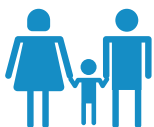


소규모 주택의 체계적 품질관리를 위한 정책토론회



발표자료집

2017.10.31.화
14:00 - 16:30

포스트타워 21층
스카이홀

진행순서

사회 이규철 건축도시공간연구소 부연구위원

구분	시간		내용
개회사	14:00~14:05	5'	제해성 국가건축정책위원회 위원장
주제발표	14:05~14:45	20'	[발표 1] 소규모 주택 품질관리의 현황 및 제도 개선 방안 성은영 건축도시공간연구소 부연구위원
		20'	[발표 2] 소규모 주택 하자보수 보증제도 제안 김찬호 지역미래연구소 소장
휴식	14:45~15:00	15'	
토론	15:00~16:30	90'	[좌장] 윤혁경 국가건축정책위원회 정책조정분과위원장 [토론자] 권영선 주택산업연구원 책임연구원 박준승 대한건축사협회 법제위원회 자문위원 오성훈 건축도시공간연구소 선임연구위원 전영철 한국건축정책학회 부회장 홍경구 단국대학교 건축학과 교수
폐회	16:30~		



주제발표 01

소규모 주택 품질관리의 현황 및 제도 개선 방안
성은영 건축도시공간연구소 부연구위원

1

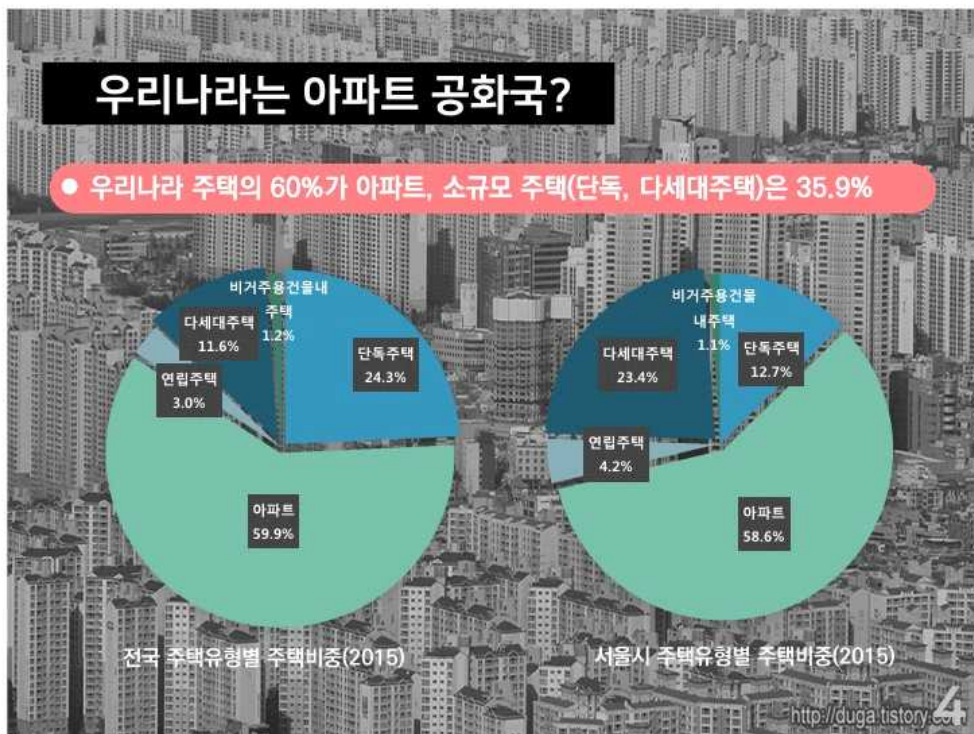
소규모 주택의 품질관리 현황 및 제도 개선 방안



건축도시공간연구소 / 성은영 부연구위원

(auri

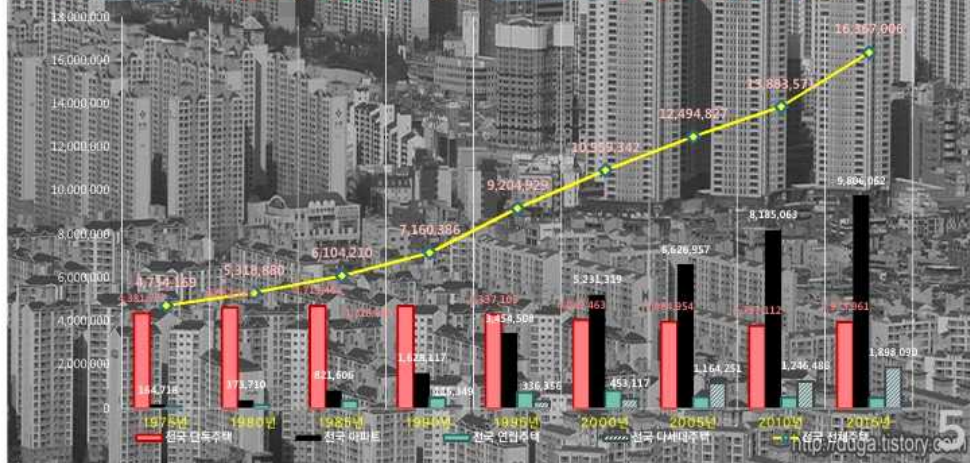
1. 소규모 주택의 건축과 수요 현황
2. 소규모 주택의 품질관리 현황
3. 소규모 주택의 품질관리 제고 방향
4. 소규모 주택의 품질관리 제도 개선 방안



우리나라는 아파트 공화국?

- 40년간, 주택 재고 245.7%, 1,163만 호 증가 (아파트가 주택공급의 견인차)

- 아파트 964만호, 5.853% 증가, 단독주택 41만호, 0.3% 감소



아파트와 소규모 주택 공존

- 우리나라 주택의 36%는 소규모 주택, 비수도권 주택은 약 40%가 소규모 주택

- 아파트가 980만호이지만 소규모 주택 역시 약 500만호의 재고

구분	총 주택수 (호)	단독주택	아파트	연립주택	다세대	비거주용 건물내주택
전국	16,367,006	3,973,961	9,806,062	485,349	1,898,090	203,544
	100.0%	24.3%	59.9%	3.0%	11.6%	1.2%
수도권	2,793,244	355,039	1,636,896	117,235	654,372	29,702
	100.0%	12.7%	58.6%	4.2%	23.4%	1.1%
	942,244	102,914	577,346	21,589	232,346	8,049
	100.0%	10.9%	61.3%	2.3%	24.7%	0.9%
	3,693,557	498,250	2,502,091	121,960	538,971	32,285
	100.0%	13.5%	67.7%	3.3%	14.6%	0.9%
비수도권	8,937,961	3,017,758	5,089,729	224,565	472,401	133,508
	100.0%	33.8%	56.9%	2.5%	5.3%	1.5%

자료: 인구주택총조사, 2015, 통계청

소규모 주택의 재고와 수요

- 소규모 주택 : 주택용도의 1개동 연면적 660㎡ 이하 건축법에 의한 개별 건축

건축법 제10조에 의한 단독주택 중 **단독주택, 다가구 주택, 공동주택** 중 **다세대 주택**

- 단독주택 : 한 세대 또는 개인 구성원의 독립된 주거 가능한 구조의 건축물

- 다가구주택 : 3개층 이하(지하주차장 제외), 1개동 바닥면적 660㎡ 이하, 19세대이하

- 다세대주택 : 주택 용도 4개층 이하(지하주차장 제외), 1개동 바닥면적 660㎡ 이하

주택

단독주택

공동주택

단독주택, 다가구주택

다세대주택

소규모주택 : 건축법

연립주택,
아파트
주택법

7

소규모 주택의 재고와 수요

- 소규모 주택의 재고 현황

- 단독주택의 약 48.4%는 건축 후 30년 이상 경과한 노후 주택
- 도시 내 노후한 단독주택의 대부분은 소규모 대지에 소형 주택으로 지어진 협소고밀 주택
- 단독주택을 포함한 소규모 주택의 주택 환경 개선을 위한 리모델링 및 재건축이 필요

주택유형별 노후도

주택의 종류별	주택 개	10년 미만	10~20년	20년~30년 미만	30년~40년 미만	40년~50년 미만	50년 이상
계	16,367,006	4,053,606	5,149,846	4,494,328	1,440,791	501,512	726,923
	100.0%	24.8%	31.5%	27.5%	8.8%	3.1%	4.4%
단독주택	3,973,961	492,963	647,404	913,756	500,000	110,000	310,000
	100.0%	12.4%	16.3%	23.0%	12.6%	2.8%	7.8%
다가구주택	1,898,090	200,000	200,000	200,000	53,299	4,409	192
	100.0%	10.6%	10.6%	10.6%	2.8%	0.2%	0.0%
아파트	9,806,062	2,881,046	3,059,642	2,785,806	467,054	30,448	2,046
	100.0%	29.4%	31.3%	28.4%	4.8%	0.3%	0.0%
연립주택	485,349	70,414	111,708	160,234	138,229	4,532	232
	100.0%	14.5%	23.0%	33.0%	28.5%	0.9%	0.0%
비거주용 건물내 주택	203,544	30,834	51,396	72,367	32,167	10,487	6,293
	100.0%	15.1%	25.3%	35.6%	15.8%	5.2%	3.1%

자료 : 주택총조사(2015) 통계청

8

소규모 주택의 수요

● 소규모 주택 거주자는 아파트보다 주거환경에 불만족

- 소규모 주택의 주택에 대한 불만족도 23%는 아파트 6%에 비하여 매우 높음
- 주거환경에 대한 전반적인 만족도의 매우 큰 격차

주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

구분	단독주택		다세대		아파트		연립	
	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족
계	6,738,920 (100.0)		1,706,188 (100.0)		9,196,769 (100.0)		426,835 (100.0)	
주택에 대한 전반적인 만족도	1,552,910 (23.0%)	5,186,010 (77.0)	395,558 (23.2)	1,310,630 (76.8)	548,542 (5.9%)	8,648,227 (94.0)	93,477 (21.9)	333,358 (78.1)
주거환경에 대한 전반적인 만족도	1,567,782 (23.3)	5,171,138 (76.7)	338,228 (19.8)	1,367,960 (80.2)	940,070 (10.2)	8,256,699 (89.8)	81,146 (19.0)	345,689 (81.0)

자료: 국토교통부, "2016년 주거실태조사통계표", 표 7번으로 작성

주: 주택유형 중에서 다가구주택은 단독주택, 주택이외의 가구는 제외하였음. 보통의 응답은 만족으로 처리



소규모 주택의 수요

● 소규모 주택의 신축 시장수요 지속적 증가

- 최근 10년간 단독주택을 포함한 소규모 주택 시장 규모는 지속적으로 증가
- 다세대 주택은 계속해서 수요 증가(2016년에는 2007년 대비 5배 가량 증가)

최근 10년 간 주택유형별 인허가 실적(2007~2016)

주택종류	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
합계	628,504	449,790	460,540	496,812	706,423	716,563	556,333	622,556	885,394	848,731
단독주택	38,851	40,057	40,743	44,703	49,903	51,232	51,724	57,493	68,701	75,673
다가구주택	85,311	92,115	92,675	127,740	180,023	149,702	134,252	124,791	139,658	143,778
다세대주택	23,184	50,421	24,513	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481
연립주택	4,696	4,044	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816

자료: 주택건설실적신고, 국토교통부 통계누리(<http://stat.mol.go.kr/>)



소규모 주택의 수요

● 거주 희망 주택 유형으로 단독주택에 대한 상대적 선호

- 소규모 주택 중 단독주택에 대한 거주 희망수요가 가장 높음
- 현재 아파트 거주자를 제외하고 단독주택으로 이주 희망

거주희망 주택	계 (가구(%))	단독주택	다세대	아파트	연립	비주거용 건물내 주택	주거비외의 거주
계	18,111,030 (100.0)	6,738,920 (100.0)	1,706,188 (100.0)	9,196,769 (100.0)	426,835 (100.0)	328,332 (100.0)	713,986 (100.0)
일반적인 단독주택	6,713,584 (35.1)	4,045,270 (60.0)	463,125 (27.1)	1,751,423 (19.0)	132,653 (31.1)	199,333 (60.7)	121,779 (17.1)
단지형 단독주택	568,722 (3.0)	195,474 (2.9)	53,491 (3.1)	281,248 (3.1)	8,771 (2.1)	13,177 (4.0)	16,562 (2.3)
일반적인 연립 - 다세대주택	744,390 (3.9)	299,234 (4.4)	305,704 (17.9)	55,526 (0.6)	50,003 (11.7)	5,508 (1.7)	28,415 (4.0)
단지형 연립 - 다세대주택	322,582 (1.7)	127,795 (1.9)	78,499 (4.9)	67,178 (0.7)	36,136 (8.5)	1,387 (0.4)	11,587 (1.6)
저밀도 아파트	5,417,900 (28.3)	1,036,886 (15.4)	435,376 (25.5)	3,526,514 (38.3)	119,630 (28.0)	86,326 (26.3)	213,188 (29.9)
고밀도 아파트 (주상복합 아파트 포함)	4,774,483 (25.0)	788,045 (11.7)	316,184 (18.5)	3,327,359 (36.2)	64,542 (15.1)	21,005 (6.4)	257,347 (36.0)
기타	22,786 (0.1)	6,344 (0.1)	-	3,063 (0.0)	329 (0.1)	-	13,050 (1.8)
잘 모르겠음	546,584 (2.9)	239,872 (3.6)	53,810 (3.2)	184,458 (2.0)	14,770 (3.5)	1,595 (7.3)	52,079 (7.3)

자료: 국토교통부, 「2018년 주거실태조사 통계자료」

소규모 주택의 품질 현황

● 소규모 주택 품질에 대한 분쟁 증가

- 소규모 주택에 대한 소음, 화재, 단열 등 자재 및 시공성능, 설계 후 유지관리 측면에서의 문제는 지속적으로 제기
- 부실공사 등과 관련한 소비자의 불만족과 상담, 분쟁은 꾸준히 증가

단독·다가구 주택 관련 소비자 상담 사유

구분	2013	2014	2015	2016	2017.5	계
품질1)	99	113	87	107	44	450
계약2)	111	133	111	107	45	507
거래조건3)	30	15	22	17	4	88
제도4)	23	21	18	5	3	70
기타5)	185	191	144	151	51	722
계	448	473	382	387	147	1,837

※출처: 한국소비자원 제공 자료

주: 1) 품질: 시공의 안전 3) 거래: 계약의 이행 4) 제도: 계약의 이행 5) 기타: 계약의 이행 등 3) 거래: 계약의 이행 등 4) 제도: 계약의 이행 등 5) 기타: 계약의 이행 등

다세대 주택 관련 소비자 상담 사유

구분	2013	2014	2015	2016	2017.5	계
품질1)	106	58	62	95	40	361
계약2)	78	98	78	102	42	398
거래조건3)	31	12	23	17	7	90
제도4)	26	14	14	8	6	68
기타5)	186	157	126	162	59	690
계	427	339	303	384	154	1,607

※출처: 한국소비자원 제공 자료

주: 1) 품질: 시공의 안전 3) 거래: 계약의 이행 4) 제도: 계약의 이행 5) 기타: 계약의 이행 등 3) 거래: 계약의 이행 등 4) 제도: 계약의 이행 등 5) 기타: 계약의 이행 등

소규모 주택의 품질 현황

소규모 주택 성능에 대한 분쟁 증가

- 부실공사 등과 관련한 소비자의 불만족과 상담, 분쟁은 꾸준히 증가

【피해구제 사례】(출처: 한국소비자원 제공 자료)

- 소비자는 2015.12. 빌라에 입주하였는데 건물 전체 **환기구 미시공** 및 **오시공** 문제, 천정 **결로** 및 이로 인한 **곰팡이 발생** 피해를 입음. 소비자는 시행사에 항의하자 시공사에 책임을 전가, 시공사는 곰팡이는 악품으로 제거하고 눈에 보이는 부위만 보수
- 소비자는 다세대주택을 205,000,000원에 매입하여 2015.3.31. 입주, 화장실 양변기의 뚜껑을 내리면 화장실 문이 걸려서 완전히 개폐되지 않아 업체에 하자보수를 요구하였으나 하자보수조치를 지속적으로 지연
- 소비자는 건축업체를 통해 1억 8천 만원에 단독주택을 건축, 2016.9. 공사 완료. 공사 후 1층 거실 앞쪽 창문들에서 **물이 새어 들어 오는** 등 다수의 하자가 발생하여 업체로부터 하자보수금 5,310,000원을 지급, 하자보수공사를 시작하기 전에 창고 쪽 바닥에서 물이 솟아 **거실이 젖기는 문제**가 추가로 확인되어 업체에 하자보수를 요구, 기 지급한 하자보수금으로 처리하라며 거부
- 소비자는 2014.12.12. 건축업체와 4개월 내 46평 단독주택 건축 계약을 체결하였으나 공사가 1년 지연되었으며, 공사 중 계약 내용에 포함되지 않은 주차장 건축비를 추가 청구하였고, **천정 누수 하자, 창호·콘크리트·조명** 등을 설계와 다르게 시공하거나 **미시공**하여 하자보수를 요청하자, 잔금지불일 전 임에도 잔금을 지불하여야만 하자보수를 해주겠다고 부당한 행위를 함.



아파트 중심의 정책 환경

아파트 건설 중심의 정책 환경에서 소외된 소규모 주택

- 대량의 주택공급에 치중, 부동산 투자의 대상으로서 **아파트 중심으로 주택 시장 전개**
- 아파트의 주택성능**은 크게 향상되고, 제도화된 공급 시스템으로 **체계적 품질 관리**
- 아파트 구입시 상대적으로 안심할 수 있는 **대형 건설사가 보증, 사후 유지관리 시스템 확보**

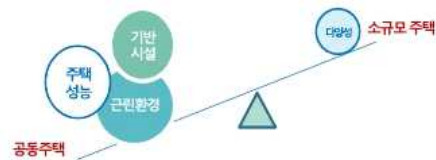
소규모 주택의 건축 및 주거환경의 관리 역시 제도 및 정책에서 소외

- 아파트는 주택의 **설비수준, 프라이버시 및 경비, 유지관리 용이성, 주차시설, 생활서비스 시설** 등의 측면에서 소규모 주택에 비해 우위(국토해양부, 2010)

- 주택의 성능 및 관리에 관한 법률, 제도는 공동주택에 초점, 소규모 주택은 주택이 아닌 건축물에 해당

* 주택법 : 주택건설사업·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항

* 주택건설기준 등에 관한 규정 : 부대시설·복리시설의 범위·설치기준, 대지조성의 기준, **공동주택 성능등급**의 표시, **공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급** 인정, **공업화주택의 인정절차**, **에너지절약형 친환경주택**과 **건강친화형 주택의 건설기준** 및 **정수명 주택**



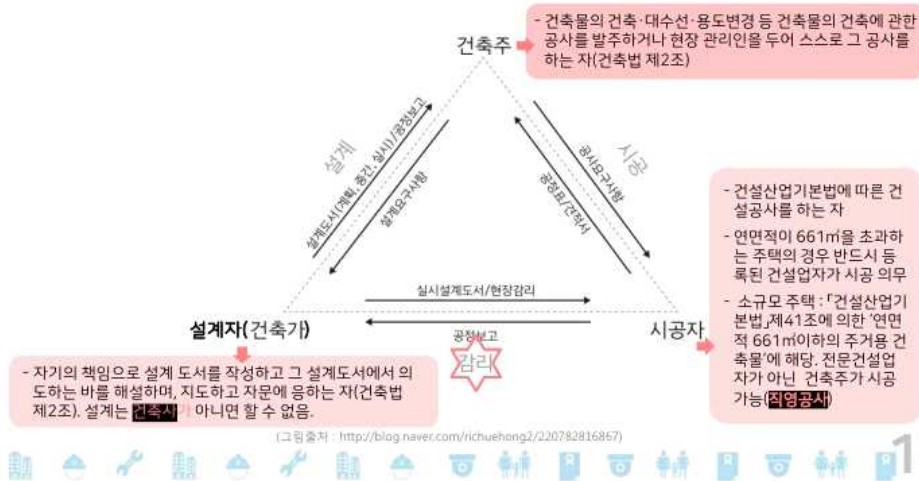
소규모 주택의 품질관리

소규모 주택: 개별 건축주 vs. 다양한 주체, 아파트: 입주자대표회의 vs. 건설사



소규모 주택의 품질관리

- **소규모 주택**: 주택이 완공되어 공급되기까지는 기획, 계획, 설계, 시공, 감리 등이 유기적인 관계



소규모 주택의 품질관리 제도

- 설계 단계 >> **소규모주택의 설계 기준은 주거용이 아닌 일반 건축물 기준을 따름**

- 건축물의 설계단계에서는 구조, 방화, 설비, 설계, 에너지 등에 관한 별도 기준 마련
- 주거환경의 조성 절차 및 수준을 정하는 「주택법」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등은 세대수를 기준으로 정하기 때문에 그 법적 효력은 사실상 공동주택에 국한
- **소규모 주택 건축의 기준**은 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 **일반 건축물의 건축 절차에** 관한 법령에 따름
- 최근 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」의 개정안을 통해 기존의 '3층 이상' 건물에만 적용되었던 구조 안전 조항도 '2층 이상'으로 확대되고 **「소규모건축물구조기준」**이 별도로 마련
- 하지만 설계단계에서 **소규모 주택 성능의 최저 기준**을 확보하기 위한 명확한 설계지침 부족한 실정

구분	건축설계기준
구조 및 방화	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 • 발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준 • 벽체의 차음구조 인정 및 관리기준 • 건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 • 내화구조의 인정 및 관리기준 • 자동방화셔터 및 방화문의 기준
설비	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
설계 및 건축 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 설계도서 작성기준 • 주택의 설계도서 작성기준 • 표준설계도서등의 운영에 관한 규칙 • 오피스텔 건축기준
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> • 조경기준
에너지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 에너지절약설계기준 • 녹색건축 인증에 관한 규칙 • 녹색건축 인증 기준

소규모 주택의 품질관리 제도

시공단계 >> 시공 품질 관리 제도

공동주택

- 「건설산업기본법」 제41조에 의거, 연면적 661㎡를 초과하는 주거용 건축물의 시공은 등록된 **건설업자**가 시공 의무
- 종합건설업 : 토목공사, 건축공사, 조경공사 등/ 전문건설업 : 실내건축공사, 토공사업 등

소규모 주택

- 직영시공**으로 인한 품질관리 문제
 - 「건설산업기본법」 제41조, 661㎡ 이하의 주택 등 건축주의 직영 시공을 허용
 - 건축주의 기술능력을 검증하는 절차가 없어 무자격자의 시공을 법적으로 제한하기 어려움
 - 최근 건축주의 직영공사도 일괄도급의 형태로 이면 계약되어 도급 시공사의 하자에도 법적 책임은 건축주가 부담 **「공사비의 10% 부가가치세 면제」**
 - 660㎡이하 건축허가 통계를 보면, 건축주가 자신을 직접 시공자로 신고한 비중은 전체 13만2781동 가운데 10만6819동, 80.4% 차지(2016년)
 - * 용도별로는 단독주택 91%, 다가구주택 85%, 상업용 건물 85%에서 건축주 직접 시공



소규모 주택의 품질관리 제도

시공단계 >> 사전관리 로서 감리 제도

- 일반건축물과 공동주택으로 구분하여 다른 방식으로 감리가 진행되며 공종에 따라 적용되는 법체계도 서로 상이하여 감리종류 및 업무범위의 불명확성으로 책임 한계
 - 건축물 공사감리는 공통적으로 비상주감리(책임감리), 상주감리, 기타법정감리로 구분, 각 법상 범위 차이
 - 건축법상의 “수시 또는 필요한 경우”의 **비상주 감리**와 “공사기간 내 건축사보”를 배치하는 **상주감리(책임감리)**로 구분
- 비상주 감리가 대부분인 소규모 주택에서 건축법 상 “품질관리, 공정관리, 시공관리”의 별도 수행은 불가능한 현실
 - 감리자가 건축주에게 고용되는 상황으로 독립적인 감리업무 수행 한계
 - 다가구주택의 불법 쪼개기 등 설계 및 준공단계에서부터 감리자의 동조 아래 불법개조 여지
- 건축물의 내부 공간구조 및 사용의 안정성에 관한 종합적인 검사 어려움

※ 2016년 개정, 「건축법 시행령」 제 19조 및 「건축법 시행규칙」 제19조를 통해 **소규모 건축물 설계·감리 분리제도** 도입

공사종류	관련법	감리종류
건설 공사 감리	공공 공사	건설기술진흥법 책임감리 시공관리 건축관리
	일반건축물	건축법 및 건축사법 공사감리
민간 공사	공동주택	주택법 공사감리
	전기설비공사	전기기술관리법 전기설비감리
부대 공사 감리	소방설비공사	소방시설공사법 소방설비감리
	통신설비공사	정보통신공사법 정보통신설비감리



소규모 주택의 품질관리 제도

사후관리 >> 준공이후 유지관리

공동주택

- 공동주택의 관리는 별도의 법률 「공동주택관리법」(2016년 제정)으로 관리
 - 안전점검(법제34조, 소규모 공동주택 제33조), 장기수선 계획(법제29조), 공동주택관리 분쟁조정위원회 설치(법 제 71조) 등 의무관리대상 공동주택* 위주로 구성
 - *의무관리대상 : 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치, 중앙난방방식 등 공동주택 해당
 - 입주자에 의한 자치관리, 주택관리업자에 의한 위탁관리

소규모 주택

- 소규모 주택의 유지관리는 주거용 여부에 상관없이 일반 건축물과 마찬가지로 「건축법」 적용
 - 법 제35조에 의거, 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 정기점검 및 수시점검을 실시 하고, 그 결과를 허가권자에게 보고
 - 다만, 법 제35조의2에 의거, 노후 단독주택(20년이상)의 경우 시장·군수는 유지관리 비용 등을 지원할 수 있으며 **주택관리지원센터**를 설치·운영 가능



21

소규모 주택의 품질관리 제도

사후관리 >> 준공이후 주택 품질 및 하자, 분쟁관리

- 주택품질보증 : 주택건설업자 또는 분양업자가 소비자에게 분양한 주택에 대하여 일정 기간 동안 품질을 보증하는 행위(대한주택보증, 2012)
 - 민사상 계약에 관한 일반 적용 법률에는 「소비자보호법」, 「약관의 규제에 관한법률」, 「민법」 등
 - 개별법에는 「주택법」, 「공동주택관리법」, 「건설산업 기본법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 등
- 주택품질보증 : 30호 미만 소규모 주택 중 분양(다세대주택) >> 「건설산업 기본법」 적용
- 주택준공보증 : 소규모 주택 준공보증 >> 「건설산업 기본법」 제22조 도급계약원칙 적용
- 주택분양보증 : 공동주택에 한해, 「주택공급에 관한 규칙」 제7조 분양보증 후 입주자 모집

구분	민법	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	주택법 (2016.8.11.까지)	공동주택관리법 (2016.8.12. 이후)	건설산업기본법
조문	667조	9조	46조	36조/ 37조	28조
조문명	수급인의 담보책임	담보책임	담보책임 및 하자보수	하자담보책임/ 하자보수	하자담보책임/ 하자보수
하자책임기간 규정	10년, 5년	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하 (장수명주택15년)	10년 이하
기간의 법적 성질	제척기간	제척기간	하자발생기간	하자발생기간	하자발생기간
권리의 내용	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구, 손해배상 청구	하자보수 청구, 손해배상 청구 (하자보수보증금)		하자보수 청구 손해배상 청구
청구 대상	수급인	분양자 및 시공자	사업주체	사업주체	수급인



22

소규모 주택의 품질관리 제도

사후관리 >> 준공이후 주택 품질 및 하자, 분쟁관리

보증상품	주택유형							
	공동주택				단독주택			
	주택도시보증공사 (HUG)	서울 보증보험	건설공제조합	한국주택 금융공사	주택도시보증공사 (HUG)	서울보증 보험	건설공제조합	한국주택 금융공사
주택분양보증	○	-	-	-	×	-	-	-
주상복합주택 분양보증	○	-	-	-	×	-	-	-
주택임대보증	○	-	-	-	×	-	-	-
하자보수보증	○	○	○	-	×	이행보증	△	-
임대보증금보증	○	○	-	○	×	×	-	○
조합주택시공보증	○	○	-	-	×	×	-	-
주택사입금용보증	○	-	-	○	×	-	-	○
하도급대금지급보증	○	-	○	-	×	-	△	-
감리비예치보증	○	○	○	-	×	○	△	-
주택구입자금보증	○	○	-	-	×	○	-	-
인하기보증	○	○	○	-	×	○	△	-

자료: 각 보증기관

주: △는 건설공제조합 조합원일 경우 보증상품 이용이 가능함.



23

소규모 주택의 품질관리 제도

사후관리 >> 준공이후 주택 품질 및 하자, 분쟁관리

- **소규모 주택**: 건축법과 민법에서 1년의 하자보수 기간 규정, 하자보수 보증이행 잘 안되며 **소비자보호원, 민사소송** 대응 필요
 - 소규모 중소건설사 및 개인 시공업의 경우 영세한 경우가 많아 부도로 없어지거나, 사업자를 변경하는 불법적인 방식으로 책임 이행을 거부하는 사례가 발생
 - 하자 발생 분쟁시 법적 소송의 시간과 비용을 지출하기 보다는 **개인적인 부담**
 - 건축주 개별 대응이 어렵고, 직영공사 등으로 책임소재가 불분명하여 소송시에도 미해결 경우
- **아파트**: 주택법 및 건설기술 진흥법, 공동주택관리법 등에 의거하여 주택의 성능에 문제가 발생할 시에는 이에 대한 보증 책임을 물어 **주택 소유자 및 거주자의 피해를 보상 법제화**
 - 입주자대표회의 등으로 집단 대응이 가능하며, 국토교통부에서 하자분쟁조정위원회 운영

공사별 하자담보책임기간	공동주택 (공동주택관리법)	소규모 주택(30호 미만) (건설산업기본법)
월근로크리트공사	4년	3년
방수공사	4년	3년
지붕공사	4년	3년
창호공사	2년	1년
타일공사	2년	1년



24



소규모 주택의 품질관리 문제점

- 소규모 주택 성능 및 품질관리의 단계별 다양한 문제 발생

구분	문제점	분류		
		자재	기술자	기준
설계 단계	거주용 주택이 달성해야할 구체적인 성능기준 부재			○
	소규모 주택의 최저 성능 기준을 확보하기 위한 명확한 설계지침 부족			○
시공단계	부실시공(무자격자 시공/충간소음/벽간소음)		○	○
	화재·방화관련 규정 및 기준 부재(외단열 시스템/실외기 관리규정)	○		○
준공단계	불법 건축행위(스프링클러 미설치/건물 간 좁은 인동간격/불법 방 쪼개기/불법 배란다 증축)		○	○
	공사감리자 역할 한계(민간건축물에 대한 감리대가기준 부재/손해배상 규정 부재)		○	○
	감리자의 전문성 부족이나 형식적 감리 문제		○	○
	전문자격 시공자가 아닌 직영공사가 가능함에 따라 품질확보가 어려움		○	○
유지관리 및 하자관리	건축물 안전관리에 대한 의무 대상은 대다수 중·대규모 건축물			○
	직영공사의 하자담보 책임, 소재 등 문제	○	○	○
	임주자대표회의 불성사로 인해 하자보수보증예치금 보상 불가			○
	하자보수보증제도 사업자의 사후적 하자발생에 대한 손실 위험		○	○

소규모 주택의 품질관리 과제

● 소규모 주택의 시장 특성에 따른 성능 및 품질관리 한계

- 소규모 주택의 준공 이전 및 이후 하자 관리 측면에서도 개별적 대응
- 특히 다세대 주택의 경우, 최대용적의 최소 비용 건축, 직영공사 등으로 품질관리 어려움
- 저품질, 하자많은 주택으로 인한 고통은 개별 건축주와 거주하는 서민의 몫

● 소규모 주택 재고의 노후화 심화 및 신축 수요의 점진적 증가

- 서울을 제외한 대부분의 지역에서 소규모 주택은 여전히 많은 재고량
- 노후화된 소규모 주택에 대한 재건축 및 기호에 따른 신축 수요를 고려할때 품질관리 마련 시급

● 소규모 주택품질의 최저 기준을 담보할 수 있는 제도 및 정책 마련 시급

- 소규모 주택의 최소 성능 담보에 필요한 최저 기준의 준수 유도 필요
- 소규모 주택 건축 과정에서의 품질관리 철저
- 소규모 주택에 대한 하자보수 및 보증제도 강화
- 소규모 주택 건축 관련 주체 지원 방안 마련



04 소규모 주택의 품질관리 제도 개선 방안

소규모 주택의 품질관리 체계화를 위한 제도 개선

● 공동주택 수준의 품질관리를 위한 소규모 주택 관련 제도 보완

- 현행 제도에서 공동주택에 비하여 소외되어 있는 부분을 탐색하고 이에 대한 적정 대안을 마련

구분	소규모 주택(단독주택/소규모 공동주택)	공동주택	대안
하차관리	<ul style="list-style-type: none"> 민법(공사시공자가 건설산업기본법에 따른 건설업자가 아닌 경우) 건설산업기본법(공사시공자가 건설산업기본법에 따른 건설업자인 경우) <p>※ 직영공사시 하자담보책임 대상 없음</p>	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택관리법 민법 건설산업기본법 	별도 통합 법률 (하자관리)
	<ul style="list-style-type: none"> 건설법(단독주택) 공동주택관리법(다세대주택) <p>※ 집단 대응 어려움</p>	공동주택관리법	별도 통합 법률 (하자관리)
성능 관리	<ul style="list-style-type: none"> 방화구획의 설치 <p>※ 단독주택 완화 가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 	관련 법 개정
	주거환경조성	주거건설기준 등에 관한 규정	매뉴얼 마련/지원 사업
	체계적 안전관리	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택관리법 시설물 안전관리에 관한 특별법 	지원 사업
	소음영향평가	<ul style="list-style-type: none"> 주택법 주거건설기준 등에 관한 규정 공동주택의 소음측정기준 	별도 통합 법률 (성능평가)
	결로방지 설계기준	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설기준 등에 관한 규정 공동주택 결로 방지를 위한 설계기준 	매뉴얼 마련/지원사업

소규모 주택의 품질관리 체계화를 위한 제도 개선

● 공동주택 수준의 품질관리를 위한 소규모 주택 관련 제도 보완

- 현행 제도에서 공동주택에 비하여 소외되어 있는 부분을 탐색하고 이에 대한 적정 대안을 마련

구분	소규모 주택(단독주택/소규모 공동주택)	공동주택	대안
성능 관리	<ul style="list-style-type: none"> 주택성능등급의 표시 <p>(녹색건축인증에 포함, 의무 대상 아님)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 주택법 주택건설기준 등에 관한 규정 	별도 통합 법률 (성능평가)
	<ul style="list-style-type: none"> 녹색건축인증제도 <p>(의무 대상 아님)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 녹색건축물 조성지원법 녹색건축 인증에 관한 규칙 녹색건축 인증기준 	관련 법 개정/연계 지원
	장수명 주택	<ul style="list-style-type: none"> 주택법, 시행령, 시행규칙 주택건설기준 등에 관한 규정 장수명주택 건설·인증 기준 	유도/지원
	범죄예방 건축기준	<ul style="list-style-type: none"> 건축법, 시행령 범죄예방건축기준 	유도/지원
	건강친화형 주택건설기준	<ul style="list-style-type: none"> 주택법 주택건설기준 등에 관한 규정 건강친화형 주택 건설기준 	유도/지원
	에너지절약 설계기준	<ul style="list-style-type: none"> 녹색건축물 조성 지원법 건축물의 에너지 절약 설계기준 	관련 법 개정
	에너지절약형 친환경주택	<ul style="list-style-type: none"> 주택법, 시행령, 시행규칙 주택건설기준 등에 관한 규정 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 	관련 법 개정

소규모 주택의 품질관리 체계화를 위한 제도 개선

● 신규 법률 기반의 소규모 주택성능평가 및 하자보수보증 제도 도입

- 신규 법률을 기반으로 소규모 주택성능평가 및 등급표시제도, 소규모 주택의 하자보수보증 제도, 소규모주택의 하자분쟁조정위원회 등 운영 방안 마련
- 기존 녹색건축인증 및 공동주택 하자관리 제도 등과 연계 운영 방안 고려



소규모 주택의 품질관리 확보를 위한 신규 법률

● 「소규모 주택 품질의 확보에 관한 법률」(가칭)의 제정

- 소규모 주택에 한정하여 주택의 성능 및 품질에 관한 표시 기준, 평가의 제도의 마련, 주택과 관련된 분쟁의 처리 체제로 정비
- 신축 주택의 매매 및 임대 계약시 양질의 주택에 대한 가치 상승 효과 도모

「소규모 주택 품질의 확보에 관한 법률(가칭)」목차(안)

목차	주요내용
제1장 총칙	- 목적, 범위
제2장 소규모 주택 성능표시기준	- 주택성능표시기준 - 평가방법기준 - 주택성능표시기준의 효력의 금지
제3장 소규모 주택 성능평가	
제1절 주택성능평가	- 주택성능평가 방법 및 절차 - 주택성능평가서 등과 계약내용
제2절 주택성능 표시 및 평가 기관	- 등록, 등록기준, 갱신, 승계 등 - 등록의 취소 등
제4장 소규모 주택 성능 인증	
제1절 주택 성능 인증 등	- 주택 성능 평가의 특례 - 자체의 인증 - 인증의 기준, 인증의 갱신, 승계 - 표시 및 검사 - 표시
제2절 주택 성능 인증기관	- 등록, 등록기준, 갱신, 승계 등 - 평가업무 규정 - 등록의 취소 등

목차	주요내용
제5장 소규모 주택 건축과 관련한 분쟁의 처리	
제1절 분쟁처리 기관	- 지정주택분쟁처리기관의 지정, 업무 등 - 분쟁처리위원, 주택분쟁처리절차 - 신청수수료 - 기술적 기준 - 지정주택분쟁처리기관 지정신청 - 업무개시 연限, 차질취소 등
제2절 주택분쟁처리 지원센터	- 국토교통부의 권한 위임 - 주택분쟁처리지원센터 - 업무, 지원 등 업무규정 - 부담금 징수, 감독연限
제7장 하자담보 책임의 특례	- 주택 신축공사 하자담보책임의 특례 - 신축주택의 대도주와 하자담보책임의 특례 - 하자담보책임기간 연限 등 특례
제8장 부칙	- 국가 및 지방자치단체의 경과조치
제9장 별칙	

소규모 주택의 주택성능등급표시 제도 운영 강화

>> 소규모 주택을 위한 별도의 주택성능등급표시제도 도입 검토

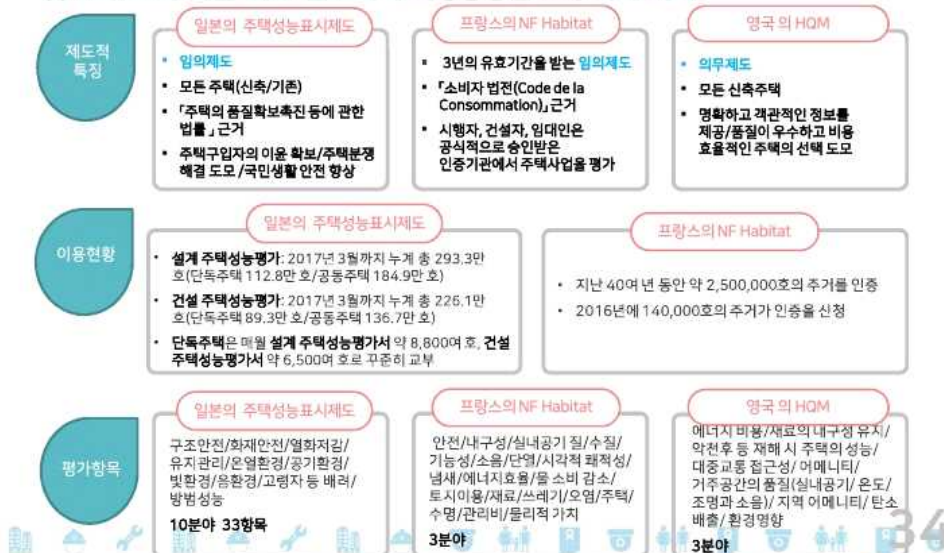
● 소규모 주택의 성능 평가를 위한 별도의 평가항목 구성 필요

- 해외 사례와 공동주택의 성능평가 항목을 목록화
- 소규모 주택의 하자발생사례를 분석하여 소규모 주택의 성능에 유효한 항목을 도출
 - 균열, 누수에 대한 하자가 많이 발생하므로 구조 및 방수부분에 관한 항목을 기존의 평가항목보다 더욱 세분화
 - 재료 및 공법, 화재 및 안전에 관한 항목을 추가
 - 삶의 질과 쾌적성 측면을 고려하여 실내 공기와 온도, 조명과 소음 등의 실내 환경뿐 아니라 지역 어메니티 등 주변 환경의 질까지 종합적으로 평가



소규모 주택의 주택성능등급표시 제도 운영 강화

>> 소규모 주택을 위한 별도의 주택성능등급표시 해외 사례



소규모 주택의 주택성능등급표시 제도 운영 강화

>> 소규모 주택을 위한 별도의 주택성능등급표시제도 도입 검토

● 소규모 주택 별도의 주택성능등급표시제도 도입 필요성

- 공동주택은 규격화·공업화 생산이 가능해서 일정수준의 성능 확보 가능
- 소규모 주택은 설계나 시공과정에서 품질이나 성능확보가 시급한 대상
- 소규모주택에 실제생활에서 필수적인 주택성능인 구조 및 내화 등 안전성능에 대한 부분이 관리
- 구조적 성능과 같은 결합은 일반 소비자가 가시적인 성과확인이 어려워 일반화된 성능 스펙이 명확하지 않음

● 소규모 주택 성능평가제도의 효율적 운영을 위한 제도적 지원 방안 모색 필요

- 소규모주택 성능등급 표시 및 인증제도를 일본과 프랑스처럼 자발적 참여 제도로 운영할 경우 제도 실효성 한계
- 영국 HQM과 같이 모든 신축 주택에 적용할 경우 비용 증가로 저소득층의 주거 진입 장벽이 될 우려
 - 성능등급표시제도 활성화를 위해 각종 인센티브(용적률 추가, 부가세 면제 또는 환급, 우수기업인증제 또는 하우스메이커 금융 지원, 대출 지원 또는 이자 감면, 분양가 가산비) 도입 고려
 - 적정수준의 품질확보를 위해서는 최근 내진설계가 의무화 된 것처럼 소규모주택에 대한 성능을 객관적으로 확인할 수 있는 절차가 추가된 것으로 인식하게끔 유도



소규모 주택의 하자보수보증 제도 마련

>> 소규모 주택의 하자관리 및 보증제도 도입 방향

● 소규모 주택 하자관리 및 소비자보호 제도 부재

- 국내 주택시장은 신규주택의 약 80% 이상이 아파트와 같은 공동주택으로 공급되어왔음
- 주택 하자관리제도는 아파트 중심으로 이루어짐
- 최근 단독주택 및 30세대 미만 소규모 주택 등에 대한 수요가 증가
- 소규모 주택유형에 대한 하자관리 및 소비자보호 제도는 부재
- 소규모 주택의 수요 증가에 대한 대응 및 정책적으로 주택유형의 다양화 유도 필요
- 소규모 주택의 품질 향상과 소비자보호를 위해 하자관리제도의 개선 필요

● 소규모 주택 하자보증제도 도입 필요성

- 외국의 경우 하자보증, 하자보험제도를 통하여 사전적 및 사후적 하자관리제도 운영
- 주택품질 확보 및 하자 발생에 대한 소비자보호 기능 수행
- 소규모 주택에 대한 하자관리제도로서 선진국과 같은 주택하자보증 또는 하자보험제도 도입 검토



소규모 주택의 하자보수보증 제도 마련

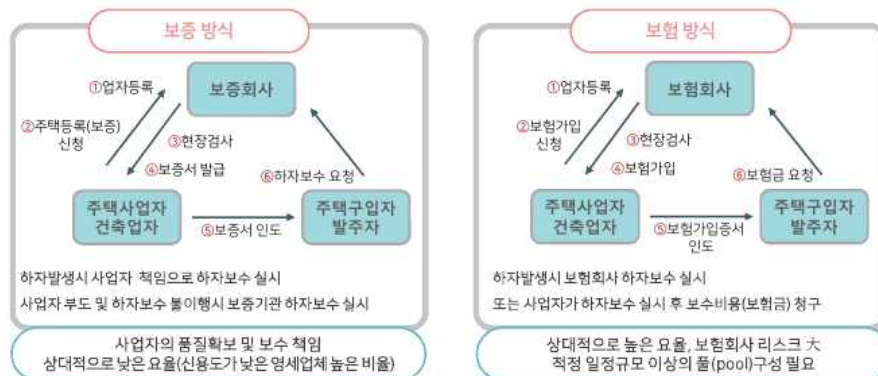
>> 해외 소규모 주택의 하자 관리 및 보증제도

제도적 특징	<ul style="list-style-type: none"> 신축주택에 대해서 프랑스와 일본의 경우 의무제도 영국은 임의제도이지만 보증주택에 한해 용자를 시행하면서부터 사실상 강제등록제도의 성격 		
이용현황	일본의 하자담보책임보험 48.7만 호/년 (2015년1월까지의 누적은 250.6만 호)	영국의 주택하자보증보험 11.1만 호/년 (80%) ※NHBC만 집계, 이외에도 민간보험회사가 제공하는 보증보험에서 상당정도가 커버되고 있음	프랑스의 하자보증제도 39.2만 호 / 년 (100%)
주체별 책임관계	일본의 하자담보책임보험 <ul style="list-style-type: none"> 주택사업자가 하자보수책임 주택사업자가 하자보수비용을 보험회사에 청구하는 방식 	영국의 주택하자보증보험 <ul style="list-style-type: none"> (주택 인도 후 2년) 주택사업자가 하자보수책임을 지는 보증 방식 (3년~8년) 보험기관이 하자보수책임을 지는 보험 방식 	프랑스의 하자보증제도 <ul style="list-style-type: none"> (주택 인도 후 10년) 보험회사(건축물하자보험)가 하자보수책임 소비자에게 지불된 하자보수비용에 대해 시공사가 가입한 보험회사 (10년 하자책임보험)에 청구하는 구조



소규모 주택의 하자보수보증 제도 마련

>> 소규모 주택의 하자보수 및 보증제도 검토



도입방안

- 보증(보험)기관의 리스크 및 운용비용 등을 고려할 때, 제도도입 초기에는 **하자보증방식**이 적함
- 보험방식의 소비자보호 기능 등을 고려할 때, **보증과 보험이 혼합된** 하자보증보험 방식으로 **점진적 확대** 필요
- 일본의 경우 하자보증방식에 2008년 하자보험방식으로 전환



기존 법률의 소규모 주택 관련 조항 강화

녹색건축인증제도의 연계 개편

- 소규모 주택성능평가를 통해 일정 등급이상을 확보하면 녹색건축인증의 취득 가능하도록 연계 운영
 - 기존 제도와와의 연계 운영을 통해, 제도 운영의 효율성 및 범용성 확대
 - 현재 1,000세대 이상의 공동주택에 대한 의무화로 대규모 공동주택의 우수성을 입증하는 장치로 활용

하자보수보증 제도의 확대 운영

- 소규모 주택에 대한 하자보증제도는 현행 공동주택 하자보수보증제도와는 별도의 방식으로 운영
- 제도의 안정적 운영을 위해서는 점진적으로 모든 주택유형에 대해 통합적인 운영으로 확대
- 향후 하자보수보증 제도 도입으로의 확대 검토
 - 소규모 주택은 사전적 하자 관리가 상대적으로 용이하여 구조, 방수 등 장기하자에 국한한 하자보험 비용이 낮음
 - 단독주택 위주로 주택시장이 형성된 영국, 일본 등의 경우 주택 하자보험 발달
 - 단지형 아파트 중심의 주택 시장이 형성된 우리나라는, 하자보험사의 리스크가 크기 때문에 도입되지 못함
- 소규모 주택 하자보수보증 제도의 운영 시 사회적 편익과 효과의 한계요인 검토
 - 기존 하자관리제도는 감리제도, 하자보수보증제도, 분쟁조정제도 등으로 사전적 하자 방지 및 사후적 하자관리 양측면에서 모두 한계
 - 기존 감리제도에서 감리자 책임부담을 강화하는 책임감리제 도입 등의 기존 제도의 강화 방안과 함께 운영 필요
 - 사전적 품질검사를 강화하면 부적격 판정 시 보험가입이 거부될 가능성 높음
 - 시공과정에서 너무 높은 품질 요구 시 사업기간 연장에 따른 건설관련 업계에 사업여건 악화가 될 가능성



39

소규모 주택의 품질관리를 위한 정책 지원 방안

하위 법령 및 매뉴얼 등 지원

- 소규모 주택의 확보에 관한 법률 시행령 및 시행규칙 마련
- 주거환경 개선 및 주택 관리 관련 매뉴얼 마련

조직 및 운영 체계

- 소규모 주택성능평가등급 제도 운영 기관 지정
- 소규모 주택 하자심사 분쟁위원회(가칭)의 조직

소규모 주택 하자보증제도 운영을 위한 주택도시기금 대출지원

- 주택의 품질을 향상시켜 하자발생 등으로 인한 사회적 비용 최소화하는 효과가 있는 만큼 사회적 관점에서 정책적 지원 필요
- 주택하자보증제도 운영 시 품질 향상으로 인한 건축비 상승을 고려
- 건축비용에 대한 저리의 대출지원정책이 필요
- 주택도시기금을 활용한 지원 프로그램 검토

소규모 주택 시장 활성화를 위한 중소 건축업자 보증료 등 지원

- 소규모 주택의 경우, 영세 건축업자에 의한 공급 비중이 높음
- 영세중소업체의 경우 자금력 및 신용도가 낮아 높은 보증요율이 적용될 것으로 예상
- 보증료에 대한 일정부분을 기금 등 정부 재정으로 지원
- 보증기관에 대해 영세사업자 보증비용에 따라 손해발생에 따른 일정 요율 보전 검토



40





주제발표 02

소규모 주택 하자보수 보증제도 제안
김찬호 지역미래연구소 소장

소규모 주택 하자보수보증제도 제안



2017. 10. 31

지역미래연구소 김찬호

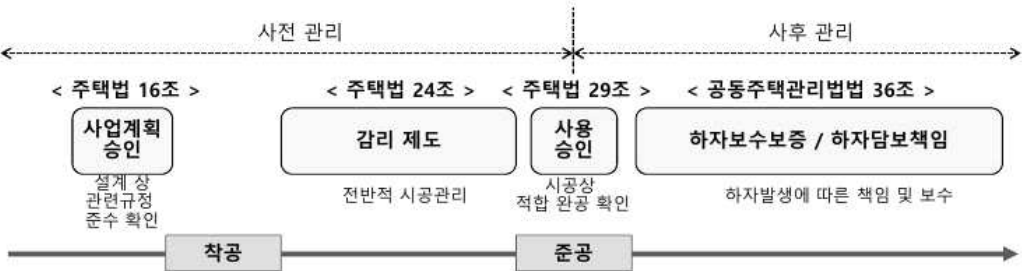
Table of Contents

- I. 주택 하자보수보증제도 현황
- II. 해외 하자보수보증제도 사례
- III. 소규모 주택 하자보수보증제도 도입방안

I 주택 하자보수보증제도 현황

3

1. 주택 하자관리제도



구 분	민 법	집합건물법	주택법	(공동주택관리법) 2016.8.12 시행	건설산업기본법
조문	667조	9조	46조	36조 / 37조	28조
조문명	수급인의 담보책임	담보책임	담보책임 및 하자 보수	하자담보책임 / 하자보수	건설공사 수급인 등의 하자담보책임
기간 규정	10년, 5년	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하 (장수명주택 15년)	10년 이하
기간의 법적성질	제척기간	제척기간	하자발생기간	하자발생기간	하자발생기간
권리의 내용	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구 (하자보수보증금)	하자보수 청구 손해배상 청구 (하자보수보증금)	하자보수 청구 손해배상 청구
청구 대상	수급인	분양자 및 시공자	사업주체	사업주체	수급인

4

2. 주택 하자담보책임

◆ 주택 하자담보책임 관련 법규정

건축물 및 주택의 하자담보책임은 민법에 근거하여 건설/건축/주택 관련 개별법에서 정하고 있음
하자담보책임기간 최대 10년 (건축 부위에 따라 1년, 2년, 3년, 5년, 10년)

민법	제667조(수급인의 담보책임) ① 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다. ② 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.
건설산업기본법	제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보책임) ① 수급인은 발주자에 대하여 다음 각 호의 범위에서 공사의 종류별로 대통령령으로 정하는 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.
집합건물법	제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 "분양자"라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 "시공자"라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.
공동주택법	제36조(하자담보책임) ① 다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 "사업주체"라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임을 말한다)을 진다 (이전 주택법 46조)

5

3. 하자보수보증금

◆ 하자보수보증금 예치 및 하자보수보증 가입 의무규정

- 사업계획승인 대상 (30세대 이상) 주택건설 시 사업주체는 하자보수보증금 예치 의무 (공동주택관리법 제38조)
- 하자보수보증금을 은행에 예치하거나, 하자보수보증금 지급을 보증하는 보증에 가입 (공동주택관리법 시행령 제41조)



공동주택관리법

제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다) 동안 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

공동주택관리법 시행령

제41조(하자보수보증금의 예치 및 보관) ① 법 제38조제1항에 따라 사업주체(건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 그 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 하자보수보증금을 은행(「은행법」에 따른 은행을 말한다)에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 한다.

6

4. 하자보수보증제도

◆ 주택도시보증공사 하자보수보증

- 하자보수보증 : 사업주체 또는 시공자가 하자보수를 이행하지 않을 경우 하자보수비용 지급을 책임지는 보증상품
- (현재) 주택도시보증공사, 건설공제조합, 서울보증보험 3개 기관이 주택하자보수보증 취급



7

4. 하자보수보증제도

◆ 하자보수보증 이행 절차

하자보증 이행절차



8

II 해외 하자보수보증제도 사례

9

해외 하자보수보증제도 개요

◆ 해외 선진국의 하자보증보험제도 개요

	미국	영국	일본	프랑스/스웨덴
법적 근거	'주'별로 법적 근거 차이	결함건축물법 (Defect Premises Act 1872)	주택품질확보촉진법	The Planning and Building Act (Law 1987:10)
상품 성격	보증, 보험	보증과 보험의 혼합(NHBC)	하자담보책임보험	재물보험
의무 여부	임의 or 의무	임의	의무	의무
시장 구조	경쟁구조	경쟁구조 (실질적으로 NHBC 독점)	경쟁구조 (공익법인인 주택보증기구의 시장점유율이 가장 높음)	경쟁구조
기관	HBW, RWC, QBW, PWC 등 다수 보증보험기관	• NHBC (주택관련 단체 협의회) • 지자체 보증업무 • HAPM 보증보험	주택성능보증기구(공익법인) 외 민간 보증기관	일반 보험회사
상품 기간	단기보증 1년, 2년 장기보증 10년	완성보증 단기보증 2년 장기보증 10년	완성보증 단기보증 1-2년 장기보증 10년	완성보증 장기보증보험 10년
책임 기관	하자는 보험계약에 따라 보험회사가 처리	단기보증: 등록업자 계약불이행에 대한 책임 장기보증: 보험회사가 처리	사업자 보수 후 보험기관에 비용 청구	하자는 모두 보험계약에 따라 보험회사가 처리
품질 검사	생략 또는 위탁	• NHBC 자체 현장검사 관리	• 자체 현장검사 관리	• 자체 현장검사 또는 위탁 - TIS(Technical Inspection Service)

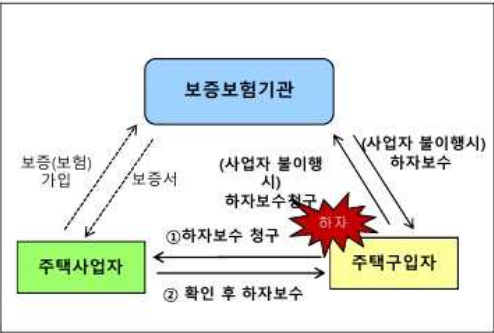
10

1. 하자보증보험 (보증+보험) 방식 : 영국, 미국 등

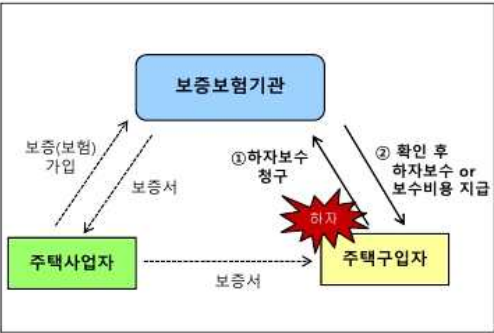
(1) 기본구조

- ✓ 주택인도 후 2년 간 사업자 하자책임 (사업자 하자보수 불이행 시 보증보험회사 책임) ⇒ **하자보증**
발생 하자에 대해 사업자가 확인 후 하자보수
- ✓ 주택인도 후 3~10년간 보증보험회사 하자책임 ⇒ **하자보험**
보증보험회사가 하자 확인 후 하자보수 또는 보수비용 지급

[주택 인도 후 2년 간(보증)]



[주택 인도 후 3년~10년 간(보험)]



11

1. 하자보증보험 (보증+보험) 방식 : 영국, 미국 등

(2) 운영 방식

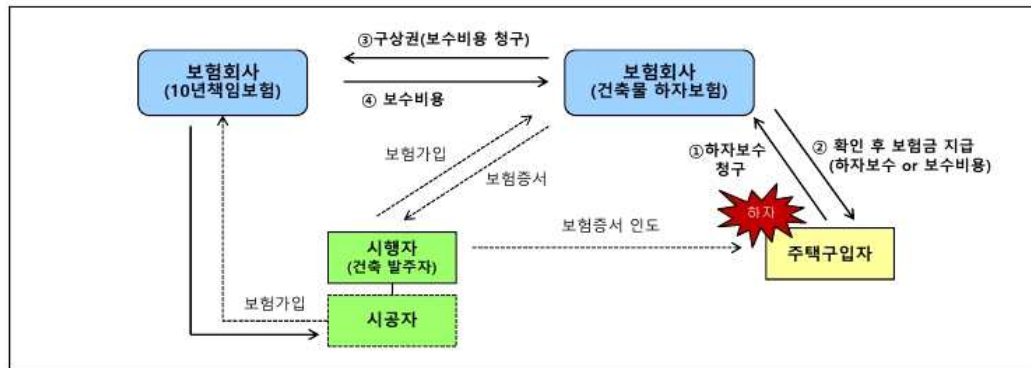
제도 요소	내용	세부내용
보증보험가입	임의 가입	(영국) 주택건설사업자협의회인 NHBC가 하자보증보험 가입의 약 90% 점유 하자보증보험 미가입 시, 주택판매 및 거래 불리 ⇒ 실질적인 의무 NHBC가 지자체 건축승인 위탁업무 수행 등
하자책임대상	모든 부위 (단기, 장기)	단기 : 1년, 2년 (각종 마감재, 내부 설비 등) 장기 : 10년 (내력 구조부 관련)
현장검사	자체 또는 위탁	(영국) NHBC 자체검사기능, 보증보험회사에 따라 외부 위탁 (미국) 주 별로 차이 ※ 지자체 감리/감독이 철저한 경우, 현장검사 생략
보증보험료	(영국) 건설비 0.25~0.5% (미국) 건설비 0.15~1.0%	사업규모, 건축방식 및 자재 등에 따라 요율 차등 사업규모, 사업자 신용도, 지반상태, 주택층수 등에 따라 요율 차등
하자보수책임	2년 간 사업자 책임 3~10년 보험사 책임	인도후 2년간 사업자 하자보수책임 (사업자 불이행시 보증보험회사 책임) 인도후 3~10년간 보증보험회사 책임 (사업자에 대한 구상권 無)

12

2. 건축물하자보험 & 10년책임보험 방식 : 프랑스, 스웨덴 등

(1) 기본구조

- ✓ 사업시행자 ⇒ 건축물하자보험 가입 (의무보험)
하자 발생 시 보험회사가 하자보수비용에 상응하는 비용(보험금) 즉시 지급
- ✓ 시공자 ⇒ 10년책임보험 가입 (의무가입)
건축물하자보험회사가 보험금에 상응하는 비용 청구



13

2. 건축물하자보험 & 10년책임보증 방식 : 프랑스, 스웨덴 등

(2) 운영 방식

제도 구성 요소	내용	세부내용
보험가입	의무 가입	시행자 건축물하자보험 가입 시공자 10년책임보증 가입
하자책임대상	모든 부위 (단기, 장기)	단기 : 1년, 2년 (각종 마감재, 내부 설비 등) 장기 : 10년 (내력 구조부 관련)
현장검사	감리자 위탁	보험회사가 감리자 지정, 감리 위탁 철저한 감리보고서(TIS) ⇒ 하자발생시 책임소재 판정 활용
보험료	건설비 약 2%	건축물하자보험 + 10년책임보험
하자보수 책임	보험회사 책임 (확인 후 즉시 처리)	하자보수비용(보험금) 지급 후 하자발행 원인에 대한 책임소재 판정 (건축물하자보험 보험사, 10년책임보증 보험사, 시공자 간 공동조사) 판정 후 시공사 책임 부분에 대해 구상권

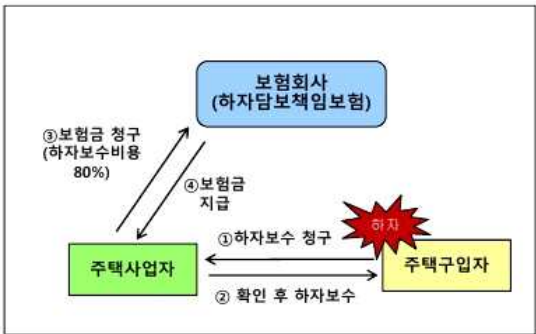
14

3. 하자담보책임보험 방식 : 일본

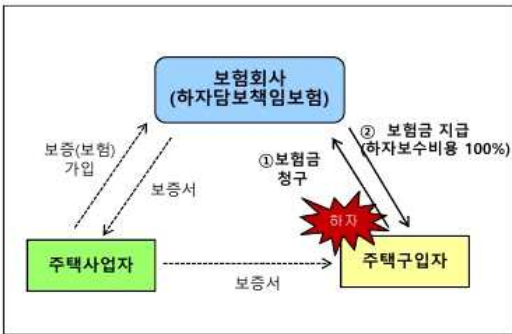
(1) 기본구조

- ✓ 사업자 **하자담보책임보험 가입** 또는 **하자보수보증금 공탁 선택 (의무)**
하자 발생 시 사업자가 하자보수 후 보험금(하자보수비용) 청구
사업자 하자보수 불이행 시, 주택구입자가 직접 보험회사에 보험금 청구

[사업자 하자보수 이행]



[사업자 하자보수 불이행]



3. 하자담보책임보험 방식 : 일본

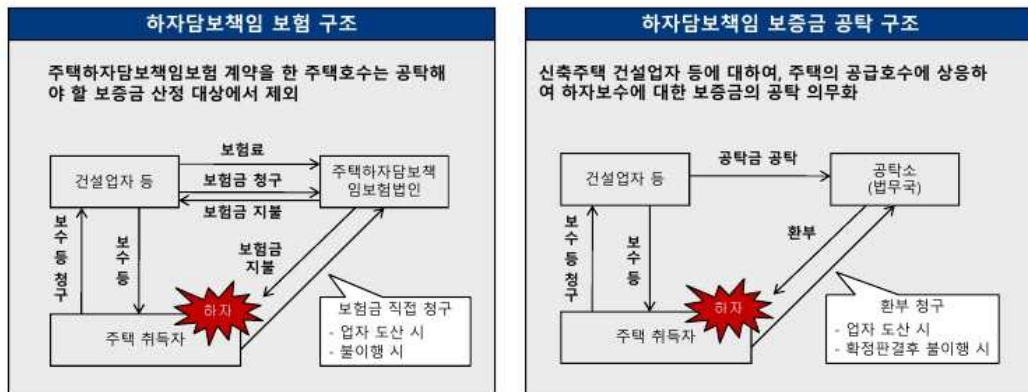
(2) 운영 방식

제도 요소	내용	세부내용
보증보험가입	의무 가입	사업자 하자담보책임보험 가입 (하자보증금 공탁 시, 보험가입 면제)
하자책임대상	내력구조, 방수 등 한정 (장기 하자)	구조내력 상 주요부위, 방수 등 관련 부위 한정
현장검사	자체 또는 위탁 현장검사 3회	보험사에 따라 자체 현장검사 기능 보유 현장검사 수수료 1회 30만원~100만원(사업규모에 따라 차등)
보증보험료	호당 25만원~60만원	호당 면적에 따라 차등
하자보수 책임	사업자 책임	사업자가 하자보수 처리 후 보수비용 청구 (보수비용 80%) 사업자 미이행시 보험사 처리 (보수비용 100% 지급)

3. 하자담보책임보험 방식 : 일본

❖ 2008년 「하자담보책임 이행법」 시행

- ✓ 사업자가 신규주택공급 시 하자담보책임에 대한 자력확보 의무화
10년 하자담보책임에 대해 보증금 공탁 or 하자담보책임보험 가입 의무화
 - ✓ 사업자의 활용방식은 공탁에 의한 방식 약 50%, 하자담보책임보험에 의한 방식 약 50%
- 대형업체 : 보증금 공탁방식 선호 VS 중소기업 : 하자담보책임보험 가입 선호



17

4. 해외사례 별 비교

◆ 해외 하자보험제도 운영방식 별 비교

구분	영국방식 (하자보증보험)	프랑스 방식 (건축물하자보험 & 10년책임보증)	일본 방식 (하자담보책임보험)
제도 운영	임의 가입	의무가입	의무가입 (또는 하자보수보증금 공탁방식 선택)
보증/보험 대상 범위	보증(2년) : 단기 하자 보험(3년~10년) : 장기 하자	모든 부위(단기, 장기 하자)	장기 하자 한정
하자보수 책임	2년간 사업자 책임 3~10년 보험사 책임	(건축물하자보험사 책임 (하자책임 판정 후 구상권))	사업자 책임 (하자보수비용 청구)
장점	장기하자(구조내력 및 방수 등)에 대한 사업자 부담 해소	모든 하자에 대해 신속한 하자처리, 소비자 보호	(사업자) 하자보수 후 비용 회수로 손 실 부담 최소화
단점	단기하자책임에 대한 사업자 부담	높은 보험료 부담	단기하자책임 제외로 소비자보호 한계

18

Ⅲ 소규모주택 하자보수보증제도

19

1. 하자관리제도의 문제점

◆ 국내 하자관리제도 관련 문제점

항목	문제점	현상
감리제도	·감리자 전문성 부족 / 형식적 감리 ·감리자 책임 부재 ·감리비용 증가추세	·하자발생 방지 실패 ·부실시공에 따른 소비자 피해
하자보수 보증	·하자보수보증제도의 품질관리 및 분쟁조정 기능 부재 ·보증기관은 사업자 하자보수 미이행 시 역할 한정 ·건축기술 및 하자 등에 관한 보증기관의 전문성 결여	·하자보수비용 과다 청구 ·타기관에 분쟁조정 재요청 필요 ·하자관련 보증기관의 면밀한 상담 불가능 ·소송 등 추가비용 발생
하자 관련 기준	·하자판정 기준 불명확, 이원화 등(하자판정 편차 발생) ·미시공, 오시공, 변경시공에 대한 하자 여부 불명확 ·경미한 하자 및 일반 시설후자에 대한 손해배상책임 규정 부재	·명확한 기준 부재로 분쟁 발생 ·분쟁 등으로 인한 사회적 비용 증가 ·소비자 피해 발생
하자보수	·공사상 과실이 아닌 하자에 대한 보수 및 금전적 배상 요구 ·하자보수 종료 후 확인서 등의 애로	·사업자 과도한 하자보수비용 등 부담 발생 ·전체세대 4/5 이상 서면동의로 과도 업무량 발생 ·종료 후, 하자보수 요청 등으로 분쟁 발생 ·보증금 반환 장기간에 따른 재정적 부담
분쟁 조정	·하자심사분쟁조정위원회 역할 미비	·소송으로 인한 사회적 비용 확대
분쟁 소송	·감정인 관리 및 제재 규정 미흡 ·법원의 소비자보호 관점 우선 ·감정인 하자보수비용 산정 시 실적공사가 아닌 표준품셈 적용 ·중소사업자의 체계적 대응 한계	·중소사업자 전담인력 및 소송비용 등 한계 ·감정인 부실감정 및 유착행위 ·하자보수비용 과다 책정

주) 연구문헌, 언론기사 등의 내용으로 정리

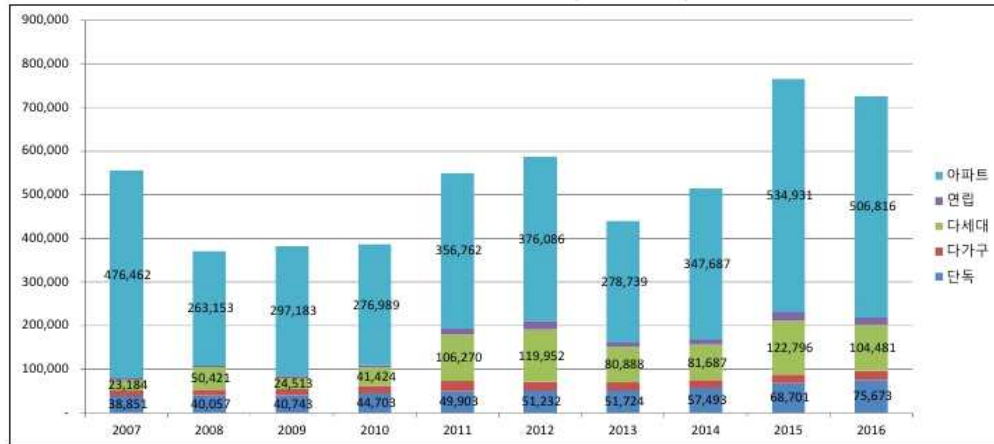
20

1. 하자관리제도의 문제점

◆ 소규모 주택 하자관리 문제

최근 단독, 다세대 주택 등 소규모 주택 비중 증가 추이 (향후 전원주택, 상가주택 수요 증가 예상)
30세대 미만 소규모 주택의 경우 사전적, 사후적 하자관리에 대한 제도적 장치 강화 필요

<주택유형별 신규주택 공급 추이 (인허가 기준)>



21

2. 소규모주택 하자보수보증제도 기본구조 검토 요인

◆ 하자보수보증제도 도입 기본구조 검토 요인

(1) 보증보험제도 운영방식

- ① 의무제도(보증보험 의무가입), ② 임의제도(보증보험 선택적 가입)

(2) 보증대상 하자담보책임 범위

- ① 모든 부위 적용, ② 중장기 부위 한정, ③ 하자유형별 선택적 가입

(3) 하자처리 방식 (보증기관 및 사업자 하자보수책임)

- ① 보증방식 ② 보증보험 방식 ③ 보험방식

(4) 현장검사 (사전품질관리)

- ① 보증보험사가 직접 또는 위탁(감리자 지정) ② 검사 대상 부위 및 현장검사 비용 등

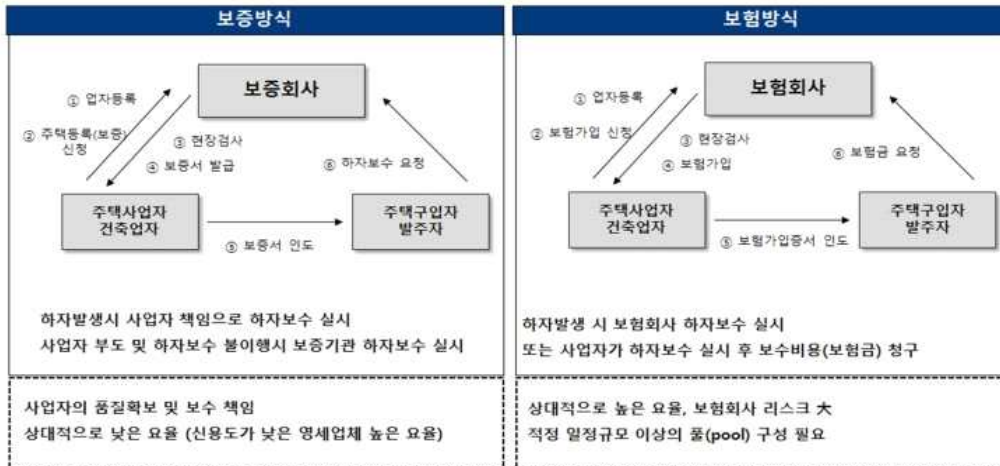
22

3. 소규모주택 하자보수보증제도 도입 방안

◆ 하자보수보증제도 방식

❖ 보증방식 VS 보험방식

- 보증방식 : 하자에 대한 사업자 하자보수책임 ⇒ 사업자 하자보수 불이행시 보증기관 하자보수 이행
- 보험방식 : 하자 발생시 보험기관 하자보수 또는 사업자 하자보수 후 보수비용 청구



23

3. 소규모주택 하자보수보증제도 도입 방안

◆ 보증보험 방식

❖ 보증방식 ⇒ 보험방식

- 보험방식은 하자발생 리스크 파악을 위한 경험과 데이터 축적 필요(적정 리스크 및 보험료 책정이 어려워 보험사 참여 한계)
- 보증방식 운영 후 경험과 데이터 축적을 통해 점진적으로 보험방식으로 전환필요
- * 일본사례 (1980년부터 하자보수보증 운영 ⇒ 2008년 부터 보험방식으로 전환)

◆ 운영방식

❖ 운영방식 : 임의제도 ⇒ 의무제도

- 가입 의무제도의 경우, 제도의 목적 달성과 파급효과가 큰 반면 비용 문제로 인한 부작용 등 가능성
- 가입 임의제도 운영과 정책적 인센티브를 통해 점진적으로 의무제도로 개선
- 점진적으로 공동주택 하자보수보증제도와 통합하여 모든 주택유형에 대해 통합적인 필요

◆ 정책지원 프로그램

❖ 주택도시기금 대출지원

- 주택하자보증제도는 주택의 품질을 향상을 통한 사회적 비용 절감 효과 ⇒ 사회적 관점에서 정책적 지원 필요
- 주택하자보증제도 운영 시 품질 향상으로 인한 건축비 상승 ⇒ 보증가입 주택에 대한 저리의 대출지원정책 필요

❖ 중소사 건축업자 보증료 등 지원

- 소규모 주택의 경우, 영세 건축업자에 의한 공급 비중이 높으며, 자금력 및 신용도가 낮아 높은 보증요율 적용 예상
- 영세 중소기업에 대한 보증료의 재정 지원, 또는 영세사업자 보증에 따른 손해발생의 일정비용 보전 검토

24

감사합니다

