

건설정책리뷰 2023-05

---

## 조합원 지원사업 조사 및 추진방안 연구

(리모델링 하자보증보험을 이용한 적격 건설사업자  
육성과 시장투명성 확보 방안을 중심으로)

---

이 은 형

2023. 11

**RICON**

대한건설정책연구원



## 요 약

- ‘리모델링’은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키는 행위로서 일반적인 개인의 범주에서는 개별 주택의 개보수 정도를 생각해도 무리가 없음. 국내의 노후 건축물은 증가추세로써 향후 리모델링의 수요로 연결될 가능성이 매우 높음
- 현재로서는 불충분하게 수행된 리모델링 공사로 인한 피해를 방지하고 모든 소비자가 사전에 의도했던 결과물을 완벽하게 얻어낼 수 있는 방안은 찾기 어려움. 일각에서 제시되는 리모델링 공사의 하자방지 방안은 사회생활을 하는 소비자가 실행하기 쉬운 것이 아님
  - 개인발주자와 시공업체를 연결하는 전문 플랫폼을 이용하더라도 민간이 운영하는 중개 플랫폼의 특성을 감안하면 하자없는 공사를 100% 보장하기는 어려움
- 그렇기에 적격 우량업체를 지원하고 육성하면서 동시에 소수의 문제업체들을 필터링할 수 있는 방안에 대한 사회적 수요가 있을 것으로 판단할 수 있음. 이를 제도적으로 구체화 해서 도입한다면, 당분간 꾸준한 성장세가 예상되는 리모델링 시장의 투명성을 높임으로써 사회적 효용을 극대화할 수 있을 것임
- 해외사례인 일본의 리폼하자보험은 리모델링 공사의 하자보수비용을 보장하는 것으로서 ‘공사하자에 대한 보상’보다 ‘애초부터 하자발생 가능성을 낮추도록 성실 시공을 유도’하는 것에 중점을 두고 도입됨
  - 개인을 포함한 발주자가 ①적격업체를 선택하고 ②선택된 업체는 계약한 공사에 최선을 다하도록 유도하는 시스템을 구축하는 수단으로 보험이 활용된 것으로 임의가입 상품임
  - 공사시작에 앞서 건설사업자가 보험사에 보험가입을 신청하고 공사가 마무리되면 보험사측의 전문검사자가 현장결과물을 점검한 결과를 바탕으로 보험물건의 인수가 결정됨. 즉 부실시공은 처음부터 보험가입이 불가능함
  - 소비자(발주자)가 동 보험을 통해 갖는 장점은 우량 건설사업자 선정, 공사결과물 평가, 안정적인 하자보수담보이며 단점은 공사비용과 공사기간이 늘어날 수 있다는 것임

- 동 보험에서는 건설사업자가 동 보험의 가입주체인 동시에 피보험자가 되며, 보험가입자의 도덕적 해이를 초래하지 않도록 보험료의 지급단계에서 사고당 보험가입자의 자기부담액과 보상비율이 사전에 설정됨
- **국내에서는 민간공사 특히 소규모 공사에서는 제도적으로 어떤 대안을 강제하는 것이 쉽지 않음. 때문에 리모델링 하자보증보험이 도입된다면 최우선 목표는 리모델링 시장의 투명성을 높이는 것이 되어야 함**
  - 시장 투명성을 높인다는 것은 시공업체가 자발적으로 성실 시공을 추구하면 그만큼의 인센티브를 얻을 수 있고 저수준의 업체는 페널티를 얻어 자연스럽게 시장에서 퇴출될 가능성을 높이는 것임. 즉 우량업체를 중심으로 시장이 재편되고 유지되면서 부실시공과 하자의 발생가능성도 그만큼 낮아질 수 있음
  - 단 보증보험은 ‘보험계약자에게 고의가 있을 때 보험자의 면책’을 규정한 상법 제659조가 적용되지 않기에, 리모델링 공사에 대한 하자담보를 책임지는 보험상품은 ‘보증보험’의 형태가 적절한 것으로 판단됨
- **동 보험은 (주로 개인이 발주하는 규모의) 리모델링 공사가 충실히 수행되도록 유도하고 공사완료 후에 발생하는 하자보수를 보장하는 것으로서, 부실공사까지 보상범위에 포함해 보험가입자인 건설사업자의 도덕적 해이를 유발하는 것이 아님을 유의해야 함**
  - 부실시공을 배제하도록 동 보험의 가입을 위해서는 공사계획서 등의 제출서류와 실제 공사 완공물을 비교 확인하는 절차를 포함하고 건설사업자의 자기부담금 등을 설정하는 등의 안전장치가 필요함
- **하자보증기간 내에 건설사업자의 부도같은 불가항력인 사유 이외에도, 건설사업자가 의도적으로 하자보수를 지연하거나 회피할 경우 소비자가 보험사에게 하자판정을 유료로 요청할 수 있도록 상품구성을 국내 실정에 맞춰 변형할 필요가 있음**
- **리모델링 하자보증보험 가입의 성사여부와 관계없이 동 보험상품에서 행해지는 현장실사가 소비자 보호와 성실시공의 유인으로 작용한다는 것은 간과할 수 없는 장점임**
  - 만약 잔금지급 전에 보험사의 현장실사가 이루어지고 부실공사로 판정되어 보험인수가 거부된다면, 이를 사유로 발주자가 건설사업자에게 잔금지급을 늦출 수 있음. 만약 소비자가 자유의사로 추가비용을 부담하면서 공사완료 전에 현장점검이 수차례 이루어진다면 중도금의 지급에서도 동일한 효과를 기대할 수 있기 때문임

- 다만 하자보수의 금액이 커질수록 보험사가 하자를 판정하기에 적절한 기관인가에 대한 논란이 발생할 수 있어, 향후 리모델링 공사에 대한 하자판정을 저비용으로 실시가능한 공인기관을 지정하거나 신설하는 방안이 추가될 필요가 있음
- 리모델링 하자보증보험에서 보상하는 하자의 범위는 관계 법령의 규정과 함께 ‘사회통념의 필요 성능에 미달’하는 것으로 설정할 필요가 있음. 리모델링 공사부분은 신축공사에 준하는 것으로 볼 수 있어, 보증대상공사의 종류와 하자관련 적용기준의 경우에도 신축공사의 기준 및 기존 공동주택의 하자 관련 기준을 준용하는 것이 적절할 것임



---

# 목 차

I. 서론	1
II. 리모델링 시장의 국내 현황	3
1. 리모델링(Remodeling)의 개념과 범위	3
2. 리모델링·인테리어 공사의 개념과 현실의 하자문제	7
III. 해외사례 분석 - '일본 리폼 하자보험(결함담보)'	14
1. 건축물의 리폼(reform)이란	14
2. 리폼 하자보험의 개요	15
3. 리폼 하자보험의 세부사항	19
4. 리폼 하자보험 요약	27
IV. '리모델링 하자보증보험'의 검토	29
1. 도입목적과 기대효과	29
2. 한국형 리모델링 하자보증보험의 도입(안)	31
3. 하자발생시 조사, 보수비용 산정, 판정기준(안)	36
V. 결론	41



# 1. 서론

- ‘리모델링’의 범위는 작은 실내 개보수부터 큰 규모의 전면적인 공사까지 걸쳐 모두 포함하며 목적은 건물의 물리적 성능 유지와 사회적 성능의 개선인데, 일반적인 개인의 범주에서는 개별 주택의 개보수 정도로 생각하면 무리가 없음
- 국내의 노후 건축물은 매년 증가하는 추세이며 이들은 향후 우리 사회에서 요구하는 리모델링의 수요로 변환될 될 가능성이 높음. 동시에 리모델링의 수요가 늘어나는 만큼 불충분하게 수행된 리모델링 공사로 인해 발생하는 피해도 상당한 것으로 알려짐
- 일반적인 개인은 건설공사의 비전문가인데 반해 현 시점에서 리모델링 공사의 하자를 방지하거나 줄이도록 제시되는 방안들은 소비자가 실행하기 어려운 부분이 상당함. 개인발주자와 시공업체를 연결하는 전문 플랫폼을 이용하더라도 하자없는 공사를 확신할 수 있는 것만은 아님
- 하자가 발생한 사례들이 종종 부각되긴 하지만, 실제 시장에서는 계약내용에 충실하게 시공을 완료하는 업체들이 대부분이며 그런 사업결과를 장기간 지속한 우량업체들도 적지 않음. 그렇지만 리모델링 공사를 발주하는 소비자가 우량업체를 찾기 위하여 활용할 수 있는 정보는 매우 한정적임
  - 경험자의 추천·조언을 얻거나 지역 소재의 시공업체와 상담하는 정도에도 소비자의 노력이 필요하고, 공신력있는 기관이 우량업체들을 리스팅하고 공개하는 것도 일종의 업체추천이 될 수 있으므로 민원우려 등으로 시행되기 어려움
- 그렇기에 적격 우량업체를 지원하고 육성하면서 동시에 소수의 문제업체들을 필터링할 수 있는 방안에 대한 사회적 수요가 있을 것으로 판단할 수 있음. 이를 제도적으로 구체화해서 도입한다면, 당분간 꾸준한 성장세가 예상되는 리모델링 시장의 투명성을 높임으로써 사회적 효용을 극대화할 수 있을 것임

- 이에 본 고에서는 국내 리모델링 시장의 현황을 살펴보고 부각된 문제점을 해소하는 방안으로서 기존의 하자보증보험을 특화한 리모델링 하자보증보험을 제도적 측면에서의 대안으로 검토할 것임. 이를 위해 일본의 유사 사례를 분석하고 국내 실정에 맞춰 적용하는 방안을 도출할 것임

## II. 리모델링 시장의 국내 현황

### 1. 리모델링(Remodeling)의 개념과 범위

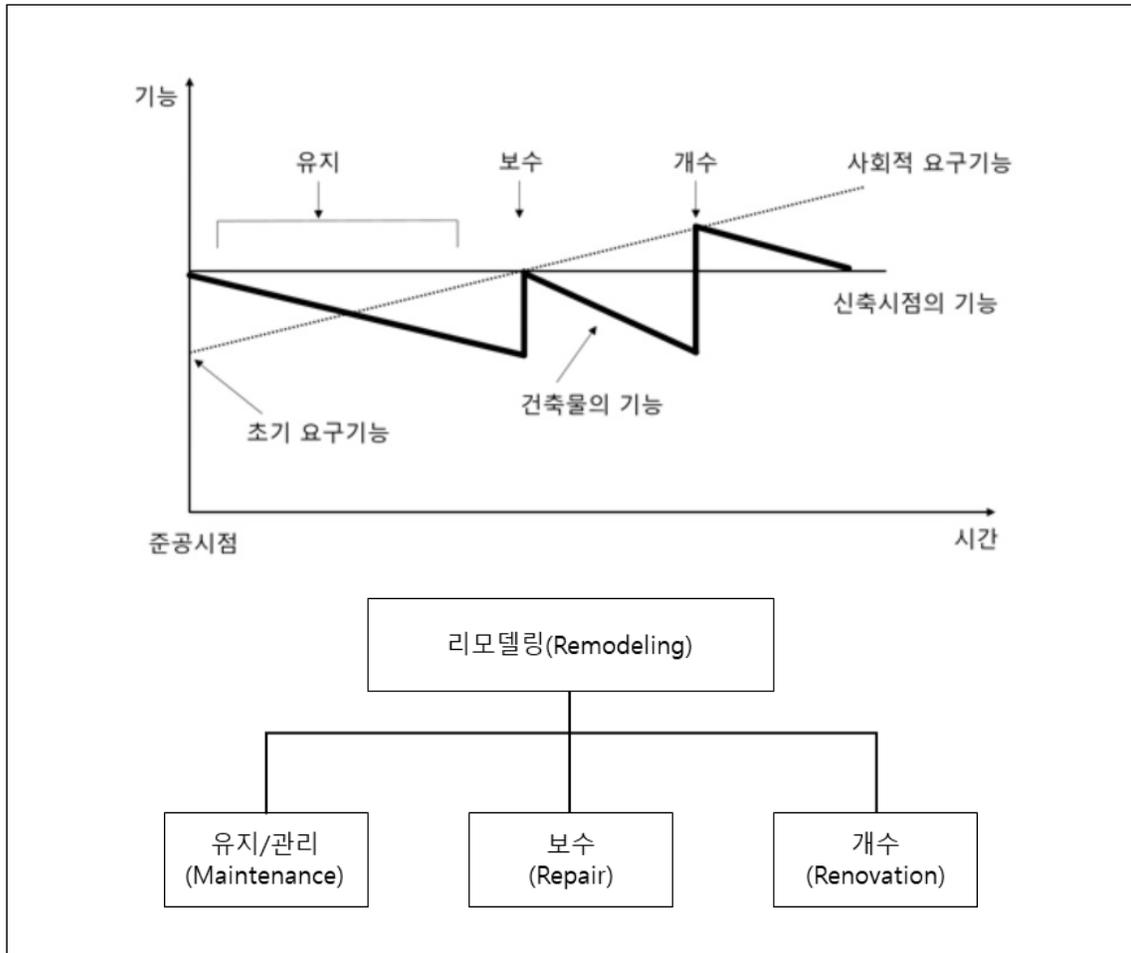
#### 1) 개념

- ‘리모델링’에 대해 건축법<sup>1)</sup>은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위로 정의함. 그리고 주택법<sup>2)</sup>은 ‘리모델링’을 건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키는 행위로 정의함
  - 이는 곧 건축물의 소소한 유지관리부터 전면적인 개보수에 걸쳐서 범위에 포함하는 것으로 본다면 무리가 없을 것임. 적어도 기존 건축물을 부수지 않고 골조를 유지하면서 가해지는 개보수라고 볼 수도 있음
- ‘리모델링’의 범위는 작은 실내 개보수부터 큰 규모의 전면적인 공사까지 걸쳐 모두 포함하며, 목적은 건물의 물리적 성능 유지와 사회적 성능의 개선임(그림 2-1 참조)
  - 건물의 물리적 성능을 유지한다는 것은 건물이 처음 준공되던 시점을 기준으로 성능 저하없이 유지하는 것임으로, 흔히 인테리어 공사라고 지칭하는 것도 범주에 포함됨
  - 사회적 성능을 유지한다는 것은 건물이 준공된 이후 시간의 흐름에 따라 사회양상과 생활패턴 등이 변하면서 새롭게 요구되는 성능수준을 추가하거나 개선한다는 것임
    - 리모델링을 통해 기존 아파트의 지하주차장을 증설함으로써 주차수용능력을 높이고, 차량 통행을 지하로 옮김으로서 지상면의 활용도를 달리하는 것을 예로 들 수 있음
    - 종전에는 아파트 규모에 따라 놀이터와 경로당 정도가 커뮤니티 시설의 주류였지만 지금은 휘트니스센터나 수영장같은 운동/레저시설은 물론 카페와 식당 등을 거주민 전용으로 운영하거나 스카이라운지와 방문객용 숙소 등을 추가하는 식으로 커뮤니티 시설의 범위가 확장됨. 아파트는 물론 일반 주택에서도 홈네트웍을 구성하는 것 등도 같은 맥락에서 일반화된 사례로 평가할 수 있음

1) 제2조 제1항 제10호

2) 제2조 제25호. “리모델링”은 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 행위

①대수선(大修繕) ② 공동주택 각 세대별 주거전용면적의 30% 이내 증축 ③기존 세대수 대비 15% 이내 증축



〈그림 2-1〉 리모델링의 개념 및 범위

자료: 한국리모델링협회

- 리모델링은 건축물의 라이프사이클에 따라서도 4단계로 나눌 수 있으며, 이는 건축물의 연식변화에 따라 적용되는 것으로 보면 무리가 없음(표 2-1 참조)
  - 노후화 리모델링은 건축물의 성능유지를 목적으로 장·단기 보수계획에 따라, 또는 파손 등에 즉각대응해 실시하는 보수공사를 들 수 있음
  - 성능향상형 리모델링은 단순보수가 아닌 사회적 기능향상에 초점을 둔 것으로서 건축물이 준공되고 15~20년이 지난 시점에서 실행되는 성능개선임
  - 용도변경 등의 전면적 리모델링은 주거전용으로 쓰던 건물에 상업기능 등을 혼합하거나 호텔건물을 오피스로 바꾸는 등 다른 용도로 변경함으로써 건축물의 가치를 높이는 것임
  - 재건축은 리모델링의 실익이 더 이상 크지 않거나, 철거 후 건물을 새로 짓는 것이 더 높은 가치나 선호를 가질 때 행해짐

- 리모델링의 수요는 시기별로 달라짐. 한국의 경우에는 최근 20년간 주택에서 차지하는 공동주택의 비율이 상당히 높아졌다는 점을 감안하면, 관련 기관에서 전망하는 리모델링 시장의 성장패턴을 보다 쉽게 이해할 수 있을 것임(표 2-2 참조)
- 지금은 도시재생이라고 표현되는 것들이 종전에는 리모델링으로 통칭되었으며, 리모델링의 주요 양상은 상업용 건축물을 중심으로 적용되었음. 이후 아파트를 중심으로 개별 세대내의 리모델링과 함께 아파트단지 전체를 리모델링 대상으로 삼는 개념이 도입되어 확산됨
  - 현재로서는 재건축사업의 진행이 그리 쉬운 것만이 아니라는 점에서 관련 업계는 리모델링시장의 성장가능성을 높게 예상하는 상황임. 최근 10년을 보더라도 서울과 수도권에서는 재건축사업의 승인 등이 쉽지 않았기에 상대적으로 인·허가 등이 용이한 리모델링의 수요가 커졌던 것이 사실임

〈표 2-1〉 건물의 라이프사이클(Life Cycle)로 본 리모델링 특성

구 분	유 형
제1단계	<b>노후화 대응형 리모델링</b> · 보수중심의 리모델링, 계획적 수선계획에 의거 추진
제2단계	<b>성능향상형 리모델링</b> · 건물의 사회적 기능향상에 초점, 준공 후 15~20년 주기로 성능개선 필요
제3단계	<b>용도변경 등 전면적 리모델링</b> · 주변환경변화에 대응한 건물의 새로운 기능 추구, 건물의 사회적 기능측면에서 가치를 재검토
제4단계	<b>재건축</b> · 리모델링보다 재건축이 선호되는 경우, 건물의 물리적 수명이 한계에 달한 경우

자료: 한국리모델링협회

〈표 2-2〉 시기별 리모델링시장 성장패턴 전망

구 분	2000년	2015년	2020년	2025년 이후
특 징	· 비주택중심의 리모델링시장 성장 · 주택부문의 성장세는 느린 반면, 물량은 비주택부문보다 우위	· 주택부문 리모델링(특히 아파트 공동부문)활성화 시작	· 주택부문에서 리모델링이 주도적 위치 확보 · 전체 리모델링 시장성장을 주택부문이 리드	· 서구국가와 비슷한 수준으로 리모델링이 건설시장에서 최대시장으로서 위치를 확보
전체시장 대비 리모델링 비중	8~10%	15~20%	25~30%	30%이상

자료: 한국리모델링협회

## 2) 노후 건축물 현황

○ 국내의 노후 건축물은 매년 증가하고 있으며 이런 현황은 앞으로도 심화될 가능성이 높은 것으로 판단됨(표 2-3, 표2-4 참조). 모든 노후 건축물에 ‘멸실 후 재건축’을 적용할 수는 없으므로 노후 건축물의 현황은 향후 우리 사회에서 요구하는 리모델링의 수요로 변환될 될 가능성이 매우 높음

- 전국 단위에서는 30년 이상의 노후건축물 비중이 건물동수에서 차지하는 비중은 39.6%, 연면적으로는 19.2%에 달함. 주거용 건축물로 범위를 좁혀보면 30년 이상의 노후건축물 비중은 건물동수의 49.1%, 연면적의 20.6%로 증가함

- 수도권에서도 30년 이상의 노후건축물은 건물동수로 31.9%, 연면적으로 17.4%였으며 주거용건축물의 경우에는 동수의 38.7%, 연면적의 17.4%로 집계됨. 특히 국내에서 노후주택의 정비사업과 신규주택의 공급문제가 주로 제기되는 지역이 수도권임을 감안하면 지금의 노후도는 심각성이 큰 것으로 판단할 수 있음

〈표 2-3〉 국내의 노후 주거건축물 현황(비율)

(단위: %)

구분	합계		주거용		
	동수	연면적	동수	연면적	
전국	10년 미만	17.1	25.0	13.1	23.8
	10~20년 미만	16.3	25.8	11.8	25.4
	20~30년 미만	20.0	28.0	17.4	28.8
	30년 이상	39.6	19.2	49.1	20.6
	기타	7.0	2.0	8.6	1.5
수도권	10년 미만	19.4	25.0	16.0	23.0
	10~20년 미만	18.8	26.9	14.2	27.3
	20~30년 미만	22.9	29.4	22.5	31.4
	30년 이상	31.9	17.4	38.7	17.4
	기타	7.0	1.4	8.5	0.9
지방	10년 미만	16.1	25.0	12.1	24.5
	10~20년 미만	15.4	25.0	10.9	23.7
	20~30년 미만	18.8	26.8	15.5	26.5
	30년 이상	42.6	20.7	52.9	23.4
	기타	7.0	2.5	8.6	2.0

자료: 국토교통부('22.3)

〈표 2-4〉 지역별 주거용 건축물 현황(동수와 연면적)

(단위: 천동, 천㎡)

구분	합계		단독주택		아파트	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	4,582	1,882,918	3,514	331,941	158	1,191,863
수도권	1,226	882,644	656	82,952	74	596,111
지방	3,356	1,000,274	2,857	248,989	83	595,751

자료: 국토교통부('22.3)

## 2. 리모델링·인테리어 공사의 개념과 현실의 하자문제

### 1) 인테리어 공사는 작은 범주의 리모델링

- 앞서 살펴본 것처럼 리모델링 공사의 범위는 작게는 실내수리부터 크게는 상업용 빌딩이나 다수의 아파트 등을 현대화하는 것 등을 포함하지만, 일반적인 개인의 범주에서는 개별 주택의 개보수 정도로 생각하면 무리가 없음. 어찌되건 리모델링은 결국 건설공사의 범주임
- 이처럼 개인소비자가 발주자가 되는 리모델링 공사를 한국소비자원은 자료에 따라 '인테리어·설비 공사'로 구체화해서 표현하기도 함. 그렇지만 이는 해당 기관에 접수되는 피해 사례를 세부적으로 분류하기 위한 것으로서 '리모델링<sup>3)</sup>' 또는 '리모델링 공사'로 통칭하더라도 무리가 없음
  - 턴키방식을 포함한 전반적인 공사도 있지만, 욕실·화장실 공사, 창호·문 공사, 단열공사, 지붕공사 등으로 일부만이 발주되는 공사에서 발생한 소비자피해를 유형별로 집계하기 위하여 적용된 것임

### 2) 리모델링 공사의 하자발생은 증가하는 추세

- 리모델링의 수요가 늘어나는 만큼 불충분하게 수행된 리모델링 공사로 인해 발생하는 피해도 상당한 것으로 알려짐. 공식화되지 않은 일반적인 피해사례를 감안한다면 현실에서의 하자규모와 건수는 더욱 클 것으로 간주해도 무방할 것임
  - 한국소비자원에 접수된 (주택)리모델링 관련 피해구제 신청건수는 2017년 359건, 2018년 346건, 2019년 426건으로 매년 증가추세가 지속됨. 2017년 1월부터 2020년 3월까지 접수된 신청건수는 총 1,206건이었음(표 2-5 참조)

3) 주택 리모델링

- 피해구제 신청이 이루어진 공사유형을 보면 전체 공사(울수리)의 비율이 50.8%에 달하며, 이사 때마다 교체나 수리빈도가 높은 주방설비(싱크대)와 욕실설비(화장실)가 각각 21.2%와 13.2%였음. 이런 세 가지 공사유형의 합산비율이 85.2%로서 전체 신청건수의 대부분인 것으로 나타남

〈표 2-5〉 공사 유형별 피해구제 신청 현황

공사 유형	건수(건)	비율(%)
전체 공사(울수리)	613	50.8
주방 설비(싱크대)	256	21.2
욕실 설비(화장실)	159	13.2
바닥재 시공(마루)	65	5.4
도배	60	5.0
창호	42	3.5
도색	8	0.7
발코니 확장	3	0.3
<b>합 계</b>	<b>1,206</b>	<b>100.0</b>

자료: 한국소비자원('17.1~'20.3의 신청내역 집계)

- 피해유형별로 살펴보면 부실시공이 33.7%, 계약기간보다 공사가 지연되거나 일부 미시공되는 등의 계약불이행이 33%, 하자보수의 지연·거부가 19.7%였음(표 2-6 참조)
  - 부실시공의 사례로는 실측 오류로 공사시공, 누수, 누전, 결로, 훼손된 자재나 잘못된 규격의 자재로 시공하는 것 등이 지적됨
  - 하자보수를 시행하지 않고 거부하거나 장기간 지연, 계약업체가 폐업하거나 연락이 두절되는 등의 사례도 심각함. 이는 건설산업기본법 시행령<sup>4)</sup>에 명시된 내용을 위반하는 것이지만, 계약업체가 건설업 등록을 하지 않았다면 적용이 어려운 사안임
  - 공사를 지연하거나 일부 미시공하는 등의 계약불이행, 사업자의 일방적 계약 해제로 인한 손해, 계약금을 받은 뒤 잠적하거나 기존 견적보다 높은 계약금액을 강요, 계약되지 않은 추가비용을 요구, 계약내용과 다른 자재사용, 청약철회 거부 등이 주요 피해 유형으로 나타남

4) 건설공사의 종류별 하자담보책임기간: 실내의장, 미장·타일, 도장, 창호 및 보일러 설치 등의 하자담보책임기간은 1년, 냉난방설비는 2년, 방수와 지붕은 3년 등

〈표 2-6〉 피해 유형별 피해구제 신청 현황

피해 유형	건수(건)	비율(%)
부실시공	406	33.7
계약불이행(공사 지연, 일부 미시공 등)	398	33.0
하자보수 지연·거부	237	19.7
사업자의 귀책사유로 인한 계약해제	93	7.7
부당행위(견적과 계약비용 상이 등)	26	2.2
청약철회(전자상거래)	15	1.2
기타	31	2.5
<b>합 계</b>	<b>1,206</b>	<b>100.0</b>

자료: 한국소비자원('17.1~'20.3의 신청내역 집계)

- 피해구제 신청건을 계약금액별로 살펴보면 1,500만 원 이상의 비율이 16.7%로 나타남 (표 2-7 참조). 다만 집계가 이루어진 시점과 함께 최근 몇 년 간 공사자재와 인건비 등이 크게 상승했다는 점을 감안하면, 현재는 웬만한 규모의 리모델링 공사라면 계약금액이 1,500만원을 넘어서는 경우가 상당할 것으로 예상할 수 있을 것임
- 건설산업기본법에 따르면 1,500만 원 미만의 '경미한 공사'는 건설업자가 아니더라도 수행할 수 있음. 건설업을 등록한 적격 사업자가 아닌 경우에는 일종의 무자격자라도 판단할 수 있기에, 공사규모가 크거나 난이도가 높아 소요비용이 높은 공사에서는 하자발생의 가능성도 상대적으로 높아진다고 볼 수도 있음
  - 2010년대 중반까지는 아파트의 한 세대를 리모델링하는 비용으로 평당 1백만 원을 약식계상하기도 했었으나, 코로나 이후로 건설수요 등이 급등하면서 현재는 1.5~2배 이상의 비용이 소요되는 사례가 적지 않음

〈표 2-7〉 계약금액 피해구제 신청 현황

계약금액	건수(건)	비율(%)
500만 원 미만	630	65.7
500만 원 ~ 1,500만 원 미만	169	17.6
1,500만 원 이상	160	16.7
<b>합 계</b>	<b>959</b>	<b>100.0</b>

자료: 한국소비자원('17.1~'20.3의 신청내역 집계)

### 3) 소비자의 관리감독은 한계

- 현재로서는 모든 소비자의 입장에서 사전에 의도했던 결과물을 완벽하게 얻어낼 수 있는 방안은 없음. 기본적으로 개인은 건설공사의 비전문가이며 리모델링 공사가 필요한 상황 자체를 흔히 겪지 못함
  - 예를 들어 한 소비자가 30세에 처음 주택을 구입한 뒤 10년마다 이사를 하면서 집을 리모델링하는 것으로 가정하더라도 횟수는 제한적임. 더구나 10년에 한번이라면 종전과 사회환경 자체가 바뀌면서 종전의 경험이 크게 유효하지 못할 수도 있음
- 반면 리모델링 공사의 하자를 방지하거나 줄이도록 제시되는 방안들은 사회생활을 하는 소비자가 실행하기 어려운 부분이 다수임. 뿐만 아니라 공사과정을 직접 지켜보더라도 제대로 된 시공이 이루어지는 등을 직접 판별할 전문성도 사실상 없음. 때문에 소비자보호원 등의 관련 기관에서 주의사항을 정리하더라도 현실성이 떨어지게 됨<표 2-8>
  - 공정거래위원회가 제공하는 건설공사의 표준계약서는 의무사항이 아니기에 소액공사 일수록 번거롭다는 등의 이유로 건설사업자 또는 시공업체가 거부할 가능성을 배제할 수 없음. 그렇게 되면 소비자는 표준계약서를 사용하는 업체를 찾는데 더 많은 노력을 쏟아야 함
  - 계약서에 시공날짜와 입주날짜를 명시하고, 예상가능한 하자의 판단기준과 보상범위를 서면상의 조항으로 구체적으로 명시하는 것도 동일한 맥락임. 사전에 예정공정표(공사스케줄)를 업체에 요구하는 것도 소액공사에서는 쉽지 않을 수 있음
  - 공사계약 전에 건설사업자에 대해서 철저하게 확인하는 것도 개인소비자에게는 쉽지 않은 사안임. 하자보증보험의 가입도 앞서의 표준계약서와 비슷한 성격이며, 하자보수의 주체와 내역을 구체적으로 명시하는 것도 그러함. 시공업체의 과거 공사이력과 현재 시공중인 공사에 대한 평가 등을 모니터링할 수 있다면 최선이겠지만 항상 가능한 접근은 아님
  - 하자발생에 대비해 입증자료를 사전에 확보하는 것도 상당히 어려운 작업임. 생업에 종사하는 개인들은 리모델링 공사기간 내내 현장에 상주할 수가 없고, 이런 공사는 주로 주간에 진행되므로 근무시간에 시간을 내어 수시로 현장을 확인하는 것도 어렵기 때문임. 설령 공사과정을 직접 지켜보더라도 모든 작업의 정상진행 여부를 판별할 수 있다는 보장도 없음
  - 하자로 분쟁이 발생했을 때도 관련 기관의 도움을 받는 것도 한정적임. 왜냐하면 이들 기관의 하자판정 등이 어떤 강제력을 갖는 것이 아니기 때문임. 이렇게 되면 개인이 자체적으로 하자발생에 대비하는 방법은 중도금과 잔금을 나누어 지급하거나 공사완

료 뒤에 잔금을 지급하는 정도로서, 잔금 지급 이후에 발견되는 하자에 대해서는 달리 확정적인 대비방안을 갖추기가 어렵다는 점에는 변함이 없음

〈표 2-8〉 리모델링 공사시 소비자 주의사항

구 분	유 형
표준계약서 사용	· 공정거래위원회의 '실내건축·창호공사' 표준계약서를 사용 · '건설산업기본법(시행령 제30조)'에 전문공사별로 달리 규정된 하자담보책임기간 명시 - 실내의장/미장·타일/창호설치 등 1년, 냉난방설비 2년, 방수/지붕 등 3년
계약 전 건설사업자에 대한 철저한 확인	· 하자보증보험 가입여부 확인, 하자보수의 주체 및 계약내용을 면밀히 검토 - 계약서에 명시된 세부 공사범위 및 제품스펙 확인 - 시공업체의 위치, 평판, 하자보수기준 등을 확인 - 가급적 '건설산업지식정보시스템(www.kiscon.net)'에 등록된 업체를 선택
하자발생에 대비해 입증자료 확보	· 시공자에게 공사 전반을 의존하지 말고, 적극 관여해서 하자여부를 직접 점검 - 공사기간 동안 가급적 현장을 지키면서 시공상태를 점검 - 벽면이나 바닥의 내부공사시 적절 참관, 시공과정의 증빙자료를 요구 - 하자발생시에 필요한 사진과 동영상 등의 입증자료를 확보
자율적인 분쟁해결이 어려울 경우 관련 기관에 피해구제 신청	· 공정거래위원회가 운영하는 '1372소비자상담센터' · '행복드림 열린소비자포털'

자료: 한국소비자원

#### 4) 플랫폼같은 신기술이 대안은 아니다

○ 최근에는 시류에 맞춰 리모델링 공사시장에서도 개인발주자와 시공업체를 연결하는 전문 플랫폼<sup>5)6)7)</sup>의 이용이 늘어나는 것으로 알려져 있으나, 민간이 운영하는 중개 플랫폼의 특성을 감안하면 이들 플랫폼을 이용하더라도 우량한 시공업체를 통해 하자없는 공사를 보장하지는 못한다는 점을 유의할 필요가 있음(표 2-9 참조)

- 중개식 인테리어 플랫폼은 개별 소비자의 공사내용과 예산 등에 맞는 업체를 연결해주는 온라인마켓으로 설명할 수 있음. 일반적인 온라인쇼핑몰에서 판매자와 구매자가 연결되는 것과 유사함

- 5) 플랫폼 비즈니스(platform business)는 사업자가 구축한 네트워크를 소비자들이 각종 IT기기 등을 이용해 시공간의 제약없이 참여하는 사업형태임. 인테리어 업계에서는 시장경쟁력을 높이려는 등의 목적으로 대기업 계열의 쇼핑업체나 기존 제조업체 등의 참여가 늘어나는 상황임
- 6) 업계에 따르면 약 100여 개의 플랫폼 업체들이 온라인 인테리어 중개시장에 참여하고 있는 것으로 알려짐. 때문에 시장점유율 등을 높이기 위해 일단 어떻게든 다수의 시공업체들을 회원사(이용자)로 유치한다거나, 타 플랫폼업체보다 낮은 수수료를 적용한다거나 하는 식의 경쟁이 이루어짐
- 7) 소비자가 원하는 공사정보(주택유형, 지역, 공사범위 등)를 입력하면 각 시공업체별로 비교견적을 제시하는 서비스방식이 많음

- 플랫폼마다의 운영방식에 따라 차이는 있지만, 소비자나 시공업체가 중개플랫폼을 이용하는데 따른 비용을 지불함. 추가비용을 지불하면 검색결과에서의 노출순서가 달라지는 것 같은 차이도 존재함
- 이때 하나의 맹점은 앞서 건설산업기본법을 언급했던 것처럼, 현행법상 1,500만원 미만의 건설공사는 건설업 등록을 필요치 않는다는 것에 있음. 즉 플랫폼을 통해 중개되는 공사의 규모에 따라 건설업 등록이 의무사항은 아니므로 시공업체가 중개플랫폼에 가입할 때 현행법 상의 건설사업자가 아니어도 됨

- 만약 중개플랫폼을 통해서 계약이 체결된 공사에서 하자가 발생하더라도 플랫폼업체의 책임은 한정적이 될 가능성이 높음. 더구나 이런 플랫폼은 기본적으로 영리를 추구하는 민간기업이라는 점도 고려해야 함
  - 예를 들어 자동차보험 등에서는 사고 등의 사안이 발생했을 때 가입된 보험사가 먼저 보험금 등을 지급한 뒤 귀책사유가 있는 원인제공자에게 구상권을 행사하는 대위변제가 일반적임
  - 중개플랫폼의 역할은 어디까지나 중개이므로, 공사계약을 체결한 당사자들간에 발생한 하자같은 문제에 대한 보상책임까지 묻기란 쉽지 않음. 물론 시공업체가 플랫폼에 가입하는 단계에서 자사에 대한 허위내역을 고지했다는 등의 내역은 문제의 소지가 되더라도 이것이 플랫폼업체의 배상책임을 확정하는 것은 아님

〈표 2-9〉 중개식 인테리어 플랫폼의 특성

구 분	플랫폼의 기능 및 역할
시공업체 연결	· 소비자가 제시한 시공내용, 지역, 예상금액 등의 조건에 부합한 업체를 연결 · 각 플랫폼업체는 자사의 고객데이터에 기반한 비대면 영업에 특화
시공업체의 등록	· 플랫폼업체에 가입비와 월 이용료를 내는 것이 일반적 · 가입비와 이용료가 없는 경우에는 노출정도에 따른 추가금 등이 설정
시공업체에 대한 자격검증	· 플랫폼이 중개하는 업체의 건설업 등록여부를 안내하지 않는 것이 일반적 · 시공업체의 플랫폼 가입조건에 건설업 등록여부는 제외 - 1,500만원 미만의 공사를 시공업체가 수주하는 것은 문제가 없기 때문
하자발생시 플랫폼의 책임	· 플랫폼 업체에 책임을 묻기(시공업체의 경력에 대한 허위고지 등의 귀책사유가 있다면 배상책임 일부에 대해 공동불법행위자가 될 여지는 있음)

자료: 한국소비자원

- 이를 반영하듯 한국소비자원의 조사결과에서도 비대면거래에서 발생한 피해사례의 비율이 20.2%로 집계된 것을 확인할 수가 있음. 다만 플랫폼 업체들도 중개서비스의 품질을 높이는데 주력하고 있다는 점 유의할 필요가 있음<sup>8)</sup>

〈표 2-10〉 거래 유형별 피해구제 신청 현황

거래 유형	건수(건)	비율(%)
대면거래	962	79.8
비대면거래	244	20.2
합 계	1,206	100.0

자료: 한국소비자원('17.1~'20.3의 신청내역 집계)

## 5) 부적격 업체를 필터링하고 우량업체를 지원하는 방안이 필요

- 하자가 발생한 사례들을 언론 등을 통해 반복적으로 접하는 일반인들은 시공업체들에 대한 선입견이 생길 수도 있지만, 실제 시장에서는 계약내용에 충실하게 시공을 완료하는 업체들이 대부분이며 그런 사업결과를 장기간 지속한 우량업체들도 적지 않음
  - 일반적으로 자사의 공사수행실적과 역량 등이 충분한 우량업체들은 리모델링 공사시장에서 불량업체들을 퇴출하는 것에 긍정적인 것으로 알려짐. 악화가 양화를 몰아내는 상황이 선제적으로 배제되는 것은 이들에게도 바람직하기 때문임
- 반면 리모델링 공사를 발주하는 소비자의 수요에 적합한 우량업체를 선별하는 단계에서 반영할 수 있는 정보는 매우 한정적인 것이 현실임
  - 주변에서 경험자의 추천·조언을 얻거나, 거주지역에 소재한 시공업체들을 찾아 방문하거나, 공사후기와 경험담을 온라인에서 찾아보는 정도를 넘어서는 상황은 흔치 않음
  - 공신력있는 기관이 우량업체들을 리스팅하고 일반에 공개하는 경우도 찾아보기 어려움. 주된 이유로는 건설공사의 수행에 따른 이권이 달려있는 사안이라는 점이 크다는 점과 함께 일종의 업체추천이므로 하자발생시 민원이 제기될 가능성이 있다는 점을 들 수 있을 것임
- 그렇기에 적격 우량업체를 지원하고 육성하면서 동시에 소수의 문제업체들을 필터링할 수 있는 방안에 대한 사회적 수요가 있을 것으로 판단할 수 있음. 이를 제도적으로 구체화해서 도입한다면, 당분간 꾸준한 성장세가 예상되는 리모델링 시장의 투명성을 높임으로써 사회적 효용을 극대화할 수 있을 것임

8) 일부 업체들부터 도입된 '자재보증서비스'나 '현장방문서비스', 시공업체의 가입절차 강화 등이 예시임

### III. 해외사례 분석

## - ‘일본 리폼 하자보험(결함담보)’

### 1. 건축물의 리폼(reform)이란

#### 1) ‘리폼’은 ‘한국의 ‘리모델링’ 개념

- 우리가 통상적으로 얘기하는 건축물의 외관이나 실내공간의 ‘리모델링’이, 일본에서는 일본에서는 주로 리폼(reform)이라는 표현으로 통용됨
  - 다만 국내에서는 리모델링의 의미로서 리폼이란 단어가 사용되는 경우는 흔치 않으며, 일반적으로는 옷이나 가방의 리폼같은 것을 지칭하는 식으로 사용됨
  - 이론적으로는 리모델링, 리노베이션, 리뉴얼, 리폼같은 관련 용어간의 정의나 범위에 차이가 있겠지만, 실무적으로는 큰 차이가 없다고 이해해도 무리가 없음
- 본 장에서는 ‘리모델링’을 ‘리폼’으로 계속 지칭할 것임. 이는 해외사례를 다루는 부분에서는 국내의 리모델링 및 관련 하자보증상품 등과 구별되는 용어를 사용할 필요가 있기 때문임

〈표 3-1〉 리모델링 관련 용어 정리

구 분	내 용
리모델링(remodelling)	· 건물의 노후화 억제/기능향상을 목적으로 대수선/일부 증축하는 행위(건축법상 정의) · 일반적인 인식으로는 건축물 내외관의 개·보수이며, 아파트 등 공동주택의 개별 세대가 시행하는 집수리라는 물론 상업시설과 업무시설의 개·보수까지도 포함함 · 미국에서 보편적으로 사용되는 용어
리노베이션(renovation)	· 용도변경과 대수선까지 포함하는 비교적 대규모의 개·보수 공사 · 유럽에서는 ‘Renovation & Modernization’ 같은 복합개념으로 사용
리뉴얼(renewal)	· 한국에서는 매장 등 상업시설의 리모델링이란 의미로 주로 사용 · ‘Re+New+all’이라는 단어구성을 보면 이해가 쉬울 것임
리폼(reform)	· 일본에서는 리모델링· 리노베이션의 의미로 통용되지만, 한국에서는 그런 의미로까지 사용되는 경우가 많지 않음

- 이런 맥락에서 이후 사용되는 ‘리폼 하자보험’은 유사한 용어로 대체하더라도 의미는 동일하며, 예시로는 리모델링 보험, 리노베이션 하자보증(보험), 하자보증보험, 결함책임보험 등의 표현을 들 수 있음

## 2) 건설공사보증의 결함과 하자, 책임과 담보

- 결함(缺陷)의 사전적 의미는 부족하거나 완전하지 못하여 흠이 되는 부분을 뜻하며, 하자(瑕疵)는 옥의 얼룩진 흔적이라는 뜻으로서 당사자가 예상하는 정상적인 상태를 충족하지 못하는 ‘흠’이나 결함, 즉 목적물의 기능/구조상의 결함을 의미함
  - 건축물에 설치된 장비나 설비의 문제라면 결함이라는 표현이 더 적절할 수도 있지만, 이를 하자라고 불러도 의미는 충분히 전달됨. 따라서 결함과 하자라는 표현이 혼용되더라도 별다른 문제는 없음
- 책임(責任)의 사전적 의미는 어떤 일의 결과에 대한 의무나 부담이며, 이와 유사하게 담보(擔保)는 보증의 뜻으로 이해하면 됨. 따라서 건설공사의 결함이나 하자에 대한 책임 또는 담보와 관련해 결함책임, 결함담보, 하자책임, 하자담보 등의 여러 용어가 사용되더라도 그 내용은 동일한 것으로 볼 수 있음

## 2. 리폼 하자보험의 개요

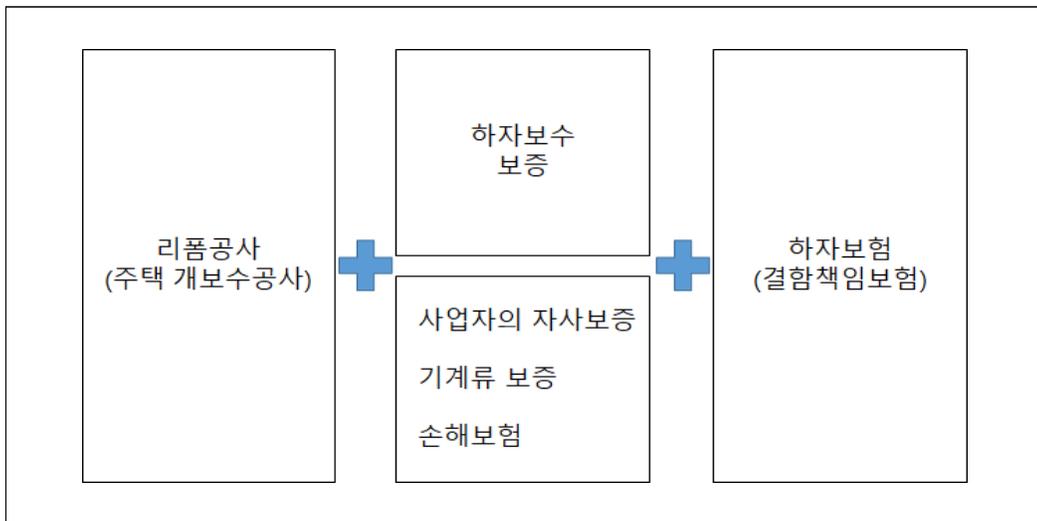
### 1) 상품구조

- 동 보험상품은 리폼공사가 수행된 건설현장에서 하자(결함)가 발견되었을 때 이를 복구하기 위하여 소요되는 비용을 보장하는 것임
  - 우리에게서 어색한 표현이지만 일본에서는 ‘리폼 하자(담보/책임)보험’이라는 용어나 상품명으로 일반화되었기에, 여기서는 ‘리폼 하자보험’이라는 이름으로 국내에서 통용되는 ‘리모델링’과 구분해서 설명할 것임
- 후술하겠지만 동 상품의 특성으로 가장 중요한 사항은 ‘공사하자에 대한 보상’이 아니라 ‘애초부터 하자발생 가능성을 낮추도록 성실시공을 유도’하는 것에 중점을 두었다는 것임
  - 즉 개인을 포함한 발주자가 ①적격업체를 선택하고 ②선택된 업체는 계약한 공사에 최선을 다하도록 유도하는 시스템을 구축하는 수단으로서 보험이 활용되었다는 점을 인지하는 것이 무엇보다도 중요함. 이는 부실시공에 대한 무조건적인 하자보수를 보장하는 것이 아니라는 의미이기도 함

- 동 보험은 의무가입이 아닌 임의가입상품이며, 일본정부가 지정한 주택전문보험회사(주택결합책임보험공사)만이 취급할 수 있음
  - 근거법령은 ‘특정주택 하자담보책임의 이행확보 등에 관한 법률(주택하자담보이행법)’임
  - 현재까지 지정된 보험회사는 아래에 나열된 총 5개임. 이들 모두 전국단위로 영업하므로, (개인을 포함한)발주자와 건설사업자는 자유로이 가입기관을 선택해서 보험계약을 체결할 수 있음

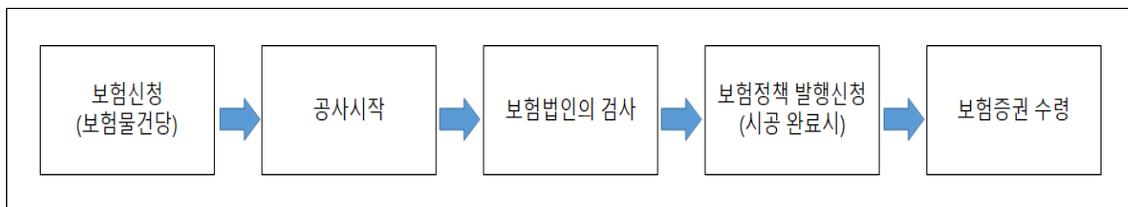
- ① 주택안심보증주식회사(www.j-anshin.co.jp)
- ② 주택보증공사(www.mamoris.jp)
- ③ 일본 주택보증검사기관(www.jio-kensa.co.jp)
- ④ 하우스지멘 주식회사(www.house-gmen.com)
- ⑤ 주택플러스 주택보증주식회사(www.houseplus.co.jp)

- 동 보험은 리폼공사가 충실히 수행되도록 유도하고 감독하는 기능과 함께 공사완료 후에 발생하는 하자까지 담보하는 구조임(그림 3-1 참조)
  - 동 보험의 보장범위는 ①하자보수에 필요한 수리비용 ②하자판정과 수리견적 등을 산출하는 조사비용 ③보수기간 동안의 집주인이나 세입자 임시주거비 등임
  - 다만 주의할 점은 일본의 주택구성비율은 목조주택, 단독주택, 아파트(한국의 빌라 개념), 맨션(한국의 아파트 개념) 등이 한국과 다소 상이하기에, 보험상품의 필요성이나 세부내용 등이 한국시장의 수요와 차이가 날 수 있다는 것임



<그림 3-1> 리폼 하자보험의 구조

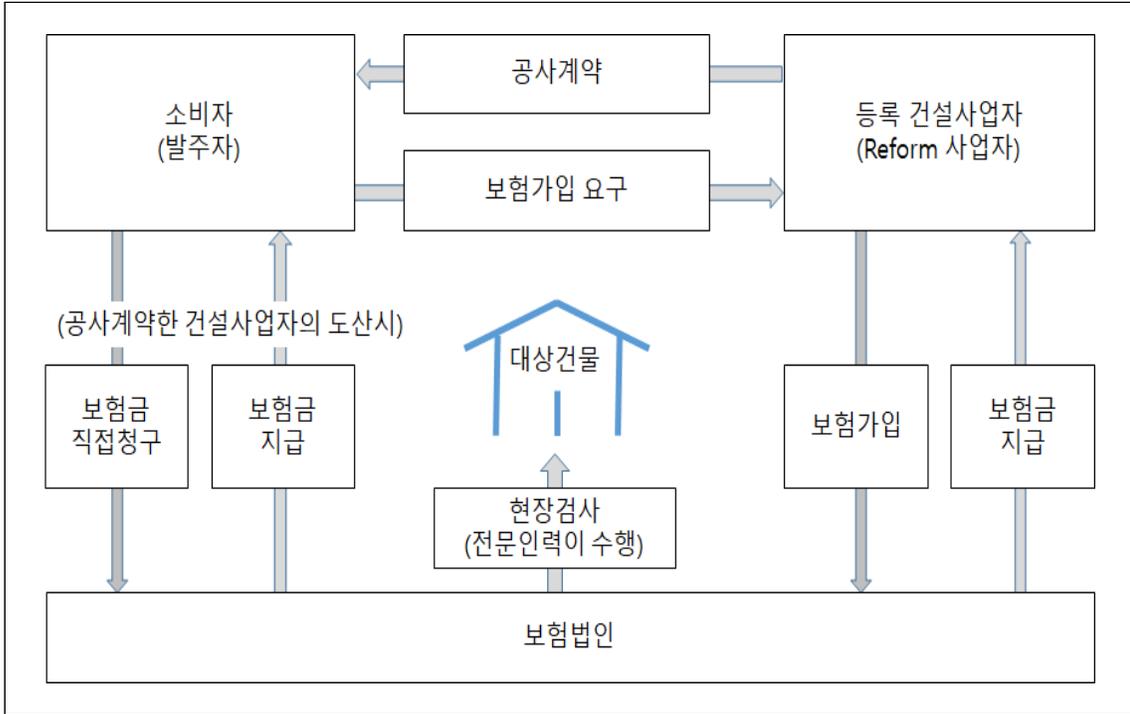
- 리폼 하자보험의 가입(이용)은 사전에 이들 주택전문보험회사에 등록된 건설사업자가 할 수 있으며, 등록된 건설사업자는 ‘주택결합책임보험협회’의 홈페이지에 기업명 등이 공개됨
  - 주택 리폼공사의 ‘발주자’가 요청하고 해당 공사를 수행하려는 ‘건설사업자’가 이에 응해 보험에 가입하는 것임에 따라 건설사업자가 동 보험의 가입주체인 동시에 피보험자가 됨
- 이를 먼저 인지해야만, 5단계에 걸쳐 진행되는 보험가입단계에 대한 이해가 용이할 것임 (그림 3-2 참조)
  - ①단계: 리폼공사에 앞서, 건설사업자가 보험사에 보험가입을 신청함(공사계획서 등의 필수서류도 제출). 이 단계는 ‘보험가입의뢰’ 라는 정도로 설명할 수 있음
  - ②단계: 설계도면 등 보험사에 제출한 서류대로 건설사업자는 공사를 진행함
  - ③단계: 공사가 마무리되면 보험사측의 전문검사자가 공사가 계획대로 이루어졌는지 현장결과물을 점검함
  - ④단계: 점검결과 문제가 없다면 이를 해당 공사의 완료시점으로 해서, 추가서류를 제출하고 보험계약의 체결을 신청함. 반대로 점검결과에 문제가 있다면 보험사는 해당 물건의 인수를 거절함
  - ⑤단계: 보험사가 건설사업자에게 보험증권 등을 교부함으로써 ①단계에서 신청한 보험가입이 마무리됨



〈그림 3-2〉 리폼 하자보험의 흐름

- 리폼 하자보험의 운영체계는 발주자와 건설사업자, 보험사와의 관계를 도식화한 것임(그림 3-3 참조)
  - 소비자는 건설사업자에게 보험가입을 요구할 수 있으며, 이후 하자보증기간 내에 건설사업자의 부도 등으로 하자보수를 받지 못하는 경우에는 보험사로부터 직접 보험금을 수령할 수 있음
  - 건설사업자는 보험을 가입하고, 이후 하자가 발생하면 먼저 보수공사를 시행하고 보험사로부터 공사비를 실손보상받음(건설사업자의 자기부담금 제외)

- 보험사는 보험가입단계에서 현장검사를 실시하고 하자가 발생하면 보상규정에 따라, 원칙적으로는 피보험자인 건설사업자에게 보험금을 지급함



〈그림 3-3〉 리폼 하자보험의 운영체계

## 2) 보험상품의 특징

- 동 보험의 이용에 따른 발주자(리폼공사의 소비자) 입장에서의 장점은 우량 건설사업자 선정, 공사결과물 평가, 안정적인 하자보수담보임
  - 임대업 등을 영위하지 않는 일반인은 보유주택에 대한 리폼공사가 필요하더라도 건설사업자를 선정하는 것부터가 어려움. 하지만 보험사에 등록된 건설사업자라는 점과 함께 해당 사업자의 기존 보험금 수령내역 등을 확인할 수 있기에 우량한 건설사업자를 필터링하는 효과를 기대할 수 있음
  - 일반인들로서는 공사결과물에 대한 평가도 쉽지 않은 것이 현실임. 그렇지만 동 보험을 이용하게 되면 공사사안에 따라 보험사측이 전문가가 1회부터 다수의 현장검검을 통해 완성물의 평가를 대행하게 됨
  - 또한 공사 이후에 건설사업자가 부도나더라도 보험사를 통해 하자보수에 필요한 보험금을 보상받을 수 있게 됨

- 주요 단점으로는 공사비용과 공사기간이 늘어날 수 있다는 점을 들 수 있음
  - 보험의 가입주체는 건설사업자이더라도 소요되는 보험료가 결국은 공사비에 반영될 것이기에, 실질적으로는 공사에 소요되는 비용이 증가함
  - 보험계약의 체결에 필요한 현장점검이 결과적으로는 공기연장으로 반영됨. 공사완료 이전에도 수차례의 현장점검이 보험사측에 의해 실시될 수 있는, 대수선이나 증축을 포함한 공사라면 더욱 그럴 여지가 높음
  - 공사내용에 따라 하자보증기간이 제한적으로 적용된다는 점도 사안에 따라서는 단점이 될 수 있음. 공동주택의 실내공사는 당초에 계획하는 공사기간도 상대적으로 짧다는 점도 감안할 필요가 있음

〈표 3-2〉 리폼 하자보험의 장단점

	항 목	주요 내용
장점	공사결과에 대한 점검가능	· 공사가 완료되면 보험사가 파견한 건설전문가가 현장점검을 실시 · 개인발주자도 안심하고 공사결과를 확인
	우량 건설사업자에 대한 필터링 효과	· 건설사업자는 등록기준을 충족해야만 리폼 하자보험의 가입이 가능 · 개인발주자가 잘 모르는 건설사업자에 대한 평가툴로서 기능
	건설사업자 부도 등의 위험해지	· 공사완료 후 건설사업자에게 중대 변동이 있더라도, 개인발주자에 대한 하자보수가 가능
단점	공사비 증가	· 실질적으로 부담하는 보험료가 높을수록 심화
	한정된 보증기간	· 실내인테리어공사를 예로 들면 통상 1년
	공사기간 증가	· 공기가 연장될 수 있음(사안별로 공사완료 이전에 보험사 점검실행 등)

### 3. 리폼 하자보험의 세부사항<sup>9)</sup>

#### 1) 가입대상 주택과 공사, 관련 서류

- 기본적으로 주택이 가입대상이며 주택유형 등에 따라 인수여부 및 범위가 달라짐(표 3-3 참조)
  - 단독주택은 층수와 연면적에 관계없이 주택 리폼공사로서 보험인수됨. 만약 한 건물에 주거부와 상업부가 공존한다면 공동주택으로 간주되어 처리됨

9) '株式會社 住宅安心保証'이 판매하는 '안심리폼 공사하자보험'을 중점적으로 분석함

- 공동주택의 경우에는 3층과 500제곱미터를 기준으로 약간의 차이가 있음
  - 3층 이하 및 연면적 500제곱미터 이하의 공동주택은 주택 리폼공사로 보험인수됨. 이를 저층주택건물의 전체 소유자가 단독으로 또는 구분소유자들이 공동으로 공사하는 것도 가능하다는 것임
  - 4층 이상 또는 연면적 500제곱미터 이상의 건물은 전유부분의 리폼공사만이 보험인수됨. 이때 공유부분은 별도의 보험상품으로 보험인수될 수 있음

○ 이때 리폼공사는 공인품질공사와 일반공사로 나뉘지만(표 3-4 참조), 한국의 경우에는 대부분의 건설사업자가 관련 협회에 가입되어 있기에 그리 큰 의미는 갖지 못할 것으로도 판단할 수 있음

〈표 3-3〉 가입대상주택의 요건 및 보험인수 범위

종류	층수(주2)	연면적	보험인수범위
단독주택(주2)	무관		주택 리폼공사
공동주택	3층 이하	500제곱미터 미만	주택 리폼공사
		500제곱미터 이상	전유부분의 리폼공사(주3)
	4층 이상	연면적 무관	

- 주1: 지하층 포함      주2: 주거/상업부가 혼합된 건물은 공동주택으로 간주  
 주3: 공용부분의 공사는 '대규모 수선공사 하자보험'으로 별도 가입대상  
 주4: 증축공사는 별도 특약을 설정한 경우에 한해 보험사가 인수

〈표 3-4〉 대상 리폼공사의 구분

구분	내용
공인품질 리노베이션 공사	공사품질을 담보할 것으로 보험사가 인정한 단체의 회원사가 수행하는 공사
일반 리노베이션 공사	공인품질 리폼공사가 아닌 공사

- 동 보험은 선별적으로 보험물건을 인수함. 즉 공사개시 이전부터 공사완료까지 서류심사와 현장검사를 병행함으로써 보험사의 인수기준을 통과한 주택공사가 하자보증의 대상이 됨
- 이 과정에서 여러 관련 서류가 요구되며 이런 절차를 두는 궁극적인 목적은 발주자와 건설사업자가 리폼공사를 보다 세심하게 계획하고 시공에 임하도록 하려는 것(표 3-5 참조)
  - 예를 들어 현장조사 등에서 문제점이 지적된 경우에는 그에 대한 개선조치를 실시하고 결과보고서를 제출해야만 보험계약을 체결할 수 있음

〈표 3-5〉 보험계약의 관련 서류와 주요 고지사항 예시

관련 서류	고지사항	세부내용 예시
보험계약신청서	· 대상주택과 예정공사에 관한 사항	· 소재지, 공사계약액 등
	· 보험사가 '고지사항'으로 명시한 사안	· 타 보험계약의 유무 등
개선결과 보고서	· 현장검사에서 발견된 지적사항에 대한 조치 결과	· 개선결과에 대한 모든 내용
보험증권 발행 신청서	· 대상주택과 예정공사에 관한 사항	· 공사완료일 등
공사관련 계약서	· 계약에 대한 사항	· 계약자명, 공사목적 등
공사관련 서류	· 보험대상 리폼공사내역	· 공사의 범위, 내용, 견적 등
	· 지반조사 및 보강공사에 관한 사항 (증축공사 관련 특약)	· 지반조사결과 등
	· 전문검사기관의 단체 검사시 사항	· 검사체크시트, 검사사진 등
	· 설계시공기준에 관한 사항	· 시공기준내역, 공사적용 등
기타 서류	· 보험사가 요구하는 서류	· 공사완료의 확인 등

## 2) 보험계약체결 전 현장검사

- 동 보험의 특징은 전체적인 리폼공사가 완료된 후에 보험계약이 체결된다는 점으로서, 이는 공사완료 이전에 이미 발생한 하자는 보험에서 인수하지 않고 배제한다는 것임
  - 주의할 점은 여기서의 현장검사란 보험계약의 체결에 필요한 절차일 뿐이며, 보험사의 현장검사를 통과했다는 것이 해당 건축물의 공사결과에 대한 성능을 보증한다는 의미는 아니라는 것임
  
- 이때의 현장검사는 일반적으로는 공사가 시작되기 전에 보험사로 제출된 설계도면과 공사계획서 등을 기준으로 공사완료 시점에서 1회 시행됨. 하지만 대수선이나 증축처럼 건축물의 구조안정성 등에 영향을 미치는 범위를 포함하는 리노베이션 공사에서는 현장검사의 횟수가 늘어나며 이는 보험료에도 반영됨(표 3-6 참조)
  - 참고로 보험사측의 현장검사원의 자격은 1급 건축사, 2급 건축사, 기타 소정의 자격 소지자로 되어 있으나, 일본의 기술자격체계는 한국과 상이하다는 점을 감안할 필요가 있음. 한국기준으로는 건축사가 아닌 기사<sup>10)</sup>자격을 기준으로 생각하면 큰 차이가 없을 것으로 판단됨

10) 한국산업인력공단이 주축이 되는 국가기술자격체계상의 기사.

〈표 3-6〉 보험계약체결 전 현장검사

	현장검사 1회 실시 (일반적인 리폼공사)	현장검사 2회 실시 (주요 구조부나 방수공사를 포함시)
시공 중 검사	없음	실시
공사완료시 검사	실시	실시

주1: 완공시점에서 육안확인이 불가능한 부분은 시공단계에서 촬영한 사진으로 검사

주2: 증축공사의 경우에는 3층 이하(지하층 포함)는 2회, 4층 이상은 3회 이상의 현장검사 실시

주3: 검사원은 1급 건축사, 2급 건축사, 기타 소정의 자격소지자로서 현장검사 관련 연수과정을 수강한 인력으로서, 당사자가 참여한 공사에 대한 현장검사업무는 불허

### 3) 보증기간 및 보험가입비용

○ 보증기간은 리폼공사의 종류와 범위에 따라 10년, 5년, 1년으로 나누어 적용됨〈표 3-7〉. 이는 수행된 공사가 건축물의 구조안정성과 얼마나 관계있느냐에 따라 구분되는 것으로서 한국의 하자담보기준과 유사함

- 국내 기준으로는 건설산업기본법 시행령 제30조(하자담보책임기간) 및 별표4(건설공사의 종류별 하자담보책임기간)와 비교할 수 있으며, 그중에서도 건축공사 및 전문공사의 하자책임기간과 흡사함
- 한국에서 가장 흔하다고 할 수 있는 개별 아파트 세대의 리모델링공사는 1년의 보증기간을 적용되는 공사로 구분할 수 있음

〈표 3-7〉 리폼 하자보험의 보증기간

시공범위	보증기간	보험금을 지급하는 경우
주요 구조부(기둥, 벽, 바닥, 지붕 등)가 포함된 확장(증축)공사 등	공사완료 후 10년	기본성능 미충족(누수발생 등)
주요 구조부의 보수·개조·방수공사 등을 포함한 경우	공사완료 후 5년	
그 밖의 경미한 수리(벽지교체, 주차장 콘크리트 수리 등)나 리폼공사	공사완료 후 1년	사회통념상의 소요성능 미충족시

주: '공사완료일'은 실제 공사의 완료일이 아닌, 현장검사를 거쳐 발주자가 승낙한 시점임

- 동 보험에서는 하자보증에 적용되는 시공범위와 요구성능에서 방수공사의 결함, 즉 누수발생에 대한 부분이 중요하게 다루어짐. 이는 (한국식 아파트가 주류이고 일반적인 건축물이 R/C조를 채택하는 국내의 주택시장과 달리) 일본에서는 단독주택과 저층 공동주택의 구성비율이 상대적으로 더 높고, 여기에 건축구조로서 목조가 적용된 주택이 적지 않다는 것에 기인함
- 보험의 보장기간은 발주자가 공사완료에 동의한 '공사완료 확인서'에 기재된 날짜부터 시작되며, 보험사측의 현장검사는 그 이전에 실시됨. 다만 보험기간이 시작되더라도

도 보험사가 보험료를 수령하고 보험계약을 체결하기 전에 발생한 사고(하자)는 보험 대상이 아님

- 보험가입에 필요한 비용은 실제 보험료와 현장검사비를 합산한 금액이지만 일반적으로 보험가입에 요구되는 금액을 ‘보험료’라고 통칭하는 점을 감안할 필요가 있음(표 3-8 참조)
  - 그렇기에 동 보험에서는 필요에 따라 굳이 구분이 필요하지 않은 상황에서는 단순히 보험료라고 지칭하더라도, 이는 보험료과 현장검사비를 합산한 총 금액을 뜻하는 것임
- 보험계약체결에 앞서 실행되는 현장검사비를 포함하는 상품이 구조상 보험료는 저렴하지 않음. 다만 전체 공사비에 따라 무조건 보험료가 비례해서 커지는 것은 아님
  - 그 이유는 주요 구조부와 관계된 중요공사의 경우에는 공사완료 이전에도 단계별로 보험사측의 현장검사가 이루어지기 때문임
  - 때문에 만약 국내에 도입된다면 소액공사보다는 일정 금액수준 이상의 리모델링 공사에서 보험수요가 발생할 가능성이 높을 것이라는 점을 예상할 수 있음

〈표 3-8〉 리폼 하자보험가입에 소요되는 비용

항 목	주요 내용
보험가입비	· 보험료와 현장검사비를 합산한 금액 (이를 보험료라고 통칭할 수도 있음)
보상한도 상한	· 시공내용에 따라 선택가능한 최대 보상한도 상이(검사횟수도 상이) (일반 리폼공사는 1,000만엔 상한, 증축공사 등 수반시 2,000만엔 상한)
보험료 예시	· 주방리모델링 비용이 80만엔이라면 보험가입비는 약 3만엔 · 옥상 및 외벽 리폼 비용이 200만엔이라면 보험가입비는 약 5만엔 · 태양광 패널설치비가 300만엔이라면 보험가입비는 약 4만엔 · 확장(증축)공사 및 인테리어비가 1,200만엔이라면 보험가입비는 9만엔

#### 4) 보상범위와 보상한도

- 동 상품은 공사하자가 발생하면 건설사업자가 먼저 (보험사가 인정하는 기준에 따라) 보수공사를 실시하고 보험사에 청구하는 구조로 운영됨. 보험금의 지급사유가 발생했을 때 보험사가 보험금을 산정하고 지급하는 절차 등은 일반 보험상품과 다를 바 없음
  - 이때의 보험보상방식은 정액제가 아닌 실손보상을 원칙으로 하며, 보험사의 면책사유도 일반 보험과 유사함

- 예를 들어 발주자나 건설사업자(하도급 등 모든 고용인 포함)의 고의나 중대과실, 홍수 등 자연재해, 화재나 노동쟁의 등의 우연/외래사유, 침하·용기·이동 등 토지에서 기반한 하자 등은 보험금 지급사유가 되지 못함

○ 보상범위에는 하자보수에 소요되는 직접비용과 간접비용이 모두 포함됨(표 3-9 참조)

- 보수공사에 소요되는 비용 및 하자로 인한 제3자의 피해보상, 보험금 산전을 위한 사고조사비용, 공사기간 중 발주자의 대체주거비, 건설사업자의 구상권 관련 비용 등임

〈표 3-9〉 리폼 하자보험의 보상범위

보상항목	내 용
보수비용 및 손해배상	· 보수공사에 필요한 재료비, 노무비 등을 실손보상
구상권 보전비용	· 등록사업자가 제3자에 대해 손해배상 등 청구권을 가지는 경우 해당 권리의 보전과 행사에 소요되는 비용
사고조사비용	· 보수범위와 보수방법 등을 확정하기 위한 비용
이주비용 등	· 보수공사기간 중 지출된 (발주자의) 대체주거비, 이주비 등

○ 보상한도는 기본적으로 공사계약금액과 동일하게 적용되지만, 세부적으로는 공사내용과 범위에 따른 중요도에 따라 차등을 두어 책정됨(표 3-10, 표 3-11 참조)

- 건축물의 주요 구조부와 관계가 없는 경미한 공사의 경우에는 보험사측의 현장검사가 공사완료 후에 1회만 이루어지므로, 소액공사 구간(300만엔 이하)에서는 보상한도가 낮게 책정됨
- 이와 달리 시공 중에도 현장검사가 실시되는 공사에서는 공사내용에 대한 보험사측의 모니터링이 실시되는 점을 반영해, 소액공사에서도 공사계약액을 최대보상한도로 설정함
- 다만 동 보험에서 다루는 리폼공사는 기본적으로 주택의 개·보수공사, 주택전유부분을 대상으로 함에 따라, 공사계약액이 커지더라도 최대보상한도는 1,000만엔으로 책정됨
- 증축공사는 완공 전·후에 걸쳐 현장검사가 실시되고 하자발생시 일반적인 실내공사보다 피해규모가 크다는 점 등을 반영해, 공사계약액과 무관하게 최대보상한도가 2,000만엔으로 설정되어 운영됨. 이것도 물론 실손보상에 따른 한도임
- 증축공사는 기본 가입대상이 아니라, 해당 증축공사가 리폼을 목적으로 이루어질 때 증축부분의 하자를 보상대상에 포함하는 특약을 설정하는 형태로 인수됨

〈표 3-10〉 리폼 하자보험의 보상한도 I

공사계약액	보상한도	공사계약액	보상한도
100만엔 이하	100만엔	500~600만엔 이하	600만엔
100~200만엔 이하		600~700만엔 이하	700만엔
200~300만엔 이하		700~800만엔 이하	800만엔
300~400만엔 이하	400만엔	800~900만엔 이하	900만엔
400~500만엔 이하	500만엔	900만엔 초과	1,000만엔

주1: 시공 중 검사를 미 실시하는 공사에 적용되는 보상한도(VAT포함)

주2: 증축공사부에서 발생한 하자의 보상한도는 공사계약액과 관계없이 2,000만엔

〈표 3-11〉 리폼 하자보험의 보상한도 II

공사계약액	보상한도	공사계약액	보상한도
100만엔 이하	100만엔	500~600만엔 이하	600만엔
100~200만엔 이하	200만엔	600~700만엔 이하	700만엔
200~300만엔 이하	300만엔	700~800만엔 이하	800만엔
300~400만엔 이하	400만엔	800~900만엔 이하	900만엔
400~500만엔 이하	500만엔	900만엔 초과	1,000만엔

주1: 시공 중 검사를 실시하는 공사에 적용되는 보상한도(VAT포함)

주2: 증축공사부에서 발생한 하자의 보상한도는 공사계약액과 관계없이 2,000만엔

- 하자보상단계에서 발생하는 간접비용인 ‘사고조사비용’과 ‘보수공사기간에 따라 공사발주자가 받게 되는 대체주거비·이주비’는 필요에 따라 상한과 하한선이 설정됨. 1개 등록사업자가 다수의 보험계약을 체결했을 때도 보상한도가 설정되어 운용됨 (표 3-12, 표 3-13 참조)

〈표 3-12〉 하자처리 관련 비용의 보상한도

종류	사고당 보상한도(실손보상 원칙)
사고조사비용	· 보수비용/손해배상금의 10%(하한 10만엔) or 50만엔 중 작은 금액
대체주거비/이주비	· 50만엔

〈표 3-13〉 보험사가 등록사업자에게 지급하는 동일 사업연도내 보상한도

종류	보상한도
1사업자당 보상한도	· 합계보험금액(주1)의 10% or 1억엔 중 큰 금액
보험가입기간 중 보상한도	· 30억엔
동일사업연도 내 보상한도	· 30억엔

주: 동일 사업자가 동일 사업연도에 체결한 모든 동 보험계약건의 보험금 합계

## 5) 자기부담액과 보험금 지급액

- 동 보험이 운용되는 근본적인 목적은 건설사업자가 애초부터 하자발생을 최소화하도록 건설한 시공을 유도하는 것임. 때문에 보험가입자의 도덕적 해이를 초래하지 않도록 보험료의 지급단계에서 사고당 보험가입자의 자기부담액이 설정됨(표 3-14 참조)
  - 이는 한국에서 운영되는 실손의료보험을 생각하면 이해가 쉬울 것임. 물론 여기에는 보험상품이 장기운용을 위해서 보험사의 손해율도 반영되었다는 점도 유의할 필요가 있음
  - 개인인 경우가 많은 발주자의 피해를 최소화하기 위한 안전장치도 마련되어 있음. 이를 위해 보험기간 내에 리폼공사를 수행했던 건설사업자가 파산하거나 부도처리된 등의 특수상황에서는, 발주자가 보험사에 하자보수비용을 직접청구하고 보험사는 면책금액없이 보험료를 100% 지급하게 됨

〈표 3-14〉 사고당 보험가입자의 자기부담액

보험금 종류	1사고당 면책금액 (보험가입자의 자기부담액)	면책금액 공제 후 보상률	
		통상적용	발주자가 직접청구시 (건설사업자 부도 등)
보수비용·손해배상	10만엔	80%	100%(주1)
구상권 보전비용	비적용		비적용
사고조사비용			
대체주거비/이주비			

주1: 발주자가 택지·건물 거래업자일때는 80% 적용

- 이에 따라 자기부담액(보험사의 면책금)을 반영한 보험금을 산정하는 공식은 다음과 같음

$$\text{보험금 지급액} = (\text{하자보수에 소요되는 직·간접비} - \text{자기부담금}) \times 80\%$$

(\* 등록사업자가 도산한 경우에는 보험금 100% 지급)

## 4. 리폼 하자보험 요약

- 동 보험은 보험사가 지정한 요건에 따라 보험계약이 체결되고, 적절한 설계 및 시공기준에 따라 수행된 주택의 개·보수공사에 대해서 하자책임을 담보하는 것임. 때문에 보험의 궁극적인 목적은 하자보증을 극대화하는 것이 아닌, 공사의 계획부터 완료까지의 전 단계에 걸쳐 우량 건설사업자의 건설한 공사수행을 유도하는 것임

- 이 때문에 금액이 낮은 소액공사보다는 일정 규모이상의 공사에서 보험수요가 발생할 가능성이 매우 높음. 하지만 발주자의 입장에서는 보험사 등이 발주자를 대신해서 공사결과물의 품질을 점검해준다는 것이 매우 큰 가입요인이 됨
  - 보험가입자체가 발주자와 건설사업자간의 합의로 진행되는 것이기에, 사실상 발주자가(공사비에 포함해서) 보험료를 부담하는 상황에서 건실한 건설사업자라면 보험가입을 크게 꺼릴 요인도 적음
  - 전문임대사업자 등이 아닌 일반인으로서의 소유주택의 개·보수공사를 계획했다라도 적절한 건설사업자를 찾는 것이 쉽지 않은 사안임. 이때 온라인을 통해 보험사에 등록된 건설사업자 리스트와 함께 각 사업자별 보험금 지급내역을 확인할 수 있다는 것은, 소비자 선택권의 질을 높이는 동시에 우량 건설사업자에 대한 사회적 인센티브를 부여하는 결과로 이어짐
  - 이를 통해 우수한 공사수행능력을 갖춘 건설사업자들이 더욱 부각되고 이들이 일종의 우수업체풀(pool) 또는 표준모델로서 건설업계의 전반적인 수준을 끌어올리는 선순환구조를 정착시킬 수 있다면, 동 보험상품의 존재가치가 더욱 높아짐
- 동 보험의 가치를 한국식으로 예를 들면 5~8천만 원을 들여 아파트 내부를 풀수리하려는 개인이 보험사에 등록된 건설사업자를 찾아 공사를 발주하는 것과 동시에, 보험사에서 공사계획과 공사결과를 검사해주고 하자보수까지 보장받는 비용(보험료)으로 1~2백만 원을 추가로 지불할 의향이 클 수 있다는 것으로 생각하면 무리가 없을 것임

〈표 3-15〉 리폼 하자보험의 주요 내용

항 목	주요 내용
가입주체	· 건설사업자가 가입주체이자 피보험자
보험료 지불주체	· 보험료 부담주체에 대한 원칙은 없으며 발주자와 건설사업자가 쌍방합의 (다만 보험료가 공사비에 반영될 것이므로 실질적으로는 발주자가 부담)
건설사업자의 기관등록	· 모든 건설사업자가 아닌 사전에 등록된 건설사업자가 보험가입 가능 - 정부가 지정한 5개 주택결함책임보험공사(보험사)에 등록 (등록된 업체는 주택결함책임보험협회 홈페이지에 게시) - 5개 공사: 주택안신보증주식회사, 주택보험공단, 일본 주택보증검사기관, 하우스 지멘 주식회사, 주택플러스 주택보증주식회사)
가입절차	① 개인을 포함한 발주자가 공사견적시부터 건설사업자에게 보험가입을 요청 ② 공사도면 등 관계서류를 보험사에 제출 ③ 공사완료 후 보험사측 전문가의 현장검사 실시 ④ 검사통과 후 추가서류 제출 및 보험증서 발급

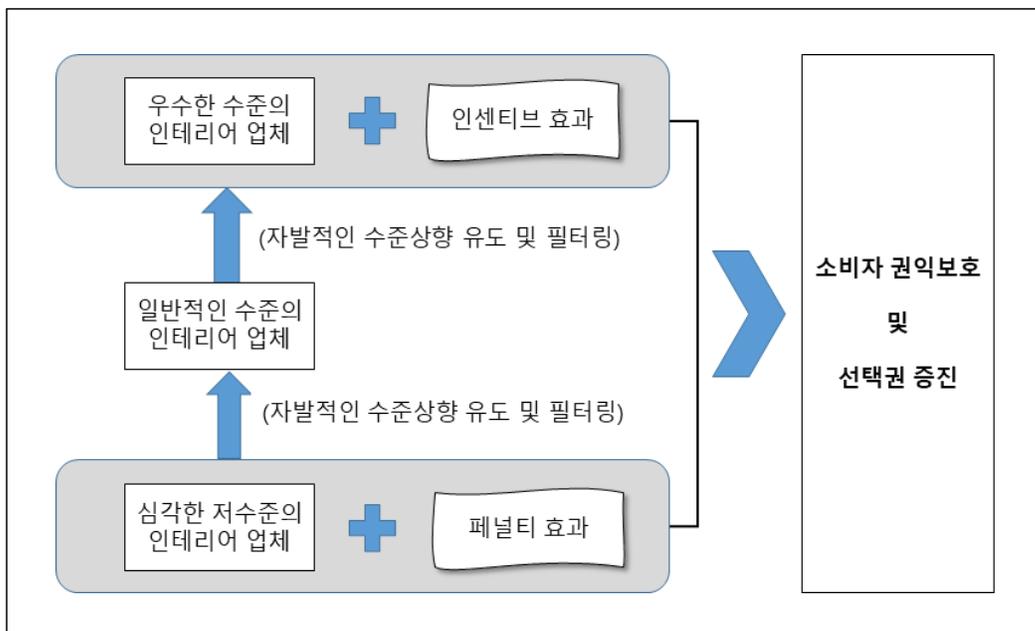
항 목	주요 내용
가입주택 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택(층수 및 면적제한없음)</li> <li>· 3층 이하, 500제곱미터 이하의 공동주택</li> <li>· 4층 이상, 500제곱미터 이상의 아파트는 주거지역만 가능 (상기조건 충족시 R/C조나 건축연령 등이 사안이 가입승인에 미치는 영향은 미미)</li> </ul>
가입대상 공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택 개·보수, 증축공사 등</li> <li>· 신축공사, 철거작업, 해체작업, 청소작업은 미포함</li> </ul>
보상한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시공내용에 따라 선택가능한 최대 보상한도 및 검사횟수 상이 (일반 리노베이션 공사는 1,000만엔 상한, 증축(확장)공사 등이 수반되면 2,000만엔 상한)</li> </ul>
보험적용 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택보험공사가 지정한 보증요건에 따른 적절한 계약체결</li> <li>· 주택보험공단이 정한 설계/시공기준에 따른 공사수행</li> <li>· 주요 구조부의 대수선은 현행 내진기준에 부합할 것</li> </ul>
발주자 입장에서의 장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제3자인 전문가에 의한 공사결과물의 평가</li> <li>· 우량 건설사업자를 선정하는 필터링 효과</li> <li>· 건설사업자의 파산/부도 등의 돌발상황에 무관하게 하자보수를 받음</li> </ul>
발주자 입장에서의 단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사소요비용 증가(실질적으로 부담하는 보험료가 높을수록)</li> <li>· 기본적인 보증기간이 제한적(가령 실내 인테리어공사에 한정한다면 대부분 1년)</li> <li>· 사안에 따라 공사완료 이전에 보험사의 점검이 실행된다면 시공기간이 연장 (아파트같은 공동주택의 실내공사는 계획공사일수부터 길지 않기 때문)</li> </ul>
보험금 지급액	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ('하자보수와 조사비용' - '건설사업자의 자기부담금(공제금액)' × 80%)</li> <li>- 공제금액은 사고당 10만엔, 보험사의 면책조항을 제외하고 80%적용</li> <li>- 하자보수가 이행되지 못할 때는 100%(건설사업자의 부도 등)</li> </ul>
보험금 지급범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 하자보수비용, 조사비용(보수견적 등), 보수기간 내 임시주거비/이전비용</li> </ul>
보험금 청구절차	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 하자발생시 발주자가 건설사업자에게 보수공사를 요청</li> <li>② 건설사업자는 보험사 규정에 따라 보수공사를 실시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보험사 규정에 따라 보험적용사안을 보수</li> </ul> </li> <li>③ 보수공사 완료 후 건설사업자는 보험사에 대해 보험금을 청구</li> <li>④ 보험사는 수리비를 확정하고 건설사업자에게 보험금을 지급</li> </ol>
적정 건설사업자 탐색	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (보험가입 이전에도) 발주자의 요청시 보험회사가 적정한 건설사업자를 연결가능</li> </ul>

## Ⅳ. ‘리모델링 하자보증보험’의 검토

### 1. 도입목적과 기대효과

#### 1) 리모델링 시장의 투명성 증대와 소비자 권익보호 및 선택권 증진

- 앞서 II장에서 살펴본 것처럼 국내에서 소비자가 리모델링 공사를 실행하면서, 선택 가능성이 낮더라도 하자 등의 문제를 맞닥뜨렸을 때 적절한 보수나 보상을 받지 못하는 경우가 존재함. 민간공사 특히 소규모 공사에서는 제도적으로 어떤 대안을 강제하는 것도 쉽지 않은 사안임. 때문에 리모델링 공사의 하자를 담보하는 보험이 도입된다면 최우선적인 목표는 리모델링 시장의 투명성을 높이는 것에 중점을 두어야 함
  - 소액공사에서는 보증보험의 이용이 오히려 번거롭거나 비용상의 부담이 될 수 있기 때문임. 하자에 대한 폭넓은 보상, 가령 부실시공까지 보상하는 보험상품이라면 시공업체의 도덕적 해이와 보험료의 상승으로 연결될 여지를 배제할 수 없음



〈그림 4-1〉 리모델링 하자보증보험의 도입목적과 기대효과

- 리모델링 시장의 투명성을 높인다는 것은 시공업체가 자발적으로 성실시공을 추구하고 그만큼의 인센티브를 얻을 수 있고 저수준의 업체는 페널티를 얻어 자연스럽게 시장에서 퇴출될 가능성을 높이는 환경을 조성한다는 것임
  - 업력, 공사실적, 공사평가같은 객관적인 정보에 소비자가 접근하는 것이 가능하다면 자연스럽게 우량업체와 접촉해서 인테리어 공사의 발주여부를 결정할 가능성이 매우 높음. 동시에 부적격업체는 처음부터 고려대상에서 배제할 여지가 크므로 자연스럽게 소비자의 권익보호와 선택권 증진이 유도되는 결과로 귀결될 것임
  - 우량업체를 중심으로 시장이 재편되고 유지된다면 부실시공과 하자의 발생가능성도 그만큼 낮아지게 됨. 이는 곧바로 리모델링 하자보험의 손해를 등에 반영되면서 보험요율을 낮추는 등 상품운영을 더욱 용이하게 할 것임

## 2) 건설업 등록업체들의 성실시공 유도 및 무등록업체의 제도권 유입 가속

- 매년 실내건축공사업의 등록이 지속적으로 늘어나고 있지만 현재로서는 건설업을 등록한다는 자체가 그렇게까지 어려운 사안은 아닌 것으로 평할 수 있고, 이들이 자체보유인력만으로 모든 현장실무를 전담하는 것이 아니라 점도 주의할 필요가 있음
- 또한 현행 법령에 따르면 일정 금액 이상의 공사는 건설공사로서 건설업을 등록한 사업자만이 수행할 수 있지만, 현실의 인테리어 리모델링 시장에서는 이 부분에서 불법의 여지가 사려가 지적되는 경우가 있음
  - 예를 들어 평소 아주 적은 금액대의 소액공사를 해오던 시공업체 또는 업자에게 법령상의 허용금액을 살짝 넘는 공사가 의뢰되어도 이를 거절할 가능성은 낮은 것으로 봐도 무리가 없음. 기본적으로 건설업은 수주가 중요하기에 이는 상식적인 판단임

〈표 4-1〉 실내건축공사업의 연도별 등록발급현황(신규)

(단위: 개 사)

연 도	실내건축공사업 등록수(신규)	전문건설공사업 전체 등록수(신규)
2014년	433	4,431
2015년	478	4,840
2016년	467	5,197
2017년	526	5,382
2018년	610	5,781
2019년	764	7,075
2020년	897	8,726

자료: 대한전문건설협회

- 다만 여기서 유의할 것은 관련 단체<sup>11)</sup>와 이해관계자들의 의견수렴 등이 함께 이루어져야 한다는 것임 그도 그럴 것이 종전까지 별다른 이용이 없었던 하자보증보험이 시장투명성과 소비자를 위해 적용된다는 것은 추가적인 비용상승과 행정절차 등을 수반하기 때문임
  - 실제로 일부 지역에서는 관내 전문건설업체들의 상당수가 실내건축공사업을 등록했지만 동시에 실내건축공사로 하자보증서를 발급하는 업체의 비율이 매우 낮은 사례도 있는 것으로 알려짐
  - 관련 공사업체들의 제도권 유입효과 등에 대해서는 업체별로 규모나 입장에 따라 의견이 갈릴 수 있겠으나, 소액공사라고 하더라도 소비자 측면에서는 긍정적인 영향이 더욱 클 것으로 판단할 수 있음

## 2. 한국형 리모델링 하자보증보험의 도입(안)

### 1) 하자보증보험과 하자책임보험

- 리모델링 공사에 대한 하자담보를 책임지는 보험상품을 구성할 때는 ‘보증보험’과 ‘책임보험’ 중 전자의 형태가 더욱 적절한 것으로 판단됨. 이는 보증보험의 경우 ‘보험계약자에게 고의가 있을 때 보험자의 면책’을 규정한 상법 제659조가 적용되지 않기 때문임
  - 보증보험은 손해보험의 일종으로서 보험계약자와 피보험자가 다른 타인을 위한 보험으로서 운영될 수 있음. 또한 민법에 명시된 수급인의 하자담보책임은 ‘법정 무과실책임’으로서 일반적인 건설공사에 대한 도급계약상 하자발생에 대한 수급인의 과실이 없더라도 하자담보책임은 피할 수 없음
  - 책임보험은 행위자의 고의로 인한 손해가 면책된다는 점에서 적절치 못한 부문이 있음. 다만 책임보험은 제3자가 입은 손해에 대한 피보험자의 배상책임이 발생하는 피보험자의 재산상의 손해를 보상하는 손해보험이어서, 궁극적으로는 보험가입자보다는 타인을 위한 보험으로서 기능한다는 점은 문제가 없음
- 따라서 건설사업자가 하자보수를 이행하지 않아서 소비자에게 발생한 손해를 담보를 보상하기 위해서는, ‘고의에 의한 보험사고(하자보수 불이행)’까지 보상가능한 ‘보증보험’의 형태가 적합할 것임
  - 물론 하자보증보험에 충분한 보험가입금액이 공사금액의 구간별로 얼마나 될지를 사전에 설정하고, 현장검사비를 포함한 보증보험과 책임보험 형태의 보험료를 비교해보는 것도 고려할 수 있음

11) 관련 전문직별 공사업종의 협의회 등

## 2) 리모델링 하자보증보험의 구조

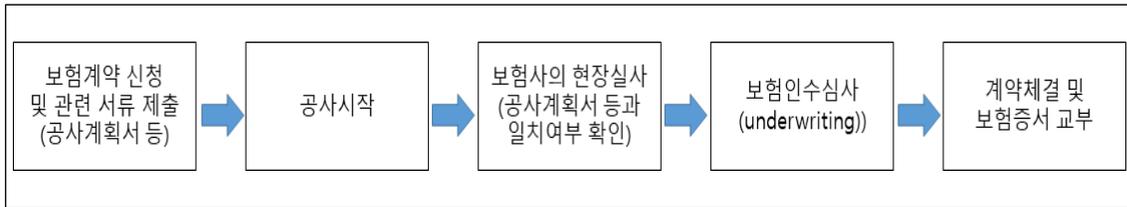
### ① 보험상품의 전제와 보장 범위

- 동 보험은 (주로 개인이 발주하는 규모의) 리모델링 공사가 충실히 수행되도록 유도하고 공사완료 후에 발생하는 하자보수를 보장하는 것으로서, 부실공사까지 보상범위에 포함해 보험가입자인 건설사업자의 도덕적 해이를 유발하는 것이 아님
  - 즉 부실공사의 담보가 아닌 하자담보를 목적으로 하는 보험이므로 부실공사의 결과물은 처음부터 보험물건으로 수재하지 않는 것을 전제함. 보험계약의 체결 전에 공사완성품의 현장실사를 진행하는 것도 부실공사는 처음부터 보상내역에서 배제하기 위한 목적임
  - 일부 사례에서는 부실공사와 하자 중 어느 것인지에 대한 판정이 쟁점이 될 수 있겠으나, 대부분의 경우에는 '사회통념상의 요구성능'을 기준으로 적용했을 때 일반의 상식선에서 하자여부를 판단하는 것이 가능할 것임
  - 건설공사에서 피치 못하게 발생하는 하자라고 하더라도 무조건 모든 것을 보상한다는 식의 보험상품은 현실성이 떨어지는 무모한 발상임. 때문에 리모델링 하자보증보험의 보상범위와 규모는 사전에 가능한 구체적으로 설정될 필요가 있음
- 동 보험의 보장범위는 크게 ①하자보수에 필요한 수리비(실손보상) ②하자판정과 수리견적 등을 산출하는데 소요되는 조사비 ③보수공사의 규모가 크다면 공사기간 동안 집주인이나 세입자에게 지급되는 임시주거비같은 기타 비용으로 나눌 수 있음

### ② 가입절차

- 부실시공품을 배제하기 위하여 동 보험의 가입은 공사계획서 등의 제출서류와 실제 공사 완공물을 비교확인하는 절차를 포함한 다음의 5단계로 구성함<sup>12)</sup>
  - ①단계: 리모델링 공사를 실시하기 전에 건설사업자(설계사나 시공업체)가 공사계획서와 계획도면 등의 제출서류를 완비하고 보험사에 보험가입을 신청
  - ②단계: 설계도면 등 보험사에 제출한 서류에 맞춰 건설사업자가 공사를 진행
  - ③단계: 공사가 마무리되면 보험사측의 검사인원이 공사계획서 등과 비교해 시공 등이 제대로 이루어졌는지 현장실사
  - ④단계: 부실시공 등의 문제가 없다면 보험사의 검수시점을 해당 공사의 완료시점으로 산정해 보험사가 인수심사절차를 진행
  - ⑤단계: 보험계약체결의 완료

12) 앞서 살펴본 리폼하자보험과 유사.



〈그림 4-2〉 리모델링 하자보증보험의 가입절차

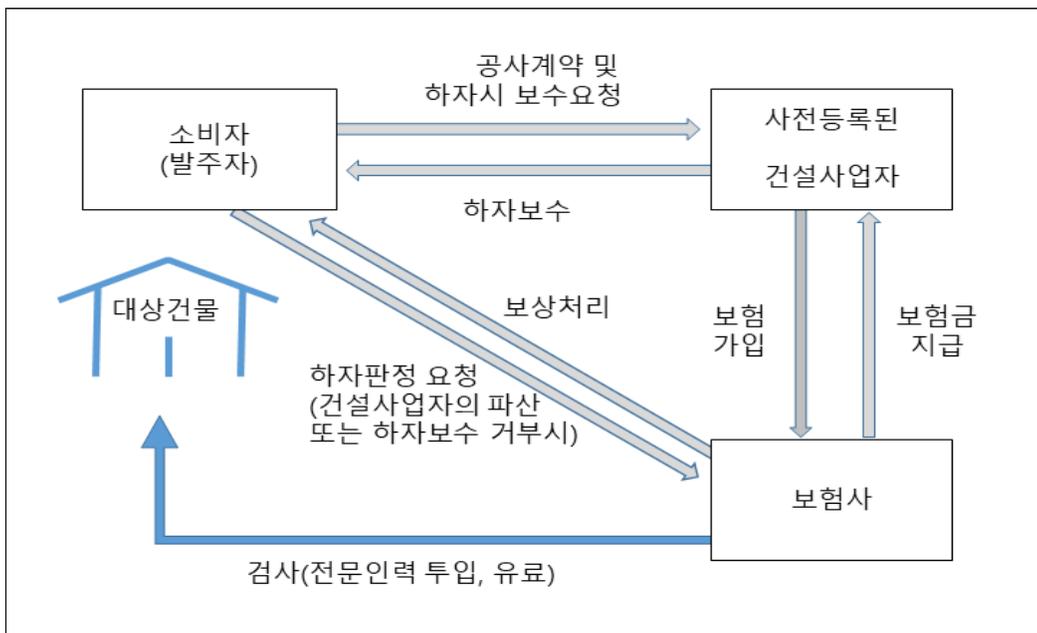
### ③ 리모델링 하자보증보험의 운영체제

- 리모델링 하자보증보험은 소비자(발주자), 건설사업자, 보험사의 각 주체별로 의무와 책임을 맡는 구조로 이루어짐(그림 4-3 참조)
  - 소비자는 공사계약의 체결에 앞서 건설사업자에게 하자보증보험의 가입을 요구할 수 있음. 원칙적으로 하자보수의 책임은 건설사업자에게 있으며, 하자보증기간 내에 건설사업자의 부도같은 불가항력인 사유로 하자보수가 이루어지지 못할 때는 소비자가 보험사로 직접 보험금을 청구·수령할 수 있음. 또한 건설사업자가 의도적으로 하자보수를 지연하거나 회피할 경우에는 보험사에 하자판정을 유료로 요청할 수 있음
  - 건설사업자는 소비자의 요구에 따라 하자보증보험에 가입하고, 이후 하자가 발생하면 먼저 보수공사를 시행하고 보험사로부터 공사비를 실손으로 보상받음. 다만 이때는 사전에 책정된 건설사업자의 자기부담금이 적용됨
  - 보험사는 인수심사에 앞서 리모델링 공사의 결과물에 대한 현장검사를 실시하고 이후 하자가 발생하면 보상규정에 따라 보험금을 지급함
- 만약 건설공사의 잔금지급 전에 보험사의 현장실사가 이루어지고 부실공사로 판정되어 보험인수가 거부된다면, 이때는 전적으로 소비자(발주자)와 건설사업자간의 문제가 되면서 발주자가 건설사업자에게 잔금지급을 거부할 수도 있으므로, 리모델링 하자보증보험의 가입이 성사되지 않더라도 소비자에게는 유리한 결과로 귀결됨
  - 만약 소비자가 자의의사로 추가비용을 부담하면서 공사완료 전에 현장점검이 수차례 이루어진다면 중도금의 지급에서도 마찬가지로 효과를 기대할 수 있을 것임. 이는 동 보험상품에서 행해지는 현장실사가 소비자 보호와 동시에 건설사업자에게도 성실시공의 유인으로 작용할 수 있다는 것임
- 동 보험상품이 무조건적인 보상을 실시하는 것이 아니므로, 건설사업자에 따라서는 소비자의 하자보수요구를 묵살하거나 회피하는 등의 행태가 발생할 가능성을 배제할 수 없음. 때문에 이 부분에 대한 대비책으로 소비자가 건설사업자를 건너뛰어 보험사에게 하

자판정을 요구하고 필요에 따라서는 하자보수비용을 지급받는 조치가 갖춰야 하며 이를 차별점으로 부각해야 함

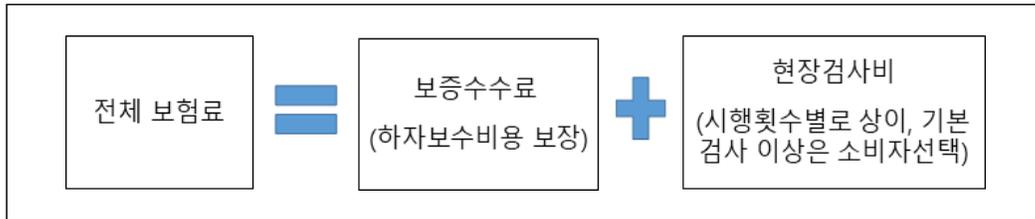
- 이런 경우 보험사는 하자보수비용을 선지급한 뒤 해당 건설사업자를 부적격으로 판정하고 이후 리모델링 보증보험가입을 거부하거나 업체정보를 타사와 공유하는 등의 페널티를 가할 수 있는 제도적 근거가 요구됨. 더 나아가서는 일반 소비자도 이런 현황정보에 접근할 수 있도록 강구할 필요가 있음
- 이 때문에 추후 동 보험을 의무보험으로 적용하는 방안은 쉽사리 논의할 수 없는 사안임. 기존 의무보험의 사례를 보더라도 상품에 따라서는 보험사가 가입의향자를 인수 거절하지 못하는 내용이 포함되어 있기 때문임

- 다만 하자보수의 금액이 커질수록 책임소재 등을 둘러싸고 보험사가 하자를 판정하기에 적절한 기관인가에 대한 논란이 발생할 수 있음. 때문에 통념적으로 인테리어 공사라고 부르는 규모의 리모델링 공사에 대한 하자판정을 저비용으로 실시가능한 공인기관이 지정되거나 만들어진다면 그 효용은 클 것임
- 현재로서는 개별적인 하자판정이나 감정평가에 소요되는 비용이 적지 않기에 공사금액이나 하자규모가 적다면 기존의 외부기관에 맡기기는 득보다 실이 큰 경우가 될 수 있다는 점을 감안해야 함



〈그림 4-3〉 한국형 리모델링 하자보증보험의 구조

- 리모델링 공사의 규모와 종류에 따라 현장확인에 필요한 검사횟수가 상이할 수 있고 소비자가 별도로 하자판정을 요청하는 등의 상황이 벌어질 가능성을 감안한다면, 보험료는 보증수수료와 현장검사비로 나누어 책정하고 상황에 따라 추가비용을 부담하는 것이 적절할 것으로 판단됨(그림 4-4 참조)
  - 보험료의 구성항목을 세분화함으로써 과도한 보험료 상승을 억제하고 각 공사건별로 보험료를 차등화하는 효과도 기대할 수 있음



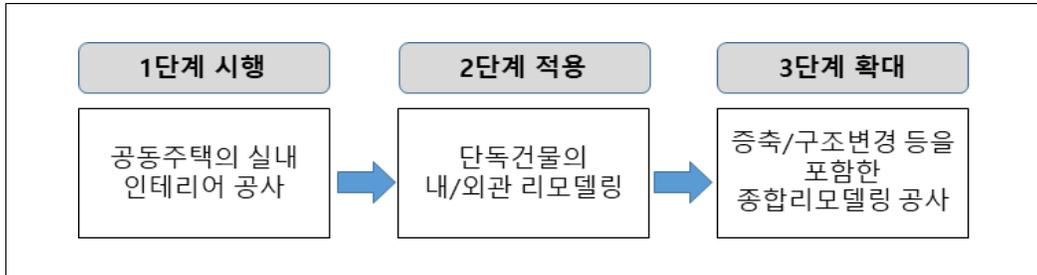
〈그림 4-4〉 리모델링 하자보증보험의 보험료 구성

### 3) 적용범위의 단계적 확대

- 가장 이상적인 것은 한 번에 모든 종류의 리모델링 공사를 다루는 것이지만, 현실적으로는 상품운용이 쉬운 것부터 점진적으로 확대하는 것이 바람직할 것임
  - 아파트로 대표되는 공동주택 개별 세대의 리모델링 공사는 전적으로 실내 인테리어 공사이므로 범위가 제한적이고 일정수준 표준화가 가능하다는 장점이 있음. 그리고 지역별로, 주택규모가 클수록 공사건수와 보험가액이 차이를 보일 가능성이 높아 단기에 시장규모를 확대하기에는 공동주택을 먼저 표적시장으로 삼는 것을 고려할 수 있음. 이용고객들의 사례를 통한 구전효과도 여기서 극대화될 가능성이 높음
  - 공동주택의 인테리어 공사를 중심으로 보험상품을 안착시키고 보험사의 현장실사에 대한 경험역량이 축적되었다면, 다음 단계로는 단독건물의 내·외관을 아우르는 리모델링 공사를 보험물건으로 적용할 수 있음
  - 마지막으로 현장실사가 좀 더 까다로운 증축과 구조변경 등을 포함한 종합리모델링 공사로 확대한다면 리모델링 하자보증보험의 전 단계 적용이 마무리될 것으로 평가할 수 있음
  - 적정 업체풀(pool)이 확보되고 관련 정보<sup>13)</sup>가 소비자에게 연결되는 것도 중요하지만, 일반 소비자에게는 보험계약에 앞서 공사결과를 점검해준다는 것이 중요한 판촉포인트가 될 수 있음. 어떤 의미에서는 소비자가 적정 비용을 지불하고 받는 안심서비스라고 생각해도 무리가 없을 것임

13) 해당 업체가 수행한 세부공사의 종류, 건수, 건별 금액, 하자로 인한 보험금 지급내역 등

- 이 때 주의할 것은, 리모델링 하자보증보험과 기존의 건설공사 대상 하자보증보험을 구분하는 것임. 전자가 후자를 특화한 것으로서 전자의 범위를 넘어서는 부분은 기존의 하자보증보험에서 별도로 다뤄야 함



〈그림 4-5〉 리모델링 하자보증보험의 적용단계

### 3. 하자발생시 조사, 보수비용 산정, 판정기준(안)

#### 1) 리모델링 공사하자의 범위와 예시

- 건설공사에서 하자의 개념을 명확하게 구분하고 정의하기는 쉽지 않음. 가령 주택법과 동법 시행령에서 규정한 하자의 범위<sup>14)</sup>를 보더라도 정성적인 평가가 반영될 수 밖에 없음. 분류에 따라서는 리모델링 공사의 계약내용과 상이한 구조적·기능적 결함은 ‘주관적 하자’로, 사회통념상의 품질에 미달하는 결함을 ‘객관적 하자’로도 나눠짐
- 명확한 하자라면 책임소재와 보상판정도 쉽겠지만, 일부 기능이나 미관이라면 이 누군가에게는 이 정도면 괜찮다고 정도가 다른 이에게는 심기불편한 수준의 하자로 인식될 수도 있음
  - 가령 건설공사에 익숙한 사람이라면 콘크리트의 자연열화로 발생하는 균열의 크기가 0.3mm 이하라면 하자가 아니라고 생각할 수 있지만, 관련 판례<sup>15)</sup>는 0.3mm 미만이더라도 균열이 발생한 콘크리트 외벽이 노출된다면 미관상으로도 좋지 않으므로 이를 보수가 불필요한 하자가 아니라고 명시한 바 있음
  - 뿐만 아니라 인테리어 구조물이나 벽면마감이나 출입문이 부착된 기울기 등도 법적으로는 문제가 없더라도 일반인에게는 하자로 제기될 가능성을 무시할 수 없음

14) 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

15) 서울중앙지방법원 2008.10.28. 선고 2006가합77437 판결

- 때문에 리모델링 하자보증보험에서 보상하는 하자의 범위는 관계 법령에서 규정한 것과 함께 ‘사회통념의 필요성능에 미달’하는 것으로 설정할 필요가 있음(표 4-2 참조)
- 다만 세부적인 적용기준은 하자보증보험을 판매하는 보험사 등의 기관에서 자체적으로 적용할 수도 있으며, 이런 부분은 각 판매기관간의 상품차별화와 시장경쟁의 요소가 될 수 있다는 점을 감안해야 함

〈표 4-2〉 공사결과물이 사회통념상의 필요성능에 미달하는 예시

보증대상 공사부분		사례
콘크리트 공사	주요 구조부 이외의 콘크리트	현저한 수준의 침하, 균열, 용기
목공사	바닥, 벽, 천장, 지붕, 계단 등의 목조부품	현저한 정도의 파손, 틈새, 균열, 휨
보드, 마감 공사	바닥, 벽, 천장 등의 보드나 마감공사	마감재에 현저한 수준의 박리, 변형, 균열, 변질, 부유, 흠이나 얼룩
창호, 유리 공사	내부 설치공사에 한정	프레임에 현저한 수준의 변형, 균열, 파손, 개폐불량
마감, 타일 공사	벽, 바닥, 천장, 석장이나 타일공사	몰탈, 석고, 돌, 타일 등의 모서리 등에 현저한 수준의 편리, 균열, 파손, 변색이나 퇴색
도장 공사	도장마감공사 부분	현저한 수준의 백화, 벗겨짐, 균열
지붕 공사	지붕마감부분	지붕덮개에 현저한 수준의 변형, 파손, 배수불량
내부방수 공사	욕실 등	타일줄눈 균열, 파손, 방수층 파괴, 접합부 방수불량
단열 공사	벽, 바닥 등 단열공사부	단열재의 벗겨짐
방로 공사	벽, 바닥 등 방로공사부	적절한 환기상태 및 수증기가 미발생하는 난방조건에서 결로 및 곰팡이 발생
전기 공사	배관이나 배선공사 부분	파손, 작동불량
	콘센트, 스위치 설치공사	작동불량
급수, 급탕 또는 온수난방 공사부	배관공사 부분	파손, 누수, 작동불량
	수도꼭지, 트랩설치 부분	작동불량
	주방, 위생가수 설치공사 부분	파손, 누수, 배수불량, 작동불량
배수 공사	배관공사 부분	배수불량 또는 누수 발생
오수처리 공사	오수처리조 설치공사 부분	파손, 누수 또는 작동불량
가스 공사	배관공사 부분	파손, 가스누출 또는 작동불량
	가스마개 설치공사 부분	파손, 가스누출 또는 작동불량
잡공사	오두막 뒤, 처마 뒤 또는 바닥아래 환기구 명 설치공사	탈락, 파손 또는 작동불량

주: 주요 구조부가 아닌 일반 공사, 빗물 등 외부누수방지가 아닌 공사

## 2) 리모델링 공사의 하자보수비용 기준

- 리모델링 공사가 실행되었다면 해당 범위는 신축공사에 준하는 것으로 봐도 무리가 없을 것이며, 이는 주택 내부의 전면 개보수공사를 연상하면 이해가 쉬울 것임
  - 예를 들어 기존 주택의 바닥을 마루 등으로 새로 깔았다면, 신축한 주택의 바닥에 마루 등이 새로 시공된 것과 별다른 차이가 없음
- 앞서 살펴본 동 보험의 3단계 적용방안에서 가장 먼저 고려한 것이 공동주택의 인테리어 공사였음을 감안하면, 리모델링 공사의 하자보수비용은 국토교통부가 기 발표한 공동주택의 하자 관련 기준<sup>16)</sup>을 준용하는 것이 적절할 것임(표 4-3 참조)
  - 하자보수비용의 기준에 한정한다면 단독주택이나 건축물 전체의 리모델링 공사에 적용 하더라도 무리가 없을 것임

〈표 4-3〉 하자보수비용의 구성, 산출기준, 산정방법, 경감기준

항 목	산정방법
하자보수비용의 구성	·직접비: 재료비, 노무비, 경비 ·간접비: 간접노무비, 제경비, ③일반관리비, 이윤 ·부가가치세
하자보수비용 산출기준	·원칙적으로 '표준품셈'을 준용 ·재료비는 시중의 물가정보지, 노무비는 대한건설협회의 시중노임 ·원가계산 시점은 '분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청한 시점' ·원가계산 제비율은 '건축공사 원가계산 제비율 적용기준(조달청)'
하자보수비용 산정방법	·중대하자는 재시공/재설치를 기준으로 하자보수비용을 산정 ·경미한 하자는 교환가치 차액(무하자 vs 하자시공의 목적물 가치차이)를 산정 ·미시공하자/변경시공하자는 추가하자위험시 재시공/재설치. 그밖에 시공비 차액
하자보수비용 경감기준	·감가상각비용을 공제하고 산정(감가상각은 재재비/인건비 포함한 표준건설비 기준) ·손해배상금액의 산정시에는 자연노후, 유지관리부실 등을 공제

자료: 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2021-1262호)

## 3) 리모델링 하자보증보험의 보증대상공사, 하자판정 및 조사, 비용산정

- 동 보험의 보증대상공사의 종류와 하자관련 적용기준의 경우에도 신축공사의 기준을 준용하는 것이 효율적임. 일부이든 전면적이든 개·보수공사를 시행했다던 해당 부분은 사실상의 신축공사와 큰 차이가 없기 때문임

16) 국토교통부 고시 제2021-1262호, 2021.11.23. 일부 개정, 2021.12.9. 시행)

○ 이에 ‘공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정 기준(국토교통부 고시 제 2020-858호)’을 근간으로 리모델링 공사에 적용가능한 사안과 조항들을 정리한 기준은 <표 4-4>와 같음

- 보증대상 공사를 총 12개 분야로 분류해 고시의 각 조항을 적용했으며, 기준 이외의 사항은 관계법령을 적용하는 것으로 같음함

**<표 4-4> 리모델링 하자보증보험의 보증대상공사, 하자조사, 보수비용 산정, 하자판정기준**

보증대상 공사	하자 여부 판정	하자 조사방법	하자보수비용 산정 (표준품셈 준용이 원칙)
콘크리트 공사	제7조(콘크리트 균열) 제8조(콘크리트 철근노출)	제46조(균열 등 조사) 제47조(철근노출 조사)	제89조(균열 보수비용) 제90조(철근노출 보수비용)
목공사	제9조(마감부위 균열 등)	제46조(균열 등 조사)	제102조(목재문 마구리면 보수비용)
보드마감/도배/도장 공사	제9조(마감부위 균열 등) 제12조(긴결재) 제34조(도배)	제46조(균열 등 조사) 제71조(도배 조사)	제114조(도배의 보수비용)
창호/유리 공사	제10조(누수) 제21조(목재 창호) 제22조(창호 기능)	제59조(목재 창호 조사) 제60조(창호 기능 조사)	제91조(누수의 보수비용) 제103조(창호의 보수비용)
마감/타일 공사	제11조(신축줄눈) 제12조(긴결재) 제14조(덕트 미장) 제18조(타일) 제35조(바닥재) 제36조(석재)	제46조(균열 등 조사) 제49조(신축줄눈 조사) 제50조(긴결재 제거상태 조사) 제51조(관통부 마감상태 조사) 제52조(덕트 미장 조사) 제56조(타일 조사) 제72조(바닥재 조사) 제73조(석재 조사)	제92조(신축줄눈의 보수비용) 제93조(긴결재 제거 보수비용) 제94조(관통부의 보수비용) 제95조(덕트 미장 보수비용) 제99조(타일의 보수비용) 제115조(바닥재의 보수비용) 제116조(석재의 보수비용)
내부방수 공사	제10조(누수)	제48조(누수 조사)	제87조(하자보수비용 산정방법)
단열/방로 공사	제15조(결로)	제53조(결로 조사)	제96조(결로 관련 보수비용)
전기 공사	제23조(조명기구 옥내배선) 제24조(조명설비) 제25조(공기조화·냉방설비) 제28조(통신·신호 등의 설비) 제29조(감시제어설비) 제39조(가전기기)	제61조(조명설비 조사) 제62조(공기조화·냉방설비 조사) 제65조(통신·신호 등의 설비) 제66조(감시제어설비 조사) 제76조(가전기기 조사)	제105조(조명기구 옥내배선 보수비용) 제106조(조명설비류 보수비용) 제107조(공기조화·냉방설비 보수비용) 제109조(통신·신호 등의 설비 보수비용) 제119조(가전기기의 보수비용)
급수, 급탕 또는 온수난방 공사부	제13조(관통부 마감) 제26조(난방설비) 제38조(보온재)	제63조(난방설비 조사) 제75조(보온재 조사)	제118조(보온재의 보수비용)
주방 공사(배수포함)	제16조(주방 싱크대 하부 및 배면 마감) 제27조(급·배수 위생설비)	제54조(주방 싱크대 하부 및 배면 마감조사) 제64조(급·배수 위생설비 조사)	제97조(주방 싱크대 주위마감 보수비용)

보증대상 공사	하자 여부 판정	하자 조사방법	하자보수비용 산정 (표준품셈 준용이 원칙)
욕실공사	제17조(욕실 문턱 및 거울변색) 제19조(트렌치 시공 등) 제20조(바닥 배수물매) 제27조(급·배수 위생설비)	제55조(욕실 문턱 및 거울변색) 제57조(트렌치의 조사) 제58조(바닥 배수물매 조사) 제64조(급·배수 위생설비 조사)	제98조(욕실 문턱높이 보수비용) 제100조(트렌치의 보수비용) 제101조(바닥 배수물매 보수비용) 제108조(급·배수 위생설비 보수비용)
기타 항목	제37조(가구) 제45조(준용 규정)	제74조(가구의 조사) 제82조(화재안전 및 가스설비 조사) 제83조(난간 조사) 제84조(미시공 및 변경시공하자의 조사)	제85조(하자보수비용의 구성) 제86조(하자보수비용 산출기준 등) 제87조(하자보수비용 산정방법) 제88조(하자보수비용 경감기준) 제104조(스프링클러 헤드의 설치불량 보수비용) 제125조(화재안전 및 가스설비 보수비용) 제126조(난간 보수비용)

주1: 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2021-1262호)

주2: 동 기준 이외의 사항은 「주택법」 및 「건축법」 등의 관계 법령, 조리(條理)를 준용해서 적용

## V. 결 론

- 국내에서 소비자가 리모델링 공사를 실행하면서 적절한 하자보수나 보상을 받지 못하는 경우가 존재하지만, 민간공사 특히 소규모 공사에서는 제도적으로 어떤 대안을 강제하는 것도 쉽지 않음. 때문에 리모델링 공사의 하자를 담보하는 보험의 도입이 필요하고 이때 최우선적 목표는 리모델링 시장의 투명성을 높이는 것임
  - 시장 투명성을 높인다는 것은 시공업체가 자발적으로 성실시공을 추구하고 그만큼의 인센티브를 얻을 수 있고 저수준의 업체는 페널티를 얻어 자연스럽게 시장에서 퇴출 될 가능성을 높이는 환경을 조성한다는 것임
  - 우량업체를 중심으로 시장이 재편되고 유지된다면 부실시공과 하자의 발생가능성도 그만큼 낮아지게 됨. 이는 곧바로 리모델링 하자보험의 손해율 등에 반영되면서 보험 요율을 낮추는 등 상품운영을 더욱 용이하게 할 것임
  - 관련 공사업체들의 제도권 유입효과 등에 대해서는 업체별로 규모나 입장에 따라 의견이 갈릴 수 있겠으나, 소액공사라고 하더라도 소비자 측면에서는 긍정적인 영향이 더욱 클 것으로 판단할 수 있음
- 보증보험은 ‘보험계약자에게 고의가 있을 때 보험자의 면책’을 규정한 상법 제659조가 적용되지 않기에, 리모델링 공사에 대한 하자담보를 책임지는 보험상품은 ‘보증보험’의 형태가 적절한 것으로 판단됨
- 동 보험은 (주로 개인이 발주하는 규모의) 리모델링 공사가 충실히 수행되도록 유도하고 공사완료 후에 발생하는 하자보수를 보장하는 것으로서, 부실공사까지 보상범위에 포함 해 보험가입자인 건설사업자의 도덕적 해이를 유발하는 것이 아님을 유의해야 함
  - 부실시공을 배제하도록 동 보험의 가입을 위해서는 공사계획서 등의 제출서류와 실제 공사완공물을 비교확인하는 절차를 포함함

- 국내 실정에 맞춰 하자보증기간 내에 건설사업자의 부도같은 불가항력인 사유 이외에도, 건설사업자가 의도적으로 하자보수를 지연하거나 회피할 경우 소비자가 보험사에게 하자판정을 유료로 요청할 수 있도록 상품을 구성할 필요가 있음
- 리모델링 하자보증보험 가입의 성사여부와 관계없이 동 보험상품에서 행해지는 현장실사가 소비자 보호와 성실시공의 유인으로 작용한다는 것은 간과할 수 없는 장점임
  - 만약 잔금지급 전에 보험사의 현장실사가 이루어지고 부실공사로 판정되어 보험인수가 거부된다면, 이를 근거로 발주자가 건설사업자에게 잔금지급을 늦출 수 있음. 만약 소비자가 자유의사로 추가비용을 부담하면서 공사완료 전에 현장점검이 수차례 이루어진다면 중도금의 지급에서도 동일한 효과를 기대할 수 있음
  - 다만 동 보험을 의무보험으로 적용하는 방안은 추가적인 논의가 필요함. 기존 의무보험의 사례에서는 상품에 따라서 보험사의 인수거절 금지가 있기 때문임
- 하자보수의 금액이 커질수록 보험사가 하자를 판정하기에 적절한 기관인가에 대한 논란이 발생할 수 있어 향후 리모델링 공사에 대한 하자판정을 저비용으로 실시가능한 공인기관을 지정하거나 신설하는 방안을 검토할 필요가 있음
- 현실적으로는 공사범위가 제한적이고 일정수준 표준화가 가능한 주택의 실내 인테리어 공사를 시작으로 보험상품의 범위를 넓혀가는 것이 바람직함. 이 때 주의할 것은 리모델링 하자보증보험과 기존의 건설공사 대상 하자보증보험을 구분하고, 전자가 후자를 특화한 것으로서 전자의 범위를 넘어서는 부분은 기존의 하자보증보험이 다룬다는 것임
- 건설공사에서 하자의 개념을 명확하게 구분하고 정의하기는 쉽지 않음. 때문에 리모델링 하자보증보험에서 보상하는 하자의 범위는 관계 법령에서 규정한 것과 함께 '사회통념의 필요성능에 미달'하는 것으로 설정할 필요가 있음
- 리모델링 공사가 실행되었다면 해당 범위는 신축공사에 준하는 것으로 봐도 무리가 없음. 그렇다면 보증대상공사의 종류와 하자관련 적용기준의 경우에도 신축공사의 기준 및 기존 공동주택의 하자 관련 기준을 준용하는 것이 적절할 것임

---

## 참고문헌

국토교통부 고시 제2021-1262호 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준'

서울특별시 집수리지원센터, '집수리 하자보수의 현황 및 대안' 세미나 자료

株式會社 住宅安心保証(2021), 안심리폼 공사하자보험 판매자료

국토교통부 [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)

대한전문건설협회 [www.kosca.or.kr](http://www.kosca.or.kr)

법제처 [www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr)

한국리모델링협회 [www.remodeling.or.kr](http://www.remodeling.or.kr)

한국소비자원 [www.kca.go.kr](http://www.kca.go.kr)

리노베이션 포털(리노베이션협의회) <https://portal.renovation.or.jp>

주식회사 주택안신보증 [www.j-anshin.co.jp](http://www.j-anshin.co.jp)

홈프로 주식회사 [www.homepro.jp](http://www.homepro.jp)

**조합원 지원사업 조사 및 추진방안 연구**  
(리모델링 하자보증보험을 이용한 적격 건설사업자 육성과  
시장투명성 확보 방안을 중심으로)

2023년 11월 인쇄

2023년 11월 발행

발행인 김희수

발행처 **대한건설정책연구원**

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 [www.ricon.re.kr](http://www.ricon.re.kr)

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 979-11-5953-159-0

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

· © · 대한건설정책연구원 2023