

		보 도 자 료		
		배포일시 2022. 4. 22.(금) / 총 8매(본문4, 붙임4)		
담당 부서	주택건설공급과	담 당 자	· 과장 강태석, 사무관 민경철, 주무관 한현규 · ☎ (044) 201-4897, 3378	
공동 배포	국토안전관리원 하자심사분쟁조정 위원회사무국	담당자	· 팀장 정락형, 차장 임경래 · ☎ (031) 910-4211, 4261	
보 도 일 시		2022년 4월 25일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 24.(일) 11:00 이후 보도 가능		

신규 아파트 모든 집단적 하자. 이제는 한번에 신청하세요

- 4.25일부터 전면 개선한 하자관리정보시스템 운영 개시 -
 - 단지·건설사 정보와의 연계로 입주자 편의성 향상 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 공동주택의 입주자 권리 보호와 품질 제고, 사용검사 전·후 하자의 통합관리 등을 위해 하자심사·분쟁조정위원회에서 운영 중인 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)을 전면 개선하여 4.25일부터 서비스를 시작한다고 밝혔다.
- 하자심사·분쟁조정위원회는 공동주택에서 발생하는 균열·누수·붕괴 등의 하자에 따른 입주자와 사업주체간의 분쟁을 신속하게 해결함으로써 소송으로 인한 사회경제적 비용을 줄이고 입주자 주거안정에도모하기 위하여 「공동주택관리법」 제39조에 따라 국토교통부에 설치된 소송 대체적 분쟁해결조직(ADR, Alternative Dispute Resolution)로,
 - 2017년부터 2020년까지 평균 약 4천 건, 2021년에 약 7,700건의 하자가 신청되어 매 해 4천여 건의 사건을 처리하였다.

< 최근 5년간 하자심사·분쟁조정위원회 처리 현황 > (단위 : 건수)

구분 년도	대상건수				처리건수									
	신청 건수	분리 사건	조정 회부	전년 이월	계	하자심사		분쟁조정			재심의		각하	취하
						판정	조정 회부	조정 성립	조정 결렬	조정 불응	이의 기각	이의 인용		
2017	4,089	51	83	802	3,358	1,511	82	179	59	-	80	7	43	1,397
2018	3,818	13	731	1,667	4,663	1,777	733	831	10	-	16	2	126	1,168
2019	4,290	-	6	1,566	3,954	2,217	6	106	30	-	10	8	137	1,440
2020	4,245	-	2	1,908	4,173	2,627	2	93	31	-	6	7	215	1,192
2021	7,686	-	6	1,982	4,717	2,784	6	148	50	-	32	3	81	1,613

< 주요 하자유형 신청현황 >

하자유형	2017	2018	2019	2020
균열	11.6%	10.3%	18.7%	9.4%
누수	7.1%	8.8%	7.7%	6.5%
기능불량 ^{주1)}	14.6%	11.8%	13.3%	9.6%
들뜸 및 탈락 ^{주2)}	10.0%	11.7%	8.9%	7.5%
결로	9.0%	16.4%	6.7%	8.0%
오염 및 변색	6.8%	10%	10.4%	6.1%
설계도서 상이시공	6%	3.6%	1.9%	6.6%
파손	2.7%	5.5%	4.1%	3.9%
부착접지불량 ^{주3)}	1.3%	3.5%	5.6%	3%
기타 ^{주4)}	30.9%	18.4%	22.7%	39.4%

주1) “기능불량”은 조명, 주방후드, 인터폰, 위생설비 등이 정상 작동이 안되는 결함

주2) “들뜸 및 탈락”은 타일, 도배, 바닥재, 가구 등에서 발생하는 결함

주3) “부착접지불량”은 조명, 에어컨, 통신설비 등의 배선연결 불량에 따른 결함

주4) “기타”는 침하, 고사, 소음, 악취, 누출 등에서 발생하는 결함

□ 하자심사·분쟁조정위원회는 위와 같은 하자심사와 분쟁조정 사건을 처리하기 위해 2013년에 독자적으로 개발한 하자관리정보시스템을 운영하고 있었으나, 시스템 노후화로 신청자·관리자 모두가 사용하기에 큰 불편이 있는 상황이었다.

○ 새로 입주한 아파트 단지에서 발생한 하자에 대해 시공사와의 이견으로 하자심사·분쟁조정위원회에 단체 사건 신청을 하는 경우

신청한도가 100건 미만으로 제한되어 있어 대규모 단지 또는 하자가 많은 단지는 몇 차례에 걸쳐 신청해야 하며, 시스템 노후화로 신청 시 잦은 오류가 발생하여 재입력하거나 사무국 직원의 도움을 받아 신청하여야 했다.

- 하자관리정보시스템 개발 시 하자심사 및 분쟁조정 사건을 처리 하는데 목적을 두었기 때문에 아파트 단지 또는 건설사 정보와 연계하지 않아 입주자가 신청서 상의 단지명, 시공사 등 필수 기재 사항을 직접 입력하여 하는 불편이 있었다.
- 또한, 모바일 서비스를 제공하지 않아 컴퓨터를 이용해서만 사건 신청 내역 등 확인할 수 있고, 사건 당사자가 사건 처리 진행과정에서 반드시 인지해야 할 현장 실사 일정, 출석통지 등을 사무국 직원이 우체국에 가서 우편으로 송달처리 하고 있는데, 신청건수가 많은 상황에서 이러한 행정절차는 사건 처리기간이 지연되는 한 요소이었다.
- 국토교통부는 이러한 문제점을 해결하기 위해 약 19억 원을 투입하여 작년 7월부터 금년 3월말까지 하자관리정보시스템을 전면 개선하였는데 이번에 개선된 주요 내용은 다음과 같다.
- 500세대 이상의 대단지 아파트에 거주하는 모든 세대가 단체로 무제한으로 하자사건을 한 번에 신청할 수 있도록 하였으며, 신청된 내용은 사건별로 자동으로 구분된다.



- 건축물대장 상의 단지정보 및 주택관련협회에 등록된 건설사 정보를 연계하여 사건 신청 시 해당 내용을 확인·선택하도록 하여 신청자의 편의성을 향상시켰다.



- 또한 모바일 서비스 제공으로 입주자들이 언제 어디서든 본인 사건의 진행단계 등을 쉽게 확인할 수 있도록 하였고, 현장 실사 일정 통지, 출석통지 등을 전자우편으로 할 수 있도록 하여 처리 기간의 지연 요소를 없앴다.

- 신청된 사건에 대한 흠결보정, 증거서류·준비서면 제출 등을 전자 문서로 즉시 요청할 수 있는 기반을 구축함으로써 하자심사·분쟁조정위원회 사무국 업무 효율성 향상으로 신속히 사건을 처리할 수 있게 되었다.

□ 국토교통부 관계자는 “이번 하자관리정보시스템 전면 개선을 통해 사용자의 접근성 및 편의성을 높이고 하자심사·분쟁조정위원회의 업무처리 효율성이 제고될 것이다”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 건설공급과 민경철 사무관(☎ 044-201-4897)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 설치목적

- 공동주택에서 발생하는 균열 등의 하자로 인한 입주자와 사업주체 간의 분쟁을 법원소송을 대체하여 신속·공정하게 해결함으로써 입주자 주거안정 달성과 법원소송으로 인한 사회경제적 비용 감소

□ 설치근거

- 위원회 : 「공동주택관리법」 제39조 (‘09. 3. 22. 설치)
- 사무국 : 「공동주택관리법」 제49조, 같은 법 시행령 제63조
 ※ 업무위탁 : 국토안전관리원(舊 한국시설안전공단, ‘10. 10. 6. 시행)

□ 주요임무

- (하자여부 판정) 내력구조부별, 시설공사별 하자판정(과태료 부과)
- (분쟁조정·재정) 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증서 발급 기관과 입주자대표회의 등·임차인간, 사업주체등, 설계자 및 감리자간 분쟁의 조정·재정(재판상 화해의 효력)
- (이의신청에 따른 재심의) 하자 판정 후 전문가 의견(변호사, 건축사, 기술사 등)에 따른 이의신청 대상 사건의 재심의
- 다른 법령에서 규정한 사항(집합건물 하자판정 등)

□ 위원회 구성 및 사무국 조직

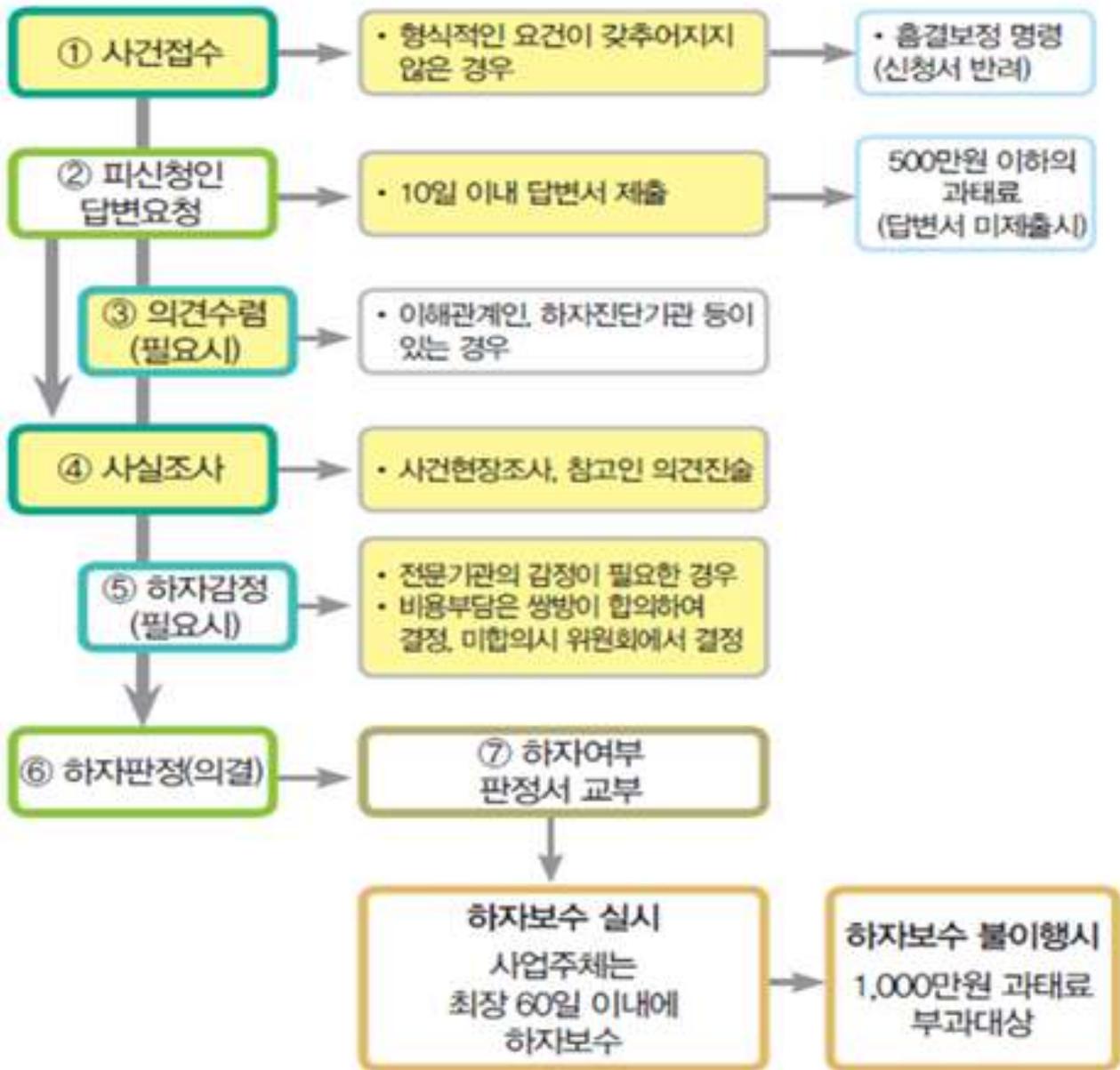
- 위원회 구성



- 사무국 조직 : 1사무국 5팀(법무행정, 하자심사2, 분쟁조정, 법무재정)으로 구성

□ 하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정 절차

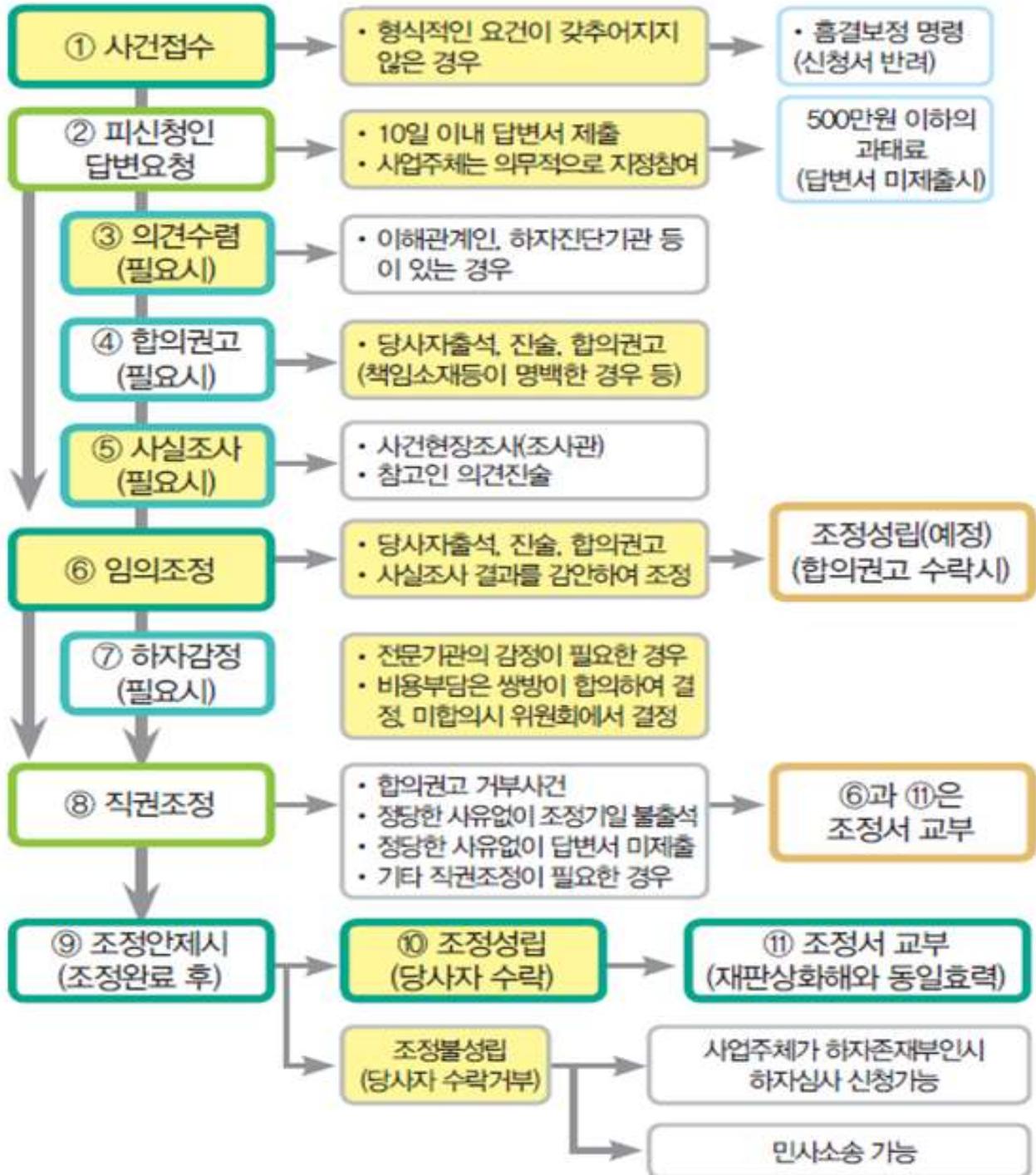
• 하자심사 절차



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

당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여해야하는 부분

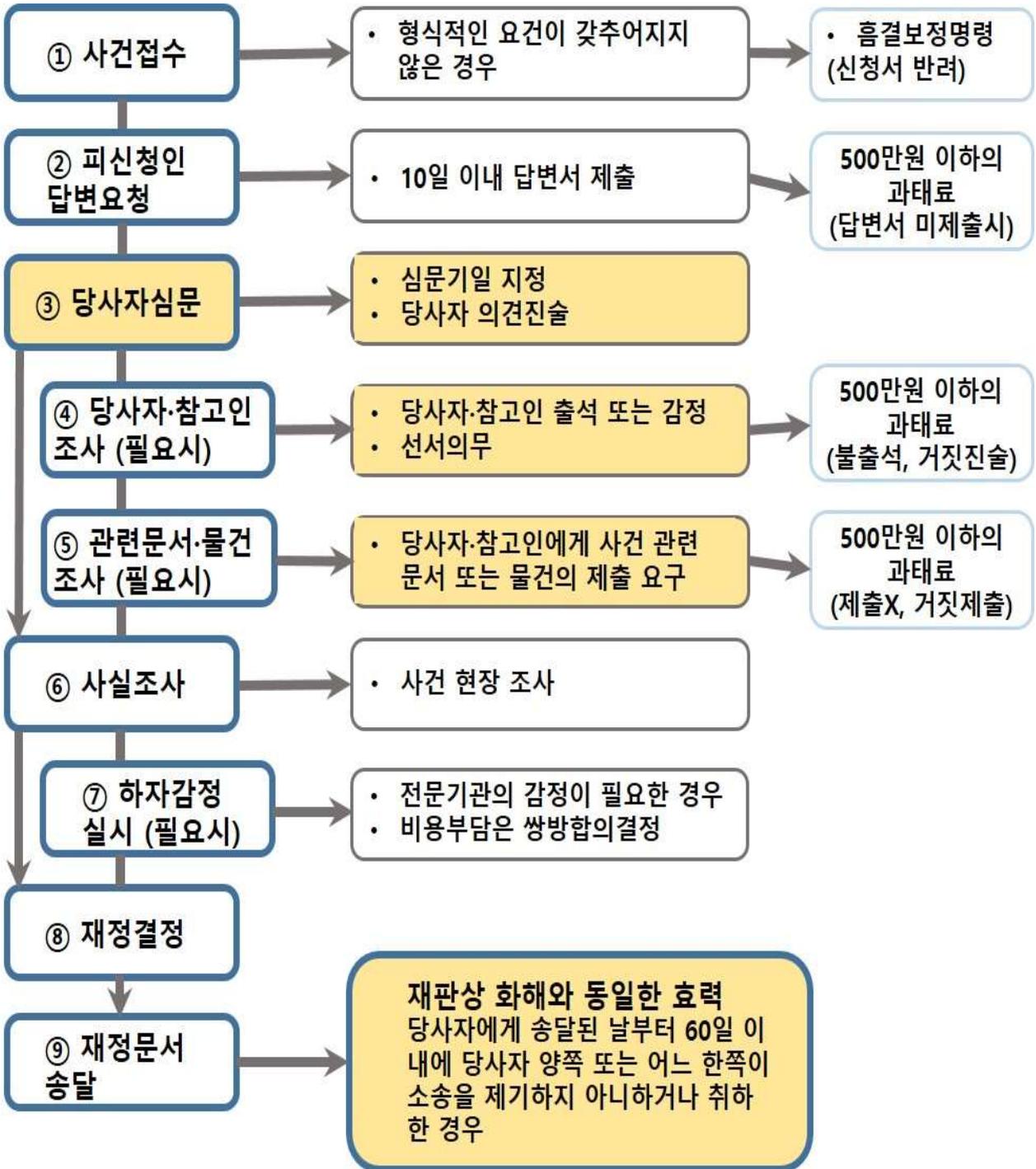
• 분쟁조정 절차



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

당사자(신청인, 피신청인)가 작성 또는 참여해야하는 부분

• 분쟁재정 절차



※ 분쟁재정기간:전유부분-150일(30일 연장가능), 공용부분-180일(30일 연장가능)
(흠결보정기간 및 하자감정기간은 불산입)