



2026년 건설감정실무 개정 -하자소송의 새로운 기준

건설감정실무는 2011. 9. ‘서울중앙지방법원 건설소송실무연구회’가 최초로 발간하였고, 이어 법원행정처의 2014. 2. 건설감정 매뉴얼, 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회의 2015년 건설감정실무 추록(개정), 2016. 10. ‘2016개정판 건설감정실무’ 등 여러 차례 개정이 이루어졌습니다.

2016 개정판 건설감정실무는 건설소송 감정인들의 감정기준으로 활용되었고, 결과적으로 관련 사건에서 중요한 판단 기준으로 작용해 왔습니다. 그러나 2016 개정판에 대하여 건설감정실무의 일부 내용이 변화된 건설 환경과 실무, 점차 고도화되고 있는 하자소송의 분쟁 양상, 신규 항목들에 대한 유효·적절한 판단기준이 되지 못하고 있고, 표준시방서, 국토교통부 고시 등의 개정 사항이 제대로 반영되지 못하고 있다는 등의 이유로 개정의 필요성이 대두되었습니다. 이에 따라 수년간의 개정 작업을 거쳐 드디어 2026. 1. 2026년 건설감정실무 개정판이 발간되었습니다.

본 뉴스레터에서는 2026 개정판 건설감정실무의 주요 개정 내용을 소개하고, 향후 건설소송에서 중요한 판단 기준으로 작용하게 될 개정 내용과 관련하여 실무상 대응 방향을 안내드리고자 합니다.

2026년 개정판 건설감정실무의 주요 개정 내용

1. 하자 판단의 기준

2016 개정판 건설감정실무는 하자 판단의 기준이 되는 설계도서의 우선순위 및 해석방법 등을 제시하였습니다. 그런데 설계도서 기재의 모호함에 따른 해석상 이견, 제조사 시방서, 준공내역서 등과 같이 그 성격과 지위가 불분명한 서류의 해석상 우선순위 등이 소송 과정에서 첨예하게 다투어짐에 따라, 2026 개정판에서는 이를 중심으로 보다 명확하고 구체적인 하자 판단 기준을 제시하였습니다.

공사시방서 등에 구체적인 시공 기준 없이 ‘자재 제조사의 기준에 따른다’는 취지의 기재만 있는 경우 자재 제조사의 시방서, 사용설명서 등을 하자 판단의 기준으로 삼을 수 있는지, 우선순위가 어떻게 되는 다툼이 있었고, 하급심의 판단도 엇갈리는 경우가 있었습니다. 이와 관련하여, 2026 개정판에서는 ‘자재 제조사의 기준에 따른다’는 취지의 기재가 있는 경우 원칙적으로 하자 판단의 기준이 될 수 있고, 구체적인 시공 기준이 지시되어 있지 않은 경우에도 감정인으로 하여금 자재 제조사의 기준에 의한 경우와 표준시방서의 기준에 의한 경우를 나누어 하자 여부를 판단하고 재판부가 최종 판단을 할 수 있도록 하였습니다.

준공내역서는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 시설물 준공 후 안전관리 및 유지보수를 위해 작성되는 서류로서, 하자 판단의 기준이 될 수 있는지, 그 적용 및 해석상 우선순위가 어떻게 되는지 다툼이 있었습니다. 이와 관련하여, 2026 개정판은 서울고등법원 판결 등을 통해 어느 정도 정리된 기준을 토대로 준공도면과 준공내역서의 기재 내용에 따라 그 적용의 우선순위를 경우의 수를 나누

어 제시하였습니다. 즉, 2016 개정판과 마찬가지로 건축공사 표준시방서의 경우 공사시방서를 우선하여 해석하도록 한다는 기본 원칙을 제시하면서도, ‘중대한 기능, 성능, 안전상 시공기준’에 대해서는 표준시방서보다 공사시방서의 시공 기준이 더 낮은 경우 표준시방서의 시공 기준을 우선 적용할 수 있다고 설명하고 있습니다.

그 외에도 2026 개정판에서는 “개별 하자 항목에 따라 관련 법률, 표준품셈, 한국토지주택공사 시방서, 서울중앙지방법원 2026 건설감정 실무 등이 하자판단의 기준이 될 수 있다”고 기재하여, 한국토지주택공사 시방서도 하자판단 기준의 하나로 명시하고 있습니다.

2. 개별 하자에 관한 하자 판단 및 보수방법, 보수비 산정 기준

가. 콘크리트 균열 하자 보수 방법 및 보수비 산정 기준

공동주택 외벽 층이음 부분의 폭 0.3mm 미만 균열의 보수 방법에 관하여 2011 건설감정실무에서는 원칙적으로 ‘표면처리공법’을 제시하였으나, 2015년 개정판부터 ‘충전식 균열보수공법’으로 일원화하였습니다. 그러나 층이음 부분에 대한 시공 기술 및 여건의 개선에도 불구하고 확실히 ‘충전식 균열보수공법’을 적용하는 것이 적절한 것인지 여부에 관하여 소송 과정에서 다툼이 끊이지 않았습니다.

건설감정실무 개정을 위해 2025. 9. 12. 진행된 세미나에서도 양측 발표자 및 이해관계자들 사이에 격렬한 토론이 있었는데, 2026 개정판에서는 원칙적으로 충전식 균열보수공법을 적용하되, 누수·결로 발생 여부, 층간균열 부위에 수밀성·기밀성을 확보하기 위한 시공상의 조치 여부, 층간 균열 부위의 내구성 및 품질상태 등을 고려하여 예외적으로 표면처리 공법을 적용할 수 있다는 점을 명시하였습니다.

콘크리트 균열 보수의 일위대가가 일부 보완되었습니다. 2015 개정판 건설감정실무는 콘크리트 균열 보수의 일위대가를 직접 마련하였고 2016 개정판에서도 2014년 재료비 단가를 기준으로 일위대가를 예시하였는데, 이후 콘크리트 균열 보수 관련 표준시방서가 개정되고 재료비, 노무비 단가도 변경되었음에도 불구하고 감정인들이 2016 개정판에 예시된 일위대가를 형식적으로 적용하는 것이 문제점으로 지적되었습니다. 이와 관련하여, 2026 개정판에서는 콘크리트 균열 보수를 위한 인력품은 2016 개정판을 유지하되, 표준품셈의 각 공종별 노무 공량과 노무비 단가를 소재 시점에 맞게 적용하고 재료비 단가도 성능이 확인된 제품 중 가장 저렴한 제품의 단가를 적용하도록 명시하였습니다.

나. 타일 하자 보수 방법 및 보수비 산정 기준

타일 뒤채움 부족에 대한 하자 판정 기준은 2016 개정판의 내용을 그대로 유지하였으나, 떠붙이기 공법으로 시공된 타일 중 들뜸, 파손, 탈락 등 하자에 대하여 타일 재시공 비용을 산정할 경우 뒤채움 부족 하자 보수비와 중첩되는 면적은 제외하도록 하였습니다.

타일 부착강도 부족 하자는 최근 진행 중인 대부분의 하자소송에 포함된 항목임에도 2016 개정판에는 별도의 기준 제시가 없었으나, 2026 개정판에서 처음으로 하자 판단 기준이 제시되었습니다. 즉, 인장 부착강도가 $0.39\text{N}/\text{mm}^2$ 미만일 경우 하자로 판정하고, 타일 시공 부위, 바탕 모르타르의 접착 상태 및 구조체와의 접합 정도, 실제 들뜸 하자가 발생한 범위 등을 고려하여 철거 후 재시공 또는 접착재료를 주입하는 보수공법 등을 선택할 수 있도록 하였습니다.

다. 액체방수층 변경시공 하자 판단 기준

액체방수층의 두께 부족 등 하자의 경우, 2016 개정판에서는 설계도서의 당해 부위 상세도와 공사시방서 등을 기준으로 판단하도록 하였습니다. 그러나 각 현장마다 설계도서의 기재가 서로 다르고 동일 현장의 설계도서 간에도 기재의 불일치가 있으며 사용된 자재의 종류, 시

방기준 등도 서로 달라, 소송 과정에서 두께 기준을 어떻게 적용해야 하는지 첨예한 다툼이 있었고 하급심에서도 서로 다른 두께 기준을 적용하여 판결을 선고하는 등 논란이 끊이지 않았습니다.

이러한 이유로 두께 기준은 개정 과정에서 중요한 쟁점으로 논의되었으나, 2026 개정판에서는 이에 관한 통일적인 기준을 제시하는 대신 감정인에 따라 현장여건을 고려하여 ① 4mm, ② 6mm ③ 벽 6mm/바닥 10mm 등을 기준으로 할 수 있다고 밝혔습니다. 각 현장의 설계 도서의 기재가 서로 다르기 때문에 통일적인 기준을 제시하기 어려웠을 것으로 보입니다. 특히, 2026 개정판 발간 이후 선고된 대법원 2026. 2. 12. 2025다217495 판결에서는 공사시방서에 "시멘트 액체방수는 방수성능에 우선하여 시공하고 두께를 고려하지 않는다."라고 기재되어 있음을 이유로 액체방수 두께를 하자 판단의 기준으로 삼을 수 없다고 판단하였으므로, 결국 당해 현장의 설계도서 내용에 따라 개별적으로 판단할 수밖에 없을 것으로 보입니다.

라. 무늬코트 상도 미시공 하자 판단 기준

무늬코트 상도 미시공 하자도 공동주택 하자소송에서 빠지지 않는 항목임에도, 2026 개정판에서 처음으로 하자 판단 기준이 제시되었습니다. 실무상 통상 이루어지고 있는 수성싸인펜을 이용한 방식을 원칙적인 하자 판단 기준으로 제시하되, 준공 시점으로부터 상당한 기간이 경과한 경우 상도가 마모되는 부분이 있으므로 샘플을 채취하여 외부전문기관에 성분분석 시험을 의뢰할 수 있다고 명시하였습니다.

마. 방화문 하자 판단 기준

방화문 성능 하자 항목은 공동주택 하자소송의 주요 항목임에도 2026 개정판에서 처음으로 하자 판단 기준이 제시되었는데, 대법원 2025. 10. 16. 선고 2025다211105 판결의 판시 취지에 따라 당기는 면과 미는 면의 합격률을 모두 고려하여 불합격 비율을 산정하도록 명시하였습니다.

2026년 개정판 건설감정실무에 대한 총평 및 실무상 대응 방향

2026 개정판은 기존 건설감정실무의 내용을 전면적으로 수정·개편한 것이 아니라, 기존 건설감정실무에서 제시한 기본적인 원칙과 기준을 유지하면서 최근 공동주택 하자소송에서 다루어지는 항목들 중 일부를 새롭게 추가하고, 여러 쟁점에 대하여 어느 정도 정리된 하급심 판결의 판시 취지에 따라 보다 명확하고 구체적인 기준을 제시하거나, 감정인들이 건설감정실무의 내용을 기계적·형식적으로 적용함에 따라 지적되고 있는 문제들을 개선하고 내용을 보완하기 위한 것으로 평가할 수 있습니다.

건설감정실무는 감정인마다 감정기준을 달리 적용하여 생기는 감정결과의 편차를 줄이기 위해 마련된 것인데, 당사자 간 첨예한 이해대립 속에서 감정인들이 변화하는 시공 현실과 여건을 고려하지 아니한 채 건설감정실무를 기계적·형식적으로 적용하려는 경향을 보였고, 그러한 방법으로 작성된 감정서가 판결로까지 이어지면서 하자소송에서 건설감정실무의 중요성이 어느 때보다 강조되었지만, 한편으로는 전문가로서 감정인의 의견이 판결에 제대로 반영되지 않는다는 문제점을 지적하는 시각도 있었습니다.

2026 개정판은 하자 판단의 기준을 보다 구체적으로 보완하는 한편, 감정인으로 하여금 현장 여건을 고려하여 적절한 기준을 적용할 수 있도록 하는 방향으로 개선이 이루어진 것으로 평가됩니다.

현재 진행 중이거나 향후 진행될 하자소송에서는 2026 개정판이 본격적으로 적용될 것으로 보이는데, 많은 부분에서 하자 판단 기준이 보다 구체화되기는 하였지만, 각 현장별 설계도서 내용의 상이함으로 인한 적절한 기준 설정과 해석에 관한 다툼은 계속될 것으로 보이고, 특히 감정인의 재량적 판단에 맡겨진 부분이 늘어남에 따라 감정 과정에서의 대응이 무엇보다도 중요하게 되었습니다. 나아가, 시공사의 입장에서 본격적으로 소송으로 진행되기 전 시공 단계에서부터 분쟁을 예방하거나 최소화하기 위한 조치의 필요성이 어느 때보다도 강조

되고 있습니다.

법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹 내 하자소송팀은 건설소송 수행 과정에서 축적된 경험과 전문성, 노하우를 바탕으로 다수의 하자소송을 수행하여 성공적인 성과를 거두었고, 그 중에서도 특히 공동주택 하자소송 분야에서는 업계를 리드하고 있습니다. 아울러, 하자소송팀의 안현준 변호사는 2026년 건설감정실무 개정 논의 과정에 참여하였고, 2025. 9. 12. 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회 주관으로 진행된 세미나에서 '0.3mm 미만 층이음 균열 보수 방법'을 발표하기도 하였습니다.

법무법인(유) 세종은 건설 기술의 발전에 따라 고도로 전문화되고 복잡·다양화되고 있는 건설 분쟁에 보다 신속하고 효율적으로 대응하기 위하여, 법률 전문가인 변호사와 전문 엔지니어가 한 팀이 되어 초기 분쟁의 예방부터 종국적인 해결까지 종합적인 원스톱 서비스를 제공하는 융합형 전문 조직인 건설클레임센터를 출범하여 운영하고 있습니다. 법무법인(유) 세종은 축적된 소송 경험과 전문화된 조직을 바탕으로 하자 분쟁의 예방에서부터 소송 대응에 이르기까지 전 과정에서 최고의 법률 서비스를 제공하고 있으므로, 도움이 필요하시면 언제든지 연락하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

안현준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com