

July 24, 2013

하자담보책임에 관한 집합건물법과 주택법 관계

- 대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다108234 판결 -

1. 사실 관계

Y 건설사는 아파트를 건축해 분양했고 2006. 10. 27. 사용검사를 마쳤습니다. 하지만 위 아파트는 사용검사일 전에 이미 발생한 하자가 있었고, 오시공·미시공된 부분도 있었으며 사용검사일 이후에도 하자가 발생하는 등 문제가 많았습니다. 이에 위 아파트의 X 입주자대표회의는 구분소유자들로부터 집합건물법 제9조에 따른 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 양수받아, Y를 상대로 손해배상청구소송을 제기하였습니다. 이에 대해 Y는 집합건물법상의 하자담보책임의 경우에도 동법 부칙 제6조 단서에 따라 주택법 제46조에서 정한 담보책임기간의 제한을 받는다고 주장하였습니다.

2. 해설

본 사안에서는 집합건물법과 주택법상 하자담보책임 간의 관계가 문제됩니다. 구법 하에서 이에 대한 다양한 해석론이 제기되어 이를 해결하기 위해 2005. 5. 26. 위 각 법률이 개정됐으나, 개정된 이후에도 집합건물법 부칙 제6조 단서와 관련하여 여전히 하급심 및 학설의 견해가 갈리고 있는 상황이었습니다.

이에 대법원은 위 판결을 통해 집합건물법 부칙 제6조 단서에도 불구하고 개정 집합건물법 제9조에 따른 하자담보추급권이 인정되고, 집합건물법 제9조에 따른 하자보수청구권 및 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 주택법 제46조에 따른 하자보수청구권 및 하자발생으로 인한 손해배상청구권은 독립적으로 행사할 수 있는 권리이며, 다만 주택법 제46조에서 규정하는 하자에 대해서는 주택법 시행령이 정하는 담보책임기간 내에 하자가 발생한 경우에 한하여 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있다고 판시했습니다.

즉 ① 주택법 제46조에서 규정한 하자인 경우에는 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하더라도 주택법 시행령이 정한 하자발생기간 제한을 받으나, ② 사용검사일 전에 발생한 하자에 대하여는 주택법 시행령이 정하는 담보책임기간의 제한 없이 개정 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있는 것입니다. 결국 하자의 발생시점에 따라 Y의 하자담보책임의 범위가 달라지는 것입니다. ①의 하자는 주택법시행령상 하자발생기간이 도과하면 담보책임을 구할 수 없게 되지만, ②의 하자는 위 하자발생기간에 구애받지 않고 담보책임 대상이 됩니다.

본 판결은 집합건물법과 주택법상 하자담보책임 간의 관계에 대한 논란을 마무리한 중요한 판결입니다. 다만 2013. 6. 19 자로 시행된 집합건물법은 부칙 제6조 단서를 삭제했고, 집합건물의 하자담보책임 규정을 집합건물법으로 일원화시켰으므로 앞으로 분양되는 공동주택의 경우에는 집합건물법 제9조의2에서 신설되는 담보책임기간에 따라야 합니다. 특히 주목할 점은 하자발생기간이 없어지고, 제척기간(시행령상 세분하게 되어 있다)만으로 규율되게 된다는 것입니다. 그러므로 아파트의 하자관련 분쟁이 있는 경우 사용검사 또는 분양 시기에 따라서 담보책임기간의 적용이 달라짐에 유의해야 할 것입니다.

* 이 글은 건설경제신문(2013.06.24)에 함께 게재되었습니다.

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

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com