

공동주택의 하자보수 관련 관리주체의 대응방안

강사 : 강 병 옥 소장

공동주택의 하자보수 관련 관리주체의 대응방안

목 차

1. 서론
2. 하자의 개념
3. 하자의 종류
4. 하자여부 판정
5. 하자의 처리
6. 관리주체의 하자보수요청
7. 하자처리 절차
8. 하자처리 시 유의사항
9. 하자진단의 필요성
10. 공동주택의 하자담보책임
11. 공동주택(아파트 등)의 하자담보에 관하여
12. 하자보수 절차
13. 하자진단시기 및 협의나 소송시기
14. 입주 시 관리주체의 대응
15. 질의회신

1. 서론

공동주택관리를 하다보면 시공업체와 아파트 하자 판정 기준 때문에 논쟁과 소송이 걸리곤 합니다. 시공업체는 무슨 공법이니 전문적인 용어를 써가면서 주택관리사나 입주민을 하자에 하자도 모르는 촌놈 취급하면서 관리 소홀이니, 자연적 현상이니 하면서 얼렁뚱땅 넘어가려는 것이 실무에서 벌어지는 실제 상황입니다. 또한, 입주민들은 하자보수가 제대로 이루어지지 않는 모든 책임이 있는 시공사에는 한마디 제대로 못하고 관리주체 와서 모든 원성과 책임을 묻습니다.

입주초기에 주택관리사님들은 하자문제와 인테리어공사문제, 소음문제, 쓰레기문제, 도난문제, 지하주차장 누수, 반려동물 등 너무도 많은 민원에 시달립니다. 이런 것이 싫어서 주택관리사는 신규분양 아파트 근무를 꺼려하는 경향이 있습니다.

예나 지금이나 공동주택의 최대 현안이자 입주민숙원 사업은 하자처리문제일 것이고 그것은 곧 우리에게 맡겨진 가장 부담스러운 업무일 것입니다.

공동주택의 하자를 처리하는 가장 좋은 방법은 시공사와 원만한 협의를 진행하여 완벽한 보수를 받는 것이겠지만 현실에 있어서는 시공사의 땀질식 하자보수 내지는 약속불이행으로 입주민들의 민원과 불만이 쌓여가는 것이 다반사입니다.

작년에 국토교통부에서 하자를 신속히 해결하고 공정하게 해결하기 위해서 '공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정방법 및 하자판정 기준'을 제정하여 2015년 12월 17일시행중에 있습니다. 「집합건물법」은 건설업계의 부담을 가중하는 방향의 내용이 일부분을 차지하고 있으나 건설업자의 로비에 의해 근본적으로 많은 악법들이 고쳐지지 않는 실정입니다. 특히, 하자진단 시 사업주체와 협의문제와 하자진단비용을 장기수선충당금이나 소유주가 부담하여 실시하라는 것은 하자진단을 하지 말라는 의미입니다. 근본적인 하자가 없도록 시공하도록 하는 것이 국토부의 역할임에도 제 역할을 못해 안타까울 따름입니다. 준공 3개월 전에 사전점검을 실시하고, 준공 전 하자를 완료하여 입주 후에는 쾌적한 주거환경을 영위하도록 하여야 할 것입니다.

정부정책은 예전보다 많이 나아졌지만 아직도 건설사 편에서 있는 것 같습니다. 이에 대해 우리의 대응 방안에 대해 논하고자 합니다.

2. 하자의 개념

주택법 시행령 『별표 6』에 하자의 범위에 대하여 「공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안정상의 지장을 초래할 정도의 하자」라고 구체적으로 적시하고 있습니다.

하지만 넓은 의미의 하자에는 건축업자가 계약사항을 고의로 이행하지 아니한 **소위 부실공사의 경우도 포함** 시킵니다. 예를 들어 주거 면적과 대지분양 면적을 실제 분양공고시보다 작게 분양하는 것, 설계도면과 부관사항에 나타난 시설을 설치하지 않는 것, 선택사양(옵션)품목, 계약 시 이행을 약속한 사항등도 포함되는 것입니다.

부실은 처음부터 설계와 일치하지 않는 미시공, 오시공, 변경시공 등을 말함. 결국, 당초 설계서대로 시공되지 아니함으로써 목적물의 사용가치 또는 교환가치를 감소시키는 품질, 성능상의 결함을 총체적으로

“하자”라고 지칭함.

가. 시공하자라 함은 건축물 또는 시설물을 해당 설계도서대로 시공하였으나, 내구성, 내마모성 및 강도 등이 부족하여 품질을 제대로 갖추지 아니하였거나, 끝마무리를 제대로 하지 아니하여 사용검사 이후에 안전상·기능상 또는 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 것을 말한다.

나. 오시공(변경시공)의 개념

사업주체 및 시공사가 고의 또는 과실로 설계도면이나 시방서대로 시공하지 아니하고 상이하게 시공하였다거나, 저질의 다른 제품의 자재를 사용하거나 임의대로 설계를 변경하여 시공한 상태를 말하며 예를 들어 바닥 마감재의 재료변경 및 설비배관의 재료변경, 관경축소, 창호의 유리두께 변경이 오시공(변경시공)으로 볼 수 있습니다.

다. 미시공의 개념

사업주체 및 시공사가 고의 또는 과실로 설계도면이나 시방서대로 시공하지 않은 상태를 말하는데 예를 들어 조경 식재의 수량을 줄이거나, 옥상의 방수를 미시공하였거나, 주방 싱크대 하부 바닥에 마감재를 미시공하였을 경우에 해당합니다.

※ **0.3mm이하의 균열도 하자라고 판단함**(대법원 2007다83908, 2009.2.26)

□ 콘크리트 균열, 마감부위 균열 하자판정

○(중전) 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 초래 시 하자로 보도록 함

※ 하자에는 자연발생적인 노화현상에 기인한 것이 포함되어 있으므로 하자의 80%로 제한하기도 함

※ 하자보증증권 약관에 의하면 건설사의 미시공, 오시공, 미관상 하자, 사용검사 이전에 발생한 하자 등은 보증하지 않는 채무로 돼 있기는 하지만 판례상 미시공 부분도 하자임을 판결

※ 하자판정 도면기준 : 특별한 사정이 없는 한 준공도면을 기준으로 판단(대법원2012다18576)하는바, 준공 전에 하자(미시공, 변경시공 등)로 간주될 수 있는 사항에 대해서는 준공도면에 반영하여 장래의 하자보수요구 내지 하자소송에 대비하여야 함【준공도서 기술업무(하자) 검토, 또한 사업승인도면으로 사업계획 승인을 받기 위해 승인권자에게 제출하는 기본설계도서에 불과하고 시공 과정에서 대체시공이나 설계변경이 이루어지므로 아파트 하자 발생여부 판단은 '사용승인도면'이 기준임

설계도서 적용기준

○(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

3. 하자의 종류

1) 분양단계에서의 하자

- 분양광고와의 상이한 시공
(분양광고 시의 표기면적과 실제분양 면적과의 차이)
(분양 카다로그에 명기된 부분과 상이한 시공)
- 선 분양 제도로 인한 피해
- 모델하우스와의 상이한 시공
- 기타하자

2) 설계 및 계획상의 하자

- 시공에 부적절한 설계도면
- 설계변경에 따른 설계하자
- 구조해석 및 하중에 대한 설계하자
- 기타하자

3) 시공 단계에서 발생하는 하자

- 자재 및 재료의 규격과 성능의 미달
- 시공의 정밀성 부족
- 현장 여건에 부적절한 시공
- 준공도면, 시방서 등 관련도서와 상이한 시공
- 건축법규 등 관련법규와 상이한 시공
- 기타하자

※ **최근에는 발코니확장공사에 따른 이익 반환금 청구도 가능**

4) 유지관리상의 하자

- 사용자의 관리 의식부족에 의한 하자
- 주변 환경 변화에 의한 하자
- 기타하자

4. 하자 여부 판정

☞ 개정안의 주요내용

1) 설계도서 적용기준

하자여부는 사용검사를 받은 도면을 기준으로 함. 다만, 내·외장 마감 재료의 품질은 입주자 모집 공고나 주택공급계약 체결 당시의 기준으로 판정하되, 사업주체가 내·외장 재료의 변경사항을 명시하여 사업계획승인권자의 변경승인을 받았거나, 변경내용에 대해 입주예정자의 동의를 받은 경우 등은 그에 따르도록 함

2) 계약관련 서류 적용순위

계약관련 서류의 적용 우선순위를 정하고, 설계도면 간 내용이 불분명한 경우는 규격, 재료 등을 명확하게 기재한 도면을 적용토록 함

※ 적용순위 : 주택공급계약서 / 견본주택 / 계약자 배포용 분양책자 / 특별 시방서 / 설계도면 / 일반시방서 · 표준시방서 / 수량산출서

3) 시설공사별 세부공사 분류기준

하자발생 공종 및 담보책임기간 적용을 명확히 하기 위해 세부 공사를 구체적으로 구분하여 명시하였음

예) 현행)대지조성공사 : 토공사

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

4) 콘크리트 구조물 하자

콘크리트 구조물의 경우 외벽의 허용기준 폭은 0.3mm 미만이어야 합니다. 그러니까 그 이상이 되면 하자로 판정합니다. 하자 판정기준은 외벽을 포함하되 기둥, 보, 내벽, 지하구조물, 지하옹벽, 천정, 슬라브, 바닥 등 구조물별 허용규정 폭을 규정하였습니다.

이 부분에서 중요한 것은 허용 폭 미만이라 할지라도 균열에 의해 물이 새어나오거나, 균열 안으로 철근이 지날 땐 하자 기준에 (콘크리트에 철근이 노출된 경우 시공하자)포함합니다.

5) 마감부위 균열 하자

미장부위에 발생한 미세균열이나 망상균열 등이 미관상 지장을 초래하면 하자

도장면에 변색, 들뜸 및 탈락 등이 발생하여 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자

6) 결로(이슬 맺힘) 하자

결로 현상은 자연스런 현상이 있기는 하지만 시공사측에서 주장하는 말입니다. 설계도대로 시공했다면 결로가 생기지 않아야 합니다. 해서 설계도대로 시공이 되지 않았다면 당연히 하자 판정을 받게 됩니다.

결로가 발생한 경우는 열화상 카메라로 측정하여 단열처리가 불량하다고 판단되는 때와 결로 발생 부위 마감재를 해체하여 단열재 미시공, 변경시공 또는 부실시공 상태가 확인되는 때는 하자로 보도록 함.

하지만 복도, 실외기실 등 애초 단열재를 시공하지 않는 공간에 결로가 생기거나 입주자의 임의 설치한 시설물에 의해 결로가 생겼다면 이는 하자로 인정하지 않습니다.

7) 관통부 마감 하자

급수·오수 또는 전기 등의 배관이나 배선함 관통부 주위를 밀실하게 채우지 아니하여 연기·냄새·소음 등이 전달되는 등의 문제가 발생하는 경우에는 하자로 보도록 함.

벽체의 긴결재로 인한 구멍 채움이 부족한 경우에는 시공하자로 본다.

8) 주방 싱크대 하부 및 배면 마감 하자

설계도서에 표시된 마감재를 설치하지 아니하거나, 마감 표시가 없는 경우에는 별도의 마감재 미설치, 미장, 쇠흠손 등으로 마감처리 않을 시 하자로 보도록 함

9) 창호기능 부족 하자

-창호의 수직·수평상태가 불량하거나, 바닥에서부터 천장까지 트여 있는 부위에 설치한 미닫이문에 손잡이를 설치하지 아니하여 문을 열고 닫기 어려운 경우 하자로 보도록 함.

-침실의 방 하부에 문턱이 없는 경우 하부와 바닥 간의 틈새가 과다하거나 그 틈새를 최소화할 수 있는 조치를 하지 아니한 경우 하자로 보도록 함.

10) 욕실 문턱 및 거울변색

- ① 설계도면에 욕실 깊이만 표시된 경우 문턱에서 측정된 단차가 배수구에서 문턱이 있는
- ② 설계도면에 문턱 단차가 표시된 경우 문턱의 단차 치수에 미달하는 때
- ③ 설계도면에 욕실 문턱의 단차 또는 깊이에 대한 표시가 없는 경우에는 물청소 시
- ④ 물이 넘치지 않을 정도의 높이인 50mm 깊이에 미달하는 때
- ⑤ 욕실 거울이 부식방지를 위한 코팅처리가 되지 않아 변색된 경우에는 시공하자로 본다. 다만 입주자의 사용상 잘못이 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

11) 타일하자

- ① 타일에서 균열, 파손, 탈락 또는 들뜸 등의 현상이 확인되거나 배부름 또는 처짐 등의 현상이 발생하는 경우에는 시공하자로 본다.
- ② 벽체 타일의 뒤채움이 부족하여 분쟁이 발생한 경우에는 타일의 접착강도 시험을 실시하여 접착강도가 0.392Mpa(4kgf/cm²) 미만인 경우에는 시공하자로 본다.

12) 창호 기능

- ① 창호의 틀과 짝의 수직.수평 및 닫힘 상태가 불량하여 문(門)을 열고 닫는 것이 용이하지 않거나 기밀성이 현저히 떨어지는 등 기능상 지장을 초래할 경우에는 시공하자로 본다.
- ② 거실, 침실 또는 발코니 등의 바닥에서부터 천장까지 트여 있는 부위에 설치한 미서기문 또는 미닫이문에 손잡이를 설치하지 아니하여 문을 열고 닫을 때에 기능상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다. 다만, 문을 열고 닫을 때에 문제가 없는 경우에는 하자가 아닌 것으로 볼 수 있다.
- ③ 침실의 방 여닫이문의 하부에 문턱이 없는 경우에는 그 여닫이문의 하부와 바닥 간의틈새가 과다하거나 그 틈새를 최소화할 수 있는 장치(모헤어, 고무재질 등)를 설치하지 아니한 경우에는 시공하자로 본다.

13) 난방 설비 하자

거실 또는 침실별로 구분하여 난방조절이 안되는 경우에는 하자로 판정하되, 거실 또는 침실에 가변형 공간 또는 부속공간을 두는 경우에는 설계도서에 적합하면 하자가 아닌 것으로 보도록 함

14) 통신.신호 등의 설비

인터폰 및 홈오토메이션(Home Automation) 등의 관련 제품에 다음 각 호와 같은 결함 등이 발생한 경우에는 시공하자로 본다.

- 규격오류 : 설치된 인터폰 또는 홈오토메이션 등이 설계도서와 상이하거나 기준에 미달하는 때
- 작동.기능불량 : 인터폰 또는 홈오토메이션 등의 작동이 불량하여 통화에 지장을 주거나 화질 등이 불량한 때
- 부착.접지.결선불량 : 인터폰 또는 홈오토메이션 등의 배선연결 등이 불량한 때

15) 감시제어설비 설치하자

「주택법」, 「주차장법」 등에서 정한대로 폐쇄회로TV(CCTV)를 설치하지 않았거나, 기능이 낮아 식별이 어려운 경우 하자로 보도록 함

자주식 주차장의 사람 및 차량의 주요 이동 동선에는 사각지대가 없도록 설치하되, 부득이한 경우에는 예외로 한다.

16) 조경수 하자

조경수는 저가 나무 또는 조경수가 아닌 가로수, 창문 시야를 가릴 정도의 고목 등을 심는 경우도 있고 시공 때 나온 폐기물과 같이 심는 경우도 실무에서는 나타나고 있습니다. 조경수는 수관 부분(나무의 가지 잎이 무성한 부분) 가지가 2/3 이상 고사할 경우 하자로 판정합니다. 지주목의 지지상태가 부실하여 조경수가 쓰러진 경우에는 입상불량 시공하자로 본다.

관리주체 및 입주자 등의 유지관리 소홀이나 인위적 훼손으로 조경수에 문제가 생겼을때는 하자로 인정하지 않습니다. 이 부분이 논쟁거리입니다. 시공사는 관리소홀을 이유를 많이 내세웁니다. 앞으로는, 공동주택의 하자여부 판단이 보다 명확해지고, 명확한 하자여부 판단 기준제시로 하자분쟁 발생 시에도 분쟁을 신속하게 해결하는데 큰 도움이 될 것이다.

고사되지 않은 조경 수목의 뿌리분 결속재료를 제거하지 않은 것은 하자가 아닌 것으로 봅니다. 지표면에 노출된 조경수의 뿌리분 결속재료를 제거하지 아니한 경우에는 시공하자로 봅니다. 다만, 분해되는 결속재료를 사용한 경우에는 하자가 아닌 것으로 봅니다.

가. 조경수 식재 불일치 : 설계도서와 식재된 조경수를 비교하여 수종이 다르거나 저가(低價)의 수종으로 식재한 것으로 인정되는 경우에는 변경시공하자로 본다.

※ 설계도서와 달리 조경수의 식재를 누락한 경우에는 미시공하자로 본다. 다만, 설계도서와 달리 위치를 변경하여 다른 장소에 식재된 경우에는 현장의 제반여건을 고려할 수 있습니다.

나. 조경수 규격미달 : 조경수는 설계도서에 적합한 수종으로 식재하였으나, 규격(흉고직경 또는 근원 직경과 수고를 말한다)이 설계도서에 미달하는 경우에는 변경시공하자로 본다.

5. 하자의 처리

가. 하자보수절차

제46조 (담보책임 및 하자보수 등)

건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 이 경우 사업주체는 하자보수를 청구받은 날(법 제46조의7제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자 부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간 등을 명시한 하자보수계획(이하 "하자보수계획"이라 한다)을 입주자대표회의 등에 통보하여야 한다.

나. 하자보수 요구 및 확인

- 1) 입주자 신고에 의하여 접수된 하자는 신고 접수일로부터 2일 이내에 시공사에 보수요구를 한다.
- 2) 보수요구는 문서로 시행한다.
 - 하자보수요원 상주 시 : 상주한 보수책임자에게 요구
 - 하자보수요원 미상주시 : e-mail, 팩스 또는 빠른우편으로 시공사 대표이사에게 요구

- 3) 하자보수 의무자가 보수완료 후 보수 확인서를 작성하여 제출하면 관리사무소장은 유선상으로 조치여부를 묻는 방법이나 관리사무소 직원이 세대를 방문하여 확인한 후 보수 확인서에 날인하도록 하여야 합니다.
- 4) 입주자 확인은 상기사항 확인 시, 확인 년 월일 및 거주자 또는 응답자의 성명 등을 기록하도록 하여야 합니다.

다. 하자보수 지연 시 처리

- 1) 관리사무소장은 시공사에 하자보수를 요구하였으나, 보수가 지연될 때에는 2차 보수 요구와 함께 경고장을 빠른우편(내용증명)을 이용하여 발송한다.
 - 하자보수의무자가 보수요구한 날로부터 7일 이내 착수치 않을 때
 - 하자보수의무자가 지정기한까지 보수를 완료하지 아니할 때(단, 착수치 못하는 사유와 보수 계획서를 제출하여 승인을 득했을 때는 제외)
- 2) 2차 보수요구 시에는 시공사에게는 보수요구와 경고장을, 연대보증사에게는 하자보수요구서를 발송한다.

6. 관리주체의 하자보수요청

제46조의7(하자진단 및 감정)

사업주체는 제46조제1항에 따라 입주자대표회의등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다.고 되어 있습니다. 또한, 하자보수청구권자는 입주자, 입주자대표회의, 관리주체입니다.

☞ 관리주체에서 자체적으로 하자점검보고서 만들어야 합니다. 관리주체는 재계약을 위해서라도 반드시 시공사의 입장이 아니라 입주민의 입장에서 하자를 발체하셔야 합니다.

1) 보고서 완성 시

- (1) 입대위 내용 확인(2주)
- (2) 보고서 내용 외엔 추가 발생한 하자도 기록 유지하여야 합니다.

2) 내용증명 발송

- (1) 보고서 접수 즉시: 시행사, 시공사, 보증사 내용증명 발송
- (2) 내용: 하자보수 요청(보고서는 등기로 보낸다는 내용 첨부)
- (3) 보고서 등기 발송 후에는 사소한 보수 중단해도 효력은 5년간 존재함.

3) 시공사 반박 검토 의견

- (1) 부분보수 아닌 총괄보수에 대한 협상 요구(년차별 하자보수 계획안)
- (2) 대응공문 내용증명 발송하며 일정계획 첨부한 성신험상 요구
- (3) 강제진행 일정 제시
- (4) 사업주체는 제46조제1항에 따라 입주자대표회의 등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰하자고 요청하면 하자진단 실시하시면 됩니다.

4) 하자보수 협상

- (1) 내용증명 발송 후 약 1개월 후~6개월
- (2) 시행사, 시공사, 입주자 대표회의 간 협상

- (3) 진단기관은 변호사법 위반으로 협상에 개입하지 못함
(기술적 자문은 알 수 있음)
- (4) 하자보수 협상 시 입주민의 요구사항 정리 및 협상
(미, 오시공(변경) 및 하자보수 불가 부분에 대한 대안)

7. 하자처리절차

순서	항 목	처리방법	비 고
1차	조사한 하자내용을 공문으로 작성	사업주체에게 내용증명 발송	관리주체에서 하자점검
2차	하자보수요청 미시행시	내용증명 2회 이상 독촉공문 발송	입대의에서 사업주체
3차	독촉공문 발송 후 미시행	하자보증서 발행기관에 통보하여 보증채무 이행하자보증금 청구 공문 발송	입대의에서 보증기관
4차	내용증명으로 하자보증서 발행기관에 하자보증금청구 공문2회 이상 통보	사업주체나 시공사에게 하자보수 요청사실 입증공문 첨부. 하자보수에 소요되는 공사비 등 견적서 첨부	입대의에서 보증기관
5차	하자적출 조사한 하자내용을 공문으로 작성	시행, 시공, 보증사에 내용증명 발송	하자전문판정기관에 하자적출 의뢰
5차	미 이행 시	법적 대응할 수 있도록 입주자대표회의에 안건 상정	입대의 회의 법원소송에 대한 위임 등 입주민 동의서
6차	소장 접수	하자보증금 반환청구소송 입주자대표회의 회장원고 하자보증서 발행자 피고 손해배상 청구소송	변호사 선임

※ 하자보수 불이행 사례

가. 하자조사 및 조사결과 시행, 시공사에게 하자보수 요청.

나. 하자가 아니라고 부인하면서 하자여부 판정을 의뢰하지 않을 경우

(하자판정은 사업주체와 입대표의 협의를 통해서만 인정받을 수 있음)

하자판정에 대한 이의가 있을시 재판을 통해서 감정하고 그 감정내역을 통해 하자보수의무여부 확인.

다. 사업주체가 하자보수의무를 거절하는 경우

상기 사항 발생 시 하자보증서 발행보증기관에 보증금청구 또는 바로 사업주체를 상대로 하자보수 비용 청구소송 진행

8. 하자처리 시 유의사항

가. 사업주체(시공사)를 통한 하자처리 시 유의사항

1) 하자보수에 대한 요구가 없으면 시행, 시공사는 하자보수 의지가 없게 된다. 따라서 모든 하자내역을 서면으로 시행, 시공사에 발송하여 적극적으로 하자 보수를 요구해야 합니다.

2) 시공회사는 하자보수 의무이행보다는 적당한 선에서 이를 종결지으려 한다. 또한 입주민이 요구

한 하자에 대해서도 **입주민의 요구를 수용하기보다는 시행, 시공사에 편리한 방법으로 하자종결에 관한 합의를 유도하려 합니다.**

3) 입주민 및 관리사무소는 건축물 시공에 대한 전문가가 아니므로, 시공사의 주장에 이끌려 다니기 쉽고 때로는 하자보수를 하지 않겠다는 시공사의 협박과 소송을 해도 소용없다는 시공사의 회유에 대처하기가 곤란하므로 전문가의 자문을 받거나 하자조사용역을 의뢰하여 처리하지 아니할 경우 하자에 대한 합의를 유리하게 이끌어 내기가 쉽지 않습니다.

4) 3년차 하자보수를 시공사와 합의에 의하여 종결지으려 할 때는 합의사항에 대한 전 과정을 입주민에게 아주 작은 부분이라도 오해의 여지가 없도록 투명하고 자세하게 공개하여야 하며 **최종합의안이** 도출될 경우 입주자대표회의는 이 최종 합의안에 대하여 **입주민 전체를 대상으로 동의서**를 받아야 합니다.

5) 하자보수에 대한 합의 시 시공사로부터 합의금을 지급받을 수 있으나, 합의서 작성 이전에 **합의금의 처리방법을 명확히 정하여 전체 입주민으로부터 동의를** 받지 아니할 경우 큰 분쟁에 휘말려 민사소송은 물론 형사고발까지 불러온 사례가 종종 발생하므로 주의하여야 합니다.

6) 하자보수에 대하여 소극적 자세로 시공사와 합의에 임할 경우 **시공사의 성의 있는 자세를 이끌어 내기가 쉽지 않습니다.** 따라서 하자소송까지도 불사한다는 각오로 임하여야 하며, 실제로 하자소송을 위한 입주민 동의과정을 보고 다급해진 시공사가 합의를 요청해와 입주민에게 유리한 합의를 이끌어낸 경우 성사된 경우가 적지 않습니다.

나. 보증보험회사를 통한 하자보수 처리 시 유의사항

(1) 하자에 대한 제1보증채무자는 시행, 시공사이므로 **하자발생시 건설회사에 우선적으로 하자보수를 요구**하여야 합니다.

(2) **제2보증채무자는 하자보증보험회사**(건설공제조합, 주택보증보험, 서울보증보험) 이므로 건설회사(건축주)가 부도 등으로 인하여 하자보수를 할 수 없거나 하자보수 의무를 이행하지 아니할 때는 하자보증보험사에 하자보수보증금을 청구해 보수를 해야 합니다.

※ 준공이전하자는 판결을 받은 후 시공보증사(2개의 시공사 또는 보증사)에 보험금청구를 하시면 됩니다.

(3) **하자보증보험사에 하자보수를 요구할 때에는 보증기간 안에 하자가 발생하였다는 사실을 입증**하여야 하기 때문에 보증기간 안에 시공사에 하자보수를 청구한 문서(내용증명)를 이를 입증해야 합니다.

(4) 하자보증회사에 하자보수를 요구 할 때 재하자의 경우 **재하자임을 분명하게** 하여야 하며, 이는 시공사에서 이미 하자보수를 완료하였다는 항변에 불리하게 작용 할 수 있기 때문입니다.

(5) 하자보증보험사는 미시공(관련법규 또는 설계도서 등에 정한 사항을 시공하지 아니하는 경우) 및 오시공(시공은 하였으나 설계도서 등에 정한 바대로 하지 아니하고 자재 또는 규격 등을 달리하여 시공하는 경우), 하자보증기간 이후 발생한 하자에 대하여는 책임을 지지 아니합니다.

(6) 5년차 및 10년차 하자(기둥, 내력벽, 보, 슬라브 등의 주요구조부의 하자)건물이 붕괴 되거나 붕

괴 될 우려가 있다고 판정한 경우에만 하자보증보험사가 보증금을 지급한다.

※ 단, 소송을 제기하는 경우 붕괴우려가 없어도 하자로 인정받을 수 있습니다.

(7) 하자보증보험사에서는 현금을 예치하고 있는 것이 아니고 단지 하자보증서를 교부하여 하자에 대한 신용보증만을 하고 있는 것이기에 발생한 하자를 시공사에서 보수하지 아니하였다는 사실만으로 하자보증보험사에서 보증금을 지급하는 것은 아닙니다.

(8) 하자보증회사는 시공사가 하자보수를 할 수 없는 상태(부도 및 화의 등등의 사유) 이거나 하자보수 의지가 없다는 전체가 충족되어야 하자보증회사 기준(약관)과 자체실사 등을 통하여 하자보증보험사에서 하자라고 판단한 사항에 대하여만 하자보증금을 지급합니다.

다. 소송을 통한 하자처리 유의사항

(1) 건설회사 또는 보증회사와 하자보수에 대한 합의가 이루어지지 아니할 경우 소송을 통하여 입주자의 의사를 관철 할 수 있으며 소송에는 **시행, 시공사를 상대로 하는 “손해배상 청구소송” 과 하자보증사를 상대로 하는 “하자보증금 청구소송”** 이 있습니다.

(2) 위의 소송 중 어느 하나를 선택하여 소장을 접수할 수도 있으나 시공사와 하자 보증사 양쪽을 대상으로 소송을 제기할 수도 있습니다.

(3) 소송에는 **인지대 및 송당료, 감정비**(하자소소의 청구금액을 판단하기 위하여 법원에서 지정한 감정인이 조사하는 비용), **검증비**(재판부의 현장검증비용), **변호사 선임비용** 등이 소요되는 이는 승소비용에 따라 부담하는 비용이므로 종국에는 입주자의 비용부담이 그리 크지 않습니다.

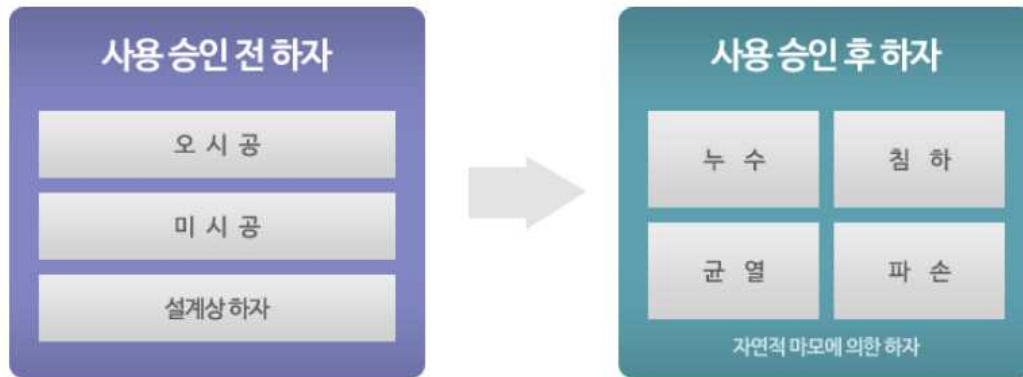
(4) 하자소송은 변호사 및 하자조사 전문업체의 조력을 받을 경우 승소하는데 별 문제는 없으나(청구금액 보다 판결금액이 적어질 수 있습니다), 건축 및 하자에 대한 전문지식이 없는 소송제기 또는 **실제 하자 보다 많은 과잉청구 시에는 승소하더라도 그 승소금액이 기대치보다 상당히 적어질 가능성이 높게 된다.**

(5) 소송을 통하여 하자보수 문제를 해결하고자 할 경우 사전에 입주자에게 충분히 그 사실을 알려주고 입주자의 동의하에 진행하여야 한다.

9. 하자진단의 필요성

분쟁 발생 시 발생한 하자의 발생 시기를 입증하기 위하여 반드시 사업주체(건축주) 또는 시공자에게 하자보증기간 안에 근거자료를 통해 하자보수를 요구해야 한다.

대부분 육안으로 보이는 일반적인 하자보수를 요구하고 있지만, 육안으로 확인되지 않는 숨어 있는 하자 즉, 준공도면과 다르게 시공한 오시공, 미시공, 변경 시공한 하자가 상당히 존재하고 있으므로 이러한 숨어 있는 하자를 찾아내기 위해서는 전문장비와 전문가의 도움이 요구된다.



가. 사업주체의 하자보수 관행적 면피처리

준공이후 사업주체 및 시공사는 하자보수의 적극적인 이행보다는 부분 땀질식 공사로 보증기간 만료시점까지 미루거나, 적당한 선에서 하자를 종결지으려고 한다.

나. 하자발생 입증의무가 비전문가인 입주자에게 있음

준공이후 사업주체 및 시공사에게 하자보수를 요구할 경우 하자의 정확한 원인과 보수방법을 입주인이 제시하여야 하고 보증기간 내에 하자가 발생했다는 것을 입증해야 한다.



다. 하자·오시공·미시공 조사 및 진단

완공된 건축물의 하자·오시공·미시공에 대해 정확한 원인과 보수방법, 보수비용을 입증하기 위해선 입주초기부터 분양카다록과 설계도면과 계약서류와 준공서류를 통해 전문 인력과 전문조사장비가 필요하다. (지하수나 온천수관련 소송 시에는 분양관련서류, 준공관련서류, 관련일지 등의 관련서류를 확보하여야 한다.)

라. 하자보증금청구 또는 손해배상의 까다로운 절차

하자진단을 통해 하자보증금을 청구하거나, 손해배상을 청구할 경우 까다로운 절차 때문에 행정 및 소송의 기술적인 지원이 필요로 하다.

마. 진단비용 : 하자진단 비용은 소유자가 부담하여야 하여야 하는 비용입니다. 공동체 활성화를 위한 비용으로 입주자대표회의에서 의결하는 경우 잡수입의 사용이 가능할 것이나, 하자진단비용은 공동체 활성화에 해당되지 않은 것으로 판단되며, 사용자의 부담분이 포함된 관리비로 지출하는 것도

타당하지 않습니다.

따라서 하자진단 비용은 소유자가 별도로 부담하는 것이 타당한 것으로 사료됩니다.

아파트하자보수 하자진단에 드는 비용은 당사자간 합의한 바에 따라 부담하며, 하자보수청구를 받은 사업주체는 하자보수를 청구 받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간 등을 명시한 하자보수 계획을 입주자대표회의 등에 통보해야 합니다.

입주자대표회의 등은 사업주체가 하자보수청구를 받은 날부터 3일 이내에 하자보수를 이행하지 않거나 하자 보수 계획을 통보하지 않은 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있습니다. 다만, 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있습니다.

사용검사일부터 1년이 경과된 때, 2년, 3년, 4년 구분에 따라 순차적으로 하자담보책임기간이 만료되기 30일전까지 그 사실을 입주자대표회의에 통지하고 하자담보책임기간이 만료된 경우에는 입주자대표회의 등이 **하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수를 청구한 경우에는 지체 없이 보수를 완료한 후 그 결과를 입주자대표회의 등에 통지**해야 합니다.

마-1. 아파트 자체 하자진단 비용 장기수선충당금에서 지출 가능여부

제51조(장기수선충당금의 적립) ① **관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.**

② **장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.<신설 2010.4.5>**

1. 제46조의4에 따른 조정 등의 비용
2. **제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용**
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

제46조의7(하자진단 및 감정)

① 사업주체는 제46조제1항에 따라 입주자대표회의 등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체와 입주자대표회의 등에게 통보하여야 한다.

나. 주택법 제46조의 7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용

제46조의7을 아무리 살펴봐도 자체적으로 실시하는 하자진단비용을 입주자 과반수동의로 장충금에서 지출할 수 있는 법적 근거가 없습니다.

관련규정

제60조의4 (하자보수의 종료)

① 사업주체는 제61조 각 호의 구분에 따라 순차적으로 하자담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 사실을 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 법 제46조제1항제3호에 따른 관리주체를, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 각각 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 통지하고, 하자담보

책임기간이 만료된 때에는 제59조제3항 전단에 따라 입주자대표회의등이 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수를 청구한 경우에는 지체 없이 보수를 완료한 후 그 결과를 입주자대표회의등에 통지하여야 한다.

② 입주자대표회의등은 사업주체로부터 제1항에 따라 하자보수완료 통지를 받은 날부터 30일 이내에 문서로 이의를 제기할 수 있다. 이 경우 사업주체는 이의제기를 받은 날부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통지하되, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 기재하여 통지하여야 한다. [개정 2014.11.4]

③ 사업주체는 제2항 전단에 따른 이의가 없는 경우에는 제59조제1항에 따른 하자담보책임기간별로 순차적으로 주거전용부분과 공용부분으로 구분하여 하자보수종료 확인을 입주자대표회의등에 요구할 수 있다.

④ 제3항에 따른 요구가 있는 경우에는 입주자대표회의등은 입주자가 그 취지를 알 수 있도록 서면으로 고지하여야 한다.

⑤ 하자보수종료의 확인을 위해서는 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말한다)를 첨부하여야 한다. [개정 2013.3.23 제24443호(국토교통부와 그 소속기관 직제)]

[본조신설 2010.7.6][시행일 2010.10.6]

[본조개정 2013.12.4 제60조의2에서 이동]

제61조 (하자보수보증금의 반환)

입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다. 이 경우 제59조의2에 따라 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 다음 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 이를 반환하지 아니한다. [개정 2005.9.16, 2007.3.16, 2010.7.6]

1. 사용검사일(단지안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 1년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 10
2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25
3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20
4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15

사업주체·설계자 및 감리자 사이에 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우

⑦ 입주자대표회의등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. [신설 2013.6.4, 2013.12.24] [시행일 2014.6.25]

제46조의7 (하자진단 및 감정)

① 사업주체는 제46조제1항에 따라 입주자대표회의등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체와 입주자대표회의등에게 통보하여야 한다.

② 분과위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사건의 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 그에 따른 감정을 요청할 수 있다. [개정 2012.12.18]

1. 제1항의 하자진단 결과에 대하여 다투는 사건
2. 당사자 쌍방 또는 일방이 하자감정을 요청하는 사건
3. 하자원인이 불분명한 사건
4. 그 밖에 분과위원회에서 하자감정이 필요하다고 결정하는 사건

③ 제1항에 따른 하자진단에 드는 비용과 제2항에 따른 감정에 드는 비용은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다. [개정 2013.3.23 제11690호(정부조직법)]

[본조신설 2010.4.5] [[시행일 2010.10.6]]

제51조 (장기수선충당금의 적립)

① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. [신설 2010.4.5] [[시행일 2010.10.6]]

1. 제46조의4에 따른 조정등의 비용

2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용

3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

10. 공동주택의 하자담보책임

공동주택의 하자보수에 관하여 ①민법 제667조 내지 제671조이고, ②집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조 ③주택법 제46조, 주택법 시행령 제59조가 적용됨.(주택법이 특별법이므로 민법이나 집합건물법보다 우선함.) 참고로 주택건설촉진법은 2003.5.29 주택법이 제정되면서 폐지, 공동주택관리령은 2003.11.29. 주택법시행령이 제정되면서 폐지됨.

법	민 법	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	주 택 법
내 용	도급인은 하자의 보수에 갈음하여 손해배상을 청구할 수 있음.	집합건물을 건축하여 분양한 자의 담보 책임에 관하여 준용.	분양자는 사용승인일로부터 10년 이내의 범위 내에서 대통령령이 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 함.
적용 목적물	아파트, 주상복합, 오피스텔, 구분상가, 다리, 도로	아파트, 주상복합, 오피스텔, 구분상가	아파트, 주상복합
규 정	민법 제667조, 제668조	집합건물법 제9조	주택법 제46조 제1항, 주택법시행령 제59조 제1항, 별표6,7

⇒ 2005년 5월26일 개정된 주택법이전에 사용승인일을 받은 경우, 이후 발생한 부실공사의 경우 아파트 소유주들은 시공사 등을 상대로 10년 동안 책임을 물을 수 있음.

11. 공동주택(아파트 등)의 하자담보에 관하여

가. 주택법을 적용받는 공동주택의 요건

주택법을 적용받는 공동주택은 ① 아파트(주택으로 쓰이고 층수가 5개층 이상), ② 연립주택(주택 1개동의 바닥면적의 합계가 660제곱미터를 초과하고, 4층 이하), ③ 다세대주택(주택 1개 동의 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고, 4층 이하) 중 어느 하나에 해당하여야 주택법을 적용받게 되며, 이에 해당하지 않을 경우 민법의 하자담보책임 규정을 적용받게 됩니다.

나. 주택법 상의 하자보수책임기간

주택법 시행령에 따른 하자보수책임기간을 보면,

- 내력구조 중 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다)은 10년, 보·바닥 및 지붕은 5년으로 규정되어 있고(주택법 시행령 제62조 1항, 별표 7 내력구조부의 하자보수대상 하자의 범위 및 하자보수책임기간 참조),
- 내력 구조가 아닌 그 이외의 시설구분에 따른 하자보수책임기간 등은 주택법 시행령 제59조 제1항에 의한 별표 6에서 1년, 2년, 3년, 4년으로 구분되어 자세히 규정되어 있습니다(주택법 시행령 제62조 1항, 별표 6 하자 보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자보수책임기간 참조)

다. 하자보수청구권자 및 그 상대방

1. 하자보수청구권자(주택법 제46조 제1항)

입주자, 입주자대표회의, 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말합니다), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 관리단 등이 전유부분, 공유부분에서 발생한 하자에 대하여 보수를 청구할 수 있는 자에 해당합니다.

다만, 공동주택에서 발생한 하자에 관하여 보수를 요구하지 않고, 보수에 갈음한 손해배상을 청구하는 경우에는 입주자만이 손해배상청구권을 가지고, 입주자대표회의 등은 손해배상청구권을 가지지 못하므로 (대법원 2006.8.24. 선고 2004다20807) 입주자대표회의는 개별 입주자들로부터 손해배상 청구권을 양수받아 소송을 수행해야 합니다.

2. 하자보수청구의 상대방(주택법 제46조)

사업주체가 하자보수청구의 상대방이 되는데, 여기서 ‘사업주체’란 건축법 제11조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조 2항 2호의 행위를 한 시공자를 의미합니다.

3. 하자보수청구 내지 손해배상청구의 요건 내지 행사기간

1. 요건

각 하자는 각 그 하자보수책임기간(1년, 2년, 3년, 4년, 5년, 10년) 내에 하자가 발생하여야만 하자보수 책임이 발생합니다(대법원 2002.2.8. 선고 99다69662). 즉 3년의 하자보수책임기간이 적용되는 하자가 4년째에 발생하였다면 하자를 보수할 책임이 없게 됩니다.

12. 하자보수 절차

기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 때에는 입주자, 입주자대표회의 또는 관리주체(이하 이 조에서 “입주자대표회의등”)는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 15일

이내에 이를 보수하거나 **보수일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보**하여야한다.

안전진단에 소요되는 비용은 사업주체가 이를 부담한다. 다만, 하자의 원인이 사업주체외의 자에게 있는 경우에는 그 자가 부담한다.

- ▶ 한국건설기술연구원
- ▶ 한국시설안전공단
- ▶ 건축사법 제31조의 규정에 의한 건축사협회
- ▶ 고등교육법 제2조제1호·제2호의 대학 및 산업대학의 부설연구기관(상설기관에 한한다)
- ▶ 안전진단전문기관

하자여부를 판정한 자는 그 결과를 지체없이 사업주체와 입주자대표회의 등에 통보하여야 한다. 하자판정에 소요되는 비용은 하자판정을 의뢰한자가 부담하되, 판정결과 하자보수의 책임이 하자판정을 의뢰한자 외의 자에게 있는 경우에는 **그자에게 청구할 수 있다.**

입주자대표회의 등은 사업주체가 하자보수 계획을 이행하지 아니한 때에는 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다.

이 경우 입주자대표회의 등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다.

13. 하자진단시기 및 협의나 소송시기

하자진단 시기는 20개월 정도가 무난한 것으로 판단됩니다.

진단이후에 6개월가량 협의를 실시해보고, 협의가 이루어 지지 않을 시에 소송(사전에 준비하셔서 약3년 6개월 전)을 진행하시는 것이 좋을 것 같습니다.

이유는 초기부터 하자진단을 실시하면 관리주체가 편하고 좋을 수 있을 것 같으나 진단이나 소송을 진행시에는 하자보수를 잘해주지 않습니다. 실속 있게 하자보수를 받을 수 있는 것은 받고 하자소송을 진행하는 것이 좋습니다. 참고로 평창균열은 3년6개월까지 진행됨으로 크랙보수는 상황을 고려하여 진행하는 것이 좋을 것 같습니다.

14. 입주 시 관리주체의 대응

1) 하자점검(발체) 매뉴얼을 만들어라

하자보수청구권자는 입주자, 입주자대표회의, 관리주체입니다. 그중에 하자점검의 전문가는 관리주체입니다. 세대하자의 발체의 지침서와 공용부하자의 발체 지침서를 만들어 세대하자는 입주민이 육실 점검구 상부의 균열 및 누수여부와 타일 역 구배나 구배불량 등의 지침을 주어야 한다. 시설직원들에게 공용부하자의 발체 지침서를 만들어 교육을 통해서 동별은 시설직원들이 하자발체를 하고 지하주차장과 조경은 시설과장이 할 수 있도록 하고, 지하주차장은 구획을 정해서 실시하도록 한다.

2) 입주초기에는 저수조 물탱크 점검, 균열, 누수, 결로, 소음, 방송설비, 조경하자 등의 하자점검이 이루어져야 한다.

입주초기에 하자의 약 80%는 관리주체가 발체하여야 합니다. 평소 하자점검이나 순찰을 통해 문제점을 파악하고 우기철에 배수문제나 구배문제 민원 등에 따른 하자 등을 발체하여 입주자대표회의에 보고하여야 합니다. 또한, 아무리 능력이 뛰어난 전문하자진단업체라고 할지라도

하자점검(20일~50일)기간 안에 하자발체를 다할 수가 없습니다.

① **초기 관리규약 제정 시 실무에 능하신 소장님들께서 현장의 여건을 고려하여 제정하여야 합니다.**

전기요금계약방법 및 부과방법, 잡수입의 집행 및 회계처리(검침수당), 장기수선충당금적립, 층간소음, 방송기준, 관리비 및 사용료의 집행(매 회계연도 1개월 전까지 예산안을 승인받지 못한 경우에는 전년도에 준하여 관리비를 집행할 수 있다), 에어컨 실외기 설치 관련 규정, 스프링클러누수 및 세대내 감지기불량, 원격계량기교체 및 선로이상시 보수기준, 관리비 등의 체납자에 대한 조치 사항 상세화 등이 있습니다.

② **관리주체가 준공 전 현장의 상황을 상세히 동영상을 촬영해 두는 것이 좋다.**

첫째는 미시공이나 하자여부, 안전사고여부

둘째는 공사 폐기물 때문입니다.(인테리어 공사폐기물로 오인 받을 수 있기 때문입니다.)

③ **준공 전 승강기의 광폭잡의 보양여부를 확인**하고 보양이 안 되었을 경우는 보양을 요청하여야 합니다.(시공사에서 안 해줄 경우는 자체적으로 실시)

※ 승강기 광폭잡에 이삿짐이나 인테리어 공사로 인해 기스 발생을 방지하기 위함입니다. 또한, 준공전에 동영상으로 기스 여부를 촬영하셔야 합니다.

④ **승강기 바닥대리석 시공은 양생기간이 약48시간 소요되므로 준공 전에 시공완료 후에 보양**을 해놓는 것이 좋습니다. 현장여건상 대리석을 시공 못했다면 입주률 80%이상한 후에 시공하고 양생을 하여야 함으로 2가 설치되어있지 않는 것은 대리석파손의 하자가 발생합니다. 또한, 입주가 어느 정도 되면 미관상 승강기 보양제를 철거해야하고 입주자대표회의가 구성이 되려면 기간이 소요됨으로 현장에 요청하셔야 합니다.

⑤ **입주 전에 지하저수조의 물탱크에 수위를 약80%가량 최대까지 수위를 조절하여 저장시켜** 놓아야 수돗물 값의 잉여금이 생길 뿐 아니라 물탱크에 하자가 있는지 여부를 사전에 확인하여야 합니다.

⑥ **검침은 원격검침에 의존하지마시고 최소 6개월까지는 수 검침과 동시에 실시**하고 2개월에 1회 정도는 수 검침을 실시하여 원격검침상의 하자를 발체하여야 합니다.

계량기고장이나 원격상의하자가 많이 발생하며, 계량기의 결선오류도 가끔씩 발생합니다.

⑦ **발전기 경유는 입주 전에 현장에 가득 채워달라고 요청**하여 채워서 발전기가동은 월2회를 반드시 실시하여 소음과 매연, 작동상의 하자를 발체하여야 합니다.

⑧ **R형수신기는 오작동이나 하자사항이 컴퓨터에 기록이 저장되어 있습니다. 페이퍼를 확인하고 일지를 만들어 조속히 정상으로 작동되도록 하여야 할 것입니다.**

- 최근에 지어지는 공동주택의 R형수신기의 감지기고장 시에는 아나로그 감지기가 설치되어 고장 동호수의 위치까지 정확하게 감지해줄 뿐 아니라, 지하주차장의 기동번호와 위치까지 정확하게 알려줌으로서 감지기의 오동작으로 인한 비화재보를 조속히 확인해주도록 설치 시공되어 있습니다.

- 소방점검 시에 하자점검과 동시에 시행하여 하자기간 내에 소방하자를 발체하여 소방하자가 누락되는

경우가 없도록 하여야 합니다.(댐퍼는 경우는 회로의 고장이나 모터(엔진)의 고장이 있는데 회로의 고장은 기판을 교체하고 모터의 경우는 먼지청소를 해보시고 작동여부를 확인하셔야 합니다.

⑨ **각종 배수펌프의 작동여부 확인과 이물질의 청소여부를 확인하여 조치하도록 하여야 합니다.** 또한, 메인차단기에 배수펌프를 같이 연결한 경우가 종종 있습니다.

이 경우 A펌프가 가동중에 누전이나 단상이 걸려 차단기가 내려가면 B펌프는 가동할 수가 없습니다. 차단기와 전자접촉기 등은 별도회로를 구성하여 정상 가동되도록 하여야 합니다.

⑩ **방송시간을 정하여 오전1회(10시경) 오후 1회(14시경), 저녁 1회(20시경) 구분하고, 약 10분간 세대에 방송을 송출하여 방송이 나오는지 안 나오는지를 알 수 있도록 하여 안 나오는 세대는 접수하도록 한다.**

지하주차장은 음악방송을 오전6시부터 22시까지 방송을 송출하여 방송하자여부와 음악방송을 송출함으로서 범죄를 예방하고 품격 높은 아파트를 지향하도록 한다.

⑪ **요즘 설치되는 급수펌프는 부스터펌프로서 이상 시에 알람으로 경보**를 울려주게 되어 있습니다. 부스트펌프에 게이지가 설치되어있지 않으면 하자로 입주초기에 게이지를 설치하도록 하여야 합니다. 대체적으로 저층부(17층 기준)의 압력이 10M파스칼 정도로 세팅되어 있으면, 고층부(18~35층기준)는 16M파스칼로 세팅되어 있습니다.

- 게이지의 설정압력은 현장여건에 따라 층별 달라질 수가 있으며, 다이아프램의 고장 등으로 압력이 떨어지면 급수공급을 원활하게 할 수가 없습니다. 게이가 설치되어 있어야 압력이 떨어지는지를 사전 점검이 가능합니다. 아니면 세대민원이 생겨야 압력이 떨어진 것을 알 수가 있습니다. 정상운전을 하려면 질소를 공급하여야 합니다. 공기중 질소가 76% 있으므로 비상시를 대비하여 5마력짜리 콤푸레샤를 준비해 두는 것이 좋을 것 같습니다.

⑫ **충간소음과 담배연기에 대한 민원은 민원일지에 기록하고 소장님께서 세대를 방문하여 확인하고 현장사무소에 공문접수**를 해주시는 것이 좋습니다.

애완견 소음문제는 사육하시는 분께서 집에 사람이 없을 때 주로 발생되는데 당사자는 아니라고 우기므로 동영상촬영을 해서 당직자를 통하여 해당세대에 알려주시는 것이 좋을 것 같습니다. 또한, 방송, 게시물, 홍보를 통하여 입주민들의 경각심을 갖게 하고, 관리규약내의 충간소음 방지규정 수립을 하여, 전문기관과의 연계를 통하여 민감한 민원사항이나 소음측정 등 전문적인 도움을 받아 입주민 설문조사를 통하여 해당 동호수의 충간소음원, 시간대, 해결방안 등에 대한 내용을 파악하여, 향후 하자진단을 통해 소송여부와 입주민들간의 이해와 양보를 이끌어 낼 수 있는 근거를 마련하여야 할 것입니다.

⑬ **주차관제는 RF카드식과 번호인식기가 있습니다. RF카드식은 고급차량은 전자파 차단기가 설치되어 있어 잘 작동하지 않습니다. 별도의 리모콘이 있어야 하고, 진입방향에 따라 작동이 잘되지 않는 경우도 있습니다.** 번호인식기는 시공사마다 차이가 있으나 현재는 약 98%까지 인식이 가능하나 번호판이 찌그러지거나 라이트를 개조한 차량 등은 번호인식이 안되는 경우가 많습니다. 또한, 지상에 케토피가 설치되어 있지않는 장소는 우천 시에 작동이 잘되지 않는 경우가 많습니다. 입주초기에 문제점이 발생되면 문제점을 파악해서 하자보수나 교체를 요청하셔야 합니다.

⑭ **입주초기에 콘크리트양생이 덜되어 가스요금이 과대 발생할 수 있음으로 사전홍보** 하셔야 하고 특히,

지역난방을 사용하는 경우에는 기본료 등 지역난방요금과 사용에 대하여 충분히 홍보하여야 합니다.

⑮ **대리석의 하자는 대체적으로 이색하자나 들뜸 하자가 발생합니다.** 특히, 들뜸 하자는 하자기간(2년)종료 후에 많이 발생하므로 들뜸 하자가 발생 시에는 5년차 합의 시에 진행하는 것이 좋습니다. 근본적으로 시공상의 하자는 동영상 촬영해놓아야 하자보수가입니다.(화재시를 대비하여 확장형은 못하도록 법제화하여야 합니다.)

⑰ **빌트인 가전제품**설치는 양심적 건설사야 예외지만 대부분 구형 모델이거나 철지난 것이 많습니다. 빌트인 가전 에어컨, 반찬냉장고는 잘 사용하고 있지만 식기세척기, 오븐, 음식물처리기, 과일채소 세척기 등은 불편해 사용하지 않고 있는 현실입니다.

- 최근 가전제품의 고급화를 주도하고 있는 빌트인 제품의 전력낭비가 심각해 대책 마련이 필요합니다. 대기전력을 15W(와트)로 추정한 것이다. 대기전력은 전기제품이 정상적인 동작을 하기위한 준비상태에서 소비되는 전력을 말합니다.

- 대기전력은 가전제품별로 시스템 에어컨 10W, 가스오븐레인지 5.81W, 세탁기 2.5W 등으로 빌트인이 가장 높은 것으로 분석되고 있습니다.

대기전력을 줄이기 위한 규제강화와 정부 차원의 대책으로 빌트인 제품에 대한 의무 규정 마련이 필요합니다.

특히, 대기전력을 차단하는 가장 손쉬운 방법은 전기플러그를 뽑는 것이지만, 대부분의 빌트인 제품은 전기 플러그가 어디에 있는지 위치조차 확인하기 어려워 심각성을 더한다.

가구를 다 떼어내고 전기플러그를 뽑았다 끼웠다하는 업무를 관리사무소업무로 둔갑하고 있는 실정입니다.

- **빌트인 제품의 하자기간은 보통1년입니다. 하자 시에 제조사의 A/S센터에 바로하자를 요청하셔서 보수를 받으셔야 합니다. 또한, 빌트인 제품으로 인한 전기요금도 많이 나온다고 홍보하셔야 합니다.**

⑱ 건물의 고층화, 경량화, 고급화, 다양화 추세로 고층건물에 유리커튼월이 많은 건축물의 공사에 사용이 되고 있으며 앞으로도 그 이용이 증대될 것으로 예상됩니다.

하지만 빛이 있으면 그림자가 있듯 유리가 가진 장점을 이용한 커튼월에도 많은 단점이 있는 것을 알 수 있습니다. 유리 면적이 클수록 축열에 의한 온도 완충이 작고, 기상변동의 영향으로 난방부하라든지 냉방부하가 일어날 수 도 있습니다.

주로, 커튼월의 하자는 기밀제의 부실로 인하여 누수나 결로의 하자가 많이 발생되고 있습니다.

⑲ CCTV는 층 표시가 선명히 나와야 합니다. 간혹, 층 표시 위치가 아닌 것에 설치되어있는 경우가 있는데 하자입니다. 요즘은 Pull-HD급으로 설치하지 않으면 하자로 접근시켜야 합니다.

⑳ **지하주차장과 동별, 라인별 하자점검을 실시하여 하자사항을 기록**하고, 정확한 위치의 사진 찍어 하자리스트를 만들어 대표회의에 보고하고 시공사에 내용증명으로 발송하여야 한다. 하자 민원대장을 만들어 동호수와 연락처를 만들어 놓고, 민원발생 시에 1차적인 점검을 실시하여 하자사항은 시공사에 처리하도록 한 후, 보수가 완료되었는지 크로스체크를 하고, 하자진단 시에 리스트를 만들어 하자

점검이 누락되지 않도록 한다.

㉑ 하자입증을 위한 자료작성을 하여야 합니다.

아파트 문제는 하자로 입증되어야만 보수가 가능합니다. 하자로 입증하지 못하면 결국 추후에 입주민의 보수부담으로 전가되는 사례가 많습니다. 이러한 하자의 입증은 총체적인 방법으로 하자를 입증하여야 한다. 전체적인 하자내용을 놓고 여러 관점에서 파악하여야 합니다.

㉒ 전반적인 아파트 하자 문제를 대두시켜야 합니다.

설계도면대로 시공되지 않은 경우나 분양계약서나 분양공고와 실제평수(등기부상의 평수)에 차이가 있는 경우

㉓ 하자공문은 공문철에 복사본을 넣어두고 원본은 별도의 하자 공문철을 만들어 두면 관리주체가 변경되더라도 하자진행사항을 바로 확인이 가능하도록 하여야 합니다.

또한, 공문은 핵심내용이 잘 표현되도록 간단명료하게 잘 작성되었는지 확인 후에 발송하여야 합니다. 공문은 발송자의 얼굴입니다.

※ 초기에 관리규약제정 시에 장기수선충당금 적립 시는 하자진단이나 소송을 대비한 비용을 적립하도록 제정하시고 입주자대표회의를 설득하셔서 초기에 적립금액을 합당한 금액으로 적립하셔서 하자진단을 실시하는데 어려움이 없도록 하셔야 합니다.

※ 조합아파트는 시행사가 무자력자이므로 오시공, 미시공에 대한 하자보수 청구시효기간은 5년간이므로 오시공, 미시공은 5년안에 소송을 진행하셔서 보상을 받을 수 있습니다. 단, 오시공, 미시공을 제외한 하자보수기간은 동일합니다.

※ 진단업체를 선정할 시에는 A건설사가 시공했다면 A건설사를 상대로 한 하자진단보고서 내용을 제출받아 업체를 선정하는 것이 좋습니다. 동일한 조건을 될 수가 없지만 거의 같은 수준에서 하자의 내용을 제대로 발췌했는지 여부를 판단할 수가 있습니다.

※ 소방의 하자점검은 종합점검을 통해서 하자기간 내에 하자를 발췌하셔야 합니다.

- 점검 시에는 점검인원이나 기간을 명시하셔야 합니다. 점검능력에 따라 달라질 수도 있지만, 동일한 조건을 주셔야 정확한 견적대비는 될 수 있지만 하자점검비용은 최저가의 업체로 선정되어서는 아니 됩니다.

- 하자점검 시에는 건축하자 토목 하자위주로 하자가 발췌됨으로 공종별로 점검인원이나 기간을 명시하시고 정 직원인지 4대보험료 납부내역을 제출하도록 하셔야 합니다.

※ 입주초기에 정수기 설치 후에 배관호수연결 불량과 정수기 밸브고장 등으로 싱크대 아랫쪽에서 누수가 발생하여 마루바닥이 훼손과 아래층 누수로 인한 피해가 종종 발생합니다. 피해가 발생되지 않도록 공고문을 작성하여 공고하시고 피해 시에 제조설치 업체에 배상책임이 있습니다.

- 세대 내에 누수가 발생된다면 관리주체는 적극 나서서 원인파악을 하셔야 합니다. 원인파악의 업무와 관련하여 원인이 시공 있다면 시공사에, 공용부분에 있다면 관리비로, 세대전유부분(2세대 이상의 경우 그 해당세대)에 있다면 그해당세대가 부담하여야 합니다. 단, 공용부분의 하자는 하자담보기간에는 시공사에.

※ 인테리어 공사 후에 남은 백세멘트를 하수구나 변기에 버려 일부 남은 백시멘트가 굳어지면 구경이 좁아져서 배수가 잘되지 않거나 자주 막혀 역류현상이 발생합니다.(인테리어 공사 시에 유의하도록 협조를 구하셔야 합니다.)

※ 안목치수를 높여야 합니다. 잘못된 시공이나 안전사고가 발생할 우려가 있거나 하자 등의 문제는 입주민의 민원에 의해서가 아니라 관리주체 측에서 사전 점검을 통해 안전 조치나 하자가 처리될 수 있도록 하셔야 합니다.

15. 질의회신

- 공동주택에 하자가 발생한 경우 어떻게 해야 하는지, 사업주체의 하자담보책임 기간은 언제까지가 되는지
○ 공동주택에 주택법시행령 [별표6]에 따른 시설공사별 하자담보책임기간(2007.3.15.이전에 사업계획 승인 받은 공동주택은 사용검사일로부터 1년차, 2년차, 3년차로 구분되고, 2007.3.16.이후에 사업계획 승인 받은 공동주택은 사용검사일로부터 1년차, 2년차, 3년차, 4년차로 구분됨을 참고) 또는 같은 령 [별표7]에 따른 내력구조부별 하자보수기간(사용검사일로부터 5년차, 10년차) 내에 공사종별로 각각의 하자가 발생한 경우에는 주택법 제46조제1항에 따라 입주자, 입주자대표회의, 관리주체 또는 관리단(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 참조)은 사업주체에 하자보수를 청구할 수 있으므로 사업주체에 하자보수를 청구 가능합니다.

- 하자담보책임 기간은 언제부터 산정해야 하는지
○ 주택법시행령 제59조제3항에 따라 사업주체는 하자보수를 청구 받은 날부터 15일 이내에 하자의 보수 또는 하자보수 계획의 통보를 하지 아니하거나 통보한 하자보수 계획에 따라 하자보수를 이행하지 아니 하는 경우에는 입주자대표회의 등은 법 제46조제2항 본문에 따른 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수 하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있는 것입니다. 다만, 법 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있습니다.

- 사업주체에서 하자가 아니라고 할 경우 어떻게 해야 하는지
○ 시설별 하자담보책임기간 및 내력구조부별 하자보수기간과 그 기간의 경과여부에 관하여는 해당 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 공동주택은 임시 사용승인일을, 건축법에 따라 허가 받은 공동주택은 사용승인일을 말함)부터 산정하여 사업주체의 하자책임 여부를 하자발생사실을 증거로 판단하여 하자진단과 소송을 진행하시면 됩니다.

사업주체에서 입주자가 청구한 하자보수에 대하여 하자가 아니라고 답변하는 경우에는 하자사실을 입증하는 서류를 첨부하여 국토부 하자심사분쟁조정위원회 www.adc.go.kr(문의 ☎031-428-1833)에 주택법 제46조제6항에 따라 하자여부 판정 및 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.
참고로, 사업주체가 국가, 지방자치단체, LH공사, SH공사 등 지방공사인 경우에는 입주자등이 신청한 분쟁조정에 응하도록 규정하고 있습니다.

- 조경 식재의 하자보수 후 재하자가 발생하였을 경우
○ 주택법 제46조제1항에서 사업주체는 공동주택의 사용검사일 또는 사용승인일 부터 공동주택의 내력 구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 하자가 발생 한 때에는 공동주택의 입주자 등이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하도록 규정하고 있으나,

하자보수공사에 대한 하자기간에 대하여는 따로 정하고 있지 아니하므로 사용검사일로부터 하자담보책임기간을 산정하여야 하며, 하자기간 내에 발생한 하자가 근본적인 결함이 치유가 되지 않아 하자가

재발한 경우에는 하자담보책임기간이 만료되더라도 사업주체에게는 하자보수책임이 있다 할 것이나, 이에 대하여는 하자 보수한 수목의 고사원인이 사업주체의 잘못인지, 관리주체의 관리 잘못인지, 자연 재해인지 등에 따라 그 책임주체를 판단하여야 할 것입니다.

- 공동주택 하자보수보증금 예치 대상

○ 주택법 제46조제2항 및 같은 법시행령 제60조제1항에서 사업주체(「건축법」 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주)는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하도록 규정하고 있으며,

주택법 제43조제1항 및 제46조제1항의 규정에 의하면 복리시설중 일반에게 분양되는 시설을 제외한 공동주택에 대하여 하자를 보수하도록 정하고 있습니다.

따라서, 오피스텔 및 상가는 주택법령상 공동주택에 해당되지 아니하므로 주택법 제46조제2항에 의한 하자보증금 예치의무가 없습니다.

- 주상복합건물, 즉 1층에서 2층까지는 상가이고 3층부터 10층까지는 아파트일 경우, 하자보수보증금은 예치는 어떻게 ?

○ 주택법 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제60조제1항에서 사업주체(건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주)는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하도록 규정하고 있으며,

주택법 제43조제1항 및 제46조제1항의 규정에 의하면 복리시설중 일반에게 분양되는 시설을 제외한 공동주택에 대하여 하자를 보수하도록 정하고 있습니다.

따라서, 주택법시행령 제60조의 규정에 의한 하자보수보증금을 산정할 때에는 일반에게 분양된 복리시설을 제외한 공동주택(부대, 복리시설 포함)에 대하여 하자보수보증금을 산정하면 됩니다.

- 하자보수의 종료

○ 사업주체의 하자보수책임이 종료되는 경우에는 입주자대표회의(주거전용부분의 하자에 대하여는 입주자를 말함)에서 사업주체의 하자보수책임의 종료 합의를 할 수 있는 것이나 입주자대표회의에서는 하자보수 종료 합의(안)에 대한 내용을 입주자에게 개별통지 하거나 일정기간 게시판에 게시하여 이견이 없도록 충분히 의견을 수렴하여야 하며

2010.10.6. 이후 하자보수 종료를 할 때에는 주택법시행령 제60조제5항에 따라 입주자대표회의 또는 관리단에서 작성하는 하자보수종료확인서에 전용부분은 세대별 입주자(대리인 가능)가 작성한 서면확인서를 첨부하고, 공용부분은 전체 입주자의 5분의4 이상이 작성한 서면확인서를 첨부하여 종료하시면 됩니다.