제하자보수비용을 밝힐 것을 요구 하였으나 소송절차 1년 이상 지연되면서도 보수비내역 밝혀지지 않음.	8억원 강제조정 결정 쌍방승복 종결.
2004년 서울남부 지방법원	48억원	1심 12억 4천만원이 인용, 서울고등법원 항소심에 판례 변경에 따라 입주자대표회의 청구적격, 손해배상청구권의 제척기간 등이 문제됨.	서울고등법원의 강제조정결정을 통하여 1심판결인용금액에서 대폭 감액된 금액으로 확정.	3억 8천만원
2005년 서울남부 지방법원	11억원	3년차 하자보수 종결합의의 효력 여부, 시공사가 하자보수종결합의시 시행한 추가공사비 공제 여부, 감정서상의 하자항목별 문제점.	시공사의 추가공사비 감정액 10 억원 산출, 법원에서 하자보수 종결합의의 효력을 부인하고 추가공사비 공제주장 배척함, 개별항목별 하자감정의 문제점 인정.	3억 8천만원
2005년 서울중앙 지방법원	7억3천만원	주택법 시행이전에 사용승인된 아파트의 소유자들이 시행사 이외에 시공사에게도 하자보수금을 청구할 수 있는지 여부.	항소심인 서울고등법원에서 시공사인 피고 건설사의 주장이 받아들여져 원고들의 청구가 전부 기각되었고, 상고까지 기각되어 확정됨.	0원
2008년 서울남부 지방법원	12억원	하자 종류에 따른 책임기간별 발생한 하자에 대해서만 책임을 지는지 여부, 허용균열폭의 인정여부, 예정가격에 낙찰을 적용한 금액으로 하자 보수금액을 산출 하는지 여부, 감정서상의 개별 하자항목별 문제점.	법원은 하자의 종류에 관계없이 10년의 하자담보책임기간이 적용된다고 판시, 개별항목별 하자감정의 문제점 대폭인정.	4억 7천만원

은 것으로 보인다.

2.6 대한주택보증 주식회사의 보증책임과 시효

공제조합이 존재하던 시절의 구 주택건설촉진법(1999. 2. 8. 법률 제5911호로 개정되어 1999. 8. 9. 시행되기 전의 것) 제47조의12 (조합의 책임등) 제2항은 "제1항의 규정에 의하여 보증채권자가 조합에 대하여 가지는 보증금에 관한 권리는 보증기간 만료일부터 5년간 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다."라고 규정하고 있었고, 위 규정은 1999. 2. 8. 법률개정으로 대한주택보증 주식회사가 설립되면서 삭제되었다.

따라서, 위 규정의 적용당시 발행된 공제조합의 보증서에 기한 보증 책임의 소멸시효는 보증기간 만료일부터 5년간이다. 그 반면 대한주택보증 주식회사가 설립된 이후에는 상법

이 적용되므로 개별적으로 하자가 발생한 시점별로 5년간의 소멸시효가 적용되는 차이가 있다. 다만, 후자의 경우에도 실제 소멸시효의 기산점이 되는 하자발생시기를 특정하기 어려운 문제가 있어 두 가지 경우를 구별할 사실상의 실익이 있는지는 의문시된다.

3. 구체적인 소송 사례

소송의 진행과정에 대한 이해를 돕고자 본 법무법인이 그동안 관여하였던 하자보수금 청구소송 중 최종 종결된 몇 가지 대표적인 사례를 보면 위의 표와 같다.

하자보수금 청구소송은 하자감정과 그에 대한 원, 피고 쌍방의 감정보완 내지 사실조회 등의 절차에 많은 시간을 요하기 때문에 소제기 시부터 판결 선고 시까지 최소1년 이상 2년 내지 3년까지 걸리는 것이 일반적이며 통상 항소심으로

이러는 경우도 많기 때문에 위에서 예시된 종결 사례들은 현시점에서 소재기 후 수년이 경과된 사례들이 대부분이다.

이와 같은 구체적인 사례들을 살펴보면, 집합건물에 관한 하자보수금 청구 소송사건에서 이루어지는 원고와 피고 사이의 공방은 주로 감정인의 감정서의 적정성 여부에 집중되며, 감정인의 감정서에 문제점이 인정되는 경우가 많다는 점, 기술적 쟁점이 상당부분 정형화되어 있음에도 불구하고 법원의 판단기준이 일정하지 않다는 점, 하자보수금 청구소송의 법률적인 쟁점 또한 제대로 정리되거나 통일되어 있지 않다는 점 등을 알 수 있다.

4. 맺는 말

집합건물의 하자보수금 청구소송은 다수당사자 소송의 전형으로 인식되고 있으나, 감정인의 감정결과에 따라서 건축 시기와 하자내용이 유사한 경우에도 손해배상 인정금액에 많은 차이가 나는 경우가 빈발하고 있어 객관적인 감정기준의 마련과 이에 대한 법원의 인식 제고가 절실히 요구되고 있다. 또한, 하자보수금 청구소송의 법률적인 쟁점에 관해서도 법원의 입장이 명확하지 않거나 통일되지 않은 경우가 많아 당사자 쌍방으로부터 일관성이나 예측가능성이 부족하다는 비판을 받는 경우가 많다.

하자보수금 청구소송에 관하여 기술적인 기준과 법률적 견해의 통일이 이루어진다면 분쟁이 소송으로 이어지거나 소송이 장기화되는 것을 방지할 수 있을 것이므로, 이에 관한 많은 연구와 노력이 필요하다고 생각된다.

· 이진웅 e-mail : gulee@kimchanglee.co.kr