

임대주택 시설관리 운영규정

(수원역 푸르지오 더 스마트)



목 차

제1장	총칙	.....03
제2장	수선비 부담	.....04
제3장	원상복구	.....06
제4장	부칙	.....08
별표 1	시설물 보수 및 원상복구 용어 정의	.....09
별표 2	수선비 등의 비용부담 구분 일람	.....10
별표 3	사례별 비용부담 구분 일람	.....13
별표 4	임의 설치물 및 원상복구 기준	.....14
별표 5	원상복구 비용 단가	.....15
별표 6	기타 소모품 (입주시작일로부터 하기 기간내 사유 발생시 임대인 부담)	.....16
별지 1	세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서	.....17
부록 1	임대세대 원상복구 기준 및 임차인 협약서	.....20
부록 2	사례별 FAQ	.....21

임대주택 시설관리 운영규정

제1장 총 칙

제1조(목적) 본 규정은 임대주택 전유부 시설물에 대한 임대인과 임차인의 수선비 부담 및 퇴거 시 원상복구에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

- ① 본 규정에서 사용하는 일반의 용어는 다음 각 호와 같다.
1. 「임대인」이라 함은 임대주택을 건설하여 공급한 임대사업자를 말한다.
 2. 「관리주체」라 함은 수원역 푸르지오 더 스마트 관리규약 제3조의 「주택임대관리업자」 및 「관리주체」인 주택관리업자(관리사무소)를 말한다.
 3. 「관리자」라 함은 본 조 2호의 「관리주체」에 소속된 직원을 말한다.
 4. 「임차인」이라 함은 본 조 1호의 「임대인」과 체결한 임대차계약에 따라 임차권의 목적물인 공동주택의 전유부의 사용 및 관리책임이 있는 자를 말한다.
 5. 「임차인 등」이라 함은 본 조 4호의 「임차인」과 동일한 세대를 구성(주민등록법상 세대 구성을 의미함)하여 임대주택에 거주하는 배우자 및 직계 및 존비속 등을 말한다.
 6. 「후속임차인」이라 함은 기존 임차인이 임대차계약 만료로 퇴거하고, 임대인과 임대차계약을 체결하여 기존 임차인의 임대차 목적물에 입주하는 임차인을 말한다.
- ② 본 규정에서 사용하는 전유부 시설관리 및 보수 등과 관련한 용어는 다음 각 호와 같다.
1. 「원상복구」라 함은 본 조 ①항 4호 및 5호의 임차인 및 임차인 등이 입주 시 임대인 또는 관리주체로부터 시설물을 인수 받은 상태로 시설물을 복구하는 것을 말한다.
 2. 「전유부」라 함은 본 조 ①항 4호 및 5호의 임차인 및 임차인 등이 임대차계약에 따라 임차권의 목적물을 전용으로 사용하는 천정, 바닥, 벽 등을 말한다.
 3. 「내부시설물」이라 함은 전유부 안의 마감자재 등 일체의 시설물을 말한다.
 4. 기타 본 조 ②항에서 정하지 않은 용어는 별표1과 같다.

제3조(임대인 및 관리주체의 의무)

- ① 임대인은 임대계약 체결 시 다음 각 호의 사항에 대하여 임차인에게 설명하고 부록2의 「임대세대 수선비용 부과기준 안내 및 임차인 확인서」 등에 확인을 받아 임대차계약서와 함께 보관하여야 한다.
1. 임차인의 선량한 관리자로서의 의무
 2. 수선 및 원상복구 비용부담 기준
 3. 제2호에 따른 비용 산정 기준

- ② 임대인은 임차인이 입주 시 임차인 입회 하에 각 시설물의 상태를 확인시키고 별지1의「세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서」에 이상 유무를 점검한 후 임차인의 확인을 받아 임차인이 퇴거할 때까지 보관하여야 하며, 임차인의 퇴거 시 동일 확인서를 활용하여 내부 시설물의 훼손 및 오손 등을 점검하여 임대차계약서 및 본 운영규정에 따라 임차인에게 원상복구를 요청하여야 한다.
- ③ 임대인은 본 조 ①항의 각 호 안내사항을 온라인(홈페이지)공지를 통해 대신할 수 있다.
- ④ 임대인은 본 조의 업무를 관리주체에게 대행하여 수행하게 할 수 있다.

제4조(임차인의 의무)

- ① 임차인은 선량한 관리자로서 임대차계약에 따른 목적물의 전유부 내부시설물에 대하여 다음 각 호의 유지관리 의무를 부담한다.
 1. 간단한 손질(고침), 나사 조임 등 주택을 사용하는데 필요한 일상적인 유지 관리
 2. 임대주택 목적물을 퇴거 시까지 청결하게 유지해야 하는 의무. 특히 자연적 변색 등이 아닌 통상적인 수준을 넘어선 오염 및 변색 등의 방지
 3. 전유부 내부 배수구 및 오배수관이 막히지 않도록 관리
 4. 전구, 건전지, 렌지후드 필터 등 소모성 자재의 교체 등 관리
- ② 임차인은 시설물의 2차 피해가 수반되는 누수 등의 결함 발생(발견) 즉시 임대인에게 점검 및 보수를 요구하여 피해가 확산되지 않도록 해야 한다.
- ③ 임차인은 고의 또는 과실 등으로 본인의 관리책임하에 있는 전유부 내부시설물에 누수 또는 누출 등이 발생하여 임대차목적물, 다른 임차세대 및 공유부 시설물 등에 피해를 유발하였을 경우에는 임차인의 부담으로 손해를 배상하여야 한다.
- ④ 임차인은 전유부 내부시설물 및 발코니 등의 결로 및 곰팡이 발생을 예방하기 위하여 주기적으로 환기하고 온도 및 습도를 조절하여야 한다.
- ⑤ 임차인은 입주 후 하자를 발견할 경우 임대인 등에 즉시 보수를 요청해야 하며 미 요청한 하자가 퇴거 시 발견될 경우 시공상 하자임은 임차인 스스로 소명하여야 한다.
- ⑥ 임차인은 본 조의 의무를 소홀히 하여 발생한 보수사항 및 피해사항에 대하여 임차인의 부담으로 조치하여야 한다.

제2장 수선비 부담

제5조(수선비 부담 주체)

- ① 수선비 부담은 별표2의 「수선비 등의 비용부담 구분 일람」 및 별표3의 「사례별 비용부담 구분 일람」에 따르며 본 운영규정에 명시되지 않은 시설물이나 관리책임 범위가 분명하지 않은 사항에 대하여는 관련법 또는 사회통념 및 수혜자 부담 원칙에 따라 부담주체를 결정한다.
- ② 본 조 ①항에도 불구하고 전유부 내부시설물이 별표2 「수선비 등의 비용부담 구분 일람」 및 별표3의 「사례별 비용부담 구분 일람」에 따라 노후화 및 기능 등이 망실되거나 또는 천재지변(지진, 태풍, 수해, 한파 등)에 의해 임차인의 선의의 관리 의무를 초과하여 불가항력적인 피해가(내부시설물 파손, 훼손 및 멸실 등)발생할 경우에는 임대인의 부담으로 수선한다.

- ③ 임차인이 제4조에 따른 관리의무를 소홀히 하거나 고의 또는 과실 및 사용상 부주의로 발생한 시설물 피해(파손, 훼손 및 멸실 등) 및 소모성 자재의 교체는 임차인 부담으로 수선한다.
- ④ 본 조 ②항에도 불구하고 본 조 ③항에 따른 임차인의 선의의 관리자 의무 등을 소홀히 하여 발생한 시설물 피해는 임차인 부담으로 수선한다. 단, 이에 대한 다툼이 있을 경우에는 임차인 스스로 선의의 관리책임 등을 임대인 등에게 소명하여야 한다.

제6조(소모성 자재)

- ① 제5조 ③항의 「소모성 자재」란 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 공동주택관리법에서 정한 보수연한이 6년 이내의 자재로서 전용부분은 임차인이 큰 비용을 부담하지 않고 통상적으로 간단히 교체할 수 있는 전구, 건전지, 레인지후드 필터, 싱크대 거름망, 양변기 시트 등이 이에 해당된다.
- ② 제5조 ③항과 같이 소모성 자재의 교체에 소요되는 비용은 원칙적으로 임차인의 부담으로 하되 별지1의 「세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서」 중 기타 소모품의 경우에는 임차인의 사용 기간에 따라 부담주체를 달리 정할 수 있다.
- ③ 소모성 자재를 교체하는 경우에는 기 설치된 자재의 동종 또는 동등 이상의 성능으로 하여야 하며 퇴거 시 소모성 자재에 임차인 과실 등으로 인한 하자가 발생되어 있을 경우에는 임차인의 부담으로 원상복구 하여야 한다.

제7조(빌트인 제품)

- ① 「빌트인 제품」이란 임대차목적물에 기본 품목으로 설치되어 있는 가전류(가스쿡탑 등) 및 가구류(신발장, 붙박이장 등)를 말하며 상세 내용은 별지1을 참조한다.
- ② 빌트인 제품의 수선비 부담은 제5조를 준용하고 빌트인 제품 관련 소모성 자재는 제6조를 준용한다.
- ③ 빌트인 제품의 내용연수는 공정거래위원회 소비자분쟁해결기준의 품목별 내용연수를 따른다.

제8조 (임의 설치물)

- ① 「임의설치물」이란 임대차 목적물의 전유부 내부시설물 중 생활에 필요한 편의품목에 한하여 다음 각 호의 기준에 따라 변경하여 설치할 수 있는 품목을 말하며, 세부품목 및 원상복구 기준은 별표 4의 「임의 설치물 및 원상복구 기준」에 따른다.
- ② 본 조 ①항에서 허용된 설치 품목이라 하더라도 임대차계약서에서 금지하고 있는 임대차 목적물의 구조변경 및 파손 등을 수반하는 경우에는 설치 할 수 없다.
- ③ 본 조 ①항에 의거 설치한 품목의 관리 및 보수 의무는 임차인에게 있다.
- ④ 임차인이 본 조 ①항에서 허용한 품목을 설치하여, 기 설치된 내부시설물에 훼손, 오손 및 파손이 발생할 경우에는 임차인 부담으로 원상복구 하여야 한다. 또한, 임차인이 설치한 품목의 하자발생 또는 관리소홀 등으로 인하여 타 세대에 피해가 발생할 경우 역시 임차인 부담으로 손해 배상하여야 한다.
- ⑤ 임대차 목적물에 시공상 하자가 발생하거나 이를 보수하기 위해 임차인이 본 조 ①항에 따라 변경 설치 한 품목에 훼손, 오손 및 파손이 발생한 경우에는 임대인은 기 시공된 내부시설물로 보수하는데 임차인은 동의하며, 이에 대한 피해를 임차인 등은 임대인에게 청구할 수 없다.

- ⑥ 본 조 ⑤항과 같은 시공상 하자발생 시 본 조 ②항에서 허용하지 않은 품목을 임차인이 설치하여 발생한 피해에 대하여는 임대인에게 보상을 청구할 수 없다.
- ⑦ 본 조 ①항의 변경 및 별도설치 품목의 설치는 임대보증금 완납 후 세대열쇠를 수령한 후 가능하다.
- ⑧ 임차인은 퇴거 시 본 조 ①항에 따라 설치한 품목에 대하여 제10조에 의거하여 원상복구 하여야 한다.
- ⑨ 임차인이 본 조에 따라 설치한 품목 중 제10조에 의거 존치한 시설물을 후속 임차인이 인수받아 사용할 경우에는 후속 임차인이 설치한 것으로 간주되며 본 조 ④항부터 ⑨항에서 정한 임차인의 관리책임과 의무사항 등은 후속 임차인에게도 동일하게 적용된다.

제3장 원상복구

제9조 (시설물점검)

- ① 임대인과 임차인은 제3조 ②항에서와 같이 임대차계약 체결 후 입주 전 (입주청소 시 또는 이사짐 반입 전)까지 별지1 「세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서」에 의거하여 전유부 내부시설물 (빌트인제품 포함) 등에 대하여 다음 각 호의 사항을 확인하고 인수인계 하여야 한다.
 1. 설치수량
 2. 시공하자 및 작동 시 이상유무
 3. 지급품목 수량 및 이상유무
 4. 기존 임차인 존치 시설물의 인수인계 여부
 5. 전기, 수도, 도시가스 등의 검침량 등
- ② 임차인이 입주점검을 이사짐 반입 후에 요청할 경우에 세대 가재도구 등의 배치로 본 조 ①항 2호의 상태를 관리자가 확인할 수 없는 경우에는 내부시설물이 이상 없음으로 간주한다. 단, 임차인의 부담으로 적치되어 있는 가재도구 등을 이동하여 확인하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 임대인과 임차인은 제3조 ②항에서와 같이 임대차계약 종료 후 퇴거 전(임대보증금 반환 30일 전)까지 1차 사전점검을 실시해야 하고, 퇴거 당일(임대보증금 반환일)에 이사짐을 반출한 후 2차 퇴거점검을 실시하도록 한다.
- ④ 본 조 ③항의 1차 사전점검 및 2차 퇴거점검 시 확인하고 인수인계 하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 본 조 ①항의 1호부터 4호
 2. 임차인이 제8조에 따라 설치한 시설 품목에 대한 원상복구 등에 관한 사항
- ⑤ 임차인이 요청할 경우 본 조 ③항의 1차 사전점검은 실시하지 않을 수 있다. 다만, 사전점검을 미 실시하여 퇴거점검 시간이 지체될 경우 임차인은 이의를 제기 할 수 없다.

제10조 (원상복구)

- ① 「원상복구」란 도배, 마루 등 전유부에 기본으로 제공된 내부시설물을 퇴거 시 입주당시 상태로 유지하는 것과 제8조에 의거 임차인의 필요에 따라 설치한 별도설치 품목 등과 해당품목 설치에 따른 기본 내부시설물의 철거, 변형 및 천공과 같은 훼손 및 오손 등의 사항을 입주당시 상태로 복원하는 것을 말한다.
- ② 임차인은 퇴거 시 임대차계약에 따른 임대차 목적물인 임대주택의 내부시설물 일체를 「원상복구」 하여야 한다.
- ③ 「원상복구」는 원칙적으로 임차인이 직접 시행하여야 하며 임대보증금 반환 1시간전까지 관리자에게 원상복구 이행여부에 대한 확인절차를 반드시 거쳐야 한다.
- ④ 본 조 ③항에도 불구하고, 다음 각호의 경우에는 임대인 또는 관리주체에서 원상복구하고 그에 소요되는 비용은 임차인이 부담한다. 이 경우 소요되는 비용은 임차인이 지정된 계좌에 계좌이체 하거나 임대보증금 반환금액에서 공제하는 방식으로 한다.
 1. 임차인이 원상복구 조치를 위임한 경우
 2. 임차인이 원상복구 조치를 하지 않고 퇴거하는 경우
 3. 임차인이 원상복구 하였으나, 원형과 다르게 복구되었을 경우 등
- ⑤ 임대인 또는 관리자가 결정한 원상복구 사항에 대하여 임차인이 이의를 제기한 경우 입주 시 「세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서」 및 임차인의 하자보수 접수 및 보수이력 등을 확인하여 임차인의 과실 여부를 결정한다.
- ⑥ 본 조 ⑤항에서 결정된 원상복구 사항에 대해 임차인이 이의를 제기하여 협의가 되지 않을 경우 임대인은 임대차계약서에서 명기한 유보금을 공제한 후 임대보증금을 우선 반환하고, 임차인은 퇴거 후 3일내에 본 조 ⑤항의 이의사항을 소명할 수 있는 자료를 임대인 또는 관리주체에 제출하여야 한다.
- ⑦ 임대인 및 관리주체는 본 조 ⑥항과 같이 임차인이 소명자료를 제출하였을 경우 영업일 기준 3일 이내에 자료를 검토 하고, 검토 결과 및 유보금 반환일정을 임차인에게 유선으로 안내하여야 한다.
- ⑧ 제8조에 의거 임차인 필요에 따라 설치한 별도설치 품목 등에 대한 원상복구 세부기준은 별표4 「임의 설치물 및 원상복구 기준」 등에 따른다. 다만, 설치품목의 존치 기준은 다음 각 호와 같다.
 1. 후속 임차인이 기 설치품목을 인수받고 퇴거 시 원상복구 이행을 확약한 경우
 2. 관리자 판단하에 일상생활에 편리하고 관리상태가 양호하여 사용상 지장이 없는 경우
 3. 후속 임차인 모집시까지 원상복구 유보금 예치를 임차인이 요청하는 경우. 이는 후속 임차인이 인수를 거부할 경우에는 유보금으로 원상복구 조치한다.
- ⑨ 본 조 ⑧항에 의거 존치하는 설치품목에 대하여 임차인은 임대인 또는 후속 임차인에게 비용을 청구할 수 없다.(유익비상환청구권 불가)
- ⑩ 원상복구는 기존에 시공되어 있는 동종의 제품으로 하는 것이 원칙이다. 다만, 시공제품 단종 등의 경우에는 관리자의 확인 후 동일색상 및 동등 이상의 제품으로 원상 복구 할 수 있다.

제11조 (오염물 제거 등 청소의무)

- ① 임차인은 퇴거 시 다음 각 호의 내부시설물 및 오염물질 등을 입주 시 인수받은 상태로 청소하고 임대인 및 관리자에게 인계하여야 한다.
1. 렌지후드(및 필터) 및 가스쿡탑 등 주방가전에 대한 기름때와 음식물쓰레기
 2. 욕실 타일 및 양변기 내, 외부의 묵은 때
 3. 다용도실 및 발코니 주변 오염물 및 묵은 때
 4. 기타 생활상 발생된 오염물 및 생활쓰레기 등
- ② 임차인이 퇴거 시 본 조 ①항의 의무를 미이행 하였을 경우에는 임대인 또는 관리주체는 오염된 내부시설물 청소 및 생활폐기물 등을 직접 처리하고, 소요되는 비용을 임차인에게 청구토록 한다. 이에 대한 비용청구 방법은 제10조 ④항을 준용한다.

제12조 (수선비 등의 산정)

- ① 제10조 ④항 및 제11조 ②항에서 임차인에게 청구되는 수선비 등은 임대인 또는 관리주체에서 지정한 전문업체의 견적 금액으로 산정한다.
- ② 각 타입에 대한 품목별 원상복구 금액은 별표5 「원상복구 비용 단가」를 기준으로 자재단가 및 인건비 상승에 따라 변경될 수 있다.

제4장 부칙**제13조 (시행일)**

본 규정은 2022년 월 일부터 시행한다.

제14조 (기타)

본 규정에서 정하지 않은 사항은 임대차계약서, 공동주택관리법 등 관련법률 및 공정거래위원회의 소비자분쟁해결기준에 따른다.

별표 1. 시설물 보수 및 원상복구 용어 정의

과실	보통 요구되는 주의의무를 기울이지 못해 발생한 실수
고의	일부러 하는 행동이나 생각
방치	일상적 관리 없이 내버려 둠

원상복구	입주 시의 상태로 복구하는 것
수선(보수)	낡거나 부서진 것을 손보아 고침
교체	새로운 것으로 바꿈
보충	모자라는 것을 보태어 채움
철거	시설 등을 걷어치움
사춤(충진)	빈 곳을 메움

오손	더럽히고 손상함
파손	깨어져 못쓰게 됨
훼손	헐거나 깨뜨려서 못쓰게 함
오파손	더럽혀졌거나 깨어져 못쓰게 되는 것
박리	이격되어 떨어지거나 벗겨짐
변색	빛깔이 변하여 달라짐
손모	사용함으로써 닳아 없어짐
부식	화학작용에 의해서 금속이 아닌 상태로 소모되어 감
손상	떨어지고 상함
멸실	제자리에 있지 않고 없어지는 것
과실	어떤 결과의 발생을 부주의로 예견하지 못한 일
고의	일부러 하는 행동이나 생각
크랙	갈라지거나 금이감

별표2. 수선비 등의 비용부담 구분 일람

1) 공통

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
천장,벽체	도장	터짐,탈락	오손, 훼손, 임의적 교체	보수, 교체
	도배	상층누수, 터짐, 말림, 들뜸	오손, 훼손, 임의적 교체	보수, 교체
	타일	탈락, 들뜸, 크랙	파손	교체
바닥	타일	탈락, 들뜸, 크랙	파손	교체
	온돌마루	탈락, 들뜸, 박리	오손, 파손	보수, 교체
창호	본체, 틀	부식, 개폐불량, 처짐	파손	보수, 교체
	방충망	부식, 개폐불량	파손, 멸실	보수, 교체
	유리	-	파손	교체
	부속물	부식, 작동불량	파손, 멸실	교체, 보충
가구	문짝, 선반 몸체	휨, 작동불량	오손, 파손	보수, 교체

2) 현관

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
계량기함	수도계량기	작동불량, 누수	동파, 파손	보수, 교체
	앵글밸브, 감압밸브	노후,작동불량,누수	팻킹 교환	패킹교환은 관리비
	열선	작동불량	파손	
잡철류	디지털 도어록	작동불량	파손, 건전지교체	보수, 교체
	현관문본체	개폐불량, 뒤틀림	파손	보수, 교체
	도어록	작동불량	파손	보수, 교체
	경첩, 힌지	처짐, 탈락	파손	보수, 교체
	도어클로저	작동불량	파손	보수, 교체
	세대호수 표시판	탈락	파손, 멸실	보수, 교체
가구류	신발장	부식, 마모, 휨	파손	보수, 교체
	창고(문, 선반)	부식, 마모, 휨	파손	보수, 교체

3) 주방

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
싱크대 부속물 포함	주방부속물	-	파손, 멸실	교체, 보충
	본체, 문짝	처짐, 탈락	파손	보수, 교체
	수전	작동불량, 누수	파손, 멸실	교체, 보충
	배수트랩, 호스	누수	배수불량, 막힘, 파손	청소, 보수, 교체
	렌지후드	작동불량	파손, 필터교환, 램프교환	보수, 교체
	가스콕탑	작동불량	파손, 오손	보수, 교체, 청소

4) 화장실

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
바닥	타일	탈락, 들뜸, 크랙	파손	교체
천장, 벽체	천장 마감재	상층누수로 인한 오손	파손	보수, 교체
	타일	탈락, 들뜸, 크랙	파손	교체
세면기	도기	-	파손	교체
	수전류	작동불량	파손	교체
	팝업	작동불량	멸실, 파손, 막힘	보충, 교체, 청소
	배수트랩, 배수관	작동불량, 부식, 누수	막힘, 배수불량	청소
양변기	도기	-	파손	교체
	로우탱크 부속품	작동불량	파손	교체
	시트	-	파손, 멸실	교체, 보충
	배수관	부식, 누수	배수불량, 막힘, 파손	청소, 교체
	비데	작동불량	파손, 청소, 노즐막힘, 누수, 수리	청소, 보수, 교체
욕조	몸체	힘	파손	교체
	수전류	작동불량	파손	교체
	욕조마개	-	파손, 멸실	교체, 보충
	샤워호스, 헤드	작동불량	파손, 멸실	교체, 보충
	배수관	누수, 부식	배수불량, 막힘	청소
배기장치	배기팬	작동불량	파손	교체
기타	배수구거름망	-	파손	교체, 보충
	트랩	-	파손, 멸실, 막힘	교체, 보충, 청소
	거울	-	파손	교체
	욕실수납장	고정불량	파손	보수, 교체
	샤워부스	개폐불량, 자연적 파손, 터짐, 깨짐	깨짐, 파손, 고의 손상	교체, 보수
	악세사리류 (수건걸이, 휴지걸이, 코너선반, 청소솔, 도어스토퍼 등)	고정불량, 부식	파손, 멸실	교체, 보충

5) 발코니

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
도어, 틀	본체	힘, 개폐불량	파손	보수, 교체
	부속부품	작동불량	파손, 멸실	보수, 교체, 보충
문짝	본체	힘, 개폐불량	파손	보수, 교체
전동 빨래건조대	본체	작동불량	파손, 멸실	보수, 교체
바닥배수구	거름망 덮개	-	파손, 멸실	교체, 보충
	트랩	-	막힘, 배수불량	청소
배수배관	배수관	누수	막힘, 배수불량	청소
	우수관	누수	막힘, 배수불량	청소
기타	난간	흔들림, 부식	파손	보수, 교체
	천장, 벽	박리, 탈락	훼손(못, 앙카), 부분도색	보수
	타일	들뜸, 탈락, 크랙	파손	교체
	수전류	작동불량	파손	교체
	선반	변형	파손, 멸실	교체, 보충

6) 가스

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
가스	가스감지기	작동불량	파손	-
	가스경보기	작동불량	파손, 건전지교체	-
	가스관	부식, 누출	파손	-
	호스	-	설치, 보수	보수, 교체

7) 전기기구

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
전기기구 부속물포함	세대분전함	-	커버파손	보수, 교체
	차단기	작동불량	오·파손	보수, 교체
	램프	-	점등불량에 의한 교체 오·파손, 멸실, 손모	교체, 보충
	안정기	-	파손, 손모	보수, 교체
	조명기구 BODY, 커버	-	파손, 멸실	보수, 교체, 보충
	스위치, 콘센트, TV, 통신수구	작동불량	손모, 파손	보수, 교체
	출입카드	-	훼손, 멸실	교체, 보충
	월패드, 도어카메라	작동불량	파손	보수, 교체
	스피커, 감지기류 (소방, 동체)	작동불량	파손	보수, 교체
세대통합 단자함	멀티플렉서,TV분배기, 욕실폰, 일괄소등시스템	작동불량	커버파손	보수, 교체

8) 개별보일러

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
단위세대 개별보일러 시설물	가 버 너	노후, 작동불량	파손,동파,청소	보수, 교체
	P. C. B	노후, 작동불량	파손,동파	
	밸 브 류	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	열교환기(난방)	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	열교환기(온수)	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	펌 프	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	배 기 휠	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	팽창탱크	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	온수탱크(저탄식)	노후, 작동불량	파손,동파,청소	
	온도조절기	노후, 작동불량	파손,망실	
	기타부품	노후, 교체	파손,동파,청소,	
	열선	노후, 교체	-	
출 장 비	정상적 사용에도 작동불량으로 인한 보수	파손,동파,동결 등 입주자요청 (부주의)에 의한 점검,수리		

9) 기타

항목		임대인 부담	임차인부담	보수방법
배관류	급수, 급탕, 난방관	누수, 부식	관리소홀, 동파	보수, 교체
	오·배수관	누수, 부식	막힘, 배수불량	청소
	차단밸브류	누수, 부식	멸실, 훼손	보수, 교체
	배관보온재	탈락	훼손	보수, 교체
	A/C냉매 및 드레인	-	훼손, 막힘, 배수불량	보수
온수분배기 주변장치	온수분배기	노후, 작동불량	파손	
	난방계량기	노후, 작동불량	파손	
	온도조절밸브 몸체 (난방구동기)	노후, 작동불량	파손	
	온도조절볼밸브	노후, 작동불량	파손	
	온도조절장치	노후	파손, 망실	
	각종 연결선	노후	훼손	
소화기(자동확산소화기)	작동불량	파손, 멸실	보수, 보충	
기계환기시스템(장비, 디퓨저)	작동불량	파손, 멸실, 소모품 교체(필터, 열소자등)	보수, 교체	

별표3. 사례별 비용부담 구분 일람

항목	임대인 부담	임차인 부담
도배/마루	<ul style="list-style-type: none"> • 일조에 의한 자연변색 • 누수 등 하자로 인한 얼룩 • 안방가구 / 거실장 및 작은방 책상에 의한 마루 눌림 • 냉장고(냉장고장에 설치한 경우 한함). 김치냉장고 및 스탠드형(거실 에어컨 자리에 설치한 경우 한함)에어컨에 의한 마루 눌림 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인 책임의 찢김, 오염, 낙서 등 • 이사로 인한 자국, 파손 등 • 하자 방치로 인한 부식, 얼룩, 곰팡이 • 애완동물에 의한 도배, 장판, 마루 등 2차 피해 • 흡연에 의한 변색, 냄새 및 오염 • 벽걸이 TV 설치 및 에어컨 설치에 따른 벽면 손상 • 음료 등으로 인한 얼룩, 곰팡이, 부식 등 • 물걸레질 및 욕실 등 물 사용으로 인한 바닥재 오염 상태 변형 및 부식 • 불박이장 등 별도설치 품목에 따른 도배변색 등
도장	<ul style="list-style-type: none"> • 일조에 의한 자연변색 / 손상 / 마모 등 • 결로 등 하자로 인한 박리 / 손상 / 탈락 등 • 누수 등으로 인한 곰팡이 	<ul style="list-style-type: none"> • 수납장 등 별도 시설물 설치에 따른 구멍 / 파손 / 콘크리트 탈락 등 • 누수하자 등의 방치 및 환기불량 등으로 인한 오염 변색 / 곰팡이 등
타일	<ul style="list-style-type: none"> • 바탕면 접착불량으로 인한 균열/탈락/파손 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인 고의, 과실 및 사용상 부주의 등으로 인한 오염 / 탈락 / 파손 등 • 별도 시설물 설치 및 고정을 위한 천공 및 파손 등
가구류 (주방/신발장)	<ul style="list-style-type: none"> • 고정미흡에 따른 탈락 • 보수연한 경과(노후)로 인한 기능망실 • 누수 등 하자로 인한 손상 등 • 랩핑지 들뜸, 탈락 등 시공제품 하자 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인 고의, 과실 및 사용상 부주의로 인한 오염 및 부식, 이색 등 • 주방 상판의 경우 사용상 부주의로 인한 음식물 자국 및 그을림 등 오염 및 이색 • 정수기의 설치로 인한 주방가구 파손(타공) 및 누수로 인한 주방가구 부식 등
설비	<ul style="list-style-type: none"> • 보수연한 경과에 따른 사용불능 등 기능망실 	<ul style="list-style-type: none"> • 오물, 육류기름 및 쓰레기 투입 등으로 배수관 등 막힘 • 임차인 관리 부주의로 인한 수도계량기 / 보일러 동파

별표4. 임의 설치물 및 원상복구 기준

1. 원칙

- 일상생활에 반드시 필요하고 원상복구가 용이한 품목에 한정함
- 설치물은 철거 또는 해체하고, 훼손 품목이 발생한 경우 원상복구 해야 함
- 관리자 판단하에 일상생활에 편리하고 관리상태가 양호한 경우에 한해 존치

품목	가능여부	원상복구 방법	비고
벽걸이 시계, 액자 달력	△	-	• 각방 1개소에 1개씩 허용 (주방 1개, 거실 2개) 철거 + 벽지 및 미장 훼손 시 원상복구 • 과도한 못박음의 경우 원상복구비용 발생
벽걸이 TV	△	벽면 자재 교체	• 도배 또는 타일 훼손 시설물 원상복구 • 거실 아트월 타일 교체 시 과도한 비용 발생 (스탠드형 및 무타공 설치 권장)
붙박이장	△	원상복구	• 도배, 마루 타일 훼손 시 원상복구 • 붙박이장 설치로 이색된 도배 원상복구
창호 단열 시트지	△	원상복구	
도색(도장)	△	원상복구	
등기구 변경	△	원상복구	• 퇴거 시 기존 등기구 설치까지 필요 (단, 추가설치는 불허)
벽걸이 에어컨	△	원상복구	• 벽걸이 설치로 인해 천공된 벽면 도배 교체 필요 (스탠드형 권장)
비데	△	원상복구	• 해체/철거
정수기	△	원상복구	• 호스제거, 천공부분 메움 또는 상판 교체
도배(도배지 교체)	△	원상복구 또는 존치	• 외관 상 차이가 없을 경우에만 존치
커튼	△	원상복구	• 해체/철거, 도배 및 몰딩 훼손 시 원상복구
욕실바닥줄눈(코팅) 발코니줄눈(코팅)	△	원상복구 또는 존치	• 기존 색과 동일한 경우(욕실,현관,발코니) 존치 • 기존 색과 틀릴 시 원상복구 (관리자 판단) • 청소불량, 파손, 누수 발생 시 A/S 불가
빨래건조대	△	원상복구 또는 존치	• 기능 사용 상 문제 없을 시 존치 가능 (관리자 판단) • 해체 및 철거 시 원상복구
현관 중문	△	원상복구 또는 존치	• 천공부분 발생 시 메움 • 걸레받이, 도배, 몰딩 훼손 시 원상복구 • 유상 옵션만 존치 가능, 그 외 원상복구
현관걸쇠 말발굽	X	설치불가	• 소방법 준수
현관 디지털도어록	X	교체 또는 설치불가	
대피공간 선반	X	설치불가	• 소방법 준수
현관 보조키	X	설치불가	• 방화문 타공 시 비용 과다 및 후속 임차인 불안 요소

※ 원상복구 또는 존치 : 사회 통념에 따라서 시설물의 고장이나 오손, 파손, 훼손이 없는 경우 존치 가능 하지만 그 외의 사항에 대해서는 원상복구가 원칙입니다. 존치 시 상태가 양호하여 사용에 지장이 없어야 합니다.

※ 각 세대 내에 설치된 빌트인 제품(가전 및 붙박이장, 주방가구 등), 전동빨래건조대, 실외기실(꺠러리창)방충망은 파손 또는 멸실 시 임차인이 수리 또는 보상하기로 하고 상기 이외의 사항은 퇴거 점검 당시의 관리자의 판단에 따릅니다.

별표5. 원상복구 비용 단가

추후 개정

별표6. 기타 소모품 (입주시작일로부터 하기 기간내 사유 발생시 임대인 부담)

· 6개월

품목	비고
배터리	디지털 도어록
	안방전등 리모콘
수전류	부속물 고장
도어록	부속물 고장
강제환기시스템 환기 필터	교체 주기 도래 (월패드 상 알람표시)
레인지 후드	기타 부속물 고장
등기구	전구 또는 형광등
	기타 부속물 고장
온도조절기	부품 고장

· 12개월

품목	비고
등기구	안정기

· 24개월

품목	비고
배터리	난방 / 급탕 계량기
월패드	부품 고장
가스쿱탑	부품 고장
창호	기타 부속물 고장
등기구	전구(LED)

별지1. 세대 시설물 인수인계 및 점검 확인서

추후 개정

부록1. 임대세대 원상복구 기준 및 임차인 약서



임대세대 원상복구 기준 및 임차인 약서

항 목	원상복구 방법	비 고
못	원상복구 또는 존치	• 각방 1개소에 1개씩 허용 (주방 1개, 거실2개)
벽걸이 TV	원상복구	• 도배 또는 타일 훼손 시설물 원상복구
붙박이장	원상복구	• 도배, 마루 타일 훼손 시 원상복구
창호 단열 시트지	원상복구	
도색(도장)	원상복구	
등기구 변경	원상복구	• 퇴거 시 기존 등기구 설치까지 필요(단, 추가설치는 불허)
벽걸이 에어컨	원상복구	• 벽걸이 설치로 인해 천공된 벽면 도배 교체 필요
비데	원상복구	• 해체/철거
정수기	원상복구	• 호스제거, 천공부분 메움 또는 상판 교체
도배(도배지 교체)	원상복구 또는 존치	• 외관 상 차이가 없을 경우에만 존치
커튼	원상복구	• 해체/철거, 도배 및 몰딩 훼손 시 원상복구
욕실바닥줄눈(코팅) 발코니줄눈(코팅)	원상복구 또는 존치	• 기존과 동일한 경우 존치. • 청소불량, 파손, 누수 발생 시 A/S 불가
빨래건조대	원상복구 또는 존치	• 기능 사용 상 문제 없을 시 존치 가능 • 해체 및 철거 시 원상복구
현관 중문	원상복구 또는 존치	• 기능 사용 상 문제 없을 시 존치 가능 • 해체 및 철거 시 원상복구

1. 입주 시 설치 및 개조했던 시설물은 퇴거일까지 철거하고 원상복구 해주시기 바랍니다.
2. 퇴거 후 일상에서 사용한 사물 및 잡물이 방치되어 있을 때에는 철거비와 청소비가 되며, 임차인의 고의 또는 과실에 의한 임대주택의 오손, 파손, 멸실 등은 모두 임차인의 부담으로 원상복구 하여야 하며, 원상복구가 불가능할 경우에는 그에 대한 책임을 임차인이 부담합니다.
3. 임차인은 원상복구 완료여부의 검증이 필요하거나, 수선유지 불이행에 따른 보수비 예측이 불가하여 신속한 계약목적물 반환이 어려운 경우 임대보증금에서 5백만원 한도내의 유보금 공제 후 점검 및 이행 결과에 따라 지체없이 반환합니다.
4. 임대인 동의 없이 공사가 확인된 경우 원상복구비용을 임차인이 부담하고 임대차 계약이 해지 및 해제 될 수 있습니다.
5. 임대차 계약 해지 및 해제에 따른 퇴거시 원상복구 하지 않고 존치한 시설물에 대하여 임대인에게 그 비용을 청구할 수 없습니다.(유익비청구상환 불가)
6. 그밖에 임차인의 부담이 되는 보수 등은 시설관리 운영규정에 근거를 둡니다.

※ 수원역 푸르지오 더 스마트 단지홈페이지(<https://www.prugio.com/hb/2022/suwon>)에 공지되어 있는 "임대주택 시설관리 운영규정"을 준수할 것을 약약합니다.

동호수	계 약 자 (성명)	주민등록번호	서명 (또는 인)
동 호		- _xxxxxx	

2022년 월 일

(주)수원청년대우케이원제9호위탁관리부동산투자회사 / (주)대우에스티 귀중

부록2. 사례별 FAQ

별표2. 수선비 등의 비용부담 구분 일람 관련

Q 수선비용 부과기준에서 임대인과 임차인의 부담항목을 명시했지만 언급되지 않은 부분은 누구의 부담인가요?

A 일상적인 생활에 의해 발생하는 하자 및 사회통념의 범위에 속한 생활 하자에 대해서는 수선비용을 청구하지 않습니다. 청구하지 않는 예 : 커튼 박스의 나사못자국, 임차인 과실 아닌 유리 파손(강풍, 조류 부딪힘 등), 도배의 자연 변색, 타일 줄눈 황변 등

Q 유보금은 무엇인가요?

A 퇴거 시 임대인 또는 관리자가 내부시설물 등을 점검한 후 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 등을 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대해서 반환하게 됩니다. 그럼에도 불구하고 임차인의 원상복구 완료 여부 검증이 필요하거나 수선유지 불이행에 따른 보수비 예측이 불가능한 경우로서 신속한 계약목적물 반환이 필요한 경우 임대보증금에서 유보금(500만원 한도)을 우선 공제한 후 점검 및 이행결과에 따라 정산(VAT 포함)하여 지체 없이 반환합니다.

Q 퇴거 시 이사준비에 바쁜데 임차인이 직접 원상복구하는 방법 외에 다른 방법은 무엇인가요?

A 원상복구는 다음의 방법 중 선택하시면 됩니다. 1. 직접 원상 복구 2. 지역 업체 직접 선정 3. 임대사업소 지정업체 이용의 방법이 있으며 2.와 3의 경우에는 업체별로 제시하는 금액 등을 비교 하신 후 결정하여 주시길 바라며 1.과 2.의 경우에는 동일 품질이상으로 복구 여부를 확인하기 위해서 관리자의 점검 및 확인이 필요합니다.

Q 퇴거 시 청소 수준은 어디까지인가요?

A 퇴거 세대의 렌지 후드 주변 및 필터의 기름때, 가스레인지 주변의 기름때, 음식물찌꺼기 고착 분, 욕실 양변기 내·외부의 묵은 때 등 임차인이 생활하면서 발생시킨 오염물에 대한 통상의 청소 의무는 임차인이 부담하셔야 합니다. 퇴거 임차인이 통상의 청소를 하지 않거나 잡물(폐기물)을 방치하고 퇴거할 경우에는 청소비를 임차인에게 부과합니다.

별표3. 사례별 비용부담 구분 일람 관련

Q 벽걸이 TV 설치할 수 있나요 ?

A 임대차계약서 등의 기준으로 원상복구 하셔야 하며 벽걸이 TV 설치 시 벽타일 구멍의 메꿈 및 타일 교체 등으로 인한 과도한 원상복구 비용이 발생하므로 가능하면 스탠드형 및 무타공설치를 권장드립니다(기존제품은 스탠드 추가 구입 권장, 신규제품은 스탠드로 구입 권장)

Q 시공된 가스쿡탑을 인덕션으로 변경하여 설치할 수 있는지요?

A 예, 가능합니다. 다만, 퇴거 시 설치하신 인덕션은 해체 및 철거 후 기존 가스쿡탑으로 원상복구를 하셔야 하며, 설치 시 발생하게 되는 싱크대(하부장 & 상판 등)의 훼손 부분까지 원상복구 하셔야 되므로 과도한 비용이 발생될 수도 있습니다.

Q 욕실 타일을 변경하고 싶습니다. 가능한지요?

A 아니요, 불가능합니다.
시공품목의 변경에 대한 운영기준은 생활에 필요한 편의시설에 한하여 원상복구의 용의성 및 품목별 내구연한을 고려하여 차등적으로 적용하게 되는 바, 세대 내 타일 교체의 경우 원상복구의 용의성 등을 고려하여 불허하고 있습니다.

Q 등기구를 변경하여 설치가 가능한가요?

A 예, 가능합니다.
다만, 퇴거 시 임의로 설치하신 등기구는 철거하신 후 기존 시공품목으로 재설치 하셔야 합니다.

Q 타일 줄눈 변경이 가능할까요?

A 아니요, 불가능합니다.
기존 색과 동일하여 차이가 없는 경우에만 존치가 가능합니다.
또한 줄눈시공으로 인해 발생한 파손 및 누수 등 하자가 발생할 시 A/S가 불가능합니다.

Q 욕실 수전과 샤워기 헤드를 교체해서 사용할 수 있는지요?

A 예, 가능합니다.
다만, 퇴거 시 임의로 설치하신 수전 등은 철거하신 후 기존 시공품목으로 재 설치하시면 됩니다.

Q 시공된 방충망을 안전(방법)방충망으로 변경하여 설치가 가능한가요?

A 예, 가능합니다.
다만, 퇴거 시 무상으로 존치 가능한 시설이나 후속 임차인이 원상복구 책임에 동의하지 않을 경우, 변경하여 설치하신 안전(방법) 방충망은 철거하고, 기존 시공품목으로 재 설치하셔야 합니다.

Q 욕실 세면대 및 욕조교체 가능한가요?

A 아니요, 불가능합니다.
시공품목의 변경에 대한 운영기준은 생활에 필요한 편의시설에 한하여 원상복구의 용의성 및 품목별 내구연한을 고려하여 차등적으로 적용하게 되는 바 세면대 및 욕조교체의 경우 원상복구의 용의성 등을 고려하여 불허하고 있습니다.

Q 안방에 도배나 마루를 교체할 수 있는지요?

A 각각 운영기준이 상이합니다.
우선, 안방의 도배는 임의적으로 교체가 가능하나, 퇴거 시에는 임의로 설치하신 도배를 철거하신 후 기존 시공품목으로 재 시공하시면 됩니다.
그러나, 문의하신 마루의 경우에는 원상복구의 용의성 등을 고려하여 불허하고 있습니다.

Q 발코니에 빨래건조대를 설치할 수 있는지요?

A 현재 전동빨래건조대가 설치되어 있으며, 추가 설치시에는 퇴거 시 설치하신 빨래 건조대는 철거하셔야 하고, 설치 시 훼손된 벽면 및 도장 부분은 원상복구 하셔야 합니다.

Q 정수기 설치가 가능한가요?

A 예, 정수기와 같이 생활상 필요한 시설은 설치 가능하나, 퇴거 시 정수기 호스를 제거하고 정수기 설치 시 천공하신 싱크대 하부 또는 상판 등을 원상복구 하셔야 합니다. 다만, 세대별로 정수기 연결 시설이 시공되어 있는 단지들이 있으니 현장담당자에 문의 후 설치하시는 것이 좋습니다.

Q 에어컨 설치가 가능한지요?

A 예, 가능합니다.
다만, 세대별 실외기(냉매) 박스가 시공된 방식(거실 스탠드형 / 룸 벽걸이형)으로 설치하실 수 있으며, 퇴거 시에는 실외기(냉매) 박스를 원상복구 하여 주시고, 벽걸이형으로 설치 시에는 천공된 벽면 도배는 교체해야 하오니 유의하시기 바랍니다.
또한, 에어컨 냉매박스가 설치되지 않은 위치에 에어컨을 설치하실 경우 퇴거 시 천공부분 메움 및 도배 등 마감자재를 원상복구 하셔야 하므로 원상복구 비용이 과다하게 발생할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

Q 공용욕실에 비데를 추가로 설치할 수 있는지요?

A 예, 가능합니다. 다만, 퇴거 시 설치된 비데는 철거하시고, 기존 변기커버를 설치 하셔야 합니다.

Q 싱크대에 전기오븐을 설치할 수 있는지요?

A 예, 가능합니다.
다만, 다른 시설물과 동일하게 퇴거 시 설치하신 오븐은 해체 및 철거하셔야 하며, 설치 시 발생하게 되는 싱크대(하부장 & 상판 등)의 훼손 부분은 원상복구 하셔야 하고 과다한 비용이 발생할 수도 있습니다.

Q 현관 출입문에 보조키 또는 별도 잠금 장치를 설치할 수 있는지요?

A 아니요 불가능합니다.
화재 등 긴급상황에 대처하기 위해 출입문에 임의로 잠금장치를 추가하는 점은 불가능합니다.

Q 안방 및 작은방 등에 불박이장 설치가 가능한가요?

A 예, 가능합니다.
다만, 불박이장의 경우 관리 및 기능상태가 양호하여도 존치하실 수 없으며, 반드시 해체 및 철거하셔야 하며, 불박이장 설치에 따라 발생한 도배 이색을 포함한 도배 및 마루 등의 훼손된 마감자재 역시 원상복구 하셔야 합니다.

Q 벽걸이TV가 설치 가능한지와 원상복구 사항이 궁금합니다.

A 예, 벽걸이TV 설치 가능합니다.
다만, 임대차계약서(특약)에서 안내 드린바와 같이, 벽걸이TV 설치 시 도배 또는 타일 등 훼손 시설물은 원상복구 하셔야 하며 특히, 아트월에 설치하셨을 경우 원상복구 비용이 과다하게 발생할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

Q 현관 출입문에 말발굽 설치가 가능한가요?

A 죄송하지만, 설치가 불가능합니다.
문의하신 세대 출입문은 방화문으로서 말발굽 설치는 소방법에 저촉되어 불가능합니다.
만약, 고객님의께서 운영규정을 준수하지 않으시고, 임의적으로 설치하셨을 경우에는 현관문 전체를 교체하셔야 하므로 보수비용이 과다하게 발생할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

Q 세대 벽면에 못 설치가 가능한가요?

A 예, 설치가 가능합니다.
다만, 각 거실 2곳, 룬별 1곳 및 주방 1곳에 1개에 한하여 허용하고 있습니다.
그러나, 후속 임차인의 경우에는 기존 임차인이 못을 설치한 위치 외에는 별도의 위치에 못 설치가 불가하오니 유의하시기 바라며 퇴거 시에는 설치하신 못은 제거하시고, 실리콘으로 마감하는 것이 원칙이나, 관리자의 판단 하에 존치해야 하는 경우도 있으니, 퇴거 시 반드시 관리자에 문의하여 안내받으시기 바랍니다.
못 설치 시 도배의 찢김 및 벽면에 파손이 발생할 경우에는, 도배 교체 등의 원상복구 의무가 발생하오니 설치 시 각별히 주의하시기 바랍니다.

Q 세대벽면 및 신발장 등에 수납걸이 .설치가 가능한가요?

A 예, 설치가 가능합니다.
다만, 퇴거 시 설치하신 수납걸이는 반드시 제거하셔야 하오며, 그렇지 않을 경우 도배 교체 등의 원상복구 의무가 발생하오니 유의하시기 바랍니다.

Q 1층 계약자 입니다. 방범창 설치가 가능한가요?

A 아니요, 단지 미관상의 이유 및 조망 가림 등의 이유로 부득이 설치를 허용하고 있지 않습니다.
다만, 안전방충망 또는 방범방충망의 설치는 허용하고 있으나 퇴거시 원상복구의 의무는 있습니다.
(후속임차인의 원상복구 책임동의 여부에 따라 존치도 가능)

Q 발코니에 선반은 설치가 가능한가요?

A 예, 가능합니다.
다만, 퇴거 시 설치하신 선반은 철거하셔야 하며, 설치 시 천공된 부분과 훼손된 도장 부분은 보수 하셔야 하나 만약, 후속 임차인께서 당 시설물의 사용 및 원상복구에 동의를 하신다면 존치하시고 퇴거 하실 수 있습니다.
대피공간은 소방법에 저촉되어 선반 설치를 불가하고 있습니다.

Q 거실 또는 발코니 등에 버티컬 또는 블라인드를 설치할 수 있나요?

A 예, 가능합니다.
다만, 설치하신 버티컬이나 블라인드는 존치가 불가한 품목으로 퇴거 시 철거하셔야 합니다.
또한, 커튼 박스와 같이 지정된 장소에 설치하지 않으실 경우, 도배 등 내부 마감재가 천공 등으로 훼손될 경우에는 원상복구 하셔야 합니다.

Q 시스템 에어컨을 설치하고 싶습니다. 가능할까요?

A 아니요, 설치가 불가능합니다.
시스템 에어컨의 경우 생활에 편의상 필요한 품목이기는 하나 원상복구의 용의성 등을 고려하여 불허하고 있습니다.

Q 시공된 등기구 외 추가로 배선하여 등기구를 설치할 수 있는지요?

A 아니요.
등기구 추가 설치하는 배선에 따른 화재 등의 안전사고 위험으로 설치하실 수 없습니다.
만약, 고객님의께서 본 규정을 위반하시고, 임의적으로 설치하실 경우에는 임대차계약서에 의한 구조변경 등으로 임대차 계약이 해지될 수도 있으니 유의하시기 바랍니다.

Q 준공 6년차로 안방 마루과 거실 마루가 오염되어 있습니다. 교체해 주시는지요?

A 우선, 안방 마루은 교체기준 세대에 해당되으나, 현장담당자의 마루상태 확인 및 고객님의께서 세대 적치물의 제거에 협조가 전제되어야 가능한 사항입니다. 그러나, 거실에 마루의 경우에는 보수연한이 10년이므로 교체 세대에 해당되지 않습니다.

Q 준공 4년차로 세대 도배가 오염되어 있습니다. 재계약 시 교체해 주시는지요?

A 아니요, 교체대상 세대에 포함되지 않습니다. 임대차계약서 제9조(보수의 한계)에 따라 도배의 보수주기는 10년이나, 도배가 자연변색 등으로 노후상태가 심해졌을 경우에는 6년차에 담당자의 세대 확인 후 교체하여 드릴 수도 있습니다. 이럴 경우 세대 내 적치물은 고객님의께서 직접 제거하셔야 합니다.

Q 준공 4년차로 주방등 상태가 깜빡거리고 위험합니다. 교체해 주시는지요?

A 아니요, 교체대상 세대에 포함되지 않습니다. (임대차계약서 제9조(보수의 한계)에 따라 등기구의 보수주기는 10년) 다만, 현장담당자가 고객님의 세대를 방문 확인하고, 안정상 위험이 있을 경우에는 교체여부를 검토하여 보도록 하겠습니다.

별표4 및 5. 원상복구 방법 및 기준 관련

Q 바닥 타일이 손상되었습니다. 원상복구 방법은 어떻게 되는지요?

A 원칙적으로는 파손된 타일 및 줄눈부분만 보수하시면 됩니다. 다만, 현장에서 원상복구 사례를 보면 타일위치 및 보수방법에 따라 파손된 타일 주변 타일들로 보수해야 하는 경우가 있으니, 원상복구를 위탁하신 전문보수업체에 확인이 필요한 사항입니다.

Q 에어컨 설치로 도배가 훼손되었습니다. 도배 보수방법은 어떻게 되는지요?

A 원칙적으로 도배는 훼손된 벽면 전체를 보수하셔야 합니다. 아파트 시공 시 벽지는 해당 현장에 맞게 한정판으로 생산이 되어 시중에서 같은 벽지를 구매할 수 없어 전체면을 교체하고 있습니다.

Q 도배 및 마루가 자연변색 되었는데, 원상복구 해야 하는지요?

A 아니요, 원상복구 대상이 아닙니다. 임대차계약서에 따라 도배 및 마루의 원상복구 대상은 고객님의 고의, 과실 및 부주의 등과 같이 고객님의 생활로 인하여 발생한 훼손, 파손 및 찌힘 등의 하자 사항만 원상복구 대상이며, 햇빛 등으로 인한 자연변색 및 노후화는 원상복구 대상이 아닙니다.

Q 작은방에 불박이장을 설치하여 도배에 이색이 발생하였습니다. 원상복구 해야 하는지요?

A 예, 원칙적으로 원상복구 하셔야 합니다. 전유부 시설관리 운영규정(임주자용) 별표4 「임의설치물 및 원상복구 기준」에 따라 고객님의께서 생활에 필요에 따라 임의적으로 설치하신 시설물로 인하여 기 설치된 내부시설물이 파손 및 변색 등과 같이 훼손 등의 발생될 경우에는 원상복구 하셔야 됩니다.

Q 냉장고장에 내부 도배에 냉장고로 인하여 이색이 발생했습니다. 원상복구 대상인지요?

A 아니요, 원상복구 대상이 아닙니다.
냉장고장에 냉장고 설치로 인한 변색과 같이 전유 내부시설물을 용법에 맞게 사용하고, 자연 변색된 시설물은 원상복구 대상이 아닙니다.

Q 퇴거 시 세대 폐기물 및 내부 청소를 하지 못했습니다. 어떻게 해야 하는지요?

A 원칙적으로, 실비 정산하셔야 합니다.
고객님께서 임대차계약서 및 전유부 시설관리 운영규정에 따라 전유부 시설물의 관리책임이 있으며 고객님께서 문의하신 사항처럼 퇴거 시 고객님의 의무를 다 하지 않으실 경우에는 운영규정에 따라 조치하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

Q 퇴거 당일 이사하려면 시설물 원상복구를 못 할 것 같은데 위임도 가능한지요?

A 예, 전유부 시설관리 운영규정 관리주체에 위임이 가능합니다.
관리주체의 위임 절차는 사전에 단지 홈페이지(게시판)에서 위임장(원상복구용)을 다운받아 작성하시고, 퇴거 당일 관리자와 운영규정 제9조에 따라 시설물 점검을 완료하신 후 관리주체에서 선정한 전문보수 업체에 보수금액을 고객님의 명의로 직접 입금하시면 보수완료 후 관리자가 보수내역을 확인함은 물론, 보수금액과 고객님의 입금금액에 대해 차액은 반환되도록 조치하여 드릴 예정입니다.

Q 훼손한 시설물을 임차인이 직접 원상복구 하는것도 가능한지요?

A 예, 가능합니다.
다만, 고객님께서 직접 원상복구를 하셨을 경우에는 관리자의 확인이 반드시 필요합니다.
또한, 고객님께서 직접 의뢰하신 보수업체에서 보수한 경우에도 관리자의 확인 절차는 동일합니다.
이는, 임차인이 직접 보수하신 경우나 직접 의뢰하신 보수업체에서 도배 등을 보수할 경우 초배지 미시공 등 부실한 원상복구 조치를 방지하기 위함이니 널리 양해하여 주시기 바랍니다.