

# 공동주택 하자예방 및 관리를 위한 품질점검제도의 실효성 제고방안 연구

## Validity Elevation Scheme of Quality Inspection System for Defect Prevention & Management in Apartment Housing Construction

박 근 수\*

Park, Geun-Soo

### Abstract

Starting with Buyeong Apartment in Dongtan-2 district in 2017, collective complaints of residents are frequently occurring due to low quality problem such as improper construction and defects of apartment houses. Because of this, the Ministry of Land and Transport is preparing a comprehensive improvement scheme to improve the quality of Apartment Housing(AH), taking into account the continuing complaints from the residents of AH and the problem raised by the National Assembly. The basic profile of the improvement scheme is induce the tenants and experts to discover and point out defects that are repaired until the date of use inspection or due date. For this purpose, we suggested this defects management system linkaged by the preliminary inspection and quality inspection system for prospective occupants. In this context, this paper aims to suggest an effective linkage method between the preliminary inspection of prospective residents and the quality inspection system implemented by local governments as an ordinance.

키 워 드 : 부실시공, 하자, 사전점검, 품질점검, 하자관리체계

Keywords : improper construction, defect, preliminary inspection, quality inspection, defect management system

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

2017년 동탄2지구 부영아파트에서 발생한 하자민원 이후로 지자체 관할 공동주택의 하자 및 보수책임을 둘러싼 하자분쟁건수가 계속 증가하면서 하자예방과 더불어 하자관리의 중요성이 크게 제기되고 있다. 사실 광역지자체가 품질검수제도를 운영하기 시작하면서 사용검사권자의 행정력을 보완하는 효과는 인정되고 있으나, 품질점검을 전후로 하는 입주자사전방문의 사후조치 및 사용승인단계의 느슨한 하자관리체계로 인해 주택하자의 발생과 보수조치가 제대로 이루어지지 않아, 입주자들의 피해가 근절되지 않는 실정이다. 이의 근본적 해소차원에서 2006년 이후, 지방조례로 운영되던 품질검수제도를 강화하여 주택법에 도입하고 2011년 이후 사업주체가 자율적으로 운용하던 입주자 사전방문을 법에서 의무화함으로써 발생한 결함에 대해 지적하면 사업주체가 보수후 통보하도록 하는 단계까지는 진전하였으나, 발생하자의 정보를 공유하여 보수완료하기까지 추적하는 하자관리체계는 아직도 보완해야 할 몇가지 과제를 남겨두고 있다. 본 논문에서는 품질점검제도 실효성 제고라는 관점에서 하자의 지적과 보수완료가 체계적으로 이루어지는 하자관리체계의 구축방안을 제안하기로 한다.

## 2. 품질점검제도와 하자관리체계

### 2.1 품질검수제도의 운영현황

품질점검제도의 모체인 품질검수제도는 지자체장이 사용검사 지원 및 부족한 전문성을 보완할 목적으로 조례로 운영해왔으며, 국토부가 하자관리체계를 구축할 목적으로 검수제도를 입주자사전점검제도와 함께 주택법률 개정안에 반영되어 2021년부터 시행할 예정이다. 2018년도말까지 제·개정된 지자체 조례를 근거로 지자체의 품질검수단 운영형태를 분석한 결과, 14개 광역지자체(6개광역시+8개도)와 이에 속한 기초자치단체 등 32개 품질검수단이 독립 또는 연계되면서 7개 유형의 운영형태를 취하고 있다.

이중에서 대표적인 운영형태는 광역지자체가 품질검수조례를 제정하고 이에 따라 관할 지자체가 연계하여 품질검수단을 운영

\* 한국건설기술연구원 국민생활연구본부 녹색건축연구센터 연구위원, 교신전자(kspark@kict.re.kr)

(전체 21개중 7곳으로 33%)하는 것으로 나타났다. 현행 품질검수(사용검사 직전에 실시하는)의 경우, 도청 또는 광역시가 주관한 품질검수에서 지적된 결함내용과 조치가 필요사항을 시·군과 사업주체에게 통보하고 이를 인터넷에 게시하면 시·군·구청에서 감리자에게 시정조치를 통보하고 시공자(사업주체)가 시정조치에 따라 결함부위를 보수완료한 후 그 조치결과를 감리자를 거쳐 시군에 제출한 후에 도청에 조치결과를 보고하는 절차를 밟게 되어있다. 그러나 현행 품질검수제도만으로는 품질점검을 통해 전문가와 사용검사권자가 시정하도록 명령했던 하자에 대한 보수가 허술하거나, 더욱이 하자유형에 따라서는 입주후에도 보수가 시작되지 않거나 완료되지 않는 등, 품질검수를 통해 당초 목표로 했던 하자예방과 관리가 제대로 이루어지지 않음을 볼 수 있다.

### 2.2 하자관리체계의 구축을 위한 제도보완방향

본 논문에서 언급한 하자관리는 입주예정자 사전방문과 공동주택 품질점검을 통해 입주자 및 전문가가 지적하고 사용검사권자가 공사보완하도록 시정조치한 제반 하자중에서 중대한 하자는 사용검사전까지, 경미한 하자에 대해서는 주택의 인도예정일 전까지 보수완료하도록 강제함으로써, 최소한 준공이전에 발견된 중대하자로 인하여 입주자가 준공이후까지 피해를 입지 않도록 하는데 초점을 맞추고 있다. 이에 맞추어 품질점검제도를 운영하려면 품질점검을 전후로 다음 2가지의 제도보완이 필요하다. 첫번째는 품질점검의 수행기준으로서 하자판정기준을 구체화하는 작업이다. 현재는 시공하자, 미시공하자, 변경시공하자 관점에서 28개의 부위별 하자를 구분하도록 되어있어 중대하자와 경미하자에 따라 보수완료시기를 규제할 수 없는 한계가 있다. 두 번째는 구체화된 하자판정기준을 토대로 품질점검단이 지적한 하자에 따른 시정명령사항을 하자관리정보시스템에 등록하도록 제도화하는 것이다. 이런식으로 등록된 하자정보가 사업주체의 하자보수결과와 결부되어 정보시스템에 데이터베이스로 구축될 경우, 중대하자가 자주 발생하는 공중에 대한 공정 및 감리강화를 통해 주택의 하자예방을 유도할 것으로 판단된다.

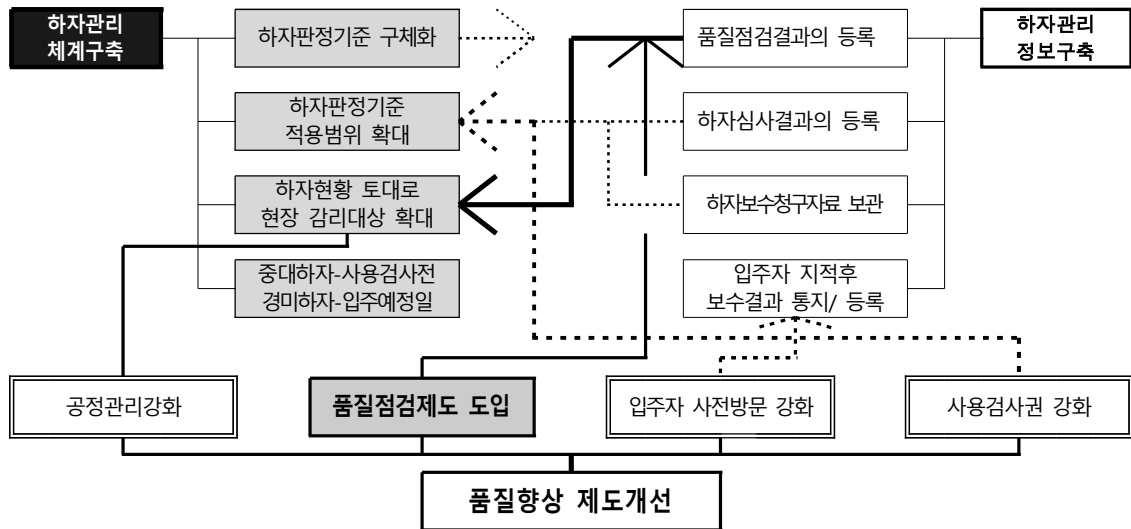


그림 1. 품질점검제도와 하자관리체계 구축간의 관계

### 3. 결 론

공동주택 건설규모 증가에 따라 하자의 처리를 둘러싼 분쟁이 날로 증가하면서, 품질점검제도의 본격적인 도입을 계기로 하자예방과 관리체계구축을 위한 제도개선이 필요한 시점이다. 이러한 맥락에서 국가차원의 하자관리체계 구축을 위해 하자판정기준 구체화와 더불어 주택하자관리정보시스템이 구축될 경우, 공동주택 하자예방의 기반이 될 것으로 기대된다.

### Acknowledgement

본 논문은 2018년도 국토교통부의 정책용역과제로 수행된 연구(공동주택 품질향상을 위한 제도개선방안 연구)의 일환임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.

### 참 고 문 헌

1. 국토교통부, 공동주택의 품질향상을 위한 제도개선방안 연구, 2019
2. 박근수, 공동주택 하자예방을 위한 지자체의 품질검수단 설치조례분석, 대한건축학회 2019년 춘계학술발표대회 논문집 제39권 제1호, pp.513~516, 2019.4