



서울주택도시공사

공공임대주택 사용안내문



공공임대주택 사용안내문

본 사용안내문은 임대차계약서 계약특수조건 제16조(기타)에 따라 공사에서 배부하는 사용안내문으로, 아래 약정내용은 임대차계약의 일부를 이룹니다. 다만, 향후 관련 법령 및 정부 지침 등 변경 시에서는 변경된 내용에 따릅니다.

[제 1 장 입주기간 및 절차]

제1조 입주절차 등

입주 절차는 다음 각 호의 순으로 이루어지고, 임차인은 이를 확인하고 준수하여야 한다.

1. 잔금납부: 입주를 위하여는 입주지정 기간 내에 반드시 지정은행 계좌에 납부하여야 한다.
(은행휴무일에는 잔금 납부 확인이 어려울 수 있음)
2. 입주신청(계약자 및 이삿짐 확인): 입주 2주~3주 전 미리 관리사무소 또는 관할 센터와 입주 일정을 협의하여야 한다. 만일 계약자 및 이삿짐 도착이 확인되지 않을 시에는 잔금 납부를 하더라도 열쇠를 수령할 수 없다.
3. 열쇠 수령: 열쇠 수령은 잔금 납부 후 가능하며 관리사무소에서 교부하고, 임차인은 본인 확인을 위한 신분증과 계약서를 지참하여 제시하여야 한다.
4. 입주 방법: 이삿짐은 승강기를 이용하여 운반이 가능하고, 임차인은 사다리차가 필요할 경우 사전에 사다리차 접근 가능 여부를 관리사무소에 확인하고 협의한다.
5. 입주 및 시설물 인수인계, 하자접수: 임차인은 세대 내 모든 시설물이 설치되어 있는지와 계량기 지침을 확인하여 시설물 인수인계서에 서명한다. 세대 하자접수 및 상담은 관리사무소에 문의하고 접수한다.

제2조 입주 전 사전점검

- ① 입주 전 계약자의 입주 만족과 편의를 도모하기 위하여 임대인은 임차인에게 임대주택 시설물 시공 상태를 직접 확인하고 점검하도록 한다.



② 입주 전 사전점검 절차는 다음 각 호의 순으로 이루어진다.

1. 사전점검 안내문 발송
2. 입주자 현장 도착
3. 접수 교육 안내
4. 입주자 점검 및 지적사항 작성
5. 점검표 제출
6. 입주 전 보수 완료
7. 보수 완료 여부 확인

※ 주거 전용부분 점검사항

구분	점검사항
현관	· 현관문 열고 닫힘 상태(도아록 작동) · 현관문 도장 상태 · 현관문 홈, 변형 등 · 현관문 부착물 설치 및 작동 상태 · 현관 문틀 주위 도배 마감 상태 · 신발장 설치 상태(고정,문/서랍 개폐) · 바닥 타일 구배, 파손, 줄눈 상태
받침(불박이장)	· 문짝의 열고 닫힘 상태(부속철물 기능) · 선반 고정 및 도장마감 상태 · 도배지 시공 상태
화장실	· 양변기 설치 상태(파손, 백 시멘트 마감, 누수 및 기능) · 세면기, 욕조 설치 상태(파손, 코킹, 배수 및 기능)및 작동 여부 · 수도꼭지, 거울, 수건걸이, 휴지걸이 부착(기능)상태 · 창, 문짝 열고 닫힘 상태(도아록 작동) · 벽 타일탈락, 파손 여부, 줄눈시공 상태 · 바닥 타일 파손 및 구배(배수 상태) · 천장 마감 상태 · 욕조, 문틀주위 코킹시공 상태
방	· 창문짝의 열고 닫힘 상태 · 후라쉬도아(문)개폐 및 도아록 작동 상태 · 장판깔기 상태(오염,흙,돌기물 등) · 바닥면 요철 여부 · 도배 접착상태, 훼손, 오염 여부 · 후라쉬도아(문)흙, 파손 여부 · 천정/벽 등 부위 마감 상태
부엌(주방)	· 싱크대(상/하부장)문짝의 열고 닫힘 상태 · 싱크대 파손, 흙, 고정볼량 여부 · 벽 타일 파손, 들뜸, 탈락 여부



구분	점검사항
부엌(주방)	· 룸 카펫트 이음부위, 모서리 접착 상태, 오염(변색)여부 · 싱크대 걸레받이 설치 상태 · 가스렌지후드 작동 및 배기구 연결 상태 · 싱크대 수도꼭지 설치 상태(누수 및 기능) · 난방온수분배기 실구분 표시 및 설치 상태
거실	· 창, 문짝의 열고 닫힘 상태(도아록 작동) · 유리창 문틀 고정상태 및 깨짐 상태 · 반자돌림, 걸레받이, 재료분리대 설치 상태 · 바닥 룸카펫트 이음부위, 모서리 접착 상태 철, 돌기물, 오염(변색)여부 · 도배지 접착상태, 훼손, 오염 여부 · 천정/벽 등 부위 마감 상태 · 온도조절기 설치 상태
보일러실 (개별난방에 한함)	· 문짝의 열고 닫힘 상태 · 바닥구배(배수 상태) · 배관 통과부위(벽) 마감 상태 · 보일러, 연도 및 배관 설치 상태(누수 및 기능)
발코니	· 난간대 고정 및 주위 마감 상태, 안전 여부 · 바닥구배 및 타일탈락, 줄눈 상태 · 벽, 천장면 도장마감 상태 · 세대 칸막이(경량판) 파손, 도장 마감 상태 · 문짝의 열고 닫힘 상태 · 내부선반 고정 및 도장 마감 상태 · 바닥 마감(룸 카펫트)상태
기타	· 조명기구 점/소등, 부착 및 파손 여부 · 창호 부착철물 기능 여부 · 창호유리 파손 여부 · 창문의 뒤틀림, 파손, 흠 여부, 도장 상태 · 돌공사 시공 상태 등

제3조 입주당일 계약 확인 절차

입주 당일 계약확인 절차는 다음 각 호의 순으로 이루어지고, 임차인은 이에 적극 협조한다.

1. 임대차계약서 및 본인 여부 확인
2. 임대보증금(잔금) 납부
3. 입주서류 작성(입주자명부, 관리규약 수령 후 배부 수령부 작성)
4. 무주택서약서, 전대금지 및 시설물설치 및 변형금지 각서 등 작성
5. 입주 전 상호전환 신청자의 임대차계약서 수정
6. 각종 계량기 검침 및 시설물 점검 후 시설물 인수인계서 작성



[제 2 장 주민공동시설 및 주차장의 운영]

제1조 권리 일반

- ① 임차인과 시설 이용자는 주민공동시설(경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서실, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 입주자집회소 등 입주자들의 편익을 위한 공동시설) 사용에 관하여는 관계법령, 계약특수조건, 관리규약 등에서 정한 바에 따른다.

제2조 주민운동 시설

- ① 임차인 및 시설 이용자는 주민운동시설 이용시, 게시된 규칙과 규정을 준수하여야 한다.
- ② 주민운동시설 이용 과정에서의 사고 또는 손해가 임차인 및 시설 이용자의 고의 또는 과실로 인해 발생한 경우에는 그 사고 또는 손해에 관하여는 그 임차인 및 시설 이용자가 책임을 진다.
- ③ 임차인 및 시설 이용자는 기구를 사용하기 전에 사용법을 숙지하며, 손상되거나 위험한 기구는 사용하지 않고 관리 부서에 이를 고지한다.
- ④ 주민운동시설은 관리사무소에 등록한 거주자 외는 사용할 수 없다.
- ⑤ 임차인 및 시설 이용자는 주민운동시설 내에 유리 또는 칼, 흡연, 식사, 음주, 반려동물 반입 등을 금한다.

제3조 주차제한

- ① 임대인(관리주체 포함한다)은 공공주택 입주자 보유 자산 요건을 초과하는 자동차의 주차를 금지할 수 있다.
- ② 임대인은 제1항 준수 여부를 확인하기 위하여 임차인과 이용자에게 주차하려는 차가 제1항에 위반되지 않는지를 증명할 것을 요구할 수 있고, 이를 거부하는 경우 단지 내 주차를 제한한다.
- ③ 임대인은 임차인대표회의와의 협의를 거쳐 전체 임차인 과반수의 서면동의를 받은 경우 주차장을 개방할 수 있다.
- ④ 주차등록 업무는 다음 각 호의 순으로 처리한다.
 - 1. 입주자 등 소유 여부 확인(차량등록증 제출, 신분증과 대조)
 - 2. 차량 정보 기록(차량번호, 차종, 용도, 차명, 형식번호, 연식 등 기록)
 - 3. 차량가액 기준 적용 제외 검토(장애인 자동차, 철거 세입자 등 제외대상 여부를 확인하고, 제외 대상시 등록 절차 진행)
 - 4. 차량가액 확인(국세청 홈택스, 보험개발원 가액조회 시스템을 활용하여 취득가액 기준 경과 연수에 따라 매년 10% 감가상각)
 - 5. 등록여부 결정(허용가액기준 충족 시 등록)



- ⑤ 임대인은 다음 각 호의 경우, 무단 또는 불법주차로 간주하여 견인할 수 있다. 견인 관련 비용은 차주가 부담한다.
1. 바퀴가 없는 등의 작동 불능 상태의 차량
 2. 현재 번호판이 없거나 방문차량증을 받지 않은 차량
 3. 두 개 이상의 주차 공간을 차지한 차량
 4. 아파트를 전대하거나 임차권을 상실하거나 포기한 거주자 또는 점유자의 차량
 5. 장애인용 주차표지 없이 장애인 주차 구역에 주차한 차량
 6. 소방차선 또는 지정된 주차금지 구역에 주차한 차량
 7. 잔디, 보도 또는 화단에 주차한 차량

[제 3 장 시설물의 유지, 관리 및 비용 부담]

제1조 목적

이 기준은 서울주택도시공사가 관리하고 있는 임대주택의 시설물에 대하여 수선할 대상이 발생하였을 때 임대인과 임차인의 수선비 부담에 대한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조 임대인의 의무

- ① 임대인은 임차인이 생활하기 적합한 상태로 목적물을 제공하여야 한다.
- ② 임대인은 임대 기간 동안 임차인이 임차목적물을 원활하게 사용할 수 있도록 시설물을 유지 및 관리하여야 하며, 임대인의 관리범위는 약정과 세부 규정에 따른다.
- ③ 임대인은 임대차 계약 전에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 충분히 설명하고 [별표4] 입주 및 퇴거 시 세대 점검표 하단의 '입주 시 확인사항'에 임차인의 확인을 받아야 한다.
 1. 임차인의 선량한 관리자로서의 의무
 2. 수선 및 원상복구 비용부담 기준
- ④ 임대인은 임차인이 입주 시 임차인 입회 하에 각 시설물의 상태를 확인시키고 [별표4] 입주 및 퇴거 시 세대 점검표에 이상 유무를 체크하도록 한 후 각각 날인하여 임차인이 퇴거할 때까지 보관하여야 한다.

제3조 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, 레인지 후드 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 확대되지 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 제1조 및 제2조에 반하여 임대주택 관리를 소홀히 하여 발생한 추가적인 보수사항에 대하여는 임차인이 비용을 부담한다.

제4조 수선비 부담

- ① 수선비는 수선 부위와 책임 소재에 따라 임차인 부담, 임대인 부담, 관리주체 부담이 있으며 임차인 부담은 자기 부담과 공동 부담(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 임차인 스스로 시공자를 선정하여 원형대로 복구함이 원칙이나 규격 및 특성상 시중에서 개별적인 구입·설치가 곤란한 제품·기계는 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 부담 한다.
- ④ 지진, 태풍, 수해, 한파 등 천재지변에 의하여 파손, 훼손, 망실된 전용 및 공용부분의 시설물에 대한 수선의무는 임대인이 부담한다.
- ⑤ 장애인 주거 편의 지원 사업으로 시공된 세대는 임대인이 원상복구를 시행하며 고정자산의 원상복구는 임대인이 시행함을 원칙으로 한다. 기타 명기되지 않거나 책임 범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회통념과 수혜자 부담 원칙에 따라 종합적으로 고려 및 협의하여 비용을 부담한다.
- ⑥ 시설물의 내용연수는 ‘공정거래위원회 고시 「소비자분쟁 해결기준」’을 준용하며 수선주기는 임대인의 ‘주택관리규정 시행내규’를 참고한다.
- ⑦ 관련 용어는 별지 시설물 수선비 비용부담 기준의 [별표1]에서 정의하고, 수선비 부담의 세부적인 기준은 [별표2] 시설물 수선비 비용부담 구분 일람표에 따른다.
- ⑧ 임차인은 우리공사 계획수선공사의 수선주기를 초과하여 시설물을 계속적으로 사용한 경우 공사 비용의 일정 비율에 따라 포인트 적립(이하 마일리지)이 가능하며, 적립한 마일리지는 재계약시 제4호에 따라 활용할 수 있다.



1. 마일리지 적용대상 품목 및 수선주기

대상 품목	도배·장판	주방가구	보일러
수선주기	10년	15년	10년

2. 적립비용 산출

- 1회 공사비용 × 5% × 초과 미적용 년수(1년 기준)
- 수선주기 도래 이후 경과 초과년수에 따라 마일리지 적립

3. 적립기간 : 각 품목별 수선주기 년까지 누적 적립 가능

4. 마일리지 활용

- 수선주기 도래 이후 적립한 마일리지로 재계약시 임대료 상계
- 퇴거시 시설복구비 및 임대료 상계

※ 산출 예(임대주택49㎡기준, 도배·장판, 10년 초과 경과시)

- 최대마일리지 = 1회 도배,장판비용 × 5% × 10년 (900,000원 × 5% × 10년 = 450,000원)

제5조 원상복구

- ① 원상복구는 도배, 장판 등 임대주택 전유부분에 기본적으로 제공된 시설물을 퇴거 시 임차인이 입주 당시 상태로 회복, 유지하는 것을 의미한다.
- ② 임차인은 퇴거 시 임대주택(부속물 포함)의 시설물을 원상복구 하여야 한다. 원상복구를 하지 않고 퇴거하거나 임대인에게 원상복구를 요청하는 경우에는 임대인이 임차인을 대신해서 원상복구하고 이에 소요되는 비용은 청구한다. 이 경우 임대인은 임대주택(부속물 포함)을 검사하여 별지 시설물 수선비 비용부담 기준의 [별표3] 임대주택 손해조정기준, [별표4]입주 및 퇴거 시 세대점검표 및 아래 ‘원상복구비용 산정기준’에 따라 퇴거 시 시설물 원상복구비용을 산정하며 임차인은 임대인이 시행하는 검사에 입회할 수 있다.
- ③ 가설물 설치 시 임대인의 승인을 받아 설치한 것은 존치 또는 원상복구 등 승인 시 처리조건에 맞게 처리하며 존치되는 품목에 대한 비용을 임대인 또는 신규 임차인에게 청구할 수 없다.
- ④ 임대인의 승인을 받지 않고 설치한 것 또는 개조한 것은 퇴거일까지 철거하고 원상복구하여야 한다. 단, 임의 수선이라 할지라도 전문가 또는 제3자가 객관적으로 판단하여 거부감이 없고, 향후 유지보수 관리의 측면에서 문제가 없다고 판단되는 경우 원상복구 대상에서 제외할 수 있다.
- ⑤ 퇴거 후에 일상 사용한 사물 및 폐기물이 방치되어 있을 경우에는 임차인에게 철거비 및 청소비를 부과한다.
- ⑥ 그 밖의 기준은 ‘[별표3] 임대주택 손해조정기준’을 참고한다.



※ 원상복구비용 산정기준(임차인이 임대인에게 복구 의뢰할 시)

1. 감가상각율에 의한 복구비용 산출방식

- 1) 장기수선대상 파손(고장) 시설물은 입주자 사용년한(시설물 경과년수)에 의한 감가상각율을 적용하여 복구비용을 산출한다.

가. 물품수리시

$$\text{임차인 부담금} = \text{수리액} - \left(\frac{\text{사용연수}}{\text{내용연수}} \times \text{수리액} \right)$$

나. 신규제품 교체시(파손 등에 따른 수리불가능)

$$\text{임차인 부담금} = \text{신규구입가} - \left(\frac{\text{사용연수}}{\text{내용연수}} \times \text{신규구입가} \right)$$

다. 빌트인(가전) 및 기타 소모품은 내용연수가 지나면 자산가치가 없으므로(0원) 폐기처리 (교체설치 없음) 단, 임차인이 계속 사용 원할시 입주자 부담으로 수리하여 사용가능

- 2) 장기수선대상이 아닌 파손(고장) 시설물은 장기수선대상 시설물에 준하는 유사한 시설물을 적용하여 임차인 사용년한(시설물 경과년수)에 의한 감가상각율을 적용하거나 임차인 퇴거 시 상호 협의하여 복구비용을 산출한다.

- 3) 감가상각율을 산정하기 위한 각 시설물의 내용연수는 공정거래위원회 고시 「소비자 분쟁 해결기준」의 품목별 내용연수표 및 우리공사 수선주기를 준용할 수 있다.

2. 임차인 별도 설치 품목에 대한 원상복구 기준

항목	설치 가능여부	퇴거 시	비 고
베란다(창고문, 선반)	설치 가능	원상복구 또는 기부	개폐불량 및 훼손시 철거
블박이장	설치 가능	원상복구	도배·장판 훼손시 훼손부위 비용일체 부담
선반 (화단)	설치 가능	원상복구	
빨래 건조대	설치 가능	원상복구 또는 기부	작동불량 및 훼손시 철거
현관 입구 중문 및 방충망 설치	설치 가능	원상복구 또는 기부	작동불량시 철거
커튼	설치 가능	원상복구	창호 사용 금지
현관보조키	설치 가능	원상복구 또는 기부	
방범창	설치 가능	원상복구 또는 기부	훼손 및 부식시 철거
결로방지 페인트	설치 가능	원상복구 또는 기부	
못	벽체만 사용(최소)	원상복구(못 제거)	벽체 외 사용금지



항목	설치 가능여부	퇴거 시	비 고
에어컨 배관 구멍	설치 가능	원상복구 (단열재 및 캡 마감)	매설 배관 파손시 비용 일체 부담
창호 시트지	설치 가능	원상복구	시트지 및 접착제 제거
벽걸이 티비	설치 가능	원상복구 (단열재 및 캡 마감)	타일, 석재 파손시 및 부착불량으로 인한 훼손
정수기, 식기세척기	설치 가능	원상복구	호수 제거 및 싱크대 구멍 막음
벽지(포인트벽지)	설치 가능	원상복구	훼손시

3. 오판손 면적 산출기준

- 1) 도배, 장판 : 최소 폭 단위
- 2) 도장 등 : m²단위 (최소 부과면적은 1m²로 한다)
- 3) 타일 등 : 장 단위

제6조 관리비와 사용료

- ① “관리비”라 함은 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 의미하며, 구성내역은 [관리비의 비목별 구성명세]에 따르며, 전유부분은 임차인의 책임과 부담으로 관리한다.
- ② 임대인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.
 - ※ 관리비는 일반관리비와 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형홈네트워크 설비 유지비로 구성된다(민간임대주택에 관한 특별법 제51조 및 동법 시행규칙 제22조 규정에 따름).
 - ※ 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따르고, 임대인 (또는 관리주체)은 전기료 등 사용료를 임차인을 대행하여 시행하며, 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.
- ③ 임대차 기간 동안 관리비의 변동이 있는 경우, 이를 반영하기 위하여 임대인은 관리유지비를 조정할 수 있으며 이를 임차인에게 통지해야 한다. 임차인은 임대인이 통지한 조정된 관리유지비를 지급하여야 한다. 단, 납입고지서의 기재사항 중의 금액은 정정할 수 없다.
- ④ "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 납부하여야 한다. 이를 이행하지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여금 연체된 금액에 대하여 연체요율로 계산한 연체료를 가산 납부하게 할 수 있다.
- ⑤ "임대인"이 관리비와 사용료를 징수하고자 할 때에는 관리비와 사용료의 부과내역서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.



- ⑥ 관리주체는 관리비의 비목별 구성 이외의 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다.
- ⑦ 관리주체는 임차인이 납부해야 하는 사용료 등을 임차인을 대행하여 징수권자에게 납부할 수 있다. 단, 관리주체는 사용료징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 관리비 고지서 배부 시 잉여금액 및 반환방법 등을 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 다음달 해당 사용료에서 차감하여야 한다.
1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
 2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
 3. 가스 사용료
 4. 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
 5. 정화조 오물 수수료
 6. 생활 폐기물 수수료
 7. 케이블 TV 시청료. 단, 임차인대표회의와 관리주체 및 케이블 TV 운영자 상호간 합의되는 경우에 한한다.
- ⑧ 임차인의 사유로 장기간 집을 비우는 경우에도 전용부분과 공용부분에 대한 관리비를 부담하여야 한다.
- ⑨ 제6항 및 제7항에 따르되, 부과차액이 발생한 때에는 관리주체는 당월 공동사용료에서 차감하여 정산처리하여야 한다.
- ⑩ 단지 내 공동체활성화를 위한 공간(경로당, 작은도서관)에서 사용하는 전용·공용요금(전기·수도 등)등은 임차인의 공동부담으로 관리비로 부과할 수 있다.

※ 관리비의 비목별 구성명세

관리비 항목	구성 내역
1. 일반관리비	가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 드는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 드는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비 및 그 밖에 관리업무에 드는 비용
2. 청소비	가. 용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 드는 비용
3. 경비비	가. 용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 드는 비용
4. 소독비	가. 용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 소독용품비 등 소독에 직접 드는 비용



5. 승강기유지비	가. 용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공공용으로 사용 되는 시설의 전기료에 포함.
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
7. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
8. 수선유지비	가. 보수용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 자재 및 인건비 다. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 임차인의 주거생활의 편의를 위하여 제공 되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용
9. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	가. 용역인 경우: 용역금액 나. 직영인 경우: 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 드는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함.

※ 관리비의 세대별 부담액 산정(부과)방법

관리비 항목	구성내역		세대별 부담액 산정방법
1.일반관리비	· 인 건 비	급여·제수당·상여금·퇴직금·산재보험료 ·고용보험료·국민연금·국민건강보험료 및 교통비, 보조비 등 복리후생비	월간 실제 소요된 비용(적립비용을 포함한다)을 계약(주택)면적에 따라 균등 하게 배분하여 산정.
	· 제사무비	일반사무용품비·도서인쇄비·교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용	
	· 제세공과금	관리기구가 사용한 전기료·통신비· 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등	
	· 피복비		
	· 교육훈련비		
	· 차량유지비	연료비·수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용	
	· 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비, 그 밖에 관리 업무에 소요되는 비용		
2. 청소비	용역시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비· 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용		
3. 경비비	용역시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비· 피복비 등 경비에 소요된 비용		
4. 소독비	용역시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용		
5. 승강기 유지비	용역시에는 용역금액, 직영 시에는 제부대비·자재비 등. 다만, 전기료는 공공용으로 사용되는 시설의 전기료에 포함		월간 실제 소요된 비용(적립비용을 포함한다)을 계약(주택)면적에 따라 균등 하게 배분하여 산정. ※ 0층 이하 제외



관리비 항목	구성내역	세대별 부담액 산정방법
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액	월간 실제 소요된 비용을 계약(주택) 면적에 따라 균등 분배하여 산정. 지역난방의 계량기가 설치된 경우 계량에 따라 산정.
7. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕 용수비	세대별로 사용량(㎡당)에 ㎡당 단가(0,000원)를 곱하여 산정.
8. 수선유지비	· 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 · 냉·난방시설의 청소비·소화기충약비 등 임차인의 주거생활의 편의를 위하여 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용	월간 실제 소요된 비용(적립비용을 포함한다)을 계약(공급)면적에 따라 균등 배분하여 산정.
9. 지능형 홈네트워크 설비유지비	용역시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함.	

※ 공동사용료의 산정(부과) 방법

공 동 전기료	공용시설 전기료	· 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 의하여 배분한다.
	승 강 기 전기료	· 동별로 구분하여(동별로 구분된 계량기가 설치된 경우) 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고 ○○에 의하여 배분한다.
공동 수도료		· 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 의하여 배분한다.

※ 사용료의 산정방법

비 목	세대별 부담액 산정방법
1. 세대 전기료	전기료 · 관리주체가 전기요금을 임차인 등으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 공동 주택에 한하여, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정. ※ 관리주체는 “종합계약아파트(주택용 저압) 또는 단일계약아파트(주택용 고압)” 중에서 임차인등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약.
	KBS 수신료 · 한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS 수신료는 전기료와 구분하여 산정.
2. 세대 수도료	· 월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도조례 또는 공급규정 등에 따라 산정. 다만, 단가 인정기준은 해당 수도공급자가 적용한 평균 사용량으로 함. ※ 관리주체가 세대 수도료를 부과하는 경우로 한정.



비 목		세대별 부담액 산정방법
3. 세대 가스료		· 월간 세대별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정. ※ 관리주체가 세대 가스료를 부과하는 경우로 한정.
4. 지역 난방	난방비	· 지역난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정. ※ 난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	· 세대별 사용량(㎡당)에 단가(원/㎡)를 곱하여 산정.
5. 정화조 오물수수료		· 용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 산정.
6. 생활폐기물 수수료		· 생활폐기물 수거업자와 계약한 세대별 수수료로 산정.
7. 임차인대표회의 운영비		· 법 제52조에 따른 임차인대표회의를 말함. (임대주택 표준관리규약에 의거 접수입으로 사용하도록 명시)
기타사항		· 주민공동시설, 승강기, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 관리주체에서 정하는 부과기준에 따른다.

제7조 선수관리비의 납부

- ① “선수관리비”는 공공주택사업자가 공공임대주택을 관리하는 데 필요한 경비로, 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비이다. 선수관리비는 세대수, 관리방법, 난방방식, 단지 특성 등을 감안하여 산정하고, 임대인은 급탕비(온수)·난방비 단가의 산출에 각별한 주의를 기울여 관리비 경비에 관한 증빙자료를 임차인에게 교부한다.
- ② 임대인은 임대보증금 잔금납부 시 임대인이 정하는 소정의 선수관리비를 납부하여야 한다. 임대인은 임차인이 임대주택에서 퇴거하는 때에 이를 이자계상 없이 반환한다. 단, 임대인은 공공주택특별법 제50조 제2항 및 동법 시행령 제53조에 의해 선수관리비를 부담할 수 있다.
- ③ 위 ②항 단서에 따라 임대인이 선수관리비를 부담하는 경우, 임대인은 관리주체에게 지급하여 임대사업 종료시까지 예치한다.
- ④ 임대인 또는 관리주체는 물가상승 등으로 인하여 인상요인이 발생할 경우 선수관리비를 인상할 수 있다.



〈 별지 〉 시설물 수선비 비용부담 기준

[별표1] 용어의 정의

- ① 원상복구 : 입주시와 동일한 상태로 해 놓는 것
- ② 오손 : 더럽히고 손상함
- ③ 파손 : 깨어져 못쓰게 됨
- ④ 훼손 : 헐거나 깨뜨려 못쓰게 만들
- 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			
1. 건물전용부분			
1) 공통	.....	30	
2) 현관·복도	.....	31	
3) 주방	.....	32~33	
4) 화장실	.....	34~35	
5) 발코니	.....	36	
6) 가스	.....	37	
7) 전기기구	.....	38	
8) 기타	.....	39	
9) 개별보일러	.....	40	
2. 공용건축부분			
1) 계단, 공용통로	.....	41	
2) 옥상	.....	41	
3) 외벽	.....	42	
4) 기타	.....	42	
3. 공용설비부분			
1) 난방설비	.....	43	
2) 급탕설비	.....	43	
3) 급수설비	.....	44	
4) 오·배수설비	.....	44	
5) 위생기구설비	.....	44	
6) 소화설비	.....	45	
7) 자동제어	.....	45	
8) 승강기설비	.....	46~47	
9) 기타	.....	48	
4. 공용전기부분			
1) 전등설비	.....	49	
2) 전력공급설비	.....	50	
3) 통신설비	.....	51	
4) 기타	.....	52~53	
5. 조경 및 토목부분			
1) 조경시설	.....	54	
2) 수목 및 기타	.....	54	
3) 토목시설	.....	55	



1. 건물 전용부분

1) 공통

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
천정, 벽체	몰탈마감	터짐, 탈락	파손	
	도 배 지	신규입주시(장기전세주택제외), 누수	오염, 훼손	
	타 일	탈락, 들뜸, 크랙	파손,오염	
바 닥	몰탈마감	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, 거워짐, 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 지급 설치한 것에 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, 도어뷰	작동불량, 부식	파손	
	경첩, 힌지	처짐, 탈락	파손	
	우유투입구	작동불량(입주후 1개월내)	가리개 파손, 덮개탈락 등	
	도어클로저 하부셀	작동불량(입주후 1개월내)	파손, 작동불량	
	세대호수 표시판	탈락(입주시만)	파손, 망실	
	신 발 장	노후, 흠, 부식, 손모	파손, 손잡이등 부속물 교체, 경첩탈락	
	창고(문, 선반)	노후, 흠, 부식, 손모	파손, 손잡이등 부속물 교체	
	가스용불밸브	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
	살균칼궂이	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
싱크대 부속물포함	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	
	수전	작동불량 (입주후 1개월내), 노후	누수, 파손, 탈락, 팻킹교환	
	배수트랩,호스	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 배수불량, 막힘	
	거름망, 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 지급 설치한 것에 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, 노후	파손, 필터교환, 램프교환, 관리 부주의로 인한 작동불량	
	후렉시블	노후	파손, 배기불량, 탈락	
	방화댐퍼	노후	휴즈단락	
	역류방지 전동댐퍼	노후	파손,망실	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
가스쿱탑 (가스렌지)	가스쿱탑 (매립형에 한함)	작동불량, 노후	파손, 망실, 관리부주의로 인한 작동불량	임대인이 지급 설치한 것에 한함
	점화손잡이	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 망실, 오염, 부품교체, 작동불량	임대인이 지급 설치한 것에 한함
	스테인레스스틸 팬지지대	노후	파손, 망실, 오염	임대인이 지급 설치한 것에 한함
	스테인레스상단	노후	파손, 망실, 오염	임대인이 지급 설치한 것에 한함
	부속품	작동불량 (입주후1개월내), 노후	파손, 망실, 오염	임대인이 지급 설치한 것에 한함
전기레인지	전기레인지	작동불량 (입주후1개월내)	작동불량, 파손	임대인이 지급 설치한 것에 한함
	부속품	작동불량 (입주후1개월내)	작동불량, 파손	임대인이 지급 설치한 것에 한함

4) 화장실

항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
바 닥	FRP바닥	휼, 노후, 크랙	파손	
	몰탈마감	탈락, 깨짐, 누수	-	
	타일, 인조석	탈락, 들뜸, 크랙	파손, 오염물청소	
천정, 벽체	석고보드	탈락, 느슨, 휼, 처짐, 누수로 인한 훼손	파손, 오염, 훼손	
	점검구	누수로 인한 훼손	파손, 오염, 훼손	
	몰탈, 프라스틱등	박리, 탈락	파손, 오염, 훼손	
	비닐벽지	누수로 인한 훼손	파손, 오염, 훼손	
	합 판	탈락, 느슨, 휼, 처짐	파손, 오염, 훼손	
	석면시멘트판	탈락, 느슨, 크랙	파손, 오염, 훼손	
	강판판넬	부식	파손, 오염, 훼손	
	타 일	탈락, 들뜸, 크랙	파손, 오염물청소	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
세 면 기	도기, FRP	표면박리, 자연적 실크랙	파손, 깨짐	
	수 전 류	작동불량(입주후 1개월내), 노후	누수, 파손, 탈락, 패킹교환	
	폼 업	작동불량(입주후 1개월내), 노후	파손, 손모, 닫힘불량	
	배수트랩, 배수관	작동불량(입주후 1개월내), 노후, 부식	누수, 손모, 막힘, 배수불량	
	배수마개	-	손모, 망실	
	브라켓, 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	
	샤워호스, 헤드	작동불량 및 변색 (입주후 1개월내), 노후	파손, 누수, 패킹교환,	
	배 수 관	노후, 누수, 부식	청소미흡 배수불량, 막힘	
배기장치	배 기 휠	작동불량(제품단종에 의한 부품 구입불가시), 노후	파손, 수리, 작동불량, 청소, 유지관리	
	배기그릴	노후, 작동불량	파손, 탈락, 청소	
	방화댐퍼	노후	휴즈단락	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
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	배수구거름망	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, 사용상고정불량	
	비데	작동불량(입주시1개월내)	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	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
발래건조대	전자동건조기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 망실, 부분수리, 작동불량	내용연수 경과시 제거, 임대인이 지급 설치한 것에 한함
	수동건조기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 망실, 부분수리, 작동불량	임대인이 지급 설치한 것에 한함
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, 몰탈마감	박리, 탈락	훼손(못,양카), 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	-	
	퓨즈콕, 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)
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, 누름버튼	노후,작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 망실, 작동불량	
	홈오트메이션	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(입주후1개월내), 단선, 단락	파손, 망실, 작동불량	내용연수 경과시 제거
	욕실폰	작동불량(입주후1개월내)	파손, 망실, 작동불량	내용연수 경과시 제거 (주거약자의 경우 비상 통화장치로 제거 불가)



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
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	
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 웬	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	시건불량, 노후	파손	
	유리, 기타	-	파손, 청소	
	도어클로저, 도어록	노후, 작동불량	파손, 망실	
출입구 플로어인지		노후	파손, 사용상작동불량	
복도 배수구		누수	파손, 분실, 탈락	
계단난간		부식, 용접탈락	파손, 청소	
소화전(기), 유도등(램프)		누수, 단전, 작동불량	망실, 훼손, 총약, 유도등(램프)교체	
동입구 현관자동문		노후, 작동불량	파손, 망실, 훼손, 사용상 부주의에 의한 작동불량 (예: 강제개방 등)	
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
게 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, 내화물탈, 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	
	임펠러, 베어링, 축	-	작동불량, 유지관리	
	패킹, 씰류, 외부도색	-	작동불량, 유지관리	
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, 유지관리	
밸 브 류	정수위조절밸브	노후, 누수	작동불량, 패킹, 부속품교환, 도색	
	전자밸브	노후	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, 유지관리	
	벤츰레이터	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, 부속품교체보수, 셋팅(작동불량 부분보수)	
소화기구류 (분말, 포말, Co2, 자동확산)	노후	약제충진, 외부도색, 셋팅, 분실, 파손	세대포함



항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
호스, 노즐, 합기구류	부식	파손, 망실, 분실	
게이지류(압력)	-	유지관리, 보수, 교체	
자동소화장치 (자동식소화기)	노후, 작동불량, 보수	파손, 망실, 약제충진(소화이후)	세대포함
열선	작동불량	유지관리	

7) 자동제어

항 목	임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
모 니 터	노후	부분보수, 부품교체	
컴퓨터(본체) (운영프로그램 포함)	노후, 운영프로그램단종시	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	
	보조쉬브	노후	유지관리	
	보조로프	노후	유지관리	
	조 속 기	노후, 보수	유지관리	
	조속기로프	노후, 보수	유지관리	
	브레이크 (로프, 전자)	노후, 작동불량	유지관리	
	로타리엔코더	노후, 작동불량	유지관리, 보수	
	PCB	작동불량	유지관리	
	각종베어링	교체	유지관리	
	C/P제어기기류	노후	유지관리	자동운전구출장치포함
	전력변환장치	노후	보수	
	제어반fan	노후	유지관리	
	배터리	노후	유지관리	
	밸런스체인	밸런스체인	노후	유지관리
카 및 도어	오 일 실	노후	유지관리, 보수 (패킹, 실류, 오일교체)	
	각종베어링	교체	유지관리	
	케 이 지	교체, 보수	-	
	각종버튼류	-	교체, 보수	
	표시장치	교체	파손	
	등기구, 안정기	-	교체, 보수	
	램프류	-	교체	
	카도어가이드슈	-	교체, 보수	승강도어포함
	각종POSI	교체, 보수	유지관리	
	PCB	작동불량	유지관리	
	비상배터리	교체	-	
	행거롤러	노후	보수, 파손	
	도어스위치 (센서포함)	노후	보수, 파손	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
카 및 도어	세이프티슈	교체	보수	
	멀티빔	교체	보수	
	도 어	노후, 부식	보수	
	도어이탈방지장치	노후, 부식	보수	
	도어모터	노후	유지관리, 보수	
	도어인버터	노후	유지관리	
	환 풍 기	노후	작동불량, 보수	
	바 닥 재	전면교체	보수, 부분교체	
	내부도색	전체 도색	부분도색, 보수	
	에이프런	노후	유지관리	
	도어풀리	노후	유지관리	
	비상정지장치	노후	유지관리	
승 강 로	가이드레일	교체, 보수	유지관리	
	가이드슈(롤러)	교체, 보수	유지관리, 마모에 따른 교체	
	오 일 러	-	교체, 보수	
	리미트스위치	노후	유지관리	
	완 충 기	교체, 보수	유지관리	
	케 이 블	단선, 교체, 보수	유지관리	
	텐션풀리	노후	유지관리	무게 추 포함
기 타	유지보수료	-	유지보수	
	인 터 폰	작동불량	파손, 부분보수	
	감시카메라	노후	파손, 망실, 수리	
	모 니 터	노후	파손, 망실, 수리	
	셀 렉 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
계량기합	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	
각종휠류		노후	파손, 수리	
가대, 행거, 슈		노후	파손, 유지관리	
보 온 재		노후	보온재 훼손 유지관리	
장비류 도색		-	유지관리, 도색	
모터류(셔터문 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 임차인 부담(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	홀더교체	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
	DC전원배터리	노후, 손모	유지관리



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
수변전설비	배선용차단기	노후, 손모	유지관리	
	축전지	노후	유지관리	
	진상용콘덴서	교체, 작동불량, 수리	유지관리	
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	노후	유지관리	
	필 터 류	노후	유지관리	
	부 동 액	노후	유지관리	
	충 전 기	노후	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	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
홈오메이션		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	
	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, 버튼)	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	
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	



항 목		임대인부담	임차인부담 (거주기간발생분)	비 고
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, 바코드리더, 카드리더 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(마사, 모래), 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	

[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	· 오손이 있는 방의 천장, 벽의 전면도장 또는 새로 바름 · 벗겨져 떨어짐에 대해서는 보수 또는 새로 바름	· 크레용, 연필 등의 낙서, 기름에 의한 오손, 파손부분은 도장 또는 새로 바름	
		· 파손부분의 보수 및 전면도장 또는 재료의 교환	· 금속, 기타에 의한 손상 및 파괴 등의 파손부분의 보수, 도장 또는 교체	
		· 벽지등에 묻은 것의 철거 및 핑크색등의 특수한 색을 칠한 경우의 전면도장	· 거주중에 특수한 마감재(특수색을 포함)을 행한 것은 철거 또는 전면 도장	
	무늬베니어합판, 무늬천정	· 오손부분의 청소, 전면도장 또는 교체	· 통상 오판손부분의 청소, 교체	
	타일붙임	· 오손부분의 청소 또는 보수	· 기름등에 의한 오손부분은 청소 또는 교체	타일 들뜸은 임대인부담



항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
바 닥	모 노 룬	· 오손부분의 청소 · 오손부분의 보수	· 기름의 얼룩등에 의한 더러워짐, 기타 잘못된 손질에 의한 오판손 부분은 청소 · 기물에 의한 손상, 자국, 고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손 부분은 교체 또는 보수	
	거실 걸레받이	· 오손부분의 보수	· 기물에 의한 손상, 자국, 고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손부분은 교체 또는 보수	
목 재 창 호 ∧ 문 틀 포 함 ∨	분합문, 침실창호 침실문, 창고문 거실중분합문 미닫이문	· 오판손부분의 청소, 도장 또는 교체 · 파손된 창호의 보수, 도장 또는 교체 · 망실된 창호의 보충	· 크레용, 연필 등의 낙서, 얼룩 등에 의한 오손부분의 단면 단위로 청소 또는 교체 · 찢린흄, 화기호, 기타 부주의에 의한 파손부분은 단면 단위로 보수, 도장 또는 교체 · 망실된 것은 보충	
	쇠장식(레일, 호차, 문고리, 정첩) 각종제 쇠장식	· 오판손, 망실된 것의 보충 또는 창호의 교체	· 오판손, 망실된 것은 보충 또는 교체	
금 속 제 창 호	현관문, 출입구, 창	· 벗겨짐, 오손된 창호의 도장 · 파손된 부분의 보수 또는 창호의 교체	· 기물에 의한 도장의 박리, 손상, 낙서 등에 의한 오판손 부분은 보수 또는 창호 1매분의 교체	
	쇠장식(도어뷰, 도어스코프, 우유투입구, 도어클로저, 손잡이 등)	· 파손된 부분의 창호, 보수 또는 교체 · 망실된 부분의 보충	· 오판손, 망실된 것	
자 물 쇠 및 유 리	자물쇠(실린더 및 기타 자물쇠)	· 파손된 부분의 보수 또는 교체	· 파손된 것	
	유리	· 파손된 유리의 교체	· 낙서, 기름에 의한 더러워짐, 기타 오손된 것은 1매 단위로 청소 또는 교체 · 파손된 것은 1매 단위로 교체	



항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
배수구	· 파손, 망실된 부분의 교체	· 파손, 망실된 것	
건조대	· 오손된 부분의 청소, 도장 또는 교체 · 파손된 부품의 보수 또는 교체 · 파손, 망실된 부품의 보충 또는 교체	· 기름등 기타에 의한 더러워짐 또는 도장의 벗겨짐 · 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 · 문, 정척, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 망실된 것	표면도장제의 박리는 임대인부담
싱크대, 가스렌지다이	· 오손된 부분의 청소 또는 도장 · 구멍부분의 보수 또는 교체 · 파손된 부분의 보수 또는 교체 · 파손, 망실된 부분의 보수 또는 교체	· 기름등 기타에 의한 더러워짐 및 도장의 벗겨짐 · 스테레스부분의 끝에 의한 구멍 · 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 · 문, 정척, 손잡이, 선반, 저반, 발, 통기공, 접시, 자기 등의 파손, 망실된 것	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담
신발장	· 오손부분의 청소, 도장 또는 교체 · 파손된 부분의 보수 또는 교체 · 멸실된 것의 보충 · 파손, 망실된 부분의 보수 또는 교체	· 낙서, 기타에 의한 오손 · 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 · 멸실된 것 · 문, 정척, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 망실된 것	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담
커텐BOX	· 오판 부분의 수선 · 파손, 망실된 커텐BOX는 교체	· BOX 본체의 오판 및 망실된 것은 BOX 단위별로 수선 또는 교체	
세대번호판	· 첩지의 벗겨짐 및 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체	· 첩지, 더러움등이 있는 것 · 파손, 망실된 것	
창고, 선반	· 오손부분의 수선 · 파손, 망실된 선반의 보충 또는 교체	· 오판, 망실된 것	
문짝, 문틀 바깥틀마루, 유리줄대 등	· 오손부분의 수선 및 도장 · 손상부분의 보수	· 크레용, 연필 등의 낙서, 얼룩 등의 더러움 · 백목부분을 도장한 것 · 불로 인한 흠드에 의한 손상	표면도장제 및 시트지 박리는 임대인부담

비
품
및
기
타



항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
비 품 및 기 타	세면화장대 (거울부착), 세면기, 수세기	· 오손부분의 수선, 도장 또는 표면재의 교체 · 파손부분의 보수 또는 교체	· 낙서 및 기물에 의한 도장의 벗겨짐 · 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손	표면도장제의 박리는 임대인부담
	거울	· 파손, 망실된 거울의 교체	· 오판손, 망실된 것	
	수전고무마개, 연결고리	· 부품의 전면교체	· 수전의 망실된 것 및 연결 고리가 끊어진 것	
급 배 수 설 비	양변기	· 더러워져 있는 변기의 청소 · 청소불가능한 경우는 교체 · 파손, 금이 간 곳이 있는 변기의 교체 · 특수한 변기 및 부속물은 철거후 공사사정에 따라 교체	· 오손된 것의 청소 · 고의 또는 과실된 것의 파손, 금이 간 것의 교체 · 특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담블루 이외의 색)의 변기를 붙여놓은 것은 교체	
	로탱크	· 각종 스티커의 벗겨짐 및 오손 부분의 청소 · 파손, 금이 간 탱크의 교체 · 특수한 탱크 및 부속물은 철거 후 공사사정에 따라 교체	· 각종 스티커등이 붙은 것 및 오손되어 있는 것은 청소 · 본체의 고의 또는 과실에 의한 파손, 금이 간 것의 교체 · 탱크내부 부품의 파손은 교체 · 특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담블루 이외의 색)의 변기를 붙여놓은 것은 교체	
	화장지걸이	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체 · 특수한 걸이는 철거 후, 공사 사정에 따라 교체	· 오판손, 망실된 것 · 특수한 화장지걸이를 붙이고 있는 것	
	각종 급수전, 급탕전	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것의 보충 또는 교체 · 특수한 수전은 철거 후, 공사 사정에 따라 교체	· 오판손, 망실된 것 · 특수한 수전이 설치되어 있는 것 (탕비기용 분자수전 및 가스관을 포함)	
	배수트랩(욕실, 베란다, 세탁판, 방수판 등)	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 부품의 보충 또는 교체	· 접시, 자기 등의 오판손 및 망실된 것	



항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
급배수설비	방수판, 세탁판	· 파손부분의 보수 · 파손부분의 보수가 불가능한 경우는 교체	· 고의 또는 과실에 의한 파손 및 돌출물에 의한 흠	
	본체(욕조, 덮개)	· 오손부분의 청소 · 파손부분의 보수 · 파손부분의 본체가 불가능한 경우에는 교체 · 망실된 것은 보충	· 오손된 것(물 때 등) · 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 · 덮개가 멸실된 것	
욕조공사에서 설치한 것 V	설치 덮개	· 파손, 망실된 것 보충 또는 교체	· 파손, 망실된 것	
	배수전 (쇠사슬 고무마개)	· 부품의 전면 교체	· 마개의 망실된 것 및 연결 고리가 끊어진 것	
	샤워기 (혼합수전을 포함)	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것 보충 또는 교체	· 오판손, 멸실된 것 · 호스끊김 및 구멍뚫림 등에 의해 누수되어 있는 것 · 샤워헤드의 파손 및 멸실된 것 · 호스걸이 파손, 망실된 것	
	배수전(쇠사슬 고무마개)	· 파손부분의 보수 또는 교체	· 고의 또는 망실에 의한 파손	
환기설비	렌지후드(필터포함) 통기캡, 배기그릴 및 덕트 욕실환기건조기	· 오손부분의 청소 · 오손부분의 보수 또는 교체 · 오판손, 망실된 필터의 교체	· 기름에 의한 오염 · 고의 또는 과실에 의한 파손 · 필터의 오판손 및 망실	
냉난방설비공사에서 설치한 것 V	냉난방기 본체 방열기 본체	· 파손부분의 보수 또는 교체	· 기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손	
	스위치	· 파손, 손모된 스위치의 교체	· 파손, 손모된 것	
	필터	· 오손된 필터의 청소 · 파손, 망실된 필터의 교체	· 이물질 부착등에 의한 오염 · 고의 또는 과실에 의한 파손 및 망실	
	콘센트	· 파손부분의 보수 또는 교체	· 고의 또는 과실에 의한 파손	



항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
가 스	가스전, 가스전용박스	· 오손부분의 청소 · 파손부분의 보수 또는 교체	· 오파손된 것	
전 기 설 비	주택용분전반덮개	· 오손부분의 청소 · 파손된 덮개의 교체	· 오손된 것 · 고의 또는 과실에 의해 파손된 것	
	전구 (형광등, 등카바포함)	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것 보충 또는 교체	· 청소불량 등에 의한 오염 · 파손, 망실된 것	
	관구류 건전지	· 기능상실은 교체 · 오손 및 망실된 것은 교체	· 망실 또는 전구가 나간 것은 교체	
	각종스위치(콘센트), TV단자	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것 보충 또는 교체	· 청소불량 등에 의한 오염 · 파손, 망실된 것	
	차임벨, 인터폰, 누름버튼	· 오손부분의 청소 · 파손, 망실된 것 보충 또는 교체	· 청소불량 등에 의한 오염 · 파손, 망실된 것	



[별표4] 입주 및 퇴거 시 세대점검표

입주 시			입주 및 퇴거 시 1세대점검표 (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						

구분	항목	입주시		퇴거시			
		점검결과 (이상유무)	보수 확인	점검결과 (이상유무)		보수금액	산출근거
				SH	퇴거세대 복구여부 (O,X)		
주방	배수구						
	주방등						
	콘센트						
	창호,방충망						
	주방TV폰						
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						



구분	항목	입주시		퇴거시			
		점검결과 (이상유무)	보수 확인	점검결과 (이상유무)		보수금액	산출근거
				SH	퇴거세대 복구여부 (O,X)		
침실1	출입문						
	창호						
	방충망						
	침실등						
	온도조절기						
	콘센트						
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 시설물 복구)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.

20 . . .

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





공공임대주택 사용안내문

서울주택도시공사