

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

새 아파트 하자보수 기간과 청구 방법, 하자심사...

루리의 줍줍이 정리한 글



새 아파트 하자보수 기간과 청구 방법, 하자심사·분쟁조정 정리

루리

새 아파트 하자는 공종별 담보책임기간 안에 사업주체에 청구해야 해요. 내력구조부와 지반공사는 10년이고, 기산일은 전유부분은 입주자에게 인도한 날, 공용부분은 사용검사일이에요. 다툼이 있으면 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회를 이용할 수 있어요.

새 아파트 하자는 공종별 담보책임기간 안에 사업주체에 청구해야 해요. 내력구조부와 지반공사는 10년이고, 기산일은 전유부분은 입주자에게 인도한 날, 공용부분은 사용검사일이에요. 다툼이 있으면 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회를 이용할 수 있어요.

정부 생활법령정보와 하자심사·분쟁조정위원회 안내를 정리한 일반 설명이에요. 공종별 기간은 공동주택관리법 시행령 별표 4에서 **공식 확인**하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1.기본 정보

항목	내용
근거	공동주택관리법, 같은 법 시행령
내력구조부·지반공사	10년
마감공사	2년 (정부 생활법령 안내 기준)
그 밖의 공종	공종별로 다름, 시행령 별표 4 공식 확인
기산일(전유부분)	입주자에게 인도한 날
기산일(공용부분)	사용검사일
분쟁 기구	국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

2 2.하자 청구 순서

- 하자를 사진과 함께 기록해요. 날짜와 위치도 적어 두세요.
- 담보책임기간 안에 사업주체에 하자보수를 청구해요. 공용부분은 입주자대표회의 등이 청구하는 구조예요.
- 사업주체의 처리 기한과 서면 통보 의무는 법령 규정이 있어요. 안내 자료에는 청구 후 15일 이내 보수 또는 보수계획 통보로 설명돼 있는데, 현행 조문은 국가법령정보센터에서 **공식 확인**하세요.
- 보수가 안 되거나 하자 여부에 이견이 있으면 하자심사·분쟁조정위원회에 신청해요.

3 3.하자심사와 분쟁조정은 뭐가 다른가요

- **하자심사**: 하자인지 아닌지, 책임이 누구에게 있는지 판단을 받는 절차예요.
- **분쟁조정**: 당사자 사이의 다툼을 조정으로 해결하는 절차예요.
- 신청서에는 하자 발생 사실을 증명하는 자료(사진, 설명 자료)와 당사자 간 교섭 경위서 등이 필요하다고 서식에 안내돼요. 서식은 공동주택관리법 시행규칙에 있고 신청은 하자관리정보시스템(adc.go.kr)에서 안내돼요.
- 처리 기간과 제외 사유, 조정 불성립 때 다음 절차는 서식·위원회 안내에서 **공식 확인**하세요.
- 사업주체가 조정안을 거부한 경우와 입주자 측이 거부한 경우의 후속 절차가 다르다는 안내가 있으니 신청 전에 확인하세요.

4 4. 중대한 하자

정부 생활법령 안내에 따르면 담보책임기간 안에 내력구조부에 중대한 하자가 생기면 사업주체가 손해를 배상할 책임이 있어요. 중대한 하자의 구체적 범위는 법령을 **공식 확인**하세요.

5 5. 실수하기 쉬운 점

- 입주 후 시간이 지나 한꺼번에 청구하다 공종별 기간이 지나 버리는 경우가 있어요.
- 전유부분과 공용부분의 기산일이 달라요. 같은 단지라도 기간 끝나는 날이 달라질 수 있어요.
- 구두로만 요청하고 기록이 없으면 나중에 증명하기 어려워요. 서면, 접수 시스템 기록을 남기세요.
- 사용자의 관리 잘못으로 생긴 문제는 하자로 인정되지 않을 수 있어요.

6 6. 가상 예시

D씨는 입주 후 욕실 마감 불량을 발견해 사진과 날짜를 정리하고, 담보책임기간이 끝나기 전에 서면으로 보수를 청구했어요. 보수 범위에 이견이 생기자 교섭 경위를 정리해 하자심사를 알아보기로 했어요.

7 체크리스트

- 입주일(인도일)과 사용검사일을 확인했다
- 공종별 담보책임기간을 시행령 별표 4에서 확인했다
- 하자 사진·날짜·위치를 기록했다
- 서면으로 보수를 청구하고 접수 증빙을 보관했다
- 이견이 있으면 하자심사·분쟁조정 서식을 확인했다

8 용어 정리

- **사업주체**: 아파트를 짓고 분양한 시행자·건설사 등이예요.
- **전유부분**: 각 세대가 따로 쓰는 공간이에요.
- **공용부분**: 복도, 계단, 엘리베이터 등 함께 쓰는 공간이에요.
- **사용검사**: 공사가 끝났다는 것을 확인받는 절차예요.
- **내력구조부**: 건물 하중을 지탱하는 기둥, 보, 벽 같은 구조예요.

9 자주 묻는 질문

Q. 법원에 가기 전에 꼭 위원회를 거쳐야 하나요?

A. 필수 여부는 이 글에서 확인하지 못했으니 위원회 안내에서 **공식 확인**하세요.

Q. 신청은 어디서 하나요?

A. 하자심사·분쟁조정위원회(adc.go.kr)에서 안내해요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 하자심사·분쟁조정위원회 하자담보책임기간: <https://www.adc.go.kr/com/redirect.do?reqUrl=www/intro/int24001> (<https://www.adc.go.kr/com/redirect.do?reqUrl=www/intro/int24001>)
- 정부 생활법령정보 아파트 하자보수: <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMainBtr.laf?popMenu=ov&csmSeq=1222&ccfNo=3&cciNo=1&cnpClsNo=1> (<https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMainBtr.laf?popMenu=ov&csmSeq=1222&ccfNo=3&cciNo=1&cnpClsNo=1>)
- 국가법령정보센터 공동주택관리법·시행령·시행규칙: <https://www.law.go.kr> (<https://www.law.go.kr>)
- 공종별 전체 기간, 처리 기한 조문, 소멸시효: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.