

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 자료정리

(전주sun, 2017. 8. 20)



--- 목 차 ---

하자담보책임	2 ~ 5
I. 하자의 범위 및 하자담보책임기간	
II. 하자보수의 청구	
III. 하자보수 종료	
IV. 하자보수보증금	
하자분쟁관련법령	6
사례모음	7 ~ 32
I. 하자심사사례	
II. 분쟁조정사례	
위원회 공지사항	33 ~ 34
I. 2015.12.17. 이후 신청하는 사건의 경우 비단열 공간의 결로 판정기준 하자담보책임기간 후 청구	
II. 조정등 신청 및 법원 소송 전 확인사항	
III. 하자담보책임기간 기산일과 하자담보책임기간	
IV. 하자심사 및 분쟁 신청기준 및 하자심사 후 보수 불이행 신고 안내	
V. 신청수수료	
하자심사 제도소개	35 ~ 37
I. 하자심사 제도	
II. 신청기준	
III. 이의신청 제도	
IV. 하자심사절차	
분쟁조정 제도소개	38 ~ 39
I. 분쟁조정 제도	
II. 신청기준	
III. 분쟁조정절차	

하자담보책임

1. 하자의 범위 및 하자담보책임기간

◆하자의 범위

① 내력구조부의 하자

- 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우
- 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우

② 시설공사의 하자

- 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선(結線) 불량, 고사(枯死) 및 입상(立像) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

◆하자담보책임기간 (개정 2016.8.12. 제정 공동주택관리법)

① 내력구조부별 및 지반공사의 하자담보책임기간 : 10년

☞ 내력구조부란 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부, 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段) 를 말함

② 시설공사별 하자담보책임기간 : 「공동주택관리법 시행령」 제36조의 별표4, 아래 표와 같음

책임기간	시설공사	세부공종
2년	마감공사	미장공사, 수장공사, 도장공사, 도배공사, 타일공사, 석공사(건물 내부 공사), 옥내가구공사, 주방기구공사, 가전제품
3년	옥외급수·위생 관련 공사	공동구공사, 저수조(물탱크)공사, 옥외위생(정화조) 관련 공사, 옥외 급수 관련 공사
	난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	열원기기설비공사, 공기조화기기설비공사, 덕트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 온돌공사(세대매립배관 포함), 냉방설비공사
	급·배수 및 위생설비공사	급수설비공사, 온수공급설비공사, 배수·통기설비공사, 위생기구설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사
	가스설비공사	가스설비공사, 가스저장시설공사
	목공사	구조체 또는 바탕재공사, 수장목공사
	창호공사	창문틀 및 문짝공사, 창호철물공사, 창호유리공사, 커튼월공사
	조경공사	식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 잔디심기공사, 조형물공사
	전기 및 전력 설비공사	배관·배선공사, 피뢰침공사, 동력설비공사, 수·변전설비공사, 수·배전공사, 전기기기공사, 발전설비공사, 승강기설비공사, 인양기설비공사, 조명설비공사
	신재생 에너지 설비공사	태양열설비공사, 태양광설비공사, 지열설비공사, 풍력설비공사
	정보통신공사	통신·신호설비공사, TV공청설비공사, 감시제어설비공사, 가정자

		동화설비공사, 정보통신설비공사
	지능형 홈네트워크 설비 공사	홈네트워크망공사, 홈네트워크기기공사, 단지공용시스템공사
	소방시설공사	소화설비공사, 제연설비공사, 방재설비공사, 자동화재탐지설비공사
	단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사
	잡공사	옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등), 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사
5년	대지조성공사	토공사, 석축공사, 옹벽공사(토목옹벽), 배수공사, 포장공사
	철근콘크리트공사	일반철근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 옹벽공사(건축옹벽), 콘크리트공사
	철골공사	일반철골공사, 철골부대공사, 경량철골공사
	조적공사	일반벽돌공사, 점토벽돌공사, 블록공사, 석공사(건물외부 공사)
	지붕공사	지붕공사, 흡통 및 우수관공사
	방수공사	방수공사

※ 담보책임기간 기산일

- 전유부분 : 입주자에게 인도한 날(등기부 등본상의 등기접수일)
- 공용부분 : 사용검사일(=사용승인일)

II. 하자보수의 청구

◆ 하자보수 청구권자

- ① 전유부분 : 입주자
- ② 공용부분 :
 - 입주자대표회의
 - 관리주체(관리사무소장)
 - 관리단(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」)

◆ 하자보수 절차

- ① 입주자대표회의등은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내 사업주체에게 하자보수를 청구하여야 함.
- ② 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 보수계획을 입주자대표회의등에게 서면 통보하고 보수하여야 함.
 - 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항은 이유를 기재하여 서면으로 통보함

※ 하자보수계획서 기재사항

1. 하자부위, 보수방법, 보수기간
2. 담당자 성명 및 연락처
3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

- ③ 하자보수가 완료되면 사업주체는 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의등에 통보하여야 함.

III. 하자보수 종료

◆하자보수 종료

- ① 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전 입주자대표회의에 서면으로 만료 예정일을 통보하여야 함.
 - * 서면 : 하자보수를 완료한 내용과 담보책임기간 경과 후 하자보수를 청구할 수 없음에 대한 공지 포함
- ② 통보를 받은 입주자대표회의는 다음 각 호에 따른 조치를 하여야 함.
 1. 전유부분
 - 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별통지
 - 공동주택단지 안의 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시
 2. 공용부분
 - 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구
- ③ 사업주체는 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의등에 통보하여야 함.
 - * 다만, 하자가 아니라고 판단한 사항에 대해서는 그 이유를 명확히 기재한 서면을 입주자대표회의등에 통보하여야 함.
- ④ 입주자대표회의등은 보수결과를 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기할 수 있음.
 - * 이 경우 사업주체는 이의제기 내용이 타당하면 지체 없이 하자를 보수하여야 함.
- ⑤ 사업주체와 입주자대표회의등은 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성하여야 함.
 1. 전유부분 : 입주자
 2. 공용부분 : 입주자대표회의의 회장 또는 관리단
 - * 이 경우 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 아니 됨.
- ⑥ 공용부분 담보책임 종료확인서 작성
 1. 입주자에게 서면으로 다음 사항을 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시할 것.
 - 담보책임기간이 만료된 사실
 - 완료된 하자보수의 내용
 - 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출처
 2. 입주자대표회의 의결
 - 전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 의결을 할 수 없음.

IV. 하자보수보증금

◆하자보수보증금의 예치

- ① 사업주체는 하자보수보증금을 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체는 제외함.
- ② 입주자대표회의등은 제1항에 따른 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

◆사용검사 신청 시 예치증서 제출

- ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 현금 예치증서 또는 보증서를 함께 제출하여야 함.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 신청서
(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우에는 임시 사용승인 신청서)
2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 신청서
(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우에는 임시 사용승인 신청서)
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서, 양도 허가신청서 또는 「공공주택 특별법」에 따른 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서

◆예치명의 변경

- ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 현금 예치증서 또는 보증서를 함께 제출하여야 함.
- ② 입주자대표회의는 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 공동주택의 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)로 하여금 보관하게 하여야 함.

◆하자보수보증금의 용도

- ① 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도로 사용하여야 함.
 1. 하자 여부 판정서(재심의 결정서를 포함함) 정보에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자 보수비용
 2. 하자심사·분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정보에 따른 하자보수비용
 3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
 4. 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

◆하자보수보증금의 청구 및 관리

- ① 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있음. 이 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 함.
 1. 하자 여부 판정서, 하자심사·분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정보, 법원의 판결서, 하자진단 결과통보서
 2. 하자보수비용 및 그 산출명세서
- ② 청구를 받은 하자보수보증서 발급기관은 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급하여야 함. 다만, 하자보수보증서 발급기관이 청구를 받은 금액에 이의가 있으면 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급하여야 함.
- ③ 하자보수보증서 발급기관은 하자보수보증금을 지급할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하여야 하며, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리하여야 함.
 1. 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 회장의 인감과 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌
 2. 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)

◆하자보수보증금의 사용

- ① 입주자대표회의는 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 안 됨.
- ② 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보하여야 함.

하자분쟁관련법령

하자심사 분쟁조정위원회와 관련된 법령검색서비스를 법제처 '종합법령정보센터'와 연계하여 제공하고 있습니다.

■공동주택관리법	■공동주택관리법 시행령
■공동주택관리법 시행규칙	■주택법
■주택법 시행령	■주택법 시행규칙
■공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준	■하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙
■하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙의 시행세칙	■집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
■하자심사·분쟁 조정비용 고시	■집합건물의소유및관리에관한법률 시행령
■건축법	■주택건설기준 등에 관한 규정
■주택건설기준 등에 관한 규칙	■건축물의 에너지절약 설계기준
■건축물의 설비기준 등에 관한 규칙	■공동주택 결로방지를 위한 설계기준
■전기설비기술기준	■스프링클러설비의 화재안전기준
■민사조정법	■민사소송법

사례모음

1. 하자심사사례

1. 지하주차장 천장 누수

◆관련기준

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(국토교통부고시 제2013-930호, 시행 2014.1.3.)」 “제5조(누수) ① 건축물 및 시설물에서 발생하는 누수는 방수공사 부위, 비방수공사부위, 외부창호 부위로 구분한다. ② 제1항에 따른 누수하자 판단의 세부기준은 별표2와 같다.” 로 규정하고 있음.

◆판정결과

“지하주차장 천장 누수” 건은 지하1층에 주차된 차량에서 떨어진 물이 지하주차장 지하1층 바닥 슬래브의 건조수축에 의하여 발생한 균열(폭 0.2~0.5mm)부위를 통해 지하2층 천장 슬래브로 스며나와 해당 부위에 누수 흔적 및 도장 오염 등이 발생하였고, 이로 인하여 기능상, 미관상 지장을 초래하므로 일반 하자로 판단됨.

2. 천장 및 내력벽 부위 균열(계단실)

◆시공상태

- 현장실사 결과, 대상부위는 계단실 내부로서 건조환경에 있으며, 계단실 1~5층 벽체와 천장 슬래브에 아래표와 같은 건조수축 및 대각선방향(사인장) 균열(폭: 0.4~0.5mm)이 발생되어 있는 상태임.
- 이는 발생 형태로 보아 시공 시 콘크리트의 다짐 부족 및 건조수축에 의한 균열로 판단되며, 건조환경하에 있는 벽체의 허용균열폭(0.4mm) 이상인 것으로 확인됨.

◆판정결과

“천장 및 내력벽 부위 균열”건은 대상부위 콘크리트의 다짐 부족 및 건조수축에 의해 허용균열폭(0.4mm) 이상의 균열(0.4~0.5mm)이 발생하여, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하므로 일반하자로 판단됨.

3. 대피실 그릴창 좌측 벽체 균열 및 누수

◆관련법규 및 기준

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(국토교통부고시 제2013-930호, 2014.01.03.) 검토결과, “제4조(균열) ① 콘크리트 허용균열폭 이상일 경우 하자로 판정한다. ② 다만, 허용균열폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.”라 로 명시되어 있음.

◆시공상태

- 현장실사 결과, 대피실의 외기에 면한 벽체 상부에 누수 흔적이 있고, 수평 방향의 균열(폭: 0.2mm, 길이: 220cm 정도)이 발생되어 있는 상태임.
- 대상부위의 균열이 수평방향으로 일정하고 길이가 과다한 점 등을 고려할 때, 시공 당시의 콘크리트 시공이음(Cold joint) 위치에 발생한 균열인 것으로 보임.

◆판정결과

“대피실 그릴창 좌측 벽체 균열 및 누수”건은 시공 당시의 콘크리트 시공이음 위치에 발생한 균열(폭: 0.2mm, 길이: 220cm 정도) 부위로 누수가 되는 것으로 판단되며, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

4. 주방 가스레인지 후드 소음 및 배기불량

◆신청취지

주방 가스레인지 후드 소음이 비정상적으로 크고, 배기도 잘되지 않아 사용이 곤란하여 하자라는 판정을 구함.

◆ 피신청인 답변

주방 가스레인지 후드는 모델하우스의 제품과 동일하고, 사용검사도면에 준하여 시공하였으므로 하자가 아니며, 후드팬의 성능을 확인하기 위해서는 산업표준심의회의 시험방법인 KS C 9304(환풍기) 또는 KS B 6377(송풍기의 시험 및 검사방법)에 따라 실험실에서 성능시험을 해야 함을 주장함.

◆하자담보책임기간

닥트설비공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 인도일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◆관련기준

건축기계설비설계기준[2010.] '제1편 공기조화설비 제4장 환기설비 5. 국소배기가 적용되는 실 등의 환기'에는 주방 후드의 면풍속(단위면적당 풍속)은 0.3m/s 이상으로 규정되어 있음.

◆시공상태

- 주방 가스레인지 후드의 배기는 닥트를 통해 발코니측 외벽을 지나 외부로 직접 배기되는 것으로 확인되었으며, 가스레인지 후드 내부 배기팬의 풍량은 7m³/min(420CMH)로 확인됨.
- 현장실사 시 가스레인지 후드를 1~3단으로 각각 가동 후 확인한 결과, 닥트의 공기저항이 과도할 때 발생하는 이상소음(소음 측정 결과 : 1단 57.7데시벨, 2단 63데시벨, 3단 66데시벨)이 확인되었으며, 이와 같은 이유로 가스레인지 후드의 배기성능도 현저히 부족한 것으로 추정됨.
- 가스레인지 후드의 배기성능 부족 현상의 원인을 명확히 판단하기 위하여, 당사자에게 가스레인지 후드의 면풍속, 배기풍량, 정압 등을 측정한 증거자료 제출을 요구하였으며, 신청인은 해당자료를 제출하였으나, 피신청인은 제출하지 않음.

◆증거서류 검토

- 피신청인이 제출한 산업표준심의회의 시험기준(KS C 9304 및 KS B 6377) 검토결과, 팬의 고유성능을 시험하는 기준으로 대상부위에 시공된 닥트의 공기저항(정압손실) 과다 여부를 측정하는 시험이 아닌 것으로 확인됨.
- 피신청인이 제출한 타단지 가스레인지 배기팬(대상부위와 동일제품)의 성능시험자료와 신청인이 제출한 증거자료(TAB전문업체 측정)를 비교한 결과, 대상부위에 시공된 가스레인지 후드의 배기팬 풍량이 타단지 보다 현저히 부족(타단지의 약 13~24%)하고, 최대정압은 타단지의 측정최대정압(풍량이 0CMH 일 때의 정압 제외) 15.08mmAq에 약 2.5배(39mmAq) 이상 높은 것으로 확인됨.
- 피신청인이 제출한 타단지의 소음측정결과와 현장실사 당시 소음측정 결과(57.7~66데시벨)를 비교한 결과, 대상부위의 소음이 타단지 보다 약 13.7~17.5데시벨 높은 것으로 확인됨.
- 신청인이 제출한 가스레인지 후드 평균 면풍속 측정결과(증거자료)는 0.09m/s로 건축기계설비설계기준 상의 후드 면풍속(0.3m/s)에 현저히 미달되는 것으로 확인됨.

◆판정결과

“주방 가스레인지 후드 소음 및 배기불량” 건은 덕트의 공기저항(정압 39mmAq)이 과도하여 동일한 가스레인지 후드를 설치한 타단지 보다 소음(약 13.7~17.5데시벨)이 높고, 배기풍량이 현저히 부족(타단지의 약 13~24%)하며, 후드의 면풍속 또한 관련 설계기준에 미달되어 정상적인 배기성능 확보가 불가능한 것으로 판단되며, 이로 인해 기능상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

5. 안방 벽부분 곰팡이 발생

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

벽지에 곰팡이가 발생하여, 이에 대해 하자라는 판정을 구함.

○ 피신청인 답변

하자담보책임기간이 경과한 사건으로 유지관리 사항이며, 해당 부위에 오수 드레인(Ø50)이 설치되어 있으나, 보온재를 시공하였음.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

단열공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이나, 하자담보책임기간 내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 심사사건임.

○ 관련법규 및 기준

- 사업계획승인당시의 법적기준인 “건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 별표4” 에 명시된 외기에 직접 면하는 외벽의 열관류율은 0.36W/㎡·K 이하, 축벽의 열관류율은 0.27W/㎡·K 이하이고,

- “건축물의 에너지 절약설계기준” 제4조제1호다목 “단열조치를 하여야 하는 부위에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 단열기준에 적합한지를 판단할 수 있다. 1) 이 기준 별표 2의 지역별·부위별·단열재 등급별 허용 두께 이상으로 설치하는 경우(단열재의 등급 분류는 별표 1에 따름) 적합한 것으로 본다.”라고 규정되어 있음.

- “건축물의 에너지 절약설계기준” 제4조(건축부문의 의무사항)제3호나목에 “3) 단열부위가 만나는 모서리 부위는 방습층 및 단열재가 이어짐이 없이 시공하거나 이어질 경우 이음부를 통한 단열성능 저하가 최소화되도록 하며, 알루미늄박 또는 플라스틱계 필름 등을 사용할 경우의 모서리 이음부는 150mm이상 중첩되게 시공하고 내습성 테이프, 접착제 등으로 기밀하게 마감할 것”으로 규정하고 있음.

○ 설계도서

- 사용검사도면 확인결과, 외벽의 경우 THK67 압출법보온판/THK9.5 석고보드, 축벽의 경우 THK92 압출법보온판/THK9.5 석고보드 마감이며, 축벽과 외벽의 단열재가 연속적으로 표기되어 있고,

- 발코니 확장부위의 축벽단열재와 외벽 단열재가 만나는 모서리 부위에 오수 드레인(배수관)이 표기되어 있음.

○ 당사자주장

- 신청인은 해당 세대에 다른 실의 경우 결로로 인하여 여러 차례 보수를 받았으며 해당 부위는 가구가 배치되어 있어 20XX. X. 경에 결로 및 곰팡이를 확인한 것이며, 이 부위는 옥상과 연결된 배관이 설치되어 있어, 외기가 유입되어 결로 및 곰팡이가 발생한 것이라고 주장함.

- 피신청인은 접수 당시 해당 실의 난방이 가동되고 있지 않았으며, 하자담보책임기간이 경과한 사건으로 유지관리 사항이며, 해당 부위에 오수 드레인(Ø50)이 설치되어 있으나, 보온재를 시공하였고 다른 세대와 동일하게 시공된 사항이라고 주장함.

○ 시공상태

- 현장실사 결과, 해당 부위는 축벽과 외벽이 만나는 좌측 모서리 부위이며, 우수 유입의 흔적이 없음

에도, 하부 벽면이 젖어 있고, 상·하부 도배지 및 마루, 걸레받이에 곰팡이가 확인됨.

- 20XX. ○. ○.부터 20XX. ○. ○.까지의 ○○시의 실외 최저온도범위는 -3.8℃에서 5.6℃ 범위이고, 현장실사 당시 실외온도는 2.0℃이므로 현장실사 시점은 결로 및 결로에 따른 피해 등을 조사할 수 있는 시점임.

- 벽체 하부의 석고보드 마감재를 해체한 결과, 축벽 및 외벽의 단열재 종류와 두께는 설계도서에 준하여 시공되어 있음.

- 축벽과 외벽 단열재가 만나는 모서리 부위에 드레인이 설치되어 있고, 해당 드레인은 보온재로 마감되어 있으나, 드레인과 콘크리트 벽면(축벽) 사이에는 단열재가 없어, 해당 부위의 단열재가 연속적으로 시공되지 않음.

■ 판정결과

“안방(침실1) 벽부분 곰팡이 발생” 건은 축벽과 외벽 단열재가 만나는 모서리의 드레인 설치부위에 사용 검사도면과 상이하게 단열재가 연속적으로 시공되지 않아 결로 및 곰팡이 등 결함이 발생하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

6. 지하저수조 이격거리 오시공

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

지하저수조 물탱크와 저수조실 마감까지의 거리가 표준시방서와 상이하므로 하자라는 판정을 구함.

○ 피신청인 답변

지하저수조 바닥마감에 의한 PAD높이 부족시공 사항임.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

지하저수조공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

○ 설계도서

해당 설계도면과 건축기계설비 표준시방서 상의 설치기준은 다음과 같음.

○ 시공상태

현장실사 시 지하저수조와 바닥, 벽체, 천장까지의 이격거리를 실측한 결과, 설계도면과 상이하게 시공되어 있음.

-바닥 마감면까지 이격거리 : 380~500mm(THK100 무근콘크리트 제외),

-벽체까지 이격거리 : 870~915mm(벽체), 550~600mm(외벽 기둥)

-천장(보하부)까지 이격거리 : 740~745mm

■ 판정결과

“지하저수조 이격거리 오시공” 건은 시공상태 치수, 피신청인으로부터 제출받은 사용검사도면, 건축기계설비 표준시방서 확인결과, 설계도면치수에 미달하게 시공되어 배관 및 물탱크 보수 등 향후 유지관리 시 기능수행에 지장을 초래할 수 있으므로 변경시공 하자로 판단됨.

7. 놀이터 바닥포장 고무칩 균열

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

어린이놀이터1, 어린이놀이터2, 유아놀이터의 바닥포장 고무칩 균열이 발생되어보수를 받았으나 재하자가 발생되어, 이에 대해 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

놀이터 바닥포장 고무칩 균열 건은 어린이놀이터 고무칩 균열 하자보수공사를 완료하여 완료확인서를 득한 사항이므로 이후 발생한 하자건에 대해서는 하자처리가 불가한 사항이라고 답변함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

조경포장공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 관련법규 및 기준

[전문시방서 / 2008]1.5 설계요구사항

1.5.4 표면배수 등

포장 표면배수를 위하여 배수구나 배수로 또는 놀이·운동공간 외곽으로 최소 0.5% 이상의 기울기가 되게 한다.

1.8 환경조건

가. 얼음이나 서리를 맞은 재료나 혼합물 또는 동결된 재료를 사용하여서는 안되며, 언땅위에서 시공하거나 바탕을 형성해서는 안된다. 서리 또는 결빙으로 손상된 포장은 제거하고 재시공하여야 한다.

나. 기온이 내려가는 시점에서 3℃ 미만, 기온이 올라가는 시점에서 1℃ 미만인 경우에는 원칙적으로 시멘트혼합물을 이용한 포장공사를 시행할 수 없다. 다만, 입주 등 불가피한 경우에는 감독자의 승인을 받아 보온조치 등을 철저히 한 뒤에 시공하여야 하며, 보온조치 등을 소홀히 하여 발생하는 결함에 대하여는 수급인 부담으로 재시공하여야 한다.

2.3 고무바닥재

2.3.2 직시공용 고무바닥재

나. 어린이놀이터용(T50이상) 시공용 고무입자는 합성고무EPDM(에틸렌, 프로필렌, 디엔계합성고무)입자와 페타이어 고무입자를 폴리우레탄 바인더로 접착시켜 과산화수소나 유황으로 경화한 것으로, 합성고무EPDM입자는 2~3mm, 페타이어 고무입자는 2~7mm로 하고, 바인더는 고무중량의 16~20%로 하여 입자 전체를 코팅하여야 한다.

3. 시공

3.1 인조고무 바닥재 깔기

3.1.1 준비 콘크리트 바닥을 충분히 양생하고, 그 위에 있는 양생제나 기타 점착에 영향을 주는 잡물을 제거하여 표면을 깨끗하고 건조한 상태로 유지한다.

3.1.2 고무바닥 현장타설

가. 표층재는 보조재와 완전히 접착하여야 하며, 접착제가 마르기 전에 표층재를 포설하여 평탄하게 마감한다. 이때 기초부위가 노출되어서는 안되며 바닥과 시설물이 접하는 부위에 틈새가 있어서도 안된다.

나. 칼라 패턴이 달리 구분되지 않는 경우를 제외하고는 이음매 없이 연속해서 작업하고, 색상변화가 이루어지는 경우라도 연속해서 타설할 수 있도록 사전에 준비한다.

[전문시방서 / 2012]

8. 조경공사

835 조경포장공사

83550 조경일체형포장

3.5 보수 및 재시공 허용오차 범위를 벗어났거나 손상된 포장은 덧씌우기를 해서는 안되며 시방 요구조건에 맞도록 재시공하여야 한다.

◎ 설계도서

- 사용검사도면 검토결과, 어린이 놀이터1의 고무칩포장 면적은 280.05㎡이며, PE(폴리에틸렌)빗물받이

가 1개소에 표기됨.

- 어린이놀이터2의 고무칩포장 면적은 265.12㎡이며, PE(폴리에틸렌)빗물받이가 2개소에 표기됨.
- 유아용놀이터의 고무칩포장 면적은 128.38㎡이며, PE(폴리에틸렌)빗물받이가 없음.

◎ 시공상태

- 현지조사 결과, 아래와 같은 사항이 발생한 상태이며 이에 대해 신청인은 8차에 걸쳐 피신청인에게 지속적으로 하자보수를 요청함.

- ① 어린이 놀이터 고무칩포장 전체에 광범위하게 균열이 발생한 상태이며,
 - ② 표층재와 보조재가 완전히 접촉되지 않고 박리 및 탈락된 부분이 관찰됨.
 - ③ 또한 보수공사 시 기존 표층재 위에 표층재를 덧씌워 하자보수한 부분이 관찰되었으며,
 - ④ 현장에서 고무칩포장의 샘플을 채취하여 확인한 결과 표층재의 평균두께는 10mm 미만, 보조재의 평균두께는 50mm 이상으로 측정됨.
- 발생한 결함에 대한 검토결과, 고무칩포장의 최초 시공시(일평균 기온 2.8℃) 기준으로 환경조건을 고려한 충분한 보온조치가 미흡한 것으로 판단되며,
 - 놀이터에 PE(폴리에틸렌)빗물받이가 없거나 편중된 시공에 의한 배수불량으로 우기철 물고임이 고무칩포장에 침투하여 강한 일사에 의한 건조-수축과 동결기의 동결-융해의 반복에 따른 폴리우레탄 바인더의 열화로 표층재의 균열·탈락 및 표층재와 보조재의 박리 등이 발생한 것으로 판단됨.
 - 또한 보수공사 시 손상된 포장은 덧씌우기를 해서는 안되는 전문시방서에 준하여 시공하지 않은 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“놀이터 바닥포장 고무칩 균열” 건은 시공시 품질관리 미흡(보온조치 미흡, 배수불량에 의한 건조-수축 및 동결-융해 등)에 의한 폴리우레탄 바인더의 열화로 표층재의 균열·탈락 및 표층재와 보조재의 박리 등이 발생한 것으로 판단되며, 보수공사시 손상된 고무칩포장의 재보수를 시방서에 준하여 시공하지 않은 것으로 이는 기능상, 미관상 지장을 초래하므로 일반하자로 판단됨.

8. 조경수 고사

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

단지 내 조경수가 고사하여, 이에 대해 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

이미 조경하자보수를 성실히 진행하였으며, 재식재 이후 관리(병충해 및 고갈) 미흡으로 고사가 발생한 것으로 사료되며, 보증기간이 경과된 이후 하자보수를 지속해서 신청하는 것을 당사로서는 수용하기 어려움.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

식재공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구하여 피신청인이 보수를 하였으나, 하자가 재발생하여 하자보수를 재청구한 사건임.

◎ 관련법규 및 기준

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(국토교통부고시 제2013-930호, 2014.1.3.)」 제9조(조경수 고사)에 “수관부분 가지가 2/3 이상 고사된 조경수는 하자로 판정한다. 다만, 유지관리 소홀로 인한 고사 및 인위적으로 훼손된 조경수라는 점이 입증되는 경우 하자에서 제외한다.”로 규정하고 있음.

◎ 설계도서

사용검사도면(식재평면도-1) 확인결과, 선큰 및 카페테리아 주변에 자작나무 (H4.0×B10) 89주가 표기되어 있음.

◎ 관련자료

- 신청인과 피신청인 사이에 조경공사와 관련하여 종결합의서 작성은 없는 것으로 확인됨.
- 하자보수확인서를 검토한 결과, 해당 수목은 재식재를 하였으며, 식재 후 3개월 이내에 고사한 것으로 확인됨.
- 신청인은 수목의 유지관리를 위하여 별도의 전문업체를 선정하여 소독 등을 실시하였으며, 신청인이 관수작업을 하는 등 수목에 대한 유지관리를 지속해서 하였다고 진술함.

◎ 관련판례 검토

하자담보책임기간 내에 하자보수가 이루어졌으나 하자담보책임기간 경과 이후 재하자가 발생한 경우와 관한 법령 등 규정은 없으나, 부적절한 방법으로 하자보수가 이루어진 경우까지도 하자보수가 이루어졌다고 보는 것은 주택법이 하자담보책임을 규정한 취지에 맞지 않고, 법원의 태도 또한 역시 하자보수를 하였어도 부적절한 방법으로 보수를 하여 하자담보책임기간 이후 재하자가 발생한 것으로 인정되는 경우에는 하자보수책임을 인정하는 입장으로 판단됨(수원지방법원 2008가합20600판결 등 참조).

◎ 시공상태

현장실사 결과, 해당 수목은 수관부 가지의 2/3이상 고사된 상태임.

■ 판정결과

“조경수 고사” 건은 신청인의 유지관리 소홀로 인하여 발생하였다고 인정할 자료가 없고, 해당 수목들은 재식재를 하였으나, 모두 3개월 이내에 수관부 가지의 2/3 이상이 고사되었다는 점에서 식재 수목의 불량 등 피신청인의 불완전한 보수에 기인한 것으로 판단되며, 조경수의 고사로 인하여 기능상, 미관상 지장을 초래하므로 일반하자로 판단됨.

9. 1, 2층 옥외주차장 및 차량진입로 바닥 균열

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

주차장 바닥면에 균열이 다수 발생하여 피신청인에게 보수를 요청하였으나 보수해 주지 않아, 이에 대해 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

답변없음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

포장공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용승인일로부터 3년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 설계도서

사용승인도면 검토 결과, 대상위치 바닥 포장은 지반 진동다짐, #8와이어메쉬 2겹, THK200 콘크리트로 표기되어 있음.

◎ 신청인 주장

신청인은 대상위치 바닥에 균열이 다수 발생하여 피신청인에게 요청하였으나, 보수를 해주지 않고 하자 보수 보증금을 받아 직접 보수하라고 답변했음을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 1, 2층 옥외주차장과 차량진입로의 바닥 콘크리트 포장면에 균열(11개소, 폭 0.4~1.5

mm)과 박리 및 박락(6개소)이 있는 것으로 확인됨.

- 균열과 박리 및 박락의 폭, 크기 등 규모와 발생 시점 등을 고려할 때, 콘크리트 포장을 위한 기층 지반의 다짐 미흡 등에 의한 침하로 인해 결함이 발생한 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“1, 2층 옥외주차장 및 차량진입로 바닥 균열” 건은 시공 당시 콘크리트 포장을 위한 기층 지반의 다짐이 미흡하여, 침하로 인해 균열과 박리 및 박락이 발생한 것으로서, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

10. 옹벽 균열

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

지하주차장 입구 옆 옹벽의 균열 및 침하로 흙의 유실, 지중 하수관의 파손에 대해 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

지하주차장 옹벽의 균열은 보수할 예정이나, 하수관 파손은 하자담보책임기간이 경과되어 보수할 수 없음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

옹벽공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 대상부위 옹벽에 대한 상세 표기는 없는 것으로 검토됨.

◎ 당사자 주장

- 신청인은 옹벽의 균열 및 지반 침하가 심각함을 주장함.

- 피신청인은 대상부위 옹벽(길이: 3m 구간)에 대한 설계도면은 없고, 어린이 놀이터 옹벽(벽체)과 지하주차장 벽체 사이에 위치하여 시공 중에 단지내 지반의 단차(5m)로 인해 시공된 것으로 보이며, 옹벽의 균열 및 침하에 대한 하자를 인정하여 보수예정임을 진술함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 대상부위는 어린이놀이터 옹벽과 지하1층 주차장 벽체와의 연결 없이 별도로 시공된 옹벽(길이: 3m, 높이: 5m 정도)으로서, 양 측면 접합부 전체에 균열(폭: 10~20mm)과 콘크리트 표면 박리, 누수가 있는 상태임.

- 침하된 옹벽 상단 배면의 지반 상태 등을 조사한 결과, 옹벽 균열부를 중심으로 10~20cm 정도 지반이 침하되어 있으며, 옹벽 자체도 주위 벽체에 비해 7~8cm의 처짐이 발생되어 있어 기초 및 지반 침하가 심각한 것으로 조사됨.

■ 판정결과

“옹벽 균열”건은 피신청인이 하자임을 인정하고 있고, 옹벽 기초 하부의 지반 침하 및 접합부 벽체 균열부를 통한 토사 유실에 의해 발생한 것으로 판단되며, 이로 인해 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

11. 흡네트워크시스템 오작동

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

홈네트워크시스템 오작동에 대하여 하자라는 판정을 구함.

○ 피신청인 답변

동절기의 내·외부 온도차 및 입주자의 환기부족으로 발생한 사항으로 하자 아님.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

홈네트워크기기 공사에 대한 하자담보책임기간은「주택법시행령」별표6에 따라 사용검사일로부터2 년까지 이나, 하자담보책임기간내에 발생한하자(일반하자)여부에 대한심사 사건임.

○ 설계도서

사용검사도면검토 결과, 옥실벽체에“HOMEAUTOMATION기기”가 표기되어 있음.

○ 관련자료

- 건설기술 지침전기(대한건축학회,2010)검토결과,제1장개요/인입,배관,배선공사공종별개요편(p.15)에서 비디오폰함에서 카메라박스사이 배관은 결로방지가 필요한 배관(코킹)으로 기술되어 있음.
- 관리사무소 관리일지 확인결과, 해당세대의 홈네트워크시스템 방범기능이 오작동한 것으로 확인됨.

○ 당사자진술

신청인은 동절기에 현관벨의 비정상적울림이 3회정도 발생하여, 외부현관벨을 교체보수 받았으나, 다음 해 동절기에 현관벨의 비정상적 울림이 재발생하였다고 진술함.

○ 시공상태

- 현장실사결과, 해당세대 홈네트워크시스템의 현관문과의 연동등 오작동은 확인되지 않음.
- 홈네트워크시스템외부덮개를해체후내부상태를확인한결과,피신청인이외부와연결되는배관인입부위에난연폼으로보수한흔적은있으나,상부배관인입 부위의경우배관과인입구사이에틈이있고,결로발생이원인으로판단되는회로기판의물흐름흔적및녹등이확인되었음.

■ 판정결과

“홈네트워크시스템오작동”건은 홈네트워크시스템의 외부와 연결되는 배관인입부위의 틈으로 외기가유입되어결로 현상이 발생하였고, 이로 인하여 회로기판오염 및 녹등의 결함으로 기능상지장을 초래하고있으므로 일반하자로 판단됨.

12. 급수배관 누수

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

계량기함 및 화장실 급수관 부속의 누수로 인해 하층부세대 피해 및 현관바닥 백화현상 등의 문제가 발생하여 하자라는 판정을 구함.

○ 피신청인 답변

대상부위 누수는 하자담보책임기간이 경과된 사건이므로 보수의 책임이 없음.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

급수설비공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이 나, 하자담보책임기간 내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 심사사건임.

○ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 급수관은 동관으로 표기되어 있음.

◎ 신청인주장

수도계량기 주위배관 누수로 인해 하층세대에 누수피해와 현관바닥의 오염 및 백화현상이 발생하였음을 주장함.

◎ 피신청인주장

신청인의 화장실 보수공사 후 하층세대에 누수피해가 발생하였으므로, 과실책임이 신청인에게 있음을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 신청인 세대의 수도 계량기함에 물고임이 있고, 주위의 현관 타일바닥에 오염 및 백화현상이 있는 것으로 확인됨.
- 하층세대 누수피해 확인결과, 급수관을 따라 누수피해가 진행되는 것으로 확인되어, 당사자에게 급수관 기압시험을 제안함.
- 피신청인이 급수관 기압시험을 실시한 결과, 주방 급수관에 누수가 있었으며, 누수발생부위를 해체한 결과, 주방 급수관에 국부적인 부식(공식현상)으로 인한 Ø 0.1정도의 천공이 있는 것으로 확인됨.
- 급수관(동관)의 내구연한이 10년 이상이고 부식부위가 바닥에 매립되어 있어 신청인이 손상을 줄 수 없는 부위라는 점에서 부식의 발생이 정상적인 노후화 또는 사용자의 과실에 의해 발생하였다고 보기는 어려움.
- 국부적인 부식(공식현상)의 주된 발생원인은 배관제작 시 이물질이 포함되었거나, 시공당시 배관내로 유입된 금속산화물 등에 의한 영향으로 판단됨.

■ 판정결과

“급수배관 누수” 건은 주방 급수관(동관)의 품질미달 또는 시공 당시 공사상의 잘못으로 인하여 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

13. 급수전 이음부위 누수 및 배관 부속 패킹 파손

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

감압밸브 미설치로 급수전 이음부위 누수 및 배관 부속 패킹 등이 발생하여 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

대상부위의 급수전 감압밸브는 사용검사도면에 없어 설치의무가 없음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

급수설비공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 관련기준

- 건축기계설비설계기준[2005년] 제2편 위생설비 2.2 급수 방식 (5) 고층건물에 대한 급수방식 “고층건물의 급수시스템을 중층이나 저층 건물과 같이 단일 계통으로 하면 저층에서는 수압이 과대하게 작용하여 소음, 진동, 워터해머(수격현상) 등이 심하게 발생 된다.”라고 규정되어 있음.
- 건축기계설비표준시방서[2005년] 01020 배관공사 2.1 배관재료에 “급수 및 온수 공급용 배관류는 수압 0.75MPa(약 7.5kg/cm²)에 견딜 수 있는 것”이라고 규정되어 있음.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 급수방식은 펌프직송방식으로 대상부위에 감압밸브의 표기는 없으나, 장비용량 계산서에는 사용 급수압력(샤워기 기준)이 20mAq (2kg/cm²)로 표기되어 있음.

◎ 신청인주장

- 대상부위 급수배관의 감압밸브 미설치로 배관내부의 급수압력이 과도하여 배관 부속의 파손 및 누수가 발생하였고, 누수된 상태로 급수배관을 유지할 수 없어 자체 보수하였음을 주장함.
- 또한, 급수배관 내부의 과도한 압력문제가 해소되지 않을 경우 동일한 하자가 재발할 것임을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 대상부위 급수배관 및 배관부속 패킹 등은 신청인이 보수하여 누수 및 파손이 없는 것으로 확인됨.
- 압력계로 급수압력을 측정한 결과, 약 8.9kg/cm²로 측정되었으며, 이와 같은 과도한 급수압력은 급수배관류(배관부속 및 패킹재 등)의 누수 및 파손에 영향을 주었을 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“급수전 이음부위 누수 및 배관 부속 패킹 파손” 건은 대상부위의 급수압력(약 8.9kg/cm²)이 배관류가 견딜수 있는 급수압력(건축기계설비 표준시방서 기준 : 약 7.5kg/cm²) 및 장비용량 계산서에 명기된 급수압력(약 2kg/cm²) 보다도 높아 급수압력이 과도한 것으로 판단되며, 이로 인해 배관류 파손 및 누수 발생 등 기능상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

14. 실외기실 에어컨 매입 냉매배관 가스 누출

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

에어컨 냉매배관 가스 누설로 에어컨설치가 불가하여 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

에어컨 냉매배관 가스 누설은 사용승인 후, 3년 6개월이 경과된 시점에 하자보수를 요청하여 하자담보책임기간이 경과된 사항임.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

배관설비공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이나, 하자담보책임기간 이내에 발생한 하자(일반하자) 여부를 심사하는 사건임.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 대상세대의 냉매배관은 바닥 슬래브에 매입되어 외부실외기함(BOX)과 거실 및 안방의 실내기함(BOX)을 연결하는 것으로 표기됨.

◎ 신청인주장

- 입주 후 처음으로 에어컨을 설치하고자 하였으나, 에어컨 설치업자는 에어컨 냉매배관에 부착된 압력계의 압력이 0kg/cm²임을 확인하고, 피신청인이 시공한 냉매배관에 가스누설이 있어 에어컨 설치가 불가하다고 하였음.

- 에어컨 냉매배관을 한번도 사용하지 않았음에도 냉매배관에 가스누설이 발생한 것은 처음부터 시공이 잘못된 것임을 주장함.

◎ 피신청인주장

대상세대 냉매배관을 29kg/cm²로 가압한 결과, 3시간 30분만에 25kg/cm²로 압력이 낮아져 냉매배관에 가스누설이 있음은 확인하였으나, 사용검사 후 3년이 경과된 현시점에 발견되었으므로 하자담보책임기간이 경과된 것임을 주장함.

◎ 증거자료검토

신청인 제출자료 검토결과, 에어컨 설치를 시도할 당시 냉매배관에 설치된 압력계의 압력은 0kg/cm²인 것으로 확인됨.

○ 시공상태

- 현장실사 결과, 대상세대의 에어컨 냉매배관은 벽체 및 바닥슬래브에 매입되어 있고, 에어컨을 설치한 흔적은 없으며, 거실 및 안방의 에어컨 냉매배관 인입부는 사용검사 당시 상태를 유지하고 있는 것으로 확인됨.
- 또한, 에어컨 냉매배관이 외부에 노출된 부위에는 가스누설이 없어, 냉매배관의 가스누설 부위는 벽체 및 바닥슬래브에 매입된 부위인 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“실외기실 에어컨 매입 냉매배관 가스 누출” 건은 신청인이 에어컨을 설치한 사실이 없음에도 냉매배관에 가스누설이 발생한 점과, 냉매배관의 가스누설 부위가 구조체에 매입되어 신청인이 손상을 줄 수 없는 부위인 점을 고려할 때, 피신청인의 공사상 잘못으로 시공당시 에어컨배관에 손상이 있었던 것으로 보이며, 이로 인해 냉매가스 누설이 발생하여 기능상 지장을 초래하므로 일반하자로 판단됨.

15. 세대외부 방범용 감지기 센서 연결불량

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

세대외부 방범용 감지기 센서 연결이 불량하여 하자라는 판정을 구함.

○ 피신청인 답변

신청인이요청한사항에대해서보수를대부분진행하였으며,일부미흡한부분은추가로보수할예정임.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

방재설비공사에 대한 하자담보책임기간은「주택법시행령」별표6 에따라사 용검사일로부터 2년까지이나, 하자담보책임기간 이내에 발생한하자(변경시공하자)여부에 대한 심사사건임.

○ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 대상세대외부의 개구부(창문,출입문)양쪽에 방범용 적외선감지기센서를 설치하도록 표기되어있으며, 감지기는 통신선(16CUTPCat.5e4P)으로 홈네트워크와 연결되도록 표기되어있음.

○ 신청인주장

세대 외부방범용 감지기가외벽에 설치되어 있으나, 홈네트워크로 통신되는 배선이 연결되어있지않아 작동되지 않음을확인하여, 피신청인에게 보수를 요청하였으나, 세대내부에서 작업이가능한곳(상부층2개소) 외의 다른부분은 현재까지 작업하지 않고 있음을 주장함.

○ 피신청인 주장

시공당시 오류로 인해 최상층세대 적외선감지기배선연결이 일부 누락된 것으로 보이며, 세대내부에서 작업이 불가능한 부분은 옥상에서 뱃줄작업을수 행해야 하므로 어려움이있고, 추후보수계획을 검토하겠다고 진술함.

○ 시공상태

- 현장실사결과, 사용검사도면에 준하여 대상세대상부층, 하부층외부의 각개구부(창문,출입문)양쪽에 적외선감지기가 설치되어있는 것으로 확인되며,
- 홈네트워크(SHN-8510)에서 외출상태로 세팅한후에 세대내부에서 확인가능한감지기를 시험(상부층4개소)한결과, 신청인이 주장한보수완료된감지기(2군데)는 작동하여 알람이울리는 것이 확인되었으며 ,그 외의 감지기는 작동이안되는 것으로 나타남.

■ 판정결과

“대외부 방범용감지기센서 배선연결불량”건은사용검사도면에 세대외부각개구부에 적외선감지기센서를

설치하여 홈네트워크로 연결하도록 표기되어있으나, 시공당시 통신선이 감지기와 연결되지 않은것으로
서, 이로인해 기능상지장으로 초래하고있으므로 변경시 공하자로 판단됨.

16. 층간 소음(위층과 아래층에서 소음이 유입)

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

위층과 아래층, 옆집 등 사방에서 소음이 전달되어 피해가 심각하여 하자판정을 구함.

○ 피신청인 답변

적법한 절차에 따라 시공하였기에 보수가 불가함을 답변함.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

온돌공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」별표 6에 따라 사용승인일로부터 3년까지이고, 신
청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

○ 설계도서

사용승인도면 검토결과, 거실의 바닥은 슬래브(180mm)/단열재(가등급)(30mm) /판넬히팅(70mm)/모르
타르위 비닐계 시트로 표기되어 있음.

○ 신청인주장

위층과 아래층에서 생활하는 소음이 여과되지 않고 유입되는 것으로 보아 단열재가 없다고 주장함.

○ 피신청인 진술

단열재를 시공하지 않고, 슬래브 위에 경량기포 콘크리트를 시공하였다고 진술함.

○ 시공상태

현장실사 시 대상세대 바닥의 단열재 설치 여부를 확인하기 위해 일부를 해체한 결과, 사용승인도면과
상이하게 단열재가 없는 것으로 확인됨.

■ 판정결과

“층간 소음(위층과 아래층에서 소음이 유입)” 건은 피신청인이 사용승인도면과 상이하게 단열재를 미시
공하여 소음이 슬래브를 통해 여과되지 않고 전달되어 심각한 피해를 받고 있는 것으로 판단되며, 이로
인해 기능상 지장을 초래하므로 미시공하자로 판단됨.

17. 부부욕실 타일 저절로 깨짐

■ 신청취지 및 피신청인 답변

○ 신청취지

부부욕실 벽체 타일이 입주 초기부터 저절로 균열이 발생하였고 확장되고 있어서, 이에 대해 하자라는
판정을 구함.

○ 피신청인 답변

하자판정 결과에 따라 신청인과 협의하여 보수할 계획임.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

타일공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이고,
신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

○ 관련법규 및 기준

「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준 [시행 2014.1.5.] [국토교통부고시 제 2013-930호, 2014.1.3., 제정]」에 벽체 타일 결함에 대한 판정 근거가 다음과 같이 명시되어 있음. 제 20조(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 4kgf/cm²(39.2N/cm²) 미만인 경우 하자로 판정한다.

◎ 설계도서

- 사용검사도면 검토결과, 실내재료 마감표에 욕실 벽체는 액체방수(H=1200) 후 벽체용 타일 마감으로 표기되어 있음.

- 대상단지 건축공사 일반시방서 확인결과, 7장 타일 및 석공사에 시공 방법에 대해 다음과 같이 명기되어 있음.

7-2-3 벽붙이기

1) 떠붙이기

1. 타일 뒷면에 붙임 모르타르를 바르고 빈틈이 생기지 않도록 바탕에 눌러붙인다.

- 건축공사표준시방서의 09000 타일 및 테라코타공사에 시공 방법에 대해 다음과 같이 명기되어 있음.

3.2.1 떠붙이기

타일 뒷면에 붙임 모르타르를 바르고 빈틈이 생기지 않게 바탕에 눌러 붙인다. 붙임 모르타르의 두께는 12~24mm를 표준으로 한다.

◎ 당사자주장

- 신청인은 입주 후 1년 정도 경과된 시점부터 욕실2(부부욕실) 벽체 타일에 균열이 발생되기 시작하였으며, 점점 여러장의 타일에 균열이 발생하고 균열 폭도 커짐을 주장함.

- 피신청인은 연차별 하자보수요청 및 보수종결확인서에는 요청 기록이 남아있지 않으나, 하자심사 판정 결과에 따라 신청인과 협의하여 보수할 계획임을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 욕실2 벽체 타일 12장에 균열 및 깨짐 등이 발생되어 있는 것으로 확인됨.

- 타일의 뒷채움 상태를 확인하기 위해 타일면을 타격하여 청음한 결과, 균열 및 깨짐 등의 결함이 발생한 타일은 붙임 모르타르 뒷채움량이 타일면적의 50% 정도인 것으로 나타남.

- 대부분의 균열이 붙임 모르타르가 있는 부분과 없는 부분의 경계에서 발생한 것으로 보아, 온도 변화 등에 의한 타일의 수축팽창 및 부착조건 차이로 인해 균열이 유발된 것으로 판단됨.

▣ 판정결과

“욕실2(부부욕실) 타일 저절로 깨짐” 건은 대상위치 벽체 타일 시공 당시 붙임 모르타르가 밀실하게 시공되지 않는 등 품질관리 미흡으로 인해 타일에 균열이 발생된 것으로 판단되며, 이로 인해 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

18. 세대 창문 결로

▣ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

세대 창문에 결로가 있어 보수를 요청하였으나, 보수해 주지 않아 이에 대하여 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

대상 세대의 하자여부를 확인 후 조치할 예정임.

▣ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

창문틀 및 문짝공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법시행령」 별표6에 따라 인도일로부터 2년까지이

고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 관련법규 및 기준

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준」 “제10조(미시공, 변경시공)”에 적법한 설계변경 절차를 마친 사용검사도면(준공도면)을 기준으로 판정하도록 명시되어 있음.

- 사업계획승인 당시의 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 “별표4”의 외기에 직접 면하는 “창 및 문”의 열관류율은 3.10 (단위:W/㎡·K) 이하로 나타나 있고, 대상단지의 “효율관리기자재 신고 확인서”에는 대상 창호(창세트)의 열관류율은 1.229 (단위:W/㎡·K)로 명시되어 있어 관련 법적기준에 적합함.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 안방 및 침실1, 2의 창호는 이중창으로서, 내창 및 외창유리는 22mm 복층유리로 표기되어 있음.

◎ 관련자료

신청인 측이 제출한 대상 단지 창호(창 세트)의 “효율관리기자재 신고확인서”에는 복층유리 두께가 22mm로 명시되어 있음.

◎ 신청인주장

신청인은 동절기 시 안방 및 침실1,2의 창문에 결로가 발생됨을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 안방 및 침실1의 외창에 결로가 있고, 침실2의 창틀하부에 물고임 흔적이 있는 것으로 조사됨.

- 또한, 대상부위 창호의 복층유리 두께는 16mm로 나타나고, 내창 유리는 에칭(Etching,반투명)유리로 시공되어 있음.

- 따라서, 대상부위 창문의 복층유리는 사용검사도면 보다 부족(약6mm)하게 시공된 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“세대 창문 결로”건은 창문의 복층유리 두께(16mm)가 사용검사도면(22mm)보다 부족(약6mm)하게 시공되어 단열성능 미흡에 따른 영향으로 판단되며, 이로 인해 기능상 지장을 초래하고 있으므로 변경시공 하자로 판단됨.

19. 지하주차장 바닥 시공불량으로 소음, 균열, 들뜸 발생

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

지하주차장 바닥 시공불량으로 소음, 균열, 들뜸 발생하여 사용상 지장을 초래하고, 입주민들의 민원이 많아, 이에 대해 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

- 피신청인 자체 구조팀의 현장점검 결과 최하층 바닥 마감재인 무근콘크리트판이 줄눈을 경계로 부분적으로 분리되어 차량 이동에 따라 분리된 무근콘크리트판을 통해 소음이 발생하는 것으로 확인했으며,

- 지하주차장 바닥재인 무근콘크리트는 건물구조와는 전혀 무관한 마감재로써 분리 거동하는 무근콘크리트부위에 발포우레탄 소재를 일정 간격으로 적절히 주입하여 양생 및 고정하면 상기 하자사항은 해결될 수 있을 것으로 판단하여 보수공사 착수를 준비하는 중임.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

일반철근콘크리트공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 4년이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 설계도서

- 사용검사도면 검토결과, 지하1층 주차장은 THK100 무근콘크리트(슈퍼콘셀), 지하2층 주차장은 THK100 무근콘크리트(슈퍼콘셀)+THK100 무근콘크리트(슈퍼콘셀)(배수판 포함), 지하3층 주차장은 THK100 무근콘크리트(슈퍼콘셀)(배수판 포함)로 표기되었으며 지면에 접하는 부위는 배수판이 포함되어 설계됨.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과 아래와 같은 사항을 확인하였음.

1. 바닥 무근콘크리트판의 크기는 가로·세로 4m×4m 이하이며, 수축줄눈(Contraction Joint)의 줄눈폭은 6.5mm로 시공하였음. 줄눈깊이는 확인이 불가능하여 피신청인에게 청문결과 줄눈깊이 45~55mm로 시공하였음을 주장함.

2. 차량진입시 무근콘크리트 바닥의 “땡,땡,땡” 울림음이 차량의 이동에 따라 주기적으로 반복되었으며, 차량에 탑승하여 소음을 측정한 결과 차량 자체 소음은 55~60dB, 바닥 소음(울림음) 발생시에는 70~80dB로 측정됨.

3. 지하주차장 바닥의 무근콘크리트 수축줄눈(Contraction Joint) 우각부에 사선방향의 균열(균열폭 0.1~0.15mm)과 수축줄눈(Contraction Joint) 경계부위의 무근콘크리트 일부에 파손이 발생한 상태임.

- 이와 같은 현상은 배수판 위에 시공된 무근콘크리트(현재 탄소섬유보강콘크리트를 적용하여 시공한 상태임) 부위에서 온도 변화에 따른 수축·팽창에 대응하기 위해 설치된 줄눈에 관통 균열이 발생하여 개별 무근콘크리트판(4m×4m)으로 분리되고, 수축줄눈(Contraction Joint) 부위를 중심으로 변위에 의한 기초콘크리트와 무근콘크리트판(배수판 포함)사이에서 간극(들뜸)이 발생되어, 해당부위에서 차량이동시 충격·진동에 의해 간극(들뜸)부위가 맞닿으면서 소음, 균열, 들뜸이 발생한 것으로 판단됨.

■ 판정결과

“지하주차장 바닥의 시공불량으로 균열, 소음, 들뜸 발생” 건은 지하주차장 바닥의 무근콘크리트 부위에서 온도 변화에 따른 수축·팽창에 대응하기 위해 설치된 줄눈의 관통 균열에 의하여 개별 무근콘크리트판(4m×4m)으로 분리되고 변위에 의한 기초콘크리트와 무근콘크리트판(배수판 포함)사이에서 간극(들뜸)이 발생하여, 해당부위에서 차량이동시 충격·진동에 의해 간극(들뜸)부위가 맞닿으면서 소음, 균열, 들뜸이 발생한 것으로 판단되며, 이는 기능상·미관상 지장을 초래하므로 일반하자로 판단됨.

20. 옥상 구조체 결함으로 인한 하부 세대 누수 및 오염

■ 신청취지 및 피신청인 답변

◎ 신청취지

옥상 부위 결함으로 인해 하부 세대에 누수가 발생하여 하자라는 판정을 구함.

◎ 피신청인 답변

신청인이 요청한 하자 중 일부는 보수하였으나, 신청인과 협의가 원만하지 않아 보수를 할 수 없는 상황임.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

보·바닥·지붕 및 기둥·내력벽에 대한하자담보책임기간은「주택법시행령」별표7에따라사용승인일로부터 5년 및 10년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 설계도서

사용승인도면 검토결과, 평면도에 누수가 발생한 부분의 벽체는 옆 건물과 맞붙는 벽체(맞벽)이고, 실내 재료마감표에 최상층(5층) 세대 발코니의 벽체 마감은 모르타르 위 수성페인트로 표기되어 있음.

◎ 피신청인주장

피신청인은 사용승인 후 보수를 진행하고자 하였으나, 신청인과 협의가 원만하지 않아 보수가 완료되지

않은 것이며, 누수는 주요 하자이므로 판정결과를 검토한 후 처리할 예정임을 주장함.

◎ 신청인주장

신청인은 옥상의 결함부위로 우수가 침투하여 최상층 세대로 누수가 발생하였음을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 최상층 세대의 작은방 발코니 천장 및 벽체에 균열과 균열 부위로 스며나온 누수 흔적(오염, 백화 등)이 확인됨.
- 대상 건물의 옥상 파라펫은 옆 건물과 맞붙어 있으며, 맞붙은 접합면을 따라 실링재 파손이 발생한 것으로 확인됨.
- 옥상 바닥의 무근콘크리트 및 우수 배수구 시공 상태를 확인한 결과, 피신청인이 우수 배수구에 실링 보수를 한 것으로 확인됨.

■ 판정결과

“옥상 구조체 결함으로 인한 하부 세대 누수 및 오염” 건은 대상건물과 옆 건물이 맞붙은 옥상 파라펫 접합면의 실링재 파손부위를 통해 유입된 우수가 최상층(5층) 천장 슬래브 및 벽체의 결함(균열, 공극 등)을 관통하여 세대 내부로 스며나온 것으로 판단되며, 이로 인해 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하고 있으므로 일반하자로 판단됨.

II. 분쟁조정사례

1. 공용 옥실 변기 기능 불량(배출불량)-보수

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

입주초기부터 막힘현상이 많았고, 입주자카페에 부부욕실과 동일한절수형 변기가공 용욕실에서만 막힘 현상이 발생되는지 민원이 많았으며, 기능상문제등 매번 변기레버를 붙잡고 사용하고 있다는 것은 사용 불편을 초래하고, 절수형변기라도 매번두번씩 물을내려서 사용을한다면 피신청인이 주장하는 절수형 변기라는 의미가 없으며, 부 부욕실변기는 같은 절수형변기이나 아무런문제점이 없는점을 고려할 때, 부 부욕실과 동일한변기로 교체를 해야함.

◎ 피신청인(시공자)

피신청인은 KS제품이고, 하자임을 인정할수없으며, 기능불량이라고 볼수 없음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

위생기구설비공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년이 고, 신청인이 하자보수책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 변기하자 관련 진행사항

- 1) 공용욕실 변기 기능불량(배출) 등 보수 요청.
- 2) 피신청인은 저수용량이 작아서 막히는것이니 신청인의비용 부담으로 교체 할수 있을것이라고 회신 함.

◎ 설계도서

해당 세대의 변기와 관련한 도면은 없음.

◎ 관련자료

해당 설비 생산업체대변기시험성적서의 시험방법KSL15518.2대변기성능시험 내용중에 “대변기용오물을 확인하는 방법중에 길이 약760mm로 잘라낸 시험용지를 지름약50~75mm의 구형으로 동글게한것(이하 “시험용지구”라고한다.)을 7개사용한다. 또는 이것과동등 이상의것을 사용하여도 좋다.”라고 표기됨.

◎ 시공상태

- 현장실사결과, 공용욕실 및 부부욕실 변기는 절수형(6L이하)원피스(로우탱크일체형)로 시공된 것으로 확인됨.
- 해당변기(공용욕실)에 휴지를(30~70cm7매) 넣어 배출성능을 확인한결과, 배출되지 않는 것으로 나타남.
- 또한, 공용욕실변기는 배출손잡이를 잡고있어야 배출이되는 것으로 확인됨.
- 공용욕실과 부부욕실에 로우탱크 사이즈 및 담수된물의 용량을 확인한 결과, 부부욕실의 변기가용수의 담수량 및 배출량이 많은 것으로 조사됨.

■ 조정결정사항

“공용욕실변기 기능불량(배출불량)”건은 현장실사결과, 공용욕실과 부부욕실이 동일한 절수형변기로 시공되었으나, 공용욕실 로우탱크의 용수담수량이 부부 욕실에 비해작고, 용수배출시 레버를 붙잡고 배출하는등 부부욕실변기에 비해 현저하게 차이나는점을 고려할 때, 이는 기능상지장을 초래하고있으므로 피신청인이 공용욕실 변기를 부부욕실변기와 동등 또는 그 이상의제품으로 교체하여 보수하도록 분쟁을 조정함.

2. "조경토양 불량" 하자판정에 대한 보수방법 및 보수 범위 조정-손해배상

■ 당사자 주장

◎ 신청인(시공자)

하자담보책임기간내에 발생한 조경수 고사목에 대해서는 2차례 걸쳐 하자보수를 완료한 상태이므로, 단지내 교목 및 관목을 대상으로 관수차량(15t)에 중화제(염분제거제)를 희석하여 총 3회가량 중화제를 살포하는 보수방안을 제시함.

◎ 피신청인(입주자대표회의)

신청인이 제시한 보수(안)은 조경토양 불량에 대한 근본적인 보수방법이 아닌 바, 원칙적으로 불량한 조경토양을 제거한 후 양질의 토양으로 전면교체해 줄 것을 요청하며, 신청인과 원만히 해결하고자 함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

식재공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년이고, “변경 시공 하자”로 판정받은 사안에 대해 양 당사자간 보수방법 및 보수범위에 대한 의견이 달라 신청된 조정사건임.

◎ 분쟁조정 진행사항

1) 하자판정 후 입주자대표회의에 조경토양 불량에 대해 하자보수 방법으로 교목 및 관목에 대해 생육 개선제를 물에 희석하여 교목에 약 2~3회 가량 살포하는 보수안을 제시함.

2) 입주자대표회의는 시공사가 제시한 보수(안)은 근본적인 보수 방법이 아닌 바, 원칙적으로 불량한 조경토양을 제거한 후 양질의 토양으로 전면교체해 줄 것을 요청함.

◎ 당사자가 주장하는 보수방안 검토

- 신청인이 제시하는 보수방법은 불량한 조경토양에 중화제(염분제거제)를 15일 간격으로 총 3회 가량 살포하여 적정 토양산도(pH5.5~6.5) 이내로 낮추는 보수방법으로 보수 후 토양산도가 개선되는 것을 자체 시험 결과(2회 실시) 산도개선이 확인되고, 보수로 인한 기존 조경수의 이식이 필요없는 점, 입주민의 생활불편을 최소화 할 수 있는 장점이 있으나, 교목, 관목 주변의 잔디를 제거하고 관수해야 하는 점, 관수차량 운행에 따른 입주민의 생활 불편 초래, 보수기간 중 기상 조건에 따라 보수효과에 악영향을 미칠 수 있는 등의 단점이 있음.

- 조경토양 불량의 보수방법 및 보수범위에 대해 당사자간에 원만한 협의가 이뤄지지 않았고 해당 단지가 사용검사 후 4년이 경과된 시점으로, 피신청인이 요구하는 보수방안인 “불량한 조경토양을 양질의

토양으로 전면교체”하는 보수방법 검토결과, 불량한 조경토양을 근본적으로 해결할 수 있는 보수방법임. 그러나 해당 단지내 70%이상의 조경수와 지피, 잔디가 사용검사일로부터 정상적으로 생육중에 있는 점, 고사한 조경수는 하자보수를 완료한 점, 기존 생육중인 조경수를 이설 및 재식재 시 조경수 고사로 인한 분쟁발생 가능성, 조경토양을 전면 교체할 경우 입주민의 생활불편(장비의 소음, 비산먼지 우려 등) 초래 등의 단점이 있음.

◎ 보수비용 검토

- 양 당사자의 보수방법을 고려할 때, 해당 단지의 전체 조경토양에 대해 중화제(염분제거제)를 총3회 살포하는 방법으로 불량한 조경토양의 문제점을 해소할 수 있는 바, 중화제 살포시 보수비용을 검토 산출함.

■ 조정결정사항

“조경토양 불량 판정에 대한 보수방법 및 보수범위 조정” 건은 하자심사 분쟁조정위원회의 하자판정 결과, 하자로 판정되어 신청인(시공사)이 하자보수를 실시해야 하므로, 하자보수 방법 및 보수범위에 대해서는 전체 조경토양면적에 대해 중화제(염분제거제) 3회 살포시 발생하는 보수비용인 하자보수에 갈음한 손해배상금을 신청인이 피신청인에게 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

3. 안방 난방 배관 파손으로 인한 누수로 발생한 손해배상요구-각하

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

안방 난방 배관 파손으로 인한 누수로 보수시 난방비가 과도하게 청구되어 이에 대한 금액보상을 피신청인에게 요청하였으나, 보상에 줄 수 없다고 하여 손해배상을 받고자 분쟁조정을 신청함.

◎ 피신청인(시공사)

난방배관 누수 관련하여 시공사가 입주자에게 피해보상금액을 지급하였고, 동 건과 관련하여 추후 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 합의서를 통해 약속하였으므로 더 이상의 피해보상은 불가함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

온돌공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 3년까지이나, 하자담보책임기간 내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 조정사건임.

◎ 누수하자 관련 진행사항

안방 난방배관이 터지면서 누수가 발생하여, 시공사가 보수(배관용접, 콘크리트 및 마루마감재 시공 등) 완료하였고, 보수 당시 난방이 과도하게 가동되어 이에 대한 금액보상을 전화로 요청함.

◎ 관련자료

- 대상단지는 신청인으로부터 채권양도를 받은 입주자대표회의가 원고가 되어, 하자보수금 등 청구 권으로 소송을 제기하여 일부 승소 판결을 선고받았으나, 원고 및 피고는 일부 승소 판결에 대해 항소를 제기하여 소송이 진행중인 것으로 확인됨.

- 입주자대표회의의 채권양도 통지에 관한 문서에는 “구분소유자로부터 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구권 등 일체의 권리를 위임 받았습니다.”라고 명시되어 있는 것으로 확인됨.

■ 조정결정사항

“안방 난방 배관 파손으로 인한 누수로 발생한 손해배상 요구” 건은 신청인으로부터 일체의 하자보수청구권을 양도 받은 대상단지 입주자대표회의가 피신청인을 상대로 소송을 진행중인 사건으로 「주택법 시행령」제62조의9제2항에 따라 이미 법원에 제소된 사건은 하자심사·분쟁조정위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 아니하므로 각하함이 타당함.

4. 안방 및 침실3 발코니 창틀주위 누수 발생-각하

■ 당사자 주장

○ 신청인(소유자)

안방 및 침실3 발코니 창틀주위에 누수가 발생하여 발코니 창틀 좌측 상부 모서리 내·외부에 실란트 보수를 받았으나, 창틀 상단부에 물방울이 맺히고 있으며 피신청인이 하자보수를 거부하기에 분쟁조정을 신청함.

○ 피신청인(시공자)

대상부위 창틀 물방울 맺힘은 실란트 노후화에 따른 누수이고, 대상단지는 1~3년차 하자보수 합의 및 종결이 완료되었으므로 신청인이 유지보수 할 사항임.

■ 조사내용

○ 하자담보책임기간

- 창문틀 및 문짝공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 2년까지이나, 하자담보책임기간내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 조정사건임.

- 피신청인이 제출한 1~3년차 하자보수종료 관련서류(보수 완료확인서, 하자보증책임완료 확인, 하자보수보증해지 공문, 하자종결 합의서 등) 검토 결과, 신청인은 하자보수청구권 등 일체의 권리를 입주자대표회의에게 위임하였으며, 입주자대표회의는 1~3년차 하자종결에 대하여 합의한 것으로 확인됨.

○ 누수하자 관련 진행사항

1) 안방발코니 창틀주위 누수가 발생함.

2) 피신청인이 안방발코니 창틀주위 누수에 대하여 보수(창틀 좌측 상부 내외부 모서리 실란트 주입)함.

3) 피신청인이 세대방문확인 결과 창틀 상부 실란트에 일부 들뜸 및 갈라짐 현상이 있으나, 창틀 물방울 맺힘은 신청인 생활환경에 따른 결로현상이며, 1~3년차 하자보수 합의 및 종결로 인해 보수의무가 없다고 주장함.

○ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 안방 및 침실3의 발코니 창호는 플라스틱 미서기창(3m x 2.2m)으로 표기됨.

○ 시공상태

현장실사 결과, 대상부위는 사용검사도면에 준하여 시공되었고, 창틀 상부에 누수가 있는 것으로 확인되었으며, 이는 외부 창호 실란트에 우수가 스며들어 누수가 발생한 것으로 판단됨.

■ 조정결정사항

“안방 및 침실3 발코니 창틀주위 누수”건은 창틀주위의 실란트 일부 들뜸 및 갈라짐으로 인해 누수가 발생되었으나, 신청인으로부터 하자보수청구권 등 일체의 권리를 위임받은 입주자대표회의와 피신청인이 1~3년차 하자보수 종료에 합의하여 종결된 사항으로 사건의 성질상 하자심사·분쟁조정위원회에서 조정하는 것이 맞지 아니하므로 각하함이 타당함.

5. 지하주차장 바닥 무근콘크리트 균열-보증

■ 당사자 주장

○ 신청인(입주자대표회의)

지하주차장 바닥 균열에 대해 하자보수에 갈음하는 손해배상금에 대한 조정신청.

○ 피신청인(보증사)

- 지하주차장 바닥 균열 관련하여 미장공사의 하자담보책임기간(1년)을 적용하고 있음.

- 동 아파트에 대한 1~2년차 전부 및 3년차 일부에 대한 하자보증은 입주자대표회의와 합의하여 현금 변제를 이행하였으므로 당사의 하자보증 책임이 종료되었음을 주장함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

- 특수콘크리트공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 3년 까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 누수하자 관련 진행사항

- 1) 지하주차장 전유, 공용부분 3년차 하자보수를 촉구한다고 서면으로 요청함.
- 2) 지하주차장(지하 1~2층) 바닥의 3년차 추가 하자 보증이행 기초금액 산정결과에 대해 이의신청한다고 서면으로 요청함.
- 3) 3년차 하자보증이행 관련 현장조사 결과서(전유 및 공용부분 하자요청 내용별 검토의견 및 보증대상 여부) 통보
- 4) 기초금액 산정결과 이의 제기에 대해서는 지하주차장 바닥 하자를 현금변제하기로 입주자대표회의와 합의하였기에 하자보증책임은 소멸되었다고 서면으로 회신함.

◎ 설계도서

사용검사도면(지하주차장 단면도) 확인결과, 지하주차장 바닥은 THK100 무근 콘크리트(섬유보강) 위 쇠늪손 마감 / 에폭시페인트로 표기됨.

◎ 시공상태

현장실사 결과, 지하주차장에서 다수의 바닥 균열이 확인되었고, 대상 부위를 해체(공시체 채취)하여 층별 1개소씩 확인한 결과, 섬유보강 콘크리트가 아닌 무근콘크리트로 변경시공되어 인장응력에 대한 보강 미흡으로 인해 균열이 발생된 것으로 판단됨.

■ 손해배상비용 검토

지하주차장 바닥에 시공되지 않은 섬유보강 콘크리트에 대해 무근콘크리트로 변경시공시 공사비에 대한 차액으로 손해배상비용을 검토함.

■ 조정결정사항

“지하주차장 바닥 균열” 건은 지하주차장에서 다수의 바닥 균열이 확인되어 균열 부위를 해체(공시체 채취)하여 층별 1개소씩 확인한 결과, 사용검사 도면과 달리 섬유보강 콘크리트가 아닌 무근콘크리트로 변경시공되어 인장응력에 대한 보강 미흡으로 인해 균열이 발생된 것으로, 이는 기능상, 미관상 지장을 초래하는 것으로 판단됨.

- 다만, 민법 제667조제1항 단서에 따르면 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 신청인이 하자보수를 청구할 수 없고, 다만 하자없이 시공했을 때의 시공비용에서 하자 있는 상태로 시공했을 때의 시공비용의 차액만을 청구할 수 있고(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54376 판결),

- 이 사건의 경우 무근콘크리트에 섬유보강이 되어 있지 않은 점은 인정되나, 무근콘크리트를 모두 해체하여 섬유보강된 무근콘크리트로 재시공함으로써 발생하는 보수비용은 과다한 데 비해, 그로 인해 신청인이 얻는 이익은 미미하다고 판단됨.

- 따라서, 피신청인은 지하주차장 바닥에 시공되지 않은 섬유보강 콘크리트에 대한 차액을 신청인에게 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

6. 안방 외벽 곰팡이 발생으로 3개월 이상 사용하지 못함-보수+손해배상

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

안방외벽을설계도서기준대로시공하지않아곰팡이가발생하여3개월이상 사용하지 못하였고,이로인해보관했

단열이공팡이등으로폐기및세탁비용이발생되어피해보상금을 청구함.

◎ 피신청인(시공자)

단열재두께및종류는설계기준등에적합하게시공되었으며,신청인이주장하는단열재와석고보드이격거리의차이로인한사항은설계도서대로보수공사가완료된상태임.이사항으로결과및공팡이가발생되어가구및옷등에공팡이가발생된것이라는신청인의주장은인정할수없으며, 신청인이주장하는 결과및공팡이는입주민의생활환경에따라발생된것으로피해보상금을지급할의무가없음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

단열공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표6에 따라인도일로부터2년까지이고,신청인이 하자담보책임기간이내에하자보수를청구한사건임.

◎ 공팡이 하자 관련 진행사항

- 1) 코너단열보강작업을 신청인이 거부함.
- 2) 외벽단열공사를설계도서대로단열재와석고보드이격거리70mm확보함.
- 3) 장농공팡이를제거하기위해작업자투입을하였으나신청인이 거부함.
- 4) 기시행된공간확보작업에대한후속작업인도배관련일정예약통화시도.
- 5)신청인 요구사항에 대해 불가 입장을 구두(전화)로전달함.

◎ 설계도서

사용검사 도면 확인결과(단위세대평면도),THK200콘크리트+THK90압출법단열재+THK70공간+THK9.5석고보드위 벽지마감으로 표기됨.

◎ 시공상태

- 해당부위를확인한결과,피신청인의설계도서대로보수공사를완료한상태이며, 도배공사만미 시공된것으로 나타남.
- 장농은보수공사로인해분리된상태이며,옷장과의류에서다량의공팡이가 확인됨.
- 보수가 완료된 단열재를 해체하여 확인한결과(상,하), 단열재와 콘크리트(천장,벽체)의 접촉부에 틈새가 발생되어 우레탄폼으로 충전한 것으로 조사됨.
- 관련자료등을 검토한결과(열관류율등), 신청인이 주장하는 이격거리미확보로인해 공팡이가 발생된것이라고볼수 없으며, 이는 단열재와콘 크리트의접촉부(벽체,천장)에 틈새가 발생되어 이부위로 냉기가 유입되어 공팡이가 발생된 것으로 판단됨.

■ 조정결정사항

“안방외벽을 설계도서기준대로 시공하지않아 공팡이가 발생하여 3개월이상 사용하지못함”건은 단열재와 콘크리트벽체 및 천장의 접촉부예틈 새가있어 이부위로 냉기가유입되어 공팡이가 발생된 것으로 판단되며, 피신청인이 손해배상금(장농교체비+의류세탁비)과 안방 천장전체 및 장롱주위 벽체도배를 보수하는 것으로 분쟁을 조정함.

7. 최상층 세대에서 발생한 세대 내 천장 누수-보수

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

신청인은 피신청인이 옥상부분(평지붕 부위)에 우레탄 도장 보수공사를 시행한 이후 세대로 누수가 발생하였음을 주장함.

◎ 피신청인(시공자)

최상층 세대의 천장누수건은 점검을 통해 누수에 대해 보수 예정이며, 보수작업 후 동일구간에 대해 1년의 하자보증 이행 예정.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

방수공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 3년까지이나, 피신청인이 3년차 하자보수를 시행하는 과정에서 재하자가 발생하여 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 누수하자 관련 진행사항

우기시 세대 천장에서 누수 확인하고 하자보수를 신청함.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 옥상부분의 마감은 ① 경사지붕 : 콘크리트위 액체방수 + 시멘트 몰탈 40T + 쇠흠손마감 + 지붕보호재, ② 평지붕: 도막방수 + THK 10 방수보호재+THK 60 단열재+THK 0.03 P.E 필름2겹 + 최소 THK 70 무근콘크리트(#8 W/M-150X150) + 쇠흠손마감 + 우레탄도장으로 표기되어 있음.

◎ 시공상태

- 침실2(침실4) 천장 좌측 모서리 부분에 누수의 영향으로 보이는 얼룩이 확인되고, 부부욕실 부분은 단열재 이음부위가 밀실하지 못한 상태이며, 단열재 이음부에 물흐름 흔적이 확인됨.
- 세대의 옥상 부분(평지붕 부위)을 확인한 결과, 부부욕실 옥상 부분에 노출 우레탄 도장 부분이 일부 찢어지고, 들떠 있는 상태인 것으로 확인되며, 이는 노출 우레탄 도장 공사 시 작업자의 작업 부주의 등 품질관리 미흡에 의해 발생한 것으로 판단됨.

■ 조정결정사항

“최상층 세대 천장 누수” 건은 ① 세대 천장에 누수의 흔적으로 보이는 얼룩이 확인되는 점, ② 피신청인이 보수공사를 시행한 부위(평지붕 부위)에 노출 우레탄 도장이 일부 찢어지고 들떠 있는 현상이 확인되는 점으로 볼 때 피신청인이 보수를 실시한 평지붕 옥상 부분이 불완전하게 보수 된 것으로 판단되므로 피신청인이 보수함이 타당함.

■ 기타사항

공용부분(옥상)에 발생한 하자가 전용부에 피해를 주는 사건이며, 하자보수를 위해 관리책임이 있는 입주자대표회의 또는 관리사무소장의 동의를 받아 진행하여야 함.

8. 싱크대 하부 정수기 퇴수관이 배수관에서 빠져 발생한 세대내 바닥마감재 변색-보수

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

난방구동기 점검시 피신청인 작업자(난방설비업체 직원) 부주의로 인해 주방 싱크대 하부 배수관에 연결되어 있던 정수기 퇴수관이 배수관에서 빠지면서 정수기 퇴수물이 바닥에 흘러 온돌마루의 변색, 들뜸이 발생한 하자에 대해 분쟁조정을 신청함.

◎ 피신청인(시공자)

- 피신청인은 설비업체 직원이 신청세대의 난방구동기를 점검한 사실은 인정하나, 당일 작업자에게 직접 확인결과 당일 정수기 퇴수관을 만지거나 조작한 사실이 없다고 주장함.
- 정수기 퇴수관이 빠진 것이 피신청인의 작업자 잘못이라고 볼 수 없으며, 그로 인한 바닥마감재(온돌마루) 변색에 대해 하자보수책임이 없음을 주장함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

수장공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 1년까지이나,

하자담보책임기간 내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 조정사건임.

◎ 누수하자 관련 진행사항

- 1) 피신청인 협력업체 직원이 난방구동기를 점검한 다음날 오전에 거실 청소중에 싱크대 바닥부근이 젖음 발견.
- 2) 당일 관리사무소 직원이 세대방문하여 싱크대 하부에 설치된 정수기 퇴수관이 배수관에서 빠진 것을 발견하고 보수조치 함.
- 3) 피신청인 하자접수부서와 통화시 누수부분은 피신청인이 하자보수해 주기로 통화함.
- 4) 세대를 방문하여 피해범위를 육안으로 살피고 피해발생 부위에 국한하여 부분교체만 가능하다고 답변함.
- 5) 당사자간 원만한 협의가 이뤄지지 않아 위원회에 분쟁조정을 신청함.

◎ 설계도서

사용검사도면(위생배관 평면도, 실내재료마감표) 확인결과, 주방 싱크대 하부에 배수관이 설치되어 있으며, 세대내 바닥마감은 판별히팅위 시멘트모르타르/온돌마루/강마루로 표기되어 있음.

◎ 당사자 주장

- 신청인은 피신청인의 협력업체가 난방구동기 점검 다음날 정수기 퇴수관이 빠져서 바닥 누수가 발생된 사실, 피신청인 A/S센터 직원이 누수부위를 보수해 주기로 한 사실 등 온돌마루 변색에 대해 피신청인이 하자보수해 줄 것을 주장함.
- 피신청인은 설비업체 직원이 싱크대 하부에 설치된 난방구동기를 점검한 사실은 인정하나,
- 설비업체 담당직원에게 확인한 결과, 난방구동기 점검이외에 싱크대 배수관 또는 정수기 퇴수관을 만지거나 조작하지 않았다고 진술함.
- 민원해결 차원에서 싱크대 주변에 국한하여 변색부위는 보수해 주겠다고 하였으나, 보수범위 등에 대해 신청인과 이견이 있음을 주장함.

◎ 시공상태

- 현장실사 시 온돌1마루 마감상태 확인결과, 온돌마루 바닥마감재 하부에 누수가 발생되면 습기로 인한 온돌마루에 변색, 얼룩, 마루널 단변 접합부 들뜸 등이 거실, 주방, 안방 바닥마감재 일부에 불규칙적으로 나타남.
- 난방구동기, 싱크대 배수관 상태를 확인한 결과, 특이한 누수현상은 나타나지 않음.
- 현장실사 확인결과, 바닥 누수의 원인으로 확인된 정수기 퇴수관이 싱크대 주름관과 함께 배수관에 직결되어 있으며, 주름관과 정수기 퇴수관이 배수관 속으로 약 20cm정도 매립되고 상부에는 뚜껑이 설치되어 있어 정수기 퇴수관이 자연적으로 빠질 우려는 없는 것으로 확인됨.
- 따라서, 세대내 바닥마감재 변색원인은 정수기 퇴수관이 싱크대 배수관에서 빠져 누수된 물로 인해 바닥마감재에 변색이 발생된 것으로 판단되나, 정수기 퇴수관을 뺀 주체가 누구인지 현장실사 시점에서 명확히 규명할 수 없음.

■ 조정결정사항

“싱크대 하부 정수기 퇴수관이 배수관에서 빠져 발생한 세대내 바닥마감재 변색” 건은 신청인이 공사업자를 선정하여 거실, 주방, 침실1 일부 바닥마감재 철거 및 재시공 보수공사를 실시하되 피신청인은 신청인으로부터 공사완료 통지를 받은 날부터 7일 이내에 신청인에게 총 공사금액의 1/2을 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

9. 침실1, 침실3의 벽면 결로 및 곰팡이로 인한 불박이장 및 책장오염(곰팡이 번식)에 따른 손해배상 요구-손해배상

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

침실1과 침실3의 벽면 결로로 인해 보수 진행시 불박이장과 책장에 곰팡이를 발견하여 이에 대한 손해 배상을 피신청인에게 요구하였으나, 배상해 줄 수 없다고 하여 손해배상을 받고자 분쟁조정을 신청함.

◎ 피신청인(시공자)

입주자가 설치한 불박이장 안쪽에 생긴 결로로 인하여 곰팡이가 발생하였고, 국토부하자판정기준 제6조(결로)에 의거 하자에서 제외되는 사항이나 고객만족도 차원에서 단열보강을 하였고, 당시 확인결과 단열공사의 문제점은 발견하지 못하였으므로, 입주자가 주장하는 피해물품은 하자로 인하여 발생한 사항이라 보기 어려우며 입주자의 일방적인 주장은 수용불가함.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

단열공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 인도일로부터 2년까지이고, 신청인이 하자담보책임기간 이내에 하자보수를 청구한 사건임.

◎ 결로하자 관련 진행사항

- 1) 피신청인이 침실1 및 침실3 벽면 결로에 대하여 보수함.
- 2) 보수 진행 시 불박이장과 책장에 곰팡이가 발생하여, 이에 대한 피해보상을 요구함.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 침실1 및 침실3의 축벽은 외부마감 / 외단열(THK140 비드법발포폴리스티렌2종 2호) / THK200 콘크리트 벽체 / THK12.5 석고보드 / 실크도배지마감으로 표기되어 있음.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 침실1, 침실3의 벽면 결로 및 곰팡이에 대하여 이미 보수가 완료되었으나, 침실3의 벽지에 일부 곰팡이가 있음을 확인하였고, 오염된 불박이장과 책장은 폐기처분 된 것으로 확인됨.
- 곰팡이가 발생한 축벽의 시공상태를 확인한 결과, 콘크리트와 외벽마감재가 접하는 부위(이질재 접합부) 등에 균열(폭 5mm이상)이 있는 것으로 확인됨.

■ 조정결정사항

“침실1, 침실3의 벽면 결로 및 곰팡이로 인한 불박이장 및 책장 오염(곰팡이 번식)에 대한 손해배상 요구” 건은, 축벽 마감재(단열재+드라이비트)와 구조체의 접촉부위에서 균열(이격)이 발생되어 이 부위로 겨울철의 냉기유입에 의한 단열성능 저하로 내축벽체에 결로를 유발하여 벽지와 불박이장 등에 곰팡이가 발생된 것으로서, 피신청인이 신청인의 기 지출한 가구 구입비용 및 처리비용을 지급함이 타당함. 다만, 신청인이 입주 시 구입한 가구의 사용연수(약 2년)에 따른 감가상각을 고려하여 구입금액의 60%를 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

10. 상층세대 주방 천장 누수로 인해 발생한 공사비용(대상세대 및 상층세대) 보상-손해배상

■ 당사자 주장

◎ 신청인(소유자)

신청인은 피신청인이 하자보수 요청에도 하자담보책임기간이 경과하였다는 이유로 보수하지 않아, 누수 피해가 점차 증대되어 자체 보수하였음. 상층세대 누수발생 부위를 찾기 위하여 주방 바닥 해체 및 누수탐지를 실시한 결과, 침실1 발코니 출입문틀 하부(SILL)의 타일 접착면 및 에어컨 배수구 틈새로 용수가 거실 및 주방으로 유입되어 누수가 발생됨을 확인하였고, 이로 인해 발생한 보수공사비용의 보상을 받고자 분쟁조정을 신청함.

◎ 피신청인(시공자)

피신청인은 대상세대 주방 천장 누수를 보수하려고 하였으나, 상층세대의 비협조로 이루어지지 않았으며, 최소공사비용(주방 천장지 및 실란트 보수) 및 피해보상비용을 지급할 의향이 있음.

■ 조사내용

◎ 하자담보책임기간

방수공사에 대한 하자담보책임기간은 「주택법 시행령」 별표 6에 따라 사용검사일로부터 3년까지이나, 하자담보책임기간 내에 발생한 하자(일반하자) 여부에 대한 조정사건임.

◎ 누수하자 관련 진행사항

- 1) 대상세대 주방천장에서 누수가 발생함.
- 2) 피신청인은 상층세대의 비협조로 하자보수가 지연됨을 주장함.
- 3) 누수피해가 증대되어 신청인이 자체 보수함.

◎ 설계도서

사용검사도면 검토결과, 침실1 발코니 바닥은 액체방수 2차 위 시멘트모르타르 / 바닥용 타일로 표기되어 있음.

◎ 관련자료

- 신청인이 제출한 견적서(대상세대 천장 마감재 및 상층세대 누수탐지 보수공사 견적서) 및 통장거래 내역을 검토한 결과, 대상세대 및 상층세대 보수공사비용으로 XXX원이 지급되었음을 확인함.
- 신청인이 제출한 사진자료 검토결과, 대상세대 주방 천장 일부가 누수로 인해 천장 마감재 손상이 있고, 상층세대의 누수탐지를 위해 주방 바닥 일부를 해체하였으나, 배관에 결함은 없었으며, 바닥 마루 변색(발코니 출입문→거실→주방)의 범위 등을 고려할 때, 침실1 발코니 출입문틀 하부(SILL)의 타일 접촉면 및 에어컨 배수구 틈새로 용수가 거실 및 주방으로 유입되어 누수가 발생됨을 확인함.

◎ 시공상태

- 현장실사 결과, 대상세대 주방 천장 누수부위의 마감재와 상층세대 침실1 발코니 출입문틀 하부(SILL)의 타일 접촉면 및 에어컨 배수구 틈새에 신청인이 실란트 보수를 완료하여, 현재는 누수가 없는 것으로 확인함.

◎ 손해배상비용 검토

- 손해배상의 범위는 누수로 인해 발생한 하자이므로, 신청인이 제출한 견적서 및 통장거래 내역에 중 하자보수에 상당하다고 인정되는 XXX원을 피신청인이 신청인에게 지급하는 것이 타당함.

■ 조정결정사항

“상층세대 주방 천장 누수로 인해 발생한 공사비용(대상세대 및 상층세대) 보상” 건은 대상세대 주방 천장 누수에 대한 보수요청에 피신청인의 하자보수가 지연되었고, 이로 인한 확대손해가 우려되어 신청인이 자신의 비용으로 선보수 후 그 비용을 손해배상으로 청구한 사건으로, 상층세대 침실1 발코니 누수로 대상세대 주방 천장에 누수 피해가 발생하였으므로, 피신청인이 기보수공사비용을 신청인에게 지급하는 것으로 분쟁을 조정함.

위원회 공지사항

I. 2015.12.17. 이후 신청하는 사건의 경우

■ 비단열 공간의 결로 판정기준

○ 비단열공간의 결로 판정 기준

: 비단열공간(대피실,세탁실,발코니 등 서비스 공간)의 벽체·천장·창호 또는 입주자 등이 설치·시공한 시설물에서 결로가 발생한 경우에는 입주자 등의 유지관리 사항을 고려하여 하자가 아닌 것으로 봅니다. (「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 제15조제3항)

○ 비단열공간의 하자심사 신청시 유의사항

: 비단열공간을 신청하는 경우에는 발생 원인을 정확하게 기재하여 주시기 바랍니다.

※ 신청예시

- ① 세탁실 벽체 균열
- ② 세탁실 벽체 결로 및 곰팡이
- ③ 거실 발코니 천장 누수
- ④ 대피실 창호 기밀성 불량 또는 냉기(바람) 유입
- ⑤ 대피실 창호 기능 불량
- ⑥ 대피실 창호 결로 또는 물 맺힘, 곰팡이

■ 위원회에 신청하는 사건 중 입주자대표회의등(=입주자,관리사무소장,입주자대표회의,관리단)이 하자담보책임기간 내에 사업주체(=건축주)에게 하자보수를 청구하지 아니한 경우에는 사건을 심리하지 않습니다.

다만, 하자담보책임기간 내에 하자가 발생한 사실이 입증되는 경우에는 그러하지 않습니다.

○ 그러나, 분쟁조정을 신청하는 경우에는 당사자의 양해 여부에 따라 사건의 심리가 가능할 수도 있습니다.

II. 조정등 신청 및 법원 소송 전 확인사항

- 조정등의 신청은 법원 소제기와 같은 소멸시효 중단 효력 발생
- 사업주체가 하자가 아니라고 주장하면 하자심사(하자판정) 신청
- 보수방법 및 보수범위에 대해 사업주체와 이견이 발생한 경우 분쟁조정 신청
- 분쟁조정은 재판상화해의 효력(확정판결) 발생
- ※ 하자보수는 꼭 하자담보책임기간내 청구

III. 하자담보책임기간 기산일과 하자담보책임기간

■ 하자담보책임기간 기산일

- 전유부분: 입주자에게 인도한 날(등기부 등본상의 등기접수일, 세대 현관열쇠 지급일 등)부터 단, 2013. 6. 19. 전에 분양된 공동주택은 사용검사일(사용승인일)부터
- 2016. 8. 12. 이후 주택인도증서는 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)에서 확인 가능
- 공용부분: 공동주택의 사용검사일(사용승인일)부터

■ 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

IV. 하자심사 및 분쟁 신청기준 및 하자심사 후 보수 불이행 신고 안내

○ 하자심사

- 전유부분: 하자부위와 내용으로 나누어 10개로 한정
- 공용부분: 시설공사별.동별로 1사건으로 나누어 신청 가능

○ 분쟁조정

- 신청사건에 대한 개수 제한 없이 1사건으로 신청 가능
- 소멸시효 중단 효력(법원에 소송을 제기하는 경우와 같음)

○ 하자보수 불이행 사실 신고

- 하자심사 사건에서 하자판정을 받은 후 사업주체가 하자보수를 불이행하는 경우 1,000만원이하의 과태료가 부과될 수 있습니다.(주택법 제101조 제2항 제5의2호)

V. 신청수수료 안내

- 하자심사·분쟁 조정비용 고시(국토해양부고시 제2011-119호, 2011.4.4., 제정)에 따라 하자심사·분쟁조정 신청 시 신청수수료 1만원의 비용이 부과됩니다.

- 신청수수료 1만원(정보이용료 400원 별도)은 사전 검토를 득한 후, 홈페이지에서 신청서를 최종 제출할 때 '신용카드', '계좌이체', '휴대폰소액결제'등의 방법으로 납부할 수 있습니다.

- 신청서를 접수한 후에는 수수료환불이 불가합니다.(단, 신청서를 반려한 경우에는 수수료환불이 가능합니다)

- 결제 내역(영수증)을 확인하고 싶으신 경우 아래의 결제수단별 결제내역 안내에 따라 출력할 수 있습니다.

- 신용카드

- ① <https://dspay.lgcns.com:8080/> 에 접속
- ② "승인내역조회" → "공공기관(대법원, 전자정부)" 에서 확인

- 계좌이체

- ① <http://www.bankpay.or.kr> 에 접속
- ② "고객지원" → "거래내역조회" 에서 확인

- 휴대폰

- ① <http://www.mcash.co.kr/> 에 접속
- ② "결제내역 조회" 에서 확인 목록

하자심사 제도소개

I. 하자심사 제도

◆ 하자심사란

당사자가 건축물의 내력구조부별 또는 각종 시설물별로 발생하는 하자의 존부 또는 정부에 관한 의문이나 다툼이 있는 사건에 대하여 하자심사·분쟁조정위원회에서 하자 여부를 판정하는 것을 말함

◆ 신청사유

사업주체가 하자가 아니라고 주장하는 경우

사업주체가 하자보수를 거부하거나 기피 또는 회피하는 경우

입주자대표회의등(입주자, 입주자대표회의, 관리주체 및 「집합건물법」에 따른 관리단을 말함)이 사업주체의 책임범위를 초과하여 하자보수를

청구하는 경우

사업주체·설계자 및 감리자 사이에 설계 등의 하자 여부에 관하여 다투는 경우

그 밖에 건축물 및 시설물에 관하여 하자 여부를 다투는 경우

* 사건을 진행 중인 경우 다른 사건 신청불가(전유부분에 한함)

◆ 효력

하자로 판정 시

- 사업주체는 판정서에 따라 하자보수를 하여야 함

- 보수를 하지 않는 경우 1,000만원이하 과태료 부과

- 과태료 부과권자 : 관할 지자체장 또는 국토교통부 장관

- 하자보수 완료 후 하자관리정보시스템에 등록

※ 하자판정 후 그 하자의 보수방법 및 보수범위에 대하여 분쟁이 발생한 경우 분쟁조정 신청가능

◆ 조정회부

하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요된 사건으로 분쟁조정으로 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우

※ 이 경우 하자심사에 소요된 기간은 처리기간에 산입하지 않음

II. 신청기준

◆ 신청자격

입주자(등기부상 소유자) : 전유부분만 신청가능

입주자대표회의, 관리주체 또는 관리단 : 공용부분만 신청가능

사업주체(시행자, 일괄도급 받은시공자) 또는 하자보수보증기관

설계자 / 감리자

◆ 대상건축물

공동주택(임대주택은 분양전환 후) / 단독주택(사업계획승인 받은 주택)

주상복합건축물(주택과 공용부분에 한함)

공동주택이 아닌 집합건물(집합건물분쟁조정위원회를 거쳐 신청가능)

◆ 신청기준

전유부분 : 하자부위 10개소 이내

공용부분 : 동별, 시설공사별(「공동주택관리법 시행령」 별표 4) 구분하여 신청

※ 신청의 각하

- 신청요건의 흠결이 있는 등 형식적인 요건을 갖추지 아니한 경우
- 하자심사 또는 분쟁조정절차를 거친 경우(단, 사업주체가 하자보수책임이 없음을 이유로 조정안을 거부한 경우 하자심사 신청 가능)
- 법원에 제소된 사건 또는 신청 중 소를 제기한 경우
- 재판상 화해의 효력이 있는 절차를 거쳤거나 거치고 있는 경우
- 피신청인의 주소를 알 수 없어 사건을 통지할 수 없는 경우
- 사건의 성질 상 위원회와 맞지 아니한 경우
- 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하는 경우
- 담보책임기간 내에 하자보수를 청구하지 아니한 사건

III. 이의신청 제도

◆ 이의신청

하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달 받은 날부터 30일 이내에 이의신청 가능 함

공동주택관리법 시행령 제62에 따른 안전진단기관 또는 관계 전문가가 작성한 의견서와 그 기관의 사업자등록증을 첨부 함

하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 재심의 함

전유부분은 60일, 공용부분 90일 이내 그 절차를 완료함. 단, 1회에 한하여 30일 이내 연장 가능, 흠결 보정과 하자감정기간 제외 함

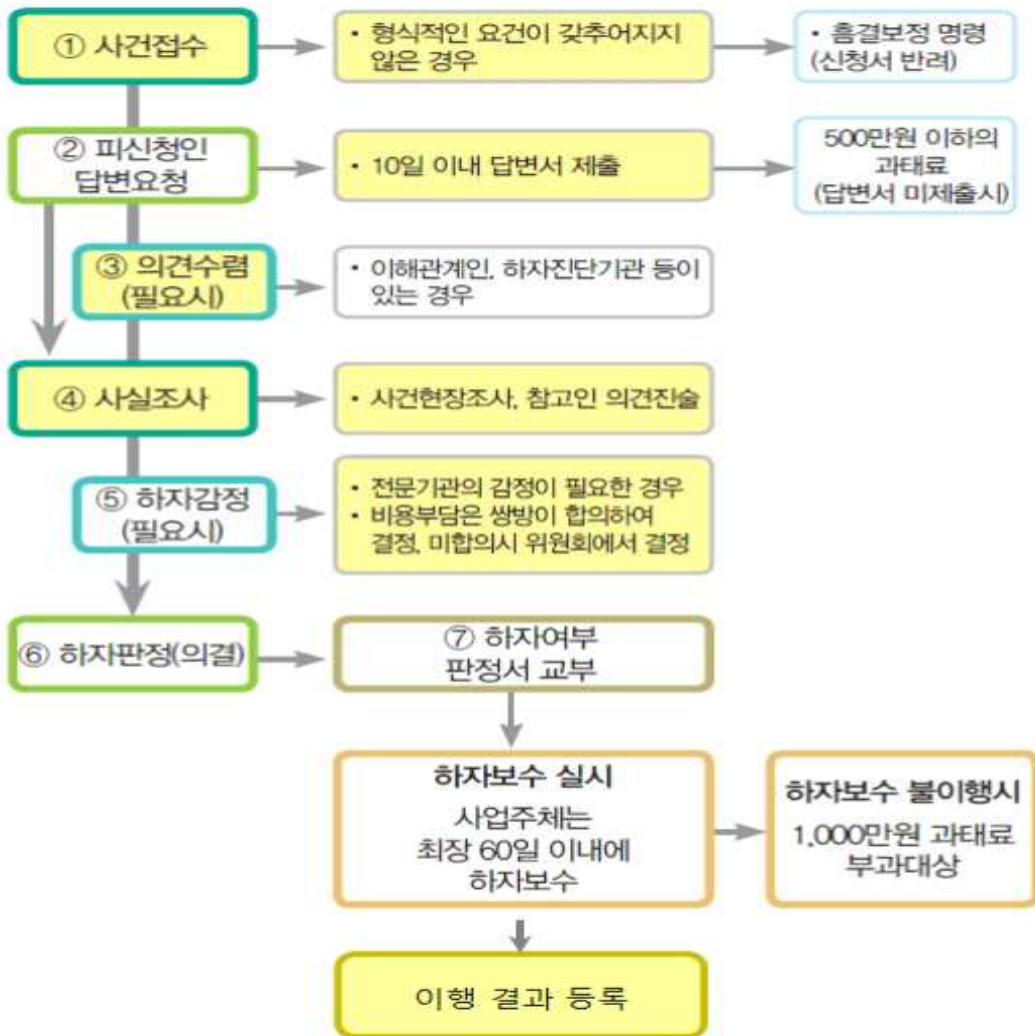
당초의 하자 여부 판정을 변경하기 위하여는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 함

출석위원 3분의 2 이상의 찬성하지 아니한 경우에는 당초의 판정을 하자분쟁조정위원회의 최종 판정으로 봄

IV. 하자심사절차

□ 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 제도소개

I. 분쟁조정 제도

◆ 분쟁조정이란

건축물의 하자과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간에 상호 양해를 통하여 관계법규 및 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말함

◆ 신청사유

하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관과 입주자대표회의 등·임차인등 간의 분쟁의 조정

◆ 효력

조정성립 시

- 재판상화해(확정판결)와 동일한 효력
- 불이행시 강제집행 가능(수원지방법원 민사집행과)
- 이행 후 하자관리시스템에 등록

조정불성립 시

- 관할법원에 민사소송 제기 가능
 - 사업주체가 하자보수책임이 없음을 이유로 조정안을 거부한 경우 하자심사 신청가능
- 소멸시효 중단
- 법원에 소송을 제기하는 경우와 같음
 - 단, 신청취하 시 소멸시효 중단효력 없음

※ 조정안을 제시받은 당사자는 30일 이내에 그 수락 여부를 통보하여야 하며, 답변이 없는 경우 그 조정안을 수락한 것으로 봄.

II. 신청기준

◆ 신청자격

입주자(등기부상 소유자) : 전유부분만 신청가능

입주자대표회의 : 공용부분만 신청가능

사업주체(시행사, 시공사(일괄도급시) 또는 하자보수보증기관)

설계자 / 감리자

* 단, 보증회사를 상대로 하는 경우 입주자대표회의만 신청 가능

◆ 대상건축물

공동주택(단, 임대주택은 분양전환 후)

단독주택(사업계획승인을 받은 주택)

주상복합건축물(주택과 공용부분에 한함)

◆ 신청기준

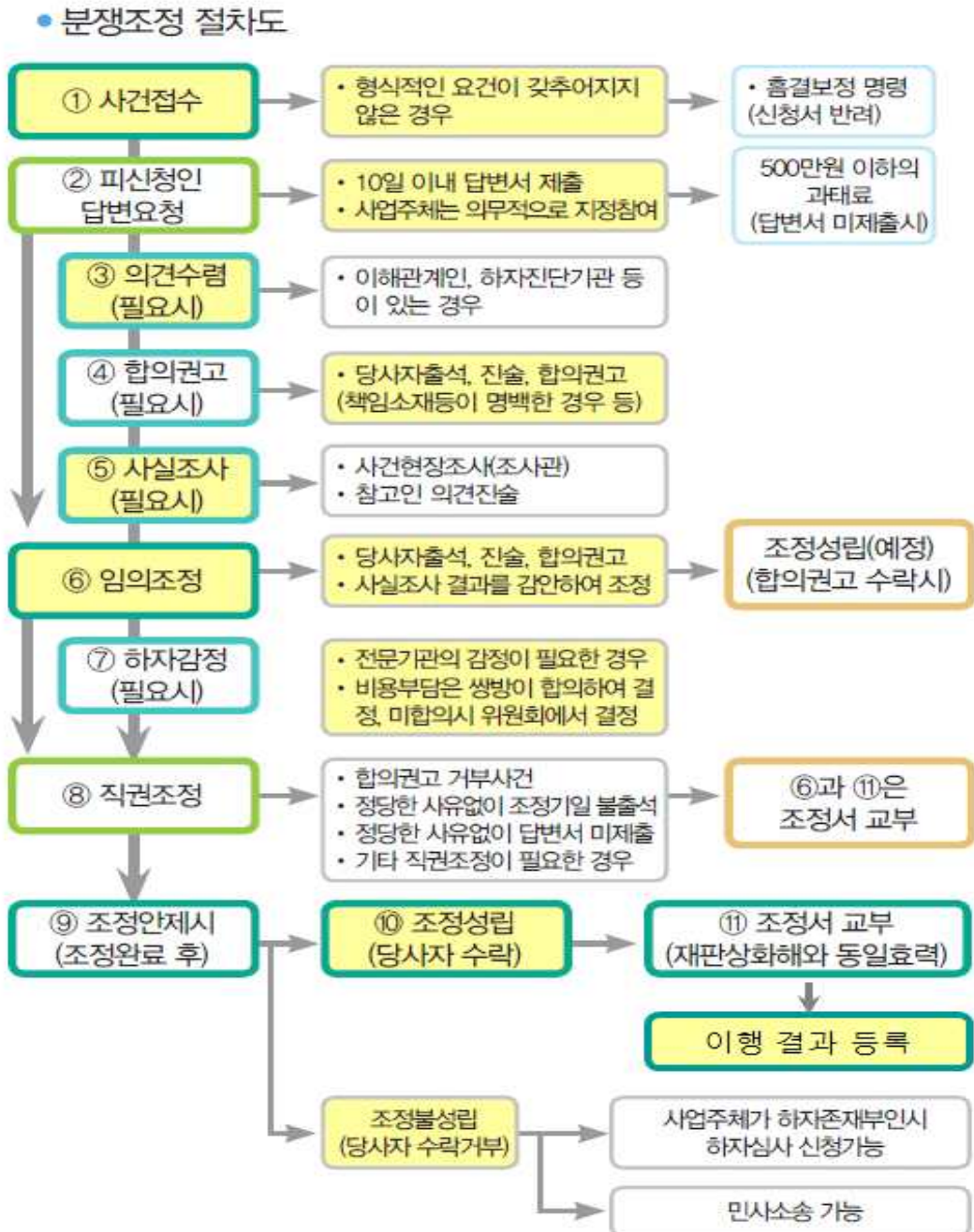
전유부분, 공용부분 구분하여 신청

※ 신청의 각하

- 신청요건의 흠결이 있는 등 형식적인 요건을 갖추지 아니한 경우
- 분쟁조정절차를 거친 경우
- 법원에 제소된 사건 또는 신청 중 소를 제기한 경우

- 재판상 화해의 효력이 있는 절차를 거쳤거나 거치고 있는 경우
- 피신청인의 주소를 알 수 없어 조정기일을 통지할 수 없는 경우
- 사건의 성질 상 위원회와 맞지 아니한 경우
- 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하는 경우
- 하자담보책임기간 내에 하자보수를 청구하지 아니한 사건

III. 분쟁조정절차



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

■ 당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여해야하는 부분