

논문 / ARTICLE

분양전환 공동주택 하자책임기간에 대한 연구: 하자책임 관련 공법적 규율의 확대 필요성

박찬호*

국문초록

분양전환 공동주택 하자책임기간은 하자책임 존속 여부를 결정하는 핵심적 요건이다. 그럼에도 그 기산점이 집합건물법 및 공동주택관리법의 규정에 따라 전유부분 또는 공용부분별로 임차인 인도일, 구분소유자 인도일, 사용검사일 등 여러 시점으로 변경되었다. 어떤 규정도 공동주택 1동의 구분소유권 대상이 되는 각 호를 동일하게 규율할 수 없다는 형평성 문제가 존재하고, 구분소유자가 되는 날과 사용검사일의 시차가 커서 실무상 혼란도 있었다. 먼저, 하자책임기간이 제척기간인지 하자발생기간인지 법적 성격에 대한 견해 대립이 있어 공동주택관리법 규정상 제척기간으로 보는 것이 타당하다는 점을 밝혔다. 또한, 전유부분 및 공용부분 모두 구분소유자 인도일을 기산점으로 정하자는 민사법적인 입법론은 사업시행자에게 일방적으로 불리하여 부당하다. 근본적인 원인은 공동주택 하자책임 기산점을 소유 또는 인도라는 민사법적 기준으로 규율하는 것이므로 사용검사라는 공법적 기준으로 일원화할 필요가 있다. 집합건물법 적용에 따른 문제가 되는 사례는 개정 집합건물법 시행(2013. 6. 19.) 전후로 임대계약과 분양계약 시점이 엇갈린 경우이다. 부칙 제3조의 '이 법 시행 전에 분양된 건물에 대한 담보책임은 종전 규정에 따른다'는 조문 중 분양의 해석에 따라 동호별로 개정 전·후 법률의 적용 여부가 달라지는 형평성 문제가 있다. 결국 이 모든 문제는 집합건물법 적용에서 파생되므로 하자책임에 대한 공법적 규율을 강화하고 확대하는 것이 필요하다. 추가적으로 입주자대표회의가 1차적 하자책임 청구권자가 되고, 하자보수 우선원칙에 따라 하자보수충당금을 도입하는 입법적 개선이 바람직하다.

주제어: 분양전환 공동주택, 하자책임, 하자책임기간, 집합건물법, 공동주택관리법

목차

I. 서론

II. 분양전환 공동주택 하자책임에 대한 집합건물법 적용의 문제

III. 하자책임 관련 공법적 규율 확대 가능성 검토

IV. 결론

* 한국토지주택공사 사내번호사. 이 글은 소속기관과 상관없는 개인적인 의견입니다.



Open Access

DOI: <https://doi.org/10.12972/CUDLA.2025.14.4>

Received: August 22, 2025

Revised: September 04, 2025

Accepted: September 11, 2025

Copyright © 2025 Construction & Urban Development Law Association.



This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

I. 서론

국민 대다수가 아파트에 거주하는 ‘아파트 공화국’ 현실에서 공동주택은 가계의 큰 자산이다. 공동주택은 주거공간을 구조적으로 함께 소유하고 관리하므로 건축행정상 하자보수는 위, 아래 또는 옆에 거주하는 다른 입주자 및 향후에 거주할 입주자 등의 주거 안정, 주택 기능 및 미관에도 큰 영향을 미친다. 노후 공동주택의 재개발·재건축이 경제적으로 어려운 상황에서 하자 손해배상금을 실질적으로 하자보수에 활용하여 공동주택을 오랫동안 사용할 수 있도록 공법적인 관점에서 공동주택 관리를 적극적으로 고민할 시기가 되었다. 그런데, 공동주택 하자 관련 소송이 민사법에 따라 처리되어 하자보수보다는 하자보수에 갈음하는 손해배상에 집중되고, 하자 손해배상이 인정되는 경우 판결 당시 구분소유자에게 손해배상금으로 분배될 뿐 실제 하자보수는 이루어지지 않는 것이 실무의 큰 문제점이다.¹⁾ 하자책임(이하 하자보수책임 및 손해배상책임을 통합하여 지칭할 때는 ‘하자책임’이라 한다)을 오직 민사법적 관점에서 손해배상책임으로만 해결하는 것은 공동주택의 ‘관리’라고 볼 수 없고, 법리적으로도 문제가 있다. 이런 점을 명확하게 보여주는 사례가 분양전환 공동주택 하자책임에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’이라고 한다)을 적용하는 것이다.

분양전환 공공건설임대주택은 인도(입주)부터 소유(등기)까지 시차가 있다. 입주자는 추후 구분소유자로 승격되지만 잠정적으로는 임차인에 불과하여 공공은 상당히 긴 기간 동안 소유자로서 공동주택을 관리한다. 이로 인해 민사법적인 관점에서는 예상하지 못하였던 분양전환가격에 관한 분쟁부터 하자책임 제척기간 기산점에 관한 분쟁까지 공법적 규율이 필요한 쟁점들이 발생하였다. 특히 이 글에서 다루는 제척기간의 기산점은 전유부분과 공용부분에 따라 임차인에게 인도한 날, 구분소유자에게 인도한 날, 사용검사일 등으로 입법상·판례상 수차례 변경되어 민사법인 집합건물법으로는 하자책임을 완벽하게 규율할 수 없다는 것을 보여주었다. 구체적으로 집합건물법 적용이 쟁점이 된 사례는 임대계약이 2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정되고 2013. 6. 19. 시행된 집합건물법(이하 ‘개정 집합건물법’이라 한다) 시행 이전에, 분양계약이 개정 집합건물법 시행 이후에 각 체결된 경우이다. 이 경우 개정 집합건물법 부칙 제3조 ‘이 법 시행 전에 분양된 건물에 대한 담보책임에 관하여는 종전 규정에 따른다.’는 문구 해석에 따라 하자책임 제척기간 적용법률이 개정 전 또는 개정 후 집합건물법으로 달라지고 후술하듯이 어떤 법률을 적용해도 해결이 곤란한 문제가 남는다.

이 글은 하자책임과 관련하여 집합건물법에 따른 규율은 완벽하지 않기 때문에 공법적 규율을 강화해야 한다는 문제의식에서 시작되었다. 먼저, 분양전환 공동주택에 대하여 간략히 정리하고, 하자책임기간의 법적 성격을 집합건물법, 주택법 및 공동주택관리법 입법 연혁을 통하여 살펴본 후 분양전환 공동주택 하자책임기간의 법적 성격 및 민사적 관점에서 볼 때 발생하는 문제점을 밝혀본다. 또한, 판례를 통하여 분양전환 공동주택에 개정 전 또는 개정 후 집합건물법을 적용할 경우 발생하는 문제점도 살펴본다. 추가적으로 일반 공동주택 하자책임과 관련하여 민사적 해결 방식의 법리적 문제점에 대하여 개략적으로 논하고 공법적 규율을 확대하는 방안을 모색한다. 장기적으로는 공동주택 재건축이 도시 및 주거환경정비법의 정비사업 인가라는 틀을 통하여 일부가 공법의 영역에 포섭되었듯이 공동주택 관리도 하자책임에 관한 논의에서 출발하여 공법의 영역으로 포섭되길 기대한다.

II. 분양전환 공동주택 하자책임에 대한 집합건물법 적용의 문제

1. 분양전환 공동주택

공공주택특별법 제2조 제1항 가목을 풀어보면, 분양전환 공동주택은 공공주택사업자²⁾가 재정 또는 주택도시기금³⁾을 지원받아 건설 및 임대한 후 일정 기간이 경과하면 특정 조건을 만족시킨 입주자에게 우선 분양전환⁴⁾을 하는 주택이다. 임대주택법이 「민간임대주

- 1) 김종보, “[기고]길 잃은 아파트 하자소송”, 매일경제, 2024. 11. 26. 민사적 돈 문제가 아닌 공법적 주거의 문제로 바라보아야 한다는 취지이다.
- 2) 공공주택특별법 제4조 제1항 각 호에 해당하는 ① 국가 또는 지방자치단체, ② 한국토지주택공사, ③ 지방공사, ④ 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 및 ⑤ ① 내지 ④가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인, 주택도시기금 또는 ① 내지 ④가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자·설립한 부동산투자회사 및 공공주택특별법 제4조제2항에 해당하는 ⑦ ① 내지 ④와 같이 공동 공공주택사업자로 지정된 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자를 말한다.
- 3) 재정이 투입된 사례는 거의 없다. 기금은 주택도시기금법에 따른 주택도시기금이고 종전 명칭은 국민주택기금이었다. 종전 국민주택기금을 포함하여 주택도시기금이라 통칭한다.
- 4) 공공주택특별법 제2조 제4호에 따라 분양전환은 공공 임대사업자가 공공 임대사업자가 아닌 자에게 매각하는 것을 의미하고, 같은 법 제50조의3에 따라 공공건설임대주택은 분양전환시 같은 조 제1항 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환할 의무가 있다.
가. 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주한 무주택자인 경우
나. 공공건설임대주택에 입주한 후 상속이나 판결 또는 혼인으로 다른 주택을 소유하게 되었으나 입주한 후부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 계속하여 거주하면서 분양전환 이전까지 다른 주택을 처분한 무주택자인 경우

택에 관한 특별법」(2015. 8. 28. 법률 제13499호로 전부개정된 것)으로 전부개정될 때 종전 임대주택법이 규율하던 공공임대주택은 공공주택특별법 규정을 적용하도록 이관하고, 민간임대사업자가 주택도시시기금의 지원을 받아 건설하거나 공공사업으로 조성된 택지에 건설한 민간임대주택은 우선 분양전환 규제를 폐지한 「민간임대주택에 관한 특별법」을 계속 적용하였다.

주택가격이 지속적으로 상승하였던 과거에는 분양전환 공동주택이 많이 공급되었다. 건설 시 주택도시시기금 투입으로 공공주택사업자의 부담을 줄여 주택시장에 임대주택 공급이 늘어났다. 분양전환 시 통상 시장가격보다 낮은 분양전환가격으로 우선 분양전환을 받은 입주자에게 시세차익이 발생했다. 주택도시시기금은 분양전환 시 회수되어 다시 임대주택 건설에 투입되는 선순환도 이루어졌다. 반면 문제점도 있었다. 분양전환 공동주택은 계약체결 이후 계약이행이 장기간 지연된 방식으로 공급되었기 때문에 임대계약 당시 향후 분양전환 시 감정가격 예측이 곤란하여 분양전환가격이 실제 기대와 다른 경우가 많았다. 강행규정으로 통제된 분양전환가격⁵⁾ 관련 부당이득반환소송이 소멸시효가 완성되지 않은 거의 모든 단지에서 발생하였고, 자연스럽게 하자책임 관련 분쟁까지 이어지고 있다. 최근에는 10년 분양전환 공동주택 초기 분양전환의 경우 잔여기간(10년 - 초기 분양전환까지 기간) 동안 장래 발생할 도배·장판 보수 비용까지 청구하는 등 관련 분쟁이 끊이지 않고 다양하게 발생하고 있다.

공동주택 구분소유자는 공동주택관리법 제36조 및 집합건물법 제9조에 근거하여 하자에 대한 보수 및 손해배상청구를 할 수 있고 양자는 별개의 권리이다.⁶⁾ 분양전환 공동주택이 분양전환되기 전 입주자가 임차인으로서 공공주택사업자를 상대로 하자책임을 청구하는 근거는 집합건물법에 없고 공동주택관리법, 공공주택특별법 등 공법적 근거만 있다. 구체적으로 입주자는 공동주택관리법 제36조 제2항 및 제37조에 따라 손해배상은 청구할 수 없고, 하자보수만 청구할 수 있으며, 공공주택특별법 시행규칙 표준임대차계약서⁷⁾에 따라 주택의 보수와 수선은 임대인의 부담으로 한다. 분양전환 공동주택이 분양전환된 후 입주자가 구분소유자로서 공공주택사업자에게 하자책임을 청구할 수 있는지에 대한 명확한 규정은 없지만 계약이행이 장기간 지연된 계약 당사자이고 소유자이므로 당연히 가능하고 대법원 판례⁸⁾도 동일한 입장이다. 임차인으로서 하자책임 청구권은 구분소유자로서 하자책임 청구권보다 약할 수밖에 없다는 것은 논란의 여지가 없다. 같은 판례에서는 하자책임기간에 대하여 임차인으로서 점유를 이전받은 시점부터 제척기간을 기산하고 기간이 도과한 경우 구분소유자로서 하자보수청구권도 제한된다고 판단하였다.

2. 분양전환 공동주택 하자책임기간

(1) 하자책임에 대한 민사법적 및 공법적 규제 개관

현재 하자책임을 규율하는 대표적인 민사법은 집합건물법이고 대표적인 공법은 공동주택관리법이다. 집합건물법은 공동주택으로 대표되는 구분소유권이 인정되는 부동산의 소유권에 관한 민법의 특별법으로 제정되었고, 부수적으로 민법상 하자담보책임에 대한 특별규정으로 하자책임을 규정하고 있다. 공동주택관리법은 비록 집합건물법과 동일하게 하자책임기간을 규정하고 있지만, 입주자대표회의 등 청구권자, 사업주체 등 상대방, 하자보수 우선, 지방자치단체장의 안전진단, 시정명령 등 다양한 공법적 규율을 구체적으로 규정하고 있다.

집합건물법 위주의 하자책임 실무는 앞에서 논한 것처럼 하자보수보다는 하자보수에 갈음하는 손해배상에 집중되는 문제가 있다. 집합건물법 자체도 당연히 민사법으로 구분소유자의 하자담보책임 위주로 규정하여 이러한 실무를 뒷받침하고 있을 뿐만 아니라 규정

다. 제49조의4 단서에 따라 임차권을 양도받은 자로서 양도일부터 분양전환할 때까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자인 경우
라. 선착순의 방법으로 해당 임대주택의 입주자로 선정된 자로서 입주일부터 분양전환할 때까지 계속하여 거주하면서 분양전환하는 시점에 해당 임대주택 입주 시 자격요건 중 주택소유기준을 충족하고 있는 경우
마. 분양전환 당시에 거주하고 있는 해당 임대주택이 전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우
5) 공공건설임대주택 임대기간 및 공급시기에 따라 상이하므로 자세히 다루지 않는다. 5년 후 분양전환되는 공공임대주택의 경우 (건설 시 실건축비 + 분양전환 시 감정평가금액)/2이고, 10년 후 분양전환되는 공공임대주택의 경우 (건설 시 감정평가금액 + 분양전환 시 감정평가금액)/2이며, 관련 강행규정에 관한 자세한 사항은 김중보, “임대아파트의 분양가와 강행법규이론 - 대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 판결(전원합의제)”, 『행정판례연구』 제22권 제2호(2017. 12.), 475-500면 참조.
6) 대법원 2011. 3. 24. 선고 2009다34405 판결.
7) 제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 “임대인”의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부 시설물을 “임차인”이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 “임차인”의 부담으로 한다.
② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.
1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 “임차인”이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.
8) 대법원 2012. 5. 10. 선고 2011다66610 판결.

이 없는 부분에 대한 법률적 공백을 발생시키고 있다. 법원은 집합건물법 규정 및 현재 구분소유자의 청구에 따라 하자책임을 대부분 민사상 손해배상으로 처리하여 공동주택 하자책임에 대한 다양한 공법적 규율이 사문화되고 있는 실정이다. 공법적 규율이 강화되어 손해배상이 아닌 하자보수가 우선된다면 공동주택을 오랫동안 사용할 수 있는 사실상 효과가 있을 것이다. 더불어 공법적 규율에 수반되는 행정강제를 통하여 행정청의 개입이 활발해지고, 행정소송을 통하여 단순한 민사적 손해배상이 아닌 행정법 및 그 일반원칙을 적용한 공동주택 관리에 관한 법리가 발전하는 계기가 될 수 있다는 점도 공법적 규율을 검토하는 실익이 될 수 있다.

(2) 집합건물법: 제척기간 및 개정에 따른 기산점 변경

2012. 12. 18. 개정되기 전 집합건물법(이하 ‘구 집합건물법’이라 한다) 제9조는 민법 제671조를 준용하여 하자책임기간은 출소기간이 아닌 재판상 또는 재판외의 권리행사기간인 제척기간이고,⁹⁾ 기산점은 인도일이며, 제척기간은 10년이라고 보았다.¹⁰⁾ 반면, 일부 판례는 하자책임기간을 소멸시효로 보기도 하였다.¹¹⁾ 2005. 5. 26. 법률 제7520호로 개정된 주택법¹²⁾(이하 ‘주택법’이라 한다) 규정에 따른 하자책임과 구 집합건물법에 따른 하자책임의 관계에 관하여 대법원은 주택법에 따른 하자책임기간을 하자발생기간으로 보아 주택법 제46조에서 규정한 사용검사 후 하자의 경우 주택법 시행령에서 정하는 담보책임기간에 하자가 발생한 때에 한하여 구 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있다고 판시하였다. 반면, 주택법 제46조에서 규정하지 않은 사용검사 전 하자의 경우 대법원은 주택법 시행령상의 담보책임기간과 관계없이 구 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있다고 판시하였다. 결국 제척기간 10년과 소멸시효 10년을 합쳐 최대 20년 동안 하자책임이 존속한다.¹³⁾

개정 집합건물법에서 신설된 제9조의2 제2항에서는 하자책임기간을 제척기간으로 직접 규정하였다. 전유부분은 구분소유자에게 인도된 날로부터 10년, 공용부분은 사용검사일로부터 하자책임기간을 공종별로 2, 3, 5, 10년으로 구분하였다.¹⁴⁾ 분양전환 공동주택에 대한 대법원 판례도 개정 집합건물법에서 정한 공종별 담보책임기간 내에 하자보수 혹은 손해배상 청구 등 권리 행사를 한 사실이 인정되지 않으므로 제척기간 도과로 권리가 소멸하였다고 판단하여, 개정 집합건물법의 하자책임기간을 제척기간으로 해석하였다.¹⁵⁾

(3) 주택법 및 공동주택관리법: 하자발생기간에서 제척기간으로 변경

주택법 및 공동주택관리법에 따른 하자책임기간이 하자발생기간인 경우 집합건물법에 따른 제척기간과 조화로운 해석을 모색해야 하고, 제척기간인 경우 집합건물법에 따른 제척기간과 직접 비교가 가능하므로 먼저 주택법 및 공동주택관리법 관련 규정을 살펴본다. 특히, 주택법은 하자책임기간을 하자발생기간으로 보았으나, 공동주택관리법이 제정되면서 이를 제척기간으로 변경하였는지가 핵심이다.

하자보수와 관련하여 사업주체¹⁶⁾는 담보책임에 관하여 민법 제667조부터 제671조까지의 규정¹⁷⁾을 준용하도록 한 집합건물법 제9

9) 대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결.

10) 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결 등.

11) 구 집합건물법 제9조에 의한 책임은 분양계약에 기한 책임이 아니라 집합건물의 분양자가 집합건물의 현재의 구분소유자에 대하여 부담하는 법적 책임이고, 이에 따른 손해배상청구권에 대하여는 민법 제162조 제1항에 따라 10년의 소멸시효기간이 적용된다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결). 소멸시효는 채권자가 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행하는바, 아파트 구분소유자는 아파트를 인도받은 후, 인도 후 하자가 발생한 경우에는 각 하자가 발생한 때부터 하자보수청구권 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사하는데 아무런 법률상 장애사유가 없으므로 그때부터 소멸시효는 진행된다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다12439 판결).

12) 대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결에서 구 집합건물법에 따른 하자책임이 주택법상 하자책임에 우선하여 적용되는 것으로 해석하자 국회에서 일률적으로 10년의 제척기간이 불합리하다고 보고 공공주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 제46조가 집합건물법에 우선하도록 하였고 부칙 제3조에 법 시행 전에 사용검사 등을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수도 제46조의 규정을 적용하도록 하여 주택법 개정 전에 이미 하자책임이 발생한 경우에도 개정된 주택법이 소급적용되는지 논란이 있었던 법이고 결국 부칙 제3조는 헌법재판소 2008. 7. 31. 2005헌가16 결정으로 위헌이 되었다.

13) 대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다108234 판결. 신미연, “집합건물의 하자담보책임에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위 논문, 2020, 90면.

14) 주요구조부, 지반 하자는 10년, 그 외 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자는 5년, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자는 3년, 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자는 2년.

15) 대법원 2020. 4. 29. 선고 2018다245184 판결.

16) 주택법 및 공동주택관리법에 정의된 사업주체에 대하여 이 글에서 자세히 논하지는 않지만 하자책임청구의 상대방이고, 하자책임의 주체이다. 사업시행자, 건축주, 시공자 등을 포함하는 개념이다.

17) 민법 규정에는 발생이라는 용어는 쓰이지 않는다.

제667조 (수급인의 담보책임) ① 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다.

조에도 불구하고, 주택법 제46조는 담보책임 기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 입주자 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 하고, 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하였다. 하자책임기간에 관하여 공종별로 1, 2, 3, 4, 5, 10년으로 구분하였고 판례는 이를 하자발생기간으로 보았다.¹⁸⁾

주택법에서 분화된 공동주택관리법¹⁹⁾은 주택법과 (개정 전후와 무관하게) 집합건물법 사이 하자책임기간이 상이함으로 인해 초래된 혼란을 해소하기 위하여²⁰⁾ 개정 집합건물법의 하자책임기간에 맞추어 동일한 기간으로 규정하였다. 공동주택관리법 제37조는 주택법과 유사하게 하자보수청구권 및 손해배상청구권을 규정하면서, 시행령 제38조 제1항 및 제39조 제1항 제2호 규정²¹⁾에 담보책임 기간 내 하자보수청구를 하도록 하고 신청하지 않으면 청구할 권리가 없어진다는 사실을 통보하도록 하였다. 2017. 4. 18. 공동주택관리법이 개정되면서²²⁾ 손해배상책임에 관하여 민법 제667조를 준용하여 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우를 포함하여 모든 하자에 대하여 손해배상청구를 가능하게 하였고, 청구권자에 임차인을 추가하였지만 임차인에게는 하자보수청구권만 인정하고 손해배상청구는 인정하지 않았다.

공동주택관리법에 따른 하자책임기간이 제척기간인지 여부에 대하여 ‘담보책임 기간에 하자가 발생한 경우’라는 제37조 제1항 규정이 주택법과 동일한 점 및 구분소유자의 권리 보호를 고려하여 여전히 하자발생기간이라고 보는 견해도 있다.²³⁾ 그러나 ① 앞에서 살펴본 공동주택관리법과 집합건물법 하자책임기간이 일치하지 않았을 때 주택법 및 구 집합건물법 관계에 관한 판례에 따르면 공동주택관리법에 따른 하자책임기간 내 발생한 하자라면 더 장기인 집합건물법에 따른 제척기간 내 (구 집합건물법이 적용된다면 제척기간이 인도일로부터 10년이므로 한꺼번에 모든 하자에 대한 손해배상청구를 할 수 있었기 때문에 실익이 크겠지만 현재는 기간이 동일하므로 실익이 없고, ② 제척기간이라고 해석하여도 실무적으로 구분소유자들이 입주자대표회의에게 하자보수를 요청하는 것이 통상적이고 이에 따라 채권양도 이전이라도 입주자대표회의가 공동주택사업자에게 하자보수를 요청한 것은 각 하자부분에 대한 포괄적인 권리행사를 한 것으로 보아야 한다는 집합건물법 판결²⁴⁾ 및 하자책임기간이 재판상 및 재판외 권리행사기간이라는 견해에 따르면 입주자 권리 보호에 문제가 없으며, ③ 공동주택관리법의 하자책임기간을 하자발생기간으로 보면서 기간 내에 청구를 하지 않으면 구제받지 못한다는 견해²⁵⁾에 따르면 공동주택관리법 관련 규정은 권리행사기간을 연장하는 효과가 없고, 반대로 하자책임기간을 기산점으로 10년의 소멸시효를 인정하여 결국 권리행사기간을 연장하는 취지로 보면 혼란을 해소하기 위하여 기간을 통일시킨 공동주택관리법 개정 취지 및 기간별 하자책임 만료 전에 기간이 도과하면 소멸한다는 통지를 하는 등 담보책임 종료로 인한 절차를 규정하여 사업주체의 담보책임 소멸 시기를 명확히 하고자 한 같은 법 시행령의 취지와 맞지 않기 때문에²⁶⁾ 하자발생기간이 아닌 제척기간으로 해석하는 것이 타당하다.

② 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

③ 전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

제668조(동전-도급인의 해제권) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제669조 (동전-하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책) 전2조의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니한다. 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

18) 대법원 2002. 2. 8. 선고 99다69662 판결.

19) 2015. 8. 11. 법률 제13474호로 제정되어 2016. 8. 12. 시행. 시행일 이후 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택에 적용.

20) 신미연, “공동주택의 하자담보책임에 관한 연구 - 집합건물법과 공동주택관리법의 하자담보책임기간 해석을 중심으로 -”, 『동아법학』 제83호(2019. 5.), 177면. 개정 집합건물법은 하자의 공종별로 하자책임기간을 2, 3, 5, 10년으로 규정하고, (제척기간인)하자책임기간 이내에만 하자보수청구가 가능하다. 반면 주택법은 하자책임기간을 1, 2, 3, 4, 5, 10년으로 규정하고, 하자가 하자책임기간 내에 발생하였음을 입증하면 하자책임기간 이후라도 하자보수청구가 가능하다.

21) 제38조 (하자보수 절차) ① 입주자대표회의등은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체에게 하자보수를 청구하여야 한다.

제39조(담보책임의 종료) ① 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료 예정일을 해당 공동주택의 입주자대표회의등에 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 사업주체는 다음 각 호의 사항을 함께 알려야 한다.

2. 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실

22) 2017. 4. 18. 법률 제14793호로 개정되어 2017. 10. 18. 시행.

23) 신미연, “공동주택의 하자담보책임에 관한 연구 - 집합건물법과 공동주택관리법의 하자담보책임기간 해석을 중심으로 -”, 『동아법학』 제83호(2019. 5.), 178면.

24) 구 집합건물법 관련 대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 등. 개정 집합건물법 관련 원주지원 2024. 9. 5. 선고 2022가합50556 판결.

25) 이범상, “공동주택관리법과 집합건물법상의 하자담보책임기간의 법적 성격”, 법조신문 616호, 2016. 11. 26. 이 글은 “공동주택관리법상 하자책임기간 내에 하자가 발생하였다면 집합건물법상 하자책임기간 내에 재판상 또는 재판외의 방법으로 하자보수청구를 하여야 하고, 만일 하자책임기간 내에 하자가 발생하였음에도 하자책임기간 내에 재판상 또는 재판외의 하자보수청구를 하지 않았다면 권리를 구제받지 못하게 되며, 하자책임기간 내에 재판 외의 방법으로 하자보수청구를 하였으나 사업주체 등이 하자보수를 하여 주지 않을 경우에는 하자발생일로부터 10년이 지나기 전에 재판상 청구를 하여야 한다.”고 본다.

26) 황의관, “공동주택 하자분쟁해결 제도의 현황 및 개선방안 연구”, 『법학논총』 제31권 제1호(조선대학교 법학연구원, 2024. 4.), 263-292면.

(4) 분양전환 공동주택 하자책임기간에 대한 집합건물법 적용의 문제

구 집합건물법 관련 대법원 판례에 따르면 인도는 원인관계를 불문하고 건축 후 최초 인도를 의미하고 분양전환 시가 아닌 임차인에 게 인도된 날을 제척기간 기산점으로 보아 10년의 제척기간을 인정하였다.²⁷⁾ 구 집합건물법이 적용되는 경우에는 분양전환 공동주택 전유부분 하자책임기간은 일반분양주택보다 짧았다. 개정 집합건물법에서 신설된 제9조의2 제2항은 전유부분의 경우 구분소유자에게 인도한 날을 제척기간 기산점으로 보고 10년의 제척기간을 규정하여 분양전환 공동주택에 대하여 일반분양주택과 동일하게 규정하였다. 공동주택관리법은 전유부분에 대한 임차인으로서 하자보수기간은 임차인에게 인도한 날로부터 기산한다는 규정을 제외하면 개정 집합건물법과 동일하다. 개정 집합건물법 및 공동주택관리법이 적용되는 경우에는 분양전환 공동주택 공용부분 제척기간은 사용검사일로부터 기산되어 사용검사일로부터 2, 3년 등 제척기간이 짧은 하자책임기간은 임차인이 구분소유자가 되기 전에 도과된다. 이런 일반분양주택과 차이 및 소유자별로 동호별로 기산점이 달라진다는 문제로 인하여 집합건물법 개정 전 또는 개정 후 및 공동주택 관리법 개정 이후에도 여전히 분양전환 공동주택 하자책임기간 입법론이 제기된다.

(5) 집합건물법 입법론 비판 및 하자책임기간에 대한 공법적 기준 마련 필요성

민사법적 측면에서 제시된 입법론은 입주자 관점에서 보면 입주자-공공주택사업자 및 입주자-(공공주택사업자)-시공자 관계에서는 하자 발견 가능성 및 미분양 리스크 등을 입주자가 부담하는 것이 부당하므로 전유부분 및 공용부분 모두 제척기간 기산점을 인도일로 하여야 하고 시공자 관점에서 보면 입주자에 대한 책임은 법정책임이므로 입주자가 아닌 분양자에게 인도한 날을 기산점으로 삼아 미분양 리스크를 시공자가 부담하지 않도록 해야 한다고 한다.²⁸⁾ 이 입법론은 모든 문제를 민사법적 관점에서만 판단하여 동일한 하자에 대하여 이해관계인에 따라 기산점이 달라진다는 문제가 있다. 실무적으로는 입주자대표회의가 하자소송을 전담하고 제소 전 또는 소송상 감정을 통하여 각 단지 및 세대에서 발생한 하자를 확인하기 때문에 입주자가 직접 하자를 발견할 필요와 실익이 없으므로 입주자에 대한 인도가 하자 발견 가능성 기준이 되지 않는다. 공공주택사업자 관점에서 살펴보면 입주자의 하자보수 및 손해배상 청구가 없어 하자 존재를 인지하지 못한 공공주택사업자가 내부적으로 책임이 있는 시공자에게 행사할 수 있는 구상권은 건설산업기본법 및 국가계약법에 따른 5년의 상사 소멸시효 기간이 도과되어 소멸되는 반면, 입주자에 대한 하자책임기간이 5년을 초과하는 경우에는 공공주택사업자는 여전히 책임지고 시공자는 면책되는 불합리한 결과도 발생할 수도 있다. 또 다른 입법론은 분양전환 공동주택에 공동주택관리법을 적용하도록 집합건물법을 개정하면 사업주체와 입주자가 서로 유리한 법을 적용을 주장하면서 발생하는 분쟁을 줄일 수 있다고 한다.²⁹⁾ 이 입법론에서 적용 조문으로 제시한 것으로 보이는 공동주택관리법 제37조 제2항 임차인 부분³⁰⁾은 임차인으로서 하자보수청구에 한정되는 조문으로 하자책임 전반에 적용할 수는 없다. 또한, 분양전환 공동주택 전유부분의 경우 하자 발견 가능성 상당 부분은 현재 거주하고 추후 우선 분양전환을 받을 권리가 있는 입주자도 부담하여야 하므로 입주자가 임차인으로서 인도받은 날로부터 제척기간이 기산되는 것이 타당하고, 종전 대법원 판례도 이를 긍정하였음에도 개정 집합건물법이 입주자를 두텁게 보호하려는 취지로 하자책임기간 기산점을 구분소유자로서 인도받은 날로 변경한 것을 반하여 다시 구 집합건물법 당시로 돌아가는 것에 불과하다.

공동주택은 민사법적인 구분소유권 관점에서만 바라볼 수 없는 분양전환 공동주택, 분양주택과 임대주택이 혼합된 신흥희망타운 등 다양한 유형이 존재하므로 공법상 독자적인 기준에 따라 사용검사일을 제척기간 기산점으로 설정하는 것을 제안한다. ① 민사법적 및 공법적 견해 모두 하자책임을 법정책임이라고 보고 있는데 반드시 민사적 개념인 인도를 기준으로 삼아야 하는지 의문이고, ② 법정책임이므로 최초 구분소유자로부터 전득한 현재 구분소유자가 하자책임을 청구할 수 있다는 점에 이견이 없는데 현재 구분소유자는 최초 구분소유자의 인도일을 정확히 모르기 때문에 하자책임 소송실무상 이미 사용검사일이 일응의 제척기간 기준으로 작동하고 있으며, ③ 하나의 설계도를 바탕으로 동일한 공법에 따라 동질의 재료를 사용하여 건축되는 단지는 하자담보 제척기간도 동일한 것이 타당하고, ④ 앞에서 살펴본 입법론도 결국 일반분양주택이나 분양전환 공동주택에 대하여 하자책임기간을 일치시키고자 하였는데 이미 신흥희망타운 등 동일 단지에 일반분양주택과 분양전환 공동주택이 혼합되어 있는 상황에서 그 필요성은 더욱 크며, ⑤ 사용검사는 주

27) 대법원 2012. 5. 10. 선고 2011다66610 판결, 1997. 6. 30. 사용검사일 무렵에 인도가 이루어졌고, 인도로부터 10년이 경과한 2008. 8. 12. 이후 구분소유자가 채권양도 통지를 하였고 2008. 8. 21. 소송을 제기하였다.

28) 이준형, “집합건물법상 하자담보책임규정의 개정 필요성과 그 성과”, 『민사법학』 제64호(2013. 9.), 87-143면.

29) 김나래, “집합건물법의 하자담보책임기간의 기산점 -분양전환 공공임대주택을 중심으로-”, 『법학연구』 제68집(전북대학교 법학연구소, 2022. 5.), 279면.

30) 제1항에도 불구하고 공공주택 특별법 제2조 제1호 가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조 제2항에 따른 손해배상 책임은 제외한다)을 진다.

택법 제49조 제1항에 따라 건축물이 건축허가의 내용과 일치하는지 판단하는 행정법상 준법률행위인 확인행위³¹⁾로 사용검사 이후부터 건물을 사용, 수익할 수 있는 법률효과가 발생하기 때문에 어떤 기준을 택하든 입주자별로 달라지는 민사법적 기준이 아닌 사용검사라는 공법적 기준이 타당하다고 본다.

위에서 한 주장을 순서대로 요약하면 다음과 같다. ① 분양전환 공동주택 하자책임은 일반분양주택과는 달리 임차인에게 인도한 날, 구분소유자에게 인도한 날(구분소유자가 되는 날)이 차이가 있어 제척기간 기산점이 일반분양주택과 달리 전유부분은 소유자에게 유리하고 공용부분은 소유자에게 불리하다. 이에 소유자뿐만 아니라 공공주택사업자 모두 불만이 있어 분쟁이 지속적으로 발생하게 되는데 이는 소유권이라는 민사적 기준에 따른 개정 집합건물법 적용에 한계가 있기 때문이다. ② 이를 해결하기 위한 다양한 입법론이 있는데 모든 하자에 대하여 공법상 기준인 사용검사일을 제척기간 기산점으로 설정하는 입법론이 타당하다. 물론 사용검사일로부터 충분한 기간을 주고, 임차인으로서 하자보수를 청구하는 것도 허용하여야 할 것이나 임차인이라는 점을 감안하여 하자 손해배상청구는 제한되어야 할 것이다. 그렇다면 분양전환 공동주택 하자책임은 더 이상 개정 집합건물법에 따라 규율할 필요가 없고 공동주택관리법만으로 규율하는 것이 법리적으로 타당하다. 이는 구분소유권에 기반한 집합건물법이 모든 공동주택 관리에 관하여 규율할 수 없다는 본질적인 한계를 드러내는 것으로 공동주택에 대한 공법적 규율이 시작되는 단초가 될 수 있다. 구체적으로 집합건물법 적용범위에서 분양전환 공동주택을 제외하여 같은 법 제2조의2 제2항 규정³²⁾ 문제를 해결하고, 공동주택관리법에 분양전환 공동주택에 대한 특칙을 두어 사용검사일을 제척기간 기산점으로 하는 방식이 타당하다. 소유권 취득일이 아닌 주택의 하자 자체 및 노후도를 하자보수 기준으로 삼아야 적기 하자보수 및 사업주체의 책임 제한에 부합하기 때문이다.

3. 분양전환 공동주택에 대한 개정 전후 집합건물법 적용의 문제

(1) 논의의 필요성 및 사실관계

공동주택 하자 책임을 집합건물법으로 해결하는 실무에서 위에서 논한 분양전환 공동주택 하자책임기간 기산점에 대해서 미세하게 입법적으로 조정하고 그 밖의 모든 문제를 집합건물법에 따라서 법리적으로 문제없이 해결할 수 있다면 공동주택에 대한 공법적 규율의 필요성을 논할 실익이 크지 않다고 볼 수도 있다. 하지만, 집합건물법을 분양전환 공동주택에 적용할 때 법률 규정 자체가 쟁점인 사례를 통하여 공동주택에 대한 공법적 규율의 필요성을 도출하고자 한다.

대법원 2020. 4. 29. 선고 2018다245184 판결 사례에서 분양전환 공동주택 임대계약은 개정 집합건물법 시행 이전인 2009. 3. 20. (사용승인을 받은 후에) 체결되었고, 분양계약은 개정 집합건물법 시행 이후인 2014년 8월경 이루어졌고 피고는 개정 집합건물법에 따라 2. 5년차 하자에 관하여 손해배상청구권이 제척기간 도과로 소멸되었다고 주장하였다. 개정 집합건물법 부칙 제3조³³⁾는 2013. 6. 19. 이 법 시행 전에 ‘분양’된 건물의 담보책임은 종전의 규정에 따른다고 규정하였다. 개정 집합건물법이 제척기간을 인도일로부터 10년에서 전유부분은 구분소유자에게 인도일로부터 10년, 공용부분은 공종별로 사용검사일로부터 최대 10년으로 변경하였기 때문에 개정 집합건물법이 적용될 경우 공용부분의 일부 하자는 제척기간이 도과되어 하자보수 및 손해배상을 청구할 수 없게 되므로 하자책임 제척기간에 대한 적용 법률이 무엇인지 쟁점이 되었고 대법원은 분양전환이 개정 집합건물법 이후에 된 경우 개정 집합건물법을 적용해야 한다고 판시하였다.

(2) 집합건물법 적용의 문제점 및 공법적 규율의 필요성

개정 집합건물법 부칙 제3조 분양의 의미는 일반분양의 경우 분양계약 체결일인지, 입주자 모집공고일³⁴⁾인지 논란이 되었다. 심지어 동별로 일부 세대에 대하여 이미 분양계약이 체결되었다면 구 집합건물법이 적용되는지³⁵⁾까지 논의되었지만 적용 법률이 동호별

31) 김종보, 『건설법의 이해』, 북포레, 2023, 154면.

32) ‘집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.’ 이 규정이 특별법 우선원칙, 공법/사법 적용 순위 등 여러 문제가 있어 부당하다는 점은 별론으로 한다.

33) 제3조 (담보책임에 관한 경과조치) 제2조의2, 제9조, 제9조의2, 법률 제3725호 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙 제6조(법률 제7502호 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률에 따라 개정된 내용을 포함한다)의 개정규정 및 부칙 제4조에도 불구하고 이 법 시행 전에 분양된 건물의 담보책임에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

34) 이재민, “제9조 [담보책임]”, 온주편집위원회 엮음, 온주 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 6, https://www.lawnb.com/ConService/ContentPrintView?sid=J001001262_0_0^N^11&sFolderIdxs=&pType=VIEWMY05 (2024. 10. 28. 확인). 서울중앙지방법원 2018. 7. 24. 선고 2016가합576049 판결, 서울중앙지방법원 2019. 10. 10. 선고 2017가합558789 판결.

35) 이재민, “제9조 [담보책임]”, 온주편집위원회 엮음, 온주 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 6, https://www.lawnb.com/ConService/ContentPrintView?sid=J001001262_0_0^N^11&sFolderIdxs=&pType=VIEWMY05

로 달라질 수 있어 형평성 문제는 남는다. 분양전환 공동주택의 경우 분양에 분양전환이 포함되는지를 살펴보면 사용승인 당시 시행된 법률이 적용되어야 하므로 개정 집합건물법 시행 전에 체결된 임대차계약도 포함된다는 취지의 견해³⁶⁾도 있지만, 법문상 명확한 사법상 분양을 공법상 사용승인이나 임대차계약과 동일하게 볼 수 없으므로 개정 집합건물법 시행 전에 사용검사 또는 승인을 받거나 최초로 임대차계약을 체결했다라도 개정 집합건물법 시행 후에 분양전환된 경우에는 개정 집합건물법이 적용되도록 해석하는 것이 법문에 맞는 해석이다.³⁷⁾ 다만, 이렇게 해석하면 호별로 적용되는 법률이 달라진다. 최근 분양전환 공동주택 관련해서 다른 판결³⁸⁾은 공공분양과 동일하게 분양된 건물이란 1동의 건물 전체를 기준으로 일부라도 분양이 이루어진 경우를 의미한다고 판시하고 단지 중 3개 동은 구 집합건물법을, 나머지 동은 개정 집합건물법을 적용하였는데 이는 동별로 적용되는 법률이 달라지고 한 주택의 분양이 다른 주택의 분양으로 간주되는 것으로 부당하다. 국토교통부는 이에 대한 해결책으로 위 판결 이전에는 '사용승인일'이 2013. 6. 19. 이후인 집합건물이 개정 집합건물법의 적용대상인 것으로 보았다.³⁹⁾ 구분소유자별 분양계약 체결일과 집합건물 사용승인일이 일치하지 않는 현실에서 집합건물별로 일괄적인 시점을 설정하고자 했고, 주택법 부칙 소급입법에 따른 위헌결정을 감안한 해석이지 않았을까 추정된다. 그러나 이는 공법적 기준이라는 점에서 타당하긴 하지만, 법률 규정에 부합하지 않는 것으로 입법론적으로만 가능한 해석이다. 굳이 일반분양과 같이 구분소유자별로 다른 분양전환계약 체결일이 아닌 일괄적인 시점을 찾아야 한다면 공공주택특별법 제50조의3 제2항⁴⁰⁾에 따라 우선 분양전환에 관한 사항을 통보한 날이 시행일 이후이면 개정 집합건물법을 적용하는 것을 고려할 수 있다.

개정 집합건물법에 따라 사용검사일로부터 2, 3년 등 제척기간이 짧은 공용부분에 대한 하자책임은 분양전환 전에 이미 제척기간이 도과하여 소멸되므로 구 집합건물법에 따라 임차인으로서 인도를 받은 날부터 10년인 제척기간 내에 있어 이미 발생한 하자책임을 개정 집합건물법이 소급하여 소멸시킨 것인지도 쟁점이 되었다. 분양전환 공동주택의 구분소유자는 소유자가 되기도 전부터 이미 하자책임기간은 진행하게 되어 권리가 소멸하였다고 해석하는 것은 부당하고, 추후 구분소유자가 되어 손해배상청구권을 실제로 취득하고도 소제기 시점까지의 손해배상청구권은 이미 제척기간 도과로 전부 소멸하게 되어 사실상 집합건물법의 개정으로 구분소유자의 손해배상청구권이라는 재산권을 박탈해 버리는 결과를 초래하였다는 견해도 있다.⁴¹⁾ 그러나 분양전환이 되기 전까지 임차인에 불과한 입주자는 집합건물법에 따른 하자책임의 청구권자가 아니므로 이미 발생한 권리를 박탈하는 소급입법은 아니다. 만약 개정 집합건물법이 공용부분 하자책임기간을 사용검사일로부터 공종별로 2, 3, 5, 10년으로 단축한 것이 소급입법이라면 전유부분 하자책임기간을 구분소유자로서 인도받은 날로 연장한 것도 소멸된 사업주체의 의무를 소급적으로 부활시킨 것으로 동일하게 소급입법이다.

위에서 한 쟁점별 분석을 요약하면 개정 집합건물법 부칙 제3조 분양의 의미를 어떻게 해석하든 단지별로 통일된 해석이 불가능하고, 개별 구분소유권이 기준인 집합건물법의 성격 및 법문에 비추어 분양계약별 등기를 기준으로 판단하여야 한다. 집합건물법에 따르면 호별로 적용법률을 판단해야 하고, 구 집합건물법이 적용되면 전유부분 하자책임기간이 임대차계약에 따른 인도일로부터 10년으로 짧아지는 반면, 개정 집합건물법이 적용되면 전유부분 하자책임기간이 분양전환일로부터 10년이 되어 사업주체가 장기간으로 하자책임을 부담하거나, 공용부분 하자책임기간은 사용검사일로부터 최대 10년이 되어 임차인으로 하자보수를 청구하기보다는 우선 분양전환을 받아 구분소유자가 된 후 일반 공동주택 구분소유자처럼 한꺼번에 손해배상을 청구하는 실무에서 2, 3년 등 제척기간이 짧은 공용부분 하자의 경우 제척기간 도과로 입주자가 하자보수 및 손해배상을 청구할 수 없게 된다. 이 결과는 형평성 문제가 있어 법리적으로 부당하지만 집합건물법 자체 해석론으로는 해결할 수가 없고, 이제 소급입법 문제가 있어 집합건물법 입법론으로도 해결할 수도 없다. 결국 이는 분양전환 공동주택에 집합건물법을 적용하여 발생한 문제이므로 앞에서 살펴본 것처럼 공동주택관리법에 분양전환 공동주택에 적용되는 제척기간을 사용검사일을 기준으로 규정하는 등 공법적 규율을 통하여 해결하는 것이 바람직하다.

rintView?sid=J001001262_0_0^N^11&sFolderIdxs=&pType=VIEWMY05 (2024. 10. 28. 확인). 서울중앙지방법원 2021. 5. 12. 선고 2018가합592298 판결.

36) 신미연, "임대 후 분양전환된 집합건물의 하자담보책임에 관한 연구 : 2013. 6. 19. 이후 분양전환된 아파트를 중심으로", 『법학연구』 제21집 제1호(인하대학교 법학연구소, 2018. 3.), 269-296면.

37) 김나래, "집합건물법의 하자담보책임기간의 기산점 -분양전환 공공임대주택을 중심으로-", 『법학연구』 제68집(전북대학교 법학연구소, 2022. 5.), 272면.

38) 대법원 2024. 3. 12. 선고 2021다219215 판결.

39) 신미연, "집합건물의 하자담보책임에 관한 연구", 연세대학교 대학원 박사학위 논문, 2020, 58면.

40) 공공주택사업자는 공공건설임대주택의 임대무기간이 지난 후 해당 주택의 임차인에게 우선 분양전환 자격, 가격 등 우선 분양전환에 관한 사항을 통보하고 이 경우 우선 분양전환 자격이 있다고 통보받은 임차인이 우선 분양전환에 응하려는 경우에는 그 통보를 받은 후 6개월(임대무기간이 10년인 경우 12개월) 이내에 우선 분양전환 계약을 하여야 한다.

41) 신미연, "집합건물의 하자담보책임에 관한 연구", 연세대학교 대학원 박사학위 논문, 2020, 202면.

III. 하자책임 관련 공법적 규율 확대 가능성 검토

1. 개요

더 크고 비싼 아파트로 자주 옮겨가는 경향이 뚜렷했던 과거에는 하자책임 종료기의 구분소유자는 하자보수보다는 손해배상에 관심이 있었던 것이 당연하고, 주택이 구조적으로 노후화되지 않은 상황에서는 하자보수가 되더라도 공용부분보다는 전유부분 위주로 이루어졌던 것도 이해할 수 있다. 이렇게 보면 종전에 하자보수가 구분소유권을 중심으로 민사적 관점에서만 처리되었던 것은 어떻게 보면 자연스러운 것이다. 그렇지만 구분소유자가 기획소송을 통하여 집합건물법상 손해배상청구권만 행사하고 배상받은 금전이 실제로 하자의 보수를 위해 사용되지 않는다는 실무는 하자가 있는 위험한 건물을 존속시키는 결과를 낳고 있다. 이는 향후 큰 사회적 문제가 될 거라는 점은 명확하다. 공동주택 하자 관리는 개인의 재산권의 관리라는 사법적 측면뿐만 아니라, 그 자체로 공익의 실현과 관련된 공법적 성격이 있고, 특히 집단이 거주하는 단지 규모의 주거로서 우리나라의 아파트의 하자관리는 ① 건축물의 위험방지를 통해 사회공공의 안녕과 질서에 이바지하고, ② 아파트에 거주하는 입주민의 주거권을 보호하며, ③ 도시환경의 조성 관리라는 공익에 직접적으로 연관되어 있다.⁴²⁾ 이런 상황과 더불어 민사법인 집합건물법만으로는 해결할 수 없는 공동주택 하자책임 문제가 있다는 점을 앞에서 밝혔으므로 추후 민사적 해결이 아닌 공법적 규율을 확대해 하자책임을 해결하는 것을 모색할 필요가 있다.

집합건물 관리라는 말은 사실상 공유하는 부분을 관리한다는 것이다. 집합건물 관리에 관하여 법적 개입이 필요한 이유부터가 집합건물에서는 독립된 소유권 행사의 대상이 아닌 공유하는 부분이 존재하고 있기 때문이고, 집합건물의 안전을 확보하기 위하여 다수의 구분소유자 사이의 이해관계를 합리적으로 조율하여 재산권 충돌을 예방할 필요가 있기 때문이다.⁴³⁾ 이러한 이해관계 중 가장 핵심은 건물의 존속과 안전이고, 이를 위한 것이 하자보수이다. 사실 공동주택관리법 제정 이유도 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반을 마련하고 국민의 주거수준 향상에 이바지하기 위한 것이다.⁴⁴⁾ 따라서 민사적 손해배상채권의 만족을 넘어서 적정한 하자보수를 하기 위하여 민사적 해결 방안의 법리적 문제점 중 하나인 하자책임 청구의 주체를 논하여 입주자대표회의가 최소한 공용부분에 대하여 독자적이고 1차적인 하자책임 청구의 주체임을 주장하고, 하자보수 우선의 원칙을 살펴보면, 하자보수보증금과 유사한 하자보수충당금을 운영하는 방안까지 간략히 제시해본다.

2. 하자책임 청구의 주체

현재 집합건물법 및 공동주택관리법 모두 하자책임 청구 당시 구분소유자가 당연히 주체인 것으로 인정하고 있지만 민사적 관점에서 보더라도 당연한 것은 아닐 수 있다. 하자책임 청구권이 소유권 이전 당시 당사자 사이 약정에 의하여 유보될 수 있는지에 대하여 우리 법은 명확히 규정하고 있지 않고, 대법원 판결⁴⁵⁾은 그 가능성은 인정하고 있다. 이에 대한 민사적 관점의 학설은 프랑스 법과 위 대법원 판결의 법리 사이에 ① 근거 조문의 취지를 부실건물의 방지로 보고 ② 따라서 근거 조문을 강행법규로 이해하며 ③ 법체계상 사업주체 책임에 특별한 지위(프랑스에서는 “일반채무 불이행책임과 구별되는”, 우리나라에서는 “분양계약에 기한 책임이 아닌”)를 부여하고 ④ 그리하여 집합건물의 전유부분에 대한 하자담보추급권은 원칙적으로 현재의 그 구분소유자에게 귀속하는 것으로 보면서도 당사자 사이의 약정(내지 “직접적이고도 명백한 이익”)에 의한 유보가능성을 인정한다는 점 등에서 공통된다고 보는 견해가 있다.⁴⁶⁾ 또 다른 견해는 하자보수청구권이 분리되어 기존 양도인에게 존재한다고 해석하면 계약자가 아닌 현재의 소유자는 사업주체에게 하자보수를 청구할 수 없게 되어 불안정한 권리자가 되고 양도인에 대한 매매계약의 담보책임만을 추궁할 수 있게 되는데 이는 거래의 현실에 비추어 부당하며 구분소유자의 보호에도 미흡하므로 소유권 취득 방법이 매매이든 경매이든 상관없이 현재의 구분소유자가 청구권자라는 것이다.⁴⁷⁾ 이상의 논의를 정리하면, 구분소유자 위주의 민사적 해결은 법리적으로 문제가 있다고 생각된다. 첫째, 부실방지를 위한 강행규정인데 약정에 의하여 유보가능성을 인정하는 것은 부당하다. 종전 소유자는 하자보수를 청구할 이유가 없고, 손해배상금을 받아도 현재 건물 하자보수에 이를 사용하지 않을 것이 명확하기 때문이다. 또한 이를 허용한다면 하자 손해배상금이 고액화되는 추세에서 종전 소유자가 금전적 이득만을 노리고 약정으로 하자손해배상청구권을 유보하는 등 악용될 우려도 있다. 둘째, 그렇다면 현재

42) 서울대학교 건설법센터, “공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구”, 서울대학교 건설법센터, 2025. 2.

43) 송호열, “집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립”, 『동아법학』 제46호(2010. 2.), 246-247면.

44) 공동주택관리법 (2015. 8. 11. 법률 제13474호로 제정된 것) 제정·개정이유.

45) 대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결.

46) 이준형, “건물의 양도시 하자담보추급권자 - 프랑스 법으로부터의 시사와 집합건물법 제9조의 적용 확대 가능성 -”, 『비교사법』 제15권 3호(2008. 9.), 259-293면.

47) 신봉근, “공동주택의 하자담보추급권의 주체에 관한 고찰”, 『법학연구』 제52호(한국법학회, 2013. 12.), 145면.

구분소유자만 하자책임을 청구할 수 있어야 하고, 이는 민사적으로 허용되는 유보가능성을 법률로 제한하는 것이므로 민사적 관점이 아닌 공법적 관점에서 이를 설명하는 것이 타당하다.

집합건물법을 통한 공동주택 관리의 근간은 구분소유자들의 소유권을 합치면 거기에서부터 자연스럽게 관리권이 나올 것이라는 관점에서, 집합건물의 구분소유자들이 모두 모이면 그 집합건물의 운명을 결정할 수 있다는 것이다.⁴⁸⁾ 이런 관점에서 보면 하자책임을 구분소유자가 행사하는 것이기 때문에 입주자대표회의⁴⁹⁾는 구분소유자의 채권양도를 받아야 하자책임을 청구할 수 있는 것이 당연하고, 입주자대표회의가 하자책임을 독자적인 청구권자가 되거나 나아가 공용부분에 대한 하자 손해배상금의 최종적인 처분권자가 되는 것은 이상한 것이다. 공동주택관리법도 입주자대표회의가 독자적인 청구권자까지만 인정하고 있지만, 실무적으로는 쓰이고 있지 않은 상황이다. 하자 손해배상금이 하자보수에 쓰이지 않은 상황을 바로잡기 위하여 최소한 공용부분 하자 손해배상금에 대하여는 구분소유권자가 아닌 입주자대표회의가 관리할 필요가 있다는 주장이 제대로 작동하기 위해서라도 우선 입주자대표회의 주체성을 확립할 필요가 있고, 이는 입주자대표회의가 독자적인 하자책임 청구권자가 될 뿐만 아니라 후술하는 하자보수 우선의 원칙에 따라 공용부분에 대한 1차적 청구권자가 될 수 있도록 법령을 정비하는 것까지 이어져야 한다.

3. 하자보수 우선의 원칙 및 하자보수충당금 운영

계약관계에서 계약에 적합하지 않은 이행이 있는 경우에 손해배상이나 계약해제보다 계약의 내용에 따른 이행이 이루어지는 것이 1차적 구제수단으로 인정되어야 한다. 이를 이행청구권 우선의 원칙이라고 하고, 비록 하자책임을 계약상의 담보책임은 아니지만, 하자가 발생한 경우에도 우선적으로 하자가 보수되도록 하는 것이 바람직하다.⁵⁰⁾ 이를 하자책임에 적용하면 하자보수 우선의 원칙이 된다. 그러나 민법은 도급계약에 대하여 하자보수와 손해배상을 선택적인 관계로 규정하고 있으며, 집합건물법도 담보책임에 대하여 민법상 도급계약 규정을 준용하고 있기 때문에 결국 구분소유자들은 하자보수와 손해배상을 선택적으로 행사할 수 있다. 만약 하자보수 우선의 원칙이 관철된다면 이러한 선택적 행사는 제한되어야 한다.⁵¹⁾ 결론적으로, 공용부분에 대한 하자에 대해서 우선적으로 하자보수를 청구하여 하자보수가 종료된 후에만 손해배상을 청구할 수 있도록 할 필요가 있다.

하자 손해배상금이 실제 하자보수에 사용되도록 하기 위한 공법적 개선 방안으로 장기적으로는 장기수선충당금과 유사한 하자보수충당금을 신설하고 단기적으로는 장기수선충당금 예치 계좌를 활용하는 등 실무적인 제도적 개선도 필요하다. 크게 구분하면 사용 용도를 제한하는 것과 관리방안을 강화하는 것이다. 먼저, 용도제한은 하자 손해배상금을 하자보수에 사용하도록 하고 하자보수보증금⁵²⁾과 유사하게 하자보수충당금 전용 예치 계좌를 활용하는 것이다. 하자 손해배상금이 지급된 경우, 하자보수계획을 장기수선계획의 내용에 반영하여 공용부분 하자보수를 위해 사용하고 다른 용도로의 전용을 금지하는 규정을 마련해야 한다.⁵³⁾ 다음, 관리방안 강화는 공동주택관리법 제93조 제1항 제6호의 ‘그 밖에 감독을 위해 필요한 경우’를 활용하여 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 통하여 입주자대표회의는 하자 손해배상금 사용 내역을 공시하고 입주자와 관할 지자체에 정기적으로 보고하도록 의무화하며, 이를 지원하기 위하여 한국토지주택공사 중앙공동주택관리지원센터 등을 통한 하자보수 의무 이행 감

48) 김종보, “아파트의 관리권”, 도시개발신문, 2008. 7. 29. http://www.udp.or.kr/v2.0/bbs/board.php?bo_table=colum02&wr_id=24&page=6 (2025. 9. 12. 확인) 참조.

49) 입주자대표회의의 구성원은 구분소유자의 배우자가 될 수 있어 반드시 구분소유자이어야 하는 것도 아니다.

50) 김영두, “공동주택의 하자에 있어서 하자보수우선의 원칙에 대한 고찰”, 『법학연구』, 제28권 제1호(경상대학교 법학연구소, 2020. 1.), 1-22면.

51) 김영두, 앞의 논문, 11-12면. 우리 민법은 상당한 기간을 정하여 최고한 후에 이행에 갈음한 손해배상 및 계약해제를 할 수 있다고 하고, 일본 및 독일 민법도 마찬가지다. 유럽민법통합을 위해서 유럽집행위원회(European Commission)의 지원하에 작성된 “공동참조기준초안”(Draft of a Common Frame of Reference)은 채권자가 채무자에게 다시 한 번 이행을 할 수 있는 기회를 주는 것을 넘어서, 채무자가 적극적으로 이행이나 추완을 할 수 있는 권리를 허용하고 있다. 사실 이를 위해서는 사업주체의 적극적인 하자보수 의지도 필요할 것이다.

52) 공동주택관리법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ② 입주자대표회의등은 제1항에 따른 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

공동주택관리법 시행령 제43조(하자보수보증금의 용도) 법 제38조제2항에서 “하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도”란 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 필요한 용도로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도를 말한다.

1. 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자 여부 판정서(같은 조 제8항에 따른 재심의 결정서를 포함한다) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
2. 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용
- 2의2. 법 제44조의2제7항 본문에 따른 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정에 따른 하자보수비용
3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
4. 법 제48조제1항에 따라 실시한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

53) 서울대학교 건설법센터, “공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구”, 서울대학교 건설법센터, 2025. 2.

시제도 활용을 확대하는 것도 필요하다. 마지막으로 하자 손해배상금 용도 외 사용에 대한 제재 강화도 중요하다. 하자 손해배상금을 하자보수 이외의 목적으로 유용했을 때 이에 대한 제재를 명확히 규정하고, 제재 수위를 강화하는 방안을 통해 하자 손해배상금이 실제 용도에 사용되도록 유도할 수 있다. 제재 방안으로는 불법적인 사용이 적발될 경우 입주자대표회의 또는 관련자에게 벌금을 부과하거나 하자 손해배상금을 반환하도록 요구하는 등의 조치를 포함할 수 있다.

IV. 결론

분양전환 공동주택은 계약체결 이후 계약이행이 장기간 이연된 계약으로 입주부터 소유까지 시차로 인하여 공공이 주택을 관리하고 입주자가 구분소유자가 아닌 기간이 반드시 존재하므로 입주자가 구분소유자라는 전제를 깔고 있는 민사법적 관점에서는 하자책임을 법리적으로 명확히 해결할 수 없다. 개정 집합건물법 부칙 제3조에서 개정 전 또는 개정 후 법률 적용 기준을 ‘분양’으로 정한 당시에는 생각하지 못했던 분양전환 공동주택 임대계약이 개정 집합건물법 시행 이전에 분양계약이 개정 집합건물법 시행 이후에 각 이루어진 경우 하자책임기간 및 기산점 적용 법률 관련 쟁점을 민사법적으로 해결하면서 같은 단지임에도 동호별로 기간 및 기산점이 달라진다는 문제점을 드러냈다. 입법론적으로는 분양전환 공동주택은 집합건물법 적용범위에서 제외하고 공동주택관리법을 개정하여 제척기간 기산점을 사용검사일로 일원화하는 하는 것을 제안한다. 장기적으로는 분양전환 공동주택과 일반분양주택 하자책임 기산점을 모두 사용검사일로 하는 방안도 연구할 필요가 있다.

공동주택에 대한 하자책임 손해배상금액이 점점 높아가는 상황에서 특정 시기 구분소유자가 금전적 보상을 독식하지 않도록⁵⁴⁾ 입주자대표회의를 독자적인 하자책임 청구권자이면서 최소한 공용부분 하자보수의 경우 1차적 청구권자로 인정하는 방식으로 하자보수와 손해배상 사이의 우선순위를 입법적으로 설정하는 것이 필요하다. 추가적으로 입주자대표회의를 실무적으로 지원하기 위하여 시행자, 시공자 및 입주자 모두로부터 독립적인 공공기관 또는 부동산투자회사 또는 정비사업전문관리업자와 유사한 전문회사를 만들어 하자 감정 및 보수공사 감독을 맡게 하는 방안을 조심스럽게 제시한다. 구조적으로 연결되어 있는 집합건물은 장기간에 걸쳐 여러 사람이 함께 머무는 공간이고 시간이 지나면서 소유자가 변경되기도 하는데 현재 구분소유자 입장에서는 하자 존재 여부 및 보수 여부도 알기 어렵다는 점에서 하자보수 우선의 원칙에 따라 적어도 공용부분에 발생한 하자에 대하여는 1차적으로 하자보수가 이루어지도록 하는 것이 바람직하고, 이와 유사한 견해⁵⁵⁾가 민사법 학계에도 있다. 또한, 하자 손해배상금 중 공용부분에 해당하는 금전이 추후 적당한 시기에 실제로 하자보수에 쓰일 수 있도록 하자보수로 용도를 한정하여 전용 계좌에 예치하도록 하고, 이에 대한 공시 및 보고를 의무화하며, 이를 감독하고 이행하지 않았을 경우 행정상 강제할 수 있는 제도를 도입하는 등 하자보수의 공법적 성격을 더 명확히 하는 것이 바람직하다.

투고일 2025. 8. 22. 심사완료일 2025. 9. 4. 게재확정일 2025. 9. 11.

54) 시장가격보다 낮은 분양전환가격에 하자로 인한 감액분은 모두 반영되어 있지 않기 때문에 하자보수 및 손해배상 청구가 당연히 인정되는 것도 동일하게 사법상 매매가격에 특정 소유자가 손해배상을 받은 것이 반영되어 있는 것은 아니다. 하자보수가 되지 않는 공동주택은 결국 부실해지고 사회적 비용을 발생시킨다.

55) 김영두, “공동주택의 하자에 있어서 하자보수우선의 원칙에 대한 고찰”, 『법학연구』, 제28권 제1호(경상대학교 법학연구소, 2020. 1.), 1-22면; 이준형, “집합건물법상 하자담보책임규정의 개정 필요성과 그 성과”, 『민사법학』 제64호(2013. 9.), 129면; 이 논문은 따르면 학설 가운데에는 아예 현행민법상 수급인의 하자책임의 해석으로서 하자보수의 우선행사를 주장하는 입장이 있다. 예를 들어 김형배, 『채권각론(계약법)』, 박영사, 1997, 611면 참조.

참고문헌

단행본

김종보, 『건설법의 이해』, 북포레, 2023.
김형배, 『채권각론(계약법)』, 박영사, 1997.

학위 논문

신미연, “집합건물의 하자담보책임에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위 논문, 2020.

일반 논문

김나래, “집합건물법의 하자담보책임기간의 기산점 -분양전환 공공임대주택을 중심으로 -”, 『법학연구』 제68집(전북대학교 법학연구소, 2022. 5.).
김영두, “공동주택의 하자에 있어서 하자보수우선의 원칙에 대한 고찰”, 『법학연구』 제28권 제1호(경상대학교 법학연구소, 2020. 1.).
김종보, “임대아파트의 분양가와 강행법규이론 - 대법원 2011. 4. 21. 선고 2009다97079 판결(전원합의제) -”, 『행정판례연구』 제22권 제2호(2017. 12.).
송호열, “집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립”, 『동아법학』 제46호(2010. 2.).
신미연, “임대 후 분양전환된 집합건물의 하자담보책임에 관한 연구: 2013. 6. 19. 이후 분양전환된 아파트를 중심으로”, 『법학연구』 제21집 제1호(인하대학교 법학연구소, 2018. 3.).
신미연, “공동주택의 하자담보책임에 관한 연구 - 집합건물법과 공동주택관리법의 하자담보책임기간 해석을 중심으로 -”, 『동아법학』 제83호(2019. 5.).
신봉근, “공동주택의 하자담보추급권의 주체에 관한 고찰”, 『법학연구』 제52호(한국법학회, 2013. 12.).
이준형, “건물의 양도시 하자담보추급권자 - 프랑스 법으로부터의 시사와 집합건물법 제9조의 적용 확대 가능성 -”, 『비교사법』 제15권 3호(2008. 9.).
이준형, “집합건물법상 하자담보책임규정의 개정 필요성과 그 성과”, 『민사법학』 제64호(2013. 9.).
황의관, “공동주택 하자분쟁해결 제도의 현황 및 개선방안 연구”, 『법학논총』 제31권 제1호(조선대학교 법학연구원, 2024. 4.).

기타 자료

김종보, “[기고]길 잃은 아파트 하자소송”, 매일경제, 2024. 11. 26.
서울대학교 건설법센터, “공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구”, 서울대학교 건설법센터, 2025. 2.
이범상, “공동주택관리법과 집합건물법상의 하자담보책임기간의 법적 성격”, 법조신문 616호, 2016. 11. 26.
이재민, “제9조 [담보책임]”, 온주편집위원회 엮음, 온주 집합건물의소유및관리에관한법률, 6, https://www.lawnb.com/ConService/ContentPrintView?slid=j001001262_0_0^N^11&sFolderIdxs=&pType=VIEWMY05 (2024. 10. 28. 확인).

ABSTRACT

A study on the defect liability period for housing units subject to conversion for sale: Necessity of expanding public law regulation on defect liability

Park, Chanho*

The statutory defect liability period for housing units subject to conversion for sale constitutes a fundamental element in determining the persistence of the obligor's liability. Nevertheless, its commencement point has been inconsistently defined under the Act on Ownership and Management of Condominium Buildings and the Multi-Family Housing Management Act, which adopt the tenant's delivery date, the transferee's delivery date, or the date of use inspection for sections for exclusive possession and common use, respectively. Such inconsistencies have produced inequitable treatment among unit owners and considerable uncertainty in practice, particularly due to the substantial temporal gap between the transfer of ownership and the use inspection dates. Doctrinal controversy has also arisen regarding whether the defect liability period should be construed as a preclusive period or a period of defect occurrence. It would be more persuasive to construe this as a preclusive statutory period under the Multi-Family Housing Management Act. However, the civil law-based legislative approach, which designates the delivery date as the point of commencement for both sections for exclusive possession and common use, imposes a disproportionate burden on developers. The underlying cause of such problems lies in regulating the commencement of liability through private law concepts, namely, ownership or delivery. Accordingly, it is necessary to unify the commencement point based on a public law criterion, specifically, the inspection date. Further difficulties have emerged in cases where lease agreements and sales contracts overlapped before and after the enforcement of the amended Act on Ownership and Management of Condominium Buildings (June 19, 2013). Article 3 of its Addenda, which stipulates that liability for buildings "sold" prior to the amendment shall follow the former provisions, has given rise to interpretive disputes over the meaning of "sale," thereby resulting in unequal application of the law among different units. Ultimately, as these problems originate from the civil law framework of the Act on Ownership and Management of Condominium Buildings, strengthening and expanding public law regulations over defect liability are necessary. Legislative reform should designate the Council of Occupants' Representatives as the primary holder of the right to claim defect liability and introduce both the principle of priority in defect remediation and the establishment of a mandatory defect repair reserve fund.

Keywords: Conversion for Sale Housing, Defect Liability, Defect Liability Period, Act on Ownership and Management of Condominium Buildings, Multi-Family Housing Management Act

* Attorney at Law, Korea Land and Housing Corporation