

실적자료에 의한 공동주택 마감공사의 하자보수기간의 적절성 평가 기초연구

Basic Research on Evaluation of Defect Repair Period of Finishing Works in Apartment Houses according to Performance Data

김 대 길* 이 응 균** 서 덕 석***
Kim, Dae-gil Lee, Ung-Kyun Seo, Deok-Seok

Abstract

Cases of lawsuit and conflict are increasing because of defects in apartments in use after the completion of construction. Further, with changes in the consciousness of residents and in the social environment, many residents are showing interest in defect-related lawsuits. However, the term of warranty liability defined in the current law is not practically appropriate, and the verification of the determination of the term of warranty liability is insufficient. Against this background, this research aims to evaluate the appropriateness of defect repair periods by examining the actual defect condition of the finishing work among the various defects related to apartments. Collected performance data are analyzed by statistical techniques by considering the defect occurrence rate per construction type and the construction year of the finishing work in apartment construction. The analysis results will be used as basic data for evaluating the appropriateness of the standards for the term finishing works warranty liability.

키 워 드 : 공동주택, 마감공사, 하자담보책임기간

Keywords : Apartment houses, Finishing Works, Defects liability period

1. 서 론

건설 프로젝트의 완성 후 사용단계의 공동주택 하자 문제로 소송 및 분쟁이 증가하고 있다. 또한 입주자들의 의식변화 및 사회적 환경 변화에 따라 하자관련 소송에 관한 관심을 보이고 있다. 하지만 이에 따른 현행법의 하자담보책임기간이 현실적으로 적절하지 않고 하자담보책임기간의 설정에 대한 검증이 부족한 실정이다. 국토교통부 하자심사 분쟁조정위원회에 접수된 하자제기건수는 2010~2011년 기준 3424건이며 그중 가장 많은 하자를 제기한 공사는 마감공사로 29.9%(1023건)이다. 이에 본 연구는 공동주택 하자 중 가장 큰 빈도를 차지한 마감공사의 하자 실태를 파악하여 하자보수기간의 적절성을 평가하고자 한다.

2. 자료 개요

분석에 활용된 자료는 「주택법 시행령」 별표 6에 관한 18개 공종의 시설공사별 하자담보책임기간의 관련한 자료로써 13개 건설업체의 시공 후 10년간의 마감공사 공종별 하자보수청구건수의 사례이며, 하자보수기간의 사례의 수는 총 180개이다. 마감공사는 미장공사, 수장공사, 칠공사, 도배공사, 타일공사, 단열공사, 욕내 가구공사 등의 7개의 공사로 구분된다.

3. 마감공사 세대당 하자발생건수 분석

180개 사례에 대한 세대당 하자발생건수의 분석은 다음의 그림 1~9와 같다

* 가톨릭관동대학교 건축공학과 석사과정

** 가톨릭관동대학교 건축공학과 조교수, 공학박사, 교신저자(uklee@cku.ac.kr)

*** 한라대학교 건축학부 부교수, 공학박사

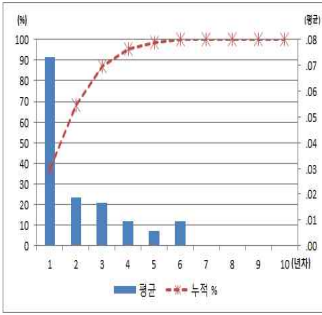


그림 1. 미장공사

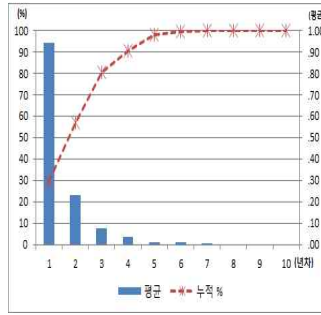


그림 2. 수장공사

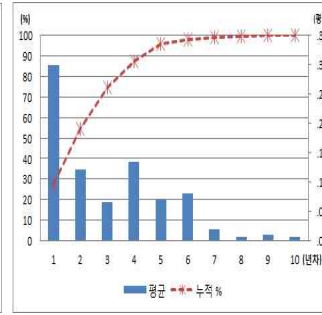


그림 3. 철공사

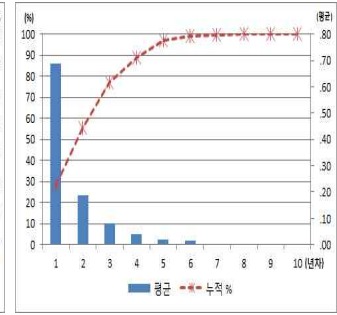


그림 4. 도배공사

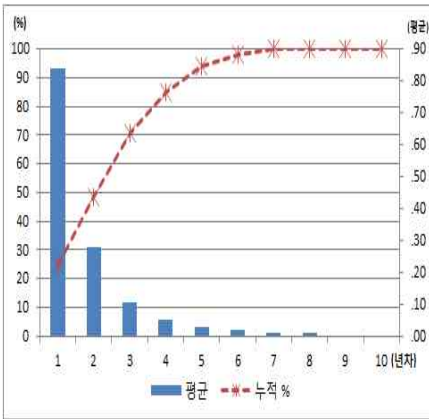


그림 5. 타일공사

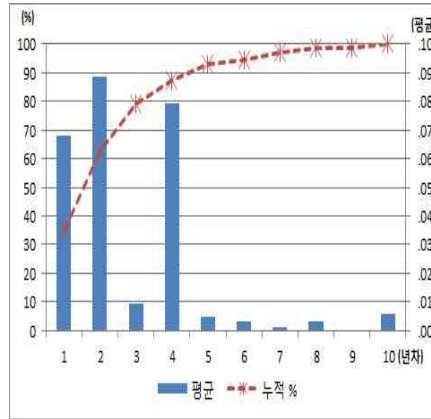


그림 6. 단열공사

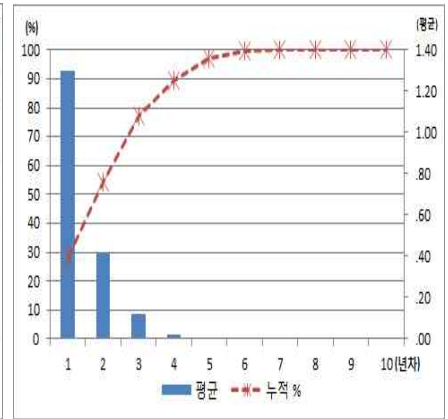


그림 7. 옥내가구공사

4. 결 론

「주택법 시행령」 제59조 1항 관련한 별표 6의 ‘마감공사’의 하자담보책임기간은 각 공종별 1~2년이다. 하지만 실적자료에 의한 시공 후 10년간의 마감공사 7개 공종별 세대 당 하자발생건수와 평균을 분석했을 때, 시공 후 1년의 미장공사 누적 데이터는 37.3%로 전체 하자발생건수에 비해 차지하는 비율이 낮은 것을 확인하였다. 마감공사의 나머지 6개 공종 자료 중 하자담보책임기간이 1년인 공종은 각각 수장공사 29.3%, 철공사 27.5%, 도배공사 28.3%를 차지하였고, 하자담보책임기간이 2년인 공종은 각각 타일공사 48.5%, 단열공사 62.5%, 옥내가구공사 54.4%를 차지하였다. 본 연구의 결과로 현 하자담보책임기간의 설정이 현실에 맞지 않고, 보증기간의 설정에 대한 검증이 부족한 실정임을 확인하였다.

감사의 글

이 연구는 가톨릭관동대학교 학술연구비(CKURF-201406870001)에 의해 지원되었음. 이에 감사를 드립니다.

참 고 문 헌

1. 국토교통부 보도자료, 지난 1년간 아파트 하자분쟁해결, 2011.10
2. 「주택법 시행령」 별표 6
3. 박준모 & 서덕석, 형식 및 질적요소 체계분석을 통한 공동주택 하자감정서의 개선방안, 한국건축사공학회 논문집, 제14권 제3호, pp.195~206, 2014.6
4. 배성인 외 2인, 공동주택 마감공사의 하자 예방을 위한 중점관리대상 선정에 관한 연구, 대한건축학회 연합논문집, 제15권 제3호, pp.179~186, 2013.6
5. 김진현 & 고성석, 공동주택 마감공사의 하자위험도 평가에 관한 연구, 한국건설관리학회 논문집, 제13권 제6호, pp.63~70, 2012.11