

배포 일시	2022. 11. 17.(목)		
담당 부서	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장 강태석 (044-201-3364)
		담당자	사무관 민경철 (044-201-4897)
보도일시	2022년 11월 18일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 17.(목) 11:00 이후 보도 가능		

사례로 살펴보는 공동주택 하자분쟁 대응방안

- 대표적인 하자사례 모아 발간... 18일부터 누리집서 열람 가능 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 공동주택에서 발생할 수 있는 대표적인 하자분쟁사례*를 담은 “하자심사·분쟁조정 사례집”을 발간했다고 밝혔다.
- 이번 사례집은 2010년부터 하자심사·분쟁조정위원회(위원장 채한식, 이하 위원회)에서 해결하거나 소송에서 대응한 하자심사(76건), 분쟁조정(11건), 재심의(8건), 판례(1건) 등 총 96건의 대표 사례를 담은 것으로,
 - 반복·다발성 하자, 다툼이 잦은 하자, 사회적 이슈가 있는 하자 등을 18개 세부공정별로 분류하고, 사례마다 현장 사진을 넣어 해당 사건을 쉽게 이해할 수 있도록 하였다.
- 최근 5년간 평균적으로 4,000여건의 하자과 관련한 분쟁사건이 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에 접수되었는데, 특히 2021년에만 약 7,700건의 사건이 접수되는 등 하자과 관련한 분쟁이 점점 증가하고 있다.
- 이에 국토교통부는 “공동주택 하자과 관련한 분쟁을 소송을 대신하여 하자심사분쟁조정위원회를 통해 해결할 수 있음을 알리고,

○ 철저한 시공을 통한 양질의 공동주택 공급과 입주자 사전점검 시 참고자료로 활용할 수 있도록 할 수 있도록 사례집을 발간하였다.

□ 이번 사례집에서 확인할 수 있는 대표적인 사례는 다음과 같다.

① (층간소음) 새 집으로 이사한 입주자가 윗 집의 층간소음 때문에 일상 생활을 할 수 없다는 사건은

- 윗집의 동의를 얻어 바닥 마감재인 강화마루를 제거하고 바닥 2개소에서 코어를 채취하여 확인한 결과, 사용검사도면에 표기된 완충재가 누락되어 있어 하자로 판정하였다.



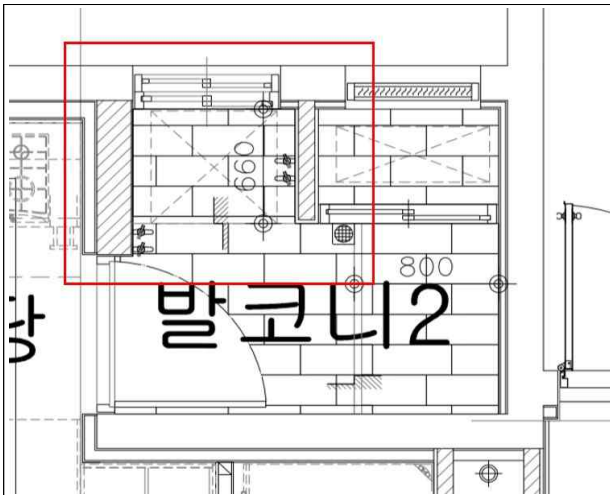
② (먼지다듬이 발생) 붙박이장 등에서 먼지다듬이가 발생하여 시행사에서 방역조치를 하였음에도 불구하고 계속하여 먼지다듬이가 발생한 사건은

- 벌레 사체가 확인된 싱크대 하부장 및 붙박이장 자재의 함수율을 측정한 결과, KS기준(5~13%)에 적합(8.7~9.6%)하고, 벌레 발생원인이 시공상 결함인지를 확인할 수 없어 하자가 아닌 것으로 판정하였다.



③ (세탁실 공간) 세탁실 폭이 좁아 입주자가 사용하던 세탁기를 설치할 수 없다는 사건은

- 해당 세탁실 폭을 측정한 결과 669mm로 사용검사 도면상의 폭(660mm)을 초과하고, 하자로 인정할 만한 자료가 없으므로 하자가 아닌 것으로 판정하였다.



④ (결로) 창호에 결로가 발생하여 하자신청한 사건은

- 해당 세대에 사용한 유리는 관계규정 상 열관류율은 만족하나, 창호 부속재인 모헤어*의 길이가 부족하고, 풍지판**은 기밀성이 떨어지므로 하자로 판정하였다.

* 샷시 상하좌우에 솜털처럼 생긴 방풍모를 말함

** 창문 상·하부의 창틀 부위에 외풍을 차단하는 역할을 하는 고무판 등을 말함



⑤ (지하주차장 램프 경사) 지하 주차장 램프 경사도가 불량하여 입주민의 차량과손이 빈번하게 발생하는 사건은

- 사용검사도면 상 경사도가 16.66%로 표기되어 있으나 현장 실사 결과, 하행선 하단부 중 일부 구간의 경사도가 19.07%로 사용검사도면의 경사도를 초과하므로 하자로 판정하였다.



- 국토교통부는 11월 18일부터 “하자심사·분쟁조정 사례집”을 주택건설협회, 주택관리협회, 입주자대표회의연합회, 시·도에 배포하고,
- 국토교통부 누리집(정책자료/정책정보/주택토지) 및 하자관리정보시스템(정보마당/공지사항)에 PDF 파일을 등재하여 누구나 쉽게 활용할 수 있도록 하였다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관실 주택건설공급	책임자	과 장 강태석 (044-201-3364)
		담당자	사무관 민경철 (044-201-4897)
<사례집 문의>	하자심사분쟁조정위원회 사무국	책임자	위원장 채한식 (031-910-4201)
		담당자	팀장 이정노 (031-910-4263)



□ 목 적

- 입주자와 사업주체간 하자 분쟁을 자체적으로 해결하도록 하고, 시공사는 하자 부위를 철저히 시공함으로써 양질의 공동주택 공급

□ 주요 내용

- 하심위에서 처리한 하자 사건 중 대표적 사례 96건 취합·정리
 - 하자심사 사례 : 76건

세부공종	건수	세부공종	건수	세부공종	건수
마감공사	13	단열공사	6	창호공사	12
소방시설공사	2	가스설비공사	1	잡공사	2
조경, 대지조성공사	4	전기·전력설비공사	4	신재생에너지설비	1
정보통신, 지능형 홈네트워킹공사	3	급·배수, 옥외급수· 위생관련 공사	7	난방·냉방·환기· 공기조화설비공사	4
철근콘크리트공사	4	철골공사	1	조적공사	2
지붕공사	1	방수공사	4	보·바닥·슬래브· 기둥·내력벽공사	5

- 분쟁조정 사례 : 11건

유 형	건수	유형	건수
하자보수	5	하자보수에 갈음하는 손해배상	3
하자보수 및 하자보수에 갈음 하는 손해배상	2	하자보수보증금	1

- 재심의 사례 : 8건 / 판례 : 1건**□ 확인 방법**

- 국토부 누리집(정책자료/정책정보/주택토지), 하자정보관리시스템(정보마당/공지사항)에 등재(PDF파일)