

세부공종	사용검사일 기준 하자담보책임기간
수장목공사, 유리공사, 미장공사, 수장공사, 칠공사, 도배공사, 잔디심기공사, 금속공사, 조명설비공사	1년
타일공사, 단열공사, 옥내기구공사, 공동구공사, 지하저수조공사, 옥외위생(정화조) 관련 공사, 옥외급수 관련 공사, 구조체 또는 바탕재공사, 창문틀 및 문짝공사, 창호철물공사, 식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 주방기구공사, 옥내 및 옥외설비공사, 열원기기설비공사, 공기조화기기설비공사, 닥트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 급수설비공사, 온수공급설비공사, 배수·통기설비공사, 위생기구설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사, 가스설비공사, 배관·배선공사, 피뢰침공사, 동력설비공사, 수·배전공사, 전기기기공사, 통신·신호설비공사, TV공청설비공사, 방재설비공사, 감시제어설비공사, 가정자동화설비공사, 정보통신설비공사, 홈네트워크망공사, 홈네트워크기기 공사, 단지공용시스템 공사, 석축공사, 옹벽공사, 배수공사, 경량철골공사, 철골부대공사, 일반벽돌공사, 점토벽돌공사, 블록공사, 토공사	2년
온돌공사, 소화설비공사, 제연설비공사, 가스저장시설공사, 수·변전설비공사, 발전설비공사, 승강기 및 인양기설비공사, 자동화재탐지설비공사, 포장공사, 직접기초공사, 말뚝기초공사, 구조용철골공사	3년
일반철근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 지붕공사, 흙통 및 우수관공사, 방수공사	4년
보, 바닥 및 지붕	5년
기둥, 내력벽 (힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)	10년

* 기산일전에 발생한 하자(미시공 하자, 변경시공 하자 등) : 기산일로부터 5년

위원회 진행절차

사건접수

- 접수 및 흠결보정
- 사건배정
- 답변서 제출 통지

사실조사

- 현장조사
- 의견청취
- 사실관계 확인·검토
- 감정요청 등

위원회개최

- 사건심의·의결
- 의견청취
- 조정안제시
- 합의권고
- 사건 심의 및 의결

결과통보

- 조정안 수락 시 조정성립
- 조정안 거부 시 조정결렬
- 판정서 송달
- 결과에 따른 하자보수
- 재심 신청

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 뒷자리 주소 등 삭제 후 제출)

하자없는 행복한 우리집 만들기

알기쉬운 하자 대처요령 및
간단한 점검요령



세부공종	사용검사일 기준 하자담보책임기간
미장공사, 수장공사, 도장공사, 도배공사, 타일공사, 석공사(건물내부 공사), 옥내기구공사, 주방기구공사, 가전제품	2년
공동구공사, 저수조(물탱크) 공사, 옥외위생(정화조) 관련 공사, 옥외 급수 관련 공사, 열원기기설비 공사, 공기조화기기설비공사, 닥트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 온돌공사(세대매립배관 포함), 냉방설비공사, 급수설비공사, 온수공급설비공사, 배수·통기설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사, 가스설비공사, 가스저장시설공사, 구조체 또는 바탕재공사, 수장목공사, 창문틀 및 문짝공사, 창호철물공사, 창호유리공사, 커튼월공사, 식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 잔디심기공사, 조경물공사, 배관·배선공사, 피뢰침공사, 동력설비공사, 수·변전설비공사, 수·배전공사, 전기기기공사, 발전설비공사, 승강기설비공사, 인양기설비공사, 조명설비공사, 태양열설비공사, 태양광설비공사, 지열설비공사, 풍력설비공사, 통신·신호설비공사, TV공청설비공사, 감시제어설비공사, 가정자동화설비공사, 정보통신설비공사, 홈네트워크망공사, 홈네트워크기기공사, 단지공용시스템공사, 소화설비공사, 제연설비공사, 방재설비공사, 자동화재탐지설비공사, 단열공사, 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등), 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	3년
토공사, 석축공사, 옹벽공사(토목옹벽, 건축옹벽), 배수공사, 포장공사, 일반철근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 콘크리트공사, 일반철골공사, 철골부대공사, 경량철골공사, 일반벽돌공사, 점토벽돌공사, 블록공사, 석공사(건물외부 공사), 지붕공사, 흙통 및 우수관공사, 방수공사	5년
내력구조부(= 주요구조부)	10년

비고 : 기초공사·지정공사 등 「집합건물의 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 구조안전상 위험을 초래하거나, 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우
- **시설공사별 하자**
 - 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부차·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

하자담보책임기간이 시작되는 날은?

- **전용부분**
 - 2013. 6. 19. 이후 사용검사 받은 공동주택은 입주자에게 인도한 날(세대 현관 열쇠 지급일 등)부터
 - ※ 2016. 8. 12. 이후 주택인도증서는 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에서 확인가능
- **공용부분**
 - 공동주택의 사용검사일(사용승인일)부터

하자보수 보증금 청구는 어떻게?

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

하자가 발생하면 어떻게 대처하나요?

HOW?

(1) 사업주체에 하자보수 요청

- **증거확보**
 - 사진(근접 및 원거리 촬영) 및 동영상 등
- **A/S센터 접수 및 내용증명 발송, 관리사무소 하자접수를 통해 하자보수 요청**
- **하자접수 자료 보관**
 - 하자보수 요청 자료 등 관련자료(청구날짜, 하자내용, 사진자료 등 청구 근거자료)는 입주민과 사업 주체가 동일한 자료를 보관

(2) 하자로 인한 분쟁 발생 시

- **우리 위원회에 하자심사 또는 분쟁조정 신청**
 - (단, 하자담보책임기간 내에 발생하여 사업주체에 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 인정**하는 경우
- 우리 위원회에서 **하자로 판정**을 받은 경우
- 우리 위원회에서 **조정서(조정성립)**를 송달받은 경우
- 법원에서 **확정판결 효력**이 있는 문서를 받은 경우

(4) 전문상담

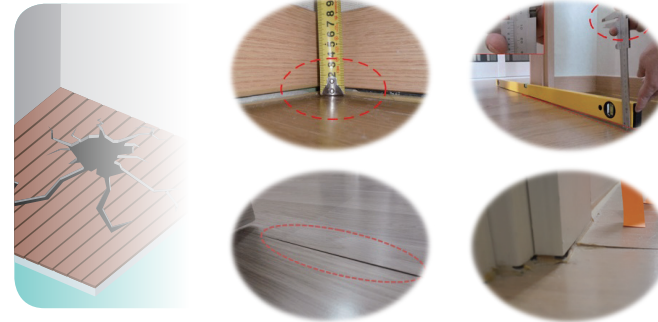
- 하자심사·분쟁조정위원회 대표번호 : 031-428-1833
- 온라인문의 : 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)
- 아파트관리부분 상담
 - 중앙공동주택관리지원센터 : 1600-7004 (myapt.molit.go.kr)
 - 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 031-738-3300 (namc.molit.go.kr)

우리집 하자는 Know-How 이렇게 점검하세요

우리집에 이런 하자가?

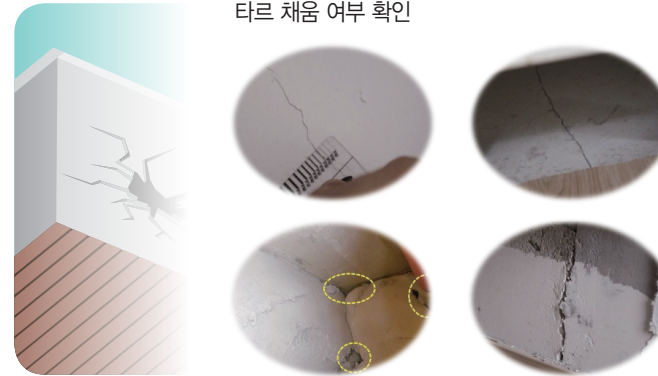
수장공사

온돌마루 및 걸레반의 들뜸부위 확인



미장공사

· 미장면은 망상균열과 0.2mm 이상의 균열 부위 확인
· 욕실 천장 점검구를 통해 조적 벽체의 보호모르타르 채움 여부 확인



창문틀 및 문짝공사

외부바람이 실내로 유입되는 경우 창호 모헤어 및 풍지판 누락여부를 확인



하자 점검, 참 쉽죠!



어떻게 해야하지?

타일공사

· 타일의 균열 및 들뜸부위를 확인
· 욕실 배수가 원활한지 확인



단열공사

· 벽면에 결로가 발생한 부위 확인
· 벽면에 곰팡이가 발생한 부위 확인



Tip 결로수와 누수의 확인은 리트머스지의 변색 여부로 확인
(입주민의 과도한 습기 발생을 통해 발생한 결로는 입주민의 유지관리 사항)



점검 준비물

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

※ 하자점검시 국토교통부고시 **공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준** 참고