

★ ◎

사장 방침 제1044호

문서번호	시설계획팀-4096
보존기간	1년
결재일자	2015.12.04
공개여부	공개
일상감사	대상아님

파트장	시설계획팀장	시설관리처장	주거복지본부장	사장		
				12/04		
박상하	천영범	정갑수	이종언	변창흠		
협 조	시설관리팀장	윤형국	주택관리팀장	정영석	예산자금팀장	조한보

세대누수등에 의한 손실보상 기준(안) 개정

서울특별시 SH공사
(주거복지본부 시설계획팀)

I 검토배경

◆ 현재 운영 중인 「세대누수 등에 의한 손실보상 기준」 이 상황발생 시 보상의 정도가 미흡하다고 판단되어 손실보상 기준을 보완코자 함

II 기준 운영 현황

■ 관련 근거

- 민법 제575조, 동법 제580조, 582조 및 제758조
- 세대 누수등에 의한 손실보상 기준(안)
 - 본부장방침 제257호(2008.07.08)
 - 주거복지처 방침(시설관리팀-3959, 2014.08.18.)
 - 사장방침(사장방침 제881호, 2014.12.29.)

■ 기준 운영 현황

○ 현황 (현재)

보상품목	기 준 (2014.08)	현 재 (2014.12)	비 고
가전제품	- 수리비(실비지급)	- 수리비(실비지급)	
세탁물 (이불, 의류 등)	- 세탁비(실비지급)	- 세탁비(실비지급)	
가 구 류 (쇼파, 침대 등)	- 수리비 또는 세탁비(실비지급)	- 수리비 또는 세탁비(실비지급)	
서 적 류	-	- 표시가격 이내에서 협의	
누수등으로 인한 침실사용 불가 (숙박비)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	
	- 공가없을시, 숙박비지급 - 공가 미입주시 숙박비 미지급 ※ 일숙박비 : 4만원/일 이내 (공사 여비규정 3급 기준적용)	- 숙박을 원할시, 숙박비 지급, - 공가활용 및 숙박비지급 중 선택가능 ※ 일숙박비 : 8만원/일 이내 (시 중 숙박비 단가 적용, 식비포함)	
누수로 인한 생활상 간접피해 발생시	-	- 생활상 간접 피해 발생시, 보 상금(위로금) 지급 ※ 보상금 : 2만원/일 이내 (공사 여비규정 직원3급 적용)	

※ 누수로 인한 보상사례 : 임대아파트 전체 발생빈도 약 1~3회/년

○ 타공사와 운영기준 비교표

보 상 품 목	SH 공 사	LH 공 사	차 이
가 전 제 품	- 세탁,수리가 가능할 경우 실비지급 - 세탁,수리가 불가할 경우 증빙이 가능한 최초구입 가격을 기준으로 정액감가상각한 금액(최고한도:구입가격) - 품질보증기간 이내의 제품으로서 수리비가 새제품 구입비를 초과할 경우 또는 수리가 불가할 경우 제품 교환 또는 구입가 지급	- 세탁,수리가 가능할 경우 실비지급 - 세탁,수리가 불가할 경우 증빙이 가능한 최초구입 가격을 기준으로 정액감가상각한 금액에 10%를 가산하여 보상(최고한도:구입가격) - 품질보증기간 이내의 제품으로서 수리비가 새제품 구입비를 초과할 경우 또는 수리가 불가할 경우 제품 교환 또는 구입가 지급	- 감가상각한 금액에 10% 가산하여 보상
세탁물			
가구류			
서적류	- 표시가격 이내에서 협의	- 표시가격 이내에서 협의	
침실 사용 불가 (숙박비)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	- 단지내 또는 인근 공가세대를 활용하되 불가한 경우, 공사가 인정 한 날로부터 일숙박비 5만원/실 이내(최소 1실 2인기준), 일식대비 2만원/인 이내 지급 ※LH여비규정 3급 기준적용	-LH : 우선단지내 또는 인근 공가활용 -SH : 공가 또는 숙박 중 선택 - 비용차이발생 ※예시:아래참조
	- 숙박을 원할시, 숙박비 지급, - 공가활용 및 숙박비지급 중 선택 가능 ※ 일숙박비 : 8만원/일 이내 (시중 숙박비 단가 적용, 식비포함)		

※ 침실사용불가 시의 숙박비 적용예시 (1일 4인가족 보상기준, 증빙영수증 제출)

· LH공사 : 5만원(1실2인)+2만원(추가인원2인,1인당1만원예상)+8만원(4인식대) = 15만원

· SH공사 : 8만원(시중숙박비, 식비포함) = 8만원

∴ 차액 7만원 발생

III

개선방향

○ 타공사 수준의 보상기준 마련

- 가전제품, 세탁물, 가구류에 대한 세탁,수리가 불가할 경우 최초구입 가격을 기준으로 정액 감가상각한 보상액 조정
- 숙박비 조정 및 식비 추가 조정 (단지내 또는 인근공가활용을 원칙으로 제시하되 불가 시 보상비용 조정)

○ 누수로 인한 생활상 간접피해 보상 기준은 당초와 같이 유지

- 생활상 간접피해에 보상기준을 마련하여 합리적 보상추진 (※ 정신적 피해보상은 미반영)

IV

보완 : 세대누수등에 의한 손실보상 기준(안)

○ 누수 원인별 보상주체 (당초와 동일)

누수 원인	보상 및 복구주체		비고
	아파트 및 소형 건축주택	매입다가구 (희망하우징 등)	
입주자 원인(관리소홀)으로 인한 누수	입주자	입주자	
시공사 및 건축주 하자로 인한 누수 (시공사, 건축주)	시공사	건축주 (주택 매도자)	(※ 주1 참조)
시설물 노후화 등을 인한 누수	우리공사	우리공사	

※ 주1) 민법 제575조, 동법 제580조 및 582조에 의거 시공하자 발생 사실을 안 날로부터 6월이내 건축주에게 행사하여야 함

○ 피해보상 내용(수정)

보상품목	당초	변경 (수정)	비고
가전제품	- 세탁,수리가 가능할 경우 실비지급	- 좌동	실비 지급 (현금 또는 카드영수증, 수리내역 첨부)
세탁물 (이불, 의류 등)	- 세탁,수리가 불가할 경우 증빙이 가능한 최초구입 가격을 기준으로 정액감가상각한 금액(최고한도:구입가격)	- 세탁,수리가 불가할 경우 증빙이 가능한 최초구입 가격을 기준으로 정액감가상각한 금액에 10%를 가산하여 보상 (최고한도:구입가격)	
가구류 (쇼파,침대 등)	- 품질보증기간 이내의 제품으로서 수리비가 새제품 구입비를 초과할 경우 또는 수리가 불가할 경우 제품 교환 또는 구입가 지급	- 좌동	
서적류	- 표시가격 이내에서 협의	- 좌동	
누수등으로 인한 침실사용 불가 (숙박비)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	- 좌동	숙박비 (현금 또는 카드영수증 첨부)
	- 숙박을 원할시, 숙박비 지급, 공가활용 및 숙박비지급 중 선택가능 ※ 일숙박비 : 8만원/일 이내 (시중 숙박비 단가 적용, 식비포함)	- 단지내 공가세대 또는 인근 공가세대를 활용하되 불가한 경우, 공사가 인정한 날로부터 일숙박비 6만원/실 이내(최소 1실 2인기준), 일식대비 2만원/인 이내 지급 ※ 숙박비 및 식비는 공사'여비규정'의 직원기준 준용	
누수로 인한 생활상 간접피해 발생시	- 생활상 간접 피해 발생시, 보상금(위로금) 지급 ※ 보상금 : 2만원/일 이내 (공사 여비규정 3급 일당 적용)	- 좌동	생활상 간접피해 증빙자료 첨부

※ 재산정 : 숙박 및 식비 적용예시 (1일 4인가족 보상기준, 증빙영수증 제출)

· 숙박(6만원(1실2인)+2만원(추가인원2인,1인당1만원예상))+8만원(4인식대) = 16만원

○ 일반사항

- 누수로 인한 피해사항 접수 및 보상 등에 대한 업무처리는 당초와 동일
- 해당센터는 누수 피해상황 등을 고려, 입주민 협의를 거쳐 보상범위 결정
- 입주민 보상 시 해당센터 자체방침을 득한 후 시행

○ 예산과목

- 우리공사 시설물 : 임대,경비,기타보상금(비용부서;주택관리팀)
- 서울시 시설물 : 대행,임대,수선유지교체비(수선기타비)

V

기타사항

- 「세대누수등에 의한 손실보상 업무처리지침」은 방침통보일부터 시행 하되 2015년내 상황발생 시 우리공사시설물에 대한 예산과목은 「잡손실」 적용
- 임대주택업무 매뉴얼 개선 시 반영 및 비용부서는 주택관리팀(2016년 예산반영)

붙임 세대누수등에 의한 손실보상 업무처리지침. 끝.