

연구보고서 2014-01

건설공사 하자담보책임제도의 개선방안

-수급인과 하수급인간의 하자담보책임 중심으로-

2014. 4

대한건설정책연구원

연구진

박 승 국 연구 위원
이 보 라 연구 위원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
대한건설정책연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

발 간 사

건설공사가 대형화 및 복잡해지면서 하자관련 건설 분쟁이 증가함에 따라 수급인의 하자보수 부담이 하수급인인 전문건설업체에 그대로 이어져 부담으로 작용하고 있습니다.

게다가 건설공사의 수직적 다단계 생산구조에서 비롯된 불공정 거래 관행으로 말미암아 수급인은 하수급인에게 불합리한 하자담보책임을 요구하면서 전문건설업체의 부담이 가중되어 건설현장에서 상대적 약자인 하수급인이 어려움을 겪고 있어 전문건설업체의 경쟁력 약화의 주요 요인이 되고 있습니다.

본 연구가 원·하도급간 발생한 하자에 한하여 합리적인 사유 없이 하수급인이 그 보수의 책임을 부담하는 현 실태의 개선을 위한 대안을 제시하고자 하였으며, 합리적이고 객관적인 하자담보 이행 체계 확립으로 하수급인의 하자보수 비용 감소 및 관련 정책수립에 적극 활용되어 공정한 건설시장의 거래관행 확립에 도움이 되기를 기대합니다.

끝으로 본 연구를 수행한 연구원들의 노고에 감사드리며, 본 연구에 적극 협조해주신 전문건설공제조합 관계자 여러분과 법무법인 율촌의 황문환 박사님께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

2014년 4월

대한건설정책연구원
원장 노 재 화

1. 서 론

- 건설공사에서 발생한 하자는 발주자, 설계자, 수급인, 자재공급자, 감리자, 유지관리자·사용자 등의 다양한 주체가 관여 되어 발생되고 있으나 현재 건설공사에서 발생한 하자에 대하여 하수급인이 대부분 하자담보의 책임을 지고 있는 상황임
- 수급인이 도급받은 공사를 하수급인에게 하도급을 함으로서 이루어지는 현재의 건설공사 생산체계 아래에서는 수급인의 지배적인 관리·감독 아래에 건설공사가 진행되므로 수급인의 관리·감독 역할이 하자발생에 영향을 미칠 수 있는 상당한 인과관계가 있음
- 따라서 현재와 같이 발생한 하자의 보수책임을 합리적인 사유 없이 하수급인이 그 보수의 책임을 부담하는 것은 불합리하다 할 수 있으며 따라서 수급인과 하수급인간의 하자담보책임에 대한 현행 제도의 개선이 필요함
- 본 연구는 발생한 하자에 대하여 합리적인 사유 없이 하수급인이 그 보수의 책임을 부담하는 현행 실태의 개선에 필요한 사회적 합의를 유도할 수 있는 논리적 근거를 제시하고, 아울러 불합리한 관련 제도 개선을 목적으로 하고 있음

2. 수급인과 하수급인간 하자담보책임 실태 및 문제점

(1) 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 범위

1) 건설공사 수행시 수급인과 하수급인의 역할

- 건설공사 수행시 하수급인은 수급인의 관리 감독 하에 공사를 진행함
 - 원도급업체의 관리·감독에 의해 공사가 진행되므로 수급인과 하수급인이 대등한 위치에서 공사를 수행하기란 쉽지 않은 게 현실임
- 건설공사 수행에 있어 시공을 하는 하수급인과 이를 관리·감독하는 수급인이 긴밀하게 연관되어 있어 시공상 하자발생에 상호 긴밀하게 연관되어 있음

요 약

- 하수급인은 건설공사 각 단계마다 수급인의 지배적 관리·감독 책임 하에 있으므로 하자 발생 시 수급인이 하자담보책임에 영향을 미칠 가능성이 높다고 볼 수 있음
- 2) 건설공사 수행 시 수급인의 지배적 역할이 하자에 미치는 영향
- 수급인의 건설공사에서의 관리·감독의 역할은 표준하도급계약서 제 8조(감독원)에 규정되어있으며, 수급인은 자기를 대리하는 감독원을 임명할 수 있고 감독원의 직무 수행을 통하여 하수급인을 관리·감독하고 있음
 - 따라서 건설현장에서 수급인의 역할이 건설공사의 완성도와 하자발생에 영향을 미칠 수밖에 없는 상황임. 수급인의 관리·감독 역할이 시설물 하자에 미치는 부분은 시공관리상, 공정관리상, 품질관리상, 안전·환경관리상, 공사원가관리상 등 공사관리 전 영역에서 하자발생에 대하여 영향력을 미치고 있음
 - 그러나 시설물의 하자 발생시 현재 수급인은 하자에 대하여 책임을 지지 않으며 해당 공종을 시공한 하수급인에게 하자발생의 원인 규명 없이 전적으로 하자보수의 책임을 부담시키고 있는 실태임
 - 하자의 발생 시 해당 공종을 직접 시공한 하수급인에게만 하자보수의 책임이 있다고 할 수 없으며 건설공사에 대한 지배적 관리·감독의 역할을 수행하며 하자의 발생에 영향을 미치고 있는 수급인에게도 하자보수의 책임이 있다고 볼 수 있음
- 3) 무과실책임 원칙 아래에서의 하수급인이 책임져야할 하자담보책임의 범위
- 하자보수의 무과실책임 원칙에 대하여 대법원에서는 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각하여 하자의 발생 및 확대에 대하여 도급인의 잘못을 참작하여 하자보수의 책임을 이행토록 하고 있음
 - 따라서 건설공사의 목적물에 발생한 하자에 대하여 하수급인이 책임져야할 범위는 하수급인에게 특별한 사정이 있는 경우에는 제한될 수 있음. 즉 하자보수의 책임이 하수급인에게만 있지 않으며 수급인에게도 그 책임을 물을 수 있다는 것임

요 약

(2) 건설공사 원·하도급간 하자담보책임 이행 실태조사

- 건설공사 원·하도급간 하자보수책임 이행 실태를 분석하기 위해 설문 조사를 실시하였으며, 조사내용은 하자발생 실태, 하자발생시 처리실태, 하자분쟁실태, 하자보수책임의 문제점 및 향후 개선사항으로 구성하였음
- 종합건설업체와 전문건설업체를 대상으로 원·하도급간 건설공사 하자보수책임 이행 실태를 조사한 결과, 원도급자의 지배적인 지위 및 관리감독 하에서 공사가 진행됨에 따라 원도급업체의 잘못된 공사 관리에 의해 발생한 시공상 하자의 경우, 하도급업체의 귀책사유가 아님에도 불구하고 불합리하게 하도급업체가 시공상 하자책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었음
- 약 과반수의 하도급업체가 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구를 경험하고 있으며, 전체 하자보수비용중 불합리한 하자보수비용의 비율이 22.5%를 차지하고 있어 업체의 상당한 경영상 부담으로 작용하고 있음. 또한 불합리한 하자보수 요구의 대부분은 원도급업체의 잘못된 공사관리 등이 원인이 되어 발생한 하자인 것으로 조사됨
- 하도급업체는 원·하도급간 지배적 관계, 추후 거래단절의 부담, 잘못된 작업지시에 대한 근거서류 확보 불가 등의 복합적인 요인에 의해 불합리한 하자담보책임을 떠안고 있는 것으로 분석되었음

<하자보수책임 이행실태 조사결과>

구분	하도급업체 조사결과	원도급업체 조사결과
하자 발생 원인	<ul style="list-style-type: none"> ● 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의해 하자 발생 	<ul style="list-style-type: none"> ● 하도급업체의 잘못된 시공에 의해 하자 발생
불합리한 하자보수 요구	<ul style="list-style-type: none"> ● 약 절반의 하도급업체가 원도급업체로부터 불합리한 하자보수를 요구받고 있음 	-
하자보수 처리 방식	<ul style="list-style-type: none"> ● 하도급업체가 하자담보책임을 전적으로 부담 ● 원도급업체의 조사내용과 요구에 따라 하자담보책임 처리 	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자담보책임을 원도급업체와 하도급업체 공동으로 분담 ● 원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리

(3) 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 분쟁 판례 분석

- 하자담보책임이 하수급인에게 있는지에 대한 최근 법원의 판결은 하자담보의 무과실 책임을 원칙으로 하고 있으나 하자의 발생이 누구의 귀책사유로 발생하였는지에 대한 판단에 근거하여 하자보수책임에 대한 책임비율을 정하고 있음
- 법원 판례의 분석결과 같은 공종에서 동일 원인에 의해서 발생한 하자라도 판단 및 판결결과가 상이하게 나타나는 사례가 있었는데 공종별 하자의 유형에 따른 하자원인을 파악하는 판정 기준이 명확하지 않아 제시된 증거의 증거능력과 감정인의 감정결과가 판결에 많은 영향을 미치는 재판체계상 발생한 결과로 보임
- 수급인의 잘못된 시공지시나 규격에 미달하는 지급자재에 의해 하자가 발생하였으나 수급인이 책임지지 않아 소송으로 이어지는 경우가 있어, 설계도서와 시방서를 준수하여 시공하는 수급인의 자세가 필요하며, 하수급인은 수급인이 잘못된 시공지시나 규격미달의 자재를 지급할 경우 이를 서면 기록으로 사전에 증거로 확보하여 향후 분쟁으로 이어질시 증거자료로 제시할 필요가 있음

(4) 문제점

- 1) 하수급인에 대한 수급인의 지배적 관계아래에서 발생한 하자를 하수급인에게 전가·부담 시키는 불합리한 하자보수 이행 체계
 - 수급인과 하수급인간의 하자보수책임의 이행 실태에 대한 조사결과, 수급인의 지배적인 지위 및 관리감독 하에서 공사가 진행되는 건설생산 시스템의 특성상 수급인의 잘못된 공사관리에 의해 발생한 하자이며 하수급인의 귀책사유로 발생한 하자가 아님에도 불구하고 불합리하게 하수급인이 하자담보책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었음
 - 수급인이 부당하게 요구하는 하자보수의 요구에 응하는 주요 사유로는 원·하도급간 지배적 관계, 추후 거래단절의 부담, 잘못된 작업지시에 대한 근거서류 확보 불가 등의 복합적인 요인에 의해 불합리한 하자담보책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었으며 이러한 문제점에 대한 개선방안이 필요함

요 약

- 2) 하자담보책임에 따르는 비용과 관련된 책임을 전적으로 하수급인에게 부담시키는 하도급계약상의 부당특약의 설정
 - 하수급인이 전적으로 보수책임을 이행하도록 하는 하도급계약서에 명기된 하자보수이행과 관련된 계약특수조건상의 부당특약이 하수급인이 불합리하게 하자담보책임을 이행하는 주요 원인으로 파악되었음
 - 현행 표준하도급계약서 제23조(하자담보)제2항에서는 하수급인의 귀책사유로 발생한 하자에 대해서만 하수급인에게 하자보수의 책임 있도록 과실책임으로 규정되어 있음
 - 따라서 하도급계약시 하수급인의 하자담보책임 범위에 대하여 부당한 특약이 설정되지 못하도록 관련 법령을 개정할 필요가 있음
- 3) 하자발생의 원인 규명 없이 하수급인에게 하자담보책임을 요구하는 수급인의 행태
 - 건설공사 시설물에 하자가 발생시 현재 하자발생의 원인 규명 없이 하도급계약상의 특약조건이나 관행적으로 하수급인이 하자보수의 책임을 이행하고 있음
 - 따라서 수급인이 하자보수의 책임을 하수급인에게 요구하기 이전에 발생한 하자의 원인에 대하여 명확하게 규명하는 것이 필요함
- 4) 하자발생의 원인을 규명할 수 있는 판정기준 및 판정기관의 부재
 - 하자의 발생에 대한 수급인의 하수급인간의 귀책사유를 규명하기 위해 하자의 원인에 대하여 조사하는 것은 현실적으로 매우 어려움. 따라서 수급인과 하수급인간의 하자보수의 책임 소재에 대한 이견이 발생할 경우 하자원인을 파악하는 합리적인 판정기준과 판정기관이 필요함
- 5) 수급인의 잘못된 구두 작업지시에 의해 하자가 발생한 경우 이를 입증하지 못함으로 인한 하수급인의 하자담보책임 이행
 - 조사결과 수급인의 잘못된 작업지시에 의해 상당부분의 하자가 발생하는 것으로 나타나고 있음. 수급인의 잘못된 작업지시는 주로 구두 지시로 이루어지고 있어 결과적으로 수급인의 잘못된 작업지시에 의해 발생한 하자에 대한 증거 확보가 어려움
 - 하자발생의 원인을 제공한 자가 하자보수의 책임을 이행하는 것은 민법상의 공평의 원칙에 부합하는 것으로 판단되며, 따라서 건설공사 생산과정에서 목적물의 완성에 영향을 주는 수급인의 지시나 요구에 대한 증빙자료를 확보할 수 있는 방안의 강구가 필요함

3. 하자담보책임 개선방안

- 1) 하자보수와 관련된 부당특약을 무효화 시키는 것을 내용으로 하는 관련 법령의 개정
 - 수급인과 하수급인간의 하도급계약시 발생한 하자에 대한 합리적인 원인규명 등 하자보수책임 이행에 관한 절차 규정 없이 하수급인에게 하자보수책임을 무조건적으로 이행하도록 하는 계약특수조건을 부당특약의 유형으로 추가하여 그 계약조건에 한하여 계약의 효력을 무효화 시키는 것이 필요함(건설산업기본법 제22조제5항의 개정, 본문 <표 4-1> 참조)

- 2) 표준하도급계약서에 부당한 특약조항의 효력을 무효화 시키는 규정 도입
 - 상대적 약자인 하수급인의 보호를 위하여 표준하도급계약서상 부당한 특수조건의 경우 그 효력을 무효화시키는 규정의 신설이 필요함(표준하도급 계약서 제30조(특수조건) 개정, 본문 <표 4-2> 참조)

- 3) 표준하도급계약서에 하자발생의 원인을 규명하는 절차 규정 도입
 - 표준하도급계약서 제23조에 하수급인의 귀책사유에 해당하는 명확한 규정을 신설하고 발생한 하자의 원인과 보수의 책임이 누구에게 있는지에 대하여 조사를 시행하도록 하는 규정이 필요함(표준하도급 계약서 제23조 개정, 본문 <표 4-3> 참조)

- 4) 하자발생의 원인에 대한 판정기준 마련 및 판정기관 설립
 - 건설공사에서 발생하는 하자는 장기간에 걸쳐서 발생하는 특징이 있으며, 그에 따라 그 원인 또한 매우 복잡하고 다양함. 따라서 수급인과 하수급인 사이의 하자 분쟁에 대하여 하자심사 및 분쟁 조정을 할 수 있는 기관이 필요함(건설산업기본법 제28조 개정, 본문 <표 4-4> 참조)

요 약

- 5) 표준하도급계약서에 수급인의 구두 지시를 서면화 할 수 있는 규정 도입
- 표준하도급계약서상에 수급인의 구두 지시를 서면으로 남길 수 있는 규정의 신설이 필요함(표준하도급 계약서 제8조(감독원) 개정, 본문 <표4-5> 참조)
- 6) 하자담보책임 면책규정의 보완
- 공사 목적물의 합리적이고 현실적인 하자관리를 위해서는 하자의 발생이 시공자의 과실성 하자인지 혹은 발주자의 부주의나 또는 사용된 재료의 고유한 성질에서 기인한 마모에 의하여 불가피하게 발생된 하자인지 또는 잘못된 설계에 의한 하자인지에 대한 구분이 필요할 것임
 - 건설산업기본법 제28조2항에서 규정하는 시공사의 면책조항은 그 범위 및 사유를 충분히 다루고 있지 못한 실정임. 따라서 건설산업기본법의 하자보수에 대한 시공사의 면책사항에 대한 개선이 필요함(건설산업기본법 제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임) 개정, 본문 <표 4-6> 참조)

4. 결 론

- 건설공사에서 하자의 발생은 그 원인이 매우 다양하며 공사에 대하여 전반적인 관리·감독을 수행하는 수급인의 역할도 하자의 발생에 일정부분 기여하고 있음. 따라서 하자보수의 책임을 현재와 같이 하수급인이 대부분 이행하고 있는 것은 불합리한 것이며, 이에 대한 개선 없이는 합리적인 하자담보책임제도의 운용이 어려워질 것이고 건전한 하도급거래 질서의 확립 역시 요원할 것임
- 하자담보책임제도에 의한 하자관리가 현실적이고 합리적으로 운용되기 위해서는 하자의 발생이 수급인의 과실성 하자인지 하수급인의 과실성 하자인지에 대해 구분하여 그 책임비율에 따라 하자담보책임을 이행하는 방안이 필요할 것임
- 완성된 목적물을 인도받을 발주자의 권리가 보호되고 건전한 하도급거래 질서가 확립되기 위해서는 수급인과 하수급인 등 건설공사 참여자 모두가 합리적이라고 인정할 수 있는 하자담보책임제도의 개선이 이루어져야 할 것임

- 목 차 -

제1장 서론	1
제2장 하자담보책임제도 운영현황	5
1. 국내 하자관련 법령 분석	5
2. 하자심사분쟁조정위원회 운영 현황	13
3. 해외 하자관련 법령 분석	19
제3장 수급인과 하수급인간 하자담보책임 실태 및 문제점 ..	31
1. 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 범위	31
2. 건설공사 원·하도급간 하자담보책임 이행 실태조사	46
3. 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 분쟁 판례 분석	74
4. 문제점	94
제4장 수급인과 하수급인간 하자담보책임 개선방안	99
1. 하자보수와 관련된 부당특약을 무효화 시키는 것을 내용으로 하는 관련 법령의 개정	99
2. 표준하도급계약서에 부당한 특약조항의 효력을 무효화 시키는 규정 도입	102
3. 표준하도급계약서에 하자발생의 원인을 규명하는 절차 규정 도입	103
4. 하자발생의 원인에 대한 판정기준 마련 및 판정기관 설립 ..	105
5. 표준하도급계약서에 수급인의 구두 지시를 서면화 할 수 있는 규정 도입	107
6. 하자담보책임 면책규정의 보완	108
제5장 결론	111
참고문헌	113
부록(설문지)	115

표 차례

<표 2-1> 각 법령별 하자담보의 과실과 무과실 구분	9
<표 2-2> 각 법령별 하자담보책임기간 구분	11
<표 2-3> 국내 하자관련 내용 종합	12
<표 2-4> 하자심사분쟁조정위원회 하자분쟁 운영현황	18
<표 2-5> 일본 하자관련 내용 종합	21
<표 2-6> 미국 하자관련 내용 종합	23
<표 2-7> 독일 하자관련 내용 종합	24
<표 2-8> 영국 하자관련 내용 종합	25
<표 2-9> 프랑스 하자관련 내용 종합	26
<표 2-10> 한국 및 각국의 하자담보책임내용 비교	30
<표 3-1> 건설공사 수급인과 하수급인 역할 구분	34
<표 3-2> 건설공사 각 단계별 수급인의 업무	35
<표 3-3> 수급인의 역할이 하자발생 요인에 영향을 미치는 대표적 유형 ..	39
<표 3-4> 조사응답 업체의 설립연도별 분포	47
<표 3-5> 조사응답자 직위 분포	47
<표 3-6> 조사응답 업체의 주력업종별 분포	49
<표 3-7> 공사 수행 시 가장 많이 발생하는 하자의 원인	50
<표 3-8> 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견	51
<표 3-9> 하도급업체의 잘못된 시공에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견	53
<표 3-10> 하도급업체가 저가로 하도급 받지 않은 공사와 비교했을 때, 저가로 낙찰 받은 하도급공사의 하자발생비율	54

<표 3-11> 원도급업체로부터 불합리한 하자보수 요구받은 경험 (전문건설체 응답)	56
<표 3-12> 연간 하자보수책임 이행 비율	57
<표 3-13> 하도급업체에게 불합리한 하자보수를 요구하는 근거가 되는 문건(전문응답)	58
<표 3-14> 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구 사례 전문건설업체 응답)	59
<표 3-15> 공사계약시 하자담보 책임기간 적용방법	60
<표 3-16> 하자발생시 원·하도급간 책임에 관한 이견	61
<표 3-17> 하자전담인력의 유무	62
<표 3-18> 하자보수비용 부담처리방법	63
<표 3-19> 원도급업체의 불합리한 하자보수요청으로 인한 경영상 부담 정도 (전문건설업체 응답)	64
<표 3-20> 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 응한 이유 (전문업체만 응답)	65
<표 3-21> 하자 발생시 처리방법	66
<표 3-22> 하자보수책임 이행여부 결정시 최우선 고려사항	67
<표 3-23> 원·하도급간 하자보수책임으로 인한 분쟁경험	67
<표 3-24> 원·하도급간 하자보수책임분쟁 최종판결 결과	68
<표 3-25> 원·하도급간 하자보수책임분쟁 결과에 영향을 주는 주요인 ·	69
<표 3-26> 향후 원·하도급간 하자보수책임이행에 적합하다고 생각하는 방법	70
<표 3-27> 원·하도급간 합리적 하자보수책임이행을 위한 개선 요구사항 ·	70
<표 3-28> 하자심사분쟁조정위원회내 원·하도급간 하자분쟁 조정 신설 의견	71
<표 3-29> 원·하도급간 하자담보책임 의견 종합	73

<표 3-30> 수급인과 하수급인간의 분쟁에 따른 판결내용	86
<표 4-1> 건설산업기본법 제22조 개정안	101
<표 4-2> 표준하도급 계약서 제30조(특수조건) 개정안	102
<표 4-3> 표준하도급계약서 제23조 개정안	103
<표 4-4> 건설산업기본법 제28조 개정안	105
<표 4-5> 표준하도급 계약서 제8조(감독원) 개정안	107
<표 4-6> 건설산업기본법 제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임) 개정안	109

그 립 차 례

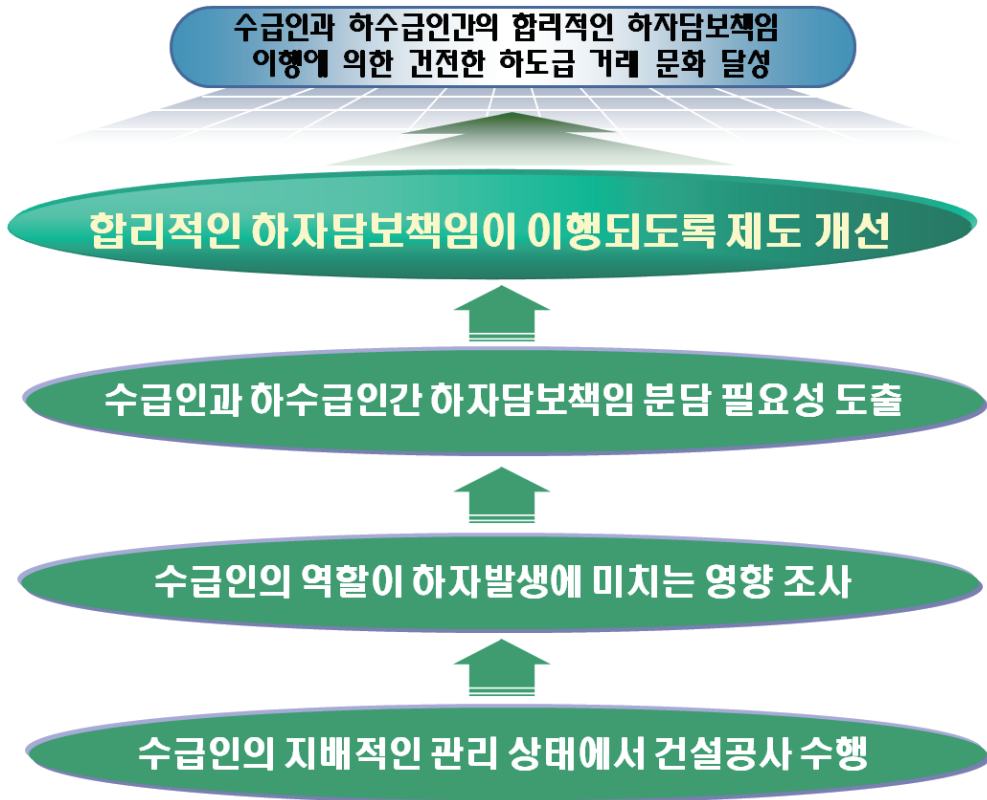
[그림 1-1] 건설공사 하자담보책임 제도 개선의 필요성 및 목적	3
[그림 2-1] 하자의 유형에 따른 판단기준	8
[그림 2-2] 하자판정 심사절차도	16
[그림 2-3] 하자분쟁 조정절차도	17
[그림 3-1] 건설공사 단계별 진행도	33
[그림 3-2] 조사응답업체 지역별 분포	48
[그림 3-3] 공사 수행 시 가장 많이 발생하는 하자의 원인	50
[그림 3-4] 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견(5점 척도)	52
[그림 3-5] 하도급업체의 잘못된 시공에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견(5점 척도)	53
[그림 3-6] 저가로 낙찰 받지 않은 공사와 비교시 저가낙찰공사의 하자발생 정도	54
[그림 3-7] 원도급자의 불합리한 하자보수 요구 사례	59
[그림 3-8] 공사계약시 하자담보 책임기간 적용	60
[그림 3-9] 하자보수비용 부담처리방법	63
[그림 3-10] 원도급업체의 불합리한 하자보수요구에 응한 이유	65
[그림 3-11] 하자 발생시 주요처리방법	66
[그림 3-12] 원·하도급간 하자보수책임분쟁 결과에 영향을 주는 주요인 ..	69
[그림 5-1] 하자담보책임제도의 개선 방안 개요	112

- 건설공사 하도급계약의 당사자 즉 수급인과 하수급인의 관계는 기능적인 측면에서 건설공사의 완성이라는 목적을 달성하기 위해 역할을 분담하고 있지만 계약적 측면에서는 상호간 복잡한 권리와 의무의 관계로 연결되어 있음
- 계약관계를 하수급인의 의무라는 관점에서 보면 하도급계약의 시공자는 계약의 이행책임, 목적물의 인도책임 및 하자담보책임을 부담함
 - 이 중 하자담보책임은 하수급인이 수급인에게 인도한 목적물의 시공부분에 하자가 발생한 경우 하자를 보수하여야 하는 책임을 말함
- 하수급인이 시공한 부분에서의 하자는 발주자, 설계자, 수급인, 자재공급자, 감리자, 유지관리자·사용자 등의 다양한 주체가 관여 되어 발생되고 있으나 현재 건설공사에서 발생한 하자에 대하여 하수급인이 대부분 하자담보의 책임을 지고 있는 상황임
 - 건설공사표준하도급계약서 제23조제2항에서는 하수급인의 하자담보책임 발생요건으로 하자의 발생이 하수급인에게 귀책사유가 있는 경우로 규정하고 있는 바, 현재와 같이 하자보수에 대하여 하수급인이 전적으로 책임을 지는 것은 과도한 측면이 있으며 불합리한 상황임
- 하수급인의 과실에 의해 발생한 하자의 보수에 대한 책임을 하수급인이 지는 것은 당연한 것이나, 하수급인에게 과실이 없거나 하자의 발생 원인이 불분명함에도 합리적인 사유 없이 하수급인에게 하자담보책임을 부담시키는 것은, 신의·성실의 원칙아래 건설공사를 공동

수행하여야 하는 수급인과 하수급인간의 상호 신뢰를 저하시킬 것이며, 이는 경제민주화 시대에 역행하는 것으로 공정한 하도급거래 질서에 위배된다고 볼 수 있음

- 하수급인의 입장에서 하수급인의 귀책사유로 발생하지 않은 하자에 대하여 보수의 책임을 부담하는 것은 비합리적이라고 인식할 것이며, 또한 발생한 하자를 보수하기 위해서는 당해 건설공사에 비용을 추가적으로 투입해야 하므로 금전적 측면에서 손실이 발생할 뿐 아니라 다른 건설공사에 사용될 노동력, 장비 및 자재 중 일부를 하자가 발생한 건설공사에 투입되어야 하므로 전문건설기업의 운영에도 부정적 영향을 받게 됨
- 수급인이 도급받은 공사를 하수급인에게 하도급을 함으로서 이루어지는 현재의 건설공사 생산체계 아래에서는 수급인의 지배적인 관리·감독 아래에 건설공사가 진행되므로 수급인의 관리·감독 역할이 하자발생에 영향을 미칠 수 있는 상당한 인과관계가 있음
- 따라서 현재와 같이 발생한 하자의 보수책임을 합리적인 사유 없이 하수급인이 그 보수의 책임을 부담하는 것은 불합리하다 할 수 있으며 따라서 수급인과 하수급인간의 하자담보책임에 대한 현행 제도의 개선이 필요함
- 하자담보책임제도 개선과 관련된 선행연구를 살펴보면 주로 하자의 유형과 발생요인 분석, 하자의 판정기준, 하자담보책임기간 등에 관한 연구로서 주로 수급인의 하자담보책임 경감에 관한 연구결과가 주류를 이루고 있음
 - 수급인과 하수급인간의 불공정한 하자담보책임에 관한 실태와 관련된 조사·분석 및 연구결과는 없는 상황임
- 본 연구는 발생한 하자에 대하여 합리적인 사유 없이 하수급인이 그 보수의 책임을 부담하는 현행 실태의 개선에 필요한 사회적 합의를

유도할 수 있는 논리적 근거를 제시하고, 아울러 불합리한 관련 제도 개선을 목적으로 하고 있음



[그림 1-1] 건설공사 하자담보책임 제도 개선의 필요성 및 목적

1. 국내 하자관련 법령 분석

1) 하자의 정의

- 하자(瑕疵)의 사전적 의미는 흠 또는 결함이며, 법률 또는 당사자가 예상하는 정상적인 상태를 충족하지 못하는 흠이나 결함이 있는 경우에 쓰이는 말임¹⁾
- 주택법시행령 제59조제1항 별표6에서 하자의 범위를 “공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자”라고 정의함
- 민법 제580 내지 581조에서는 매매목적물의 담보책임의 하자를 중심으로 논해지고 있음. 일반적으로 “매매목적물에 흠이 있음으로 인하여 계약적합성을 갖지 못한 경우²⁾”를 하자로 보고 있으나, 매매의 목적물과 건설공사의 목적물과 계약의 성질 및 계약이행방식에 있어 차이가 있어 그대로 원용하기는 적합하지 않음
- 학설상으로 조성민(1994, 47)은 “수급인이 완성한 일이 거래관념상 보통 갖추고 있어야 할 품질·성능 등을 갖추고 있지 않는 것”, 정광수(1995, 31-32)는 “통상의 가치·용도 및 계약상 예정된 가치·용도가 떨어지거나 심히 저해되는 경우”라고 정의함

1) 두산동아백과사전 참조

2) 이은영(1999), 채권각론, 박영사, pp.334-335.

- 김형배(2004, 961)는 ‘일반적인 것으로 그 종류의 것으로서 보통 갖고 있어야 할 품질·성질을 표준으로 판단하여 흠이 있는 경우³⁾, 그리고 특정물의 성질·품질에 관해서 현실적으로 있는 상태와 마땅히 있어야 할 상태의 불일치’로 하자의 개념을 정의함⁴⁾
- 독일민법 제663조제1항⁵⁾에서는 건설공사의 하자란 “목적물이 거래통념상 그리고 계약상 전제된 성능·품질·사용적합성에 미달하여 사용가치 또는 교환가치를 하락시키는 흠”으로 정의함
 - 목적물이 거래통념상 갖추어야 할 객관적 성상을 충족하여야 하는 경우 외에도 계약에 의하여 전제된 주관적 성질에 미달하는 경우에도 이를 하자로 판단함⁶⁾
- 민법과 건설관련법령은 건설공사의 하자의 개념에 대한 명문규정을 두고 있지 않아 하자의 의미는 학설과 판례를 중심으로 고찰하는 수밖에 없는 한계가 있으며 하자의 개념에 대한 명시적인 판례는 없음

2) 하자의 종류

가. 설계상의 하자

- 시공에 부적절한 설계도면 및 시방서 불일치, 충분한 조사와 검토를 거치지 않은 부적합한 공법에 의한 하자

3) 광윤직, 채권각론, p.179

4) 김형배, 민법학 강의(이론·판례·사례), 신조사, 2004, p.961

5) 독일민법 제633조

①수급인은 보증된 성질을 가지도록 그리고 그 가치 또는 통상적 사용이나 계약상 전제된 사용에의 적합성을 소멸시키거나 감소시키는 결함이 없도록 일을 완성할 의무를 진다.

6) “콘크리트구조물의 하자담보책임제도 개선방안”, 대한건설정책연구원, p.17.

나. 시공상의 하자

- 수급인의 잘못된 공사 관리·감독·지시에 의한 하자
- 자재 및 재료의 규격과 성능의 미달, 무리한 공기 단축에 의한 공사기간의 부족에 의한 하자
- 시공의 정밀성 부족, 전문지식 부족, 현장여건에 맞지 않는 부적절한 시공에 의한 하자

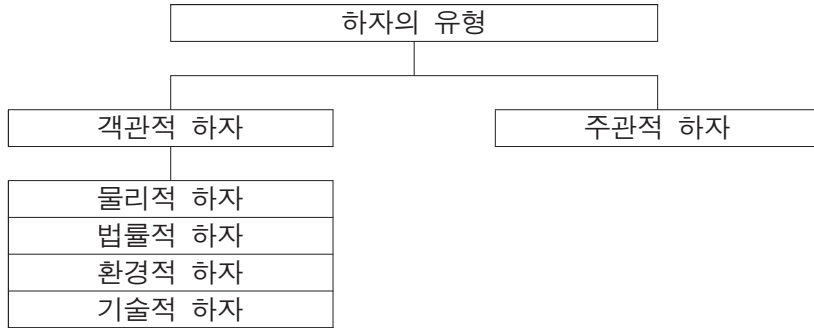
다. 유지관리상의 하자

- 준공이후 관리조직 또는 관리자의 전문성 부족 등에 의한 하자
- 사용자의 관리의식 부족, 주변 환경변화에 의한 손상, 초과하중의 허용에 의한 손상에 의한 하자

3) 하자의 판단기준

- 현행 건설관련 법령에서는 하자의 보수책임기간이나 보수청구 절차를 포함하고 있을 뿐 하자의 명확한 개념 정의나 하자의 판단 기준에 대한 특별한 구성요건 등이 규정되어 있지 않음
- 그러나 통상적으로 하자의 판단기준을 크게 2가지로 구분할 수 있는데, 완성된 목적물이 가져야 할 거래통념상의 객관적 성질과 당사자 간의 건설계약의 내용 등 주관적 성질의 관점에서 하자여부를 판단하고 있음. 전자를 객관적 하자, 후자를 주관적 하자로 구분함
 - 객관적 하자란 객관적 성질에 부합하지 못하는 경우 즉, 거래통념상의 객관적 성질에 부합하지 못하는 경우를 말하며, 주관적 하자란 당사자 간의 건설계약의 내용 등 주관적 성질의 관점에서 하자라고 판단되는 경우 즉, 주관적 성질을 결여하는 경우를 주관적 하자로 구분함

- 객관적 하자에는 물리적 하자, 법률적 하자, 환경적 하자, 기술적 하자로 구분할 수 있음



[그림 2-1] 하자의 유형에 따른 판단기준

4) 하자담보책임의 성립요건

- 목적물에 대한 공사가 완료된 상태이어야 함. 목적물이 미완성일 경우 하자담보책임이 발생하지 않고 채무불이행책임이 발생함(민법 제667조제1항)
- 완성된 건설공사의 목적물에 하자가 발생하여야 함. 목적물에 하자가 발생하지 않는다면 담보책임이 발생하지 않음
- 하자 원인이 발주자의 귀책사유에 의하여 발생한 것이 아니어야 함. 하자의 발생 원인이 발주자에게 있는 경우 수급인은 하자담보책임을 지지 않음(민법 제669조, 건설산업기본법 제28조)
- 학설 및 판례는 하자담보책임의 성질을 무과실책임으로 보고 있어 수급인의 고의 또는 과실 여부는 하자담보책임의 성립요건이 아님. 수급인에게 무과실의 엄격한 하자담보책임을 지우는 것은 발주자에게 하자 없는 완전한 목적물을 취득하게 함이 목적이며, 다른 한편으로는 발주자에게 보수청구권을 쉽게 확보할 수 있도록 하기 위한 것임

- 목적물이 완성되지 않는 한 수급인은 보수(報酬)를 청구할 수 없으므로 민법은 수급인에게 중한 담보책임을 지워 도급인을 보호하는 한편, 그와 균형을 취하기 위하여 목적물의 완성여부에 대한 판단기준을 가능한 한 완화시켜 수급인의 보수(報酬)청구권을 일단 인정한 뒤 도급인이 인도받은 목적물에 하자가 있다면 하자담보책임에 관한 규정에 의하여 처리하도록 하려는 것으로 해석할 수 있음⁷⁾

<표 2-1> 각 법령별 하자담보의 과실과 무과실 구분

구분	과실 vs 무과실	내용
민법	무과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 제667조, 제686조 • 수급인의 담보책임은 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있을 경우
공사계약일반조건	과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 공사계약일반조건 제33조 • 하자를 계약상대자의 시공상의 잘못으로 인하여 발생한 하자에 한함"이라고 명시
건설산업기본법	무과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 건산법 제28조 제2항 • 수급인의 담보책임 범위를 발주자의 귀속책임이 있는 경우 제외하고 있음
주택법	과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법시행령 제59조 제1항 별표6 • 하자보수대상 하자를 '공시상의 잘못으로' 한정
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	무과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 제9조 제1항 • 담보책임에 관하여는 민법 제667조 및 제668조를 준용함
표준하도급계약서 (하도급거래공정화에 관한 법률)	과실책임	<ul style="list-style-type: none"> • 제23조 • 하자담보책임의 범위를 하도급 받은 자의 귀책사유가 있을 경우에 한해 하자담보책임을 부담

7) 발주자와 수급인간의 하자담보책임을 성립요건은 수급인과 하수급인간에도 적용됨

5) 면책기준

- 면책이란 도급인이 목적물에 하자가 발생한 경우에도 수급인에 대하여 하자담보책임을 묻지 않음을 의미함
- 민법 제 669조에 따라 목적물의 하자가 발주자가 제공한 재료의 성질 또는 발주자의 지시에 기인한 때에는 수급인에게 담보책임을 면제함
 - 시공자의 하자담보책임을 성립되기 위하여서는 발주처의 고의와 과실이 없어야 하나, 보수 책임의 대상이 되는 하자가 반드시 시공자의 책임 있는 사유에 기인한 것으로 한정되지 않음
- 단, 수급인이 알고서 고지하지 아니한 하자에 대해서는 민법 제 672조에 따라 그 책임을 면할 수 없음
 - 민법 제672조에 의하여 발주자가 제공한 자재의 부적합 또는 지시의 부당함을 알고서도 수급인이 이를 고지하지 아니한 경우에는 그 고지하지 아니한 사실에 대하여 책임을 면하지 못함
- 「건설산업기본법」 제28조 2항에서는 다음 사유로 인하여 발생한 하자에 대하여는 시공자의 담보책임을 없는 것으로 규정하고 있음
 - 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준 미달로 인한 경우
 - 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
 - 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조 내력을 초과하여 사용한 경우

6) 하자담보책임기간

- 하자담보책임기간이란 공사의 완공일로부터 시작하여 시공 목적물에 하자가 발생할 경우 보수의 책임을 부담하는 기간을 의미함

<표 2-2> 각 법령별 하자담보책임기간 구분

구분	하자담보책임기간	기산시점
민법	<ul style="list-style-type: none"> • 토지, 건물, 기타 공작물의 목적물 또는 지반공사: 5년 • 석조, 석회조, 연와조, 금속 등의 재료로 조성된 목적물: 10년 	<ul style="list-style-type: none"> • 목적물의 인도를 받은 날 혹은 종료한 날
국가 계약법	<ul style="list-style-type: none"> • 공종별 1~10년 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설공사의 완공일
건설법	<ul style="list-style-type: none"> • 교량, 터널 등 공종별로 1~10년 • 대형 건축물의 기둥 또는 내력벽: 10년 • 대형 건축물의 기둥, 내력벽 이외의 주요 구조부: 5년 • 기타 부분: 1년 	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날 (장기공사의 경우 연차별 계약일)
주택법	<ul style="list-style-type: none"> • 대지, 기초, 철골 등 시설공사별: 1~4년 • 기둥 및 내력벽: 10년 • 보, 바닥, 지붕: 5년 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택의 사용검사일 (공동주택의 사용승인일)
집합 건물법	<ul style="list-style-type: none"> • 5, 10년 (민법 준용) 	<ul style="list-style-type: none"> • 목적물의 인도를 받은 날 혹은 종료한 날
공사계약 일반조건	<ul style="list-style-type: none"> • 공종별 1~10년(시행령 제60조) 	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날
표준하도 급계약서	<ul style="list-style-type: none"> • 공종별 1~10년 	<ul style="list-style-type: none"> • 준공검사 이후

<표 2-3> 국내 하자관련 내용 종합

구분	내 용
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제 664조: 수급인이 일을 완성할 것을 약정 • 민법 제 667조: 일을 완성하지 못하였을 때 하자담보 책임을 부담
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 목적물 완성전의 책임과 완성 후의 책임으로 구분함 • 완성 전 책임: 완전이행청구권, 손해배상청구권, 동시이행의 항변권 • 완성 전 성취된 부분 책임: 민법 제 667조에 완성 전 성취된 부분의 목적물에 대하여 발주자는 수급인에게 담보책임을 물을 수 있도록 하고 있음 • 완성·인도 후의 책임 <ul style="list-style-type: none"> -하자보수청구권 및 손해배상청구권은 인정됨 -손해배상의 범위는 별도로 규정하고 있지 않으며, 하자담보책임을 법적 성질에 따라 범위가 달라짐 -완성 전에는 민법 제 673조에 따라 계약 해제 가능하지만, 완성 이후에는 해제 불가
성립 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법시행령 제59조 제1항 별표6에 의거 하자보수대상 하자를 ‘공사상의 잘못으로’ 한정함 • 표준하도급계약서 제23조에서 하자담보책임을 범위를 하도급 받은 자의 귀책사유가 있을 경우에 한해 하자담보책임을 부담함
목적물 인수 효과	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제 661조, 제 667조, 제 668조에 따라 완성된 목적물에 하자있을 경우 발주자가 하자보수 청구 또는 하자보수 청구와 함께 손해배상청구가 가능하고, 수급인은 하자담보책임 부담 • 계약해제를 인정하지 않음
면책	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제 669조에 따라 목적물의 하자가 발주자가 제공한 재료의 성질 또는 발주자의 지시에 기인한 때에는 수급인에게 담보책임 면제 • 단, 수급인이 알고서 고지하지 아니한 하자에 대해서는 민법 제 672조에 따라 그 책임을 면할 수 없음 • 건설산업기본법 제28조 2항에 따라 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준 미달로 인한 경우, 발주자의 지시에 따라 시공한 경우, 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조 내력을 초과하여 사용한 경우에도 수급인의 하자담보책임이 없음

2. 하자심사분쟁조정위원회 운영 현황

- 하자심사분쟁조정위원회는 하자심사와 하자분쟁조정 업무 수행하고 있음

1) 연혁 및 목적

- 하자심사분쟁조정위원회는 주택법 제46조의2에 의거 국토교통부(주택건설공급과) 소속하에 2008년 3월 하자심사분쟁조정위원회 제도 도입 및 2009년 3월 22일 제1기 하자심사분쟁조정위원회를 구성함(위원수 15인)
- 설립목적은 공동주택과 20호 이상의 단독주택 단지에서 발생하는 하자로 인한 입주자의 피해를 하자심사 및 분쟁조정을 통하여 해결하고, 사업주체가 하자소송 등 분쟁으로 입는 경영손실을 최소화하기 위함(주택법 제46조의2에 의거 국토교통부 산하 하자심사분쟁조정위원회 설치)

2) 주요업무

- 하자심사분쟁조정위원회의 업무 및 대상건축물은 다음과 같음(주택법 제46조의2 제2항, 시행령 제62조의2(위원회의 사무))

가. 하자심사분쟁조정위원회 업무

- 하자 여부 판정
- 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자 등과 사업주체 간의 분쟁의 조정
- 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정

- 다른 법령에서 위원회 사무로 규정된 사항
 - 위원회의 의사에 관한 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항
 - 그 밖에 위원회의 위원장이 회의에 부치는 사항
- 하자분쟁 업무의 세부적 내용은 다음과 같음
- 하자의 보수방법 및 보수범위 등에 대하여 입주자대표회의 등과 사업주체 사이에 다투는 경우
 - 입주자대표회의 등이 부당하게 사업주체의 하자보수를 거부하거나 방해 등을 하는 경우
 - 입주자대표회의 등이 하자의 보수에 같음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구한 사항에 대하여 사업주체와 다투는 경우
 - 사업주체·설계자 및 감리자 사이에 하자의 책임범위 및 손해배상에 관하여 다투는 경우
 - 그 밖에 건축물 및 시설물의 하자로 발생한 분쟁의 조정이 필요한 경우

나. 하자심사 및 분쟁조정 대상 건축물

- 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 분양을 목적으로 건설한 20세대 이상의 공동주택, 20호 이상의 단독주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 19세대 이하의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물
- 그 밖의 집합건물(하자심사만 포함)

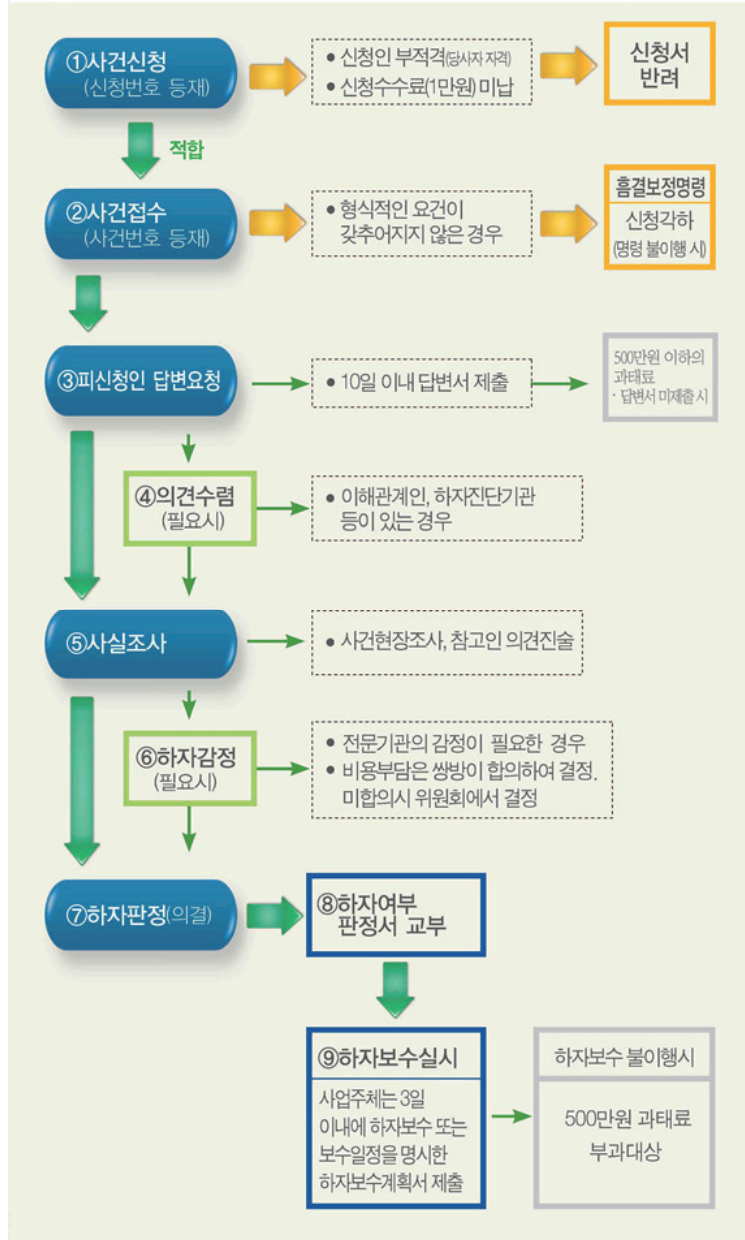
다. 조정서 효력(조정성립)

- 조정이 성립되면, 조정서의 내용은 '재판상 화해'와 동일한 효력을 갖게 됨(주택법 제46조의4 제8항). 즉, 신청사건에 대하여 다시 소송을 제기하여 다툴 수 없음. 단, 다음의 경우 예외로 함(주택법 제46조의4 제8항, 주택법 시행령 제62조의13)
 - 입주자대표회의가 전체 입주자의 5분의 4 이상의 동의를 받지 아니하고 공동주택 공용부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건
 - 입주자 개인이 공동주택 공용부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건
 - 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건
- 분쟁조정이 불성립된 경우에는 민사소송절차를 통해 해결

라. 제제사항

- 하자로 판정될 경우 사업주체는 3일 이내에 하자보수 또는 보수일정이 명시된 하자보수계획서를 제출해야 함. 이를 불이행시 500만원 과태료 부과함
- 하자분쟁조정결과(조정서 내용) 불이행시 「각종 분쟁조정위원회 등의 조정조서 등에 관한 집행문 부여에 관한 규칙」(대법원규칙 제1768호)에 따라 법원으로부터 집행문을 부여 받아 강제 집행함

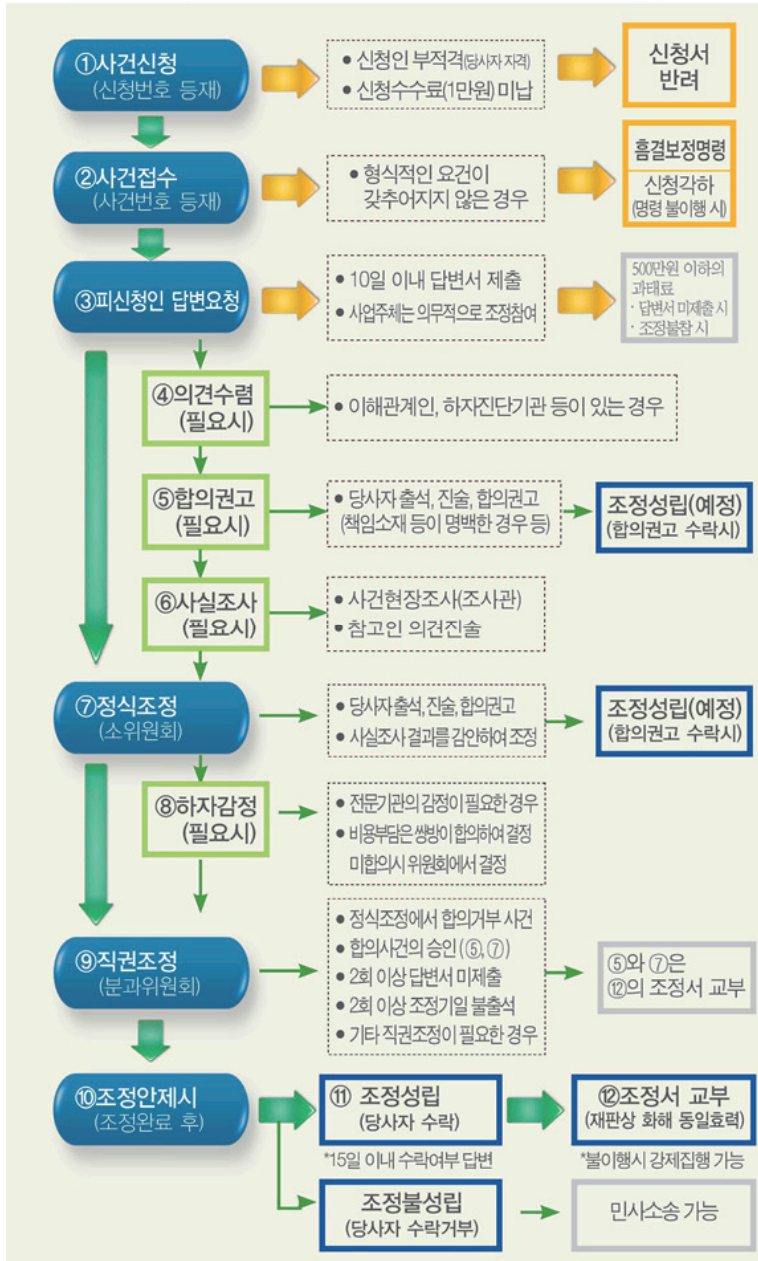
하자판정 심사절차도



※ 하자심사기간 : 전용부분-60일, 공용부분-90일
(흡결보정기간 및 하자감정기간은 불산입, 30일 연장가능)

[그림 2-2] 하자판정 심사절차도

하자분쟁 조정절차도



※ 분쟁조정기간 : 전용부분-60일, 공용부분-90일
(흡결보정기간 및 하자감정기간은 불산입, 30일 연장가능)

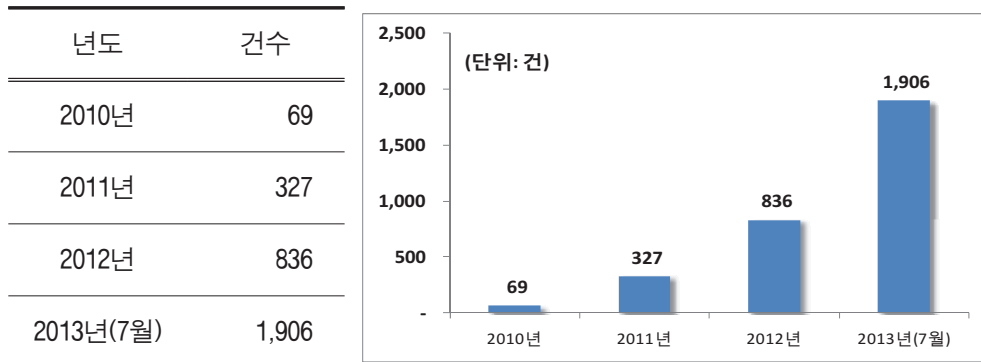
[그림 2-3] 하자분쟁 조정절차도

3) 운영실태

- 하자심사분쟁조정위원회에 접수되는 아파트 하자분쟁사건이 2010년 69건에서 2012년 836건으로 10배 이상 증가했으며, 지역별로는 경기도가 전국에서 47.7%를 차지해 가장 많은 하자분쟁이 접수됐고 인천 15.9%, 서울 9.8% 등 수도권 아파트에 집중돼 있음⁸⁾
- 2010년부터 2013년 7월까지 총 1,906건의 신청사건 중 63.3%인 1,206건이 하자판정을 받았으며, 2010년 10월~2011년 9월 동안 조정결과 구제율은 43%임

<표 2-4> 하자심사분쟁조정위원회 하자분쟁 운영현황

(단위: 건수)



자료: 국토교통부 보도자료(2011. 10. 11, 2013. 4. 8), 한국아파트신문(2013년10월24일) 기사 참조⁹⁾

8) 한국아파트신문(2013.10.07.) 마근화 기자

9) http://www.hapt.co.kr/sub_read.html?uid=27100&ion=section1&ion2=

3. 해외 하자관련 법령 분석

1) 일본

- 일본 민법에서의 하자란 “물건이 통상 가져야 할 성질을 결여할 것을 요한다.”고 해석하며, 판례에서는 “매매 목적물의 흠결과 그것이 목적물의 가치를 감소시킴이 적지 않거나, 그 물건의 통상의 용도 또는 계약상 특정한 용도에 적합하지 아니하게 함이 적지 아니한 때에는 그것은 이른바 목적물에 하자가 존재하는 경우이다.”라고 정의하여 주관적 하자도 포함시키고 있음
- 일본민법 제570조에서는 매매의 목적물에 숨었던 하자가 있을 때에 매수인은 제566조에 의거하여 계약해제권, 손해배상청구권을 행사할 수 있도록 하고 있으며, 도급조항에서는 일의 목적물에 하자가 있을 때는 도급자(수급인)의 하자보수 청구 또는 손해배상청구권을 인정하고 있음. 그러나 계약해제권은 적용하지 않음¹⁰⁾
- 수급인의 하자담보책임은 발주자 지시(구속력이 있어야 함)와 지정된 재료에 근거했을 때는 수급인에게 하자담보책임을 면제함
 - 지급 재료, 대여품, 지정된 공사재료, 건축설비·기기의 성질 또는 지정된 시공방법에 의한 때
 - 설계도서에서 지정된 시험을 거쳐 합격한 것을 이용하였을 때
 - 수급인이 알고서 고지하지 아니할 경우 수급인은 면책 안 됨
 - 하자책임이 수급인과 발주자에게 동시에 있을 경우 과실 상계하는 것으로 간주함
- 일본의 하자담보책임기간은 시공자의 무과실책임의 경우 1~2년, 고

10) 윤형인(2007), 공동주택 하자분쟁의 문제점과 개선방안에 관한 실증적 연구, 경기대학교 건축공학과 박사논문, p.33.

의 및 중대한 과실이 있을 경우 5년 혹은 10년으로 규정하며, 설비 공사는 대부분 1~2년으로 정하고 있음

- 「주택의 품질 확보의 촉진등에 관한 법률」¹¹⁾ 제63조(지정 주택분쟁 처리기관의 업무)에 의해 지정 주택분쟁 처리기관은 건설 주택 성능평가 인증서를 발급받은 주택의 건설공사 도급계약 또는 매매계약을 맺은 분쟁의 당사자 쌍방 또는 일방의 신청에 따라 분쟁의 조정 및 중재업무를 수행함

11) 주택의 성능에 관한 표시기준 및 이것에 근거한 평가의 제도 및 주택관련 분쟁의 처리, 주택의 도급계약 또는 매매계약에 있어서 하자담보책임을 정하여 관련 분쟁을 해결하기 위해 「주택의 품질 확보의 촉진등에 관한 법률」이 제정됨

<표 2-5> 일본 하자관련 내용 종합

일본							
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> 민법 제 632조: 수급인은 발주자에 대하여 도급계약에 따라 일을 완성할 의무를 부담 						
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> 목적물 완성전의 책임과 완성 후의 책임을 구분하지는 않으나 학설이나 판결례에서 이를 구분함 완성전의 책임 :공사완성 전에 발견된 부적합 시공에 대해서는 재검토하는 것으로 하고, 하자에 대해서는 보수를 요구하는 것으로 간주 완성 후의 책임 <ul style="list-style-type: none"> -하자 제거 또는 하자 보수 :수급인이 인도한 공사목적물에 하자가 있으면 발주자는 하자보수 요구 가능(민법 제634조).발주자 선택에 따라 손해배상 또는 하자보수를 요구. 발주자가 직접 하자 보수하는 경우 발주자는 필요로 하는 보수비용에 대해서만 손해배상을 청구가능(판결) -손해배상의 범위 :하자담보책임으로서의 손해배상 범위는 하자가 있음으로써 발주자가 받는 모든 손해(이행이익)로 간주(판결) 						
목적물 인수 효과	<ul style="list-style-type: none"> 불완전하게 이행한 것이지만 발주자가 일의 완성을 승인하고 목적물을 인도받은 경우 수급인의 채무불이행 책임은 소멸하되 하자담보책임은 남는 것으로 간주(학설) 계약해제를 인정하지 않음 						
면책	<ul style="list-style-type: none"> 발주자 지시(구속력이 있어야 함)와 지정된 재료에 근거했을 때는 수급인에게 하자담보책임 면제 <ul style="list-style-type: none"> - 지급 재료, 대여품, 지정된 공사재료, 건축설비기기의 성질 또는 지정된 시공방법에 의한 때 - 설계도서에서 지정된 시험을 거쳐 합격한 것을 이용하였을 때 수급인이 알고서 고지하지 아니할 경우 수급인은 면책 안 됨 하자책임이 수급인과 발주자에게 동시에 있을 경우 과실 상계하는 것으로 간주 						
하자담보책임 기간	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">민법</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 일반: 5년 석조, 토조, 연화조, 금속조, 철근콘크리트, 철골조: 10년 기산시점: 공작물 인도후 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">건설4단체</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 목조: 1년(*5년) 철근콘크리트: 2년(*10년) *수급인의 고의 또는 중대한 과실일 경우 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">품질확보촉진법</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 주요구조부분: 10년 옥상, 외벽 누수: 10년 </td> </tr> </table>	민법	<ul style="list-style-type: none"> 일반: 5년 석조, 토조, 연화조, 금속조, 철근콘크리트, 철골조: 10년 기산시점: 공작물 인도후 	건설4단체	<ul style="list-style-type: none"> 목조: 1년(*5년) 철근콘크리트: 2년(*10년) *수급인의 고의 또는 중대한 과실일 경우 	품질확보촉진법	<ul style="list-style-type: none"> 주요구조부분: 10년 옥상, 외벽 누수: 10년
민법	<ul style="list-style-type: none"> 일반: 5년 석조, 토조, 연화조, 금속조, 철근콘크리트, 철골조: 10년 기산시점: 공작물 인도후 						
건설4단체	<ul style="list-style-type: none"> 목조: 1년(*5년) 철근콘크리트: 2년(*10년) *수급인의 고의 또는 중대한 과실일 경우 						
품질확보촉진법	<ul style="list-style-type: none"> 주요구조부분: 10년 옥상, 외벽 누수: 10년 						

2) 미국

- 미국에서 건설공사에서 하자보증은 FAR(연방조달규정 Federal Acquisition Regulation)과 U.C.C(통일상법전 Uniform Commercial Code)에 근거하여 명시적, 묵시적 보증사항을 규정하고 있음
- 미국의 하자판정기준은 표준시방서와 가이드시방서에 명시되어 있음
 - 표준시방서는 공사에 공통적으로 적용될 수 있는 시방내용을 직접 활용할 수 있도록 구성되어 있으며, 가이드시방서는 해당공사의 특성에 맞도록 시방내용을 공란에 기재하거나 재편집하여 공사시방서로 활용하는 시방서임
- 시공자 또는 하도급자 또는 각단계별 공급업자의 과실에 기인하지 않는 하자담보책임은 제외됨
- 미국 주법의 하자담보책임기간은 하자의 종류를 구분하여 책임기간을 다르게 적용하여 탄력적으로 운영하고 있음
 - 캘리포니아주법은 합리적인 하자검사에 의해 분명하게 결함이 드러나는 명백한 하자외, 하자검사에도 발견되지 않은 결함을 갖는 잠재된 하자외로 구분함
 - 명백한 하자의 하자담보책임기간은 공사완료후 4년, 잠재된 하자의 하자담보책임기간은 10년으로 규정함

<표 2-6> 미국 하자관련 내용 종합

미국	
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> • Magnuson-Moss Warranty Act는 소비자가 수급인(공급업자),보증인(warrantor)혹은 서비스계약자의 과실로 인해 손해가 발생하였을 경우 소를 제기할 수 있도록 함. 이 법에서는 시공자가 1)능숙한 솜씨로 시공하여야 하고,2)보수 또한 능숙한 솜씨로 시공하여야 하며,3)거주성이 있도록 최종목적물을 만들어야 하는 묵시적 보증의무를 부담함 • 근로자안전보건법(Occupational Safety and Health Act:OSHA),환경보존법(National Environment Policy Act),주건설규정 등은 수급인의 준수 표준을 명시함
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수 :목적물 인수 후 1년 이내에 시공상 하자가 발견되면 하자제거 또는 보수의무가 있고, 시정된 부분에 대해서는 다시 1년간 하자보증의무가 있음 • 손해배상 :계약조건이 우선하며, 통상적으로 하자있는 시설물을 교정하거나 시공을 완성하기 위한 합리적인 시장가격으로 봄 • 계약해제 :하자가 중대한 계약위반에 해당하면 실질적으로 준공된 부분을 제외한 부분은 계약 해제 가능
하자담보책임기간	<ul style="list-style-type: none"> • 명백한 하자: 4년 • 잠재된 하자: 10년 • 기산시점: 실제 완성후

3) 독일

- 독일민법에서의 하자에 관한 직접적인 정의를 내리지 않고 물건에 하자가 없는 경우를 3가지로 구분하여 설명함
 - 계약상 합의된 성상을 갖추고 있어야 하며, 다음으로 특정한 합의가 없는 경우에는 계약상 전제된 용도에 적합한 경우, 계약상 전제된 용도가 없는 경우에는 통상적인 용도에 적합하고 그 물건에 통상적이며 매수인의 기대에 부합하는 경우로 규정함

- 하자가 있는 경우에 도급인의 권리는 추완(追完)을 청구할 권리, 계약을 해제하거나 매매대금을 감액할 권리, 손해 배상을 청구하거나 무의하게 지출된 비용의 상환을 청구할 권리, 스스로 하자를 제거하고 그 비용의 상환을 청구할 권리가 있음. 건축물의 경우 하자로 인한 청구권의 소멸시효는 5년으로 하고 있음
- 「건설공사 도급준칙」 B부의 ‘건설공사 시공의 표준도급계약’은 전체 공사 인도후, 공작물·목재 병해 등은 2년, 기초공사 및 난열장치의 화열 접촉부는 1년의 하자담보책임기간을 정하고 있음

<표 2-7> 독일 하자관련 내용 종합

독일	
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제 663조: 수급인은 도급인에게 물건 및 권리의 하자가 없는 일을 제공할 의무를 부담 • 목적물 완성전의 책임과 완성후의 책임을 구분하지 않음
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제634조: 발주자가 추완을 요구하는 경우에는 수급인은 자신의 선택에 따라 하자를 제거하거나 또는 새로운 일을 할 수 있고, 수급인은 추완에 소요되는 비용, 특히 운송비, 도로비, 노임, 재료비를 부담 -추완가능한 경우: 수급인이 추완하겠다고 기간을 정한 경우 그 기간이 경과한 이후 발주자는 스스로 하자 제거 할 수 있고 비용상환 청구 가능 -추완가능하지 않거나 필요 없는 경우 :발주자는 기간의 설정이 필요 없고, 발주자는 하자의 제거에 소요되는 비용을 수급인에게 미리 청구 가능
목적물 인수효과	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 하자를 알면서 인수한 경우 인수 시에 하자로 인한 권리를 유보한 경우에만 하자보수,비용상환청구,계약해제,대가감액 등의 권리 보유
면책	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 제공한 재료의 하자, 발주자의 지시로 인한 하자에 대해 추가 비용이 소요될 경우 수급인은 급부한 노동에 상당하는 보수 및 보수에 포함되지 아니한 비용상환 청구 가능
하자담보 책임기간	<ul style="list-style-type: none"> • 공작물·목재 병해: 2년 • 기초공사 및 난열장치의 화열 접촉부: 1년

4) 영국

- 영국은 매매목적물의 하자로 인한 담보책임이라는 개념이 존재하지 않으며, 다만 계약책임의 일종으로 조건(condition)또는 보증(warranty)의 위반에 대한 매도인의 책임이 인정되면서, 묵시적 조건 또는 보증의 위반에 대한 계약책임으로써 관념적으로 존재함
- 시공자 또는 하도급자 또는 각단계별 공급업자의 과실에 기인하지 않는 하자담보책임은 제외됨
- 민간공사, 지방공공단체 발주공사의 경우 하자담보책임기간을 실제 완성후 6개월로 규정하고 있으며¹²⁾, 주택의 경우 설계 및 시공기준에 맞지 않은 모든 하자는 2년, 기초, 내력벽, 전단벽, 석고판, 천장, 슬래브, 마루, 계단, 유리문 또는 유리창, 지하 하수처리시설의 하자는 10년으로 규정함¹³⁾

<표 2-8> 영국 하자관련 내용 종합

영국	
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> • 건설계약에서는 상품 및 용역공급법(Supply of Goods and Services Act1982)S.12의 규정으로 성문화되고,Merchantable quality와 관련해서는 용역공급과 판매법(Sale and Supply of Service Act 1994)S.14(6)과 Latent Damage Act(1986)등의 규정이 적용됨
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수: 공공공사 계약일반조건이 적용되는 경우 발주자의 계약담당관이 만족할만한 수준으로 수급인의 비용으로 하자보수해야 함 • 손해배상 :하자제거비용 뿐만 아니라 후속피해금액까지 청구 가능, 발주자는 Limitation Act에 의해 6년 이내에 하자보수비용을 청구해야 함 • 계약해제 :계약이행과는 관계없이 부적합사항 통지 후 1주일이내 요구사항을 준수하지 않을 경우 계약 해제 가능
책임 기간	<ul style="list-style-type: none"> • 6개월 • 주요 구조부(주택): 10년 • 기준에 맞는 않은 경우(주택): 2년 • 기산시점: 실제 완성후

12) RIBA(Royal Institute of British Architects) 약관

13) 전국주택건설협회(National House-Building Council: NHBC)에서 주택의 분양 보증 및 성능 보증업무와 설계, 시공기준을 설정하고 있음

5) 프랑스

- 프랑스 민법에서 하자란 물질적 하자를 의미함. 물질적 하자란 물건의 사용가치와 교환가치를 감소시키는 물건의 성질, 품질, 외형, 성능 등의 일체의 물적 요소의 결함을 의미하는 것으로 객관적 개념과 주관적 개념을 동시에 포함하고 있음¹⁴⁾
 - 목적물은 통상적으로 기대되는 물적 요소를 가져야할 뿐만 아니라 특별히 매수인이 요구하였거나 매도인이 목적물이 구비하고 있다고 특별히 보증한 물적 요소도 갖추고 있어야 함

<표 2-9> 프랑스 하자관련 내용 종합

프랑스	
책임의 근거	<ul style="list-style-type: none"> • 판례와 학설에 의해 발전하였으며, 수급인은 일을 양호하게 할 의무가 있고, 약정된 결과가 성취되지 않을 경우 주된 의무위반이 됨
책임의 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 민법 제 1792조 :시설물에 하자가 있는 경우 수급인의 책임을 추정하는 규정을 둠 • 담보책임내용 :계약책임의 일반원칙에 따라 원상회복하고 그것이 부적당한 경우 등가배상 -공작물, 구성부분의 일부, 설비요소: 목적물의 인도 시부터 10년 -기타의 설비요소 :목적물의 인도 시부터 최저 2년(민법 제2270조)
목적물 인수 효과	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 목적물을 인수한 후에도 숨은 하자가 존재하는 것이 밝혀진 경우 수급인은 책임부담
면책	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 일에 대한 상당한 지식이 있고, 일에 대해 간섭할 가능성이 있는 경우 수급인의 책임을 제한하는 것이 가능하지만, 인적손해에 대해서는 면책 안 됨

14) 프랑스 민법 제1641조 “하자로 인하여 매매의 목적물이 예정된 용도에 따라 사용하기에 부적합하거나 또는 매수인이 그 하자를 알았더라면 매수하지 아니하였거나 보다 적은 대금을 지불하였을 정도로 목적물의 용도가 감소된 때”에 매도인의 담보책임 발생한다고 규정함

하자담	• 토목공사의 보수공사, 성토·활석·도로: 6개월
보책임	• 기타공사: 1년
기간	• 기산시점: 목적물 인도후

6) FIDIC의 하자관련 규정

- FIDIC은 국제표준으로 널리 쓰이고 있는 공사계약조건으로서 국제컨설팅엔지니어연합회(International Federation of Consulting Engineers)가 1963년에 제정하여 국제적인 공사에 대한 표준계약조건을 제시한 것임
- FIDIC은 계약조건에 대한 법률적인 해석을 할 수 없으며, 해당 국가의 법률과 계약서에 의해 결정됨
 - FIDIC에서 발행한 계약조건은 일종의 계약지침서로서 그 해석과 이행은 법원이나 중재기관에 의해 시행됨
- 현재 세계 60개국에서 FIDIC 표준계약서식이 사용되고 있음. 총 25개의 조항중 10번째 조항에서 하자보수책임(Defects liability)을 다루고 있음

가. 하자책임기간

- 시공자는 감리자의 지시에 의해 인수확인서의 기일 내에 작업을 완성해야하며, 하자 보수를 위한 모든 작업을 이행해야하며, 하자보수 책임기간은 2년 이내로 명시하고 있음
- 공사의 일부분이 공사와 별도로 인수된 경우에는 그 부분에 대한 하자책임기간은 인수된 일자부터 산정함

나. 하자보수

- 시공자는 하자책임기간 중 발생하고, 다음 사항 중에 속하는 경우에 하자가 발생시 하자보수를 이행해야 함
 - 하자가 있는 재료, 시공 또는 설계
 - 하자책임기간 중 시공자의 행위나 묵과로 인한 하자

다. 하자 보수 불이행

- 시공자가 적절한 기간 내에 하자 보수를 하지 않은 경우 발주자는 다음의 조치를 취할 수 있음
 - 발주자가 직접 혹은 다른 시공자에게 비용을 지불하여 하자보수를 수행함. 단, 발주자의 하자보수 비용은 계약금액에서 감액함
 - 시공자와 합의 및 중재에 의해 소요된 하자보수 금액은 발주자에게 납부해야함
 - 하자로 인해 발주자가 손해를 보는 경우 공사의 해당부분에 관련하여 계약을 해지할 수 있음

라. 감리자의 하자관련 역할

- FIDIC 계약조건의 가장 큰 특징은 발주자가 임명하는 독립적인 감리자(Engineer)가 공사감독에 활용되지 않고서는 계약조건을 적용할 수 없으며 감리자는 공사이행과 관련한 각종 명목의 지급을 증명할 수 있음
- 하자책임기간 중에 시행할 시공자 작업범위 지시, 작업결과의 적정성 판단, 필요시 시공자의 비용 보상금액을 결정함
 - 하자보수기간중 시공자 귀책(Contractor's default)이 아닌 사유로 인해 발생한 하자(defects)를 보수하기 위해 소요된 시공자(Contractor) 비용

- 하자에 대한 원인조사 지시 및 필요시 시공자의 보상금액 결정
 - 시공 중에 발생한 하자(Defects)의 원인(Cause)을 규명하기 위한 작업을 시행한 결과, 발생한 하자가 시공자귀책(Contractor's default)에 기인하지 않은 경우 원인규명 작업에 소요된 비용

7) 종합

- 일본은 발주자 지시(구속력이 있어야 함)와 지정된 재료에 근거했을 때는 수급인에게 하자담보책임을 면제하고, 하자책임이 수급인과 발주자에게 동시에 있을 경우 과실 상계하는 것으로 간주하고 있음
- 영국과 미국에서 적용되는 영미권법은 공통적으로 하자담보책임의 경우 시공자 또는 하도급자 또는 각단계별 공급업자의 과실에 기인하지 않는 하자담보책임은 제외함
- 프랑스는 발주자가 일에 대한 상당한 지식이 있고, 일에 대해 간섭할 가능성이 있는 경우 수급인의 면책이 가능함
- FIDIC의 경우 감리자가 하자발생시 원인조사, 처리 비용까지 결정하여 보다 객관적으로 하자발생 처리가 가능함

<표 2-10> 한국 및 각국의 하자담보책임내용 비교

구분	내용
한국	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 제공한 재료의 성질 또는 발주자의 지시에 기인한 때에는 수급인에게 담보책임 면제 • 수급인이 알고서 고지하지 아니한 하자에 대해서는 민법 제 672조에 따라 그 책임을 면할 수 없음
일본	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자 지시(구속력이 있어야 함)와 지정된 재료에 근거했을 때는 수급인에게 하자담보책임 면제 <ul style="list-style-type: none"> - 지급 재료, 대여품, 지정된 공사재료, 건축설비기기의 성질 또는 지정된 시공 방법에 의한 때 - 설계도서에서 지정된 시험을 거쳐 합격한 것을 이용하였을 때 • 수급인이 알고서 고지하지 아니할 경우 수급인은 면책 안 됨 • 하자책임이 수급인과 발주자에게 동시에 있을 경우 과실 상계하는 것으로 간주
미국	<ul style="list-style-type: none"> • 시공자 또는 하도급자 또는 각단계별 공급업자의 과실에 기인하지 않는 하자담보책임은 제외됨
독일	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 제공한 재료의 하자 및 발주자의 지시로 인한 하자의 보수비용은 발주자가 부담함
영국	<ul style="list-style-type: none"> • 시공자 또는 하도급자 또는 각 단계별 공급업자의 과실에 기인하지 않는 하자담보책임은 제외됨
프랑스	<ul style="list-style-type: none"> • 발주자가 일에 대한 상당한 지식이 있고, 일에 대해 간섭할 가능성이 있는 경우 수급인의 면책 가능
FIDIC	<ul style="list-style-type: none"> • 시공자의 하자가 있는 재료, 시공 또는 설계, 시공자의 행위나 묵과로 인한 하자의 경우에 한해 하자 보수 수행

1. 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 범위

1) 건설공사 수행시 수급인과 하수급인의 역할 구분

- 건설공사 하자발생시 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 범위를 알기 위해서는 건설공사의 특성과 수급인과 하수급인의 역할 및 범위 등을 살펴볼 필요가 있음
- 건설공사는 종합공사와 전문공사로 구분되어 있으며, 일반적으로 수급인은 종합공사를 하수급인은 전문공사를 수행함. ‘종합공사’란 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 건설공사를 말하며, ‘전문공사’란 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사를 말함(건설산업기본법 제2조)
 - 건설업 업종별 업무내용을 보면, 종합공사를 시공하는 업종인 토목공사업, 건축공사업, 토목건축공사업, 산업·환경설비 공사업, 조경공사업의 경우 종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 각 분야별 시설물을 건설하는 공사업종을 의미하며, 전문공사를 시공하는 업종이라 함은 각 전문분야별로 시공을 수행하는 것을 의미함
- 수급인(원사업자)인 갑의 역할은 표준하도급계약서 제8조 감독원 규정에서 언급한 바와 같이 갑을 대리하는 감독원 직무규정으로 설명할 수 있으며, 직무규정은 다음과 같음
 - 시공일반에 대하여 감독하고 입회하는 일
 - 계약이행에 있어서 을 또는 을의 현장대리인에 대한 지시, 승낙 또는 협의하는 일

- 공사재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에 입회하는 일
- 공사의 기성부분검사, 준공검사 또는 공사목적물의 인도에 입회하는 일
- 건축공사표준시방서에서는 수급인의 역할을 다음과 같이 규정함
 - 현장 품질관리시 수급인의 자체검사 및 시험을 통하며 수급인의 확인을 거쳐야 하며, 각 작업의 진행시 작업계획서를 작성하고, 수급인의 책임 하에 제작 및 시공을 진행함. 또한 타공사와 동시에 진행되는 공종의 모든 공사의 공사착수시기, 공사 진행속도, 공사범위, 공사 준비, 공사물 보호 및 가설 시설 등에 대해 협의 및 조정을 수행함
- 전술한 바와 같이 종합공사는 각 전문공사를 관리 감독하여 전체적인 공사를 계획 및 관리 조정하는 것을 의미하며, 종합공사를 수행하는 수급인은 건설 전반에 걸쳐 관리 및 감독의 역할을 수행하고 전문공사를 수행하는 하수급인은 해당 공사의 전문적인 시공을 수행하는 것으로 그 역할이 구분되어 있으면서, 수급인과 하수급인은 유기적으로 연계되어 있음
- 건설공사 수행시 하수급인은 수급인의 관리 감독 하에 공사를 진행함
 - 건설공사의 (하)도급계약의 당사자는 대등한 입장에서 합의에 따라 공정하게 계약을 체결하고 신의를 지켜 성실하게 계약을 이행함을 원칙으로 함
 - 그러나 건설산업은 수주산업의 특성으로 원도급업체에 의해 공사를 수주 받는 하도급업체는 당연히 원도급업체의 지배적 관계에 놓일 수밖에 없는 상황임
 - 원도급업체의 관리·감독에 의해 공사가 진행되므로 수급인과 하수급인이 대등한 위치에서 공사를 수행하기란 쉽지 않은 게 현실임

- 건설공사 수행에 있어 시공을 하는 하수급인과 이를 관리·감독하는 수급인이 긴밀하게 연관되어 있어 시공상 하자발생에 상호 긴밀하게 연관되어 있음
 - 수급인과 하수급인은 건설공사의 사업 계획부터 설계발주 및 시행, 설계 완료후 공사발주 및 착공과 공사시행 등의 단계에 해당하는 각각의 역할을 수행하고 있음([그림 3-1], <표 3-1>, <표 3-2> 참조). 즉, 수급인은 공사전반에 대해 관리 및 감독을 수행하고 있으며, 하수급인은 시설물의 일부 또는 전문분야별로 시공을 수행하고 있음. 따라서 각 해당 단계마다 수급인이 하수급인에게 미치는 영향은 높을 수밖에 없을 것임
- 하수급인은 건설공사 각 단계마다 수급인의 지배적 관리·감독 책임 하에 있으므로 하자 발생시 수급인이 하자담보책임에 영향을 미칠 가능성이 높다고 볼 수 있음



[그림 3-1] 건설공사 단계별 진행도

<표 3-1> 건설공사 수급인과 하수급인 역할 구분

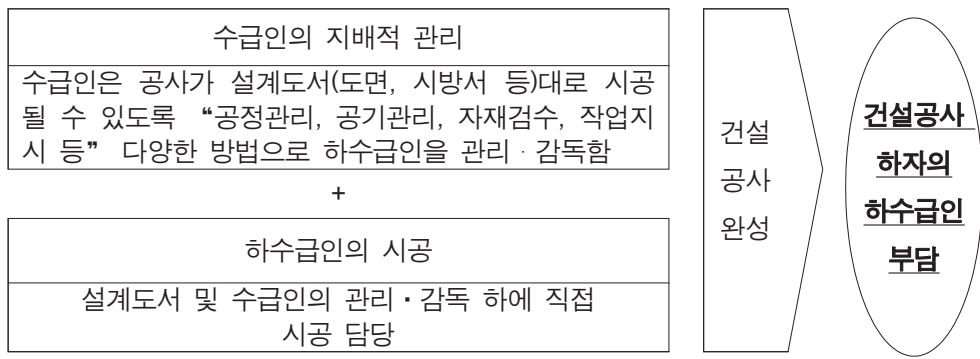
구분	수급인	비고
정의	<ul style="list-style-type: none"> • 종합공사 수행 - 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 건설공사 - 토목공사업, 건축공사업, 토목건축공사업, 산업·환경설비 공사업, 조경공사업의 경우 종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 각 분야별 시설물을 건설하는 공사업종을 의미함 	<p>건설산업기본법 제2조</p>
역할	<ul style="list-style-type: none"> • 감독원 역할 수행 - 시공일반에 대하여 감독하고 입회하는 일 - 계약이행에 있어서 을 또는 을의 현장대리인에 대한 지시, 승낙 또는 협의하는 일 - 공사재료와 시공에 대한 검사 또는 시험에 입회하는 일 - 공사의 기성부분검사, 준공검사 또는 공사목적물의 인도에 입회하는 일 	<p>표준하도급계약서 제8조</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • 착공관리, 품질관리, 공정관리, 환경관리, 자재관리, 안전관리, 시공관리, 준공관리 평가 등을 수행함 	<p>건축공사표준시방서 전반</p>

〈표 3-2〉 건설공사 각 단계별 수급인의 업무

구분	수급인의 업무
착공관리	• 공사현장 여건조사
	• 현장인근 피해예방대책 수립 및 지장물 철거 확인
	• 착공실무회의 등 개최
	• 지자체 신고 착공신고서류 준비/작성 및 착공신고
	• 공사계획 서류의 제출
	• 감독사무실의 설치 및 감독사무실 비품의 제공
품질관리	• 품질계획 수립 및 제출
	• 공종별 시공계획서 와 시공 상세도면의 제출
	• 현장참여자 기술교류 프로세스 운영 (시공기술협의회)
	• 건본시공 시행/시공확인 요청
	• 시공허용저차 측정계획 수립/측정
	• 현장시험실 운영 및 품질시험·검사, 품질시험접수 및 결과의 기록
공정관리	• 시공VE 실시
	• 공사 진도관리 및 공정현황 보고
	• 중간공정관리일 관리 및 확인
환경관리	• 공시기한 조정
	• 환경관리계획서의 작성 및 점검
	• 비산먼지, 소음·진동, 수질오염, 토양오염 관리활동
	• 환경영향평가 협의내용 이행
자재관리	• 폐기물 관리활동
	• 지급자재 수급요청 및 선정
안전관리	• 사급자재 품질시험·검사 및 사용
	• 안전관리조직 구성 및 안전관리자 선임
	• 안전관리계획서 작성
	• 유해위험방지계획서 작성
	• 산업안전보건관리비, 기술지도 계약, 무재해 운동 추진
	• 안전관리 추진실적 보고
	• 현장 안전점검
• 건설공사의 안전점검 및 안전보건진단	
시공관리	• 유해·위험 예방조치, 산업재해 발생보고
	• 현장대리인 교체
	• 설계변경 요청
	• 퇴직공제부금, 국민건강(연금) 보험료 관리
준공관리	• 공사일지 작성
	• 준공청소/시운전/입주자 사전점검
	• 지자체 준공통보
	• 공가관리
	• 베이크 아웃 실시
평가	• 인수인계
검사요청	• 시공평가 자료의 제출
	• 기성 및 준공검사 요청

2) 건설공사 수행 시 수급인의 지배적 역할이 하자에 미치는 영향

- 건설공사의 생산방식은 주로 수급인의 하수급인에 대한 하도급 형태로 이루어지며 건설공사의 수행에 있어서 주로 수급인은 공사전반에 관한 관리·감독의 역할을 수행하며 하수급인은 수급인의 지배적 관리·감독 아래에서 직접시공을 담당하고 있음



- 수급인의 건설공사에서의 관리·감독의 역할은 표준하도급계약서 제 8조(감독원)에 규정되어있으며, 수급인은 자기를 대리하는 감독원을 임명할 수 있고 감독원의 직무 수행을 통하여 하수급인을 지배적으로 관리·감독하고 있음
 - 감독원은 시공일반에 대한 감독, 자재와 시공에 대한 검사, 기성검사·준공검사 등의 입회 등에 참여하며 건설공사 전반에 대하여 관리·감독의 역할을 수행하고 있음
- 따라서 건설현장에서 수급인의 역할이 건설공사의 완성도와 하자발생에 영향을 미칠 수밖에 없는 상황임
- 건설공사 현장에서 실제로 수급인은 공정관리, 자재검수, 작업지시 등의 방법을 통하여 하수급인을 지배적으로 관리·감독하고 있으며 이는 필연적으로 시설물의 하자발생에 영향을 미치게 됨

- 수급인의 관리·감독 역할이 시설물 하자에 미치는 부분은 시공관리상, 공정관리상, 품질관리상, 안전·환경관리상, 공사원가관리상 등 공사관리 전 영역에서 하자발생에 대하여 영향력을 미치고 있으며 수급인의 역할이 하자발생에 미치는 대표적인 유형은 아래와 같음
 - 설계·시방규정과 다른 잘못된 작업계획 및 지시에 의해 하자가 발생하는 경우
 - 설계도면 및 시방서에 명기되어 있지 아니한 시공부분에 관한 시공지시 또는 변경된 공법으로의 시공지시에 의해 하자가 발생하는 경우
 - 설계·시방서상의 규격과 상이하거나 기준에 미달하는 자재를 지급하여 하자가 발생한 경우
 - 자재 및 재료의 품질시험 태만으로 인하여 하자가 발생하는 경우
 - 잘못된 공정관리(선후·복합공정 관리의 미흡)에 의해 하자가 발생하는 경우
 - 무리한 공기단축에 의해 하자가 발생하는 경우
 - 충분한 안전시설, 환경시설을 제공하지 않고 작업지시를 하여 하자가 발생하는 경우
 - 적합한 작업환경을 제공하지 않고 작업지시를 하여 하자가 발생하는 경우(작업통로 확보, 우수 및 지하수 처리 등)
 - 동절기·하절기 등 환경적으로 부적합한 작업지시로 인하여 하자가 발생하는 경우
 - 수급인이 공사원가 절감을 위하여 필요공정 및 절차를 생략하고 단가를 낮추어 하도급계약을 체결하여 하자가 발생하는 경우
 - 동절기 또는 하절기 작업에 따른 추가공사비를 지급하지 아니함으로써 공사품질이 저하되어 하자가 발생하는 경우

- 발주자로부터 설계변경 금액을 지급받았음에도 하도급계약금액을 변경해주지 않고 무리한 시공을 요구하여 하자가 발생하는 경우
 - 하수급인에게 책임이 없는 민원처리 지연으로 인한 작업중단 또는 연속작업장애에 따른 원인에 의해 하자가 발생하는 경우
- 수급인이 하자발생에 미치는 영향에 대하여 구체적인 사례를 살펴보면, 선행공정인 건축공사의 잘못된 시공으로 조경식재가 고사하는 경우, 결로현상 하자가 예측되는 창유리의 시공을 강요받은 경우, 콘크리트 타설시 시방규정에 맞지 않은 작업지시를 하여 균열이 발생한 경우, 동절기에 공사 강행을 지시하여 바닥공사의 들뜸 하자가 발생한 경우 등 이와 같이 매우 다양하게 수급인의 잘못된 공사관리 및 관리·감독에 의해 하자가 실제로 매우 다양한 유형으로 발생하고 있음(표 3-3 참조)
 - 그러나 시설물의 하자 발생시 현재 수급인은 하자에 대하여 책임을 지지 않으며 해당 공종을 시공한 하수급인에게 하자발생의 원인 규명 없이 전적으로 하자보수의 책임을 부담시키고 있는 실태임
 - 따라서 하자의 발생 시 해당 공종을 직접 시공한 하수급인에게만 하자보수의 책임이 있다고 할 수 없으며 건설공사에 대한 지배적 관리·감독의 역할을 수행하며 하자의 발생에 영향을 미치고 있는 수급인에게도 하자보수의 책임이 있다고 볼 수 있음

<표 3-3> 수급인의 역할이 하자발생 요인에 영향을 미치는 대표적 유형¹⁵⁾

하자요인	수급인의 역할이 하자발생 요인에 영향을 미치는 유형 및 사례
<p>시공관리 상 요인</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 설계·시방규정과 다른 잘못된 작업계획 및 지시에 의해 하자가 발생하는 경우 - 설계도면 및 시방서에 명기되어 있지 아니한 시공부분에 관한 시공지시 또는 변경된 공법으로의 시공지시에 의해 하자가 발생하는 경우 - 관련사례: <p><전문건설 D사 상무, 전문건설 M사 부장> 당초 공사시방서와 다르게 시공방법을 변경함으로 인한 하자가 발생시 하도급업체에 전가합니다. 공법 변경시 변경사유에 관해 원도급업체와 협의를 하고 하자발생시 원도급업체가 책임지기로 하였으나 완공후 하자발생시 원도급업체는 관련 사실을 모르쇠로 일관합니다.</p> <p><전문건설 G사 부사장> 종합업체의 잘못된 작업지시로 인해 하자가 발생해도 저희 회사에 하자보수 비용을 전가하고 있습니다. 그래서 관련 증거서류를 남기려고 공문이나 변경된 작업지시서 등을 요청해도 주지 않아요. 그래서 그간의 경험을 바탕으로 통화내용을 녹음하는 등의 방법을 통해 저희 나름대로 대응방안을 강구하기도 합니다.</p> <p><전문건설 W사 차장> 착공회의후 공사진행을 위해 변경된 작업지시서, 회의록을 요구해도 자료를 주지 않습니다. 또 하자발생관련 책임소재에 문제가 발생할 소지가 있기 때문입니다. 공기내에 공사를 완료해야하는 전문업체로서는 하자보수에 대한 부담함을 안고 공사를 진행할 수밖에 없습니다.</p>

15) 수급인의 역할이 건설공사 하자발생에 미치는 영향을 유형화하기 위하여 하자발생의 요인과 관련된 문헌과 시공현장 경험이 풍부한 차장급 이상의 전문건설업체 직원들을 대상으로 한 간담회에서 도출된 사례를 참조하였음

<p>품질관리 상 요인</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 설계·시방서상의 규격과 상이하거나 기준에 미달하는 자재를 지급하여 하자가 발생한 경우 - 자재 및 재료의 품질시험 태만으로 인하여 하자가 발생하는 경우 - 관련사례: <ul style="list-style-type: none"> <전문건설 B사 부장> 당초에 충분한 두께의 복층유리로 설계되어 있는 유리창을 이와 다른 규격으로 시공할 것을 지시받았고 이 경우 결로현상이 발생할 수 있음을 문제 제기를 하였으나 원도급사가 이를 거절하였고, 결국 결로현상의 하자가 발생하였습니다. <전문건설 A사 차장> 시방서와 달리 무리한 높이의 콘크리트 타설을 지시 받고 이 경우 수화열에 의한 균열이 발생할 수 있으니 적정 높이로 타설을 제한하자고 원도급사에게 문제제기를 하였으나 원도급사의 시공 강행지시로 시공하였고 수화열에 의한 균열이 발생하여 보수 역시 본사에서 시공하였습니다.
<p>공정관리 상 요인</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 잘못된 공정관리(선후·복합공정 관리의 미흡)에 의해 하자가 발생하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 선후행 공정간 작업순서의 오류 · 복합공정의 공정관리 오류 - 무리한 공기단축에 의해 하자가 발생하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 적정공사 시기가 아닌 시점예의 무리한 작업지시 · 공기단축을 위한 무리한 작업속도 지시 · 하수급인의 책임으로 볼 수 없는 공기 지연에 대한 돌관 작업 지시 - 관련사례: <ul style="list-style-type: none"> <전문건설 N사 상무> 조경식재공사전 선행 공정인 건축공사부분의 잘못된 시공이 조경식재공사에 하자를 발생 시킬 수 있음을 원도급사에게 알렸으나 이를 무시하고 조경식재 작업을 진행하라는 지시를 받았

	<p>습니다. 공사 완료후 조경물이 고사하는 하자가 발생하였고 선행공정의 잘못된 시공이 하자의 원인이라고 항의하였으나 원도급사가 이를 인정하지 않았습니다.</p>
<p>안전·환경관리상 요인</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 충분한 안전시설, 환경시설을 제공하지 않고 작업지시를 하여 하자가 발생하는 경우 - 적합한 작업환경을 제공하지 않고 작업지시를 하여 하자가 발생하는 경우(작업통로 확보, 우수 및 지하수 처리 등) - 동절기·하절기 등 환경적으로 부적합한 작업지시로 인하여 하자가 발생하는 경우 - 관련사례: <ul style="list-style-type: none"> <전문건설 S사 상무> 동절기에 바닥마감 공사를 시행할 경우 들뜸 현상의 하자가 발생할 수 있어 공종의 순서를 조정해달라고 원도급사에 요청하였으나 원도급사의 공사 강행지시로 바닥마감이 들뜨는 하자가 발생하였고 하자보수공사도 역시 본사가 부당함을 알고도 시행하였습니다.
<p>공사원가 관리상 및 기타요인</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 수급인이 공사원가 절감을 위하여 필요공정 및 절차를 생략하고 단가를 낮추어 하도급계약을 체결하여 하자가 발생하는 경우 - 동절기 또는 하절기 작업에 따른 추가공사비를 지급하지 아니함으로써 공사품질이 저하되어 하자가 발생하는 경우 - 발주자로부터 설계변경 금액을 지급받았음에도 하도급계약금액을 변경해주지 않고 무리한 시공을 요구하여 하자가 발생하는 경우 - 하수급인에게 책임이 없는 민원처리 지연으로 인한 작업중단 또는 연속작업장애에 따른 원인에 의해 하자가 발생하는 경우 - 관련사례: <ul style="list-style-type: none"> <전문건설 H사 부장> 종합건설사의 무리한 하자요구(맨홀, 주차터, 보도블럭 보수)나 부당한 하자요구를 들어주지 않으면 입찰제한까지 이루어지기도 합니다.

<전문건설 G건설 부사장>

현재 하자보수책임을 판정하는 기준도 주먹구구식으로 운용되고 있습니다. 따라서 모두 전문건설업체가 하자가 발생하면 그 보수비용을 떠안고 있습니다.

3) 무과실책임 원칙 아래에서의 하수급인이 책임져야할 하자담보 책임의 범위

- 현행 건설관련 법령에 규정된 하자보수의 책임은 무과실책임으로 해석되고 있으며, 이는 하자담보책임에 관한 민법 제667조가 법이 특별히 인정한 무과실책임으로서 해석되고 있기 때문임
- 즉, 하자담보책임이 있는 건설업자에게 특별한 사정이 있지 아니한 건설공사의 완성책임이 있는 건설업자는 하자담보의 책임을 이행하여야 하여야 하는 것임
- 그러나 하자보수의 무과실책임 원칙에 대하여 대법원에서는 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각하여 하자의 발생 및 확대에 대하여 도급인의 잘못을 참작하여 하자보수의 책임을 이행토록 하고 있음 (아래의 대법원 판례 참조)

<대법원 1999. 7.13. 선고 99다12888판결>

[판결요지]

- (1) 수급인의 하자담보책임에 관한 민법 제667조는 법이 특별히 인정한 무과실책임으로서 여기에 민법 제396조의 과실상계 규정이 준용될 수는 없다 하더라도 담보책임이 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각한 것인 이상 하자 발생 및 그 확대에 가공한 도급인의 잘못을 참작하여 손해배상의 범위를 정함이 상당하다
- (2) 하자담보책임으로 인한 손해배상 사건에 있어서는 배상 권리자에게 그 하자를 발견하지 못한 잘못으로 손해를 확대시킨 과실이 인정된다면 법원은 손해배상의 범위를 정함에 있어서 이를 참작하여야 하며, 이 경우 손해배상책임을 다투는 배상 의무자가 배상 권리자의 과실에 따른 상계항변을 하지 아니하더라도 소송에 나타난 자료에 의하여 그 과실이 인정되면 법원은 직권으로 이를 심리·판단하여야 한다

<대법원 1995. 6.30. 선고 94다23920판결>

[판결요지]

가. 민법 제581조, 제580조에 기한 매도인의 하자담보책임은 법이 특별히 인정한 무과실책임으로서 여기에 민법 제396조의 과실상계 규정이 준용될 수는 없다 하더라도, 담보책임이 민법의 지도 이념인 공평의 원칙에 입각한 것인 이상 하자 발생 및 그 확대에 가공한 매수인의 잘못을 참작하여 손해배상의 범위를 정함이 상당하다

- 국내 법원에서 하수급인에게 특별한 사정이 있는 경우에는 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙¹⁶⁾에 입각하여 하자보수와 관련된 하수급인의 손해배상의 범위를 제한하고 있음

<서울중앙지방법원 2013. 8. 23. 2012가합533242 판결>

[판결요지]

이 사건 아파트에 발생한 하자들 가운데 피고 하도급업체들의 공사상 잘못으로 인한 부분과 원고 측의 관리·감독상 잘못으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 피고 하도급업체들이 시공한 공종 이외에 다른 공종에서 발생한 잘못이 피고 하도급업체들이 시공한 공종에 영향을 주어 하자가 발생하였거나 확대되었을 가능성도 있는 점 등 이 사전 변론에 나타난 제반 사정을 참작하여 보면, 피고 하도급업체들이 원고에게 배상하여야

16) 민법 제2조(신의성실)

- ① 권리의 행사와 의무의 이행은 신의에 좇아 성실히 하여야 한다.
- ② 권리는 남용하지 못한다

건설산업기본법 제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)

- ① 건설공사에 관한 도급계약(하도급계약을 포함한다. 이하 같다)의 당사자는 대등한 입장에서 합의에 따라 공정하게 계약을 체결하고 신의를 지켜 성실하게 계약을 이행하여야 한다.

<표준하도급계약서> 제1조(기본원칙)

- ① 원사업자 ○○○주식회사(이하 “갑”이라 한다)와 수급사업자 ○○○주식회사(이하 “을”이라 한다)는 대등한 입장에서 서로 협력하여 신의에 따라 성실히 계약을 이행한다.

할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 이 사건 감정금액의 70%로 제한함이 상당하다

- 따라서 건설공사의 목적물에 발생한 하자에 대하여 하수급인이 책임져야할 범위는 하수급인에게 특별한 사정이 있는 경우에는 제한될 수 있음. 즉 하자보수의 책임이 하수급인에게만 있지 않으며 수급인에게도 그 책임을 물을 수 있다는 것임

2. 건설공사 원·하도급간 하자담보책임 이행 실태조사

1) 조사일반사항

가. 조사개요

- 건설공사 원·하도급간¹⁷⁾ 하자보수책임 이행 실태를 분석하기 위해 설문조사를 실시하였으며, 조사내용은 하자발생 실태, 하자발생시 처리실태, 하자분쟁실태, 하자보수책임의 문제점 및 향후 개선사항으로 구성하였음
 - 조사기간은 2014년 1월 6일(월)부터 1월 24일(금)이며, 조사대상업체는 업종별, 기업규모별, 지역별 고루 분포하도록 하여 전문건설업체 550개, 종합건설업체 500개로 총1,050개 업체이고, 전문건설업체 86개, 종합건설업체 32개의 설문지가 회수되어 총 회수율은 11.2%임
 - 조사방식은 전문건설협회의 협조를 받아 업체 리스트를 확보한 후, 우편 송부를 원칙으로 하였으며, 업체의 하자관련 담당자와 전화 연결후 팩스와 이메일 송부도 병행하였음. 송부된 설문조사 표에 피조사자가 기입하는 자계식 기입방법으로 수행됨

나. 응답기업의 특성

- 조사대상 전문건설업체는 업력이 14~19년 사이의 업체가 27.5%로 가장 많았으며, 종합건설업체는 1990년 이전에 설립되어 업력이 20년을 넘는 업체가 38.5%로 종합건설업체가 전문건설업체에 비해 상대적으로 업력이 긴 것으로 조사됨(<표 3-4> 참조)

17) 본 보고서 pp.45-72의 '수급인과 하수급인' 을 '원·하도급업체' 로 정리하였음

<표 3-4> 조사응답 업체의 설립연도별 분포

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체		종합건설업체	
	1990년 이전	7	(10.1)	10
1991~1995	14	(20.3)	0	(0.0)
1996~2000	19	(27.5)	2	(7.7)
2001~2005	17	(24.6)	5	(19.2)
2006~2010	11	(15.9)	4	(15.4)
2011년 이후	1	(1.4)	5	(19.2)
합계	69	(100.0)	26	(100.0)

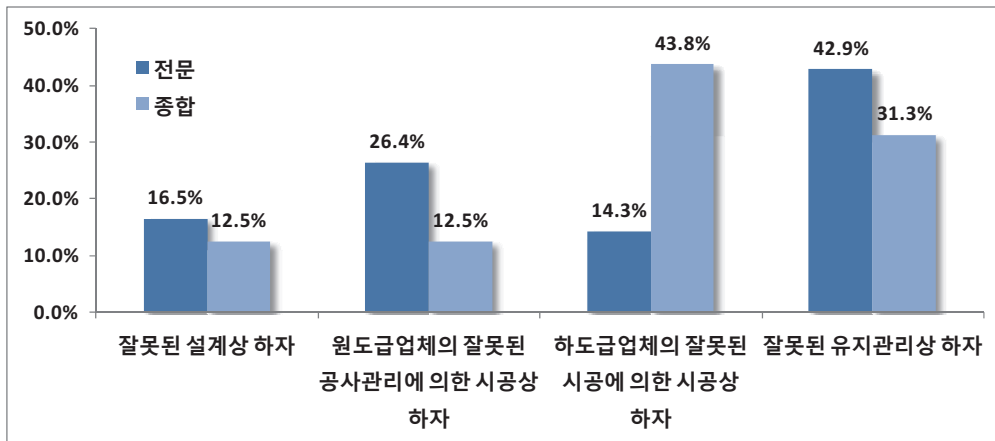
- 조사응답자의 직위는 전문건설업체, 종합건설업체 공통적으로 과장의 응답이 각각 25.8%, 46.2%로 조사되어, 하자 관련하여 어느 정도 경험을 갖고 있는 직원이 응답한 것으로 조사응답내용을 신뢰할 수 있을 것으로 판단됨(<표 3-5> 참조)

<표 3-5> 조사응답자 직위 분포

(단위: 업체수, %)

직위	전문건설업체		종합건설업체	
	대표이사	8	(12.1)	4
임원	12	(18.2)	-	-
부장	11	(16.7)	2	(7.7)
차장	8	(12.1)	5	(19.2)
과장	17	(25.8)	12	(46.2)
대리	2	(3.0)	1	(3.8)
주임	2	(3.0)	-	-
사원	6	(9.1)	2	(7.7)
합계	66	(100.0)	26	(100.0)

- 조사응답 업체의 지역별 분포는 종합·전문건설업체 공통적으로 서울과 경기지역에 주로 분포하고 있음. 전문건설업체의 경우 서울이 전체의 47.0%, 종합건설업체는 서울과 경기도가 전체의 85.8%를 차지함 ([그림 3-2] 참조). 이러한 결과는 조사대상 선정시 타지역에 비해 공사가 많은 서울, 경기 지역을 중심으로 지역을 선정하였기 때문임



[그림 3-2] 조사응답업체 지역별 분포

- 응답업체의 업종별 분포는 전문건설업체의 경우 금속구조물창호공사업(16.2%)과 철근콘크리트공사업(16.2%)이 가장 높은 비율을 나타냈으며 전체 전문건설업종이 모두 분포하는 것으로 조사되었음. 종합건설업체의 경우 건축공사업 16개사(36.4%), 토목건축공사업 11개사(25.0%)로 가장 높게 나타남

<표 3-6> 조사응답 업체의 주력업종별 분포

(단위: 업체수, %)

전문/종합	구분	업체수(%)	
전문건설 업체	금속구조물창호공사업	11	(16.2)
	철근콘크리트공사업	11	(16.2)
	실내건축공사업	8	(11.8)
	토공사업	8	(11.8)
	상하수도설비공사업	7	(10.3)
	조경식재공사업	4	(5.9)
	미장방수조적공사업	3	(4.4)
	석공사업	3	(4.4)
	강구조물공사업	2	(2.9)
	도장공사업	2	(2.9)
	시설물유지관리공사업	2	(2.9)
	지붕판금건축물조립공사업	2	(2.9)
	포장공사업	2	(2.9)
	기계설비공사업	1	(1.5)
	비계구조물해체공사업	1	(1.5)
	승강기설치공사업	1	(1.5)
	총합계	68	(100.0)
종합건설 업체	건축공사업	16	(36.4)
	토목건축공사업	11	(25.0)
	조경공사업	7	(15.9)
	토목공사업	5	(11.4)
	산업·환경설비	5	(11.4)
	총합계	44	(100.0)

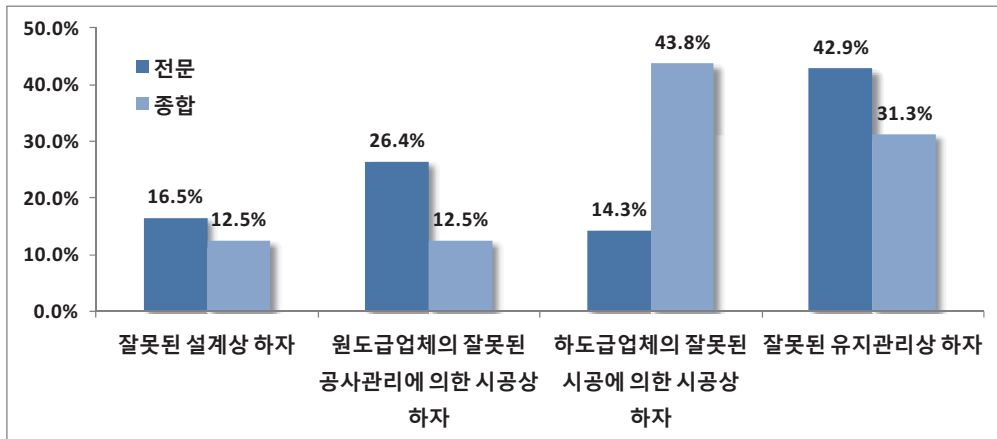
2) 하자발생시 영향을 미치는 주요요인

- 원·하도급업체 공통으로 공사 수행 시 가장 많이 발생하는 하자의 원인을 ‘잘못된 유지관리상 하자’(42.9%)라고 지적하였으며, 하도급업체는‘원도급업체의 잘못된 공사관리(26.4%)’, 원도급업체는‘하도급업체의 잘못된 공사(43.8%)로 서로 다른 대립적인 견해를 보이고 있어 하자분쟁의 소지가 높은 것으로 판단됨(<표 3-7> 참조)

<표 3-7> 공사 수행 시 가장 많이 발생하는 하자의 원인

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
잘못된 설계상 하자	15 (16.5)	4 (12.5)
원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자	24 (26.4)	4 (12.5)
하도급업체의 잘못된 시공에 의한 시공상 하자	13 (14.3)	14 (43.8)
잘못된 유지관리상 하자	39 (42.9)	10 (31.3)
합계	91 (100.0)	32 (100.0)



[그림 3-3] 공사 수행 시 가장 많이 발생하는 하자의 원인

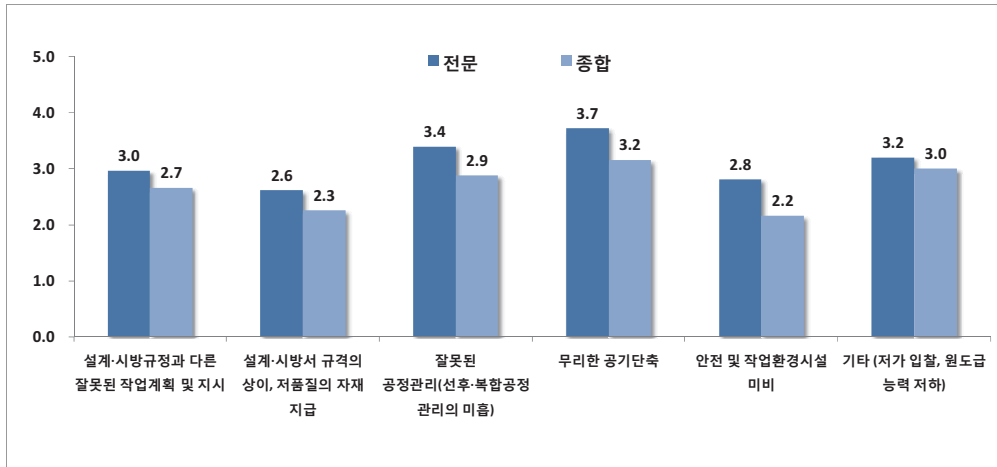
- 시공상 하자발생 원인을 원·하도급업체의 공사관리 및 시공에 따라 구분후 동일한 하자발생 원인 항목에 대해 원도급업체와 하도급업체의 의견을 5점 척도 방식으로 분석하여 시공상 발생하는 하자의 원인별 비중을 조사하였음

- 시공상 하자발생 원인중 원도급업체의 잘못된 공사관리 항목에 대해 원·하도급업체 모두의 의견을 조사한 결과, 하도급업체는 원도급업체에 의한 ‘무리한 공기단축(3.7)’, ‘잘못된 공정관리(3.4)’에 의해 시공상 하자가 발생한다고 하였으며, 원도급업체도 원도급업체에 의한 ‘무리한 공기단축(3.2)’으로 시공상 하자가 발생한다고 답하여 원도급업체의 공사관리에 의해 시공상 하자가 발생의 비중이 상당한 것으로 분석되었음
- 원도급업체도 ‘원도급업체의 무리한 공기단축에 의한 잘못된 공사관리’로 인해 시공상 하자가 발생하고 있다고 응답하고 있어, 원도급업체 스스로 시공상 하자의 원인을 하도급업체만의 책임이 아닌 것으로 인식하고 있는 것으로 분석됨
- 즉, 건설공사 진행시 원도급업체의 관리 및 감독에 의해 공사가 진행되므로 전적으로 시공상 하자가 하도급업체에 의해서만 발생할 수 없음을 알 수 있음

<표 3-8> 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견

(단위: 5점 척도)

구분	전문	종합
설계·시방규정과 다른 잘못된 작업계획 및 지시	3.0	2.7
설계·시방서 규격의 상이, 저품질의 자재지급	2.6	2.3
잘못된 공정관리(선후·복합공정 관리의 미흡)	3.4	2.9
무리한 공기단축	3.7	3.2
안전 및 작업환경시설 미비	2.8	2.2
기타 (저가 임금, 원도급 능력 저하)	3.2	3.0



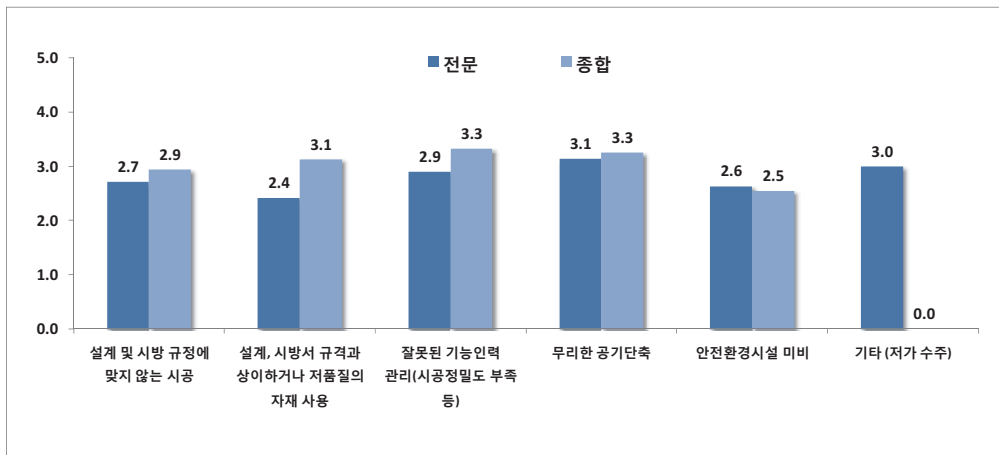
[그림 3-4] 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견(5점 척도)

- 반대로 하도급업체에 의한 시공상 하자발생 원인에 대해 원·하도급업체 의견을 조사한 결과, 하도급업체는 ‘무리한 공기단축(3.1)’과 ‘기타(저가 수주)(3.0)’에 의해 시공상 하자가 발생한다고 응답하였으며, 원도급업체는 하도급업체의 ‘잘못된 기능인력 관리(3.3)’, 무리한 공기단축(3.3), ‘저품질의 자재 사용(3.1)’으로 인해 시공상 하자가 발생한다고 응답함
- 하도급업체의 잘못된 공사시공 항목으로 인한 하자발생의 요인을 원·하도급업체 공통적으로 무리한 공기단축이라고 답하였는데, 이는 하도급업체만의 잘못된 시공이 아닌 원도급업체의 공사 관리에 의해 영향을 받을 수 있음을 주지할 필요가 있을 것임

<표 3-9> 하도급업체의 잘못된 시공에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견

(단위: 5점 척도)

구분	전문	종합
설계·시방규정에 맞지 않는 시공	2.7	2.9
설계·시방서 규격의 상이, 저품질의 자재 사용	2.4	3.1
잘못된 기능인력 관리(시공 정밀도 부족 등)	2.9	3.3
무리한 공기단축	3.1	3.3
안전 및 작업환경시설 미비	2.6	2.5
기타 (저가수주)	3.0	0.0



[그림 3-5] 하도급업체의 잘못된 시공에 의한 시공상 하자발생 원인별 원·하도급간 하자발생 의견(5점 척도)

3) 저가공사에 따른 시공상 하자발생 증가

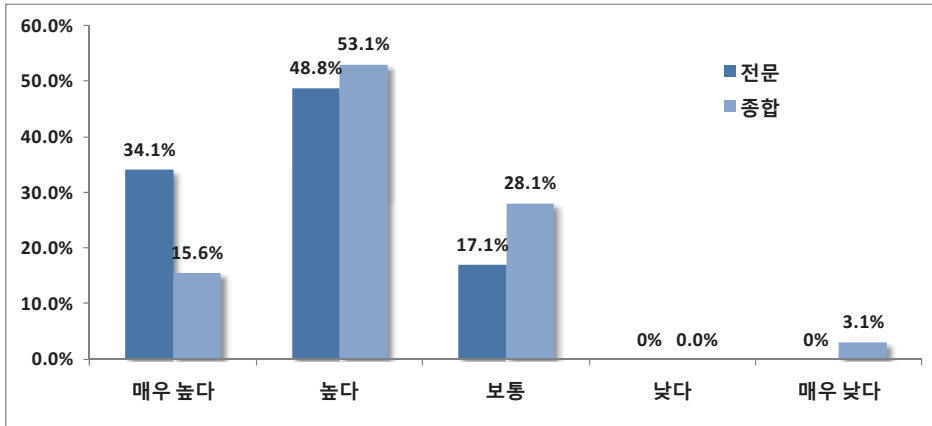
- 하자발생과 저가공사 상관관계를 조사한 결과, 원·하도급업체 공통적으로 저가공사시 그렇지 않은 공사보다 하자발생 비율이 높은 것으로 분석됨(원도급업체 53.1%, 하도급업체 48.8%). 하도급업체는 저가공사의 경우 하자발생 비율이 매우 높다고 응답한 비율이 34.1%로 원도급업체의 15.6%보다 월등하게 높게 나타남. 이러한 결과는 원도

급업체보다 상대적으로 영세한 전문건설업체가 저가공사에 따른 하자 발생이 높을 수밖에 없어 저가공사에 따른 하자발생 영향이 클 것으로 분석되었음

<표 3-10> 하도급업체가 저가로 하도급 받지 않은 공사와 비교했을 때, 저가로 낙찰 받은 하도급공사의 하자발생비율

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체		종합건설업체	
매우 높다	28	(34.1)	5	(15.6)
높다	40	(48.8)	17	(53.1)
보통	14	(17.1)	9	(28.1)
낮다	0	(0)	0	(0.0)
매우 낮다	0	(0)	1	(3.1)
합계	82	(100.0)	32	(100.0)



[그림 3-6] 저가로 낙찰 받지 않은 공사와 비교시 저가낙찰공사의 하자발생 정도

- 하자 발생의 원인이 공기단축, 저품질 자재 사용, 저가 수주 등으로 공사가격과 무관하지 않음을 알 수 있듯이, 시공상 하자 발생이 저가공사와 결코 무관하지 않다는 것을 나타내는 것임

- 저가공사가 하자발생 비율이 높을 수밖에 없는 이유는 원·하도급업체 공통으로 저가로 하도급 받은 공사의 채산성을 확보하기 위해 공기단축이나 설계변경, 자재비 및 인건비 절감 등을 감행할 수밖에 없으며, 이러한 결과는 시공상 하자발생의 주요인으로 지목되었던 공기단축, 인력관리, 저품질의 자재 사용 등으로 인한 시공상 하자로 연결될 수밖에 없는 당연한 결과일 것임
- 실제로 저가로 하도급 받은 공사의 채산성 확보를 위한 전문건설업체의 저가공사 결손보전 방법을 알아본 결과, ‘공기 단축(23.8%),’, ‘인건비 절감(23.6%)’이라고 응답하였음(전문건설업 실태조사분석보고서 참조)18)
- 시공상 하자의 주요인인 공기단축은 졸속 시공의 우려가 있으며 인건비 절감을 비롯한 자재비 절감은 부실시공의 요인이 될 수 있는 문제를 내포하고 있어 저가 공사의 하자발생 비율이 높은 것은 당연한 결과일 것임
- 저가낙찰은 하자발생 위험이 높을 수 있어 보다 철저한 하자관리가 필요할 것이며, 저가낙찰시 하자발생을 방지하기 위해서는 원·하도급간 공통으로 적정 공사비 확보가 우선되어야 할 것임
- 저가공사는 하자요인으로 작용할 뿐만 아니라 부실시공, 고용 감소,

<표> 저가낙찰공사 결손보전 방법 (단위 : 업체수, (%))

구 분	업체수(%)
인건비 절감	221 (23.6)
공기 단축	223 (23.8)
계약대로 시공	192 (20.5)
자재비 절감	105 (11.2)
설계 변경	133 (14.2)
하도급 처리	21 (2.2)
기타	41 (4.4)
합 계	936 (100.0)

18)

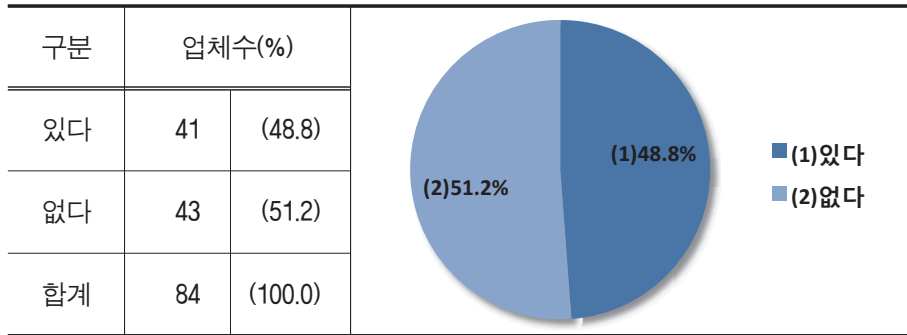
자료: 전문건설업실태조사 분석보고서(2013), p.61 참조

임금 체불 등 하도급 공정거래에 역행하는 고질적 병폐의 원인으로 작용하고 있어 반드시 지양되어야 할 것임

4) 원도급업체의 불합리한 하자담보책임 요구 실태

- 조사대상 하도급업체의 약 과반수(49%)가 원도급업체로부터 불합리한 하자보수를 요구받은 경험이 있다고 응답하여 불합리한 하자보수 실태가 적지 않은 것으로 조사되었음
- 즉, 건설공사의 원·하도급간 하자발생시 전체 하도급업체의 절반이 원도급업체의 우월적이며 지배적 위치에 의한 불합리한 하자담보책임에 대한 요구를 경험한 것으로 조사되었음

<표 3-11> 원도급업체로부터 불합리한 하자보수 요구받은 경험(전문건설체 응답)
(단위: 업체수, %)



- 하도급업체가 원도급업체로부터 받는 불합리한 하자보수 요구 정도를 알기위해, 해당 건수 및 비용을 조사한 결과, 하도급업체가 수행한 전체 하자보수 건수 대비 불합리한 하자보수 수행 건수 비율은 약 22.5%이며, 비용의 경우 전체 하도급업체가 수행한 총 하자보수 비용 대비 불합리한 하자보수 비용이 비율은 약 15.4%를 차지하고 있어 하수급인의 기업경영상에 부담이 되고 있는 것으로 분석되었음

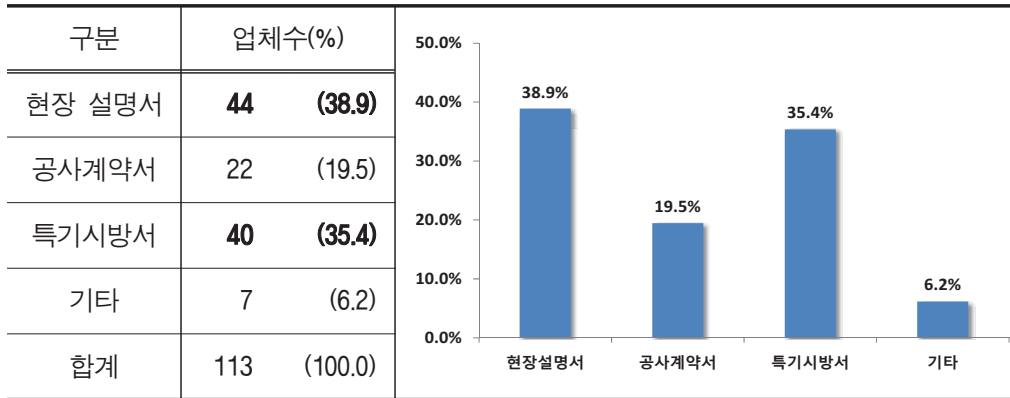
<표 3-12> 연간 하자보수책임 이행 비율

(단위: %)

구 분	내 용	비율(%)
전문건설 업체	하도급 공사중 전체 하자보수 요구받은 공사 건수	약 30.3 %
	전체 하자보수발생 공사중 불합리한 하자보수 요구받은 공 사 건수	약 22.5 %
	하도급계약금액중 총 하자보수 비용	약 6.1 %
	총 하자보수비용중 불합리한 하자보수 비용	약 15.4 %
종합건설 업체	전체 건설공사중 하자보수 요구받은 공사 건수	약 25.6 %
	전체 공사계약금액중 전체 하자보수 비용	약 6.1 %

- 원도급업체가 하도급업체에게 불합리한 하자보수를 요구하는 근거가 되는 문건으로 현장 설명서(38.9%), 특기시방서(35.4%)가 가장 높게 나타났음
- 관련업체 면담조사결과 현장설명서나 공사계약특수조건에 법적인 하자담보책임기간보다 초과하여 하자담보책임기간을 설정하는 등 불합리한 하자보수를 요구하고 있는 것으로 조사되었음
 - 입찰조건에 하자관련 부당한 요구조건의 명시, 예를 들어 하자담보책임기간을 법적기간보다 장기화하거나 하자보증 발급 보험회사를 특정한 회사로 한정하며, 하자이행보증률을 상향하여 조정하기도 함
 - 특기시방서에 하자담보책임비율을 명시하거나, 심지어는 모든 골조균열공사 보수는 하도급업체가 전적으로 부담하는 조항을 신설하기도 함

<표 3-13> 하도급업체에게 불합리한 하자보수를 요구하는 근거가 되는 문건(전문응답)
(단위: 업체수, %)

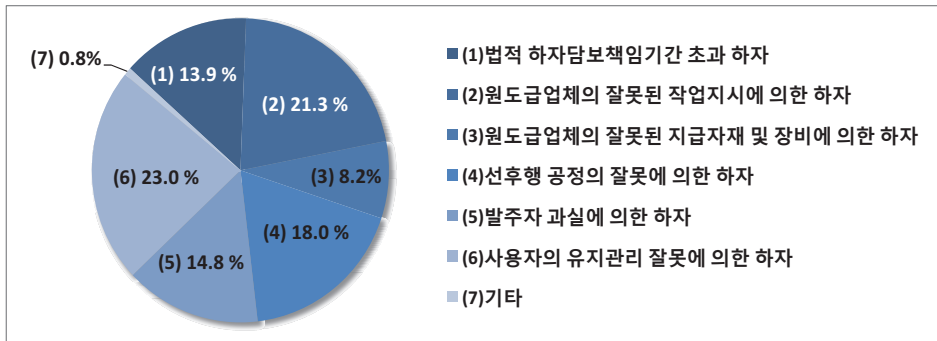


- 전문건설업체가 원도급업체로부터 불합리한 하자보수를 요구받은 사례를 살펴볼 때, 원도급업체의 잘못된 시공관리에 의한 불합리한 하자보수 비율이 가장 높은 것으로 분석됨
- 원도급업체의 잘못된 작업지시, 잘못된 공정관리 및 잘못된 지급자재에 의해 불합리한 하자보수 누적비율이 47.5%로 사용자의 잘못된 유지관리 비율인 23.0%보다 약 2배 높은 것으로 조사됨
- 원도급업체가 하도급업체에게 요구한 불합리한 하자보수 요구는 대부분 원도급업체의 잘못된 공사 관리에 의한 것으로 분석되었으며, 법적 하자담보책임기간을 초과한 하자보수까지를 더하면 그 비율은 더 높은 것으로 조사되었음

<표 3-14> 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구 사례(전문건설업체 응답)

(단위: 업체수, %)

구분	업체수(%)
법적 하자담보책임기간을 초과한 하자	17 (13.9)
원도급업체의 잘못된 작업지시에 의해 발생한 하자	26 (21.3)
원도급업체가 잘못된 지급자재 및 장비에 의한 하자	10 (8.2)
선·후행 공정의 잘못에 의한 하자	22 (18.0)
발주자 과실에 의한 하자	18 (14.8)
사용자의 유지관리 잘못에 인한 하자	28 (23.0)
기타	1 (0.8)
합계	122 (100.0)



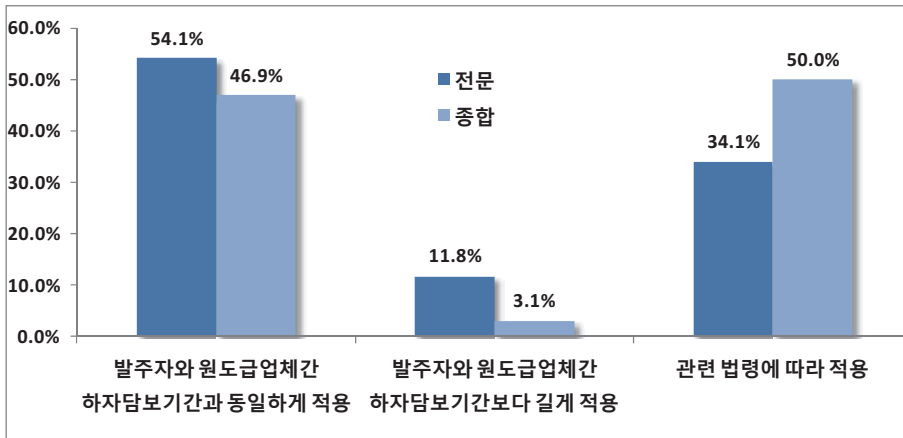
[그림 3-7] 원도급자의 불합리한 하자보수 요구 사례

- 원·하도급간 하자담보책임기간의 경우, 관련 법령에 따라서 발주자와 원도급업체간 하자담보책임기간과 비교적 동일하게 적용하고 있는 것으로 조사되었음(하도급업체의 누적비율은 88.2%, 원도급업체의 누적비율은 96.9%임)
- 그러나 원·하도급간 하자담보책임기간을 발주자와 원도급업체간 하자담보책임기간보다 더 길게 설정한다는 업체의 비율도 하도급업체의 11.8%, 원도급업체의 3.1%로 나타나 하자담보책임기간 설정시 여전히 하도급업체가 불합리한 하자담보책임기간을 적용받는 것으로 조사됨

<표 3-15> 공사계약시 하자담보 책임기간 적용방법

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
발주자와 원도급업체간 하자담보기간과 동일하게 적용	46 (54.1)	15 (46.9)
발주자와 원도급업체간 하자담보기간보다 길게 적용	10 (11.8)	1 (3.1)
관련 법령에 따라 적용	29 (34.1)	16 (50.0)
합계	85 (100.0)	32 (100.0)



[그림 3-8] 공사계약시 하자담보 책임기간 적용

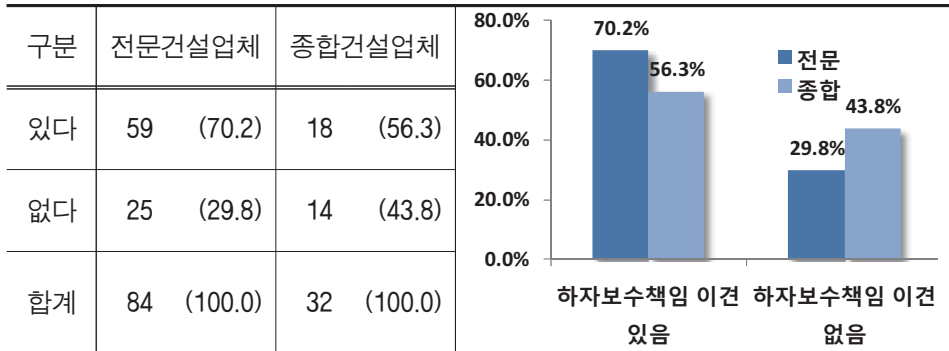
5) 하도급업체의 불합리한 하자담보책임 실태

- 하자발생시 원·하도급간 책임에 관한 이견에 ‘있다’라고 응답한 하도급업체는 70.2%, 원도급업체는 56.3%로 하도급업체가 원도급업체에 비해 원·하도급간 책임분담에 문제가 있는 것으로 조사되었음
- 원도급업체도 하자분담책임에 대한 이견이 있는 것으로 원·하도급업체 모두 하자발생시 처리에 불만이 있는 것으로 조사되어 하자판정

및 하자관련 분쟁시 공신력있는 전문기관을 통해 관련 문제를 해결하는 것이 필요할 것으로 판단되었음

<표 3-16> 하자발생시 원·하도급간 책임에 관한 이견

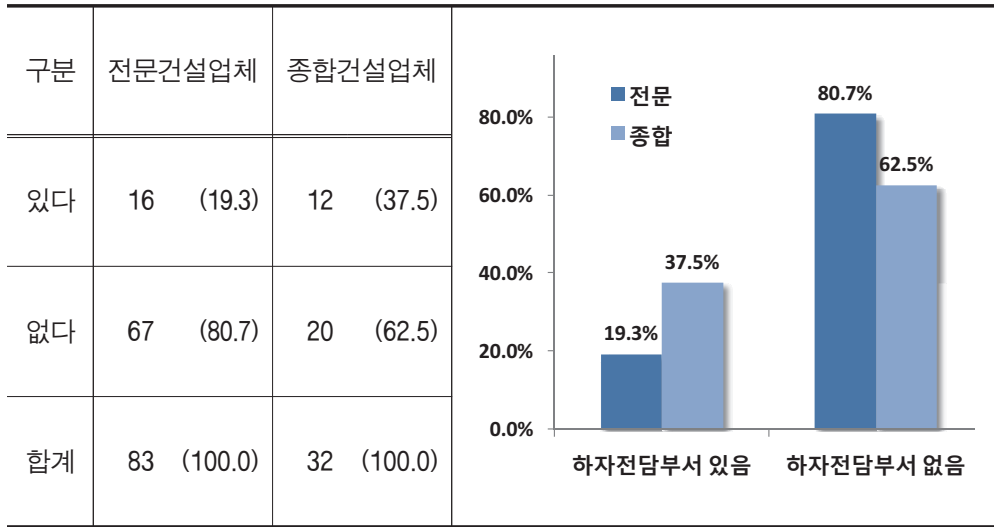
(단위: 업체수, %)



- 이러한 하자발생에 대한 원·하도급간 이견에 대해 이를 처리할만한 전담인력 여부를 묻는 질문에 원·하도급 공통적으로 하자관련 전담인력이 충분하지 않은 것으로 조사되었음
- 하도급업체 80.7%, 원도급업체 62.5%가 하자전담인력이 '없다'고 응답하여 원·하도급업체 공통적으로 하자관련 체계적인 조직 및 관리가 제대로 이루어지고 있지 않는 것으로 조사되었음
- 이러한 결과는 하자 발생시 공정한 하자 판정 및 하자 분쟁시 적절한 대응이 미흡하여 하자발생에 효과적으로 대응할 수 없을 것으로 판단되며, 이에 대한 대응방안 마련이 시급한 것으로 판단됨

<표 3-17> 하자전담인력의 유무

(단위: 업체수, %)

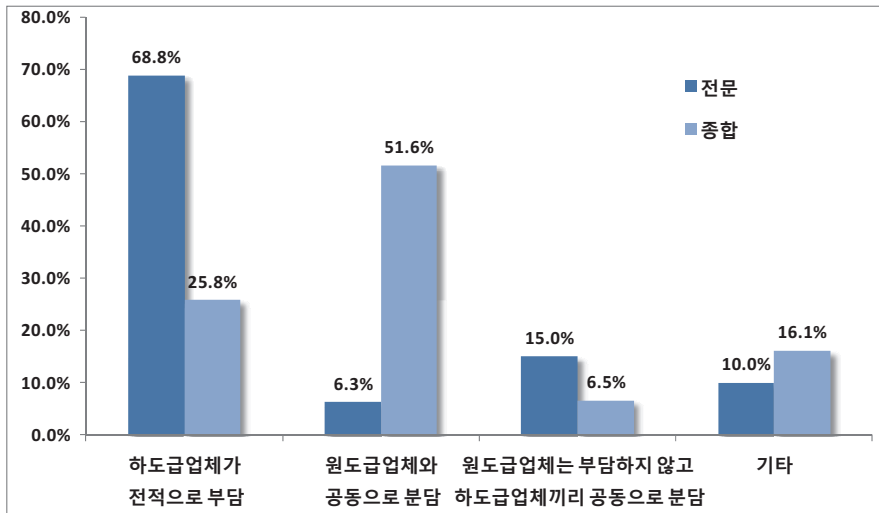


- 원·하도급업체 공통적으로 하자관련 전담인력이 부족한 상황에서 하자담보책임분담관련 문제가 발생했을 때, 처리방법을 살펴본 결과, 하도급업체는‘하도급업체가 전적으로 부담’ 68.8%, 원도급업체는‘공동으로 분담’하는 업체가 51.6%로 가장 높게 나타났음
- 관련 전담 인력이 부족한 상황에서 그 해결방법 역시 원도급업체의 일방적인 요구에 의해 하자담보책임 분담 비용이 하도급업체에게 전가되고 있는 것으로 조사되었으며, 이는 합리적이고 적절한 절차나 방법이 동반되지 않을 가능성이 높을 것으로 판단됨
- 또한 원도급업체가 하자보수비용의 처리방법으로‘원·하도급업체 공동 분담’이라고 응답한 비율이 높았으나 하도급업체가 높은 비율로 하자보수 비용을 지불하는 경우를 감안하면, 하도급업체가 하자보수 비용의 상당부분을 부담하고 있는 것으로 분석됨

<표 3-18> 하자보수비용 부담처리방법

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
하도급업체가 전적으로 부담	55 (68.8)	8 (25.8)
원도급업체와 공동으로 부담	5 (6.3)	16 (51.6)
원도급업체는 부담하지 않고 하도급업체끼리 공동으로 부담	12 (15.0)	2 (6.5)
기타	8 (10.0)	5 (16.1)
합계	80 (100.0)	31 (100.0)

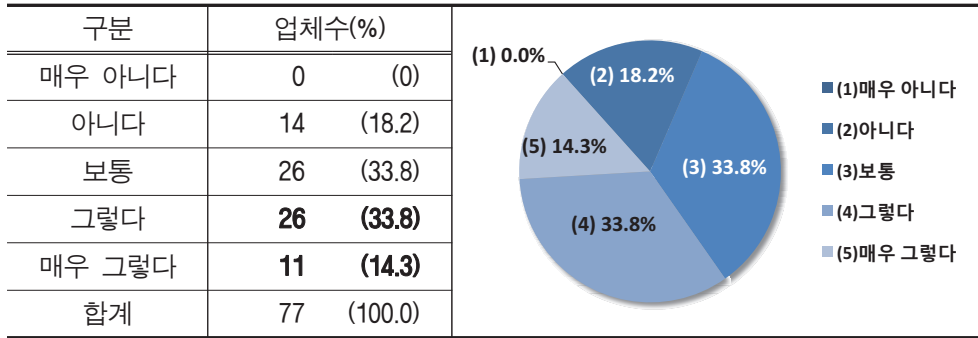


[그림 3-9] 하자보수비용 부담처리방법

- 이처럼 하도급업체가 불합리하게 하자보수 비용의 대부분을 지불함에 따라 전문건설업체의 48.1%가 경영상 부담을 느낀다고 응답하였음
- 하자발생시 적절한 원인 규명 없이 하도급업체에게 일방적으로 하자담보책임을 전가시키고 있어 이에 대한 하도급업체의 경제적 손실이 상당할 것으로 예상됨

**<표 3-19> 원도급업체의 불합리한 하자보수요청으로 인한 경영상 부담 정도
(전문건설업체 응답)**

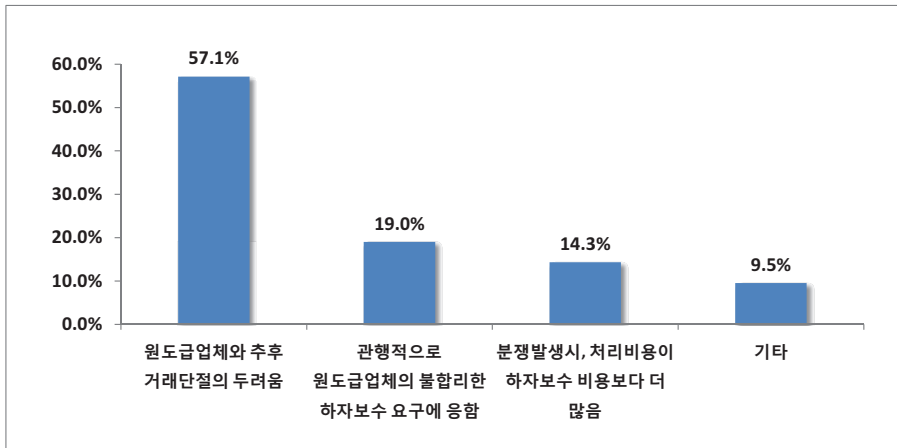
(단위: 업체수, %)



- 하도급업체가 경영상의 악화에도 불구하고 원도급업체의 불합리한 하자보수요구에 응한 이유로 ‘추후 원도급업체와의 거래단절이 두려워서’라는 응답이 전체의 57.1%를 차지하고 있음
- 건설산업은 수주산업으로 원도급업체에 의해 공사를 수주 받는 하도급업체는 당연히 원도급업체의 지배적 관계에 놓일 수밖에 없는 상황이며, 공사 진행방식도 원도급업체의 관리감독에 의해 이루어지고 있음. 따라서 이러한 원·하도급 관계로 인해 하도급업체는 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 응할 수밖에 없는 상황으로 분석됨. 또한 하도급업체가 하자관련 사실관계를 규명하고 싶어도 처리 비용 및 관련 인력의 부족으로 인해 중도에 포기할 수밖에 없는 것으로 조사되었음

<표 3-20> 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 응한 이유(전문업체만 응답)
(단위: 업체수, %)

구분	업체수	(%)
원도급업체와 추후 거래단절의 두려움	48	(57.1)
관행적으로 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 응함	16	(19.0)
분쟁발생시, 처리비용이 하자보수비용보다 더 많음	12	(14.3)
기타	8	(9.5)
합계	84	(100.0)



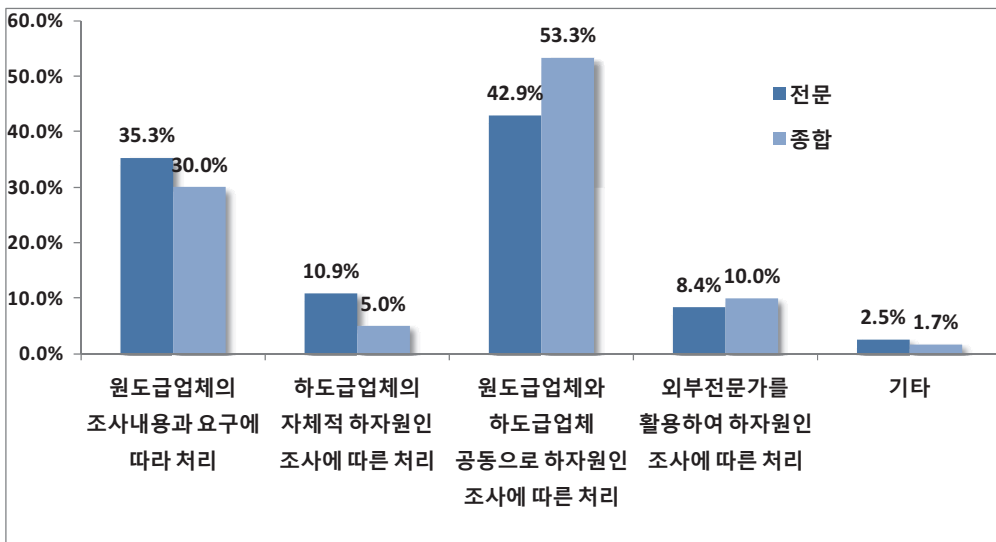
[그림 3-10] 원도급업체의 불합리한 하자보수요구에 응한 이유

- 원·하도급간 시공상 하자 발생시 처리방법으로 ‘원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리’가 하도급업체 42.9%, 원도급업체 53.3%로 가장 높게 나타나 하자 발생시 원·하도급업체 모두 하자가 발생시 응답업체의 약 절반정도가 하자원인을 조사 후 그에 따라 처리하고 있는 것으로 조사되었음
- 그러나 전문건설업체의 35.3%는 조사시 원도급업체의 조사내용과 요구에 의해 일방적으로 하자보수 처리를 시행하고 있는 것으로 나타나 불합리하게 하자담보책임을 수행하고 있는 것으로 조사되었으며, 이를 개선하기위한 공신력 있는 전문기관 등이 필요할 것으로 분석됨

<표 3-21> 하자 발생시 처리방법

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
원도급업체의 조사내용과 요구에 따라 처리	42 (35.3)	18 (30.0)
하도급업체의 자체적 하자원인 조사에 따른 처리	13 (10.9)	3 (5.0)
원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리	51 (42.9)	32 (53.3)
외부전문가를 활용하여 하자원인 조사에 따른 처리	10 (8.4)	6 (10.0)
기타	3 (2.5)	1 (1.7)
합계	119 (100.0)	60 (100.0)



[그림 3-11] 하자 발생시 주요처리방법

- 하도급업체가 불합리한 하자담보책임 이행 여부 결정하는데 최우선적으로 고려하는 사항은 하자발생 원인 규명이나 공사비용 등 실제 하자보수를 이행하기 위한 절차보다는 '원도급업체와의 협력관계 및 향후 공사이행 관계'가 45.3%로 가장 높게 나타남
- 이러한 결과는 하도급업체가 원도급업체의 불합리한 하자 보수에 응하는 이유로 향후 거래단절을 두려워한다고 응답한 것과 동일한 맥락으로 하도급업체는 원도급업체의 지배적 관계에 의해 하자담보책임을 이행할 수밖에 없는 것으로 분석됨

<표 3-22> 하자보수책임 이행여부 결정시 최우선 고려사항

(단위: 업체수, %)

구분	업체수(%)	
원도급업체와의 협력관계 및 향후 공사이행 관계	39	(45.3)
하자발생원인 규명	30	(34.9)
하자보수공사 비용	10	(11.6)
하자관련 법률 준수	7	(8.1)
기타	0	(0.0)
합계	86	(100.0)

6) 원·하도급간 하자 분쟁 실태

- 원·하도급간 하자담보책임 이행에 이견이 있으며, 게다가 하도급업체의 경우 불합리한 하자담보책임을 이행한다고 응답하였지만, 조사결과 대부분의 업체가 원·하도급간 하자보수책임으로 인한 분쟁경험이 없는 것으로 분쟁까지 이르는 경우는 적은 것으로 조사됨
- 이러한 결과는 원·하도급간 관계가 일회성이 아닌 협력업체로 연결되어 있어 향후 공사관계에 악 영향을 미칠 것을 우려하고 있고, 분쟁까지 막대한 비용과 시간이 소요되기 때문인 것으로 판단됨

<표 3-23> 원·하도급간 하자보수책임으로 인한 분쟁경험

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체		종합건설업체	
있다	28	(33.7)	11	(34.4)
없다	55	(66.3)	21	(65.6)
합계	83	(100.0)	32	(100.0)

- 하자관련 분쟁경험이 있는 업체에 한해 하자관련 분쟁 발생시 원·하도급간 하자보수책임 분쟁의 최종 결과를 묻는 질문에 '합의'가

전체의 하도급업체 81.4%, 원도급업체 77.8%로 조사되어, 주로 원·하도급간의 합의가 많은 것으로 조사됨

<표 3-24> 원·하도급간 하자보수책임분쟁 최종판결 결과

(단위: 업체수, %)

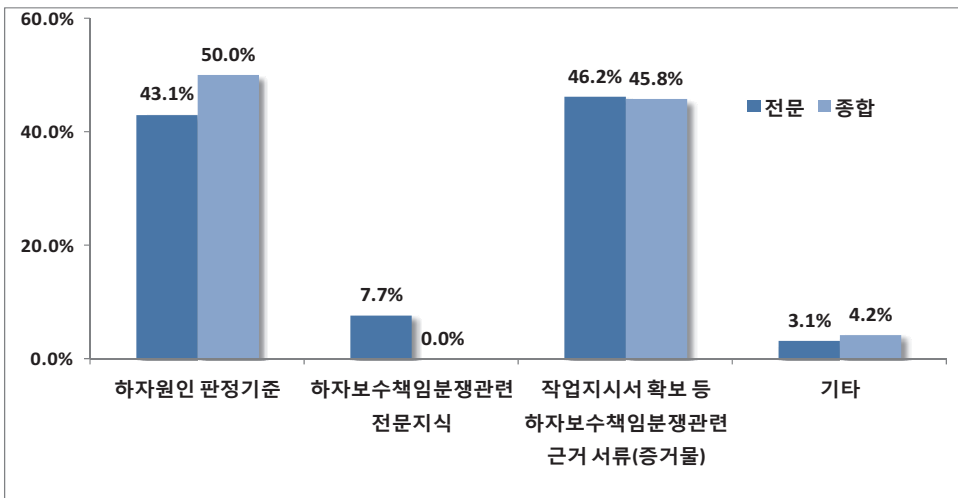
구분	전문건설업체		종합건설업체	
원도급업체의 승소	5	(11.6)	4	(22.2)
하도급업체의 승소	3	(7.0)	0	(0.0)
합의	35	(81.4)	14	(77.8)
합계	43	(100.0)	18	(100.0)

- 원·하도급간 하자보수책임분쟁에 소요된 소송기간은 하도급업체의 경우 1.8년, 원도급업체는 0.9년이라고 답하여 최대 2년을 넘지 않는 것으로 나타났음
- 원·하도급간 하자보수책임분쟁의 결과에 영향을 주는 주요인으로 원·하도급업체 ‘분쟁관련 근거서류(작업지시서 확보 등)’와 ‘하자원인 판정기준’으로 응답하여 분쟁시 철저한 관련자료 준비 등을 통해 불합리한 처우를 받지 않도록 해야 할 것으로 조사됨
- 그러나 하자관련 분쟁에 대비해 하도급업체가 관련 증거서류를 수집하기 위해 원도급업체에 요청해도 자료 수급이 쉽지 않은 것으로 조사되어 하도급업체가 하자관련 분쟁시 절대적으로 불리한 것으로 분석되었으며, 이에 대한 대안 마련이 필요한 상황임

<표 3-25> 원·하도급간 하자보수책임분쟁 결과에 영향을 주는 주요인

(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
하자원인 판정기준	28 (43.1)	12 (50.0)
분쟁관련 전문지식	5 (7.7)	0 (0.0)
분쟁관련 근거서류(작업지시서 확보 등)	30 (46.2)	11 (45.8)
기타	2 (3.1)	1 (4.2)
합계	65 (100.0)	24 (100.0)



[그림 3-12] 원·하도급간 하자보수책임분쟁 결과에 영향을 주는 주요인

7) 원·하도급간 하자담보책임제도 개선요구사항

- 조사결과 하자보수이행관련 원·하도급업체 모두 이견이 있었으며, 적절한 방식으로 하자보수이행이 필요하다는 의견을 보이고 있음
- 따라서 원·하도급간 하자보수책임 이행에 적합한 방법으로는 하자 분쟁소송까지 진행되기보다 하자원인을 파악 후 원인자부담원칙에 의한 분담처리를 하며, 객관적인 하자판정 및 처리기준에 따라 하자 판정부터 하자보수이행까지 공정한 방법으로 하자 처리가 진행되기를 원하고 있음

<표 3-26> 향후 원·하도급간 하자보수책임이행에 적합하다고 생각하는 방법
(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
하자원인파악 후, 원인자부담원칙에 의해 분담처리	53 (63.1)	17 (50.0)
하자물량과 비용을 계상하여 적절히 협상	11 (13.1)	0 (0.0)
객관적인 하자판정 및 처리기준이 있다면 이에 따름	20 (23.8)	16 (47.1)
하자조정기관에 의뢰하거나 법정소송을 함	0 (0.0)	1 (2.9)
기타	0 (0.0)	0 (0.0)
합계	84 (100.0)	34 (100.0)

- 원·하도급간에 합리적으로 하자보수책임이 이행되기 위해 개선할 사항으로 ‘객관적인 하자판정 및 처리기준 수립’, ‘하자관련 표준하도급계약서 제정’, ‘하자보수책임의 원인자부담원칙의 법제화’, ‘하자판정 및 조정기관 설립’등의 항목을 모두 고려해야 할 것으로 조사 됨

<표 3-27> 원·하도급간 합리적 하자보수책임이행을 위한 개선 요구사항
(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체	종합건설업체
하자관련 표준하도급계약서 제정	45 (29.0)	13 (21.0)
객관적인 하자판정 및 처리기준 수립	49 (31.6)	22 (35.5)
하자보수책임의 원인자부담원칙의 법제화	33 (21.3)	17 (27.4)
하자판정 및 조정기관 설립	26 (16.8)	10 (16.1)
기타	2 (1.3)	0 (0.00)
합계	155 (100.0)	62 (100.0)

- 현재 공동주택 등에 한해 발주자와 원도급업체간의 하자 판정 및 분쟁을 다루는 하자심사분쟁조정위원회내 원·하도급간 하자분쟁 신설에 대한 의견으로 원·하도급업체 공통적으로 도움이 된다고 응답하

여, 향후 하자심사분쟁조정위원회의 업무영역의 확대가 필요할 것으로 판단됨

<표 3-28> 하자심사분쟁조정위원회내 원·하도급간 하자분쟁 조정 신설 의견
(단위: 업체수, %)

구분	전문건설업체		종합건설업체	
전혀 도움 안됨	3	(3.6)	0	(0.0)
도움 안됨	5	(6.0)	3	(9.4)
보통	37	(44.6)	12	(37.5)
도움	28	(33.7)	15	(46.9)
매우 도움	10	(12.0)	2	(6.3)
합계	83	(100.0)	32	(100.0)

8) 종합

- 건설공사 하자발생시 우월적이며 지배적 지위의 원도급업체에 의한 하수급인의 불합리한 하자보수 이행실태를 파악하기위해, 하자발생시 영향을 미치는 주요요인, 원도급업체의 불합리한 하자담보책임 요구 실태, 하도급업체의 불합리한 하자담보책임 실태, 원·하도급간 하자 분쟁 실태, 원·하도급간 하자담보책임제도 개선요구사항을 검토하였음
- 종합건설업체와 전문건설업체를 대상으로 원·하도급간 건설공사 하자보수책임 이행 실태를 조사한 결과, 원도급자의 지배적인 지위 및 관리감독 하에서 공사가 진행됨에 따라 원도급업체의 잘못된 공사 관리에 의해 발생한 시공상 하자의 경우, 하도급업체의 귀책사유가 아님에도 불구하고 불합리하게 하도급업체가 시공상 하자책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었음

- 시공상 하자발생시 원도급업체도 시공상 하자의 원인을 하도급업체만의 책임이 아닌 것으로 인식하고 있는 것으로 분석되었음. 또한 하자 발생이 저가공사와 무관하지 않는 것으로 조사되어 원도급업체의 저가낙찰도 하자발생의 주요요인중 하나인 것으로 분석되었음
- 약 과반수의 하도급업체가 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구를 경험하고 있으며, 전체 하자보수비용중 불합리한 하자보수비용의 비율이 22.5%를 차지하고 있어 업체의 상당한 경영상 부담으로 작용하고 있음. 또한 불합리한 하자보수 요구의 대부분은 원도급업체의 잘못된 공사관리 등이 원인이 되어 발생된 하자인 것으로 조사됨
- 하자담보책임의 이행 주체에 대한 원·하도급업체간 이견이 있으나, 이를 조정할 전담인력조차 부족한 상황에서 원도급업체는 하자에 대한 명확한 원인 규명 없이 일방적으로 하도급자에게 하자보수책임을 전가하고 있어 업체의 경영상 부담이 심각한 것으로 조사되었음
- 하도급업체는 원·하도급간 지배적 관계, 추후 거래단절의 부담, 잘못된 작업지시에 대한 근거서류 확보 불가 등의 복합적인 요인에 의해 불합리한 하자담보책임을 떠안고 있는 것으로 분석되었음
- 이러한 총체적이고 복합적인 요인으로 인해 하수급인이 불합리하게 하자담보책임을 이행하고 있는 실태를 해결하기 위해서는 관련 법령의 개선과 하자 판정 및 분쟁에 적절한 대응이 가능한 공신력 있는 하자관련 전문기관이 필요할 것으로 분석됨

<표 3-29> 원·하도급간 하자담보책임 의견 종합

구분	하도급업체 의견	원도급업체 의견
하자 발생	<ul style="list-style-type: none"> 원도급업체의 잘못된 공사관리에 의해 하자 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 하도급업체의 잘못된 시공에 의해 하자 발생
시공상 하자 발생 원인	<ul style="list-style-type: none"> 원도급업체의 설계·시방규정과 다른 잘못된 작업계획 및 지시 원도급업체의 잘못된 공정관리 (선후·복합공정 관리의 미흡) 원도급업체의 무리한 공기단축 	<ul style="list-style-type: none"> 원도급업체의 무리한 공기단축 하도급업체의 설계·시방서 규격의 상이, 저품질의 자재 사용 하도급업체의 잘못된 기능인력 관리 (시공 정밀도 부족 등) 하도급업체의 무리한 공기단축
원도급업체의 불합리한 하자보수 요구	<ul style="list-style-type: none"> 약 절반의 하도급업체가 원도급업체로부터 불합리한 하자보수를 요구 받고 있음 - 전체 하자 보수중 불합리한 하자보수 비율은 약 22.5%, 경영상 부담 - 원도급업체의 잘못된 작업 지시, 공정관리 - 원도급업체와 추후 거래단절의 두려워 하도급업체의 비용으로 불합리한 하자보수 수행 	
원·하도급간 불합리한 하자보수 처리	<ul style="list-style-type: none"> 하자보수책임 이행여부 결정시 최우선 고려사항은 원도급업체와의 협력관계 및 향후 공사이행 관계 하도급업체가 하자담보책임을 전적으로 부담 원도급업체의 조사내용과 요구에 따라 하자담보책임 처리 	<ul style="list-style-type: none"> 하자담보책임을 원도급업체와 하도급업체 공동으로 부담 원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리
공통	<ul style="list-style-type: none"> 저가낙찰공사의 하자발생 비율 높음 하자발생시 원·하도급간 책임에 관한 이견 있음 하자전담인력 미흡 하자담보책임분쟁결과 영향을 주는 요인은 하자판정기준과 관련서류 하자심사분쟁조정위원회내 원·하도급간 하자분쟁 조정 신설 필요함 	

3. 수급인과 하수급인간의 하자담보책임 분쟁 판례 분석

- 수급인과 하수급인간의 하자보수책임 분쟁은 주로 소의 제기를 통하여 법원에서 이루어지고 있으며 법원의 판결은 하자분쟁의 최종 해결기관이면서 동시에 가장 강력한 결정기관임
- 따라서 2010년부터 2013년까지 본 연구의 대상에 부합하는 수급인과 하수급인간의 하자분쟁과 관련된 총 16개의 최근 판례를 수집하였으며, 이중 하자의 원인이 하수급인의 시공상 잘못인지 여부가 쟁점이 되는 13개의 판례를 분석함

1) 하자보수소송의 제기 양태

가. 발주자(사용자)와 수급인간의 양태

- ① 하자보수의 책임이 이행되지 않아서 소송이 제기되는 경우
 - 수급인에 대한 하자보수의 청구는 발주자(사용자)의 요구사항을 수급인에게 직접 전달하는 방법으로 진행되며 이에 수급인이 신속히 응하지 않을 경우, 수급인에게 하자보수요청 공문 또는 내용증명을 발송하여 청구하고 있음
 - 공문 또는 내용증명에 의한 하자보수요청에도 수급인이 하자보수를 실시하지 않을 경우 하자소송으로 이어지며 이는 발주자(사용자)와 수급인간의 하자분쟁소송의 전형적인 양태임
- ② 발주자(사용자)들의 불만족에 의해 하자보수소송이 제기되는 경우
 - 시설물의 경우 설계도서나, 시설성능기준과 달리 시공된 경우, 공동주택의 경우 분양계약이나 모델하우스와 달리 시공된 경우 발주자

(사용자)가 수급인을 상대로 하자보수를 요청하는 과정에서 수급인이 하자보수의 책임을 다하지 않을 경우 소송을 청구하는 양태임

- ③ 하자조사업체의 조사결과를 토대로 협상을 하고 협상 결렬시 소송을 제기하는 경우
 - 공동주택의 경우 발주자(사용자)가 하자조사업체에 위탁한 하자조사결과를 바탕으로 수급인에게 하자보수 요청을 하여 하자보수에 관한 협상이 진행되다가 결렬되었을 때 소송을 제기하는 양태임

나. 수급인과 하수급인간의 양태

- ① 하수급인이 하자보수의 책임을 이행하지 않아서 소송이 제기되는 경우
 - 하자발생시 발주자(사용자)가 수급인에게 하자보수를 요청하게 되면 이때 수급인은 하자가 발생한 부분을 시공한 하수급인에 대하여 하자보수 요청을 하게 되고, 이에 하수급인이 하자보수책임을 다하지 않을 경우 수급인은 하수급인에게 받은 하자보수보증에 대한 채권을 행사하게 되며, 이에 대하여 하자보수보증서 발행기관이 수급인의 보증 청구를 거절하게 되었을 때, 수급인과 하수급인 및 하자보수보증 발행기관간의 하자분쟁소송으로 이어지는 경우
 - 발주자(사용자)의 하자보수 요청을 하자가 아니라는 이유로 보수책임을 이행하지 않은 수급인에게 발주자(사용자)가 소송을 제기하여 수급인이 패소한 경우로, 패소에 따라 발주자(사용자)에게 배당한 하자보수비용을 수급인이 하수급인에게 배상요청을 하였으나 하수급인이 응하지 않아 수급인과 하수급인간의 소송으로 이어지는 경우
- ② 하수급인이 하자보수책임을 이행할 수 없어서 소송이 제기되는 경우
 - 수급인에 대한 하자보수책임을 이행하여야하는 하수급인이 부도·과

산 등의 이유로 하자보수공사를 수행하지 못하는 경우로, 이 때 수급인은 하자보수에 대한 보증 채권을 행사하게 되며 하자보증서 발행기관이 수급인의 보증청구를 거부하여 하자소송으로 이어지는 경우

2) 판례별 쟁점사항 및 판결내용

- 각 하자의 유형별로 발생 당시의 구체적인 상황이 다르기 때문에 분석한 판례의 사례를 통하여 향후 발생하게 될 하자과 관련된 소송에서의 승소율을 대표하기에는 무리가 따를 수 있음
- 본 연구에서의 판례분석결과로서 제시되는 하자관련 소송의 쟁점사항 및 판결의 기준 등은 향후 하자책임소재를 판단하는 기준으로서 참고가 될 수 있을 것임
- 하자분쟁의 소송에 대한 재판은 감정인의 하자감정, 법원 감정인의 사실조회, 판결의 절차로 이루어짐
- 수급인과 하수급인간의 하자보수책임 소송은 일반적으로 수급인의 소의 제기로 이루어지며, 수급인은 하자보수의 책임이 하수급인에게 있음을 주장하고 하수급인은 하자보수의 책임이 없거나 수급인에게 있음을 주장함
- 법원에서는 하자소송에 대한 판결을 하자보수책임과 관련된 법규 및 규정, 하도급 계약내용, 설계도면, 각종 시방서, 제시된 증거 등을 근거로 판단하며, 증언 및 제시된 증거가 미흡할 경우에는 감정인의 감정을 근거로 최종 판단하고 있음
- 본 연구에서 수집한 판례를 분석한 결과 주요 쟁점사항은 주로 발생한 하자가 하자인지 아닌지의 여부, 하자의 원인이 하수급인의 시공 잘못인지 여부, 하자보수책임기간에 발생한 하자인지 여부 등이 주요 쟁점사항이었으며 쟁점사항별 판결내용은 다음과 같음

가. 하자여부의 판단 기준(0.3mm의 균열의 하자여부에 대한 판단)

- 건설공사의 하자는 그 원인을 규명하기 어렵고 하자의 인정에 대한 판단에 있어서도 절대적인 기준을 제시하는 것이 용이하지는 않음
- 도급계약의 하자의 정의는 관련 법령에서 명확하게 정의되어 있지 않음. 주로 민법 제580 내지 581조의 매매목적물의 담보책임의 하자를 중심으로 논해지고 있으며 일반적으로 “매매목적물에 흠이 있음으로 인하여 계약적합성을 갖지 못한 경우”라고 볼 수 있음
- 현재 하자의 정의와 기준에 대해서는 2014년 1월 3일에 국토교통부 고시인 “공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정방법 및 하자판정기준”에서 균열하자의 경우 0.3mm이상일 경우 하자로 판정한다고 제시하고 있음¹⁹⁾
- 이는 건설공사와 관련된 하자의 기준을 제시한 진일보된 기준으로 평가되고 있으나 법원에서의 하자 판정기준은 이와 다른 판결의 경향을 나타내고 있음
 - 법원에서는 공학적 기준으로 사용되는 허용균열폭인 0.3mm을 하자의 기준으로 판단하고 있지 않으며 향후 하자의 확대가능성과, 하자를 방지하고자 하는 성실시공 노력, 구조체에 미치는 영향 등을 종합적으로 판단하여 판결하고 있음

19) - 국토해양부고시 제2013-930호, “공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준”

<제4조(균열)>

- ① 콘크리트 허용균열폭(외벽의 경우 0.3mm)이상일 경우 하자로 판정한다.
 - ② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 1과 같다. 다만, 허용균열폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.
- 콘크리트 허용균열폭 0.3mm 기준은 한국콘크리트학회의 “콘크리트 구조설계기준”에서 제시하는 기준을 참고한 것임

<쟁점사항: 사례1>

- 하자의 유형: 균열
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 발생한 하자는 콘크리트가 갖는 재료적인 특성, 중차량의 통행 등 사용상, 환경상의 요인 등으로 인하여 발생한 것일 뿐, 피고의 시공상 잘못으로 인한 것이 아니며, 특히 0.3mm 이하의 균열은 허용균열폭 이내의 균열로서 하자로 볼 수 없다고 주장

<판례의 태도: 사례1>

- 허용균열폭 이내의 균열이라고 하더라도 계절별 온도변화가 심한 우리나라의 특성상 장기간 방치할 경우 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하고, 콘크리트 중성화, 철근부식, 표면박락 등의 촉진 및 균열폭 증가로 인하여 건조물의 기능상, 안전상 지장을 초래할 우려가 있어 보강, 보수 공사가 필요한 점
- 0.3mm 이하의 균열도 시공자가 품질관리(운반, 타설, 다짐, 양생 등)에 의하여 충분히 줄일 수 있는 시공상의 하자인 점 등에 비추어 볼 때, 이 사전 각 공사구간에 발생한 0.3mm 이하의 균열도 하자로서 보수공사를 요한다고 봄이 상당함

<쟁점사항: 사례2>

- 하자의 유형: 균열
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 발생한 균열은 콘크리트 구조물에 통상 발생하는 건조수축으로 인한 균열로서 콘크리트 구조물의 경우 안전성과 사용성을 확보하기 위해 허용되는 균열폭은 0.3mm라 할

것인데, 발생한 균열은 허용균열폭을 초과하였다고 볼 근거가 없어 하자가 아니므로 하자보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례2>

- 허용균열폭 이내의 균열이라고 하더라도 빗물의 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구성을 저하시키는 등 건물의 기능상·안전상 지장을 가져올 수 있고, 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출되는 경우 미관상 지장을 초래할 뿐만 아니라 구조물의 내구성을 감소시키며 그 폭이 확대될 가능성이 커 이를 보수할 필요가 있다고 봄이 타당함

<쟁점사항: 사례12>

- 하자의 유형: 균열
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 콘크리트 재료의 특성상 허용균열폭인 0.3mm 이하의 균열은 하자가 아니므로 보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례12>

- 콘크리트의 특성상 균열의 발생이 불가피하다고 하더라도 균열이 발생하는 환경조건을 고려하지 않은 채 일률적으로 일정 기준(균열폭 0.3mm) 이하의 균열을 하자보수대상에서 제외하는 것은 타당하지 않으며, 폭 0.3mm 이하의 균열 역시 이 사건 아파트의 기능상·안전상 또는 미관상 지장을 초래하는 하자에 해당함. 피고의 주장은 이유 없음

나. 하자의 발생이 하수급인의 시공상 잘못인지 여부의 판단

- 건설공사의 하자담보책임은 민법상 일반적으로 무과실 책임을 원칙으로 하고 있어 과실유무와 상관없이 수급인이 하자보수의 책임을 지도록 하고 있음
- 최근 법원의 판결은 하자담보의 무과실 책임을 원칙으로 하고 있으나, 수급인과 하수급간의 하자책임에 대한 분쟁에 대하여 하자의 원인에 따라 그 책임비율을 정하고 있음
- 피고의 책임을 제한한 판례(사례9), 피고가 패소한 판례(사례11), 원고가 패소한 판례(사례13)는 다음과 같음

<쟁점사항: 사례9>

- 하자의 유형: 연못시설의 누수, 조경시설 불량, 포장불량
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자가 아니므로 보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례9>

- 피고가 조경공사를 마친 2008. 8. 무렵부터 실제로 하자감정이 실시된 2012. 8. 무렵까지 약 4년 남짓 정도의 시간이 경과함으로써 조경시설에 자연적인 노화현상이 발생하였다고 추인할 수 있는 점, 아파트 입주주민의 사용·관리상의 잘못으로 인하여 조경시설의 하자가 확대되었을 가능성이 있는 점, 고무칩 하자과 마사토 포장 하자의 경우 부분 재포장과 전체 재포장으로 보수비용을 산정한 점, 블록 및 조명등(태양광)과 고무칩 하자 보수비용이 원고가 당초 산정한 견적서의 하자보수비용보다 높게 책정된 점, 709동 앞 생태연못 누수의 경우 피고가 시공한 방수층의 하자 뿐 아니라 연못사용에 따른 물의 양이 조절되지 아니한 부분도 있는 점, 참가인이 원고의 하자 보수 요구에 따라

일부 하자 보수 공사를 한 점 등의 사정에 비추어 보면, 공평의 원칙 또는 신의 성실이 원칙에 따라 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해 배상의 범위를 70%로 제한함이 타당함

<쟁점사항: 사례11>

- 하자의 유형: 창호불량, 바닥마감 불량 및 누수
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자가 아니므로 보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례11>

- 피고는 이 사전 아파트 공사를 위한 현장설명회 당시, 피고가 원고에게 22T 양투명 복층 유리로 시공하면 발생할 수 있는 결로 현상에 대하여 문제를 제기하여 다른 유리로 변경하라고 요구하였으나, 원고가 비용증가를 이유로 거절하였으므로, 피고는 책임 없다는 취지로 주장하나, 을나 4호증 기재는 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없음
- 피고는 바닥마감 들뜸 하자는 원고의 무리한 요구로 동절기에 공사를 진행하는 바람에 생긴 것이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 수급인의 하자담보책임은 법이 특별히 인정한 무과실책임이므로, 설령 피고에 과실이 없다고 하더라도 피고는 손해배상책임을 면할 수는 없음. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없음
- 피고는 동절기용 제품으로 시공하려고 하였으나 원고가 하절기용 제품으로 시공하라고 하여 발생한 하자이므로 피고의 책임이 없다는 취지로 주장하나, 을나 8호증 기재는 믿기 어렵고, 수급인의 하자담보책임은 무과실책임이므로 피고의 주장은 이유 없음

<쟁점사항: 사례13>

- 하자의 유형: 균열 및 누수
- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였다고 주장
- 피고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인한 하자가 아니므로 보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례13>

- 원고는 막연히 이 사건 각 하자가 피고 하도급업체들의 공사상 잘못으로 발생하였다고 주장하고 있으나, 이 사건 각 하자의 발생과 원고들이 주장하는 공사상의 잘못 사이의 연결 관계를 인정할 별다른 자료가 없는 반면, 통상 건물에 균열이나 누수가 발생하는 원인은 설계상의 잘못으로부터 사용된 재료의 하자, 기초공사의 부실, 마감공사의 잘못, 감리·감독의 부실에 이르기까지 매우 다양하므로 완공 후 균열이나 누수가 발생하였다고 하여 곧바로 그것이 형틀목공사, 철근공사나 콘크리트공사의 잘못으로 발생한 하자라고 단정하기 어려운 점. 감정인 □□□는 이 사건 각 하자가 어느 공정에서 발생하였는지는 콘크리트재료, 배합, 타설 후 외부온도, 습도, 외력 등 시공 전·후에서 매우 다양한 이유에서 발생하므로 그 원인을 현실적으로 밝히기는 불가능하고, 이 사건 아파트의 공용부분의 누수는 도면에 방수공사 설계가 되어 있지 않아 발생한 것이 대부분이라고 판단한 점, 그럼에도 원고는 이 사건 각 하자가 발생하게 된 원인 또는 이 사건 각 하자가 어떤 공사상의 잘못으로 발생하게 된 것인지에 대하여 구체적으로 주장·입증하지 않은 채 표면적인 하자발생 부분만을 내세워 하도급공사상 하자가 있다고만 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 하자가 피고 하도급업체의 공사상 잘못으로 발생하였다고 단정하기 어려움. 따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 피고 하도급업체들에게 책임 있는 하자의 발생 여부에 관한 입증이 부족하다고 할 것이므로, 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 이유 없음

다. 하자담보책임에 대한 계약특수조건의 효력

- 표준하도급계약서는 계약일반조건과 특수조건으로 구성되어 있으며 특수조건의 경우 갑과 을이 대등한 지위에서 합의하여 특약으로 정한 내용은 계약일반조건에 우선하여 적용되고 있음
- 법원에서도 갑과 을의 사이에서 특수조건으로 정한 사항에 관하여는 특수조건이 우선한다고 보고 있으며, 특약조건은 주로 발생한 하자에 대하여 하수급인에게 보수의 의무를 부여하고 있고 하자보수시 발생하는 모든 책임과 비용은 을에게 부담시키고 있음
- 법원의 판결은 하도급 계약별 특수조건의 내용에 따라 피고에게 하자보수의 책임이 있다고 보고 있음

<쟁점사항: 사례12>

- 하자의 유형: 균열
- 원고의 주장: 피고에게 하자담보책임이 있으므로 이에 대한 손해배상을 주장
- 피고의 주장: 발생한 하자가 피고의 시공상 잘못이 아니므로 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례12>

- 피고는 하자담보책임기간 중 ‘피고가 시공한 부분에서 발생한 모든 하자에 대하여 신속하게 보수를 하여야 하며, 피고가 시공한 부분에서 하자가 발생하여 다른 공종에 하자를 유발시켰을 때에는 그 부분에 대하여도 보수를 하여야 한다’ (특수조건 제3조제1항)고 약정한 사실 또한 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 비추어 볼 때 원고와 피고사이에서 특수조건으로 정한 사항에 관하여는 특수조건이 우선한다고 할 것인데, 그 특수조건에서 위 피고가 시공한 부분에서 발생한 모든 하자에 대한 하자보수책임이 있다고 약정하고 있으므로, 피고에게 귀책사유가 있는 경우에만 하자담보책임을 묻는 것으로 그 책임을 경감

하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없음. 따라서 위 피고들이 시공한 부분에 위와 같은 하자가 발생한 이상 피고는 이에 대한 하자담보책임을 진다고 보아야 함

라. 하자담보책임기간의 법적효력

- 건설공사의 하자담보책임기간은 건설산업기본법 등 관련 법령에서 최대 10년의 범위 내에서 공사의 종류별로 기간을 정하고 있음
- 하자담보책임기간이 하자보수청구를 할 수 있는 제척기간인지의 여부 또는 하자과 관련된 재판상 청구를 위한 출소기간 인지의 여부에 대하여 주로 분쟁이 발생하고 있음
- 최근 판례에서 법원은 하자담보책임기간은 제척기간 또는 출소기간으로 보고 있지 않음

<쟁점사항: 사례12>

- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였으므로 피고에게 하자보수의 이행을 청구함
- 피고의 주장: 원고가 하자담보책임기간 내에 피고에게 하자보수의 이행을 청구하여야 하는데 하자담보책임기간 내에 하자보수 청구를 받지 않았으므로 하자보수의 책임이 없다고 주장

<판례의 태도: 사례12>

- 건설산업기본법 제28조제1항은 수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조·철근콘크리트구조·철골구조·철골철근콘크리트구조 기타 이와 유사한 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일로부터 10년의 범위 내에서, 기타 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일 부터 5년의 범위 내에서 공사의 종류별로 대통령령이 정하는 기간 이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다고 규

정하고 있을 뿐, 그 기간 내에 하자보수를 요구하여야 한다거나 그 기간 동안 담보책임이 있다고 규정하고 있지는 않으므로, 하자담보책임 기간을 하자보수청구권 행사의 제척기간으로 해석할 수는 없음(대법원 2006. 6. 16 선고 2005다25632 판결 참조)

- 따라서 원고와 피고 사이의 각 도급계약에서 정한 각 하자담보책임 기간은 그 기간 내에 발생한 하자에 대하여 수급인인 피고가 담보책임을 지겠다는 취지의 하자발생기간으로 보일 뿐 그 기간 내에 권리를 행사할 것을 요구하는 제척기간을 정한 것은 아니라고 보는 것이 타당함. 피고의 위 주장은 이유 없음

<쟁점사항: 사례6>

- 원고의 주장: 피고의 시공상 잘못으로 인하여 이 사건의 하자가 발생하였으므로 피고에게 하자보수에 대한 배상의 소를 제기함
- 피고의 주장: 이 사건의 소는 하자담보책임기간을 도과한 후에 제기된 것으로 원고의 청구는 부당하다고 주장

<판례의 태도: 사례6>

- 이 사건 소가 이사건 공사계약에서 정한 하자담보책임기간 만료일 이후에 제기된 사실은 명백함
- 그러나 민법상 수급인의 하자담보책임에 관한 기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간이며 재판상 청구를 위한 출소기간이 아니라고 할 것인바(대법원 2000. 6. 9. 선고 2000다15371 판결 참조), 원고는 제척기간을 준수하였다고 볼 것임. 피고의 위 주장은 이유 없음

<표 3-30> 수급인과 하수급인간의 분쟁에 따른 판결내용

번호	하자유형	쟁점사항	판결내용	비고
사례 1	균열	- 0.3mm 이하 균열의 하자여부 - 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 0.3mm이하의 균열도 시공상 하자임 - 0.3mm이상의 균열과 준공후 5년 뒤의 망상균열 등은 콘크리트 재료적 특성에 의해 발생할 수 있는 범위를 벗어나 시공상 잘못으로의 하자로 봄이 상당함 - 피고의 시공상 잘못에 기여한 정도는 50%임	하자 판단 기준
사례 2	균열	- 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 아파트 외벽 층 이음부 균열의 경우 피고의 시공상 잘못과 원고의 시공관리상 과실이 경합되어 발생하였으므로 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고가 배상해야할 손해액은 50%로 제한함이 상당함	증거 제시 부족
사례 3	균열	- 0.3mm 이하 균열의 하자여부 - 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 0.3mm이내의 균열도 구조체의 내구성을 저하시키고 그 폭이 확대될 가능성이 커 이를 보수할 필요가 있음 - 원고가 제공한 재료가 검사상 문제가 없고 설계에 어떠한 하자가 있었다고 보기 어려운 점을 고려시 피고의 시공상 잘못으로 하자가 발생한 것으로 봄이 타당함 - 균열은 시공상 하자 외에도 환경 여건 등 다른 요인이 같이 작용하여 발생하므로 피고의 책임은 70%로 제한함이 마땅함	하자 판단 기준 · 증거 제시 부족
사례 4	타일불량 및 누수	- 하자담보책임기간 - 하수급인	- 타일공사의 하자가 하자담보책임기간에 발생하였음을 인정할 증거가 없음 - 콘크리트의 균열은 방수공사의 하자로부터 기인하는 것은 아닌 점. 구조체에 균	증거 제시 부족

		의 시공상 잘못의 여부	열이 생기면 방수층이 갈라질 수도 있어 방수층에 생긴 균열이 피고의 방수공사 잘못이라고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없음	
사례 5	균열 및 누수	- 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 균열 및 누수 하자는 초과하중, 단면철근량 부족, 콘크리트 건조수축, 기타 환경적 요인 등과 함께 콘크리트 타설 및 다짐불량 등 시공상 잘못이 결합되어 발생 - 피고의 시공상 잘못과 다른 원인이 결합하여 발생한 것으로 봄이 타당하므로 피고의 하자보수책임은 70%로 봄이 상당함	증거 제시 부족
사례 6	몰딩탈락 및 도장박리	- 하자담보 책임 기간 - 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 원고는 하자담보책임기간 내에 하자보수를 요청하는 내용증명을 발송하였으므로 원고는 제척기간을 준수하였음 - 몰딩탈락 하자는 오로지 풍하중에 의하여 탈락되었거나 탈락 징후를 보이는 부분이 존재하므로 아파트 몰딩이 어느 정도 견딜 수 있는지 확인할 수 있는 자료가 없는 이상 검증된 재료로 전면 재시공하는 것을 명함 - 지하주차장 도장박리의 경우 입주자들의 관리상 잘못으로 인한 하자발생 가능성을 감안하여야 하며 또한 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고의 하자보수비용을 50%로 제한함	증거 제시 부족
사례 7	균열 및 누수	- 하수급인의 시공상 잘못의 여부	- 아파트 지하주차장 천장 등의 누수 부분의 하자가 피고의 방수공사로 인한 것이라고 추인하기에는 이를 인정할만한 증거가 없으므로 원고의 하자보수청구는 이유가 없음	증거 제시 부족

사 례 8	목공불 량 및 타일변 색	- 하수 급 인의 시 공상 잘 못의 여 부	<p>-피고가 원고가 지급한 문손잡이, 경첩 등 을 사용하여 목창호공사를 한 사실은 인 정할 수 있으나, 원고가 지급한 자재의 결함으로 인하여 하자가 발생한 것으로 인정하기에 증거가 없으므로 피고는 하자 보수책임을 져야함</p> <p>-피고가 원고가 지급한 타일 자재를 사용 하여 욕실 바닥 타일 공사를 한 사실은 인정할 수 있으며, 타일변색 현상은 타일 붙이기를 잘못 시공하여 발생하는 것이 아니라 타일자체의 문제로 인해 발생한 것으로 봄이 상당하므로 피고에게 하자보 수의 책임은 없음</p> <p>-욕실 바닥구배 불량과 관련된 하자는 선 행 공정인 골조공사에 영향을 받아 발생 하였거나 확대되었을 가능성이 있으므로 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따 라 피고에게 하자보수비용의 70%로 제한 함이 상당함</p>	증거 제시 부족
사 례 9	조경시 설불량 및 연못누 수	- 하수 급 인의 시 공상 잘 못의 여 부	<p>-하자발생시기가 조경공사를 마친 후 4년 정도의 시간이 경과함으로써 조경시설에 자연적인 노화현상이 발생하였다고 추인 할 수 있는 점, 입주민의 관리상의 잘못 으로 인하여 조경시설의 하자가 확대되었 을 가능성이 있는 점, 생태연못 누수의 경우 피고가 시공한 방수층의 하자 뿐 아 니라 연못사용에 따른 물의 양이 조절되 지 아니한 부분도 있다는 점 등의 사정에 비추어보면 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해배상의 범위를 70%로 제한함이 타당함</p>	증거 제시 부족

사 례 10	도장탈 락	- 하수 급 인의 시 공상 잘 못의 여 부	<p>-하자의 원인제공은 자연적인 빗물에 의한 영향이 크지만 빗물에 의한 하자가 발생하지 않도록 하는 시공의 결여가 문제된 것으로 보이는 점, 방화문의 도장 탈락은 대부분 도장 시공시 일부 페인트의 접착력이 부족하여 원인으로 보이는 점, 하자 감정시점이 공사당시로부터 1년 8개월 가량 경과하여 자연발생적으로 나타나는 노후현상 등으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성도 배제할 수 없음. 따라서 피고가 원고에게 배상할 손해액은 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 따라 80%로 제한함이 상당함</p>	증거 제시 부족
사 례 11	창호불 량, 바닥마 감불량 및 누수	- 하수 급 인의 시 공상 잘 못의 여 부	<p>-이 사건 아파트 공사를 위한 현장설명회 당시, 피고가 원고에게 22T 양투명 복층 유리로 시공하면 발생할 수 있는 결로현상에 대하여 문제를 제기하여 다른 유리로 변경하라고 요구하였으나 원고가 비용 증가를 이유로 거절하였으므로, 피고의 책임이 없다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없음</p> <p>-피고는 바닥마감 들뜸 하자는 원고의 무리한 요구로 동절기에 공사를 진행하는 바람에 생긴 것이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 하자담보 책임은 법이 특별히 인정한 무과실책임이므로, 설령 피고가 과실이 없다고 하더라도 하자보수책임을 면할 수는 없음</p> <p>-피고는 동절기용 제품으로 시공하려고 하였으나 원고가 하절기용 제품으로 시공하</p>	증거 제시 부족

			라고 하여 발생한 하자이므로 피고에게 하자보수책임이 없다고 주장하나, 제시한 증거 기재는 믿기 어렵고, 하자보수책임은 무과실책임이므로 피고의 주장은 이유 없음	
사 례 12	균열, 누수, 마감불 량 및 구배불 량	- 0.3mm 이하 균 열의 하 자여부 - 하수급 인의 시 공상 잘 못의 여 부	-0.3mm 이하의 균열도 미관상으로도 좋지 않은 점, 건물의 기능상, 안전상 지장을 가져올 수 있는 하자에 해당 함 -공사계약특수조건: 1. 을이 시공한 부분에서 발생한 하자는 신속하게 보수를 하여야 하며..... -계약특수조건에서 피고가 시공한 부분에서 발생한 모든 하자에 대한 하자보수책임이 있다고 약정하고 있으므로, 피고에게 귀책사유가 있는 경우에만 하자담보책임을 묻는 것으로 보기는 어렵고, 이를 인정할 만한 증거가 없음. 따라서 피고가 시공한 부분에 위와 같은 하자가 발생한 이상 피고가 이에 대한 하자담보책임을 진다고 보아야 함	하자 판단 기준 · 부당 특약
사 례 13	균열 및 누수	- 하수급 인의 시공상 잘못의 여부	-통상 건물에 균열이나 누수가 발생하는 원인은 설계상의 잘못으로부터 사용된 재료의 하자, 기초공사의 부실, 마감공사의 잘못, 감리·감독의 부실에 이르기까지 매우 다양하므로 완공 후 균열이나 누수가 발생하였다고 하여 곧바로 그것이 피고의 잘못으로 발생한 하자라고 단정하기 어려운 점, 이 사건 아파트 공용부분의 누수는 도면에 방수공사 설계가 되어 있지 않아 발생한 것이 대부분이라고 판단한 점 등에	증거 제시 부족

			<p>비추어 보면 하자가 피고의 공사상 잘못으로 발생하였다고 단정하기 어려움. 따라서 원고의 피고에 대한 청구는 피고에게 책임 있는 하자의 발생 여부에 관한 입증이 부족하다고 할 것임</p>	
--	--	--	--	--

3) 판례 분석 소결

가. 제시된 증거의 증거능력과 감정결과가 재판 결과를 좌우

- 법원 판례의 분석결과 같은 공종에서 동일 원인에 의해서 발생한 하자라도 판단 및 판결결과가 상이하게 나타나는 사례가 있었는데 이는 제시된 증거의 증거능력과 감정인의 감정결과가 판결에 많은 영향을 미치는 재판체계 상 발생한 결과로 보임
- 수급인의 잘못된 시공지시나 규격에 미달하는 지급자재에 의해 하자가 발생하였으나 수급인이 책임지지 않아 소송으로 이어지는 경우가 있으므로, 설계도서와 시방서를 준수하여 시공하는 수급인의 자세가 필요하며, 하수급인은 수급인이 잘못된 시공지시나 규격미달의 자재를 지급할 경우 이를 서면 기록으로 사전에 증거로 확보하여 향후 분쟁으로 이어질시 증거자료로 제시할 필요가 있음
 - 사례11의 경우 하수급인이 동절기용 제품으로 시공하려고 하였으나 수급인이 하절기용 제품으로 시공하라고 하여 발생한 하자였으나 이를 증명하는 하수급인의 증거를 법원에서 증거로서 미흡하다고 판단하여 패소하였음
- 하자의 원인은 정확한 판정이 어렵고 다양한 요인에 의하여 영향을 받아 발생하므로 하자에 영향을 미칠 수 있거나 설계도서 및 시방서와 다른 수급인의 작업지시는 반드시 서면으로 받는 등 하자발생과 관련된 사항은 서면 또는 기타 증빙자료로 기록해두는 것이 필요함

나. 하자분쟁시 합리적이고 전문적인 감정 미흡

- 건설공사의 하자는 발생 형태가 매우 복잡하며, 발생의 원인이 설계상의 잘못으로부터 사용된 재료의 하자, 감리·감독의 부실, 잘못된

시공 등에 이르기까지 매우 다양하여 그 원인을 규명하기 매우 어렵다고 할 수 있음

- 하자의 원인에 대한 명백한 증거가 존재하지 않는 한 감정인의 감정 결과가 판결에 큰 영향을 미치고 있음
- 법원 감정인의 전문성 부족이나 편향된 감정결과를 제시할 경우 소송의 일방이 매우 불리한 판결을 받을 가능성이 높은 문제점이 있음

다. 하자 원인의 판정 기준 및 판정기관의 부재

- 공종별 하자의 유형에 따른 하자원인을 파악하는 판정 기준이 명확하지 않아 수급인과 하수급인간의 하자분쟁으로 이어지는 빈도가 높으므로 하자의 원인을 규명하는 판정 기준과 판정기관이 필요함

4. 문제점

1) 하수급인에 대한 수급인의 지배적 관계아래에서 발생한 하자를 하수급인에게 전가·부담 시키는 불합리한 하자보수 이행 체계

- 수급인과 하수급인간의 하자보수책임의 이행 실태에 대한 조사결과, 수급인의 지배적인 지위 및 관리감독 하에서 공사가 진행되는 건설 생산 시스템의 특성상 수급인의 잘못된 공사관리에 의해 발생한 하자이며 하수급인의 귀책사유로 발생한 하자가 아님에도 불구하고 불합리하게 하수급인이 하자담보책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었음
- 수급인의 하수급인에 대한 부당한 하자보수의 요구는 시공상 하자의 발생 원인이 수급인의 잘못된 공사관리·감독의 영향이 상당부분 존재함에도 하자보수의 책임이 하수급인에게만 있다는 수급인의 잘못된 인식에서 기인하는 것으로 조사되었음
- 수급인이 부당하게 요구하는 하자보수의 요구에 응하는 주요 사유로는 원·하도급간 지배적 관계, 추후 거래단절의 부담, 잘못된 작업지시에 대한 근거서류 확보 불가 등의 복합적인 요인에 의해 불합리한 하자담보책임을 부담하고 있는 것으로 조사되었으며 이러한 문제점에 대한 개선방안이 필요함

2) 하자담보책임에 따르는 비용과 관련된 책임을 전적으로 하수급인에게 부담시키는 하도급계약상의 부당특약의 설정

- 수급인과 하수급인간의 하자보수책임의 이행에 대하여 하수급인이

전적으로 보수책임을 이행하도록 하는 하도급계약서에 명기된 하자 보수이행과 관련된 계약특수조건상의 부당특약²⁰⁾이 하수급인이 불합리하게 하자담보책임을 이행하는 원인으로 파악되었음

- 현행 표준하도급계약서 제23조(하자담보)제2항²¹⁾에서는 하수급인의 귀책사유로 발생한 하자에 대해서만 하수급인에게 하자보수의 책임 있도록 과실책임으로 규정되어 있음
- 하자의 귀책사유가 수급인에게 있을 수 있음에도 하자에 대한 원인 규명 없이 하자보수의 책임을 전적으로 하수급인에게 부담시키는 계약특수조건은 부당특약으로 볼 수 있음. 즉 하수급인의 귀책사유로 발생하지 않은 하자에 대하여 하수급인에게 하자보수의 책임을 지우는 것은 부당특약으로 볼 수 있음
- 본 연구의 면담조사와 설문조사 결과에서도 수급인의 불공정한 하자담보책임을 요구하는 근거로서 부당특약이 설정된 공사계약서라고 응답하고 있음
 - 대한건설정책연구원의 부당특약실태에 관한 내부조사 결과 (2012년) 부당특약의 유형으로 ‘하자발생에 대한 책임 또는 비

20) 부당특약이란 계약당사자 일방이 자신의 편의나 이익을 위하여 계약상대방의 권리나 이익을 부당하게 제약하는 특별한 계약조건을 말한다. 건설공사 하도급계약에서 문제되는 부당특약은 대금지급 조건을 악화시키거나 건설공사 과정에서 발생하는 비용을 하도급업체에 전가하기 위하여 하도급계약 조건을 변경, 폐지 또는 추가하는 형태로 나타난다. 예를 들면 하도급법이나 표준하도급계약서에는 설계변경, 물가변동, 추가공사, 연장공사로 인해 증가되는 하도급대금을 지급하도록 규정되어 있는데, 특약에서는 이러한 하도급공사 증액 규정을 적용하지 않는다는 식이다. 결과적으로 하도급업체는 받아야 할 공사대금을 받지 못하거나 추가적인 비용을 떠안는 결과가 된다. 공정거래위원회가 사용을 권장하는 표준하도급계약서 사용 비율이 예전보다 늘어나 겉으로는 하도급계약의 투명성이 개선된 것처럼 보이지만 부당특약을 통해 표준하도급계약서의 계약조건을 무력화시키는 불공정행위는 하도급계약의 투명성을 악화시키는 문제점을 낳는다.

21) 표준하도급계약서 제23조(하자담보) ② 을은 준공검사를 마친 날로부터 계약서에 정하는 하자보수의무기간중 을의 귀책사유로 하자가 발생한 것에 대하여는 이를 보수하여야 한다.

용 전가'에 관한 항목이 전체 부당특약의 유형 중 12.6%로 나타나고 있음

〈부당특약이 설정된 하도급계약의 대표적인 사례〉

- 갑의 하자보수 요구시 의무를 이행하여야 하며, 본 이행시 발생하는 모든 책임 및 비용은 을의 부담으로 한다(H사)
- 을은 하자담보책임기간 중 을이 시공한 부분에서 발생한 모든 하자에 대하여 신속하게 보수를 하여야 하며, 을이 시공한 부분에서 하자가 발생하여 타공종에 하자를 유발시켰을 때에는 그 부분에 대하여도 보수를 하여야 한다(S사)
- 갑이 지급한 재료로 을이 가공했을 경우 을이 하자에 대한 책임을 진다.(F사)

- 따라서 하도급계약시 하수급인의 하자담보책임 범위에 대하여 부당한 특약이 설정되지 못하도록 관련 법령을 개정할 필요가 있음

3) 하자발생의 원인 규명 없이 하수급인에게 하자담보책임을 요구하는 수급인의 행태

- 건설공사 시설물에 하자가 발생시 현재 하자발생의 원인 규명 없이 하도급계약상의 특약조건이나 관행적으로 하수급인이 하자보수의 책임을 이행하고 있음
- 본 연구의 설문조사 결과 수급인의 부당한 하자보수 요구 사례로서는 '수급인의 잘못된 작업지시에 의해 발생한 하자에 대한 보수 요구(21.3%)', '수급인의 선·후행 공정관리 잘못에 의해 발생한 하자의 보수 요구(18.0%)', '법적 하자담보책임기간을 초과해 발생한 하자에 대한 보수 요구(13.9%)' 등으로 나타나고 있음

- 또한 발생한 하자의 원인 중에서 ‘수급인의 잘못된 공사관리에 의한 하자’가 26.4%로 응답되고 있어 수급인의 귀책사유로 발생한 하자가 높은 비중을 보이고 있음
- 따라서 수급인이 하자보수의 책임을 하수급인에게 요구하기 이전에 발생한 하자의 원인에 대하여 명확하게 규명하는 것이 필요함

4) 하자발생의 원인을 규명할 수 있는 판정기준 및 판정기관의 부재

- 하자의 발생에 대한 수급인의 하수급인간의 귀책사유를 규명하기 위해 하자의 원인에 대하여 조사하는 것은 현실적으로 매우 어려움. 따라서 수급인과 하수급인간의 하자보수의 책임 소재에 대한 이견이 발생할 경우 하자원인을 파악하는 합리적인 판정 기준과 판정기관이 필요함
- 현재 주택법에 의해 설립된 하자심사·분쟁조정위원회에의 업무영역으로 수급인과 하수급인간의 하자보수의 책임에 관한 판정기준과 심사를 규정하는 것이 필요함
 - 수급인과 하수급인간의 하자분쟁으로 이어지는 빈도를 낮출 수 있는 효과 발생함

5) 수급인의 잘못된 구두 작업지시에 의해 하자가 발생한 경우 이를 입증하지 못함으로 인한 하수급인의 하자담보책임 이행

- 본 연구의 면담 및 설문조사 결과 수급인의 부적합한 작업지시(설계도서 및 공사시방서와 다른 작업지시, 선후행 공정 순서 무시, 부적합한 자재사용 지시, 무리한 공기단축 요구, 기후적 또는 계절적 요인을 무시한 작업지시 등)로 상당부분의 하자가 발생하는 것으로 나타나고 있음

- 수급인의 잘못된 작업지시는 주로 구두지시로 이루어지고 있어 결과적으로 수급인의 잘못된 작업지시에 의해 발생된 하자에 대한 증거 확보가 어려움
 - 판례조사 결과에서도 수급인의 잘못으로 인하여 발생한 하자에 대하여 하수급인이 증거를 확보하지 못하여 하자분쟁 소송에서 패소하거나 불합리하게 하자보수에 대한 책임을 지고 있음
- 하자발생의 원인을 제공한 자가 하자보수의 책임을 이행하는 것은 민법상의 공평의 원칙에 부합하는 것으로 판단되며, 따라서 건설공사 생산과정에서 목적물의 완성에 영향을 주는 수급인의 지시나 요구에 대한 증빙자료를 확보할 수 있는 방안의 강구가 필요함

1. 하자보수와 관련된 부당특약을 무효화 시키는 것을 내용으로 하는 관련 법령의 개정

- 수급인과 하수급인간의 하도급계약시 하자보수이행과 관련된 문제점으로 계약상의 부당특약이 주요 원인으로 되고 있으므로 하자과 관련된 부당특약의 효력을 무효화 시키는 것이 필요함
- 하도급계약상의 부당특약을 근절시키기 위해 정부는 그동안 여러 차례 관련 법령을 개정하여 왔으며, 부당특약과 관련된 건설산업기본법률 개정안이 2013년 8월 6일에 공포되었으며, 하도급법에도 부당특약을 금지시키는 내용의 개정 법률이 2013년 8월 13일에 공포되었음
- 특히 건설산업기본법의 개정 법률안에는 부당특약의 경우 그 계약조건의 효력을 무력화 시키는 법안이 도입되었음.²²⁾ 그동안 건설공사

22) 건설산업기본법 제22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)

- ⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.<신설 2013.8.6>
1. 계약체결 이후 설계변경, 경제상황의 변동에 따라 발생하는 계약금액의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
 2. 계약체결 이후 공사내용의 변경에 따른 계약기간의 변경을 상당한 이유 없이 인정하지 아니하거나 그 부담을 상대방에게 전가하는 경우
 3. 도급계약의 형태, 건설공사의 내용 등 관련된 모든 사정에 비추어 계약체결 당시 예상하기 어려운 내용에 대하여 상대방에게 책임을 전가하는 경우
 4. 계약내용에 대하여 구체적인 정함이 없거나 당사자 간 이견이 있을 경우 계약내용을 일방의 의사에 따라 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
 5. 계약불이행에 따른 당사자의 손해배상책임을 과도하게 경감하거나 가중하여 정함으로써 상대방의 정당한 이익을 침해한 경우
 6. 「민법」 등 관계 법령에서 인정하고 있는 상대방의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 경우

계약에 있어서 오랜 시간동안 불공정 거래로 인정되어 오던 부당특약 설정 행위를 그 유형에 따라 아예 법률로 명시하여 무효화 될 수 있도록 규정한 것은 매우 필요하면서도 합리적이라고 할 수 있음

- 종전의 건설산업기본법 시행령 제34조의 6(부당특약의 유형)의 규정에 의해서는 수급사업자의 위반 행위에 대하여 행정규제에 의한 처벌만이 가능하였으며, 수급인과 하수급인 간의 하도급계약의 사법상 효력은 부인되지 않고 부당특약의 계약적 효력은 그대로 유지 될 수 있었음

- 현행 건설산업기본법 제34조의6(부당특약의 유형)에서는 하자과 관련하여 부당특약이 유형으로서 ‘수급인이 부담하여야 할 하자담보책임을 하수급인에게 전가·부담시키거나 도급계약으로 정한 기간을 초과하여 하자담보책임을 부담시키는 특약’으로 규정하고 있으나 수급인이 부담하여야 할 하자담보책임을 대한 해석이 불분명하며 또한 이러한 부당특약이 설정되어 있더라도 행정규제에 의한 처벌만이 가능한 상황으로 해당 조항의 효력이 미약한 상태임
- 따라서 수급인과 하수급인간의 하도급계약시 발생한 하자과 관련하여 합리적인 원인규명 등 하자보수책임 이행에 관한 절차 규정 없이 하수급인에게 하자보수책임을 무조건적으로 이행하도록 하는 계약특수조건을 부당특약의 유형으로 추가하여 그 계약조건에 한하여 계약의 효력을 무효화 시키는 것이 필요함
- 이를 위해서는 아래와 같은 건설산업기본법 제22조제5항의 개정이 필요함

<표 4-1> 건설산업기본법 제22조 개정안

현 행	개 정 안
<p>22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)</p> <p>⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 계약체결 이후.....(생략).....전가하는 경우 2. 계약체결 이후(생략).....전가하는 경우 3. 도급계약의 형태.....(생략).....전가하는 경우 4. 계약내용에(생략).....정당한 이익을 침해한 경우 5. 계약불이행에.....(생략).....정당한 이익을 침해한 경우 6. 「민법」 등(생략).....이유 없이 배제하거나 제한하는 경우 	<p>22조(건설공사에 관한 도급계약의 원칙)</p> <p>⑤ 건설공사 도급계약의 내용이 당사자 일방에게 현저하게 불공정한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (종전과 같음) 2. (종전과 같음) 3. (종전과 같음) 4. (종전과 같음) 5. (종전과 같음) <개정> 6. <u>수급인의 귀책사유로 발생하지 아니한 하자에 대하여 하자담보책임을 부담시키거나, 도급계약으로 정한 기간을 초과하여 하수급인에게 하자담보책임을 부담시키는 경우</u> <신설>7. (종전의 각호6과 같음)

2. 표준하도급계약서에 부당한 특약조항의 효력을 무효화 시키는 규정 도입

- 건설공사의 하자과 관련된 계약 특수조건의 효력을 무력화 시키는 것과 더불어 불공정한 계약 특수조건에 대하여 그 조항에 한해 계약의 효력을 무효화 시킨다면 수급인의 하자과 관련된 불공정 거래 행위뿐만 아니라 다른 유형의 불공정 계약 특수조건에 의한 다양한 불공정 거래 행위의 방지가 가능함
 - 2013. 1. 1부터 제정 및 시행된 화학업종, 제1차금속업종, 의료정밀광학기기업종, 출판인쇄업종, 장비도매업종(이상 제정), 기계(기타 기계장비)업종, 음식료업종, 섬유업종, 디자인업종 표준하도급계약서는 불공정한 계약 특수조건에 대하여 그 효력을 무효화 시키는 규정이 포함되어 있음
- 따라서 상대적 약자인 하수급인의 보호를 위하여 표준하도급계약서상 부당한 특수조건의 경우 그 효력을 무효화시키는 규정의 신설이 필요함

<표 4-2> 표준하도급 계약서 제30조(특수조건) 개정안

현 행	개 정 안
<p>제30조(특수조건) 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 갑과 을이 대등한 지위에서 합의하여 특약으로 정할 수 있다.</p>	<p><개정>제30조(특수조건) 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 갑과 을이 대등한 지위에서 합의하여 특약으로 정할 수 있다. 단, 특약사항이 당사자 일방에게 불공정한 경우로서 <u>건설산업기본법 제22(건설공사에 대한 하도급계약의 원칙)제5항에 해당하는 경우에는 그 부분에 한정하여 무효로 한다</u></p>

3. 표준하도급계약서에 하자발생의 원인을 규명하는 절차 규정 도입

- 현행 표준하도급계약서 제23조제2항에서는 하수급인의 귀책사유로 발생한 하자에 대해서만 하수급인에게 하자보수의 책임이 발생하도록 규정되어 있음
- 다시 말해 표준하도급계약서 상의 제23조제2항의 규정은 하자발생의 원인에 따라 하자보수의 이행 책임을 지도록 하는 과실책임 규정이라고 해석할 수 있음
- 그러나 현행 표준하도급계약서의 해당 조항은 하수급인의 귀책사유에 해당하는 경우에 대한 명확한 규정이 없으며 또한 발생한 하자가 하수급인의 귀책사유인 여부를 판단하는 절차가 없는 상황임
- 따라서 현행 표준하도급계약서 제23조에 하수급인의 귀책사유에 해당하는 명확한 규정을 신설하고 발생한 하자의 원인과 보수의 책임이 누구에게 있는지에 대하여 조사를 시행하도록 하는 규정이 필요함

<표 4-3> 표준하도급계약서 제23조 개정안

현 행	개 정 안
제23조(하자담보) ① (생략)	제23조(하자담보) ① (종전과 같음)
② 을은 준공검사를 마친 날로부터 계약서에 정하는 하자보수의무기간중 을의 귀책사유로 하자가 발생한 것에 대하여는 이를 보수하여야 한다.	② (종전과 같음)
③ 을이 제2항의 하자보수의무기간	<개정>③ 하자의 발생시 갑과 을은

중 갑으로부터 하자보수의 요구를 받고 이에 응하지 아니하면 제1항의 하자보수보증금은 갑에게 귀속한다.

④ 제1항의 하자보수보증금은 하자보수의무기간이 종료한 후 을의 청구가 있는 날로부터 10일 이내에 반환하여야 한다.

을의 귀책사유로 하자가 발생하였는지에 대하여 대등한 지위에서 공동으로 조사하여 합의한다.

<개정>④ (종전의 제3항과 같음)

<신설>⑤ (종전의 제4항과 같음)

4. 하자발생의 원인에 대한 판정기준 마련 및 판정기관 설립

- 건설공사에서 발생하는 하자는 장기간에 걸쳐서 발생하는 특징이 있으며, 그에 따라 그 원인 또한 매우 복잡하고 다양함. 따라서 하자 발생의 원인을 규명할 수 있는 합리적인 판정 기준과 판정기관의 마련이 필요한 상황임
 - 현재 하자심사·분쟁조정위원회에서는 하자를 심사하여 건설공사에서 발생한 하자가 하자보수가 필요한지 여부에 대하여 심사하고 있으며 또한 발주자와 시공자간의 하자보수책임 분쟁에 대하여 내부 심사 규정을 통하여 조정하고 있음
- 현행 주택법 제46조(담보책임 및 하자보수 등)에서는 입주자대표회의 등과 사업주체 또는 사업주체·설계자 및 감리자 사이에 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁 조정을 신청할 수 있도록 하고 있음. 그러나 수급인과 하수급인 사이의 하자 분쟁에 대해서는 심사하고 있지 않음
- 따라서 건설산업기본법 상에 수급인과 하수급인 사이의 하자 분쟁에 대하여 하자심사·분쟁조정위원회에 심사를 신청할 수 있도록 하는 법률 개정이 필요하며 이를 통하여 수급인과 하수급인 사이에 누구에게 하자보수의 책임이 있는지 규명할 수 있을 것임

<표 4-4> 건설산업기본법 제28조 개정안

현 행	개 정 안
제28조(건설공사 수급인의 하자담보 책임) ① (생략) ② (생략)	제28조(건설공사 수급인의 하자담보 책임) ① (중전과 같음) ② (중전과 같음)

③ (생략)

③ (종전과 같음)

<신설>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「건설산업기본법」 제63조에 따른 건설분쟁조정위원회 또는 「주택법」 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁조정을 신청할 수 있다.

1. 발주자·수급인 및 하자보수보증금의 보증서 발급기관 사이에 하자담보책임기간에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우
2. 수급인·하수급인·설계자·감리자 및 하자보수보증금의 보증서 발급기관 사이에 하자담보책임기간에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우

5. 표준하도급계약서에 수급인의 구두 지시를 서면화 할 수 있는 규정 도입

- 본 연구의 조사결과 수급인의 잘못된 작업지시와 잘못된 자재의 지급 및 잘못된 공정관리에 의해 발생한 하자에 대하여 하수급인이 불합리하게 하자보수의 요구를 받고 있는 것으로 나타남
- 이러한 수급인의 잘못된 지시는 대부분 이를 증명할 서면이 아닌 구두로 이루어지는 경우가 많은 것으로 조사되었으므로, 발생한 하자가 수급인의 잘못된 지시인 경우 이를 입증할 수 있는 관련 증거를 하수급인이 확보할 수 있도록 하는 보완책이 필요함
- 따라서 표준하도급계약서상에 수급인의 구두지시를 서면으로 남길 수 있는 규정의 신설이 필요함

<표 4-5> 표준하도급 계약서 제8조(감독원) 개정안

현 행	개 정 안
제8조(감독원)	제8조(감독원)
① (생략)	① (종전과 같음)
② (생략)	② (종전과 같음)
③ (생략)	③ (종전과 같음)
④ (생략)	④ (종전과 같음)
	<u><신설>⑤</u> <u>은 제2항과 관련하여 갑 또는 감독원이 서면에 의하지 아니한 지시, 승낙이 있는 경우 그 내용을 갑 또는 감독원에게 서면으로 통지 할 수 있다</u>

<신설>⑥ 갑 또는 감독원은 제5항의 통지를 받은 날로부터 3일 이내에 그 내용에 대한 인정 또는 부인의 의사를 을에게 서면으로 회신하여야 하며, 3일 이내에 서면으로 회신하지 않은 경우에는 제5항에 의해 통지된 내용대로 지시, 승낙이 있었던 것으로 인정 한다

6. 하자담보책임 면책규정의 보완

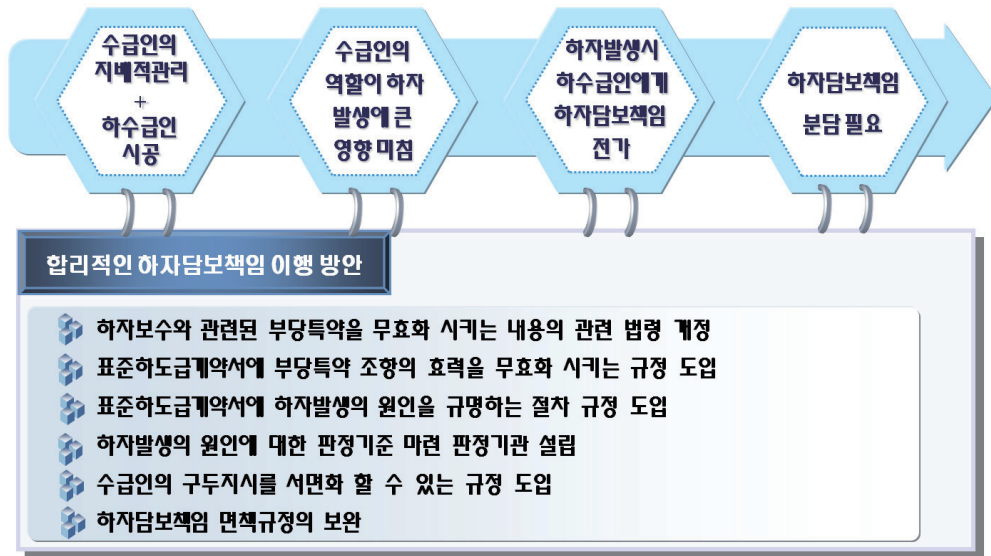
- 공사 목적물의 합리적이고 현실적인 하자관리를 위해서는 하자의 발생이 시공자의 과실성 하자인지 혹은 발주자의 과실이나 또는 사용된 재료의 고유한 성질에서 기인한 마모에 의하여 불가피하게 발생한 하자인지 또는 잘못된 설계에 의한 하자인지에 대한 구분이 필요할 것임
- 발주자나 유지관리자의 과실에 의한 하자에 대해서는 시공자의 책임이 면책되어야 함. 공사 목적물의 운영시 특히 기계·설비공사의 경우 시공이 완전하고 사용된 재료에 결함이 없더라도 이를 유지관리 및 운영하는 사용자의 숙련도 및 기능 수준의 여하에 따라 결함 및 고장률이 높아질 수 있음. 따라서 공사 목적물의 인도후 발주자의 관리 미숙 또는 부주의에 의하여 발생한 파손 및 손상 등에 대해서는 발주자가 스스로 보수·수리를 하는 것이 타당함
- 건설산업기본법 제28조2항에서 규정하는 시공사의 면책조항은 그 범위 및 사유를 충분히 다루고 있지 못한 실정임. 따라서 건설산업기

본법의 하자보수에 대한 시공자의 면책사항은 다음과 같이 개선되어야 할 것으로 판단됨

<표 4-6> 건설산업기본법 제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임) 개정안

현 행	개 정 안
<p>제28조(건설공사 수급인의 하자담보 책임)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 제1항에도 불구하고 담보책임이 없다.</p> <p>1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준미달로 인한 경우</p> <p>2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우</p> <p>3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우</p> <p>③ (생략)</p>	<p>제28조(건설공사 수급인의 하자담보 책임)</p> <p>① (종전과 같음)</p> <p>② 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 제1항에도 불구하고 담보책임이 없다.</p> <p>1. (종전과 같음)</p> <p>2. (종전과 같음)</p> <p>3. (종전과 같음)</p> <p>(신설)4. 발주자가 제공한 설계상의 잘못으로 인해 발생한 하자 또는 설계도면이나 내역에 없는 공사에서 하자가 발생한 경우</p> <p>(신설)5. 발주자의 관리소홀 또는 사용상의 부주의로 인하여 발생한 하자의 경우</p> <p>③ (종전과 같음)</p>

- 건설공사에서 하자의 발생은 그 원인이 매우 다양하며 공사에 대하여 전반적인 관리·감독을 수행하는 수급인의 역할도 하자의 발생에 일정부분 기여하고 있음. 따라서 하자보수의 책임을 현재와 같이 하수급인이 대부분 이행하고 있는 것은 불합리한 것이며, 이에 대한 개선 없이는 합리적인 하자담보책임제도의 운용이 어려워질 것이고 건전한 하도급거래 질서의 확립 역시 요원할 것임
- 하자담보책임제도에 의한 하자관리가 현실적이고 합리적으로 운용되기 위해서는 하자의 발생이 수급인의 과실성 하자인지 하수급인의 과실성 하자인지에 대해 구분하여 그 책임비율에 따라 하자담보책임을 이행하는 방안이 필요할 것임
- 본 연구에서 제시한 하자담보책임제도 개선방안은 기본적으로 하자의 발생 원인을 우선적으로 파악하고 그 책임비율에 따라 수급인 또는 하수급인이 하자담보책임을 이행하도록 하는 내용을 담고 있음
- 완성된 목적물을 인도받을 발주자의 권리가 보호되고 건전한 하도급거래 질서가 확립되기 위해서는 수급인과 하수급인 등 건설공사 참여자 모두가 합리적이라고 인정할 수 있는 하자담보책임제도의 개선이 이루어져야 할 것임



[그림 5-1] 하자담보책임제도의 개선 방안 개요

참 고 문 헌

1. 곽윤직(1998), 채권각론, 박영사.
2. 김병욱(2011), 공동주택의 합리적인 하자관리 방안에 관한 연구, 동의대학교 건축공학 박사논문.
3. 김형배(1997), 채권각론 : 계약법, 박영사.
4. 이종광 외 2인(2009), 콘크리트구조물의 하자담보책임제도 개선방안, 대한건설정책연구원.
5. 대한전문건설협회(2013), 전문건설업 실태조사 분석 보고서.
6. 대한전문건설협회 조경식재·시설물설치공사업협의회, 대한건설협회 조경위원회(2012), 조경공사 하자 이행기준 및 개선방안.
7. 도용조(2002), 건설공사 표준계약서분석 및 개선방안에 관한 연구; FIDIC을 중심으로, 동의대학교 건축공학과 석사논문.
8. 박정임(2013), 집합건물 분양자의 하자담보책임에 관한 연구, 창원대학교 법학과 박사논문.
9. 서형석(2013), 공동주택 하자분쟁 사례분석을 통한 리스크 요인분석 및 관리방안에 관한 연구, 영남대학교 건축학과 박사논문.
10. 윤형인(2007), 공동주택 하자분쟁의 문제점과 개선방안에 관한 실증적 연구, 경기대학교 건축공학 박사논문.
11. 이현철(2006), 국내 건설공사 표준계약서 분석 및 개선방안에 관한 연구 focused on FIDIC, 한양대학교 건축공학 석사논문.
12. 전문건설공제조합(2007), 하자분쟁 예방 및 원인 규명을 위한 하자판정기준 건축·토목.
13. 정광수(1995), 수급인의 하자담보책임에 관한 연구, 박사학위논문, 고려대학교.

14. 조성민(1994), 도급계약상 하자담보책임, 고시계, 제450호.
15. 조영준(2010), 이론과 실무 건설계약관리, 한울출판사.
16. 한국콘크리트학회(2012), 콘크리트 구조균열의 원인분석 및 제도 개선방안.

부 록(설문지)

건설공사 원·하도급간 하자보수책임 이행 실태조사 【전문건설 대상】

2013. 12.

<조사목적>

- 귀사가 하도급공사를 수행시 발생하는 하자중 시공상 하자에 한해 원·하도급간 하자보수책임 실태를 파악하고자 합니다.
- 표준하도급계약서상 준공검사를 마친 날로부터 계약서에 정하는 하자보수의무기간 중 하도급업체의 귀책사유로 하자가 발생한 것에 대해서만 보수하도록 규정하고 있으나, 현재 하자발생시 원·하도급간의 협의를 통한 하자의 원인 규명 없이 하도급자가 대부분 하자보수책임을 지는 것으로 파악되고 있습니다.
- 본 설문조사를 통해, 원·하도급간 하자보수책임 이행 실태를 조사하고 합리적인 하자보수책임을 이행하는 데 필요한 사회적 합의를 유도할 수 있는 논리적 근거로 활용하며 불합리한 관련 제도 개선의 기초자료로 활용하고자 하오니 성의 있는 답변 부탁드립니다.

<참고사항>

- 조사표 기재사항은 통계법 제33조에 근거하여 비밀이 보장되며, 통계목적 이외에는 사용되지 않습니다. 또한 회사에 일체의 불이익이 없음을 알려드립니다.
- 하자관련 담당자분께서 직접 작성하여 주시면 더욱 유익한 자료가 될 것입니다.
- 본 조사표의 기재요령에 관한 자세한 문의로는 **대한건설정책연구원 이보라 연구위원**

(Tel: 02-3284-2616)으로 연락 바랍니다.(FAX 02-3284-2619)



전문건설공제조합,



대한건설정책연구원
Korea Research Institute for Construction Policy

6) 원도급업체가 하도급업체에게 불합리한 하자보수를 요구하는 근거가 되는 문건은 무엇입니까? 해당항목에 체크(√)해주세요.

구 분	해당항목 체크(√)
① 현장설명서(입찰요건)	()
② 공사계약서	()
③ 특기시방서	()
④ 기타()	()

7) 하도급업체가 저가로 하도급 받지 않은 공사와 비교했을 때, 저가로 낙찰 받은 하도급공사의 하자발생 비율이 어느 정도입니까? []

- ① 하자발생비율이 매우 높다
- ② 하자발생비율이 높다
- ③ 보통
- ④ 하자발생비율이 낮다
- ⑤ 하자발생비율이 매우 낮다

8) 공사계약시 하자담보책임기간은 어떻게 정하고 있습니까? []

- ① 발주자와 원도급업체간 하자담보기간과 동일하게 적용
- ② 발주자와 원도급업체간 하자담보기간보다 길게 적용
- ③ 관련 법령에 따라 적용

II 하자발생시 처리실태

1) 하자 발생시 원·하도급간 하자보수책임이 누구에게 있는지에 대하여 이견이 있었습니까? []

- ① 있다 ② 없다

2) 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 대하여 하자보수를 응한 이유는 무엇입니까? []

- ① 원도급업체와 추후 거래단절이 두려워서
- ② 관행적으로 원도급업체의 불합리한 하자보수 요구에 응해왔으므로
- ③ 분쟁발생시 처리비용이 하자보수 비용보다 더 많이 소요되어서
- ④ 기타()

3) 귀사는 원도급업체의 불합리한 하자보수 요청에 경영상 부담을 느끼십니까? []

- ① 매우 아니다 ② 아니다 ③ 보통 ④ 그렇다 ⑤ 매우 그렇다

4)하자발생시 하자보수비용 부담은 주로 어떻게 처리했습니까?[]

- ①하도급업체가 전적으로 부담
- ②원도급업체와 공동으로 부담
- ③원도급업체는 부담하지 않고 하도급업체끼리 공동으로 부담
- ④기타()

5)하자 발생시 원·하도급자간 주로 어떤 방법으로 처리합니까?(중복응답)

[,]

- ①원도급업체의 조사내용과 요구에 따라 처리
- ②하도급업체의 자체적인 하자원인 조사에 따른 처리
- ③원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리
- ④외부전문가를 활용하여 하자원인 조사에 따른 처리
- ⑤기타()

6)하자보수책임의 이행 여부를 결정시 최우선적으로 고려하는 사항은? []

- ①원도급업체와의 협력관계 및 향후 공사이행 관계
- ②하자발생 원인 규명
- ③하자보수 공사 비용
- ④하자관련 법률 준수
- ⑤기타()

Ⅲ 하자분쟁실태

1)귀사는 하자전담인력(하자전담부서 혹은 전담인원)이 있습니까?[]

- ①있다 ②없다

2)귀사는 하자보수책임관련 제도를 어느 정도 알고 있습니까?[]

- ①전혀 모른다 ②모른다 ③보통 ④알고 있다 ⑤잘 알고 있다

3)귀사는 원·하도급간 하자보수책임으로 인한 분쟁 경험이 있습니까?[]

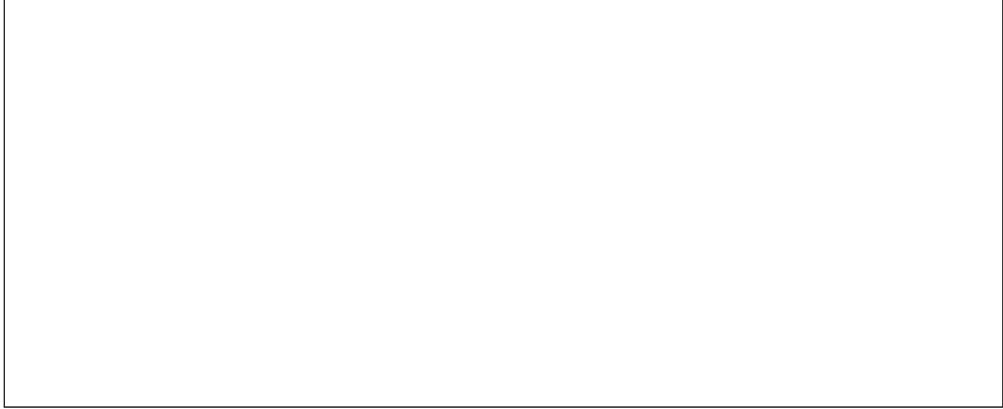
- ①있다 ②없다

4)원·하도급간 하자보수책임분쟁 최종판결 결과는?[]

- ①원도급업체의 승소 ②하도급업체의 승소 ③합의

V 기타

※원·하도급간 하자보수책임 분담 관련하여 기타 문제점 및 제도개선에 관한 귀사의 의견을 자유롭게 적어주시길 바랍니다.



[사업체 일반]

		사업자등록번호									
업 체 명			경영조직형태	①법인() ②개인()							
전 화 번 호	() -		팩 스 번 호	() -							
작성자 정보	이름(), 직위(), 부서(), 이메일()										
소 재 지	시/도		원도급	()							
			협력업체명	()							
주 업 종			설 립 년 도								년

[등록업종 및 시공능력평가액] * 해당 업종에 '○'표 하고, 시공능력평가액 구분에 아래 해당 규모에 따라 **대, 중, 소** 로 작성해주세요.

업종 구분	등록 여부	시공능력평가액 구분	업종 구분	등록 여부	시공능력평가액 구분
실내건축공사업			조경식재공사업		
토공사업			조경시설물설치공사업		
미장방수조적공사업			강구조물공사업		
석공사업			철강재설치공사업		
도장공사업			삭도설치공사업		
비계구조물해체공사업			준설공사업		
금속구조물창호공사업			승강기설치공사업		
지붕판금건축물조립공사업			가스시설시공업		
철근콘크리트공사업			난방시공업		
기계설비공사업			시설물유지관리업		
상하수도설비공사업			종합 건설업	토목건축공사업	
보링그라우팅공사업				토목공사업	
철도케도공사업				건축공사업	
포장공사업				조경공사업	
수중공사업				산업·환경설비	

※시공능력평가액 구분

대	중	소
422억원 이상	63억원 이상-422억원 미만	63억원 미만

[2012년 공사수행실적]

구분	공공공사		민간공사	
원도급	()건	평균 낙찰률()%	()건	평균 낙찰률()%
하도급	()건	평균 낙찰률()%	()건	평균 낙찰률()%

건설공사 원·하도급간 하자보수책임 이행 실태조사 【종합건설 대상】

2013. 12.

<조사목적>

- 귀사가 건설공사 수행시 발생하는 하자중 시공상 하자에 한해 원·하도급간 하자 보수책임 실태를 파악하고자 합니다.
- 본 설문조사를 통해, 원·하도급간 하자보수책임 이행 실태를 조사하고 합리적인 하자보수책임을 이행하는 데 필요한 사회적 합의를 유도할 수 있는 논리적 근거로 활용하며 불합리한 관련 제도 개선의 기초자료로 활용하고자 하오니 성의 있는 답변 부탁드립니다.

<참고사항>

- 조사표 기재사항은 통계법 제33조에 근거하여 비밀이 보장되며, 통계목적 이외에는 사용되지 않습니다. 또한 회사에 일체의 불이익이 없음을 알려드립니다.
- 하자관련 담당자분께서 직접 작성하여 주시면 더욱 유익한 자료가 될 것입니다.
- 본 조사표의 기재요령에 관한 자세한 문의는 대한건설정책연구원 이보라 연구위원

(Tel: 02-3284-2616)으로 연락 바랍니다.(FAX 02-3284-2619)



전문건설공제조합,



대한건설정책연구원
Korea Research Institute for Construction Policy

I 하자발생 실태

1)연간 하자보수책임 이행 비율에 관한 질문입니다.

구 분	내 용	비율(%)
해당 공사건수	①전체 하도급공사중 전체 하자보수 요구받은 공사 건수	(약 %)
해당 공사비용	②전체 하도급계약금액중 전체 하자보수 비용	(약 %)

※ ①: $\frac{\text{전체 하자보수 요구받은 공사 건수}}{\text{전체 하도급공사 건수}} \times 100$

②: $\frac{\text{전체 하자보수 비용}}{\text{전체 하도급계약금액}} \times 100$

2)공사수행시 가장 많이 발생하는 하자의 원인은 무엇입니까? []

- ①잘못된 설계상 하자
- ②원도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자
- ③하도급업체의 잘못된 공사관리에 의한 시공상 하자
- ④잘못된 유지관리상 하자

- ①**설계상 하자**: 부적합한 설계도면, 시방서 불일치에 의한 하자
- ②**원도급에 의한 시공상 하자**: 원도급의 잘못된 공사관리 감독, 자재 성능 미달, 무리한 공기단축
- ③**하도급에 의한 시공상 하자**: 부적절한 시공에 의한 하자
- ④**유지관리상 하자**: 준공이후 관리자의 부주의에 의한 하자

3)원·하도급간 시공상 하자 원인별 비중을 해당하는 점수에 체크(✓)해주세요.

(①매우 부정, ②부정, ③보통, ④긍정, ⑤매우 긍정)

※ 예를 들어 “무리한 공기단축” 때문에 하자가 발생하는 비율이 높다고 생각하시면

⑤**매우 긍정**에 체크해주세요.

구분	하자발생 원인	매우 아니다<----->매우 그렇다				
		①	②	③	④	⑤
원도급업 체의 잘못된 공사관리	설계, 시방규정과 다른 잘못된 작업계획 및 지시	①	②	③	④	⑤
	설계, 시방서 규격과 상이하거나 저품질의 자재 지급	①	②	③	④	⑤
	잘못된 공정관리(미흡한 선후공정 및 복합공정 관리)	①	②	③	④	⑤
	무리한 공기단축	①	②	③	④	⑤
	안전 및 작업환경시설 미비	①	②	③	④	⑤
	기타()	①	②	③	④	⑤
하도급업 체의 잘못된 시공	설계 및 시방 규정에 맞지 않는 시공	①	②	③	④	⑤
	설계, 시방서 규격과 상이하거나 저품질의 자재 사용	①	②	③	④	⑤
	잘못된 기능인력 관리(시공정밀도 부족 등)	①	②	③	④	⑤
	무리한 공기단축	①	②	③	④	⑤
	안전환경시설 미비	①	②	③	④	⑤
	기타()	①	②	③	④	⑤

4)귀사가 저가로 낙찰 받지 않은 공사와 비교했을 때, 저가로 낙찰 받은 건설공사의 하자발생 비율이 어느 정도입니까? []

- ①하자발생비율이 매우 높다
- ②하자발생비율이 높다
- ③보통
- ④하자발생비율이 낮다
- ⑤하자발생비율이 매우 낮다

5)공사계약시 하자담보책임기간은 어떻게 정하고 있습니까? []

- ①발주자와 원도급업체간 하자담보기간과 동일하게 적용
- ②발주자와 원도급업체간 하자담보기간보다 길게 적용
- ③관련 법령에 따라 적용

II 하자발생시 처리실태

1)하자 발생시 원·하도급간 하자보수책임이 누구에게 있는지에 대하여 이견이 있었습니까? []

- ① 있다 ②없다

2)하자발생시 하자보수비용 부담은 주로 어떻게 처리했습니까?[]

- ①하도급업체가 전적으로 부담
- ②원도급업체와 공동으로 부담
- ③원도급업체는 부담하지 않고 하도급업체끼리 공동으로 부담
- ④기타()

3)하자 발생시 원·하도급자간 주로 어떤 방법으로 처리합니까?(중복응답)

[,]

- ①원도급업체의 조사내용과 요구에 따라 처리
- ②하도급업체의 자체적인 하자원인 조사에 따른 처리
- ③원도급업체와 하도급업체 공동으로 하자원인 조사에 따른 처리
- ④외부전문가를 활용하여 하자원인 조사에 따른 처리
- ⑤기타()

Ⅲ 하자분쟁실태

1)귀사는 하자전담인력(하자전담부서 혹은 전담인원)이 있습니까?[]

- ①있다 ②없다

2)귀사는 하자보수책임관련 제도를 어느 정도 알고 있습니까?[]

- ①전혀 모른다 ②모른다 ③보통 ④알고 있다 ⑤잘 알고 있다

3)귀사는 원·하도급간 하자보수책임으로 인한 분쟁 경험이 있습니까?[]

- ①있다 ②없다

4)원·하도급간 하자보수책임분쟁 최종판결 결과는?[]

- ①원도급업체의 승소 ②하도급업체의 승소 ③합의

5)원·하도급간 하자보수책임분쟁 소송의 경험이 있다면 소송기간은 얼마나 소요되었습니까?(년)

6)원·하도급간 하자보수책임분쟁 결과에 영향을 미치는 주요인은 무엇이라고 생각하십니까?[]

- ①하자원인 판정기준
- ②하자보수책임분쟁관련 전문지식
- ③작업지시서 확보 등 하자보수책임분쟁관련 근거 서류(증거물)
- ④기타()

[사업체 일반]

		사업자등록번호										
업 체 명		경영조직형태	①법인() ②개인()									
전 화 번 호	() -	팩 스 번 호	() -									
작성자 정보	이름(), 직위(), 부서(), 이메일()											
소 재 지	시/도	설 립 년 도										년

[등록업종 및 시공능력평가액]

* 해당 업종에 '○'표 하고, 시공능력평가액 순위 및 평가액을 작성해주세요.

업종 구분	등록 여부	시공능력평가액 순위	시공능력평가액(단위: 억원)
토목건축공사업			
토목공사업			
건축공사업			
조경공사업			
산업·환경설비			

[2012년 공사수행실적]

공공공사		민간공사	
()건	평균 낙찰률()%	()건	평균 낙찰률()%

건설공사 하자담보책임제도의 개선방안

2014년 4월 인쇄

2014년 4월 발행

발행인 노재화

발행처 (재)대한건설정책연구원

서울시 동작구 보라매로5길 15(신대방동, 전문건설회관 13층)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

인쇄처 경성문화사
