

## 건설공사의 하자담보책임에 관한 운영 지침

**제1조(목적)** 이 예규는 「건설산업기본법」(이하 “법“이라고 한다) 제28조 및 같은 법 시행령(이하 “령“이라고 한다) 제30조에 따른 건설공사의 하자담보책임과 관련하여 하자의 범위와 하자담보책임 산정기준 등을 명확히 정함으로써 시공상 하자책임한계 및 공정성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(적용대상)** 이 지침은 법 제2조제11호에 따른 건설공사에 관한 도급계약(하도급계약을 포함한다) 관계에서 발생하는 하자담보책임에 대해 적용하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약관계에서 발생하는 하자담보책임기간은 해당 법률의 규정을 적용한다.

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따라 건축물을 건축하여 분양한자와 구분소유자간에 적용하는 담보책임
2. 「공동주택관리법」 제36조에 따라 공동주택 분양 시 사업주체와 입주자 등 간에 적용하는 담보책임

**제3조(하자의 범위)** 하자담보책임은 건설공사의 시공상 잘못으로 인한 하자에 대한 책임이며, “시공상의 하자”라 함은 시설물이 설계도서에 적합하지 않게 시공되었거나, 시공 후 균열·파손·누수 또는 기능상의 장애 등이 발생한 부분을 말한다.

**제4조(하자담보책임기간 산정)** ① 수급인은 법 제28조 제1항에 따라 건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도

래한 날로부터 일정한 기간 하자담보책임을 부담해야 하며, 하자담보 책임기간 내에 발생한 하자에 대해서는 하자담보책임기간만료 후라도 보수책임이 있다. 다만, 공사의 성질상 하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 다음 각 호에서 정하는 경우는 그러하지 아니하다.

1. 구조물 등을 해체하는 공사

2. 단순암반절취공사, 모래·자갈채취공사 등 그 공사의 성질상 객관적으로 하자보수가 필요하지 아니한 공사

② 법 제28조 제4항에 따라 하수급인은 하도급 받은 건설공사의 시공에 관해서는 수급인에 대해 하수급인이 시공한 부분에 대해서 하자보수이행 책임이 있다. 이 경우 제1항을 적용함에 있어 하수급인의 하자담보책임기간은 수급인으로부터 하도급 받은 공사로 한정하며, 하도급받은 공사는 다음 각 호의 어느 하나 중에서 먼저 도래한 날로부터 일정한 기간 하자담보책임을 부담한다.

1. 하도급공사의 완공일

2. 목적물의 관리·사용을 개시한 날

3. 법 제37조 제2항에 따라 수급인이 목적물을 인수한 날

③ 하자담보책임기간은 법 제28조 제1항에 따라 구조상 주요부분인 구조내력(構造耐力)에 해당하는 경우와 이외의 경우로 구분하여 영 별 표 4에서 정한 ‘건설공사의 종류별 하자담보책임기간’을 따르되, 다른 법령(민법 제670조 및 제671조를 제외한다)에 특별하게 규정되어 있는 경우에는 그 법령에서 정하는 바에 따른다. 다만, 공사 목적물의 성능,

특성 등을 고려하여 다음 각 호의 사항을 명시하여 도급계약에 특별히 정한 경우에는 도급계약에서 정한 바에 따른다.

1. 따로 정한 하자담보책임기간과 그 사유
2. 따로 정한 하자담보책임기간으로 인하여 추가로 발생하는 하자보수 보증 수수료

④ 하자담보책임기간에 대한 별도 약정이 없는 경우 영 별표 4에서 정한 하자담보책임기간을 적용한다.

**제5조(하자담보책임기간 적용기준)** ① 수급인은 2 이상의 공종이 복합된 건설공사의 하자담보책임기간은 영 별표 4의 하자담보책임기간을 기준으로 각각의 세부 공종별 하자담보책임기간으로 구분하여 적용한다.

② 2 이상의 공종이 복합된 건설공사로서 하자담보책임기간을 구분할 수 없는 경우에는 주된 공사의 종류를 기준으로 하여 하자담보책임기간을 적용한다.

③ 제1항을 적용함에 있어 목적물의 시공 방법과 시공기술상의 특성이 다른 경우에는 목적과 기능에 맞게 영 별표 4에 따른 세부공종별 하자담보책임기간을 적용해야 하며, 이 경우 적용하는 기준은 별표 1과 같다.

**제6조(하자여부 판정)** ① 시공상의 하자여부에 대한 판정은 아래 각호의 사항을 고려하여 설계도서 및 계약내용을 토대로 하자발생원인과 설계기준 및, 시방서, 민사관계 법령 등 사실관계를 종합적으로 검토

하여 판단한다.

1. 시공과정에서 발생한 하자인지 여부
2. 하자보수 완료 후 새로이 발생한 하자인지 여부
3. 발주자의 유지관리 부실에 따른 하자인지 여부
4. 폭염·자연재해 등 불가항력에 의한 것인지 여부

② 하자여부 판정과 관련하여 적용 사례는 별표 2와 같다.

**제7조(불공정행위의 금지)** ① 수급인은 수급인이 부담해야 할 하자담보

책임을 하수급인에게 전가·부담시키거나 도급계약으로 정한 기간을 초과하여 하자담보책임을 부담시키는 특약을 요구하여서는 아니된다.

② 수급인은 하수급인이 제1항을 위반하였음을 관계 기관 등에 신고한 행위를 한 것을 이유로 하도급 참여를 제한하거나 거래의 정지, 그 밖에 불이익을 주는 행위를 해서는 아니된다.

**제8조(하자담보책임 면책사유)** ① 수급인은 다음 각 호의 어느 하나의

사유로 발생한 하자에 대하여서는 하자담보책임을 없다. 다만, 발주자가 제공한 재료 또는 지시(구두지시를 포함한다. 이하 이 조에서 같다.)가 적절하지 아니하다는 것을 알고도 그 사실을 발주자에게 알리지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준미달로 인하거나 재료의 성질로 인한 경우
2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年

限) 또는 설계상의 구조내력(構造耐力)을 초과하여 사용한 경우

② 하수급인의 하자담보책임 면책사유에 대하여는 제1항을 준용한다.  
이 경우 “수급인”은 “하수급인”으로, “발주자”는 “발주자 또는 수급인”으로 본다.

③ 제1항제1호 및 제2호에 따라 하자담보책임을 면책받는 경우는 건설공사의 품질확보를 위해 설계도서, 지방서 및 도급계약의 내용 등에서 정한 시공기준에 적합하게 공사를 시공한 경우로 한정한다.

**제9조(유효기간)** 이 예규는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제431호)에 따라 이 예규를 발령한 후 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2027년 4월 11일 까지 효력을 가진다.

## 부 칙

이 예규는 발령한 날부터 시행한다.