

Vol. 17 / December 2025



RICON
FOCUS

FOCUS

건설기업 ESG 경영 정립 방향

- 아파트 하자담보책임을 중심으로 -

RICON
대한건설정책연구원

ESG 확산과 건설기업의 대응 현황

ESG 확산 동향

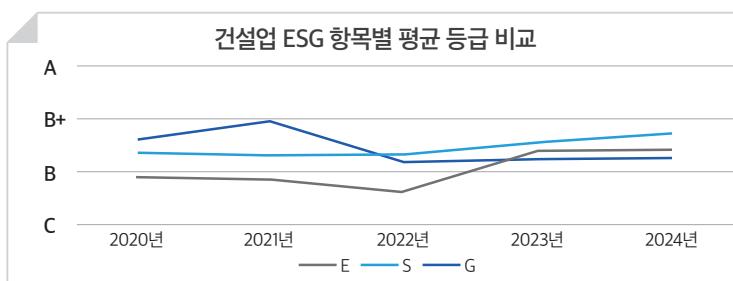
- ESG는 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)의 약어로 기업이 지속가능한 경영을 실현하기 위해 반드시 고려해야 할 비재무적 핵심 요소를 말함
 - 환경은 탄소감축·자원순환·친환경 제품 등 기후변화 대응, 사회는 노동·안전·고객 만족 등 사회적 책임, 지배구조는 주주·고객·협력사 등 투명한 경영을 의미
- 국제 사회에서는 ESG가 국제 공시제도와 투자 기준으로 제도화되었으며, 투자자 신뢰 회복, 기업 이미지 제고, 자본 유치 측면에서 기업의 생존과 직결되는 핵심 경영 규범으로 정착됨
 - 2006년 UN PRI(책임투자원칙) 발표를 계기로 TCFD(기후관련 재무공시), ISSB(국제지속가능성 공시기준), EU CSRD(지속가능보고 지침) 등 국제적 공시 기준이 도입되어 글로벌 기업의 공시 의무 확산
- 국내에서도 정부 주도로 ESG 가이드라인과 공시 제도가 마련되었으며, 공공조달·금융·산업정책 전반에 ESG 요소가 빠르게 확산되고 있음
 - 정부는 「K-ESG 가이드라인」을 발표하여 기업 자율진단 체계를 제시하고, 업종별·기업 규모별 가이드라인을 추가로 개발하여 변화하는 ESG 환경에 유연하게 대응하고 있는 상황

환경(E)		사회(S)				지배구조(G)	
대분류	중분류	대분류	중분류	대분류	중분류	대분류	중분류
리더십과 거버넌스 나. 전략 및 목표 다. 환경영향 내재화	가. 거버넌스	노동관행 가. 위험관리 나. 기후변화 나. 자원순환 다. 물/토양/생물다양성 라. 오염물질/화학물질 마. 친환경 공급망	리더십과 거버넌스 가. 전략과 방침 가. 공정하고 차별 없는 고용 나. 일과 생활의 균형지원 다. 건전한 노사관계 형성	지속가능한 소비 가. 소비자 권리 보호 거버넌스 나. 소비자 권리 침해 위험관리 다. 소비자와의 소통 라. 적극적이고 효과적인 피해보상 마. 지속가능한 소비진작	정보보호 및 개인정보보호 가. 안전보건 거버넌스 나. 안전보건 위험관리 가. 인권경영 거버넌스 나. 인권위험 관리	이사회 리더십 주주권 보호 감사 이해관계자 소통	가. 이사회 독립성 나. 이사회 다양성 및 전문성 다. 이사회 운영 라. 이사회 내 위원회 - 보상위원회 마. 이사회 내 위원회 - 사외이사후보추천위원회 바. 이사 보수 가. 주주의 권리 나. 주주환원 다. 소유구조
	나. 전략 및 목표		라. 근로자 역량 개발 및 지원				가. 감사기구구성 나. 감사기구운영 다. 회계투명성 라. 내부통제 및 리스크 관리
	다. 환경영향 내재화		마. 친환경 제품 및 서비스 가. 이해관계자 대응 나. 환경정보 공개		가. 공정운영 거버넌스 나. 공정운영 위험관리 다. 동반성장 기반확립 라. 공급망 위험관리		가. 정보공개
운영 및 성과 마. 친환경 공급망	직장내 안전보건 인권	지역사회참여 및 개발 가. 지역사회참여 거버넌스 나. 지역사회 위험관리 다. 지역사회참여 성과관리	이해관계자 소통 가. 이해관계자 소통	지역사회참여 및 개발 가. 지역사회참여 거버넌스 나. 지역사회 위험관리 다. 지역사회참여 성과관리			
이해관계자 소통 마. 친환경 공급망	공정운영 관행	지역사회참여 및 개발 가. 지역사회참여 거버넌스 나. 지역사회 위험관리 다. 지역사회참여 성과관리		지역사회참여 및 개발 가. 지역사회참여 거버넌스 나. 지역사회 위험관리 다. 지역사회참여 성과관리			

자료 : 한국 ESG 기준원

건설기업의 ESG 대응 현황

- 건설업은 발주자-수급인-하수급인의 (하)도급계약에 따라 수급인의 관리하에 하수급인이 인력·자재·장비 등을 활용해 공사를 수행하며, 이 과정에서 환경(E), 사회(S), 지배구조(G)의 다양한 요인이 발생하고 있음
 - 분진 등 반(反)환경적 특성(E), 발주자 만족 및 근로자 안전(S), 하도급사 관리(G) 등 다양한 ESG 요인 존재
- 그러나 건설업은 일부 대기업을 중심으로 제한적 범위에서만 ESG 경영을 강화하고 있음
 - 친환경 자재 및 공법(E), 근로자 안전 관리 및 고객만족 강화(S), 윤리경영 및 하도급사와의 상생협력(G) 등
- 한국ESG기준원에 따르면, 건설업의 ESG 경영은 환경(E)과 사회(S) 부문은 일부 개선되었으나, 지배구조(G) 부문은 오히려 하락하였고, 전체 ESG 평균 등급도 B+ 이하 수준으로 나타났음

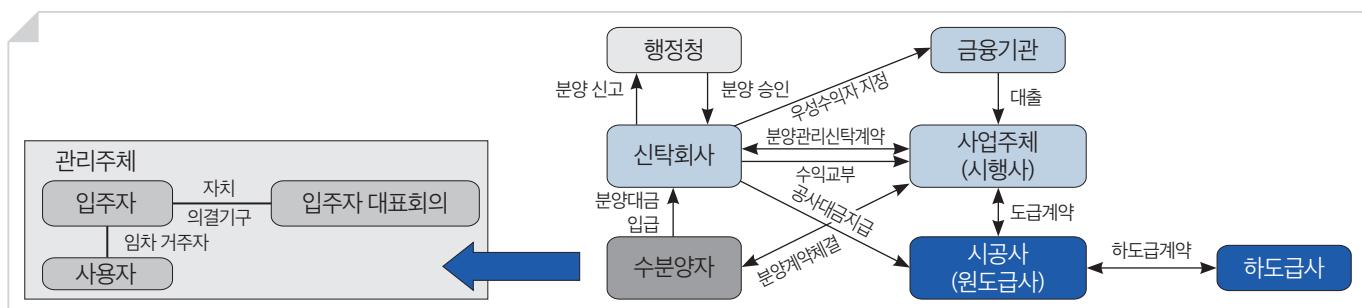
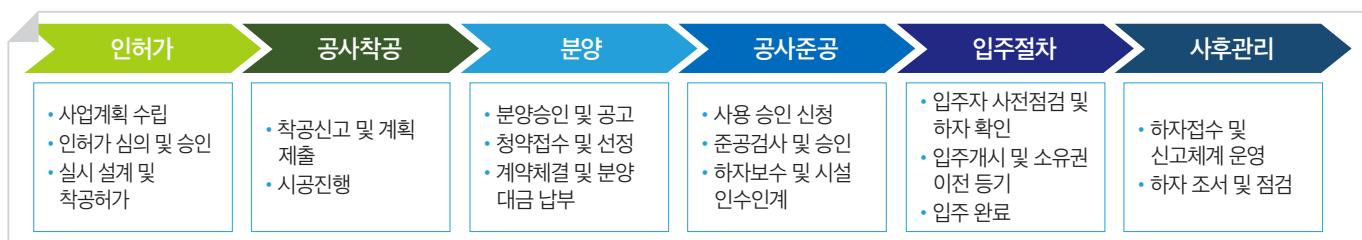


연도	E	S	G	등급	점수화
2020년	1.9	2.4	2.6	S	6
2021년	1.8	2.3	3.0	A+	5
2022년	1.6	2.3	2.2	A	4
2023년	2.4	2.6	2.2	B+	3
2024년	2.4	2.7	2.3	B	2

아파트 건설과 ESG 경영 요인

아파트 건설의 특징

- 우리나라에는 주택건설대지의 소유권을 확보하고 주택도시보증공사 등의 분양보증을 받은 경우 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있는 '선분양 제도'를 규정하고 있음(「주택공급에 관한 규칙」 제15조)
 - 아파트는 선분양 제도하에 ①인허가, ②착공, ③분양, ④준공, ⑤입주 ⑥사후관리의 절차로 공급
- 아파트는 사업주체(시행사)가 시공사와의 도급계약, 신탁사 및 금융기관과의 금융계약 등을 통하여 공급하고, 시공사는 하도급사와의 하도급계약을 통하여 건설하는 구조임
 - 아파트에 설계·시공에 따른 하자가 발생하는 경우 사업주체는 수분양자 및 입주자대표회에 대하여 최종 책임을 갖고, 시공사와의 협력을 통하여 하자보수 진행



아파트 건설과 ESG 요인

- 아파트 건설과 관련하여 에너지절약형 친환경 건설 의무화(E), 아파트 브랜드·공간 효율성·커뮤니티 시설 등 고객 만족(S), 리스크 관리를 위한 하도급사 관리 체계 구축(G) 등을 통하여 ESG 대응력을 높여가고 있음
- 다만 최근 아파트에서 기능 불량, 들뜸 및 탈락, 균열 등의 하자가 발생하면서, 입주자와의 하자보수 이행 여부 및 하도급사에 대한 책임 전가에 따른 각종 분쟁으로 ESG 경영을 위협하고 있음
 - 하자는 설계, 공사(자재, 시공), 유지관리 등 복잡·다양한 요인에 따라 발생하며, 완공 이후에는 정확한 원인을 규명하기 어려운 한계가 존재
- 그럼에도 일부 대형 시공사의 경우 아파트 하자 관련 ESG 경영을 실천하기 위하여 건축비에서 자체 입주지원센터 (CS센터) 비용을 책정·운영하면서 고객 만족(S)과 하도급사 부담을 경감(G)하고 있음

구분	주체	세부항목예시	설명
토지비(약 23.1%)	사업주체 및 신탁사	대지 매입비, 지분 계산	아파트 부지 확보 비용
건축비(약 56.3%)	시공사	자재·노무·경비, 외주비, 간접공사비(CSB), 산안비) 등	실제 건설 투입되는 모든 직접/간접비 등
가산비(약 13.7%)		설계·감리비, 인허가비, 금융비, 흥보비 등	부대비용과 기타 모든 비용
일반관리비(약 5.2%)	사업주체 및 시공사	본사관리비, 영업비, 하자보수비 등	회사 운영, 하자보수 등 관리 관련 비용
이윤(약 1.7%)		사업주체 및 시공사의 영업이익	수익

주: 2023 SH 공사 분양원가 사례를 통해 재구성한 비율

아파트 시공사 공개제도 및 하자담보책임 유형

아파트 시공사 공개제도

- 최근 정부가 발표한 '공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개' 결과 최근 5년간 하자판정 비율이 높은 상위 20개 건설사는 공동주택을 300세대 미만으로 건설한 중소규모 건설기업인 것으로 나타났음
 - 공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개는 입주자 권리 강화, 아파트 품질 개선 유도, 분쟁 예방 등 목적
 - 하자심사·분쟁조정위원회에 신청된 공동주택 하자 처리 현황과 하자판정 결과를 바탕으로 상위 명단 공개

<최근 5년간 하자 판정서 교부 및 판정 건수>			
(단위: 건)			
연도	구분	판정서 교부 건수	하자 판정 건수 (비율)
2020	하자심사	2,627	1,302 (49.6%)
	재심의	13	9 (69.2%)
	소계	2,640	1,311 (49.7%)
2021	하자심사	2,785	1,897 (68.1%)
	재심의	35	30 (85.7%)
	소계	2,820	1,927 (68.3%)
2022	하자심사	1,591	1,147 (72.1%)
	재심의	37	24 (64.9%)
	소계	1,628	1,171 (71.9%)
2023	하자심사	2,084	1,564 (75%)
	재심의	26	20 (76.9%)
	소계	2,110	1,584 (75.1%)
2024	하자심사	1,774	1,399 (78.9%)
	재심의	45	35 (77.8%)
	소계	1,819	1,434 (78.8%)
2025. 8.	하자심사	1,144	793 (69.3%)
	재심의	13	8 (61.5%)
	소계	1,157	801 (69.2%)
합계		12,174	8,229 (67.6%)

주: 음영 표시는 5년간 하자판정 건수 상위 20개 건설사에 포함된 건설사

자료: 국토교통부 보도자료, "25년 하반기 공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개", 2025. 10. 20.

- 하자판정 비율이 높은 시공사는 수분양자 입주 이후 하자 및 하자보수 이행 여부를 두고 입주자대표회의와 분쟁이 발생하고, 동시에 하도급사와 책임 소재를 두고 후속적인 분쟁이 발생할 개연성이 높다고 할 수 있음

아파트 하자담보책임 유형

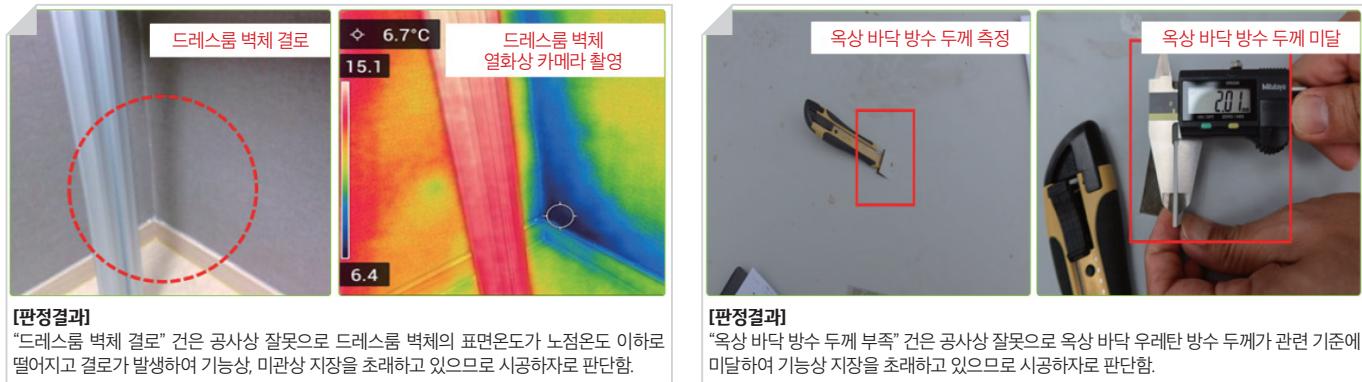
- 아파트 하자담보책임은 「공동주택관리법」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 크게 하자보수와 손해배상으로 나뉘고, 손해배상은 다시 하자보수에 갈음하는 손해배상 등으로 구분됨
 - 손해배상은 하자의 중요성, 보수비용의 과다성 여부에 따라 하자보수와 함께 손해배상, 하자보수에 갈음하는 손해배상, 하자로 인하여 입은 손해배상으로 세분화 가능
- 하자보수는 입주자의 요청에 따른 시공사의 대응, 하자심사·분쟁조정위원회의 하자판정에 따라 이루어짐
 - 대부분 사업주체(시행사) 및 시공사의 지시에 따라 하도급사의 하자보수 시행
 - 일부 대기업의 경우 입주지원센터(CS센터)를 통하여 자체 하자보수 및 손해배상 시행
- 하자보수에 갈음하는 손해배상은 입주자대표회의가 시공사를 상대로 법원에 민사소송을 제기하여 승소하는 경우 공용부분 및 전유 부분으로 구분하여 손해배상액(판결금)이 지급됨
 - 원고는 입주자대표회의이며, 구분소유자들로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상채권을 양수하여 진행
 - 피고는 사업주체(시행사), 시공사(건설회사) 및 보증기관이며, 일부 하도급사가 보조참가인으로 참가

순번	건설사	하자판정 받은 단지 세대수* (세대)	하자심사 접수(건)		심사 결과 하자판정 건수(건)		세대수 대비 하자 판정 비율(%)
			사건수	세부 하자수	사건수	세부 하자수	
1	지 우종합건설(주)	5	49	170	39	133	2,660.0
2	삼도종합건설(주)	8	30	279	19	143	1,787.5
3	(주)지향종합건설	16	87	354	76	269	1,681.3
4	혜성종합건설(주)	9	114	247	40	117	1,300.0
5	(주)백운종합건설	24	142	296	72	178	741.7
6	(주)더엔대광종합건설	15	118	395	79	108	720.0
7	계림종합건설(주)	16	49	129	40	99	618.8
8	지브리종합건설	32	24	197	23	167	521.9
9	라임종합건설(주)	28	84	303	68	127	453.6
10	동연종합건설(주)	80	161	498	109	273	341.3
11	이에스종합건설(주)	41	60	213	40	120	292.7
12	(주)예담종합건설	51	104	297	55	116	227.5
13	동복건설(주)	57	48	198	32	121	212.3
14	(유)신호건설산업	96	101	284	96	197	205.2
15	(주)지향건설	51	75	252	52	103	202.0
16	미림건설(주)	55	79	208	45	97	176.4
17	(주)시인건설	68	271	977	59	116	170.6
18	(주)대승	252	283	405	243	250	99.2
19	재현건설산업(주)	95 [†]	121 [†]	132 [†]	90 [†]	92 [†]	96.8
20	대양종합건설(주)	131	35	162	19	109	83.2

아파트 하자담보책임 분쟁 사례

입주자 분쟁 사례

- 입주자 분쟁은 입주자대표회의와 시공사(수급인)의 하자 분쟁으로서, 아파트 하자담보책임과 관련한 분쟁이 발생하는 경우 하자심사·분쟁조정위원회의 조정 또는 법원 소송으로 해결하고 있음
 - 분쟁의 내용은 하자 여부, 하자담보책임 기간, 하자보수와 함께 청구하는 손해배상 인정 범위 등



자료: 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회(2024), 하자심사 분쟁조정 사례집

- 하자심사·분쟁조정위원회 및 법원은 「공동주택관리법」 등 관련 법리, 하자 사례 및 판례, 감정인 등 전문가의 의견을 청취하여 하자보수, 판결금 등에 있어 입주자대표회의를 두텁게 보호하고 있음
- 다만, 하자소송은 민사소송의 유형으로서 약 2~3년 소요되며, 소송이 종료되는 기간 동안 사업주체 및 시공사로부터 하자보수를 받지 못하기 때문에 아파트의 안전하고 효율적인 관리가 어려운 문제가 있음

• 입주자대표회의는 건축에 관한 전문가가 아니기 때문에 공동주택에 발생한 모든 하자를 특정하고 그 구체적인 내용을 밝혀 하자보수청구권을 행사할 것을 요구하는 것은 합리성이 없다고 할 것으로 입주자대표회의가 사업주체에게 이미 발생한 전반적인 하자를 지적하고 그 대책을 요구하였다면 각 하자 부분에 대한 포괄적인 권리행사를 한 것으로 봄이 상당하다고 할 것이다(대법원 2007. 1. 26 선고 2002다73333 판결).

하도급사 분쟁 사례

- 하도급사 분쟁은 시공사 간(수급인과 하수급인)의 하자 분쟁으로서, 수급인이 입주자 분쟁에 따른 하자보수 또는 판결금을 지급하는 경우 그 비용을 하도급사에게 구상하기 위하여 법원 소송으로 해결하고 있음
 - 분쟁의 내용은 수급인이 제공한 재료 또는 지시에 따른 하자 여부, 선행공종 하자, 책임 제한 등이 대표적
- 법원은 입주자 분쟁에 따른 소송(선행 소송) 관련 하자 여부 및 책임 제한 등 하자담보책임의 법리를 하도급사에게 동일하게 적용하면서 수급인의 구상권 청구를 일부 인정하고 있음
- 다만, 대부분 하도급사는 입주자 분쟁 시 수급인의 지시에 따른 대응 미흡, 하자 원인 규명의 구조적 한계, 수급인과의 거래 단절 우려, 소송 대응 여력 부족 등으로 불합리하게 책임을 지고 있는 상황임

• 원고가 제공한 자재의 불량이나 아파트 입주자들의 사용·관리상 잘못으로 인하여 하자가 확대되었을 가능성을 배제할 수 없는 점…피고 하수급업체들의 공사 시행에 대한 관리·감독을 게을리한 것도 이 사건 공사 하자의 일부 원인이 되었다고 볼 여지가 있는 점 등에 비추어 보면, 위 피고들의 책임범위를 선행소송 화해권고결정에서 정한 손해배상액의 70%로 제한함이 상당하다(서울중앙지방법원 2022. 5. 20. 선고 2020가단5093464 판결).

• 하자보수에 같음하는 손해배상액 산정의 기준이 된 단가는 이 사건 하도급계약에서 정해진 단가보다 훨씬 높게 책정된 것으로 보인다(대구지방법원 2024. 4. 23 선고 2021가합210007 판결).

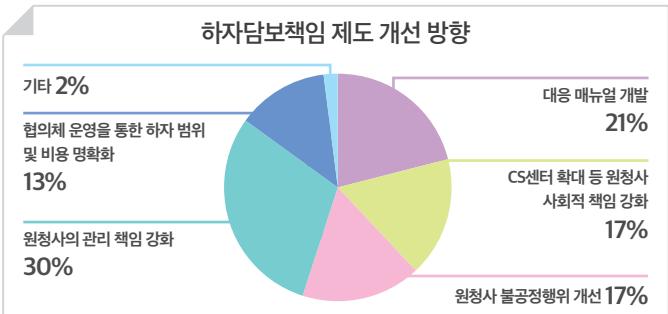
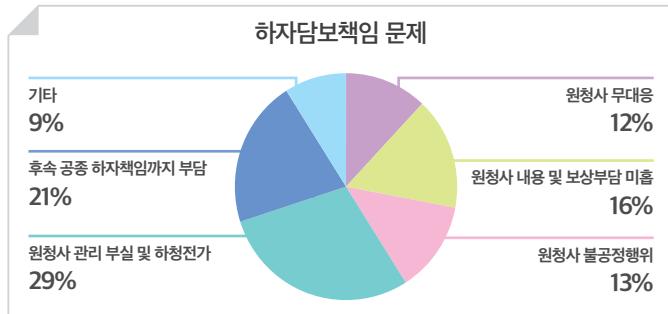
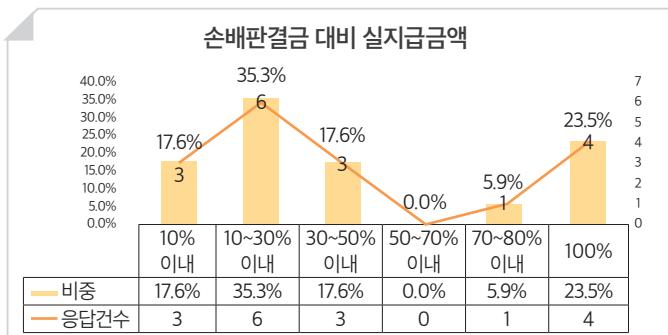
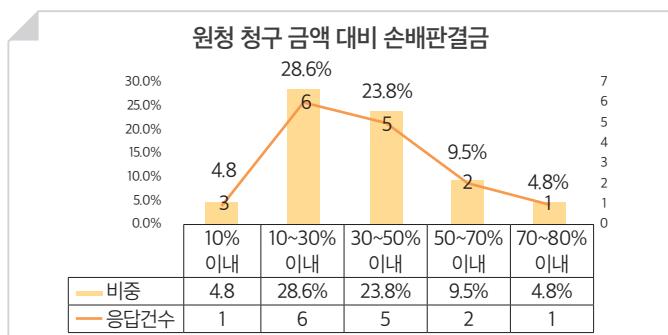
아파트 하자담보책임 처리 및 인식 실태

실태조사 개요

- (조사대상) 철근콘크리트 공사는 아파트 구조체의 핵심이자 주요 하자의 근원이 되므로, 이를 담당하는 철근콘크리트 전문건설업체(29개사)를 대상으로 하자담보책임 인식 및 실태조사를 실시함
- (조사방식) 2025년 6월 한달 간 대한전문건설협회 중앙회와 철근콘크리트공사협의회를 통해 진행함

하자담보책임 실태조사 결과

- 조사 결과, 원청사의 관리 부실 및 책임 전가(29%), 후속 공종 하자책임 부담(21%)이 가장 큰 문제로 지적되었으며, 순수 하자 외 마감·2차 피해까지 부담 요구(34~36%) 사례도 과반에 달하는 것으로 나타났음
- 원청사는 하도급사를 대상으로 구상금 청구소송을 제기하고 있으며, 이 경우 구상금 지급액이 10% 이내(17.6%), 10~30%(35.3%), 전액부담(23.5%) 사례도 나타나면서 불공정한 하자책임구조로 나타나고 있음
- 하도급사는 이러한 불합리한 요구를 '거래단절 우려 및 수주기회 보장'(41%)을 위해 수용하는 경우가 많아, 하도급계약 현실 및 공정거래(G) 측면에서 구조적 종속 관계가 확인됨
- 일부 대기업(GS건설, 삼성물산 등)은 사전 협의 및 자체 해결 절차로 해결하고 있는바, 이는 입주자 및 하도급사 관련 ESG의 사회(S)-지배구조(G) 부문에서 긍정적 모범사례로 평가할 수 있음
 - 개선방안으로는 원청 관리책임 강화(30%), 대응 매뉴얼 마련(21%), CS센터 확대·사회적 책임 강화(17%), 불공정행위 개선(17%)이 제시됨
- 하자담보책임 실태조사 결과는 하자담보책임이 단순한 아파트 품질·관리의 범위를 넘어, 건설기업(원청사)의 입주자 및 하도급사 관련 ESG 경영의 핵심 요인임을 보여줌
 - 즉, 입주자 만족도 제고(S), 하자담보책임의 공정한 책임분담 및 투명한 하자관리(G)는 기업 신뢰와 지속가능성을 결정짓는 주요 지표이며, 향후 건설기업 ESG 경영 확대의 기반으로 제도화될 필요



건설기업 ESG 경영 확대를 위한 하자담보책임 정립 방향

ESG 관련 하자담보책임 평가 반영 필요성

- 아파트 하자담보책임은 결함을 의미하는 것으로써, 주거권, 재산권, 기업 경쟁력으로 이어질 수 있기 때문에 건설기업(수급인)은 분쟁의 대상이 아닌 ESG 경영으로 접근할 필요가 있음
 - 특히, 아파트의 경우 국민이 가장 선호하는 주거 형태이고 가구의 자산 가운데 가장 높은 비중을 차지하고 있으나, 각종 사건 사고로 인하여 기업의 경쟁력을 저하시키는 요인으로 작용
- 그러나 현재 건설업 관련 ESG 평가 기준에서는 아파트 등 시설물의 하자담보책임 관련 지표는 없는 실정이며, ESG 경영 강화를 위한 별도의 인센티브도 없는 상황임
 - 현재 '공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개'와 같은 징벌적 성격의 제재만 존재

아파트 하자담보책임 ESG 경영 확대 방안

- 건설기업의 ESG 경영 확대를 위하여 아파트 하자담보책임 관련 지표를 개발할 필요가 있으며, 경영 지표는 하자 발생 시 시공사(수급인)의 입주자 및 하도급사 분쟁 최소화로 마련할 필요가 있음
 - 한국ESG기준원 등에서 하자담보책임 관련 평가 항목을 개발하고, 향후 법률 및 지방자치단체의 "환경·사회·투명 경영(ESG) 활성화에 관한 조례" 등에서 법제화 필요
 - 더불어민주당은 제21대 대통령선거에서 "기업의 ESG 도입 및 확산 지원법" 제정 및 ESG 평가 우수기업에 대한 정부의 재정적·행정적 지원을 공약으로 발표

<표> 하자담보책임 관련 ESG 평가항목(예시)

ESG 항목	세부 지표 항목(신설)	설명
사회(S)	하자담보책임 관련 고객응대 및 만족도 제고	<ul style="list-style-type: none"> • 입주지원센터(CS센터) 운영 - 운영기간 - 공사 담당자와 CS 센터 담당자의 연계
지배구조 (G)	하자담보책임 관련 하도급사와의 공정한 분담 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 하도급사 하자 예방 및 판정 매뉴얼 마련 - 하자담보책임 관련 원·하수급인 협의체 구성 - 공종별 하자담보책임 범위 및 판단 기준 마련

- 아파트 하자담보책임과 관련한 ESG 경영 지표를 충족한 건설기업은 항목별로 각각 인센티브를 부여하고, (가칭)공동주택 하자보수 대응 모범 건설사 명단을 공개함으로써 확대할 필요가 있음
 - 입주지원센터(CS센터) 운영 비용에 대한 「조세특례제한법」상 법인세 세액공제 항목 신설
 - "하도급법"상 하도급거래모범업체 선정에 따른 하도급거래 직권조사 면제 및 벌점 경감 등 인센티브 부여
 - (가칭)공동주택 하자보수 대응 모범 건설사 명단 공개 및 하자관리 우수 건설기업 인증제 도입 확대

<표> 하자담보책임 관련 ESG 경영에 따른 인센티브 세부 내용

인센티브 내용	근거 법률	비고
사업주체 또는 시공사(수급인)의 입주지원센터 운영 비용에 대한 법인세 세액 공제	조세특례제한법	LH공사 등 사업주체 포함
"하도급법"상 하도급거래모범업체 선정	하도급거래 모범업체 선정 가이드라인	하도급거래 직권조사 면제 및 하도급 벌점 경감 등
공동주택 하자보수 대응 모범 건설사 명단 공개	-	하자관리 우수 건설기업 인증제 도입



RICON FOCUS
Vol. 17 / December 2025

RICON
대한건설정책연구원

발 행 일 2025. 12.
발 행 인 김희수
발행위원 홍성진, 박승국, 이지아
발 행 처 대한건설정책연구원
07071 서울시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)
TEL : 02-3284-2600 FAX : 02-3284-2620
등 록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)