



제 428회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《하자판정기준의 일반규정 전환 근거 마련》
■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2210409호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2210409호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 「하자판정기준」의 일반규정 전환 근거 마련 (안 제37조제3항, 제39조제4항)	3

I. 권영진의원 대표발의(제2210409호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

「공동주택관리법」은 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등을 체계적이고 전문적으로 관리하고자 국토교통부에 하자심사·분쟁조정 위원회를 설치하고, 하자 조사의 방법 및 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준을 대통령령으로 정하도록 하고 있음.

현행 「공동주택관리법」은 법률의 제정 취지와는 달리 하자판정기준에 관한 기준을 하자심사·분쟁조정위원회의 운영규정으로 정하여 규율함에 따라 적용대상이 분쟁조정으로 한정되어 하자관련 소송실무에서 근거규범으로 적용되지 않아 이해관계의 대립 및 소송 등이 빈발하고 있어 현실을 반영한 제도개선이 필요하다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔음.

따라서, 하자 조사의 방법 및 기준 등이 하자심사분쟁조정위원회 뿐만 아니라 사업주체, 입주자, 관리단 등 모든 이해관계인에게 적용할 수 있도록 일반규정으로 전환할 필요가 있음.

이에 공동주택 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등을 대통령령으로 위임하고, 하자심사·분쟁조정위원회의 심사 및 조정을 위한 근거규정으로도 활용할 수 있도록 함(안 제37조제3항, 제39조제4항).

3. 검토의견

가. 「하자판정기준」의 일반규정 전환 근거 마련

(안 제37조제3항, 제39조제4항)

현행	개정안
제37조(하자보수 등) ①·② (생략)	제37조(하자보수 등) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 <u>조사방법 및 기준</u> , 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 <u>제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다.</u>	③ ----- ----- ----- <u>조사</u> <u>방법 및 판정기준</u> , ----- ----- <u>대통령</u> <u>령으로 정한다.</u>
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)
제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (생략)	제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 <u>대통령령으로 정한다.</u>	④ ----- ----- ----- ----- <u>제37조제3항의 기준을 따른다.</u>

개정안은 하자의 보수와 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 판정기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하고(안 제37조제3항),

하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 함)가 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정을 위하여 필요한 하자판정에 관한 기준은 안 제37조제3항의 기준을 따르도록 하려는 것임(안 제39조제4항).

현행법 제36조제4항¹⁾에 따라 공동주택의 하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말함.

공동주택에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의등은 담보책임기간 내에 사업주체에 하자보수의 청구²⁾를 하고, 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통보³⁾하여야 함.

1) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항의 하자(이하 “하자”라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

2) 「공동주택관리법」

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 “입주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

3) 「공동주택관리법 시행령」

그런데, 하자의 종류와 발생원인, 하자보수의 방법 등은 다양하여 공동주택에서 발생하는 하자에 대한 입주자대표회의등과 사업주체 사이의 분쟁은 계속되고 있음.

이러한 분쟁을 해결하기 위해 입주자대표회의등은 국토교통부 하자분쟁조정위원회의 하자심사 또는 분쟁 조정·재정 제도를 이용⁴⁾할 수 있지만, 입주자대표회의 또는 사업주체가 하자분쟁조정위원회의 결정에 불복하는 경우 등에는 법원의 판결로 분쟁을 해결하여야 함.

국토교통부는 하자분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자⁵⁾에 관한 분쟁을 신속하고 공정하게 처리

제38조(하자보수 절차) ① ~ ② (생략)

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 “하자보수계획”이라 한다)을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

4) 국토교통부에 따르면, 하자심사·분쟁조정위원회는 2020년부터 연간 4,500여건의 하자분쟁사건을 처리하고 있고, 실제 하자에 해당하는지 여부를 판단하는 하자심사의 경우 2020년부터 2025년 2월까지 총 10,989건이 신청되었으며, 이중 최종 하자로 판정받은 비율(하자판정 비율)은 67%(7,411건)임.

* 하자심사·분쟁조정위원회 사건 처리 현황: ('20) 4,173건 → ('21) 4,732건 → ('22) 4,370건 → ('23) 4,559건 → ('24) 4,663건

(※ 자료: 국토교통부 보도자료, 「'25년 상반기 공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개」, 2025. 3. 24.)

5) 「공동주택관리법 시행령」

제37조(하자의 범위) 법 제36조제4항에 따른 하자의 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 내력구조부별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우

나. 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하(沈下) 등의 결함이 발생한 경우

2. 시설공사별 하자: 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 전선 연결 불량, 고사(枯死) 및 입상(서 있는 상태) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을

하기 위하여 2014년 1월 국토교통부고시인 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(이하 “하자판정기준”이라 함)」을 제정⁶⁾(2014. 1. 5. 시행)하고 ‘하자 여부 판정, 하자조사 방법 및 하자보수비용 산정’에 관한 기준⁷⁾을 정하였음.

그런데, 법원은 「하자판정기준」이 국토교통부 하자분쟁조정위원회에서 공동주택의 하자에 관한 분쟁을 신속하게 해결하기 위한 기준을 마련한 것이므로 하자판정의 기준으로서 대외적 구속력이 있다고 보기 어렵다는 입장⁸⁾임.

이에, 법원은 하자의 발생 여부 및 보수비용을 산정하는 경우 또는 하자감정인이 감정의 전제 사실을 확정하고 보수비용을 산출하는 경우, 2016년 서울중앙지방법원에서 마련한 “건설감정실무⁹⁾”를 주된 근거¹⁰⁾

초래할 정도의 결함이 발생한 경우

6) 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」(국토교통부고시 제2025-58호)
제1조(목적) 이 기준은 「공동주택관리법」 제39조제4항, 같은 법 시행령 제47조에 따라 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자에 관한 분쟁을 신속하고 공정하게 심사·조정 및 재정하기 위하여 ‘하자 여부 판정’, ‘하자조사 방법’ 및 ‘하자보수비용 산정’에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.

7) 참고 1. 「하자판정기준」 설명자료 참조

8) 서울고등법원 2022. 6. 17. 선고 2021나2009034 판결

- “위 국토교통부 고시(하자판정기준고시)는 공동주택관리법 제39조 제4항 및 같은 법 시행령 제47조에 따른 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회에서 공동주택의 하자에 관한 분쟁을 신속하게 해결하기 위한 기준을 마련한 것으로서 이 법원의 하자판정의 기준으로서 구속력이 있다고 보기 어려운 점”(이하 생략)

부산고등법원 2017. 8. 31. 선고 2015나670 판결

- “국토교통부 하자 판정 기준은 국토교통부 소속 위원회에서 공동주택의 하자에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 내부적으로 기준을 마련한 행정규칙이므로 대외적 구속력은 없는 점 등을 종합하면”(이하 생략)

9) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, 「건설감정실무」, 2016. 12.

10) 서울중앙지방법원 2023. 6. 21. 선고 2020가합516709 판결

로 하고 있음¹¹⁾).

공동주택 하자분쟁에 관한 연구¹²⁾에 따른 법원의 공동주택 하자판단의 사례들은 대표적으로 다음과 같음.

① “건설감정실무”에서 구체적 기준을 정하고 있는 경우, 법원은 「하자판정기준」의 기준과 상관없이 “건설감정실무”를 주된 기준으로 하여 판단¹³⁾하고 있고,

② “건설감정실무”에서 하자판단의 기준을 다소 포괄적으로 정하고 있는 경우, 「하자판정기준」이 제시한 기준과 상관없이 법원의 독자적인 감정 실무례가 형성¹⁴⁾되어 있음.

- “서울중앙지방법원의 ‘2016년 건설감정실무’에서도 ‘콘크리트의 균열 하자는 통상적으로 내구성 저하를 초래하는 기능상·안전상 하자에 해당하고, 미세한 균열이라도 미관상 지장을 초래하면 하자에 해당하며, 이러한 하자들은 중요한 하자로 분류하며 그 형태, 결함 현황 등을 종합적으로 고려하여 적합한 보수방법을 선정하여야 한다’라고 기술하고 있고” (이하 생략)

11) 서울대학교 건설법센터, 「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구」, 2025. 2. 28. p.1 참고

12) 서울대학교 건설법센터, 「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구」, 2025. 2. 28. p.73 참고

13) 층간균열(콘크리트 균열) 하자

- “건설감정실무”는 콘크리트 하자의 종류로 균열 폭이 0.3mm 미만인 경우와 0.3mm 이상인 경우를 모두 포함하고 있는데, 콘크리트 균열하자를 ① 통상적으로 내구성 저하요인에 따른 기능상·안전상 하자, ② 미세한 균열이라 하더라도 미관상 지장을 초래하는 경우로 정하고 있음(건설감정실무, 2016. 12. p.61)

- 「하자판정기준」은 콘크리트 하자를 원칙적으로 콘크리트에 발생한 균열 폭이 0.3mm 이상인 경우로 보고 있으며, ① 누수를 동반하는 균열, ② 철근이 배근된 위치에 철근길이 방향으로 발생한 균열, ③ 관통균열의 경우에는 0.3mm 미만의 콘크리트 균열도 하자로 봄(「하자판정기준」 제7조)

14) 액체방수 두께 미달 하자

- 액체방수는 모르타르(시멘트·모래·물을 섞어 비빈 것)에 액체방수제를 혼합하여 방수효과를 내는 것을 뜻함(대한건축학회 온라인 건축용어사전 참조)

또한 “건설감정실무”는 ① 2016년 이후 개정이 이루어진 바가 없고,
 ② 훈령·예규 등과 달리 재검토 기한이 마련되어 있지 않으며 의견수렴
 등 공식적인 절차가 있지 않다는 의견¹⁵⁾이 있음.

이에, 개정안은 행정조직 내부에서만 효력을 가지고 있는 행정규칙인
 「하자판정기준」을 대외적인 구속력이 있는 법규명령¹⁶⁾(대통령령)으
 로 전환하려는 것으로,

-
- 「하자판정기준」은 액체방수의 두께에 대하여 별도로 정하고 있는 사항이 없으며, “건설감정실무”는 설계도면의 상세도와 시방서 등에 따라 판단한다고만 정하고 있음(건설감정실무, 2016. 12. p.70)
 - 당해 건설공사의 설계도면 내지 시방서에서 액체방수 두께를 별도로 정하지 않은 경우, 사용승인 시점을 기준으로 「건축공사 표준시방서」(국토교통부고시)를 적용하는 법원 감정 실무례가 생겨났음
 - 「건축공사 표준시방서」는 당초 액체방수의 두께에 관한 기준을 마련하고 있었으나, 1999년 개정으로 두께 기준이 삭제되었고, 2013년 개정되면서 ‘부착강도 측정이 가능하도록 최소 4 mm 두께 이상을 표준으로 한다’고 명시되었으며, 현행 「건축공사 표준시방서」에도 이 문구는 유지되고 있음(「건축공사 표준시방서, KCS 41 40 00 방수공사, p.7)
 - 그러나, 법원의 감정 실무례는 ① 여전히 1999년 개정 이전의 표준시방서의 액체방수 두께 기준을 적용하여 하자 여부를 판단하거나, ② 표준품셈 및 조달청일위대가에 기재된 자재량을 역산하여 도출한 액체방수의 두께를 통상적인 방수 성능 충족을 위한 두께 기준으로 보아 하자 여부를 판단하고 있으며, 법원은 그러한 감정결과를 그대로 수용하고 있음
 - * 서울고등법원 2020. 9. 16. 선고 2018나2039110판결 “이 사건 아파트는 2012. 4. 2. 사용승인을 받았고, (중 략) 이 사건 아파트의 공사시방서 및 1999년도 건축공사 표준시방서에 따른 두께(벽체 12mm, 바닥 20mm)를 기준으로 이 사건 아파트 각 공용부분 및 전유부분의 액체방수 두께 부족을 시공상 하자로 인정함이 상당하고” (이하 생략)
 - ** 서울 고등법원 2017. 8. 31. 선고 2017나2027295 판결 “감정인은 공용 136, 전유 78 부분 액체방수 규격은 1999년 개정 표준시방서상 시멘트 액체방수 2종, 공용 137 부분 액체방수 규격은 위 표준시방서상 시멘트 액체방수 1종에 각 해당하는 것으로 판단한 후, 표준시방서와 표준품셈 및 조달청 일위대가에 적용된 재료량을 기준으로 통상적인 수준의 방수성능을 충족하기 위해서는 방수층의 두께가 벽체(공용 136, 전유 78해당)는 최소 9.47mm, 바닥(공용 137 해당)은 최소 16.48mm에 이르러야 한다고 보았다.” (이하 생략)
- 15) 서울대학교 건설법센터, 「공동주택의 하자분쟁 저감 및 합리적 하자보수에 관한 연구」, 2025. 2. 28. p.75
- 16) 「행정법 I」, 김동희·최계영, 제27판, 2023, p.142
- “법규명령이란 행정권이 정립하는 일반적·추상적 규범으로서 법규의 성질을 가지는 것을 말한다. 법규명령은 이러한 의미의 법규적 성질을 가지기 때문에, 그에 위반한 행정청의 행위는 위법행위로서 무효 또는 취소사유가 되며, 그러한 행위로 인하여 자신의 권익이 침해된 국민은, 행정쟁송을 제기하여 그 무효확인 또는 취소를 청구하거나, 또는 손해배상소송을 통하여 그 손해의 배상을 청구할 수 있다.”

하자 관련 소송에서 명확한 기준을 제시하여 입주민과 사업주체 사이의 하자 갈등 감소와 공동주택 관리의 법적 안정성을 강화할 수 있는 효과가 있을 것으로 판단됨.

국토교통부는 「하자판정기준」을 이해관계인에게 적용할 수 있는 일반규정으로 전환하여 재판규범으로 인용할 수 있도록 법령 위계를 상향함이 타당하므로, 개정안에 동의한다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관련단체 의견 】

관련단체	의견	
(사)전국아파트 입주자대표회의 연합회	○ 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등은 소유자인 입주자, 관리단 등 이해관계인 의사가 반영될 수 있도록 개정하고, 하자관련 소송실무 전문가들이 포함시켜 소유자(입주자,관리단)들이 하자 담보책임 및 하자보수 합의가 이루어지도록 지원해야 하므로 개정안에 찬성	찬성
대한주택 건설협회	○ 하자판정 및 하자보수 기준이 하자판정기준(행정부)과 건설감정실무(사법부)로 이원화되어 하자 소송 확산 및 공동주택 관리 미비 발생 ○ 입법배분에 있어서도 공동주택 하자판정 및 보수기준은 행정부 관할, 판결은 사법부 영역으로 하는 것이 합헌적 ○ 공동주택의 안전과 효율적 관리를 위해 하자보	찬성

관련단체	의견	
	수가 정상적으로 이루어지기 위해서는 법규범의 정립 필요 - 대부분의 하자분쟁이 하자보수보다는 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구에 집중, 판결금이 실제 하자보수에 사용되지 못함	
대한주택관리사협회	○ 하자판정기준을 대통령령으로 일원화할 경우, 분쟁의 일의적 해결에는 도움이 되겠으나, 개별 사안의 구체적 타당성에는 소홀할 수 있음(건설사들에게 면죄부를 주는 형태로 악용) ○ 일의적 기준 강제에 따른 부작용 고려 필요 - 하자판정기준 등에 불만이 있어 분쟁이 발생하더라도 다투어 볼 수 있는 기회를 박탈하는 결과 - 하자판정기준을 일원화할 경우 하자의 판정이 거의 고정적이고 이에 양 당사자도 구속됨	신중 검토
한국주택협회	○ 하자판정기준고시의 규범화를 통해, 최근 기술동향과 분쟁 실무를 반영한 일원화된 기준을 마련할 수 있음 - 주기적인 개정 과정을 명문화함으로써, 발전된 보수공법을 신속히 반영하고 기준의 투명성을 확보 - 명확한 세부 항목별 판정기준과 보수비용 산정방안 제시를 통해 무분별한 하자의 확장을 차단하고 기획소송¹⁷⁾을 예방하는 효과	찬성

※ 자료: 국토교통부

문의처
02)6788-5590

17) “하자의 기획소송”이란 소송을 의뢰하는 입주민의 진정한 이익보다는 일부 변호사 자신의 수익 극대화에 비중을 둔 ‘위장 기획소송’ 성격의 하자 소송으로 볼 수 있음(한국건설산업연구원, 「공동주택 하자 기획소송의 최근 동향 및 대응 방안」, 2015. 10. p.5)

□ 해당규정

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」

* 국토교통부고시 ('14.1. 최초 제정) : 現 총 5장, 130개 조문

** (근거) 「공동주택관리법」 제39조제4항 및 같은 법 시행령 제47조제3항

□ 제정목적 및 주요내용

- (목 적) 하자심사·분쟁조정위원회에서 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자에 관한 분쟁을 신속하고 공정하게 심사·조정 및 재정하기 위함
- ① (총 칙) 용어별 정의, 적용대상, 설계도서 적용기준, 하자판정 적용순위, 전유부 및 공유부 판단기준 등
- ② (하자여부판정) 콘크리트 균열, 철근노출, 마감균열, 누수 등 39개 하자 여부 판정 방법(예시 : 콘크리트 균열 폭이 0.3mm 이상 경우 시공하자)
- ③ (하자조사방법) 균열, 철근노출, 누수, 결로 등 39개 하자 조사 방법(예시 : 철근노출은 육안조사 원칙, 고층 부위 등은 망원경 등 이용한 장비조사)
- ④ (보수비용산정) 하자보수비용 구성 및 산출기준, 각 공사별 보수비용 산정방법 등 42가지 산정기준(예시 : ①보수비용= 직접비+간접비+부가가치세, ②비용산출 기준 : 표준품셈을 준용)

□ 적용대상

- ①하자심사·분쟁조정위원회 판정 기준(법 §39④), ②사업주체와 입주자대표회의등 간 청구된 하자보수기준(법 §37③), ③하자보수보증금 보증서 발급기관과 입주자대표회의등 간 보증금 지급기준(법 §38⑤), ④사전방문 하자판정기준(「주택법 시행령」 §53의2①)

□ 주요쟁점

- 법원에서는 「하자판정기준」 이 하심위 내부 기준일 뿐, 소송 판단기준으로 「건설감정실무」를 인정하고 있어 혼란 가중

참고 2

「하자판정기준」과 다른 소송 판결 사례

※ 자료 : 국토교통부

① 콘크리트 구조부 균열

< 요약 >

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」에서는 균열 폭이 0.3mm 이하인 경우, 표면처리 공법으로 산출하나, 소송에서는 이를 단순 행정규칙으로 취급하여 균열 폭이 0.3mm 이하임에도 충전식 공법으로 판결

< 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 >

제89조(균열 보수비용) ① 콘크리트 구조부의 균열하자 보수비용 산출은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 균열 폭 0.3mm 이상인 균열은 특별한 사정이 없는 한 주입식 공법(균열 부분에 에폭시계 수지 또는 시멘트계 재료를 주입하여 콘크리트를 일체화시키고, 콘크리트의 수밀성을 크게 하며, 콘크리트 및 철근의 열화와 부식을 방지하는 공법을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.
2. 철근이 배근된 위치에 따라 발생한 균열 폭 0.3mm 미만의 균열은 표면처리 공법(균열 부위에 도막을 형성하여 방수성 및 내구성을 향상시키는 것을 말한다. 이하 같다.)으로 보수비용을 산출한다.

< 서울고등법원 2019. 8. 16. 선고 2018나 2065379 판결 일부발췌* >

감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다[대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602(본소), 67619(반소) 판결 등 참조].

제1심 감정인 J의 각 감정결과 및 보완감정결과, 당심의 사단법인 S에 대한 일부 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려해 볼 때, 을 제18, 19호증의 각 기재만으로는 0.3mm 미만 균열 하자를 충전식 공법으로 보수함을 전제로 하자보수비를 산정한 제1심 감정인 J의 각 감정결과 및 보완감정결과가 현저히 불합리하다고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 벽체타일 뒤채움 부족

< 요약 >

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」에서는 벽체 타일 떠붙이기 공법의 경우 뒤채움 면적이 80% 미만일 경우 시공하자로 보나, 소송에서는 100%가 아닌 경우 하자로 판결

< 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 >

제18조(타일) ① 타일에서 균열, 파손, 탈락 또는 들뜸 등의 현상이 확인되거나 배름 또는 처짐 등의 현상이 발생하는 경우에는 시공하자로 본다.

② 벽체 타일의 뒤채움 면적이 모르타르 떠붙이기 공법의 경우 80% 미만일 때 또는 기타 접착제를 사용할 경우 표준사용량으로부터 환산된 접착요구면적에 미달할 때 시공하자로 본다.

③ 제2항에 따른 시공하자가 아님에도 불구하고 분쟁이 발생한 경우에는 타일의 접착강도 시험을 실시하여 접착강도가 0.392Mpa(4kgf/cm²) 이상인 경우에는 시공하자로 보지 않는다.

- ⇒ 「하자판정기준」에서 벽체 타일의 뒤채움 면적의 시공품질 기준을 80% 상당으로 규정하고 있으며, 이는 2021년 개정된 「건축공사 표준시방서」의 내용과 일치
- 하지만, “건설감정실무”에는 타일 뒤채움에 대한 기준이 부재하고, 법원 감정인들의 주관적인 견해에 따라 100%를 기준하는 경우 발생(이와 같이 주관적인 판단을 하는 이유는 「건축공사 표준시방서」의 ‘빈틈없이’라는 문구 때문임)
 - 「건축공사 표준시방서」를 2021년 개정하면서, 타일 뒤채움에 대한 주관적 견해를 해소하고자 80% 수치를 기재하였으며, 「하자판정기준」에도 80%로 기재되어 있음에도 불구하고, 법원은 여전히 100%를 기준하여 판단

항소심 사례

다. [전유30] 욕실 벽체 타일 뒤채움 부족시공 (항소금액 : 41,441,487원)

원심 감정인은 당초 감정기준에서 80%를 기준하여 공사비 차액을 산정하였으나, 1심은 80%이상을 시공하기 위해서는 100% 상당을 기준으로 하여 시공함이 맞다는 의견을 개진하고, 원고가 주장하고 있는 100% 기준을 인정하여 당초 감정금액 기준 41,441,487원이 증액하고, 220,248,671원을 판결 금액으로 정하였습니다.

80%(하자판정기준)	기준 없음/임의 판단(건설감정실무)
178,807,184원	220,248,671원