

2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집



2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- ※ 본 감사 사례집은 2023년 하반기부터 2024년 상반기까지 경기도와 23개 시·군에서 감사한 사례 중 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.

제 I 장 경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황	14
2. 공동주택관리 감사 항목(check list)	16
01 입주자대표회의, 선거관리위원회	16
02 관리주체	17
03 하자보수	17
04 관리비, 사용료, 잡수입	18
05 회계관리	19
06 공동체 활성화 단체	19
07 관리규약	20
08 자료의 보관 및 정보의 공개	20
09 장기수선계획, 장기수선충당금	21
10 행위허가·신고	21
11 주택관리업자 및 사업자 선정지침	22

제 II 장 경기도 공동주택관리 감사 사례

1.	입주자대표회의	26
01	입주자대표회의 회의소집 절차 부적정	26
02	입주자대표회의 회의록 작성 부적정	27
03	입주자대표회의 회의록 공개 부적정	28
04	입주자대표회의 회의결과 공개 부적정	29
05	입주자대표회의 의결 부적정	30
06	입주자대표회의 운영경비 집행 부적정	31
07	입주자대표회의 구성원 교육 이수 부적정	32
08	입주자대표회장 보증설정 부적정	33
09	입주자대표회장의 부정 재물 취득	34
2.	선거관리위원회	35
10	선거관리위원회 구성 부적정(1)	35
11	선거관리위원회 구성 부적정(2)	36
12	선거관리위원회 회의소집 공개 부적정	37
13	선거관리위원회 회의결과 공개 부적정	38
14	선거관리위원회 운영 부적정	39
15	선거관리위원회 동별 대표자 선출 부적정	40
16	선거관리규정 제정 부적정	41
3.	관리비등, 회계관리	42
17	사업주체 관리기간 중 위탁관리수수료 관리비 부과 부적정	42
18	관리비등의 사업계획 및 사업실적서 제출 부적정	43
19	예산안 제출·승인 및 예산서 공개 부적정(1)	38

20	예산안 제출·승인 및 예산서 공개 부적정(2)	45
21	예산안 제출·승인 및 예산서 공개 부적정(3)	46
22	예산 변경승인 미이행(1)	47
23	예산 변경승인 미이행(2)	48
24	변경 예산서 공개 부적정(1)	49
25	변경 예산서 공개 부적정(2)	50
26	결산서 제출 및 공개 부적정(1)	51
27	결산서 제출 및 공개 부적정(2)	52
28	결산서 제출 및 공개 부적정(3)	53
29	세입·세출결산서 보고 및 공시 부적정(1)	54
30	세입·세출결산서 보고 및 공시 부적정(2)	55
31	관리비 용도 외 사용	56
32	외부 회계감사 결과보고 및 공개 부적정	57
33	적격증빙 수취 부적정	58
34	접수입 집행 부적정	59
35	이익잉여금 처분 부적정	60

4. 주택관리업자 및 사업자 선정 61

36	입찰공고 부적정(1)	61
37	입찰공고 부적정(2)	62
38	낙찰방법 결정 입주민 투표 미이행	63
39	입찰서 개찰 부적정	64
40	적격심사평가 회의 개최 절차 부적정	65
41	적격심사 평가 부적정	66

42	용역 재계약 사업수행실적 평가 절차 부적정(1)	67
43	용역 재계약 사업수행실적 평가 절차 부적정(2)	68
44	용역 재계약 사업수행실적 평가 절차 부적정(3)	69
45	주택관리업자 수의계약(재계약) 절차 부적정	70
46	계약 체결 부적정	71
47	수의계약 체결 부적정(1)	72
48	수의계약 체결 부적정(2)	73
49	수의계약(재계약) 체결 부적정(1)	74
50	수의계약(재계약) 체결 부적정(2)	75
51	수의계약(재계약) 체결 부적정(3)	76
52	계약보증금 징구 부적정(1)	77
53	계약보증금 징구 부적정(2)	78
54	4대 보험 가입증명서 징구 부적정	79
5.	장기수선계획, 장기수선충당금	80
55	장기수선계획 검토 및 조정 부적정	80
56	장기수선충당금 적립요율 부적정	81
57	장기수선계획 이행 부적정	82
58	장기수선충당금 용도 외 사용	83
6.	자료의 보관, 정보의 공개 등	84
59	자료의 보관 부적정	84
60	열람대상 정보의 공개 부적정	85

61	관리비등, 장기수선충당금 사용금액 등 공개 부적정	86
62	계약서 공개 부적정	87
63	사업자 선정결과 공개 부적정(1)	88
64	사업자 선정결과 공개 부적정(2)	89
65	사업자 선정결과 공개 부적정(3)	90
66	사업자 선정결과 공개 부적정(4)	91
67	사업자 선정결과 공개 부적정(5)	92
68	시(市) 조사결과 내용 미공개	93
7.	관리규약	94
69	관리규약 제정·개정·신고 등 부적정	94
70	관리규약 선거구 규정 부적정	95
8.	기타 관리업무 등	96
71	관리사무소장 기술인력 겸직 부적정	96
72	관리사무소장 자산실사 미이행	97
73	관리방법 결정 신고 부적정	98
74	공동체 활성화 단체 지원 및 지원금 운영 부적정	99
75	안전관리계획 수립 부적정	100

제III장 경기도, 국토교통부 질의회신 등

01 입주자대표회의의 기타 안건 관련	102
02 동별 대표자 겸임금지 관련	103
03 선거관리위원회 업무 관련(1)	104
04 선거관리위원회 업무 관련(2)	105
05 구분관리 동의기준 관련	106
06 공동주택 주차장의 개방 관련	107
07 관리규약 개정 관련	108
08 난방 계량기 관리 관련	109
09 계량기 검침 관련	110
10 광고물등 부착에 대한 관리주체 동의 범위 관련	111
11 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 관련	112
12 잡수입 사용 관련	113
13 잡수입 집행 시 사업자 선정지침 적용 여부	114
14 통합경비시스템 비용 지출 관련	115
15 사업자 선정을 위한 입찰공고(참가자격 제한) 관련	116
16 관리주체가 선정하여야 하는 용역 계약 시 관리사무소장 명의로 계약 체결 가능한지	117
17 채무부담발생 공사 관련	118
18 용역계약서 사용 관련	119
19 공동주택 시설물 교체 행위허가 유권해석 변경사항 알림	120
20 공동주택 장기수선충당금 예치·관리 협조 요청 알림	121
21 공동주택 관리 앱 등 운용 시 개인정보 보호 및 사생활 침해 예방 요청 알림	122
22 공동주택 입주자대표회의 직책수당 기타소득 신고 관련	123

제Ⅳ장 **법제처 법령해석례**

- 01 신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지 여부 126
- 02 입주자대표회의 구성원 중 사용자인 동별대표자가 과반수가 아닌 경우의 장기수선계획 조정에 관한 의결방법 128
- 03 승강기가 설치되지 않은 동의 공동주택 소유자에 대한 월간 세대별 장기수선총당금의 산정방법 130
- 04 기존의 장기수선계획에 없던 사항을 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 새로 추가하려는 경우 입주자 동의 절차를 거쳐야 하는지 여부 132
- 05 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따른 잡수입이 공동주택관리법령에 따른 관리비, 사용료 또는 장기수선총당금에 포함되는지 여부 134
- 06 지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제93조제5항에 따라 감사에 참여하는 외부전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 부여할 수 있는지 여부 136
- 07 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따라 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 회계감사보고서의 범위 138
- 08 보증설정을 입증하는 서류가 변경된 경우가 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단에 따른 변경신고의 대상인지 여부 140
- 09 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제35조제1항 각호의 행위에 대하여 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되는지 142
- 10 「공동주택관리법」 제38조제1항 등에 따른 하자보수보증금 예치 의무의 주체 144
- 11 주택관리업자가 민간임대주택을 관리할 때 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받는지 여부 146

참고자료

1. 경기도 모범·상생관리단지 선정현황	150
2. 경기도 착한아파트 선정현황	151
3. 공동주택관리 업무 관련 사이트	152
4. 경기도 공동주택 관리지원자문단 운영 안내	156
5. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내	157



2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집

제 I 장

경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목(check list)

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황	14
2. 공동주택관리 감사 항목(check list)	16
01 입주자대표회의, 선거관리위원회	16
02 관리주체	17
03 하자보수	17
04 관리비, 사용료, 잡수입	18
05 회계관리	19
06 공동체 활성화 단체	19
07 관리규약	20
08 자료의 보관 및 정보의 공개	20
09 장기수선계획, 장기수선충당금	21
10 행위허가·신고	21
11 주택관리업자 및 사업자 선정지침	22



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)
- 「경기도 공동주택관리 감사조례」 제8조(감사 요청)

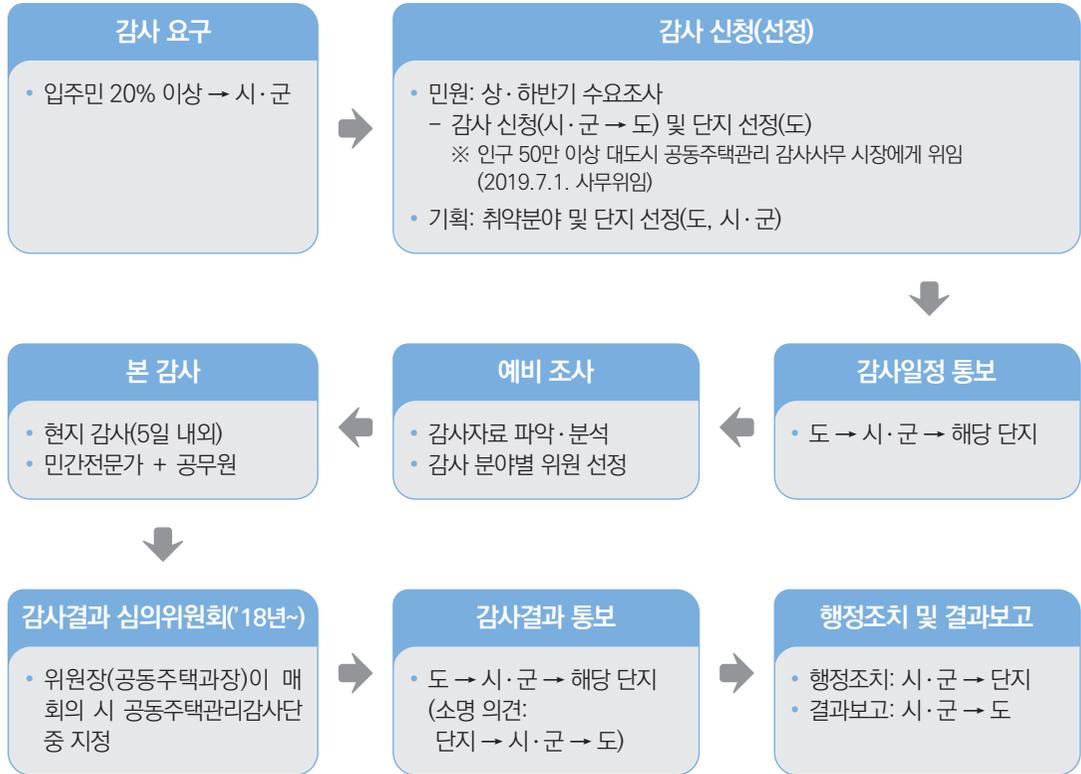
🔍 감사 대상

- 의무관리대상 공동주택 중 10분의2 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

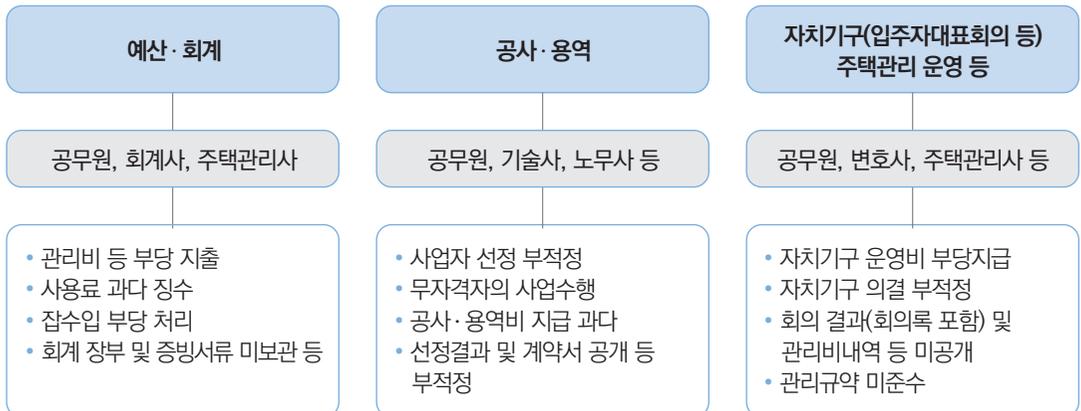
📌 주의사항

- 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 아닌 각 시·군으로 민원접수를 하여 각 시·군에서 검토 후 경기도로 제출 및 요청하면 감사계획을 수립하여 '경기도 공동주택관리 감사단'이 감사를 실시함.
- 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받아 감사를 요청하는 경우, 입주자등이 감사요청 내용과 그 사유를 알 수 있도록 안내한 후 동의를 받아야 하며, 「공동주택관리법」 제93조제2항에 따라 감사 요청의 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 시·군에 제출하여야 함.
 - ※ 관리 전반의 감사를 요청하는 경우, 입주자등에게 동의 받지 않은 감사요청 내용을 추가하는 경우, 감사요청 사유에 대한 뒷받침 자료가 없는 경우, 「경기도 공동주택관리 감사 조례」 제9조에 해당 하는 경우 등은 감사 대상에서 제외

☀️ 감사 절차도



☀️ 감사반 구성 (민간전문가 재능기부를 통한 '민-관 협업' 감사 추진)





공동주택관리 감사 항목(check list)

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 구성 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 선거구 구획 - 입주자대표회의 임기 - 동별 대표자 결격 여부 	법 제14조 영 제11조 관리규약 (동별 대표자의 선출)	관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 구성·변경 신고 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 운영 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 운영경비 집행 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 내 집행, 공개 - 운영경비를 타 계정에서 집행 	영 제19조 관리규약 (운영경비)	관리규약, 회계전표, 회계장부
선거관리 위원회	<ul style="list-style-type: none"> 선거관리위원 위촉 및 구성 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 선거관리위원회 공개모집 - 선거관리위원 결격사유 조회 - 선거관리위원회 임기 	법 제15조 영 제15조 관리규약 (선거관리위원 위촉 및 구성)	관리규약, 공고문, 선거관리위원회 회의록
	<ul style="list-style-type: none"> 선거(투표) 업무 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 동별 대표 후보자 결격사유(자격, 범죄경력 등) 조회 - 선출공고 등 절차 이행 	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보 등록서류, 문서철
	<ul style="list-style-type: none"> 선거관리위원회 운영 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> 선거관리위원회 운영경비 집행 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> 관리사무소장 배치신고 시 신고한 업무직인 사용 여부 예금 통장에 신고 된 업무직인 사용 여부 	법 제64조 영 제23조 관리규약 (회계관계자의 의무 및 책임)	배치신고서류, 예금 통장, 회계서류
보증설정	<ul style="list-style-type: none"> 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
관리업무 인계	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 관리업무 인계 적정 여부 	법 제13조 영 제10조	인계·인수서
관리업무 공개	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 안전관리계획 수립 및 이행 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 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, 보험 가입서류, 교육 이수증, 자격증

03. 하자보수

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
하자보수 청구 및 보수	<ul style="list-style-type: none"> 하자보수 청구 및 보수 적정 여부 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행 하였는지 여부 	법 제25조, 제36조 영 제25조, 제36조, 법 제37조, 영 제38조	문서철, 입주자대표회의록, 사업자 선정서류
하자보수보증금 사용 및 사용내역 신고	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 회계연도 개시 1개월 전 사업계획 및 예산안 수립 및 승인, 변경 승인, 공개 여부 매 회계연도 결산 후 2월내 결산 보고서 작성 및 승인, 공개 여부 이익잉여금 처분의 적정성 여부 매분기 말일 세입·세출결산서 입주자대표회의 보고 및 공시 여부 	영 제26조 회계처리기준 관리규약 (회계처리기준)	사업계획 및 예산서, 결산서, 세입·세출결산서, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문
회계처리	<ul style="list-style-type: none"> 47개 표준 계정항목에 맞게 사용 여부 [특히, 수선유지비(수선충당금)와 장기수선충당금 구분사용, 관리외 수익을 관리비용 및 사용자 등으로 대체 여부 등] 회계처리기준에 따른 회계처리 적정 여부 적격증빙 수취 적정 여부 	법 제27조 영 제27조 회계처리기준	회계전표, 지출결의서, 결산서, 회계장부, 입주자대표회의록, 관리비 부과명세서
회계감사	<ul style="list-style-type: none"> 회계장부 및 증빙서류 작성 적정 여부 회계감사 실시 적정 여부 회계감사 결과 입주자대표회의 보고 및 공개 적정 여부 	법 제26조 영 제27조	결산서, 입주자대표회의록, 회계감사 보고서, 인터넷 홈페이지, 공고문

06. 공동체 활성화 단계

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
공동체 활성화 단계 구성요건	<ul style="list-style-type: none"> 공동체 활성화를 위한 구성원 10인 이상 구성 및 구성신고서 제출, 변경 시 변경신고서 제출 여부 공동체 활성화 단계 임원의 겸임금지 위반 여부 	관리규약 (공동체 활성화 단계 구성 및 활동지원) (겸임금지)	관리규약, 공동체 활성화 단계 구성신고서 및 사업지원 신청서
비용지원 절차 및 용도	<ul style="list-style-type: none"> 사업비 지원 신청서 제출 및 입주자대표회의 인건 상정·의결 적정 여부 입주자대표회의에서 사업비용 목적에 맞게 사용했는지 검토 여부 	관리규약 (공동체 활성화 단계 지원방법) (소요비용의 지원)	입주자대표회의록, 공동체 활성화 단계 (사업계획서, 결산서, 사용내역)
공동체 활성화 단계 지원 한도	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약에서 정한 지원 한도 범위 내 지원 및 예산편성 여부 	관리규약 (소요비용의 지원)	관리규약, 예산서, 결산서
정산 및 입주자등 공개	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 개정 내용을 입주자들이 충분히 이해할 수 있는 제안서(3단 비교) 제시 여부 및 개정 절차 적정 이행 여부 입주자들의 개정 동의 절차 적정 여부 	법 제18조 영 제20조 관리규약 (규약의 개정)	입주자등 동의서, 관리규약 비교표, 공고문, 선거관리위원회 회의록
관리규약 신고 및 공포·보관 공개	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의, 선거관리위원회 회의 개최 및 결과 공개 여부 관리비등 내역, 장기수선충당금 적립요율 및 사용금액 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택 관리정보시스템에 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	<ul style="list-style-type: none"> 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등의 거래행위에 관한 회계장부 작성 및 증빙서류 보관 여부 	법 제27조	회계서류 일체
설계도서의 보관 등	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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, 제9조 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의록, 장기수선계획 검토 서류, 입주자 동의서
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> 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 제7조, 제9조 별표1	장기수선계획서, 관리비 부과명세서, 예금 통장, 관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선충당금 사용계획서 작성 적정 여부 및 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용 여부 장기수선충당금 집행 및 적립 현황, 사용 현황 공개 여부 장기수선충당금 사용 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 참가자격 제한 등 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등 	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공동주택관리정보시스템 인터넷 홈페이지, 공고문, 입찰관련 서류
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰시 입찰금액의 100분의 5이상 입찰보증금 납부 여부 계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 계약 이행보증금으로 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	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 입찰의 종류 및 방법, 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 장기수선공사의 경우 장기수선계획 반영 여부 	<p>법 제25조 영 제25조 지침 제4조 제7조 [별표7]</p>	<p>입주자대표회의 회의자료, 입주자대표회의록, 장기수선계획서</p>
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 인터넷 홈페이지 및 동별계사판, 공동주택관리정보시스템 공고 여부 입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전 공고 여부 공고내용의 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 참가자격의 제한 및 제출서류 적정 	<p>지침 제14조 ~ 제16조 제22조 ~ 제24조</p>	<p>입주자대표회의록, 공동주택관리정보시스템, 인터넷 홈페이지, 공고문</p>
현장설명회	<ul style="list-style-type: none"> 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 여부 	<p>지침 제15조, 제23조</p>	<p>현장설명회 관련 서류</p>
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부 	<p>지침 제8조</p>	<p>입찰공고, 입찰서 및 제출서류, 적격심사 평가표, 적격심사 회의록, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문, 공동주택관리정보시스템</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상) 	<p>지침 제31조</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰의 성립 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 	<p>지침 제5조</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 제출서류 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 종류별 해당 법령에 따른 등록 업체의 적정 등록증 제출 - 국세 및 지방세 완납 - 제출서류의 유효기간 적정 	<p>지침 제19조, 제27조</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰서 개찰 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 입찰업체 등 이해관계인 참석, 추첨 등 	<p>지침 제9조</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 입찰 성립 여부를 판단 후 낙찰자 선정 여부 	<p>지침 제10조</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>지침 제7조, 제11조, 제13조</p>	
<ul style="list-style-type: none"> 입찰가격 상한액을 정한 경우 절차 이행 여부 	<p>지침 제24조</p>		

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> 입찰의 무효 처리 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> 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(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 및 유효기간 이내의 기업신용평가등급확인서) 적정 여부 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등 	<p>지침 제6조 [별표3] 제20조, 제28조</p>	<p>입찰서 제출서류, 공동주택관리정보시스템</p>
계약	<ul style="list-style-type: none"> 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> 주택관리업자 및 경비·청소용역 계약 시 계약 체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 징구 여부 계약체결 시 계약이행보증금 징구 여부 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부 500만원 이하인 경우로 2인 이상 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 	<p>지침 제21조, 제29조, 제31조, 제4조 [별표2]</p>	<p>계약서, 계약이행보증금 징구서류, 4대보험 가입증명서, 입찰서 제출서류, 입주자대표회의록</p>
용역 사업자 재계약	<ul style="list-style-type: none"> 관리규약에 따라 기존 사업자 사업수행실적 평가 절차 이행 여부 절차 이행 후 입주자대표회의 의결 여부 	<p>지침 제4조 [별표2] 관리규약 (기존사업자 재계약)</p>	<p>입주자대표회의록, 사업수행실적 평가 관련 서류, 인터넷 홈페이지, 공고문</p>
공사·용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> 설계도서 보관 여부 시설의 교체, 유지보수 등 실적 공동주택관리 정보시스템 등록 여부 계약조건 및 계약내용 준수 여부 하자보수보증증권 징구 여부 공사·용역 감독의 적정성 여부 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 	<p>법 제31조 영 제32조 법 제64조 지침 제32조 관리규약 (관리주체의 업무)</p>	<p>계약서, 입찰공고, 산출내역서, 공사 관련서류 (준공계 등), 하자보수보증증권, 공동주택관리정보시스템</p>



2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집

제 II 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의	26
2. 선거관리위원회	35
3. 관리비등, 회계관리	42
4. 주택관리업자 및 사업자 선정	61
5. 장기수선계획, 장기수선충당금	80
6. 자료의 보관, 정보의 공개 등	84
7. 관리규약	94
8. 기타 관리업무 등	96



임주자대표회의

01

임주자대표회의 회의소집 절차 부적정

성남시 공동주택과, 오산시 주택과, 양주시 주택과, 안성시 주택과, 안양시 주택과



「관리규약」 제25조

- ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시, 장소, 안건(관련자료 포함) 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자 및 관리주체에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 일시·장소·안건명·방청방법을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 지체없이 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.



- 성남시 ○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2022년 1월 ~ 2023년 12월까지 총 27회 입주자 대표회의 회의 개최공고 중 인터넷 홈페이지에 8회 미공개, 12회 지연공개, 7회 회의일 이후 공개하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2021년 ~ 2022년 입주자대표회를 소집하면서 총 16회 회의개최 5일 전까지 회의 통지 및 개최공고를 하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2022년 ~ 2023년 입주자대표회의를 소집 하면서 총 3회 회의개최 5일 전까지 회의 통지 및 개최공고를 하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2022.9.16. 입주자대표회의 정기회의를 위한 회의소집 및 개최공고를 회의개최 5일 전이 아닌 2022.9.15. 하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 감사대상기간(2021년 11월 ~ 2024년 2월) 회의 소집 통지 및 공개 시 회의 안건을 명시하여야 함에도 일부 안건을 명시하지 않고 의결하였음.



관련 규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)

02

입주자대표회의 회의록 작성 부적정

경기도 공동주택과, 성남시 공동주택과, 여주시 건축과, 오산시 주택과, 의왕시 건축과, 김포시 주택과, 안산시 주택과

☞ 「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 회의개최 후 7일 이내에 관리주체에게 통보하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.



- ○아파트 입주자대표회의는 2022.3.12. 입주자대표회의 회의록 작성 시 관리규약 회의록 서식 및 작성방법에 따라 작성하지 않고 발언내용, 안건별 표결내용을 누락하였으며, 의결사항과 다른 내용을 포함하여 회의록을 작성하였음.
- □아파트 입주자대표회의는 2023.10.18. 제17기 5차 정기 입주자대표회의 회의록 작성 시 제1안건 경비용역업체 계약만료에 따른 재계약 건 의결사항 중 재계약금액을 상정의안 및 회의 자료의 재계약금액과 최종 계약금액인 “월 11,159,840원”이 아닌 “월 11,6,856,000원”으로 부정확하게 작성하였음.
- 성남시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 ~ 2023년 기간동안 입주자대표회의 회의록 작성 시 발언내용, 표결내용을 부정확하게 작성하였음.
- 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 ~ 2023년 관리규약 회의록 서식 및 작성 방법과 다르게 발언내용을 누락하여 작성하였으며, 2022년 1월 정기회의 회의록에는 회의 참석자 및 배석자 명단을 누락하여 작성하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 발언내용, 안건별 표결내용을 작성하지 않고, 전체 안건에 대한 의결사항만 작성하였음.
- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록을 관리규약의 회의록 서식과 다르게 작성하였으며 일부 안건의 경우 찬성자 성명만 기재하고, 반대자 성명을 기록하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록), 발언내용을 기록하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 「관리규약」 별지 제7-2호 서식과 다르게 작성하였음.



관련 규정

「관리규약」 제30조(회의록)

☞ 「공동주택관리법」 제14조

- ⑨ 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있다. 이 경우 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.(2022.6.10.개정, 2022.12.11.시행)

☞ 「관리규약」 제30조

- ② 관리주체는 영 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의결과(회의록 포함)를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 지체없이 공개(발언자, 찬성자, 반대자, 기권자의 성명 제외가능)하여야 하며, 공개시 개인정보보호법을 준수해야 한다.



- 양주시 ○아파트 관리주체는 2023년 1월 ~ 5월 총 7회 입주자대표회의 회의록을 공개하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 「관리규약」 제30조제2항에 따라 입주자대표회의록을 공개하지 않고 회의결과만 공개하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2022년 12월 ~ 2023년 12월 총 11회 입주자대표회의 회의록을 공개하지 아니하였음.



관련 규정

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

04

입주자대표회의 회의결과 공개 부적정

성남시 공동주택과, 구리시 건축과, 남양주시 건축관리과, 군포시 건축과, 안양시 주택과

「관리규약」 제30조

- ② 관리주체는 영 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의결과(회의록 포함)를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 지체 없이 공개(발언자, 찬성자, 반대자, 기권자의 성명 제외가능)하여야 하며, 공개 시 개인정보보호법을 준수해야 한다. 다만, 300세대 미만은 입주자대표회의에서 의결한 경우, 회의결과는 공개하되, 회의록은 공개하지 않을 수 있다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2022년 1월 ~ 2023년 12월까지 총 27회 입주자대표회의의 회의 결과를 4회 미공개하고 23회 지연(회의일 이후 6일 ~ 124일)공개하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 입주자대표회의 소집 및 회의결과를 게시판에만 공개하고 인터넷 홈페이지에는 공개하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 1월 ~ 2023년 9월까지 총 37회 입주자대표회의의 회의 개최 8회, 회의결과 4회를 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 감사대상기간 25회 입주자대표회의의 회의결과를 인터넷 홈페이지에 10회 공개하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2022년 12월 ~ 2023년 12월까지 총 11회 입주자대표회의를 개최한 후, 2023년 3월 회의결과를 게시판에만 공개하고 인터넷 홈페이지에는 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제30조(회의록)

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제14조

- ① 법 제14조제10항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

☞ 「관리규약」 제28조

- ① 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여 의결권을 행사하여야 한다.
- ② 동별 대표자의 의결권은 대리할 수 없다.
- ③ 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.
- ④ 입주자대표회의는 공동주택관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 일탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자있는 의결은 무효가 된다.



- 오산시 ○아파트 제6기 입주자대표회의는 2021년 4월 제11차 입주자대표회의 시 동별 대표자가 직접 출석하지 않고, 동별 대표자의 배우자가 대리 출석하여 의결권을 행사하게 하였음.
- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 7월 '독서실 운영규정 제정(안)' 안건에 대하여 입주자대표회의의 구성원(10명) 과반수(6명)가 아닌 5명의 찬성으로 의결하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 2023년 12월 장기수선계획을 조정(장기수선계획서 표지부에 동별 대표자의 날인)하였으나, 2023년 12월 장기수선계획 조정에 대한 입주자대표회의의 소집 및 의결사항이 존재하지 아니함.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)
「관리규약」 제28조(의결방법)

오산시 주택과, 광주시 주택과, 화성시 주택관리과, 남양주시 건축관리과, 군포시 건축과, 부천시 주택정책과

☞ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○○만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
- ② 제1항제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책 수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.



- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 4월 제11차 입주자대표회의에 동별 대표자를 대리하여 출석한 동별 대표자 배우자에게 입주자대표회의 출석수당을 지급하였음.
- 광주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2022년 1월 ~ 9월까지 입주자대표회의 운영경비 사용에 대한 증빙자료를 보관하고 있지 않음.
- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 「관리규약」 제32조제2항에 따라 회의 시간식, 식비의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서를 관리주체에게 제출하여야 하나 제출하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「관리규약」 제32조제1항제6호가목에 따른 입주자대표회의 운영교육 및 윤리교육비를 집행하면서, 윤리교육을 온라인 교육으로 이수하여 교육에 소요되는 비용이 발생하지 않았음에도, 2022년 11월 동별 대표자 8명에게 교육수당으로 5만원씩 400,000원을 지급하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「관리규약」 제32조제1항제2호에 따른 회의 출석수당은 1회당 10만원, 월 20만원을 초과할 수 없음에도, 2023년 6월 입주자대표회의를 3회 개최하여 참석자 5명에게 각각 300,000원의 출석수당을 지급하여 월 지급한도를 초과하여 지급하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「관리규약」 제32조제1항제5호에 따라 회의 후 식대는 1인당 1만원 이내로 규정하고 있으나, 2020년 ~ 2021년 총 6회의 회의에서 1인당 1만원을 초과하여 식대를 집행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

07

입주자대표회의의 구성원 교육 이수 부적정

시흥시 주택과, 부천시 주택정책과

「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 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.



- 시흥시 ○아파트 제18기 입주자대표회의(임기: 2021.8.1. ~ 2023.7.31.) 구성원(8명) 중 5명은 2022년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 구성원 9명 중 1명이 교육을 이수하지 아니하였으며, 2022년 구성원 8명 중 1명이 교육을 이수하지 아니하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)
- 「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)

08

입주자대표회장 보증설정 부적정

성남시 공동주택과, 연천군 건축과, 양주시 주택과, 시흥시 주택과



「관리규약」 제73조

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



- 성남시 ○아파트 16기 입주자대표회장은 아래와 같이 임기 내 65일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

임기	보증설정 기간	보증설정 미이행 기간
2022.1.1. ~ 2023.12.31.	2022.2.18. ~ 2023.2.17.	2022.1.1. ~ 2022.2.17. (48일)
	2023.3.8. ~ 2023.12.31.	2023.2.18. ~ 2023.3.7. (17일)

- 연천군 ○아파트 제9기 입주자대표회장(임기: 2022.9.1. ~ 2024.8.31.)은 감사기간 내 공제 또는 보증보험 등에 미가입하여 보증설정을 이행하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회장(임기: 2023.3.17. ~ 2024.6.3.)은 2023.9.18. 공제에 가입하여 임기 내 185일간(2023.3.17. ~ 2023.9.17.) 보증설정을 미이행하였음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회장은 임기 중 가입한 보증보험 보증기간이 2022.8.2. 만료되었음 에도 만료일에 보증보험 등에 가입하지 않아 106일간 보증설정을 미이행하였음. (2022.11.17. 보증보험 등 가입)



관련 규정

「관리규약」 제73조(보증설정)



「공동주택관리법」 제90조

- ② 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안된다.



- 의정부시 ○아파트 입주자대표회장은 2021.10.31., 2022.5.1. 입주자대표회의가 없는 날에 입주자대표회의와 관련 없는 사적인 모임을 주최하고 식대 등으로 총 2건 1,846,800원을 본인의 카드로 결제한 후, 관리주체로부터 본인 계좌로 송금받는 방법으로 부정하게 재물을 취득하였으며, 또한, 입주자대표회의 운영과 관련 없는 본인 명의의 업무폰을 구입한 후, 2020.6.11. ~ 2023. 4.28.까지 업무폰 개통비용 및 단말기 재구매 비용, 위약금, 사용료 등 총 6,101,660원을 관리주체로부터 본인 계좌로 송금받는 방법으로 부정하게 재물을 취득하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)



선거관리위원회

10

선거관리위원회 구성 부적정(1)

용인특례시 공동주택과, 성남시 공동주택과, 여주시 건축과, 안성시 주택과



「관리규약」 제34조

- ② 선거관리위원은 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(직무대행 포함), 관리사무소장 순서로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다.



- 용인특례시 ○아파트 13기 선거관리위원회 위원장은 13기 선거관리위원회 임기 만료일이 2021. 7.20.로 임기 만료 60일전까지 차기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나, 기한을 경과하여 2021.6.8. 공개모집 공고하였음.
- 성남시 ○아파트 15기 선거관리위원회 위원장은 15기 선거관리위원회 임기 만료일이 2023.7.31.로 임기 만료 60일전까지 차기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나, 기한을 경과하여 2023.6.16. 공개모집 공고하였음.
- 여주시 ○아파트 6기 선거관리위원회장은 6기 선거관리위원회 임기 만료일이 2023.7.24.로 임기 만료 60일전까지 7기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나, 기한을 경과하여 2023.6.8. 공개모집 공고하였음.
- 안성시 ○아파트 선거관리위원장은 선거관리위원회 임기 만료일이 2022.10.17.로 임기 만료 60일 전까지 차기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나 이를 이행하지 않았으며, 2022.9.13. 선거관리위원장이 아닌 입주자대표회장이 선거관리위원 공개모집 공고를 하게 하였음.



관련 규정

「관리규약」 제34조(선거관리위원 위촉 및 구성)

☑ 「공동주택관리법 시행령」 제15조

- ④ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다. 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다.

☑ 「관리규약」 제34조

- ① 법 제15조제1항 및 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회는 선거관리위원회 위원장(이하 “선거관리위원장”이라 한다)을 포함하여 ○명의 위원으로 구성하고 선거관리위원장은 호선한다.



- 의왕시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 「관리규약」 제34조제1항에 따라 선거관리위원은 5명으로 구성하도록 되어 있음에도 2020년 12월 제14기 선거관리위원회 위원을 6명으로 구성하였음.
- 시흥시 ○아파트 선거관리위원회는 「관리규약」 제34조제1항에 따라 선거관리위원은 9명으로 구성하도록 되어 있음에도 선거관리규정으로 구성원을 5명으로 「관리규약」과 다르게 정하여 2022년 ~ 2023년 총 3회의 선거관리위원회 회의에서 관리규약으로 정한 구성원(9명) 과반수(5명)의 찬성이 아닌 4명의 찬성으로 의사를 결정하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등)
「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)



「관리규약」 제37조

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



- 성남시 ○아파트 선거관리위원장과 관리주체는 2022년 1월 ~ 2023년 12월까지 총 16회 선거관리위원회 회의 개최공고 중 동별 게시판에 14회 미공개, 2회 지연공개하였으며, 인터넷 홈페이지에 8회 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제37조(운영)

「관리규약」 제37조

- 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.
- ⑥ 제5항에 따라 통보받은 관리주체는 회의결과를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2022년 1월 ~ 2023년 12월까지 총 16회 선거관리위원회 회의결과를 인터넷 홈페이지에 16회, 동별 게시판에 9회 공개하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 관리주체는 7기 선거관리위원회 1차(2021.4.28.), 2차(2021.6.21.) 회의결과를 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제37조(운영)

「관리규약」 제20조

- ⑧ 제2항 및 제4항에 따라 해임(다만, 제5항제2호에 따른 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 해임하는 경우는 제외한다)을 요청받은 선거관리위원회는 해임대상자에게 최소 7일간의 소명기회를 부여한 후 해임사유와 해임 당사자가 제출한 소명자료를 해당 선거구(회장과 감사의 경우 전체 선거구를 말한다. 이하 같다)의 입주자 등에게 7일간 공개 하고, 해당 선거구의 입주자들을 상대로 선거관리위원회에 해임요청한 날부터 30일 이내에 투표를 완료하여야 한다.



- 김포시 ○아파트 선거관리위원회는 2023년 7월 「관리규약」 제20조제2항제1호에 따라 해당 선거구 입주자등 10분의 1 이상의 서면동의를 받아 제출받은 동별 대표자의 해임 요청에 대해 해임 투표절차를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)

용인특례시 공동주택과, 하남시 주택과, 안성시 주택과, 시흥시 주택과, 화성시 주택관리과, 부천시 주택정책과, 안양시 주택과

☞ 「공동주택관리법」 제16조

- ① 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 꺾어진 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 꺾어진 경우에는 관리사무소장을 말한다. 이하 같다)은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 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.



- 용인특례시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 9기 동별 대표자 선출 시 후보자 결격사유 해당 여부를 확인을 위해 동별 대표자 후보자 본인에 대한 범죄경력은 확인하였으나, 소유자 및 공동 소유자에 대한 범죄경력은 확인하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 제1기 동별 대표자 선출 시 후보자 중 위임 및 공동 소유자 4명에 대한 범죄경력 및 결격사유 해당 여부를 확인하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2021년 8월 동별 대표자 선출 시 후보자에 대한 결격사유(피성년후견인 또는 피한정후견인, 파산자) 여부를 확인하지 아니하였음.(후보자 자필 확인서로 대체)
- 시흥시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2023년 제19기 동별 대표자 선출 시 후보자 5명이 위임을 받은 후보자임에도 위임자의 결격사유 여부는 확인하지 아니하였음.
- 화성시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 선출 시 8기 동별 대표자 후보 1명과 9기 동별 대표자 후보 7명에 대한 결격사유(피성년후견인 또는 피한정후견인, 파산자) 여부를 확인하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 14기 선거관리위원회 위원장은 15기 동별 대표자 선출 시 후보자 중 4명이 위임을 받은 후보자임에도 위임자의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 선출 시 후보자 중 3명이 위임을 받은 후보자임에도 위임자의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.



관련 규정

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

☞ 「공동주택관리법」 제15조

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 동별 대표자 또는 그 후보자
2. 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제14조

② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제16조

법 제15조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
3. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람



- 용인특례시 ○아파트 입주자대표회의는 2023년 5월 선거관리규정을 제정하면서 선거관리위원회 위원의 결격사유는 법령에서 규정하고 있음에도, 선거관리규정에 “공동체 활성화 단체 임원 및 회원은 선관위에서 심사하여 결격 사유로 판단할 수 있다”와 “반 아파트 단체(선관위에서 심사) 회원 등은 선관위에서 심사하여 결격사유로 판단할 수 있다”고 추가로 결격사유를 규정하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리)

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등),

제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등)



관리비등, 회계관리

17

사업주체 관리기간 중 위탁관리수수료 관리비 부과 부적정

의정부시 주택과



「공동주택관리법」 제11조

- ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.



「공동주택관리법」 제12조

사업주체는 입주자대표회의로부터 제11조제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제6조 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.



- 의정부시 ○아파트 사업주체는 2019년 7월 ~ 2020년 5월까지 법 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 동안 사업주체가 주택관리업자에게 위탁하여 관리하면서, 사업주체가 부담하여야 하는 위탁관리수수료 3,968,800원(360,800원×11개월)을 입주자등에게 관리비로 부과하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)
- 제12조(사업주체의 주택관리업자 선정)

「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.
- ③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 회계연도 관리비등의 예산안을 입주자대표회의에 제출하면서 사업계획을 누락하였으며, 2020년 ~ 2022년 회계연도 결산서 제출 시 사업실적서를 누락하였음.



관련 규정

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

☞ 「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(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- ○아파트 관리주체는 아래와 같이 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출은 하였으나 승인받지 않았으며, 2022년 및 2023년 회계연도 예산서를 게시판에 공개하지 아니하였음.

[예산안 제출·승인 및 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일		공개		비고
				홈페이지	게시판	
2022년	2021. 11. 23.	2021. 11. 25.	(승인)	공개	미공개	
2023년	2022. 11. 18.	2022. 11. 19.	(보류)	공개	미공개	
	2022. 12. 07.	2022. 12. 12.	(승인)			

- □아파트 관리주체는 아래와 같이 2021년, 2022년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출은 하였으나 승인받지 않았으며, 2021년 회계연도 예산서를 홈페이지와 게시판에 공개하지 않고, 2023년 회계연도 예산서를 게시판에 공개하지 아니하였음.

[예산안 제출·승인 및 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일		공개		비고
				홈페이지	게시판	
2021년	2020. 11. 17.	2020. 11. 23.	(보류)	미공개	미공개	
	2020. 12. 02.	2020. 12. 08.	(최종)			
2022년	2021. 11. 17.	2021. 11. 23.	(일부승인)	공개	공개	
	2021. 12. 01.	2021. 12. 08.	(최종)			
2023년	2022. 11. 14.	2022. 11. 25.	(최종)	공개	미공개	



관련 규정

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

☞ 「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(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- △△아파트 관리주체는 아래와 같이 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출 및 승인받지 않았으며, 입주자대표회의에서 승인 받은 예산서를 홈페이지에 공개하지 아니하였음.

[예산안 제출·승인 및 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2023년	2022. 12. 09.	2022. 12. 09.	미공개	2022. 12. 09.	

- ▽▽아파트 관리주체는 아래와 같이 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출 및 승인받지 않았으며, 입주자대표회의에서 승인 받은 2021년 ~ 2022년 예산서를 게시판에 공개하지 않고, 2023년 예산서를 홈페이지 및 게시판에 공개하지 아니하였음.

[예산안 제출·승인 및 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2021년	2020. 11. 18.	2020. 12. 02. (승인)	미운영	미공개	홈페이지 개설 (22. 02. 15.)
2022년	2022. 01. 19.	2022. 02. 09. (승인)		미공개	
2023년	2022. 12. 20.	2022. 12. 20. (일부승인)	미공개	미공개	
	2022. 12. 21.	2022. 12. 27. (승인)			



관련 규정

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

21

예산안 제출·승인 및 예산서 공개 부적정(3)

연천군 건축과, 하남시 주택과, 양주시 주택과, 김포시 주택과, 남양주시 건축관리과, 고양시 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(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- 연천군 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자 대표회의에 제출 및 승인받지 않고, 2021.12.2. 승인받았음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하지 않고, 2022.12.7. 입주자대표회의에 제출하여 2022.12.21. 승인받았음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 2023년, 2024년 회계연도 예산안을 입주자대표회의에서 승인 받은 후, 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하지 않았으며, 2023년 회계연도 예산안을 입주자대표회의에서 승인 받은 후, 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2023년 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하지 않고, 2022.12.5. 입주자대표회의에 제출하여 승인받았음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 회계연도 예산안을 입주자대표회의에서 승인 (2021년 2020.11.19. 승인, 2021년 2021.11.26. 승인) 받은 후, 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

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

「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.

○ ○아파트 관리주체는 2020년 ~ 2022년 관리비등 예산에 대하여 입주자대표회의에서 승인 받은 후, 아래와 같이 각 회계연도 기간 승인받은 예산 대비 관리비등을 초과 집행하였음에도 입주자대표회의의 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

구분	계정과목	예산금액(원) (A)	집행금액(원) (B)	초과 집행(원) (B-A)
2020	일반관리비(제수당)	12,378,920	14,719,600	2,340,680
	일반관리비(건강보험)	3,881,040	4,222,390	341,350
	일반관리비(피복비)	500,000	510,000	10,000
	승강기유지비	6,124,800	6,679,200	554,400
	청소비	57,277,560	57,418,900	141,340
	전기료	161,435,208	167,512,160	6,076,952
	수도료	100,681,404	102,141,940	1,460,536
	관리외비용(장충이자전입액)	5,033,068	6,020,960	987,892
2021	일반관리비(제수당)	14,785,740	14,925,920	140,180
	일반관리비(국민연금)	650,000	1,181,720	531,720
	일반관리비(고용보험)	1,203,650	1,235,710	32,060
	일반관리비(제사무비)	4,988,526	5,042,550	54,024
	일반관리비(감가상각비)	962,305	2,062,940	1,100,635
	경비비	122,473,920	123,573,920	1,100,000
	전기료	170,887,320	173,172,770	2,285,450
	수도료	102,171,540	106,304,100	4,132,560
2022	건물보험료	6,432,559	6,548,520	115,961
	장기수선충당금전입액	79,818,720	91,780,560	11,961,840
	일반관리비(제수당)	14,308,656	14,334,140	25,484
	일반관리비(산재보험)	1,140,931	1,201,410	60,479
	일반관리비(건강보험)	4,785,910	4,823,280	37,370
	일반관리비(소모품비)	2,756,371	3,966,690	1,210,319
	일반관리비(감가상각비)	1,742,836	1,816,520	73,684
	청소비	61,263,600	62,167,700	904,100
	경비비	128,642,880	129,842,880	1,200,000
	전기료	175,569,600	183,850,860	8,281,260
생활폐기물수수료	2,960,016	3,030,870	70,854	
건물보험료	6,566,568	6,575,080	8,512	
관리외비용(잡지출)	1,750,266	1,789,000	38,734	
관리외비용(법인세비용)	43,641	147,080	103,439	

관련 규정

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

「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.

- 아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 ~ 2021년 입주자대표회의에서 승인받은 관리비등 예산 대비 초과 집행에 대해 입주자대표회의의 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

구분	계정과목	예산금액(원) (A)	집행금액(원) (B)	초과 집행(원) (B-A)
2020	일반관리비(급여)	290,107,560	297,137,959	7,030,399
	일반관리비(고용보험)	3,736,670	3,817,531	80,861
	경비비	485,752,800	493,185,314	7,432,514
	승강기유지비	24,948,000	25,690,500	742,500
	난방비	726,888,529	815,591,190	88,702,661
	전기료	944,822,686	964,360,520	19,537,834
	보험료	22,264,920	25,785,730	3,520,810
	장기수선비	155,367,000	155,367,120	120
	관리외비용(장충이자전입액)	2,000,000	8,210,941	6,210,941
	관리외비용(부과차손)	0	21,340	21,340
	관리외비용(일자리안정자금)	15,120,000	15,233,330	113,330
	관리외비용(커뮤니티운영비)	110,000,000	111,009,827	1,009,827
	2021	일반관리비(급여)	294,459,120	299,529,923
일반관리비(제수당)		74,017,130	74,374,079	356,949
일반관리비(퇴직금)		41,824,356	42,926,196	1,101,840
일반관리비(관리용품구입비)		4,500,000	6,136,520	1,636,520
난방비		765,062,720	800,355,920	35,293,200
수도료		273,137,760	352,911,640	79,773,880
보험료		30,914,400	33,629,320	2,714,920
선거관리위원회운영비		3,000,000	3,541,270	541,270
장기수선비		155,367,000	155,367,120	120
관리외비용(보증금이자전입액)		0	575,280	575,280
관리외비용(장충이자전입액)		2,538,000	6,385,068	3,847,068
관리외비용(부과차손)		12,000	55,683	43,683
관리외비용(커뮤니티운영비)		0	10,658,070	10,658,070

- 부천시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 입주자대표회의에서 승인받은 관리비등 예산 대비 초과 집행(2021년 1,501,743,814원, 2022년 1,561,259,339원, 2023년 306,511,530원)에 대해 입주자대표회의의 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

관련 규정

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

☞ 「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(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- ○아파트 관리주체는 아래와 같이 2021년, 2022년 회계연도 예산서 변경에 대해 입주자대표회에서 승인받은 후, 변경 예산서를 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.

[변경 예산안 제출·승인 및 변경 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2021년	2021. 07. 02.	2021. 07. 08.	미공개	미공개	
2022년	2022. 04. 01.	2022. 04. 07.	미공개	미공개	
	2022. 11. 07.	2022. 11. 10.	미공개	미공개	

- □아파트 관리주체는 아래와 같이 2021년 회계연도 변경 예산서를 게시판에 공개하지 않았으며, 2022년 회계연도 변경 예산서를 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.

[변경 예산안 제출·승인 및 변경 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2021년	2021. 10. 14.	2021. 10. 18.	미운영	미공개	홈페이지 개설 (’22. 02. 15.)
2022년	2022. 08. 17.	2022. 08. 18.	미공개	미공개	



관련 규정

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

㉟ 「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.

㉟ 「관리규약」 제71조

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



- △△아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 ~ 2022년 회계연도 변경 예산서 4건을 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.

[변경 예산안 제출·승인 및 변경 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2020년	2020. 11. 20.	2020. 11. 25.	미공개	미공개	
2021년	2021. 12. 17.	2021. 12. 22.	미공개	미공개	
2022년(1차)	2022. 08. 12.	2022. 08. 17.	미공개	미공개	
2022년(2차)	2022. 10. 14.	2022. 10. 19.	미공개	미공개	

- ▽▽아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 ~ 2022년 회계연도 변경 예산서 3건을 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.

[변경 예산안 제출·승인 및 변경 예산서 공개 현황]

회계연도	입주자대표회의 제출일	입주자대표회의 승인일	공개		비고
			홈페이지	게시판	
2020년	2020. 07. 16.	2020. 07. 22.	미공개	미공개	
2021년	2021. 07. 22.	2021. 07. 27.	미공개	미공개	
2022년	2022. 07. 15.	2022. 07. 21.	미공개	미공개	



관련 규정

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

☑ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ③ 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 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
 1. 재무상태표
 2. 운영성과표
 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
 4. 주식
 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.



- ○아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 ~ 2022년 회계연도의 결산서 공개 시 결산서 중 재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서를 누락하여 공개하였음.

[결산서 제출 및 공개 현황]

회계연도	관리주체 제출일	공개			비고
		홈페이지	게시판	입주자등 개별통지	
2020년	2021. 02. 19.	일부 공개	일부 공개	-	이익잉여금처분계산서만 공개 (재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서 공개 누락)
2021년	2022. 02. 18.	일부 공개	일부 공개	-	
2022년	2023. 02. 17.	일부 공개	일부 공개	-	

- □아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 ~ 2021년 회계연도의 결산서를 홈페이지와 게시판에 공개하지 않았으며, 2022년 회계연도의 결산서 공개 시 결산서 중 주식, 세입·세출결산서를 누락하여 공개하였음.

[결산서 제출 및 공개 현황]

회계연도	관리주체 제출일	공개			비고
		홈페이지	게시판	입주자등 개별통지	
2020년	2021. 02. 19.	미공개	미공개	미통지	주식, 세입·세출결산서 공개 누락
2021년	2022. 01. 14.	미공개	미공개	미통지	
2022년	2023. 01. 13.	일부 공개	일부 공개	-	



관련 규정

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

㉟ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

㉟ 「공동주택 회계처리기준」 제41조

- ① 관리주체는 영 제26조제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
1. 재무상태표
 2. 운영성과표
 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
 4. 주식
 5. 세입·세출결산서

㉟ 「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.



- △△아파트 관리주체는 아래와 같이 2022년 회계연도의 결산서 공개 시 결산서 중 재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서를 누락하여 공개하였음.

[결산서 제출 및 공개 현황]

회계연도	관리주체 제출일	공개			비고
		홈페이지	게시판	입주자등 개별통지	
2020년	2021. 02. 18.	미운영	공개	-	재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서 공개 누락
2021년	2022. 02. 16.		공개	-	
2022년	2023. 02. 16.		일부 공개	-	

- ▽▽아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년, 2021년 회계연도의 결산서 공개 시 결산서 중 세입·세출결산서를 누락하여 공개하였음.

[결산서 제출 및 공개 현황]

회계연도	관리주체 제출일	공개			비고
		홈페이지	게시판	입주자등 개별통지	
2020년	2021. 02. 15.	미운영	일부공개	-	세입·세출결산서 공개 누락
2021년	2022. 02. 11.		일부공개	-	
2022년	2023. 02. 16.		공개	-	



관련 규정

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

28

결산서 제출 및 공개 부적정(3)

성남시 공동주택과, 하남시 주택과, 양주시 주택과, 평택시 주택과

☑ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ③ 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 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
 1. 재무상태표
 2. 운영성과표
 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
 4. 주식
 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.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2022년, 2023년 회계연도의 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여 승인 받았으나, 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별통지하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 2021년 회계연도의 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하지 않고 2022.3.8. 제출하였음.
- 하남시 □아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 6월까지 사업실적서 및 결산서를 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별통지하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 2022년, 2023년 회계연도 결산서를 승인 받은 후, 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별통지하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도의 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하지 않고 2023.3.8. 제출하였음.



관련 규정

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

「공동주택 회계처리기준」 제56조

- ① 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.
- ② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 2020년 4분기 ~ 2022년 3분기 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 입주자대표회의는 2020년 2분기 세입·세출결산서 결과를 입주자 등에게 공시하지 아니하였음.

[세입·세출결산서 보고 및 공시 현황]

회계연도	분기별	입주자대표회의 보고일	입주자대표회의 분석(의결)일	공시		비고
				홈페이지	게시판	
2020년	2분기	2020. 10. 23.	2020. 10. 27.	미공시		
	3분기	2020. 10. 23.	2020. 10. 27.	-	공시	
	4분기	미보고	-	-	-	
2021년	1분기	미보고	-	-	-	
	2분기	미보고	-	-	-	
	3분기	미보고	-	-	-	
	4분기	미보고	-	-	-	
2022년	1분기	미보고	-	-	-	
	2분기	미보고	-	-	-	
	3분기	미보고	-	-	-	
	4분기	2023. 01. 31.	2023. 01. 31.	공시	공시	
2023년	1분기	2023. 04. 25.	2023. 04. 25.	공시	공시	

- □□아파트 관리주체는 2020년 7월 ~ 2023년 6월까지 매분기 말일을 기준으로 작성된 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- ◎◎아파트 관리주체는 2020년 2분기, 3분기, 4분기, 2022년 2분기 말일을 기준으로 작성된 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고)

「공동주택 회계처리기준」 제56조

- ① 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.
- ② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다.



- △△아파트 입주자대표회의는 아래와 같이 2020년 2분기, 3분기, 4분기 세입·세출결산서 결과를 입주자등에게 공시하지 아니하였음.

[세입·세출결산서 보고 및 공시 현황]

회계연도	분기별	입주자대표회의 보고일	입주자대표회의 분석(의결)일	공시		비고
				홈페이지	게시판	
2020년	2분기	2020. 07. 13.	2020. 07. 31.	미공시		
	3분기	2020. 10. 19.	2020. 10. 31.			
	4분기	2021. 01. 18.	2021. 02. 24.			
2021년	1분기	2021. 04. 16.	2021. 05. 04.	공시	공시	
	2분기	2021. 07. 16.	2021. 07. 27.	공시	공시	
	3분기	2021. 10. 15.	2021. 10. 22.	공시	공시	
	4분기	2022. 01. 17.	2022. 01. 28.	공시	공시	
2022년	1분기	2022. 04. 18.	2022. 04. 22.	공시	공시	
	2분기	2022. 07. 18.	2022. 07. 25.	공시	공시	
	3분기	2022. 10. 17.	2022. 10. 24.	공시	공시	
	4분기	2023. 01. 17.	2023. 03. 02.	공시	공시	
2023년	1분기	2023. 04. 14.	2023. 04. 14.	공시	공시	

- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2020년 ~ 2022년 회계연도 기간 매 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2023년 1분기 ~ 2024년 1분기의 매 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고)

31

관리비 용도 외 사용

용인특례시 공동주택과, 안성시 주택과, 광주시 주택과, 화성시 주택관리과, 구리시 건축과, 남양주시 건축관리과, 안산시 주택과

「공동주택관리법」 제90조

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



- 용인특례시 ○아파트 관리주체는 관할구청에서 관리주체에게 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반에 따라 부과한 과태료 800,000원을 2021.7.23. 관리비 통장에서 인출하여 관리주체(주택관리업자) 계좌로 이체하고 선금비용으로 회계처리 한 후, 2021년 7월 ~ 10월까지 4개월간 매월 200,000원씩 관리비(잡비)로 부과하였음.
- 안성시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획서 상 2023년 수선예정 항목인 배수펌프 교체비용을 장기수선충당금으로 사용하지 않고 관리비(수선충당금)로 사용하였음.
- 광주시 ○아파트 관리주체는 2021년 4월 조정한 장기수선계획서에 포함된 CCTV 녹화장치 등 5건의 수선항목을 장기수선충당금으로 사용하지 않고 관리비(수선유지비)로 사용(총 3,184,000원)하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 2022년 장기수선계획서에 포함된 감지기, 경비실 CCTV 모니터 교체, 집수정 수중펌프, △동 △호기 CCTV 교체 수선항목을 장기수선충당금으로 사용하지 않고, 관리비(수선유지비)로 사용하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] ‘장기수선계획의 수립기준’에 포함된 수선항목을 장기수선충당금으로 사용하지 않고 관리비(수선유지비)로 사용(총 29건, 63,255,280원)하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 장기수선계획서에 포함된 CCTV 녹화기, 모니터 등의 수선항목을 장기수선충당금으로 사용하지 않고, 관리비(수선유지비)로 사용(총 5건, 14,685,000원)하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획 수선항목인 CCTV 설치 공사금액을 관리비(수선유지비)로 사용하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)

양주시 주택과, 의왕시 건축과, 김포시 주택과, 안성시 주택과, 평택시 주택과, 남양주시 건축관리과, 고양시 주택과, 안양시 주택과

「공동주택관리법」 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.



- 양주시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2023.7.26. 제출받았으나 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.4.28. 제출받고 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고한 후 공개하여야 하나, 2021.4.30. 게시판에 공개한 후 2021.5.17. 입주자대표회의에 보고하였으며, 2022년 회계연도 회계감사 결과를 2023.6.1. 제출받고 입주자대표회의에 보고하지 않았음에도 2023.6.8. 게시판에 공개하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2023.7.21. 제출받았으나 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 관리주체는 2020년, 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 감사인으로부터 제출받고 입주자대표회의에 보고 및 공개하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.4.15. 제출받았으나 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 않고, 2021.5.20. 보고하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2019년, 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받고 1개월을 경과하여 입주자대표회의에 보고하고, 2021년 회계연도 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음. 또한, 2019년 ~ 2021년 회계감사 결과를 게시판에 공개하지 않고, 2019년, 2021년 회계감사 결과를 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2023년 10월 제출받았으나 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)

☞ 「공동주택 회계처리기준」 제17조

증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙 서류의 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.



- 연천군 ○아파트 관리주체는 2022.2.10. 미화 지급 쌀구입(65,000원), 2022.5.10. 미화 지급 쌀구입(70,000원)을 관리비로 집행하면서 적격증빙이 아닌 간이영수증을 수취하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 2023.4.14. 수선 물품을 구입(100,900원)하면서 적격증빙이 아닌 영수증을 수취하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 총 7건(1,051,030원)의 물품 구입 및 직원伙食비를 관리비로 집행하면서 직원 개인카드를 사용하여 적격증빙을 수취하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 관리주체는 2022년 ~ 2023년 관리비등을 집행하면서 총 65건에 대해 적격증빙이 아닌 확인증, 간이영수증, 거래명세서, 내역서, 접수증 등을 수취하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류)

「관리규약」 제63조

- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 잡수입 집행 시 관리규약에서 규정한 잡수입 사용 항목만 집행하여야 하나, 2023년 5월 「관리규약」에 ‘투표 참여 촉진 비용’ 금액을 규정하고 있지 않음에도 투표 보조 인력 1인을 1개월 채용하여 그 비용 250만원을 잡수입에서 투표 참여 촉진 비용으로 집행하였음.
- 부천시 ○아파트 관리주체는 2021년 5월 개정된 「관리규약」 제63조제4항제1호에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용할 수 있는 공동체 활성화 단체 지원비용은 연간 60만원으로 규정하고 있음에도, 2021년 ~ 2023년 매월 10만원씩 연간 120만원을 집행하여 매년 60만원을 초과 집행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

☞ 「관리규약」 제63조

- ② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하며, 입주자대표회의 의결 후 입주자 과반수의 동의를 얻은 경우에는 제19조의2제1항에 따른 자문 중 입주자가 부담하여야 하는 자문비와 공용부분의 하자 조사에 소요되는 비용(하자보수청구, 하자보수보증금 청구, 하자소송)으로 지출할 수 있다. 다만, 법 제30조제2항 각 호의 용도로는 사용할 수 없다.
- ④ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 5만원을 초과하지 못한다), 제5항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있다.
- ⑤ 제4항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 영 제14조제2항제7호에 따른 입주자대표회의의 결산승인 시 「공동주택 회계처리기준」 제48조제3호의 이익잉여금처분액 중 관리비 차감을 목적으로 하는 계정과목으로 처분하고, 다음 회계연도 기간 중 매월 ○○(주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)에 따라 공용 관리비에서 차감한다.



- 용인특례시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도 이익잉여금 처분 시 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 중 관리규약 제63조제5항 각 호의 사용한 금액을 제외한 나머지 금액(4,646,540원)을 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 승강기 충당금으로 별도 적립하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년 회계연도 이익잉여금 처분 시 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하여야 하나, 입주자가 적립에 기여한 잡수입(44,082,400원) 중 14,095,624원만 장기수선충당금으로 적립하고 잔액 29,986,776원은 관리외비용으로 사용하도록 하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2022년, 2023년 회계연도 이익잉여금 처분 시 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입으로 발생된 이익잉여금을 공용 관리비에서 차감하지 않고, 관리규약과 다르게 일부를 공동체활성화단체지원적립금, 커뮤니티시설운영적립금, 층간소음관리위원회운영적립금, 주차시설운영적립금으로 별도 적립하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도 이익잉여금 처분 시 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입으로 발생된 이익잉여금(16,259,558원)을 공용 관리비에서 차감하지 않고, 관리규약과 다르게 예비비적립금으로 별도 적립하였음.



관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

4

주택관리업자 및 사업자 선정

36

입찰공고 부적정(1)

파주시 주택과, 화성시 주택관리과, 남양주시 건축관리과

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
 1. 사업 개요(사업내용·규모·면적 등)
 2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
 4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)
 5. 개찰의 일시·장소
 6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함)
 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
 11. 제32조제2항에 따라 하자보수보증금 예치율을 입주자대표회의의 의결로 결정한 경우 하자보수보증금 예치율
 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)



- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년 6월 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 2022년 승강기바닥재 교체공사, 입주자대표회의는 CCTV 설치공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 제9호 계약기간을 누락하여 입찰공고 하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 적격심사제로 공고하면서 적격심사 평가 배점표를 포함하지 않고 입찰공고 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조(입찰공고 내용)

☞ 「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.



- 오산시 ○아파트 관리주체는 2022년 2월 재활용 수거용역 사업자 선정, 2022년 11월 소독용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 전 입주자대표회의에서 사업실적에 대한 참가자격 제한 의결을 하지 않았음에도 사업실적을 제한하여 입찰공고 하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 2023년 승강기부품 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 전 입주자대표회의에서 참가자격 제한에 대한 의결을 하지 않았음에도 입찰공고 시 자본금(5억 이상), 사업실적(1,000세대 이상 승강기 유지관리 실적, 500세대 이상 승강기부품 교체공사 실적 5건 이상), 기술인력(12인 이상)을 참가자격으로 제한하여 입찰공고 하였음.
- 구리시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 승강기 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 전 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항을 의결하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

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

「관리규약」 제85조의2

- ② 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제2항 단서에 따라 입주인 투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우에 관리규약으로 정하는 금액은 다음 각 호와 같다.
1. 공사: ○원 이상
 2. 용역: ○원 이상
- ③ 제2항에 따른 낙찰방법은 전체 입주자 등의 과반수 이상이 투표하고 다득표한 방법으로 선정한다.



- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 승강기 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 관리규약 제85조의2 제2항 제1호에 공사금액이 5억원 이상인 경우 입주인 투표로 낙찰방법을 결정하여야 하나, 입주인 투표를 실시하지 않고 최저낙찰제로 정하여 입찰공고 한 후, 2022.4.11. 공사 계약을 체결(계약금액 1,948,000,000원)하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년 경비용역, 2023년 청소용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 관리규약 제85조의2 제2항 제1호에 용역금액이 3억원 이상인 경우 입주인 투표로 낙찰방법을 결정하여야 하나, 입주인 투표를 실시하지 않고 입주자대표회의 의결만으로 입찰공고 한 후, 계약을 체결(경비용역 계약금액 360,938,640원, 청소용역 계약금액 366,522,108원)하였음.
- 구리시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 승강기 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 관리규약 제85조의2 제2항 제1호에 공사금액이 5억원 이상인 경우 입주인 투표로 낙찰방법을 결정하여야 하나, 입주인 투표를 실시하지 않고 적격심사제로 정하여 입찰공고 한 후, 2022년 7월 계약을 체결(계약금액 1,600,000,000원)하였음.



관련 규정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법)
 「관리규약」 제85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)

☑ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제9조

입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우에는 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않더라도 개찰할 수 있다.



- 화성시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 입찰공고에 명시된 일정에 따라 개찰하지 않았으며, 입찰업체 등 이해관계인에게 개찰 일정 변경을 사전에 통보하지 아니하였음.

[입찰서 개찰 현황]

입찰명	개찰 일시		비고
	입찰공고 명시	실제 개찰	
옥상 우레탄 방수공사	22.09.08. 13:30	22.09.08. 10:09	조기 개찰
청소용역	23.08.24. 13:30	23.08.24. 10:49	조기 개찰
내·외벽 균열 보수공사 및 재도장	23.09.14. 18:30	23.09.13. 09:00	조기 개찰



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제9조(입찰서 개찰)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조

- 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. 다만, 법 제27조제3항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

☞ 「관리규약」 제85조의2

- ⑤ 입주자대표회의(계약자가 관리주체인 경우 관리주체를 말한다)는 적격심사평가를 위한 회의 개최 5일전까지 입주자등의 방청방법을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다.



- 파주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 6월 주택관리업자 선정, 2022년 10월 공용부 전력 개선공사 사업자 선정 적격심사 평가를 위한 회의 시 회의 개최 5일전까지 입주자등의 방청방법을 공개하지 아니하였음.

또한, 관리주체는 2021년 6월 경비용역, 2022년 1월 승강기유지관리용역 사업자 선정 적격심사 평가를 위한 회의 시 회의 개최 5일전까지 입주자등의 방청방법을 공개하지 아니하였음.

- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022년 7월 소독용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시 적격심사 회의록을 작성하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 1월 주택관리업자 선정 관련 입주자대표회의를 개최하여 적격심사를 하였으나, 회의록에 안전만 기재하고 발언내용, 결정사항 및 표결내용 등 구체적 회의내용을 작성하지 아니하였음.



관련 규정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)
- 「관리규약」 제85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)

41

적격심사 평가 부적정

파주시 주택과, 의왕시 건축과, 안산시 주택과

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조

- ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.
 1. [별표기]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)
 2. [별표기]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.



- 파주시 ○아파트 관리주체는 2022년 1월 승강기유지관리용역, 2023년 1월 청소용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 계약자로, 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 5인 이상이 평가에 참여하여야 하나, 입주자대표회의 구성원만으로 적격심사 평가를 실시하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 평가에 참여하지 않고, 동별 대표자 5명이 적격심사 평가를 실시하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2022년 12월 주민공동시설 위탁운영 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 관리주체가 평가에 참여하지 않았으며, 5인 이상이 평가에 참여하여야 하나 동별 대표자 4명이 적격심사 평가 후 낙찰자를 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)

☑ 「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.

[별표2] 수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

☑ 「관리규약」 제85조의3

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



- ○○아파트 관리주체는 기존 조경용역 사업자 재계약을 위한 평가결과를 계약 만료일(2022.4.30.) 3개월 전(2022.1.31.)까지 게시하여야 하나, 2022.2.10. 기한을 경과하여 평가결과를 게시하였음.
- □□아파트 관리주체는 2022년 5월 경비용역 및 청소용역 기존 사업자 재계약을 위한 사업수행 실적 평가표를 게시판에 2주간 게시하지 않고, 2022.5.31. ~ 2022.6.6.까지 7일만 게시하였음.
- △△아파트 관리주체는 2022년 4월 청소용역 기존 사업자 재계약을 위한 사업수행실적 평가표를 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하지 않고, 2022.4.22. ~ 2022.5.4.까지 13일만 게시하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2022년 5월 청소용역 기존 사업자 재계약을 위한 사업수행실적 평가표를 게시판에 2주간 게시하지 않고, 2022.5.9. ~ 2022.5.16.까지 8일만 게시하였음.



관련 규정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)
 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

☞ 「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.

[별표2] 수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

- 9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

☞ 「관리규약」 제85조의3

- ② 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 재계약 평가결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하고, 입주자들의 이의신청을 계약만료 ○개월 전까지 접수하여야 한다.

- ○아파트 관리주체는 2022년 11월 경비용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표를 게시판에만 게시하고, 인터넷 홈페이지에는 게시하지 아니하였음.
- ○아파트 관리주체는 2023년 10월 청소용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표를 게시판에만 게시하고, 인터넷 홈페이지에는 게시하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022.3.31. 계약기간이 만료되는 재활용수거용역 사업자와 재계약을 위한 사업수행실적 평가결과를 「관리규약」에 따라 계약만료 3개월 전까지 게시하지 않고, 2022.1.10. 기한을 경과하여 게시하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2022년 4월 경비용역, 2022년 6월 청소용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표를 게시판에만 게시하고, 인터넷 홈페이지에는 게시하지 아니하였음.

💡 관련 규정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)
- 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

44

용역 재계약 사업수행실적 평가 절차 부적정(3)

경기도 공동주택과

「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.

[별표2] 수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

- 9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

「관리규약」 제85조의3

- ② 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 재계약 평가결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하고, 입주자들의 이의신청을 계약만료 ○개월 전까지 접수하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2022년 11월 경비용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표 공개 시 기존 계약금액에 현 계약금액(월 39,681,300원)이 아닌, 재계약 예정금액(월 40,542,000원)으로 부정확하게 공개하여 입주자들에게 이의신청을 접수하였음.
- □아파트 관리주체는 2022년 9월 경비용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표 공개 시 기존 계약금액에 현 계약금액(월 5,027,960원)이 아닌, 재계약 예정금액(월 5,280,980원)으로 부정확하게 공개하여 입주자들에게 이의신청을 접수하였음.
- △ △아파트 관리주체는 2022년 10월 경비용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표 공개 시 기존 계약금액에 현 계약금액(239,181,120원)이 아닌, 재계약 예정금액(251,202,000원)으로 부정확하게 공개하여 입주자들에게 이의신청을 접수하였음.
- △ △아파트 관리주체는 2023년 10월 경비용역 기존 사업자 사업수행실적 평가표 공개 시 기존 계약금액에 현 계약금액(251,202,000원)이 아닌, 257,400,000원으로 부정확하게 공개하여 입주자들에게 이의신청을 접수하였음.



관련 규정

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)
- 「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

☞ 「공동주택관리법」 제7조

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다. <개정 2022. 6. 10.>
1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것
가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

- 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. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.



- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 2023년 8월 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자와의 수의계약 시 「공동주택관리법」 제7조제1항제1의2호에 따른 전체 입주자등의 과반수 동의 절차를 이행하지 않고, 수의계약(재계약)을 체결하였음.
- 남양주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 3월 기존 주택관리업자와 재계약 시 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제2호 및 「관리규약」 제47조에 따른 재계약 절차를 이행하지 않고 수의계약(재계약)을 체결하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제7조(위탁관리)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

☞ 「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
 - 나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대 때 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
 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



- 용인특례시 ○아파트 관리주체는 2023.5.10. 입주자대표회의가 계약 체결하여야 하는 승강기부품 교체공사(장기수선충당금 사용) 사업자와의 계약을 관리주체가 계약 체결하였으며, 2023.4.28. 관리주체가 계약 체결하여야 하는 소방안전관리 용역 사업자와의 계약을 입주자대표회의가 계약 체결하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 화재보험 및 어린이놀이터 보험계약, 게시판 광고계약은 관리주체가 계약을 체결하여야 하나, 입주자대표회의가 계약 체결하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022년 9월 관리주체가 선정(계약의 체결을 포함)하여야 하는 어린이 놀이시설 안전검사(수선유지비 사용)를 입주자대표회의가 선정하였음.



관련 규정

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

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있다.

[별표2] 수익계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수익계약을 할 수 있다.

6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 승강기관리용역 사업자와 체결한 계약은 경쟁입찰 대상임에도 수익계약으로 사업자를 선정하였음.

[수익계약 현황]

계약명	계약일자	계약기간	계약금액	계약업체
승강기관리용역	2022.6.28.	2022.6.1. ~ 2023.11.30. (18개월)	39,420,000원 (월 2,190,000원)	■엘레베이터

- 의정부시 ○아파트 관리주체(사업주체)는 아래와 같이 총 5건의 용역 사업자를 선정하면서 경쟁입찰 대상임에도 수익계약으로 사업자를 선정하였음.

[수익계약 현황]

계약명	계약일자	계약기간	계약금액	비고
청소용역	2019.7.15.	2019.7.22. ~ 2020.7.21.	128,738,400원	
재활용품수거용역	2019.7.15.	2019.9.1. ~ 2020.8.31.	3,045,120원	
판촉행사 및 승강기 광고	2019.7.18.	2019.7.22. ~ 2019.8.31.	10,909,090원	
승강기유지관리용역	2019.11.19.	2019.10.1. ~ 2024.9.30.	37,800,000원	
미디어TV	미기재	2021.4.30. ~ 2023.4.29.	5,445,818원	

- 안성시 ○아파트 관리주체는 2023년 3월 소방시설 작동기능점검용역, 2023년 4월 지하저수조 청소용역 사업자를 선정하면서 용역 계약금액이 300만원 이하인 경우로 2인 이상의 견적서를 받은 경우에만 수익계약을 할 수 있음에도, 견적서를 받지 않고 수익계약으로 사업자를 선정하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2022년 수익계약 대상 요건에 해당하지 않은 승강기 미디어보드광고 사업자를 선정하면서 경쟁입찰 대상임에도 수익계약으로 사업자를 선정하여 계약을 체결(계약금액: 29,030,400원, 계약기간: 2022.7.1. ~ 2025.6.30.)하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표1]과 같다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있다.
- 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.
- ⑤ 제3항에 따른 수익계약의 경우 수익계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.



- 군포시 ○아파트는 아래와 같이 수익계약을 체결하면서 수익계약 전에 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

[수익계약 전 입주자대표회의 의결없이 계약 체결 현황]

구분	계약명	의결일	계약 체결일	계약금액(원)
입주자대표회의 의결없이	석면농도 측정 용역	-	2022.12.15.	330,000
	기계실 차압유량조절밸브 교체공사	-	2023.02.01.	2,990,000
	자가용 자가설비 안전관리대행 용역	-	2023.04.28.	3,960,000
	공시청사설 유지보수 용역	-	2023.04.24.	14,256,000
입주자대표회의 의결 전	소방시설 세대점검 용역	2023.04.20.	2023.03.20.	2,596,000
	저수조 청소용역	2023.04.20.	2023.04.13.	2,090,000



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] 수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

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



- ○아파트 관리주체는 2022년 3월 입주자대표회의에서 기존 조경용역 사업자 재계약 안건에 대하여 '조건부로 재계약하는 것으로 제안서를 먼저 받고 조건부로 처리하기로 함'으로만 의결하여 계약과 관련한 중요사항인 계약 조건(계약기간, 계약금액, 사업내용의 변경)에 대한 수의계약 전 입주자대표회의의 의결이 없었음에도, 2022년 4월 계약기간, 계약금액, 사업내용(용역범위)을 기존 조경용역과 다르게 변경하여 수의계약(재계약)을 체결하였음.
- ○아파트 관리주체는 2022.9.20. 입주자대표회의에서 기존 경비용역 사업자 재계약 안건에 대하여 계약금액을 '년 188,712,960원'으로 의결 받은 후, 계약금액 변경에 대하여 입주자대표회의의 의결이 없었음에도 2022.9.28. 경비용역 사업자와 계약금액을 '년 188,867,520원'으로 수의계약(재계약)을 체결하였음.
- ○아파트 관리주체는 2023.9.19. 입주자대표회의에서 기존 경비용역 사업자 재계약 안건에 대하여 계약금액을 '월 15,738,960원'으로 의결 받은 후, 계약금액 변경에 대하여 입주자대표회의의 의결이 없었음에도 2023.9.27. 경비용역 사업자와 계약금액을 '월 16,512,200원'으로 수의계약(재계약)을 체결하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] 수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

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

☞ 「관리규약」 제85조의3

② 관리주체는 제2항의 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상인 경우이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제85조의 방법에 따라 공개경쟁입찰을 실시하여야 한다.



- ○ 아파트 관리주체는 경비용역 기존 사업자의 사업수행실적 평가결과를 2주간(2022.11.21. ~ 2022.12.5.) 게시하고 입주자등의 이의신청을 접수한 후, 이의신청이 전체 입주자등 10분의 1 미만인 경우 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하여야 하나, 이의 신청서 제출기한(2022.12.5.) 이후 입주자대표회의의 재계약에 대한 의결을 받지 않고, 2022.12.15. 재계약을 체결하였음.
- □ 아파트 관리주체는 청소용역 기존 사업자의 사업수행실적 평가결과를 2주간(2023.8.22. ~ 2023.9.12.) 게시한 후, 이의 신청서 제출기한(2023.9.12.) 이후 입주자대표회의의 재계약에 대한 의결을 받지 않고, 2023.9.20. 재계약을 체결하였음.
- △ △ 아파트 관리주체는 경비용역 기존 사업자의 사업수행실적 평가결과를 2주간(2022.5.31. ~ 2022.6.13.) 게시한 후, 이의 신청서 제출기한(2022.6.13.) 이후 입주자대표회의의 재계약에 대한 의결을 받지 않고, 2022.7.25. 재계약을 체결하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)
「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] 수익계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수익계약을 할 수 있다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

⑤ 제3항에 따른 수익계약의 경우 수익계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

☞ 「관리규약」 제85조의3

② 관리주체는 제2항의 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상인 경우이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제85조의 방법에 따라 공개경쟁입찰을 실시하여야 한다.



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2020년 4월 청소용역, 2020년 9월 재활용품 수거용역, 2022년 11월 주차관제 유지관리용역의 기존 사업자와 재계약을 체결하면서 관리규약에서 정하는 절차에 따른 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 2021년 3월, □아파트 관리주체는 2023년 10월 재활용품 수거용역 기존 사업자와 재계약을 체결하면서 관리규약에서 정하는 절차에 따른 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 9월 전산용역 기존 사업자와 재계약을 체결하면서 관리규약에서 정하는 절차에 따른 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 전산용역 기존 사업자와 재계약을 체결(계약기간: 2022.7.1. ~ 2025.6.30.)하면서 관리규약에서 정하는 절차에 따른 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)

☑ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조

- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서를 받아야 한다.

☑ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

- ④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021.11.24. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 하나, 9일 지연하여 2021.12.3. 발급받은 계약보증서를 받았음.
- □□아파트 관리주체는 2022.3.8. 경비용역 계약을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 않고, 2023.1.18. 발급받은 계약보증서를 받았음.
- ◇◇아파트 관리주체는 2022.12.15. 경비용역 계약을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 않고, 2023.1.27. 발급받은 계약보증서를 받았음.
- △△아파트 관리주체는 2022.7.25. 청소용역 계약을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 않고, 2022.8.12. 발급받은 계약보증서를 받았음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 2023.2.28. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받지않고, 6일 지연하여 2023.3.6. 발급받은 계약보증서를 받았음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결), 제29조(계약체결)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 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.



- ○아파트 관리주체는 2021.11.19. 경비용역 사업자에게 계약보증서 징구 시 계약기간 3년(2022.2.1. ~ 2025.1.31.)을 보험기간으로 하여 계약금액(940,875,840원) 100분의 10의 계약보증서를 받지 않고, 계약기간 1년(2022.2.1. ~ 2023.1.31.)만을 보험기간으로 하여 1년분 계약금액(313,625,280원) 100분의 10의 계약보증서를 받아 계약보증금을 부족하게 받았음.
- □아파트 관리주체는 2023.2.28. 경비용역 계약(계약금액: 337,103,880원)을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 아니하였음.
- ◇ ◇아파트 관리주체는 2022.10.26. 경비용역 계약을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 않고 2022.11.2. 발급받은 계약보증서를 받았으며, 계약보증서 징구 시 계약기간 2년(2023.1.1. ~ 2024.12.31.)의 계약금액(126,743,520원)이 아닌 2023년 1년분 계약금액(63,371,760원)만 보증하는 보증서를 받아 계약보증금을 부족하게 받았음.
- 오산시 ○아파트 관리주체는 2021.5.25. 공사청 유지관리 계약(계약금액: 5,808,000원, 계약기간: 2년)을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년 전산용역 계약(월 203,680원×19개월, 계약금액: 3,869,920원)을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 교목전정작업 계약(계약금액: 7,000,000원), 2022년 소독용역(계약금액: 3,679,200원), 입주자대표회의는 2022년 옥상방수공사(계약금액: 60,000,000원) 계약을 체결할 때 사업자에게 계약보증금을 받지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)

☞ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

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



- ○○아파트 관리주체는 2021.11.16. 경비용역 사업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 용역 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받아야 하나, 받지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2022.3.8. 청소용역 사업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 용역 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받아야 하나, 받지 아니하였음.
- ◎◎아파트 관리주체는 2022.12.21. 경비용역 사업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 용역 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받아야 하나, 2023.1.30. 발급받은 4대 보험 가입증명서를 받았음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회의는 2023년 9월 주택관리업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 주택관리업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였으며, 관리주체는 2022년 11월 경비용역, 청소용역 사업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 12월 주택관리업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 주택관리업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였으며, 관리주체는 2023년 11월 경비용역, 청소용역 사업자와 계약체결 후, 1개월 이내에 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2021년 7월 경비용역, 청소용역 사업자와 계약체결 후, 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 2023년 청소용역 사업자와 계약체결 후, 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)



5 장기수선계획, 장기수선충당금

55

장기수선계획 검토 및 조정 부적정

의정부시 주택과, 파주시 주택과, 오산시 주택과, 시흥시 주택과, 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.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.



- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 2020년 10월 장기수선계획을 조정하면서 입주자 과반수의 서면동의를 받지 아니 하였으며, 2022년 6월 장기수선계획을 3년마다 검토하지 아니하였음.

[장기수선계획 검토(조정) 현황]

수립	조정(수시)	정기 검토(2022년 6월)	조정(수시)
2019년 6월	2020년 10월 (입주자 과반수 동의 미이행)	미 검토	2022년 12월

- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 11월 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 검토하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2015년 8월 정기 검토 후, 장기수선계획을 3년마다 (2018년 8월, 2021년 8월) 검토하지 않고 2018년 7월, 2021년 6월에 검토하였음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2023년 12월 장기수선계획 조정 시 단지 내 설비인 '지능형홈네트워크설비-단지공용시스템장비' 항목을 누락하여 조정하였음.
- 안양시 ○아파트는 장기수선계획 최초 수립 시 단지 내 설비인 '지능형 홈네트워크설비-홈네트워크 기기, 단지공용시스템장비', '가스설비-밸브' '옥외부대시설 및 옥외 복리시설-안내표지판' 항목을 누락하여 수립하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제31조

- ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다.

☞ 「관리규약」 제66조

- ① 영 제31조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 제31조제3항의 규정에 따라 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용검사일을 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정하는 것을 말한다.



- 성남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 관리규약과 장기수선계획서의 연차별 적립요율을 다르게 정하였음.

[관리규약, 장기수선계획서 연차별 적립요율 현황]

관리규약			장기수선계획서 (2021년 10월)		
구간	적립율	누적적립율	구간	적립율	누적적립율
1993. ~ 2006.	5.84%		1993. ~ 2002.	10.00%	
2007. ~ 2016.	19.52%	25.36%	2003. ~ 2012.	15.00%	25.00%
2017. ~ 2026.	32.30%	57.66%	2013. ~ 2022.	13.36%	38.36%
2027. ~ 2036.	14.14%	71.80%	2023. ~ 2032.	25.00%	63.36%
2037. ~ 2042.	28.20%	100.00%	2033. ~ 2041.	36.64%	100.00%

- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하여야 함에도, 해당 아파트 관리규약에 장기수선충당금의 요율을 규정하지 않고 ‘2017년 7월 ~ 현재: 16,800원/세대’로 적립금액을 규정하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)
 「관리규약」 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)

「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.



- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 조정한 장기수선계획서 상 2021년에 계획되어 있는 '예비전원(자기발전) 발전기 부분수선', 2022년에 계획되어 있는 '예비전원(자기발전) 배전반 부분수선' 수선행목을 해당 수선 예정연도에 이행하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서 상 2022년에 계획되어 있는 '주차차단기 업그레이드공사 전면교체' 수선행목을 해당 수선 예정연도에 이행하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서 상 2022년에 계획되어 있는 '자동화재감지설비(수신반), 급수설비(지하수조), 가스설비(밸브), 배수설비(펌프), 옥외부대시설(울타리, 파고라) 수선행목을 해당 수선 예정연도에 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)



「공동주택관리법」 제30조

② 장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.



「공동주택관리법」 제90조

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



- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2022년 12월 장기수선계획 수선행목에 포함되어 있지 않은 '지구경종 구입비 528,000원'을 관리비(수선유지비)로 집행하여야 하나, 장기수선총당금을 사용하였음.
- 구리시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 6월 장기수선계획 수선행목에 포함되어 있지 않은 '지하저수조 A탱크 자동제어레벨 센서구입 및 수리비 429,000원'을 관리비(수선유지비)로 집행하여야 하나, 장기수선총당금을 사용하였음.
- 고양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 건설팅비용을 장기수선계획에 포함하지 않았음에도 해당 비용을 장기수선총당금으로 사용하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2023년 12월 장기수선계획 수선행목에 포함되어 있지 않은 '전기실 ACB/VCB 비상배터리 교체비 990,000원'을 관리비(수선유지비)로 집행하여야 하나, 장기수선총당금을 사용하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제30조(장기수선총당금의 적립), 제90조(부정행위 금지 등)

6

자료의 보관, 정보의 공개 등

59

자료의 보관 부적정

파주시 주택과

「공동주택관리법」 제27조

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.
 2. 제7조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년간

- 파주시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 총 12건의 사업자 선정 관련 증빙서류를 보관하고 있지 아니하였음.

[사업자 선정 관련 증빙서류 미보관 현황]

구분	계약일자	계약금액(원)	사업자 선정방법		증빙서류 보관 여부
			입찰방법	낙찰방법	
조경관리용역	-	17,590,000	제한경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
경비용역	-	360,938,640	제한경쟁입찰	적격심사제	보관안함
승강기유지관리용역	22.01.27.	37,440,000	제한경쟁입찰	적격심사제	보관안함
승강기지적사항보수공사	22.01.04.	18,023,000	제한경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
황주관세정	22.02.22.	49,420,000	제한경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
시설물광고	22.02.25.	3,500,000	제한경쟁입찰	최고낙찰제	보관안함
재활용품수거용역	22.04.13.	65,220,480	일반경쟁입찰	최고낙찰제	보관안함
조경관리용역	22.04.13.	99,540,000	제한경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
안내표지판교체	22.09.20.	17,770,000	일반경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
청소용역	23.01.05.	366,522,108	제한경쟁입찰	적격심사제	보관안함
기계설비점검용역	23.03.22.	2,900,000	일반경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함
소방시설관리용역	23.03.24.	7,200,000	제한경쟁입찰	최저낙찰제	보관안함

관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등)

여주시 건축과, 의왕시 건축과, 시흥시 주택과

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제28조

- ② 관리주체는 다음 각 호의 사항(입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 제외한다)을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 각각 공개하거나 입주자들에게 개별 통지해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 정보의 주요내용을 요약하여 공개할 수 있다.
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. 입주자들의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
 5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
 6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항



- 여주시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황, 공동주택 관리기구의 조직에 관한 사항을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2022년 5월 조정된 장기수선계획 현황, 2022년 1월과 2023년 1월 조정된 안전관리계획의 현황을 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)

☞ 「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.
1. 제2항에 따른 관리비
 2. 제3항에 따른 사용료 등
 3. 제30조제1항에 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 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 2022년 ~ 2023년 장기수선충당금 사용 금액을 게시판에 10건, 공동주택 관리정보시스템에 1건 공개하지 아니 하였으며, 2022년 9월 장기수선충당금 사용 금액 공개 시 공동주택관리정보시스템에 사용금액을 다르게 공개하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2022년 ~ 2023년 관리비등 명세를 공동주택관리정보시스템에 13회, 인터넷 홈페이지에 19회 기한 내 공개하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 관리주체는 관리비등 명세를 공동주택관리정보시스템에만 공개하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였으며, 관리비등 공개 시 장기수선충당금 적립요율은 공개하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2022년 3월 2월분 관리비등 명세 공개 시 일반관리비(복리후생비)에서 집행한 직원 격려금, 전기기술인 협회비에 대한 명세를 누락하여 공개하였음.



관련 규정

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

☞ 「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(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)를 말한다.) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.



- ○아파트 입주자대표회의는 2021.11.24. 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 하나, 2021.11.24. 인터넷 홈페이지에만 공개하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- ○아파트 관리주체는 2021.11.16. 경비용역 사업자와 체결한 계약서를 2021.11.22. 인터넷 홈페이지에만 공개하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- □아파트 관리주체는 2023.3.10. 경비용역 사업자와 체결한 계약서를 2023.3.13. 동별 게시판에만 공개하고 인터넷 홈페이지에는 공개하지 아니하였음.
- ◎ ◎아파트 관리주체는 2022.7.25. 경비용역, 청소용역 사업자와 체결한 계약서를 2022.7.25. 관리사무소 게시판에만 공개하고 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 감사기간 내 체결한 계약서를 게시판에 총 23건, 인터넷 홈페이지에 총 33건을 공개하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 감사기간 내 체결한 계약서를 게시판 공개 시 계약서 전체를 공개하지 않고 요약하여 공개하였음.
- 광주시 ○아파트 관리주체는 2020년 ~ 2023년 체결한 계약서 중, 총 7건의 계약서를 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2022년 ~ 2023년 총 9건의 계약서를 동별 게시판에 공개하지 않고, '계약서는 관리사무소에 비치되어 있으니 언제든지 열람 가능합니다'라는 안내 문구만 공고하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조

- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

- ○○아파트 관리주체는 사업자 선정결과를 아래와 같이 공개기한 내 공개하지 아니하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	공개기한	선정결과 공개일	
			관리사무소 게시판, 동별 게시판	공동주택관리정보시스템
승강기 교체공사 감리용역	23.01.04.	23.01.05.	23.01.06. (지연공개)	23.01.06. (지연공개)
승강기 교체공사 폐자재 매각	23.06.19.	23.06.20.	23.06.26. (지연공개)	23.06.20.

- □□아파트 관리주체는 사업자 선정결과를 아래와 같이 공개기한 내 공개하지 아니하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	공개기한	선정결과 공개일		
			홈페이지	동별 게시판	공동주택관리정보시스템
시설물정밀안전점검용역	21.07.05.	21.07.06.	21.07.07. (지연공개)	미대상 (지침 개정 전)	21.07.05.
청소용역	22.11.22.	22.11.23.	22.11.23.	22.11.22.	22.11.28. (지연공개)

- △△아파트 관리주체는 사업자 선정결과를 아래와 같이 공개기한 내 공개하지 아니하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	공개기한	선정결과 공개일	
			게시판 등	공동주택관리정보시스템
청소용역	20.09.22	20.09.23	미공개	20.09.24 (지연공개)
직수시설공사	22.08.25	22.08.26	22.09.07 (지연공개)	22.08.30 (지연공개)

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(2022.3.1.시행) 제11조(선정결과 공개)

☞ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조

- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

☞ ○○아파트 관리주체는 사업자 선정결과를 아래와 같이 공개기한 내 공개하지 아니하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	공개기한	선정결과 공개일		
			홈페이지	동별 게시판	공동주택 관리정보시스템
주민운동시설 위탁운영	21.11.10.	21.11.11.	미공개	미대상 (지침 개정 전)	21.11.16. (지연공개)
건축물 정밀안전점검용역	22.05.24.	22.05.25.	22.05.25.	22.06.02. (지연공개)	22.05.24
경비용역	22.08.10.	22.08.11.	22.08.12. (지연공개)	미공개	22.08.12 (지연공개)
주택관리업자	22.09.14.	22.09.15.	22.09.15.	미공개	22.09.20. (지연공개)
소독용역	22.10.26.	22.10.27.	22.11.03. (지연공개)	미공개	22.10.27
소방시설 유지관리용역	22.10.26.	22.10.27.	22.11.03. (지연공개)	미공개	22.10.27
소방점검 지적사항 보수공사	23.02.08.	23.02.09.	미공개	미공개	23.02.08
외벽 균열보수 및 재도장공사	23.02.17.	23.02.20	미공개	미공개	23.02.20
외벽 균열보수 및 재도장공사 감리용역	23.02.17.	23.02.20.	미공개	미공개	23.02.20
재활용품 수거용역	23.02.17.	23.02.20.	미공개	미공개	23.02.20
조경유지관리용역	23.06.08.	23.06.09.	미공개	23.06.08	20.06.08
옥상 방수공사	23.06.13.	23.06.14.	23.06.20. (지연공개)	23.06.20. (지연공개)	23.06.13

💡 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(2022.3.1.시행) 제11조(선정결과 공개)

연천군 건축과, 광주시 주택과, 시흥시 주택과, 화성시 주택관리과, 고양시 주택과

☞ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조

- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(동로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.



- 연천군 ○아파트 관리주체는 2022년 어린이놀이터 수선공사, 소방시설 용역, 승강기모니터 설치 용역, 횡주관 청소용역, 인터넷 홈페이지 제작용역, 2023년 지붕금속잇기 공사, 지하주차장 보수 공사 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 않거나 지연공개 하였음.
- 광주시 ○아파트 관리주체는 사업자 선정결과를 아래와 같이 기한 내 공개하지 아니하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

구분	선정일	k-apt공개일	비고	구분	선정일	k-apt공개일	비고
소독용역	22.04.19.	22.04.28.	8일 지연	청소용역	22.11.15.	22.12.01.	15일 지연
주택관리업자	22.10.19.	22.11.09.	20일 지연	재활용수거	22.12.20.	22.12.30.	9일 지연
경비용역	22.11.15.	22.12.01.	15일 지연	승강기광고	23.09.19.	23.09.26.	6일 지연

- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2023.8.16. 세무주치의 사업자를 선정하고 그 결과를 2023.8.17. 18시까지 공개하지 않고 공동주택관리정보시스템에 2023.10.20. 공개하였음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 감사 대상기간 5년간 공동주택관리정보시스템에 공개한 수의계약 사업자 선정결과 164건 중 151건을 공개기한 내 공개하지 아니하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2021년 ~ 2023년 사업자 선정결과를 홈페이지 및 동별 게시판에 각 5회, 공동주택관리정보시스템에 15회 공개기한 내 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조(선정결과 공개)

「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조

- ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정 입찰의 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
 - 마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.



- ○아파트 관리주체는 아래와 같이 사업자 선정결과 공개 시 입찰공고 내용, 사업자의 주소·대표자 및 연락처를 누락하여 공개하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	입찰공고 내용	상호·주소·대표자 및 연락처	계약금액	계약기간	적격심사 평가결과
시설물 정밀안전점검용역	21.07.05.	X	X (주소, 대표자, 연락처)	○	○	미대상 (지침 개정 전)

- ○아파트 관리주체는 아래와 같이 사업자 선정결과 공개 시 입찰공고 내용, 사업자의 연락처, 적격심사 평가결과를 누락하여 공개하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명	낙찰자 결정일	입찰공고 내용	상호·주소·대표자 및 연락처	계약금액	계약기간	적격심사 평가결과
직수시설공사	22.08.25.	X	X (연락처 누락)	○	○	X
균열보수 및 재도장 공사	23.03.09.	X	○	○	○	최저낙찰제

- ※ 참고: 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조제2항에 따른 사업자 선정결과 공개항목
- 국토부 고시 2018-614호(시행 '18.10.31.): 입찰공고 내용, 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유
 - 국토부 고시 2021-1505호(시행 '22.03.01.): 입찰공고 내용, 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유, 적격심사 평가결과
 - 국토부 고시 2023-293호(시행 '23.06.13.): 입찰공고 내용, 상호·주소·대표자 및 연락처·사업자등록번호, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유, 적격심사 평가결과
 - 국토부 고시 2024-196호(시행 '24.04.11.): 상호·주소·대표자 및 연락처·사업자등록번호, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유, 적격심사 평가결과



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(2022.3.1.시행) 제11조(선정결과 공개)

☞ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조

- ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정 입찰의 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
 - 마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.



○ ○아파트 관리주체는 아래와 같이 사업자 선정결과 공개 시 공개 항목을 누락하여 공개하였음.

[사업자 선정결과 공개 현황]

공고명 (공개장소)	낙찰자 결정일	입찰공고 내용	상호·주소·대표자 및 연락처	계약금액	계약기간	적격심사 평가결과
경비용역(홈페이지)	21.08.04.	X	○	○	○	미대상 (지침 개정 전)
청소용역(홈페이지)	21.08.10.	X	○	○	○	
재활용품수거용역 (홈페이지)	22.02.18.	X	○	○	X	
건축물정밀안전점검용역 (홈페이지)	22.05.24.	○	○	○	X	최저낙찰제
건축물정밀안전점검용역 (동별계시판)		X	X (상호만 공개)	○	○	
조경유지관리용역 (홈페이지, 동별계시판)	22.06.09.	X	X (상호만 공개)	○	X	최저낙찰제
청소용역 (홈페이지, 동별계시판)	22.08.04.	X	X (연락처 누락)	○	○	X
경비용역(홈페이지)	22.08.10.	X	○	○	○	X
주택관리업자(홈페이지)	22.09.14.	X	X (연락처 누락)	○	○	X
소독용역(홈페이지)	22.10.26.	X	X (연락처 누락)	○	○	최저낙찰제
소방시설유지관리용역 (홈페이지)	22.10.26.	X	X (연락처 누락)	○	○	최저낙찰제
조경유지관리용역 (동별계시판)	23.06.08.	○	○	○	○	최저낙찰제
옥상방수공사 (홈페이지, 동별계시판)	23.06.13.	○	○	○	○	최저낙찰제



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제11조(선정결과 공개)

☞ 「공동주택관리법」 제93조

- ⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.
- ⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제96조

- ② 법 제93조제7항에 따른 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제8항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치 사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 의정부시에서 2회 현장 조사를 실시한 후, 그 조사 결과를 2023. 1.20., 2023.5.16. 통보 받았으나, 2023.1.20. 통보 받은 조사 결과 내용은 공개하지 아니하였으며, 2023.5.16. 통보 받은 조사 결과 내용은 통보 받은 날부터 10일 이내에 공개하지 않고 기한을 경과하여 공개하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 「공동주택관리법 시행령」 제96조(공동주택관리에 관한 감독)



7 관리규약

69

관리규약 제정·개정·신고 등 부적정

하남시 주택과, 안성시 주택과, 군포시 건축과



「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」 제20조

- ③ 제2항의 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다.
- ⑤ 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.



「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.



- 하남시 ○아파트 사업주체는 2019년 4월 관리규약을 제정한 후, 하남시장에게 관리규약 제정 신고를 이행하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 입주자대표회의는 관리규약 개정 시 개정안을 인터넷 홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주자들에게 개별통지 하여야 하나 이를 이행하지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 2월 관리규약 개정 시 개정안(개정목적, 종전 관리규약과 달라진 내용, 준칙과 달라진 내용)을 공고 및 통지하지 아니하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고)
- 「공동주택관리법 시행령」 제20조(관리규약의 제정 등)
- 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)

☞ 「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 총별로 구획하여 정할 수 있다.

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제11조

- ① 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자(같은 조 제1항에 따른 동별 대표자를 말한다. 이하 같다)는 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음 각 호의 구분에 따른다.



- 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 관리규약 개정 시 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하여야 하나, 아래와 같이 제4선거구 선출 인원을 2명으로 규정하였음.

또한, 관리규약 제17조제1항에 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배 이하로 한다고 정하고 있음에도, 제3선거구(90세대)와 제4선거구(195세대)의 최소 세대수와 최대 세대수가 2배를 초과하도록 규정하였음.

[해당 아파트 관리규약 현황]

「관리규약」 제17조(동별 대표자의 선출)

- ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각 호 중 어느 하나의 방법으로 선거구를 정하여 선거구 별로 1명을 선출하되, 총 7명의 정원을 선출한다. 다만, 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배 이하로 한다.

1. 하나의 동을 하나의 선거구로 정하는 경우
 - 가. 제 1 선거구(101동, 총150세대): 1명
 - 나. 제 2 선거구(102동, 총120세대): 1명
 - 다. 제 3 선거구(103동, 총 90세대): 1명
 - 라. 제 4 선거구(104동, 총195세대): 2명
 - 마. 제 5 선거구(105동, 총105세대): 1명
 - 바. 제 6 선거구(106동, 총150세대): 1명



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)
- 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)



기타 관리업무 등

71

관리사무소장 기술인력 겸직 부적정

용인특례시 공동주택과

「공동주택관리법 시행령」 제4조

- ① 법 제6조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비”란 별표1에 따른 기술인력 및 장비를 말한다.

【공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준】

구 분	기 준
1. 기술인력	<p>다음 각 호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다.</p> <p>가. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상</p> <p>나. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자</p>

비고

- 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다.
- 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다. 다만, 입주자대표회의가 제14조제1항에 따른 방법으로 다음 각 목의 겸직을 허용한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 해당 법령에서 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격(이하 “국가기술자격”이라 한다)의 취득을 선임 요건으로 정하고 있는 기술인력과 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력의 겸직
 - 해당 법령에서 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력 상호간의 겸직



- 용인특례시 ○아파트 관리사무소장은 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없음에도 소방안전관리자로 선임하고, 매월 방화관리수당 10만원을 수령하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)

하남시 주택과, 파주시 주택과, 의왕시 건축과, 안성시 주택과, 광주시 주택과, 남양주시 건축관리과, 부천시 주택정책과

☑ 「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.

☑ 「공동주택 회계처리기준」 제40조

- ① 자산관리담당자는 매월 마감 시점의 장부상 재고자산 잔액과 재고자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.
- ② 자산관리담당자는 매년 마감시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.



- 하남시 ○아파트 관리사무소장은 2022년 ~ 2023년 매 회계연도 말일을 기준으로 유형자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리사무소장은 감사대상 기간 내 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트는 공동현관카드, **카드를 저장품으로 인식하고 있어 해당 재고자산에 대해 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 하여야 하나 이행하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트는 관리사무소장은 2021년 ~ 2023년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 광주시 ○아파트는 관리사무소장은 2021년 ~ 2023년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트는 가압펌프, 정수위밸브 등을 재고자산(저장품)으로 관리하고 있음에도 관리 사무소장은 해당 재고자산에 대해 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트는 관리사무소장은 2020년 ~ 2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제39조(자산실사), 제40조(물품관리대장의 잔액관리)

☞ 「공동주택관리법」 제11조

- ③ 입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 사업주체 또는 의무 관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

☞ 「공동주택관리법 시행령」 제9조

법 제11조제3항에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경 결정일부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.



- 하남시 ○아파트 입주자대표회의의 회장은 2019년 9월 공동주택 관리방법을 위탁관리로 결정한 후, 하남시장에게 관리방법 결정 신고를 이행하지 아니하였음.
- 하남시 △아파트 입주자대표회의의 회장은 2019년 11월 공동주택 관리방법을 위탁관리로 결정한 후, 하남시장에게 관리방법 결정 신고를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)
- 「공동주택관리법 시행령」 제9조(관리방법 결정 등의 신고)

74

공동체 활성화 단체 지원 및 지원금 운영 부적정

오산시 주택과, 양주시 주택과, 광주시 주택과, 평택시 주택과, 군포시 주택과

☑ 「관리규약」 제41조

- ② 입주자대표회의는 제39조제2항에 따라 신고한 공동체 활성화 단체가 공동체 활성화 사업을 추진하기 위해 별지 제5-2호 서식의 사업비 지원 신청서를 제출하면 입주자대표회의의 안건으로 상정하여 지원 여부를 의결하여야 한다.

☑ 「관리규약」 제42조

- 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 공동주택의 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 공개하고 관리비부과명세서 배부 시 기재 또는 첨부하여 전체 입주자등에게 알려야 한다.



- 오산시 ○아파트 입주자대표회의는 비용 지원을 한 공동체 활성화 단체로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 노인회로부터 사업비 지원 신청서를 제출받지 않았음에도 입주자대표회의의 의결로 노인정에 2022년 2,013,000원, 2023년 2,310,000원의 지원금을 지급하였음.
- 광주시 ○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 노인회에 매월 15만원을 지원한 후, 노인정으로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 공동체 활성화 단체와 관련없는 마을회 사업비(1,000,000원), 체육대회 부족분 지원(884,000원) 비용을 공동체 활성화 지원비에서 집행하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 ~ 2023년 공동체 활성화 단체인 노인회에 매월 20만원을 지원한 후, 노인정으로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제41조(공동체 활성화 단체 지원방법), 제42조(소요비용의 지원)

성남시 공동주택과, 안성시 주택과, 고양시 주택과, 군포시 건축과, 안양시 주택과

㉠ 「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. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다) | 8. 주차장 |
| 9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설 | |
- ② 제1항에 따른 안전관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. (개정 2023.6.13.)
1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
 2. 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
 3. 제1호 및 제2호의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
 4. 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항
 5. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
 6. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2021.5.31. ~ 2024.6.5.까지 각 시설에 관한 안전관리계획을 수립하지 아니하였음.
- 안성시 ○아파트 관리주체는 안전관리계획 조정 시 2023.6.13. 개정·시행된 「공동주택관리법 시행령」 제33조제2항제4호에 따른 '지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항'을 포함하여야 하나 이를 포함하지 아니하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 안전관리계획 수립 시 「공동주택관리법 시행규칙」 제11조제2항 [별표2] 제5호 어린이놀이터 시설을 포함하지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 안전관리계획서의 안전관리자 및 안전관리책임자가 변경되었음에도 이를 반영하여 조정하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 안전관리계획 수립 시 2023.6.13. 개정·시행된 「공동주택관리법 시행령」 제33조제1항제8호에 따른 '주차장'을 포함하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제33조(시설물의 안전관리계획)

제3장

경기도, 국토교통부 질의회신 등

01 입주자대표회의의 기타 안건 관련	102	14 통합경비시스템 비용 지출 관련	115
02 동별 대표자 검임금지 관련	103	15 사업자 선정을 위한 입찰공고 (참가자격 제한) 관련	116
03 선거관리위원회 업무 관련(1)	104	16 관리주체가 선정하여야 하는 용역 계약 시 관리사무소장 명의로 계약 체결 가능한지	117
04 선거관리위원회 업무 관련(2)	105	17 채무부담발생 공사 관련	118
05 구분관리 동의기준 관련	106	18 용역계약서 사용 관련	119
06 공동주택 주차장의 개방 관련	107	19 공동주택 시설물 교체 행위허가 유권해석 변경사항 알림	120
07 관리규약 개정 관련	108	20 공동주택 장기수선충당금 예치·관리 협조 요청 알림	121
08 난방 계량기 관리 관련	109	21 공동주택 관리 앱 등 운용 시 개인정보 보호 및 사생활 침해 예방 요청 알림	122
09 계량기 검침 관련	110	22 공동주택 입주자대표회의 직책수당 기타소득 신고 관련	123
10 광고물등 부착에 대한 관리주체 동의 범위 관련	111		
11 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 관련	112		
12 잡수입 사용 관련	113		
13 잡수입 집행 시 사업자 선정지침 적용 여부	114		

01

입주자대표회의의 기타 안건 관련

(경기도 공동주택과-7814, 2024. 6. 20.)

질의

- 공동주택에서 입주자대표회의의 회의소집 공개 시 안건명을 기타 안건으로 공개해도 되는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조에 따르면 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제2호에 따라 입주자대표회의의 운영 등에 대하여는 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 이에 따라 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 “준칙”이라 함) 제25조에 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 일시, 장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자 및 관리주체에게 통지하고, 관리주체는 일시·장소·안건명·방청방법을 공개하도록 정한 사항으로, 공동주택관리법령이나 준칙에 기타안건에 대하여 별도로 규정하고 있는 바는 없으나, 심도 있고 투명한 회의진행을 위해 안건명은 공개하여야 할 사항으로 사료됨.

02

동별 대표자 겸임금지 관련

(경기도 공동주택과-8958, 2024. 7. 11.)

질의

- 공동주택에서 자금을 지원받지 않는 노인정의 노인회장이 동별 대표자가 될 수 있는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙은 시·도지사가 정하여야 하고, 입주자들은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제2호 및 제26호에 따라 입주자대표회의의 운영에 대한 사항과 공동체 생활의 활성화에 관한 사항은 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 이에 따라 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제20차, 2024. 4. 3.) 제31조에 겸임금지 사항을 정하였고, 준칙 제39조 내지 제42조에 공동체 생활의 활성화에 대하여 정하였으며, 준칙 제31조제2항에 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함) 및 선거관리위원회 위원은 재건축 및 리모델링 조합의 임원 또는 제42조에 따라 자금을 지원받고 있는 공동체 활성화 단체 임원이 될 수 없다고 정함.
- 따라서 귀 공동주택 관리규약이 준칙과 동일하다면 준칙 제39조 내지 제42조에 따라 자금을 지원받고 있는 공동체 활성화 단체 임원은 동별 대표자를 겸임할 수 없음.

 질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제17차 개정(2022. 12. 9.) 시 제36조 선거관리위원회의 업무에 “그 밖에 선거관리에 관한 업무”가 삭제되었는데 그 이후에 선거관리위원회에서 진행한 선거업무의 유·무효 확인과 공동주택관리규약이 준칙과 같이 개정되지 않은 경우 관리규약을 적용해야 하는 것인지?

 회신

- “관리규약”이란 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자들이 정하는 자치규약으로, 관리규약의 준칙은 관리규약을 제정하는데 있어 하나의 모범 사례 내지 기준이 될 수 있을 뿐, 그 자체로서 어떠한 규범으로서 효력을 가진다거나 관리규약의 내용이 될수 없음.
(법제처 법령해석례 12-0136, '12.4.13.)
- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에 따라 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있어, 준칙 제36조에 선거관리위원회의 업무에 대하여 정한 사항으로 선거관리위원회는 귀 공동주택 관리규약에 정한 선거관리 업무를 이행하여야 할 것으로 사료됨.
- 다만, 준칙 제17차 개정 전 선거관리위원회의 업무 중 “그 밖에 선거관리에 관한 업무”란 공동주택관리 법령 등 관련규정에서 정한 입주자들의 의사결정이 필요한 선거관리업무를 정한 사항임을 알려드립니다.

04

선거관리위원회 업무 관련(2)

(경기도 공동주택과-7355, 2024. 6. 13.)

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제36조 각 호에서 정한 선거관리위원회 업무에 마을 이장의 선출 및 해임 규정이 있는지?
- 당 아파트 관리규약 제36조 마을 이장의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무를 계속 존속시켜도 되는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조 및 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제4호에 따라 “선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항”은 관리규약 준칙에 포함하여야 하며, 이에 따라 선거관리위원회의 업무는 준칙 제36조 각 호로 정하고 있음. 다만, 준칙에서 마을 이장의 선출 및 해임에 대한 사항을 선거관리위원회의 업무로 정한 바가 없음.

 질의

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제2항제2호에 따르면 구분관리의 경우, 구분관리 단위별 입주자 등 과반수의 서면동의.
다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다고 규정하고 있음.
- 위 규정의 단서, “다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다”의 의미가 입주자등의 범위 및 의결정족수 등에 대하여 관리규약으로 달리 정할 수 있는 것인지?

 회신

- 대법원 판례(2016.6.9.선고 2015다78536 판결)에 따르면, 같은 조항 내에서 본문과 단서의 관계는 보통 본문은 원칙을, 단서는 예외를 규정한 것이고, 단서는 본문을 전제로 한다고 보았음.
- 이를 토대로 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제2항제2호를 보면, “구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의”는 본문, “다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다”는 단서로 보아야 할 것임.
- 따라서, 이 경우 단서는 본문을 전제로 하므로 단서에서 말하는 “관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다”의 의미는 본문과 다른 방법을 관리규약으로 정하는 것이 아니라, 최소한 본문의 “구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의”를 준수하는 범위에서 더 강화된 기준을 관리규약으로 달리 정할 수 있는 것으로 판단됨.

 질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제54조의4에 따른 위탁계약을 하지 않고, 입주자등이 아닌 자에게 단지 내 주차장을 유료로 개방할 수 있는지?

 회신

- 「공동주택관리법」 제18조 및 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제27호나목에 따라, 공동주택의 주차장을 입주자등이 아닌 자에게 개방하고자 하는 경우를 관리규약의 준칙에 정하도록 하고 있어 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제54조의4에 공동주택 주차장의 개방에 대하여 정하였습니다.
- 공동주택 내 주차장은 부대시설로 영리목적으로 입주자등 외 불특정 다수의 일반인에게 계속적, 반복적 전면 개방하여 주차요금 등을 받는 것은 허용되지 않았으나, 공동주택 입주자등이 관리규약으로 정하여 주차장을 지방자치단체와 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 지방공단이 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택 주차장을 유료 개방할 수 있도록 「공동주택관리법 시행령」이 개정(국토교통부 전자민원처리공개 1AA-1807-073578)됨에 따라
- 「준칙」 제54조의4에 지방자치단체 또는 지방공단과 직접·위탁 운영·관리하는 조건으로 협약을 체결할 경우 입주자등이 아닌 자에게 단지 내 주차장을 개방할 수 있다고 정하였으며, 입주자대표회의는 같은 조 제2항의 각 호의 사항에 대하여 의결을 거쳐 전체 입주자등의 과반수 서면동의를 얻도록 정하고 있음을 알려드립니다.

07

관리규약 개정 관련

(경기도 공동주택과-8047, 2024. 6. 26.)

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제82조제1항제3호에 따른 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때”를 “전체 공동주택단지별, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때”로 관리규약을 개정하여도 되는지?

회신

- 공동주택의 관리규약을 개정하려는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 함) 제3조 및 제20조에 따라 입주자대표회의의 의결로 제안 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하면 결정되며, 관리규약 개정 제안을 하는 경우에는 영 제20조 제5항 각호의 내용을 공고·통지를 거쳐야 함.
- 이에 따라 준칙 제82조에서 규약의 개정 절차를 구체적으로 정한 사항이며, 같은 조 제1항은 입주자대표회의가 관리규약을 입주자등에게 제안하여야 하는 때를 각 호로 정한 사항이며, 다만 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면(연서포함)으로 제안한 때”는 같은 조 제2항에 따른 절차를 관리사무소장이 이행하도록 정한 사항임.
- 따라서 준칙 제82조제1항은 영 제3조와 상이하게 정한 규정은 아닌 것으로, 귀 공동주택에서 영 제3조와 다르게 전체 입주자등이 아닌 공동주택의 구획을 임의로 나누어 그 구획별 입주자등 10분의 1 이상으로 제안하도록 관리규약에 규정한다면 그 규정은 효력이 없을 것으로 사료됨.

08

난방 계량기 관리 관련

(경기도 공동주택과-7234, 2024. 6. 11.)

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제5조에 따른 세대내부에 설치되어 있는 난방계량기의 관리책임에 대한 질의

회신

- 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조제1항제19호에 따라 “공동주택의 관리책임 및 비용부담”에 대하여 관리규약의 준칙에 포함되도록 하고 있어, 준칙 제78조와 제79조에 전유부분의 관리책임과 공용부분의 관리책임을 정하면서 [별표3] 공용부분의 범위에 4. 관리책임에 따른 시설 중 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕·난방 계량기를 정하였음.
- 또한, 준칙 제51조의2 제4항에 계량기 교체·수리에 비용이 소요될 경우, 수선유지비 또는 장기수선 계획에 따른 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 정하고, 다만 계량기에 이상이 없음에도 교체를 요구 하거나, 계량기의 고장·파손 등이 입주자등의 고의나 과실로 발생한 경우에는 그 비용을 입주자등에게 부담시킬 수 있도록 정하였음.
- 따라서 귀 공동주택의 관리규약도 준칙과 같이 정하고 있다면, 세대 난방계량기에 대하여는 계량기의 고장원인을 판단하여 관리책임에 따라야 할 사항으로 사료됨.

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제51조의2 계량기 검침 및 유지관리와 관련하여 계량기 검침 시 과소로 보이는 세대가 다수 발견되었을 때, 관리주체 및 입주자대표회의에서 취할 수 있는 조치에 대한 사항

회신

- 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조제1항제19호에 따라 “공동주택의 관리책임 및 비용부담”에 대하여 관리규약의 준칙에 포함되도록 하고 있어, 준칙 제78조와 제79조에 전유부분의 관리책임과 공용부분의 관리책임을 정하면서 [별표3] 공용부분의 범위에 4. 관리책임에 따른 시설 중 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕·난방 계량기를 정함.
- 또한, 준칙 제51조의2에 관리주체는 계량기 검침 과정 등에서 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 고장이 발견된 경우 조치할 수 있는 사항, 공급자와의 계약 등에 따라 계량기 교체 수리에 비용이 소요될 경우 처리방법, 계량기 고장 등으로 인한 사용량의 부과방법을 정하고 있음.
- 관리주체는 세대계량기에 대하여 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 고장이 발견된 경우 공급자에게 통보 등의 조치를 하고 계량기의 고장원인을 판단하여 관리책임에 따라 비용 처리해야 할 것으로 사료됨.

질의

- 공동주택의 입주자등이 「공동주택관리법」 제93조제2항에 따른 감사 요청 또는 같은 법 시행령 제5조제3항에 따라 기존 주택관리업자의 입찰 참가 제한을 위해 서면동의서를 공용부분에 부착하고자 하는 경우,
- 이 행위가 같은 법 시행령 제19조제2항제3호의 “광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위”에 해당하여 관리주체의 동의를 받아야 할 대상인지?

회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제3호에 따르면, 입주자등은 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제18조제2항 및 같은 법 시행령 제19조제1항제10호에 따르면, 같은 법 시행령 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약으로 정한다고 규정
- 한편, 같은 법 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제3항에 따르면, 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등 과반수의 서면동의를 받아 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다고 규정하고 있으며,
- 같은 법 제93조제2항에 따르면, 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다고 규정하고 있음.
- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항에 관리주체의 동의를 요하는 행위를 규정한 것은, 입주자등의 정당한 권한 행사의 한계와 의무를 설정하는 한편, 관리주체가 관여해야 할 업무의 범위를 정하여 준다는데 의미를 두는 것이 타당
- 또한, 공동주택관리법령에서 광고물, 표지물 등에 대해 명확히 정의하고 있지 않으나, 사전적 의미를 고려하였을 때, 서면동의서는 공동주택관리법령에 근거한 입주자등의 의사표시 수단의 일종으로 광고물·표지물 또는 표지와는 명확히 구분됨.
- 따라서, 입주자등이 공동주택관리와 관련한 제안 및 감사요청 등은 입주자등의 권리이므로, 이를 위해 서면동의서를 게시하는 것은 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항에 따른 관리주체의 동의 대상이 아닌 것으로 판단됨.
- 다만, 입주자등은 지정된 장소 외의 장소에 붙이거나 미관을 해치는 행위에 대해서는 관리규약에서 정하는 바에 따라 이행하거나, 같은 법 제63조에 따라 공동주택 공용부분의 전반을 관리하는 관리주체와 부착 위치 등에 대한 협의가 필요할 것으로 사료됨.

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 관련 [별표4]와 제65조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법) 관련[별표5]에 대하여 세대공급면적별 부과 방법에서 세대수로 제안하고자 하는 경우 법령위반 사항이 있는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조(관리규약)에 따르면 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 단지별 관리규약을 정하도록 규정하고 있으며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙)에서 법 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용 절차는 관리규약의 준칙에 정하도록 하고 있음.
- 이에 따라 준칙 제64조 관련 [별표4]와 제65조 관련 [별표5]를 정한 사항이며, 귀하께서 문의하시는 일반관리비 등에 대하여는 월간 실제 소요된 비용 등을 ○○에 따라 배분한다고 정하고 있어, 각 공동주택에서 배분의 방법을 정하도록 한 사항으로 해당 공동주택에서 공동주택의 특성(평형별 세대수 등) 등 관리비 등의 부담주체를 고려하여 합리적으로 정할 수 있을 것으로 사료됨.

12

잡수입 사용 관련

(경기도 공동주택과-12536, 2024. 9. 19.)

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(제20차, 2024.4.3.) 제63조제5항 잡수입의 회계처리 중 관리비 차감적립금의 근본 취지와 관리비차감적립금을 타 용도로 전용하여 사용하는 것이 맞는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조에 따라 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제18호에 따라 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차”는 관리규약 준칙에 포함하도록 함.
- 이에 따라 준칙 제63조에 잡수입의 집행 및 회계처리 등을 정하였으며, 같은 조 제5항에서 당해 회계연도에 입주자와 사용자가 기여한 잡수입에서 사용할 수 있는 용도를 각 호에 정하고 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 입주자대표회의 결산 승인 시 이익잉여금처분액 중 관리비 차감을 목적으로 하는 계정과목으로 처분하고 다음 회계연도 기간 중 매월 ○○에 따라 공용관리비에서 차감하도록 하고 있음.
- 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 관리비에서 차감하도록 한 것은 준칙 제9차 개정 시 (2012.10.10. 개정) 잡수입 중 우선지출 금액을 제외한 수입금액은 입주자대표회의에서 결산승인을 받아 다음 회계연도에 공용관리비 차감에 사용하도록 한 개정 취지로 입주자대표회의 의결로 관리비 차감이 아닌 다른 용도로 사용하는 것은 준칙의 개정 취지에는 적합하지 않은 것으로 사료됨.

질의

- 관리규약으로 입주자대표회의에서 의결하여 외부 전문가(개인)를 자문을 위한 목적으로 위촉할 수 있다고 정한 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하지 않을 수 있는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제25조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 ①법 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 ②제38조제1항에 따른 하자 보수보증금과 ③그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(“관리비등”)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 전자입찰방식으로 사업자를 선정하여야 하고, 그 밖의 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따르도록 되어 있고,
- 같은 법 시행령 제25조제3항제1호에 따르면 법 제25조제2호에서 대통령령으로 정하는 방식이란 입찰의 절차, 입찰 참가자격, 입찰의 효력, 그 밖에 사업자의 적절한 선정을 위하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다고 되어 있고,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제1조에 따르면 이 지침은 같은 법 시행령 제25조에 따른 사업자 선정에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다고 되어 있습니다.
- 또한, 같은 법 시행령 제23조제8항에 따르면 잡수입은 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다고 되어 있고, 같은 조 제10항에 따르면 관리비등의 공개의무를 규정하면서 제4호에 잡수입을 명시하고 있습니다.
- 따라서, 「공동주택관리법」 제25조에 따라 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 국토교통부장관이 정하여 고시한 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정하는 입찰의 종류 및 방법, 낙찰의 방법, 참가자격 제한 등을 적용하여야 할 것입니다.
- 아울러, 같은 법 시행령 제25조제1항에 따르면 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하도록 되어 있고,
- 제1항제1호에 따르면 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항은 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하도록 되어 있으며,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표] 제2호나목에 따르면 기타 용역의 계약자는 관리주체로 되어 있습니다.
- 따라서, 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항은 잡수입의 취득뿐만 아니라 잡수입 등 관리비등을 집행하기 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시한 기타 용역의 사업자 선정도 해당되는 것으로 판단됨을 알려드립니다.

14

통합경비시스템 비용 지출 관련

(국토교통부 주택건설공급과-3042, 2024. 4. 11.)

질의

- 공동주택단지에 영상정보처리기기(CCTV)와 주차차단기 등 장기수선계획 상의 공사를 포함하여 임대방식으로 계약을 체결하고 이를 장기수선충당금이 아닌 관리비로 부과할 수 있는 지 여부

회신

- 「공동주택관리법」 제29조제1항은 사업주체 등은 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하도록 규정하고 있고, 법 시행규칙 제7조 및 제8조는 주차차단기와 영상정보처리기기를 설치하거나 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하도록 명시하고 있습니다.
- 「공동주택관리법」 제29조 및 제30조 등에서 장기수선계획을 수립하고 주택의 소유자로부터 장기수선충당금을 징수하여 적립하도록 한 것은, 공동주택의 노후화는 시간의 경과에 따라 서서히 진행되어 축적되는 반면, 수선비용은 일시에 많은 비용이 소요되어 관리주체가 한꺼번에 감당하기 어려운 특성이 있으므로 매월 일정 금액씩 예치하였다가 이를 적기에 사용할 수 있도록 하려는 것으로, 장기적인 관점에서 공용부분의 주요시설에 대한 교체보수를 적기에 함으로써 안정적인 거주 여건을 만드는 것에 그 목적이 있다는 점에 비추어 볼 때, 공용 부분에 설치하는 주요시설을 임차하여 그 비용을 매월 지불하는 것은 장기수선계획 및 장기수선충당금을 통해 공동주택의 공용부분을 안정적으로 관리하려는 「공동주택관리법」 제29조 및 제30조의 취지에 부합하지 않습니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행규칙」 제8조제1항은 영상정보처리기기를 장기수선계획에 반영하도록 별도로 규정하고 있는 바, 이는 공동주택에서의 안전사고 및 범죄예방 등을 목적으로 하는 영상정보처리기기의 체계적인 관리를 위한 것으로, 이를 임차의 방식으로 계약하여 그 비용을 관리비로 부과하여 매월 비용을 지불하도록 한다면 영상정보처리기기 임대사업자의 변경, 폐업 등의 사정에 따라 기기의 관리 및 장기적인 운영이 어려워질 수 있어, 법령의 취지에 부합하지 않습니다.
- 따라서, 공동주택 단지 내 영상정보처리기기(CCTV)와 주차차단기 등 장기수선계획에 반영되어야 하는 공사를 임차의 방식으로 계약하여 입주민에게 관리비로 부과함은 법령상 타당하지 않을 것으로 판단합니다.

 질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항제1호에 따른 참가자격의 제한에 해당되지 않은 업체”로 입찰공고하는 것이 가능한지?

 회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제1항에 따르면 입찰공고 내용에는 입찰서 등 제출서류에 관한 사항, 입찰참가자격에 관한 사항이 포함되어야 하고, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다고 되어 있고,
같은 지침 제10조제1항에 따르면 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 입찰서 개찰 후에 검토하여, 제5조에 따른 입찰의 성립여부를 판단한다고 되어 있으며,
같은 조 제2항에 따르면 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다고 되어 있습니다.
- 따라서, 발주처인 공동주택에서는 개찰 후 입찰서 등 제출서류를 검토하여 참가자격 제한사유 또는 입찰무효사유에 해당하는지 여부를 확인하여, 입찰 성립여부를 판단하여야 하므로, 사업내용에 따라 필요한 면허 등 참가자격 제한에 관한 사항을 사업관계법령에 부합하도록 명시하는 것이 바람직할 것입니다.

(국토교통부 주택건설공급과-6604, 2024. 7. 31.)

질의

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호에 따라 관리주체가 선정하여야 하는 용역과 관련하여 해당 용역을 관리사무소장의 명의로 계약을 체결한 것이 시행령 제25조를 위반하는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제7조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 위탁관리 할 것으로 정하여 주택관리업자를 선정하였다면, 해당 주택관리업자가 관리주체가 되며, 같은 법 시행령 제25조제1항제1호에 따라 청소, 경비, 소독 등을 위한 용역 및 공사, 주민공동시설의 위탁 등에 대하여 주택관리업자가 선정하고 집행하여야 합니다.
- 또한, 같은 법 시행령 제25조제1항에 선정은 계약의 체결을 포함한다고 되어 있으므로, 같은 법 시행령 제25조제1항제1호에 따른 계약자는 관리주체인 주택관리업자입니다.
- 아울러, 법제처 법령해석(15-0358)에 따르면 “관리사무소장은 관리주체인 주택관리업자의 위임이 있는 경우에 관리주체의 명의로 권한을 대행할 수 있습니다.”라고 해석하고 있습니다.
- 따라서, 같은 법 시행령 제25조제1항제1호에 따라 사업자를 선정할 때, “관리주체인 주택관리업자의 위임이 있는 경우에 관리주체의 명의”로 계약을 체결하였다면 공동주택관리법령에 위반되지 않을 것이나, 관리사무소장의 명의로 계약을 체결하는 것은 법령에 적합하지 않을 것으로 판단됨을 알려드립니다.

 질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제62조의2(입주자등의 채무부담발생 공사 금지)에서 정하는 예산이 확보되지 않은 상태라 함은 어떻게 판단하는지?

 회신

- 「준칙」 제62조의2 조항은 할부 방식의 공사비 등 집행으로 인한 단지 내 분쟁방지 및 소유자의 권익 보장을 하고자 예산이 확보되지 않은 상태에서 입주자등에게 채무부담이 발생하는 공사를 할 수 없도록 「준칙」 제9차(2016.10.10.) 개정 시 신설된 규정으로, 관리주체 및 입주자대표회의는 공사에 대한 입주자등에게 채무부담이 발생되지 않도록 해당 공동주택 단지의 장기수선계획, 예산서 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것입니다.

18

용역계약서 사용 관련

(경기도 공동주택과-6107, 2024. 5. 14.)

질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 [별지 제9-2호 서식] 용역계약서는 예시적 성격으로 필요사항을 추가할 수 있도록 정하고 있는데 [별지 제9-2호 서식]을 사용하지 않아도 되는지?

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) 제1항제17호에서 “각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차”는 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 따라서, 「준칙」 제85조에 공사·용역등의 사업자 선정 등에 관하여는 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따르도록 정하였으며, 각종 용역업체와 계약 시 [별지 제9-2호 서식]의 “○○용역계약서”를 사용할 수 있도록 정하였으며 [별지 제9-2호 서식] ○○용역계약서는 예시적 성격으로 참고 서식이며 공동주택 단지 사정 및 여건에 따라 필요한 사항을 추가 또는 삭제할 수 있도록 함.

(국토교통부 주택건설공급과-2637, 2024. 3. 27)

알림 사항

- 공동주택의 승강기 등 시설물 교체 행위허가와 관련한 유권해석을 아래와 같이 변경하오니 행위허가 시 참고하시기 바랍니다.

가. (현행) 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지더라도 이는 개별 행위로서 각각 허가 및 신고, 사용검사 등을 받아야 함.

나. (개선) 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지는 경우 한 개의 행위허가 신청서에 파손·철거, 증설을 표시하여 신청서를 받고, 사용검사는 교체 공사 후 1회 실시

※ 아울러, 「공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인」의 26쪽 해당 부분은 아래와 같이 변경함.

행위허가 실무가이드라인 관련 내용 (26p)

2. (신고기준)

- 가. 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
나. 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신 구내중계설비(이하 “이동통신 구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

✓ Check point: 철거와 증설이 연속되는 경우의 행위허가

- 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지는 경우 한 개의 행위허가 신청서에 파손·철거, 증설을 표시하여 신청서를 받고, 사용검사는 교체 공사 후 1회 실시

✓ Check point: 승강기 전면 교체 시 행위허가

- 공동주택 내 승강기 교체는 공동주택의 파손·철거 및 증축·증설 행위로 보아, 이는 별표3 제3호 가목1) 및 제6호가목2)에 따른 행위허가를 통해 가능

알림 사항

- 최근 공동주택 장기수선충당금 예치·관리 관련 민원이 증가함에 따라 유권해석을 아래와 같이 알려드립니다.
 - 「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항에 따르면 관리주체는 관리비등을 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있으며,
 - 각 호의 기관에는 「은행법」에 따른 은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행, 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행, 「보험업법」에 따른 보험회사, 그 밖의 법률에 따라 금융 업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관(농협, 수협, 신협, 새마을금고 등)이 해당하는 것이므로 장기수선충당금을 「보험업법」에 따른 보험회사에 예치하는 것은 가능함.
 - 다만, 공동주택관리법령상 장기수선충당금을 적립·예치하도록 한 목적에 적합하기 위해서는, 원금이 손실될 수 있는 상품이나 개인이 임의대로 출금이 가능한 상품 등이 아니어야 하고, 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 필요한 시기에 사용 할 수 있도록 예치방식을 정하여야 할 것임.
- 아울러, 원금손실의 우려가 있거나 개인의 명의로 장기수선충당금을 예치하는 것은 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호에 따른 '이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우'로 볼 수 있기 때문에 지방자치단체의 장이 필요한 명령을 할 수 있을 것으로 판단되는 바, 지방자치단체의 장은 공동주택관리법령 및 제도의 취지에 맞게 장기수선충당금이 예치·관리될 수 있도록 적극 지도·감독하여 주시기 바람.

알림 사항

- ‘개인정보보호위원회’에서 공동주택 관리 앱이나 카페 등에서 동호수 등을 의무적으로 표기하는 것은 개인정보 및 사생활 침해의 우려가 있으므로 이를 의무적으로 표기하지 않도록 홍보 및 계도를 요청하여, 개인정보보호위원회의 개선의견을 공유해 드리니 해당 내용을 참고하시어 공동주택 관리 앱이나 카페 운영 시 가입자의 계정이나 별명(닉네임)에 동호수 등 개인정보를 의무적 표기하는 사례가 발생하지 않도록 하시기 바랍니다.

‘개인정보보호위원회’의 개인정보 보호를 위한 개선의견 통보

(개인정보분쟁조정위원회 분쟁조정과-2817, 2023.12.26.)

- 개인정보분쟁조정위원회가 2023년에 처리한 분쟁조정 사건을 분석한 결과 아파트 관리 앱이나 카페 등에서 이용자의 계정이나 별명(닉네임)에 거주하는 동호수를 의무적으로 표기하도록 하고 있어 개인정보 및 사생활의 침해가 우려되어 동호수를 의무적으로 표기하지 않도록 조정된 사례가 총 7건이 있었습니다.
- 이러한 경우는 특정 아파트 단지만의 문제가 아니므로 아파트 입주민의 개인정보 보호와 사생활 침해 예방을 위하여 공동주택 관리 가이드나 홈페이지 등을 통해 아파트 관리 앱이나 카페에서 가입자의 계정이나 별명(닉네임)에 동호수를 표시하지 않도록 홍보·계도하여 주시기 바랍니다.

(국세청 원천세과-1211, 2023. 12. 20.)

질의

- 공동주택의 동별 대표자 회의 출석수당과 입주자대표회의 임원의 직책수당은 「소득세법」 제127조 제1항제6호에 따른 사업소득 또는 기타소득 원천징수 의무 대상인지? 이와 관련한 원천징수 신고 의무는 누가 가지는지?

회신

- 소득세법 제127조제2항에 따라 원천징수를 하여야 할 자를 대리하거나 그 위임을 받은 자의 행위는 수권 또는 위임의 범위에서 본인 또는 위임인의 행위로 보는 것으로 이는 입주자대표회의와 관리주체 간의 계약 내용 위임 사항 등을 고려하여 사실판단할 사항입니다.
- 또한 과세대상 소득을 지급하는 경우 원천징수 의무가 있으며, 소득구분과 관련한 예규를 보내드리니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 제도46011-12207, 2001. 07. 18.
 - 거주자가 고용관계나 이와 유사한 계약에 의하여 근로를 제공하고 지급받은 대가는 소득세법 제20조제1항제1호의 규정에 의한 근로소득에 해당하고, 고용관계 없이 독립된 자격으로 계속적으로 용역을 제공하고 일의 성과에 따라 지급받는 수당·기타 유사한 성질의 금액은 같은법 제19조제1항제15호의 규정에 의하여 사업소득에 해당하는 것이며, 일시적으로 용역을 제공하고 지급받는 수당·기타 유사한 성질의 금액은 같은법 제21조제1항제19호의 규정에 의한 기타소득에 해당하는 것임.



2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집

제Ⅳ장

법제처 법령해석례

- 01 신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지 여부 126
- 02 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별대표자가 과반수가 아닌 경우의 장기수선계획 조정에 관한 의결방법 128
- 03 승강기가 설치되지 않은 동의 공동주택 소유자에 대한 월간 세대별 장기수선총당금의 산정방법 ... 130
- 04 기존의 장기수선계획에 없던 사항을 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 새로 추가하려는 경우 입주자 동의 절차를 거쳐야 하는지 여부 132
- 05 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따른 접수입이 공동주택관리법령에 따른 관리비, 사용료 또는 장기수선총당금에 포함되는지 여부 134
- 06 지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제93조제5항에 따라 감사에 참여하는 외부전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 부여할 수 있는지 여부 136
- 07 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따라 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 회계감사보고서의 범위 138
- 08 보증설정을 입증하는 서류가 변경된 경우가 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단에 따른 변경신고의 대상인지 여부 140
- 09 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제35조제1항 각호의 행위에 대하여 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되는지 142
- 10 「공동주택관리법」 제38조제1항 등에 따른 하자보수보증금 예치 의무의 주체 144
- 11 주택관리업자가 민간임대주택을 관리할 때 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받는지 여부 146

01

신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제4조제3항의 입주자에 해당되는지 여부

[법제처 24-0005, 2024. 4. 18. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에서는 “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 본문에서는 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 요건을 갖춘 입주자중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다고 규정하고 있는데,

공동주택을 소유하던 중 신탁계약(각주: 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말하며, 이하 같음.)에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 주택담보노후연금보증을 받은 사람(각주: 「공동주택관리법」 제14조제3항 각 호의 요건을 갖춘 자임을 전제함.)(이하 “신탁방식 주택연금 가입자”라 함)이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지?

회답

신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당됩니다.

이유

- ▶ 「공동주택관리법」 제14조제3항 각 호 외의 부분 본문에서는 동별 대표자는 서류 제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다고 규정하고 있고, 같은 법 제2조제1항제5호에서는 같은 법에서 사용하는 용어 중 “입주자”의 뜻을 “공동주택의 소유자” 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다고 규정하고 있는 한편, 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2 전단에서는 “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다고 규정하고 있는데, “공동주택의 소유자”가 그 주택에 신탁계약에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 주택담보노후연금보증을 받은 경우, 해당 공동주택은 「신탁법」에 따른 신탁재산으로서 그 소유권이 수탁자인 공사에게 귀속되는바, 이 사안에서는 신탁방식 주택연금 가입자가 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 동별 대표자가 될 수 있는 입주자로서 공동주택의 소유자에 해당하는지 여부가 문제됩니다.

먼저 「신탁법」에 따른 신탁재산은 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 귀속되고, 위탁자와의 내부관계에서 그 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니나, 같은 법에서는 수탁자는 누구의 명의(名義)로도 신탁재산을 고유재산으로 하거나 신탁재산에 관한 권리를 고유재산에 귀속시키는

행위를 하지 못하며(제34조제1항제1호), 신탁재산을 수탁자의 고유재산과 분별하여 관리(제37조 제1항)하도록 하는 등 신탁재산의 권리·의무관계에 관하여 수탁자의 고유재산과 구분하고 있어, 비록 신탁재산이 수탁자의 소유에 속한다 하더라도 그에 관한 권리·의무관계를 수탁자의 고유재산과 마찬가지로 취급할 수는 없다고 할 것입니다.

그리고 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 하는 법률로서(제1조), 같은 법에 따른 '입주자'는 공동주택에서 주거생활을 영위하는 주체로서 공동체 생활의 질서가 유지될 수 있도록 이웃을 배려하고 관리주체의 업무에 협조해야 하는 의무를 지며(제3조), 일정 요건을 갖춘 경우 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하는 자치 의결기구인 입주자대표회의를 구성하는 "동별 대표자"가 될 수 있는바(제14조제1항), 이러한 「공동주택관리법」에 따른 '공동주택 소유자'로서의 입주자의 권리·의무 관계에 대하여 「신탁법」 등 일반적 사법에 따른 소유 관계가 그대로 적용된다고 보아야 하는 것은 아니므로, 신탁방식 주택연금 가입자가 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당하는지 여부는 해당 공동주택에 대한 사법상 소유권과 함께 「공동주택관리법」 및 「한국주택금융공사법」의 규정 내용 및 취지 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조제1항에 따르면, 동별 대표자는 공동주택의 관리에 관한 주요 사항을 결정하는 자치 의결기구인 입주자대표회의를 구성하는 자로서, 동별 대표자로 선출되는 것은 공동주택의 소유권을 외부에 행사하는 것이라기보다는 '공동주택의 관리·감독'을 위한 입주자들의 대표자로 선출되는 것이라 할 것이고, 같은 조 제3항 각 호에서는 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자의 요건으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 일정 기간 이상 거주하고 있을 것(제1호)과 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것(제2호)을 요구하는 등 실제로 주택에 거주하고 있을 것을 요구하고 있는바, 이 사안에서 동별 대표자로서 해당 공동주택의 관리·감독을 실질적으로 수행할 수 있는 자는 수탁자인 공사가 아니라 해당 공동주택단지의 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 신탁방식 주택연금 가입자라고 할 것입니다.

또한 주택담보노후연금은 고령자가 자신이 소유한 주택을 '담보'로 제공하고 종신동안 연금형식으로 노후생활자금을 지급받는 제도로서, 「한국주택금융공사법」에서는 주택담보노후연금의 이용을 활성화하기 위해 공사가 고령자의 주택담보노후연금 대출채무를 '보증'하는 주택담보노후연금보증 제도를 두고 있는데, 같은 법 제2조제8호의2 전단에서 고령자 소유 주택을 '담보'로 제공하는 방법 중 하나로 '신탁방식'을 설정한 것은 해당 주택에 임차권 등이 설정되어 있어 저당권 설정이 어려운 경우에도 주택담보노후연금의 가입이 가능하도록 하고, 가입자 사망 시 배우자의 자동승계가 가능하도록 하기 위한 것이지, 수탁자인 공사로 하여금 신탁 대상 주택에 대한 소유자로서 「공동주택관리법」에 따른 입주자로서의 권리·의무를 행사하도록 하려는 것은 아니라는 점, 신탁방식 주택연금 가입자는 특별한 사정이 없는 한 주택담보노후연금보증 대상 주택에 종신 거주하게 되는 한편, 신탁방식 주택연금 가입자가 주택담보노후연금채무를 상환하고 신탁계약을 해지하면 신탁계약은 종료되고 수탁자인 공사는 해당 주택의 소유권을 다시 신탁방식 주택연금 가입자에게 이전해야 한다는 점 등을 고려할 때에도 신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따른 입주자에 해당한다고 보아야 할 것입니다.

따라서 신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당됩니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있는 한편,

「공동주택관리법」 제14조제12항에서는 같은 조 제10항 및 제11항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 대통령령으로 그 의결방법 및 의결사항을 달리 정할 수 있다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제14조제3항에서는 같은 조 제1항 및 제2항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 같은 법 제14조제12항에 따라 공동주택 공용부분의 담보책임 종료확인에 관한 사항은 의결사항에서 제외하고, 장기수선계획의 수립 또는 조정(각주: 비용지출을 수반하는 경우로 한정하며(「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제14호 참조, 이하 같음.)에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다고 규정하고 있는바,

입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수가 아닌 경우로서 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따른 장기수선계획의 조정(각주: 비용지출을 수반하는 경우로 한정하며, 이하 같음.)(이하 “장기수선계획의 정기조정”이라 함)에 관한 사항을 입주자대표회의가 의결하는 경우, 같은 법 시행령 제14조제3항에 따른 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결하는 방법이 적용되는지?

회답

이 사안의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제14조제3항에 따른 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결하는 방법이 적용되지 않습니다.

이유

- 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획의 정기조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, ‘입주자대표회의가 의결하는 방법’으로 해야 한다고 규정하여 장기수선계획의 정기조정은 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하는데, 같은 법 제14조에서는 ‘입주자대표회의의 의결방법’을 대통령령으로 정한다고 규정(제10항)하면서, ‘입주자대표회의의 구성원 중 사용자인

동별 대표자가 과반수인 경우'에는 대통령령으로 그 의결방법을 달리 정할 수 있다고 규정(제12항)하고 있습니다.

그렇다면 장기수선계획의 정기조정에 대한 입주자대표회의의 의결에 대해서는 그 '입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수'인지 여부에 따라 「공동주택관리법」 제14조제10항 또는 제12항에 따른 의결방법이 적용된다고 할 것인데, 같은 법 시행령 제14조제1항에서는 '같은 법 제14조제10항에 따라' 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제14조제3항에서는 같은 조 제1항에도 불구하고 입주자대표회의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 '같은 법 제14조제12항에 따라' 같은 영 제14조제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다고 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수가 아닌 경우로서 장기수선계획의 정기조정을 입주자대표회의가 의결하는 경우에는 「공동주택관리법」 제14조제10항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제14조제1항에 따른 의결방법이 적용되는 것이지, 같은 법 제14조제12항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제14조제3항에 따른 의결방법이 적용되는 것은 아니라고 해석하는 것이 공동주택관리법령의 문언 및 규정체계에 부합합니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제14조제3항은 2020년 4월 24일 대통령령 제30630호로 「공동주택관리법 시행령」이 일부개정되면서 신설된 규정으로, 개정 당시의 입법자료에 따르면 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에 소유권 침해 우려를 줄이기 위해 입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항을 다르게 정하기 위한 것이라고 그 개정이유를 설명하고 있는바, 이러한 「공동주택관리법 시행령」 제14조제3항의 입법취지에 비추어 보더라도 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수가 아닌 경우까지도 장기수선계획의 정기조정 시 같은 규정에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결해야 한다고 해석하는 것은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제14조제3항에 따른 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 그 동의 내용대로 의결하는 방법이 적용되지 않습니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에서는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항의 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제31조제3항에서는 장기수선충당금의 산정 계산식을 “월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총 공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적”으로 규정하고 있는바, 관리주체가 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따라 승강기가 설치되지 않은 동의 공동주택 소유자로부터 월간 세대별 장기수선충당금을 징수하는 경우, 같은 법 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 관리규약으로 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수 있는지?

회답

이 사안의 경우, 관리규약으로 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수 없습니다.

이유

- ▶ 먼저 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 “입주자등이 정하는 자치규약”으로서, 원칙적으로 사적자치 등 사법상의 원리가 적용되는 사인간의 규범이라 할 것이나, 법령에서 공공의 이익, 사회적 질서의 유지 등 특정 입법목적 달성을 위해 그러한 사적자치 영역에 대해 일정한 제한을 두거나 일률적으로 적용되어야 할 기준을 설정한 경우에는 그 법령의 범위 내에서 관리규약이 정해져야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제30조제1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있고, 이와 관련하여 같은 조 제4항의 위임에 따라 장기수선충당금의 산정방법에 관한 사항을 정하고 있는 같은 법 시행령 제31조제3항에서는 각 세대가 매월 부담하는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’은 ‘세대당 주택공급면적’에 비례하여 산정하도록 계산식을 두어 일률적으로 규정하면서, ‘세대당 주택공급면적’ 이외에 주요 시설에 대한 사용 여부 및 빈도 등 공동주택 소유자 간에 장기수선충당금을 차등하여 산정할 수 있는 내용의 규정이나 이를 관리규약으로 달리 정할 수 있다는 규정을 별도로 두고 있지 않으므로, 이 사안의 경우, 관리규약으로 세대별로 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수 있다고 보기는 어렵습니다.

그리고 관리주체는 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따라 장기수선충당금을 징수하는 경우 장기수선계획에 따라야 하고, 이러한 장기수선계획의 수립기준과 관련하여 같은 법 시행규칙 제7조제1항 및 별표1에서는 공동주택의 주요 시설로서 건물외부(제1호), 건물내부(제2호), 전기·소화·승강기(제3호), 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설(제6호) 등을 규정하면서 각 시설별로 공사종별, 수선방법, 수선주기, 수선율 등에 관하여 규정하고 있는데, 같은 법 시행령 제31조제3항에서는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정 시 ‘장기수선계획기간 중의 수선비용액’을 대상으로 산정하도록 규정하고 있는바,

이처럼 장기수선충당금의 경우에는 장기수선계획에 포함되어 있는 공동주택 안의 주요 시설 전체를 대상으로 하며, 각각의 주요 시설이나 공사별로 구분해서 부과·징수되는 금원이 아닌 점 등을 고려하면, 승강기가 설치되지 않은 동의 공동주택 소유자에 대해서도 같은 법 시행령 제31조제3항에 따라 승강기 교체·보수 관련 비용을 포함하여 장기수선충당금을 산정해야 하며, 관리규약으로 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수는 없다고 할 것입니다.

또한 구 「공동주택관리법 시행령」(각주: 2021. 10. 19. 대통령령 제32076호로 개정되어 같은 날 시행되기 전의 것을 말함)에서는 「공동주택관리법」 제30조제4항에서 장기수선충당금의 산정방법을 대통령령으로 정하도록 위임하였음에도 불구하고 그 위임사항을 규정하지 않은 채 구 「공동주택관리법 시행규칙」(각주: 2021. 10. 22. 국토교통부령 제905호로 개정되어 같은 날 시행되기 전의 것을 말함) 별표1 제7호에서 같은 법 제29조제1항 및 제30조제3항에 따른 ‘장기수선계획의 수립기준’의 하나로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 규정하고 있다가,

‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 둘러싼 기존의 해석상 논란을 해소하고 위임입법의 적정성을 확보하기 위하여 2021년 10월 19일 대통령령 제32076호로 「공동주택관리법 시행령」을 일부개정하면서 현행과 같이 제31조제3항을 신설하여 ‘월간 세대별 장기수선충당금’ 산정방법을 대통령령으로 직접 규정하였는바, 같은 영 제31조제3항은 「공동주택관리법」 제30조제4항의 위임에 따라 공동주택 소유자에게 일률적으로 적용되는 장기수선충당금의 산정방법을 정한 것이라는 점에서 특정 동의 승강기 설치 여부에 관계없이 같은 공동주택 소유자 전부에 대해서는 같은 법 시행령 제31조제3항에 따른 산정방법으로 장기수선충당금을 산정해야 하며, 이를 관리규약을 통해 해당 규정과 달리 산정할 수는 없다고 보는 것이 입법연혁 및 취지에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제30조에 따른 장기수선충당금의 경우에는 공동주택의 자산적 가치를 유지·개선하기 위해 장기수선계획에서 정하는 공동주택의 주요 시설을 그 수선주기에 따라 장래에 교체·보수하는데 소요될 총공사비 등을 고려하여 매월 공동주택의 소유자들에게 부과·적립하는 금원으로서, 그 비용은 수선주기가 도래하는 시설 순으로 순차적으로 지출하게 되는데, 이 경우 장기수선계획의 수립기준 대상 시설 중 어린이가 없는 세대에 대한 어린이 놀이시설 관련, 자전거가 없는 세대에 대한 자전거보관소 교체 관련 등 세대별 특성에 따라 주요 시설 중 특정 시설의 사용 여부, 빈도 등이 상이할 수 있고 이러한 다양한 특성 및 이해관계를 모두 반영하여 산정방법을 정하는 데 어려움이 있으므로 같은 법 시행령 제31조제3항에서 세대별 장기수선충당금의 산정방법을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 규정한 것으로 볼 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우, 관리규약으로 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수 없습니다.

04

기존의 장기수선계획에 없던 사항을 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 새로 추가하려는 경우 입주자 동의 절차를 거쳐야 하는지 여부

[법제처 24-0602, 2024. 9. 5. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제29조제1항 전단에서는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하도록 규정하고 있고, 같은 조 제2항 전단에서는 입주자대표회의와 관리주체(이하 “입주자대표회의등”이라 함)는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 입주자대표회의등은 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있는바,

입주자대표회의등이 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가하려는 경우(각주: 관리규약 등에 관련 절차 규정이 없음 전제함), 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지?

회답

입주자대표회의등이 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가하려는 경우, 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받지 않아도 됩니다.

이유

- ▶ 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「공동주택관리법」 제29조제2항에서는 입주자대표회의등은 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 한다고 하여 일반적인 장기수선계획의 조정에 관한 사항을 규율하고 있고, 같은 조 제3항에서는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 하여 예외적인 장기수선계획의 조정에 관한 사항을 규율하고 있는바, 같은 법 제29조제2항 및 제3항에 따른 장기수선계획의 조정은 조정 시기, 목적 등의 차이가 있어 각각 별도로 적용된다고 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제29조제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 3년마다 장기수선계획을 조정하려는 경우 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있을 뿐 입주자의 동의 여부 등 별도의 절차를 거치도록 규정하지 않고 있으므로, 이 사안에서와 같이 입주자대표회의등이 같은 법 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가하려는 경우, 전체 입주자 과반수의 서면

동의 절차를 거칠 필요가 없다는 것이 문언상 명확하다고 할 것입니다.

그리고 장기수선계획은 계획의 실효성을 제고하고 공용 시설물 관리가 적정하게 이루어지도록 하기 위하여 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 3년마다 주기적으로 검토·조정하는 것이 원칙이나, 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시에 예상하지 못한 사정변경 등으로 주요시설을 신설·보수해야 하는 사유가 발생할 수 있어 이에 대응하기 위하여 같은 조 제3항에 따라 3년이 지나지 않은 경우에도 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하되, 이러한 예외적인 조정의 경우에는 통상적인 조정보다 그 요건을 강화하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 한 것임을 고려할 때, 같은 법 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우까지 같은 조 제3항과 같이 전체 입주자 과반수의 서면동의 절차를 거칠 필요는 없다고 보는 것이 조문 체계 및 취지 등에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 검토하고 조정하는 경우에는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제102조제3항제10호에서는 이를 위반하여 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다고 규정하고 있어 일반적인 장기수선계획 조정의 경우에도 엄격하게 관리가 이루어지고 있는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 입주자대표회의등이 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가하려는 경우, 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받지 않아도 됩니다.

질의요지

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 전단에서는 같은 조 제1항(관리비), 제2항제1호(장기수선충당금), 제3항(사용료 등)의 규정 등에 따른 관리비 등을 입주자들에게 부과한 관리주체는 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따라 그 명세를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 등에 공개해야 한다고 규정하면서, 같은 항 후단에서는 잡수입(각주: 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말하며, 이하 같음.)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다고 규정하고 있는바,
「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따른 잡수입이 공동주택관리법령에 따른 관리비, 사용료 또는 장기수선충당금에 포함되는지?

회답

「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따른 잡수입은 공동주택관리법령에 따른 관리비, 사용료 또는 장기수선충당금에 포함되지 않습니다.

이유

- ▶ 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, ① 「공동주택관리법」 제23조제1항에 따르면 “관리비”는 ‘의무관리대상 공동주택의 입주자들이 관리주체에게 납부해야 하는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 비용’으로서, 같은 법 시행령 제23조제1항에서는 같은 법 제23조에 따른 관리비를 일반관리비(제1호), 청소비(제2호) 등 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 규정하고 있고, ② 같은 법 제23조제3항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제23조제3항에 따르면 “사용료”는 입주자들이 납부하는 비용으로서 전기료·수도료 등을 의미하며, ③ 같은 법 제30조제1항에 따르면 “장기수선충당금”은 ‘장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금원’으로서 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 금원을 의미하는 한편, 같은 법 시행령 제23조제8항 후단에 따르면 “잡수입”은 ‘재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입’을 의미하는바,

이와 같이 관리비·사용료·장기수선충당금과 잡수입의 의미를 공동주택관리법령에서 구체적으로 구분하여 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 잡수입은 관리비, 사용료 또는 장기수선충당금에 포함되지 않음이 문언상 분명합니다.

그리고 「공동주택관리법」 제23조제1항·제3항 및 제30조제1항에 따른 관리비, 사용료 또는 장기

수선총당금은 공동주택의 입주자등 또는 해당 주택의 소유자에 대하여 각 세대별로 부과·징수하는 금원이나, 잡수입은 재활용품의 매각이나 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입으로 각 세대별로 부과·징수하는 것이 아닐 뿐만 아니라, 「공동주택관리법」 제23조 제4항에서는 관리주체가 내역을 공개해야 하는 금원을 관리비(제1호), 사용료(제2호) 또는 장기수선총당금(제3호)과 잡수입(제4호) 및 같은 법 시행령 제23조제8항)으로 구분하여 각 호로 규정하고 있는바, 이러한 공동주택관리법령의 규정체계를 종합적으로 고려할 때, 공동주택관리법령에 따른 잡수입은 관리비, 사용료 또는 장기수선총당금과는 그 발생원인·성격 등에 있어 명확하게 구별되는 별개의 개념이라 할 것입니다.

따라서 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따른 잡수입은 공동주택관리법령에 따른 관리비, 사용료 또는 장기수선총당금에 포함되지 않습니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제93조제1항 전단에서는 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자 등의 보호를 위하여 ‘같은 조 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우’(제1호) 등에는 입주자 등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 지방자치단체의 장은 같은 조 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다고 규정하고 있는바,

지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제93조제3항 또는 제4항에 따른 감사를 실시하는 경우, 같은 조 제5항에 따라 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 변호사·공인회계사 등의 전문가(각주: 지방자치단체의 장이 ‘위촉’한 자로서, 공무원 신분으로 임용되지 않은 자를 전제함.) (이하 “외부전문가”라 함)에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출이나 그 밖에 필요한 명령 권한을 부여할 수 있는지?

(각주: 지방자치단체의 장이 관계 법령 및 조례 등에 따라 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 감사 담당 소속 공무원에게 위임 또는 내부위임할 수 있음을 전제로 감사에 참여하는 외부전문가의 경우에는 필요 시 감사대상자를 상대로 해당 소속 공무원을 통해 보고 및 자료 제출등이 이루어지게 하거나, 감사대상자에게 보고 및 자료 제출등에 관한 임의적·자발적 형태의 협조를 요청할 수 있는지 여부는 별론으로 함.)

회답

지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제5항에 따라 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 외부전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 부여할 수는 없습니다

이유

- ▶ 먼저 「공동주택관리법」 제93조제1항 각 호 외의 부분 전단 및 같은 항 제1호에서는 ‘지방자치단체의 장’은 감사에 필요한 경우 보고 및 자료 제출등 명령을 하거나 ‘소속 공무원으로 하여금’ 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사(이하 “출입·검사”라 함)하게 할 수 있다고 규정하여 감사에 필요한 ‘보고 및 자료 제출등 명령’을 할 수 있는 권한의 주체를 ‘지방자치단체의 장’으로 명시하면서, 감사에 필요한 ‘출입·검사’ 권한은 소속 공무원에게 부여할

수 있도록 규정하고 있는데, 같은 조 제5항에서는 지방자치단체의 장은 감사를 실시할 경우 ‘외부 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사’할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, ‘보고 및 자료 제출등 명령’에 관해서는 규정하고 있지 않은바, 같은 조 제5항은 외부전문가에게 같은 조 제1항에 따른 ‘보고 및 자료 제출등 명령’ 권한을 부여할 수 있는 근거가 될 수 없다고 보는 것이 관련 규정의 문언 및 체계에 부합하는 해석입니다.

그리고 행정조사에 관한 기본원칙·행정조사의 방법 및 절차 등에 관한 공통적인 사항을 규정하고 있는 「행정조사기본법」에서는 “행정조사”를 행정기관이 정책을 결정하거나 직무를 수행하는 데 필요한 정보나 자료를 수집하기 위하여 현장조사·문서열람·시료채취 등을 하거나 ‘조사대상자에게 보고요구·자료제출요구’ 등을 행하는 활동으로 정의(제2조제1호)하면서, 조사대상자의 자발적인 협조를 얻어 실시하는 행정조사(이하 “임의조사”라 함)를 제외한 행정조사는 법령 등에 근거가 있는 경우에 한하여 실시할 수 있다고 규정하고 있는바(제5조), 임의조사가 아닌 행정조사는 그 주체 및 대상, 방법 등이 법령에 명시되어 있어야 할 것인데, 「공동주택관리법」에서는 지방자치단체의 장이 ‘보고 및 자료 제출등 명령’을 할 수 있다고 규정(제93조제1항)하면서, 그 권한을 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 외부전문가에게 직접 부여하거나 위탁하는 내용의 규정을 별도로 마련해 두고 있지 않으므로, 지방자치단체의 장이 ‘영업소·관리사무소 등의 조사’를 외부전문가와 함께 수행할 수 있다고 규정하고 있는 같은 법 제93조제5항을 근거로 해당 외부전문가에게 보고 및 자료 제출등 명령 권한까지 부여할 수 있다고 해석하는 것은 명시적인 법률의 근거규정 없이 외부전문가에게 ‘보고요구·자료제출요구’ 등의 행정조사 권한을 부여하는 것으로서 타당하지 않습니다.

또한 침익적 행정행위의 근거가 되는 행정법규는 엄격하게 해석·적용해야 하고 그 상대방에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석해서는 안 된다고 할 것인데,

「공동주택관리법」 제53조제1항제10호에서는 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 같은 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우에는 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제102조제2항제7호에서는 같은 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다고 규정하고 있는바, 같은 법 제93조제1항 전단에 따른 ‘보고 및 자료 제출등 명령’을 할 수 있는 주체를 확장해석하는 것은 이러한 엄격해석의 원칙에 부합하지 않는다고 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우, 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제5항에 따라 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 외부전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 부여할 수는 없습니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」(이하 “외부감사법”이라 함) 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법」 제26조제3항에서는 관리주체는 같은 조 제1항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제14조제2항제6호에서는 입주자대표회의의 의결사항 중 하나로 같은 영 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인을 규정하고 있는바,

입주자대표회의의 임원인 감사가 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항에 따라 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무에 관하여 감사를 하고 같은 조 제4항에 따라 감사보고서를 작성한 경우(각주: 관리규약에서 별도로 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항에 따른 감사보고서의 승인을 입주자대표회의의 의결사항으로 정하지 아니한 경우를 전제함), 그 감사보고서가 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당하는지?

회답

공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항에 따른 감사보고서는 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당되지 않습니다.

이유

- ▶ 법해석의 목표는 어디까지나 법적 안정성을 저해하지 않는 범위 내에서 구체적 타당성을 찾는 데 두어야 하고, 그러기 위해서는 가능한 한 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하면서도, 법령의 입법 취지와 연혁 및 다른 법령과의 관계 등을 고려한 체계적·논리적 해석방법을 추가적으로 동원하여 타당한 해석을 하여야 할 것인바, 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항에 따른 감사보고서가 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 입주자대표회의의 의결사항인 회계감사보고서에 해당되는지 여부는 문언의 형식적인 표현 외에도 관련 규정의 체계·내용 및 입법연혁 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 조화롭게 해석할 필요가 있습니다.

먼저 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 “회계감사”에 대해 살펴보면, 같은 법 제26조에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체가 감사인에게 매년 1회 이상 받아야 하는 “회계감사”에 대해 규정하고 있고, 같은 법 제99조에서는 같은 법 제26조제1항을 위반하여 “회계감사”를 받지 아니하거나

부정한 방법으로 받은 자(제1호) 등을 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제102조제3항에서는 같은 법 제26조제3항을 위반하여 “회계감사”의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자(제6호) 등에게 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제27조에서는 같은 법 제26조 따른 “회계감사”의 시기, 대상 등을 규정하고 있는 등 공동주택관리법령에서 “회계감사”는 「공동주택관리법」 제26조제1항에 따른 “회계감사”, 즉 감사인에 의한 회계감사를 지칭하는 경우에 사용되고 있는 반면, 입주자대표회의의 임원인 감사가 관리주체의 업무에 대하여 하는 같은 법 시행규칙 제4조제3항에 따른 감사는 “감사”라고만 규정되어 있는바, 동일한 법령에서 사용되는 용어는 법령에 다른 규정이 있는 등 특별한 사정이 없는 한 동일하게 해석·적용되어야 하므로, 같은 법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서는 같은 법 제26조제1항에 따른 “회계감사”를 한 후 같은 조 제3항에 따라 그 회계감사의 결과로서 제출된 감사보고서만을 의미하는 것으로 보는 것이 공동주택관리법령의 문언 및 체계에 부합합니다.

또한 「공동주택관리법」 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제27조제1항에서는 같은 법 제26조제1항에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주식의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다고 규정하고 있어, 같은 법 제26조제1항에 따른 회계감사의 대상은 재무제표에 대한 것으로 한정되는 반면, 같은 법 시행규칙 제4조제3항에 따른 감사는 회계 관계 업무뿐만 아니라 관리주체의 관리업무 전반을 그 대상으로 한다는 점에서 같은 조 제4항에 따른 감사보고서는 회계감사의 결과로서의 “회계감사보고서”와는 구분된다 할 것이므로, 같은 법 시행규칙 제4조제4항에 따른 감사보고서는 같은 법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당하지 않는다고 보아야 합니다.

아울러 관련 규정의 입법연혁을 살펴보면, 현행 「공동주택관리법」 제26조에 따른 “회계감사”, 즉 감사인에 의한 회계감사제도는 2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」 제55조의3으로 신설되어 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우 등에는 감사인의 회계감사를 받도록 하였고, 그 개정 당시 같은 영 제51조제1항에 제2호의3이 함께 신설되어 입주자대표회의의 의결사항으로 “같은 영 제58조에 따른 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인”이 추가되었는바, 같은 영 제51조제1항제2호의3의 신설은 같은 영 제55조의3의 신설에 따른 개정사항으로서 당시 같은 영 제51조제1항에 제2호의3으로 추가된 입주자대표회의의 의결사항인 “회계감사보고서의 승인”은 신설된 감사인의 회계감사에 따른 회계감사보고서의 승인을 의미한다고 볼 수 있으므로, 현행 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 “회계감사보고서” 또한 감사인이 같은 법 제26조제1항에 따라 회계감사를 한 후 작성한 같은 조 제3항에 따른 감사보고서를 의미한다고 볼 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항에 따른 감사보고서는 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당되지 않습니다.

[법제처 24-0508, 2024. 9. 11. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제64조제1항 본문에서는 의무관리대상 공동주택을 관리하는 입주자대표회의(제1호) 등은 주택관리를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하면서(전단), 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하고 있는(후단) 한편,

「공동주택관리법」 제66조제2항에서는 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 등에 가입하여야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제71조제2항에서는 보증보험 등에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다고 규정하고 있는바,

「공동주택관리법 시행령」 제71조제2항에 따라 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여 보증설정을 입증하는 서류(이하 “보증서류”라 함)가 변경된 경우가 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상인지?

회답

이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상이 아닙니다.

이유

- ▶ 먼저 「공동주택관리법」 제64조제5항에서는 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하면서, 신고한 ‘배치 내용’과 ‘직인’을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하고 있어, 같은 법 제64조제5항에 따른 변경신고의 대상은 관리사무소장의 ‘배치 내용’과 ‘직인’이라 할 것인데, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제30조제3항에서는 신고한 배치 내용을 변경하려는 관리사무소장은 별지 제33호 서식의 신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 제출하도록 규정하고 있고, 별지 제33호 서식에서는 변경신고 대상인 ‘배치 내용’의 변경사항으로 ‘신고인 정보’, ‘단지현황’, ‘관리방법’, ‘배치종료’를 규정하여 그 기재항목을 구체적으로 정하고 있는바,

「공동주택관리법」 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상인 ‘배치 내용’의 변경은 ‘신고인 정보’, ‘단지현황’, ‘관리방법’이 변경되거나 배치가 종료된 경우로 보아야 할 것이고, 보증서류가 변경된 경우는 공동주택관리법령상 관리사무소장의 변경신고 대상에

해당하지 않는다는 것이 문언상 명확합니다.

특히 「공동주택관리법 시행규칙」 제30조제2항에서는 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 신고하려는 관리사무소장은 별지 제33호서식의 신고서에 주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정을 입증하는 서류 1부(제4호) 등을 첨부하여 주택관리사단체에 제출하여야 한다고 규정하고 있고, 이에 따라 별지 제33호서식에서는 신고 시 첨부서류 중 하나로 ‘주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정을 입증하는 서류’를 제출하도록 규정하고 있는 반면, 같은 규칙 제30조제3항에서는 신고한 배치 내용과 업무의 집행에 사용하는 직인을 변경하려는 관리사무소장은 별지 제33호서식의 신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 제출하도록 규정하고 있고, 별지 제33호서식에서는 변경신고 시 첨부서류로 ‘배치내용 또는 직인의 변경을 증명하는 서류’만을 규정하고 있을 뿐, 보증설정의 변경을 입증하는 서류 등은 규정하고 있지 않은바, 이 사안과 같이 보증설정을 입증하는 서류가 변경된 경우는 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상에 해당한다고 보기는 어렵습니다.

그리고 공동주택관리법령에서는 관리사무소장의 배치 내용 등의 변경신고와 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정의 변경에 따른 보증서류의 제출에 대하여 그 방법(법 제64조제5항 후단, 법 제66조제3항 및 같은 법 시행령 제71조), 위반 시 제재(법 제102조제3항제23호 및 법 제102조제3항제24호) 등을 별도로 규율하고 있어, 배치 내용 등의 변경신고와 보증설정의 변경에 따른 보증서류의 제출은 규정 목적이나 적용 대상, 법적 효과 등이 서로 다르다고 할 것인데, 이 사안과 같이 보증기간이 만료되기 전 다시 보증설정을 하여 보증서류가 변경된 경우에도 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단에 따라 변경신고를 해야 한다고 해석하는 것은 법령의 명시적인 근거 없이 같은 법 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상을 확대 해석하여 동일한 사항에 대해 이중의 의무 및 제재를 부과하는 것이 되어 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법」 제64조제5항 후단 및 같은 법 시행규칙 제30조제3항에 따른 변경신고 대상이 아닙니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위(제1호), 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(각주: 「주택법」에 따른 리모델링은 제외함)(제2호) 등 같은 항 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 한다고 규정하고 있는바,

「공동주택관리법」 제35조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우, 입주자대표회의가 같은 항에 따라 시장·군수·구청장(이하 “시장등”이라 함)에게 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되는지?

회답

이 사안의 경우, 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장등에게 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되지 않습니다.

이유

- 법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위(제1호) 등을 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장등의 허가를 받거나 시장등에게 신고를 하여야 한다고 규정하여, 같은 항에 따라 시장등에게 허가신청 또는 신고를 할 수 있는 자를 “입주자등 또는 관리주체”로 한정하여 규정하고 있습니다.

그런데 「공동주택관리법」 제2조제1항에 따르면 “입주자등”은 입주자와 사용자를 말하고(제7호), 이 경우 “입주자”는 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을(제5호), “사용자”는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말한다고 규정하고 있으며(제6호), “관리주체”는 공동주택을 관리하는 관리사무소장, 주택관리업자, 임대사업자 등을 말한다고 규정하고 있고(제10호), “입주자대표회의”는 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치 의결기구를 말한다고 규정하여(제8호), ‘입주자대표회의’를 ‘입주자등’ 및 ‘관리주체’와 개념상 구별하여 정의하고 있는 점을 고려하면, ‘입주자대표회의’는 ‘입주자등’ 또는 ‘관리주체’에 해당하지 않으므로 「공동주택관리법」 제35조제1항에

따라 시장등에게 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되지 않는다고 보는 것이 문언상 타당합니다.

그리고 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 '입주자등' 또는 '관리주체'가 같은 항 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 시장등의 허가를 받거나 시장등에게 신고를 하여야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표3에서는 같은 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 구체적으로 규정하면서 일정한 경우에 대해서는 '입주자대표회의'의 동의를 거쳐 시장등에게 신고를 하도록 규정하고 있는 점, 「공동주택관리법」 제28조 및 제29조제2항에서는 계약서의 공개 의무, 장기수선계획의 검토 및 조정 의무 등의 주체를 '관리주체'와 '입주자대표회의'로 구분하여 명시하고 있고, 같은 법 제37조제1항에서는 하자보수청구권자로 입주자(제1호), 입주자대표회의(제2호), 관리주체(제3호) 등을 각 호에서 구분하여 규정하고 있으며, 같은 법 제65조의2제2항에서는 경비원 등 근로자에 대한 보수지급의 의무를 입주자, 입주자대표회의 및 관리주체 등에게 부과하도록 규정하고 있는 점에 비추어보면, 「공동주택관리법」에서는 공동주택의 관리에 관한 권리나 의무의 주체를 정함에 있어 입주자등, 관리주체 및 입주자대표회의를 명확하게 구분하여 규정하고 있으므로 같은 법 제35조제1항에 따라 시장등에게 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자인 공동주택의 입주자등 또는 관리주체에는 입주자대표회의가 포함되지 않는 것으로 해석하는 것이 규정 체계에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제14조제11항 및 같은 법 시행령 제14조제2항제11호에서는 '입주자대표회의'의 의결사항으로 같은 법 제35조제1항에 따른 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 '제안'을 규정하고 있는 한편, 같은 법 제63조제1항제6호에서는 '관리주체'가 수행하는 업무 중 하나로 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행을 규정하고 있어, 공동주택 입주자들을 대표하는 의결기구인 '입주자대표회의'는 '관리주체'와 구분되는 역할을 수행하고 있는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장등에게 허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되지 않습니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제37조제1항 전단에서는 사업주체는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 입주자(제1호) 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제38조제1항 본문에서는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간 동안 예치하여야 한다고 규정하면서, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제41조제1항 전단에서는 같은 법 제38조제1항에 따라 사업주체는 하자보수보증금을 은행에 현금으로 예치하거나, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(제1호) 등 같은 법 시행령 제41조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 한다고 규정하고 있는바,

「공동주택관리법」 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 민간건설임대주택 건설공사를 일괄 도급 받아 해당 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우, 민간건설임대주택의 분양전환 시 「공동주택관리법」 제38조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 '임대사업자'(각주: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 '임대사업자'를 말하며 「공동주택관리법」 제2조제1항제20호 참조), 이하 같음)만을 의미하는지, 아니면 '일괄수급 시공자'도 포함되는지?

회답

이 사안의 경우, 민간건설임대주택의 분양전환 시 「공동주택관리법」 제38조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 임대사업자만을 의미합니다.

이유

- ▶ 먼저 법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「공동주택관리법」 제38조제1항 본문에서는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간 동안 예치하여야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제41조제1항 전단에서는 같은 법 제38조제1항에 따라 "사업주체"는 하자보수보증금을 은행에 현금으로 예치하거나, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사(제1호) 등 같은 법 시행령 제41조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 한다고 규정하면서 "사업주체"의 용어 바로 다음에 괄호를 두어 "건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 그 임대사업자를 말한다"라고 그 용어의 의미에 대해 부연하여 설명하고 있는바, 건설임대주택을 분양전환

하려는 경우에는 같은 법 제38조제1항에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 하는 사업주체는 '임대사업자'로 한정되는 것을 명확히 규정하고 있으므로, 같은 법 제37조제1항에 따른 일괄수급 시공자가 따로 있는지 여부에 관계없이 민간건설임대주택의 분양전환 시 공동주택관리법령에 따라 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 '임대사업자'만을 의미한다고 해석하는 것이 문언상 타당합니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항 전단에서는 「공동주택관리법」 제38조제1항에 따라 사업주체는 하자보수보증금을 은행에 현금으로 예치하거나 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제41조제2항제3호에서는 사업주체는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서, 양도 허가신청서」를 사용검사권자에게 제출할 때에 같은 조 제1항에 따른 현금 예치증서 또는 보증서를 함께 제출하여야 한다고 규정하고 있는데, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 및 같은 법 시행규칙 제16조 등에서는 양도신고서 및 양도 허가신청서의 제출 주체로 '임대사업자'를 규정하고 있는바, 이처럼 민간건설임대주택의 분양전환 시에는 '임대사업자'로 하여금 양도신고서 등과 함께 현금 예치증서 등을 제출하도록 규정하고 있는 점에 비추어보면, 공동주택관리법령에 따라 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 '임대사업자'만을 의미한다고 보는 것이 관계 법령의 체계에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제38조 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 하자보수보증금 예치 의무는 하자보수를 보장하기 위하여 일정 금액을 담보책임기간 동안 현금으로 예치하거나 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하도록 하는 것으로서 그 예치 의무를 부담하는 자에게는 침익적 성격을 가지므로 엄격히 해석해야 할 것인데, 공동주택관리법령에서는 민간건설임대주택을 분양전환하려는 경우에 있어 일괄수급 시공자의 하자보수보증금의 예치 의무에 관하여는 명시적으로 규정하고 있지 않은바, 민간건설임대주택을 분양전환하려는 경우 해당 임대주택의 분양에 대하여 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자를 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항에 규정된 '임대사업자' 외에 일괄수급 시공자까지 확대하여 해석하기 어렵다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 민간건설임대주택의 분양전환 시 「공동주택관리법」 제38조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 임대사업자만을 의미합니다.

질의요지

- 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제51조제1항에서는 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 민간임대주택법 시행령 제41조제2항 각 호 외의 부분에서는 같은 법 제51조제1항에 해당하는 민간임대주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 민간임대주택법 시행령 제41조제2항 각 호의 규정만을 적용한다고 규정하고 있으며, 민간임대주택법 제51조제2항에서는 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다고 규정하고 있는 한편,

「공동주택관리법」 제52조제4항에서는 주택관리업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제66조제2항에서는 같은 법 제52조제4항에 따라 주택관리업자는 공동주택을 관리할 때에는 같은 영 별표1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추고 있어야 한다고 규정하고 있으며, 같은 표 비고 제1호에서는 관리사무소장(각주: 「공동주택관리법」 제64조제1항에 따른 관리사무소장을 말하며, 이하 같음.)과 기술인력 상호 간에는 겸직할 수 없다고 규정하고 있는바,

민간임대주택법 제51조제1항에 해당하는 민간임대주택이 같은 조 제2항에 따라 주택관리업자에게 관리를 위탁한 경우, 주택관리업자가 해당 민간임대주택을 관리할 때 관리사무소장과 기술인력 상호간의 겸직 금지를 규정한 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받는지?

회답

이 사안의 경우, 주택관리업자가 이 사안 민간임대주택을 관리할 때에도 관리사무소장과 기술인력 상호간의 겸직 금지를 규정한 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받습니다.

이유

- ▶ 먼저 민간임대주택법 제51조제2항에서는 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다고 규정하면서, 이에 따라 민간임대주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 갖추어야 하는 기술인력 및 장비에 관한 요건이나 관리상 의무에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않는데, 같은 법 제3조에서는 민간임대주택의 건설·공급 및 관리 등에 관하여 같은 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공동주택관리법」 등을 적용한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법」 제4조제2항에서도

임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택법 또는 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공동주택관리법」을 적용한다고 규정하고 있으므로, 민간임대주택법에서 규정하지 않고 있는 주택관리업자가 갖추어야 하는 기술인력 및 장비에 관한 요건 등에 대해서는 「공동주택관리법」을 적용해야 할 것입니다.

그런데 주택관리업의 등록 등에 대하여 규정하고 있는 「공동주택관리법」 제52조제4항에서는 주택관리업자의 공동주택 관리방법 및 업무내용 등을 대통령령으로 정하도록 하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제66조제2항 및 별표1에서는 주택관리업자가 공동주택을 관리할 때에 갖추어야 하는 기술인력 및 장비에 대하여 규정하고 있는바, 위 규정들을 종합하면, 주택관리업자가 이 사안 민간임대주택을 관리할 때에는 「공동주택관리법」 제52조제4항, 같은 법 시행령 제66조제2항 및 별표1의 적용을 받게 되므로 같은 표 비고 제1호의 규정도 적용받는다 할 것입니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호에서 관리사무소장과 기술인력 상호 간의 겸직을 금지한 것은 공동주택의 관리사무소장과 기술인력은 그 배치목적, 자격기준, 업무의 내용 및 범위 등이 서로 구분될 뿐 아니라, 각자가 공동주택의 안전하고 효율적인 관리를 위한 필수인력이라는 점을 고려한 것으로, 관리사무소 업무를 지휘·총괄하는 관리사무소장과 기술인력 상호 간에 겸직이 허용된다면 기술인력의 업무에 대한 실질적이고 객관적인 관리·감독이 곤란해지고 공동주택관리업무의 부실화·형식화를 초래할 가능성이 크므로 이를 방지하기 위한 것으로 볼 수 있는바, 민간임대주택법 제51조제2항에 따라 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁한 이 사안 민간임대주택의 경우에도 관리사무소장과 기술인력 간 겸직을 금지하여 공동주택관리업무의 부실화·형식화를 방지하여야 할 필요성이 있다고 할 것이므로, 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받는다 보는 것이 규정의 취지에도 부합합니다.

한편 민간임대주택법 제51조제1항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에서는 회계서류 작성·보관 등 민간임대주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」의 일부 규정만을 선택적으로 적용하도록 하고 있고, 여기에 「공동주택관리법」 제52조, 같은 법 시행령 제66조제2항 및 별표1은 포함되어 있지 않으므로, 주택관리업자가 이 사안 민간임대주택을 관리할 때에는 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받지 않는다는 의견이 있으나, 민간임대주택법 시행령 제41조제2항 각 호는 회계서류 작성, 보관 등 공동주택관리법령의 “공동주택의 관리”에 관한 일반적인 사항 중 민간임대주택의 관리에 적용할 수 있는 규정들을 한정적으로 열거한 것이고, 「공동주택관리법」 제52조 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제66조제2항 등의 규정은 주택관리업의 등록, 주택관리업자의 관리상 의무 등 일반적인 공동주택의 관리에 관한 사항과는 구별되는 “주택관리업”에 관한 사항들을 정한 것이므로, 민간임대주택법 시행령 제41조제2항 각 호에서 열거하고 있지 않다고 해서 관련 법령의 규정에 따라 민간임대주택을 관리하는 주택관리업자에게 「공동주택관리법 시행령」 별표1의 규정이 적용되지 않는다고 볼 수는 없는 점, 「공동주택관리법 시행령」 제66조제4항에서는 주택관리업자는 공동주택을 관리할 때에 같은 영 별표1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추도록 규정하고 있고, 이 사안 민간임대주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자도 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자로서 공동주택관리법령의 주택관리업에 관한 규정들을 동일하게 적용받는다 하는 점 등을 고려할 때, 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 이 사안의 경우, 주택관리업자가 이 사안 민간임대주택을 관리할 때에도 관리사무소장과 기술인력 상호간의 겸직 금지를 규정한 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제1호의 규정을 적용받습니다.



2024 경기도 공동주택관리 감사 사례집

참고자료

1. 경기도 모범·상생관리단지 선정현황 150
2. 경기도 착한아파트 선정현황 151
3. 공동주택관리 업무 관련 사이트 152
4. 경기도 공동주택 관리지원자문단 운영 안내 156
5. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내 157

경기도 모범·상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택 입주민의 주거복지 실현, 자치관리 기능 강화 및 공동체 활성화 등을 위하여 1997년부터 2024년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약)를 평가하여 총 302개 단지를 모범·상생관리단지로 선정하여 인증 동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 3년간(2022년 ~ 2024년) 모범·상생관리단지로 선정된 15개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
1	시흥시	능곡신안인스빌	승지로 7	394	2024
2	용인시	서그내마을SK	기흥구 예현로 15	807	
3	남양주시	다산한강 반도유보라	다산지금로 146번길 67	1,261	
4	김포시	반도유보라6차	모담공원로 53	199	
5	화성시	신창비바패밀리2차	병점2로 102	765	
6	양주시	e편한세상 옥정 메트로포레	옥정동로 10	2,038	
7	군포시	금강펜테리움 센트럴파크2차	송부로49번길 16	447	2023
8	남양주시	다산한양수자인 리버팰리스	다산순환로 171	640	
9	고양시	일산 두산위브더제니스	일산서구 일현로 97-11	2,700	
10	용인시	센트럴파크원	기흥구 서천서로 27	826	
11	안양시	더포레스트힐	동안구 임곡로 43	2,044	
12	수원시	광교호수마을 호반써밋	영통구 법조로 134	1,188	
13	남양주시	진접삼신	봉현로 36번길 11	825	2022
14	남양주시	덕소강변한솔	덕소로 118-27	473	
15	부천시	상동효성센트럴타운	계남로 72	708	

경기도 착한아파트 선정현황

경기도에서는 아파트 입주자와 관리종사자가 서로를 배려하고 존중하는 아파트 문화를 확산시키고자 2024년부터 「경기도 착한아파트」를 선정하고 있습니다.

시군에서 추천된 단지를 대상으로 4개 분야(근무환경, 고용안전, 인권보호, 상생활동)를 평가하여 선정된 단지에 대해 인증 동판과 함께 표창을 수여합니다.

본 사례집에 착한아파트 도입 첫해인 2024년에 선정된 3개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단지명	주소	세대수	선정연도
1	김포시	강변마을 동일하이빌	신곡로3번길 34-16	220	2024
2	용인시	동백역 경남아너스빌	기흥구 동백2로 12	592	
3	수원시	e편한세상 광고	영통구 센트럴타운로 76	1,970	

🔍 공동주택관리 비리신고

- 국토교통부 공동주택관리 비리신고센터
: 국토교통부 주택건설공급과 (대표번호: 044-201-4898)

「공동주택관리법」 제93조의2를 근거로 설립된 기구로서 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

(신고방법) 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 제86조제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로서 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 기구로서 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) “**똑딱! 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(2017년 ~ 2024년)

- 경기도 홈페이지: <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택 → 공동주택 → 공동주택관리 감사

- 경기도 전자책: <https://ebook.gg.go.kr>

(경로) 경기도 전자책 → 책이름 검색 “감사사례집”

경기도 공동주택관리규약 준칙

- 경기도 홈페이지: <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택 → 공동주택 → 공동주택 관리규약 준칙

경기도 공동주택 기술자문단 소식

「2024 아파트 단지내도로 교통안전시설 개선 사례집」 핸드북

「공동주택 보수공사 길라잡이」

「2022 경기도 공동주택 기술자문단 사례집」

- 경기도 홈페이지: <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택 → 공동주택 → 공동주택 기술자문단 → 기술자문단 소식

변화의 중심 기획의 **경기**

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!



대상 「공동주택 관리법」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택
※ 300세대 이상, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 설치 공동주택

신청 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

절차

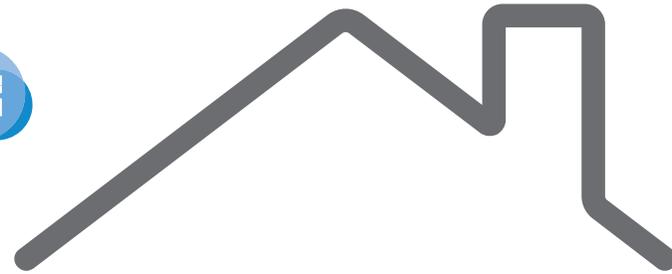


* 「경기도 공동주택 관리지원 자문단 설치 및 운영 조례」 개정(24. 5.)에 따른 자문 신청 대상 확대

자문분야	세부분야	세부항목
관리행정	관리규약 개정	관리규약 조문 검토 및 개정 절차 등 자문
	계약사무	공동주택관리 법령 및 사업자 선정 지침 등 자문
회계관리	입주자대표회의	동대표, 임원 선출 절차 등 자문
	자금 및 계정(장부) 관리방법	통장 관리, 현금, 예금 등 자문
	자산관리 방법	재고자산 및 유형자산 관리 방법 안내 등
장기수선	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
안전관리	장기수선계획 수립	수시·정기 조정 계획 수립 관련 자문 등
	장기수선충당금 적립	충당금 적립 관리 및 집행 관련 자문 등
근로자관리	사실물의 안전관리계획	안전계획 수립 및 시행 적정여부 자문 등
	공동주택의 안전점검	안전점검 대상, 절차 등 자문
	직원 고용 절차	노동법 준수 여부 등 자문
	근로계약	퇴직금 산정, 계약서 작성 적정여부 등 자문

경기도 문의 031-8008-4899, -4804, -4953, -4934

변화의 중심
기회의 경기



경기도 공동주택 기술자문단



아파트 시설보수공사
어떻게 할지 고민스러우시죠?

경기도에서 민간전문가와 함께 찾아가는
무료 자문 서비스를 실시합니다



기술자문



설계도서 지원



공사자문



문의 031-8008-5564, 4891, 4917

① 기술자문

내 용

공동주택 공용시설 유지보수공사 전 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
진지·병충해 방제, 조경 관리 방안 |  승강기
교체 범위 검토, 현 상태에 따른 관리 방안 |
|  특목
보도·차도 재포장, 우수시설 직관 공사 등 |  소방시설
현재감시 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
발전 설비 교체 등 |  건축구조
동력 등 구조검토 |

※ 건축시공, 전기통신, 교통 등 10개 분야 100명, 전 과정에 대한 기술자문

신청대상

「주택법」에 따라 사업계획승인을 받아 건설된 30세대 이상 공동주택

신청방법



경기도 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



공동주택 기술자문단
클릭



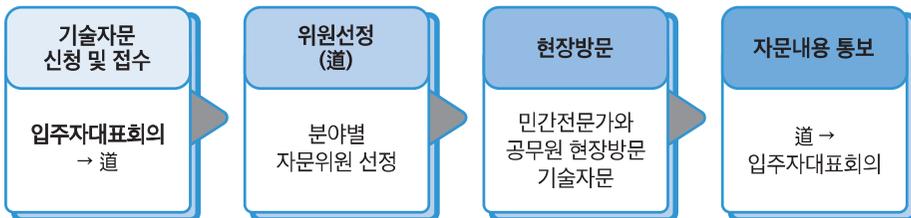
시설 보수공사 기술자문 신청
바로가기 클릭 후 전자신청서
작성 신청 또는 시설 보수공사
기술 자문 신청서 내려받기 후
작성 신청(FAX 또는 우편)

- 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 중이거나 입찰된 사업 또는 공사가 진행 중인 경우

절 차



공동주택 유지보수

② 설계도서 지원

내 용

사전 기술자문 의견을 근거하여 경기주택도시공사가 현장을 답사하여 관련 설계도서 (내역서, 시방서, 약식 도면)의 검토, 작성 지원

신청 대상

기술자문을 받은 단지 중 입주자대표회의의 의결을 통하여 장기수선계획에 따라 보수공사가 예정된 단지

→ 첨부서류

1. 입주자대표회의 또는 입주자 등의 과반수가 동의한 의결서(공사계획 및 장기수선 총당금 등 공사금액에 대한 내용 포함)
2. 해당 연도 장기수선계획

신청방법



경기도 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



공동주택 기술자문단
클릭



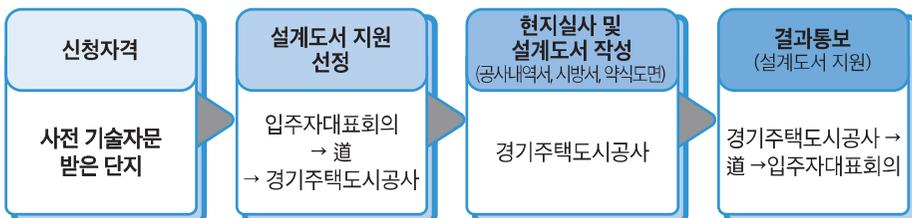
시설 보수공사 설계도서 신청서
내려받기 후 작성 신청
(FAX 또는 우편)

- 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)

신청 제외대상

- 관계법령에 따라 설계도서를 작성해야 하는 전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사
- 장기수선계획 미포함 공종인 조경식재공사

절 차



③ 공사자문

내 용

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 예정 가격 5,000만원 이상의 보수공사

→ 첨부서류 : 입찰공고문

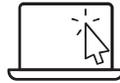
신청방법



경기도 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



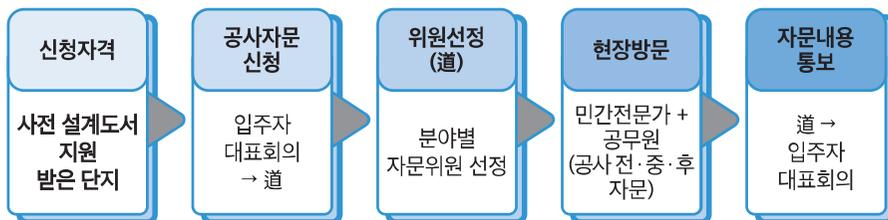
공동주택 기술자문단
클릭



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)

절 차





공동주택 보수공사 "셀프 견적 프로그램"

내 용

- 공동주택 보수공사 시 단순화·표준화된 일부 공종(9개)에 대하여 누구나 쉽게 공사내역을 작성할 수 있는 엑셀 프로그램

대상공종(9개)

- 내·외벽 도장, 옥상 우레탄 방수, 지하주차장 에폭시 도장, 단지 내 보차도 포장, 싱글 지붕 보수, CCTV교체, 주차차단기, 교통안전시설

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 > 생활상식 > 부동산 "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(뽕칠, 롤러칠), 외벽표기 공용창 코킹, 철근 노출 부위, 비탕처리(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

대 상

- 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 교통 안전시설 개선방안 자문
 - 단지 내 진출입 차량 동선체계(도로, 진출입로, 회전 교차로, 지상/지하 주차장, 안내표지 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

대 상

- 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 유지관리를 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)

2024 경기도 공동주택관리

감사 사례집

발행일 2024년 12월(2017년 ~ 매년 발행)

발행처 경기도 도시주택실 공동주택과 공동주택감사팀

편집총괄 공동주택과장 박종일

편집인 공동주택감사팀장 박종학

주무관 이을용·김홍식·황은옥·이윤희

공동주택관리팀장 심상현

