

공동주택관리법 개정에 따른 하자관리정보시스템 사용자 교육 (2차, 지방자치단체, 관리주체 대상)



하자관리정보시스템 사용자 교육 (2차)

시간		내용	발표자
15:00 ~ 15:05	5'	인사 말씀	국토교통부
15:05 ~ 15:30	25'	하자심사·분쟁조정위원회 및 제도 소개 (분쟁재정 제도 도입 등)	하자심사·분쟁조정 위원회 사무국
15:30 ~ 15:40	10'	휴식 및 송출 조정시간	-
15:40 ~ 16:05	25'	공동주택관리법 관련 법령 안내 (하자보수청구서류 보관, 하자보수보증금 사용내역 및 지급내역)	하자심사·분쟁조정 위원회 사무국
16:05 ~ 16:15	10'	휴식 및 송출 조정시간	-
16:15 ~ 16:40	25'	분쟁재정, 하자보수청구서류 보관, 하자보수보증금 사용내역 등 통보 관련 ADMS 사용법 설명	(주)아이씨티웨이
16:40 ~ 16:50	10'	질의 응답	-

인사말

하자심사·분쟁조정위원회 및 제도 소개	4
1. 공동주택과 하자분쟁	6
2. 하자심사·분쟁조정위원회(분쟁재정 제도 도입 등)	16
3. 분쟁재정 제도	20
공동주택관리법 관련 법령 안내	31
1. 하자보수청구 절차	33
2. 하자보수청구 서류 등의 보관	42
3. 하자보수보증금	47
분쟁재정, 하자보수청구서류 보관, 하자보수보증금 사용내역 등 통보	57
질의응답	81

하자심사·분쟁조정 위원회 및 제도 소개



목 차

1. 공동주택과 하자분쟁

2. 하자심사·분쟁조정위원회

3. 분쟁재정 제도

목 차

1. 공동주택과 하자분쟁

2. 하자심사·분쟁조정위원회

3. 분쟁재정 제도

공동주택과 하자분쟁

공동주택이란?

건축물

집합건물

공동주택

▶ 건축물(「건축법」 제2조)

토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물



▶ 집합건물(「집합건물법」 제1조)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물



▶ 공동주택(「공동주택관리법」 제2조)

건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부·일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 **하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활**을 할 수 있는 구조로 된 주택



공동주택과 하자분쟁

「공동주택관리법」에 따른 "공동주택"의 의미

「공동주택관리법」 제2조 제1호

- ▶ **아파트** : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
 - ▶ **연립주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
 - ▶ **다세대주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
 - ▶ **주상복합건축물** : 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - ▶ 「주택법」 제2조 제13호에 따른 **부대시설** : 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
 - ▶ 「주택법」 제2조 제14호에 따른 **복리시설** : 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- (※단, 일반인에게 부양되는 복리시설은 제외됨)

공동주택과 하자분쟁

「공동주택관리법」에 따른 “공동주택”의 의미

오피스텔 또는 상가 등은?

▶ **공동주택에 포함X**

▷ 각 지방자치단체에 있는 집합건물분쟁조정위원회에 하자과 관련된 분쟁조정을 신청할 수 있고, 집합건물 분쟁조정위원회에서 하자심사 분쟁조정위원회에 하자판정을 요청하는 경우 우리 위원회에서 하자여부를 판정함(단, 보수 의무는 부과하지 않음)

공동주택과 하자분쟁

공동주택관리법 상 하자의 정의?

공동주택관리법 제36조제4항

▶ "하자"는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래 할 정도의 결함을 말하며 ...

공사상
잘못

+

균열, 침하
파손, 누수 등

+

안전, 기능, 미관상
지장을 초래할 정도 결함

대법원 판례(2008.6.26. 선고 2005다56193, 2005다56209 판결)

- ▷ 공사 계약에서 정한 내용과 다른 구조적, 기능적 결함 또는 거래 관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추지 아니한 것.
- ▷ 하자 여부는 당사자 간 계약내용, 설계도서대로 건축 여부, 건축 관련 법령, 기준에 부합 여부 등 종합적으로 판단함.

공동주택과 하자분쟁

공동주택관리법 상 하자담보책임?

공동주택관리법 제36조(하자담보책임) 제1항

다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 "사업주체"라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 **분양에 따른 담보책임**(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임)을 진다.



사업주체

하자에 대하여 **분양에 따른 담보책임** 부담

1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
3. 제35조제1항제2호에 따른 행위를 한 시공자
4. 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 수행한 시공자

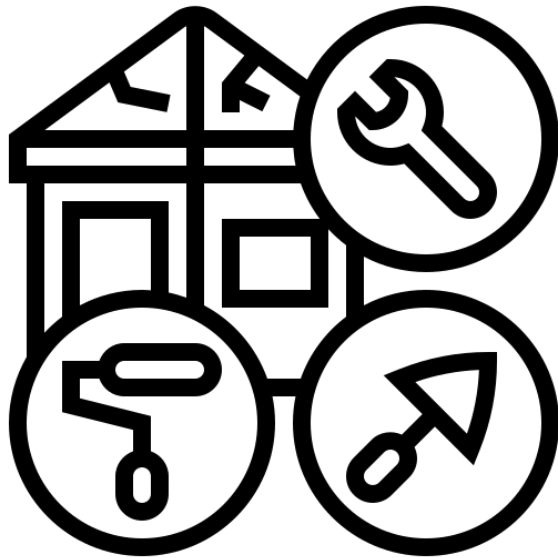
공동주택과 하자분쟁

하자발생 시 입주자가 할 수 있는 것은?



공동주택과 하자분쟁

사업주체가 보수를 거부하거나 미룬다면?



보수청구를 했는데...

지속적 청구?

국토교통부 하자분쟁조정위원회?

하자소송?

공동주택과 하자분쟁

공동주택(아파트)에 하자가 발생했다면?



VS



공동주택과 하자분쟁

법원을 통한 소송과 하자심사·분쟁조정위원회 제도 비교



목 차

1. 공동주택과 하자분쟁

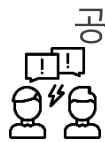
2. 하자심사·분쟁조정위원회

3. 분쟁재정 제도

하자심사·분쟁조정위원회

하자심사·분쟁조정 위원회 소개

설치 목적



공동주택하자로 인해 발생하는
분쟁의 신속·공정한 해결



공동주택 입주자 불편 해소
하자로 인한 피해 확산 방지
사업주체 경영 손실 최소화



국민의 주거안정 확보
주택건설산업 발전에 기여

연혁과 구성

설치근거 : 공동주택관리법 제39조

기관성격 : 행정위원회

설치일 : 2009. 03. 22.



위원장



하자심사·분쟁조정위원회

하자심사·분쟁조정 위원회 소개

▶ 하자심사·분쟁조정위원회의 사무

- ▷ 공동주택에서 발생한 하자의 **심사(판정), 분쟁조정 및 재정(21.12.9. 시행예정)**
- ▷ 집합건물(오피스텔, 상가) 하자심사
 - 집합건물분쟁조정위원회에서 의뢰하는 경우에 한정 (판정의 효력 無)

법 제39조(하자심사·분쟁조정위원회 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과
관련한 제2항의 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회를 둔다. <개정 2017. 4. 18, 2020. 12. 8.>

② 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 하자 여부 판정

2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “하업주체등” 이라 한다)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정

3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정

4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

하자심사·분쟁조정위원회

하자심사·분쟁조정위원회의 제도

- ▶ **하자심사** : 신청사건의 하자 여부 판정
 - ▷ **재심의** : 하자판정 결과에 대한 이의신청 사건 재심사
- ▶ **분쟁조정** : 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간 상호 양해를 통해 실정에 맞게 해결하는 것
- ▶ **분쟁재정** : 건축물의 하자와 관련된 민사에 관한 분쟁을 위원회가 재판에 준하는 절차에 따라 인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 것

Q. 어떤 제도를 선택하는 것이 좋을까?

Q. 조정 결렬 후 하자심사 신청이 가능할까? 그 반대는?

목 차

1. 공동주택과 하자분쟁

2. 하자심사·분쟁조정위원회

3. 분쟁재정 제도

분쟁재정 제도

재정제도 (2021.12.9. 시행)

재정제도 상세

▶ 재정의 의의 [하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙(이하 '의사운영규칙') 제2조 제9호](21.12.9. 시행예정)

건축물의 하자과 관련된 민사에 관한 분쟁을 위원회가 재판에 준하는 절차에 따라 인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 것

▶ 재정의 절차 및 효과

▷ 준사법적 절차

▷ 당사자 심문절차*, 증거제출 요구권** 등

*심문 : 당사자 또는 이해관계인에게 서면, 구두로 진술할 기회를 주는 것

**증거제출 요구받은 당사자가 제출하지 아니하거나, 거짓 제출 시 과태료 부과가능

▷ 재판상 화해 : 재정문서가 당사자에 송달된 날로부터 60일 이내에 소송이

제기되지 아니하거나 철회된 경우 재판상 화해의 효력 발생

분쟁재정 제도

재정제도 (2021.12.9. 시행)

심사와 비교

▶ 하자심사

[공동주택관리법(이하 "법") 제43조 (하자심사 등)]

▷ 신청사건의 하자여부만을 판정

- 보수의 범위나 보수의 방법 등은 명시하지 않아 추후 양 당사자간 분쟁 발생 가능성 높음

▷ 이의가 있을 시 하자심사·분쟁조정위원회에 이의신청 가능

- 판정서正本 송달받은 날로부터 30일 이내

▷ 미 이행시 과태료 부과처분 대상

▶ 분쟁재정

[법 제44조의2 (분쟁재정)] (21. 12. 9. 시행예정)

▷ 하자여부 판단 및 보수방법과 범위까지 제시 또는 그에 갈음하는 손해배상액 산정

▷ 이의가 있을 시 법원에 소 제기 가능

- 재정문서 송달일로부터 60일 이내에 소송을 제기하지 않을 경우 재판상 화해의 효력 발생

▷ 미 이행시 집행문 부여 신청을 통한 강제집행 가능

분쟁조정 제도

조정제도 (2021.12.9. 시행)

조정과 비교

▶ 분쟁조정 [법 제44조 (분쟁조정)]

- ▷ 양 당사자의 합의를 전제로 보수 범위나 방법 등을 조정
 - 당사자 일방이 조정안을 거부하면 조정 결렬
- ▷ 양 당사자의 합의가 필수적
 - 양 당사자 모두 합의한 경우에 한하여 재판상 화해의 효력 발생

▶ 분쟁재정 [법 제44조의2 (분쟁재정)] (21. 12. 9. 시행예정)

- ▷ 대심절차와 당사자 구술변론권이 보장된 준사법적 절차
 - 재정에서는 재정위원회가 당사자 심문 및 사실조사 등을 통해 객관적인 판정을 내림
- ▷ 절차의 형식성이나 당사자의 절차적 권리 등이 조정에 비해 강화됨
 - 증거조사뿐 아니라 의사정족수와 위원구성에 있어서도 차이가 있음

분쟁재정 제도

조정 등 3단비교

구분		제도	심사절차	조정절차	재정절차
		위원회	위원구성	-	-
개요요건	과반수 출석		과반수 출석	위원 전원 출석	
조사	의견청취	-	-	당사자 의견 청취 필수	
	사건조사	자료의 열람 및 조사 가능	자료의 열람 및 조사 가능	사건 관련 문서 또는 물건의 제출요구 가능	
	위원회출석	-	사업주체의 출석의무	당사자, 참고인, 감정인의 출석의무	
조정회부		조정회부 가능	-	조정회부 가능	
최종문서		위원장 기명날인	위원장 기명날인	재정 분과 위원 전원의 기명날인	
불복방법		이의신청	수락 거부	소송 제기	
효력		보수의무 발생	재판상 화해	재판상 화해	
처리기간(공용기준)		90일	90일	180일	

분쟁재정 제도

분쟁재정 사건의 신청

▶ 신청자격

[의사운영규칙 제13조 제2항]

- ▷ 전유 : 입주자, 임차인 또는 사업주체 등
- ▷ 공용 : 입주자대표회의 **[관리사무소장 신청 불가]**, 관리단 또는 사업주체 등
 - ※ 대리인 : 관리사무소장, 관리인(관리단), 변호사, 배우자 또는 4촌이내 친족, 사용자 (법 제42조의2)

▶ 신청기준 (하나의 사건)

[의사운영규칙 제13조 제5항](21. 12. 9. 시행예정)

- ▷ 전유 : 세대 내에서 발생한 하자부위 **[개수 제한 無]**
- ▷ 공용 : **시설공사별** 신청 가능
 - 마감, 위생, 난방 등 설비, 급배수 위생, 목공사, 창호, 조경, 단열, 방수, 철콘 등

분쟁재정 제도

신청서 견본

■ 공공주택관리법 시행규칙[별지 제16호의2서식]

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회(www.adc.go.kr)
에서도 신청할 수 있습니다.

하자분쟁재정 신청서 [견본]

※ 제목의 작성방법을 읽고 작성하며, []에는 해당되는 것에 √ 표를 합니다. (오류)

사건번호	접수일	년 월 일	처리기간 : 전유부분은 150일(공유부분은 180일) 한차례만 30일 연장 가능
대상 시설	단지 명칭	OO아파트	
	주 소	경기도 고양시 일산서구 고양대로 315	
	① 시공계획승인일	2016년 08월 12일	시행자(분양자) □□건설
	② 시공감(내송)일	2018년 08월 12일	시공자(일괄도급 시) □□건설
③ 주택 인도일	2013년 6월 19일 이후에 시공감사(승인)한 경우: 2020년 08월 12일(세대 인도일)		
신청인 신 청 인	개인: 성명 법인: 상호	김하자 개인:생년월일 1980년 8월 12일 법인: 등록번호 -	
	신청인 자격	<input checked="" type="checkbox"/> 입주자 [] 입주자대표회의 [] 관리단 <input type="checkbox"/> 시행자 [] 시공자(일괄도급 시) [] 건축주 <input type="checkbox"/> 하자보수보증기관 [] 설계자 [] 갈리자 <input type="checkbox"/> 임차인(공공임대주택에 한함) [] 임차인대표회의(공공임대주택에 한함)	
	주소: 문서 송달받을 주소 기재	경기도 고양시 일산서구 고양대로 316 1015 301호 (전화번호 010 - 1234 - 5678)	
대리인	성 명	생년월일 년 월 일	
	당사자와의 관계	<input type="checkbox"/> 변호사 [] 배우자 또는 4촌 이내의 친족 [] 주택의 임차인 등 <input type="checkbox"/> 관리사무소장 [] 사업주체·설계자 또는 갈리자의 임직원 [] 공무원	
피신 청인	성명(상호)	□□건설 전화번호	
	주소: 서울시 종로구 사직로 1	(전화번호 010 - 1234 - 5678)	
신청 취지	<input checked="" type="checkbox"/> 하자보수청구	신청내역에 대하여 사업주체와 보수방법 및 범위에 이견이 있어, 이에 대한 분쟁재정을 신청합니다.	
	<input checked="" type="checkbox"/> 보수비용청구	일금 원정(W) 산출내역은 첨부서류 2에 기재합니다. ※ 하자보수 대신 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구하는 경우에 기재합니다.	
신청 내용	④ 하자 범위	하자내용	
	침실	벽체 좌측 하단 결로 및 곰팡이 발생	
	침실1	벽지 모서리 들뜸 및 갈라짐	
참고 자료	침실2	창호 외기 유입으로 인한 결로 및 곰팡이 발생	
	송달 받는 방법 선택	<input checked="" type="checkbox"/> 하자관리정보시스템(온라인) [] 우편 송달	

「공공주택관리법」 제39조제3항 및 같은 법 시행규칙 제19조제3항에 따라 위와 같이 분쟁재정을 신청합니다.

2021년 12월 9일

위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인)

김 하 자 (서명 또는 인)

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 귀중

첨부서류 및 조장등의 신청수수료	- 피신청인 인원수에 해당하는 부분(副本)을 함께 제출 - 그 밖의 사항은 뒤쪽 참조	수수료 뒤쪽 참조
----------------------	--	--------------

재정문서의 효력

▶ 재판상 화해와 동일 효력 (법 제44조의2 제7항) (21. 12. 9. 시행예정)

▷ 법원 확정판결과 동일 효력

▷ 단, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항은 효력 無

법 제44조의2 (분쟁조정) ⑦ 제6항에 따른 재정문서는 그 정보가 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송을 제기하지 아니하거나 그 소송을 취하한 경우 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항은 그러하지 아니하다.
[본조신설 2020. 12. 8.] [시행일: 2021. 12. 9.]

영 제60조(당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항) 법 제44조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 입주자대표회의가 전체 **입주자 5분의 4 이상의 동의 없이** 공동주택 공용부분의 **하자보수를 제외한 담보책임에 관한 분쟁조정을** 신청한 사건. 다만, ... (중략) ... **하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외한다.**
2. 그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 (이하 생략)

분쟁재정 제도

재정제도가 시행된다면

기대 효과

▶ 제도의 한계보완

- ▷ 現 조정제도는 당사자 합의에 기초하여 운영됨에 따라 공정하고 객관적인 분쟁해결을 위한 물적자료 및 인적자료의 수집에 한계 발생 및 분쟁의 해결이 어려움
- ▷ 재정제도 도입으로 인해 조정으로 신청되는 사건의 약 50%가 재정으로 해결 가능함에 따라 하자 분쟁 조속 해결 가능 및 분쟁조정 결렬률 저하 기대

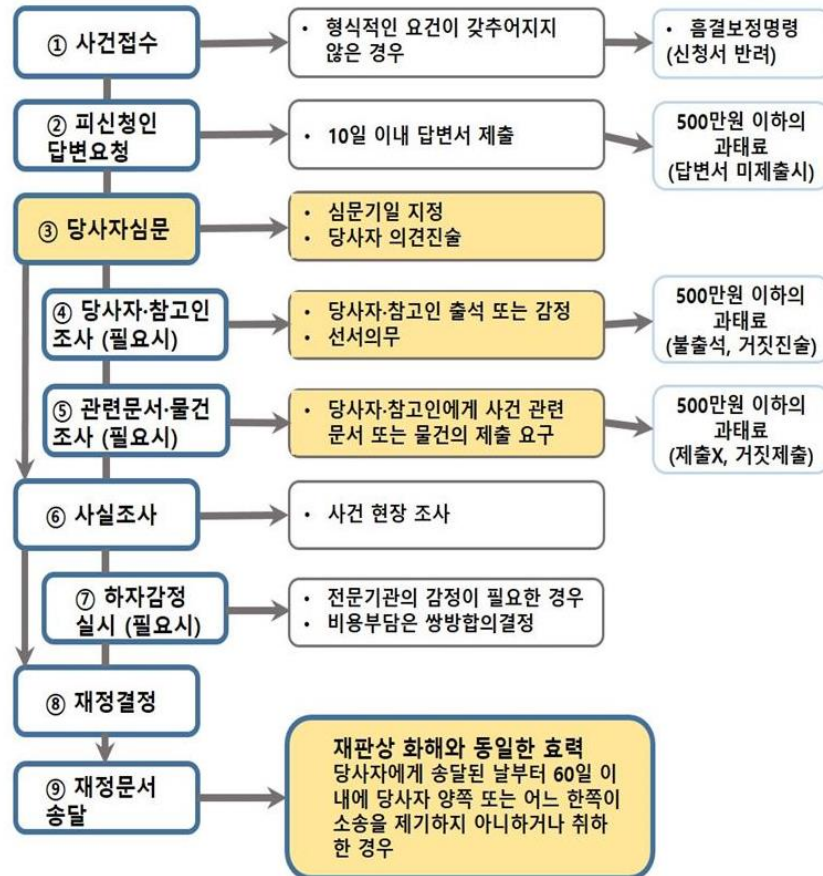
▶ 분쟁해결 유형 증가

- ▷ 신청사건 중 재정을 통해 해결 가능한 사건이 다수 존재하나, 제도의 미비로 분쟁 미해결 사례* 및 유형 발생
 - 분양계약과 설계도서의 상이, 설계상 하자 등 인과관계의 명확한 판단 및 손해배상액 산정이 필요한 사건의 경우 제도의 미비로 인한 사건 해결이 불가하여 이에 대한 제도적 보완 필요
 - 또한, **하자담보책임과 관련된 손해배상, 하자보수보증금 청구 건은 재정제도가 조정대비 분쟁해결에 적합**
- ▷ 재정제도 도입 시 심사 및 조정 신청 건 중 분쟁의 성질상 해결 불가능한 사건 중 약 500건이 재정으로 해결 가능함에 따라, 하자분쟁을 신속하게 처리하여 입주자 권리구제를 강화함

분쟁재정 제도

재정제도 절차도

□ 분쟁재정 절차도



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

휴식시간

10분간 휴식 후
공동주택관리법 법령 안내
(하자보수청구서류 보관, 하자보수보증금 사용내역 및 지급내역)
교육이 이어집니다.

공동주택관리법 관련 법령 안내



국토교통부

Ministry of Land,
Infrastructure and Transport



국토안전관리원
KALIS

목 차

1. 하자보수청구 절차

2. 하자보수청구 서류 등의 보관

3. 하자보수보증금

목 차

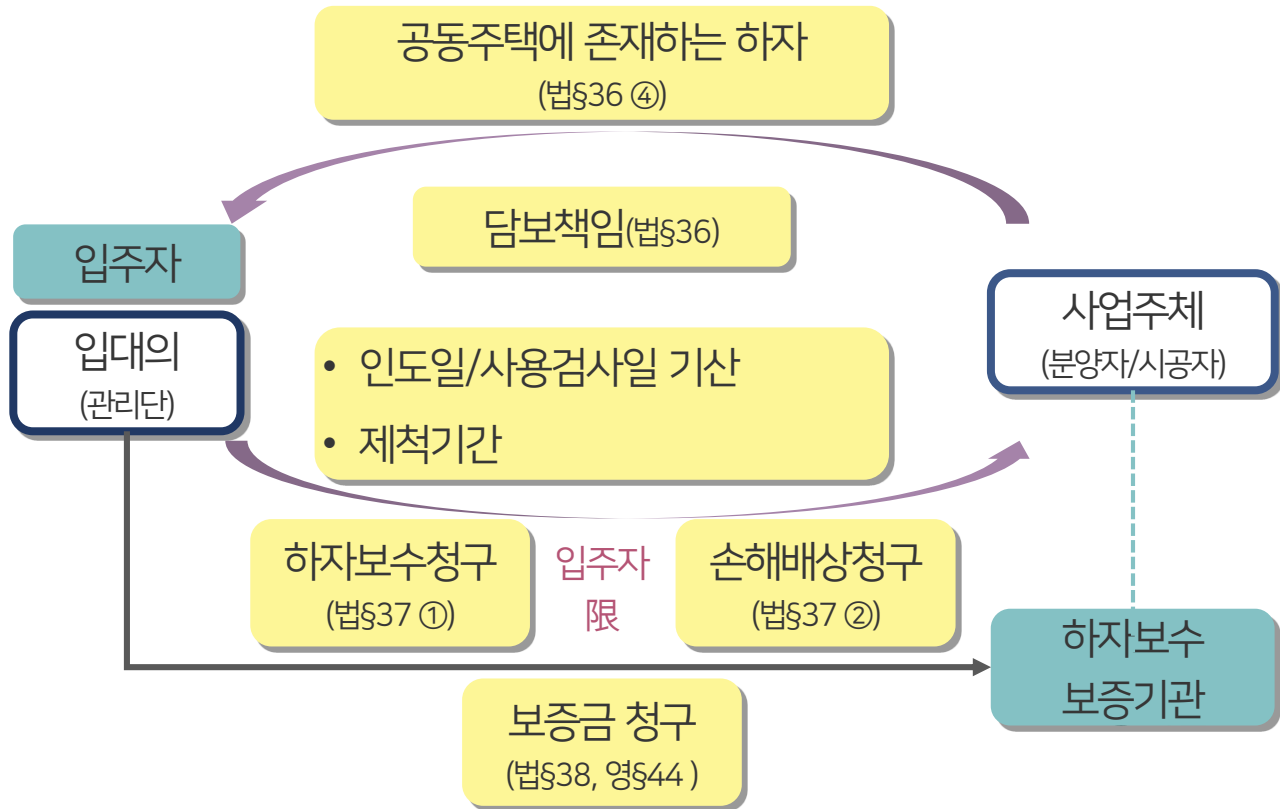
1. 하자보수청구 절차

2. 하자보수청구 서류 등의 보관

3. 하자보수보증금

하자보수청구 절차

공동주택관리법 하자담보 책임 종합



하자보수청구 절차

하자보수청구권자

- ▶ **전유부분** : 입주자
- ▶ **공용부분** : 입주자대표회의, 관리단
 - ▷ 관리주체는 입주자 / 입대의를 **대행**하여 보수청구

영 제38조(하자보수 절차) ② 제1항에 따른 하자보수의 청구는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 하여야 한다. 이 경우 입주자는 전유부분에 대한 청구를 제2호나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있으며, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청할 수 있다.

1. 전유부분: 입주자 또는 공공임대주택의 임차인
2. 공용부분: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
 - 가. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의
 - 나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 **입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체**를 말한다)
 - 다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

하자보수청구 절차

하자보수청구는 어떻게?

▶ 하자가 발생한 경우 양식 제한 없이 하자보수청구 가능

- ▷ 하자보수청구의 구체적인 방식에 관한 규정 無
- ▷ (필수) ① **청구자**, ② **상대방**, ③ 하자의 위치, ④ 결함현상
- ▷ (추가) ⑤ 발견시점, ⑥ 보수가능 시간 등 제시

영 제38조(하자보수 절차) ① 법 제37조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 **입주자대표회의등**(같은 항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 임차인등(같은 항 제5호에 따른 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 **공동주택에 하자가 발생한 경우**에는 **담보책임기간 내에 사업주체(법 제37조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에게 하자보수를 청구**하여야 한다.

하자보수청구 절차

하자보수청구는 이렇게!

▶ 전반적인 하자를 지적하고 대책 요구

- ▷ (대법원) 구체적인 내용까지 밝혀 하자보수청구권 행사할 필요는 없다

“입주자대표회의는 건축에 관한 전문가가 아니기 때문에 공동주택에 발생한 모든 하자를 특정하고 그 구체적인 내용을 밝혀 하자보수청구권을 행사할 것을 요구하는 것은 합리성이 없다고 할 것이므로 입주자대표회의가 사업주체에게 이미 발생한 전반적인 하자를 지적하고 그 대책을 요구하였다면 각 하자 부분에 대한 포괄적인 권리행사를 한 것으로 봄이 상당하다고 할 것이다.”

(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결)

하자보수청구 절차

공용부분 하자보수청구 예시

문서번호 회한관 2019- 005
 발송일자 2019.06.18
 수신
 참조

선결		지시	
접수	일자	결재	공람
	번호		
담당자			

제목 **하자발생내역(1차) 알림**

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 아파트 공용부분 하자발생부분에 대하여 다음과 같이 알려드리니 입주민들이 신속아파트의 쾌적하고 깨끗한 환경에서 생활할 수 있도록 빠른 시일 내에 조치하여 주시기 바랍니다.
3. 주요 문제점
 - 가. 방재실내 향온·향습기 미설치
 - 나. 열쇠 인계랑 부족분 및 열쇠 미공급 피트 문
 - 다. 건물계단 내측 및 지하실 다수 누수
 - 라. 지하주차장 천정 누 발생 및 앵커 홀 미제거, 배수로 커버 미설치
 - 마. 휘어진 옥상 방화문으로 인한 잦은 화재발생 오 경보 발생
 - 바. 104, 105동 화재경보발생시 101동에 대피방송 된 등 1,241건

붙임 : 하자내역서 1부. 끝.



강릉

관리사무소장

250	101동1,2라인	101동 12라인 1501호 열 피트마딕정소미름	
251	101동1,2라인	101동 12라인 1501호 열 1502호열피트마딕정소미름	
252	101동1,2라인	101동 12라인 1502호열피트 문하부피그리심	
253	101동1,2라인	101동 12라인 1502호열피트 열천정과 벽제간마감미름	
254	101동1,2라인	101동 12라인 1502호열계단우측우측벽골목발생	
255	101동1,2라인	101동 12라인 16호 TPS를 벽제BOX마감미름	
256	101동1,2라인	101동 12라인 16호 TPS를 벽제BOX마감미름	
257	101동1,2라인	101동 12라인 16호 계단 향화문하부피트열 오열미제거	
258	101동1,2라인	101동 12라인 16호 EV프레임하부피트열마감미름	
259	101동1,2라인	101동 12라인 1601호 출입문상부 마감미름	
260	101동1,2라인	101동 12라인 1601호 열 피트마딕정소미름	
261	101동1,2라인	101동 12라인 1602호 열 피트실 출입문상부벽스마감미름	
262	101동1,2라인	101동 12라인 1602호 열 피트실 출입문상부벽스마감미름	
263	101동1,2라인	101동 12라인 17호TPS를 중계기단자함 마감미름	
264	101동1,2라인	101동 12라인 17호TPS를 벽제정소미름	
265	101동1,2라인	101동 12라인 17호TPS를 벽제마감미름	
266	101동1,2라인	101동 12라인 EV상부도장오염,마감미름	
267	101동1,2라인	101동 12라인 1701호 좌측상부 텍스 오염, 마감미름	
268	101동1,2라인	101동 12라인 1701호 열 양수기함 좌측 마감 미름	
269	101동1,2라인	101동 12라인 1701호 열 피트마딕정소미름	
270	101동1,2라인	101동 12라인 1701호 열 열화코프리팅오염 및거져 녹발생	
271	101동1,2라인	101동 12라인 1702호 열 피트실 벽제정소미름	
272	101동1,2라인	101동 12라인 18호TPS벽제정소미름	
273	101동1,2라인	101동 12라인18호 EV상부도장오염 미제거	
274	101동1,2라인	101동 12라인18호 EV 상부열마감미름	
275	101동1,2라인	101동 12라인 1801호 출입문좌측상부오염미제거 및 마감미름	
276	101동1,2라인	101동 12라인 1801호 열 피트실벽제정소미름	
277	101동1,2라인	101동 12라인 1802호 열 피트실 벽제정소미름	
278	101동1,2라인	101동 12라인 1802호 열 유수검수장치실벽제정소미름	
279	101동1,2라인	101동 12라인 19호 TPS실내부벽제정소미름	
280	101동1,2라인	101동 12라인 19호 EV하부피트열과 바닥간마감미름	
281	101동1,2라인	101동 12라인 1901호 출입문상부마감미름	
282	101동1,2라인	101동 12라인 1901호 열 피트실벽제정소미름(소화기2개)	
283	101동1,2라인	101동 12라인 1902호 열 피트실 벽제정소미름	
284	101동1,2라인	101동 12라인 1902호 열 유수검수장치실내부벽제정소미름	
285	101동1,2라인	101동 12라인 20호 TPS실내벽제정소미름	
286	101동1,2라인	101동 12라인 20호 TPS실 EV/하부피트열과 바닥간마감미름	
287	101동1,2라인	101동 12라인 20호 TPS실 EV 상부열피트열미제거	
288	101동1,2라인	101동 12라인 2001호 열 피트실 바닥 콘크리트 정소미름	
289	101동1,2라인	101동 12라인 2001호 열 피트실 바닥 유수관 주위마감미름	
290	101동1,2라인	101동 12라인 2002호 피트실 바닥 콘크리트정소미름피트실내 불량소화기1개오염	
291	101동1,2라인	101동 12라인 2002호 열 유수표시오염	
292	101동1,2라인	101동 12라인 2002호 피트실내 소화기1개오염	
293	101동1,2라인	101-1,2라인 PH방화문비틀어짐, 방화문녹발생	
294	101동1,2라인	101-1,2라인 PH 방화문녹발생	
295	101동1,2라인	101-1,2라인 PH 옥상바닥벽제정소미름	
296	101동1,2라인	101-1,2라인 PH 외벽벽제정소미름	
297	101동1,2라인	101-1,2라인 EV/기계실벽제정소미름	
298	101동1,2라인	101-1,2라인 EV/기계실 벽제정소미름과 벽제하부마감미름	
299	101-3,4라인	101동 34라인 관리사무소측 환기구내 유물침투방지망탈락	
300	101-1,2라인	101동 12라인 1호 주차장측 자연건조 가이드레일 상부 빗물유입방지용 미설치	
301	101-1,2라인	101동 12라인 관리사무소측 천정과 커다란간사이 틈 미차입으로 빗물이 안속으로 떨어짐	
302	101-1,2라인	101동 12라인 재활용보관소측 우측벽제 불 미차입	
303	101-3,4라인	101동 34라인 루인태배할 직육면체 도장 벗겨짐	
304	101-3,4라인	101동 34라인 1호 출입문화문도장열탈락	
305	101-3,4라인	101동 34라인 1호 TPS벽제 구멍 마감 미차입	
306	101-3,4라인	101동 34라인 1호 천정등 정동안됨	
307	101-3,4라인	101동 34라인 1호AV DAMPER좌측피트벽제미차입됨	
308	101-3,4라인	101동 34라인 벽제계수관 유체시공PVC에서 영구벽수근으로 교체요청	
309	101-3,4라인	101동 34라인 1호 AV DAMPER우측1번피트벽제 미차입됨	
310	101-3,4라인	101동 34라인 1호 AV DAMPER우측2번피트 벽제계수관열됨	
311	101-3,4라인	101동 34라인 1호AV DAMPER우측2번피트 천정벽제벽스마감 미시행	
312	101-3,4라인	101동 34라인 1호EV하부피트열과 바닥간마감미름	
313	101-3,4라인	101동 34라인 1호계단방화문 프레임벽제 열쇠 문 주위 마감 미름	

하자보수청구 절차

하자담보책임기간

Q. 담보책임기간 내에 반드시 보수청구를 해야 하는가?

▶ '16. 8. 12. 공관법 시행으로 담보책임기간 연장

▷ (2년) 마감, (3년) 설비/창호/조경, (5년) 철콘/조적, (10년) 주요구조부

▷ But, 담보책임기간 성격을 둘러싼 논란 발생 : **하자발생기간** vs. **제척기간**

법 제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 **담보책임기간에 하자가 발생한 경우**에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 "입주자대표회의등"이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 **청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.** 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

하자보수청구 절차

하자담보책임기간 내에 청구해야?

▶ 하자의 발생기간이자 권리의 행사기간으로 해석

▷ 하자담보책임기간 만료 전에 보수청구 必

영 제38조(하자보수 절차) ① 법 제37조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 **입주자대표회의등**(같은 항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 임차인등(같은 항 제5호에 따른 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 **공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체(법 제37조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에게 하자보수를 청구하여야** 한다.

영 제39조(담보책임의 종료) ① (생략)

2. **담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실**

하자보수청구 절차

하자보수청구를 했지만...

▶ 사업주체는 청구 받은 날부터 15일 이내 절차 이행 必

- ▷ 하자보수 이행 or 하자보수계획 제출
- ▷ 영 제38조 제3항 위반에 대한 벌칙 無
- ▷ But, 위반 시 지자체장의 시정명령 및 과태료 부과요청 가능

영 제38조(하자보수 절차) ③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(전자문서 포함)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다.

다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 한다.

1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간
(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수 일정을 포함한다)
2. 담당자 성명 및 연락처
3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

목 차

1. 하자보수청구 절차

2. 하자보수청구 서류 등의 보관

3. 하자보수보증금

하자보수청구 서류 등의 보관

하자보수 청구 서류 등의 보관(21.12.9. 시행)

공동주택관리법 제38조의2(신설)

▶ 보수 청구 서류 (시행령 입법 예고문)

- ▶ 하자보수 청구내역
- ▶ 사업주체의 하자보수 내역
- ▶ 하자보수 보증금 청구·사용 내역
- ▶ 하자분쟁조정위원회에 제출하거나 수령한 일체 서류
- ▶ 그 외 하자보수 청구사실을 증명할 수 있는 서류 또는 담보책임기간 기산일, 종료일을 알 수 있는 자료

*** 관리주체의 하자보수 청구 서류 등
보관 의무 및 제공 의무**

* 관리주체 = 하자보수 청구 등에 관하여 입주자 또는 입대의를 대행하는 자

하자보수청구 서류 등의 보관

하자보수 청구 서류 등의 보관(21.12.9. 시행)

공동주택관리법 제38조의2(신설)

- ▶ 보관 및 제공방법 (시행령 입법 예고문)
 - ▷ 문서 또는 전자문서 형태로 보관 및 관리
 - ▷ 하자관리시스템에도 등록
 - ▷ 보수 청구한 날로부터 10년간 보관
 - ▷ 입주자등은 열람 및 복사 가능 (증명 필요)

관리주체의 하자보수 청구 서류 등
보관 의무 및 제공 의무

※위반시 500만원 이하의 과태료(공관법 제102조 제3항 제16의2, 제16의3호)

하자보수청구 서류 등의 보관

하자보수 청구 서류 등의 보관(21.12.9. 시행)

공동주택관리법 제38조의2(신설)

▶ 보관 의무를 지는 관리주체는?

- ▷ 의무관리대상 공동주택의 **관리사무소장**
- ▷ 관리업무를 인계하기 전의 **사업주체**
- ▷ **주택관리업자**
- ▷ 적용시기 : 21.12.9.이후 관리주체가 입주자 등을 대행하여 하자보수청구를 하는 경우부터 적용

▶ 관리주체가 변경된다면?

- ▷ 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 하자보수청구 서류등을 인계하여야 함
- ※ 위반시 500만원 이하 과태료(공관법 제102조 제3항 제16의4호)

하자보수청구 서류 등의 보관

하자보수 청구 서류 등의 보관(21.12.9. 시행)

공동주택관리법 제38조의2(신설)

▶ 관리주체가 하자청구내역을 보관하도록 의무화

- ▷ 청구내역, 하자보수결과, 하자보수보증금 지급·사용내역 등
- ▷ 하자관리정보시스템에 10년간 의무적으로 보관
- ▷ **입주자는 필요시 이를 열람·복사할 수 있음**

영 제45조의4(하자보수청구 서류 등의 제공) ① 법 제38조의2제2항에 따라 하자보수청구 서류 등을 보관하는 관리주체는 입주자 또는 입주자대표회의가 해당 서류 등의 열람을 요청하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 즉시 이에 응하여야 한다.

② 제1항에 따른 요구를 받은 관리주체는 신분증, 입주자대표회의 구성신고 증명서류 등 해당 공동주택의 입주자 또는 입주자대표회의임을 증명할 수 있는 서류를 미리 확인하여야 한다.

목 차

1. 하자보수청구 절차

2. 하자보수청구 서류 등의 보관

3. 하자보수보증금

하자보수보증금

하자보수보증금 예치

▶ 사업주체의 보증금 예치 의무

- ▷ 예치 시기 : 사용검사 신청서 제출 시 하자보증서 함께 제출 (영 제41조 제2항)
- ▷ 예치 금액 : 시공비의 3% (영 제42조 제1항)
- ▷ 예치 대상 : 분양 공동주택 (단, LH, SH 등 공공분양 제외)

※ 임대주택은 분양전환 시 예치

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다) 동안 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

하자보수보증금

하자보수보증서 인계 및 보관

▶ 보증서 인계(보증금) 청구권자

- ▷ 의무관리대상 : **입주자대표회의**
- ▷ 비의무관리대상 : 집합건물법에 따른 관리단

▶ 보증서 관리자 : 관리주체 (비의무관리대상은 관리인)

영 제41조(하자보수보증금의 예치 및 보관) ①·② (생략)

③ 사용검사권자는 **입주자대표회의가 구성된 때**에는 지체 없이 제1항에 따른 예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경하고 **입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계하여야 한다.**

④ **입주자대표회의**는 제3항에 따라 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 **공동주택의 관리주체**(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 **관리인**을 말한다)로 하여금 **보관하게** 하여야 한다.

하자보수보증금

하자보수보증의 청구기간

▶ 보증의 담보책임기간

▷ 공용부분(사용검사일)을 기준으로 기산

- 전유부분 담보책임기간과 차이 발생(각 세대의 인도일부터 기산)

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다) 동안 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

하자보수보증금

하자보수보증금의 관리와 집행

▶ 하자보수보증금 관리계좌 (영 제44조 제3항)

- ▷ 의무관리대상 : 입대의 회장과 관리사무소장 직인을 복수로 등록한 금융계좌
- ▷ 비의무관리대상 : 관리인의 인감을 등록한 금융계좌

▶ 하자보수보증금 집행을 위한 사업자 선정

- ▷ 관리비 집행을 위한 사업자 선정 방식 준수 (법 제25조)
- ▷ 하자보증금을 지급받기 전 하자보수 사업자 선정 불가 (영 제44조 제4항)

하자보수보증금

하자보수보증금의 사용 용도

▶ 하자보수보증금은 하자보수비용으로만 사용 가능

※ 위반 시 2천만원 이하 과태료 (공관법 제102조 제1항)

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ② 입주자대표회의등은 제1항에 따른 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 **하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용**하여야 하며... (이하 생략)

영 제43조(하자보수보증금의 용도) 법 제38조제2항에서 "하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도"란 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도를 말한다.

1. 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자 여부 판정서 정보에 따라 **하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용**
2. 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회가 송달한 **조정서 정보에 따른 하자보수비용**
2의2. 하자분쟁조정위원회가 법 제44조의2제6항에 따라 송달한 **재정서 정보에 따른 하자보수비용**
3. 법원의 **재판 결과에 따른 하자보수비용**
4. **법 제48조제1항에 따라 실시한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용**

하자보수보증금

하자보수보증금 사용 후 신고

▶ 보증금 사용 후 30일 이내 사용내역 신고

※ 위반 시 5백만원 이하 과태료 (공관법 제102조 제3항 제16호)

▶ 하자보수보증금의 금융기관 거래명세표, 세부사용명세서를 첨부하여 시·군·구청장에게 제출

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ② 입주자대표회의등은… (중략), 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

규칙 제18조(하자보수보증금 사용내역 신고) 법 제38조제2항에 따라 하자보수보증금의 사용내역을 신고하려는 자는 별지 제14호의서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 하자보수보증금의 금융기관 거래명세표(입·출금 명세 전부가 기재된 것을 말한다.)
2. 하자보수보증금의 세부 사용명세

하자보수보증금

하자보증금 지급 내역 통보

▶ 보증금 지급 후 30일 이내 지급 내역 통보

▷ 하자보수보증금 지급내역서에 시설공사별 하자내역을 첨부하여 시·군·구청장에게 제출

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ③제1항에 따른 하자보수보증금을 예치받은 자는 하자보수보증금을 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의에 지급한 날로부터 30일 이내에 지급 내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

규칙 제18조의2(하자보수보증금의 지급 내역 통보) ①법 제38조제3항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 별지 제14호의2의 하자보수보증금 지급내역서(이하 "지급내역서"라 한다)에 하자보수보증금을 사용할 시설공사별 하자내역을 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

② 지급내역서는 영 제36조제1항 각 호에 따른 담보책임기간별로 구분하여 작성하여야 한다.

하자보수보증금

하자보증금 사용내역 및 지급 내역 제공

▶ 시·군·구청장이 매년 국토교통부장관에게 제공

- ▷ 제공시기 : 다음 해 1월 31일까지
- ▷ 제공내용 : 하자보수보증금 사용내역 신고서와 지급내역서
- ▷ 제공방법 : 하자관리정보시스템에 입력

법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ④ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 하자보수보증금 사용내역과 제3항에 따른 하자보수보증금 지급 내역을 매년 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

규칙제18조의3(하자보수보증금의 사용내역 및 지급내역 제공) 시장·군수·구청장은 법 제38조제4항에 따라 해당 연도에 제출받은 제18조 및 제18조의2제1항에 따른 하자보수보증금 사용내역 신고서(첨부서류는 제외한다)와 지급내역서(첨부서류를 포함한다)의 내용을 다음 해 1월 31일까지 국토교통부장관에게 제공해야 한다. 이 경우 제공 방법은 영 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에 입력하는 방법으로 한다.

휴식시간

10분간 휴식 후
하자관리정보시스템(ADMS)분쟁재정 신청방법,
하자보수청구서류 보관, 하자보수보증금 사용내역 등 통보
교육이 이어집니다.

하자관리정보시스템(ADMS) 분쟁재정 신청 방법

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

- 분쟁재정 제도소개
- 분쟁재정 신청**
 - 신청서작성
 - 받은문서함
 - 나의 사건조회

분쟁재정 신청



분쟁재정 신청서 작성

- ✓ 분쟁재정 신청서 작성을 위한 페이지입니다.
- ✓ 신규 신청서 작성을 원하시면 "분쟁재정 신청하기" 버튼을 선택합니다.
- ✓ 작성 중인 신청서는 아래 목록에서 선택하여 수정하실 수 있습니다.
- ✓ 수수료 납부가 완료된 신청서는 더이상 수정이 불가능하며, 복구제외입니다.
- ✓ 분쟁재정 제도에 대한 자세한 설명은 분쟁재정 제도소개 메뉴에서 확인이 가능합니다.

분쟁재정 신청서 작성하기

분쟁재정 신청하기

작성중인 신청서

현재 작성 중에 있고 아직 제출하지 않은 신청서가 1건이 존재합니다. 계속 작성하시려면 을 클릭하여 주십시오.

순번	구분	단지명	전유/공용	신청인	피신청인	신청일	처리단계
1	분쟁재정	상암월드컵파크 3단지(다수사건)	전유부분	홍길동	피신청인	2021-11-10	신청서작성

페이지 1 / 1 5 페이지 당 개수 1 개 중 1 - 1

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

- 분쟁재정 제도소개
- 분쟁재정 신청**
 - 신청서작성
 - 받은문서함
 - 나의 사건조회

분쟁재정 신청

▶ 분쟁재정 신청

- 신청서를 작성하기 전에 대상건축물 및 신청자격 등을 반드시 확인하시기 바랍니다. (제도소개 참조)

선택사항

다수사건(같은 단지에서 전유부분 50건 이상을 동시에 신청하는 경우, 공유부분은 제외) 신청 시, 반드시 위원회의 상담전화로 거쳐 신청하여 주시기 바랍니다. (031-910-4200)

개별사건 신청서 작성
 다수사건 신청서 작성

대리인 신청일 경우 위임장 및 신분증 사본이 필요합니다.
대리인 신청일 경우 신청인 본인은 사건 진행 현황을 확인하실 수 없습니다. (대리인을 통해 확인하실 수 있습니다.)

신청인 본인신청
 대리인 신청

개인정보 수집 및 동의

개별 / 다수사건 선택

본인 / 대리인 선택
다수사건은 대리인만 선택

- 수집하는 개인정보의 항목
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회는 공동주택관리법 제39조에 따라 설치된 국가기관으로서 하자분쟁 사건신청을 위하여 하자심사분쟁조정위원회의 의사운영에 관한 규칙 제52조를 고려하여 아래와 같은 개인정보를 수집하고 있습니다.
 - 필수항목: 이름, 주소, 생년월일, 휴대전화번호 - 선택항목: 일반 전화번호, 이메일주소
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회는 공동주택관리법 제39조에 따라 설치된 국가기관으로서 민원신청을 위해 정보주체 동의를 고려하여 아래와 같은 개인정보를 수집하고 있습니다.
 - 필수항목: 주소, 휴대전화번호 - 선택항목: 이메일주소
 - 개인정보의 수집 이용목적
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에서 수집한 개인정보를 다음의 목적을 위해 활용합니다.
 - 하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정의 사건 신청, 접수, 안내 및 관리
 - 개인정보의 보유 및 이용기간
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회는 법령에 따른 개인정보 보유·이용기간 또는 정보주체로부터 개인정보를 수집 시에 동의받은 개인정보 보유, 이용기간 내에서 개인정보를 처리, 보유합니다.
 - 하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙 제52조에 따라 사건의 종결을 통보한 날로부터 10년간 보관합니다.
 - 개인정보 수집에 대한 동의 거부 권리 및 동의 거부에 따른 불이익
 - 개인정보의 수집 및 이용에 대한 동의 거부할 수 있으나 필수항목을 입력하지 않으시는 경우 사건접수가 불가합니다.
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정·분쟁재정 신청이 불가능합니다.
 - 국토교통부 하자심사·분쟁조정·분쟁재정 신청이 가능합니다.

미동의
 동의

약관 확인 및 동의

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

신청서 작성

분쟁재정

- 분쟁재정 개요소개
- 분쟁재정 신청
 - 신청서작성
 - 발문문서할
 - 내의 사건조회

분쟁재정 신청

Step1 신청서 Step2 세부신청내역 Step3 교섭경위서 Step4 첨부서류 Step5 수수료납부신청서 제출

유의사항

- 다음의 경우 분쟁재정 대상이 아니므로 신청서 작하지 않습니다.
 - 신청요건의 출결이 있는 등 형식적인 요건을 갖추지 못한 경우
 - 과거에 위원회에서 조정동의 절차를 거친 분쟁의 경우
 - 이의 법원에 제소된 사건이나 조정동의 신청이 있음 후 소를 제기한 경우
 - 다른 법률에서 정하고 있는 조정절차를 이미 거쳤거나 거치고 있는 분쟁인 경우
 - 피신청인의 주소록을 알 수 없는 조정동의 기일을 통지할 수 없는 경우
 - 소위합의 성의를 거친 후 조정 동의를 취한 자가 같은 사건에 다시 조정동의를 신청한 경우
 - 하자발생취급내역 내역 취급번호를 청구하지 않은 경우
 - 공용주채이 아닌 일반신청(상가, 오피스텔 등) 관련업무채, 사용승인일이 2017. 10. 18 이전인 공용임대주택을 신청한 경우
 - 부당한 목적으로 신청되었다고 인정되는 경우
 - 그 밖에 위원회가 사건의 실질상 조정동의를 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하는 경우
- 작성 시 유의사항을 아래와 같이 잘 살펴보십시오.
 - 취급관리대상 공동주택 공용부분의 신청은 입주자대표회의가 할 수 있습니다.
 - 취급관리대상 공동주택이 아닌 경우, 공용부분의 신청은 집합건물법에 따른 관리단이 할 수 있습니다.
 - 하자발생취급번호를 청구하는 사건의 경우, 보증서(연차별 사용공시) 별표 각 사건을 신청하여 주시기 바랍니다.
 - 공용부분의 경우, 하나의 공용주택 단위를 기준으로 공동주택관리법 시행령 별표4에 따라 구분된 하나의 사용공시, 지반공사 또는 내핵구조부에 따라 신청하여 주시기 바랍니다.

분쟁재정 신청서

신청구분: 분쟁재정

대상사실:

- 단적명: 다산아이파크
- 단지규모: 동수 10, 세대수 467, 최고층수 23층
- 주소: 12285 (경기도 남양주시 다산동 333-1(다산동, 다산아이파크))
- 시정: 테스트시정사
- 시정자: 테스트시정사
- 신청일: 2021-11-25

대치인:

- 대상사실과 동일
- 주소: 12285 (경기도 남양주시 다산동 333-1(다산동, 다산아이파크))
- 신청일: 2021-11-25

피신청인:

- 주소: 14504 (경기도 부천시 조수동 5, ...)
- 신청일: 2021-11-25

다수 사건 시 세대별 기본 정보

동	호수	주채인도일	성명	생년월일	신청인자계	휴대폰	전화번호	할사계
101	101	2021-10-01	이승선	1965-03-01	입주자	010-1111-1111	02-1111-1111	할사계
101	102	2021-10-02	김왕찬	1968-05-25	입주자	010-1111-1112	02-1111-1112	할사계
101	201	2021-10-20	이이	1970-06-20	입주자	010-1111-1113	02-1111-1113	할사계
101	202	2021-10-20	김구	1975-06-30	입주자	010-1111-1114	02-1111-1114	할사계

현재 작성한 신청서 저장

현재 작성한 신청서 저장

세부신청내역 작성 페이지 이동

세부신청내역 작성 페이지 이동

각 STEP으로 바로 이동 (조건에 따라 이동 제한)

분쟁재정신청서 유의사항

분쟁재정 신청서

다수 사건 시 세대별 기본 정보

현재 작성한 신청서 저장

세부신청내역 작성 페이지 이동

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

신청서 작성

신청구분		분쟁재정 신청서		전유/공용부분 선택	
				<input checked="" type="radio"/> 전유부분 <input type="radio"/> 공용부분	
대상시설	단지명칭 *	※ 단지명이 검색 목록에 없을 경우 직접 입력 <input type="text"/> <input type="button" value="공동주택 조회"/>		<input type="button" value="공동주택 조회"/>	
	단지규모	<input type="checkbox"/> 동수 <input type="text"/> 개동 <input type="checkbox"/> 세대수 <input type="text"/> 세대 <input type="checkbox"/> 최고층수 <input type="text"/> 층 <input type="checkbox"/> 건축물분류 * =선택= <input type="checkbox"/> 구조형식 =선택= <input type="checkbox"/> 난방방식 =선택=			
	주소 *	<input type="text"/> <input type="button" value="우편번호"/>		<input type="button" value="시행/시공 업체 조회"/>	
	사업계획승인일 *	다수사건은 대리인 정보만 입력 개별사건은 신청인 / 대리인 정보 같이 입력		시행자 * <input type="text"/> <input type="button" value="찾기"/>	
	사용검사일 *	<input type="text"/> <input type="button" value="📅"/>		시공자(일괄도급시) <input type="text"/> <input type="button" value="찾기"/>	
대리인	성명 *	<input type="text"/> 신청인		생년월일 * <input type="text"/> 2021-11-25 <input type="button" value="📅"/>	
	당사자와의 관계 *	<input type="radio"/> 배우자 또는 4촌 이내의 친족 <input type="radio"/> 사업주체 · 설계자 또는 관리자의 임직원 <input type="radio"/> 변호사 <input type="radio"/> 관리사무소장 <input type="radio"/> 주택의 임차인 등 <input type="radio"/> 공무원			
	주소 *	<input type="text"/> <input type="button" value="우편번호"/>			
	<input type="checkbox"/> 대상시설과 동일	<input type="checkbox"/> 전화번호 =선택= <input type="text"/> - <input type="text"/> <input type="checkbox"/> 휴대폰 =선택= <input type="text"/> - <input type="text"/>			
피신청인	성명(상호) *	<input type="text"/> <input type="button" value="찾기"/>		대표자(법인,단체) <input type="text"/>	
	주소 *	<input type="text"/> <input type="button" value="우편번호"/>		<input type="button" value="시행/시공 업체 조회"/>	
송달방법		<input type="checkbox"/> 오프라인 송달			
신청취지	하자보수청구	※ 별지. 하자보수를 청구하는 세부내역을 기재합니다.			

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

신청서 작성 - 세대정보 직접입력

행 추가를 통해 직접 정보를 입력

+ 행추가

각 항목을 직접 입력/수정

행삭제 버튼으로 삭제

동	호수	주택인도일	성명	생년월일	신청인자격	휴대폰	전화번호	행삭제
		2021-11-25		2021-11-25	==선택==			행삭제
101	101	2021-11-25	홍길동	2021-11-25	입주자	010-1234-1234		행삭제

2 개 중 1 - 2

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

신청서 작성 - 세대정보 엑셀 업로드

양식에 맞춰 정보 입력 후 업로드를 진행합니다.
입력/수정 후 엑셀 업로드하면 최종 입력된 정보만 남게 됨

다수사건 세대 정보 입력을 위한 양식을 다운로드

양식다운로드 엑셀업로드

동	호수	주택인도일	성명	생년월일	신청인자격	휴대폰	전화번호	
101	101	2021-10-01	이순신	1965-03-01	입주자	010-1111-1111	02-1111-1111	행삭제
101	102	2021-10-02	강감찬	1968-05-25	입주자	010-1111-1112	02-1111-1112	행삭제
			이이	1970-06-20	입주자	010-1111-1113	02-1111-1113	행삭제
101	202	2021-10-20				010-1111-1114	02-1111-1114	행삭제

각 항목을 직접 입력/수정 할 수 있음

엑셀파일 업로드

엑셀파일 업로드

엑셀 업로드 팝업

행삭제 버튼으로 삭제할 수 있음

4 개 중 1 - 4

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

- 분쟁재정 제도소개
- 분쟁재정 신청
 - 신청서작성
 - 받은문서함
 - 나의 사건조회

분쟁재정 신청

세부사건 입력

Step1 신청서 > Step2 세부신청내역 > Step3 교섭경위서 > Step4 첨부서류 > Step5 수수료납부신청서 제출

청구일자는 STEP 3. 교섭경위서의 작성내용에 따라 자동으로 입력됩니다.

세부신청내역

세부정보 목록 구분

동호 세부사건 양식다운로드 엑셀업로드

동	호	주택인도일	성명	세부사건	세부사건추가
101	101	2021-10-01	이순신	0 건	
101	102	2021-10-02	강강찬	0 건	
101	201	2021-10-20	이이	0 건	
101	202	2021-10-20	김구	0 건	

신청서의 세대정보 기준

세대별 세부사건 입력 팝업

세대별 세부사건 수

동호수별 하자 세부내역 4 개 중 1 - 4 이전단계 다음단계

+ 행추가

행추가, 행삭제, 내용 수정을 해당 항목에서 진행 후 저장

동	호수	하자공간	행삭제
101	101	침실2 바닥 바닥재 균열	
101	101	안방 천장 누수	
101	101	침실1 천장 누수	

1 페이지 1 / 1 5 페이지 당 개수 3 개 중 1 - 3

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

- 분쟁재정 제도소개
- 분쟁재정 신청
 - 신청서작성
 - 받은문서함
 - 나의 사건조회

분쟁재정 신청

세부사건 입력

Step1 신청서 **Step2** 세부신청내역 **Step3** 교섭경위서 **Step4** 첨부서류 **Step5** 수수료납부신청서 제출

청구일자는 STEP 3. 교섭경위서의 작성내용에 따라 자동으로 입력됩니다.

양식에 맞춰 정보 입력 후 업로드를 진행합니다.
입력/수정 후 엑셀 업로드하면 최종 입력된 정보만 남게 됨

세부신청내역

동호 세부사건

세부사건 일괄 업로드를 위한 양식 다운로드

양식다운로드 엑셀업로드

등	호	주택인도일	성명	세부사건	세부사건추가
101	101	2021-10-01	이순신	3건	
101	102	2021-10-02	강강찬	1건	
101	201	2021-10-20	이이	2건	
101	202	2021-10-20	김구	1건	

일괄 입력된 세부사건 반영 확인

이전단계 다음단계

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

교섭경위서 입력

분쟁재정 신청

Step1 신청서 > Step2 세부신청내역 > Step3 교섭경위서 > Step4 첨부서류 > Step5 수수료납부신청서 제출

STEP 2. 세부신청내역에서 입력한 하자부위/내용에 대해 당사자간 교섭경위서를 작성합니다.

교섭경위서 청구정보

입주자, 입주자대표회의, 관리주체 또는 관리단

청구일자 * 2021-11-25

청구근거 서면 전화(구두) 방문 인터넷

하자부수 청구내용 (100자이내)
누수 관련 하자 보수 요청

교섭경위서 답변정보

사업주체(시행사, 시공사, 하자보수기관 등)

답변일자 2021-11-25

답변근거 서면 전화(구두) 방문 인터넷

하자부수 답변내용 (500자이내)
하자가 아니며 남은 수분이 보이는 것이라고 답변

세부사건 목록

등	호수	하자공간	하자부위	하자상세
101	201	공동욕실	벽체	타일 깨짐
101	202	안방	바닥	누수

교섭경위서 선택된 세부목록
(다수사건은 등, 호수가 다를경우 교섭경위서 따로 등록됨, 다음화면 참고)

등	호수	하자상세	청구구분
101	101	안방 천장에 누수	최초청구
101	102	안방 천장에 누수	최초청구
101	201	안방 바닥에 누수	최초청구
101	202	안방 바닥에 누수	최초청구

+ 신규 등록

▶ 양식다운로드

▶ 역셀업로드

▶ 교섭경위서 수동 입력

▶ 이전단계

▶ 다음단계

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

교섭경위서 입력

분쟁재정 신청

Step1 신청서

Step2 세부신청내역

Step3 교섭경위서

Step4 첨부서류

Step5 수수료납부신청서 제출



- STEP 2. 세부신청내역에서 입력한 하자부위/내용에 대해 당사자간 교섭경위서를 작성합니다.
- 각 하자부위/내용은 적어도 1건 이상의 교섭경위서를 작성해야 합니다.

교섭경위서

순번	청구일자	동호수	세부내역	답변일자	상태
1	2021-11-25	101동 101호	최초청구	2021-11-25	1건
2	2021-11-25	101동 102호	최초청구	2021-11-25	1건
3	2021-11-25	101동 201호	최초청구	2021-11-25	1건
4	2021-11-25	101동 202호	최초청구	2021-11-25	1건

다수사건의 경우 세대별로 사건 접수 및 처리를 위해 교섭경위서 작성시 선택한 세부사건의 동, 호수가 다를 경우 교섭경위서도 동, 호수별로 다르게 등록됨

앞에서 세부사건을 4건 등록했지만 전부 동,호수가 달라서 각 동,호수 별로 1건씩 등록된 교섭경위서가 만들어짐

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

교섭경위서 입력

> 분쟁재정 신청

Step1 신청서

Step2 세부신청내역

Step3 교섭경위서

Step4 첨부서류

Step5 수수료납부신청서 제출



- STEP 2. 세부신청내역에서 입력한 하자부위/내용에 대해 당사자간 교섭경위서를 작성합니다.
- 각 하자부위/내용은 적어도 1건 이상의 교섭경위서를 작성해야 합니다.

양식에 맞춰 정보 입력 후 업로드를 진행합니다.
입력/수정 후 엑셀 업로드하면 최종 입력된 정보만 남게 됨

□ 교섭경위서

순번	청구일자	동호수	청구구분	청구내용	세부내역	답변일자	액셀업로드
1	2021-11-01	101동 101호		안방 누수	0건	2021-11-02	
2	2021-11-01	101동 102호		안방 누수	0건	2021-11-02	
3	2021-11-01	101동 201호		안방 누수	0건	2021-11-02	
4	2021-11-01	101동 202호		안방 누수	0건	2021-11-02	
5	2021-11-02	101동 101호		침실1, 공용욕실 하자 처리 요망...	0건	2021-11-02	

교섭경위서의 세부사건은 일괄 등록 할 수 없어
각 교섭경위서 별로 따로 세부 사건을 등록해야 함

각 교섭 경위서 별로 직접 세부사건을 등록해야 함

다음단계 이동을 위해서 세부사건이 등록된 것을 확인
모든 세부사건은 적어도 1건 이상의 교섭경위서에 포함되어야 함

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

분쟁재정 신청

첨부서류 등록

Step1 신청서 > Step2 세부신청내역 > Step3 교섭경위서 > Step4 첨부서류 > Step5 수수료납부신청서 제출

필수첨부서류를 제외한 나머지 첨부서류들은 우편으로 제출하실 수 있습니다.
 * 국도면적이 경우 신청인이 해당 소유자의 위임장 및 신분증 사본을 반드시 첨부하여야 합니다.

동호수를 선택하여 첨부서류를 등록합니다.
 동호수별로 필수서류 등록 여부를 확인할 수 있음

동호수	필수서류
101동 101호	등록
101동 102호	미등록
101동 201호	미등록
101동 202호	미등록

서류 종류를 선택하면 등록된 파일을 확인할 수 있음

필수서류

- 신분증 사본
- 위임장 및 인감증명서, 대리인자격증명서
- 하자부분 사진 등 기타 객관적인 자료

선택서류

- 당사자간 교섭경위서 입증자료(하자보수 청구자료 등)
- 사업자등록증
- 하자보수보증금 예치증서 사본
- 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서
- 위임장 및 신분증사본(공통영의인 경우)

첨부파일

파일명: 하자부분사진등 자료_테스트.zip | 사이즈: 1647 다운로드

위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.

등록된 파일을 추가, 수정, 삭제할 수 있음

이전단계 < > 저장 < > 다음단계 >

필수서류가 모두 등록되면 다음단계로 이동할 수 있음

하자관리정보시스템 분쟁재정 신청 방법

분쟁재정

- 분쟁재정 제도소개
- 분쟁재정 신청
 - 신청서작성
 - 받은문서함
 - 나의 사건조회

분쟁재정 신청

수수료 납부

- Step1 신청서
- Step2 세부신청내역
- Step3 교섭경위서
- Step4 첨부서류
- Step5 수수료납부신청서 제출



- 신청서, 세부신청내역, 당사자간 교섭경위서 작성 및 필수구비서류 첨부해야만 신청서를 제출할 수 있습니다.
- 수수료는 신용카드, 계좌이체, 휴대폰 소액결제를 이용해서 결제할 수 있습니다.
- ※ 결제금액 : 81,600원 (수입인지80,000원 + 전자지불(PG)이용수수료 1,600원)

다수사건의 경우 세대별로 사건이 접수되며 접수된 사건별로 금액산정
사건당 수입인지 20,000원 + 수수료400원 적용

수수료 납부 및 신청서 제출

수수료 납부 및 신청서 제출					
신청서	세부신청내역	당사자간 교섭경위서	첨부서류	수수료	
4건	7건	6건		40,000 원	작성한 신청서를 프린트 할 수 있는 양식으로 출력
				미납	

「공동주택관리법」 제39조제3항 및 같은 법 시행규칙 제 19조 제3항에 따라 위와 같이 분쟁재정을신청합니다.

신청일자 : 2021년 11월 25일

위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인) : 신청인

하자심사 · 분쟁조정위원회 귀중

수수료 납부 팝업을 통해 납부

※ 수수료를 납부해야만 신청서를 제출할 수 있습니다. 지금 수수료를 납부하시겠습니까?

수수료납부

하자보수청구 서류 등의 보관

(관리주체)

하자보수청구 서류등의 보관

로그인



하자심사·분쟁조정위원회
하자관리정보 시스템

하자심사 분쟁조정 위원회 홈페이지에 오신 것을 환영합니다.

- 사건의 피신청인으로 사건의 상태 확인이나 답변서 제출 등을 하시려면 **피신청인**을 선택합니다.
- 기타 **지자체나 관리주체**의 업무 담당자로 관련 업무를 수행하시려면 해당 **로그인**을 선택합니다.

피신청인	지자체	관리주체
<p>아이디 로그인</p> <p>아이디</p> <p>비밀번호</p> <p><input type="checkbox"/> 아이디 기억</p> <p>로그인</p> <p>아이디 찾기</p>		<p>회원가입</p> <p>회원 미가입시 회원가입을 해야 합니다.</p> <p>회원가입</p> <p>관리주체 로그인/회원가입</p>

이용안내 • 저작권정책 • 개인정보처리방침 • 공공데이터 이용정책 • 이용약관 • 이메일주소 무단 수집 거부 • 프로그램 수동설치



국토교통부



국토안전관리원

(우)10223 경기도 고양시 일산서구 고양대로 315, 3층(대화동, 국토안전관리원)

대표전화 031-910-4200 | FAX 031-910-4249

Copyright 2020, KALIS All rights reserved.

하자보수청구 서류등의 보관

회원가입

로그인

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

관리주체 회원가입

ID	<input type="text"/>	ID와 비밀번호 설정
비밀번호	<input type="password"/>	
비밀번호 확인	<input type="password"/> ※ 비밀번호	비밀번호 변경 시 담당자 확인
휴대폰번호 인증	<input type="text"/> 휴대폰번호 인증	
업체명	<input type="text"/> 법인(사업자)번호 <input type="text"/>	업체 기본정보
주택관리업등록증	<input type="text"/> 파일 선택	

위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.

저장 취소

하자보수청구 서류등의 보관

공동주택 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

▶ 공동주택 관리

▶ 공동주택명

관리 공동주택 등록 팝업

[관리 공동주택 등록](#)

순번	공동주택명	주소	승인여부	관리	삭제
등록된 데이터가 없습니다.					
◀ ◁ 페이지 0 / 0 ▷ ▶ 10 ▼ 페이지 당 개수					데이터가 존재하지 않습니다

하자보수청구 서류등의 보관

공동주택 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다.

업무

▶ 하자보수보증금 관리

주소기반 공동주택 조회 팝업

▶ 공동주택 관리

▶ 공동주택명

관리 공동주택 등록

주소기반 공동주택 조회 팝업

공동주택 조회

공동주택조회 (주소검색)

도로명: 남양주시 다산

주소	주소	선택
1	경기도 남양주시 다산동 6028 다산자이 아이비플레이스 경기도 남양주시 다산중앙로 153(다산동, 다산자이 아이비플레이스)	<input type="button" value="선택"/>
2	경기도 남양주시 다산동 6217-3 다산지금푸리마타워 경기도 남양주시 다산지금로 136(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
3	경기도 남양주시 다산동 6208 다산지금센트럴에일린의원 어린이집 경기도 남양주시 다산지금로 16번길 88-1(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
4	경기도 남양주시 다산동 5845-4 경기도 남양주시 다산중앙로 123번길 30(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
5	경기도 남양주시 이파동 715-12 남양주시청소년수련관 경기도 남양주시 다산지금로 51-47(이파동)	<input type="button" value="선택"/>
6	경기도 남양주시 다산동 6024 다산 한양수자인 리버벨리스 경기도 남양주시 다산순환로 171(다산동, 다산 한양수자인 리버벨리스)	<input type="button" value="선택"/>
7	경기도 남양주시 다산동 6024 다산 한양수자인 리버벨리스 상가2 경기도 남양주시 다산순환로 173(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
8	경기도 남양주시 다산동 6024 다산 한양수자인 리버벨리스 경기도 남양주시 다산순환로 175(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
9	경기도 남양주시 다산동 6014 다산 반도유보라 메이플타운 경기도 남양주시 다산순환로 304(다산동)	<input type="button" value="선택"/>
10	경기도 남양주시 다산동 6031 다산아이파크 경기도 남양주시 다산순환로 333(다산동, 다산아이파크)	<input type="button" value="선택"/>

페이지 1 / 270 2691 개 중 1 - 10

하자보수청구 서류등의 보관

공동주택 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

▶ 공동주택 관리

관리 공동주택 등록

건축물 대장 정보를 통해 기본 정보 조회

공통주택명	관리 공동주택 등록			관리 공동주택 등록
공통주택	다산아이파크	공동주택 조회		
주소	12285	경기도 남양주시 다산순환로 333		
사업계획승인일	20150729	사용검사(승인)일	20171222	
주택관리업 등록증	파일 선택			
	관리사무소장배치증명서.png 1.79 KB			
	위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.			
	저장			닫기

실제 관리주체를 증명할 수 있는 서류 첨부

하자보수청구 서류등의 보관

공동주택 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. 로그아웃

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

공통주택 관리

공통주택명

순번	공통주택명	주소	승인여부	관리	삭제
1	다산아이파크	경기도 남양주시 다산동 6031번지	대기	<input type="button" value="관리"/>	<input type="button" value="삭제"/>
2	다산한양수자인 리버팰리스	경기도 남양주시 다산동 6024번지	승인	<input type="button" value="관리"/>	<input type="button" value="삭제"/>

페이지 1 / 1 10 페이지 당 개수 2개 중 1 - 2

관리 주택의 삭제 가능
(이미 등록된 청구서류 정보가 있을 경우 삭제불가)

사무국 승인 후 관리 가능

하자보수청구 서류등의 보관

하자보수청구서류 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

공동주택 기본정보

아파트	다산 한양수자인 리버밸리스		
주소	12248	경기도 남양주시 다산동 6024번지	
세대수	640	용도	공동주택
사업계획승인일	20150317	사용검사(승인)일	20171222

[하자보수보증금 서류 등록](#)

순번	구분	첨부 시작일	첨부 종료일	등록일	수정/삭제

[하자보수보증금 청구서류 등록 팝업](#)

페이지 0 / 0 10 페이지 당 개수 데이터가 존재하지 않습니다

[뒤로가기](#)

하자보수청구 서류등의 보관

하자보수청구서류 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

아파트	다산 한양수자인 리버밸리스
주소	12248
세대수	640
사업계획승인일	20150

순번	구분
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 페이지 0 / 0 ◀ ▶ </div> </div>	

정부서류 구분 ▶ 하자보수보증금 청구서류

정부서류 기간 2021-11-01 ~ 2021-11-30

정부 서류

파일 선택

파일명: 청구서류.zip

×

위에 **파일선택**버튼을 클릭 또는 파일을 **마우스로 끌어** 넣어주세요.

청구서류 파일 첨부

저장

닫기

하자보수보증금 서류 등록

수정/삭제

데이터가 존재하지 않습니다

◀ 뒤로가기

하자보수청구 서류등의 보관

하자보수청구서류 등록

남양주관리주체님이 로그인하셨습니다. 

업무

▶ 하자보수보증금 관리



• 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

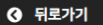
아파트	다산 한양수자인 리버밸리스		
주소	12248	경기도 남양주시 다산동 6024번지	
세대수	640	용도	공동주택
사업계획승인일	20150317	사용검사(승인)일	20171222

청구서류 정보 수정 및 삭제

 하자보수보증금 서류 등록

순번	구분	첨부 시작일	첨부 종료일	등록일	수정 삭제
1	청구서류	2021-11-01	2021-11-30	2021-11-24	 


페이지 1 / 1 10 페이지 당 개수 1 개 중 1 - 1

 뒤로가기

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출 (지자체)

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

로그인


국토교통부 | 하자심사·분쟁조정위원회
하자관리정보 시스템

하자심사 분쟁조정 위원회 홈페이지에 오신 것을 환영합니다.

- 신청서 작성이나 신청했던 사건의 진행상태 확인을 원하시면 **신청인**을 선택합니다.
- 사건의 피신청인으로 사건의 상태 확인이나 **답변서 제출** 등을 하시려면 **피신청인**을 선택합니다.
- 기타 **지자체나 관리주체**의 업무 담당자로 관련 업무를 수행하시려면 해당 **로그인**을 선택합니다.

피신청인

지자체

관리주체

아이디 로그인

아이디 기억

로그인

아이디 찾기

간편인증 / 휴대폰 인증

인증서 또는 휴대폰을 통해 인증하는 서비스

휴대폰 인증

간편인증

회원가입

회원 미가입시 회원가입을 해야 합니다.

회원가입

사용내역서, 지급내역서 관리는 지자체에서 담당

업무담당자 배정, 비밀번호 변경 등을 위한 로그인

지자체의 업무담당자는 간편인증/휴대폰 인증을 통해 로그인하여 업무를 진행

지자체 업무담당자 배정 등을 위한 회원가입

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

회원가입

지자체 회원가입

시/군/구	<input type="text" value="::광역시도::"/> =선택=
발급ID	<input type="text"/>
비밀번호	<input type="password" value="비밀번호"/> ※ 비밀번호는 6~20자 영문, 숫자 조합으로 입력해 주세요.
비밀번호 확인	<input type="password" value="비밀번호 확인"/>
휴대폰번호 인증	<input type="button" value="휴대폰번호 인증"/> 비밀번호 변경 시 담당자 확인
재직증명서	<input type="button" value="Select files..."/> 로그인을 위해서 재직증명서 확인 후 승인 필요 위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

업무담당자 승인

업무 담당자 승인

업무담당자 추가를 위한 팝업 호출

업무 담당자 추가

Search...

순번	구분	휴대폰번호	이름	삭제
등록된 데이터가 없습니다.				

Page 0 of 0

계정관리자 정보 변경

비밀번호 변경	현재 비밀번호	변경 비밀번호	변경 비밀번호 확인	변경
계정 담당자 변경	010-1234-1234	휴대폰 인증		

비밀번호 변경 시 담당자 확인

업무 담당자 등록

업무 담당자	<input checked="" type="checkbox"/> 하자보수보증금 관리	휴대폰 인증
--------	--	--------

닫기

업무담당자 추가를 위한 팝업 이후 휴대폰 인증을 통한 로그인을 위해 휴대폰 인증 진행

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

공동주택 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

■ 공동주택 관리

관리공동주택 등록팝업 호출

관리 공동주택 목록

관리 공동주택 등록

공동주택명	입력	검색			
순번	공동주택명	주소	승인여부	관리	삭제
등록된 데이터가 없습니다.					
페이지 0 / 0 10 페이지 당 개수					데이터가 존재하지 않습니다

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

공동주택 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

- 하자보수보증금 관리

▶ 하자보수보증금 관리

■ 공동주택 관리

▶ 공동주택명 입력

순번

페이지

이전

다음

검색

등록

삭제

관리

승인여부

관리

삭제

데이터가 존재하지 않습니다

주소기반 공동주택 조회 팝업

관리공동주택 등록팝업

관리 공동주택 등록

공동주택	<input type="text"/>	<input type="text"/>
주소	<input type="text"/>	<input type="text"/>
사업계획승인일	<input type="text"/>	사용검사(승인)일 <input type="text"/>
정부서류	파일 선택 <input type="button" value="파일 선택"/>	

위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.

공동주택 조회

관리 공동주택 등록

승인여부

관리

삭제

데이터가 존재하지 않습니다

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

공동주택 등록

업무

주소기반 공동주택 조회 팝업

홍길동님이 로그인하였습니다. 로그아웃

공동주택조회 (주소검색)

도로명 용산구 한강로

검색

주소	주소	선택
1	서울특별시 용산구 한강로3가 65-217 한강로제3동선거관리위원회 서울특별시 용산구 서빙고로 4-9(한강로3가)	선택
2	서울특별시 용산구 한강로3가 89 한강로쌍용스윗닷홈 서울특별시 용산구 한강대로10길 14(한강로3가, 한강로쌍용스윗닷홈)	선택
3	서울특별시 용산구 한강로2가 187-3 한강로동주민센터 서울특별시 용산구 한강대로38길 28(한강로2가)	선택
4	서울특별시 용산구 한강로2가 70 한강로파크빌 서울특별시 용산구 한강대로40길 47(한강로2가, 한강로파크빌)	선택
5	서울특별시 용산구 한강로2가 2-11 한강로대우아이빌 서울특별시 용산구 한강대로43길 13(한강로2가, 한강로대우아이빌)	선택
6	서울특별시 용산구 한강로2가 52-1 한강로에비뉴 서울특별시 용산구 한강대로50길 33(한강로2가, 한강로에비뉴)	선택
7	서울특별시 용산구 한강로3가 91 한강로 우림필류 서울특별시 용산구 이촌로29길 21-7(한강로3가, 한강로 우림필류)	선택
8	서울특별시 용산구 한강로3가 40-1007 한강로3가경로당 서울특별시 용산구 한강대로7길 17-16(한강로3가)	선택
9	서울특별시 용산구 한강로1가 79-2 서울특별시 용산구 백범로 381(한강로1가)	선택
10	서울특별시 용산구 한강로2가 4-15 서울특별시 용산구 백범로 382-5(한강로2가)	선택

지자체 정보와 검색 주소가 맞지 않을 경우
알림 문구 '시군구 정보가 다른 공동주택입니다. 출력'

관리 공동주택 등록

승인여부 관리 삭제

데이터가 존재하지 않습니다

저장 닫기

페이지 1 / 171 1705 개 중 1 - 10

닫기

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

공동주택 등록

홍길동님이 로그인하셨습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

• 하자보수보증금 관리

▶ 공동주택 관리

건축물 대장 정보를 통해 기본 정보 조회

관리 공동주택 등록

공동주택	한강로쌍용스윗닷홈		공동주택 조회
주소	04389	서울특별시 용산구 한강대로10길 14	
사업계획승인일	20010829	사용검사(승인)일	20030930
정부서류	파일 선택		
위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.			

저장 닫기

관리 공동주택 등록

승인여부 관리 삭제

데이터가 존재하지 않습니다

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

공동주택 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

■ 공동주택 관리

▶ 공동주택명

공동주택 관리를 위한 페이지 이동

순번	공동주택명	주소	승인여부	관리	삭제
1	한강로 쌍용스윗닷홈	서울특별시 용산구 한강대로10길 14 서울특별시 용산구 한강로3가 89번지	승인	<input type="button" value="관리"/>	<input type="button" value="삭제"/>

페이지 1 / 1

 10

1 개 중 1 - 1

관리 목록에서 삭제
단, 관리 서류가 한 건 이상 등록 되어 있으면 삭제 불가

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

하자보수보증금 사용내역신고서, 지급내역서 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

• 하자보수보증금 관리

▶ 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

공동주택 기본 정보

아파트	한강로 쌍용스윗닷홈		
주소	04389	서울특별시 용산구 한강대로10길 14	서울특별시 용산구 한강로3가 89번지
세대수	98	용도	공동주택
사업계획승인일	20010829	사용검사(승인)일	

하자보수보증금 서류 등록

등록된 관리 서류 목록

하자보수보증금 서류 등록

순번	구분	첨부 시작일	첨부 종료일	등록일	수정/삭제
등록된 데이터가 없습니다.					

페이지 0 / 0 | 10 | 페이지 당 개수 | 데이터가 존재하지 않습니다

뒤로가기

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

하자보수보증금 사용내역신고서, 지급내역서 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

아파트	한강로 쌍용스윗닷홈		
주소	하자보수보증금 서류 등록		
사업계획승인일	정부서류 기간	2021-01-01 ~ 2021-12-31	
순번	구분	정부서류	파일명: 사용내역신고서.zip

등록 서류 종류 선택

사용내역 신고서 지급내역서

접수, 처리된 문서를 기간별로 저장

저장 닫기

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

하자보수보증금 사용내역신고서, 지급내역서 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무





▶ 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

아파트	한강로 쌍용스윗닷홈		
주소	04389	서울특별시 용산구 한강대로10길 14	서울특별시 용산구 한강로3가 89번지
세대수	98	용도	공동주택
사업계획승인일	20010829	사용검사(승인)일	20030930

[하자보수보증금 서류 등록](#)

등록 서류 수정 팝업

순번	구분	첨부 시작일	첨부 종료일	등록일	수정/삭제
1	사용내역 신고서	2021-01-01	2021-12-31	2021-11-24	 수정  삭제
2	지급내역서	2021-01-01	2021-12-31	2021-11-24	 수정  삭제

페이지 1 / 1 10 페이지 당 개수

2 개 중 1 - 2

[뒤로가기](#)

하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 국토부 제출

하자보수보증금 사용내역신고서, 지급내역서 등록

홍길동님이 로그인하였습니다. [로그아웃](#)

업무

▶ 하자보수보증금 관리

■ 하자보수보증금 서류 관리

아파트	한강로 쌍용스...
주소	04389
세대수	98
사업계획승인일	20010829

순번	구분
1	사용내역 신고서
2	지급내역서

하자보수보증금 서류 등록

등록 서류 정보 수정

정부서류 구분 사용내역 신고서 지급내역서

정부서류 기간 2021-01-01 ~ 2021-12-31

정부 서류

파일 선택

파일명: 사용내역신고서.zip [다운로드](#)

위에 파일선택버튼을 클릭 또는 파일을 마우스로 끌어 넣어주세요.

[저장](#) [닫기](#)

[하자보수보증금 서류 등록](#)

수정/삭제

[수정](#) [삭제](#)

[수정](#) [삭제](#)

2 개 중 1 - 2

[뒤로가기](#)

감사합니다

**※시행령, 시행규칙 입법예고문의 내용은
자구 수정 등 일부 변경 될 수 있습니다.**



질의응답

문의 : 031-910-4200