

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport 중산층 주거혁신 NEWSTAY 정책	보도자료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2015. 10. 6(화) 총 5매(본문 2)	
	담당자	• 과장 서정호, 사무관 조재훈, 주무관 박삼범 • ☎ 044-201-3376 · 3377	
	2015년 10월 6일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 5(월) 11:00 이후 보도 가능		

공동주택 하자판정 명확해진다.

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준」 개정(안) 행정예고

- 국토교통부(장관 유일호)는 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준*」 개정(안)(국토부 고시)을 마련하여 10월6일부터 20일간(기간 10.6~10.26) 행정예고 한다고 밝혔다.

* 이하, 「하자판정기준」 으로 표기

- 이번에 개정하는 국토교통부 고시는 '14.1월 제정 이후 일부 기준의 미비와 불명확, 법원판례와 상이한 사항 등 그 동안 운영과정에서 나타난 문제점을 보완하고자 하는 것이다.

- 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

- 공동주택은 우리나라 국민의 약 70%가 거주하고, 매년 약 30만 세대가 입주하고 있는 대표적인 주거공간으로서, 공동주택 건설과정의 하자로 인하여 입주자와 시공사간 하자분쟁도 상존하고 있다.
- 국토교통부에서는 공동주택의 하자분쟁을 공정하고 신속하게 해결함으로써 사회적 갈등을 조기에 해결하고자, '09년 하자심사·분쟁조정위원회를 발족한 이래 매년 하자심사·분쟁 접수건수가 큰 폭으로 증가하고 있는 실정이다.

구분	'10	'11	'12	'13	'14	'15	계
신청	69	327	836	1,953	1,676	2,880	7,741

- 이에따라, 하자분쟁에 따른 하자 여부를 미리 알 수 있도록 도움을 주고 신속히 해결하고자 「하자판정기준」을 '14.1월 제정하였으며, 기준에 언급되지 않은 사항, 반복된 민원사항, 법원 판례와의 일치 등 운영 과정상 나타난 문제점을 보완하고자 동 기준을 개정하게 되었다.

※ 주요 개정내용 요약 (설명자료 첨부1)

○ 규정미비 사항 개선

- (일반기준) 시공하자 용어정의, 설계도서 적용기준 등 마련
- (민원해소) 포괄적으로 규정된 시설공사별 세부공사 내용을 구체화
* 예) 타일공사 → 타일공사, 테라코타공사, 대리석공사 등

○ 반복·다발적인 하자사건에 대한 “판정기준”을 신설·보완

- (신설) 마감균열, 창호기능불량, 감시제어설비, 에어 덕트 미장 미시공, 난방 배관 온도조절 등에 대한 판단기준 마련
- (보완) 결로하자 구체화(벽체·창호로 구분), 주방싱크대 하부마감, 욕실문턱 높이, 조경수 고사, 타일 들뜸의 판단기준 등

○ 법원 판례 등을 고려

- 하자여부는 사용검사도면과 시공상태를 비교 측정하되,
· 입주자 모집공고 등에 특별한 약정이 있는 경우에는 그 약정과 비교하여 측정

- 이번, 「하자판정기준」 개정으로 하자 여부 판단이 보다 명확해지고 법원 판례와의 일치 등으로 입주자와 시공자가 하자 유무를 판단하고 분쟁을 신속하게 해결하는데 큰 도움이 될 것이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택건설공급과 조재훈 사무관(☎ 044-201-3376)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 설계도서 적용기준(안 제4조)

- (현행) 사용검사 도면을 기준으로 하되, 사업계획 승인 당시의 재료 및 품질 미만일 경우 하자로 판정하여 법원 판례*와도 배치

* 특별한 사정이 없는 한 준공도면에 따라 시공 시 하자 아님으로 봄

- (개정) 지자체장이 승인한 사용검사 도면을 기준으로 하되, 재료 및 품질이 입주자 모집공고나 주택공급계약 체결 당시와 다르거나 사업승인 받은 설계도서대로 시공하기로 입주자에게 약속한 경우는 그에 따르도록 함

□ 적용순위(안 제5조)

- 공동주택의 계약 및 건설 시 입주자와 시공사 간, 설계도서 간에 여러 가지 관계서류가 존재하므로, 적용의 우선순위를 정하여 적용방법을 명확히 하고,
- 설계도면 간 내용이 불분명한 경우는 규격, 재료 등을 명확하게 기재한 도면을 적용토록 함

※ 적용순위* : 주택공급계약서 / 견본주택, 홍보책자 / 특별 시방서 / 설계도면 / 일반시방서·표준시방서 / 수량산출서 / 시공도면

* 설계도서 순위는 「주택의 설계도서 작성기준」과 일치

□ 시설공사별 세부공사 분류기준(안 제6조)

- (현행) 「주택법 시행령」 별표 6에 따른 시설공사별 하자담보책임 기간은 18개 대공종과 80가지 시설공사로 나누어 규정하고 있으나, 80가지 시설공사 만으로는 다양한 세부공사를 적용하기 곤란
- (개정) 하자발생 공종 및 담보책임기간 적용을 명확히 하기 위해 다양한 세부공사로 구분(개정안 별표1 참조)

예) **현행**)대지조성공사 : 토공사

개정)대지조성공사 : 토공사(대지정리공사, 터파기공사, 되메우기공사, 흙막이공사, 지반보강공사 등)

□ 콘크리트 균열, 마감부위 균열 하자판정(안 제7~제9조)

- (**현행**) 콘크리트 허용균열(0.3mm 이상) 만 규정하고 균열 폭 0.3mm 이하의 미세균열에 대한 기준이 없음
- (**개정**) 콘크리트 허용균열 미만(0.3mm)이라도 누수 동반, 철근 배근 위치 균열 등은 하자로 보도록 하고, 미장 및 도장 부위의 미세균열과 망상균열이 미관상 지장 초래시 하자로 보도록 함

□ 결로 하자 판정(안 제15조)

- (**현행**) 결로 포함 하자민원이 16% 정도를 차지하고 있으나, 설계도서 적합시공 여부에 따라 하자를 판단토록 포괄적으로 규정
- (**개정**) (단열 공간 벽체)에서 결로가 발생한 경우는 열화상 카메라로 측정하여 단열처리가 불량하다고 판단되는 때와 결로발생 부위 마감재를 해체하여 단열재 미시공, 변경시공 또는 부실시공 상태가 확인되는 때는 하자로 보도록 함

(단열 공간 창호)에서 결로가 발생하는 때는 모헤어* 풍지판** 등의 시공 상태 불량 또는 창문틀 몰탈 채움 부실한 때나 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」을 만족하지 아니한 때 하자로 보도록 함

* 창틀 사이에 바람이 들어오지 못하도록 설치한 털과 같은 자재

** 창문 상·하부의 창틀 부위에 외풍을 차단하는 고무판 등

□ 주방 싱크대 하부 및 배면 마감 하자판정(안 제16조)

- (**현행**) 설계도서에 마감재료가 표기되지 않은 경우 하자 아닌 것으로 판단
- (**개정**) 마감 표시가 없는 싱크대 하부를 주방과 같은 마감 재료나 미장, 쇠흙손 등으로 마감처리 않을 시 하자로 판정할 수 있도록 함

□ 난방 설비 하자판정(안 제26조)

○(현행) 없 음

○(개정) 거실 또는 침실별로 구분하여 난방조절이 안되는 경우에는
하자로 판정하되, 거실 또는 침실에 가변형 공간을 두는 경우에는
설계도서와 비교하여 하자 여부를 판정토록 함

□ 감시제어설비(안 제29조)

○(현행) 없 음

○(개정) 주택법, 주차장법 등에서 정한대로 CCTV를 설치하지 않았거나,
기능이 낮아 식별이 어려운 경우 하자로 보도록 함

□ 조경수 고사 및 입상불량(안 제30조)

○(현행) 수관부분 가지가 2/3 이상 고사된 조경수는 하자로 판정

○(개정) 수관부의 가지 3분의2 이상이 마르거나 지엽(枝葉) 등의 생육
상태가 회복하기 어려울 정도로 불량하다고 인정되는 경우에는 고사로
판정하고, 지주목의 지지상태가 불량하거나 부러져서 쓰러진 조경수는
입상불량 하자로 보도록 함

□ 조경수 식재의 불일치(안 제32조)

○(현행) 사용검사 도면과 식재된 조경수의 규격과 수종이 일치하지 않을
경우 하자로 판정, 다만, 공사 당시의 작업지시서 등 적법 절차에 의한
대체 식재의 경우 설계도면에 표기된 총 금액을 산정하여 초과되는
경우 하자가 아닌 것으로 판정

○(개정) 설계도서와 식재된 조경수의 수종이 다르거나 저가(低價)의 수종
또는 미식재시 하자로 판정하고, 식재는 설계도서대로 심는 것이
원칙이므로 총 금액을 산정하여 초과되더라도 설계수량대로 식재하지
않으면 하자로 보도록 함