

September 5, 2012

시공사에 대해서도 담보책임을 인정하는 내용으로 집합건물법 개정 추진

최근 정부가 일정한 조건 하에 시공사에 대해서도 담보책임을 인정하는 내용으로 집합건물법 개정을 추진하고 있어 귀추가 주목되고 있습니다.

현 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정된 것, 이하 '집합건물법') 제9조 제1항은 집합건물에 대한 담보책임에 관하여 민법 규정을 준용하도록 하면서, "건물을 건축하여 분양한 자"로 하여금 담보책임을 부담하도록 규정함으로써 책임주체를 분양자로 한정하고 있습니다. 이와 관련하여 시공사를 '분양자'로 볼 수 없다는 것이 대법원의 입장이었기 때문에(대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다12507 판결), 현행 집합건물법상으로는 시공사가 직접 집합건물의 소유자에게 담보책임을 부담하는 경우가 발생하지 않았습니다.

위와 같은 이유로 집합건물의 구분소유자들이 시공사를 상대로 직접 집합건물법에 따른 담보책임을 구할 수 없게 되자, 이들을 보호하기 위해서는 집합건물법의 개정이 필요하다는 의견이 제기되었습니다. 그에 따라 2011년도에 분양자 이외에 시공자도 담보책임을 부담하도록 하는 내용의 집합건물법 개정안이 발의되어 입법예고까지 되었으나, 이에 대한 논란이 지속된 가운데 임기만으로 개정안이 폐기됨으로써 결국 개정이 이루어지지 못하였습니다.

이와 같은 상황에서 정부는 집합건물법 개정위원회를 발족하여 각계의 의견을 수렴하면서 논의를 진행하였고, 그 결과 최근(2012. 8. 28.) 집합건물법 개정안을 확정하여 이를 의결하였습니다. 개정안은 시공사에 대해서도 담보책임을 부담하도록 하되 책임이 과도하게 확대되는 것을 방지하기 위하여 일정한 제한을 두었습니다. 즉, 시행사가 파산 또는 부도에 처하거나 보수능력이 없는 경우에 한하여 시공사로 하여금 담보책임을 부담하도록 함으로써 시공사의 책임을 보충적인 것으로 규정하였고, 그 경우에도 시행사에 대한 책임범위 내에서 담보책임을 부담하도록 함으로써 책임범위를 제한하였습니다. 이외에도 개정안에는 전용부분에 대한 담보책임의 개시시점을 사용검사일이 아닌 목적물의 인도시점으로 하는 내용과 주택법상의 담보책임 기간을 종래보다 일부 연장하는 내용 등이 포함되었습니다.

이처럼 최근 추진되고 있는 집합건물법 개정안에는 건설업체에 막대한 영향을 미칠 수 있는 내용들이 상당수 포함되어 있으므로, 국회에서 그와 같은 개정안이 통과될 수 있을지, 통과될 경우에 어떠한 내용들이 최종적으로 남게 될 것인지 주의를 기울일 필요가 있을 것입니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

- 윤재윤 변호사 (전화번호: 02 316 4205, 이메일: jyyun@shinkim.com)
- 심재두 변호사 (전화번호: 02 316 4037, 이메일: jdshim@shinkim.com)
- 이승수 변호사 (전화번호: 02 316 4341, 이메일: sslee@shinkim.com)