

보도시점 : 2024. 12. 13.(금) 06:00 이후(12. 13.(금) 석간) / 배포 : 2024. 12. 12.(목)

입주민과 관리자를 위한 하자 사례 활용 안내서 발간

- '22년 이후 대표적 하자사례 모아 발간... 13일부터 누리집서 열람 가능

□ 국토교통부(장관 박상우)는 공동주택에서 발생한 대표적인 하자분쟁사례를 담은 “하자심사·분쟁조정 사례집(2024년판)”을 발간했다.

* 2022년판 하자심사·분쟁조정 사례집은 '22.11.18. 발간

○ 사례집은 공동주택 입주민과 관리자가 함께 안전하고 쾌적한 주거환경을 만들어 가기 위해 실질적인 하자 사례와 해결 방안을 담았다.

□ '22년부터 하자심사분쟁조정위원회(이하 “하심위”, 위원장 정태화)에서 해결한 하자심사(42건), 분쟁조정(14건), 재심의(8건) 등 총 64건의 대표 사례를 담은 것으로,

○ 특히, 주요 하자 유형부터 구체적인 해결 과정까지 상세히 소개*하여 입주민의 권익을 보호하고, 주택관리 실무자들에게 유용한 지침서로 자리 잡을 것으로 기대된다.

* 반복·다발성 하자, 다툼이 잦은 하자 등을 18개 세부공정별로 분류하고, 사례별 사진을 통해 해당 사건을 쉽게 이해할 수 있도록 구성

□ 하심위는 '19년부터 연평균 4,400여 건의 하자 분쟁사건을 접수·처리 (하자심사, 분쟁 조정, 재정 포함)하고 있는 실정이다.

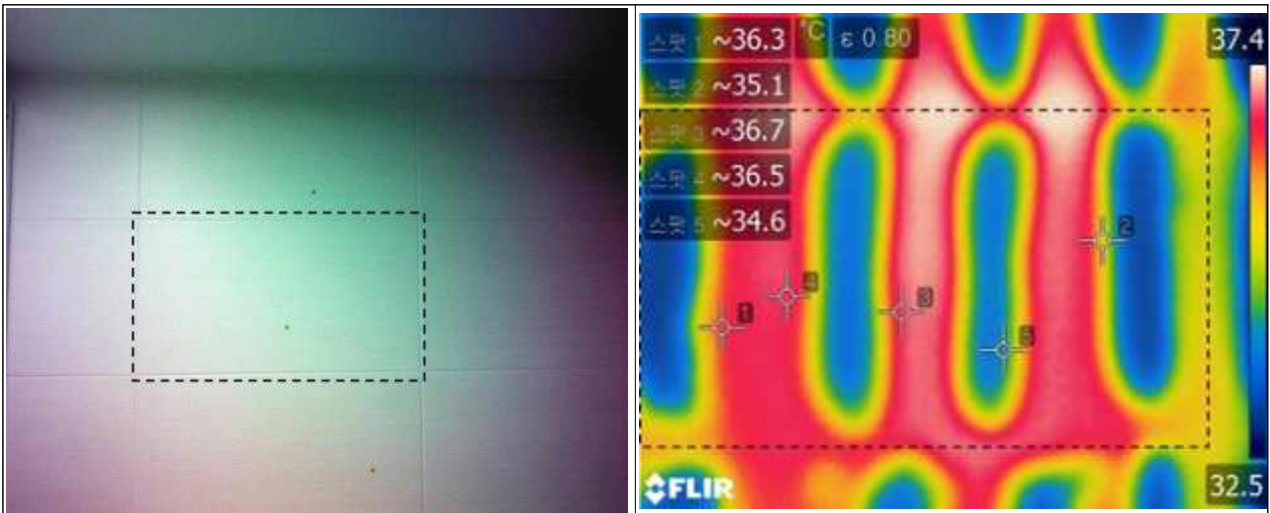
○ 국토교통부는 이번 하자사례집 발간을 통해 일반인에게 공동주택 하자과 관련한 분쟁이 발생하는 경우 법원에 소송을 제기하는 대신 하심위 신청을 통해 해결할 수 있음을 알리고자 하였다.

- 또한, 시공사에게는 하자 취약부위를 철저히 시공하도록 정보를 제공함으로써 양질의 공동주택이 공급될 수 있도록 하는 한편,
- 입주자에게는 신축아파트 사전점검 시 참고자료로 활용하거나, 하자 분쟁 시 적극 대응할 수 있도록 지원하고자 하였다.

□ 이번 사례집에서 확인할 수 있는 대표적인 사례는 다음과 같다.

① **[욕실 타일]** 욕실 벽체 타일의 뒤채움이 부족하여 타일이 들뜨거나 탈락될 우려가 있다는 신청 사건에 대해,

- 열화상 카메라로 촬영하여 조사한 결과, 타일 뒤채움 모르타르 면적이 타일 면적의 80% 미만으로 시공되어 타일의 들뜸, 처짐, 탈락 등이 발생할 가능성이 높다고 판단하여 하자로 판정하였다.



② **[싱크대 수압]** 주방 싱크대 급수 수압이 낮아 싱크대 사용에 불편이 심하다는 신청 사건에 대해,

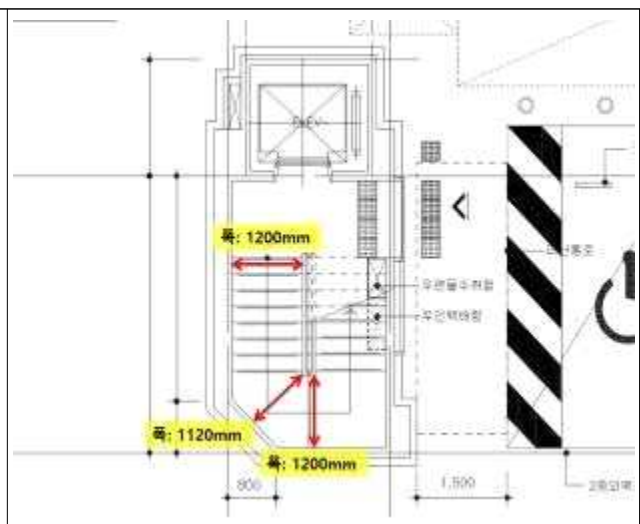
- 현장 실사를 실시한 결과, 급수 토출량이 3.6ℓ/min으로 측정되어 관련 최소 기준(4ℓ/min)에 미달된 것으로 나타나 음식 재료를 씻고, 설거지 등 제 기능을 하는데 애로가 있다고 보아 하자로 판정하였다.



③ **[계단참]** 계단실의 계단참* 일부 구간의 폭이 좁아 위험상황 시 피난에 어려움이 있다는 신청 사건에 대해,

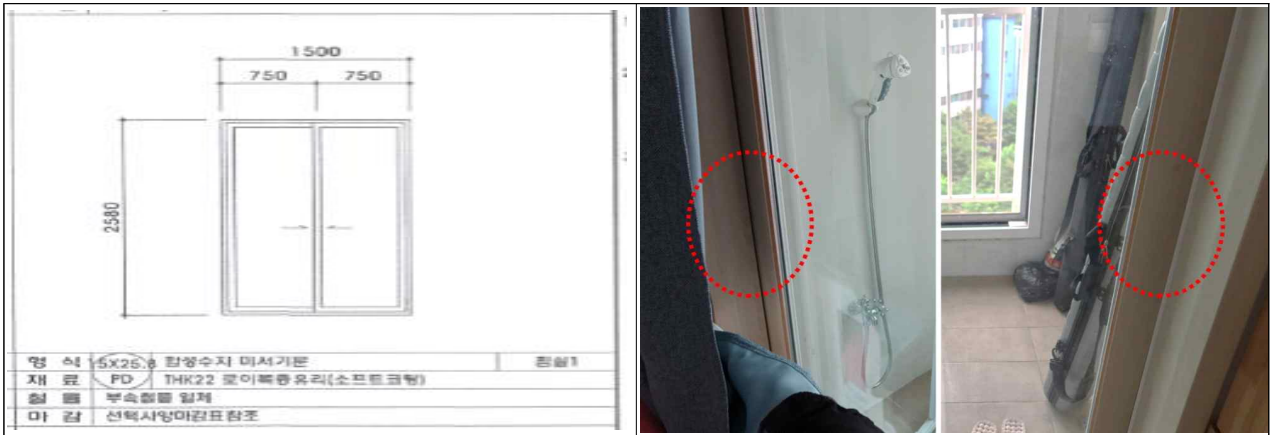
* 계단 도중에 설치하는 넓고 평평한 부분으로 계단의 방향을 바꾸거나 휴식 등의 목적으로 설치하는 공간

- 현장 실사를 실시한 결과, 계단참 일부 유효폭이 약 1,120~1,130mm로 측정됨에 따라 관련 최소기준(1,200mm)에 미달된 것으로 확인되어 대피 시 장애를 초래할 수 있고, 수직 이동 통로로서의 기능에도 지장이 있다고 보아 하자로 판정하였다.



④ **[분합문 손잡이]** 안방과 발코니를 분리하는 분합문에 손잡이가 미설치되었다는 신청 사건의 경우에는

- 설계도서에 손잡이가 표시되어 있지 않더라도 손잡이 없이는 문을 열고 닫을 때 상당한 불편을 초래하므로 하자로 판정하였다.



⑤ **[분쟁조정]** 세탁실 폭이 좁아 세탁기, 건조기 설치가 곤란하여 신청된 하자에 대해 입주자는 안방 발코니에 세탁에 필요한 설비 설치를 요구하고, 사업주체는 설치된 단열재를 철거하고 새로운 단열재를 설치하여 현 세탁실 폭을 넓히는 방법으로 보수코자 하는 보수방법에 대해 분쟁이 있었던 사건의 경우,

- 하심위는 사업주체가 제시한 현 세탁실 폭을 넓히는 방법으로 보수하되,
- 입주자에게 그동안 세탁기, 건조기를 사용하지 못하여 입은 피해에 대한 손해배상금을 지급하도록 조정하였다.



- 하심위는 하자로 판정한 사건에 대해 사업주체에게 통상 60일 이내의 보수기간을 정하여 보수하도록 하고 있으며,
 - 사업주체가 이를 위반하여 보수하지 않는 경우에는 지자체가 1,000만원 이하의 과태료를 부과하도록 관리하고 있다.

- 국토교통부는 12월 13일부터 “하자심사·분쟁조정 사례집(2024년판)”을 주택건설협회, 주택관리협회, 입주자대표회의연합회, 시·도에 배포하고,
 - 국토교통부 누리집(정책자료/정책정보/주택토지) 및 하자관리정보시스템(정보마당/공지사항)에도 등재하여 누구나 쉽게 활용할 수 있도록 하였다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	사무관	민경철 (044-201-4897)
<사례집문의>	하자심사·분쟁조정위원회 사무국	책임자	위원장	정태화 (031-910-4201)
		담당자	팀장	이정노 (031-910-4263)



□ **목 적**

- 입주자와 사업주체간 하자 분쟁을 자체적으로 해결하도록 하고, 시공사는 하자 부위를 철저히 시공함으로써 양질의 공동주택 공급

□ **주요 내용**

- 하심위에서 처리한 하자 사건 중 대표적 사례 64건 취합·정리

- 하자심사 사례 : 42건

세부공종	건수	세부공종	건수	세부공종	건수
마감공사	8	옥외 급수·위생 관련공사	1	난방·냉방·환기·공기조화설비공사	4
급·배수 및 위생 설비공사	6	가스설비공사	1	창호공사	2
조경공사	2	전기·전력설비공사	1	정보통신공사	2
지능형 홈네트워크 설비공사	1	단열공사	2	잡공사	1
대지조성공사	1	철근콘크리트공사	3	조적공사	2
지붕공사	2	방수공사	1	내력구조부	2

- 분쟁조정 사례 : 14건

유 형	건수	유형	건수
하자보수	3	하자보수 및 손해배상	5
하자보수에 갈음하는 손해배상	5	하자보수보증금	1

- 재심의 사례 : 8건

□ **확인 방법**

- 국토부 누리집(정책자료/정책정보/주택토지), 하자정보관리시스템(정보마당/공지사항)에 등재(PDF파일)