

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼



CONTENT

1. 공동주택 품질검수 제도 개요 • 7
2. 공동주택 품질검수 실적 • 17
3. 품질향상 고려사항 • 21
(계획 및 설계 단계 고려사항/주요 지적사례/우수사례)
 - 1) 공용부분 : ①옥상·E/L기계실, ②복도 등(복도, 계단, 엘리베이터 홀),
③주출입구 등(주출입구, 동입면, 필로티) • 23
 - 2) 전용부분 : ④현관, ⑤거실, ⑥침실, ⑦욕실, ⑧주방, ⑨발코니 등 • 55
 - 3) 복리시설 : ⑩어린이놀이터, ⑪보육시설, ⑫주민공동시설 등 • 99
 - 4) 부대시설 : ⑬주차장, ⑭기계실·전기실(방재실), ⑮조경, ⑯도로 등
(담장, 도로 등), ⑰쓰레기분리수거장, ⑱기타 부대시설 • 109
 - 5) 기 타 : ⑲친환경에너지 시설 등 • 173
4. 참고자료 • 175
 - 1) 공동주택 품질검수 사전 체크리스트 • 176
 - 2) 아파트 하자소송의 주요 쟁점 • 181
 - 3) 기타 공동주택 하자관련 참고자료 • 215



『공동주택 품질검수 매뉴얼』 발간사

수많은 자재와 복잡한 공정으로 완성되는 공동주택은 전문가가 아닌 일반소비자가 주택의 결함이나 품질이상 여부를 확인하는 데는 한계가 있으며, 주택행정 업무를 담당하는 공무원 들조차도 어려움을 느끼고 있는 것은 마찬가지입니다.

더욱이 우리나라 주택공급방식은 대부분 선분양제도로 운영되어 입주자는 분양안내서나 견본주택만을 가지고 공동주택을 분양받고 입주시점에서야 주택의 품질차이를 확인함에 따라 이에 대한 분쟁과 소송 등으로 인하여 정신적, 경제적인 손실은 물론 사회적인 비용도 크게 증가하고 있는 현실입니다.

이와 같은 문제점을 최소화하기 위해 우리 도는 2007년부터 『경기도 공동주택 품질검수단』을 운영하고 있으며, 지난 8년여 동안 공동주택 총 799단지 481,185세대에 대한 현장 검수를 통하여부실시공 및 하자발생사항, 입주자의 생활편의를 위한 개선사항, 향후 사업계획승인 시 검토해야 할 사항 등과 더불어 하자 분쟁에 대한 법규와 법원 판례 등을 발췌하여 『경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼』을 발간하게 되었습니다.

아무쪼록 『경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼』이 여러분들의 관심 속에 지속적으로 발전 할 수 있도록 깊은 애정과 끊임없는 고견을 부탁드립니다.

감사합니다.

2015년 2월

도시주택실장 하 대 성



● **김철중** 주택정책과장(지방기술서기관)

건축은 수많은 공정이 복잡하게 얽혀 조립되는 과정을 거칩니다. 건설공사가 설계대로 이루어지는 지를 확인하는 감리제도가 강화되었지만 공동주택 입주민들은 여전히 부실한 품질관리를 호소하고 있습니다. 이에 우리는 계획·설계뿐 아니라 시공단계에서 건설관계인이 고려해야 하는 사항을 본 매뉴얼로 집약해 보았습니다. 본 매뉴얼이 도민과 건설관계자 모두에게 행복을 줄 수 있는 그날까지 경기도 공동주택 품질검수는 계속될 것입니다.



● **손호진** 주택정책과 주택건설 재능기부팀장(지방시설사무관)

건설관계자 및 입주민의 이해도를 높이기 위해 각 위치별로 구분하여 품질 향상 고려사항을 수록하였는데, 동 매뉴얼이 건설 분쟁 예방 및 품격 있는 공동주택 건설에 도움이 되어 쾌적하고 안전한 주거공간이 조성되길 기원합니다.



● **임현숙** 주택정책과 주무관

경기도 공동주택 품질검수는 입주민의 편안하고 안전한 주거환경 조성을 목표로, 건설인의 양심에 의지하여 운영된다 하여도 과언이 아닌 것 같습니다. 80명의 검수위원님들의 아낌마보다 더 꼼꼼한 손길을 담아 발간한 공동주택 품질검수 매뉴얼이 경기도내 주택건설 환경을 한층 레벨 업 시키는데 든든한 발판이 되길 바랍니다.



● **최인현** 주택정책과 주무관

경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼이 건설현장과 입주예정자에게 적극 활용되어 모든 주택이 하자가 없고 안전하면서 편리한 삶의 터전이 될 수 있기를 바라며, 현장에서 찾아 뵙도록 하겠습니다.



● **최용화 위원** 부교수, 건설안전기술사

경기도 공동주택 품질검수 제도가 시행된 2007년부터 현재까지 품질·안전 전문 검수위원으로 함께하면서 경기도 공동주택 품질이 한층 높아지고 있음을 느낍니다. “2015년 공동주택 품질검수 매뉴얼”이 공동주택 입주자 등의 갈등해소, 주거생활안전에 많은 도움이 되기를 기대합니다.



● **신규환 위원** 조경, 자연환경관리기술사

시작이 반이다... 과연 품질검수가 정착될 수 있을까?? 입주민, 시공자의 입장을 모두 만족하기에는 의문이 들었지만 한해가 가고 두해가 지나가고 이제는 경기도민에게 없어서는 안 될 정도로 경기도 공동주택 품질검수제도가 정착되어가고 있는 것 같습니다. 이제는 양보다 질적인 면을! 보다 내실을 다져 품질검수 시 내 집을 점검하는 마음과 다짐으로! 입주민의 편안한 삶의 지속가능한 풍성한 공간을 위하여 화이팅!!



● **최성배 위원** 토목시공기술사

경기도민의 품질민원이 없을 때까지 품질검수위원으로써 최선을 다하겠다고 재삼 다짐합니다.



● **안성주 위원** 전기 특급기술자

공동주택 품질검수 매뉴얼을 접하는 모든 분들에게 매우 유익한 길잡이이며 참고자료입니다. 공동주택 품질향상을 선도하고, 발전하는 경기도 주택정책 화이팅!



● **홍성철 위원** 건축기계설비기술사

경기도 공동주택 품질검수 위원으로 참여하면서 경기도 공동주택 품질이 꾸준히 향상되고 있다는 것을 몸소 느끼며 보람과 자부심을 가지게 됩니다. 때로는 품질검수위원들의 날카로운 지적에 주택건설에 몸담고 있는 사람으로서 경각심을 가지게 되고, 그냥 무심코 지나쳐 버린 사소한 것이 입주민의 안전과 공동주택의 품질을 좌우한다는 것을 새삼 느낍니다.

2015년 공동주택 품질검수 매뉴얼 발간을 축하드리며, 올해는 한단계 업그레이드된 품질검수 제도가 되길 바랍니다.

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

> 01

공동주택 품질검수 제도 개요

- 1) 공동주택 품질검수 제도 도입 배경
- 2) 공동주택 품질검수단 구성
- 3) 공동주택 품질검수 제도 운영
- 4) 공동주택 품질검수 진행
- 5) 우수 시공 · 감리자 평가
- 6) 공동주택 품질검수 효과

1) 공동주택 품질검수 제도 도입 배경

사전 방문 제도

정부에서는 도장·도배·가구·타일·주방용구 및 위생기구공사 등 6개 공정이 감리 업무 범위에 포함되어 있다 하더라도 최종 사용검사 전 입주자가 사전 방문하여 확인할 수 있도록 함.(’05.11.17 이후)

이상 여부 판단의 한계

수 많은 자재와 복잡한 공정으로 집약된 인공 구조물인 공동주택을 비전문가인 일반소비자가 품질이상 여부를 확인 하기에는 한계가 있음.

법적 분쟁 발생

입주 후 주민과 사업주체, 시공자, 감리자, 해당 자치단체 간에 부실, 하자 등으로 집단민원 및 법적 분쟁으로 비화

공동주택 품질검수 제도도입

경기도는 전국 최초로 이러한 문제점을 사전 예방하고, 나아가 주택 품질을 향상시키고자 품질검수제도 도입

2) 공동주택 품질검수단 구성

발 족

- 전국 최초로 2006년 10월 「경기도 아파트 품질검수 자문단」 발족
- 「경기도 공동주택 품질검수단 설치 및 운영조례」 제정(2010년 4월)
- 현재 「경기도 공동주택 품질검수단」으로 명칭 변경 운영

목 표

- “경기도 아파트는 거짓말을 하지 않는다”는 도정 목표 설정
- 공동주택 품질과 관련된 분쟁을 사전에 예방하고 건실한 주택건설을 유도하여 경기도 공동주택 품질 향상

구 성

- 2006년 10월 최초 1기 자문단(9명) 구성
- 2008년 1월 자문단 확대(44명)
- 2008년 10월 2기 위촉(88명)
- 2010년 10월 3기 위촉(116명)
- 2012년 10월 4기 위촉(80명, 검수단 정예화)
- 2014년 10월 5기 위촉(80명)
 - ※ 한국주택협회, 한국건설안전기술협회, 한국시설안전공단, 한구소비자원, NH공사 등 30개 유관기관에서 추천된 분야별 전문가

건축시공	21
건축감리	4
건축계획	4
실내건축	1
안전	5
구조	5
토목	9
조경	8
전기	9
기계	9
소방	3
교통	2



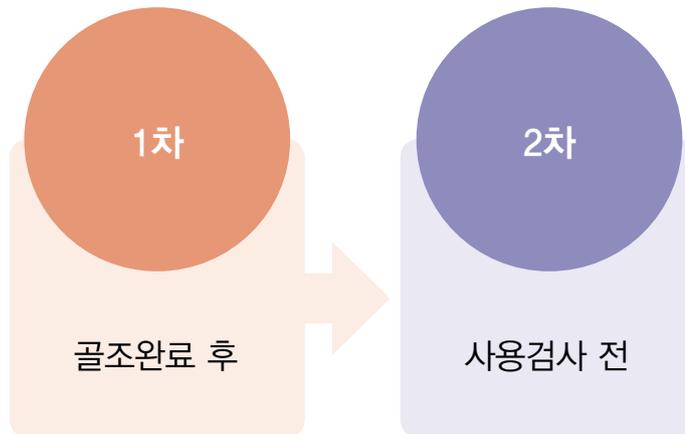
3) 공동주택 품질검수 제도 운영

운영 개요

- 검수시기 : 골조완료 후(1차), 사용검사 전(2차)
- 검수대상 : 주택건설사업계획승인대상
 1. 공동주택(30세대 이상)
 2. 도시형생활주택(50세대 이상)
 3. 주상복합건축물(주택이 300세대 이상)
 4. 리모델링(30세대 이상 증가 시)
- 검수반 구성(현장 품질검수 시) : 분야별 품질검수위원 15명 이내
 - ※ LH사업장은 자체 검수제도 운영

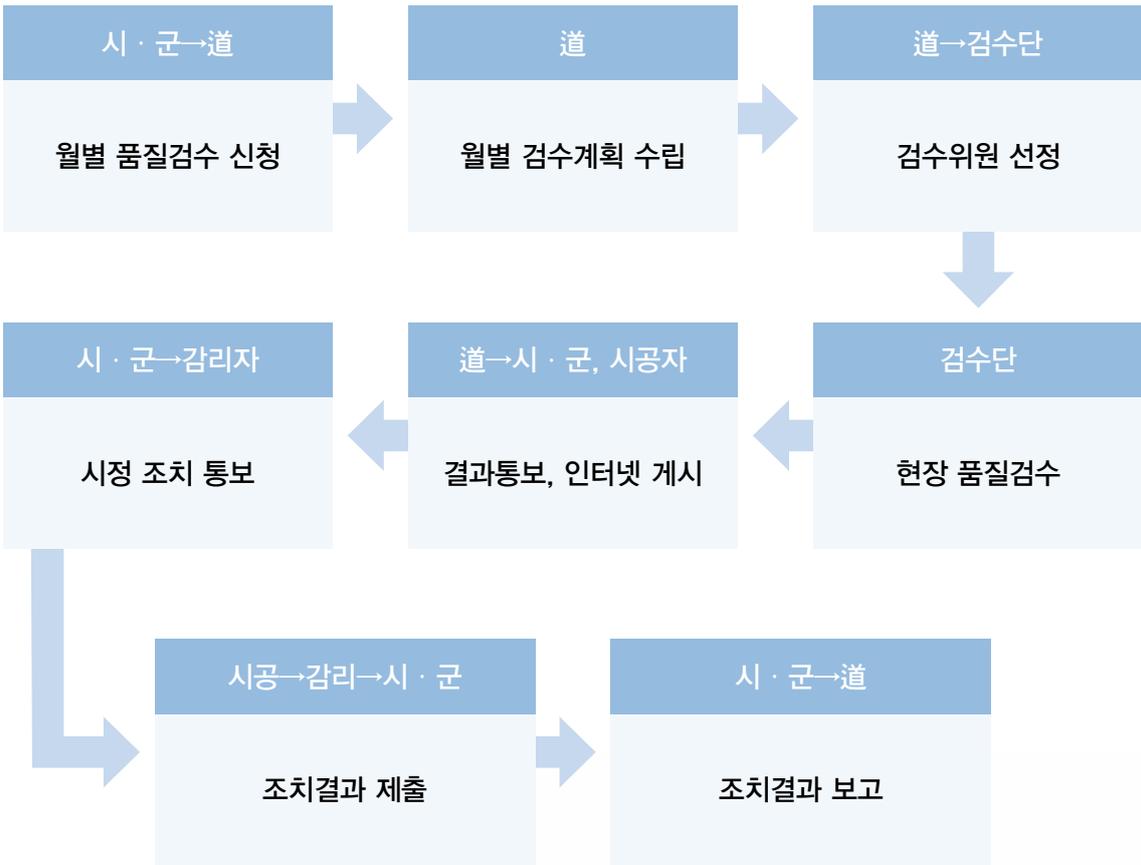
주요 점검내용

- 입주자 생활편의, 안전 등 공동주택 품질 전반
- 공동주택 주요결함과 하자 발생 원인 등 시정(是正) 자문
- 공동주택 품질관리를 위한 제도적 개선
- 그 밖의 공동주택의 품질관리에 필요한 사항 자문



4) 공동주택 품질검수 진행

| 공동주택 품질검수 절차 |



| 품질검수 준비 사항 |

<p>경기도</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 일정 계획 수립 ■ 품질검수 위원 선정 ■ 사전점검 체크리스트 ■ 관계 공무원 참석
<p>시·군 주택부서</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 대상 단지 파악 및 신청 ■ 품질검수 일정 사업주체에게 알림 ■ 담당 공무원 참석
<p>시공사 및 감리자</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 일정 입주예정자에게 알림 (입주예정자는 2차 사용검사 전 품질검수 시만 참여) ■ 품질검수 회의 장소 준비 ■ 관련 자료 준비(설계도, 시방서, 내역서, 분양카달로그, 사전방문 결과 등) ■ 현장 검수 시 설계도서, 카메라, 줄자, 메모지 등 지참 ■ 시공사, 감리자(검수분야별 담당 등) 참석 및 현장안내
<p>입주 예정자</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사용검사 전 품질검수 시 입주예정자 참석하여 현장 품질검수 동행
<p>사업주체</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사업 승인 조건 목록 2. 분양 카달로그 3. 설계 도서 <ul style="list-style-type: none"> ※ 조감도, 배치도, 평면도, 구조, 토목, 조경, 전기, 기계 관련 도서 4. 마감자재 목록 <ul style="list-style-type: none"> ※ 분양승인 시 마감자재 목록과 시공 중 변경된 목록 비교표 5. 특화 시공사항 6. 입주예정자와의 협의 사항 7. 입주자 사전방문 결과 지적사항

| 현장 품질검수 절차 |

※ 아래 품질검수 절차는 사용검사 전 진행절차이며, 골조완료 시 진행되는 품질검수는 입주예정자의 안전사고 예방을 위해 참여가 제한됩니다.

<p>1 품질검수 시작</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 제도 설명 ■ 검수위원 소개 및 절차 설명 ■ 공사현황 개략설명 및 질의응답 (시공사-검수위원) ■ 입주자 의견 제시 	
<p>2 현장 품질검수</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 분야별 검수위원 현장 검수 (입주자 현장 참여) ※ 분야 : 건축, 안전, 구조, 토목, 조경, 전기, 기계 등 	
<p>3 현장 검수결과 총평</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 분야별 검수결과, 지적사항 및 개선사항 등 해결방안 제시 ※ 지적사항을 사진으로 촬영하여 현장에서 직접 프리젠테이션 	
<p>4 입주자 의견 발표</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 결과 및 동 현장에 대한 입주자와 관계자 등 질문 및 토의 	
<p>5 시공사감리자 의견발표 및 품질검수 종료</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 품질검수 결과 및 입주자 질문 사항 등에 대한 향후 조치계획을 시공자와 감리자 의견 제시 	

| 품질검수 결과 및 매뉴얼 인터넷 공개 |

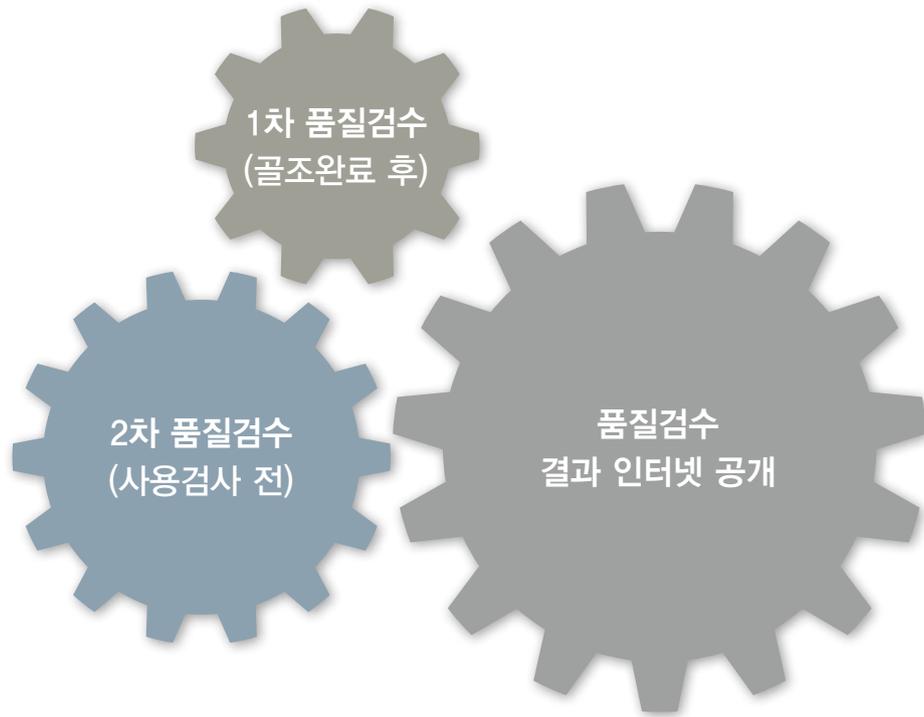
경기넷 홈페이지 http://gg.go.kr	품질검수 매뉴얼 및 결과서 열람
<p style="text-align: center;">홈페이지 상단 「분야별정보」 > 「도시/주택」 > 「주택/건축」 > 「공동주택품질검수」를 클릭 품질검수 매뉴얼 및 품질검수 결과서 열람 가능</p> <p>※ 품질검수 결과서는 “단지별 검수일”만 공개하고 있습니다. 해당 단지에 대한 품질검수 결과는 시공자에게 품질검수일자를 확인하신 후 해당일자 품질검수 결과서를 열람하시기 바랍니다.</p>	

경기도 전자북 http://ebook.gg.go.kr	품질검수 매뉴얼 열람
<ol style="list-style-type: none">1. 인터넷 포털(네이버, 다음)에 들어간다.2. 검색란에서 「경기도 전자북」을 검색한다.3. 「경기도 전자북」이란 문구가 나타난다.4. 「경기도 전자북」을 클릭하면 「경기도 전자북」 홈페이지(http://ebook.gg.go.kr)가 뜬다.5. 검색어에 “공동주택” 또는 “품질검수”로 검색하면 「공동주택 품질검수 매뉴얼」 책자가 검색 된다.6. 매뉴얼 책자 사진을 클릭하면 책 내용을 볼 수 있다.7. 책자 내용을 계속 보려면 아래쪽 화살표를 클릭8. 책자를 인쇄하려면 위쪽의 「프린트」를 클릭	

5) 우수 시공 · 감리자 평가

평가 근거	「경기도 공동주택 품질검수단 설치 및 운영조례」 제10조(우수 시공 · 감리자 등 선정)
평가 대상	전년도 공동주택 품질검수를 이행하고 사용검사 완료된 단지
평가 기간	품질검수 시행 다음 연도 6~8월중
평가 반	도 공동주택 품질검수단 위원 등 유관기관 협조 민간전문가 5명 내외
평가 방침	평가 신뢰성 확보를 위해 3단계 평가 <ul style="list-style-type: none"> ■ 1단계 : 현장 품질검수에 따른 평가 ■ 2단계 : 1단계 평가에서 선정된 단지에 대해 해당 시 · 군에서 자체 평가 후 재추천 ■ 3단계 : 2단계 평가결과 대상단지에 대해 별도 평가단을 구성하여 현지 실사
평가 결과 조치	우수 시공 · 감리자 및 시공 · 감리업체 도지사 표창 우수 시공 · 감리 사례 등 홍보

6) 공동주택 품질검수 효과



품질검수 중립 · 공정성 확보



주택품질 향상 및 입주자 생활편의 개선



견실한 공동주택 건설로 고품격 주거 문화 향상

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

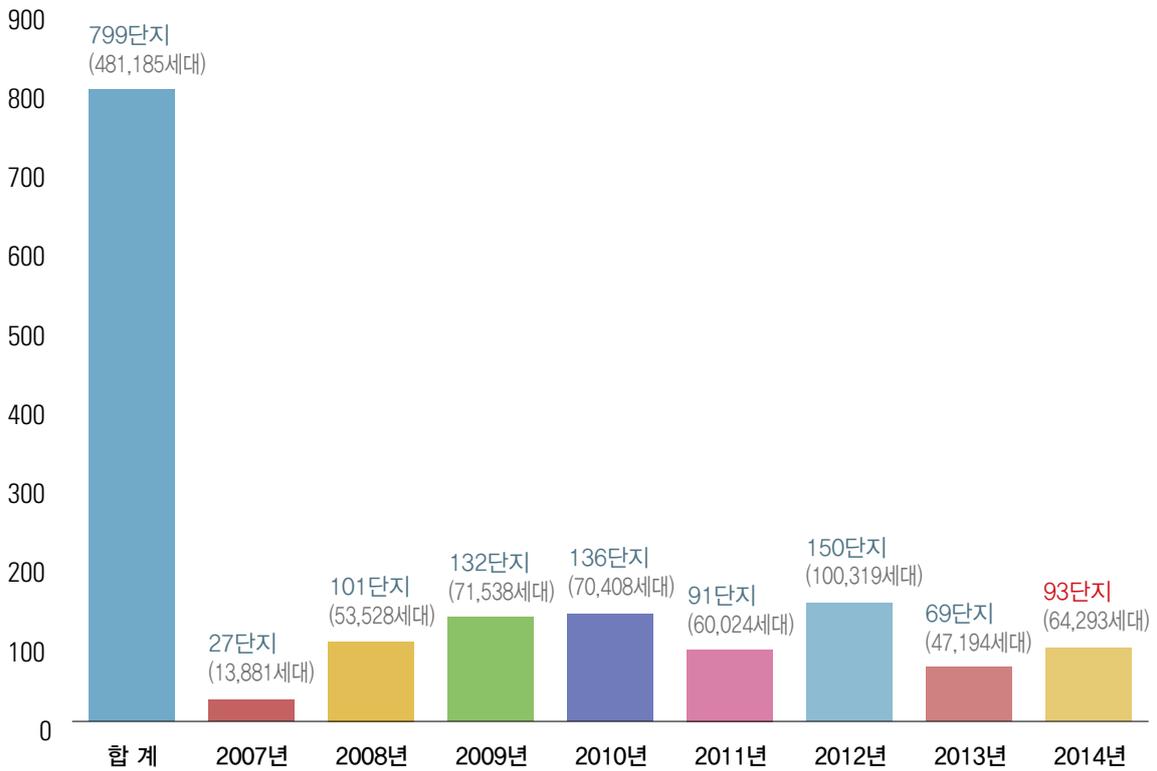
> 02

공동주택 품질검수 실적

- 1) 품질검수 추진 실적
- 2) 품질검수 결과 분석
- 3) 품질검수 후 설문조사 결과

1) 품질검수 추진 실적

구분	합계	연도별 검수 현황								비고
		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	
단지수	799	27	101	132	136	91	150	69	93	
세대수	481,185	13,881	53,528	71,538	70,408	60,024	100,319	47,194	64,293	

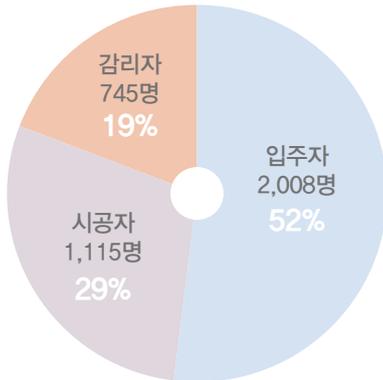


2) 품질검수 결과 분석

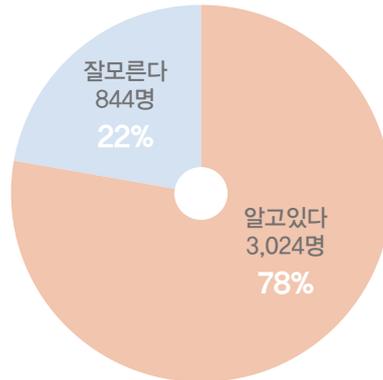
연도별	검수단지현황			건 수	전 체 조치율	세부현황			
	단지수	동수	세대수			건축물 공용부분	세대내 마감부분	주차장	조경 및 부대시설
합계	799	7,302	481,185	총지적건수	33,099	8,621	8,901	7,247	8,330
				총조치건수	31,077	8,108	8,239	6,897	7,833
				조치율	94%	94%	93%	95%	94%
2014	93	854	64,293	지적 건 수	2,615	639	582	692	702
				조치 건 수	2,386	580	515	652	639
				조치율	91%	91%	88%	94%	91%
2013	69	614	47,194	지적 건 수	3,385	710	691	833	1,151
				조치 건 수	3,189	672	642	801	1,074
				조치율	94%	95%	93%	96%	93%
2012	150	1,503	100,319	지적 건 수	3,805	831	797	932	1,245
				조치 건 수	3,552	779	736	892	1,145
				조치율	93%	94%	92%	96%	92%
2011	91	926	60,024	지적 건 수	2,747	669	688	620	770
				조치 건 수	2,588	622	636	596	734
				조치율	94%	93%	92%	96%	95%
2010	136	1,084	70,408	지적 건 수	8,339	2,261	2,678	1,638	1,762
				조치 건 수	7,953	2,159	2,543	1,568	1,683
				조치율	95%	95%	95%	96%	96%
2009	132	1,211	71,538	지적 건 수	6,970	1,884	2,077	1,406	1,603
				조치 건 수	6,530	1,768	1,929	1,318	1,515
				조치율	94%	94%	93%	94%	95%
2008	101	912	53,528	지적 건 수	4,301	1,245	1,167	941	948
				조치 건 수	4,005	1,169	1,041	894	901
				조치율	93%	94%	89%	95%	95%
2007	27	198	13,881	지적 건 수	937	382	221	185	149
				조치 건 수	874	359	197	176	142
				조치율	93%	94%	89%	95%	95%

3) 품질검수 후 설문조사 결과 (2008~2014)

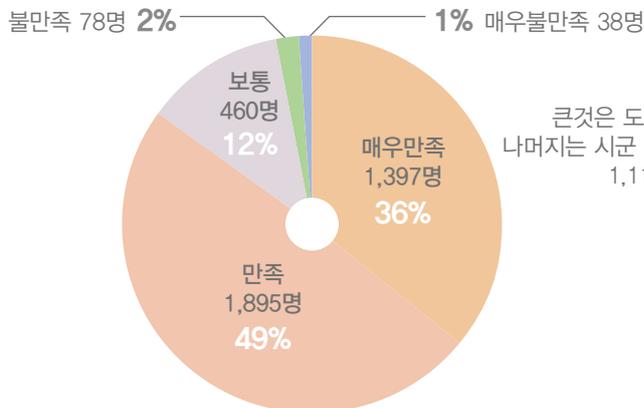
| 품질검수 설문대상 |



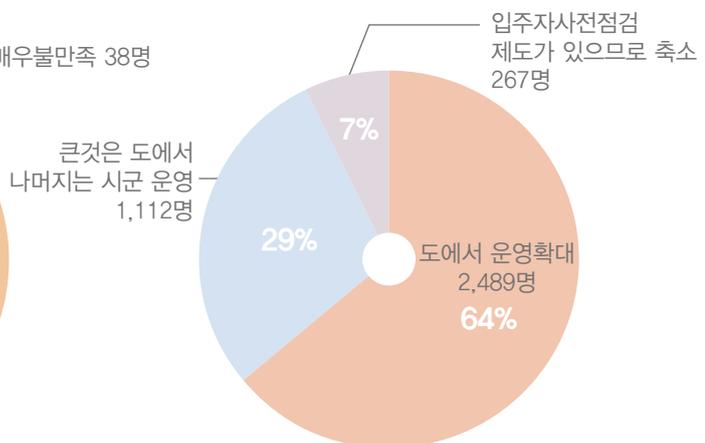
| 품질검수 설문대상 |



| 품질검수 설문대상 |



| 품질검수 설문대상 |



공동주택 품질검수 현장에서 **입주자, 시공자, 감리자 등 3,868명에 대한 설문조사 결과, 86%인 3,330명이 만족**한다고 응답하였고, 품질검수단 운영에 대해서는 **64% 2,489명이 도에서 확대**하여 계속 발전되어야 한다고 하였으며, 7%인 267명은 입주자 사전점검이 있어 축소하여야 한다고 응답해 주셨습니다.

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

> 03

품질향상 고려사항

(계획 및 설계단계 고려사항/주요 지적사례/우수사례)

- 1) 공용부분
- 2) 전용부분
- 3) 복리시설
- 4) 부대시설
- 5) 기 타

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

1)

공용부분

- ① 옥상 · E/L기계실
- ② 복도 등(복도, 계단, 엘리베이터 홀)
- ③ 주출입구 등(주출입구, 동입면, 필로티)

옥상 무동력흡출기 풍압대 고려한 설치



■ 벽체 간섭으로 인한 사전 검토 미비



■ 풍압대를 고려한 계획 및 시공

옥상 경사지붕 마감 자재 선정



■ 아스팔트싱글 마감 등은 풍력 및 내구성에 취약



■ 풍력 및 내구성이 강한 자재 선정 (금속기와 잇기 등)

① 옥상·E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥상 바닥 물고임 및 배수 불량



■ 옥탑 시공 줄눈 바탕면 면처리 보완



■ 옥상 바닥 균열 발생



■ 옥상 바닥 균열 보수 처리



■ 옥상 출입구 계단 단높이 부적정



■ 옥상 출입구 계단 추가 설치

① 옥상 · E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥상 장식물 경사도 처리 미흡
- 외부로 고드름 낙하 우려



■ 옥상 장식물 경사도 내부로 처리



■ 옥상 벽면 균열 발생



■ 옥상 벽면 바탕면 균열 보완



■ 옥상 통기관 틈새 마감 불량



■ 옥상 통기관 틈새 마감 조치

① 옥상·E/L기계실

주요 지적사례



■ 무동력흡출기 설치 위치 부적합(배기 불량)



■ 무동력흡출기 연장시공으로 배기 개선



■ 옥상 무동력흡출기 벽면 바탕 미흡
- 조적+골조 이질재 접합 부위 균열



■ 옥상 무동력흡출기 벽면 이질재 접합 부위 코킹 처리



■ 옥상 통기관 방충망 미설치



■ 방충망 설치로 해충 유입 방지

① 옥상 · E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥탑 점검 사다리 안전등받이 미시공



■ 안전등받이 시공 및 시건장치 설치로 안전 확보



■ 옥상 난간 지지대 볼트캡 시공 누락



■ 옥상 난간 지지대 볼트캡 시공



■ 옥상 경사지붕 내부 환기구 미설치



■ 환기구 설치로 적정 온도 유지

① 옥상·E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥상 난간 일부 미설치



■ 옥상 난간 연장 설치로 안전 확보



■ 옥상 난간 하부 방수턱을 닫고 올라설 수 있어, 실질적인 안전높이 미확보



■ 옥상 난간 안전높이는 방수턱부터 1.2m 확보 권장



■ 옥상 가로형 난간은 난간대의 사다리 역할로 안전사고 위험 우려



■ 타공판 보완 시공으로 안전성 확보

① 옥상 · E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥상 선홍통 하부 물받이돌 미설치



■ 선홍통 하부 물받이돌 설치



■ 옥상 조경 표면 배수 처리 미흡



■ 옥상 조경 표면 배수 시설 보완



■ 옥상 바닥 우수 드레인 캡 매입형 시공으로 이물질로 인한 침수(막힘) 우려



■ 옥상 우수 드레인 캡 돌출 시공 및 거름망 설치 권장

① 옥상 · E/L기계실

주요 지적사례



■ 옥상 피뢰설비 접지 미흡



■ 옥상 피뢰설비 접지 시공



■ E/L기계실 창호 방충망 미설치



■ E/L기계실 창호 방충망 설치(외부 해충 침입으로 인한 E/L기계 조작 패널 훼손 방지)



■ E/L기계실 바닥 노출 마감(먼지 발생 우려)



■ E/L기계실 바닥 에폭시(우레탄) 도장

① 옥상 · E/L기계실

주요 지적사례



■ E/L기계실 강제팬 온도 상승 자동 센서 미설치



■ E/L기계실 조작 제어반 연동 온도 상승 감지기 설치(또는 바이메탈 센서 설치)



■ E/L기계실 승강기 인양 로프 인출구 소음 방지판 미설치



■ E/L기계실 인양 로프 인출구 소음방지판 설치



■ E/L기계실 단자함 내부 청소 미흡



■ E/L기계실 단자함 청소로 오작동 방지

① 옥상·E/L기계실

우수사례



■ 옥상 무동력흡출기 위치 선정 양호



■ 옥상 구조물 아연도장 적용



■ 옥상 바닥 우수 트렌치 시공



■ E/L기계실 바닥 트렌치 설치



■ E/L기계실 벽면(천장 포함) 단열(흡음)재 설치 양호



■ E/L 기계실 에어컨 설치로 실내온도 35°C 이하 유지

옥상 출입문 자동개폐시스템 적용



■ 옥상 출입문 자동개폐시스템 적용(화재시 안전, 방범 예방)

계단실 자연채광 도입



■ 계단실 자연 채광 도입으로 채광 및 환기 유리

■ E/L홀 전동제연창 설치로 채광 및 환기 유리

복도 유효폭 확보 및 계단참 안전시설 설치



■ 복도 유효폭 1.2m 이상 미확보 사례 (주택건설기준 등에 관한 규정 제17조)



■ 계단실 창 안전시설(안전난간 및 오염방지턱 등) 미설치

지하 E/L홀 경로 방지 대책



■ E/L 내부 따뜻한 공기와 지하의 찬 공기의 온도 차로 인한 경로 발생 우려



■ 지하 E/L홀 경로 방지 대책 고려(급/배기팬 설치, 방습벽·배수판 시공, 제습기 설치 등)

② 복도 등

주요 지적사례



■ 전기분전함 내부 회로도 미부착



■ 전기분전함 내부 도면(회로도) 부착



■ 전기 패널 내부 접지 시공 미흡



■ 전기 패널 내부 접지 시공



■ 전기패널 시건 장치 미흡(오작동 우려)



■ 전기패널 조작 스위치 안전커버 설치

② 복도 등

주요 지적사례



■ 복도 계량기 관리호수 미부착



■ 복도 계량기 관리호수 부착



■ 양수기함 내부 동파 방지 대책 미흡



■ 양수기함 동파 방지 열선 설치



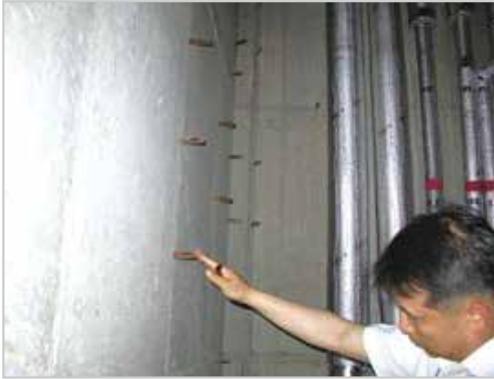
■ TV증폭기함 접지 처리 미흡



■ TV증폭기함 증폭기 접지 시공

② 복도 등

주요 지적사례



■ Pit실 내부 철물(타이핀 등) 미제거



■ Pit실 내부 철물(타이핀 등) 제거



■ Pit실 내부 청소 미흡



■ Pit실 내부 청소 실시



■ Pit실(TPS실, EPS실 등) 방화 구획 누락



■ 방화 구획 시공(내화충전재 충전)

② 복도 등

주요 지적사례



■ 계단실 창 안전난간 미설치로 안전사고 우려



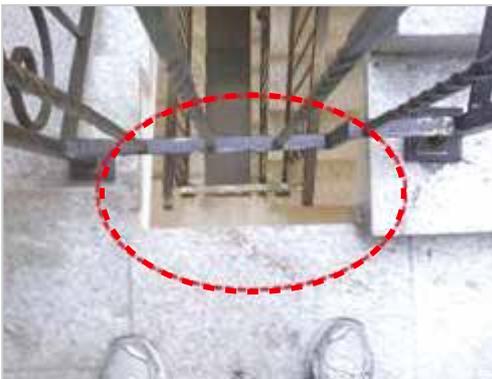
■ 계단실 창 안전난간 설치



■ 계단실 창 오염방지턱 미시공



■ 오염방지턱 시공



■ 계단실 난간 시공불량(과다 틈 발생)



■ 계단실 난간 틈(이격) 보완 시공

② 복도 등

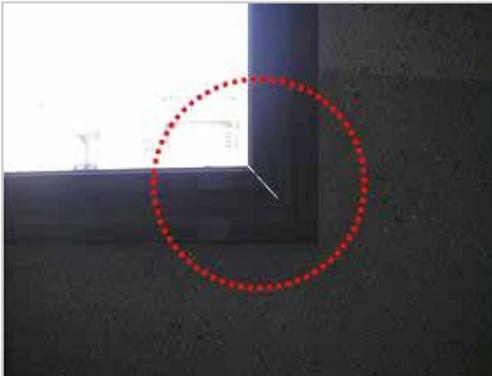
주요 지적사례



■ 계단실 창틀 상부 코킹 누락



■ 창틀 상부 코킹 누락부분 보완



■ 창호 연귀맞춤 부분 틈새로 우수 유입 우려



■ 연귀맞춤 부분 내외부 코킹 등으로 보완



■ 계단실 출입문(방화문)틀 가스켓 누락



■ 출입문틀 가스켓 설치

② 복도 등

주요 지적사례



■ 계단실 난간턱 선형마감 미흡(수평 불량)



■ 계단실 난간턱 선형마감 보완



■ 계단 이질재 접합부 마감 미흡



■ 계단 이질재 접합부 코킹 마감 보완



■ 계단실 층간시공 줄눈 부분 바탕면 처리 미흡



■ 바탕 정리(면정리 후 재도장)



■ E/L홀 전동제연창 설치로 환기 개선



■ E/L홀 층수 표시 디자인 특화



■ E/L홀-계단실 벽면 고정창(망입유리) 설치로 채광 양호



■ E/L홀-계단실 벽면 고정창(망입유리) 설치로 채광 양호



■ 지상층 계단실에 방화유리문 설치



■ E/L홀 및 계단실 채광 확보 어려움 개선

② 복도 등

우수사례



- 지하 E/L홀 경로 방지 시설 설치
(천장 매입 에어컨, 바닥 배수판 설치 등)



- 지하 E/L홀 제습을 위한 천장 매입형 에어컨 설치



- 지하 E/L홀 급/배기 팬 설치로 경로 방지



- 지하 E/L홀 급/배기 팬 설치



- 지하 E/L홀에 제습기 및 시스템 에어컨 설치



- 지하 E/L홀에 경로방지 제습기 설치



■ E/L홀 천장 디자인 특화



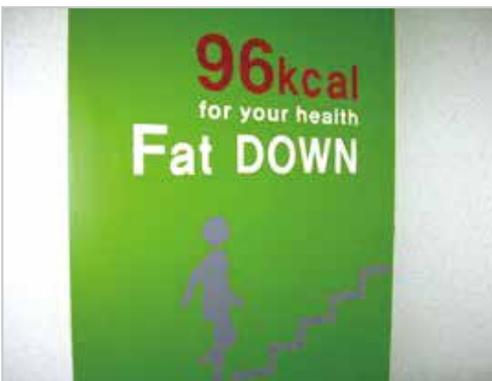
■ E/L홀 디자인 특화



■ 지하층 및 1층 E/L홀 천장 및 벽면 특화



■ E/L홀 천장 조명 디자인 특화



■ 계단실 그래픽 도장으로 미관 개선



■ 지하 E/L홀 벽면 미술작품 타일 특화

동 현관 양방향 우편물 수취함



■ [외부] 양방향 우편물 수취함 매립 시공으로, 외부에서 직접 우편물 투입 가능



■ [내부] 동 현관 출입문(자동 시건)을 거치지 않고 내부에서 수취 가능

동 주출입구 계단 및 경사로



■ 주출입구 계단 통석(50T) 시공으로 이삿짐 등 이동 시 하자 발생 방지



■ 주출입구 경사로 난간 설치 및 미끄럼 방지 처리

3 품질향상 고려사항
주출입구 등

저층, 최상층 세대 보안을 위한 대책



■ 저층, 최상층 세대 감지기 설치로 방범 예방

보행자 동선 안전 고려



■ 필로티(주동선) 낙하물 방지를 위한 캐노피 미설치

■ 필로티(주동선) 낙하물방지 캐노피 설치

③ 주출입구 등

주요 지적사례



■ 동현관 출입구 장애인 점자 블록 누락
(주택건설기준 등에 관한 규정 제22조)



■ 장애인 점자 블록 설치



■ 주출입구 복도 미끄럼 방지 논슬립 미시공



■ 논슬립 시공으로 미끄럼 사고 예방



■ 필로티 보행동선 구간 우수 선홈통 위치 부적절로 인한 동절기 빙판 안전사고 우려



■ 빗물받이로 직접 우수 처리 가능토록 선홈통 위치 조정

③ 주출입구 등

주요 지적사례



■ 벽면 면 처리 불량



■ 면 처리(그라인딩) 보완



■ 보행구간 벽체 거친 면 시공으로 안전사고 우려



■ 거친 면 샌딩 후 표면 코팅(투명 무광) 처리로 보완



■ 특화 석재 모서리 면갈기 미시공



■ 날카로운 석재 모서리 면갈기 보완

③ 주출입구 등

주요 지적사례



■ 보행동선 구간 필로티 상부 낙하방지 안전 시설 설치 미흡



■ 주 보행동선 필로티 상부 캐노피 설치



■ 보행로 상부 낙하물로 인한 안전사고 우려



■ 건물인접 하부 화단 조성으로 보행로 이격 설치하여 보행자 안전 확보



■ 도시가스인입배관 방법시설 미설치 및 동 입면 색상 고려 미흡



■ 도시가스인입배관 방법시설 설치 및 동 입면 색상에 맞춰 보완

③ 주출입구 등

주요 지적사례



■ 가스 밸브함을 닫고 올라서기 쉬워 방법상 취약



■ 가스밸브함 위 경사판을 덧대어 닫고 올라서지 못하도록 보완



■ 발코니 하부 토사 뒷채움 미흡



■ 발코니 하부 자갈 채움



■ 발코니 하부 생활하수관 보온재 미설치



■ 보온재 시공

③ 주출입구 등

우수사례



■ 동현관 매입형 우편물 수취함 설치로 미관 양호



■ 동현관 양방향 우편물 수취함 설치



■ 주출입구 계단 통석(50T) 시공으로 이삿짐 등 이동 시 하자 발생 방지



■ 주 통로 부분 통석(50T) 시공으로 하자 발생 방지



■ 도시가스인입배관 방법시설



■ 도시가스인입배관 매입형 시공

③ 주출입구 등

우수사례



■ 필로티 기둥 석재 모서리 스테인리스 스틸 비드 설치로 마감 개선



■ 필로티에 돌출 구조물(캐노피 용도) 설치로 안전성 확보



■ 필로티 내부 미니축구장 설치



■ 필로티 내부 무인택배시스템 설치



■ 필로티 내부 특화(정원 설치)



■ 필로티 내부 자전거 거치대 설치

③ 주출입구 등

우수사례



■ 동입면 석재 디자인 특화(문양 처리)



■ 동입면 색채 계획으로 인한 특화



■ 동 입면 랜드마크형 디자인 특화



■ 동 입면 특화(나무형상, AI물딩)로 상징성 부여



■ 동 입면 디자인 특화(Double Skin)



■ 동 입면 석재 마감 양호

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

2)

전용부분

- ④ 현관
- ⑤ 거실
- ⑥ 침실
- ⑦ 욕실
- ⑧ 주방
- ⑨ 발코니 등

신발장 하부 간섭

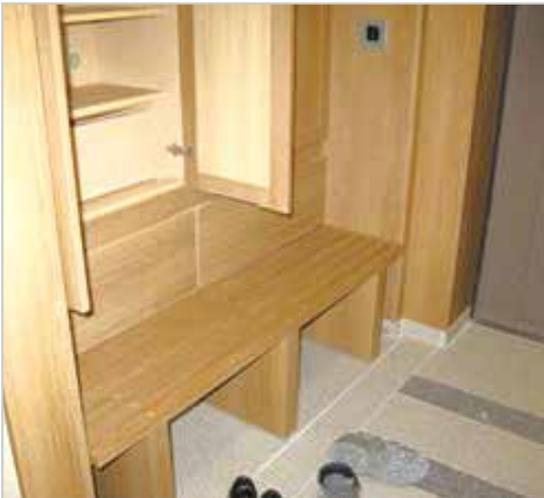


■ 신발장 개폐시 신발 간섭 여부 확인 후 신발장 높이 결정



■ 현관 신발장 하부 공간 확보로 편의성 증대

신발장 편의시설 아이디어



■ 현관 의자 설치로 신발 착용 개선



■ 현관 신발장 내부 시스템 선반 설치로 세대분 전반(통신단자함) 유지관리 편의 도모

④ 현관

주요 지적사례



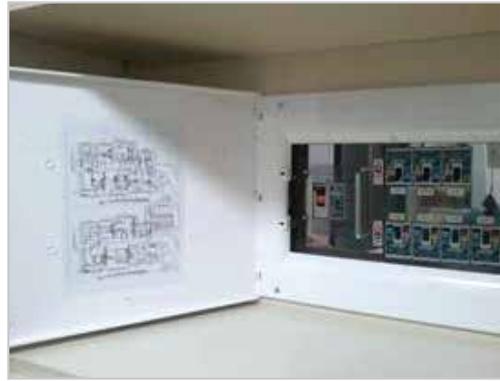
■ 신발장 손잡이 모서리 면처리 미흡



■ 손잡이 모서리 면처리 보완



■ 전기분전반 내부 회로도 미부착



■ 전기분전반 내부 회로도 부착



■ 통신단자함 내부 마감미비로 결로 발생 우려



■ 외부 인출배관 코킹 등 처리

④ 현관

주요 지적사례



■ 통신단자함 TV분배기 종단기 미설치



■ TV분배기 종단기(Dummy) 설치



■ 신발장 하부 온수분배기 바닥 마감 처리 미흡



■ 온수분배기 하부 마감 보완



■ 현관 디딤석-온돌마루 단차 발생



■ 단차 최소화 보완

④ 현관

우수사례



■ 세대 분전함 실별 구분설치로 유지관리 용이



■ 현관 의자 설치로 편의 개선



■ 신발장 내부 신발 살균기 설치



■ 분전반 유지관리를 위한 회전식 신발장 설치



■ 현관 주위 유리패널(자석 매입) 설치로 사용 편의 개선



■ 현관 중문 설치로 단열 성능 향상 및 소음 차단



■ 분리형 세대 설계로 차후 임대 등 활용성 확보



■ 현관 내 정보제공 장치 설치



■ 세대내부 전기분전함/통신단자함/TV인입 단자함 별도공간 마련하여 설치



■ 세대 분전반 위치 양호(편의 고려)



■ 신발장 거울 내 디스플레이 설치(날씨정보, 주차위치 등 제공)



거실 천장

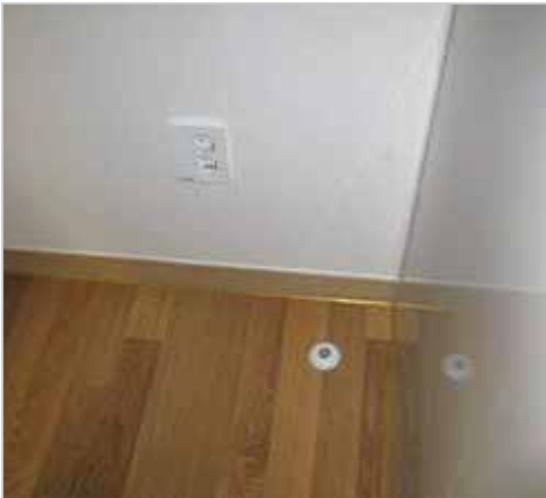


■ 거실 우물천장 내부 간접조명등 노출 여부 확인 (우물천장 몰딩 꼭 확인)



■ 거실 아트월 상부 그림걸이 레일 설치

거실 강화마루



■ 강화마루 제습 구멍 시공으로 곰팡이 방지



■ 강화마루 프로파일 모서리 안전성 검토(발가락 안전 사고 우려)

3
품질향상
고려사항
거실

최상층 세대 전기박스 설치



■ 최상층 세대 전기박스 매입으로 인한 결로 발생 우려



■ 전기박스 노출 시공으로 단열재 훼손 최소화

저층세대 사생활 보호 대책



■ 인근 도로 차량 전조등으로 저층 세대 사생활 침해



■ 저층세대-보행로 조경폭 협소로 인한 저층세대 사생활 침해 우려

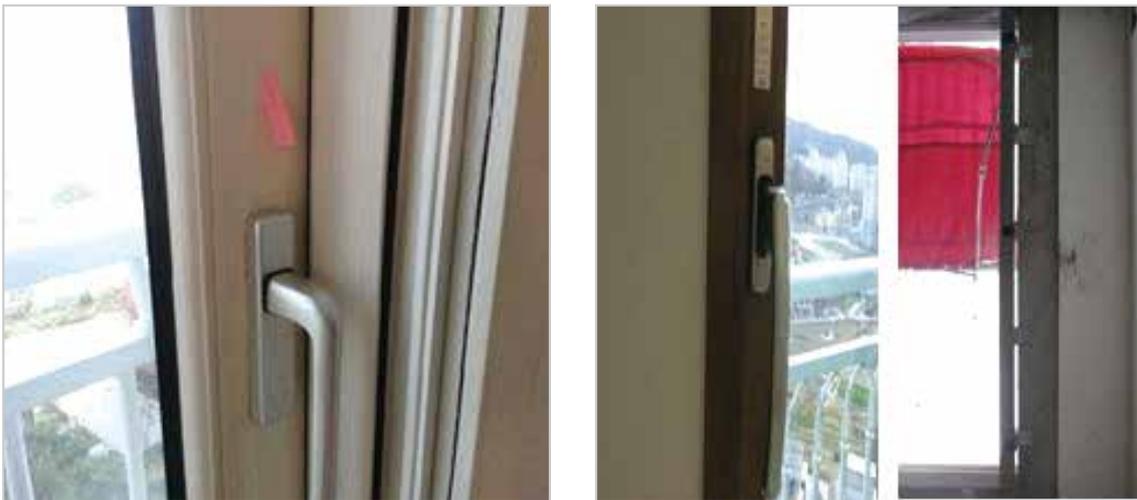
PL창호



■ PL창호 기밀유지구(풍지판) 설치 사례(풍지판은 상하부 동일 위치에 설치)

■ PL창호 충격완충구 설치 사례(제품 사양서 확인)

PL창호



■ PL창호 손잡이 개폐시 간섭 여부 확인

■ PL창호-도배 접합 부위 도배 들뜸 방지 대책 (창호지지 브라켓 개수개수 검토 및 충진재 기밀 시공)

⑤ 거실

주요 지적사례



■ 거실 월패드 피사체 적정 화각 미흡



■ 현관 카메라 각도 조정으로 화각 확보



■ 거실 아트월 대리석 마감 미흡(이색)



■ 천연 대리석 색상, 무늬 고려 재설치



■ 거실 천장 도배 들뜸



■ 거실 천장 도배 마감 잔손보기

⑤ 거실

주요 지적사례



■ PL창호 기밀유지구(풍지판) 설치 누락 또는 오설치



■ 기밀유지구(풍지판) 적정 위치 설치



■ PL창호틀 타공(고정) 부위 마감 미흡



■ 타공(고정) 부위 마감캡 설치



■ 창 외부 물끊기 홈 마감처리 미흡



■ 창 외부 물끊기 홈 코킹 제거

⑤ 거실

주요 지적사례



■ 강화마루 프로파일 모서리 날카로움



■ 프로파일 모서리 면처리



■ 최상층 세대 천장 단열재 접합 부위 결손



■ 단열재 결손 부위 우레아폼 충전



■ 창호 외부 벽면 바탕 정리 미흡



■ 외부 벽면 바탕 정리 후 재도장

⑤ 거실

우수사례



■ 세대 등기구 LED 전등 시공



■ 세대 내 LED조명 설치



■ 세대 벽면 상부 그림걸이 레일 설치



■ 중앙집진식 진공 청소 시스템 설치



■ PL창호 기밀형(로이유리 및 호차 조절형 시스템) 설치로 창호 기밀성 확보



■ 각종 S/W(월패드, 온도조절기 등) 통합 설치

⑤ 거실

우수사례



■ 저층세대(석재 특화 부분) 창호 외부 창대석 물끊기 홈 시공



■ PL창호 외부 도장 전 코킹 선시공



■ 최상층 세대 전기박스 노출형 시공으로 결로 예방 양호



■ 세대 전기박스 노출 시공 양호

가구 설치 일반사항



■ 수납장 상하부(2개소)에 환기구 설치



■ 가구장 경첩 스무브 2개소 설치 및 가구장 문 ힹ 방지를 위한 철물 삽입 등 고려

문 설치 시 고려사항



■ 출입문 오토실(자동방풍장치) 설치로 기밀성 확보



■ 드레스룸 포켓도어 손끼임 방지 대책 고려

문 개폐 시 고려사항



■ 콘센트 적정 위치 및 부부침실 콘센트 3개소 설치 권장(TV, 협탁, 다림질, 청소기 사용 등 감안)



■ 침실-발코니 PL창호 손잡이 설치하여 사용자 편의 제공

드레스룸 환기 설비



■ 드레스룸 내부 경로 방지를 위한 환기 장치 적용



■ 드레스룸 내부 환기장치 설치

⑥ 침실

주요 지적사례



■ 벽면-문틀 접합 부위 마감 미흡



■ 벽면-문틀 접합 부위 마감 보완



■ PL창호-도배 접합 부위 들뜸(창호 개폐시 프레임 흔들림으로 벽지 들뜸)



■ 우레아폼 충진으로 프레임 고정



■ 바닥 걸레받이 접합부 마감 미흡



■ 바닥 걸레받이 접합부 코킹 마감

⑥ 침실

주요 지적사례



■ PL창호 충격완충구(스토퍼) 폭 미흡으로 기능 상실



■ 폭 미흡 스톱퍼 교체 보완



■ 출입문 개폐 완충장치 미설치



■ 출입문 개폐 완충장치 설치



■ 침실 불박이장 서랍 고정 미흡



■ 서랍장 고정 보완



■ 탈착이 용이한 콘센트 설치



■ 침실 출입문 자석형 스톱퍼 설치



■ 출입문 오토실 설치



■ 출입문틀 가스켓 설치로 소음 차단



■ 부부침실 발코니 분합문 2중창 설치



■ 부부침실 발코니 2중 PL창호 설치로 단열 및 사생활 보호 개선

⑥ 침실

우수사례



■ 드레스룸 포켓도어 안전손잡이 설치



■ 드레스룸 하부 자석매입형 스토퍼 설치



■ 드레스룸 출입문 환기구 설치



■ 가구 내부 액세서리 설치(화장대-휴지걸이, 붙박이장-선반, 거울, 타이걸이 등)



■ 드레스룸 천장 센서등 설치



■ 붙박이장 상하부(2개소) 환기구 설치

욕실, 샤워실 출입문 계획



■ 욕실 출입문 단차 확보로 슬리퍼 등 간섭 방지



■ 샤워부스 출입문 개폐 시 흔들림 방지 대책 고려 (상부 프레임 단면적 증가 등)

욕실 바닥 난방



■ 욕실 바닥 난방 코일 설계 누락



■ 욕실 바닥 난방 시공(편의 고려)

미끄럼 방지 대책



■ 욕조 디딤 계단 타일 논슬립 처리



■ 바닥미끄럼계수 만족할 경우에도 타일 자체 무늬(물결무늬 등) 방향에 따라 안전성 우려

욕실 유리선반, 기타 편의 고려사항



■ 유리선반 설치 시 적재하중 표시



■ 청소용 수전 및 비데용 전기콘센트(방우형, 2구 이상) 반영

⑦ 욕실

주요 지적사례



■ 욕실 천장 플렉시블 관 마감 미흡



■ 욕실 천장 플렉시블 관 마감 연장 보완



■ 최상층 세대 욕실 천장 단열재 결손



■ 천장 단열 결손 부위 우레탄폼 충전



■ 욕실 바닥 타일 구배 불량



■ 바닥 타일 구배 조정

⑦ 욕실

주요 지적사례



■ 욕실 출입문 개폐 시 샤워부스 간섭



■ 욕실 출입문 충격완충장치 설치



■ 욕실 출입문 문틀 접합 부위 들뜸



■ 문틀 접합 부위 마감 보완



■ 욕실 수납장 슬라이딩문 스톱퍼 누락



■ 욕실 수납장 슬라이딩문 스톱퍼 설치

⑦ 욕실

우수사례



- 욕실 층상 2중 배관 공법 시공(세대간 욕실 소음 저감)



- 욕실 천장 배기소음기 적용



- 욕실 내부 액세서리(포켓 수건장, 신발꽂이 등) 설치



- 욕실 벽면 키높이 눈금자 타일 설치



- 욕실 바닥 난방 제어기 별도 설치



- 욕실 비상벨과 비데 스위치 일체형 설치



■ 벽걸이형 양변기 설치로 청소 등 유지관리 양호



■ 높낮이 조절용 세면대 설치



■ 욕실 코너선반 물빠짐 구멍 설치



■ 욕실 샤워부스 내 논슬립 설치



■ 손빨래 겸용 세면대 시공



■ 수납장 내부에 콘센트 설치(미관 및 안전성 고려)



■ 천장 점검구 자석형 설치로 유지관리 용이



■ 샤워부스 내 거울 설치로 편의성 증대



■ 샤워부스 흔들림 보강 사례1



■ 샤워부스 흔들림 보강 사례2



■ 샤워부스 흔들림 보강 사례3



■ 샤워부스 흔들림 보강 사례4

주방 수납장 설치 시 고려사항



부위	현상고	비고
-		- 물막이판 및 가구 설치후의 미노출전선 별도로 마감함.
-		
-		
-		
-		



■ 비마감 부위(가구 후면 및 바닥 등) 표기로 민원 발생 사전 방지

■ 수납장 상부 밀착 시공으로 공간 확보 및 청소 용이

주방 수납장 설치 시 고려사항



■ 수납장 하부 레일피스 1개소 2개 이상 설치



■ 미관 향상을 위한 배선기구 점검 커버 설치

안전 및 편의성 고려

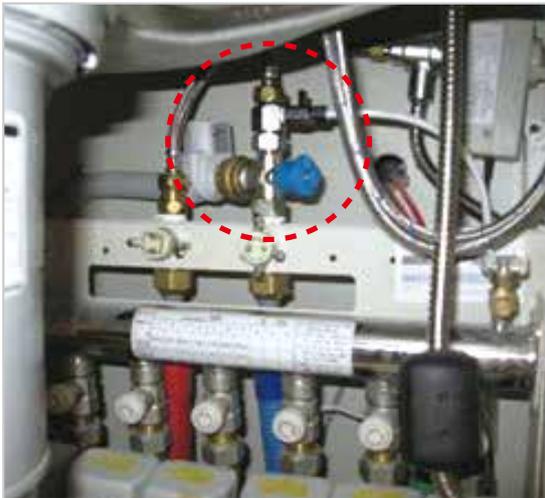


■ 가스레인지 후드 모서리 마감 처리(연질 커버 등)



■ 전기콘센트 2개소 설치 및 간접조명 설치로 이용 편의 도모

주방 가전제품 사용을 위한 고려사항



■ 온수분배기 급수헤더 3구 이상 설치 권장 (냉장고, 정수기, 식기세척기 등 사용 고려)



■ 싱크대 하부 음용수용 헤더 및 냉장고 설치 위치에 급수인입관 설치 권장

⑧ 주방

주요 지적사례



■ 가스레인지 후드 모서리 커버 미흡



■ 가스레인지 후드 모서리 연질 커버 설치



■ 주방가구 타공 부위 마감 처리 미흡



■ 주방가구 타공 부위 마감캡 및 스티커 부착



■ 주방 싱크대 착탈식 수전 하부 무게추 간섭으로 오작동



■ 착탈식 수전 무게추 위치 조정

⑧ 주방

주요 지적사례



■ 주방가구 개폐 시 상호 접촉 발생



■ 접촉 부분 완충구(눈물) 설치



■ 주방 가구장 잔손보기 미흡



■ 주방 가구장 잔손보기 마감(수평, 수직 줄눈 맞춤)



■ 주방 냉장고장 후면 도배 들뜸 발생



■ 냉장고장 후면 마감 개선(도배 채움 또는 몰딩 처리)

⑧ 주방

우수사례



- 식탁 측면 후퇴 디자인으로 의자 사용, 공간 활용 면에서 편의성 증대



- 아일랜드 식탁 모서리 부분 면처리



- 식탁조명 이동식으로 설치하여 편의성 도모



- 아일랜드 식탁 매입(터치)형 전기 콘센트 설치



- 주방 싱크대 하부 난방구획도 부착



- 주방 싱크장 온수분배기 주변 문 설치로 미관 개선

⑧ 주방

우수사례



■ 싱크장 하부 비마감 부분 바닥 마감재 선시공



■ 냉장고장 음용수 배관 시공으로 입주자 편의 개선



■ 싱크대 멀티 급수헤더 설치(정수기, 식기 세척기 등 주방 가전 사용 편의)



■ 싱크대 멀티 배수 소켓 설치



■ 싱크대 하부 온수분배기에 멀티콘센트 시공



■ 싱크대 하부 온수분배기에 정유량밸브 시공으로 온수량 절감

⑧ 주방

우수사례



■ 싱크대 상부 거울 설치로 편의 도모



■ 주방 자석삽입 유리패널 설치로 게시판 사용



■ 주방 가구장 시스템 가구 설치



■ 주방 가구장 시스템 가구 설치



■ 싱크대 내부 사다리 설치(상부싱크장 사용 용도)



■ 주방 싱크대 코너 시스템 선반 설치

⑧ 주방

우수사례



■ 주방 창호 손잡이 낮춤으로 편의성 도모



■ 주방 벽면 선반 설치 및 미관 향상



■ 냉장고 가벽 수납장 활용



■ 냉장고 가벽 걸이장 활용



■ 안전사고 예방을 위한 덮개형 주방 콘센트 설치



■ 주방 천장 점검구 2개소 시공, 유지관리 향상

발코니 결로 방지 대책 고려

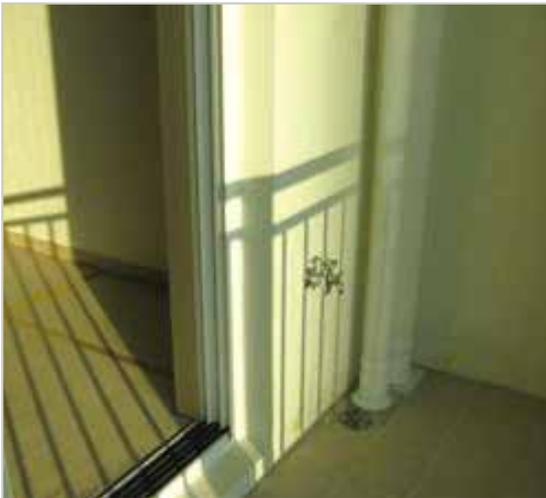


■ 발코니 벽면 및 천장 결로 방지 대책 고려



■ 단열재(MG, CRC보드 등) 시공으로 결로 방지

발코니 수전 및 우수드레인 위치



■ 부부침실 발코니 내 우수관로 설치로 소음 발생 여부 확인



■ 수전-배수는 동일면에 설치, 수전 이용에 따른 오염방지를 위해 걸레받이 페인트(투명) 시공

각종 기기(세탁기, 건조대 등) 사용에 따른 편의 고려



■ 세탁기 문-수전 등 각종 설비류 사용에 따른 간섭 고려

■ 전동식 건조대 스위치 설치 위치 고려

실외기실 갤러리 창호



■ 실외기실 갤러리 창호 방충망 설치 및 손잡이 위치(출입문 등 감안) 고려

■ 실외기실 갤러리 창호의 방충망은 90° 오픈 시 간섭되지 않도록 설치

대피공간



■ 대피공간 출입문 고정 클립바 사용 편의 고려(높이 및 조작 용이 확인)

전열교환기

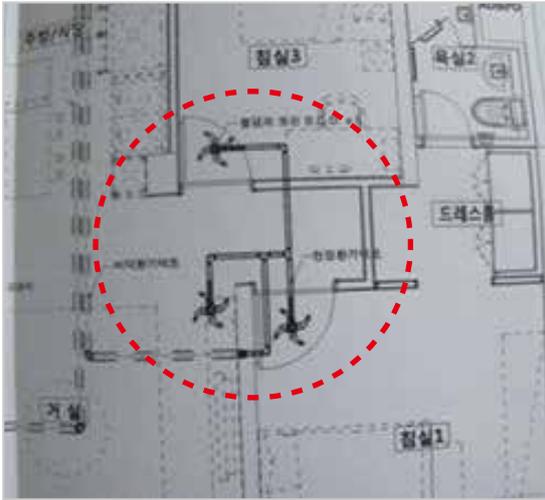


■ 전열교환기 노출에 따른 미관 저해

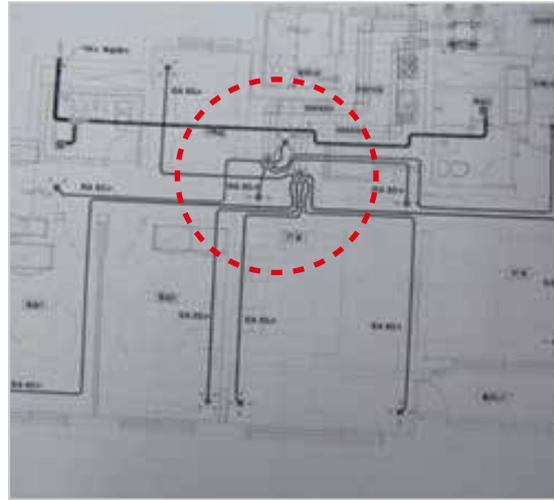


■ 전열교환기 상부 마감 개선(미관 고려)

세대 내 환기시스템 분배기 타입 시공(실간 소음 전달 방지)

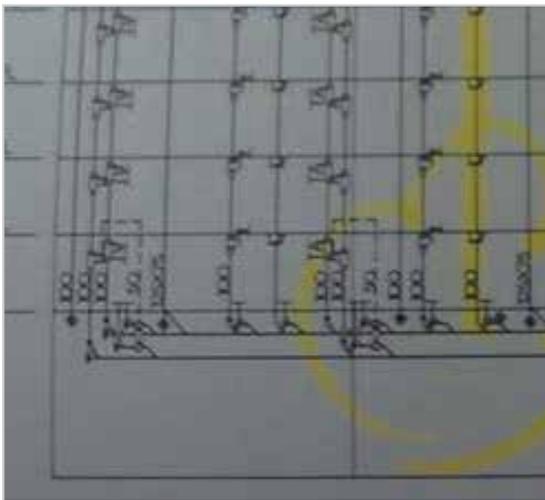


■ 세대 환기시스템 배관 공유(실간 소음전달)

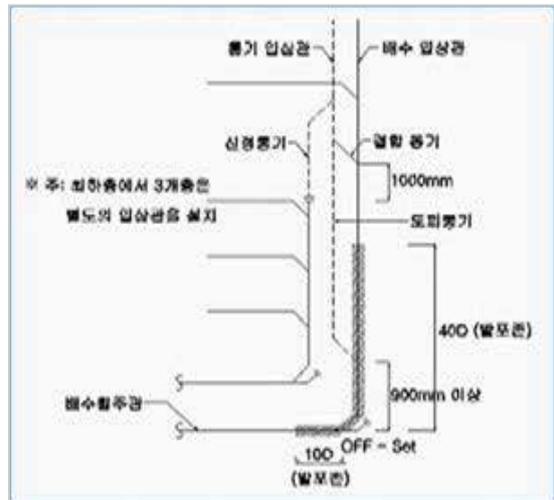


■ 세대 환기시스템 분배기 타입 시공(실간 소음 전달 방지)

저층세대 입상관 발포존 시공(세탁기 거품 역류 방지)



■ 발포존 통기관 설치 누락(거품 역류)



■ 발포존 통기관 시공으로 거품역류 방지

⑨ 발코니 등

주요 지적사례



■ 세대 내 대피공간 비상조명등 미설치



■ 세대 내 대피공간 비상조명등 설치



■ 발코니 전기콘센트 위치 조정(누전 위험)



■ 발코니 전기콘센트 위치 수전 위로 재시공



■ 실외기실 갤러리 창호 방충망 미설치



■ 실외기실 갤러리 창호 방충망 설치

⑨ 발코니 등

주요 지적사례



■ 발코니 출입문 손잡이 창호와 간섭



■ 출입문 하부 충격완충장치 설치



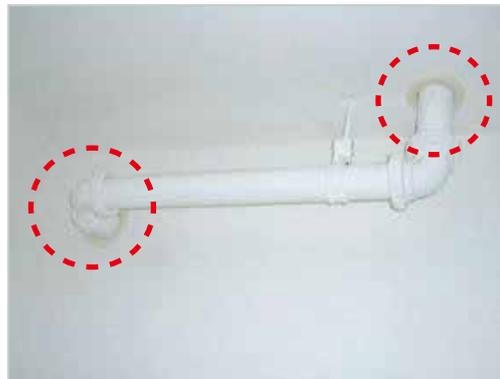
■ 대피공간 출입문 개폐 시 벽체 간섭



■ 출입문 충격완충구(칼블록형) 설치



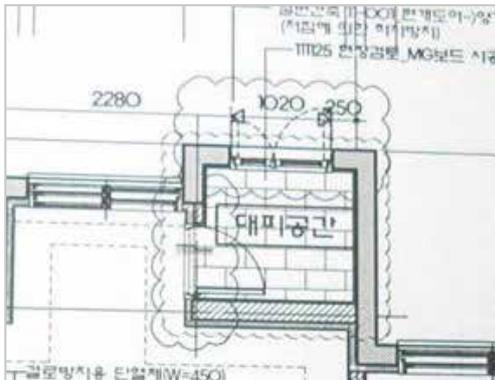
■ 배수관 주변 마감 미흡



■ 배수관 주변 몰딩 설치

⑨ 발코니 등

우수사례



■ 결로방지를 위해 대피공간 단열재 시공



■ 발코니 천장 및 벽면 단열재(MG보드) 설치로 결로 방지



■ 보일러실 내 벽면 단열재 시공



■ 실내 결로 및 곰팡이 예방 안내문 시트지 부착



■ 발코니 전열교환기 하부 점검구 설치로 미관 고려



■ 전열교환기 하부 격자형 천장 설치로 미관 개선

⑨ 발코니 등

우수사례



■ 대피공간 시공 상태 양호(발판 등)



■ 대피공간 창호 개폐 레버(상하부 꺾임쇠 동시 작동) 설치



■ 실외기실 자동루버 시공



■ 대피공간 창호 블라인드형 방충망 설치



■ 대피공간, 발코니 등 출입문 이중가스켓 설치로 기밀 향상



■ 외기에 면한 방화문틀 결로방지형 적용

⑨ 발코니 등

우수사례



■ 발코니 분합문 2중으로 시공



■ 실외기실 하부 배수구 주변 정밀 시공



■ 발코니 세탁실 수납선반 설치



■ 송풍형 빨래건조대 설치



■ 보일러실 점검구 별도 설치로 간섭방지 양호



■ 실외기실 별도 구획

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

3)

복리시설

- ⑩ 어린이놀이터
- ⑪ 보육시설
- ⑫ 주민공동시설 등

⑩ 어린이놀이터

주요 지적사례



- 놀이터 내 설치된 시설물의 날카로운 모서리 처리 미흡



- 모서리 보호재 또는 둥글게 면갈기 실시



- 어린이놀이터 트렌치 오픈형 커버로 안전 사고 우려



- 어린이놀이터 트렌치 폐쇄형 커버 설치



- 어린이놀이터 CCTV 사각지대 발생



- CCTV는 사각지대가 발생하지 않도록 2개소 이상 설치 권장

⑩ 어린이놀이터

우수사례



■ 놀이시설 디자인 특화



■ 경사지 형태를 디자인한 조합놀이대 특화로 이용성 제고



■ 수공간과 연계한 놀이시설 설치



■ 놀이기구 동물형태 디자인 특화로 이용성 제고



■ 놀이공간, 광장, 휴게소 등과 연계된 중앙공원개념으로 입주민 이용성 제고



■ 놀이터가 중심이 된 중앙공원조성

⑩ 어린이놀이터

우수사례



■ 동반자를 고려한 휴게시설 설치



■ 동반자를 고려한 휴게시설 설치



■ 안전사고 방지를 위한 놀이기구 보호책 설치



■ 안전사고 방지를 위한 그네 보호책 설치



■ 테마가 있는 안내 설명판 설치로 이용성 제고



■ 어린이 눈높이에 적합한 이용안내 설명판 설치



■ 복도 및 출입문 돌봄형 구조로 설치



■ 돌봄창 등 시공 양호



■ 주방 출입문을 설치하여 안전사고 방지



■ 주방 출입문 슬라이딩도어 설치(개폐 안전 장치 설치)



■ 어린이 손끼임 방지 장치 설치



■ 어린이 손끼임 방지 장치 설치



■ 보육시설 위생도기류는 유아용으로 설치
(영유아보육법 시행규칙 제9조)



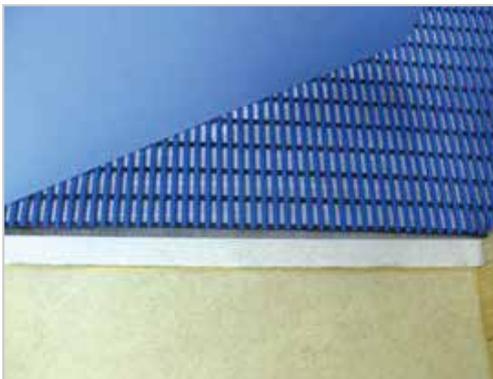
■ 위생도기류 유아용으로 설치



■ 상부노출형 어린이용 화장실 문 설치



■ 상부노출형 어린이용 화장실 문 설치

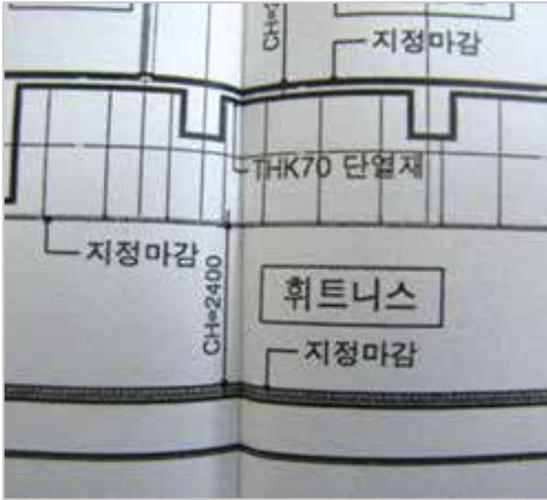


■ 욕실 출입문틀은 단차를 최소화하여 안전
사고 방지



■ 보육시설 수전류는 온도 조절/고정형으로
설치(화상 사고 방지)

Fitness Center 층고 높이



■ Fitness Center 높이 협소(2.4m)



■ 여유 층고 확보로 다용도 활용

주민공동시설 화장실 이용자 편의 고려



■ 화장실 상부 선반 미설치로 이용자 불편 초래



■ 화장실 상부 선반 설치로 이용자 편의 제공

3
품질향상
고려사항
주민공동시설



■ Fitness Center 강제환기설비 설치 및 시스템 에어컨 설치(권장)



■ 골프연습장 강제환기설비 및 시스템에어컨 설치(권장)



■ 사우나시설 욕조 계단 논슬립 처리(버너 구이, 잔다듬 등)



■ 사우나시설 탈의실 바닥 난방 및 목욕탕-탈의실 간 트랜스에어(전달공기) 설비 시공



■ 노인정 욕실-거실 간 높낮이차 최소화 시공



■ 독서실 강제환기설비 및 시스템에어컨 설치



■ 단지 내 버스 대기공간 설치



■ 단지 내 버스 대기공간 설치



■ 단지 내 부모대기실(버스 대기공간) 설치



■ 출입구 부분 돌망태 가벽 설치로 휴게공간 조성



■ 단지 내 카페테리아 설치



■ 단지 내 게스트하우스 설치

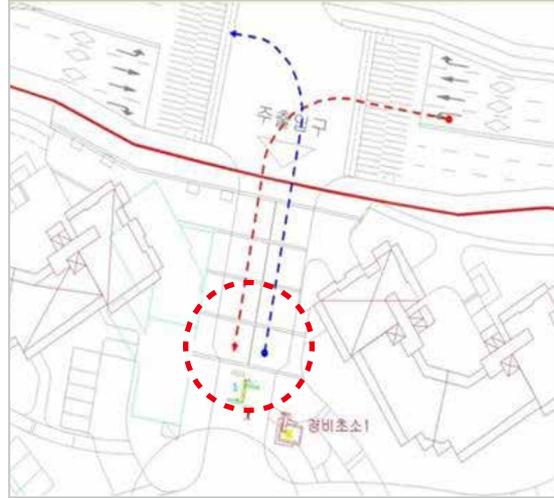
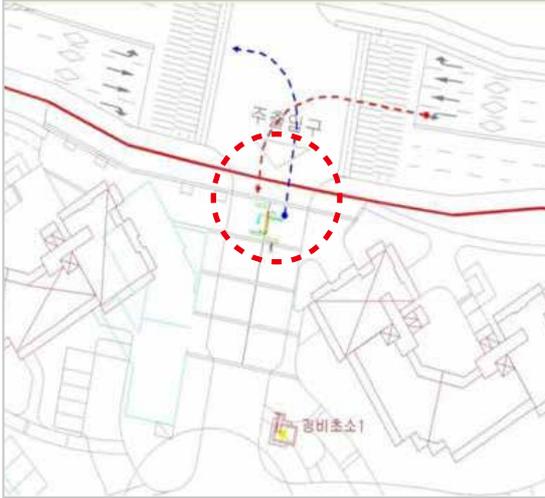
2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

4)

부대시설

- ⑬ 주차장
- ⑭ 기계실 · 전기실(방재실)
- ⑮ 조경
- ⑯ 도로 등(담장, 도로 등)
- ⑰ 쓰레기분리수거장
- ⑱ 기타 부대시설

단지 주출입구 주차차단기 위치 고려 설계

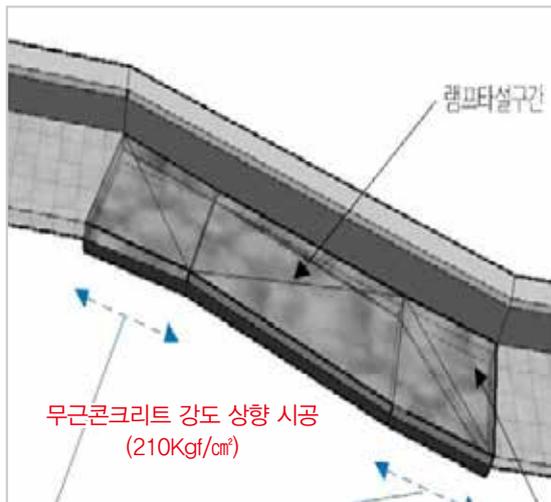
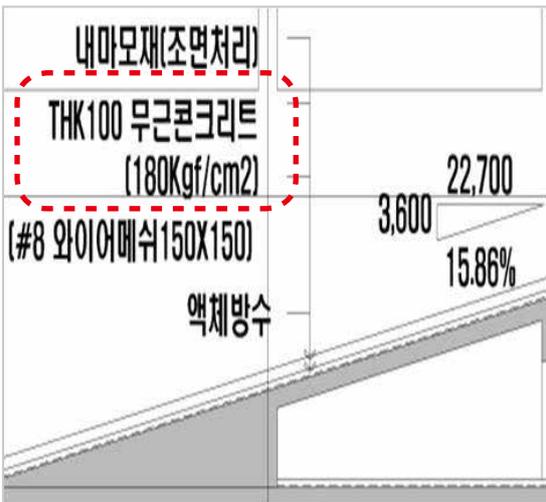


■ 인접도로와 근접하게 설치된 차단기

■ 차단기 후퇴설치로 동선 확보

- 단지 주출입구 주차차단기를 인접 도로 교통흐름을 고려하여 설치(교통영향평가 시)
- 주차차단기 대기동선을 길게 하여 안전거리 확보 검토
 - ⇒ 인접 도로에서 단지 내로 진입동선 짧을 경우, 차단기로 인하여 단지 앞 신호 대기 시간 증가
 - ⇒ 인접 도로에서 단지 내로 진입동선 짧을 경우, 차단기로 인하여 정차 시 추돌사고 발생 우려

지하주차장 램프 바닥 마감 강화 고려 설계



■ 강도 저하로 표면 마모 및 크랙 발생

■ 램프 바닥 표면강화제 및 강도 상향 시공

- 마찰이 빈번한 지하주차장 램프 바닥 마모 방지를 위한 계획 수립
 - ⇒ 기존 강도(180kgf/cm²) 보다 상향 시공(210kgf/cm² 이상) 권장
 - ⇒ 표면강화제 시공 등으로 마모 방지

지하주차장 진입로(램프) 상부 지붕 설치



■ 지하주차장 진입로(램프) 상부 지붕 미설치



■ 지하주차장 진입로(램프) 지붕(자연돔) 설치 사례(우수 유입 차단, 동절지 미끄럼 방지 효과)

지하주차장 안전 및 생활편의 개선



■ 차량문 개폐 시 벽과의 간섭 여부 확인하여 주차 구획 필요



■ 차량통행구간 높이 2.3m 이상 확보 (주차장법 시행규칙 제6조)

지하주차장-동출입구 안전성 및 시인성 확보



■ 동출입구 진입로 부분의 별도 안전표시가 없어 보행자와 차량동선 상호간섭, 안전사고 우려



■ 동출입구 앞 주차구획으로 보행자 동선 간섭

지하주차장 상부 자연채광 도입



■ 자연채광 도입으로 환기, 결로 방지 등 효과, 안전사고 예방을 위해 상부 그물망 등 시공



■ 자연채광 도입부 상부는 안전난간대 또는 수목 식재로 접근 차단

지하주차장 LED조명 설치



■ 지하주차장 LED 조명등(센서형) 설치로 조도 개선 및 에너지 절감 고려

지하주차장 상부 설비배관 계획 검토



■ 지하주차장 상부 특별고압인입관로 시공으로 안전사고 우려



■ 지하주차장 상부 지역난방용 중온수배관 시공으로 안전사고 우려

⑬ 주차장

주요 지적사례



■ 지하주차장 진입 차량통행 제한높이표기 등미흡



■ 지하주차장 주출입구 사인물 표기(IN, OUT, 통과 높이)및 출입제한 바(Bar) 설치



■ 지하주차장 램프 진출입차량 시야확보 곤란



■ 램프 중간 반사경 설치



■ 지하주차장 램프-주차구획 간섭부위 안전 시설 미설치



■ 램프-주차구획 간섭 부위 안전간간, 볼라드 등 안전시설 설치

⑬ 주차장

주요 지적사례



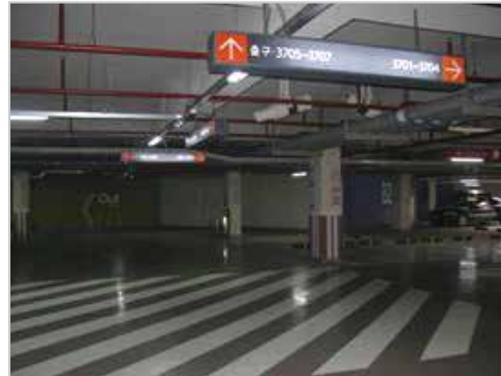
■ 지하주차장 안내 표기 미흡



■ 동 안내, 주출입구 표기 등 시인성 확보



■ 사각지대(교차로 등) 안전 표기 미흡



■ 사각지대 안전시설(반사경, 행거형 사인물, 바닥 그래픽 도장 등) 설치



■ 주차장 사각지대 발생



■ 사각지대 CCTV 설치

⑬ 주차장

주요 지적사례



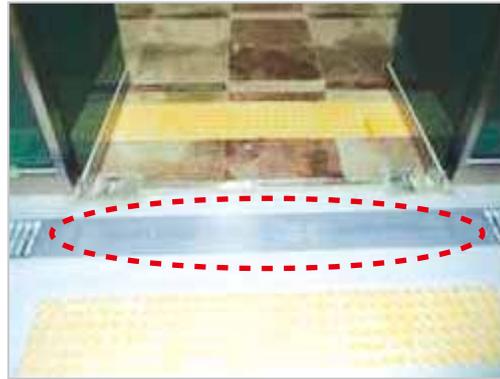
■ 지하주차장-동출입구 안전 표시 미흡



■ 동출입구 바닥 안전 표시 설치(횡단보도 등)



■ 동출입구 오픈형 트렌치 커버 설치



■ 동출입구 보행자 동선 고려 폐쇄형 커버 설치(디자인형 권장)



■ 주차구획 내 트렌치 커버 미설치



■ 구차구획 내 폐쇄형 트렌치 커버 설치

⑬ 주차장

주요 지적사례



■ 차량으로 인한 소화전 파손 방지대책 미흡



■ 소화전 파손 방지 시설 설치



■ 지하주차장 비상벨 안내표지 미흡



■ 비상벨 안내표지판 부착



■ 램프구간 비상출입문 안전표기 미흡(개폐 시 차량 충돌 우려)



■ 비상출입문 개폐 시 충돌예방을 위한 안전 표기

⑬ 주차장

주요 지적사례



■ 지하주차장 상부 균열로 인한 누수 발생



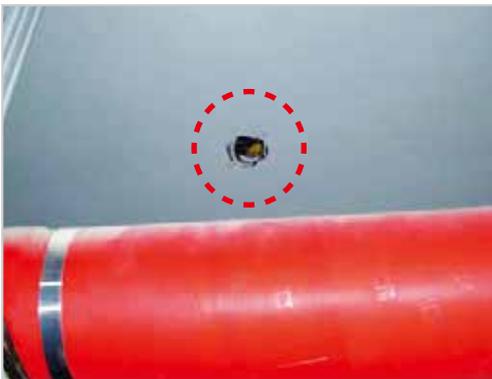
■ 균열 발생 부위 보완(에폭시 주입 등)



■ 지하주차장 자연채광 도입 부분 안전시설 미흡



■ 자연채광 도입부분 하부 안전시설(그물망) 설치



■ 지하주차장 상부 전기박스 맨커버 누락



■ 전기플박스 맨커버 설치

⑬ 주차장

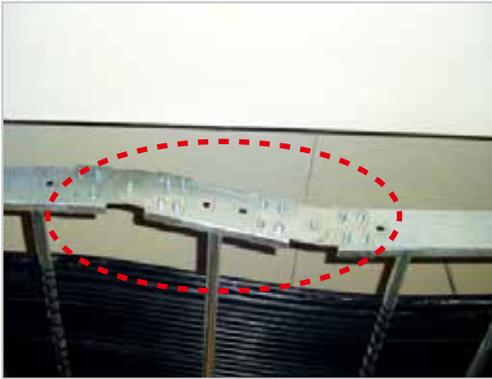
주요 지적사례



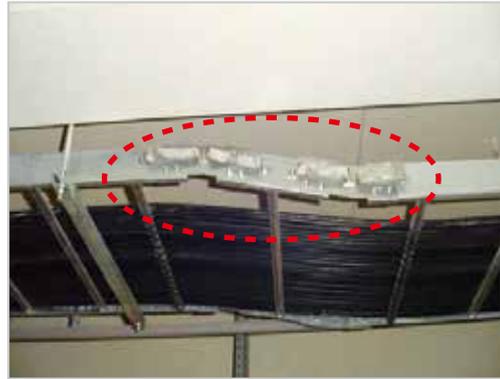
■ 지하주차장 특별고압인입덕트 “위험표지” 부착 미흡



■ 특별고압인입덕트 위험표지판 부착



■ 전기트레이 접지 점퍼 미설치



■ 전기트레이 접지 점퍼 설치



■ 설비배관 명칭 및 유체방향 표기 미흡



■ 설비배관 명칭 및 유체방향 표기

⑬ 주차장

주요 지적사례



■ 지하주차장 중온수인입관 앵커 고정 미흡



■ 중온수인입관 앵커 고정 및 위험표지판 부착



■ 지하주차장 집수정 배관 노출



■ 집수정 배관 안전시설 설치



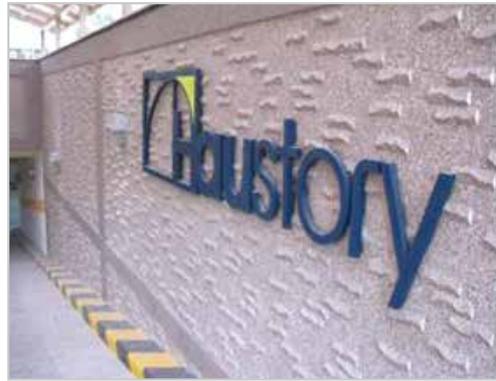
■ 전기패널 노출로 차량 진입 시 파손 우려



■ 전기패널 안전 커버 시공



■ 지하주차장 출입구(자연돔 설치) 디자인 특화



■ 지하주차장 램프 벽면 특화



■ 지하주차장 여유공간 표시로 편의성 증대



■ 주차장-동출입구 부분 매입형 무인택배 시스템 설치로 입주자 편의 개선



■ 지하주차장 바닥 배수판 및 램프 열선 시공



■ 지하주차장 과속방지 및 무소음 트렌치 설치

⑬ 주차장

우수사례



■ 지하주차장 램프 벽체 배수판 설치



■ 지하주차장 벽면 그래픽 배수판 설치



■ 지하주차장 벽면 그래픽 도장(디자인 개선)



■ 지하주차장 벽면 그래픽 도장(식별 용이)



■ 지하주차장 여성 전용 주차공간(광복) 구획



■ 지하주차장 Dead Space에 바이크 주차 공간 구획



■ 동출입구 시인성 확보 및 횡단보도 표시



■ 동출입구 바닥 그래픽 도장으로 시인성 확보



■ 지하주차장 바닥 안내표시 도장



■ 지하주차장 사각지대 안전시설 설치



■ 동출입구 시인성 확보



■ 행거형 사인물 방향유도



■ 지하주차장 분전반 파손방지 안전시설 시공 양호



■ 지하주차장 내 각종 기기조작 컨트롤패널 스위치 안전커버 시공



■ 지하주차장 비상호출 버튼 시공상태 양호



■ 지하주차장 소화전함 매립형 시공 및 마감 상태 양호



■ 지하주차장 소화전에 차량 충돌방지 안전 시설(반사스티커) 시공



■ 지하주차장 동작감지형 LED 조명 설치 및 360도 CCTV 카메라 설치



■ 지하주차장 상부 자연채광(선큰 및 Top Light) 도입으로 채광 및 환기 개선



■ 지하주차장 채광창 하부 안전시설 설치 양호



■ 지하주차장 채광창 하부 안전망 설치



■ 지하주차장 채광창 안전시설(안전난간, 낙하물방지망 및 수목식재 등) 시공 양호



■ 램프-주차구획 사이 안전난간 설치



■ 보행자 구간 별도 구획으로 안전성 확보

기계실



■ 기계실 내 안전관리 수칙 등 현황판 부착



■ 기계실 출입구의 설비준공표지판 부착 및 저수조 수위계 부착으로 유지관리 편의 도모

전기실



■ 전기실 내 안전관리 수칙 등 현황판 부착



■ 전기실 출입구 안전표지판 설치

3
품질향상
고려사항
기계실 · 전기실



■ 기계실 각종 배관용도 및 유체흐름 표기 미흡



■ 배관용도 및 유체흐름 표기



■ 팽창탱크 볼밸브 자루 설치



■ 팽창탱크 볼밸브 자루 제거(항상 열린 상태 유지, 관리사무소 인계)



■ 배수펌프 압력계 양정 고려 미흡



■ 배수펌프 압력계 교체(실제 양정에 2~3배 고려)



■ 영구배수펌프 인양용 가대 미설치



■ 영구배수펌프 인양용 가대 및 고리 설치
(인양용 체인은 스테인레스 재질)



■ 부스터 펌프 토출 배관지지 미흡



■ 부스터 펌프 토출 배관지지 가대 설치



■ 급수펌프 에어챔버 고정 미흡



■ 질소탱크(에어챔버) 하부 고정



■ 정수시스템 사양 및 운전요령서 미부착



■ 정수시스템 사양 및 운전요령서 부착



■ 지하 저수조 배관 녹발생



■ 녹 제거 후 녹막이 페인트 도장



■ 각종 설비류 도장 미흡(녹발생, 오염 등)



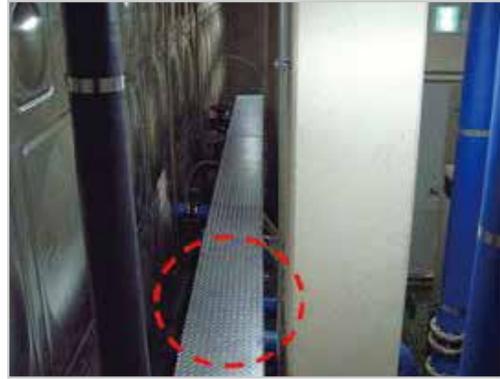
■ 각종 설비류 청소 및 도장 보완

⑭ 기계실 · 전기실

주요 지적사례



■ 기계실 배관 누출 마감



■ 기계실 배관 점검용 발판 설치



■ 지하저수조 수위계 깊이(m) 및 저장체적 (Ton) 미표기



■ 지하저수조 수위계 깊이 및 저장체적 표기



■ 지하저수조 상부 청소 미흡(오염)



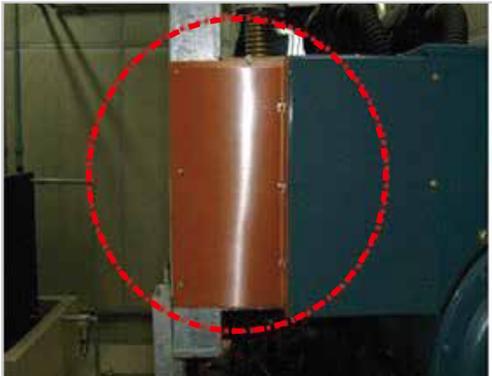
■ 지하저수조 상부 청소 실시



■ 팬룸 송풍 흡입구 안전사고 우려



■ 팬룸 송풍 흡입구 안전철망 설치



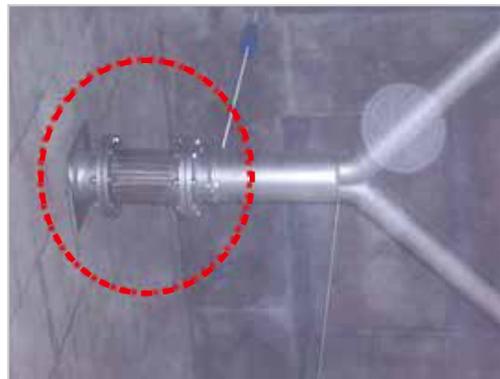
■ 발전기와 와이어 덕트 상호 진동 발생



■ 연결부위 캔버스로 변경



■ 발전기실 연도 익스펜션 조인트 누락



■ 익스펜션 조인트 시공



■ 분전반 회로명 미표기



■ 분전반 회로명 표기



■ 누전경보기 부하 용도 표기 미흡



■ 누전경보기 부하 용도 표기(누전경보기 작동 시 신속한 대처 용이)



■ 접지단자함 내 접지선 종별 표기 미흡



■ 접지선 종별 표기 및 접지저항측정표 부착

⑭ 기계실 · 전기실

주요 지적사례



■ 전기실 배터리반-정류기반 사이 차폐 처리 미흡



■ 배터리반-정류기반 사이 칸막이 시공



■ 배터리반 배터리 고정 미흡



■ 배터리 상하좌우 고정



■ M.O.F.반, PT반 파워퓨즈 사이 격벽 처리 미흡



■ 파워퓨즈 사이 격벽 설치



■ 케이블 고정 및 정리정돈 미흡



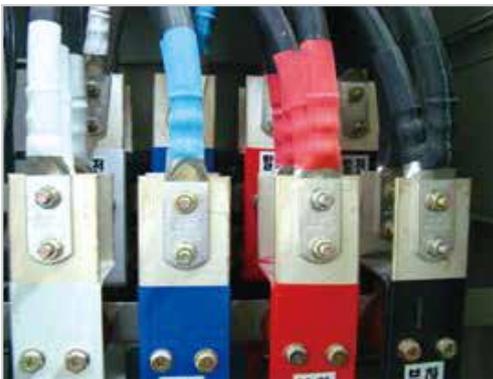
■ 케이블 고정 및 정리정돈 상태 개선



■ 저압반 인입케이블 부하명 용도 표기 미흡



■ 저압반 인입케이블 부하명 용도 부착



■ 저압반 버스바(Bus Bar) 연결 볼트/너트 매직 마킹 처리 미흡



■ 연결 볼트/너트 매직 마킹 처리

⑭ 기계실 · 전기실

주요 지적사례



■ 특별고압 인입덕트 “위험”표기 미흡



■ 특별고압 인입덕트 위험 표기



■ 전기실 트레이 인입부분 방화실링 처리 미흡



■ 트레이 인입부분 방화실링 처리



■ 저압반 케이블 인입 부분 마감 미흡(쥐 등 작은 동물 침입 우려)



■ 케이블 인입 부분 마감 처리 보완



■ 기계실 장비배치 및 바닥마감 양호



■ 기계실 장비 배치 및 위치 적정 시공



■ 기계실 투명 드레인 배관 시공으로 유지 관리 편의 고려



■ 드레인 배관을 투명 배관으로 시공하여 유지 관리 편의



■ 기계실 기계장치전원공급용 패널(MCC)을 높게 설치하여 누수 사고 등 위험 대비



■ 기계실 침수 경보 시스템 설치로 유지 관리 개선



■ 기계실 내부 샤워부스 설치로 편의성 증대



■ 기계실 배관 유지보수를 위한 발판 설치



■ 지하저수조 디지털 수위계 설치



■ 기계실 벽체 배수판 설치로 결로 예방 및 미관 개선



■ 지하저수조 점검용 계단설치로 유지관리 편의



■ 지하저수조 점검용 계단설치로 유지관리 편의



■ 팬룸 그릴형 출입문 설치로 유지 관리 개선



■ 기계실 환경 미화로 미관 개선



■ 발전기 설치상태(스토퍼, 아크릴창) 매우 양호



■ 발전기 방유턱(4면 설치) 시공 양호



■ 전기실 LBS반, VCB반, TR반 통전 표시기 설치로 안전사고 예방



■ 전기실 정전기 보호 고무판 설치

⑭ (방재실)

주요 지적사례



■ 방재실 R형 수신반 환기팬 미설치



■ R형 수신반 환기팬 설치



■ 방재실 각종 수신반 외함 접지 누락



■ 각종 수신반 외함 접지 시공

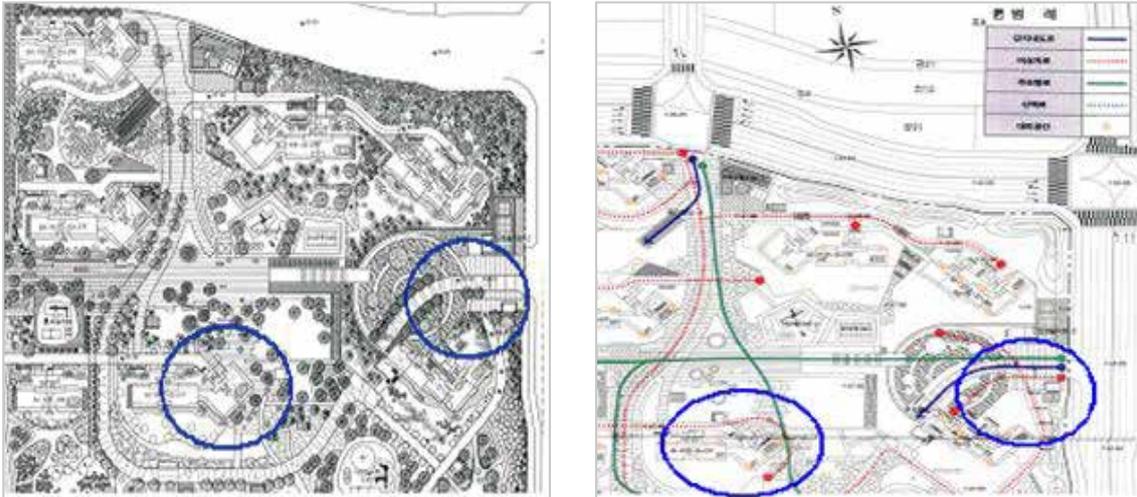


■ 방재실 TV수신반 경인방송 채널 누락



■ 방재실 TV수신반 경인방송(OBS) 채널 추가

소방 및 이사 등 비상차량 동선고려 설계



- 단지 내 비상차량 동선에 저촉되지 않도록 조경 및 시설물 배치계획 수립
- 세대 내 대피공간은 소방차량 접근 및 구조활동 등이 가능한 곳에 배치
 - ※ 관련법규 : 건축법 시행령 제41조(대지안의 피난 소방에 필요한 통로 설치, 2010.12.13.신설)

단지 실정에 맞는 비상차량 동선 확보를 위한 설계검토 사항

- 단지 문주 등 비상차량 통행 구간은 최소 폭 4m×높이 4.5m 이상 계획 권장
- 수목성장 및 시설물 위치 등 고려, 차로 폭 6m 이상, 회차 공간 12m 이상 계획
- 소방활동을 위한 차량 정차구간은 건물 외벽과 이격거리 4m ~ 14m 이내로 계획
- 소방차량 정차구간은 도로경사 5° 이하로 계획

고가 사다리차 기본사항 알림표

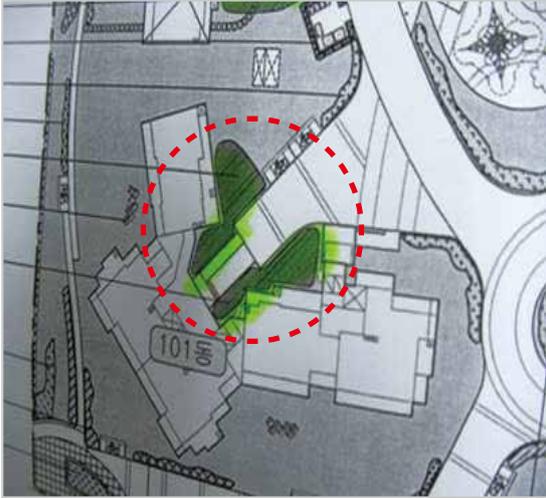
- ⇒ 차량제원 : 전장 11,980mm × 전폭 2,495mm × 전고 3,980mm
- ⇒ 전개각도 : 최대 75° ~ 30°
- ⇒ 경사각도 : 최대 8° 이상 시 사다리 전개 및 출입 불가
- ⇒ 차량중량 : 32Ton(지반견고성 확보)

조경구간 하자 수목 발생 방지

시공사	현 장	고사현황																						
OO 공사	☆☆지구 등	<table border="1"> <caption>OO 공사 고사현황</caption> <thead> <tr> <th>수목종류</th> <th>고사율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>때죽나무</td><td>48%</td></tr> <tr><td>자작나무</td><td>44%</td></tr> <tr><td>자귀나무</td><td>36%</td></tr> <tr><td>구상나무</td><td>36%</td></tr> <tr><td>감나무</td><td>35%</td></tr> <tr><td>목련</td><td>35%</td></tr> <tr><td>자갈나무</td><td>34%</td></tr> <tr><td>배롱나무</td><td>34%</td></tr> <tr><td>갈매나무</td><td>33%</td></tr> <tr><td>산딸나무</td><td>30%</td></tr> </tbody> </table>	수목종류	고사율 (%)	때죽나무	48%	자작나무	44%	자귀나무	36%	구상나무	36%	감나무	35%	목련	35%	자갈나무	34%	배롱나무	34%	갈매나무	33%	산딸나무	30%
수목종류	고사율 (%)																							
때죽나무	48%																							
자작나무	44%																							
자귀나무	36%																							
구상나무	36%																							
감나무	35%																							
목련	35%																							
자갈나무	34%																							
배롱나무	34%																							
갈매나무	33%																							
산딸나무	30%																							
XX 공사	△△신도시 등	<table border="1"> <caption>XX 공사 고사현황</caption> <thead> <tr> <th>수목종류</th> <th>고사율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>배롱나무</td><td>57%</td></tr> <tr><td>관백</td><td>43%</td></tr> <tr><td>자작나무</td><td>41%</td></tr> <tr><td>구상나무</td><td>36%</td></tr> <tr><td>때죽나무</td><td>31%</td></tr> <tr><td>배화나무</td><td>27%</td></tr> <tr><td>감나무</td><td>27%</td></tr> <tr><td>자엽나무</td><td>24%</td></tr> <tr><td>계수나무</td><td>23%</td></tr> <tr><td>마가목</td><td>22%</td></tr> </tbody> </table>	수목종류	고사율 (%)	배롱나무	57%	관백	43%	자작나무	41%	구상나무	36%	때죽나무	31%	배화나무	27%	감나무	27%	자엽나무	24%	계수나무	23%	마가목	22%
수목종류	고사율 (%)																							
배롱나무	57%																							
관백	43%																							
자작나무	41%																							
구상나무	36%																							
때죽나무	31%																							
배화나무	27%																							
감나무	27%																							
자엽나무	24%																							
계수나무	23%																							
마가목	22%																							
민간 건설사	□□건설 등	<table border="1"> <caption>민간 건설사 고사현황</caption> <thead> <tr> <th>수목종류</th> <th>고사율 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>자작나무</td><td>55%</td></tr> <tr><td>배롱나무</td><td>52%</td></tr> <tr><td>때죽나무</td><td>51%</td></tr> <tr><td>자작나무</td><td>42%</td></tr> <tr><td>계수나무</td><td>38%</td></tr> <tr><td>감나무</td><td>36%</td></tr> <tr><td>마가목</td><td>32%</td></tr> <tr><td>대왕참나무</td><td>32%</td></tr> <tr><td>실구나무</td><td>31%</td></tr> <tr><td>주목</td><td>28%</td></tr> </tbody> </table>	수목종류	고사율 (%)	자작나무	55%	배롱나무	52%	때죽나무	51%	자작나무	42%	계수나무	38%	감나무	36%	마가목	32%	대왕참나무	32%	실구나무	31%	주목	28%
수목종류	고사율 (%)																							
자작나무	55%																							
배롱나무	52%																							
때죽나무	51%																							
자작나무	42%																							
계수나무	38%																							
감나무	36%																							
마가목	32%																							
대왕참나무	32%																							
실구나무	31%																							
주목	28%																							

- 지역의 기후조건을 고려하여 고사율이 높은 수목 식재 지양
- 고사율이 높은 수종 : 배롱나무, 자작나무, 때죽나무, 구상나무, 감나무, 자귀나무, 목련, 자엽자두, 참나무류, 마가목 등
 - ⇒ 배롱나무, 때죽나무 : 동해피해에 의한 고사
 - ⇒ 자작나무, 참나무류 : 생육조건 및 이식적응 곤란으로 인한 고사
 - ⇒ 구상나무, 전나무 : 음지 일부지역을 제외하고 전반적으로 수세가 쇠퇴
- 식재 수량이 극히 소량인 수목 중 고사율이 높은 수종
 - ⇒ 쪽동백나무, 층층나무, 모감주나무, 꽃복숭아

영구음영지역 식재



■ 영구 음영지역 음지식물(맥문동 등) 식재



■ 맥문동

저층세대 사생활 보호를 위한 대책

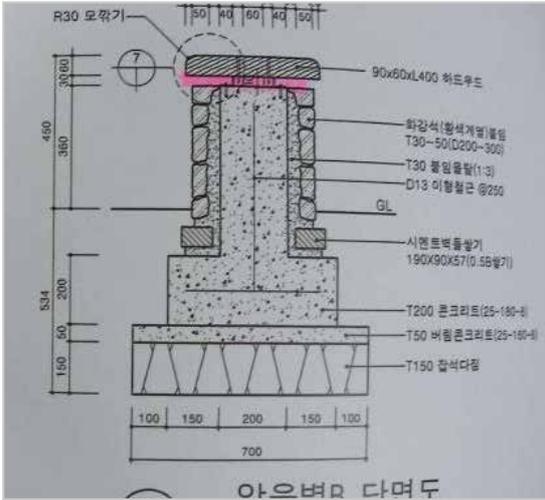


■ 동 외벽=차량(보행)동선 경계선 조경폭 2m 미만 (주택건설 기준 등에 관한 규정 제10조)



■ 단지 내 도로에서 인접세대 사생활 침해 우려

조경시설 이용자 편의 고려



■ 조경시설 앉음벽 상부 목재 마감

■ 앉음벽 상부 목재 마감 사례

보행자 동선을 고려한 조경시설 설치



■ 조경 일부 통행로로 이용되어 훼손될 우려



■ 보행이 가능한 징검돌 설치

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 영구음영지역 표면 처리 미흡



■ 영구음영지역 자갈(멀칭재료) 또는 음지 식물(맥문동 등) 식재 보완



■ 영구음영지역 표면처리 미흡



■ 영구음영지역 자갈(멀칭재료) 또는 음지 식물(맥문동 등) 식재 보완



■ 조경토 유실로 트렌치 막힘 우려



■ 조경토 유실 방지를 위한 흙막이 설치

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 자연석 설치 부위 표면 마감 미흡(토양 유실 우려)



■ 자연석 설치 부위 사이목 보식



■ 조경 잔디 식재 미흡(토양 유실 우려)



■ 잔디 추가 보식



■ 교목 식재 부분 표면 처리 미흡(토양 유실 우려)



■ 교목 식재 부분 자연석 마감 보완

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 교목 하부 표면 처리 미흡(토양 유실 우려)



■ 교목 하부 멀칭재료(우드칩) 포설



■ 조경 동선 계획 미흡(임시동선 발생 우려)



■ 임시동선 발생 부분 징검돌 설치



■ 어린이놀이터 이용자 임시 동선 발생 우려



■ 임시동선 발생 우려 부분 차폐 식재(또는 디딤석 설치)

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 각종 석재(경계석, 두겹석 등) 날카로운 부분 면처리 미흡



■ 석재 날카로운 부분 면갈기 보완



■ 집수정 내부 오물거름망 미설치



■ 집수정 내부 오물거름망 설치



■ 조경 뿌리부분 노출된 고무바 미제거



■ 노출된 고무바, 잔돌 및 건축폐자재 제거하고 지주목은 규격에 맞게 설치

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 각종 시설물 차폐 처리 미흡



■ 각종 시설물 차폐 처리(미관 고려)



■ 한전인입패드 주변 차폐 처리 미흡



■ 한전인입패드 차폐 식재



■ 저층세대 사생활 보호 대책 미흡



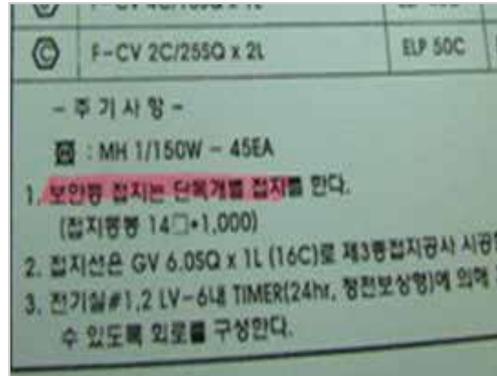
■ 사생활 보호 트래리스(Trellis) 또는 차폐 식재 보완

⑮ 조경

주요 지적사례



■ 보안등 접지 누락



■ 옥외보안등 접지는 단독 개별 접지



■ 조경 경관조명 전선관 노출



■ 전선관 지중 매설 보완



■ 볼트캡 미시공으로 부식 발생 우려



■ 볼트캡 시공으로 부식방지 및 미관 개선



■ 옥외 특별고압인입관로 선로 위치 미표기



■ 옥외 특별고압인입관로 선로 위치표시기 설치



■ D.A.(배기) 주위 마감 처리 미흡



■ D.A.(배기) 유도 패널 설치



■ 비상차량 동선 가각 부분 수목 훼손 방지 대책 미흡



■ 가각 부분 자연석 배치로 차량 회차 시 조경훼손 방지



■ 저층세대 상록수 차폐식재로 사생활 보호



■ 녹지폭 확보 및 차폐(모아심기) 식재로 저층세대 사생활 보호



■ 대형목(키큰나무) 식재시 가벽시공으로 생육환경조성 및 미관개선



■ 저층세대 사생활 보호를 위한 트렐리스 설치 및 수목(상록수 등) 차폐(모아심기) 식재



■ 지피류, 초화류를 이용한 정원 조성



■ 영구음영지역 및 데드스페이스에 화산석 및 화강석 포장으로 경관 향상



■ 단지 내 조경 숲길(메타세콰이어) 조성



■ 단지 내 조경 숲길(느티나무) 조성



■ 단지 내 조경시설 유기적 연계 양호



■ 단지내 자연지반 녹지에 수목생육을 고려한 대형목 식재



■ 입주민 이용을 배려한 산책로변 지압로 설치로 이용성 제고



■ 단지 전체를 순환하는 산책로 조성(1.2km)



■ 단지 내 계류시설 조성



■ 조형 장식물 설치로 미관 개선



■ 단지 내 생태연못 및 티가든 조성



■ 단지 내 개방공간(잔디광장) 조성



■ 단지 내 상가 옥상 조경식재 및 디자인 적용으로 미관 향상



■ 중앙광장에 인공적 느낌을 최소화한 '바람의 언덕' 등 다양한 공간 연출



■ 조경수 배치계획(소나무) 및 월동대책(황토 이용) 우수



■ 동출입구 계단 램프-포장 경계 부위 녹지 조성으로 미관 양호



■ 2단 자전거 거치대로 이용성 증대



■ 태양열 이용한 보안등 설치



■ 태양열 이용 자전거 자동공기 주입기 설치



■ 자기발전 자전거(운동시설) 설치



■ 옥외소화전 미관 개선



■ 다양한 디자인 및 자연재료를 이용한 수목(지피류 등) 명패 설치



■ 수목(관목) 패턴 문양 식재 조성



■ 조형 장식물 설치로 미관 개선

보행자 편의 고려사항



■ 조경식재로 인해 보행로 폭 부족으로 이용 불편



■ 보행로 높낮이차 발생으로 장애인, 노약자 동선 고려 미흡

보행자 안전 및 편의 고려사항



■ 보행로 급경사 설계로 장애인, 노약자 등 안전 사고 우려

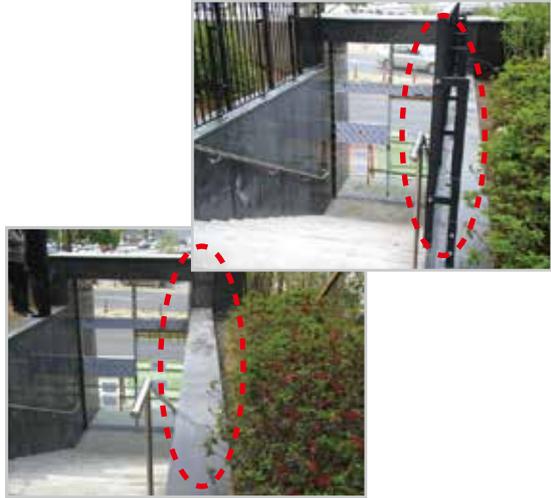


■ 외부계단 핸드레일 미시공으로 노약자 이용 불편

보행자 안전 및 편의 고려사항



■ 단지 내 급경사로 설계로 보행자 이용 불편



■ 안전사고 방지를 위한 단차발생 부분 안전난간 설치

차량동선 고려사항



■ 차량통행 긴 직선구간에는 과속방지 대책 필요



■ 보행동선 내 차량 침범으로 사고 우려(이동식 블라드 등 설치)



■ 단지 내 보도블록 평활도 미흡



■ 단지 내 보도블록 마감 보완



■ 단지 내 보도블록 물고임 발생



■ 보도블록 구배 조정 및 집수정 신설로 물고임 제거



■ 구배 불량으로 물고임 발생



■ 집수정 설치, 구배 조정하여 배수 유도

⑩ 도로·담장

주요 지적사례



■ 조경 경계석 처리 미흡으로 보행자 통행 안전사고 우려



■ 보행자 편의 고려 조경 경계석 마감처리



■ 자전거 거치대 경계석 부분 단차 발생



■ 자전거 거치대 경계석 단차 제거



■ 보행자 동선 주위 단차 발생



■ 보행자 동선 주위 단차 제거



■ 동 주출입구 단차



■ 동 주출입구 보행동선 편의 고려 단차 제거



■ 보행동선 데크 진입 시 단차



■ 데크 진입 보행동선 편의를 고려 단차 제거



■ 목재 데크 드레인 점검구 미설치



■ 목재 데크 드레인 점검구 설치(하부 트렌치 오물거름망 설치)



■ 보행자 동선 주위 오픈형 집수정 설치



■ 집수정 폐쇄형 커버 설치(내부 거름망 설치)로 보행자 동선 고려



■ 보행로 내 소화수전 노출로 충돌 사고 우려



■ 충돌방지파이프 설치



■ 보행로 인접 설치된 환풍구



■ 환풍구 배출 유도 패널 설치로 보행자 고려

⑩ 도로·담장

주요 지적사례



■ 오수/우수 관로 내부 청소 미흡



■ 오수/우수 관로 내부 청소 및 마감, 점검 발판 설치 양호



■ 콘크리트 옹벽 수직균열 발생



■ 옹벽 수직 균열 발생 부분 보완



■ 보행로 이질재료 접합부분 재료분리대 미설치



■ 재료분리대 설치로 마감 처리



■ 보행로(램프, 계단 등) 핸드레일 미설치



■ 보행로(램프, 계단 등) 핸드레일 설치



■ 옹벽형 보행로(경사로, 계단 등) 안전난간 미설치



■ 옹벽 위 안전난간 설치



■ 보행로 인접 경사면 안전 대책 미흡



■ 보행로 경계 안전 난간 설치



■ 문주 설치 시 대형차량 통행 고려 미흡



■ 대형차량 통행 고려 문주 내민 길이 보완



■ 험프(Hump)식 횡단보도 급구배



■ 험프식 횡단보도 구배를 완만하게 재시공



■ 차량 동선과 인접한 보행 동선 안전 사고 우려



■ 보행자-차량 동선 구분을 위한 안전 난간 설치로 안전성 보완



■ 단지 내 내리막길 과속 방지 대책 미흡



■ 과속방지턱(험프) 설치로 내리막길 과속 방지



■ 단지 내 도로 우수처리 대책 미흡



■ 트렌치 추가 설치로 도로 우수 처리



■ 외부 급경사로 미끄럼 방지 대책 미흡



■ 급경사로 표면 미끄럼 방지 포장 시공(또는 바닥 내부 열선 시공)



■ 험프식 보행로 설치로 시인성 향상



■ 험프식 보행로 설치로 시인성 향상(확대)



■ 단지 내 포장시공 상태 양호



■ 경계석 조인트 부분 마감시공 양호



■ 단지 외부 강화유리 안전난간 설치로 미관 향상 도모



■ 복리시설(카페, 도서관 등) 진입램프(북쪽) 바닥 열선처리

쓰레기분리수거장 위치 선정 시 고려사항



■ 저층세대-쓰레기분리수거장 근접거리 위치로 민원발생 우려



■ 동 출입구와 저층세대 고려하여 쓰레기분리수거장 위치 선정(저층세대 인접으로 민원발생 우려)

쓰레기분리수거장 이용 편의 고려사항



■ 센서형 조명등, CCTV, 개수대(세수용, 청소용), 배수(오수) 트렌치 설치 및 바닥 단차 제거



■ 쓰레기분리수거장 바닥 불투수 마감으로 악취 발생 차단

⑰ 쓰레기분리수거장

주요 지적사례



■ 쓰레기분리수거장 개수대 미설치



■ 쓰레기분리수거장 개수대(청소용 및 세수용) 및 배수(오수관 연결) 설치



■ 쓰레기분리수거장 전등 미설치



■ 쓰레기분리수거장 센서형 전등 설치



■ 쓰레기분리수거장 바닥 고압블록으로 마감하여 오물로 인한 악취유발, 청소 등 불편



■ 불투수 바닥 마감으로 청소 등 유지관리 편의 도모

⑰ 쓰레기분리수거장

주요 지적사례



- 쓰레기분리수거장 바닥면 별도 마감처리가 없어 오물로 인한 악취 유발, 청소 등 불편



- 우레탄 방수 시공으로 청소 등 유지관리 편의 도모



- 쓰레기수송설비 지붕 미설치(유지관리 및 사용 편의 고려 미흡)



- 쓰레기수송설비 지붕 설치



- 쓰레기분리수거장 콘센트 빗물 유입으로 인한 정전 사고 우려



- 쓰레기분리수거장 콘센트 방우형(비 가림)으로 설치

⑰ 쓰레기분리수거장

우수사례



■ 쓰레기분리수거장 수전 설치로 청결 유지 및 미관 개선



■ 쓰레기분리수거장 개수대(세수용 및 청소용) 설치



■ 쓰레기분리수거장 개수대(세수용 및 청소용) 설치



■ 쓰레기분리수거장 CCTV 및 전등 설치 양호



■ 쓰레기분리수거장 센서형 전등 설치

3 품질향상 고려사항
쓰레기분리수거장

⑱ 기타 부대시설

주요 지적사례



■ 부대시설 실외기 외부 노출



■ 실외기 미관 고려 차폐 패널 설치



■ 외부 E/L 출입구 빗물 유입 우려



■ 외부 E/L 입구 우수 유입 방지 캐노피 및 램프 설치



■ 야외 공연장 조명시설 미설치



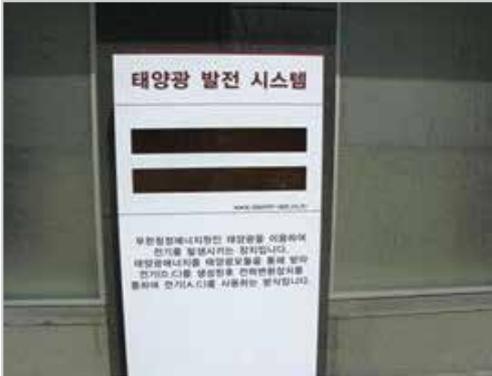
■ 야외 공연장 조명시설 설치

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

5)

기 타

⑩ 친환경에너지 시설 등



■ 태양광 에너지 시공으로 공용부위 에너지 절감



■ 지하 커뮤니티시설 광덕트로 자연 채광 도입



■ 지열냉난방 설비로 부대시설(Fitness Center) 에너지 절감



■ 풍력발전 설비로 공용부위 에너지 절감



■ 풍력과 태양광을 활용한 보안등 설치



■ 중수도시스템 사용으로 조경용수 및 생태 연못 등에 사용

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

> 04

참고자료

- 1) 공동주택 품질검수 사전 체크리스트
- 2) 아파트 하자소송의 주요 쟁점
- 3) 기타 공동주택 하자관련 참고자료

1) 공동주택 품질검수 사전 체크리스트

| 대상 : ○○ 시·군 ○○아파트 |

『경기도 공동주택 품질검수단』품질검수 결과 반복 지적되는 사례와 에너지 절감 등 저탄소 녹색성장에 따른 신재생에너지 사용 내용에 대해 품질검수 전 반드시 시·군에서 사전체크 바람(감리자, 시공자 공동 확인 필수)

1. 시공 분야

구분	번호	자주 지적되는 사례	체크 결과	비고
건축물 공용부분	1	옥상 바닥 배수 불량(물고임), 들뜸, 균열 발생(신축줄눈 누락)		
	2	옥상 안전난간대 실질적 높이(1.2m) 확보(난간턱부터 안전높이 확보 권장)		
	3	옥상 안전난간대 가로형 난간살 방향은 안전을 위해 세로형으로 교체		
	4	옥상 무동력 흡출기 높이가 낮거나 위치 부적정(엘리베이터 기계실, 옥상 구조물 등에 가림)		
	5	옥상 통기구 방충망 설치 누락		
	6	외벽, 내부계단실 벽면 등 마감 불량(충간 시공 줄눈 부위, 견출 마감 미흡, 기포 발생 등)		
	7	옥상 출입구 계단 단높이 부적정(1단 추가 설치)		
	8	옥탑 선풍통 하부 물받이돌 미설치		
	9	E/L기계실 창호 방충망 미설치 및 바닥 마감 미흡(에폭시 도장 등 권장)		
	10	E/L기계실 기계 조작 패널 및 태양광(풍력발전) 설비 서지보호기 미설치		
	11	E/L기계실 벽면 및 천장 흡음패널(단열재) 미설치		
	12	Pit실(PD, TPS, 유수검지장치실 등) 내부 철물(타이핀, 못 등) 제거 및 청소 미흡		
	13	Pit실 층간 관통부위 방화 구획 미흡		
	14	Pit실(TPS, EPS 등) 내부 전등 S/W 위치 부적정(점검문 주변 위치 적정)		
	15	계단실 계단참 층간 관통 부위 오염방지턱 미설치		
	16	계단실 창 높이 1.2m 초과 부위 안전난간 미설치		
	17	계단실 핸드레일 고정 불량(흔들림 발생)		
	18	계단실, E/L홀 바닥 타일 평활도 불량		
	19	출입문, 보행통로 등 장애인 점자블록 누락		
	20	E/L홀 적정 조도 미흡(높은 층고시 벽부형 조명등 권장)		
	21	지하E/L홀 경로 방지 대책 미흡		
	22	이질재 접합부위(외부~동현관, 지하주차장~지하E/L홀 등) 재료분리대 설치 미흡		

구분	번호	자주 지적되는 사례	체크 결과	비고
건축물 공용부분	23	우편물 수취함 마감 미흡(미관 고려 매립형 디자인 수취함 권장)		
	24	필로티(주동선) 낙하물 방지 대책 미흡(캐노피 설치 등)		
	25	필로티 천장 마감재(SMC패널 등) 고정 미흡(강풍시 탈락 우려)		
	26	필로티 내부 기둥 모서리 면갈기 누락		
	27	발코니 하부 배수관 등은 동파(동결) 방지 대책 미흡		
	28	발코니 하부 되메우기 부족		
	29	외벽 도시가스인입배관 방범 시설 설치 미흡(백면 색상 고려)		
	30	외벽, 옥외 계단 등 백화 발생		
세대내부	1	각실 출입문 상호 저촉 부위 충격 완충장치 설치 미흡		
	2	가구장(싱크장, 욕실거울장 등) 개폐시 상호 저촉부위 외부 충격 완충장치(눈물 등) 및 내부 충격 완충장치(경첩 스무브 등) 설치 미흡		
	3	가구장(불박이장, 신발장 등) 환기구 누락 및 수직/수평마감 불량		
	4	도배 마감 미흡(들뜸, 오염, 찍힘 등)		
	5	바닥 온돌(강화)마루 마감 미흡(들뜸, 오염, 찍힘 등) 및 강화마루 프로파일 모서리 연귀 맞춤 부위 면처리 미흡		
	6	창호 하드웨어 누락 또는 오설치 (기밀유지구-풍지판, 충격완충장치-스토퍼, 모헤어 마감 미흡 등)		
	7	조명 등기구 규격오류, 작동/기능 불량, 들뜸, 결선 불량 및 각종 콘센트·스위치류 부착 미흡(수직/수평)		
	8	발코니 창호틀~골조 면처리 마감(코킹폭 과다 등) 미흡 및 천장 및 벽면 균열 발생		
	9	발코니 외부 벽면 상부 물끊기 홈 누락(발코니 확장으로 인한 창호틀에 간섭 등)		
	10	창문틀 주위 고정 불량(단열 및 방풍 기능 저하, 창호 개폐시 흔들림으로 도배 들뜸 발생)		
	11	세대분전반, 통신단자함 등 미관 및 사용편의 미흡		
	12	세대 월패드(인터폰) 규격 오류, 작동/기능 불량 및 현관 카메라 피사체 화각 확보 미흡(카메라 각도 조절 등)		
	13	스프링클러 헤드 설치 불량(소방방재청 화재안전기준 준수 여부 확인)		
	14	거실 아트월 석재(타일) 평활도 및 수직~수평 미흡 및 우물천장 접합 부위 마감 미흡(균열, 들뜸 등)		
	15	부부침실 드레스룸 거울장 마감 미흡(접합부위 미관 저해 등)		
	16	침실 발코니 분함문 개폐 어려움 발생(손잡이 설치 권장)		
	17	욕실 출입문 턱 높이 부족(설계도서와 상이) 및 출입문에서 배수구까지 직선 거리 물매 1/100 확보 미흡		
	18	욕실 천장내 철물(타이핀, 못 등) 제거 미흡 및 천장내 조명기구 접속배선 불량(배선길이가 30cm이상일 때 케이블 배선 또는 금속제 전선관 배선)		
	19	욕실 목재문 상하부 마구리면 방수 코팅 누락(ABS도어 권장)		
	20	욕실 위생 기구류 및 액세서리(신문꽂이, 휴지걸이 등) 고정 및 위치 선정 부적절, 샤워부스 흔들림 발생 등		
	21	욕실 타일(벽체, 바닥) 들뜸 및 균열(접착 강도 4kgf/cm ² 이상) 및 바닥 논슬립 타일 미시공(미끄럼 계수 확인)		
	22	욕실 환기팬 무소음형(볼베어링 타입) 미설치 및 환기팬 및 댐퍼 작동 불량		
	23	주방 가스레인지 후드 모서리 안전대책 미흡		
	24	주방 싱크대 콘센트 설치 개소 미흡(아일랜드 식탁 콘센트 설치 권장)		

구분	번호	자주 지적되는 사례	체크 결과	비고
세대내부	25	주방 싱크대 하부 난방구획도 부착 및 온수분배기 밸브명 표기 누락		
	26	주방 냉장고장 음용수용 배관 및 싱크대 하부 멀티 급수헤더, 배수 소켓 반영 권장		
	27	북측 발코니 수전 등 동파(동결) 방지 대책 미흡		
	28	싱크대 및 가구장 벽면, 바닥 등 노출 마감 부위 도면 표기 미흡(마감 물량에서 제외 표기)		
	29	실외기실 갤러리창호 방충망 미설치(설계 미반영)		
	30	대피공간 갑종방화문 들뜸 발생(출입문 2중 가스켓 설치 권장)		
주차장 등 (기계/ 전기실 포함)	1	지하주차장 상부 및 바닥 유도표시, 동별 안내 싸인물 등 설치 미흡(차량진입 시 실질적 동현관으로 색채, 디자인 계획 등 미관 고려 특화 권장)		
	2	지하주차장 CCTV 사각지대 발생 및 사각지대(램프, 교차로 등) 반사경, 서행표시 싸인물 등 설치 미흡		
	3	지하주차장 비상벨 설치 누락		
	4	지하주차장 슬래브, 벽체, 바닥(신축줄눈 누락) 등 균열(누수) 발생		
	5	지하주차장 공기 유인팬 벽, 보 등 간섭 부위는 위치 이동		
	6	지하주차장 수배전반은 관리지만 접근토록 시건 장치 또는 안전커버 설치		
	7	주차구획 주변 전기 패널, 설비 배관, 옥내소화전 등은 차량 진입시 충돌 우려		
	8	지하주차장 트랜치 물매 불량(청소 미흡 등)		
	9	지하주차장 보행자 동선 및 주차구획 내 트랜치 폐쇄형 트랜치 커버 설치 미흡		
	10	지하주차장 ~ 동 출입구 주차면 구획으로 보행 통로 확보 어려움(주차구획 조정 권장)		
	11	지하주차장~동 출입구 동선 장애인을 위해 단차 제거 또는 경사(20mm이하)를 완만히 시공		
	12	지하주차장 차량 동선 부위 무소음 트랜치 설치 미흡		
	13	주차장 진출입 경사로는 동절기 미끄럼 방지를 위해 상부 지붕 설치		
	14	지하주차장 입구 높이 출입 제한 높이 표기 누락		
	15	자연채광 도입 부위 추락방지 시설(메쉬형 그물망 등) 미흡		
	16	지하주차장 공간벽 보호블록 상하 환기구 설치 누락		
	17	지하집수정 배관 노출 부위 안전시설(펜스) 설치 미흡		
	18	관리자 공간(기계실, 전기실 등) 출입문 위험표시, 관계자 외 출입 제한 등 표기 미흡		
	19	관리자 공간(기계실, 전기실 등) 각종 철재 시설물, 설비 배관 등 녹발생 여부		
	20	변전실, 전기실 준공표지판, 단상결선도, 계통도, 운전요령서 등 비치 미흡(아크릴판 등으로 제작 후 부착 권장)		
	21	설비배관 지지대가 설치 미흡 및 배관 용도 및 유체흐름 표기 미흡		
	22	설비배관 플래싱(Flashing) 미흡		
	23	물탱크실 물탱크 수위 눈금자 설치 누락 및 물탱크 상부 청소 미흡		
	24	전기 트레이 접지 분당 누락		
	25	특고압 인입덕트 위험 표시 미흡		
	26	설비(전기, 설비, 통신 등) 배관 벽체 관통 부위 방화구획 불량		
	27	기계, 전기실 등 바닥 마감 미흡(우레탄 도장 등 권장)		
	28	전기 분전반 상부 풀박스 트레이 덕트, 케이블 인출 부위 등 방화실 미흡(소동물 침입 우려)		
	29	전기실 배터리반 배터리 고정 미흡 및 변압기반 파워퓨즈 상간 격벽 설치 미흡		
	30	전기실 접지단자함 접지 시공 미흡(접지저항측정표 부착)		

구분	번호	자주 지적되는 사례	체크 결과	비고
조경 및 부대시설	1	단지내 석재 시공부위(경계석, 두겹석, 휴게석 등) 날카로운 부위 면갈기 처리 미흡		
	2	외부 지상주차장 스톱퍼 설치 누락		
	3	우수 맨홀(빗물받이 등) 오물거름망 설치		
	4	저층세대 사생활 침해 우려(차폐 식재, 트렐리스 설치 등)		
	5	산책로, 놀이터, 체육시설 등과 접한 녹지는 토사 유출 방지대책 마련 필요		
	6	차량 통행로(주차장, 단지 교차로 등)의 깎임 부위에는 반사경 설치		
	7	차량 통행로 과속방지턱 및 험프 설치 미흡		
	8	차량 통행로 트랜치는 무소음 트랜치로 설치		
	9	조경 부지 맨홀 구배불량 및 배수 유도 필요		
	10	조경 하자목 및 고사목(수관부 가지가 2/3이상 고사)은 입주전 전면 교체		
	11	조경수종(지피류 등)명 및 생육특성 등 명패 부착 미흡		
	12	수목 동해(짚 또는 목초액 보양 등) 방지 대책 미흡		
	13	동절기에 약한 남부수종(배롱나무, 남천, 감나무 등)은 수량조정 및 대체(변경) 수목식재 검토		
	14	수목 뿌리부위 철사 및 고무바 지표면 노출 부위 제거 미흡(뿌리부분 결속재로는 분해 되는 재료로 시공)		
	15	수목식재도면 불일치(녹지에 식재된 수목과 계획된 도면과 상이함)		
	16	영구 음지 공간 음지식물(맥문동 등) 식재 또는 우드칩 포설 미흡 등		
	17	조경토 이물질(돌 고르기, 폐자재 등) 제거		
	18	통행로(지하주차장, 인도 등)에 설치되는 횡트랜치, 우수 집수정은 여성, 장애인 등의 통행에 지장이 없는 폐쇄형 트랜치 설치		
	19	보도블록 역구배, 침하 발생으로 물고임 발생		
	20	외부 급경사로는 미끄럼 방지시설 설치		
	21	단지 외부 계단 및 경사로 노약자 등을 위한 핸드레일 설치		
	22	쓰레기처리장 수전, 전등 설치 및 바닥 불투수 마감 고려(블록 마감은 악취 우려)		
	23	가로등, 자전거 거치대, 게시판 등의 지주대 볼트캡 누락		
	24	어린이 놀이터 CCTV 사각지대 발생, 보호자용 등받이 벤치 설치		
	25	자연채광 도입 부위 추락 방지 대책 미흡(조경 밀실 식재, 펜스 설치 등)		
	26	공원등, 보안등 안정기 접지 누락		
	27	부대시설(보육시설, 노인정, 피트니스 센터, 문고 등) 환기 대책 미흡		
	28	방재실 각종 전기(통신)설비 접지 시공 누락		
	29	방재실 각종 시설물 계통도 비치 미흡		
30	보육시설 - 피난을 위한 피난구 2개소 확보 및 마감재 방염처리 미흡 - 각실 미서기 출입문 설치 미흡(안전사고 방지 등) - 각실 출입문 돌봄형 구조 미흡(고정창 등) - 목욕실(욕실) 난방 시설 누락(바닥 난방 권장) - 목욕실(욕실) 출입문~바닥 단차 최소화 미흡 - 목욕실(욕실) 온도조절/고정형 수전류 설치 누락(화상 우려) - 목욕실(욕실) 설비 집기류 어린이용 미설치(욕조, 세면기, 용변기 등) 노인정 - 목욕실(욕실) 난방 시설 누락(바닥 난방 권장) - 목욕실(욕실) 출입문~바닥 단차 최소화 미흡 - 목욕실(욕실) 노약자(장애인)용 편의시설 설치 미흡 - 목욕실(욕실) 청소용 수전 설치 권장			

2) 아파트 하자소송의 주요 쟁점

법률사무소 큰숲 변호사 윤홍배
hbyoun@forestlaw.co.kr

목 차

I. 아파트 하자소송의 발단인 건축물의 하자

1. 아파트 하자소송에서 문제되는 건축물의 하자
2. 아파트 하자소송에서 건축물의 하자 구별할 사항

II. 채무불이행책임의 문제

1. 분양계약상 채무불이행책임의 인정 기준
2. 분양계약상 채무불이행책임의 인정과 관련한 사례
3. '1층 전용정원' 문제

III. 아파트 분양에 있어서의 허위·과장광고 및 고지의무위반의 문제

1. 허위·과장광고 문제에 대한 해결책
2. 허위·과장광고 문제와 관련한 사례
3. 오피스텔 분양 시 임대수익을 보장하는 것처럼 과장광고 한 사례
4. 기망에 의한 '최상층 다락방' 분양과 관련한 공동불법행위책임 문제

IV. 미시공 하자의 문제

1. 미시공 하자의 개념
2. 미시공 하자에 대한 최근 실무 경향과 사례
3. 하자 판정과 관련한 사례

V. 순수 시공자를 상대로 한 아파트 하자소송의 문제

1. 문제의 제기
2. 하자담보책임의 법적 성질에서 출발하는 '청구권원'의 문제
3. 주택법 제46조 제1항과 관련한 '금전청구'의 문제
4. 대안이 되고 있는 새로운 소송형태로서의 '대위청구'
5. 법원의 입장 변화 고찰
6. 논의의 정리 및 기타 문제

※ 부록 : 아파트 하자소송에 적용되는 법조문 정리

아파트 하자소송의 주요 쟁점

I. 아파트 하자소송의 발단인 건축물의 하자

1. 아파트 하자소송에서 문제되는 건축물의 하자

아파트 하자소송의 첫 단추를 꿰어보자. 아파트라는 건축물 자체에서 발생한 하자가 무엇인지, 그 정의부터 살펴보자.

‘하자’의 사전적 의미와 강학상 ‘건축물의 하자’ 정의

먼저 ‘하자(瑕疵)’라는 단어의 의미부터 살펴보자. 하자를 다른 말로 바꾼다면 ‘흠(欠)’ 내지 ‘결함(缺陷)’ 정도가 된다. 국어사전을 펼쳐보면, 흠이란 어떤 사물의 모자라거나 잘못된 부분을, 결함은 부족하고 불완전하여 흠이 되는 부분을 뜻한다.

이와 같은 하자의 사전적 의미를 감안하여 강학상(講學上)으로는 ‘건축물의 하자¹⁾’를 “목적물이 계약에서 정한 용도(用途)에 적합한 성상(性狀)²⁾을 결여하였거나 그 통상의 용도에 사용할 만한 성상을 갖지 못한 경우”라고 정의하기도 한다.

위와 같이 강학상 하자의 개념에 따르면, 건축물의 하자는 ① 계약상 정한 성상약정 위반으로 인한 하자, ② 통상의 용도에 사용할 성상을 결여한 하자로 나눌 수 있다. 전자의 하자는 아파트가 시방서상 기재된 품질등급, 단가, 공사물량 등과 설계도면의 설계내용에서 정한 성상에 미치지 못할 때, 후자의 하자는 당사자 사이의 계약내용에 나타난 사정과 건축 관련법령을 토대로 객관적으로 판단한 결과 이에 미치지 못할 때 주로 문제가 된다.

관련법령에서 규정하고 있는 ‘건축물의 하자’ 정의

다음은 관련법령³⁾에서 규정하고 있는 건축물의 하자 정의에 대해 살펴보자. 주택법령은 아파트의 하자에 대하여 보다 구체적으로 정하고 있다. 즉 주택법상 하자담보책임의 대상이 되는 하자는 “공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자”를 말한다(주택법 제46조 제1항, 동법시행령 제59조 제1항 별표 6, 7).

위 주택법령상 하자담보책임의 대상이 되는 하자 개념이 앞서 살펴본 강학상 하자 개념보다 이해하기 쉽고 구체적인 판단기준을 제공하고 있다. 즉, ① 공사상의 잘못이 있을 것, ② 건축물의 기능상·미관상 또는 안전상의 지장을 초래할 것, 이 두 가지 요건이 충족돼야 건축물의 하자로 판정된다.

이 기준에 따르면, 설령 공사상의 잘못이 있다 하더라도 건축물의 기능상·미관상 또는 안전상의 지장을 초래할 정도에 이르지 않는다면 하자로 판정되지 아니할 것이다. 예를 들어 단열재 시공 시 틈새를 5mm 정도 발생시켰다고 하더라도 이를 두고 바로 하자라 볼 수 없고, 이로 인해 찬 공기나 더운 공기가 유입되어 결로현상을 발생시키고 곰팡이가 피게 되는 현상을 초래해야 하자로 판정될 것이다.

1) ‘건축물의 하자’를 공사상 잘못으로 인하여 발생한 하자를 뜻하는 것으로 보아, 분양자의 채무불이행책임 등과 관련되는 ‘권리의 하자’와 구별하기로 한다.
2) 성질과 상태·모양을 말한다.
3) 아파트 하자소송에서 문제되는 관련법령을 「아파트 하자소송에 적용되는 법조문의 정리」부분에 수록했다. 법조문의 주요 부분에 밑줄을 긋고 진하게 음영처리를 했다.

이와 반대로 건축물에 기능상·미관상 또는 안전상의 지장이 초래된다 하더라도 그 발생 원인이 공사상의 잘못에 기인한 것이 아니라면(예를 들어 건축재료 자체의 성질에 기인한 것⁴⁾이라면) 역시 하자로 판정되지 아닐 것이다. 가령 마감재로 시공한 대리석이 일정 시간이 지나자 자연적으로 변색돼 건축물의 미관상 지장을 초래했다 하더라도 하자로 판정되지 아닐 것이다.

실무의 현실

아파트 하자소송에 있어서 원고측⁵⁾은 하자발생사실을 입증하기 위하여 감정신청에 따른 감정결과를 토대로 다음과 같이 밝혀야 한다. 즉 ① 감정서상 하자내역이 공사상 잘못으로 인한 것인지, 다시 말해 설계상 잘못 또는 시공상 잘못 내지 감리상 잘못으로 인한 것인지 아니면 자연노화에 따른 현상인지 내지 입주자의 사용상·관리상 잘못으로 인한 것인지를 밝혀야 한다. ② 만약 공사상 잘못으로 인한 것이라면 이로 인하여 아파트의 기능·미관 또는 안전상 어떠한 지장을 초래하였는지에 대해 대략적으로라도 특정하여 밝혀야 한다.

하지만 실제 아파트 하자소송에서 종종 이 부분이 명확하게 정리되지 아니한 채 종결되곤 한다. 다소 거칠게 표현하면, 감정인이 하자라고 판정하면 하자이고 그렇지 않다고 판정하면 하자가 아닌 것으로 곧잘 정리되곤 한다. 하지만 감정인이 특별한 학식·경험을 가지고 판단한 결과를 법원에 보고하는 법관의 보조자라는 점을 중시한다면, 법원은 감정결과가 적법하고 타당한 내용의 증거방법이 될 수 있도록 적극적으로 감정인을 지휘하고 감독해야 한다. 서울중앙지방법원 산하의 건설소송실무연구회가 2011년 9월 하자감정기준을 객관화하고 감정서를 표준화한 것도 이 같은 맥락에서다.

대법원의 입장

마지막으로 실제 하자소송에서 법원이 정의하고 있는 건축물의 하자에 대해 살펴보자. 대법원은 건축물의 하자를 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 경우라고 보고 있다. 이때 하자 인정 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도대로 건축되었는지, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단돼야 하는 것으로 본다(대법원 2005다56193).

2. 아파트 하자소송에서 건축물의 하자구별할 사항

앞서 건축물의 하자에 대한 강학상·법령상 및 판례상의 정의를 모두 소개했다. 이번에는 이같이 정의되는 '건축물의 하자'와 개념적·법리적으로 구별할 사항을 살펴보자.

'건축물의 하자'와 구별할 사항 개관

강학상·법령상·판례상 정의되는 '건축물의 하자'와 개념적·법리적으로 구별할 사항은 크게 세 가지다. 즉 ① '권리'의 하자, ② 건축물의 '미완성', ③ 분양계약상 '채무불이행'이 그것이다. 이들을 서로

4) 이와 같은 맥락에서 현재 실무에서는 아파트 외벽 콘크리트에서 미세하게 발생하고 있는 소위 '허용균열'의 경우도 하자로 볼 것인지가 쟁점이다. 아파트를 층층이 쌓는 과정에서 생긴 '층간이음'에 따른 접합부분의 균열의 경우에도 하자로 볼 것인지도 쟁점이다.

5) '아파트 하자소송'의 '원·피고측' 소송당사자가 누구인지 설정할 필요가 있다. 앞으로 문제된 아파트 하자소송의 '원고측'이라 함은 해당 아파트의 개별세대 구분소유자 내지 입주자대표회의 등을 지칭하는 것으로 보자. 반면 '피고측'이라 함은 해당 아파트를 시공하거나 분양한 건설업체 즉 시행사(분양자)·시공사 등을 지칭하는 것으로 보자. 실제 소송실무도 채무부존재 확인의 소 형태를 제외하고는 이와 같다.

비교·분석하면 아파트 하자소송상 문제되는 ‘하자’가 무엇인지 보다 선명하게 파악할 수 있다. 여기에 논의의 실익이 있다.

권리의 하자

먼저 권리의 하자에 대해 살펴보자. 주로 매매계약에서 하자담보책임의 차원에서 논의되는 권리의 하자로, ① 권리의 전부 또는 일부가 타인의 권리인 경우(민법 제569, 570조, 572조⁶⁾), ② 수량이 부족⁷⁾ 하거나 일부가 멸실된 경우(민법 제574조⁸⁾), ③ 저당권·전세권에 의한 제한이 있는 경우(민법 제576조⁹⁾)가 있다. 이들 권리의 하자는 주로 매매계약 당시 이미 이행이 불가능한 경우로 소위 ‘원시적(原始的) 이행 불능’에 해당한다¹⁰⁾. 이때 매수인은 권리상 하자 있는 건물을 매도한 매도인¹¹⁾에게 담보책임을 물을 수 있는바, 담보책임의 내용으로는 대금감액청구권·계약해제권·손해배상청구권 등이 있다.

건축물의 미완성

다음으로 건축물의 미완성에 대해 살펴보자. 건축물의 미완성이란 공사가 도중에 중단돼 예정된 최후의 공정이 종료되지 못한 경우를 말한다. 건축물의 하자가 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 종료한 경우인 것과 분명 차이가 있다. 즉 건축물의 하자는 그 주요 구조부분이 약정된 대로 시공돼 사회통념상 일이 완성되었지만 그것이 불완전하여 보수가 필요한 경우이다. 예정된 최후의 공정을 종료하였는지에 따라 양자는 구별된다. 그 판단은 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 실시 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 해야 한다(대법원 97다 23150).

채무불이행책임

마지막으로 최근 들어 실무에서 건축물의 하자에 대한 ‘하자담보책임’과 엄격한 구별을 요구하고 있는 분양계약상 정한 사항을 불이행한 데 따른 ‘채무불이행책임’에 대해 살펴보자. 무엇보다 양 책임은 서로 구별할 실익이 크다.

첫째 법적 성질 면에서 차이가 크다. 즉 전자는 판례에 따르면 ‘법정(무과실)책임’이고 후자는 ‘약정 책임’이다. 이를 풀이하면, 전자는 법(法)에 책임을 부담하는 자(?)와 해당 책임의 내용이 정(定)해져 있어야

6) 제569조(타인의 권리의 매매) 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다. 민법 제570조(동전-매도인의 담보책임) 전조의 경우에 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 그러나 매수인이 계약당시 그 권리가 매도인에게 속하지 아니함을 안 때에는 손해배상을 청구하지 못한다. 제572조(권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임) ① 매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있다. ② 전항의 경우에 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 아니하였을 때에는 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다. ③ 선의의 매수인은 감액청구 또는 계약해제 외에 손해배상을 청구할 수 있다.

7) 실무상 주로 면적(面積) 부족이 문제된다.

8) 제574조(수량부족, 일부멸실의 경우와 매도인의 담보책임) 전2조의 규정은 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족되는 경우와 매매목적물의 일부가 계약당시에 이미 멸실된 경우에 매수인이 그 부족 또는 멸실을 알지 못한 때에 준용한다.

9) 제576조(저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임) ① 매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃을 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다. ② 전항의 경우에 매수인의 출재로 그 소유권을 보존한 때에는 매도인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다. ③ 전2항의 경우에 매수인이 손해를 받은 때에는 그 배상을 청구할 수 있다.

10) 반면 후술할 채무불이행은 채무자가 매매계약 당시 이행이 가능함에도 자신의 귀책사유로 인하여 이행하지 아니한 경우로 ‘후발적(後發的) 이행불능’에 해당한다.

11) 만약 새로 분양받은 아파트의 경우라면 ‘분양자’를 상대로 해당 책임을 물을 수 있을 것이다.

책임을 물을 수 있는 데 반해 후자는 실제로 약정을 한 자에게, 그리고 해당 약정한 내용에 대해서 책임을 물을 수 있다. 따라서 후자는 수분양자와의 관계에서 약정 당사자 지위에 있는 '분양자(시행사)'만이 해당 책임을 진다. 달리 말해 수분양자와의 사이에서 분양과 관련한 약정을 하지 아니한 '순수 시공자'는 책임을 지지 아니 한다¹²⁾.

둘째 해당 책임을 물을 수 있는 청구권자 면에서도 구별을 요한다. 즉 전자는 분양계약에 기한 책임이 아니라 법정책임이므로 집합건물 양도 당시 양도인이 이를 행사하기 위하여 특별히 유보한 사정이 없는 한 현재의 구분소유자¹³⁾가 청구권자다. 반면 후자는 원칙적으로 분양계약을 체결한 수분양자만이 청구권자다(현재의 구분소유자는 수분양자로부터 채권양도를 받아야 하는데 이때 소위 '소송신탁'¹⁴⁾의 문제가 발생할 여지가 있다).

셋째 손해배상의 범위 면에서 차이가 크다. 전자는 하자보수에 소요되는 '비용상당액'¹⁵⁾인 반면 후자는 분양계약에 따른 구조나 재료에 의해 시공되었을 경우의 건축물 교환가치와 현재의 상태대로 시공된 '건축물 교환가치와의 차액'이다. 일반적으로 전자의 손해배상액이 후자의 그것보다 크다.

이같이 양 책임은 그 법적 성격이 판이하게 다르고 이에 따라 그 청구권자와 법적 효과에서도 큰 차이가 난다. 이상의 차이점을 도표로 정리하자¹⁶⁾.

[표] 하자담보책임과 채무불이행책임의 차이

	하자담보책임	채무불이행책임
법적 성질	법정책임	약정책임
청구권자	현재의 구분소유자	분양계약상 수분양자
청구 상대방	법에 규정된 자(?)	분양자
손해배상의 범위	철거 후 재시공비용(원칙)	건축물 교환가치 차액

12) 앞으로 논의를 함에 있어 '시행', '시공'이란 말이 수도 없이 나올 것이다. 이들 용어가 법률상 정의되고 있지는 않다. 통상 시행이란, 신축 아파트의 부지를 매입하고 아파트 신축을 위한 인·허가를 받으며 일반인을 상대로 분양을 하는 업무를 말한다. 시공이란, 실제로 아파트를 신축하는 공사업무를 말한다. 이하에서는 위와 같은 의미의 '시행'·'시공'을 담당할 업체를 '시행사'·'시공자'라 이름 붙인다. 아울러 시행을 겸하지 않고 시공만 담당할 업체를 '순수 시공자'라 이름 붙인다. 나아가 수분양자와 사이에서 분양계약을 체결한 시행자를 '분양자'라고도 이름 붙인다(분양계약의 당사자 지위에서 본 개념임). 한편 시행자와 순수 시공자의 법률관계에 입각하여 살펴보면, 시행자는 순수 시공자에게 아파트 신축공사를 도급 준 '도급인'의 지위에, 반면 순수 시공자는 시행자로부터 위 공사를 도급 받은 '수급인'의 지위에 각 있다(도급계약의 당사자 지위에서 본 개념임). 이들 당사자의 개념은 문제되는 아파트소송에서 해당 당사자의 지위를 파악하는 데에 결정적인 요소이므로 정확한 이해를 요한다.

13) '구분소유자'는 건물의 구분소유 및 구분소유권을 전제로 한 개념이다. 건물의 구분소유(區分所有)란, 1동의 건물을 구분하여 그 부분을 각각 별개의 물건으로 소유하는 것을 말한다. 건물을 구분소유하는 데 있어서 그 전유부분을 목적으로 하는 소유권을 구분소유권(區分所有權), 이러한 구분소유권을 갖는 자를 '구분소유자'라고 한다. '구분소유'의 개념과 관련해서는 민법 제215조(건물의 구분소유)에서 관련규정을 두고 있다. 나아가 '구분소유권'의 정의에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 함) 제2조 제1호에서, '구분소유자'의 정의에 대하여 동조 제2호에서 각 정의규정을 두고 있다.

14) 신탁법 제7조(소송을 목적으로 하는 신탁의 금지) 수탁자로 하여금 소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 하는 신탁은 무효다.

15) 이때의 손해배상은 원칙적으로 '철거 후 재시공비용'을 그 내용으로 한다.

16) 대법원 또한 「집합건물이 완공되어 구분소유권에 관한 등기가 마쳐진 후에는 도급인인 조합은 더 이상 수급인에 대하여 도급계약에 기한 하자담보추급권을 행사할 수 없다고 단정한 채, 피고의 원고에 대한 도급계약에 기한 하자담보책임의 성립 여부 및 원고가 이와 별도로 청구원인으로 주장하고 있는 도급계약상의 채무불이행을 이유로 한 손해배상책임의 성립여부에 관하여 심리·판단하지 아니하고 원고의 청구를 기각한 것은, 민법상 도급계약에 기한 하자담보책임에 관하여 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니하고 판단을 누락함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다」고 하여, 하자담보책임과 채무불이행책임을 별도의 청구권원으로 보아 별도의 법리를 적용하여야 한다는 취지로 판시한 바 있다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2010다65450 판결).

원·피고 양측의 대처방안

그렇다면 실제 소송에서 원·피고 양측은 각각 어떻게 대처해야 할까? 먼저 원고측은 하자담보책임으로 손해배상을 구하는 사항과 채무불이행책임으로 손해배상을 구하는 사항을 구별하여 청구원인을 정리해야 한다. 종전과 같이 소위 ‘미시공 하자’라는 이름으로 엄연히 채무불이행에 해당하는 사항임에도 하자담보책임으로 법리를 구성하는 우를 범하여서는 아니 될 것이다.

반면 피고측은 원고측이 하자담보책임으로 묻는 사항 중 채무불이행책임 부분을 가려내어 ‘이 부분에 관한 분양계약상 약정이 있었는지’를 검토하여 약정되지 아니한 부분에 대해 다룰 것이 요구된다. 특히 만약 피고가 순수 시공사¹⁷⁾라면 분양계약의 당사자가 아니므로 채무불이행책임을 부담하지 아니한다고 적극 다투야 한다.

Ⅱ. 채무불이행책임의 문제

1. 분양계약상 채무불이행책임의 인정 기준

앞서 하자담보책임으로 손해배상을 구하는 것과 채무불이행책임으로 손해배상을 구하는 것을 구별할 필요¹⁸⁾가 있음을 살펴봤다. 아파트 하자소송이 하자담보책임의 문제라면, 아파트 분양관련소송은 채무불이행책임 및 허위·과장광고 및 고지의무위반의 문제다. 아파트 분양관련소송의 첫 번째 문제로 채무불이행책임부터 살펴보자.

분양계약에 관한 대법원판결

대법원은 2007년 6월 1일 채무불이행책임과 관련하여 의미 있는 판결을 선고했다. 주요 내용을 풀어 보면 다음과 같다. 분양광고의 내용, 모델하우스의 조건 또는 그 무렵 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등은 청약의 유인에 불과할지 모른다. 그럴지라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 달리 말해 아파트의 외형·재질 등의 사항에 대하여 수분양자는 이를 신뢰하고 분양계약을 체결한다. 이들 사항은 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고도 보인다. 한편 분양자도 이와 같은 사정을 알고 있었다고 봐야 한다. 그러므로 특단의 사정이 없는 한 분양자와 수분양자 사이에 이들 사항을 분양계약의 내용으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 상당하다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812 판결). 이 같은 판결내용은 분양계약상 거래의 실정과 수분양자의 입장을 잘 반영한 것이라 평가할 만하다.

위 대법원판결 입장 변화에 따른 영향

위 판결이 나오기 전까지 수분양자는 분양계약상 채무불이행책임을 적극적으로 문제 삼기가 녹록치 않았다¹⁹⁾. 위 판결이 선고되기 전까지는 분양카탈로그(catalog)의 내용이나 모델하우스의 조건은 수분양

17) 순수 시공사란 시공만을 담당한 업체로서 분양계약의 분양자 지위에 있는 별도의 업체(시행사)와 구별된다. 시공과 시행을 한 업체가 겸하기도 한다.

18) 지은이는 실제 아파트 하자소송상 준비서면에서 “하자담보책임과 채무불이행책임의 준별(峻別)”이란 용어를 사용하기도 했다.

19) 지은이 개인적으로도 그런 적이 있다. 위 대법원판결이 선고되기 이전에 분양카탈로그나 팜플렛 등의 하단에 깨알 같은 글씨로 ‘위 사진은 이미지·연출사진에 불과하고 실제와 다를 수도 있습니다’ 등의 문구가 기재된 경우 채무불이행책임을 묻기 어렵다는 취지로 법률자문에 응했으니 말이다.

자에 대한 청약의 유인²⁰⁾에 불과하므로 이에 대한 계약책임을 부담하지 아니 한다는 게 법원의 입장이었기 때문이다.

판결 선고 이후 분양카탈로그나 홍보전단지 등에 기재되었거나 모델하우스 등에 설치되었던 아파트의 외형·재질 등에 관한 사항과 실제로 분양받아 입주한 아파트의 그것과 차이가 나는 부분에 대한 분양계약상 채무불이행책임을 묻는 소송이 줄을 이었다²¹⁾. 수분양자에게는 이 판결이 마치 천군만마(千軍萬馬)와도 같았을 것이다.

분양계약상 채무불이행책임 인정의 판단기준

그렇다면 아파트의 외형·재질 등에 관한 것이 분양광고나 모델하우스에 나왔다는 점만 충족하면, 바로 이와 같은 사항에 대해 분양자와 수분양자 사이에 분양계약의 내용으로 삼았다고 보아 분양계약상 채무불이행책임을 물을 수 있을까? 그리 단순한 문제가 아니다.

이 문제와 관련하여 대법원은 어떤 입장일까? 대법원은 ① 개별 항목별로 그 부분이 아파트의 외형·재질 등에 관한 것인지를 살피고, ② 또한 그 부분에 대한 분양광고의 문구나 모델하우스의 조건을 구체적으로 살펴 그것이 단순한 과장광고로서 '청약의 유인'에 불과한 것은 아닌지를 검토하자는 입장이다. 이 같은 입장은 계약 쌍방당사자의 사정을 구체적으로 반영하기 용이하다는 점에서 타당하다고 본다.

2. 분양계약상 채무불이행책임을 인정과 관련한 사례

분양계약상 채무불이행책임 인정의 판단기준이 실제 적용된 사례를 살펴보자. 담당법원은 2010년 4월 28일 분양계약상 채무불이행책임이 문제된 사안에서 아래와 같이 판시했다(서울고등법원 2009나 110769, 2009나110776).

추상적인 미사여구로 된 '로비' 광고의 경우

모 오피스텔 분양안내책자에서 로비를 광고하기를, "귀한 손님은 로비에서! 고품격 리더스 커뮤니티가 옵니다. 격조와 품위를 갖춘 1층 로비"라고 한 경우는 어떨까? 이에 대해 담당법원은 '호텔수준급 로비', '격조와 품위를 갖춘 1층 로비', '높은 천정과 화려한 조명, 다양한 테마로 연출된 로비' 등의 문구는 모두 추상적인 미사여구에 지나지 아니하여 분양자에게 계약이행을 청구할 수 있는 사항이 아니라고 봤다. 즉 과장된 광고로서 청약의 유인에 불과하다고 판단했다.

이 같은 맥락에서 이 부분을 문제 삼는 수분양자로서는 위와 같은 광고내용이 어떤 대상을 꾸미기 위한 단순 수식어인지, 아니면 구체적인 사실을 적시한 문구인지 구별을 할 필요가 있다.

20) 계약은 당사자의 의사표시의 합치, 즉 합의(合意)에 의하여 성립한다. 이러한 합의는 통상 '청약(請約)'에 대한 '승낙(承諾)'으로 성립한다. 이때 청약이란 이에 대응하는 승낙과 결합하여 일정한 계약을 성립시킬 것을 목적으로 하는 일방적·확정적 의사표시이고, 승낙이란 청약의 상대방이 청약에 대응하여 계약을 성립시킬 목적으로 청약자에 대하여 하는 의사표시이다. 한편 '청약(請約)의 유인(誘引)'이란 타인을 유인하여 자기에게 위와 같은 청약을 하게 하려는 것을 말한다. 청약의 유인에 있어서는 그 유인을 받은 자가 한 의사표시가 청약이 되고 이에 대해 청약을 유인한 자가 승낙을 해야만 비로소 계약이 성립한다. 따라서 만약 분양광고의 내용이나 모델하우스의 조건을 청약의 유인으로 보면, 수분양자가 분양자에게 해당 내용이나 조건의 이행을 구해도 분양자가 이에 승낙해야만 계약내용으로 편입된다는 점에서 수분양자에게 불리하다.

21) 한편 위 대법원판결로 인하여 모델하우스 분양현장에서 실랑이가 벌어지기도 한다. 종종 모델하우스 실내를 동영상 촬영하려는 내방객과 이를 저지하기 위해 분양직원과 사이에 몸싸움이 발생하곤 한다.

추상적인 이용가능성이 언급된 ‘스포츠시설’ 광고의 경우

위 분양안내책자에서 스포츠시설에 대해 광고하기를, “공원처럼 쾌적한 골프연습장, 최고급 휘트니스 클럽 등 고품격 삶을 누리십시오. 지상 3층에 골프연습장, 슴·건식 사우나, 헬스클럽과 락카룸, 휴게실 등을 설치하여 건강과 레저를 함께 누리실 수 있습니다”라고 한 경우는 어떨까? 이에 대해 담당법원은 이 부분 분양안내책자의 문구는 추상적인 이용가능성을 언급했을 뿐 피고측이 이 시설을 입주자의 공동 시설로 무상(無償) 제공하기로 약정했다고 볼 수 없다고 봤다. 그러므로 피고측이 제3자에게 분양했다고 하여 이를 두고 채무불이행이라 볼 수 없다고 판단했다.

이 같은 맥락에서 이 부분을 문제 삼는 수분양자로서는 분양계약 체결 시 위와 같이 광고하고 있는 스포츠시설이 입주자의 공동시설로 제공된다는 것인지 아니면 단순히 설치만 된다는 것인지 분양담당자의 확인을 미리 받아 두는 것이 좋다. 물론 서면으로 말이다.

3. ‘1층 전용정원’ 문제

이번에는 분양계약상 채무불이행책임과 관련하여 언론에 곧잘 오르내리는 이른바 ‘1층 전용정원’ 문제에 대해 살펴보자.

‘1층 전용정원’ 문제가 해결되기 어려운 이유

아파트 1층 세대는 대개 사람들이 분양받기를 꺼린다. 그래서 다른 층에 비해 분양가를 할인하는 경우가 많다. 근래에는 1층 세대 앞 조경시설을 해당 세대의 전용정원으로 꾸며 인기 층 세대로 탈바꿈하는 경우도 있다. 그런데 분양계약체결 시 약속과 달리 전용정원으로 보기 어려운 조악한 수준의 조경시설이 설치된 경우가 있다고 하자. 이럴 경우 해당 1층 세대 수분양자는 분양회사를 상대로 약속한 바와 같은 수준으로 조경시설을 설치해 달라고 할 수 있을까? 애석하게도 그렇지 못할 경우가 대부분이다. 분양회사가 분양 계약대로 조경시설을 설치한다고 해서 해결될 만큼 간단한 문제가 아니기 때문이다.

소유권 귀속의 관점

먼저 아파트 세대별 구분소유자는 아파트 대지를 각 세대 전유부분의 면적 비율만큼 각 지분으로 공유한다. 1층 세대 앞 조경시설이 해당 세대의 전용정원으로 설치돼 있더라도 등기부상 이 부분 대지 면적이 1층 수분양자의 전유부분으로 되어 있지 않을 뿐만 아니라 지분이 그 면적만큼 다른 층 세대보다 많지도 않을 것이다. 분양계약서상 목적물에 표기된 대지면적도 그러할 것이다. 즉 이 부분 대지 면적은 해당 1층 세대의 ‘전유(專有)면적’이 아니라 전체 세대의 ‘공유(共有)면적’이다(‘전유’ 내지 ‘공유’는 구분건물에 대하여 ‘소유’의 관점에서 본 것이다).

지은이가 1층 전용정원 문제로 법률상담을 할 때 간혹 분양계약서상 ‘전용정원’이란 표기를 근거로 이 부분 대지소유권이 해당 1층 세대 구분소유자에게 귀속된다고 알고 있는 분도 봤다. 하지만 소유권 귀속문제는 분양계약서상 표기가 아니라 집합건물 등기부등본에 나와 있는 내용²²⁾을 기준으로 판단한다는 점을 명심하자.

22) 구체적으로 해당 구분소유자의 대지소유권은 집합건물 등기부등본상 기재된 ‘대지권 지분비율’에 따른다.

공용부분 사용의 관점

또한 설령 '전용(專用)정원'이란 용어를 썼다 하더라도 법적으로 이 부분 대지는 아파트 전체 세대의 '공용(共用)부분'이다('전용' 내지 '공용'은 구분건물에 대하여 '사용·수익'의 관점에서 본 것이다). 공용 부분인 1층 세대 앞 조경시설을 해당 1층 세대의 전용정원으로 만드는 것은 집합건물법상 '공유부분의 변경'에 해당한다. 그런데 아파트와 같은 집합건물의 공용부분을 변경하려면 총 구분소유자 및 의결권('구분소유자 지분의 합'을 말한다)의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 집회결의가 있어야 한다(집합건물법 제15조).

따라서 분양계약체결 시 전용정원을 설치해 주기로 약속하였더라도 그 약속은 집합건물법에 위반하여 효력이 없다. 그럴 가능성도 희박하지만 설령 분양회사가 아파트 해당 동 내지 아파트 전(全)세대 수분양자와 분양계약체결 시 일률적으로 "1층 세대 앞 조경시설은 해당 세대의 전용정원에 해당한다"는 취지의 약정을 하였더라도 결과는 마찬가지다. 왜냐하면 분양회사와 수분양자 사이의 이 같은 개별 약정을 두고 집합건물법상 '집회결의'라고 억지 해석할 수는 없기 때문이다.

분양회사의 책임

그렇다하여 분양회사가 마냥 면책되는 것은 아니다. 즉 아파트 1층 세대가 전용정원 설치를 이유로 다른 층 세대와 동일한 분양가에 분양되었다면, 해당 1층 세대 수분양자로서는 약속된 수준의 전용정원 소유 내지 사용에 따른 혜택을 누릴 수 없음에도 분양가 할인을 받지 못한 데 따른 손해배상을 청구할 수 있다. 나아가 1층 정원이 분양계약을 체결한 주된 이유에 해당할 경우에는 계약의 본질적인 부분을 이행하지 않았음을 이유로 분양계약을 해제할 수도 있다.

분양회사는 자신의 책임이 인정될 경우 얼마 정도를 배상해야 할까? 손해액은 전용정원이 없었더라면 할인받았을 분양가 상당액이 될 것이다. 이와 관련하여 아파트 1층의 분양가 할인을 8%로 보아 분양회사는 1층 전용정원을 약속받고 다른 층과 동일한 금액에 분양받은 수분양자에게 분양가의 8%에 해당하는 손해배상금을 지급하라고 한 하급심판결이 있다(서울고등법원 2006나15658). 분양가의 8%를 손해액으로 본 것은 거래관행상 아파트 1층의 분양가가 기준층의 분양가보다 5~10% 정도 낮게 책정되는 점을 감안한 결과다.

Ⅲ. 아파트 분양에 있어서의 허위·과장광고 및 고지의무 위반의 문제

1. 허위·과장광고 문제에 대한 해결책

이번에는 아파트 분양관련소송의 두 번째 문제로 허위·과장광고 및 고지의무위반에 대해 살펴보자. 아파트 분양 시 심심찮게 벌어지고 있는 허위·과장광고 문제는 '작위'에 의한 기망행위로 인하여 발생된다. 고지의무위반 문제는 '부작위'에 의한 기망행위로 인하여 발생한다는 점에서 두 문제는 동전의 양면과 같은 관계에 있다.

허위·과장광고 문제에 대한 해법 개관

허위·과장광고 문제에 대한 해법은 다음과 같다. 첫째, 허위·과장광고 부분이 아파트의 외형·재질 등에 관한 것이어서 계약의 내용으로 삼은 경우로 보아 계약내용의 이행을 구하고 여의치 않을 경우 계약을 해제하거나 이에 따른 손해배상책임을 구하는 방법이 있다. 둘째, 허위·과장광고 부분이 청약의 유인에 불과하여 분양자에게 계약책임을 묻지 아니하되 기망행위에 해당하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 구하는 방법이 있다. 셋째, 기망의 정도가 심한 경우 '사기분양' 즉 사기죄의 성립을 이유로 분양자를 상대로 형사고소를 하는 방법이 있다. 넷째, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률위반, 구체적으로는 '부당한 고객유인(제23조 제1항 제3호²³⁾)' 등을 이유로 공정거래위원회로부터 광고내용에 대한 시정권고 내지 과징금이 부과될 수 있도록 하는 방법이 있다.

위 해법에 대한 평가

다만 형사고소를 하는 방법은 큰 실익이 없을 것이다. 그 이유는 현실적으로 사기분양이 형사처벌로 이르는 경우가 그리 많지 않기 때문이다. 통상 아파트가 수분양자의 입장에서 보면 재산적 가치가 가히 크기에 나름대로 꼼꼼히 따져 보고 분양계약에 임하는 점, 아파트 분양 시 분양할 아파트의 총체적인 사항에 대한 기망행위가 사실상 이루어지기 어려운 점을 감안할 때 그렇다. 행정조치를 유도하는 방법 또한 분양자의 사기분양행위 자체를 미연에 방지하기 위한 행정상의 대응일 뿐이다. 이미 체결된 분양계약에 영향을 미칠 수 있는 방법이 아니라는 점에서 큰 실익이 없을 것이다.

그렇다면 허위·과장광고 및 고지의무위반이 문제된 사례를 풀 수 있는 방법은 분양계약상 채무불이행 책임을 묻거나 불법행위로 인한 손해배상책임을 묻는 것이 주가 될 것이다.

2. 허위·과장광고 문제와 관련한 사례

실제 사례를 살펴보자. '부작위(不作爲)'에 의한 기망행위 문제인 신의칙(信義則)²⁴⁾상 고지의무위반을 이유로 계약해지가 문제된 하급심판결 사례와 '작위(作爲)'에 의한 기망행위에 해당하여 불법행위책임이 문제된 대법원판결 사례 순이다.

23) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제23조(불공정거래행위의 금지)

① 사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위(이하 "불공정거래행위"라 한다)를 하거나, 계열회사 또는 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니 된다.

1. 부당하게 거래를 거절하거나 거래의 상대방을 차별하여 취급하는 행위
2. 부당하게 경쟁자를 배제하는 행위
3. 부당하게 경쟁자의 고객을 자기와 거래하도록 유인하거나 강제하는 행위
4. 자기의 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위
5. 거래의 상대방의 사업활동을 부당하게 구속하는 조건으로 거래하거나 다른 사업자의 사업활동을 방해하는 행위
6. 삭제
7. 부당하게 특수관계인 또는 다른 회사에 대하여 가지급금·대여금·인력·부동산·유가증권·상품·구역·무체재산권 등을 제공하거나 현저히 유리한 조건으로 거래하여 특수관계인 또는 다른 회사를 지원하는 행위
8. 제1호 내지 제7호이외의 행위로서 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위

24) 신의성실의 원칙(이를 줄여 '신의칙'이라 함)이란 법률관계의 당사자 각자가 권리를 행사하거나 의무를 이행함에 있어서 신의와 성실에 따라 행동해야 한다는 법원칙을 말한다. 이에 관해 민법 제2조(신의성실)는 "① 권리의 행사와 의무의 이행은 신의에 좇아 성실히 해야 한다. ② 권리는 남용하지 못한다."라고 규정했다.

아파트 인근 '군부대 사격장'의 존재를 알리지 아니한 경우

아파트단지 인근에 군 시설이 있다고 했을 뿐 사격장의 존재를 제대로 알리지 않았다며 고지의무위반을 이유로 계약을 해지하고 분양대금반환을 청구한 사건이 있었다. 이에 대해 담당 1심법원은 2010년 7월 21일 원고패소판결을 선고했다. 그 주요 판단근거를 살펴보자(서울중앙지방법원 2009가합127333).

사격장은 계약여부 및 아파트가격에 큰 영향을 미친다. 그렇기 때문에 분양자는 사격장의 존재 및 위치, 사고 위험성과 소음발생 빈도를 고지할 신의칙상 의무가 있다. 하지만 원고가 인근 지역에서 17년간 거주한 점, 해당 사격장에서 발생한 사고가 기사화된 점 및 일대를 확인했다면 소음을 충분히 예측할 수 있었던 점 등을 고려할 때 그가 군 사격장의 존재 및 이에 따른 불편 등을 충분히 알 수 있었던 것으로 보인다. 그러므로 고지의무위반으로 볼 수 없다.

위 사건의 원고는 아마도 군부대 사격장과 마찬가지로 입주자 혐오시설(?)에 해당하는 공동묘지와 관련하여 '분양자는 인근에 공동묘지가 조성돼 있는 사실을 수분양자에게 고지할 신의칙상의 의무를 부담한다'고 한 선행 사례(대법원 2005다5812)를 참조했을 것이다. 원고 입장에서는 구체적인 사실관계에 입각하여 판단한 위 1심판결이 불의타(不意打)와 같았을 것이다.

하지만 2심 서울고등법원은 2011년 4월 21일 원고의 항소를 받아들여 1심판결을 취소하고 원고의 청구를 인용했다. 1심과 달리 판단한 이유가 무엇일까? 설령 원고에게 이 사건 사격장의 존재를 알 수 있었음에도 알지 못한 과실이 있었다고 하더라도 이러한 이유만으로 피고의 원고에 대한 고지의무가 면제되는 것은 아니라는 것이다. 이 사건은 2심판결로써 확정되었다(서울고등법원 2010나83504).

동일한 사안을 두고 1·2심법원이 정반대의 결과를 선고한 이유는 무엇일까? 이 사례를 바라보는 법원의 기본적인 관점 차이 때문이 아닐까 싶다. 그러니까 1심법원은 '구체적 타당성(具體的 妥當性)'에 비중을 뒀다면 2심법원은 '법적 안정성(法的 安定性)'에 비중을 뒀다 판단했다²⁵⁾.

미확정 상태로 있는 지하철 신설역을 홍보한 경우

문제된 사례를 소개하자. 분양광고의 근거로 삼은 '파주시 도시계획 재정비를 위한 1단계 개발계획'은 파주시가 장기적으로 기존의 '운정역'을 남쪽으로 이전한다는 추상적인 계획에 불과했다. 그리고 기존의 운정역과 별개로 '신운정역'을 신설한다는 계획도 아니었다. 그럼에도 피고측은 '운정역'의 이전위치나 공사기간 등 구체적인 계획을 포함한 것이 아님에도 불구하고 '신운정역'의 신설이 예정돼 있다는 취지로 광고했다.

이에 대해 대법원은 2010년 7월 22일 건설회사가 확정되지 않은 경기도 파주시의 도시계획을 근거로 분양 중인 아파트 인근에 지하철역('신운정역'을 말함)이 신설될 예정이라고 홍보한 것은 허위·과장광고에 해당한다고 보아 건설회사에게 손해배상책임을 인정했다(대법원 2007다59066).

대법원은 위와 같은 피고측의 광고에 대해 마치 경의선복선전철의 개통과 더불어 '신운정역'의 신설이 확실한 것처럼 알린 것이라고 판단했다. 이 같은 판단은 아무런 근거가 없음에도 '서울대 이전(예정)'이라고 광고한 데 대해 기망행위를 이유로 책임을 묻은 사례(대법원 2005다5812)에서 내린 결론과도 일맥상통한다.

25) 구체적 타당성과 법적 안정성은 법원이 소송에서 궁극적으로 추구해야 할 가치다. 법원은 구체적 타당성을 추구하기 위해 개별 사안에 고유한 개별 사정을 충분히 반영하여 결론을 도출해야 한다. 또 법원은 법적 안정성을 추구하기 위해 유사 사안과 비교하여 특별한 사정이 없는 한 예측 가능한 결론을 도출해야 한다. 일견 양자가 상충하는 것으로 보일 수 있다. 소송 유형에 따라 비중의 차이가 있을 수도 있다(예를 들어 취소소송 등 행정소송은 상대적으로 법적 안정성을 중시한다). 하지만 어느 소송에서든 양자는 어느 하나가 배제되어서는 아니 되고 공히 추구되어야 할 (소송의 근본)가치다.

3. 오피스텔 분양 시 임대수익을 보장하는 것처럼 과장광고 한 사례

이번에는 상업용 오피스텔의 분양 시 임대수익을 보장하는 것처럼 과장광고를 한 데 대하여 분양광고의 주체였던 시행사와 시공사(이하 '분양주체')를 상대로 손해배상을 청구한 사례를 살펴보자. 최근 불어닥친 부동산 경기불황으로 아파트·주거용 오피스텔은 물론이고 상업용 오피스텔 또한 분양이 잘 되지 않는다고 아우성인 현실을 반영한 사례이기도 하다. 과연 수분양자의 청구가 인정될 수 있을까?

상업용 오피스텔의 광고내용 및 이에 대한 행정기관의 조치

먼저 해당 상업용 오피스텔을 분양 시 모델하우스에서 배부한 광고전단, 주요 일간지의 지면광고 내지 광고기사에 각 기재된 분양광고 내용을 살펴보자. 분양주체는 “총 투자금액의 10%를 매년 확정수익으로 10년간 보장, 투자 손실 NO!”, “보상보험 가입! 연 10%, 최장 10년을 보장하는 투자상품”, “책임 임대보장에 수익률 보장증서 발행까지”라고 광고했다. 보험회사와 계약을 하여 10년간 연간 10%의 임대수익을 확정수익률로 보장한다는 취지의 광고였다. 또한 수분양자는 분양주체로부터 “10년간 총 분양가의 연 10%에 해당하는 금액을 확정수익으로 보장합니다”라고 기재된 확정형 수익보장증서와 객실가동율과 연계한 컨틴전시(contingency) 보험에 가입하였음을 증명한다는 내용의 보험가입 증명서를 교부받았다.

이 같은 분양광고에 대해 공정거래위원회는 2008년 3월경 표시·광고의 공정화에 관한 법률(이하 '표시·광고법')에 위반되는 행위로 보아 사실과 다르게 소비자를 오인시킬 우려가 있는 부당한 광고행위에 해당한다는 취지로 경고조치를 했다. 보통의 주의력을 가진 일반 소비자(수분양자)로 하여금 해당 오피스텔을 분양받으면 수익률을 보장받고 보장이 안 될 경우 보험금을 받을 수 있는 것처럼 오인하게 했다는 이유에서다.

수분양자의 손해배상청구에 대한 법원의 판단

한편 수분양자는 분양주체를 상대로 표시·광고법위반 내지 민법상 불법행위성립을 이유로 손해배상청구소송을 제기했다. 이에 대해 담당법원은 2010년 6월 3일 과장광고에 따른 분양주체의 손해배상 책임을 인정했다. 원고 수분양자의 청구를 인용한 판단근거는 다음과 같다(서울중앙지방법원 2007가합113552, 2008가합44905).

첫째, 해당 오피스텔은 주거용 아파트·오피스텔과 달리 수분양자가 임대수익을 얻기 위한 투자목적의 부동산이다. 따라서 수익률이나 수익보장에 관한 내용은 분양계약 체결여부를 결정짓는 가장 중요한 내용에 해당한다. 둘째, 보험계약의 내용이 임대수익을 보장하는 보험이 아니라 객실 운영률과 연동한 보험으로 실제 영업이 불가능하거나 그에 준하는 상황이 발생하여(contingency) 객실 운영률이 아주 낮은 경우 보상하는 보험인데다가 운영 1년 동안만 가입돼 있어 보험을 통한 제도적인 임대수익 보장은 불가능한 상황이었다. 그럼에도 불구하고 확정수익을 보장한다는 내용을 기재하면서 보험가입 및 보장증서 발행을 주로 병렬적으로 기재하여 보상보험 가입과 보장증서 발행이 수익금을 확정적으로 보장할 수 있는 것처럼 보이게 했다. 셋째, 이로 인해 분양 당시 임대수익과 관련하여 단지 예상 임대수익에 대한 정보를 제공하거나 안정적인 수익을 보장할 수 있다는 주관적인 예측이나 기대를 표명하는 정도를 넘어서 광고를 했다. 즉 향후 10년 동안 연 10%의 확정적인 임대수익을 얻을 수 있는 객관적인 사정이 없거나 불확실한데도 그 보상보험의 가입으로 마치 그러한 임대수익의 보장이 확실한 것처럼 광고를 했다.

법원판단이 갖는 의미

일반적으로 용도가 특정된 특수시설을 분양받을 경우 그 운영은 어떻게 하고 그 수익은 얼마나 될 것인가와 같은 사항은 투자자의 책임과 판단 하에 결정될 성질의 것이기는 하다(대법원 99다55601). 이 점과 관련하여 이 사례는 요즘 같은 초저금리시대를 맞은 투자자입장에서 상업용 오피스텔 투자 시 '수익률'에 민감할 수밖에 없는 거래사정을 심분 반영했다. 수익률 광고에 대한 거래기준을 제시했다는 점에서 그 의미가 있다. 앞서 말한 구체적 타당성을 상대적으로 중시한 판결이다.

4. 기망에 의한 '최상층 다락방' 분양과 관련한 공동불법행위책임 문제

앞서 분양계약상 채무불이행책임과 관련하여 이른바 '1층 전용정원' 문제에 대해 살펴봤다. 그런데 분양에 있어 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도로 허위·과장한 내용의 분양광고를 한 경우라면, 분양자는 응당 이 같은 기망행위에 따른 불법행위책임을 부담한다.

이번에는 아파트 '최상층' 세대의 분양에 있어 중요한 사항인 다락방의 형상(구조나 크기)에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도로 허위·과장한 내용의 분양광고를 한 사안에서, 분양회사(시행사)뿐만 아니라 시공사도 공동불법행위로 인한 손해배상책임을 부담한다고 판시한 최근의 대법원 판결을 살펴보자(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결).

2심법원의 판단

먼저 상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2007다44194 판결).

2심법원은 분양광고는 시행사 A가 주관하여 제작하거나 광고한 것이므로, 문제된 분양광고에 허위나 과장된 내용이 있다 하여도 시공사 B가 이에 적극 가담했다는 등의 특별한 사정이 없는 한 공사수급인에 불과한 시공사 B에게는 불법행위가 성립하지 아니한다고 봤다. 나아가 설령 시공사 B가 분양광고나 분양 안내책자 등에 자신을 시공자로 표기하는 것을 승낙하고 분양안내책자 내용에 대하여 승인했다 해도 마찬가지라고 봤다.

대법원의 판단

하지만 대법원은 원심판결과 달리 시공사 B도 기망행위에 공동으로 가담하였으므로 시행사 A와 공동 불법행위책임을 진다고 판단했다. 그 근거는 다음과 같다.

- ① 수분양자는 기준층에 비하여 2천3백만 원 내지 3천1백만 원을 더 지급하기로 하고 최상층을 분양 받았다. 그런데 그 주된 이유는 최상층의 경우 바닥과 천정사이에 다락을 설치함으로써 바닥 면적에 포함되지 아니하는 별도의 공간을 마치 복층과 같이 활용할 수 있다고 기대하였기 때문이다.
- ② 분양안내책자에 수록된 최상층의 조감도에 따르면, 다락의 지붕은 수평으로 돼 있고, 다락에 책상과 의자가 설치돼 있으며, 다락의 벽에는 벽걸이 텔레비전과 비슷한 크기의 액자가 걸려 있고, "수납 공간 및 개인 취미생활 공간을 활용할 수 있는 다락방을 설치하였습니다"라는 문구가 기재돼 있었다. 분양광고의 내용도 그와 같았다. 견본주택에 설치된 최상층의 모형 다락 내부에는 책상과 의자 등이 배치돼 있었고 그 안에서 일상적 주거생활이 가능한 것처럼 보였다.

③ 그러나 실제로 원고가 입주한 최상층 다락은 분양광고의 내용과 판이하게 달랐다. 천장은 약 30°정도 경사지고, 천장의 높이는 낮은 곳이 46cm~55cm, 높은 곳이 140cm~152cm 정도로서 일상생활이 곤란한 형상이었다. ④ 한편 분양광고는 시행사 A가 주관하기로 했다. 하지만 시공사 B는 시행사 A와 정기적으로 분양대책회의까지 개최했다. 아파트 분양대금도 시행사 A가 아닌 시공사 B의 계좌로 바로 입금하도록 돼 있었다. 분양안내책자의 뒷부분에는 시공사 B의 이미지광고, 기업연혁과 상호가 기재되었는데, 시공사 B는 문제된 분양광고에 자신의 상호 등이 사용됨을 용인하고 분양안내책자를 사전에 검토하여 승인했다.

대법원판결이 갖는 의미

이 판결은 시행자와 시공자의 역할분담에 따른 형식적 도그마(?)에 치우치지 아니하고 수분양자의 입장에서 분양거래의 실정을 바라봤다는 점에서 자못 의미가 크다. 달리 말해 무엇보다 수분양자는 시행사보다 시공사의 브랜드 가치를 전적으로 믿고 분양계약을 체결하는 게 작금의 거래현실임을 감안하여 판시했다. 시행사와 시공사의 역할분담을 정확히 이해하고 있는 수분양자는 극히 적을 것이란 점도 감안했을 것이다.

만약 수분양자에게 가장 유리한 안전판(?)이 무엇이나고 묻는다면, 분양계약체결 시 실질적으로 분양에 가담하고 있는 시공사로 하여금 분양계약의 당사자(분양자)인 시행사의 분양의무에 대해 연대보증을 서도록 하는 방법을 꼽겠다. 그것도 분양계약서상에 말이다. 하지만 수분양자에게 시행사의 모든 의무에 대해 연대보증을 서 줄 시공사는 많지 않을 것이다. 수분양자가 시공사로부터 '특정사항만큼은 시공사가 수분양자에게 책임지기로 한다'는 취지의 서면약속을 받아두는 방법이 실현가능성 면에서 의미가 있다.

IV. 미시공 하자의 문제

1. 미시공 하자의 개념

그동안 원고측이 제기한 아파트 하자소송은 하자소송의 본래 범위를 넘어 '미시공 하자'라는 이름으로 하자담보책임의 범위를 넘는 부분까지 투망 던지듯 청구한 면이 없지 않았다. 이에 따른 문제점과 앞으로의 소송 진행은 어떠한지 살펴보는 데, 그 전제로서 소위 미시공 하자의 개념과 관련한 논의부터 살펴보자.

실무상 건축물의 하자 분류 및 미시공 하자를 특정할 필요성

앞서 '건축물의 하자'와 구별할 사항인 ① '권리'의 하자, ② 건축물의 '미완성', ③ 분양계약상 '채무불이행'에 대하여 살펴보았다. 한편 실무에서는 하자발생의 원인에 따라 건축물의 하자를 ① 미시공 하자, ② 변경시공 하자, ③ 오시공 하자, ④ 부실시공 하자 따위로 분류하여 하자의 종류를 특정하기도 한다.

실제 아파트하자소송은 십중팔구 분양자(시행사) 내지 시공자를 상대로 하는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구와 보증사를 상대로 하는 하자보수보증금의 지급을 구하는 청구가 병합되는 형태로 진행된다. 그런데 보증사는 하자보수보증약관에서 정한 바에 따라 '사용승인 전에 발생한 하자'로 인하여 발생한 하자에 대하여는 보증금 지급책임을 부담하지 아니한다. 그러므로 보증사가 부담할 하자보수보증금의 범위를 정하기 위하여 해당 아파트에 발생한 하자 중 '미시공 하자' 부분을 특정할 필요가 있다.

‘미시공 하자’란 무엇인가

과연 ‘미시공 하자’란 무엇인가? 아쉽게도 미시공 하자의 개념에 대해 법령에서 정의한 바 없다. 하지만 지은이는 앞서 살펴본 강학상 하자의 개념과 여타 구별할 개념들을 비교하여 다음과 같이 정의하고자 한다. 즉 ‘미시공 하자’란, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 종료되었으나(건축물의 ‘미완성’과 구별) 시공이 누락되어 건축물의 기능상·미관상·안전상의 지장을 초래한 하자를 말한다. 달리 말해 설계도면에는 시공된 것으로 나와 있으나 실제로는 시공이 되지 아니한 경우에 발생한 하자를 말한다. 강학상 예정된 공정이 모두 종료했다고 인정되고 다만 건물의 주요 구조부분에 관계되지 않은 공사가 누락된 경우라 하기도 한다.

하자발생원인에 따른 분류별 구별개념

이번에는 하자발생원인에 따라 하자를 분류함에 있어서 미시공 하자과 구별되는 개념에 대해 살펴보자. ‘변경시공 하자’는 당초의 설계나 계약에서 정한 성상을 임의로 변경하는 방법으로 시공하여 건축물의 기능상·미관상 또는 안전상의 지장을 초래한 하자, ‘오시공 하자’는 당초의 설계나 계약에서 정한 성상을 실수로 변경하는 방법으로 시공하여 건축물의 기능상·미관상 또는 안전상의 지장을 초래한 하자, ‘부실시공 하자’는 당초 설계나 계약에서 정한 성상대로 시공을 하기는 하였으나 부실하게 시공한 결과 건축물의 기능상·미관상 또는 안전상의 지장을 초래한 하자라, 각 정의할 수 있다.

하자인정의 주된 판단기준

이상을 정리하면, 건축물의 하자 인정의 주된 판단기준은 바로 ‘건축물의 기능상·미관상·안전상의 지장을 초래하고 있는지’라고 볼 수 있다. 하자유형에 상관없이 그 인정에 공통으로 들어가는 요소라는 점에서도 그렇다.

2. 미시공 하자에 대한 최근 실무 경향과 사례

앞서 소위 ‘미시공 하자’의 개념과 이와 구별할 개념에 대해 살펴보았다. 최근 들어 실무에서 ‘미시공 하자’ 문제가 새롭게 부각되고 있다. 이는 아파트 하자소송에서 ‘미시공 하자’라는 이름으로 위와 같은 미시공 하자의 개념 범위를 넘는 내역까지도 무리하게 하자담보책임으로 포섭하여 해결하려는 데 대하여 법원이 제동을 걸려고 하고 있기 때문이다. 물론 피고측이 이 쟁점에 대해 적극적으로 주장하고 입증해야 한다²⁶⁾. 당사자가 주장하거나 입증하지 아니한 사항에 대하여 법원은 원칙적으로 판단하지 아니하니 말이다.

아파트 하자소송의 비대화(?) 관행

그동안 원고측은 ‘건축물의 하자’에 해당하는 내역뿐만 아니라 ‘권리의 하자’나 분양계약상 ‘채무 불이행’, 나아가 설계도면과 달리 시공되었거나 누락된 경우나 심지어 입주자의 민원사항대로 시공되지 아니하였거나 누락된 경우에 대해서도 미시공 하자에 해당한다고 하여 하자담보책임을 물어왔다. 이에 대해 피고측은 별다른 반박을 하지 않았다. 이로써 법원은 원고측이 감정신청을 한 내용대로 미시공 하자라고 주장한 내역을 여과 없이 하자로 인정하고 보수비용을 산출했다. 이게 바로 아파트 하자소송이 미시공 하자라는 이름으로 비대화(?)하게 된 배경이다.

26) 특히 소송에는 사실을 주장하고 증거를 수집·제출하는 책임을 소송당사자에게 맡기고 당사자가 제출한 소송자료만을 재판의 기초로 삼아야 한다는 소송원리인 변론주의(辯論主義)가 적용되니 말이다.

그 비대화에 대한 제동

하지만 최근 실무는 ‘미시공 하자’ 개념에 부합하지 아니하는 내역에 대해서까지 하자담보책임을 폭넓게 인정하는 추세가 아니다. 따라서 원고측은 문제가 되는 아파트 신축공사의 내역에 대하여 하자담보책임으로 물을 것인지 채무불이행으로 물을 것인지에 대해 보다 심도 있게 연구하여 그에 부합하는 주장·입증을 해야 한다. “응당 시공돼야 하는데 그렇지 아니한 것은 미시공 하자에 해당하므로 이 부분에 대해서도 하자담보책임을 물을 수 있다”는 식의 단순논리는 이제 지양해야 한다.

분양안내책자·광고지와 달리 시공되거나 누락이 있는 경우

먼저 분양안내책자·광고지와 달리 시공되거나 누락이 있는 경우를 두고 ‘미시공 하자’라 보아 하자담보책임을 물을 수 있을까? 이에 대해 담당법원은 2009년 5월 14일 분양안내책자, 광고지와 달리 시공된 부분에 대하여는 분양계약상 책임으로 물을 수 있는 것이므로 이와 달리 시공되었다는 사정만으로는 이를 하자라고 볼 수 없다고 봤다(서울중앙지방법원 2006가합31509).

위 사례는 지은이가 피고측 소송대리를 한 건이다. 1심법원에서 감정가가 무려 130억 원이 나와 원고측이 130억 상당을 청구한 사건을 1심판결 기준으로 13억 원으로 방어했다. 위 판결은 분양안내책자, 광고지와 달리 시공되거나 누락되었다라도 기능상·미관상·안전상 지장이 발생했다는 등의 사정이 없는 한 하자로 볼 수 없다는 취지로 읽힌다.

착공도면과 달리 시공되거나 누락이 있는 경우

다음으로 착공도면과 달리 시공되거나 누락된 경우를 ‘미시공 하자’라 보아 하자담보책임을 물을 수 있을까? 이에 대해 담당법원은 그렇지 않다고 봤다. 그 주된 판단근거를 살펴보자.

건설실무상 착공도면은 착공신고 시 제출하게 돼 있는 기본 설계도서다. 그 후의 건축과정에서 설계변경이 이루어지면 그동안의 변경내용을 모두 반영한 사용승인도면에 의하여 사용검사를 받게 된다. 사용검사 이후의 하자보수는 사용승인도면을 기준으로 시행하게 된다. 따라서 문제된 오피스텔의 하자를 판단하고 그로 인한 손해의 수액을 산정함에 있어서는 원칙적으로 사용승인의 기준이 된 사용승인도면에 의해야 한다. 그런데 사용승인도면과 동일하게 시공되었다면 착공도면과 달리 시공되었어도 이로 인하여 기능상·미관상·안전상 지장이 발생했다는 등의 사정이 없는 한 하자가 있다고 볼 수 없다(서울중앙지방법원 2006가합31509). 정리하면, 어느 경우든 기능상·미관상·안전상 지장이 발생했다는 사정이 있어야 하자로 볼 수 있다는 취지다.

3. 하자 판정과 관련한 사례

앞서 건축물의 하자를 발생원인에 따라 ① 미시공 하자, ② 변경시공 하자, ③ 오시공 하자로 분류하고 각 하자의 개념에 대해 살펴보았다. 특히 ‘미시공 하자’라는 이름으로 미시공 하자의 개념 범위를 넘는 내역에 대해서까지 하자담보책임으로 무리하게 진행하려하지 말고 구체적인 내역별로 하자담보책임 내지 채무불이행으로 물어야 한다는 점을 강조했다. 이번에는 실제 하자소송에서 문제된 하자 판정과 관련한 사례를 살펴보자.

안전상 지장을 초래하였음을 이유로 하자를 인정한 사례

사안을 요약하면 다음과 같다. 건축 도급계약 시 특별히 ‘甲회사’의 승강기를 설치하기로 약정했으나 수급인이 이를 위반하여 가격이 좀 더 저렴한 ‘乙회사’의 승강기를 설치했다. 그 후 乙회사는 도산했다.

그런데 다른 업체가 乙회사의 승강기 부품을 확보하고 있다. 약 2년간의 운행기간 동안 실제 설치된 승강기가 큰 고장을 일으키지는 아니했다. 이러한 경우에 하자담보책임으로 물을 수 있을까?

이에 대해 대법원은 하자담보책임을 물을 수 있다고 봤다. 주된 판단근거를 살펴보자. 이 경우에는 그 승강기의 내구연한에 이르기까지 그 유지·보수에 필요한 부품이 제대로 공급되리라는 보장이 없게 되었다고 봄이 상당하다. 또한 수급인이 도급인과의 특약을 무시하고 가격이 저렴한 타사 제작의 승강기를 설치한 탓에 생긴 하자라고 볼 수 있다. 승객의 안전과 직결되는 승강기의 설치에 있어서 그와 같은 하자가 중요하지 않다고 단정 지을 수는 없을 것이다. 그러므로 승강기 교체시공비용을 청구할 수 있다(대법원 95다24975 판결). 요약하면 안전상 지장이 발생하였음을 이유로 하자를 인정한 사례다.

하자담보책임과는 별도의 ‘불완전이행’에 따른 책임을 인정한 사례

이번 사안은 목적물의 하자 이외에 별도의 손해가 발생한 경우이다. 사안을 요약하면 다음과 같다. 액젓 저장탱크의 제작·설치공사 도급계약에 의하여 완성된 저장탱크에 균열이 발생했다. 이로 인하여 그 저장탱크에 담아둔 액젓이 변질하게 돼 못쓰게 됐다. 이러한 경우 저장탱크에 발생한 균열을 보수하는 데 소요되는 비용과 액젓 변질로 인한 손해배상을 물을 수 있을까?

이에 대해 대법원은 두 개의 금전청구를 모두 인용했다. 두 청구의 권원도 별개의 것으로 봤다.

① 균열보수비용의 청구는 수급인의 하자담보책임을 근거로 하여 하자보수에 갈음하는 손해배상으로 물을 수 있다고 봤다. ② 액젓 변질로 인한 손해배상금의 청구는 불완전이행²⁷⁾에 따른 채무불이행책임을 근거로 하여 위 하자담보책임을 넘어서 수급인이 도급계약의 내용에 따른 의무를 제대로 이행하지 못함으로써 인하여 도급인의 신체·재산에 발생한 손해배상으로 물을 수 있다고 봤다(대법원 2001다70337).

달리 말해 두 청구는 별개의 권원에 의하여 결합적으로 인정된다고 봤다. 실제로 하자담보책임을 넘어 별도의 불완전이행에 따른 채무불이행책임까지 물을 만한 사례는 많지 않다. 하지만 이와 같은 사례에 있어서 책임인정을 위한 판단근거를 명확히 했다는 점에서 의미가 적지 않다.

V. 순수 시공자를 상대로 한 아파트 하자소송의 문제

1. 문제의 제기

현재 아파트 하자소송에 있어서 원고측이 소위 ‘순수 시공자²⁸⁾’를 상대로 하여 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 즉 금전채권을 행사할 수 있는지가 뜨거운 쟁점이다²⁹⁾. 이때 ‘순수 시공자’란 ‘분양자(시행사)’가 별도로 있는 경우에 분양자로부터 아파트 신축공사를 도급받아 아파트를 건설한 업체를 말한다.

27) 현행 민법은 채무불이행의 유형으로 ‘이행지체(履行遲滯)’와 ‘이행불능(履行不能)’만을 명시적으로 규정하고(민법 제387조, 제544조 및 제546조), ‘불완전이행(不完全履行)’에 대해서는 명시적인 규정을 두고 있지 않다. 다만 통설은 채무불이행의 유형으로 불완전이행을 인정하고 있다. 즉 ① 이행행위가 있었으나 그것이 채무의 내용에 좇은 게 아닌 불완전한 경우와 ② 불완전이행으로 인하여 다른 부가적인 손해를 준 경우를 불완전이행의 모습으로 보고 있다.

28) 재차 강조한다. ‘순수 시공자’라는 말은 법률상로나 강학상로나 쓰이고 있는 용어가 아니다. 지은이가 임의로 이름붙인 용어인데, 시행과 시공을 겸하는 시공자를 ‘시행을 겸한 시공자’, 시행을 겸하지 않고 시공만 담당하는 시공자를 ‘순수 시공자’라 이름 붙이고자 한다. 참고로 ‘시행’, ‘시공’이란 말도 법률상 정의되고 있는 용어가 아니다. 통상 신축 아파트의 부지를 매입하고 아파트 신축을 위한 인·허가를 받으며 일반인을 상대로 분양을 하는 업무를 ‘시행’, 실제로 아파트를 신축하는 공사업무를 ‘시공’이라고 각 부른다.

29) 이 부분은 이해하기가 까다로울 것이다. 아파트 하자소송을 전문으로 하는 변호사조차 제대로 이해하기 어려운 부분이라는 점을 미리 밝힌다.

대법원 2007. 3. 29. 선고 2006다64863 판결 이전의 실무상 소송형태

아파트 하자소송은 지은이 개인적으로 2006년부터 2013년 현재까지 원·피고 양측의 소송대리를 80건 이상 수행해온 분야이다. 그 어떤 아파트소송 분야보다도 원·피고 양측의 입장이 팽팽히 대립해 오고 있고 핵심쟁점에 대해 하급심법원 간에 견해가 상이한데도 대법원판결이 없거나 그 입장이 명확하지 아니한 분야이기도 하다.

무엇보다 특정 대법원판결이 선고된 이후에 원고측으로 하여금 소송형태의 변경을 가져오게 한 분야이기까지 하다. 이에 관해 살펴보자. 문제된 대법원판결이 선고되기 이전까지 원고 입주자대표회의는 주택법 제46조 제1항에 근거하여 피고측 분양자와 시공자를 상대로 하자보수에 갈음하는 손해배상청구 즉 금전청구의 소를 제기했다. 이에 대해 법원은 피고측 분양자와 시공자에게 연대하여 손해배상책임을 지도록 판결을 선고했다.

대법원 2007. 3. 29. 선고 2006다64863 판결 및 그 후의 실무상 소송형태

그런데 대법원은 2007년 3월 29일 '입주자대표회의에게는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 귀속되지 아니 한다'는 취지의 판결을 선고했다(대법원 2006다64863). 구체적인 판시내용을 살펴보자.

집합건물법 제9조에 의한 하자담보추급권³⁰⁾은 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 구분소유자에게 귀속한다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결). 비록 주택법 제49조 및 주택법 시행령 제59조 제2항이 구 주택건설 촉진법(2003. 5. 29. 법률 제 6916호로 전문 개정되기 전의 것. 이하 같다) 소정의 입주자대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자보수의 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수 할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐이다(대법원 2004. 4. 9. 선고 2003다7616 판결). 그렇다면 입주자대표회의에게 하자보수청구권 외에 하자담보추급권까지 부여하는 것이라고 볼 수는 없다. 공동주택에 하자가 있는 경우 입주자대표회의로서는 사업주체에 대하여 하자보수를 청구할 수 있을 뿐이고, 그에 갈음한 손해배상청구권을 가진다고 할 수 없다.

이로 인하여 원고 입주자대표회의는 위 판결을 적용할 경우에 예상되는 패소판결을 피하고자 소송 형태를 변경했다. 즉 우선은 '하자보수금청구'를 원인으로 소를 제기하고, 소송 진행 중에 개별 세대 입주자(구분소유자)로부터 이들이 분양자 및 시공자를 상대로 갖고 있는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권(금전채권)을 양도받아 '양수금청구'로 변경하는 형태로 소송을 진행해오고 있다³¹⁾.

30) 하자보수에 갈음하여 손해배상을 청구하는 권리(금전채권)를 '하자담보추급권(瑕疵擔保追及權)'이라 부른다.

31) 현재 실무에서는 채권양도의 효력인정을 위하여, ① 채권양도동의서, ② 부동산등기부등본, ③ 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권)사본 내지 인감증명서의 구비를 요하고 있다. 특히 채권양도동의서상에 '채권양도 통지권한'의 양도가 누락되지 않도록 원고측은 주의할 필요가 있다. 나아가 개별 세대 구분소유자가 손해배상청구권을 법적으로 행사한 것으로 판단 받는 시점은 원고 입주자대표회의가 당초 소를 제기한 때가 아니라 소송 중 양수금청구로 변경하기 위하여 '청구취지 변경신청서'를 제출한 때라는 점에 주의하자(민사소송법 제265조 참조). 따라서 「만약 위 신청서가 제출된 시점으로부터 역산하여 집합건물법 제9조에 의해 준용되는 민법 제667조 내지 제671조에 규정된 이른바 '제척기간(재판상 또는 재판외의 권리행사기간)으로서 일정한 권리에 관하여 법률이 예정하는 그 권리의 존속기간을 말하는바, 그 권리를 중심으로 하는 법률관계를 조속히 확정하려는 데에 제도 취지가 있다'인 10년의 하자담보책임기간 내에 문제된 아파트가 원고측에 인도(引渡)된 것이 아니라면, 달리 말해 위 신청서가 제출된 시점으로부터 10년을 초과한 과거의 시점에 문제된 아파트가 원고측에 인도된 것이라면, 문제된 아파트에 관한 하자담보추급권은 제척기간 만료로 소멸한다'는 점을 명심하자(대법원 2010. 1. 14. 선고 2008다88369). 이 뿐만 아니다. 최근 대법원은 제척기간 만료 여부가 쟁점인 사건에서, ① 「아파트 입주자대표회의가 자신이 직접 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 전제하에 소를 제기하였다가 그 후 구분소유자들에게서 위 손해배상청구권을 양도받았음을 이유로 채권양도에 의한 손해배상청구를 예비적으로 추가하자 시공회사 측이 양도받은 손해배상청구권의 제척기간 도과 항변을 한 사안에서, 입주자대표회의가 여러 차례에 걸쳐 보수공사를

다소 엉뚱해(?) 보이는 질문 하나

이참에 질문 하나를 드리자. 수분양자에게 아파트를 분양한 A, 이 A로부터 아파트신축공사를 도급받아 공사를 한 순수 시공자 B가 있다고 하자. 이때 수분양자인 구분소유자 내지 수분양자로부터 소유권을 이전받은 구분소유자는 순수 시공자 B를 상대로 아파트 하자소송, 즉 하자보수에 갈음하는 손해배상(금전채권)청구를 할 수 있을까?

이 물음에 대해 더러는 ‘아파트를 잘못 시공하여 하자를 발생하게 한 장본인인 B가 하자담보에 따른 책임을 부담하는 것이 당연한 것이 아닌가’라고 답변하거나, 더러는 ‘현재 대부분의 하급심법원에서 순수 시공자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 인용하고 있는데, 도대체가 뜬금없는 물음이 아닌가’라고 반문할 분이 많을 것이다. 하지만 순수 시공자를 상대로 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 할 수 있을지는 간단치가 않다.

2. 하자담보책임의 법적 성질에서 출발하는 ‘청구권원’의 문제

앞서 ‘입주자대표회의에게는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 귀속되지 아니 한다’는 취지의 2007년도 대법원판결이 선고되자 현재 대부분의 원고측이 입주자대표회의를 원고 당사자로 하여 ‘하자 보수금(하자보수에 갈음하는 손해배상금)청구’로 소를 제기하되 소송형태를 변경해오고 있음을 살펴봤다. 즉 원고 입주자대표회의가 소송 진행 중 개별세대 구분소유자로부터 이들이 시행자 내지 시공자를 상대로 갖고 있는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권(금전채권)을 양도받아 ‘양수금청구’로 변경하는 방법으로 아파트 하자소송을 진행하고 있다고 밝혔다.

요구한 적이 있다는 사정만으로 입주자대표회의가 구분소유자를 대신하여 위 손해배상청구권을 행사한 것으로 단정할 수 없다.(대법원 2011. 3. 24. 선고 2009다34405 판결), ② 「채권양도의 통지는 양도인이 채권이 양도되었다는 사실을 채무자에게 알리는 것에 그치는 행위이므로, 그것만으로 제척기간 준수에 필요한 권리의 재판외 행사에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 집합건물인 아파트의 입주자대표회의가 스스로 하자담보추급에 의한 손해배상청구권을 가짐을 전제로 하여 직접 아파트의 분양자를 상대로 손해배상청구소송을 제기하였다가, 소송 계속 중에 정당한 권리자인 구분소유자들에게서 손해배상채권을 양도받고 분양자에게 통지가 마쳐진 후 그에 따라 소를 변경한 경우에는, 채권양도통지에 채권양도의 사실을 알리는 것 외에 이행을 청구하는 뜻이 별도로 덧붙여지거나 그 밖에 구분소유자들이 재판 외에서 권리를 행사하였다는 등 특별한 사정이 없는 한, 위 손해배상청구권은 입주자대표회의가 위와 같이 소를 변경한 시점에 비로소 행사된 것으로 보아야 한다.」(대법원 2012. 3. 22. 선고 2010다28840 판결 전원합의체 판결), ③ 「입주자대표회의가 그 자신 또는 관리사무소의 이름으로 사업주체에 대하여 하자보수청구를 한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 입주자대표회의가 자신의 권리를 행사한 것으로 보아야지, 입주자대표회의가 구분소유자를 대신하여 하자보수를 요구하였다거나 구분소유자들이 그들의 하자보수청구권을 입주자대표회의를 통하여 행사하였다고 볼 수 없다」(대법원 2011. 4. 14. 선고 2009다82060 판결)고 하여, 제척기간 준수에 필요한 권리의 행사를 해석하는 데 있어서 엄격한 태도를 보이고 있다는 점도 명심하자. 한편 최근 대법원은 「이 사건 아파트와 같이 임대아파트로 건축되어 5년 정도 임대되었다가 분양전환 된 아파트의 경우에도 구 집합건물법 제9조 제1항 및 그에 의하여 준용되는 민법 제667조 내지 671조가 적용될 수 있는지를 보면, 구 집합건물법 제9조는 집합건물을 건축하여 분양한 자로 하여금 견고한 건물을 짓도록 유도하고 부실하게 건축된 집합건물의 소유자를 두텁게 보호하기 위하여 집합건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여 민법상 수급인의 담보책임에 관한 규정을 준용하도록 함으로써 담보책임의 내용을 명확히 하는 한편 이를 강행규정으로 하였고, 위 규정에 의한 하자담보추급권은 현재의 집합건물 소유자에게 귀속하는 점, 분양전환가격을 결정함에 있어 아파트의 노후 정도는 이미 그 평가에 반영되었다고 하더라도 부실시공으로 인한 아파트의 하자까지 모두 반영하여 가격을 결정하였다고 보는 어려운 점, 분양전환 전의 임차기간 동안 입주자들이 임대차계약에 기해 하자보수를 요구할 수 있다고는 하나 임차인의 지위에서 인정되는 하자보수청구권과 분양받은 소유자의 지위에서 인정되는 하자담보추급권은 그 법적 성질과 기능이 동일하다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 볼 때, 분양전환된 임대 아파트의 경우에도 구 집합건물법 제9조 제1항 및 그에 의하여 준용되는 민법 제667조 내지 제671조가 적용되고 그 하자담보책임기간은 민법 제671조 제1항 단서에 의하여 최초 임차인들에게 인도된 때부터 10년간이라고 봄이 상당하다」고 하여(대법원 2012. 4.13. 선고 2011다72301 판결), 임대아파트가 분양전환된 경우에도 하자담보책임을 물을 수 있다고 밝혔다(이때 적용되는 ‘제척기간’에 관한 기준도 제시했다).

자, 그렇다면 입주자대표회의가 순수 시공자를 상대로 하는 양수금청구의 전제가 되는 양도·양수 채권인 '구분소유자의 순수 시공자에 대한 하자보수에 갈음하는 금전채권'은 과연 법적으로 인정되는 것일까?

하자담보책임의 법적 성질

이 쟁점은 무엇보다 하자담보책임의 법적 성질이 무엇인가라는 점에서 출발한다. 판례에 따르면 하자담보책임은 무과실의 '법정(法定)책임'이다. 말마따나 법에 그 근거규정이 있어야만 하자담보책임을 물을 수 있다는 것이다. 쉽게 말해 하자담보책임의 '요건과 효과'가 법에 규정돼 있을 것을 요한다는 뜻이다. 구분소유자의 분양자, 즉 앞선 질문에서 분양자 A를 상대로 하는 하자보수에 갈음한 금전채권의 근거규정은 집합건물법 제9조 및 동조에서 준용하고 있는 민법 제667조 내지 제671조다.

그렇다면 순수 시공자 B를 상대로 하는 하자보수에 갈음한 금전채권의 근거규정 내지 청구권원(請求權原)³²⁾은 무엇일까? 이에 대해 현재까지도 대부분의 원고측은 그 근거규정은 여전히 '주택법 제46조 제1항'³³⁾이라고 주장해오고 있다. 다수의 하급심법원 또한 불과 얼마 전까지만 해도 이에 동조했다.

대법원 2007. 3. 29. 선고 2006다64863 판결에 대한 종래의 해석

종래 대부분의 원고측은 위 대법원판결을 '하자보수에 갈음하는 손해배상청구소송에서 입주자대표회의에게는 당사자적격(當事者適格)³⁴⁾이 없다'는 취지로만 받아들였다. 그리하여 구분소유자로부터 채권 양도를 받아 양수금청구로 변경하면 위 대법원판결이 지적한 당사자적격 문제를 해결할 수 있다고 봤다. 또한 입주자대표회의의 순수 시공자에 대한 청구권원을 여전히 '주택법 제46조 제1항'이라고 봤다. 하지만 이같이 주택법 제46조 제1항을 '하자보수에 갈음한 금전채권'의 청구권원으로 보는 것이 법적으로 타당할까?

3. 주택법 제46조 제1항과 관련한 '금전청구'의 문제

종래 대부분의 원고측과 다수의 하급심법원은 주택법 제46조 제1항을 하자보수에 갈음하는 금전청구의 근거규정으로 보아왔다. 반면 지은이는 2007년부터 현재까지 이와 달리 '주택법 제46조 제1항에 근거해서는 하자보수공사의 이행을 청구할 수는 있어도 즉 이행청구(履行請求)는 가능해도, 하자보수에 갈음하는 금전청구(金錢請求)를 직접³⁵⁾ 청구할 수 없다'는 취지의 입장을 취해왔다. 종래 지은이와 같은 입장에

32) 청구권원(請求權原)이란, 특정한 청구가 법률상 적법하고 타당하다고 보는 데에 바탕이 되는 법적 근거를 말한다. 주된 청구권원에는 법률규정 내지 당사자 사이의 약정이 있다.

33) 주택법 제46조(담보책임 및 하자보수 등) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에도 불구하고, 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 "입주자대표회의등"이라 한다)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

34) 당사자적격(當事者適格)이란, 청구내용을 묻지 아니하고 특정의 소송사건에서 정당한 당사자로서 소송을 수행하고 본안판결을 받기에 적합한 자격이 있는지를 말한다.

35) '직접적'으로 못해도 '간접적'으로는 할 수 있다는 취지이다. 후술할 채권자대위권의 행사에 따른 '대위청구'와 관련된다.

대해 다수의 입장은 ‘하자보수청구를 인정하면서 하자보수에 갈음하는 금전청구를 인정하지 아니하는 것은 하자담보책임을 묻는 구분소유자의 보호를 위해 부당하다’는 취지로 비판해왔다.

주택법 제46조 제1항을 ‘금전청구’의 청구권원으로 볼 수 없다고 보는 근거

지은이가 취하는 입장은 크게 두 가지 점에 근거한다. 첫째, 앞서 살펴본 바와 같이 하자담보책임을 법정책임으로서 법에 그 요건과 효과에 관한 근거규정이 명확히 있어야 한다는 점이다. 그런데 주택법 제46조 제1항의 주요 부분을 떼어보면, ‘사업주체(건축주 및 시공자 포함)는 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수해야 한다’라고 규정돼 있음을 알 수 있다. 즉 (일반적인)하자담보책임을 효과로서 하자보수(공사)를 구하는 이행청구만을 구할 수 있음을 밝혔다. 그 효과로서 하자보수에 갈음하는 금전청구에 관해서는 규정하지 않았다. 그렇다면 하자담보책임을 갖는 법정책임의 성질에 반하여 법에 근거도 없는 효과(금전청구에 따른 손해배상)를 자의적으로 인정해왔다는 점에서 종래 다수 입장은 문제가 있다³⁶⁾.

둘째, 집합건물법 제9조³⁷⁾에서 준용하고 있는 민법 제667조 제2항³⁸⁾이 하자보수청구 즉 이행청구를 인정한 동조 제1항과는 별도로 “도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다”라고 하여 금전청구를 인정한 입법자의 취지를 감안해야 한다는 점이다. 반대해석상 주택법 제46조 제1항에 하자보수에 갈음하는 금전청구에 관한 명문의 규정이 없음에도 불구하고 이를 근거로 입주자대표회의의 순수 시공자를 상대로 하는 하자보수에 갈음하는 금전청구를 인정하여서는 아니 된다. 입법의 불비를 보완하기 위하여 자의적으로 법률이 규정한 범위를 넘어서는 해석을 하여서는 아니 되기 때문이다.

주택법 제46조 제1항을 근거로 분양자에 대한 금전청구를 할 수 있는지

무엇보다 주택법 제46조 제1항을 근거로 해서는 순수한 시공자뿐만 아니라 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 금전청구도 인정될 수 없다는 데에 주목하자. 주택법 제46조 제1항이 분양자·순수한 시공자를 포함한 ‘사업주체’가 부담하는 하자담보책임을 효과로서 ‘이행청구’만을 규정하였으니 말이다. 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 금전청구는 집합건물법 제9조를 청구권원으로 할 수 있다. 이는 집합건물법 제9조에서 준용된 민법 제667조가 분양자가 부담하는 하자담보책임을 효과로서 ‘이행청구’ 이외에 ‘금전청구’도 인정한 데 따른 결과다.

대법원의 입장

대법원은 어떤 입장일까? 대법원은 위와 같은 지은이의 견해와 비슷한 취지로 판시했다. 그 주된 판시 사항을 살펴보자. 비록 주택법 제46조가 입주자대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자보수의 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐이다.

36) 반면 주택법 제46조 제3항의 주요 부분을 떼어보자. 동 항은 ‘사업주체는 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다’고 규정하여, 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우(요건) 금전배상을 청구할 수 있음(효과)을 명확하게 밝혔다.

37) 집합건물법 제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용한다. ② 제1항의 분양자의 담보책임에 관하여 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.

38) 제667조(수급인의 담보책임) ① 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다. ② 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

달리 말해 입주자대표회의에게 하자보수청구권 외에 하자담보추급권까지 부여하는 것이라고 볼 수는 없다. 그러므로 공동주택에 하자가 있는 경우 입주자대표회의로서는 사업주체에 대하여 하자보수를 청구할 수 있을 뿐이고, 그에 갈음한 손해배상청구권을 가진다고 할 수 없다고 봤다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2006다64863 판결). 이 쟁점과 관련하여 최근 대법원은 「집합건물법 제9조는 집합건물 ‘분양자’의 하자담보책임에 관하여 규정하고 있을 뿐이므로, 집합건물의 시공자는 그가 분양계약에도 참여하여 분양 대상인 구분건물에 대하여 분양에 따른 소유권이전의무를 부담하는 분양계약의 일방 당사자로 해석된다는 등 특별한 사정이 없는 한, 집합건물법 제9조에 의한 하자담보책임을 부담하는 것으로 볼 수 없다」고 판시하였다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2009다25111 판결).

민사소송 법리상 검토

한편 위 대법원판결을 입주자대표회의의 ‘당사자적격’의 문제에 관한 판시로 보아 채권양도의 방법으로 그 문제를 해결할 수 있다고 보아온 대다수 원고측 주장은 민사소송 법리상 타당할 것인가?

민사소송에서 금전청구³⁹⁾와 같은 ‘이행(履行)의 소(訴)’에서의 당사자적격은 자기의 이행청구권을 주장하는 자가 원고적격을 가지고 그로부터 이행의무자로 주장된 자가 피고적격을 가진다. 달리 말해 이행의 소의 원·피고는 당사자적격을 구비하기 위하여 실제로 정당한 이행청구권자이거나 이행의무자일 필요가 없다.

이와 같은 민사소송의 법리를 감안할 때, 입주자대표회의가 순수 시공자를 상대로 하자보수에 갈음하는 금전청구를 한다고 해도 ‘당사자적격’과 관련해서는 하등 문제될 바 없다는 게 지은이의 입장이다. 간단히 말해 이른바 당사자적격이 없어서 입주자대표회의에게 하자보수에 갈음한 손해배상청구권이 없는 게 아니라는 것이다.

4. 대안이 되고 있는 새로운 소송형태로서의 ‘대위청구’

앞서 ‘입주자대표회의가 주택법 제46조 제1항을 청구권원으로 하여 순수 시공자를 상대로 하자보수에 갈음하는 금전청구를 직접 할 수 없다’는 게 지은이의 입장이라고 누차 밝혔다. 그렇다면 입주자대표회의는 채권양도를 받아 양수금청구로 변경하여도 순수 시공자를 상대로 하여서는 하자보수에 갈음한 금전청구를 “전혀” 할 수 없다는 것일까? 그렇지 않는다는 게 지은이의 입장이다. 이른바 ‘채권자대위권’의 행사로 대위청구가 가능하기 때문이다. 쉽게 말해 순수 시공자를 상대로 직접 청구하지 못하지만 간접적으로는 청구가 가능하다는 뜻이다.

채권자대위권의 행사

그렇다면 ‘채권자대위권’이 무엇인지부터 살펴보자. 채권자대위권이란, 채권자가 자기의 채권을 확보하기 위하여 채무자가 제3채무자에 대해 갖고 있는 권리를 대신 행사할 수 있는 법률상 권리를 말한다(민법 제404조). 이 같은 개념 정의가 딱딱해서 머리에 잘 안 들어올 수 있다. 재차 이 쟁점과 관련하여 채권자대위권의 행사가 무엇인지 풀어보자. 원고 입주자대표회의(채권자)는 자신이 개별세대 구분소유자로부터 양도받은 채권⁴⁰⁾(이를 ‘피보전채권’이라 함)을 보전하기 위하여 분양자(채무자)의 순수 시공자(제3채무자)에 대한 채권을 대신 행사할 수 있다.

39) 금전청구를 ‘금전지급의 이행을 구하는 청구’라고 풀어서 볼 수 있다.

40) 구체적으로 개별세대 구분소유자가 집합건물법 제9조를 청구권원으로 하여 분양자를 상대로 직접 청구할 수 있는 하자보수에 갈음한 금전채권을 말한다.

즉 채권양도에 따라 채권자가 된 원고 입주자대표회의는 '채무자인 분양자가 민법 제667조를 청구권원으로 하여 아파트 신축공사의 도급인 지위에서 수급인 지위에 있는 제3채무자인 순수 시공자를 상대로 직접 청구할 수 있는 하자보수에 갈음하는 금전채권(이를 '피대위채권'이라 함)을 대위하여(달리 말해 '대신하여') 행사할 수 있다.

소위 '무자력(無資力) 요건'의 문제

다만 일반적으로 '채권자대위권'의 행사가 적법하기 위해서는 보전하고자 하는 채권이 '금전채권'인 경우 법리적으로 채무자가 자력이 없을 것을 요한다. 이를 두고 이른바 '무자력(無資力)' 요건이라고 한다. 이 요건은 채권자가 채권자대위권의 행사로 채무자의 권리를 대신 행사함에 따라 채무자의 권리 행사가 제한되기 때문에 채무자가 자력이 없는 경우에만 채권자대위권의 행사를 인정하여 채권자와 채무자의 이해관계를 조정하자는 데 의미가 있다.

그런데 아파트 하자소송에서 위 무자력 요건을 대위청구와 관련하여 엄격하게 적용하게 되면 어떻게 될까? 채권자인 입주자대표회의가 채무자인 분양자(시행자)에 대해 갖는 권리는 하자보수에 갈음하는 금전채권이다. 따라서 채무자인 분양자가 부도나 파산 등의 사유로 자력이 없는 경우라면 대위청구가 인정되게 되는 결과를 면키 어렵다. 게다가 무자력 요건에 대한 입증책임은 원고측에게 있으니 말이다.

이 점이 바로 최근 기존의 '분양자' 외에 '순수한 시공자'에게도 직접적으로 하자담보책임을 물을 수 있도록 집합건물법을 개정한 데 이른 근본이유였다⁴¹⁾(2012년 12월 18일 법률 제11555호 일부개정). 다만 지은이가 보기에는 항간에 알려진 바와는 달리 개정 법률이 시행되더라도 순수한 시공자를 상대로 하자담보책임을 직접 묻는 데에는 어려움이 적지 않을 것이라 생각한다.

무자력 요건이 필요 없다는 입장

한편 채권자대위권의 일반 법리에 따르더라도 무자력 요건이 필요 없다고 보는 입장도 있다. 채무자의 제3채무자에 대한 특정(特定)의 채권을 행사함으로써 채권자의 채무자에 대한 '특정채권'을 보전할 수 있는 경우에는, 다시 말해 채권자의 채무자에 대한 채권과 채무자의 제3채무자에 대한 채권이 서로 '연관성'이 있는 경우에는 채무자의 '무자력'은 그 요건이 아니라는 일반 법리를 차용하자는 것이다.

이 같은 특정채권에 관한 채권자대위권의 법리를 이 쟁점에 대입해보자. 피보전채권(입주자대표회의의 분양자에 대한 채권)과 피대위채권(분양자의 순수 시공자에 대한 채권)은 모두 동일한 목적물(아파트)에서 발생한 하자에 대한 담보책임을 묻고자 법에서 정한 채권이다. 또한 모두 하자보수의 이행을 구하는 채권(특정채권)과도 연관성이 있다. 따라서 이 입장에 따를 경우에는 특정채권을 보전하기 위하여 대위청구를 하는 경우로 보아 '무자력' 요건이 필요하지 않다고 볼 것이다.

5. 법원의 입장 변화 고찰

앞서 수차례 언급한 대법원판결(2006다64863)이 선고된 이후 지은이는 출공 실무에서 "이제 더 이상 대법원이 주택법 제46조 제1항을 하자보수에 갈음하는 금전채권의 청구권원으로 보지 아니하므로 원고 입주자대표회의는 순수 시공자를 상대로 직접 하자보수에 갈음하는 금전청구를 할 수 없다"는 입장을 피력했다.

41) 나아가 개정 집합건물법은 기존의 10년으로 획일적이던 담보책임 기간을, 「건물의 주요구조부 및 지반공사 하자의 경우에는 10년, 그 밖의 하자의 경우에는 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간」으로 재설정할 수 있도록, 그 근거규정을 마련하였다.

위 대법원판결 이후 만 3년이 지나도록 대다수의 하급심법원은, 원고 입주자대표회의가 소송 중 개별 세대 구분소유자로부터 이들이 시공자를 상대로 갖고 있는 하자보수에 갈음하는 금전채권을 양도받아 청구하면 입주자대표회의의 순수 시공자에 대한 직접적인 금전청구를 인정해왔다. 하지만 이제는 더 이상 그러하지 아니하다. 그 변천과정을 살펴보자.

과도기적 입장

먼저 과도기적(?) 판결부터 살펴보자. 지은이가 피고측 순수 시공자의 소송대리를 담당한 사건이기도 하다⁴²⁾. 담당법원은 2009년 11월 5일 순수 시공자는 종국적으로 하자로 인한 담보책임을 부담하게 되므로 분쟁의 1회적 해결을 도모한다는 차원에서 주택법 제46조 제1항을 적용하여 하자보수에 갈음하는 금전을 지급할 책임이 있다고 판시했다(서울중앙지방법원 2007가합58082).

그 구체적인 판단근거를 살펴보자. ① 시공자로 하여금 보다 견실한 시공을 하도록 유도하고 자력이 풍부한 시공자를 포함시킴으로써 공동주택 입주자의 권리를 두텁게 보호하기 위하여 주택법 제46조 제1항에서 사업주체에 시공자를 포함시킨 것으로 보인다. ② 공동주택사업의 관행상 시공자가 공동주택을 보수하는 것이 보통이다. ③ 시공자는 발주자인 사업시행자에 대하여 하자담보책임을 부담하고 있어 사업시행자가 입주자 측에게 하자담보책임을 이행한 경우 사업시행자에 대하여 구상책임을 부담하는 등 종국적으로 하자로 인한 담보책임을 부담하게 된다.

지은이의 입장에서 보면 이렇다. 즉 위 판결은 주택법 제46조가 하자보수에 갈음하는 금전채권의 청구 권원이 될 수 있는지에 대한 판단은 보류한 채, 아파트에 발생한 하자에 관하여 최종적으로 책임질 주체는 순수 시공자이므로 법리 여하를 떠나 입주자대표회의가 순수 시공자를 상대로 직접 청구할 수 있어야 한다는 취지로 읽힌다. 법적 안정성을 도모하기 위하여 다분히 정책적(?)으로 판단한 게 아닌가 싶다.

최근 변화된 입장

위 과도기적 판결의 2심 담당법원은 2011년 6월 1일 '순수시공자를 상대로 한 하자보수금의 직접 청구(주위적 청구)는 이유가 없으므로 기각하고, 그 대위청구(예비적 청구)는 채무자의 무자력을 인정할 수 없어⁴³⁾ 부적법하므로 각하한다'라고 판시했다(서울고등법원 2011. 6. 1. 선고 2010나4419 판결).

이로써 지은이가 2007년부터 무려 만 4년 동안 소송에서 줄곧 주장해온 법리가 서울고등법원 차원에서 전면적으로 최초 채택되게 됐다. 이후 타 사건에서 법원은 2011년 8월 24일 위와 같은 취지로 판시했다(서울중앙지방법원 2011. 8. 24. 선고 2010가합71764 판결). 그동안 줄기차게 주장해온 아파트하자소송의 청구권원 및 소송형태에 관한 법리 논의는 순수 시공자에게도 하자보수에 갈음하는 손해배상책임을 직접

42) 한편 지은이는 주택법이 적용되지 않고 집합건물법만 적용되는 '오피스텔' 하자소송에서도 이 쟁점을 정면으로 다룬 바 있다. 이에 대해 담당법원은 '순수 시공자를 상대로 한 금전청구는 대위청구의 형태로만 가능하다고 하면서 채권자대위권의 법리에 따라 피보전채권인 수분양자의 분양자에 대한 금전채권이 인정되지 아니하는 개별세대의 청구에 대하여는 해당 청구를 "각하"한다(청구를 '기각'한다가 아님)'라고 판시한 바 있다(서울중앙지방법원 2009. 5. 14. 선고 2006가합31509, 2008가합 15419 판결). 참고로 '각하'가 원고의 소제기가 일정한 소송요건을 구비하지 않아 부적법하다는 이유로 내리는 형식적인 원고 패소 취지의 판단이라면, '기각'은 원고의 소제기가 소송요건을 구비하여 실질적인 내용을 검토한 결과 원고의 주장이 이유가 없다는 이유로 내리는 실질적인 원고패소 취지의 판단이라고 할 수 있다.

43) 이 사건에서 원고측은 무자력 요건을 입증하기 위하여 ① 신용정보조사 회보서, ② 대차대조표, ③ 감사보고서 등의 자료를 제출했다. 한편 원고측과 또 다른 피고 지위에 있는 분양자측은 분양자의 무자력 요건에 대해 다툼이 없는 사실로 정리하려고 했다. 이에 대해 지은이는 소위 '주장공통의 원칙'은 이해상반관계에 있는 피고 당사자에게는 적용할 수 없다는 일반 소송 법리에 입각하여 반박을 했다. 참고로 '주장공통의 원칙'이란 공동소송인 중의 1인이 상대방의 주장사실을 다투고 항변하는 등 다른 공동소송인에게 유리한 행위를 할 때 다른 공동소송인의 원용(援用)이 없어도 그에 대한 효력이 미친다는 소송이론을 말한다.

문도록 하는 취지의 개정 집합건물법이 시행된 이후에도 후술할 이른바 ‘구상금청구’ 문제와도 연관되어 계속 유효할 것이라 전망한다.

6. 논의의 정리 및 기타 문제

이상 긴 논의를 요약해 보자. 우선 원고측 입장에서는 아파트 신축공사를 맡은 시공자가 아파트에 발생한 하자에 대하여 금전배상책임을 부담하는 것은 당연하겠지만 그 법적 근거가 없으므로 직접 금전청구를 할 수는 없고 대위청구의 방식으로 진행할 것이 요구된다. 한편 피고측 순수 시공자 입장에서는 이러한 원고측 대위청구에 대하여 분양자(시행자)의 ‘무자력’ 요건 문제를 쟁점화하고 설령 대위청구가 인용되는 경우라 하더라도 ‘피대위채권’의 범위와 관련하여 자신의 부실시공에 기한 책임만을 원고측에 부담한다고 주장할 필요가 있다. 달리 말해 자신의 잘못과는 무관한 ‘설계상 하자’에 기한 하자담보책임 및 채무불이행책임 등은 부담하지 아니 한다고 적극 다투볼 필요가 있다.

이번에는 논의의 연장선상에서 문제되는 쟁점과 실무상 손해배상금의 범위를 정하는 데 문제되는 쟁점에 대해 살펴보자.

새롭게 대두되는 소송형태

최근 들어 앞서 살펴본 법원의 입장 변화를 반영하여 일부 원고측은 분양자(시행자)의 자력이 충분한 경우 예를 들어 내공사가 분양자인 경우 등에는 소 제기 시부터 순수 시공자를 배제하고 분양자만을 피고 당사자로 삼아 하자보수에 갈음하는 금전청구를 하고 이에 보증사를 상대로 한 하자보수보증금 청구를 병합시키고 있다. 이러한 소송형태를 취할 경우 심증판결 분양자는 소송 도중 소송고지(訴訟告知)⁴⁴⁾ 신청을 하여 순수 시공자로 하여금 피고보조참가로 소송에 가담하도록 하는 조치를 취하고 있다.

소위 ‘구상금청구’의 문제

한편 분양자가 ‘무자력 요건’을 구비하지 아니하여 분양자만이 원고 입주자대표회의 측과의 관계에서 하자담보책임에 기한 금전지급의무를 이행한 경우에 어떠한 후속 조치가 이루어지고 있을까? 최근 들어 이러한 경우에 분양자 측은 순수 시공자 측을 상대로 소위 ‘구상금 청구’의 형태로 소를 제기하고 있다. 즉 분양자는 기존의 아파트 하자소송에 있어서 원고인 입주자대표회의 측에게 하자보수에 갈음하는 손해배상책임에 따라 지급한 판결·조정금에 더하여 기존의 아파트 하자소송에 부담한 감정료나 변호사보수 등의 소송비용을 합한 금액을 구상금청구로 구하고 있다.

하지만 이와 같은 구상금청구는 법리적으로 문제가 없을까? 다소 문제가 있다는 게 지은이의 입장이다. 이유를 살펴보자. 먼저 구상금청구라 함은 C(순수 시공자를 말함)가 A(입주자대표회의 내지 구분소유자를 말함)에게 금전을 지급할 법적 책임이 있는데 그럼에도 법적 책임 없는 B(분양자를 말함)가 C를 대신하여, 혹은 법적 책임 있는 B가 자신의 부담범위를 초과하여, A에게 금전을 지급한 경우에 문제되는 것이다. 이와 같은 논리에서 볼 때 위 C는 B가 무자력 요건을 구비하지 아니한 이상 A에게 금전을 지급할 법적 책임이 없다는 점에서 법리적으로 구상금청구가 타당할지 의문이다.

44) 소송고지(訴訟告知)라 함은, 소송계속 중에 당사자가 소송참가를 할 이해관계가 있는 제3자에 대하여 일정한 방식에 따라서 소송계속의 사실을 통지하는 것을 말한다(민사소송법 제84조). 소송고지를 위하여서는 그 이유와 소송의 진행정도를 적은 서면을 법원에 제출해야 하고 해당 서면은 상대방에게 송달되어야 한다(민사소송법 제85조). 소송고지의 효과는 소송고지를 받은 사람이 참가하지 아니한 경우라도 소위 참가적 효력을 미치게 할 수 있다는 것이다(민사소송법 제86조, 제77조).

지은이의 입장은 이렇다. 구상금청구보다는 B가 C에 대하여 갖고 있는 민법상 도급계약상 수급인의 하자담보책임에 기한 금전청구로 구성하는 게 타당하다고 본다. 달리 말해 도급계약에 기한 별도의 하자담보책임을 묻는 소송이라는 것이다. 이 입장에 의하면 B의 C에 대한 새로운 청구에 있어서 도급계약상 그리고 상법 특칙상 제척기간 내지 소멸시효기간 준수의 문제가 소송의 성패와 관련하여 중요한 쟁점이 될 것이다(B, C가 A가 제기한 소송에 대응했다는 점이 소멸시효 중단을 가져오지는 않기 때문이다).

소위 '재량감액'의 문제

소위 '재량감액'의 문제가 있다. 이는 법원이 여러 가지 사유를 들어 감정인의 감정결과를 토대로 청구한 원고측 청구금액을 일정 비율에 따라 감액하는 것을 말한다. 실무상 법원은 하자보수에 갈음한 손해배상의 범위를 정함에 있어서 손해의 공평한 분담을 기하기 위해 재량적으로 감액하고 있다. 참고로 법원은 사용승인일로부터 5년이 넘은 경우 적어도 15% 이상의 비율로 감액하고 있다.

법원은 구체적으로, ① 사용승인일로부터 몇 년이 경과한 데 따른 자연노화현상이 있는 경우, ② 입주자의 사용·관리상 부주의⁴⁵⁾가 있는 경우, ③ 피고측이 적극적으로 하자보수를 이행하고 '확인서'를 징구한 경우, ④ 하자내역 중 상당수가 하자발생기간을 초과한 것이거나 '장기수선충당금'으로 보수공사가 예정된 사항인 경우, ⑤ 기타 '허용균열' 또한 하자로 인정하고 도장 또한 '전체도장'의 방법으로 보수비용을 산정한 경우 등에 재량감액을 인정한다.

다만 실무상 법원마다 서로 다른 정도의 감액비율을 보이고 있다. 아파트 하자소송에서 실제로 손해배상금을 최종 확정하는 데에 재량감액의 비율은 결정적인 영향을 미친다. 이 점이 바로 재량감액비율을 계량화(計量化)해야 하는 이유다. 형사재판에서 들쭉날쭉한 형벌을 통일하고자 양형기준을 마련하는 것과 같은 이치라고 보면 이해가 쉬울 것이다.

45) 특히 '조경수'가 고사(枯死)된 데 따른 하자보수에 갈음하는 손해배상금을 산정하는 데에 많이 고려되고 있다.

아파트 하자소송에 적용되는 법조문 정리

1. 주택법

제46조(담보책임 및 하자보수 등) : 구법

① 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조 제2항 제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에도 불구하고, 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 “입주자대표회의등”이라 한다)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

② 제1항에 따른 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 사업주체는 제1항에 따른 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 사업주체·설계자 또는 감리자는 제1항에 따른 담보책임기간에 발생한 하자의 책임 범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회에 조정을 신청할 수 있다.

⑥ 입주자대표회의등과 사업주체(제2항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관을 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 같다)는 제1항에 따른 담보책임기간 안에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

제46조(담보책임 및 하자보수 등) : 신법

① 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조 제2항 제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46

조의7까지에서 같다)는 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, 제29조 제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의7까지에서 “입주자대표회의등”이라 한다)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. [개정 2012.12.18/시행일 2013.6.19]

1. 입주자
 2. 입주자대표회의
 3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
 4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
- ② 제1항에 따른 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 사업주체는 제1항에 따른 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 삭제 [2012.12.18]
- ⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁조정을 신청할 수 있다. [개정 2012.12.18]
1. 입주자대표회의등과 사업주체(제2항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관을 포함한다. 이하 이 조 및 제46조의2부터 제46조의10까지에서 같다) 사이에 제1항에 따른 담보책임기간에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우
 2. 사업주체·설계자 및 감리자 사이에 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우

동법 시행령 제59조(사업주체의 하자보수)

- ① 사업주체(법 제46조 제2항에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조, 제62조 및 제62조의13에서 같다)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같다.
- ② 삭제
- ③ 법 제46조 제1항에 따른 입주자대표회의등(이하 “입주자대표회의등”이라 한다)은 제1항에 따라 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 이 경우 사업주체는 하자보수를 청구 받은 날(법 제46조의7 제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 3일 이내에 그 하자를 보수하거나

하자 부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간 등을 명시한 하자보수계획(이하 “하자보수계획”이라 한다)을 입주자대표회의등에 통보하여야 한다.

- ④ 사업주체는 법 제46조의4 제4항에 따라 하자 여부 판정서 정보를 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우에는 3일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 수립하여 입주자대표회의등에 통보하여야 한다. [본조 신설 2013.6.17]

[별표 6] <개정 2008.11.5>

하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간(제59조 제1항 관련)

1. 하자의 범위

공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

2. 시설공사별 하자담보책임기간

구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수 · 위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. ब्ल럭공사		○		

구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 환통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		

구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		
18. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망 공사		○		
	나. 홈네트워크기기 공사		○		
	다. 단지공용시스템 공사		○		

[별표 7] <개정 2005.9.16>

내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간(제59조 제1항 관련)

1. 하자의 범위

- 가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
- 나. 제62조 제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

2. 내력구조부별 하자보수기간

- 가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년
- 나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

2. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제2조의2(「주택법」과의 관계)

집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

[본조 신설 2012.12.18/시행일 2013.6.19]

제9조(담보책임) : 구법

- ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용한다.
- ② 제1항의 분양자의 담보책임에 관하여 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.

제9조(담보책임) : 이하 신법

- ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.

동법 시행령 제4조(시공자의 범위)

법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자
2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다)

[개정 2013.6.17]

- ② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조 제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다.
- ④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.

[개정 2012.12.18/시행일 2013.6.19]

제9조의2(담보책임의 존속기간)

- ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.
 1. 「건축법」 제2조 제1항 제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년
 2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

동법 시행령 제5조(담보책임의 존속기간)

법 제9조의2 제1항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제9조의2 제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자: 5년
 2. 법 제9조의2 제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다.
 - 가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자: 5년
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년
 - 다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자: 2년
- [개정 2013.6.17]

② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」 제29조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제29조 제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다.

[본조 신설 2012.12.18/시행일 2013.6.19]

부 칙 [2012.12.18 제11555호]

제1조(시행일)

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(담보책임에 관한 경과조치)

제2조의2, 제9조, 제9조의2, 법률 제3725호 집합건물의소유및관리에관한법률 부칙 제6조(법률 제7502호 집합건물의소유및관리에관한법률 일부개정법률에 따라 개정된 내용을 포함한다)의 개정규정 및 부칙 제4조에도 불구하고 이 법 시행 전에 분양된 건물의 담보책임에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제4조(다른 법률의 개정)

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제46조 제1항 각 호 외의 부분 중 “「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에도 불구하고, 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조 제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터”를 “전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나

동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터”로 한다.

3. 민법

제667조(수급인의 담보책임)

- ① 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다.
- ② 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

제668조(同前-도급인의 해제권)

도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제669조(同前-하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책)

전2조의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니 한다. 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

제670조(담보책임의 존속기간)

- ① 전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날로부터 1년 내에 하여야 한다.
- ② 목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.

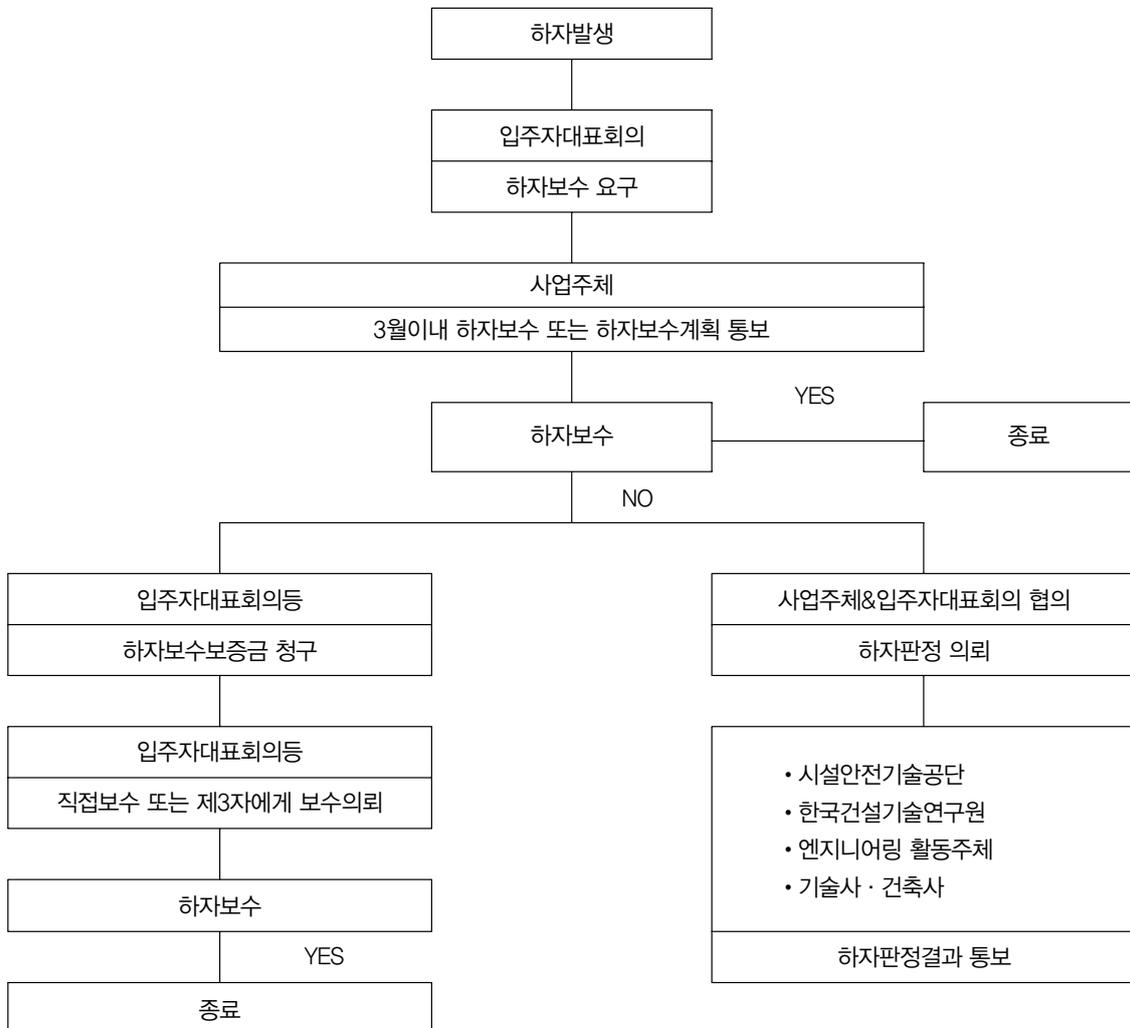
제671조(수급인의 담보책임-토지, 건물 등에 대한 특칙)

- ① 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.
- ② 전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.

3) 기타 공동주택 하자관련 참고자료

| 법정 하자처리 절차 |

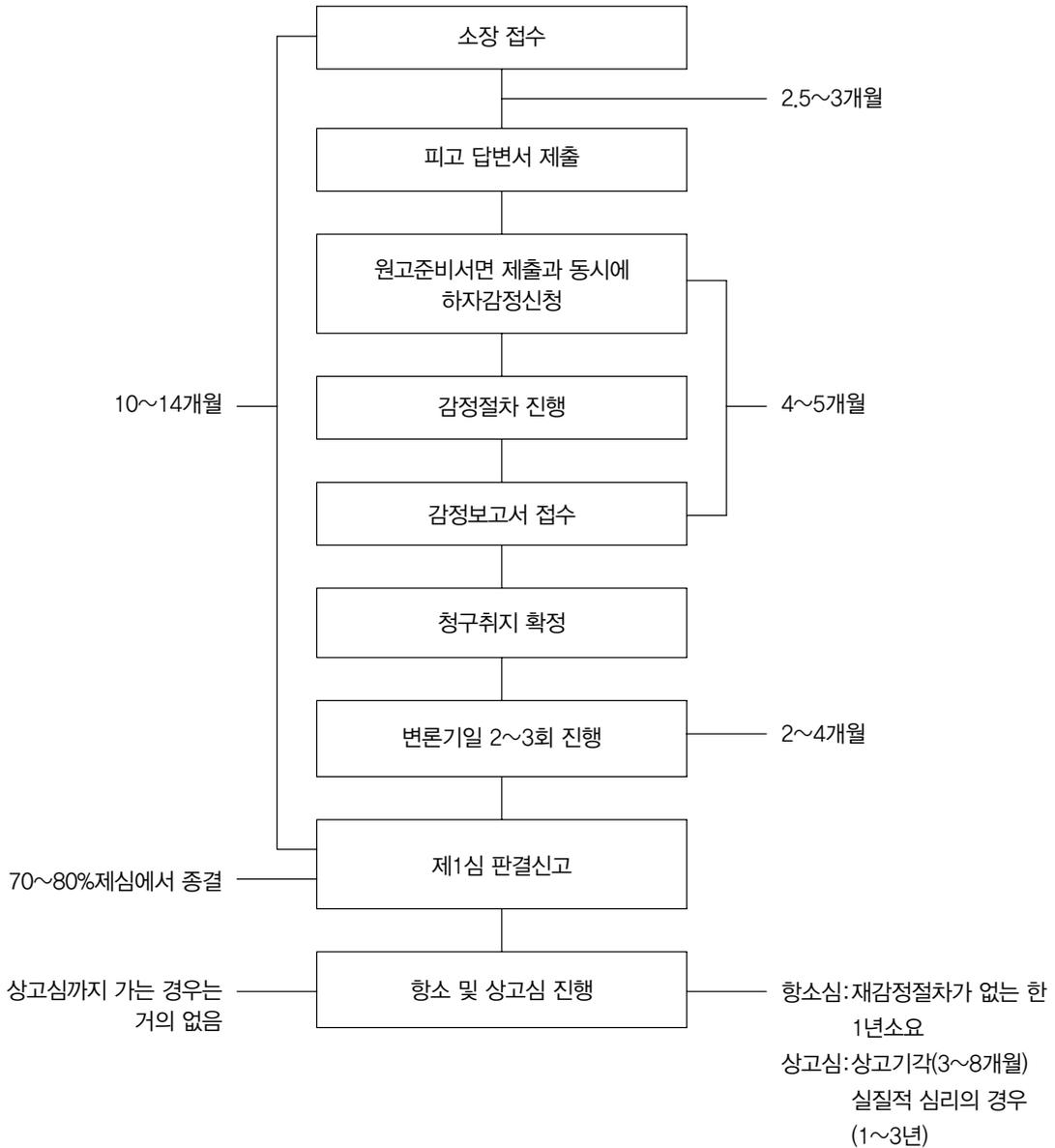
- 입주자측이 사업주체에 하자보수를 요구하면 사업주체는 3일 이내에 하자보수 또는 하자보수계획 통보
- 불이행시 입주자측은 하자보수보증금을 사용하여 직접보수하거나 제3자에게 보수를 의뢰할 수 있음.
- 사업주체는 하자보수요구에 대해 이의가 있는 경우 입주자측과 협의하여 하자판정 의뢰(주택법시행령 제59조의 규정)



출처 : 대한주택건설협회

| 소송에 의한 하자분쟁처리 |

- 소송은 장기간이 소요되는 공식적인 분쟁해결방법으로
- 통상 하자사건의 70~80%는 제1심에서 종결, 소장접수에서 1심판결까지는 10개월~1년2개월 정도 소요되며, 상고심으로 가는 경우는 극히 드뭄



출처 : 대한주택건설협회

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준을 「주택법」 제46조제8항 및 「주택법 시행령」 제60조의3 제3항에 따라 다음과 같이 제정·고시합니다.

2014년 1월 3일
국토교통부장관

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(안)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「주택법」 제46조제8항 및 같은 법 시행령 제60조의3 제3항에 따라 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자를 신속하고 공정하게 하자심사 및 분쟁을 조정하기 위하여 하자여부판정, 하자조사방법 및 하자보수 비용 산정에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “습윤 환경”이라 함은 외기에 직접 접촉하는 벽체 및 슬래브, 지하옹벽, 피트(Pit)와 그 밖에 빗물 및 지하수 등의 물이 접촉하는 부위의 구조물을 말한다.
2. “건조 환경”이라 함은 제1호의 습윤 환경이 아닌 부위의 구조물을 말한다.
3. “미 시공 하자”라 함은 「주택법」 제22조에 따른 설계도서 작성기준과 해당 설계도서에 따른 시공기준에 따라 공동주택의 내력구조별 또는 시설공사별로 구분되는 어느 공종이 시공되지 아니하여 그 건축물 또는 시설물이 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래하는 것을 말한다.
4. “변경시공 하자”라 함은 건축물 또는 시설물(설치·시공하는 제품을 포함한다)이 다음 각 목에 해당하여 그 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상 지장을 초래할 정도의 하자를 말한다.
 - 가. 설계도서에 명기된 규격·성능 및 재질에 미달하는 경우
 - 나. 설계도서와 다른 저급자재 등으로 시공된 경우
 - 다. 끝마무리를 제대로 안하여 불완전한 상태로 시공한 경우

제3조(적용대상) 이 규칙을 적용하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 분양을 목적으로 건설한 다음 각 목의 건축물
 - 가. 20세대 이상의 공동주택
 - 나. 20호 이상의 단독주택
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 다음의 건축물
 - 가. 19세대 미만의 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

제2장 하자 여부 판정

제4조(균열) ① 콘크리트 허용균열 폭(외벽의 경우 0.3mm)이상일 경우 하자로 판정한다.

② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 1과 같다. 다만, 허용균열 폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.

제5조(누수) ① 건축물 및 시설물에서 발생하는 누수는 방수공사 부위, 비 방수공사 부위, 외부창호 부위로 구분한다.

② 제1항에 따른 누수하자 판단의 세부기준은 별표 2와 같다.

제6조(결로) 법령 등 기준에 따라 작성된 설계도서에 적합하게 시공되지 아니한 경우 하자로 판정한다. 다만, 비단열공간 또는 입주자가 임의로 설치한 시설물 결로는 하자에서 제외한다.

제7조(주방 싱크대의 하부 및 배면 벽체 마감 미 시공) 건축물의 설계도서(실내재료 마감표, 싱크대 하부의 상세도면, 시방서등)에 별도로 마감재가 표기되어 있는데도 불구하고 미시공한 경우 하자로 판정한다. 다만, 설계도서에 별도로 표기되어 있지 않은 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제8조(욕실문턱 높이) 다음과 같은 기준으로 하자를 판정한다.

1. 욕실 단 높이가 설계도면과 상이하게 시공된 경우: 설계도면에 표기된 문턱의 단차와 비교해서 배수구에서 문턱까지 직선거리의 물매 1/100를 고려한 값보다 미달한 경우 하자로 판정한다.
2. 욕실 단 높이가 설계도면과 일치하게 시공된 경우: 슬리퍼가 욕실 문하부에 걸린다 하더라도 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제9조(조경수 고사) 수관부분 가지가 2/3 이상 고사된 조경수는 하자로 판정한다. 다만, 유지관리 소홀로 인한 고사 및 인위적으로 훼손된 조경수라는 점이 입증되는 경우 하자에서 제외한다.

제10조(미 시공, 변경시공) 적법한 설계 변경 절차를 마친 사용검사 도면(준공도면)을 기준으로 하되, 내장 및 외장 재료의 품질이 사업계획 승인 당시의 재료 미만일 경우 하자로 판정한다. 다만, 사업계획 승인 당시에 없는 재료에 대해서는 착공도서를 기준으로 한다.

제11조(조경수 뿌리분의 결속재료 미 제거) 고사되지 않은 조경 수목의 뿌리 분 결속재료를 제거하지 않은 것은 하자가 아닌 것으로 판정한다. 다만, 지표면에 노출되어 있는 뿌리분에 한해서 노출된 결속재료를 제거하지 않은 경우 하자로 판정한다.

제12조(폼 타이핀 미 제거) 폼 타이핀 돌출부를 제거하지 않거나 구멍에 충전 미흡한 경우 하자로 판정한다.

제13조(철근노출) 노출된 철근을 방치할 경우 콘크리트가 탈락되거나 균열이 확대·악화될 수 있으므로 철근이 노출되면 하자로 판정한다.

제14조(트렌치의 미 시공 및 변경시공) ① 설계도서에 시공하도록 표기되어 있으나 시공하지 아니하여 물 넘침 등 기능상 지장을 초래하는 경우 미 시공 하자로 판정한다.

② 설계도서에 표기된 트렌치의 폭과 실제 달리 시공한 경우 변경 시공 하자로 판정한다. 다만, 트렌치의 깊이가 설계도서와 상이하더라도 바닥물매, 배수로 길이 등을 고려하여 시공한 경우에는 기능상 특별한 문제가 없으면 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제15조(목재 문 상·하부의 마구리면 미시공) 물을 사용하는 욕실과 세탁실, 샤워실과 같은 곳에 설치된 문짝 상·하부의 마구리면에 래핑지 또는 조합페인트 등으로 마감하지 않은 문짝의 경우 하자로 판정한다. 다만, 물을 사용하지 않는 공간은 부식될 여지가 없으므로 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제16조(배수물매 불량) ① 물고임이 심한 부위 및 역 물매가 형성된 경우 하자로 판정한다.

② 설계도면에 배수물매가 표기되지 않았다 하더라도 강우에 노출되는 옥외바닥이나 트렌치 등에 물이 고이는 경우 하자로 판정한다. 다만, 부분적으로 발생되어 사용상 지장을 초래하지 않을 정도의 소량의 물고임 및 옥내에서 설계 당시부터 배수 물매가 고려되지 않은 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제17조(관통부의 마감불량 시공) 층간 방화구획은 화재 확산 방지는 물론 소음, 악취 등의 전달 방지를 위해서도 반드시 구획되어야 하는 부분이므로, 밀실하게 채워지지 않은 경우 하자로 판정한다.

제18조(창문틀 주위의 충전 불량) 창문틀 주위의 충전 불량으로 단열 및 방풍 등의 기능에 지장을 초래하는 경우 하자로 판정한다.

제19조(바닥 신축줄눈의 미 시공 및 변경시공) ① 설계도서에 표기되어 있으나 시공하지 않는 경우 미 시공 하자로 판정한다.

② 신축줄눈의 폭, 깊이 및 간격을 설계도서와 다른 기준으로 시공한 경우 변경시공 하자로 판정한다. 다만, 설계도서와 상이하더라도 다음과 같이 시공되고, 기능상 특별히 지장을 초래하지 않는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 3과 같다.

제20조(벽체타일의 들뜸 및 균열) ① 타일이 들뜨거나 균열이 발생한 경우는 하자로 판정한다.

② 타일 뒷 채움이 부족할 경우 타일의 접착강도 시험을 실시하여 하자여부를 판단하며 접착강도가 $4\text{kgf/cm}^2(39.2\text{N/cm}^2)$ 미만인 경우 하자로 판정한다.

제21조(스프링클러 헤드 설치불량) 소방방재청의 스프링클러 설비의 화재안전기준(NFSC 103)의 준수 여부를 확인하여, 준수하지 않은 경우 하자로 판정한다.

제22조(2중 천장 내 조명기구의 접속배선 불량) ① 2중 천장 내에서 옥내배선은 산업통상자원부장관이 고시한 「전기설비기술기준」의 준수 여부를 확인하여 이를 준수하지 않은 경우 하자로 판정할 수 있다.

② 2중 천장 내에서 옥내배선으로부터 분기하여 조명기구에 접속하는 배선중 배선 길이가 30cm를 초과하고 있으나, 케이블배선, 금속제전선관(점검할 수 없는 장소는 2중 금속제 가요전선관에 한한다) 및

합성수지관으로 설치하지 않은 것은 하자로 판정한다. 다만, 옥내배선과의 분기점 또는아웃렛박스에서 기구전원 인입부분에 이르는 배선의 길이가 30cm 이하이면서 배선이 직접 조영재료에 접촉될 우려가 없는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제23조(세대 환풍기 불량) ① 환풍기 류 규격오류, 작동/기능불량, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.

③ 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 4와 같다.

제24조(위생기구 고정 불량 및 탈락) ① 위생기구 류 파손, 들뜸/탈락, 기능불량/ 부착·접지불량으로 구분하여 하자로 판정한다.

② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 5와 같다.

제25조(조명기구 불량) ① 조명기구 류 규격오류, 작동/기능불량, 들뜸/탈락, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.

② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 6과 같다.

제26조(세대 인터폰 불량) ① 인터폰 류 규격오류, 작동/기능불량, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.

② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 7과 같다.

제27조(조경수 식재의 불일치) 적법한 절차를 거친 사용검사 도면(준공도면)과 현재 식재된 조경수의 규격과 수종이 일치하지 않는 경우 하자로 판정한다. 다만, 공사 당시의 작업지시서 등 적법 절차에 의한 대체 식재의 경우 설계도면에 표기된 총 금액을 산정하여 초과되는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제28조(식재된 조경수의 준공도면 규격 미달) 사용검사 도면에 표기된 조경수의 규격을 기준으로 수종별로 10%를 초과하는 경우, 허용오차에도 불구하고 규격 미달의 수목이 각 수종별, 규격별 총 수량의 20%를 초과하는 경우 하자로 판정한다. 다만, 수형과 지엽 등이 지극히 우량하거나 식재지 및 주변 여건에 조화 될 수 있다고 판단되는 것은 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제29조(자연재해에 의한 조경수 피해) 시공자의 재해방지노력에도 불구하고 불가항력적인 자연재해가 발생했을 때, 객관적인 자료(사용검사 도면, 하자보수 내용, 사진 또는 비디오 테입 등)에 의하여 자연 재해가 입증되는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.

제3장 하자 조사방법

제30조(균열 조사) ① 균열의 조사방법은 조사대상 전체에 대하여 원거리 조사 등을 통해 현황조사를 실시하며, 접근이 용이한 각 동 저층부분(1~2층)에 대해서는 외벽부에 대한 미세균열의 유해성을 정밀히 파악하고, 수량산출의 근거 마련을 위해 근접조사를 실시한다.

② 제1항에 따른 조사방법의 세부기준은 별표 8과 같다.

제31조(누수 조사) ① 육안이나 감촉을 이용하여 부재의 부위 하부, 표면 또는 이면에서 물이 새어나오는지 여부 및 마감 면에 물이 남아 있거나 흔적이 남아있는지 여부 등 누수상태 확인을 기본으로 하고, 누수의 원인을 조사한다.

② 제1항에 따른 조사방법의 세부기준은 별표 9와 같다.

제32조(주방싱크대 주위마감 조사) 주방 싱크대 하부 걸레받이 제거 후 싱크대 하부 및 배면 벽체마감 시공 여부를 조사한다.

제33조(욕실문턱 높이 조사) 욕실의 바닥과 거실의 바닥 단차를 줄자 등으로 실측한다. 또한, 필요한 경우 욕실의 바닥 물매를 레벨측정기 등을 통하여 조사한다.

제34조(조경수 고사 조사) 고사목 및 수관부분 가지의 약 2/3 이상이 고사된 조경수를 파악하여 관리 주체가 사업주체 등에게 보수 청구한 문서 등을 조사한다.

제35조(조경수 뿌리분의 결속재료 제거 조사) 뿌리 분 결속재료가 분해되는 재료로 식재되었는지 여부를 확인하고, 분해되지 않는 재료로 식재된 조경수 고사에 직접적으로 기여했는지 여부와 뿌리 분 결속재료가 지표면에 노출되어 있는지 여부를 조사한다.

제36조(미 시공, 변경시공 조사) 사업계획 승인, 착공, 사용검사 또는 사용승인 시의 설계도서(도면, 시방서 등) 및 감리서류, 설계변경서류 등을 검토한 후 현재 시공 상태와 비교하여 조사한다.

제37조(폼 타이핀 제거여부 조사) ① 출입이 용이한 공간은 전수조사, 출입이 용이하지 않거나 현실적으로 조사가 어려운 부분은 당사자들이 협의한 기준으로 조사한다.

② 제1항에 따른 조사방법의 세부기준은 별표 10과 같다.

제38조(철근노출 조사) 철근 노출이 육안으로 드러난 경우는 육안조사를 하고, 고층 아파트와 같이 육안 조사가 불가능한 부위는 망원경, 고배율 카메라 등을 이용하여 조사한다.

제39조(트렌치의 미 시공 및 변경시공 조사) 설계도서에 표기된 배수 트렌치 위치 및 규격에 대하여 설치상태 확인 및 줄자를 이용하여 실제 설치된 트렌치의 규격 등을 조사한다.

제40조(목재 문 상·하부의 마구리면 미 시공 조사) 세대 목문 상·하부의 마구리에 대하여 육안으로 확인하거나 육안 확인이 어려운 경우 반사경(거울)을 이용하여 마감재 시공 여부를 조사한다.

제41조(배수물매의 불량 조사) ① 지하주차장 트렌치는 이물질이 제거되도록 청소를 시행한 후 물을 흘려보내고 상당한 시간이 경과한 다음 물이 고이는 높이를 줄자로 실측하여 조사한다.

② 옥상바닥의 경우는 비가 온 후 자연적으로 물이 빠진 다음 물고임 높이를 줄자로 실측한다.

③ 지하주차장 바닥의 경우는 소방호스로 물을 뿌리거나 레벨측정기를 이용하여 바닥의 높낮이를 측정한다.

제42조(관통부분 마감불량 조사) 육안조사를 통하여 충전 및 내화성능이 있는지 여부를 조사한다.

제43조(창문틀 주위의 충전 불량 조사) 문틀 또는 창틀 주변의 마감재 제거 후 충전 여부를 육안으로 조사한다.

제44조(바닥 신축줄눈의 미 시공 및 변경시공 조사) 신축줄눈이 설치되었는지 여부를 육안으로 확인하고, 신축줄눈의 간격 및 깊이 등에 대하여 조사한다.

제45조(벽체타일의 들뜸 및 균열 조사) ① 타일 들뜸은 두들김 검사로 조사한다.

② 타일 균열은 육안으로 조사한다.

③ 뒤채움 부족으로 인한 타일 접착력 저하 여부는 건축공사 표준시방서와 LH 전문시방서 기준과 같이 타일의 접착강도 시험을 한다.

제46조(스프링클러 헤드 설치불량 조사) 소방방재청의 스프링클러 설비 해설서의 내용을 참조하여 스프링클러 헤드와 천장과의 이격거리 및 살수 반경에 장애물이 있는지 여부를 육안으로 확인하고 줄자 등으로 실측하여 화재안전기준(NFSC 103)의 준수 여부를 조사한다.

제47조(2중 천정 내 조명기구 접속배선 불량 조사) 각 천정 내부에 설치된 전선관이 케이블배선인지, 금속제가요전선관, 피복전선관인지 확인하고, 피복전선관인 경우에는 배선길이나 조영재료와의 접촉 여부를 조사한다.

제48조(세대 환풍기 불량 조사) 설치된 환풍기의 사양이 설계도서와 일치하는지 여부, 환풍기 및 댐퍼의 작동 상태, 환풍기와 배기구 및 배기 덕트 연결 상태를 조사하고, 환풍기 배선의 연결 상태를 확인하여 접속 불량 여부를 조사한다.

제49조(위생기구 고정 불량 및 탈락 조사) 위생기구의 파손, 처짐 등의 상태, 위생기구와 배관과의 연결 상태, 누수여부 및 누수흔적 상태를 육안으로 확인하고, 위생기구의 탈락, 고정 불량 등의 상태를 흔들어 조사한다.

제50조(조명기구 불량 조사) ① 조명기구 류 설치상태(탈락, 파손여부)와 설치부위(연기, 스파크 등으로 인한 흔적)를 육안으로 조사한다.

② 조명기구 류 작동상태를 확인한다(점등불량, 미 점등 여부 / 점등 시 소음, 타는 냄새, 연기, 스파크 발생 여부).

③ 점등불량, 미점등시 조명기구 류 및 스위치 배선의 연결 상태를 확인하여 접속불량 여부를 조사한다.

제51조(세대 인터넷 불량 조사) 설계도서와 일치여부, 인터넷의 작동 및 통화상태, 기기 고장 여부를 조사하고, 인터넷 배선의 연결 상태를 확인하여 접속불량 여부를 조사한다.

제52조(조경수 식재 불일치 조사) 줄자, 측량기 등을 이용하여 사용검사도면(준공도면) 기준의 조경수 규격, 수량과 현재 식재된 조경수의 규격 및 수량을 파악하여 비교하여 검토한다.

제53조(식재된 수목이 준공도면 규격미달 조사) ① 흉고 직경과 근원 직경, 수고로 구분하여 조사한다.
② 제1항에 따른 조사방법의 세부기준은 별표 11과 같다.

제54조(자연재해에 의한 조경 수목의 피해 조사) 관리주체 및 사업주체로부터 입증자료를 제출받아 자연재해의 정도를 조사한다(기상청, 언론보도, 비디오 테이프 등).

제4장 하자보수비용 산정

제55조(보수비용의 구성) ① 보수비용의 구성항목은 다음 각 호의 합계액으로 한다.

1. 직접비 : 재료비, 노무비, 경비
2. 간접비 : 간접노무비, 제 경비, 일반관리비, 이윤
3. 부가가치세

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 12와 같다.

제56조(균열 보수비용) ① 허용균열 폭 0.3mm미만의 경우 철근이 배근된 위치에 따라 발생한 균열로 인정된 경우 표면처리공법을 원칙으로 하고, 허용균열 폭 0.3mm이상의 경우 충전 공법으로 보수 하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항에도 불구하고, 균열 폭과 관계없이 누수나 관통균열의 경우 주입식 공법으로 보수하며, 균열 보수 면적산정 기준 및 균열보수 후 도장처리 기준은 별표 13과 같다.

제57조(누수 보수비용) ① 누수하자의 보수는 방수공사 부위, 비 방수공사 부위, 외부창호 부위에 따라 구분한다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 14와 같다.

제58조(주방 싱크대 주위마감 보수비용) 실내 재료마감 표 및 부위별 상세도, 시방서에 표기된 기준으로 공사비를 산정한다.

제59조(욕실문턱 높이부족 보수비용) 배수구에서 문턱까지 직선거리의 물매 1/100를 고려한 범위를 설정하여 물 넘침 방지를 위한 보수비용을 산정한다.

제60조(조경수 고사 보수비용) 식재 비용은 건설공사표준품셈에서 정한 나무 높이, 흉고 직경, 근원 직경, 관목 류, 묘목 류 등에 따라 달리 산정한다. 다만, 재식재료 비용에는 터파기 공정이 이미 포함되어 있으므로, 굴취 비용은 제외한다.

제61조(미 시공, 변경시공 보수비용) 미 시공, 변경시공으로 기능 및 역할을 전혀 발휘할 수 없거나 사람의 생명, 신체에 문제를 야기 시킬 수 있는 경우 철거 후 재시공 비용으로 산정하며, 미 시공, 변경 시공을 하였다더라도 기능상 지장을 초래하지 않고 재료의 종류나 치수, 공법 등에 차이가 나는 것에 지나지 않는 경우 차액으로 산정한다.

제62조(조경수 뿌리분의 결속재료 제거 보수비용) 지표면에 노출되어 있는 뿌리 분 결속재료에 대하여 지표에 노출된 뿌리 분 결속재료를 제거하는 기준으로 산정한다.

제63조(폼 타이핀 제거 보수비용) ① 출입이 용이한 공간은 매립형태 및 관통형태 폼 타이핀 제거 후 충전 또는 면마무리로 산정한다.

② 출입이 곤란한 공간은 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태의 시공비용의 차액으로 산정한다.

제64조(철근노출 보수비용) 노출된 철근은 사방 30cm 기준으로 방청도장 후 무수축 모르타르 또는 고강도수지 모르타르 등을 이용한 적절한 보수공법을 적용하여 산정한다.

제65조(트렌치의 미시공 및 변경시공 보수비용) ① 물이 넘치는 등의 기능상 지장을 초래하는 경우 트렌치를 재설치하는 것으로 산정한다.

② 변경 시공한 경우도 기능상 특별한 문제가 없으면 설계도서상의 차액으로 산정한다.

제66조(목재 문 상·하부의 마구리면 미 시공 보수비용) 문짝의 마구리면 규격은 문짝 규격을 준용하여 조합페인트 두 차례 바름 기준으로 산정한다.

제67조(배수물매 불량 보수비용) ① 트렌치 바닥에 물이 고이는 하자의 보수비용은 청소 후 물고임이 심한 부분 및 역 물매가 형성된 부분에 대하여 시멘트 모르타르로 물매를 잡는 기준으로 산정한다.

② 강우에 노출된 옥외주차장 바닥이나 옥상과 같은 곳에 물이 고이는 경우 동일한 자재를 사용하여 보수하는 것을 기준으로 산정한다.

제68조(관통부의 마감불량 시공 보수비용) 불연재로 충전 기준으로 보수비용을 산정한다.

제69조(창문틀 주위의 충전 불량 보수비용) 문틀 또는 창틀 주위를 도면과 동일재료를 사용하여 충전하는 기준으로 산정하며, 마감재 복구비용은 별도로 산정한다.

제70조(바닥 신축줄눈의 미 시공 및 변경시공 보수비용) ① 미시공하거나 변경 시공하여 지장을 초래하는 경우 옥상 바닥은 누름콘크리트 2/3이상 절단 후 코킹 비용으로 산정한다.

② 지하주차장 바닥은 누름 콘크리트를 1/4이상 절단하는 비용으로 산정한다. 다만, 미 시공, 변경시공 하였더라도 특별한 지장을 초래하지 않는 경우 설계도면 기준으로 시공할 때의 공사비와 변경 시공할 때의 공사비 차액으로 산정한다.

제71조(벽체타일의 들뜸 및 균열 보수비용) 타일 들뜸, 균열 및 타일 뒷 채움 부족은 철거 후 재시공하는 것으로 산정한다.

제72조(스프링클러 헤드의 설치불량 보수비용) 스프링클러의 살수장애가 발생한 구간에 대하여 스프링클러 헤드의 이전 혹은 추가 설치 보수비용으로 산정한다.

제73조(2중 천정 내 조명기구의 접속배선 불량 보수비용) 전선관을 내선규정에 적합하도록 보수 혹은 교체하는 비용으로 산정한다. 다만, 세대 욕실 천정 내 조명기구에 설치된 배선의 교체시공 시 점검구 등이 설치되어 있지 않아 천정을 철거하지 않고는 공사가 불가한 경우 점검 구를 새로 설치하는 비용으로 산정한다.

제74조(세대 환풍기의 불량 보수비용) ① 환풍기 규격오류, 작동/기능불량, 부착·접지/결선불량으로 구분하여 산정한다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 15와 같다.

제75조(위생기구 류 고정 불량 및 탈락 보수비용) ① 위생기구 류 파손, 들뜸/탈락, 기능불량/ 부착·접지불량으로 구분하여 산정한다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 16과 같다.

제76조(조명기구 류 불량 보수비용) ① 조명기구 류 규격오류, 작동/기능불량, 들뜸/탈락, 부착·접지/결선불량으로 구분하여 산정한다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 17과 같다.

제77조(세대 인터넷 류 불량 보수비용) ① 인터넷 류 규격오류, 작동/기능불량, 부착·접지/결선불량으로 구분하여 산정한다.

② 제1항에 따른 보수비용의 세부 산정기준은 별표 18과 같다.

제78조(조경수의 식재부족 보수비용) 식재비용은 조사 당시의 건설공사표준품셈에서 정한 나무 높이, 흉고 직경, 근원 직경, 관목 류, 묘목 류 등에 따라 구분하여 산정한다.

제79조(식재된 조경수의 준공도면 규격미달 보수비용) ① 규격 미달된 수목은 조사 당시의 규격 차이에 따른 재료비의 단가 차이를 반영하여 산정 한다.

② 식재 비용은 조사 당시의 건설공사표준품셈에서 정한 나무 높이, 흉고 직경, 근원 직경, 관목 류, 묘목 류 등에 따라 구분하여 산정한다.

제80조(자연재해에 의한 조경 수목의 피해 보수비용) 식재 비용은 조사 당시의 건설공사 표준품셈에서 정한 나무 높이, 흉고 직경, 근원 직경, 관목 류, 묘목 류 등에 따라 구분하여 산정한다.

제81조(하자보수비용 산정 경감기준) 하자담보책임 기간이 경과한 후에 하자보수비용을 산정할 때에는 자연노후화 및 입주자 과실로 확대된 하자비율을 반영할 수 있다.

부 칙

1. (시행일) 이 기준은 2014년 1월 5일부터 시행한다.

[별표 1]

균열하자 판정기준

구조	부재	위치	환경 조건	허용균열폭(mm)			
				안전	내구	수밀	
아파트 · 관리 사무실	기둥	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	보	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	벽체	외벽	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
		내벽	실내, 계단실	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
	슬래브	외부	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
내부		천장, 내부발코니	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
지 하 구조물 (주차장, 기계실, 전기실)	기둥	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	보	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	벽체	지하옹벽		습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
		내부 벽체, 계단실벽		건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
슬래브	천장, 바닥		건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
물탱크	벽체, 슬래브		건조환경(조건별)	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		0.1	
피트(pit)	-	-	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-	

※ Cc는 최외단 주철근의 표면과 콘크리트 표면사이의 콘크리트 피복두께(mm)

[별표 2]

누수하자 판정기준

구분		하자 판정 기준	비고
부위	상태		
방수공사부위	상시 누수	방수공사 부위 하부 또는 이면에서 물이 새어나오는 경우	사용/ 유지관리상의 부적절 여부 확인
	일시 누수	방수공사 부위 하부 또는 이면의 마감면에 물이 남아있거나 흔적이 있는 경우	
비방수공사부위	일시 누수	구조체 균열(관통) 부위 이면에 물이 남아있거나 흔적이 있는 경우	
외부창호부위	일시 누수	외부에 면한 창호의 내부면 주위에 물이 남아있거나 흔적이 있는 경우	

[별표 3]

바닥 신축줄눈의 미 시공 및 변경시공 판정기준

부위	하자 판정 기준
옥상 신축줄눈	- 일반적으로 3~4m 간격 - 방수층에 단열재를 설치한 공법과 한랭지의 경우 : 2.0~2.5m 간격
주차장 바닥 Control Joint	- 줄눈설치간격 : 4.5~ 6m

세대 환풍기의 불량 판정기준

구분	하자 판정 기준
규격오류	- 설치된 환풍기의 사양이 사용검사 도면과 상이한 경우
작동/기능불량	- 환풍기 팬이 운전되지 않거나, 댐퍼 작동이 불량한 경우
부착접지/결선불량 하자	- 환풍기와 배기구 및 배기 덕트의 연결이 불량한 경우 - 환풍기 배선연결이 불량한 경우

[별표 5]

위생기구 류 고정 불량 및 탈락 판정기준

구분	하자 판정 기준
파손	- 사용자가 시공 하자임을 입증할 자료(입주 전 점검표, 보수신청서 등)를 제시하거나, 동일 제품의 파손이 다수 발생하여 제품 자체의 하자로 판정 할 수 있는 경우
들뜸/탈락	- 탈락, 고정 불량, 처짐 등 시공 하자로서 시공자가 사용자의 사용상의 과실임을 입증 하지 못하는 경우
기능불량/부착. 접지불량	- 위생기구와 배관사이에 누수가 발생한 경우

[별표6]

조명기구 불량 판정기준

구분	하자 판정 기준
규격오류	- 설치된 조명기구가 사용검사 도면과 상이한 경우
작동/기능불량	- 점등 시 조명기구 내부에서 소음 . 타는 냄새 . 연기 . 스파크 발생시 하자로 판정
들뜸/탈락	- 조명기구의 탈락은 일반적으로 시공자의 과실에 의한 것이 대부분으로 사용상의 하자임을 건설사가 입증하지 못한 경우
부착접지/결선불량	- 조명기구 점등불량 - 스위치 조작 시 점등되지 않은 경우

[별표7]

세대 인터폰 류 불량 하자 판정기준

구분	하자 판정 기준
규격오류	- 설치된 인터폰이 사용검사도면과 상이한 경우
작동/기능불량	- 인터폰 작동이 불량하여 통화에 지장을 주는 경우
부착접지/결선불량 하자	- 인터폰 배선연결이 불량한 경우

[별표 8]

균열하자 조사기준

구분	조사내용	비고
현황조사	<ul style="list-style-type: none"> - 조사대상 전체에 대해 조사하여 균열면적을 산정하며, 망원경등을 이용한 원거리조사를 허용 - 안전상 영향으로 의심되는 경우에는 근접육안조사를 실시하며, 안전문제로 인정되면 정밀안전진단을 실시 - 안전에 영향 없이 기능 및 사용상의 영향이 예상되는 경우에는 근접조사를 실시 	장비: 망원경, 고배율 카메라
근접조사	<ul style="list-style-type: none"> - 근접조사는 저층부분(1~2층)를 대상으로 실시 - 조사부위에서 들뜨거나, 조사에 장애가 되는 사항만 제거하고 육안조사 실시 - 균열 폭 측정 및 누수, 백화 등 확인 - 근접조사 결과 확인된 하자를 토대로 현황조사의 물량을 보정함. 또한, 각동별, 보수 공법별(표면처리, 충전식, 주입식)로 구분하여 독립적으로 계산함 - 근접조사에서 균열이 발생한 전체면적을 계산하고, 그 중에서 하자로 확정된 균열면적의 비율을 백분율로 환산하여, 근접조사 하자율을 산정함 - 현황조사에서 균열하자로 인정된 면적 값에 상기 근접조사 하자율을 곱하고, 100으로 나눈 값을 총 보수면적으로 함 $\text{근접조사하자율(\%)} = \frac{\text{근접조사 균열하자확정면적(m}^2\text{)}}{\text{근접조사 균열발생면적(m}^2\text{)}} \times 100$ $\text{총 보수면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{현황조사 균열하자면적(m}^2\text{)} \times \text{근접조사하자율(\%)}}{100(\%)}$	장비 : 크랙스캔, 균열경, 크랙스케일, 망원경 등

[별표 9]

누수하자 조사기준

구분	조사내용
시공상태확인	<ul style="list-style-type: none"> - 서류에 의해 확인되는 내용과 실제 시공 상태가 일치하는지, 시공이 잘못되지 않았는지 육안으로 확인 - 방수층의 손상, 파손 여부, 이물질 존재 여부 등을 확인 - 창호의 수밀 성 : 창호가 밀실하게 단처지는 지 여부 - 창호의 배수 성 : 배수 홀의 위치 및 규격 - 창호 내, 외 부 돌레의 실링(코킹) 재료의 결함 및 밀실 시공 여부 - 창호의 수평, 수직 시공 여부(측정기구 사용)
사용/유지관리상의 부적절 여부	<ul style="list-style-type: none"> - 중량물의 설치 이동 및 추가공사 흔적이 있는 경우, 준공 후 입주자 주관으로 추가공사 시행 여부를 조사 확인 - 방수부위가 당초 예정된 용도 및 기능 이외로 사용되는지 여부 확인 - 부적절한 사용 및 관리의 흔적이 있는지 여부 확인 : 드레인 막힘에 의한 넘침, 비 방수 부위의 물청소, 우천 시 창호개방, 파손 등
외부창호부위	<ul style="list-style-type: none"> - 외부에 면한 창호의 내부면 주위에 물이 남아있거나 흔적이 있는 경우

[별표 10]

폼 타이핀 미 제거 조사대상 기준

구분	부위
출입이 용이한 공간	엘리베이터 샤프트 및 EPS실, 공용 PD, AD 등
출입이 용이하지 않는 공간	세대 PD 및 AD 등

[별표 11]

식재된 수목이 준공도면 규격미달 시 산정기준

구분	조사방법
흉고직경	- 지표면으로부터 1.2m 높이의 수간 직경을 줄자 등으로 실측치수 - 둘 이상으로 줄기가 갈라진 수목의 경우에는 각각 흉고 직경을 합한 값의 70%가 최대 당해 수목의 흉고 직경보다 클 경우는 이를 채택하며, 작을 때에는 각각의 흉고 직경 중 최대치수
근원직경	- 지표면과 접하는 줄기의 직경을 줄자 등으로 실측치수 - 측정 부위가 원형이 아닌 경우 최대치와 최소치를 합하여 평균한 치수
수고	- 지표에서 수목 정상부까지의 수직거리를 전용자 등으로 실측치수

[별표 12]

보수비용의 세부 산정기준

구분	세부 산정기준
직접 공사비	- 내역항목별 직접공사비 = Σ (내역별 공사수량 × 비목별 일위대가) - 내역별 공사수량: 보수공사 범위를 기준으로 실소요량을 산출 <ul style="list-style-type: none"> • 재료의 할증 : 재료량 = 정미 량 + 할증 량, 재료의 손실에 대한 할증은 표준품셈 기준을 적용 • 품의 할증 : 표준품셈을 기준을 적용 - 비목별 일위대가 산정 : 국토해양부(한국건설기술연구원)에서 발표하는 최신 “건설공사표준품셈”에 근거하여 재료비, 노무비, 경비에 해당하는 품을 적용함. 다만, 표준품셈에 없는 항목은 공인 물가정보지의 단가를 견적가로 적용 가능함. <ul style="list-style-type: none"> • 재료비, 경비의 단가 기준 : 조달청 고시 단가를 우선 적용하고 조달청 고시 단가에 없는 항목의 경우는 정부 공인 등록 2개 이상의 물가조사기관 물가정보지 중 최저가를 적용. 다만, 물가정보지에 게재되지 않은 경우는 2개 이상 관련 전문 업체에 견적 요청하여 최저가를 기준으로 적용 • 노무비 단가 기준 : 통계법에 의한 통계작성 승인기관이 조사 공표한 가격(시중 노임) - 가설공사비 : 별도로 산정하지 않고 필요한 경우 직접공사 내역항목에 추가 - 하자보수 부위 관련 철거(제거)공사와 마감공사 비용 포함.
간접 공사비	- 간접비(간접노무비, 제 경비, 일반관리비, 이윤) 요율은 조달청 발표 최신 “해당공사 원가계산 제 비율 적용기준” 을 적용

[별표 13]

균열하자 보수비용 산정기준

구분		내용	비고
균열 보수 기준	보수폭 (도장폭)	균열주위 폭 30cm	
	보수면적	보수면적= 균열길이×보수폭	
	보수면적률	보수면적률(%)=보수면적/전체면적×100	
도장 처리 기준	부분도장	- 보수면적률 20%이하 - 보수폭에 대해 2회 도색, 로울러칠 기준	
	전체도장	- 보수면적률 20%초과 - 부분도장1회+전체도장1회	

[별표 14]

누수하자 보수비용 산정기준

구 분		보수범위 기준	
방수공사 부위	누수하자 면적 인정범위	탄성(내균열성)이 없거나 부족한 방수재료 : 시멘트 모르타르계 방수	- 결함부위 사방으로 50cm를 더한 면적
		탄성(내균열성)이 있는 방수재료 : 멤브레인 방수(도막, 시트)	- 결함부위 사방으로 30cm를 더한 면적
	보수범위 산정기준	부분보수	- 누수하자면적이 해당면 전체면적의 30% 미만일 경우
		전체보수	- 누수하자면적이 해당면 전체면적의 30% 이상일 경우
비방수공사부위			- 구조체 누수 하자의 보수 범위는 균열 보수 범위에 준함 - 비관통 균열에 의한 누수인 경우 충전공법을 적용하고 관통균열에 의한 누수인 경우는 주입식 공법을 적용 - 도장마감의 보수 범위는 균열 하자 보수의 경우와 동일하게 균열 주위 30cm에 대하여 보수면적을 산정하고, 그 면적이 전체면적의 20%를 초과할 경우에 한해서 전체도장 실시
외부 창호 부위	창호 자체의 수밀성과 배수성 부족의 경우	- 창호의 결함부품을 부분적으로 교체 가능한 경우는 부분 교체 - 부분 교체가 불가능한 경우는 창호 전체 교체 - 전체 교체 시 관련된 마감 부위도 보수 포함	
	창호 둘레 실링(코킹) 재료 결함의 경우	- 창호 둘레 4면 전체를 재시공	
	창호 둘레 실링(코킹) 시공 결함의 경우	- 창호 둘레 4면 중 결함면 전체만 재시공 보수하는 것을 원칙 - 부분 보수로는 보수가 불가능하다고 판단 되는 경우 둘레 4면 전체 보수	
	보수공사로 주변 마감에 영향을 줄 경우	- 관련 부위에 대한 마감 재시공 (필요시 제거 후 재시공)	
	공 통	- 도장마감의 보수 범위는 균열 보수의 경우와 동일 하게 하자로 오염된 마감면적(하자면적)이 전체면적의 20%를 초과할 경우에 한해서 전체도장 실시	

[별표 15]

세대 환풍기 불량 보수비용 산정 기준

구 분	보수비용 산정 기준
규격오류	- 사용검사 도면 사양에 맞는 신규정비 설치 비용으로 산정. 다만, 기존 설치 장비는 건설 사가 회수한다 (장비비+설치비+철거비)
작동/기능불량	- 보수 가능 시 : 장비 보수 및 재설치 비용 (철거비+보수비+설치비) - 보수 불가 시 : 신규장비 설치 비용 (장비비+설치비+철거비)
부착. 접지/결선불량 하자	- 환풍기와 배기구 및 배기덕트의 연결비용 산정 - 환풍기 결선불량의 경우 재결선 비용 산정

[별표 16]

위생기구류의 고정불량 및 탈락 보수비용 산정 기준

구분	보수비용 산정 기준
파손	- 위생기구 교체 비용 (위생기구비용+설치비+철거비)
들뜸/탈락	- 하자의 실제 보수비용
기능불량/부착.접지 불량	- 보수비용 산정이 곤란한 경우 각각의 위생기구 설치품의 30%를 적용

[별표 17]

조명기구 불량 보수비용 산정 기준

구분	보수비용 산정 기준
규격오류	- 사용검사 도면 사양에 맞는 신규 조명기구 설치비용. 다만, 기존에 설치된 조명기구는 건설사가 회수(조명기구 구입비+설치비+철거비)
작동/기능불량	- 보수 가능 시 : 장비 보수 재설치 비용(철거비+보수비+설치비) - 보수 불가 시 : 신규 장비 설치 비용(조명기구 구입비+설치비+철거비)
들뜸/탈락	- 조명기구 설치인건비의 30%를 적용
부착.접지/결선불량	- 부착.접지 보수에 필요한 실제 비용. - 현장 조사 시 결선불량의 경우 재결선 비용

[별표 18]

세대인터넷폰 불량 보수비용 산정 기준

구분	보수비용산정기준
규격오류	- 사용검사도면 사양에 맞는 신규장비 설치 비용으로 산정. 다만, 기존 설치된 장비는 건설사가 회수(장비비+설치비+철거비)
작동/기능불량	- 보수 가능 시 : 장비 보수 및 재설치 비용 (철거비+보수비+설치비) - 보수 불가 시 : 신규장비 설치 비용(장비비+설치비+철거비)
부착.접지/결선불량 하자	- 부착.접지 보수에 필요한 실제 비용 - 현장 조사 시 결선불량의 경우 재결선 비용



경기도가 대한민국의 미래를 엽니다

2015 경기도 공동주택 품질검수 매뉴얼

발행일 2015년 2월(2008년 ~ 매년발행)

발행처 경기도 도시주택실 주택정책과 주택건설 재능기부팀
(T.031-8008-4909, 4917 F.031-8008-3469 <http://www.gg.go.kr>)