

공동주택 시설공사별 하자유형 분석과 품질 혁신 방안

A Study on the Defect Types and Quality Innovation Methods for Apartment Houses

주 재 현* **방 흥 순**** **최 병 주***** **김 옥 규******
 Ju, Jae-Hyun Bang, Hong-Soon Choi, Byung-Ju Kim Ok-Kyue

Abstract

Apartment houses are now a popular form of general housing, and the construction techniques and materials quality used to construct apartments are also continuously evolving as if they were representative. However, issues concerning flaws are constantly being reported in the press. This study attempts to analyze the trend of conflicts related to defects and to analyze the types of defects received in the apartment building, to suggest the development of the integrated defect management system, and to develop the construction based on the development of the system.

키 워 드 : 공동주택, 하자, 하자유형, 품질혁신, 하자관리시스템
 keywords : apartment houses, defect, Defect type, Quality innovation, Defect management system

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

공동주택은 현재의 보편적 주거형태로 많은 사람들의 각광을 받고 있으며, 이를 대변하는 듯 공동주택을 시공하는 건축기술, 자재품질 등도 지속 발전하고 있는 상황이다. 그러나 하자과 관련한 이슈는 언론을 통하여 끊임없이 보도되고 있는 점에 착안, 본 연구는 하자과 관련된 분쟁 사례의 추세와 공동주택에서 접수되는 하자의 시설공사별 하자유형을 분석하여 품질 혁신에 기여하고자 한다.

2. 본 론

2.1 하자관련 분쟁 사례조사

공동주택관리법 제39조에 따라 설치된 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회에 접수되는 사건의 수는 그림 1과 같이 나타나고 있으며, 하자심사·분쟁조정위원회가 설치된 2010년 이후 현재까지 하자과 인한 입주자 및 사업주체의 분쟁사례는 지속적으로 증가 추세를 확인할 수 있었다.

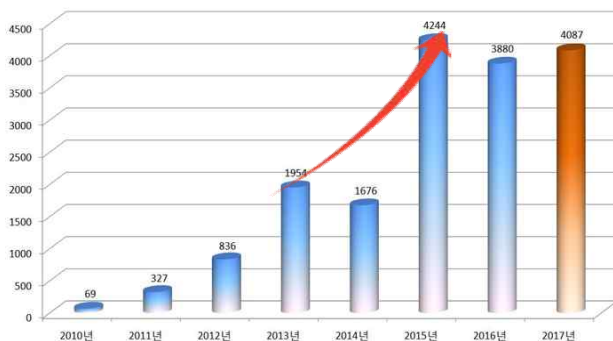


그림 1. 하자심사분쟁조정위원회 사건 접수현황



그림 2. 대공종별 접수 하자 현황

* 충북대학교 건축공학과 석사과정
 ** 충북대학교 건축공학과 박사과정
 *** 충북대학교 건축공학과 겸임교수, 공학박사
 **** 충북대학교 건축공학과 교수, 교신저자(okkyue@gmail.com)

2.2 접수 하자의 시설공사별 하자유형 분석

최근 3년 이내 준공한 공동주택 15개 현장에서 발생 접수된 약 91만여 건의 하자 사례에 대하여 건축, 설비, 전기 등의 대공종별 접수 하자 현황을 분석한 결과 그림 2와 같이 분석 되었으며 이 중 건축공사의 하자접수 비율은 전체의 81.4%를 차지하는 것으로 나타났다. 하자의 대부분을 차지하는 건축공사의 시설공사별 접수비율은 그림 3과 같이, 도배, 타일, 목재바닥재, 목창호, 주방기구, 도장 등의 마감공종에서 주로 접수된 것으로 분석되었다. 또한, 그림 4와 같이 유형별 접수비율에서는 찢김/긁힘, 코킹불량, 파손, 들뜸, 먼불량, 도장불량, 오염, 이색 등 미관적 하자가 주를 이루고 있는 것으로 확인되었다.

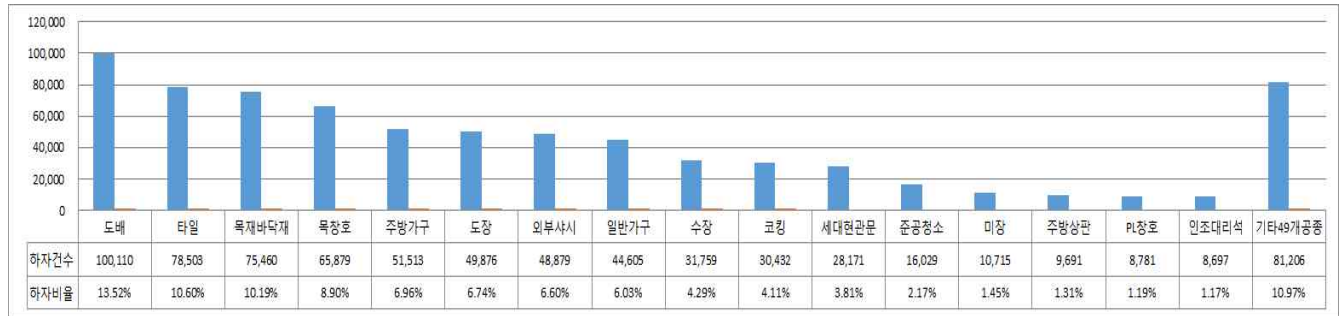


그림 3. 건축공사의 시설공사별 접수 하자 현황

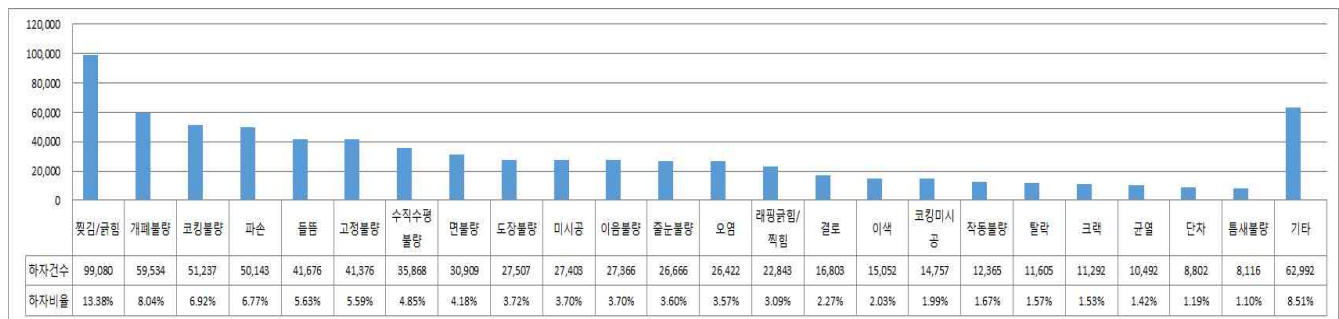


그림 4. 건축공사의 유형별 접수 하자 현황

3. 결 론

연구를 통해 분석한 최근 3년 이내 준공한 공동주택 15개 현장에서 발생된 약 91만 건을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 접수하자 약 91만 건 중 건축공사에서 접수된 하자가 81.4%로, 접수 비율의 대부분을 차지하고 있다.

둘째, 건축공사의 시설공사별 접수 비율에서는 도배, 타일, 목재바닥재 등 마감공종 위주의 하자가 접수 되었다.

셋째, 건축공사의 유형별 접수 비율에서는 찢김/긁힘, 개폐불량, 코킹불량, 파손, 들뜸 등 미관적 하자가 접수 되었다.

향후 연구에서는 이를 개선하기 위한 품질혁신방안으로 설계, 시공, 사후단계 등 전방위적으로 적용이 가능하고, 정부, 사업주체, 시공사, 입주자의 소통이 가능한 통합형 하자관리시스템 개발을 제안하고자 하며, 시스템 개발에 따라 시공사별 품질 수준을 평가할 수 있고, 하자에 대한 입주자와 사업주체 사이의 입장 차이를 좁혀 분쟁을 억제하며, 나아가 분쟁 해소 및 하자 보수에 소요되는 불필요한 시간적, 비용적, 사회적 간접지본 손실을 최소화 할 수 있을 것으로 기대된다.

참 고 문 헌

1. 김진국, 사례분석을 통한 공동주택 하자담보책임 종료 절차 연구, 충북대학교, 석사학위 청구논문 2018.2
2. 배인호, “동주택 하자담보관련 법률변화에 따른 문제점 및 개선방안, 광운대학교 석사학위 논문, 2013년 12월
3. 최정현 · 박준모 · 서덕석 · 조재훈 · 박강우 · 김옥규, 공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석, 대한건축학회논문집, 제25권 제11호(통권 253호), pp.145~152, 2009