

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(이건태의원 대표발의)

의안 번호	19885
----------	-------

발의연월일 : 2026. 7. 10.

발 의 자 : 이건태 · 문진석 · 박지혜
노종면 · 박균택 · 양부남
윤준병 · 권향엽 · 김성범
허종식 의원(총 10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 분양자의 담보책임은 분양계약에 기한 책임이 아니라 현재의 구분소유자에 대하여 부담하는 법정책임으로서, 이에 따른 손해배상채권에는 「민법」 제162조 제1항에 따라 10년의 소멸시효가 적용됨. 반면, 분양자가 시공사를 상대로 행사하는 구상권은 건설공사도급계약에 기초한 상사채권으로서 「상법」 제64조에 따라 5년의 상사소멸시효가 적용됨.

그러나 이러한 이중적 시효 구조로 인하여, 입주자대표회의가 분양자를 상대로 제기한 하자담보책임 소송이 장기화되어 판결이 확정되는 시점에는 이미 분양자의 시공사에 대한 구상권의 상사소멸시효가 완성되어 있는 사태가 실제 소송에서 현실화되고 있음. 그 결과 분양자는 시공사의 귀책으로 발생한 하자에 대하여 시공사에 구상하지 못하고 전적으로 손해를 부담하게 되는 불합리가 발생하며, 이는 손해분

담의 공평이라는 손해배상제도의 이념 및 자기책임원리에 반하게 되는 문제가 지적됨.

정부는 2025. 9. 7. 서울과 수도권 지역에 해마다 신규 주택 27만 호 착공을 추진해 2030년까지 모두 135만 호를 공급할 계획을 발표했는데, 그 계획에 따르면 앞으로 한국토지주택공사(LH)가 공동주택용지를 민간에 매각하지 않고 직접 주택 건설사업을 시행해 공급 속도를 높이기로 하였음. 따라서 한국토지주택공사(LH)가 분양자가 되는 경우에도 동일한 문제가 발생하게 되고, 이 문제가 해결되지 않으면 한국토지주택공사(LH)에 큰 재정적 부담이 될 것임.

이에 분양자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따른 담보책임을 이행한 경우에는 해당 하자가 수급인의 귀책사유로 발생한 때에는 수급인에 대하여 구상권을 행사할 수 있음을 명시하고, 그 소멸시효의 기산점을 분양자가 구분소유자에게 손해를 배상한 날 또는 손해배상을 명하는 판결이 확정된 날 중 먼저 도래하는 날부터 기산하도록 하는 특례를 신설함으로써, 분양자의 구상권 행사 가능성을 실질적으로 보장하고자 함(안 제9조의4 및 제9조의5 신설).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장제1절에 제9조의4 및 제9조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제9조의4(구상권) 분양자가 제9조에 따른 담보책임을 이행하여 구분소유자에게 손해를 배상한 경우에 해당 하자가 수급인의 귀책사유로 발생한 때에는 분양자는 수급인에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

제9조의5(구상권의 소멸시효) ① 제9조의4에 따른 구상권은 분양자가 구분소유자에게 손해를 배상한 날 또는 손해배상을 명하는 판결이 확정된 날 중 먼저 도래하는 날부터 3년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 제1항에도 불구하고 제9조의2제1항 각 호에 따른 담보책임 존속기간의 기산일부터 15년이 경과한 때에는 제1항의 기간이 만료되지 아니하였더라도 구상권은 소멸한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제9조의4(구상권) 분양자가 제9조에 따른 담보책임을 이행하여 구분소유자에게 손해를 배상한 경우에 해당 하자가 수급인의 귀책사유로 발생한 때에는 분양자는 수급인에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.</u>
<u><신 설></u>	<u>제9조의5(구상권의 소멸시효) ①</u> <u>제9조의4에 따른 구상권은 분양자가 구분소유자에게 손해를 배상한 날 또는 손해배상을 명하는 판결이 확정된 날 중 먼저 도래하는 날부터 3년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.</u> <u>② 제1항에도 불구하고 제9조의2제1항 각 호에 따른 담보책임 존속기간의 기산일부터 15년이 경과한 때에는 제1항의 기간이 만료되지 아니하였더라도 구상권은 소멸한다.</u>