

## 건설동향 1

### 아파트 하자 인정 확대로 입주민 권익 강화

-「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 개정 추진-

국토교통부 주택건설공급과(2020.08.19.)

◆ 공동주택 하자인정기준 확대 및 명확화

- (하자 범위 확대) 결로, 타일, 급배수시설, 균열 등 12개 항목
- (하자 기준 마련) 도배·바닥재, 가전기기, 지하 주차장 등 13개 항목

국토교통부(장관 김현미)는 하자심사분쟁조정위원회(위원장 길기관)에서 공동주택의 하자여부 판정에 사용하는 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」(이하 “하자판정기준”) 개정안을 마련하여 8월 20일부터 20일간(8.20.~9.9.) 행정예고 한다고 밝혔다.

이번 개정안은 그간 하자심사분쟁조정위원회의 심사·조정례 및 법원의 판례를 기초로 하자판정기준을 정비하여 하자분쟁을 미연에 방지하고 입주민의 권익을 증진시키기 위한 것으로, 주요 하자의 인정 범위를 종전보다 확대하고, 종래 기준이 명확하지 않았던 반복·다발성 하자에 대한 명확한 판단기준을 마련하게 된다.

이에 따라 현행 하자판정기준 중 12개\* 항목을 변경하고, 13개\*\* 항목을 신설하여 하자 항목이 31개에서 44개로 늘어날 전망이다.

\* (변경) ①콘크리트 균열, ②마감부위 균열 등, ③긴결재, ④관통부 마감, ⑤결로, ⑥타일, ⑦창호, ⑧공기조화·냉방설비, ⑨급·배수 위생설비, ⑩조경수 뿌리분 결속재료, ⑪조경수 식재 불일치, ⑫전유부분과 공용부분의 판단기준

\*\* (신설) ①도배, ②바닥재, ③석재, ④가구(주방·수납가구 등), ⑤보온재, ⑥가전기기, ⑦승강기, ⑧보도·차도, ⑨지하주차장, ⑩옹벽, ⑪자동화재탐지설비·시각경보장치, ⑫가스설비, ⑬난간

하자판정기준 개정안의 대표적 내용은 다음과 같다.

## 1. 결로 등 주요 하자의 인정범위를 종전보다 확대

- ① **(결로)** 종래 시공상태 등 외관으로 판단하였던 것을 설계도서 등을 기초로 종합적인 성능판단을 실시한다. 이제까지는 단열처리가 불량하거나, 마감재를 설계도서와 다르게 시공한 경우와 같이 재료의 시공 상태만을 보고 하자여부를 판단하고 있어 이를 불복하고 소송까지 가는 사례가 끊이지 않았다. 앞으로는 실내외 온도차를 고려한 결로방지 설계 여부와 해당 부위 온·습도 측정을 통해 하자를 판정하고, 발코니 등 비단열공간에서는 입주자의 유지관리로 하자여부를 판단하던 것을 해당 부위의 단열상태와 입주자가 환기, 제습을 적정하게 실시하였는지 등을 고려하는 등 하자여부 판단이 확대된다.
- ② **(타일)** 종래 벽 타일 시공상 하자는 접착강도만을 고려하였으나, 앞으로는 모르타르의 타일 뒤채움량 등을 종합적으로 고려하여 판단하게 된다.
- ③ **(세면대, 싱크대 등)** 종래 세면대, 싱크대 등 위생기구는 규격, 부착상태, 외관상 결함 등으로만 하자여부를 판정하였으나 위생기구 별 급수 토출량, 급탕 토출온도, 녹물발생 등에 대해서도 하자로 판단할 수 있게 된다.

## 2. 하자 여부가 불명확했던 사항에 대한 판단기준 마련

- ① **(도배·바닥재)** 이제까지 세대 내 가장 빈번한 하자인 도배나 바닥재에 대하여는 하자판정기준이 없어 소송까지 이어지는 사례가 많았다.  
앞으로는 도배의 경우 시공상 결함으로 도배지 또는 시트지가 들뜨고 주름지거나, 이음부가 벌어진 경우 하자로 보고, 바닥재의 경우 시공상 결함으로 바닥재가 파손, 들뜸, 삐걱거림, 벌어짐, 단차, 솟음 등이 발생한 경우 하자로 판단한다.
- ② **(가전기기)** 빌트인 가전제품이 지속적으로 늘어나면서 이에 대한 하자 분쟁도 늘어남에 따라 명확한 하자판정기준을 마련하였다. 특히, 입주 후 견본주택 또는 분양책자에 제시된 사양의 가전기기가 공간이 협소하거나 출입문 크기가 작아 설치·사용이 곤란한 경우도 하자로 보도록 하였다.
- ③ **(지하주차장)** 지하주차장은 기둥, 마감재 등에 대한 하자사례가 많음에도 하자판정기준이 없어 실무상 혼선이 있었다.  
앞으로는 주차 및 주행로 폭이 법적 기준에 미달하거나 주차장 기둥·모서리에 코너가드 또는 안전페인트가 탈락된 경우, 램프 연석의 크기가 규격을 만족하지 못하거나 지하주차장 천정 및 벽면 붕칠 등 마감재가 미시공 또는 탈락된 경우 하자로 인정하게 된다.  
국토교통부 주택건설공급과 김경현 과장은 “이번 하자판정기준 개정은 그간 축적된 사례를 기초로 5년 만에 대폭적인 손질을 가하는 것으로, 하자로 인한 당사자간의 분쟁을 미연에 방지하고 입주자의 권리를 두텁게 보호하게 될 것으로 기대한다.”고 밝혔다.