

이행(하자)보증보험의 보상책임 범위

글 이승원 금융감독원 분쟁조정국 수석조사역

이행(하자)보증보험은 보증기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수해 줄 것을 보험계약자에게 청구했는데도 하자보수 책임을 이행하지 않아 피보험자가 재산상 손해를 입게 되는 경우에 보험회사가 보상해 주는 보험이다. 일반적인 경우 이행(하자)보증 보험사고는 하자는 물론 하자보수 청구, 이에 대한 채무불이행까지 하자보증기간 안에 이루어지는 것이 보통인데, 하자는 보증기간 내에 발생했지만 이에 대한 피보험자의 보수 청구, 보험계약자의 보수청구 거절이 보증기간 종료 후에 이루어진 경우에도 보험회사의 보상책임을 부담한다고 단언할 수 있을까? 혹자는 하자가 보증기간 내 발생한 것이라면 당연히 보상해야 하는 것이 아니냐고 하겠지만, 보험기간 내에 하자가 발생한 때는 아무런 이의가 없다가 수년이 지나고 나서야 보험사고가 발생했다고 주장하는 경우까지 무한정 보험금청구권을 인정할 수는 없지 않느냐는 견해도 일리가 있으므로 쉽게 판단할 수 있는 사안은 아닌 듯하다. 그런데 이와 관련하여 공동주택(아파트)의 하자를 둘러싼 실제 분쟁사례가 있어 금번 호를 통해 소개하고자 한다.

1. 사실관계

보험계약자 R건설은 피신청인인 보험회사와 광주광역시의 H아파트 입주자대표회의를 피보험자로 하여 아래와 같이 이행(하자)보증보험계약을 체결하였다.

보험상품명	보험기간 (하자담보기간)	계약자	피보험자	보험가입금액
이행(하자)보증보험	'06. 9. 29. ~ '11. 1. 21.	R건설(주)	H아파트입주자대표회의	140,696,048원 (보험료 737만원)

'10. 2. 17. 본 건 아파트의 안전진단을 위한 정밀검사를 실시한 결과, 외벽균열, 콘크리트 박리, 철근 노출 등 내력벽과 관련한 중대한 하자가 발생한 사실이 확인되었으나, 보험계약자는 달리 조치를 취하지 않다가 보험기간이 만료되고 거의 2년이 지난 '13. 1월에서야 하자보수청구를 요청하였다.

이에 대하여, 보험계약자는 신청인의 하자 청구에 대하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 함)」 제9조 및 민법 제671조에서는 본 건 아파트와 같이 석조, 석회조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 경우는 하자담보책임을 10년으로 정하고 있고 이에 대하여 법원*에서는 동기간을 제척기간으로 보고 있으므로, 본 건도 준공 승인일인 '01. 1. 22.로부터 제척기간(10년)을 이미 초과하여 신청인의 하자보수 청구에 대해 이행할 책임이 없다고 주장하였다.

그간의 경과

- 2001. 1. 22. : 하자보증 대상아파트(이하 '본 건 아파트'), 준공 승인
- 2006. 9. 28. : 보험계약자, 피신청인과 보험계약 체결
- 2010. 2. 17. : 본 건 아파트 정밀점검 실시
- 2013. 1. 11. : 신청인, 보험계약자에게 하자보수* 요청
* 외벽균열, 콘크리트 박리, 침근노출
- 2013. 1. 16. : 신청인, 보험계약자에게 하자보수 이행 촉구(청구)
- 2013. 1. 16. : 신청인, 피신청인에게 보험금 청구
- 2013. 1. 22. : 피신청인, 신청인에게 보상심사자료 요청
- 2013. 1. 28. : 보험계약자, 피신청인에게 신청인의 보험금 청구에 대해 이의 제기
- 2013. 1. 29. : 피신청인, 신청인에게 보험계약자의 이의제기 사실 통보
- 2013. 2. 07. : 보험계약자, 신청인에게 하자보증책임 없음을 통보
- 2013. 3. 26. : 피신청인, 보험금 지급거절 통보

가. 당사자 주장

신청인 입장에서는 하자담보 책임기간 중에 발생한 하자에 대한 보수 요청을 거절하여 보험금을 청구한 것인데도 피신청인이 이를 거절함은 부당하다는 것이고, 피신청인은 아파트의 하자보수 요청이 하자담보 책임기간 이후에 이루어졌으므로 본 건 보험계약에서 보상하는 손해로 볼 수 없다는 것이다.

2. 위원회의 판단**가. 관련법규 및 약관 규정**

먼저 약관을 살펴보자. 이행하자보증보험 약관 제1조(보상하는 손해)에 따르면, '회사는 채무자인 보험계약자가 도급계약 또는 매매계약에 대하여 준공검사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 보험증권에 기재된 계약(이하 "주계약"이라 합니다)에 따라 이를 이행하지 아니함으로써 채권자인 피보험자가 입은 손해를 보험증권에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상' 하며, 제14조(준거법)에서는 '이 약관에 정하지 아니한 사항은 대한민국 법령을 따른다'고 규정하고 있다.

하자보수와 관련한 법령은 다소 복잡하다. 이에는 주택법과 집합건물법이 적용되는데 먼저 주택법을 살펴보자.

주택법 제46조(담보책임 및 하자보수 등) 제1항에 따르면 '사업주체는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(입주자 또는 입주자대표회의)의 청구에 따라 그 하자를 보수' 하여야 하며, 제2항에서는 '제1항에 따른 사업주체는 대통령령으로 정하

는 바에 따라 하자보수보증금을 예치¹⁾하거나 이행 하자보증보험증권을 사용검사권자에게 제출²⁾하여야 하는데, 여기서 '10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간'은 주택법 시행령 제59조제1항 및 별표 6 및 7에서 규정하고 있고, 이에 따르면 기동·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)은 10년³⁾으로 정하고 있다.

한편, 집합건물법 제9조(담보책임) 제1항에서는 '제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용'하며, 민법 제671조(수급인의 담보책임-토지, 건물 등에 대한 특칙) 제1항에 따르면 '토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대해서는 인도 후 5년간, 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다'고 각각 규정하고 있다.

1) 주택법 시행령 제60조(하자보수보증금) ① 법 제46조제2항 본문에 따라 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 은행에 현금 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자보수보증금의 보증서 발급기관에서 발행하는 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출할 때 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자가 발행하는 이행보증보험증권

2) [주택법시행령] 제59조(사업주체의 하자보수) ① 사업주체(법 제46조제2항에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조, 제62조 및 제62조의 13에서 같다)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7*과 같다.

* [별표 7] 내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보 책임기간

2. 내력구조부별 하자담보책임기간

가. 기동·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년

나. 쟁점검토

(1) 쟁점 ① 약관의 해석

본 건 약관 제1조(보상하는 손해)를 다시 읽어보자. '우리 회사는 채무자인 보험계약자가 도급계약 또는 매매계약에 대하여 준공검사 또는 검수를 받은 후 하자담보 책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 보험증권에 기재된 계약에 따라 이를 이행하지 아니함으로써 채권자인 피보험자가 입은 손해를 보험증권에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상'한다고 규정하고 있는데, 조문을 잘 살펴보면 담보대상이 '하자담보 책임기간 안에 발생한 하자'에 대하여 그 보수 또는 보완청구를 받은 것을 보상하겠다는 것인지, '하자담보 책임기간 안에 하자가 발생하고, 이 기간 내에 보수 또는 보완 청구가 이루어진 것을 보상대상으로 하겠다는 것인지 명확해 보이지 않을 수 있으나, 어떻게 읽더라도 담보 대상 하자가 '하자담보 책임기간 내에 발생하여야 함'만 정하고 있지, 하자 보수 청구기한 등에 대해서까지 달리 정하고 있지 않은 사실은 분명해 보인다.

(가) 위원회의 판단

이에 따라 위원회에서 당해 약관상의 '하자담보 책임기간'을 하자 발생뿐만 아니라 하자 보수 청구까지 그 기간 내에 이루어져야 보험금 청구가 가능하다고 확대해서 해석하기는 어렵다고 보았고, 아울러 피신청인의 주장대로 하면 하자가 하자담보 책임기간 내에 발생했다 하더라도 그 원인이 하자담보 책임기간 이후에 밝혀지는 경우에는 피보험자

가 보상받지 못하게 되는 등 불합리한 결과가 초래될 수 있는 만큼 피신청인의 주장을 인정하기 어렵다고 판단하였다.

(2) 쟁점 ② 집합건물법 및 주택법

집합건물법 제9조 및 민법 제671조에서는 본 건 아파트와 같이 석조, 석회조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 경우는 하자담보책임을 10년으로 정하고 있다. 이 하자담보책임기간 10년을 그 안에 하자가 발생하기만 하면 된다는 것인지, 하자 발생뿐만 아니라 하자청구도 이루어져야 손해배상청구가 가능하다는, 즉 제척기간으로 봐야하는 것인지가 쟁점이 되었다.

보험계약자인 R건설은 동 기간을 제척기간으로 보아야 한다는 입장으로 본 건도 준공 승인일인 '01. 1. 22.로부터 10년이 이미 도과하였으니, 신청인의 하자보수 청구를 이행할 책임이 없다고 주장한 것이다.

실제로 법원에서도 '구 집합건물법 제9조가 준용하는 민법 제671조제1항 단서는 하자의 종류나 하자의 발생시점을 고려하지 않고 일률적으로 하자담보책임의 제척기간을 인도 후 10년으로 정하고 있는데, 구 집합건물법 제9조와 민법 제667조 내지 제671조의 각 규정 내용에 비추어 위 인도는 인도의 원인관계를 불문하고 건축 후 최초 인도를 의미한다고 해석함이 타당하므로 이 사건 아파트와 같이 임대 후 분양 전환된 집합건물의 경우에도 분양전환 시점이 아닌 임대에 의하여 아파트를 인도받은 시점부터 하자담보책임의 제척기간이 진행된다' 고 판시(대법원 2012.5.10. 선고 2011다66610판결)한 바 있다.

(가) 위원회의 판단

위원회 판단은 주택법의 입장과 조금 다른데, 보험계약자가 주장하는 집합건물법이 아닌 주택법을 판단근거로 삼을 수 있는지 살펴보자.

본 건 물건에 대한 분양전환³⁾과 관련하여 '06. 11. 30. 보험계약자와 신청인측간에 체결된 합의서 제4조(하자보수)에 따르면 '본 합의서 작성 이후 발생한 하자의 보수(10년차)는 관련법령에 의한다' 고 정하고 있고, 위에서 살펴본 바와 같이 관련법령인 주택법 제46조제2항 및 동 법 시행령 제60조제1항 등에 따르면 하자담보책임이 있는 사업주체는 현금이나 하자보수보증서를 예치토록 하고 있어 이 건 계약도 동 법령에 기하여 체결된 것이니 이러한 점에 비추어 본 건 사고의 경우도 주택법을 배척할 아무런 이유가 없다.

이에 따라 위원회는 주택법 제46조제1항에서 '건축법 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일 부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 입주자대표회의 등의 청구에 따라 하자를 보수해야 한다' 고 규정한 것은 집합건물법과는 달리 '담보책임 기간 안에 하자가 발생' 하면 하자보수 청구가 가능하다고 보았다.

법원도 '개정 집합건물법 제9조에 따른 하자보수 청구권 및 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과

3) 준공당시에는 임대주택이었으나 5년 경과후 일반주택으로 분양전환

개정 주택법 제46조에 따른 하자보수청구권 및 하자발생으로 인한 손해배상청구권은 독립적으로 행사할 수 있다. …(중략)… 개정 주택법 제46조에서 규정하는 하자에 대하여는 위 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 하자가 발생한 때에 한하여 개정 집합건물법 제9조에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수’ 있고(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다108234판결), 주택법 시행령(2003. 11. 30. 시행)에 흡수·폐지된 구 공동주택관리령 제16조(사업주체의 하자보수) 제2항⁴⁾에 따르면 ‘제1항의 규정에 의한 기간 내에 공동주택 등의 하자가 발생한 때에는 입주자 대표회의 등이 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있다’고 규정하여 주택법 제46조(담보책임 및 하자보수 등)와 같은 취지와 유사한 문언으로 하자보수 관련 조항을 둔 바 있다. 이에 대해서 법원은 ‘공동주택관리령 제16조제2항에서 제1항의 규정에 의한 기간 내에 공동주택 등의 하자가 발생한 때에는 입주자 대표회의 등이 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 그 기간 내에 하자보수를 요구하여야 한다거나 그 기간 동안 담보책임이 있다고 규정하고 있지는 않으므로 위 하자

보수기간을 하자보수청구권 행사의 제척기간으로 해석할 수는 없다’고 판시(대법원 2006.6.16. 선고 2005다256332판결)한 바 있는데 이러한 점을 주목한 것이다.

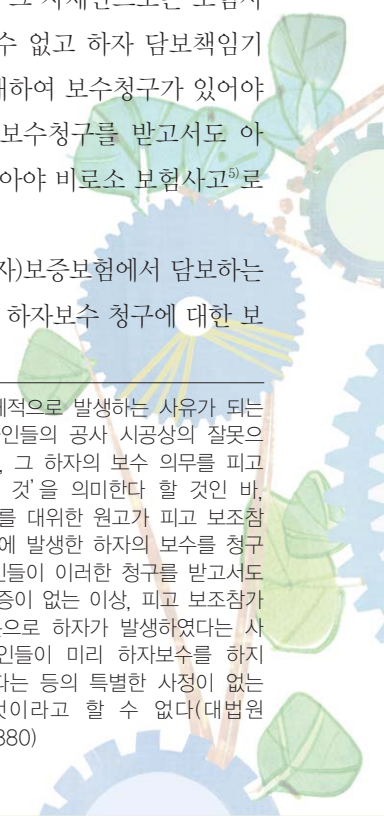
3. 맺음말

이행(하자)보증보험 보통약관 제1조의 규정에 따르면 준공검사 또는 검수 이전부터 있던 하자는 이행(하자)보증보험에서 보상하는 위험에 해당하지 않고 그 이후에 발생한 하자에 대하여 보수 또는 보완청구를 받았음에도 불구하고 이를 이행하지 아니함으로써 발생한 손해가 보상하는 손해가 되므로 하자의 발생 그 자체만으로는 보험사고가 발생한 것으로 볼 수 없고 하자 담보책임기간 안에 발생한 하자에 대하여 보수청구가 있어야 하며 보험계약자가 하자보수청구를 받고서도 아무런 조치를 이행하지 않아야 비로소 보험사고⁵⁾로 인정된다.

본건의 경우도 이행(하자)보증보험에서 담보하는 보험사고가 피보험물건의 하자보수 청구에 대한 보

4) [공동주택관리령(’03.11.29. 폐지)] 제16조(사업주체의 하자보수) ① 공동주택등에 대한 하자보수기간은 그 사용검사일부터 주요시설인 경우에는 2년이상으로 하고 그 외의 시설인 경우에는 1년이상으로 하되, 하자보수대상인 주요 시설 및 그 외의 시설의 구분 및 범위에 따른 기간은 별표 7과 같다.
② 제1항의 규정에 의한 기간내에 공동주택등의 하자가 발생한 때에는 입주자·입주자대표회의 또는 관리주체는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 3일 이내에 이를 보수하거나 보수 일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보하여야 한다

5) 하자보수보증금 채무가 구체적으로 발생하는 사유가 되는 보증사고는 ‘피고 보조참가인들의 공사 시공상의 잘못으로 인하여 하자가 발생하고, 그 하자의 보수 의무를 피고 보조참가인들이 불이행하는 것’을 의미한다 할 것인 바, 보증채권자인 건설 또는 그를 대위한 원고가 피고 보조참가인들에게 이 사건 아파트에 발생한 하자의 보수를 청구하였거나 피고 보조참가인들이 이러한 청구를 받고서도 불응하였다는 점에 관한 입증이 없는 이상, 피고 보조참가인들의 공사 시공상의 잘못으로 하자가 발생하였다는 사유만으로는 피고 보조참가인들이 미리 하자보수를 하지 않겠다는 태도를 표시하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 보증사고가 발생한 것이라고 할 수 없다(대법원 2007.8.23. 선고 2006다87880)



협계약자의 채무불이행이라는 데는 다툼이 없었으나 당초 피신청인이 주장한 바와 같이 하자발생과 하자보수 청구, 그리고 보수청구 거절이라는 일련의 과정이 보험기간 안에 모두 발생한 때의 위험만을 담보하고자 했다면 그러한 취지를 약관에 명확히 규정했어야 했는데 그렇지 못한 것이 분쟁 단초가 된 것이다.

이와 함께 분쟁당사자가 자신들의 주장의 근거로 제시한 집합건물법과 주택법간의 관계도 정리해볼 필요가 있다. 법원은 두 법령의 상호관계에 대해서 '집합건물법 제9조에 의한 하자담보보증권은 특별한 사정이 없는 한 집합건물 구분소유자에게 귀속하고, 한편 구 주택건설촉진법, 구 공동주택관리령 등의 관련 규정에 의하면 입주자대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 공사의 내용과 하자의 종류에 따른 하자보수청구권을 부여하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자의 절차·방법, 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐이므로 입주자대표회의가 하자보수보증금에 갈음하여 예치된 주택사업공제조합 발행의 의무하자보수보증서⁶⁾에 기하여 하자보수청구권 또는 하자보수보증금채권을 행사함에 있어서는 집합건물법 제9조는 적용되지 않는다 할 것...(중략)...주택사업공제조합과 사업주체 사이에 특별히 보증계약으로 보증하고자 하는 하자의 내용을 정하지 않고 단지 보증기간만을 정하는 경우*에는 그 보증계약상의 보증금액에 의하여 보증되는 하자는 그 보증기간 내에 발생한 하자보수책임기간 내의 모든 하자를 의미

한다고 볼 것'이라고 판시(대법원 2009.3.12.선고 2008다76020판결 등)한 바 있다.

결국, 주택법은 집합건물의 특별법적 성격을 띠고 있다고 볼 수 있으며, 이러한 관점에서 주택법상 하자보증 책임기간을 제척기간이 아닌 하자발생기한으로만 한정해서 판단한 위원회의 결정은 옳다고 하겠다. 다만, 하자보증책임기간 내에 하자가 발생하기만 하면 상당한 기간이 경과하더라도 아무 때나 하자보수청구를 할 수 있는가에 대해서는 일종의 상행위로 인하여 생긴 채권이므로 상사채권 소멸시효⁷⁾인 5년이 그대로 적용된다 할 것이다.

불분명한 약관문언과 관련법령의 오인으로 빚어진 본 건 분쟁은 결국 피신청인의 보상책임을 인정하는 결정으로 결론이 났으나, 의도한 부보 위험 범위를 명확히 약관에 규정하지 못한 데에서 분쟁이 발생되었다는 점에서 참고할 만한 사항이 많은 사례라고 생각된다. ☹

* 본 고의 내용은 금융감독원의 공식적인 견해가 아님을 알려드리며, 궁금하신 사항이 있는 경우에는 swonlee@fss.or.kr 또는 02-315-5215로 연락하여 주시기 바랍니다.

- 6) (의무하자보수보증계약 제1조) 조합은 이 보증서의 보증기간 동안 발생한 하자에 대하여 공동주택관리령에서 정한 절차에 따라 그 보수이행청구를 받았음에도 조합원이 이를 이행하지 아니함으로써 입주자대표회의가 입은 손해를 이 보증서에 기재된 사항과 약관에 따라 보상합니다.
- 7) 상행위(商行爲)로 인하여 생긴 채권의 소멸시효(消滅時效)이다. 상행위로 인한 채권은 상법에 다른 규정이 없는 때에는 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다(상법 제64조).