

구축아파트 기초공사 체크표(지속 업데이트 예정)

현장명 _____ 동·호수 _____ 확인일 _____ 1/3

상태: 확인 / 재확인(업체와 동행해서 확인) / 해당없음 중으로 표시

공간	체크할 항목	확인상태	설명 및 메모하실 부분
주방	난방 분배기 연결부에 물이 새거나 부식된 흔적이 있나요? 물방울·녹·하부장 바닥 부풀음 - 분배기 누수 이슈 의심	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
주방	난방배관 재질과 교체 이력을 확인했나요? 배관 표시·교체 연도 누수 이력 (동파이프 - 교체 추천, 엑셀배관 - 교체 필요없음) PPC 배관은 전문가와 동행해서 확인하시면 됩니다.	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
주방	천장에 물 얼룩이나 젖은 흔적이 있나요? 얼룩 위치·누수 수리 이력·재발 여부	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
창호	창문이 잘 닫히고 잠기나요? 교체 연도·틈·흔들림·유리 사이 흐림 (알루미늄 창호 - 교체, PVC - 연식, 상태에 따라서)	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
창호	창틀 주변 실리콘과 빗물 흔적을 확인했나요? 실리콘 갈라짐·들뜸·물 고임	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
단열	외벽과 닿는 면/모서리와 가구 뒤에 곰팡이가 있나요? 발생 위치·계절·결로 흔적	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
단열	확장부 바닥·벽·천장의 단열 상태를 확인했나요? 기존 확장 이력·추위·곰팡이 흔적	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	확장방법 - https://www.inchange-interior.com/column/2026-06-08-old-apartment-extension-tips
단열	탐층/끝집의 경우, 천장과 외벽과 맞닿는 방을 살펴봤나요? 외기에 닿는 면·단열 이력·습기	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
시스템에어컨	시스템에어컨 설치 공간을 확인했나요? 실내기 위치·천장 높이·배수 경로	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	에어컨 배관설치를 위해선 천장 공간이 최소 15cm 이상은 확보가 되어야함. 5cm 이하 천장재시공 필요.
시스템에어컨	에어컨 실외기 설치 위치를 확인했나요? 외부에 걸수있는지(앵글), 없다면 실외기실 따로 제작해야함	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	발코니에 따로 실외기실 제작하려면 루버창+목공+터닝도어설치 필요

구축아파트 기초공사 체크표

현장명 _____ 동·호수 _____ 확인일 _____ 2/3

상태: 확인 / 재확인(업체와 동행해서 확인) / 해당없음 중으로 표시

공간	체크할 항목	확인상태	메모
천장	기존 천장에 처짐이나 균열이 있나요? 처짐 위치·물 얼룩·매립 등 계획	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	천장 처짐, 젖음(곰팡이) 등.. - 전체재시공 부분시공만 필요한 경우도 있음.
욕실	욕실의 형태 - UBR 인지 확인했나요? 조립식 욕실 여부·기존 공사 이력 (UBR 욕실은 덧방 불가)	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	벽 두들겼을 때 - 플라스틱 소리 통통 배수구가 욕조 바로 옆에 위치
욕실	욕실 덧방 이력과 바닥 높이를 확인했나요? 욕실 문틀과 벽타일 단차·문턱 높이·문 여닫힘	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	덧방을 한번 진행한 곳은 철거후 방수부터 다시 추천
욕실	욕실 방수 상태와 공사 이력을 확인했나요? 누수 이력·방수 보수 이력·의심 흔적 (욕실 방수 방법 - IN 인체인지 유튜브 확인)	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	이해관계가 비교적 적은 관리사무소, 아랫집 문의가 가장 정확함.
욕실	욕실 타일·도기·수전 상태를 확인했나요? 타일 균열·도기 흔들림·수전 물샘	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	욕실 누수는 바닥, 벽타일도 있지만 수전 접합부, 배수구쪽에서 많이 발생함
타일	발코니 타일에 들뜸이나 균열이 있나요? 숫음·흔들림·물 고임 위치	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
타일	주방 타일과 벽면 상태를 확인했나요? 균열·들뜸·기존 타일 철거 계획	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
전기	차단기 증설과 기존 배선의 점검이 필요한가요? 회로 표시·차단 이력·사용할 가전	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
전기	인덕션과 에어컨의 전원 조건을 확인했나요? 제품 모델·설치 안내·전용 회로 여부 (제품 링크 보여주면 전문가는 파악가능)	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
전기	콘센트·조명·스위치 위치와 개수 증설계획 가구 배치·충전 위치·가전 사용 동선	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	목공치는 벽은 콘센트 증설 대부분 가능

구축아파트 기초공사 체크표

현장명 _____ 동·호수 _____ 확인일 _____ 3/3

상태: 확인 / 재확인(업체와 동행해서 확인) / 해당없음 중으로 표시

공간	체크할 항목	확인상태	메모
바닥 확인	기존 바닥재 종류와 겹시공 여부를 확인했나요? 장판·마루·타일·이전 시공 이력	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	철거 난이도 파악과 바닥재 시공전 샌딩작업 필요여부 확인 必
바닥 확인	문틀철거(문지방제거)시 - 바닥에 패임, 단차 있나요? 울퉁불퉁한 곳·균열·문턱 제거 계획	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	평탄화 작업 필요
벽지	벽지와 벽면 바탕 상태를 확인했나요? 벽지 들뜸·균열·곰팡이·젖음	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	실크벽지제거보다 합지제거가 난이도 비용 올라감 곰팡이 제거 작업 필요함.
벽지	몰딩·문선 주변 벽면 상태를 확인했나요? 틈·균열·변형·변경하려는 마감	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	몰딩 제거하면 퍼티작업해줘야함 (특히, 벽지 무몰딩 시공시 필수)
기타	혼자 확인하기 어려운 항목을 표시했나요? 업체 동행 때 재확인할 번호·궁금한 점	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	
기타	엘리베이터가 없거나 사용 못하는 현장 (자재 올릴때 비용이 많이 증가함)	☐ 확인 ☐ 재확인 ☐ 해당없음	인력 양중 사다리차 사용 (10 층이상 1 시간 25 만원, 그 이하 20 만원)

추가비용이 많이 발생하는 항목 리스트

구축아파트 인테리어 예정이신 분들은 해당 내용들이 견적서에 포함되어있는지 꼭 확인하세요!

자세한 설명은 **싼 견적서에서 자주 빠지는 기초공사리스트** 영상

(https://youtu.be/_6fWNIEFaOo?si=O3fnxFbe6QQE804N)에서 자세하게 설명드렸습니다.

내용	질문	간단 설명
철거 범위	모두 철거 후 진행하실 예정이시라면 "주방, 욕실철거 포함 바닥 타일·아트월 철거, 폐기물 운반·처리비까지 포함인가요?"	
단열	"바닥·벽·천장 단열과 난방 배관 연장까지 포함인가요? 단열재 종류는 어떤걸 사용하나요?"	
시스템 에어컨	"목공 단내림·전용 전기·실외기 설치비가 포함인가요? 실외기는 어떤 방식인가요?"	외벽 앵글 교체 약 30~40 만 원 외벽 신규 설치는 스카이차 비용 추가 실외기실 제작 150 만원정도 발코니 내부 거치는 비추천
전기	"배선 교체·콘센트 증설·분전반·인덕션 전용 라인이 포함인가요? 콘센트 증설 전부 포함인가요? 갯수제한이 있나요? 조명·스위치·콘센트·비디오폰·도어락 '자재'포함 여부"	
욕실 방수	"방수는 몇 회 하나요? 추가하면 비용이 붙나요?"	욕실 방수 영상 참고 https://youtu.be/zbywaDb9UX4
욕실 자재	"타일은 몇 각 기준인가요? 도기·수전은 어느 브랜드, 어떤 모델인가요?"	300 각, 저렴한 도기,수전류 기준으로 싸게 보이게 낸 견적일 수 있음
물딩 도배	"벽지 모델명은요? 초배(띠움 시공), 곰팡이 제거·건조, 벽면 보수(퍼티)가 포함인가요?"	벽지 - 엔트리급, 프리미엄라인 퍼티작업(벽면고르게) 포함여부 올퍼티 vs 부분퍼티
바닥 샌딩	"철거 후 바닥 샌딩(고르게만드는작업) 문틀제거후, 문턱 뺀 자리 미장이 포함인가요?"	구축은 철거 후 바닥이 대부분 울퉁불퉁해서, 그냥 깔면 들뜸·소음 하자가 생기기 쉬움
잡비 양중비	"엘리베이터 사용료·보양비·공사 동의서·양중비는 포함인가요?"	
기타	- 매립 라인조명은 경우에 따라 천장재시공이 필요함 - 9mm 문선, 무문선 시공시 벽 수평작업 (개소당 추가) - 블룸 등.. 고급 가구 하드웨어, 특수수납장은 실측시 말해야함 - 아일랜드, 대면형 주방은 설비작업 동반(아일랜드 자체도 비용이 비쌘)	

★ TIP ★

정확한 견적서를 위해서는 **‘현장 방문 실측’이 선행**되어야하며(즉, 업체 대표가 현장 상태를 봐야함),
고객이 공사 도중에 변경하거나 추가하지 않는이상 **공사도중에 추가비용 발생은 없다**라고 계약서에 명시하는 것이 좋습니다.
또한 해당 견적서에 기본적인 **‘선행작업’**들이 포함되어있는지 여부를 확인해야합니다.