발 간 등 록 번 호
71-6410000-000831-10

변화의 중심
기회의 경기

2022 경기도

공동주택관리 감사 사례집

경기도
(공동주택과)

2022 경기도

공동주택관리 감사 사례집

※ 본 감사 사례집은 2021년 하반기부터 2022년 상반기까지 경기도와 23개 市에서 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, 위반 당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.

목 차

제Ⅰ장
경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황 ····· 12

2. 공동주택관리 감사 항목(check list) ····· 14

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회 ····· 14
02. 관리주체 ····· 15
03. 하자보수 ····· 15
04. 관리비, 사용료, 잡수입 ····· 16
05. 회계관리 ····· 17
06. 공동체 활성화 단체 ····· 17
07. 관리규약 ····· 18
08. 자료의 보관 및 정보의 공개 ····· 18
09. 장기수선계획, 장기수선충당금 ····· 19
10. 행위허가 · 신고 ····· 19
11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 ····· 20

제Ⅱ장
경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의 ····· 24

01. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1) ····· 24
02. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2) ····· 25
03. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3) ····· 26
04. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(4) ····· 27
05. 입주자대표회의 의결 부적정 ····· 28
06. 입주자대표회의 구성 변경 신고 미이행 ····· 29
07. 입주자대표회의 임원선출 부적정 ····· 30
08. 입주자대표회의 감사업무 수행 부적정 ····· 31
09. 입주자대표회의 구성원 교육 이수 부적정 ····· 32

10. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정 ····· 33
11. 동별 대표자 당연 퇴임 조치 부적정 ····· 34
12. 겸임 부적정 ····· 35

2. 선거관리위원회 ····· 36
13. 선거관리위원회 구성 부적정 ····· 36
14. 선거관리위원회 운영 부적정 ····· 37
15. 선거관리위원회 의결 부적정 ····· 38
16. 선거관리위원회 운영경비 집행 및 공개 부적정 ····· 39
17. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인 ····· 40

3. 관리주체 ····· 41
18. 관리주체 업무 수행 부적정 ····· 41
19. 자치관리기구 관리사무소장 선임 부적정 ····· 42

4. 관리비등, 회계관리 ····· 43
20. 예산 변경승인 미이행 ····· 43
21. 예산 변경승인 미이행 및 예산편성 부적정 ····· 44
22. 예산안 제출·승인 및 공개 부적정 ····· 45
23. 잡수입 예산 변경승인 미이행, 잡수입 지출내역 미공개 ····· 46
24. 회계 증빙서류 미보관 ····· 47
25. 회계장부 미작성 및 증빙서류 미보관 ····· 48
26. 적격증빙 수취 부적정 ····· 49
27. 사용료 회계처리 부적정 ····· 50
28. 예금잔고 증명 미발급 ····· 51
29. 전기검침비 지급 시 근로소득 미포함 ····· 52
30. 퇴직금 지급 부적정 ····· 53

목 차

31. 잡수입 회계처리 부적정 ····· 54
32. 잡수입 집행 부적정 ····· 55
33. 관리비, 사용료 세대별 부담액 산정 부적정 ····· 56
34. 이익잉여금 처분 부적정(1) ····· 57
35. 이익잉여금 처분 부적정(2) ····· 58
36. 유형자산 감가상각 및 자산실사 부적정 ····· 59
37. 결산서 제출 및 공개 부적정 ····· 60
38. 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(1) ····· 61
39. 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(2) ····· 62
40. 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(3) ····· 63
41. 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(4) ····· 64

5. 공동체 활성화 단체 ····· 65
42. 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(1) ····· 65
43. 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(2) ····· 66
44. 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(3) ····· 67
45. 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(4) ····· 68
46. 공동체 활성화 단체 적격증빙 수취 부적정 ····· 69

6. 주택관리업자 및 사업자 선정 ····· 70
47. 입찰공고 부적정(1) ····· 70
48. 입찰공고 부적정(2) ····· 71
49. 입찰공고 부적정(3) ····· 72
50. 입찰공고 부적정(4) ····· 73
51. 입찰공고 부적정(5) ····· 74
52. 입찰공고 부적정(6) ····· 75
53. 적격심사제 평가 부적정(1) ····· 76

54. 적격심사제 평가 부적정(2) ····· 77
55. 낙찰자 선정 부적정(1) ····· 78
56. 낙찰자 선정 부적정(2) ····· 79
57. 낙찰자 선정 부적정(3) ····· 80
58. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1) ····· 81
59. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2) ····· 82
60. 계약체결 부적정(1) ····· 83
61. 계약체결 부적정(2) ····· 84
62. 수의계약 체결 부적정(1) ····· 85
63. 수의계약 체결 부적정(2) ····· 86
64. 수의계약 체결 부적정(3) ····· 87
65. 수의계약 체결 부적정(4) ····· 88
66. 수의계약 체결 부적정(5) ····· 89
67. 재계약 체결 부적정 ····· 90
68. 재계약 절차 부적정(1) ····· 91
69. 재계약 절차 부적정(2) ····· 92
70. 사업자 선정 절차 미이행 ····· 93
71. 계약보증금, 하자보수보증금 징구 부적정 ····· 94
72. 4대 보험 가입증명서 징구 부적정 ····· 95

7. 관리규약 ····· 96
73. 관리규약 개정 부적정(1) ····· 96
74. 관리규약 개정 부적정(2) ····· 97
75. 관리규약 개정 부적정(3) ····· 98
76. 관리규약 제정 및 개정 부적정 ····· 99
77. 관리규약 개정 신고 미이행 ····· 100

목 차

8. 장기수선계획, 장기수선충당금 ····· 101

78. 장기수선계획 이행 부적정(1) ····· 101
79. 장기수선계획 이행 부적정(2) ····· 102
80. 장기수선계획 이행 부적정(3) ····· 103
81. 장기수선계획 검토 부적정 ····· 104
82. 장기수선계획 조정 부적정 ····· 105
83. 장기수선 계획기간 부적정 ····· 106
84. 장기수선충당금 적립 부적정 ····· 107
85. 장기수선충당금 사용 절차 부적정(1) ····· 108
86. 장기수선충당금 사용 절차 부적정(2) ····· 109
87. 장기수선충당금 용도 외 사용(1) ····· 110
88. 장기수선충당금 용도 외 사용(2) ····· 111

9. 자료의 보관, 정보의 공개 등 ····· 112

89. 자료의 보관 부적정 ····· 112
90. 자료의 공개 부적정 ····· 113
91. 정보의 공개 부적정 ····· 114
92. 장기수선계획서 미보관 및 장기수선계획 현황 미공개 ··· 115
93. 장기수선충당금 사용금액 명세 미공개(1) ····· 116
94. 장기수선충당금 사용금액 명세 미공개(2) ····· 117
95. 관리비등 공개 부적정(1) ····· 118
96. 관리비등 공개 부적정(2) ····· 119
97. 관리비등 공개 부적정(3) ····· 120
98. 사업자 선정 결과 공개 부적정(1) ····· 121
99. 사업자 선정 결과 공개 부적정(2) ····· 122

100. 계약서 공개 부적정 ····· 123
101. 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정 ····· 124
102. 시설물 유지보수 실적 등록 부적정(1) ····· 125
103. 시설물 유지보수 실적 등록 부적정(2) ····· 126

10. 기타 ····· 127
104. 어린이집 운영 수탁자 선정 절차 부적정 ····· 127
105. 어린이집 임대계약 부적정 ····· 128
106. 주민운동시설(헬스장) 운영 부적정 ····· 129
107. 안전관리계획 수립·조정 부적정 ····· 130
108. 업무 인계 미이행 ····· 131
109. 보증설정 부적정 ····· 132
110. 행위허가 신고 미이행 ····· 133

1. 공동주택 관리 ····· 136
01. 비거주 입주자의 권리 ····· 136
02. 전유부분 및 공용부분의 범위 관련 ····· 137
03. 층간소음 관리위원회 구성 관련 ····· 138
04. 가축의 범위 관련 ····· 139
05. 공동주택 공용부분에 전실 설치 시 이행강제금 부과 가능 여부 ··· 140
06. 신탁방식의 주택연금 위탁자가 입주자인지 여부 ····· 141

2. 입주자대표회의, 선거관리위원회 ····· 142
07. 동별 대표자 해임 관련 ····· 142
08. 임원인 동별 대표자 해임 관련 ····· 143
09. 선거관리위원회 업무 관련 ····· 144

제Ⅲ장
경기도, 국토교통부 질의회신

목 차

3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선 …… 145

10. 입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우 임기가 만료되어 입주자대표회의가 미구성 된 경우로 해석 가능 여부 …… 145

11. 지침 개정에 따른 표준평가표 사용 관련…… 146

12. 입주자등의 채무부담 발생 공사 금지 관련…… 147

13. 장기수선계획 조정업무의 외주용역 관련 …… 148

4. 관리비등, 회계관리 …… 150

14. 관리주체의 예산집행 관련 입주자대표회의 의결 여부 … 150

15. 전기사용료 부담액 산정 방법 관련 …… 151

16. 잡수입의 집행 및 회계처리 관련 …… 152

제Ⅳ장
법제처 법령해석례

01. 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부…… 156

02. 동별 대표자의 자격요건 중 “해당 선거구에 거주하고 있을 것”의 의미 …… 158

03. 동별 대표자 재선출공고 시 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유를 판단 하는 기준 시점 …… 159

04. 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부 …… 161

05. 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 얻지 못한 최다득표자 1인이 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 있는지 여부 …… 163

06. 공공임대주택이 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 “의무관리대상 공동주택”에 해당하는지 여부 …… 165

※ 참고자료

1. 경기도 공동주택관리 수범사례 ····· 168
2. 경기도 모범 · 상생관리단지 선정현황 ····· 169
3. 공동주택관리 업무 관련 사이트 ····· 170
4. 경기도 공동주택 관리지원 자문단 운영 안내 ····· 174
5. 경기도 공동주택 기술 자문단 운영 안내 ····· 175



제 Ⅰ 장

경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목(check list)

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황 ····· 12

2. 공동주택관리 감사 항목(check list) ····· 14

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회 ····· 14
02. 관리주체 ····· 15
03. 하자보수 ····· 15
04. 관리비, 사용료, 잡수입 ····· 16
05. 회계관리 ····· 17
06. 공동체 활성화 단체 ····· 17
07. 관리규약 ····· 18
08. 자료의 보관 및 정보의 공개 ····· 18
09. 장기수선계획, 장기수선충당금 ····· 19
10. 행위허가 · 신고 ····· 19
11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 ····· 20

1 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황

감사 목적

- 공동주택 관리의 효율화와 입주자 등을 보호하고 관리비의 투명성을 제고
- 공동체 형성을 저해하는 분쟁·비리를 제거하여 도민이 안심하고 안전하게 오래 거주하는 주거문화 조성

감사 근거

- 공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독) 및 경기도 공동주택관리 감사조례 제8조(감사 요청)

감사 대상

- 의무관리대상 공동주택 중 10분의3 이상 동의를 받아 시장·군수가 감사를 요청한 단지에 대한 민원감사와 입주민 부담이 큰 공사·용역 등 취약분야에 대한 기획감사로 구분하여 상·하반기 실시

※ 의무관리대상 공동주택 : 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 있는 공동주택, 건축허가를 받은 주상복합 건물 중 주택이 150세대 이상인 건축물

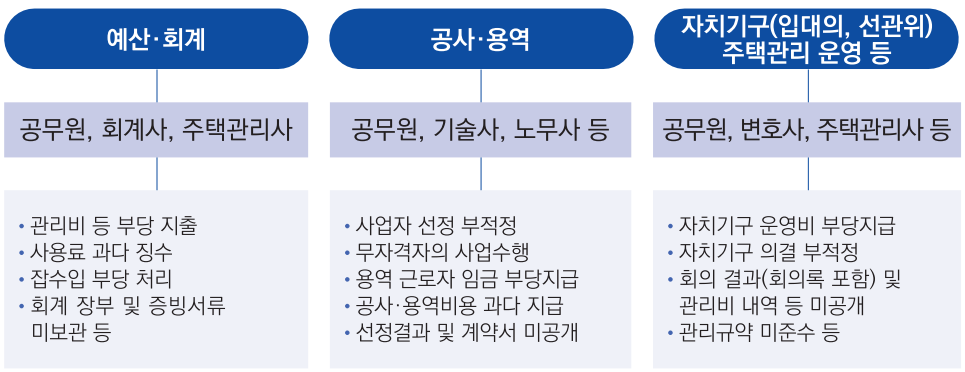
주의사항

- 경기도지사가 실시하는 감사의 경우에는 「경기도 공동주택관리 감사조례」 제3조 (감사계획 수립)에 의거 분기별 또는 반기별 시·군의 수요조사를 통해 감사계획을 수립하여 감사를 진행함.
- 민원인이 직접 경기도로 요청하는 것이 아니라, 각 시·군으로 민원접수를 하여 각 시군에서 검토 후 경기도로 제출 및 요청을 하면 감사계획을 수립하여 경기도 공동주택관리 감사단이 현장에 나가는 절차임.

감사 절차도



감사반 구성(민간전문가 재능기부를 통한 '민관 합동' 현장감사 추진)



2 공동주택관리 감사 항목(check list)

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입주자 대표회의	– 입주자대표회의 구성 절차 적정 여부 · 선거구 구획 · 입주자대표회의 임기 · 동별 대표자 결격 여부	법 제14조 영 제11조 관리규약 (동별 대표자의 선출)	관리규약
	– 입주자대표회의 구성·변경 신고 여부 · 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철
	– 입주자대표회의 운영 적정 여부 · 입주자대표회의 회의개최 및 소집절차 · 입주자대표회의 의결정족수 충족 · 회의 안건 제안, 재심의 요청 절차 · 입주자등의 방청 절차 · 안건 및 회의결과 공개 · 회의록 작성.보관.공개	법 제14조 영 제14조 관리규약 (회의개최) (회의소집절차) (안건의 제안) (의결방법) (재심의) (회의록)	입주자대표회의 회의자료, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문
	– 입주자대표회의 운영경비 집행 적정 여부 · 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 내 집행, 공개 · 운영경비를 타 계정에서 집행	영 제19조 관리규약 (운영경비)	관리규약, 회계전표, 회계장부
선거관리 위원회	– 선거관리위원 위촉 및 구성 적정 여부 · 선거관리위원회 공개모집 · 선거관리위원 결격사유 조회 · 선거관리위원회 임기	법 제15조 영 제15조 관리규약 (위원 위촉 및 구성 등)	관리규약, 공고문, 선거관리위원회 회의록
	– 선거(투표) 업무 적정 여부 · 동별 대표 후보자 결격사유(자격, 범죄경력 등) 조회 · 선출공고 등 절차 이행	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보 등록서류, 문서철
	– 선거관리위원회 운영 적정 여부 · 선거관리위원회 회의개최 및 소집절차 · 선거관리위원회 업무 이행, 위원의 해촉 절차 준수, 동별 대표자 사퇴 처리 등	영 제15조 관리규약 (임기 및 자격상실) (업무, 운영)	선거관리위원회 회의록, 공고문
	– 선거관리위원회 운영경비 집행 적정 여부 · 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 내 집행, 공개 · 운영경비를 타 계정에서 집행	관리규약 (운영경비)	선거관리위원회 회의록, 회계전표, 회계장부

02. 관리주체

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리사무소장 직인 사용	- 관리사무소장 배치신고 시 신고한 업무직인 사용 여부 - 예금 통장에 신고 된 업무직인 사용 여부	법 제64조 영 제23조 관리규약 (회계관계자의 의무 및 책임)	계약서, 예금 통장, 회계서류
보증설정	- 관리사무소장 배치된 날 보증보험 등 가입 및 가입서류 제출 적정 여부 - 가입한 보증보험 등의 만료 전 보증설정 적정 여부 및 가입서류 제출 적정 여부 - 회계직원 보증설정 적정 여부	법 제66조 영 제70조 영 제71조 관리규약 (보증설정)	인사서류 보증서, 관리규약
관리업무 인계	- 공동주택 관리업무 인계 적정 여부	법 제13조 영 제10조	인계·인수서
관리업무 공개	- 입주자대표회의록 열람 요청 공개 여부 - 관리비등 내역 공개 여부 - 계약서 공개 여부 - 회계서류 열람 요청 공개 여부	법 제14조 법 제23조 법 제27조 법 제28조 영 제23조 관리규약	공고문, 인터넷 홈페이지, 공동주택관리정보시스템, 관리규약, 관리비 부과명세서
안전관리계획 수립 및 교육, 안전점검	- 안전관리계획 수립 및 이행 여부 · 반기별 건축물 안전점검 · 해빙기, 우기, 월동기 안전점검 · 소방, 전기 등 각종 안전점검 · 어린이놀이시설 점검, 보험 가입 · 점검 책임자의 점검 · 안전 교육 이수	법 제32조 법 제33조 영 제33조 규칙 제11조	안전관리계획서, 안전 점검 서류, 보험증권, 교육 이수증, 자격증

03. 하자보수

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
하자보수 청구 및 보수	- 하자보수 청구 및 보수 적정 여부 - 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하였는지 여부	법 제25조, 제36조 영 제25조, 제36조, 법 제37조, 영 제38조	문서철, 입주자대표회의록, 사업자 선정서류
하자보수보증금 사용 및 사용내역 신고	- 하자보수보증금의 사용 용도 적정 여부 - 하자보수보증금의 사용 내역 신고 적정 여부 - 하자보수공사 사업자 선정지침 준수 여부	법 제38조 영 제43조 규칙 제18조	

04. 관리비, 사용료, 잡수입

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리비 부과 징수 및 공개	- 법령 및 관리규약에 따른 관리비 부과 적정 여부 - 승인받은 예산에 따른 예산 집행 여부 - 관리비등 수납 시 관리비 예금계좌 수납 여부 및 체납관리비 조치 적정 여부 - 관리비등의 부과·사용 내역 공개 적정 여부	법 제23조 법 제27조 영 제23조 영 제26조 회계처리기준 관리규약 (관리비 및 사용료의 집행)	회계장부, 재무제표, 예산서, 결산서, 입주자대표회의록, 공동주택관리정보시스템, 관리규약, 관리비 부과명세서
관리비	- 수선유지비, 장기수선충당금 사용 적정 여부 - 관리비 부과 시 세대별부담액 산정방법 관리규약에 부합 여부 - 관리비 부과차액 발생한 경우 처리 여부 - 관리비 집행 시 적격증빙 수취 여부 - 비용 집행의 적정성	법 제90조 관리규약 (세대별 부담액 산정방법) 회계처리기준	지출결의서, 회계전표(증빙자료), 검침자료, 관리비 부과명세서, 관리규약
사용료	- 사용료 부과차액 발생한 경우 처리 여부 - 입주자대표회의, 선거관리위원회 운영비(출석수당 등) 지급 적정 여부 - 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정 여부(전기료 계약방식 부과 및 검침량에 의한 부과) 및 계량기 고장 및 검침 이상 시 조치 여부 - 공동 사용료 부과 시 관리규약의 산정방법으로 처리 여부	관리규약 (세대별 부담액 산정방법)	
잡수입	- 공용시설물의 이용료 부과 적정 여부 - 관리규약에서 규정한 잡수입 사용 항목 및 사용금액 한도 내 집행 여부 - 잡수입을 장기수선충당금 또는 관리비 및 사용료 항목에 사용 적정 여부 - 잡수입의 사용 절차 등 준수 여부 - 예비비 집행 절차 적정 여부 - 결산 후 장기수선충당금 적립 및 관리비등 차감 적정 여부 - 잡수입 예산 승인 및 변경 사항에 대한 예산 변경 승인 적정 여부 - 잡수입 내역 공동주택관리정보시스템, 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부	법 제27조 영 제23조 관리규약 (잡수입의 집행 및 회계처리)	회계전표, 예산서, 결산서, 입주자대표회의록, 잉여금처분계산서, 관리규약, 인터넷 홈페이지, 공고문

05. 회계관리

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
예산·결산	- 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 관리규약 (회계처리기준)	재무제표, 사업계획 및 예산서, 결산서(잉여금처분계산서 포함), 세입·세출결산서, 입주자대표회의록
회계처리	- 47개 표준 계정항목에 맞게 사용 여부[특히, 수선유지비(수선충당금)와 장기수선충당금 구분사용, 관리 외 수익을 관리비용 및 사용료 등으로 대체 부과 여부 등] - 회계처리기준에 따른 회계처리 적정 여부 - 적격증빙 수취 적정 여부	법 제27조 영 제27조 회계처리기준	회계전표, 지출결의서, 재무제표, 회계장부, 입주자대표회의록, 관리비 부과명세서
회계감사	- 회계장부 및 증빙서류 작성 적정 여부 - 회계감사 실시 적정 여부	법 제26조 영 제27조	재무제표, 입주자대표회의록, 감사보고서

06. 공동체 활성화 단체

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
공동체 활성화 단체 구성 요건	- 공동체 활성화를 위한 구성원 10인 이상 구성 및 구성신고서 제출, 변경 시 변경신고서 제출 여부 - 공동체 활성화 단체 임원의 겸임금지 위반 여부	관리규약 (공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원) (겸임금지)	관리규약, 공동체 활성화 단체 구성신고서 및 사업지원 신청서
비용지원 절차 및 용도	- 사업비 지원 신청서 제출 및 주자대표회의 안건 상정·의결 적정 여부 - 입주자대표회의에서 사업비용 목적에 맞게 사용했는지 검토 여부	관리규약 (공동체 활성화 단체 지원방법) (소요비용의 지원)	입주자대표회의록, 공동체 활성화 단체 (사업계획서, 결산서, 사용내역)
공동체 활성화 단체 지원 한도	- 관리규약에서 정한 지원 한도 범위 내 지원 및 예산편성 여부	관리규약 (소요비용의 지원)	관리규약, 예산서, 결산서
정산 및 입주자등 공개	- 사업실적 및 결과보고서 제출 적정 여부 - 관리사무소장에게 적격 지출증빙 제출 적정 여부 - 사업실적 및 결과보고서 공개 여부		입주자대표회의록, 관리비부과명세서, 인터넷 홈페이지, 공고문

07. 관리규약

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리규약 개정	- 개정 내용을 입주자등이 충분히 이해할 수 있는 제안서(3단 비교) 제시 여부 및 개정 절차 적정 이행 여부 - 입주자등의 개정 동의 절차 적정 여부	법 제18조 영 제20조 관리규약 (규약의 개정)	입주자등 동의서, 관리규약 비교표, 공고문, 선거관리위원회 회의록
신고 및 공포·보관·공개	- 30일 이내 관리규약 제.개정 신고 여부 - 관리규약 개정 공포 여부, 관리규약 개정 서류 보관 및 공개·배부 적정 여부	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조 관리규약 (규약의 공포, 보관)	문서철, 인터넷 홈페이지, 공고문

08. 자료의 보관 및 정보의 공개

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
공개	- 입주자대표회의, 선거관리위원회 회의 개최 및 결과 공개 여부 - 관리비등 내역, 장기수선충당금 적립요율 및 사용금액 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 다음 달 말일까지 공개 여부 - 회계감사 결과 입주자대표회의에 보고 및 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부 - 계약서 계약 체결일로부터 1개월 이내 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부	법 제14조 법 제23조 법 제26조 법 제28조 영 제23조	공동주택관리정보시스템, 인터넷 홈페이지, 공고문, 계약서, 입주자대표회의록, 선거관리위원회 회의록
회계서류의 작성.보관	- 관리비 등의 징수.보관.예치.집행 등의 거래행위에 관한 회계장부 작성 및 증빙서류 보관 여부	법 제27조	회계서류 일체
설계도서의 보관 등	- 계약(전력수급, 전기안전관리, 승강기유지보수, 보일러세관 등)관련 서류보관 여부 - 설계도서 등(설계도서, 장비, 안전점검결과보고서, 감리보고서, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련서류) 공동주택관리정보시스템에 등록 여부	법 제31조 영 제32조 규칙 제10조	설계도서 등, 계약서, 장비이력관리대장, 점검결과보고서, 공동주택관리정보시스템
공사.용역 등 관련 자료의 보관	- 영구 보존자료(규약 및 제규정, 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비 명세, 공사도면 및 준공도면, 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진) 보관 여부 - 최소 5년 이상 입주자대표회의에서 정한 보존기간의 자료 보관 여부	관리규약 (자료의 종류 및 열람방법 등)	관련 보관 자료

09. 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
장기수선계획 수립 및 조정	- 장기수선계획 수립 적정 여부 - 장기수선계획 3년마다 검토.조정 여부 - 조정 시 입주자대표회의 의결 여부 - 3년이 경과 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의록, 장기수선계획 검토 서류, 입주자 동의서
장기수선 충당금 적립 및 집행	- 장기수선충당금 적립 적정 여부 - 장기수선충당금 별도 계좌 예치 여부 - 장기수선충당금 계좌 관리사무소장 직인 외 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부	법 제30조 영 제23조 영 제31조 규칙 제9조 별표1	장기수선계획서, 관리비 부과명세서, 예금 통장, 관리규약
	- 장기수선충당금 사용계획서 작성 적정 여부 및 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용 여부 - 장기수선충당금 집행 및 적립 현황, 사용 현황 공개 여부 - 장기수선충당금 사용 적정성 여부 · 장기수선계획서에 의한 사용 · 관리비, 잡수입 등과 구분 사용 · 채무부담 공사 시행	법 제30조 영 제31조 관리규약 (장기수선충당금의 집행 및 공개)	장기수선계획서, 장기수선충당금 사용계획서, 입주자대표회의록, 회계장부, 인터넷 홈페이지, 공고문
장기수선공사 입찰 및 계약	- 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 · 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 · 참가자격 제한 등 - 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공고문, 입찰관련 서류
	- 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	감사 항목	관련규정	확인 서류
행위허가·신고	- 대상 공사의 행위허가.신고 여부 - 동의 절차 등 준수 여부	법 제35조 영 제35조 별표3 규칙 제15조	문서철, 입주자대표회의록, 입주자 동의 서류

11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
사업 결정 (입찰공고 전)	– 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 제25조 영 제25조 지침 제4조 제7조 [별표7]	입주자대표회의 회의자료, 입주자대표회의록, 장기수선계획서
입찰공고	– 공동주택 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템 공고 여부 – 입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전 공고 여부 – 공고내용의 적정성 여부 · 참가자격의 제한 및 제출서류 적정	지침 제14조~제16조 제22조~제24조	입주자대표회의록, 공동주택관리정보시스템, 인터넷 홈페이지, 공고문
현장설명회	– 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 여부	지침 제15조, 제23조	현장설명회 관련 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	– 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 여부 – 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상) – 입찰의 성립 적정 여부 · 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 – 제출서류 적정 여부 · 사업 종류별 해당 법령에 따른 등록 업체의 적정 등록증 제출 · 국세.지방세 완납 · 제출서류의 유효기간 적정 – 입찰서 개찰 절차 적정 여부 · 입찰업체 등 이해관계인 참석 등 – 입찰 성립 여부를 판단 후 낙찰자 선정 여부 – 사업자 선정결과 홈페이지, 게시판, 공동주택관리정보시스템에 기한 내 공개 여부 – 적격심사 평가표에 따른 적정 평가 여부 – 적격심사제 회의록 작성 및 보관 여부 – 적격심사 평가 주체 및 평가 인원 적정 여부 – 적격심사제에서 최고점 2인 이상, 최저(최고) 낙찰제에서 최저(최고) 가격이 2인 이상인 경우 추첨으로 낙찰자 결정 여부 – 입찰가격 상한액을 정한 경우 절차 이행 여부	지침 제8조 지침 제31조 지침 제5조 지침 제19조, 제27조 지침 제9조 지침 제10조 지침 제7조, 제11조, 제13조 지침 제24조	입찰공고, 입찰서 및 제출서류, 적격심사 평가표, 적격심사 회의록, 입주자대표회의록, 공고문, 공동주택관리정보시스템

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	- 입찰의 무효 처리 적정 여부 · 공고문에 현장설명회 참가자로 제한한 경우 현장설명회 미 참가자 입찰 · 입찰서 및 제출서류가 입찰 마감시한까지 도착하지 아니한 입찰 · 전자입찰의 경우 입찰서(산출내역, 인감증명, 증권 등 포함)를 전자입찰시스템에 등록 여부 · 적격심사제 제출서류('16.12.30.이후 시행 지침 경우 유효한 행정처분 확인서〈입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간〉) 및 기업신용평가등급확인서 제출 적정 여부 · 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등	지침 제6조 [별표3] 제20조, 제28조	입찰서 제출서류, 공동주택관리정보시스템
계약	- 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부 · 주택관리업자 및 경비·청소용역 계약 시 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 징구 여부 - 계약체결 시 계약이행보증금 징수 여부 - 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부 · 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부 · 300만원 이하인 경우로 2인이상 견적서 징구 여부 · 동일한 목적의 공사 및 용역을 시기나 물량으로 나누어 계약 체결 여부 · 본 공사 계약 후 불필요한 추가공사 계약 체결 여부 및 본 공사금액의 10% 이내의 수의 계약 체결 적정 여부	지침 제21조, 제29조, 제31조, 제4조 [별표2]	계약서, 계약이행보증서, 4대보험 가입증명서, 입찰서 제출서류, 입주자대표회의록
주택관리업자 및 용역 재계약	- 관리규약에 따라 입주자등 사전 의견청취 및 사업수행실적 평가 절차 이행 여부 - 절차 이행 후 입주자대표회의 의결 여부	지침 제4조 [별표2]	입주자대표회의록, 이의신청 관련 서류, 인터넷 홈페이지, 공고문
공사·용역 등 감독	- 설계도서 보관 여부 - 시설의 교체, 유지보수 등 실적 공동주택관리정보시스템 등록 여부 - 계약조건 및 계약내용 준수 여부 - 하자보수보증증권 징구 여부 - 공사·용역 감독의 적정성 여부 - 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부	법 제31조 영 제32조 법 제64조 지침 제32조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서, 입찰공고, 산출내역서, 공사 관련서류(준공계 등), 하자보수보증증권, 공동주택관리정보시스템



제 II 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의 ····· 24
2. 선거관리위원회 ····· 36
3. 관리주체 ····· 41
4. 관리비등, 회계관리 ····· 43
5. 공동체 활성화 단체 ····· 65
6. 주택관리업자 및 사업자 선정 ····· 70
7. 관리규약 ····· 96
8. 장기수선계획, 장기수선충당금 ····· 101
9. 자료의 보관, 정보의 공개 등 ····· 112
10. 기타 ····· 127

1 입주자대표회의

01 ▸ 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)

경기도 공동주택과, 양주시 주택과

「관리규약」 제32조

① 영 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비는 월 200만원 이하, 연간 2,400만원을 예산에 편성하여 다음 각호와 같이 사용한다.

6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용

가. 영 제18조제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비, 제58조에 따른 동별대표자 직무교육 및 공동체 활성화 교육비

나. 제73조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용

다. 회식 식대, 다과 또는 간식

라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비

마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용

② 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 그리고 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다.)로 작성하여 보관하고, 관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2021년 7월~12월 총 17건의 입주자대표회의 시 식대 및 간식에 대하여 사용목적, 참석자를 명기한 정산서를 관리주체에 제출하지 아니하였음.
또한, 총 3건의 입주자대표회의 식대에 대하여 적격지출 증빙자료가 아닌 입주자대표회장 및 총무이사 개인카드 매출전표를 증빙자료로 제출하였음.

▸ 양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 5월 입주자대표회의의 회의가 아닌 사업자 선정을 위한 적격심사 평가회의에 참석한 위원 6명에게 각 5만원씩 총 30만원을 입주자대표회의 운영경비 출석수당으로 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

02 ▸ 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)

경기도 공동주택과, 고양시 주택과, 안성시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제14조

① 법 제14조9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결한다.

「관리규약」 제30조

① 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 의결사항 및 발언 내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다.

「관리규약」 제32조

① 영 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비는 연간 2,200만원을 예산에 편성하여 다음 각호와 같이 사용한다.

2. 회의 출석수당 : 1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 10만원을 초과할 수 없고, 월 정기회의 및 임시회의시는 각 5만원씩 지급



▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019.12.4. 임시회의를 위해 동별대표자를 소집하였으나 5명 참석으로 의결정족수(구성원 10명중 6명)가 미달 됨에 따라 회의 요건이 충족되지 않았음에도 입주자대표회의를 진행하여 입주자대표회의 의결사항이 아닌 일반보수 사업자 선정을 위한 적격심사 평가*를 실시 후 낙찰자 선정을 의결하여 입주자대표회의록을 작성하고 참석한 동별대표자 5명에게 각 5만원(총 25만원)의 출석수당을 지급하였음.

* 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조 제1항 제2호 관리주체가 계약자인 경우의 적격심사 평가는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 평가주체를 구성하여 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가 후 낙찰자를 선정함.

▸ 고양시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 11월, 2020년 3월 입주자대표회의 회의록에 ◇동 동대표의 참석자 서명이 없음에도 ◇동 동대표에게 회의 출석수당(2회, 100,000원)을 지급하였고, 2020년 10월 입주자대표회의 시 △동 동대표가 회의 불참 통보서를 제출하고 안건별 표결 인원에 포함되지 않았음에도 △동 동대표에게 회의 출석수당 50,000원을 지급하였음.

▸ 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 관리규약에 회의 출석수당을 월 1회한 5만원으로 규정하고 있음에도, 2020년 3월 2회의 회의를 개최하고 회의에 참석한 동별 대표자 3명에게 출석수당을 월 2회로 각 5만원씩을 초과 지급하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등), 「관리규약」 제30조(회의록), 제32조(운영경비)

03 ▸ 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)

광주시 주택과, 연천군 건축과, 하남시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「관리규약」 제32조

① 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○○만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.

② 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

▸ 광주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 1월~2020년 5월까지 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 간담회 식대(291,500원), 상견례 식대(87,000원), 층간소음위원회 수당(1,510,000원)을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
또한, 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 대한 장부를 작성 및 보관하지 아니하였으며, 관리비 고지서에 매월 입주자대표회의 운영경비 사용 내역이 아닌 입주자대표회의에 운영경비로 이체한 총금액만 명시하여 배부하였음.

▸ 연천군 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년~2021년까지 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 “감사 직책수당 1인당 5만원(감사 시)”이 규정되어 있어 입주자대표회의 감사에게 감사 직책수당 지급 시 입주자대표회의 운영경비로 집행하여야 함에도 일반관리비(감사비)로 총 30만원을 집행하였음.

▸ 하남시 ○아파트 3기 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약에 감사수당이 규정되어 있지 않음에도, 월 10만원 감사수당을 운영경비로 집행하였음.

▸ 화성시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약에 식대, 다과 또는 간식은 회의 시에만 사용하도록 규정되어 있음에도, 2019.12.31. 회의 날이 아닌 날에 송년회 식대로 543,974원을 사용하고, 2020.12.30. 회의 날이 아닌 날에 송년회 식대로 1,374,007원을 운영경비로 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

04 ▸ 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(4)

군포시 주택정책과, 김포시 주택과

「관리규약」 제32조

② 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

- 군포시 ○아파트 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 대한 장부를 작성 및 보관하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2021년 7월분~9월분 입주자대표회의 운영경비의 사용내역을 관리비 고지서에 첨부하여 배부하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

05 ▸ 입주자대표회의 의결 부적정

의왕시 건축과, 화성시 공동주택관리과

「공동주택관리법 시행령」 제4조

③ 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선임한다.

「공동주택관리법 시행령」 제14조

① 법 제14조 제9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

「관리규약」 제36조

위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리

- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 정원 10명 중 6명이 선출되어 3분의 2 미만 선출로 정원 10명의 과반수인 6명의 찬성으로 안건을 의결할 수 있음에도, 2019.2.18., 2019.4.12. 총 2회 동별 대표자 5명이 회의에 참석하여 5명 찬성으로 안건을 의결하였으며, 2019.5.16. 동별 대표자 4명이 회의 참석하여 4명 찬성으로 의결정족수 미달(과반수 미만)임에도 상정된 안건을 의결하였음.
- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 2월 입주자대표회의에서 선거관리위원회의 업무인 동별 대표자 사퇴서 수리와 동별 대표자 보궐선거 실시에 대한 안건을 입주자대표회의 의결사항이 아님에도 의결처리하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영) 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등), 「관리규약」 제36조(업무)

06 ▸ 입주자대표회의 구성 변경 신고 미이행

군포시 주택정책과, 시흥시 주택과

「공동주택관리법」 제19조

① 입주자대표회의의 회장은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

2. 입주자대표회의의 구성 · 변경

「공동주택관리법 시행령」 제21조

법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장은 관리규약이 제정 · 개정되거나 입주자대표회의가 구성 · 변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장 · 군수 · 구청장에게 제출해야 한다.



- 군포시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2021년 4월 보궐선거로 동대표 2명을 추가 선출함에 따라 입주자대표회의의 구성 변경사항이 발생하였음에도 변경된 날부터 30일 이내 변경 신고를 하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 제11기(임기 : 2020.6.1.~2022.5.31.) 입주자대표회의가 구성된 후, 2021년 5월 보궐선거로 2명을 선출하여 입주자대표회의의 구성 변경사항이 발생하였음에도 변경 신고를 하지 아니하였음.

관련 규정

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

07 ▸ 입주자대표회의 임원선출 부적정

광주시 주택과

「공동주택관리법」 제15조

① 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다.

「공동주택관리법 시행령」 제12조

② 법 제14조제8항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

2. 500세대 미만인 공동주택의 경우

가. 회장 및 감사 : 다음의 구분에 따른 방법으로 선출

1) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

2) 1)에도 불구하고 관리규약으로 정하는 경우에는 제1호가목 및 나목의 방법으로 선출

나. 이사 : 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

「관리규약」 제19조

① 영 제12조제1항에 따라 입주자대표회의에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 2명
3. 총무이사 1명(영 제12조제3항에 따른 공동체 활성화 이사를 포함할 수 있다.)

② 입주자대표회의 임원은 영 제12조제2항에 따라 선출하여야 한다. 다만, 500세대 미만인 공동주택의 경우에 회장 및 감사의 선출방법은 500세대 이상 공동주택의 선출방법으로 정할 수 있다.

▸ 광주시 ○아파트 선거관리위원회는 2019년 12월 감사 1명이 사퇴하여 새로운 감사 선출에 대한 선거업무를 선거관리위원회에서 수행하여야 함에도, 입주자대표회의에서 자체적으로 동대표 중 △를 감사로 선출하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리),
「공동주택관리법 시행령」 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등)
「관리규약」 제19조(임원의 구성)

08 ▸ 입주자대표회의 감사업무 수행 부적정

성남시 공동주택과, 시흥시 주택과, 안성시 주택과, 안양시 주택과, 포천시 친환경도시재생과

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조

③ 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

「공동주택 회계처리기준」 제12조

② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계장부를 대조하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제15조

② 전산으로 회계처리를 하는 경우에는 1명 이상의 입주자대표회의의 감사와 관리사무소장이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제28조

입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

- 성남시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 2019년 1월~2021년 12월까지 분기별로 실시해야 하는 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 분기별로 실시해야 하는 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 「공동주택 회계처리기준」에서 규정한 감사업무 일체를 이행하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 분기별로 실시해야 하는 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.
- 포천시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 2019년 1·2·3분기, 2020년 1·2·3분기, 2021년 1·2·3분기에 대한 분기별 지출에 관한 증빙서 감사를 실시하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무 범위 등), 「공동주택 회계처리기준」 제12조(장부의 마감), 제15조(장부 마감의 확인), 제28조(지출에 대한 감사)

09 ▸ 입주자대표회의 구성원 교육 이수 부적정

시흥시 주택과, 양주시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법」 제17조

① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제18조

② 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.

「관리규약」 제20조

① 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(직전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한하며 객관적인 증거자료를 제시하여야 한다.

8. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의 구성원 교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때

- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의 구성원(임기: 2019.7.1.~2021.6.30.)은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 제5기(임기: 2018.7.1.~2020.6.30.) 입주자대표회의 구성원 4명과 제6기(임기: 2020.7.1.~2022.6.30.) 입주자대표회의 구성원 6명은 매년 4시간의 운영 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의 구성원은 2019년, 2020년 입주자대표회의 구성원 전원이 윤리교육을 이수하지 아니하였으며, 2021년은 구성원 중 일부(6명)만 교육을 이수하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)
「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)
「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)

10 ▸ 입주자대표회의 회의록 작성 부적정

경기도 공동주택과, 고양시 주택과, 김포시 주택과, 성남시 공동주택과, 안성시 주택과, 안양시 주택과

「공동주택관리법」 제14조

⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

「관리규약」 제30조

① 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다.

- ○○아파트 입주자대표회의는 회의록을 관리규약 별지 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용 등을 명확히 기록하여야 함에도, 2019년 9월, 2020년 3월, 2020년 7월 회의록 작성 시 발언내용과 안건별 표결내용을 누락하여 작성하였음.
- 고양시 ○아파트 입주자대표회의는 2018.11.10., 2018.11.29. 입주자대표회의를 개최하였으나 그 회의록을 작성하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 회의록 서식과 다르게 발언내용, 안건별 표결내용 등을 기록하지 않고 의결사항만 기록하였음.
- 성남시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 1월~2021년 12월까지 총 39회의 회의를 개최하면서 총 19회, 회의록 작성 시 안건별 표결내용 등을 명확히 기록하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 3월~2021년 2월까지의 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식과 다르게 회의록을 작성하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식과 다르게 회의록을 작성하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)
「관리규약」 제30조(회의록)

11 ▸ 동별 대표자 당연 퇴임 조치 부적정

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제14조

④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

⑤ 동별 대표자가 임기 중에 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.

「공동주택관리법 시행령」 제11조

④ 법 제14조제4항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

6. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

「관리규약」 제81조

⑩ 관리주체는 입주자등이 관리비등을 3개월이상 체납 시 게시판, 세대 현관문 등에 체납내용을 공고하고, 4개월 이상 체납 시 지급명령 신청 및 단전, 단수 예고 통보(3일간 유예)후 단전, 단수 조치할 수 있다.

▸ ○○아파트 관리주체는 동별 대표자(감사) A가 2020년 6, 7, 8월분 관리비를 납부기한인 9월말까지 납부하지 않아 총 3개월 연속 체납한 사실이 있음에도 동 체납내용을 공고하지 않았으며, 해당 동별 대표자가 관리비를 3개월 이상 연속 체납하여 2020년 9월 말 당연퇴임 되었음에도 해당 사실을 입주자대표회의와 선거관리위원회에 통지하지 아니하였음.

또한, 당연 퇴임된 동별 대표자 A에게 2020년 10월~2021년 8월까지 11개월간 입주자대표회의 운영비(감사 직책수당 월 5만원) 총 55만원을 부당하게 지급하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)
「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)
「관리규약」 제81조(관리비등의 체납자에 대한 조치)

12 ▸ 겸임 부적정

안산시 주택과, 평택시 주택과

「관리규약」 제19조

⑤ 규칙 제4조제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다. 다만, 동별 대표자의 임기가 종료되고 새로운 기수의 동별 대표자가 입주자대표회의 정원의 과반수가 선출된 경우 신임 회장이 선출되기까지 선출된 이사 중 연장자 순으로 하며, 이사가 선출되지 아니한 경우 동별 대표자(감사 제외) 중 연장자 순으로 한다.

「관리규약」 제31조

① 입주자대표회의의 회장, 감사 및 이사(공동체 활성화 이사를 포함한다)는 상호간에 겸임할 수 없다.

② 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함) 및 선거관리위원회 위원은 재건축 및 리모델링 조합의 임원 또는 제42조에 따라 자금을 지원받고 있는 공동체활성화 단체 임원이 될 수 없다.

▸ 안산시 ○아파트 동별 대표자(임기: 2021.11.19.~)인 △는 자금을 지원받고 있는 공동체 활성화 단체(2021.7.4. 구성 신고)의 임원인 총무로서 겸임 금지 규정을 위반하였고, 선거관리위원(임기: 2021.9.4.~)인 □는 공동체 활성화 단체의 임원인 회장으로 겸임 금지 규정을 위반하였음.

▸ 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 입주자대표회장이 부재한 경우 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하도록 하여야 하며, 입주자대표회장과 감사, 이사는 상호 간에 겸임할 수 없음에도 입주자대표회의 감사△는 2021년 7월~ 8월까지 입주자대표회장을 겸임하였음.

관련 규정

「관리규약」 제19조(임원의 구성), 제31조(겸임금지)

2 선거관리위원회

13 ▸ 선거관리위원회 구성 부적정

성남시 공동주택과, 시흥시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「관리규약」 제34조

② 위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장(선거관리위원회가 구성되지 않거나, 선거관리위원장의 해임, 사퇴 등으로 위촉이 불가능한 경우 그 직무대행을 말하며, 같은 사유로 위촉할 수 없는 경우 입주자대표회의 회장, 관리사무소장 순서로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다.

③ 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다. 다만, 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 또는 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉할 수 있다.

④ 선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날로부터 30일 이내에 제3항의 절차에 따라 다시 선출한다.

▸ 성남시 ○아파트 13기 선거관리위원장은 2019년 6월 선거관리위원 중 1명이 사퇴서를 제출함에 따라 결원이 발생한 날로부터 30일 이내에 선거관리위원 추가 공개모집 공고를 실시했어야 함에도 이를 이행하지 아니하였음.

▸ 시흥시 ○아파트 선거관리위원장은 2021년 10월 선거관리위원 □가 사퇴함에 따라 선거관리위원 공개모집 공고를 실시하였어야 함에도, 공개모집 절차 없이 선거관리위원회 회의에서 임의로 △를 선거관리위원으로 위촉하였음.

▸ 화성시 ○아파트 선거관리위원장은 임기 만료(2019.10.20.) 60일 전까지 차기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하지 않고, 기한을 경과 하여 임기 만료 18일 전인 2019.10.2. 공개모집 공고를 하였음.

관련 규정

「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)

14 ▸ 선거관리위원회 운영 부적정

남양주시 주택과, 성남시 공동주택과, 의왕시 건축과

「관리규약」 제37조

④ 위원장이 회의를 소집하고자 하는 경우 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 위원 및 관리주체에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.

⑤ 선거관리위원회는 회의를 개최한 후 회의록(의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용 등)을 명확히 기록하고, 참석한 선거관리위원의 서명을 받아 관리주체에게 보관·관리하도록 통보하여야 한다. 이 경우 선거관리위원회는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.

「관리규약」 제52조

④ 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존 기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 다만, 공사·용역 등 관련 자료는 20년간 보관하여야 한다. (이 경우 제1호 내지 제4호 및 제8의2호 내지 제8의3호는 영구 보존하여야 한다.)

11. 선거관리위원회 관련 서류

▸ 남양주시 ○아파트 선거관리위원회는 13기 동별 대표자(임기: 2019.8.1.~2021.7.31.) 선출 시 선거관리위원회 회의를 개최하였으나 회의록을 작성하지 아니하였음.
또한, 감사일 현재(2021년 9월)까지 동별 대표자 선출 관련 서류(후보자 등록 신청서, 범죄경력 조회 회신서 등)를 관리주체가 아닌 선거관리위원장 개인이 보관하였음.

▸ 성남시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 2019년~2021년 총 27회 선거관리위원회 회의를 개최하면서 회의 개최에 대해 게시판에 공개하지 아니하였음.

▸ 의왕시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 선거관리위원회 회의를 개최하였으나 회의록을 작성·보관하지 않고, 회의결과를 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제37조(운영), 제52조(자료의 종류 및 열람방법)

15 ▸ 선거관리위원회 의결 부적정

경기도 공동주택과, 평택시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「공동주택관리법 시행령」 제12조

② 법 제14조제8항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 500세대 이상인 공동주택의 경우

가. 회장 선출방법

1) 다음의 구분에 따라 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출

가) 후보자가 2명 이상인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출

나) 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

2) 1)에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

「공동주택관리법 시행령」 제15조

④ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.

▸ ○○아파트 선거관리위원회는 2019.7.11. 선거관리위원회 회의에서 입주자대표회의 임원선거를 실시하기로 하고 후보자 신청 접수기한을 2019.7.17.로 의결한 후, 2019.7.17. 후보자 신청 접수기한 내 신청자가 없음에 따라 추가 신청 접수 또는 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출(간접선거)하는 방안을 검토 후 선거업무에 적용했어야 함에도, 2019.7.19. 선거관리위원장은 선거관리위원회 의결 없이 단독으로 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 임원을 선출하기 위한 입주자대표회의 개최공고 및 통지 등의 절차를 진행하였음.

▸ 평택시 ○아파트 선거관리위원회는 회의안건 의결 시 관리규약에서 정한 정원(7명)의 과반수(4명 이상)가 찬성하여야만 의결할 수 있음에도, 위원 3명이 회의에 참석하여 안건을 의결하였음.

▸ 화성시 ○아파트 선거관리위원회는 관리규약에서 정한 정원(6명)의 과반수(4명 이상)가 찬성하여야만 의결할 수 있음에도, 위원 3명이 회의에 참석하여 안건을 의결하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등)

16 ▸ 선거관리위원회 운영경비 집행 및 공개 부적정

경기도 공동주택과, 평택시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「관리규약」 제38조

① 영 제15조제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영경비는 연간 1,000만원을 예산에 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 5만원

1의2. 투·개표 참관인 수당 : 없음

4. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식

② 제1항 제4호 및 제5호의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 적격지출증빙 등을 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 수당, 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다.)로 작성하여 보관하고, 관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

▸ ○○아파트 선거관리위원회는 2021년 사용한 전체 식대 및 간식비용 총 108건을 사용 목적, 참석자를 명기하지 않고 지출 증빙만 관리주체에 제출하였으며, 총 99건 식대 및 간식비용을 적격지출 증빙자료가 아닌 선거관리위원장 개인카드 매출전표를 증빙자료로 제출하였음.

또한, `21.1.25. 집행한 식대(24,000원)와, `21.5.10. 집행한 간식(21,000원) 사용일은 회의 및 투·개표가 없는 날임에도 해당 식대와 간식비용을 선거관리위원회 운영경비로 사용하였으며, 관리규약에 규정되지 않은 물품 구입비(마스크, 쓰레기봉투 등) 총 5건 170,780원을 운영경비로 사용하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 2021년 선거관리위원회 운영경비에 대하여 매월 관리비부과명세서에 당월 관리비부과액만 명시하고, 수당 및 비용의 세부 사용내역은 관리비부과명세서에 첨부하지 아니하였음.

▸ 평택시 ○아파트 선거관리위원회 및 관리주체는 2019.4.22., 2019.5.9. 개최한 회의에 선거관리위원 10명이 참석하였음에도 출석수당을 11명에게 지급하였음.

▸ 화성시 ○아파트 관리주체는 2020년 12월 선거관리위원회 회의 후 식대 명목으로 각 위원 1명당 3만원씩 총 9만원을 식대로 집행하였으며, 투·개표 참관인에 해당하지 않는 관리사무소장에게 선거업무 지원수당을 투·개표 참관인 수당으로 지급하고 선거관리위원회 운영경비로 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제38조(운영경비)

17 ▸ 동별 대표자 선출 결격사유 미확인

부천시 공동주택과, 안산시 주택과, 평택시 주택과, 포천시 친환경도시재생과

「공동주택관리법」 제16조

① 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조 제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제11조

⑤ 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유(법 제14조제4항 및 이 조 제4항에 따른 결격사유를 말한다. 이하 같다)는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(共有)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다.

- 부천시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2017년 1기 동대표 선출 시 후보자 중 1명이 배우자와 각각 1/2의 지분을 보유하고 있음에도 후보자의 결격 여부만을 확인하고 공동소유자 신원조회를 하지 않았으며, 2019년 2기 동대표 선출 시 후보자 2명이 공동소유자 임에도 공동소유자의 신원조회를 실시하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 제22기(임기: 2020.1.1.~2021.12.31.), 제23기(임기: 2022.1.1.~2023.12.31.) 동대표 선출 시 후보자 전원에 대한 신원조회를 실시하지 않았으며, 제22기 동대표 후보자 중 1명이 공동소유자 임에도 가족관계증명서와 위임장을 제출받지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2022년 5월 제2기 입주자대표회의 구성을 위한 동별 대표자 선출 시 후보자 2명의 피성년후견인, 피한정후견인, 파산자 여부 등에 대한 신원조회를 실시하지 아니하였음.
- 포천시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2018년 4월 동대표 선출 시 후보자에 대한 결격사유 여부를 확인하지 않고, 공동소유자의 신원조회를 실시하지 아니하였으며, 2021년 4월 후보자 중 공동소유자의 신원조회를 실시하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등) 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)

3 관리주체

18 ▸ 관리주체 업무 수행 부적정

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제63조

① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.
1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행

「관리규약」 제51조

① 관리주체는 법 제63조 제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조 제1항 제5호에서 "규약으로 정한 사항의 집행"이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사·용역 감독 및 준공검사

▸ ○○아파트 관리주체는 2020년 12월 균열보수 및 재도장 공사 사업자로부터 준공계와 하자보수보증서(하자보수 책임기간 : 2020.12.15.~2022.12.14.)를 제출받은 후, 공사 부위인 도장면 재균열, 들뜸, 얼룩 등 다수의 하자가 발생하였음에도 하자 여부 확인 및 공사 사업자에게 하자보수 요청 등의 업무를 소홀히 하였음.

관련 규정

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

19 ▸ 자치관리기구 관리사무소장 선임 부적정

양주시 주택과

「공동주택관리법」 제6조

① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있은 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리 기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제4조

③ 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선임한다.

▸양주시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 4월 자치관리기구의 관리사무소장 △를 선임하면서 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 거치지 아니하였으며, 2021년 4월 자치관리기구의 관리사무소장 ▽를 선임하면서 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 거치지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제6조(자치관리),
「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)

4 관리비등, 회계관리

20 ▸ 예산 변경승인 미이행

구리시 건축과, 부천시 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제26조

① 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 한다.

▸구리시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 관리비등 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인받은 후, 아래와 같이 승인받은 예산 관리비등 항목을 초과하여 집행하였음에도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

2019년					
계정과목	예산액(원)	집행액(원)	계정과목	예산액(원)	집행액(원)
복리후생비	5,350,000	7,863,000	경비비	188,386,080	191,713,750
관리용소모품비	1,004,400	2,764,460	퇴직충당이자전입액	136,247	178,580
잡비	1,388,280	3,823,680	주차비 비용	0	72,000
우편료	59,685	153,970	일자리안정자금비용	4,200,000	19,232,950
2020년					
복리후생비	5,350,000	6,245,040	퇴직충당이자전입액	136,247	139,331
관리용소모품비	1,004,400	3,649,210	법인세비용	2,130,912	3,345,280
잡비	1,388,280	3,164,130	일자리안정자금비용	4,200,000	8,448,190
경비비	188,386,080	206,785,120	부과차손	0	5,736
2021년					
건강보험	9,131,109	9,247,660	감가상각비	3,159,000	6,448,150
관리용소모품비	1,004,400	3,329,160	선거관리운영비	3,800,000	4,172,750
잡비	1,388,280	3,697,410			

▸부천시 ○아파트 관리주체는 2018년 예산을 승인받은 후 2018년 선거관리위원회 운영경비(예산액: 180,000원)를 초과 집행(집행액: 640,000원)하였음에도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

관련 규정

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

21 ▸ 예산 변경승인 미이행 및 예산편성 부적정

안성시 주택과, 파주시 주택과, 여주시 허가건축과

「공동주택관리법 시행령」 제26조

① 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 한다.



▸ 안성시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 2018년~2019년 회계연도 관리비등 예산을 입주자대표회의에서 승인받은 후 입주자대표회의 운영비 항목을 초과하여 집행하였음에도 입주자대표회의에 예산 변경 승인을 받지 아니하였으며, 2019년~2020년 회계연도 예산편성 시 관리규약에서 규정한 입주자대표회의 운영비 연간 예산 한도를 초과하여 예산편성 후 승인받았음.

[입주자대표회의 운영비 예산 초과 집행 및 예산편성 부적정 내역]

회계연도	관리규약 년간 예산액 (원)	예산금액(원)	집행금액(원)	초과금액(원)	비고
2018년	11,350,000	7,200,000	10,907,270	3,707,270	예산 변경승인 미이행
2019년	11,350,000	11,419,100	6,876,680	4,542,420	예산 변경승인 미이행, 관리규약 예산액 초과 예산편성
2020년	11,350,000	15,000,000	-		관리규약 예산액 초과 예산편성

▸ 파주시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도 관리비등 예산을 승인받은 후, 승인받은 예산을 초과하여 집행(소모품비 55,780원, 여비교통비 7,200원, 교육훈련비 28,000원, 지급수수료 347,500원, 보험료 79,040원)하였음에도 입주자대표회의에 예산 변경 승인을 받지 아니하였음.

▸ 여주시 ○아파트 관리주체는 2019년, 2021년 회계연도 관리비등(잡수입) 예산에 공동체활성화단체 사업비 지원금에 대한 예산을 편성하지 않고, 2019년 공동체활성화 단체인 경로당에 150만원, 부녀회에 150만원, 2021년 부녀회에 45만원을 잡수입에서 집행하였음.

관련 규정

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

22 ▸ 예산안 제출·승인 및 공개 부적정

성남시 공동주택과, 오산시 주택과, 파주시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제26조

① 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 한다.

「관리규약」 제71조

③ 관리주체는 영 제26조제1항 및 공동주택 회계처리기준 제50조에 따라 입주자대표회의에서 예산서를 승인(변경승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.

▸ 성남시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하지 아니하였음.

[예산안 지연 제출 현황]

회계년도	입주자대표회의 승인 기한일 (회계연도 개시 1개월 전)	관리주체 예산안 제출일	비고
2018년	2017. 11. 30.	2017. 12. 20.	20일 지연
2019년	2018. 11. 30.	2018. 12. 20.	20일 지연
2021년	2020. 11. 30.	2020. 12. 21.	21일 지연
2022년	2021. 11. 30.	2021. 12. 10.	10일 지연

▸ 오산시 ○아파트 관리주체는 2020년 이전까지 매 회계연도 사업계획 및 예산안을 입주자대표회의에 제출하지 아니하였으며, 2022년 회계연도에 대한 예산안을 회계연도 개시 이후에 입주자대표회의에 제출하였음.

▸ 파주시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도 사업계획 및 예산안을 2019.11.30.까지 입주자대표회의에 제출하여 승인받아야 함에도, 2019.12.27. 지연하여 승인받았음.

관련 규정

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

23 ▸ 잡수입 예산 변경승인 미이행, 잡수입 지출내역 미공개

경기도 공동주택과, 안산시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제26조

① 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 한다.

「관리규약」 제63조

⑥ 관리주체는 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며(다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다), 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 인터넷홈페이지 또는 게시판에 게시하고, 관리비고지서 배부 시 첨부하여 입주자등에게 알린다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018년 잡수입 지출 예산으로 년 3,081,200원을 입주자대표회의에서 예산 승인받은 후, 2018.12.14. 소송비용으로 6,845,200원을 잡수입으로 집행하여 잡수입 지출 예산을 초과하여 집행하였음에도 입주자대표회의의 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

또한, 잡수입의 발생 및 지출내역을 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하고 관리비고지서 배부 시 첨부하여 입주자등에게 알려야 함에도 잡수입으로 집행한 소송비용 지출내역을 공개하지 아니하였음.

▸ □□아파트 관리주체는 2018년~2020년 잡수입의 발생 및 지출내역 등을 매월 게시판에 게시하지 않았으며, 관리비고지서 배부 시 관리비부과명세서에 지출액 합계만 명시하고 지출내역은 입주자등에게 알리지 아니하였음.

▸ 안산시 ○아파트 관리주체는 2018년~2020년 잡수입의 발생 및 지출내역을 공동주택의 인터넷 홈페이지 및 게시판에 게시하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등), 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

24 ▸ 회계 증빙서류 미보관

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제27조

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제17조

증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다.

2. 영수증서

가. 물품 또는 용역의 공급자가 지정하는 예금계좌 또는 우편대체 계좌에 입금함으로써 지급하고 금융기관이 발행하는 입금증명 또는 우체국이 발행하는 영수증서를 보관한다.

나. 부득이한 사유로 영수증을 받지 못하는 때에는 지급증으로 갈음할 수 있다.

7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크 카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

▸ ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 증빙서류를 보관하지 아니하였음.

[증빙서류 미보관 내역]

전표일자	지출 내용	금액(원)	증빙자료	비고
2018.12.28	관리실 난방용 등유 구입	40,000	증빙자료 없음	

관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)
「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류)

25 ▸ 회계장부 미작성 및 증빙서류 미보관

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제27조

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수 · 보관 · 예치 · 집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 공동체 활성화 단체인 부녀회가 주민공동시설인 북카페를 운영하면서 음료 등을 판매하고 발생한 수입금이 관리비등(잡수입)에 해당되어, 해당 수입금을 관리주체가 관리비등(잡수입)으로 회계처리 하여 회계장부를 작성했어야 함에도 이를 이행하지 않았으며,

부녀회가 북카페 수입금으로 송년회 지원금, 복날 식대 등을 직접 집행하게 하고 동 집행 거래 행위의 회계장부 작성 및 증빙서류를 보관하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)

26 ▸ 적격증빙 수취 부적정

경기도 공동주택과, 파주시 주택과

「공동주택 회계처리기준」 제17조

증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다.

7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크 카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

▸ ○○아파트 관리주체는 거래금액이 3만원을 초과하는 경우 그 증빙을 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 함에도, 2018년 7월~2021년 6월까지 총 245건의 지출을 적격증빙이 아닌 간이영수증, 거래명세서, 개인 신용카드 매출전표 등으로 수취하였음.

▸ 파주시 ○아파트 관리주체는 2019년 7월~2021년 6월까지 거래대금 38,700원씩 총 31회 (합계 1,199,700원)를 현금으로 지급하면서 적격증빙(세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등)을 수취하지 아니하였음.

※ 참고 (국토교통부 주택건설공급과 유권해석-2019.4.5.)
「공동주택회계처리기준」 제17조에 따라 증빙서류는 공동주택관리 관련 비용을 집행 하는 경우 해당 지출의 정당성 확보를 위해 원칙적으로 입주자대표회의 명의로 적격 증빙을 수취해야 할 것으로 판단됩니다.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류)

27 ▸ 사용료 회계처리 부적정

남양주시 주택과, 부천시 공동주택과

「공동주택관리법」 제23조

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

「공동주택관리법 시행령」 제23조

③ 법 제23조 제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)

「관리규약」 제65조

③ 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부시 표기하고, 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다.

▸ 남양주시 ○아파트 관리주체는 수도료 부과 시 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 수도료에서 차감하여야 함에도 차감하지 않고, 유동부채(수도료유보금) 과목으로 별도 적립(잔액: 1,220,180원)하였음.

▸ 부천시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 아래와 같이 수도료에서 발생한 잉여금을 즉시 반환하거나 익월 수도료에서 차감하지 않고 유동부채(수도료충당금) 과목으로 별도 적립하여 아래와 같이 비용을 집행하였음.

[수도료충당금 집행내역]

회계연도	비용 집행 내역	금액(원)
2019년	12월 수도료 연체료	33,510
	◇동 ◇호 세대 수도료 과 부과분 환불	32,100
	◇동 ◇호 세대 수도료 과 부과분 환불	332,880
2020년	◇동 ◇호 세대 수도료 과다 환불	57,920
	1동 하수도 공사비	1,200,000
2021년	◇동 ◇호 세대 수도료 과다 환불	183,400
	1동 하수도 공사비	2,000,000

관련 규정

「공동주택관리법」 제23조(관리비등의 납부 및 공개 등)
「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)
「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)

28 ▸ 예금잔고 증명 미발급

안산시 주택과

「공동주택 회계처리기준」 제12조

② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제29조

관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다.



▸ 안산시 ○아파트 관리사무소장은 2019년 1월~2021년 10월까지 매월 말일을 기준으로 관리비등의 계좌에 대하여 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 발급 받지 아니하였으며, 이에 따라 입주자대표회의의 감사와, 관리사무소장은 관계 장부와 예금잔고 증명을 대조하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제12조(장부의 마감), 제29조(예금잔고 관리)

29 ▸ 전기검침비 지급 시 근로소득 미포함

경기도 공동주택과

「관리규약」 제63조

④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에(주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것) 따라 공용 관리비에서 차감한다.

4. 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용(단, 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수하여야 한다): 연간 ○○만원

▸ ○○아파트 관리주체는 2017년 5월~2019년 10월까지 매월 전 직원에게 검침비를 지급하면서 「관리규약」 제63조 제4항 제4호에 따라 직영인 관리사무소 직원에게 전기검침비를 지급 할 경우에는 근로소득에 포함하여 매월 원천징수 하여야 함에도, 전기검침비를 근로소득에 포함하지 않고 지급하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

30 ▸ 퇴직금 지급 부적정

경기도 공동주택과

「근로자퇴직급여 보장법」 제8조

① 퇴직금제도를 설정하려는 사용자는 계속근로기간 1년에 대하여 30일분 이상의 평균임금을 퇴직금으로 퇴직근로자에게 지급할 수 있는 제도를 설정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 사용자는 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유로 근로자가 요구하는 경우에는 근로자가 퇴직하기 전에 해당 근로자의 계속근로기간에 대한 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있다. 이 경우 미리 정산하여 지급한 후의 퇴직금 산정을 위한 계속근로기간은 정산시점부터 새로 계산한다.

▸ ○○아파트(자치관리) 입주자대표회의와 관리주체는 「근로자퇴직급여 보장법」 제8조 및 같은 법 시행령 제3조에 따른 퇴직금의 중간정산 사유(무주택자의 주택 구입 또는 전세금 납부, 6개월 이상 요양, 파산선고 등)에 해당하는 경우에만 근로자가 퇴직하기 전에 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있음에도, 해당 공동주택의 취업규칙에 「근로자퇴직급여 보장법」과 다르게 '법령 외에 근로자의 부득이한 사유로 자신의 퇴직적립금 사용 요청이 있는 경우 가불금으로 지급할 수 있다'는 규정을 별도로 정한 후, 2021년 4월 관리직원 2명의 퇴직금 가불 요청을 받고 A직원에게 5,000만원, B직원에게 2,100만원의 퇴직금 가불금을 퇴직금으로 지급하였음.

관련 규정

「근로자퇴직급여 보장법」 제8조(퇴직금제도의 설정 등)

31 ▸ 잡수입 회계처리 부적정

연천군 건축과, 용인시 주택관리과, 의왕시 건축과

「공동주택 회계처리기준」 제47조

② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.

「공동주택 회계처리기준」 [별지 제2호 서식] 운영성과표

Ⅳ. 관리외수익

1. 입주자기여수익

2. 공동기여수익

▸ 연천군 ○아파트 관리주체는 관리외수익(잡수입) 회계처리 시 입주자가 적립에 기여한 수익과, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익을 구분하지 않고 잡수입으로만 회계처리 하였음.

▸ 용인시 ○아파트 관리주체는 잡수입 회계처리 시 아래와 같이 입주자등이 적립에 기여한 잡수입인 광고수입을 입주자가 적립에 기여한 수익으로 회계처리하여 결산 시 장기수선충당금으로 과다 적립하였음.

[잡수입 회계처리 현황]

회계연도	내역	금액(원)	장기수선충당금 과다 적립(원)
2019년	시설물 광고수입	909,097	3,560,006
	승강기 모니터 광고수입	2,650,909	
2020년	승강기 모니터 광고수입	2,650,909	2,650,909
2021년	승강기 모니터 광고수입	2,650,909	2,650,909

▸ 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 외부인에게 주차비 2,233,483원을 부적정하게 징수하여 관리외수익(잡수입)으로 회계처리 하였음.

※ 참고 (국토교통부 전자민원 처리공개 1AA-2001-251935, 2020.1.14.)

· 질의 : 공동주택의 주차장을 외부인에게 허용하고 주차료를 징수할 수 있는지

· 답변 : 공동주택 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자등 외의 불특정 다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 주차요금 등을 받는 것이 허용되지 않습니다.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제47조(관리외손익), [별지 제2호서식] 운영성과표

32 ▸ 잡수입 집행 부적정

광주시 주택과, 양주시 주택과, 의왕시 건축과, 파주시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「관리규약」 제63조

④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○에 따라 공용 관리비에서 차감한다.

7. 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)

- 광주시 ○아파트 관리주체는 예비비 사용 시 당해 회계연도 잡수입에서 사용하여야 함에도, 예비비적립금 계정으로 별도 적립하여 2019년 총무이사 포상금(15만원), 경리주임 업무지원 수고비(20만원, 직원 하계휴가비(1,820,100원), 관리소장 격려금(50만원), 직원·동대표 등 명절 선물비(1,831,500원), 2020년 명절 선물비(558,470원)을 예비비적립금에서 집행하였음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 예비비를 건당 100만원 미만으로 사용하여야 함에도, 2021년 4월 캐노피 렉산 교체비에 대해 예비비 사용 시 40만원을 초과하여 140만원을 예비비로 집행하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 예비비를 건당 100만원 미만으로 사용하여야 함에도, 전지 벌목작업비 17,483,250원, 음악회 기념품 및 비용 1,152,980원을 예비비 사용 한도를 초과하여 집행하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 관리규약에 따라 예비비를 건당 200만원 미만으로 사용하여야 함에도, 2019년 소방시설보수공사비 2,794,000원, 비상방송단락보호장치설치공사비 2,970,000원, 2020년 소방시설보수공사비 2,200,000원, 승강기부품교체공사비 5,830,000원을 예비비 사용 한도를 초과하여 집행하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 잡수입 집행 시 관리규약에서 규정한 잡수입 사용항목에 대해서만 집행하여야 함에도, 관리규약에서 규정되지 않은 조의금 20만원(2020.8.10.), 축의금 10만원(2020.12.10.)을 잡수입에서 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

33 ▸ 관리비, 사용료 세대별 부담액 산정 부적정

구리시 건축과, 부천시 공동주택과, 용인시 주택관리과, 의왕시 건축과

「관리규약」 제64조

① 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 별표4에 따른다.

「관리규약」 제65조

① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 별표5에 따른다.

② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조 제3항 각 호에 따른 사용료는 별표6에 따른다.

▸구리시 ○아파트 관리주체는 관리비 및 사용료의 세대별 부담액 산정을 아래와 같이 관리규약과 다르게 산정하여 부과하였음.

[관리비, 사용료 세대별 부담액 산정 내역]

항목	관리규약 (세대별 부담액 산정방법)	관리비등 실제 부과 (세대별 부담액 산정방법)
일반관리비 수선유지비	예산을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 배분.	월간 실제 소요된 비용을 배분
승강기전기료	동별로 구분하여 월간 실제 소요된 비용을 2층 이하를 제외하고, 주택공급면적에 따라 배분	라인별로 구분하여 월간 실제 소요된 비용을 2층 이하를 제외하고, 주택공급면적에 따라 배분
입주자대표회의운영경비 선거관리위원회운영경비	예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분	월간 실제 소요된 비용을 배분

▸부천시 ○아파트 관리주체는 관리규약에서 규정하고 있는 관리비의 세대별 부담액 산정방법이 예산제로 규정되어 있음에도, 월간 실제 소요된 비용을 배분하는 정산제 방법으로 관리규약과 다르게 산정하여 부과하였음.

▸용인시 ○아파트 관리주체는 관리규약에서 규정하고 있는 사용료 등의 산정방법 중 입주자대표회의 운영경비의 세대별 부담액 산정방법이 예산제로 규정되어 있음에도, 2020년 5월~2021년 10월까지 매월 실제 소요된 비용을 세대별로 배분하는 방법으로 관리규약과 다르게 산정하여 부과하였음.

▸의왕시 ○아파트 관리주체는 2021년 6월 관리규약 개정 전까지 관리규약에서 규정하고 있는 사용료 등의 산정방법 중 입주자대표회의 운영경비의 세대별 부담액 산정방법이 실제 발생금액을 주택공급면적에 따라 산정하도록 규정되어 있음에도, 매월 일정액을 부과하여 관리규약과 다르게 부과하였음.

관련 규정

「관리규약」 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법), 제65조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법)

34 ▸ 이익잉여금 처분 부적정(1)

광주시 주택과, 연천군 건축과, 의왕시 건축과

「관리규약」 제63조

③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 5만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.

④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계처리 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.

▸ 광주시 ○아파트 관리주체는 2020년 이익잉여금 처분 시 입주자등이 함께 적립에 기여한 잡수입(주차수입금)인 주차적립금(68,556,880원)과, 당기순이익(6,600,000원) 총 75,156,880원을 2020년 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감하여야 함에도, 전액 장기수선충당금으로 적립하였음.

▸ 연천군 ○아파트 관리주체는 2018년~2021년 이익잉여금 처분 시 입주자등이 함께 적립에 기여한 잡수입으로 발생된 이익잉여금을 매월 공용 관리비에서 차감하지 않고, 장기수선충당금으로 부적정하게 적립(2018년 3,465,905원, 2019년 7,631,996원, 2020년 15,150,572원, 2021년 10,255,003원)하였음.

▸ 의왕시 ○아파트 관리주체는 이익잉여금 처분 시 입주자등이 함께 적립에 기여한 잡수입으로 발생된 이익잉여금을 매월 공용 관리비에서 차감하지 않고, 2019년(예비비적립금 613,000원, 공동체활성화적립금 4,504,141원), 2020년(예비비적립금 3,000,000원, 공동체활성화적립금 4,583,048원), 2021년(공동체활성화적립금 2,589,841원) 별도의 계정으로 부적정하게 적립하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

35 ▸ 이익잉여금 처분 부적정(2)

구리시 건축과, 하남시 주택과

「관리규약」 제63조

③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 5만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.

④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계처리 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.

▸ 구리시 ○아파트 관리주체는 2019년 회계연도 이익잉여금 처분 시 당기순이익 44,272,919원 전액을 2020년 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하여야 함에도, 공동체활성화단체 지원금으로 3,800,000원 별도 적립하고, 차액 40,472,919원만 관리비 차감하였음.

또한, 2020년 회계연도 이익잉여금 처분 시 당기순이익 32,261,821원 전액을 2021년 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용관리비에서 차감하도록 하여야 함에도, 공동체활성화단체 지원금으로 3,800,000원, 예비비적립금 7,273,680원, 쓰레기봉투구입비 5,236,000원으로 별도 적립하고, 차액 15,952,141원만 관리비 차감하였음. (※ 공동체활성화단체 지원금, 예비비는 당해 회계연도 잡수입에서 집행하여야 하며, 쓰레기봉투 구입비는 관리비 부과 항목임.)

▸ 하남시 ○아파트 관리주체는 2018년, 2020년 회계연도 이익잉여금 처분 시 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 2018년 18,542,750원, 2020년 12,672,380원을 예비비적립금으로 별도 적립하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

36 ▸ 유형자산 감가상각 및 자산실사 부적정

군포시 주택정책과, 남양주시 주택과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과, 화성시 공동주택관리과

「공동주택 회계처리기준」 제36조

유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다.

1. 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하되, 정당한 사유가 없는 한 이를 변경하여서는 안 된다.
2. 감가상각 방법은 정액법으로 한다.
3. 잔존가치는 0으로 한다.
4. 감가상각비는 해당 유형자산을 취득한 시점부터 매기 인식한다.

「공동주택 회계처리기준」 제39조

① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.

③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사 결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.

- 군포시 ○아파트 관리주체는 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 처리하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 관리사무소장은 2019년~2021년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2019년 총 6건의 공기구 및 비품을 취득하고 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 감가상각 처리하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 매 회계연도 말일을 기준으로 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 함에도 3년간 자산실사를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제36조(유형자산의 감가상각), 제39조(자산실사)

37 ▸ 결산서 제출 및 공개 부적정

김포시 주택과, 양주시 주택과, 파주시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제26조

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제41조

① 관리주체는 영 제26조제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석 5. 세입·세출결산서

「관리규약」 제71조

② 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 사업실적서 및 결산서는 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다.

▸ 김포시 ○아파트 관리주체는 2018년~2019년 회계연도에 대한 결산서를 아래와 같이 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하지 않고, 입주자등에게 개별통지 하지 않았으며, 2020년 회계연도에 대한 결산서 공개 시 이익잉여금 처분계산서만 공개하고 재무상태표, 운영성과표, 주석, 세입·세출결산서는 공개하지 아니하였음.

[결산서 제출·공개 현황]

회계년도	입주자대표회의 결산서 제출 (회계연도 종료 후 2개월 이내)	공개일		개별 통지	비고
		홈페이지	게시판		
2018년	2019.2.26.	미공개	미공개	미통지	
2019년	2020.2.13.	미공개	미공개	미통지	
2020년	2021.2.18.	2021.2.19.	2021.2.19.	-	이익잉여금 처분계산서만 공개

▸ 양주시 ○아파트 관리주체는 2020년~2021년 회계연도에 대한 사업실적서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하지 아니하였으며, 결산서 중 주석을 작성하지 아니하였음.

▸ 파주시 ○아파트 관리주체는 2019년, 2020년 회계연도에 대한 결산서를 입주자대표회의에 제출 시 재무상태표, 운영성과표, 주석을 누락하여 제출하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 「공동주택 회계처리기준」 제41조(결산), 「관리규약」 제71조(회계처리기준)

38 ▸ 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(1)

경기도 공동주택과, 평택시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

① 영 제30조 전단에서 '국토교통부령으로 정하는 기준'이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 장기수선계획 수립기준 상의 수선항목에 포함되거나 해당 공동주택 장기수선계획서의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 아래와 같이 관리비로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

장기수선계획서의 수선항목을 관리비로 집행한 내용				장기수선계획서의 해당수선항목	비고
집행일	관리비 항목	집행 내역	집행금액(원)		
19.1.4.	수선유지비	감지기 140개 구입	477,400	자동화재감지설비 (감지기)	전체
19.6.5.	수선유지비	**동 E/L 내 CCTV 카메라 구입	130,000	보안방범시설 (CCTV)	전체
19.6.5.	수선유지비	펌프실 고층부 게이트밸브, 체크밸브 교체	984,500	부대시설 (급수설비-밸브류)	부분
19.7.5.	수선유지비	○동 옆 놀이터 미끄럼틀 교체	693,000	부대시설 (어린이놀이시설)	부분
19.12.26.	수선유지비	감지기 20개 구입	132,000	자동화재감지설비 (감지기)	전체
20.6.29.	수선유지비	비상 발전기 동체 보수공사	12,628,000	예비전원설비 (발전기)	부분
21.11.10.	수선유지비	감지기 80개 구입	409,200	자동화재감지설비 (감지기)	전체

▸ 평택시 ○아파트 관리주체는 2019년~2020년 장기수선계획서의 수선항목(녹화기 교체, 펌프 교체, 도어 인버터 교체, 보도블록 수리, 방송 앰프 교체 등) 총 9건(금액 : 8,505,650원)을 장기수선충당금을 사용하지 않고 관리비(수선유지비)로 사용하였음.

▸ 하남시 ○아파트 관리주체는 2019년 CCTV 모니터 교체비용(132,000원), 2020년 DVR 교체비용(334,400원), 2021년 CCTV 모니터 교체비용(132,000원), DVR 교체비용(308,000원)을 장기수선충당금을 사용하지 않고 관리비(수선유지비)로 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

39 ▸ 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(2)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

① 영 제30조 전단에서 '국토교통부령으로 정하는 기준'이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 장기수선계획 수립기준 상의 수선항목에 포함되거나 해당 공동주택 장기수선계획서의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 아래와 같이 관리비로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

장기수선계획서의 수선항목을 관리비로 집행한 내용				장기수선계획서의 해당수선항목	비고
집행일	관리비 항목	집행 내역	집행금액(원)		
19.4.1.	수선유지비	수목 전지·전정작업	23,199,000	옥외부대시설 (조경시설물 전정포함)	전체수선
19.4.22.	수선유지비	수목 전지·전정 추가공사	1,980,000	옥외부대시설 (조경시설물 전정포함)	전체수선
19.5.31.	수선유지비	감지기 20개	79,200	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
19.10.31.	수선유지비	감지기 50개	224,400	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
20.1.31.	수선유지비	감지기 40개	158,400	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
20.3.10.	수선유지비	전기실 정류기 무보수 밀폐형 축전기 9개 교체	1,584,000	변전설비 (축전지)	전체수선
20.4.27.	수선유지비	1동 어린이놀이터 유아용 그네 설치 공사 (2,223,000원 중 선수금)	1,200,000	옥외부대시설 (놀이시설)	부분수선
20.8.10.	수선유지비	1동 어린이놀이터 유아용 그네 설치 공사 (2,223,000원 중 잔금)	1,023,000	옥외부대시설 (놀이시설)	부분수선
20.10.30.	수선유지비	감지기 20개	105,600	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
20.11.30.	수선유지비	배수펌프 2대 구입	619,520	배수설비 (펌프)	전체수선
21.1.29.	수선유지비	감지기 20개	132,000	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
21.9.30.	수선유지비	감지기 20개	85,800	자동화재감지설비 (감지기)	전체수선
21.11.25.	수선유지비	배수펌프 구입	327,680	배수설비 (펌프)	전체수선

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

40 ▸ 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(3)

경기도 공동주택과, 고양시 주택과

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

① 영 제30조 전단에서 '국토교통부령으로 정하는 기준'이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 장기수선계획 수립기준 상의 수선항목에 포함되거나 해당 공동주택 장기수선계획서의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 아래와 같이 관리비로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

장기수선계획서의 수선항목을 관리비로 집행한 내용				장기수선계획서의 해당수선항목	비고
집행일	관리비 항목	집행 내역	집행금액(원)		
19.6.30.	수선유지비	CCTV 녹화장치 교체설치	2,156,000	보안·방범시설 (녹화장치)	전체수선
21.1.31.	수선유지비	CCTV 카메라 세트	292,520	보안·방범시설 (CCTV카메라)	전체수선
21.1.31.	수선유지비	CCTV 모니터	151,500	보안·방범시설 (감시반)	전체수선
21.11.25.	수선유지비	CCTV 카메라 구입	100,000	보안·방범시설 (CCTV카메라)	전체수선

▸ 고양시 ○아파트 관리주체는 해당 공동주택 장기수선계획서의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 아래와 같이 관리비로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

연번	전표일자	사용 내역	금액(원)	연번	전표일자	사용 내역	금액(원)
1	19.4.30.	후문 DVR 교체비	880,000	4	21.2.28.	후문 DVR 11번 교체비	880,000
2	20.3.31.	정문 CCTV 교체비	880,000	5	21.3.31.	정문 CCTV 5번 교체비	880,000
3	20.11.30.	정문 CCTV DVR 교체비	880,000	6	21.8.31.	후문 DVR 12번 교체비	880,000

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

41 ▸ 장기수선계획 수선항목 관리비용도 외 사용(4)

구리시 건축과, 시흥시 주택과, 용인시 주택관리과

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

① 영 제30조 전단에서 '국토교통부령으로 정하는 기준'이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

▸구리시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획 수립기준 상의 수선항목에 포함되거나 해당 공동주택 장기수선계획서의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 아래와 같이 관리비로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

장기수선계획서의 수선항목을 관리비로 집행한 내용				장기수선계획서의 해당수선항목	비고
집행일	관리비 항목	집행 내역	집행금액(원)		
18.7.10.	수선유지비	정화조 배수관 설치공사	495,000	정화조	부분
18.9.21.	수선유지비	어린이놀이터 모래 구입	1,078,000	어린이놀이시설	부분
19.1.24.	수선유지비	감지기 구입	49,500	감지기	전체
19.8.28.	수선유지비	정화조실 수리(자동수위조절기 구입)	27,500	정화조	부분
19.10.2. 19.10.4.	수선유지비	배수로 트렌치 파손 보수	206,800 324,950	배수로 및 맨홀	부분
20.12.29.	수선유지비	승강기 인버터 교체	2,200,000	승강기 제어반	전체
20.8.12.	수선유지비	감지기 30개 구입	112,200	감지기	전체

▸시흥시 ○아파트 관리주체는 2021년 아스콘 도로포장 공사비를 장기수선계획(아스팔트 포장 전체수선 예정연도: 2023년)에 따라 장기수선계획의 수선연도를 조정하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 관리비(수선유지비)로 사용하였음.

▸용인시 ○아파트 관리주체는 아래의 수선항목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 관리비(수선유지비)로 사용하였음.

[장기수선계획 수선항목 관리비 사용 내역]

전표일자	내 용	금액(원)	장기수선계획 반영
2019.4.26.	CCTV 추가 설치	918,500	○
2020.6.30.	*동 2호기 승강기 인버터 교체	6,336,000	○
2019.6.30.~2021.1.29	지하 주차장 LED 교체	14,843,400	○
2021.10.26.	*동, *동, 상가동 옆 맨홀 구매 교체	748,000	○
2021.12.27.	기전실 CCTV 녹화용 DVR 교체	1,210,000	○

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

5 공동체 활성화 단체

42 ▸ 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(1)

경기도 공동주택과, 부천시 공동주택과

「관리규약」 제41조

② 자생단체는 공동체활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 입주자대표회의에 사업계획서를 포함하여 별지 제5-1호 서식의 사업비 지원신청서를 작성하여 제출하여야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 작은도서관으로 부터 관리규약 별지 제5-1호 서식인 사업비 지원신청서를 제출받지 않고, 2020년 예산에 도서관 지원금 (년)5,842,800원을 승인하여 2020년 1월~6월 총 2,110,800원을 작은도서관에 지원하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당으로 부터 관리규약 별지 제5-1호 서식인 사업비 지원신청서를 제출받지 않고, 2019년 7월~12월 2,067,000원, 2020년 3,867,000원, 2021년 1월~6월 1,500,000원을 경로당에 사업비로 지원하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당으로 부터 사업비 지원신청서를 제출받지 않고, 예산에 경로당 지원금을 승인하여 2019년 7월~ 12월 지원금 1,200,000원 및 김장행사비 500,000원, 2020년 지원금 2,446,200원, 2021년 1월~3월 지원금 600,000원을 경로당에 사업비로 지원하였음.

▸ 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체로 신고되지 않은 단체 행사에 2020년 1월 해맞이 행사비 190,100원, 2020년 6월 그림그리기 대회 행사비 289,750원을 공동체 활성화 단체 지원비로 지원하였음.

관련 규정

「관리규약」 제41조(공동체 활성화 단체 지원방법)

43 ▸ 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(2)

경기도 공동주택과

「관리규약」 제42조

① 입주자대표회의는 자생단체의 활동목적, 입주자등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 그 필요성이 인정되는 경우에 한하여 자생단체의 공동체 활성화 사업비용을 지원할 수 있다.

③ 제1항에 따라 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 한다.

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 제출받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 1월~2021년 6월까지 공동체 활성화 단체인 도서관에 3,860,800원을 지원하였으나 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인한 사실이 없으며, 사업실적 및 결과보고서를 홈페이지 또는 게시판에 공개하지 않고 입주자등에게 배부하지 아니하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 7월~2021년 6월까지 공동체 활성화 단체인 경로당에 3,800,000원을 지원하고, 부녀회에 12,068,990원을 지원한 후, 경로당과 부녀회로부터 매월 결과보고서를 제출받은 후 게시판에 공개하지 아니하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당에 2019년 7월~ 12월 600,000원, 2020년 1,200,000원, 2021년 1월~6월 600,000원을 공동체 활성화 단체 지원금으로 지원한 후, 경로당으로부터 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 않아 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하지 않았으며, 입주자등에게 해당 지원금 내역을 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제42조(소요비용의 지원)

44 ▸ 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(3)

경기도 공동주택과, 파주시 주택과

「관리규약」 제39조

② 제1항에 따라 구성된 공동체 활성화 단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동·호수, 연락처 포함), 활동목적, 운영규칙 등을 입주자대표회의에 별지 제5-1호 서식의 공동체 활성화 단체 구성(변경)신고서 및 사업지원 신청서를 입주자대표회의에 제출하고 의결을 받아야 한다. 신고한 내용이 변경 된 경우에는 그 날부터 30일 이내 변경신고서를 제출하여야 한다.

③ 관리사무소장은 공동체 활성화 단체 구성 및 공동체 활성화 사업비 정산(장부작성, 지출증빙, 결산 등)을 지원한다. 이 경우 공동체 활성화 단체는 적격 지출증빙서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소장에게 제출하여야 한다.

- ○○아파트 입주자대표회의는 2018.2.19. 구성 신고 된 부녀회가 2019년 1월 대표자가 변경되고, 구성인원(15명→11명)이 변경되었으나 부녀회로부터 공동체 활성화 단체 구성 변경신고서를 제출받지 아니하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 1월 공동체 활성화 단체인 경로당의 대표자인 회장이 변경되었으나 경로당으로부터 변경신고서를 제출받지 아니하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 12월 공동체 활성화 단체인 경로당의 대표자인 회장이 변경되고, 구성인원(45명→42명)이 변경되었으나 경로당으로부터 변경신고서를 제출받지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리사무소장은 2019년 7월~2021년 6월까지 공동체 활성화 단체인 노인정에 공동체 활성화 단체 지원금으로 지원(매월 5만원)된 사업비에 대한 정산 지원업무를 수행하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제39조(공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원)

45 ▸ 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정(4)

경기도 공동주택과

「관리규약」 제42조

⑤ 공동체 활성화 단체는 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 집행된 지원 비용을 정산하고 그 잔액은 반납하여야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당으로부터 2019년, 2020년 각 회계연도 종료 후 지원금 잔액(2019년 7,216,800원, 2020년 8,802,023원)을 반납받지 아니하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당으로부터 2019년, 2020년 각 회계연도 종료 후 지원금 잔액(2019년 3,474,883원, 2020년 2,840,578원)을 반납받지 않고 이월하여 지원금을 지원하였음.

관련 규정

「관리규약」 제42조(소요비용의 지원)

46 ▸ 공동체 활성화 단체 적격증빙 수취 부적정

경기도 공동주택과

「관리규약」 제39조

③ 관리사무소장은 자생단체 구성 및 공동체 활성화 사업비 정산(장부작성, 지출증빙, 결산 등)을 지원한다. 이 경우 자생단체는 적격 지출증빙 서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소장에게 제출하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제17조

증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다.

7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크 카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

▸ ○○아파트 관리사무소장은 공동체 활성화 단체 사업비 정산 시 적격 지출 증빙서류를 제출받아야 함에도, 2020년 1월~2021년 6월까지의 지원비용 중 총 25건에 대하여 증빙서류를 받지 않았으며, 총 4건에 대하여 적격증빙이 아닌 간이영수증을 증빙서류로 제출받았음.

관련 규정

「관리규약」 제39조(공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원), 「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류)

6 주택관리업자 및 사업자 선정

47 입찰공고 부적정(1)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조

① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018년 10월 △용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰서 제출 마감일인 2018.10.22. 전일부터 기산하여 10일 전인 2018.10.11. 이전에 입찰공고 하여야 함에도, 2018.10.12.에 입찰공고를 실시하여 입찰공고 기간을 미달되게 공고하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 10월 ▽공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰서 제출 마감일인 2018.10.22. 전일부터 기산하여 10일 전인 2018.10.11. 이전에 입찰공고 하여야 함에도 2018.10.12.에 입찰공고를 실시하였고, 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일 전인 2018.10.16. 이전에 현장설명회를 개최하여야 함에도 2018.10.17. 현장설명회 개최일로 정하여 공고하였으며, 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전인 2018.10.11. 이전에 공고하여야 함에도 2018.10.12.에 입찰공고 하여 입찰공고 기간 및 현장설명회 개최 기간을 미달되게 공고하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2016- 943호) 제23조(입찰공고 시기)

48 ▸ 입찰공고 부적정(2)

경기도 공동주택과, 구리시 건축과, 시흥시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 6월 옥상 방수공사 설계·감리 용역 사업자 선정 안건에 대해 의결하면서 입찰의 종류 및 낙찰방법(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)만을 의결하고, 제한경쟁입찰의 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 의결하지 않았음에도 입찰공고 시 실적, 기술능력에 대한 참가자격을 제한하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 9월 옥상 방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 현장설명회를 개최하고 참가 업체만 입찰에 참여토록 의결한 후, 입찰공고 내용에 현장설명회 불참한 업체도 입찰에 참가할 수 있도록 입주자대표회의 의결내용과 다르게 입찰공고 하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 6월 균열보수 및 도장공사 사업자 선정 안건에 대해 입찰의 종류 및 낙찰방법(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 만을 의결하고, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 의결 없이 입주자대표회장, 총무이사의 내부 결재만 거친 후, 입찰공고 시 자본금(5억), 실적(300세대 이상 10개단지 이상), 기술능력(단면보수 및 표면보호시공공법 특허)에 대하여 참가자격을 제한하였음.
- 구리시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 1월 승강기 교체공사 감리용역 사업자 선정 안건에 대해 전자입찰 시행만을 의결하고, 입찰의 종류·낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대해 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 6월 보도블럭 교체공사 사업자 선정 안건에 대해 참가자격을 자본금 5억 이상, 실적 3건 이상으로 의결하였으나 입찰공고 시 자본금 3억 이상, 실적이 있는 업체로 입주자대표회의 의결내용과 다르게 입찰공고 하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

49 ▸ 입찰공고 부적정(3)

경기도 공동주택과, 구리시 건축과, 군포시 주택정책과, 안성시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조

① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

2. 현장설명회 참가의무여부에 관한 사항
7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- ○○아파트 관리주체는 2018년 승강기 유지관리 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제10호 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 외벽균열보수·재도장 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제2호 현장설명회 참가의무 여부에 관한 사항, 제8호 입찰가격 산출방법 및 기준 등, 제9호 계약체결에 관한 사항, 제10호 입찰보증금 귀속에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2020년 소독용역, 소방시설점검용역, 2021년 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 공고하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 소방시설 보수공사, 외벽크랙 보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 공고하고, 2019년 CCTV 교체공사, 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 행정처분 확인서의 확인기간을 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간이 아닌 최근 1년간으로 공고하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 균열보수 및 재도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제7호, 제9호, 제10호의 내용을 누락하여 공고하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제24조(입찰공고 내용)

50 ▸ 입찰공고 부적정(4)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조

① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 10월 건물 내부 도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있으나, 긴급 입찰에 대한 입주자대표회의 의결 없이 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 7일 전에 입찰공고 하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제23조(입찰공고 시기)

51 ▸ 입찰공고 부적정(5)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제22조

관리주체(영 제25조제1항제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

- ○○아파트 관리주체는 2018.12.20. 공동주택관리정보시스템에 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 내용을 공고하고, 인터넷 홈페이지에는 4일 지연하여 2018.12.24. 공고하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.7.14. 공동주택관리정보시스템에 균열보수 및 도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 내용을 공고하고, 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에는 공고하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020.1.17. 공동주택관리정보시스템에 균열보수 및 재도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 내용을 공고하고, 해당 공동주택단지인터넷 홈페이지에는 공고하지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제22조(입찰공고 방법)

52 ▸ 입찰공고 부적정(6)

김포시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표4] 또는 [별표5], [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다. 다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰 방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 한다.

「관리규약」 제85조의2

② 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제2항 단서에 따라 입주민 투표(전자적 방법을 포함한다.)로 낙찰의 방법을 결정하고자 하는 경우에 관리규약으로 정하는 금액은 다음 각 호와 같다.

1. 공사 : ○원 이상
2. 용역 : ○원 이상

▸ 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 8월 승강기 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 낙찰의 방법에 대하여 「관리규약」 제85조의2 제2항에 따라 공사금액 5억원 이상인 경우 입주민 투표로 낙찰의 방법을 결정하여야 함에도, 입주민 투표를 실시하지 않고 입주자대표회의 의결만으로 낙찰의 방법을 적격심사제로 결정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제7조(낙찰의 방법), 「관리규약」 85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)

53 ▸ 적격심사제 평가 부적정(1)

경기도 공동주택과, 김포시 주택과, 용인시 주택관리과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조

① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

2. [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)

② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고, 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다)은 참관할 수 있다.

③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2019.12.4. 일반 보수(데크 개선공사) 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 계약자인 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 평가주체를 구성하여야 함에도, 관리주체가 평가에 참여하지 않고 입주자대표회의 구성원 5명으로만 적격심사 평가를 실시하였으며, 적격심사 회의록을 작성하지 아니하였음.

▸ 김포시 ○아파트 관리주체는 2021년 승강기 유지관리용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 평가에 참여하지 아니하였음.

▸ 용인시 ○아파트 관리주체는 2019년 청소용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 평가에 참여하지 않고 동별 대표자 5명으로만 평가주체를 구성하여 적격심사 평가를 실시하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제13조(적격심사제 운영)

54 ▸ 적격심사제 평가 부적정(2)

경기도 공동주택과, 여주시 허가건축과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조

① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원 (입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)
2. [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)

② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 으로 인정하고, 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다)은 참관할 수 있다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2018.12.27. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입주자대표회의 구성원 5인 이상으로 평가주체를 구성하여야 함에도 관리소장 1명, 입주자대표회의 구성원 2명 총 3명이 적격심사 평가표의 4개 항목 중 3개 항목(기업신뢰도, 업무수행능력, 입찰가격)에 대하여 평가를 실시한 후, 나머지 1개 항목(사업제안서)에 대하여만 입주자대표회의 구성원 7명이 평가를 실시하여 낙찰자를 선정하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018.12.27. 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 5인 이상이 평가에 참여하여야 함에도 관리소장 1명, 입주자대표회의 구성원 2명 (총 3명)이 적격심사 평가표의 4개 항목 중 3개 항목(기업신뢰도, 업무수행능력, 입찰가격)에 대하여 평가를 실시한 후, 나머지 1개 항목(사업제안서)에 대하여만 평가위원 8명(관리소장 1명, 동별대표자 7명)이 평가를 실시하여 낙찰자를 선정하였음.

▸ 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 4월 주차장 증설공사(장기수선충당금 집행) 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 평가위원 5인 이상이 평가에 참여하지 않고, 4명으로만 적격심사 평가를 실시하여 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제13조(적격심사제 운영)

55 ▸ 낙찰자 선정 부적정(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제25조

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 장기수선충당금을 사용하는 공사

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조

① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 10월 외벽 균열보수 및 재도장공사(장기수선충당금 사용) 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)에 대하여 입주자대표회의에서 입찰서 개찰 후에 입찰서류를 검토하고 입찰의 성립 여부를 판단 후 낙찰자를 선정하여야 함에도, 2018.10.22. 입찰서 제출 마감 이후 입찰서류 검토 및 입찰의 성립 여부 판단 등 낙찰자 선정을 하지 않고 관리주체가 낙찰자를 선정하여 2018.10.26. 공동주택관리정보시스템에 선정 결과를 공개하고, 2018.10.30. 계약체결 이후 2018.11.13. 입주자대표회의에서 입찰 결과 낙찰자 선정에 대하여 사후 의결하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 9월 건물 내부 도장공사(장기수선충당금 사용) 사업자 선정(일반경쟁입찰, 최저낙찰제)에 대하여 입주자대표회의에서 입찰서 개찰 후에 입찰서류를 검토하고 입찰의 성립 여부를 판단 후 낙찰자를 선정하여야 함에도, 2019.9.30. 입찰서 제출 마감 이후 입찰서류 검토 및 입찰의 성립 여부 판단 등 낙찰자 선정을 하지 않고 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 선정에 대한 입찰결과를 등록한 후, 낙찰 무효에 대한 입주자대표회의 의결 없이 2019.10.14. 낙찰을 무효로 등록하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호) 제10조(낙찰자 선정)

56 ▸ 낙찰자 선정 부적정(2)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제25조

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항

가. 장기수선충당금을 사용하는 공사

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조

① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 10월 내부 무늬코트 도장공사 사업자 선정 입찰공고 시(일반경쟁입찰, 최저낙찰제) 입찰내용에 하도, 중도, 상도 공정으로 입찰가격을 산출하도록 명시하지 않았음에도 입찰에 참여한 5개 업체 중 2개 업체를 무효 처리하고, 하도, 중도, 상도 공정 내용을 명시한 3개 업체만을 대상으로 최저가 업체인 ㈜△건설을 낙찰자로 선정하였으나, 무효 처리한 2개 업체는 입찰의 무효 사유에 해당되지 않는 사항으로 입찰에 참여한 5개 업체 중 무효 처리한 ㈜▽▽(최저가 업체)를 낙찰자로 선정하여야 함에도, 최저 3순위 업체를 낙찰자로 선정하였음.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 균열보수 및 도장공사 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)에 대하여 2020.7.27. 입찰서 제출 마감 이후 입찰서류 검토 및 입찰의 성립 여부 판단 등 낙찰자 선정을 하지 않고 관리주체가 낙찰자를 선정하여 2020.7.28. 공동주택관리정보시스템에, 2020.7.29. 게시판에 사업자 선정 결과를 공개한 후, 2020.7.30. 입주자대표회의에서 ㈜□□를 낙찰자로 선정할 것을 사후 의결하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호) 제10조(낙찰자 선정)

57 ▸ 낙찰자 선정 부적정(3)

김포시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조

① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

▸ 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 7월 주택관리업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시 입찰서 개찰 후 입찰자의 제출서류를 검토하고 입찰의 성립 여부를 판단 후 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정하여야 함에도, 입찰서의 입찰가액이 동일할 것이라는 가정하에 입찰서를 개찰하지 않고 입찰자의 제출서류와 사업제안 프레젠테이션만으로 적격심사 평가 후 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제10조(낙찰자 선정)

58 ▸ 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] '입찰의 무효' 9. 입찰가격 산출방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 9월 옥상 방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 10개 업체 중 10개 업체 모두 입찰가격 산출 시 4대 보험 미계상 및 과소계상 등 관계법령에서 정한 산출기준을 적용하지 않아 10개 업체 전체가 입찰무효에 해당되어 입찰이 성립되지 않았음에도 입찰참가 업체 중 1개 업체를 낙찰자로 선정하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018년 12월 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 후 입찰에 참여한 8개 업체 중 5개 업체를 무효처리하고 3개 업체에 대하여 적격심사 평가를 하였으나, 관리주체가 무효 처리한 2개 업체는 입찰 무효사유에 해당되지 않았으며, 유효 처리한 3개 업체중 2개 업체는 입찰 무효사유(관리주체가 명시 산출기준과 다르게 입찰가격 산출)에 해당되어 적격심사 평가에서 제외하였어야 함에도 입찰 무효 업체를 포함하여 적격심사 평가한 후 입찰 무효에 해당하는 사업자를 낙찰자로 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제5조(입찰의 성립), 제6조(입찰의 무효)

59 ▸ 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)

고양시 주택과, 양주시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] '입찰의 무효' 3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조

입찰에 참가하는 사업자는 각 호의 서류를 관리주체에게 제출해야한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다)

4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부

▸ 고양시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 12월 CCTV 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 △ 업체가 제출서류 중 법인등기부등본을 전자입찰시스템에 등록하지 않아 입찰 무효 사유에 해당함에도, △ 업체를 낙찰자로 선정하였음.

▸ 양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 12월 경비용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시, 입찰에 참여한 □업체가 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간(2019.12.5.~2020.12.4.)의 행정처분확인서가 아닌 2019.11.25.~2020.11.24.의 기간이 미달 되는 행정처분확인서를 제출하여 입찰 무효 사유에 해당함에도, □업체를 낙찰자로 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제6조(입찰의 무효), 제27조(제출서류)

60 ▸ 계약체결 부적정(1)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 10월 옥상 방수공사 계약체결 시 하자보수보증금에 대하여 계약금액의 100분의 10에 해당하는 하자보수보증금을 납부하도록 한 입찰공고 내용과 다르게 계약금액의 100분의 20에 해당하는 하자보수보증금을 납부하도록 하여 입찰공고 내용과 다르게 계약을 체결하였음.

관련 규정

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

61 ▸ 계약체결 부적정(2)

경기도 공동주택과, 군포시 주택정책과, 김포시 주택과, 의왕시 건축과, 하남시 주택과

「공동주택관리법」 제26조

④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다.

「공동주택관리법 시행령」 제25조

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
   가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선 · 유지(냉방 · 난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
   가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
   나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

- ▸ ○○아파트 관리주체는 2020년 12월 승강기 유지보수 용역 계약체결 시 관리주체가 사업자와 계약을 체결하여야 함에도, 입주자대표회장이 계약을 체결하게 하였음.
- ▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 9월 장기수선충당금을 사용하는 공사인 방송선로 단락보호장비 추가 설치공사 계약체결 시 입주자대표회의가 사업자와 계약을 체결하여야 함에도, 관리주체가 계약을 체결하게 하였음.
- ▸ 군포시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 9월 전기안전관리 용역 계약체결 시 입주자대표회의가 사업자와 계약을 체결하여야 함에도, 관리주체가 계약을 체결하게 하였음.
- ▸ 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 전기안전관리를 위한 용역 사업자는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 함에도, 관리주체가 사업자를 선정하였음.
- ▸ 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 4월 회계감사 계약체결 시 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 함에도, 관리주체가 계약을 체결하게 하였음.
- ▸ 하남시 ○아파트 입주자대표회의는 전기안전관리를 위한 용역 사업자는 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 함에도, 관리주체가 계약을 체결하게 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사), 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

62 ▸ 수의계약 체결 부적정(1)

경기도 공동주택과, 김포시 주택과, 파주시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

- ○○아파트 관리주체는 2018년 11월, 12월 입주자대표회의에서 도색공사 지체상금 청구 소송을 진행한다는 의결 외에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 ○법률사무소와 지체상금 청구 소송 위임계약을 체결하고 2018.12.14. 변호사 선임비용 5,500,000원을 지급하였음.
- ○○아파트 관리주체는 승강기 유지관리 사업자 선정을 위한 입찰공고 후 입찰 결과 2회 유찰의 사유로 2018년 12월 수의계약(계약기간 2년, 월 80만원)을 체결하였으나, 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2020년 열교환기 세관 공사 사업자와 수의계약을 체결하면서 2인 이상의 견적서만 받고, 수의계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 3월 소방시설보수공사(공사비 2,200,000원), 2020년 11월 승강기부품교체공사(공사비 5,830,000원) 사업자와의 수의계약을 체결하면서 수의계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

63 ▸ 수의계약 체결 부적정(2)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018년 12월 △용역 사업자 선정을 위한 입찰공고(2018.10.12., 2018.10.23.) 후 2회 유찰된 사유로 수의계약을 체결하면서, 입찰공고 시 명시한 계약기간(1년)과 다르게 계약기간을 2년으로 변경하여 계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

64 ▸ 수의계약 체결 부적정(3)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

2. 공산품을 구입하는 경우

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년~2019년 CCTV 카메라, DVR 교체를 위해 카메라, DVR 등을 공산품으로 구입(총 구입금액 16,635,980원)하여 CCTV 등 교체를 관리주체가 자체 공사하도록 의결하였으나, 해당 CCTV 교체공사는 「정보통신공사업법」에 따른 전문적 기술인력을 필요로 하는 공사로 수의계약의 대상이 되는 공산품을 구입하는 경우에 해당되지 않아 경쟁입찰의 방식으로 사업자를 선정하여야 함에도, 수의계약으로 사업자를 선정하였음.

또한, 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함에도, 'CCTV 카메라 고화질 24대 교체 예정 승인', 'CCTV 감시용 운영장비 고장 교체 최저가 견적 수의계약 구매'로만 의결하고 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 의결을 거치지 아니하였음.

※ 참고 (국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2019.05.24.)

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 공산품을 구입하는 경우 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으며, 공업적으로 생산된 제품(전기용품 포함)으로서 소비자가 완성된 제품의 형태로 구입이 가능하고, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 의미하므로, 추가적으로 해당 법령에 따른 면허·등록을 필요로 하는 전문적 기술인력을 필요로 하는 공사를 수반하지 않아야 공산품으로써 수의계약 할 수 있습니다.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

65 ▸ 수의계약 체결 부적정(4)

경기도 공동주택과, 광주시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성 하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 방송선로 단락보호장비 추가 설치공사 사업자 선정 시 기존 장비가 △전자(주) 제품으로 타 회사는 보수가 불가능 하여 관계회사인 ▽텔레콤(주)에 공사를 발주하기로 수의계약을 의결하였으나, 해당 공사는 각 동 방송 단자함에 방송선로 단락보호 제품을 추가 설치하는 것으로 수의계약의 대상이 되는 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우에 해당되지 않고, 「소방시설공사업법」에 따른 일반 소방시설 공사업자가 공사 가능한 경우로 경쟁입찰의 방식으로 사업자를 선정하여야 함에도, 수의계약으로 사업자를 선정하였음.

▸ 광주시 ○아파트 관리주체는 보도블록·배수로 교체 후 발생한 고철 매각을 위한 사업자 선정 시 매각금액 300만원 이하인 경우 2인 이상의 견적서를 받아 수의계약 해야 함에도, 견적서를 받지 않고 수의계약으로 사업자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

66 ▸ 수의계약 체결 부적정(5)

김포시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

▸ 김포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

[입주자대표회의 의결 없이 수의계약 체결 현황]

NO	계약일	계약명	계약금액(천원)	계약기간	선정방법	지출계정
1	2019.3.28.	전지낙엽처리	2,100	19.3.28.~19.3.28.	내부기안	수선유지비
2	2019.7.1.	전기설비정밀점검기술지원	1,800	19.7.1.~19.7.1.	내부기안	수선유지비
3	2019.9.9.	스프링클러 배관정비	497	19.9.9.~19.9.15.	내부기안	수선유지비
4	2019.10.1.	옥탑 금속기와 공사	760	19.10.10.~19.10.10.	내부기안	수선유지비
5	2019.11.4.	피뢰침 지지대 보수	1,040	19.11.12.~19.11.12.	내부기안	수선유지비
6	2020.8.29.	소방시설보수공사	1,223	20.8.29.~20.9.4.	내부기안	수선유지비
7	2020.10.23.	전기설비정밀점검기술지원	1,800	20.10.23.~20.10.23.	내부기안	수선유지비
8	2020.12.14.	외벽 균열보수	1,630	20.12.17.~20.12.17.	내부기안	수선유지비
9	2021.7.23.	전기설비정밀점검기술지원	1,800	21.7.23.~21.7.23.	내부기안	수선유지비
10	2021.8.23.	소방시설보수공사	1,246	21.8.23.~21.9.3.	내부기안	수선유지비
11	2021.10.25.	카메라교체 및 E/V선로교체	920	21.10.25.~21.11.10.	내부기안	수선유지비
12	2022.2.8.	방화셔터 폐쇄불량 보수	798	22.2.8.~22.2.17.	내부기안	수선유지비
13	2022.3.24.	부하 이설 전기공사	910	22.3.24.~22.3.24.	내부기안	수선유지비
14	2019.5.15.	저수조 청소	2,460	19.5.15.~19.12.31.	내부기안	수선유지비
15	2020.4.23.	저수조 청소	2,460	20.4.23.~20.12.31.	내부기안	수선유지비
16	2021.3.29.	저수조 청소	2,460	21.4.1.~21.12.31.	내부기안	수선유지비

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)

67 ▸ 재계약 체결 부적정

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우

「관리규약」 제85조의3

② 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약만료 2개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시하고 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2020년 10월 승강기 유지관리용역 재계약을 위한 사업수행실적 평가 시 기존사업자인 ㈜△엘리베이터를 평가하여 이의신청 접수 후 입주자대표회의에 기존사업자 재계약을 의결받았으나, 다른 법인 사업자인 △엘리베이터○○(주)〈기존 사업자의 자회사〉와 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법), 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

68 ▸ 재계약 절차 부적정(1)

구리시 건축과, 남양주시 주택과, 성남시 공동주택과, 시흥시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우

「관리규약」 제85조의3

② 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약만료 2개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시하고 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.

- 구리시 ○아파트 관리주체는 2019.3.31. 계약이 만료되는 경비용역 사업자와의 재계약을 위한 기존 사업자의 사업수행 실적 평가를 관리규약에 따라 계약만료 2개월 전(2019.1.31.)까지 하여야 함에도, 기간을 경과하여 2019.3.12. 재계약 평가 결과를 게시판에 게시하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 5월 청소용역 재계약 시 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차 없이 재계약을 체결하였으며, 2020.10.31. 계약이 만료되는 재활용 사업자와의 재계약을 위한 사업수행 실적 평가를 계약만료 2개월 전(2020.8.31.)까지 하여야 함에도, 기간을 경과하여 2020.10.20. 재계약 평가 결과를 게시하고, 2021.5.31. 계약이 만료되는 청소용역 사업자와의 재계약을 위한 사업수행 실적 평가를 계약만료 2개월 전(2021.3.31.)까지 하여야 함에도, 기간을 경과하여 2021.4.22. 재계약 평가 결과를 게시하였음.
- 성남시 ○아파트 관리주체는 2019년 4월 소독용역 등 총 9건의 용역 사업자와의 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차를 지연 또는 이행하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2020년 경비용역, 소방대행용역, 2021년 승강기점검용역, 청소용역 사업자와의 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차 없이 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법), 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

69 ▸ 재계약 절차 부적정(2)

부천시 공동주택과, 의왕시 건축과, 화성시 공동주택관리과

「공동주택관리법 시행령」 제5조

② 법 제7조제1항제2호에서 “입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식”이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.

2. 제1호에도 불구하고 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에는 다음 각 목의 요건을 갖출 것

가. 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니할 것

나. 가목의 요건이 충족된 이후 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성할 것

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

[별표2] (수의계약의 대상)

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우

▸ 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년 4월 계약이 만료되는 주택관리업자 재계약 여부에 대하여 입주자등의 의견 청취 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상인 32.4%가 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰을 희망하였으나, 서면 이의제기 등의 절차 없이 기존 주택관리업자와의 재계약에 대해 의결한 후 2018.3.18. 재계약을 체결하였음.

▸ 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년 9월 재활용품수거용역, 2020년 11월 소독용역, 승강기유지관리용역 사업자 재계약에 대해 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차를 거치지 않고 재계약을 체결하였음.

▸ 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 7월 주택관리업자 재계약에 대해 입주자대표회의 구성원 4명이 구성되지 못하여 의결할 수 없음에도, 구성원 3명의 찬성으로 재계약을 의결하고, 2019년 8월 입주자등 의견 청취 후 주택관리업자와 재계약을 체결하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제5조(주택관리업자의 선정 등), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호) 제4조

70 ▸ ● 사업자 선정 절차 미이행

성남시 공동주택과, 시흥시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제25조

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

▸ 성남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년~2021년 아래와 같이 사업자 선정(계약체결) 절차를 이행하지 않고 관리비등을 집행하였음.

[사업자 선정(계약체결) 절차 없이 관리비등 집행]

전표일자	공사명	지출금액(원)	선정 주체	집행 계정과목
2019.2.18.	4번 지하주차장 집수정 배수펌프 교체	1,243,000	입주자대표회의	장기수선충당금
2019.6.28.	5번 기계실 급탕온도조절밸브 긴급 교체	1,980,000	입주자대표회의	장기수선충당금
2020.6.29.	1번~3번 지하주차장 천정 누수 방수공사	3,190,000	입주자대표회의	장기수선충당금
2020.5.29.	상반기 저수조 청소	1,408,000	관리주체	수선유지비
2020.11.27.	하반기 저수조 청소 및 수질검사	1,474,000	관리주체	수선유지비
2021.1.9.	난방설비보호제(청관제) 투입	2,970,000	관리주체	수선유지비
2021.6.9.	상반기 저수조 청소	1,408,000	관리주체	수선유지비
2021.10.18.	옥상 빗물 누수로 인한 피해 복구공사	2,574,000	관리주체	수선유지비
2021.11.30.	하반기 저수조 청소 및 수질검사	1,474,000	관리주체	수선유지비

▸ 시흥시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 8월 부스타펌프 설치공사(공사금액: 36,500,000원) 계약을 체결하여 공사비용을 장기수선충당금으로 집행하였으나, 사업자 선정을 위한 입찰공고 및 수의계약에 대한 입주자대표회의의 의결을 거친 사실이 없음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

71 ▸ 계약보증금, 하자보수보증금 징구 부적정

경기도 공동주택과, 구리시 건축과, 김포시 주택과, 연천군 건축과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조

③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제32조

공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 4월 변전실 ACB 교체공사(장기수선충당금 사용) 계약을 체결할 때 사업자에게 계약금액(13,300,000원)의 100분의 20의 계약보증금과, 하자보수보증금(계약금액의 2~10%)을 받지 아니하였음.
- 구리시 ○아파트 입주자대표회의는 장기수선충당금을 사용하는 2019년 9월 승강기 보수공사, 2020년 6월 승강기 보수공사, 2021년 5월 승강기 보수공사, 2021년 6월 승강기 보수공사 계약을 체결할 때 사업자에게 계약금액 100분의 20의 계약보증금을 받지 않았으며, 2019년 1월 공동현관 로비폰 설치공사의하자보수보증금을 받지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 경비용역, 청소용역 계약에 대하여 임금 및 수당, 보험료 등 관계 법령의 적용에 따라 변경계약을 체결하면서 변경계약에 따른 용역비 인상 금액에 대한 계약보증금을 받지 아니하였음.
- 연천군 ○아파트 관리주체는 2019년 승강기 유지관리 계약(계약기간: 2019년3월~2024년 2월, 계약금액: 월 95만원×60개월)을 체결할 때 사업자에게 계약금액 100분의 10의 계약보증금을 받지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제29조(계약체결), 제31조(입찰보증금 등), 제32조(하자보수보증금)

72 ▸ 4대 보험 가입증명서 징구 부적정

부천시 공동주택과, 양주시 주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조

④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 한다.

- 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 7월 주택관리업자와 계약을 체결 한 후, 1개월 이내에 받아야 하는 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 5월 경비용역, 청소용역 사업자와 계약을 체결 한 후, 1개월 이내에 받아야 하는 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제21조(계약체결), 제29조(계약체결)

7 관리규약

73 ▸ 관리규약 개정 부적정(1)

용인시 주택관리과, 화성시 공동주택관리과

「관리규약」 제82조

④ 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 영 제20조 제4항에 따라 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 작성하여 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 10일 이상 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다.

「관리규약」 제84조

② 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약(개정의 경우에는 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용을 포함한다)을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다.

- 용인시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 5월 관리규약 개정 시 관리규약 별지 제8호 서식(3단 비교표 - 경기도 준칙, 현 관리규약, 관리규약 개정안)을 게시판에만 공고하고 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 용인시 □아파트 입주자대표회의는 2020년 10월, 2021년 5월, 2022년 3월 3차례 관리규약 개정 시 관리규약 별지 제8호 서식(3단 비교표 - 경기도 준칙, 현 관리규약, 관리규약 개정안)을 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 4차 관리규약 개정 시 관리규약 별지 제8호 서식(경기도 준칙, 현 관리규약, 관리규약 개정안)을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않고, 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제82조(규약의 개정), 제84조(규약의 보관)

74 ▸ 관리규약 개정 부적정(2)

고양시 주택과, 성남시 공동주택과, 안산시 주택과

「공동주택관리법」 제18조

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.

「공동주택관리법 시행령」 부칙 〈제31366호, 2021.1.5.〉 제4조

① 시·도지사는 이 영 시행일부터 3개월 이내에 제19조제1항제28호의 개정규정에 맞게 관리규약준칙을 개정해야 한다.

② 입주자대표회의는 이 영 시행일부터 4개월 이내에 제1항에 따른 관리규약준칙에 맞게 관리규약을 개정해야 한다.

「관리규약」 제82조

① 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 영 제20조제3항에 따라 공동주택관리법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자 등에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무를 요청하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 관리규약의 개정을 입주자등에게 제안하고자 하는 경우 영 제20조제3항 및 제5항에 따라 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 개정안을 작성하여 입주자등에게 개별통지하고, 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 10일 이상 공고하여야 한다.

- 고양시 ○아파트 입주자대표회의는 이 영 시행일인 2021.1.5.부터 4개월 이내에 경기도 공동주택관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 함에도, 2016.11.9. 관리규약 개정 이후 관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하지 아니하였음.
- 성남시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 5월 관리규약 개정 시 현행 관리규약과 달라진 내용에 대해 정확하게 명시하지 않았으며, 개정안을 작성하여 게시판에 10일 이상 공고하여야 함에도 8일간만 공고하였음.
- 안산시 ○아파트 입주자대표회의는 이 영 시행일인 2021.1.5.부터 4개월 이내에 경기도 공동주택관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 함에도, 2016.11.16. 관리규약 개정 이후 관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제18조(관리규약), 「공동주택관리법 시행령」 부칙 제4조(관리규약준칙 등에 관한 경과조치), 「관리규약」 제82조(규약의 개정)

75 ▸ 관리규약 개정 부적정(3)

화성시 공동주택관리과

「공동주택관리법」 제14조

① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

「관리규약」 제17조

① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각 호중 어느 하나의 방법으로 선거구를 정하여 선거구 별로 1명을 선출하되, 총 6명의 정원을 선출한다. 다만, 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배 이하로 한다.

1. 제1선거구: 1명(1동)
2. 제2선거구: 1명(2동)
3. 제3선거구: 1명(3동)
4. 제4선거구: 1명(4동)
5. 제5선거구: 1명(5동)
6. 제6선거구: 1명(6동)

▸ 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 관리규약 개정 시 입주자대표회의를 구성하는 선거구별 동별 대표자 선출에 대하여 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배 이하로 하여야 함에도, 아래와 같이 최소 세대수와 최대 세대수가 3.75배로 관리규약을 부적정하게 개정하였음.

[선거구별 세대수 현황]

제1선거구	제2선거구	제3선거구	제4선거구	제5선거구	제6선거구
1동	2동	3동	4동	5동	6동
28세대	105세대	78세대	78세대	105세대	76세대

관련 규정

「공동주택관리법」제14조(입주자대표회의의 구성)
「관리규약」 제17조(동별 대표자의 선출)

76 ▸ 관리규약 제정 및 개정 부적정

남양주시 주택과, 안산시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제15조

① 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함한다) 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성한다.

1. 500세대 이상인 공동주택: 5명 이상 9명 이하

「공동주택관리법 시행령」 제23조

① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)

「관리규약」 제63조

① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며, 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다. 다만, 잡수입은 제4항 각 호의 용도 외에는 영 제23조에 따른 관리비 및 사용료 등 항목에 사용할 수 없다.

▸ 남양주시 ○아파트 입주자대표회의는 「공동주택관리법 시행령」 제23조에 따라 "공시청설비 유지보수료"는 관리비의 수선유지비 항목에 해당함에 따라 관리비로 집행 및 부과하여야 함에도, 「관리규약」 제63조 제4항 제4호에 "공시청설비 유지보수료 : 연간 500만원"으로 당해 회계연도 잡수입에서 사용할 수 있도록 관리규약을 부적정하게 개정하였음.

▸ 안산시 ○아파트 입주자대표회의는 해당 공동주택이 500세대 이상으로 관리규약에 선거관리위원회 구성원 수를 5명 이상 9명 이하 내에서 정원을 정수로 정하여야 함에도, 5~9명의 위원으로 구성하도록 명시하여 선거관리위원회 의결 정족수를 산정할 수 없도록 관리규약을 부적정하게 개정하였음.

▸ 하남시 ○아파트 입주자대표회의는 2016.8.19. 관리규약을 제정한 후, 「공동주택관리법」 개정에 따라 준칙을 참고하여 관리규약을 개정하여야 함에도 관리규약을 개정하지 않았으며, 관리규약 제정 시 입주자대표회의 임기, 장기수선충당금 요율, 잡수입 사용금액 등을 공란으로 부적정하게 제정하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등), 제23조(관리비 등), 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

77 ▸ 관리규약 개정 신고 미이행

광주시 주택과

「공동주택관리법」 제19조

① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

1. 관리규약의 제정 · 개정
2. 입주자대표회의의 구성 · 변경
3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행령」 제21조

법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

▸ 광주시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2019.5.27. 관리규약을 개정한 후, 광주시장에게 관리규약 개정 신고를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

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

8 장기수선계획, 장기수선충당금

78 ▸ 장기수선계획 이행 부적정(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 조정된 장기수선계획서 상 지붕 금속기와 보수공사(전체)를 2019년에 실시하여야 함에도, 장기수선계획에 따라 보수하지 않고 2020년 12월 지연 보수하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 조정된 장기수선계획서 상 건물내부 및 지하주차장 도장공사(전체)를 2023년에 실시하여야 함에도, 장기수선계획에 따라 보수하지 않고 수선계획 연도 이전인 2020년에 보수하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

79 ▸ 장기수선계획 이행 부적정(2)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 5개의 장기수선계획 항목에 대하여 해당 수선 예정년도에 교체 및 보수를 이행하지 아니하였음.

[장기수선계획 미이행 현황]

연번	장기수선계획 항목	단위	수량	장기수선계획 수선 예정년도	비고
1	옥외 부대시설 및 복리시설 (자전거보관소)	개소	11	2020년	미이행
2	건물내부-천장 (수성도료칠)	m2	21,675	2021년	미이행
3	건물내부-내벽 (수성도료칠)	m2	40,168	2021년	미이행
4	건물내부-내벽 (유성도료칠)	m2	5,033	2021년	미이행
5	건물내부-계단 (유성페인트칠)	m2	1,637	2021년	미이행

▸ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 3개의 장기수선계획 항목에 대하여 해당 수선 예정년도에 교체 및 보수를 이행하지 아니하였음.

[장기수선계획 미이행 현황]

연번	장기수선계획 항목	단위	수량	장기수선계획 수선 예정년도	비고
1	지능형홈네트워크설비 (승강기-조속기)	대	4	2019년	미이행
2	지능형홈네트워크설비 (승강기-균형체인 및 카도어행거)	개소	4	2020년	미이행
3	지능형홈네트워크설비 (승강기 자동구출장치)	식	1	2021년	미이행

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

80 ▸ 장기수선계획 이행 부적정(3)

여주시 허가건축과, 파주시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

▸ 여주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 5개의 장기수선계획 항목에 대하여 해당 수선 예정년도에 교체 및 보수를 이행하지 아니하였음.

[장기수선계획 미이행 현황]

연번	장기수선계획 항목	수선방법	장기수선계획 수선 예정년도	비고
1	옥내배전설비(조명기구)	부분	2020년, 2021년	미이행
2	방송설비(인터폰)	전면	2021년	미이행
3	울타리(잔디울타리)	부분	2021년	미이행
4	현관입구지붕(폴리카보네이트 지붕잇기)	전면	2021년	미이행
5	급수설비(수도유량계)	전면	2019년	미이행

▸ 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 장기수선계획 조정 없이 장기수선계획과 다르게 주요시설을 교체 및 보수하였음.

[장기수선계획 이행 부적정 현황]

장기수선계획 항목	수선방법	장기수선계획 수선 예정년도	교체 및 보수	
			일자	장기수선충당금 사용(원)
어린이놀이시설	전체	2030년	2021.3.5. 2021.7.9.	10,775,000 16,163,400
	부분	2019년		
데크 교체	부분	2022년	2021.3.25.	33,660,000
지하주차장	전체	2022년	2021.3.25. 2021.5.28. 2021.10.28.	26,269,000 34,892,000 26,169,000

▸ 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년에 계획되어 있는 건물외부(지붕-모르타르마감-부분), 통신 및 방송설비(방송수신 공동설비-부분), 2021년에 계획되어 있는 건물내부(지하주차장 바닥-부분), 지능형홈네트워크설비(무정전전원장치-부분) 항목을 해당 수선 예정년도에 교체 및 보수를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

81 ▸ 장기수선계획 검토 부적정

구리시 건축과, 남양주시 주택과, 부천시 공동주택과, 의왕시 건축과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

부칙〈제13474호, 2015.8.11.〉 제13조(장기수선계획의 검토에 관한 특례)
법률 제12115호 주택법 일부 개정법률 시행일인 2014년 6월 25일 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체는 같은 개정법률의 시행일인 2014년 6월 25일부터 3개월 이내에 장기수선계획을 검토하고 그에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

▸ 구리시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 장기수선계획을 3년마다 검토하지 아니하였음.

[장기선계획 검토 현황]

최초 수립	검토·조정	정기 검토	정기 검토	정기 검토
1994년 10월	2014년 2월	2017년 2월 (미검토)	2020년 2월 (미검토)	2023년 2월

▸ 남양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 4월 장기수선계획을 검토(정기)·조정한 후, 2021년 4월 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.

▸ 부천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 9월 장기수선계획을 검토(정기)·조정한 후 2021년 9월에 장기수선계획을 검토하지 않고, 8개월이 지난 2022년 5월에 장기수선계획을 검토하였음.

▸ 의왕시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 3월 장기수선계획을 검토(정기)·조정한 후, 2021년 3월 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

82 ▸ 장기수선계획 조정 부적정

경기도 공동주택과, 안양시 주택과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 2월 입주자대표회의 시 직전 장기수선계획서(2020년 9월 조정)에 반영된 수선항목에 대해서만 검토하고 수선항목 신설과 수선항목 삭제 필요성에 대해 검토한 사실이 없었음에도, 2021년 6월 모르타르마감 전체수선 등 총 15건의 수선항목을 시설하고, 아스팔트쉉글잇기 전체수선 등 총 18건의 수선항목을 삭제하여 장기수선계획을 조정하였음.

※ 참고 (국토교통부 장기수선계획 실무 가이드라인)

▸ 장기수선계획 수립 및 조정 질의회신 사례 ⑦

「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 함.

장기수선계획은 해당 공동주택 공용부분의 주요시설에 대하여 장기적인 교체 및 보수계획을 수립한 것이므로 일정한 주기(3년마다)로 수선항목, 주기, 수선율, 단가 등이 현행 장기수선계획과 부합하는지 검토해야 할 것임

▸ 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 조정 시 단지 내 설치된 “옥외부대시설 및 옥외복리시설-현관입구 진입로 지붕” 항목을 누락하여 조정하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선충당금의 적립 등)
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

83 ▸ 장기수선 계획기간 부적정

경기도 공동주택과, 양주시 주택과, 파주시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제31조

① 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.

③ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제9조

법 제30조 제1항에 따른 공동주택 주요시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등은 별표1에 따른다.

[별표1] 장기수선계획의 수립기준

7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비 총액}}{\text{총공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

▸ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 조정된 장기수선계획서의 계획기간을 62년 산정한 것과 달리 관리규약 상 장기수선 계획기간을 47년으로 장기수선계획서와 관리규약의 장기수선 계획기간을 상이하게 하였음.

▸ 양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약의 장기수선 계획기간 및 요율과 장기수선계획서의 계획기간 및 요율을 아래와 같이 상이하게 하였음.

[장기수선계획과 관리규약의 계획기간 및 요율 비교표]

관리규약 제66조 (2016년 11월 개정)	장기수선계획서(2020년 12월 조정)
1. 2010년부터 ~ 2019년까지 : (3%) 3%	1. 2011년부터 ~ 2020년까지 : 3.77%
2. 2020년부터 ~ 2029년까지 : (15%) 18%	2. 2021년부터 ~ 2030년까지 : 8.29%
3. 2030년부터 ~ 2039년까지 : (20%) 38%	3. 2031년부터 ~ 2040년까지 : 23.29%
4. 2040년부터 ~ 2049년까지 : (25%) 63%	4. 2041년부터 ~ 2050년까지 : 53.29%
5. 2050년부터 ~ 2059년까지 : (37%)100%	5. 2051년부터 ~ 2059년까지 : 100%

▸ 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 1월 조정된 장기수선계획서의 계획기간을 50년 산정한 것과 달리 관리규약 상 장기수선 계획기간을 40년으로 장기수선계획서와 관리규약의 장기수선 계획기간을 상이하게 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등),
「공동주택관리법 시행규칙」 제9조(장기수선충당금의 적립)

84 ▸ 장기수선충당금 적립 부적정

경기도 공동주택과, 광주시 주택과, 부천시 공동주택과, 안산시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제31조

① 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.

③ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다.

▸ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 2018년~2021년까지 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 및 과다 적립하고 있음.

[장기수선충당금 적립금액 비교표]

적립 기간	월 적립금액(원/㎡)			비고
	실제 적립금액	적정 적립금액		
		산출금액	산출식	
~'18년 8월	104.78	236.06	$\frac{9,158,291,698원}{46,185.92\times12개월\times7년}\times10\%$	과소
'18년 9월~'19년 1월	125.72	236.06		과소
'19년 2월~'19년 12월	125.72	245.07	$\frac{9,507,772,270원}{46,185.92\times12개월\times7년}\times10\%$	과소
'20년 1월~'20년 12월	138.31	245.07		과소
'21년 1월~6월 현재	276.63	171.54	$\frac{9,507,772,270원}{46,185.92\times12개월\times10년}\times10\%$	과다

※ 장기수선충당금 월 적립금액 산출식

$$\text{장기수선충당금 적립금액(㎡/원)} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비 총액}}{\text{총공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{계획기간(년)}} \times \text{연차별 적립요율}$$

▸ 광주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2019년~ 2021년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 379.83원인데도 ㎡당 196원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.

▸ 부천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약에서 규정한 장기수선충당금의 적립요율(2018년 8월~2024년 12월: 5%)과 장기수선계획의 장기수선충당금의 적립요율(2018년 1월~2018년 12월: 0.3689%)을 상이하게 하였음.

▸ 안산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 64.69원인데도 ㎡당 60원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

85 ▸ 장기수선충당금 사용 절차 부적정(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제31조

④ 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다.)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

▸ ○○아파트 관리주체는 2019.7.9. 옥상 우수로 방수공사 사업자와 계약을 체결하고, 당일 공사계약금(공사금액의 30%)을 장기수선충당금으로 집행하였으나, 해당 공사에 대한 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선충당금 사용 이후 9일이 경과된 2019.7.18. 입주자대표회의의 의결을 받았음.

▸ ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 장기수선충당금 사용계획서를 작성하였으나, 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 장기수선충당금을 사용하였음.

[장기수선충당금 사용계획서 입주자대표회의 미의결 현황]

연번	사업명	장기수선충당금 사용일	장기수선충당금 사용계획서	
			작성일자	의결일자
1	소방방재실 PC 구입비	2019.07.25.	2019.7.16.	미의결
2	비상방송단락보호장비 구입	2019.10.10.	2019.10.4.	미의결
3	정류기반 축전지 교체	2020.02.10.	2020.1.7.	미의결
4	비상발전기 점검 및 소모품 교체	2020.02.25.	2020.1.17.	미의결

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

86 ▸ 장기수선충당금 사용 절차 부적정(2)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제31조

④ 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다.)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

▸ ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고, 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

[장기수선충당금 사용계획서 미작성 및 입주자대표회의 미의결 현황]

연번	사업명	장기수선충당금 사용일	장기수선충당금 사용계획서	
			작성일자	의결일자
1	승강기 교체공사 감리용역	2019.8.27.	미작성	미의결
2	승강기 교체공사	2019.11.15.	미작성	미의결
3	장기수선계획서 조정용역	2019.9.25.	미작성	미의결
4	보도블록 및 경계석 부분 보수공사	2020.5.20.	미작성	미의결
5	옥상 우레탄 방수공사	2020.9.9.	미작성	미의결
6	주차차단기 설치공사	2021.8.23.	미작성	미의결

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

87 ▸ 장기수선충당금 용도 외 사용(1)

고양시 주택과, 김포시 주택과, 시흥시 주택과, 용인시 주택관리과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

「공동주택관리법」 제30조

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

▸ 고양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 수선항목에 포함되지 않은 아래의 비용을 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

[장기수선충당금 용도 외 사용 내역]

항목	전표 일자	적요	금액(원)
1	2019.11.29.	장기수선 용역비	825,000
2	2020.8.10.	장기수선계획 수시 조정 프로그램 사용료	132,000
3	2021.3.31.	수도·온수 계량기	649,000
4	2020.5.8.	난방 적산 열량계 교체공사	1,474,000

▸ 김포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 7월 장기수선계획의 수선항목에 포함되지 않은 방재실 시스템 에어컨 설치 공사비(6,664,000원)를 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

▸ 시흥시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 장기수선계획의 수선항목에 포함되지 않은 횡주관 세정 및 준설공사비(14,500,000원)를 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

▸ 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 장기수선계획 수선항목에 포함되지 않은 하수관 횡주관청소비(980,000원), 교목전지작업비(3,300,000원)을 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 제30조(장기수선충당금의 적립), 제90조(부정행위 금지 등)

88 ▸ 장기수선충당금 용도 외 사용(2)

파주시 주택과, 평택시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법」 제29조

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

「공동주택관리법」 제30조

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 제45조에 따른 조정등의 비용
2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

「공동주택관리법」 제90조

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

▸ 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 6월 10년차 하자 적출을 위한 사업자 선정 후, 그 용역비가 「공동주택관리법」 제30조 제2항의 용도에 해당하지 않아 장기수선충당금에서 사용할 수 없음에도, 2020년 9월 하자 적출비용(4,059,000원)을 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

▸ 평택시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019.2.28. 해당 아파트 장기수선계획서의 수선항목에 포함되지 않은 옥상문 개폐기(825,000원), 소화기 구입비(4,125,000원)를 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

▸ 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 해당 아파트 장기수선계획서의 수선항목에 포함되지 않은 로비폰 보드 수리비(231,000원), 소방배관 부분수리비(363,000원), 로비폰 카드리더기 모듈 교체비(253,000원)를 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 제30조(장기수선충당금의 적립), 제90조(부정행위 금지 등)

9 자료의 보관, 정보의 공개 등

89 ▸ 자료의 보관 부적정

경기도 공동주택과, 성남시 공동주택과, 안산시 주택과, 포천시 친환경도시재생과

「관리규약」 제52조

① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 다만, 이 경우 제1호 내지 제4호, 제8의2호 내지 제8의5호는 영구 보존하여야 한다.

1. 이 규약 및 제규정

8. 주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다.)

「관리규약」 제84조

① 관리주체는 관리규약의 제정 및 개정 시 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본 서류를 보관한다.

- ○○아파트 관리주체는 2018년 12월 ○법률사무소와 도색공사 지체상금 청구 소송 위임계약을 체결하였으나 그 계약서를 보관하고 있지 아니함.
- □□아파트 관리주체는 2019년 9월 옥상 방수공사 사업자 선정 관련, 입찰에 참가한 10개 업체 중 4개 업체에서 제출한 입찰서류를 보관하고 있지 아니함.
- 성남시 ○아파트 관리주체는 2021년 4월 개정된 관리규약 개정 관련 입주자등의 동의서 등 원본 서류 일체를 보관하고 있지 아니함.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 총 5건의 사업자 선정 관련 입찰서류를 보관하고 있지 아니함.
- 포천시 ○아파트 관리주체는 관리규약 제정 및 개정 시 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본 서류를 보관하고 있지 아니함.

관련 규정

「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)
제84조(규약의 보관)

90 ▸ 자료의 공개 부적정

성남시 공동주택과

「공동주택관리법」 제27조

② 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

「관리규약」 제52조

② 입주자등이 제1항에 해당하는 자료의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 경우에는 [별지 제15호 서식]을 작성하여 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 공개신청을 받은 날부터 5일 이내 공개를 결정하여 신청인에게 통보하여야 하며, 법 제27조제3항 각 호의 정보를 제외하고 다음 각 호에 따라 공개하여야 한다.

▸ 성남시 ○아파트 관리주체는 2021년 10월 입주민이 2020년 10월~2021년 10월 기간의 난방비 부과 자료(세대 동·호수 제외)의 정보공개 요청이 있었음에도 해당 자료를 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)
「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)

91 ▸ 정보의 공개 부적정

안양시 주택과, 용인시 주택관리과, 화성시 공동주택관리과

「공동주택관리법 시행령」 제28조

② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세(제23조제1항부터 제4항까지의 관리비, 사용료 및 이용료 등에 대한 항목별 산출명세를 말한다) 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

▸ 안양시 ○아파트 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 중 제3호 안전관리계획의 현황, 제6호 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항을 인터넷 홈페이지에 공개하지 않았으며, 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.

▸ 용인시 ○아파트 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 중 제3호 장기수선계획·안전관리계획의 현황을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.

▸ 화성시 ○아파트 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 중 제1호 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항, 제3호 장기수선계획·안전관리계획의 현황을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)

92 ▸ 장기수선계획서 미보관 및 장기수선계획 현황 미공개

경기도 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제28조

② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동 · 호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획 · 안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

「관리규약」 제52조

① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다.

2. 장기수선계획서

- ○○아파트 관리주체는 2020년 검토·조정된 장기수선계획서(2020.5.20. 장기수선계획 수시 조정 입주자 과반수 동의 결과 공고)를 보관하지 않았으며, 장기수선계획 현황을 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- ○○아파트 관리주체는 2021.2.3. 입주자대표회의에서 의결(의결내용 : 장기수선계획 수시 조정에 관한 입주자 동의 결과 보고 및 확정)한 장기수선계획서를 보관하지 아니하였음.
- ○○아파트 관리주체는 2021.4.28. 검토·조정된('21.4.7. 입주자대표회의 의결, '21.4.28. 수시 조정에 대한 입주자 동의 결과 공고) 장기수선계획의 현황을 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)
「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)

93 ▸ 장기수선충당금 사용금액 명세 미공개(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.

3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액

「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 '21년 외벽 크랙보수 및 재도장공사 계약금 73,700,000원을 장기수선충당금으로 사용('21.5.10.)하고, 잔금 129,800,000원을 장기수선충당금으로 사용('21.9.30.)한 후, 그 사용금액에 대한 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택 단지의 관리사무소 게시판 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

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

94 ▸ 장기수선충당금 사용금액 명세 미공개(2)

남양주시 주택과

「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.

3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액

「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.

▸ 남양주시 ○아파트 관리주체는 매월 관리비 부과명세서에 장기수선충당금 적립단가 및 세대별 부과 금액과 장기수선충당금 잔액만 인터넷 홈페이지에 공개하고, 장기수선충당금 사용금액에 대한 명세는 공개하지 아니하였음.

관련 규정

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

95 ▸ 관리비등 공개 부적정(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조 제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조 제4항에 따라 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.

- ○○아파트 관리주체는 `20년 10월분 관리비등 내역을 공개기한(`20.12.31.)에 7일 지연한 `21.1.7. 공개하였으며, `21년 3월분 관리비등 내역을 공개기한(`21.5.31.)에 1일 지연한 `21.6.1.에 공개하였음.
- ○○아파트 관리주체는 `21년 3월분 관리비등 내역을 공개기한(`21.5.31.)에 7일 지연한 `21.6.7. 공개하였음.

관련 규정

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

96 ▸ 관리비등 공개 부적정(2)

고양시 주택과

「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조 제4항에 따라 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.

▸ 고양시 ○아파트 관리주체는 2019년 관리비등 내역을 해당 공동주택 인터넷 홈페이지에 아래와 같이 공개기한 내 공개하지 아니하였음.

[관리비등 내역 지연 공개 현황]

발생 월	부과 월	공개기한	홈페이지 공개일	비고
2019년 12월	2020년 1월	2020. 2. 29.	2020. 3. 2.	2일 지연
2019년 7월	2019년 8월	2019. 9. 30.	2019. 10. 18.	18일 지연
2019년 6월	2019년 7월	2019. 8. 31.	2019. 10. 18.	48일 지연
2019년 4월	2019년 5월	2019. 6. 30.	2019. 7. 5.	5일 지연

관련 규정

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

97 ▸ 관리비등 공개 부적정(3)

김포시 주택과, 안양시 주택과

「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조 제4항에 따라 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.

▸ 김포시 ○아파트 관리주체는 2022년 1월분~5월분 관리비등 내역을 아래와 같이 해당 공동주택 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.

[관리비등 내역 미공개 현황]

발생 월	부과 월	공개기한	공개일	
			공동주택관리정보시스템	홈페이지, 동별 게시판
2022년 1월	2022년 2월	2022.3.31	2022.3.25	미공개
2022년 2월	2022년 3월	2022.4.30	2022.3.25	미공개
2022년 3월	2022년 4월	2022.5.31	2022.5.30	미공개
2022년 4월	2022년 5월	2022.6.30	2022.5.30	미공개
2022년 5월	2022년 6월	2022.7.31	2022.7.12	미공개

▸ 안양시 ○아파트 관리주체는 감사 대상기간인 2020년부터 현재까지 관리비등 내역을 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

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

98 ▸ 사업자 선정 결과 공개 부적정(1)

경기도 공동주택과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)

가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처

나. 계약금액　　다. 계약기간　　라. 수의계약인 경우 그 사유

② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 "관공서 공휴일에 관한 규정" 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2018.12.28. 승강기 유지관리 용역 사업자와 수의계약을 체결하고 선정 결과 공개 시 수의계약 사유를 명시하지 않고 공개하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 2020.11.19. 승강기 유지관리 용역 사업자를 선정하여 2020.11.20. 선정결과를 공개하여야 하는데도, 공동주택관리정보시스템에는 14일 지연한 2020.12.4. 공개하고, 게시판에는 24일 지연한 2020.12.14. 공개하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 2020.4.17. 변전실 ACB 교체공사 사업자 선정 결과 공개 시 수의계약을 통해 사업자를 선정하였음에도 "공개 경쟁 전자입찰 결과 입찰 조건을 모두 충족한 업체 중 최저가를 제출한 업체를 선정"으로 명시하여 사실과 다르게 수의계약 사유를 명시하지 않고 공개하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제11조(선정결과 공개)

99 ▸ ● 사업자 선정 결과 공개 부적정(2)

구리시 건축과

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)

가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처

나. 계약금액　　다. 계약기간　　라. 수의계약인 경우 그 사유

② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 "관공서 공휴일에 관한 규정" 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

▸ 구리시 ○아파트 관리주체는 사업자 선정 결과를 사업자 선정 결정일 다음날 18시까지 공개하여야 함에도 아래와 같이 공개하지 않거나 지연 공개하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

계약명	계약자	선정 방법	사업자 선정일 / 계약 체결일	K-apt 홈페이지 등	비고
승강기 교체공사 감리용역	입주자대표회의	수의계약	-	21. 7. 21.	지연공개
			2021. 2. 1.	-	미공개
승강기 교체공사	입주자대표회의	수의계약	-	21. 7. 21.	지연공개
			2021. 4. 23.	-	미공개
승강기 고철 및 폐자재 매각	입주자대표회의	경쟁입찰	2021. 6. 7.	21. 6. 7.	적정공개
			2021. 6. 10.	-	미공개

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제11조(선정결과 공개)

100 ▸ 계약서 공개 부적정

경기도 공동주택과, 부천시 공동주택과, 안성시 주택과, 양주시 주택과,
여주시 허가건축과, 포천시 친환경도시재생과

「공동주택관리법」 제28조

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 〈개정 2019.4.23. 시행 2019.10.24.〉

- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.11.20. 지붕 금속기와 보수공사 계약을 체결한 후, 계약서를 2020.11.23. 관리동 앞 게시판에만 게시하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.4.14. 수변전설비 일부 교체공사 계약을 체결한 후, 계약서를 2020.4.16. 관리동 앞 게시판에만 게시하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.8.5. 균열보수 및 재도장공사 계약을 체결한 후, 계약서를 관리사무소 게시판 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 4월 주차차단기 설치 공사 계약을 체결한 후, 계약서를 공개하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 관리주체는 2019년~2020년 총 4건(무인택배함, 전기실 ATS · 수신기 · 차단기 교체공사)의 계약을 체결한 후, 그 계약서를 1개월을 경과하여 공개하였음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년~2021년 총 11건의 계약을 체결한 후, 그 계약서를 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 4월 주차장 증설공사 계약을 체결한 후, 그 계약서를 공개하지 아니하였음.
- 포천시 ○아파트 관리주체는 2019년 4월 경비용역, 2020년 청소용역 계약을 체결한 후, 그 계약서를 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

101 ▸ 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정

고양시 주택과, 김포시 주택과, 시흥시 주택과, 평택시 주택과

「공동주택관리법」(2017.4.18.개정) 제26조

③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

「공동주택관리법」(2019.4.23.개정) 제26조

③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.

▸ 고양시 ○아파트 관리주체는 2018.8.14. 감사인으로부터 2017년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받은 후, 입주자대표회의에 보고하지 않고 게시판에 공개하지 아니하였음.

또한, 2019.9.26. 감사인으로부터 2018년 회계연도 회계감사 결과를 제출받고 1개월이 지난 2019.11.14. 입주자대표회의에 지연 보고하고, 2021.6.4. 2020년 회계연도 회계감사 결과를 제출받고 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.

▸ 김포시 ○아파트 관리주체는 2019.5.3. 감사인으로부터 2018년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받은 후, 입주자대표회의에 보고하지 않고 게시판에 공개하지 아니하였음.

▸ 시흥시 ○아파트 관리주체는 2020.7.30. 2019년 회계연도에 대한 회계감사를 실시하고 결과를 제출받은 후 그 결과를 동별 게시판에 공개하지 아니하였으며, 2021.7.19. 2020년 회계연도에 대한 회계감사를 실시하고 결과를 제출받은 후 그 결과를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.

▸ 평택시 ○아파트 관리주체는 2019년 회계연도, 2020년 회계연도의 회계감사 결과를 제출받은 후, 입주자대표회의에 보고하지 않고 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)

102 ▸ 시설물 유지보수 실적 등록 부적정(1)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제31조

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제32조

② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제10조

② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.

1. 이력 명세
2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
3. 주요 공사 사진

▸ ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 공용부분 유지보수 이력을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 않거나, 실제 교체 내용과 다르게 입력하였음.

[유지보수 이력에 대한 공동주택관리정보시스템 등록 부적정 현황]

연번	사업명	집행일자	유지관리 이력 등록여부		
			이력 명세	주요 도면	공사사진
1	4동, 5동 수신기 2개 교체	2019.5.3.	X	X	X
2	펌프실 고층부 상수도 밸브 교체	2019.6.5.	X	X	X
3	10동 옆 놀이터 미끄럼틀 교체	2019.7.5.	X	X	X
4	16동 승강기 보조 도르래 교체	2019.10.25.	X	X	X
5	6동, 7동, 17동 수신기 3개 교체	2020.4.24.	X[1)]	X[1)]	O
6	비상 발전기 동체 보수공사	2020.6.29.	O	X[2)]	O
7	10동 수신기 1개 교체	2021.2.9.	X	X	X
8	변전실 ATS 교체	2021.4.23.	X	X	X

※ X[1)] 실제 공사와 상이한 이력 명세, 주요 도면 첨부
※ X[2)] 공사도면 입력란에 공사설명서 첨부

관련 규정

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

103 ▸ 시설물 유지보수 실적 등록 부적정(2)

경기도 공동주택과

「공동주택관리법」 제31조

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제32조

② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제10조

② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.

1. 이력 명세
2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
3. 주요 공사 사진



▸ ○○아파트 관리주체는 2019년 8월 바닥데크 교체공사 후, 공동주택관리정보시스템에 유지보수 이력을 등록하면서 공사사진을 누락하여 등록하고, 2020년 1월 정류기반 축전지 교체 유지보수 이력 등록 시 주요 도면을 누락하여 등록하였으며, 2019년 9월 가로등 교체, 2020년 3월 기계실 차압유량조절밸브 교체, 난방·급탕 자동제어 프로그램 교체 등 총 5건의 공용부분 시설의 교체 등을 한 후 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.

▸ ○○아파트 관리주체는 장기수선충당금을 사용하여 2019년~2021년 화재수신반 부품교체 및 수리, 오수배관 교체공사 등 총 22건의 공용부분에 관한 시설물의 교체를 실시한 후 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.

관련 규정

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

10 기타

104 ▸ 어린이집 운영 수탁자 선정 절차 부적정

광주시 주택과

「관리규약」 제54조

③ 관리주체는 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자등에게 재계약여부를 조사하여 과반수(해당 보육시설 입소 아동 수 만큼 의사결정권을 가짐)가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 한다.

④ 관리주체가 제3항에 따라 기존 수탁자와 재계약을 하지 않을 경우에는 제1항에 따른 방법으로 수탁자를 선정한다.

⑤ 입주자대표회의는 제4항에 따른 수탁자와의 계약이나 제3항에 따른 재계약 시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요계약내용은 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻은 내용대로 의결하여야 한다.

▸ 광주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 어린이집 운영 수탁자와의 계약 시 계약기간, 임대료 등 중요 계약내용에 대하여 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의 절차를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「관리규약」 제54조(어린이집 운영 및 임대 등)

105 ▸ 어린이집 임대계약 부적정

경기도 공동주택과, 의왕시 건축과

「관리규약」 제54조

③ 관리주체는 어린이집 임대차 계약기간 만료일 3개월 전에 기존 수탁자와의 재계약 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자등에게 재계약 여부를 조사하여 과반수(해당 보육시설 입소 아동 수만큼 의사 결정권을 가짐)가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 한다.

⑤ 입주자대표회의는 제2항 및 제4항에 따른 수탁자와의 계약이나 제3항에 따른 재계약 시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요 계약내용은 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻은 내용대로 의결하여야 한다.

⑥ 어린이집의 임대차 계약기간은 3~5년으로 하고 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 5% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정한다.

▸ ○○아파트 관리주체는 2019년 6월 어린이집을 이용하는 입주자등의 어린이집 재계약 여부 조사 시 계약기간, 임대료 등이 포함되지 않은 재계약 찬·반만을 표기한 동의서를 받았으며, 입주자대표회의는 2019.6.24. 입주자대표회의 시 어린이집 임대 재계약 안건에 대하여 어린이집 이용 입주자등 동의서에 계약기간, 임대료 등에 대한 동의내용이 없었음에도 계약기간 3년, 임대보증금 1,200만원, 월 임대료 485,450원으로 어린이집 임대 재계약을 의결하였음.

또한, 「관리규약」 제54조 제6항에 따라 임대보증금이 있는 경우 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함하여 임대료는 보육료 수입의 5% 범위 이내로 정하여야 함에도, 임대보증금의 임대료 전환금액을 차감하지 않고 임대료를 책정하였음.

▸ 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년~2020년 어린이집 임대계약(임대보증금 2천만원, 월 임대료 1백만원) 시 임대보증금의 임대료 전환금액을 차감하지 않고 임대료 상한금액을 초과하여 책정하였음.

관련 규정

「관리규약」 제54조(어린이집 운영 및 임대 등)

106 ▸ 주민운동시설(헬스장) 운영 부적정

양주시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제23조

④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제29조

① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다.

② 관리주체는 제1항에 따라 주민공동시설을 위탁하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받을 것

가. 입주자대표회의의 의결

나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청

▸ 양주시 ○아파트 관리주체는 2019년 6월~2021년 7월까지 주민운동시설인 헬스장을 관리주체가 관리하지 않고, 헬스장 운영 사업자에게 매월 임대료를 지급받는(임대료 수입 총 6,300,000원) 헬스장 임대계약을 체결하여, 입주자등이 납부하는 헬스장 이용료를 헬스장 운영 사업자가 직접 징수하는 등 헬스장을 운영 사업자가 영리 목적으로 운영하도록 하게 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등), 제29조(주민공동시설의 위탁 운영)

107 ▸ 안전관리계획 수립·조정 부적정

남양주시 주택과, 오산시 주택과

「공동주택관리법」 제32조

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제33조

① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다.

1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설
2. 중앙집중식 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 위험물 저장시설
5. 소방시설
6. 승강기 및 인양기
7. 연탄가스 배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

「공동주택관리법 시행규칙」 제30조

① 법 제64조제2항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다.

▸ 남양주시 ○아파트 관리주체는 2009년 8월 입주 후, 2021년 11월까지 안전관리계획을 수립하지 아니하였음. (최초 수립: 2021년 12월)

▸ 오산시 ○아파트 관리주체는 안전관리계획서의 안전관리자 및 안전관리책임자의 변경이 있음에도 안전관리계획서를 조정하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등), 「공동주택관리법 시행령」 제33조(시설물의 안전관리계획), 「공동주택관리법 시행규칙」 제30조(관리사무소장의 업무 등)

108 ▸ 업무 인계 미이행

경기도 공동주택과, 안성시 주택과, 용인시 주택관리과

「공동주택관리법」 제13조

② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제10조

② 법 제13조제2항에 따른 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 공동주택관리기구를 구성하여야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

「관리규약」 제54조

② 입주자대표회의 회장은 입주자대표회의 임기 만료일 15일전까지 다음 각 호의 사항을 기재하여 후임 입주자대표회의 회장에게 인계하여야 한다. 다만, 임기만료일 15일전까지 후임 입주자대표회이 회장이 결정되지 아니한 경우에는 후임 입주자대표회의 회장이 결정되는 대로 지체없이 인계하여야 하며, 입주자대표회의 회장의 사퇴나 해임 등으로 회장이 변경된 때에도 지체없이 인계하여야 한다.

- ○○아파트 제12기 입주자대표회장(임기: 2019.4.1.~2021.3.31.)은 후임 제13기 입주자대표회장(임기: 2021.4.1.~2023.3.31.)이 2021.3.29. 선출됨에 따라 지체없이 업무를 인계하여야 함에도, 감사일(2021년 10월)까지 입주자대표회장 업무를 인계하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 기존 관리주체인 주택관리업자 ㈜□는 위탁관리 계약 종료일(2021.3.31.)로부터 3개월이 경과하도록 새로운 관리주체에게 공동주택 관리업무를 인계하지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 기존 관리주체인 주택관리업자 ㈜△는 2020년 11월 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하면서 「공동주택관리법 시행령」 제10조 제4항에 따른 서류를 인계하여야 함에도, 제1호 안전관리계획, 제6호 관리규약을 누락하고 인계하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제13조(관리업무의 인계), 「공동주택관리법 시행령」 제10조(관리업무의 인계), 「관리규약」 제54조(관리업무 등의 인계·인수)

109 ▸ 보증설정 부적정

성남시 공동주택과, 시흥시 주택과, 하남시 주택과

「공동주택관리법 시행령」 제71조

② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.

「관리규약」 제73조

② 영 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 ○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.

③ 회계직원은 보증금액 ○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

▸ 성남시 ○아파트 관리사무소장과 회계직원은 가입한 보증보험 및 공제의 보증기간이 만료되었음에도 보증기간 만료 전 다시 보증설정 하지 않고, 아래와 같이 지연하여 보증설정 하였음.

[보증설정 미이행 현황]

계약자	기존 보증 만료일	보증 설정일	보증설정 미이행 기간
관리사무소장 ○	2019.5.8.	2019.8.2.	2019.5.9. ~ 2019.8.1.
관리사무소장 △	2020.11.30.	2021.5.11.	2020.12.1. ~ 2021.5.10.
회계직원	2021.3.5.	2021.5.11.	2021.3.6. ~ 2021.5.10.

▸ 시흥시 ○아파트 입주자대표회장(임기: 2020.7.14.~2022.7.13.)은 임기 시작일인 2020.7.14. 5천만원 이상의 공제 또는 보증보험에 가입하여야 함에도, 임기 개시 이후인 2020.8.10. 지연하여 보증설정 하였음.

▸ 하남시 ○아파트 입주자대표회장은 관리규약에서 규정한 공제 및 보증보험 가입금액이 5천만원 이상임에도, 보증보험 가입 시 4천만원으로 과소 가입하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제71조(보증설정의 변경)
「관리규약」 제73조(보증설정)

110 ▸ 행위허가 신고 미이행

양주시 주택과

「공동주택관리법」 제35조

① 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 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 한다.

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위
3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)

3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

「공동주택관리법 시행령」 제35조

① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.

「공동주택관리법 시행령」 [별표3] (공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준)

3. 파손·철거 / 나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설

3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장 · 군수 · 구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우

▸ 양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 5월 시설물 철거에 대한 행위허가를 득하지 않고 단지 내 설치된 정자 2개를 철거하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등) 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) [별표 3]



제 III 장

경기도, 국토교통부 질의회신

1. 공동주택 관리 ····· 136
2. 입주자대표회의, 선거관리위원회 ····· 142
3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선 ····· 145
4. 관리비등, 회계관리 ····· 150

1 공동주택 관리

01 ▸ 비거주 입주자의 권리

경기도 공동주택과-11102, 2022.9.14.

질의

- 입주자대표회의에서 주민공동시설 운영 규정에 이용료등 절차와 관리수칙을 정한 것 이외에 이용 자격을 현재 거주하고 있는 입주민으로 제한 한 경우 소유자인 입주자의 권리를 과도하게 제한하는 것이 아닌지

회신

▸「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) 제2항 제2호 "관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지", 같은 항 제5호 "공용시설물 이용료 부과기준의 결정"은 입주자대표회의 의결로 결정할 수 있으므로 주민공동시설의 운영 규정은 귀 공동주택 입주자대표회의에서 의결할 수 있을 것으로 사료 됩니다.

▸다만, 「준칙」 제10조 제2호 "공용부분을 관계 규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리"와 관련한 주민공동시설 운영 규정의 이용 자격에 대하여는 「준칙」 제9조 입주자등의 자격을 갖추어야 할 것으로 보입니다.

02 ▸ 전유부분 및 공용부분의 범위 관련

경기도 공동주택과-11517, 2022.9.22.

질의

- 「준칙」(제16차, 2022. 2. 18.) 제5조(전유부분 및 공용부분의 범위) 관련 최상층 세대와 직하층 세대의 면적 차이로 발생되는 외부공간(직하층 세대의 지붕)이 [별표2] “전유부분의 범위” 및 [별표3] "공용부분의 범위" 중 어느 부분에 해당되는지

회신

▸「공동주택관리법」 제18조(관리규약)에 따르면 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙) 제2항 제19호에서 “공동주택의 관리 책임 및 비용부담”은 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있습니다.

▸이에 따라 「준칙」 제5조(전유부분 및 공용부분의 범위) 제2항 관련 [별표3] “공용부분의 범위”에 주요구조부(지붕)는 공용부분으로 정하고 있으나, 최상층 세대와 직하층 세대의 면적 차이로 발생되는 외부공간(직하층 세대의 지붕)이 전유부분 또는 공용부분인지는 해당 부분의 구조(최상층 세대 단독 사용 여부 및 진입 방법 등), 사용검사 도면, 계약서, 입주자 모집공고문, 건축물대장 등을 참고하여 귀 단지에서 자체적으로 판단하여야 할 사항으로 사료 됩니다.

03 ▸ 층간소음 관리위원회 구성 관련

경기도 공동주택과-9281, 2022.8.4.

질의

- 입주자등도 층간소음 관리위원회의 위원이 될 수 있는지

회신

▸「공동주택관리법」 제20조 제7항에 입주자등은 필요한 경우 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조 제1항 제22호에 "공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항"은 관리규약 준칙으로 정하도록 하고 있습니다.

▸이에 따라 준칙 제55조의2(층간소음 관리위원회) 제1항에 입주자대표회의에서 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성 할 수 있고, 같은 조 제2항에 층간소음 관리위원회는 동별 대표자 1인 이상, 관리사무소장 1인, 선거관리위원회 위원 1인 이상과 부녀회 또는 경로회 회원 1인 이상을 포함하여 총 5인 이상으로 구성하도록 정하였습니다.

▸따라서, 층간소음 관리위원회는 자치적으로 구성하여 운영할 수 있는 조직으로 그 구성원은 귀 공동주택 관리규약에 따라 동별 대표자 1인 이상, 관리사무소장 1인, 선거관리위원회 위원 1인 이상과 부녀회 또는 경로회 회원 1인 이상 외에도 입주자등을 포함하여 구성할 것인지를 입주자대표회의에서 결정할 수 있을 것으로 사료 됩니다.

04 ▸ 가축의 범위 관련

경기도 공동주택과-12630, 2022.10.13.

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제16차, 2022. 2. 18.) 제53조(관리주체의 동의 기준) 제3호 가목에 따른 가축 사육과 관련한 관리주체의 동의기준에 대하여 가축을 사육하는 행위 중 애완견이 가축에 속하는 것인지

회신

▸「공동주택관리법 시행령」 제19조 제2항 제4호에 따라 “가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위”는 관리주체의 동의를 받아야 하며, 같은 법 시행령 제19조(관리규약의 준칙) 제1항 제10호에 따라 “제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준”은 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있습니다.

▸이에 따라, 「준칙」 제53조(관리주체의 동의 기준)제3호 가목 가축을 사육하는 행위: 해당동 또는 해당 층의 입주자등의 동의를 받아야 한다(통로식은 해당 통로에, 복도식은 해당 복도층의 입주자등 과반수 서면동의를 받아야 한다. 이 경우 해당 세대와 인접(직상하층 포함)하여 직접적인 피해를 입는 세대의 동의를 반드시 얻어야 한다)는 관리주체의 동의를 받도록 정한 사항입니다.

▸아울러, 「축산법 시행령」 제2조(가축의 종류) 제2호 "노새·당나귀·토끼 및 개"의 규정과 「가축전염병 예방법」 제2조(정의) 제1호 “가축”이란 소, 말, 당나귀, 노새, 면양 · 염소[유산양(乳山羊: 젖을 생산하기 위해 사육하는 염소)을 포함한다], 사슴, 돼지, 닭, 오리, 칠면조, 거위, 개, 토끼, 꿀벌 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 동물을 말한다. 의 규정에서 가축의 종류 및 정의에 개를 가축에 포함하고 있음을 참고하시고, 또한,「동물보호법」 제2조(정의)제1의3호 반려동물에 개를 포함하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

05 ▸ 공동주택 공용부분에 전실 설치 시 이행강제금 부과 가능 여부

국토교통부 건축정책과-11239, 2021.10.21.

질의

- 공동주택의 공용부분(복도 또는 엘리베이터 홀 등)에 비내력벽을 증설하여 그 부분을 배타적으로 사용하는 행위(이하 '전실'이라 함)에 대하여 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금 부과가 가능한지

회신

▸「건축법」 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) 제1항에 따르면, 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 저수조, 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하도록 규정하고 있음.

▸「건축법」 제49조는 공동주택에도 적용되는 것이므로 이를 위반한 경우라면 「공동주택관리법」 제99조(벌칙)와 제102조(과태료)에 따른 처분 외에도 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) 및 제80조(이행강제금)에 따른 처분도 가능할 것임.

06 ▸ 신탁방식의 주택연금 위탁자가 입주자인지 여부

국토교통부 주택건설공급과-7198, 2022.10.7.

질의

- 공동주택의 입주자가 신탁방식의 주택연금에 가입하여 금융기관에 소유권을 이전한 경우, 위탁자(연금수령자)는 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호의 입주자로 볼 수 있는지

회신

▸ 신탁방식의 주택연금은 주택소유자가 대상 주택에 신탁계약에 따른 신탁등기를 하여 담보로 제공하는 방식으로 주로 고령의 주택소유자들이 금융기관 등에 신탁계약을 맺고 매달 일정 금액의 연금을 수령하는 방식입니다.

주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 등이 대상이며 신탁등기 상 금융기관으로 소유권이 지정되지만, 연금가입자 또는 배우자가 담보 주택에 실거주해야 하며 실질적인 관리를 하게 됩니다.

▸ 「공동주택관리법」에서는 신탁방식의 주택연금을 가입하여 연금을 수령하는 위탁자가 그 공동주택의 소유자로서 같은 법 제2조제1항제5호에 따른 입주자에 해당되는지 여부를 별도로 규정하고 있지 않습니다.

▸ 다만, 「신탁법」 제31조에 따라 수탁자(금융사)는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속 주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 할 권한은 있으나,

같은 법 제37조에 따라 수탁자는 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 분별하여 관리하고 신탁재산임을 표시하여야 하는 등 그에 관한 권리관계를 수탁자의 고유재산과 마찬가지로 취급할 수 없도록 규정하고 있으므로 수탁자의 고유재산이라고 단정하기도 어렵습니다.

▸ 아울러 「신탁법」에 따른 신탁의 특성상 가입자 사망 등으로 신탁계약이 종료되면 신탁재산 전체가 수탁자에게 귀속되는 것이 아니라 금전 등을 정리하고 남은 신탁재산 등은 다시 위탁자의 귀속 권리자(자식) 등에게 환원되고,

신탁계약 기간에도 위탁자는 해당 공동주택에 실제로 거주하며 관리의 책임 등 직접적인 이해관계는 수탁자가 아닌 위탁자에게 있다고 보아야 할 것으로 판단됩니다.

▸ 또한, 「신탁법」은 개인 간의 사정을 다루는 사법적 법률이고 「공동주택관리법」은 공동주택의 체계적 관리를 위한 공법적 성격이 강하여 두 법률 간 입법 목적, 적용 대상 등의 차이가 존재하므로 「공동주택관리법」상 공동주택의 소유자의 개념과 「신탁법」에 따른 소유관계와 동일하게 판단하기는 어려울 것으로 보입니다.

▸ 이와 같이, 해당 사항 등을 종합적으로 고려하였을 때 신탁방식의 주택연금에 가입하여 금융기관에 소유권을 이전한 경우라고 할지라도 위탁자가 해당 공동주택에 실질적으로 거주하며 장기수선충당금 적립 등 소유자의 의무와 관리비 납부 등을 성실히 수행하고 있다면, 「공동주택관리법」 상에서는 실질적인 입주자(소유자)로 보아야 하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

2 입주자대표회의, 선거관리위원회

07 동별 대표자 해임 관련

경기도 공동주택과-15197, 2021.11.22.

질의

- 동별 대표자 등 해임 절차 중 해임대상자의 소명자료를 입주자등에게 7일간 공개하도록 하고 있으나, 해임대상자가 소명자료를 제출하지 않은 경우 소명자료 없이 투표를 진행하여도 되는지

회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제20조 제8항에 따라 선거관리위원회는 해임대상자에게 최소 7일간의 소명기회를 부여한 후 해임사유와 해임대상자가 제출한 소명자료를 해당 선거구(회장과 감사의 경우 전체 선거구를 말한다)의 입주자등에게 7일간 공개하고 해당 선거구의 입주자등을 상대로 선거관리위원회에 해임 요청한 날부터 30일 이내에 투표를 완료하도록 정한 사항입니다.
- 따라서 해당 공동주택관리규약도 준칙과 같이 정하였고, 해임대상자에게 7일간 소명기회를 부여하였음에도 소명자료 제출이 없었다면 소명의견이 없는 것으로 관리규약에 정한 절차를 진행할 수 있을 것으로 사료됩니다.

08 ▸ 임원인 동별 대표자 해임 관련

경기도 공동주택과-948, 2022.1.17.

질의

- 임원인 동별 대표자를 해임하려고 하면 동별 대표자 해임과 임원의 해임을 각각 진행하여야 하는지

회신

▸ 입주자대표회의의 임원은 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항 각호의 구분에 따른 방법으로 동별 대표자 중에서 선출하도록 하고 있습니다.

▸ 이에 따라 선출된 임원인 동별 대표자가 「준칙」 제20조 제1항에 따른 해임 사유에 해당하여 해임을 요청하고자 하는 경우, 제2항에 따른 동별 대표자 해임을 요청할 수도 있고, 제4항에 따른 임원의 해임을 요청할 수도 있습니다.

▸ 위와 같이 「준칙」 제20조 제4항에 따라 임원 해임이 요청되어 해임된 임원인 동별 대표자는 임원의 지위는 상실하나 동별 대표자의 자격은 유지(「준칙」 제20조 제5항) 되는 것이며, 제2항에 따른 동별 대표자 해임요청으로 해임된 임원인 동별 대표자는 임원의 지위까지도 모두 상실(「준칙」 제20조 제5항)되는 것임을 알려드립니다.

09 ▸ 선거관리위원회 업무 관련

경기도 공동주택과-5512, 2022.5.4.

질의

- 공동주택 선거관리위원회 업무는 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제16차, 2022.2.18.) 제36조(업무)에 규정되어 있는데, 이 중 「준칙」 제36조 제15호의 "그 밖에 선거관리에 관한 업무"에 장기수선계획, 행위허가를 위한 입주자 동의 등 공동주택 입주자 동의 업무를 포함하는지

회신

▸ 「준칙」 제36조 제15호 "그 밖의 선거관리에 관한 업무"란 공동주택관리법령 등에서 정하고 있는 전체 입주자등의 의사결정이 필요한 동의(서면동의 포함)에 관한 업무를 정한 사항으로, 귀 공동주택에서 공동주택관리법령 등 관련 규정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 사료됩니다.

▸ 다만, 「법」 제29조(장기수선계획) 제3항 "입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다"는 규정에 따라 장기수선계획을 전체 입주자 과반수 서면동의로 조정할 시 동의 절차 업무는 입주자대표회의 및 관리주체가 시행하여야 하는 것입니다.

▸ 또한, 「법」 제35조(행위허가 기준 등) 제1항 "공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 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 한다." 는 규정에 따라 행위허가와 관련한 동의 절차는 입주자등 또는 관리주체가 시행할 수 있는 것입니다.

3 주택관리업자 및 사업자선정지침, 장기수선

10 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우는 임기가 만료되어 입주자대표회의가 미구성 된 경우로도 해석이 가능한지 여부

국토교통부 주택건설공급과-1247, 2022.3.3.

질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 제4조(입찰의방법) 제6항에서 "입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우"는 임기가 만료되어 입주자대표회의가 미구성 된 경우로도 확대 해석이 가능한지 여부

회신

- 「지침」 제4조 제6항에서 입주자등은 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 같은항 각호의 요건을 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있도록 하고 있습니다.
- 이 경우 "구성원이 과반수에 미달"한 사유에 대해서는 제한을 두고 있지 않으므로 일반적으로 입주자대표회의 구성원 일부의 임기가 만료되어 과반수에 미달하게 된 경우도 특별한 사정이 없는 한 포함될 수 있을 것으로 생각됩니다.

11 ▸ 지침 개정에 따른 표준평가표 사용 관련

국토교통부 주택건설공급과-2128, 2022.3.3.

질의

- 개정된 지침의 시행일(2022. 3. 1.) 이후 적격심사제 세부평가표를 통한 주택관리업자 및 사업자 선정 시 업무(관리)실적 상한 기준(지침 5건) 및 세부배점기준·항목별 평가 기준이 상이하게 규정된 '관리규약에서 정한 평가표(10건)'를 적용하는 것이 가능한지 여부

회신

▸「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 4]에서 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

이는 관리규약에 규정된 적격심사표가 있더라도「공동주택관리법」이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

12 ▸ 입주자등의 채무부담 발생 공사 금지 관련

경기도 공동주택과-9021, 2022.7.28.

질의

- 채무부담 발생 공사 금지와 관련하여 장기수선계획 공사 시 장기수선충당금으로 잔금이 지불된다면 예산확보로 볼 수 있는지

회신

▸「준칙」 제62조의2의 예산이 확보되지 않은 상태에서 입주자 등에게 채무부담이 발생되는 공사를 할 수 없도록 한 규정은 「준칙」 제9차(2016.10.10.) 개정 시 할부 방식의 공사비 등 집행으로 인한 단지 내 분쟁 방지 및 소유자의 권익보장을 하고자 한 취지로 관리주체 및 입주자대표회의는 공사에 대해 예산을 확보하여 입주자등에게 채무부담이 발생되지 않도록 정한 사항임을 알려드립니다.

▸아울러, 귀 공동주택 단지 관리규약 운용 등 위 질의와 관련한 답변 사항에 대하여는 구체적인 자료(단지 관리규약 등)를 가지고 「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고)에 따라 관리규약의 개정에 대한 신고 처리(유권해석 포함)와 「같은 법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독) 제1항에 따른 공동주택의 지도·감독 권한이 있는 해당 시·군에 직접 문의하시기 바랍니다.

13 ▸ 장기수선계획 조정업무의 외주용역 관련

경기도 공동주택과-12345, 2022.10.7.

질의

- 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획 조정업무를 외부 용역 할 수 있는지
- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제16차, 2022.2.18.) 별지 제9-1호 서식(공동주택 위·수탁관리계약서) 제2조 제2항에 따라 주택관리업자는 이 계약에 따른 권리를 제3자에게 양도할 수 없음에도 장기수선계획 조정업무를 제3자에게 양도할 수 있는지

회신

▸「공동주택관리법」 제29조 제2항에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의와 관리주체가 하도록 규정하고 있으며, 「같은 법 시행규칙」 제7조 제2항에 의거 장기수선계획의 조정안은 관리주체가 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 하도록 정하고 있습니다. 귀 질의내용 중 관리주체가 조정안을 작성하지 아니하고 외부 전문업체에 용역하는 경우에 대하여는 국토교통부 유권해석 사례를 첨부하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

▸「준칙」 제49조(위·수탁관리계약) 제1항과 관련한 공동주택 위·수탁관리계약서(별지 제9-1호) 서식은 「법」 제18조(관리규약) 및 「같은 법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙)에 따라 도지사가 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 「준칙」을 정하도록 규정하고 있어, 「법」 제5조(공동주택의 관리방법)에 따라 관리방법을 위탁관리로 정한 경우에 주택관리업자와 입주자대표회의가 위·수탁 계약을 체결할 때 서식으로 활용할 수 있도록 정하였습니다.

▸아울러, 계약서 내용 중 '제3자에게 권리를 양도할 수 없다'는 것은 공동주택 위·수탁관리에 대한 권리를 계약당사자(주택관리업자)가 아닌 제3자(다른 주택관리업자)에게 양도할 수 없다는 것을 의미하는 것임을 알려드립니다.

※ 국토교통부 유권해석 사례

1. 민원내용

(민원요지) 장기수선계획 조정안 작성을 위한 외주 용역비 처리 관련 질의

(질의내용)

입주자대표회의와 관리주체는 3년마다 장기수선계획을 검토하고, 필요한 경우 조정해야 하며 공동주택관리법 시행령 제7조제2항에 따라 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 명시되어 있습니다.

결론적으로 관리주체가 조정안을 작성해야 하는 의무자임을 알 수 있으며, 장기수선계획 조정안 작성을 외부 전문업체에 맡길 경우의 비용과 관련하여

귀 부서에서는『장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로, 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능할 것』이라고 함에 따라 장기수선계획에 부대용역으로 장기수선계획 조정안 작성을 위한 비용이 반영이 되었다면 장기수선충당금을 사용할 수 있다는 것을 알 수가 있습니다.

아울러 중앙공동주택관리지원센터에서는『장기수선계획 조정안은 원칙적으로 관리주체가 작성해야 하는 것이며, 장기수선계획 조정안 작성 대행업체에 대한 비용을 공동주택 입주자 등에게 징수한 '관리비'로 집행하거나 소유자에게 징수한 '장기수선충당금'으로 집행하는 것은 원칙에 맞지 않습니다.』라고 하는 답변을 보면 해당 비용을 관리비로 집행하는 것은 불가능함을 알 수가 있습니다.

따라서, 해당 공동주택의 장기수선계획의 조정안을 작성해야 할 의무를 부담하는 관리주체가 해당 공동주택의 장기수선계획의 부대 용역으로 장기수선계획 조정안을 작성하는 외부 용역비가 반영이 안되었다면 장기수선충당금을 사용할 수 없음을 물론 관리비를 집행하거나 예비비 등의 잉여금을 사용하는 것도 불가능하다는 결론이 나옵니다. 왜냐하면 장기수선계획의 조정안을 관리주체가 작성해야 할 의무를 가지고 있어, 해당 공동주택의 입주자대표회의나 입주자등에게 해당 비용을 전가하는 결과를 가져오기 때문에

해당 비용이 장기수선계획의 부대 용역으로 잡혀있지 아니한 공동주택에서 해당 비용을 처리할 수 있는 방법이 있다면 관리주체를 자치관리의 관리사무소장과 위탁관리의 경우 주택관리업자와 구분(관리수수료에 행정지원에 대한 항목이 있음)하여 알려주시기 바랍니다.

2. 민원처리 내용

(담당부서) 국토교통부 〉 주택토지실 〉 주택정책관 〉 주택건설공급과

(답변내용)

1. 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 우리부에 국민신문고로 접수하신 민원에 대한 재검토 결과를 다음과 같이 알려드립니다. 귀하의 질의사항에 대해 검토한 의견은 다음과 같습니다.

   가.「공동주택관리법」 제29조제2항에서 "입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며"라고 규정하고 있습니다. 즉, 장기수선계획의 조정 주체는 "입주자대표회의와 관리주체"입니다.

   나. 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로, 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능할 것으로 판단됩니다.

   다. 다만, 소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획에 반영하지 못한 경우의 장기수선계획의 조정안은 원칙적으로 입주자대표회의와 관리주체가 작성하여야 하며, 관리비 및 장기수선충당금으로 사용하는 것은 바람직하지 않을 것으로 판단됩니다.

2. 보다 구체적인 판단이 필요한 사항은「공동주택관리법」 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바라며, 위 답변에 추가 설명이 필요한 경우 국토교통부 주택건설공급과로 연락주시면 안내해 드리도록 하겠습니다. 감사합니다.

4 관리비등, 회계관리

14 ▸ 관리주체의 예산집행 관련 입주자대표회의 의결 여부

경기도 공동주택과-7073, 2022.6.15.

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제16차, 2022.2.18.) 제27조(입주자대표회의의 의결사항)에 따라 관리규약을 개정한 경우 관리주체가 소액공사(50만원 이하) 등의 예산을 집행할 때 입주자대표회의의 의결을 받지 않아도 되는지

회신

▸ 질의하신 "50만원 미만의 개별사업에 대한 예산집행의 경우에는 입주자대표회의 의결 없이 집행한 후 다음 입주자대표회의에 보고하여야 한다"는 조항은 「준칙」 제9차 개정(2016.10.10.) 시 신설 개정되어, 제13차 개정(2020.7.13.) 시 삭제 개정되었으며,

▸ 그 당시 개정 취지는 "사업계획 및 예산의 승인은 입주자대표회의 의결사항으로 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제2항 제4호로 정하고 있고, 「공동주택 회계처리 기준」에 따라 예산 및 사업계획 등을 수립하는 사항으로 불필요한 조항의 삭제"입니다.

▸ 따라서, 관리주체는 「영」 제26조 제1항에 따라 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인(승인사항의 변경이 있는 때에는 변경승인 받아야 함)을 받은 경우 관리비등을 집행할 수 있으며,

▸ 「영」 제25조 제1항에 따라 사업자를 선정하는 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법) 제4항에 따라 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함을 알려드립니다.

15 ▸ 전기사용료 부담액 산정 방법 관련

경기도 공동주택과-8949, 2022.7.27.

질의

- 세대전기료 및 공동전기료 세대별 부담액 산정 방법에 대한 질의
- 준칙과 상이하게 정한 관리규약으로 전기사용료 세대별 부담액을 산정하는 것에 문제가 없는지

회신

▸「공동주택관리법」 제18조 및 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제12호에 따라 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용 절차는 관리규약 준칙에 정하도록 하고 있어, 준칙 제65조 제1항에 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정 방법은 [별표5]에 따르고, 같은 조 제2항에 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 사용료 등은 [별표6]에 따르도록 정하였습니다.

▸[별표5] 공동사용료 등의 세대별 부담액 산정방법 중 공용시설 전기료는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분하는 것으로 "○○"은 공동주택 관리규약에 주택공급면적 또는 세대수 등 단지 실정에 맞는 합리적인 방법을 정하여 세대별 부담액을 산정하여야 하며, [별표6] 사용료 등의 세대별 부담액 산정방법 중 세대 전기료는 관리주체가 입주자등으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 공동주택에 한하여, "종합계약아파트(주택용 저압) 또는 단일계약아파트(주택용 고압)" 중에서 입주자등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약하고, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급 약관에 따라 산정하도록 정한 사항임을 알려드립니다.

▸전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함)는 법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제3항 및 영 제23조(관리비 등) 제3항에 따르면 관리주체가 입주자등을 대행하여 받을 자에게 납부할 수 있도록 정하고 있습니다.

▸따라서, 전기료의 세대별 부담액 산정방법은 관리주체가 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 한국전력공사와 계약한 계약방법(아파트의 단일계약방법 등)에 따른 한국전력공사에서 부과한 요금방식으로 월간 세대별 부담액을 산정하여야 할 것이며, 공용시설의 전기료는 관리규약에 정한(주택공급 면적 등으로) 세대별 부담액 산정방법으로 산정하여야 할 것으로 사료 됩니다.

16 ▸ 잡수입의 집행 및 회계처리 관련

경기도 공동주택과-6460, 2022.5.30.

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제16차, 2022.2.18.) 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리 방법)에 대한 내용의 설명

회신

“ 잡수입의 집행 및 회계처리 적용례 ”「준칙」 제63조 관련

1. 관련 근거

가. 「공동주택관리법 시행령」(이하 ‘영’이라 함) 제23조(관리비등)

나. 「공동주택 회계처리기준」(이하 ‘회계처리기준’이라 함) 제47조(관리외손익)

다. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 ‘준칙’이라 함) 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항 내지 제4항(제16차, 2022.2.18.)

2. 용어의 정의

가. (잡수입) 재활용품의 매각수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입(「영」 제23조제8항)

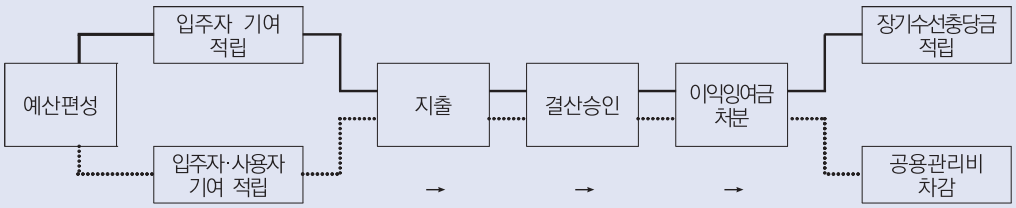
나. (관리외수익) 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.(「회계처리기준」 제47조제2항)

다. (관리외비용) 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.(「회계처리기준」 제47조제3항)

라. (이익잉여금) 당기순이익[관리수익-관리비용+관리외수익-관리외비용]+전기이월이익잉여금

3. 집행 과정

잡수입의 집행 절차도



4. Q & A

(Q1) 입주자가 적립에 기여한 잡수입의 집행 가능 용도는?

(A1) 「준칙」 제63조제2항에 따라 장기수선충당금 적립이 원칙(결산승인 후 이익잉여금을 장기수선충당금 적립) 다만, 입주자대표회의 의결 후 입주자 과반수 동의를 얻은 경우 외부 전문가를 필요로 하는 자문 중 입주자가 부담하여야 하는 자문비, 공용부분의 하자조사비용(하자보수 청구, 하자보수보증금 청구, 하자소송)과 이에 따른 소송비용으로 지출할 수 있음.
다만, 법 제30조제2항 각 호의 용도로 사용 불가하도록 정함.

(Q2) 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 금액 잡수입 중 당해연도에 사용 가능한 금액은?

(A2) '21년 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 예산액 3,000만원의 40%인 1,200만원 범위에서 「준칙」 제63조제4항 각 호의 용도로 사용 가능

〈조건(예시)〉 ▸○○시 A 아파트의 '21년 회계연도 잡수입 현황 (준칙 적용)

- 입주자가 적립에 기여한 잡수입 : 예산액 1,000만원(적립액 동일, 예산의 변경승인 득)
- 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 : 예산액 3,000만원(적립액 동일, 예산의 변경승인 득)
- 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 사용한도 : 예산금액의 40%

(Q3) '21년 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 잔여금액의 처리방법은?

(A3) 예산액(적립액 동일) 3,000만원 중 1,200만원을 사용하고 남은 잔여금액 1,800만원은 당해 회계연도('21.1.1.~12.31.) 종료 후 결산승인을 받아 이익잉여금 처분하여 다음 회계연도('22.1.1.~12.31.) 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적, 세대별 등 관리규약에 정한 기준에 따라 공용관리비에서 차감

(Q4) 관리비 예비비의 사용 방법은?

(A4) 「준칙」은 이익잉여금 중 입주자 기여분은 장기수선충당금으로 적립하도록 정하고 있고, 입주자 및 사용자 공동기여분은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위해 공용관리비에서 차감하도록 정하고 있으므로 이익잉여금을 관리비 예비비로 사용할 수 없음. 다만, 당해 회계연도에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 예산금액의 40% 이내에서 「준칙」 제63조제4항 각 호에 따른 예산 중 관리비 예비비를 편성한 경우 관리비 예비비로 사용할 수 있음.

(Q5) 당해 회계연도에 잡수입에서 편성한 관리비 예비비를 이월할 수 있는지?

(A5) 당해 회계연도 잡수입에 따른 관리비 예비비를 사용하지 않은 경우 결산승인을 받아 이익잉여금 처분하고 공용관리비에서 차감하여야 함.

(Q6) 잡수입과 관리외수익은 같은 의미인지?

(A6) 잡수입은 「공동주택관리법 시행령」에 정한 용어이며, 관리외수익은 「공동주택 회계처리기준」에 정한 용어임. 관리비(입주자등에게 고지를 통하여 부과한수익)외의 수입의 통칭으로 그 의미가 같음.

(Q7) 잡수입의 사용 시 우선 지출 항목은?

(A7) 「준칙」은 입주자가 적립에 기여한 잡수입에 대해 장기수선충당금 적립을 원칙으로 정하고 있으며, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 그 사용한도(예산액의 40% 이내)에 따라 「준칙」 제63조제4항 각 호의 용도로 사용하도록 정함.



제 IV 장

법제처 법령해석례

01. 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부 ····· 156

02. 동별 대표자의 자격요건 중 “해당 선거구에 거주하고 있을 것”의 의미 ····· 158

03. 동별 대표자 재선출공고 시 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유를 판단 하는 기준 시점 ····· 159

04. 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부 ····· 161

05. 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 얻지 못한 최다득표자 1인이 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 있는지 여부 ····· 163

06. 공공임대주택이 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 “의무관리대상 공동주택”에 해당하는지 여부 ····· 165

01 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부

법제처 22-0439, 2022.9.8.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있고, 같은 항 제5호의 위임을 받아 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 "대통령령으로 정하는 사람"이란 "법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람" 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다고 규정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호에서는 입주자대표회의(구성원을 포함하며, 이하 같음) 및 입주자등은 같은 법 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 대해 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 해서는 안된다고 규정하고 있는바,
  협박으로 관리사무소장의 정당한 업무를 방해하여 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 「형법」이 적용되어 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

회답

▸ 이 사안의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

이유

- 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람으로 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람 등을 규정하고 있고, 같은 호의 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조제4항제1호에서는 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람을 동별 대표자의 결격사유 중의 하나로 규정하고 있는바, 벌금형 선고에 적용될 해당 법조로 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률만 열거되어 있음이 문언상 분명합니다.

  그리고 동별 대표자의 결격사유에 관해 규정하고 있는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호의 입법연혁을 살펴보면, 2016년 8월 11일 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 「주택법 시행령」(이하 "구 「주택법 시행령」"이라 함) 제50조제4항제5호에서는 "공동주택 관리와 관련하여" 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람으로 규정하던 것을, 2016년 8월 11일 대통령령 제27445호로 제정된 「공동주택관리법 시행령」(이하 "구 「공동주택관리법 시행령」"이라 함) 제11조제3항제1호에서는 "법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄"로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람으로 규정하였는데, 이는

「형법」이나 「아동 · 청소년의 성보호에 관한 법률」 등을 위반한 범죄로 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 경우 구 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에 따른 결격사유에 해당되는지와 관련하여 상당한 혼란이 발생함에 따라, 벌금형의 범죄사실에 대한 적용 법조가 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률인 경우로 한정됨을 명확하게 열거하여 규정한 것인바, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반하여 「형법」에 따라 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않는다고 보는 것이 해당 조문의 입법취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제65조제1항에서 관리사무소장의 업무에 대한 부당한 간섭과 업무방해 등 금지행위 유형을 같은 항 각 호의 행위로 구체화하여 규정하고, 같은 조 제3항에서 같은 조 제1항의 위반 사실 조사를 의뢰받은 시장 · 군수 · 구청장은 지체 없이 조사를 마치고, 범죄혐의가 있다고 인정될 만한 상당한 이유가 있을 때에는 수사기관에 고발할 수 있도록 규정한 취지는 입주민 등으로부터 갑을(甲乙)관계를 이용한 위력 행사에 의한 부당 간섭 등을 금지하기 위한 것이라는 점과 「공동주택관리법」에는 같은 법 제65조제1항제2호를 위반한 경우에 관한 처벌 규정이 없으므로 해당 행위는 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형 등을 선고받게 될 수밖에 없다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위로 벌금형을 선고받은 이상, 그 범죄사실에 대한 적용 법조가 무엇인지에 관계없이 같은 법 시행령 제11조제4항제1호에 따른 "「공동주택관리법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은" 경우에 해당하므로, 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법」 제65조 개정 당시의 입법자료에 따르면, 같은 조 제1항제2호를 위반한 행위에 대해 같은 법에서 별도의 처벌 조항을 신설할 필요성에 관해 논의되었으나, 「형법」에 따라 처벌되도록 별도의 처벌 조항을 신설하지 않는다는 내용으로 정책적 판단과 입법적 합의가 이루어진바, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 같은 법에 별도의 처벌 조항이 규정되어야 하는지 여부는 별론으로 하고, 해당 행위에 대하여 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없으므로 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

아울러 결격사유 규정은 사회생활의 안전과 건전한 경제질서의 유지라는 공익상의 이유로 인정되는 것이지만, 그 결과 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 사회활동에 있어 제한을 받게 된다는 점을 고려하여, 가능한 한 동별 대표자의 피선거권을 최대한 보장하는 방향으로 엄격하게 해석하는 것이 타당하다는 점과 「공동주택관리법」 제16조에 따라 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자의 결격사유 해당 여부를 확인하기 위해 범죄경력의 확인을 하는 경우, 같은 조 제3항, 같은 법 시행령 제17조 및 같은 법 시행규칙 별지 제4호서식에 따라 "죄명" 및 "처분결과"만이 회신되어, 해당 범죄사실이 「공동주택관리법」 제65조제1항을 위반한 행위인지 여부를 실무적으로 확인할 수 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 함께 고려하여야 합니다.

협박으로 관리사무소장의 정당한 업무를 방해하여 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 「형법」 이 적용되어 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

02 ▸ 동별 대표자의 자격요건 중 “해당 선거구에 거주하고 있을 것”의 의미

법제처 22-0137, 2022.6.10. 민원인

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 선출된 동별 대표자가 해당 공동주택단지 밖으로 주소(각주: 「주민등록법」 제10조제1항제7호에 따른 주소를 말하며, 이하 같음)를 이전하였다면 다시 그 공동주택단지 안의 종전 선거구로 주소를 이전한 경우라 하더라도 해당 동별 대표자는 같은 조 제5항에 따라 당연히 퇴임하는지?

질의배경

- 민원인은 위 질의 요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

▸ 이 사안의 경우 해당 동별 대표자는 「공동주택관리법」 제14조 제5항에 따라 당연히 퇴임합니다.

이유

- 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「공동주택관리법」 제14조제3항에서는 동별 대표자가 되려는 자가 갖추어야 할 요건으로, 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(제1호)과, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것(제2호)을 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 동별 대표자가 임기 중에 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우에 당연히 퇴임한다고 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 갖추어 동별 대표자로 선출된 사람이 그 임기 중에 해당 공동주택단지 및 선거구가 아닌 다른 곳으로 주소를 이전한 경우라면 동별 대표자 임기 동안 같은 항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우로서 해당 동별 대표자는 같은 조 제5항에 따라 당연 퇴임한다는 것이 문언상 명확합니다.

  그리고 「공동주택관리법」 제14조제5항은 2018년 3월 13일 법률 제15454호로 같은 법이 일부 개정되면서 신설된 규정인데, 이는 동별 대표자가 그 임기 중 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 갖추지 못하게 되거나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 되면 해당 선거구에 거주하는 입주자를 계속 대표하도록 하는 것이 입주자대표 제도의 취지에 맞지 않다는 점을 고려한 것이고, 같은 조 제5항은 동별 대표자가 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우 일의적으로 당연히 퇴임하도록 규정하고 있을 뿐 주소를 다른 곳으로 이전하게 된 구체적인 경위나 주소가 다른 곳에 있었던 기간 등 개별적인 사정을 고려하여 퇴임 여부를 별도로 판단하도록 하는 규정 체계가 아니므로, 같은 조 제5항의 규정 연혁 · 취지 및 체계를 고려하더라도 동별 대표자의 임기 중 해당 공동주택단지 밖으로 주소를 이전한 경우 그 자격요건을 충족하지 않게 되어 같은 항에 따라 당연히 퇴임한다고 보아야 할 것입니다.

  따라서 이 사안의 경우 해당 동별 대표자는 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 당연히 퇴임합니다.

03 동별 대표자 재선출공고 시 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유를 판단하는 기준 시점

법제처 22-0308, 2022.7.28. 민원인

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제3항 본문에서는 공동주택의 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선출한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 서류제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 결격사유가 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항의 위임에 따라 같은 법 시행령 제11조제1항에서는 선거구별 동별 대표자의 선출방법에 대해서 규정하고 있는바, 동별 대표자 선출을 위한 최초의 선출공고 후 「공동주택관리법 시행령」 제11조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 없어 다시 선출공고를 한 경우, 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 제4항에 따른 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 판단하는 기준일은 재선출공고의 서류제출 마감일인지, 아니면 최초 선출공고의 서류제출 마감일인지?

질의배경

- 민원인은 위 질의 요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

▸ 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 제4항에 따른 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 판단하는 기준일은 재선출공고의 서류제출 마감일입니다.

이유

- 「공동주택관리법」 제14조제3항 본문 및 제4항에 따르면 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류제출 마감일을 기준으로 일정한 자격요건을 갖추어야 하고, 해당 기준일 당시 결격사유도 없어야 하는데, 공동주택관리법령에서는 동별 대표자 선출을 위한 재공고 절차 · 방법이나 최초의 공고절차와 재공고 절차의 관계 등에 대해 별도로 규정하고 있지 않습니다.

  그런데 「공동주택관리법」 제14조제3항 본문에 따른 동별 대표자의 자격요건을 갖춘 동시에 같은 조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 결격사유가 없는 후보자가 없거나 같은 법 시행령 제11조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 없는 경우에는 새로운 후보자 모집을 통해 동별 대표자를 선출해야 하고, 새로운 후보자 모집을 위해서는 동별 대표자 선출공고를 다시 거쳐야 할 것인데, 같은 법 제14조제3항 본문에서는 입주자 중에서 동별 대표자를 선출하는 것을 원칙으로 규정하면서, 같은 항 단서 및 같은 법 시행령 제11조제2항에서는 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 일정한 요건을 모두 갖춘 사용자가 동별 대표자가 될 수 있다고 규정하여 새로운 선출공고의 경우 후보자의 범위를 변경할 수 있도록 예정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 새로운 후보자 모집을

위해 다시 이루어지는 동별 대표자 선출공고는 종전에 이루어진 최초의 선출공고 등과는 별개의 동별 대표자 선출 절차로 보아야 합니다.

그렇다면 새로운 선출공고를 하는 경우에는 다시 서류제출 마감일을 정하여 서류를 제출하도록 해야 할 것이므로, 새로운 선출공고에 따른 후보자의 자격기준 충족 여부 및 결격사유 해당 여부도 새로운 선출공고에서 정한 서류제출 마감일을 기준으로 판단해야 할 것입니다.

아울러 공동주택관리법령에서 동별 대표자의 자격요건과 결격사유를 규정한 것은 공동주택의 관리에 있어 동별 대표자가 가지는 지위와 역할에 공익성과 사회적 책임성이 요구된다는 점을 반영한 것이나, 그러한 자격의 제한 및 결격사유 규정은 「공동주택관리법」에 따른 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 되므로, 동별 대표자의 자격요건이나 결격사유 규정도 피선거권을 최대한 보장하는 방향으로 엄격하게 해석해야 할 것인바, 동별 대표자의 자격요건 충족 여부 및 결격사유 해당 여부를 판단함에 있어서 그 기준일을 종전의 선출공고에 따른 서류제출 마감일로 보는 것은 동별 대표자가 업무 개시 전에 갖추어야 하는 자격요건 등을 과도하게 제한하는 결과를 초래한다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 제4항에 따른 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 판단하는 기준일은 재선출공고의 서류제출 마감일입니다.

04 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부

법제처 21-0709, 2021.11.2. 민원인

질의요지

- 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 관리규약에 같은 법 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지?

질의배경

- 민원인은 위 질의 요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

▸ 이 사안의 경우 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 없습니다.

이유

- 공동주택의 관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 공동주택의 관리 등을 위하여 정하는 자치규약으로 원칙적으로 사적 자치 등 사법상의 원리가 적용되는 자율의 영역이라고 할 것이나, 법령에서 그러한 사법상의 규약에 대해 특별한 규정을 둔 이상 관리규약은 법령의 범위에서 정해야 할 것입니다.

  그런데 「공동주택관리법」 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람을 열거하면서 "등"과 같은 표현을 사용하여 열거된 사항과 규범적 가치가 같거나 그에 준하는 성질을 가지는 사항이 적용 대상에 추가로 포함될 수 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있지 않은바, 이러한 경우 법령의 적용 대상은 그 열거된 사항으로 한정되는 것이므로, 공동주택의 동별 대표자가 될 수 없거나 자격을 상실하게 되는 사람은 「공동주택관리법」 제14조제4항과 같은 법 시행령 제11조제4항에 규정된 사람으로 한정된다고 보아야 합니다.

  그리고 결격사유는 특정 법률관계의 당사자가 될 수 없거나 자격을 취득할 수 없는 사유를 구체화한 것으로서, 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동에 있어 제한을 받게 되므로 원칙적으로 법률에 규정해야 하고 가능한 한 제한적으로 해석해야 할 것인바, 법률에서 하위법령이나 관리규약으로 동별 대표자의 결격사유, 선임방법 또는 자격요건 등을 정할 수 있도록 위임한 경우가 아니라면 관리규약에서 그러한 사항을 추가할 수는 없을 것인데, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호에서는 「공동주택관리법」 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙에 포함되어야 할 사항으로 동별 대표자의 선거구 · 선출절차와 해임 사유 · 절차 등에 관한 사항만을 규정하고 있고, 관리규약에 동별 대표자의 결격사유를 추가적으로 규정할 수 있는 별도의 근거를

규정하고 있지 않습니다.

더욱이 구「주택법 시행령」제57조제1항제3호에서는 시 · 도지사가 정하는 관리규약 준칙에 동별 대표자의 선임 · 해임 및 임기에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있었고, 동별 대표자의 결격사유 규정은 따로 두지 않고 있었으나, 그로 인해 지역별 또는 공동주택단지에서 일관성이 없거나 비합리적인 결격사유를 정하는 등의 문제점이 발생함에 따라, 2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정된「주택법 시행령」에서 동별 대표자의 결격사유 규정을 신설하면서 같은 영 제57조제1항제3호에 따라 관리규약 준칙에 포함해야 할 사항에서 동별 대표자의 선임에 관한 사항을 제외하였는바, 동별 대표자의 결격사유를 관리규약에 추가하여 규정할 수 없다고 보는 것이 이러한 연혁법령의 개정 취지에 부합하는 해석입니다.

따라서 관리규약에 같은 법 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 없다고 보아야 합니다.

05 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 얻지 못한 최다득표자 1인이 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 있는지 여부

법제처 22-0056, 2022.6.10. 민원인

질의요지

- 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호가목부터 다목까지의 규정에서는 입주자등이 입주자대표회의 회장을 직접 선출하는 방법에 대해 규정하고 있고, 같은 호 라목에서는 같은 호 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우 등에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출한다고 규정하고 있는바,

  「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없어 같은 호 라목에 따라 입주자대표회의에서 여러 명의 후보자 중 회장을 선출하기 위해 투표를 실시하였으나 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 1인인 경우 그 최다득표자는 회장으로 선출될 수 있는지?

질의배경

- 민원인은 위 질의 요지와 관련하여 국토교통부와 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

▸ 이 사안의 경우 최다득표자 1인은 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 없습니다.

이유

- 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호가목부터 다목까지의 규정에서는 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통해 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하여 입주자대표회의 회장을 선출하도록 규정하고 있고, 같은 호 라목에서는 같은 호 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우 등에는 입주자대표회의에서 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 회장을 선출하고, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 회장을 선출하도록 규정하고 있는바, 같은 호 라목에서는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 통한 선출과 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 2인 이상인 경우”에 한해 추첨을 통한 선출만을 규정하고 있을 뿐, 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 1인인 경우”에 대해서는 따로 규정하고 있지 않으므로, 명문의 규정 없이 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우의 최다득표자 1인이 회장으로 선출 된다고 볼 수는 없습니다.

  또한 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목에서는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우에 추첨에 의해 선출할 수 있도록 보충적인 방법을 규정하고 있는데, 해당 내용은 2021년 1월

5일 대통령령 제31366호로 같은 영이 일부 개정되면서 신설된 것으로, 해당 내용이 신설되기 전에는 회장은 “입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성”으로만 선출하도록 규정하고 있어, 입주자대표회의 구성원의 과반수 득표자가 없는 경우에는 과반수 득표자가 나올 때까지 재투표하도록 운영하였던 점에 비추어 볼 때, 현행 규정에 입주자대표회의 구성원의 과반수의 찬성으로 회장을 선출할 수 없는 경우로서 입주자대표회의의 투표 결과 최다득표자가 1인인 경우의 회장 선출방법에 대해 별도의 규정이 없는 이상, 임의로 입주자대표회의 구성원의 과반수 득표자가 아닌 최다득표자 1인을 회장으로 선출할 수 있다고 볼 수는 없을 것입니다.

한편 입주자대표회의 구성 지연을 방지하기 위해 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 1인인 경우 그 최다득표자가 회장으로 선출되는 것으로 보아야 한다는 의견이 있으나, 이와 같이 해석한다면 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목에서 원칙적으로 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하도록 규정하고 있음에도 불구하고, 후보자가 2인 이상이고 최다득표자가 1인이기만 하면 과반수 득표 여부와 관계없이 회장으로 선출될 수 있게 되어 결과적으로 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 회장을 선출하도록 한 같은 목의 문언의 의미가 형해화 된다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 이 사안의 경우 최다득표자 1인은 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 없습니다.

06 ▸ 공공임대주택이 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 "의무관리대상 공동주택"에 해당하는지 여부

법제처 21-0529, 2021.11.18. 민원인

질의요지

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에서는 "의무관리대상 공동주택"을 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성해야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로 규정하면서 같은 호 나목에서는 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택을 의무관리대상 공동주택의 하나로 규정하고 있는바, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이면서 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택이 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하는지?

질의배경

- 민원인은 위 질의요지와 관련하여 국토교통부와 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

▸ 이 사안의 경우 공공임대주택은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않습니다.

이유

- 「공동주택관리법」에서는 의무관리대상 공동주택을 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로 규정하고 있고, 같은 법 제2장 공동주택의 관리방법, 제4장 관리비 및 회계운영, 제5장 시설관리 및 행위허가에서는 의무관리대상 공동주택을 대상으로 일정한 의무를 부과하는 내용을 각각 규정하고 있습니다.

  그런데 「공동주택관리법」 제2조제1항에서는 입주자를 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속으로(제5호), 사용자를 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외함) 등으로(제6호), 입주자등을 입주자와 사용자로(제7호) 각각 규정하고 있고, "입주자대표회의"를 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 같은 법 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다고(제8호) 규정하고 있으며, 같은 법 제11조제2항에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 입주자대표회의를 구성해야 한다(제2항)고 규정하고 있습니다.

  또한 의무관리대상 공동주택은 일정 규모 이상의 공동주택으로서 전문적인 관리가 필요한 공동주택에 대해서 입주자대표회의를 통해 주택관리를 강화하여 입주자등의 주거수준 향상에 이바지하기 위해 도입된 것으로, 입주자등이 입주자대표회의를 통해 해당 공동주택을 효율적으로 관리하고, 그 의결사항에 대해서는 자율적으로 심의하도록 한 점에 비추어 볼 때, 의무관리대상 공동주택은 자치 의결기구로서 입주자등이 입주자대표회의를 구성해야 하는 공동주택임을 전제로 하고 있다고 보아야 하는바, 공공임대주택의 임차인의

경우 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호부터 제7호까지에 따른 입주자등에 포함되지 않으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제1항에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있을 뿐 입주자대표회의를 구성할 수 없으므로, 공공임대주택은 의무관리대상 공동주택에 포함되지 않는다고 보는 것이 위와 같은 법령의 규정 체계와 취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제33조에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체의 안전점검 실시 의무를 규정하면서(제1항), 관리주체는 안전점검 결과 건축물의 구조 · 설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택의 경우에는 임대사업자)에 그 사실을 통보하도록 규정하고 있고(제2항), 같은 법 제64조제1항제4호에서는 의무관리대상 공동주택을 관리하는 임대사업자는 주택관리사 등을 관리사무소장으로 배치하도록 규정하고 있어 의무관리대상 공동주택에는 공공임대주택도 포함될 수 있다는 의견이 있습니다.

그러나 공공임대주택의 관리에 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항에서는 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령의 일부만을 적용하도록 규정하고 있는데, 그 적용 대상이 되는 규정에서는 의무관리대상 공동주택이라는 용어를 쓰고 있는 같은 법 제33조 및 제64조를 직접 규정하지 않으면서 같은 법 시행령 제34조, 제69조부터 제71조까지 및 제73조에서 정하고 있는 안전점검 및 관리사무소장 배치의 절차나 방법에 관한 사항을 적용하도록 한정하여 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 의무관리대상 공동주택에 부과되고 있는 「공동주택관리법」에 따른 회계감사 의무(제26조제2항), 계약서 공개(제28조), 설계도서의 보관(제31조) 등과 같은 다양한 의무 중 일부 사항만이 공공임대주택에 적용된다고 보는 것이 같은 법 및 「공공주택 특별법」의 체계라 할 것인바, 「공동주택관리법」 제33조 및 제64조만을 근거로 의무관리대상 공동주택에 이 사안의 공공임대주택이 포함된다고 확대해석할 수 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 이 사안의 경우 공공임대주택은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는다고 보아야 합니다.

참고자료

1. 경기도 공동주택관리 수범사례 ····· 168
2. 경기도 모범 · 상생관리단지 선정현황 ····· 169
3. 공동주택관리 업무 관련 사이트 ····· 170
4. 경기도 공동주택 관리지원 자문단 운영 안내 ····· 174
5. 경기도 공동주택 기술 자문단 운영 안내 ····· 175

참고자료 1

경기도 공동주택관리 수범사례

1 ▸ 주택관리업자 선정 관련 투명하고 공정한 추첨방식 실시

수범사례

▸ 고양시 ▣▣ 아파트는 2021년 주택관리업자를 최저낙찰제로 선정하는 과정에서 유효한 입찰 중 14개 업체가 입찰가격이 동일하여 추첨을 통해 낙찰자를 결정하여야 함에 따라 해당 14개 업체에 추첨일자와 장소를 통보하여 전원 소집한 가운데 공개추첨을 실시함으로써 추첨 절차의 투명성과 공정성을 확보한 후 낙찰자를 결정함.

▸ 용인시 ◎◎ 아파트는 2020년 주택관리업자를 최저낙찰제로 선정하는 과정에서 유효한 입찰 중 5개 업체가 입찰가격이 동일하여 추첨을 통해 낙찰자를 결정하여야 함에 따라 입찰공고 시 이용한 민간 전자입찰시스템 내 전자추첨 기능을 활용하여 전자추첨을 통해 낙찰자를 결정함으로써 행정절차 간소화 및 업무의 효율성을 향상시키고, 추첨 절차의 투명성과 공정성을 확보한 후 낙찰자를 결정함.

2 ▸ 공동주택 보수공사 수행 시 전문가 검토 절차를 거쳐 공사 진행

수범사례

▸ 안산시 ◈◈ 아파트는 2019년 건물 내·외부 균열보수 및 재도장 공사를 추진함에 있어 적정 공사비를 산출하기 위한 설계용역을 실시하였으며, 설계용역 결과를 근거로 입찰 시 공사항목 및 공사물량을 구체적으로 기재(단가 및 금액 제외)한 산출내역서(공내역서)를 제공함으로써 공사내용을 명확히 하여 향후 발생 가능한 계약 관련 분쟁을 사전에 방지하고, 효율적인 공사 감독의 여건을 마련함.

▸ 용인시 ◎◎ 아파트는 2020년 외벽 균열보수 및 재도장 공사를 실시하기 전에 「경기도 공동주택 기술자문단」으로부터 공법 및 유지보수 방법 등의 기술자문(2019년)을 받아 그 결과를 반영하여 공사를 추진함으로써 효과적인 공사 추진을 위해 노력함은 물론 외부 전문가 참여로 사업추진 과정의 투명성과 공정성을 향상시킴.

참고자료 2

경기도 모범·상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택 입주민의 주거복지 실현, 자치관리 기능 강화 및 공동체 활성화 등을 위하여 1997년부터 2022년까지 매년 시.군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약)를 평가하여 총 290개 단지를 모범.상생관리단지를 선정하여 인증 동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 3년간(2020년~2022년) 모범.상생관리단지로 선정된 15개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
1	남양주시	진접삼신	봉현로 36번길 11	825	2022
2	남양주시	덕소강변한솔	덕소로 118-27	473	
3	부천시	상동효성센트럴타운	계남로 72	708	
4	광명시	광명역 써밋플레이스	양지로 16	1,430	2021
5	평택시	e-편한세상 평택용이2단지	신흥1로 43	399	
6	평택시	힐스테이트 송담	송담1로 65	952	
7	남양주시	다산 e-편한세상 자이	다산중앙로 81번길 25	1,685	
8	화성시	우림그린빌리지	효행로 265번길 17	642	
9	고양시	문촌마을 13단지 대우	일산서구 중앙로 1471	254	
10	군포시	삼성마을 시티프라디움	삼성로 59번길 16	342	
11	오산시	고현 아이파크	남부대로 430-12	648	
12	용인시	보라마을 현대모닝사이드2차	용구대로 1842	771	
13	부천시	사랑마을 청구	장말로 137	440	2020
14	수원시	오드카운티	영통구 센트럴파크로 100	668	
15	성남시	위례 호반베르디움	수정구 위례중앙로 216	1,137	

참고자료 3

공동주택관리 업무 관련 사이트

공동주택관리 비리신고

- 국토교통부 공동주택관리 비리신고센터 : 국토교통부 주택건설공급과
  (대표번호 : 044-201-4898)

「공동주택관리법」 제93조의2를 근거로 설립된 기구로써 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행

(신고방법) 「공동주택관리법 시행령」 제96조의3 제1항 각 호의 사항을 포함한 신고서를 국민신문고 또는 우편을 이용해 신고
- 국민신문고 : "국토교통부" 접수
- 우편 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택건설공급과 공동주택관리 비리신고센터

(신고처리) 민원 신청 → 국토교통부 접수/검토 → 시·군 통보 → 시·군 조사 및 결과보고서 제출 → 국토교통부 결과보고서 접수/검토 → 결과 및 행정조치 예정 사항 민원인 안내

법령검색

- 법제처 국가법령정보센터 : https://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

- 대한민국 법원 종합법률정보 : https://glaw.scourt.go.kr

법원 종합법률정보 시스템은 시행중인 법령 중 가장 최근에 공포된 법령을 최신 공포법령으로 제공뿐만 아니라 각급법원의 판례 문헌, 예규 선례 등의 법률과 관련된 정보를 검색 가능

법령해석

- 국토교통부 민원마당 : https://eminwon.molit.go.kr

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

중앙공동주택관리지원센터 및 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

- 중앙공동주택관리지원센터 : https://myapt.molit.go.kr (고객센터 : 1600-7004)

> 공동주택관리법 제86조 제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로써 공동주택관리 전문상담, 관리교육, 공동체 활성화 지원, 컨설팅, 장기수선계획 수립지원, 아파트 e투표, 정보제공

- 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : https://namc.molit.go.kr (대표번호 : 031-738-3300)

> 공동주택관리법 제71조를 근거로 설립된 기구로써 공동주택관리와 관련된 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 입주민간 생활분쟁을 신속・공정하게 해결하여 국민의 주거수준을 향상하기 위한 업무 수행

하자심사·분쟁조정위원회

- 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회, 하자관리정보 시스템
  : https://www.adc.go.kr (대표전화 : 031-910-4200)

> 공동주택관리법 제39조를 근거로 설치된 국토교통부 산하 위원회로서 공동주택의 내력구조부와 시설공사별로 발생하는 하자로 인한 입주자의 피해를 하자심사 및 분쟁조정을 통하여 신속·공정하게 해결하고, 사업주체가 하자소송 등 분쟁으로 입는 경영손실을 최소화하는 등 국민의 쾌적한 주거생활 환경조성과 국가경제발전에 기여하기 위함

건설기술정보

- 건설기술정보시스템 : https://www.codil.or.kr (대표전화 : 031-926-3578)

> 건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

경기도 공동주택관리 온라인 교육 [경기도지식(GSEEK)]

- 경기도 평생교육 포털(「GSEEK」) : https://www.gseek.kr

(경로) 경기도 평생교육 포털 「GSEEK」 메인화면 검색창에서 "공동주택" 검색어 입력

(과정명) "뚝딱! 함께 만드는 행복아파트" (2017년 12월 개설)
- 교육내용 : 공동주택관리법 이해, 아파트관리비, 주택관리업자 및 사업자 선정, 하자보수 등 공동주택관리에 관한 동영상 강의(8차시)로 구성

(과정명) "공동주택 장기수선계획 바로알기" (2019년 1월 개설)
- 교육내용 : 장기수선계획 수립, 수선범위 설정, 항목별 사용기준, 장기수선계획 검토 및 조정 등에 관한 동영상 강의(10차시)로 구성

(과정명) "함께 사는 기쁨, 공동주택 회계처리 바로알기" (2020년 12월 개설)
- 교육내용 : 예산과 결산, 유형자산과 재고자산의 관리, 가지급금과 가수금 정리 등 공동주택 회계처리에 관한 동영상 강의(10차시)로 구성

전자투표

- 중앙공동주택관리지원센터 아파트e투표 : https://e-vote.lh.or.kr
(문의전화 : 1600-7004)

스마트폰, PC로 아파트 관리에 필요한 모든 의사결정에 언제 어디서나 참여할 수 있는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스

경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 경기도 홈페이지 : https://www.gg.go.kr

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택관리 감사

- 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 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택 관리규약 준칙

참고자료 4

경기도 공동주택 관리지원 자문단 운영 안내

전문가와 함께하는 공동주택 이슈 해결
경기도 공동주택 관리지원자문단

경기도가 찾아가는 무료 자문 서비스 / 연중 수시접수



이럴 때 신청하세요!

- 입주자대표회의 구성과 운영 방법에 대해 알고싶어요!
- 우리 아파트 경비·청소업체 선정 방법이 궁금해요!
- 장기수선계획 수립과 조정이 어려워요!

대 상 「공동주택 관리법」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택

※ 300세대 이상, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 설치 공동주택

신 청 도 홈페이지에서 직접 전자* 신청

또는 홈페이지에서 신청서 다운로드 및 작성 후, 팩스(031-8008-4369)

* 경로 : 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택 관리지원자문

절 차

자문신청	→	사전검토(도)	→	위원선정((도)	→	현장방문
입주자등, 입주자대표회의 (전자신청 또는 팩스)		신청내용 검토 및 자문내용 확정		분야별 민간전문가 선정		민간전문가와 공무원 현장 방문 자문

자문분야	세부분야	세부항목
관리행정	관리규약 개정	관리규약 조문 검토 및 개정 절차 등 자문
	계약사무	공동주택관리 법령 및 사업자 선정 지침 등 자문
	입주자대표회의	동대표, 임원 선출 절차 등 자문
회계관리	자금 및 계정(장부) 관리방법	통장 관리, 현금, 예금 등 자문
	자산관리 방법	재고자산 및 유형자산 관리 방법 안내 등
	관리비 등 수입·처리 방법	관리비 부과 및 집행, 미수금 관리 관련 자문 등
	예 · 결산 관리 방법	사업계획 수립 및 예산편성, 결산 처리 등 자문
	세무관리 방법	세무신고 대상 및 절차 등 자문
장기수선	장기수선계획 수립	수시·정기 조정 계획 수립 관련 자문 등
	장기수선충당금 적립	충당금 적립 관리 및 집행 관련 자문 등
안전관리	시설물의 안전관리계획	안전계획 수립 및 시행 적정여부 자문 등
	공동주택의 안전점검	안전점검 대상, 절차 등 자문
근로자관리	직원 고용 절차	노동법 준수 여부 등 자문
	근로계약	퇴직금 산정, 계약서 작성 적정여부 등 자문

경기도 문의 031-8008-4899, -4804, -4953, -4934

참고자료 5

경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내

변화의 중심 기회의 경기

경기도 공동주택 기술자문단

아파트 시설보수공사
어떻게 할지 **고민**스러우시죠?

경기도에서 민간전문가와 함께 찾아가는
무료 자문 서비스를 실시합니다

기술자문 → 설계도서 지원 → 공사자문



문의 031-8008-5564, 4891, 4917

공동주택 유지보수

기술자문

내용

공동주택 공용시설 유지보수공사 前 기술자문단(민간전문가)의 현장 방문을 통해 적정 보수 공법, 시기, 범위 등 맞춤형 기술자문

- **건축시공** 내·외벽도장, 옥상·주차장 방수 등
- **통신** CCTV 교체 및 증설, 홈 네트워크 등
- **조경** 전지·병충해 방제 조경 관리 방안
- **승강기** 교체 범위 검토 현 상태에 따른 관리 방안
- **토목** 보도·차도 재포장 오수시설 직관 공사 등
- **소방시설** 화재감시 설비 추가 설치, 소방시설 유지보수 자문
- **기계설비** 노후 배관 교체 및 방식 변경, 난방 방식 변경 (중앙·개별)
- **교통(신설)** 교통사고예방, 단지 내 도로 교통 안전시설 개선 등
- **전기** 변전 설비 교체 등
- **건축구조** 옹벽 등 구조검토

※ 건축시공, 전기통신, 교통 등 10개 분야 100명, 전 과정에 대한 기술자문

신청대상

「주택법」에 따라 사업계획승인을 받아 건설된 30세대 이상 공동주택

신청방법

경기도청 누리집
https://www.gg.go.kr

▼

상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축

▼

공동주택 기술자문단 클릭

▼

시설 보수공사 기술자문 신청 바로가기 클릭 후 전자신청서 작성 신청 또는 시설 보수공사 기술 자문 신청서 내려받기 후 작성 신청(FAX 또는 우편)

- FAX 또는 우편 신청 시 입주자대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편 (경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층 공동주택과)

신청 제외대상

- 고소, 고발 등 소송이 진행 중 또는 공동주택 감사, 조사를 받는 경우 등
- 공동주택의 시공사 하자 관리 기간 및 소송이 종료되지 않은 경우
- 공동주택 시설 보수 공사가 입찰 진행 중 이거나 입찰된 사업 또는 공사가 진행 중인 경우

절차

기술자문 신청 및 접수	위원선정 (道)	현장방문	자문내용 통보
입주자대표회의 → 道	분야별 자문위원 선정	민간전문가와 공무원 현장방문 기술자문	道 → 입주자대표회의

설계도서 지원

내용

사전 기술자문 의견을 근거하여 경기주택도시공사가 현장을 답사하여 관련 설계도서 (내역서, 시방서, 약식 도면)의 검토, 작성 지원

신청대상

기술자문을 받은 단지 중 입주자대표회의 의결을 통하여 장기수선계획에 따라 보수공사가 예정된 단지

→ 첨부서류

1. 입주자대표회의 또는 입주자 등의 과반수가 동의한 의결서(공사계획 및 장기수선충당금 등 공사금액에 대한 내용 포함)
2. 해당 연도 장기수선계획

신청방법

경기도청 누리집
https://www.gg.go.kr

↓

상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축

↓

공동주택 기술자문단
클릭

↓

시설 보수공사 설계도서 신청서
내려받기 후 작성 신청
(FAX 또는 우편)

- 신청 시 입주자대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편 (경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층 공동주택과)

절차

신청자격	설계도서 지원 선정	현지실사 및 설계도서 작성 (공사내역서, 시방서, 약식도면)	결과통보 (설계도서 지원)
사전 기술자문 받은 단지	입주자대표회의 → 道 → 경기주택도시공사	경기주택도시공사	경기주택도시공사 → 道 →입주자대표회의

공사자문

내용

공사 시행단계에서 민간전문가가 현장을 방문하여 시방서 준수, 자재 종류 및 성능, 공사 시 유의사항, 안전관리 등의 공사 품질 자문

- 착공 전(입찰공고 후), 공사 중(공정률 50% 이내), 준공 시(준공정산 전) 3회의 공사품질 자문 실시

신청대상

설계도서 지원을 받은 단지 중 단일 공종 예정가격 5,000만원 이상의 보수공사

→ 첨부서류 : 입찰공고문

신청방법

경기도청 누리집
https://www.gg.go.kr

▼

상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축

▼

공동주택 기술자문단
클릭

▼

시설 보수공사 공사자문 신청서
내려받기 후 작성 신청
(FAX 또는 우편)

- 신청 시 입주자대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편 (경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층 공동주택과)

절차

신청자격	공사자문 신청	위원선정 (道)	현장방문	자문내용 통보
사전 설계도서 지원 받은 단지	입주자 대표회의 → 道	분야별 자문위원 선정	민간전문가 + 공무원 (공사 전·중·후 자문)	道 → 입주자 대표회의



공동주택 보수공사 셀프 견적 프로그램

내용

- 공동주택 보수공사 시 단순화·표준화된 일부 공종(6개)에 대하여 누구나 쉽게 공사내역을 작성할 수 있는 엑셀 프로그램

대상공종(6개)

- 내·외벽 도장, 옥상 우레탄 방수, 지하주차장 에폭시 도장, 단지 내 보차도 포장, 싱글 지붕 보수

이용방법

- 경기도 평생학습 포털(www.gseek.kr)에 접속하여 셀프 견적 프로그램을 내려받은 후 단지 현황 및 공사내용을 입력하면 공사원가계산서 등 자동 산출

경기도평생학습포털(www.gseek.kr)
온라인>자기개발>직무전문>기타분야 "공동주택 보수공사 셀프 견적 프로그램" 접속, 학습자료 내려받기

단지 기본정보 입력	아파트명, 평면형식(계단식/복도식), 층수, 공급면적별 세대수
공사면적 입력	직접 산출(현장에서 실측/도면활용), 경기부동산포털 지도 활용
공사 세부사항 입력	공종별 세부 필요조건 입력 예시) **외벽 도장의 경우** 외벽 돌붙임, 도장형태(1급/2급), 도장방식(뿜칠, 롤러칠), 외벽표기 공용창 코킹, 철근 노출 부위, 바탕처리(층간조인트, 균열보수 등)
결과 확인	공사금액, 공사원가계산서, 공종별내역서

생활 속 안전분야 자문

교통분야 사전 자문

단지 내 교통분야 맞춤형 사전 자문을 통해 교통안전 사각지대 해소 및 입주민 교통안전 확보

대상

도내 30세대 이상 모든 공동주택으로

- 교통안전 위험요인 해소를 위하여 자문 필요 시
- 교통 관련 보수공사 시(보도·차도 재포장, 주차장 도색 등)

※ 신청은 기술자문과 동일

자문방법

- "단지 내 도로 교통안전 시설의 설치 · 관리 기준" ('21. 6월 고시, 국토교통부)을 적용하여 구체적이고 세부적인 개선안 제시 등

자문내용

- 차량 동선체계 점검 및 보행자 안전확보 등 교통안전시설 개선방안 자문
  - 단지 내 진출입 차량 동선체계(도로, 진출입로, 회전교차로, 주차장 등) 점검
  - 입주민 보행동선(보행로, 맘스테이션, 놀이터, 각 동 출입구 등) 교통안전시설 점검

소방분야 사전 자문

다수가 거주하는 공동주택의 경우 화재발생 시 피해 규모가 커 평상시 소방시설 유지관리가 매우 중요한 사항으로 사전 기술자문 운영을 통해 공동주택 점검체계 내실화 및 화재 예방

대상

도내 30세대 이상 모든 공동주택으로

- 단지 소방계획서 수립 시(변경 포함)
- 전기 또는 기계분야 소방시설 관련 관리 · 점검 필요 시

※ 신청은 기술자문과 동일

자문방법

- "공동주택의 화재안전기준" (소방청 '22년 고시 예정)을 준용하여 체계적 유지관리 방안 제시 등

자문내용

- **단지 내 공용부분 소방안전시설의 유지관리**를 위한 필요사항 자문
  - **단지 내 소방계획**(일반현황, 자위소방대, 비상연락망, 초기대응, 피난유도 등) 수립 자문
  - **소방시설 관리상태 점검 등**(옥상수조, 지하주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 내부 복도, 계단 등)

2022 경기도

공동주택관리 감사 사례집

- 발 행 일 2022년 12월(2017년 ~ 매년 발행)
- 발 행 처 경기도 도시주택실 도시정책관 공동주택과 공동주택감사팀
  (TEL. 031-8008-3464, 4918, 4952, 2532)
- 편집총괄 공 동 주 택 과 장 고 용 수
- 편 집 인 공동주택감사팀장 이 호 준
  주무관 최 승 훈, 신 희 승, 황 은 옥, 정 민 호
  공동주택관리팀장 정 의 정

경기도