

# 시설물 수선비 비용부담 기준

## (임대아파트 및 기타주택)

2022

## 제1장 일반사항

### 1. 목적

이 기준은 서울주택도시공사가 관리하고 있는 **임대아파트 및 기타주택[다가구, 다세대 주택, 기숙사 도시형생활주택(원룸 포함)등]**의 시설물에 대하여 수선할 대상이 발생하였을 때 임대사업자(서울주택도시공사)와 임차인(입주자)의 수선비 부담에 대한 기준을 정함을 목적으로 한다.

### 2. 임대사업자의 의무

- 1) 임대사업자(이하 "임대인"이라 한다)는 임대차 계약 전에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 충분히 설명하고 [별표4. 입주 및 퇴거 시 세대 점검표] 하단의 '입주 시 확인사항'에 확인을 받아야 한다.
  - 가. 임차인의 선량한 관리자로서의 의무 ([3.임차인의 의무] 내용 참고)
  - 나. 수선 및 원상복구 비용부담 기준
- 2) 임대인은 임차인이 입주 시 임차인 입회하에 각 시설물의 상태를 확인시키고 [별표4. 입주 및 퇴거 시 세대 점검표]에 이상 유무를 체크하도록 한 후 각각 날인하여 임차인이 퇴거할 때 까지 보관하여야 하며, 임차인의 퇴거 시 동일 점검표를 활용하여 시설물 상태의 변동 및 임차인의 과실 여부 등을 체크하여야 한다.

### 3. 임차인의 의무

- 1) 임차인은 선량한 관리자로서 임대주택에 대해 다음 각 호의 유지·관리 의무를 부담한다.
  - 가. 간단한 손질(고침), 나사조임, 기름을 치는 등 주택을 사용하는데 필요한 일상적인 유지·관리
  - 나. 모든 시설물에 대하여 퇴거 시까지 청결한 상태로 유지
  - 다. 배수구 및 오·배수관이 막히지 않도록 주의하여 사용
  - 라. 전구, 건전지, 렌지후드 필터 등 소모성 자재의 교체 등 유지·관리
- 2) 임차인은 시설물의 2차 피해가 수반되는 누수 등의 결함 발생(발견) 즉시 임대인에게 점검 및 보수를 요구하여 피해가 확산되지 않도록 조치하여야 한다.
- 3) 임차인은 세대 내부 또는 발코니에 결로가 발생하는 경우 주기적인 환기, 온·

습도 조절 등 결로 및 곰팡이 발생을 줄이기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

- 4) 임차인이 1)~2)의 사항을 소홀히 하여 발생한 추가적인 보수사항에 대하여는 임차인이 비용을 부담한다.

## 제2장 수선비 부담

### 1. 수선비 부담 주체

- 1) 수선비는 수선부위와 책임소재에 따라 임차인부담, 임대인부담, 관리주체부담이 있으며 임차인부담은 자기부담과 공동부담(관리비)으로 할 수 있다.  
임차인이 부담하는 것에 대하여 임차인 스스로 시공자를 선정하여 원형대로 복구하도록 하여야 하며 원형과 다르게 복구되었을 경우 퇴거 시 원상복구에 드는 비용을 임차인이 부담하여야 한다.
- 2) 임차인의 고의 또는 과실, 사용상 부주의로 오손, 파손, 훼손된 전용부분의 시설물 및 소모성 자재의 수선 의무는 임차인이 부담하며 이에 대하여 입주자 스스로 시공자를 선정하여 원형대로 복구함이 원칙이나 규격 및 특성상 시중에서 개별적인 구입·설치가 곤란한 제품·계기는 임차인이 원할 경우 임대인(관할 센터)이 동일수준의 제품으로 일괄 구입·설치하고 해당세대에 비용을 청구할 수 있다.
- 3) 공용부위의 소모적 지출사항은 관리비로 처리하여 임차인이 공동으로 부담한다. 다만, 관리주체의 관리 소홀이 인정되는 경우에는 관리주체가 부담한다.
- 4) 지진, 태풍, 수해, 한파 등 천재지변에 의하여 파손, 훼손, 망실된 전용 및 공용부분의 시설물에 대한 수선의무는 임대인이 부담한다.
- 5) 장애인 주거편의 지원 사업으로 시공된 세대는 임대인이 원상복구를 시행하며 고정자산의 원상회복은 임대인이 시행함을 원칙으로 한다. 기타 명기되지 않거나 책임범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회통념과 수혜자부담 원칙에 따라 종합적으로 고려 및 협의하여 비용을 부담한다.
- 6) 시설물의 내용연수는 '공정거래위원회 고시 「소비자분쟁 해결기준」'을 준용하며 수선주기는 우리공사 '주택관리규정 시행내규'를 참고한다.
- 7) 관련 용어는 [별표1]에서 정의하며, 수선비 부담의 세부적인 기준은 '[별표2] 시설물 수선비 비용부담 구분 일람표'에 따른다.

## 제3장 퇴거 시 원상복구

### 1. 퇴거 시 원상복구

- 1) 임차인은 퇴거 시 임대주택(부속물 포함)의 시설물을 원상복구 하여야 한다. 원상회복을 하지 않고 퇴거하는 경우에는 임대인이 임차인을 대신해서 원상회복하고 이에 소요되는 비용은 청구한다. 이 경우 임대인은 임대주택(부속물 포함)을 검사하여 '[별표3] 임대주택 손해조정기준', '[별표4]입주 및 퇴거 시 세대점검표' 및 '입주·퇴거 시 시설물 점검 및 원상복구비용 산정기준'에 따라 퇴거 시 시설물 원상복구비용을 산정하며 임차인은 임대인이 시행하는 검사에 입회할 수 있다.
- 2) 가설물 설치 시 임대인의 승인을 받아 설치한 것은 존치 또는 원상회복 등 승인 시 처리조건에 맞게 처리하며 존치되는 품목에 대한 비용을 임대인 또는 신규임차인에게 청구할 수 없다.
- 3) 임대인의 승인을 받지 않고 설치한 것 또는 개조한 것은 퇴거일까지 철거하고 원상회복하여야 한다.(단, 임의 수선이라 할지라도 전문가 또는 제3자가 객관적으로 판단하여 거부감이 없고, 향후 유지보수 관리의 측면에서 문제가 없다고 판단되는 경우 원상회복 대상에서 제외할 수 있다.)
- 4) 퇴거 후에 일상 사용한 사물 및 폐기물이 방치되어 있을 경우에는 임차인에게 철거비 및 청소비를 부과한다.
- 5) 그 밖의 기준은 '[별표3] 임대주택 손해조정기준'을 참고한다.

## [별표1] 용어의 정의

- ① 원상회복 : 입주시와 동일한 상태로 해 놓는 것
- ② 오손 : 더럽히고 손상함
- ③ 파손 : 깨어져 못쓰게 됨
- ④ 훼손 : 헐거나 깨뜨려 못쓰게 만듦
- ⑤ 박리 : 이격되어 떨어지는 것, 벗겨짐
- ⑥ 변색 : 빛깔이 변하여 달라짐
- ⑦ 변형 : 모양이나 형태가 달라지거나 달라지게 함. 또는 그 달라진 형태
- ⑧ 손모 : 사용함으로써 닳아 없어짐
- ⑨ 부식 : 금속이 외부로부터의 화학작용에 의해서 금속이 아닌 상태로 되어 소모되어 가는 현상
- ⑩ 손상 : 떨어지고 상함
- ⑪ 망실, 분실 : 없어지는 것
- ⑫ 과실 : 어떤 결과의 발생을 부주의로 예견하지 못한 일
- ⑬ 고의 : 일부러 하는 행동이나 생각
- ⑭ 보충 : 모자라는 것을 보태어 채움
- ⑮ 철거 : 시설 등을 걷어치움
- ⑯ 오염 : 더럽게 물듦
- ⑰ 노후 : 시설물의 내용연수, 수선주기가 경과하여 제구실을 하지 못하는 상태

## [별표2] 시설물 수선비 비용부담 구분 일람표

목 차	
<b>1. 건물전용부분</b>	
1) 공통 .....	5
2) 현관·복도 .....	6
3) 주방 .....	6~7
4) 화장실 .....	8~9
5) 발코니 .....	9~10
6) 가스 .....	10
7) 전기기구 .....	10~11
8) 기타 .....	11~12
9) 개별보일러 .....	12
<b>2. 공용건축부분</b>	
1) 계단, 공용통로 .....	13
2) 옥상 .....	13
3) 외벽 .....	14
4) 기타 .....	14
<b>3. 공용설비부분</b>	
1) 난방설비.....	14~15
2) 급탕설비.....	15
3) 급수설비.....	15
4) 오·배수설비 .....	16
5) 위생기구설비 .....	16
6) 소화설비.....	16
7) 자동제어.....	17
8) 승강기설비 .....	17~19
9) 기타 .....	19
<b>4. 공용전기부분</b>	
1) 전등설비.....	19
2) 전력공급설비 .....	20
3) 통신설비.....	21
4) 기타 .....	21~22
<b>5. 조경 및 토목부분</b>	
1) 조경시설.....	23
2) 수목 및 기타 .....	23
3) 토목시설.....	24
<b>6. 임대상가시설물 .....</b>	
24	

## 1. 건물 전용부분

### 1) 공통

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
천정,벽체	물탈마감	터짐,탈락	파손	
	도 배 지	신규입주시, 누수	오염, 훼손	
	타 일	탈락, 들뜸, 크랙	파손,오염	
바 닥	물탈마감	터짐,탈락	파손	
	장 판 지 걸레받이	신규입주시, 누수	오염, 훼손	
	온돌마루	누수등으로 인한 들뜸,갈라짐,결로	파손, 오염, 훼손	
	강화마루	누수등으로 인한 들뜸,갈라짐,결로	파손, 오염, 훼손	
샷시 (우리공사 부담으로 설치한 것 및 입주시 설치되어 있는것에 한함)	본체,틀	개폐불량,처짐,부식, 누수	파손	
	방 충 망	개폐불량(입주시만 적용),부식	파손, 찢어짐, 분실	
	유 리	갈라짐,시야확보 곤란한 변색(입주시만 적용), 자연적깨짐	파손, 고의적깨짐	
	퍼티,바킹,호차, 모헤어 등	작동불량(모헤어 입주시만적용),노후,부식	파손,탈락	
	크리센트 (샷시손잡이 잠금장치)	작동불량(입주시만 적용),노후,부식	파손,탈락	
목재,금속, AL창호, PL창호 및 부착물	(창)문	휨,손모,부식	파손	
	미닫이문	변형,휨,부식,손모	파손	
	받침,선반	변형,휨,부식,손모	파손, 분실	
	(창)문틀	휨, 고정불량, 처짐	파손	
	커튼박스	탈락, 처짐	파손	
	호 차	작동불량,부식	-	
	유 리	갈라짐,시야확보 곤란한 변색(입주시만 적용), 자연적깨짐	파손, 고의적깨짐	
	자 물 쇠 실 린 더	작동불량(입주시만 적용)	파손,헐거워짐,손모	
	경 첩 기타부착물	부식, 손모	파손	
도색	발코니,목문, 틀,창	누수로 인한 훼손, 변색, 결로,곰팡이	오염, 훼손교체	결로,곰팡이 (입주시만 적용)

## 2)현관,복도

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
천정,벽체	디지털 도어록 (센서 포함)	작동불량	파손, 건전지교체	임대인이 지급설치 한것에 한함
	현관거울	표면박리	파손,오염,훼손	
	현관문 가스켓 (네오프렌)	노후 (입주후1개월내)	파손,탈락	
	현관문본체	개폐불량,뒤틀림, 노후화도색	파손	
	현관문차임벨 (기계식)	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손, 손모	
	도어록,도아부	작동불량,부식	파손	
	경첩, 힌지	처짐,탈락	파손	
	우유투입구	작동불량(입주후 1개월내)	가리개 파손,덮개탈락 등	
	도아클로저 하부씰	작동불량(입주후 1개월내)	파손,작동불량	
	세대호수 표시판	탈락(입주시만)	파손, 망실	
	신 발 장	노후,힘,부식,손모	파손,손잡이등 부속물 교체,경첩탈락	
	창고(문,선반)	노후,힘,부식,손모	파손,손잡이등 부속물 교체	
	가스용볼밸브	계량기 주밸브 교체, 누설	파손, 세대내 코크교체	

## 3) 주방

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
싱 크 대 부속물포함	음식물 탈수기	작동불량(입주후 1개월내)	파손,부분수리,작동불량	내용연수 경과시 제거
	빌트인가전제품 (무선전화기, 리모콘포함)	작동불량(입주후 1개월내)	파손,분실,부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거
	살균칼곳이	작동불량(입주후 1개월내)	파손,부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거
	도마살균기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,분실,부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거
	주방부속물 (2단선반,수저통, 스텐망등 지급품)	노후	파손,망실,오염	노후화제거 가능
	본체,문짝	노후,처짐,탈락	파손,부착물교체	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
싱크대 부속물포함	수전	작동불량(입주후 1개월내), 노후	누수,파손,탈락,패킹교환	
	배수트랩,호스	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,배수불량,막힘	
	걸름망,마개	-	파손,손모,망실	
	상부장	노후,처짐,탈락	파손,부착물교체	
	하부장	노후,처짐,탈락	파손,부착물교체	
	냉장고장 (틀 포함)	노후,처짐,탈락	파손,부착물교체	
	인조대리석	갈라짐, 부식, 탈락 (입주후 1개월내)	파손, 부분보수	
	식기건조대	노후	파손,부착물교체,부분보수	임대인이 지급설치 한것에 한함 내용연수 경과시 제거
	싱크대하부장 높낮이 조절	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손, 부분수리, 작동불량	
	절수페달	작동불량(입주후 1개월내)	파손, 부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거
렌지후드	렌지후드	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손,필터교환,램프교환 작동불량	
	후렉시블	노후	파손,배기불량,탈락	
	방화담파	노후	휴즈단락	
	역류방지 전동댐퍼	노후	파손,망실	
가스쿡탑 (가스렌지)	가스쿡탑 (매립형에 한함)	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손,망실, 작동불량	임대인이 지급설치 한것에 한함
	점화손잡이	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,망실,오염,부품교체, 작동불량	임대인이 지급설치 한것에 한함
	스테인레스스틸 팬지지대	노후	파손,망실,오염	임대인이 지급설치 한것에 한함
	스테인레스상단	노후	파손,망실,오염	임대인이 지급설치 한것에 한함
	부속품	작동불량(입주후1개월 내), 노후	파손,망실,오염	임대인이 지급설치 한것에 한함
전기레인지	전기레인지	작동불량(입주후1개월 내)	작동불량,파손	임대인이 지급설치 한것에 한함
	부속품	작동불량(입주후1개월 내)	작동불량,파손	임대인이 지급설치 한것에 한함



#### 4) 화장실

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
바 닥	FRP바닥	힘,노후,크랙	파손	
	물탈마감	탈락,깨짐,누수	-	
	타일,인조석	탈락,들뜸,크랙	파손,오염물청소	
천정,벽체	석고보드	탈락,느슨,힘,처짐,누수로 인한 훼손	파손,오염,훼손	
	점검구	누수로 인한 훼손	파손,오염,훼손	
	물탈,프라스틱등	박리,탈락	파손,오염,훼손	
	비닐벽지	누수로 인한 훼손	파손,오염,훼손	
	합 판	탈락,느슨,힘,처짐	파손,오염,훼손	
	석면시멘트판	탈락,느슨,크랙	파손,오염,훼손	
	강판판넬	부식	파손,오염,훼손	
	타 일	탈락,들뜸,크랙	파손,오염물청소	
세 면 기	도기,FRP	표면박리, 자연적 실크랙	파손,깨짐	
	수 전 류	작동불량(입주후 1개월내),노후	누수,파손,탈락,패킹교환	
	품 업	작동불량(입주후 1개월내),노후	파손,손모,단힘불량	
	배수트랩,배수관	작동불량(입주후 1개월내),노후,부식	누수,손모,막힘,배수불량	
	배수마개	-	손모,망실	
	브라켓트,행거	노후,부식	파손,흔들림,탈락	
	컵홀더,비누갑등	노후,부식	파손,흔들림,탈락	
	높낮이조절	작동불량(입주후 1개월내),노후	파손,수리,작동불량	
양 변 기	도 기 류	표면박리, 자연적 실크랙	파손,깨짐	
	로우탱크내 부속품	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손,망실,부속품일체	
	시 트	노후,변색 (입주시만적용)	파손,탈락	
	휴지걸이	부식 (입주시만적용)	파손,탈락	
	배 수 관	부식,누수 (입주시만적용)	파손,막힘,배수불량	
욕 조	몸 체	힘,노후 자연적 실크랙	파손,깨짐	
	수 전 류	작동불량(입주후 1개월내),노후	누수,파손,탈락,패킹교환	
	욕조마개	-	파손,망실	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
욕 조	샤워호스,헤드	작동불량 및 변색 (입주후 1개월내),노후	파손,누수,패킹교환,	
	배 수 관	노후,누수,부식	청소미흡 배수불량, 막힘	
배기장치	배 기 웬	작동불량(제품단종에 의한 부품 구입불가시), 노후	파손,수리,작동불량,청소, 유지관리	
	배기그릴	노후,작동불량	파손,탈락,청소	
	방화담파	노후	휴즈단락	
배 관 류	난방배관	노후,누수,부식	관리소홀,동파	
	급수배관	노후,누수,부식	관리소홀,동파	
	급탕배관	노후,누수,부식	관리소홀,동파	
	오·배수관	노후,누수,부식	관리소홀,동파	
기 타	배수구걸름망	노후(입주시만적용)	파손,청소,망실	
	종 트 랩	부식,작동불량 (입주시만적용)	청소,망실,막힘	
	수건걸이방열기	몸체누수, 고정불량	파손,망실,공기콕밸브 패킹교환	
	거울	표면박리	파손, 사용상고정불량	
	수건걸이	고정불량 (입주시만적용)	파손,망실,탈락	
	욕실수납장	노후(입주시만적용)	파손,망실,사용상고정불 량	
	비데	작동불량(입주시1개월 내)	파손,청소,노즐막힘,누수, 수리,작동불량	내용연수 경과시 제거
	샤워부스	개폐불량,깨짐 (입주후1개월내) 터짐,자연적파손	깨짐,파손,고의손상	

## 5) 발코니

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
도어, 틀	본 체	노후,휨,부식,개폐불량	파손,손모,느슨함,망실	
	부속부품	-	작동불량,흔들림	
목재방화문	본체	노후,휨,부식,개폐불량	파손,손모,느슨함,망실	
바닥배수구	걸름망 덮개	부식 (입주시만적용)	파손,망실	
	종 트 랩	부식 (입주시만적용)	청소미흡,배수불량	
빨래건조대	전자동건조기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,망실,부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거,임대인이 지급설치한 것에 한함
	수동건조기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,망실,부분수리, 작동불량	임대인이 지급설치한 것에 한함

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
배수배관	배 수 관	노후,누수,부식	청소미흡,배수불량,막힘	
	우 수 관	노후,누수,부식	청소미흡,배수불량,막힘	
기 타	난 간	흔들림,부식	파손	
	피 난 구	부식	파손,깨짐	
	천정,벽,물탈마감	박리,탈락	훼손(못,앙카),부분도색	
	타 일	탈락,들뜸,크랙	파손, 오염물청소	
	수 전 류	작동불량(입주후 1개월내),노후	파손,누수,탈락,패킹교환	
	환기시설	작동불량(제품단종에 의한 부품 구입불가시), 노후	파손,수리,작동불량,청소, 필터교체,유지관리	
	선반	변형, 손모, 부식 (입주시만적용)	파손,분실,탈락	

## 6) 가스

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
가 스	가스감지기	작동불량, 교체	파손, 망실	
	가스경보기	작동불량, 교체	파손, 망실, 건전지 교체	
	가 스 관	부식,누출	-	
	휴즈콕크,호스	-	교체,보수	
	가스타이머콕	작동불량(입주후 1개월내), 노후	작동불량,건전지교체	

## 7) 전기기구

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
전기기구 부속물포함	세대분전반	노후, 누수에 의한 교체	파손,부분수리	
	차 단 기	노후, 누수에 의한 교체	오·파손	
	등기구	노후,누수에 의한 교체	작동불량,오·파손,망실	램프 교체는 임차인 부담(소모품)
	안정기	작동불량(입주후 1개월내),누수에 의한 교체	작동불량, 소음	형광등용 안정기
	LED등	작동불량,노후,누수에 의한 교체	파손,망실	LED램프 교체는 임차인 부담(소모품)

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
전기기구 부속물포함	스위치,콘센트류	노후,작동불량,누수에 의한 교체	파손,손모	
	대기전력차단 스위치	노후,누수에 의한 교체,작동불량	파손,손모	일반 와이드 스위치 교체가능
	통합 네트워크스위치	노후,단선,단락 및 주요부품 교체	파손,망실	
	T.V,전화콘센트	노후,작동불량,누수에 의한 교체	파손,손모	
	차임벨,누름보턴	노후,작동불량	파손,망실, 작동불량	
	홈오토메이션	노후,단선,단락 및 주요부품교체	파손,망실, 소모품 등의 부품교체	현관 카메라 포함
	인터폰자기 (비디오폰)	노후,단선,단락 및 주요부품교체	파손,망실, 소모품 등의 부품교체	현관 카메라 포함
	배 선 류	노후,단선,단락,절연불량	파손,망실,훼손	
	감지기,스피커류	노후, 작동불량	파손,망실,훼손	
	동체감지기	노후, 작동불량	파손,망실,훼손	
	주방TV폰, 라디오폰	작동불량(입주후1개월 내), 단선,단락	파손,망실, 작동불량	내용연수 경과시 제거
	욕실폰	작동불량(입주후1개월 내)	파손,망실,작동불량	내용연수 경과시 제거(주거약자의 경우 비상통화장치로 제거 불가)
세대통합 단자함	광케이블,단자대, 분배기	케이블 불량(입주후 1개월내),노후,작동불량	파손,훼손	
태양광 미니발전소	모듈	노후, 전체교체	파손, 부분수리	
	인버터	작동불량	파손	
	계측기	작동불량	파손	

## 8) 기타

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
온수분배기 주변장치	온수분배기	누수,부식,작동불량	파손	
	난방유량계 (유량부)	작동불량	파손	
	온도조절밸브 몸체 (난방구동기)	작동불량	파손,망실	
	온도조절볼밸브	작동불량,누수	파손	
	온도조절장치	작동불량	파손,망실	
	각종 연결선	노후, 작동불량	훼손	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
배 관 류	급수,급탕,난방관	누수,부식,노후	관리소홀,동파	
	오·배수관	누수,부식,노후	청소,막힘,배수불량	
	차단밸브류	누수,부식,노후	망실,훼손	
	배관보온재	탈락	훼손	
(시스템) 에어콘	본체	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손,망실,가스주입	
	매립(냉매)배관	부식,누출	파손	
중앙집중식 진공청소기	본체	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손,망실 작동불량	
	매립배관	노후	파손	
메타박스,스토아 및 부속품		개폐불량,부식	파손,훼손	

## 9) 개별보일러

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
단위세대 개별보일러 시 설 물	가 버 너	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	P. C. B	작동불량 교체	파손,동파	
	밸 브 류	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	열교환기(난방)	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	열교환기(온수)	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	펌 프	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	배 기 헨	작동불량 교체	파손,청소	
	팽창탱크	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	온수탱크(저탕식)	작동불량 교체	파손,동파,청소	
	온도조절기	작동불량 교체	파손,망실	
	기타부품	작동불량 교체	파손,동파,청소,패킹교체	
	열선	작동불량 교체	-	
	연통(내열실리콘)	설치불량	파손,누기	
	출 장 비	고장으로 인한 부품 수리시	파손,동파,동결 등 입주자요청 (부주의)에 의한 점검,수리	
	배관청소비	-	청소비지출 및 유지관리	

## 2. 공용건축부분

### 1) 계단, 공용통로

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
바 닥	몰탈마감	들뜸, 누수, 크랙	파손, 청소	
	인조석, 테라조	탈락, 들뜸, 크랙	파손, 청소, 광내기	
	미끄럼방지재	갈라짐, 손모, 탈락	파손	
천정, 벽체	몰탈마감	박리, 탈락	파손, 청소	
	마감도장	전면보수(재도장)	부분보수	
	옥상우수관, 점검구	개폐불량, 부식, 탈락	파손, 청소	
창호, 문부속품	본체(틀포함)	개폐불량, 부식, 탈락	파손, 청소	
	시건장치, 크리스েন্ট	시건 불량, 노후	파손	
	유리, 기타	-	파손, 청소	
	도아클로저, 도아 록	노후, 작동불량	파손, 망실	
출입구 플로아힌지		노후	파손, 사용상작동불량	
복도 배수구		-	파손, 분실, 탈락	
계단난간		부식, 용접탈락	파손, 청소	
소화전(기), 유도등(램프)		누수, 단전, 작동불량	망실, 훼손, 충약, 유도등(램프)교체	
동입구 현관자동문		노후, 작동불량	파손, 망실, 훼손, 사용상작동불량	
방화문 자동폐쇄장치		노후, 작동불량	파손, 망실, 훼손	

### 2) 옥상

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
옥상방수		누수	파손	
우수배수구		부식	파손, 막힘, 배수불량, 청소	
난 간		흔들림, 부식	파손	
옥상청소		-	청소, 정리정돈	

### 3) 외벽

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
외벽몰탈	박리	청소	
벽 면	박리,누수,도색	청소	
표시문자류(로고)	박리,부식,오손,도색	청소	
석 재	탈락	청소	

### 4) 기타

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
집합우편함	본체	부식	파손,탈락,망실
	덮개,부속품	-	파손,탈락,망실,개폐불량
계 시 판	-	오손,파손,망실,고정불량	
자전거보관대 폴리카보네이트(렉산)덮개	지지대 부식	파손,훼손	
주차장	차량스토퍼	노후	파손,보수,유지관리

## 3. 공용설비부분

### 1) 난방설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
보일러, 열교환기	동체, 연관,튜브	노후,누수	청소,유지관리
	세관,검사,조정, 내화몰탈,벽돌류	-	교체,보수,유지관리
	게이지류,외부도색, 패킹류등 부속품	-	교체,보수,유지관리
	판형전열판	노후,누수	청소,유지관리
	가스켓(판형포함)	-	누수,보수,유지관리
버 너 류	본 체	노후	청소, 유지관리
	검사,연비조정	-	보수,유지관리
	주변부품,외부도색	-	교체,보수,유지관리
펌 프 류	본 체 (전동기포함)	노후	작동불량,도색,유지관리
	임펠라,베어링,축	-	작동불량,유지관리
	패킹,씰류,외부도색	-	작동불량,유지관리

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
밸 브 류	노후,누수	패킹교환,외부도색, 부속품교체,보수	
배 관 류	노후,누수	보온재훼손,동파	
압력계,유량계,온도계,센서류	-	교체,보수,유지관리	
신축조인트,후렉시블	노후,누수	유지관리	
방진가대류	노후	도색,유지관리	
밀폐형팽창탱크	노후, 튜브교체	부품교체,유지관리	

## 2) 급탕설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	열교환기,펌프류	"3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비" 준용	
	급탕탱크	부식 외부도색,내부청소, 내부도금,도색	
밸 브 류	"3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비" 준용		
배 관 류	"3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비" 준용		
압력계,유량계,온도계,센서류	"3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비" 준용		
수격방지기, 후렉시블	"3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비" 준용		

## 3) 급수설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	고가수조	누수,처짐보수,교체	청소,유지관리
	펌 프 (전동기포함)	노후	임펠라,베어링,축,패킹, 씰류,외부도색,누수,유지 관리
밸 브 류	정수위조절밸브	노후,누수	작동불량,패킹, 부속품교환,도색
	전자밸브	-	작동불량,교체,유지관리
	일반밸브	노후	패킹,부속품 교환
배 관 류	노후,누수	보온재훼손	
전극봉,볼탭	노후	작동불량,교체, 유지관리	
압력계,유량계,온도계,센서류	-	교체,보수,유지관리	
수격방지기, 후렉시블	노후,누수	유지관리	
방진가대류	노후	도색, 유지관리	



#### 4) 오·배수설비

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	배수펌프 (전동기포함)	노후	임펠라,베어링,축,패킹, 씰류,외부도색,누수,유지 관리	
	벤츄레이터	작동불량,부식	고정불량,유지관리	
	오·배수선회동체	작동불량,파손	막힘,청소,유지관리	
주철배관류		(건물옥외)지반침하 파손 및 누수, 배관 노후 막힘	(건물옥내,옥외) 유지성분, 이물질 투입 막힘, 청소, 세관	
PVC 배관류		(건물옥외)지반침하 파손 및 누수, 배관 노후 막힘	(건물옥내,옥외) 유지성분, 이물질 투입 막힘, 청소, 세관	
오·배수맨홀		파손,누수	막힘,청소	
오·배수트렌치		파손,누수	막힘,청소	

#### 5) 위생기구 설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
양변기,화변기,소변기,세면기, 청소싱크 등	"1.건물 전용부분 4)화장실" 준용		

#### 6) 소화설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
펌 프 류 (전동기포함)	노후	임펠라,베어링,축,패킹, 씰류,누수,유지관리	
압력탱크	노후	누수,외부도색,유지관리	
배 관 류	누수,부식	보온재훼손, 보수	
밸 브 류 (일반,프리액션,앵글,체크)	노후,누수	패킹교환,부속품교체보 수,셋팅(작동불량 부분보수)	
소화기구류 (분말,포말,Co2,자동확산)	노후	약제충진,외부도색,셋팅, 분실, 파손	세대포함
호스,노즐,함기구류	부식	파손,망실,분실	
게이지류(압력)	-	유지관리,보수,교체	
자동소화장치 (자동식소화기)	노후,작동불량,보수	파손,망실,약제충진(소화 이후)	세대포함
열선	작동불량	유지관리	

## 7) 자동제어

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
모 니 터	노후	부분보수,부품교체	
컴퓨터(본체) (운영프로그램 포함)	노후,운영프로그램단종 시	부분보수,점검, 소모성부품교체, 유지관리	
키보드 등 소모품	-	교체,보수	
중앙감시반	노후	부분보수, 소모성부품교체	
UPS, 축전기	노후	작동불량	
DDC(제어반), PLC	노후	부분보수, 소모성부품교체	
스위치류, 릴레이, 센서, 램프, 퓨즈, 타이머, 부저	-	교체,보수	
백 업 상	노후	파손,망실	
수위조절경보계	노후	유지관리,작동불량, 부분교체	

## 8) 승강기 설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
기 계 실	기계장치(전동기)	노후	유지관리
	기계장치(권상기)	노후	유지관리
	주 쉬 브	노후	유지관리
	주 로 프	노후	유지관리
	보조로프	노후	유지관리
	조 속 기	노후,보수	유지관리
	조속기로프	노후,보수	유지관리
	전자브레이크	노후, 작동불량	유지관리
	로타리엔코더	노후, 작동불량	유지관리,보수
	PCB	작동불량	유지관리
	각종베어링	교체	유지관리
	C/P제어기기류	노후	유지관리
	전력변환장치	노후	보수
	제어반fan	노후	유지관리
	배터리	-	교체

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
카 및 도어	오 일 실	노후	유지관리,보수 (패킹,실류,오일교체)	
	각종베어링	교체	유지관리	
	케 이 지	교체,보수	-	
	각종보턴류	-	교체,보수	
	표시장치	교체	파손	
	등기구,안정기	-	교체, 보수	
	램프류	-	교체	
	카도어가이드슈	-	교체, 보수	
	각종POSI	교체, 보수	유지관리	
	PCB	작동불량	유지관리	
	비상배터리	교체	-	
	행거로라	노후	보수,파손	
	도어스위치 (센서포함)	노후	보수,파손	
	세이프티슈	교체	보수	
	멀티빔	교체	보수	
	도 어	노후,부식	보수	
	도어이탈방지장치	노후,부식	보수	
	도어모터	노후	유지관리,보수	
	환 풍 기	노후	작동불량,보수	
	바 닥 재	전면교체	보수,부분교체	
	내부도색	전체 도색	부분도색,보수	
승 강 로	가이드레일	교체,보수	유지관리	
	가이드슈	-	교체,보수	
	가이드롤러	-	교체,보수	
	오 일 러	-	교체,보수	
	리미트스위치	노후	유지관리	
	완 충 기	교체,보수	유지관리	
	케 이 블	단선,교체,보수	유지관리	
기 타	유지보수료	-	유지보수	
	인 터 폰	작동불량	파손,부분보수	
	감시카메라	노후	파손,망실,수리	
	모 니 터	노후	파손,망실,수리	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
기 타	셀 력 터	작동불량	파손,부분보수	
	배 선	단선,절연불량	유지관리	
	비상통화장치 비상조명장치	노후	파손,망실,보수	

※ 교체품목이 상기 품목과 유사한 경우 준용가능하며, 기타 소모성 자재는 임차인 부담

## 9) 기타

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
계량기함	난방용 원격지시부	작동불량	파손, 배터리교체	
	수도계량기	작동불량,누수	파손,동파	
	온수계량기	작동불량,누수	파손,동파	
	앵글밸브, 감압밸브	작동불량,누수	팻킹교환	팻킹교환은 관리비
	열선	작동불량	-	
가스계량기(직독식)		-	노후, 유지관리	
각종헨류		노후	파손,수리	
가대,행거,슈		노후	파손, 유지관리	
보 온 재		노후	보온재 훼손 유지관리	
장비류 도색		-	유지관리,도색	
모타류(샤터문 전동기 포함)		노후	파손, 유지관리	
배관류	난방관청소	노후	세관,청소,막힘	

#### 4. 공용전기부분

##### 1) 전등설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
전구,형광등,보안등램프류	-	파손교체,작동불량교체	램프 교체는 임차인부담(소모품)
LED등	노후	파손,망실,작동불량	LED램프 교체는 임차인부담(소모품)
안 정 기	-	작동불량, 소음	
스위치,콘센트류	노후	파손,망실,손모	
보안등 전주	노후	파손,망실,훼손,유지관리	
등기구류	노후	파손,망실,훼손	
글 로 브	-	파손,망실,훼손	
배 선	노후,단선,단락,절연불량	파손,망실,훼손	
감지기,스피커	노후, 작동불량	파손,망실,훼손	
적산전력계	노후, 작동불량	파손,망실,훼손	

##### 2) 전력공급설비

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
수변전설비	퓨즈류	홀다교체	퓨즈교체
	변압기오일	-	교체,유지보수
	개폐기,차단기	교체,작동불량,수리	유지관리
	표시용램프	-	교체
	피뢰기	노후, 수리	유지관리
	변압기	교체,작동불량,수리	유지관리
	CT,PT,MOF류	교체,작동불량,수리	유지관리
	계전기,계기류	교체,작동불량,수리	유지관리
	절환SW류	교체,작동불량,수리	유지관리
	DC전원бат데리	노후, 손모	유지관리
	배선용차단기	노후, 손모	유지관리
	축전지	노후	유지관리
	진상용콘덴서	교체,작동불량,수리	유지관리

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
MCC반	주차단기	작동불량,교체	유지관리	
	분기차단기	작동불량,교체	유지관리	
	제어기기류,부품	-	교체,수선	
분 전 반	주차단기	작동불량,교체	유지관리	
	분기차단기	작동불량,교체	유지관리	
	간 선	절연불량,단선	유지관리	
	계 량 기	노후, 작동불량	파손	
	제어기기류,부품	-	수선,교체	
원격검침 계량기	전기,수도,난방, 가스,온수	노후, 작동불량	유지관리	
발전설비	엔진부품	노후	유지관리	
	오 일 류	-	교체	
	필 터 류	-	교체	
	부 동 액	-	교체	
	충 전 기	-	교체,유지관리	
	축 전 지	노후	유지관리	
	배 전 반	노후	유지관리	

### 3) 통신설비

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
방송설비	앰 프	노후	유지관리	
	스 피 커	노후	파손,망실	
	배 선	교체,보수	-	
	배 터 리	교체	유지관리	
홈오��메이션		노후,단선,단락 및 주요부품교체	파손,망실, 소모품 등의 부품교체	현관 카메라 포함
인 터 폰	모 기	노후	부품교체,보수	
	배 선	교체,보수	-	
	중 계 기	노후,작동불량	유지관리	
TV공청설비	안 테 나	노후	부품교체,보수	
	증폭기,분배기	노후	파손,망실,보수,수리	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
TV공청설비	배 선	교체,보수	-	
	접속단자	-	부품교체,보수	
	H/E장비류	노후	부품교체,부분보수	
CCTV설비	카 메 라	노후	파손,망실,보수	
	모 니 터	노후	파손,망실,수리	
	셀 렉 터	노후	파손,망실,수리	
	영상분배기	노후	파손,망실,수리	
	배 선	교체,보수	-	
	PC시스템 (NVR, DVR)	노후	파손,망실,보수	

#### 4) 기타

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
전기계량기		노후, 작동불량	파손,망실,훼손	
소방설비	유 도 등	노후	램프(LED모듈) 및 전구파손,보수,충전지,교체	
	발신기(등,보턴)	노후	전구파손,보수, 커버파손,분실	
	감 지 기	노후	파손,망실,훼손 감열부 임의철거	
	수신반,중계기	노후	파손,부품수리,작동불량	
	배 터 리	노후	유지관리	
	급배기댐퍼	노후	파손,망실,유지보수	
	배선	교체,보수	-	
방재설비	피 뢰 침	노후	보수	
	항공장애등	노후	점등불량,전구교체 등	
	수평도체(피뢰도선)	교체	보수	
전기감시반	그래픽표시부	-	작동불량,보수	
	각종버튼	-	작동불량,보수	
	본 체	노후	파손,부품수리,작동불량	
	UPS,축전지	노후	파손,부품수리,작동불량	
	프 린 터	노후	파손,부품수리,작동불량	
	트랜듀서	노후	파손,부품수리,작동불량	

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
태양광 발전설비	PC시스템	노후	파손,망실,보수	
	차단기	작동불량	유지관리	
	SPD	작동불량	유지관리	
	FUSE류	-	교체	
	온도계	작동불량	유지관리	
	일사량계	작동불량	유지관리	
	모듈(태양열 집열판)	노후,전체교체	파손,부분수리	
	인버터	노후,작동불량	소모품교체,단순보수	
주차관제 설비	차량검지기	작동불량	파손	
	루프코일	단선	유지관리	
	경광등	작동불량	파손 및 램프교체	
	본체(PC)	노후	파손,망실,보수	
	모니터	노후	파손,망실,수리	
	차단기본체 (PC, 카메라)	노후, 작동불량	파손, 부분보수	
	차 단 봉	노후	파손, 부분보수	
	프로그램	S/W 업그레이드	유지관리	
무인택배 시스템	제어부(모니터,바 코드리더,카드리 더 등)	노후	파손,망실,작동불량	
	본체(서버, PC)	노후	파손,망실,보수	
	락커(보관함)	노후	파손,망실,작동불량	



## 5. 조경 및 토목부분

### 1) 조경시설

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
유희시설 휴게시설	금속재(철재)	손모,부식	훼손,흔들림,베어링마모	
	목 재	손모,부식,노후	갈라짐,뒤틀림,휨,훼손	
	콘크리트재	-	크랙,갈라짐,훼손,파손	
	연와재,합성수지재	갈라짐,휨,비틀림	파손	
체육,운동시설		이탈,크랙,갈라짐	라인표시,보충(마사모래),파손	
관리시설,울타리,담장 등		조적부크랙,부식	코팅벗겨짐,파손,찌그러짐	
안내시설,문주,안내판류		노후	찌그러짐,탈락,전도,훼손, 문자,SIGN류 도색,파손	
모래사장		놀이터 전면교체시 보충	수시보충	
탄성고무바닥재		노후	부분 파손	
공통시설	접합부분	-	이탈,휨,이완,절단	
	도 장	전체도색	부분도색	
	구리스주입	-	주입	
	그네줄,안장	노후	부분교체,보수	
	시설물교체	노후	-	

### 2) 수목 및 기타

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
수 목	전정,전지	교목(H5.0이상) 전지, 정전	교목(H5.0미만), 관목 전지, 정전	
	이 식	-	부분이식	
	고사목제거	-	제거,잔재청소	
	시비 및 관수	-	시비,관수,유지관리	
	병충해방제	지도,교육	약제살포,유지관리	
기타 유지관리		지도,교육	보식,제초작업,잔디깎기, 병충해방제,초화류식재 등	

### 3) 토목시설

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
도 로	차도,보도	노후	파손, 훼손	
	연석,U구형,L구형	노후	파손, 훼손, 준설	
	교통안전시설	복구(공사설치분)	도색, 훼손, 망실	
	우 수 관	노후	파손, 훼손, 준설	
	오,배수관	노후	파손, 훼손, 준설	
	맨홀뚜껑	노후	파손, 훼손, 망실, 준설	
	경 계 석	노후	파손, 훼손, 망실, 준설	
옹 벽 등	옹벽,석축,사면	보강, 보수	흘러내린 사토처리	

6. 임대상가시설물 : 아파트 보수기준에 준합니다.

[별표3] 임대주택 손해조정기준

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
천 정 · 벽	플라스터벽, 몰탈벽, 석고보드, 콘크리트강화보드, 베니어합판, 파라이트칠, 페인트칠, 강판판넬 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손이 있는 방의 천장,벽의 전면도장 또는 새로 바름</li> <li>• 벗겨져 떨어짐에 대해서는 보수 또는 새로 바름</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 크레용, 연필 등의 낙서, 기름에 의한 오손, 파손부분은 도장 또는 새로 바름</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손부분의 보수 및 전면도장 또는 재료의 교환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 금속, 기타에 의한 손상 및 파괴 등의 파손부분의 보수, 도장 또는 교체</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 벽지등에 묻은 것의 철거 및 핑크색등의 특수한 색을 칠한 경우의 전면도장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주중에 특수한 마감재 (특수색을 포함)을 행한 것은 철거 또는 전면도장</li> </ul>	
	무늬베니어합판, 무늬천정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소, 전면도장 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통상 오판손부분의 청소, 교체</li> </ul>	
	타일붙임	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소 또는 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기름등에 의한 오손부분은 청소 또는 교체</li> </ul>	타일 들뜸은 임대인부담
바 닥	모 노 림	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 오손부분의 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기름의 얼룩등에 의한 더러워짐, 기타 잘못된 손질에 의한 오판손한 부분은 청소</li> <li>• 기물에 의한 손상,자국,고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손부분은 교체 또는 보수</li> </ul>	
	거실 걸레받이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기물에 의한 손상,자국,고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손부분은 교체 또는 보수</li> </ul>	

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
목재창호 ^ 문틀 포함 v	분합문, 침실창호 침실문, 창고문 거실중분합문 미닫이문	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손부분의 청소, 도장 또는 교체</li> <li>• 파손된 창호의 보수, 도장 또는 교체</li> <li>• 망실된 창호의 보충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 크레용, 연필 등의 낙서, 얼룩 등에 의한 오판손부분의 단면단위로 청소 또는 교체</li> <li>• 찢린홈, 화기호, 기타 부주의에 의한 파손부분은 단면단위로 보수, 도장 또는 교체</li> <li>• 망실된 것은 보충</li> </ul>	
	쇠장식(레일, 호차, 문고리, 정첩) 각종 제 쇠장식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것의 보충 또는 창호의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것은 보충 또는 교체</li> </ul>	
금속제창호	현관문, 출입구, 창	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 벗겨짐, 오손된 창호의 도장</li> <li>• 파손된 부분의 보수 또는 창호의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기물에 의한 도장의 박리, 손상, 낙서 등에 의한 오판손부분은 보수 또는 창호 1매분의 교체</li> </ul>	
	쇠장식(도아뷰, 도아스코프, 우유투입구, 문크로자, 손잡이 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손된 부분의 창호, 보수 또는 교체</li> <li>• 망실된 부분의 보충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것</li> </ul>	
자물쇠 및 유리	자물쇠(실린더 및 기타 자물쇠)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손된 부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손된 것</li> </ul>	
	유리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손된 유리의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 낙서, 기름에 의한 더러워짐, 기타 오손된 것은 1매 단위로 청소 또는 교체</li> <li>• 파손된 것은 1매 단위로 교체</li> </ul>	
비품 및 기타	배수구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 망실된 부분의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	건조대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 부분의 청소, 도장 또는 교체</li> <li>• 파손된 부품의 보수 또는 교체</li> <li>• 파손, 망실된 부품의 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기름등 기타에 의한 더러워짐 또는 도장의 벗겨짐</li> <li>• 기물에 의한 홈, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> <li>• 문, 정첩, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 망실된 것</li> </ul>	표면도장제의 박리는 임대인 부담

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
비 품 및 기 타	싱크대, 가스렌지다이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 부분의 청소 또는 도장</li> <li>• 구멍부분의 보수 또는 교체</li> <li>• 파손된 부분의 보수 또는 교체</li> <li>• 파손, 망실된 부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기름등 기타에 의한 더러워짐 및 도장의 벗겨짐</li> <li>• 스텐레스부분의 끝에 의한 구멍</li> <li>• 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> <li>• 문, 정척, 손잡이, 선반, 저반, 발, 통기공, 접시, 자기 등의 파손, 망실된 것</li> </ul>	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담
	신발장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소, 도장 또는 교체</li> <li>• 파손된 부분의 보수 또는 교체</li> <li>• 멸실된 것의 보충</li> <li>• 파손, 망실된 부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 낙서, 기타에 의한 오손</li> <li>• 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> <li>• 멸실된 것</li> <li>• 문, 정척, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 망실된 것</li> </ul>	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담
	커텐BOX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손 부분의 수선</li> <li>• 파손, 망실된 커텐BOX는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BOX 본체의 오판손 및 망실된 것은 BOX 단위별로 수선 또는 교체</li> </ul>	
	세대번호판	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 첩지의 벗겨짐 및 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 첩지, 더러움등이 있는 것</li> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	창고, 선반	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 수선</li> <li>• 파손, 망실된 선반의 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것</li> </ul>	
	문짝, 문틀 바깥틀마루, 유리줄대 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 수선 및 도장</li> <li>• 손상부분의 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 크레용, 연필 등의 낙서, 얼룩등의 더러움</li> <li>• 백목부분을 도장한 것</li> <li>• 불로 인한 흠드에 의한 손상</li> </ul>	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담
	세면화장대 (거울부착), 세면기, 수세기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 수선, 도장 또는 표면재의 교체</li> <li>• 파손부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 낙서 및 기물에 의한 도장의 벗겨짐</li> <li>• 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> </ul>	표면도장제의 박리는 임대인부담
	거울	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 망실된 거울의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것</li> </ul>	
	수전고무마개, 연결고리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부품의 전면교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수전의 망실된 것 및 연결고리가 끊어진 것</li> </ul>	

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
급 배 수 설 비	양변기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 더러워져 있는 변기의 청소</li> <li>• 청소불가능한 경우는 교체</li> <li>• 파손, 금이 간 곳이 있는 변기의 교체</li> <li>• 특수한 변기 및 부속물은 철거후 공사사정에 따라 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 것의 청소</li> <li>• 고의 또는 과실된 것의 파손, 금이 간 것의 교체</li> <li>• 특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담블루 이외의 색)의 변기를 붙여놓은 것은 교체</li> </ul>	
	로탱크	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각종 스티커의 벗겨짐 및 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 금이 간 탱크의 교체</li> <li>• 특수한 탱크 및 부속물은 철거 후 공사사정에 따라 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각종 스티커등이 붙은 것 및 오손되어 있는 것은 청소</li> <li>• 본체의 고의 또는 과실에 의한 파손, 금이 간 것의 교체</li> <li>• 탱크내부 부품의 파손은 교체</li> <li>• 특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담블루 이외의 색)의 변기를 붙여놓은 것은 교체</li> </ul>	
	화장지걸이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체</li> <li>• 특수한 걸이는 철거 후, 공사 사정에 따라 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것</li> <li>• 특수한 화장지걸이를 붙이고 있는 것</li> </ul>	
	각종 급수전, 급탕전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체</li> <li>• 특수한 수전은 철거 후, 공사 사정에 따라 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 망실된 것</li> <li>• 특수한 수전이 설치되어 있는 것(탕비기용 분지수전 및 가스관을 포함)</li> </ul>	
	배수트랩(욕실, 베란다, 세탁판, 방수판 등)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 부품의 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 접시, 자기 등의 오판손 및 망실된 것</li> </ul>	
	방수판, 세탁판	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손부분의 보수</li> <li>• 파손부분의 보수가 불가능한 경우는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고의 또는 과실에 의한 파손 및 돌출물에 의한 흠</li> </ul>	
욕 조 > 공사에서 설치한 것 >	본체(욕조, 덮개)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손부분의 보수</li> <li>• 파손부분의 본체가 불가능한 경우에는 교체</li> <li>• 망실된 것은 보충</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 것(물 때 등)</li> <li>• 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> <li>• 덮개가 멸실된 것</li> </ul>	
	설치 덮개	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 망실된 것 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	배수전 (쇠사슬 고무마개)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부품의 전면 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마개의 망실된 것 및 연결고리가 끊어진 것</li> </ul>	

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
욕조 ^공사에서 설치한것 v	샤워기 (혼합수전을 포함)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손, 멸실된 것</li> <li>• 호스끊김 및 구멍뚫림 등에 의해 누수되어 있는 것</li> <li>• 샤워헤드의 파손 및 멸실된 것</li> <li>• 호스걸이 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	배수전 (쇠사슬 고무마개)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고의 또는 망실에 의한 파손</li> </ul>	
환기설비	렌지후드(필터포함) 통기캡, 배기그릴 및 덕트 욕실환기건조기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 오손부분의 보수 또는 교체</li> <li>• 오판손, 망실된 필터의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기름에 의한 오염</li> <li>• 고의 또는 과실에 의한 파손</li> <li>• 필터의 오판손 및 망실</li> </ul>	
냉난방설비 ^공사에서 설치한것 v	냉난방기 본체 방열기 본체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손</li> </ul>	
	스위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 손모된 스위치의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손, 손모된 것</li> </ul>	
	필터	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 필터의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 필터의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이물질 부착등에 의한 오염</li> <li>• 고의 또는 과실에 의한 파손 및 망실</li> </ul>	
	콘센트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파손부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고의 또는 과실에 의한 파손</li> </ul>	
가스	가스전, 가스전용박스	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손부분의 보수 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오판손된 것</li> </ul>	
전기설비	주택용분전반덮개	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손된 덮개의 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손된 것</li> <li>• 고의 또는 과실에 의해 파손된 것</li> </ul>	
	전구 (형광등, 등카바포함)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청소불량 등에 의한 오염</li> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	관구류 건전지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기능상실은 교체</li> <li>• 오손 및 망실된 것은 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 망실 또는 전구가 나간 것은 교체</li> </ul>	
	각종스위치(콘센트), TV단자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청소불량 등에 의한 오염</li> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	
	차임벨, 인터폰, 누 름보턴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오손부분의 청소</li> <li>• 파손, 망실된 것 보충 또는 교체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청소불량 등에 의한 오염</li> <li>• 파손, 망실된 것</li> </ul>	

[별표4] 입주 및 퇴거 시 세대점검표



입주 시			<b>입주 및 퇴거 시 세대점검표</b> (주택유형 : )				퇴거 시		
확 인	점검자	임차인					확 인	점검자	임차인
단지명			동		호		임차인성명		
계약일			입주일		퇴거일		거주기간		
주소 :						연락처 :			

구분	항목	입주시		퇴거시			
		점검결과 (이상유무)	보수 확인	점검결과 (이상유무)		보수금액	산출근거
				SH	퇴거세대 복구여부 (O,X)		
공통	도배						
	장판						
현관	현관문						
	도어록						
	도어체크						
	도어스토퍼						
	도어뷰						
	열쇠						
	차임벨						
	비디오폰						
	타임스위치						
	현관등						
	우유투입구						
	신발장						
	분전반						
	바닥타일						
주방	주방가구						
	타일						
	가스렌지						
	렌지후드						
	배수구						
	주방등						
	콘센트						
	창호,방충망						
	주방TV폰						



구분	항목	입주시		퇴거시			
		점검결과 (이상유무)	보수 확인	점검결과 (이상유무)		보수금액	산출근거
				SH	퇴거세대 복구여부 (O,X)		
거실	비디오폰						
	거실등						
	콘센트						
	온도조절기						
화장실	욕실문						
	욕실등						
	환풍기						
	수건걸이						
	휴지걸이						
	수전						
	배수구						
	타일						
	욕조						
	양변기						
	세면기						
	수납장						
	거울						
발코니	우수배수홈통						
	수전						
	발코니등						
	콘센트						
	창호						
침실1	출입문						
	창호						
	방충망						
	침실등						
	온도조절기						
	콘센트						

구분	항목	입주시		퇴거시			
		점검결과 (이상유무)	보수 확인	점검결과 (이상유무)		보수금액	산출근거
				SH	퇴거세대 복구여부 (O,X)		
침실2	출입문						
	창호						
	방충망						
	침실등						
	온도조절기						
	콘센트						
기타							
지급품	출입카드						
	현관키						
검침	전기						
	가스						
	수도						
	기타						

※ 입주 시 확인사항

- 임차인은 임대인으로부터 선량한 관리자로서의 의무에 대한 설명을 들었습니다. ( )
- 임차인은 수선 및 원상복구 비용부담 기준에 대하여 설명을 들었습니다. ( )
- 임차인은 입주 후 1개월 내 세대의 시설물에 대한 작동여부를 확인하여야 함을 설명 들었습니다. ( )

※퇴거세대 시설물 파손 확인 및 원상복구비 공제요청

임차인은 동주택을 인도하면서 거주기간동안 위와 같이 시설물이 파손되어, 시설물 원상복구 후 주택을 반환하여야 하나 본인의 사정으로 보수를 할 수 없어 서울주택도시공사에 위임(일부 또는 전체 시설물복구)하며 이에 발생하는 비용을 본인의 임대보증금에서 공제하여 보수하여 주시기 바랍니다. 상기의 원상복구비용 산정 및 이에 따른 보수진행절차에 대하여 이의를 제기하지 않을 것이며, 공제된 금액의 부족이 발생할 경우 추가 납부하겠습니다. ( )

※ 퇴거 시 시설물 원상복구비용 부과금액 : 총 \_\_\_\_\_ 원

위와 같이 입·퇴거 시 시설물 점검을 실시하고 그 결과(퇴거세대 시설물 파손 확인 및 원상복구비 공제요청 여부 포함)를  
위와 같이 확인합니다.

2022. . .

입주시	점검자 (성명)	(인)	퇴거시	점검자 (성명)	(인)
	계약자 (성명)	(인)		계약자 (성명)	(인)