

■ 법률 논단 ■

[건설부동산] 개정 집합건물법의 주요 내용



(법무법인 지평지성 정원 변호사)

개정 집합건물법 시행

개정 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(법률 제11555호, 2012. 12. 18. 일 부개정, 이하 '집합건물법')이 오는 6월 19일부터 시행됩니다. 시행일까지 두 달 이 채 남지 않았습니다. 집합건물법은 1984년 제정 후 일곱 차례 개정되었는데 이번 개정은 상가 건물의 점포에 대해 구분소유권 성립을 인정한 2003년 7월 18일 개정 후 가장 큰 폭의 개정입니다 (표 1 : 집합건물법 주요 개정 연혁 참조).

| 제정·개정일 | 공포번호 | 시행일 | 주요 내용 |
|---------------|--------|---------------|--|
| 1984. 4. 10. | 제3725호 | 1985. 4. 11. | 집합건물법 제정 법률 |
| 2003. 7. 18. | 제6925호 | 2004. 1. 19. | 상가 등 구분된 점포가 구분소유권의 객체가 될 수 있도록 정함(제1조의2 신설) |
| 2005. 5. 26. | 제7502호 | 2005. 5. 26. | 공동주택의 하자담보책임에 관해서는 주택법이 우선 하도록 정한 주택법 개정 내용을 반영해 부칙 제6조를 개정 |
| 2008. 12. 26. | 제9172호 | 2008. 12. 26. | 휴양콘도미니엄 리모델링이 용이하도록 공용부분 변경요건을 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 집회 결의 또는 서면합의로 완화(일반 집합건물은 각 4분의 3 이상의 집회결의 또는 각 5분의 4 이상의 서면합의가 필요함) |

개정 집합건물법의 주요 내용

이번 개정법률의 주요 내용은 다음과 같습니다.

■ 하자담보책임의 범위 및 책임기간 개선(제2조의2 및 제9조의2 신설)

- ▷ 공동주택의 하자담보책임 등에 관하여 집합건물법의 적용을 배제하던 조항을 삭제하고 집합건물법이 우선적으로 적용되도록 규정(제2조의2 신설)
- ▷ 하자담보책임기간을 건물의 주요구조부와 지반공사 하자의 경우 10년, 그 밖의 하자는 5년의 범위에서 대통령령이 정하도록 규정(제9조의2 신설)

■ 구분소유자에 대한 시공자의 법정 담보책임 인정(제9조 개정)

- ▷ 분양자(시행사) 뿐 아니라 시공자도 구분소유자에게 직접 담보책임을 부담하도록 정함
- ▷ 다만 시공자가 부담하는 담보책임은 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임의 범위 내로 한정되며, 담보책임 중 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산신청, 해산, 무자력 등의 사유가 있을 때에만 구분소유자가 시공자에게 직접 책임을 물을 수 있도록 정함

■ 임차인 등에게 공용부분 관리 등에 관한 의결권 부여(제16조 제2항, 제24조 제4항 및 제26조의3 제2항 신설)

- ▷ 집합건물의 소유자가 아닌 임차인도 공용부분의 관리, 관리인이나 관리위원회 위원 선임에 관한 관리단집회에 참석하여 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있도록 함

■ 전자투표제 도입(제38조 및 제41조 개정)

- ▷ 인터넷 등을 활용한 전자적 투표방식으로도 관리단집회의 결의를 할 수 있도록 함으로써 집회 참석에 따른 불편을 덜어주어 관리단집회가 활성화되도록 함

■ 집합건물분쟁조정위원회 설치(제52조의2부터 제52조의10 신설)

- ▷ 집합건물에 관한 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 제도로써 집합건물분쟁조정제도를 도입하고, 분쟁조정위원회를 설치하도록 함

개정 집합건물법에서 위임한 사항을 구체적으로 정하기 위해 기존 「집합건물의소유및관리에관한법률 제1조의2제1항의경계표지및건물번호표지에관한규정」의 제명을 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」으로 바꾸고 담보책임기간 등에 관해 규정을 마련했습니다(입법예고기간이 끝난 상태로 곧 의결되어 개정 집합건물법의 시행일에 맞추어 같이 시행될 것으로 예정되어 있습니다). 이번 개정 내용 중 일부를 좀 더 구체적으로 살펴겠습니다.

담보책임의 범위 및 기간

먼저 공동주택의 담보책임에 관하여 주택법 뿐 아니라 집합건물법이 적용됩니다. 개정 집합건물법은 “집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 않는 범위에서 효력이 있다”고 정해(제2조의2) 공동주택인 집합건물에 대하여 집합건물법이 우선적으로 적용되도록 했습니다.

개정 전에는 공동주택의 경우 주택법이 적용되어 보, 바닥, 지붕의 경우 담보책임기간이 5년인 반면 집합건물법이 적용되는 일반 오피스텔이나 상가는 담보책임기간이 10년이라서 공동주택이 일반 오피스텔이나 상가보다 오히려 단기의 담보책임기간이 적용되는 형평 문제가 있었는데 이번 개정으로 집합건물의 담보책임기간이 동일하게 되었습니다.

한편 과거 집합건물법에서 민법을 준용함으로써 부위와 관계 없이 일률적으로 10년의 제척기간이 인정되는 불합리를 시정하기 위해 건축물의 주요구조부 및 지반공사의 하자는 10년, 그 외의 하자는 5년의 범위 내에서 대통령령이 정하는 기간으로 세분해 규정하도록 했습니다. 집합건물법 시행령(안)이 정하고 있는 하자담보책임기간은 다음과 같습니다[시행령(안) 제5조 제1항].

| 하자 부위 | 담보책임기간 |
|---|--------|
| 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사 및 지붕·방수공사의 하자 등 건물의 구조상 안전상 하자 | 5년 |
| 건축법 제2조제1항제4호에 따른 건축설비공사, 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자 | 3년 |
| 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 | 2년 |
| 하자담보책임 기산일 전 발생한 하자 | 5년 |

주택법이 정하고 있는 담보책임기간과 상당한 차이를 보이고 있어 개정 집합건물법 시행으로 담보책임기간이 일부 상향될 것으로 보입니다. 현행 주택법 시행령에 의하면 기둥과 내력벽은 10년, 보·바닥 및 지붕은 5년의 담보책임기간을 정하고 있으며, 시설공사별로는 1년에서 4년까지로 세분해 담보책임기간을 정하고 있습니다. 예를 들어 대지조성공사의 경우 토공사, 석축공사, 옹벽공사, 배수공사는 2년, 포장공사는 3년의 담보책임기간을 정하고 있는데 집합건물법은 대지조성공사의 경우 일률적으로 5년의 담보책임기간을 정하고 있어 주택법보다 장기간 책임을 부담하게 됩니다.

이러한 점을 고려할 때 집합건물법 상 담보책임의 일부는 하자보수보증서의 보증범위에서는 제외될 수 있어 실무상 문제가 발생할 수 있다고 생각합니다. 주택법에 근거를 두고 있는 하자보수보증서는 주택법 상 하자담보책임기간에 한해 책임을 부담하는 내용으로 되어 있기 때문에 별도의 입법이 없는 한 집합건물법의 하자담보책임 전체를 커버할 수는 없는 것입니다.

담보책임기간의 기산점

과거 집합건물법의 담보책임은 민법을 준용했기 때문에 건물을 인도받은 시점부터 기산했습니다. 그런데 건물의 인도시점을 언제로 볼 것인지(개별 수분양자가 인도를 받은 시점으로 볼 것인지, 건물의 사용승인일로 볼 것인지) 다툼이 있었습니다. 개정 집합건물법은 이에 관해 명확한 규정을 마련했습니다. 즉, 전유부분은 구분소유자에게 인도한 날, 공용부분은 사용검사일(임시사용승인을 받은 경우는 임시사용승인일, 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일 또는 건축법에 따른 사용승인일)부터 기산한다고 정했습니다(제9조의2 제3항). 일반적인 경우는 위 기산점에 큰 차이가 없겠지만 미분양아파트의 경우처럼 사용검사일과 구분소유자가 인도받은 날 사이에 상당한 시간적 차이가 있는 사안에서는 위 규정이 큰 의미를 가질 수 있습니다.

시공자의 하자담보책임 인정

기존 법리에 의하면 구분소유자는 집합건물의 하자에 대하여 분양자에게만 직접 담보책임을 물을 수 있고 시공자에 대하여는 채권자대위권을 행사하는 방식으로만 권리행사를 할 수 있었습니다. 물론 주택법의 적용을 받는 공동주택의 경우 시공자도 하자담보책임을 부담하고(주택법 제46조 제1항), 내력주조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임을 부담했습니다(제46조 제3항).

그런데 이번 개정법률은 구분소유자가 집합건물의 시공자에 대하여도 직접 담보책임을 물을 수 있도록 정한 것입니다. 다만 세부적인 내용을 살펴보면 시공자의 책임은 분양자의 책임을 보충하는 2차적, 보충적 책임으로 규정되어 있습니다.

우선 시공자의 책임 내용은 시공자가 분양자에게 부담하는 책임의 범위를 넘지 않습니다(제9조 제2항). 아울러 하자보수에 갈음하는 손해배상책임은 기존의 채권자대위권 법리에 따른 법률관계와 큰 차이가 없도록 분양자가 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 구분소유자가 시공자에게 직접 책임지도록 정했습니다(제9조 제3항). 이러한 내용을 보면 실무상 가장 많은 분쟁이 발생하고 있는 공동주택의 영역에서는 과거와 별다른 차이는 없다고 볼 수 있습니다. 공동주택의 경우 시공자는 이미 채권자대위법리에 근거해 구분소유자에게 손해배상책임을 부담하고 있었기 때문입니다. 다만 책임기간은 상당 기간 늘어나는 효과가 발생할 것입니다. 즉 현재 공동주택의 구분소유자가 채권자대위권을 행사해 시공자에게 손해배상책임을 추급할 경우 해당 손해배상채권의 소멸시효는 5년입니다. 피대위채권은 분양자와 시공자의 도급계약에 따른 손해배상채권인데 상사채권으로 5년의 소멸시효가 적용되기 때문입니다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2009다25111 판결 등). 하지만 집합건물법에서 시공자의 담보책임을 직접 규정함으로써 구분소유자가 시공자에 대해 행사하는 하자보수에 갈음하는 손해배상채권은 이른바 법정채권(法定債權)이 되므로 10년의 소멸시효가 적용될 것으로 보입니다.

끝으로 개정 법률은 오는 6월 19일부터 시행되지만 하자담보책임에 관해서는 시행일 후 분양된 건물부터 적용된다는 점도 함께 확인해 두시기 바랍니다.