

공동주택 사전점검 보고서

HOME INSPECTION REPORT



1

공동주택 사전점검이란?

1. 사전점검의 법적 근거
2. 사전점검의 시기
3. 하자의 정의
4. 사전점검 이후 하자 조치

2

하자의 이해

1. 시설공사별 담보책임기간
2. 중대하자의 정의
3. 주요 하자 사례

3

점검 내용

1. 육안 점검
2. 공기질 측정
3. 바닥수평 측정(레벨기 점검)
4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

공동주택 사전점검



1. 사전점검의 법적 근거

주택법 제48조의2(사전방문 등)

사업주체는 제49조제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 "사전방문" 이라 한다)할 수 있게 하여야 한다.

2. 사전점검의 시기

동법 제48조의2제1항에 따른 사전방문(이하 사전방문이라고 한다)을 주택공급계약에 따라 정한 **입주지정기간 시작일 45일 전까지 2일 이상** 실시해야 한다.

입주일로부터 45일 이전에 시작해야 해요!

3. 하자의 정의

법적의미

공사상 잘못으로 인하여 균열, 침하, 파손, 들뜸, 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 뜻하며 그 범위는 공동주택관리법 제36조 3항에 따른다.

조사의 기준

공동주택하자의 조사, 보수비용 및 판정기준(국토교통부 시행세칙), 국가표준시방서(국토교통부), LH표준시방서(LH) 등을 기준으로 합니다.

4. 사전점검 이후 하자 조치

입주자 사전점검이 보편화되고 법령과 제도도 이를 따라가고 있습니다.
시공사는 사전방문 결과에 따른 하자조치를 전유부는 주택인도일(이사일까지, 공용부는 사용검사일로부터 최대 180일) 이내에 완료하도록 노력해야 합니다!
(주택법시행령 제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등))



1. 시설공사별 담보책임기간

하자 언제까지 고쳐주나요? 차량과 마찬가지로 건축물에도 A/S기간이 존재합니다.
각 공사별 A/S기간을 아래와 같이 표기해 두었으니 꼭 챙겨 보세요!

하자 보증 기간

2년

3년

5년

주요 세부 공종

도배, 도장, 타일, 가구,
미장, 석재 마감공사 등

배관, 창호,
전기, 통신,
단열공사 등

철근 콘크리트 공사

2. 중대하자의 정의

현행 법령에서 규정하는 중대하자는 아래와 같아요. (주택법 시행령제53조의 4)



구조물의 균열
(콘크리트)



누수, 누전, 가스의 누출,
가스배관의 부식이나 동파



급수, 급탕, 배수, 위생,
소방, 난방, 가스설비 및
전기, 조명기구의 작동 불량

3. 주요 하자 사례

주방

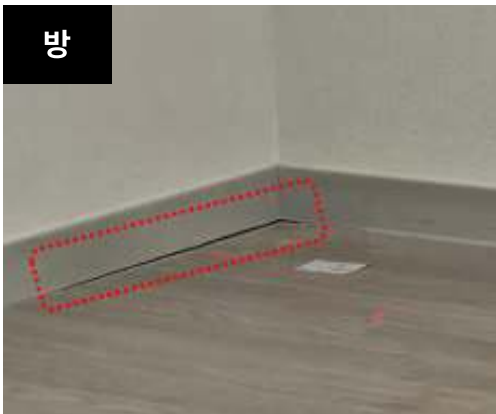


마루 수평불량

주방 아일랜드 식탁 하부의 마루의 시공 불량으로 마루 솟음 하자가 발생했습니다.

공동주택 하자판정 기준 제72조 (바닥구조 조사)

방



걸레받이 들뜸

온돌마루의 시공불량, 침하 등의 이유로 내장 걸레받이와 마루 간의 들뜸이 발생한 하자입니다.

공동주택 하자판정 기준 제46조 (균열의 조사)

욕실



마구리면 마감불량

목창호의 마구리면(문짝의 상하부)은 래핑지 등으로 마감해야 합니다. 단 물을 사용하지 않는 공간 (방)은 부식의 여지가 없으므로 하자가 아닙니다.

공동주택 하자판정 기준 제21조 (목재 창호)

3. 주요 하자 사례



타일 들뜸

타일 뒷면의 접착제(몰탈)이 제대로 부착되지 않았습니다.

타일 뒷면의 접착면적이 80%미만 일 경우 하자 단, 모르타르 떠붙임 이외의 공법일 경우 그 표준사용량을 기준 / 공동주택 하자판정 기준 제18조(타일)



도장불량

세대 발코니 등의 도장의 박리, 박락과 함께 도장면의 면불량은 하자입니다.

공동주택 하자판정 기준 제9조(균열의 조사)



크랙

세대 콘크리트 벽체에 균열이 발생한 하자입니다. 통상적으로 0.3mm이하의 미세균열도 하자로 보고 있습니다.

공동주택 하자판정 기준 제9조(균열의 조사)
서울중앙지방법원 건설감정실무지침서

3. 주요 하자 사례

욕실



가요전선관 결속누락

천장 조명기구에 접속하는 배선에 가요전선관을 배선하지 않고 노출되어 있는 하자입니다.

내선규정 제3320 옥내등 3320 3.2

천장의 누전사고 등 2차 사고가 발생할 수 있으므로 가요전선관 내에 전선을 삽입하여 결속해야 합니다

방



창호 사춤불량

창호 내 사춤불량/단열불량으로 인해 창틀떨림을 야기할수 있는 하자입니다. 사진은 창틀에 타공 후 내시경촬영한 것으로 몰탈사춤이 부실하게 시공 되었습니다.

공동주택 하자판정 기준 제9조(균열의 조사)

욕실



배관 주변 사춤불량

배관 주위 충진이 이루어지지 않은 하자입니다. 이로인해 소음, 진동전달 등의 2차 하자가 우려됩니다.

건축물의 피난, 방화구조등의 기준에 관한 규칙 제14조 2항의 2

점검정보

힐 자

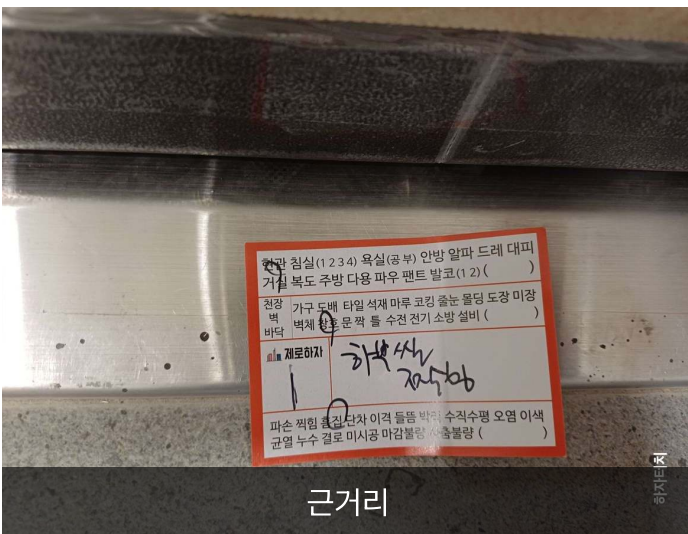
12:00

하자 총 57건

1. 육안점검

#1 현관

벽 - 방화문틀 - 흡집

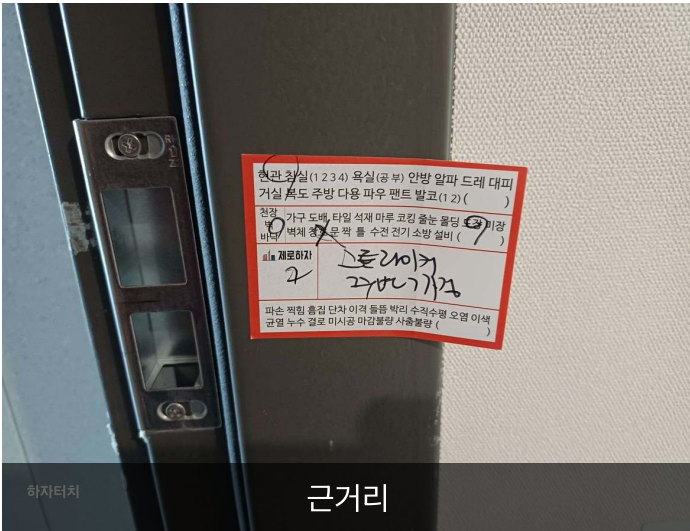


하부실 흡집

1. 육안점검

#2 현관

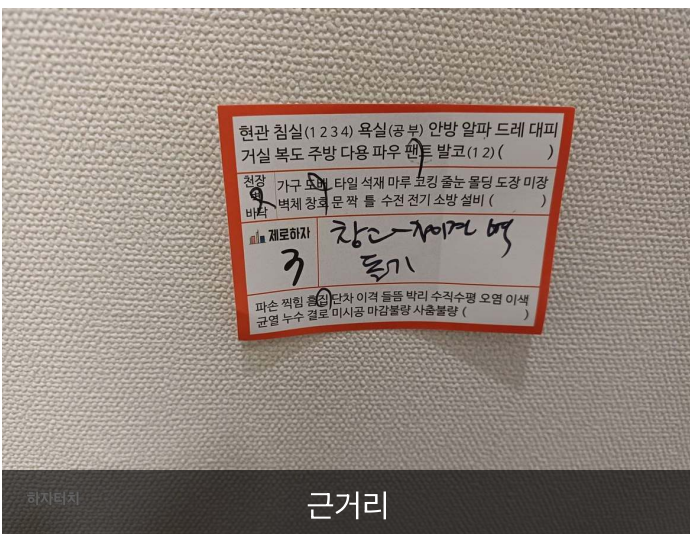
벽 - 도장 - 도장불량



스트라이커 주변 까짐

#3 현관

벽 - 도배 - 면불량

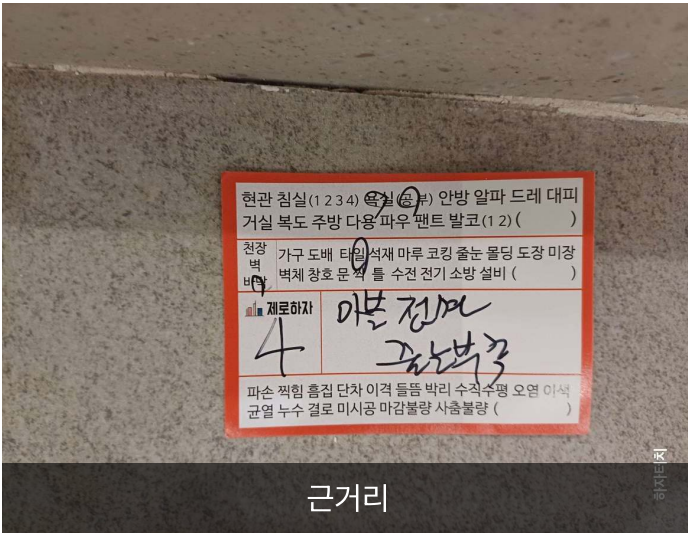


창고 정면벽 돌기 다수

1. 육안점검

#4 공용욕실

바닥 - 타일 - 줄눈부족



근거리

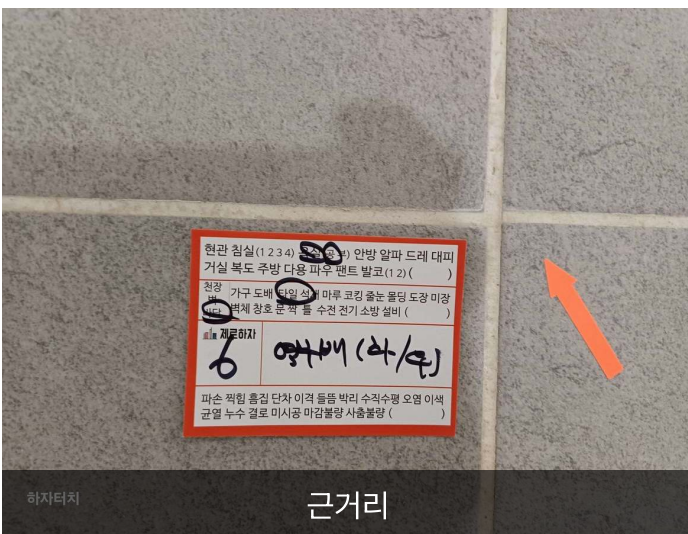


원거리

마블 접면 줄눈부족

#5 공용욕실

바닥 - 타일 - 구배불량



근거리



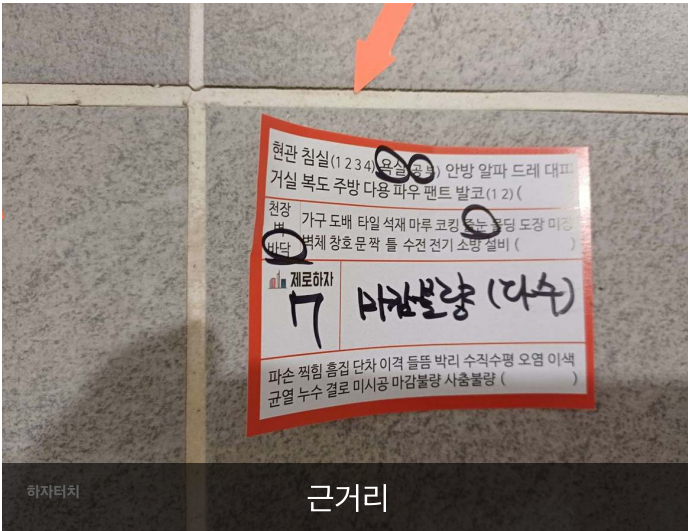
원거리

구배불량

1. 육안점검

#6 공용욕실

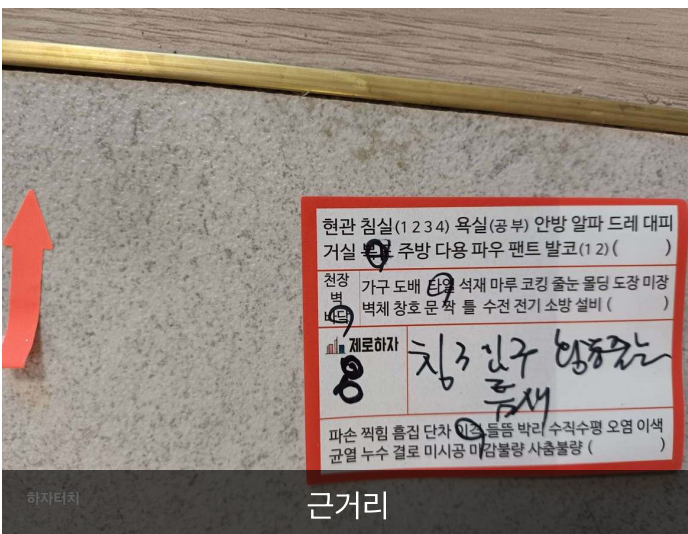
바닥 - 타일 - 줄눈부족



욕조 앞주변 줄눈부족

#7 복도

바닥 - 타일 - 줄눈부족

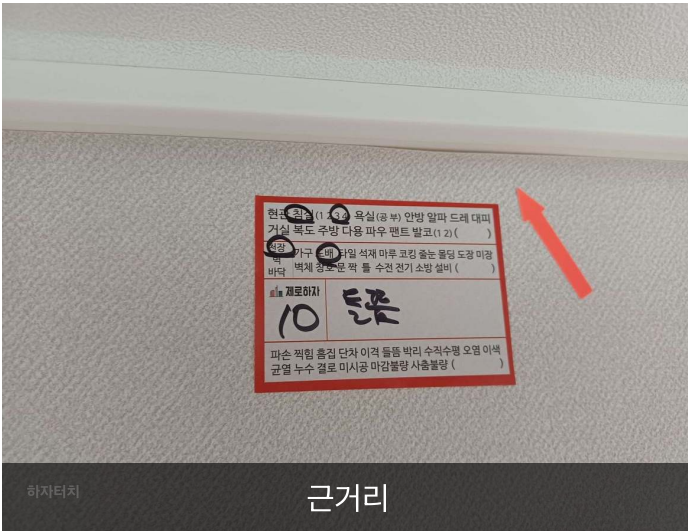


침2 입구 향동줄눈 접면 틈새

1. 육안점검

#8 방2

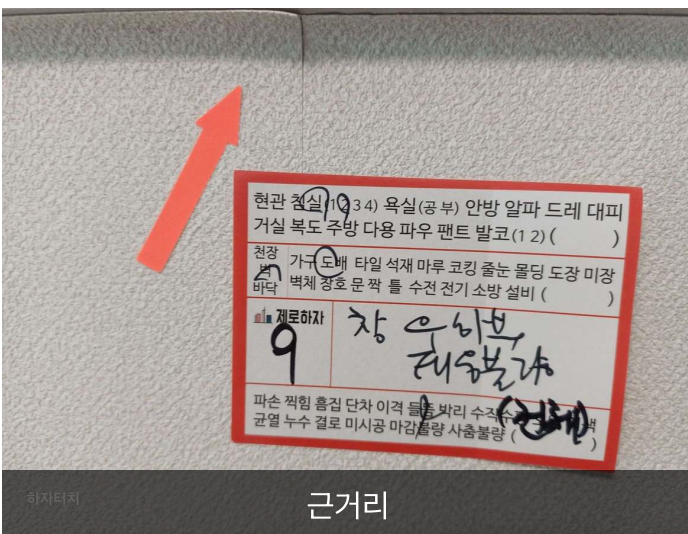
벽 - 도배 - 들뜸



스위치 우 상부 들뜸

#9 방2

벽 - 도배 - 태움불량

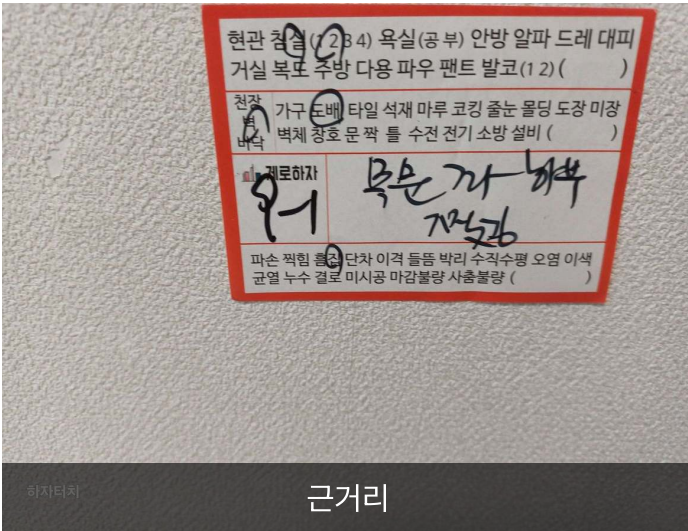


창 하부 전체 태움불량

1. 육안점검

#10 방2

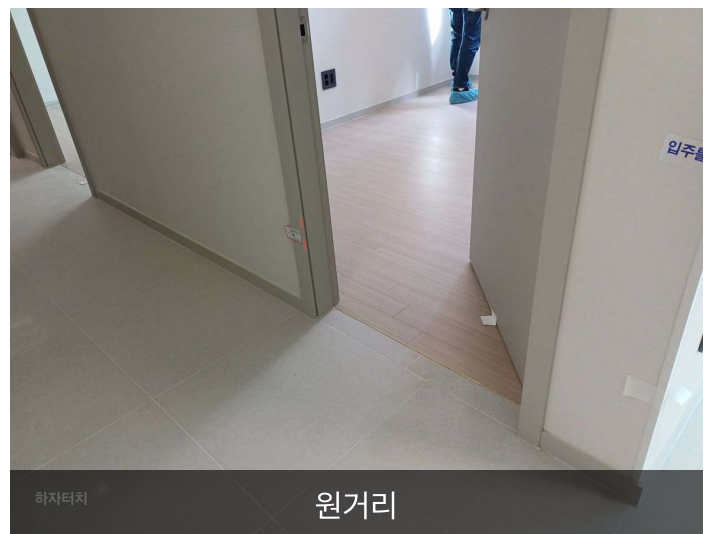
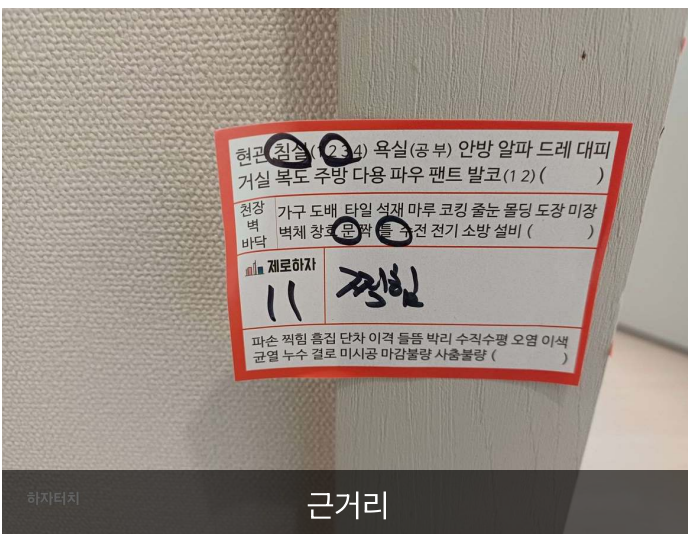
벽 - 도배 - 흙집



목문 좌 하부 찢김

#11 방3

벽 - 목창호틀 - 흙집

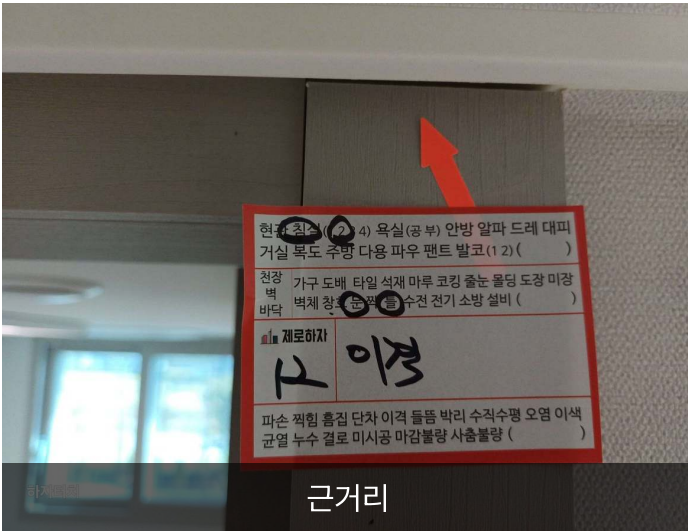


입구 좌. 틀 하부 찢힘

1. 육안점검

#12 방3

벽 - 목창호틀 - 수직수평볼량



근거리



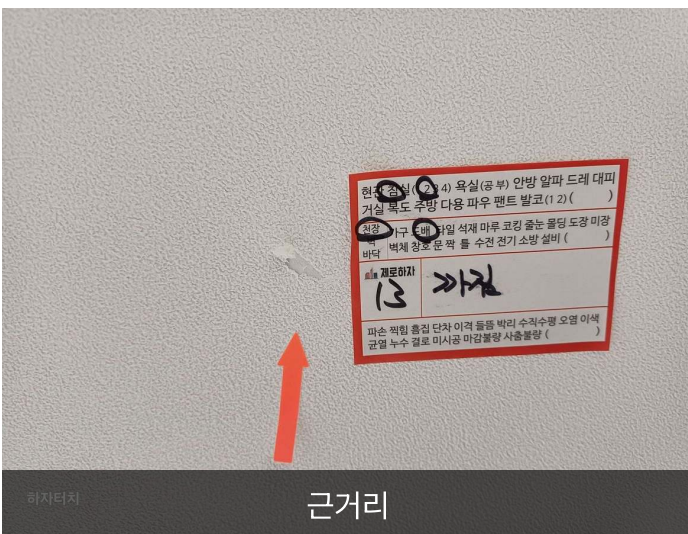
하자터치

원거리

입구 우틀 상부 틈새

#13 방3

천장 - 도배 - 흠집



근거리



하자터치

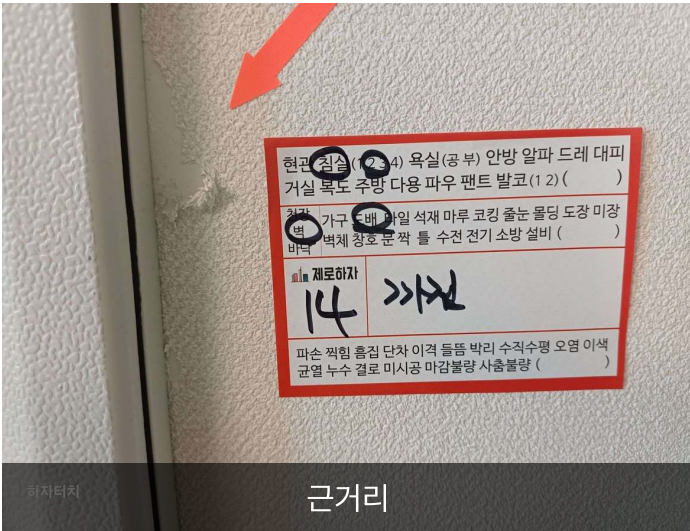
원거리

목문 상단 까짐

1. 육안점검

#14 방3

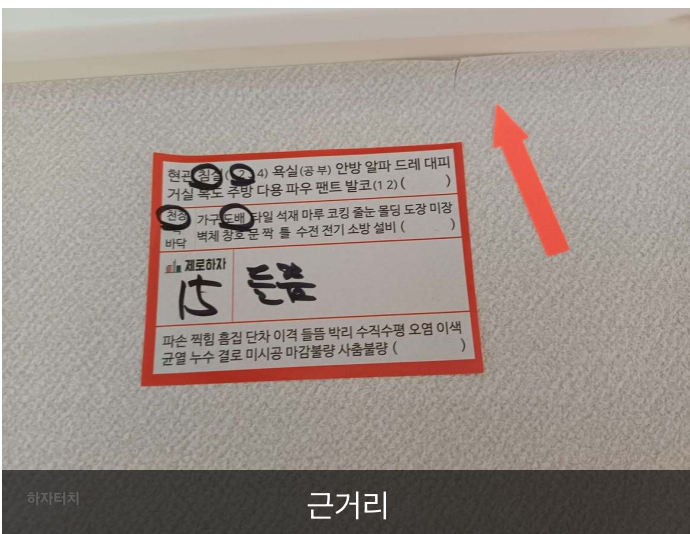
벽 - 도배 - 흠집



통신함 우 까짐

#15 방3

벽 - 도배 - 들뜸

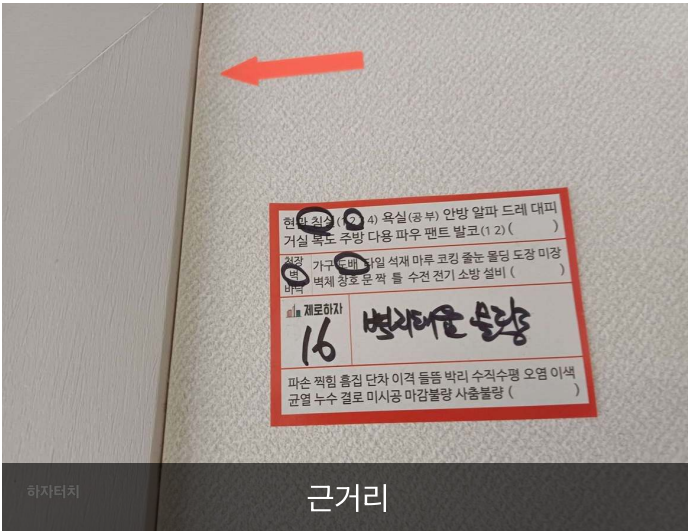


창 우 상단 들뜸

1. 육안점검

#16 방3

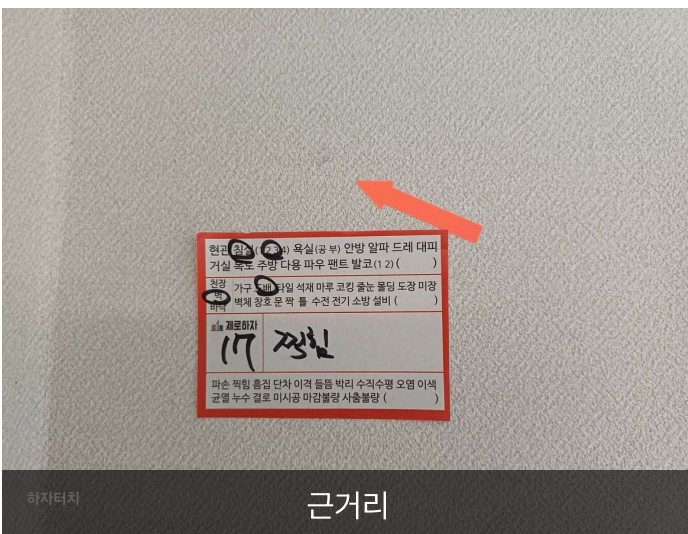
벽 - 도배 - 태움불량



창 우틀 접면 태움불량

#17 방3

벽 - 도배 - 흠집

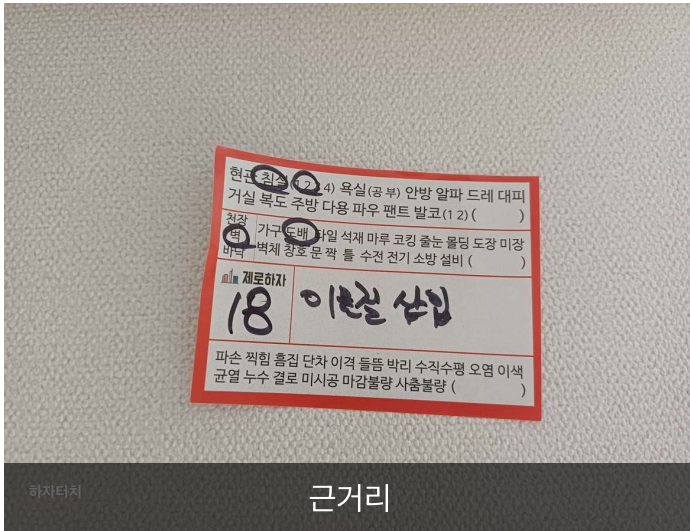


창 좌 상단 찌힘

1. 육안점검

#18 거실

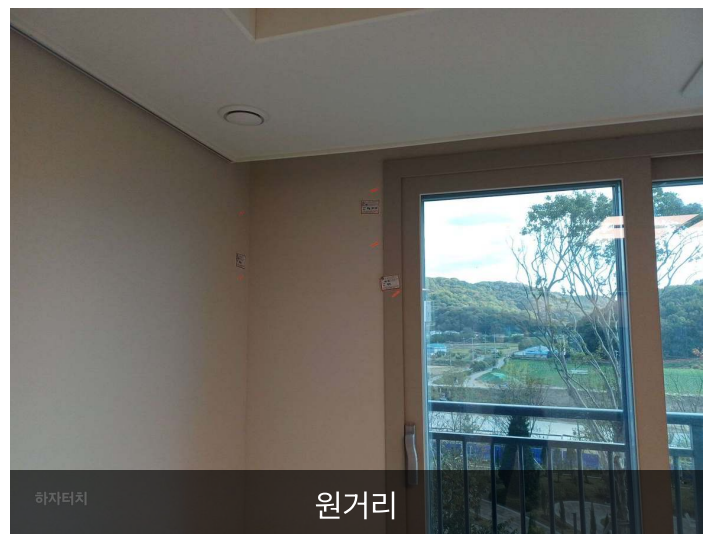
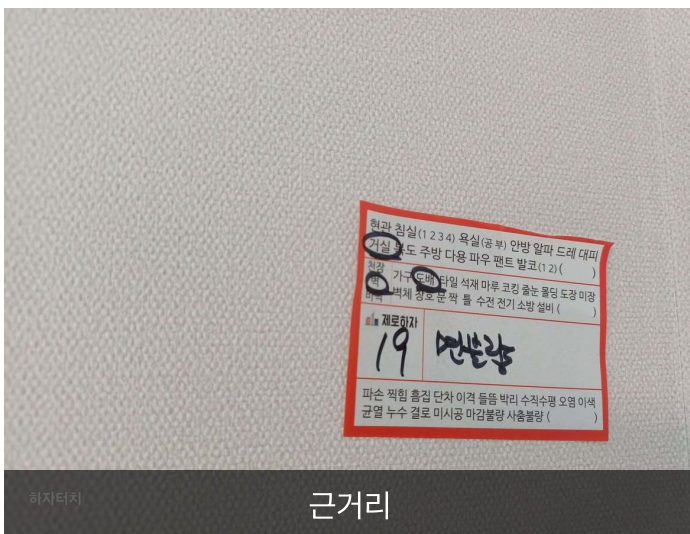
벽 - 도배 - 면불량



침3 입구 우 상단 돌기

#19 거실

벽 - 도배 - 면불량

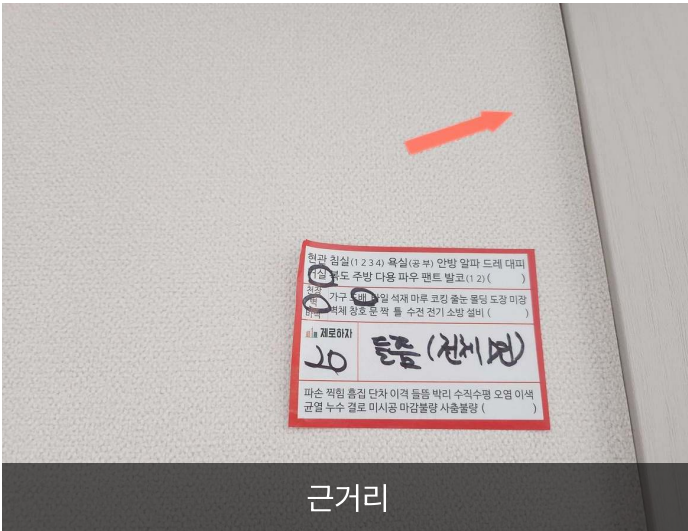


창 좌 상단 면불량

1. 육안점검

#20 거실

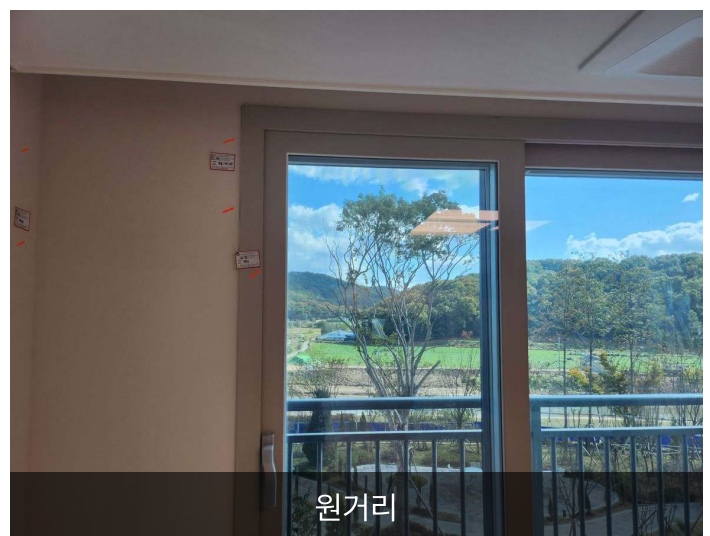
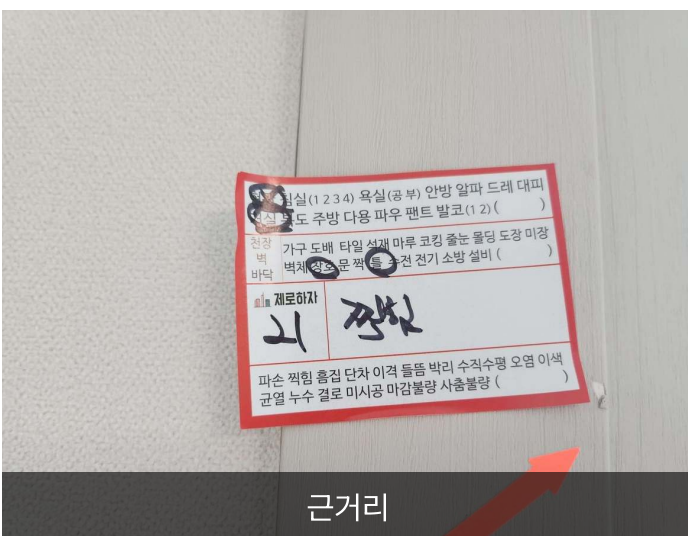
벽 - 도배 - 태움불량



창틀 전체 태움불량

#21 거실

벽 - PL창틀 - 흠집

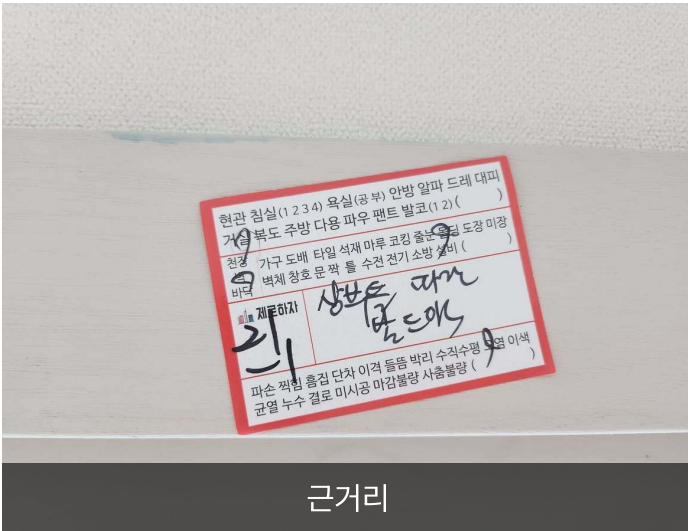


좌 창 상부 흠집

1. 육안점검

#22 거실

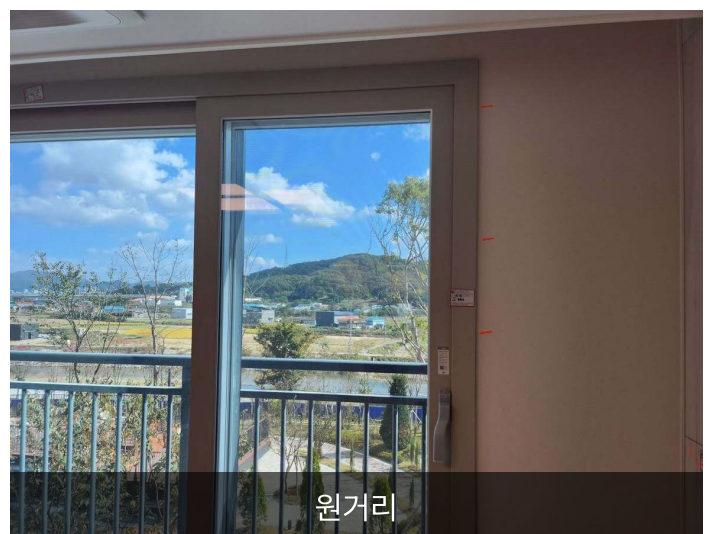
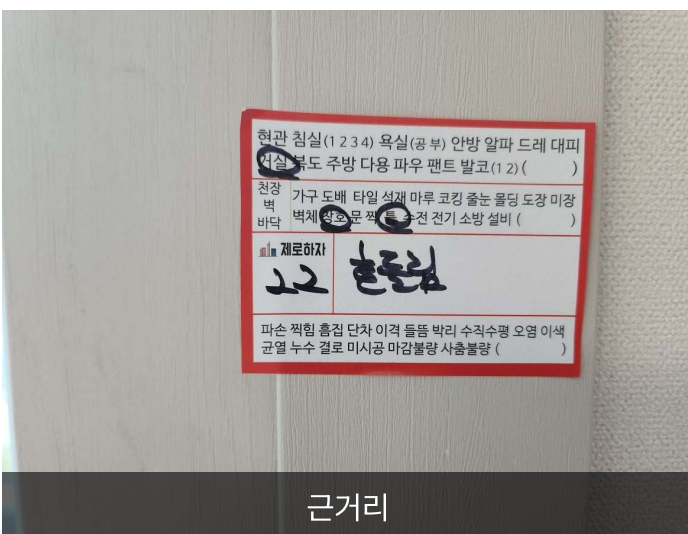
벽 - 내장판넬 - 오염/이색/변색



상부틀 파란방수액

#23 거실

벽 - PL 창틀 - 고정불량

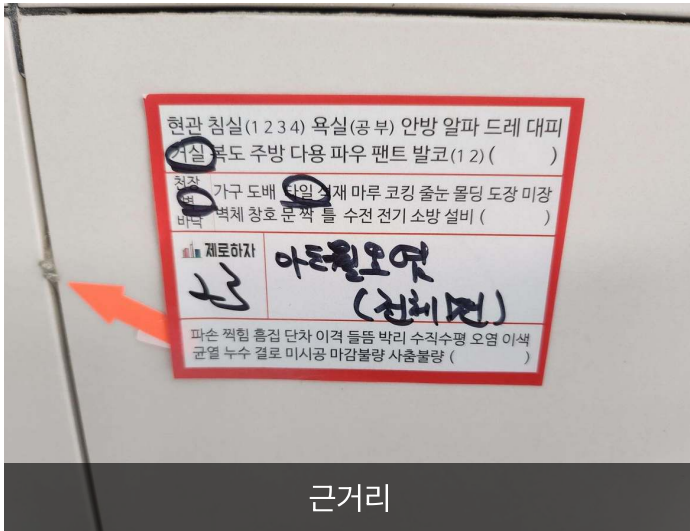


좌.우 창틀 흔들림

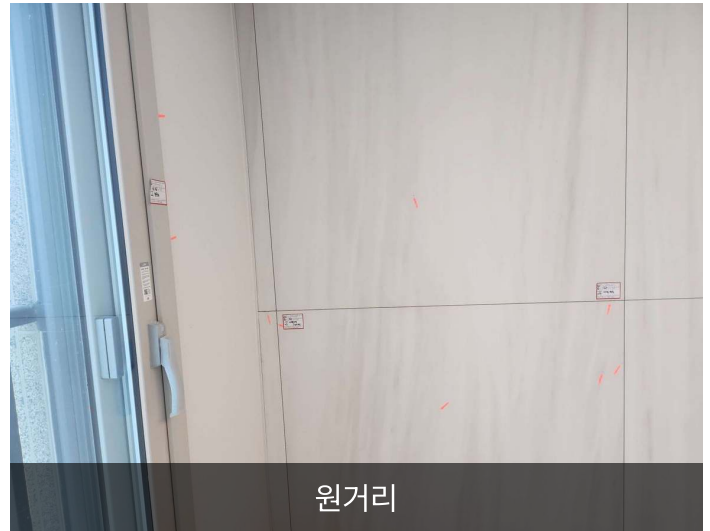
1. 육안점검

#24 거실

벽 - 아트월 - 오염/이색/변색



근거리

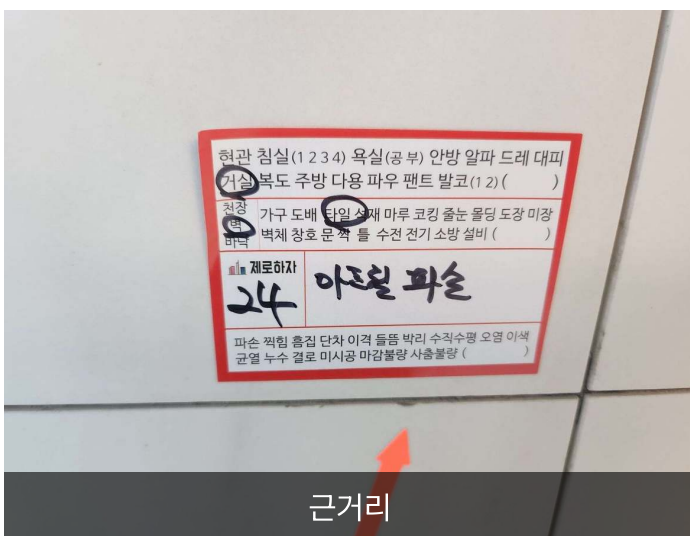


원거리

아트월 전체 오염

#25 거실

벽 - 아트월 - 흠집



근거리



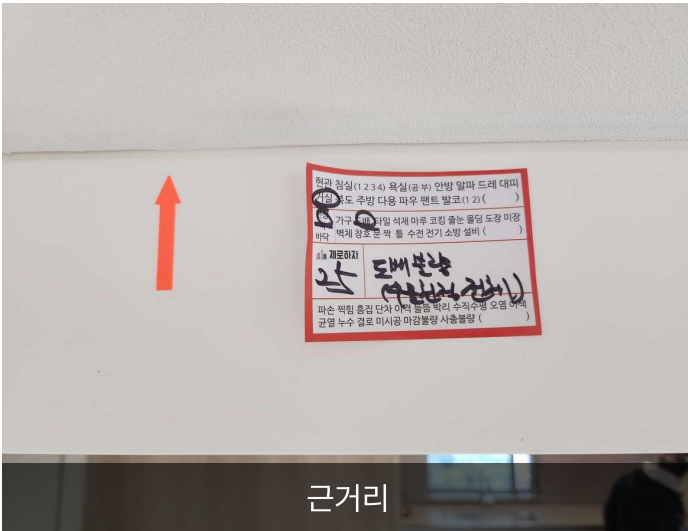
원거리

타일 이나감

1. 육안점검

#26 거실

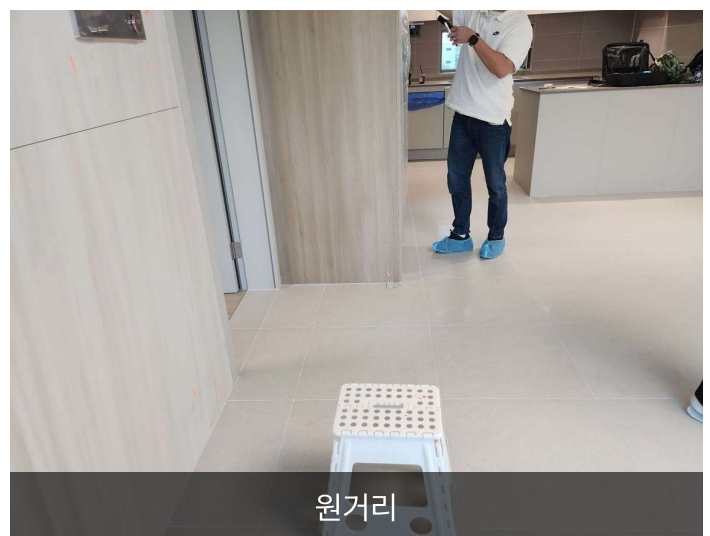
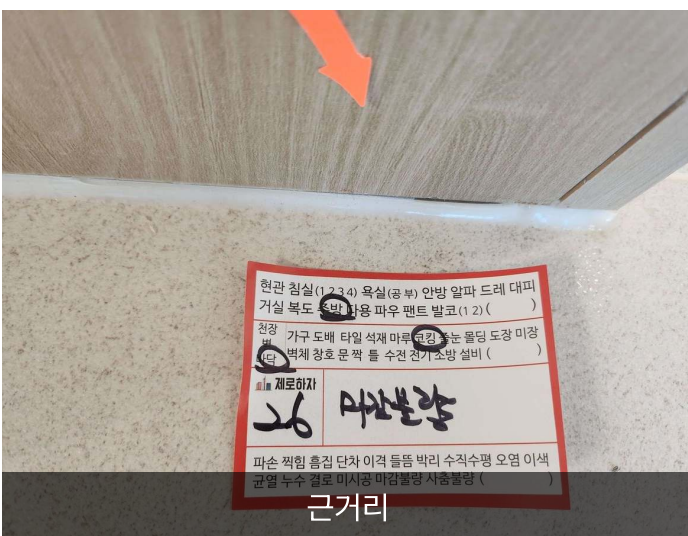
천장 - 도배 - 태움불량



우물천정 사면 태움불량

#27 거실

바닥 - 타일 - 기타

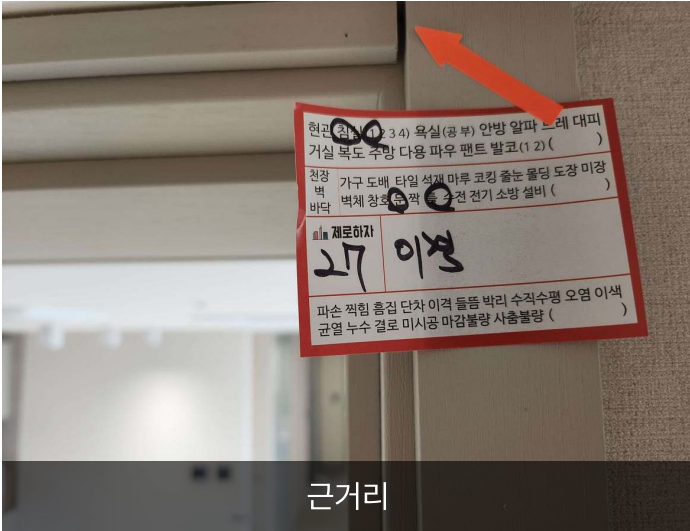


안방 입구 타일 코킹 터짐

1. 육안점검

#28 안방

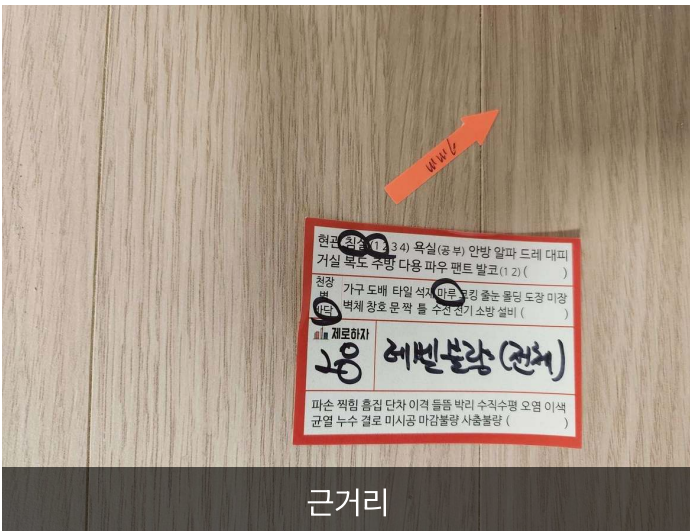
벽 - 목창호틀 - 수직수평불량



내 상부틀 틈새

#29 안방

바닥 - 마루 - 들뜸, 솟음

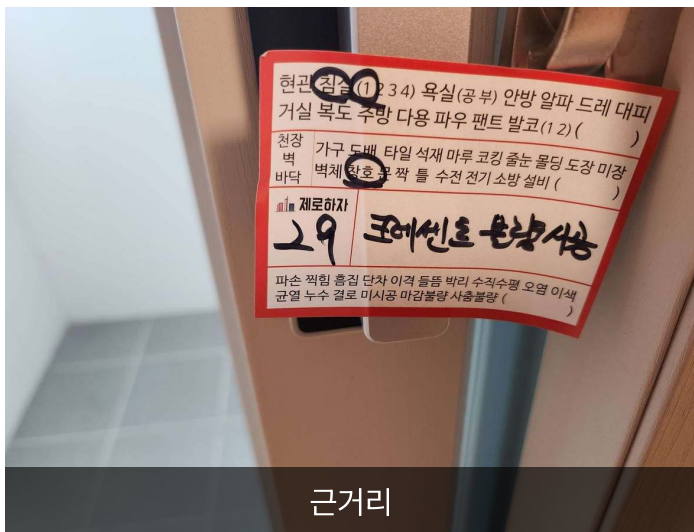


바닥 전체 레벨 불량

1. 육안점검

#30 안방

벽 - 분합창 - 개폐불량



근거리

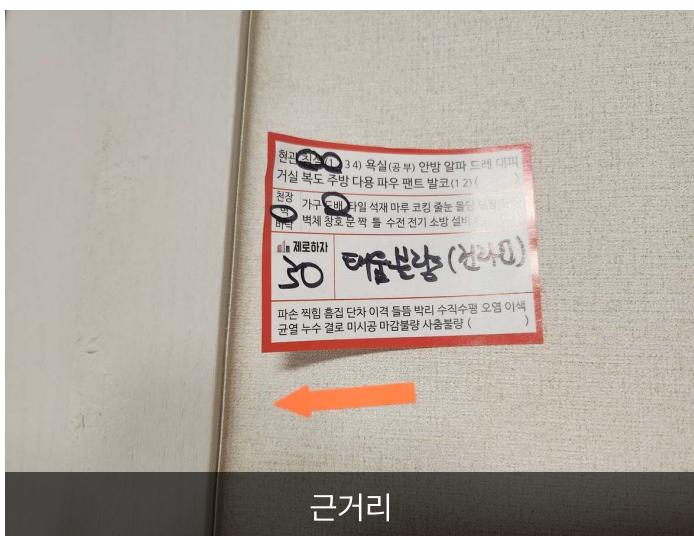


원거리

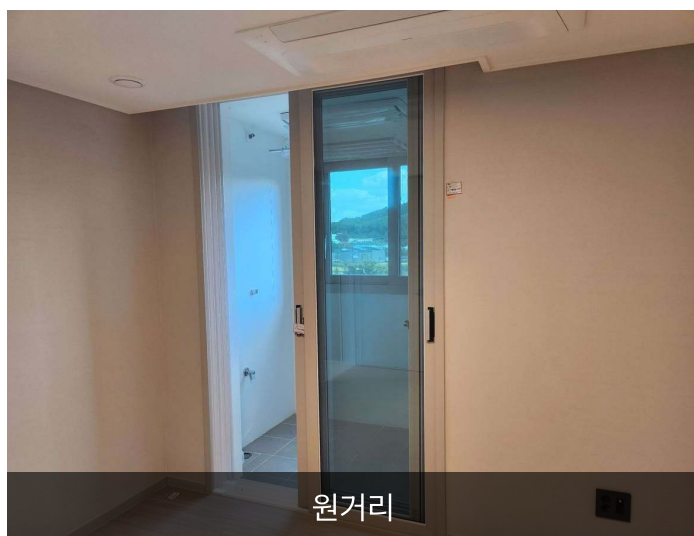
크리센트 잠김불량

#31 안방

벽 - 도배 - 태움불량



근거리



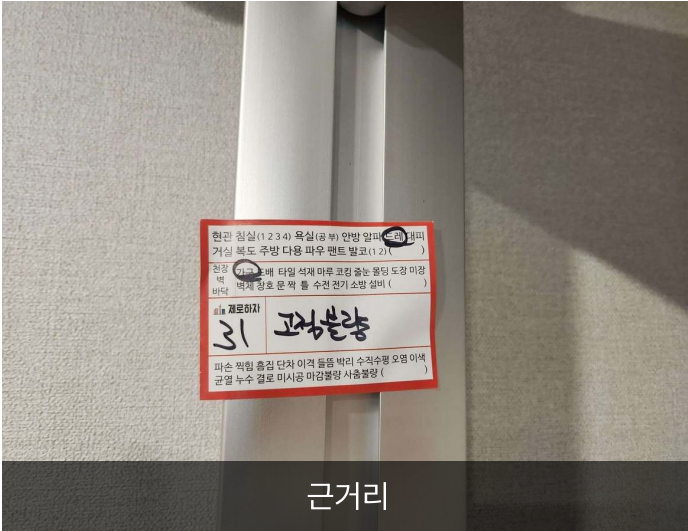
원거리

분합창틀 사면 태움불량

1. 육안점검

#32 드레스룸1

벽 - 시스템 선반 - 고정불량



근거리

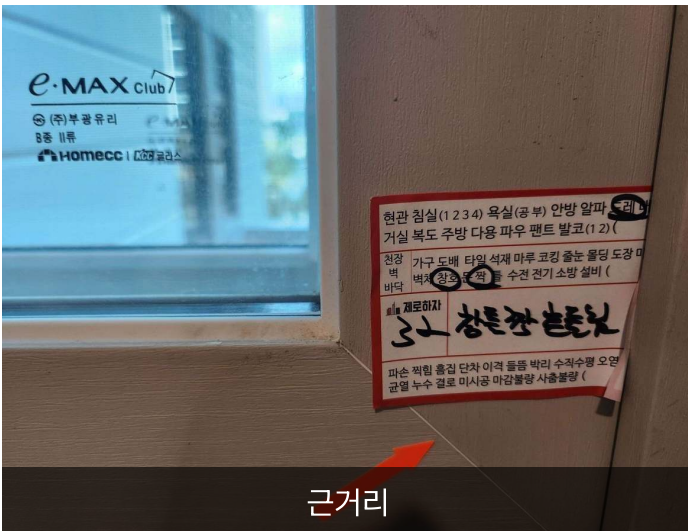


원거리

선반 고정불량

#33 드레스룸1

벽 - PL창호 - 개폐불량



근거리



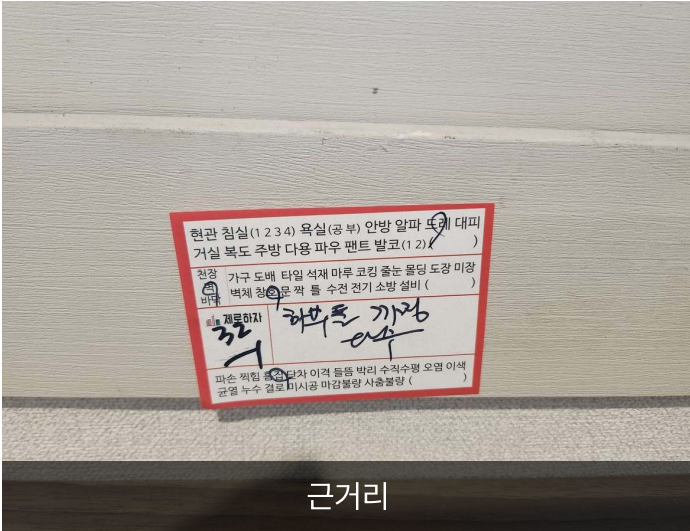
원거리

창 흔들림

1. 육안점검

#34 드레스룸1

벽 - PL창틀 - 흠집



근거리

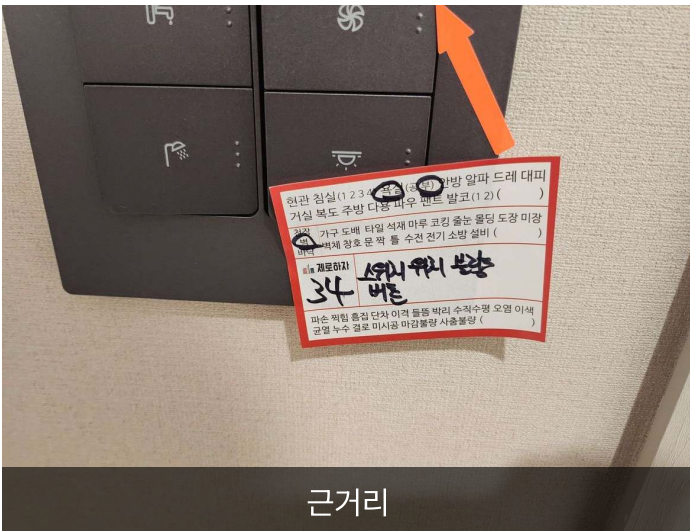


원거리

하부틀 까짐 다수

#35 부부욕실

벽 - 스위치 - 고정불량



근거리



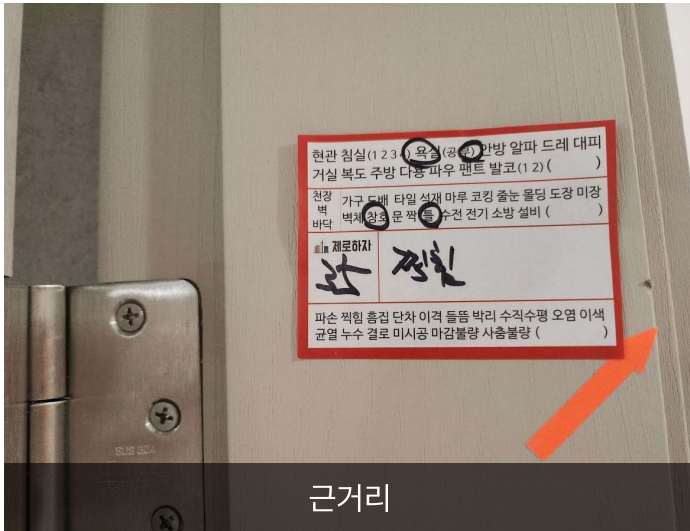
원거리

스위치 위치 불량

1. 육안점검

#36 부부욕실

벽 - 목창호틀 - 흡집



근거리

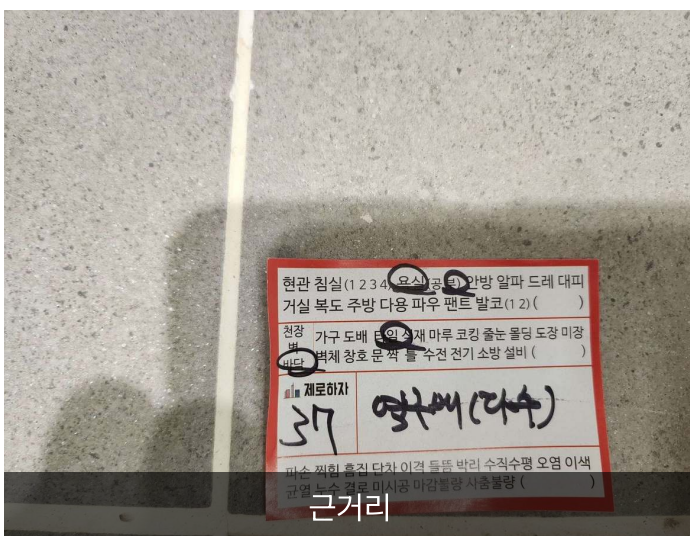


원거리

입구 우틀 짝힘

#37 부부욕실

바닥 - 타일 - 구배불량



근거리



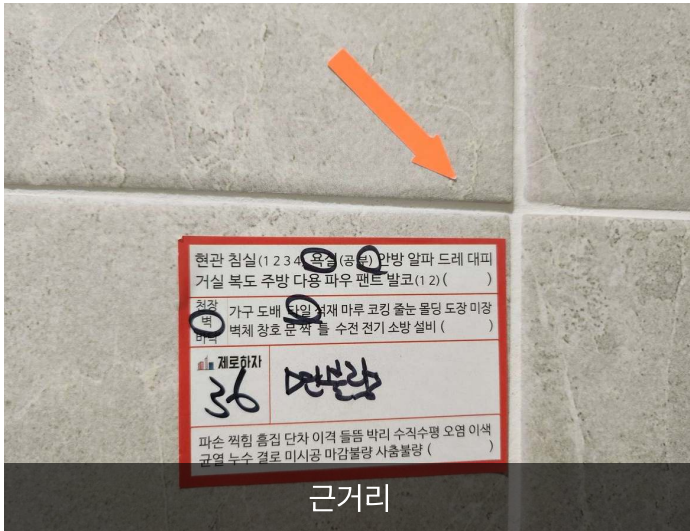
원거리

샤워부스 내 바닥 구배불량

1. 육안점검

#38 부부욕실

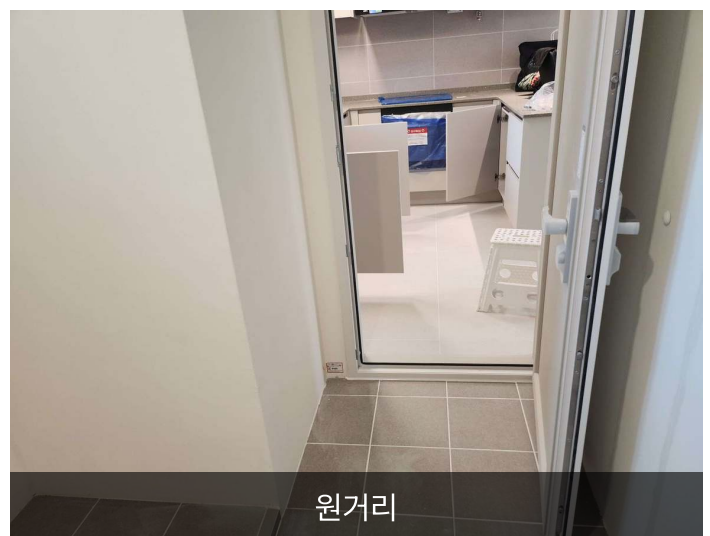
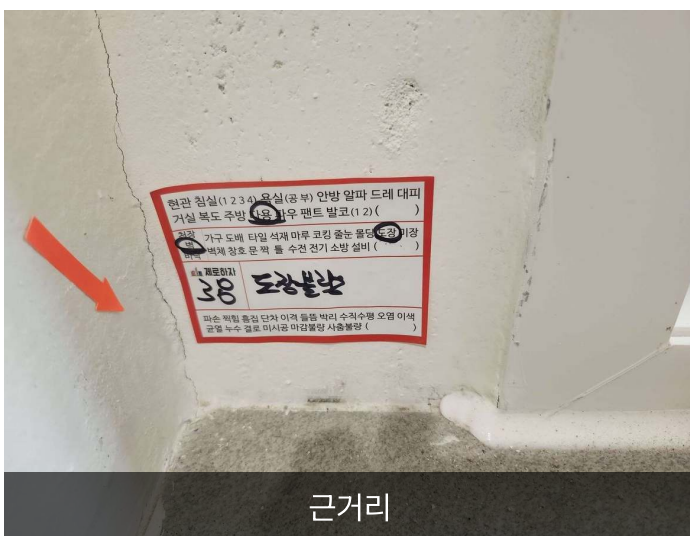
벽 - 타일 - 들뜸



점면 타일 단차

#39 다용도실

벽 - 도장 - 도장불량

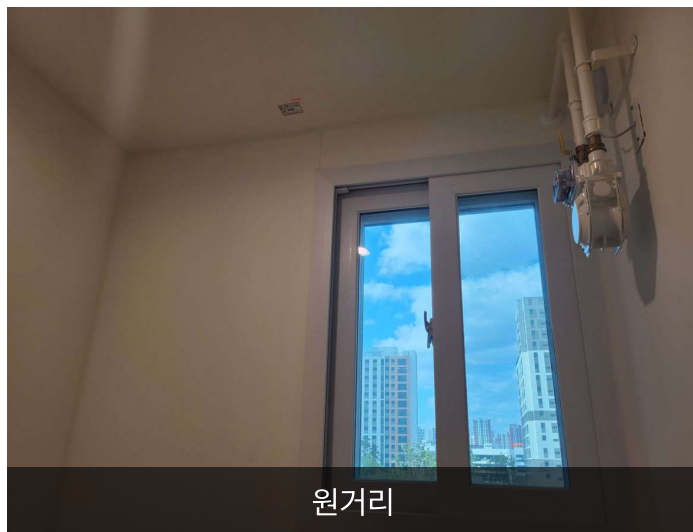
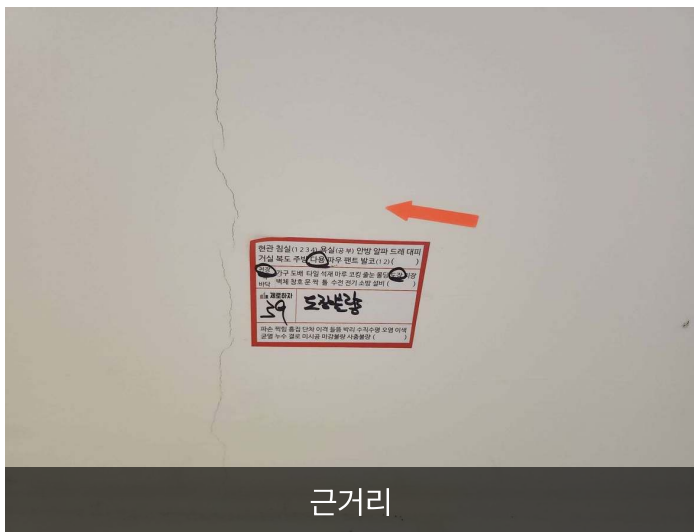


터닝도어 좌 하부 면불량

1. 육안점검

#40 다용도실

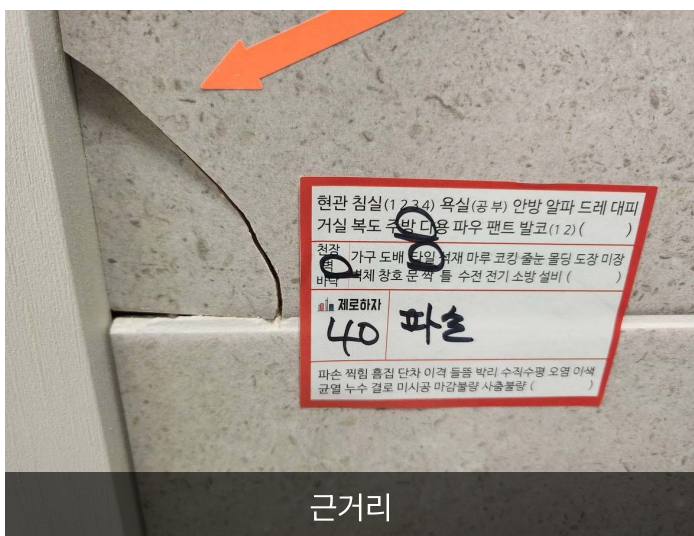
천장 - 도장 - 도장불량



창 상부 균열

#41 주방

벽 - 타일 - 파손

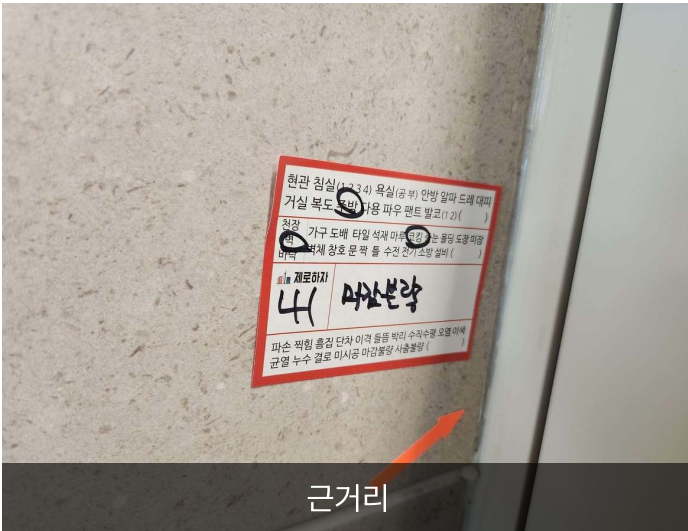


다용도 스위치 하부 파손

1. 육안점검

#42 주방

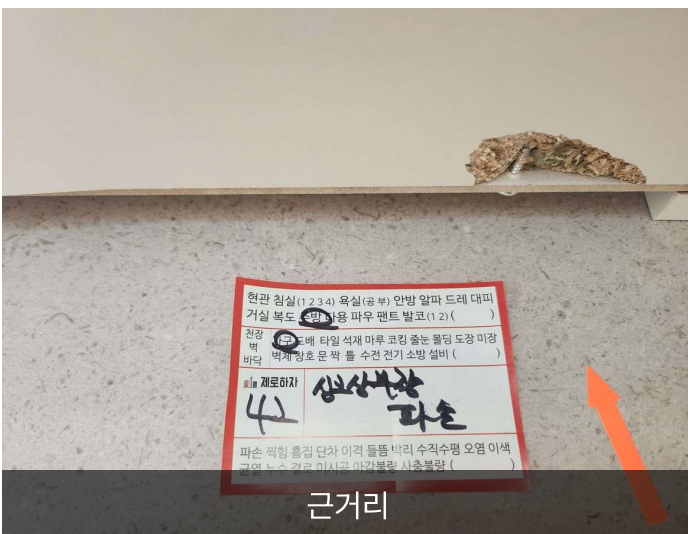
벽 - 코킹 - 들뜸



식세기 좌틀 접면 코킹 불량

#43 주방

벽 - 주방 상부장 - 파손

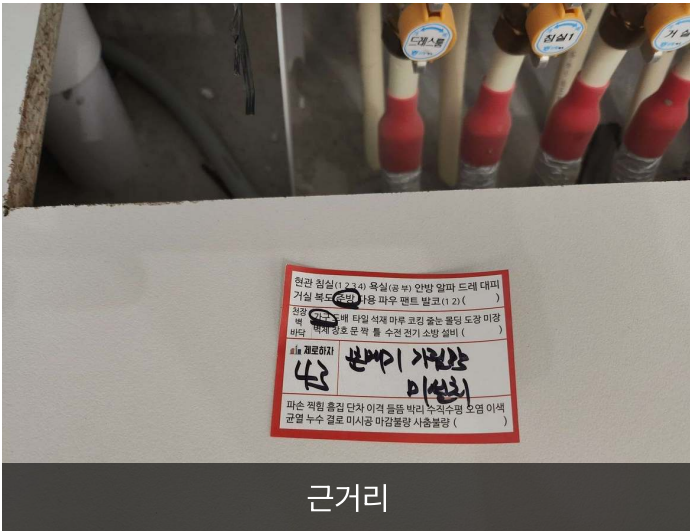


창우하부판 파손

1. 육안점검

#44 주방

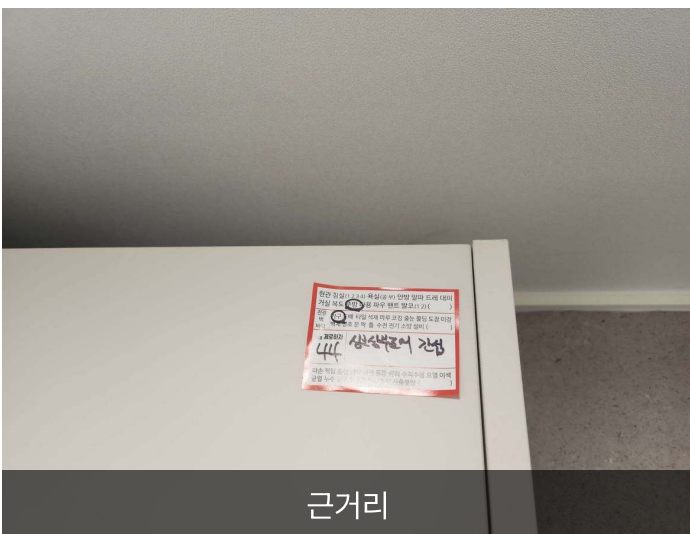
벽 - 주방 하부장 - 미시공



구동기 가림판 미시공

#45 주방

벽 - 주방 상부장 - 수직수평불량

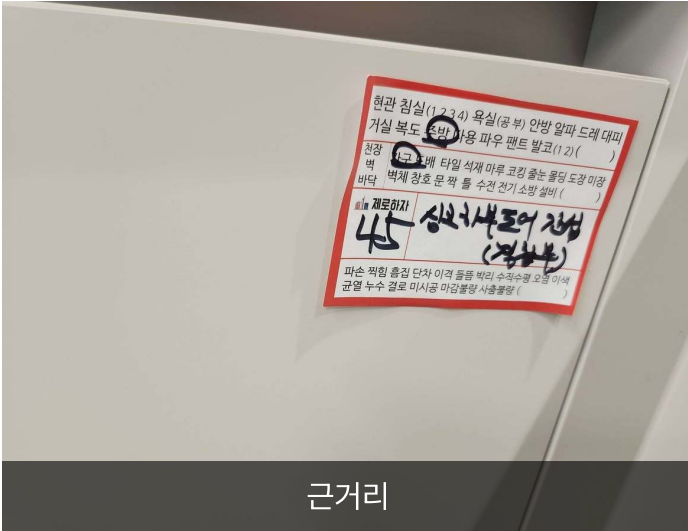


후드 좌 문짝 간섭

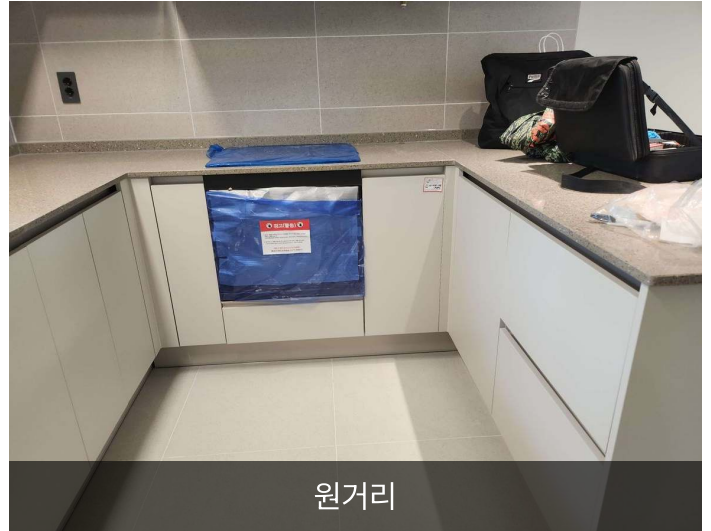
1. 육안점검

#46 주방

벽 - 주방 하부장 - 개폐불량



근거리

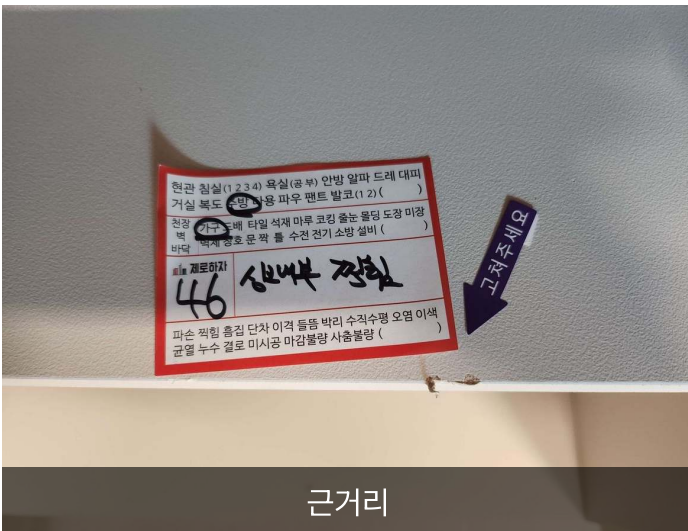


원거리

국탐 우 문짝 간섭

#47 주방

벽 - 주방 하부장 - 흠집



근거리



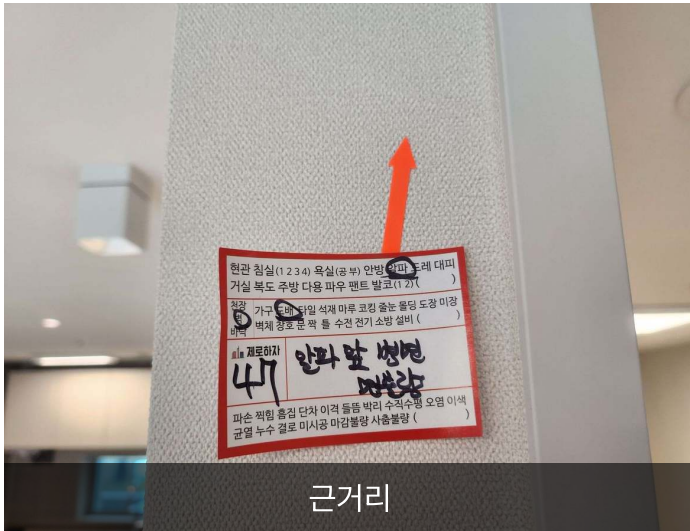
원거리

후드 2번장 상판 까짐

1. 육안점검

#48 복도

벽 - 도배 - 먼불량



근거리

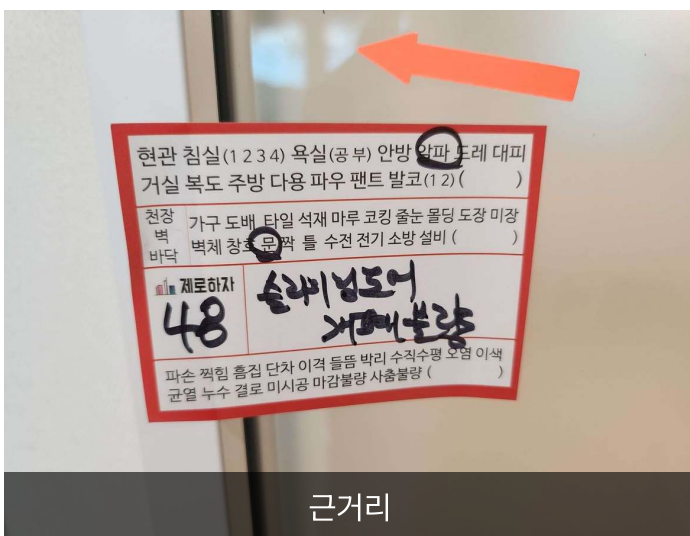


원거리

알파룸 입구 좌 상단 먼불량

#49 기타

- -



근거리

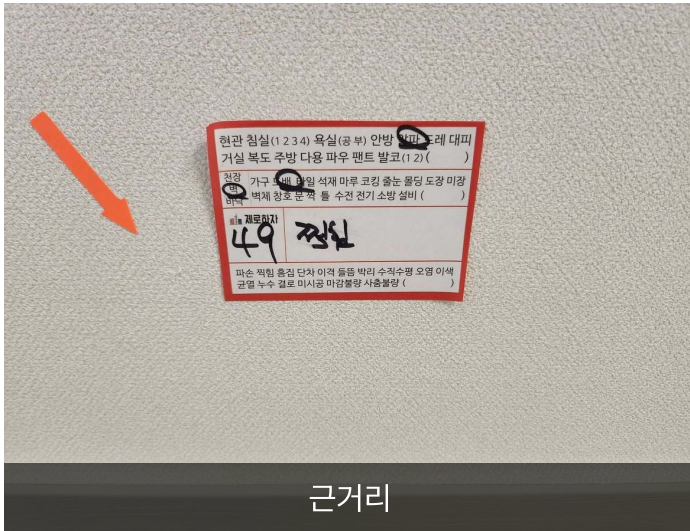


원거리

슬라이딩 도어 개폐불량

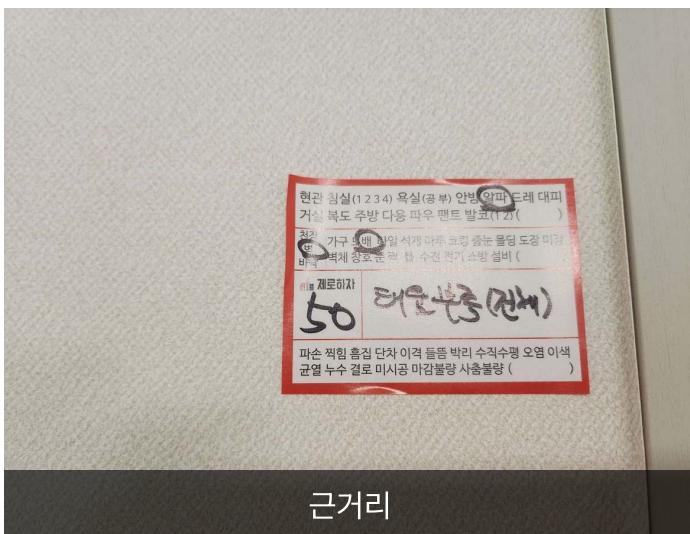
1. 육안점검

#50 기타



문 입구 좌 벽 하부 찌힘

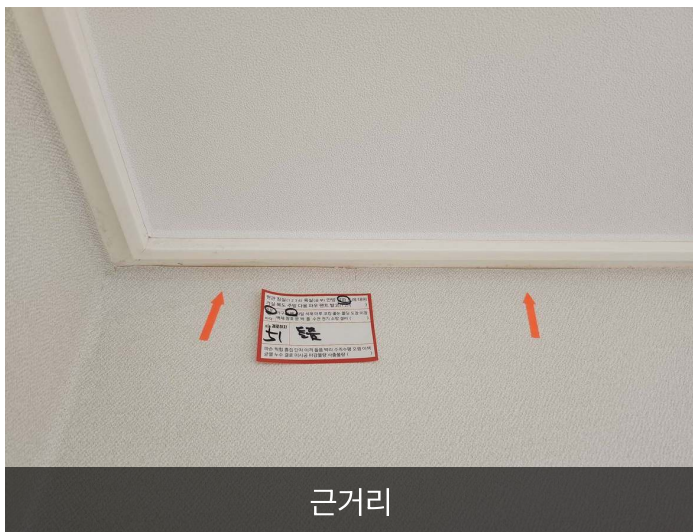
#51 기타



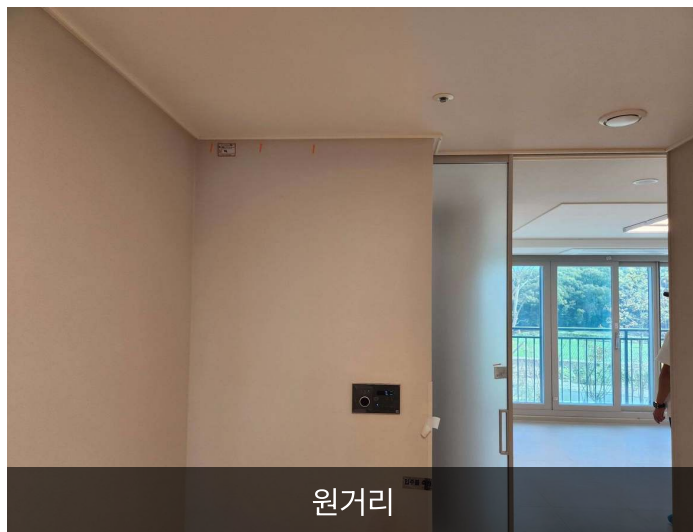
창틀 사면 들뜸

1. 육안점검

#52 기타



근거리

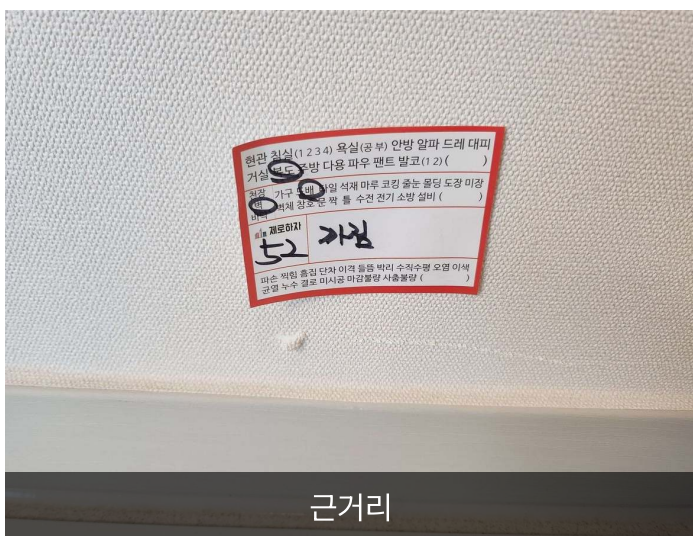


원거리

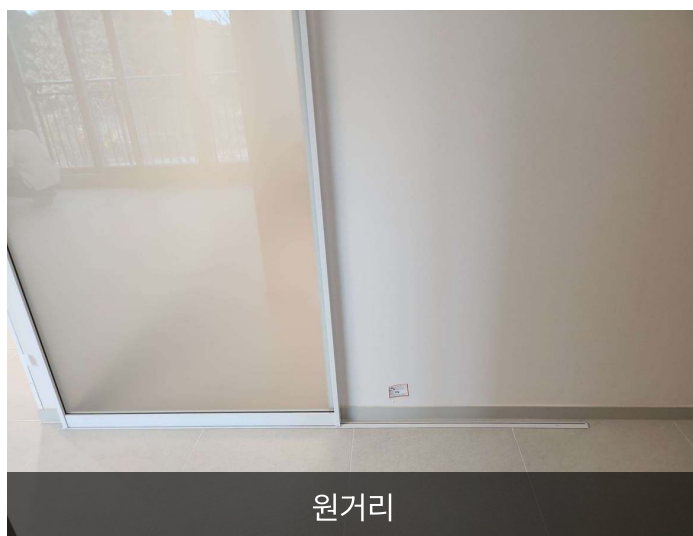
스위치 좌 상단 이음터짐

#53 복도

벽 - 도배 - 흠집



근거리



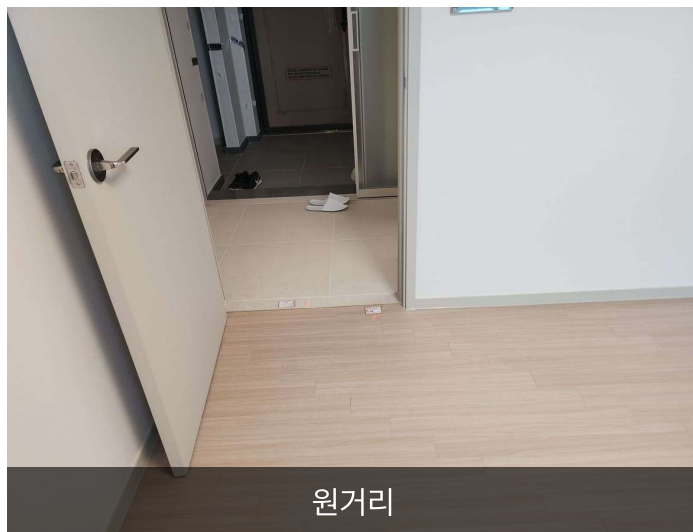
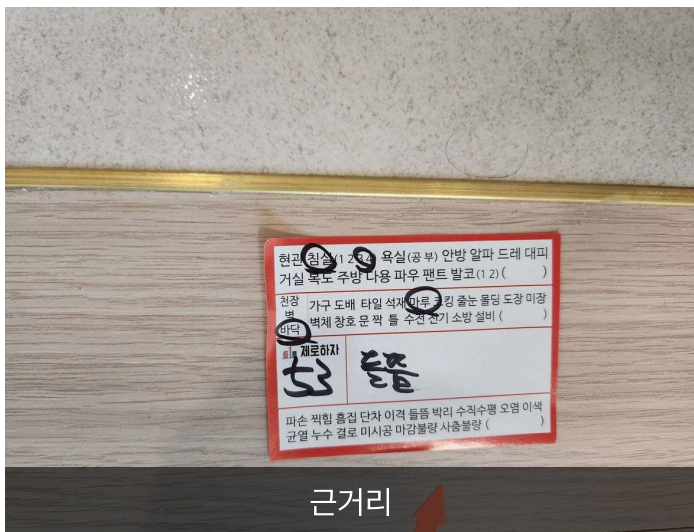
원거리

알파룸 입구 우벽 하부 흠집

1. 육안점검

#54 방2

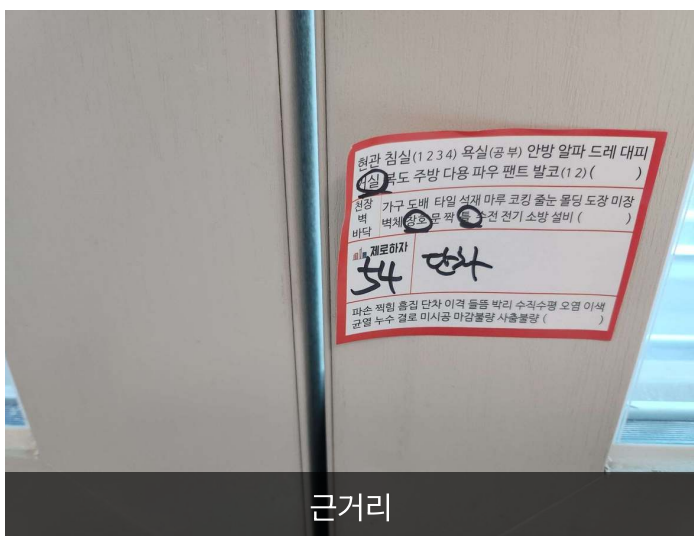
바닥 - 마루 - 들뜸, 솟음



입구 마루 단차

#55 거실

벽 - PL창호 - 개폐불량



좌.우 내창 수직 불량

1. 육안점검

#56 주방

천장 - 주방 메인조명 - 고정불량



근거리

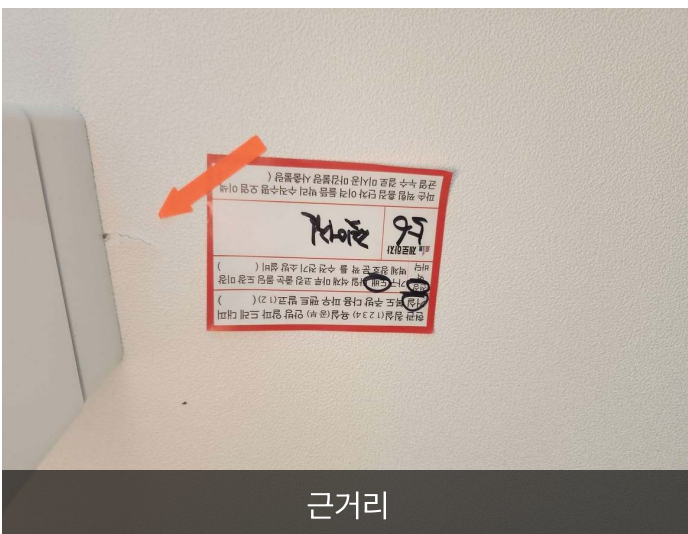


원거리

싱크 조명등 들뜸

#57 주방

천장 - 도배 - 들뜸



근거리



원거리

식탁등 사이 틈새

2. 공기질 측정

HCHO(Formaldehyde)

포름알데하이드는 건축자재의 방부제 성분으로 MDF를 사용한 가구의 매케한 냄새의 원인 중 하나이며 WHO 지정 대표적인 발암물질 중 하나입니다.

TVoc(Total Volatile Organic Compounds)

우리나라의 대기환경법에서 규정하는 Voc물질은 총 37종이며 Tvoc수치는 단위면적당 해당 물질의 총량을 의미하며 이들은 건축자재의 각종 접착성분, 도장성분 등에서 방출됩니다.

Radon

방사능물질 중에 유일하게 기체상태로 머무르는 물질로 국내 기준치는 144Bq이하로 공기보다 8배 무겁기 때문에 겨울철 환기가 되지않는 실내에서 농도가 올라가는 특성이 있습니다



실내공기질 점검

Air Quality Inspection

HCHO (포름알데히드)

0.01 mg/m²

 양호

TVOC (휘발성유기화합물)

0.01 mg/m²

 양호

PM 2.5 (초미세먼지)

4.4 ug/m²

 양호

PM 10 (미세먼지)

8.3 ug/m²

 양호

Radon (라돈)

36 Bq/m²

 양호

3. 바닥수평 측정(레벨기 점검)

조사 방법

- 1 바닥 평활도의 오차범위는 10mm로 그 기준을 잡고 각 세대의 4개 코너를 측정합니다.
- 2 레이저 레벨기에서 발사된 레이저는 벽체의 100mm앞에서 높이를 측정하여 기록합니다.
- 3 레이저 레벨기의 위치를 "제로베이스"로 놓고 각 코너의 수평값을 측정하여 기록합니다.



변위검사

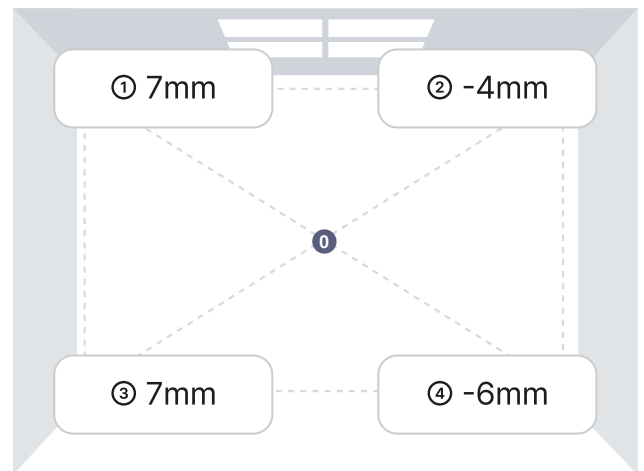
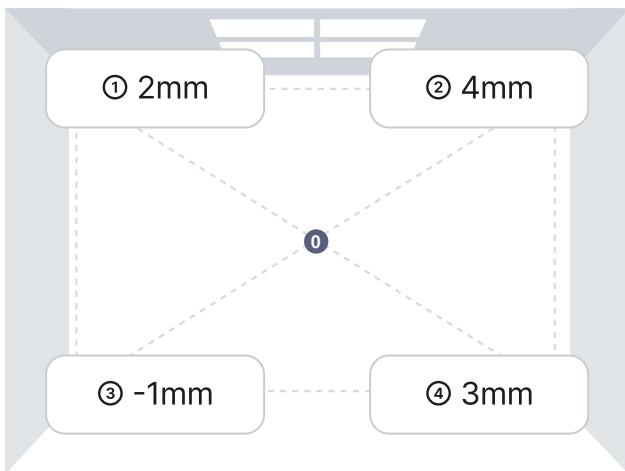
Floor Displacement Inspection

거실

양호

방1

불량

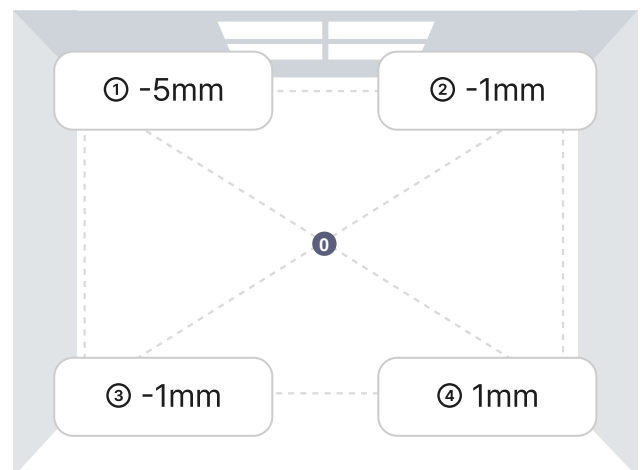
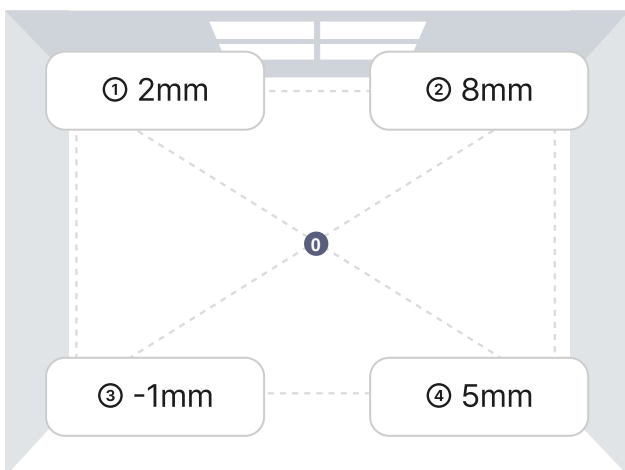


방2

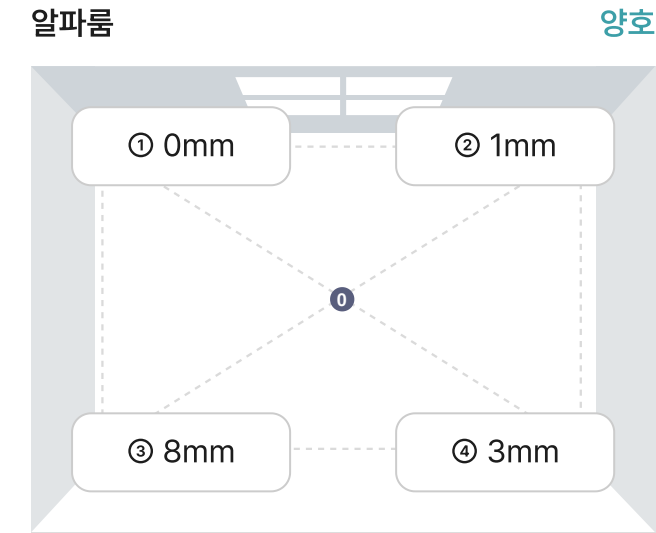
양호

방3

양호



3. 바닥수평 측정(레벨기 점검)



4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

단열

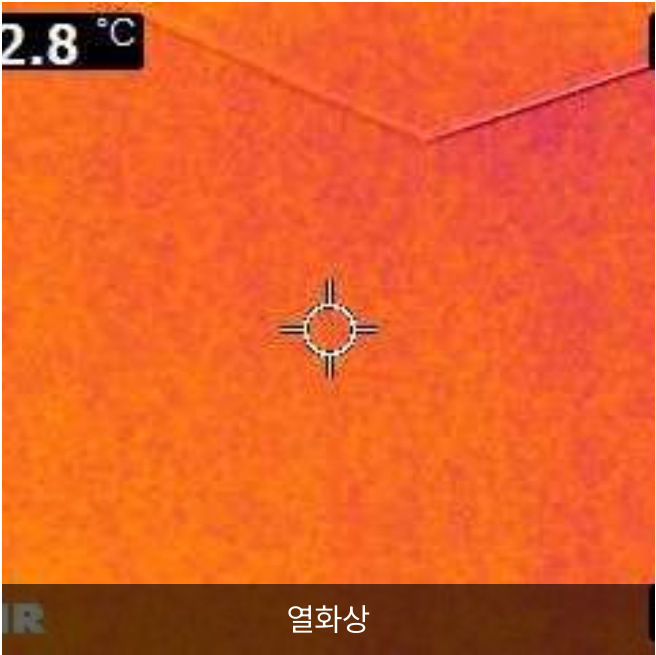
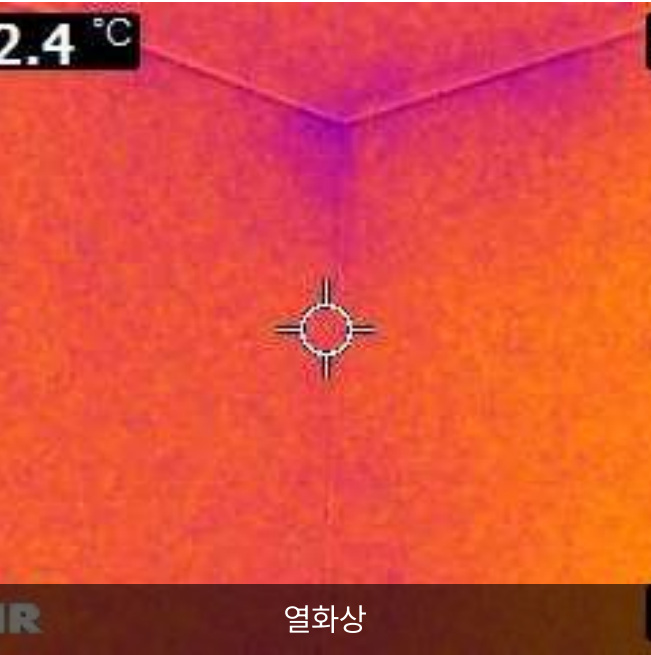


열화상 카메라 단열 검사

thermal imaging inspection

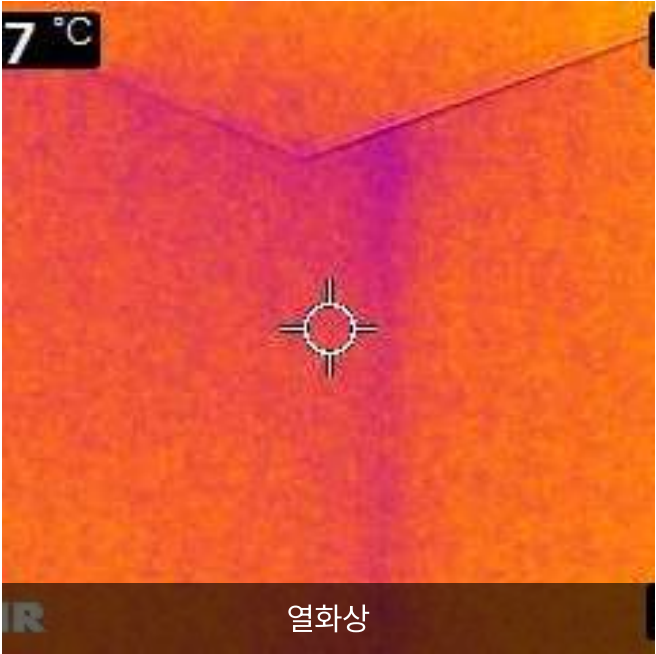
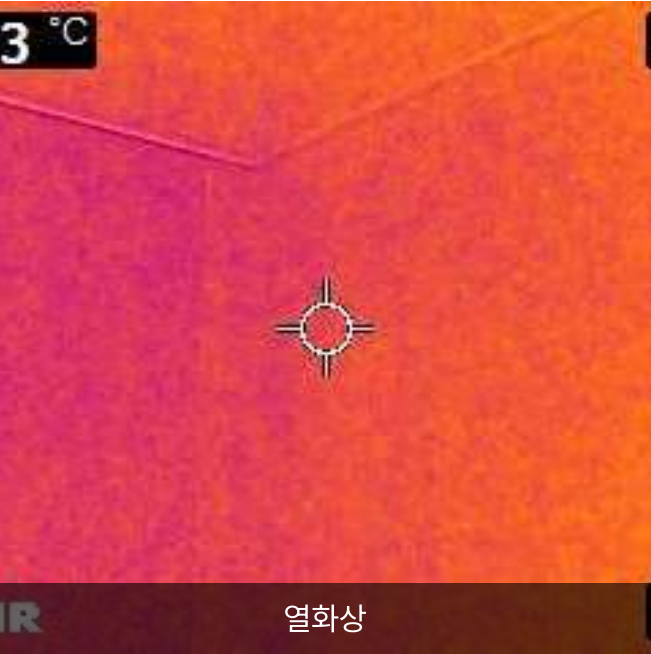
방1

이상없음



방2

이상없음

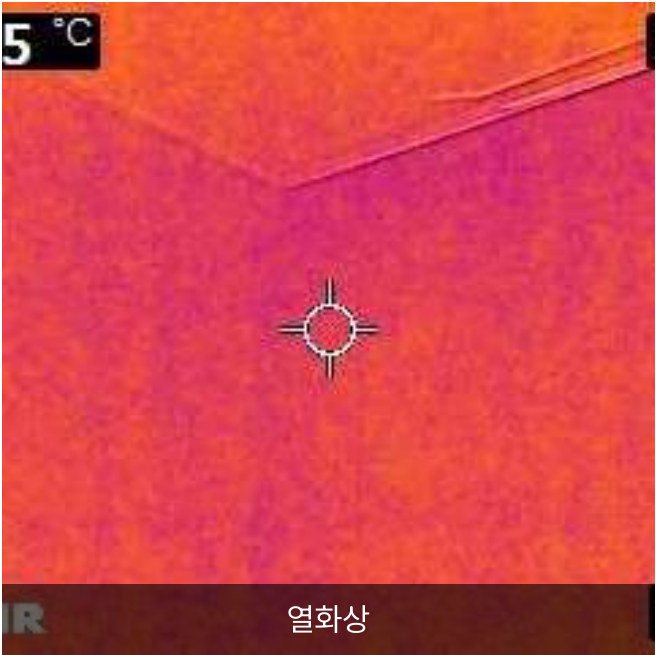
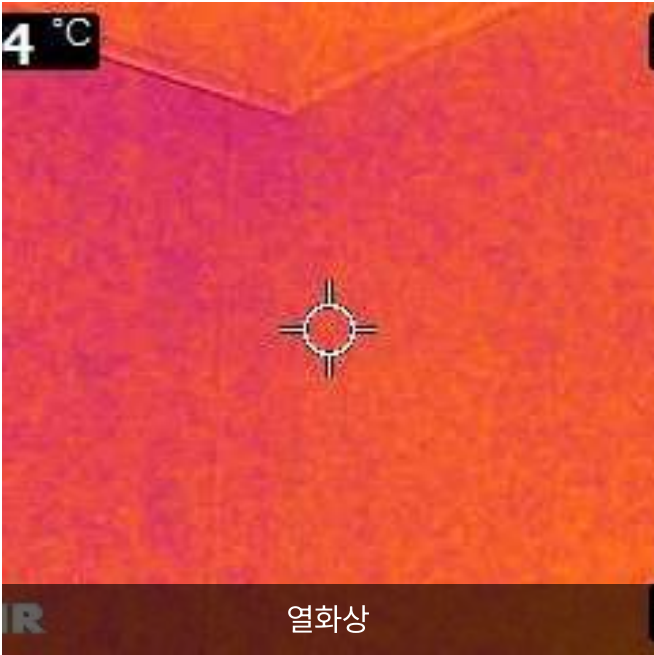


4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

단열

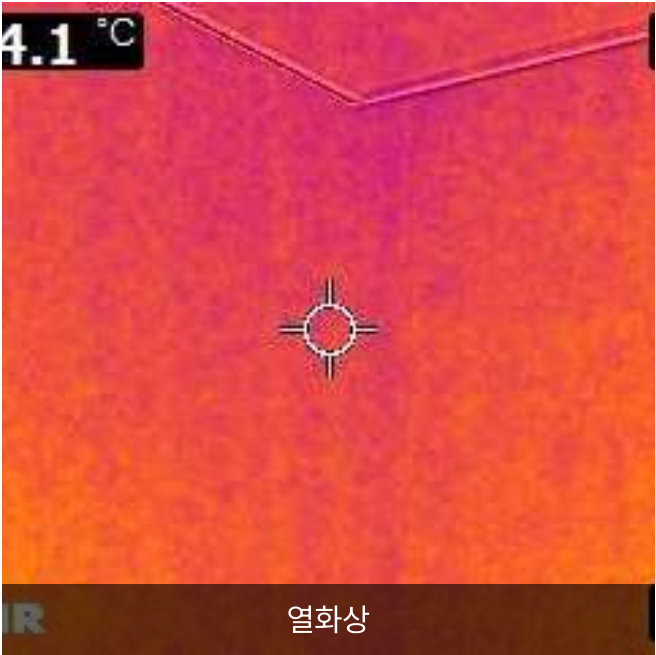
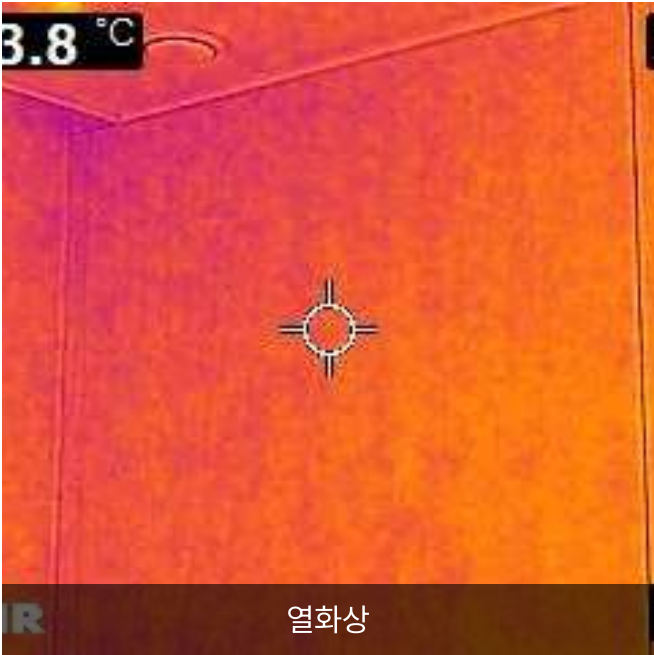
방3

이상없음



거실

이상없음



4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

단열

기타

이상없음



4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

난방

 바닥 난방 단열 검사

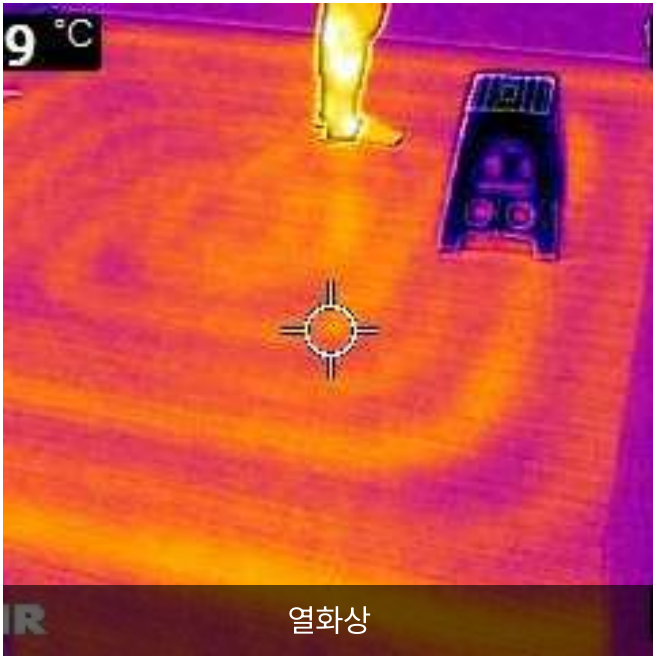
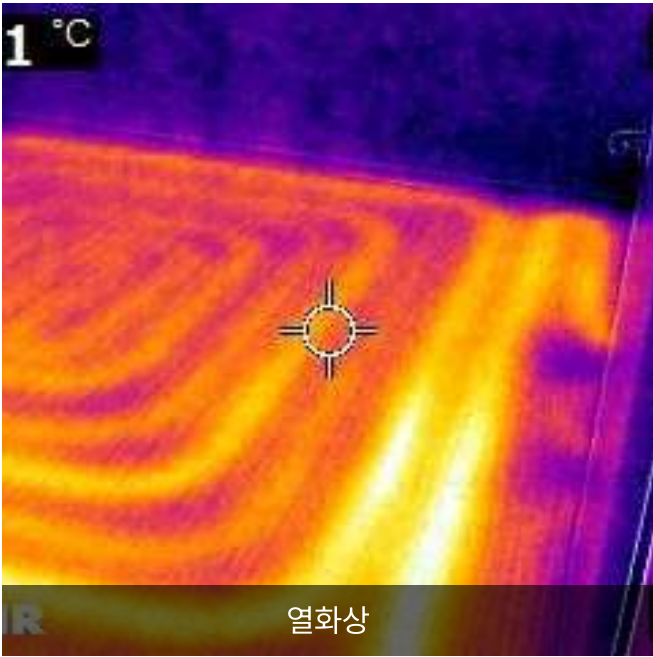
thermal imaging inspection

방1

이상없음

방2

이상없음



열화상

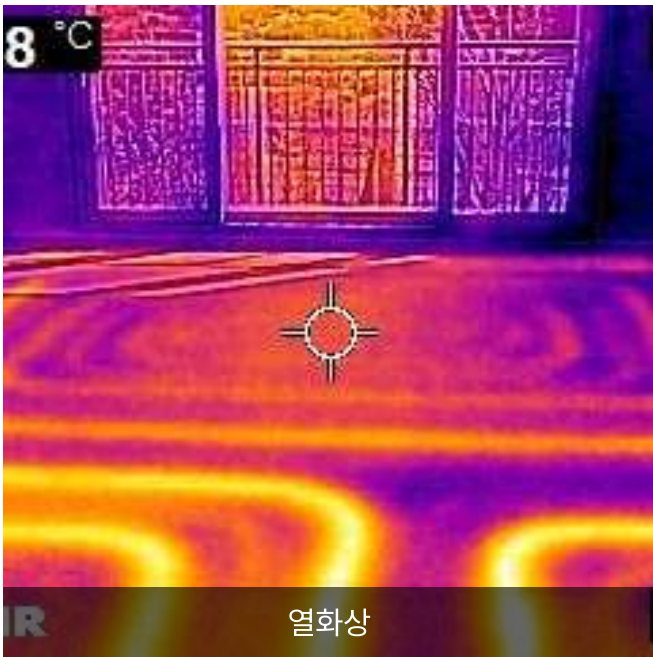
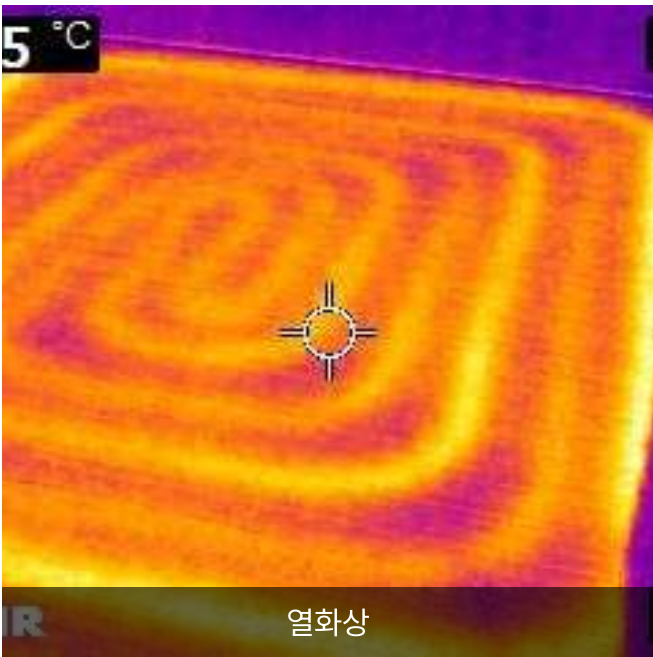
열화상

방3

이상없음

거실

이상없음



열화상

열화상

4. 열화상 점검(단열, 난방 측정)

난방

기타1

이상없음

기타2

이상없음





제로하자

본사 : 대전광역시 동구 한밭대로 1297, 202호

서울사무소 : 서울특별시 양천구 남부순환로552 아남빌딩 3F

대표번호 1533-7033

zerohaza.co.kr