

## 임대주택 시설물 수선비 등의 비용부담 기준

(제34조제3항 관련)

### 1. 목적

이 기준은 공무원연금공단에서 관리하고 있는 공무원 임대주택 전용 및 공용부분 시설에 대한 수선비용 부담 주체를 명확히 구분하여 임대사업자(이하 “임대인”이라 한다.)와 임차인(이하 “임차인”이라 한다.)간 시설보수 분쟁이 발생하지 않도록 하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

#### 가. 수선비 등의 비용부담 구분

1) 전용 및 공용부분 시설의 수선 등에는 임대인 부담 시행과 임차인 부담 시행으로 구분한다.

① 임대인 부담으로 시행하는 수선은 일상적인 유지관리 보수 등을 제외한 집단화 단지의 시설 개·보수 등 계획적으로 실시하는 수선이다.

※ 임차인이 당초 설치된 시설물보다 성능이 향상된 시설물로 설치를 요구하는 경우 수선 대상으로 하지 않으며, 당초 설치된 시설물이라도 임대인이 보수를 시행할 경우에는 기능 삭제 등 당초 시설물과 달리 시공할 수 있다.

② 임차인 부담으로 시행하는 수선 등에는 임차인 자기부담 시행과 임차인 공동부담 시행으로 나누어진다.

※ 임차인 자기부담 시행은 임차인 스스로 시공자 등을 선정하여 원상복구를 하는 것이며, 임차인 공동부담 시행은 임차인이 직접 시행하기 곤란한 수선의 경우 임차인 공동 부담으로 관리사무소등에서 수선하는 것입니다.

나. 시설물 등을 원상복구를 함에 있어 원형과 다르게 복구되었을 경우 퇴거 시 원상 복구에 소요되는 비용을 임차인이 부담하여야 한다.

### 2. 수선비 등의 비용부담 기준

가. 부담구분이 임대인이라 할지라도 임차인의 원인에 의한 오손·파손 등 일 경우에는 임차인이 수선비용을 부담하여야 한다.

나. 공무원 임대주택 사용 시 발생하는 일상적인 유지관리[간단한 보수(고침), 나사 조임, 기름칠 등] 및 보수는 임차인 부담이며, 일상적인 유지관리 미비로 파손이나 보수가 요구될 경우에도 원상복구비용은 임차인이 부담하여야 한다.

다. 임차인 부담으로 교체·수리·관리 등을 하여야 하는 시설물 중 생산중단 또는 구입·설치가 곤란한 경우 동등이상의 시설물로 교체가 가능하며, 임차인이 원할 경우 당해

관리사무소(집단화단지) 또는 임대인(분산단지)이 일괄 구입·설치하고 임차인에게 비용을 청구한다.

라. 전용부분 보수는 다음 각 호에 따른다.

1) 벽, 천장 등의 도색, 도배 및 장판은 임차인이 부담하여야 한다. 다만, 임대주택 전용부분 수선비 비용부담 세부구분에 해당하는 경우에는 이에 따라 부담한다.

※ 준공(신규건립 또는 재건축) 후 4년 이하 거주 임차인의 고의 또는 과실에 의한 도색, 도배 및 장판의 훼손은 임차인의 부담으로 원상복구하여야 한다.

2) 싱크대, 위생도기, 조명기구, 보일러 등 기본 시설물은 장기수선계획에 따라 교체 시 임대인 부담이며, 기본 시설물의 부속품(창호부속, 철물류, 잠금장치, 기기류, 각종 계기류, 배선기구 등) 등은 임차인 부담으로 교체 및 보수하여야 한다. 다만, 임대주택 전용부분 수선비 비용부담 세부구분에 해당하는 경우에는 이에 따라 부담한다.

EX) 세면기의 경우

- 임대인 부담 : 전면교체
- 임차인 부담 : 팝업 배관, 트랩, 연결관 등 부품의 교체

마. 공용부분(집단화 단지) 보수는 다음 각 호에 따른다.

1) “장기수선계획 수립대상시설과 그 표준 수선주기 및 수선율” 기준(별표3)에 따른 수선주기(전면교체, 전면수리 기준) 6년 이하는 임차인이 부담하며, 6년 초과는 임대인이 부담한다.

2) 장기수선계획에 의한 수선주기가 도래하였더라도 상태가 양호하고 수선율이 낮은 품목에 대하여는 계속 사용할 수 있으며, 이에 따른 시설물 유지를 위한 일상적인 유지보수 비용은 임차인이 부담하여야 한다.

3) 장기수선계획에 의하여 시설의 각종 장비류, 계기류, 그 부속시설물 및 도장공사 등은 임대인이 시행한다.

4) 장기수선계획의 수선주기 6년 이하 중 승강기 와이어로프, 쉬브는 임대인 부담으로 교체한다.

5) 소모적 지출항목은 임차인이 부담하여야 합니다.

바. 기타 사항은 아래 기준에 따라 비용을 부담한다.

1) 자본적 자산의 원상 복구는 임대인 부담으로 시행한다.

2) 임차인의 고의, 과실에 의한 보수비는 임차인이 부담하여야 한다.

3) 입주자 주거생활의 편의를 위하여 제공되는 소모적 시설의 지출 비용은 임차인이 부담한다.

4) 비 단열 부위에서 발생하는 결로, 곰팡이 등은 시설물 보수범위에 해당되지 않으며, 이로 인해 발생하는 청소 및 도색은 임차인이 부담한다.

5) 명기되지 않거나 책임범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회통념과 수혜자부담원칙에 따라 비용을 부담하여야 한다.

사. 상가 시설물 보수기준은 임대아파트 시설물의 수선비 등의 비용부담 기준을 준용한다.

### 3. 임대주택 전용부분 수선비 비용부담 세부구분

#### 1) 공통

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
천장, 벽체	몰탈마감	터짐, 탈락	파손	
	도배, 도색	누수 훼손	전체, 부분보수 등 오염, 훼손 등에 의한 교체	
	타 일	탈락, 들뜸	파손	
바 닥	몰탈마감	터짐, 탈락	파손	
	장판지, 걸레받이	누수 훼손	파손, 오염, 훼손 등에 의한 교체	
	온돌마루	누수 훼손, 들뜸, 갈라짐	파손, 오염, 훼손 등에 의한 교체	
샤 시 (공단에서 설치한 시설물에 한함)	본체, 틀	부식, 개폐불량, 처짐	파손, 사용부주의	
	방충망	-	파손, 찢어짐	
	유 리	-	깨짐, 갈라짐	
	퍼티, 바킹, 호차, 모헤어 등	-	작동불량, 탈락, 파손	
	크리센트, 자동잠금장치	부식	탈락, 작동불량	
목재, 금속, AL창호, PL 창호 및 부착물	(창)문	변형, 휨, 마모, 부식	파손	
	미닫이문	변형, 휨, 마모, 부식	파손	
	받침, 선반	변형, 휨, 마모, 부식	파손, 분실	
	(창)문틀	휨, 고정 불량, 처짐	파손	
	커튼박스	탈락, 처짐	파손	
	호 차	-	작동불량	
	유 리	-	깨짐, 갈라짐	
	자물쇠, 실린더	-	파손, 헐거워짐, 손모, 작동불량	
	경첩, 기타 부착물	-	파손, 헐거워짐, 손모, 작동불량	
도 색	발코니, 목문, 틀, 창	누수 훼손	오염, 훼손	

2) 현관, 복도

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
계량기함	난방용 원격지시부	-	파손, 배터리 교체, 작동불량	공동관리비 (예비비 등) 부과
	수도계량기	-	동파, 파손, 작동불량	공동관리비 (예비비 등) 부과
	온수계량기	-	동파, 파손, 작동불량	공동관리비 (예비비 등) 부과
	앵글밸브	-	동파, 파손, 작동불량	공동관리비 (예비비 등) 부과
	열 선	-	동파, 파손, 작동불량	공동관리비 (예비비 등) 부과
천장, 벽체, 바닥	디지털 도어록 (센서포함)	작동불량(입주시)	작동불량, 부품교체, 파손, 건전지교체	
	현관거울	표면박리	파손, 오염, 훼손	
	현관문 가스켓 (네오플렌)	-	탈락, 파손	
	현관문 본체	개폐불량, 뒤틀림, 노후화 도색	파손, 훼손	
	현관문 차임벨 (기계식)	노후	파손, 손모, 사용부주의	
	도아록, 도어뷰	작동불량(입주시)	작동불량, 파손	
	경첩, 힌지	처짐, 탈락, 노후	파손, 훼손	
	우유투입구	노후	가리개 파손, 덮개 탈락 등	
	도어클로저 하부셀	-	작동불량, 파손	
	세대호수 표시판	-	파손, 멸실	공동관리비 (예비비 등) 부과
	신발장, 바닥	노후	파손, 손잡이 등 부속물 교체	
	창고(문, 선반)	노후	파손, 손잡이 등 부속물 교체	
	가스용 볼밸브	계량기 주밸브 교체, 누설	파손, 세대내 코크 교체	

3) 주방

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
싱크대 부속물 품 포함	음식물탈수기	-	파손, 부분수리, 작동불량	
	빌트인가전제품	-	분실, 파손, 부분수리, 작동불량	무선전화, 리모컨 포함
	살균칼끗이	-	분실, 파손, 부분수리, 작동불량	

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
싱크대 부속물품 포함	도마 살균기	-	분실, 파손, 부분수리, 작동불량	
	주방부속물	-	파손, 망실, 오염	컵걸이, 선반, 수저 수납장, 싱크볼 등 지급품
	본체, 문짝	본체처짐, 노후	부착물 교체, 파손, 문짝 뒤틀림	
	수 전	작동불량(입주시)	누수, 교환, 파손, 탈락	
	배수트랩, 호스	-	배수불량, 막힘, 파손	
	거름망, 마개	-	파손, 마모, 멸실	
	냉장고장	노후	부착물 교체, 파손	
	상부장	노후	부착물 교체, 파손	
	싱크대 하부장 높낮이 조절	-	파손, 부분수리, 작동불량	
	절수페달	-	파손, 부분수리, 작동불량	
렌지후드	렌지후드	작동불량(입주시)	파손, 필터교환, 램프교환, 작동불량	
환기시설	후렉시블	노후	배기불량, 탈락, 파손	
	방화담파	노후	휴즈 단락	
	급/배기시스템	노후	파손, 필터교체, 청소	

#### 4) 화장실

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
바 닥	FRP바닥	휼, 노후, 크랙	파손	
	물탈마감	탈락, 깨짐, 누수	파손	
	타일, 인조석	들뜸, 탈락, 크랙	오염물 청소(줄눈포함), 파손	
천장, 벽체	마감재(플라스 틱)	노후	파손, 오염, 훼손	
	점검구	노후	파손, 오염, 훼손	

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
천장, 벽체	몰탈, 플라스틱 등	박리, 탈락	파손, 오염, 훼손	
	비닐벽지	누수 훼손	파손, 오염, 훼손	
	합 판	느슨, 탈락, 휨, 처짐	파손, 오염, 훼손	
	석면시멘트판	느슨, 탈락, 크랙	파손, 오염, 훼손	
	강판판넬	부식	파손, 오염, 훼손	
	타 일	깨짐, 탈락	오염물청소, 파손	
세면기	도기, FRP	표면박리	파손	
	수전류	노후 작동불량(입주시)	교환, 파손, 누수	
	폼 업	-	단힘불량, 손모, 파손	
	배수관	노후	막힘, 배수불량, 누수, 손모	
	배수 트랩, 배수 마감	-	막힘, 배수불량, 마모, 멸실	
	브라켓, 행거	-	흔들림, 탈락, 파손	
	킥홀더, 바누갑 등	-	흔들림, 탈락, 파손	
	높낮이조절	노후 작동불량(입주시)	파손, 수리, 작동불량	
양변기	도기류	노후	파손, 청소, 막힘, 백시멘트, 주변부품 등	
	로우탱크 내 부속품	-	작동불량, 파손, 패킹교환	
	시 트	-	탈락, 파손, 교환	
	휴지걸이, 선반	-	탈락, 파손, 망실	
	배수관	부식, 누수	배수불량, 막힘, 파손	
욕 조	몸 체	휨, 노후	파손, 청소	
	수전류	노후 작동불량(입주시)	교환, 파손, 누수	
	욕조마개	-	파손, 망실	
	샤워호스, 헤드	-	교환, 파손, 누수	
	배수관	노후, 누수	청소미흡, 배수불량, 막힘	

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
배기장치	배기휀	노후 작동불량	파손, 사용부주의	
	배기그릴	노후	탈락, 파손, 청소	
	방화담파	노후	휴즈단락	
배관류	난방배관	부식, 누수	동파	
	급수배관	부식, 누수	동파	
	급탕배관	부식, 누수	동파	
	오·배수관	부식, 누수	동파	
기 타	배수구 거름망	-	파손, 청소, 망실	
	종(벨)트랩	부식, 작동불량	청소, 망실, 막힘	
	수건걸이 방열기	몸체, 누수, 고정불량	파손, 망실, 공기콧밸브 및 패킹 교환	
	거울	표면박리	파손, 오염, 훼손	
	수건걸이	-	파손, 망실, 탈락	
	욕실수납장	노후(입주시)	파손, 망실, 고정불량	
	비데	-	파손, 망실, 작동불량	

##### 5) 발코니

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
도어, 틀	본 체	휀, 부식, 노후, 개폐불량	마모, 느슨함	
	부속부품	-	작동불량, 흔들림	
바닥 배수구	거름망 덮개	부식	망실, 파손	
	종(벨)트랩	부식	청소미흡, 배수불량	
배수배관	배수관	누수	청소미흡, 막힘, 배수불량	
	우수관	누수	청소미흡, 막힘, 배수불량	
기 타	난간	흔들림, 부식	파손	

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
기 타	피난구	부식	깨짐, 파손	
	천장, 벽, 몰탈마감	박리, 탈락	훼손(못, 양카), 부분도색	
	타 일	들뜸, 탈락, 크랙	파손	
	수전류	노후 작동불량(입주시)	패킹교환, 파손, 누수	
	환기시설	노후 작동불량(입주시)	필터교체, 파손, 수리, 유지관리(청소 등), 작동불량	
	선반	부식, 노후	탈락, 파손, 분실	

#### 6) 가스

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
가 스	가스감지기	-	작동불량, 교체	공동관리비(예비비 등) 부과
	가스경보기	-	작동불량, 교체, 배터리(건전지)교환	자동확산소화기 제외
	가스관	부식, 누설	-	
	휴즈콕크, 호스	-	교체, 보수	

#### 7) 전기기구

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
전기기구 부속물 포함	세대분전반	노후	파손, 부분수리	
	차단기	노후	오·파손, 작동불량	
	전구, 형광등, 글로브	-	점등불량, 오·파손	퇴거 점검 시 점등 불량은 퇴거자 부담
	안정기	-	노후, 작동불량, 소음	퇴거 점검 시 점등 불량은 퇴거자 부담
	스위치, 콘센트류	-	손모, 파손, 기능상실	
	TV, 전화단자	-	손모, 파손, 기능상실	
	차임벨, 누름버튼	-	파손, 망실, 작동불량	
	인터폰, 비디오폰	단선, 단락, 노후	파손, 망실, 사용부주의	현관카메라 포함
	배선류	절연불량, 노후	-	



항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
전기기구 부속물 포함	감지기, 스피커류	-	파손, 망실, 훼손, 청소	
	세대계량기	-	파손, 망실, 훼손, 청소	공동관리비 (예비비 등)부과
	동체감지기	-	파손, 망실, 훼손, 청소	
세대통합 단자함	광케이블, 단자대, 분배기	노후, 작동불량	파손, 훼손	

8) 기타

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
온수분배기 주변장치	온수분배기	누수, 부식	파손	
	난방열량계 (열량부 포함)	-	작동불량	공동관리비 (예비비 등)부과
	난방 구동기	-	작동불량, 파손	공동관리비 (예비비 등)부과
	온수분배기 메인밸브(볼밸브)	-	작동불량, 누수, 파손, 사용부주의	공동관리비 (예비비 등)부과
	온도조절장치	작동불량(입주시)	훼손, 망실, 작동불량	
	각종 연결선	노후 작동불량	훼손	
배관류	급수, 급탕, 난방관	누수, 부식, 노후	사용부주의, 동파	
	오·배수관	누수, 부식, 노후	청소, 막힘, 배수불량	
	차단밸브류	누수, 부식, 노후	망실, 훼손, 파손	
	배관보온재	탈락	망실, 훼손, 파손	
소화기(자동확산소화기)		노후 작동불량	청소, 탈락, 망실	

9) 개별보일러

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
개별보일러 (세대용)	가버너, 가스전자변	노후	동파, 파손, 청소	
	PCB, 전자유니트	노후	동파, 파손	
	삼방밸브	노후	동파, 청소, 파손	
	1차 열교환기 (난방)	노후	동파, 청소, 파손	
	2차 열교환기 (온수)	노후	동파, 청소, 파손	
	펌 프	노후	동파, 청소, 파손	
	배기휀	노후	동파, 청소, 파손	
	팽창탱크	노후	동파, 청소, 파손	
	온수탱크 (저탕식)	노후	동파, 청소, 파손	
	온도조절기	작동불량(입주시)	작동불량, 파손, 망실	
	기타부품 (센서, 스위치류, 오 링, inlet connection 등)	-	동파, 청소, 파손, 패킹 교체	

10) 홈오토메이션(월패드)

항 목		임대인 부담	임차인 부담	비 고
홈오토 (월패드)	메인보드	노후화 교체 (H/W 업그레이드 포함)	파손, 망실, 사용부주의	현관카메라 포함
	메인보드 외 기타부품	-	작동불량, 파손, 망실, 사용부주의	

※ 용어의 설명

집단화단지	.....	아파트 단지의 모든 주택이 공단 소유인 단지
분산단지	.....	아파트 단지의 일부 주택이 공단 소유인 단지
원상복구	.....	입주 시와 같은 상태로 해 놓는 것(선량한 관리의무를 다 하고 사용이 가능한 상태)
오 손	.....	더럽히고 손상함
파 손	.....	깨어져 못쓰게 됨

오 파 손	.....	더럽혀졌거나 깨어져 못쓰게 되는 것
박 리	.....	이격되어 떨어지는 것, 벗겨짐
변 색	.....	빛깔이 변하여 달라짐
손 모	.....	사용함으로써 닳아 없어짐
부 식	.....	금속이 외부로부터의 화학작용에 의해서 금속이 아닌 상태로 되어 소모되어 가는 현상
손 상	.....	떨어지고 상함
멸 실	.....	없어지는 것
과 실	.....	어떤 결과의 발생을 부주의로 예견하지 못한 일
고 의	.....	일부러 하는 행동이나 생각
보 충	.....	모자라는 것을 보태어 채움
철 거	.....	시설 등을 걷어치움
교 체	.....	교환하는 것