

하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자 분석

An Analysis of Defects Apartment Houses Occurring during the Term of Warranty Liability

유병재¹ · 방홍순² · 김옥규^{3*}

Yu, Byong-Jae¹ · Bang, Hong-Soon² · Kim, Ok-Kyue^{3*}

Abstract : Defects caused by apartment houses have the term of warranty liability according to the enforcement ordinance of Acts of the Management of Apartment Houses. In case when defects occur during the term, free defect maintenance can be provided from the construction company. Yet, there occur conflicts between the construction company and residents, as to whether there occur defects or not. To resolve these conflicts, this study aimed to analyze construction classification and types that need managing, based on defects of apartment houses occurring during the term of warranty liability. This research analyzed 138,576 cases of data, as of five apartment house complexes. For the construction classification for defects of apartment houses, wooden flooring products accounted for the highest rate, followed by paper hanging, and wooden window. For the construction types of defects, torn/scratching took up with the highest rate, followed by the condition of defect in fixing and operating. In order to embody defects occurring during the term of warranty liability, into the visualization technique, this researcher utilized the word cloud method. This study will pursue the method for maintaining defects during the term of warranty liability, in the subsequent research, using the data that this research presented.

키워드 : 하자담보책임기간, 공동주택, 하자, 분석

Keywords : the term of warranty liability, apartment houses, defects, analysis

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

공동주택에서 발생하는 하자는 공동주택관리법 시행령<2022. 8. 9. 시행> 제36조 제1항 제1호 및 제2호에 의거하여 하자담보책임기간이 구분되어 있다. 하자담보책임기간 내에 하자가 발생할 경우, 해당 하자는 건설사로부터 무상으로 하자보수를 받을 수 있다. 그러나 공동주택에서 하자가 발생할 경우, 건설사와 입주민의 하자 유·무를 기준으로 분쟁이 빈번하게 발생하고 있다. 그에 따라 하자담보책임기간 내에 하자보수가 제대로 이루어지지 않고 있는 것이 현실이다. 이러한 분쟁이 있는 하자는 하자심사·분쟁조정위원회에 접수되어 해결되고 있으며, 2021년에 접수된 하자 건수는 7,686건까지 도달하였다[1]. 이를 근본적으로 해결하기 위해 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자의 공중 및 유형분석을 통한 해결방안이 필요하다. 본 연구는 공동주택 하자 중 하자담보책임기간에 발생한 하자를 범위로 하고, 건설사에 접수된 하자 데이터를 수집하여 관리가 필요한 공동주택 하자의 공중 및 유형 분석을 목표로 한다.

2. 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자 분석

2.1 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자 데이터 수집

하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자의 공중 및 유형을 분석하기 위해 다음 표 1과 같은 형태의 데이터를 선정하였다. 공동주택 하자 데이터는 2020년 1월부터 2022년 6월까지 건설사에 접수된 138,576건의 데이터로 구성되어 있다. 공동주택 하자 데이터는 건설사의 5개 공동주택 단지를 기준으로 접수단계, 접수날짜, 하자위치, 하자부위, 하자공종, 하자유형, 하자원인으로 구분되어 있다.

1) 충북대학교, 석사수료

2) 충북대학교, 박사수료

3) 충북대학교, 교수, 교신저자(okkim@cbnu.ac.kr)

표 1. 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자 데이터

번호	접수단계	접수날짜	하자위치	하자부위	하자공종	하자유형	하자원인
1	입주	2020. 01. 31	공용욕실	수전	일반설비공사	누수	오시공
2	입주	2020. 01. 31	공용욕실	욕조	욕조공사	미시공	오시공
3	입주	2020. 02. 01	거실	방충망	외부사시공사	파손	오시공
:	:	:	:	:	:	:	:
138,576	2년차	2022. 06. 30	주방/식당	기타가전	가전제품	작동불량	오시공

2.2 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자의 공종 및 유형 분석

공동주택 하자 데이터를 다음 표 2와 같이 공동주택 하자의 공종은 목재바닥재공사(10.57%), 도배공사(9.74%), 목창호공사(7.06%) 등이 빈도가 높게 도출되었다. 하자유형은 찢김/긁힘(19.35%), 고정불량(10.17%), 작동불량(9.46%) 등이 빈도가 높게 도출되었다.

표 2. 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자의 공종 및 유형 빈도

번호	하자공종	빈도율(%)	하자유형	빈도율(%)
1	목재바닥재공사	10.57	찢김/긁힘	19.35
2	도배공사	9.74	고정불량	10.17
3	목창호공사	7.06	작동불량	9.46
:	:	:	:	:
합계	100		100	

공동주택 하자의 공종 및 유형을 분석하여 빈도순으로 나타냈을 때, 전체적인 공종 및 유형을 확인하기에는 어려운 부분을 워드 클라우드 기법을 활용하여 다음 그림 1.과 그림 2. 같이 표현하였다.



그림 1. 워드 클라우드 기법을 활용한 공동주택 하자공종 빈도



그림 2. 워드 클라우드 기법을 활용한 공동주택 하자유형 빈도

3. 결론

본 연구는 건설사에 접수된 하자 데이터를 기준으로 하자담보책임기간에 발생하는 공동주택 하자의 공종 및 유형을 분석하였다. 그에 따른 본 연구의 결론은 다음과 같다. 하자빈도가 높은 공종은 목재바닥재공사, 도배공사, 목창호공사 등이 있었으며, 하자유형은 찢김/긁힘, 고정불량, 작동불량 등이 빈도가 높게 도출되었다. 도출된 데이터를 활용하여 향후 연구에서 하자담보책임기간에 발생하는 하자관리 프로세스를 구축하고자 한다.

참고문헌

1. 국토교통부 하자심사 분쟁조정위원회. 위원회 업무처리 실적. 2022.