

건설전문가 상담코너 : 법률분야

본 란은 대한건설협회 경영지원센터가 회원에게 제공한 법률/회계/노무 등 전문가의 실제 상담사례입니다.

Q

상담 요청

A사는 2010년 6월에 아파트형공장(집합건물)을 준공하였습니다. 하자보수기간과 관련하여 당해 건물은 집합건물로서 집합건물법 제9조에 따라 민법 제667조~671조를 준용하여 10년이 적용되는 것이 맞는지, 그렇지 않다면 집합건물에 대하여 상세히 규정된 주택법 제46조, 시행령 제59조에서 정한 연차별 하자보수기간(공정에 따라 1~10년간 차등적용)을 적용하는 것이 맞는지요?

A

상담 내용

집합건물법은 1동의 건물에 대해 구분소유관계가 성립되어 있다면 그 용도가 주택,상가,오피스텔을 묻지 않고 적용됩니다. 따라서 아파트와 같은 공동주택의 경우 집합건물법과 주택법이 모두 적용되므로 두 법률의 관계를 규정하고 있는 것이 집합건물법 부칙 제6조입니다. 즉 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택법 규정은 집합건물법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해치는 경우를 제외하고는 우선 적용된다는 취지입니다.

A사가 준공한 건물이 아파트와 같은 주택이었다면, 집합건물법 부칙 제6조 단서가 '공동주택의 담보책임에 관하여는 개정 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다'고 규정하고 있고, 개정 주택법 제46조는 공동주택의 사용검사일 또는 사용승인일(이하 '사용검사일'이라고만 한다)부터 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에 한하여 담보책임을 인정하고 있으므로, **개정 주택법 제46조에서 규정하는 하자에 대하여는 위 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 그 하자가 발생한 때에 한하**

여 개정 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있고, 그 밖에 개정 주택법 제46조에서 규정하지 않는 사용검사일 전에 발생한 하자나 오시공·미시공 등의 하자에 대하여는 위 대통령령이 정하는 담보책임기간의 제한 없이 개정 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있게 될 것입니다(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다108234 판결 참조).

그러나 사안의 아파트형 공장은 주택이 아니므로 주택법의 적용을 받지 않으며, 그 하자에 관해서는 집합건물법 제9조가 적용됩니다. 즉 집합건물 분양자에 대해 매매계약상의 하자담보책임에 관한 규정이 아니라 도급계약에 따른 하자담보책임에 관한 민법 제667조부터 제671조까지의 규정(10년)이 준용됩니다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 대하여 2012 .12. 18. 개정으로 담보책임의 존속기간에 관한 제9조의 2가 신설되었으나, 부칙 제3조에 따라 이 법 시행 전에 분양된 건물에 대하여서는 여전히 종전의 규정에 따르도록 하고 있으므로 10년의 적용을 받게 됩니다.

따라서 집합건물에 하자가 있는 경우 구분소유자는 분양자에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있으며, 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있습니다.

상담위원

대한건설협회 법률상담 자문위원 이성환 변호사
【법무법인 안세】



대한건설협회 전문가 상담은 회원에게 무료로 제공됩니다.
상담신청 : 02-3485-8305, www.cak.or.kr