

공동주택 품질점검 하자 체크리스트 개선방안

Improvement of Defect Checklists for the Quality Inspection of Apartment Houses

유병재¹ · 방홍순² · 김옥규^{3*}

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

Abstract

The Apartment Defect Dispute Mediation Committee of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport received as many as 7,686 complaints regarding defects in 2021, and the conflict caused by these disputes on the defects is worsening. A quality inspection team system was established in January 2021 to address the deepening conflict, and this system prevented the emergence of defects in apartment houses before the residents moved in. Quality inspections were conducted based on the Housing Act standards, but the reality is that the standards for the ordinances are not systematic. Based on the analysis of the ordinances by the apartment quality inspection team, 23 out of 226 local governments utilized the quality inspection teams, and they had different standards for the quality inspection subjects and inspection periods. In addition, the inspection standards for the defect checklists used by the apartment quality inspection teams operated by local governments varied. A survey was conducted by apartment quality experts to tackle this problem and proposed improvement plans for the defect checklists used for the quality inspection of apartment houses.

키 워 드 : 공동주택, 품질점검, 하자, 체크리스트

Keywords : apartment houses, quality inspection, defect, checklist

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에 접수된 하자민원건수는 2021년에 7,686건이 접수 될 정도로 날이 갈수록 하자분쟁의 갈등이 심화되고 있다. 갈등의 심화를 저감하기 위해 2021년 1월부터는 공동주택 품질점검단 제도를 실시하여 입주 전에 공동주택의 하자를 예방하고 있다. 주택법의 기준에 의거하여 품질점검이 진행되고 있으나, 조례에 관한 기준은 체계적이지 않은 것이 현실이다. 이에 본 연구에서는 각 지방자치단체의 공동주택 품질점검단 조례를 분석하고, 공동주택 품질관련 전문가들을 대상으로 설문조사를 실시하여 개선방안을 제안하고자 한다.

2. 공동주택 품질점검단 조례분석 및 하자 체크리스트 개선방안

2.1 공동주택 품질점검단 조례분석

공동주택 품질점검단의 조례는 기준이 체계적이지 않으며, 각 지방자치단체별로 다르게 시행하고 있다. 이를 상세히 비교하기 위해 다음 표 1과 같이 2022년도 1월 기준 제·개정된 지방자치단체별 공동주택 품질점검단 조례를 분석하였다.

표 1. Ordinance of the Apartment Quality Inspection Team by the Local Government

Local Government	Local Government A	Local Government B
Inspection Subjects	- Apartment houses with more than 30 households - Urban-lifestyle houses with more than 50 households - Buildings with more than 100 households in which houses and facilities are built in the same building	- Apartment houses with more than 300 households - Other houses which the governor deems necessary
Inspection Period	- During 'structural work' (around 25% completion rate) - Before 'inspection of use' (95~99% completion) rate)	- The quality inspection team must inspect the quality of relevant apartments in accordance with Article 5 within 10 days of the final day of the preliminary visit.

1) 충북대학교, 석사수료

2) 충북대학교, 박사수료

3) 충북대학교, 교수, 교신저자(okkim@chungbuk.ac.kr)

공동주택 입주 후 하자분쟁 사전예방 및 품질 향상을 위하여 공동주택 품질점검단이 제도화되어 전국적으로 시행되었다. 허나, 각 지방자치단체의 공동주택 품질점검단 조례를 분석한 결과, 1) 226개의 지방자치단체 중 23개만이 조례를 통하여 공동주택 품질점검단을 운영하고 있었다. 2) 각 지방자치단체의 품질점검대상과 점검시기의 기준이 상이하였다. 공동주택 품질점검단을 시행하지 않는 지방자치단체들이 많았으며, 조례 세부사항에 대한 명확한 기준 및 제도적 개선이 필요하다.

2.2 서로 다른 공동주택 품질점검 하자 체크리스트

지방자치단체 중 운영되고 있는 공동주택 품질점검단이 사용하는 하자 체크리스트의 점검기준은 서로 상이하였으며, 그에 따른 내용은 다음 표 2와 같다.

표2. Defect Checklist for Quality Inspection for Different Apartments

Construction Type	Local Government A	Local Government B
Waterproofing	- Leakage in common areas (excluding non-bearing walls and heterogeneous joints)	Nothing to inspect
Facilities	Nothing to inspect	- Rusting in various steel facilities and pipe systems
Plumbing and Heating	- Heating, waterworks, hot water supply, leakage in sprinkler pipes (excluding water currents)	Nothing to inspect
:		
Elevator	- Elevator malfunctions (safety risks and operative malfunctions)	Nothing to inspect

2.3 공동주택 품질점검 하자 체크리스트 개선방안

서로 다른 공동주택 품질점검 하자 체크리스트 사용으로 인하여 공동주택 품질점검이 어려운 상황이다. 이를 해결하기 위해 공동주택 품질관련 전문가들을 대상으로 설문조사를 통한 품질점검 하자 체크리스트 개선방안을 구축하였다. 그에 따른 공동주택 품질점검 하자 체크리스트 개선방안은 다음 표 3과 같다.

표 3. Improvement Plans of Defect Checklists for the Quality Inspection of Apartment Houses

Classification	Original Defect Checklist Items		Improvement Plans
	Local Government A	Local Government B	
Construction Type			
Waterproofing	- Leakage in common areas (excluding non-bearing walls and heterogeneous joints)	Nothing to inspect	- Check the joints in storm water drainage areas; check the heterogeneous joints as well - When signs of leakage are found in finishing materials
Facilities	Nothing to inspect	- Rusting in various steel facilities and pipe systems	- Check the status of the joint (welding) finish
Plumbing and Heating	- Heating, waterworks, hot water supply, leakage in sprinkler pipes (excluding water currents)	Nothing to inspect	- When signs of leakage are found in plumbing
:			
Elevator	- Elevator malfunctions (safety risks and operative malfunctions)	Nothing to inspect	- Check for the malfunction of elevator buttons or call function, malfunction of emergency call equipment, excessive gap and horizontal imbalance between the elevator and platform, and malfunctions in fixation.

3. 결 론

공동주택의 하자분쟁예방 및 품질향상을 위해 각 지방자치단체에서는 공동주택 품질점검단을 운영하고 있다. 허나, 지방자치단체 일부만 운영되고 있었으며, 각 단체에서 운영하는 조례기준은 상이하였다. 또한, 공동주택 품질점검단이 사용하는 하자 체크리스트의 점검기준은 서로 상이하였다. 이를 해결하기 위해 공동주택 품질관련 전문가들을 대상으로 설문조사를 통한 품질점검 하자 체크리스트 개선방안을 제안하였다. 이를 기반으로 향후 연구에서는 품질점검단의 향상을 위해 제도적 개선에 관한 연구를 진행하고자 한다.

참 고 문 헌

1. 김형준. 공동주택의 시공품질 향상을 위한 품질점검제도 개선방안 연구. 서울과학기술대학교. 2021. 석사학위논문. 92 p.