

1. 개정이유

「주택법」 개정으로 '22년 8월 이후 사업계획승인을 신청하는 공동주택에 대한 바닥구조 사후확인제가 시행됨에 따라 바닥구조에 대한 하자판정기준 및 조사방법, 하자보수비용 산정기준을 마련하고, 마감공사의 하자판정기준 중 미장공사·도장공사를 구분하며, 도장공사의 세부공사 용어를 건축공사 표준시방서에 맞게 변경하려는 것임

2. 주요내용

가. 마감공사 하자판정기준 중 미장공사 및 도장공사 하자판정기준을 구분함(안 제9조제1항, 제2항)

나. 사업계획승인대상 공동주택의 바닥구조 구성층 두께, 측면 완충재, 재료의 품질이 설계도서 등에 부족하거나 다른 경우 시공하자로 봄(안 제35조제2항)

다. 사업계획승인대상 공동주택의 바닥구조 구성층 두께, 측면 완충재 및 바닥구조를 구성하는 재료의 품질을 조사방법을 신설함(안 제72조제2항, 제3항, 제4항)

라. 사업계획승인대상 공동주택의 바닥구조 구성층 두께, 측면 완충재 및 바닥구조를 구성하는 재료의 품질에 대한 하자보수비용 산정기준을 신설함(안 제115조제2항, 별표 제17호)

3. 참고사항

가. 신 · 구조문대비표, 별첨

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준 일부개정고시안

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항제1호 중 “존부(存否) 또는 정부(正否)”를 “존재 여부 또는 해당 여부”로 한다.

제9조제1항 중 “미장 또는 도장 부위”를 “시공상 결함 등이 원인이 되어 미장 부위”로, “망상균열 등이”를 “망상균열·변색·들뜸·박리·박락·부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상,”으로, “마감공사의 시공하자”를 “시공하자”로 하고, 같은 조 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “마감부위”를 “제1항 및 제2항을 제외한 마감부위”로 한다.

- ② 시공상 결함 등이 원인이 되어 도장 부위에 발생한 도막 갈라짐·변색·들뜸·박락·부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

제35조의 제목“(바닥재)”를“(바닥구조)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택의 바닥구

조 구성요소가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시공하자로 본다.

1. 바닥구조 구성층의 두께가 설계도서에 표시된 두께보다 부족한 경우
2. 측면 완충재가 누락되거나 설치 위치가 설계도서와 상이한 경우
3. 바닥구조를 구성하는 재료의 품질이 설계도서의 성능기준보다 부족한 경우

제72조의 제목“(바닥재 조사)”를“(바닥구조 조사)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 전단 중 “제35조”를 “제35조제1항”으로 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 제35조제2항제1호에 따른 바닥구조의 구성층 두께는 바닥충격음 측정점과 동일한 위치 5개소에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 측정하여야 한다. 이 경우 하자 판정은 채취한 5개소의 평균 값 및 각 개소의 측정값에 대해 「건축법 시행규칙」 제20조 및 같은 규칙 별표 5에 따른 허용오차를 감안한다.

1. 코어를 채취하여 측정하거나 코어링 구멍을 통해 측정
2. 하자심사·분쟁조정위원회에서 유효성, 객관성 및 신뢰성이 있다고 결정한 검사방법으로 측정

③ 제35조제2항제2호에 따른 측면 완충재는 걸레받이를 제거하고 육안으로 시공여부 또는 벽면과 상부구조가 일체화되었는지를 조사한

다.

④ 제35조제2항제3호에 따른 바닥구조를 구성하는 재료별 품질은 시공 당시 품질시험 성적서를 근거로 하여 하자여부를 판단한다.

제115조의 제목“(바닥재의 보수비용)”을“(바닥 보수비용)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 중 “하자보수비”를 “제35조제2항에 따른 바닥구조의 하자보수비”로, “부분보수비용을”을 “부분보수를”로, “이색범위를 고려하여 하자보수범위”를 “하자범위를 고려하여 보수범위”로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 바닥구조에 대한 하자보수비 산정은 별표 17과 같다. 제130조를 다음과 같이 신설한다.

제130조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 제72조에 따른 바닥구조 조사방법에 대하여 2025년 1월 1일을 기준으로 매 5년마다(매 5년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

별표 1 제1호의 세부공사란을 다음과 같이 한다.

조합 도료 도장, 바니시 도장, 자연건조형 알키드수지 에나멜 도장, 래커 도료 도장, 알루미늄 도료 도장, 수성 도료 도장, 광택 수성 도료 도장, 아크릴 도료 도장, 염화비닐수지 도료 도장, 염화고무 도료 도장, 오일 스테인 도장, 무늬 도료 도장, 에폭시계 도료 도장, 폴리우레탄 수지 도료 도장, 불소수지 도료 도장, 실리콘수지 또는 실리케이트 도장, 세라믹

도료 도장, 스프레이 도장, 방균 도료 도장, 바닥재 도료 도장, 내화 도료 도장 등

별표 17을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(바닥구조에 관한 적용례) 제35조제2항, 제72조 및 제115조의 개정 규정은 2022년 8월 4일 이후 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청한 경우부터 적용한다.

[별표 17]

바닥구조 항목별 보수비용 산정기준

하자대상	하자 유형	보수비용 산정
마감모르타르	(두께) 변경시공	- 마감재 철거비+모르타르 두께 부족분 타설비+마감재 재시공비 (모르타르 보완 시 자기수평모르타르 사용)
경량기포콘크리트 또는 완충재		- 마감재부터 완충재까지 철거비+완충재·난방배관·경량기포콘크리트·모르타르·마감재 재시공비
슬래브		- 마감재부터 완충재까지 철거비+슬래브 두께 부족분 타설비+완충재·난방배관·경량기포콘크리트·모르타르·마감재 재시공비(슬래브 두께 보완 시 자기수평모르타르 사용)
측면완충재	미시공	- 걸레받이·바닥 철거비+측면완충재·바닥·걸레받이 재시공비
	변경시공	- 걸레받이 제거+표면 정리비+걸레받이 재시공비

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) ① 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. “하자심사”란 건축물의 내력 구조부별 또는 각종 시설물별로 발생하는 하자의 <u>존부(存否)</u> 또는 <u>정부(正否)</u>에 관한 의문이나 다툼이 있는 사건에 대하여 하자심사·분쟁조정위원회에서 하자 여부를 판정하는 것을 말한다.</p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제9조(마감부위 균열 등) ① <u>미장 또는 도장 부위에 발생한 미세 균열 또는 망상균열 등이 미관상 지장을 초래하는 경우에는 마감공사의 시공하자로 본다.</u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제2조(정의) ① ----- ----- ----.</p> <p>1. ----- ----- ----- 존재 여부 또는 해당 여부----- ----- ----- -----.</p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제9조(마감부위 균열 등) ① <u>시공상 결함 등이 원인이 되어 미장 부위----- 망상균열·변색·들뜸·박리·박락·부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상, ----- 시공하자-----.</u></p> <p>② <u>시공상 결함 등이 원인이 되어 도장 부위에 발생한 도막 갈라짐·변색·들뜸·박락·부식 및 탈락 등이 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에</u></p>

② 마감부위에 변색·들뜸·박리·박락·부식 및 탈락 등이 발생하여 안전상, 기능상, 미관상 지장을 초래하는 경우에는 시공하자로 본다.

제35조(바닥재) (생략)

<신설>

제72조(바닥재 조사) 제35조에 따른 바닥재의 하자발생여부는 육안으로 조사하고, 하자발생시점 및 부위 등으로 보아 시공상 하

는 시공하자로 본다.

③ 제1항 및 제2항을 제외한 마감부위-----

-----.

제35조(바닥구조) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택의 바닥구조 구성요소가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시공하자로 본다.

1. 바닥구조 구성층의 두께가 설계도서에 표시된 두께보다 부족한 경우
2. 측면 완충재가 누락되거나 설치 위치가 설계도서와 상이한 경우
3. 바닥구조를 구성하는 재료의 품질이 설계도서의 성능기준보다 부족한 경우

제72조(바닥구조 조사) ① 제35조 제1항-----

자여부를 판단한다. 특히 들뜸, 벌어짐 등의 하자는 바탕면 처리상태, 본드 도포상태, 연결부 위 이음상태, 습기에 의한 접착력 약화상태, 자재 마감처리 불량상태 등을 평가하는 방법으로 조사할 수 있다.

<신 설>

② 제35조제2항제1호에 따른 바닥구조의 구성층 두께는 바닥층 격음 측정점과 동일한 위치 5개소에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 측정하여야 한다. 이 경우 하자 판정은 채취한 5개소의 평균값 및 각 개소의 측정값에 대해 「건축법 시행규칙」 제20조 및 같은 규칙 별표 5에 따른 허용오차를 감안한다.

1. 코어를 채취하여 측정하거나 코어링 구멍을 통해 측정
2. 하자심사·분쟁조정위원회에서 유효성, 객관성 및 신뢰성이 있다고 결정한 검사방법으로 측정

<신 설>

③ 제35조제2항제2호에 따른 측면 완충재는 걸레받이를 제거하

<신 설>

제115조(바닥재의 보수비용) 하자 보수비 산정은 부분보수비용을 원칙으로 하며, 부분보수가 불가능한 경우 이색범위를 고려하여 하자보수범위를 설정하고 재시공 비용을 하자보수비로 산정한다.

<신 설>

<신 설>

고 육안으로 시공여부 또는 벽면과 상부구조가 일체화되었는지를 조사한다.

④ 제35조제2항제3호에 따른 바닥구조를 구성하는 재료별 품질은 시공 당시 품질시험 성적서를 근거로 하여 하자여부를 판단한다.

제115조(바닥 보수비용) ① 제35조제2항에 따른 바닥구조의 하자보수비 --- 부분보수를 ----- 하자범위를 고려하여 보수범위-----

② 제1항에 따른 바닥구조에 대한 하자보수비 산정은 별표 17과 같다.

제130조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 제72조에 따른 바닥구조 조사방법에 대하여 2025년 1월 1일을 기준으로 매 5년마다 (매 5년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.