하자심사 분쟁조정 사례집

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

국토안전관리원

하자심사 분쟁조정 사례집

인 사 말

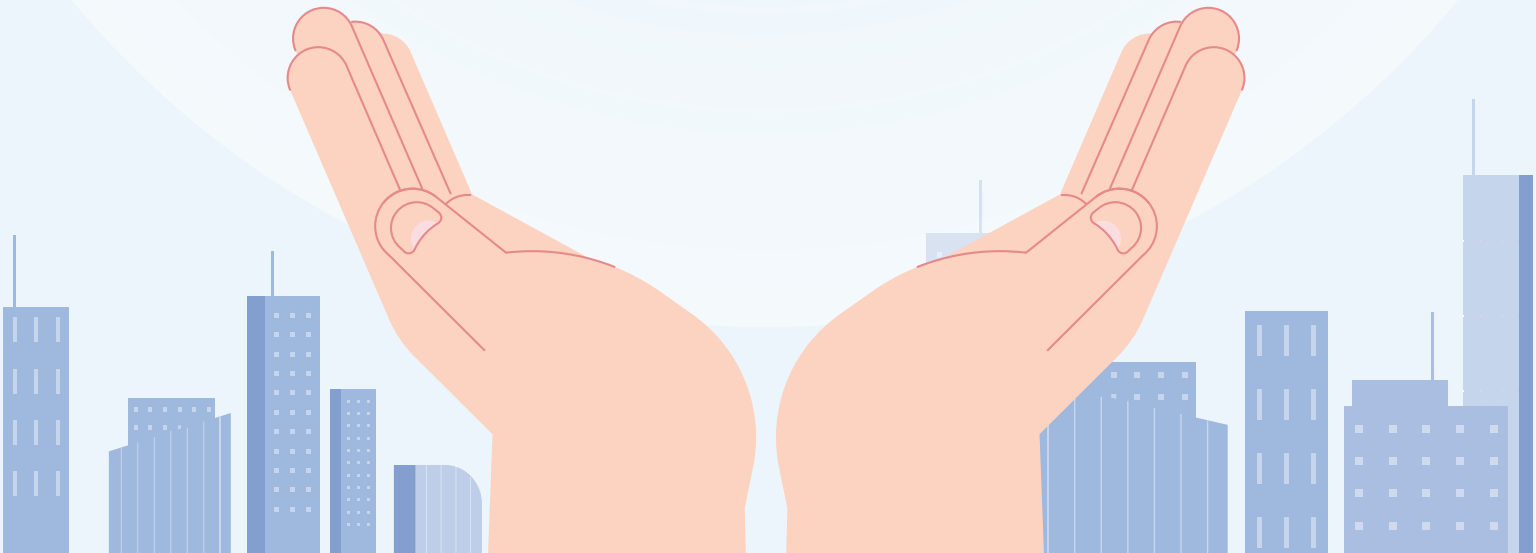
하자심사·분쟁조정위원회는 2009년 공동주택관리법에 근거하여 설립된 이후 공동주택의 품질 향상과 입주자의 쾌적한 거주환경을 위하여 하자 여부를 판정하고 하자 책임범위 등에 대해 분쟁의 조정 및 재정을 수행하고 있습니다. 2010년부터 2023년까지 총 4.2만 건의 분쟁사건을 처리하면서 공동주택 하자로 갈등을 겪고 계신 입주자와 사업주체의 사회적 비용 절감에 기여하고, 입주자의 권리보호를 위해 힘쓰고 있습니다. 특히 최근 5년간 우리 위원회에 신청된 공동주택 하자분쟁 사건 수는 연간 약 4,500건으로 국민 여러분의 공동주택 품질에 대한 관심이 매우 뜨겁다는 것을 알 수 있습니다.

'2024 하자심사·분쟁조정 사례집'은 우리 위원회에서 발간하는 네 번째 사례집으로 최근 2년간 접수되어 처리한 하자심사·분쟁조정·이의신청에 따른 재심의 사건 중 대표성을 가진 사례 64건을 선정하여 수록하였습니다. 수록된 심사·조정 등의 사례를 통해 사업주체와 시공관계자들에게는 하자를 설계·시공단계에서부터 하자를 방지할 수 있도록 하고, 시공 후 발생한 하자에 대해서는 공동주택 사업주체와 입주자간의 자발적인 하자분쟁 해결을 도모하여 분쟁 해결에 도움이 되길 기대합니다.

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

2024년 12월

하자심사·분쟁조정위원회 위원장 정태화



CONTENTS

I 총칙 04

II 하자심사 사례 (공종별)

1. 마감공사 09
2. 옥외급수·위생 관련공사 17
3. 난방·냉방·환기 공기조화설비공사 19
4. 급·배수 및 위생설비공사 26
5. 가스설비공사 35
6. 창호공사 36
7. 조경공사 39
8. 전기 및 전력설비공사 43
9. 정보통신공사 45
10. 지능형 홈네트워크설비공사 48
11. 단열공사 50
12. 잡공사 54
13. 대지조성공사 56
14. 철근콘크리트공사 58
15. 조적공사 64
16. 지붕공사 67
17. 방수공사 71
18. 내력구조부 73

Ⅲ 분쟁조정 사례 (유형별)

1. 하자보수청구 77
2. 하자보수청구 및 손해배상청구 80
3. 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 85
4. 하자보수보증금 청구 90

Ⅳ 재심의 사례 (유형별)

1. 설계도서 상이 93
2. 결로 98
3. 누수 100
4. 기능불량 102
5. 마감재 상이 109

Ⅳ 하자심사·분쟁조정·분쟁재정 업무 안내 112

Ⅴ 자주 묻는 질문(FAQ) 128

Ⅵ 별첨 132

I

총칙

1. 하자심사 분쟁조정위원회 운영

국토교통부는 하자로 인한 국민의 불편을 해소하고자 전문가로 구성된 「하자심사·분쟁조정위원회」를 운영하여 공동주택의 하자분쟁을 공정하고 신속하게 해결하고 있습니다.

위원회의 운영업무

하자심사
공동주택의 내력구조부별 또는 시설공사별 하자 여부를 판정

분쟁조정
하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 주택의 입주자 등과 사업주체 간 분쟁과
하자의 책임 범위 등에 대한 사업주체·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁을 조정

분쟁재정
공동주택의 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 위원회가 재판에 준하는 절차에 따라
인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결

2. 하자의 범위

공사상 잘못으로 인하여 균열 · 침하(沈下) · 파손 · 들뜸 · 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함(「공동주택관리법」제36조제4항)

담보책임기간 기산일
- 전유부분: 인도일
- 공용부분: 사용검사일 (사용승인일)

담보책임기간
- 내력구조부별 하자에 대한 담보책임기간: 10년
- 시설공사별 하자담보책임기간: 공동주택관리법 시행령 [별표4] 참고

3. 심사결과 및 조정결과의 효력

하자심사
하자판정 후 하자보수 불이행 시 최대 1,000만원 이하의 부과 대상

분쟁조정
분쟁조정 성립 시 재판상 화해와 동일한 효력, 소멸시효 중단 효력

분쟁재정
재정서는 재판상 화해와 동일한 효력
(당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는
어느 한쪽이 소송을 제기하지 아니하거나 취하한 경우)

4. 신청대상 및 신청자격

신청대상

- 공동주택 (아파트, 다세대·연립주택)
- 주상복합건축물 (주택과 공용부분에 한함)
- 공공주택 특별법 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양을 목적으로 공급하는 공공임대주택 ('17.10.19 이후 사용검사 받은 경우)

신청자격

- 입주자, 입주자대표회의 또는 관리단, 관리주체
- 사업주체(시행사, 시공사(일괄도급시) 또는 하자보수보증기관 등)
- 설계자
- 감리자

5. 신청요령

신청서류

1. 하자심사·분쟁조정·분쟁재정신청서(하자심사 또는 분쟁조정 또는 분쟁재정 중 택일)
2. 당사자간 교섭경위서
3. 하자보수 청구일, 청구내용, 사업주체의 답변내용과 그 입증자료, 하자보수보증금 예치증서 사본
4. 신청인의 신분증 사본
5. 기타 조정등에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료(하자발생현황 사진 등)

소유자가 아닌 자가 신청하는 경우 추가제출 서류

대리인이 신청하는 경우

신청인의 위임장, 신청인의 신분증 사본, 대리인의 신분증 사본, 재직증명서(대리인이 법인의 직원인 경우), 그 밖에 대리인의 자격 증명서

입주자대표회의에서 신청하는 경우

지자체가 입주자대표회의의 구성신고를 수리한 공문 사본 등

관리사무소장이 신청하는 경우

관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본

신청방법 : 홈페이지 또는 우편, 방문 신청

접수처

홈페이지 http://www.adc.go.kr

우편 또는 방문 : 경기도 고양시 일산서구 고양대로 315 국토안전관리원 3층 국토교통부 하자심사 · 분쟁조정위원회 사무국

신청수수료

하자심사·분쟁조정 사건당 1만원(전자결제 이용료 별도)

분쟁재정 사건당 2만원(전자결제 이용료 별도)

- 우편접수 시 해당 금액에 맞는 수입인지 1통

주소 경기도 고양시 일산서구 고양대로 315
(국토안전관리원 3층 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 사무국)

전화 031)910-4200 **Fax** 031)910-4245 **홈페이지** www.adc.go.kr

II

하자심사 사례

Ⅰ. 하자심사 사례 (공종별)

01 마감공사 (도배공사)

침실 벽체 시공 미흡

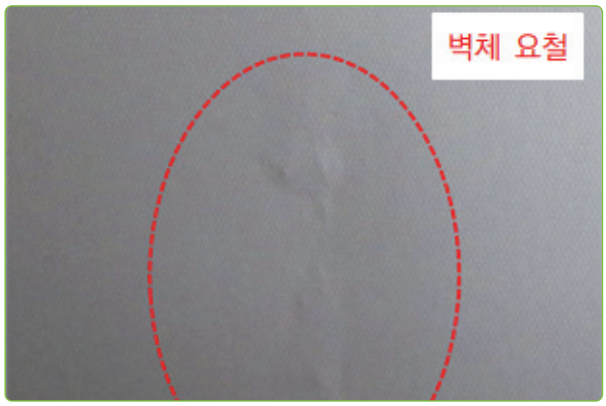
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	침실 벽체가 울퉁불퉁하고 도배 들뜸이 있으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	위원회의 하자 판정 결과에 따라 처리 예정임.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 침실 벽체에 요철(2개소)이 확인됨.

【현장사진】



【판정결과】

"침실 벽체 시공 미흡" 건은 공사상 잘못으로 인한 벽체 요철이 발생하여 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (도배공사)

거실 천장 도배 주름 및 들뜸

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	거실 천장에 도배 들뜸이 있으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	하자담보책임기간이 경과하여 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, '경량철골천장틀 / 석고보드 위 천장지' 표기가 확인됨.
○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 신청인은 하자담보책임기간 내에 피신청인에게 하자 보수를 요청하였고, 거실 천장지의 주름, 들뜸(10개소) 및 천장지 이면의 석고보드 접합부 단차(약 1.55mm)가 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"거실 천장 도배 주름 및 들뜸" 건은 공사상 잘못으로 인한 석고보드 접합부 단차, 천장지 주름 및 들뜸이 발생하여 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (수장공사)

거실 및 침실 바닥 들뜸

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	거실 및 침실 바닥에 들뜸 및 기울음이 있으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	위원회의 하자 판정 결과에 따라 처리 예정임.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제35조(바닥재) 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 거실 및 침실 강마루 바닥재 다수 들뜸(최대 높이 약 3mm)이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"거실 및 침실 바닥 들뜸" 건은 공사상 잘못으로 인한 바닥 들뜸이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (수장공사)

거실 및 침실 바닥 솟음

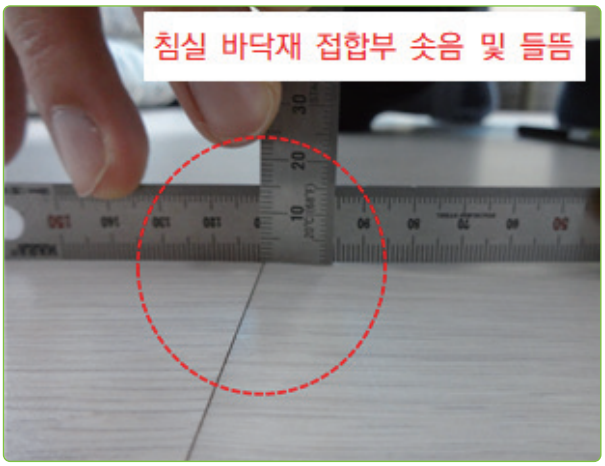
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	거실 및 침실 바닥에 들뜸이 있으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	별다른 답변을 하지 않음.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제35조(바닥재) 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 거실 및 침실 강화마루 바닥재 접합부 솟음(최대 높이 약 2mm) 및 들뜸이 다수 확인됨.

【현장사진】



【판정결과】

"거실 및 침실 바닥 솟음" 건은 공사상 잘못으로 인한 바닥 솟음 및 들뜸이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (타일공사)

욕실 벽체 타일 뒤채움 부족

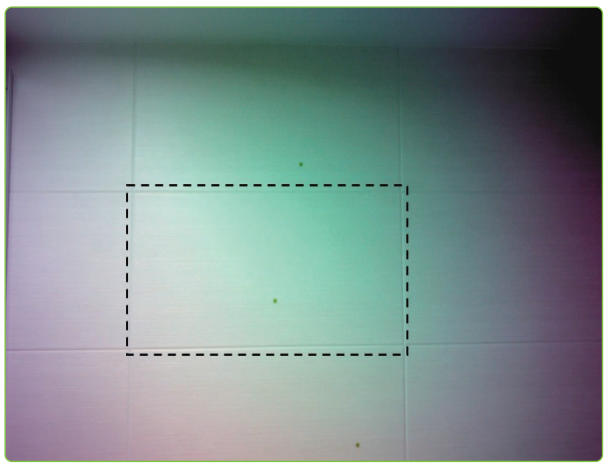
【당사자 주장】

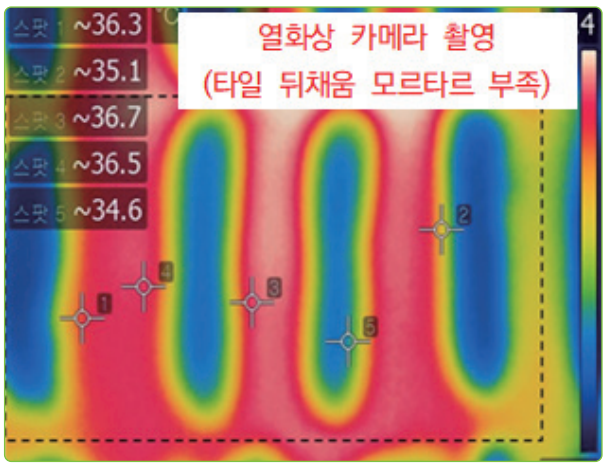
○ 신청인(입주자)	욕실 벽체 타일 뒤채움이 부족하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	위원회의 하자 판정 결과에 따라 처리 예정임.

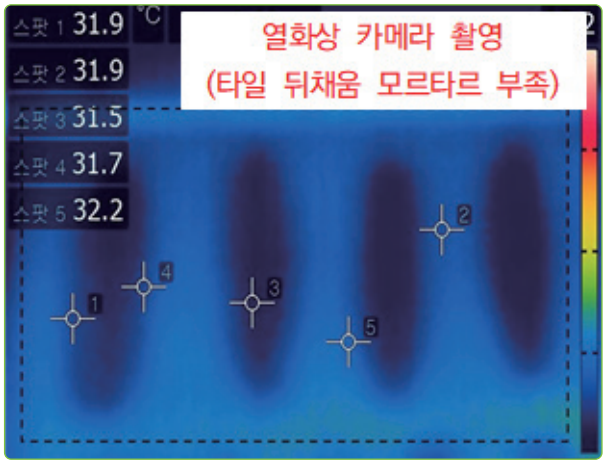
【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제18조(타일) ② 벽체 타일의 뒤채움 면적이 모르타르 떠붙이기 공법의 경우 80% 미만일 때 또는 기타 접착제를 사용할 경우 표준사용량으로부터 환산된 접착요구면적에 미달할 때 시공하자로 본다.
○ 시공상태	현장실사 결과, 열화상 카메라 촬영을 통해 욕실 벽체 타일의 뒤채움 모르타르 면적이 타일 면적의 80% 미만인 것으로 확인됨.

【현장사진】







【판정결과】

"욕실 벽체 타일 뒤채움 부족" 건은 공사상 잘못으로 인한 벽체 타일 뒤채움 부족으로 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (타일공사)

발코니 바닥 물고임

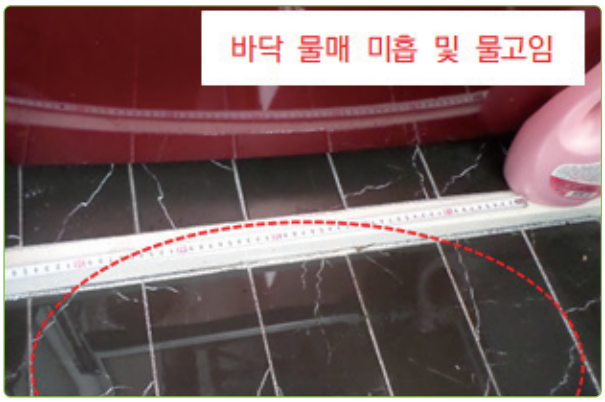
【당사자 주장】

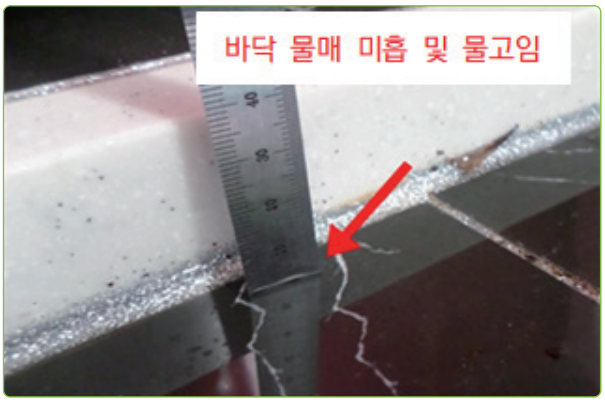
○ 신청인(입주자)	발코니 바닥 물매 미흡으로 물고임이 발생하였으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	보수를 완료하여 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 해당 발코니는 수전 및 배수구가 있는 물을 사용하는 공간으로서 살수시험을 통해 일부 바닥의 물매 미흡 및 물고임(범위 약 100mm x 500mm)으로 배수가 원활하지 않은 것이 확인됨.

【현장사진】





【판정결과】

"발코니 바닥 물고임" 건은 공사상 잘못으로 인한 바닥 물고임으로 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (옥내가구공사)

침실 및 주방 붙박이장 깨짐, 긁힘 및 오염

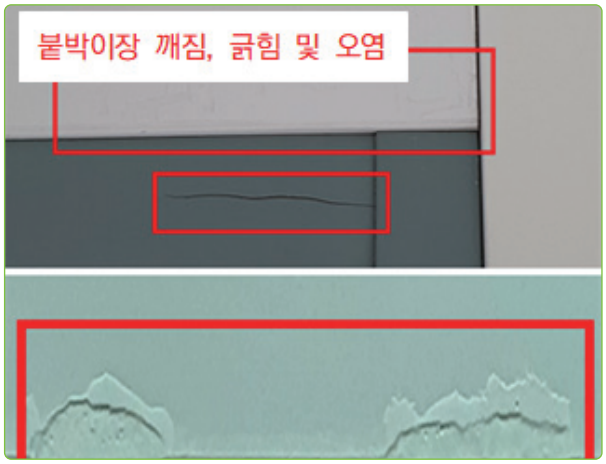
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	침실 및 주방의 붙박이장에 깨짐, 긁힘 및 오염이 있으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	깨짐 등을 확인할 수 없어 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 침실 및 주방 붙박이장 일부에 깨짐, 긁힘 및 오염이 확인되고, 해당 결함의 위치 및 양상을 고려할 때 입주자의 사용상 과실로 인해 발생한 것으로 판단되지 않음.

【현장사진】



【판정결과】

"침실 및 주방 붙박이장 깨짐, 긁힘 및 오염" 건은 공사상 잘못으로 인한 붙박이장의 깨짐, 긁힘 및 오염으로 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

01 마감공사 (옥내가구공사)

주방 싱크대 상, 하부장 경첩 작동불량

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	주방의 상, 하부장에 완충 부품이 불량하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	보수를 완료하여 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 시공상태	현장실사 결과, 주방 상부장 및 하부장의 완충식 경첩의 작동이 불량(7개소)하여 문짝 개폐가 원활하지 않은 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"주방 싱크대 상, 하부장 경첩 작동불량" 건은 공사상 잘못으로 인한 상, 하부장의 개폐 불량으로 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

02 옥외 급수·위생 관련 공사 (저수조(물탱크)공사)

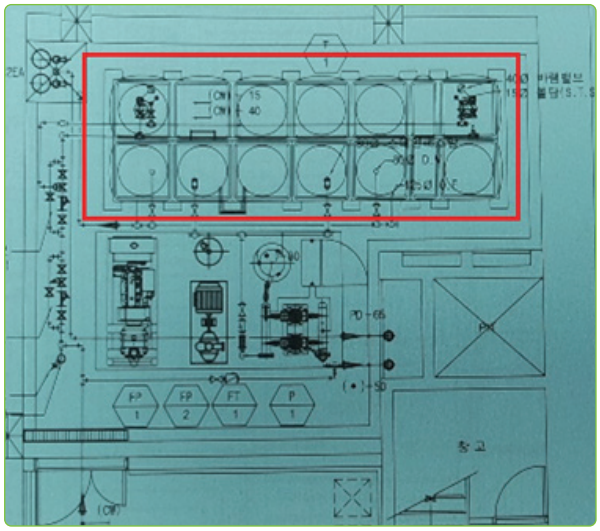
기계실 물탱크 마개 일부 없음

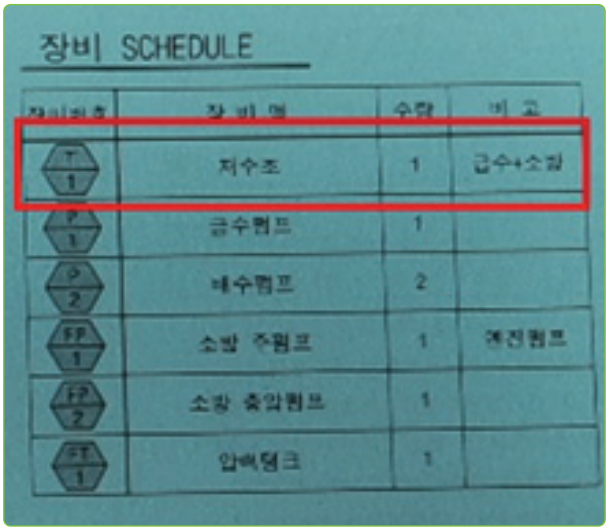
[당사자 주장]

○ 신청인(입주자)	지하 기계실 물탱크 상단 마개 일부가 없어 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	확인 후 답변 예정이며, 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「물분무소화설비의 화재안전기준(NFSC 104」[시행 2016. 7. 13.] 제7조(송수구) 물분무소화설비에는 소방펌프자동차로부터 그 설비에 송수할 수 있는 송수구를 다음 각 호의 기준에 따라 설치하여야 한다. 1~7. (생략) / 8. 송수구에는 이물질을 막기 위한 마개를 씌울 것
○ 설계도서	사용승인도서 검토 결과, 지하1층 기계실 내 급수 및 소방용 저수조 표기가 확인됨.



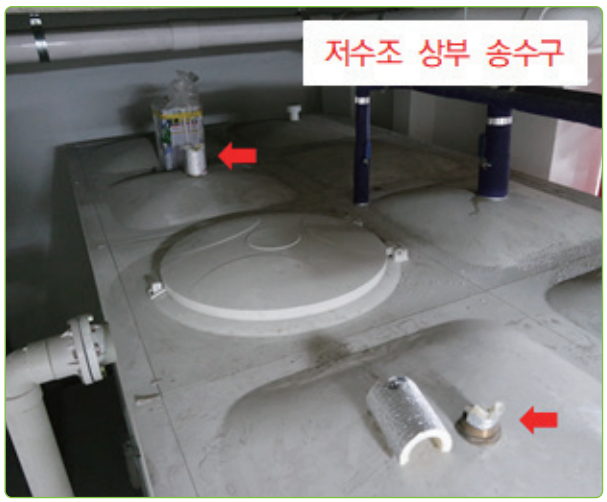


장비 SCHEDULE

장비번호	장 비 명	수량	비 고
T 1	저수조	1	급수+소방
P 1	급수펌프	1	
P 2	배수펌프	2	
FP 1	소방 주펌프	1	엔진펌프
FP 2	소방 충압펌프	1	
FT 1	압력탱크	1	

○ 시공상태	현장실사 결과, 지하1층 기계실 내 저수조 상부 송수구 4개소 중 2개소에 마개가 없는 것이 확인됨.

[현장사진]



【판정결과】

"기계실 물탱크 마개 일부 없음" 건은 공사상 잘못으로 저수조 상부 일부 마개를 시공하지 않아 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

03 난방·냉방·환기, 공기조화설비공사 (공기조화기기설비공사)

주방 레인지후드 작동 불량

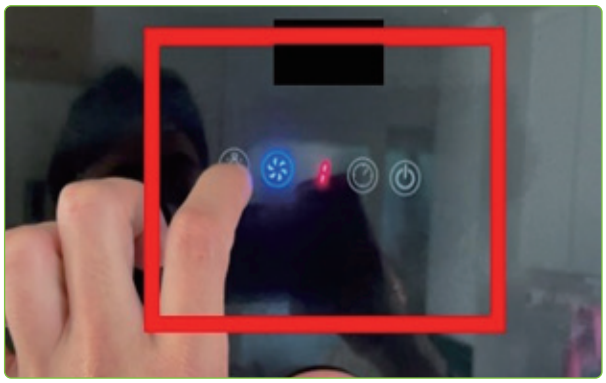
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	주방 레인지후드가 자동으로 작동하거나 꺼지지 않으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	입주 후 하자 보수 요청이 없었으므로 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 시공상태	현장실사 결과, 주방 레인지후드 전기배선의 접촉이 불량하여 레인지후드가 자동으로 작동되거나 꺼지지 않고, 풍속 단계 변경도 원활하지 않은 것이 확인됨.

【현장사진】



【판정결과】

"주방 레인지후드 작동 불량" 건은 공사상 잘못으로 인한 레인지후드 작동 불량으로 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

지하주차장 배기팬 풍량 부족

【당사자 주장】

○ **신청인(관리단)** 지하주차장 배기팬의 풍량이 설계도면에 표기된 풍량에 미달하므로 하자임.

○ **피신청인(사업주체)** 별다른 주장없이 하자를 부인함.

【조사내용】

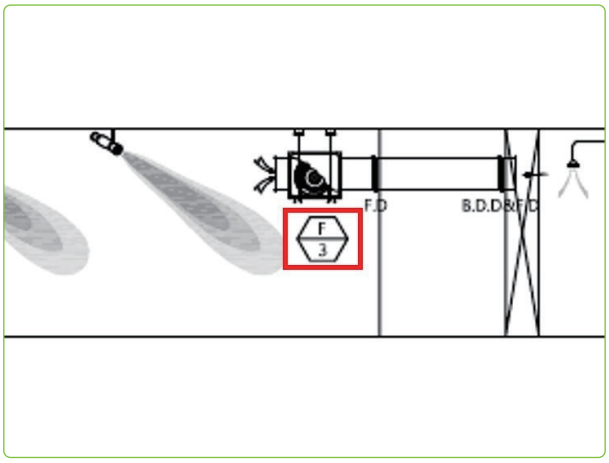
○ **관련기준** 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제25조(공기조화 · 냉방설비) 환풍기, 에어컨, 후드 등의 공기조화 · 냉방설비에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

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

○ **설계도서** 사용승인도서 검토 결과, '지하1층 주차장 배기용 / 풍량 : 22,400 CMH' 표기가 확인됨.

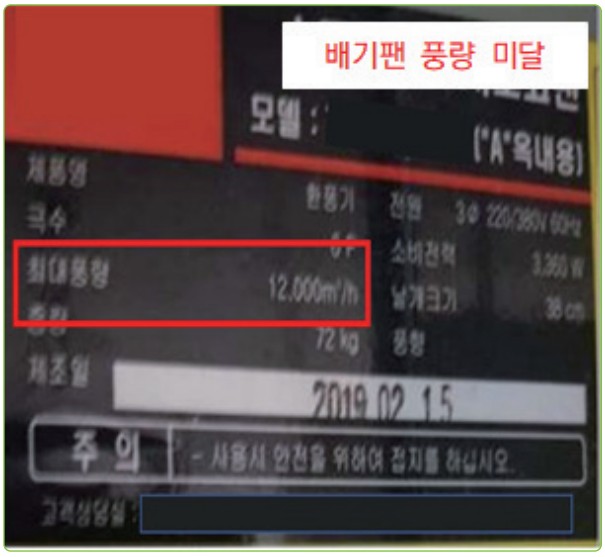
▣ 송풍기

장비번호	수량	명칭 및 용도	규격	풍량 CMH
F - 1	2	지하1층 기계실/저수조실 급,배기용	ø680	8,600
F - 2	2	지하1층 전기실 및 발전기실 급,배기용	ø900	18,000
F - 3	2	지하1층 주차장 배기용	1800x1150x800	22,400
F - 4	1	지하1층 잔여물 보관소 배기용	ø500	2,100
F - 5	115	1~9층 화장실 배기용	ø150	210
F - 6	39	기숙사 욕실 배기용	ø100	90
F - 7	13	지하1층 주차장 기류 유도용	-	3,900



○ **시공상태** 현장실사 결과, 지하주차장 천장에 시공되어 있는 배기팬의 최대 풍량은 12,000㎥/h로 확인되어 사용승인도서에 표기된 풍량(22,400㎥/h)에 미달하는 것이 확인됨.

【현장사진】



【판정결과】

"지하주차장 배기팬 풍량 부족" 건은 지하주차장 배기팬의 풍량이 사용승인도서에 표기된 풍량에 미달하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 변경시공하자로 판단함.

03 난방·냉방·환기, 공기조화설비공사 (덕트설비공사)

지하주차장 환기덕트 위치 변경

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	지하주차장의 환기덕트 위치가 설계도면의 위치와 상이하여 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	별다른 주장없이 하자를 부인함.

【조사내용】

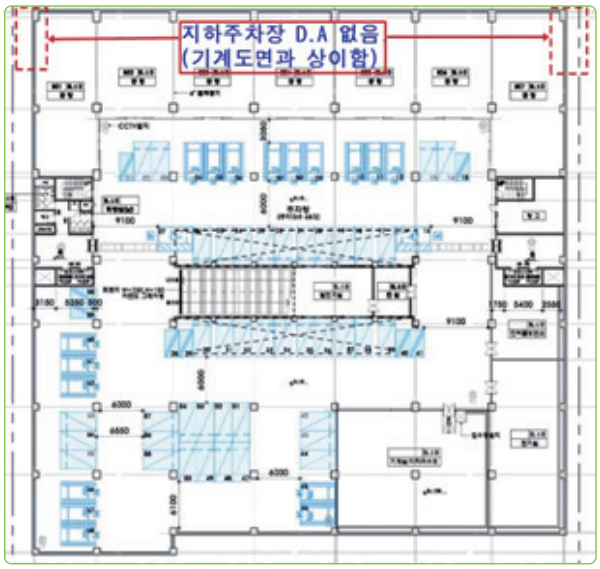
○ 관련기준

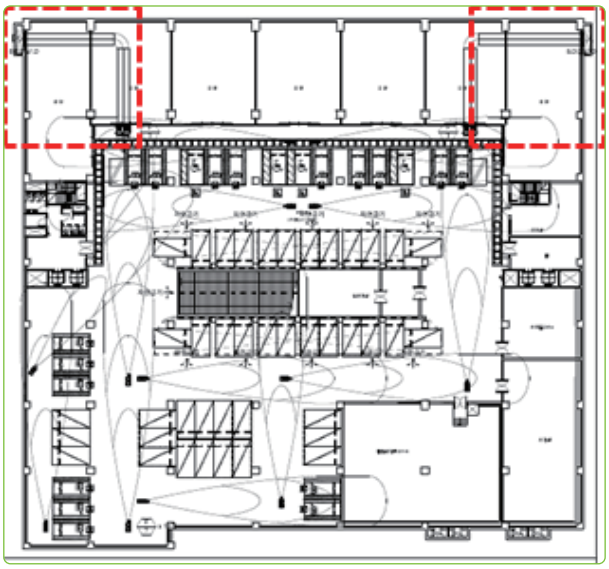
「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제25조(공기조화 · 냉방설비) 환풍기, 에어컨, 후드 등의 공기조화 · 냉방설비에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

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

○ 설계도서

사용승인도서 검토 결과, 지하주차장 평면도(건축)에는 D.A(Dry Area) 표기가 확인되지 않고, 지하주차장 환기평면도(기계)에는 건축물의 양끝단에 D.A가 위치하고 해당 D.A에 환기덕트가 연결된 것으로 표기됨.





○ 시공상태

현장실사 결과, 사용승인도서와 상이하게 건축물 중앙의 지하주차장 램프에 환기덕트의 배기구가 시공되어, 건축물 내부로 오염된 공기가 배출되고 있는 것으로 확인됨.

[현장사진]

[판정결과]

"지하주차장 환기덕트 위치 변경" 건은 지하주차장 환기덕트가 사용승인도서와 상이하게 지하주차장 램프 인근으로 시공 및 배기되고 있어 기능상 지장을 초래하고 있으므로 변경시공하자로 판단함.

욕실 전면 바닥 마루 누수

[당사자 주장]

○ **신청인(입주자)** 욕실 전면 바닥 마루의 변색이 점차 커져서 누수가 의심되어 하자 보수를 요청함.

○ **피신청인(사업주체)** 입주자의 생활상 과실로 인한 변색이므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ **관련기준**

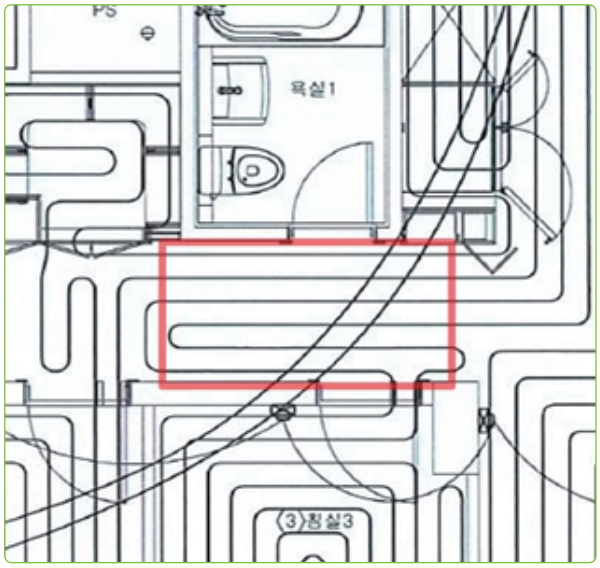
「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.]
제10조(누수) ① 건축물 또는 시설물에서 발생하는 누수 부위는 방수(防水)공사, 비방수(非防水)공사 및 창호공사로 구분한다.
② 제1항에 따른 누수하자 범위는 별표 2와 같다.

[별표 2] 누수 하자 범위(제10조제2항 관련)

구 분		하 자 내 용	하자종류
부 위	누수상태		
비방수공사	상시	- 배관(급수·온수·난방 등의 배관 또는 우수관·오수관 등)에서 발생한 누수	배관하자
비 고	사용상 또는 유지관리 부실로 발생한 누수는 하자에서 제외한다.		

○ **설계도서**

사용검사도서 검토 결과, 욕실 전면 복도 바닥에 각 침실로 연결되는 난방배관(6개소) 및 '판넬히팅 / 지정마루' 표기가 확인됨.

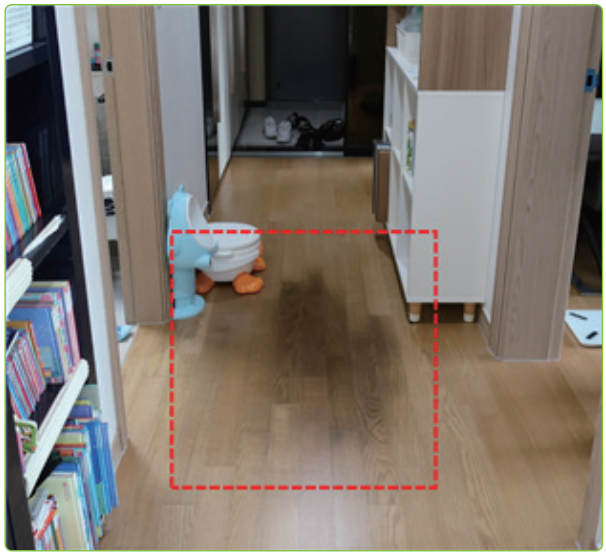


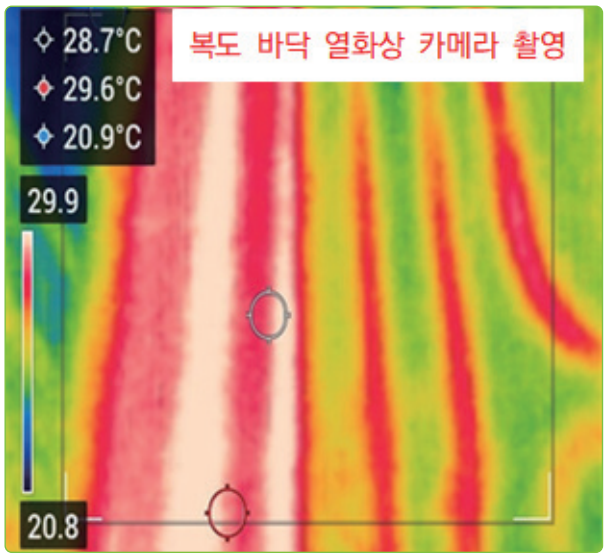
실 명	바 닥	
	바 탕	마 감
현 관	시멘트몰탈	지정바닥타일
침 실	판 넬 히 팅	지정마루
거 실	판 넬 히 팅	지정마루
주 방	판 넬 히 팅	지정마루 OR 지정바닥타일
드레스룸	판 넬 히 팅	지정마루
욕 실	액체방수 /시멘트몰탈	지정바닥타일

○ **시공상태**

현장실사 결과, 욕실 전면 복도 바닥의 오염이 확인되고, 열화상 카메라를 통해 난방배관 중 일부 배관의 경계부위 온도 차이가 명확하지 않으며 배관과 배관 사이의 온도도 배관과 유사하게 높은 것이 확인되고, 바닥 함수율은 11.9%로 측정됨.
신청인 제출자료 검토 결과, 바닥 오염은 난방 시기인 겨울철에 발생하였고, 오염의 범위가 매년 겨울철마다 지속 증가하고 있는 것으로 확인되어 난방배관의 누수로 판단됨.

【현장사진】





【판정결과】

"욕실 전면 바닥 마루 누수" 건은 공사상 잘못으로 인한 난방배관의 누수로 바닥 오염이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

침실 에어컨 배수배관 막힘 및 누수

【당사자 주장】

○ **신청인(입주자)** 에어컨 응축수 배관의 문제로 직하부세대 벽체에 누수가 발생하였으므로 하자임.

○ **피신청인(사업주체)** 설계도서에 따라 시공하였으며 하자를 부인함.

【조사내용】

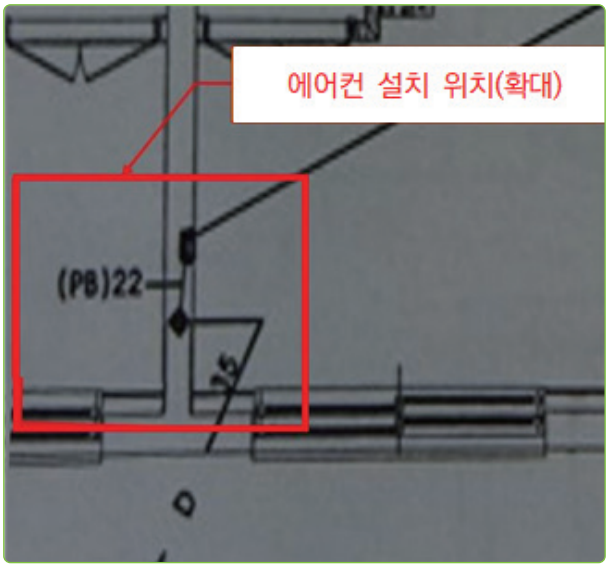
○ **관련기준**

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

[별표 2] 누수 하자 범위(제10조제2항 관련)

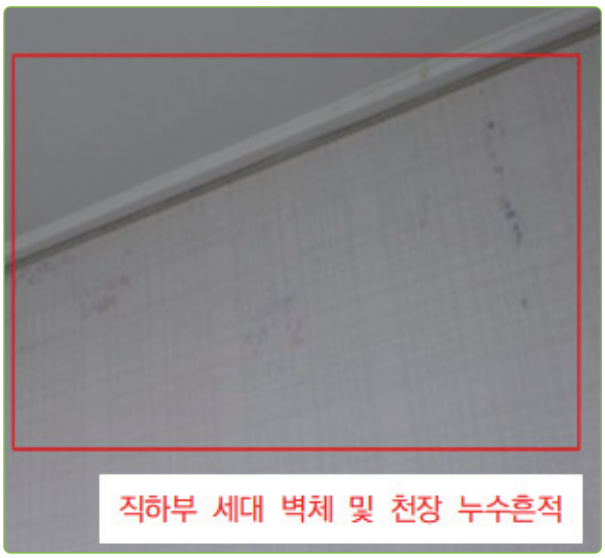
구 분		하 자 내 용	하자종류
부 위	누수상태		
비방수공사	상시	- 배관(급수·온수·난방 등의 배관 또는 우수관·오수관 등)에서 발생한 누수	배관하자
비 고	사용상 또는 유지관리 부실로 발생한 누수는 하자에서 제외한다.		

○ **설계도서** 사용검사도서 검토 결과, 에어컨 설치 위치의 세대간 경계벽체에 '(PB)22, D15' 표기가 확인됨.



○ **시공상태** 현장실사 결과, 신청세대의 세대간 경계벽체에 에어컨이 확인되고, 직하부 세대의 동일 벽체 및 천장에 누수흔적이 확인됨. 신청세대의 에어컨 하부 벽체 마감재를 해체하여 내시경을 통해 에어컨 응축수 배관 내부에 물고임이 있는 것이 확인됨.

[현장사진]



[판정결과]

"침실 에어컨 배수배관 막힘 및 누수" 건은 공사상 잘못으로 인한 벽체 매립 에어컨 응축수 배관의 막힘으로 직하부 세대에 누수가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

배수 배관 탈락으로 누수 및 토사 유실

【당사자 주장】

○ **신청인(관리단)** 건축물 후면에 배수 배관 연결이 불량하고, 벽체와 지면 사이 마감 처리가 불량하여 하자임.

○ **피신청인(사업주체)** 별다른 주장없이 하자를 부인함.

【조사내용】

○ **관련기준**

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

[별표 2] 누수 하자 범위(제10조제2항 관련)

구 분		하 자 내 용	하자종류
부 위	누수상태		
비방수공사	상시	- 배관(급수·온수·난방 등의 배관 또는 우수관·오수관 등)에서 발생한 누수	배관하자
비 고	사용상 또는 유지관리 부실로 발생한 누수는 하자에서 제외한다.		

○ **시공상태** 현장실사 결과, 건축물 외부 배수 배관의 접합부가 탈락되어 있고, 인근 토사가 유실되어 벽체 하부 일부가 노출된 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"배수 배관 탈락으로 누수 및 토사 유실" 건은 공사상 잘못으로 인한 배수 배관 접합부 탈락, 누수 및 토사 유실로 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

04 급·배수 및 위생설비공사 (배수·통기설비공사)

부부욕실 및 공용욕실 악취

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	입주 초기부터 욕실에서 악취가 지속적으로 발생하고 있어 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	악취를 확인할 수 없어 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준

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

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.

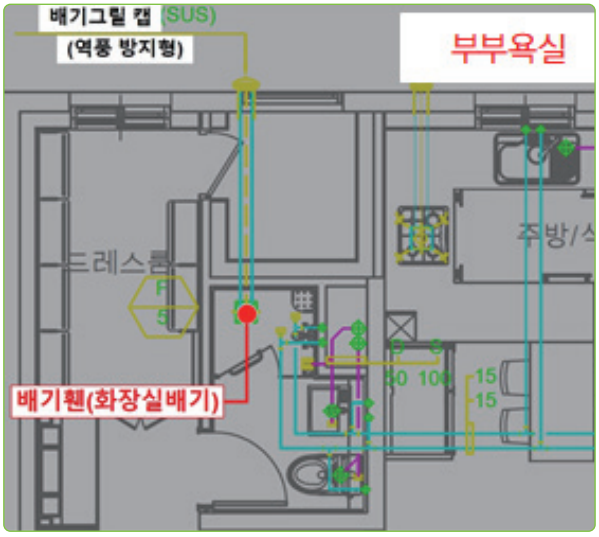
② 관통부를 채운 재료가 설계도서와 달리 시공되었을 경우에는 변경시공하자로 본다.

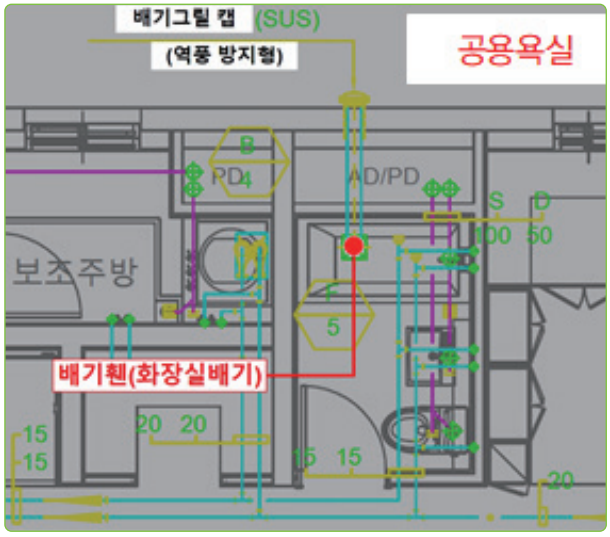
제25조(공기조화 · 냉방설비) 환풍기, 에어컨, 후드 등의 공기조화 · 냉방설비에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 제1호의 경우에는 변경시공하자로 본다.

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

○ 설계도서

사용승인도서 검토 결과, 부부욕실 및 공용욕실에 AD/PD 표기가 확인되고, 각 욕실의 환기 덕트는 외기로 직접 배기되는 것으로 확인됨.





○ 시공상태

현장실사 결과, 부부욕실 및 공용욕실에 악취가 확인되고, 천장 내부를 확인한 결과 AD/PD 조적벽체가 일부 미시공 되어있고 환기덕트는 외부 또는 AD/PD에 연결되어 있지 않으며 욕실 천장의 환풍기와도 연결되어 있지 않은 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"부부욕실 및 공용욕실 악취" 건은 공사상 잘못으로 인한 AD/PD 조적벽체 일부 미시공, 환기덕트 연결 미흡으로 욕실에 악취가 발생하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

04 급·배수 및 위생설비공사 (배수·통기설비공사)

주방, 욕실 및 발코니 오물 역류

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	입주 초기부터 주방, 욕실 및 발코니의 배관 역류가 발생하여 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	배관에 역물매는 없고 유지관리 사항이므로 하자를 부인함.

【조사내용】

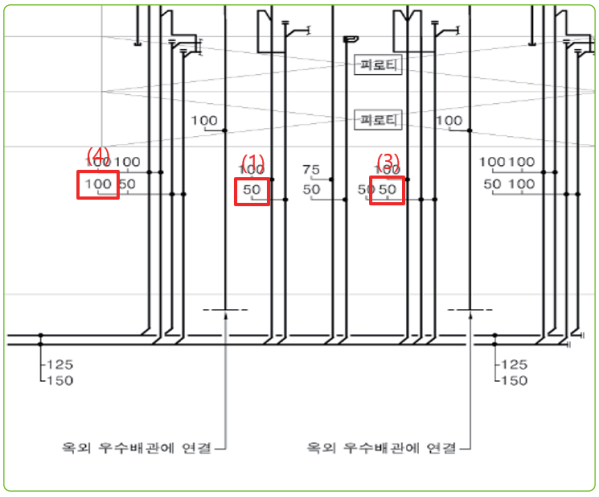
○ 관련기준

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

○ 설계도서

사용승인도서 검토 결과, 배수 배관의 관경은 50㎜, 오수 배관의 관경은 100㎜이며, 대상공사 시방서에 '세대별 오,배수관은 1/50의 구배로 시공토록 하여야 한다.' 표기가 확인됨.



6) 오.배수 통기배관공사

a. 오.배수 주횡주관은 1 / 100, 세대별 오.배수관은 1 / 50의 구배로 시공토록

b. 통기관은 스튜터 통기캡을 씌워 원활한 통기가 이루어 지도록 하여야 한다.

c. 입상관은 양세대 공용으로 사용되지 않도록 한다.

d. 소제구 설치위치

·배수 수평지관 및 배수 수평주관의 기점

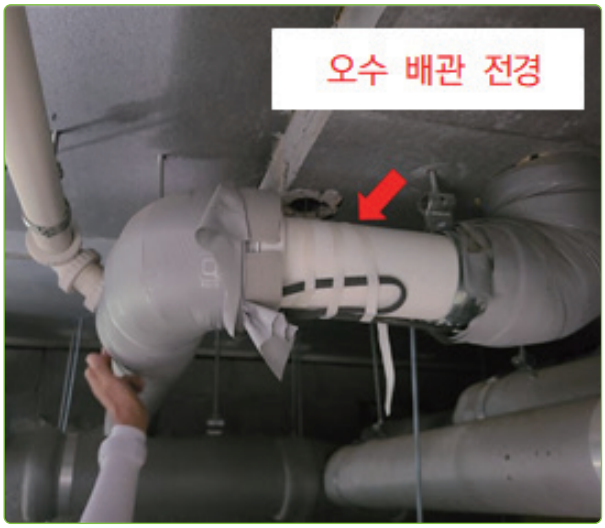
·직선길이가 긴 수평관의 중간(30M 간격으로 설치)

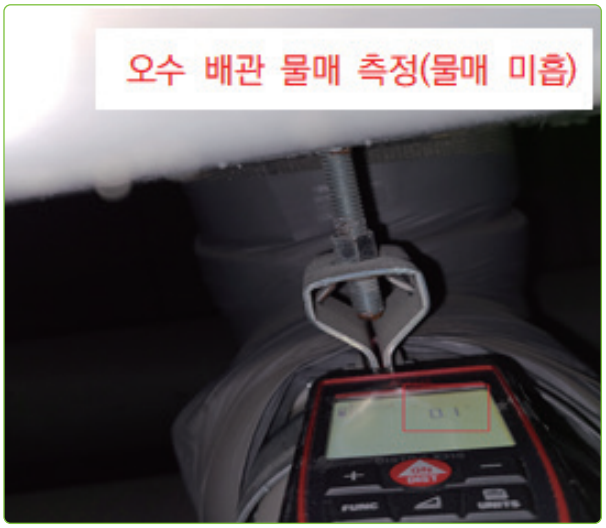
·오배수의 횡주관이 45℃를 넘는 각도에서 방향을 변경하는 장소

○ 시공상태

현장실사 결과, 주방, 욕실 및 발코니에 역류가 확인되고, 각 오수 배관 및 배수 배관의 물매는 1/50 미만 또는 역물매인 것으로 확인됨.

【현장사진】





【판정결과】

"주방, 욕실 및 발코니 오물 역류" 건은 공사상 잘못으로 인한 오수 및 배수 배관의 물매 미흡으로 역류가 발생하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

04 급·배수 및 위생설비공사 (급수설비공사)

주방 싱크대 급수 토출량 부족

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	주방 싱크대 급수 수압이 약하여 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	별다른 답변을 하지 않음.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 시공상태	현장실사 결과, 주방 싱크대 급수 토출량은 약 3.6ℓ/min으로 측정되어 관련기준(4ℓ/min) 이하인 것으로 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"주방 싱크대 급수 토출량 부족" 건은 공사상 잘못으로 주방 싱크대 급수 토출량이 기준에 미달하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

욕실 세면기 급수 토출량 부족

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	욕실 세면기 급수 수압이 약하여 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	별다른 답변을 하지 않음.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 시공상태	현장실사 결과, 욕실 세면기 급수 토출량은 약 5.4ℓ/min으로 측정되어 관련기준(3ℓ/min)을 초과하는 것으로 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"욕실 세면기 급수 토출량 부족" 건은 관련기준 및 사용검사도서에 따라 시공하였고, 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 없으므로 기각함.

05 가스설비공사 (가스설비공사)

외벽 가스 배관 부식

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	외벽 가스 배관 일부가 부식되어 위험하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	시공자에게 하자 보수를 요청하였으나, 이행하지 않고 있음.

【조사내용】

○ 시공상태	현장실사 결과, 지상9층 벽체 외부에 시공된 가스 배관의 도장 박리 및 일부 부식이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"외벽 가스 배관 부식" 건은 공사상 잘못으로 가스 배관에 도장 박리 및 부식이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

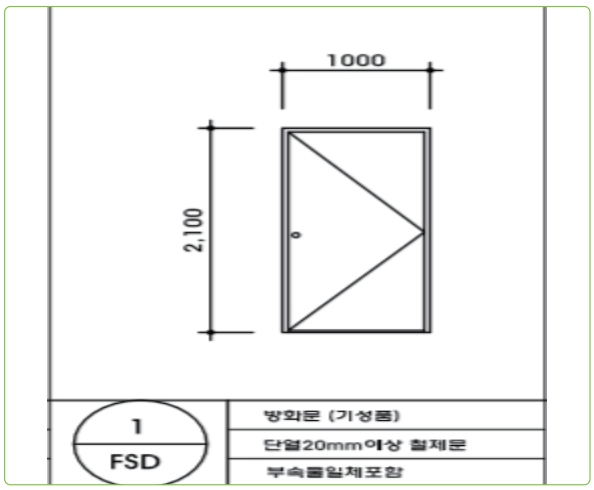
현관 방화문 방화핀 미시공

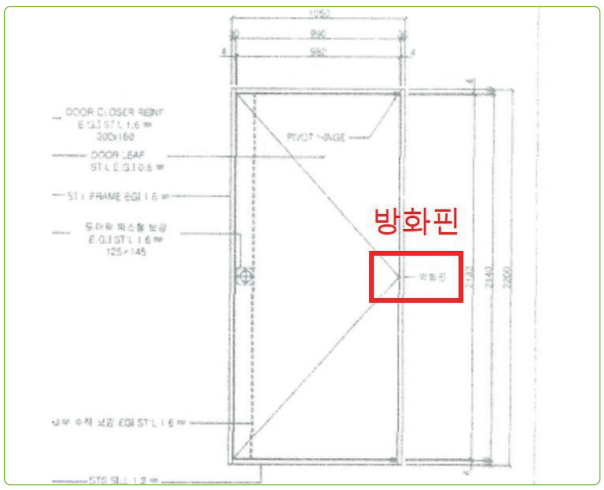
[당사자 주장]

○ 신청인(입주자)	현관 방화문에 방화핀이 미시공되어 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	현관 방화문에 방화핀 설치 해당사항이 없으므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 설계도서 사용승인도서 및 시험성적서 검토 결과, '방화문' 및 '방화핀' 표기가 확인됨.





○ 시공상태 현장실사 결과, 세대 현관 방화문에 방화캡은 시공되어 있으나, 방화핀이 시공되어 있지 않은 것이 확인됨.

[현장사진]

[판정결과]

"현관 방화문 방화핀 미시공" 건은 공사상 잘못으로 세대 현관 방화문에 방화핀이 시공되지 않아 안전상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

06 창호공사 (창문틀 및 문짝공사)

창문틀 주위 사춤 미흡

[당사자 주장]

○ 신청인(입주자)	창호 단열에 문제가 있어 겨울철마다 난방을 작동하여도 추웠는데, 창문틀 실란트 보수를 받는 과정에서 사춤이 미흡한 것이 확인되었으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	시공상 오차 범위 이내로서 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제15조(결로) 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 절약 설계기준」,「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」 및 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」에 미달하는 때
○ 시공상태	현장실사 시 신청인이 창문틀과 벽체 접합부의 실란트를 해체한 결과, 창문틀과 벽체 사이 사춤 부위가 밀실하게 채워지지 않은 것이 확인됨.

[현장사진]

【판정결과】

"창문틀 주위 사춤 미흡" 건은 공사상 잘못으로 창문틀과 벽체 사이 사춤 부위가 밀실하게 시공되지 않아 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

07 조경공사 (식재공사)

조경수 교목 고사

[당사자 주장]

○ 신청인(입주자대표회의)	조경수를 정상적으로 유지관리 하였으나 고사하였으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	위원회의 하자 판정 결과에 따라 처리 예정임.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, 청단풍 및 전나무 교목 표기가 확인됨.
○ 시공상태	현장실사 결과, 청단풍은 수관부 가지 2/3 이상 고사 및 생육상태 불량, 전나무는 수관부 가지 2/3 이상 고사한 것이 확인되고, 고사된 청단풍은 피신청인이 일부 제거한 것이 확인됨. 신청인 제출자료(하자 처리 요청 공문, 유지관리 일정표, 일별접수/처리현황 및 작업일지) 검토 결과, '고사 조경수 현황, 수목관리(시비), 배수로 점검, 제초작업, 동해 대비 보온 조치, 전정 및 시비작업 실시, 조경수 보강작업, 조경수 밸브 개방' 등의 유지관리 관련 표기가 확인됨.

[현장사진]

【판정결과】

"조경수 교목 고사" 건은 공사상 잘못으로 조경수가 고사하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

07 조경공사 (잔디심기공사)

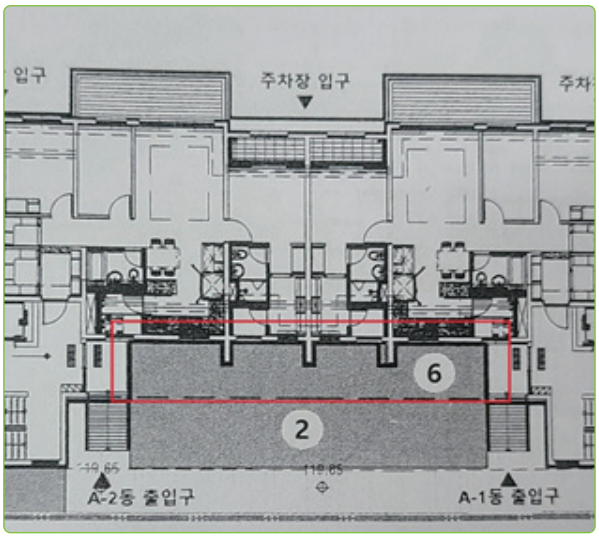
조경 공간에 잔디 없음

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자대표회의)	외부 조경 공간에 잔디가 식재되어 있지 않고 토사가 노출되어 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	현장 방문 및 설계도면 확인 예정이며, 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제4조(설계도서 적용기준) ① 건축물 또는 시설물의 하자 여부는 사용검사를 받은 설계도서를 기준으로 판정한다.
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, 단위세대 전면 지상1층 외부 조경 공간에 잔디 및 잔디 면적(77.85㎡) 표기가 확인됨.



■ 잔디구적표

구 분	산출면적(m2)
1	324.70
2	38.61
3	36.33
4	97.10
5	87.68
6	77.85
합 계	662.27
잔디면적	479.19

○ 시공상태	현장실사 결과, 사용검사도서와 달리 지상1층 외부 조경 공간의 일부에 잔디가 식재되지 않은 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"조경 공간에 잔디 없음" 건은 공사상 잘못으로 조경 공간 일부에 잔디를 식재하지 않아 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

08 전기 및 전력설비공사 (수·배전공사)

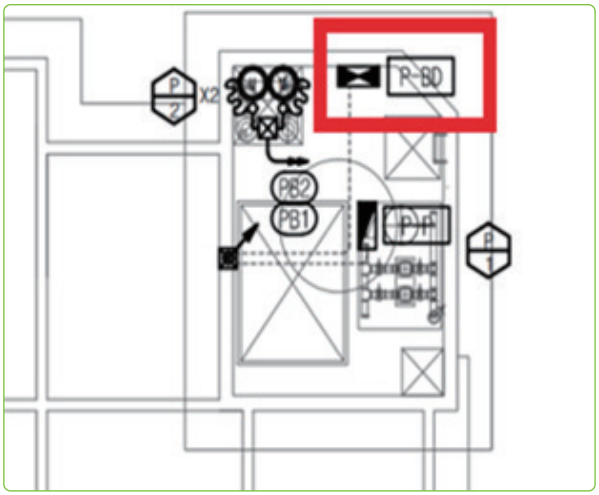
전기실 분전반 오시공

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	전기실의 분전반 문짝이 조명등에 간섭되어 개폐가 곤란하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	하자 보수 요청이 없어 확인이 되지않아 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「건축전기설비공사 표준시방서」[시행 2016.] 3.15.1 분전반의 설치 (4) 분전반의 설치높이는 공사시방서와 설계도면에 의하고, 표기되지 않은 경우에는 바닥에서 함 상단까지 1.8m로 한다.
○ 설계도서	사용승인도서 검토 결과, 지하 전기실에 '동력용 분전반, 바닥에서 함 상단까지 1,800㎜ ' 표기가 확인됨.



Ⓙ	JOINT BOX (102x102x54)	
⊠	PULL BOX (규격은 도면참조)	
M	MAN HOLE (규격은 도면참조)	용량은 도면 참조
Ⓜ	단상 전동기 (표기없는 것은 1ø 220V)	용량은 도면 참조
Ⓜ	삼상 전동기 (표기없는 것은 3ø 380V)	용량은 도면 참조
	진상용 저압 콘덴서	용량은 도면 참조
	전등용 분전반	바닥에서 함상단 까지 1,800mm
	동력용 분전반	바닥에서 함상단 까지 1,800mm
	피뢰침 (규격은 도면에 표기)	
E3	접지봉 (ø18 x 2,400mm x 3EA)	

○ 시공상태	현장실사 결과, 지하 전기실의 분전반 문짝이 천장 조명등과 간섭되어 완전히 개폐되지 않아 분전반 점검에 지장이 있고, 사용승인도서(1,800㎜)와 달리 전기실 바닥에서 분전반 함 상단까지의 높이는 약 1,450㎜로 측정됨.

【현장사진】

【판정결과】

"전기실 분전반 오시공" 건은 공사상 잘못으로 분전반 문짝이 조명등과 간섭되어 개폐 및 점검에 지장이 있고 분전반의 높이는 관련기준에 미달하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

09 정보통신공사 (감시제어설비공사)

경비실 CCTV 점검화면 불량

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	경비실 CCTV 점검화면에 일부 화면이 송출되지 않으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	확인 후 답변 예정이며, 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준

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

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.

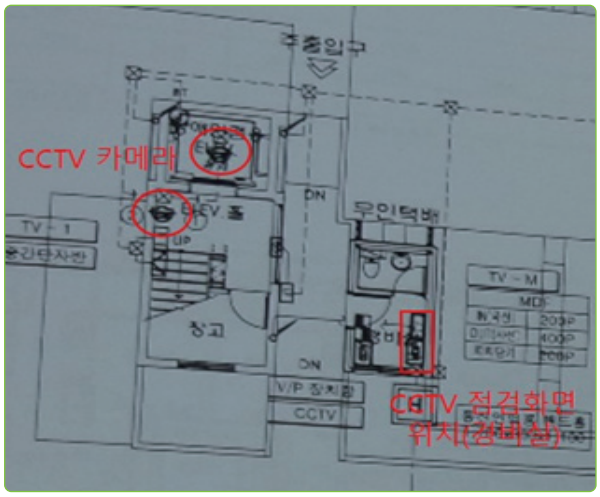
「주택건설기준 등에 관한 규칙」[시행 2016. 9. 12.]

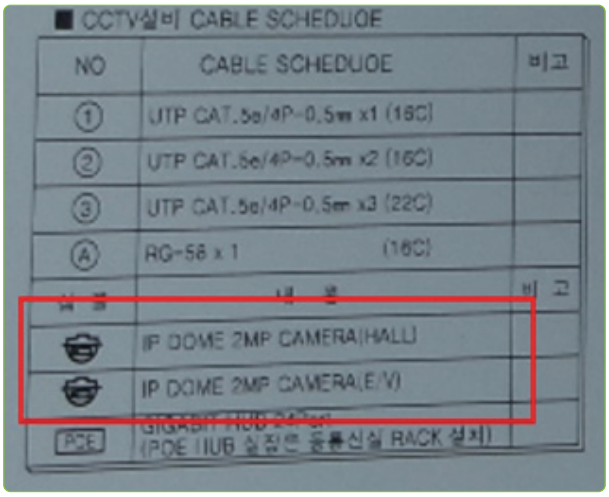
제9조(폐쇄회로 텔레비전의 설치 기준) ① 영 제39조에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 12. 10.>

1. 승강기, 어린이놀이터 및 각 동의 출입구마다 폐쇄회로 텔레비전 카메라(이하 "카메라"라 한다)를 설치할 것
2. 카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만 화소 이상일 것
3. 카메라 수와 녹화장치의 모니터 수가 같도록 설치할 것. 다만, 모니터 화면이 다채널로 분할 가능하고 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 다채널의 카메라 신호를 1대의 녹화장치에 연결하여 감시할 경우에 연결된 카메라 신호가 전부 모니터 화면에 표시되어야 하며 1채널의 감시화면의 대각선방향 크기는 최소한 4인치 이상일 것
   나. 다채널 신호를 표시한 모니터 화면은 채널별로 확대감시기능이 있을 것
   다. 녹화된 화면의 재생이 가능하며 재생할 경우에 화면의 크기조절기능이 있을 것

○ **설계도서**

사용승인도서 검토 결과, 승강기 및 승강기홀에 CCTV 카메라 설치 표기가 확인됨.





■ CCTV설비 CABLE SCHEDUOE

NO	CABLE SCHEDUOE	비고
①	UTP CAT.5e/4P-0.5㎜ x1 (16C)	
②	UTP CAT.5e/4P-0.5㎜ x2 (16C)	
③	UTP CAT.5e/4P-0.5㎜ x3 (22C)	
Ⓐ	RG-58 x 1 (16C)	
설 명	내 용	비 고
	IP DOME 2MP CAMERA(HALL)	
	IP DOME 2MP CAMERA(E/V)	
POE	GIGABIT HUB 24 port (POE HUB 실점은 통통신실 RACK 설치)	

○ **시공상태**

현장실사 결과, 경비실의 점검화면에 CCTV 카메라 화면 전체가 송출되지 않고, 신청인이 제출한 점검화면에는 CCTV 카메라 화면이 다채널로 분할 송출되는 것이 확인되나, 일부 채널이 표시되지 않는 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"경비실 CCTV 점검화면 불량" 건은 공사상 잘못으로 CCTV 점검화면에 카메라 화면이 정상 송출되지 않아 안전상, 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

09 정보통신공사 (통신·신호설비공사)

거실 천장 스피커 이상 소음

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	거실 천장 스피커에서 시간 구분없이 주기적으로 이상 소음이 발생하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	현장조사를 통해 원인 파악 후 조치할 예정임.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 시공상태	현장실사 결과, 관리사무소의 마이크를 작동하지 않아도 신청세대 천장 스피커에서 '픽' 하는 이상 소음이 주기적으로 청취되는 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"거실 천장 스피커 이상 소음" 건은 공사상 잘못으로 거실 천장 스피커에서 이상 소음이 주기적으로 발생하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

10 지능형홈네트워크설비공사 (단지공용시스템공사)

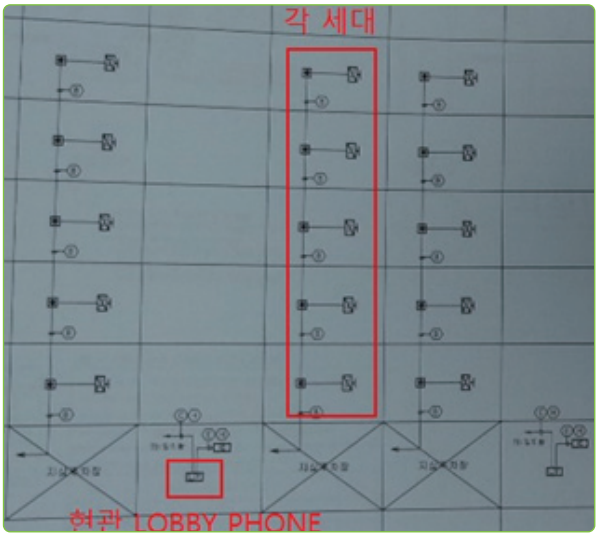
공동현관 인터폰이 각 세대와 연결 안됨

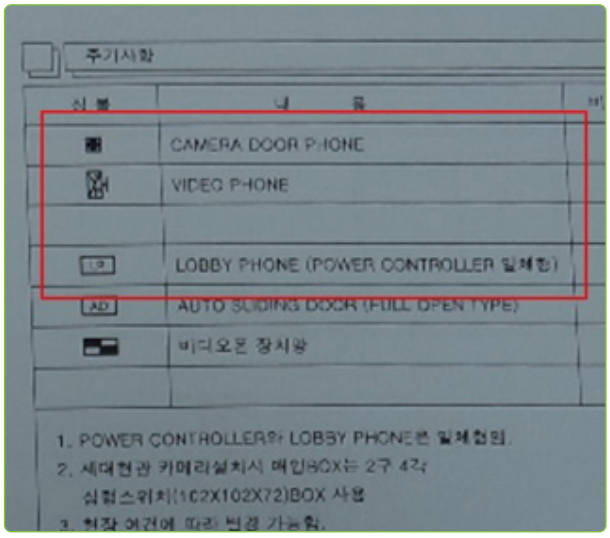
[당사자 주장]

○ 신청인(관리단)	각 동의 공동현관 인터폰이 각 세대와 연결되지 않아 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	확인 후 답변 예정이며, 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 설계도서	사용승인도서 검토 결과, 공동현관 인터폰(LOBBY PHONE)과 각 세대 홈오토메이션(CAMERA DOOR PHONE 및 VIDEO PHONE)의 연결 표기가 확인됨.





○ 시공상태	현장실사 결과, 각 동의 공동현관 인터폰이 각 세대의 홈오토메이션과 연결되지 않는 것이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"공동현관 인터폰이 각 세대와 연결 안됨" 건은 공사상 잘못으로 공동현관 인터폰이 각 세대의 홈오토메이션과 연결되지 않아 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

11 단열공사

드레스룸 벽체 결로

[당사자 주장]

○ 신청인(입주자)	드레스룸 벽체에 결로가 지속 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	동일단지 타세대 벽체를 해체하여 확인한 결과 단열 등이 정상 시공되어 하자가 아님.

[조사내용]

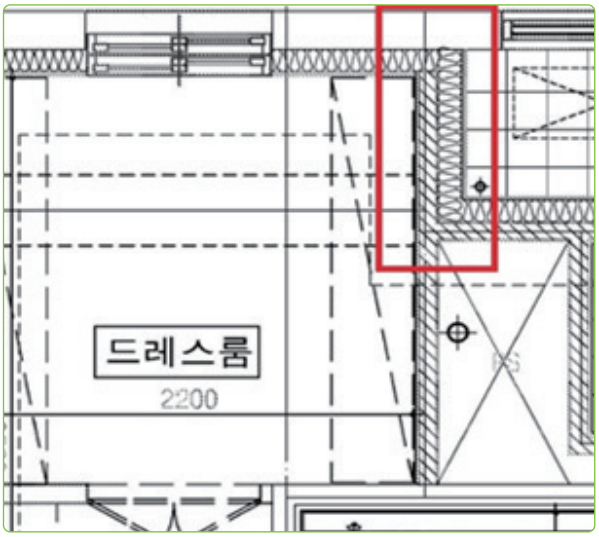
○ 관련기준

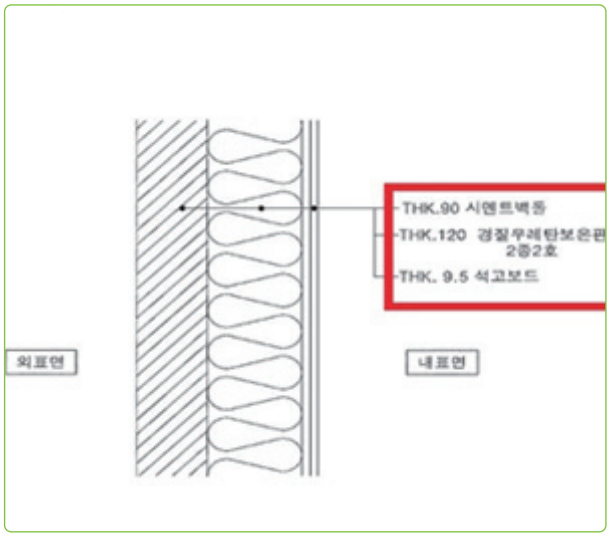
「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.]
제15조(결로) ① 단열 공간의 벽체, 천장, 바닥 등에서 결로가 발생한 경우에는 다음 각 호의 방법으로 하자 여부를 정한다. 다만, 제1호에 따른 측정결과 온도차이가 미미하여 당사자가 이의를 제기할 경우에는 제2호의 방법에 따른다.

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

○ 설계도서

사용검사도서 검토 결과, 'THK90 시멘트벽돌 / THK120 경질우레탄보온판2종2호 / THK9.5 석고보드' 표기가 확인됨.

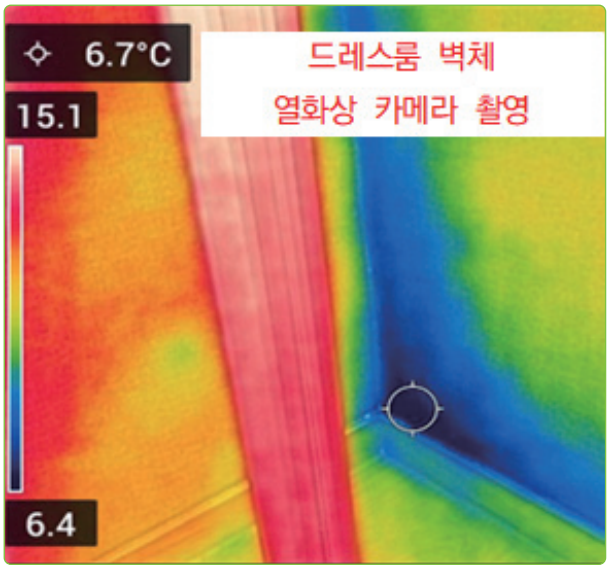




○ 시공상태

현장실사 결과, 드레스룸 벽체에 결로가 확인되고 열화상 카메라 촬영을 통해 우측 벽체 하부의 표면 온도는 11.4℃(건전부), 6.7℃(비건전부)로 측정되어 온도 차이는 약 4.7℃로 확인됨. 실사 당시 실외온도 2.0℃, 실내온도 19.1℃, 실내습도 50.1%를 기준으로 해당 벽체의 비건전부 표면온도(6.7℃)는 노점온도(8.5℃) 이하로 판단됨.

【현장사진】



【판정결과】

"드레스룸 벽체 결로" 건은 공사상 잘못으로 드레스룸 벽체의 표면온도가 노점온도 이하로 떨어지고 결로가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

11 단열공사

욕실 단열재 미시공

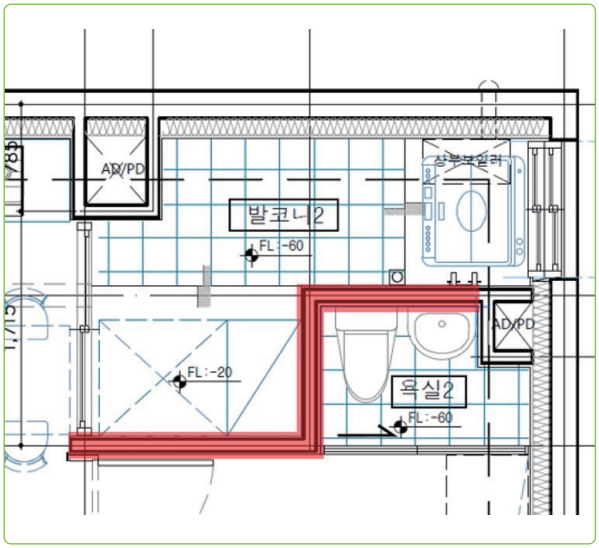
[당사자 주장]

○ 신청인(입주자)	신청부위는 외기에 간접 면한 벽체로서 건축물의 에너지절약 설계기준에 따라 단열재를 시공하여야 하나, 단열재가 시공되어 있지 않으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	별다른 답변을 하지 않음.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제4조(설계도서 적용기준) ① 건축물 또는 시설물의 하자 여부는 사용검사를 받은 설계도서를 기준으로 판정한다. 「건축물의 에너지절약 설계기준」[시행 2017. 6. 20.] 제6조(건축부문의 의무사항) 제2조에 따른 열손실방지 조치 대상 건축물의 건축주와 설계자 등은 다음 각 호에서 정하는 건축부문의 설계기준을 따라야 한다. 1. 단열조치 일반사항 가. 외기에 직접 또는 간접 면하는 거실의 각 부위에는 제2조에 따라 건축물의 열손실방지 조치를 하여야 한다. 다만, 다음 부위에 대해서는 그러하지 아니할 수 있다. 1) ~ 2) (생략) 3) 외기에 간접 면하는 부위로서 당해 부위가 면한 비난방공간의 외피를 별표1에 준하여 단열조치하는 경우
○ 설계도서	사용승인도서 검토 결과, 욕실2와 발코니2의 경계벽체에는 단열재 표기가 확인되지 않고, 발코니2의 외기와 접한 벽체에는 단열재 표기가 확인됨.
○ 시공상태	현장실사 결과, 욕실2와 발코니2와의 경계벽체에는 사용승인도서와 동일하게 단열재가 없는 것으로 확인됨.

【현장사진】



【판정결과】

"욕실 단열재 미시공" 건은 관련기준 및 사용승인도서에 따라 시공하였고, 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 없으므로 기각함.

12 잡공사 (옥외설비공사)

보강토옹벽 펜스 전도

[당사자 주장]

○ 신청인(관리단)	단지 경계 보강토옹벽의 펜스가 전도되어 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	태풍 자연재해로 인한 피해이므로 하자가 아님.

[조사내용]

○ 관련기준

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

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.

[별표 4]

하자유형	옹벽 종류	하자범위
파손 및 손상	콘크리트옹벽	파손이 경미하고 추가적인 손상진행의 가능성이 없는 양호한 상태
	석축, 보강토	

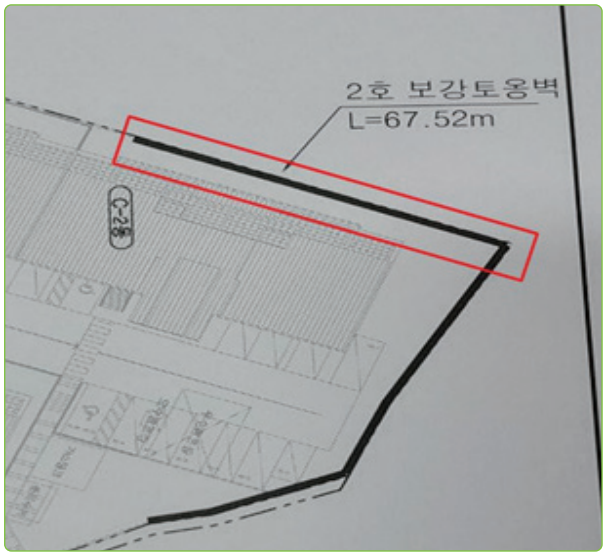
제44조(재해로 인한 피해) ① 태풍 · 호우 · 지진 · 폭설 등의 자연재해로 인하여 불가항력적으로 발생한 시설물의 피해는 하자가 아닌 것으로 본다.

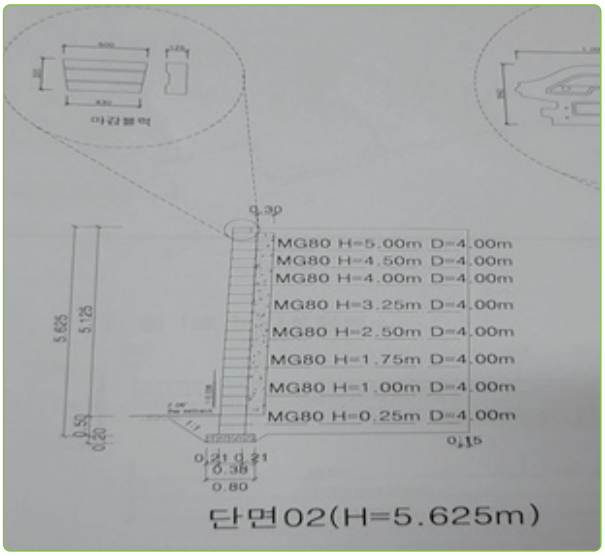
② 자연재해가 아닌 재해로 인하여 발생한 하자에 대하여는 그 발생 원인에 따라 하자여부를 판단한다.

③ 제1항에도 불구하고 자연재해로 인하여 피해가 발생한 원인이 건축물의 구조 · 설비의 안전도가 통상적인 수준에 현격히 미달하여 발생한 부분은 시공하자로 볼 수 있다.

○ 설계도서

사용검사도서 검토 결과, 펜스 표기는 확인되지 않고, '보강토옹벽 / L=67.52m / H=5.625m' 표기가 확인됨.





○ 시공상태

현장실사 결과, 길이 약 18m의 펜스가 전도되고 8개의 보강토옹벽의 마감블럭이 탈락된 것이 확인되며, 탈락된 마감블럭과 보강토옹벽 사이의 접착면적이 부족하고 전도되지 않은 펜스의 경우도 마감블럭의 접착상태가 불량하여 펜스가 흔들리는 것이 확인됨.
피신청인은 펜스 전도는 태풍 자연재해로 인해 불가항력적으로 발생한 것이라고 주장하였으나, 이를 입증할 수 있는 자료는 제출하지 않음.

[현장사진]

[판정결과]

"보강토옹벽 펜스 전도" 건은 공사상 잘못으로 펜스가 전도되고 마감블럭이 탈락하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

13 대지조성공사 (배수공사)

단지 내 조경공간 침수

[당사자 주장]

○ 신청인(관리사무소장)	단지 내 조경공간의 배수가 원활하지 않아 조경공간에 침수가 발생하였으므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	설계도서에 따라 시공하였고 국지성 호우로 인해 물고임이 발생하였으므로 하자가 아님.

[조사내용]

○ 관련기준

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

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.

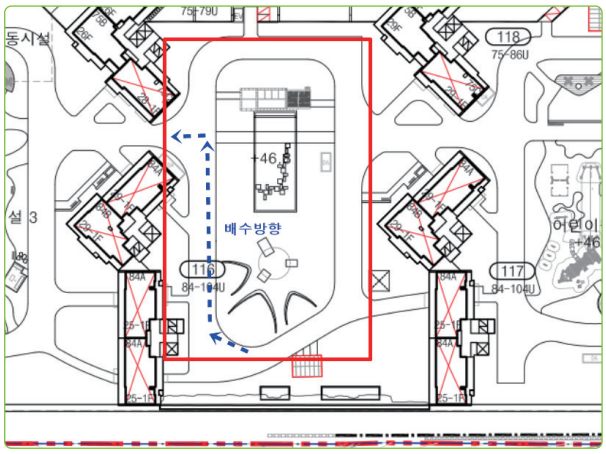
② 설계도면에 옥외(옥상 · 지상주차장 등) 및 욕실 등의 물을 사용하는 공간에 배수물매가 표시되지 아니한 경우에도 물이 장시간 고이거나 배수가 원활하지 아니한 경우에는 이를 시공하자로 본다.

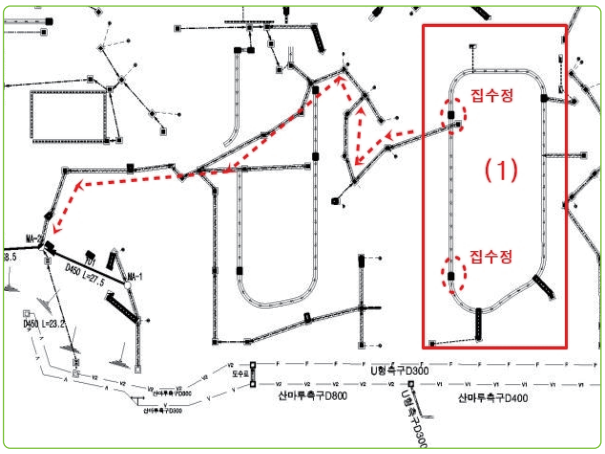
③ 제1항 및 2항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

1. 소량의 물이 기능상 지장을 초래하지 아니할 정도로 고이는 경우
2. 설계 당시부터 배수 물매가 고려되지 아니한 경우

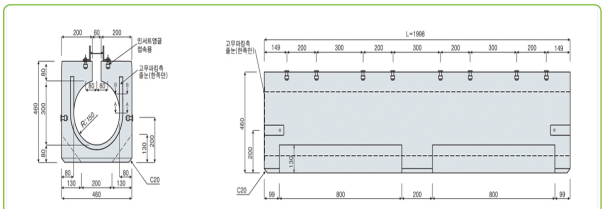
○ 설계도서

사용검사도서 검토 결과, 원형수로 집수정(2개소, 규격 : 1,000㎜ x 460㎜ x 560㎜) 및 원형수로관(규격 : 460㎜(W) x 460㎜ (H)x 2,998㎜(L)) 표기가 확인됨.





집수정(일반부)	▣	400x400x1200	개소	60
	▣	600x600x1200		2
집수정 (구조물상부)	▣	450x450x700	개소	273
원형수로 집수정	▬	1.0X0.46X0.56	개소	34
재생 플라스틱 빗물받이-일반부	▬	410x510x940	개소	8
재생 플라스틱 빗물받이-구조물상부	▬	410x510x400		4
콘크리트 빗물받이-일반부	▬	300X400X1000	개소	39



원형수로 NS-03 상세도

규격	W	H	L	kg(3.0/2.0/1.0/0.5)
ø150	260	290	1998	250/126/63
ø200	320	360	1998	340/170/85
ø300	460	460	2998	878/570/285/142

규격	W	H	L	kg(2.0/1.0/0.5)
ø300x300	460	490	1998	666
ø300x400	460	590	1998	752
ø300x500	460	700	1998	850

○ **시공상태**

현장실사 결과, 단지 내 조경공간의 침수가 확인되고, 원형수로관 내부 바닥 및 트렌치 전면 바닥에 다수의 역물매가 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"단지 내 조경공간 침수" 건은 공사상 잘못으로 원형수로관 및 바닥 역물매로 인한 침수가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

14 철근콘크리트공사 (일반철근콘크리트공사)

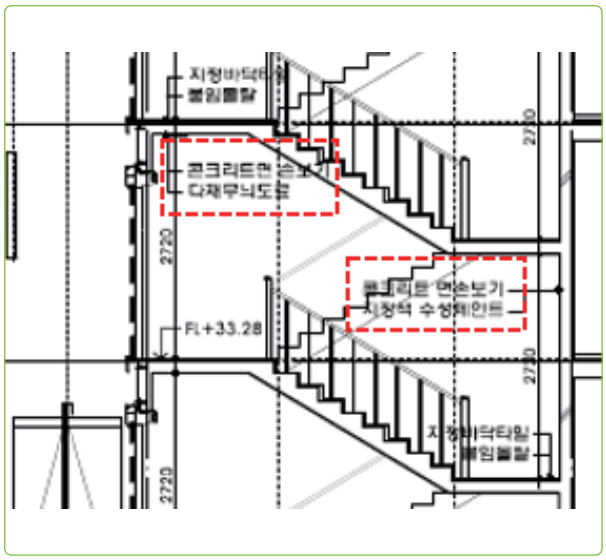
계단실 창호 주위 벽체 균열

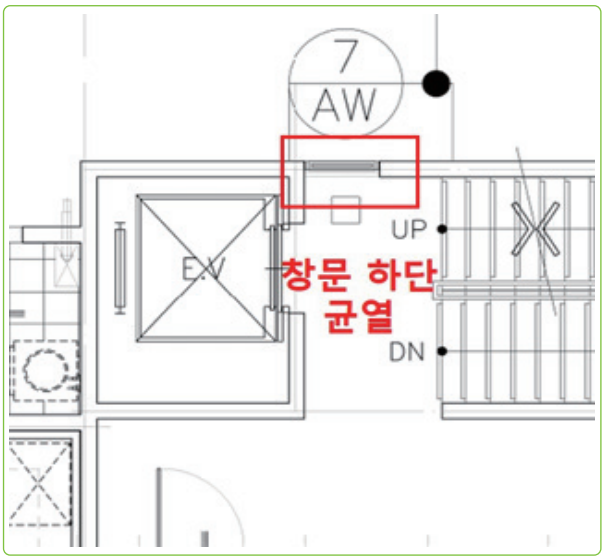
[당사자 주장]

○ 신청인(관리단)	계단실 벽체에 누수 및 균열이 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	재료의 특성에 따른 건조 수축 균열로서 하자를 부인함.

[조사내용]

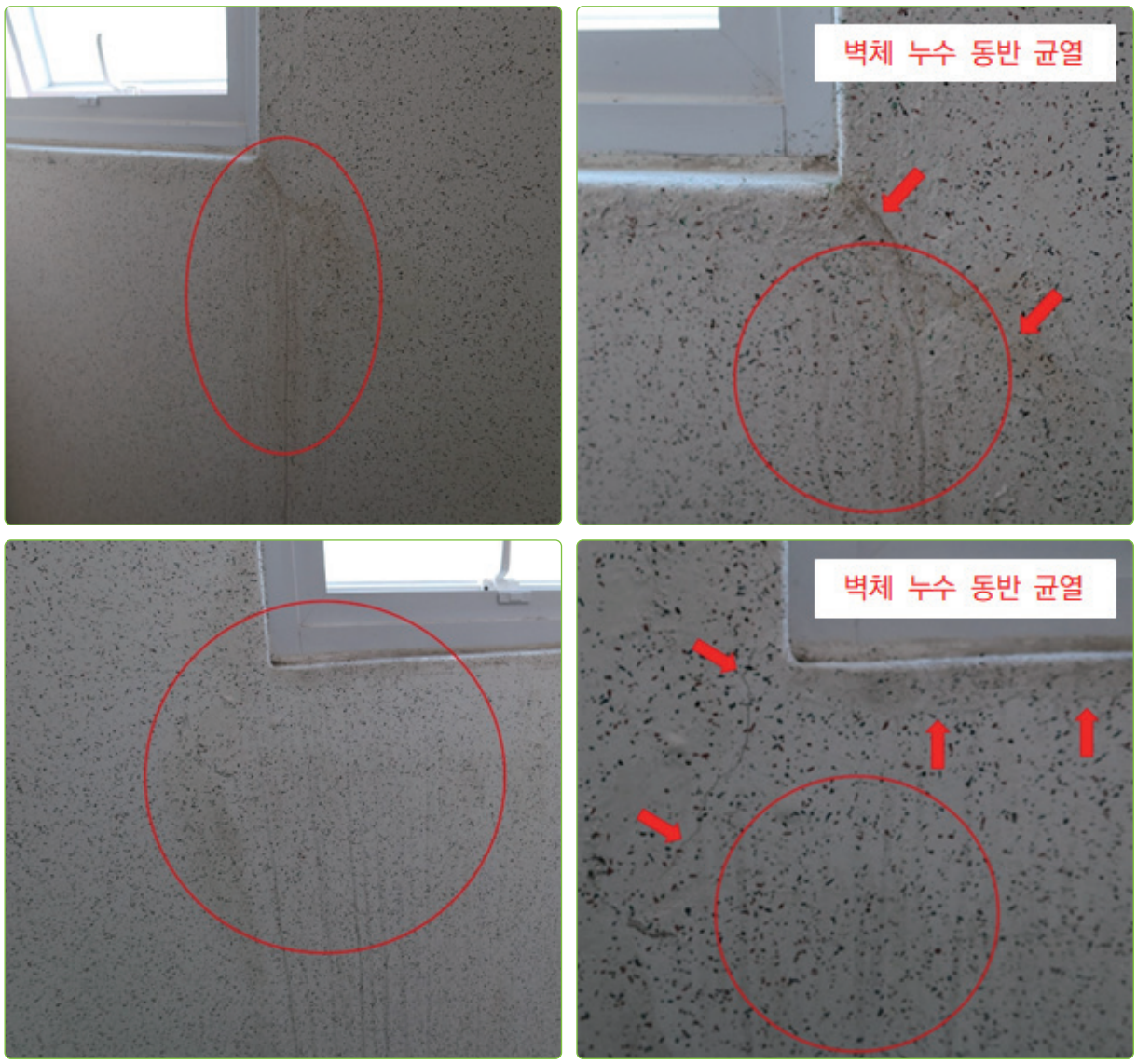
○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제7조(콘크리트 균열) ① 콘크리트에 발생한 균열은 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우 시공하자로 본다. ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 균열 폭 0.3mm 미만의 콘크리트의 균열은 시공하자로 본다. 1. 누수를 동반하는 균열 2. 철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 발생한 균열 3. 관통균열
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, '콘크리트면손보기 / 다채무늬도료' 표기가 확인됨.





○ 시공상태	현장실사 결과, 창호 하부 벽체에 다수의 누수 동반 균열이 확인됨.

[현장사진]



[판정결과]

"계단실 창호 주위 벽체 균열" 건은 공사상 잘못으로 계단실 창호 주위 벽체에 누수 동반 균열이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

14 철근콘크리트공사 (일반철근콘크리트공사)

침실 및 거실 벽체 배부름

[당사자 주장]

○ **신청인(입주자)** 침실 및 거실 벽체 하부가 평탄하지 않고 배부름이 있으므로 하자임.

○ **피신청인(사업주체)** 세대 확인 결과 시공상 허용 오차이므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ **관련기준**

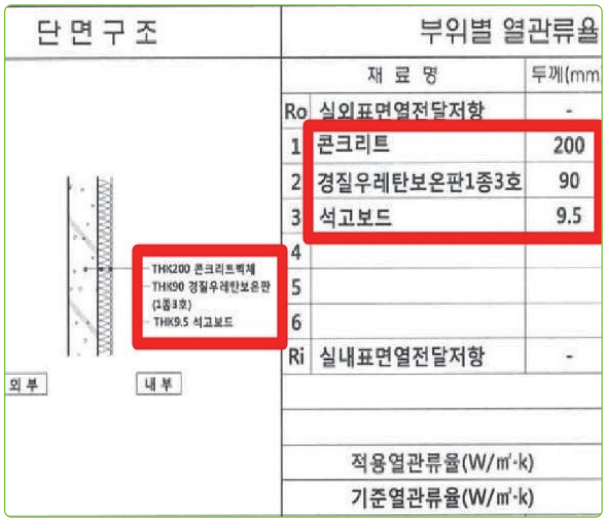
「건축공사 표준시방서」[시행 2016. 1. 11.]

05000 콘크리트공사 3.4.3 콘크리트 표면의 마무리 상태

표 05010.16 콘크리트 마무리의 평탄도 표준값

콘크리트의 내·외장 마감	평탄도	하자범위	
		기둥, 벽의 경우	바닥의 경우
마감두께가 7㎜ 이상인 경우 또는 바탕의 영향을 그다지 받지 않는 경우	1m당 10㎜ 이하	바름벽 띠장바탕	바름바닥 이중바닥

○ **설계도서** 사용검사도서 검토 결과, 침실 벽체는 'THK 200㎜ 콘크리트 / THK 90㎜ 단열재 / THK 9.5㎜ 석고보드', 거실 벽체는 '콘크리트 면처리 또는 석고보드 / 실크벽지' 표기가 확인됨.



○ **시공상태** 현장실사 결과, 레이저레벨기를 통해 침실 벽체 하부의 평탄도는 약 1.3㎜/m, 거실 벽체 하부의 평탄도는 약 2.7㎜/m로 측정되어 건축공사 표준시방서의 평탄도(1m당 10㎜ 이하) 이내로 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"침실 및 거실 벽체 배부름" 건은 침실 및 거실 벽체를 관련기준 및 사용검사도서에 따라 시공하였고, 안전상, 기능상 및 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 없으므로 기각함.

14 철근콘크리트공사 (콘크리트공사)

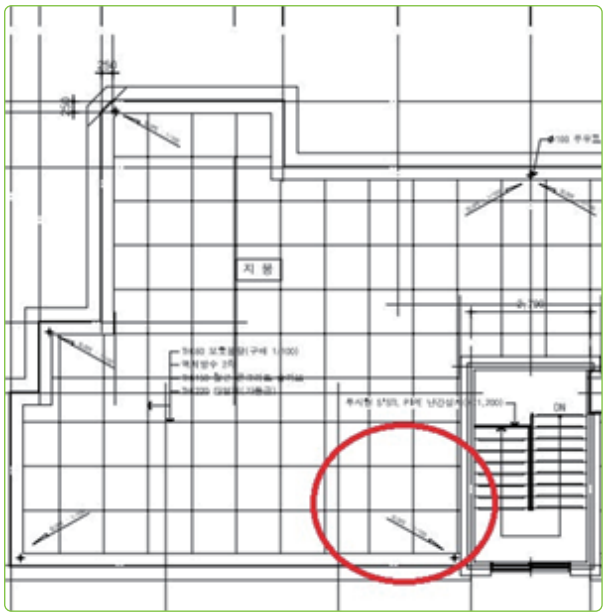
옥상 바닥 물고임

[당사자 주장]

○ 신청인(관리단)	옥상 바닥 수평 불량으로 인한 물고임이 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	정상적으로 시공하였으므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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
○ 설계도서	사용승인도서 검토 결과, 'THK60 보호몰탈(구배 1/100) / 액체방수 2차' 표기가 확인됨.



○ 시공상태	현장실사 결과, 옥상 바닥에 물고임 흔적이 확인되고, 배수구 주위 바닥에 역물매(약 0.2㎜/m), 물매 미흡(약 2.0㎜/m) 및 바닥과 배수구 주위 단차(약 5㎜)가 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"옥상 바닥 물고임" 건은 공사상 잘못으로 옥상 바닥의 역물매, 물매 미흡 및 단차로 인한 물고임이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

15 조적공사 (일반벽돌공사)

출입구 경사로 난간벽체 균열

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	출입구 경사로 주변 벽체에 균열이 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	재료의 특성에 따른 건조 수축 균열로서 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제9조(마감부위 균열 등) ① 미장 또는 도장 부위에 발생한 미세균열 또는 망상균열 등이 미관상 지장을 초래하는 경우에는 마감공사의 시공하자로 본다. ② 마감부위에 변색 · 들뜸 · 박리 · 박락 · 부식 및 탈락 등이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.
○ 시공상태	현장실사 결과, 출입구 경사로 난간벽체(시멘트벽돌)의 균열이 다수 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"출입구 경사로 난간벽체 균열" 건은 공사상 잘못으로 출입구 경사로 난간벽체에 균열이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

15 조적공사 (석공사(건물외부공사))

외부 벽체 석재 오염

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	외부 벽체 석재에 오염이 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	입주 후 하자 보수 요청이 없었으므로 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, 'THK180 철근콘크리트 / THK155 단열재(가등급) / 화강석' 표기가 확인됨.

○ 시공상태	현장실사 결과, 지상1층 외부 세대창고 주변 벽체에 석재 오염이 다수 확인되고, 해당 석재의 절단 시공, 절단면 노출, 균열 및 실란트 틈새가 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"외부 벽체 석재 오염" 건은 공사상 잘못으로 인한 석재 오염이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

16 지붕공사 (홈통 및 우수관공사)

우수 선홈통 누수 및 벽체 오염

【당사자 주장】

○ 신청인(관리단)	외부 벽체에 배관 불량 및 누수가 있어 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	신청인이 하자 조사 및 보수에 협조하지 않고 있어 하자를 부인함.

【조사내용】

○ 관련기준

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

[별표 2] 누수 하자 범위(제10조제2항 관련)

구 분		하 자 내 용	하자종류
부 위	누수상태		
비방수공사	상시	- 배관(급수·온수·난방 등의 배관 또는 우수관·오수관 등)에서 발생한 누수	배관하자
비 고	사용상 또는 유지관리 부실로 발생한 누수는 하자에서 제외한다.		

○ 시공상태

"우수 선홈통 누수 및 벽체 오염" 건은 공사상 잘못으로 인한 선홈통 틈새, 부식, 보수 미흡 및 누수가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

【현장사진】

【판정결과】

"우수 선홈통 누수 및 벽체 오염" 건은 공사상 잘못으로 인한 선홈통 틈새, 부식, 보수 미흡 및 누수가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

16 지붕공사 (홈통 및 우수관공사)

배관 역류 및 동파

[당사자 주장]

○ **신청인(관리단)** 겨울철마다 배관 동파 및 역류가 발생하여 일부 배관을 제거한 상태로서 하자 보수를 요청함.

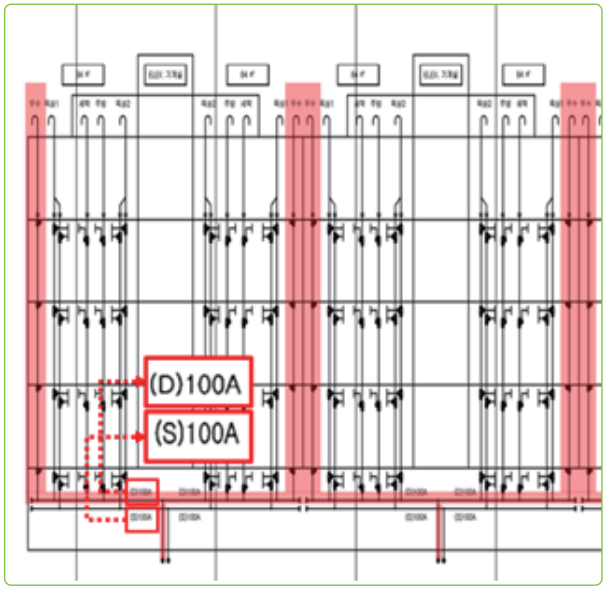
○ **피신청인(사업주체)** 설계도서에 따라 시공하였으므로 하자가 아님.

[조사내용]

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

○ **설계도서** 사용검사도서 검토 결과, '(D)100A, (S)100A' 표기 및 각 세대의 오,배수 및 우수관은 1층 필로티에서 합류되는 것이 확인되고, 별도 보온 등의 표기는 확인되지 않음.

위생	옥외배관	전 체	수도용 폴리에틸렌관
	급수관 급탕관	입상관	배관용 스테인레스관
		세대내	이중관
	오, 배수관	전 체	PVC(VG1)
	통기관	전 체	PVC(VG1)
	우수관	전 체	일반배관용 탄소강관
	펌핑관	전 체	일반배관용 탄소강관
가	지하매몰관	중압관	압출식 폴리에틸렌 피복강관
		저압 및 중압관	가스용 폴리에틸렌관



○ **시공상태** 현장실사 결과, 배관의 역류, 동파 및 일부 배관의 해체가 확인되고, 배관 관경은 65A(외부), 80A(내부)로서 사용검사도서에 표기된 관경에 미달하며, 사용검사도서와 동일하게 별도의 보온 등의 동파 방지 조치는 확인되지 않음.

【현장사진】

【판정결과】

"배관 역류 및 동파" 건은 공사상 잘못으로 인한 배관의 관경 부족 및 역류, 동파가 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

17 방수공사

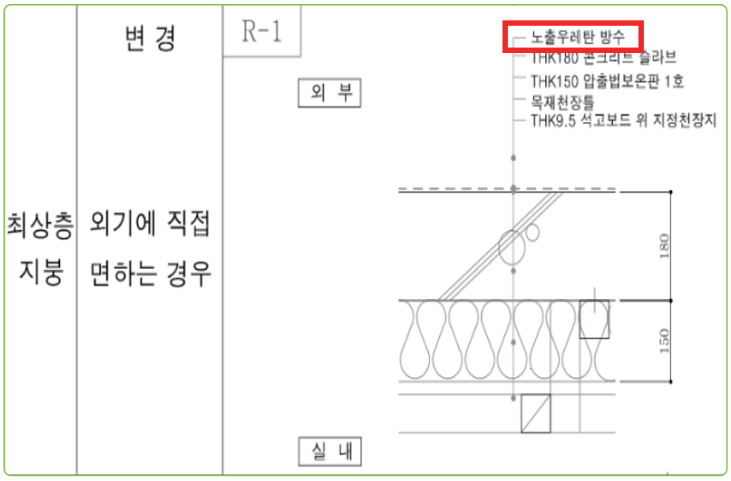
옥상 바닥 방수 두께 부족

[당사자 주장]

○ 신청인(관리사무소장)	옥상 바닥의 우레탄 방수 두께가 부족하므로 하자임.
○ 피신청인(사업주체)	시공 당시 방수 두께를 검측하여 정상적으로 시공하였으므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「건축공사 표준시방서」[시행 2016. 1. 11.] 11000 방수 및 방습공사 표 11035.1 3) 우레탄 고무계(1류, 2류 및 우레탄-우레아계)와 우레아수지계 방수재의 사용량은 경화물 비중이 1.0인 재료의 경우를 나타내며, 이외의 경화물 비중을 가지는 것은 평탄 부위는 3㎜, 치켜올림 부위는 평균 2㎜의 두께를 확보할 수 있도록 다음과 같이 사용량을 환산하여 사용한다.
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, '노출우레탄방수 / THK180 콘크리트슬라브 / THK150 압출법보온판1호 / 목재천장틀 / THK9.5 석고보드 위 치정천장지' 표기가 확인됨.



○ 시공상태	현장실사 결과, 옥상 바닥 평탄 부위의 우레탄 방수 두께는 약 2㎜인 것으로 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"옥상 바닥 방수 두께 부족" 건은 공사상 잘못으로 옥상 바닥 우레탄 방수 두께가 관련기준에 미달하여 기능상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

18 내력구조부

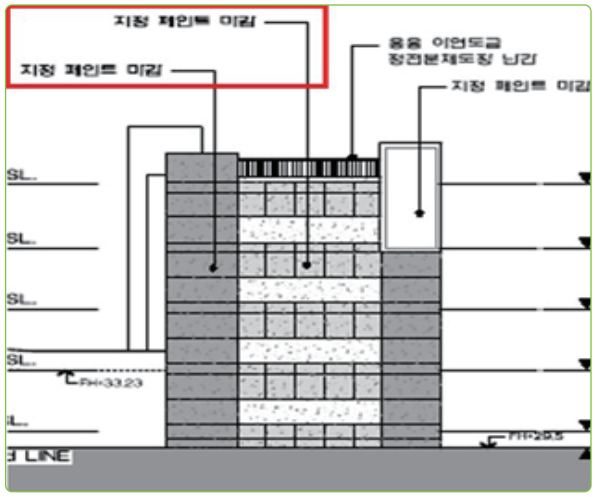
외부 벽체 균열 및 철근 노출

[당사자 주장]

○ 신청인(관리단)	외부 벽체에 균열 등이 발생하여 하자 보수를 요청함.
○ 피신청인(사업주체)	재료의 특성에 따른 건조 수축 균열로서 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 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.
○ 설계도서	사용검사도서 검토 결과, '콘크리트 면손보기 / 지정 페인트 마감' 표기가 확인됨.



○ 시공상태	현장실사 결과, 외부 벽체에 다수의 철근 길이 방향 균열 및 철근 노출이 확인됨.

【현장사진】

【판정결과】

"외부 벽체 균열 및 철근 노출" 건은 공사상 잘못으로 인한 철근 길이 방향 균열 및 철근 노출이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 시공하자로 판단함.

18 내력구조부

계단참 유효폭 부족

[당사자 주장]

○ 신청인(관리단) 계단실의 계단참 구간의 유효폭이 관련법규에 미달하므로 하자임.

○ 피신청인(사업주체) 설계도서에 따라 시공하였으므로 하자를 부인함.

[조사내용]

○ 관련기준 「주택건설기준 등에 관한 규정」[시행 2014. 6. 27.]

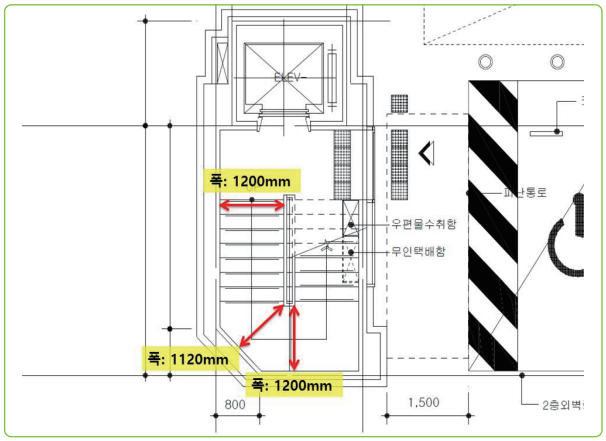
제16조(계단) ①주택단지안의 건축물 또는 옥외에 설치하는 계단의 각 부위의 치수는 다음 표의 기준에 적합하여야 한다.

(단위 : 센티미터)

계단의 종류	유효폭	단높이	단너비
공동으로 사용하는 계단	120이상	18이하	26이상

○ 시공상태 현장실사 결과, 계단참 일부의 유효폭이 약 1,120~1,130㎜로 측정되어 관련기준(1,200㎜)에 미달하는 것으로 확인됨.

[현장사진]



[판정결과]

"계단참 유효폭 부족" 건은 공사상 잘못으로 계단참의 유효폭이 관련기준에 미달하여 안전상, 기능상 지장을 초래하고 있으므로 변경시공하자로 판단함.

III

분쟁조정 사례

III. 분쟁조정 사례 (유형별)

01 하자보수청구

부부욕실 오수관 소음

[당사자 주장]

○ 신청인(사업주체)	위원회 하자판정에 따라 하자보수를 진행하려고 하였으나, 설계도서대로 보수하게 되면 다시 소음을 유발할 수 있으므로, 적절한 보수방안을 협의하기 위해 분쟁조정을 신청함.
○ 피신청인(입주자)	신청인 측에서 기존 PVC배관을 산업용 고압호스로 교체한 것은 임시 보수이며, 배관소음이 발생하지 않으면서 영구적으로 사용할 수 있는 방법으로 보수가 이루어져야 함.

[조사내용]

○ 시공상태 등	피신청인(입주자)이 제출한 증거자료 검토 결과, 신청인(사업주체)이 부부욕실 AD/PD 상부에 꺾여서 시공된 PVC 오·배수 입상관을 철거 후 고압호스로 교체하였고, 하부의 조적벽체에 묻힌 입상관은 소음 차단 목적으로 노출된 부위에 보온재를 시공한 것으로 확인됨.

[관련사진]

[조정결정사항]

이 사건은 설계도서와 다르게 시공된 부위를 산업용 고압호스로 보수한 것이 확인되고, 이로 인해 기능상 지장을 초래하고 있으므로 신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

신청인(사업주체)이 고압호스 상단에 행거 설치, 하단의 묻힌 부위는 조적벽체 철거 후 아연도 각관 및 보드를 설치하는 방법으로 보수하는 것으로 분쟁을 조정함.

01 하자보수청구

안방 발코니 난간대 상하 · 좌우간격 비대칭(유리창 청소 불가)

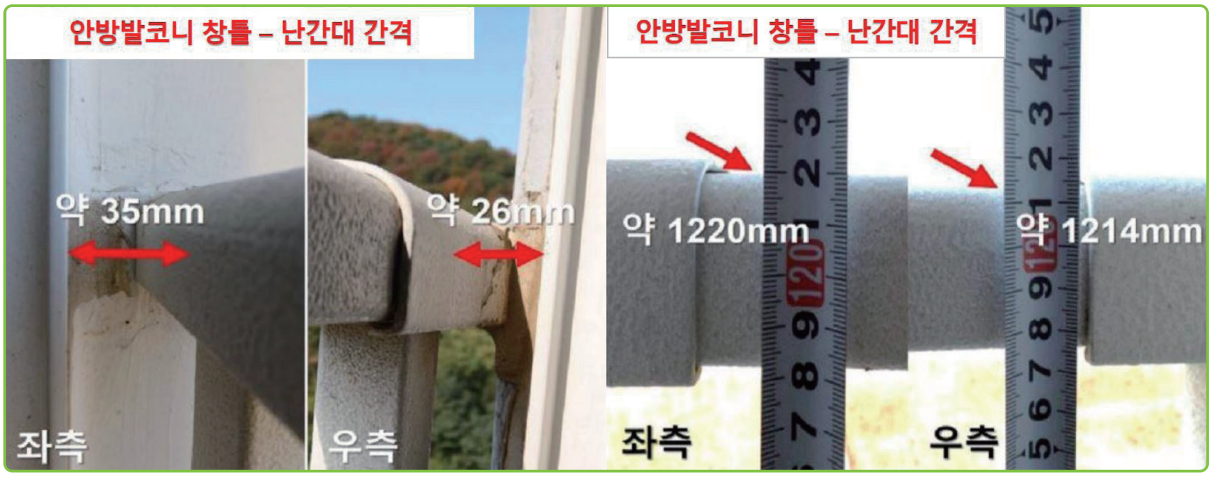
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	위원회로부터 하자판정을 받은 사안으로, 해당 난간대와 창틀의 간격을 다른 실과 동일하게 맞춰 재시공을 해야 함.
○ 피신청인(사업주체)	위원회의 하자판정에 따라 비대칭 하자를 인정하며 난간대 좌우측 이격거리 확보를 좌측 넓은 쪽을 기준으로 하자보수를 진행하려 하였으나, 보수방법에 의견차이가 있어 조정이 필요함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 신청부위의 공종은 금속공사로서 창틀과 난간대 간격이 좌측 35mm, 우측 26mm로 9mm 차이, 난간대 높이는 좌측 1,220mm, 우측 1,214mm로 6mm 차이가 확인됨.

【관련사진】



【조정결정사항】

이 사건은 안방 발코니의 창틀과 난간대의 좌우측 간격 및 높이 차이가 확인되고, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인이 보수함이 타당함.

피신청인(사업주체)은 안방 발코니 난간대를 철거 후 좌측을 기준으로 창틀과 난간대의 간격과 높이를 확보하여 보수하는 것으로 분쟁을 조정함.

01 하자보수청구

중문과 거실벽면 이격이 큼

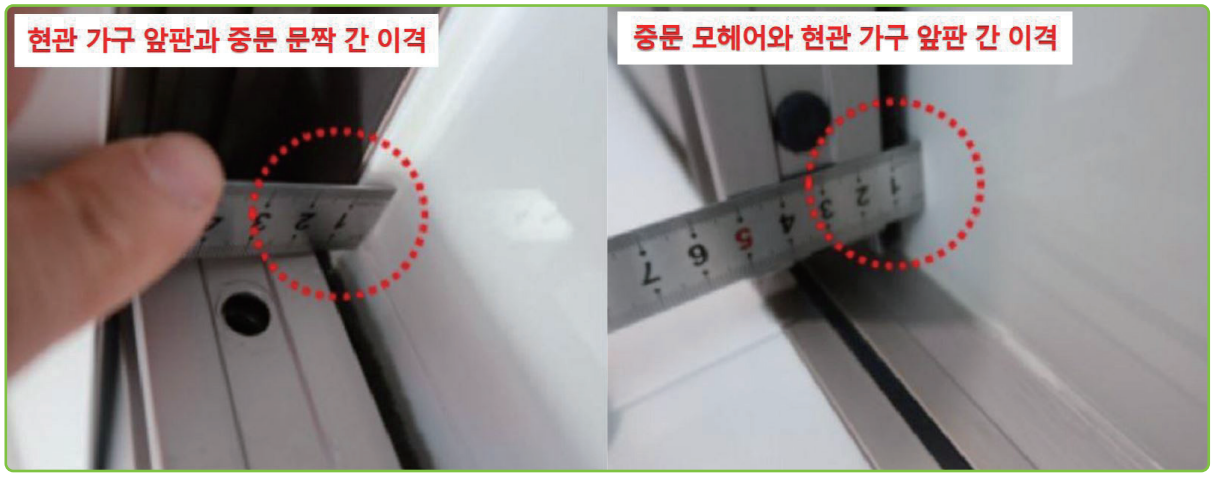
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	냉장고장 측면과 중문의 틈새로 바람, 먼지 등이 들어올 수 있으므로 보수가 필요하나, 시공사에서 제시한 모헤어 교체 및 EPDM 부착은 미관저해 및 소음이 발생할 수 있음.
○ 피신청인(사업주체)	슬라이딩 중문은 기밀성을 보장할 수 없는 제품으로 모헤어 변경이나 EPDM 부착을 통한 보수가 타당함을 주장함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 신청부위의 공종은 창문틀 및 문짝공사로서 현관 가구 앞판과 중문 문짝 간 12~13mm 이격, 모헤어와 가구 앞판 간 7~8mm의 이격이 확인됨.

【관련사진】



【조정결정사항】

이 사건은 가구 앞판과 중문의 이격거리가 시공상세도의 이격거리보다 큰 것으로 확인되고, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

피신청인(사업주체)은 모헤어 변경 또는 EPDM 시공이 아닌 현관 중문 우측 마구리에 중문과 동일 재료를 덧붙여 시공하는 등 틈새를 최소화하여 보수하는 것으로 분쟁을 조정함.

단지 내 도로 아스콘 포장 침하 및 우수맨홀 내 물고임

【당사자 주장】

○ 신청인(사업주체)	위원회로부터 하자판정을 받은 사안으로, 아스콘 포장 침하에 대하여는 하자위치를 특정할 수 있으나 관리단에서 전체 포장을 요구하여 이견이 있고, 우수맨홀 내 물고임에 대하여는 구배를 고려한 보수가 어렵고, 맨홀 내 물고임은 있으나 기능상 문제가 없는 수준임.
○ 피신청인(관리단)	단지 내 하자부분을 설계도서대로 배수가 잘 되게 해주고, 보수 전 관리단과 공사기간 협의 및 보수기간 동안 대체할 수 있는 주차장소 마련이 필요함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 및 기판정 결과 검토결과, 신청부위의 공종은 포장공사 및 배수공사로서 단지 내 포장 침하가 확인되고, 우수맨홀 내 유입·유출 흄관의 역물매로 인한 물고임과 바닥 침전물이 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 단지 내 아스콘 포장 침하 및 우수맨홀 물고임이 확인되어, 기능상 지장을 초래하고 있으므로 신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

신청인(사업주체)은 단지 내 파손 및 침하가 발생한 아스콘은 재포장하고, 물고임이 발생한 우수맨홀에 대하여는 하자의 정도에 비하여 보수비용이 과다하게 소요되고 보수하지 않고도 사용할 수 있는 점을 고려하여, 보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

02 하자보수청구 및 손해배상청구

발코니2에 시공사에서 제공하기로 한 세탁기, 건조기 설치 불가

【당사자 주장】

○ 신청인(사업주체)	위원회로부터 하자판정을 받은 사안으로, 세탁실 유효폭 확보를 위해 발코니창호 쪽 기존 비드법 단열재를 경질우레탄폼보온판 단열재로 변경하여 유효폭을 확보하고자 함.
○ 피신청인(입주자)	발코니2 대체공간인 안방발코니에 세탁 가능 설비시설(냉·온수 급수관, 콘센트 증설, 층간소음 저감을 위한 방진시설 등) 마련이 필요함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	양당사자가 제출한 증거자료 검토 결과, 발코니2 유효폭이 설계검사도서 대비 부족하여 신청인(사업주체)이 제공하기로 한 세탁기, 건조기 설치가 불가한 것으로 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 발코니2 유효폭이 설계도서 대비 부족한 것으로 확인되어, 기능상 지장을 초래하고 있으므로 신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

신청인(사업주체)은 발코니창호 쪽 기존 비드법 단열재 철거, 창호 재설치 후 진공단열재를 시공하고, 보일러 하단 측면에 점검구를 신설하는 방법으로 보수하고, 피신청인(입주자)에게 그동안 세탁기, 건조기를 사용하지 못하여 입은 피해에 대한 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

드레스룸 벽체에 결로 발생

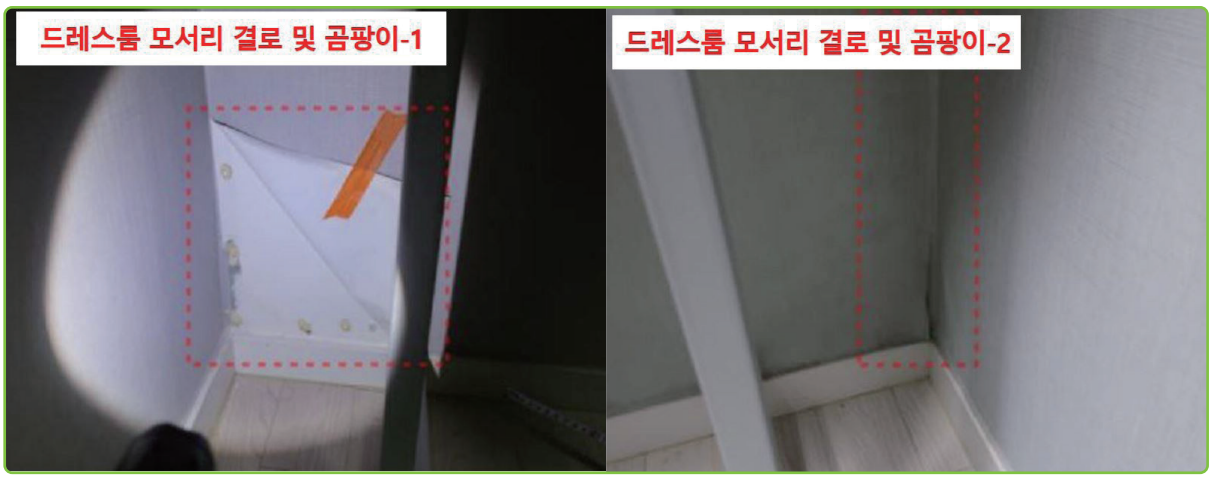
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	드레스룸 벽체에 결로가 발생하여 시방기준에 맞는 적절한 보수가 필요하며, 결로로 인해 피해를 입은 의류에 대한 세탁비용도 지급되어야 함.
○ 피신청인(사업주체)	드레스룸 결로발생 부위 석고보드 제거, 결손부위 단열폼 충진 후 도배지를 재시공하는 방법으로 보수예정이나, 세탁비용 지급은 불가함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 및 신청인(입주자)이 제출한 증거자료 검토 결과, 드레스룸 모서리에 결로 및 곰팡이 발생이 확인되고, 신청인(입주자)이 곰팡이 피해를 입은 의류를 세탁한 것으로 확인됨.

【관련사진】



【조정결정사항】

이 사건은 드레스룸 벽체에 결로 및 곰팡이 발생이 확인되고, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

피신청인(사업주체)은 드레스룸 벽체 곰팡이 발생부위를 해체, 우레탄폼 충전 및 복구 후 벽체 도배하는 것으로 보수하고, 신청인(입주자)에게 곰팡이 피해로 인한 의류 세탁비용을 손해배상금으로 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

02 하자보수청구 및 손해배상청구

공용욕실 바닥에 악취 발생

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	위원회로부터 하자판정을 받은 사안으로, 피신청인(사업주체)이 냄새의 근본원인인 욕조 내부 바닥을 확인하지 않고 욕조 및 세면대 하부장 틈새만 실란트 등으로 보수하였고, 보수 이후에도 여전히 냄새가 나고 있는 상황임.
○ 피신청인(사업주체)	방수재료 특성상 화학약품 냄새가 발생할 수는 있으나, 이미 하자판정에 따른 보수는 완료한 상태임.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 공용욕실 욕조 및 세면대 하부장의 틈새는 실란트 등으로 보수하였으나, 일부 욕조 측면에 시공된 실란트에 들뜸이 확인되고 당사자 청문결과, 피신청인(사업주체)이 과거 공용욕실 욕조 철거 후 바닥방수를 재시공했던 것으로 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 공용욕실 욕조 측면에 실란트 들뜸이 확인되고, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

피신청인(사업주체)은 욕조 측면 실란트를 재시공하고, 신청인(입주자)에게 그동안 하자보수 과정에서 입은 피해를 고려한 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

세대 천장 누수피해 및 곰팡이 발생

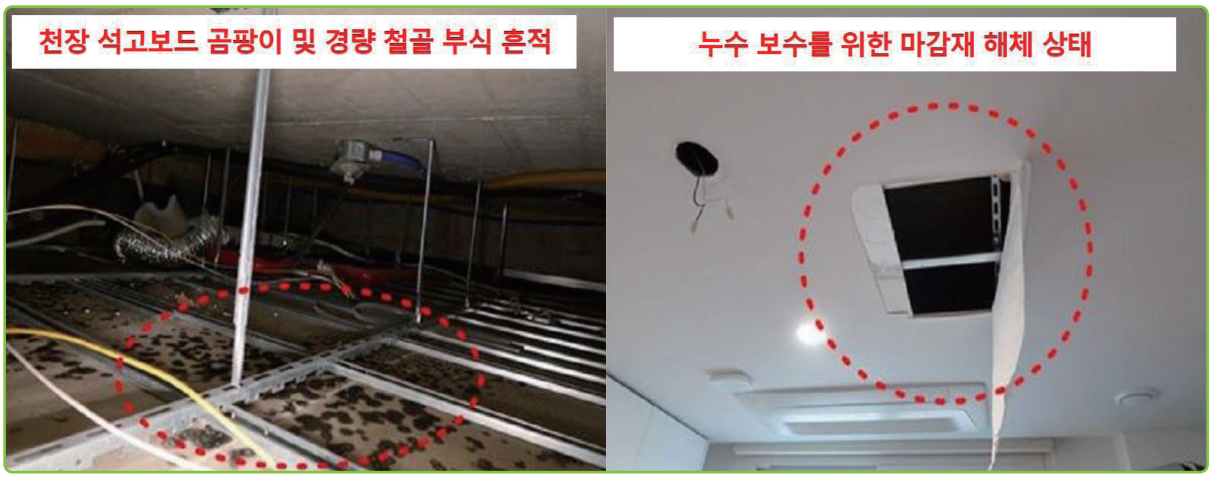
【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	세대 천장 누수로 인해 하자가 발생하였고, 사업주체의 하자보수는 일체 신뢰할 수 없으므로 하자보수에 갈음하는 손해배상금(보수비용, 숙박비, 이사비용, 식비, 위자료 등)이 지급되어야 함.
○ 피신청인(사업주체)	거실 에어컨 박스 내부 응축수 역류로 인해 누수가 발생한 건으로 누수원인은 보수가 완료된 상태이며, 직접적인 피해를 입은 부분에 대해서는 보수가 가능하나, 신청인의 과다한 보수범위 및 요구사항에 대해서는 인정할 수 없음.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 세대 천장 석고보드 곰팡이 및 경량 철골 부식 흔적이 확인되고 일부 누수 보수를 위한 마감재 해체 상태가 확인됨.

【관련사진】



【조정결정사항】

이 사건은 신청인(입주자)이 하자보수에 갈음하는 손해배상금을 청구한 건이나, 피신청인(사업주체)이 하자보수 의사가 있는 점, 신청인(입주자)이 주장하는 숙박비, 이사비용, 식비가 하자정도를 고려할 때 과다한 것으로 판단되는 점, 기타 정신적/물적피해에 대한 근거가 명확하지 않은 점 등을 고려하여, 피신청인(사업주체)이 직접 하자보수하고, 일부 인정되는 사항에 한해 손해배상금을 지급하는 것으로 조정하였으나, 신청인(입주자)이 거부하여 최종 불성립됨.

03 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

벽체 및 천장 비틀림, 도배 불량

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	공동주택 대지조성공사 문제로 건물 침하가 발생하였고, 이로 인해 세대 벽체 및 천장 비틀림, 도배불량이 발생하여 피신청인(사업주체)에게 하자보수를 요청하였음에도 불구하고 보수가 진행되지 않고 있으므로, 보수에 갈음하는 손해배상금이 지급되어야 함.
○ 피신청인(사업주체)	신청인(입주자)이 주장하는 건물 침하는 사실이 아니며, 도배공사에 대하여는 하자보수 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상금 지급 의사는 있음.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 세대 천장 석고보드 이음부위 단차 및 벽에 모서리 도배 주름 등이 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 세대 천장 석고보드 단차 및 도배 주름 등이 확인되고, 이로 인해 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

다만, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 해당 공동주택에 정기적으로 실시한 정밀안전점검을 실시한 결과 부동침하 등의 중대결함 내용이 확인되지 않은 점, 신청인과 피신청인이 하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 조정할 의사가 있는 점을 고려하여, 피신청인(사업주체)이 신청인(입주자)에게 하자보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

03 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

거실 외벽 및 천장 누수로 인한 자수 액자 및 소파 오염

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자)	거실 외벽 및 천장 누수로 인해 자수 액자 및 소파에 오염이 발생하였으므로, 피신청인(사업주체)은 이에 대한 손해배상금을 신청인(입주자)에게 지급하여야 함.
○ 피신청인(사업주체)	하자를 인정하고 외벽 방수 및 세대 내부 도배를 완료한 사항으로, 신청인(입주자)이 주장하는 피해에 대한 손해배상금 지급은 곤란함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 누수에 대한 보수는 완료하여 하자현상은 확인되지 않았고, 신청인(입주자)이 주장하는 자수 액자 및 소파에 오염이 일부 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 하자보수 과정에서 입은 물품 피해에 대한 손해배상금 청구 건으로, 신청인(입주자)이 하절기 하자보수 과정에서 에어컨을 사용하지 못하는 등 실제 거주에 불편을 겪은 점, 누수로 인해 소파에 오염이 발생한 점, 양당사자가 물품 피해에 대하여 손해배상금으로 조정할 의사가 있는 점을 고려하여, 피신청인(사업주체)이 신청인(입주자)에게 물품 피해에 대한 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

03 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

세대 전체에 과전압 공급으로 인한 가전기기 피해

【당사자 주장】

○ 신청인(사업주체)	과전압 공급으로 일부 세대에 정전이 발생하였고, 이로 인해 고장난 가전기기는 수리비용에 대한 실비 보상, 현재 정상적으로 작동하는 가전기기에 대하여도 향후 발생할 수 있는 기판 교체 비용 등을 포함하여 손해배상금으로 제시하였으나 이견차가 있음을 주장함.
○ 피신청인(입주자)	정전 당시 세대 내 일부 가전기기가 고장났고, 입주 시 새로 구매한 가전기기 역시 일시적으로 제기능을 하지 못하였고 수명이 줄어들었을 우려가 있으므로, 고장난 가전기기에 대하여는 실비 보상, 신규 구매한 가전기기에 대하여는 구매가격에 해당하는 손해배상금이 지급되어야 함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	양당사자가 제출한 증거자료 검토 결과, 정전으로 인해 일부 가전기기가 고장 난 것이 확인되나, 그 외 신규 구매한 가전기기는 정상적으로 작동하고 있는 것으로 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 건은 과전압 공급으로 피해를 입은 가전기기에 대한 손해배상금 분쟁 건으로, 피신청인(입주자)이 주장하는 신규 가전기기의 수명 단축 입증 근거가 명확하지 않고 현재 정상적으로 작동하고 있는 점, 신청인(사업주체)이 제안하는 손해배상금의 근거가 합리적인 점 등을 고려하여, 신청인(사업주체)이 제안하는 손해배상금을 피신청인(입주자)에게 지급하는 것으로 조정하였으나, 피신청인(입주자)이 거부하여 최종 불성립됨.

03 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

강마루 높낮이 불균일 및 들뜸

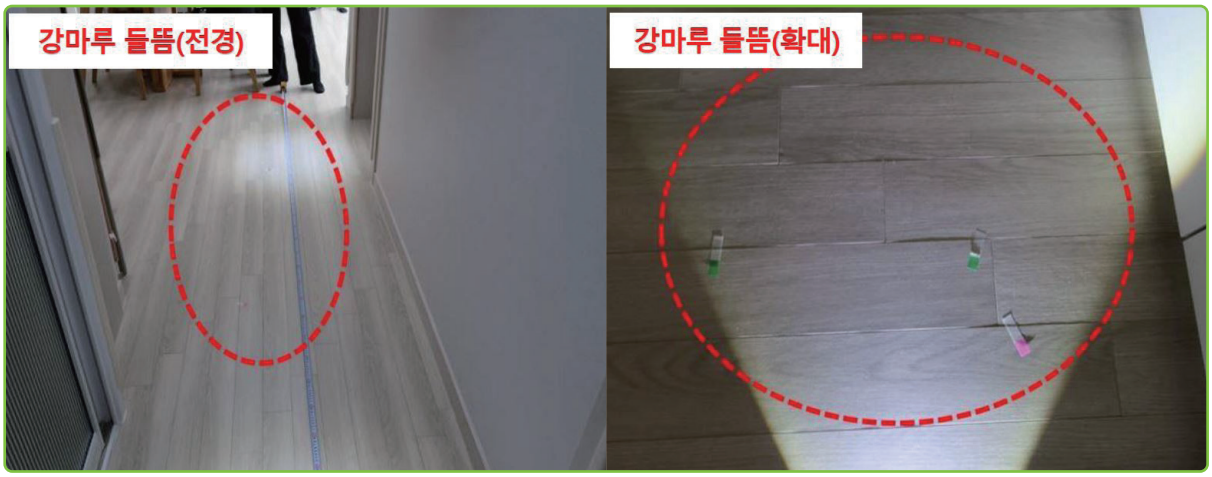
【당사자 주장】

○ 신청인(사업주체)	위원회로부터 하자판정을 받은 사안으로 판정결과에 따라 하자보수를 진행하려고 하였으나, 보수범위에 대한 의견차이가 있어 위원회의 조정이 필요함.
○ 피신청인(입주자)	세대 내 마루의 하자 범위가 광범위하여 일부로 특정할 수 없으므로 전체 교체가 필요하며, 공사기간 동안 임시 거처 등을 고려한 손해배상금 지급이 필요함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 침실, 거실, 주방 등의 바닥 강마루에 들뜸이 확인됨.

【관련사진】



【조정결정사항】

이 사건은 세대 내 바닥 강마루에 들뜸이 확인되고, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 피신청인(사업주체)이 보수함이 타당함.

다만, 세대 내 강마루 들뜸이 세대 면적의 60% 수준으로 발생한 점, 피신청인(입주자)이 합리적인 범위 내에서 하자보수에 갈음하는 손해배상금으로 조정할 의사가 있는 점을 고려하여, 신청인(사업주체)이 피신청인(입주자)에게 하자보수에 갈음하는 손해배상금을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

03 하자보수에 갈음하는 손해배상청구

정화조 자동제어 수위 센서 작동 불량

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자대표회의)	정화조의 수위센서가 배선과 너무 가까워 얽히는 바람에 제대로 작동하지 않았고, 제때 방류가 이루어지지 않아 흘러넘친 오수로 인해 장비가 고장났으므로, 피신청인(사업주체)은 신청인(입주자대표회의)이 자체적으로 수리한 비용을 지급하여야 함.
○ 피신청인(사업주체)	시공상 하자는 없고, 수위센서와 배선이 얽히지 않게 관리하는 것은 사용자의 유지관리책임으로, 관리소홀로 발생한 피해에 대하여는 하자보수 또는 보상이 곤란함.

【조사내용】

○ 시공상태 등	현장실사 결과, 기존에 설치된 수위조절센터 위치는 로프, 펌프전원선, 배관 등과 근접한 것으로 확인되고, 신청인(입주자대표회의)이 변경하여 설치한 수위조절센서 위치는 배관, 배선 등과 500mm 이상 이격된 것으로 확인됨.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 신청인(입주자대표회의)이 자체적으로 하자보수한 비용을 청구한 건으로, 장비 고장이 사용검사일로부터 1년 내에 발생한 점, 기존 정화조 수위 조절센서 위치가 배선의 위치와 상당히 가까워서 배선 얽힘이 발생할 가능성이 높았던 점, 정화조 수위가 높아졌음에도 불구하고 펌프가 구동하지 아니하여 오수가 흘러넘치게 된 점을 고려하여, 피신청인(사업주체)이 신청인(입주자대표회의)에게 하자에 관한 보수에 소요된 비용을 일부 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

04 하자보수보증금 청구

연차별(2·3·5·10년) 하자보수보증금 청구

【당사자 주장】

○ 신청인(입주자대표회의)	사업주체가 하자담보책임기간 중 신청인(입주자대표회의)로부터 하자보수를 요구받았음에도 이행하지 않고 있으므로, 이에 관하여 하자보수보증계약을 체결한 보증사인 피신청인(하자보수보증서 발급기관)에게 보증금 지급을 청구함.
○ 피신청인(하자보수보증서 발급기관)	위원회의 분쟁조정 결과를 검토하여 우리회사 보통약관에 따라 보상심사를 진행할 예정임.

【조사내용】

○ 시공상태 등	위원회에서 세부사건이 다수 공종으로 8,000건 이상 신청된 점을 고려하여, 양당사자 동의하에 하자감정으로 진행하였고, 선정된 감정기관의 감정결과는 위원회와 양당사자가 표본범위를 대상으로 합동 현장 검증하는 절차로 진행함.

【관련사진】

【조정결정사항】

이 사건은 다수 공종의 세부사건에 대한 하자보수보증금 청구 건으로, 양당사자 동의하에 진행한 하자감정을 통해 선정된 감정기관이 산정한 하자보수비용을 합동으로 검증하고, 최종적으로 위원회에서 시공 당시 공사상의 잘못으로 대상 부위에 발생한 결함에 대하여 자연 노후화 등을 감안하여 산정한 하자보수비용을 피신청인(하자보수보증서 발급기관)이 신청인(입주자대표회의)에게 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

IV

재심의 사례

IV. 재심의 사례 (유형별)

01 설계도서 상이

대피공간(실외기실)에 실외기 설치가 사용검사 도면과 상이

【원심 사건 개요】

○ **당사자 주장**

신청인(입주자)은 대피공간(실외기실)에 실외기가 사용검사도면과 상이하게 건물 외부에 시공되어, 해당 세대 내 환기가 원활하지 않으므로 하자임을 주장함.

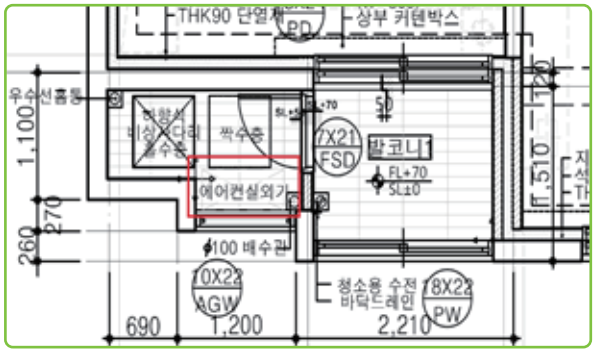
피신청인(사업주체(시공자))은 당초 사업계획 시에 대피공간 출입문을 바깥쪽으로 열리도록 계획하였으나, 소방심의 과정에서 안쪽으로 열리도록 변경되면서 실외기와 간섭이 발생하였음을 진술함. 해당 사건에 대하여 하자로 인정할 수 없으나, 입주민의 불편 해소를 위하여 실외기를 대피공간(실외기실) 내부에 설치할 예정으로, 입주민과의 보수방법 및 보수범위에 이견이 있어 보수가 어려움을 진술함.

○ **관계법규**

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[2020. 11. 30.] 제2조제1항

○ **설계도서**

사용검사도면 검토 결과, 대피공간(실외기실) 내부 그릴창 옆에 실외기(960mm × 390mm)가 설치되고, 실외기실 출입구 방향이 실외기실 내부 측으로 열리도록 설치되는 것으로 확인됨.



공 란

○ **시공상태**

하자심사 현장실사 결과, 실외기(1,200mm × 950mm)는 사용검사도면과 상이하게 건물 외부에 시공되어 있고, 실외기실 출입구 방향이 실외기실 내부 측으로 열리도록 시공되어 있는 것으로 확인됨.

실외기실의 내측 크기는 너비 약 1,636mm, 깊이(폭) 약 1,036mm로 확인됨.

【현장사진】

【원심 판정 결과】

○ 하자로 판정

【이의신청 요지】

○ 신청취지	사용검사도면과 상이하게 시공되어 하자로 판정한 건에 대한 이의를 신청함.
○ 신청이유	사용검사도면 상의 실외기 규격은 실외기의 설치 위치를 대표적으로 표기하기 위한 일반적인 개략 실외기 위치 표현으로 각 세대별 개별 선택에 따라 에어컨 용량이 달라지는 이유로 모든 세대의 실외기 규격을 도면에 기록하고 특정하기 불가하며, 이는 세대별로 다를 수 있음. 또한, 설계는 이의신청인(시공사)의 과업범위가 아니었으며, 실외기는 에어컨의 사양과 용량, 생산 시기마다 규격 등이 변하는 관계로 설치시 주변의 여건에 맞춰 설치가 가능한 위치에 설치하거나, 불가피할 경우 주변 장애물과 여건을 변경하거나, 타공, 파취 등을 하면서 설치하는 것이 일반적인 바, 해당 세대도 일부 변경 조정하면서 여건에 맞춰 설치하면 문제가 없다고 보며, 이에 에어컨 종류마다 다른 조건으로 발생하는 문제를 하자라 볼 수 없음.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (사업주체(시공자))	실외기 규격은 세대마다 다르므로 사양에 따라 간섭되는 부위가 있다면 조정 및 변형하여 설치하여야 하는 것이고, 현재에도 도면대로만 설치해달라고 주장하는 이의피신청인의 주장은 타당하지 않다고 주장함. 또한 이의피신청인은 아파트 공급계약시 경미한 변경에 대하여 동의하였으므로 이 사건에서 하자로 판정받은 부위는 하자가 아니라 변경에 해당하여 하자라고 볼 수 없으며, 이의신청인은 시공사인바 설계변경에 기한 하자보수책임이 없다고 주장함.
○ 이의피신청인 (입주자)	대피공간(실외기실)에 실외기가 사용검사도면과 상이하게 건물 외부에 시공된 것은 법 위반사항이며, 이의신청인이 제시하는 보수 방법은 받아들이기 어려움을 주장함.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서 및 시공상태는 하자심사 당시와 같음.

○ 판단

이의피신청인은 분양계약 체결 내용에 포함되는 천장형 시스템 에어컨 옵션을 추가한 것이므로 옵션 중 어느 것을 택하여 실외기를 설치하더라도 사용검사도면과 같이 대피실 및 실외기실의 기능상 지장을 초래하지 않도록 설계 및 시공이 이루어지는 것이 타당함.

또한, 이 사건 아파트 공급계약서 계약상 경미한 설계변경에 대하여 공급계약의 체결로 동의하기로 간주하는 규정이 존재하나, 이러한 경미한 설계변경에 동의한다는 것은, 분양계약 후 사용검사일까지의 기간 내에 경미한 설계변경이 발생할 시 수분양자의 동의를 거치지 않고 설계를 변경하더라도 위법하지 않다는 것을 의미하는 것으로, 이를 수분양자에게 이미 계약의 목적물인 아파트를 인도한 이후에도 계속적으로 사업주체 측에서 임의로 경미한 설계변경을 할 수 있다는 의미로 해석할 수는 없음.

더불어 「공동주택관리법」 제37조제1항에서 '사업주체'라고 함은 「공동주택관리법」 제36조제1항 각 호에 해당하는 자 뿐만 아니라, 「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자에게도 하자보수의무가 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있으므로, 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

【재심의 결과】

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지).

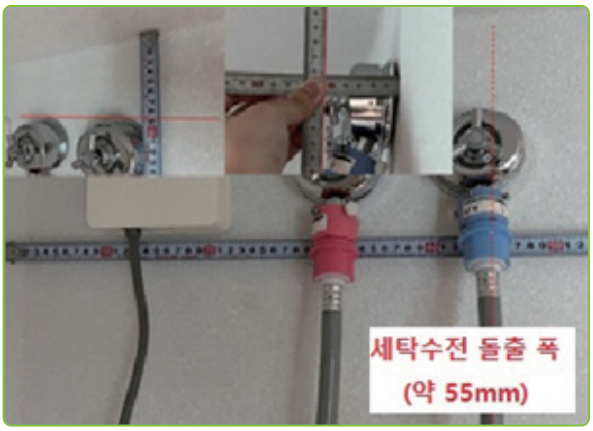
01 설계도서 상이

발코니에 세탁기, 건조기 설치 불가

【원심 사건 개요】

○ 당사자 주장	신청인(입주자)은 조합원 세대로 해당타입은 견본주택이 미건립되어 세탁기 및 건조기 설치 가능여부가 확인 불가했지만 다른 타입의 발코니에는 피신청인이 제공하기로 한 세탁기 및 건조기(전면부 70㎝)가 설치되어 있어 해당세대도 동일할 것이라고 생각하였으나, 해당세대 발코니 유효 공간(약 63cm) 부족으로 설치가 불가하므로 하자임을 주장함. 피신청인(사업주체(시공자))은 발주처에서 발주한 설계도면대로 시공하였으므로 하자가 아님을 주장함.
○ 관계법규	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제2조, 제4조
○ 설계도서	사용검사도면 검토 결과, 보일러와 벽체 마감재 간 간격은 845㎜이며, 보일러와 수전간 간격은 725㎜, 수전 돌출길이는 120㎜로 확인됨.
○ 시공상태	하자심사 현장실사 결과, 보일러와 수전 간 간격이 사용검사도면 대비 길이가 부족한 것으로 확인됨.

【현장사진】



【원심 판정 결과】

○ 하자로 판정

【이의신청 요지】

○ 신청취지	하자로 판정된 결과에 대하여 시공사의 하자가 아니라는 판단을 구함.
○ 신청이유	설계도면은 발주처인 조합측 소관이며, 당사는 지급된 설계도면대로 시공부분만 수행함. 조합에서 설계상 오류를 인지한 후 민원해결 목적으로 준공 후 안방 발코니에 급수·전기 시설을 직접 시공하였고, 세탁기·건조기 기종의 최종 선택은 조합에서 지정함. 따라서 당사는 조합에서 제시한 설계도면대로 시공하였기에 본 사건은 하자가 아니며, 이는 이의피신청인과 조합과의 협의 사항임.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (사업주체(시공자))	견본주택에는 해당세대 타입이 설치되어 있지 않아 세탁기 및 건조기 설치 가능 여부가 확인 불가능했고, 입주자 모집공고시에 설계도면 등에 대한 확인은 계약자의 의무이므로 하자가 아님을 주장함. 또한, 시공사는 설계상 하자에 대한 담보책임을 부담하지 않으므로 하자보수의 책임이 없음을 주장함.
○ 이의피신청인 (입주자)	견본주택에 해당세대 타입이 없었지만 다른 타입의 발코니에는 이의신청인이 제공하기로 한 세탁기 및 건조기가 설치되어 있어 해당세대도 동일할 것이라고 생각하였으나, 해당세대 발코니 유효 공간 부족으로 설치가 불가하므로 하자임을 주장함. 또한, 이의신청인이 조합원에게 제공하기로 한 세탁기, 건조기 모델은 최초 견본주택 및 분양책자에 제시되어 제공하기로 한 모델과 동일하고, 시공자는 「공동주택관리법」 제37조에 따라 사업주체로서 하자보수의 책임이 있음을 주장함.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서 및 시공상태는 하자심사 당시와 같음.

○ 판단	마감재리스트 등에 제시된 사양의 가전기기가 설계 및 시공상의 오류로 인해 설치가 계획된 공간에 설치가 어렵고, 설치가 된다 하더라도 작동이 불가능하여 기능상 지장을 초래하므로 시공하자에 해당하며, 「공동주택관리법」 제37조제1항에서 '사업주체'라고 함은 「공동주택관리법」 제36조제1항 각 호에 해당하는 자 뿐만 아니라, 「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자에게도 하자보수의무가 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있으므로, 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

【재심의 결과】

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지)

02 결로

현관에 현관문 결로

【원심 사건 개요】

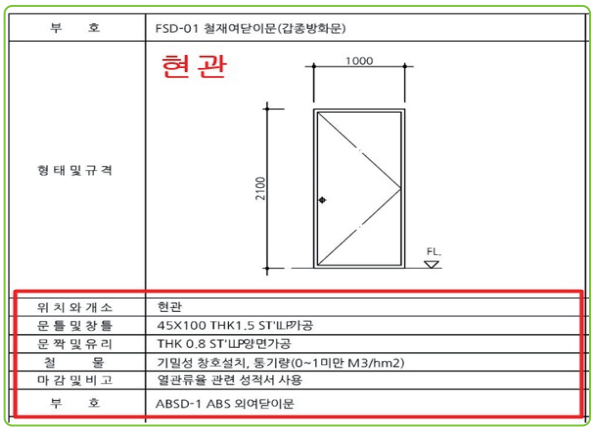
○ **관계법규** 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2020. 11. 30.] 제15조

○ **설계도서** 사용검사도면(단위세대 평면도, 창호도) 검토 결과, 대상 창호는 철재 여닫이문 "문틀 : THK 1.5, 문짝 : THK 0.8"으로 표기되어 있고, 열관류율 기준 및 적용값은 아래 [표]와 같음

[표] 부위별 성능기준 및 적용값

열관류율 : W/㎡K

위치	에너지절약 설계기준	친환경주택의 건설 기준	적용값
현관	2.00 이하	1.80 이하	1.064

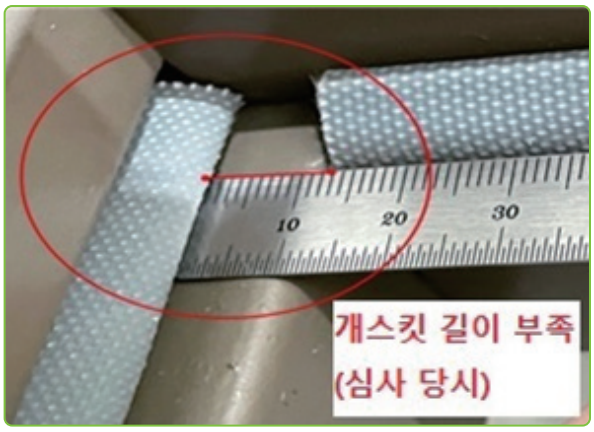


부 호	FSD-01 철재여닫이문(갑종방화문)
형태 및 규격	현관
위치와 개소	현관
문틀 및 창틀	45X100 THK1.5 ST'ㅍㅍ가공
문짝 및 유리	THK 0.8 ST'ㅍㅍ양면가공
철 물	기밀성 창호설치, 통기량(0~1미만 M3/hm2)
마감 및 비고	열관류율 관련 성적서 사용
부 호	ABSD-1 ABS 외여닫이문

공 란

○ **시공상태** 하자심사 현장실사 결과, 창호 개방 등의 요인으로 현관문에 결로가 확인되지 않으나, 개스킷 길이가 부족함(좌측 상부 및 하부 약 13mm x 각 1개소).

【현장사진】



【원심 판정 결과】

○ 하자로 판정

【이의신청 요지】

○ 신청취지	하자로 판정된 결과에 대하여 하자가 아니라는 판단을 구함.
○ 신청이유	㈜△△△에서 시공한 방화문 문틀의 힌지 상하부분은 개스킷이(13~14mm)적용되지 않는 구조이며 이중 차단 개스킷 구조로 기밀성을 유지하기 위하여 도어 풍소란에 개스킷이 추가적으로 적용되어 있음. 해당 개스킷 길이가 부족하다는 이유만으로 하자로 볼 수 없음.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (사업주체(시공자))	해당 방화문 상하부 부위 코너부위는 개스킷을 적용할 수 있는 부위가 아니며 기밀성을 유지하기 위해 현관문 풍소란에 개스킷이 추가적으로 적용되었음을 주장함.
○ 이의피신청인 (입주자)	해당 부위는 하자심사 당시 결로 현상이 발생하였으므로 당초 판정대로 하자임을 주장함.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서는 하자심사 당시와 같음.

○ 시공상태	재심의 현장실사 결과, 현관문에 결로는 확인되지 않으며, 개스킷을 보수한 것이 확인됨.

【현장사진】

공 란

○ 판단	위원회는 당초 하자 판정 시, 현관문 문틀 좌측 상부 및 하부에 각 1개소씩 13mm 정도 가량 개스킷의 길이가 부족하고, 해당 부위에 결로 현상 또한 발생했던 바, 하자 판정을 하였음. 그러나, 재심의 당시, 이의신청인은 하자 부위의 기밀성을 향상시키기 위하여 개스킷을 추가적으로 적용하는 등 하자 판정서 송달 후 보수를 하였고 위원회의 재심 판정을 위한 현장 실사 당시 해당 부위에서 결로 현상은 없었으며, 개스킷 부족 부분에 대한 보수 또한 완료되었음을 확인할 수 있었음. 그러나 현재 해당 부위에 기 하자 현상이 더 이상 발생하지 않음과는 별개로, 과거 위원회의 하자 심사 당시의 상태를 기준으로 하여 판단컨대, 개스킷 길이 부족으로 인한 기밀성 저하로 결로가 생겼다고 보는 것이 타당해보이고, 이는 명백히 시공상의 하자에 해당하는 바 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

【재심의 결과】

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지).

03 누수

거실 천장에 누수

【원심 사건 개요】

○ 당사자 주장	신청인(입주자)은 거실 천장에 누수가 되어 하자임을 주장함. 피신청인(사업주체(시공자))은 하자를 인정함.
○ 설계도서	하자심사 현장실사 당시 누수 흔적이 확인됨.

【현장사진】

공 란

○ 증거자료 검토	피신청인(사업주체(시공자))이 제출한 답변서에 따르면 하자를 인정함.

【원심 판정 결과】

○ 하자로 판정

【이의신청 요지】

○ 신청취지	하자로 판정된 결과에 대하여 하자가 아니라는 판단을 구함.
○ 신청이유	하자보수를 완료하였으므로 하자가 아님.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (사업주체 (시공자))	해당 부위에 대해 하자보수를 완료하였다고 주장함.
○ 이의피신청인 (입주자)	해당 부위에 대해서 보수가 완료되지 않았다고 주장함.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 시공상태	재심의 현장실사 당시 누수과 관련하여 일부 보수하여 누수 현상은 없으나, 천장 부위의 마감을 완료하지 않은 것이 확인됨.

[현장사진]

공 란

○ **판단**

해당 누수 건에 대하여 과거 이의신청인은 당초 사건 진행 당시 하자임을 인정한 바, 위원회가 이를 하자로 판정한 것에 대해 이의신청인은 이에 대한 보수의무를 다하였다고 주장하였음. 그러나 위원회의 하자심사 현장실사 당시 누수 흔적이 확인되었고, 재심의 당시 현장 실사 결과, 거실 천장 부분은 해체되어있고, 파이프관은 실내에 그대로 노출되는 등 해당 부위에 대한 하자보수 의무는 이행되지 아니하였음을 알 수 있음. 따라서 하자보수를 이행하였다는 이의신청인의 주장은 받아들이지 않고, 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

[재심의 결과]

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지).

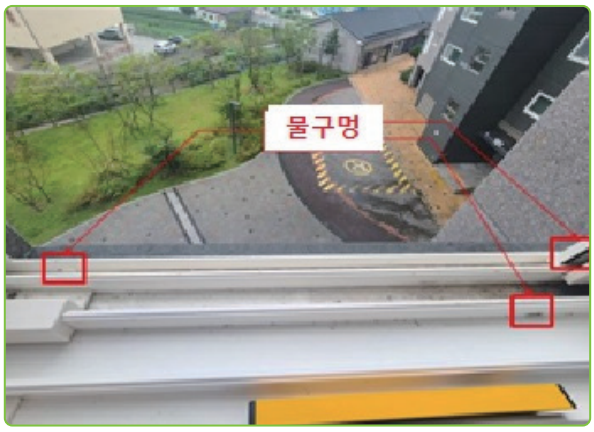
04 기능불량

창문에 창문틀이 안맞아 비오면 물이 넘침

【원심 사건 개요】

○ 당사자 주장	신청인(입주자)은 해당 창호 수평 불량으로 우수가 실내로 유입됨을 주장함.
○ 관계법규	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2016. 12. 30.] 제10조, 제22조
○ 설계도서	사용검사도면 검토 결과, 대상 창호는 플라스틱 이중창으로, 내측유리 : 22㎜ 로이복층유리, 외측유리 : 22㎜ 복층유리로 표기되어 있음.
○ 시공상태	현장실사 결과, 하부 창틀 물매는 0㎜/m이며, 창호 개폐 불량 등 시공상 특이사항은 확인되지 않음(물구멍 갯수 : 5개).

【현장사진】



【원심 판정 결과】

○ 하자아님으로 판정

【이의신청 요지】

○ 신청취지	하자가 아니라고 판정하였으나 시공불량을 정상으로 판단한 것을 인정할 수 없음.
○ 신청이유	해안쪽 창호에 태풍 등으로 인한 강풍시 풍압에 의하여 창틀 하부의 빗물이 내부로 밀려들어 흘러 내리는 것으로 하자로 볼 수 있음.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (입주자)	태풍 등 강풍시 해당 창호 수평 불량으로 우수가 실내로 유입됨을 주장함.
○ 이의피신청인 (사업주체(시공자))	대상 창호는 정상 시공되었으며, 물넘침이 확인되지 않는다고 주장함.

[조사내용](이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서 및 시공상태는 하자심사 당시와 같음.

○ **판단** 대상 창문의 물매와 물구멍을 확인하고, 창호 개폐 불량 등에 대하여 살펴보았으나 특이사항은 확인되지 않음. 또한 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자 판정기준」 제44조에 의하면 태풍 등 자연재해로 인하여 불가항력적으로 발생한 시설물의 피해는 하자가 아닌 것으로 간주하고 있는바 하자아님으로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

[재심의 결과]

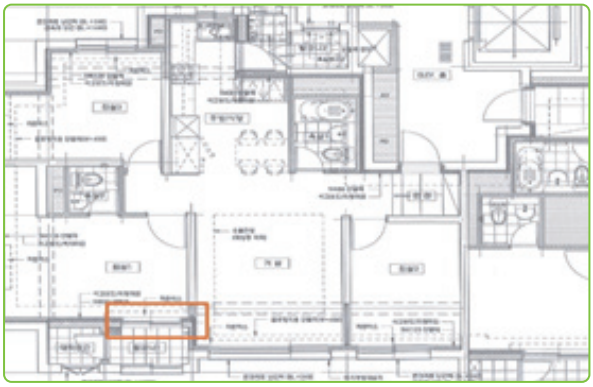
○ 이의신청을 기각함(하자아님으로 판정 유지).

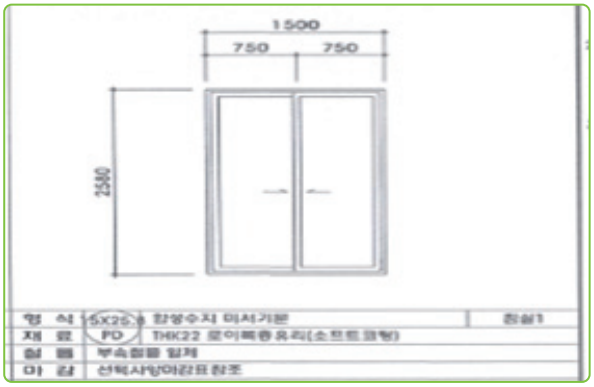
04 기능불량

안방에 발코니 분합문 내외부 손잡이 미설치

【원심 사건 개요】

○ 당사자 주장	신청인(입주자)은 안방 발코니의 좌,우측 문짝에 손잡이가 없어 문짝 개폐에 지장이 있음을 주장함.
○ 관계법규	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제22조
○ 설계도서	사용검사도면 검토 결과, 대상 창호는 합성수지 미서기문으로, 유리는 THK22 로이복층유리(소프트코팅), 철물은 부속철물 일체로 표기되어 있음.





○ 시공상태	하자심사 현장실사 결과, 안방 발코니 분합문의 좌, 우측 문짝에 손잡이가 없어, 개폐가 원활하지 않은 것으로 확인됨.

【현장사진】

【원심 판정 결과】

○ 하자로 판정

[이의신청 요지]

○ 신청취지	안방 발코니 분합문 내외부 손잡이 미설치는 해당 발주처에서 설계하여 사업계획승인 된 것이며, 당사는 시공사로 설계도면에 맞도록 시공한 것으로 하자가 아님.
○ 신청이유	제출한 사용검사도면에 손잡이 미설치로 되어 있음.

[당사자 주장]

○ 이의신청인 (사업주체(시공자))	안방 분합문 손잡이가 없지만 개폐가 가능하여 기능상 지장을 초래할 정도의 결함은 아니며, 시행자의 설계대로 시공하였으므로 이의신청인의 책임은 아님을 주장함.
○ 이의피신청인 (입주자)	안방 발코니의 좌, 우측 문짝에 손잡이가 없어 문짝 개폐에 지장이 있다고 주장함.

[조사내용](이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서 및 시공상태는 하자심사 당시와 같음.

○ 판단	이 건은 문을 열고 닫을 때에 기능상 지장을 초래하고 있고, 이 사건 사용검사도면을 살펴보면, 안방의 발코니 출입문 철물은 '부속철물 일체'라고 기재되어 있음. 즉, 창호의 기능과 성능을 만족시키는 기본적인 부속으로 창호공사에서 창호의 형태, 설치 위치 및 용도 등에 적합한 부속철물은 기능상 하자가 없도록 설치하도록 되어 있는 것임. 이와 같은 점을 고려하였을 때, 설계도면대로 시공하였다는 이의신청인 주장은 받아들이기 어려움. 또한, 「공동주택관리법」 제37조제1항에서 '사업주체'라고 함은 「공동주택관리법」 제36조제1항 각 호에 해당하는 자 뿐만 아니라, 「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조 제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자에게도 하자보수의무가 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있으므로, 이의신청인은 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자이므로 공동주택관리법상 하자보수책임을 지는 자에 해당함. 따라서 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

[재심의 결과]

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지).

04 기능불량

생활배수관 역류

【원심 사건 개요】

○ **당사자 주장**

신청인(입주자대표회의)은 2017. 11. 2. 사용검사 이후 1년 사용 후 ○○○동 ○○○호 공용욕실 역류 발생했으며, 이후 매년 발생하여 불편함을 주장함.

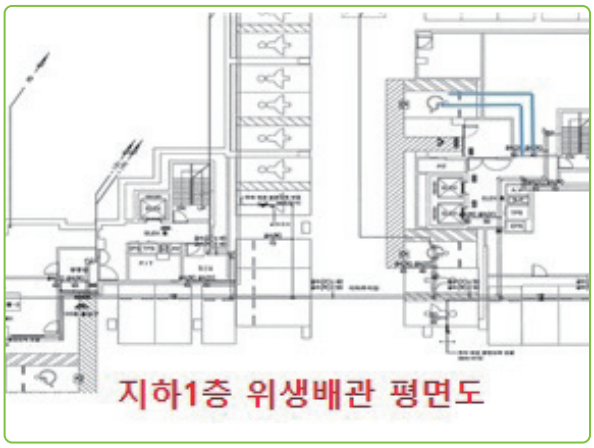
피신청인(사업주체(시공자))은 2020. 4. 비용을 지급했으며, 2020. 12. 배관 상부 올리는 작업을 완료했고, 유지관리 사항임을 주장함.

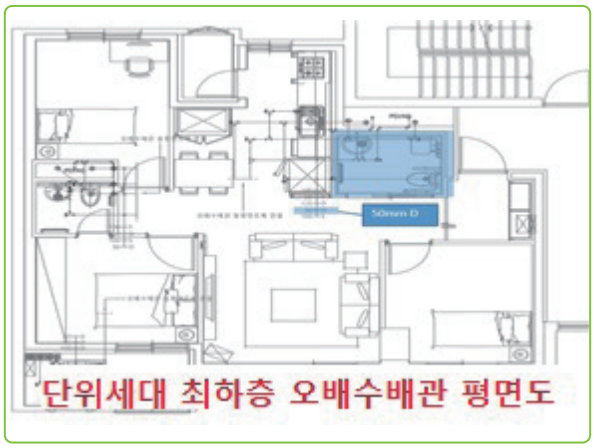
○ **관계법규**

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

○ **설계도서**

사용검사도면 검토 결과, 오배수관 관경은 50㎜로 확인됨.





○ **시공상태**

하자심사 현장실사 결과, 1층 배수관은 지하 횡주관에 연결되어 있는 것으로 확인되며, 횡주관 구배는 정구배로 확인됨. 역류 현상 확인을 위해 세대에 방문하였으나, 방문을 거부함. 외부 맨홀 확인시 원활히 배수가 되며, 그밖에 시공상 결함은 확인되지 않음.

【현장사진】

【원심 판정 결과】

○ 하자아님으로 판정

【이의신청 요지】

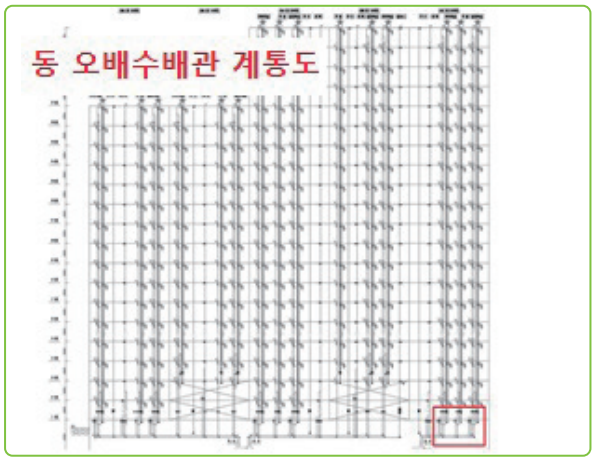
○ 신청취지	하자심사 사건의 기각판정에 이의를 신청함.
○ 신청이유	해당 동 호수 라인 오·하수 횡주관 내부 조사를 △△△㈜에 의뢰하여 점검결과보고서 자료를 제출했으나 하자심사에 조사 자료가 반영이 안되어 하자여부 판정에 이의신청을 함.

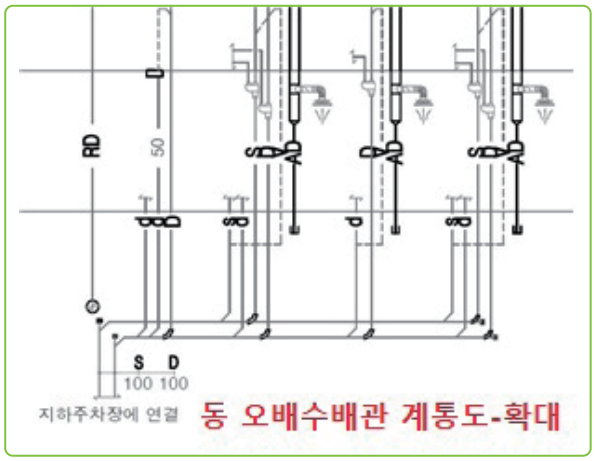
【당사자 주장】

○ 이의신청인 (입주자대표회의)	여러 차례 배수관 역류 현상이 추가 발생하였고, 전체 배관청소를 실시했을 때에도 이물질이 다량 확인됨. 배관 내부 내시경 카메라 촬영 결과, 일부 물고임 발생 구간이 발견되어 하자임을 주장함.
○ 이의피신청인 (사업주체(시공자))	동 지하 배관 구배 및 외부 맨홀 매립배관 구배 확인하였으나, 시공상 하자 없음을 확인함. 구배 불량 및 통기 불량의 시공상 하자가 아닌 기름때 및 물티슈에 의한 배관막힘 현상으로, 유지관리 사항임.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서	사용검사도면 검토 결과, 오배수관의 입상관이 지하1층에서 횡주관으로 연결되어 단지 외부 하수 맨홀로 배수되는 구조로 설계됨.



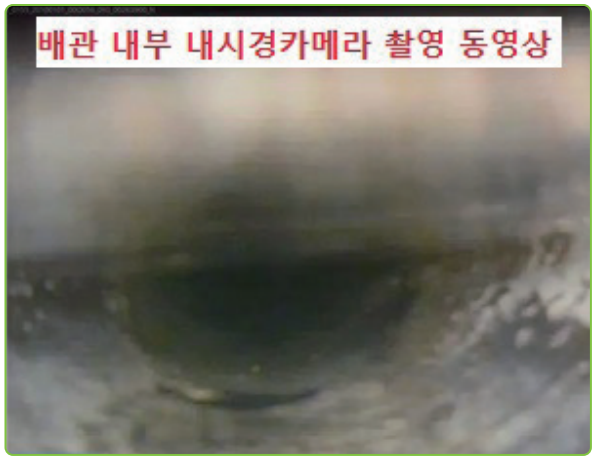


○ 시공상태	재심의 현장실사 결과, 1층 배수관은 지하 횡주관에 연결되어 있는 것으로 확인되고, 해당 배수횡주관의 높이는 A지점 4,342㎜, B지점 4,293㎜로, A,B 지점간 거리는 4,200㎜로 측정되어 구배는 (4,342-4,293)/4,200 = 1/85로 확인됨. 외부 맨홀 확인시 원활히 배수가 되며, 그밖에 시공상 결함은 확인되지 않음.

【현장사진】

○ 증거자료

오·하수 배관 조사 보고서 및 내시경 카메라 촬영 동영상 확인 결과, 배관 내 물이 40% 정도 차서 나가고 있음이 확인되고, '하수배관 중 주방에 음식물 분쇄기가 있을시 분쇄된 음식물 찌꺼기와 기름이 엉켜서 배관을 막는 현상이 발생되므로, 필히 배관보수와 분쇄기 철거를 권합니다'라고 기재되어 있음.



○ 판단

이 사건 배수횡주관 구배는 1/85이므로 공사 시방서 상 오배수 주횡주관 구배 규정인 1/100보다도 큼. 또한 이의신청인이 심사사건에서 제출한 △△△㈜의 점검 결과 보고서가 하자 판정에 반영되지 아니하였다고 주장하므로 점검 결과 보고서를 다시 살펴보면, 보고서에는 '오수·하수 구배가 안 좋아서 나온 슬러지(물티슈, 머리카락, 기름덩어리 등)을 보면 앞으로도 수시로 1층 세대에서는 역류할 수 있습니다'라고 기재되어 있음. 그러나 심사사건 현장실사 시 조사관이 이 사건 배수횡주관은 정구배임을 확인하였고, 앞서 살펴본 바와 같이 구배는 1/85로 계산되었다는 점을 고려할 때 이 사건 배수관 역류가 구배 때문이라는 취지의 보고서 내용은 타당하지 않음. 오히려 보고서의 육안조사 내용 및 결론에 비추어 보면, △△△㈜는 이 사건 아파트 일부 입주민이 물에 녹지 않는 물티슈를 변기나 하수구에 흘려보내거나, 싱크대에 음식물 분쇄기를 설치 후 분쇄된 음식물을 그대로 흘려 보낸 까닭에 기름덩어리 등이 발견되었을 것으로 추측하여 분쇄기의 철거 및 전수조사를 권유한 것으로 보이는 바 이의신청인의 주장은 이유 없음.
따라서 하자아님으로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

【재심의 결과】

○ 이의신청을 기각함(하자아님으로 판정 유지).

05 마감재 상이

가구 에코등급 표기가 없음

[원심 사건 개요]

○ 당사자 주장	신청인(입주자)은 안방 화장대 가구에 에코등급이 표기되어 있지 않으므로 하자임을 주장함.
○ 관계법규	「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」[시행 2021. 12. 9.] 제2조, 제4조, 제5조
○ 설계도서	사용검사도면 검토 결과, 대상 부위에 대한 세부 표기는 확인되지 않음.
○ 시공상태	현장실사 결과, 안방 화장대 및 침실3 붙박이장 내부에 별도의 인증서 등은 확인되지 않음

[현장사진]

○ 증거자료	신청인(입주자) 제출자료(분양 당시의 광고자료) 검토 결과, '친환경 마크 획득한 자재를 사용'이라고 표기되어 있음. 피신청인(사업주체(시공사)) 제출자료(제품인증서, 친환경 건축자재 시험성적서, 환경표지 인증서 및 거래명세서) 검토 결과, 해당 자재는 KS인증, 친환경 건축자재 인증, 환경 표지 인증 표기가 확인되나, 인증, 제조 업체 및 자재 공급업체가 상이함.

[원심 판정 결과]

○ 하자로 판정

[이의신청 요지]

○ 신청취지	하자로 판정된 결과에 대하여 하자가 아니라는 판단을 구함.
○ 신청이유	하자판정 시 KS인증, 친환경 건축자재 인증, 환경 표지 인증이 확인되나 인증, 제조업체 및 자재공급업체가 상이함으로 하자판정 받음. 그러나 자재의 유통 과정과 각 업체가 자재에 대하여 받은 시험성적서 및 인증서에 의하면 피신청인이 시공한 자재는 친환경 자재라고 판단됨.

【당사자 주장】

○ 이의신청인 (사업주체(시공자))	독립성을 갖는 가구인 침대, 소파 등이라면 자재 인증과는 별도로 추가 제품 인증이 존재하나, 해당 가구는 각 세대에 맞게 맞춤 제작 설치하는 가구공사로 자재에 대한 인증만 존재함. 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」에 의한 기준은 E1등급이며, E1등급은 KS 및 KC 인증기준에 부합하므로 하자가 아님.
○ 이의피신청인 (입주자)	분양 카달로그에 친환경 마크 획득한 자재를 시공한 것으로 광고하였으나, 해당 가구에 친환경 자재 마크 없으므로 하자임을 주장함.

【조사내용】(이의신청 하자부분 등)

○ 설계도서 및 시공상태는 하자심사 당시와 같음.

○ 증거자료	이의신청인 제출자료(제품인증서, 친환경 건축자재 시험성적서, 환경표지 인증서 및 거래명세서) 검토 결과, 해당 자재는 KS인증, 친환경 건축자재 인증, 환경 표지 인증 표기가 확인되고, 인증, 제조 업체 및 자재 공급업체가 상이하나 업체간 납품확인서 및 도급계약서 등이 확인됨.
○ 참고자료	「환경표지 대상 제품 및 인증기준(EL172. 가구)」 [환경부고시 제2015-80호, 2021. 12. 9.] 검토 결과, 인증기준은 폼알데하이드 방출량 0.5mg/L 이하로 E0등급 이상이며, KS 및 KC 기준에 부합하는 E1등급은 환경표지 인증기준에 부합하지 않음.
○ 판단	이의신청인이 설치한 이 사건 화장대 및 침실3 붙박이장은 이의신청인도 자인한 바와 같이 E1등급으로, 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」 상 시중에 판매할 수 있는 최소한의 요건을 충족한 것일 뿐, 친환경 환경표지를 사용할 수 있는 E0등급 이상에 해당하지 않음. 그러므로 이의신청인이 사용한 목재 등이 친환경 등급 요건을 충족했다는 취지의 이의신청인의 주장은 이유 없으므로, 하자로 판단한 종전의 판정을 부당하다고 볼 수 없음.

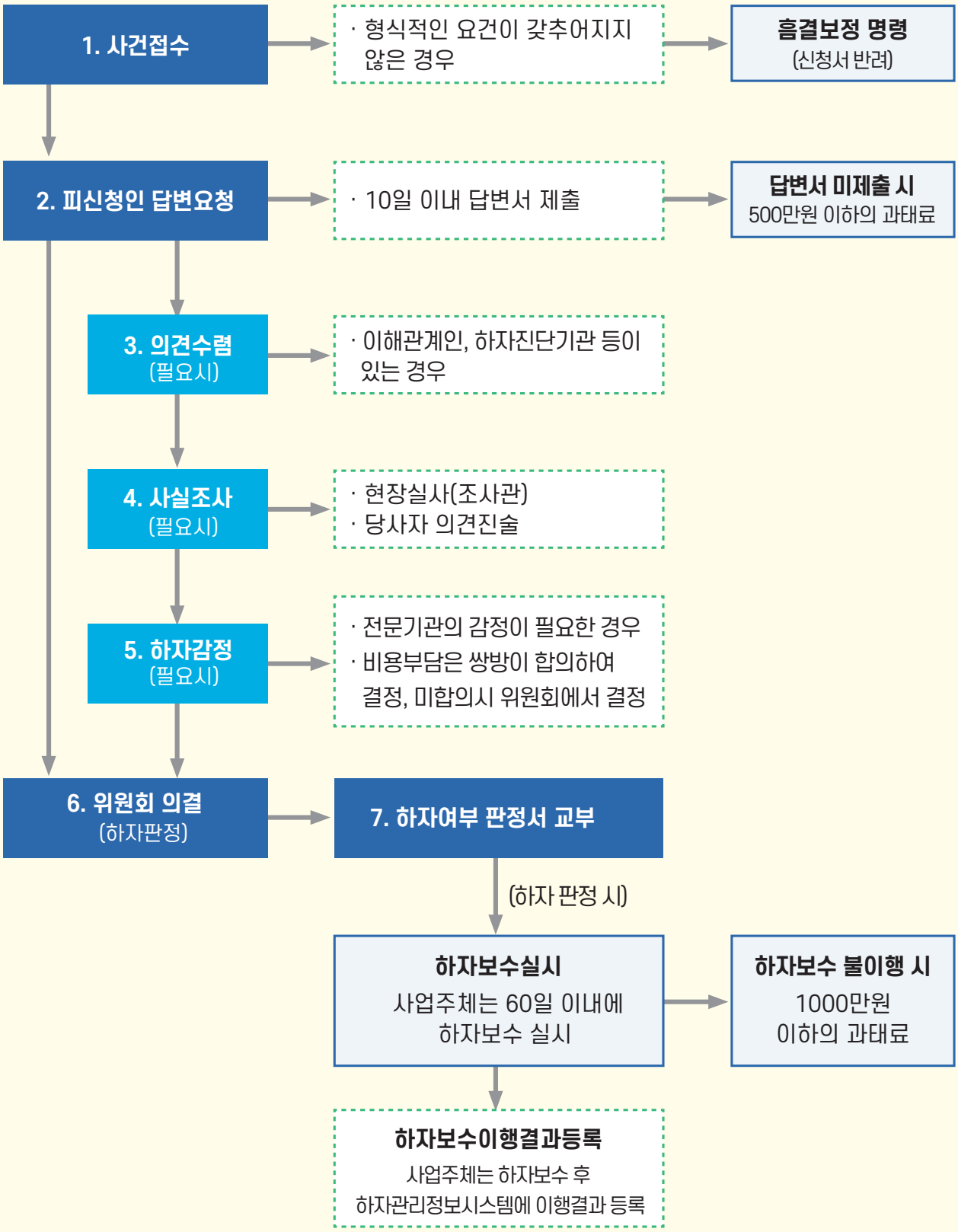
【재심의 결과】

○ 이의신청을 기각함(하자로 판정 유지).

V

하자심사·분쟁조정 ·분쟁재정 업무 안내

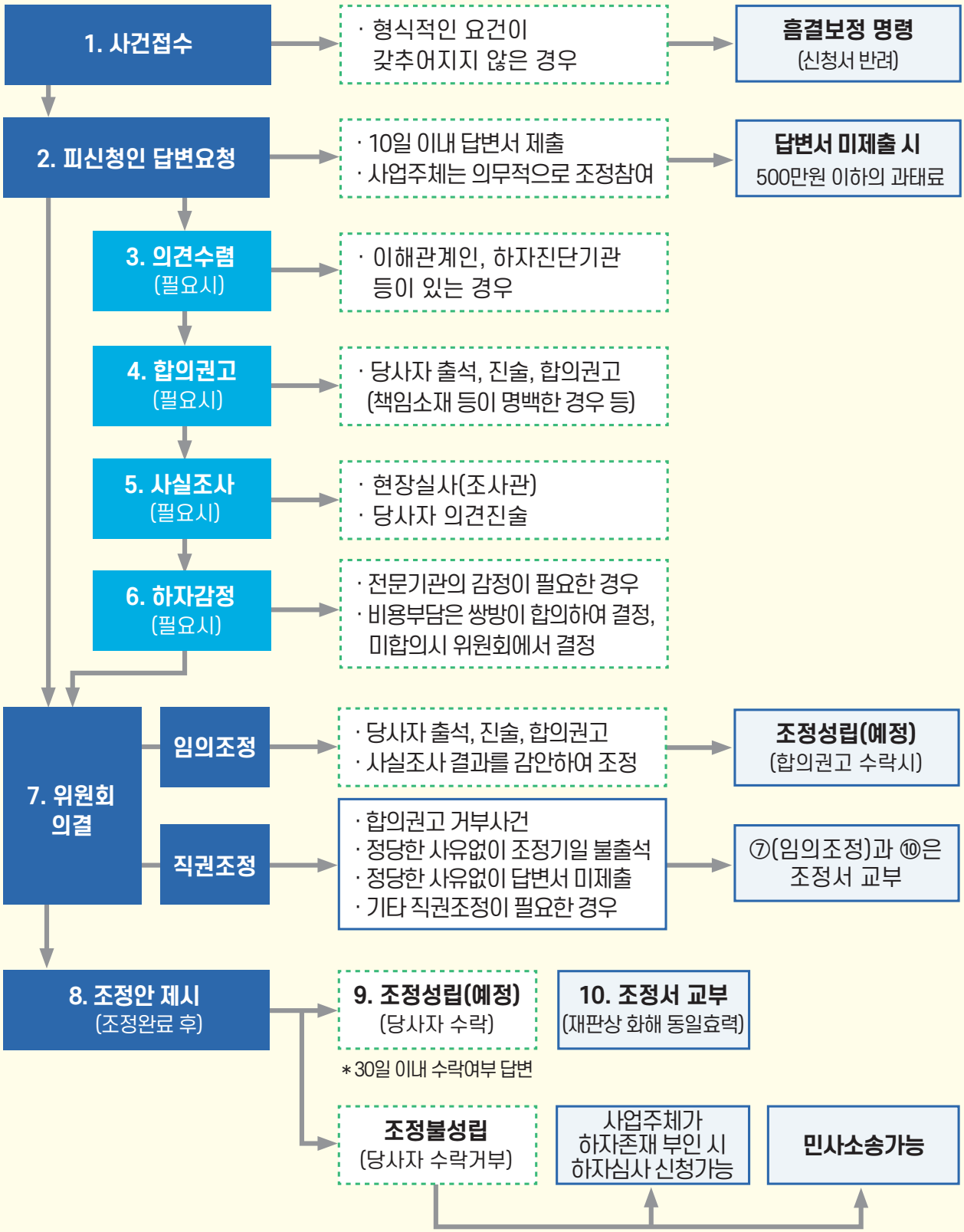
1. 하자심사 절차도



※ **하자심사기간** : 전용부분-60일(30일 연장가능), 공용부분-90일(30일 연장가능)
(흠결보정기간 및 하자감정기간은 불산입)

: 당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여 해야하는 부분

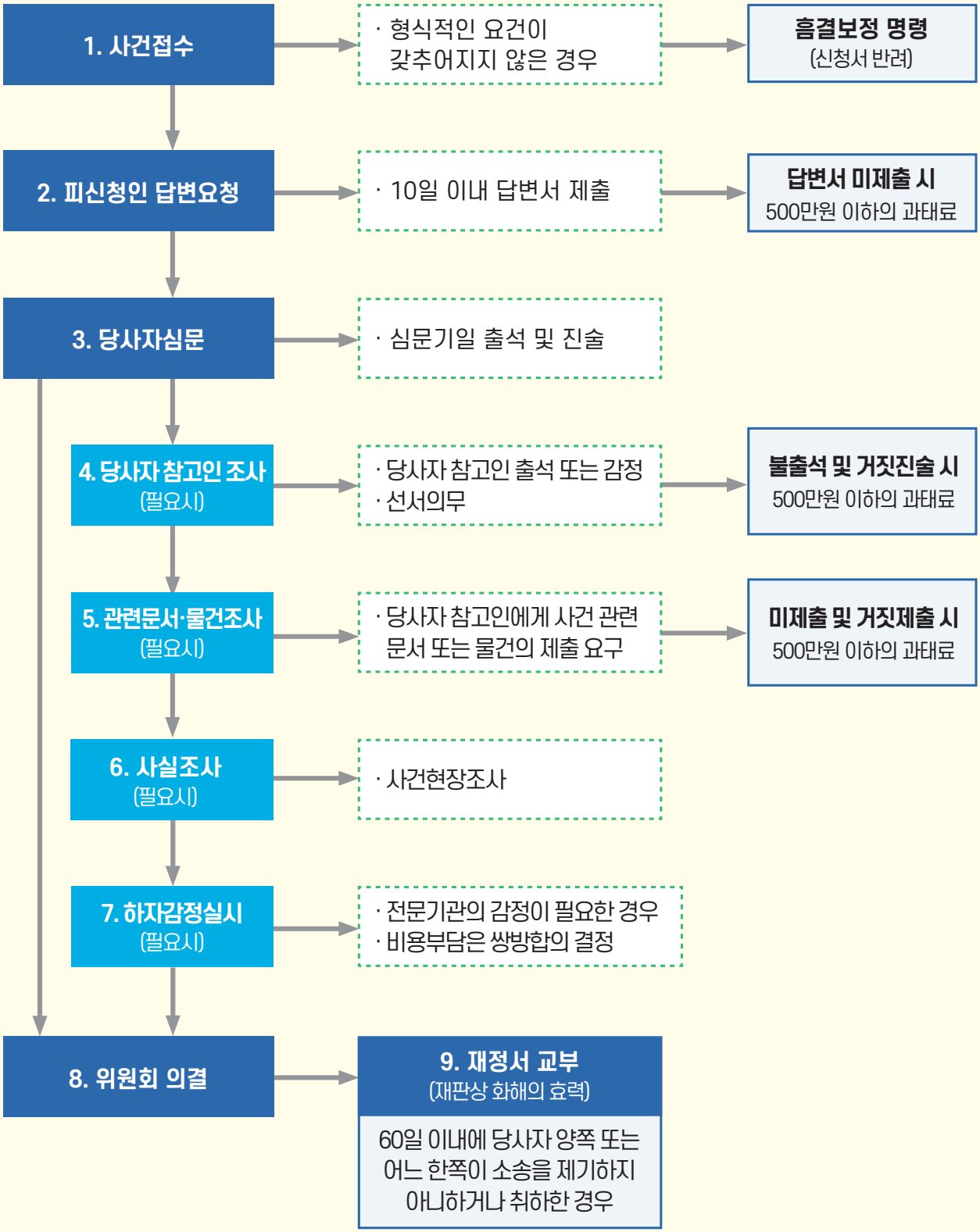
2. 분쟁조정 절차도



※ **분쟁조정기간** : 전용부분-60일(30일 연장가능), 공용부분-90일(30일 연장가능)
(흠결보정기간 및 하자감정기간은 불산입)

: 당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여 해야하는 부분

3. 분쟁재정 절차도



※ **분쟁재정기간** : 전용부분-150일(30일 연장가능), 공용부분-180일(30일 연장가능)
(흠결보정기간 및 하자감정기간은 불산입)

: 당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여 해야하는 부분

4. 하자심사 온라인 신청방법

STEP 1

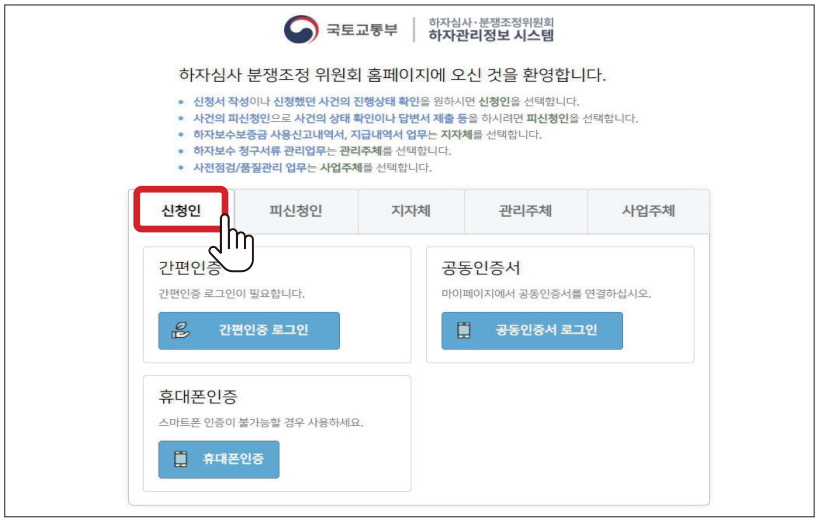
홈페이지 하자심사 신청 클릭하기

하자분쟁·조정위원회 홈페이지 (http://www.adc.go.kr) 접속 후 좌측 상단 하자심사신청 바로가기 클릭

STEP 2

로그인하기

휴대폰 인증, 스마트폰 간편인증, 공동인증서



STEP 3-1

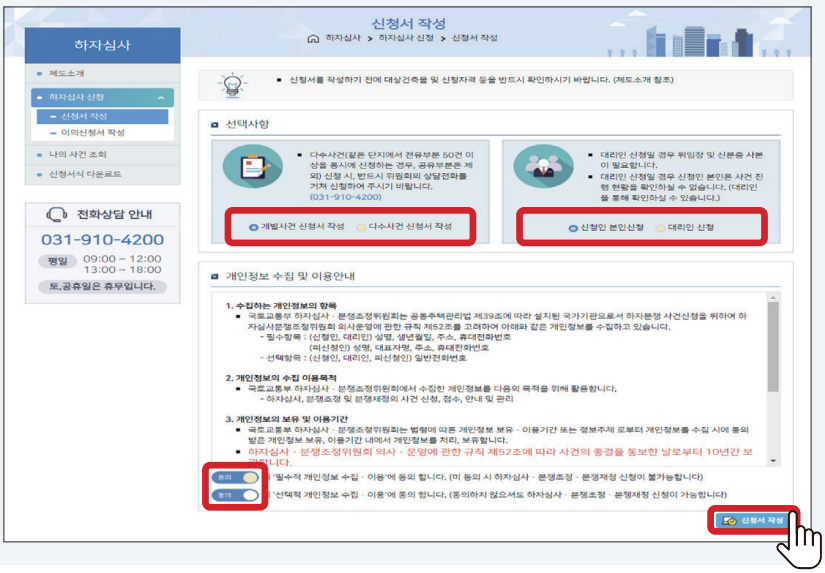
하자심사 신청하기 클릭하기

하자심사 신청하기 선택

STEP 3-2

신청서 작성 클릭하기

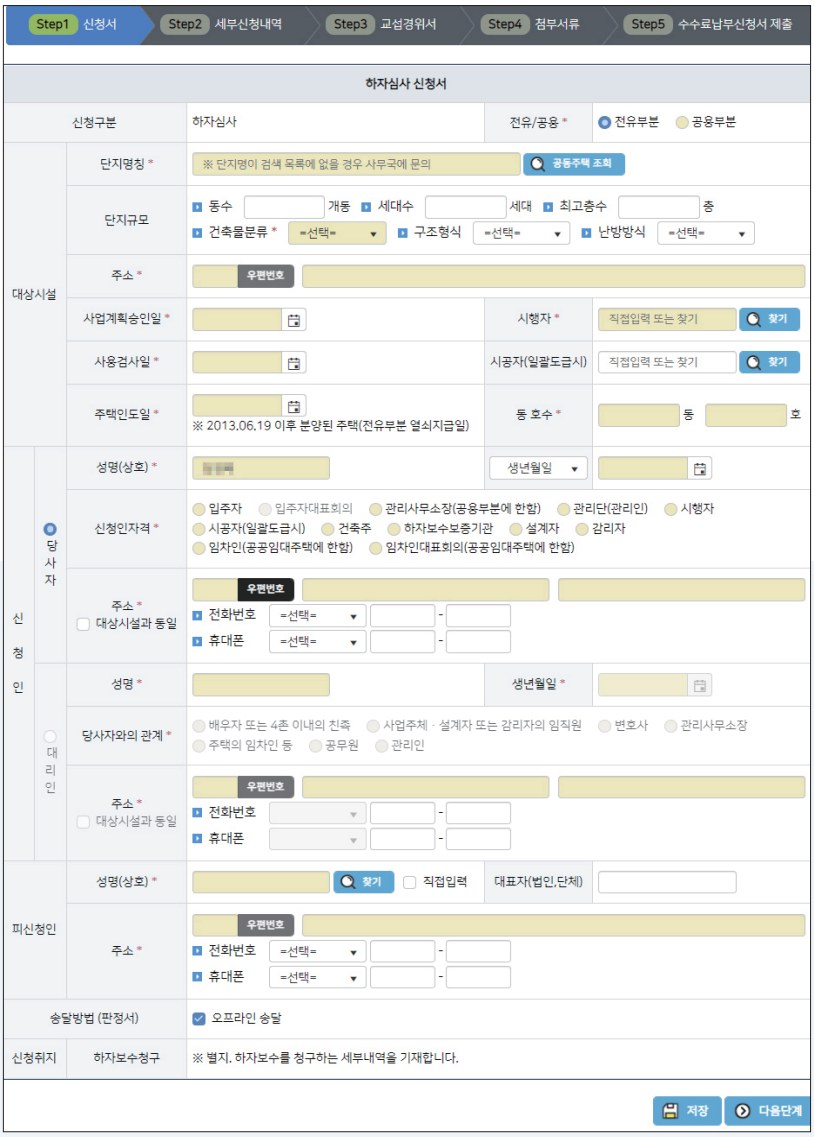
- 개별사건 & 다수사건 선택, 신청서 & 대리인 선택
- 개인정보 동의하기 선택
- 신청서 작성 선택



STEP 4

신청서 작성하기

전유 & 공유, 대상시설, 신청인, 피신청인 정보 작성



4. 하자심사 온라인 신청방법

STEP 5

세부신청내역 작성하기

하자공간, 하자부위, 하자내용에 대한 세부신청내역 작성

STEP 6

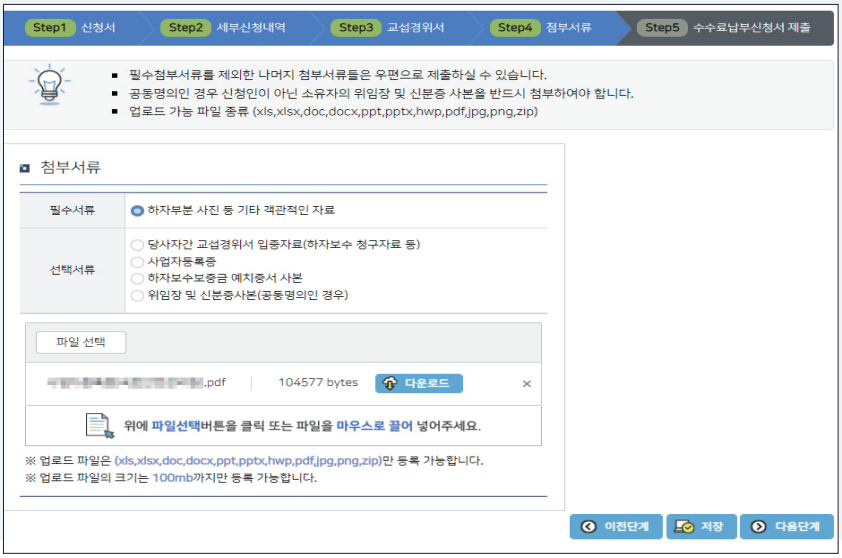
교섭경위서 작성하기

청구일자, 청구근거, 청구내용에 대한 교섭경위서 작성

STEP 7

첨부서류 제출하기

필수서류, 선택서류에 대한
첨부서류 제출



STEP 8

수수료 납부하기

❶ 전유부분 건당 1만원
(건당 하자부위 10개소 이내)

❷ 공용부분 건당 1만원
(건당 하나의 하자부위)

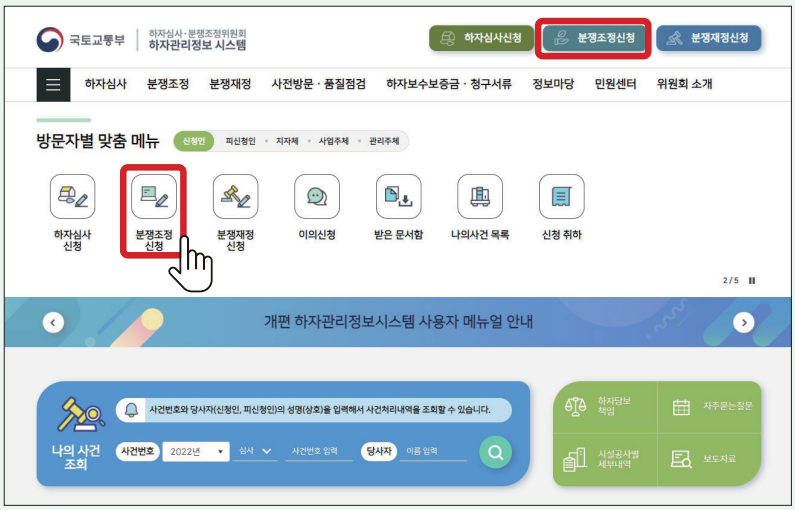
※ 전유부분 하자부위 10개소, 공용부분 하자부위 1개소 초과시 추가 신청가능

5. 분쟁조정 온라인 신청방법

STEP 1

홈페이지 분쟁조정신청 클릭하기

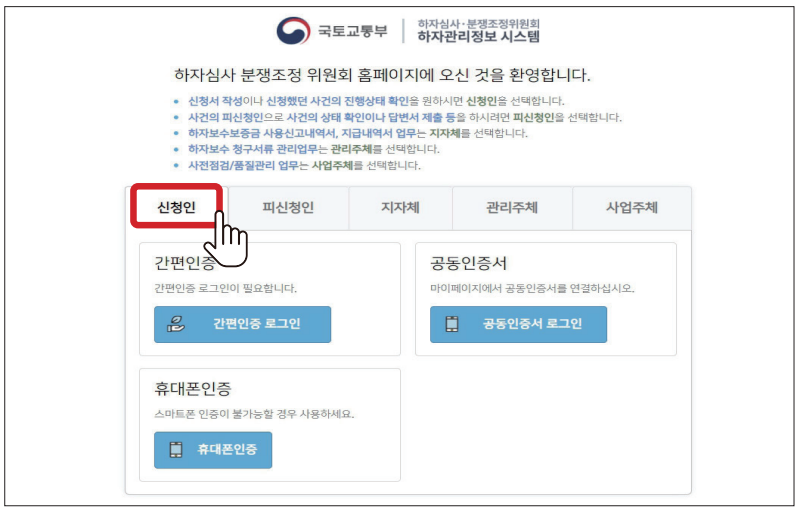
하자분쟁·조정위원회 홈페이지 (http://www.adc.go.kr) 접속 후 좌측 상단 가운데 분쟁조정신청 바로가기 클릭



STEP 2

로그인하기

휴대폰 인증, 스마트폰 간편인증, 공동인증서



STEP 3-1

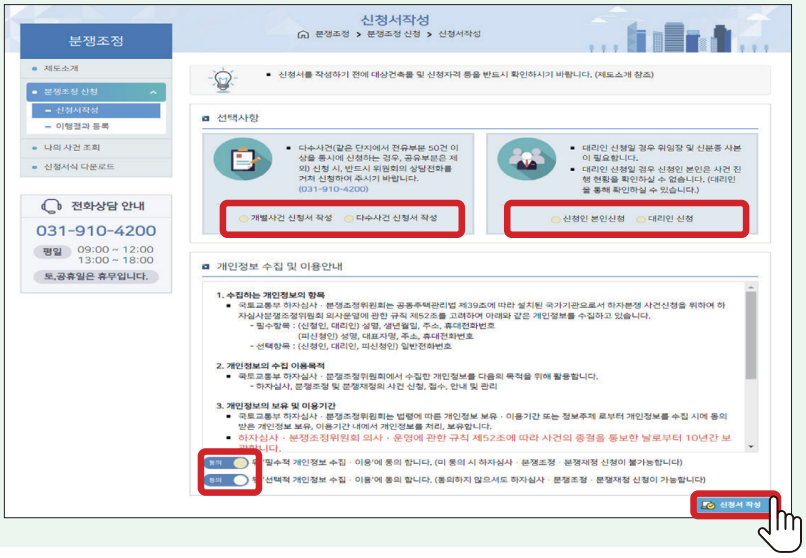
분쟁조정 신청하기 클릭하기

분쟁조정 신청하기 선택

STEP 3-2

신청서 작성하기

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



STEP 4

신청서 작성하기

전유 & 공유, 대상시설, 신청인, 피신청인 정보 작성

5. 분쟁조정 온라인 신청방법

STEP 5

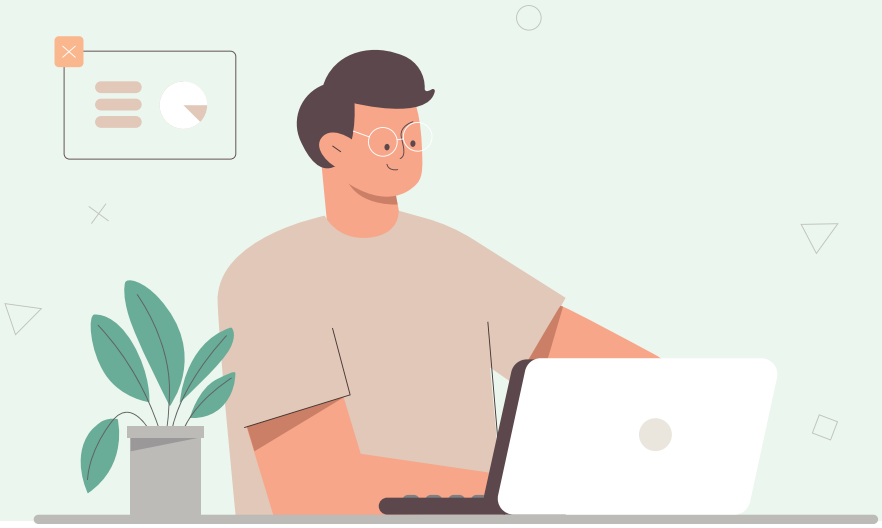
세부신청내역 작성하기

하자공간, 하자부위,
하자내용에 대한
세부신청내역 작성

STEP 6

교섭경위서 작성하기

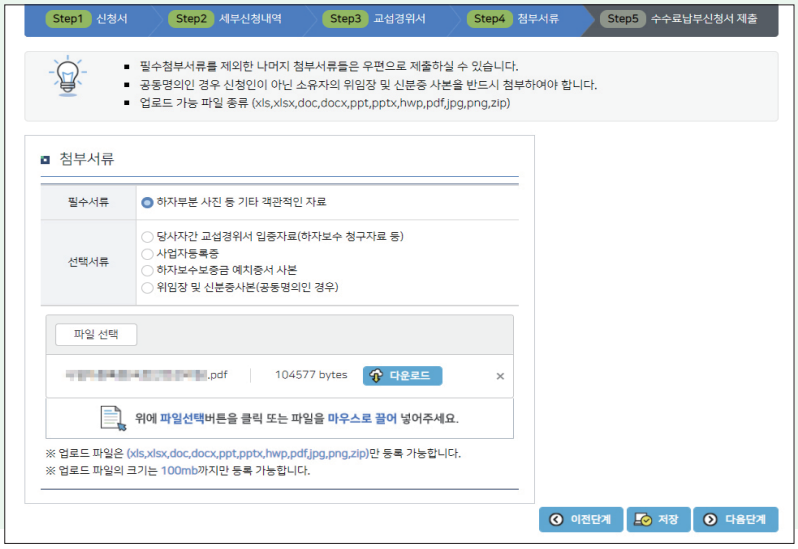
청구일자, 청구근거, 청구내용에
대한 교섭경위서 작성



STEP 7

첨부서류 제출하기

필수서류, 선택서류에 대한 첨부서류 제출



STEP 8

수수료 납부하기

❶ 전유부분 건당 1만원
❷ 공용부분 건당 1만원

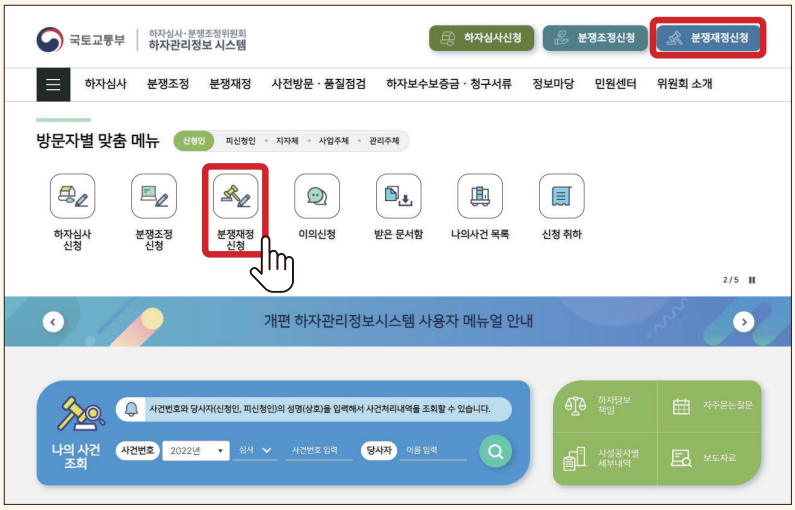
상단 마이페이지 ▶ 오른쪽 세로메뉴 나의사건조회 클릭
▶ 제출리스트에서 처리단계 '신청서 제출'상태 확인

6. 분쟁재정 온라인 신청방법

STEP 1

홈페이지 하자심사 신청 클릭하기

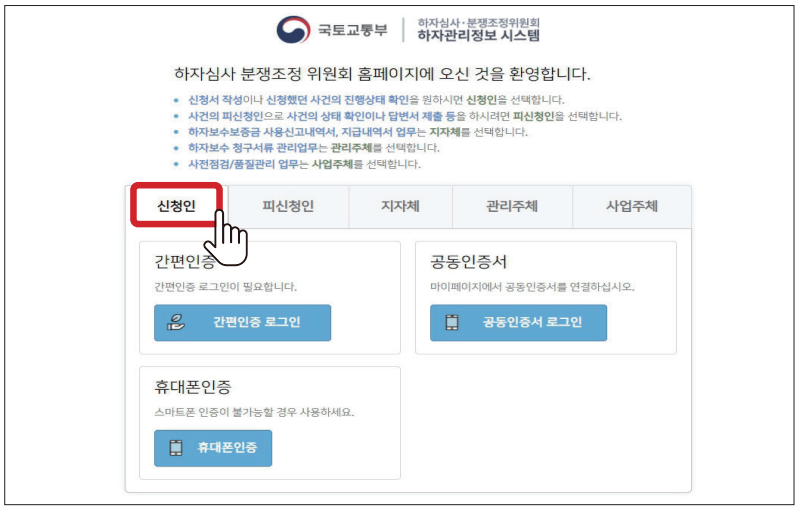
하자분쟁·조정위원회 홈페이지 (http://www.adc.go.kr) 접속 후 좌측 상단 분쟁재정신청 바로가기 클릭



STEP 2

로그인하기

휴대폰 인증, 스마트폰 간편인증, 공동인증서



STEP 3-1

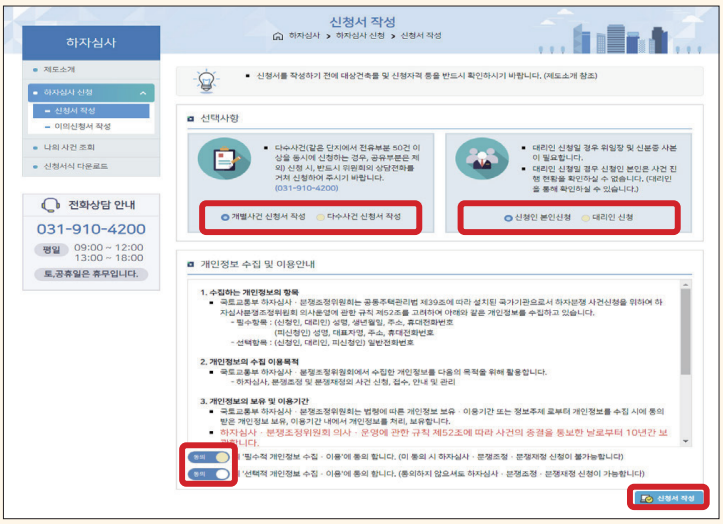
분쟁재정 신청하기 클릭하기

분쟁재정 신청하기 선택

STEP
3-2

신청서 작성 클릭하기

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



STEP
4

신청서 작성하기

전유 & 공유, 대상시설,
신청인, 피신청인 정보 작성

6. 분쟁재정 온라인 신청방법

STEP 5

세부신청내역 작성하기

하자공간, 하자부위, 하자내용에 대한 세부신청내역 작성

STEP 6

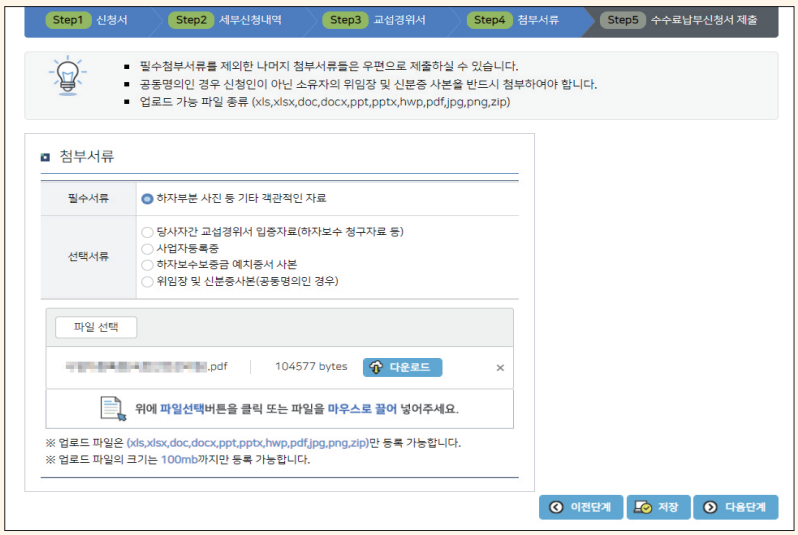
교섭경위서 작성하기

청구일자, 청구근거, 청구내용에 대한 교섭경위서 작성

STEP 7

첨부서류 제출하기

필수서류, 선택서류에 대한 첨부서류 제출



STEP 8

수수료 납부하기

❶ 전유부분 건당 2만원
❷ 공용부분 건당 2만원

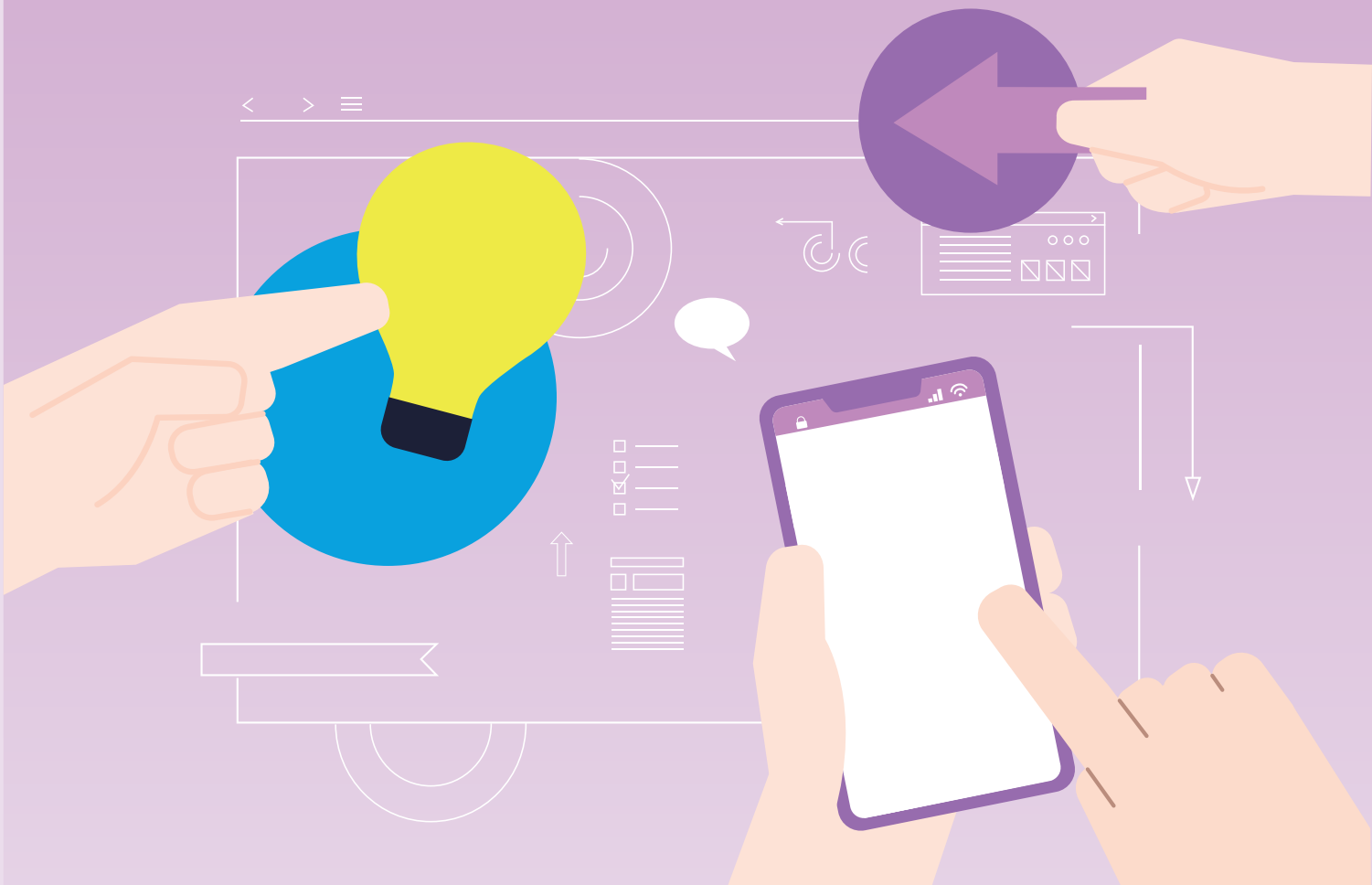
상단 마이페이지 ▶ 오른쪽 세로메뉴 나의사건조회 클릭
▶ 제출리스트에서 처리단계 '신청서 제출'상태 확인

신청과 관련하여 궁금한 사항은 다음의 안내번호로 문의주시기 바랍니다.

- **대표번호 : 031-910-4200 - ❶번 사건신청 안내**
  - **❶번 온라인 접수 안내**
  - **❷번 오프라인 접수 안내**

VI

자주 묻는 질문(FAQ)



Ⅵ. 자주 묻는 질문(FAQ)

Q 1.

아파트(빌라)에 거주하고 있습니다.
하자가 많은데도 건설사에서 전혀 하자를 보수해 주지 않고 미루기만 합니다. 어떻게 해야 할까요?

- 사업주체가 하자보수를 하지 않을 경우 하자심사·분쟁조정위원회에 사건을 신청할 수 있고 하자여부 판정을 받은 사업주체가 하자보수를 이행하지 않을 경우 1,000만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있습니다.
- 사업주체가 하자보수를 하지 않을 경우 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금의 지급을 청구한 다음 하자보수보증금으로 하자를 보수할 수 있습니다.

Q 2.

분쟁조정과 분쟁재정 중 무엇이 더 유리할까요?

- 분쟁조정은 양 당사자의 상호 양보에 따른 합의에 기반하여 분쟁을 해결하는 것이고, 분쟁재정은 위원회에서 직권으로 보수 방법과 범위 등에 대한 객관적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 제도입니다.
  분쟁조정은 양 당사자가 합의에 이른 경우에만 재판상 화해의 효력이 발생하는 반면, 분쟁재정의 경우에는 교부받은 재정문서에 이의가 있는 당사자가 상대방 당사자를 상대로 재정의 대상인 하자담보책임을 원인으로 하는 소송(민사소송)을 제기하지 않는 한 60일이 지나면 재판상 화해의 효력이 발생합니다.
  양 제도의 차이점을 확인하신 다음 본인에게 맞는 제도를 선택하여 신청하시길 바랍니다.
- [처리기간 및 수수료 비교]분쟁조정 - 전유부분 : 최대 90일 / 공용부분 : 최대 120일 / 수수료 : 10,000원분쟁재정 - 전유부분 : 최대 180일 / 공용부분 : 최대 210일 / 수수료 : 20,000원

Q 3.

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 하자관리정보시스템 사용자 매뉴얼 안내'의 첨부파일 '당사자(신청인, 피신청인) 사용가이드'를 참고하시길 바랍니다.

Q 4.

(하자 위치와 부위, 현상 설명 후) "이거 하자 맞죠?"

- 하자의 여부는 위원회에 사건이 신청된 다음 설계도서, 시공 상태, 관련 법령 등의 확인을 거쳐야 정확하게 알 수 있습니다. 유선상 질의만으로는 하자 여부를 판단이 곤란하며, 하자 여부는 위원회 사무국 직원이 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 이후 위원회의 위원들이 판단합니다.

Q 5.

하자가 있는데 담보책임기간이 몇 년인지 or 이 공사가 어느 시설공사에 해당하나요?

- 시설공사별 담보책임기간의 경우 「공동주택관리법 시행령」 '[별표4] 시설공사별 담보책임기간(제36조제1항제2호 관련)에서, 시설공사별 분류의 경우 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 '[별표1] 시설공사별 세부공사 분류기준(제6조 관련)'에서 확인할 수 있습니다.

Q 6.

사건을 신청했는데 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 확인된 경우에도 각하될 수 있습니다.

Q 7.

사건의 진행 상황이 궁금해요

하자심사·분쟁조정위원회에서는 사건마다 담당 조사관을 배정하여 사건을 진행하고 있습니다. 따라서, 정확한 진행 상황은 사건 담당 조사관에게 문의하시면 되나 출장 등 외부 일정으로 통화가 곤란한 경우 위원회 홈페이지의 민원 Q&A 게시판에 사건번호와 문의를 남겨주시길 바랍니다.

Q 8.

하자 여부 판정을 받았는데 보수 범위와 방법에 대해 협의가 되지 않고 있습니다. or 하자 여부 판정을 받았는데 판정서에 나와 있는 사진의 부위만 보수를 해준다고 합니다. 어떻게 해야 하나요?

- 하자 여부 판정서는 '하자인지 아닌지' 여부만을 판단하는 것으로 보수 방법과 범위에 대해서는 정한 바가 없습니다. 따라서 보수 방법과 범위에 대해서는 원칙적으로 양 당사자의 합의로 정하여 보수를 받으면 되나, 이와 관련하여 다툼이 있는 경우에는 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정과 분쟁재정 제도를 통하여 보수 방법과 범위를 확정할 필요가 있습니다.

Q 9.

하자 여부 판정서를 받았는데 보수를 안 해주면 어떻게 해야 하나요? or 판정서가 나왔는데도 여전히 보수를 해주고 있지 않습니다. 어떻게 해야 할까요?

- 「공동주택관리법」 제43조에 따라 하자 여부 판정서를 교부받고 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자는 1,000만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있습니다. 다만, 과태료 부과권자는 국토교통부와 지방자치단체의 장이므로 관할 지방자치단체로 문의하시길 바랍니다.

Q 10.

하자 보수 이행 결과는 어떻게 등록하나요? (사업주체)

사건의 대리인(또는 담당자)으로 등록된 사람이 위원회 홈페이지에 접속 후 로그인하여 등록할 수 있습니다.* 상세매뉴얼 : www.adc.go.kr 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

VII
별첨

별첨1 공동주택관리법 시행령

[별표 4] 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

별첨2 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준

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.

시설공사별 세부공사 분류기준

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 에멜션 페인트 도장, 광택 합성수지 에멜션 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, 뿜도장용 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. 지능형홈네트 워크설비공사	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.	

별첨3 하자소송과 하자심사·분쟁조정위원회 사건 처리 비교

하 자 소 송 (법 원)		위원회 사건 신청 (하자심사·분쟁조정위원회)
하자보수에 갈음하는 손해배상 등 청구 소송	◀ 신청내용 ▶	하자심사, 분쟁조정, 분쟁재정
1년 이상 (복잡한 사건의 경우 수년)	◀ 기 간 ▶	3~6개월
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**
판 사 (감정인의 감정 참고)	◀ 판단주체 ▶	위원회 위원 (공동주택 하자 관련 학식·경험 풍부한 변호사, 건축사, 기술사 등)
손해배상(금전배상) (보수명령X, 실질은 보수비용)	◀ 효 과 ▶	하자심사 : 하자보수 의무 부과 (미이행 시 과태료) 분쟁조정 : 재판상 화해 분쟁재정 : 재판상 화해

* 하자심사사건 : 사건 당 전유부분은 10부위, 공용부분은 1부위 제한
* 분쟁조정사건, 분쟁재정사건 : 사건 당 부위 제한 없음. 단, 하자보수보증금 청구 사건의 경우, 보증서(연차별 시설공사) 별로 각 사건 신청

하자심사·분쟁조정·재심의 판정결과 및 조정결정사항은 현장조사 및 설계도서 검토 등을 통해 위원회 의결로 결정된 것으로 사례와 유사한 현상이라도 설계도서 내용 및 하자 발생 특성 등에 따라 결과가 달라질 수 있음