

건설동향 2

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준 일부개정안

1. 개정이유

하자심사·분쟁조정위원회에서 하자에 대한 분쟁을 신속·공정하게 심사 및 조정하도록 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」을 제정하여 운영 중에 있으나, 법원의 판결과 다른 경우가 있어 실무상 혼선이 발생하고 있고, 반복·다발성 하자, 다툼이 잦은 하자에 대해 현 기준을 재정비할 필요가 있기에 입주자의 권리구제 강화를 위해 개정하고자 함

2. 주요내용

가. 전유부분과 공용부분의 하자판정기준 개정(안 제6조의2)

- 공용부분인 우수관, 배수관, 오수관이 설치 불량 등으로 누수, 소음 등이 전유부분에서 발생하는 경우 전유부분으로 봄

나. 콘크리트 균열에 대한 하자판정기준 및 보수비용 개정(안 제7조, 제89조제1항·제2항)

- (판정기준) 법원 판례를 반영, 콘크리트 균열 폭 0.3mm 이상이거나 균열 폭이 0.3mm 미만이라 하더라도 관통균열인 경우 시공하자
- (보수비용) 구조부에서는 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우 주입식 공법으로, 균열 폭이 0.3mm 미만인 경우 표면처리 공법으로, 외벽 층간이음 부위에서의 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우 충전식 공법으로, 관통균열의 경우 주입식 공법으로 보수비용 산정
 - 비구조부에서는 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우 충전식 공법으로, 균열 폭이 0.3mm 미만인 경우 표면처리 공법으로 보수비용 산정

다. 마감부위 균열 등에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제9조, 제46조제5항, 제89조제3항·제2항)

- (판정기준) 미관상 하자인 미세균열과 망상균열에 대한 하자부위를 미장부위에서 도장부위까지 확대하고, 도장면에만 한정된 미관상 하자를 마감부위로 확대하며, 하자유형에 박리·박락·부식을 추가
- (조사방법) 마감부위 하자 확인은 육안조사, 두들김 조사를 원칙으로 함. 자세한 조사를 위해 계측 장비 활용도 가능
- (보수비용) 도장부위 균열은 도포식 공법으로, 마감부위 변색은 표면처리 공법 또는 도포식 공법으로, 박리·박락·부식·탈락 등은 재시공 방법으로 보수·보강비용 산출

라. 긴결재에 대한 하자판정기준, 조사방법 개정(안 제12조제1항, 제50조)

- (판정기준) 주거생활, 유지관리 및 미관상 지장을 초래하지 않는 부위에서의 긴결재 미제거는 시공 하자
- (조사방법) 육안조사 원칙이되, 출입이 용이하지 아니한 공간은 장비 등으로 조사하고, 조사면적이 넓은 경우는 표본조사 실시

마. 관통부 마감에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제13조, 제51조, 제94조)

- (판정기준) 방화구획으로 되어 있는 부분을 관통할 경우 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 만족하지 못한 경우는 시공하자
 - 관통부를 채운 재료가 설계도서와 달리 시공되었을 경우는 변경시공하자
- (조사방법) 육안조사를 원칙으로 하되, 방화구획된 공간의 관통부를 채운 재료의 내화성능 여부 조사
- (보수비용) 하자발생부위에 따라 일반재료 또는 불연재료를 채우는 것으로 보수비용 산정

바. 결로에 대한 하자판정기준, 조사방법 개정(안 제15조, 제53조)

- (판정기준) 결로는 거주자의 실내환경관리가 중요하므로, 하자판정기준에 온도차이비율(TDR)을 도입하고, 비단열공간은 거주자의 유지관리사항을 확인할 수 있는 방법 도입

- 입주자가 설치·시공한 시설물에서 결로가 발생하거나 그 시설물로 인해 결로가 발생한 경우는 하자가 아님
- 거주자 유지관리사항에 대한 판단방법을 구체화(단열상태, 환기·제습 등 이용상황)
- (조사방법) 비단열 공간의 단열상태, 거주자의 환기·제습 등 실시여부, 마감재의 손상여부 등을 조사

사. 타일에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제18조, 제56조, 제99조)

- (판정기준) 떠붙이기 공법의 경우 모르타르가 타일 뒤채움 80% 미만이거나, 기타 접착재의 경우 표준사용량으로부터 환산된 접착면적에 미달하는 경우 시공하자
 - * (사)대한건축학회 건축기술지침에서는 떠붙임 공법의 특성을 고려, 밀착 및 채움 정도 80%이상이면 합격으로 규정
- 시공하자가 아님에도 분쟁이 발생한 경우 접착강도 시험을 하여 0.392Mpa(4kgf/cm²) 이상이면 시공하자 아님
- (조사방법) 타일의 뒤채움 면적비율은 타격봉, 열화상 카메라를 사용하여 중앙부 타일을 포함한 주변부 타일 8장을 표본조사하거나 탈락면 육안조사
- (보수비용) 뒤채움 부족 시 접착재료를 주입하는 비용으로 산정

아. 창호에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제22조, 제60조, 제103조)

- (판정기준) 잠금장치 미설치, 기능불량, 작동불량 등의 경우 시공하자
- (조사방법) 설계도서와 비교 후 기능수행 및 작동 가능여부 조사
- (보수비용) 하자보수비용으로 산정하되, 기능상 지장이 없는 경우는 시공비 차액으로, 사용할 수 없는 경우는 교체비용으로 산정

자. 공기조화·냉방설비에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제25조, 제62조, 제107조, 별표12)

- (판정기준) 에어컨·후드의 작동·기능불량 또는 부착·접지·결선불량 : 시공하자
 - 에어컨·후드의 규격오류 : 변경시공하자
- (조사방법) 설계도서와의 사양 일치여부, 설비의 작동상태, 연결상태를 조사
 - 설계유량 만족여부는 후드형 풍량계 등을 이용하여 조사
- (보수비용) 하자보수비용으로 산정하되, 사용할 수 없는 경우 교체비용으로 산정

차. 급·배수 위생설비에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 개정(안 제27조, 제64조, 제108조, 별표13)

- (판정기준) 아래의 경우 시공하자
 - 위생기구 급수 토출량이 세면대 6ℓ/min, 샤워기 10ℓ/min, 욕조수전 15ℓ/min, 싱크대 수전 9ℓ/min 이하
 - 급탕 수전류의 급탕 토출온도가 설계온도의 80% 이하(설계기준이 없을 때 45℃미만)
 - 녹물이 발생한 경우
- (조사방법) 위생기구별 급수 토출량 측정은 부피측정도구를 이용, 급탕 토출온도는 온도계로 조사, 녹물 발생여부는 육안 검사(개별기구 단독 사용 원칙)
- (보수비용) 시공비 차액, 교체비용 또는 실제 보수비용으로 산정

카. 조경수 뿌리분 결속재료에 대한 하자판정기준 및 보수비용 개정(안 제31조, 제111조)

- (판정기준) 고사되지 않은 조경수목의 뿌리분 결속재료가 지표면에 노출된 경우 분해되지 않는 결속재료이면 시공하자
- (보수비용) 노출부위를 제거하는 비용으로 산정하되, 제거가 곤란한 부위는 시공비 차액으로 산정

타. 조경수 식재 불일치에 대한 하자판정기준 및 조사방법 개정(안 제32조, 제69조)

- (판정기준) 하자담보책임기간 동안 입주자 대표회의 또는 관리주체 등의 요청에 의해 현장의 제반 여건을 고려하여 대체 또는 추가 식재한 경우는 하자가 아닌 것으로 봄
- (조사방법) 대체 또는 추가 식재한 증빙서류 확인

파. 도배에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제34조, 제71조, 제114조)

- (판정기준) 시공상 결함으로 도배지 및 시트지에서 발생한 들뜸, 주름, 이음부 벌어짐 등이 발생한 경우는 시공하자(단, 봉투바름 등 시공특성으로 발생하는 들뜸은 하자로 보지 않음)
- (조사방법) 육안조사(하자발생시점 및 부위 등을 보아 시공상 하자여부 판단)
- (보수비용) 도배의 긁힘, 벌어짐 등의 국소부위 하자는 해당부위 보수비용으로 산정
 - 무늬맞춤 불량 등의 하자는 철거 후 재시공하는 비용으로 산정(보수 부위의 이색을 고려하여 폭, 면 등 하자보수범위 결정)

하. 바닥재에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제35조, 제72조, 제115조)

- (판정기준) 시공상 결함으로 바닥재가 파손, 들뜸, 삐걱거림, 벌어짐, 단차, 솟음 등이 있는 경우 시공하자(단, 시공특성으로 인한 벌어짐 등의 현상은 하자로 보지 않음)
- (조사방법) 육안으로 조사하되, 들뜸, 벌어짐 등은 바탕면 처리상태, 본드 도포상태, 연결부위 이음 상태, 습기에 의한 접착력 상태, 자재 마감처리 상태 등을 평가하는 방법으로 조사 가능
- (보수비용) 부분보수비용으로 산정하되, 부분보수가 불가능한 경우 재시공 비용으로 산정(이색범위를 고려, 하자보수범위 설정)

거. 석재에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제36조, 제73조, 제116조)

- (판정기준) 설계도서와 다른 규격 또는 시공방법으로 설치하거나, 석재 및 씰링재에서 시공상 결함으로 탈락, 처짐, 파손, 균열, 단차, 오염, 백화 등이 발생한 경우 시공하자(두께 허용오차는 시공도 또는 KCS 41 35 01 : 석공사 일반을 따름)
- (조사방법) 육안조사로 하되, 탈락 및 처짐은 설계도서 일치여부 및 시공상태(접착상태, 연결철물 등) 감안하여 조사
- (보수비용) 부분 보수비로 산정하되, 부분보수가 불가능한 경우 철거 후 재시공 비용으로 산정(이색범위를 고려, 하자보수범위 결정)
 - 설계도서와 다른 규격, 시공방법으로 설치하였으나 기능상 지장이 없는 경우 시공비 차액으로 산정

너. 가구에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제37조, 제74조, 제117조)

- (판정기준) 시공사가 설치한 주방가구·수납가구 등의 깨짐, 들뜸, 수직·수평불량, 고정불량(탈락 위험), 개폐불량, 이음매 처리불량 등 시공상 결함이 발생한 경우 시공하자
- (조사방법) 육안으로 확인하되, 육안확인 어려운 경우 반사경을 이용하여 조사
 - 수직·수평상태 확인은 문의 여닫이 상태 및 수평자 이용
- (보수비용) 하자제거를 위한 손보기 비용으로 산정하되, 보수가 곤란한 경우 재시공 비용으로 산정

더. 보온재에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제38조, 제75조, 제118조)

- (판정기준) 보온재가 미시공, 축소 시공되거나 동파가 발생한 경우 시공하자(단, 동파가 발생하였다 하더라도 시방서 및 법령에 준하는 보온조치를 하였거나 동파방지조치를 한 경우는 시공하자가 아님)
- (조사방법) 육안 또는 길이측정기구로 조사(동파 발생여부는 육안조사 및 관련증빙자료로 판단)

- (보수비용) 보온재 미시공의 경우 시공비용으로 산정, 축소시공의 경우 공사비 차액으로 산정(마감재 재설치비용 포함)
 - 동파의 경우 보온재 추가시공 또는 열선 등 추가설비 설치비용으로산정(동파로 인해 발생한 기타 하자보수비도 고려)

러. 가전기기에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제39조, 제76조, 제119조, 별표 15)

- (판정기준) 시공사가 설치한 가전기기가 미시공, 변경시공, 시공불량, 작동 및 고정불량이 발생하는 경우 시공하자
 - 견본주택 또는 분양책자 등에 제시된 사양의 가전기기를 계획된 공간에 설치하기 어렵거나 설치하더라도 사용이 불가능한 경우에도 시공하자
- (조사방법) 설계도서 일치여부, 기기의 시공 및 작동상태, 배선 연결상태 확인
 - 견본주택 또는 분양책자 등에 제시된 가전기기의 모델 또는 사양을 참고하고, 공간의 너비, 길이, 높이, 콘센트 위치 등을 파악하여 설치 및 작동 가능여부 조사
- (보수비용) 가전기기 규격오류, 시공 및 작동불량 등은 보수비용으로 산정(사용할 수 없는 경우 교체비용으로 산정)
 - 설치 공간의 구조, 전기, 배수 상태 등을 조사하여 하자를 제거하는 보수비용을 산정(내력구조부의 손상 등으로 인해 하자보수가 불가능한 경우 교환가치 차액으로 산정)

머. 승강기에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제40조, 제77조, 제120조)

- (판정기준) 시공상 결함으로 승강기 버튼·호출기능 작동불량, 비상통화장치 작동불량, 승강기와 승강장 사이 이격과다 및 수평불량 등이 발생한 경우 시공하자
 - 시공상 결함으로 내부 마감재의 파손, 탈락, 고정불량 등이 발생한 경우 시공하자
 - 「승강기 안전관리법」에 따라 실시한 자체점검, 안전검사 결과에서 시공상 결함으로 안전상, 기능상 지장을 초래하는 문제가 발생한 경우 시공하자
- (조사방법) 마감재 상태는 육안 조사하고, 기능상 하자는 요구기능을 직접 동작시켜 조사
 - 직접 조사가 어려운 하자는 승강기안전종합정보망, 승강기 안전관리일지 등 확인 조사
- (보수비용) 하자를 제거하는 실제 보수비용으로 산정

버. 보도·차도에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제41조, 제78조, 제121조)

- (판정기준) 보도·차도의 포장재 및 경계석이 설계도서와 달리 시공되거나 시공상 결함으로 파손,

- 솟음, 침하, 물고임이 심하게 발생한 경우 시공하자
- (조사방법) 시공상태를 육안으로 관찰하고, 필요 시 설계도서 및 하자원인(되메우기 불량, 매립배관 파손, 배수불량, 모래충진 등) 조사
- (보수비용) 포장면 보수비용으로 산정하되, 하자원인으로 재발 가능성이 있는 경우 원인을 제거하는 비용으로 산정(사용상 하자가 가중되었다면 이를 고려, 재사용 가능자재는 해당 비율만큼 차감)
 - 안전상, 기능상 지장이 없으면 시공비 차액으로 산정

서. 지하주차장에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제42조, 제79조, 제122조, 별표 3)

- (판정기준) 주차 및 주행로 폭이 확보되지 않은 경우 변경시공하자(주차 및 주행에 지장을 주지 않는 트렌치 등은 주차구획 및 주행로 폭에 포함)
 - 주차장 기둥 및 모서리에 코너가드 및 안전페인트가 변경시공 또는 탈락, 고정불량인 경우 시공하자
 - 램프 연석의 크기가 규격을 만족하지 못하거나 미시공 또는 깨짐 등이 발생한 경우 시공하자
 - 지하주차장 천장 및 벽면 붓칠 또는 바닥 에폭시 등 마감재가 미시공, 두께 및 재질의 변경시공, 탈락, 벗겨짐 등이 발생한 경우 시공하자
- (조사방법) 주차 및 주행로폭, 연석 규격은 설계도서와 비교하여 시공상태 조사
 - 주차 폭은 실선의 중심선을 기준으로 측정, 주행로 폭은 유효폭을 기준으로 측정
 - 붓칠 및 에폭시의 두께 및 재질은 두께 측정용 게이지를 활용하고 설계도서와 비교
- (보수비용) 주차 및 주행로폭 확보는 보완조치비용으로 산정하되, 보완이 어려울 경우 철거 후 재시공 비용 또는 대체공간 확보비용으로 산정
 - 코너가드 및 부속품, 안전페인트를 미시공한 경우 시공비용으로, 변경시공한 경우 요구기능의 충족여부에 따라 철거 후 재시공 비용 또는 시공비 차액으로 산정
 - 램프 연석은 설치상태에 따라 추가설치 또는 보수비용으로 산정(시공물량과 재도장 비용 감안)
 - 붓칠 또는 바닥 마감재의 단열, 내화 등 기능성 자재가 변경시공된 경우 재시공 비용 또는 기능을 회복하는 보수비용으로, 두께가 축소된 경우 시공비 차액으로 산정(다층의 재료에 대해 보수비로 산정)

어. 옹벽에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제43조, 제80조, 제123조, 별표 4, 별표 8, 별표 16)

- (판정기준) 옹벽에서 발생한 균열, 파손 및 손상, 침하, 계획선형오차, 배수공상태가 불량하여 안전상, 기능상 지장을 초래할 경우 시공하자
- (조사방법) 하자 유형에 따라 육안 조사, 장비(균열자, 지중침하계, 틸트미터 등) 측정

- (보수비용) 하자보수 공법을 참고하여 개보수 비용으로 산정

저. 자동화재탐지설비·시각경보장치에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설
(안 제45조제2항, 제82조, 제125조)

- (판정기준) 국민안전처에서 고시한 「자동화재탐지설비 및 시각경보장치의 화재안전기준(NFSC 203)」준용하여 하자여부 결정
- (조사방법) 정기점검기간내 작성된 승인문서를 확인하고, 해당 규정 만족여부로 판단
- (보수비용) 승인문서의 지적사항, 미비사항을 개보수하는 비용으로 산정

처. 가스설비에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제45조제3항, 제82조, 제125조)

- (판정기준) 가스설비 중 배관 및 호스, 계량기, 중간밸브의 설치상태, 기능불량 및 가스누출 관련 안전장치의 기능불량에 관하여 「도시가스사업법 시행규칙」별표7 및 「도시가스 사용시설의 시설·기술·검사 기준」을 준용하여 하자여부 결정
- (조사방법) 정기점검기간내 작성된 승인문서를 확인하고, 해당 규정 만족여부로 판단
- (보수비용) 승인문서의 지적사항, 미비사항을 개보수하는 비용으로 산정

커. 난간에 대한 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 신설(안 제45조제5항, 제83조, 제126조)

- (판정기준) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제18조 및 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제5조를 준용하여 하자여부 결정
- (조사방법) 난간 높이, 난간살 간격 등은 길이측정도구로 조사, 고정상태는 흔들어 조사
- (보수비용) 개보수 비용으로 산정

