

준공후 아파트 하자 저감을 위한 절차개선 방안 연구

Process Improvements for Reducing Apartment Defects after Completion

조 영 준*

Cho, Young-Jun*

Department of Architecture, Joongbu University, Goyang-si, Gyeonggi-do, 10279, Korea

Abstract

Many defects are occurring in apartments, the main residential area in Korea. This is due to a lack of construction skills and a lack of management. As many apartments are provided to buyers, the dispute over defects after completion is increasing rapidly. The Housing Act was amended so that local governments could order contractors to repair defects. However, even if defects are resolved after a defect is generated, it is not a fundamental solution that can be satisfied because buyers have to endure the pain caused by the defect. So, it is necessary to protect the interests of buyers by fundamentally reducing defects in apartments. Therefore, in this study, it was suggested that the asymmetry of the information about the apartment buyers should be resolved at the time of sale of the apartment, the final drawings should be a contract document, the review period of the apartment house supervision should be secured, the appropriate supervisory fee should be secured at the time of contract change and the payment procedure should be improved.

Keywords : apartment building , defect, apartment supervision, contract documents

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라에서 공동주택은 보편적인 주거생활방식이 되고 있으며, 공동주택에서 많은 하자가 발생하고 있다. Kang and Jang[1]에 따르면 공동주택의 하자발생원인과 비율은 공사관리소홀 39.4%, 시공기술부족 22.5%, 시공감리소홀 19.7% 등으로 나타나고 있으며, 사전예방기능의 부족에 기인하고 있는 것으로 진단하고 있으며, 결국 하자가 있는 공동주택이 수분양자에게 제공될 가능성이 높다. MBC[2]에 의하면 실제로 공동주택인 아파트의 하자보수 분쟁이 6년 새 50배가 넘게 증가할 정도로 늘었고, 2017년 10월부터 관할 시도 등 지방자치단체도 하자보수를 명령할 수 있도록

법이 개정되었다. 그러나 Kyeonginilbo[3]에 의하면 수분양자인 입주민들은 시공사의 부실시공이나 낙장보수를 우려하는 분위기가 많은 것이 사실이다. 입주민들은 자신들의 권익보호를 위해 하자 집단소송을 활용하고 있으며 사회적 문제가 되고 있다. Yonhapnews[4]에 의하면 아파트 하자로 인한 입주민 피해를 구제하는 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에 따르면 2010년 69건에 불과하던 하자보수 분쟁 신고 건수는 2016년 3천880건으로 6년 새 56배 늘었다. 따라서 공동주택의 하자를 근본적으로 줄일 수 있는 대책이 마련될 필요성이 있다. 이에 본 연구에서는 규정이나 절차상의 문제로 인해 발생하는 입주단계에 공동주택에 발생하는 하자를 줄일 수 있는 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 건축법상의 건축허가대상을 제외하고 주택법의 적용대상인 단독주택 20호이상, 공동주택 20세대이상인 아파트에서 준공단계에 발생하는 하자에 한정하며, 주택

Received : March 20, 2018

Revision received : May 31, 2018

Accepted : July 13, 2018

* Corresponding author : Cho, Young-Jun

[Tel: 82-31-8075-1624, E-mail: claimz@joongbu.ac.kr]

©2018 The Korea Institute of Building Construction, All rights reserved.

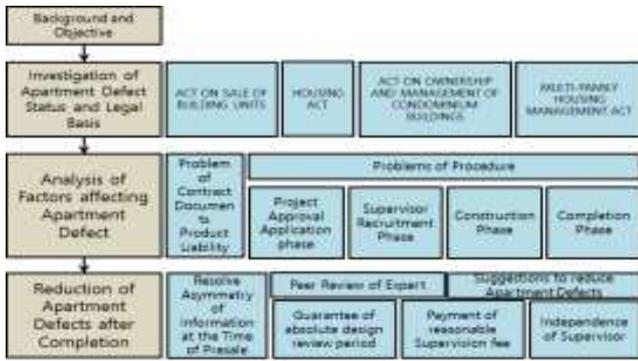


Figure 1. Flowchart of research

법령 및 공동주택관리법령에 규정된 사항과 관련 대법원판결에 한정하고자 한다. 본 연구는 하자과 관련된 최신 기사 자료를 바탕으로 아파트 하자과 관련된 선행연구를 검토하며, 아파트 하자의 법적근거를 살펴본 후, 아파트 하자에 영향을 주는 절차상 문제점을 이론적으로 분석하고, 이를 토대로 아파트의 하자를 저감할 수 있는 절차개선방안을 제시하고자 하며, 연구결과의 신뢰성과 타당성을 확보하기 위해 전문가의 심층의견을 반영하여 Figure 1의 흐름과 같이 진행하고자 한다.

2. 아파트 하자관련 선행연구 검토 및 하자책임의 법적 근거

본 장에서는 아파트의 하자를 저감시키기 위해 수행된 연구들과 아파트 하자과 관련되는 법령인 건축물의 분양에 관한 법률(이하 건축물분양법이라 한다)[5], 주택법[6], 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법이라 한다)[7], 공동주택관리법[8]을 통하여 하자책임의 근원을 살펴보고자 한다.

2.1 아파트 하자관련 선행연구

Kang and Jang[1]에 의하면 ISO9000를 인증받은 설계자, 수급인(주택건설업자와 시공자)을 우대하고, 수급인이 감리자를 선정하도록 하며, 설계자와 감리자에 대해서는 보험제도를 도입과 주택품질보증 기구 설립을 제안했다. Kim[9]은 시공자의 무과실 하자담보 책임기간을 3년으로 한정하고, 그 이후 보증기간 동안은 수급자의 고의·과실에 대한 책임으로 제한하는 제도와 공동주택의 하자처리절차를 제안하였다. Lee and Im[10]은 선분양상태에서는 공동주

택의 정보비대칭현상으로 하자가 발생하기 때문에 수급인이 건축과 설계에 관한 품질 정보를 수분양자에게 공개하고, 건설사별로 하자 공시제도를 도입할 것을 제안하고 있다. 이외에도 Kang and Seo[11]의 우리나라 공동주택의 초기 하자 발생요인에 관한 분석연구, Kim[12]의 공동주택 하자 분쟁 최소화를 위한 제언, Kim and Choi[13]의 주택하자분쟁의 현황과 문제점, Cho[14]의 공공건설사업에서 하자에 대한 수급인의 책임, Cho[15]의 공동주택의 하자책임 개선을 위한 기초연구, Choi[16]의 건설공사 하자담보책임의 합리화방안 등 연구들이 있으나 법적인 근거에서 하자책임을 도출해 내고 현행법에 근거한 절차에 따라 문제점을 파악하여 해결책을 제시한 연구는 미흡하다.

2.2 건축물분양법

아파트계약은 분양계약에 의해 이루어지고 있으므로, 건축물분양법이 적용되고 있다. 분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말하므로 분양계약이란 민법의 매매계약의 한 유형으로 볼 수 있고, 하자에 대한 기본적인 책임은 민법의 매매계약에 기반하고 있다. 대규모 아파트의 경우 이론적으로 보면 수분양자는 분양사무소이외에 정보가 미흡한 상태로 분양사업자와 분양계약을 체결하게 된다.

2.3 주택법

아파트는 주택이므로 주택법의 적용을 받게 된다. 주택법 제98조 별칙에 의할 경우 주택법 제33조, 제43조, 제44조, 제46조 또는 제70조를 위반하여 설계·시공 또는 감리를 함으로써 「공동주택관리법」 제36조제3항에 따른 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자를 발생시켜 일반인을 위험에 처하게 한 감리자 또는 사업주체는 10년 이하의 징역에 처하도록 규정하고 있다.

2.4 집합건물법

아파트는 주택이면서 집합건물이므로 집합건물법의 적용을 받게 된다. 그런데 2005년 개정된 주택법과 집합건물법에서 정하고 있는 하자담보책임기간이 상이하여, 다양한 하자분쟁이 발생하였고, 이와 관련한 2012년 Supreme Court[17]의 판결이 있었다. 이 판결 이후 집합건물법에서는 제2조의2, 제9조의2를 신설하여 하자담보책임의 문제점을 해소하고 있다. 제2조의2에는 집합주택의 관리 방법과



Figure 2. Laws and regulations related to apartment defects

기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있는 것으로 규정하고 있다.

2.5 공동주택관리법

아파트는 공동주택관리법의 적용을 받게 된다. 이 법 제 36조에 하자담보책임을 기술하고 있다. 여기에서는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·드림·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 하자로 보고 있다. 아파트의 하자는 사업승인단계부터 준공단계까지 아파트 하자 와 관련된 법령은 Figure 2와 같다.

3. 아파트 하자영향요인 분석

아파트의 경우 대부분 분양계약으로 이루어지기 때문에 아파트에 하자가 발생할 경우 복잡한 법률적인 문제가 된다. 본 절에서는 아파트의 하자에 영향을 주는 주된 요인을 앞에서 살펴본 법령 및 대법원판결에 근거하여 설계도서상의 문제, 아파트 사업진행 절차상의 문제로 구분하여 살펴보면 다음과 같다.

3.1 설계도서상의 문제

Supreme Court[18]은 아파트 분양계약서에 통상적으로 목적물의 설계변경 등에 관한 조항을 두고 있고, 주택 관련 법령이 이러한 설계변경절차를 예정하고 있어 아파트 분양 계약에서의 수분양자는 당해 아파트가 사업승인도면에서 변경이 가능한 범위 내에서 설계변경이 이루어진 최종설계도서에 따라 하자 없이 시공될 것을 신뢰하고 분양계약을 체결

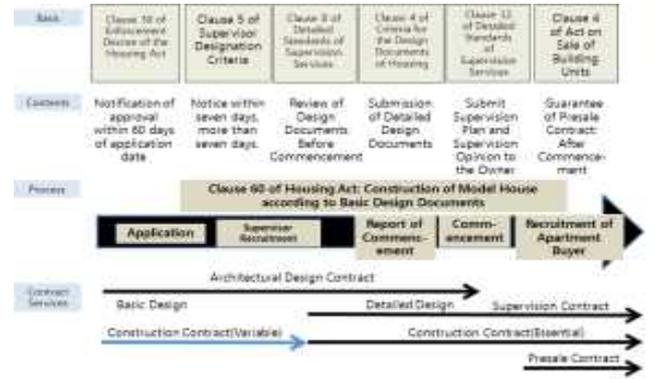


Figure 3. Housing business procedure and regulations

하고, 사업주체도 이를 계약의 전제로 삼아 분양계약을 체결 하였다고 볼 수 있는 점을 들면서 사업승인시 제출하는 기본 설계도서와 착공시 제출하게 되는 실시설계도면을 하자판단 시 인정하지 않고 있다. 따라서 실시설계도면이 분양계약문서로 인정되지 못함에 따라 하자판단기준이 흔들리게 되므로, 준공이후 하자인지 여부에 대한 분쟁이 증가하게 된다.

3.2 아파트 사업진행 절차상의 문제

2장에서 살펴본 바와 같이 아파트의 사업승인신청시점부터 분양계약 및 유지관리단계까지 아파트 하자 와 관련된 다양한 법령이 존재하고 있으며, 각 단계별로 법령의 미흡으로 인해 하자가 발생할 수 있는 여지가 있다. 설계부터 시공까지 이루어지는 과정을 보게 되면 사업주체와 설계자와의 계약, 승인기관의 주택감리모집 및 선정, 사업주체와 주택감리 계약체결, 사업주체와 시공자와의 계약, 사업주체와 수분양자와의 계약 등이 복잡하게 얽혀있다. 이들 단계들에서 발생할 수 있는 업무를 간략하게 살펴보고자 한다(Figure 3, 참조).

3.2.1 사업승인신청 단계

주택법 제33조(주택의 설계 및 시공)에 따라 사업계획승인을 받아 건설되는 주택을 설계하는 자는 The Ministry of Land, Infrastructure and Transport Decree(이하 MoLIT라 한다)[19]인 주택의 설계도서 작성기준(이하 '작성기준'이라 한다)에 맞게 설계도면·시방서·구조계산서·수량산출서 및 품질관리계획서 등 설계도서를 작성하여야 한다. 동법시행령제30조에 따라 사업승인권자는 사업승인신청일로부터 60일 이내에 사업승인여부를 통지해야 한다. 작성기준 제4조에는 주택법 제15조제1항에 따라 주택건설사업계

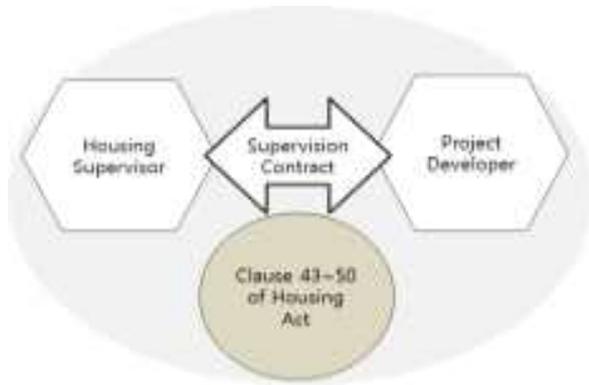


Figure 4. Supervision contract relationship of apartment house

획승인을 얻고자 하는 자(이하 ‘사업주체’라 한다)가 주택건설사업계획승인을 신청하는 때에는 기본설계도면을 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다. 이때 사업주체가 사업승인권자에게 기본설계도면을 제출하기 위해서는 설계자와 기본설계계약을 체결해야 한다. 사업주체는 기본설계도서를 기본으로 공사비를 산출한다. 여기에 감리대가 지급기준에서 정하는 비율을 곱해 주택감리비를 산출하고, 이후 변경이 발생해도 감리비가 조정되지 않는 경우가 많다. 감리비가 적음과 하자가 발생빈도가 비례한다고 볼 수 없으나 과도하게 감리비가 적을 경우 현장문제에 대응하기 어려울 수 있다.

3.2.2 주택감리모집, 착공 및 감리계약이행 단계

사업승인이 확정되면 사업계획승인권자는 국토교통부 고시인 주택건설공사 감리자지정기준제5조에 따라 7일 이내에 감리자모집공고를 해야 하고 7일 이상 관련홈페이지에 게시해야 하며, 감리자가 결정되면 사업시행자와 감리자는 Figure 4와 같은 계약관계를 가지게 된다. 기본설계를 근거로 산출된 공사비에 따라 사업승인신청이 이루어지면 사업주체가 공사착공신고를 해야 하는데, 이때는 작성기준 제4조에 따라 실시설계도면, 시방서·구조산서·수량산출서 및 품질관리계획서를 사업승인권자에게 제출해야 한다. 한편 감리자는 주택건설공사 감리업무세부기준 제8조에 따라 공사착수전까지 설계도서를 검토해야 하며, 동기준 제12조에 따라 감리계획서 및 감리확인서를 서명날인후 사업주체에 제출해야 한다. 감리자가 실시설계도서를 검토하는 기간은 사업진행상태에 따라 다르다. 전문가인터뷰에 의하면 그 기간은 평균 한달정도가 소요되는데 1주일도 될 수 있고, 몇 개월이 될 수도 있는 것으로 조사되었다. 감리자가 실시설계도서를 검토할 기간이 짧을 경우 제대로 된 검토가 되지 않을

가능성이 있고, 이는 하자의 원인으로 작용할 수 있다.

3.2.3 공사이행 및 분양계약이행단계

사업주체와 시공자간에 공사계약이 체결되고 이에 따라 사업승인권자에게 착공신고를 하며, 이에 따라 착공을 하게 된다. 분양보증을 받은 경우 착공후, 연대보증을 하는 경우에는 골조공사 2/3가 완료된 후 분양모집을 할 수 있으며, 분양모집이후에는 감리계약, 분양계약, 건설공사계약이 동시에 진행된다. MoLIT[20]의 민간건설공사 표준도급계약서 제21조에는 설계변경과 계약금액조정사항을 명시하고 있다. 분양계약에서의 설계변경은 건축물분양법제7조에 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경을 말하는데, 동법시행령제10조에는 건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경, 공용면적·전용면적·대지비분 또는 층고가 감소하는 변경, 내장재료 및 외장재료의 변경, 용도변경, 난방기기·냉방기기 등 주요 설비를 변경하여 건축물 사용가격의 인상을 초래하는 변경, 층수가 증감(增減)되는 경우, 연면적이 10퍼센트 이상 증감되는 경우 등 설계변경사항 7개를 명시하고 있다.

감리자는 감리업무의 수행 상황을 사업계획승인권자 및 사업주체에게 보고하여야 하고, 감리자는 감리업무를 수행하면서 위반 사항을 발견하였을 때에는 지체 없이 시공자 및 사업주체에게 위반 사항을 시정할 것을 통지하고, 7일 이내에 사업계획승인권자에게 그 내용을 보고하여야 한다. 시공자 및 사업주체는 감리자의 시정 통지를 받은 경우에는 즉시 해당 공사를 중지하고 위반 사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 한다. 감리자의 시정 통지에 이의가 있을 때에는 즉시 그 공사를 중지하고 사업계획승인권자에게 서면으로 이의신청을 할 수 있다. 그러나 현장에서는 감리자가 소비자 보호를 위한 공무원의 역할을 인정받음에도 사업주체가 감리자에게 대가를 지급함으로써 사업주체와 감을관계가 발생하여 부실 감리가 발생할 가능성이 있다.

3.2.4 사용승인 및 준공단계

수분양자가 조정, 공용부분에 대한 품질확인인 제한되어 있고, 직접 주요 결함이나 품질이상유무를 확인하는데 문제가 있다. 따라서, 2006년 8월 22일에 경기도에서는 품질검수 자문단 구성·운영계획을 보고하고 같은 해 9월 11일 품질검수 자문단 운영지침을 만들어 최초로 시행하였다. 그러나 건설에 대하여 지식이 부족하고 비전문가인 수분양자

가 사전방문하더라도 눈으로 확인이 되지 않는 숨겨진 하자 이거나, 전문지식이 없이는 하자를 판별하기 어려운 하자 등에 대해서는 의견을 제시하는 것은 곤란하다. 또한 관할기관장의 사용검사단계에서 전문가를 고용하여 품질검수 자문단을 운영하는 경우도 있으나, 현장에서의 주택건설감리와 업무가 중복되는 문제가 있다.

4. 아파트 하자 저감을 위한 절차개선 방안

본 장에서는 앞에서 살펴본 문제점을 해소하기 위해 크게 계약당사자간 정보의 비대칭성을 해소하고, 하자판단기준이 되는 설계도서를 공개할 필요가 있으며, 사업진행절차상 투입되는 주택감리와 관련된 개선사항을 제시하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

4.1 분양시점의 정보 비대칭성 해소

주택법제60조(건본주택의 건축기준)에 의하면 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하려는 경우 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 동법제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다. 분양계약을 체결하기 위해 만들어지는 건본주택은 사업계획승인시 기본설계도서의 내용과 같아야 한다. 분양계약을 위해서는 착공신고이후가 되어야 하는데 착공신고시에는 실시설계도서가 제출되어야 한다. 건본주택의 건설에 기간이 소요되며, 사업의 추진을 위해 분양시점에 건본주택을 건설하기 보다는 그 이전에 건설해야 할 필요성이 있으므로 주택법상에 문제가 있다고 볼 수는 없다.

그러나 수분양자의 입장에서 본다면 분양시점에는 실시설계도서가 완성되어 있음에도 불구하고 분양시점에 건본주택과 분양계약서를 보고 계약을 체결하게 됨으로써 정보의 비대칭성이 발생하게 된다. 수분양자는 사업승인시점에 제출한 기본설계대로 이행될 것을 예상하고 분양계약을 체결하는 것이며 건축물사용승인시점에 완성되는 최종설계대로 이행될 것을 예상할 수 없다. 따라서 분양계약, 건설계약, 감리계약이 별개로 운영됨으로써 정보의 비대칭성이 발생한 것이며, 정보의 비대칭성을 제거하기 위해 설계와 관련정보가 분양시점에 수분양자에게 공개될 필요가 있다.

4.2 사용승인시점시 하자판단기준이 되는 설계도서

최종설계도서가 하자의 판단기준이 되기 위해서는 최종설

계도서가 분양계약의 계약문서가 된다는 사항을 주택관련 법령 및 분양계약서에 명시할 필요가 있다. 이미 분양계약이 체결된 사업의 현장에서는 최종설계도서가 분양계약의 문서가 된다는 사항으로 별도의 협약을 체결할 필요가 있다. 아울러 최종설계도서가 어떻게 변화될지도 모르는 상태에서 협약이 이루어지기 곤란하므로 건본주택의 근거가 되는 기본설계도서, 착공시점의 실시설계도서를 동시에 수분양자에게 제공할 필요가 있다.

4.3 아파트 사업진행절차상 개선방안

본 절에서 제시된 사항은 주택감리와 관련된 사항이며, 연구의 타당성을 확보하기 위해 주택감리업무를 수행하는 한국건설기술관리협회 소속 회원사 전문가에게 내용을 보내 검토의견을 반영하였고, 그 내용은 다음과 같다.

4.3.1 감리자의 설계도서 검토기간 확보

감리자가 설계도서를 검토할 수 있는 기간은 감리자로 선정된 이후부터 착공까지의 기간이다. 사업시행자의 입장에서는 전체 사업기간을 고려해야 하는 입장이므로 설계도서 검토기간을 최소한으로 하는 경향이 있으므로 검토기간이 절대적으로 부족한 경우도 발생하게 된다. 따라서 법령이나 규정에서 주택감리자의 낙찰통보 후 계약기간까지 적정 설계도서 검토기간이 확보되어야 한다. 공사에 따라 검토 난이도와 검토사항이 달라질 수 있으므로 공사의 규모 및 내용을 고려하여 절대 검토기간을 확보해야 한다. 설계검토 후 문제가 될 경우 주택감리자에게 계약을 체결하지 않을 권리를 부여할 필요가 있다.

4.3.2 감리자의 적정대가 확보

감리자의 대가는 사업승인신청시 산출한 공사비에 주택건설공사 감리비 지급기준에서 정한 요율을 곱한 금액으로 결정되고 있다. 앞에서 지적한 바와 같이 사업승인신청시에 제출하는 설계도서는 기본설계도서이며 이에 따라 산출한 공사비의 정확도는 낮을 가능성이 있다. 만약 공사비가 적게 산출될 경우 감리비도 자동적으로 줄어들게 되며, 이에 따라 감리업무의 품질을 확보하기 어려운 경우도 발생하게 된다. 따라서 분양시 결정되어야 하는 발코니의 경우 그 공사비가 따로 명시되어야 하고, 사업승인신청시 제출한 공사비와 착공시, 분양시 산출한 공사비가 다를 경우 그에 따라 변경계약이 이루어져 감리대가가 지급될 수 있도록 주택감리용역

표준계약서에 반영되어야 한다.

4.3.3 감리대가지급과 감리업무계약의 구분

주택감리계약은 사업시행자(시공자 포함)와 감리자가 체결하는 것이고, 사업시행자는 발주자의 위치에 있게 된다. 현재 발주자의 잘못이 있을 때는 시정조치할 수 있도록 관련 법령에서 규정하고 있지만 현실적으로 어렵다. 따라서 주택감리업무와 감리대가의 계약을 구분할 필요가 있다. 주택감리대가는 주택감리업무계약과 달리 사업시행자가 미리 제3의 기관에 예치하도록 하고, 감리업무 감리업무이행정도에 따라 지급될 수 있도록 해야 한다. 이에 따라 감리비 예치기관, 예치금액, 예치시기, 대가 지급시기와 방법 등이 정해져야 하는데, 이때 인허가청의 불공정하거나 과도한 개입으로 인해 대가지급 독립성이 훼손되지 않아야 한다.

4.3.4 계약문서상 감리자 업무의 명확화

감리자는 사업주체와의 주택감리계약에 의해 투입되며 주택법시행령제49조에 따른 업무를 부여받고 있다. 또한 주택건설공사 감리업무 세부기준에 규정된 업무를 수행해야 한다. MoLIT[21] 주택건설공사 감리용역 표준계약서의 기본업무에는 시공계획, 공정표 및 설계도서의 적정성 검토를 명시하고 있는데, 감리자 시공계획 적정성 검토이후 준공시점에 문제가 발생하는 경우가 있다. 이 때에는 감리자의 검토업무 범위와 관련하여 분쟁이 발생할 가능성이 있으므로 설계도서의 적정성검토라는 표현은 변경될 필요가 있다. 또한 재해예방 및 시공상의 안전관리업무는 사실상 시공자의 업무이므로 시공자가 안전관리업무를 적절하게 수행하는지를 확인하도록 변경할 필요가 있다. 그리고 설계변경의 적정성이라 함은 포괄적이므로 그 업무 범위를 분명히 하여 법령에 규정된 범위내에서 이루어지는 설계변경에 대한 사항으로 조정하거나, 설계도서대로 수행되는지 확인하는 것으로 변경할 필요가 있다.

5. 결 론

분양계약으로 이루어지는 아파트계약의 특성상 수분양자가 최종목적물을 인도받은 후 하자로 인해 어려움을 겪는 경우가 많다. 이에 본 연구에서는 아파트사업진행 절차상 하자과 연계될 수 있는 문제점을 살펴본 후 하자를 저감할 수 있는 방안을 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 분양시점에 건본주택만으로 분양계약을 체결하도록 하는 것이 아니라, 수분양자에게도 설계도서와 관련된 정보를 제공하여 정보비대칭성을 해소하여야 한다.

둘째, 수분양자를 보호하기 위해 분양계약서에 최종설계도서가 하자판단기준이 된다는 사항을 명시하여야 한다.

셋째, 감리자의 최소 설계도서 검토 기간이 확보와 함께 계약미체결권이 부여되어야 하고, 설계변경시 합리적으로 주택감리비가 조정되어야 하며, 제3의 기관에 감리비 예치를 통해 감리자의 독립성을 보장해야 하고, 주택감리 용역 표준계약서상에 규정된 주택감리업무 내용중 당사자간 이견이 발생할 수 있는 업무는 표현이 조정되어야 한다.

추후 아파트 하자저감 입법화를 위해서는 주택감리의 적정배치, 공사시간의 적정성 확보, 하자의 유형, 회사별 하자 특성, 하자빈도 등과 관련된 추가연구가 필요하다.

요 약

한국의 주요 주거시설인 아파트에서 많은 하자가 발생하고 있다. 이는 공사관리소홀이나 시공기술부족 등에 기인하고 있다. 아파트가 수분양자에게 공급될수록 준공이후 하자는 급격하게 증가하고 있다. 주택법령에서는 지방정부가 건설회사에 하자보수를 지시할 수 있도록 변경되었다. 그러나 하자가 발생된 이후 하자가 해결된다면 수분양자는 하자로 인해 고통을 받기 때문에 근본적인 해결책이라고 보기 어렵다. 그래서 수분양자의 권익을 보호하기 위해 아파트 하자를 감소시킬 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 아파트분양시 수분양자에 대한 정보의 비대칭성 해소, 최종 준공도서의 계약문서화, 감리자의 설계도서 검토기간 확보, 계약변경시 적정 감리대가의 확보, 감리대가 지급절차의 개선, 주택감리용역표준계약서상 감리업무의 조정 등을 제시하였다.

키워드 : 아파트, 하자, 주택감리, 설계도서

Acknowledgement

This paper was supported by Joongbu University Research & Development Fund, in 2018.

References

1. Kang NJ, Jang SS. A study on the home warranty system, Seoul: Korea Housing Institute(Korea); 2000 Feb, 94 p. Report No.: KHI2000-4.
2. A flawed Apartment - No one cares about defects, MBC News [Internet]. 2017 Aug 12 [cited 2018 Mar 15];News Desk:[about 2 p.], Available from: http://imnews.imbc.com/replay/2017/nwdesk/article/4385073_21408.html.
3. 'Crisis' of the New Apartment Quality Management: Kyeonginilbo [Internet]. 2017 Feb 22 [cited 2018 Mar 15]; Construction and Estate:[about 2 p.], Available from: <http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20170221010007599>.
4. Defect dispute in the new apartment has surged 56 times in six years: Yonhapnews [Internet]. 2017 Aug 2[cited 2018 Mar 15];News:[about 2 p.], Available from:<http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2017/08/01/0200000000AKR20170801137500061.HTML?input=1179m>
5. Geonchukmul Eui Bunyang E Kwanhan Beobrul(Act on Sale of Building Units). Sejong(Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport; 2017, No.14934, 4 p. Korea.
6. Juteakbeob(Housing Act). Sejong(Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport; 2016, No.14344, 31 p. Korea.
7. Jibhab Geonmul Eui Soyoy Mit Kwanri E Kwanhan Beobrul(Act on Ownership and Management of Condominium Building). Sejong(Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport; 2016, No.13805, 14 p. Korea.
8. Gongdong Juteak Kwanribeob(Multi-Family Housing Management Act). Sejong(Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport; 2017, No.14793, 24 p. Korea.
9. Kim BO. A study on rational defect management plan of apartment houses [Dissertation]. [Busan (Korea)]: DongEui University; 2011, 1 p.
10. Lee DH, Im JM. The problems of construction defects under asymmetric information, SH Urban Research & Insight, 2018 Apr;8(1):53-67.
11. Kang KI, Seo DS. An analysis study on the initial defects raised in apartment house of korea, Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction, 1998 Jun;14(6):137-45.
12. Kim DS. A suggestion for minimizing defect disputes in apartment housing, Korean Journal of Construction Engineering and Management, 2010 Apr;11(2):26-30.
13. Kim OK, Choi JH. Current status and problems of the housing defect disputes, Korean Journal of Construction Engineering and Management, 2010 Apr;11(2):11-5.
14. Cho YJ. A study on the contractor's liability for the defects in public construction works [Dissertation]. [Seoul (Korea)]: Seoul University; 2002, 144 p.
15. Cho YJ. A basic study on the improvement of defect liability of an apartment building, Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction, 2015;31(2):55-63.
16. Choi MS. A Study on the Rationalization of Defects Liability in Construction Works, Journal of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction, 2003 Jan;19(1):137-45.
17. Database of Decision against Defect Repair Money (2012da108234) [Internet]. Seoul(Korea): Supreme Court; 2012[cited 2018 Mar 31]. Available from:<http://glaw.scourt.go.kr>.
18. Database of Decision against Damage Compensation (2012da18762) [Internet]. Seoul(Korea): Supreme Court; 2014[cited 2018 Mar 31]. Available from:<http://glaw.scourt.go.kr>.
19. Juteak eui Seolgyedoseo Jakseongjichim(Guide for Building Design Documents). Sejong(Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016, No.721, 41 p. Korea.
20. Mingan Geonseol Gongsu Pyojun Dogeob Gyeyakseo(Standard Construction Contract Conditions for Private Sector Project). Sejong (Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2015, No.750, 15 p. Korea.
21. Juteak Geonseol Gonsu Gamri Yongyeok Pyojun Gyeyakseo(Standard Supervision Service Contract Conditions for Building Construction). Sejong (Korea): Ministry of Land, Infrastructure and Transport; 2012, No.35, 14 p. Korea, [Internet]. 2012 Aug 29[cited 2018 Mar 15]; Administration Rules: [about Clause 3]. Available from: http://www.molit.go.kr/USR/I0204/m_45/dtl.jsp?gubun=&search=표준계약서