


 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		
	배포일시	2016. 10. 4(화) 총 4매(본문2, 붙임2)	
담당 부서 주택건설공급과	담 당 자	• 과장 김종학, 사무관 조재훈, 주무관 박상범 • ☎ (044)201-3376, 3377	
보 도 일 시	2016년 10월 5일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신방송센터넷은 10. 4(화) 11:00 이후 보도 가능		

## 우리 집에 하자 발생하면 이렇게 대처하세요~

- “하자 없는 행복한 우리집 만들기” 안내물 제작·배포...  
 ‘알기 쉬운 하자 대처 및 점검요령’ 담아 -

- 국토교통부(장관 강호인)는 전 국민의 약 70%가 거주하는 공동주택에서  
 하자로 인한 불편이 생겼을 때의 대처 방법 및 점검요령을 요약한  
 안내물(리플릿, 소책자)을 제작·배포한다고 밝혔다.
- 그동안 공동주택의 입주민들이 하자가 발생한 경우, 하자의 범위,  
 하자에 대한 대처방법 등을 몰라 재산상의 피해를 보거나, 사업  
 주체(건설사)와 잦은 분쟁이 발생하는 문제가 지속되어 왔다.
- 이에 따라, 국토교통부는 입주민들의 하자에 관한 궁금증을 해소  
 하고 하자처리 절차 등을 알기 쉽게 설명하기 위해 안내물  
 (리플릿, 소책자)을 배포할 예정이다.
- 안내물에는 하자 사례를 촬영한 사진 등을 실어 입주민이 하자  
 신청 시 진행절차, 하자 대처 및 점검방법 등을 쉽게 이해할 수  
 있도록 하였으며,

- 소책자는 지자체, 입주자대표회의, 관리사무소, 주택관련 관계자 등이 「공동주택관리법」 제정(16.8.12일 시행)에 따라 변화된 하자심사 및 분쟁조정제도, 하자보수보증금의 처리, 주요하자 점검요령 등을 알기 쉽고 구체적으로 설명하는 내용을 수록하고 있다.

□ 국토부는 이번에 배포하는 안내물(“하자 대처 및 점검요령” 등)을 통해 건설관계자와 입주민이 하자보수 제도를 이해하고 시설물을 점검하여 조치를 할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

- 건설회사는 시공단계에서 사전에 하자가 발생되지 않도록 면밀한 시공을 통하여 하자를 대폭 줄일 수 있고,
- 입주자는 하자로 인한 주거불편을 간편하게 해결할 수 있으며, 신속한 보수가 이루어지도록 대처할 수 있다.

□ “하자 없는 행복한 우리집 만들기” 안내물(1,000부)과 “공동주택 하자 대처 및 점검요령” 소책자(3,000부)는 하자보수·관리교육(16.9.29~11.2 시행)에 참석하는 지자체, 입주자대표회의, 주택관련 협회 등 관계자들에게 우선 배포되고 있으며, 국토부 하자 심사·분쟁조정위원회 누리집(16.10.5)에서도 내려받아 활용할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 조재훈 사무관(☎ 044-201-3376)에게 연락주시기 바랍니다.

하자담보 책임기간~'16.8.12. 전 사용검사(허가)

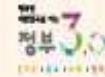
사유종류	사용검사일 기준 하자담보책임기간
수장벽공사, 유리공사, 미장공사, 수장공사, 칠공사, 도배공사, 전대실기공사, 금속공사, 조경설비공사	1년
타일공사, 단열공사, 옥내기구공사, 공돌구공사, 지하저수조공사, 옥외위생정화조 관련 공사, 옥외급수 관련 공사, 구조체 또는 비형재공사, 함몰 및 문막공사, 항호설비공사, 식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 주택기공공사, 옥내 및 옥외설비공사, 열원기설비공사, 공기조화기설비공사, 덕트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 급수설비공사, 온수급수설비공사, 배수·통기설비공사, 위생기구설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사, 가스설비공사, 배관·배선공사, 피복공사, 방벽설비공사, 수·배전공사, 전기기공사, 통신·신호설비공사, TV공형설비공사, 방재설비공사, 감시제어설비공사, 가정자동화설비공사, 정보통신설비공사, 홈네트워크망 공사, 홈네트워크기기 공사, 단지공용시스템 공사, 석축공사, 울벽공사, 배수공사, 경관설계공사, 일괄부대공사, 일반벽돌공사, 절도벽돌공사, 철축공사, 도장공사	2년
온돌공사, 소화설비공사, 재단설비공사, 가스저장시설공사, 수·변전설비공사, 발전설비공사, 승강기 및 인양기설비공사, 자동화방화설비공사, 포장공사, 적설기중공사, 열막기중공사, 구조물일괄공사	3년
일반일근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 지붕공사, 흙통 및 우수관공사, 빗수공사	4년
보, 바닥 및 지붕	5년
기둥, 내력벽 (흙을 받지 않는 조적벽 등은 제외)	10년

\* 기산일전에 발생한 하제미사용 하자, 변경시공 하자 등 : 기산일로부터 5년

위원회 진행절차



- 신청 방법** 온라인(홈페이지), 서면(우편), 방문
- 신청수수료** 1만원  
\* 인터넷 이용시 정보이용료 별도
- 신청 서류**
  - 하자심사 및 분쟁조정 신청서, 당사자간 교섭경위서 (하자보수 청구일, 청구내용, 사업주체의 답변내용과 그 입증자료)
  - 신분증 사본 (단, 주민등록번호 및지의 주소 등 식재 후 제출)



하자없는  
행복한 우리집  
만들기

일기쉬운 하자 대처요령 및 간단한 정정요령



국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

주 소 경기도 군포시 신원로324번길 8, 200호 (금정동, 동명연못빌타워)  
전화·문의 031)426-1833 | 팩스 031)426-1891  
홈페이지 <http://www.adc.go.kr>

하자담보 책임기간~'16.8.12. 이후 사용검사(허가)

사유종류	사용검사일 기준 하자담보책임기간
미장공사, 수장공사, 도장공사, 도배공사, 타일공사, 석공새간돌래부 공사, 옥내기구공사, 주택기공공사, 가연체벽	2년
공돌구공사, 저수조(물탱크) 공사, 옥외위생정화조 관련 공사, 옥외 급수 관련 공사, 열원기설비 공사, 공기조화기설비공사, 덕트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 온돌공사(세화제합판판 포함), 냉방설비공사, 급수설비공사, 온수급수설비공사, 배수·통기설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사, 가스설비공사, 가스저장시설공사, 구조체 또는 비형재공사, 수장벽공사, 함몰 및 문막공사, 항호설비공사, 항호유리공사, 커튼공사, 식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 전대실기공사, 조경물공사, 배관·배선공사, 피복공사, 방벽설비공사, 수·변전설비공사, 수·배전공사, 전기기공사, 발전설비공사, 승강기설비공사, 인양기설비공사, 조형설비공사, 태양열설비공사, 태양광설비공사, 지열설비공사, 풍력설비공사, 통신·신호설비공사, TV공형설비공사, 감시제어설비공사, 가정자동화설비공사, 정보통신설비공사, 홈네트워크망공사, 홈네트워크기기공사, 단지공용시스템공사, 소화설비공사, 재단설비공사, 방재설비공사, 자동화방화설비공사, 단열공사, 옥내설비공사(우변환, 무인제어시스템 등), 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	3년
도장공사, 석축공사, 울벽공사(토목울벽, 건축울벽), 배수공사, 포장공사, 일반일근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 콘크리트공사, 일반일괄공사, 일괄부대공사, 경관설계공사, 일반벽돌공사, 절도벽돌공사, 철축공사, 석공새간돌래부 공사, 지붕공사, 흙통 및 우수관공사, 빗수공사	5년
내력구조벽(= 주요구조벽)	10년

비고 : 기초공사·지장공사 등 "집중건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년



## 하자가 뭔가요?

WHAT?

### 하자의 범위는?

- 내력구조부별 하자
  - 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우
  - 공동주택의 구조안전성 위협을 초래하거나, 그 위협을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우
- 시설품사별 하자
  - 공사상의 결함으로 인한 균열·처짐·비틀림·돌출·침하·파손·흔적·누수·누출·발라, 직통 또는 기능불량, 부착·접지 또는 절연 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전성·기능성 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

### 하자담보책임기간이 시작되는 날은?

- 전용부분
  - 입주자가 세대 현관 열쇠를 지급 받은 날 부터
  - ※ 주택인도증서 작성일
  - 2016. 8. 12. 이후 시용검사 받은 공동주택은 시용검사일(시용승인일) 부터
  - ※ 2016. 8. 12. 이후 인도증서는 공동주택관리정보시스템 ([www.k-apl.go.kr](http://www.k-apl.go.kr))에서 확인가능
- 공용부분
  - 공동주택의 시용검사일(시용승인일)부터

### 하자보수 보증금 청구는 어떻게?

- 청구방법
  - 보증기관과 협의하여 하자진단을 실시한 후 하자보수비용 및 신축내역을 첨부하여 보증기관에 보증금 청구
- 지급일자
  - 보증기관은 보증금 청구를 받은 날부터 30일 이내에 지급
- 이의제기
  - 청구금액에 이의가 있는 보증기관은 30일 이내에 우리 위원회에 분쟁조정을 신청하고, 그 조정결과에 따라 지급

## 하자가 발생하면 어떻게 대처하나요?

HOW?

### (1) 사업주체에 하자보수 요청

- 증거 확보
  - 사진·근접 및 원거리 촬영 및 동영상 등
- A/S센터 접수 및 내용공명 발송, 관리사무소 하자접수를 통해 하자보수 요청
- 하자접수 자료 보관
  - 하자보수 요청 자료 등 관련자료(청구일짜, 하자내용, 사진자료 등 청구 근거자료는 입주인과 사업 주체가 동일한 자료를 보관)

### (2) 하자로 인한 분쟁 발생 시

- 우리 위원회에 하자심사 또는 분쟁조정 신청
  - (단, 하자담보책임기간 내에 발생하여 사업주체에게 하자보수를 청구한 하자에 한함)
  - 하자심사를 통해 공정한 절차에 따라 하자여부에 대한 확인 가능
  - 분쟁조정을 통해 보수 범위 및 공사 방법, 기타 하자로 인해 발생한 손해 등 조정 가능
- 법원에 소송 제기 가능

### (3) 사업주체가 꼭 보수해야하는 경우

- 사업주체가 하자를 인정하는 경우
- 우리 위원회에서 하자로 판정을 받은 경우
- 우리 위원회에서 조정제(조정성립)를 승인받은 경우
- 법원에서 확정판결 효력이 있는 문서를 받은 경우

### (4) 전문상담

- 하자심사 - 분쟁조정위원회 대표번호 : 031-428-1639
- 온라인문의 : 하자관리정보시스템([www.adc.go.kr](http://www.adc.go.kr))
- 이따로관리부분 상담
  - 중앙공동주택관리지원센터 : 1600-7004 ([myapmoll.go.kr](http://myapmoll.go.kr))
  - 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 031-736-3300 ([nmc.moll.go.kr](http://nmc.moll.go.kr))

## 우리집 하자는 이렇게 점검하세요

Know-How

### 우리집에 이런 하자가?

**수장공사** 은물어루 및 결리민이의 물흔부위 확인



**미장공사** 미장면은 망상균열과 0.2mm 이상의 균열 부위 확인



**창문틀 및 문턱공사** 외부바람이 실내로 유입되는 경우 창호 모퉁이 및 문지방 누락여부를 확인



## 하자 점검, 참 쉽죠!



### 어떻게 해야하지?

**타입공사** 타입의 균열 및 물흔부위를 확인  
욕실 배수가 원활한지 확인



**단열공사** 벽면에 결로가 발생한 부위 확인  
벽면에 곰팡이가 발생한 부위 확인



**Tip** 결로수와 누수의 확인은 리튬이온배터리로 이루어진 수기 발생을 통해 발생한 결로는 입주인의 유지관리 사항

### 점검 준비물

줄자, 철자, 수평대, 커터칼, 장갑, 손전등 및 하자부위 체크를 위한 메모지, 카메라 등

- ※ 하자점검시 국토교통부 고시 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자담보기간 참고

