

‘거주 중 아파트 세대 바닥의 바닥충격음 측정 결과’만으로 바닥충격음 하자 여부를 판단할 수 없어

2026.07.22

1. 사건의 개요

A아파트 입주자대표회의(이하 ‘원고’)는, 2010년 사업계획승인을 받고 2018년 준공 후 사용승인을 받아 주민들이 거주하고 있는 A아파트(이하 ‘이 사건 아파트’)와 관련하여, ‘수년간 층간소음이 심각하여 분쟁이 발생하고 있다. 이는 이 사건 아파트에 적용된 바닥충격음 차단 구조에 하자가 있기 때문이다’라고 주장하며 분양자 및 건설회사를 상대로 소송을 제기하였습니다.

그리고 감정 절차에서 측정된 이 사건 아파트의 바닥충격음 측정 결과는 법령 또는 지방서에서 정하고 있는 수치(경량충격음 58 dB, 중량충격음 50 dB 이하)를 초과한다며, 하자보수에 갈음하는 손해배상액으로 수십억 원을 청구하였습니다.

위 사건에서는 바닥충격음 차단구조의 하자 판정 기준 관하여 다양한 쟁점이 다루어졌는데, 그 중 가장 치열하게 다투어진 쟁점은 다음과 같습니다.

- ① 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 ‘주택건설기준’)에서 정한 바닥충격음 기준과 관련하여 표준바닥구조 또는 사전 인정바닥구조로 시공하면 충분한지, 시공 이후에도 바닥충격음 차단성능을 확인하여 기준을 만족해야 하는지,
- ② 감정에서 중량충격음이 50dB을 근소하게 초과하는 것으로 측정된 경우, 하자 인정 여부

2. 사건의 쟁점과 법원의 판단

가. 쟁점 ① - 주택건설기준에서 정한 바닥충격음 기준을 위반한 하자의 부존재

원고는 ‘아파트 바닥구조에 입주자모집공고 당시 시행되던 주택건설기준이 적용되어야 하고, 시공 이후 바닥충격음 차단성능을 확인하는 방법에 따른 성능을 만족해야 한다’고 주장하였습니다. 관련하여 어느 시점의 법령이 적용되어야 하는지, 해당 법령에 따르면 어느 정도의 바닥충격음 차단성능을 갖춰야 하자가 없다고 볼 수 있는지가 다투어졌습니다. 바닥충격음 차단성능에 관한 주택건설기준 규정은 아래와 같이 개정되었습니다.

시기	내용
----	----

2005. 6. 30. 이후 2013. 5. 6. 이전	구 주택건설기준규정(2011. 1. 4. 대통령령 제22614호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘2005년 주택건설기준규정’) 제14조 공동주택의 바닥은 성능기준(경량충격음 58dB, 중량충격음 50dB)과 구조기준(고시로 정해진 표준바닥구조 등) 중 하나를 충족하면 됨 ⇒ 개정 취지: 사업승인을 받을 때마다 시험을 거쳐 확인하는 불편을 해소하기 위해, 고시로 정해진 <u>표준바닥구조</u>로 시공하거나, 표준바닥구조 외 구조로 시공하는 경우 지정 기관에서 <u>성능확인</u>을 받은 <u>바닥구조(사전 인정 바닥구조)</u>를 사용하도록 함
2013. 5. 6.	구 주택건설기준규정(2013. 5. 6. 대통령령 제24529호로 개정되고 2017. 1. 17. 대통령령 제27794호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘2013년 주택건설기준규정’) 제14조의2 공동주택의 바닥은 성능기준(경량충격음 58dB, 중량충격음 50dB)과 구조기준(콘크리트 슬라브 두께 210mm 이상, 사전 인정 바닥구조)을 모두 충족하여야 함. 단 부칙 제2조에 의해 개정 규정은 이 영 시행 후 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용됨. ⇒ 성능기준과 구조기준을 모두 충족하여야 하는 것으로 개정. 다만 위 규정 시행 이후의 사업계획 승인신청하는 경우부터 적용됨.
2022. 5.	주택법(2022. 5. 3. 법률 제18856호로 개정된 것) 제41조의2 신설 ‘사전 인정 바닥구조’에서 ‘사후 확인제도’로 변경됨에 따라, 시공 후 사용검사를 받기 전 바닥충격음 성능검사가 의무화되었고, 기준 미달시 사용검사권자는 사업주체에게 보완시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있음. ⇒ 개정 취지: 사전 인정 바닥구조 제도만으로는 층간소음 방지라는 정책목표를 달성하기 어려워 위 층간소음 차단성능을 시공 후에도 확인할 수 있는 방안을 마련하고자 사후 확인제도로 변경됨.

법무법인(유) 세종은, 분양자를 대리하여 (i) 이 사건 아파트의 경우 2010년에 사업계획승인을 받았으므로 2013년 주택건설기준규정이 아닌 2005년 주택건설기준규정이 적용되어야 하고, 그 경우 성능기준과 구조기준 중 하나만 충족하면 충분하지만, 이 사건 아파트는 성능기준과 구조기준 모두 충족하였다고 주장하였습니다. 또한 (ii) 성능기준에 따른 판단 기준과 관련하여 이 사건 아파트는 2022년 주택법이 개정되기 전에 사업계획승인 및 사용승인을 받은 아파트로서, 사전 인정바닥구조가 적용될 뿐이므로 ‘시공 이후의 바닥충격음’을 기준으로 하자 유무를 판단할 수 없다고 주장하였습니다.

법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들였습니다. 즉, 이 사건 아파트는 표준바닥구조로 시공되었는데, 2005년 주택건설기준에 따른 구조기준을 충족하였다고 판단하였습니다. 또한 성능기준과 관련하여, 이 사건 아파트에는 2022년에 개정되기 이전의 주택법이 적용되므로 ‘시공 후 바닥충격음’ 수치를 기준으로 하자를 판단할 것은 아니고 사전 인정바닥구조가 적용되었으면 충분한데, 사전 인정을 받은 바닥구조로 시공하고, 시공 당시 측정된 경량충격음은 54dB, 중량충격음은 49dB로 성능기준도 만족한다고 판단하였습니다.

나. 쟁점 ② - 사용승인 후 6년 5개월이 경과한 거주 중 아파트에서 측정된 바닥충격음 측정결과만으로 하자를 판단할 수 없음

법원은 사전 인정 바닥구조가 적용된 이상 법령상 기준을 위반한 하자는 없으나, 이 사건 아파트 시방서에서 시공 후 바닥충격음을 성능기준이 중량충격음 50dB 이하가 되어야 한다고 정하고 있으므로, 위 시방서 기준 또한 하자 판정시 고려해야 하는 기준이라고 보았습니다.

관련하여, 원고는 이 사건 감정에서 측정된 중량충격음은 50.2dB이므로 시방서의 기준을 위반하였다고 주장하며, 중앙환경분쟁조정위원회의 배상액 산정기준에 따른 하자보수비(바닥구조 철거 후 재시공 비용) 수십억 원을 배상할 것을 요구하였습니다.

그러나 법무법인(유) 세종은 위 감정 결과만을 이유로 하자를 판단할 수 없다고 주장하였고, 법원 역시 아래와 같은 사유를 근거로 사용승인 후 이미 상당기간이 경과한 시점에서 거주 중인 세대에서 측정된 바닥충격음 감정 결과만으로는 하자를 인정할 수 없다고 보았습니다.

(i) 중량충격음의 측정치는 평균 50.2dB로 시방서의 기준을 경미하게 초과하여 주거생활에 장애를 가져올 수준이 아님.

(ii) 감정은 사용승인일부터 약 6년 5개월이 경과한 후에 이루어짐. 바닥완충재의 구조 성능은 시간 경과와 장기간의 하중에 따라 저하되며, 입주 후 가구 설치로 장기간 하중이 가해지면 바닥완충재의 두께가 줄어들고 층간소음 억제 효과가 초기에 비해 감소함.

(iii) 바닥충격음 관리기준에서는 바닥충격음 차단성능시험을 반방과 같은 상태의 ‘표준시험실’에서 실시하도록 정함. 그러나 감정은 대형 가구(고정식 에어컨, 피아노, 책장)이 제거되지 않은 상태에서 이루어졌고, 우물천장으로 변형 사용됨에 따라 슬래브 두께가 얇아져 소음이 더 쉽게 전달될 수 있었고, 이 요인이 측정값에 영향을 미쳤을 가능성이 있음.

(iv) 이 사건 아파트 바닥구조 시공 당시의 법령상 기준을 충족하였고, 시공 직후 측정값은 시방서의 기준을 만족하는 것으로 확인됨.

이와 같은 이유로 법원은 이 사건 아파트의 바닥구조가 공사시방서에서 정하고 있는 요건을 충족하지 못하였다거나 수인한도를 초과하여 거래관념상 통상 갖추어야 할 바닥충격음 차단성능을 갖추지 못하였다고 인정하기 어렵다고 판단하면서 바닥충격음 관련 하자에 관한 원고의 손해배상청구를 전부 기각하였습니다.

3. 본 판결의 의의 및 시사점

층간소음에 대한 분쟁이 사회적 문제로 격화되고 있습니다. 이에 입주자대표회의는 통상의 하자항목에 ‘바닥충격음 차단성능 하자’를 추가하여 거액의 손해배상을 청구하는 사례가 늘고 있습니다.

법원은 하자 유무를 판단함에 있어 주택법령상의 기준, 아파트 시방서 기준, 사회통념상의 수인한도 초과 유무 등을 종합적으로 고려하고 있으므로, 각 기준에 관한 법적 해석을 기초로 손해배상청구에 대응할 필요가 있습니다. 법무법인(유) 세종은 바닥충격음 관련 주택법령의 연혁과 제도 변화에 관한 종합적인 분석을 통해, ‘사전 인정 바닥구조’로 시공된 아파트의 하자를 판단하는 기준에 대한 해석론을 제시하였고, 법원은 이를 받아들여 하자 판단 기준과 그 판단을 위한 감정 기준을 구체적으로 제시하였다는 점에서 상당히 의미있는 판결입니다.

한편 위 판결 선고 이후에도, 바닥충격음의 감정 방법과 기준, 사후 확인제도 하에서의 적정 손해배상 산정 기준 등은 지속적으로 논란이 될 것으로 예상되므로, 바닥충격음 소송에서는 이 부분에 유의하여 대응할 필요가 있습니다.

관련구성원

안현준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

최유진

변호사

02-316-1871

yjchoe@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.