

아파트 하자소송 실태와 대응방안

글 | 김동균 | 고객센터부 차장 || 전화 : 02-3433-7554 || E-mail : dk1004@ssyenc.com

2004년을 전후로 아파트 하자소송이 전국적으로 유행처럼 퍼져나갔고, 현재도 각 건설사마다 소송 피해로 홍역을 앓고 있다. 새로 개정된 주택법이 위헌논란에 휩싸이면서 하자소송은 더욱 세간의 관심을 끌게 되었고, 헌법재판소에 위헌법률심판이 제청된 지 2년이 지났음에도 아직까지 해결의 실마리가 나오지 않고 있는 것을 보면 결코 쉬운 문제가 아님을 짐작할 수 있다.

그런데 하자소송이 입주자의 정당한 요구와 별개로 소송 브로커의 이익을 창출하는 시장으로 전락하면서 불필요한 사회적 비용이 발생하는 불합리한 제도로 변질되고 있으며 사회적 인식이 아직도 건설회사에게 불리하게 작용하고 있다는 것이 현실이다. 공동주택 하자소송이 소송당사자인 입주자 및 건설사 등 소송당사자들의 권리 보다는 제3자의 이익이 우선시 되고 있는 현실을 볼 때 하루 빨리 관련제도가 개선되어야 할 것이다.

1. 서론

하자소송은 원고 및 피고측의 이해관계가 얽혀 있기 때문에 대법원 판결까지 평균 3년 이상의 기간이 소요되고 있으며, 이 기간 동안 입주자는 실질적인 하자보수를 받지 못하고 많은 소송비용 및 막대한 시간적, 금전적 피해를 보고 있다.

이러한 하자보수와 관련한 소송이 품질만족이란 상대적 가치와 맞물리면서 지속적으로 발생하고 있는 것은 입주민들의 의식수준이 과거보다 향상되었음을 반증하기도 하면서 법원의 판례에서도 입주민들의 재산보호가 상당부분 받아들여지고 있는데 법원은 입주민을 약자로 간주하는 경우가 많아 건설사 입장에서는 상당한 부담으로 작용하고 있다.

국내에서 진행 중인 하자소송은 주로 기획소송으로 기술적, 법률적 전문 지식이 없는 입주자에게 브로커가 중간에 개입하여 아파트 입주자 대표회의를 부추겨 하자소송을 제기토록 한 후 성공보수를 받는 것으로 알려져 있다. 이들은 주로 진단업체 출신 건축 관련 전문가들로서 하자보수기간 종료가 도래하는 단지나 대규모 단

지를 돌아다니면서 소송 참여를 독려하는데 하자소송은 이들에게 수익창출의 시장으로 변질되었다.

본론에서는 법에서 말하는 하자란 무엇이고 하자소송의 실태와 이에 대응하기 위해서는 어떻게 해야 하는지를 하자감정 사례를 통해 살펴보기로 한다.

2. 제도 주요 내용

2-1. 하자의 법률적 정의

건축물 하자란 일반적인 개념으로 “완성된 건축물에서 통상 또는 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적, 기능적 결함이 있다거나, 거래관념상 통상 건축물이 갖추어야 할 내구성 강도 등의 품질을 갖추지 아니한 결과 그 사용가치 또는 교환가치를 감쇄시키는 결점이 있는 경우”를 뜻하며 법률적으로는 주택법시행령(제59조 제1항 별표 6)에서의 공동주택의 하자범위를 ‘공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 고사 및 입상불량

등으로 건축물 또는 시설물 등에 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자'라고 규정하고 있다.

아파트 하자소송 중에 가장 민감하게 다루어지는 부분이 구조체 균열인데 하자유형 중 외벽의 균열은 균열 크기에 따라 법에서 인정하는 허용 균열 폭 이내의 것인지, 그 이상의 것인지에 대해 많은 논란이 제기되어 왔고, 각 법원에서의 판결 역시 논란의 대상이 되어왔다.

즉 아파트 외벽 균열의 폭에 대해 0.3mm 미만의 균열은 구조상 보수가 불필요하다는 건설사의 주장과 내구성, 미관상 반드시 보수가 필요하다는 입주자의 주장이 대립되어 왔으나 최근 대법원에서 "콘크리트 특성상 발생하는 0.3mm 이하의 미세균열이라도 빗물 등으로 균열이 더 진행되어 폭이 증가하고 이에 따라 아파트 안전, 구조상 문제로 발전할 가능성이 농후 하다면 미세 균열도 하자로 봐야 한다"는 판결이 나와 이목을 집중 시키고 있다. 그만큼 건설사 입장에서 보면 하자로 인한 소송가액이 더욱 커질 수밖에 없는 문제를 안고 가야만 한다.

그 동안 균열에 대한 하자보수 범위 및 보수방법에 대해서는 법원마다 다른 기준을 적용하여 왔고 건설사는 그에 따라 선택적 대응을 했는데 이번 대법원 판례는 하자여부 판단기준 일관성 논란을 종식시키는 사례로 볼 수 있을 것이며 현재 진행 중인 유사 하자소송에도 적지 않은 영향을 미칠 것으로 본다.

2-2. 하자소송의 실태

하자여부 판정은 (구)공동주택관리령(現 주택법시행령)이 개정되기 전까지 하자여부의 판정은 각 시도 시장 또는 군수(지방자치단체장)가 할 수 있었던 것이 1998년 12월 31일 법규개정 이후 민간업체로 이양되면서 기술사, 건축사, 엔지니어링 활동주체 등 전문가로 구성된 하자적출업체가 난립하게 되면서 하자여부 판정 보다는 하자를 적출하는 쪽으로 변질되었다.

이후 법원의 판결 때 마다 공중별로 하자담보책임기간을 명시한 주택법 적용을 주장하는 건설사측과 민법을 적용하려고 하는 입주자 사이에 충돌과 의견 대립이 발생하게 됨에 따라 2004년 1월 27일 대법원에서 공중을 불문하고 모두 민법을 준용하여 5,10년간 하자담보책임이 있는 것으로 판결하였고 이후 하자소송이 폭증하는 구실을 제공하였다.

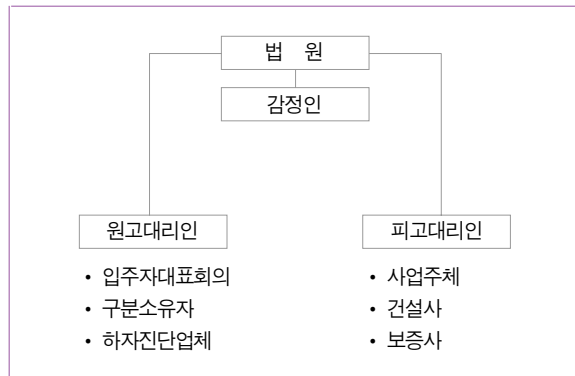
이에 따라 2003년 이후 최근 6년간 아파트 입주자 또는 입주자대표회의가 보증회사 및 시공사를 상대로 제기한 하자관련 이행청구 소송은 225개 건설업체를 대상으로 약 600여 건에 달하는 것으로

추정되고 있으며 연도별로 2008년 한해만 약 290건으로 증가하였다. 그리고 이후 주택법의 개정과 헌법재판소의 판결에 따라 현재는 준공연도를 기준으로 공중별 하자담보책임기간을 다르게 적용하고 있다.

2-3. 하자소송 구조 및 절차

1) 하자소송 구조

〈표 1〉 하자소송 구조



하자소송은 위 〈표 1〉에서 보듯이 재판부, 원고측, 피고측으로 구성되는데 재판부에는 법원과 감정인, 원고측은 원고대리인(변호사), 입주자대표회의, 하자진단업체로 이루어지며 피고측은 피고대리인(변호사), 사업주체, 건설사, 보증사로 구성된다.

2) 하자소송 절차

하자소송의 개략적인 절차는 ①소장접수 ②피고 답변서 제출 ③원 피고 주장정리 ④검증 및 감정 신청 ⑤원피고 의견제출 ⑥현장감정 실시 ⑦감정결과에 대한 사실조회 ⑧법적공방 ⑨판결 등의 순서로 진행된다.

물론 중간 중간마다 원고측과 피고측의 주장사항을 제출하거나 필요시 재판을 연기 또는 법원감정인 선임 등의 여러 단계를 거치지만 판결에 중요한 영향을 미치는 단계는 위 순서에 나타난 바와 같다.

2-4. 관련법 규정

하자담보책임에 대해서는 민법(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 집합건물법)과 주택법(주택법 시행령)에서 책임과 기간을 규정하고 있다.

1) 민법

민법 제667조에는 “수급인의 도급인에 대한 하자담보 책임”을 규정하고 있고 제671조에는 “수급인의 하자담보 책임기간을 5년 또는 10년”으로 규정하고 있다.

집합건물법에서의 집합건물이란 “1개의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로 사용될 수 있을 때는 각 부분은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 각각은 소유권의 목적이 될 수 있고 이 각각의 구분 소유권으로 독립할 수 있는 건물의 집합체를 집합건물이라 한다”라고 정의하고 있다.

법률적인 해석이라 매우 어렵게 정의하고 있지만 대상 건물로는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 다가구주택, 오피스텔, 아파트형공장 등이 이에 해당하며 대상건물을 먼저 생각하면 쉽게 이해 할 수 있을 것이다. 하자보수 기간으로는 지방공사는 5년, 급속, 석조, 연와조 등으로 조성된 공작물은 10년으로 규정하고 있다

2) 주택법

주택법 제46조에는 “사업주체(시공사 포함)의 담보책임”을 규정하고 있으며 주택법에서는 민법에서의 집합건물과 비교되는 주택을 정의함에 있어 “세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 주택이라 한다”라고 규정하고 있다. 그 대상 건물로는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 단독주택 등이 해당하고 하자담보 책임기간은 주택법시행령에 규정하고 있는데 기둥 및 내력벽은 10년, 바닥·보·지붕은 5년, 기타 공종별로 1~4년까지로 되어 있다.

3) 기타

건설산업기본법 제28조에는 “등록건설업자인 수급인의 발주자에 대한 담보책임”에 대해 규정하고 있지만 하자관련 소송은 미비하다.

4) 하자소송의 종류

하자소송은 “손해배상 청구소송”과 “하자보증금 청구소송” 등이 있으며 일반적으로 소송시에는 2가지 모두 청구하고 있는 실정이다. 손해배상 청구소송은 원고가 구분소유자(입주자)이고 피고는 사업주체(시공사)가 되며, 하자보증금 청구소송은 원고가 입주자대표회의이고 피고는 보증회사가 된다.

3. 하자감정 사례

3-1. 하자감정 실태

이와 같이 하자소송은 민법(집합건물법)과 주택법(주택법시행령)의 적용기준 혼재와 이해관계인의 하자보수 기준 적용이 서로 다르다 보니 1심에서 끝나기 보다는 대부분 대법원(3심)까지 가는 데 최소 3년 이상의 시간이 소요되고 있다. 현장 하자감정 또한 감정인의 성향에 따라 감정금액이 천차만별하게 산출되기도 하는데 하자여부에 대한 판단 기준, 앞서 설명한 보수방법에 대한 다른 기준을 서로 다르게 적용하기 때문이다.

특히 건설사에 적대적인 일부 감정인들은 현장감정 전에 현장규모에 따라 미리 금액을 책정해 놓고 과도하게 계산된 감정 보고서를 법원에 제출하고 있는데 이런 것이 현재 진행되고 있는 하자소송의 현실이다. 설계도서 뿐만 아니라 원고(입주자)의 요청에 따라 사업시행조건, 분양 조건 및 홍보자료 등을 면밀히 검토한 후에 시공의 적합 여부를 발췌하는데 만약 문제점이 발생할 경우 이는 피고(건설사)에게는 절대적으로 불리하게 작용한다.

그렇다면 현장에서는 하자소송 즉 하자감정에 대비하여 어떻게 해야만 하는 것일까? 그 동안 현장 사전교육을 통하여 여러 번 강조한 내용이지만 사례를 통해 대응방법을 제안하고자 한다.

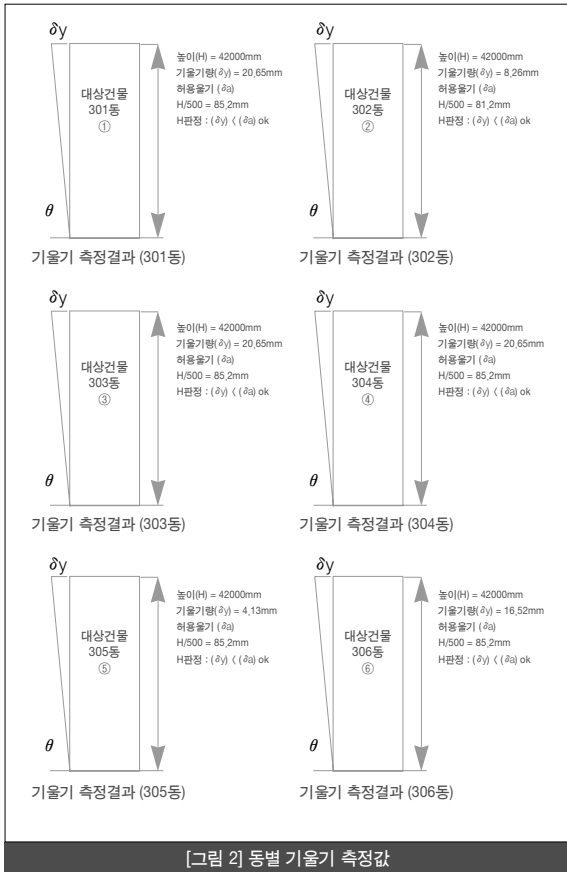
3-2. 하자감정 주요사례

1) 구조체 진단



[그림 1] 건물기울기 측정

[그림 1]은 전자식측량기(Digital Theodolite)를 이용하여 아파트 외벽 기울기를 측정하고 있는 사진이다. 각 동별 건물의 기울기 값을 측량한 후에 시설물 안전기준과 비교하여 허용범위 이내에 적합하게 시공되었는지를 비교하게 된다.



[그림 2] 동별 기울기 측정값

<표 2> 기울기 측정결과

측정위치	동	높이	측정값	변위값	기울기	판정등급
좌측면	301동	42.6	00°40'	20.65mm	1/2062	A
우측면	302동	42.6	00°40'	8.26mm	1/5171	A
우측면	303동	42.6	01°40'	20.65mm	1/2062	A
배 면	304동	42.6	01°40'	20.65mm	1/2002	A
좌측면	305동	42.6	00°20'	4.13mm	1/10314	A
배 면	306동	42.6	01°20'	16.52mm	1/2578	A

[그림 2]와 <표 2>는 동별로 건물 높이(H), 기울기량(δy), 허용기울기(δa) 판정등급을 측정한 결과이다.

그리고 [그림 3]과 <표 3>은 주요 구조부(기둥, 보, 벽체)의 철근 배근 상태를 점검하는 사진인데 철근탐사장비(페로스캐너)를 이용한 검사이다. 이 장비를 이용하면 철근의 규격, 배근 간격, 피복두께, 주근 및 부근 배근 상태가 화면에 표시되면서 설계 도면과의 일치 여부를 확인 할 수 있다.



[그림 3] 지하주차장 기둥 철근 검사

<표 3> 철근 배근 상태 측정결과

부위 (해당동 · 호수 · 위치 · 층 · 실)	부재명	철근배근상태		판정
		설계	시공	
지하1층 주차장	기둥1	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	설계도면과 동일시공
지하1층 주차장	기둥2	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	설계도면과 동일시공
지하2층 주차장	기둥1	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	설계도면과 동일시공
지하2층 주차장	기둥2	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	주근: HD22-16EA 대근: HD10@300	설계도면과 동일시공
지하주차장 101동	벽체	수직근: HD10@200 수평근: HD10@250	수직근: HD10@200 수평근: HD10@250	설계도면과 동일시공
지하주차장 102동	벽체	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	설계도면과 동일시공
지하주차장 103동	기둥	주근: HD22-19EA 대근: HD10@200	주근: HD22-19EA 대근: HD10@200	설계도면과 동일시공
지하주차장 104동	벽체	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	설계도면과 동일시공
지하주차장 105동	벽체	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	수직근: HD10@250 수평근: HD10@250	설계도면과 동일시공
106동 PIT	벽체	수직근: HD10@400 수평근: HD10@300	수직근: HD10@400 수평근: HD10@300	설계도면과 동일시공
107동 PIT	벽체	수직근: HD13@200 수평근: HD10@300	수직근: HD13@200 수평근: HD10@300	설계도면과 동일시공

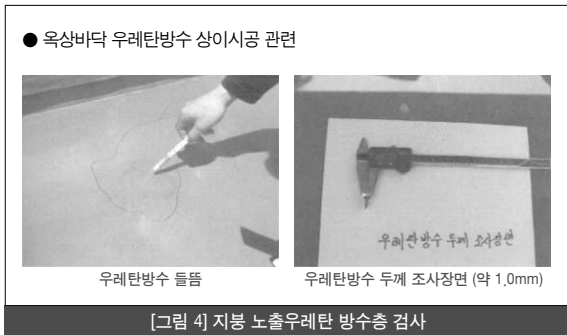
과거와 다르게 골조시공 품질 수준이 높아짐에 따라 기울기 및 철근검사에서는 대부분의 현상이 안전기준에 적합하게 시공되고 있는 것으로 조사되었는데 만약 이런 조사과정에서 불합격 판정을 받을 경우 정밀 안전진단을 실시해야 하는 등의 과정과 보수보강에 소요되는 막대한 금액이 소송금액으로 산출될 가능성이 높다고 할 수 있을 것이다.

이 밖에 구조체에 발생한 균열 조사는 아파트 및 부속동 건물 전체를 대상으로 실시하는데 아파트 외벽은 균열범위가 광범위하여 균열량이 가장 많이 나타나고 있고 특히 이어치기에 의해 형성 되는

층간 조인트는 거의 100% 균열이 발생하고 있으며 경우에 따라서는 관통균열로 인한 누수가 진행되기도 한다. 이 밖에 균열형태로는 창호주변 사인장 균열 및 수직 균열 등도 조사되고 있는데 조사 방법이 실측에 의한 것이든 아니든 그 결과가 법원 판결에 많은 영향을 주고 하자소송에서 가장 민감하게 다루어지고 있으며 판결금 액에도 가장 많은 비율을 차지하고 있는 것이 현실이다.

2) 마감공사 진단사례

구조체 외 주요 진단항목이 바로 방수층 검사이다. 각 동 지하층 및 옥상 바닥 방수층을 점검하고 설계도서와 시공 상태를 비교함으로써 설계도서와 다르게 시공한 부분을 발체, 지적하기도 한다.



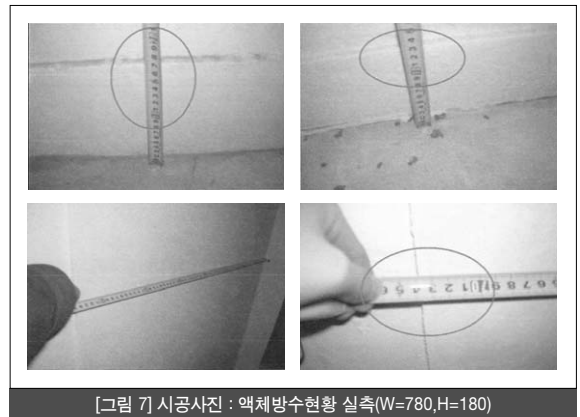
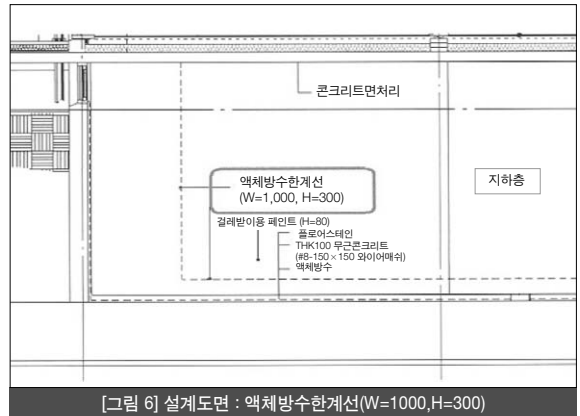
[그림 4]는 건물 지붕의 방수 시공 상태를 진단하는 사진으로 좌측 그림은 들뜸을 표시한 사진이며 우측은 우레탄 방수층을 샘플링하여 두께를 측정한 사진인데 진단한 결과 들뜸이나 부풀음(Air Pocket) 등이 조사되었으며 특히 일부 방수층은 도막두께가 시방서(표준시방서, 특기시방서) 기준인 3mm에 못 미치는 1mm로 시공되었다고 지적한 사례이다



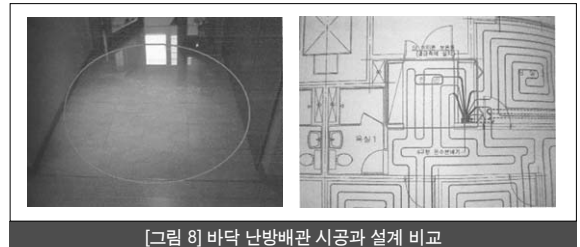
[그림 5]는 사용승인도면과 시공 상태를 비교한 사례인데 설계는 노출 우레탄으로 되어 있고 시공은 무근 콘크리트 위에 방수가 미

시공한 것으로 조사되었다. 실제로는 무근 콘크리트 하부에 비노출 우레탄으로 시공한 것이지만 도면과 시공이 서로 다르게 시공되어 결론적으로 방수를 하지 않은 것으로 보고서는 작성되기도 한다.

[그림 6]과 [그림 7]은 지하층 액체방수를 진단한 내용으로 방수한 계선의 범위가 설계와 다르게 시공된 것으로 조사된 내용이다.

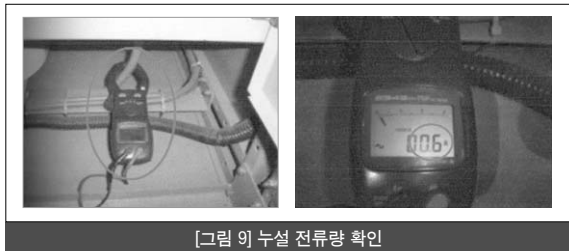


3) 설비/전기 진단사례



[그림 8]은 현관 입구 바닥 난방 배관의 설계도서와 시공현황을 조사한 내용으로 좌측 시공사진은 난방배관이 미시공 되어있고 우측 설계 도면에는 현관 입구까지 바닥난방 배관이 표현되어 있다.

[그림 9]는 접지선의 전류 누설 검사를 실시하는 사진으로 누설 전류량이 디지털 기기에 표시된 그림이다.



[그림 9] 누설 전류량 확인

이 밖에 부대토목이나 조경공사의 경우도 단지 전체를 대상으로 디테일하게 조사하는데 포장두께 및 구배, 식재규격 및 수종 등 현장 시공과정에서 놓치기 쉬운 항목에 대해 샘플링 검사에서부터 전수검사를 실시하고 있다.

이런 현장 감정은 모든 공종을 대상으로 실시하고 그 결과는 보고서로 작성되어 법원에 제출되는 데 법원에서는 이 보고서를 기준으로 판결한다. 물론 원고 및 피고측에서 대응자료를 제출하기도 하지만 그것은 어디까지나 참고용일 뿐이지 현장 감정 결과에 미치는 영향은 매우 미미할 수밖에 없다.

4. 대응방안

이러한 법원감정인의 감정비용은 원고측이 부담하므로 입주자에게 유리하도록 판결이 날 수 밖에 없는 현실이다. 하자소송을 하지 않도록 하는 것이 무엇보다도 중요하지만 현재 진행 중인 하자소송의 대부분이 입주자와 건설사 당사자 간의 문제라기보다는 기획소송 브로커의 간섭으로 발생한 점을 감안 할 때 소송 후 법률적인 대응과 현장 시공과정에서부터 하자소송에 대비하는 사전관리가 모두 중요하다. 하자소송에 대응하는 방법은 각 건설사 마다 전략을 수립하여 대응하기 때문에 자세히 밝히기 어려운 점이 있으나, 본 고에서는 현장에서 주의해야 할 내용을 중심으로 몇 가지 당부의 글로써 대신하고자 한다.

첫째, 시공과 도면을 일치시켜야 한다. 오시공, 미시공, 변경시공 등은 감정인이 보수비용을 과다하게 산출한다고 해도 재판에서 거

의 100% 수용되어 건설사에게 절대적으로 불리하게 작용하므로 이에 대한 철저한 관리가 필요하다. 당초 설계, 분양(광고)과 다르게 시공했을 경우 변경 사유와 담당 감리자의 승인 서류를 반드시 기록에 남겨 증거서류로 확보하여야 한다.

둘째, 공종별로 재료에 대한 기준이 시공과 시방서가 다르게 적용되지 않도록 자재선정(반입)이나 시공과정에서 철저히 검사하여야 한다.

셋째, 소방설비 부분을 설계도서에 적합하게 시공되었다 하더라도 관련법규에 적합하지 않다면 하자대상에 포함되므로 특히 전기, 설비 공종은 도면검토시 법규에 문제가 없는지를 확인하도록 한다. 소방부분은 하자 감정뿐만 아니라 준공 후 받는 정기적인 소방 검사에서 지적을 받는 경우가 많이 발생한다.

넷째, 비노출 부위 점검 대응은 일부 세대를 샘플링 하여 마감재를 해체 후 단열재, 천정내부, 조적줄눈, 가구 배면 등 바탕면의 시공 품질을 확인하는데 이런 곳은 품질상태가 미흡하다는 점을 감정업체들이 역이용하여 감정하므로 비노출 부위에 대한 품질관리도 중요하다.

마지막으로 직원들의 의식전환이 필요하다. 과거에 하지는 보수를 통해 해결했지만 지금은 보수+ α 의 비용 및 많은 인력과 시간이 투입되어야만 한다. 하자보수비는 순이익에서 지출된다. 하자보수비 100원은 약 3000원의 매출을 올리는 현장과 동일하다고 할 수 있으며 하자보수에 10억 원이 사용되었다면 현장에서 땀 흘려 고생하여 이룩한 300억 원의 노력이 아무 보람 없이 고스란히 사라져 버린다는 점을 명심해주시 바란다. S