2026 공동주택 하자분쟁 사례집

사례로 익히는 하자 예방 매뉴얼



국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

국토안전관리원

목차

CONTENTS

I 하자심사·분쟁조정위원회

1. 위원회 소개 08
2. 사건진행 절차 12
3. 위원회 운영 실적 및 사건 현황 32

II 사건 통계

1. 시설공사별 접수 현황 42
2. 시설공사별 하자내용 52





III 하자심사 사례

1. 하자담보책임기간별 하자 사례 72
2. 미시공·변경시공 하자 사례 183
3. 특이사례 202

IV 분쟁조정 및 분쟁재정 사례

1. 분쟁조정 사례 214
2. 분쟁재정 사례 267

부록

1. 용어 해설 278
2. 관련법령 286
3. 자주 묻는 질문(FAQ) 323

인사말

'2026 공동주택 하자분쟁 사례집'은 우리 위원회에서 발간하는 다섯 번째 사례집으로, 최근 2년간 접수되어 처리한 하자심사·분쟁조정·분쟁재정 사건 중 대표성과 시사성을 가진 사례 142건을 선정하여 수록하였습니다. 본 사례집에 담긴 다양한 심사·조정 등의 실무 사례들이 사업주체와 시공관계자들에게는 설계 및 시공 단계에서부터 하자를 선제적으로 방지할 수 있는 기술적 지침이 되고, 시공 후 발생한 하자에 대해서는 공동주택 사업주체와 입주자간의 자발적이고 원만한 분쟁 해결을 도모하는 유용한 지침서가 되기를 기대합니다.

끝으로 이번 사례집 발간을 위해 애를 써주신 국토교통부 관계 공무원, 본 위원회 소속 위원, 그리고 사무국 직원 여러분들의 지원과 열정에 다시 한번 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

2026년 7월

하자심사·분쟁조정위원회 위원장 **정 태 화**



PART

I

하자심사·분쟁조정위원회

01 | 위원회 소개 08

02 | 사건진행 절차 12

03 | 위원회 운영 실적 및 사건 현황 32

1. 위원회 소개



위원회의 의의와 역할

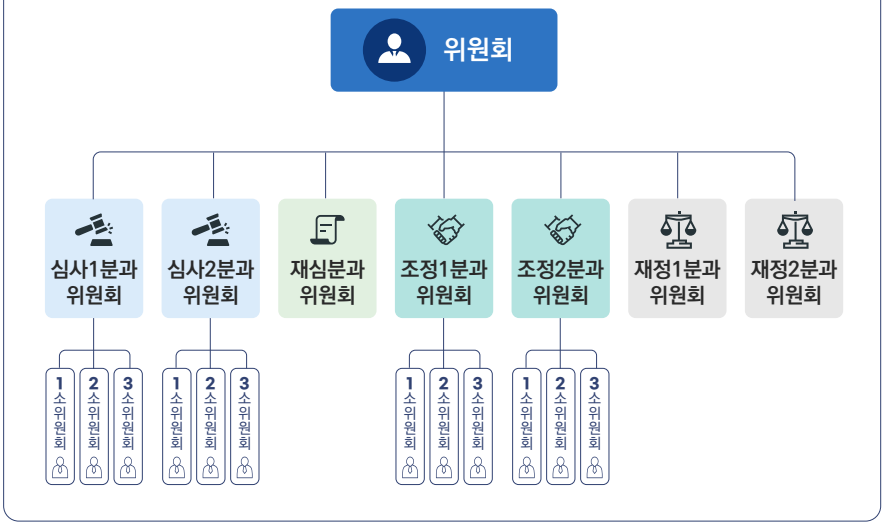
- 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”)는 공동주택의 하자와 관련된 입주자와 사업주체간의 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 설치된 위원회이다.
- 위원회는 「공동주택관리법」에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 하자여부 판정, 분쟁의 조정 및 재정을 사무로 한다.
- 위원회는 위원장 1명을 포함한 60명 이내의 위원으로 구성된다(〈그림1-1〉 참조).

위원회 위원의 자격

- 위원은 공동주택 하자에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부 장관이 임명 또는 위촉하며, 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람이 9명 이상 포함되어야 한다.

	1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원이거나 이와 같은 직에 재직한 사람
	공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
	판사 · 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
	건설공사, 전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사, 시설물 정밀안전 진단 또는 감정평가에 관한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
	주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
	건축사 또는 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람

〈그림 1-1〉 위원회 조직도



하자분쟁조정위원회에서는 어떤 일을 하나요?

공동주택의 하자에 대해 입주자와 사업주체간 분쟁이 있을 경우 “하자심사”, “분쟁조정” 또는 “분쟁재정” 제도를 통하여 하자와 관련한 분쟁을 해결할 수 있다.

하자심사
(하자여부 판정)

- 공동주택에 발생한 하자의 인정 여부에 대해 다툼이 있는 경우 입주자 또는 사업주체 일방은 하자심사를 신청하여 신속하고 공정하게 하자의 여부를 판단받을 수 있다.
- 사업주체가 판정 받은 하자를 보수 하지 않을 경우 1,000만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있다.
- 하자인지 아닌지를 판단하나 하자를 어떻게 보수할 것인지(보수의 방법), 얼마나 보수할 것인지(보수의 범위)에 대해서는 판단하지 않는다. 따라서, 판정받은 하자에 대해서 보수방법과 범위는 양 당사자가 서로 자유롭게 협의할 수 있다.
- 하자의 보수방법과 범위에 대한 이견이 있을 때에는 분쟁조정 또는 분쟁재정을 통하여 상호합의하거나 위원회의 판단을 받아볼 수 있다.

하자심사에 대한 이의신청 (재심)

- 하자여부 판정을 받은 입주자나 사업주체는 판정 결과에 이의가 있을 경우 30일 이내에 이의신청서와 안전진단기관·관계전문가 의견서를 제출하여 사건을 다시 판단해달라고 신청할 수 있다.

  * 이의신청서와 안전진단기관·관계전문가 의견서가 없으면 신청 필수서류 누락으로 사건이 각하될 수 있음

- 종전에 하자여부를 판정했던 위원회가 아닌 다른 위원회에서 하자여부를 다시 판정하는 것이므로, 하자여부가 아닌 보수방법·범위에 대한 다툼이 있는 경우에는 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청하여야 한다.

분쟁조정

- 공동주택에 발생한 하자를 어떻게 보수할 것인지 의견 차이가 있는 경우에 관련 전문가인 위원회의 의견을 듣고 양 당사자가 서로 양보하여 합의로 보수 방법과 범위를 자유롭게 결정하는 것이다.
- 하자의 여부와 관계없이 바로 분쟁조정을 신청할 수도 있고, 하자임에 관한 다툼이 없는 경우에도 분쟁조정을 신청할 수 있으나, 위원회에서 제시한 조정안이 양 당사자의 수락으로 확정되기 전에는 일방이 조정(또는 조정안의 내용)을 거부할 수 있다.
- 합의에 이른 경우 재판상 화해와 동일한 효력이 있으며, 양 당사자가 합의한 내용을 바탕으로 하므로 자발적인 이행을 기대할 수 있는 점이 특징이다.

분쟁재정

- 공동주택의 하자에 대해 위원회가 재판에 준하는 절차에 따라 인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적인 판단을 내려 분쟁을 해결하는 것이다. 재정서는 재판상 화해의 효력이 있다.
- 위원회는 양 당사자의 주장에 대해 당사자 심문, 현장실사 내용을 바탕으로 판단한다. 사건과 관련있는 자를 위원회에 출석시켜 진술하게 하거나, 관련 있는 문서 또는 물건의 제출을 요구할 수 있다.
- 심문, 현장실사, 관련물 조사, 관련자 조사 등을 거쳐 객관적이고 공정한 판단을 기대할 수 있으나, 재정에 불복하려면 상대방에게 민사소송을 제기하여야 하므로 소송에 관한 위험부담이 있을 수 있다.

2. 사건진행 절차



사건은 누가 신청할 수 있나요?

- 전유부분은 구분소유자(등기부상 소유자)가, 공용부분은 입주자대표회의(관리단)가 신청할 수 있다.
- 그 외에 변호사, 관리인, 관리사무소장, 당사자의 배우자 또는 4촌 이내의 친족, 전유부분에 한해 주택의 사용자, 공무원, 법인의 임원 또는 직원이 대리인의 자격으로 사건을 신청할 수 있다.
- 신청할 수 있는 건물은 공동주택에 한하며, 단독주택(다가구주택), 오피스텔, 상가 등은 신청할 수 없다.

사건은 언제, 어디서 신청할 수 있나요?

- 언제든지 하자심사·분쟁조정위원회 홈페이지에서 신청 목적에 따라 신청서를 작성하여 제출할 수 있다.

  * 홈페이지 주소: www.adc.go.kr (검색창에 "하자분쟁조정위원회" 검색)
  * 신청 목적에 따라 하자심사, 분쟁조정, 분쟁재정 신청서 작성

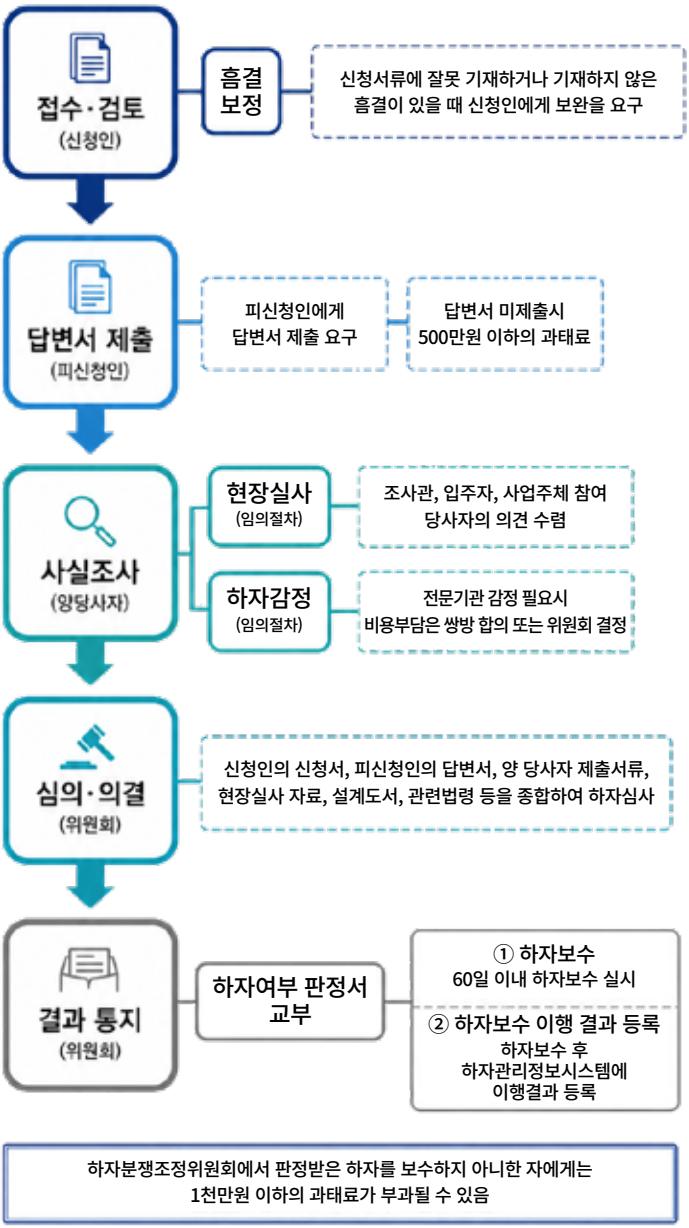
사건은 어떻게 진행되나요?

- 신청서가 접수되면 신청인의 신청서, 피신청인의 답변서, 양 당사자가 제출한 증거 서류, 시공상태(현장), 설계도서 및 관련법령을 종합적으로 검토하고 위원회에서 의결하여 사건을 처리한다(〈그림1-2〉 ~ 〈그림1-5〉 참조).

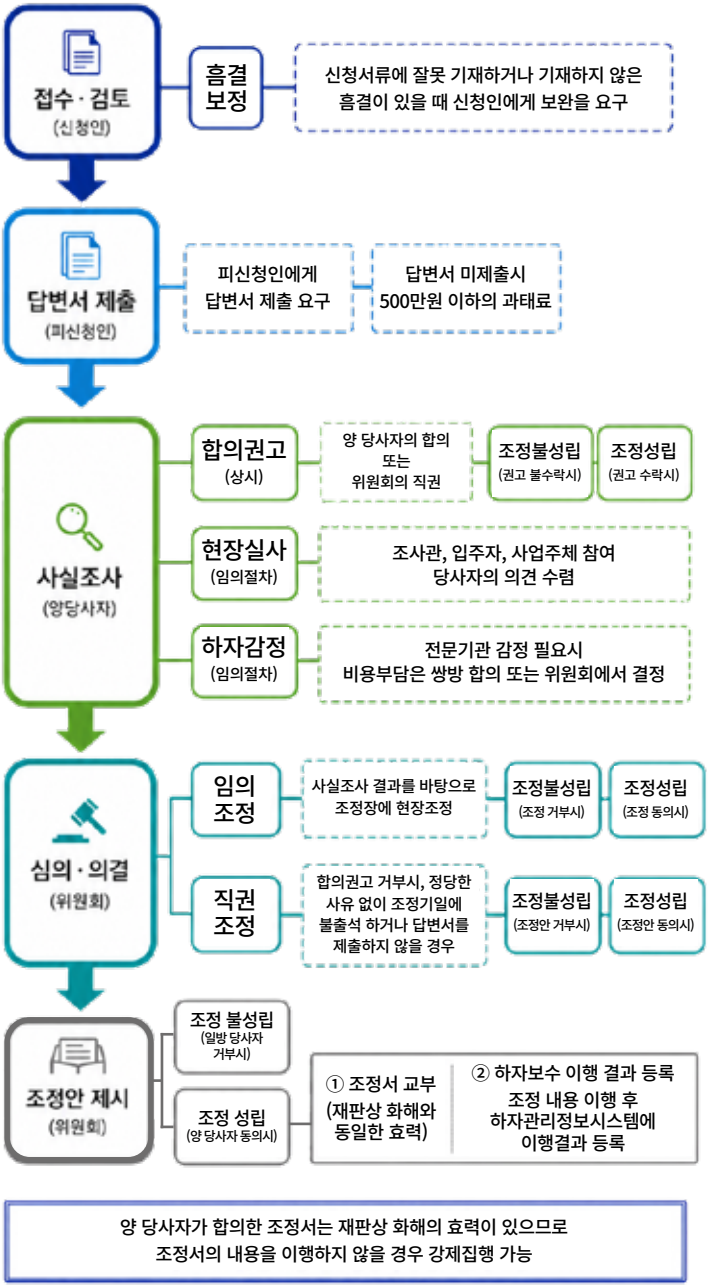
〈그림1-2〉 사건 진행 절차



〈그림1-3〉 하자심사 절차도



〈그림1-4〉 분쟁조정 절차도



〈그림1-5〉 분쟁재정 절차도



신청의 내용은 무엇인가요?

- 사업주체는 입주자 또는 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수할 의무가 있지만, 하자여부나 보수방법과 범위에 관하여 분쟁이 있는 경우에는 하자분쟁조정위원회에 사건을 신청할 수 있다.
- 사업주체가 폐업 등으로 보수할 수 없는 상황에서도 하자보수보증금을 수령하여 공동주택의 공용부분 또는 전유부분 보수에 사용할 수 있다.

왜 하자분쟁조정위원회에 사건을 신청하나요?

- 하자분쟁조정위원회는 민사소송에 비하여 적은 비용과 시간으로 분쟁을 합리적으로 해결할 수 있다(〈표1-1〉 참조).

〈표1-1〉 법원 소송과 위원회 제도 비교

하자소송(법원)		위원회 사건 신청
하자보수에 갈음하는 손해배상 등 청구 소송	◀ 신청내용 ▶	하자심사, 분쟁조정, 분쟁재정
1년 이상 (복잡한 사건의 경우 수년)	◀ 기 간 ▶	3~7개월
변호사 선임료+감정비용 +인지대+송달료 등	◀ 비 용 ▶	사건당 1만원 단, 분쟁재정사건은 사건당 2만원
입주자 (하자의 존재, 발생사실 등)	◀ 입증책임 ▶	입주자 (하자의 존재, 발생사실 등) 단, 위원회 조사관이 현장실사 진행
재판부(판사) (감정인의 감정 참고)	◀ 판단주체 ▶	위원회(위원) (공동주택 하자 관련하여 학식·경험이 풍부한 변호사, 건축사, 기술사 등 관련분야 전문가)
손해배상(금전배상) (보수명령X, 실질은 보수비용)	◀ 효 과 ▶	-하자심사: 하자보수 의무 부과 (미이행 시 과태료) -분쟁조정: 재판상 화해 -분쟁재정: 재판상 화해

사건 신청 전 확인하세요!

- 신청서 작성을 위해서 "등기사항 전부증명서(등기부)"와 "건축물대장(표제부)" 준비가 필요하다.
  - 등기사항 전부증명서는 소유관계를 증명하기 위한 서류.
  * 신청자가 소유자가 아닌 경우(임차인 또는 관리주체 등) 그 자격을 증명하는 별도의 서류가 필요
  - 건축물대장은 사업주체(시행자 또는 시공자) 확인 및 사용검사일(공용부분 담보책임기간 기산일) 확인을 위해 필요
- 전유부분의 담보책임기간 기산일은 주택인도일을 확인하고, 공용부분의 담보책임기간 기산일은 사용검사일을 확인한다.
  - 주택인도일은 주택인도증서상 기재된 날짜를 기준으로 하며, 인도일을 확인할 수 없는 경우 등기사항 전부증명서상 접수일을 기준으로 한다(등기 전에는 잔금 지급을 증명할 수 있는 서류로 확인함).
    * 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서도 확인 가능
  - 사용검사일은 건축물대장(표제부)에서 확인 가능하며, 건축물대장은 세움터에서 무료로 발급받을 수 있다.
- 건축물대장을 보고 시행자와 시공자(일괄도급시공자)를 특정하여 사건을 신청한다.
- 사건 접수 전 신청 자격 및 요건을 자가진단 하기 위해 체크리스트 단계를 진행해야 한다(〈그림1-6〉 참조).

〈그림1-6〉 접수 전 자가진단 체크리스트



체크리스트 항목 해설

Q1 사업주체의 주소가 정확한지 확인하셨나요?

A1 사업주체에게 사건이 접수되었다는 통지를 할 수 없다면 사건을 진행할 수 없습니다.

Q2 신청 부위가 전유부분(또는 공용부분)이 맞나요?

A2 외벽 균열을 타고 물이 스며드는 경우 내부의 피해(도배, 장판 등)는 전유부분에 해당하지만, 외벽은 아파트 전체 입주자의 공용이므로 공용부분에 해당되며 입주자대표회의(관리단) 또는 관리사무소장이 신청하여야 합니다.

Q3 신청하는 제도가 하자심사, 분쟁조정, 분쟁재정이 맞나요?

A3 하자심사는 하자여부만 판정하고 보수의 방법과 범위는 판단하지 않습니다. 보수방법과 범위에 대한 협의(또는 판단)를 진행하고자 하는 경우 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청하여야 합니다.

Q4 해당 단지가 공동주택이 맞나요?

A4 민간임대주택, 공공임대주택(분양전환을 목적으로 하는 공공임대주택의 임차인은 사건 신청 가능), 단독주택(다가구), 업무시설(오피스텔) 등은 위원회의 하자판정 대상이 아니므로 주의하시길 바랍니다.

Q5 공공임대 또는 민간임대 주택인가요?

A5 임대주택은 분양전환을 목적으로 하는 공공임대주택의 임차인에 한하여 신청할 수 있습니다. 그 외 분양전환을 목적으로 하지 않는 공공임대주택이나 민간임대주택의 임차인은 신청할 수 없습니다.

Q6 하자담보책임기간 내에 사업주체에게 하자보수를 요청하였나요?

A6 하자담보책임기간 내에 하자보수를 청구한 적이 없다면 사건이 각하될 수 있습니다.

Q7 향후 1년 내에 매도 계획이 있나요?

A7 공동주택의 매매로 소유권자가 바뀌는 경우 사건이 각하될 수 있습니다.

Q8 전유부분의 채권(하자보수 청구권 또는 하자보수 청구에 갈음하는 손해배상청구권)을 양도한 사실이 있나요? 그와 관련된 계약서에 서명한 사실이 있나요?

A8 채권을 양도하게 되면 입주자의 담보책임과 관련된 권리는 입주자대표회의가 보유하게 되어 입주자는 권리를 행사할 수 없게 됩니다. 따라서 채권 양도 사실이 추후에 확인되는 경우에는 사건이 각하될 수 있습니다.

Q9 해당 단지가 사업주체와 소송을 하였거나 소송중인가요?

A9 조정등을 신청하기 전 이미 소송을 제기한 것이 확인되거나 사건의 처리 절차가 진행되는 도중 한쪽 당사자가 법원에 소송을 제기한 경우 사건이 각하될 수 있습니다.

Q10 하자심사분쟁조정위원회에 처음 신청하는 사건인가요?

A10 이미 하자여부 판정을 받고 보수를 받았으나 같은 부위에 동일한 하자가 발생한 경우에는 다시 하자심사를 신청하는 것이 아니라 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청하여야 합니다.

Q11 사업주체와 약정/합의 등을 한 사실이 있나요?

A11 별도의 약정을 통해 하자 책임을 묻지 않기로 하였다면 사건 신청이 각하될 수 있습니다.

Q12 하자보수보증금을 수령한 사실이 있나요?

A12 하자보수보증금은 하자보수를 담보하기 위하여 사업주체에서 일정 비율의 금원을 맡기는 것으로, 해당 하자보수 연차에 따른 금원을 수령하였다면 사업주체에게 하자보수 책임을 묻기 어렵습니다.

Q13 해당 건축물이 법령을 위반한 사실이 있나요?

A13 위원회의 하자판정은 건축물이 설계도서대로 시공되었는지가 중요하므로 불법증축 등으로 인해 설계도서대로 형상을 유지하지 못하는 경우 그 부위에 하자가 있더라도 위원회에서는 판단이 어려울 수 있습니다.

Q14 동일한 내용으로 사건을 신청한 사실이 있나요?

A14 다른 법령에 따른 조정절차를 거쳤거나 거치고있다면 사건이 각하될 수 있습니다.

Q15 하자심사분쟁조정위원회에 심의 후 취하한 사실이 있나요?

A15 위원회의 의결 이후 사건을 취하하였다면 사건이 각하될 수 있습니다.

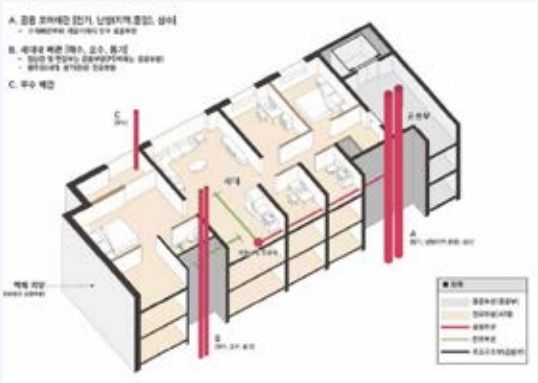
• 전유부분과 공용부분의 구분은 아래 법령을 참고하여 신청해야 한다.

* 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 제6조의2(부록 2. 관련법령 참조)

* 아래 예는 서울시 공동주택관리규약 준칙 [별표 2]로 전유부분의 범위와 배관의 전유 및 공용부분 구분 시 참조(단, 사건별 실제 전유 및 공용부분은 분양 계약 등에 따라 예외가 있을 수 있음)

[별표 2] 전유부분의 범위(제5조제1항 관련)

구 분	범 위
천장·바닥 및 벽	세대 내부의 마감부분과 전유으로 사용하는 벽체 다만, 벽체 외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
현관문 및 창(발코니 창 포함)	세대가 전유로 사용하는 문틀·문짝, 창틀·창과 이에 부수된 잠금장치 등의 시설과 창틀 실리콘. 다만, 현관문의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
배관·배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비, 시설물 등	– 개별세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물 – 계량기가 설치된 배관·배선: 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대계량기 전까지의 부분(계량기는 제외) ※ 단, 공동주택의 특성(평면, 배관·배선방식, 난방방식 등)에 따라 관리규약으로 정할 수 있다. – 오수·배수관·우수관 등: Y자 관 및 T자 관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분 – 전유부분과 공용부분의 연결부 및 서로 연결되어 구분이 어려운 부분은 공용으로 간주



• 하자가 발생한 장소와 위치, 내용을 확인하고 세부사건을 나누어 신청해야 한다.

– (예시) "거실 천장에서 누수1)가 발생해 천장 도배가 떨어지고2) 벽에는 도배지에 곰팡이3)가 생겼습니다. 누수4)가 심한지 주방 천장에까지 물이 번지고5) 있고 곰팡이6)가 생겼습니다. 물이 벽을 타고 내려와 주방 벽에 있는 도배지에까지 물 자국7)이 남았고 구석에 있는 벽에는 곰팡이8)도 생겼습니다. 이런 경우에 세부사건을 어떻게 신청해야 할까요?"

* 이런 경우에는 다음과 같이 세부사건을 나누어야 한다.

1) 거실 / 천장 / 누수
2) 거실 / 천장 / 도배지 탈락
3) 거실 / 벽체 / 도배지 곰팡이
4) 주방 / 천장 / 누수
5) 주방 / 천장 / 도배지 오염
6) 주방 / 천장 / 도배지 곰팡이
7) 주방 / 벽체 / 도배지 오염
8) 주방 / 벽체 / 도배지 곰팡이

• "사건을 신청하면서 가만 생각해보니 거실 마루와 주방바닥에 찍힌 자국9)10)도 있고 두 방의 걸레받이에는 흠집1)2)이 나 있는 것이 보입니다. 주방에 있는 아일랜드 식탁의 대리석은 깨져3) 있습니다. 게다가 거실 화장실4)에도 금이 갔고 깨져있습니다. 이런 경우에는 세부사건을 어떻게 나눠야 할까요?"

* 하자심사 사건 1건당 신청할 수 있는 세부사건은 최대 10개이다. 아직 세부사건이 8개이므로 2가지 세부사건을 더 추가할 수 있다.

9) 거실 / 바닥 / 안방 입구쪽 마루 찍힘(2개소)
10) 주방 / 바닥 / 주방쪽 마루 찍힘(3개소)

* 세부사건 10개를 초과하여 신청하고 싶으면 하자심사 사건을 1건 더 신청해야하고, 추가로 신청할 때에 세부사건은 다음과 같이 작성한다.

1) 방1 / 벽체 / 걸레받이 파손(긁힘)
2) 방2 / 벽체 / 걸레받이 파손(긁힘)
3) 주방 / 벽체(또는 바닥) / 아일랜드 식탁 대리석 파손
4) 공용욕실 / 벽체 / 좌측 타일 파손(4개소)

※ 공동주택마다 구역을 구분하는 기준은 다를 수 있다. 단면도를 첨부하여 사건을 신청한다면 신속한 사건 진행과 현장실사에 큰 도움이 될 수 있다.

• 교섭경위서에는 신청한 사건(하자)들에 대해서 사업주체와 나눈 그간의 이력을 적어야 한다. 위에서는 2개의 사건 안에 16개 세부사건을 신청했는데, 각 세부사건마다 하자가 발생한 날짜가 다르고 사업주체의 반응이 다른 경우에는 각각 교섭경위를 구분하여 적어야 한다.

– 예를 들어 욕실 타일 파손은 2023년 1월 10일에 발생했고 천장에 누수는 2023년 11월 10일에 발생했다면 그 둘은 최초로 하자보수를 청구한 날짜가 다를 것이므로 각 청구일을 밝혀 적어야 한다.

※「공동주택관리법 시행규칙」 제19조에 따라 사건의 교섭경위서는 사건을 신청하기 위한 필수 서류이다. 사업주체에게 하자보수를 청구하지 않고 위원회에 사건을 신청하는 경우에는 사건이 '각하'될 수 있다. 최초로 하자보수를 청구하였음을 증명할 수 있는 문서(내역)를 첨부하지 않으면 내용 검토 후 사건이 '각하'될 수 있다.

Q. 보수를 청구했는데 사업주체가 아무런 연락도 없고, 반응이 없어요! 이런 경우에는 어떻게 하죠?

A. 전화, 문자, 카카오톡, 어플 등으로 하자보수를 청구하는 경우가 있죠? 그런 경우에도 하자보수를 청구하였음을 증명할 수 있는 증명자료를 반드시 남겨놓아야 합니다. 가장 보편적인 방법으로는 '내용증명'을 통해 하자보수를 청구하는 방법이 있습니다. '내용증명'은 '특정 내용의 문서를 언제 누구에게 발송했는지'를 우체국이 증명해주는 것이므로 이를 활용하면 등기번호를 조회하여 하자보수 청구 이력을 남겨놓을 수 있습니다.(우체국에 방문하지 않고 인터넷 우체국에서 내용증명을 보낼 수 있습니다. 우측 QR코드를 이용하여 확인해보세요.)

우체국 내용증명 QR

Q. 전화통화나 문자, 카카오톡, e-mail로 하자보수 청구를 했으면 어떻게 해야하죠?

A. 전화통화 녹음파일이 있는 경우 해당 통화의 녹취록을 작성하여, 어느 부분의 하자보수 청구를 한 것인지 특정될 수 있도록 서류를 제출하여야 합니다. (아래 예시 참조) 카카오톡과 문자, e-mail의 경우 해당 문자의 수신자가 시공사의 임직원이거나 현장담당자(하자보수담당)임을 알 수 있어야 합니다. 아울러 그 자가 하자보수 청구에 대해 확인하고 답변하였다는 내용을 확인할 수 있어야 합니다.

(녹취록 작성 예시) 통화가 15분 정도 진행된 경우

1. 녹취파일 중(파일명: 2098년08월12일_09시47분24초_919초_00000234)
07:50~08:10 사워중에 갑자기 타일이 갈라졌어요. 이거 어떻게 해요?
08:30~09:11 잠시만요 (중략) 저희가 작업자한테 연락해놓을게요 언제 시간 괜찮으세요?
** 중요한 부분을 적어서 확인할 수 있도록 하는 것이 Point!*

• 하자가 발생하였음을 확인할 수 있는 증빙자료를 첨부한다.
  – 하자와 관련된 사진을 첨부하되 어느 부위의 어떤 하자인지 구체적 설명을 명시해야 한다.(〈표1-2〉 참조)

〈표1-2〉 증빙자료 파일명 예시

파일명(잘못된 예시)	파일명(올바른 예시)
KkaoTalk_20250112_133749406.jpg	1) 250112 거실 천장 전경.jpg
KkaoTalk_20250112_133749406_01.jpg	1) 250112 거실 천장 누수 부위.pdf
KkaoTalk_20250112_133749406_02.pdf	1) 250112 거실 천장 곰팡이.gif
KkaoTalk_20250112_134241240.gif	5) 250303 공용욕실 우측하단 타일 파손(4개소).zip
↳ 날짜, 부위, 현상 확인 어려움	↳ 날짜, 부위, 현상 확인 용이함

- 하자발생사실 증빙자료는 문서로 제출하며 문서에는 사진과 관련 내용(설명)이 함께 들어가도록 작성해야 한다.(〈그림1-7〉 참조)

〈그림1-7〉 증빙자료 첨부 예시



1. 발코니 출입문 래핑지 들뜸에 관하여

저는 하자아파트 2동 101호에 1년남짓 살고 있는 사람입니다. 최근 25년 1월 5일 발코니 출입문 하단에 래핑지가 들떠있는 것을 보고 현장 AS센터에 하자보수를 요청하였습니다(녹음파일 별도 첨부). 그런데 이틀 후 작업자가 와서 래핑지 하단을 본드로 붙여주기만 하였을 뿐이고 다시 래핑지가 들떠서 이 상태가 되었습니다.

녹음파일('250105_142301') 녹취록 요약 25. 1. 5. 14:23
(중략) 02:04~ (AS센터) "예~ 래핑지가 들뜨셨다구요? 언제부터 그랬어요?" 02:19~ (신청인) "정확한건 모르겠구요 오늘 확인해보니까 떠있더라구요. 이거 언제쯤 가능해요?" 02:35~ (AS센터) "저희가 빨리 작업자 보내서 처리되도록 하겠습니다." (후략)



사업주체에서는 보수를 해주었다고 이야기 하지만 그저 땜빵처리하듯 대충대충 해주어서 저희집에는 아직도 하자가 많이 남아있습니다. 한쪽 면의 래핑지를 다시 붙여서 들뜨지 않는 보수를 원합니다.

• 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하는 경우에는 그 산출내역을 첨부한다. 〈그림1-8〉과 같이 산출내역은 단순 추정치가 아니라 견적서, 계산서, 실제 보수비용 등을 확인할 수 있는 자료여야 한다.

〈그림1-8〉 견적서 첨부 예시

잘못된 예시	올바른 예시



하자보수 산출 내역	
1) 발코니 문 래핑 비용	35만원
2) 타일 5장 교체 비용	50만원
정신적 피해보상	50만원
합계	135만원



견 적 서

2000년 1월 1일

김 하 자 귀하

(현장명: 하자아니아파트 2동 203호 타일공사)

아래와 같이 견적합니다.

공급자	등록번호	123-45-678987		
	상호(법인명)	㈜하자인테리어	성 명	홍길동
	사업장주소	서울특별시 하자구 하자로 101-1		
	업 태	도소매	종 목	인테리어업
	Tel.	031-123-1234	Fax.	031-123-1235

합계금액 (공급가액 + 세액)	金일백구십일만구천오백원整	(W1,919,500)

품 명	규 격	수 량	단위	단 가	공급가액	세 액	비 고
일층 타일	벽 200*600 자기질	50	㎡	9,000	450,000	45,000	
	바닥 250*250 자기질	30	㎡	9,000	270,000	27,000	
	노무비	16,700		50	835,000	83,500	
타일본드		10	통	19,000	190,000	19,000	
***	***	* 이하	*	이백 *	***	***	***
합 계					1,745,000	174,500	

특기사항
1. 견적유효기간 : 견적일로부터 30일간입니다.
2. 결제조건은 납품완료후 현금조건입니다.
3. 기타사항: 시공비 별도 금액입니다.

안깨져타일(주) 대리점 ㈜하자인테리어

• 최근 생성형 AI를 활용하여 서류를 작성하고 제출하는 사례가 늘고있다. 문제는 생성형 AI가 내놓는 답이 모두 정답은 아니라는 것이며 존재하지 않는 판례와 법 조문을 제시하는 경우가 빈번하므로 반드시 검색하여 검증하여야 한다.

– 사실관계를 적고 시간적인 흐름에 따라 재구성하거나 그와 관련된 자신의 경험과 감정을 적고 나서 마무리로 글을 다듬는 경우에는 생성형 AI가 큰 도움이 될 수 있다. 아래에서는 생성형 AI의 대표적인 오류 사례를 살펴보았다.



생성형 AI 활용 질의응답중 잘못된 사례

사용자: "공동주택의 하자때문에 너무 정신적 손해가 막심해. 공동주택 하자에 대한 손해배상과 관련된 판례를 알려줘. 나는 한 3천만 원 정도 청구할거야. 구체적인 액수가 밝혀진 손해배상 사건 판례를 알려줘. 액수도 알려줘. 그리고 대법원 판례에서 인용한 조문 정보도 함께 줘."

<AI의 답변>

공동주택 하자와 관련된 **구체적인 손해배상 액수가 밝혀진 판례**를 찾는다면, 실제 사건에서 법원이 인정한 손해배상 금액을 확인할 수 있습니다. 여러 사례에서 하자에 대한 손해배상 액수가 법원에서 결정된 바 있는데, 그중 일부를 소개해드리겠습니다.

1. 대법원 2015다52254 (하자 보수와 정신적 손해)

이 판례는 공동주택 하자에 대한 손해배상과 관련된 중요한 사례입니다. 하자 보수와 관련된 금액 외에도 정신적 고통에 대한 배상까지 인정된 경우입니다.

- **사건 개요**: 원고는 공동주택의 하자 문제로 인해 거주 공간에서 큰 불편을 겪고 있었고, 이를 해결하려는 노력에도 불구하고 하자가 해결되지 않았습니다. 하자에는 구조적인 문제뿐만 아니라, 수리 불가능한 결함이 포함되어 있었고, 이에 따라 주거 환경에 지속적인 불편이 발생했습니다.
- **법원 판결**: 법원은 하자 보수비용과 함께 원고가 입은 정신적 고통을 인정하여 손해배상을 명령했습니다. 이 판결에서 **하자 보수비용 1,200만원**을 인정했으며, 추가적으로 **정신적 손해배상 200만원**을 인정했습니다.
  - **최종 손해배상 액수**: 약 **1,400만원** (하자 보수 + 정신적 손해 포함)



3. 민법 제766조의2 (하자보수청구권)

하자가 발생한 경우, 건설업자나 시공자는 하자를 수리하거나 보수할 의무가 있습니다. 이 조문은 하자에 대해 수리 및 보수의 의무를 명시하고 있습니다.

- **조문 내용**:

  > "건축물의 하자가 발생한 경우, 계약자는 이를 수리할 의무가 있다."

- **적용 예시**:
  공동주택에서 하자가 발생한 경우, 시공자는 하자 수리를 할 의무가 있으며, 이 수리가 이루어지지 않으면 그로 인한 손해에 대해 배상 책임이 따를 수 있습니다.

5. 민법 제766조의3 (하자보수의 대체적 이행)

하자에 대한 수리가 불가능하거나 제대로 이루어지지 않는 경우, 대체적 이행으로 손해배상 청구를 할 수 있는 근거가 됩니다.

- **조문 내용:**
  > "하자가 수리 불가능하거나 그 수리가 불충분한 경우, 계약자는 그로 인한 손해를 배상할 의무가 있다."
- **적용 예시:**
  하자 수리가 불가능하거나 불완전하게 이루어진 경우, 피해자는 하자 수리 외에 그로 인한 금전적 손해를 배상받을 수 있습니다.

단 한번의 질문으로 구체적인 판례번호, 인정금액, 조문까지 제시하는 생성형 AI. 참 편리하다. 그러나 저 정보가 정말 정확한 정보일까?

우선 대법원 2015다52254 판례는 대법원 판례 검색, 국가법령정보 등 다양한 방법으로 검색해봤으나 존재하지 않는 판례였다.

<판례번호 재확인>

1번 판례 대법원 2015다52254 판례 번호 확실해? 검색이 안돼

확인해본 결과, **대법원 2015다52254** 판례 번호는 실제로 존재하지 않거나 정확하지 않은 번호일 수 있습니다. 제가 잘못된 정보를 제공한 점 사과드립니다.

또한 민법에는 제766조의2, 제766조의3이라는 조문이 없으며, 제766조 이후에 제767조가 이어진다.

<현행민법>

제766조(손해배상청구권의 소멸시효) ①불법행위로 인한 손해배상의 청구권은 피해자나 그 법정대리인이 그 손해 및 가해자를 안 날로부터 3년간 이를 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다.
②불법행위를 한 날로부터 10년을 경과한 때에도 전항과 같다.
③미성년자가 성폭력, 성추행, 성희롱, 그 밖의 성적(性的) 침해를 당한 경우에 이로 인한 손해배상청구권의 소멸시효는 그가 성년이 될 때까지는 진행되지 아니한다. <신설 2020. 10. 20.>
[단순위헌, 2014헌바148, 2018. 8. 30. 민법(1958. 2. 22. 법률 제471호로 제정된 것) 제766조 제2항 중 '진실 · 화해를 위한 과거사정리 기본법' 제2조 제1항 제3호, 제4조에 규정된 사건에 적용되는 부분은 헌법에 위반된다.]

제4편 친족
제1장 총칙
제767조(친족의 정의) 배우자, 혈족 및 인척을 친족으로 한다.



이처럼 생성형 AI는 편리하지만 무분별하게 사용하는 경우 오히려 주장의 신빙성을 약화시킬 수 있기 때문에 해당 정보에 대해서 검증하여 사용하여야 한다.

온라인 신청방법

신청 전 안내

• 신청 당시에는 관련 자료 제출이 미비하였더라도 사건이 진행되는 중에는 홈페이지에 로그인하여 [마이페이지] – [나의사건조회]에서 관련 자료를 해당 사건의 자료실에 직접 등록할 수 있다.

• 하자심사 온라인 신청방법

STEP 1

홈페이지 하자심사 신청 클릭하기

하자심사·분쟁조정위원회 홈페이지
(http://www.adc.go.kr)
접속 후 좌측 상단 하자심사, 하자심사 신청 클릭



STEP 2

로그인하기

스마트폰 간편인증,
공동인증서,
휴대폰 인증



STEP 3-1

하자심사 신청하기 클릭하기

하자심사 신청하기
선택



STEP 3-2

신청서 작성 클릭하기

▶ 개별사건&다수사건 선택,신청서&대리인 선택
▶ 개인정보 동의하기 선택
▶ 신청서 작성 선택



STEP 4

신청서 작성하기

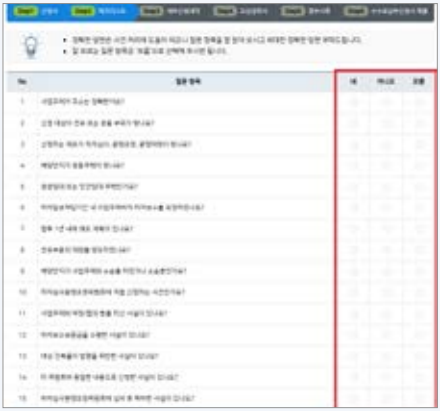
대상시설(단지규모, 사업계획승인일 등),
신청인, 피신청인 정보 작성



STEP 5

체크리스트 작성

질문 1번부터 15번까지
네, 아니오, 모름 중에서 선택



STEP 6

세부신청내역 작성하기

하자공간, 하자부위,
하자내용에 대한
세부신청내역 작성



STEP 7

교섭경위서 작성하기

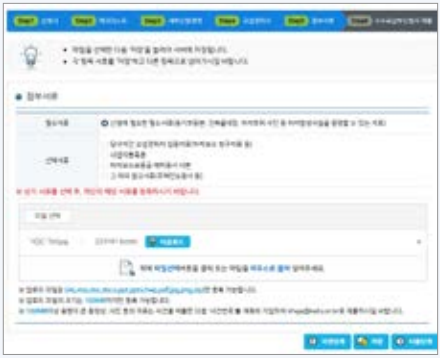
청구일자, 청구근거,
청구내용에 대한
교섭경위서 작성



STEP 8

첨부서류 제출하기

필수서류, 선택서류에 대한
첨부서류 제출



STEP 9

수수료 납부하기

① 전유부분 건당 1만원
(건당 하자부위 10개소 이내)

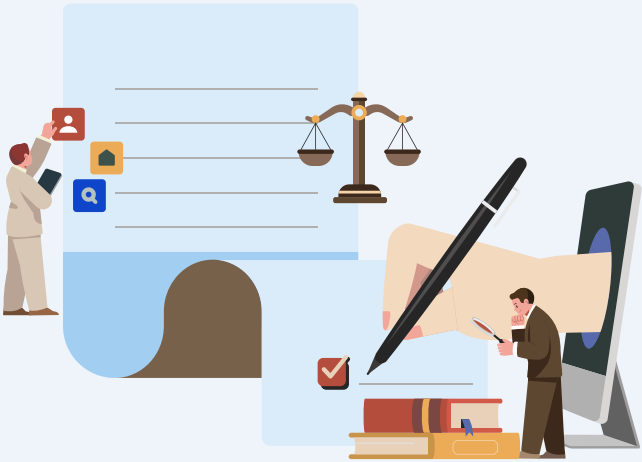
② 공용부분 건당 1만원
(건당 하나의 하자부위)



상단 마이페이지 ▶
오른쪽 세로메뉴 나의사건조회 클릭 ▶
제출리스트에서 처리단계 '신청서 제출'상태 확인

※ 전유부분 하자부위 10개소, 공용부분 하자부위 1개소 초과 시 추가 신청 가능
※ 분쟁조정 및 분쟁재정 또한 동일한 방법으로 신청 가능

3. 위원회 운영 실적 및 사건 현황



위원회 운영 실적

최근 3년간(2023~2025년) 위원회 운영 실적은 〈표1-3〉과 같다. 위원회 개최 횟수는 2023년 141회, 2024년 146회, 2025년 149회로 지속적인 증가 추세를 보이고 있다. 이는 위원회에 접수되는 하자분쟁 사건이 매년 증가함에 따라 신속한 사건 처리를 위해 위원회 개최 빈도 역시 증가하는 것으로 보여진다.

〈표1-3〉 위원회 운영 실적

(단위: 건)

구 분		2023	2024	2025
본회의(위원전원)		-	1	1
분과위원회		50	56	61
소위원회	수도권	45	43	44
	지방	46	46	43
계		**141**	**146**	**149**

사건 접수 현황

2010년 하자심사·분쟁조정위원회가 설치된 이래로 2025년까지 접수된 누적 하자분쟁(하자심사 · 분쟁조정 · 분쟁재정 · 재심의 포함) 건수는 52,275건에 달한다. 최근 3년간의 접수 현황은 〈표1-4〉와 같으며, 2025년에 한 해 동안 하자심사 4,346건, 분쟁조정 391건, 분쟁재정 91건, 재심의 69건이 신청되었다. 특히 하자심사는 2025년 전체 신청 건수(4,897건)의 89%로 가장 높게 나타났으며, 3년간 하자분쟁 사건 접수 평균 및 비율 〈그림1-9〉와 같다.

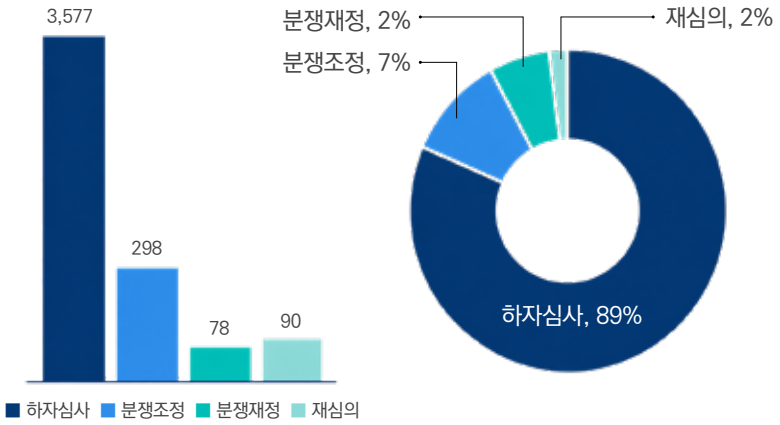
〈표1-4〉 사건 접수 현황

(단위: 건)

구분 / 년도	하자심사		분쟁조정		분쟁재정		이의신청 (재심의)		합계
	전유	공용	전유	공용	전유	공용	전유	공용	
2023	1,419	1,495	167	69	34	4	103	22	3,313
2024	2,778	694	198	69	90	16	44	33	3,922
2025	2,780	1,566	300	91	80	11	62	7	4,897

※ 분쟁재정 제도는 '21.12.9. 시행

〈그림1-9〉 3년간 하자분쟁 사건 접수 평균 및 비율



지역별 사건 접수 현황

2023년부터 2025년까지 하자분쟁이 가장 많이 접수된 지역은 경기도로 확인되었다. 경기도의 경우 〈표1-5〉에서 보듯이 2024년을 제외하고 매년 1,000건 이상의 하자분쟁 사건이 접수되는 등 전국에서 사건 접수가 가장 높은 것으로 확인되었다. 수도권(서울, 경기, 인천)을 제외하고 3년간 누적 신청 건수가 1,000건을 상회하는 지역은 충남(1,362건)과 대구(1,136건)로 나타났다.

〈표1-5〉 지역별 사건 접수 현황

(단위: 건)

구분	2023	2024	2025	합계
서울	303	464	537	1,304
경기	1,524	874	1,410	3,808
인천	267	698	272	1,237
대전	39	15	33	87
세종	83	97	302	482
강원	40	129	189	358
충북	102	156	63	321
충남	227	623	512	1,362
부산	133	168	153	454
대구	128	217	791	1,136
광주	50	43	62	155
울산	25	20	23	68
전북	104	39	134	277
전남	134	100	163	397
경북	62	108	143	313
경남	44	133	87	264
제주	48	38	23	109

건축물 유형별 사건 접수 현황

건축물 유형별 사건 접수 현황은 〈표1-6〉에서 보여주고 있다. 아파트가 총 8,481건으로 전체의 69.9%를 차지하였으며 집합건물 등이 1,575건(13%), 다세대주택이 746건(6.1%) 순으로 접수되었다. 〈그림1-10〉은 전제 건축물 중 접수 비율이 높은 상위 3개 유형을 시각화하여 보여준다.

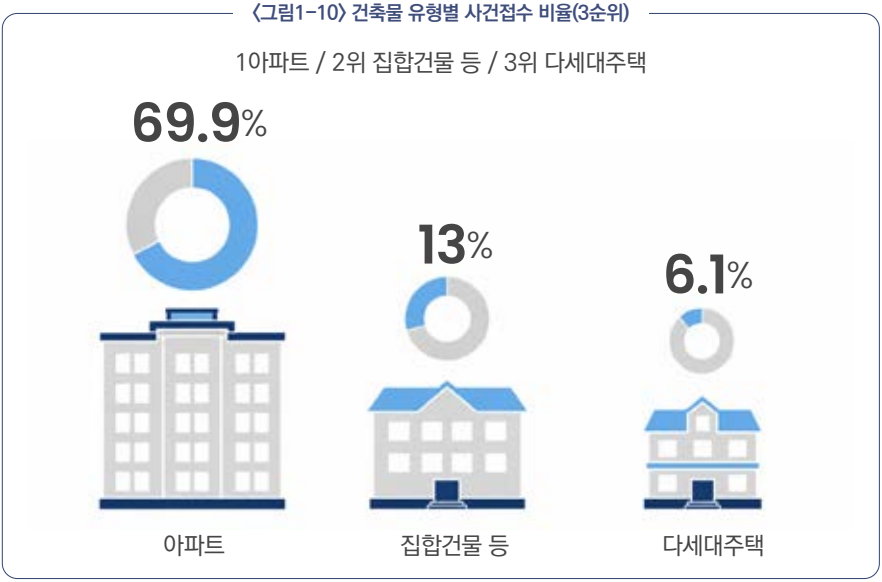
〈표1-6〉 건축물 유형별 사건 접수 현황

(단위: 건)

구분	2023	2024	2025	합계
아파트	1,523	3,082	3,876	8,481
다세대주택	483	158	105	746
연립주택	429	63	61	553
도시형생활주택	259	142	69	470
주상복합	163	87	57	307
집합건물 등*	456	390	729	1,575
합계	3,313	3,922	4,897	12,132

*집합건물 등: 집합건물(상가·오피스텔 등), 분양전환을 목적으로 하는 임대주택 등
*집합건물은 집합건물분쟁조정위원회에서 요청한 사건에 한함.

〈그림1-10〉 건축물 유형별 사건접수 비율(3순위)



사건 처리 현황

연도별 사건 처리 현황은 〈표1-7〉과 같으며 3개년 평균 4,661건의 사건을 처리하였다. 〈표1-8〉에서 보여주듯이 하자판정률은 2023년 75%, 2024년 78.9%, 2025년 61%로 나타났으며 조정성립률은 2023년 45.7%, 2024년 61.5%, 2025년 49.2%로 확인되었다.

〈표1-7〉 사건 처리 현황

(단위: 건)

구분	하자심사	분쟁조정	분쟁재정	이의신청	합계
2023	4,176	292	24	67	4,559
2024	4,116	288	99	160	4,663
2025	4,281	343	83	54	4,761

〈표1-8〉 하자판정률 및 조정성립률

(단위: 건)

연도	구분	판정서 교부 건수	하자판정률 및 조정성립률	
2023	하자심사	2,084	1,564	75%
	분쟁조정	92	42	45.7%
2024	하자심사	1,774	1,399	78.9%
	분쟁조정	91	56	61.5%
2025	하자심사	2,079	1,269	61%
	분쟁조정	122	60	49.2%

한눈에 보는 하자분쟁 현황

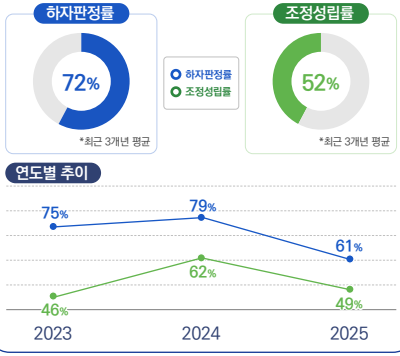


하자분쟁 접수 및 처리 현황



하자판정 및 조정성립률

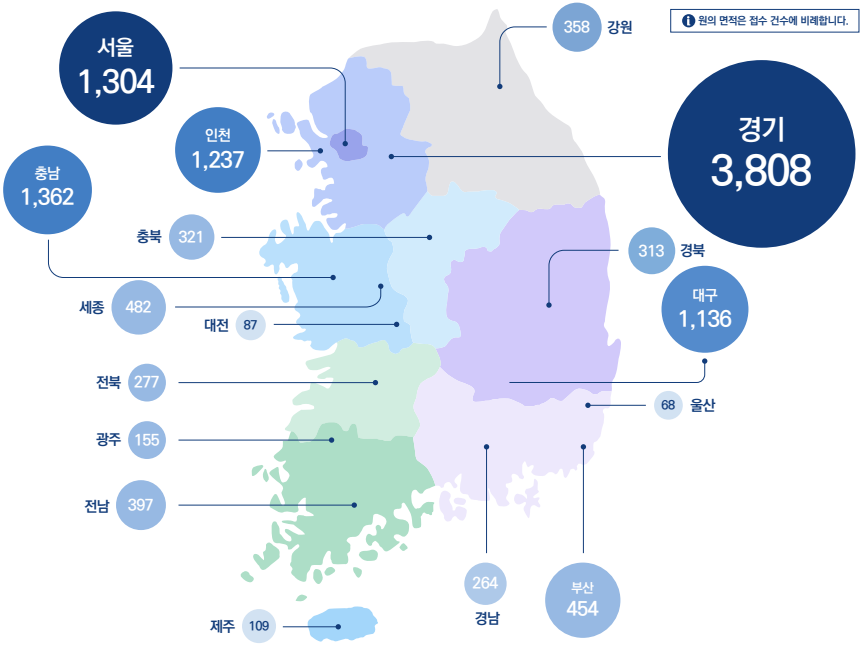
(단위: 건)



하자분쟁 지역별 접수현황

(단위: 건)

원의 면적은 접수 건수에 비례합니다.





PART

Ⅱ

사건 통계

01 | 시설공사별 접수 현황 42

02 | 시설공사별 하자내용 52

1. 시설공사별 접수 현황



본 통계는 실제 접수된 하자 사건을 시설공사 및 세부공종별로 분류하였으며, 「공동주택관리법 시행령」 제36조의 [별표4]에 따라 2년, 3년, 5년, 10년의 하자담보책임기간별로 접수 건수가 높은 시설공사를 우선적으로 수록하였습니다. 다만, 최근 2년간 접수된 사건으로 범위를 한정하여 집계함에 따라 일부 공종이 포함되지 않음을 양지 바랍니다.

최근 2년간(2024~2025년) 위원회에 접수된 하자심사 사건을 시설공사별로 분석한 결과는 〈표2-1〉과 같다. 타일, 도배, 미장공사 등을 포함한 마감공사(하자담보책임기간 2년)가 7,615건으로 접수 건수가 가장 많았으며, 이어 창호공사(3,634건), 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사(2,025건) 순으로 높게 나타났다.

〈표2-1〉 시설공사별 접수현황

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
마감공사	4,208	3,407	7,615
창호공사	1,671	1,963	3,634
난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	880	1,145	2,025
철근콘크리트공사	636	747	1,383
급 · 배수 및 위생설비공사	968	368	1,336
단열공사	496	403	899
내력구조부	287	289	576
방수공사	287	257	544
전기 및 전력 설비공사	280	161	441
조적공사	82	178	260
잡공사	53	171	224
조경공사	99	56	155
대지조성공사	60	31	91
소방시설공사	23	46	69
지붕공사	23	23	46
지능형 홈네트워크 설비공사	31	13	44
정보통신공사	17	13	30
가스설비공사	18	3	21
옥외급수 · 위생 관련공사	19	2	21
목공사	5	1	6
철골공사	5	1	6
신재생 에너지 설비공사	0	5	5
기타*	66	2,868	2,934

*세부공종이 명확히 구분되지 않는 신청

하자담보책임기간(2년) 접수현황

마감공사는 하자담보책임기간 2년에 해당하며 세부공종에는 수장공사, 옥내가구공사, 타일공사 등이 포함된다. 최근 2년간 위원회로 접수된 현황은 〈표2-2〉와 같으며, 특히 수장공사, 옥내가구공사, 타일공사, 도배공사의 2024년과 2025년 연간 접수 건수가 각각 500건을 상회하여 2개년 누적 접수 건수가 모두 1,000건 이상인 것으로 나타났다.

〈표2-2〉 마감공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
수장공사	1,423	960	2,383
옥내가구공사	904	539	1,443
타일공사	706	659	1,365
도배공사	637	611	1,248
칠공사(도장공사)	127	233	360
미장공사	161	187	348
석공사(건물내부 공사)	170	126	296
주방기구공사	50	29	79
마감공사	19	52	71
가전제품	11	11	22

하자담보책임기간(3년) 접수현황

하자담보책임기간이 3년인 시설공사의 세부공종별 접수현황은 〈표2-3〉부터 〈표2-16〉과 같으며, 접수가 많은 순서로 정리하였다. 최근 2년간 접수 건수가 1,000건을 초과하는 시설공사는 창호공사, 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사, 급·배수 및 위생설비공사 3개 시설공사로 확인되었다. 특히 〈표2-3〉과 같이 창호공사는 창문틀 및 문짝공사가 다른 세부공종에 비해 월등히 높은 접수 건수를 보였다. 또한 〈표2-4〉에서 보여주듯이 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사에서는 공기조화기기설비공사가 가장 많이 접수되었고, 〈표2-5〉의 급·배수 및 위생설비공사는 위생기구설비공사가 가장 높은 비중을 차지했다. 이 외에 단열공사, 전기 및 전력 설비공사, 잡공사, 조경공사(〈표2-6〉~〈표2-9〉 참고)는 100건 이상 접수되었으며, 그 밖의 공종(〈표2-10〉~〈표2-16〉 참고)은 100건 미만의 낮은 접수 건수를 보였다.

〈표2-3〉 창호공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
창문틀 및 문짝공사	1,477	1,686	3,163
창호철물공사	87	175	262
유리공사	106	98	204
커튼월공사	1	4	5

〈표2-4〉 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
공기조화기기설비공사	97	932	1,029
닥트설비공사	525	15	540
냉방설비공사	97	58	155
배관설비공사	60	58	118
온돌공사(세대매립배관 포함)	41	44	85
열원기기설비공사	58	18	76
보온공사	0	16	16
자동제어설비공사	2	4	6

〈표2-5〉 급·배수 및 위생설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
위생기구설비공사	667	112	779
배수·통기설비공사	229	122	351
급수설비공사	51	117	168
온수공급설비공사	19	17	36
특수설비공사	2	0	2

〈표2-6〉 단열공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	496	403	899

〈표2-7〉 전기 및 전력 설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
조명설비공사	112	73	185
배관·배선공사	97	59	156
승강기설비공사	38	13	51
전기기기공사	13	8	21
수·배전공사	12	3	15
피뢰침공사	3	4	7
발전설비공사	3	0	3
수·변전설비공사	1	1	2
인양기설비공사	1	0	1

〈표2-8〉 잡공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
옥외설비공사(담장,울타리,안내시설물 등)	13	126	139
금속공사	39	43	82
옥내설비공사(우편함,무인택배시스템 등)	1	2	3

〈표2-9〉 조경공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
조경포장공사	61	33	94
식재공사	30	12	42
조경시설물공사	6	7	13
조경부대시설공사	0	3	3
잔디심기공사	2	0	2
관수 및 배수공사	0	1	1

〈표2-10〉 소방시설공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
소화설비공사	11	32	43
자동화재탐지설비공사	8	13	21
방재설비공사	4	0	4
제연설비공사	0	1	1

〈표2-11〉 지능형 홈네트워크 설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
홈네트워크기기공사	22	8	30
단지공용시스템공사	5	3	8
홈네트워크망공사	4	2	6

〈표2-12〉 정보통신공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
통신·신호설비공사	7	3	10
감시제어설비공사	4	4	8
정보통신설비공사	1	5	6
가정자동화설비공사	5	0	5
TV공청설비공사	0	1	1

〈표2-13〉 가스설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
가스설비공사	18	3	21

〈표2-14〉 옥외급수·위생 관련공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
옥외위생(정화조) 관련 공사	15	1	16
지하저수조(물탱크)공사	3	1	4
공동구공사	1	0	1

〈표2-15〉 목공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
수장목공사	5	1	6

〈표2-16〉 신재생 에너지 설비공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
지열설비공사	0	5	5

하자담보책임기간(5년) 접수현황

하자담보책임기간이 5년인 시설공사는 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕공사, 방수공사 총 6개 공사로 구분된다. 최근 2년간 가장 많이 접수된 시설공사는 철근콘크리트공사(1,383건)로 확인되었으며, 세부적으로는 〈표2-17〉과 같이 일반철근콘크리트공사(1,131건)가 대부분을 차지했다. 이어 방수공사(〈표2-18〉 참고) 역시 최근 2년간 544건의 높은 접수 건수를 보였으며, 조적공사(〈표2-19〉 참고)는 260건이 접수되었다. 그 외 대지조성공사, 지붕공사, 철골공사(〈표2-20〉~〈표2-22〉 참고)는 모두 접수 건수가 100건 미만인 것으로 확인되었다.

〈표2-17〉 철근콘크리트공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
일반철근콘크리트공사	549	582	1,131
콘크리트공사	83	165	248
철근콘크리트공사	2	0	2
옹벽공사(건축옹벽)	1	0	1
프리캐스트콘크리트공사	1	0	1

〈표2-18〉 방수공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
방수공사	287	257	544

〈표2-19〉 조적공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
일반벽돌공사	31	145	176
석공사(건물외부 공사)	34	26	60
블록공사	12	3	15
조적공사	5	3	8
점토벽돌공사	0	1	1

〈표2-20〉 대지조성공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
포장공사	40	12	52
배수공사	16	13	29
토공사	1	3	4
옹벽공사(토목옹벽)	3	1	4
석축공사	0	2	2

〈표2-21〉 지붕공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
홈통 및 우수관공사	20	23	43
지붕공사	3	0	3

〈표2-22〉 철골공사

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
경량철골공사	4	0	4
일반철골공사	1	1	2

하자담보책임기간(10년) 접수현황

하자담보책임기간 10년이 적용되는 내력구조부는 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 바닥 보, 지붕틀 및 주계단)를 의미한다. 최근 2년간 위원회에 접수된 내력구조부 하자심사 사건은 총 576건으로 연도별 접수현황은 〈표2-23〉과 같다.

〈표2-23〉 내력구조부

(단위: 건)

구분	2024	2025	합계
내력구조부	287	289	576

2. 시설공사별 하자내용

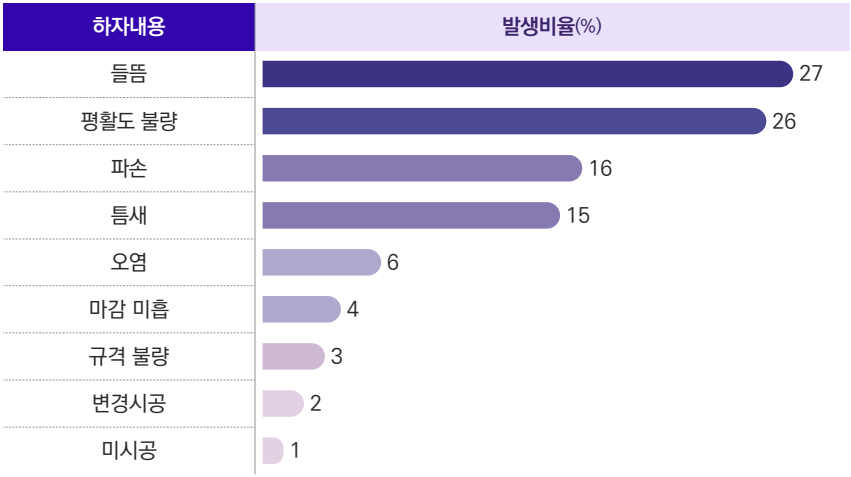


본 절에서는 위원회에서 2년간 하자로 판정한 사건의 하자내용을 분석하여 독자가 직관적으로 이해할 수 있도록 시각화하였습니다. 다만, 사건별 하자내용을 모두 기술하는데 제약이 있어 유사한 하자내용은 그룹화하여 표기하였습니다. 이에 따라 시스템 상의 데이터와 본 절에서의 하자내용 및 발생비율에 다소 차이가 있음을 양지 바랍니다.

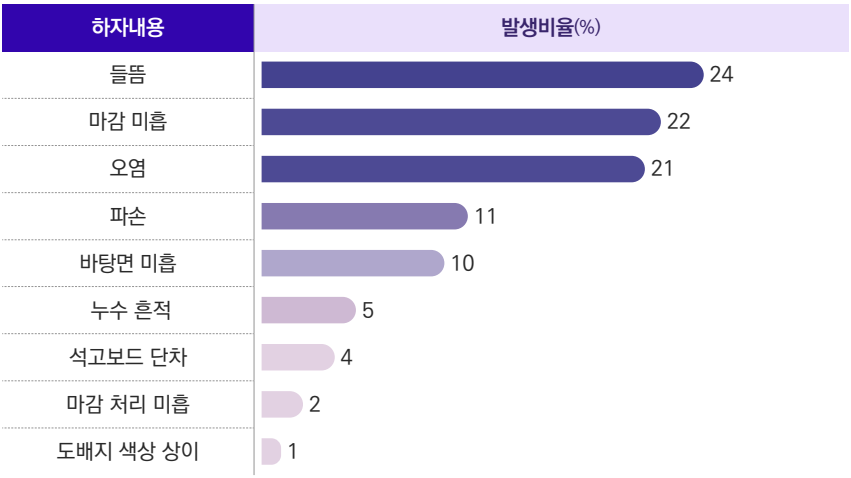
하자담보책임기간(2년) 하자내용

하자담보책임기간이 2년인 시설공사를 대상으로 최근 2년간(2024~2025년) 위원회가 하자로 판정한 사건을 시설공사별로 분석한 결과는 〈그림2-1〉부터 〈그림2-9〉와 같다. 이 중, 하자로 판정된 사건이 가장 많았던 수장공사(〈그림2-1〉 참고)의 경우 '들뜸(27%)'과 '평활도 불량(26%)'의 하자내용이 전체 발생비율의 53%를 차지하였다. 그 밖의 세부공종에 대한 하자내용은 〈그림2-2〉~〈그림2-9〉에서 나타내고 있다.

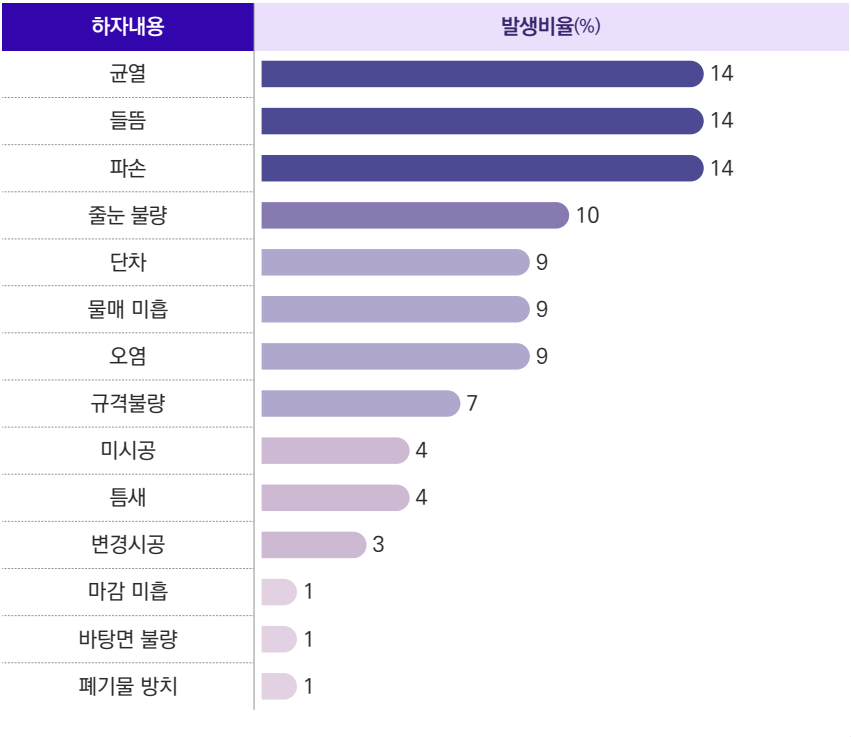
〈그림2-1〉 수장공사



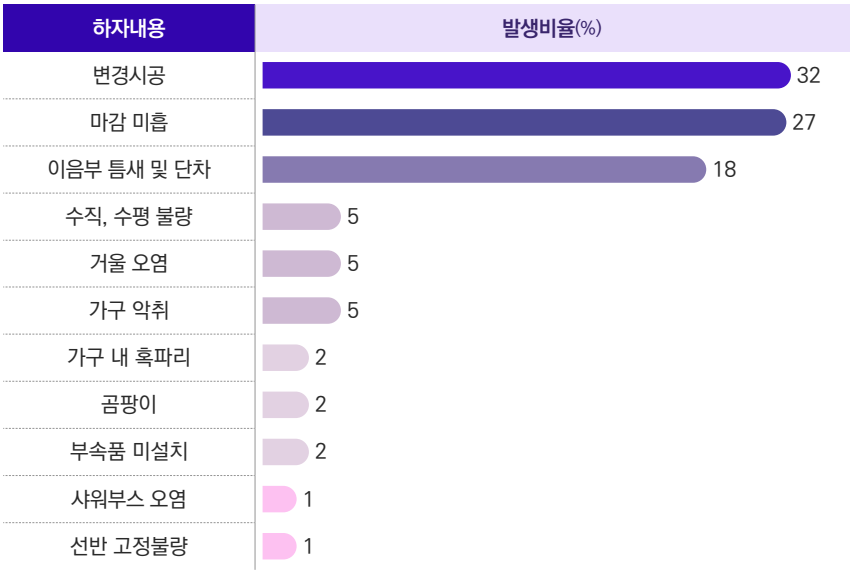
〈그림2-2〉 도배공사



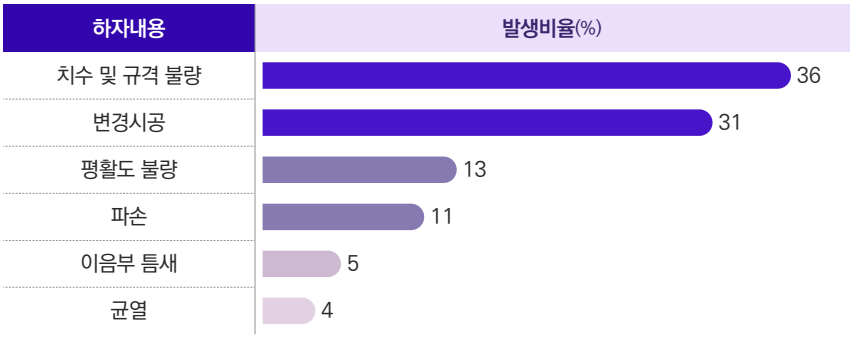
〈그림2-3〉 타일공사



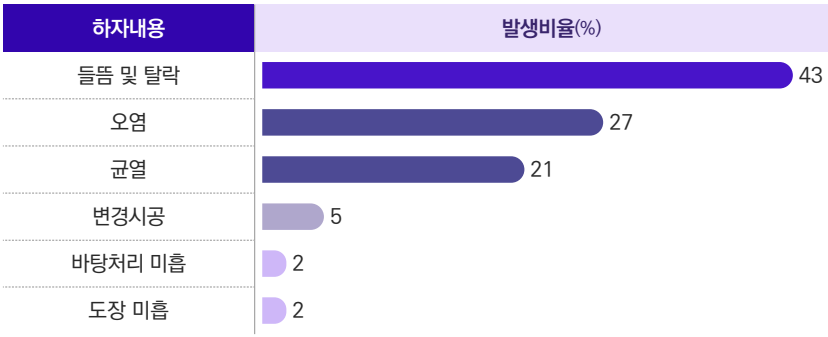
〈그림2-4〉 옥내가구공사



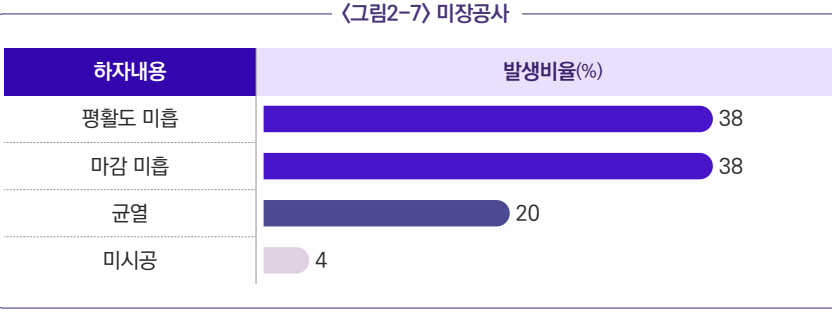
〈그림2-5〉 석공사(건물내부 공사)



〈그림2-6〉 칠공사(도장공사)



〈그림2-7〉 미장공사



〈그림2-8〉 가전제품

하자내용	발생비율(%)
가전제품 미설치	50
파손	25
마감 미흡	25

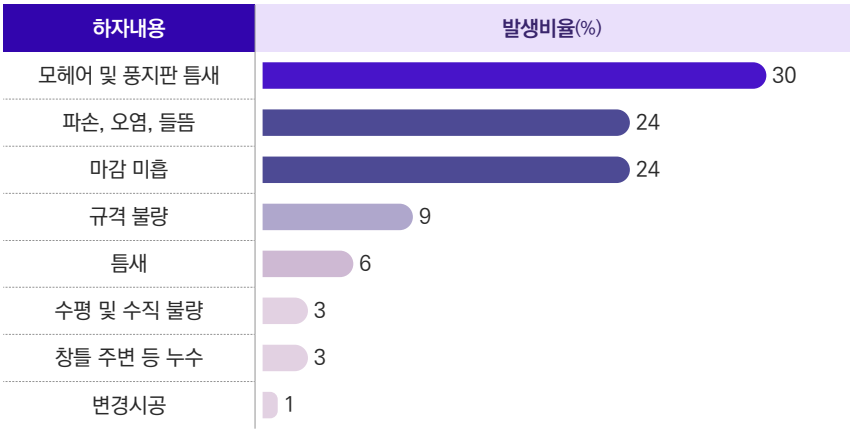
〈그림2-9〉 주방기구공사

하자내용	발생비율(%)
주방기구 시공마감 미흡	100

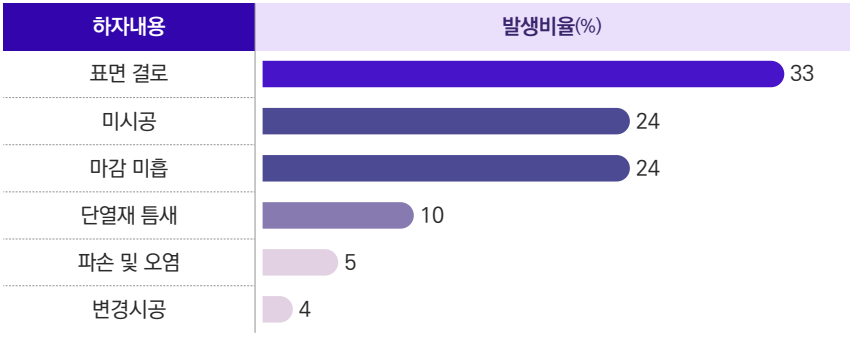
하자담보책임기간(3년) 하자내용

하자담보책임기간이 3년인 시설공사를 대상으로 최근 2년간 위원회가 하자로 판정한 사건을 시설공사별로 분석한 결과는 〈그림2-10〉부터 〈그림2-44〉와 같다. 이 중, 하자로 판정된 사건이 가장 많았던 창문틀 및 문짝공사(〈그림2-10〉 참고)의 경우 '모헤어 및 풍지판 틈새(30%)'와 '파손, 오염, 들뜸(24%)'의 하자내용이 전체 발생비율의 54%를 차지하였다. 그 밖의 세부공종에 대한 하자내용은 〈그림2-11〉~〈그림2-44〉에서 확인할 수 있다.

〈그림2-10〉 창문틀 및 문짝공사



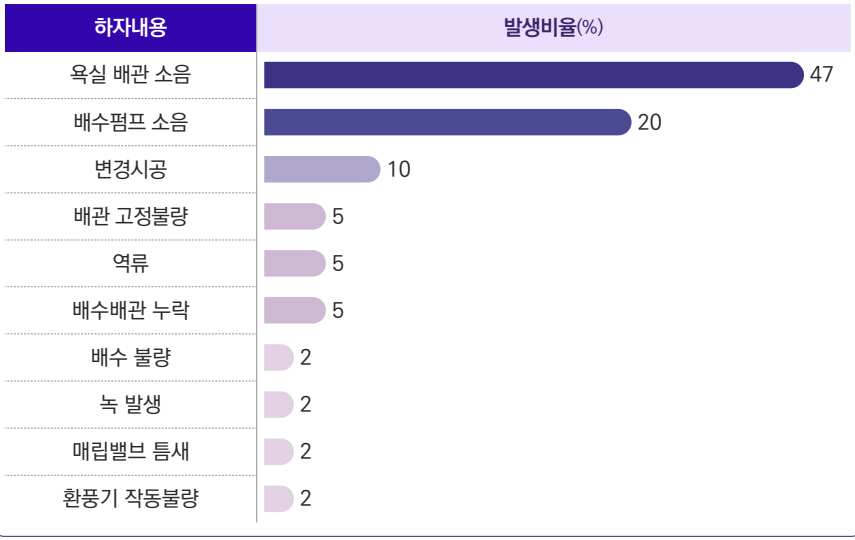
〈그림2-11〉 벽체, 천장 및 바닥의 단열공사



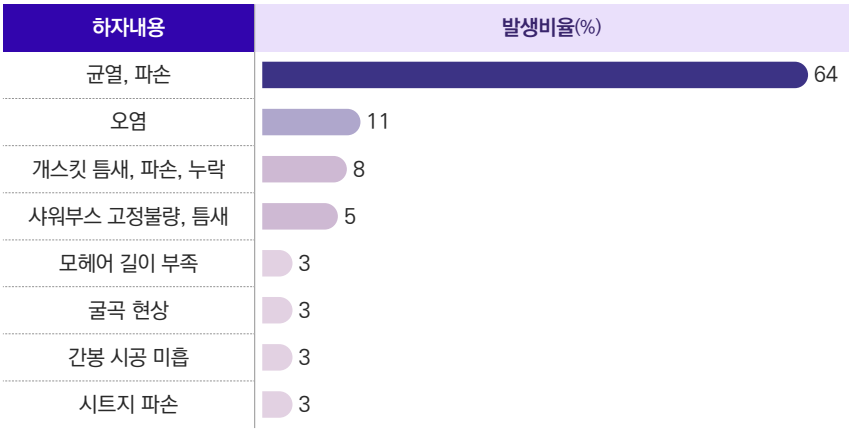
〈그림2-12〉 옥외설비공사(담장,울타리,안내시설물 등)



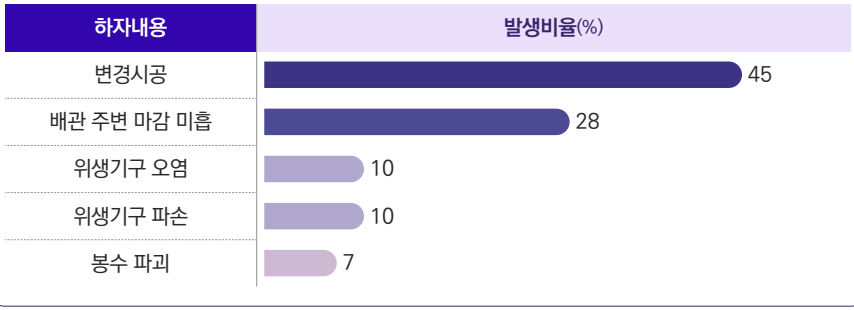
〈그림2-13〉 배수·통기설비공사



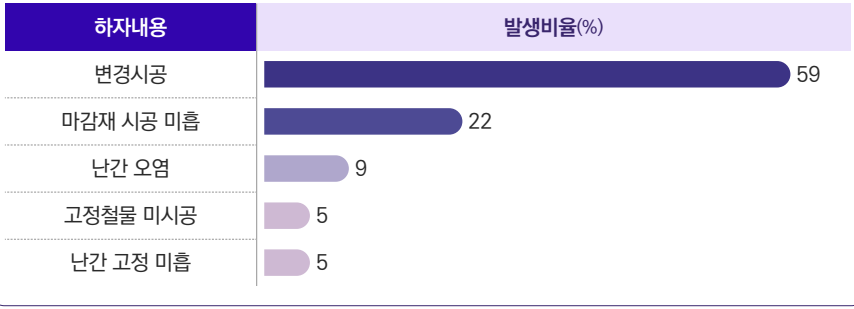
〈그림2-14〉 유리공사



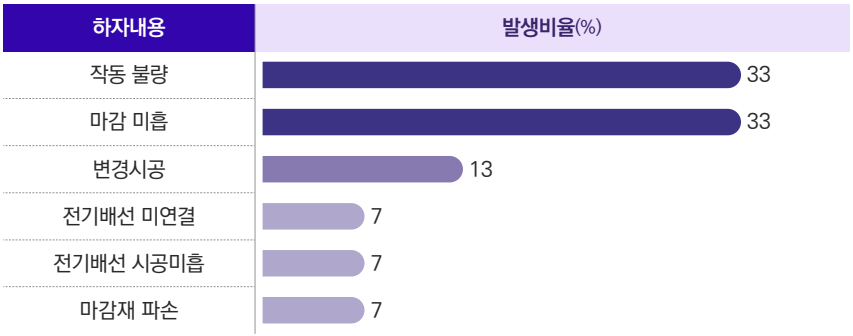
〈그림2-15〉 위생기구설비공사



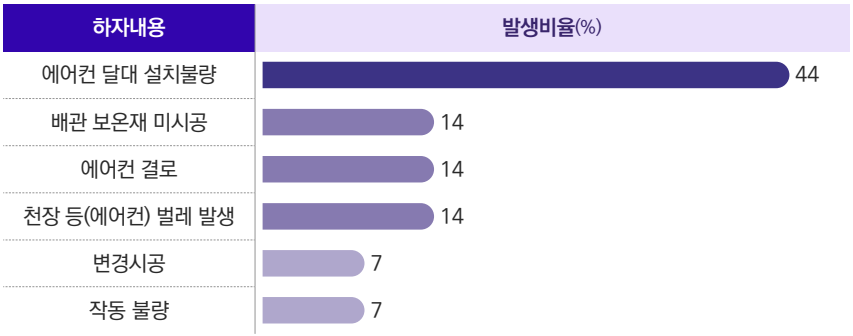
〈그림2-16〉 금속공사



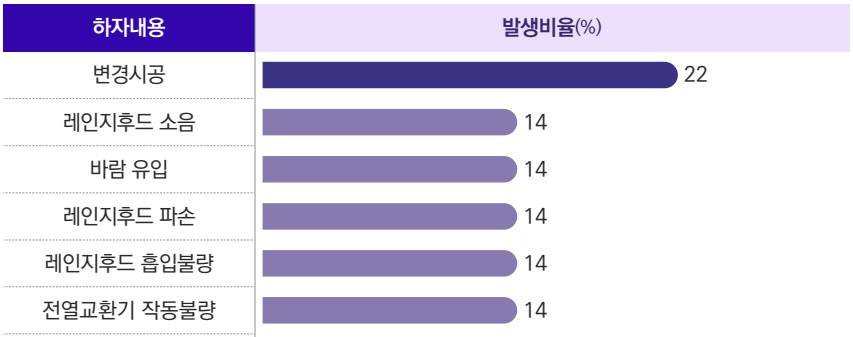
〈그림2-17〉 조명설비공사



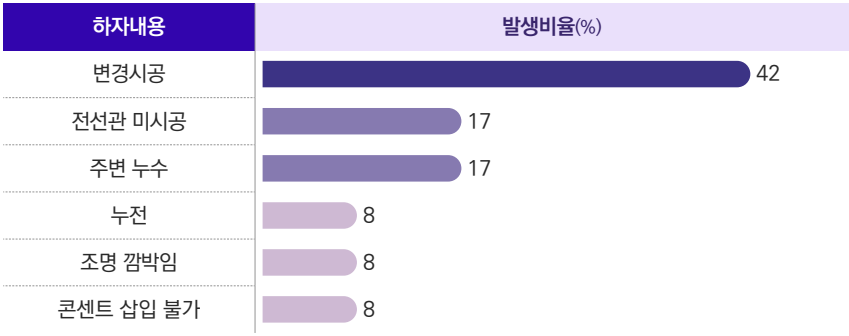
〈그림2-18〉 냉방설비공사



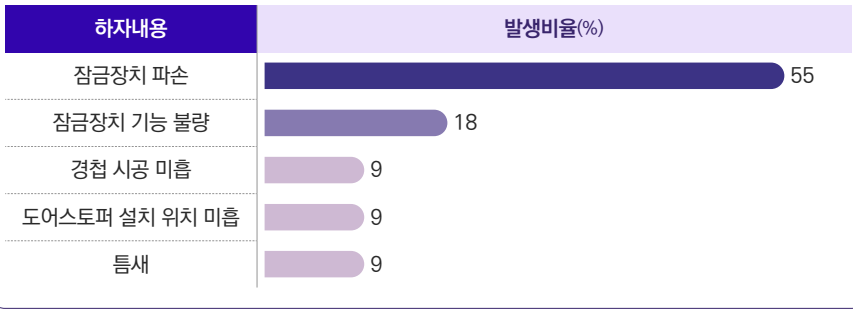
〈그림2-19〉 공기조화기기설비공사



〈그림2-20〉 배관·배선공사



〈그림2-21〉 창호철물공사



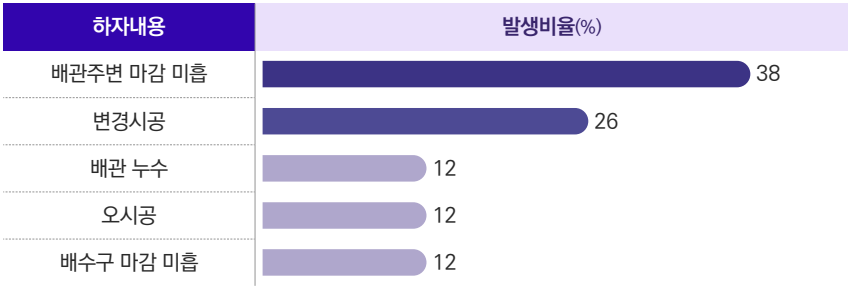
〈그림2-22〉 자동화재탐지설비공사

하자내용	발생비율(%)
작동불량	56
소방중계기 부식	33
주변 녹 발생	11

〈그림2-23〉 승강기설비공사

하자내용	발생비율(%)
누수 및 레일 표면 녹	56
기계실 내부 고무판 누락	22
승강기 소음	22

〈그림2-24〉 배관설비공사



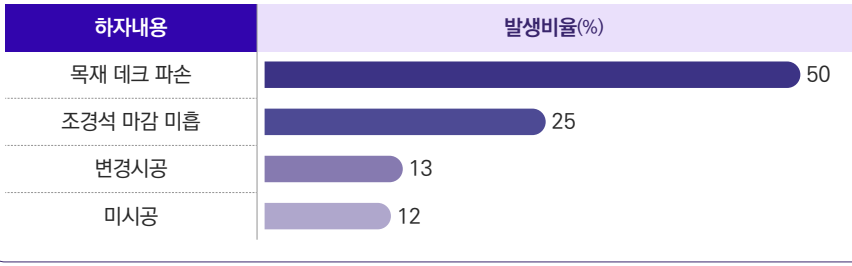
〈그림2-25〉 조경포장공사

하자내용	발생비율(%)
보도블록 파손	38
보도 물매 미흡	37
변경시공	25

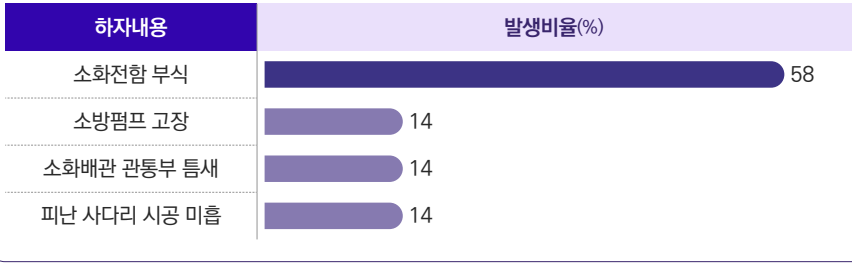
〈그림2-26〉 덕트설비공사

하자내용	발생비율(%)
덕트 관통부 틈새	86
덕트 접합 미흡	14

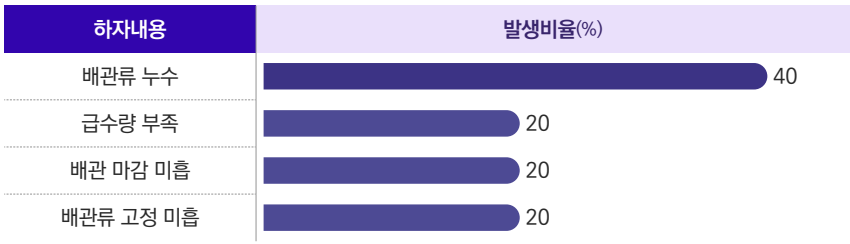
〈그림2-27〉 조경시설물공사



〈그림2-28〉 소화설비공사



〈그림2-29〉 급수설비공사



〈그림2-30〉 온돌공사(세대매립배관 포함)

하자내용	발생비율(%)
난방 배관 설치 간격 불량	75
온도조절기 고정 불량	25

〈그림2-31〉 지하저수조(물탱크)공사

하자내용	발생비율(%)
오버플로우관 말단 높이 부족	50
저수조 내부 지지대 부식	50

〈그림2-32〉 홈네트워크기기공사

하자내용	발생비율(%)
월패드 작동불량	50
스위치 커버 오염	25
변경시공	25

〈그림2-33〉 피뢰침공사

하자내용	발생비율(%)
접지함 누수	50
변경시공	25
피뢰침 지주 고정 미흡	25

〈그림2-34〉 식재공사

하자내용	발생비율(%)
수목 고사	100

〈그림2-35〉 수장목공사

하자내용	발생비율(%)
난간 마감목재 틈새 및 단차	100

〈그림2-36〉 인양기설비공사

하자내용	발생비율(%)
주차설비 리프트 체인 노후	100

〈그림2-37〉 방재설비공사

하자내용	발생비율(%)
변경시공	100

〈그림2-38〉 온수공급설비공사

하자내용	발생비율(%)
변경시공	100

〈그림2-39〉 가정자동화설비공사

하자내용	발생비율(%)
통신 배선 마감 미흡	50
미시공	50

〈그림2-40〉 열원기기설비공사

하자내용	발생비율(%)
작동불량	50
온수분배기 배관 노출	50

〈그림2-41〉 감시제어설비공사

하자내용	발생비율(%)
CCTV 영상 불량	50
전선관 방수 미흡	50

〈그림2-42〉 단지공용시스템공사

하자내용	발생비율(%)
무인택배함 고장 및 하부 부식	100

〈그림2-43〉 수·배전공사

하자내용	발생비율(%)
제어반 마감 틈새	100

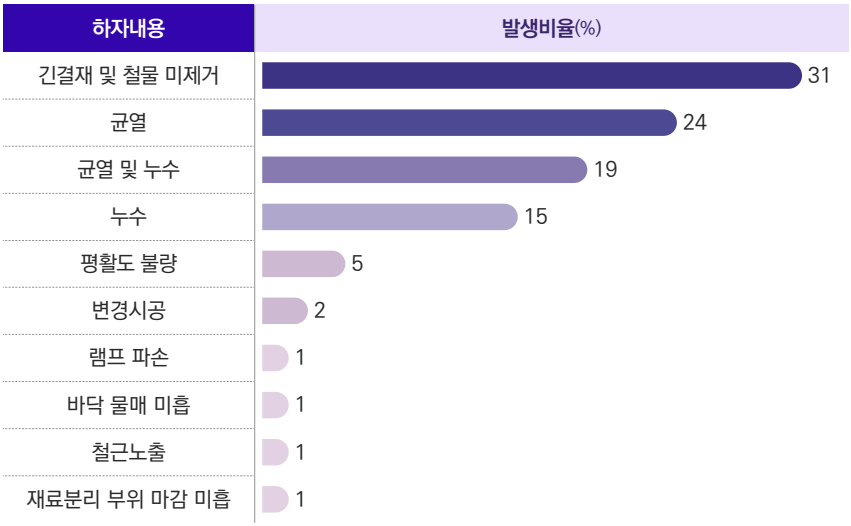
〈그림2-44〉 자동제어설비공사

하자내용	발생비율(%)
자동제어설비 스위치 파손	100

하자담보책임기간(5년) 하자내용

하자담보책임기간이 5년인 시설공사를 대상으로 최근 2년간 위원회가 하자로 판정한 사건을 시설공사별로 분석한 결과는 〈그림2-45〉부터 〈그림2-57〉과 같다. 이 중, 하자로 판정된 사건이 가장 많았던 일반철근콘크리트 공사(〈그림2-45〉 참고)의 경우 '긴결재 및 철물 미제거(31%)'와 '균열(24%)'의 하자내용이 전체 발생비율의 55%를 차지하였다. 그 밖의 세부공종에 대한 하자내용은 〈그림2-46〉~〈그림2-57〉에서 나타내고 있다.

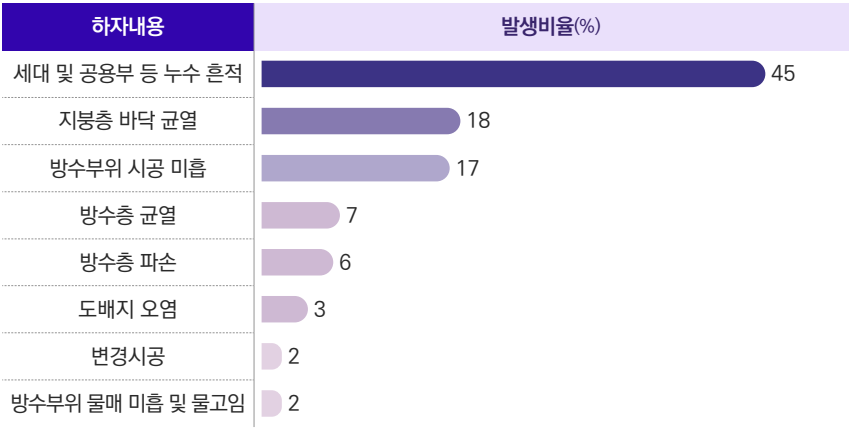
〈그림2-45〉 일반철근콘크리트공사



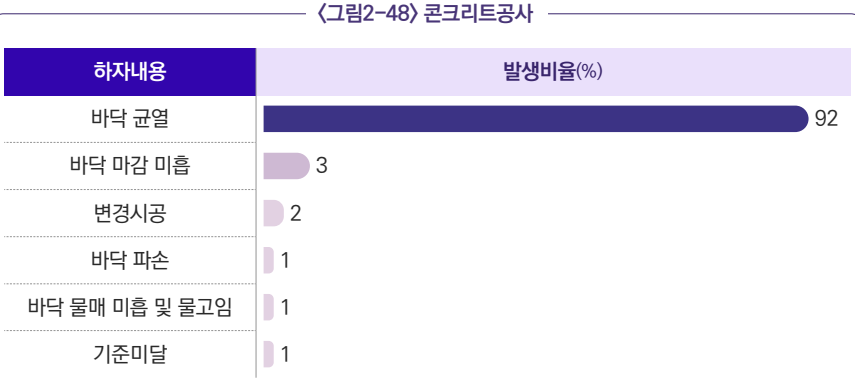
〈그림2-46〉 일반벽돌공사



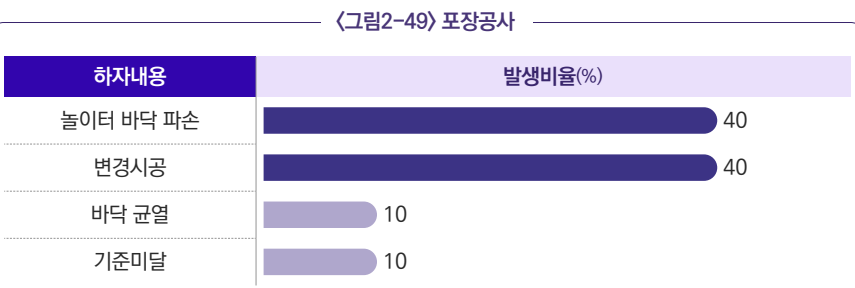
〈그림2-47〉 방수공사



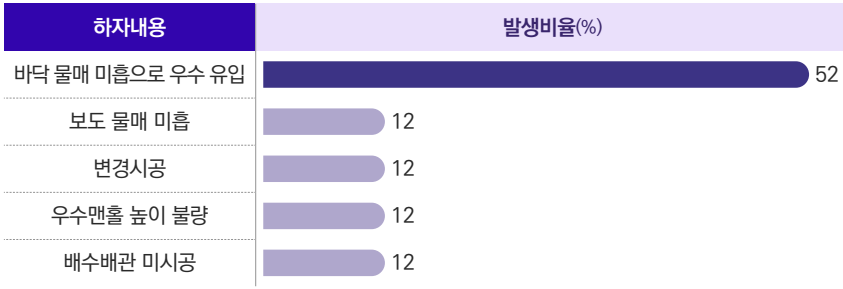
〈그림2-48〉 콘크리트공사



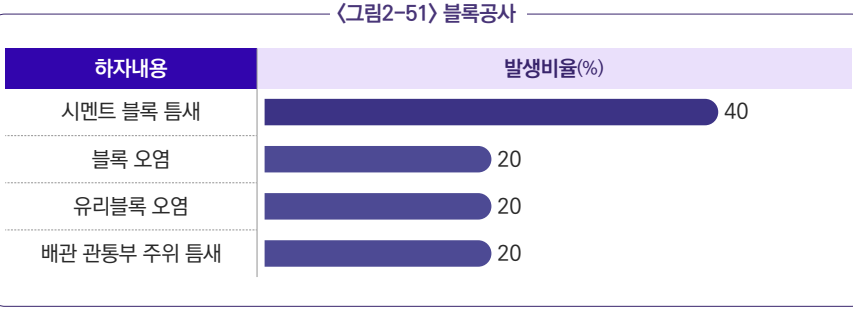
〈그림2-49〉 포장공사



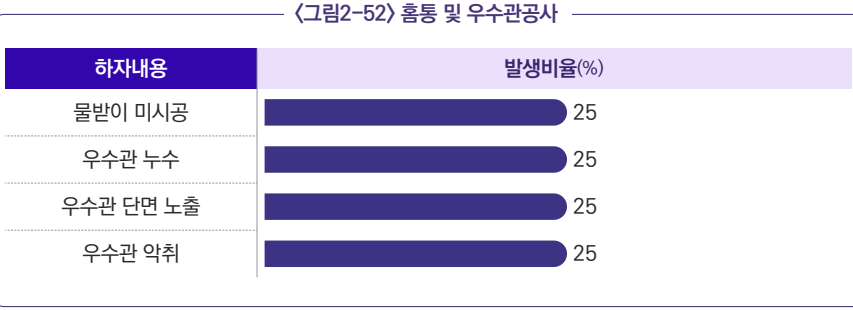
〈그림2-50〉 배수공사



〈그림2-51〉 블록공사



〈그림2-52〉 홈통 및 우수관공사



〈그림2-53〉 조적공사

하자내용	발생비율(%)
배관 관통부 사춤 미흡	50
평활도 불량	50

〈그림2-54〉 옹벽공사(토목옹벽)

하자내용	발생비율(%)
누수 동반 균열	50
옹벽 마감 미흡	50

〈그림2-55〉 지붕공사

하자내용	발생비율(%)
지붕 마감 미흡	100

〈그림2-56〉 옹벽공사(건축옹벽)

하자내용	발생비율(%)
벽체 누수	100

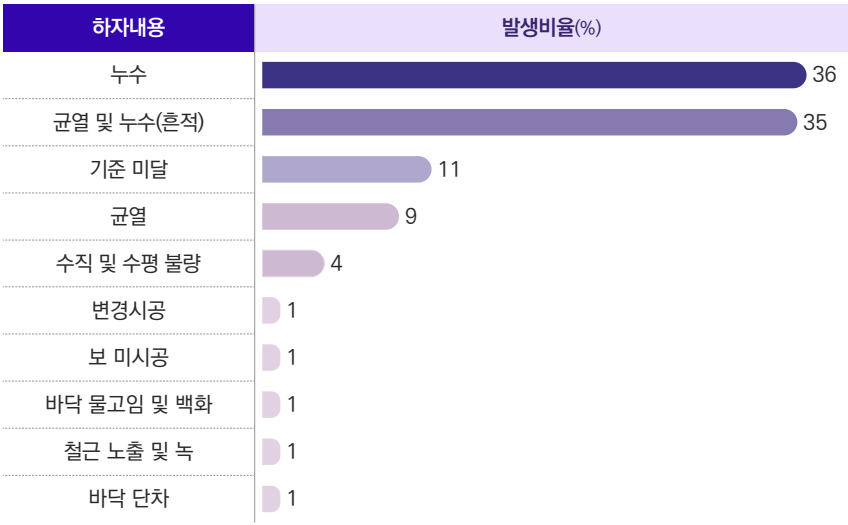
〈그림2-57〉 석공사(건물외부 공사)

하자내용	발생비율(%)
변경시공	60
석재 파손 및 오염	30
마감 미흡	10

하자담보책임기간(10년) 하자내용

하자담보책임기간이 10년인 시설공사를 대상으로 최근 2년간 위원회가 하자로 판정한 사건을 시설공사별로 분석한 결과는 〈그림2-58〉과 같다. 내력구조부는 '누수(36%)'와 '균열 및 누수(흔적)(35%)'의 하자내용이 전체 발생비율의 71%를 차지하였다. 자세한 하자내용은 〈그림2-58〉에서 확인할 수 있다.

〈그림2-58〉 내력구조부




LAW

PART

Ⅲ

하자심사 사례

01 | 하자담보책임기간별 하자 사례 72

02 | 미시공·변경시공 하자 사례 183

03 | 특이사례 202



본 하자 사례들은 실제 진행된 사건 내용을 바탕으로 작성되었으나, 독자의 이해를 돕기 위해 일부 각색하였습니다.

앞선 통계 분석 결과에서 발생 빈도가 높았던 주요 하자를 중심으로 구성하였고, 사례집 발간 목적과 부합하지 않는 일부 사례는 제외하였습니다. 하자의 판정은 위원회가 구체적인 사실관계(시공 상태, 설계도서, 계약 내용 등)와 관련 법령을 종합적으로 검토하여 결정합니다. 유사해 보이는 하자일지라도 개별 사안의 사실관계에 따라 판정 내용이 달라질 수 있음을 양지 바랍니다.

1. 하자담보책임기간별 하자 사례



2년[마감공사] : 미장공사

01 욕실 배관 관통부 주변 틈새

신청이유 욕실 천장 내 벽체 배관 관통부 주변의 모르타르 채움이 부족하여 기밀성이 저하되고 생활소음 등이 전달됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제13조

조사내용



조적벽체 미장 틈새 확인



조적벽체 배관 관통부 주변 미장 틈새 확인

판정결과

욕실 천장 내 조적벽체 미장 마감 시 모르타르 채움 부족에 의한 틈새가 확인됨

| 벽체 배관 관통부 주변 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

02 욕실 조적벽체의 미장두께 부족

신청이유 욕실 천장 내 조적벽체 표면에 미장두께가 부족하여 벽돌 단면 노출로 인한 벽체의 내구성 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



욕실 천장 내 0.5B 조적벽체 확인
(단위세대 평면도)



미장두께 부족으로 콘크리트
벽돌 단면 노출 확인

판정결과

욕실 천장 내 조적벽체 미장두께 부족으로 벽돌 단면 노출이 확인됨

| 조적벽체 미장 마감 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

03 테라스 창호 주변 벽체 균열

신청이유 외부 테라스 벽체에 건조 수축에 의한 미장 균열, 백화 및 도장 오염이 발생하여 미관과 내구성 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제9조

조사내용



외벽 수성페인트 마감 확인
(실외재료마감표)



테라스 창호 주변 벽체 균열 및 오염 확인

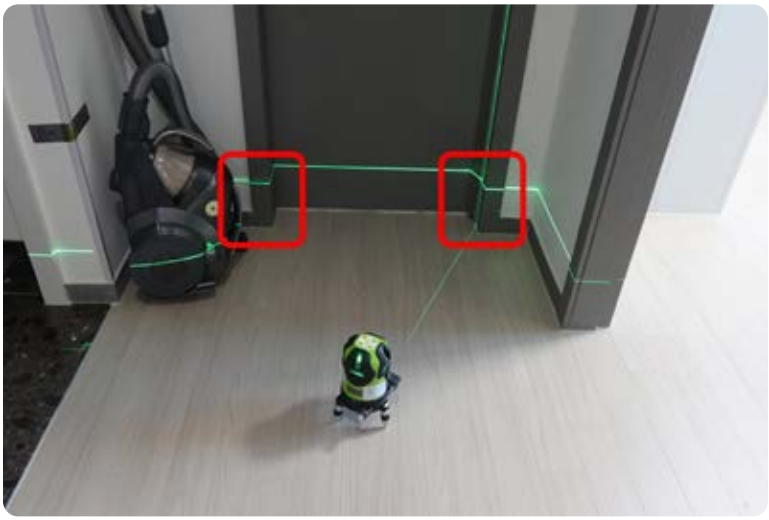
판정결과

테라스 벽체 미장 마감 부위에 균열 및 오염이 확인됨

| 테라스 벽체 미장 시공 미흡으로 미관상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

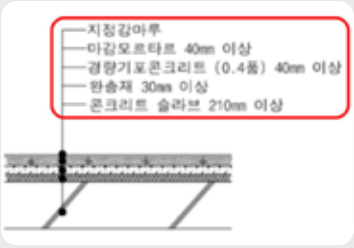
04 거실 바닥 강마루 평활도 불량

신청이유 거실 바닥 마감재 강마루의 평활도가 불량하여 실내 가구 배치 시 수평이 맞지 않아 가구의 들뜸 또는 흔들림이 발생함

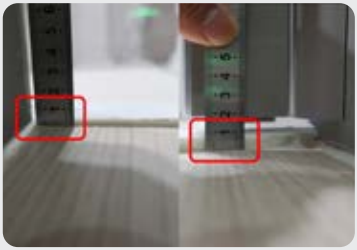


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제35조

조사내용



거실 바닥구조 지정강마루 등 단면 확인
(형별성능관계내역)



거실 바닥 강마루 평활도 불량 확인
(위치별 단차 확인)

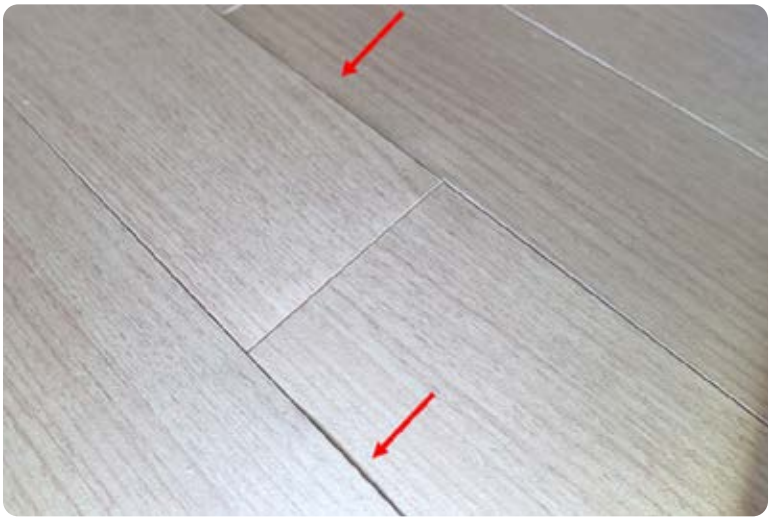
판정결과

거실 바닥 마감재 강마루의 평활도가 조사 위치에 따라 차이가 있는 것이 확인됨

| 바닥 강마루 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

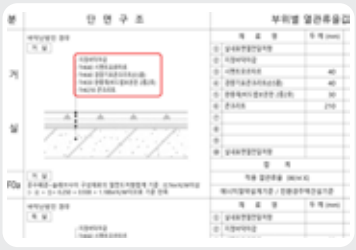
05 주방 바닥 강마루 들뜸

신청이유 주방 바닥 마감재 강마루의 들뜸이 발생하여 보행 시 삐걱거리는 소음이 발생하고, 마감재 단차에 발이 걸리는 등 불편함이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제35조

조사내용



주방 바닥구조 지정바닥마감 등 단면 확인
(형별성능관계내역)



주방 바닥 강마루 다수 들뜸 및 단차 확인

판정결과

주방 바닥 마감재 강마루의 들뜸 및 단차가 확인됨

| 바닥 강마루 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

06 주방 바닥 강마루 파손

신청이유 주방 바닥 마감재 강마루가 파손되어 날카로운 단면이 노출되는 등 보행 시 발을 다칠 수 있는 위험이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제35조

조사내용



주방 바닥 강마루 목재무늬 필름 파손 확인



주방 바닥 강마루 들뜸 확인

판정결과

주방 바닥 마감재 강마루 표면의 필름층 파손 및 들뜸이 확인됨

| 바닥 강마루 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

07 거실 바닥 강마루 및 걸레받이 사이 틈새

신청이유 거실 바닥 마감재 강마루와 걸레받이 사이 실링재(코킹) 탈락으로 틈새가 발생되어 먼지나 이물질이 껴서 청소 등 유지관리가 어려움



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제35조

조사내용



실링재(코킹) 탈락 및 강마루와 걸레받이 사이 틈새 확인



강마루 틈새 약 2㎜ 확인

판정결과

거실 바닥 강마루와 걸레받이 사이 틈새가 확인됨

| 바닥 강마루 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

08 실외기실 벽체 도장 박리

신청이유 실외기실 그릴창호 하부 벽체 누수로 인해 벽체 도장(수성페인트) 들뜸 및 박리가 발생하여 미관을 저해함

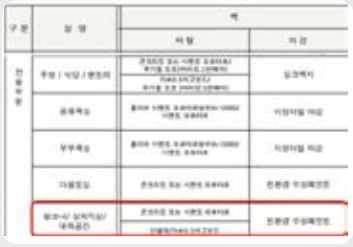


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



실외기실 창틀 하부 벽체 누수 및 박리 위치 확인(단위세대 평면도)



벽체 마감 수성페인트 등 확인 (실내외재료마감표)

판정결과

실외기실 벽체에 누수로 인한 벽체 도장의 들뜸 및 박리가 확인됨

| 벽체 도장 들뜸 및 박리로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2년[마감공사] : 도장공사

09 승강장 벽체 및 걸레받이 도장 박리



판정결과

승강장 벽체 도장(무늬코트) 및 도장(페인트) 들뜸 및 박리가 확인됨

| 벽체 도장 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2년[마감공사] : 도장공사

10 지하주차장 바닥 도장 박리



판정결과

지상주차장 바닥 물고임으로 도장(에폭시페인트) 들뜸 및 박리가 확인됨

| 바닥 도장 들뜸 및 박리로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

11 발코니 벽체 도장 균열

신청이유 입주 전 사전방문 당시 발견된 발코니 벽체의 도장 균열(망상균열 등)에 대하여 사업주체에게 보수 요청 하였으나 적절한 조치 없이 방치됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제9조

조사내용



발코니 창호 및 벽체 균열 위치 확인
(단위세대 평면도)



발코니 창호 주변
벽체 도장 균열 확인

판정결과

실외기실 벽체 도장(수성페인트) 균열 및 창호 주변 균열이 확인됨

| 벽체 도장 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

12 지하주차장 벽체 도장 오염(변색)

신청이유 지하주차장 벽체 도장(수성페인트) 부위에 입주 초기부터 광범위한 오염(변색)이 확인되어 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



지하주차장 벽체 오염 위치 확인
(지하주차장 평면도)



지하주차장 벽체 도장(수성페인트) 오염(변색) 확인

판정결과

지하주차장 벽체 도장(수성페인트)에 오염(변색)이 확인됨

| 벽체 도장 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2년[마감공사] : 도장공사

13 지하주차장 벽체 및 걸레받이 도장 오염



판정결과

지하주차장에 공사 폐기물이 장기간 방치되어 분진 등에 의한 벽체 및 걸레받이 도장 오염이 확인됨

| 벽체 및 걸레받이 도장 오염으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2년[마감공사] : 도장공사

14 지하 계단실 바닥 도장 오염(변색)



판정결과

하자담보책임기간 내 지하 계단실 벽체의 도장(무늬코트)에 오염(변색)이 확인됨

| 벽체 도장 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

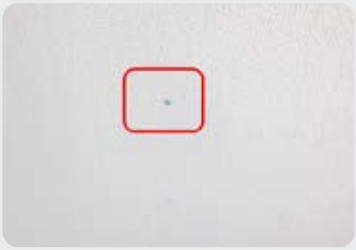
15 천장지 오염

신청이유 침실, 거실, 주방 등 세대 내 전체 천장지에 푸른색 및 붉은색 반점과 다각 형태의 오염이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제34조

조사내용



침실 천장지에 푸른색 및 붉은색 반점 지름 약 3~5㎜ 오염 다수 확인



주방 천장지에 다각 형태의 오염 확인

판정결과

침실, 거실, 주방 등 세대 내 전체 천장지에 오염이 확인됨

| 천장지 오염 발생으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

16 천장 석고보드 단차로 인한 천장지 들뜸

신청이유 천장 석고보드 설치 시 이음부위의 수평 레벨이 맞지 않아 단차가 발생하여 천장지가 면에 밀착하지 않고 들뜨는 현상이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제34조

조사내용



천장지 들뜸부위 석고보드 이음부
단차 약 2.95㎜ 확인



천장지 들뜸부위 석고보드 이음부
틈새 약 6.74㎜ 확인

판정결과

천장지 들뜸 부위에 석고보드 단차 및 틈새가 확인됨

| 천장지 들뜸 등 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

17 벽지 바탕면 요철 및 마감 미흡

신청이유 침실 및 거실 벽체 바탕재인 석고보드의 수평 레벨 조절 미흡으로 단차 발생 및 표면 요철을 제거하지 않아 벽지 마감면이 고르지 못함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제34조

조사내용



벽체 바탕면 요철 및
벽지 마감 미흡 확인



바닥에서 약 650㎜ 높이에
벽체 석고보드 이음부 단차 0.5㎜ 확인

판정결과

침실 및 거실 벽지 바탕면 요철 및 석고보드 단차가 확인됨

| 벽지 마감 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

18 욕실 벽체 타일 균열

신청이유 타일 시공 시 바탕면 처리 및 모르타르 뒷채움 면적 부족 등으로 욕실 벽체 타일에 균열이 발생하여 타일 탈락의 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제18조

조사내용



욕실 벽체 타일 다수 균열 확인



욕실 벽체 타일 균열 길이
약 800㎜ 확인

판정결과

부부욕실 및 공용욕실 벽체 타일에서 다수의 균열이 확인됨

| 벽체 타일 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

19 주방 및 욕실 타일 들뜸

신청이유 주방 및 욕실 타일 뒷채움 모르타르를 타일 뒷면에 밀실하게 채우지 않아 타일 들뜸이 발생하여 향후 충격에 의한 타일 탈락이 우려됨

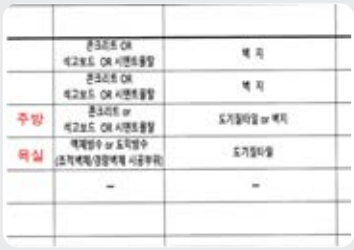


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제2조, 제18조

조사내용



주방 및 욕실 타일 들뜸 위치 확인
(단위세대 평면도)



	콘크리트 OR 석고보드 OR 시멘트몰탈	벽 지
	콘크리트 OR 석고보드 OR 시멘트몰탈	벽 지
주방	콘크리트 or 석고보드 OR 시멘트몰탈	도기질타일 or 벽지
욕실	액체방수 or 도막방수 (조적벽체/경량벽체 시공부위)	도기질타일
	-	-

주방 및 욕실 도기질 타일 확인
(실내재료마감표)

조사내용



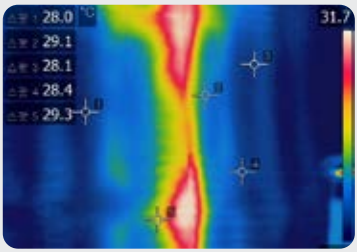
주방 싱크대 상부 벽체
타일 들뜸 확인-1



주방 싱크대 상부 벽체
타일 들뜸 확인-2



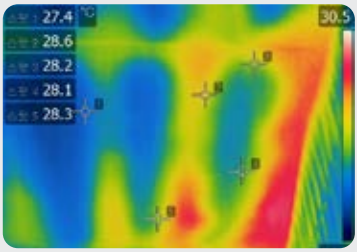
욕실 샤워부스 벽체
타일 들뜸 확인-1



벽체 타일 뒷채움 모르타르 부족
(80% 이하) 확인-1



욕실 샤워부스 벽체
타일 들뜸 확인-2



벽체 타일 뒷채움 모르타르 부족
(80% 이하) 확인-2

판정결과

주방 및 욕실 벽체 타일에서 뒷채움 모르타르 부족 및 타일 들뜸이 확인됨

| 벽체 타일 시공 미흡으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

20 테라스 타일 파손(방수액 부풀음)

신청이유 테라스 바닥의 방수액(아크릴배면그라우트)이 누출된 후 하얗게 부풀어 오르는 현상이 발생하였고, 이로 인해 타일이 광범위하게 들뜨고 파손이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제18조

조사내용



테라스 방수층 및 바닥 타일 파손 위치 확인
(단위세대평면도)



방수액(아크릴배면그라우트) 부풀음 및
다수 타일 파손 확인

판정결과 다락 테라스 바닥에 방수액 부풀음 및 타일 파손이 확인됨

| 테라스 바닥 방수 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

21 거실 아트월 타일 줄눈 시공 미흡

신청이유 거실 아트월 시공 과정에서 작업자의 숙련도 부족 및 검수 소홀로 인해 줄눈이 채워지지 않은 부분이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제18조

조사내용



거실 아트월 좌측 상단 타일 줄눈 시공 누락 확인-1



거실 아트월 좌측 상단 타일 줄눈 시공 누락 확인-2

판정결과

거실 아트월 타일 줄눈 시공 누락이 확인됨

| 타일 줄눈 시공 누락으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2년[마감공사] : 석공사(건물내부 공사)

22 주방 싱크대 상판 접합부 단차

신청이유 주방 싱크대와 아일랜드 접합부 단차로인해 주방 도구가 걸리는 등 사용상 지장을 초래함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제36조

조사내용



주방 싱크대와 아일랜드(옵션계약)
상판 접합부 단차 위치 확인(단위세대평면도)



주방 싱크대와 아일랜드 상판 접합부 단차
약 1.5㎜ 확인

판정결과

주방 싱크대와 아일랜드 상판 접합부에 단차(평탄성 미흡)가 확인됨.

| 싱크대 상판 시공 미흡으로 인해 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

23 현관 디딤판 석재 분할시공

신청이유 견본주택(모델하우스)의 현관 디딤판은 줄눈이 없었으나, 실제 줄눈이 시공되어 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제5조, 제36조

조사내용



현관 디딤판 줄눈 시공 확인



견본주택(모델하우스)에는
현관 디딤판에 줄눈이 없음

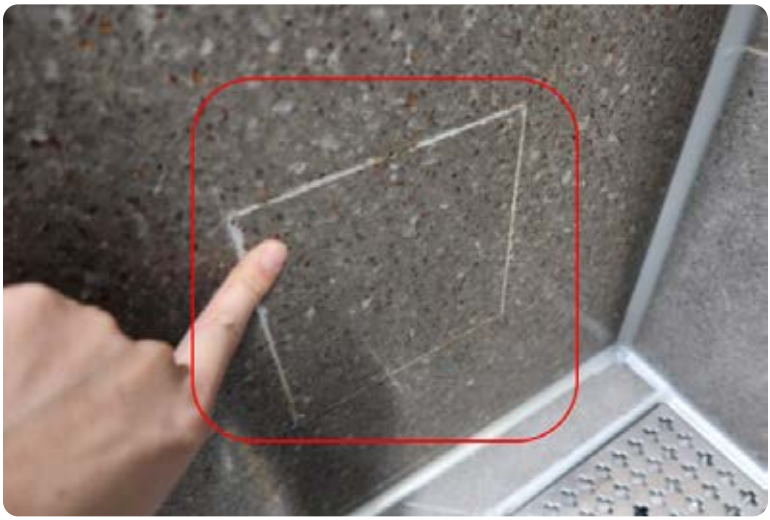
판정결과

견본주택의 현관 디딤판과는 상이하게 줄눈이 시공되어 있는 것이 확인됨

| 현관 디딤판이 견본주택과 상이하게 시공되어 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

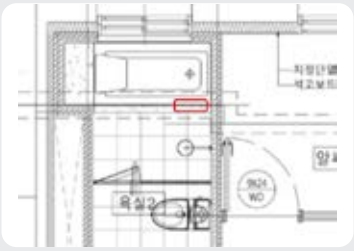
24 욕조 하부 석재 불량

신청이유 욕조 하부 석재에 원인을 알 수 없는 타공 후 다시 붙인 흔적이 발견되어 온전한 새 제품이 아닌 재사용품을 시공한 것으로 의심됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제36조

조사내용



욕실 내 욕조 위치 및 신청부위 확인
(단위세대평면도)



욕조 하부 석재 타공 및 석재 재부착
(약 150 × 150㎜) 확인

판정결과

욕조 하부 석재 타공 및 석재 재부착이 확인됨

| 욕조 하부 석재 시공 불량으로 기능상 · 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

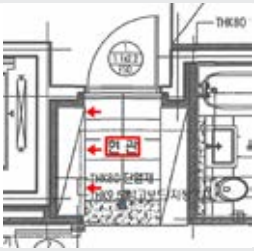
25 현관 바닥 디딤판 시공 규격 상이

신청이유 견본주택(모델하우스)의 현관 디딤판은 신발장의 문짝 마감선과 동일한 위치이나 실제 디딤판이 신발장보다 20~32㎜ 돌출 시공되어 바닥 유효면적이 감소됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제4조,제5조,제36조

조사내용



현관 바닥과 디딤석의 위치 및 마감라인 확인(단위세대평면도)



견본주택 디딤석은 신발장의 문짝 마감선과 동일하게 시공됨

판정결과

현관 바닥 디딤판이 설계도서 및 견본주택과 달리 돌출 시공된 것으로 확인됨

| 디딤판이 설계도서 및 견본주택과 상이하게 시공되어 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

26 주방가구(인덕션 및 오븐구간) 마감 벌어짐

신청이유 주방 인덕션과 하부 오븐 사이의 목재 주방 가구 설치 시 부재 간 정밀한 시공이 이루어지지 않아 마감이 벌어지는 현상이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제37조

조사내용



주방 인덕션과 하부 오븐 사이 마감
약 길이 350㎜, 두께 4㎜ 벌어짐 확인



주방 인덕션과 하부 오븐 사이 벌어짐 부위
함수율 10.6% 측정 확인

판정결과

주방 인덕션과 오븐 사이의 가구 마감 벌어짐이 확인됨

| 주방가구 마감 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

27 욕실장 상이 시공

신청이유 욕실장이 계약서 상에 명시된 매직슬라이드장이 아닌 일반 슬라이드장으로 시공되었고, 시공사로부터 계약 변경에 대한 어떠한 통보도 받은 사실이 없음

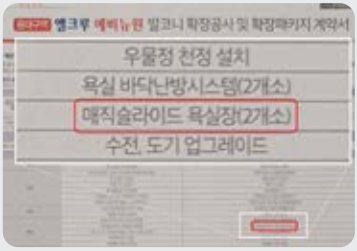


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제4조,제5조

조사내용



욕실1 세면대 상부에 욕실장 설치 확인
(단위세대 평면도)



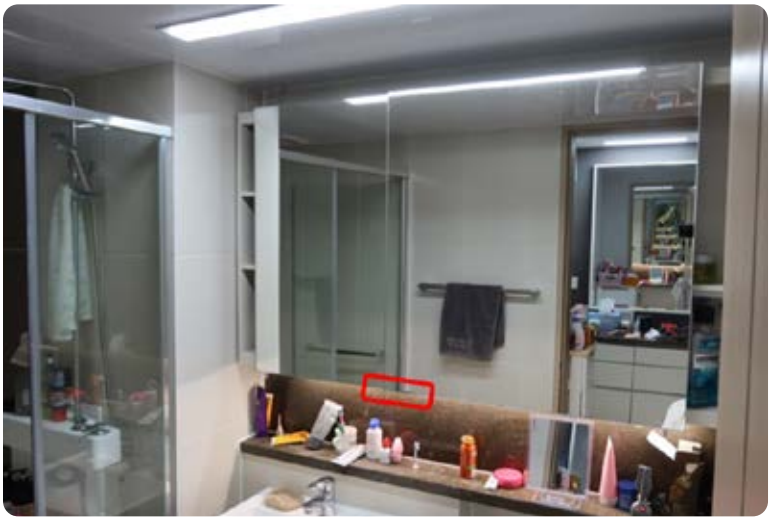
매직슬라이드 욕실장(2개소) 확인

판정결과 욕실장 계약서와 상이한 제품이 시공된 것으로 확인됨

| 욕실장이 계약서와 상이하게 시공되어 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

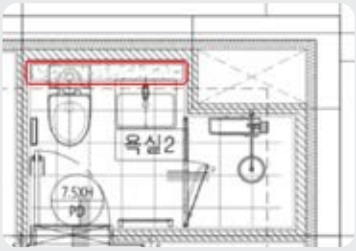
28 욕실장 거울 부식(녹발생)

신청이유 욕실장의 거울 모서리에 발생한 부식이 점차 확대되고 있으며, 하자담보책임기간이 남아 있는 상태에서 발생한 이러한 증상은 제품 자체의 내구성 부족으로 판단됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제37조

조사내용



욕실2 세면대 상부에 욕실장 설치 확인
(단위세대 평면도)



욕실장 거울 하부 약 50㎜ 길이의
부식(녹) 발생 확인

판정결과

욕실장 방습거울 뒷면 금속코팅 녹발생으로 인한 거울 표면 부식이 확인됨

| 욕실장 거울 부식으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

29 주방 냉장고 상부장 높이 차이 발생

신청이유 견본주택에 게시된 안내자료의 냉장고장과 실제 입주 후 시공된 냉장고장의 상부 문짝 높이가 상이하게 시공됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제4조,제5조

조사내용



냉장고장(좌측) 김치냉장고장(우측) 상부 문짝 높이는 동일한 것으로 확인(견본주택 게시 안내 자료)



냉장고장(좌측)과 김치냉장고장(우측)의 상부 문짝 높이 약 30㎜ 차이 확인

판정결과

견본주택 게시 안내 자료와 다르게 냉장고장 상부 문짝 높이 차이가 확인됨

| 냉장고장이 견본주택 게시 안내 자료와 상이하게 시공되어 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

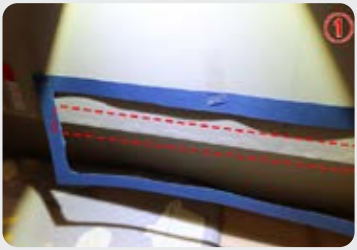
30 주방 싱크대 하부장 문짝 마감 들뜸

신청이유 주방싱크대 하부장 문짝의 테두리 마감 처리 시 접착제 도포 미흡 등 문짝 하단 필름지가 들떠 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제37조

조사내용



주방 싱크대 하부장 문짝 하단(①구간) 필름지 들뜸 확인



주방 싱크대 하부장 문짝 하단(②구간) 필름지 들뜸 확인

판정결과

주방 싱크대 하부장 문짝 하단 필름지 마감 들뜸이 확인됨

| 문짝 마감 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

31 인덕션(가전제품) 설치 미흡

신청이유 주방 싱크대 상판에 하부 단차 및 일부 틈새가 발생되어 인덕션(가전제품)이 고정되지 않고 흔들림이 발생하는 등 사용상 지장이 발생함

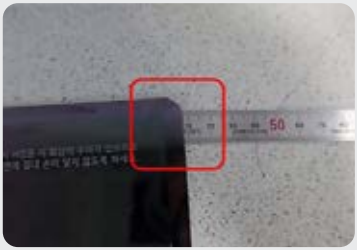


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제39조

조사내용



싱크대 상판 임시 보수 흔적 확인
(인덕션 설치 부위)



인덕션과 싱크대 상판 간 틈새 확인

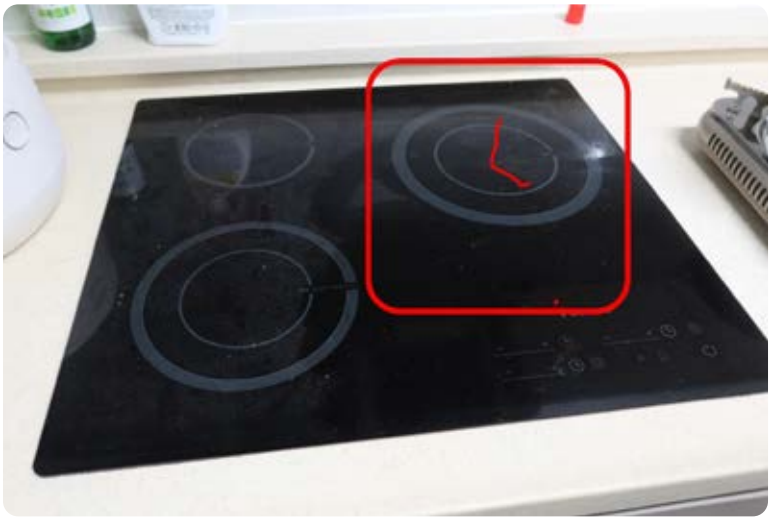
판정결과

싱크대 상판 하부 단차 및 틈새로 인한 인덕션 흔들림이 확인됨

| 인덕션 설치 미흡 등으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

32 전기쿡탑(가전제품) 파손

신청이유 주방 싱크대 상판에 설치된 전기쿡탑(가전제품) 대화구 고장으로 수리(A/S)를 받았으나, 2주 후 '팍'하는 소리와 함께 대화구에 균열이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제39조

조사내용



전기쿡탑 대화구 중심부 방사형 균열 확인



전기쿡탑 대화구 주변 균열 확인

판정결과

전기쿡탑 대화구 중심부 및 주변에서 균열이 확인됨

| 전기쿡탑 파손으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

33 지하저수조실 오버플로우 배관 말단 높이 부적정

신청이유 지하 저수조 오버플로우 배관 말단부의 높이가 높아 저수조 물넘침 시 트렌치로 정상 배수되지 못하고, 저수조 하부 및 주변 바닥에 물고임 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



오버플로우 배관 및 배수 트렌치 위치 확인(펌프,저수조실 위생배관 평면도)



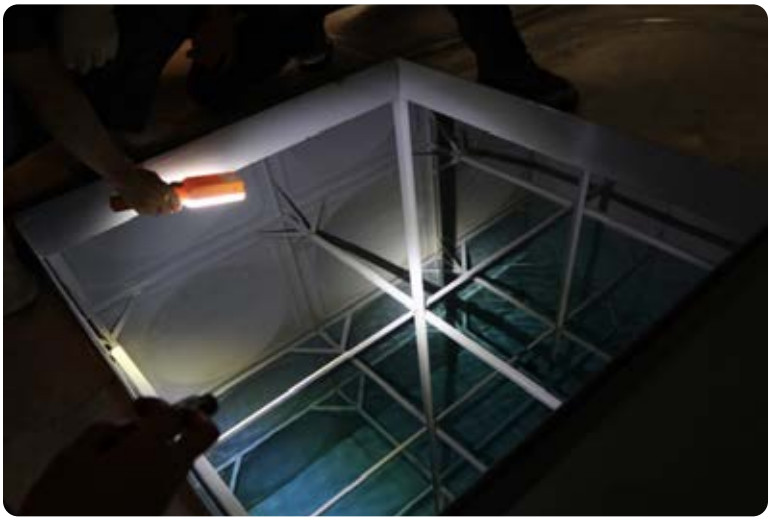
배관 말단부와 바닥 트렌치 간의 이격거리는 약 1,100㎜로 확인

판정결과 지하저수조 오버플로우 배관 말단부와 바닥 트렌치 간 이격이 확인됨

| 오버플로우 배관 설치 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

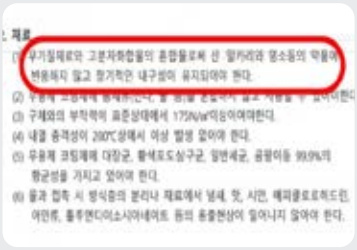
34 지하 저수조 내부 지지대 부식

신청이유 지하 저수조 내부에 설치된 스테인리스 스틸 지지대는 부식이 잘 되지 않는 재질이어야 하나 지지대 표면 부식이 발생하여 지지대 내구성이 저하될 우려가 있음

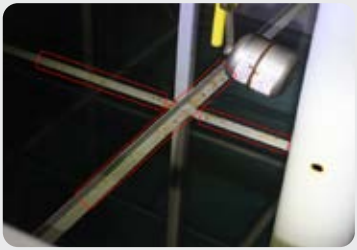


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



저수조 내부 지지대는 내구성이 유지되는 재료를 사용하도록 지시 표기 확인(공사시방서)



내부 지지대 표면 및 용접부 표면 전반에 걸쳐 부식(녹)발생 확인

판정결과

지하 저수조 내부 지지대 및 용접부 표면 부식이 확인됨

| 저수조 지지대 부식 발생으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

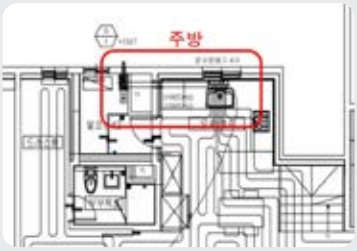
35 온수분배기 위치 오류 및 덮개 시공 미흡

신청이유 설계도서 상 주방 싱크대 하부장 내부에 설치되어야할 온수분배기가 발코니에 설치되어 있고, 덮개 설치 미흡으로인해 배관이 노출되어 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



온수분배기 설치 위치(주방) 확인
(난방배관평면도)



발코니에 온수분배기 설치 및 보호덮개
설치 미흡으로 인한 배관 노출 확인

판정결과 온수분배기 설치 위치가 설계도서와 상이하고 덮개 시공 미흡이 확인됨

| 온수분배기 위치 오류 및 덮개 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

36 보일러 작동 불량

신청이유 온수분배기의 프레임이 전동식 구동기와 밀착 설치되어 구동기의 물리적 가동범위가 확보되지 않아 보일러 가동 시 작동 에러가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



전동식 구동기와 온수분배기 프레임이 밀착되어 있는 상태 확인



알파룸 보일러 작동 에러 확인 (에러 코드_C2, EC)

판정결과

온수분배기 프레임과 구동기 밀착 및 보일러 작동 불량이 확인됨

| 보일러 작동 불량으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

37 거실 전열교환기 작동 불량

신청이유 거실에 설치된 전열교환기 조절기의 전원이 들어오지 않아 천장 디퓨저를 통한 급 · 배기 시스템이 전혀 작동되지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 25조

조사내용



거실 전열교환기 조절기 및 디퓨저 설치 위치 확인(단위세대 환기 평면도)



전열교환기 조절기 전기배선 결선 불량으로 전열교환기 미작동이 확인

판정결과

전열교환기 전기배선 결선 불량으로 전열교환기 미작동이 확인됨

| 전기 배선 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

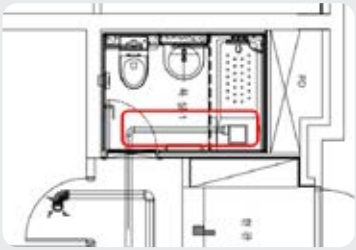
38 욕실 환풍기 덕트 간섭

신청이유 공용욕실 환풍기에 연결된 배기 덕트와 천장내 소화배관의 간섭으로 환기성능이 저하됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제25조

조사내용



공용욕실 천장내 배기 덕트 위치 확인
(환기덕트 평면도)



배기 덕트와 소화배관과의 간섭으로
단면 변형 확인

판정결과

공용욕실 천장내 배기덕트와 소화 배관의 간섭이 확인됨

| 욕실 배기덕트 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

39 주방 레인지후드 기능 미흡

신청이유 주방 레인지후드 가동 시 흡입력이 약해 조리중 발생한 연기 및 수증기를 정상적으로 배출하지 못해 실내에 냄새가 남아있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제25조

조사내용



배기덕트 규격 및 위치 확인
(단위세대 환기덕트 평면도)



배기덕트와 댐퍼 연결부위 고정 미흡 확인(틈새)

판정결과

레인지후드 후렉시블 호스와 댐퍼 연결부위에 틈새가 확인됨

| 레인지후드 배기덕트 연결 부위 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

40 욕실 환풍기 배기덕트 시공 불량

신청이유 욕실 천장 환풍기 배기덕트의(접합부위) 체결이 제대로 되지 않아 배기 기능이 상실되어 욕실 내 발생한 습기가 배출되지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제25조

조사내용



욕실 내 환풍기 및 배기덕트(PD) 방향 위치 확인(단위세대 평면도)



환풍기 작동 시 휴지 흡착 간이 시험 결과 휴지가 부착되지 않음을 확인

판정결과

욕실 천장 환풍기 배기덕트 접합부 불량 및 배기 불량이 확인됨

| 환풍기 배기덕트 시공 불량으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

41 전열교환기 급·배기 관통부 마감 미흡

신청이유 실외기실 전열교환기 덕트 각 벽체를 관통하는 부위에 마감 처리가 미흡하여 틈새가 발생하였고 이에 따라 환기 성능이 저하됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제13조, 제25조

조사내용



실외기실 전열교환기 급·배기 덕트 확인
(단위세대 환기덕트 평면도)



전열교환기 급기 덕트(SA) 관통부 주위에
틈새 약 10㎜ 및 덮개 고정 미흡 확인

판정결과

실외기실 전열교환기 급·배기덕트 벽체 관통부 주위 틈새 및 덮개 고정 미흡이 확인됨

| 전열교환기 덕트 관통부 마감 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

42 발코니 가스배관 관통부 마감 미흡

신청이유 보일러와 연결된 가스배관의 천장 관통부 마감이 미흡하여 타공 흔적이 그대로 남아 있는 등 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제13조

조사내용



보일러 가스배관 천장 관통부
마감 미흡 확인



보일러 가스배관 천장 관통부
마감 미흡 확인(확대)

판정결과

발코니 보일러 가스배관의 천장 관통부 틈새가 확인됨

| 가스배관 천장 관통부 마감 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

43 에어컨 실외기 냉매 배관 보온 미흡

신청이유 옥상에 설치된 에어컨 실외기와 연결된 냉매 배관의 보온재 길이가 부족하거나 일부는 파손되어 냉방손실 및 저하 등 기능상의 지장이 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제25조

조사내용



실외기와 연결된 냉매 배관 보온재의 길이 부족 약 80~100㎜ 확인



냉매 배관 보온재의 파손 및 길이 부족 확인

판정결과

옥상 에어컨 실외기와 연결된 냉매 배관 보온재의 길이 부족 및 파손이 확인됨

| 냉매 배관 보온재 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

44 조경용 급수배관 누수

신청이유 옥외 보행통로 바닥 하부에 설치된 조경 미스트 작동 시 급수배관의 결속 불량 등에 의해 보행통로 바닥에 누수가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



조경용 및 조경 미스트 급수배관 설치 확인
(부대복리시설 지하1층)



조경 미스트 작동 시 누수 확인
(신청인 제출)

판정결과

조경 미스트 작동 시 옥외 보행통로 바닥 누수가 확인됨

| 급수배관의 시공 미흡으로 급수라인 상부층 주변에 누수가 발생되어 시공하자 판단 |

45 욕실 급수배관 주변 관통부 마감 미흡

신청이유 공용욕실 대변기에 급수배관의 연결부위 돌출 시공으로 덮개가 기밀하게 설치되지 않았고, 관통부 주위에 틈새가 있어 미관을 저해함

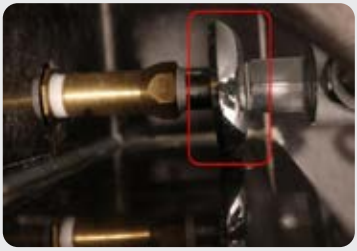


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



대변기 및 급수배관 설치 위치 확인
(단위세대 위생배관평면도)



급수배관 덮개와 벽체 타일 이격 시공 및
관통부 주위 틈새 확인

판정결과 급수배관 덮개와 벽체 타일 이격 시공 및 관통부 주위 틈새가 확인됨

| 급수배관 주변 관통부 마감 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

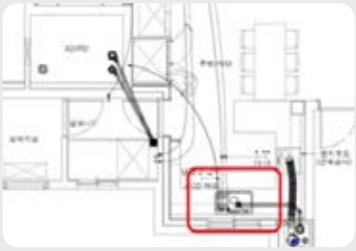
46 주방 싱크대 수전 급수 토출량 부족

신청이유 주방 싱크대 수전에 보일러 감압밸브 및 유량제어밸브 이상 등의 원인으로 온수 및 미온수의 급수 토출량이 부족함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



주방 싱크대 수전 위치 확인
(단위세대 위생배관평면도)



냉수의 경우 급수 토출량 기준(4ℓ/min)
초과 확인

판정결과

냉수 토출량은 기준치를 초과하나, 온수 및 미온수의 급수 토출량 부족이 확인됨

| 급수 토출량 부족으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

47 주방 싱크대 수전 고정 미흡

신청이유 주방 싱크대 수전에 고정너트 풀림, 플라스틱 와셔(고무패킹) 마모 등으로 밀착력 저하 및 유격이 발생하여 흔들림



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



주방 싱크대 수전 유격 및 흔들림 확인



급수배관 호스 간섭 및 고정너트 풀림 확인

판정결과

주방 싱크대와 배관 연결 시 수전 유격 및 흔들림이 확인됨

| 주방 싱크대 수전 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

48 욕실 천장 배관 관통부 마감 미흡

신청이유 욕실 천장내 PD 조적벽체의 배관 관통 부위에 틈새가 발생하여 이로 인해 상부층 소음이 전달됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3. 제2조, 제13조

조사내용



오 · 배수배관 및 PD 조적벽체 위치 확인
(단위세대 위생배관평면도)



배관이 설치된 욕실 천장 위치 확인

판정결과

PD 조적벽체의 배관 관통부 및 천장과 벽체 접합부에 틈새가 확인됨

| 배관 관통부 틈새 등 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

49 욕실 위생기구 배관 관통부 마감 미흡

신청이유 욕실 세면대 및 대변기 배관이 벽체를 관통하는 부위에 타일을 과다하게 타공하는 등 마감 덮개부분 시공이 미흡하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



욕실 세면대 배수관 관통부 틈새 확인
(타일 타공 사각 형태)



욕실 대변기 급수관 관통부 틈새 확인
(타일 타공 사각 형태)

판정결과

욕실 대변기 급수관 및 세면대 배수관 관통부 틈새가 확인됨

| 위생기구 배관 관통부 마감 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

50 욕실 대변기 표면 파손(긁힘)

신청이유 욕실 대변기 설치 시 또는 자재 취급 과정에서의 부주의로 인해 대변기 도기 표면에 날카로운 긁힘 자국이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



욕실 내 대변기 위치 확인
(단위세대 평면도)



대변기 표면에 약 40㎜ 길이의
날카로운 긁힘 확인

판정결과

욕실 대변기 표면 파손(긁힘)이 확인됨

| 대변기 표면 파손으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

51 욕실 대변기 도기 표면 오염

신청이유 욕실 대변기 설치 시 또는 자재 취급 과정에서의 부주의로 인해 대변기 표면에 일반적인 세척으로 제거되지 않는 오염이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제27조

조사내용



욕실 내 대변기 위치 확인
(단위세대 평면도)



대변기 표면에 세척으로
제거되지 않는 굵힌 형태의 오염 확인

판정결과

욕실 대변기 표면에 오염이 확인됨

| 대변기 오염 발생 등 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

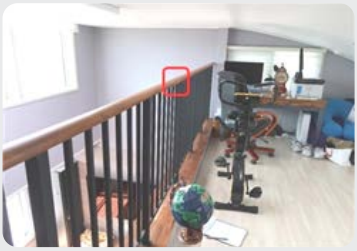
52 복층 계단 목재 난간 이음부 틈새 및 단차

신청이유 복층 계단에 설치된 목재 난간의 이음부가 밀착되지 않아 육안으로 식별 가능한 틈새가 발생하고, 연결면의 높이가 맞지 않는 단차가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



복층 계단 목재 난간 이음부 확인



복층 난간 목재 이음부 틈새 및 단차 확인

판정결과

복층 계단 목재 난간 이음부에 틈새 및 단차가 확인됨

| 목재 난간 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

53 거실 창호 부속재 시공 미흡 및 결로

신청이유 거실에 설치된 합성수지 창호의 기밀성 부족 등으로 인해 침기가 되고, 유리 표면에 결로 및 결빙이 발생하여 창짝이 열리지 않아 생활의 불편함이 있음

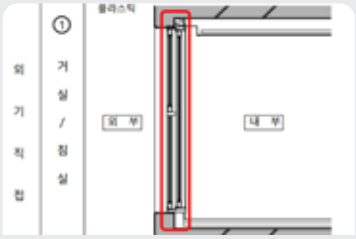


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제15조

조사내용



거실 창호 두께 22㎜ 로이복층유리 등 확인
(창호일람표)



외기에 직접 면하는 합성수지 창호 확인
(형별성능관계내역)

조사내용



창짝 모헤어 길이 부족 확인



창짝과 창틀 레일 간 모헤어 틈새 및 길이 부족 확인



창틀 풍지판 틈새 확인



창틀 풍지판 들뜸 및 틈새 확인



창호 표면 결로
(신청인 제출)



창호 표면 결빙
(신청인 제출)

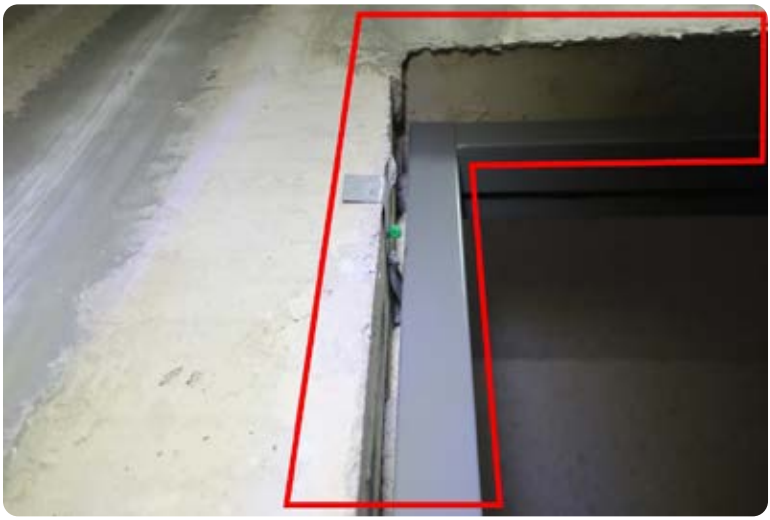
판정결과

창짝 모헤어 길이 부족, 창틀 풍지판 틈새 등과 창호 결로가 확인됨

| 창호 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

54 공용부 출입문 주위 마감 미흡

신청이유 단지 내 EPS실, 알람밸브실 등의 공용부 출입문 문틀 주위에 모르타르 채움 부족에 의한 틈새 및 고정 불량이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



문틀 상부 틈새 및 모르타르 채움 부족 확인



문틀 하부 틈새 및 모르타르 채움 부족 확인

판정결과 공용부 출입문 문틀 상·하부 틈새 및 모르타르 채움 부족이 확인됨

| 출입문 주위 마감 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

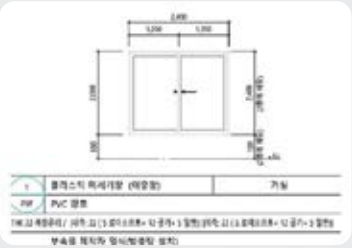
55 거실 창틀 주입재 번짐 및 표면 오염

신청이유 거실 PVC창호 창틀의 보수 과정에서 일반적인 방법으로는 쉽게 세척되지 않는 표면 오염이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



거실 PVC창호 플라스틱 미서기창 규격 확인 (창호일람표)



창틀 보수부위 주입재 번짐에 의한 표면 오염 확인

판정결과

창틀 보수부위의 주입재 번짐에 의한 표면 오염이 확인됨

| 창호 표면 오염 발생으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

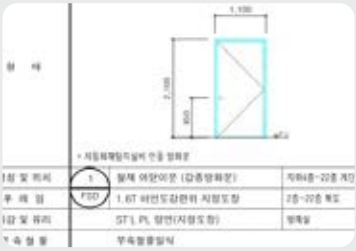
56 옥외공간 출입문 비틀림 등 파손

신청이유 옥외공간 입구에 설치된 출입문이 전자식 폐쇄장치 기능 불량으로 인해 문짝이 비틀어지고 휘어지는 등 파손이 있어 개폐가 용이하지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



철재 여닫이문 1.6T 아연도강판위 도장 마감 확인 (창호일람표)



옥외공간 출입문 문짝 휨 및 비틀림으로 개폐 불량 확인

판정결과

옥외공간 출입문 문짝의 휨 및 비틀림이 확인됨

| 출입문 문짝 파손으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

57 침실 등 출입문 손잡이 표면 벗겨짐

신청이유 입주 직후 확인 결과, 침실 및 욕실 출입문에 설치된 손잡이 표면이 벗겨지거나 일부 탈락하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



침실 출입문 손잡이의 표면
벗겨짐 확인



욕실 출입문 손잡이의 표면
벗겨짐 및 탈락 확인

판정결과

침실 및 욕실 출입문 도어락(손잡이) 표면의 코팅 벗겨짐 및 탈락이 확인됨

| 출입문 손잡이 마감 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

58 침실 출입문 개폐 소음 발생

신청이유 침실 출입문 경첩의 설치 위치 및 매립 깊이 시공 미흡으로 인하여 삐걱거리는 소음이 지속적으로 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



침실 출입문 경첩 상부와 하부
설치 깊이 상이 확인



침실 출입문 문틀 경첩홈 위치
오류 확인

판정결과

침실 출입문 경첩 설치 깊이 및 경첩 홈 위치 오류가 확인됨

| 출입문 경첩 설치 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

59 침실 출입문 도어스토퍼 위치 불량

신청이유 침실에 설치된 도어스토퍼의 위치가 부적절하여 출입문을 열 때 부부욕실 출입문 문틀과 직접적인 충돌이 발생하므로 문틀의 손상 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



침실 출입문과 부부욕실 출입문 위치 확인(단위세대 평면도)



침실 출입문 상부에 설치된 도어스토퍼와 부부욕실 출입문 문틀 충돌 확인

판정결과 침실 출입문 개방 시 상부의 도어스토퍼가 부부욕실 출입문 문틀에 충돌하는 것이 확인됨

| 출입문 도어스토퍼 설치 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

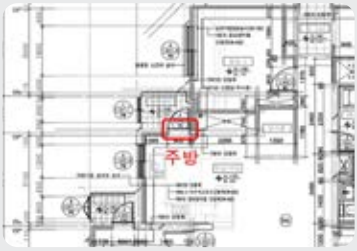
60 주방 출입문(터닝도어) 잠김 불량

신청이유 주방에 설치된 출입문(터닝도어)의 스트라이커(창호 부속물)와 잠금핀 설치 위치가 맞지 않아 출입문이 정상적으로 체결 및 잠금되지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제22조

조사내용



주방 출입문(터닝도어) 설치 위치 확인
(단위세대 평면도)



터닝도어 스트라이커와 잠금핀 간
수직 위치가 약 30㎜ 차이 확인

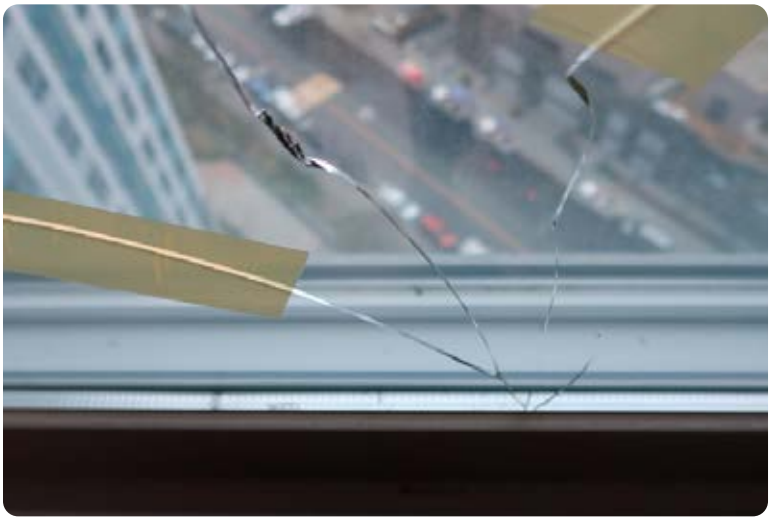
판정결과

주방 터닝도어의 스트라이커와 잠금핀 간 위치 차이가 확인됨

| 출입문 철물 설치 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

61 거실 창호 유리 파손

신청이유 입주 후 거실 창호 유리가 물리적 충격 없이 원인 불명으로 파손되었으며, 유리 파손에 따른 건물 내 · 외부 낙하 위험 등 안전사고가 발생할 수 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



거실 창호 유리 규격 THK22 로이복층유리 확인(창호일람표)



창호 유리 모서리에서 중앙부 방향으로 수직 균열 확인(외부 충격 흔적 없음)

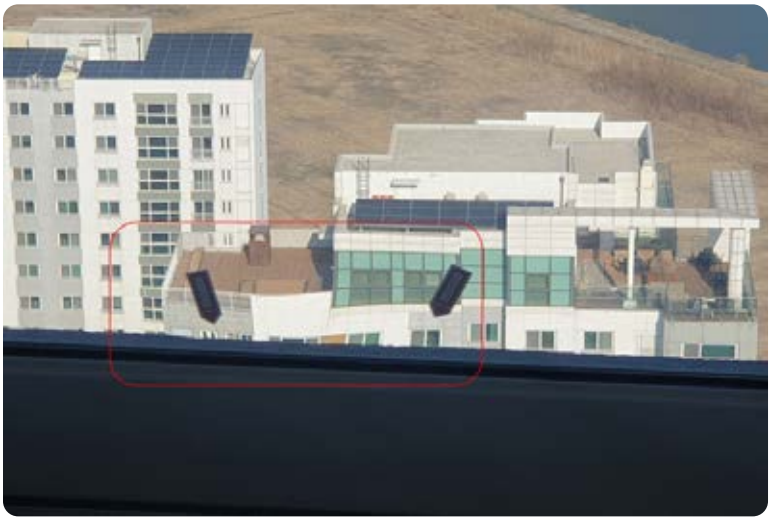
판정결과

거실 창호 유리의 중앙부에 직각방향 균열이 확인됨

| 창호 유리 균열 발생으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

62 거실 창호 유리 굴곡 현상

신청이유 거실 창호 유리를 통해 외부를 조망할 때, 특정 각도에서 사물이 심하게 휘어져 보이는 굴곡 현상이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



거실 창호 유리 규격 THK22 로이복층유리(내부) 확인(창호일람표)



거실 창호 유리 중앙부 굴곡현상 확인

판정결과

거실 창호 유리의 중앙부에 굴곡 현상이 확인됨

| 창호 유리 굴곡 현상 발생으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

63 단지 내 조경수 고사

신청이유 단지 주 출입구 진입로에 식재된 조경수 일부가 고사하여 교체를 요구하였으나, 사업주체는 고사된 조경수만 제거하고 다시 식재하지 않아 미관을 심각하게 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제30조

조사내용



단지 주 출입구 진입로 조경수 위치 확인(단지배치도)



조경수 소나무(둥근형) 1주 확인 (조경개요 및 총괄수량표)

조사내용



조경수 줄기 5개 중 4개가
제거되어 있는 것이 확인



제거된 조경수 줄기의 직경(R41)이 전체
직경(R57)의 약 72%인 것이 확인



단지 내 조경수 제거 전 전경 확인-1
(신청인 제출)



단지 내 조경수 제거 전 전경 확인-2
(신청인 제출)



단지 내 조경수 제거 전 전경 확인-1
(로드뷰 사진, 00.00.00)



단지 내 조경수 제거 전 전경 확인-2
(로드뷰 사진, 00.00.00)

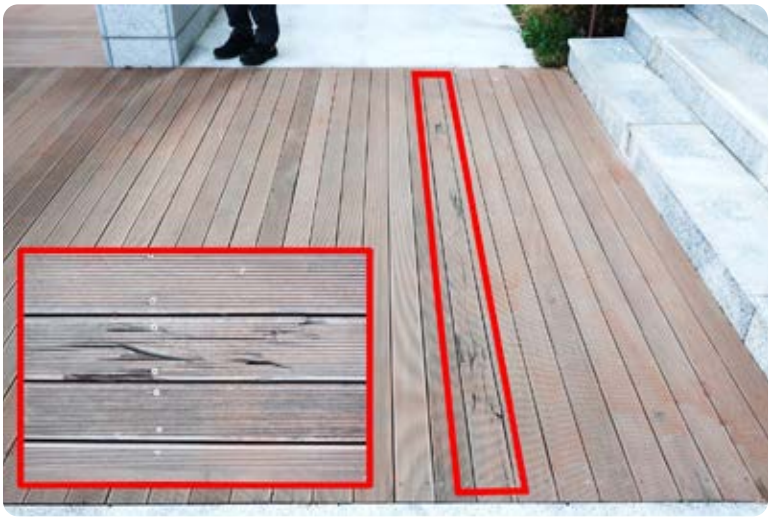
판정결과

단지 주 출입구 고사된 조경수가 제거된 것으로 확인됨

| 고사된 조경수가 제거되어 단지 내 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

64 부대복리시설 목재 데크 파손

신청이유 부대복리시설 전면 목재 데크에 고정철물 돌출 등 시공 미흡으로 바닥재가 쪼개지는 파손이 발생하여 목재 내구성 저하 및 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



부대복리시설 목재 데크 90×T21 하드우드 확인 (포장단면상세도)



목재 데크 고정철물 돌출 높이 약 3㎜ 확인

판정결과

목재 데크 파손에 의한 마감재 간 단차 및 고정철물 돌출이 확인됨

| 목재 데크 마감재 파손으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

65 옥외 보행통로 디딤석 마감 미흡

신청이유 옥외 보행통로 하부에 기초 다짐 작업 미흡 등으로 인한 디딤석의 들뜸 및 틈새가 발생하여 입주민의 발 걸림을 유발하고 보행 편의성을 저해함

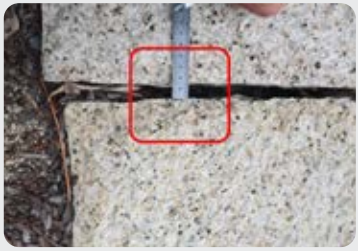


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



옥외 보행통로 디딤석 석재 간 약 30㎜ 들뜸 확인



옥외 보행통로 디딤석 간 틈새 확인

판정결과

옥외 보행통로 디딤석 고정 불량으로 석재 간 들뜸 및 틈새가 확인됨

| 디딤석 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

66 보도 투수형 블록 표면 박락

신청이유 지상1층 보행도로에 시공된 블록 일부에 표면 마감층이 떨어져 나가는 박락현상이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제41조

조사내용



단지 내 동 출입구 투수형 블록 박락 위치 확인(지상1층 평면도)



동 출입구 앞 국부적인 보도 투수형 블록 표면 박락 확인

판정결과

지상1층 동출입구 보행도로 블록 일부에 표면 박락이 확인됨

| 블록 표면 박락 발생으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

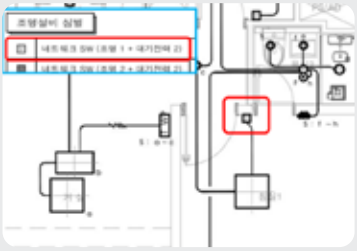
67 보일러 및 조명등 통합 스위치 분리 설치

신청이유 침실1에 설치된 보일러 조절기 및 조명등 스위치가 견본주택에서 안내된 통합형 제품이 아닌 분리형 제품으로 상·하 분리되어 설치됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조,제4조,제5조

조사내용



네트워크 스위치(조명1+대기전력2) 설치위치 확인(단위세대 전등설비 평면도)



견본주택에서 보일러 및 전등 통합형 스위치 설치 확인(견본주택 사진)

판정결과 견본주택과 달리 보일러 조절기와 조명등 스위치가 상·하 분리되어 시공된 것으로 확인됨

| 보일러 및 조명등 스위치가 견본주택과 상이하게 시공되어 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

68 욕실 천장 내부 전기배선 노출

신청이유 욕실 천장 내부에 시공된 조명기구 전기 배선이 전선관 등의 조치를 하지 않은 채 노출 방치되어 욕실 습기에 의한 합선 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제23조

조사내용

3320-2 조명기구 등을 적부 또는 매입하는 경우의 시설방법
3.2 2중천장 내에서 옥내배선으로부터 분기하여 조명기구에 접속하는 배선은 **케이블배선 또는 금속가요전선관배선(점검할 수 없는 장소는 2종 금속가요전선관에 한한다)으로 하는 것을 원칙**으로 한다. 다만, 옥내배선과의 분기점 또는 아울렛박스에서 기구전원 인입부분에 이르는 **배선의 길이가 30㎝ 이하이고, 또한 직접 조영재에 접촉될 우려가 없도록** 다음 각 호에 의하여 시설할 경우는 적용하지 않는다.



2중천장 내부 옥내배선 설치 규정 확인(내선규정)

전기배선이 길이 30㎝ 이상 노출 확인

판정결과 욕실 천장 내부의 조명기구 전기배선이 규정을 초과하여 노출된 것이 확인됨

| 천장 내부전기배선 시공 미흡으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

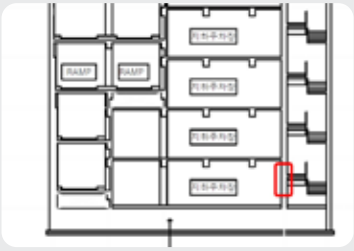
69 지하주차장 피뢰침 접지함 누수

신청이유 지하주차장 벽체에 설치된 피뢰침 접지함 주위에 우수 유입으로 인한 누수가 지속적으로 발생하여 전기 설비의 부식 및 기능 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



지하주차장 피뢰침 접지함 설치 위치 확인
(계단 단면도)



피뢰침 접지함 하부
벽체 오염 및 누수 흔적 확인

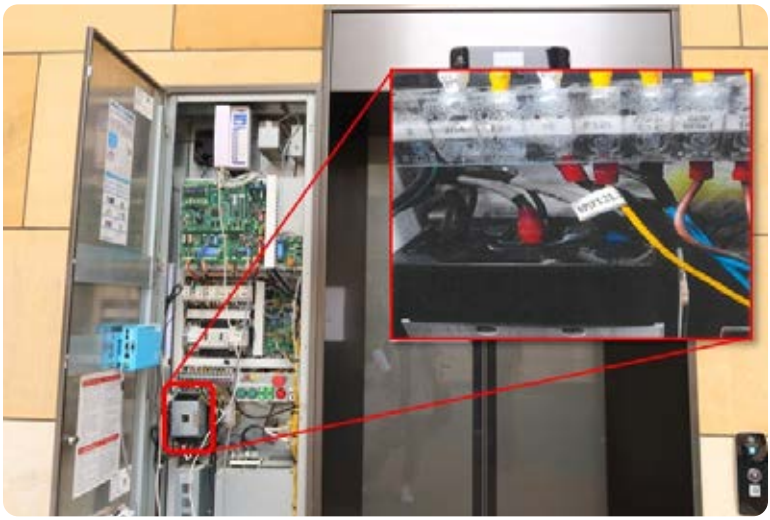
판정결과

지하주차장 피뢰침 접지함에 누수 흔적 및 벽체 오염이 확인됨

| 피뢰침 접지함 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

70 외부 승강기 제어반 마감 미흡

신청이유 옥외 승강기 제어반 문틀 주변 실란트 마감에 틈새가 발생하였으며 이를 통해 빗물이 내부로 침투하여 제어반 내 누수 흔적 및 주요 부품의 부식이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



외부 승강기 제어반 문틀 주변
실란트 틈새 길이 약 40㎜ 확인



외부 승강기 제어반 내부
누수 흔적 및 녹 발생 확인

판정결과

옥외 승강기 제어반 주변 마감 미흡, 내부 누수 및 녹 발생이 확인됨

| 제어반 시공 미흡으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

71 승강기 피트 내부 누수 및 레일 녹발생

신청이유 승강로 하부 피트 누수로 인하여 승강기 부품에 일부 녹이 발생하였고, 이로 인해 추후 운행 시 안전상 문제가 발생될 우려가 있음

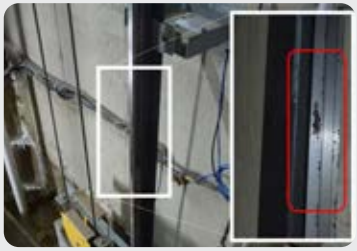


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



승강로 하부 피트 벽체 균열 및 누수 확인



승강기 레일 표면에 다수의 녹 확인

판정결과 승강로 하부 피트 벽체에 균열 및 누수, 레일 표면에 다수의 녹이 확인됨

| 승강로 피트 벽체 균열 및 누수 발생으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

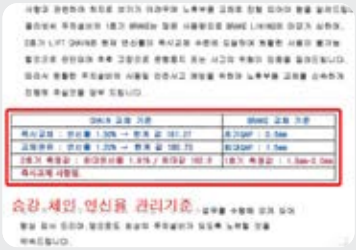
72 기계식 주차장 인양기 승강 체인 늘어남

신청이유 기계식 주차장의 인양기 승강 체인이 늘어나 동력 전달부인 스프로킷과 구동 체인이 맞지 않게 되어 이상 소음이 발생하고 체인 이탈 등 추락 사고 위험에 노출



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제40조

조사내용



승강 체인 연신율 기준치 초과 확인
(신청인 제출_유지보수업체 관리기준)



정기검사 결과 '승강 체인이 늘어나 교체가 필요' 의견 확인

판정결과 기계식 주차장 정기검사 시 인양기 승강 체인의 연신율 기준치를 초과한 것이 확인됨

| 정기검사 결과 승강 체인 연신율 기준치 초과로 안전상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

73 주방 천장 조명등 표면 부식

신청이유 주방 천장에 설치된 조명등이 표면 부식이 진행되고 있어 주방의 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



주방 천장 조명등 위치 확인
(단위세대 평면도)



주방 천장 조명등 표면
부식 및 녹 확인

판정결과

주방 천장 조명등 금속 표면 부식 및 녹 발생이 확인됨

| 조명등 부식 및 녹 발생으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

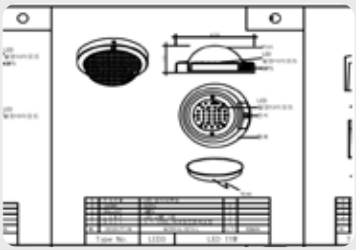
74 현관 센서등 작동 불량

신청이유 사람이 거실에서 현관으로 이동하는 경우에는 현관 천장 센서등이 작동되나, 현관 출입문에서 세대 내부로 이동하는 경우에는 작동하지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제24조

조사내용



현관 출입문 LED 센서직부등 제원 확인
(조명기구상세도)



현관 출입문에서 세대 내부로 이동하는 경우
센서등 미작동 확인

판정결과

현관 천장 센서등의 작동 불량이 확인됨

| 현관 센서등 작동 불량으로 인해 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

75 거실 월패드 설치 미흡

신청이유 거실 벽체에 설치된 월패드가 내부 매립박스 설치 미흡으로 인한 기울음이 있어 거실 전면부의 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제28조

조사내용



전기/통신 매립박스 수평 불량에 의한 월패드 기울음 확인



월패드 기울음 19㎜/m 확인

판정결과

거실 월패드의 기울음이 확인됨

| 월패드 설치 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

76 거실 월패드 작동 불량

신청이유 거실에 설치된 홈네트워크 월패드로 승강기 호출 시 '승강기 응답이 없습니다' 오류 알람이 발생하며 실제로 승강기 호출이 불가능함

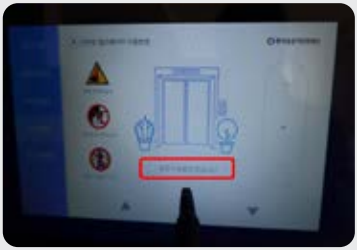


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제28조

조사내용



거실 월패드 위치 확인
(홈네트워크 단위세대 평면도)



월패드 승강기 호출 시 '승강기 응답이 없습니다' 오류 알림 확인

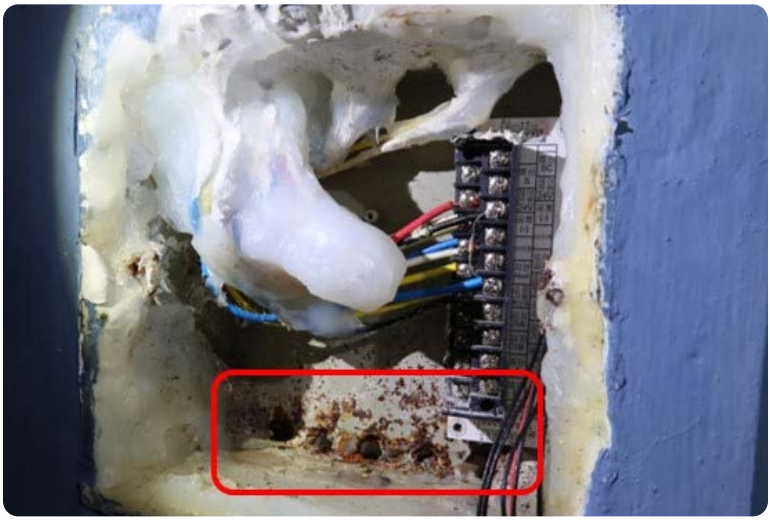
판정결과

거실에 설치된 월패드의 승강기 호출 기능이 작동하지 않는 것으로 확인됨

| 월패드 작동 불량으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

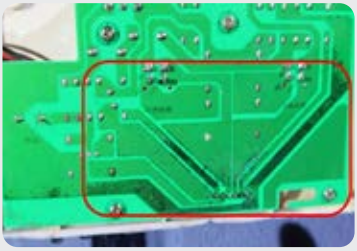
77 소화약제 수동 조작함 누수 및 내부 기판 부식

신청이유 지하4층 기둥에 설치된 소화약제 수동 조작함에 누수가 발생하여 내부 기판 부식 및 오염, 조작함 주변 누수 흔적이 발견됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



소화약제 수동 조작함 내부 기판 부식 및 오염 확인



소화약제 수동 조작함 누수 흔적 확인

판정결과 소화약제 수동 조작함 내부 기판 부식, 오염 및 주변 누수 흔적이 확인됨

| 소화약제 수동 조작함 누수 발생 등으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

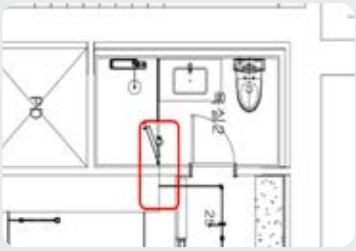
78 소화배관 관통부 마감 미흡

신청이유 욕실과 침실 경계 벽체를 관통하는 소화배관 주위의 틈새를 밀실하게 채우지 않아 화재 시 소화 기능에 영향을 미칠 수 있어 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제13조

조사내용



소화배관이 관통하는 경계 벽체 위치 확인
(단위세대 소화배관 평면도)



경계 벽체 관통하는 소화배관 주위 틈새 확인
(관통부 틈새가 밀실하게 채워지지 않음)

판정결과

소화배관이 관통하는 경계 벽체에 관통부 틈새가 확인됨

| 소화배관 관통부 마감 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

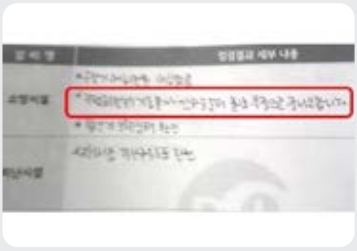
79 소방 스프링클러 주펌프 스타트 모터 고장

신청이유 펌프실 내 소방 스프링클러 주펌프의 핵심 기동 부품인 스타트 모터 고장으로 펌프가 정상적으로 기동되지 않음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



소방 안전 점검표에 스프링클러 주펌프 스타트 모터 불량 확인



수동으로 펌프 기동 시 스프링클러 주 펌프 기동 불가 확인

판정결과

소방 스프링클러 주펌프 스타트 모터 고장이 확인됨

| 스프링클러 주펌프 모터 고장으로 안전상 · 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

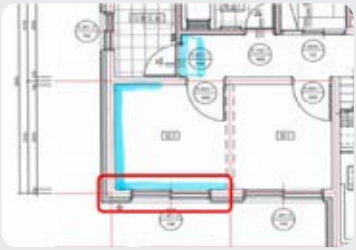
80 커튼박스 주변 단열 시공 미흡 및 곰팡이 발생

신청이유 침실 커튼박스 주변에 외단열이 적용된 벽체의 단열 시공이 미흡하여 실내 표면온도가 노점온도 이하로 떨어져 표면 결로 및 곰팡이가 발생함

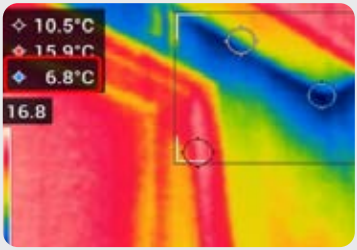


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제15조

조사내용



침실 벽체 외단열 확인
(단위세대평면도, 스톤코트 준불연단열재)



커튼박스 및 창호 개구부 주변 실내 표면온도
노점온도 이하 확인

판정결과

침실 창호 개구부 주변에 실내 표면온도가 노점온도 이하인 것이 확인됨

| 벽체 단열 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

81 스카이브릿지 외부 벽체 금속 패널 변형

신청이유 스카이브릿지 외부 벽체에 시공된 금속 패널이 고르게 유지되지 못하고 상부의 처짐 및 하부 찌그러짐 발생으로 안전 및 미관을 저해함

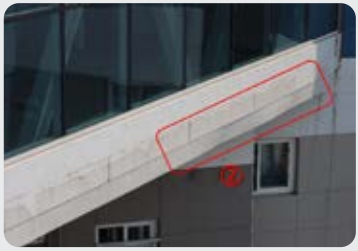


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



스카이브릿지 창호 상부
금속 패널의 처짐 확인



스카이브릿지 창호 하부 금속 패널 표면의
국부적인 찌그러짐 확인

판정결과

스카이브릿지 외부 벽체 상,하부 금속 패널의 처짐 및 찌그러짐이 확인됨

| 금속패널 처짐 등 시공 미흡으로 안전상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

82 거실 창호 외부 안전난간 오염

신청이유 외부 벽체 도장공사 과정에서 적절한 보양 조치를 하지 않아 안전난간 하부에 페인트가 묻어 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



거실 창호 외부 안전난간 하부 도장 오염 확인 (일반적인 세척으로 제거가 어려운 오염)



거실 창호 외부 안전난간 상부 우측 도장 오염 확인(일반적인 세척으로 제거가 어려운 오염)

판정결과

거실 창호 안전난간에 도장 오염이 확인됨

| 난간대 도장 시공 미흡으로 미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

83 옥상 안전난간 고정 미흡 및 소음 발생

신청이유 옥상에 설치된 안전난간 고정 상태가 부실하여 기상 악화 또는 강풍 발생 시 난간대가 흔들리면서 반복적인 소음이 발생함

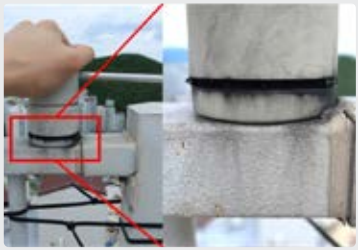


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제45조
「주택건설기준 등에 관한 규정」[시행 2016. 10. 25.] 제18조

조사내용



안전난간 간살 접합부 고정 미흡 확인



피뢰도선 흔들림으로 인한 소음 발생 확인

판정결과

옥상 난간대 간살 접합부 및 피뢰도선 지지대 고정 미흡 및 소음이 확인됨

| 옥상 안전난간 시공 미흡으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

84 옹벽 균열 및 누수

신청이유 지상1층 인접 대지와의 경계 옹벽에 누수를 동반한 균열이 발생하여 구조물의 내구성 및 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제43조

조사내용



옹벽에 누수를 동반한 균열 길이 약 2,000㎜ 및 오염 확인



옹벽 최대 균열 폭 약 0.3㎜ 확인

판정결과

옹벽에 누수를 동반한 균열 및 오염이 확인됨

| 옹벽 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

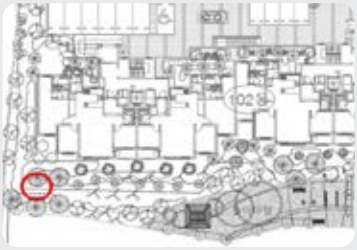
85 조경구간 우수 맨홀 돌출 시공

신청이유 조경공간에 설치된 우수 맨홀 덮개의 상단이 주변 지반보다 높게 돌출되어 지표수가 맨홀로 유입되지 못하고 주변에 빗물이 고임



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



조경 우수 맨홀 위치 확인
(조경계획도)



우수맨홀 덮개 상단이 주변 지반보다 약 40~70㎜ 이상 높은 것으로 확인됨

판정결과

조경공간 우수맨홀 돌출 시공 및 주변 물고임이 확인됨

| 우수맨홀 설치 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

86 단지 내 아스콘 도로 물고임

신청이유 단지 앞 아스콘 포장도로의 수평 레벨 시공이 미흡하여 우천 시 배수구로 우수가 원활히 흘러가지 못하고 노면에 상습적인 물고임이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제20조, 제41조

조사내용



단지 내 도로 아스콘 포장
보조기층(T=0.45m) 등 확인(아스콘포장 상세도)



단지 내 도로 물고임 확인
(범위: 약 1,500㎜ × 1,300㎜)

판정결과

단지 내 도로 일부에 물고임 발생이 확인됨

| 도로 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

87 욕실 천장 내 콘크리트 벽체 균열

신청이유 욕실2 출입문 우측 상부 콘크리트 벽체에 균열이 발생하였으며, 균열이 벽체 하부로까지 이어질 가능성이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조

조사내용



욕실2 출입문 상부 벽체 위치 확인
(단위세대 평면도)



출입문 우측 상부 벽체 균열
최대 폭 약 0.95㎜, 길이 약 900㎜ 확인

판정결과

욕실2 출입문 우측 상부 콘크리트 벽체에 균열이 확인됨

| 욕실 벽체 시공 미흡으로 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

88 옥탑층 계단실 벽체 균열 및 누수

신청이유 옥탑층 계단실 외부 벽체의 이어치기 구간에 시공 미흡으로 인해 외벽 접합면을 따라 수평 균열이 발생하였고, 그 부위에 누수 진행 및 녹이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제10조

조사내용



옥탑층 외부 벽체 누수 동반 균열 및 녹 발생-1



옥탑층 외부 벽체 누수 동반 균열 및 녹 발생-2

판정결과

옥탑층 계단실 외부 벽체 누수 동반 균열 및 녹 발생이 확인됨

| 외부 벽체 균열 등 발생으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

89 지하주차장 천장슬래브 균열 및 누수

신청이유 입주 초기부터 지하주차장 천장 슬래브에 균열이 발생하였고, 균열 부위에서 누수가 진행되면서 천장에 백화가 발생하고 직하부 주차 차량을 오염시키는 등 피해가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제10조

조사내용



지하주차장 천장 슬래브에 폭 0.3㎜
길이 4,000㎜/길이 1,500㎜ 균열 확인



지하주차장 천장 슬래브에 폭 0.3㎜
길이 1,000㎜ 균열 및 누수 흔적 확인

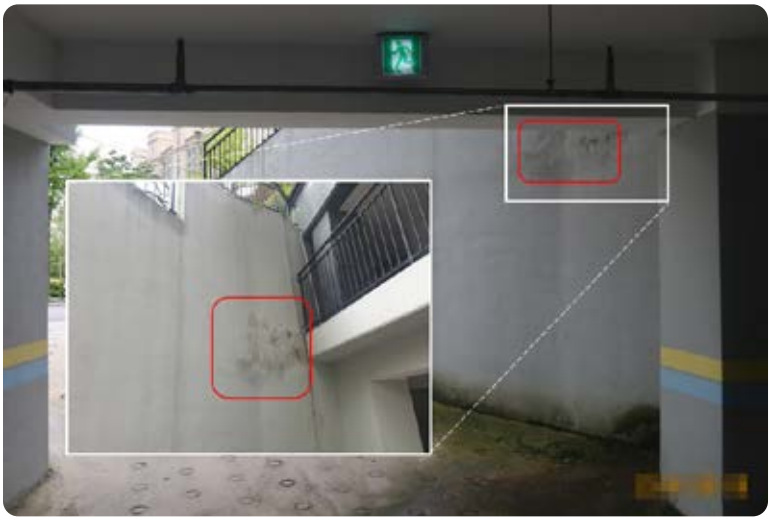
판정결과

지하주차장 천장 슬래브에서 다수의 균열 및 누수 흔적이 확인됨

| 천장 슬래브 균열 및 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

90 지하주차장 램프 옹벽 누수

신청이유 지하주차장 진출입 램프 옹벽에서 누수를 동반한 균열 및 백화가 발생하여 구조체의 내구성을 저하시킴



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제10조

조사내용



지하주차장 램프 누수 발생 위치 확인
(지하층 평면도)



지하주차장 램프 균열 및 누수 확인

판정결과

지하주차장 램프 옹벽에 누수를 동반한 균열 및 백화가 확인됨

| 램프 옹벽 균열 등으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

91 주차장 바닥 슬래브 균열

신청이유 지상 및 지하주차장 바닥 슬래브 전반에 걸쳐 육안으로 확연히 구분되는 균열이 다수 발생하여 이로 인해 슬래브 내력 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조

조사내용



지상주차장 출입구 정면 바닥에 폭 약 0.8㎜, 길이 약 6m 균열 확인



지상주차장 바닥에 폭 약 2.0㎜, 길이 약 7.3m 균열 확인

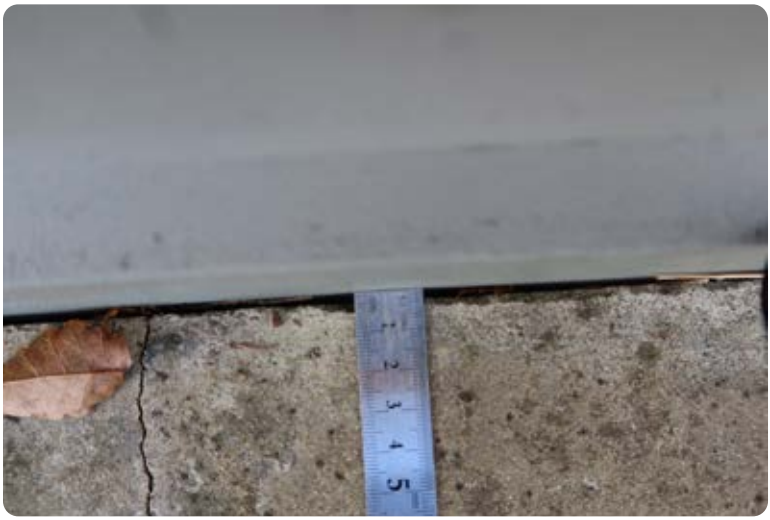
판정결과

지상 및 지하주차장 바닥 슬래브에 다수의 균열이 확인됨

| 바닥 콘크리트 시공 미흡으로기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

92 옥상 바닥 콘크리트 및 방수보호판 접합부 틈새

신청이유 옥상 바닥 콘크리트와 방수보호판 사이 접합부 마감이 부실하여 육안으로 식별 가능한 틈새가 생겼으며 이로 인해 하부층 누수 발생 우려가 있음

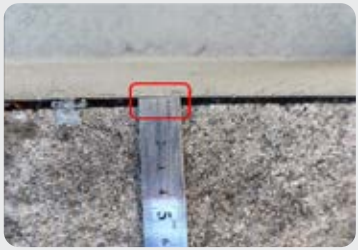


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제5조

조사내용



옥상 바닥 콘크리트와 방수보호판
시공 상세 확인(잡상세도)



바닥 콘크리트와 방수보호판 사이
틈새 약 3~4㎜ 확인

판정결과

옥상 바닥 콘크리트와 방수보호판 사이에 틈새가 확인됨

| 바닥 콘크리트 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

93 주차장 램프 바닥 경사도 설계기준 미준수

신청이유 주차장 주출입구 램프 바닥의 경사도가 설계기준과 다르게 시공되어 경사로에 차량 진출입 시 일부 차량 하부 손상 발생



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조
「주차장법 시행규칙」[시행 2025. 9. 30.] 제6조

조사내용



주차장 램프 경사도 높이
약 190㎜로 측정됨(a구간)

거리 (㎜)	바닥 높이 측정값 (㎜)			높이 차이	경사도 (%)	비고
1,800	a	b	c	338	19.00	기준 : 17% 이하
	190	333	528			
	d	e	f	328	18.43	
	223	337	551			
	g	h	i	365	20.56	
	219	348	584			

주차장 램프 경사도 약 18.43% ~ 20.56%로
나타나 기준 17%에 미달함

판정결과 주차장 램프의 경사도가 설계기준을 초과하여 시공된 것으로 확인됨

| 램프 경사도 설계기준 미준수 시공으로 안전상 · 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

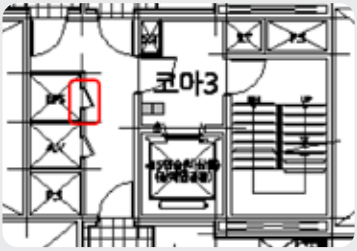
94 EPS실 문틀 하부 조적 사춤 미흡

신청이유 공용부 EPS실 문틀 하부에 시공된 조적벽체의 줄눈 모르타르 사춤이 미흡하여 빈틈이 발생하였으며 벽체의 구조적 안전성이 저해될 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



EPS실 문틀 하부 조적벽체 시공 부위 확인
(층별 평면도)



문틀 하부 조적벽체 세로줄눈 등 사춤 미흡
(깊이 약 65㎜) 확인

판정결과

EPS실 문틀 하부 조적벽체 세로줄눈 등 사춤 미흡이 확인됨

| 조적벽체 마감 시공 미흡으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

95 야외공연장 바닥 오염 및 물고임

신청이유 공동주택 부대시설 야외공연장 바닥의 화강석 이음매에 백화 등 오염 및 일부 역물매 구간에서 물고임이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제20조, 제36조

조사내용



부대시설 야외공연장 지정바닥재 확인
(야외공연장 단면도)



화강석 바닥 및 이음매 표면에 전반적 오염과
일부 역물매에 의한 물고임 확인

판정결과

야외공연장 바닥 표면에 백화 등 오염 및 물고임이 확인됨

| 화강석 바닥 오염 및 물고임으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

96 창대석 균열 및 실링재 파손

신청이유 엘리베이터 홀 창호 하부에 창대석의 고정 및 마감 시공이 미흡하여 석재 균열 및 실링재가 파손되어 누수 발생 등의 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제36조

조사내용



엘리베이터 홀 창호 하부 창대석 고흥석, 두께 30㎜ 확인(입면도)



창호 하부 창대석 균열 및 석재 측면과 창틀 사이 실링재 파손 확인

판정결과

엘리베이터 홀 창호 하부 창대석 균열 및 일부 실링재 파손이 확인됨

| 창대석 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

97 옥상 파라펫 두겁석 단차 및 오염

신청이유 옥상 파라펫 상부에 설치된 두겁석의 수평 평활도 미흡으로 인해 석재 간 단차가 발생하여 오염 및 물고임이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제36조

조사내용



파라펫 상부 두겁석 단차 약 5㎜ 확인



파라펫 상부 표면 물고임 및 오염 확인

판정결과

옥상 파라펫 상부 두겁석 단차로 인해 표면 물고임 및 오염이 확인됨

| 파라펫 상부 두겁석 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

98 옥상 지붕 마감재 틈새 및 누수

신청이유 최상층 세대 옥상 지붕 마감재 시공 미흡으로 우기시 빗물이 세대로 침투하여 벽체 등에 누수 흔적이 발생하여 미관을 저해함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



옥상 지붕 마감재(실란트) 틈새 길이 약 30㎜ 확인



지붕 하부 세대 내부 벽체에 누수 흔적 확인

판정결과

옥상 지붕 마감재 틈새 및 세대 내부 벽체에 누수 흔적이 확인됨

| 지붕 마감 시공 미흡으로 인해 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

99 테라스 우수배관 시공 미흡

신청이유 테라스 벽체에 매립 설치된 우수배관의 말단부가 타 세대와 달리 벽면 외부로 일부 노출 시공되어 배관내 이물질이 들어가 원활한 배수를 방해할 수 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



테라스 벽체 우수배관 말단부 일부 노출 시공 확인



우수배관 말단부 비노출 시공 확인 (동일타입 타세대)

판정결과

테라스 벽체에 우수관 말단부가 일부 노출 시공된 것으로 확인됨

| 우수관 말단부 시공 미흡으로 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

100 테라스 하부 세대 내부 누수

신청이유 상부층 외부 테라스 방수 시공 부실 및 바닥 균열로 인하여 세대 내부로 광범위한 누수 피해가 발생함

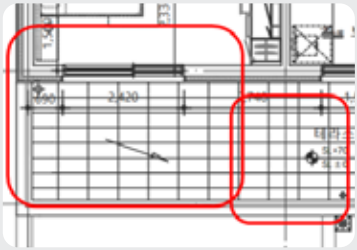


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



하부층 누수 피해 발생 위치 확인
(주단면도)



상부층 테라스 방수 부위 확인
(단위세대 평면도)

조사내용



알파룸 천장, 벽체
누수 흔적 및 오염 확인



드레스룸(천장, 벽체) 도배 들뜸,
누수 흔적 및 오염 확인



알파룸 천장
누수 흔적 및 오염 확인



펜트리 천장
누수 흔적 및 오염 확인



상부층 테라스 바닥 균열 확인
(신청인 제출)



상부층 테라스 배수구 시공 상태 확인
(신청인 제출)

판정결과

상부층 테라스 바닥 균열 및 세대 내부 누수 발생이 확인됨

| 세대 내부 천장 등 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

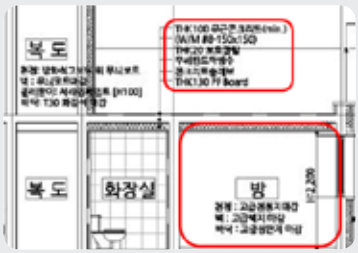
101 옥상 방수 시공 미흡 및 세대 누수

신청이유 옥상(직상부) 방수층 파손 및 드레인 배수 불량으로 누수가 발생하여 하부 세대 안방, 거실, 방 전반에 걸쳐 누수 흔적, 곰팡이, 악취가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



옥상(직상부) 우레탄 도막 방수 확인
(주단면도)



세대 내 안방, 거실, 방 누수 발생 장소 확인
(단위세대 평면도)

조사내용



옥상(직상부) 우수 드레인 물매 시공 미흡으로
주변 물고임 확인



옥상(직상부) 우레탄 도막 방수
균열 및 들뜸 확인



안방 천장 누수 흔적 및 곰팡이 발생 확인



거실 천장 및 벽체 누수 흔적 확인



우기 시 안방 천장 누수 확인
(신청인 제출)



누수 당시 천장으로부터
안방 바닥에 물 떨어짐(신청인 제출)

판정결과

옥상(직상부) 방수층 손상 및 세대 누수, 곰팡이가 확인됨

| 옥상 방수 시공 미흡 및 세대 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

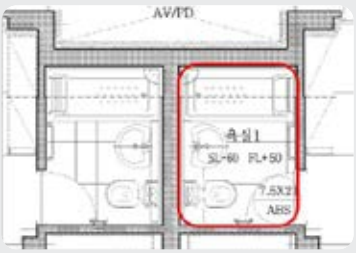
102 욕실 천장 배관 주변 누수

신청이유 상부층(직상부) 욕실 방수 처리 미흡으로 욕실 천장 상부의 배관 관통부에 누수가 발생되어 욕실 등기구와 천장틀에 녹이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조, 제24조

조사내용



누수 위치(욕실1) 확인
(단위세대 평면도)



욕실 천장 내부 배관 위치 확인
(단위세대 위생배관 평면도)

조사내용



천장 배관 물방울 맺힘 확인
(누수 진행)



욕실 천장 배관 주변
함수율 10.1% 확인



욕실 천장틀 녹 확인



욕실 조명등(LED 및 안정기) 녹 및 부식 확인



상부층(직상부) 세대 담수 시험-1
(신청인 제출)



상부층(직상부) 세대 담수 시험-2
(신청인 제출)

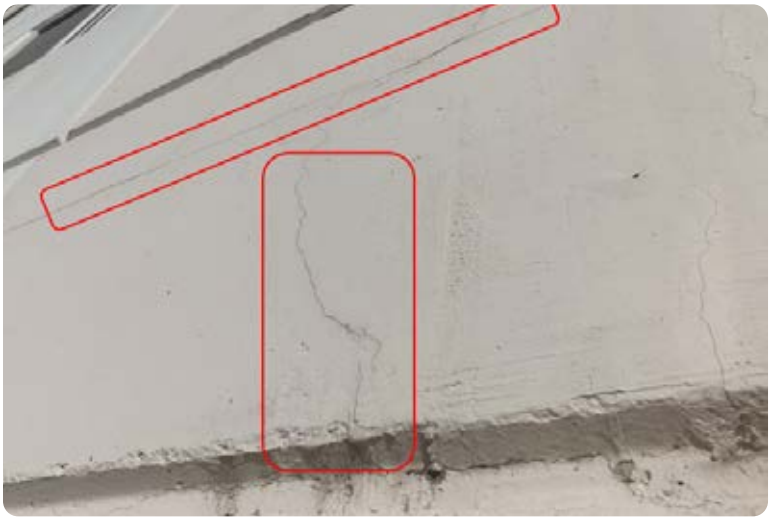
판정결과

욕실 천장 배관 주변 누수로 천장틀 및 욕실 조명등 녹이 확인됨

| 욕실 천장 누수 발생 및 녹 발생으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

103 거실 외부 벽체 균열 및 누수

신청이유 거실 외부 벽체 균열 및 시공 이음부를 통해 우천 시 빗물이 세대로 침투하여 천장 석고보드 파손 및 오염이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제10조

조사내용



거실 천장 슬래브 균열(폭 0.35㎜) 및 누수로 인한 석고보드 파손 확인



거실 누수 흔적 확인

판정결과

거실 외부벽체, 천장 슬래브 균열 및 세대 내 마감재 파손 등이 확인됨

| 외벽 균열 및 세대내 누수발생 등으로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

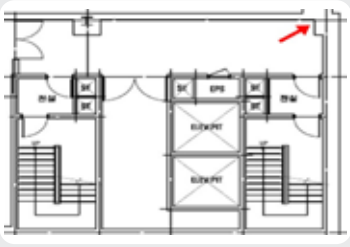
104 지하주차장 천장 슬래브 균열 및 누수

신청이유 지하주차장 부속실 천장 슬래브에 관통부 및 균열 등 틈새로 누수가 발생되어 내부 내화뿜칠재 박리 및 오염이 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제7조, 제10조

조사내용



지하주차장 부속실 천장 누수 위치 확인
(지하주차장 평면도)



천장 슬래브 누수 동반 균열로 내화뿜칠도장 박리 및 오염 확인(임시 물받이통 설치)

판정결과

지하주차장 천장 슬래브에 누수를 동반한 균열 및 오염 등이 확인됨

| 콘크리트 슬래브 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

105 지하주차장 기둥 및 보 주변 누수

신청이유 지하주차장 기둥 및 보 주변 시공 및 방수 처리 미흡(상부 슬래브 균열 및 파손 등)으로 누수 및 백화가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



지하주차장 기둥과 보 접합부
누수 흔적 및 백화 확인



지하주차장 큰 보와 작은 보
접합부 누수 흔적 및 오염 확인

판정결과

지하주차장 기둥, 보에서 누수 및 백화가 확인됨

| 지하주차장 기둥 및 보 주변 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

106 지하주차장 램프 천장 균열 및 누수

신청이유 지하주차장 램프 주변 천장 균열 등으로 누수 발생 및 도장 손상이 있고, 구조체 내구성 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제10조

조사내용



지하주차장 램프 천장 슬래브 배관 주변 균열 및 누수 흔적 확인



지하주차장 램프 주변 천장 슬래브 균열 확인

판정결과

지하주차장 램프 천장 슬래브에 균열 및 누수 흔적이 확인됨

| 천장 슬래브 균열 및 누수로 안전상·기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

2. 미시공·변경시공 하자 사례



2년[마감공사] : 가전제품

01 경로당 가전기기 미설치

신청이유 경로당에 기본 제공되어야 할 가전기기가 입주자 모집 공고문에 고지된 사항 및 설계도서와 다르게 미설치됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제39조

조사내용



경로당 기본 제공 가전기기 표기 위치 확인
(부대복리시설 평면도)



가전기기 제공 고지사항 확인
(입주자 모집 공고문)

판정결과 의자, 테이블은 확인되나, 가스레인지 등 일부 가전은 설치되지 않은 것이 확인됨

| 가전기기가 설계도서와 다르게 미설치되어 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

02 체력단련실 내 운동기구 미설치

신청이유 체력단련실 내 러닝머신, 벤치프레스, 사이클 등 운동기구가 입주자 모집공고에 명기된 내용과 다르게 미설치되어 체력단련실을 사용할 수 없음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



체력단련실 위치 확인
(부대복리시설 평면도)



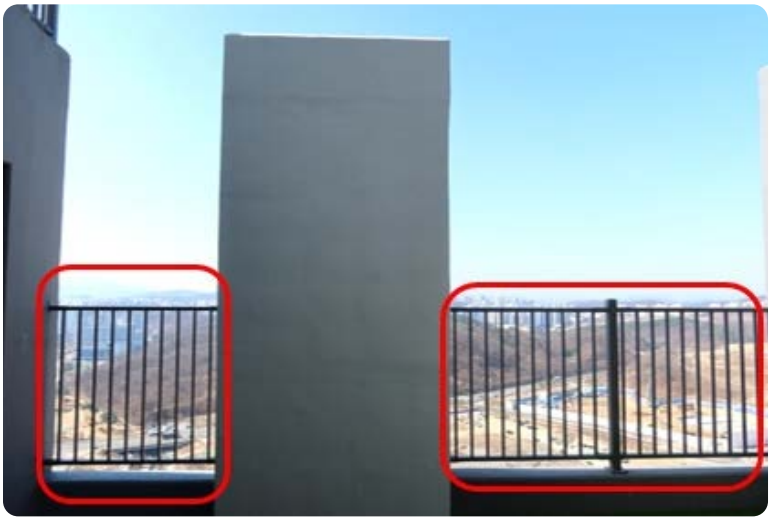
체력단련실 내 운동기구 설치 고지내용 확인
(입주자 모집공고 안내문)

판정결과 체력단련실 내 운동기구가 설치되지 않은 것으로 확인됨

| 운동기구가 입주자 모집공고와 다르게 미설치되어 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

03 최상층 테라스 안전난간 피뢰 수평도체 미시공

신청이유 설계도서와 달리 최상층 테라스 안전난간에 피뢰 수평도체가 설치되지 않아 낙뢰 발생 시 인명 피해 및 건축물 파손의 위험이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



최상층 테라스 안전난간 피뢰 수평도체 설치 위치 확인(접지 및 피뢰설비 평면도)



인근 최상층 테라스 난간의 피뢰 수평도체 정상 시공 확인

판정결과

테라스 안전난간에 피뢰 수평도체가 시공되지 않은 것으로 확인됨

| 설계도서와 달리 피뢰 수평도체가 미시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

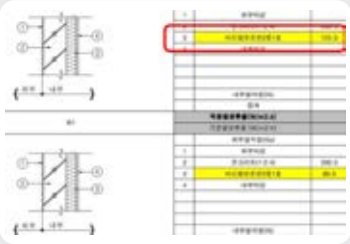
04 침실 벽체 단열재 미시공

신청이유 침실 벽체 단열재가 설계도서와 다르게 미시공되어 해당 부위 단열성능 저하로 결로 및 곰팡이가 발생함

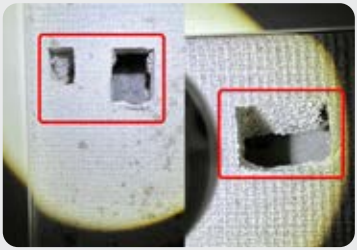


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제15조

조사내용



거실 벽체 단열재 비드법보온판 2종1호, 두께 125㎜ 확인(형별성능관계내역)



창호 주변 일부 마감재 해체 시 단열재 미시공 확인

판정결과 침실 창호 개구부 주변 벽체에 단열재를 시공하지 않은 것이 확인됨

벽체 단열재가 설계도서와 다르게 미시공되어 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단

05 옥탑 피뢰침 지지용 지선 미시공

신청이유 옥탑에 설치된 피뢰침을 견고하게 고정하기 위한 지지용 지선이 설치되지 않아 피뢰침 지주가 전도될 위험이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



옥탑 피뢰침 지지용 지선 시공 누락



인근 옥탑 피뢰침 지지용
지선 3방향 고정 시공 확인

판정결과

옥탑 피뢰침 지지용 지선이 시공되지 않은 것으로 확인됨

| 피뢰침 지지용 지선이 미시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

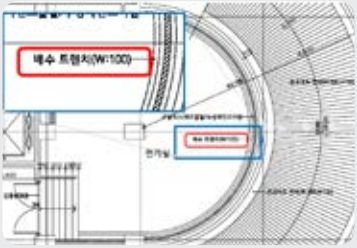
06 전기실 바닥 배수 트렌치 시공 누락

신청이유 설계도서와 달리 지하층 전기실 바닥에 배수 트렌치를 시공하지 않아 누수 발생 시 배수가 불가능해 전기설비 침수 및 단락사고의 위험이 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



전기실 바닥 배수트렌치(W:100) 위치 확인(전기실 평면도)



전기실 바닥 전체에 배수 트렌치 미시공 확인

판정결과 전기실 바닥에 배수 트렌치가 시공되지 않은 것으로 확인됨

| 설계도서와 달리 배수 트렌치가 미시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

07 보일러 난방배관 보온재 규격 미달

신청이유 보일러 하부에 난방배관의 보온재 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달하게 시공되어 겨울철 배관 동파가 발생됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제5조, 제38조

조사내용



설계도서에 배관 보온 두께 THK20㎜ 확인(단위세대 난방배관 평면도)



보일러 하부 배관 보온재 두께는 15㎜로 측정 확인

판정결과 보일러 난방배관의 보온재 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달하는 것으로 확인됨

| 보온재 두께가 설계도서와 상이하게 시공되어 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

08 어린이 놀이터 바닥 목재 데크 규격 미달

신청이유 단지 내 어린이 놀이터 바닥의 목재 데크 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달하여 단지 공용시설물의 내구성을 저해할 우려가 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



바닥 목재 데크 두께 25㎜ 하드우드 확인
(어린이놀이터 계획도)



바닥 목재 데크 두께 약 17㎜로 8㎜ 차이 확인

판정결과

바닥 목재 데크 두께가 설계도서보다 부족한 것으로 확인됨

| 목재 데크가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

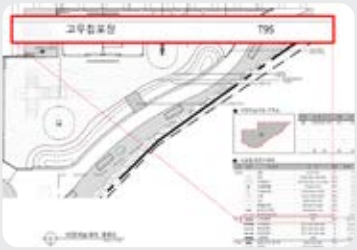
09 어린이 놀이터 고무칩 포장 두께 부족

신청이유 단지내 어린이놀이터 바닥에 설치된 고무칩 포장 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달하여 놀이터 이용시 충격 등 안전사고 발생이 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



어린이놀이터 고무칩포장 규격 T95 확인(어린이놀이터 계획도)



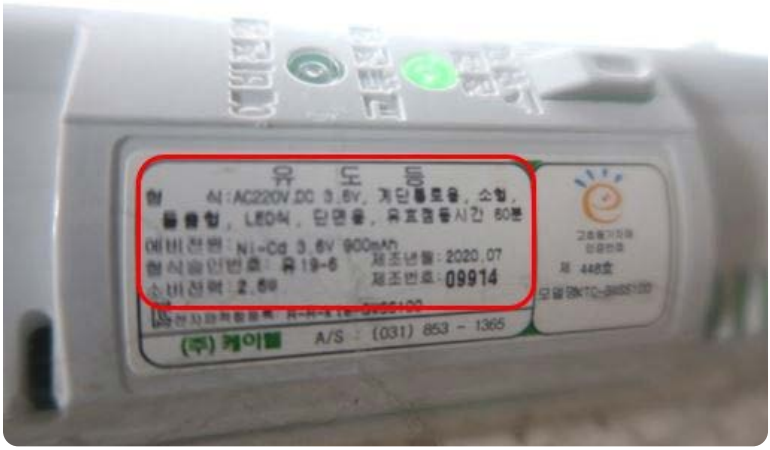
고무칩포장 두께가 85㎜로 시공된 사실이 확인

판정결과 어린이놀이터 고무칩포장 두께가 설계도서에 미달하여 시공된 것이 확인됨

| 고무칩 포장 두께가 설계도서 규격에 미달하여 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

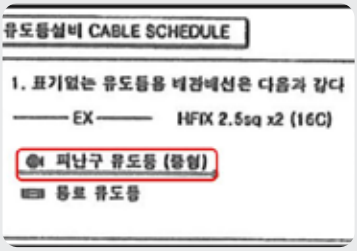
10 지하 계단실 피난구 유도등 규격 미달

신청이유 지하 계단실에 설치된 피난구 유도등이 설계도서에는 '중형' 유도등으로 표기되어 있으나, 실제 시공은 '소형' 유도등으로 변경되어 시공됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제5조

조사내용



유도등설비 피난구 유도등(중형) 확인
(지하 계단실 유도등 설비 계통도)



피난구 유도등(고휘도)은 LED, 중형(단면), 60분 확인(전기공사 내역서)

판정결과 지하 계단실에 설치된 피난구 유도등이 설계도서에 명기된 규격에 미달하는 것으로 확인됨

| 피난구 유도등이 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

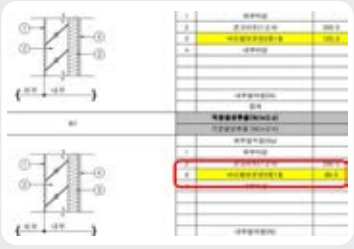
11 현관 벽체 단열재 두께 규격 미달 및 단면 결손

신청이유 현관 벽체 단열재의 두께 부족 및 단면 결손 등 시공 미흡으로 해당 부위 단열성능이 저하되어 결로 및 곰팡이가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제15조

조사내용



현관 벽체 단열재 비드법보온판 2종1호, 두께 80㎜ 확인(형별성능관계내역)



단열재 시공 두께가 약 75㎜로 설계도서 두께 규격 80㎜에 미달 확인

판정결과 현관 벽체 단열재 단면 결손 및 설계도서에 명기된 두께 규격에 미달하는 것이 확인됨

| 벽체 단열재가 설계도서와 상이하게 시공되어 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

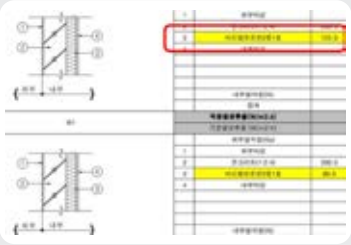
12 거실 벽체 단열재 두께 규격 미달 및 틈새

신청이유 거실 벽체 단열재의 두께 부족 및 이음매 틈새 등 시공 미흡으로 해당 부위 단열성능이 저하되어 결로 및 곰팡이가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제15조

조사내용



거실 벽체 비드법보온판 2종1호, 두께 125㎜ 확인(형별성능관계내역)



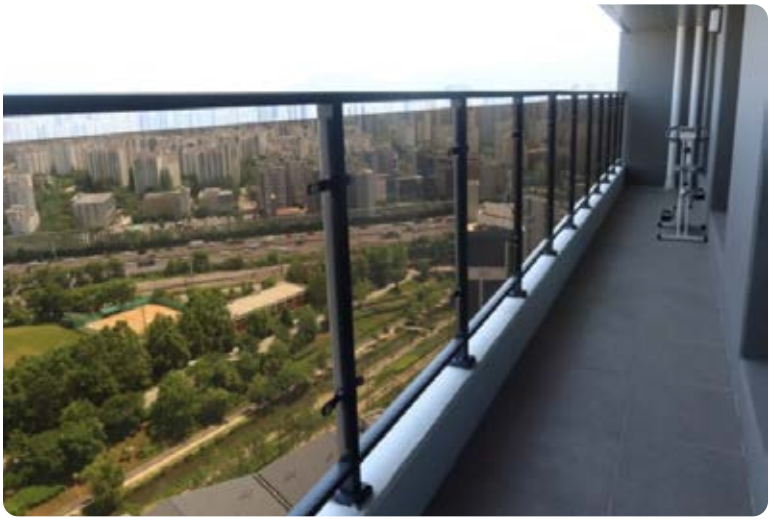
단열재 시공 두께가 약 114㎜로 설계도서 두께 규격 125㎜에 미달 확인

판정결과 거실 벽체 단열재 이음매 틈새 및 설계도서에 명기된 두께 규격에 미달하는 것이 확인됨

| 벽체 단열재가 설계도서와 상이하게 시공되어 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

13 세대 발코니 안전난간 재질 미달

신청이유 세대 발코니 안전난간 시공 시 설계도서에 명기된 스테인리스 스틸 자재를 사용하지 않고, 상대적으로 저렴한 일반구조용 각관으로 변경시공함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



설계도서 발코니 안전난간 재료 및 규격
스테인리스 스틸, 30㎜ 확인(주단면도)



발코니 안전난간의 재료는 구조용 각관, 규격은
50×50㎜(난간기둥), 30×50㎜(상부난간대)로 시공 확인

판정결과 발코니 안전난간 재료가 설계도서와 달리 일반구조용 각관으로 시공된 것으로 확인됨

| 안전난간이 설계도서와 상이하게 시공되어 기능상·미관상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

14 주물담장 기초 깊이 미달

신청이유 단지 경계에 설치된 경계담장의 지주를 고정하는 기초가 설계도서에 명기된 규격보다 얕게 시공되어 담장이 흔들리고 강풍이나 외부 충격 시 담장이 쓰러질 수 있음



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



경계담장 기초 설계 치수 350×350×600㎜ 확인
(주물담장 및 기초상세도)



경계담장 기초 깊이 약 100㎜(350×350×100㎜)로 확인(설계도서 600㎜)

판정결과 단지 외부 주물담장 흔들림 및 기초 깊이가 설계도서에 명기된 규격에 미달하는 것으로 확인됨

| 경계담장 기초 깊이가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

15 고정식 사다리 등받이울 설치 높이 부적정

신청이유 외벽에 설치된 고정식 사다리의 등받이울 시작 높이가 설계도서에 명기된 규격보다 높게 시공되어 있어 이용자의 추락사고 방지를 위한 조치 필요



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



외부 고정식 사다리 등받이울은 바닥으로부터 2,210㎜ 높이에 설치 확인(잡상세도)



고정식 사다리 등받이울 높이는 바닥에서 3,230㎜로 사용검사도서와 1,020㎜ 차이 확인

판정결과

고정식 사다리 등받이울은 설계도서와 1,020㎜ 차이가 확인됨

| 고정식 사다리 등받이울 높이가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

16 정문 방문차량 입구 차로 너비 부족

신청이유 단지 정문 방문차량 입구의 차로 너비가 설계도서보다 좁게 시공되어 차량의 회전 진입 시 곡선 반경이 확보되지 않아 통행상의 장애가 발생함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제42조
「주차장법 시행규칙」[시행 2018. 10. 25.] 제11조

조사내용



정문 방문차량 입구의 차로 너비가
설계도서 대비 약 287㎜ 부족 확인



정문 방문차량 입구 회전반경
주차관제 차선 도색 도식

판정결과 정문 방문차량 입구 차로 너비가 설계도서 규격보다 부족한 것으로 확인됨

| 차로 너비가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

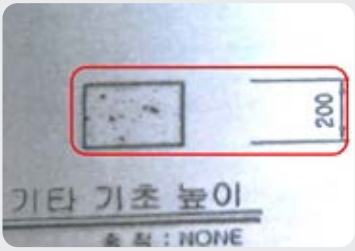
17 전기실 MCC 장비패드 기초 두께 부족

신청이유 전기실 MCC(Motar Control Center) 장비패드 기초 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달되어 장비 하중 지지 및 안전성 저하가 우려됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



전기실 MCC 장비패드 기초 높이(두께) 200㎜ 확인(상세도)



전기실 MCC 장비패드 기초 높이(두께)는 설계도서 보다 부족한 약 70~120㎜ 확인

판정결과

MCC 장비패드의 기초 두께가 설계도서에 명기된 규격에 미달되는 것으로 확인됨

| 장비패드 기초 두께가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

18 옥상 안전난간 석재 설계 규격 미달 및 파손

신청이유 옥상 안전난간과 두겁대가 설계도서와 다르게 인조석재로 시공되어 일부 파손 및 낙하로 안전사고 위험에 노출됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제36조

조사내용



투시형 난간 재료: ST'L 위 분체도장,
두겁석 재료: 화강석 확인(우측면도)



인조석 다수 균열 및 파손 확인
(전체 설치면적의 50% 이상 파손 및 낙하)

판정결과 투시형 난간 및 두겁석 재료는 인조석으로 균열 및 파손 등이 확인됨

| 옥상 난간 석재가 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

3. 특이사례



2년[마감공사] : 수장공사

01 보조주방 강마루 시공으로 세탁실 사용 제약

신청이유 세대 내 세탁기를 사용할 수 있는 유일한 공간인 보조주방(다용도실) 바닥 마감이 타일이 아닌 강마루로 시공되어 하자 보수를 요청하였으나, 사업주체는 계약 당시 포세린타일(거실)을 추가 옵션으로 선택하여야만 타일 마감으로 시공이 가능하다는 답변과 함께 하자보수가 이루어지지 않아 세탁실 이용이 어려움



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조

조사내용



보조주방 위치 확인(단위세대 평면도)



세탁기 겸용 바닥 배수구와 벽체 급수, 급탕 표기 확인(단위세대 위생배관 평면도)

조사내용



세대 복도와 보조주방 바닥에
동일 마감재 강마루 시공 확인



세대 복도와 보조주방 간
단차는 없음



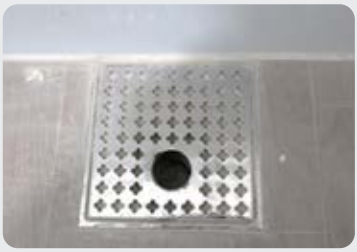
보조주방 벽체 수전(급수, 급탕)
설치 확인-1



보조주방 벽체 수전(급수, 급탕)
설치 확인-2



보조주방 세탁기 겸용 바닥 배수구 시공 확인



보조주방 세탁기 겸용 바닥 배수구 시공 확인(확대)

판정결과

보조주방(세탁실)에 수전 및 배수구가 있으나, 바닥에 강마루 시공이 확인됨

| 물을 사용하는 공간에 부적합한 바닥 마감 시공으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

02 옥상 공용배기 시 세대 현관문 개폐 불량

신청이유 신청 세대 내부의 레인지후드 사용 여부와 관계 없이 타 세대에서 레인지후드 사용 시 옥상의 주방공용 배기팬 작동에 의해 세대 현관문 개폐가 어려움

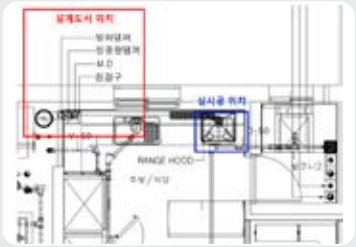


관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제25조

조사내용



주방 정풍량 댐퍼·전동댐퍼(M.D) 위치 및 현관문 위치 확인(단위세대 평면도)



정풍량 댐퍼·전동댐퍼(M.D) 세부 위치 확인(단위세대 위생배관 평면도)

조사내용



옥상 공용배기 95% 출력조건(타세대 레인지후드 작동조건) 시 세대 현관문 개폐 불량 확인



옥상 공용배기 95% 출력조건 시 세대 현관문 하부 풍속 확인



옥상 공용배기 설치 위치 및 공용배기팬 작동 확인



설계도서 상 레인지후드 위치 및 실제 설치 위치 상이 확인



설계도서 상 정풍량 댐퍼 및 전동 댐퍼(M.D) 위치에 댐퍼 미시공 확인



레인지후드 상부에 정풍량 댐퍼 및 전동 댐퍼(M.D) 시공 확인(설계도서 상 위치 상이)

판정결과

주방 정풍량 댐퍼 및 전동 댐퍼(M.D) 가 다른 위치에 시공 및 공용 배기 시 세대 현관문 개폐 불량이 확인됨

| 댐퍼 위치 상이 및 현관문 개폐 불량으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

03 최상층 세대 내 외부 악취 유입

신청이유 최상층 세대 내에서 옥상층에 설치된 무동력 흡출기의 풍압대 간섭 및 하부 틈새로 악취가 세대 내로 악취가 유입되어 거주 생활에 불쾌감을 초래함



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조, 제4조, 제5조, 제25조
「환기설비공사 표준시방서 KCS 311 25 20. 2016」환기설비공사 3.3 기타

조사내용

3.3 기타

주방 및 화장실 배기용으로 설치되는 **건식덕트의 입상관 상부 캡은 풍압대를 벗어나도록 설치한다.** 역압이 발생하여도 오염물질이 효과적으로 배출될수 있도록 자연배기 및 강제배기(옥탑용 루프벤츄레이터 등)장치를 설치한다.

"건식 덕트의 입상관 상부 캡은 풍압대를 벗어나도록 설치한다"(환기설비공사 표준시방서)



"무동력 흡출기의 흡출력을 저하시키는 틈을 줄이고 누수가 되지 않도록 하여야 한다"(시방서)

조사내용



02. 통신공사	
03. 소방공사	
[전 기 공 사]	
3-3. 공용부 전등전열공사	
3-4. 피뢰설비공사	
3-5. 태양광 설비공사	
4. 주차장 전기공사	
4-1. 전력간선및통역공사	

태양광 설비공사 설치 확인(전기 내역서)



무동력 흡출기 및 태양광 설치 위치 확인-1
(옥탑1층 평면도)



무동력 흡출기 및 태양광 설치 위치 확인-2
(옥탑1층 접지 및 피뢰설비 평면도)



무동력 흡출기 및 태양광 설치 설치 위치 확인-3
(옥탑1층 위생배관 평면도)



무동력 흡출기(C) 하부 틈새 확인



무동력 흡출기(B) 풍압대 간섭 시공 확인

판정결과

옥상층에 설치된 무동력 흡출기의 풍압대 간섭 및 하부 틈새가 확인됨

| 무동력 흡출기는 설계도서와 상이하게 시공되어 안전상·기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |

04 지하주차장 램프 트렌치 시공 미흡

신청이유 지하주차장 진출입 램프 바닥 무소음 트렌치의 틈새 및 고정 불량 등 시공 미흡으로 차량이 램프를 통과할 때마다 충격 소음이 발생되고 저층부 세대로 소음이 전달됨



관련기준 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2025. 2. 3.] 제2조

조사내용



지하주차장 무소음 트렌치 폭 300㎜ 등 규격 확인
(램프#1 지하2층 평면상세도)



지하주차장 무소음 트렌치 단면 위치 확인
(램프#1 단면상세도)

조사내용



무소음 트렌치 폭 300㎜ 확인



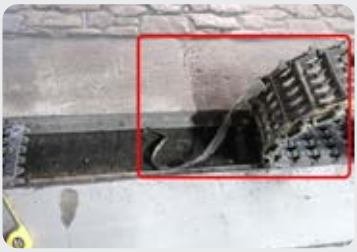
무소음 트렌치 주변 콘크리트 파손 확인



무소음 트렌치와 바닥 사이 틈새 확인



무소음 트렌치와 바닥 사이 틈새 약 5㎜ 확인



무소음 트렌치 하부 소음방지 패드 탈락 확인



무소음 트렌치 하부 소음방지 패드 파손 확인

판정결과

지하주차장 램프 무소음 트렌치 주변 콘크리트 파손, 틈새 및 소음방지 패드 탈락이 확인됨

| 무소음 트렌치 시공 미흡으로 기능상 지장을 초래하여 시공하자 판단 |


분쟁조정
분쟁재정
조정서 / 재정서

PART

Ⅳ

분쟁조정 및 분쟁재정 사례

01 | 분쟁조정 사례 214

02 | 분쟁재정 사례 267

본 분쟁조정 및 분쟁재정 사례들은 실제 진행된 사건을 바탕으로 작성되었으나, 내용 중 일부는 개인정보 보호 및 독자의 이해를 돕기 위해 일부 각색하여 재구성되었습니다.
분쟁조정 및 분쟁재정 결과는 위원회가 구체적인 사실관계(시공상태, 설계도서, 계약 내용 등)와 관련 법령 및 규정을 종합적으로 검토하여 결정합니다. 따라서 하자 현상이나 신청 내용 등이 유사하더라도 개별 사건의 사실관계 등에 따라 하자보수 범위 및 방법, 손해배상금 등 그 결과는 달라질 수 있음을 양지 바랍니다.

1. 분쟁조정 사례


분쟁조정 사례
업주민과 사업주체 간 분쟁 해결
공정한 사실 조사 및 검토
조정안을 통한 원만한 합의 도출
LAW
조정안
합의

하자보수 청구

발코니 누수 및 거실 천장등 미설치에 대한 하자보수 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 안녕하세요~
OO아파트 OO동 OOOO호 입주민입니다.
일전에 하자보수 받았던 부위에서 또다시 물이 떨어지고 있어요.
빨리 조치해주세요.

A1 고객님, 불편을 드려 죄송합니다.
누수는 원인이 워낙 다양하여 한번에 하자보수 처리되지 않을 수도 있습니다. 세대 방문 후 재확인하겠습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 그리고, 우연히 다른 집에 놀러 갔다가 우리 집 거실에 천장 전등이 없다는 걸 발견했어요. 원래 거실 천장 매입등이 2개인건가요?

A2 거실 천장 매입등은 해당 평형에는 2개가 설치되어 있는게 맞습니다. 방문해서 같이 확인해 보겠습니다.





Q3 보수를 해주겠다고 하길래 믿고 보수를 받았는데, 또다시 누수가 된다니 어이가 없습니다. 과연 이번에는 완벽하게 보수 받을수 있을지 의문이 듭니다. 차라리 비용을 받아 직접 보수하고 싶은 생각입니다. 또다시 정신적인 스트레스를 받고 싶지 않습니다.

A3 속상한 마음은 이해되지만 시공사에서도 충분히 하자보수 할 수 있는 부분이라 비용 지급은 어렵습니다. 하자가 또다시 반복되지 않도록 신경써서 보수하겠습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

입주 후 (1) 발코니1 창호 하부에 누수가 발생하여 시공사에 하자보수를 요청하였고, 누수 건에 대하여 하자보수를 받았으나, 하자가 다시 발생함.
(2) 단지 내 다른 세대와 비교하여 거실 천장 매입등 1개가 미설치되어 있음.

피신청인 (사업주체)

담당자 변경으로 이전 하자보수 이력은 확인이 어려우며, 입주민과 협의를 통해 하자보수를 진행하고자 함.

위원회 실사결과

(1) 발코니1 창호 하부에 마감 들뜸과 균열 및 누수 흔적이 확인됨.

(2) 거실 천장 매입등 1개가 미설치된 상태임이 확인됨.

조사 내용



발코니1 누수 흔적 및 마감 들뜸 조사 부위



발코니1 창틀 좌측 하부 누수 흔적 및 마감 들뜸 확인



발코니1 벽체 균열 폭 약 0.3㎜ 확인



발코니1 창틀 우측 하부 누수 흔적 및 마감 들뜸 확인



거실 천장 매입등 미시공 조사 부위



거실 천장 매입등 미시공 확인

조정 과정



신청인
(입주자)

반복적으로 재하자가 발생해서 시공사를 못 믿겠고, 비용으로 지급받아 직접 보수하고 싶습니다.

신청인의 입장을 생각해서 피신청인은 명확히 답변을 해주세요.
(1)발코니1의 창호 하부 누수 건은 시공사 측에서 제시한 보수 범위 10㎝는 너무 짧은 것 같아요. 들뜸도 보이네요. 창호 양쪽 모두 보수를 하여야 할 것 같아요.



위원회



피신청인
(사업주체)

더욱 신경 써서 양쪽 모두 20㎝ 범위로 보수 범위를 넓혀 습식 균열보수공법으로 보수하겠습니다.

보수 범위 20cm는 현장에서 조율이 가능하나 크기를 줄이시면 안 돼요.



위원회



양 당사자

알겠습니다.

(2) 거실 천장 매입등 미설치 건은 동일 자재가 없다면 미관을 고려해서 등기구를 2개 구매해서 기존 등기구도 같이 교체해 주면 좋을 것 같은데 가능한가요?



위원회



피신청인
(사업주체)

네, 그렇게 하겠습니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 발코니의 창호 하부 기 보수 부위에서 또다시 내부로 우수가 유입되고 있고, 또한, 설계도서에 표기된 거실 천장 매입등 1개가 미설치된 것이 확인됨.



- 피신청인(사업주체)은 담당자 변경으로 이전 하자보수 이력은 확인이 어렵고, 입주민과 협의를 통해 하자보수를 진행하길 희망하지만, 피신청인이 제시한 보수 범위는 너무 부족해 보여 창호 좌, 우측 양쪽 모두 피신청인이 제시한 면적 기준 2배로 범위를 확대하고, 거실의 천장 매입등은 2개를 구매하여 기존 등기구도 같이 교체가 필요하다고 판단된다.



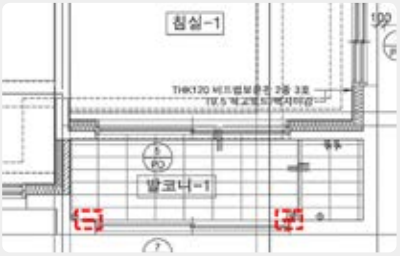
- 신청인은 하자보수에 갈음하는 비용을 받으려는 취지로 이 사건을 신청하였으나, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에서 피신청인에 대한 신뢰의 상실이 큰 것으로 보이나, 하자보수 난이도 등을 참작할 때 위원회에서 신청인과 피신청인이 합의 하에 정한 보수 방법과 범위대로 피신청인이 하자를 보수하는 것으로 정한다.

하자보수 범위 및 방법

● 보수범위



발코니1 내부 누수 보수 범위
(단위세대 평면도)



발코니1 내부 누수 보수범위
(주단면도)



발코니1 외부 보수범위
(입면도)



거실 천장 매입등 설치 위치
(단위세대 전등설비 평면도)

● 보수방법

신청부위	보수방법
발코니1 벽체	· 내부 – 창틀 좌측 및 우측 하부 가로 20cm, 세로 20cm 마감재 제거 – 창틀 하부 및 벽면 균열부분 주입보수 – 마감재 재설치 및 탄성코트 도장 · 외부 – 창틀 외부 전체 코킹 보수 및 균열 부분 표면처리 보수
거실 천장	· 미시공 천장 매입등 1개소 설치, 기존 천장 매입등(1개소)은 미시공 된 부위에 설치되는 매입등과 동일 자재로 교체

※ 보수 자재는 기 시공된 자재와 동질, 동등 이상의 자재를 사용하고, 보수공사 중 2차 하자가 발생하지 않도록 보양 등을 하고, 공사 완료 후 청소를 실시한다.

※ 보수한 부위는 기존 자재와 비교하여 이색 등이 발생할 수 있음. 끝.

하자보수 청구

안방, 거실 벽체 및 천장 누수에 대한 하자보수 청구(사업주체 신청)

양 당사자 주장



신청인
(사업주체)

Q1 하자심사·분쟁조정위원회를 통해 하자로 판정받은 건에 대하여 판정서를 받은 날로부터 60일 이내에 하자보수를 하려고, 일정 협의 차 연락드렸습니다.

A1 하자가 발생하는 시기를 지켜보니 겨울에서 봄으로 넘어갈 때 해마다 누수가 발생해 왔었어요.



피신청인
(입주자)



Q2 담당자와 함께 현장을 재확인하고 공정별 관련 업체 측과 협의 후 일정에 대해 안내해 드리도록 하겠습니다.

A2 겨울철 눈이 많이 내린 후 누수가 진행되고, 옆 세대에서도 누수가 진행되는 등 중앙부에서 누수가 발생되고 있어 부분 보수가 아닌 전체 보수가 필요할 것 같아요.





Q3 특정 조건에서만 누수가 발생하는 문제로 인해 정확한 누수 원인을 확인하느라 하자보수가 지연되고 있으며, 누수 부위 중심으로 부분 보수만으로도 추가적인 누수는 없을 것입니다.

A3 만약, 시공사가 제시한 대로 부분 보수한 이후 하자가 다시 발생할 때는 기간이 지났기에 보수 해줄 수 없다는 등 또 다른 문제가 생길 수 있으므로, 전체 보수가 아니라면 부분 보수 시에는 하자담보책임기간을 연장해주셔야 해요.



사실 조사

신청인
(사업주체)

최초 하자가 접수되어 거실, 안방의 직상부 옥상 바닥 방수층에 아크릴 주입 보수 후 여름에 확인했을 때 누수가 없었음.

피신청인
(입주자)

누수에 대하여 위원회에서 하자로 판정을 받았기 때문에 하자보수가 신속히 이루어져야 하나, 지연되고 있고 겨울철 눈이 많이 내린 후 누수 부위가 증가했으며, 옆 세대에서도 누수가 진행되고 있는 것으로 보아 전반적인 보수가 필요함.

위원회 실사결과

- 거실 천장에 석고보드가 해체(범위: 약 620㎜ × 250㎜)되어 있고, 기후적 요인으로 인해 누수는 확인되지 않으나, 우물천장 부위에 일부 도배지 오염이 있음.
- 안방 천장에 석고보드가 해체(범위: 약 1,450㎜ × 250㎜)되어 있고, 도배지, 천장 단열재, 목재 천장틀에 누수 흔적 및 곰팡이가 있으며, 경량철골 천장틀에 녹이 있음. 안방 천장 목재 천장틀 함수율 측정 결과, 건전부 약 14.5%, 비건전부 약 17.5%로 측정되며 실사 당시 단열재 미해체로 콘크리트 시공 상태는 확인이 곤란하였음.
- 직상부 옥상 바닥에 아크릴 주입 보수(사업주체) 흔적이 확인되나, 직상부 옥상 벽체 주위 바닥에 일부 물고임 흔적, 노출 우레탄 방수층에 일부 균열이 있고, 옥상 환기구 바닥은 마감으로 인해 확인이 곤란하였음.

조사 내용



거실 천장 누수 부위 해체 확인



안방 천장 누수 부위 해체 확인



안방 천장 내부 목재 천장틀 및 단열재 누수 흔적 확인



안방 천장틀 내부 누수 흔적 및 천장틀 녹 확인



옥상 바닥 일부 물고임 확인



옥상 우레탄 방수층 균열 확인

조정 과정

신청인 (사업주체)

누수가 동절기에만 발생하고 하절기에는 발생하지 않아, 누수 부위 기준 2~3배 정도의 범위로 부분 보수할 때 더 이상의 누수는 없을 것으로 생각합니다.

결함의 정도를 보면 보통 이런 누수 관련 사건은 옥상 전체를 보수하라고 제시하는데, 옆 세대 직상부를 보수할 의사가 있나요?

위원회

신청인 (사업주체)

보수 범위가 과도하며 옆 세대까지 보수할 필요는 없다고 생각합니다.

부분 보수 대비 전체 보수 시 비용이 많이 추가되나요?

위원회

신청인 (사업주체)

비용보다는...
재발 방지 차원에서 보수 면적을 고려해 보겠습니다.

제발 하자가 다시 발생하지 않게 하자보수를 제대로 받았으면 좋겠고, 그동안의 고통을 생각해 주셨으면 합니다.

신청인 (입주자)

보수 면적은 전유부분 거실, 안방의 목재 반자틀 전체와 공용부분 옥상의 바닥 전체, 보수 공법은 천장지 및 반자틀 전체 교체 및 옥상 우레탄(T=3㎜) 재시공을 제안합니다.



위원회



양 당사자

동의합니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과

- 신청인(사업주체)은 최초 하자가 접수되어 누수 발생 부위 직상부 옥상 방수층에 아크릴 주입 보수하여 여름에는 누수가 없었다고 주장하나, 겨울철 하자가 발생하였고, 이에 하자로 판정받은 사실이 확인됨.

- 해당 부위 직상부 옥상 바닥에 아크릴 주입 보수 흔적이 확인되나, 도배지, 천장 단열재, 목재 천장틀에 누수 흔적 및 곰팡이가 있으며, 경량철골 천장틀에 녹이 있음. 천장 단열재 미해체로 콘크리트의 시공 상태는 확인이 곤란하므로 신청인은 하자 발생 부위만 하자보수를 진행하길 희망하지만, 외부에 노출된 옥상의 특성을 고려하고 재발 방지 차원에서 거실의 천장 마감재 전체와 공용부 옥상의 바닥 전체 우레탄 재시공이 필요하다고 판단된다.

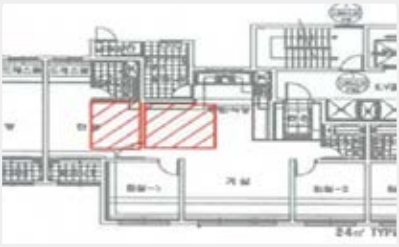
- 신청인은 하자보수의 범위 및 방법을 초과하여 존재하지 아니함을 확인받으려는 취지로 이 사건을 신청하였으나, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.

- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 정한 보수 범위와 방법대로 신청인이 하자보수를 하는 것으로 정한다.

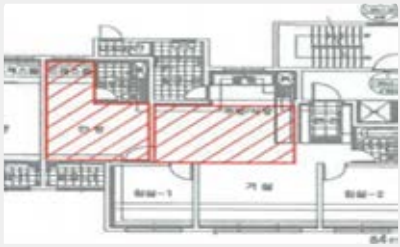
하자보수 범위 및 방법

● 보수범위

– 전용

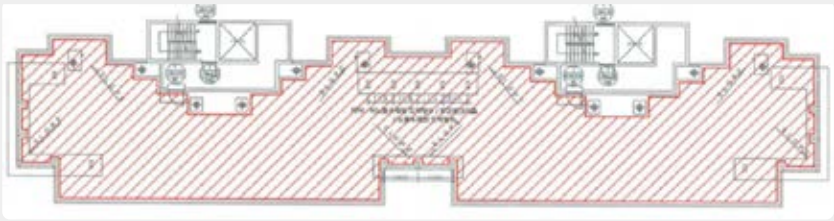


안방, 거실 일부 천장 석고보드 교체 범위
(안방은 천장목재틀 교체 포함)



도배지 교체 범위

– 공용



옥상 바닥 전체 노출 우레탄 방수 범위

● 보수방법

신청부위	보수방법
안방 벽체, 천장	– 가로 2.1m × 세로 3m 석고보드 및 목재천장틀 교체 – 안방 전체 도배지 재시공
거실 벽체	– 가로 3m × 세로 2.8m 석고보드 교체 – 가로 5.6m × 세로 3.8m 도배지 재시공
옥상 바닥	– 옥상 바닥 전체 노출 우레탄 방수(3T) 시공

※ 보수 자재는 기 시공된 자재와 동질, 동등 이상의 자재를 사용하고, 보수공사 중 2차 하자가 발생하지 않도록 보양 등을 하고, 공사 완료 후 청소를 실시한다.

※ 보수한 부위는 기존 자재와 비교하여 이색 등이 발생할 수 있음. 끝.

하자보수와 함께 손해배상 청구

침실 벽체, 천장 오염 등에 대한 하자보수와 함께 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 집안 곳곳에서 곰팡이가 피고, 벽지가 변색되고 있어요.
3번이나 하자보수를 받았지만 다시 재발생했어요.
물에 도배 면이 젖고, 곰팡이가 발생하는 하자에 대하여 원인을 명확히 규명하고 하자보수 받고 싶어요.

A1 불편하게 해 죄송합니다.
곰팡이가 발생한 벽면의 석고보드 및 벽지를 철거하고, 곰팡이 제거 후 단열 보강할 예정이며 마감도 다시 재시공할 예정입니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 세탁실 터닝도어는 문을 닫아도 문짝과 문틀 사이가 벌어져 있어 찬바람이 내부로 들어와요. 이것 때문에 결로가 더 생기는 것 같아요.

A2 세탁실 터닝도어는 문틀 간격을 조정하고, 개스킷까지 보완하였으므로, 하자보수가 끝난 상태입니다. 미세한 외기 유입은 있을 수 있습니다.





Q3 침실2 경우 창호 좌측 곰팡이 등 하자가 발생하여 시공사 담당자가 세대 방문 당시 곰팡이 발생의 원인을 파악하기 위해 입주자의 동의도 없이 뜯어 놓고 현재까지 석고보드가 노출된 상태로 생활 중이에요. 해도 해도 너무한 거 아닌가요?
누수 및 곰팡이로 인해 가구와 이불, 카페트에 곰팡이가 번져 피해가 커져만 가고 있어요.
피해보상 비용으로 0,000,000원을 요청하며, 조치가 늦어질수록 피해 금액은 점점 더 늘어날 거예요.

A3 피해로 인해 발생한 손해배상 비용은 증빙자료를 제출해 주시면 검토 후 지급 가능 여부에 대해 안내해 드리겠습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

침실3 벽체, 천장에 곰팡이 및 오염 발생 원인에 대한 규명 없이 하자보수를 진행하여 반복적으로 하자가 다시 발생했고, 일부 부위는 현재 노출된 상태로 거주 중임.

피신청인 (사업주체)

결함 부위에 대하여 곰팡이 제거 후 단열 보강 예정이며, 석고보드 및 도배지 마감을 재시공할 예정임.
만약, 입주자가 직접 보수할 의사가 있다면 보수비용을 지급할 의사는 있으나, 확대 손해에 대한 손해배상금은 지급이 어려움.

위원회 실사결과

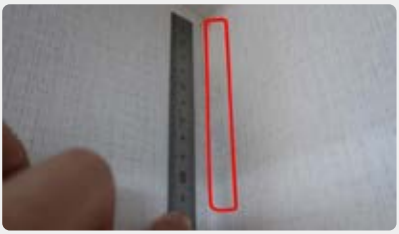
(1) 침실3 천장 커튼박스 우측 상부 도배지 오염이 확인되었고, 기존 보수 과정에서 마감재 해체 시 창틀 하부의 단열재 틈새, 슬래브 결로방지 단열재 표면의 물맺힘 등이 확인됨.

(2) 발코니2 터닝도어 상하부 경첩 틈새와 문틀 하부의 개스킷 탈락이 확인됨.

(3) 거실 창호 좌측 하부 외벽체 도배지 오염이 확인됨.

(4) 침실2 창호 좌측 외벽체 전체 도배지 오염이 확인됨.

조사 내용



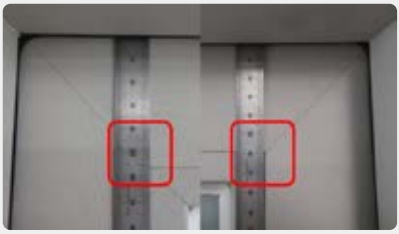
침실3 커튼박스 우측 상부 오염 확인



인접 세대 옥상층 바닥 무근콘크리트 제거 확인



침실3 벽체 내 마감재 해체 및 틈새 확인



발코니2 터닝도어 좌·우측 문짝 틈새 확인



거실 창호 좌측 하부 곰팡이 확인



침실2 창호 좌측 도배 변색, 일부 제거 확인

조정 과정



신청인 (입주자)

반복적인 하자가 발생하여 피로감이 너무 큽니다.
차라리 돈으로 받아 직접 하자보수를 하고 싶습니다.



피신청인 (사업주체)

하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 0,000,000원 지급은 가능할 것 같습니다.

피신청인이 제시한 금액으로 결정하기에는 너무 적은 금액이라고 보이네요. 거실 및 침실2의 하자 부위는 단열재 보수부터 시작하여야 할 것 같아요. 입주자는 담수 테스트를 시행하였고, 12시간 경과 후 물은 모두 증발하였으며 별다른 현상은 없었으나, 벽지는 다소 축축하게 느껴졌다는 진술 내용을 전달받았는데 어땠나요?



위원회



신청인 (입주자)

벽지에서 습기가 느껴져서 하자보수를 요청했는데, 시공사로부터 환기를 잘 시키라는 답변만 들었습니다.

시공사가 파악한 하자가 다시 발생한 원인은 무엇인가요?



위원회



피신청인 (사업주체)

보수 업체만 입회해서 보수 작업이 이루어졌고, 재시공할 때는 감독자를 선정하여 관리할 생각이며, 철거 후 바탕정리하고 재시공할 계획입니다.

기존에 보수한 방법으로 하자가 다시 발생했는데, 동일한 방법으로 하자보수를 계획 중인가요?



위원회



신청인
(입주자)

현재는 현장실사 때보다 곰팡이가 더 확대된 상태이며, 증거 사진은 이미 위원회에 모두 제출했습니다.



피신청인
(사업주체)

본사와 통화해 봤는데 하자보수 외에 최대 0,000,000원까지 지급이 가능할 것 같습니다.



신청인
(입주자)

수락하겠습니다.

손해배상금 0,000,000원 지급 및 하자보수를 제시한 직권조정 안을 송부하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 각 실별 커튼박스에 도배지 오염, 해체 부위 단열재 틈새 및 표면 물 맺힘, 발코니2의 터닝도어 틈새 및 개스킷 탈락 등이 확인됨.



- 피신청인은 기존 하자보수와는 달리 감독자가 추가로 관리하고, 하자 발생 부위만 철거 후 바탕 정리하고 재시공하길 희망하지만, 재발 방지 차원에서 각 실별 창호 측 벽면 전체의 단열재, 석고보드, 벽지 철거 후 재시공하고, 발코니2의 터닝도어 개스킷 교체 및 경첩을 조정하는 것으로 하자보수 범위를 산정하며, 피해에 대한 손해배상금으로 0,000,000원을 지급함이 적정하다고 판단된다.



- 신청인은 피신청인이 하자에 관한 보수 의무를 이행함과 동시에 손해배상금 0,000,000원을 지급하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 정한 보수 범위와 방법대로 피신청인이 신청인에게 이 사건에서 하자로 인정된 해당 부위들에 대한 하자보수를 이행함과 동시에 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수 범위 및 방법

● 보수범위



거실, 침실2,3, 발코니2 보수범위
(단위세대 평면도)



거실 벽체 보수범위(상세)

● 보수방법

신청부위	보수방법
침실3 벽체, 천장	• 창호측 외벽체 좌, 우 벽체 전체 – 해당 보수범위 단열재 및 석고보드(도배포함) 철거 후 재시공 (창틀과 벽체 연결부 우레탄폼 충진) • 창호 우측 내부벽체(너비 450㎜ × 천장고 높이) – 커튼박스,석고보드(도배포함), THK10 결로방지 단열재 철거 후 재시공 • 창호측 천장 슬래브(창호 끝단에서 너비 450㎜ × 창호 길이방향 천장길이) – 커튼박스,석고보드(도배포함), THK10 결로방지 단열재 철거 후 재시공
세탁실(발코니2) 출입문	• 문틀 하부 개스킷 탈락부위 재부착 및 경첩 조정
거실 벽체	• 창호 좌측 하부 외벽체 – 해당 보수범위 단열재 및 석고보드(도배포함) 철거 후 재시공 (창틀과 벽체 연결부 우레탄폼 충진) – ① 600㎜×600㎜, ② 600㎜(너비)×300㎜(높이)
침실2 벽체	• 창호 좌측 외벽체 전체 – 해당 보수범위 단열재 및 석고보드(도배포함) 철거 후 재시공 (창틀과 벽체 연결부 우레탄폼 충진)

※ 보수 자재는 기 시공된 자재와 동질, 동등 이상의 자재를 사용하고, 보수공사 중 2차 하자가 발생하지 않도록 보양 등을 하고, 공사 완료 후 청소를 실시한다.

※ 보수한 부위는 기존 자재와 비교하여 이색 등이 발생할 수 있음. 끝.

하자보수와 함께 손해배상 청구

거실의 복도 벽체 수평, 수직 불량에 대한 하자보수와 함께 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 입주 후 살다 보니 거실 복도 벽체가 비뚤어진 것처럼 보이네요.
수평, 수직이 맞지 않아요.

A1 설계도서에 따라 정상적으로 시공하였습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 벽체 수직, 수평에 대한 기준은 어떻게 되나요?
거실 복도 쪽으로 벽이 휘어져 보이는데, 이러면 실 공간이 줄어든 것 아닌가요?

A2 거실 복도의 벽체는 수직, 수평에 대한 허용오차 이내로 하자가 아닙니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

거실의 복도 벽체 수평, 수직이 맞지 않는 것을 확인하였고, 시공사 측에 하자보수를 요청하였으나, 확인해 보겠다고만 하고 보수를 해주지 않음.

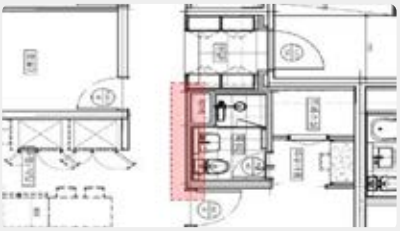
피신청인 (사업주체)

하자를 인정하지 않으나, 도의적 차원으로 하자보수를 하려 신청인에게 연락하였으나, 하자보수를 거부하며 손해배상금 지급을 요청함.

위원회 실사결과

- 좌측 냉장고장 측면과 우측 조적벽 사이 거리는 1,234㎜와 1,219㎜이며, 약 15㎜의 차이가 확인되었고, 우측 절단 마루의 폭은 93㎜와 53㎜이며, 약 40㎜ 차이가 확인됨.
- 우측 조적벽이 현관측에서 거실 방면으로 약 40㎜ 돌출이 확인됨.

조사 내용



거실 복도 벽체 수직, 수평 불량 위치
(단위세대 평면도)



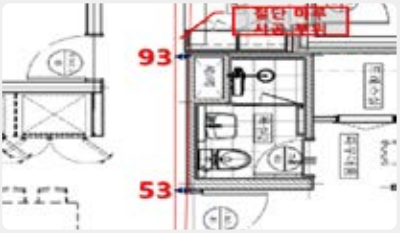
거실 복도 벽체 위치



거실 복도 폭 측정 위치-1
(단위세대 평면도)



거실 복도 폭(1,234㎜, 1,219㎜) 확인-1



거실 복도 폭 측정 위치-2
(단위세대 평면도)



거실 복도 폭(93㎜, 53㎜) 확인-2

조정 과정



신청인
(입주자)

시공사 측에서 제시하는 방법으로 보수할 경우 벽체 두께가 약 50㎜ 줄어 구조적 문제가 있을 수 있으므로, 하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 받고 싶습니다. 만약, 하자보수를 이행한다면 전체 벽체를 철거 후 재시공 받기를 원합니다.



피신청인
(사업주체)

하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 0,000,000원을 지급할 수 있을 것 같습니다.

하자의 정도에 비해 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에 해당하여 하자보수에 갈음하는 손해배상금 지급이 적정한 것 같아요.



위원회



신청인
(입주자)

시공사 측에서 제시한 손해배상금 받는 것에 동의하겠습니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 피신청인(사업주체)은 거실 복도의 벽체는 수직, 수평에 대한 허용오차 이내로 하자가 아니라고 주장하나, 거실의 복도 벽체는 좌, 우 약 40㎜ 돌출된 것이 확인됨.



- 신청인(입주자)은 해당 부위에 안목치수가 줄어들어서 전부 해체하기 전에는 방법이 없어서 해당 벽체를 철거 후 재시공하거나 하자보수에 갈음하는 손해배상금 지급을 요청하였고, 피신청인도 이에 동의하였으며, 벽체 할석 작업에 의한 이면 욕실 방수층 파손 및 타일 탈락 등의 추가 피해가 발생할 수 있으므로 하자에 갈음하는 손해배상금 지급이 타당하다.



- 신청인은 피신청인이 하자 보수에 갈음하는 손해배상금 0,000,000원을 지급하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁 제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의하에 피신청인이 신청인에게 이 사건에서 하자로 인정된 해당 부위들에 대한 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수와 함께 손해배상 청구

욕실 내부 악취에 대한 하자보수와 함께 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 입주 후 공용 욕실에서 악취(오물 냄새, 유해가스 및 약품 냄새)로 인해 정상적인 생활이 어려워요.

A1 악취의 원인을 먼저 알아야 할 텐데 혹시, 대변기가 파손되었거나, 하부 백시멘트에 균열 및 누수 현상은 없었나요?
방문 가능한 일정 알려주시면 방문하여 확인하도록 하겠습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 일전에 1차로 대변기 위치를 조정받았으나, 여전히 악취가 심합니다. 재방문 요청할게요.

A2 방문 가능한 일정 알려주시면 방문하여 재확인하도록 하겠습니다.





Q3 2차로 대변기 재설치 및 하부 틈새를 실란트로 마감 처리하였으나, 배수불량 및 역류 현상이 추가로 발생하고 있어요. 여전히 악취도 심합니다.

A3 불편하게 해 죄송합니다.
방문 가능한 일정 알려주시면 방문하여 다시 확인하도록 하겠습니다.





Q4 시공사 측에서 세대 방문 후 3회에 걸쳐 보수를 진행하여 악취는 일부 줄었으나, 대변기 재설치 과정에서 곰팡이가 발견되었으니, 대변기를 새 제품으로 교체해 주시고 그동안 악취로 인한 욕실을 사용하지 못하여 입은 피해에 대한 손해배상금 지급을 요청합니다.

A4 하자보수가 끝난 상태입니다.
피해로 인해 발생한 손해배상 비용은 증빙자료를 제출해 주시면 검토 후 지급 가능 여부에 대해 안내해 드리겠습니다.



사실 조사

신청인
(입주자)

- 1차 보수 시 대변기 위치를 조정받았으나, 악취가 심해짐.
- 2차 보수 시 대변기 재설치 및 하부 실란트로 추가 마감처리 받았으나, 배수불량 및 역류 현상 발생함.
- 3차 보수 시 대변기 교체 설치 후 악취는 줄었으나, 교체받은 변기의 상단에 오염과 하단에 곰팡이가 확인됨.
- 약 3개월 이상 악취로 인한 욕실을 사용하지 못하여 입은 피해에 대한 손해배상금 0,000,000원을 받기를 원함.

피신청인
(사업주체)

하자보수가 완료된 상태이나, 재방문을 통해 대변기에 결함이 확인되면 새 제품으로 교체 시공할 예정임.
다만, 손해배상금 지급은 어려움.

위원회 실사결과

- 신청인 의견서

  3회에 걸쳐 피신청인에게 하자보수를 받았고, 새 대변기로 교체한 이후 현재까지 악취는 일시적으로 소멸된 상태이지만, 시공사 측에서 새 대변기를 설치할 때 수평계를 사용하지 않고 설치하는 등 설치 과정에 신뢰성이 떨어지며, 대변기 하부 테두리의 곰팡이와 내부 부속물의 녹, 대변기 상부의 세척으로 제거되지 않는 오염 들을 이유로 아래의 내용을 요청함.

  ① 하자 없는 새 대변기 지급 요청

  ② 외부 전문업체에 지급할 대변기 설치 비용(000,000원)

  ③ 3개월 이상 악취로 인해 화장실을 사용하지 못하여 입은 피해에 대한 손해배상금(0,000,000원)

- 피신청인 의견서

  대변기 새 제품으로 교체

  ※ 양 당사자는 현장실사를 진행하지 않고, 양 당사자가 제출하는 의견서 및 증거자료를 분쟁조정 회의에 반영하기로 함.

조사 내용



욕실 내부 악취 위치-1
(단위세대 평면도)



욕실 내부 악취 위치-2
(단위세대 위생배관 평면도)



욕실 내부 악취 위치-3
(단위세대 위생배관 평면도-확대)



욕실 내부 마감 확인
(실내재료마감표-아파트)



대변기 교체 사진(신청인 제출자료)



새 대변기 상부 오염(신청인 제출자료)

조정 과정



신청인
(입주자)

악취로 인해 입은 피해가 너무 큽니다.
이 자리에서 정당한 보상을 받고 싶습니다.



피신청인
(사업주체)

하자보수는 완료하였으며, 하자담보책임 기간에는 하자보수를 성실히 진행하겠습니다.

신청인이 요청하고 있는 손해배상금은 지급이 어렵나요?



위원회



피신청인
(사업주체)

내부적으로 검토한 결과, 지급이 어렵다는 결론입니다.

악취는 해결된 것으로 보이고, 대변기에 곰팡이 및 오염만 남았으므로
손해배상금 0,000,000원에 합의하는 건 어떤가요?
대변기 교체 비용을 얼마로 생각하시나요?



위원회



피신청인
(사업주체)

본사에 다시 확인해 본 결과, 대변기는 자재비 000,000원과 설치비 00,000원 정도로 합산하여 지급할 수 있습니다. 자재는 동일 제품으로 지급할 수 있으며, 원하시면 설치까지 해드릴 수 있습니다.
위자료 명목으로 손해배상금은 000,000원까지는 드릴 수 있습니다.

손해배상금 000,000원 지급에 새 대변기로 교체하는 것으로
직권조정안을 송부하겠습니다.



위원회



양 당사자

동의합니다.

위원회 조정 결과



- 욕실 내부 악취 발생 등이 확인됨.



- 욕실의 대변기 철거 후 새 제품으로 교체 시공하는 것으로 하자보수 범위를 산정하며, 피해에 대한 손해배상금으로 0,000,000원 지급함이 적정하다고 판단된다.



- 신청인은 피신청인이 하자에 관한 보수 의무를 이행함과 동시에 손해배상금 0,000,000원을 지급하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 정한 보수 범위와 방법대로 피신청인이 신청인에게 이 사건에서 하자로 인정된 해당 부위들에 대한 하자보수를 이행함과 동시에 손해배상금 000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수와 함께 손해배상 청구

사용 흔적이 있는 시스템에어컨 설치에 따른 하자보수와 함께 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 입주자 사전점검 당시 확인 결과, 시스템에어컨이 새 제품이 아닌 것 같아요. 새집 입주만을 기대하며 설렜던 마음이 실망으로 바뀌었어요. 새 제품으로 교체해 주세요.

A1 옵션 계약서와 동일한 성능과 모델로 새 제품을 정상적으로 설치하였습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 시스템에어컨 주변 비닐이 뜯어져 있었고, 에어컨 전력 사용이 확인되어, 에어컨 덮개를 열어보니 필터에 먼지가 있었어요.
물론, 시공사 측으로부터 필터 청소는 받았지만, 새 아파트를 분양받은 입장에서 새 제품이 아닌 사용감이 있는 제품을 양도받은 건 말이 안 됩니다.

A2 세대 하자보수 과정에서 일부 작업자들이 에어컨을 사용한 이력이 확인되어, 필터 및 배관 청소를 시행하였으므로 새 제품으로 교체해 드리기는 어려움이 있습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

시스템에어컨이 새 제품이 아닌 사용감 있는 제품을 양도받았으므로 새 제품으로 교체해 주거나, 옵션 계약 비용의 50%를 손해배상금으로 받기를 희망함.

피신청인 (사업주체)

일부 작업자들이 하자보수 과정에서 시스템에어컨을 사용한 이력이 확인되어 에어컨 해체 후 내부 물세척 클리닝 서비스 및 필터를 교체하였으며, 분쟁조정 사건 현장실사 이후에 공용욕실에 비데를 추가 설치하는 것으로 협의를 진행하였으나, 이루어지지 않았음.

위원회 실사결과

- 각 실별 시스템에어컨 내부 필터에 먼지 및 오염은 확인되지 않음.
- 시공사 측에서 필터를 청소한 것이 확인되며, 그 밖에 시공상 특이한 결함은 확인되지 않음.

조사 내용



시스템에어컨 설치 위치 확인-1
(단위세대 평면도)



시스템에어컨 설치 위치 확인-2
(계약자 배포용 옵션 책자)



거실 천장 사용 흔적이 있는 시스템에어컨 확인



에어컨 필터 오염 상태 확인



에어컨 실내기 사용 이력 확인-1



에어컨 실내기 사용 이력 확인-2

조정 과정



신청인
(입주자)

옵션 비용을 지급하고 새집에 입주하면서 사용감 있는 제품을 양도받는 것은 말이 안 된다고 생각합니다.
시공사 측에서 공사 중 관리 감독을 철저히 하지 못해 발생한 문제라고 생각합니다.



피신청인
(사업주체)

입주 전 시운전하기 위해 작업자가 사용한 것이며, 입주자가 하자보수를 요청하여 필터 및 배관 청소는 완료한 상태입니다.



신청인
(입주자)

새 제품으로 교체 시공이 어렵다면 손해배상금 0,000,000원을 받을 생각으로 회의에 참석했습니다.



피신청인
(사업주체)

손해배상금 000,000원까지는 입주자에게 지급이 가능할 것 같습니다.

손해배상금 000,000원을 지급하는 것으로 직권조정안을 송부하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 각 실별 천장에 설치된 시스템에어컨 내부 필터가 오염되어 있는 것이 확인됨.



- 피신청인(사업주체)은 오염된 필터는 청소 완료되었으므로, 손해배상금 지급을 제안하였고, 신청인(입주자)도 이에 동의하였으므로 하자에 갈음하는 손해배상금 지급이 타당하다.



- 신청인은 피신청인이 신청한 사건에 대하여 새 제품으로 교체하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 피신청인이 신청인에게 이 사건에서 하자로 인정된 해당 부위들에 대한 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수와 함께 손해배상 청구

거실 바닥 누수에 대한 하자보수와 함께 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 발코니의 우수 배관 파손 및 누수로 인해 곰팡이와 가벽에 부식이 발생했어요. 세입자가 찍어서 보여준 사진으로는 바닥 마루도 젖은 것 같아요. 더 번지기 전에 빨리 보수해 주세요.

A1 세대 방문해서 피해 현황을 확인해 보도록 하겠습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 현재는 세입자가 살고 있어서 일부만 보수하고, 퇴거 시에 바닥 전체를 재시공해 주셨으면 해요.

A2 네, 일단 우수 배관부터 수리하고 임차인이 거주하는 것에 불편함이 없도록 피해가 심한 부위 위주로 보수하고, 나중에 전체 교체해 드리겠습니다.





Q3 팀장님, 임대차 계약 기간이 만료되어 세입자가 0. 00.부로 퇴거 예정이에요. 언제부터 보수가 가능한지 일정 협의 요청할게요.

A3 죄송하게도 담당자 퇴사로 인해 입주자께서 얘기하시는 바닥 전체 재시공을 약속받았다는 근거를 찾을 수가 없습니다. 2025. 0.에 입주자께서 발송하신 내용증명에도 근거자료가 없습니다.





Q4 시공사 측 담당자가 구두로 약속한 것은 소용이 없다는 얘기인가요? 어떻게 그렇게 말씀하실 수 있나요?

A4 번거로우시겠지만 다시 한번 방문 드려서 피해 현황 재점검 후 하자보수 방안에 대해 안내해 드리겠습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

- 2021. 0. 우수 배관 파손 및 누수로 인해 곰팡이와 가벽 부식 등이 확인되었으나, 세입자 입주로 일부만 보수하고, 추후 세입자 퇴거 시 바닥 전체를 재시공하기로 피신청인(C/S 팀장)에게 구두 약속 받았음.
- 현재 세입자가 퇴거했으므로 당초 약속한 것과 같이 바닥 마감 전체에 대한 재시공을 요구함.

피신청인 (사업주체)

- 담당자 퇴사로 인해 바닥 전체 재시공을 약속한 근거를 찾을 수 없고, 2025. 0.에 현장 확인 결과, 결함이 확인되지 않아 바닥 전체를 보수할 만한 상태는 아님.
- 일부 바닥 마감 들뜬 부위 본드 주입과 벽체와 바닥 사이 실란트 보수는 가능함.

위원회 실사결과

- 걸레받이 주위 강마루 들뜸 및 이격(다수)이 확인됨.
- 누수로 인한 바닥 변색, 탈색 등과 벽체 곰팡이는 확인되지 않음.
- 바닥 마루를 일부 해체한 후 바탕면의 상태를 확인한 결과, 누수로 인한 마감재 변색, 오염 등의 흔적은 확인되지 않음 (함수율은 약 11.8%로 측정).

조사 내용



거실 바닥 마루 들뜸 부위 확인



거실 바닥 마루 들뜸 확인-1



거실 바닥 마루 들뜸 확인-2



거실 바닥 마루와 걸레받이 간 틈새(약 5㎜) 확인



거실 바닥 마루 함수율(약 11.8%) 확인



거실 바닥 마루 일부 해체 후 누수 상태 확인

조정 과정

신청인 (입주자)

처음 바닥 누수 발견 시 가벽 내부 스터드에 녹 발생이 확인될 정도로 피해가 심했습니다.

피신청인 (사업주체)

현재는 누수 피해 흔적을 발견하기 어렵습니다.

피신청인 측에서 하자보수를 제안했는데 받아들일 의사가 있나요?

위원회

신청인 (입주자)

받아드리려고 해도 마루 들뜬 부위에 폼 주입하는 것밖에 제안받은 것이 없습니다.

신청인이 전체 교체를 주장하는 건 무리가 있어 보이네요.
왜냐하면 4년 동안 세입자를 받지 않았나요?
그건 거주 상태가 양호하다는 얘기이기도 하거든요.
신청인은 기존과 동일한 자재로 교체 받고 싶은 건가요?

위원회

신청인 (입주자)

네.

현재 피해 정도가 심하지 않다면 피신청인은 하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 0,000,000원 지급할 수 있는가요?

위원회



피신청인
(사업주체)

손해배상금 0,000,000원까지는 입주자에게 지급이 가능할 것 같습니다.

신청인은 어떤 의견인가요?



위원회



신청인
(입주자)

네, 피신청인이 제시한 금액을 받는 것에 동의합니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과

- 거실 바닥 마루 들뜸 및 이격이 확인됨.
- 신청인은 거실 바닥 마루 전체를 철거 후 재시공을 희망하지만, 하자의 정도에 비해 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에 해당하며, 손해배상금 지급에 양 당사자가 동의하였으므로 피신청인은 신청인에게 손해배상금 지급이 타당하다.
- 신청인은 피신청인이 신청한 사건에 대하여 하자에 관한 보수 의무를 이행하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.
- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 피신청인이 신청인에게 이 사건에서 하자로 인정된 해당 부위들에 대한 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수에 갈음하는 손해배상 청구

주방 창호 위치가 견본주택과 다른 것에 대한 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 계약 당시 견본주택과 분양책자를 보고 주택을 계약하였는데, 이제 보니 창호의 위치가 다르게 시공되어 있네요.

A1 주방 창호는 설계도서와 동일하게 정상적으로 시공되었습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 사전에 아무런 고지도 받지 못했는데, 혹시 설계변경과 관련하여 어떠한 안내가 있었나요?

A2 준공 전 설계변경 여부는 확인되지 않으나, 사용상 크게 불편함은 없을 것 같습니다.





Q3 입주 후 주방에서 조리 시 외기가 화구 쪽으로 유입되어 너무나도 불편하네요. 견본주택처럼 똑같이 보수해 주거나 인덕션 및 환기설비를 반대편으로 옮겨주세요.

A3 민원을 해결하고자 불편함에 비해 하자보수 비용이 과다하게 지출될 것이 예상되어 피해 보상금 지급 가능 여부에 대해 검토해 보겠습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

견본주택 및 분양책자를 기준으로 창호의 위치가 상이하게 설치되어 있으므로, 견본주택과 동일하게 재설치가 필요함.

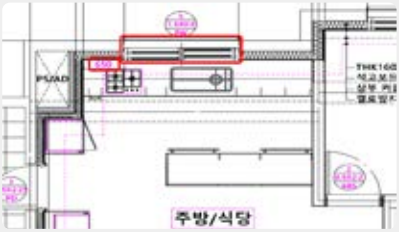
피신청인 (사업주체)

설계도서와 동일하게 시공하였으며, 신청인과 원만한 합의를 원함.

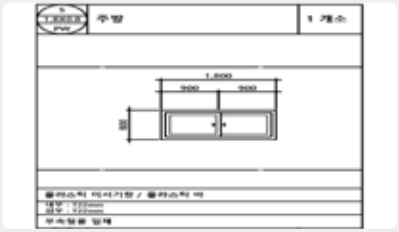
위원회 실사결과

- 주방 창호의 위치는 PS/AD 벽체 마감에서 약 620㎜ 이격 되어 있어, 설계도서 기준인 650㎜와 상이함.
- 견본주택의 창호 위치와 설치된 창호 위치가 상이함.

조사 내용



주방 창호 위치 확인
(단위세대 평면도 – 이격거리 650㎜)



주방 창호 규격 확인
(단위세대 창호도)



주방 창호 전경



주방 창호 위치 및 시공 상태 확인



주방 창호 위치 측정
(벽체 마감에서 약 620㎜ 이격 확인)



견본주택 주방 창호 위치 확인(신청인 제출)

조정 과정



신청인
(입주자)

견본주택 내 주방 창호 위치와 실제 주방 창호 위치가 다르게 설치되어 있으며 현재는 싱크대 상부장과 비율이 맞지 않아 미관을 저해하고, 화구 열기에 의한 창호 변형이 우려되므로 주방 창호 재설치를 원합니다.



피신청인
(사업주체)

주방 창호 및 싱크대 배치와 관련하여 견본주택과 상이하게 시공된 부분에 대한 대책으로 타 세대 입주 예정자 및 입주 예정자 대표들과의 욕실 내부 업그레이드로 합의한 사실이 있으며 또한, 일부 세대와 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 합의한 사실이 있습니다.

신청인은 피신청인이 제시한 동 단지 타 세대와 진행된 합의 내용으로 진행할 의사가 있나요?



위원회



신청인
(입주자)

욕실 내부 업그레이드보다는 손해배상금을 받는 것을 원합니다.

금액으로 조정이 될 것으로 예상됩니다.
상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회



양 당사자

동의합니다.

직권조정 안 의결하겠습니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 견본주택을 기준으로 주방의 창호 위치 및 크기가 상이하게 시공되었음이 확인됨.



- 신청인은 견본주택과 동일하게 창호를 이전 설치하거나, 인덕션 및 환기설비의 이전 설치를 희망하지만, 하자의 정도에 비해 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에 해당하여, 하자로 인한 손해 즉, 하자 없이 시공하였을 경우의 시공 비용과 하자 있는 상태대로의 시공 비용의 차액을 산정하여 피신청인은 신청인에게 손해 배상금으로 0,000,000원을 지급함이 적정하다고 판단된다.



- 신청인은 피신청인이 하자에 관한 보수 의무를 이행하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁 해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 피신청인이 신청인에게 손해배상금 0,000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수에 갈음하는 손해배상 청구

혹파리 등 벌레 방역 비용에 대한 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 최초 입주 후 약 3개월이 경과한 시점부터 혹파리 등 벌레가 발견되고 있습니다.

A1 세대 내부에 벌레가 발견된 것은 유지관리 문제인 것 같습니다.



피신청인
(사업주체)



Q2 자비로 방역업체를 통하여 약품처리를 하였음에도 또다시 가구에서 발견되고 있습니다.

A2 혹파리는 주로 가구 등에서 발견되는 벌레이지만 세대 내 시공된 붙박이장 등 옥내 가구는 4면에 모서리 마감 처리되어 있어 벌레가 발생하지 않는 구조로 자재 문제는 아닙니다.
또한, 공사 중 자재 반입 시 공장 점검 점검표를 통해 적합한 자재만을 반입하였습니다.





Q3 입주 전에는 세대 내부에서 벌레가 발견된 적이 없습니다.
이사 이후부터 발견되었고, 특히 가구 모서리에서 발견된 적이 있습니다.

A3 시공사 측의 과실이 확인되지 않았지만 민원을 해결하고자 조정 절차를 통해 일부 비용 부담 가능 여부에 대해 검토 해보겠습니다.



사실 조사

신청인 (입주자)

벌레 방역비용 000,000원과 창호에 설치된 일반 방충망을 미세 방충망으로 교체 받기를 희망함.

피신청인 (사업주체)

설계도서와 동일하게 시공하였으며, 신청인과 원만한 합의를 원함.

위원회 실사결과

- 각 실별로 혹파리 등 벌레의 사체가 일부 확인됨.
- 침실2 옥내가구의 마감 상태 및 합수율 측정 결과, 시공상 결함은 확인되지 않음.

조사 내용



드레스룸 내부 벌레 발생



드레스룸 바닥 벌레 사체 확인



발코니1 내부 벌레 발생



발코니1 창호 벌레 사체 확인



침실2 내부 벌레 발생



침실2 옥내가구 함수율(약 7.2%) 확인

조정 과정



신청인
(입주자)

흑파리 등 벌레는 날씨가 따뜻해지면 더 많이 나오는 것으로 알고 있습니다. 현재는 방역업체를 통해 주기적으로 방역을 하고 있어 발생 빈도는 줄어들긴 했습니다.



피신청인
(사업주체)

시공사 측의 과실이 확인되지 않지만, 입주자의 불편을 고려하여 조정을 통한 방역 비용 일부를 부담할 수는 있을 것 같습니다.



신청인
(입주자)

각 실별로 창호에 설치된 일반 방충망도 미세 방충망으로 교환 조치 받고 싶습니다.



피신청인
(사업주체)

민원 해소 차원으로 방역 비용 일부 부담을 고려하고 있으나, 방충망 교체 시공은 어렵습니다.

신청인은 이미 지출한 방역 비용 중 일부인 000,000원을 받는 것 괜찮으신가요?



위원회



양 당사자

동의합니다.

직권조정안 제시하겠습니다.



위원회

위원회 조정 결과



- 각 실별 창호 및 옥내가구 주위에 혹파리 등 벌레가 발견되고 있음이 확인됨.



- 신청인은 기 지출한 방역 비용 전부와 각 실별 방충망을 미세 방충망으로 교체 설치를 희망하지만, 위원회 조정 과정에서 방역 비용 중 일부를 받는 것에 동의하여 피신청인은 신청인에게 손해배상금으로 000,000원을 지급함이 적정하다고 판단된다.



- 신청인은 피신청인이 하자에 관한 보수의무를 이행하라는 취지로 이 사건을 신청하였으며, 위원회는 소송 외의 방식으로 하자와 관련된 분쟁을 신속하고 공정하게 해결하기 위한 대체적 분쟁해결 수단이라는 분쟁제도의 그 목적과 취지 등을 종합적으로 판단하여 당사자의 신청 취지에 구속되지 아니하고 하자보수의 방법과 범위를 정하여 보수를 이행하게 하거나 하자 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 조정할 수 있다.



- 이 사건에 나타난 제반 사정을 참작하여, 신청인과 피신청인의 합의 하에 피신청인이 신청인에게 신청인이 기 지출한 방역 비용 중 일부에 해당하는 손해배상금 000,000원을 지급하는 것으로 정한다.

하자보수보증금 청구

하자보수를 이행하지 않아 2, 3, 5, 10년차 하자보수보증금 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자 대표회의)

Q1 입주 후 전유 세대 하자뿐만 아니라 공용부분에 대해서도 전혀 보수가 이루어지고 있지 않습니다. 하자보수 요청에도 '자재 수급 중이다, 일정 조율 중이다'라는 말만 하고 기다려달라고만 해서 시간만 흘러가고 있습니다. 어느 순간 '하자가 아니다, 유지관리 사항이다, 하자담보책임기간이 지났다'라며 보수를 해주지 않겠다고 하여 일부 전유 세대에서는 자비로 수리하는 상황에 이르렀습니다.
하자보수보증금을 받아 직접 보수하고자 보증사를 상대로 분쟁조정을 신청하였습니다.

A1 보증보험증권 약관에 따라 현장실사 입회 등 분쟁조정 절차를 거쳐 지급을 검토할 예정입니다.



피신청인
(하자보수보증서 발급기관)

사실 조사

신청인 (입주자)

하자 진단 업체를 선정하여, 현재 공용 및 전유부분에 존재하는 하자에 대하여 조사 후 내역서를 작성하여 하자보수보증금을 청구함.

피신청인 (사업주체)

현장실사 당시 입회하여 신청인으로부터 청구된 수량과 내역을 확인함.

위원회 실사결과

- 신청인이 연차별로 청구한 공용부분에 발생한 하자의 유형과 범위 및 하자보수 청구 이력을 확인함(세부사건 별 전수조사 및 표본조사 결과, 하자율 00% 적용).
- 신청인이 연차별로 청구한 각 세대별 전유부분에 발생한 하자의 유형과 범위 및 하자보수 청구 이력을 확인함(세부 사건 별 전수 및 표본조사 결과, 하자율 00% 적용).

내역서, 수량산출서 검토



연차별 공사비 내역서 검토



하자보수비용 검토(부위별)


내 역 서

하자보수비용 검토(세부 사건별)


일 위 대 가 표

일위대가 검토


수 량 산 출 서

수량산출서 검토(공용)


수 량 산 출 서

수량산출서 검토(전유)

조사 내용



옥탑 바닥 구배불량으로 인한 물고임 확인(공용)



지상주차장 바닥 균열 폭 약 0.9㎜ 확인(공용)



옹벽 벽체 균열 폭 약 4㎜ 확인(공용)



조경수 고사 확인(공용)



세대 발코니 천장 누수흔적 확인(전유)



침실 천장 누수 확인(전유)

하자보수보증금 지급 인정, 불인정 범위 및 공사원가계산서



하자보수보증금 지급이 인정되는 범위



공사원가계산서(제경비 포함)-1



공사원가계산서(제경비 포함)-2



하자보수보증금 지급이 인정되지 않는 범위

조정 과정



신청인
(입주자)

우천 시 누수로 인해 많은 입주민이 고통을 호소하고 있습니다. 또한, 동절기에는 결로 및 곰팡이 문제도 심각합니다. 공용부위 마감 시공 상태도 불량하여 스트레스가 이만저만 아닙니다.



피신청인
(하자보수보증서 발급기관)

현장실사 당시 신청인이 청구한 수량과 내역에 대하여 세부 사건별로 직접 확인하였기에 별다른 의견이 없습니다.



신청인
(입주자)

현장실사 당시 세부 사건별로 직접 확인하여 하자의 존재 여부 또는 해당 여부에 관한 의문이나 다툼은 잘 해결된 것 같습니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과

- 이 사건에 제출된 자료, 사실조사 및 당사자 진술의 취지에 의하여 인정되는 여러 가지 사정으로 비추어보면 □□ 파손, △△ 들뜸, ☆☆ 작동불량 등 현장실사 당시 연차별로 결함이 발생한 사실이 확인됨.

- 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」
  - 제85조(하자보수비용의 구성): 직접비, 간접비, 부가가치세
  - 제86조(하자보수비용 산출기준 등): 표준품셈을 준용하여 산출, 재료비: 시중의 물가정보지, 노무비: 대한건설협회 공표한 시중노임 적용하여 산출하는 것을 원칙
  - 제87조(하자보수비용 산정방법), 제88조(하자보수비용 경감기준)에 따라 하자보수비용을 산정함.

- 신청인(입주자대표회의)이 제시한 견적서(수량산출서, 일위대가, 내역서 등)를 근거로 현장 확인 및 검증한 결과를 기준하여 최종적으로 위원회에서 시공 당시 공사상의 잘못으로 대상 부위에 발생한 결함에 대하여 자연 노후화 등을 감안하여 산정한 하자보수보증금을 피신청인(하자보수보증서 발급기관)이 신청인(입주자대표회의)에게 지급하는 것으로 정한다.

하자보수보증금 청구

사업주체가 폐업하여 2, 3, 5, 10년차 잔존 하자보수보증금 전액 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자 대표회의)

Q1 입주 후 공용 및 전유부분에 대하여 보수를 요청하면 시공사 측에서 시간이 걸리더라도 미흡하지만, 하자보수 처리를 해줬는데 언제부터인가 연락이 되지 않아 분양 사무실을 통해 알아보니 시공사가 폐업하여 더 이상 하자보수를 해줄 수 없는 상황이라고 합니다.
하자보수보증서 약관에 따라 보증 사고가 발생하였으므로 하자보수보증금을 받아 직접 보수하고자 보증사를 상대로 분쟁조정을 신청하였습니다.

A1 계약자가 폐업한 것이 확인되었습니다. 보증보험증권 약관에 따라 현장실사 입회 등 분쟁조정 절차를 거쳐 지급을 검토할 예정입니다.



피신청인
(하자보수보증서 발급기관)

사실 조사

신청인 (입주자)

하자 진단 업체를 선정하여, 현재 공용 및 전유부분에 존재하는 하자에 대하여 조사 후 내역서를 작성하여 하자보수보증금을 청구함.

피신청인 (사업주체)

현장실사 당시 입회하여 신청인으로부터 청구된 수량과 내역을 확인함(연차별 잔존 보험금 한도 내에서만 인정).

위원회 실사결과

신청인이 연차별로 청구한 공용부분 및 각 세대별 전유부분에 발생한 하자의 유형과 범위 및 하자보수 청구 이력을 확인함(세부사건 별 전수조사 및 표본조사 결과, 잔존 보험금 범위내에서 하자율 00% 적용).

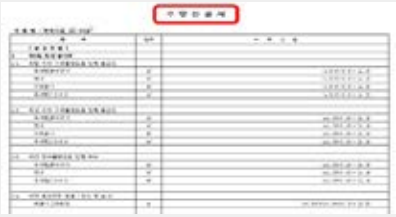
내역서, 수량산출서 검토

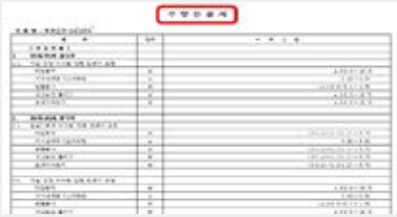

연차별 공사비 내역서 검토


하자보수비용 검토(부위별)


하자보수비용 검토(세부 사건별)


일위대가 검토


수량산출서 검토(공용)


수량산출서 검토(전유)

조사 내용



단지 내 배수트렌치 커버 부식(공용)



지하 피트 벽체 누수(공용)



단지 내 트렌치 주위 침하(공용)



욕실 천장틀 옥내배선 전선관 미시공(전유)



주방 벽체 누수로 인한 도배 들뜸(전유)



침실 경량벽체 누수로 인한 부식(전유)

하자보수보증금 지급 인정, 불인정 범위 및 공사원가계산서



하자보수보증금 지급이 인정되는 범위



공사원가계산서(제경비 포함)-1



공사원가계산서(제경비 포함)-2



하자보수보증금 지급이 인정되지 않는 범위

조정 과정



신청인
(입주자)

현재 건물에 너무 많은 하자가 존재하여 하자보수보증금만으로는 공사비가 부족할 정도입니다. 이러한 상황을 고려하여 하자보수보증금 지급 범위에 대해 잘 반영해 주셨으면 좋겠습니다.



피신청인
(사업주체)

현장실사 당시 신청인이 청구한 수량과 내역에 대하여 세부 사건별로 직접 확인하였기에 별다른 의견이 없습니다.



신청인
(입주자)

현장실사 당시 세부 사건별로 직접 확인하여 하자의 존재 여부 또는 해당 여부에 관한 의문이나 다툼은 잘 해결된 것 같습니다.

상기 내용으로 조정안을 제시하겠습니다.
수락 여부에 대하여 추후 회신 바랍니다.



위원회

위원회 조정 결과

- 이 사건에 제출된 자료, 사실조사 및 당사자 진술의 취지에 의하여 인정되는 여러 가지 사정으로 비추어보면 ○○ 균열, ◇◇ 박리 및 박락, △△ 기능불량 등 현장실사 당시 연차별로 결함이 발생한 사실이 확인됨.

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」
  - 제85조(하자보수비용의 구성): 직접비, 간접비, 부가가치세
  - 제86조(하자보수비용 산출기준 등): 표준품셈을 준용하여 산출, 재료비: 시중의 물가정보지, 노무비: 대한건설협회 공표한 시중노임 적용하여 산출하는 것을 원칙
  - 제87조(하자보수비용 산정방법), 제88조(하자보수비용 경감기준)에 따라 하자보수비용을 산정함.

- 신청인(입주자대표회의)이 제시한 견적서(수량산출서, 일위대가, 내역서 등)를 근거로 현장 확인 및 검증한 결과를 기준하여 최종적으로 위원회에서 시공 당시 공사상의 잘못으로 대상 부위에 발생한 결함에 대하여 잔존 하자보수보증금 범위 내에서 자연노후화 등을 감안하여 산정한 하자보수보증금을 피신청인(하자보수보증서 발급기관)이 신청인(입주자대표회의)에게 지급하는 것으로 정한다.

2. 분쟁재정 사례



하자보수 청구

옥상 수조와 면한 계단실 벽체에서 발생한 누수에 대한 하자보수 청구

양 당사자 주장



신청인
(관리단)

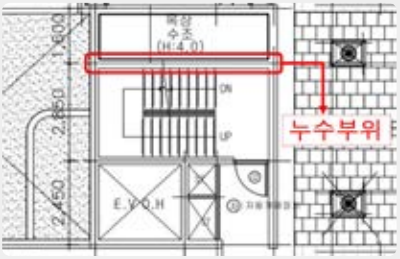
Q1 옥상 수조와 면한 계단실 벽체에서 누수가 발생하였으나 피신청인은 하자를 부인하면서 신청인의 하자보수 요청을 거절하였습니다.
피신청인이 과거 해당 부위에 구멍을 뚫고 우레탄폼으로 충진한 적이 있는데, 해당 부위에서 누수가 다시 발생하였습니다.

A1 옥상 수조와 면한 계단실 벽체에서 확인되는 물기는 누수에 의한 것이 아닙니다. 옥상 수조에 담겨 있는 용수로 인해 해당 구간에서 온도 차가 발생할 수밖에 없는데, 비난방구간인 해당 구간에서 신청인이 유지·관리를 소홀하여 발생한 결로 현상입니다.
만약 누수라면 계절적 요인과 관계없이 누수가 지속되어야 하는데, 피신청인이 확인한 바로는, 해당 구간에서는 추가 누수가 발생하지 않았습니다.

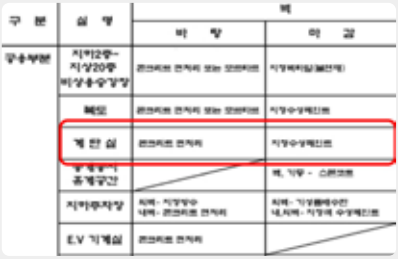


피신청인
(사업주체)

조사 내용



계단실 벽체 누수부위 확인(옥상층 평면도)



계단실 벽 바탕 및 마감 콘크리트 면처리 등 확인(실내외재료마감표)



계단실(옥상 수조 포함) 외관



옥상 수조와 면한 계단실 내부 벽체 확인



옥상 수조와 면한 계단실 내부 벽체에
누수 확인



옥상 수조와 면한 계단실 내부 벽체에
누수 및 물고임 확인

위원회 재정 결과



- 두 차례에 걸친 현장실사 결과, 옥상 수조와 면한 계단실 벽체에서 누수를 동반한 균열이 관찰되고 해당 바닥면에 고인 물로 인해 휴지가 젖을 정도의 누수가 확인된다. 특히, 시멘트 성분이 용출되어 발생하는 백화현상이 1차와 2차 실사 사이에 더욱 심화된 점에 비추어 볼 때 해당 부위의 누수가 지속되고 있는 것으로 판단된다. 한편, 현장실사가 결로 발생 가능성이 낮은 하절기에 진행되었음에도 이와 같은 누수 양상이 확인되는바, 이를 유지·관리 소홀로 인한 결로 현상으로 단정하기 어렵다. 따라서 해당 부위에는 피신청인의 공사상 잘못으로 인하여 누수를 동반한 균열이 발생하였고, 이는 건축물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래하는 하자에 해당한다.



- 아울러 옥상 수조의 용수가 계단실 벽체의 균열을 통해 용출되고 있는 점, 피신청인이 과거 해당 벽체에 예방적으로 우레탄 충진공법으로 보수공사를 시행하였음에도 누수 현상 발생한 점 등을 종합하여 보면, 단순히 계단실 벽체 보수만으로는 하자 치유가 어렵다고 보이며 옥상 수조 내부 바닥 및 벽체에 대한 방수공사가 불가피하다.



- 따라서 피신청인은 신청인에게 옥상 수조를 면하는 계단실 벽체, 옥상 수조 내부 바닥 및 벽체에 대한 방수공사를 이행할 의무가 있다.

하자보수 범위 및 방법

목록	부위	하자보수 범위 및 보수방법	비고
(1)	옥상수조 및 계단실	1. 옥상 계단실 벽체(옥상 수조 외부) ① 누수 및 균열 부위 주입식 공법으로 보수(길이: 5,200㎜) ② 벽체 도장 재시공 (범위: 5,200㎜×4,750㎜) 2. 옥상 수조 내부 바닥 및 벽체 ① 기존 방수층 제거 및 바탕면 정리 ② 균열 부위 보수(균열 폭 0.3㎜이상 충전식 공법 / 0.3㎜미만 표면처리 공법) ③ ○○○○○ 방수 시공	-

※ 지정 이외 보수 자재는 기 시공된 자재와 동일, 동종 이상의 자재를 사용.
※ 공사 중 먼지 등이 날리지 않도록 보양을 하고, 공사 완료 후 청소를 실시.
※ 보수작업 전 세부작업내용 및 일정 계획은 신청인과 협의하여 시공. 끝.

하자보수에 갈음하는 손해배상 청구

레인지후드 흡입력 부족에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구

양 당사자 주장



신청인
(입주자)

Q1 신청인은 분쟁재정 신청에 앞서 위원회에 레인지후드의 흡입력 부족에 관하여 하자심사를 신청하였고, 위원회는 이를 하자로 판정하였습니다. 피신청인이 하자판정 이후 모터 교체 및 주름관 연결부 밴드 재시공을 하였지만 흡입력 부족이 개선되지 못했습니다. 피신청인은 이와 같이 하자가 보수되지 못했음에도 모터를 교체하였다는 이유로 더 이상 하자보수를 할 수 없다고 합니다. 신청인으로서는 더 이상 피신청인의 하자보수를 신뢰할 수 없어 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구합니다.

A1 피신청인은 위원회로부터 하자판정 받은 이후 레인지후드 흡입력 개선을 위하여 성능시험을 통과한 새로운 모터로 교체하였고, 주름관 연결부 밴드도 재시공하였습니다. 피신청인은 하자보수를 완료하였으므로 더 이상 하자보수를 할 의무가 없습니다.



피신청인
(사업주체)

조사 내용



해당 세대 레인지후드 확인



레인지후드 작동 시 휴지 흡착불량 및 일부 역풍 확인
(휴지흡착 간이시험)



레인지후드 주름관 내부 내시경 카메라 촬영(신청인 제출)



레인지후드 작동 시 역풍 발생
(신청인 제출, 휴지 흡착 간이시험)

위원회 재정 결과

- 현장실사 과정에서 실시한 휴지 흡착 간이시험 및 이 사건에 제출된 증빙자료를 종합하여 보면, 피신청인의 하자보수 조치 이후에도 레인지후드를 가동할 때 모든 풍량 단계에서 휴지가 제대로 흡착되지 아니하고 오히려 일부 역풍 현상까지 확인된다. 이와 같이 이 사건 하자가 여전히 보수되지 못한 상태임이 명백하므로, 피신청인은 신청인에게 하자보수에 갈음하는 손해를 배상할 책임이 있다.

- 한편, 이 사건에 제출된 증빙자료에 의하면, 레인지후드 주름관과 외부 배출용 PVC관의 연결 부위가 배기 흐름에 지장을 초래할 정도로 꺾여 있는 사실이 확인된다. 위와 같은 시공 결함이 레인지후드 흡입력 부족을 야기한 직접적인 원인으로 판단된다. 따라서 피신청인이 신청인에게 부담하여야 할 손해배상책임의 범위는 해당 주름관과 PVC관 연결 부위의 철거 및 재시공에 소요되는 하자보수 비용 상당액으로 봄이 타당하다.

하자보수와 함께 손해배상 청구

욕실 샤워부스 도어씰 높이 부족에 대한 하자보수와 함께 숙박비 손해배상 청구

양 당사자 주장

신청인
(입주자)

Q1 신청인은 분쟁재정 신청에 앞서 위원회에 욕실 샤워부스 도어씰 높이 부족에 관하여 하자심사를 신청하였고, 위원회는 이를 하자로 판정하였습니다. 샤워부스 도어씰 보수공사를 할 때 욕실 바닥에 시공된 방수층 훼손이 예상됩니다. 따라서 샤워부스 바닥의 높이와 구배를 조정하는 하자보수에 더하여 해당 구간 바닥에 방수공사를 함께 진행하여야 합니다.
이와 같은 하자보수 과정에서 신청인은 집에 거주할 수 없으므로, 피신청인은 숙박비 상당의 손해를 신청인에게 배상하여야 합니다.

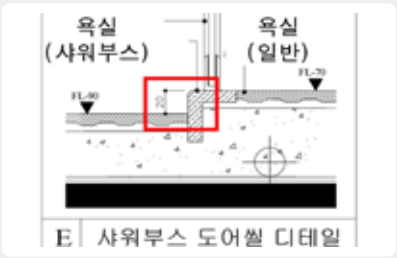
A1 샤워부스 도어씰 높이 부족 하자를 보수하기 위하여 샤워부스 바닥의 높이와 구배를 조정할 예정입니다. 그러나 이를 넘어서, 해당 구간 바닥에 방수공사까지 필요하지 않습니다.
이와 같은 하자보수 과정에서 신청인의 이사까지 필요로 하지 않습니다.

피신청인
(사업주체)

조사 내용



부부욕실 및 샤워부스 위치 확인(단위세대 평면도)



욕실 샤워부스 도어씰 높이 20㎜ 확인
(샤워부스 도어씰 디테일)



부부욕실 샤워부스 도어씰 시공상태 확인



부부욕실 샤워부스 도어씰 높이(약 10㎜)가
사용검사도면(20㎜)과 상이

위원회 재정 결과

- 샤워부스 도어씰 높이 부족 결함은 해당 구간 바닥의 높이 및 구배 조정을 통해 보수가 가능하다. 또한, 향후 이를 위한 보수공사가 시행되더라도 그러한 사정만으로 해당 구간 바닥의 방수층이 당연히 훼손된다고 단정하기 어렵다. 따라서 이 사건 하자보수를 위하여 바닥 높이 및 구배 조정 외에 별도의 방수공사가 반드시 필요하다고 볼 수 없다.

- 위원회가 적절하다고 판단한 하자보수의 범위와 방법을 고려할 때, 이 사건 하자를 보수하기 위하여 신청인이 세대 외에서 거주하여야 할 필요성이 있다고 인정하기 어렵다. 아울러, 신청인은 숙박비 상당의 손해액을 구체적으로 입증하거나 특정하지 못하였다. 따라서 신청인이 주장하는 숙박비 상당의 손해배상 청구는 이 사건 하자와 상당인과관계가 있는 손해로 보기 어렵다.



부록

01 | 용어 해설 278
02 | 관련법령 286
03 | 자주 묻는 질문(FAQ) 323

1. 용어 해설



● **집합건물**

- 하나의 건물 안에 구조상 독립된 여러 부분이 나뉘어 있고, 각 부분이 별개의 소유권(구분소유권)의 대상이 되는 건물

● **공동주택**

- 집합건물의 한 형태
- 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
- 아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 단지형 연립주택 등이 있는데 세부적으로는 면적과 층수로 구분함

● **ⓥⓢ 단독주택**

- 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
- 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관등이 이에 해당함

공동주택은 모두 집합건물이지만, 모든 집합건물이 공동주택인 것은 아닙니다. 따라서 공동주택은 「공동주택관리법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 모두 적용될 수 있으나, 공동주택이 아닌 집합건물은 「공동주택관리법」의 적용을 받을 수 없습니다. 주상복합, 상가, 오피스텔 등은 공동주택에 해당하지 않는 집합건물로써, 「공동주택관리법」의 적용대상이 아닙니다.

다세대주택은 공동주택에 해당하고, 다가구주택은 공동주택에 해당하지 않습니다. 다만 외관상으로는 그 구분이 쉽지 않습니다. 공동주택인지 여부를 확인하려면 세대별 소유권 대상이 되는지를 보면 됩니다. 각 세대별로 소유권이전등기가 가능하다면 공동주택인 다세대주택에 해당하고, 각 세대별 소유권 이전이 불가능하고 건물 전체의 소유자가 동일하다면 다가구주택으로, 공동주택에 해당하지 않습니다.

● **하자보수보증금**

- 하자보수를 보장하기 위하여 담보책임기간 동안 예치하는 것

공동주택에 하자가 발생하여 사업주체에게 하자보수를 청구하였으나, 사업주체의 거부 또는 파산 등으로 하자보수를 이행하지 않는 경우가 있습니다. 공동주택관리법은 이러한 경우에도 하자보수를 보장하기 위하여 사용검사를 받을 때에 사용검사권자에게 현금 예치증서 또는 하자보수보증서를 제출하여야합니다.

입주자대표회의가 구성되면 사용검사권자는 현금 예치증서의 예치명의 또는 보증서의 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경하고 입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계해야 합니다. 인계받은 현금 예치증서나 보증서는 해당 공동주택의 관리주체가 보관하도록 하여야 합니다.

하자보수보증금은 용도가 엄격히 정해져 있으므로 하자보수 외에 다른 용도로 사용하지 않도록 주의하여야 합니다. 하자보수 외 다른 용도로 사용하는 경우에는 과태료가 부과될 수 있습니다.

● **의무관리대상 공동주택**

- 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택

● **입주자대표회의**

- 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구.
- 대표자인 입주자대표회의 회장은 반드시 입주자 중에서 선출하여야 한다.

● **(vs) 관리단**

- 건물에 대한 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 당연히 설립되는 단체
- 관리인은 관리단을 대표하여 사무를 집행하며, 구분소유자가 10인 이상일 경우 반드시 선임하여야 한다. 관리인은 구분소유자가 아닐 수도 있음

의무관리대상 공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 입주자대표회의를 구성하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말합니다. 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 따르게 됩니다. 공동주택은 집합건물에 속하기 때문입니다. 이러한 경우, 대외적인 업무처리는 관리단의 관리인을 통해서 합니다. 대외적인 명칭을 입주자대표회의로 사용하더라도 건축물이 의무관리대상 공동주택인지 아닌지에 따라 그 실질이 정해지는 점에 유의하여야 합니다.

입주자대표회의는 전체 입주자를 대상으로 회의를 소집하여 대표자를 선출하기 위해 선거운동과 투표를 하고, 지방자치단체에 입주자대표회의가 구성되었다는 사실을 신고해야 하는 등 일정한 의무가 부과됩니다.

관리단은 국민이 모여 국가를 이루듯, 집합건물의 구분소유자가 모이면 자연히 관리단을 이룹니다. 별도의 신고를 해야하는 등의 의무는 없지만 대표인 관리인을 선임하기 위해서는 관리단집회에서 선임하는 절차가 필요합니다.

● **담보책임**

- 권리 또는 물건에 하자가 있는 경우 이를 넘긴 사람이 부담하는 책임

● **하자담보책임기간**

- 내력구조부별 하자에 대한 담보책임기간: 10년
  (「건축법」제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부)

"내력구조부"란? 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말하며,
"주요구조부"란? 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀및 주계단(主階段)을 말한다.(사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외)

- 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 공종별 2년, 3년, 5년, 10년

  * 자세한 내용은 「공동주택관리법 시행령」 별표 4를 참조

● 하자담보책임기간 기산일

- 전유부분: 입주자에게 인도한 날부터

> 전유부분? 구분소유권의 목적인 건물 부분
> ex) 101호, 102호, 103호 등

  * 분양전환형 공공임대주택의 경우 임차인에게 인도한 날부터 담보책임기간이 기산

- 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 (또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일)

> 공용부분? 전유부분 외의 건물부분
> ex) 지붕, 외벽, 계단, 복도 등 입주민들이 공동으로 사용하는 공간

● 제척기간

- 어떠한 권리에 대해 법률이 예정하는 존속기간. 권리관계를 조속히 확정시키기 위한 것으로, 제척기간이 경과하면 권리는 당연히 소멸됨

사업주체는 공동주택의 하자에 대해 담보책임을 집니다. 그런데 이 담보책임을 지는 기간은 법에서 특별히 보장하는 기간이기 때문에 이 기간이 지나면 권리를 행사하지 못한데 책임이 없다고 하더라도 권리를 행사할 수 없습니다. 권리를 행사할 수 있는 기간이 지나기 전에 입주자는 사업주체에게 하자 발생사실을 알리고 하자보수를 청구할 수 있습니다. 단순한 의사표시(대화, 전화)로도 하자보수를 청구할 수 있지만, 의사표시 당시 권리행사기간이 지나지 않았다는 사실은 의사표시를 했다고 주장하는 쪽에서 증명하여야 하므로, 증명이 용이한 방법(문자, 접수증 수령, 내용증명 등)으로 하자보수를 청구하는 것이 안전합니다.

담보책임기간의 기산일은 「공동주택관리법」에 따르며, 전유부분은 주택을 인도받은 날부터, 공용부분은 사용검사(승인)일부터 기산합니다.

2017년 10월 18일 이후에 최초로 사용검사를 받았고, 분양전환을 목적으로 공급하는 공동주택(분양전환형 공공임대주택)을 공급한 사업주체는 분양전환 전까지는 임차인에 대해서도 하자보수에 대한 담보책임을 집니다. 하자 발생으로 인한 손해배상책임은 제외된다는 점에 유의하여야 합니다. 이 때 담보책임은 임차인에게 인도한 날부터 기산됩니다.

● **채권**

– 특정인(채권자)이 다른 특정인(채무자)에게 일정한 행위(급부)를 청구할 수 있는 권리

● **채권양도**

– 채권의 동일성을 유지하면서 이전하는 행위

채권은 ①법률에 의하여 양도가 금지되거나 ②성질상 양도할 수 없거나 ③양 당사자간 채권의 양도를 금지하기로 하는 특약이 있는 경우를 제외하면 일반적으로 양도가 가능하기 때문에 아파트의 구분소유자들은 하자소송을 위해 입주자대표회의나 관리단에 채권(하자보수청구권 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권)을 양도하고, 채권을 양도받은 입주자대표회의나 관리단이 원고가 되어 사업주체 등을 상대로 소송을 제기합니다. 이러한 채권양도는 구분소유자와 입주자대표회의의 양도 계약을 통해 이루어지기 때문에 그러한 사정을 사업주체에게도 알려주어야 합니다.

● **위원회**

– 소관 사무의 일부를 독립하여 수행하는 합의제행정기관. 의사결정 과정에 여러 사람이 참여하여 표결의 방법에 따라 하나의 의사를 결정하는 기관

● **각하**

– 사건의 형식적 요건이 충족되지 않는 등의 사유로 본안 심리 없이 사건을 종결하는 결정

● **인용, 기각**

– 인용: 신청인의 신청을 받아들여 이유 있다고 결정하는 것

– 기각: 신청인의 신청을 배척하여 이유 없다고 결정하는 것

사건이 신청되면 신청의 형식적 부분과 실질적 부분을 심사하게 됩니다. 형식적 요건을 심사하였을 때 부족하거나 빠진 내용(흠)이 보정되지 아니한 경우에는 사건의 실질적인 내용을 보지 아니하고 각하할 수 있습니다. 신청된 사건에 각하 사유가 없는 경우에는 실체적인 내용을 보고 판단을 하게 됩니다.

● **과태료**

– 행정상 질서벌로서 부과되는 것으로 형벌이 아니며, 행정질서를 유지하기 위하여 법령에 위반한 자에 대한 제재로써 과해지는 것

● **(vs) 벌금**

– 형법상 형벌의 한 종류로 규정되어 있는 재산형으로, 일정 금액의 납부의무를 부담시키는 형벌

● **재판상 화해**

- 소송계속 중에 하는 화해(소송상 화해)와 소송계속 전에 하는 화해(제소전 화해)
- 화해의 결과 당사자의 진술을 조서에 기재하면 소송이 종료되며 이 화해조서는 확정판결과 동일한 효력이 생김
- 분쟁조정의 경우 ①양 당사자가 조정장에서 조정안에 대해 원만히 합의하면 그날 합의가 완료된 것으로 보고 조정서를 교부할 수 있고, ②조정장에서 합의가 되지 않았지만 추후 위원회에서 보내는 조정안에 대해 합의의 의사표시를 하거나 30일 이내에 수락 여부에 답변이 없는 때에는 재판상 화해의 효력이 있음
- 분쟁재정의 경우 재정서의 정본이 각 당사자에게 송달된 날부터 ①60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송을 제기하지 않거나 ②소송을 제기하였더라도 그 소송을 취하한 경우에는 재판상 화해와 동일한 효력이 있음

● **강제집행**

- 국가의 집행기관이 채권자를 위하여 집행권원에 표시된 사법상의 청구권을 국가권력으로 강제적으로 실현시키는 것

● **집행권원**

- 이행청구권의 존재 및 범위를 표시함과 동시에 강제집행을 할 수 있음을 인정하는 공적문서

● **집행문**

- 법원 사무관이나 공증인 등이 집행권원이 존재한다는 사실, 그리고 이로써 강제집행을 하기에 적합하다는 취지를 집행권원 정본의 끝에 덧붙여 적은 공증문서

조정안에 대해 양 당사자가 합의에 이르거나 조정안 수락 여부에 대한 답변이 없어 수락 간주된 경우에 조정서는 재판상 화해와 동일한 효력이 있고, 재정서의 정본이 양 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송을 제기하지 아니하거나 그 소송을 취하한 경우 재정서는 재판상 화해와 동일한 효력이 있습니다. 법원에서 집행문을 부여받으면 강제집행 절차로 나아갈 수 있습니다.

● 제척, 기피, 회피

- 제척: 위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우 등 「공동주택관리법」 제41조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법률상 당연히 그 사건에서 배제되는 것
- 기피: 위원이 불평등한 조정등을 할 염려가 있는 경우 당사자가 신청하여 그 신청이 인용될 때 그 사건에서 배제되는 것
- 회피: 위원 스스로 사건과 관련하여 제척 또는 기피의 원인이 있다고 생각하여 사건의 심리로부터 피하는 것

「공동주택관리법」 제41조제1항 각 호의 사유가 있는 위원은 사건의 심리에서 당연히 배제됩니다. 그러한 사유가 있는지 몰랐다고 하더라도, 해당 위원의 심의는 절차상 위법이 존재하는 것입니다. 심의에 참여하는 위원에게 불공정한 심리를 할 말한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 사건의 당사자가 직접 위원의 배제를 신청할 수 있는데 이것을 '기피신청'이라고 합니다. 기피를 신청할 때에는 주장하는 자료에 관한 입증 자료를 함께 제출하지 않으면 기피신청이 각하될 수 있습니다. 그 외에 많은 사유로 직접 표결에 참여하기 어렵다고 스스로 판단하는 경우에도 위원이 스스로 해당 의결에 참여하지 않을수 있고, 이것을 '회피'라고 합니다.

● 전유부분, 공용부분

- 전유부분: 구분소유의 목적인 건물부분
- 공용부분: 전유부분 외의 건물부분으로서 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물

'우리집의 바닥은 아래 세대의 천장'이라는 말을 들어보셨을 것입니다. 그런데 우리집의 바닥과 아래 세대의 천장 사이에는 무엇이 있죠? 콘크리트층과 배관이 있죠? 이것들은 전유부분일까요? 공용부분일까요? 이렇듯 전유부분과 공용부분은 서로 맞붙어 있으므로 어떻게 구분할지 쉽게 감이 오지 않습니다.

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 에서는 다음과 같이 구분하고 있습니다.

1.전유부분: 구분소유권의 목적인 건물부분으로서 외벽 · 다른 세대 등과의 경계벽 및 바닥의 안쪽에 설치된 각종 시설물 및 창호(외벽에 설치된 창호를 포함한다)를 말한다. 다만, 개별 세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물을 포함하고, 배관 및 배선 등은 다음 각 목의 기준에 따른다.

가.계량기가 설치된 배관 · 배선: 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분

나.오수관 · 배수관 · 우수관 등: Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분. 단, 누수 · 소음 등 하자 현상이 전유부분에서 발생하는 경우에는 전유부분으로 본다.

2.공용부분: 제1호 외의 부분으로서 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물. 다만, 건축물의 구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀을 말한다)와 건물 및 입주자의 안전을 위하여 전유부분에 설치된 스프링클러는 공용부분으로 본다.

기준이 제시되어 있음에도 사건을 신청하려고 하는 부위의 판단이 어려운 경우가 있습니다. 정확한 판단은 사건 접수 이후 조사 과정에서 가능합니다. 따라서, 전유/공용이 바뀌거나 추가적인 사건 접수를 요청드리는 경우도 있을 수 있고, 공동주택의 관리규약에 따라 판단이 달라질 수 있습니다. 위 규정은 단순히 참고하여 주시길 바랍니다.

● 흠결보정

– 사건의 신청 서류나 행위등에 하자가 있을 경우 이를 보완하는 것

1. 신청서에 대상시설, 피신청인, 신청취지 및 하자내역 등을 기재하지 아니하거나 잘못 기재한 경우
2. 조정등의 비용을 납부하지 아니한 경우
3. 신청서에 첨부서류를 갖추지 아니한 경우
4. 신청서에 신청인의 서명 또는 날인이 없는 경우
5. 하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정 신청사건을 잘못 구분하여 신청한 사건

이외에도 일정한 경우 위원회는 흠결의 보정을 명할 수 있으며 이에 응하지 않을 경우 사건이 각하될 수 있습니다.

2. 관련법령



공동주택관리법

[시행 2026. 7. 1.] [법률 제21447호, 2026. 3. 5., 타법개정]

제6장 하자담보책임 및 하자분쟁조정

제1절 하자담보책임 및 하자보수

제36조(하자담보책임) ① 다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 "사업주체"라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임을 말한다)을 진다. 〈개정 2017. 4. 18.〉

1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
3. 제35조제1항제2호에 따른 행위를 한 시공자
4. 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 수행한 시공자

② 제1항에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임은 제외한다)을 진다. 〈신설 2017. 4. 18., 2020. 6. 9.〉

③ 제1항 및 제2항에 따른 담보책임의 기간(이하 "담보책임기간"이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 햇수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다. 〈개정 2016. 1. 19., 2017. 4. 18., 2020. 6. 9.〉

1. 전유부분: 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일

④ 제1항의 하자(이하 "하자"라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열 · 침하(沈下) · 파손 · 들뜸 · 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다. 〈개정 2017. 4. 18.〉

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 "입주자대표회의등"이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2017. 4. 18.〉

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

② 사업주체는 담보책임기간에 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용한다. 〈개정 2017. 4. 18.〉

③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 대통령령으로 정한다. 〈신설 2020. 12. 8., 2026. 5. 12.〉

④ 시장 · 군수 · 구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상 · 절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2020. 12. 8.〉

⑤ 시장 · 군수 · 구청장은 제1항에 따라 입주자대표회의등 및 임차인등이 하자보수를 청구한 사항에 대하여 사업주체가 정당한 사유 없이 따르지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다. 〈신설 2017. 4. 18., 2020. 6. 9., 2020. 12. 8.〉

[시행일: 2028. 5. 13.] 제37조

제2절 하자심사 · 분쟁조정 및 분쟁재정 〈개정 2020. 12. 8.〉

제39조(하자심사 · 분쟁조정위원회의 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사 · 분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다. 〈개정 2020. 12. 8.〉

② 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다. 〈개정 2017. 4. 18., 2020. 12. 8., 2022. 6. 10.〉

1. 하자 여부 판정
2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체 · 하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “사업주체등”이라 한다)과 입주자대표회의등 · 임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정
3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등 · 설계자 · 감리자 및 「건설산업기본법」 제2조제13호 · 제14호에 따른 수급인 · 하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정
4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

③ 하자분쟁조정위원회에 하자심사 · 분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청서를 제출하여야 한다. 〈개정 2020. 12. 8.〉

④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 제37조제3항을 준용한다. 〈개정 2020. 12. 8., 2026. 5. 12.〉

[제목개정 2020. 12. 8.]

[시행일: 2028. 5. 13.] 제39조

제43조(하자심사 등) ① 제42조제3항에 따라 하자 여부 판정을 하는 분과위원회는 하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요되어 사건을 제44조에 따른 분쟁조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우에는 신청인의 의견을 들어 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 하는 분과위원회에 송부하여 해당 사건을 조정하게 할 수 있다. 이 경우 하자심사에 소요된 기간은 제45조제1항에 따른 기간 산정에서 제외한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)에는 하자 여부 판정서에 따라 하자를

보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. 〈개정 2020. 12. 8.〉

④ 제2항의 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 제48조제1항에 따른 안전진단전문기관 또는 대통령령으로 정하는 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다. 〈개정 2017. 4. 18.〉

⑤ 하자분쟁조정위원회는 제4항의 이의신청이 있는 경우에는 제2항의 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 해당 사건에 대하여 재심의를 하도록 하여야 한다. 이 경우 처리기간은 제45조제1항 및 제3항을 준용한다.

⑥ 하자분쟁조정위원회는 이의신청 사건을 심리하기 위하여 필요한 경우에는 기일을 정하여 당사자 및 제4항의 의견서를 작성한 안전진단기관 또는 관계 전문가를 출석시켜 진술하게 하거나 입증자료 등을 제출하게 할 수 있다. 이 경우 안전진단기관 또는 관계 전문가는 이에 따라야 한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

⑦ 제5항에 따른 재심의를 하는 분과위원회가 당초의 하자 여부 판정을 변경하기 위하여는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다. 이 경우 출석위원 3분의 2 이상이 찬성하지 아니한 경우에는 당초의 판정을 하자분쟁조정위원회의 최종 판정으로 본다.

⑧ 제7항에 따라 재심의가 확정된 경우에는 하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑨ 하자분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 시장 · 군수 · 구청장에게 통보할 수 있다. 〈신설 2020. 12. 8.〉

1. 제3항에 따라 사업주체가 통보한 하자 보수 결과
2. 제3항에 따라 하자 보수 결과를 통보하지 아니한 사업주체의 현황

[제목개정 2020. 12. 8.]

제44조(분쟁조정) ① 하자분쟁조정위원회는 제39조제2항제2호 및 제3호에 따른 분쟁의 조정절차를 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 조정안(신청인이 조정신청을 한 후 조정절차 진행 중에 피신청인과 합의를 한 경우에는 합의한 내용을 반영하되, 합의한 내용이 명확하지 아니한 것은 제외한다)을 결정하고, 각 당사자 또는 그 대리인에게 이를 제시하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 수락 여부에 대한 답변이 없는 때에는 그 조정안을 수락한 것으로 본다.

③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 〈개정 2020. 6. 9.〉

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로 대통령령으로 정하는 것은 그러하지 아니하다.

제44조의2(분쟁재정) ① 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 재정을 위하여 심문(審問)의 기일을 정하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자에게 의견을 진술하게 하여야 한다.

② 제1항에 따른 심문에 참여한 하자분쟁조정위원회의 위원과 하자분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직(이하 "하자분쟁조정위원회의 사무국"이라 한다)의 직원은 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 심문조서를 작성하여야 한다.

③ 하자분쟁조정위원회는 재정 사건을 심리하기 위하여 필요한 경우에는 기일을 정하여 당사자, 참고인 또는 감정인을 출석시켜 대통령령으로 정하는 절차에 따라 진술 또는 감정하게 하거나, 당사자 또는 참고인에게

사건과 관계있는 문서 또는 물건의 제출을 요구할 수 있다.

④ 분쟁재정을 다루는 분과위원회는 재정신청된 사건을 분쟁조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 다루는 분과위원회에 송부하여 조정하게 할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 분쟁조정에 회부된 사건에 관하여 당사자 간에 합의가 이루어지지 아니하였을 때에는 재정절차를 계속 진행하고, 합의가 이루어졌을 때에는 재정의 신청은 철회된 것으로 본다.

⑥ 하자분쟁조정위원회는 재정절차를 완료한 경우에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 재정에 참여한 위원이 기명날인한 재정문서의 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑦ 제6항에 따른 재정문서는 그 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송을 제기하지 아니하거나 그 소송을 취하한 경우 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항은 그러하지 아니하다.

[본조신설 2020. 12. 8.]

[일부 발췌]

공동주택관리법 시행령

[시행 2026. 7. 1.] [대통령령 제36424호, 2026. 6. 23., 타법개정]

제6장 하자담보책임 및 하자분쟁조정

제1절 하자담보책임 및 하자보수

제36조(담보책임기간) ① 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간(이하 "담보책임기간"이라 한다)은 다음 각 호와 같다. 〈개정 2017. 9. 29.〉

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말한다. 이하 같다) 하자에 대한 담보책임기간: 10년
2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 별표 4에 따른 기간

② 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택인도증서를 작성하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 인계하여야 한다. 이 경우 관리주체는 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다.

③ 사업주체가 해당 공동주택의 전유부분을 법 제36조제2항에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임차인에게 인도한 때에는 주택인도증서를 작성하여 분양전환하기 전까지 보관하여야 한다. 이 경우 사업주체는 주택인도증서를 작성한 날부터 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다. 〈신설 2017. 9. 29.〉

④ 사업주체는 주택의 미분양(未分讓) 등으로 인하여 제10조제4항에 따른 인계 · 인수서에 같은 항 제5호에 따른 인도일의 현황이 누락된 세대가 있는 경우에는 주택의 인도일부터 15일 이내에 인도일의 현황을 관리주체에게 인계하여야 한다. 〈개정 2017. 9. 29.〉

제37조(하자의 범위) 법 제36조제4항에 따른 하자의 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다. 〈개정 2017. 9. 29., 2021. 1. 5.〉

1. 내력구조부별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우
   나. 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열 · 침하(沈下) 등의 결함이 발생한 경우
2. 시설공사별 하자: 공사상의 잘못으로 인한 균열 · 처짐 · 비틀림 · 들뜸 · 침하 · 파손 · 붕괴 · 누수 · 누출 · 탈락, 작동 또는 기능불량, 부착 · 접지 또는 전선 연결 불량, 고사(枯死) 및 입상(서 있는 상태) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

제38조(하자보수 절차) ① 법 제37조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 입주자대표회의등(같은 항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 임차인등(같은 항 제5호에 따른 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체(법 제37조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에게 하자보수를 청구하여야 한다. 〈개정 2017. 9. 29.〉

② 제1항에 따른 하자보수의 청구는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 하여야 한다. 이 경우 입주자는 전유부분에

대한 청구를 제2호나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있으며, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청할 수 있다. 〈개정 2017. 9. 29.〉

1. 전유부분: 입주자 또는 공공임대주택의 임차인
2. 공용부분: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
   가. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의
   나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
   다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 "하자보수계획"이라 한다)을 시장 · 군수 · 구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수해야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보해야 한다. 〈개정 2017. 9. 29., 2025. 10. 21.〉

1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수일정을 포함한다). 이 경우 보수 기간은 자재, 장비 또는 인력의 수급이 곤란한 경우 등 특별한 사유가 없으면 60일 이내로 해야 한다.
2. 담당자 성명 및 연락처
3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

④ 제3항에 따라 하자보수를 실시한 사업주체는 하자보수가 완료되면 즉시 그 보수결과를 시장 · 군수 · 구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 통보해야 한다. 〈개정 2017. 9. 29., 2025. 10. 21.〉

제47조(하자의 조사방법 및 판정기준 등) ① 법 제39조제4항에 따른 하자 여부의 조사는 현장실사 등을 통하여 하자가 주장되는 부위와 설계도서를 비교하여 측정하는 등의 방법으로 한다.

② 공동주택의 하자보수비용은 실제 하자보수에 소요되는 공사비용으로 산정하되, 하자보수에 필수적으로 수반되는 부대비용을 추가할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 하자의 조사 및 보수비용 산정, 하자의 판정기준 및 하자의 발생부분 판단기준(하자발생부위가 전유부분인지 공용부분인지에 대한 판단기준을 말한다) 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[일부 발췌]

공동주택관리법 시행규칙

[시행 2026. 3. 12.] [국토교통부령 제1569호, 2026. 3. 12., 타법개정]

제2절 하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정 〈개정 2021. 12. 9.〉

제19조(하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정 신청) ① 법 제39조제3항에 따라 하자심사를 신청하려는 자는 별지 제15호서식의 하자심사신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 같은 조 제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회(이하 "하자분쟁조정위원회"라 한다)에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부본(副本)과 함께 제출해야 한다. 〈개정 2017. 10. 18., 2021. 12. 9., 2024. 5. 22.〉

1. 당사자 간 교섭경위서(하자보수를 최초로 청구한 때부터 해당 사건을 하자분쟁조정위원회에 신청할 때까지 당사자 간 일정별 청구·답변 내용 또는 협의한 내용과 그 입증자료를 말한다) 1부
2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부
3. 영 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당한다) 1부
4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 따른 전자서명을 한 전자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않는다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말한다.
   가. 신청인의 위임장 및 신분증 사본
   나. 대리인의 신분증(변호사는 변호사 신분증을 말한다) 사본
   다. 대리인이 법인의 직원인 경우에는 재직증명서
5. 입주자대표회의 또는 법 제36조제2항에 따른 공공임대주택의 임차인대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부
6. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부
7. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단이 신청하는 경우에는 그 관리단의 관리인을 선임한 증명서류 1부

② 법 제39조제3항에 따라 분쟁조정을 신청하려는 자는 별지 제16호서식의 하자분쟁조정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부본과 함께 제출해야 한다. 〈개정 2021. 12. 9., 2024. 5. 22.〉

1. 제1항 각 호의 서류
2. 하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우만 해당한다) 1부
3. 당사자 간 계약서 사본[사업주체등(사업주체 및 하자보수보증서 발급기관을 말한다. 이하 같다)·설계자·감리자·수급인 또는 하수급인 사이의 분쟁인 경우만 해당한다] 1부
4. 법인 등기사항증명서(사업주체등·설계자·감리자·수급인 또는 하수급인 사이의 분쟁인 경우만 해당한다) 1부

③ 법 제39조제3항에 따라 분쟁재정을 신청하려는 자는 별지 제16호의2서식의 하자분쟁재정신청서에 제2항 각 호의 서류를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부본을 함께 제출해야 한다. 〈신설 2021. 12. 9., 2024. 5. 22.〉

④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의9제2항에 따라 같은 법 제52조의2에 따른 집합건물분쟁조정위원회가 하자분쟁조정위원회에 하자판정을 요청하는 경우에는 별지 제17호서식의 신청서에

다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 집합건물의 하자판정에 관하여는 법 제43조를 준용한다. 〈개정 2021. 12. 9.〉

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 당사자가 집합건물분쟁조정위원회에 제출한 서류
2. 그 밖에 하자판정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료

[제목개정 2021. 12. 9.]

[일부 발췌]

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준

[시행 2026. 7. 1.] [법률 제21447호, 2026. 3. 5., 타법개정]

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「공동주택관리법」제39조제4항, 같은 법 시행령 제47조에 따라 국토교통부 하자심사 · 분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자에 관한 분쟁을 신속하고 공정하게 심사 · 조정 및 재정하기 위하여 '하자 여부 판정', '하자조사 방법' 및 '하자보수비용 산정'에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "하자심사"란 건축물의 내력구조부별 또는 각종 시설물별로 발생하는 하자의 존재 여부 또는 해당 여부에 관한 의문이나 다툼이 있는 사건에 대하여 하자심사 · 분쟁조정위원회에서 하자 여부를 판정하는 것을 말한다.
2. "분쟁조정"이란 건축물의 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간에 상호 양해를 통하여 관계법규 및 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말한다.

2의2. "분쟁재정"이란 건축물의 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 준하는 절차에 따라 인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 것을 말한다.

3. "사용검사"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
   가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사
   나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인
4. "시공하자"란 건축물 또는 시설물을 해당 설계도서대로 시공하였으나, 내구성 · 내마모성 및 강도 등이 부족하여 품질을 제대로 갖추지 아니하였거나, 끝마무리를 제대로 하지 아니하여 안전상 · 기능상 또는 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 것을 말한다.
5. "미시공하자"란 「주택법」 제33조에 따른 설계도서 작성기준과 해당 설계도서에 따른 시공기준에 따라 공동주택의 내력구조별 또는 시설공사별로 구분되는 어느 공종의 전부 또는 일부를 시공하지 아니하여 그 건축물 또는 시설물(제작 · 설치 · 시공하는 제품을 포함한다. 이하 같다)이 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래하는 것을 말한다.
6. "변경시공하자"란 건축물 또는 시설물이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 그 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상 지장을 초래할 정도의 하자를 말한다.
   가. 관계법규에 설치하도록 규정된 시설물 또는 설계도서에 명기된 시설물의 규격 · 성능 및 재질에 미달하는 경우
   나. 설계도서에 명기된 시설물과 다른 저급자재로 시공된 경우

② 이 기준에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 「주택법」, 「공동주택관리법」 및 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용대상) 이 기준을 적용하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 이 경우 제1호 및 제2호의 경우에는 「주택법」제2조제14호에 따른 복리시설 중 일반인에게 분양된 복리시설을 제외한다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택(사용검사 후 증축 · 개축 · 대수선 또는 리모델링 행위를 한 공동주택을 포함한다) 및 단독주택
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 다음의 건축물
   가. 공동주택

나. 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물 중 주택부분

3. 그 밖에 제1호 및 제2호에 해당하지 아니하는 건축물 중 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의2에 따른 집합건물

제4조(설계도서 적용기준) ① 건축물 또는 시설물의 하자 여부는 사용검사를 받은 설계도서를 기준으로 판정한다.

② 제1항에도 불구하고 내장재료 및 외장재료 등 마감자재의 품질은 입주자 모집공고 및 주택공급계약 체결 당시의 기준으로 하자 여부를 판정한다. 다만, 사업주체가 내장재료 및 외장재료의 변경사항을 명시하여 해당 사업계획승인권자(감리자지정권자를 포함한다)로부터 변경승인을 받았거나, 입주예정자의 동의나 이를 사전에 고지하고 입주예정자가 이의를 제기하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받은 설계도서대로 시공하기로 입주자에게 광고한 경우, 분양안내서 등을 제공한 경우 또는 특별히 약정한 경우에는 그에 따른다.

제5조(적용순위) ① 하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정을 할 때에 설계도서 등에 내용이 없거나 내용이 서로 일치하지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 하자 여부를 판정한다.

1. 주택공급계약서
2. 견본주택
3. 계약자 배포용 분양책자(Catalog)
4. 특별(공사)시방서
5. 설계도면
6. 일반시방서 · 표준시방서
7. 수량산출내역서, 구조 및 설비 등의 계산서

② 제1항제5호에 따른 설계도면의 평면도 · 입면도 · 단면도 · 구조도 · 상세도 및 재료마감표 등의 도면 간에 서로 일치하지 아니할 때에는 규격 · 재료 등을 상세하게 또는 명확하게 기재한 도면을 적용한다.

③ 설계도서 등에 명기된 제품 및 자재에 비하여 상향 시공된 시설에 하자가 발생하여 교체하거나 보수하는 경우에는 그 상향 시공된 제품을 기준으로 하자 여부를 판정한다. 다만, 조경공사의 경우에는 설계도서에 명기된 조경수의 수종 및 규격을 기준으로 한다.

제6조(시설공사별 세부공사 분류기준) 「공동주택관리법 시행령」 별표 4에 의한 시설공사별 세부공사의 분류기준은 별표 1과 같다.

제6조의2(전유부분과 공용부분의 판단기준) 하자여부 판정을 위한 전유부분 및 공용부분의 판단기준은 다음 각 호와 같다.

1. 전유부분 : 구분소유권의 목적인 건물부분으로서 외벽 · 다른 세대 등과의 경계벽 및 바닥의 안쪽에 설치된 각종 시설물 및 창호(외벽에 설치된 창호를 포함한다)를 말한다. 다만, 개별 세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물을 포함하고, 배관 및 배선 등은 다음 각 목의 기준에 따른다.

   가. 계량기가 설치된 배관 · 배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분

   나. 오수관 · 배수관 · 우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분. 단, 누수 · 소음 등 하자 현상이 전유부분에서 발생하는 경우에는 전유부분으로 본다.

2. 공용부분 : 제1호 외의 부분으로서 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물. 다만, 건축물의 구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀을 말한다)와 건물 및 입주자의 안전을 위하여 전유부분에 설치된 스프링클러는 공용부분으로 본다.

제2장 하자 여부 판정

제7조(콘크리트 균열) ① 콘크리트에 발생한 균열은 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우 시공하자로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 균열 폭 0.3mm 미만의 콘크리트의 균열은 시공하자로 본다.

1. 누수를 동반하는 균열
2. 철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 발생한 균열
3. 관통균열

제8조(콘크리트 철근노출) 콘크리트에 철근이 노출된 경우 시공하자로 본다.

제9조(마감부위 균열 등) ① 시공상 결함 등이 원인이 되어 미장 부위에 발생한 미세균열 또는 망상균열 · 변색 · 들뜸 · 박리 · 박락 · 부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

② 시공상 결함 등이 원인이 되어 도장 부위에 발생한 도막 갈라짐 · 변색 · 들뜸 · 박락 · 부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

③ 제1항 및 제2항을 제외한 마감부위에 변색 · 들뜸 · 박리 · 박락 · 부식 및 탈락 등이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

제10조(누수) ① 건축물 또는 시설물에서 발생하는 누수 부위는 방수(防水)공사, 비방수(非防水)공사 및 창호공사로 구분한다.

② 제1항에 따른 누수하자 범위는 별표 2와 같다.

제11조(신축줄눈) ① 설계도서에 명기되어 있는 신축줄눈을 시공하지 아니한 경우에는 미시공하자로 본다.

② 옥상 또는 지하주차장 바닥 신축줄눈의 폭, 깊이 및 간격을 설계도서와 다르게 시공한 경우 변경시공하자로 판정한다. 다만, 설계도서와 다르게 시공한 상태가 경미하여 기능상 지장을 초래하지 아니하는 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

③ 옥상 또는 지하주차장 바닥의 신축줄눈이 설계도서에 명기되지 아니한 경우 시공상태가 다음 각 호의 어느 하나에 부합하지 아니하면 시공하자로 볼 수 있다.

1. 옥상 줄눈 간격 : 4m 이하. 다만, 방수층에 단열재를 설치한 공법과 한랭지의 경우에는 2.5m 이하
2. 지하주차장 조절 줄눈(Control Joint) 간격 : 6m 이하. 다만, 해당 주택단지의 여건을 감안하여 기둥중심선과 기둥간격을 기준으로 측정할 수 있다.
3. 줄눈 폭 : 3㎜ 이상, 단, 온도의 변화에 따른 바닥판의 신축과 표면 도장재가 발라진 경우에는 그 두께 등을 고려한다.
4. 줄눈 깊이 : 두께의 1/5 이상

제12조(긴결재) ① 벽체에 돌출된 긴결재(폼타이핀, 평타이, 분리형 타이, 관통형 타이를 말한다. 이하 같다)를 제거하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다.

② 벽체의 긴결재로 인한 구멍 채움이 부족한 경우에는 시공하자로 본다.

제13조(관통부 마감) ① 급수 · 오배수 또는 전기 등의 배관이나 배선함 관통부 주위를 밀실하게 채우지 아니하여 냄새 · 소음 등이 전달되는 등의 문제가 발생하는 경우에는 시공하자로 본다. 단, 방화구획으로 되어있는 부분을 관통할 경우 「건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 만족하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다.

② 관통부를 채운 재료가 설계도서와 달리 시공되었을 경우에는 변경시공하자로 본다.

제14조(덕트 미장) ① 에어 덕트(Air Duct)의 일부 또는 전부의 벽체를 조적시공 후 설계도서와 달리

조적벽체에 미장을 누락한 경우에는 '해충 및 냄새 발생' 우려가 있으므로 미시공하자로 본다. 다만, 에어 덕트 내부에 별도의 배기관을 설치한 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

② 제1항에도 불구하고 에어 덕트(Air Duct) 내의 관통되는 부분이나 통로가 좁아 시멘트 모르타르의 바름 작업 등 시공이 곤란하다고 인정되는 부위는 하자가 아닌 것으로 본다.

③ 파이프 덕트(Pipe Duct)의 전부 또는 일부의 벽체를 조적시공 후 그 조적벽체 미장을 누락한 상태가 기능상 또는 미관상 지장을 초래하지 아니하는 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

제15조(결로) ① 단열 공간의 벽체, 천장, 바닥 등에서 결로가 발생한 경우에는 다음 각 호의 방법으로 하자 여부를 정한다. 다만, 제1호에 따른 측정결과 온도차이가 미미하여 당사자가 이의를 제기할 경우에는 제2호의 방법에 따른다.

1. 설계도서의 부위별 단열성능을 확인하여 해당부위의 TDR(온도차이비율) 값이 「공동주택 결로방지를 위한 설계기준」에서 정한 값보다 클 때
2. 열화상 카메라 및 표면온도계로 측정한 결과, 결로 및 곰팡이가 발생한 부위의 단열처리가 현저히 불량하여 노점온도 이하로 떨어진다고 판단될 때. 이 경우 모서리 부위는 일자형(평면) 벽체와 다르게 실내측 벽체 면적에 비해 외기측의 벽체 면적이 넓은 점을 고려한다.
3. 결로 및 곰팡이 발생부위의 마감재를 해체한 상태를 설계도서와 비교하여 단열재를 미시공 · 변경시공 또는 부실시공한 상태가 육안으로 식별되거나 장비로 측정될 때

② 단열 공간 창호에 발생한 결로는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 하자로 본다.

1. 창호의 모헤어(Mo Hair) 및 풍지판(창문 상 · 하부의 창틀 부위에 외풍을 차단하는 역할을 하는 고무판 등을 말한다) 등의 시공상태가 불량하여 기밀성이 현저히 저하된 때
2. 창문틀 주위에 모르타르 또는 우레탄폼 등을 제대로 채우지 아니한 때
3. 창호시험성적서 등에 기재된 창호의 성능이 국토교통부에서 고시한 「건축물의 에너지 절약설계기준」,「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 및 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 미달하는 때

③ 발코니 등 비난방공간의 벽체 · 천장 · 바닥에서 결로가 발생할 때에는 입주자 등의 유지관리 사항을 고려하여 하자여부를 판단할 수 있다. 단, 입주자 등이 설치 · 시공한 시설물에서 결로가 발생한 경우와 그 시설물로 인해서 결로가 발생할 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

④ 제3항의 발코니 등 비난방공간의 결로발생 원인 조사에 있어서 거주자의 유지관리사항에 대한 판단은 다음 각 호의 방법에 따라 할 수 있다.

1. 단열공간과 비난방공간 사이의 단열상태, 외기와 비난방공간 사이의 단열상태, 그리고 비난방공간에서의 결로방지를 위한 설계사항(환기, 제습 등) 등을 거주자가 적절히 이용하고 있는지를 조사하여 판단한다.
2. 비난방공간의 결로방지를 위해 단열, 환기구 또는 제습기 등이 설계대로 설치되었음에도 결로가 발생한 경우에는 거주자의 유지관리 문제로 판단한다.

제16조(주방 싱크대 하부 및 배면 마감) ① 설계도서(실내재료 마감표, 싱크대 하부의 상세도면, 시방서 등)에 마감 표시가 되어 있는데도 시공하지 아니한 시설물은 미시공하자로 본다.

② 설계도서에 주방 싱크대 하부나 배면에 마감재가 표시되어 있지 아니한 경우, 별도의 마감재를 시공하지 아니하거나 미장 또는 쇠흙손 등으로 마감을 하지 아니한 경우에는 미시공하자로 본다.

제17조(욕실 문턱 및 거울변색) ① 욕실의 문턱이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시공하자로 본다.

1. 설계도면에 욕실 깊이만 표시된 경우 문턱에서 측정된 단차가 배수구에서 문턱이 있는 벽체까지의 최단 직선거리 물매 100분의 1을 뺀 값에 미달하는 때
2. 설계도면에 문턱 단차가 표시된 경우 문턱의 단차 치수에 미달하는 때

3. 설계도면에 욕실 문턱의 단차 또는 깊이에 대한 표시가 없는 경우에는 물청소 시 물이 넘치지 않을 정도의 높이인 50mm 깊이에 미달하는 때

② 욕실 거울이 부식방지를 위한 코팅처리가 되지 않아 변색된 경우에는 시공하자로 본다. 다만 입주자의 사용상 잘못이 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

제18조(타일) ① 타일에서 균열, 파손, 탈락 또는 들뜸 등의 현상이 확인되거나 배부름 또는 처짐 등의 현상이 발생하는 경우에는 시공하자로 본다.

② 벽체 타일의 뒤채움 면적이 모르타르 떠붙이기 공법의 경우 80% 미만일 때 또는 기타 접착제를 사용할 경우 표준사용량으로부터 환산된 접착요구면적에 미달할 때 시공하자로 본다.

③ 제2항에 따른 시공하자가 아님에도 불구하고 분쟁이 발생한 경우에는 타일의 접착강도 시험을 실시하여 접착강도가 0.392Mpa(4㎏f/㎠) 이상인 경우에는 시공하자로 보지 않는다.

제19조(트렌치 시공 등) ① 설계도서에 시공하도록 표시되어 있는 트렌치(Trench)를 시공하지 아니하여 물 넘침 등 기능상 하자가 발생한 경우에는 이를 미시공하자로 본다.

② 트렌치를 설계도서에 표시된 규격 및 재질 등에 미달되게 시공한 경우에는 변경시공하자로 본다. 다만, 트렌치의 깊이를 현장 상황에 맞도록 시공하여 바닥물매 및 배수로 길이 등을 고려할 때에 기능상 특별한 문제가 없는 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

③ 설계도면대로 시공하였으나 트렌치의 바닥에 물이 장시간 고이거나 배수가 원활하지 아니한 경우에는 이를 시공하자로 본다.

제20조(바닥 배수물매) ① 옥내에 설치된 지하주차장 등의 바닥 일정 부위에 물이 장시간 고이거나 역물매가 형성되어 배수가 원활하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다.

② 설계도면에 옥외(옥상 · 지상주차장 등) 및 욕실 등의 물을 사용하는 공간에 배수물매가 표시되지 아니한 경우에도 물이 장시간 고이거나 배수가 원활하지 아니한 경우에는 이를 시공하자로 본다.

③ 제1항 및 2항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

1. 소량의 물이 기능상 지장을 초래하지 아니할 정도로 고이는 경우
2. 설계 당시부터 배수 물매가 고려되지 아니한 경우

제21조 (목재 창호) 물을 사용하는 욕실과 세탁실, 샤워실과 같은 곳에 설치된 문짝 상 · 하부의 마구리면에 래핑지 또는 조합페인트 등으로 마감하지 않은 문짝의 경우 미시공하자로 본다. 다만, 물을 사용하지 않는 공간은 부식될 여지가 없으므로 하자가 아닌 것으로 본다.

제22조(창호 기능) ① 창호의 틀과 짝의 수직 · 수평 및 닫힘 상태가 불량하여 문(門)을 열고 닫는 것이 용이하지 않거나, 기밀성이 현저히 떨어지는 등 기능상 지장을 초래할 경우에는 시공하자로 본다.

② 거실, 침실 또는 발코니 등의 바닥에서부터 천장까지 트여 있는 부위에 설치한 미서기문 또는 미닫이문에 손잡이를 설치하지 아니하여 문을 열고 닫을 때에 기능상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 문을 열고 닫을 때에 문제가 없는 경우에는 하자가 아닌 것으로 볼 수 있다.

③ 침실의 방 여닫이문의 하부에 문턱이 없는 경우에는 그 여닫이문의 하부와 바닥 간의 틈새가 과다하거나 그 틈새를 최소화할 수 있는 장치(모헤어, 고무재질 등)를 설치하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다.

④ 수동식 또는 전자식 잠금장치가 미설치, 기능불량, 작동불량 등으로 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래할 경우에는 시공하자로 본다.

제23조(조명기구 옥내배선) ① 2중 천장 내에서 옥내배선 분기점 또는 아웃렛박스(Outlet Box)에서부터 조명기구전원 인입부분까지의 전기배선을 케이블배선, 금속제전선관(점검할 수 없는 장소는 2종 금속제 가요전선관에 한한다) 또는 합성수지관으로 시공하지 아니한 경우에는 미시공하자로 본다. 다만, 이를

설계도서와 다른 저급자재 등으로 시공한 것은 변경시공하자로 본다.

② 제1항에도 불구하고 전기배선의 길이가 30cm 이하이고 그 배선이 조명기구 등에 직접 접촉될 우려가 없는 경우에는 하자가 아닌 것으로 볼 수 있다.

제24조(조명설비) 조명설비에 다음 각 호와 같은 결함이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

1. 규격오류 : 설치된 조명기구가 설계도서와 상이하거나 기준에 미달하는 때
2. 작동 · 기능불량 : 조명등(照明燈)을 점등할 때에 조명기구의 내부에서 소음 · 타는 냄새 · 연기 · 스파크(Spark) 등이 발생하거나 고장이 난 때
3. 탈락 · 추락 : 입주자 등의 과실 없이 조명기구가 탈락되거나 추락된 때
4. 부착 · 접지 · 결선불량 : 스위치 조작 시 조명등이 켜지지 아니한 때

제25조(공기조화 · 냉방설비) 환풍기, 에어컨, 후드 등의 공기조화 · 냉방설비에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

1. 규격오류 : 설치된 환풍기, 에어컨, 후드 등이 설계도서와 상이하거나 기준에 미달하는 때
2. 작동 · 기능불량 : 환풍기, 에어컨, 후드 등이 작동하지 않거나 기능이 불량한 때
3. 부착 · 접지 · 결선불량 : 환풍기, 에어컨, 후드 등과 배관 등의 연결이 불량하거나 배선연결이 불량한 때

제26조(난방설비) 거실 또는 침실별로 난방조절이 안 되는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 시공하자로 본다. 다만, 거실 또는 침실에 가변형 공간 또는 부속공간(드레스룸, 알파룸, 파우더룸 및 욕실 등)을 두는 경우에는 설계도서대로 적합하게 시공된 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

제27조(급 · 배수 위생설비) 급 · 배수 위생설비에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

1. 규격오류 : 설치된 위생기구 등이 설계도서와 상이하거나 기준에 미달하는 때
2. 들뜸 · 탈락 · 파손 : 위생기구 등이 들뜸 · 탈락 · 파손 · 균열, 고정불량 또는 처짐 등의 결함이 발생한 때
3. 부착불량 : 위생기구와 배관의 연결 불량 또는 위생기구와 배관 사이에서 누수가 되는 때
4. 기능불량 : 위생기구의 급수 토출량이 세면기 수전은 3ℓ/min 이하, 샤워기 · 욕조 수전 · 싱크대 수전은 4ℓ/min 이하이거나, 급탕 수전류의 급탕 토출온도가 설계 온도의 80% 이하(설계기준이 없을 경우 43℃ 미만)이거나 수전류와 연결된 배관재질 변경 및 기능불량으로 녹물이 발생하는 등 기능상 불량이 발생한 때

제28조(통신 · 신호 등의 설비) 인터폰 및 홈오토메이션(Home Automation) 등의 관련 제품에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

1. 규격오류 : 설치된 인터폰 또는 홈오토메이션 등이 설계도서와 상이하거나 기준에 미달하는 때
2. 작동 · 기능불량 : 인터폰 또는 홈오토메이션 등의 작동이 불량하여 통화에 지장을 주거나 화질 등이 불량한 때
3. 부착 · 접지 · 결선불량 : 인터폰 또는 홈오토메이션 등의 배선연결 등이 불량한 때

제29조(감시제어설비) ①「주택법」,「주차장법」 및 설계도서에 따라 폐쇄회로 텔레비전 카메라(CCTV 카메라를 말한다. 이하 같다)를 설치하지 아니한 것은 미시공하자로 보며, 설치한 CCTV 카메라의 기능이 현저히 낮거나 전체 또는 주요 부분의 조망 및 식별이 어려운 경우에는 현장 상황에 따라 시공하자로 볼 수 있다.

② 자주식 주차장의 사람 및 차량의 주요 이동 동선에는 사각지대가 없도록 설치하되, 부득이한 경우에는 예외로 한다.

제30조(조경수 고사 및 입상불량) ① 조경수는 수관부의 가지 3분의 2 이상이 고사되거나, 수목의 생육상태가 극히 불량하여 회복하기 어렵다고 인정되는 경우에는 고사(枯死)된 것으로 간주하여 시공하자로 본다.

② 지주목의 지지상태가 부실하여 조경수가 쓰러진 경우에는 입상불량 시공하자로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 관리주체 및 입주자 등의 유지관리 소홀로 인하여 조경수가 고사되거나 쓰러진 경우 또는 인위적으로 훼손되었다고 입증되는 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

제31조(조경수 뿌리분 결속재료) 준공 후 2년이 경과한 이후 지표면에 노출된 조경수의 뿌리분 결속재료를 제거하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 분해되는 결속재료를 사용한 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

제32조(조경수 식재 불일치) ① 설계도서와 식재된 조경수를 비교하여 수종이 다르거나 저가(低價)의 수종으로 식재한 것으로 인정되는 경우에는 변경시공하자로 본다. 단, 하자담보책임기간 동안 입주자 대표회의 또는 관리주체 등의 요청에 의해 현장의 제반여건을 고려하여 제33조에서 정하는 규격범위의 수종으로 대체 식재하거나 추가로 식재하는 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

② 설계도서와 달리 조경수의 식재를 누락한 경우에는 미시공하자로 본다. 다만, 설계도서와 달리 위치를 변경하여 다른 장소에 식재된 경우에는 현장의 제반여건을 고려할 수 있다.

제33조(조경수 규격미달) ① 조경수는 설계도서에 적합한 수종으로 식재하였으나, 규격(흉고직경 또는 근원직경과 수고를 말한다)이 설계도서에 미달하는 경우에는 변경시공하자로 본다.

② 제1항에 따른 조경수 규격의 허용오차는 -10%까지로 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 조경수의 수형과 지엽 등이 지극히 우량하거나 식재지 및 주변 여건에 조화될 수 있다고 인정되는 경우에는 하자가 아닌 것으로 볼 수 있다.

제34조(도배) 시공상 결함 등이 원인이 되어 도배지 및 시트지에서 발생한 들뜸, 주름, 이음부 벌어짐 등으로 인해 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다. 단, 봉투바름 등 시공특성으로 발생하는 들뜸 등의 현상은 하자로 보지 아니한다.

제35조(바닥구조) ① 시공상 결함 등이 원인이 되어 바닥재에 발생한 파손, 들뜸, 삐걱거림, 벌어짐, 단차, 솟음 등이 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다. 단, 시공특성으로 발생하는 벌어짐 등의 현상은 하자로 보지 아니한다.

② 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택의 바닥구조 구성요소가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시공하자로 본다.

1. 바닥구조 구성층의 두께가 설계도서에 표시된 두께보다 부족한 경우
2. 측면 완충재가 누락되거나 설치 위치가 설계도서와 상이한 경우
3. 바닥구조를 구성하는 재료의 품질이 설계도서의 성능기준보다 부족한 경우

제36조(석재) 설계도서와 다른 규격 또는 시공방법으로 석재를 설치하거나 석재 및 씰링재에서 시공상 결함 등이 원인이 되어 발생한 탈락, 처짐, 파손, 균열, 단차, 오염, 백화 등이 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다. 이때 두께 허용오차는 시공도에 따르며, 규정사항이 없을 경우에는 「KCS 41 35 01 : 석공사 일반」을 따른다.

제37조(가구) 시공사가 설치한 주방가구, 수납가구를 포함한 가구류 등의 깨짐, 들뜸, 수직 · 수평불량, 고정불량(탈락위험), 개폐불량, 이음매 처리불량 등이 시공상 결함을 원인으로 하여 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래하는 경우 이를 시공하자로 본다.

제38조(보온재) 배관 또는 덕트의 보온재가 설계도면 및 시방과 달리 미시공, 축소 시공되거나 동파가 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 단, 동파가 발생하였다 하더라도 해당 부위가 관련 시방 및 법령에 준하는 보온조치를 하였거나 별도의 동파방지조치(열선 등)를 하였고 그 기능이 원활히 작동하는 경우에는 시공하자가 아닌 것으로 본다.

제39조(가전기기) ① 설계도서상 계획되어 시공사가 설치한 가전기기가 미시공, 변경시공, 시공불량(파손, 흠집,

찌그러짐 등), 작동 및 고정불량이 발생하여 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

② 견본주택 또는 분양책자 등에 제시된 사양의 가전기기가 설계 및 시공상의 오류로 인해 설치가 계획된 공간에 설치가 어렵고, 설치가 된다하더라도 작동이 불가능하여 기능상 지장을 초래한다면 시공하자로 본다.

제40조(승강기) ① 시공상 결함 등이 원인이 되어 승강기의 버튼 또는 호출기능 작동불량, 비상통화장치 작동불량, 승강기와 승강장 사이 이격과다 및 수평불량 등이 발생하여 안전상, 기능상 지장을 초래하는 경우 이를 시공하자로 본다.

② 시공상 결함 등이 원인이 되어 발생한 내부 마감재의 파손, 탈락, 고정불량 등이 발생한 경우 이를 시공하자로 본다.

③「승강기 안전관리법」 제31조 및 제32조에 따라 실시한 자체점검, 안전검사 결과에서 안전상 또는 기능상 지장을 초래하는 하자가 발견되고, 그 원인이 시공상 결함 등인 경우에는 시공하자로 본다.

제41조(보도 · 차도) 단지 내 보도 · 차도의 포장재 및 경계석이 설계도서와 달리 시공되거나 시공상 결함 등이 원인이 되어 파손, 솟음, 침하, 물고임이 심하게 발생하는 등의 안전상, 기능상 또는 미관상 지장을 초래하는 경우 이를 시공하자로 본다.

제42조(지하주차장) ① 설계도서와 달리 주차 및 주행로 폭이 확보되지 아니한 경우에는 기능상, 안전상 지장을 초래하는 변경시공하자로 본다. 단, 주차 및 주행에 지장을 주지 않는 트렌치 등 타 시설물은 주차구획 및 주행로 폭에 포함할 수 있다.

② 주차장 기둥 및 모서리에 코너가드 또는 안전페인트가 설계도서와 달리 시공되었거나 탈락, 고정불량 등이 발생하여 안전상, 기능상 지장을 초래하는 경우 시공하자로 본다.

③ 설계도서와 달리 램프 연석의 크기가 규격을 만족하지 못하거나 미시공 또는 깨짐 등이 발생하였을 경우 시공하자로 본다.

④ 지하주차장의 천장 및 벽면 뿜칠 또는 바닥 에폭시 등 마감재가 설계도서와 달리 미시공, 두께 및 재질의 변경시공, 탈락, 벗겨짐 등이 발생하여 안전상, 기능상 지장을 초래하는 경우 시공하자로 본다.

⑤ 지하주차장 하자의 공종범위는 별표 3에 따른다.

제43조(옹벽) ① 옹벽에서 발생한 균열, 파손 및 손상, 침하, 계획선형오차, 배수공 상태가 불량하여 안전상, 기능상 지장을 초래할 때 시공하자로 본다.

② 제1항에 따른 옹벽하자 범위는 별표 4와 같다.

제44조(재해로 인한 피해) ① 태풍 · 호우 · 지진 · 폭설 등의 자연재해로 인하여 불가항력적으로 발생한 시설물의 피해는 하자가 아닌 것으로 본다.

② 자연재해가 아닌 재해로 인하여 발생한 하자에 대하여는 그 발생 원인에 따라 하자여부를 판단한다.

③ 제1항에도 불구하고 자연재해로 인하여 피해가 발생한 원인이 건축물의 구조 · 설비의 안전도가 통상적인 수준에 현격히 미달하여 발생한 부분은 시공하자로 볼 수 있다.

제45조(준용 규정) ① 스프링클러 헤드에 관하여는 국민안전처에서 고시한「스프링클러 설비의 화재안전기준(NFSC 103)」제10조를 준용하여 하자 여부를 정한다.

② 자동화재탐지설비 및 시각경보장치에 관하여 국민안전처에서 고시한「자동화재탐지설비 및 시각경보장치의 화재안전기준(NFSC 203)」을 준용하여 하자 여부를 정한다.

③ 가스설비 중 배관 및 호스, 계량기, 중간밸브의 설치상태 및 기능불량, 그리고 가스누출 관련 안전장치의 기능불량에 관하여「도시가스사업법 시행규칙」별표 7 가스사용시설의 시설 · 기술 · 검사기준 및「도시가스 사용시설의 시설 · 기술 · 검사 기준(한국가스안전공사 KGS FU551 2019)」을 준용하여 하자 여부를 정한다.

④ 전기설비에 관하여는 산업통상자원부에서 고시한「전기설비기술기준」을 준용하여 하자 여부를 정한다.

⑤ 난간에 관하여는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제18조 및 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」제5조를 준용하여 하자 여부를 정한다.

제3장 하자 조사방법

제46조(균열 등 조사) ① 제7조 또는 제9조에 따른 균열은 콘크리트, 미장 또는 도장으로 구분하여 전수조사하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 균열의 면적이 광범위하거나 고층부위를 포함하는 분쟁의 경우에는 표본조사를 실시할 수 있다.

③ 구조안전상 중대한 지장을 초래하는 구조물이거나 당사자가 제2항에 따른 표본조사를 거부하는 경우에는 하자감정을 실시할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 균열하자 조사방법은 별표 5와 같다.

⑤ 마감부위의 변색, 들뜸, 박리, 박락, 부식 및 탈락 등의 하자 확인은 육안조사 및 두들김 조사를 원칙으로 하며, 자세한 조사를 위해 계측장비를 활용할 수 있다.

제47조(철근노출 조사) ① 제8조에 따른 콘크리트 부재에 노출된 철근의 확인은 육안조사를 원칙으로 한다.

② 제1항에 따른 육안조사가 어려운 고층 부위 등은 망원경 또는 고배율 카메라 등을 이용한 장비로 조사한다.

제48조(누수 조사) ① 제10조에 따른 누수는 육안조사 및 감촉조사를 원칙으로 하되, 필요한 경우 장비로 조사할 수 있다.

② 제1항에 따른 누수하자 조사방법은 별표 6과 같다.

제49조(신축줄눈 조사) ① 제11조에 따른 옥상 또는 지하주차장의 바닥에 신축줄눈을 설계도서에 적합하게 시공하였는지 여부는 육안조사 또는 계측장비 등으로 측정할 수 있다.

② 신축줄눈의 폭, 깊이 및 간격 등을 계측장비 등으로 측정하되, 면적이 넓은 경우에는 표본조사를 실시할 수 있다.

제50조(긴결재 제거상태 조사) ① 제12조에 따른 긴결재의 제거상태는 잘 보이거나 출입이 용이한 부위의 벽체는 육안조사를 원칙으로 한다.

② 출입이 용이하지 아니한 공간의 긴결재에 대하여는 장비 등으로 조사하되, 조사 면적이 넓은 경우에는 표본조사를 실시할 수 있다.

제51조(관통부 마감상태 조사) ① 제13조제1항에 따른 관통부의 채움 상태는 육안 조사를 원칙으로 한다.

② 방화구획된 공간의 관통부를 채운 재료의 내화성능 여부를 조사한다.

제52조(덕트 미장 조사) ① 제14조에 따른 덕트의 일부 또는 전부의 벽체를 조적시공 후 미장한 상태는 육안조사를 원칙으로 한다.

② 덕트 내부에 별도의 배기관을 설치한 경우는 설계도서와 비교하여 조사한다.

제53조(결로 조사) ① 제15조에 따른 결로 및 곰팡이가 발생한 부위는 설계도서와 비교하여 조사하되, 현장실사를 통한 육안조사 및 장비조사를 병행한다.

② 육안조사로 판단하기 곤란한 부위는 계측장비 등으로 측정한다. 다만, 제15조제2항제3호의 기준에 따른 시험성적서 등을 조사에 갈음할 수 있다.

③ 비난방공간의 결로발생 원인 조사에 있어 거주자의 유지관리사항에 대한 판단은 단열공간과 비난방공간 사이의 단열상태, 외기와 비난방공간 사이의 단열상태, 그리고 비난방공간에서의 결로방지를 위한 설계사항(환기, 제습 등) 등을 거주자가 적절히 이용하고 있는지와 마감재의 손상여부 등을 조사하여 판단할 수 있다.

제4조(주방 싱크대 하부 및 배면 마감조사) ① 주방 싱크대 하부의 걸레받이를 제거한 후 그 하부와 배면의 벽체에 대한 마감상태를 조사한다.

② 하부의 걸레받이 제거 후 원상복구 등의 필요성은 사전에 당사자에게 고지하여야 한다.

제55조(욕실 문턱 및 거울변색) ① 제17조에 따른 욕실의 바닥과 거실의 바닥 단차는 계측장비 등으로 측정한다. 이 경우 욕실의 바닥 물매는 레벨측정기 등으로 조사한다.

② 욕실 거울의 부식방지를 위한 코팅 여부는 육안조사를 원칙으로 한다.

제56조(타일 조사) ① 제18조에 따른 타일의 들뜸 현상은 고무망치 등을 사용하여 소리가 나도록 두드려서 조사한다.

② 타일의 균열, 파손, 탈락, 처짐 또는 배부름 등의 현상은 육안으로 조사한다.

③ 타일의 뒤채움 면적비율은 타격봉을 사용하여 중앙부 타일을 포함한 주변부 타일 8장을 표본조사하거나 탈락면을 육안관찰하여 조사한다.

④ 접착력이 떨어지는 사안으로 분쟁이 발생한 것은 특별한 사정이 없는 한 제18조제3항에 따른 타일의 접착강도 시험을 한다.

제57조(트렌치의 조사) ① 제19조에 따른 트렌치는 설치한 위치 · 규격 및 재질 등을 설계도서와 비교하여 시공상태를 조사한다.

② 트렌치의 바닥에 물이 고이는 부분은 시공상태 외에 물흐름의 상태 및 이물질의 퇴적 여부 등을 조사한다.

제58조(바닥 배수물매 조사) ① 옥내에 설치된 지하주차장 등의 바닥은 물이 고여 있는 흔적을 확인하거나, 소방호스로 물을 뿌리는 등의 방법으로 물이 고여 있는 상태를 조사한다. 다만, 물을 뿌리기에 적합하지 아니한 부위의 경우에는 레벨측량기를 이용하여 바닥의 높낮이를 측정할 수 있다.

② 강우에 노출되는 옥상바닥 또는 지상주차장 바닥 등의 경우에는 비가 온 후 물이 빠진 상태의 흔적 또는 물이 고여 있는 상태 등을 조사한다.

제59조(목재 창호 조사) 세대 목재문 하부의 마구리의 시공상태는 육안으로 확인하거나, 육안 확인이 어려운 경우 반사경(거울)을 이용하여 마감재 시공 여부를 조사한다.

제60조(창호 기능 조사) ① 레벨 측정기 또는 줄자 등을 이용하여 창호의 틀과 짝의 수직 · 수평을 조사한다.

② 제1항에 따른 조사방법으로 창호의 기밀성능을 확인할 수 없는 경우에는 하자감정을 실시할 수 있다.

③ 잠금장치는 설치상태를 설계도서와 비교하고 기능 수행 및 작동 가능여부를 조사한다.

제61조(조명설비 조사) ① 조명기구가 제24조 각 호에 따른 하자인지 여부는 점등(點燈) 상태 등 육안으로 조사한다.

② 제1항에 따른 육안조사 등으로 하자의 원인을 확인할 수 없는 경우에는 전기 테스터기 등의 장비로 측정할 수 있다.

제62조(공기조화 · 냉방설비 조사) ① 제25조에 따른 환풍기, 에어컨, 후드 등의 공기조화 · 냉방설비는 사양이 설계도서와 일치하는지 여부, 설비의 작동 상태, 덕트를 포함한 설비의 연결 상태를 조사하고, 배선의 연결 상태를 확인하여 접속 불량 여부를 조사한다.

② 설계유량 만족여부는 후드형 풍량계(hood air flow meter) 등을 이용하여 조사할 수 있다.

제63조(난방설비 조사) 제26조에 따른 난방설비는 거실 또는 침실별로 난방조절이 가능하도록 설치하였는지 여부를 조사한다. 이 경우 난방배관을 거실과 침실별로 각각 구획하였는지 여부도 조사한다.

제64조(급 · 배수 위생설비 조사) ① 제27조에 따른 급 · 배수 위생설비는 위생기구의 파손, 처짐 등의 상태, 위생기구와 배관과의 연결 상태, 누수여부 및 누수흔적 상태를 육안으로 확인하고, 위생기구의 탈락, 고정 불량 등의 상태를 흔들어 조사한다.

② 위생기구별 급수 토출량 측정은 개별기구 단독사용을 원칙으로 하여 부피측정도구를 이용하고, 급탕 수전류의 급탕 토출온도는 온도계로 조사하여 제27조제4호의 하자기준 및 설계도서와 비교한다. 녹물 발생여부는 육안검사를 통해 조사한다.

제65조(통신 · 신호 등의 설비) 제28조에 따른 통신 · 신호 등의 설비는 설계도서와 일치여부, 인터폰 및 홈오토메이션(Home Automation) 등의 관련 제품의 작동 및 통화상태, 기기 고장 여부를 조사하고, 배선의 연결 상태를 확인하여 접속불량 여부를 조사한다.

제66조(감시제어설비 조사) 제29조에 따른 감시제어설비는 CCTV(Closed Circuit Television) 카메라가 승강기, 어린이놀이터, 각 동의 출입구 또는 지하주차장 등의 시설별로 설치된 대수, CCTV 카메라 화소 및 모니터의 화질 등을 조사한다.

제67조(조경수 고사 및 입상불량 조사) ① 제30조제1항에 따른 조경수의 고사 여부에 대한 조사는 현장실사를 통한 육안조사를 원칙으로 하되, 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 입주자대표회의 또는 관리주체에서 사업주체에게 조경수의 하자보수를 청구한 문서
2. 조경수의 하자관리 대장
3. 조경수에 영양제 등의 투입 현황
4. 조경수 관수 여부
5. 그 밖에 조경수의 하자를 입증할 수 있는 객관적인 자료

② 제30조제2항에 따른 조경수의 입상불량 여부는 수목의 성질 및 상태를 고려하여 조사한다.

제68조(조경수 뿌리분 결속재료 조사) ① 제31조에 따른 조경수의 뿌리분 결속재료를 확인하여 분해되는 재료인지를 조사한다.

② 분해되지 아니하는 뿌리분 결속재료를 사용한 경우에는 조경수의 생육상태와 결속재료가 지표면에 노출되어 있는지 여부를 조사한다.

제69조(조경수 식재 불일치 조사) ① 제32조에 따른 조경수의 식재 불일치는 설계도서와 비교하여 다른 수종을 식재하였는지 아니면 식재를 누락하였는지를 조사한다.

② 하자담보책임기간 동안 입주자대표회의 또는 관리주체의 요청에 의해 대체 또는 추가 식재를 한 증빙서류가 있는지 조사한다.

제70조(조경수 규격미달 조사) 제33조에 따른 조경수 규격미달 조사방법은 별표 7과 같이 수종에 따라 흉고직경 또는 근원직경으로 구분하여 측정한다. 이 경우 수고는 필요한 경우에 측정한다.

제71조(도배 조사) 제34조에 따른 도배 및 시트지의 하자발생여부는 육안으로 조사하며, 하자발생시점 및 부위 등으로 보아 시공상 하자여부를 판단한다.

제72조(바닥구조 조사) ① 제35조제1항에 따른 바닥재의 하자발생여부는 육안으로 조사하고, 하자발생시점 및 부위 등으로 보아 시공상 하자여부를 판단한다. 특히 들뜸, 벌어짐 등의 하자는 바탕면 처리상태, 본드 도포상태, 연결부위 이음상태, 습기에 의한 접착력 약화상태, 자재 마감처리 불량상태 등을 평가하는 방법으로 조사할 수 있다.

② 제35조제2항제1호에 따른 바닥구조의 구성층 두께는 바닥충격음 측정점과 동일한 위치 5개소에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 측정하여야 한다. 이 경우 하자 판정은 채취한 5개소의 평균값 및 각 개소의 측정값에 대해 「건축법 시행규칙」 제20조 및 같은 규칙 별표 5에 따른 허용오차를 감안한다.

1. 코어를 채취하여 측정하거나 코어링 구멍을 통해 측정
2. 하자심사 · 분쟁조정위원회에서 유효성, 객관성 및 신뢰성이 있다고 결정한 검사방법으로 측정

③ 제35조제2항제2호에 따른 측면 완충재는 걸레받이를 제거하고 육안으로 시공여부 또는 벽면과 상부구조가

일체화되었는지를 조사한다.

④ 제35조제2항제3호에 따른 바닥구조를 구성하는 재료별 품질은 시공 당시 품질시험 성적서를 근거로 하여 하자여부를 판단한다.

제73조(석재 조사) 제36조에 따른 석재의 하자발생여부는 육안으로 조사하고, 탈락 및 처짐은 설계도서 일치여부와 시공상태(접착상태, 연결철물 등)를 감안하여 조사한다.

제74조(가구의 조사) 제37조에 따른 가구의 시공상태는 육안으로 확인하거나, 문의 여닫이 상태 및 수평자를 이용한 수직 · 수평상태를 확인하되, 육안 확인이 어려운 경우 반사경(거울)을 이용하여 시공상태를 조사한다.

제75조(보온재 조사) 설계도면 및 관련 도서와 비교하여 미시공, 축소시공을 육안 또는 길이측정도구로 조사하며, 동파 발생 여부를 육안조사 및 관련 증빙자료를 통해 판단한다.

제76조(가전기기 조사) ① 제39조에 따른 가전기기는 설계도서와 일치여부, 기기의 시공 및 작동상태, 배선 연결상태를 확인하여 접속 불량 여부를 조사한다.

② 견본주택 또는 분양책자 등에 제시된 가전기기의 모델 또는 사양을 참고하고 공간의 너비, 길이, 높이, 콘센트 위치 등을 파악하여 설치 및 작동 가능여부를 조사한다.

제77조(승강기 조사) ① 마감재 상태를 육안으로 조사하며, 요구기능을 직접 동작시켜 기능상 하자를 조사할 수 있다.

② 직접 조사가 어려운 하자에 대하여 승강기안전종합정보망, 승강기 안전관리일지 등을 확인하여 하자발생여부를 조사할 수 있다.

제78조(보도 · 차도 조사) 제41조에 따른 보도 · 차도는 시공상태를 육안으로 관찰하고, 필요 시 설계도서 및 하자원인(되메우기 불량, 매립배관 파손, 배수불량, 평활도, 모래충진 등)을 자세히 조사할 수 있다.

제79조(지하주차장 조사) ① 제42조에 따른 주차 및 주행로 폭, 연석 규격 등은 설계도서와 비교하여 시공상태를 조사한다.

② 주차 폭은 실선의 한쪽만이 주차공간인 경우 바깥쪽을 기준으로 하고, 실선 양쪽이 주차공간인 경우 중심선을 기준으로 측정한다. 또한 주행로 폭은 자동차가 이동가능한 유효폭을 기준을 측정한다.

③ 뿜칠 및 에폭시의 두께 및 재질은 두께 측정용 게이지를 활용하고, 설계도서와 비교하여 조사한다.

제80조(옹벽 조사) 제43조에 따른 옹벽의 하자는 별표 8에 따라 조사한다.

제81조(자연재해 조사) 제44조에 따른 자연재해는 관리주체 및 사업주체에서 제출하는 다음 각 호의 입증자료를 조사하여야 한다.

1. 하자보수 이력사항
2. 사진, 동영상 등의 영상녹화기록
3. 「공동주택관리법」 제33조제3항에 따른 재난 예방에 필요한 예산의 집행내역
4. 그 밖에 자연재해를 입증할 수 있는 객관적인 자료

제82조(화재안전 및 가스설비 조사) 제45조제2항 및 제3항에 따른 화재안전 및 가스설비의 하자여부는 정기점검 기간 내에 작성된 승인문서를 확인하고, 해당 규정의 만족여부로 판단한다.

제83조(난간 조사) 제45조제5항에 따른 난간의 하자여부는 해당 규정에 따른 난간 높이, 난간살 간격 등을 길이측정도구로 조사하고, 고정상태를 흔들어 조사한다.

제84조(미시공 및 변경시공하자의 조사) ① 미시공 또는 변경시공 여부는 사용검사 받은 설계도서와 현재 시공상태를 비교하여 조사한다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체와 입주자가 특별히 약정한 계약내용(계약내용에 편입되는 분양안내서 및 홍보책자 등을 포함한다)이 있는 경우에는 그 자료와 비교하여 조사한다.

③ 제2항에 따른 특별히 약정한 자료는 이를 주장하는 자가 입증하여야 한다.

제4장 하자보수비용 산정

제85조(하자보수비용의 구성) 보수비용의 구성항목은 다음 각 호의 합계액으로 한다.

1. 직접비 : 재료비, 노무비, 경비
2. 간접비 : 간접노무비, 제경비, 일반관리비, 이윤
3. 부가가치세

제86조(하자보수비용 산출기준 등) ① 제85조에 따른 하자보수비용은 특별한 사정이 없는 한 건설공사, 정보통신공사 및 전기공사 등에 대하여 주무부처의 장 또는 그가 지정하는 기관 또는 단체에서 정한 「표준품셈」을 준용하여 산출한다. 다만, 「표준품셈」에 없는 사항은 물가정보지 등 일반적으로 널리 통용되는 것을 적용할 수 있다.

② 제1항에 따른 재료비는 시중의 물가정보지를, 노무비는 「건설산업기본법」 제50조에 따라 설립한 대한건설협회에서 조사하여 공표한 시중노임을 적용하여 산출하는 것을 원칙으로 한다.

③ 하자보수비용을 산정할 때의 단가 및 원가계산의 시점은 특별한 사정이 없는 한 '분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청한 시점'으로 한다. 다만, 하자심사 결과 하자로 판정한 내력구조부별 또는 시설물별 등에 대한 보수책임범위에 대하여 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청한 사건의 경우에는 '하자심사를 신청한 시점'으로 한다.

④ 원가계산을 위한 제비율의 적용은 특별한 사정이 없는 한 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청한 시점의 「건축공사 원가계산 제비율 적용기준(조달청 발표)」의 원가요율을 적용하여 산정하되, 산정시점은 제3항의 경우와 같다.

제87조(하자보수비용 산정방법) ① 건축물 또는 시설물의 주요성능 및 위험성과 그 기능에 비추어 교체 또는 하자보수를 아니하고는 사용하기 어려운 중대한 하자의 경우에는 재시공 또는 재설치하는 것으로 하자보수비용을 산정한다.

② 시설물에 발생한 하자의 정도에 비하여 보수비용이 과다하게 소요되는 등 하자보수를 하지 않고도 사용할 수 있는 경미한 하자의 경우에는 교환가치 차액(하자 없이 시공할 경우와 하자 있는 상태로 시공한 목적물의 가치 차액을 말한다. 이하 같다)을 산정한다. 이 경우 교환가치 차액을 산출하기가 어려운 경우에는 시공비 차액(하자 없이 시공하는 비용과 하자 있게 시공하는 비용의 차액을 말한다. 이하 같다)으로 산정할 수 있다.

③ 미시공하자 또는 변경시공하자로 인하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 문제가 발생한 경우에는 재시공 또는 재설치하는 것으로 하자보수비용을 산정한다. 다만, 다른 하자가 발생할 위험성이 적은 경우에는 시공비 차액으로 산정한다.

1. 다른 하자가 발생한 경우
2. 다른 하자가 발생할 위험성이 높은 경우
3. 다른 하자를 치유할 수 있는 마땅한 방법이 없는 경우

제88조(하자보수비용 경감기준) ① 하자담보책임 기간이 경과한 후에 하자보수비용을 산정할 때에는 자연노후화 및 입주자 과실로 확대된 하자비율을 반영할 수 있다.

② 하자담보책임기간 내에 하자로 훼손된 낡은 시설물을 일정기간이 경과한 후 신품으로 교체 보수하는데 소요되는 비용은 감가상각비용을 공제하고 산정한다. 이 경우 그 감가상각은 자재비와 인건비를 포함한 표준적인 건설비를 기준으로 한다.

③ 하자에 갈음하는 손해배상 금액(하자보수보증금을 포함한다)을 산정할 때에는 제86조에 따라 산출된 하자보수비용에서 다음 각 호의 하자확대 등에 상당하는 비율을 공제할 수 있다.

1. 자연 노후화
2. 유지관리 부실(해당 공동주택단지의 장기수선계획에 따른 공사를 실시하지 아니하여 확대된 하자 등을 고려한다)

3. 하자담보책임기간 경과기간
4. 그 밖에 하자보수를 이미 받았거나 그 하자보수에 갈음하는 손해배상의 일부를 받은 경우

제89조(균열 보수비용) ① 콘크리트 구조부의 균열하자 보수비용 산출은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 균열 폭 0.3mm 이상인 균열은 특별한 사정이 없는 한 주입식 공법(균열 부분에 에폭시계 수지 또는 시멘트계 재료를 주입하여 콘크리트를 일체화시키고, 콘크리트의 수밀성을 크게 하며, 콘크리트 및 철근의 열화와 부식을 방지하는 공법을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.
2. 철근이 배근된 위치에 따라 발생된 균열 폭 0.3mm 미만의 균열은 표면처리 공법(균열 부위에 도막을 형성하여 방수성 및 내구성을 향상시키는 것을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.
3. 외벽의 층간이음 부위에 발생한 균열 폭 0.3mm 이상 균열은 특별한 사정이 없는 한 충전식 공법(균열을 따라 콘크리트를 V자형 또는 U자형으로 절취하고, 그 부분에 보수재로 충전하는 것을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.
4. 균열 폭과 관계없이 관통균열의 경우에는 주입식 공법으로 보수비용을 산출한다.
5. 미세균열 및 망상균열은 도포식 공법(시멘트계 방수제와 폴리머 시멘트 모르타르를 혼합하여 도포하는 방식을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.

② 비구조부의 균열 폭 0.3mm 이상인 균열은 특별한 사정이 없는 한 충전식 공법으로 보수비용을 산출한다.

③ 미장공사 부위의 균열은 표면처리 공법으로 보수하고, 도장공사 부위의 균열은 도포식 공법으로 보수한다.

④ 마감부위의 변색은 하자발생원인에 따라 표면처리 공법 또는 도포식 공법으로 보수하고 들뜸, 박리, 박락, 부식 및 탈락 등이 발생한 부위는 재시공하는 방법으로 보수비용을 산출한다. 이때 기능상 지장을 초래하지 않는 경우에는 시공비 차액으로 산정할 수 있으며, 구조부의 부식 발생정도가 심하여 안전상, 기능상 현저한 지장을 초래하는 경우에는 구조부를 보수 또는 보강하는 비용을 하자보수비에 포함할 수 있다.

⑤ 균열보수면적 및 도장처리 조사방법은 별표 9와 같다.

제90조(철근노출 보수비용) 노출된 철근은 사방 30cm 기준으로 방청도장 후 무수축 모르타르 또는 고강도수지 모르타르 등을 이용한 적절한 보수공법을 적용하여 산정한다.

제91조(누수의 보수비용) ① 누수하자의 보수는 방수공사, 비방수공사 또는 창호공사로 구분한다.

② 제1항에 따른 누수 보수비용 산정방법은 별표 10과 같다.

제92조(신축줄눈의 보수비용) ① 신축줄눈을 미시공하거나 변경시공하여 하자로 판정한 경우에는 설계도서(설계도서에 명기가 없는 경우에는 제11조제3항에 따른다)에 명기된 간격마다 절단한 후 코킹(Caulking)하는 비용으로 산정한다.

② 제1항에도 불구하고 변경시공 상태가 보수가 필요할 정도로 중요한 하자가 아닌 경우에는 시공비 차액으로 산정한다.

제93조(긴결재 제거 보수비용) ① 출입이 용이한 공간은 매립형태 및 관통형태의 긴결재를 제거한 후 충전 또는 면마무리로 산정한다.

② 출입이 곤란한 공간은 시공비 차액으로 산정한다.

제94조(관통부의 보수비용) 하자발생부위에 따라 일반재료 또는 불연재료를 채우는 것으로 보수비용을 산정한다.

제95조(덕트 미장 보수비용) 에어 덕트(Air Duct)의 조적벽체의 미장을 누락한 경우 미장공사 비용으로 산정하되, 하자보수가 용이하지 않는 부위는 시공비 차액으로 산정한다.

제96조(결로 관련 보수비용) ① 제15조에 따라 결로 발생부위를 하자로 판정한 경우에는 하자보수에 소요되는 비용으로 산정하되, 하자보수가 용이하지 않는 부위는 시공비 차액으로 산정한다.

② 제53조제3항에 따라 마감재를 해체하고 조사할 경우 해체 및 복구에 소요되는 비용은 하자심사, 분쟁조정

또는 분쟁재정의 결과에 따라 부담비율을 결정한다.

제97조(주방 싱크대 주위마감 보수비용) ① 설계도서와 달리 마감재를 누락한 경우에는 실내재료 마감표 및 부위별 상세도, 시방서에 표기된 기준으로 공사비를 산정한다.

② 주방 싱크대 하부에 분진이 발생하여 주거생활에 지장을 초래하는 경우에는 미장, 쇠흙손 또는 에폭시 페인트 등의 마감 보수비용을 산정할 수 있다.

제98조(욕실 문턱높이 보수비용) ① 배수구에서 문턱까지 직선거리의 물매 1/100를 고려한 범위를 설정하여 물넘침 방지를 위한 보수비용을 산정한다.

② 슬리퍼 등이 문짝 하부에 걸리는 문제를 해결하고자 하는 경우에는 발판 설치비용 또는 문턱을 높이는 비용을 산정할 수 있다.

제99조(타일의 보수비용) ① 타일의 들뜸 및 균열 등의 하자는 철거 후 재시공하는 것으로 보수비용을 산정한다.

② 제18조제2항 또는 제3항에 따른 뒤채움 부족은 접착재료를 주입하는 것으로 보수비용을 산정할 수 있다.

제100조(트렌치의 보수비용) ① 제19조제1항에 따라 미시공하자로 판정된 트렌치는 설계도서에 적합하게 설치하는 시공비용을 산정한다.

② 제19조제2항에 따라 변경시공하자로 판정한 트렌치의 경우에는 시공비 차액으로 산정한다.

제101조(바닥 배수물매 보수비용) ① 옥내 지하주차장 바닥에 물이 고이는 하자의 보수비용은 청소 후 물고임이 심한 부분 및 역물매가 형성된 부분에 대하여 시멘트 모르타르로 물매를 잡는 기준으로 산정한다.

② 강우에 노출된 옥외주차장 바닥이나 옥상과 같은 곳에 물이 고이는 경우 동일한 자재를 사용하여 보수하는 것을 기준으로 산정한다.

제102조(목재문 마구리면 보수비용) 문짝의 마구리면 규격은 문짝 규격을 준용하여 조합페인트 두 차례 바름 기준 등으로 산정한다.

제103조(창호의 보수비용) ① 창호의 틀과 짝의 수직 · 수평 및 닫힘 상태가 불량한 경우에는 보수비용으로 산정하되, 그 하자가 중대한 경우에는 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 미서기문 또는 미닫이문의 손잡이를 설치하지 아니한 경우에는 손잡이 설치비용을 산정한다.

③ 잠금장치는 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 기능상 지장이 없는 경우에는 시공비 차액으로 산정할 수 있고, 잠금장치를 사용할 수 없는 경우에는 교체비용으로 산정할 수 있다.

제104조(스프링클러 헤드의 설치불량 보수비용) 스프링클러의 살수장애가 발생한 구간에 대하여 스프링클러 헤드의 이전 또는 추가 설치 보수비용으로 산정한다.

제105조(조명기구 옥내배선 보수비용) ① 옥내배선 전선관을 설계도서 및 「전기설비기술기준」에 적합한 상태로 보수하거나 교체하는 비용을 산정한다.

② 세대 욕실 등의 천장 안쪽에 조명기구에 설치된 배선을 보수하거나 교체할 때 점검구가 없는 경우에는 점검구를 새로 설치하는 비용을 보수 및 교체비용에 포함하여 산정한다.

제106조(조명설비류 보수비용) ① 조명기구 관련 제품은 규격오류, 작동 · 기능불량, 탈락 · 추락, 부착 · 접지 · 결선 불량 등으로 인한 결함은 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 사용할 수 없는 것은 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 제1항에 따른 조명설비류 보수비용 산정방법은 별표 11과 같다.

제107조(공기조화 · 냉방설비 보수비용) ① 환풍기, 에어컨, 후드 등 공기조화 · 냉방설비 관련 제품의 규격오류, 작동 · 기능불량, 부착 · 접지 · 결선 불량 등으로 인한 결함은 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 사용할 수 없는 것은 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 12와 같다.

제108조(급 · 배수 위생설비 보수비용) ① 급 · 배수 위생설비 관련 규격오류, 들뜸 · 탈락 · 파손, 기능 · 부착불량 등으로 인한 결함은 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 사용할 수 없는 것은 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 제1항에 따른 급 · 배수 위생설비 보수비용 산정방법은 별표 13과 같다.

제109조(통신 · 신호 등의 설비 보수비용) ① 인터폰 및 홈오토메이션 등 관련 제품의 규격오류, 작동 · 기능불량, 부착 · 접지 · 결선불량 등으로 인한 결함은 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 사용할 수 없는 것은 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 제1항에 따른 통신 · 신호 등의 설비 보수비용 산정방법은 별표 14와 같다.

제110조(조경수 고사 및 입상불량 보수비용) ① 고사된 조경수의 재식재 비용은 설계도서의 조경수 규격을 기준으로 산정한다. 다만, 재식재 비용에는 굴취비용을 중복하여 적용하지 아니한다.

② 입상불량은 조경수를 바로 세우는 비용과 지주목의 보수 또는 교체에 따른 비용으로 산정한다.

제111조(조경수 뿌리분의 결속재료 제거 보수비용) 지표면에 노출되어 있는 조경수의 뿌리분 결속재료는 그 노출된 부위를 제거하는 비용으로 산정한다. 단, 제거가 곤란한 부위는 시공비 차액으로 산정한다.

제112조(조경수의 식재부족 보수비용) ① 제32조제1항에 따라 수종이 다르거나 저가의 수종으로 식재하여 변경시공하자로 판정된 경우에는 시공비의 차액으로 산정한다.

② 제32조제2항에 따라 미시공하자로 판정된 경우에는 설계도서를 기준으로 식재할 경우의 공사비용을 산정한다.

제113조(조경수 규격미달) 규격 미달의 조경수에 대한 보수비용 산정은 제112조제1항의 규정을 준용한다.

제114조(도배의 보수비용) ① 도배의 긁힘, 벌어짐 등의 국소부위 하자는 미관상 지장을 초래하지 않는 범위에서 해당부위에 대한 보수비용을 산정한다.

② 도배의 무늬맞춤 불량 등의 하자는 철거 후 재시공하는 것으로 보수비용을 산정하며, 보수 부위의 이색을 고려하여 폭, 면 등의 하자보수범위를 결정한다.

제115조(바닥 보수비용) ① 제35조제2항에 따른 바닥구조의 하자보수비 산정은 부분보수를 원칙으로 하며, 부분보수가 불가능한 경우 하자범위를 고려하여 보수범위를 설정하고 재시공 비용을 하자보수비로 산정한다.

② 제1항에 따른 바닥구조에 대한 하자보수비 산정은 별표 17과 같다.

제116조(석재의 보수비용) ① 하자보수비 산정은 부분보수비용을 원칙으로 하며, 부분보수가 불가능한 경우 이색범위를 고려하여 하자보수범위를 설정하고 재시공 비용을 하자보수비로 산정한다.

② 설계도서와 다른 규격 또는 시공방법으로 석재를 설치하고 기능상 지장을 초래하지 않는 경우에는 시공비 차액을 하자보수비로 산정한다.

제117조(가구의 보수비용) 하자제거 및 재발생 방지를 위한 적합한 손보기 비용을 보수비로 산정하고, 보수가 곤란한 경우 재시공 비용을 보수비용을 산정한다.

제118조(보온재의 보수비용) ① 보온재 미시공의 경우 시공 비용을 하자보수비로 산정하며, 축소시공의 경우 공사비 차액을 기준으로 산정한다. 이 때 보수 시 요구되는 마감재 재설치를 포함한 시공비를 감안한다.

② 공간적 제반사항을 고려하여 동파 하자 재발생 방지를 위한 보온재 추가시공 또는 열선 등 추가설비 설치비용을 하자보수비로 산정하며, 동파로 인해 발생된 기타하자 보수비를 고려한다.

제119조(가전기기의 보수비용) ① 가전기기의 규격오류, 시공 및 작동불량 등으로 인한 결함은 그 하자를 보수하는 비용으로 산정한다. 다만, 사용할 수 없는 것은 교체비용으로 산정할 수 있다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 15와 같다.

③ 제39조제2항의 경우 구조, 전기, 배수상태 등을 조사하여 발생하자를 제거하기 위한 보수비용을 산정하며,

이 때 향후 기기교체가 이루어질 경우를 고려한다. 단, 내력구조부의 손상 등으로 인해 하자보수가 불가능한 경우에는 교환가치 차액을 산정한다.

제120조(승강기 보수비용) 발생하자를 제거하는 실제 보수비용을 산정한다.

제121조(보도 · 차도의 보수비용) ① 포장면을 보수하는 비용을 원칙으로 하며, 하자원인으로 보아 하자 재발생이 예상되는 경우 해당 원인을 제거하는 비용을 보수비용으로 산정한다. 이 때 사용상 하자가 가중되었다면 이를 고려하고, 재사용이 가능한 자재는 해당 비율만큼 차감한다.

② 안전상, 기능상 지장을 초래하지 않는 하자의 경우 시공비 차액으로 산정할 수 있다.

제122조(지하주차장의 보수비용) ① 설계도면 및 「주차장법 시행규칙」에 따른 주차 및 주행로 폭 확보를 위한 보완조치를 하자보수비로 산정하며, 보완이 어려울 시 철거 후 재시공 또는 대체공간 확보 비용을 하자보수비로 산정한다.

② 코너 가드 및 부속품, 안전페인트가 미시공된 경우 시공비용을 하자보수비용으로 산정하며, 변경시공에 해당하는 경우 요구 기능의 충족여부에 따라 철거 후 재시공 또는 시공비 차액으로 산정한다.

③ 렘프 연석의 설치상태에 따라 추가설치 또는 보수비용을 하자보수비로 산정하며, 이 때 시공물량과 재도장 비용을 감안한다.

④ 뿜칠 또는 바닥 마감재의 단열, 내화 등 기능성 자재가 변경시공된 경우 재시공 비용 또는 기능을 회복하는 보수비용을 하자보수비로 산정하고, 두께가 축소 시공되고 기능상 지장을 초래하지 않는 경우에는 시공비 차액으로 산정하며, 이 때 다층의 재료에 대해 보수비를 고려한다.

제123조(옹벽 보수비용) 옹벽하자는 별표 16에 명시된 공법을 참고하여 개보수 비용을 산정한다.

제124조(조경수 등의 자연재해) 제44조제2항에 따라 사업주체에서 자연재해를 입증하지 못하여 시공하자로 판정된 경우에는 하자보수에 소요되는 비용을 산정한다.

제125조(화재안전 및 가스설비 보수비용) 정기점검 기간 내 승인문서의 지적사항 또는 미비사항을 개보수하는 비용으로 산정한다.

제126조(난간 보수비용) 발생된 하자를 개보수하는 비용으로 산정한다.

제5장 보칙

제127조(하자담보책임기간 경과사건) 하자담보책임기간 내에 하자보수를 청구하지 아니한 사건은 심리하지 아니한다. 다만, 2016년 8월 11일 이전에 사용검사를 받은 공동주택은 하자담보책임기간 내에 하자가 발생한 사실이 입증되는 사건의 경우에는 그러하지 아니하다.

제128조(기준 외 사항) 이 기준에 정하고 있지 아니한 사항은 「주택법」 및 「건축법」 등의 관계 법령에 의하고, 관계 법령에도 없는 사항은 조리(條理)에 의한다.

제129조(재검토 기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령 · 예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

제130조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 제72조에 따른 바닥구조 조사방법에 대하여 2025년 1월 1일을 기준으로 매 5년마다(매 5년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 〈제2015-951호, 2015. 12. 17.〉

제1조(시행일) 이 기준은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(하자심사 또는 분쟁조정 신청사건에 대한 경과조치) 이 기준 시행 당시 하자심사 · 분쟁조정위원회에 계류 중인 하자심사 또는 분쟁조정 신청사건의 처리방법 등은 종전의 규정에 따른다.

부칙 〈제2016-1048호, 2016. 12. 30.〉

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(하자심사 또는 분쟁조정 신청사건에 대한 경과조치) 이 기준 시행 당시 하자심사 · 분쟁조정위원회에 계류 중인 하자심사 또는 분쟁조정 신청사건의 처리방법 등은 종전의 규정에 따른다.

부칙 〈제2020-858호, 2020. 11. 30.〉

제1조(시행일) 이 고시는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(하자심사 또는 분쟁조정 신청사건에 대한 경과조치) 이 기준 시행 당시 하자심사 · 분쟁조정위원회에 계류 중인 하자심사 또는 분쟁조정 신청사건의 처리방법 등은 종전의 규정에 따른다.

부칙 〈제2021-1262호, 2021. 11. 23.〉

이 고시는 2021년 12월 9일부터 시행한다.

부칙 〈제2025-58호, 2025. 2. 3.〉

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(바닥구조에 관한 적용례) 제35조제2항, 제72조 및 제115조의 개정규정은 2022년 8월 4일 이후 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청한 경우부터 적용한다.

공동주택관리법 시행령 [별표4] 시설공사별 담보책임기간

구 분		기 간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사(건축물 내부 마무리 공사) 다. 도장공사 라. 도배공사 마. 타일공사 바. 석공사(건물내부 공사) 사. 옥내가구공사 아. 주방기구공사 자. 가전제품	2년
2. 옥외급수 · 위생 관련 공사	가. 공동구공사 나. 저수조(물탱크)공사 다. 옥외위생(정화조) 관련 공사 라. 옥외 급수 관련 공사	3년
3. 난방 · 냉방 · 환기,공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 닥트설비공사 라. 배관설비공사 마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사(세대매립배관 포함) 아. 냉방설비공사	
4. 급 · 배수 및 위생설비공사	가. 급수설비공사 나. 온수공급설비공사 다. 배수 · 통기설비공사 라. 위생기구설비공사 마. 철 및 보온공사 바. 특수설비공사	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사 나. 가스저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사 나. 수장목공사	

7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사 나. 창호철물공사 다. 창호유리공사 라. 커튼월공사	3년
8. 조경공사	가. 식재공사 나. 조경시설물공사 다. 관수 및 배수공사 라. 조경포장공사 마. 조경부대시설공사 바. 잔디심기공사 사. 조형물공사	
9. 전기 및 전력설비공사	가. 배관 · 배선공사 나. 피뢰침공사 다. 동력설비공사 라. 수 · 변전설비공사 마. 수 · 배전공사 바. 전기기기공사 사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 나. 태양광설비공사 다. 지열설비공사 라. 풍력설비공사	
11. 정보통신공사	가. 통신 · 신호설비공사 나. TV공청설비공사 다. 감시제어설비공사 라. 가정자동화설비공사 마. 정보통신설비공사	
12.지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망공사 나. 홈네트워크기기공사 다. 단지공용시스템공사	
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사 나. 제연설비공사 다. 방재설비공사 라. 자동화재탐지설비공사	
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	

15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등) 나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등),금속공사	3년
16. 대지조성공사	가. 토공사 나. 석축공사 다. 옹벽공사(토목옹벽) 라. 배수공사 마. 포장공사	5년
17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 나. 특수콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사 라. 옹벽공사(건축옹벽) 마. 콘크리트공사	
18. 철골공사	가. 일반철골공사 나. 철골부대공사 다. 경량철골공사	
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 나. 점토벽돌공사 다. 블록공사 라. 석공사(건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사 나. 홈통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사	

비고: 기초공사 · 지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년

하자판정기준 [별표1] 시설공사별 세부공사 분류기준(제6조 관련)

구 분	시설공사별	세부공사
1. 마감공사	가. 미장공사	시멘트 모르타르 바름공사, 시멘트 스터코 바름공사, 인조석 바름 및 테라조 바름 공사, 석고 플라스터 바름공사, 돌로마이트 플라스터 바름공사, 회반죽 바름공사, 외바탕 흙벽바름공사, 합성수지 플라스터 바름공사, 합성고분자 바닥바름공사, 셀프 레벨링제 공사, 바닥강화재 바름공사, 골재 나타내기 마감공사, 내화학 바름공사, 롤러 문양 마무리 바름공사, 제치장 마무리 공사 등
	나. 수장공사	경량기포콘크리트 패널공사, 바닥공사(목재 플로어링 바닥, 합성고분자계 바닥타일류 및 시트류 바닥, 양탄자 바닥), 벽공사(목질계벽, 무기질계벽, 흡음공사), 천장공사(목질계 붙임, 무기질계 붙임, 금속제 천장틀 붙임, 흡음공사), 창휘장 및 휘장공사(커튼공사, 차일공사) 등
	다. 도장공사	유성페인트 도장, 바니시 도장, 합성수지 에나멜 페인트도장, 투명래커도장, 알루미늄 페인트 도장, 합성수지 에멀션 페인트 도장, 광택 합성수지 에멀션 페인트 도장, 아크릴 에나멜 도장, 염화비닐 에나멜 도장, 염화고무 에나멜 도장, 오일 스테인 도장, 무늬코트 도장, 에폭시계 에나멜 도장, 폴리우레탄 수지 에나멜 도장, 불소수지 에나멜 도장, 붐도장용 도재 도장, 방균도료 도장, 바닥재 도료의 도장, 내화도장 등
	라. 도배공사	벽지, 천장지 등
	마. 타일공사	타일공사, 테라코타공사 등
	바. 석공사 (건물내부 공사)	대리석, 화강석, 인조석 또는 테라조 등을 사용하여 벽부착, 바닥 깔기 등을 하는 공사
	사. 옥내가구공사	붙박이장, 신발장, 욕실수납장, 거울, 그릇장, 책장, 거실장, 식탁 등의 가구(**家具**)
	아. 주방기구공사	주방 싱크대 등
	자. 가전제품	냉장고, TV, 세탁기, 전기오븐, 홈시어터, 가스레인지, 식기세척기 등의 전기·전자제품 ※ 내구연한이 1년 미만인 건전지 등의 소모품은 제외한다.

2. 옥외 급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사	공동구 내의 중간기계실, 교차구, 환기구, 배관 등의 시설물
	나. 저수조(물탱크)공사	지하저수조, 물탱크 등
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사	오수처리시설, 단독정화조 등
	라. 옥외급수 관련 공사	옥외 상수도 시설 등
3. 난방·냉방·환기, 공기 조화 설비 공사	가. 열원기기설비공사	보일러, 냉동기, 열교환기, 냉난방펌프, 팽창탱크 등의 설비
	나. 공기조화기기설비공사	송풍기, 공기조화기, 환기장치, 배기장치, 가습기, 방열기 등
	다. 덕트설비공사	공기조화설비용 덕트공사 등
	라. 배관설비공사	난방배관(온돌공사 제외), 냉방배관 , 냉매배관 등
	마. 보온공사	기기·덕트·배관류 등의 보온재 등
	바. 자동제어설비공사	난방·환기·공기조화설비공사, 급·배수위생설비공사 등에 적용되는 자동제어설비
	사. 온돌공사 (세대매립배관 포함)	재래식 온돌공사, 온수 온돌공사(기포콘크리트를 포함), 조립식 온돌공사, 난방계량기(배터리 포함) 및 난방온도 조절기, 난방분배기 등
	아. 냉방설비공사	에어컨공사, 중앙집중식 냉방방식 설비공사 등
4. 급·배수 및 위생 설비공사	가. 급수설비공사	급수에 필요한 펌프, 계량기, 배관류 및 기타 부속장치 등
	나. 온수공급설비공사	급탕(온수)에 필요한 펌프, 탱크, 열교환기, 계량기, 배관류 및 기타 부속장치 등
	다. 배수·통기설비공사	배수·오수 펌프, 배수·오수 배관류, 통기관 등
	라. 위생기구설비공사	대변기, 소변기, 비데, 세면기, 싱크, 욕조, 샤워기, 음수기 등
	마. 철 및 보온공사	기기·덕트·배관류 등의 보온재 등
	바. 특수설비공사	난방·환기·공기조화설비공사, 급·배수위생설비공사 등에 적용되는 자동제어설비
5. 가스설비 공사	가. 가스설비공사	도시가스설비, 액화석유가스설비, 가스배관 등
	나. 가스저장시설공사	LPG 및 LNG저장탱크 등
6. 목공사	가. 구조체 또는바탕재 공사	벽체 뼈대공사, 지붕틀 공사, 지붕널 및 처마둘레공사, 마루귀틀공사, 마루널깔기 공사 등
	나. 수장목공사	목조구조의 내·외장 재료를 붙여대는 마감목재공사 등

7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사	목재창호공사, 강제창호공사, 알루미늄 합금제 창호공사, 합성수지 창호공사, 스테인리스 창호공사, 강제 셔터 공사, 특수 창호공사(무테문, 아코디언 도어, 접문 및 차폐문, 안전유리문, 자동문, 회전문), 실링공사(창호주변), 방충망 등
	나. 창호철물공사	도어락, 도어클로저, 크레센트, 경첩, 도어스토퍼, 디지털도어록 등
	다. 창호 유리공사	창호유리 등
	라. 커튼월 공사	금속커튼월공사, 프리캐스트 커튼월공사 등
8. 조경공사	가. 식재공사	교목 및 관목 식재, 이식(수목굴취, 수목운반, 수목가식), 벽면녹화 등
	나.조경 시설물 공사	놀이시설, 휴식시설(파고라, 파라솔, 정자 등), 편익시설 및 관리시설[음수전, 화분대(planter), 유희시설], 분수, 인공습지, 생태연못, 인공폭포, 벽천, 수영장(옥외), 운동 및 체력단련시설, 조경석(조경석 쌓기 포함), 목재 데크, 조경 울타리 등
	다.관수 및 배수 공사	수목·잔디·지피류 등의 관수 및 배수 등
	라. 조경포장공사	마사토 및 혼합토포장, 조립블록문양포장, 석재 및 타일포장, 경계블록, 우레탄포장, 인조잔디포장, 그 밖에 조경시설 내에 투수·보수·흡습성 등이 가능한 자재를 사용한 친환경 포장 등
	마.조경부대시설공사	경관블록, 경관조명시설, 자전거보관대, 문주 등
	바. 잔디심기공사	잔디식재, 지피류 및 초화류 식재 등 ※ 1년생 초화류 등은 제외한다.
	사. 조형물 공사	기념비, 환경조각, 석탑, 상징탑, 부조, 시계탑 등의 환경조형시설
9. 전기 및 전력 설비공사	가. 배관·배선공사	합성수지몰드공사, 합성수지관공사, 금속관공사, 금속몰드공사, 가요전선관공사, 금속덕트공사, 버스덕트공사, 라이팅 덕트공사, 플로어덕트공사, 셀룰러덕트공사, 저압·고압 및 특고압 케이블공사, 케이블트레이공사, 액세스플로어공사, 절연전선, 다심형전선, 캡아티어케이블, 전선의 접속, 저압분전반 및 배선기구 등
	나. 피뢰침공사	피뢰침에 부대되는 공사를 포함(접지공사 등)
	다. 동력설비공사	동력제어반, 전동기, 인버터 등

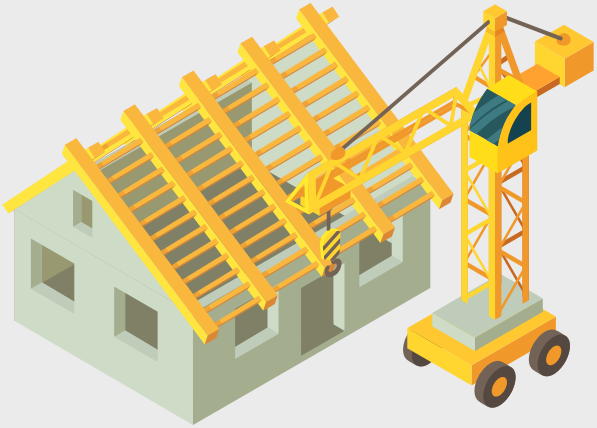
9. 전기 및 전력 설비공사	라. 수·변전 설비공사	가스절연개폐장치(GIS)와 가스절연모선(GIB) 및 가스절연수배전반, 고압 및 저압 스위치기어, 특고압 기중절연 스위치기어, 계통연계 보호제어반, 특고압 감시제어장치, 교류차단기, 변압기, 고압 또는 특고압 진상콘덴서, 단로기, 전력퓨즈, 자동고장구분개폐기, 서지보호기 등
	마. 수·배전공사	수전반, 배전반, 분전반 등
	바. 전기기기공사	전력에 의해서 동작하는 회전 기계 및 정지(靜止)기구
	사. 발전설비공사	발전기 등
	아. 승강기설비공사	엘리베이터·에스컬레이터·휠체어 리프트 설비공사
	자. 인양기설비공사	곤도라 설치공사 등
	차. 조명설비공사	형광등기구, 고휘도 방전등기구, 무전극 형광등기구, 발광다이오드(LED, OLED)조명기구, 특수조명기구, 옥외보안등기구, 경관조명등기구 등 ※ 내구연한이 1년 미만인 형광등 및 전구 등의 소모품은 제외한다.
10. 신재생에너지 설비공사	가. 태양열 설비공사	태양열 집열기, 축열조, 집열 순환펌프 등의 공사
	나. 태양광설비공사	태양전지판, 직류전원장치, 파워 컨디셔너 등의 공사
	다. 지열설비공사	지열원 열펌프, 지중열교환기 등의 공사
	라. 풍력설비공사	풍력발전기 등의 공사
11. 정보통신 공사	가. 통신·신호설비공사	교환기, 국선중계대, 통신단자함, 주배선반(MDF), 통신·신호와 관련된 전기기계설비공사, 통신·신호 관련 배선 등
	나. TV공청 설비공사	방송공동수신설비공사(안테나, 혼합기, 증폭기, 분배기 및 분기기, 고주파 동축케이블, 케이블TV, 위성방송장치), 방송설비공사 및 관련배선 등.
	다. 감시제어설비공사	건물자동제어설비(BAS)공사, 계장제어설비공사, 주차장 관제설비공사, 감시카메라 등
	라.가정자동화설비공사	가정용 컴퓨터 시스템, 인터폰 설비공사, 비디오폰 공사 등
	마. 정보통신설비공사	통신선로설비, 근거리통신망설비, 광역 통신망 시스템, 정보통신망 보안시스템(방화벽), 인터넷 등의 설비
12. 지능형홈네트워크설비공사	가. 홈네트워크망공사	단지망 : 집중구내통신실에서 세대까지를 연결하는 망 세대망 : 전유부분(각 세대내)을 연결하는 망

12. 지능형홈네트워크설비공사	나. 홈네트워크기기공사	홈게이트웨이(홈서버를 포함하되, 세대망과 단지망을 상호 접속하는 장치로서, 세대내에서 사용되는 홈네트워크 기기들을 유무선 네트워크 기반으로 연결하고 홈네트워크 서비스를 제공하는 기기), 월패드(세대 내의 홈네트워크 시스템을 제어하는 기기) 등
	다. 단지공용시스템공사	단지네트워크장비, 단지서버, 주동출입시스템, 원격검침시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템(홈네트워크설비와 연동되는 경우) 등
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사	옥내 및 옥외 소화전, 스프링클러 설비공사, 피난기구 설비공사, 소화용수설비공사, 연결송수관설비공사 등
	나. 제연설비공사	제연그릴 및 루버, 제연댐퍼, 댐퍼 구동장치 자동폐쇄 창문 및 문짝, 제연팬, 제연덕트 등
	다. 방재설비공사	누전경보기, 전기화재 아크·스파크(spark)경보기, 유도등 및 유도표지설비, 비상콘센트 설비, 무선통신보조설비 등
	라. 자동화재탐지설비공사	수신기, 중계기, 감지기, 발신기 등 화재관련 탐지설비 및 관련 배선 등
14.단열공사	단열공사	건축물의 바닥·벽·천장 및 지붕 등의 열손실 방지를 목적으로 단열재(스티로폼, 유리섬유, 단열 모르타르 등)를 사용하는 공사 등
15. 잡공사	가. 옥내설비공사	우편함, 무인택배시스템, 게시판 등
	나. 옥외설비공사	캐노피(지하주차장 입구 등에 설치된 것), 대문, 담장 및 울타리, 휴지통, 안내시설 등
	다. 금속공사	난간대공사, 금속계단 공사, 논슬립공사, 금속줄눈대 공사, 펀칭메탈공사, 코너비드 공사(황동제 및 아연도금 철제 등), 조이너 공사, 맨홀공사, 쓰레기 투입구(dust chute) 공사 등
16. 대지조성공사	가. 토공사	대지정리공사, 터파기 공사, 되메우기 공사, 흙막이 공사, 지반보강공사 등
	나. 석축공사	돌쌓기공사 등
	다. 옹벽공사(토목옹벽)	토목옹벽공사, 보강토옹벽공사 등
	라. 배수공사	맨홀공사, 배수로공사 등
	마. 포장공사	아스콘포장공사, 콘크리트포장공사, 기타포장 등

17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사	철근콘크리트공사, 철근배근공사 등
	나. 특수콘크리트공사	고(高)내구성 콘크리트, 고(高)유동 콘크리트, 초속경콘크리트, 팽창콘크리트, 자기응력 콘크리트, 내화콘크리트, 섬유보강콘크리트, 재생골재콘크리트, 에코시멘트 콘크리트 등
	다. 프리캐스트콘크리트공사	프리캐스트 콘크리트 제품(슬래브, 벽체, 보 등)
	라. 옹벽공사(건축옹벽)	건축물에 부수되는 주차 램프, 채광, 환기 등을 위한 옹벽 등
	마. 콘크리트공사	무근콘크리트 공사, 지붕 및 주차장 등의 보호몰탈 등
18. 철골공사	가. 일반철골공사	철골세우기공사, 용접공사, 볼트접합공사, 내화피복공사 등
	나. 철골부대공사	부식방지용 도장 등
	다. 경량철골공사	강관철골공사, 경량형강, 스페이스 프레임공사, 천장에 시공된 경량철골 등
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사	벽돌쌓기공사, 줄눈공사 등
	나. 점토벽돌공사	외벽치장 점토벽돌공사, 내화벽돌공사(점토질) 등
	다. 블록공사	시멘트 블록공사, 경량기포콘크리트 블록공사 등
	라. 석공사(건물외부공사)	대리석 또는 화강석 등을 사용하여 조적, 벽 부착, 바닥 깔기 등을 하는 공사
20. 지붕공사	가. 지붕공사	함석평판 잇기공사, 함석골판 잇기공사, 플라스틱 골판 잇기공사, 동판 잇기공사, 경금속판 잇기공사, 본기와 잇기공사, 평기와, 걸침기와 및 양기와 잇기공사, 아스팔트 싱글 잇기공사, 섬유강화 시멘트판 잇기공사, 절판 잇기공사, 멤브레인 공사, 스테인리스강, 백납도금, 연지붕판 잇기공사, 막구조 지붕공사, 공기막 구조지붕공사, 케이블 구조공사 등의 지붕 관련 공사
	나. 홈통 및 우수관공사	홈통공사, 우수관 및 그 부대공사 등
21. 방수공사	방수공사	아스팔트 방수공사, 개량 아스팔트 시트 방수공사, 합성고분자계 시트 방수공사, 도막 방수공사, 시트 및 도막 복합방수공사, 시멘트 모르타르계 방수공사, 규산질계 도포 방수공사, 금속판 방수공사, 벤토나이트 방수공사, 지하구체 외면방수공사, 옥상녹화 방수공사, 발수공사, 방습공사, 실링공사(건축물의 부재와 부재 사이의 접합부에 시공되는 공사. 단, 창호에 시공되는 공사 제외) 등

22. 지반공사	가. 기초공사	독립기초, 줄기초, 온통기초, 지정공사 등
	나. 지정공사	나무말뚝 지정공사, 기성 콘크리트 말뚝 지정공사, 현장타설 콘크리트 말뚝지정공사, 강재말뚝 지정공사 등
비 고	※ 둘 이상이 복합된 시설공사로 시공된 부위에서 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간이 긴 공종의 담보책임기간을 적용한다.	

3. 자주 묻는 질문(FAQ)



● **신축 아파트(연립 및 다세대주택 등 공동주택)에 입주하였습니다. 하자가 많은데도 건설사에서 전혀 하자를 보수해 주지 않고 미루기만 합니다. 어떻게 해야 할까요?**

- 사업주체가 하자보수를 하지 않을 경우 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사 사건을 신청할 수 있습니다. 하자로 판정을 받은 후에도 사업주체가 하자보수를 이행하지 않을 경우 1,000만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있습니다.
- 사업주체가 경영난으로 하자보수를 하기 어려운 경우 하자보수보증서 발급기관에서 하자보수보증금을 수령하여 하자를 보수할 수 있습니다.

● **분쟁조정과 분쟁재정 중 무엇이 더 유리할까요?**

- 분쟁조정은 양 당사자의 상호 양보와 합의를 기반으로 분쟁을 해결하는 것이고, 분쟁재정은 위원회에서 재판에 준하여 보수 방법과 범위 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 제도입니다. 분쟁조정은 양 당사자가 합의에 이른 경우에만 재판상 화해의 효력이 발생하는 반면, 분쟁재정의 경우에는 교부받은 재정문서에 이의가 있는 당사자 일방이 60일 내에 재정의 대상인 하자담보책임을 원인으로 하는 소송(민사소송)을 제기하지 않는 한 재판상 화해의 효력이 발생합니다. 양 제도의 차이점을 숙지하여 본인에게 맞는 제도를 선택하여 신청하시길 바랍니다.

[수수료 및 처리기간 비교]

구분	분쟁재정	분쟁재정
수수료	10,000원	20,000원
전유부분 처리기간	최대 90일	최대 180일
공용부분 처리기간	최대 120일	최대 210일

● **신청서 작성이 어려워요**

- [동영상 안내] www.adc.go.kr 또는 '하자관리정보시스템' 검색 ▶ 접속 ▶ 상단 메뉴 '정보마당' ▶ '공지사항' ▶ 대표공지 '하자심사·분쟁조정 신청서 작성 방법 안내'에서 신청서 작성 방법 동영상 안내를 시청하실 수 있습니다.
- [매뉴얼 안내]www.adc.go.kr 또는 '하자관리정보시스템' 검색 ▶ 접속 ▶ 상단 메뉴 '정보마당' ▶ '공지사항' ▶ 3페이지 21번 공지 '개편 하자관리 정보시스템 사용자 매뉴얼 안내'의 첨부파일 '당사자(신청인, 피신청인) 사용가이드'를 참고하시길 바랍니다.

● **"이거 하자 아닌가요?"**

- 하자 여부 판단은 위원회에 개별 사건이 신청된 다음 관련 절차를 거쳐야 합니다. 위원회 위원들은 설계도서, 시공상태, 관련법령, 위원회 사무국 조사관의 사실조사·검사(현장실사) 등을 종합하여 하자 여부를 판단합니다.

● 하자가 있는데 담보책임기간이 몇 년인지 or 이 공사가 어느 시설공사에 해당하나요?

- 시설공사별 담보책임기간 ▶「공동주택관리법 시행령」- '[별표4] 시설공사별 담보책임기간'
- [시설공사별 세부공사 분류기준 ▶「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」- '[별표1] 시설공사별 세부공사 분류기준'

(각 별표 별도 첨부)

● 사건을 신청한 다음 소송에 참여했어요. or 소송 중인데 위원회에 사건을 신청하고 싶어요.

- 조정등의 사건 처리 절차가 진행되는 도중 한쪽 당사자가 법원에 소송을 제기한 경우 조정등의 신청이 각하될 수 있습니다. 조정등을 신청하기 전에 이미 소송을 제기한 사건으로 확인되는 경우에도 각하될 수 있습니다.

● 신청한 사건의 진행 상황이 궁금해요.

- 하자심사·분쟁조정위원회에서는 사건별로 담당 조사관을 배정하여 사건을 진행하고 있습니다. 따라서, 정확한 진행 상황은 사건 담당 조사관에게 문의하시면 되고 담당조사관이 출장 등으로 통화가 곤란한 경우 위원회 홈페이지의 민원 Q&A 게시판에 사건번호와 문의를 남겨주시길 바랍니다.

● 하자 여부 판정서를 받았음에도 보수 범위와 방법에 대한 다툼이 계속되고 있습니다. or 하자 여부 판정을 받았는데 판정서에 담긴 사진 부위만 보수를 해주겠다고 합니다. 어떻게 해야 하나요?

- 하자 여부 판정서는 '하자인지 아닌지' 여부를 판단하는 것으로 보수 방법과 범위에 대해서는 정한 바가 없습니다. 따라서 보수 방법과 범위는 양 당사자의 합의로 정하는 것이 원칙입니다. 이와 관련한 다툼은 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정 또는 분쟁재정 제도를 통하여 해소할 수 있습니다.

● 하자 여부 판정서를 받았는데 보수를 안 해주면 어떻게 해야 하나요? or 판정서가 나왔는데도 보수를 미루고 있습니다. 어떻게 해야 할까요?

- 「공동주택관리법」 제43조에 따라 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자에게는 1,000만원 이하의 과태료가 부과될 수 있습니다. 다만, 과태료 부과권자는 주로 지방자치단체의 장이므로 관할 지방자치단체로 문의하시길 바랍니다.

● (사업주체) 하자 보수 이행 결과는 어떻게 등록하나요?

- 사건의 대리인(또는 담당자)으로 등록된 법인의 임직원이 위원회 홈페이지에 접속 후 로그인하여 등록할 수 있습니다.

* 상세매뉴얼: www.adc.go.kr 또는 '하자관리정보시스템' 접속 ▶ 상단메뉴 '정보마당' ▶ '공지사항' ▶ 순번 21번 "개편 하자관리정보시스템 사용자 메뉴얼 안내" 클릭 ▶ 첨부파일 "당사자(신청인, 피신청인) 사용가이드" PDF 파일 다운로드 ▶ 첨부물 15페이지 "1.3. 이행결과 등록" 참조

2026
공동주택 하자분쟁 사례집

사례로 익히는
하자 예방 매뉴얼

[집필진]

사무국장 박광림 석인호

팀　　장 박정근 이정노 임경래 최영우 한승복

총　　괄 이민주

조 사 관 강다영 김민욱 김희식 박기경 신대섭
양근원 임경수 임진환 한태호

2026 공동주택 하자분쟁 사례집은 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회
홈페이지(http://www.adc.go.kr)에서 다운로드 받을 수 있습니다.

2026 공동주택 하자분쟁 사례집

-사례로 익히는 하자 예방 매뉴얼-

발 행 일 2026년 7월
발 행 처 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회
주　　소 경기도 고양시 일산서구 고양대로 315, 3층(대화동, 국토안전관리원)
T E L 031-910-4200
F A X 031-910-4250
홈페이지 www.adc.go.kr(하자심사·분쟁조정위원회)
www.kalis.or.kr(국토안전관리원)

※ 본 사례집은 공동주택의 하자 예방을 목적으로 발간된 자료로 법리적 판단의 근거로 삼을 수 없습니다.
활용 시에는 사전 협의가 필요하고 목적 외 사용, 무단 복제, 전제 및 개작 등을 금합니다.



사례로 익히는 하자 예방 매뉴얼

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

국토안전관리원