국토교통부

행복한 대한민국을 여는 정부 3.0
[개방 · 공유 · 소통 · 협력]

공동주택
하자 대처 및 점검요령



국토교통부 하자심사 · 분쟁조정위원회

주 소 경기도 군포시 산본로324번길 8, 206호 (금정동, 동영센트럴타워)
전 화 · 문 의 031)428-1833 **전 송** 031)428-1891
홈페이지 http://www.adc.go.kr

CONTENTS

Ⅰ 하자심사 · 분쟁조정위원회 소개 2

Ⅱ 하자 대처요령 6
목적 6
하자의 의미 및 범위 6
공동주택의 하자담보책임을 지는 사업주체 7
하자담보책임기간 기산일 및 청구권자 7
하자처리 절차 8
하자보수 보증금 9
하자관리 업무 11
관리업무의 인계 11
하자보수 이력관리 12
하자담보책임의 종료 13

Ⅲ 주요하자의 점검요령 15
설계도서 등의 적용순위 15
누수 15
콘크리트 균열 17
조경수 18
바닥 배수물매 19
난방설비 19
공동주택 하자 점검 체크리스트 20
시설공사별 세부공사 분류기준 22

Ⅳ 별첨 30
공동주택 하자담보책임기간–사용검사일(2016년 8월 12일)전 30
공동주택 하자담보책임기간–사용검사일(2016년 8월 12일)이후 33
찾기 쉬운 주요 공동주택관리법령 36
관련기관 38
하자심사 · 분쟁조정위원회 절차도 39

I 하자심사 · 분쟁조정위원회 소개

□ 설립목적

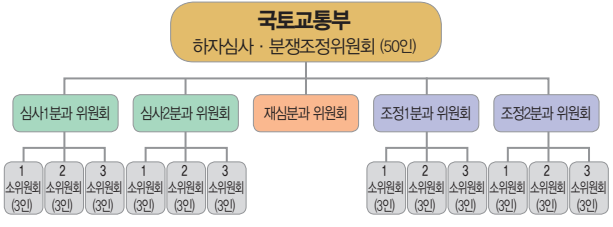
- 주택건설 공사상 사업주체(시행자·시공자)의 잘못으로 인하여 공동주택의 내력구조부와 각종 시설물에서 발생하는 하자로 인한 입주자와 사업주체간의 분쟁을 신속, 공정하게 해결함으로써,
  - 공동주택 입주자(국민의 약74%)의 불편해소
  - 사업주체의 경영손실 최소화
  - 공동주택의 장수명화

  이를 통해 국민의 주거안정과 주택건설산업의 발전에 기여

□ 설치근거

- 『공동주택관리법』 제39조
- 소관부처 : 국토교통부(주택건설공급과)
- 기관성격 : 행정위원회(의결기관 및 독립기구)

□ 위원회 구성



□ 위원회 소관 사무

- 하자심사(하자 여부 판정)
- 분쟁조정
  - **하자담보책임 및 하자보수** 등에 대한 사업주체 · 하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 "사업주체등"이라 한다)과 입주자대표회의등 간의 **분쟁의 조정**
  - **하자의 책임범위** 등에 대하여 사업주체등 · 설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정
- 집합건물분쟁조정위원회에서 의뢰한 하자판정

□ 하자심사

- 하자심사의 신청 기준 : 1사건당 세부사건 최대 10건까지 신청가능
  - 사건이 진행 중일 때 동일 신청인이 중복 신청은 불가하며, 사건 종결 후 기존 신청과 다른 세부사건은 하자심사 신청가능
- 위원회에서 하자 여부 판정서를 당사자에게 교부하면 결과에 따라 보수 의무 발생
  - 하자판정 : 사업주체가 60일 이내의 범위에서 위원회가 정한 기간까지 하자보수 실시
  - 하자아님 : 입주자 유지관리 사항
- 하자판정 결과에 따른 하자보수 불이행시 → **1천만원 이하 과태료**
- 사업주체는 하자판정에 따른 이행결과를 하자정보관리시스템에 등록
- 하자 판정결과에 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내 이의신청 가능

□ 분쟁조정

- 조정성립
  - 위원회에서 제시한 조정안을 당사자가 수락한 경우
  - 조정 과정에서 당사자간 합의에 의해 임의조정된 경우

  ※ 법원의 재판상 화해의 효력(확정판결과 동일)
- 조정불성립
  - 민사소송가능
  - 하자심사 신청가능 (단, 입주민이 조정안을 수락하고, 사업주체가 하자를 부인하여 조정안을 거부한 경우에 한함)
- 조정 수락간주제도
  - 공동주택관리법 제44조 제3항에 따라 **기한(30일) 내에 수락여부 답변이 없는 때에는 조정 성립**

□ 하자심사 및 분쟁조정의 처리기한

- 전용부분 60일, 공용부분 90일 (1회 30일 연장가능)
  - 이의신청에 따른 재심의 기간 동일
  - 하자심사 사건 중 조정으로 회부된 사건은 처리기한 재시작

    * 단, 흠결보정기간 및 하자감정기간 제외

□ 신속·효과적 심의를 위해 하자심사·분쟁조정위원회 운영방법 개선

- 이의신청에 따른 재심의
  - 이의신청 대상 : 하자판정 결과에 이의가 있는 경우
  - 이의신청 기간 : 하자판정서를 송달받은 날로부터 30일이내
- 하자의 정도에 비하여 그 보수 비용이 과다하게 소요되는 하자심사 사건에 대해 신청인의 의견을 청취하여 분쟁조정 회부
  - 하자심사사건은 당사자가 조정회부 요청가능
- 하자보수기간의 적정성 확보를 위해 하자보수기한 설정(60일 이내)
- 하자 여부 판정서 및 조정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)에 등록

Ⅱ 하자 대처요령

□ 목적

- 이 매뉴얼은 하자 발생에 대한 대처 및 점검 요령을 통해 하자로 인한 **입주자의 불편해소** 및 그로 인한 **사회적 갈등을 예방**하는데 목적이 있음

□ 하자의 의미 및 범위

- (의미) 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함
- (범위) 공동주택관리법 제36조제3항에 따른 하자의 범위
  - **내력구조부별 하자**
    - 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우
    - 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나, 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우
  - **시설공사별 하자** : 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 · 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

□ 공동주택의 하자담보책임을 지는 사업주체

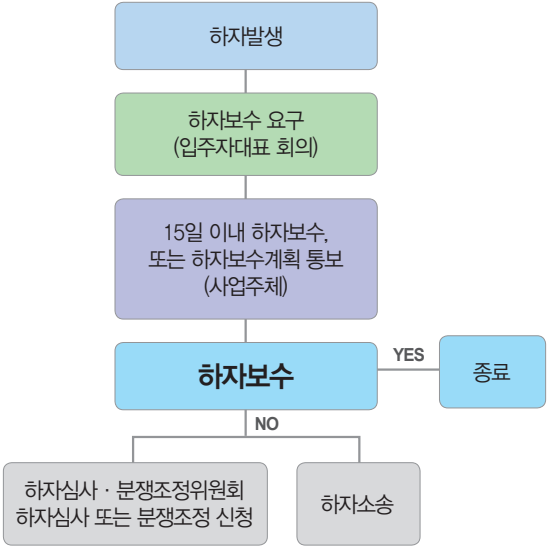
- 분양계약 담보책임 부담
  - 공동주택법에 따라 공동주택을 건설한 사업주체
  - 건축법에 따라 공동주택(소규모)을 건설한 건축주
- 도급계약 담보책임 부담
  - 공동주택관리법에 따라 증축, 개축 또는 대수선 행위를 수행한 시공자(수급인)
  - 주택법에 따라 리모델링 행위를 수행한 시공자(수급인)

□ 하자담보책임기간 기산일 및 청구권자

- 하자담보책임기간(청구기간)
  - 사용검사일(사용승인일)이 2016년 8월 12일 전 : 1, 2, 3, 4, 5, 10년
  - 사용검사일(사용승인일)이 2016년 8월 12일 이후 : 2, 3, 5, 10년
- 하자담보책임기간 기산일
  - (전유부분) 입주자에게 인도한 날부터 단, 2013. 6. 19. 전에 분양된 공동주택은 사용검사일(사용승인일)부터
  - (공용부분) 공동주택의 사용검사일(사용승인일)부터
- 하자보수 보증금 보증기간 기산일 : 사용검사일(사용승인일)부터
- 하자보수 청구권자
  - (전유부분) 입주자(소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속), 관리주체(하자보수 청구 등을 입주자 대행)
  - (공용부분) 입주자대표회의, 관리주체(하자보수 청구 등을 입주자대표회의 대행), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 관리단
    * 공용부분에 대한 하자심사 · 분쟁조정 신청은 입주자의 경우 입주자대표회의, 관리주체 또는 관리단에(비의무관리단지)에 요청

□ 하자처리 절차

- 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대해 입주자측에서 사업주체에 하자보수를 요구하면, 사업주체는 15일 이내에 하자보수 또는 하자보수계획을 통보
- 하자에 대한 이견 및 분쟁이 발생하면, 우리 위원회에 하자심사 또는 분쟁조정을 신청하거나 그 외는 법원에 소송을 제기할 수 있음
  - 다만, 하자보수 보증금을 청구하는 사건의 경우에는 우리 위원회의 조정 절차를 거친 후 우리 위원회에서 조정이 결렬된 경우에만 법원에 소송을 제기할 수 있음
- 기본 절차도



□ 하자보수 보증금

- (예치) 사업주체는 하자보수보증금을 보증기관에 예치
  ※ 단, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우는 예치의무 없음
- (하자보수보증금의 청구)
  - 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금 지급 청구할 수 있음. 이 경우 다음 서류를 첨부 하여야 함
    - 하자여부 판정서 정본, 재심의 결정서, 조정서 정본, 확정된 법원의 판결문 사본(또는 이에 준하는 효력이 있는 서류), 하자진단 결과통보서 중 어느 하나에 해당하는 서류
    - 하자의 조사방법 및 판정기준 등에 따른 기준을 적용하여 산출한 **하자보수비용 및 그 산출명세서**
  - 하자보수보증서 발급기관은 위의 청구를 받은 날부터 30일 이내에 하자보수보증금 지급
  - 입주자대표회의의 하자보수보증금 청구에 이의가 있는 보증서 발급기관은 청구받은 날부터 30일 이내에 우리 위원회에 분쟁조정을 신청하여 그 조정결과에 따라 하자보수보증금 지급
- (하자보수보증금의 관리)
  - 하자보수보증서 발급기관은 하자보수보증금을 지급할 때 아래의 구분에 따른 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하여야 하며, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리
    - 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의 회장의 인감과 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌
    - 의무관리대상이 아닌 공동주택 : 「집합건물의 소유 및 관리에

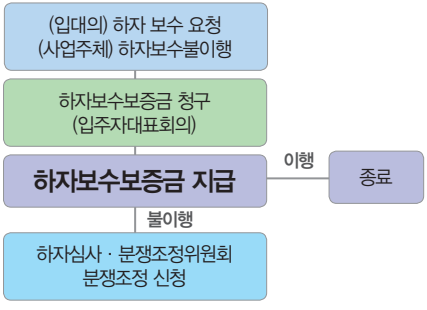
관한 법률」에 따른 관리인의 인감을 등록한 금융계좌(같은 법에 따른 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 그 위원회를 대표하는 자 1명과 관리인의 인감을 복수로 등록한 계좌)

- 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자 선정 금지
- 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 후 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에 통보
- 보증금 사용내역 지자체 신고 → **미신고시 2,000만원 과태료**

• (보증금 용도제한) 아래의 서류에 적시된 하자보수비용의 용도로만 사용 가능

- 하자심사 · 분쟁조정위원회에서 하자판정을 받은 경우 **하자여부 판정서**(재심의 결정이 있는 경우 재심의 결정서를 말함)
- 하자심사 · 분쟁조정위원회에서 분쟁조정이 성립된 경우 조정서
- 입주자대표회의와 사업주체가 협의하여 하자진단을 실시한 경우 **하자진단 결과**
- 확정된 법원의 **판결문 사본**(또는 이에 준하는 효력이 있는 서류)

• 기본 절차도



□ 하자관리 업무

• (관리사무소의 업무범위) 공동주택의 관리사무소장(주택관리사)은 하자의 발견, 하자보수의 청구 업무를 수행

• (전유부분의 하자보수 청구권) 각 세대의 입주자(소유자) 및 이를 대행하는 관리사무소장

• (공용부분의 하자보수 청구권) 입주자대표회의 및 이를 대행하는 관리사무소장

• (관리사무소의 일반사무)

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 설계도서 보관 의무 **(불이행시 과태료 1,000만원)**
- 공동주택 시설의 교체 · 보수 등의 내용 기록 · 보관 · 유지 등 이력관리 의무 및 공동주택관리정보시스템 등록
- 공용부분의 하자의 적출(공용), 전유부분의 하자접수
- 사업주체에 하자보수 청구
- 하자보수 계획서에 따른 이행여부 확인
- 하자보수 작업 완료 확인서 작성

  * 작업 완료 확인서 첨부자료 : 작업일지 및 공사 전·후 도면 및 사진 등

- 입주자대표회의 진행과정 및 보수 결과 보고

□ 관리업무의 인계(불이행시 과태료 1,000만원)

• 사업주체는 ① 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우, ② 자치관리기구가 구성된 경우, ③ 주택관리업자가 선정된 경우 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 관리업무 인계

- 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 공동주택관리기구를 구성하여야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무 인계
- (인수인계 절차 및 서류) 사업주체 및 관리주체의 관리업무 인수인계는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계 · 인수서에 각각 서명 · 날인하여 아래의 서류와 함께 인계

① 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 안전관리계획

② 관리비 · 사용료 · 이용료의 부과 · 징수현황 및 이에 관한 회계 서류

③ 장기수선충당금의 적립현황

④ 관리비예치금의 명세

⑤ 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황

⑥ 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

※ 2016. 8. 12. 이후 인도증서는 공동주택관리 정보시스템 (www.k-apt.go.kr)에서 확인가능

□ 하자보수 이력관리

- (전유부분) 세대별 하자접수 현황 및 청구 이력
- (공용부분) 사업주체의 공용부부에 관한 하자보수 이력
  - 사용검사도면 및 공사도면
  - 안전점검 결과보고서
  - 교체 및 보수 등에 따른 전·후 사진정보
  - 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력
- 하자보수와 관련 기록은 공동주택관리정보시스템에 등록

□ 하자담보책임의 종료

- 하자담보책임의 종료
  - 사업주체는 하자담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 아래의 내용을 포함하여 만료 예정일을 입주자대표회의 또는 관리단에 서면 통보
    - 하자보수를 청구받은 경우 하자보수를 완료한 내용
    - 하자담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 청구권이 없어진다는 사실
  - 사업주체에게 만료 예정일을 통보받은 입주자대표회의는 아래의 사항을 조치
    - 전유부분에 대한 조치: 하자담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별통지하고 공동주택단지 안의 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시
    - 공용부분에 대한 조치: 하자담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구
  - 사업주체는 하자보수를 청구받은 사항에 대하여 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의 등에 통보. 단, 하자가 아니라고 판단되는 사항은 그 이유를 명확하게 기재한 서면을 통보
  - 입주자대표회의 등은 보수결과를 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 이의제기 가능
  - 하자보수가 끝난 때에는 사업주체와 공동(함께)으로 담보책임 종료확인서를 작성. 단, 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서 작성금지
    - 전유부분: 입주자, 사업주체

• 공용부분: 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)

– 공용부분의 하자담보책임 종료확인서를 입주자대표회의 회장이 작성시 절차 준수

1) 입주자 의견청취를 위해 아래의 내용을 서면으로 개별 통지 및 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시
   • 입주자에게 하자담보책임기간이 만료된 사실
   • 완료된 하자보수의 내용
   • 하자담보책임 종료확인서에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실
   • 의견제출기간 및 의견제출서
2) 입주자의 5분의 1이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의 의결

Ⅲ 주요하자의 점검요령

□ 주요하자의 점검요령은 2015. 12. 17.에 시행 된 국토교통부 고시 제2015-951호 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준에 따름

□ 설계도서 등의 적용순위

• 하자심사 또는 분쟁조정 시 설계도서 등의 내용이 일치하지 않은 경우 아래의 순서대로 하자 여부를 판정
  – 주택공급계약서
  – 견본주택
  – 계약자 배포용 분양책자(Catalog)
  – 특별(공사)시방서
  – 설계도면
  – 일반시방서·표준시방서
  – 수량산출내역서, 구조 및 설비 등의 계산서
• 위의 설계도면 간에 서로 일치하지 않을 때는 규격·재료 등을 명확하게 기재한 도면을 우선 적용

□ 누수

• (구분) 건축물 또는 시설물에서 발생하는 누수 부위는 방수공사, 비방수공사, 창호공사로 구분

• (하자 범위)

구 분		하 자 내 용	하자종류
부 위	누수상태		
방수공사	상시	– 지붕, 최하층 바닥 및 지하층 외벽 등의 누수 – 욕실, 세탁실, 샤워실 및 수전이 설치된 발코니 등의 물을 사용하는 공간은 방수공사 부위의 하부 또는 이면 등에서 물이 새어나오는 진행성 누수	방수하자
	일시	– 방수공사 부위의 하부 또는 이면의 마감면에 물이 남아있거나 흔적이 있는 누수(진행성 누수는 상시)	
비방수 공사	상시	– 배관(급수·온수·난방 등의 배관 또는 우수관·오수관 등)에서 발생한 누수	배관하자
	상시 (일시)	– 외벽 또는 바닥의 관통균열 또는 이와 유사한 균열부위로 새어 나오는 누수	균열하자
창호공사	상시	– 창호의 외부에 면한 부위에서 빗물 등이 내부로 스며드는 누수 – 문틀 주위의 실링(=코킹) 등의 처리가 불량하여 발생한 누수	창호하자
	일시	– 창호 내부면 주위에 물이 남아있거나 흔적이 있는 경우	
비 고	사용상 또는 유지관리 부실로 발생한 누수는 하자에서 제외한다.		

• (조사방법)

구 분	조사내용
시공상태확인	– 서류에 의해 확인되는 내용과 실제 시공상태가 일치하는지, 시공이 잘못 여부를 육안으로 확인한다. – 방수층의 손상 및 파손 여부, 이물질 존재 여부 등을 확인한다. – 창호의 수밀성은 창호가 밀실하게 닫혀 지는지 여부를 확인한다. – 창호의 배수성은 배수 홀의 위치 및 규격을 확인한다. – 창호 내외부 둘레의 실링(코킹) 재료의 결함 및 밀실 시공 여부를 확인한다.
사용상 · 유지 관리상의 부적절 여부	– 중량물의 설치 이동 및 추가공사 흔적이 있는 경우, 사용검사 이후 입주자 주관으로 추가공사 시행 여부를 조사 확인한다. – 방수부위가 당초 예정된 용도 및 기능 이외로 사용되는지 여부를 확인한다.
창호부위	– 창호에 면한 내부면 주위에 물이 남아있거나 흔적이 있는지 여부를 확인한다.

□ 콘크리트 균열

• 균열하자 조사방법

– (원인) 균열의 발생원인은 재료적 원인, 시공적 원인, 구조적 원인으로 발생

– (조사방법) 균열은 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정 기준 별표 2의 균열하자 범위에 따른 보수균열폭 이상인 경우를 확인

구조	부재		하자부위	환경조건	보수균열폭(㎜ 이상)	
					안전성·내구성	수밀성
공동주택, 관리사무소, 부대 · 복리시설	기둥		–	건조환경	0.4	–
	보		–	건조환경	0.4	–
	벽체	외벽	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3	–
		내벽	옥내, 계단실	건조환경	0.4	–
	바닥, 지붕	외부	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3	–
		내부	천장, 발코니	건조환경	0.4	–
지하구조물 (주차장, 기계실, 전기실 등)	기둥		–	건조환경	0.4	–
	보		–	건조환경	0.4	–
	벽체		지하옹벽	습윤환경	0.3	–
			내부 벽체, 계단실벽	건조환경	0.4	–
	바닥, 지붕		천장, 바닥	건조환경	0.4	–
물탱크실	벽체, 바닥		–	건조환경	0.4	–
				습윤환경	–	0.1
피트(Pit)	–		–	습윤환경	0.3	–
비 고	1. 천장의 경우, 마감으로 인하여 미관상 균열의 보수는 불필요하나, 외부 창문이 없는 발코니 등 노출 천장 슬래브는 미관상 0.3㎜ 이상의 균열을 기준으로 한다.					

비 고	2. 물탱크실의 경우, 내부에 PVC(Polyvinyl Chloride) 및 FRP(Fiber Reinforced Plastic) 등의 재료를 이용하여 물탱크를 설치하지 않은 경우에는 콘크리트의 수밀성 보수균열폭을 기준으로 한다. 다만, 내부에 별도로 물탱크를 설치하였을 경우에는 건조환경으로 판단하여 0.4mm 이상의 균열을 기준으로 한다.

□ 조경수

- (고사) 수관부의 가지 2/3이상이 고사된 조경수를 우선 확인하며, 수목의 생육상태가 극히 불량하여 회복하기 어렵다고 인정되는 조경수를 확인하여 보수 요청
- (입상불량) 지주목의 지지상태가 부실하여 조경수가 끄러진 경우
- (뿌리분 결속재료) 지표면에 노출된 조경수의 뿌리분 결속재료를 제거하지 아니한 조경수를 확인. 단, 고사되지 않은 조경 수목의 뿌리분 결속재료를 제거하지 않은 경우와 분해되는 결속재료를 사용한 경우에는 하자아님
- (식재 불일치) 설계도서와 식재된 조경수를 비교하여 수종이 다르거나 저가의 수종으로 식재한 경우 및 조경수의 식재를 누락한 경우
- (규격미달) 흉고직경, 근원직경과 수로가 설계도서에 미달하는 조경수를 확인하여 하자보수 요청
  - 허용오차 : −10%
  - 예외 : 조경수의 수형과 지엽 등이 지극히 우량하거나 식재지 및 주변여건에 조화될 수 있다고 인정되는 경우는 제외
- (조경수 관리대장 작성) 조경수의 효율적 관리를 위해 조경수 관리대장을 작성한다. 대장에는 조경수에 관한 기본사항(수량, 수종, 규격 등) 및 영양제 투입현황, 관수여부, 하자담보책임기간 동안 대체식재 여부, 하자담보책임기간의 하자보수 요청내역 등을 기입

□ 바닥 배수물매

- (조사) ① 옥내에 설치된 지하주차장 등의 바닥은 물이 고여 있는 흔적을 확인하거나, 소방호스로 물을 뿌리는 등의 방법으로 물이 고여 있는 상태를 조사. 다만, 물을 뿌리기에 적합하지 아니한 부위의 경우에는 레벨측량기를 이용하여 바닥의 높낮이를 측정 ② 강우에 노출되는 옥상바닥 또는 지상주차장 바닥 등의 경우에는 비가 온 후 물이 빠진 상태의 흔적 또는 물이 고여 있는 상태 등 조사
- 옥내에 설치된 지하주차장 등의 바닥 일정 부위에 물이 장시간 고이거나 역물매가 형성되어 배수가 원활하지 아니한 경우 시공하자
- 설계도면에 옥외(옥상 · 지상주차장 등) 및 욕실 등의 물을 사용하는 공간에 배수물매가 표시되지 아니한 경우에도 물이 장시간 고이거나 배수가 원활하지 아니한 경우 시공하자
- 하자가 아닌 사항
  - 소량의 물이 기능상 지장을 초래하지 아니할 정도로 고이는 경우
  - 설계 당시부터 배수 물매가 고려되지 아니한 경우

□ 난방설비

- (조사) 난방설비는 거실 또는 침실별로 난방조절이 가능하도록 설치하였는지 여부를 조사한다. 이 경우 난방배관을 거실과 침실별로 각각 구획하였는지 여부도 조사 필요
- 거실 또는 침실별로 난방조절이 안 되는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 시공하자로 본다. 다만, 거실 또는 침실에 가변형 공간 또는 부속공간(드레스룸, 알파룸, 파우더룸 및 욕실 등)을 두는 경우에는 설계도서대로 적합하게 시공된 경우에는 하자가 아닌 것으로 본다.

□ 공동주택 하자 점검 체크리스트

• 공용부분의 하자 중 자주 발생되는 하자에 대한 예시이므로, 실제 발생되는 하자에 대해 추가 체크리스트를 작성 · 관리하여야하며, 설계도서에 하자 위치등을 표기 하여 관리의 효율성을 높이도록 함.

– 시공분야(건축물 공용부분)

구분	하자 내용	확인결과		비고
		양호	불량	
1	옥상 바닥 방수 및 구배불량, 들뜸, 균열 발생			
2	옥상 안전난간대 높이 부족			
3	옥상 무동력 흡출기 높이 부적절 및 위치 부적정			
4	옥상 통기구 방충망 설치 누락			
5	벽면(외벽, 내부계단실 벽면 등) 마감 불량			
6	층간 시공 줄눈 부위 및 견출 마감 불량			
7	옥상 출입구 계단 단높이의 적정성			
8	옥탑 선홈통 하부 물받이돌 미설치			
9	승강기 기계실 창호 방충망 미설치 및 바닥 마감 상태			
10	승강기 기계실 벽면 및 천장 흡음패널(단열재) 미설치			
11	PIT실(PD, TPS 등) 내부 철물(타이핀, 못) 제거 및 청소상태			
12	PIT실(PD, TPS 등) 내부 전등 스위치 위치 부적정			
13	계단실 계단참 층간 관통 부위 오염방지턱 미설치			
14	계단실 창 높이 1.2m이하 부위 안전난간 미설치			
15	공용 계단실 핸드레일, 옥탑 핸드레일 고정 불량			
16	공용 계단실, 승강기 홀 바닥 타일 평활도 불량			
17	출입문, 보행통로 등 장애인 점자블럭 누락			
18	승강기 홀 적정 조도 미흡			
19	지하 승강기 홀 결로 방지 대책 부분			
20	이질재 접합부위(외부~동현관 등) 재료분리대 설치 상태			
21	필로티 내부 기둥 모서리 면갈기 누락여부			
22	발코니 하부 배수관 등 동파 방지 대책 상태			
23	발코니 하부 하수 배관 동파방지를 위한 보온재 설치 상태			
24	발코니 하부 되메우기 부족			
25	외벽 도시가스인입배관 방범시설 설치 미흡			
26	외벽, 옥외 계단 등 백화 발생 여부			
.	추가			
.	추가			

– 주차장, 기계 · 전기실 등(건축물 공용부분)

구분	하자 내용	확인결과		비고
		양호	불량	
1	지하주차장 비상벨 설치 누락여부			
2	지하주차장 상부 및 바닥 유도표시, 동별안내 싸인물 등 설치 상태			
3	지하주차장 슬래브, 벽체, 바닥 등 균열(누수) 발생 여부			
4	지하주차장 트렌치 구배 불량(청소 상태 등)			
5	지하주차장 보행자 동선 및 주차구획에 폐쇄형 트렌치 커버 설치 여부			
6	지하주차장 바닥			
7	지하주차장 입구 출입 제한 높이 표기 여부			
8	기계실, 전기실 등 각종 철재 시설물, 설비 배관 등 녹발생 여부			
9	각종 기계장치 오작동 여부			
10	설비(전기, 설비, 통신 등) 배관 벽체 관통 부위 방화구획 불량			
11	전기 트레이 접지 본딩 상태			
12	주차장, 기계 · 전기실 바닥 마감 상태			
13	전기실 접지단자함 접비 시공 미흡			
14	지하주차장 동 출입구 부근 장애인을 위한 단차 상태 확인			
.	추가			
.	추가			

– 조경 및 부대시설(건축물 공용부분)

구분	하자 내용	확인결과		비고
		양호	불량	
1	지상 주차장 스토퍼 설치 누락			
2	녹지의 토사 유출 여부(도면 위치 표시)			
3	차량 통행로의 꺾임 부위 반사경 설치 여부			
4	조경 부지 맨홀 구배불량 및 배수 유도 상태			
5	조경 수목의 하자여부 확인(수량, 높이, 수목 종류, 수량 등)			
6	조경 수목의 고사목 발생 여부(수량 필수 확인)			
7	통행로의 횡트렌치, 우수집수정의 폐쇄형 트렌치 설치 여부			
8	수목 뿌리 부위 철사 및 고무바 노출 부위 여부			
9	보도블럭 역구배, 침하 발생으로 인한 몰고임 여부			
10	가로등, 자전거 거치대 , 게시판 등의 지주대 볼트캡 누락 여부			
11	방재실 전기 통신설비 접지 시공 누락 여부			
.	추가			
.	추가			

※ 불량인 경우 사업주체에 하자보수를 청구

□ 시설공사별 세부공사 분류기준

구 분	시설공사별	세부공사
1. 대지조성 공사	가. 토공사	대지정리공사, 터파기 공사, 되메우기 공사, 흙막이 공사, 지반보강공사 등
	나. 석축공사	조경석쌓기, 돌쌓기공사 등
	다. 옹벽공사	토목옹벽공사, 보강토옹벽공사 등
	라. 배수공사	맨홀공사, 배수로공사 등
	마. 포장공사	아스콘포장공사, 콘크리트포장공사, 기타포장 등
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사	전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물
	나. 지하저수조공사	지하저수조, 물탱크 등
	다. 옥외위생(정화조) 관련공사	오수처리시설, 단독정화조 등
	라. 옥외급수 관련 공사	옥외 상수도 시설 등
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사	독립기초, 줄기초, 온통기초, 지정공사 등
	나. 말뚝기초공사	나무말뚝 지정공사, 기성 콘크리트 말뚝 지정공사, 현장타설 콘크리트 말뚝 지정공사, 강재말뚝 지정공사 등
4. 철근콘크리트 공사	가. 일반철근 콘크리트공사	철근콘크리트공사(건축옹벽을 포함한다), 콘크리트공사, 거푸집공사, 철근배근공사, 무근콘크리트 등
	나. 특수콘크리트공사	고(高)내구성 콘크리트, 고(高)유동 콘크리트, 초속경콘크리트, 팽창콘크리트, 자기응력 콘크리트, 내화콘크리트, 섬유보강콘크리트, 재생골재콘크리트, 에코시멘트 콘크리트 등
4. 철근콘크리트 공사	다. 프리캐스트 콘크리트공사	프리캐스트 콘크리트 제품(슬래브, 벽체, 보) 등
5. 철골공사	가. 구조용철골공사	철골세우기공사, 용접공사, 볼트접합공사, 내화피복공사 등
	나. 경량철골공사	강관철골공사, 경량형강, 스페이스 프레임공사, 천장에 시공된 경량철골 등
	다. 철골부대공사	부식방지용 도장 등
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사	벽돌쌓기공사, 줄눈공사 등
	나. 점토벽돌공사	외벽치장 점토벽돌공사, 내화벽돌공사(점토질) 등
	다. 블럭공사	시멘트 블록공사, 경량기포콘크리트 블록공사 등
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사	벽체 뼈대공사, 지붕틀 공사, 지붕널 및 처마 둘레공사, 마루귀틀공사, 마루널깔기 공사 등
	나. 수장목공사	목조구조의 내·외장 재료를 붙여대는 마감목재공사 등
8.창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사	목제창호공사, 강제창호공사, 알루미늄 합금제 창호공사, 합성수지 창호공사, 스테인리스 창호공사, 강제 셔터 공사, 특수 창호공사(무테문, 아코디언 도어, 접문 및 차폐문, 안전유리문, 자동문, 회전문), 실링공사(창호주변), 방충망, 복층유리 공극바, 커튼월 등
	나. 창호철물공사	도어락, 도어클로져, 크레센트, 경첩, 도어스토퍼, 디지털도어록 등
	다. 유리공사	창호유리 등

구 분	시설공사별	세부공사
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사	함석평판 잇기공사, 함석골판 잇기공사, 플라스틱 골판 잇기공사, 동판 잇기공사, 경금속판 잇기공사, 본기와 잇기공사, 평기와, 걸침기와 및 양기와 잇기공사, 아스팔트 싱글 잇기공사, 섬유강화 시멘트판 잇기공사, 절판 잇기공사, 멤브레인 공사, 스테인리스강, 백납도금, 연지붕판 잇기공사, 막구조 지붕공사, 공기막 구조지붕공사, 케이블 구조공사 등
	나. 홈통 및 우수관공사	홈통공사, 우수관 및 그 부대공사 등
	다. 방수공사	아스팔트 방수공사, 개량 아스팔트 시트 방수공사, 합성고분자계 시트 방수공사, 도막 방수공사, 시트 및 도막 복합방수공사, 시멘트 모르타르계 방수공사, 규산질계 도포방수공사, 금속판 방수공사, 벤토나이트 방수공사, 지하구체 외면방수공사, 옥상녹화 방수공사, 발수공사, 방습공사, 실링공사(건축물의 부재와 부재 사이의 접합부에 시공되는 공사 단, 창호에 시공되는 공사 제외) 등
10.마감공사	가. 미장공사	시멘트 모르타르 바름, 시멘트 스터코 바름, 인조석 바름 및 테라조 바름 공사, 석고 플라스터 바름공사, 돌로마이트 플라스터 바름공사, 회반죽 바름공사, 외바탕 흙벽바름공사, 합성수지 플라스터 바름공사, 합성고분자 바닥바름공사, 셀프 레벨링재 공사, 바닥강화재 바름공사, 골재 나타내기 마감공사, 내화학 바름공사, 롤러 문양 마무리 바름공사, 제치장 마무리 공사 등

구 분	시설공사별	세부공사
10.마감공사	나. 수장공사	경량기포콘크리트 패널공사, 바닥공사(목재 및 플로어링류 바닥, 합성고분자계 바닥타일류 및 시트류 바닥, 양탄자 바닥), 벽공사(목질계벽, 무기질계벽, 흡음공사), 천장공사(목질계 붙임, 무기질계 붙임, 금속제 천장틀 붙임, 흡음공사), 창휘장 및 휘장공사(커튼공사, 차일공사) 등
	다. 칠공사	유성페인트 도장, 바니시 도장, 합성수지 에나멜 페인트도장, 투명래커도장, 알루미늄 페인트 도장, 합성수지 에멀션 페인트 도장, 광택 합성수지 에멀션 페인트 도장, 아크릴 에나멜 도장, 염화비닐 에나멜 도장, 염화고무 에나멜 도장, 오일 스테인 도장, 무늬코트 도장, 에폭시계 에나멜 도장, 폴리우레탄 수지 에나멜 도장, 불소수지 에나멜 도장, 뿜도장용 도재 도장, 방균도료 도장, 바닥재 도료의 도장, 내화도장 등
	라. 도배공사	벽지 등
	마. 타일공사	타일공사, 테라코타공사, 대리석공사 등
	바. 단열공사	건축물의 바닥 · 벽 · 천장 및 지붕 등의 열손실 방지를 목적으로 단열재 (비드법 · 압축법 보온판 · 발포 폴리스티렌, 단열 모르타르 등)를 사용하는 공사 등
	사. 옥내가구공사	붙박이장, 신발장, 주방싱크대, 욕실수납장, 거울 등
11. 조경공사	가. 식재공사	수목굴취, 수목운반, 수목가식, 수목식재, 가로수 식재, 벽면녹화 등
	나. 잔디심기공사	잔디식재, 지피류 및 초화류 식재 등
	다. 조경시설물공사	놀이시설, 휴식시설, 편익시설 및 관리시설[음수전, 화분대(플랜터), 환경조형시설, 유희시설] 경관조명시설, 운동 및 체력단련시설, 수영장(옥외), 파라솔 등

구 분	시설공사별	세부공사
11. 조경공사	라. 관수 및 배수공사	수목·잔디·지피류 등의 관수 및 배수 등
	마. 조경포장공사	원지반정지 및 흙다짐, 마사토 및 혼합토포장, 조립블록문양포장, 석재 및 타일포장, 우레탄포장, 인조잔디포장, 투수아스팔트콘크리트포장 및 투수콘크리트포장, 아스팔트콘크리트포장, 점자블럭 등
	바. 조경부대시설공사	경계블록, 인공습지, 생태연못, 조경석, 인공조형물 등
12. 잡공사	가. 온돌공사 (세대매립배관 포함)	재래식 온돌공사, 온수 온돌공사(기포콘크리트를 포함), 조립식 온돌공사, 난방계량기(배터리 포함) 및 난방온도조절기, 난방분배기 등
	나. 주방기구공사	가스레인지, 식기세척기, 빌트인 전자제품 등
	다. 옥내 및 옥외설비공사	대문공사, 담장공사, 울타리, 휴지통, 시계탑, 자전거 보관대, 안내시설, 캐노피 등
	라. 금속공사	난간대공사, 금속계단 논슬립공사, 금속줄눈대공사, 펀칭메탈공사, 코너비드 공사(황동제 및 아연도금 철제등), 조이너 공사, 맨홀공사, 더스트슈트 투입구 공사 등
13. 난방 · 환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사	보일러, 냉동기, 열교환기 등
	나. 공기조화설비공사	에어컨시스템, 환기장치, 배기장치, 냉난방 펌프, 팽창탱크 등
	다. 닥트설비공사	공기조화설비용 닥트공사 등
	라. 배관설비공사	난방배관(온돌공사 제외), 냉방배관 및 냉매코일 등
	마. 보온공사	기기·덕트·배관류 등의 보온재 등
	바. 자동제어설비공사	난방·환기·공기조화설비공사, 급·배수위생설비공사 등에 적용되는 자동제어설비

구 분	시설공사별	세부공사
14. 급·배수위생 설비공사	가. 급수설비공사	급수에 필요한 펌프, 계량기, 배관류 및 기타 부속장치 등
	나. 온수공급설비공사	급탕(온수)에 필요한 펌프, 탱크, 열교환기, 계량기, 배관류 및 기타 부속장치 등
	다. 배수·통기설비공사	배수·오수 펌프, 배수·오수 배관류, 통기관 등
	라. 위생기구설비공사	대변기, 소변기, 비데, 세면기, 싱크, 욕조, 샤워기, 음수기 등
	마. 철 및 보온공사	급 · 배수위생설비 기기 및 배관류의 보온재, 고정철물 등
	바. 특수설비공사	경수연화설비, 우수처리설비, 중수처리설비 등
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사	도시가스설비, 액화석유가스설비 등
	나. 소화설비공사	옥내 및 옥외 소화전, 스프링클러 설비공사, 피난기구 설비공사, 소화용수설비공사, 연결송수관설비공사, 자동화재 탐지설비공사 등
	다. 제연설비공사	제연그릴 및 루버, 제연댐퍼, 댐퍼 구동장치 자동폐쇄 창문 및 문짝, 제연팬, 제연덕트 등
	라. 가스저장시설공사	LPG 및 LNG저장탱크 등
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관 · 배선공사	합성수지몰드공사, 합성수지관공사, 금속관공사, 금속몰드공사, 가요전선관공사, 금속덕트공사, 버스덕트공사, 라이팅덕트공사, 플로어덕트공사, 셀룰러덕트공사, 저압 · 고압 및 특고압 케이블공사, 케이블트레이공사, 액세스플로어공사, 절연전선, 다심형전선, 캡아티어케이블, 전선의 접속, 저압분전반 및 배선기구 등
	나. 피뢰침공사	피뢰침에 부대되는 공사를 포함.(접지공사 등)
	다. 조명설비공사	형광등기구, 고휘도 방전등기구, 할로겐, 무전극 형광등기구, 발광다이오드(LED, OLED)조명기구, 특수조명기구, 옥외등주공사 및 경관조명공사 등

구 분	시설공사별	세부공사
16. 전기 및 전력설비공사	라. 동력설비공사	동력제어반, 전동기, 인버터 등
	마. 수 · 변전설비공사	가스절연개폐장치(GIS)와 가스절연모선(GIB) 및 가스절연수배전반, 고압 및 저압 스위치기어, 특고압 기중절연 스위치기어, 계통연계 보호제어반, 특고압 감시제어장치, 교류차단기, 변압기, 고압 또는 특고압 진상콘덴서, 단로기, 전력퓨즈, 자동고장구분개폐기, 서지보호기 등
	바. 수 · 배전공사	수전반, 배전반, 분전반 등
	사. 전기기기공사	전력에 의해서 동작하는 회전 기계 및 정지(靜止)기구
	아. 발전설비공사	발전기 등
	자. 승강기 및 인양기설비공사	엘리베이터 설비공사, 에스컬레이터 설비공사, 무빙워크, 덤웨이터, 휠체어 리프트 설비공사, 곤도라설치공사 등
17. 통신 · 신호 및 방재설비 공사	가. 통신 · 신호설비공사	교환기, 국선중계대, 통신단자함, 주배선반(MDF), 전기기계설비공사 및 관련배선 등
	나. TV공청설비공사	방송공동수신설비공사(안테나, 혼합기, 증폭기, 분배기 및 분기기, 고주파 동축케이블, 케이블TV, 위성방송장치), 방송설비공사 및 관련배선 등.
	다. 방재설비공사	누전경보기, 전기화재 아크 · 스파크 경보기, 유도등 및 유도표지설비, 비상콘센트 설비, 무선통신보조설비 등
	라. 감시제어설비공사	건물자동제어설비(BAS)공사, 계장제어설비공사, 주차장 관제설비공사, 감시카메라 등.

구 분	시설공사별	세부공사
17. 통신 · 신호 및 방재설비 공사	마. 가정자동화설비공사	가정용 컴퓨터 시스템, 인터폰 설비공사, 비디오폰 공사 등.
	바. 자동화재탐지설비공사	수신기, 중계기, 감지기, 발신기 등 화재관련 탐지설비 및 관련 배선 등
	사. 정보통신설비공사	통신설로설비, 근거리통신망설비, 광역 통신망 시스템, 정보통신망 보안시스템(방화벽), 인터넷 등
18. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망 공사	단지망 : 집중구내통신실에서 세대까지를 연결하는 망 세대망 : 전유부분(각 세대내)을 연결하는 망
	나. 홈네트워크기기 공사	홈게이트웨이(홈서버를 포함하되, 세대망과 단지망을 상호 접속하는 장치로서, 세대내에서 사용되는 홈네트워크 기기들을 유무선 네트워크 기반으로 연결하고 홈네트워크 서비스를 제공하는 기기) 월패드(세대 내의 홈네트워크 시스템을 제어하는 기기) 등
	다. 단지공용시스템 공사	단지네트워크장비, 단지서버, 주동출입시스템 원격검침시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템 등

Ⅳ 별첨

① 공동주택 하자담보책임기간–사용검사일(2016년 8월 12일) 전

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. 블럭공사		○		
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. 홈통 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. 주방가구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방 · 환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 닥트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		

14. 급 · 배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수 · 통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
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			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신 · 신호 및 방재설비공사	가. 통신 · 신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		
18. 지능형 홈네트워크 설비공사	가. 홈네트워크망 공사		○		
	나. 홈네트워크기기 공사		○		
	다. 단지공용시스템 공사		○		

* 기산일전에 발생한 하자(미시공 하자, 변경시공 하자 등) : 기산일로부터 5년

② 공동주택 하자담보책임기간–사용검사일(2016년 8월 12일) 이후

구 분		기간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사	2년
	나. 수장공사	
	다. 도장공사	
	라. 도배공사	
	마. 타일공사	
	바. 석공사(건물내부 공사)	
	사. 옥내가구공사	
	아. 주방기구공사	
	자. 가전제품	
2. 옥외급수 · 위생 관련 공사	가. 공동구공사	3년
	나. 저수조(물탱크)공사	
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사	
	라. 옥외 급수 관련 공사	
3. 난방·냉방·환기, 공기조화설비공사	가. 열원기기설비공사	
	나. 공기조화기기설비공사	
	다. 닥트설비공사	
	라. 배관설비공사	
	마. 보온공사	
	바. 자동제어설비공사	
	사. 온돌공사(세대매립배관 포함)	
	아. 냉방설비공사	
4. 급 · 배수 및 위생설비공사	가. 급수설비공사	
	나. 온수공급설비공사	
	다. 배수 · 통기설비공사	
	라. 위생기구설비공사	
	마. 철 및 보온공사	
	바. 특수설비공사	

구 분		기간
시설공사	세부공종	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사	3년
	나. 가스저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사	
	나. 수장목공사	
7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사	
	나. 창호철물공사	
	다. 창호유리공사	
	라. 커튼월공사	
8. 조경공사	가. 식재공사	
	나. 조경시설물공사	
	다. 관수 및 배수공사	
	라. 조경포장공사	
	마. 조경부대시설공사	
	바. 잔디심기공사	
	사. 조형물공사	
9. 전기 및 전력설비공사	가. 배관 · 배선공사	
	나. 피뢰침공사	
	다. 동력설비공사	
	라. 수 · 변전설비공사	
	마. 수 · 배전공사	
	바. 전기기기공사	
	사. 발전설비공사	
	아. 승강기설비공사	
	자. 인양기설비공사	
	차. 조명설비공사	
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사	
	나. 태양광설비공사	
	다. 지열설비공사	
	라. 풍력설비공사	

구 분		기간
시설공사	세부공종	
11. 정보통신공사	가. 통신 · 신호설비공사	3년
	나. TV공청설비공사	
	다. 감시제어설비공사	
	라. 가정자동화설비공사	
	마. 정보통신설비공사	
12. 지능형 홈네트워크 설비공사	가. 홈네트워크망공사	
	나. 홈네트워크기기공사	
	다. 단지공용시스템공사	
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사	
	나. 제연설비공사	
	다. 방재설비공사	
	라. 자동화재탐지설비공사	
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	
15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등)	
	나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	
16. 대지조성공사	가. 토공사	5년
	나. 석축공사	
	다. 옹벽공사(토목옹벽)	
	라. 배수공사	
	마. 포장공사	
17. 철근콘크리트공사	가. 토공사	
	나. 석축공사	
	다. 옹벽공사(토목옹벽)	
	라. 배수공사	
	마. 포장공사	
18. 철골공사	가. 일반철골공사	
	나. 철골부대공사	
	다. 경량철골공사	

19. 조적공사	가. 일반벽돌공사	5년
	나. 점토벽돌공사	
	다. 블록공사	
	라. 석공사(건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사	
	나. 홈통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사	

비고: 기초공사 · 지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2 제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년

□ 찾기 쉬운 주요 공동주택관리법령

- **공동주택의 관리방법**
  - 공동주택관리법 제5조, 시행령 제3조
- **입주자대표회의 구성(동별 대표자, 임원의 선출, 임기 등)**
  - 공동주택관리법 제14조, 시행령 제11~17, 98조
- **동별 대표자 등의 선거관리**
  - 공동주택관리법 제15조, 시행령 제15, 16조
- **동별 대표자 후보자에 대한 범죄 경력 조회**
  - 공동주택관리법 제16조, 시행령 제17조
- **입주자대표회의의 구성원 교육**
  - 공동주택관리법 제17조, 시행령 제18, 95조
- **관리규약**
  - 공동주택관리법 제18조, 시행령 제19, 20조
- **관리규약 등의 신고**
  - 공동주택관리법 제19조, 시행령 제21조
- **층간소음의 방지**
  - 공동주택관리법 제20조
- **관리비 등의 납부 및 공개**
  - 공동주택관리법 제23조, 시행령 제23조
- **회계감사**
  - 공동주택관리법 제26조, 시행령 제27조
- **장기수선계획**
  - 공동주택관리법 제29조, 시행령 제30조, 시행규칙 제7조
- **장기수선충당금의 적립**
  - 공동주택관리법 제30조, 시행령 제31조, 시행규칙 제9조
- **설계도서의 보관**
  - 공동주택관리법 제31조, 시행령 제32조
- **안전관리계획 및 교육 등**
  - 공동주택관리법 제32조, 시행령 제33, 95조 , 시행규칙 제12조
- **하자담보책임**
  - 공동주택관리법 제36조, 시행령 제36, 37조
- **하자보수 등**
  - 공동주택관리법 제37조, 시행령 제38, 40조
- **하자보수보증금의 예치 및 사용**
  - 공동주택관리법 제38조, 시행령 제41~43조, 시행규칙 제18조
- **하자심사 · 분쟁조정위원회**
  - 공동주택관리법 제39조, 시행령 제46, 47조, 시행규칙 제19조
- **하자심사**
  - 공동주택관리법 제43조, 시행령 제56, 57조, 시행규칙 제19, 22조
- **분쟁조정**
  - 공동주택관리법 제44조, 시행령 제58~60조, 시행규칙 제23조
- **조정등의 처리기간 등**
  - 공동주택관리법 제45조, 시행규칙 제24조

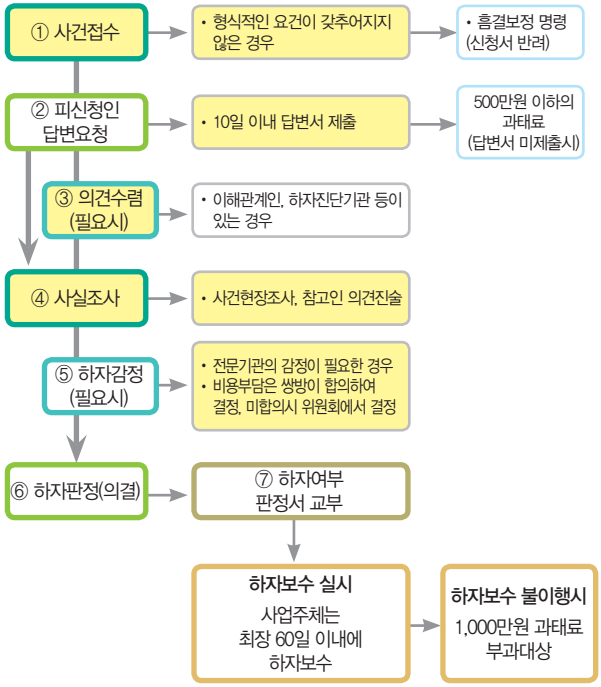
- **하자진단 및 감정**
  - 공동주택관리법 제48조, 시행령 제38, 62조, 시행규칙 제26조
- **관리주체의 업무 등**
  - 공동주택관리법 제63조, 시행규칙 제29조
- **관리사무소장의 업무 등**
  - 공동주택관리법 제64조, 시행령 제23, 69, 70, 95조, 시행규칙 제30조
- **관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등**
  - 공동주택관리법 제65조
- **관리사무소장의 손해배상책임**
  - 공동주택관리법 제66조, 시행령 제70, 71, 98조
- **부정행위 금지**
  - 공동주택관리법 제90조
- **체납된 장기수선충당금 등의 강제징수**
  - 공동주택관리법 제91조

□ 관련기관

- 하자보수보증금
  - 주택도시보증공사, 건설공제조합, 전문건설공제조합, 서울보증보험 등
- 소송 및 법률자문 등
  - 대한법률구조공단
- 관리비 · 사용료, 입주자대표회의 구성 · 운영 등과 관련된 민원과 분쟁
  - 중앙공동주택관리지원센터 : 1600-7004 (myapt.molit.go.kr)
  - 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 031-738-3300 (namc.molit.go.kr)
- 관련협회
  - 대한주택관리사협회, (사)한국주택관리협회, 한국주택협회, 대한주택건설협회, 대한건설협회, 대한전문건설협회

□ 하자심사 · 분쟁조정위원회 절차도

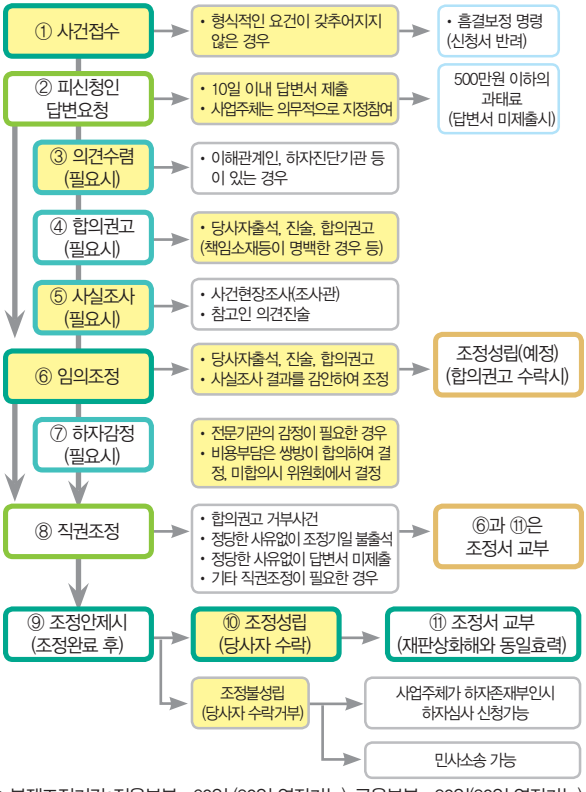
- 하자심사 절차도



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

당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여해야하는 부분

• 분쟁조정 절차도



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

당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여해야하는 부분

국토교통부 하자심사 · 분쟁조정위원회 | 한국시설안전공단