


2019 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 
- ※ 본 감사 사례집은 2018년 하반기부터 2019년 상반기까지 경기도와 15개 시에서 감사한 사례로, 주로 지적되는 사항을 입주자대표회의, 관리주체 및 담당 공무원 등과 공유하여 동일한 지적 사례가 재발되지 않도록 함으로써 입주민 간 분쟁을 해소하고 공동체 활성화에 기여하고자 제작되었으며,
 - ※ 개별 사례들은 단지마다 사실관계의 차이, 위반당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.

Contents

제1장 공동주택관리 감사 절차 및 항목

01	공동주택관리 감사 절차	12
02	공동주택관리 감사 항목	13
01.	입주자대표회의, 선거관리위원회.....	13
02.	관리주체.....	14
03.	하자보수.....	15
04.	관리비, 사용료, 잡수입.....	15
05.	회계관리.....	16
06.	공동체 활성화 단체.....	17
07.	관리규약.....	17
08.	자료의 공개·보관.....	18
09.	장기수선계획, 장기수선충당금.....	18
10.	행위허가·신고.....	19
11.	주택관리업자 및 사업자 선정지침.....	19

제2장 경기도 공동주택관리 감사 사례

01	입주자대표회의, 선거관리위원회	24
01.	동별 대표자 선출 부적정(1).....	24
02.	동별 대표자 선출 부적정(2).....	25
03.	동별 대표자 선출 부적정(3).....	26
04.	입주자대표회의 운영 부적정(1).....	27
05.	입주자대표회의 운영 부적정(2).....	28
06.	입주자대표회의 운영 부적정(3).....	29
07.	입주자대표회의 운영 부적정(4).....	30

08. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)	31
09. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)	32
10. 입주자대표회의 운영경비 장부 보관 부적정.....	33
11. 입주자대표회의 해임절차 부적정	34
12. 입주자대표회의 회장 보증보험 미 가입	35
13. 입주자대표회의 구성원 변경 신고 미 이행.....	36
14. 선거관리위원 전원 해촉 절차 부적정.....	37
15. 선거관리위원회 구성 및 운영비 집행 부적정	38
16. 선거관리위원회 구성 부적정.....	39
17. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정.....	40

02 관리주체 41

18. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(1).....	41
19. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(2).....	42
20. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(3).....	43
21. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(4).....	44
22. 공동주택관리기구의 기술인력 겸직 부적정.....	45
23. 관리사무소장 직인 미사용	47
24. 관리사무소장 배치신고 미 이행	48
25. 사업주체의 관리업무 인계 부적정.....	49

03 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 50

26. 사용료 목적 외 사용.....	50
27. 관리비 등 사업계획 및 예산안 제출 부적정.....	51
28. 예산 변경 승인 부적정(1)	52
29. 예산 변경 승인 부적정(2)	53
30. 예산 승인 및 결산서 제출 · 공개 부적정.....	55
31. 결산서 제출 · 공개 부적정	56
32. 잡수입 회계처리 부적정.....	57
33. 잡수입 집행 부적정(1).....	58

34. 접수입 집행 부적정(2).....	59
35. 접수입 집행 부적정(3).....	60
36. 예비비 집행 부적정	61
37. 접수입 집행 및 회계처리 부적정	62
38. 주민운동시설 수입금 관리 부적정(1).....	63
39. 주민운동시설 수입금 관리 부적정(2).....	64
40. 주민운동시설 운영 부적정	65
41. 세무신고 미 이행	66
42. 회계감사 결과 미공개.....	67
43. 회계장부 작성 부적정 및 예금잔고증명 미발급	68

04 자생단체 69

44. 자생단체 지원비 운영 부적정(1)	69
45. 자생단체 지원비 운영 부적정(2)	71

05 주택관리업자 및 사업자 선정 72

46. 입찰공고 부적정(1)	72
47. 입찰공고 부적정(2)	73
48. 입찰공고 부적정(3)	74
49. 입찰공고 부적정(4)	75
50. 입찰공고 부적정 및 입찰서류 미 보관	76
51. 지명경쟁입찰 부적정.....	77
52. 적격심사제 평가 부적정(1)	78
53. 적격심사제 평가 부적정(2).....	79
54. 적격심사제 평가 부적정(3).....	80
55. 적격심사제 평가 부적정(4).....	81
56. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1).....	82
57. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2).....	83
58. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3).....	84
59. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(4).....	85

60. 낙찰자 선정 부적정	86
61. 재계약 절차 부적정(1).....	87
62. 재계약 절차 부적정(2).....	88
63. 재계약 절차 부적정(3).....	89
64. 재계약 절차 부적정(4).....	90
65. 수의계약 절차 부적정(1).....	91
66. 수의계약 절차 부적정(2).....	92
67. 수의계약 절차 부적정(3).....	93
68. 수의계약 절차 부적정(4).....	94
69. 계약 체결 부적정(1)	95
70. 계약 체결 부적정(2).....	96
71. 계약보증금 징구 부적정.....	97
72. 용역계약 4대 보험 가입증명서 미 징구	98

06 자료의 열람·공개·보관 99

73. 자료의 보관 부적정	99
74. 관리비 등 공개 부적정.....	100
75. 시설물 유지보수 실적 미등록.....	101
76. 회계감사 결과 미공개.....	102
77. 회계감사 결과 공개 부적정	103
78. 계약서 및 사업자 선정결과 공개 부적정	104
79. 사업자 선정결과 공개 미공개.....	105
80. 계약서 미공개 및 지연 공개.....	106
81. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개(1).....	107
82. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개(2).....	108

07 관리규약 109

83. 관리규약 개정 부적정(1).....	109
84. 관리규약 개정 부적정(2).....	110
85. 관리규약 개정 절차 부적정.....	111

86.	관리규약 미 공고	112
87.	관리규약 개정 신고 및 작성 · 보관 부적정	113
08	장기수선계획, 장기수선충당금	114
88.	장기수선충당금 적립 부적정(1).....	114
89.	장기수선충당금 적립 부적정(2).....	115
90.	장기수선계획 조정 및 사용, 적립요율 부적정	116
91.	장기수선계획 검토 및 사용 부적정	117
92.	장기수선충당금 사용 부적정	118
93.	장기수선계획 검토 · 조정 및 사용 부적정	119
94.	장기수선계획 검토 · 조정 부적정	120
95.	장기수선충당금 사용계획서 미 작성	121
96.	장기수선충당금 별도 계좌 관리 부적정	122
09	행위허가	123
97.	사업계획에 따른 용도 외 사용(1).....	123
98.	사업계획에 따른 용도 외 사용(2).....	124
10	기타	125
99.	관리방법 결정신고 미 이행(1).....	125
100.	관리방법 결정신고 미 이행(2).....	126
101.	자치관리기구 법정장비 미 보유	127
102.	전기공사업법 위반	128
103.	정보통신공사업법 위반.....	129
104.	수도법 위반	130
105.	하자보수보증금 사용 부적정.....	131

제3장 경기도, 국토교통부 등 질의회신 및 법령해석

01	공동주택 관리	134
01.	공동관리 동의 관련	134
02.	사업주체의 어린이집 임대계약 체결 관련	135
03.	관리사무소장 명칭 변경 가능 여부	136
04.	협회비의 관리비 또는 잡수입 지출 가능 여부	137
05.	하자조사 용역비 관리비 포함 부과 가능 여부	138
06.	건축허가 받은 공동주택 하자보수보증금 용도 외 사용 과태료 부과 여부	139
07.	어린이집 운영 관련	140
08.	공개 장소 관련	141
09.	공동주택 외벽 시설물 설치 관련	142
10.	입주자 공유인 복리시설 시설물 철거	143
11.	리모델링에 포함되는 복리시설 철거 행위허가 여부	144
12.	승강기 전면 교체 행위허가 여부	145
02	입주자대표회의, 선거관리위원회	146
13.	선거관리위원회 운영 관련(1)	146
14.	선거관리위원회 운영 관련(2)	147
15.	선거관리위원회 운영 관련(3)	148
16.	선거관리위원회 운영비 관련(1)	149
17.	선거관리위원회 운영비 관련(2)	150
18.	선거관리위원회 운영비 관련(3)	151
19.	사퇴서의 효력	152
20.	입주자대표회의 회장 직무대행 회의 소집	153

03	주택관리업자 및 사업자 선정지침	154
	21. 제한경쟁입찰 기술능력(특허) 관련	154
	22. 제한경쟁입찰 자본금 관련	155
	23. 참가자격의 제한.....	157
	24. 적격심사제 운영(주택관리업자의 자회사)	158
	25. 적격심사제 평가 관련.....	159
	26. 기존 주택관리업자 재계약 관련	160
	27. 위탁관리 시 관리사무소장이 사업자를 선정할 수 있는지 여부	161
04	장기수선총당금.....	162
	28. 네트워크 카메라 설치비용 관련	162
	29. 비의무관리대상 장기수선계획 과태료 부과.....	163
	30. 태양광 발전설비 대여 설치 관련	164

제4장 법제처 법령해석

01.	관리비의 비목별 세부명세에 포함되지 않은 비용이 관리비의 비목으로 추가될 수 있는지 여부.....	166
02.	관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우 이를 사업계획 및 예산안에 포함시킬 수 있는지 여부	168
03.	관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 잡수입에서 지출하도록 공동주택 관리규약으로 정할 수 있는지 여부..	170
04.	지방자치단체의 장이 주택관리업자와 용역사업자 간에 체결한 계약서 제출을 명할 수 있는지 여부.....	172
05.	공동주택 선거관리위원회는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 입주자 대표회의의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리를 해야 하는지 여부	174

06. 동별 대표자가 해임되면 입주자대표회의의 감사의 자격을 당연히 상실하는지 여부	176
07. 공동주택 관리주체로부터 사업자로 지정되어 물품을 공급하는 자의 소속 임원에 대한 공동주택 동별 대표자의 결격사유 판단 기준	178
08. 관리주체의 계열회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자가 될 수 있는지 여부	180
09. 장기수선계획 대상 시설의 일부가 필요 없어진 경우 장기수선총당금을 반환할 수 있는지 여부	182
10. 「정보통신공사업법」 용역업자는 감리업무를 총괄하는 자를 공사 현장에 상주시켜야 하는지 여부	184

※ 참고자료

01. 경기도 모범 · 상생관리단지 선정현황	188
02. 공동주택관리 업무 관련 사이트	192



2019 경기도
공동주택관리
감사 사례집

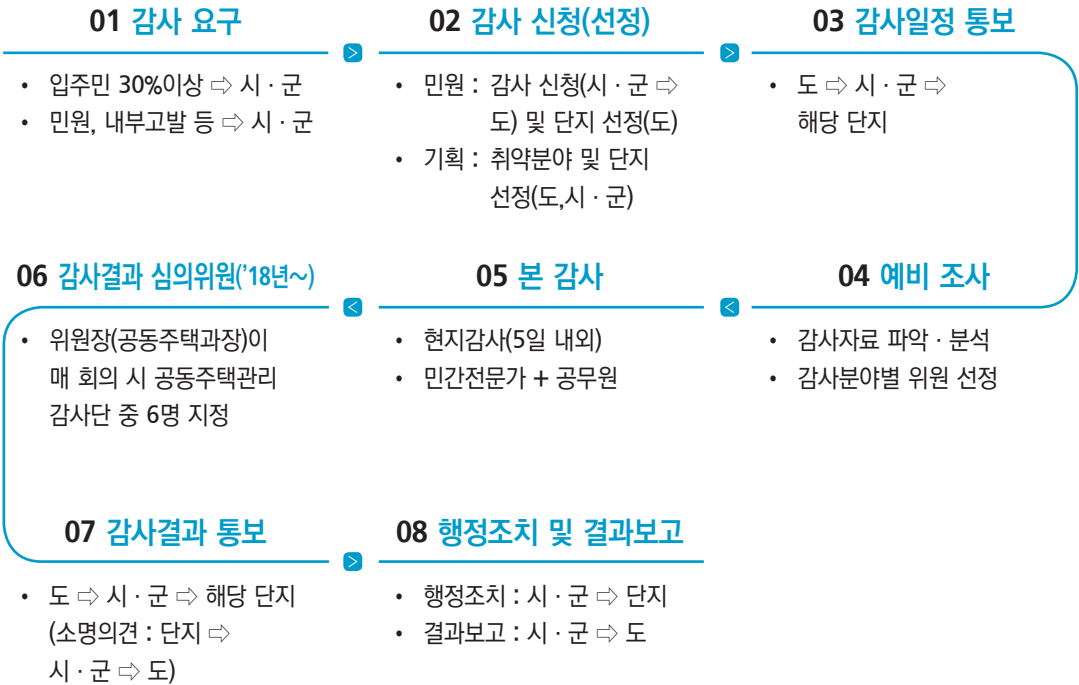
제1장

공동주택관리 감사 절차 및 항목



공동주택관리 감사 절차	12
공동주택관리 감사 항목	13



01 공동주택관리 감사 절차(흐름도)



경기도 공동주택 감사반 구성 예시

 <p>예산·회계</p> <p>공무원, 회계사 주택관리사</p> <ul style="list-style-type: none"> 장부 및 통장확인 일반관리비 부과 적정성 사용료 과다징수 잡수입 처리 장기수선충당금 등 	 <p>공사·용역</p> <p>공무원, 기술사, 노무사 등</p> <ul style="list-style-type: none"> 계약방법 무자격업자 시공 공사비 과다 부실시공 불필요한 공사 시공 등 	 <p>입주자대표회의 등</p> <p>공무원 변호사 등</p> <ul style="list-style-type: none"> 운영 부적정 의결의 적정성 회의록(자료) 비공개 선관위 운영 등 	 <p>관리업체 운용 등</p> <p>공무원 변호사 등</p> <ul style="list-style-type: none"> 관리기구, 조직 등록요건 유지 자격증 대여 자료보관 및 공개 장기수선계획 등
--	---	---	---

02 공동주택관리 감사 항목 (Check List)

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> 구성 등 - 선거구 확정 적정 여부 	법 제14조 영 제17조 관리규약(동별 대표자의 선출)	관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> 구성·변경 신고 - 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출 여부 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서접수, 발송철
	<ul style="list-style-type: none"> 운영 - 입주자대표회의 회의개최 및 소집절차 적정 여부 - 입주자대표회의 의결정족수 충족 여부 - 심의안건, 의결사항, 재심의 안건 등 처리 적정 여부 - 안건 공개, 회의결과 등 적정 여부 - 회의록 작성·보관·공개 적정 여부 	법제14조제6항 영 제14조 관리규약(회의개최, 회의소집절차, 안건제안, 의결사항, 의결방법, 재심의, 회의록 등)	입주자대표회의 회의서류, 회의록, 공고문 등
	<ul style="list-style-type: none"> 운영경비 - 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수 여부, 공개 여부 - 타 계정으로 운영경비 사용 여부 	영 제19조제1항제6호 관리규약(운영경비)	관리규약 전표철 재무제표
선거관리 위원회	<ul style="list-style-type: none"> 위원 위촉 및 구성 - 선거관리위원회 구성 적정 여부(구성인원 적정여부, 공개모집 및 위촉 적정 여부) - 선거관리위원회 임기 및 자격의 적정 여부 	법 제15조 영 제15조제1항 관리규약 (위원 위촉 및 구성 등)	관리규약 공고문 선거관리위원회 회의록
	<ul style="list-style-type: none"> 선거관리 - 동별 대표자 결격사유 (자격, 범죄경력 조회) 확인 여부 - 선출공고 등 절차 적정 여부 	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보등록서류 문서접수·발송철
	<ul style="list-style-type: none"> 운영 - 회의소집 및 회의결과 공개 여부 - 위원회 업무 적정 여부, 해촉 절차 준수 여부 및 사퇴서 신고 적기 수리 여부 등 	관리규약 (임기 및 자격상실, 업무, 운영 등)	선거관리위원회 회의록 투표관련 서류 공고문 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
선거관리위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 운영경비 - 관리규약의 규정에 맞게 선거관리위원회 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수 여부 	관리규약(운영비)	선거관리위원회 회의록 관리규약 전표철

02. 관리주체

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리사무소장 직인 사용	<ul style="list-style-type: none"> • 관리사무소장 배치신고 시 신고한 업무 직인 사용 여부 - 예금 통장에 신고 된 업무직인 사용 여부 	법 제64조제5항 영 제23조제7항 관리규약(회계관계자의 의무 및 책임)	각종 계약서 통장
보증설정	<ul style="list-style-type: none"> • 보증설정 의무자에 대한 보증 설정 여부 • 보증기간 만료일 이전에 재설정 여부 	법 제64조 영 제70조 관리규약(보증설정)	보증서 관리규약
관리업무의 인계	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 관리업무 인계의 적법성 	법 제13조 영 제10조	인계 · 인수서류
관리업무 공개	<ul style="list-style-type: none"> • 관리현황, 관리비등의 부과내역, 사업자 선정, 회계서류, 계약서, 회의록 등 공개 여부 	법 제14조제6항 법 제23조제4항 법 제27조제2항 법 제28조 영 제23조제6항, 제8항 지침 제6조의2 관리규약	공고문 홈페이지 공동주택관리정보시스템 관리규약 관리비부과명세서
안전관리 계획 수립 및 교육 안전점검	<ul style="list-style-type: none"> • 안전관리계획 수립 및 이행 여부 - 반기별 건축물 안전점검 시행 여부 - 해빙기, 우기, 월동기 안전점검 여부 - 소방, 전기 등 각종 안전점검 실시 및 관리 여부 - 어린이놀이시설 점검 실시, 보험 가입 여부 - 책임자의 점검 여부 - 안전 교육 이수 여부 	법 제32조 법 제33조 영 제33조 규칙 제11조	안전관리계획 (각종 점검일지포함) 교육 이수증 자격증 여부

03. 하자보수

구분	감사항목	관련규정	확인서류
하자보수 청구 및 보수	<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수 청구 및 보수 여부 확인 • 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하였는지 여부 	법 제25조, 제36조 영 제25조, 제36조, 제38조	문서접수·발송철 입주자대표회의 회의록 등 공동주택관리정보 시스템 검토 관련 서류
하자보수 보증금 사용 및 신고 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수보증금의 사용용도 적정성 (장기수선충당금으로 적립 불가) • 하자보수보증금의 사용에 따른 신고 여부 및 적정성 • 하자보수업체 선정 시 사업자선정지침 준수 여부 	법 제38조 영 제43조 규칙 제18조	

04. 관리비, 사용료, 잡수입

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리비 부과 징수 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> • 법령 및 관리규약에 따라 적정 부과 여부 • 승인받은 예산에 따라 집행되는지 여부 • 관리비 계좌로 수납 및 체납관리비 관리 업무 적정 여부 • 관리비 등의 부과·사용 내역 공개 (공동 주택관리정보시스템 공개) 여부 	법 제23조 법 제27조제1항 영 제23조제1항 영 제26조제1항 회계처리기준 관리규약(관리비 및 사용 료의 집행)	회계장부 재무제표 예산서, 결산서 회의록 공동주택관리정보시스템 관리규약 관리비부과명세서
관리비	<ul style="list-style-type: none"> • 수선유지비와 장기수선충당금 구분 여부 • 관리비 부과 시 세대별부담액 산정방법 이 관리규약에 부합 여부 • 관리비 부과차액이 발생한 경우 처리 여부 • 집행 시 적정 증빙서류 수취 여부 • 비용 집행의 적정성 	법 제90조제3항 관리규약(세대별 부담액 산정방법) 회계처리기준	지출결의서 내부결재서류 회계전표(증빙철) 검침대장 관리비부과명세서 관리규약
사용료	<ul style="list-style-type: none"> • 사용료 부과차액이 발생한 경우 처리내역 • 입주자대표회의, 선거관리위원회 운영비 (출석수당 등) 지급 적정성 • 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정성 (전기료는 계약된 방식으로 부과하는지, 검침대장 확인 후 검침대로 부과하는지, 검침이상 시 조치 여부) • 공동사용료의 경우 관리규약 부과방법과 부합 여부 	관리규약 (세대별부담액 산정방법)	

구분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 사용	<ul style="list-style-type: none"> · 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부 · 잡수입의 용도는 관리규약에 정한 용도에 적합한지 (장기수선공사 등 장충금 용도 또는 관리비등 용도 등으로 부당 집행 여부) · 잡수입의 사용절차 등 준수 여부 · 공동체 활성화 단체 운영비 및 사업비 지급근거 및 정산내역 · 입주자들에게 공개 여부 	법 제27조 영 제19조제18호 관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)	전표철(증빙자료포함) 공동체활성화단체지원 내역(사업계획서등) 입주자대표회의록 잉여금처분계산서 관리규약
잡수입 결산	<ul style="list-style-type: none"> · 기여 주체별 잡수입 사용 후 잔액의 결산 방법 적정 여부(장기수선충당금 적립, 관리비 차감금액 등 적정성) 	관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)	결산서 입주자대표회의록 관리규약

05. 회계관리

구분	감사항목	관련규정	확인서류
예산· 결산	<ul style="list-style-type: none"> · 회계연도 개시 1개월 전 사업계획 및 예산안 수립 및 승인, 변경 승인 여부 · 매 회계연도 결산 후 2월내 결산 보고서 작성 및 승인 여부 · 이익잉여금 처분의 적정성 여부 · 매분기 말일 기준 세입·세출결산서 입주자대표회의 보고 및 공시 여부 	영 제26조 회계처리기준	재무제표 사업계획 및 예산서 결산서(잉여금처분계산서 포함) 세입·세출결산서 입주자대표회의록
회계처리	<ul style="list-style-type: none"> · 47개 표준 계정항목에 맞게 사용여부 [특히, 수선유지비(수선충당금)와 장기수선충당금 구분사용, 관리 외 수익을 관리 비용 및 사용료 등으로 대체 부과 여부 등] · 회계처리기준에 맞지 않는 회계처리 · 적격증빙 수취 여부 및 이상 증빙의 진위 확인 	법 제27조 영 제27조 회계처리기준	전표철(증빙자료) 지출결의서 내부결재 재무제표 회계장부 입주자대표회의록 관리비부과명세서
회계감사	<ul style="list-style-type: none"> · 장부 및 증빙서류 작성 여부 · 회계감사 실시 여부 	법 제26조 영 제27조	재무제표 입주자대표회의록 감사보고서

06. 공동체 활성화 단체

구분	감사항목	관련규정	확인서류
공동체 활성화단체 구성요건	<ul style="list-style-type: none"> 공동체(커뮤니티)활성화를 위한 구성원 10인 이상의 단체 여부 공동체활성화단체 임원의 겸직금지 위반 여부 	관리규약 (공동체활성화단체 구성 및 활동지원)	관리규약 공동체활성화단체 구성신고서 및 사업지원 신청서
비용지원 절차 및 용도	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의의 의결 여부 공동체활성화 및 공동의 이익에 부합하는 사업 여부 	관리규약 (공동체활성화단체 지원방법)	입주자대표회의록 내부결재 서류 공동체활성화단체 (사업계획서, 결산서, 사용내역)
공동체 활성화단체 지원한도	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약에서 정한 지원한도 범위 내 지원 여부 	관리규약 (소요비용의 지원)	관리규약
정산 및 입주자등 공개	<ul style="list-style-type: none"> 정산 및 입주자등에게 공개 여부 		입주자대표회의록 관리비부과명세서 공고문

07. 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리규약 개정	<ul style="list-style-type: none"> 개정 절차 적정 이행 여부 주민 동의서의 유효 여부 개정 내용에 대해 입주민이 충분히 이해할 수 있는 제안서(3단 비교) 제시 여부 유효(효력발생)한 관리규약을 적용하여 관리업무를 하는지 	법 제18조제3항 영 제20조제4항 관리규약 (규약의 개정)	동의서 관리규약 비교표 공고문 선거관리위원회회의록
신고	<ul style="list-style-type: none"> 30일 이내 관리규약 제·개정 신고서 제출 여부 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서접수·발송철 관리규약

08. 자료의 공개 · 보관

구분	감사항목	관련규정	확인서류
공개	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 회의 결과 공개 여부 공동주택단지 및 공동주택관리정보 시스템에 관리비 납부 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 다음 달 말일까지 회계감사결과 보고 또는 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 감사결과 제출받은 날부터 1개월 이내 계약서 공개여부(수의계약포함) <ul style="list-style-type: none"> - 계약 후 1개월 이내 입찰 선정결과 공개 여부(수의계약포함) 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 	법 제14조제7항 법 제23조제4항 법 제26조제3항 법 제28조 영 제23조제8항 지침 제11조	공동주택관리정보 시스템 공고현황 공고문철 계약서철 입주자대표회의록
회계서류의 작성 · 보관 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> 관리비 등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등 모든 거래행위에 관하여 5년간 보관 여부 	법 제27조	회계서류 일체
설계도서의 보관 등	<ul style="list-style-type: none"> 계약(전력수급, 전기안전관리, 승강기 유지보수, 보일러세관 등)관련 서류보관 여부 설계도서 등(설계도서, 장비, 안전점검 결과보고서, 감리보고서, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련서류, 공동주택관리정보시스템에 등록 여부) 	법 제31조 영 제32조 규칙 제10조	설계도서 등 계약서철 장비이력관리철 점검결과보고서 공동주택관리정보 시스템
공사 · 용역 등 관련 자료의 보관	<ul style="list-style-type: none"> 영구 보존(규약 및 제규정, 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비의 명세, 공사 도면 및 준공도면, 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력관리 관련 서류 · 도면 및 사진) 최소 5년 이상 입주자대표회의에서 정한 보존 기간의 보관 여부 	관리규약 (자료의 종류 및 열람방법 등)	관련 서류

09. 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 계획 수립 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선계획 수립 적정성 장기수선계획을 3년마다 검토 · 조정 여부 조정 시 입주자대표회의 의결 여부 3년이 경과하기 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부 	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조 별표1	장기수선계획서 입주자대표회의록 등 장기수선계획 검토 관련 서류
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선충당금 적립 적정성 장기수선충당금 별도계좌 예치 관리여부 관리사무소장 직인, 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부 	법 제30조 영 제23조제7항, 제31조 규칙 제9조 별표1	장기수선계획서 관리비과목명세서 통장 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 총당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선총당금 사용계획서 작성 및 입주자대표회의 의결 여부 장기수선총당금 집행 및 적립 현황 공개 여부 장기수선총당금 사용 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 예비비, 수선유지비, 타 총당금, 잡수입 등과 구분 사용 여부 외상 공사 여부 등 	법 제30조 영 제31조 관리규약(장기수선총당금의 집행 및 공개)	장기수선총당금 사용계획서 입주자대표회의록 회계 장부
장기수선 공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 - 참가자격제한 등 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등 	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공고문 입찰관련 서류
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰시 입찰금액의 100분의 5이상 입찰보증금 납부 여부 계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 계약이행보증금으로 납부 여부 계약의무 불이행 시 귀속 처리 여부 	지침 제31조	입찰관련 서류 계약서 입주자대표회의록

10. 행위허가 · 신고

구분	감사항목	관련규정	확인서류
행위허가 · 신고	<ul style="list-style-type: none"> 대상 공사의 행위허가 · 신고 여부 	법 제35조 영 제35조 별표3 규칙 제15조	문서접수 · 발송철 입주자대표회의록 계약서철

11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구분	감사항목	관련규정	확인서류
사업 결정 (입찰공고 전)	<ul style="list-style-type: none"> 입찰의 종류 및 방법, 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 장기수선공사의 경우 장기수선계획 반영 여부 	법 제29조 지침 제4조 별표7	입주자대표회의 회의서류 회의록 장기수선계획서

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택관리시스템 공고 여부 • 입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전 • 공고내용의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> - 참가자격의 과도한 제한 여부 - 적격심사 평가배점표의 적정성 여부 	<p>지침 제14조~제16조 제22조~제24조</p>	<p>입주자대표회의록 공동주택관리정보 시스템 공고현황 공고문</p>
현장설명	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰서 제출마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 	<p>지침 제15조, 제23조</p>	<p>현장설명회 관련 서류</p>
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> • 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 • 입찰보증금 납부 여부 • 입찰의 성립 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 • 제출서류 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 사업종류별 해당법령에 따른 무등록 업체 ※ 공사의 경우 건설산업기본법, 전기 공사업법, 정보통신공사업, 소방시설 공사업 등, 승강기시설안전관리법 등에 의한 등록증 필요 - 국세·지방세 완납 여부 등 • 입찰서 개찰 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰업체 등 이해관계인 참석 등 • 입찰 성립 여부를 판단하여 낙찰자 선정 • 낙찰자 선정결과를 홈페이지, 게시판, 공동주택관리정보시스템 등에 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 적격심사평가표에 따른 적정 심사 여부 - 평가항목 중 변경할 수 없는 항목(입찰 가격배점, 공사업체 선정 시 지원서비스능력 배점)에 대하여 변경 여부 - 평가항목 임의 변경으로 인하여 낙찰자가 뒤바뀐 경우 중점 - 회의록 작성 보관 여부 • 공사 및 용역의 입찰가격 상한액(접수입의 경우 하한)을 정한 경우 절차 이행 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰 상한액을 정한 경우 상한액 이상으로 투찰하는 등 입찰 담합 • 입찰의 무효 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 공고문에 현장설명회 참가자로 제한한 경우 현장설명회 미 참가자 입찰 	<p>지침 제8조 지침 제31조</p> <p>지침 제5조</p> <p>지침 제19조, 제27조</p> <p>지침 제9조 지침 제10조</p> <p>법 제28조 지침 제11조</p> <p>지침 제24조제5항</p> <p>지침 제6조 별표3</p>	<p>입찰공고</p> <p>입찰서 및 제출서류 적격심사평가표 회의록 등</p> <p>입찰서 제출서류</p>

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 및 제출서류가 입찰 마감시한 까지 도착하지 아니한 입찰 <ul style="list-style-type: none"> · 전자입찰의 경우 입찰서(산출내역, 인감증명, 증권 등 포함)를 전자입찰 시스템에 등록 여부 · 적격심사제 제출서류('16.12.30.시행 지침 경우 유효한 행정처분 확인서만 해당) 제출 여부 · 유효한 행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 및 신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 제출 여부 - 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등 - 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상) 	지침 제6조 별표3	입찰서 제출서류
계약	<ul style="list-style-type: none"> · 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부 - 주택관리업자 선정 및 용역 계약은 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 제출 여부 · 계약이행보증금 징수 여부 · 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우, 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부 - 수의계약 가능 금액 이내, 2인 이상 견적서 확인 여부 등 - 동일한 목적의 공사(용역)을 시기나 물량을 나누어 수의계약 - 본 공사 계약 후 불필요한 추가공사 계약 ※ 최저가 입찰업체의 손실 보전 목적으로 내역 적정성 검토도 없이 불필요한 추가공사 계약 	지침 제21조 제29조 제31조 제4조제3항 별표2	계약서철 계약이행보증서 입주자대표회의록
재계약 (공사 제외)	<ul style="list-style-type: none"> · 사업수행실적을 관리규약이 정하는 절차에 따라 평가하였는지 여부 · 입주자대표회의 의결 여부 	지침 제4조 별표2 제9호 관리규약	입주자대표회의록 이의신청 관련 서류 계약서철
공사·용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> · 설계도서 보관, 시설물교체 보수 이력 관리 · 계약조건 및 계약내용 준수 여부 · 하자보수보증금 납부 여부 · 공사·용역 감독의 적정성 여부 · 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 	법 제31조 법 제64조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서 입찰공고 산출내역서 작업일보 정산서

2019 경기도
공동주택관리
감사 사례집

제2장

경기도 공동주택관리 감사 사례

입주자대표회의, 선거관리위원회	24
관리주체	41
관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리	50
자생단체	69
주택관리업자 및 사업자 선정	72
자료의 열람·공개·보관	99
관리규약	109
장기수선계획, 장기수선충당금	114
행위허가	123
기타	125



01 입주자대표회의, 선거관리위원회

01. 동별 대표자 선출 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 구 「주택법 시행령」 제50조 제8항에 의하면 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있도록 규정하고 있으며, 제50조의2 제6항에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무(제50조 제4항에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다고 규정하고 있음.



- 선거관리위원회는 2015.12월 동별 대표자 선거 시 2명의 후보자가 중임제한 대상으로 동별 대표자가 될 수 없는데도 선거를 실시하여 당선되도록 하였으며, 동별 대표자 후보 전원이 신청서 구비서류 중 결격사유 확인서 및 결격사유 확인을 위한 위임장(동의서)을 제출 받지 아니 하였고, 후보자 전원의 범죄경력 및 신원조회를 실시하지 아니하였음.

관련 규정

구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)제8항, 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)제6항

02. 동별 대표자 선출 부적정(2)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제4항에 의하면 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「선거관리위원회 규정」 제16조 제1항에 의하면 후보자등록은 동별 대표자 선거에 있어서는 선거일전 8일부터 2일간 공동주택선관위에 신청하도록 되어 있고, 제4항에 의하면 후보자 등록신청이 있는 때에는 입후보자격과 구비서류를 심사·수리하되, 심사결과 입후보자격이 없거나 서류를 갖추지 아니한 때에는 등록신청을 수리할 수 없도록 되어 있으며, 제19조 제1항에 의하면 후보자가 등록·사퇴·사망하거나 등록이 무효로 된 때에는 지체 없이 공고하고 각 선거구의 동별로 공고문을 첨부한다고 규정하고 있음.



- 선거관리위원회는 2018.10월~11월 동별 대표자 선출을 위해 동별 대표자 선출 공고문을 1차~4차 공고하여 각 선출공고에 따른 선거구별 후보자 등록신청이 있었는데도 각 선거구의 동별로 후보자 등록에 대하여 공고하지 아니하였으며, 후보자의 입후보자격과 구비서류에 대하여 심사·수리하지 아니하였음.
또한, 선거관리위원회 회의를 통한 의결 과정 없이 각 선출 공고문에서 제시한 일정에 따라 절차를 진행하지 않고 등록을 마친 선거구에서 계속하여 추가로 후보자가 등록되도록 부적정하게 선거 절차를 진행하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) 제4항, 「선거관리위원회 규정」 제16조(후보자등록)제1항, 제4항, 제19조(후보자등록 등에 관한 공고 등)제1항

03. 동별 대표자 선출 부적정(3)

• 수원시 공동주택과, 용인시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제16조 제1항에 의하면 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 동별 대표자의 자격요건 충족여부와 결격 사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력에 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항에 의하면 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있고, 제3항에 의하면 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자 등의 2분의 1 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다고 규정하고 있음.



- 선거관리위원회는 동별 대표자 후보자의 결격사유 확인을 위하여 각 후보자의 동의를 받아 경찰서에 범죄경력을 조회하고, 관할 가정법원 등에 미성년자·피성년후견인·피한정후견인 여부 등의 신원조회를 확인하여야 하는데도 전체 선거구 동별 대표자 후보자의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 선거관리위원회는 9기 동별 대표자 선출을 위해 선출공고를 2회 실시하여 202동 선거구에서 후보자가 등록하였는데도 특별한 사유 없이 선출하지 아니하고, 3차 선출공고를 실시하여 중임 제한에 해당되는 후보자가 등록하자 중임한 후보자를 선거 실시하여 동별 대표자로 선출하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제13조(동별 대표자의 임기 등)제2항, 제3항

04. 입주자대표회의 운영 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제25조에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전 까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있고, 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 중요 발언내용 등을 명확히 기록하고 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하도록 되어 있으며 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제32조 제6항에 의하면 입주자대표회의는 운영비 사용규정에 따라 사용 내역을 매월 별도의 장부로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자들에게 사용내역을 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2015년~2017년 총 42회의 회의를 개최하면서 개최공고 미공고 15회, 회의록 미작성 3회, 회의결과 미공고 14회하여 입주자대표회의를 부적정하게 운영하였음.
또한, 입주자대표회의 운영비 사용내역을 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자들에게 배부하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차), 제30조(회의록), 제32조(운영경비)제6항

05. 입주자대표회의 운영 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제30조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 [별첨1] 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 하며, 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2017.2월~2018.7월까지 31회의 회의를 개최하면서 개최공고 및 결과공고를 7회 공고하지 아니하였으며, 회의록에 참석자 서명을 8회 누락하고, 회의록을 3회 작성하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제1항

06. 입주자대표회의 운영 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제14조 제7항에 의하면 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제30조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 중요 발언내용 등을 명확히 기록하고 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하도록 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2016.1월~2018.12월까지 총 39회의 회의를 개최하면서 회의 개최에 대하여 2회 공고하지 아니하였으며, 회의를 개최하고 회의록을 15회 작성하지 아니하였음.
또한, 회의록은 발언자 및 발언내용을 기록하여야 하는데도 결정사항만 기록하였으며, 관리주체는 회의록과 회의결과를 공개하도록 되어 있는데도 회의록 제목만 변경하여 결과를 공개하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제7항, 「관리규약」 제25조(회의 소집절차)제1항, 제30조(회의록)제1항, 제2항

07. 입주자대표회의 운영 부적정(4)

• 안산시 주택과, 의정부시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 제1호에 의하면 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일전까지 일시·장소·안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 규정하고 있으며, 제26조 제2항에 의하면 안건을 제안하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안을 갖추고 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2017.7월 ○○유치원 공유토지 분할 건, 2017.7월 테니스장 용도변경 추진 건, 2017.8월 지하주차장 LED 등기구 교체 검토 건, 2018.3월 재활용수거 사업자, 경비용역 사업자 계약 건, 2018.4월 청소용역 사업자 선정 건의 안건을 회의 개최 공고문에 “기타 안건”으로 공개하고 해당 안건을 의결하였음.
- 입주자대표회의는 2017년~2018년 총 24회 회의 중 12회 “기타안건”으로 안건을 제안하면서 관리규약 별지 제7호 서식에 따라 제안이유, 주요내용, 근거규정 및 비용 추계서를 제출하지 아니하고 회의 당일 중요한 안건을 의결하였음.

※ 대법원 판례, 2010다102043, 2013.2.14. 입주자대표회의 의결의 부존재 및 무효 확인 회의 소집 통지를 함에 있어 회의 목적 사항을 열거한 다음 ‘기타사항’이라고 기재한 경우, 회의 소집 통지에는 회의의 목적 사항을 기재하도록 한 민법 제71조 등 법 규정의 입법 취지에 비추어 볼 때 ‘기타사항’이란 회의의 기본적인 목적사항과 관계가 되는 사항과 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한된다고 보아야 함.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)제2항, 「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항

08. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 구 「주택법」 제43조의4 제1항 및 「공동주택관리법」 제90조 제2항에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제32조 제1항에 의하면 회의출석수당은 1회당 5만원으로 정하고 있고, 제3항에 의하면 관리주체는 제1항의 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부로 작성하여 보관하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015.7월~2017.12월 입주자대표회의를 11회 개최하여 회의 개최 시 출석한 동별 대표자에게만 회의 출석수당을 지급하여야 하는데도 회의에 참석하지 않은 동별 대표자를 포함하여 회의를 개최하지 않은 달에도 매월 일정액 입주자대표회의 운영비를 입주자대표 회장에게 지급하여 실제 지급되어야 할 출석수당 보다 12,030,000원을 부적정하게 지급하였으며, 지급내역을 별도의 장부로 작성하여 보관하여야 하는데도 별도의 장부와 증빙자료를 보관하고 있지 아니하였음.

관련 규정

구 「주택법」 제43조의4(부정행위의 금지)제1항, 「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제2항, 「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제3항

09. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)

• 김포시 주택과, 화성시 주택과, 남양주시 주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제32조 제1항에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 회의 출석수당, 회장 직책수당, 감사 직책수당, 공동체활성화 이사 직책수당, 입주자대표회의 운영 교육비, 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용, 회의시 식대 및 다과 또는 간식비, 회의에 필요한 물품 구입비용 및 교통비로 사용한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 입주자대표회의를 개최하고 출석수당을 지급하면서 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자 이외 방청자로 참석한 이장, 관리사무소장, 기전과장에게 입주자대표회의 운영경비에서 회의 출석수당을 지급하였음.
- 입주자대표회의는 관리규약에서 정하고 있지 아니한 동대표 병문안 위로금, 입주자대표회의의 단합대회 식사비, 동대표 임기 만료 선물비 · 결혼 축하금 등 총 6회에 걸쳐 2,212,000원을 집행하였음.
- 입주자대표회의는 2016.5월 입주자대표회의에 따른 회의 출석수당을 지급하면서 ○○건설 하자 협의 시 참석수당 지급 명목으로 동별 대표자 2명에게 각 5만원의 참석수당을 별도로 지급하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

10. 입주자대표회의 운영경비 장부 보관 부적정

• 고양시 주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제32조 제1항 제6호에 의하면 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용은 매월 20만원으로 규정하고 있으며, 제2항에 의하면 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용은 반드시 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015.1월~2016.3월까지 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용 20만원을 매월 입주자대표회의에 지급하였으나 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서와 별도의 장부를 보관하고 있지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항

11. 입주자대표회의 해임절차 부적정

• 수원시 공동주택과, 부천시 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제20조 제4항에 의하면 회장 및 감사가 해임사유에 해당할 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의로 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 요청할 수 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 같은 조 제8항에 의하면 제4항에 따라 해임 절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임대상자에게 최소 5일간의 소명기회를 부여한 후 해임사유와 해임 당사자가 제출한 소명자료를 해당 선거구(회장과 감사의 경우 전체 선거구를 말한다) 입주자등에게 7일간 공개하고, 선거관리위원회에 해임요청한 날부터 30일 이내에 투표절차를 진행하여야 한다고 규정하고 있음.



- 선거관리위원회는 2019.4.15. 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의를 거친 입주자대표회의 회장에 대한 해임 요청서를 접수받고, 해임요청을 받은 날부터 30일 이내에 투표절차를 진행하지 아니하였음.
- 선거관리위원회는 해임 절차의 진행을 요청받아 해임요청을 받은 날부터 30일 이내 해임 투표를 실시하기로 의결한 후, 해임 투표를 실시하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)제4항, 제8항

12. 입주자대표회의 회장 보증보험 미 가입

• 안양시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제7항에 의하면 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조 제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제73조에 제2항에 의하면 영 제23조 제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 3,000만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회장은 관리비등의 계좌에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록함에 따라 3,000만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 하는데도 가입하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제7항, 「관리규약」 제73조(보증설정) 제2항

13. 입주자대표회의 구성원 변경 신고 미 이행

• 평택시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제19조 제2호에 의하면 입주자대표회의의 회장은 제2호의 입주자대표회의의 구성·변경 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제21조에 의하면 법 제19조에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조 제1항에 의하면 영 제21조에 따른 신고서는 별지 제5호서식과 같다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 서식에 따라 시장에게 신고하여야 하는데도, 동별 대표자의 사퇴로 보궐선거를 실시한 후 입주자대표회의 구성·변경에 대하여 신고하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고), 「공동주택관리법 시행령」 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고), 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)제1항

14. 선거관리위원 전원 해촉 절차 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제35조 제6항에 의하면 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자들에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자들의 10분의 30이상의 서면동의로 관리사무소장에게 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있도록 되어 있으며, 제7항에 의하면 제6항에 따른 해촉 절차의 진행을 요청받은 관리사무소장은 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명기회를 부여한 후 전원 해촉사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자들에게 7일간 공개하고, 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서명 동의 절차를 진행하여야 하며, 그 결과 전체 입주자들의 과반수가 서명 동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 전체 입주자등으로부터 선거관리위원 전원 해촉 요청이 없었는데도, 2016.3월 입주자대표회의를 개최하여 선거관리위원회의 업무 해태 및 불공정 선거관리업무(관리규약 및 선거관리규정 위반)로 인한 선거관리위원 전원 해촉에 대하여 관리규약에서 정한 절차와 다르게 입주자대표회의에서 의결하여 선거관리위원 전원을 해촉 하였음.

관련 규정

「관리규약」 제35조(임기 및 자격상실 등)제6항, 제7항

15. 선거관리위원회 구성 및 운영비 집행 부적정

• 파주시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제5항에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비·위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 되어 있으며, 제23조 제3항 제9호에 의하면 선거관리위원회 운영경비는 법 제23조 제3항에서 정하는 “사용료 등”으로 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제34조 제2항 제3호에 의하면 선거관리위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제38조 제1항에 의하면 선거관리위원회 운영비는 위원의 출석수당, 투.개표 참관인 수당, 선거홍보물 인쇄비, 회의 및 투.개표에 소요되는 식대와 간식, 후보자 자격확인 등에 소요되는 교통비로 규정하고 있음.



- 선거관리위원장은 2015.11월 선거관리위원을 공개모집 공고하여 정원 5명을 초과한 9명이 접수되어 관리규약에 따라 공개추첨을 통해 위원을 선정하여야 하는데도 공개추첨 없이 선정하였음.
또한, 선거관리위원회 운영비는 관리규약에서 정한대로 집행하여야 하는데도, 선거관리업무를 지원한 관리사무소 직원 시간외수당을 2016.3.9.일 764,200원, 2016.3.25.일 384,730원을 선거관리위원회 운영비로 집행하였으며, 2018.1월 선거관리위원회 업무와 관련이 없는 통장선거와 관련한 후보자 심의 관련 식대 78,000원, 통장선거 안건으로 선거관리위원회를 개최하여 출석수당 300,000원을 부적정하게 집행하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) 제5항, 제23조(관리비 등), 「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제2항, 제38조(운영비)제1항

16. 선거관리위원회 구성 부적정

• 평택시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제15조 제2항에 의하면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
 1. 동별 대표자 또는 그 후보자
 2. 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
- 「공동주택관리법 시행령」 제16조에 의하면 법 제15조 제2항 제3호에서 대통령령으로 정하는 사람이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람



- 선거관리위원장은 2018.11월 2기 선거관리위원회 구성 시 2017.12월 동별 대표자를 사퇴(임기 2017.1.1.~2018.12.31.)하여 남은 임기 중에 있는 사람으로, 선거관리위원회 위원이 될 수 없는데도 해당 사람을 선거관리위원으로 위촉하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등)

17. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정

• 의정부시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제3항 제9호에 의하면 선거관리위원회 운영경비는 법 제23조 제3항에서 정하는 “사용료 등”으로 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제38조 제1항에 의하면 위원회의 운영비는 연간 100만원을 예산에 편성하여 사용한다고 되어 있으며, 제1호에 의하면 위원의 출석수당은 1회당 5만원(선거 1회당 30만원을 초과할 수 없다)으로 규정하고 있음.



- 관리주체는 선거관리위원회 운영비를 2017년 예산에 반영하지 아니하고 관리규약에서 정한 연간 100만원을 초과하여 집행하였으며, 선거관리위원회 회의 시 음료구입비용을 사용료인 선거관리위원회 운영비로 집행하지 아니하고, 관리비(일반관리비-잡비)에서 집행하였음. 또한, 2017년 선거관리위원회 회의가 2회 개최되어 위원의 출석수당을 각 위원들에게 10만원씩 지급하여야 하는데도, 14만원을 초과하여 24만원을 지급하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등), 「관리규약」 제38조(운영비)제1항

02 관리주체

18. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제63조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무, 제5호에 의한 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 수행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법」 제90조 제2항에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 관리주체와 입주자대표회의는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제51조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 수행하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2018.3월 지하주차장 에폭시 도장 공사를 위한 설계용역 계약을 체결하였으나, 설계용역 사업자는 지하주차장 도장 공사 바닥면적 산출 시 에폭시 도장 마감이 아닌, 지하 1, 2층 각 승강기홀 및 출입구와 주차장 램프 구간 면적(3,044㎡)을 공사 바닥면적에서 제외하여야 하는데도 이를 포함하여 과다 산정된 설계용역 보고서를 입주자대표회의에 제출하였음.
- 이후, 과다 산정된 면적에 따라 공사 업체와 계약을 체결하여 지하 1, 2층 각 승강기홀 및 출입구와 주차장 램프 구간을 제외하고 시공하였는데도, 관리주체는 실제 시공된 물량대로 공사금액을 감액 정산하지 아니하였으며, 이에 따라 공사비 약 31,000,000원을 과다 지급하는 결과를 초래하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 제90조(부정행위 금지 등)제2항, 「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항

19. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(2)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제63조 제1항에 의하면 관리주체는 제1호에 의한 공동주택의 공용 부분의 유지·보수 및 안전관리 업무, 제5호에 의한 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 수행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제51조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사·용역 감독 및 준공검사 업무를 수행하여야 한다고 규정하고 있음.



- 아파트 관리주체는 2016.9월 공용 급수배관 교체 공사 시 공사 사업자와 체결한 계약서 제11조(공사범위 및 특기사항)에 따른 국토교통부의 건축설비 표준 시방서 및 도면에 따라 시공되지 않았는데도 이에 대한 확인을 하지 아니하고 잔금을 지급하였음.
또한, 2017.8월 도장 및 옥상방수공사 시 자재 반입 거래명세서상에 인수자의 확인 서명이 되어 있지 않고, 공사 업체에서 작성하여 제출한 작업일지에 자재 입·출고 현황 및 작업자 인원, 작업내용 등 공사 감독자로서 확인하고 서명하여야 함에도 서명이 없어 확인자를 알 수 없도록 하는 등 공사감독 및 준공검사 업무를 소홀히 하였음.
- □ □ 아파트 관리주체는 2016.11월 체결한 승강기 교체공사에서 공사 사업자가 납품한 제품 중 권상기의 경우 입찰서의 산출내역서에 국내산으로 명기되어 있는데도 공사감독 업무를 소홀히 하여 중국산으로 설치되도록 하였으며, 승강기 공사 감리용역 업체에서 제출한 자재검수 보고서에 중국산으로 납품된 것을 보고 받았음에도 공사금액을 정산하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항

20. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제63조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무, 제5호에 의한 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 수행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법」 제90조 제2항에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 관리주체와 입주자대표회의는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제51조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 수행하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2018.4월 옥상 아스팔트싱글 지붕 부분 보수공사 사업자 선정 시 시공 전체면적(산출내역서 780㎡)으로 낙찰자를 선정하여 계약을 체결하였으나, 계약 내역서 물량 780㎡ 중 신규 아스팔트싱글 자재를 사용하여 보수공사를 한 면적은 110㎡였으며, 나머지 670㎡는 아스팔트싱글 자재를 사용하지 아니 하였는데도, 관리주체는 실제 시공된 물량대로 공사금액을 감액 정산하지 아니하였으며, 이에 따라 공사비 18,951,000원을 과다 지급하는 결과를 초래하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 제90조(부정행위 금지 등)제2항, 「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항

21. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정(4)

• 광주시 주택정책과, 안산시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제63조 제1항에 의하면 관리주체는 제1호에 의한 공동주택의 공용 부분의 유지·보수 및 안전관리 업무, 제5호에 의한 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 수행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제51조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사·용역 감독 및 준공검사 업무를 수행하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2018.4월 광주시 공동주택 시설보조금을 지원 받아 배수로 및 주차장 누수 보수공사(공사금액 261,360,000원)시 공사 사업자가 제출한 내역서를 검토하지 아니하고, 자재 반입에 대한 확인서 등을 작성하지 아니하였으며, 준공검사 미흡 등 공사감독 업무를 소홀히 하였음.
- 입주자대표회의는 2015년 옥상방수공사를 실시하면서 관리주체가 공사·용역 등에 대한 공사감독 및 준공검사를 수행하도록 규정하고 있는데도, 공사 기간 감독관을 선임하여 공사를 관리하도록 의결하고 공사 감리 등의 기술 자격이 없는 입주민을 감독관으로 지정하여 180만원의 공사 감독비용을 지급하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항

22. 공동주택관리기구의 기술인력 검직 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제6조 제1항에 의하면 공동주택 관리기구는 [별표1]에 따른 기술 인력을 갖추어야 한다고 규정하고 있음.

[별표1] 공동주택 관리기구의 기술 인력

구분	기준
기술 인력	<p>다음 각 호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술 인력을 갖추지 않을 수 있다.</p> <p>가. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상</p> <p>나. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스 사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자</p>

- ▶ 비교
 1. 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 검직할 수 없다.
 2. 기술인력 상호간에는 검직할 수 없다. 다만, 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성의 의결로 다음 각 목의 검직을 허용한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 해당 법령에서 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격의 취득을 선임요건으로 정하고 있는 기술인력과 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력의 검직
 - 나. 해당 법령에서 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력 상호간의 검직



- 관리주체는 입주자대표회의 의결 없이 전기과장이 전기안전관리자와 소방 안전관리자를 상호 검직하도록 하고, 관리과장이 보일러조종자와 소방안전 보조자, 도시가스사용시설 안전관리자를 상호 검직하도록 하였으며, 전기 반장이 전기보조원과 소방안전보조자를 상호 검직하도록 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제6조(공동주택관리기구의 구성·운영) 제1항 [별표1]

23. 관리사무소장 직인 미사용

• 경기도 공동주택과, 김포시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제64조 제5항에 의하면 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택 회계처리기준」 제8조 제1항에 의하면 관리사무소장이 금융계좌 및 출납 관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조 제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리사무소장은 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 시장에게 신고한 직인을 사용하도록 되어 있는데도, 출납관련 회계 업무(전표, 회계장부, 지출결의서, 재무제표 등) 집행 시 시장에게 신고한 직인이 아닌 다른 인장과 서명을 사용하였음.
- 관리사무소장은 관리비등의 금융 계좌, 장기수선예치금의 계좌에 시장에게 신고한 직인을 사용하지 않음.
- 관리사무소장은 회계 관련 서류에 시장에게 신고한 직인이 아닌 다른 관리사무소장의 직인 및 서명을 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제5항, 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제582호) 제8조(회계업무 처리 직인) 제1항

24. 관리사무소장 배치신고 미 이행

• 의정부시 주택과 •

- ▶ 구 「주택법」 제55조 제4항에 의하면 관리사무소장은 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장에게 신고하여야 하며, 신고한 배치내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 구 「주택법 시행규칙」 제32조 제2항에 의하면 법 제55조 제4항 전단에 따라 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 자는 배치된 날부터 15일 이내에 별지 제39호 서식에 따라 시장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리사무소장은 해당 공동주택에서 2011년부터 배치되어 근무중인데도 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 신고하지 아니하였음.

관련 규정

구 「주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등)제4항, 구 「주택법 시행규칙」 제32조 (관리사무소장의 업무 등)제2항

25. 사업주체의 관리업무 인계 부적정

• 하남시 주택과 •

- > 구 「주택법」 제43조 제6항에 의하면 사업주체는 제1호에 따라 입주자대표회의로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다고 규정하고 있음.
- > 구 「주택법 시행령」 제54조 제1항에 의하면 사업주체는 관리업무를 주택관리업자에게 인계하는 때에는 인수·인계서를 작성하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다고 규정하고 있음.
 1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
 2. 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
 3. 장기수선충당금의 적립현황
 4. 관리비에치금의 내역
 5. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항



- 사업주체는 2016.6.30. 입주자대표회의에서 선정한 주택관리업자인 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하면서 안전관리계획서를 인계하지 아니하였음.

관련 규정

구 「주택법」 제43조(관리주체 등)제6항, 구 「주택법 시행령」 제54조(관리업무의 인수·인계)제1항

03 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리

26. 사용료 목적 외 사용

· 경기도 공동주택과 ·

- 구 「주택법」 제43조의4 제2항 및 「공동주택관리법」 제90조 제3항에 의하면 입주자 대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- 「관리규약」 제65조 제3항에 의하면 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생할 경우 잉여금액 및 반환 방법 등을 관리비 고지서 배부 시 표기하고, 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다고 규정하고 있음.



- 2016.3월 입주자대표회의는 2015년까지 사용료로 징수한 수도료 잉여금 잔액 32,374,140원 전액을 잡수입으로 대체하고 매월 발생하는 수도료잉여금을 상시 잡수입에 대체하기로 의결하였으며, 관리주체는 수도료잉여금 총액 39,523,400원을 잡수입으로 부적정하게 대체 처리하였음.

관련 규정

구 「주택법」 제43조의4(부정행위의 금지)제2항, 「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제3항, 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법 등)제3항

27. 관리비 등 사업계획 및 예산안 제출 부적정

• 의정부시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016년과 2017년 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하는데도, 회계연도가 개시된 이후 입주자대표회의에 제출하였음.
 - 2016 회계연도 예산(안) 제출일 : 2016.1.22. (승인일 : 1.22.)
 - 2017 회계연도 예산(안) 제출일 : 2017.1.20. (승인일 : 1.20.)

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항

28. 예산 변경 승인 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 입주자대표회의에 관리비등의 사업계획 및 예산안을 제출하여 승인을 받은 후 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 되어 있는데도, 2016년~2018년 회계연도 기간 동안 각 회계연도에 관리비용과 관리외비용을 승인 받은 예산안에서 초과 집행하였음에도 변경 내용에 대하여 입주자대표회의의 변경승인을 받지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항

29. 예산 변경 승인 부적정(2)

• 안양시 주택과, 고양시 주택과, 평택시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2018년 회계연도에 관한 관리비등의 예산안을 제출하여 입주자대표회의에 승인을 받은 후, 아래와 같이 예산을 초과하여 집행하였는데도 예산 변경에 대하여 입주자대표회의의 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 대비 집행 내역]

(단위 : 원)

회계연도	항 목	예산①	집행②	차액(①-②)
2018년	감가상각비	-	1,181,710	△1,181,710
	고용보험료	1,547,880	1,794,830	△246,950
	산재보험료	2,855,040	3,350,860	△495,820
	시설유지비	-	20,052,280	△20,052,280
	건물보험료	6,185,120	6,596,880	△411,760
	선관위운영비	3,000,000	3,120,000	△120,000
계		13,588,040	36,096,560	△22,508,520

- 관리주체는 2017년 예산 중 일반관리비 복리후생비 계정으로 직원 상여금 250만원을 승인 받은 후, 2017년 직원 상여금으로 170만원을 초과하여 420만원을 집행하였는데도 예산 변경에 대하여 입주자대표회의의 변경승인을 받지 아니하였음.



- 관리주체는 2018년 입주자대표회의운영비, 수선유지비, 경비비, 청소비를 예산을 초과하여 집행하였는데도 예산 변경에 대하여 입주자대표회의의 변경승인을 받지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항

30. 예산 승인 및 결산서 제출 · 공개 부적정

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항(「구 주택법시행령」 제55조의2 제1항)에 의하면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 되어 있고, 제3항에 의하면 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제71조 제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 사업실적서 및 결산서는 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015년 다음 회계연도인 2016년 관리비등의 사업계획 및 예산안에 대해 입주자대표회의에 제출 및 승인을 받지 아니 하였으며, 2017년 사업계획 및 예산안을 2016년 11월말까지 제출하여야 하는데도 2017.1.10일에 기간을 경과하여 제출하였음.
또한 2015년, 2016년 사업실적서 및 결산서를 입주자대표회의에 제출 하지 아니하였으며, 2015년~2017년 게시판에 공개 및 입주자들에게 개별 통지하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항, 제3항, 「관리규약」 제71조(회계처리기준)제2항

31. 결산서 제출 · 공개 부적정

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조에 제3항에 의하면 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택 회계처리기준」 제41조 제1항에 의하면 결산서는 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주식, 세입·세출결산서로 되어 있으며, 제56조 제1항에 의하면 관리주체는 매분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하도록 되어 있고, 제2항에 의하면 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제71조 제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하고 인터넷홈페이지 또는 게시판에 게시하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016년 사업실적서 및 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내인 2017년 2월까지 입주자대표회의에 제출하도록 되어 있는데도 제출 하지 아니하고 홈페이지 또는 게시판에 공개하지 아니하였으며, 2017년 결산서에 대하여는 결산서 중 이익잉여금 처분계산서만 공개 하였음.

또한, 매분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하도록 되어 있는데도, 2017년 1분기~4분기 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였고, 이에 따라 입주자대표회의는 보고서를 입주자 및 사용자에게 공시하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제3항, 「공동주택 회계처리기준」(국도교통부 고시 제582호) 제41조(결산)제1항, 제56조(세입·세출결산서 보고)제1항, 제2항, 「관리규약」 제71조(회계처리기준)제2항

32. 잡수입 회계처리 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제2항에 의하면 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하며, 제3항에 의하면 다음연도 예산수립에 있어 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 당해 연도 잡수입의 30%범위 내에서 제4항 우선지출항목과 관리비 예비비 순으로 편성하고 나머지 70%내에서 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에 따라 공동 관리비에서 차감하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015년~2017년 회계연도에 입주자가 적립에 기여한 잡수입에 대하여 장기수선충당금으로 적립하여야 하는데도 2015년 28,323,291원, 2016년 27,330,388원, 2017년 1,529,035원을 입주자가 기여한 잡수입을 초과하여 장기수선충당금으로 과다하게 적립하였음.

또한, 입주자와 사용자가 적립에 기여한 잡수입에 대하여 관리규약에 따라 우선지출항목 금액을 제외한 금액은 공동 관리비에서 차감하여야 하는데도 2015년 27,105,599원, 2016년 10,200,459원, 2017년 1,529,035원을 공동관리비에서 과소하게 차감하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항, 제3항

33. 잡수입 집행 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제3항에 의하면 다음연도 예산수립에 있어 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 당해 연도 잡수입의 30%범위 내에서 제4항 우선지출항목과 관리비 예비비 순으로 편성하고 나머지 70%내에서 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에 따라 공동 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.
- ▶ 같은 조 제4항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 우선 지출항목은 자생단체지원비용, 주민자치 활동비용, 투표참여 촉진비용, 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용, 소송비용으로 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015년~2017년 회계연도에 입주자와 사용자가 적립에 기여한 잡수입에 대하여 관리규약에 따라 우선지출 항목이 아닌 명절선물비 8,000,000원, 직원휴가비, 체육훈련비 2,550,000원, 체육시설 12,261,000원, 유리창청소비 5,280,000원, 입주자대표회의수당 850,000원, 세대 내 안정기 358,400원, 폐전지목처리, 화단퇴비 2,298,000원, 하자소송 복사비 123,750원 등 총 31,721,150원을 부적정하게 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제3항, 제4항

34. 잡수입 집행 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제4항 제4호에 의하면 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력 지원 비용은 연간 ○○만원으로 되어 있고, 제5호에 의하면 소송비용(단, 소송대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)은 연간 ○○만원으로 규정하고 있음.
- ▶ 같은 조 제5항에 의하면 관리주체는 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 홈페이지 또는 게시판에 게시하고, 관리비고지서 배부 시 첨부하여 입주자들에게 알린다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 관리규약에 잡수입의 우선사용금액을 별도로 정하지 않았는데도, 2016.10월~2018.5월까지 한전으로부터 전기검침수당을 지급 받고 관리사무소 직원에게 전기검침수당 8,890,250원을 지급하고, 지출내역에 대하여 관리비고지서 및 게시판 등에 공개하지 아니하였음.
또한, 2017.5월 구상금 청구 대응 변호사 비용을 지출하면서 소송내용에 대해 사전 공지와 입주자들의 과반수 동의를 받지 아니하고 소송비용 2,200,000원을 사용하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항, 제5항

35. 잡수입 집행 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제3항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)은 제4항 각 호의 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.12월 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입인 승강기수입을 관리규약의 잡수입 사용 절차에 따라 우선 사용 후 나머지 금액을 관리비에서 차감하여야 하는데도, 승강기충당금으로 회계 처리하여 입주자가 부담하는 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 승강기 보수 공사비 19,250,000원 중 10,780,000원을 장기수선충당금에서 집행하였으며, 잔액 8,470,000원을 승강기충당금에서 집행하여 관리규약에 따라 입주자등에게 공용 관리비에서 차감하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

36. 예비비 집행 부적정

• 안양시 주택과, 의정부시 주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제5항에 의하면 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.3월 소방시설 프리액션밸브 교체비용(924,000원)과 2016.4월 도시가스계량기 원격검침 설치 및 보정 잔금비용(237,930원)을 예비비로 집행하면서 입주자대표회의의 의결 없이 집행하였음.
- 관리주체는 2016년과 2017년 11건의 예비비 41,368,000원을 집행하면서 입주자대표회의의 의결 없이 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제5항

37. 접수입 집행 및 회계처리 부적정

• 용인시 주택과, 안양시 주택과, 김포시 주택과, 부천시 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제3항 제3의2호에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)은 제4항 각 호의 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 접수입인 주민공동시설(골프장, 헬스장, 테니스장) 이용 등으로 발생한 수입을 관리규약과 다르게 '운동시설 수선충당금' 계정으로 별도 적립하여 회계처리 하였음.
- 관리주체는 전입·전출과 공사로 인한 승강기 사용 시 별도 승강기 사용료를 징수함에 따라 해당 승강기 사용료는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 접수입인데도 관리규약과 다르게 '승강기충당금' 계정으로 별도 적립하여 회계처리 하였음.
- 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 접수입인 주차장수입을 관리규약의 접수입 사용 절차에 따라 우선 사용 후 나머지 금액을 공용관리비에서 차감하여야 하는데도, 관리규약과 다르게 '주차장보수충당금' 계정으로 별도 적립하여 회계처리하고, 2016.2월 입주자대표회의 의결을 통해 입주자가 부담하여야 하여야 하는 장기수선충당금으로 접수입을 적립하였음.
- 관리주체는 2017년 회계연도에 대한 결산 승인 시 접수입에 대한 차감액을 2018년 회계연도 기간 중 매월 차감하지 아니하고, 특정 3개월만 차감하여 회계처리 하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(접수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

38. 주민운동시설 수입금 관리 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제64조 제2항 제1호에 의하면 관리사무소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량의 업무를 수행하고 이를 위해 집행하는 관리비·장기수선충당금이나 그 밖에 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무를 집행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제4항에 의하면 관리주체는 주민공동시설 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있고, 제29조 제1항에 의하면 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있으며, 제2항에 의하면 위탁하고자 하는 경우 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등 10분의 10이상의 요청으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받도록 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 주민운동시설을 관리주체가 직접 관리하거나 입주자대표회의 의결 또는 입주자등의 10분의 10이상의 요청으로 제안하고 입주자등의 과반수 동의 절차를 거쳐 위탁 운영하도록 되어 있는데도, 2017.1월~7월까지 무상 운영기간이 종료되어 주민 의견을 수렴하여 자치 운영하도록 결정된 후,
- 입주자대표회의 회장이 2017.8월~2018.3월까지 주민운동시설의 사용료 수납, 환불, 물품 구입 등을 입주자대표회의 명의의 계좌가 아닌 휘트니스클럽 위원장 개인 명의의 계좌로 운영하여 관리주체에서 주민운동시설과 관련한 수입과 지출 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 작성하지 아니 하였고, 금원을 관리하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제4항, 제29조(주민공동시설의 위탁 운영)제1항, 제2항

39. 주민운동시설 수입금 관리 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제90조 제2항에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 입주자 등 · 관리주체 · 입주자대표회의 · 선거관리위원회는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회장은 2018.1월 주민운동시설 복합기의 토너 2개, 드럼 2개를 주민운동시설 운영비 계좌에서 구입(1,232,000원)하였으나 구입한 토너와 드럼은 주민운동시설에 설치된 복합기에 사용할 수 없는 제품으로 확인되었음.
또한 2017.8월~2018.3월까지 주민운동시설의 계좌를 직접 관리하며, 회원에게 환불을 하면서 10건(1,522,545원)은 주민운동시설 회원명부에 등록되지 않은 비회원에게 환불을 해주었으며, 환불 시 환불 기준 및 절차 등이 관리되지 않고, 적격증빙 자료가 미흡하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제2항

40. 주민운동시설 운영 부적정

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제64조 제2항 제1호에 의하면 관리사무소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량의 업무를 수행하고 이를 위해 집행하는 관리비·장기수선충당금이나 그 밖에 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무를 집행한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제4항에 의하면 관리주체는 주민공동시설 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있고, 제29조 제1항에 의하면 관리주체는 입주자들의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 주민운동시설이 공동주택의 공용부분으로 관리주체가 직접 관리하거나 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자들의 과반수의 동의를 받아 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하도록 되어 있으며 공동주택의 주민운동시설은 영리 목적으로 사용할 수 없는데도(대법원2007도376)
- 2014.4월 입주자대표회의와 관리주체는 주민운동시설 위탁업체와 휘트니스운영 예치금(임대보증금) 5백만원, 운영관리비로 매월 30만원을 지급받는 것으로 휘트니스센터(헬스장, 골프장, 에어로빅장) 운영 계약을 부적정하게 체결하였으며, 이에 따라 입주자들이 납부한 주민운동시설 이용료 수입 전액이 주민운동시설 위탁 운영 사업자에게 제공되었고, 2019년 감사기간 현재까지도 외부 운영사업자가 영리 목적으로 주민운동시설을 관리하도록 하게 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제4항

41. 세무신고 미 이행

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「부가가치세법」 제4조 제1호 및 제2호에 의하면 부가가치세는 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급과 재화의 수입 거래에 대하여 과세한다고 되어 있으며, 제32조 제1항에 의하면 사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 경우에는 계산서(이하 “세금계산서”라 한다)를 그 공급을 받는 자에게 발급한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 세무 목적상 「법인세법」의 비영리법인으로, 「부가가치세법」에 따라 세금계산서를 교부하고 부가가치세 신고·납부 대상인데도 2017.8월 사업자등록증을 발급 받은 후 잡수입(재활용수입 등)에 대하여 세무신고를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「부가가치세법」 제4조(과세대상), 제32조(세금계산서 등)제1항

42. 회계감사 결과 미공개

• 김포시 주택과, 남양주시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제26조 제3항에 의하면 관리주체는 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 회계감사를 받은 후 그 결과를 입주자대표회의에 보고하였으나, 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- 관리주체는 2016년 회계연도에 대하여 회계감사를 실시하고 2017.9월 회계 법인으로부터 회계감사 결과를 제출받은 후, 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- 관리주체는 2016년 회계연도에 대하여 회계감사를 실시하고 회계감사 결과를 제출받은 날부터 1개월을 경과하여 공동주택관리정보시스템에 공개하였으며, 해당 공동주택단지 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제3항

43. 회계장부 작성 부적정 및 예금잔고증명 미 발급

• 안산시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제27조 제1항에 의하면 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택 회계처리기준」 제10조 제1항에 의하면 관리주체는 다음 각 호의 장부를 갖추고 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하도록 규정하고 있음.
 1. 현금출납장 2. 총계정원장, 계정별원장 3. 관리비부과명세서
 4. 세대별 관리비조정명세서 5. 물품관리대장 6. 그밖의 지출증빙자료
- ▶ 「공동주택 회계처리기준」 제12조 제2항에 의하면 전산으로 회계처리하는 경우 매월 결산처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하고, 이 경우 감사는 예금 잔고증명과 관계 장부를 대조하도록 규정하고 있으며, 제29조에 의하면 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금 잔고증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 회계장부 중 현금출납장을 작성하지 아니하였으며, 매월 결산처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 입주자대표회의의 감사의 서명 및 도장을 찍어 보관하고 있지 아니하였음.
또한, 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 예금 잔고증명을 발급 받지 아니하였고, 입주자대표회의 감사는 예금 잔고증명과 관계 장부를 대조하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)제1항, 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부고시 제667호) 제10조(회계장부) 제1항, 제12조(장부의 마감)제2항, 제29조(예금 잔고 관리)

04 자생단체

44. 자생단체 지원비 운영 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「관리규약」 제39조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 부녀회 등 명칭 유무를 불문하고 단지 내 공동체활성화를 위한 구성원10인 이상의 자생단체의 구성을 지원하거나 그 활동을 지원할 수 있다고 규정하고 있으며, 제2항에 의하면 제1항에 따라 자생단체가 구성되어 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단, 활동목적, 운영규칙 등을 입주자대표회의에 구성신고서를 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제42조 제3항에 의하면 비용 지원을 받는 자생단체는 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 제4항에 의하면 제3항에 따라 제출받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 자생단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단, 활동목적, 운영규칙 등을 입주자대표회의에 신고하도록 되어 있는데도, ○○학당이 자생단체 신고를 하지 않았음에도 2016년~ 2017년 ○○학당 운영비, 음악회 지원비 등으로 26,424,018원을 지원하였음.



또한, 비용 지원을 받는 자생단체로부터 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출 받지 아니 하였고, 제출받은 사업실적 및 결과 보고서를 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고 관리비고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제39조(공동체활성화 자생단체 구성 및 활동지원) 제1항, 제2항, 제42조(소요비용의 지원)제3항, 제4항

45. 자생단체 지원비 운영 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제63조 제1항에 의하면 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며 다만, 잡수입은 제4항 각 호의 용도(제1호 자생단체 지원비용 연간 840만원) 외에는 영 제23조에 따른 관리비 및 사용료 항목에 사용할 수 없다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제42조 제3항에 의하면 비용 지원을 받는 자생단체는 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하여야 하며, 자생단체는 이에 대한 비용을 반납하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2015년~2018년 자생단체지원비로 연간 720만원의 예산을 승인하였으나 2016년에는 833만원 2017년에는 416만원을 초과하여 지원하였으며, 자생단체가 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 않았는데도, 해당 비용을 목적에 맞게 사용하였는지 확인하지 아니하였음.
또한, 관리주체는 2015.6월~2017.9월까지 광고수입을 부녀회로 매월 직접 이체하여 잡수입에서 광고수입 금액을 누락시켰으며, 2017.10월~12월까지는 광고수입을 잡수입 처리하였으나 광고수입 금액 전액을 관리외비용(부녀회지원비) 계정으로 부녀회에 이관하여 광고수입 1,613만원을 부적정하게 사용하였음.

관련 규정

「관리규약」 제42조(소요비용의 지원)제3항, 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제1항

05 주택관리업자 및 사업자 선정

46. 입찰공고 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제15조에 의하면 관리주체가 사업자를 선정할 때에는 입찰예정일부터 14일 전까지 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다고 되어 있고, 제27조 제2항에 의하면 제출서류와 및 입찰서는 입찰 마감일 18시까지 도착한 것만 효력이 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제3조 제1항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한경쟁입찰인 경우 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015.6.25 승강기 부품 교체 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 공동주택관리정보시스템에 입찰서 제출 마감일을 2015.7.8.까지로 공고하여 입찰예정일로부터 1일을 미달되게 공고하였음.
또한, 제한경쟁입찰의 참가자격에 ‘영업배상 책임보험 5억원이상 업체’로 부적정하게 제한하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015- 322호) 제3조(입찰의 방법)제1항 [별표1], 제15조(입찰공고 등), 제27조(입찰서 투찰 등)제2항

47. 입찰공고 부적정(2)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제3호 가목에 의하면 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항으로 규정하고 있음.
- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조 제1항에 의하면 전자입찰방식으로 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰시스템을 이용한다고 되어 있고, 제1호에 의하면 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템으로 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제8조 제2항에 의하면 전자입찰방식의 경우에는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 하며, 다만 입찰서와 산출내역서·현금납부영수증(증권)을 제외한 서류는 입찰공고에 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출할 수 있도록 명시한 경우 비전자적인 방법으로 제출할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2017.8월 도장 및 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고문(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)을 의결하였으나 입찰공고 등록 시 사업자 선정 주체인 입주자대표회의 명의로 공고하여야 하는데도 관리사무소장 명의로 공고하였으며, 낙찰방법을 최저낙찰제로 함에 따라 입찰서 투찰 시 전자입찰시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하도록 하여야 하는데도 입찰서를 포함한 제출서류를 직접 관리사무소에 제출하도록 하여 전자입찰방식으로 선정하지 아니하였음.
 - ※ 입찰공고문은 입주자대표회의에서 의결한대로 최저낙찰제였으나, 공동주택관리정보시스템에 입찰공고 시 낙찰방법을 적격심사제로 등록함.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항, 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2016- 943호) 제3조(전자입찰시스템) 제1항, 제8조(입찰서 투찰)제2항

48. 입찰공고 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조 제1항 제1호에 의하면 최저낙찰제의 경우에는 전자입찰시스템을 이용한다고 되어 있고, 제8조 제2항에 의하면 전자입찰방식의 경우에는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제23조 제2항에 의하면 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우 현장설명회 전일부터 기산하여 5일전에 입찰공고를 하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제24조 제4항에 의하면 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 입찰공고문 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2018.3월 도장공사와 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 공동주택관리정보시스템에 제한경쟁, 적격심사제, 입찰 마감일을 2018.4.9일로 등록하고, 붙임 파일의 입찰공고문에는 제한경쟁, 최저낙찰제, 입찰마감일을 2018.4.6.일로 공동주택관리정보시스템과 다르게 게시하였으며, 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일전에 개최하여야 하는데도 4일 전에 개최하였음.

또한, 붙임 파일의 입찰공고문에 따라 최저가 입찰인 경우 입찰참여 업체는 입찰서, 산출내역서 및 현금납부영수증(증권)을 전자적 방법으로 시스템에 등록하여야 하는데도 전자입찰방식으로 선정하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제3조(전자입찰시스템) 제1항, 제8조(입찰서 투찰)제2항, 제23조(입찰 공고 시기)제2항, 제24조(입찰공고 내용)제4항

49. 입찰공고 부적정(4)

• 파주시 주택과, 군포시 건축과, 광주시 주택정책과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제2항에 의하면 낙찰의 방법은 입주자대표회의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다고 되어 있으며, [별표7] <비고> 제1호에 의하면 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제24조 제1항 제7호에 의하면 입찰공고 내용에는 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항이 명시되어야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.11.2. 조경 별목작업 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 전 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 입찰공고(일반경쟁입찰, 최저낙찰제)하였으며, 입찰공고 내용에 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 명시하지 아니하였음.
- 관리주체는 2018.3월 조경 전지작업 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제)시 제한경쟁입찰에 따른 제한사항(사업실적, 기술능력, 자본금)에 대한 입주자대표회의 의결 없이 참가자격 중 자본금에 대하여 7억 이상으로 입찰공고 하였으며, 입찰공고 내용에 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 명시하지 아니하였음.
- 입주자대표회의는 2018.4월 아스팔트 포장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 전 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 입찰공고 하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제7조(낙찰의 방법)제2항, [별표7], 제24조(입찰공고 내용)제1항

50. 입찰공고 부적정 및 입찰서류 미보관

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조 제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 제1호 사업내용·규모·면적 및 사업기간 등 사업계획의 개요, 제2호 입찰 및 개찰의 일시·장소, 제5호 평가배점표(적격심사제인 경우만 해당한다)를 명시하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「지침」 제6조의2 제1항 및 제2항에 의하면 관리주체는 직접 사업자를 선정한 경우 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약기간, 낙찰금액, 선정방법을 즉시 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015.10월 조경유지관리업체 선정 시 적격심사제임에도 세부배점 간격이 제시된 평가표를 공고하지 아니하였으며 사업기간, 개찰의 일시·장소를 명시하지 않고, 입주자대표회의가 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰이 아니므로 입찰 예정일로부터 14일전까지 공고하여야 하는데도 4일이 미달되게 공고하였음.
- 이후, 입찰에 참여한 8개 업체 중, 관리주체와 동일한 업체를 낙찰자로 선정하여 계약을 체결하였으나, 계약 체결 업체를 제외한 7개 업체의 입찰서류 및 적격심사 평가서류를 보관하고 있지 아니 하여 적격심사 평가가 적정하게 이루어졌는지 확인할 수 없었으며, 낙찰자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-322호) 제16조(입찰공고 내용)제1항, 제6조의2(선정결과 공개 등)제1항, 제2항

51. 지명경쟁입찰 부적정

• 부천시 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제2항 [별표1] 제1호 다목에 의하면 지명 경쟁입찰은 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법으로, 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하며 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2017.2월 승강기 로프, 쉬브 교체 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 계약의 목적을 달성하기 위한 입찰대상자가 10인 미만이 아닌데도, 입찰의 방법을 지명경쟁입찰로 공고하여 사업자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1]

52. 적격심사제 평가 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 일반경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제13조 제1항 및 제2항에 의하면 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원으로 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하도록 규정하고 있음.
- ▶ 「지침」 제16조 제1항 제4호에 의하면 적격심사제의 경우 세부배점 간격이 제시된 평가배점표가 포함되어야 하고, 지침 제27조(제출서류) 제7호에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 적격심사제인 경우 평가 배점표에 따른 제출서류를 관리주체에게 제출하여야 하며, 제7조 제1항 제1호 [별표4]에 의하면 행정처분건수는 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서를 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2016.12월 주택관리업자 선정 시 일반경쟁입찰 적격심사제임에도 세부배점 간격이 제시된 평가표를 공고하지 아니하였으며, 적격심사 평가 시 관리규약에서 정한 평가표가 아닌 임의 평가서로 평가하고, 입주자대표회의가 계약자인 경우 입주자대표회의 구성원 3인 이상이 적격심사 평가에 참여하여야 하나 입주자대표회장, 관리주체 2인(관리소장, 관리과장)이 적격심사 평가하였으며, 적격심사제 운영에 따른 회의록을 작성·보관하지 아니하였음.
또한, 입찰에 참여한 2개 업체 중 ○○은 행정처분 확인서를 제출하지 않았으며, ○○은 행정처분 확인서 조회기간이 부족한 서류를 제출하여 입찰의 무효에 해당하는데도 ○○를 낙찰자로 선정하여 계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표4], 제13조(적격심사제 운영)제1항, 제2항, 제16조(입찰공고 내용)제1항, 제27조(제출서류)

53. 적격심사제 평가 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 적격심사제 표준평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식으로 규정하고 있음.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2016.5월 CCTV교체공사 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 공고한 적격심사평가표 평가 기준에 따라 사업계획의 적합성, 지원서비스능력의 평가에서 5개 업체일 경우 우수 1개, 보통 2개, 부족 2개 업체로 평가를 하여야 하는데도, 평가위원마다 다른 기준으로 평가하여 평가기준에 적합하지 않게 평가하여 낙찰자를 선정하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2018.3월 승강기 부품교체 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제) 적격심사 평가 시 입찰공고한 적격심사평가표에서 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가 항목의 평가기준을 우수 30%, 보통 40%, 부족 30%로 제시함에 따라 입찰에 참여한 4개 업체에 대하여 우수 1개 업체, 보통 1개 업체, 부족 2개 업체로 평가하여야 하는데도 사업계획의 적합성의 경우 4개 업체 모두 부족으로, 협력업체와의 상생발전지수의 경우 4개 업체 모두 보통으로 적격심사평가표의 평가기준에 따라 평가하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호, 제2016-943호) 제7조(낙찰의 방법)제1항

54. 적격심사제 평가 부적정(3)

• 화성시 주택과, 의정부시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제2항에 의하면 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
- ▶ 「지침」 제13조 제1항 제2호에 의하면 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 적격심사제 평가주체를 구성한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.3월 청소용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 적격심사 시 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원이 아닌 입주자대표회의 구성원만으로 적격심사를 실시하였음.
또한, 입찰에 참여한 9개 업체 중 3개 업체만을 임의로 선택하여 1차로 선정한 후, 3개 업체를 적격심사 하여 낙찰자를 선정하였음.
- 관리주체는 소독용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시 평가주체를 확인할 수 없는 적격심사 평가표 1장만 작성하여 적격심사를 실시하고 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제5조(입찰의 성립)제2항, 제13조(적격심사제 운영)제1항, 제2항

55. 적격심사제 평가 부적정(4)

• 수원시 공동주택과, 남양주시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 적격심사제 표준평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식으로 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2016.3월 주택관리업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰공고한 적격심사평가표에서 '사업제안서' 평가 항목의 평가 기준을 우수 30%, 보통 40%, 부족 30%로 제시함에 따라 비율에 따라 점수를 부여하여야 하는데도, 입찰에 참가한 모든 업체를 '우수'로 평가하여 적격심사평가표의 평가기준에 따라 평가하지 아니하였음.
- 관리주체는 2018.1월 커뮤니티센터 위탁운영 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰공고한 적격심사평가표에 따라 '입찰가격' 평가 항목에 대한 평가 배점은 모든 평가위원의 점수가 동일하여야 하는데도 평가위원마다 상이하게 평가하여 적격심사평가표의 평가기준에 따라 평가하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제7조(낙찰의 방법)제1항

56. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제2항 [별표1]에 의하면 제한경쟁입찰의 경우 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 정하여 그 중에서 선정하는 방법으로, 이 경우 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다고 되어 있으며, 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제10조 제1항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 입찰의 성립여부를 판단한다고 되어 있고, 제7조 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식이며, [별표5]에 의하면 제출서류 중 행정처분은 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서를 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2017.3월 지하주차장 LED등 설치 사업자선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 적격심사 평가 시 입찰서를 제출한 3개 업체 중 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서를 제출하지 아니한 2개 업체와, 입찰 참가자격 제한사항으로 제시(최근 3년간 30건 이상의 실적)한 실적서를 제출하지 아니한 1개 업체를 포함 3개 업체 모두 무효사유에 해당하여 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제2항, 제5조(입찰의 성립)제1항, 제7조(낙찰의 방법)제1항, 제10조(낙찰자 선정)제1항

57. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제2항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한 경쟁입찰의 경우 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 되어 있고, 이 경우 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있으며, 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제6조 제1항 [별표3] '입찰의 무효' 제1호에 의하면 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰은 무효로 한다고 되어 있으며, 제10조 제1항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 입찰의 성립여부를 판단한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.11월 소독용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)시 입찰서를 제출한 4개 업체 중 입찰 참가자격 제한사항으로 제시(공고일로부터 3년 이내에 공동주택 500세대 이상 10건의 실적)한 사업실적 10건을 충족하지 못한 3개 업체가 무효사유에 해당하여 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제2항, 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항, 제10조(낙찰자 선정)제1항

58. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며 [별표3] ‘입찰의 무효’ 제9호 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰은 무효로 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.10월 경비용역 사업자 입찰공고 시 용역비 입찰가격 산출내역서(각 항목별 산출내역 기준 제시)를 함께 공고하여 입찰서와 산출내역서를 제출하도록 하였으나, 낙찰 업체에서 제출한 용역비 산출내역서에 연차수당 산출내역에 따른 연차수당이 월 98,830원 인데도 월 6,730원으로 산출하여 계산 결과가 오류가 있어 해당 사업자는 입찰 무효에 해당하는데도 낙찰자로 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제6조(입찰의 무효)제1항

59. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(4)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 되어 있고, 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며 [별표3] 제4호에 의하면 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰은 무효로 한다고 되어 있으며, 제31조 제1항에 의하면 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2017.5월 보도블록 교체 공사 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)시 입찰서를 제출한 3개 업체 중 1개 업체에서 유효기간이 지난 입찰보증서를 제출하여 입찰 무효사유에 해당하고, 이에 따라 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립(유효 업체 2개)요건을 갖추지 못하였는데도 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항, 제31조(입찰보증금 등)제1항

60. 낙찰자 선정 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제4항에 의하면 최저낙찰제에서 최저가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.11월 승강기 유지보수 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)시 입찰서를 제출한 3개 업체 중 2개 업체가 동일한 가격으로 최저가 입찰함에 따라 추첨으로 낙찰자를 결정하여야 하는데도, 입주자대표회의에서 입주자대표회의 구성원의 투표를 통하여 낙찰자를 결정하고 계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제7조(낙찰의 방법)제4항

61. 재계약 절차 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제1호 가목에 의하면 승강기유지관리 사업자는 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 기존 사업자와의 재계약을 하고자 할 경우 관리규약으로 정하는 절차에 따라 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약 할 수 있다고 되어 있으며, <비고>에 의하면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 지침 제29조 제4항에 의하면 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.1월 승강기 유지관리 사업자와의 재계약을 위한 사업수행실적 평가 및 입주자대표회의 의결 없이 재계약을 체결하였으며, 2018. 1월에는 사업수행실적 평가 후 입주자대표회의 의결 없이 재계약을 체결하였음.
또한, 승강기 유지관리 계약은 관리주체가 계약자인데도 입주자대표회장이 계약을 체결하고, 계약금액 100분의 10의 계약보증금을 받지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항, 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 제29조(계약체결)제4항, 제31조(입찰보증금 등)제3항

62. 재계약 절차 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제8호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2이상이 찬성한 경우는 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제48조 제1항에 의하면 입주자대표회의에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 계약기간 만료 3개월 전까지 그 구성원 과 반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 입주자대표회의의 의결내용을 통지하여 기존 주택관리업자의 재계약 관련 입주자등의 의견청취를 요청한다고 규정하고 있으며, 제2항에 의하면 선거관리위원회는 입주자등의 의견청취 10일 전 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하고, 의견청취를 요청한 날부터 30일 이내에 별지 제10호 서식에 따라 의견청취를 한 후 그 결과를 입주자대표회의에 제출 및 게시판 과 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2016.9월 기존 주택관리업자와 재계약하기로 의결하여 선거관리위원회에 의결내용을 통지하였고, 선거관리위원회는 입주자등의 의견청취에 대한 공고문을 의견청취 10일전 공개하여야 하는데도 1일전 게시하고, 의견청취 서식을 관리규약 별지 제10호 서식과 다르게 접수 받았으며, 의견 청취 후 입주자대표회의의 구성원 3분의 2이상의 찬성 없이 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제4조(입찰의 방법)제3항, 「관리규약」 제48조(주택관리업자의 재계약)제1항, 제2항

63. 재계약 절차 부적정(3)

• 화성시 주택과, 안산시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자와의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약 할 수 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제85조의3 제2항에 의하면 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약만료 3개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017년~2018년 재활용수거, 청소용역, 승강기유지관리, 소방유지관리, 소독용역 등 총 17건 용역 사업자와 재계약을 체결하였으나, 관리규약에서 정한 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 절차 없이 입주자대표회의 의결만으로 재계약을 체결하였음.
- 관리주체는 2019년 승강기유지보수 사업자와 재계약을 위한 사업수행실적평가표 공고 시 재계약기간을 1년으로 명시하여 입주자등의 이의신청 절차를 거친 후, 입주자대표회의에서 계약기간을 3년으로 임의 변경하여 의결 받고 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)제2항, 제3항

64. 재계약 절차 부적정(4)

• 고양시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자와의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약 할 수 있다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제85조의3 제2항에 의하면 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약만료 3개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017년 저수조청소, 재활용수거, 2018년 재활용수거 용역 사업자와 재계약을 체결하면서 관리규약에서 정한 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 절차 진행 없이 재계약을 체결하였음.
- 관리주체는 2016년 경비용역, 청소용역, 소독용역, 2018년 경비용역 사업자와 재계약을 체결하면서 관리규약에서 정한 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 절차 진행 없이 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)제2항, 제3항

65. 수의계약 절차 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있다고 되어 있고, <비고>에 의하면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 수의계약을 하는 경우 사전에 입주자대표회의의 의결을 거치도록 되어 있는데도, 2017.2월~2018.7월까지 12건의 수의계약을 체결하면서 입주자대표회의의 의결을 받지 아니하였음.
또한, 2017.2월 골프장운영 계약과 2017.12월 출장세차 계약은 계약금액 300만원이상으로 경쟁입찰 대상인데도 수의계약을 체결하였으며, 물탱크청소 등 6건의 계약에 대하여는 계약금액 300만원이하로 수의계약 대상이나 2인 이상의 견적서를 받아야 하는데도, 2인 이상의 견적서를 받지 아니하고 수의계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]

66. 수의계약 절차 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제5호에 의하면 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우와, 제 6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2018.1월 균열보수 및 재도장공사 사업자와 계약 [계약금액 609,400,000원(VAT포함)]을 체결한 후, 본 공사와 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우 및 공사금액이 부가가치세 제외 300만원이하인 경우에 한하여 수의계약이 가능한 것으로 되어 있는데도,
- 균열보수 및 재도장공사와 관련이 없는 옥상 방화문 자동개폐기 설치공사를 2018.6월 균열보수 및 재도장공사 계약업체와 변경계약[계약금액 613,600,000원(VAT포함)]을 체결하여, 옥상 방화문 자동개폐기 설치공사(추가 공사비 금액 4,200,000원)에 대한 수의계약을 체결 하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]

67. 수의계약 절차 부적정(3)

• 남양주시 주택과, 화성시 주택과, 수원시 공동주택과, 안양시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있으며, 제28조 제2항에 의하면 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2018.8월 다목적실 마루공사 사업자를 선정(계약금액 4,420,500원) 하면서, 수의계약 대상이 아닌데도 수의계약을 체결하였음.
- 관리주체는 2017년 월 25만원, 계약기간 2년의 총 계약금 6백만원의 소방시설 안전관리 용역 사업자를 선정하면서, 수의계약 대상이 아닌데도 1년 용역대금인 300만원이하인 경우로 판단하여 수의계약을 체결하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 온수 온도조절밸브 고장으로 인하여 장기수선충당금 집행에 따른 공사 사업자를 선정하면서, 300만원이하인 경우로 수의계약을 체결하였으나 2인 이상의 견적서를 받지 아니하고 1인의 견적서만 받아 수의계약을 체결하였음.
- 관리주체는 2016년 간판보수공사, 2017년 알뜰장 운영 사업자를 선정하면서 300만원이하인 경우로 수의계약을 체결하였으나, 2인 이상의 견적서를 받지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 제28조(입찰가격 산출방법)제2항

68. 수의계약 절차 부적정(4)

• 광주시 주택정책과, 고양시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제5호에 의하면 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우와 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원이하인 경우(다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.) 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2018.6월 ‘보도블록 교체공사’ 사업자와 계약을 체결(공사금액 219,780,000원)한 후, 2018.11월 본 공사인 보도블록 교체공사와 동질성 또는 마감공사, 연장선상에 있는 추가 공사로 볼 수 없는 ‘출입구 현관 보수공사’(공사금액 17,600,000원)에 대하여 추가 수의계약을 체결하였음.
- 관리주체는 2016.8월 옥탑 방수 및 벽체 보강 공사(공사금액 170만원), 2016.8월 화단 타일공사(공사금액 297만원), 2017.9월 지하주차장 트랜치 공사(공사금액 260만원) 사업자를 선정하면서, 300만원 이하인 경우로 수의계약을 체결하였으나, 2인 이상의 견적서를 받지 아니하였음.
또한, 주민운동시설 용도변경에 따른 설계용역 사업자를 선정하면서, 동일한 용역을 물량(건축, 소방)으로 나누어 수의계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국도교통부 고시 제2016-943호, 제2016-636호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]

69. 계약체결 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 관리주체는 2017.11월 청소용역 사업자를 낙찰[반장1명, 미화원 7명, 낙찰금액 12,591,130원, 계약기간 2018.1.1.~2018.12.31.]하고 2017.12.1. 낙찰 업체와 입찰정보 및 낙찰금액과 동일하게 계약을 체결한 후, 2017.12월(계약일자 미기재) [반장1명, 미화원 6명, 계약금액 11,033,040원, 계약기간 2018.1.1.~2018.12.31.] 다시 계약을 체결하여 입찰정보 및 낙찰금액과 다르게 계약을 체결하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2017.5월 균열보수 및 재도장공사(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 입찰에 따른 개찰 결과 입찰에 참여한 9개 업체 중 최저가 업체[입찰금액 192,170,000원(VAT포함)]를 낙찰하였으나, 낙찰금액이 장기수선계획서의 수선금액인 160,000,000원을 초과한다는 사유로 계약을 보류한 후, 3개월이 지난 2017.8월 입찰정보(시공범위) 및 낙찰금액과 다르게 계약[계약금액 160,000,000원(VAT포함)]을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호, 제2016-943호) 제29조(계약체결)제2항

70. 계약체결 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 관리주체는 2017.11.18. 경비 및 청소용역 사업자를 낙찰하고, 2017.12.17. 입주자대표회의에서 경비 및 청소용역 인원 조정(경비원 5명→4명, 미화원 5명→7명)과 경비원 근무시간 변경(휴게시간 주간3시간, 야간2시간40분→주간4시간30분, 야간3시간)에 대하여 의결 받고, 2017.12.26. 계약 체결 시 입찰정보 및 낙찰금액과 다르게 계약을 체결하였음.

경비용역비 : 낙찰금액 (년)163,438,680원 → 계약금액 (년)119,983,680원

청소용역비 : 낙찰금액 (년) 87,877,200원 → 계약금액 (년)122,814,240원

- □□아파트 입주자대표회의는 2017.8.16 옥상 아스팔트싱글 교체 및 배수로 방수공사(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 입찰에 따른 개찰 결과 입찰에 참여한 7개 업체 중 최저가 업체 [입찰금액 680,000,000원(VAT별도)]에 대하여 낙찰자 결정 시 시방서의 공사범위에 포함된 지하주차장 계단 논슬립 설치공사는 제외하기로 의결하여, 2017.8.29. 계약 체결 시 지하주차장 계단 논슬립 설치 공사금액 [19,700,000원]을 제외하고 계약을 체결[계약금액 660,300,000원(VAT별도)]하여 입찰정보 및 낙찰금액과 다르게 계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제29조(계약체결)제2항

71. 계약보증금 징구 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제2항에 의하면 계약보증금은 공사계약의 경우에는 계약금액의 100분의 20, 용역계약 및 단가계약의 경우에는 계약금액의 100분의 10으로 한다고 되어 있으며, 제3항에 의하면 계약이행보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만 계약금액이 200만원이하인 경우에는 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2015.10월 하자보수보증금으로 집행하는 어린이 놀이터 바닥공사 사업자와 계약[계약금액(VAT포함) 12,980,000원]을 체결하고, 공사 계약보증금을 계약금액의 100분의 20 (2,596,000원)을 납부 받아야 하는데도, 100분의 10 (1,298,000원)으로 납부 받았음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-322호) 제29조(입찰보증금 등)제2항, 제3항

72. 용역계약 4대 보험 가입증명서 미 징구

• 남양주시 주택과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제5항에 의하면 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2018.11월 경비용역(경비원 8명 상시근무)과 미화용역(미화원 15명 상시근무) 계약을 체결한 후, 용역 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 2019.3월 감사기간 현재까지 받지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호) 제29조(계약체결)제5항

06 자료의 열람 · 공개 · 보관

73. 자료의 보관 부적정

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「관리규약」 제52조 제1항 제8호에 의하면 주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료[계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰별 참여한 업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다]의 보존기간은 공사·용역 등 관련 자료로 20년간 보관하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.11월 청소용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제) 입찰에 참여한 10개 업체의 제출서류 일체를 20년간 보관하여야 하는데도 입찰서, 산출내역서, 입찰보증서만 보관하고 그 외 입찰 참여시 제출한 제출서류를 보관하고 있지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)제1항

74. 관리비 등 공개 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제23조 제4항 및 같은 법 시행령 제23조 제8항에 의하면 관리비등을 입주자들에게 부과한 관리주체는 ①관리비, ②사용료 등, ③장기수선충당금과 그 적립금액, ④그 밖에 대통령령으로 정하는 사항의 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 되어 있으며, 접수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 관리주체는 관리비 등을 부과하고 그 명세를 다음 달 말일까지 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도 2016년 7회, 2017년 3회, 2018년 11회 공개 기한 내에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 관리비 등을 부과하고 그 명세를 다음 달 말일까지 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도 2016년 1회, 2017년 2회, 2018년 2회 공개 기한 내에 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 관리비 등을 부과하고 그 명세를 다음 달 말일까지 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도 2016년 3회, 2017년 1회, 2018년 1회 공개 기한 내에 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 관리비 등을 부과하고 그 명세를 다음 달 말일까지 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도 2016년 5회, 2018년 2회 공개 기한 내에 공개하지 아니하였음.
- ◇◇아파트 관리주체는 관리비 등을 부과하고 그 명세를 다음 달 말일까지 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도 2016년 2회, 2018년 3회 공개 기한 내에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제4항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제8항

75. 시설물 유지보수 실적 미등록

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제31조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제32조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조 제2항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 제1호 이력명세, 제2호 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면, 제3호 주요 공사 사진을 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 관리주체는 장기수선충당금을 사용(2017년 4건, 2018년 10건)하여 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수를 실시하였는데도, 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 장기수선충당금을 사용(2017년 2건, 2018년 1건)하여 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수를 실시하였는데도, 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제31조(설계도서의 보관 등), 「공동주택관리법 시행령」 제32조(설계도서의 보관 등)제1항, 제2항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조(설계도서의 보관)제2항

76. 회계감사 결과 미공개

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제26조 제2항 제2호에 의하면 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다고 되어 있으며, 제3항에 의하면 관리주체는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트는 300세대 미만으로 관리주체는 2016.9월 입주자대표회의에서 2년 1회 감사인의 회계감사를 받기로 의결함에 따라, 2017.3월 2015년~ 2016년 회계연도를 대상으로 회계감사를 받고, 감사인으로부터 감사보고서를 제출 받았는데도, 그 결과에 대하여 해당 공동주택 단지의 게시판 및 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제2항, 제3항

77. 회계감사 결과 공개 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제26조 제1항에 의하면 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다고 되어 있으며, 제3항에 의하면 관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고, 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2015년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2016.9.23일 감사인으로 부터 제출받은 후 게시판에 공개하지 아니하였으며, 2017년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2018.7.10일 제출 받은 후 회계감사 결과인 감사인의 '감사보고서'가 아닌 '재무제표'만 공개하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제1항, 제3항

78. 계약서 및 사업자 선정결과 공개 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제28조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조 제1항에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정한 경우에는 선정결과 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 선정결과(사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간)를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내 그 계약서를 공개하도록 되어 있는데도, 2017년~2018년 6건의 계약서를 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 8건의 계약서를 1개월을 경과하여 공개하였음.
또한, 사업자를 선정한 경우 사업자 선정결과(사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간)를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하도록 되어 있는데도, 2017년~2018년 6건의 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였으며, 15건의 선정결과를 홈페이지에 공개하지 아니하고, 3건의 선정결과에 대하여 업체명만, 1건의 선정결과에 대하여 계약금액만 공개하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호) 제11조(선정결과 공개)제1항, 제2항

79. 사업자 선정결과 미공개

• 하남시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조 제1항에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우에는 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정할 경우 관리주체는 입찰공고 내용, 선정결과 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.9월 소독용역 사업자 선정, 소방용역 사업자 선정 후 사업자 선정 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- 관리주체는 2016~2018년 총 4건의 사업자 선정 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였으며, 총 17건의 사업자 선정 결과를 해당 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제 2015-784호) 제11조(선정결과 공개)제1항, 제2항

80. 계약서 미공개 및 지연 공개

• 수원시 공동주택과, 화성시 주택과, 고양시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제28조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 감사기간 체결된 총 42건의 계약 중 31건의 계약서를 1개월을 경과하여 공개하거나 공개하지 아니하였음.
- 관리주체는 소독용역을 포함한 14건의 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 청소용역을 포함한 5건의 계약서를 계약 체결일부터 1개월을 경과하여 지연 공개하였음.
- 관리주체는 2016년~2018년 총 20건의 계약서를 계약 체결일부터 1개월 이내에 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 관리주체는 2016년~2018년 총 12건의 계약서를 공개하지 아니하였으며, 1건의 계약서는 1개월을 경과하여 지연 공개하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

81. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제62조 제1항에 의하면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고 입주자등에게 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 관리주체는 2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 2018년 3월말까지 공개하여야 하는데도 공개하지 아니하였으며, 2015년~2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 입주자등에게 배부하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2015년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 2016년 3월말까지 공개하여야 하는데도 공개하지 아니하였으며, 2015년~2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 입주자등에게 배부하지 아니하였음.
- ◇◇아파트 관리주체는 2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 2018년 3월말까지 공개하여야 하는데도 공개하지 아니하였으며, 2015년~2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 입주자등에게 배부하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)제1항

82. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개(2)

• 화성시 주택과, 평택시 주택과, 군포시 건축과 •

- ▶ 「관리규약」 제62조 제1항에 의하면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고 입주자등에게 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017년, 2018년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 공개하지 아니하고, 입주자등에게 배부하지 아니하였음.
- 관리주체는 2015년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 공개하지 아니하고, 입주자등에게 배부하지 아니하였음.
- 관리주체는 2015년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하지 아니하였으며, 2015년, 2016년, 2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황에 대하여 입주자등에게 배부하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)제1항

07 관리규약

83. 관리규약 개정 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제14조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하고, 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 관리규약에 동별 세대수에 비례하여 선거구를 정하고 선거구 별로 1명의 동별 대표자를 선출하여 구성할 수 있도록 관리규약을 개정하여야 하는데도, 관리규약에 동별로 '1선거구(1동):2명', '2선거구(2동):3명'으로 선거구를 정하도록 관리규약을 부적정하게 개정하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제1항

84. 관리규약 개정 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제1항 제1호에 의하면 500세대 이상인 공동주택의 선거관리위원회는 5명 이상 9명 이하로 입주자등 중에서 위원장을 포함하여 구성한다고 규정하고 있으며, 제4항에 의하면 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있음.



- 해당 아파트는 500세대 이상으로 입주자대표회의는 관리규약에 선거관리위원회 구성원수를 5명 이상 9명 이하 내에서 정원의 정수를 정하여 관리규약을 개정했어야 하는데도, 선거관리위원회를 5~9명의 위원으로 구성하도록 하여 선거관리위원회의 의결 정족수를 산정할 수 없도록 관리규약을 부적정하게 개정하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) 제1항, 제4항

85. 관리규약 개정 절차 부적정

• 김포시 주택과, 수원시 공동주택과, 안양시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제20조 제3항 및 제4항에 의하면 관리규약을 개정하려는 경우 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우 관리사무소나 게시판)에 제안내용을 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제82조 제4항에 의하면 관리규약을 개정하고자 하는 경우 영 제20조 제4항에 따라 별지 제8호 서식을 작성하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제83조에 의하면 이 규약을 개정된 경우에는 입주자대표회의의 회장이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니 할 때에는 관리사무소장이 공포한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제84조 제2항에 의하면 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 입주자들에게 1부씩 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 ‘관리규약 개정 제안 공고문’에 관리규약 개정안에 대하여 생활지원센터에서 열람하도록 공고하고, 입주자들에게 관리규약 개정안을 개별 통지하지 아니하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 2017.12월 관리규약 개정을 위해 게시판에 ‘관리규약 개정(안) 안내문’을 공고한 후, 관리규약 개정안을 입주자들에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 입주자대표회장과 관리소장은 관리규약이 개정되었으나 관리규약 개정에 대한 공포를 하지 아니 하였으며, 관리주체는 개정된 관리규약을 입주자들에게 1부씩 배부하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제20조(관리규약의 제정 등)제3항, 제4항, 「관리규약」 제82조(규약의 개정)제4항, 제83조(규약의 공포), 84조(규약의 보관)제2항

86. 관리규약 미 공고

• 남양주시 주택과, 화성시 주택과 •

- ▶ 「관리규약」 제84조 제2항에 의하면 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 있는 경우에 한한다)에 공고하고 입주자들에게 1부씩 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2019.4월 관리규약을 개정한 후 해당 관리규약을 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.
- 관리주체는 2018.4월 2차 관리규약을 개정한 후 해당 관리규약을 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제84조(규약의 보관)제2항

87. 관리규약 개정 신고 및 작성·보관 부적정

• 고양시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제19조 제1호에 의하면 입주자대표회의의 회장은 관리규약의 제정·개정의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법시행령」 제21조에 의하면 법 제19조에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장은 관리규약이 제정·개정된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조 제1항에 의하면 영 제21조에 따른 신고서는 별지 제5호서식과 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 「관리규약」 제84조 제1항에 의하면 관리주체는 관리규약의 제정 및 개정 시 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자들의 동의서 등 원본서류를 보관한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회장은 2017.6월 관리규약을 개정하여 개정된 날부터 30일 이내에 서식에 따라 시장에게 신고하여야 하는데도, 관리규약 개정 사항을 신고하지 아니하였으며, 관리주체는 관리규약 개정과 관련된 원본 서류를 보관하고 있지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고), 「공동주택관리법 시행령」 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고), 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)제1항, 「관리규약」 제84조(규약의 보관)제1항

08 장기수선계획, 장기수선충당금

88. 장기수선충당금 적립 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다고 되어 있으며, 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약에 장기수선충당금 세대별 부담액 산정방법에 대해 연차별 적립요율을 정하여야 하는데도 장기수선충당금의 요율이 아닌 '2006년~2009년까지 세대별 부담액 30.25원/㎡, 2010년~2015년까지 세대별 부담액 45.37원/㎡, 2016년~2018년까지 입주자대표회의의 결정'으로 부적정하게 정하였음. 또한, 2015.12월 장기수선계획을 조정하면서 2016년~2018년 세대별 부과금액을 734.24원/㎡으로 정하였음에도, 2018년 5월까지 45.37원/㎡의 장기수선충당금을 장기수선계획과 다르게 부과·징수하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등) 제1항, 제3항

89. 장기수선충당금 적립 부적정(2)

• 파주시 주택과, 수원시 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제30조 제1항에 의하면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2016.5월 조정된 장기수선계획에 따라 m^2 당 387.53원을 징수하여야 하는데도 2005.1월~2016.12월까지 m^2 당 60원을 징수하여 적립하였으며, 2019.3월 조정된 장기수선계획에 따라 m^2 당 234.71원을 징수하여야 하는데도 2017.1월~2018.12월까지 m^2 당 100원을, 2019.1월 이후 m^2 당 150원으로 장기수선계획과 다르게 징수하여 적립하였음.
- 관리주체는 2018.11월 조정된 장기수선계획에 따라 세대별 부과금액인 86.88원/ m^2 을 부과·징수하여 적립하여야 하는데도, 2019.4월까지 장기수선계획과 다르게 80원/ m^2 의 장기수선충당금을 부과·징수하여 적립하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항, 제3항

90. 장기수선계획 조정 및 사용, 적립요율 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 구 「주택법」 제47조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어있고, 제51조 제2항에 의하면 장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 장기수선총당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다고 규정하고 있음.
- ▶ 구 「주택법시행규칙」 제26조 제3항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토하여 이를 조정할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2015.8월 승강기 전면교체 예정년도를 2021년에서 2015년으로 장기수선계획을 수시 조정하면서 입주자의 서면동의를 받지 않고 조정하였으며, 2015.9월 승강기 교체공사 입찰이 2회 유찰되자 별도 의결 없이 수의계약을 체결하였고, 총 공사금액의 40%를 12개월 분할 상환 조건으로 입주자에게 채무부담이 발생하는 계약을 체결하였음.
또한, 장기수선총당금의 요율은 관리규약으로 정하도록 되어 있는데도 관리규약에 “2014년부터~2016년까지 세대별 부담액 : 입주자대표회의에서 결정한다”라고 요율을 정하지 아니하였음

관련 규정

구 「주택법」 제47조(장기수선계획)제2항, 제51조(장기수선총당금의 적립)제2항, 「공동주택관리법시행령」 제31조(장기수선총당금의 적립 등)제1항, 구 「주택법시행규칙」 제26조(장기수선계획의 수립기준 등)제3항

91. 장기수선계획 검토 및 사용 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 2015.7월 정기 검토 · 조정 후 3년이 경과하였는데도 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.
- 관리주체는 2015.7월~2017.11월까지 15건의 장기수선계획에 따른 교체 및 보수에 대하여 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

92. 장기수선충당금 사용 부적정

• 안양시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 같은 법 제30조 제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 장기수선계획에 포함되어 있지 아니한 배드민턴장 바닥공사(공사금액 2,970,000원)와 승강기 비상 통화장치 교체공사(공사금액 2,843,500)를 장기수선충당금을 사용하여 교체 및 보수하였으며, 2016년 수선주기가 도래하지 아니한 방재실 CCTV DVR 교체공사(공사금액 1,650,000원, 수선예정연도 2019년)를 수선주기와 다르게 실시하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항

93. 장기수선계획 검토 · 조정 및 사용 부적정

· 김포시 주택과, 안산시 주택과, 파주시 주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 같은 법 제30조 제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하는데도, 2017년 계획되어 있던 창틀 코킹공사 등 5건의 공사를 검토 · 조정 없이 이행하지 아니하였고, 2019년 실시 예정으로 계획되어 있던 보도블록 교체 공사를 장기수선계획과 다르게 2018년에 실시하였음.
또한, 수선유지 공사에 해당하는 오 · 배수관 통수작업 및 장기수선계획에 반영되어 있지 아니한 옥상 우레탄 방수공사비를 장기수선충당금으로 사용하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 2020년 실시 예정으로 계획되어 있던 적산열량계 부분교체 공사를 장기수선계획과 다르게 2016년에 실시하였으며, 아스콘 보수 등 2건에 대한 공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하는데도 수선유지비로 집행하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 계획된 보도블록 교체 등 7건의 공사에 대하여 장기수선충당금을 사용하여 교체하거나 보수하여야 하는데도, 수선유지비로 집행하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항

94. 장기수선계획 검토 · 조정 부적정

• 의정부시 주택과, 수원시 공동주택과, 부천시 공동주택과, 평택시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 제3항에 의하면 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 입주자 과반수 동의(56%)로 장기수선계획을 조정하였으나, 감사 결과 전체 동의자 중 입주자(소유자)의 동의율은 10%도 되지 아니하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 2015.9월 장기수선계획 정기 검토 · 조정 하였으며 2017.10월 관리여건상 필요하여 수시 조정한 후, 정기 검토일로부터 3년(36개월)이 경과하는 2018.9월에 장기수선계획을 검토하였어야 하는데도 검토하지 아니하였음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 2014.12월 장기수선계획 정기 검토 · 조정 하였으며 2016.1월 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 수시 조정한 후, 정기 검토일로부터 3년(36개월)이 경과하는 2017.12월에 장기수선계획을 검토하였어야 하는데도 검토하지 아니하였음.
- 입주자대표회와 관리주체는 단지에 설치된 CCTV카메라와 안내표지판에 대하여 공동주택관리법 시행규칙 제7조 제1항 [별표1]의 '장기수선계획의 수립기준'에 따라 장기수선계획에 포함하여야 하는데도, 해당 시설물에 대하여 검토 · 조정하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항

95. 장기수선충당금 사용계획서 미 작성

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.4월 보도블록 교체 설계용역비와, 2017.8월 보도블록 교체 공사비를 장기수선충당금으로 집행하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 아니하였으며, 입주자대표회의 의결 없이 장기수선충당금을 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

96. 장기수선충당금 별도 계좌 관리 부적정

• 화성시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제7항에 의하면 관리주체는 관리비등을 입주자대표 회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택 회계처리기준」 제24조 제1항에 의하면 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 하며, 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 2017.2월분 장기수선충당금으로 5,959,800원을 부과·징수하고 이 중 3,973,200원만 장기수선충당금 별도 계좌인 장기수선예치금에 예치하여 1,986,600원을 과소 예치하였음.
또한, 2017 회계연도 결산 시 이익잉여금에서 장기수선충당금으로 처분한 8,800,000원과, 2018 회계연도 결산 시 이익잉여금에서 장기수선충당금으로 처분한 7,654,000원을 장기수선충당금 별도 계좌인 장기수선예치금에 예치하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제7항, 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부고시 제667호) 제24조(수입금의 관리)제1항

09 행위허가

97. 사업계획에 따른 용도 외 사용(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 의하면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하려는 경우 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 지상의 MDF실 내 일부 공간을 영리목적으로 입주민에게 물품 창고 용도로 부적정하게 임대하고, 2015년~2018년 6월까지 임대료 4,000,000원을 수령하였음.
- △△아파트 입주자대표회의와 관리주체는 지하 설비 일부 공간을 입주민에게 물품 창고 용도로 사용하도록 지하창고 임대차 계약을 체결하여 부적정하게 임대하고, 2015년부터 임대료 5,472,727원을 수령하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항

98. 사업계획에 따른 용도 외 사용(2)

• 부천시 공동주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 의하면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하려는 경우 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제35조 제1항 [별표3] 제1호 다목에 의하면 부대시설 및 입주자공유인 복리시설을 용도변경 시 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받도록 규정하고 있음.



- 관리주체는 지하1층 주차장의 일부를 ‘창고1’(27.5㎡)과 ‘창고2’(22.68㎡)로 입주자와 외부인에게 특정 용도로 사용할 수 있도록 불법 임대하고 임대료를 징수하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항, 같은 법 시행령 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준)제1항 [별표3]

10 기타

99. 관리방법 결정신고 미 이행(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- ▶ 「공동주택관리법」 제11조 제1항에 의하면 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자들에게 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 하며, 제2항에 의하면 입주자들이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성으로 하는 입주자대표회의를 구성하도록 되어 있고, 제3항에 의하면 입주자대표회의 회장은 입주자들이 공동주택의 관리방법을 결정한 경우에는 이를 사업주체에게 통지하고 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제9조에 의하면 입주자대표회의 회장은 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경 결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경 결정일 부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



- 사업주체는 2016.11월 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 공동주택을 관리할 것을 요구하였고, 2017.2월 입주자대표회의가 구성되었음에도 관리방법 결정에 대하여 통보해주지 아니하자 사업주체는 2017.3월 주택관리업자를 선정하여 해당 시장에게 신고하였으나, 2017.5월 입주자대표회장은 공동주택 관리방법을 위탁관리하기로 결정한 후 30일 이내에 시장에게 신고서를 제출하여야 하는데도 신고하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)제1항, 제2항, 제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제9조(관리방법 결정 등의 신고)

100. 관리방법 결정 신고 미 이행(2)

• 평택시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제11조 제3항에 의하면 입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정한 경우에는 이를 사업주체에 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제9조에 의하면 법 제11조 제3항에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경결정일 부터 30일 이내에 신고서를 시장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제3조 제1항에 의하면 영 제9조에 따른 신고서는 별지 제1호서식과 같다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회장은 2017년 공동주택 관리방법을 위탁관리로 결정하여 결정일 부터 30일 이내 서식에 따라 시장에게 신고하여야 하는데도, 공동주택 관리방법 결정에 대하여 신고하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고), 「공동주택관리법 시행령」 제9조(관리방법 결정 등의 신고), 「공동주택관리법 시행규칙」 제3조(관리방법의 결정 및 변경결정 신고)제1항

101. 자치관리기구 법정장비 미 보유

• 의정부시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제6조 제1항 및 같은 법 시행령 제4조 제1항에 의하면 입주자등이 자치관리 할 것을 정한 경우에는 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리 사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 영 [별표1]에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다고 규정하고 있음.

[별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

2. 장비	가. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상
-------	---



- 입주자대표회의는 해당 아파트가 자치관리인데도 공동주택관리법 시행령 [별표1]에서 정한 장비 중 절연저항계, 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 누수탐지기를 갖추지 않고 자치관리기구를 구성하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제6조(자치관리)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)제1항 [별표1]

102. 전기공사업법 위반

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「전기공사업법」 제3조 제1항에 의하면 전기공사는 공사업자가 아니면 도급 받거나 시공할 수 없다고 규정하고 있으며, 제11조 제1항에 의하면 전기공사는 다른 업종의 공사와 분리 발주하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2017.9월 옥상우레탄 방수공사, 금속기와 보수공사, 경관조명 설치공사 사업자 선정을 위한 입찰공고에 입찰참가자격을 ‘전문건설업(미장방수, 시설물유지보수관리 등)면허 보유업체’로 공고하였으나, 전기공사업자가 아니면 도급받거나 시공할 수 없는 경관조명 공사(계약금액 290,000,000원)를 분리 발주하지 않고, 전기공사업을 등록하지 아니한 전문건설업 면허 보유 사업자와 계약을 체결하여 전기공사업법을 위반하였음.

관련 규정

「전기공사업법」 제3조(전기공사의 제한 등)제1항, 제11조(전기공사 및 시공책임형 전기공사관리의 분리발주)제1항

103. 정보통신공사업법 위반

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「정보통신공사업법」 제7조 제1항에 의하면 발주자는 용역업자에게 공사의 설계를 발주하여야 한다고 규정하고 있으며, 제8조 제1항에 의하면 발주자는 용역업자에게 공사의 감리를 발주하여야 한다고 규정하고 있음.



- 입주자대표회의는 2018.6월 CCTV 녹화장치 등 시스템과 카메라 147대 전체 교체 및 15대 증설공사[계약금액 212,172,000원(VAT별도)]를 실시하였으나, 해당 공사의 경우 정보통신공사업법에 따른 정보통신공사로서 발주자는 용역업자에게 공사의 설계 및 감리를 발주하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「정보통신공사업법」 제7조(설계 등)제1항, 제8조(감리 등)제1항

104. 수도법 위반

• 경기도 공동주택과 •

- ▶ 「수도법」 제33조 제3항에 의하면 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물 또는 시설의 소유자나 관리자는 환경부령으로 정하는 바에 따라 급수관을 주기적으로 검사하고, 그 결과에 따라 세척·갱생·교체 등 필요한 조치를 하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「수도법시행령」 제51조 제1항 제1호 가목에 의하면 법 제33조 제3항에서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물 또는 시설이란 연면적 6만제곱미터 이상인 공동주택으로 규정하고 있음.
- ▶ 「수도법 시행규칙」 제23조 제1항 제1호에 의하면 최초 일반검사는 준공검사를 실시한 날부터 5년이 경과한 날을 기준으로 6개월 이내에 실시하여야 한다고 규정하고 있음.



- 관리주체는 「수도법시행령」 제51조 개정('16.7.28.)에 따라 옥내급수관 수질검사를 '17.12.31.까지 실시했어야 하는데도, 2017.8.31. 市 환경사업소로부터 2017년 옥내배관 수질검사 안내[「수도법」 제33조 및 동법 시행령 제51조 개정으로 6만제곱미터가 넘는 당해 공동주택이 새롭게 급수관 상태검사 대상]를 받았으나 2017년 수질검사를 실시하지 아니하였음.

또한, 2017년 수질검사를 실시하지 아니하여 2018.8.30. 市 환경사업소로부터 재차 수질검사 실시 안내를 받았는데도, 2019.3월 감사일 현재까지 옥내급수관 수질검사를 실시하지 아니하였음.

관련 규정

「수도법」 제33조(위생상의 조치)제3항, 「수도법시행령」 제51조(급수관의 세척 등 조치를 하여야 하는 건축물 또는 시설)제1항, 「수도법 시행규칙」 제23조(급수관의 상태검사 및 조치 등)제1항

105. 하자보수보증금 사용 부적정

• 고양시 주택과 •

- ▶ 「공동주택관리법」 제38조 제2항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 한다고 규정하고 있음.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제43조에 의하면 법 제38조 제2항에서 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도란 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 용도를 말한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2016.10월 하자보수보증금 보증서 발급기관으로부터 1년~5년차 하자보수보증금을 수령하였으나, 하자보수보증금에 따른 하자내역에 포함되어 있지 아니한 주차장현관 보수공사(공사금액 1,130만원), 지상주차장 보수공사(공사금액 550만원), 승강기 보수공사(1,460만원), 어린이집 보수공사(90만원) 등에 사용하여 하자보수보증금을 용도 외로 사용하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2017년 하자소송 판결금을 수령하였으며, 법원 판결문에 따르면 판결금은 1년~10년차 하자 항목별 집계표에 따라 산정된 하자보수비용으로 하자보수 목적으로만 사용하여야 하는데도, 소송비용 및 변호사 성공보수금으로 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제43조(하자보수보증금의 용도)

2019 경기도
공동주택관리
감사 사례집

제3장

경기도, 국토교통부 등 질의회신 및 법령해석

공동주택 관리 134

입주자대표회의, 선거관리위원회 146

주택관리업자 및 사업자 선정지침 154

장기수선충당금 162



01 공동주택 관리

01. 공동관리 동의 관련

(국토교통부 주택건설공급과-508, 2019.1.21.)

질의

- > 「공동주택관리법」 제8조(공동관리와 구분관리) 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조(공동주택의 공동관리 등)에 따른 공동관리에 대한 입주자등의 서면동의를 사업주체가 받을 수 있는지 여부

회신

- > 「공동주택관리법」 제8조 제1항에 따르면, 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택 단지와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있습니다. 또한, 같은 법 시행규칙 제2조 제1항에 따르면, 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우, 그 필요성 및 범위, 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안, 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안, 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안, 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항, 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 하는 것으로 규정하고 있습니다.
- > 따라서, 이러한 점을 고려해 볼 때 공동관리와 구분관리에 관한 절차 등은 입주자대표회의가 진행하는 것이 타당하다고 판단됨을 알려드립니다.

02. 사업주체의 어린이집 임대계약 체결 관련

(국토교통부 주택건설공급과-509, 2019.1.21.)



질의

- 1. 입주자대표회의 구성 전 사업주체가 어린이집 임대계약을 체결하는 경우 입주예정자 과반수의 서면동의를 받을 수 있는 시기
- 2. 어린이집 임대계약 체결과 관련하여 사업주체가 입주예정자 과반수의 서면동의를 받는 경우 전자적 방법에 의한 동의서 인정 여부



회신

- 1. 「공동주택관리법 시행령」 제29조의3 제3항에 따르면, 사업주체는 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집 임대계약을 체결하는 경우 관리규약 상의 어린이집 임차인 선정기준에 따르도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제20조 제1항에서는 사업주체가 입주자대표회의 구성 전에 공동주택의 어린이집 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서, 사업주체가 관리규약 제정 후 제정된 관리규약 상의 어린이집 임차인 선정기준에 따라 입주예정자 과반수의 서면동의를 받아 임대계약을 체결할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- 2. 「공동주택관리법」 제22조에 따라 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 서면동시에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함하여 전자적 방법으로 그 의사를 결정할 수 있습니다. 따라서, 어린이집 임대계약 체결과 관련하여 사업주체가 입주예정자 과반수의 서면동의를 받는 경우에도 같은 법 시행령 제22조에 따른 본인확인 방법을 거쳐 전자적 방법으로 할 수 있을 것으로 봅니다.

03. 관리사무소장 명칭 변경 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-9134, 2019.11.8.)



질의

- 공동주택관리법령에 따라 배치된 관리사무소장이 업무를 집행함에 있어 그 명칭을 변경하여 사용할 수 있는지 여부



회신

- 「공동주택관리법」 제64조 제1항에 의거 의무관리대상 공동주택에는 주택관리사등을 관리사무소장으로 배치하여야 하며, 이에 따라 배치된 관리사무소장은 동 법령에서 규정한 업무를 집행하고 행위 할 수 있습니다.
- 아울러, 관리사무소장은 「공동주택관리법」 제64조 제5항에 따라 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시·군·구청장에게 반드시 신고하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 공동주택관리법령에 따른 관리사무소장의 업무를 집행함에 있어 관리사무소장이 아닌 다른 명칭으로 집행하는 경우 입주자등이나 업무 집행과 관련된 관계자 등에게 혼란이나 착오를 주어 효율적이며 체계적인 공동주택 관리를 저해할 우려가 있으므로 관리사무소장의 명칭을 변경하여 업무를 집행하지 않는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

04. 협회비의 관리비 또는 잡수입 지출 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-8610, 2019.10.22.)



질의

- 공동주택관리 유관단체(주택관리사협회, 전력기술인협회, 소방안전협회 등)의 협회비를 공동주택의 관리비(복리후생비) 또는 잡수입 지출 가능 여부



회신

- 공동주택 업무수행에 필요한 자격[주택관리사(보), 전기기사, 소방안전관리자 등]과 관련하여 가입하고 있는 협회라 하더라도 그 협회비의 부담주체, 방법 등에 대하여 공동주택관리법령에 별도로 규정하고 있는 바가 없습니다.
- 다만, 주택관리사 등 협회비는 공동주택 관리를 위한 직무수행이나 자격유지를 위한 의무사항이라 볼 수 없으므로 이를 관리비등으로 지급하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고 해당 공동주택단지에서 공동주택 업무수행에 필요한 자격과 관련하여 가입하고 있는 협회비를 지원하고자 하는 경우라면 관리비 중 복리후생비로 지원할 수 있을 것으로 판단됩니다. 또한, 관리비는 입주자등이 부담하여야 하는 비용임을 고려하여 입주자 및 사용자 과반수의 찬성이 필요한 관리규약으로 정하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.
- 참고로, 잡수입은 ①공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조 제1항 제18호), ②관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), ③공동체 활성화에 관한 경비의 지원으로 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 제21조)에 한하여 사용가능 할 것으로 판단됩니다.

05. 하자조사 용역비 관리비 포함 부과 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-7313, 2019.9.5.)



질의

- 관리비 부과 시 하자조사 용역비 항목을 별도 구분하되, 관리비 명세서에 포함하여 부과하였을 경우, 하자조사 용역비를 관리비로 부과한 것인지 여부
- 관리비 부과 시 하자조사 용역비 항목을 별도 구분하되, 관리비 명세서에 포함하여 부과하여 집행했을 경우, 「공동주택관리법」 제90조 제3항을 위반하여 관리비를 용도 외의 목적으로 사용한 것인지 여부



회신

- 「공동주택관리법」 제23조 제2항 관리비의 내용 등에 필요한 사항과 같은 법 제3항에 따른 사용료 등은 대통령령으로 정하도록 위임하고 있고, 같은 법 시행령 제23조 제1항에 관리비는 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하도록 하면서 비목별 세부명세는 같은 영 [별표2]에서 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항 및 [별표2]에서 관리비의 비목별 세부명세에 관한 내용을 열거하여 규정한 것이 단순히 예시 또는 참고 규정으로 보아 관리비의 비목을 자유롭게 추가하거나 변경할 수 없고(법제처 19-0010, 2019. 5. 14.), 같은 법 시행령 제3항의 사용료 등의 비목도 자유로이 추가할 수 없다고 판단됩니다.
- 참고로, 「공동주택관리법」 제90조 제3항은 이법에 따른 관리비등의 집행에 있어서 용도외의 목적으로 사용하여서는 안 된다는 내용입니다.

06. 건축허가 받은 공동주택 하자보수보증금 용도 외 사용 과태료 부과 여부

(국토교통부 주택건설공급과-3802, 2019.5.13.)



질의

- > 건축허가를 받아 분양받은 공동주택이 하자보수보증금을 용도 외 사용 시 과태료 부과 대상이 되는지 여부



회신

- > 「공동주택관리법」 제38조에 따르면 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 등 사업주체는 담보책임기간동안 하자보수보증금을 예치하여야 하고, 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 정하는 용도로만 사용하여야 합니다.
- > 따라서 건축허가를 받아 분양받은 공동주택도 상기 규정을 위반할 경우에는 같은 법 제102조 제1항에 따라 2천만원 이하의 과태료 부과 대상임을 알려드립니다.

07. 어린이집 운영 관련

(경기도 공동주택과-116, 2019.7.3.)



질의

- > 전체 입주자등은 공동주택 관리동 어린이집을 국공립으로 전환하는 것을 희망하고, 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수는 기존 민간 어린이집과 재계약에 동의하는 경우 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제54조(어린이집 운영 및 임대 등) 적용 우선 순위는?



회신

- > 준칙 제54조에서는 관리주체로 하여금 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하도록 정하고 있고,
- > 이 경우 관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자등에게 재계약 여부를 조사하여 과반수가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 하고, 재계약을 하지 않을 경우 제54조 제1항에 따라 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 결정하여 운영토록 정하고 있는 사항으로, 귀 단지 관리규약이 준칙과 동일하다면 상기 절차에 따라 운영 방법을 결정함이 타당할 것으로 사료됩니다.

08. 공개 장소 관련

(경기도 공동주택과-7773, 2019.5.28.)



질의

- ▶ 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제12차 개정) 제19조 제6항의 공개장소[...(생략) 공동주택의 인터넷 홈페이지(운영하는 경우에 한하며, 관리주체가 운영·통제하는 인터넷포털 등에서 제공하는 웹사이트를 포함한다. 이하 같다.)와 게시판(관리사무소와 각 동 게시판을 말한다. 이하 같다.)에 공개하여야 한다.]에서 ‘이하 같다’라는 내용을 이하 각 해당 조항(예시 : 제25조 등)에 동일 적용 여부 및 홈페이지가 없을 시 게시판에만 게시하면 되는지 여부



회신

- ▶ 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 제19조 제6항 개정 내용은 준칙 제12차 개정 시 반영된 사항으로 공개장소를 명확히 하여 입주인이 보다 쉽게 공동주택 관리사항에 대하여 알 수 있도록 반영한 사항입니다.
- ▶ 동 조항 본문내용 중 ‘이하 같다’의 의미는 준칙 제25조 등 동일한 모든 조항에 적용되는 것이며, 홈페이지가 없고 귀 단지 관리규약에 공개 관련 별도의 규정이 없을 경우 해당 공동주택의 게시판에 게시하면 될 것으로 사료됩니다.

09. 공동주택 외벽 시설물 설치 관련

(국토교통부 주택건설공급과-8750, 2018.12.4.)



질의

- > 공동주택의 외벽에 낙하물 방지 목적의 시설물(캐노피)을 추가 설치할 경우 행위허가 대상인지 여부



회신

- > 공동주택의 외벽에 시설물을 늘리는 행위는 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) 제1항 [별표3] ‘공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준’에 따른 증설 행위허가 대상입니다.

10. 리모델링에 포함되는 복리시설 철거 행위허가 여부

(국토교통부 주택건설공급과-7084, 2019.8.29.)

질의

- > 주택법령에 따른 리모델링 사업 범위에 포함된 주민공동시설(소유권이 리모델링하는 공동주택의 입주자 범위와 상이) 철거가 행위허가 대상인지 여부

회신

- > 「공동주택관리법」 제35조에 따르면 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위는 행위허가 대상이나 「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다고 규정하고 있으므로, 리모델링에 포함된 주민공동시설 철거는 행위허가 대상이 아님을 알려 드립니다.

11. 입주자 공유인 복리시설 시설물 철거

(국토교통부 주택건설공급과-6801, 2019.8.20.)

질의

- > 입주자 공유인 복리시설(복카페)의 인테리어 공사와 관련하여 천장 콘크리트 노출 마감을 위하여 기 설치된 천장 반자와 미닫이 문(문틀 포함)을 철거하는 행위가 행위허가 대상인지 여부

회신

- > 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 제35조 제1항 [별표3] ‘공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준’에 따르면 공동주택의 입주자 등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·대수선, 파손·철거 등을 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 합니다.
- > 따라서, 입주자 공유인 복리시설 내부에 시설물을 철거하는 행위는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 [별표3] 3호 다목 1)에 따른 입주자 공유인 복리시설의 파손·철거 행위허가 대상입니다.

12. 승강기 전면 교체 행위허가 여부

(국토교통부 주택건설공급과-9379, 2018.12.27.)

질의

- > 공동주택의 승강기를 대수 증감 없이 전면 교체하는 경우 행위허가가 필요하지 않는 경미한 사항으로 볼 수 있는지 여부

회신

- > 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조 제1항 제11호에 따르면 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체는 경미한 사항으로 볼 수 있습니다.
- > 다만, 질의와 같이 기존 승강기를 전면 교체하는 경우라면 상기 규정에 따른 경미한 사항으로 볼 수 없어 행위허가를 받아야 함을 알려드립니다.

02 입주자대표회의, 선거관리위원회

13. 선거관리위원회 운영 관련(1)

(경기도 공동주택과-6067, 2019.10.7.)



질의

- 선거관리위원회 위원 구성 시 모집인원 미달에 따른 2차 모집공고를 실시하여 모집인원을 초과할 경우에 공개모집 공고 차수별 선거관리위원회 위원의 위촉 가능여부



회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 ‘준칙’이라 함) 제34조(위원위촉 및 구성) 제2항에서 “위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고 임기만료일 전에 위촉하여야 한다”라고 하고, 제2호 가목 “신청자 접수기간 및 장소” 제3호 “모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다”라고만 규정하고 있으므로 최초의 공개모집 공고 시 정원에 미달된 경우 공개추첨과 관계없이 「공동주택관리법」 제15조 제2항에 따라 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당되지 아니면 위촉하는 것이 바람직하며,
- 준칙 제34조 제3항에서 “제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다”는 규정은 같은 조 제2항의 최초 공개모집 공고 시 미달된 경우의 신청자가 자격요건이 충족될 경우 위원으로 위촉될 수 있고, 이후 잔여 정원이 충족될 때까지 공개모집 공고를 통해 선거관리위원회 위원으로 위촉하는 것을 의미함을 알려드립니다.

14. 선거관리위원회 운영 관련(2)

(경기도 공동주택과-3210, 2019.8.27.)

질의

- > 1. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 ‘준칙’이라 함) 제34조(위원위촉 및 구성) 제3항에 의하면 공개 모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하도록 되어 있는데 모집정원에 미달되게 접수(신청)된 경우 접수(신청)된 자를 선거관리 위원으로 위촉 할 수 없는지 여부
- > 2. 준칙 제34조 제2항에 의하면 선거관리위원 모집 공고 시 접수기간 및 장소를 정하도록 하고 있는바 접수 시간 마감 이후 접수된 신청서에 대하여 그 구성원 과 반수의 찬성으로 접수 유효 여부를 결정할 수 있는지 여부

회신

- > 1. 준칙 제34조에 의하면 선거관리위원회 위원은 공개 모집을 통해 입주자등 중 희망하는 자를 위촉하도록 되어 있고, 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하도록 규정되어 있습니다.
이는, 선거관리위원 모집 결과 신청자가 정원에 이르지 못한 경우 법령에서 정한 선거관리위원의 결격사유에 해당하지 않는다면 신청인을 우선 위촉 하고, 이후 부족한 선거관리위원은 추가 모집 공고를 통하여 추가 위촉 하는 등 선거관리위원회의 원활한 구성을 위한 사항입니다.
- > 2. 선거관리위원회 모집공고 시 접수시간을 포함하여 접수기간을 공고하였다면 그에 따라 접수시간 내에 접수된 신청이 유효할 것으로 판단됩니다.

15. 선거관리위원회 운영 관련(3)

(경기도 공동주택과-4135, 2019.9.10.)



질의

- > 1. 동별 대표자 해임투표는 반드시 선거관리위원회에서 진행하여야 하는지?
- > 2. 투표율 저조를 이유로 경비실 직원 등이 방문하여 진행하여야 되는지? 선거관리위원회 위원과 함께 방문하여도 되는지?
- > 3. 입주자등이 선거관리위원회에 해임요청을 한 경우, 선거관리위원회에서 해임사유 해당여부를 판단할 수 있는지?



회신

- > 1. 「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리)에 의하면 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하도록 되어 있으므로 동별 대표자의 해임투표는 선거관리위원회에서 실시하여야 합니다.
- > 2. 해임투표 실시 방법에 대하여는 준칙에 별도로 정하고 있는 사항이 없는 바 단지 선거관리규정에 따라 운영하여야 할 사항으로 판단됩니다.
- > 3. 선거관리위원회는 해임사유 여부에 대하여 판단하도록 하는 규정이 없는 바 해임절차 진행 요청을 받은 경우 해임대상자에게 소명기회 부여, 해당 선거구에 소명자료 공개 등 절차를 진행하여야 할 것입니다.

16. 선거관리위원회 운영비 관련(1)

(경기도 공동주택과-6924, 2019.10.22.)

질의

- > 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제38조(운영비) 제1항에서 규정된 연간 ○○만원을 예산에 편성하여 사용하라는 것이 해당연도에 사용할 수 있는 운영비의 상한액을 뜻하는지 여부

회신

- > 경기도 공동주택관리규약 준칙 제38조 제1항은 선거관리위원회의 운영비 연간 예산 한도를 정하여 예산에 편성하도록 정한 사항이며, 개별 단지에서는 전체 입주자등의 과반수가 찬성하여 정한 관리규약에 따라 운영하여야 할 것으로 사료됩니다.

17. 선거관리위원회 운영비 관련(2)

(경기도 공동주택과-7485, 2019.10.31.)



질의

- 1. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 '준칙'이라 함) 제38조(운영비) 제1항 제1호의 위원의 출석수당 1회당에서 1회의 산정기준은?
- 2. 준칙 제38조 제1항 제1호 하단 괄호의 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 본다는 내용 중에서 선거 2회차의 해석과 2회차 출석수당 지급 한도 여부
- 3. 준칙 제38조 제1항 제4호에 따라 회의때마다 식대로 운영비 지출 가능 여부와 선거관리위원회 회의 참석 후 식사비용을 운영비에서 지출할 수 있도록 관리규약 개정가능 여부



회신

- 1. 준칙 제38조 제1항 제1호의 위원의 출석수당 1회당에서 1회의 산정기준은 선거관리위원회가 준칙 제36조 제1호 내지 제15호의 업무와 관련하여 회의를 개최한 실적으로 산정하는 것을 의미합니다.
- 2. 준칙 제38조 제1항 제1호 하단 괄호 중 선거 2회차는 주민공동시설 위탁·동대표선거·임원선거·해임·관리규약 제개정·관리방법·관리주체 재계약·관리주체 입찰배제 등을 다루는 하나이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 선거 1회로 보고 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월 경과하여 재선거 등을 하는 경우를 의미하며, 선거 2회차 출석수당은 같은 조 제1항 제1호 괄호의 '선거 1회당 ○만원을 초과할 수 없다'는 내용을 적용하여 그 한도 내에서 출석수당을 지급할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 3. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대 등의 운영비 지출은 준칙 제38조 제1항의 연간 운영비 예산의 범위에서 가능하며, 관리규약 개정은 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제20조, 해당 공동주택 관리규약에서 정한 절차에 따라 입주자등이 결정할 사항이라고 판단됩니다.

18. 선거관리위원회 운영비 관련(3)

(경기도 공동주택과-3905, 2019.9.5.)

질의

- > 1. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제38조 제1항 제1호 위원의 출석수당에서 “(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 선거 1회당 ○만원을 초과할 수 없다)”에서 출석수당을 5만원 이내로 결정하고, 하나의 선거에서 1인당 ○만원을 초과하지 말라는 의미인지?
- > 2. 준칙 제38조 제1항 제1의2호의 투·개표 참관인 수당이 제1호의 “선거 1회당 ○만원을 초과할 수 없다”에 합산되는지 여부?

회신

- > 1. 준칙 제38조 제1항 제1호에서는 선거관리위원회 위원이 출석하는 경우 이에 대한 출석 수당을 1회당 ○만원으로 정하고, 단지 관리규약에서 출석 수당을 정할 때 1회당 5만원 이내로 하도록 안내하고 있으며, 선거 1회당의 ○만원을 초과할 수 없도록 관리규약으로 정하도록 한 사항이며, 귀 단지에서는 관리규약으로 정한 범위 및 취지 내에서 운영하여야 할 것입니다.
- > 2. 칙 제38조 제1항 제1호는 선거관리위원회 위원에 대한 출석 수당으로 투·개표 참관인은 선거관리위원이 아님을 알려드립니다.

19. 사퇴서의 효력

(경기도 공동주택과-5185, 2019.9.26.)

질의

- 동별 대표자가 관리사무소에 사퇴서를 제출하고 다음날 사퇴서 제출을 철회할 것을 요청하였으나 이를 받아들이지 아니하고 선거관리위원장에게 통지한 경우 사퇴서의 효력이 있는 것인지 여부
(해당 단지 관리규약에 사퇴서 제출처로 관리사무소를 정하고 있지 아니함)

회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제12차 개정) 제20조 제10항에 의하면 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 하는 경우에는 서면으로 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 제출한 동시에 발효 되도록 되어 있습니다.
- 이는, 사퇴의 의사를 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리사무소에 서면으로 제출과 동시에 그 효력이 발생되도록 하여 이 후 사퇴 철회 등으로 인한 분쟁방지 및 대표회의의 원활한 운영을 도모하기 위함입니다.
- 질의와 같이 관리규약 상 동별 대표자 사퇴서의 제출처로 관리사무소를 정하고 있지 않은 경우라면 사퇴서 제출에 따른 효력 여부에 대하여는 구체적인 사실관계를 가지고 단지 자체적으로 판단하여야 할 사항으로 사료됩니다.

20. 입주자대표회의 회장 직무대행 회의 소집

(경기도 공동주택과-3210, 2019.8.27.)



질의

- > 입주자대표회의 회장 해임 안건 회의를 입주자대표회의 회장 직무 대행이 소집할 수 있는지 여부



회신

- > 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)에 의하면 입주자 대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행이 회의를 개최하고 주재하도록 되어 있습니다.
- > 이는, 회장 해임 안건에 대하여 소집권자의 임의 지연, 절차 미 진행에 따른 분쟁 등을 방지하여 입주자대표회의의 원활한 운영을 도모하기 위함임을 알려드립니다.

03 주택관리업자 및 사업자선정지침

21. 제한경쟁입찰 자본금 관련

(국토교통부 주택건설공급과-8276, 2019.10.11.)

질의

- ▶ 제한경쟁입찰 시 자본금이 사업자의 전체 자본금과 사업종류별 자본금중 어느 것이 해당되는지 여부

회신

- ▶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1]에 따른 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 등록 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따라 자본금 등의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 하는 방법입니다.
- ▶ 자본금의 하한을 정한 제한경쟁입찰에 있어 입주자대표회의 및 관리주체는 사업종류별로 계약의 목적에 따라 과도하지 않는 적절한 수준으로 하여야 하는 것으로서, 이를 고려하지 않고 사업자의 전체 자본금으로써 그 하한을 정하여 입찰에 참가하게 하는 것은 제한경쟁입찰의 제한 요건 범위를 벗어난 것이라 할 것입니다.
- ▶ 아울러, 입찰에 참가하는 사업자가 복수의 사업을 영위하는 경우 당해 사업을 영위하기 위한 자본금으로 입찰참가자격의 여부를 판단하여야 할 것이며, 이를 구분하지 않고 전체 자본금이나 다른 사업을 영위하기 위한 자본금으로써 입찰참가자격을 갖춘 것으로 판단하여서는 안 될 것입니다.

22. 제한경쟁입찰 기술능력(특허) 관련

(국토교통부 주택건설공급과-1731, 2019.3.6.)



질의

- > 제한경쟁입찰 시 특허를 기술능력으로 하여 입찰에 참가하게 한 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한으로 판단할 수 있는지 여부



회신

- > 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1]에 따르면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 "사업실적, 기술능력, 자본금"의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 규정하고 있습니다.
- > 위 규정에 따른 "기술능력"은 계약목적 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함) 보유현황으로써, 특허 또한 위 규정상 기술능력에 포함되며, 관련 제도 및 운용의 특성상 일반적인 특허 사용협약 체결의 형태도 기술능력을 보유한 것으로 볼 수 있을 것입니다.
- > 따라서, 특허를 보유하거나 특허 사용협약을 체결한 자(실제 입찰에 참가하는 자가 아닌 입찰대상자)가 10인 이상인 경우 특허를 기술능력으로써 제한할 수 있다 할 것이며, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 따라 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다 할 것입니다.

- ▶ 다만, 특허를 기술능력으로 하는 제한경쟁입찰 시 특허를 보유하지 못하거나 사용협약을 체결하지 못한 자는 입찰에 참가할 수 없을 것이므로, 애초 해당 기술능력(특허)이 계약목적 수행하기 위해 반드시 필요한 것인지, 필요하다면 해당 기술능력(특허)이 곧 사업내용과 연관되어야 할 것이며, 만약 직접적으로 연관되지 않은 부분이 있다면 하나의 사업으로 입찰공고 할 수 밖에 없는 연관성과 필요성이 분명하다고 인정되어야 하는 등 계약의 목적에 적합하고 그 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한이 아닌지 유의하여야 할 것입니다.
- ▶ 그러므로, 공사 사업자 선정을 위한 입찰 시 공사 일부에 사용되는 특허를 기술능력으로써 제한경쟁입찰한 경우라면 해당 기술능력(특허)이 사용되는 공사 부분과 사용되지 않는 공사 부분의 연관성과 필요성 등을 종합적으로 검토하여 그 결과에 따라 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한이 아닌지 판단하여야 할 것입니다.

23. 참가자격의 제한

(국토교통부 주택건설공급과-6619, 2019.8.13.)



질의

- > 복수의 자격 요건(도장공사업 또는 시설물유지관리업)으로 입찰 참가자격을 제한한 경우 도장공사업으로 입찰한 자가 갖추고 있는 시설물유지관리업의 영업정지를 이유로 그 입찰을 무효로 하여야 하는지 여부



회신

- > 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 제1항 제2호에 따르면 사업자가 입찰공고일 현재 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자는 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 그 입찰을 무효로 하여야 합니다.
- > 아울러, 위 지침 제27조 제2호에 의거 입찰에 참가하는 사업자는 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 등의 사본을 관리주체에 제출하여야 합니다.
- > 따라서, 입찰공고 내용에 명시한 면허 및 등록 등 참가자격에 따라 입찰에 참가한 경우 해당 면허 및 등록 등의 영업정지 여부만 확인하여 참가자격을 판단하면 되는 것으로서, 입찰자가 보유한 다른 면허 및 등록의 영업정지를 사유로 참가자격을 제한할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

24. 적격심사제 운영(주택관리업자의 자회사)

(국토교통부 주택건설공급과-6617, 2019.8.13.)



질의

- 위탁관리중인 주택관리업자의 자회사가 입찰에 참여한 경우 관리사무소장을 적격심사제 평가위원에서 제외하여야 하는지 여부



회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조 제1항 제2호에 따르면 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외하여야 합니다.
- 위 규정은 관리사무소장에게 객관적인 평가를 기대하는 것은 사실상 어려울 것으로 보는 것이 합리적인 판단일 것이므로 입찰에 참가하는 타 사업자나 입주자등에 있어 관리사무소장을 평가에서 배제함으로써 입찰의 공정성과 투명성을 확보하기 위한 사항입니다.
- 아울러, 다른 회사의 발행주식의 100분의 50을 초과하는 주식을 가진 회사는 모회사가 되며, 그 다른 회사는 자회사가 되는 것으로 상법에서 규정하고 있습니다.
- 따라서, 사업자가 주택관리업자의 자회사라면 "주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자"로 보는 것이 상당할 것이나, 주택관리업자의 임직원이 사업자의 임직원을 겸하거나 재산과 업무 및 대외적인 영업, 거래활동 등이 구분되지 않고 혼용되어 있는 지 여부 등도 종합적으로 고려하여 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자인지 여부를 판단하고 이에 따라 관리사무소장을 평가위원에서 제외하여야 하는지 여부를 결정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

25. 적격심사제 평가 관련

(경기도 공동주택과-8753, 2019.6.17.)



질의

- > 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 별지 제11호, 제12호, 제13호 적격심사제 세부평가표(안)의 '사업제안서' 평가(우수 30%, 보통 40%, 부족 30%)에 6개 업체가 참여할 경우 평가 방법은?



회신

- > 적격심사제 세부평가표(안)의 사업제안서 평가기준은 우수(30%) 5점, 보통(40%) 3점, 부족(30%) 1점이며, 백분율 환산 시 소수점 이하는 다음 단계에 반영하는 것으로, 6개 업체가 입찰에 참여할 경우의 평가 방법은 다음과 같으니 귀 단지 관리규약 운영에 참고하시기 바랍니다.
 - ① 우수 30% : 1.8개 업체이므로 1개 업체가 '우수'에 해당되며 0.8개는 '보통'에 반영
 - ② 보통 40% : 3.2개(2.4+0.8) 업체이므로 3개 업체가 '보통'에 해당되며 0.2개는 '부족'에 반영
 - ③ 부족 30% : 2개(1.8+0.2) 업체임.

26. 기존 주택관리업자 재계약 관련

(경기도 공동주택과-3604, 2019.9.2.)



질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제48조 제1항 제3호에 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리업무 평가내용이 무엇을 말하는지?
- 단지에서 임의 작성하여 평가내용으로 사용하여도 되는지?



회신

- 준칙 제48조 제1항에 따르면 '입주자대표회의에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우 각 호 사항(1.계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호 2.계약기간이 만료되는 날 3.계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리업무 평가내용 4.재계약기간 및 재계약 내용)을 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고, 선거관리위원회에 기존 주택관리업자의 재계약 관련 입주자등의 의견청취를 요청한다.' 라고 규정하고 있고,
- 같은 조 제2항에 따르면 선거관리위원회는 준칙 제48조 제1항 각호의 내용 등을 포함하여 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하고 별지 제10호 서식을 모든 세대에 배부하여 7일 이상 의견청취를 하도록 규정하고 있으며, 별지 10호 서식에는 주택관리업자 상호 및 계약만료일, 재계약기간, 재계약 내용, 평가항목, 기존 주택관리업자와 재계약 동의·부동의 등의 내용이 포함되어 있습니다.
- 따라서, 준칙 제48조 제1항 각 호의 내용과 별지 10호 서식의 내용이 유사·중복된 점을 감안하면 준칙 제48조 제1항 제3호에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리업무 평가내용은 별지 10호 서식의 평가항목 내용을 참고하여 입주자대표회의 의결로 정할 수 있음을 알려드립니다.

27. 위탁관리 시 관리사무소장이 사업자를 선정할 수 있는지 여부

(국토교통부 주택건설공급과-4687, 2019.6.13.)



질의

- > 공동주택 위탁관리 시 관리주체인 주택관리업자를 대신하여 관리사무소장이 자기 명의로 사업자를 선정(입찰 공고 및 개찰, 낙찰자 선정, 계약 체결 등)할 수 있는지 여부



회신

- > 「공동주택관리법」 제7조 제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 위탁관리 할 것으로 정하여 주택관리업자를 선정한 경우 해당 주택관리업자가 관리주체가 되며, 동법 시행령 제25조에서 규정한 사항의 사업자를 선정하여야 함
- > 따라서, 의무관리 대상 공동주택 위탁관리 시 주택관리업자가 배치한 관리사무소장은 관리주체가 아니며, 관리사무소장의 명의로써 사업자를 선정할 수 없음.

04 장기수선충당금

28. 네트워크 카메라 설치비용 관련

(국토교통부 주택건설공급과-8652, 2019.10.23.)



질의

- > 입주자에게 소유권이 이전되지 않는 단지 내 장비의 신설 및 교체 공사비용은 장기수선충당금과 관리비 중 어떤 자금으로 집행하여야 하는 지 여부



회신

- > 영상정보처리기기(네트워크 카메라 포함)는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 수립 기준의 공사항목으로 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 설치해야 합니다.
- > 따라서, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없으며, 할부·임대(렌탈)등의 방식으로 진행하는 것 또한 장기수선제도 취지에 적합하지 않습니다.
- > 또한, 「공동주택관리법 시행규칙」 제8조(국토교통부령 제585호, 2019. 1.16.) 시행 이전에 네트워크 카메라를 설치한 기존 공동주택의 경우라도, 단지 내 장비의 구입비용 및 교체 공사비용은 장기수선충당금으로 일시 납부로 집행하여야 하며, 네트워크 카메라 운영비용(인터넷 사용료, 서버 관리비, 클라우드 이용료 등)은 관리비(지능형 홈네트워크 설비 유지비)로 집행하여야 할 것으로 판단됩니다.

29. 비의무관리대상 장기수선계획 과태료 부과

(국토교통부 주택건설공급과-3439, 2019.4.30.)



질의

- > 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 따른 “승강기가 설치된 공동주택”은 사업주체가 장기수선계획을 수립하도록 되어 있으나, 입주자대표회의와 관리주체가 없는 비의무관리대상 공동주택에서 수립된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우 같은 법 제102조 제2항 제4호에 따른 과태료 부과 대상인지 여부



회신

- > 의무관리대상 공동주택이 아니더라도 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 따라 장기수선계획 수립대상에 해당하는 경우 장기수선계획의 수립 및 조정, 장기수선충당금의 적립 및 사용 등의 규정에 따라야 할 것입니다.
- > 다만, 같은 법 제29조 제2항에서 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하는 이행주체를 같은 법 제11조에 따른 입주자대표회의와 관리주체로 규정하고 있으나, 의무관리대상 공동주택이 아닐 경우에는 같은 법 제11조에 따른 입주자대표회의 및 관리주체로 보기는 어렵다고 판단됩니다.
- > 따라서, 같은 법 제102조 제2항 제4호에 따른 과태료 처분을 하기는 어려울 것으로 판단되오나, 같은 법 제93조에 따라 공동주택관리에 관한 감독권한이 있는 해당 지자체에서의 시정명령 등은 가능할 것입니다.

30. 태양광 발전설비 대여 설치 관련

(국토교통부 주택건설공급과-6623, 2019.8.13.)



질의

- 공동주택 옥상에 태양광 발전설비를 대여방식으로 설치하고자 할 경우 장기수선계획을 수립(조정)하고 장기수선충당금으로 사용하여야 하는지 여부



회신

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(「공동주택관리법」 제29조 제1항), 수립기준은 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]과 같습니다.
- 따라서, 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] '장기수선계획의 수립기준'에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것이며,
- 그 외, [별표1]에 명시되어 있지 않은 태양광 발전설비의 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다.
- 아울러, 장기수선계획에 반영하여 공사를 시행하는 경우에도 적립해둔 장기수선충당금으로 사용하지 않고, 할부·임대(렌탈)등의 방식으로 진행하는 것은 장기수선제도 취지에 적합하지 않은 것으로 판단됩니다.

제4장

법제처 법령해석



01. 관리비의 비목별 세부명세에 포함되지 않은 비용이 관리비의 비목으로 추가될 수 있는지 여부

[법제처 19-0010, 2019.5.14, 국토교통부]

질의요지

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 [별표2]에 따른 관리비의 비목별 세부명세에 포함되지 않은 비용을 관리규약을 통해 관리비의 비목으로 추가할 수 있는지?

질의배경

- ▶ A아파트 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 [별표2]에 따른 관리비의 비목별 세부명세에 포함되지 않은 비용을 관리비의 비목으로 추가하여 부과했음.
- ▶ 해당 아파트에 거주하는 민원인은 이러한 관리비 부과가 가능한지 국토교통부에 질의하였고, 가능하다는 답변을 받자 이견이 있어 법제처에 법령해석을 해줄 것을 의뢰하였으며, 그 의뢰에 따라 국토교통부가 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ 이 사안의 경우 관리비의 비목으로 추가할 수 없습니다.
- ▶ 「공동주택관리법」 제23조 제1항에서는 입주자등의 관리비 납부 의무를 규정하면서 같은 조 제2항에서는 “관리비의 내용” 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 위임하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제23조 제1항에서는 관리비는 일반관리비(제1호), 청소비(제2호) 등 같은 항 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하도록 하면서 비목별 세부명세는 같은 영 [별표2]에서 정하도록 규정하고 있습니다.
- ▶ 그런데 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하려는 것이고(제1조), 공동주택은 순수한 사적자치의 영역이라기보다는 공법적 규율이 함께 적용되는 영역이라는 점에 비

추어 볼 때, 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항 및 [별표2]에서 관리비 비목 및 세부명세에 관한 내용을 열거하여 규정한 것은 공동주택의 투명하고 효율적인 관리를 위해 법령에서 관리비의 내용을 통일적으로 규정한 것으로 보아야 하고, 이를 단순한 예시 또는 참고 규정으로 보아 관리비의 비목을 자유롭게 추가하거나 변경할 수 있다고 보기는 어렵습니다.

- ▶ 한편 「공동주택관리법」 제18조 제1항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제19조 제1항 제12호에서는 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항으로서 “같은 영 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차”를 규정하고 있는데, 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수에 관한 사항에는 관리비 비목의 조정에 관한 사항이 포함될 수 있으므로 관리규약으로 정하는 바에 따라 관리비의 비목을 추가하거나 변경할 수 있다는 의견이 있습니다.
- ▶ 그러나 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제12호에서 “관리비 등의 세대별부담액 산정방법”이란 개별 공동주택단지 전체에 대하여 발생한 관리비를 각 세대별로 어떻게 나누어 부담할 것인지를 정하는 방법을 의미하는 것일 뿐이고, “관리비의 징수”는 해당 규정의 문언 상 “관리비의 징수 절차”를 의미하는 것으로 보아야 하므로 “관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수에 관한 사항”에 관리비의 비목 조정에 관한 사항까지 포함된다고 보기는 어렵다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

02. 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우 이를 사업계획 및 예산안에 포함시킬 수 있는지 여부

[법제처 19-0009, 2019.5.14, 국토교통부]

질의요지

- 의무관리대상 공동주택의 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 따라 해당 공동주택의 관리주체는 입주자대표회의의 승인을 받아 잡수입의 사용에 관한 사항을 관리비등의 사업계획 및 예산안에 포함시킬 수 있는지?

질의배경

- 국토교통부는 공동주택에서 잡수입을 사용하려면 사용용도 등에 대하여 ① 관리규약으로 정하거나, ② 사업계획·예산안에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나, ③ 공동체 활성화에 관한 사항으로서 입주자대표회의의 의결을 받아야 한다고 질의하신 한 바 있는데, 관리규약으로 정하지 않고 사업계획·예산안 승인만 받아 잡수입의 사용에 관한 사항을 정할 수 있는지에 대하여 민원이 접수되자, 정확한 법 해석을 위해 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 잡수입의 사용에 관한 사항을 관리비등의 사업 계획 및 예산안에 포함시킬 수 있습니다.
- 「공동주택관리법」 제18조 제1항에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있고, 그 위임에 따른 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호에서는 관리규약의 준칙에 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용 절차” 등이 포함되도록 규정하고 있는바, 잡수입은 공동주택을 관리하면서 부수적으

로 발생하는 수입이므로 잡수입의 용도 등에 관한 내용은 관리규약의 준칙에 포함될 내용에 해당합니다.

- 그런데 관리규약은 사적 자치에 근거한 사인간의 규약으로서의 성격[주석: 헌법재판소 2011.4.12.선고 2011헌마170 결정례 참조]을 갖고 있고, 「공동주택관리법」 제18조 제2항에서는 입주자등이 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 규정하고 있는바, 관리규약의 준칙은 공동주택의 입주자등이 자체적인 관리규약을 정할 때 참조해야 하는 기준에 불과할 뿐 강행규정은 아니므로(각주: 서울중앙지방법원 2017. 2. 16. 선고 2016가합6816 판결례 참조) 관리규약의 준칙과 달리 개별 관리규약에서 잡수입의 용도 및 사용절차에 관하여 직접 규정하지 않는 경우라고 하여 잡수입을 사용할 수 없다고 보기는 어렵습니다.
- 그리고 「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 매년 “관리비등”의 사업계획 및 예산안을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 하고 있고, “관리비등”이란 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 말하는 것으로서 잡수입은 이에 포함되므로 공동주택 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우에는 해당 사항을 사업계획 및 예산안에 포함시켜 입주자대표회의의 승인을 받아 잡수입을 사용할 수 있다고 보는 것이 타당합니다.
- 아울러 공동주택의 각 세대별로 부과되는 관리비, 장기수선충당금, 사용료 등과 달리 잡수입은 재활용품의 매각, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입으로서 입주자등에게 금전적 부담을 발생시키지 않을 뿐만 아니라 잡수입의 사용명세를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어 있어 입주자등의 사후 관리가 가능하다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

03. 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 잡수입에서 지출하도록 공동주택 관리규약으로 정할 수 있는지 여부

[법제처 19-0213, 2019.9.6. 국토교통부]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제23조 제2항, 같은 법 시행령 제23조 제1항 제1호 및 [별표2] 제1호 가목에 따른 인건비에 포함되는 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 잡수입에서 지출할 수 있도록 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따른 관리규약에서 규정할 수 있는지?

질의배경

- 민원인은 아파트 관리사무소 직원의 복리후생비(명절떡값이나 하계휴가비)를 잡수입에서 지출할 수 있도록 관리규약으로 정하는 것이 부당하다는 입장으로 국토교통부를 통해 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 잡수입에서 지출할 수 있도록 관리규약에서 규정할 수 있습니다.
- 「공동주택관리법」 제23조에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 한다고 규정하면서(제1항) 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고(제2항), 같은 법 시행령 제23조제1항 제1호 및 [별표2] 제1호 가목에서는 복리후생비를 포함한 인건비를 관리비의 항목 중 하나인 일반관리비의 세부항목으로 규정하고 있습니다.
- 그런데 「공동주택관리법」 제23조에서는 입주자등의 관리비 납부의무와 관리비에 포함될 내용 등을 규정하고 있을 뿐, 같은 법 시행령 제23조 제1항 각 호 및 [별표2]에

서 규정하고 있는 관리비의 세부항목을 반드시 입주자등이 납부한 관리비로만 지출해야 한다는 별도의 의무 규정을 두고 있지 않습니다.

- > 그리고 「공동주택관리법」 제18조에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하고(제1항), 입주자등은 이를 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하도록 규정하고 있는바(제2항), 같은 법 시행령 제19조 제1항에서는 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차(제18호)” 등을 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항으로 규정하고 있는데, “관리 등으로 인하여 발생한 수입”에 잡수입이 포함되며, 달리 공동주택관리법령상 잡수입의 용도를 제한하고 있는 규정이 없다는 점을 고려하면 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 잡수입의 “용도”를 자율적으로 관리규약에서 규정할 수 있다고 보아야 합니다.
- > 한편 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 관리비로 부과하여 지출하지 않고 잡수입에서 지출하면 부정하거나 하자있는 집행이 될 우려가 있다는 의견이 있으나, 잡수입을 사용하기 위해서는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하고, 잡수입의 사용 명세는 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제8항 후단에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 같은 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어 있어 공동주택의 입주자등이 잡수입의 회계 내역을 직접 확인하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

04. 지방자치단체의 장이 주택관리업자와 용역사업자 간에 체결한 계약서 제출을 명할 수 있는지 여부

[법제처 19-0251, 2019.6.21. 대구광역시]

질의요지

- ▶ 입주자대표회의가 공동주택의 관리주체로 선정한 주택관리업자가 해당 공동주택의 관리를 위해 경비, 청소 등 용역을 수행하는 사업자와 계약을 체결한 경우, 지방자치단체의 장은 공동주택의 관리주체인 주택관리업자에게 「공동주택관리법」 제93조 제1항 제6호에 따라 해당 계약서의 제출을 명할 수 있는지?

질의배경

- ▶ 대구광역시는 위 질의요지에 대하여 국토교통부에 문의하였고, 국토교통부가 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율 및 입주자등의 보호를 위해 주택관리업자가 체결한 계약서의 제출 등을 명할 수 있다고 답변하자, 이에 이의가 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ 이 사안의 경우 계약서의 제출을 명할 수 있습니다.
- ▶ 「공동주택관리법」 제3조 제1항 제2호에 따르면 지방자치단체 등은 공동주택 관리에 관한 정책을 시행할 때에는 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 노력할 의무가 있고, 같은 법 제93조 제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 공동주택 관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 “공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우”(제6호) 등 일정한 경우에는 관리주체 등에게 관리비등의 사용내역 등 같은 법 시행령 제96조 제2호에 따른 “관리주체의 업무”에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 관리주체가 같은 법 제93조 제1항에 따른 자료의 제출을 거부·방해 또는 기피한 경우에는 같은 법 제53조

제1항 제10호에 따라 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있는 등 지방자치단체의 장은 공동주택관리에 관한 감독 권한을 가지고 있습니다.

- ▶ 한편 주택관리업자는 입주자등으로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업인 주택관리업을 하는 자로서 공동주택의 관리주체 중 하나에 해당하므로 같은 법 제3조 제2항에 따라 공동주택을 효율적이고 안전하게 관리해야 할 의무를 집니다.
- ▶ 그리고 공동주택의 관리주체로 선정된 주택관리업자가 공동주택의 관리를 위하여 경비, 청소 용역을 제공하는 사업자와 계약을 체결하는 것은 해당 공동주택의 효율적이고 안전한 관리를 위한 것으로서 「공동주택관리법 시행령」 제96조 제2호에 따른 “관리주체의 업무”에 관한 사항에 해당합니다.
- ▶ 그렇다면 주택관리업자가 경비, 청소 등 용역을 수행하는 사업자와 체결한 계약이라 하더라도 이는 공동주택 관리라는 관리주체의 업무 범위에 관한 것이므로 지방자치단체의 장은 공동주택 관리에 관한 감독을 위해 필요하다면 해당 계약서의 제출을 명할 수 있다고 보아야 합니다.
- ▶ 아울러 「공동주택관리법」 제28조에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체 등이 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 개인정보를 제외하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있는바, 이는 공동주택의 입주자등이 관리주체와 용역 사업자 간 계약의 내용을 직접 확인할 수 있게 하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리하려는 취지라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

05. 공동주택의 선거관리위원회는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리를 해야 하는지 여부

[법제처 18-0713, 2019.6.5. 국토교통부]

질의요지

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제5항에 따라 입주자등이 관리규약에 같은 조 제1항에 따른 선거관리위원회의 업무를 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에만 선거관리를 하는 것으로 한정해서 정하면 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않을 수 있는지?

질의배경

- 민원인은 입주자대표회의의 임원을 입주자등의 직접선거가 아니라 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회의가 선거관리를 하지 않을 수 있다는 입장에서 국토교통부에 질의했고, 국토교통부가 선출방법과 무관하게 선거관리위원회는 모든 선거를 관리해야 한다고 회신하자 이에 이의가 있어 국토교통부에 의뢰해 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에도 선거관리위원회가 선거관리를 해야 합니다.
- 「공동주택관리법」 제15조 제1항에서는 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성하도록 하고 있고 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회는 같은 조 제1항에 따른 선거관리를 위해 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표관리 등 선거지원을 요청할 수 있도록 규

정하고 있는 점 등을 고려하면 선거관리위원회는 입주자대표회의 임원의 선출과정에서 선거관리 기능을 수행하게 됩니다.

- ▶ 그런데 「공동주택관리법」 제15조에 따른 선거관리 기능은 선거를 진행하는 과정인 투표 및 개표의 관리뿐만 아니라 입주자대표회의 임원 선출을 위한 선거일 결정과 선출공고 업무, 임원 후보자의 등록신청서 접수 등 등록 관련 업무, 입후보자의 자격 심사 업무, 후보자 공고 업무, 선거운동 관리 업무 및 당선인 결정·통지 업무 등을 포함하는바, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우에도 투표 및 개표의 관리 외의 선거관리 기능을 수행해야 할 필요가 있습니다.
- ▶ 또한 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제14조 제9항 및 같은 법 시행령 제14조 제2항에 따른 관리규약 개정안의 제안(제1호), 관리비 등의 집행을 위한 예산 승인(제4호) 등 공동주택 입주자들의 이해관계에 직접적인 영향을 주는 의결 기능을 수행하는데 만일 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않아도 된다고 해석한다면 임원 선출 과정이 공정하게 이루어졌는지를 담보할 수 없게 되어 입주자대표회의의 의결의 정당성에 결함이 발생할 수 있습니다.
- ▶ 따라서 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에는 그 선출방법에 관계없이 선거관리위원회가 선거관리를 함으로써 임원 선출 전후의 과정이 공정하게 이루어지는지 여부를 확인해야 할 필요가 있습니다.
- ▶ 한편 입주자대표회의의 임원의 선거에서 선거관리위원회가 모든 선거관리를 의무적으로 해야 하는 것은 아니며 입주자대표회의의 임원의 선거관리를 위해 선거관리위원회를 구성할지 여부는 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제5항에 따라 해당 공동주택의 관리규약으로 달리 정할 수 있다는 의견이 있습니다.
- ▶ 그러나 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제5항에서 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 한 것은 「공동주택관리법」 제15조 제1항을 근거로 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성한다는 전제에서 선거관리위원회의 세부적인 구성 방법이나 업무 내용을 관리규약으로 정하도록 위임한 것일 뿐, 선거관리위원회의 구성 여부 자체를 관리규약으로 달리 정하도록 위임한 것은 아니라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

06. 동별 대표자가 해임되면 입주자대표회의의 감사의 자격을 당연히 상실하는지 여부

[법제처 18-0524, 2019.1.16. 민원인]

질의요지

- ▶ 입주자대표회의의 감사에 대하여 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제4항 제1호에 따라 동별 대표자 해임이 이루어진 경우 입주자대표회의의 감사의 자격도 당연히 상실되는지?

질의배경

- ▶ 민원인은 동별 대표자가 해임되면 입주자대표회의 감사의 자격도 당연히 상실하는지 국토교통부에 문의하였고, 당연히 감사의 자격도 상실한다는 답변을 받아 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ 이 사안의 경우 입주자대표회의의 감사의 자격도 당연히 상실됩니다.
- ▶ 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 다른 해석 방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없습니다.[주석: 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조]
- ▶ 그런데 「공동주택관리법」 제14조 제1항에서는 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제12조 제2항에서는 입주자대표회의에 두는 임원은 동별 대표자 중에서 선출한다고 규정하고 있는바, 동별 대표자가 아닌 자는 입주자대표회의의 임원인 감사가 될 수 없다는 점이 문언상 명백하므로 동별 대표자가 해임되면 입주자대표회의의 감사의 자격도 당연히 상실된다고 보아야 합니다.

- ▶ 한편 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제4항에 따르면 동별 대표자의 해임은 특정 선거구의 입주자등의 투표에 의해 이루어지는 반면(제1호), 500세대 이상의 공동주택의 경우 입주자대표회의의 감사의 해임은 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 투표를 요하는바(제2호 가목), 같은 항 제1호에 따라 특정 선거구의 입주자등의 투표로 동별 대표자가 해임되더라도 같은 항 제2호에 따라 전체 입주자등의 투표로 입주자대표회의의 임원의 해임이 이루어지지 않는 한 그 임원 자격은 그대로 유지된다는 의견이 있습니다.
- ▶ 그러나 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제4항 제2호는 입주자대표회의의 임원을 해임할 필요가 있는 경우 그 절차를 규정한 것으로서 이 사안과 같이 동별 대표자 해임이 이루어져 입주자대표회의의 임원 자격을 상실한 경우까지 적용되는 규정이 아닙니다.
- ▶ 그리고 동별 대표자가 해임되더라도 입주자대표회의의 감사의 해임이 별도로 이루어지지 않는 한 감사의 자격이 계속 유지된다고 본다면 결국 동별 대표자가 아닌 사람도 입주자대표회의의 임원이 될 수 있게 되어 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성되고 그 임원은 동별 대표자 중에서 선출하도록 한 「공동주택관리법」 제14조 제1항 및 같은 법 시행령 제12조 제2항에 반하게 된다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

07. 공동주택 관리주체로부터 사업자로 지정되어 물품을 공급하는 자의 소속 임원에 대한 공동주택 동별 대표자의 결격사유 판단 기준

[법제처 19-0133, 2019.10.14. 민원인]

질의요지

- ▶ 「공동주택관리법」 제14조 제4항 제5호 및 같은 법 시행령 제11조 제3항 제4호에 따르면 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없도록 결격사유를 정하고 있는바, 사업자로 지정된 자가 서류 제출 마감일을 기준으로 계약에 따른 물품의 공급을 완료하였으나 해당 물품의 통상적인 하자보증기간은 경과하지 않은 경우 해당 사업자의 소속 임원은 동별 대표자 결격사유에 해당하는지?
(각주 : 계약 미이행에 따른 채무불이행책임이나 제조물책임으로 인하여 공급이 완료되지 않았다고 볼 수 있는 경우는 제외함.)

질의배경

- ▶ 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였으나 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ **이 사안의 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않습니다.**
- ▶ 「공동주택관리법」 제14조 제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제3항에서는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람을 각 호로 열거하여 규정하면서 그 중 하나로 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원을 정하고 있습니다.

- ▶ 공동주택관리법령에서 이처럼 일정한 사람에게 결격사유를 두어 피선거권을 제한한 것은 공동주택 전체 입주자등의 권리·의무에 영향을 줄 수 있는 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있는 사람이 동별 대표자가 되는 것을 금지하려는 취지인데 그 결과 입주자등의 피선거권을 제한하는 효과도 발생하게 되는바, 피선거권이 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로서 최대한 보장되어야 한다는 점을 고려하면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석해야 합니다.
- ▶ 그런데 「공동주택관리법」 제14조 제4항 각 호 외의 부분에서는 동별 대표자의 결격사유를 판단하는 기준일을 “서류 제출 마감일”로 규정하고 있으므로, 같은 법 시행령 제11조 제3항 제4호에 따른 결격사유의 판단은 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원에 해당하는지 여부를 확인해야 하는 것이 문언상 명백합니다.
- ▶ 그리고 일반적으로 물품의 공급 계약은 「민법」 제563조에 따른 매매에 해당하며 이러한 매매계약에 따라 발생하는 권리인 채권은 그 목적을 달성하면 소멸하므로 공동주택 관리주체에게 물품을 공급하기로 계약한 사업자가 그 물품의 공급을 완료하고 대금을 지급받았다면 특별히 채무불이행 책임이나 제조물 책임 등으로 계약을 이행하지 않았다고 볼 만한 사정이 없는 한 당사자 사이의 채권은 소멸하고 계약은 종료되었다고 보아야 합니다.
- ▶ 그렇다면 이 사안과 같이 서류 제출 마감일을 기준으로 사업자가 계약에 따른 물품의 공급을 완료하였다면 해당 사업자의 소속 임원은 더 이상 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에 따른 결격사유에 해당하지 않는다고 보아야 합니다.

08. 관리주체의 계열회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자가 될 수 있는지 여부

[법제처 18-0567, 2019.2.1. 민원인]

질의요지

- ▶ 공동주택 관리주체의 계열회사(각주: 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 계열회사를 말함.)로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

질의배경

- ▶ A아파트 입주자인 민원인은 관리주체의 계열회사로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지 국토교통부에 질의했고, 결격사유에 해당하지 않는다는 답변을 듣자 이의가 있어 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ 이 사안의 경우 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.
- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제11조제 3항 제4호에서는 동별 대표자의 결격사유로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”과 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”을 규정하고 있습니다.
- ▶ 그런데 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제3호에서는 2 이상의 회사가 동일한 기업집단에 속하는 경우 각 회사는 서로 상대방의 계열회사가 된다고 규정함으로써 각 계열회사가 독립된 법인격을 가진 별개의 회사라는 점을 전제하고 있어 “관리주체의 계열회사”를 “관리주체”와 동일하다고 볼 수는 없으므로 “관리주체의 계열회사”의 소속 직원이 해당 “관리주체”의 소속 임직원에 해당한다고 볼 수는 없습니다.

- ▶ 그리고 일반적으로 “임원”은 이사, 감사 등 법인이나 단체의 주요 업무를 처리할 권한과 책임을 가진 사람으로 직원과 구별되고 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에서는 관리주체에 용역을 공급하는 자의 경우에는 관리주체의 경우와는 달리 소속 임원만 동별 대표자가 될 수 없도록 규정하고 있으므로 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 임원이 아닌 직원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.
- ▶ 한편 계열회사는 동일인에 의하여 사업내용을 사실상 지배받으므로 서로 밀접한 이해관계가 있고, 특히 그 계열회사 간에 용역을 공급하는 경우에는 더욱 긴밀하게 연관되어 있으므로 공동주택 관리주체의 계열회사로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 직원이 동별 대표자가 된다면 공동주택의 입주자등 전체의 이익을 보호하기 보다는 관리주체 및 그 계열회사의 이익을 우선시 할 수 있어 부적절하므로 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것으로 보아야 한다는 의견이 있습니다.
- ▶ 그러나 공동주택 입주자등의 이익 보호를 위해 동별 대표자의 결격사유의 범위를 확대할 필요가 있다는 정책적 판단에 따라 관련 규정을 개정하는 것은 별론으로 하고, 그러한 필요성만으로 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에서 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 임원과 일반 직원을 다르게 규정하고 있음에도 이들을 동일하게 취급하는 것은 해당 규정의 문언에 부합하지 않는다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

09. 장기수선계획 대상 시설의 일부가 필요 없어진 경우 장기수선 총당금을 반환할 수 있는지 여부

[법제처 18-0581, 2019.5.2. 민원인]

질의요지

- ▶ 300세대 이상인 공동주택의 난방방식을 중앙집중식에서 개별난방방식으로 변경함에 따라 「공동주택관리법」 제29조 제1항 제3호에 따른 장기수선계획 대상 시설(중앙집중식 난방시설) 일부의 교체 및 보수가 필요 없게 된 경우, 해당 시설을 교체 및 보수할 때 예상되는 공사금액에 상당하는 장기수선총당금을 소유자에게 반환할 수 있는지?

질의배경

- ▶ 민원인은 공동주택의 난방방식을 변경함에 따라 중앙집중식 난방시설 일부의 교체 및 보수가 필요 없게 된 경우, 해당 시설을 교체 및 보수할 때 예상되는 공사금액에 상당하는 장기수선총당금을 소유자에게 반환할 수 있는지에 대해 국토교통부에 질의했고, 국토교통부에서 반환할 수 없다고 답변하자, 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ▶ 이 사안의 경우 장기수선총당금을 소유자에게 반환할 수 없습니다.
- ▶ 「공동주택관리법」 제30조 제1항에서는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선총당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있는바, 해당 규정에 따라 장기수선총당금을 징수·적립하는 목적은 공동주택의 노후화는 시간의 경과에 따라 서서히 진행되어 축적되는 반면, 수선비용은 일시에 많은 비용이 소요되어 관리주체가 한꺼번에 감당하기 어려운 특성이 있으므로 매월 일정 금액씩 예치하였다가 이를 적기에 사용할 수 있게 하려는 것입니다.

- ▶ 그런데 「공동주택관리법」에서는 이 사안과 같이 300세대 이상인 공동주택의 난방방식을 중앙집중식에서 개별난방방식으로 변경함에 따라 장기수선계획 대상 시설에 해당하는 중앙집중식 난방시설을 더 이상 보수 또는 교체할 필요가 없는 경우 장기수선총당금을 반환할 수 있는지 여부나 반환절차 등에 대해 따로 규정하고 있지 않습니다.
- ▶ 이는 장기수선총당금의 경우 공동주택의 소유자나 거주자의 변경에 관계없이 건물의 보수·유지에 가장 적합한 관리주체에게 위탁되어 적기에 하자를 보수할 수 있도록 사용되는 것이어서 이미 적립된 금원이 차후 반환될 수 있는 성질이 아닌 점을 고려한 것이고, 입주자대표회의 의결 등에 따라 자유롭게 반환을 허용하려는 취지는 아닙니다.
- ▶ 또한 월간 세대별 장기수선총당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 근거한 관리규약 및 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 따른 장기수선계획 수립기준에 따라 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액을 대상으로 해당 공동주택 공용부분의 수선연도, 적립요율, 세대당 주택공급면적 등을 고려해 산정되므로, 장기수선계획에 포함되어 있는 각각의 공사별로 구분해서 부과·징수하는 금원이 아니라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

10. 「정보통신공사업법」 용역업자는 감리업무를 총괄하는 자를 공사 현장에 상주시켜야 하는지 여부

[법제처 18-0385, 2018.11.8. 민원인]

질의요지

- 「정보통신공사업법」 제8조 제1항에 따라 발주자로부터 정보통신공사의 감리를 발주 받은 용역업자가 같은 조 제2항에 따라 감리원 A,B,C에게 해당 정보통신공사에 대한 감리업무를 수행하도록 하고, 이 중 감리원 A를 같은 법 시행령 제11조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 해당 공사 전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자로 지정한 경우 용역업자는 공사기간 동안 감리원 A를 공사 현장에 상주시켜야 하는지 아니면 공사기간 전부 또는 일부의 기간 중 상주시키지 않을 수 있는지?

질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 관한 사항을 과학기술정보통신부에 질의하였고, 과학기술정보통신부가 공사 현장에 상주시켜야 한다고 회신하자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- **이 사안의 경우 공사 현장에 상주시켜야 합니다.**
- 「정보통신공사업법」 제8조 제1항에 따라 발주자로부터 정보통신공사의 감리를 발주 받은 용역업자가 같은 조 제2항에 따라 감리원 A,B,C에게 해당 정보통신공사에 대한 감리업무를 수행하도록 하고, 이 중 감리원 A를 같은 법 시행령 제11조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 해당 공사 전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자로 지정한 경우 감리원 A는 감리원으로서의 지위와 해당 공사 전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자로서의 지위를 함께 가지는 것이지 감리업무를 총괄하는 자로 지정됨으로 인하여 감리원으로서의 지위나 역할에 변동이 있는 것은 아닙니다.

- > 그리고 「정보통신공사업법 시행령」 제11조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 용역업자는 해당 정보통신공사에 적합하다고 인정되는 자를 감리원으로 현장에 상주시키도록 규정하고 있고 같은 조 제2항에서는 용역업자는 감리원의 배치내용을 발주자에게 통지하여야 하며 배치된 감리원을 교체하려는 경우에는 미리 발주자의 승인을 받아야 한다고 규정하고 있는바, 용역업자가 감리원 A,B,C를 해당 정보통신공사의 감리원으로 배치하고 이를 발주자에게 통지하였다면 용역업자는 감리원 A,B,C가 해당 공사 현장에 상주하여 감리업무를 수행하도록 해야 하므로 해당 공사 전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자로서의 지위뿐만 아니라 감리원으로서의 지위를 함께 가지고 있는 A도 다른 감리원 B, C와 마찬가지로 정보통신공사 현장에 상주해야 한다고 보는 것이 관련 규정 체계에 부합하는 해석입니다.
- > 한편 「정보통신공사업법 시행령」 제11조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 감리원에 대해서는 “현장에 상주”라는 용어를 사용하고 있는 반면 감리업무를 총괄하는 자에 대해서는 “배치”라는 용어를 사용하여 “배치”와 “상주”를 구분하여 규정하고 있는데 “배치”의 의미를 “상주”와 동일하게 볼 수는 없으므로 단순히 감리업무를 수행하는 감리원과 다르게 감리업무를 총괄하는 자는 현장에 상주시키지 않아도 된다는 의견이 있습니다.
- > 그러나 「정보통신공사업법 시행령」 제11조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서 일반적인 감리업무를 수행하는 감리원 외에 해당 정보통신공사 전반에 관한 감리업무를 총괄하는 자에 대해 추가로 규정한 것은 감리업무를 총괄하는 자에게 일반적인 감리업무를 수행하는 감리원의 경우보다 더욱 강화된 자격요건을 요구하기 위한 것일 뿐 감리업무를 총괄하는 자의 근무형태를 규율하기 위한 것은 아닌바, 같은 항 각 호 외의 부분 본문에서 “상주”가 아닌 “배치”라는 용어를 사용한 취지를 감리업무를 총괄하는 자에 대해서는 다른 감리원과 달리 현장에 상주하지 않고 그 업무를 수행할 수 있도록 하려는 취지로 볼 수는 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

2019 경기도
공동주택관리
감사 사례집

참고자료

경기도 모범·상생관리단지 선정현황 188

공동주택관리 업무 관련 사이트 192



01 경기도 모범·상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택단지의 자율적 관리기능 강화와 입주자의 권익 보호, 공동체 활성화 기반조성을 위하여 1997년부터 2019년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설관리, 공동체 활성화, 에너지 절약)를 평가하여 275개 단지를 모범·상생관리단지를 선정하여 인증동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 10년간(2010년~2019년) 모범·상생관리단지로 선정된 96개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
1	고양시	일산두산위브더제니스아파트	일산서구 일현로 97-11	2,700	2019
2	용인시	해든마을동문굿모닝힐	기흥구 동백죽전대로 455-10	512	2019
3	수원시	영통 신명동보아파트	영통구 매영로310번길 87	836	2019
4	고양시	일산신원1,2차아파트	일산서구 일현로8, 원일로3	304	2019
5	용인시	동백동원로알듀크	기흥구 동백죽전대로 455-17	477	2019
6	김포시	현대힐스테이트1단지	수기로 67-54	1,253	2019
7	부천시	동부센트레빌3단지아파트	안곡로279번길 42	432	2019
8	남양주시	화도마석그랜드힐2단지	화도읍 경춘로 2102-25	330	2018
9	파주시	대방노블랜드	평화로 280	1,080	2018
10	평택시	안중늘푸른아파트	안중읍 안현서로7길 79	1,188	2018
11	수원시	센트라우스	권선구 세화로168번길 15	1,094	2018
12	김포시	청송마을 현대성우오스타	김포한강2로 292	465	2018
13	부천시	중동역2차푸르지오	경인로133번길	812	2018
14	용인시	힐스테이트서천	기흥구 서천동로 22	754	2018
15	용인시	수지동문 굿모닝힐5차	수지구 동천로 64	1,334	2018
16	양주시	양주자이4단지	삼승로38번길 91	852	2017
17	남양주시	진접 신영지웰	해밀예당3로 104	434	2017
18	수원시	백설주공1단지	장안구 대평로89번길 32	348	2017
19	시흥시	정왕동 보성아파트	함송로63	760	2017
20	안성시	동신아파트	해산로 37-24	496	2017
21	화성시	숲속마을 메이루즈아파트	동탄숲속로 95	326	2017

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
22	파주시	팜스프링아파트	송화로 13	2,944	2017
23	오산시	원동e-편한세상1단지	오산로 160번길 14	1,008	2017
24	광주시	세광엔리치빌	초월읍 경안천로 293	338	2017
25	남양주시	부영그린타운 4,5단지	도농로 34	2,042	2016
26	오산시	세마e-편한세상아파트	양산로 460	1,646	2016
27	파주시	한빛마을5단지 캐슬앤칸타빌 아파트	한빛로 70	2,190	2016
28	안산시	성포 선경아파트	상록구 예술광장1로 131	1,768	2016
29	김포시	고창마을 제일풍경채아파트	김포한강2로 189(장기동)	360	2016
30	고양시	일산동양아파트	일산서구 고양대로 633	954	2016
31	양주시	하늘빛마을 휴먼시아 아파트	고암길 223	608	2016
32	성남시	청솔마을 대원아파트	분당구 미금로 215	820	2016
33	광주시	대전동 우리필류	태봉로 86	475	2016
34	용인시	영통빌리지	기흥구 중부대로55번길 11	472	2016
35	고양시	두산위브더제니스 아파트	일산서구 일현로97-11	2,700	2015
36	남양주시	덕소 쌍용아파트	와부읍 덕소로206	528	2015
37	용인시	동일하이빌4단지아파트	수지구 신봉3로12번길	636	2015
38	수원시	청구2차아파트	권선구 매송고색로 506번길	490	2015
39	오산시	오산 청호자이아파트	동부대로332-14	1,060	2015
40	의정부시	신동아 파라디움아파트	시민로49	195	2015
41	수원시	한라비발디아파트	장안구 만석로20번길28	845	2015
42	부천시	중동 팰리스카운티아파트	원미구 중동로107	3,090	2015
43	광명시	소하휴먼시아 2단지아파트	소하로38	609	2015
44	파주시	쇠재마을5단지	쇠재로 133	1,402	2014
45	남양주시	진건한신3차	진건오남로 86번길 37	299	2014
46	광명시	소하동양2차	하안로 198	763	2014
47	수원시	영통신원미주	영통구 매영로 310번길 27	574	2014
48	고양시	호반베르디움	덕양구 세솔로 25	1,426	2014
49	양주시	덕정주공2단지	고암길 306-40	1,935	2014
50	이천시	현진에버빌	안흥로 60	405	2014
51	안산시	보네르빌리지	단안구 안산천남로 211	634	2014
52	안성시	태산1차아파트	공도읍 벚꽃길 36	593	2014
53	용인시	신봉센트레빌1단지	신봉1로 172번길 8	298	2014
54	성남시	판교원마을3단지	분당구 판교로 20	466	2013

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
55	안산시	신우아파트	상록구 사동 1344-1	502	2013
56	의왕시	휴먼시아 청계마을4단지	청계동 966	339	2013
57	광주시	회덕대주파크빌	회덕동 441	296	2013
58	안양시	목련1단지 선경아파트	동안구 동안로 101	480	2013
59	안성시	한주아파트	봉산동 42	420	2013
60	용인시	성동마을 LG빌리지1차	수지구 성북동 155	1,164	2013
61	남양주시	와부덕소강변현대홈타운	와부읍 덕소로 116번길 49	387	2013
62	시흥시	정왕동 삼성아파트	정왕신길로 139번길 7	320	2013
63	화성시	동탄솔빛마을 서해그랑블	반송동 140	727	2012
64	시흥시	시화월드	정왕동 1873-3	594	2012
65	용인시	수지5차 삼성래미안	수지구 풍덕천2동 1168	1,828	2012
66	의정부시	송산푸르지오	민락동 735-5	706	2012
67	남양주시	부영 e-그린타운 3단지	도농동 2-1	1,144	2012
68	이천시	효양아파트	부발읍 무촌리 128-6	308	2012
69	수원시	살구골 동아서광 성지진덕	영통구 봉영로 1526	1,248	2012
70	의왕시	대명구름채	오전동 28	518	2012
71	동두천시	현진에버빌	생연로 10	628	2012
72	의왕시	운양까치아파트	삼동 121-6	178	2012
73	시흥시	시화 보성아파트	정왕동 1877-5	760	2011
74	부천시	한라마을 뜨란채	중4동 1027	1,201	2011
75	광주시	쌍동리 롯데 낙천대1단지	초월읍 쌍동리 390	398	2011
76	군포시	LG신산본 자이2차	당정동 973-1	914	2011
77	가평군	세양청마루	청명편 청평리 472	283	2011
78	군포시	휴먼시아 청계마을 2단지	당정동 973-1	273	2011
79	안산시	원곡벽산블루밍	원곡동 828-5	1,515	2011
80	성남시	백현마을 7단지	백현동 556	464	2011
81	부천시	푸른마을 창보	상2동 551-1	330	2011
82	평택시	반도보라빌	포승읍 방림리 715	180	2011
83	수원시	밤꽃마을 뜨란채	율전동 546	1,078	2011
84	광주시	양벌리 우림	오포읍 양벌리 359	448	2011
85	부천시	하안마을 현대아이파크	원미구 상2동 570-1	511	2010
86	의정부시	드림밸리	신곡1동 758-1	927	2010
87	광주시	태전동 성원2차	광주시 태전동 222	435	2010
88	용인시	새천년 그린빌	기흥구 신갈동 697	915	2010

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
89	부천시	미리내마을 롯데	원미구 중동 1180-1	756	2010
90	안양시	대림 한숲타운	만안구 박달동 616-9	728	2010
91	의왕시	한진 로즈힐	오전동 27-1	998	2010
92	수원시	동남	권선구 평동 151	489	2010
93	김포시	백석마을 신일해피트리	통진읍 도사리 972	446	2010
94	광주시	성원3차	태전동 193	427	2010
95	성남시	푸른마을 쌍용, 벽산, 신성	분당구 수내동 73	2,598	2010
96	의왕시	남양모란	오전동 358-19	128	2010

02 공동주택관리 업무 관련 사이트

법령검색

▶ **법제처 국가법령정보센터** | <http://www.law.go.kr>

법률, 조약, 법령용어, 전자법령집, 판례, 해석례, 심판례, 훈령, 예규, 고시, 자치법규 등 안내하는 사이트이며 법령(3단비교) 등을 문서로 다운로드 가능

판례검색

▶ **법원종합법률정보** | <http://glaw.scourt.go.kr>

법원종합법률정보 시스템은 시행중인 법령 중 가장 최근에 공포된 법령을 최신 공포 법령으로 제공뿐만 아니라 각급법원의 판례 문헌, 예규 선례 등의 법률과 관련된 정보를 검색 가능

법령해석

▶ **국토교통부 민원마당** | <http://eminwon.molit.go.kr>

국토교통부 소관 법률 및 고시에 대한 각 업무별로 민원신청 및 유사민원에 대한 해석 공개

중앙공동주택관리지원센터 및 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

▶ **중앙공동주택관리지원센터** | <http://myapt.molit.go.kr>

(상담전화 : 1600-7004)

공동주택관리법 제86조 제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로서 공동주택 관리 민원상담, 관리행정, 회계, 시설관리 등 관리주체 업무진단서비스, 공동주택에서 시행되는 각종 공사업무에 대한 기술자문 서비스 제공

- ▶ **중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회** | <http://namc.molit.go.kr>

(대표번호 : 031-738-3300)

공동주택관리법 제71조를 근거로 설립된 기구로써 공동주택관리와 관련된 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 입주민간 생활분쟁을 신속·공정하게 해결하기 위한 업무 수행

하자심사·분쟁조정위원회

- ▶ **국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회** | <http://www.adc.go.kr>

(상담전화 : 031-910-4200)

공동주택관리법 제39조를 근거로 설치된 국토교통부 산하 위원회로서 하자여부의 판정 및 분쟁의 조정에 필요한 사실조사·분석·검사, 하자심사 매뉴얼 등의 마련, 하자감정 시 수반되는 사무관리, 하자담보책임 및 하자보수등과 관련된 제도와 정책의 연구, 조사, 통계, 민원상담, 교육 등 실시

건설기술정보

- ▶ **건설기술정보시스템** | <https://www.codil.or.kr>

건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

경기도 공동주택관리 감사 사례

- ▶ **경기도 홈페이지** | <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택관리감사

- ▶ **경기도 전자북** | <https://ebook.gg.go.kr>

(경로) 경기도 전자북 → 정기간행물 → 본청 → 책이름 검색 “감사사례집”

경기도 공동주택관리규약 준칙

- ▶ **경기도 홈페이지** | <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 정보공개 → 경기도 자료실 → 도정자료실 → 검색 “준칙”

경기도 공동주택관리 온라인 교육

- ▶ **경기도 평생교육 포털(「GSEEK」)** | <https://www.gseek.kr>
(경로) 경기도 평생교육 포털 「GSEEK」 메인화면 검색창에서 “공동주택”
검색어 입력

(과정명) “똑딱! 함께 만드는 행복아파트”

교육내용 : 공동주택관리법 이해, 아파트관리비, 주택관리업자 및 사업자 선정, 하자 보수 등 공동주택관리에 관한 동영상 강의(8차시)로 구성

(과정명) “공동주택 장기수선계획 바로알기”

교육내용 : 장기수선계획 수립, 수선범위 설정, 항목별 사용기준, 장기수선계획 검토 및 조정 등에 관한 동영상 강의(10차시)로 구성

전자투표

- ▶ **중앙선거관리위원회 온라인투표 시스템** | <http://prv.kvoting.go.kr>
(온라인 투표 콜센터 대표번호 080-2580-007)
선거관리위원회가 이용을 승인한 기관, 단체의 선거에 대하여 PC와 이동통신단말기를 이용한 웹, 모바일 환경에서 투표관리 서비스를 제공
- ▶ **중앙공동주택관리지원센터 아파트e투표** | <https://e-vote.lh.or.kr>
(이용문의 : 1600-7004)
스마트폰, PC로 아파트 관리에 필요한 모든 의사결정에 언제 어디서나 참여할 수 있는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스

2019 경기도 공동주택관리 감사 사례집

발행일

2019년 12월

발행처

경기도 도시주택실 도시정책관 공동주택과
(경기도 수원시 팔달구 효원로 1)

편집총괄

공동주택과장 신욱호

편집인

공동주택감사팀장 임규원
이현주 유재동 박정진 황은옥 최광호
