아파트 입주



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[아파트 입주]

아파트 입주예정자 또는 입주자는 아파트 분양계약부터 입주 전 사전점검, 아파트 인테리어 공사 및 하자담보책임 등 입주 전 후 절차와 정보를 꼼꼼하게 체크해야 합니다. 이 콘텐츠에서는 아파트 입주자에게 필요한 법령정보를 제공하고 있습니다.

아파트 입주 1
1. 아파트 이해하기 4
1.1. 아파트란? 4
1.1.1. 아파트 개념 및 종류 4
1.2. 아파트 입주계약 5
1.2.1. 아파트 입주 및 계약 등 5
2. 아파트 입주 준비 10
2.1. 아파트 구조 변경 공사 10
2.1.1. 인테리어 공사 10
2.1.2. 발코니 확장공사 15
2.2. 입주 전 확인사항 17
2.2.1. 입주 전 점검하기 17
3. 아파트 하자담보책임 19
3.1. 아파트 하자보수 19
3.1.1. 하자의 범위 및 하자담보책임기간 19
3.1.2. 하자의 청구 23
3.1.3. 하자보수 종료 25
3.1.4. 하자보수보증금 26
3.2. 아파트 하자보수 분쟁해결 29
3.2.1. 하자보수 분쟁의 해결방법 29

1. 아파트 이해하기

1.1. 아파트란?

1.1.1. 아파트 개념 및 종류

아파트 개념 및 종류

주택의 구분

▪ 주택은 다음과 같이 구분할 수 있습니다(「주택법」 제2조제1호, 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제3조의5, 별표 1 및 마이홈(www.myhome.go.kr)-정보마당-부동산정보-주택유형소개 참조).

주택구분	주택명	층수	연면적	특징	비고
공동주택	아파트	5층 이상			
	연립주택	4층 이하	660㎡ 초과	2~4층의 빌라, 맨션 등 포함	
	다세대주택	4층 이하	660㎡ 이하		계약 시 호수까지 정확하게 기재
	기숙사			일반기숙사와 임대형기숙사로 구분	
단독주택	단독주택	3층 이하	330㎡ 이하	1인 소유 주거형태	
	다중주택	3층 이하	660㎡ 이하	독립된 주거의 형태를 갖추지 않음 (취사시설 미설치)	
	다가구주택	3층 이하	660㎡ 이하	1인 소유 주거형태	계약 시 지번까지만 기재

※ **주택**: 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분합니다(「주택법」 제2조제1호).

※ **공동주택**: 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 다음과 같습니다(「주택법」 제2조제3호, 「주택법 시행령」 제3조제1항 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에서 다목까지).

· **아파트**: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

· **연립주택**: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)

합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

· **다세대주택**: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)

· **기숙사**: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 주택과 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 주택

아파트 개념

▪ "아파트"는 주택으로 쓰는 층수가 5개 이상인 공동주택을 말합니다(「주택법」 제2조제3호, 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목).

※ 이 경우 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 지하층을 주택의 층수에서 제외합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제2호 단서).

아파트의 종류

▪ "아파트"는 주택도시기금의 지원 여부 및 주거의 용도로만 쓰이는 면적 등에 따라 크게 국민아파트(「주택법」 제2조제5호), 민영아파트(「주택법」 제2조제7호) 및 임대아파트(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목) 등으로 구분할 수 있습니다.

※ 아파트의 **분양**에 대한 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 분양받기』에서 확인할 수 있습니다.

※ **임대아파트**에 대한 자세한 내용은 이 사이트 『공공임대주택 입주자』에서 확인할 수 있습니다.

1.2. 아파트 입주계약

1.2.1. 아파트 입주 및 계약 등

아파트 입주 유형(방법)

분양·매매·전월세

▪ 아파트 입주 방법으로 아파트 분양, 아파트 매매 및 아파트 전월세 등이 있습니다.

※ 아파트 **입주** 관련 자세한 내용은 다음의 찾기 쉬운 생활법령 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

· 아파트 **분양** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 분양받기』에서 확인할 수 있습니다.

· 부동산 매매 관련 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』에서 확인할 수 있습니다.

· 주택임대차 관련 자세한 내용은 이 사이트 『주택임대차』에서 확인할 수 있습니다.

· **공공임대주택** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『공공임대주택 입주자』에서 확인할 수 있습니다.

· 이사 관련 자세한 내용은 이 사이트 『이사』에서 확인할 수 있습니다.

※ 전국의 분양 정보에 대한 자세한 내용은 <씨:리얼(SEE:REAL)>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 임대주택 및 공공분양 등 주거복지에 대한 다양한 정보는 <마이홈>에서 확인할 수 있습니다.

아파트 분양 계약 문제

분양 계약과 다르게 지어진 아파트

▪ 분양계약에 포함 되는 사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
분양계약서(주택공급)의 내용	사업주체와 주택을 공급받는 자가 체결하는 주택공급계약서에는 「주택공급에 관한 규칙」 제59조제3항에 따른 내용이 포함되어야 합니다.
분양(입주자모집)공고의 내용	계약서를 작성할 때 분양공고의 내용을 변경한다는 내용이 없는 경우에는 분양공고가 계약의 내용이 될 수 있습니다(대법원 1996. 12. 10. 선고 94다56098 판결).
분양광고의 내용	분양광고 및 모델하우스의 조건 또는 분양회사가 한 설명 중 구체적 거래조건인 아파트의 외형·재질 등에 관한 사항은 분양계약 시에 다른 사정이 없는 한 분양계약의 내용이 될 수 있습니다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812 판결).
모델하우스의 내용	입주자들이 모델하우스를 보고 계약을 하는 경우가 많은데, 모델하우스의 자재나 견본이 실제 아파트와 다를 경우에는 모델하우스의 견본이 계약의 내용이 될 수 있습니다(창원지방법원 2007. 4. 19. 선고 2006가합3233,9477 판결).

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

▪ 분양 계약과 다르게 지어진 아파트에 대한 피해구제 방법은 다음과 같습니다.

방법	내용
담보책임	분양계약 당시의 면적보다 부족한 경우에는 분양계약자는 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있고, 남은 부분만 있었으면 사지 않았을 경우에는 계약 전부를 해제할 수 있습니다. 이 경우 분양계약자는 감액청구 또는 계약해제 외에 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조 및 제574조). ※ 대법원 1996. 12. 10. 선고 94다56098 판결
계약의 해제 및 원상회복	주택건설사업자에게 책임 있는 사유로 분양계약의 이행이 불가능한 경우에는 분양계약자는 계약을 해제하고, 원상회복으로써 금전을 반환받을 수 있습니다(「민법」 제546조 및 제548조). ※ 대법원 1996. 12. 10. 선고 94다56098 판결
채무불이행책임	주택건설사업자가 분양계약의 내용에 따른 이행을 하지 않은 경우에는 분양계약자는 손해배상을 청구할 수 있습니다. 그러나 주택건설사업자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 경우에는 손해배상을 청구할 수 없습니다(「민법」 제390조). ※ 창원지방법원 2007. 4. 19. 선고 2006가합3233,9477 판결
소비자분쟁해결기준에 따른 보상	소비자분쟁해결기준에 따른 보상에 대한 자세한 내용은 이 사이트에 『소비자분쟁해결』에서 확인할 수 있습니다.

분양광고가 허위·과장 광고인 아파트

▪ 분양광고가 허위·과장 광고인 아파트 피해에 대한 구제방법은 다음과 같습니다.

방법	내용
분양계약의 취소	아파트 분양계약과 관련하여 계약자의 중대한 과실 없이 분양계약 내용의 중요부분에 착오가 있는 경우에는 분양계약을 취소할 수 있습니다(「민법」 제109조제1항).
	아파트 분양광고가 허위·과장된 내용일 경우 사기에 의한 의사표시로써 분양계약을 취소할 수 있습니다(「민법」 제110조제1항).
	계약을 취소한 경우에는 처음부터 무효이므로 이미 지급한 대금을 반환받을 수 있습니다(「민법」 제141조).
손해배상 청구	주택건설사업자가 분양계약의 내용에 따른 이행을 하지 않은 경우에는 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제390조).
	분양광고가 허위·과장된 내용일 경우 광고에 대한 책임이 있는 시행사에 원칙적으로 불법행위로 인한 손해배상책임을 물을 수 있고, 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었던 시공사에도 손해배상책임을 물을 수 있습니다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결). ※ 일반적으로 건설에 직접 참여하는 회사가 '시공사'이고, 분양업무를 책임지는 분양계약서상의 분양회사를 '시행사'라 합니다.
	광고에 대한 책임이 있는 시행사는 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 분양자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「민법」 제750조).
	피해자는 재산 외의 손해에 대해서도 배상받을 수 있습니다(「민법」 제751조제1항).
	공동의 불법행위로 타인에게 손해를 입힌 시공사에도 연대하여 그 손해배상책임을 물을 수 있습니다(「민법」 제760조제1항).

▪ 공정거래위원회는 아파트 분양광고를 하면서 허위·과대광고를 한 건설업체에 대하여 경고, 시정명령, 신문 공표 및 과징금 등의 조치를 하고 있습니다.

※ 허위·과장광고의 피해 사례는 유형별 해당 판례에서 확인하실 수 있습니다.

· 전용면적 광고의 피해

대법원 2008. 10. 23. 선고 2007다44194 판결

· 조망확보 광고의 피해

인천지방법원 2007. 11. 22. 선고 2005가합6248 판결

· 중도금대출이 가능하다는 광고의 피해

서울중앙지방법원 2000. 7. 20. 선고 99나77808 판결

· 전철역이 신설될 예정이라는 광고의 피해

대법원 2010. 7. 22. 선고 2007다59066 판결

2. 아파트 입주 준비

2.1. 아파트 구조 변경 공사

2.1.1. 인테리어 공사

허가를 받거나 신고를 해야 하는 행위

허가 또는 신고가 필요한 사항

▪ 공동주택의 입주자나 사용자 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 **용도 외의 용도**에 사용하는 행위, 공동주택을 **증축·개축·대수선**하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외함), 공동주택을 **파손**하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 **철거**하는 행위, 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위, 공동주택의 용도폐지 행위, 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거 행위를 할 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 합니다(「공동주택관리법」 제35조제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제35조).

※ **관리주체**: 공동주택을 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

※ **신축**: 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외]을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제1호).

※ **증축**: 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제2호).

※ **개축**: 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함]를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제3호).

※ **대수선**: 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것으로서 「건축법 시행령」 제3조의2에 해당하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호).

※ **리모델링**: 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 「주택법」 제2조제25호 각 목에 해당하는 행위를 말합니다(「주택법」 제2조제25호).

※ **재축**: 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 「건축법 시행령」 제2조제4호 각 목에 해당하는 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제4호).

> ※ 아파트 **구조변경 공사**에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『용도변경』에서 확인할 수 있습니다.

허가 또는 신고의 기준

허가 또는 신고의 기준

▪ 허가 기준 및 신고 기준은 유형별로 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에서 정하고 있습니다.

허가 또는 신고 시 제출 서류

허가 또는 신고 시 제출 서류

▪ 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제35조제3항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제5항).

구분	첨부서류
용도변경	·용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도 ·공동주택단지의 배치도 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치	·개축·재축·대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서.이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당함 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
파손·철거(비내력벽 철거는 제외) 또는 용도폐지	·공동주택단지의 배치도 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
비내력벽 철거	·해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
증축	·건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당함 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
증설	·건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당함 ·「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

▪ 이 경우 허가신청 및 신고대상인 행위는 입주자의 동의를 받아야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위인 경우에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 기재해야 합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제5항 후단).

공사항목별 입주자 동의 기준(「공동주택관리법 시행령」 제35조 및 별표 3)

▪ 기존주택을 세대구분형 주택으로 공사를 할 경우에도 「공동주택 관리법」 제35조 및 「공동주택관리법 시행령」 제35조

및 별표 3의 행위허가 신고기준을 따라야 합니다.

※ “기존주택 세대구분형 주택”이란 기존 주택을 세대구분하여 독립된 주거공간을 가진 소형 임대주택을 공급하는 방법입니다. 세대구분형 공동주택은 세대별로 각각의 공간마다 1개 이상의 침실, 별도의 욕실, 부엌 등을 설치하고 현관은 공유하지만 세대별로 구분 출입문을 설치해야 합니다(국토교통부, 「기존 공동주택 세대구분 설치 가이드라인」, 2017. 1면 참조).

구분		허가기준
용도변경	공동주택	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의
개축·재축·대수선	공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의 ※ 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의 ※ 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
파손·철거	공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 인정되는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 2) 위해의 방지를 위해 부득이하다고 인정되는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우: 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의 2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 인정되는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 3) 위해의 방지를 위해 시설물 또는 설비를 철거하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
증축·증설	공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 공동주택의 필로티 부분을 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 인정되는 경우: 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의 2) 구조안전에 이상이 없다고 인정되는 증설인 경우 가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 인정되는 증설인 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

관리주체의 동의가 필요한 사항

허가 또는 신고대상은 아니지만 아파트 내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위 및 인테리어 공사에 필요한 물건을 복도 등에 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위 등은 관리주체의 동의를 받아야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항).

※ 관리주체의 동의를 받아야 하는 사항에 관한 자세한 내용은 이 사이트 <아파트 관리-아파트 관리규약-관리규약-관리규약의 제정 및 개정>에서 확인할 수 있습니다.

위반 시 제재

위반 시 제재

▪ 「공동주택관리법」 제35조제1항 및 제4항을 위반한 자(「공동주택관리법」 제35조제1항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 않고 한 자는 제외)는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공동주택관리법」 제99조제1호의4).

▪ 「공동주택관리법」 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 않고 행한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제3항제15호).

2.1.2. 발코니 확장공사

발코니의 용도

발코니란?

▪ "발코니"란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제14호).

▪ 이 경우 주택에 설치되는 발코니는 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」(국토교통부고시 제2018-775호, 2018. 12. 7. 발령·시행)에서 정하는 기준에 적합한 경우에는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제2조제14호).

※ 발코니 등의 구조변경에 대한 자세한 내용은 국토교통부고시 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」에서 확인할 수 있습니다.

발코니 준공 전 변경

주택 소유자의 동의

▪ 건축주는 발코니를 거실 등으로 변경하려는 경우에는 사용승인 신청을 하기 전에 주택의 소유자(세대별 입주예정자를 포함)로부터 동의를 받아야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제10조).

비용의 부담

▪ 사업주체는 발코니를 거실 등으로 사용하려는 경우에는 다음에 해당하는 일체의 비용을 주택공급 승인을 신청할 때 분양가와 별도로 제출해야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제7조제1항 및 「주택법」 제38조).

◦ 단열창 설치 및 발코니 구조변경에 소요되는 부위별 개조비용

▹ 구조변경을 하지 않는 경우 발코니 창호공사 및 마감공사비용으로서 분양가에 이미 포함된 비용

> ※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

준공 내역 등 공개

▪ 사업주체는 주택의 공급을 위한 모집공고를 하는 경우에는 발코니 구조변경비용으로 신청 및 승인된 비용 일체를 공개해야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제7조제2항).

발코니 준공 후 변경

기존 건축물의 발코니 구조 변경

▪ 건축주는 발코니를 구조변경 하려는 경우 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」을 따라야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제12조).

> ※ 2005년 12월 2일 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택의 발코니 구조변경
>
> · 2005년 12월 2일 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 설치된 발코니(종전의 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에 따른 간이화단 부분을 포함)의 경우에는 개정규정에 따라 거실·침실·창고 등으로 사용할 수 있습니다.
>
> · 2005년 12월 2일 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 공동주택 중 아파트에 설치된 발코니를 개정규정에 따라 거실·침실·창고 등으로 사용하려는 경우에는 「건축법 시행령」 제46조제4항 및 제5항의 개정규정에 적합한 대피공간 또는 경계벽을 설치해야 합니다[「건축법 시행령」 부칙(제19163호, 2005. 12. 2) 제2조제2항 본문].
>
> · 건축주는 발코니 구조를 변경하려는 경우에는 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제2조부터 제6조까지(대피공간의 구조, 방화판 또는 방화유리창의 구조, 창호·난간 등의 구조, 내부마감재료 등) 및 제8조(건축허가 시 도면)에 대하여 건축사의 확인을 받아 허가권자에게 신고해야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제12조제1항).

발코니 대피공간

발코니에 대피공간 확보

▪ 공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함)에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치해야 하며, 이 경우 인접 세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접 세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 쓸 수 있는 위치에 우선 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제46조제4항).

▹ 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것

▹ 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것

- 대피공간의 바닥면적은 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우에는 3제곱미터 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2제곱미터 이상일 것
- 대피공간으로 통하는 출입문은 「건축법 시행령」 제64조제1항제1호에 따른 60분+ 방화문(연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 60분 이상이고, 열을 차단할 수 있는 시간이 30분 이상인 방화문)으로 설치할 것
- 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」에 적합할 것

▪ 공동주택 중 아파트의 4층 이상인 층에서 발코니에 다음의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 갖춘 경우에는 대피공간을 설치하지 않을 수 있습니다(「건축법 시행령」 제46조제5항).

- 발코니와 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우
- 발코니의 경계벽에 피난구를 설치한 경우
- 발코니 바닥에 하향식 피난구를 설치한 경우
- 국토교통부장관이 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설을 갖춘 경우(이 경우 발코니의 외부에 접하는 경우를 포함)

대피공간의 구조

▪ 대피공간의 구조는 접근성, 개방성, 정전대비 및 내화성능 등 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제3조에 따라 설치되어야 합니다(「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」 제3조).

2.2. 입주 전 확인사항

2.2.1. 입주 전 점검하기

마감자재 등 확인

마감자재 등에 관한 정보 제공

▪ 사업주체는 분양계약을 체결하면서 입주예정자에게 마감자재 등에 관한 정보를 제공해야 합니다. 다만, 입주자 모집공고에 이를 표시(인터넷 게재 포함)한 경우는 제외됩니다(「주택법」 제54조제4항).

마감자재 등의 변경사항 통보

▪ 사업주체가 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 합니다(「주택법」 제54조제7항).

실내공기질 관리

▪ 신축되는 공동주택의 시공자는 다음에 따라 선정된 입주예정자의 입회하에 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 스스로 측정하거나 측정대행업의 등록을 한 자로 하여금 측정해야 합니다(「실내공기질 관리법」 제9조제1항 및 「실내공기질 관리법 시행규칙」 제7조제1항).

▪ 신축되는 공동주택의 시공자는 실내공기질 측정 과정에 입회하는 입주예정자를 선정할 때에는 측정 예정일 20일 전까지 주택 실내공기질 측정 계획서를 입주예정자에게 서면(전자문서를 포함)으로 알리거나 다음 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 공고해야 합니다(「실내공기질 관리법 시행규칙」 제6조제1항).

- 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 입주자모집 공고에 포함시키는 방법
- 시공자의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법

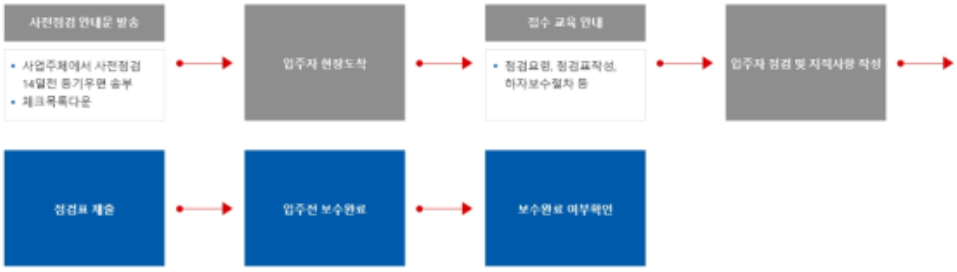
- 그 밖에 입주예정자에게 알릴 수 있는 방법

아파트 입주 전 사전점검

입주자 사전점검 절차

▪ “입주자 사전점검”이란 입주 전 계약자의 입주 만족과 편의를 도모하고자 아파트 시설물의 시공 상태를 직접 확인하고 점검하는 절차를 말합니다(경기주택도시공사-정보마당-입주가이드-입주전사전검검 참조).

> <예시>
>
> ※ 사전점검 통지시기: 분양받으신 아파트에 입주하기 약 30일 전
>
> ※ 사전점검 통지방법: 각 입주자별로 사전 점검일 통지
>
> ※ 사전 점검을 위한 준비물: 분양계약서, 신분증, 도장(계약자), 필기도구 등
>
> <출처: 경기주택도시공사-정보마당-입주가이드-입주전사전점검>



<출처: 경기주택도시공사-청약정보-입주가이드-입주전 사전점검>

아파트 입주절차

아파트 입주절차

▪ 입주자 사전점검 절차를 거친 후 약 1~2개월 내에 입주를 해야 하므로 사전점검 후 입주절차를 확인하시는 것이 좋습니다.

> ※ 아파트 **입주절차** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 분양받기』에서 확인할 수 있습니다.
>
> ※ **아파트 입주 전 점검사항** 관련 자세한 내용은 찾기 쉬운 생활법령의 아래 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.
>
> · 아파트 입주 전 **실내공기질 측정** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『실내공기질 관리』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.
>
> · 아파트 입주 시 내야 하는 **세금과 소유권이전등기** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.
>
> · 아파트 이사**절차**, **주의사항**, **입주 전 확인사항** 관련 자세한 내용은 이 사이트 『이사』 콘텐츠에서 확인하실 수 있습니다.

3. 아파트 하자담보책임

3.1. 아파트 하자보수

3.1.1. 하자의 범위 및 하자담보책임기간

하자의 범위

하자의 개념

▪ “하자”란 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 의미하며, **내력구조부별 하자**와 **시설공사별 하자**로 구분할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제36조제4항, 「공동주택관리법 시행령」 제37조제1호 및 제2호).

내력구조부의 하자

▪ 내력구조부별 하자는 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우 또는 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나, 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우를 말합니다(「공동주택관리법 시행령」 제37조제1호).

※ "내력구조부"란 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부, 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말합니다(「공동주택관리법 시행령」 제36조제1항제1호).

시설공사의 하자

▪ 시설공사별 하자는 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지·결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우를 말합니다(「공동주택관리법 시행령」 제37조제2호).

하자담보 책임기간

손해배상책임

▪ 사업주체는 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공동주택관리법」 제37조제2항 전단).

> ※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말하고, 「주택법」 제2조제10호에 따른 자, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 「공동주택관리법」 제35조제1항제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함합니다(「주택법」 제2조제10호 및 「공동주택관리법」 제36조제1항).

내력구조부별 및 지반공사의 하자담보책임기간

▪ 내력구조부별 및 지반공사의 하자담보책임기간은 **10년**입니다(「공동주택관리법 시행령」 제36조제1항제1호).

시설공사별 하자담보책임기간

▪ 사업주체가 보수책임을 부담하는 시설공사별 하자담보책임기간은 다음과 같습니다(「공동주택관리법 시행령」 별표 4).

구분		기간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사 다. 도장공사 라. 도배공사 마. 타일공사 바. 석공사(건물내부 공사) 사. 옥내가구공사 아. 주방기구공사 자. 가전제품	2년
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사 나. 저수조(물탱크)공사 다. 옥외위생(정화조) 관련 공사 라. 옥외 급수 관련 공사	
3. 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 닥트설비공사 라. 배관설비공사 마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사(세대매립배관 포함) 아. 냉방설비공사	
4. 급·배수 및 위생설비공사	가. 급수설비공사 나. 온수공급설비공사 다. 배수·통기설비공사 라. 위생기구설비공사 마. 철 및 보온공사 바. 특수설비공사	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사 나. 가스저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사 나. 수장목공사	
7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사 나. 창호철물공사 다. 창호유리공사 라. 커튼월공사	

8. 조경공사	가. 식재공사 나. 조경시설물공사 다. 관수 및 배수공사 라. 조경포장공사 마. 조경부대시설공사 바. 잔디심기공사 사. 조형물공사	3년
9. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사 나. 피뢰침공사 다. 동력설비공사 라. 수·변전설비공사 마. 수·배전공사 바. 전기기기공사 사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 나. 태양광설비공사 다. 지열설비공사 라. 풍력설비공사	
11. 정보통신공사	가. 통신·신호설비공사 나. TV공청설비공사 다. 감시제어설비공사 라. 가정자동화설비공사 마. 정보통신설비공사	
12. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망공사 나. 홈네트워크기기공사 다. 단지공용시스템공사	
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사 나. 제연설비공사 다. 방재설비공사 라. 자동화재탐지설비공사	
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	
15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등) 나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	

16. 대지조성공사	가. 토공사 나. 석축공사 다. 옹벽공사(토목옹벽) 라. 배수공사 마. 포장공사	5년
17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 나. 특수콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사 라. 옹벽공사(건축옹벽) 마. 콘크리트공사	
18. 철골공사	가. 일반철골공사 나. 철골부대공사 다. 경량철골공사	
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 나. 점토벽돌공사 다. 블록공사 라. 석공사(건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사 나. 홈통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사	

입주자대표회의에서 설치한 시설물의 하자담보책임기간

Q. 입주자대표회의에서 설치한 시설물의 하자담보책임기간은 어떻게 되나요?
A. 「공동주택관리법」 제36조제1항의 하자담보책임기간은 분양에 따른 사업주체의 담보책임에 대한 것이며, 입주자대표회의가 임의로 설치한 시설물은 당사자 간의 계약내용에 따라 하자보수책임과 기간이 적용되므로 「공동주택관리법」의 하자담보책임기간이 적용되지 않습니다.
(출처: 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)-민원센터-자주묻는질문)

담보책임기간 기산일

- 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터 기산합니다(「공동주택관리법」 제36조제3항제1호).

  ※ 전유부분(專有部分): 구분소유권의 목적인 건물부분을 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호).

- 공용부분은 사용검사일부터 기산합니다(「공동주택관리법」 제36조제3항제2호).

  ※ 공용부분: 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물 및 공용부분으로 된 부속의 건물을 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한

법률」 제3조제2항 및 제3항).

> ※ 아파트 **하자의 범위** 및 **하자담보책임기간**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.2. 하자의 청구

하자의 청구

하자보수 청구권자

▪ 전유부분에 대한 하자보수 청구권자는 **입주자** 또는 **공공임대주택의 임차인**입니다(「공동주택관리법」 제37조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제38조제2항제1호).

※ 전유부분(專有部分): 구분소유권의 목적인 건물부분을 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호).

▪ 공용부분에 대한 하자보수 청구권자는 **입주자대표회의, 공공임대주택의 임차인대표회의, 관리주체(관리사무소장)** 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 **관리단** 입니다(「공동주택관리법」 제37조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제38조제2항제2호).

※ 공용부분: 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말합니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호).

※ 관리단: 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립하면 별도의 설립절차가 없더라도 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 당연히 설립되는 단체입니다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제23조제1항).

하자보수보증금의 청구

Q.사업주체가 하자보수를 이행하지 않는 경우에 입주자가 보증기관에 하자보수보증금을 청구할 수 있나요?
A. 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있습니다. 그러나 하자보수보증금의 예치명의자는 입주자대표회의이며, 하자보수보증금은 입주자대표회의가 자신의 권리로 보증기관에 청구할 수 있을 뿐이므로, 하자보수보증금을 사용하여 보수하고자 하는 입주자로서는 직접 보증기관에 하자보수보증금을 청구할 수 없으며, 입주자대표회의를 통해 보증기관에 하자보수보증금을 청구할 수 있습니다.
(출처: 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr) -민원센터-자주묻는질문)

하자보수 절차

구분	내용
청구	입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단(이하 "입주자대표회의등"이라 함) 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 "임차인등"이라 함)는 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내 사업주체에게 하자보수를 청구해야 합니다(「공동주택관리법」 제37조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제38조제1항).
▼	
통보 및 보수	사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 시장·군수·구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함함)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수해야 합니다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제3항).
▼	
결과통보	하자보수가 완료되면 사업주체는 즉시 그 보수결과를 시장·군수·구청장과 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제4항).

※ 하자보수계획서에는 하자부위, 보수방법, 보수에 필요한 상당한 기간(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수 일정을 포함함), 담당자 성명·연락처나 그 밖에 보수에 필요한 사항을 기재합니다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제3항).

※ 아파트 **하자보수청구 절차**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.3. 하자보수 종료

하자보수 종료

담보책임기간의 만료 전 절차

▪ 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료 예정일을 공동주택의 입주자대표회의(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 말함) 또는 해당 공공임대주택의 임차인대표회의에 서면으로 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제1항 전단).

> ※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말하고, 「주택법」 제2조제10호에 따른 자, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 「공동주택관리법」 제35조제1항제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함합니다(「주택법」 제2조제10호 및 「공동주택관리법」 제36조제1항).

▪ 이때 하자보수 절차에 따라 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의에서 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내용과 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실을 함께 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제1항 후단).

▪ 통보를 받은 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의는 다음과 같이 조치를 해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제2항).

전유부분에 대한 조치	공용부분에 대한 조치
담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자 또는 공공임대주택의 임차인에게 개별통지하고 공동주택단지 안에 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시	담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구

▪ 사업주체는 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의에 통보해야 합니다. 다만, 하자가 아니라고 판단한 사항에 대해서는 그 이유를 명확히 기재하여 서면으로 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제3항).

이의제기

▪ 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의는 보수결과를 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제4항).

담보책임 종료 절차

▪ 사업주체는 하자보수가 끝난 때에는 다음 구분에 따라 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성해야 하며, 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성할 수 없습니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제5항).

전유부분	공용부분
입주자	입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)

▪ 공용부분 담보책임 종료확인서 작성은 다음 구분에 따른 절차를 차례대로 거쳐야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제39조제6항).

구분	내용
1. 개별통지 및 게시판(20일 이상) 게시	① 담보책임기간이 만료된 사실 ② 완료된 하자보수의 내용 ③ 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서
2. 입주자대표회의 의결	전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 의결을 할 수 없습니다.

하자담보책임 종료

Q.하자보수보증금을 지급한 경우에 하자담보책임이 종료되었다고 할 수 있나요?
A. 사업주체(일괄도급 받은 시공자 포함)는 하자보수보증금을 예치하여야 하지만 하자보수보증금을 사용하고도 보수가 완료되지 못한 하자가 있는 경우에는 사업주체에게 하자보수책임이 있으므로 하자담보책임이 종료되었다고 할 수 없습니다.
(출처: 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr) -민원센터-자주묻는질문)

※ 아파트 **하자보수 종료**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.4. 하자보수보증금

하자보수보증금

하자보수보증금의 개념

▪ "하자보수보증금"이란 하자보수를 보장하기 위하여 담보책임기간동안 예치 또는 지급을 보장하는 보증에 가입하는 하자보수비용을 말합니다(「공동주택관리법」 제38조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」

제41조제1항).

하자보수보증금의 용도

▪ 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표는 하자보수보증금을 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 필요한 용도로서 하자보수와 관련된 다음의 용도로만 사용해야 합니다(「공동주택관리법」 제38조제2항 및 「공동주택관리법 시행령」 제43조).

- 하자 여부 판정서(재심의 결정서를 포함) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
- 하자심사·분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용
- 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정에 따른 하자보수비용
- 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
- 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

하자보수보증금 예치

하자보수보증금의 예치 및 사용

▪ 사업주체는 하자보수보증금을 담보책임기간동안 예치해야 합니다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체는 제외합니다(「공동주택관리법」 제38조제1항).

> ※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말하고, 「주택법」 제2조제10호에 따른 자, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 「공동주택관리법」 제35조제1항제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함합니다(「주택법」 제2조제10호 및 「공동주택관리법」 제36조제1항).

▪ 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의는 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 또는 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 필요한 용도로만 사용해야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「공동주택관리법」 제38조제1항, 제38조제2항, 제39조, 「공동주택관리법 시행령」 제43조 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제18조).

▪ 하자보수보증금을 예치받은 자는 하자보수보증금을 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의에 지급한 날부터 30일 이내에 지급 내역을 관할 시장·군수·구청장에게 통보해야 합니다(「공동주택관리법」 제38조제3항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제18조의2).

> ※ 의무관리대상 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조)
>
> 1. 300세대 이상의 공동주택
> 2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

※ 입주자대표회의는 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 안됩니다(「공동주택관리법 시행령」 제44조제4항).

※ 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제44조제5항).

사용검사 신청 시 예치증서 제출

▪ 사업주체는 다음의 어느 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 현금 예치증서 또는 보증서를 함께 제출해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제41조제2항).

※ 사용검사권자: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인권자를 모두 포함합니다(「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항).

▹ 사업주체는 사용검사 신청서(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우에는 임시 사용승인 신청서)

▹ 사용승인 신청서

▹ 양도신고서, 양도 허가신청서 또는 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서

예치명의 변경

▪ 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때에는 지체 없이 예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경하고 입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제41조제3항).

▪ 입주자대표회의는 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 공동주택의 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)로 하여금 보관하도록 해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제41조제4항).

하자보수보증금 청구 및 반환

하자보수보증금의 청구 및 관리

▪ 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제44조제1항 전단).

▪ 청구를 받은 하자보수보증서 발급기관은 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급해야 합니다. 다만, 하자보수보증서 발급기관이 청구를 받은 금액에 이의가 있으면 하자심사·분쟁조정위원회에 분쟁조정이나 분쟁재정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제44조제2항).

▪ 하자보수보증서 발급기관은 하자보수보증금을 지급할 때에는 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하도록 하며, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제44조제3항). 금융계좌 구분은 아래의 표와 같습니다.

의무관리대상 공동주택	의무관리대상이 아닌 공동주택
입주자대표회의의 회장의 인감과 관리 사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인의 인감을 등록한 금융계좌(같은 법에 따른 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 그 위원회를 대표하는 자 1명과 관리인의 인감을 복수로 등록한 계좌)

하자보수보증금의 반환

▪ 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제45조제1항).

기간	비율
사용검사일부터 2년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 15
사용검사일부터 3년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 40
사용검사일부터 5년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 25
사용검사일부터 10년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 20

▪ 하자보수보증금을 반환할 경우에는 사용한 하자보수보증금을 포함하여 비율을 계산하고 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 않습니다(「공동주택관리법 시행령」 제45조제2항).

> ※ 아파트 **하자보수보증금 청구 및 관리**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

3.2. 아파트 하자보수 분쟁해결

3.2.1. 하자보수 분쟁의 해결방법

하자보수 분쟁의 해결

분쟁의 해결방법

▪ 하자보수에 관한 분쟁은 합의, 소송 및 조정을 통해 해결할 수 있습니다.

> ※ 아파트 **하자보수의 분쟁 해결방법**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

하자심사·분쟁조정위원회

하자심사·분쟁조정위원회 설치

▪ 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회를 두고 있습니다(「공동주택관리법」 제39조제1항).

하자심사·분쟁조정위원회 사무

▪ 하자심사·분쟁조정위원회의 사무는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제39조제2항).

- 하자 여부 판정
- 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관과 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 및 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의 간의 분쟁의 조정 및 재정
- 하자의 책임범위 등에 대하여 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관, 설계자, 감리자 및 「건설산업기본법」 제2조제13호·제14호에 따른 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정
- 다른 법령에서 하자심사·분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

하자심사분쟁위원회의 하자심사 및 분쟁조정 대상

Q. 하자심사분쟁위원회의 하자심사 및 분쟁조정 대상에도 제한이 있나요?
A. 「공동주택관리법」 제39조에 따라 국토교통부에 설치된 하자심사분쟁조정위원회는 공동주택의 하자 여부 심사 및 분쟁조정을 하는 행정위원회로서 「민원 처리에 관한 법률」 제21조제4호 및 제5호에 따라 민원에 해당하는 당사자 쌍방이 다투는 하자심사 및 분쟁조정 사건과 하자판정 및 분쟁조정 결과에 따라 확정된 권리관계에 관한 사항은 하자심사분쟁위원회의 하자심사 및 분쟁조정 대상이 아닙니다.
(출처: 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr) -민원센터-자주묻는질문)

하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정 절차

하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정 신청

▪ 하자심사·분쟁조정위원회에 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 함)을 신청하려는 자는 조정등을 신청하기 위해 하자심사신청서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제15호서식), 하자분쟁조정신청서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제16호서식) 또는 하자분쟁재정신청서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제16호의2서식) 와 다음의 첨부서류를 피신청인 인원수에 해당하는 부본과 함께 제출해야 합니다(「공동주택관리법」 제39조제3항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제19조제1항, 제2항, 제3항, 별지 제15호서식, 별지 제16호서식 및 별지 제16호의2서식).

신청서 외에 첨부서류
·당사자 간 교섭경위서(하자보수를 최초로 청구한 때부터 해당 사건을 하자분쟁조정위원회에 신청할 때까지 당사자 간 일정별 청구·답변 내용 또는 협의한 내용과 그 입증자료를 말함) 1부 ·하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부 ·하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당) 1부 ·신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」에 따른 전자서명을 한 전자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않음). 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음의 서류를 말함 √ 신청인의 위임장 및 신분증 사본 √ 대리인의 신분증(변호사는 변호사 신분증을 말함) 사본 √ 대리인이 법인의 직원인 경우에는 재직증명서 ·입주자대표회의 또는 「공동주택관리법 시행규칙」 제36조제2항에 따른 공공임대주택의 임차인대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부 ·관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부 ·관리단이 신청하는 경우에는 그 관리단의 관리인을 선임한 증명서류 1부 ·하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우만 해당) 1부 ·당사자 간 계약서 사본[사업주체등(사업주체 및 하자보수보증서 발급기관을 말함)·설계자·감리자·수급인 또는 하수급인 사이의 분쟁인 경우만 해당] 1부 ·법인 등기사항증명서(사업주체등·설계자·감리자·수급인 또는 하수급인 사이의 분쟁인 경우만 해당) 1부

하자심사 절차도



하자심사기간

- 전유부분 : 60일(30일 연장가능)
- 공용부분 : 90일(30일 연장가능)
- 흠결보정기간 및 하자감정기간은 불산입

<출처: 하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>

하자분쟁조정 절차도



<출처: 하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>

하자분쟁재정 절차도



분쟁재정기간

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

<출처: 하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>

하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정의 처리기간 및 비용

하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정의 처리기간

▪ 하자심사·분쟁조정위원회는 조정등 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시해야 합니다. 이 경우 하자심사·분쟁조정위원회는 그 신청을 받은 날부터 다음의 기간(「공동주택관리법」 제45조제2항에 따른 흠결보정기간 및 「공동주택관리법」 제48조에 따른 하자감정기간은 제외함) 이내에 그 절차를 완료해야 합니다(「공동주택관리법」 제45조제1항).

- 하자심사 및 분쟁조정: 60일(공용부분의 경우 90일)
- 분쟁재정: 150일(공용부분의 경우 180일)

▪ 이 기간 이내에하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정을 완료할 수 없는 경우에는 해당 사건을 담당하는 분과위원회 또는 소위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으나, 그 기간은 30일 이내로 합니다. 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 각 당사자 또는 대리인에게 서면으로 통지해야 합니다(「공동주택관리법」 제45조제3항).

하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정의 비용

▪ 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정의 진행과정에서 발생한 비용은 당사자가 합의한 바에 따라 그 비용을 부담합니다. 다만, 당사자가 합의하지 아니하는 경우에는 하자심사·분쟁조정위원회에서 부담비율을 정하게 됩니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제24조).

> ※ 아파트 **하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정**에 대한 자세한 사항은 <하자심사분쟁조정위원회 하자관리정보시스템(www.adc.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.