

미국의 건설공사 하자담보책임 현황 및 시사점

김창화 한밭대학교 공공행정학과 교수
(patzzang@hanbat.ac.kr)

3

서 언

건설공사 관련법들은 부실공사를 방지하기 위해 건설공사의 수급인에게 하자담보책임을 지도록 하며, 그 책임의 기간은 양자가 협의하여 결정하거나 관련법들이 정한다. 하자담보책임 기간은 발주자와 수급인 양자의 이익이 고려되어야 하므로, 어느 일방이 정하도록 하거나 한쪽으로 치우쳐 지나치게 짧거나 길어서도 안 된다. 그런데 현재의 하자담보책임 기간을 살펴보면, 발주기관이 계약에서의 우월적 지위를 이용하여 하자담보책임 기간을 일방적으로 연장하기도 하고, 관련법들은 국민의 안전을 보호한다는 취지로 하자담보책임 기간을 계속 확대하여 예전과 비교할 때 훨씬 길다. 더 나아가, 관련 규정을 해석할 때에도 하자담보책임을 강화하는 쪽으로 결정하는 사례들을 적지 않게 볼 수 있다. 이러한 하자담보책임 기간 확대의 경향들은 단기적으로 수급인에게 부담을 줄 수 있지만, 그러한 부담은 책임 한계를 불분명하게 하여 분쟁을 증가시키고, 이는 건설산업 전반에 악영향을 끼칠 수 있다. 그렇다면, 하자담보책임 기간 확대의 계기가 된 성수대교 붕괴 후 30년이 다 되어가는 현시점에서 하자담보책임 기간이 적정한지에 대해 다시 한번 살펴볼 필요가 있다. 이하에서는 우리의 문제들을 파악하기 위해 외국의 사례 특히, 하자담보책임 제도가 잘 정립된 미국과의 비교를 통해 우리의 하자담보책임 기간이 적정한지를 살펴보기로 한다.

미국의 건설공사 하자담보책임 현황

미국에서 건설공사의 하자는 주법의 규율 대상이며, 하자에 대한 책임은 계약(contract), 불법행위(tort), 보증(warranty)과 같은 이론에 기반을 두고 있다. 제기되는 청구의 유형에 따라 제기해야 하는 시간 즉, 소멸시효(statute of limitations)가 결정되고, 그 기간은 일반적으로 하자를 발견하거나 발견할 수 있었을 때로부터 수년에 이른다. 주들은 또한 하자에 대한 책임의 기간을 제한하기 위해 하자를 발견하지 못한 경우에도 수년 후에는 소송을 제기하지 못하도록 하는 한계 즉, 제척기간(statute of repose)을 정하고 있다. 예로써, 특정 주는 하자를 발견한 후 4년 이내 소를 제기할 수 있는 소멸시효를 부여한다. 하지만 해당 주가 공사 완성으로부터 7년의 제척기간을 부여하였다면, 5년간 그 하자를 발견하지 못한 경우 2년의 소 제기기간만 남아 있을 뿐이다. 일부 주들은 또한 추완권(right to cure) 규정을 두고 있으며, 이는 도급인이 소를 제기하기 전에 하자를 통지하도록 하고, 수급인이 그 하자를 수리하거나 그 문제에 대하여 배상할 기회를 얻도록 한다. 이러한 절차는 주마다 다르며, 그중 가장 큰 차이를 보이는 것은 수급인에게 통지하고 나서 얼마 후에 소송을 진행할 수 있는 가이다.

그림 1 미국 주들의 건설공사 하자 시기

	소멸시효	제척기간	추완권	규정
캘리포니아	계약 4년 신체상해 2년 재산피해 3년	상당한 완성 후 4년 보이지 않는 하자 10년	있음: 소 제기 전 통지, 조사와 수리에 대한 기회 부여	337 이하 895 이하 910 이하
일리노이	계약 또는 불법행위 4년	10년 (10년 이내 발견된 문제에 대해 4년의 범위에서 확장 가능)	없음	\$5/13 -214
네바다	계약 6년 신체상해 2년 재산피해 3년	상당한 완성 후 6년	있음: 도급인에게 하자를 통지하고 수리를 위한 조사와 기회를 줘야 하며, 소 제기 전 수급인의 보증범위 내에서 청구해야만 함	11.190 11.202 이하 40.640 이하
뉴욕	계약 6년 불법행위 3년	제척기간 없음	없음(하지만 10년 전에 청구원인이 발생한 경우에는 90일 통지가 요구됨)	213 214 214-d

캘리포니아주는 민사법(civil code) 제900조에 따라 명시적으로나 묵시적으로 수급인에게 1년 동안 하자의 보수를 제공할 것을 규정하고 있으며, 이에 해당하는 것에는 주택의 바닥, 내부 및 외부 벽, 싱크대, 페인트 마감 등이 있다. 또한, 수급인은 제895조에서 945.5에 규정된 것들에 대해서는 서면으로 1년 이상의 확대된 기간을 제공할 수도 있다. 수급인들은 명백한 하자(patent defects)에 대해서는 공사 완성한 날부터 4년까지 잠재적 하자(latent defects)에 대해서는 완성 후 10년까지 보증 책임을 지도록 하고 있다. 따라서 수급인에 의해 보증되는 부분이 어디인지를 잘 살펴야 하며, 도급인이 합리적인 관리를 하지 않았을 때는 수급인의 하자와 손해에 대한 책임이 제한될 수도 있다. 더 나아가 수급인은 재료의 합리적 노후화, 도급인에 의해 고용된 다른 작업자에 의한 손해 그리고 자연재해와 같은 외부 힘으로 야기된 손해에 대해서는 책임을 지지 않는다.

그림 2 캘리포니아주의 시기 제한

기간	대상	규정(CA Civil Code)
1년	- 내부와 외부의 벽, 싱크대, 페인트 마감 - 관계, 배수, 조경	- Sec. 900 - Sec. 896(g)(7), (12)
2년	- 땅과 연결되어 설치되었으며, 부패를 일으키는 보존 처리되지 않은 나무 기둥 - 건조기 덕트	- Sec. 900 - Sec. 896(g)(7), (12)
4년	- 배관과 하수 시스템 - 전기 시스템 - 외부 도로, 진입로, 보도 등 - 부식을 일으키는 보존 처리되지 않은 금속 펜스와 근처 부속	- 896(e) - 896(f) - 896(g)(1) - 896(g)(9)
5년	- 빌딩 표면의 노화를 일으키는 페인트와 얼룩	- 896(g)(10)
10년	- 기초시스템, 옹벽 및 부지벽 그리고 지지 빔 등을 포함하여 다른 보증에서 구체적으로 언급되지 않은 모든 다른 부속	- 896 and 941

네바다주에서 공사 하자 청구에 대한 시간제한은 다음과 같다. 먼저 명백한 하자들은 분명하고 발견하기 쉬운 것을 의미하며, 이에 대한 청구를 위해서는 공사의 상당한 완성 후 6년 이내에 이루어져야 한다.(NRS 11.205) 다음으로, 잠재적 하자는 드러나 있지 않거나 확실하지 않은 것을 의미하며, 이에 대한 청구를 위해서는 공사의 상당한 완성 후 8년 이내에 이루어져야 한다.(NRS 11.204) 마지막으로, 알려진 하자(known defects)는 수급인이 공

우리의 하자담보 책임과의 비교

사 중에 알았거나 알 수 있었던 하자를 의미하며, 알려진 하자에 대한 청구를 위해서는 공사의 상당한 완성 후 10년 이내에 이루어져야 한다.(NRS 11.203)

우리의 하자담보책임 기간은 민법, 공동주택관리법, 건설산업기본법, 국가계약법 시행령 등 여러 법에서 목적물의 유형에 따라 일정한 기간을 정하고 있다. 특히, 건설산업기본법은 건축물의 구조와 관련지어 세부 공종별로 하자담보책임 기간을 정하고 있으며, 건축물의 구조와 관련된 하자담보책임 기간은 5-10년, 구조 및 안전과 직결되지 않을 때는 5년 이내의 기간을 정하고 있다. 이러한 우리의 하자담보책임 기간을 미국과 비교해 보면, 미국은 각주의 민사법(Civil Code)에서 단일하게 하자담보책임 기간을 규정하고 있는 데 반해, 우리는 하자담보책임을 여러 법에서 규정하고 있어, 중복 규제, 법 적용의 대상인 수급인들에게 혼란을 초래할 수 있다. 또한, 하자담보책임 기간 자체가 다소 긴 편이다. 우리의 건설산업기본법에서 조경의 책임 기간은 2년, 관계수로는 3년, 급배수는 2년, 지붕은 3년이지만, 미국은 내부와 외벽, 관계, 배수 조경의 책임 기간은 모두 1년이다. 그리고 미국의 경우에는 알려진 하자와 같이 수급인의 유책성을 인정할 수 있는 경우에는 책임 기간을 확대하여 단기의 책임 기간을 보완하는 제도를 두고 있는데, 우리는 수급인의 고의나 과실에 기인한 결함이나 중대한 결함 등에 대한 책임 기간 인정을 찾아볼 수 없다. 마지막으로 우리법은 면책 규정도 명확하지 않다. 우리의 건설산업기본법은 수급인의 면책 사유로서 발주자가 지급한 자재가 품질 기준에 미달했거나 발주자 지시에 따라 시공한 경우, 목적물을 내구연한이나 구조 내력을 초과하여 사용한 경우로 한정하고 있다. 반면, 미국은 발주자가 합리적인 관리를 하지 않았을 때, 재료의 합리적 노후화, 도급인에 의해 고용된 다른 작업자에 의한 손해 그리고 자연재해와 같은 외부 힘으로 야기된 손해에 대해서는 책임을 지지 않도록 하고 있어, 더욱 합리적인 측면에서 수급인의 면책을 인정하고 있다.

결 어

앞에서 살펴본 바와 같이, 우리의 하자담보책임 기간은 미국과 비교하면 여러 법에서 규정하고 있어 다소 복잡한 구조로 되어 있고, 그 기간이 대체로 다소 긴 편이며, 수급인의 유책성에 기인한 장기 제도가 없어 단기간을 보완할 만한 제도가 없으며, 수급인의 하자담보에 대한 면책 사유가 지나치게 좁다. 이러한 문제들은 서론에서 언급한 바와 같이 수급인에게 큰 부담이 될 수 없고, 이는 건설산업 전반에 영향을 끼칠 수 있다. 따라서 미국의 제도들을 참고하여 법을 일원화하여 더 쉽게 적용될 수 있게 하고, 그 기간의 길이도 수급인과의 이익 형평을 고려하여 적절하게 개선하고, 수급인의 유책성을 고려한 제도를 도입하여 단기의 제도를 보완하고, 수급인의 면책 범위를 합리적으로 정할 수 있도록 해야 할 것이다. 최근 기획재정부는 ‘계약제도 혁신 테스크포스’ 회의를 열어 발주기관에서 하자담보책임 기간을 일방적으로 연장하는 행위를 개선하기 위해 하자담보책임 기간을 연장하는 특약설정 시 발주기관과 계약상대방이 협의해 결정토록 하고 연장 기간에 일정한 상한을 두도록 하는 방침을 정한 바 있으며, 수급인이 근로자에 관한 통상적 관리의무를 다하였을 때 면책될 수 있게 하도록 책임 범위를 모든 책임에서 통상적 관리책임으로 완화하고 있는데 매우 고무적이라 할 것이다. 모든 제도의 법과 정책의 궁극적 목적은 양자의 이익 균형이라는 것을 잊지 말아야 할 것이다.

참고문헌

1. Amir A. Tokrmani, California New Construction Warranties, 2016.
2. Robert B. Gerard, Construction Defect Law-California, Construction Defect Law - Nevada, 2020.
3. 임기수·두성규, 하자담보책임제도의 합리적 개선 방안, 건설이슈포커스, 한국건설산업연구원, 2016.
4. 최민수, 하자담보책임, 발주자 불공정을 해소해야, 국토매일, 2017.