

# 민간 주택건설회사의 하자보수에 대한 인식 및 실태에 관한 연구

A study on management and judgement of defect-repair in private housing  
construction company

연세대학교 생활과학대학 주거환경학과  
교수 윤정숙  
연세대학교 생활과학연구소  
연구원 박현옥

Dept. of Housing & Interior Design, Yonsei Univ.

*Professor : Yoon, Chung Sook*

Human Ecology Research Institute, Yonsei Univ.

*Researcher : Park, Hyun Ok*

## 〈목 차〉

- |                |               |
|----------------|---------------|
| I. 서론          | IV. 조사결과 및 해석 |
| II. 연구목적       | V. 결론 및 제언    |
| III. 연구방법 및 절차 | 참고문헌          |

## 〈Abstract〉

The purpose of this study is to suggest a defect-repair management and judgement of apartment housing for the private housing construction company. The objectives are : 1) to investigate how the defect-repair were managed and 2) to suggest the range, period of defect-repair and the proper managerial size of housing company.

Data were collected by the interviews from the heads of management departments of housing construction companies. Twenty-one companies selected were divided into three groups according to the amount of housing supply.

Major results were as follows : 1) departments of defect-repair in housing construction company are divided into sub-system according to the size of housing supply. 2) the judgement of the range and period of defect-repair are extracted. They are, according to the order of their importance, constructional defect, functional defect, aesthetical defect and the defect in use.

## I. 서론

정부에서는 부족한 주택의 양적공급을 위하여 매년 50-60만호의 주택을 건설하여 안정적으로 공급하므로서 2001년에는 주택보급을 100%를 목표로 하고 있다. 이러한 우리나라의 주택정책을 볼 때 앞으로는 계속하여 공동주택이 대량 공급될 전망이다. 그러나 어느 때보다도 주택의 질적인 측면이 중요하게 대두할 것으로 예측된다. 그동안 서울 주변의 신도시에 건설된 공동주택들은 단기간에 대량으로 건설되는 과정에서 자재난과 인력난은 물론이거니와 부실공사와 하자의 문제가 심각하게 나타났다. 이러한 부실공사에 대하여는 완공 후 사후관리에 기인되기 보다는 시공 당시의 질적인 측면과 준공초기의 효율적인 하자보수상태가 보다 중요한 것으로 지적되고 있다.

## II. 연구목적

본 연구에서는 민간 주택건설회사를 대상으로 책임보수기간 동안의 하자보수를 효율적으로 시행할 수 있는 하자보수모델을 제시하기 위하여 민간 주택건설회사의 하자보수 처리방식과 하자보수대응제도를 파악하고, 또 민간 주택건설회사에서 인식하고 있는 바람직한 하자보수범위와 하자보수기간을 파악하는데 그 목적이 있다.

## III. 연구방법 및 절차

### 3-1) 조사대상

전국의 주요주택업체는 다음 <표 3-1>과 같이 서울에 54개업체, 대구와 부산에 13개, 기타 지역에 14개로 총 74개이며 이러한 주택건설회사에서 공급한 공급세대수는 서울과 대구에 본사를 두고 있는 60개 주택건설업체로서 전체의 83.4%를 차지하고 있다. 따라서 본 연구에서는 그 중 21개 주택건설회사를 공급규모에 따라 선정하였으며 공급규모는 대규모/중규모/소규모로 대별하여 소규모는 10,000세대 미만, 중규모는 10,000-20,000세대 미만, 대규모는 20,000세대 이상을 공급한 주택건설회사로 선정하였다. 공

급규모는 1985년 이후 1992년 12월까지 입주가 완료된 세대수를 기준으로 산정한 것이다.

### 3-2) 조사내용

하자보수의 처리현황을 파악하기 위하여 하자보수 담당부서, 하자보수 처리방식, 하자보수를 줄이기 위한 대응제도, 보수대상 하자범위와 바람직한 하자보수기간을 조사하였다.

### 3-3) 자료수집방법 및 처리

민간 주택건설회사에서 하자보수를 담당하고 있는 전문관리인(관리부장 또는 관리과장)을 대상으로 하자보수 처리과정에 대하여 구조적 심층 면접조사를 실시하였으며 회사내에서 자체적으로 정리하여 발행한 하자보수 관련문헌을 입수하였다. 수집한 자료는 SPSS/PC 통계패키지를 이용하여 단순통계 처리하였다.

### 3-4) 조사절차

본 조사는 1993년 5월 6일에서 5월 31일까지 서울의 16개 주택건설회사와 대구의 5개 주택건설회사를 우편 및 전화로 연구의 취지를 설명 한 후 1회이상 방문하여 면접조사를 실시하고, 면접이 끝난 이후 필요한 자료는 다시 전화로 부탁하여 우편으로 받는 방법으로 하였다.

## IV. 조사결과 및 해석

### 4-1) 하자보수 담당부서

주택건설회사에서 하자보수를 담당하고 있는 부서를 조사한 결과 크게 4가지로 나타났다. 첫째, 건축부나 공무부 그리고 기술부와 같이 하자 발생의 원인이 되는 부서에서 하자보수를 담당하고 있는 경우와 둘째, 주택관리부, 하자보수부 등으로 하나의 부서로 독립되어 있는 경우가 있다. 셋째로는 분양 및 영업을 담당하고 있는 주택사업부 내의 하자보수팀에서 담당하고 있는 경우와 마지막으로 하자보수부로 독립되어 있으면서 하부부서로서 영선팀, 사전관리팀, 사후관리팀, 용역팀 등으로 세분화시켜 담당하

〈표 3-1〉 전국 주요주택업체 분류표\*

지역	공급규모	공급세대수(%)	업체수	표본수(%)
서울	대) 20,000세대 이상	288,885(32.8)	9개	6
	중) 10,000-20,000 미만	205,521(23.3)	13개	5
	소) 10,000세대미만	167,958(19.1)	32개	5
소계		662,264(75.2)	54개	16(76.2)
대구	대) 20,000세대 이상	20,000	1개	1
	중) 10,000-20,000미만	39,629	3개	2
	소) 10,000세대 미만	13,274	2개	2
소계		72,903( 8.2)	6개	5(23.8)
부산	중) 10,000-20,000 미만	14,831	1개	
	소) 10,000세대 미만	36,347	6개	
소계		51,178( 5.8)	7개	-
전라 남북	중) 10,000-20,000 미만	29,929	2개	
	소) 10,000세대 미만	15,202	2개	
소계		45,131( 5.1)	4개	-
충청 남북	중) 10,000-20,000 미만	11,493	1개	
	소) 10,000세대 미만	19,155	6개	
소계		30,648( 3.5)	7개	-
경상 남북	중) 10,000-20,000 미만	10,120	1개	
	소) 10,000세대 미만	9,327	2개	
소계		19,447( 2.2)	3개	-
총계		881,571( 100)	74개	21(100)

\* 본 자료는 '93 한국주택총량과 한국의 3000대기업(91,92년)을 참조하여 재구성한 것이다. 여기에서 소규모 회사인 10,000세대 미만의 경우 1,000세대 이하의 주택건설회사는 제외시켰다.

고 있는 것으로 나타났다.

이를 회사규모별로 정리해 보면 다음 〈표 4-1〉과 같다. 소규모와 중규모 회사에서는 주로 하자보수팀이나 하자보수부를 신설하기 보다는 하자발생이 두드러지는 건축부나 공무부 또는 기술부 등 시공 관련 부서에서 그 업무를 겸임하고 있었으며, 대규모 회사에서는 주택의 분양과 입주를 담당하고 있는 주택사업부내에 하자보수를 전담하는 하자보수팀을 신설하거나(42.9%) 완전히 하나의 독립된 부서로 주택관리부 또는 하자보수부(42.9%)를 만들어 그 업무를 담당하고 있었다. 이는 하자보수 업무가 입주 초기에 발생량이 많고, 분양한 주택에 관련된 민원 사례가 높기 때문에 입주 업무를 담당하는 주택사업부 내에 하자보수팀을 신설한 것으로 보이며, 민간

건설회사에서 공급하는 세대수가 많아지면서 그로 인한 하자발생량의 증가와 그 하자보수가 회사에 미치는 영향을 높게 평가하면서 하자보수부로 분리하여 운영하고 있는 것으로 보인다. 또한 대규모 회사 가운데 1개 주택건설 회사에서는 하자보수부를 일반 영선팀과 입주관리를 포함한 하자보수팀, 사전점검을 실시하는 사전점검팀과 하도급업체에게 용역을 주고 관리하는 용역팀으로 세분화하고 있는 것으로 나타났다.

이를 통하여 볼 때 회사의 규모가 확대 됨에 따라 하자보수 업무량이 증가하므로 기존의 관련부서에서 담당하고 있는 업무를 독립시켜 하나의 부서로 신설하고 있어 그만큼 하자보수 업무의 비중이 커지고 있음을 알 수 있다. 동시에 하자보수 업무는 회사 규

〈표 4-1〉 하자보수 담당부서

N=21

내 용	회사의 규모		
	대규모 f(%)	중규모 f(%)	소규모 f(%)
건축부,공무부,기술부등에서 처리		4(57.2)	3(42.9)
관리부 또는 하자보수부를 운영	3(42.9)	2(28.6)	2(28.6)
주택사업부내에 하자보수팀에서처리	3(42.9)	1(14.3)	2(28.6)
영선반,A/S,B/S,용역팀등으로전문화	1(14.3)		
계	7(100)	7(100 )	7(100 )

모가 20,000세대가 초과하면서 중요한 업무로 평가 되어 전담부서가 신설되고 점차적으로 전담부서 내에서도 여러 분야의 전문팀으로 세분화되고 있음은 업무 처리의 효율성을 제고 시키는 물론 하자 발생을 줄이고자 하는 목표달성을 위한 기구의 확대 개편으로 해석된다.

#### 4-2) 하자보수 처리방식

하자보수 처리방식이란 주택건설회사에서 하자가 발생하면 보수를 실시하여 처리하는 과정으로 하자보수를 실행하는 방식은 다양하였으나 대부분의 회사(50% 이상)에서는 아파트 단지별로 영선팀을 운영하고 본사 직원이 수시로 방문하여 처리하거나 또는 현장에 본사 직원이 상주하여 하도급업체나 직영인부로 하여금 처리하도록 하고 있었다. 이러한 방식은 소규모 회사에서 두드러지는 것을 알 수 있었다. 또한 우리나라의 민간 주택건설회사의 본사가 서울이나 대도시에 집중되어 있으면서 타 지방에도 건설하여 분양하고 있는 실정이어서 공동주택을 공급한 지역별로 하자보수팀을 구성하여 업무를 담당하고 있는데 회사의 규모가 커짐에 따라 그 비율이 증가하고 있어 이는 회사규모의 크기와 정적인 상관성이 있는 것으로 보여진다. 즉, 회사의 규모가 커질수록 타지역에도 건설량을 늘리고 있으며 또한 하자보수 처리방식과 긴밀한 관계가 있는 것을 알 수 있다. 다음 〈표 4-2〉는 이러한 하자보수 실행 방식을 회사 규모에 따라 정리한 것이다.

〈표 4-2〉에서 보는 바와 같이 주택건설회사의 61.9%가 현장직원이 상주하여 하도급업체에 연락하

여 보수하거나 직영인부로 하여금 처리하는데 이 방식은 아파트의 준공 초기 일정기간(준공 후 1년까지) 동안에 실시하는 방식이고 그 다음에는 아파트 단지별로 영선팀을 운영하고 본사 직원이 수시로 방문하여 처리(76.2%)하고 있었다. 또한 중규모의 7개 회사 중 1개 회사와 대규모의 7개 회사 중 2개 주택건설회사에서 하자보수에 관한 전문계열회사를 설립하여 전담하고 있음을 알 수 있다. 동시에 하자보수의 신속한 처리와 정확성을 기하기 위하여 24시간 관리방식제를 운영하고 있음을 볼 수 있다.

이를 볼 때 하자보수 처리방식은 각 단지별로 현상직원이 상주하여 하도급업체에 연락보수 또는 직영인부로 하여금 처리하는 방식에서 영선팀을 운영하고, 본사 직원이 방문 처리하고 그 다음 단계는 전문계열회사를 설립하는 방식으로 운영됨을 알 수 있다. 이는 하자보수 업무가 기존의 소극적 관리에서 벗어나 적극적으로 현장에 상주하면서 하자를 처리하는 방식으로 전환되고 있는 상황이므로 앞으로 효율적 관리를 위해서 하자보수 업무 처리의 새로운 방향을 제시하고 있음과 동시에 전문적이고 더욱 적극적인 관리자세가 필요하다.

#### 4-3) 하자보수 대응제도

하자보수를 줄이기 위해 주택건설회사에서 실시하는 대응제도는 회사 규모에 따라 다르게 나타났다. 소규모 회사에서는 7개 회사 중 4개 회사(57.1%)가 입주시 입주자에게 공동생활 안내책자를 배부하거나 계속적인 자료수집을 통해 그 분석 결과를 다음 단계에 적용하고 있었다. 그러나 2개 회사(28.6%)만이

〈표 4-2〉 하자보수 처리방식

N=21

내 용	회사의 규모	대규모 f(%)	중규모 f(%)	소규모 f(%)	계 f
아파트 단지별 영선팀을 운영하고 본사 직원이 수시로 방문처리		4(57.1)	4(57.1)	6(85.7)	14
현장직원 상주하여 하도급업체에 연락보수 또는 직영인부처리		4(57.1)	4(57.1)	5(71.4)	13
하자보수전문팀을 지역 권역별로 나누어 담당		5(71.4)	4(57.1)	3(42.9)	12
각단지별 관리사무실로 비상연락망 을 두고 하자보수		1(14.3)	2(28.6)	2(28.6)	5
하자보수에 관한 전문계열회사를 운영		2(28.6)	1(14.3)	0	3
24시간 관리방식제로 현장에서 상주하여 처리		1(14.3)	0	0	1

기기의 사용방법이나 주의사항을 인쇄물 또는 방송을 통하여 홍보하거나 자체 연구부를 운영하고 있으며, 거주자를 대상으로 하자에 대한 설문조사를 실시하고 있었다. 그리고 1개 회사(14.3%)에서 주부모니터제를 실시하고 있었다. 한편, 중규모와 대규모 회사에서는 하자보수를 줄이기 위한 대응제도를 더욱 많이 수용하여 실시하고 있는 것으로 나타났다.

예를 들면, 입주자에 대한 공동생활 안내책자나 기기의 사용방법에 대한 홍보물을 제작하여 배부하거나 가정용 기기를 설치한 회사에 의뢰하여 교육을 실시하는 등의 거주자에 대한 홍보활동이 5개 회사(71.4%)에서 실시하고 있었다. 또한 대규모 회사에서는 4개 회사 이상이 자체 연구부를 운영하고 있거나 거주자에게 하자에 대하여 설문 조사를 실시하고, 하자보수 상담창구를 마련하거나 주부모니터제를 시행하고 있어 회사의 규모가 커짐에 따라 하자보수를 줄이기 위한 대응제도도 폭넓게 채택하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 소규모나 중규모 회사에서는 실시하고 있지 않은 대응제도로 대규모 1개 회사에서는 주택품질보증제도와 실험실주택을 지어 주부모니터나 연구원을 고용하여 실제 생활을 통한 하자발생을 줄일 수 있는 방법에 대해 연구를 진행하고 있었다(〈표 4-3〉 참조).

이상의 하자보수를 줄이기 위한 대응제도로는 사용상 하자를 줄이기 위하여 입주시 입주자들에게 생활안내책자를 배부하거나 기기의 사용방법이나 주의사항을 홍보할 것과 가정자동화기기(HA)와 같이 기능이 복잡한 설비 등이 설치 됨에 따라 입주초기에 전문회사에 위탁하여 기능설명회를 갖는 방법을 보다 확대 수용하는 것이 필요하다. 또한 입주후에 정기적 또는 부정기적으로 입주자에게 하자를 평가하여 자료를 수집하고 주부모니터제도를 도입하여 주택내에서 발생하는 하자과 설계상의 보완점, 거주자의 요구사항을 수렴하거나 사내 상담창구를 운영하여 거주자의 문의나 하자보수 의뢰를 접수하여 하자보수의 효율성을 제고 시키는 물론 하자보수 이외의 개조나 내부변경 등의 범위설정 업무까지 확대하여 실시하는 것이 요구된다.

현재 우리나라에서는 공급방식상 주택을 건설하기 전에 택지만 선정되면 입주자가 건본주택만 보고 입주 신청을 하여 분양을 하지만 앞으로는 신규 주택공급이 계속 됨에 따라 주택도 내구적 소비재인 상품으로 볼 때 완제품을 보고 성능과 디자인을 비교/검토한 후 구매되어야 할 것으로 보아 현재의 상황에서 주택의 질의 향상과 거주자와의 신뢰성 회복을 위하여 주택품질보증제도를 실시해야 한다. 그리

(표 4-3) 하자보수 대응제도

N=21

내 용	회사의 규모				계 f
	대규모 f(%)	중규모 f(%)	소규모 f(%)		
계속적인 자료수집으로 다음 설계에 적용(feedback system)	7(100)	6(85.7)	4(57.1)		18
입주시 입주자 생활안내책자를배부	7(100)	5(71.4)	4(57.1)		16
기기의 사용방법이나 주의사항을 인쇄물 또는방송을 통하여 홍보	6(85.7)	2(28.6)	2(28.6)		10
자체연구부 또는 자료실을 운영	4(57.1)	4(57.1)	2(28.6)		10
입주후정기적 또는 부정기적으로 입주자에게하자를 평가	4(57.1)	2(28.6)	2(28.6)		8
주부모니터제도를 실시	4(57.1)	1(14.3)	1(14.3)		6
사내하자보수 상담창구를 마련하여 지도/계몽	4(57.1)	0	0		4
주택품질보증제도의 실시	1(14.3)	0	0		1
MOCK-UP SYSTEM	1(14.3)	0	0		1

고 주택에 사용되는 자재나 부품들이 현재는 단일 자재로 실험실에서 성능을 테스트하기 때문에 실제로 다른 재료와 함께 주택이 만들어지고 그 속에 인간의 생활이 이루어 짐에 따라 발생하는 여러 문제점들을 예측하기에는 무리가 있어 실험실 주택을 지어서 주부모니터나 직원들의 실제 생활을 통하여 문제점과 요구사항을 알아낼 수 있는 실제상황 테스트(MOCK-UP SYSTEM TEST)가 필요하다.

#### 4-4) 보수대상 하자범위에 대한 인식

보수대상 하자범위에 대한 인식은 하자의 내용에 대한 보수영역을 설정하는데 지침이 되는 것으로 다음 <표 4-4>는 전문관리인에 의한 하자범위에 대한 인식과 실행정도를 나타낸 것이다. 하자의 범위를 시공상의 하자, 기능상의 하자, 미관상의 하자, 사용상의 하자로 나누어 그 인식과 실행정도를 파악하였는데 시공상의 하자는 공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출 등으로 건축물의 안전상 지장을 초래할 정도의 하자이며 기능상의 하자는 시설/설비의 작동 또는 기능불량, 부착 및 접지불량등으로 인하여 운전이나 작동에 지장을 주는 정도의 하자이며, 미관상의 하자는

도배나 마감공사의 표면에 얼룩이 생기거나 서로 색상이 맞지 않는 등의 시각적으로 통일되지 않거나 보기 싫은 정도의 하자이다. 그리고 사용상의 하자는 위생설비의 사용 잘못으로 인한 막힘이나 무리한 작동으로 인한 성능이 떨어진 하자를 말한다.

시공상의 하자에 대해서는 대규모, 중규모, 소규모 회사에 관계없이 모두 하자로 인식하고 동시에 100% 보수를 실시하고 있었으며, 기능상의 하자에 대해서도 100% 보수를 하고 있는 것으로 나타났다. 미관상의 하자에 대해서는 인식정도는 60% 이하였으나 실제로 보수율은 중규모회사에서는 100% 보수를 실시하였고 대규모회사에서는 71.4%의 보수율을 보였다. 사용상의 하자에 대해서는 43% 이하의 인식을 하고 있으면서도 실제 보수는 대규모, 중규모 회사에서는 71.4%의 보수율을 나타내고 있다. 그러나 소규모회사에서는 미관상, 사용상의 하자에 대해서 30% 이하의 인식과 43% 이하의 보수율을 보이고 있어 보수범위가 대규모나 중규모회사에 비해 매우 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과를 통하여 볼 때 거주자는 미관상, 사용상의 하자를 줄일 수 있는 유지관리 및 생활태도가 요구되며 주택건설회사에서는 시공상, 기능상의 하자를 줄일 수 있도록 공정관

리와 자재의 검수가 요구된다.

서 4년, 방수공사는 5.6년, 창호공사는 5.1년 그리고

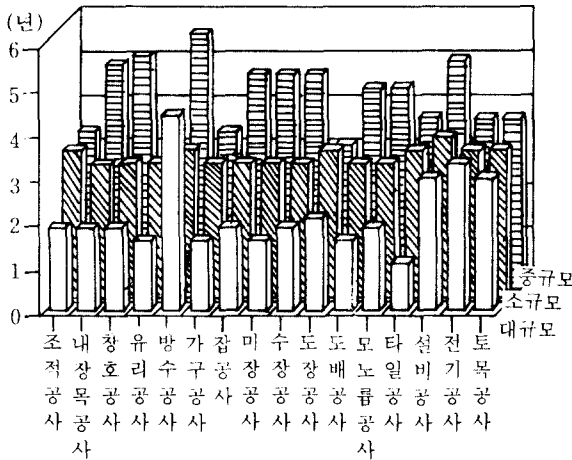
(표 4-4) 하자범위에 대한 인식과 실행정도

하자의범위	시공상의 하자			기능상의 하자			미관상의 하자			사용상의 하자		
	회사 규모	대	중	소	대	중	소	대	중	소	대	중
인식정도(%)	100	100	100	85.7	100	85.7	57.1	42.9	28.6	28.6	42.9	14.3
실행정도(%)	100	100	100	100	100	100	71.4	100	42.9	71.4	71.4	28.6

4-5) 하자보수기간

4-5-1) 실행 하자보수기간

「공동주택 관리규칙」에서는 공종별 1년, 2년, 3년으로 나누어 하자보수기간을 정하고 있으므로 조사 대상 주택건설회사는 주로 이 규정에 의해 하자를 책임보수하고 있었으나 회사규모별 실행 하자보수기간은 서로 다르게 나타났다(그림. 4-1참조).



(그림 4-1) 회사규모별 실행 하자보수기간

<그림 4-1>에서 보는 바와 같이 실행 하자보수기간은 20,000세대 초과 대규모 주택건설회사에 있어서는 설비공사, 전기공사, 토목공사는 주로 2년, 방수공사는 4.4년으로 나타났고 소규모 회사에서는 공종에 관계없이 거의 3년에 집중되어 나타났다. 그리고 중규모 회사에서는 전반적으로 대규모나 소규모의 주택건설회사보다 더 오래 하자보수를 실시하고 있었는데 조적공사, 유리공사, 가구공사, 도장공사, 타일공사, 전기공사, 토목공사 등 7개 공종이 3년에

내장목공사, 창호공사, 잡공사, 미장공사, 수장공사, 도배공사, 모노륨공사 등 5개 공종은 4년 이상으로 나타나 실행 하자보수기간이 <중규모> <소규모> 대규모 회사의 순으로 입주 후 더 오래 하자보수를 실행하고 있는 것으로 나타나 회사별로 뚜렷한 차이가 있다.

대규모 회사의 경우 하자보수는 최대한 2년만 주택건설회사가 담당하고 그 이후는 하도급업체나 중소기업에서 하자보수를 전담하고 있으며, 이는 회사 직원의 높은 인건비로 인한 비용이 크기 때문이라고 지적하고 있다. 중규모 회사에서는 회사의 이미지를 고려하고 또한 회사에서 관리할 수 있을 정도의 규모로 최대한 하자보수를 통하여 회사 상품을 책임지고자 하였다. 10,000세대 이하의 소규모 회사에서는 「공동주택관리규칙」에 의한 최대 하자보수기간인 주로 3년에 집중되어 있으며 앞으로도 자체 회사의 상품에 대하여 책임을 지고 하자보수를 실시하고 있어 현재 우리나라의 주택건설회사의 규모로 보았을 때 20,000세대 정도의 규모가 관리 적정규모로 볼 수 있으며 그 이상이 되면 회사 조직상 하자보수영역을 완전히 하나의 자회사로 설립하는 것이 그 많은 상품을 효율적으로 관리할 수 있을 것으로 보인다.

이상을 통하여 볼 때 실행 하자보수기간은 하자의 발생정도에 대한 인식과 관련하여 고려해 보면 중규모 회사에서 하자의 발생정도가 가장 낮은 것으로 나타났는데 이는 실행 중규모의 주택건설회사에서 하자보수기간 동안에 보다 책임을 갖고 장기적으로 보수해 주는 것과 상관이 있는 것으로 해석된다.

4-5-2) 바람직한 하자보수기간

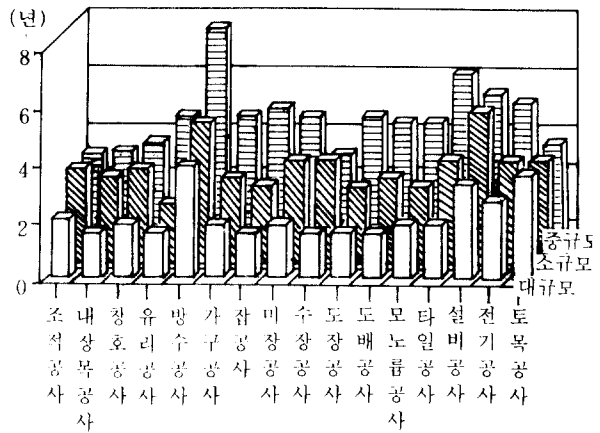
바람직한 하자보수기간은 현재의 「공동주택 관리

규칙」에서 규정하고 있는 하자보수기간과 관계없이 어느 정도까지 주택건설회사에서 공급한 상품인 주택에 대해서 하자보수를 하는 것이 타당한 지를 알아 보았다. 이는 일정기간(3년)이 지난 이후의 하자보수비는 최소한의 재료비만 받고 인건비는 회사에서 부담하는 경우로 질문한 것이다.

바람직한 하자보수기간도 실행 하자보수기간과 마찬가지로 <중규모> <소규모> <대규모> 회사순으로 하자보수기간을 더 길게 인식하고 있어, 실행 하자보수기간에 대하여 회사가 시행하고 있는 기간이 타당하다고 인식하고 있는 것으로 해석된다. 그 내용을 구체적으로 살펴보면 대규모 주택건설회사의 경우 방수공사, 토목공사, 설비공사는 3년에서 4년, 전기공사는 2.7년 그리고 그밖에 12개 공종은 2년 정도로 보았으며, 중규모 주택건설회사는 3년 이상이 조적공사, 내장목공사, 창호공사, 수장공사, 토목공사의 5개 공종이며, 5년 이상이 방수공사, 타일공사, 설비공사, 전기공사로 나타났다. 소규모 주택건설회사는 주로 3년에서 4년이며 방수공사는 5.5년으로 나타났다. 이를 그림으로 나타내 보면 다음 <그림 4-2>와 같다.

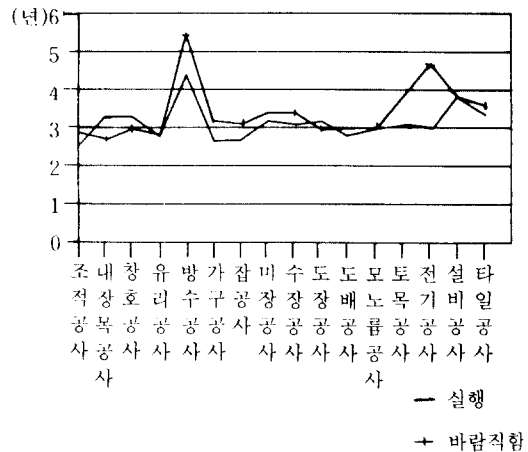
이상의 결과를 통하여 볼 때 하자보수기간은 주택의 성능보전과 상품의 질을 향상된 상태로 보전하기 위해서는 시공한 회사에서 현재보다 하자보수기간을 연장하는 것이 타당하다고 본다. 실제로 중규모회사 중에서 2개(28.6%) 회사에서는 10년이상 하자보수를 하고 있으며 앞으로도 계속적으로 관리할 것으로 밝혀 이러한 방식의 하자보수기법이 적절하다고 본다. 또한 회사규모가 20,000세대를 초과하면 계열회사를 설립하거나 주택관리 전문업체와 연결하여 관리를 전담하는 것이 효율적인 방법으로 보인다.

다음의 <그림 4-3>에서는 실행 하자보수기간과 바람직한 하자보수기간과의 차이를 평균값으로 나타낸 것이다. 여기에서 보면 방수공사와 타일공사 그리고 전기공사, 설비공사, 토목공사를 실행 하자보수기간보다 더 연장할 것으로 보고 있어 이러한 부문의 공사는 시공회사의 책임소재가 보다 큰 공종으로 인식하고 있으며 내장목공사, 창호공사, 수장공사, 잡공사는 실행 하자보수기간보다 바람직한 하자보수기간



<그림 4-2> 회사규모별 바람직한 하자보수기간

을 더 짧은 것으로 인식하고 있어 이러한 부문의 공사는 사용상의 하자 또는 자재 결함으로 판단되는 것으로 주택자재 시장의 책임 있는 자재의 공급과 자재 검수시 정확도 등이 요구되며 거주자의 사용상의 주의가 필요한 것으로 사용자와 자재 시장의 책임이 보다 큰 것으로 판단된다.



<그림 4-3> 실행/바람직한 하자보수기간과의 비교

### V. 결론 및 제언

기간 주택건설회사에서 공급한 공동주택에 있어서 책임보수기간 동안의 하자보수에 대한 인식 및 실행



를 조사한 결과는 다음과 같다.

1) 주택건설회사에서 하자보수업무를 담당하고 있는 부서는 소규모 회사에서는 주로 기술부와 공무부나 건축부에서, 중규모 회사에서는 주택사업부, 대규모 회사에서는 하자보수부를 신설하여 운영하고 있었다.

2) 하자보수의 처리방식은 현장직원이 상주하여 하도급업체에 연락보수하거나 직영인부로 하여금 처리하고 그 다음에는 각 공동주택 단지별 영선팀을 운영하고 본사 직원이 수시로 방문 처리하고 있었다.

3) 하자보수를 줄이기 위한 대응제도로는 입주자들에게 생활안내책자를 배부, 기기의 사용방법의 홍보 등으로 대규모 주택건설회사 일수록 그 시행비용이 높았다.

4) 하자범위에 대한 인식과 실행정도는 시공상의 하자> 기능상의 하자> 미관상의 하자> 사용상의 하자 순으로 나타났으며, 인식정도 보다는 실행정도가 그 비율이 높게 나타났다.

5) 주택건설회사의 실행하자보수기간과 바람직한 하자보수기간은 모두 중규모>소규모>대규모 회사의 순으로 나타나 공급세대수가 10,000에서 50,000세대인 중규모 주택건설회사가 현재의 관리체계상 적정 규모로 나타났다.

이상으로 민간 주택건설회사의 책임보수기간 동안의 하자보수에 대한 인식과 실태를 조사한 결과 보다 체계적으로 회사 조직내에서 하자보수 전담부서의 세분화가 요구되며 입주자와 전문관리인, 시공회사간의 상호 보완적 관리체계가 필요한 것으로 보인다. 또한 하자보수의 결과가 다시 유용한 자료로서

다시 설계와 시공에 적용이 되어야 한다. 따라서 차후의 연구로서 시공과정과 하자보수인 사후관리를 연계시킬 수 있는 총괄적 하자보수모델에 대한 연구가 요망된다.

### 【참 고 문 헌】

- 1) 윤정숙, 박현옥(1994.6). 사업주체에 의한 공동주택 책임보수기간 동안의 하자보수실태. 대한건축학회논문집. 10(6). 68.
- 2) 대한주택공사(1994.8). 공동주택 관리서비스 제고 방안 연구.
- 3) 국토개발연구원(1992). 주택성능보증제도에 관한 연구.
- 4) 한국능률협회(1992). 한국의 3000 대기업.
- 5) 권대우(1988). 공동주택 분양업자의 하자담보의 책임에 관한 연구. 한국소비자보호원.
- 6) Frank Basile & George C. Caruso(1989). Multihousing management. Home builders Press.
- 7) Elia Werczberger & Yona Ginsberg(1987). Maintenance of shared property in lowincome condominiums. Housing Studies. 2(3).
- 8) Harry L. Margulis(1987). Neighborhood perception and housing maintenance in older suburban communities. Urban Geograpy.
- 9) 平田陽子(1991). 分譲共同住宅の 管理システムに關する 研究-供給段階からみた 管理システムの設定. 大阪市立大學 博士學位論文.
- 10) 福嶋孝之(1983). 『高層集合住宅の維持管理』. 學藝出版社.