

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 준공하였고, 2011년 4월부터 A사의 직원이 상주하여 접수된 하자 사항을 처리하였습니다. 하자보수 후 공용부분은 관리사무소 시설팀장에게, 전용부분은 구분소유자 또는 그 회사 직원에게 하자완료확인서에 서명을 받았습니다. 그리고 그에 대한 하자보수 이행결과를 2회에 걸쳐 아파트형공장 운영위원회에 제출하였으나, 그 답변으로 "당사에서 하자보수 후 그에 대한 확인서를 청구한 것은 완전한 하자이행의 완료를 의미하는 것이 아니고 현재적인 작업 확인사실에 불과하다"고 주장하며, 완전한 하자보수를 이행해 달라는 답변을 받았습니다. 이러한 경우 관리사무소 시설팀장이나 회사 직원으로부터 받은 하자보수완료확인서의 효력을 인정할 수 있는지 여부가 궁금합니다.

A

상담 내용

하자보수완료확인과 관련하여 각 구분소유자들이 개별 서명을 받는 절차까지 거친 경우라면 구분소유자들도 하자보수청구권을 포기하는 것으로 보는 것이 합리적입니다. 구분소유자들은 서명을 통하여 하자보수청구권을 포기 또는 입주자대표회의에게 처분권한을 위임한 것으로 볼 수 있기 때문입니다.

아파트입주자나 입주자대표회의가 시공회사에게 하자보수가 끝난 뒤에 하

하자보수완료확인서를 작성해 주는 일은 혼합니다. 이를 들어서 하자보수가 실제로 완료되었으므로, 하자보수청구권이 소멸되었다고 주장하는 예가 있으나 이는 단순히 하자보수 작업이 벌어져 외견상 마쳤다는 사실의 확인에 불과하고 이로써 하자보수가 완전히 종료되었다고 해석하기는 어렵습니다. 이런 서류가 있다고 하더라도 하자보수 기간 내에 다시 하자가 발생했다면 이를 보수하여야 합니다.

대법원은 소 제기 이전에 입주자대표회의와 아파트의 시공자 사이에 아파트의 하자과 관련하여 향후 일체의 청구를 하지 않기로 하는 취지의 하자보수 종결합의가 이루어졌다고 하더라도, 입주자대표회의가 입주자들로부터 권한을 위임받아 위 합의를 한 것이 아닌 이상 그 합의의 효력이 입주자들의 손해배상청구에 영향을 미칠 수는 없다(대법원 2005. 6. 10. 선고 2004다 35625 판결)고 판시한 바 있습니다.

이렇듯 개별구분소유자 전원에게 서명절차를 받는 등의 특별한 사정이 없다면, 대표성이 있는 입주자대표회의의 하자보수완료확인서도 제한적으로 해석하려는 판례의 태도에 비추어 관리사무소 시설팀장이나 회사 직원으로부터 받은 하자보수완료확인서의 효력을 인정하기는 어려울 것으로 보입니다.

상담위원

대한건설협회 법률상담 자문위원 이성환 변호사
【법무법인 안세】



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