



2018 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- ※ 본 감사 사례집은 공동주택관리법에서 정하고 있는 공동주택관리 업무 전반에 관한 주요 사항과 공동주택관리에 관한 감독 업무 수행의 이해를 돕기 위해 제작되었으며,
- ※ 개별 사례들은 단지마다 사실관계의 차이, 위반당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.



발 간 사



경기도민의 73%가 아파트, 연립 등 공동주택에 살고 있으며, 도내 공동주택의 연간 관리비는 5조5천억 원에 이릅니다. 이에 따라 공동주택 관리의 중요성은 나날이 커지고 있으며, 공동주택 관리가 주거의 질을 판단하는 중요한 기준이 되었습니다.

경기도는 공동주택관리 선진화를 통해 도민의 삶의 질을 높이고 권익을 보호할 수 있도록 다방면의 노력을 기울이고 있으며, 특히, 납부한 관리비가 투명하고 효율적으로 사용될 수 있도록 관리비 낭비요인을 없애고 새로운 공동주택관리문화를 조성하고자 2013년 8개 단지에 대한 감사를 시작으로 매년 평균 20개 단지 이상 공동주택관리 감사를 시행하고 있습니다.

이에 감사에서 주로 지적되는 사례를 입주자대표회의, 관리주체 및 담당공무원 등과 공유하여 동일한 지적 사례가 재발되지 않도록 함으로써 입주민 간 분쟁을 해소하고 공동체 활성화에 기여하고자 감사사례집을 발간하게 되었습니다.

본 사례집은 2017년 하반기부터 2018년 상반기까지 경기도와 수원, 고양, 용인, 성남, 부천, 안산, 화성, 남양주, 안양, 의정부, 김포, 광명, 광주시 등 13개 시에서 감사한 사례를 담았습니다.

아무췌록 본 사례집이 공동주택관리 현장에서 유용하게 활용되고 건전한 관리문화를 정착시키는데 도움이 되길 바랍니다.

감사합니다.

2018년 12월

도시주택실장 **이 춘 표**

Contents

Ⅰ. 경기도 공동주택관리 감사 사례	11
1. 입주자대표회의, 선거관리위원회	13
01. 동별 대표자 선출 부적정(1)	13
02. 동별 대표자 선출 부적정(2)	14
03. 동별 대표자 선출 부적정(3)	15
04. 동별 대표자 선출 부적정(4)	16
05. 동별 대표자 사퇴 절차 처리 부적정	16
06. 입주자대표회의 구성·변경 신고 부적정	17
07. 입주자대표회의 등 회의소집 및 결과 공개 부적정	18
08. 입주자대표회의 운영 부적정(1)	19
09. 입주자대표회의 운영 부적정(2)	20
10. 입주자대표회의 의결 부적정	21
11. 입주자대표회의 감사 업무 부적정(1)	22
12. 입주자대표회의 감사 업무 부적정(2)	22
13. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)	23
14. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)	23
15. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)	24
16. 입주자대표회의 운영경비 장부관리 부적정	25
17. 선거관리위원회 구성 결격사유 확인 부적정	25
2. 관리주체	26
18. 자치관리기구 법정장비 미보유	26
19. 관리사무소장, 회계직원 보증보험 등 미가입	27
20. 관리사무소장 직인 미사용	28
21. 직원 결원에 따른 동별 대표자 대체근무 부적정	29

22. 감시적 근로종사자에 대한 관리 부적정	29
23. 입주자대표회의 주택관리업자 인사업무 부당 간섭	30
24. 안전관리계획서 수립 및 수행 부적정	31
25. 자산실사 부적정	32

3. 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 33

26. 예산 변경승인 부적정	33
27. 예산 변경승인 부적정 및 세입·세출결산서 미공개	34
28. 사업계획 및 예산안 입주자대표회의 제출 기한 부적정	35
29. 회계처리(검침수당 및 재활용품 노무인력지원비) 부적정	36
30. 사용료 잉여금 처리 부적정(1)	37
31. 사용료 잉여금 처리 부적정(2)	38
32. 잡수입(예비비) 사용 부적정(1)	39
33. 잡수입(예비비) 사용 부적정(2)	40
34. 잡수입 회계처리 부적정(1)	41
35. 잡수입 회계처리 부적정(2)	42
36. 회계업무의 인계인수 부적정	43
37. 적격증빙 수취 부적정	43

4. 자생단체 44

38. 자생단체 지원 부적정	44
39. 자생단체 지원비 운영 부적정	45
40. 자생단체 지원비 지출 및 공개 부적정	46

5. 주택관리업자 및 사업자 선정

47

41. 입찰공고 부적정(1)	47
42. 입찰공고 부적정(2)	48
43. 입찰공고 부적정(3)	49
44. 입찰공고 부적정(4)	50
45. 입찰공고 부적정(5)	51
46. 적격심사제 평가 부적정(1)	52
47. 적격심사제 평가 부적정(2)	53
48. 적격심사제 평가 부적정(3)	54
49. 적격심사제 평가 부적정(4)	55
50. 적격심사제 평가 부적정(5)	56
51. 적격심사제 평가 부적정(6)	57
52. 적격심사제 평가 부적정(7)	58
53. 입찰의 무효(1)	59
54. 입찰의 무효(2)	60
55. 수의계약 절차 부적정(1)	60
56. 수의계약 절차 부적정(2)	61
57. 수의계약 절차 부적정(3)	62
58. 수의계약 절차 부적정(4)	63
59. 수의계약 절차 부적정(5)	64
60. 재계약 절차 부적정(1)	65
61. 재계약 절차 부적정(2)	66
62. 재계약 절차 부적정(3)	67
63. 사업자 선정주체 부적정 및 장기수선충당금 사용 부적정	68
64. 계약시 계약주체 부적정(1)	69
65. 계약시 계약주체 부적정(2)	69
66. 지명경쟁입찰 부적정	70
67. 각종 보증서 징구 부적정(1)	71

68. 각종 보증서 징구 부적정(2), 계약주체 부적정	72
69. 각종 보증서 징구 부적정(3)	73
70. 각종 보증서 징구 부적정(4)	74
6. 자료의 열람 · 공개 · 보관	75
71. 회의록 작성 부적정 및 각종 자료 공개 부적정(1)	75
72. 회의록 작성 부적정 및 각종 자료 공개 부적정(2)	76
73. 계약서 미공개	77
74. 사업자 선정 결과 미공개	78
75. 관리비 공개 부적정	78
76. 입주자등의 자료 열람요구 미이행	79
77. 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정	80
78. 소송비용 지출 위한 동의서 정보 공개 부적정	80
7. 관리규약	81
79. 관리규약 개정 부적정(1)	81
80. 관리규약 개정 부적정(2)	81
81. 관리규약 개정 부적정(3)	82
82. 관리규약 개정 부적정(4)	83
8. 장기수선계획, 장기수선충당금	84
83. 장기수선충당금 사용 부적정(1)	84
84. 장기수선충당금 사용 부적정(2)	85
85. 장기수선충당금 사용 부적정(3)	86
86. 장기수선충당금 사용 부적정(4)	87
87. 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정(1)	88
88. 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정(2)	88
89. 장기수선충당금 적립요율 부적정(1)	89

90. 장기수선충당금 적립요율 부적정(2)	90
91. 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(1)	91
92. 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(2)	92
93. 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(3)	93

9. 하자보수보증금 94

94. 하자보수보증금 수령 전 공사 사업자 선정	94
95. 하자보수보증금 사용 부적정(1)	95
96. 하자보수보증금 사용 부적정(2)	96
97. 하자보수보증금 사용 부적정(3)	97
98. 하자보수보증금 사용 부적정(4)	97
99. 하자보수보증금 사용 부적정(5)	98
100. 하자보수보증금의 사용내역 신고 미이행(1)	99
101. 하자보수보증금의 사용내역 신고 미이행(2)	100

10. 행위허가 101

102. 행위허가 미이행(1)	101
103. 행위허가 미이행(2)	102
104. 행위허가 미이행(3)	103
105. 주민운동시설 운영 부적정	104
106. 주민공동시설 운영 부적정	105

II. 경기도, 국토교통부 등 질의회신 및 법령해석 107

1. 공동주택 관리 109

01. 다수 주택 소유자의 동의권 횡수	109
02. 비의무관리대상 공동주택에 대한 공동주택관리법 적용 여부	110
03. 입주자대표회의의 구성 전 사업주체 어린이집 임대계약 체결 관련	111
04. 기존 공동주택 세대 구분형 행위허가 관련	112

05. 공동주택 공동관리 관련	112
06. 분양, 임대 혼합주택 공동주택관리법 적용 여부	114
07. 접수입(주차료 수입) 사용 여부	115
08. 임대주택 하자보수보증금	116

2. 입주자대표회의, 선거관리위원회 117

09. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원 동별 대표자 결격사유 여부	117
10. 500세대 이상 동별 대표자 중임제한 적용 여부	118
11. 입주자대표회의 의결 정족수 미달로 인한 업무 범위	119
12. 동별 대표자 결격사유 여부	120
13. 하나의 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출 여부	121
14. 선거관리위원 임기 중 사퇴 후 동별 대표자 선거 출마 여부	122
15. 입주자대표회의 감사의 내부 감사	123
16. 입주자대표회의 운영경비 중 교육비 집행 여부	124
17. 선거 1회의 여부	125
18. 선거관리위원 출석수당 적용 여부	126
19. 선거관리위원 해촉 및 동별 대표자 해임 절차	127

3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 128

20. 입찰서 개찰 시 이해관계인의 범위	128
21. 사업자 선정지침 임차인대표회의와 협의 규정 적용 여부	129
22. 관련법에서 정한 요율 명시 입찰의 무효 관련	130
23. 사업자 선정지침 계약금액의 정의	131
24. 적격심사제 미제출 서류 심사 방법	131
25. 하자소송 대리인 선정 시 사업자 선정지침 적용 여부	132
26. 사업주체와 계약한 주택관리업자의 수의계약	133
27. 정보통신공사사업법에 따른 정보통신공사 해당 여부	134
28. 입주자대표회의 발주하는 전기공사 전기공사업법 적용 여부	135

4. 장기수선충당금 136

- 29. 주민운동시설 인테리어 공사비 집행 여부 136
- 30. 장기수선충당금 연금보험에 가입한 경우 과태료 부과 대상 여부 137

III. 법제처 법령해석 139

- 1. 입주자대표회의의 의결정족수 산정 기준 141
- 2. 동별 대표자가 임기 중 같은 단지의 다른 선거구로 이사한 경우 자격 여부 142
- 3. 관리규약에서 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 규정 가능 여부 143
- 4. 관리규약으로 셔틀버스 운영비 입주자등 부담 정할 수 있는지 여부 144
- 5. 관리규약 개정 시 부칙에서 시행일 규정한 경우 규약 효력 발생일 145
- 6. 외부 회계감사 시 감사반 구성원 참여 여부 146
- 7. 공동주택관리법에서 증축의 의미 147
- 8. 둘 이상의 공동주택을 공동관리하는 경우 주택관리사 배치 방법 148
- 9. 장기수선계획의 조정 시기 및 요건 149

IV. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 신구조문대비표 151

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 153
- (국토교통부 고시 제2018-614호, 개정 2018.10.31) 신구조문대비표

참고자료 173

- 1. 공동주택관리 감사 항목(Check List) 175
 - 2. 모범 · 상생관리단지 선정현황 185
 - 3. 공동주택관리 업무 관련 사이트 188
-



제 I 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의, 선거관리위원회 13
2. 관리주체 26
3. 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 33
4. 자생단체 44
5. 주택관리업자 및 사업자 선정 47
6. 자료의 열람·공개·보관 75
7. 관리규약 81
8. 장기수선계획, 장기수선충당금 84
9. 하자보수보증금 94
10. 행위허가 101

1 입주자대표회의, 선거관리위원회

01 동별대표자 선출 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제22조제1항에 의하면 선거관리위원회는 제5호에 따른 후보등록서류 등을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하도록 되어 있고, 제5호 마목 및 아목에 의하면 주민등록등본은 공고일 이후 발행분을 제출하도록 되어 있으며, 소유자의 배우자 또는 직계존비속의 경우 별지 제3호 서식의 위임장을 제출하도록 되어 있음.

- 선거관리위원회는 2016.4월 동별 대표자 선출공고 후, 후보 등록서류 중 3명의 동별 대표자 후보가 2014년, 2015년에 발급한 주민등록등본을 제출하고, 1명의 동별 대표자 후보가 대리인이 기재되어 있지 않은 위임장을 제출하였는데도 이에 대한 서류 확인을 소홀히 하였음.

관련 규정 「관리규약」 제22조(동별 대표자 등의 선출공고)제1항

02 동별 대표자 선출 부적정(2)

• 김포시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제14조제3항제1호 및 같은 법 시행령 제11조제2항에 의하면 동별 대표자는 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선거구 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출하도록 되어 있음.

- 선거관리위원회는 동별 대표자로 입후보한 자가 주민등록을 마치지 아니하여 동별 대표자 후보의 자격이 없는데도, 해당 선거구의 동별 대표자로 선출하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제3항제1호, 같은 법 시행령 제11조(동별 대표자의 선출)제2항

03 동별 대표자 선출 부적정(3)

• 광주시 주택정책과 •

- 구 「주택법 시행령」 제50조제1항에 의하면 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하며, 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있도록 되어 있고,
- 같은 조 제4항제10호에 의하면 관리비, 사용료 및 장기수선충당금등을 3개월 이상 연속하여 체납한 입주자는 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 되어 있음.

※ 참고 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제17조제1항에 의하면 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 동별 세대수에 비례하여 선거구를 정하여 선거구 별로 1명을 선출하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 1개 선거구에서 2명의 동별 대표자가 선출되도록 관리규약을 부적정하게 개정하였고,
- 선거관리위원회는 동별 대표자 선출 시 ○○○은 선출 공고일 현재 6개월 이상 연속하여 관리비를 체납하였음에도 동별 대표자로 선출하였음.

관련 규정 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)제1항, 제4항제10호

04 동별 대표자 선출 부적정(4)

• 성남시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제14조제4항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제3항제3호에 의하면 서류 제출 마감일을 기준으로 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실 하도록 되어 있음.

- 선거관리위원회는 1기, 2기 동별 대표자 선출 시 공동주택을 공동소유한 후보자에 대해 서면으로 위임한 사항을 확인하지 아니함. (위임장 미 보관)

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제4항제5호, 같은 법 시행령 제11조(동별 대표자의 선출)제3항제3호

05 동별 대표자 사퇴 절차 처리 부적정

• 성남시 공동주택과 •

- 「관리규약」 제20조제9항에 의하면 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회에 사퇴서를 제출하도록 되어 있고 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효되도록 되어 있으며, 같은 조 제10항에 의하면 선거 관리위원회는 동별 대표자 또는 임원의 자진사퇴가 결정된 경우 그 사실을 입주자 등이 알 수 있도록 즉시 공고하도록 되어 있음.

- 선거관리위원회는 2기 ○동 동별 대표자가 2016.10월 사퇴서를 제출하였음에도 입주자등이 알 수 있도록 즉시 공고하지 아니함.

관련 규정 「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)제9항, 제10항

06 입주자대표회의의 구성 · 변경 신고 부적정

· 수원시 공동주택관리과 ·

- 구 「주택법 시행령」 제52조제3항에 의하면 입주자대표회의를 대표하는 자는 법 제43조제3항 및 제8항에 따라 해당 공동주택의 관리방법 등을 결정한 경우에는 그 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하고 신고한 사항이 변경된 경우에도 또한 신고하도록 되어 있으며, 구 「주택법 시행규칙」 제24조에 의하면 입주자대표회의를 대표하는 자는 영 제52조제3항에 따라 해당 공동주택의 관리방법 등의 결정이나 변경을 신고하는 경우 별지 제34호의 2서식의 입주자대표회의의 구성 등 신고서를 시장 · 군수 또는 구청장에게 제출하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의 회장은 2014.6월 입주자대표회의의 구성 후, 7월 구성 신고 이후에 ○동 동대표 사퇴에 따라 보궐선거로 새로운 동별 대표자를 선출하였으나 구성 (변경)신고를 이행하지 않았고, 입주자대표회장의 변경 후 선출된 날로부터 30일이 지난 후 신고하였음.

관련 규정 구 「주택법 시행령」 제52조(관리방법의 결정 등)제3항, 구 「주택법 시행규칙」 제24조 (관리방법 결정 및 입주자대표회의의 구성 등의 신고)

07 입주자대표회의 등 회의소집 및 결과 공개 부적정

• 의정부시 주택과 •

- 「관리규약」 제25조제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 전자적인 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있고,
제37조제5항에 의하면 관리주체는 선거관리위원회에서 통보 받은 회의결과를 게시판 또는 공동주택 인터넷 홈페이지를 통해 입주자등에게 7일 이상 공개하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년~2017년 입주자대표회의 소집에 대한 공고를 5회에 걸쳐 회의 개최 4일 전에 공고기간을 미달하여 공개하고, 선거관리위원회의 회의결과를 공개하지 아니함.

관련 규정 「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제37조(운영)제5항

08 입주자대표회의 운영 부적정(1)

• 화성시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 의하면 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항에 대하여 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별통지 하도록 되어 있고,
- 「관리규약」 제25조제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있으며, 제30조제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결 내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명 기록)등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에 통보하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 회의록을 관리규약에서 정하고 있는 서식에 따라 작성하지 아니 하였으며, 2016년~2018년 입주자대표회의 개최공고에 표기된 안건과 회의록에 작성된 내용, 입주자대표회의 의결 결과 공고에 기재된 내용이 다르거나 일부를 누락 하였으며,
- 또한, 회의개최 시 관리규약에 따른 소집절차에 의해 안건을 미리 통지하고 게시판과 인터넷 홈페이지에 공개하여야 하는데도, 회의 당일 기타 안건으로 상정하여 의결 하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)제2항제1호, 「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제1항

09 입주자대표회의 운영 부적정(2)

• 광명시 주택과 •

- 「관리규약」 제25조제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있으며,
- 제30조제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명기록)등을 명확히 기록하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 회의개최 시 기간을 미달되게 공고하고, 회의록 작성 시 회의록 서식에 따라 의결사항, 발언내용, 안건별 표결내용 등을 명확히 기록하지 아니하고 “원안대로 의결”, “○○하기로 의결” 등 부적정하게 작성하였음.

관련 규정 「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제1항

10 입주자대표회의 의결 부적정

• 남양주시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항에 의하면 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원으로 하도록 되어 있고, 제14조제1항에 의하면 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2017.1월 임시 입주자대표회의를 개최하면서 입주자대표회의 구성원(정원 9인, 현원 6인으로 의결정족수는 4인임)중 3인이 참석하여 의결정족수에 미달함에도 총 7건의 안건을 상정하여 부적정하게 의결하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)제3항, 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제1항

11 입주자대표회의 감사 업무 부적정(1)

• 광명시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항에 의하면 감사는 관리비·사용료 및 장기 수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 되어 있으며,
- 「공동주택 회계처리기준」 제28조에 의하면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의 감사는 관리비 등의 회계 관계 업무와 관리주체 업무 감사, 지출에 관한 증빙서 감사를 실시하여야 하는데도 실시하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)제3항, 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제667호) 제28조(지출에 대한 감사)

12 입주자대표회의 감사 업무 부적정(2)

• 김포시 주택과 •

- 「공동주택 회계처리기준」 제15조제1항 및 제2항에 의하면 관리사무소장은 매월 또는 수시로 회계담당자의 장부기입을 확인하여야 하며, 전산으로 회계처리를 하는 경우 1명 이상의 입주자대표회의의 감사와 관리사무소장이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의 감사는 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지 여부를 확인하지 아니함.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제667호) 제15조(장부 마감의 확인) 제1항, 제2항

13 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)

• 의정부시 주택과 •

- 「관리규약」 제32조제1항에 의하면 입주자대표회의의 운영경비는 연간 1,800만원을 예산에 편성하여 회의 출석수당, 회장 직책수당, 감사 직책수당, 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용으로 사용할 수 있도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 운영경비를 별도 통장으로 운영하면서 2016년~2017년 동별 대표자가 아닌 입주민을 기술고문 및 이사로 임명하여 회의 참석 시 출석수당을 지급하고 명절 선물 및 떡값을 지급하였으며, 해당 임기 시작 전 임원회의에 참석한 동별 대표자에게 출석수당을 지급하고, 매년 동별 대표자에게 명절 선물 및 떡값을 부적정하게 지급하였음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

14 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제32조제1항에 의하면 입주자대표회의의 운영경비는 연간 780만원을 예산에 편성하여 회의 출석수당, 회장 직책수당, 공동체 활성화 이사 직책수당, 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 소요되는 비용으로서 입주자대표회의 운영교육 및 윤리교육비, 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용, 회의 시 식대, 다과 또는 간식, 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비 등으로 사용할 수 있도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2015년 및 2017년 입주자대표회의 운영경비를 ‘관리소직원 중식비, 대표회장 부친상 근조화환, 명절선물비’ 등으로 총 1,424,800원을 관리규약에서 정한 용도외의 목적으로 사용함.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)제1항

15 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제32조에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 운영과 관련한 교육비, 회의출석수당, 회장 업무추진비, 총무이사 업무추진비, 입주자대표회장의 보증보험 등의 가입비용, 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용으로 사용하도록 되어 있고, 사용내역을 매월 별도의 장부로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리비고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 운영경비 사용 내역 중 관리규약에 규정이 없는 감사 업무추진비, 동대표 명절선물비, 격려금 등 목적 외로 총 2,496,000원을 지출하였으며, 관리주체는 전체 입주자등에게 운영비 사용내역을 관리비고지서에 첨부하여 배부하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)

16 입주자대표회의 운영경비 장부 관리 부적정

• 부천시 공동주택과 •

- 「관리규약」 제32조제2항에 의하면 입주자대표회의는 운영경비 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 운영경비에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부 하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2014년~2016년까지의 입주자대표회의 운영경비 정산서를 관리 주체에 제출하지 않았으며, 관리주체는 운영비 장부를 보관하지 아니함.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영경비)제2항

17 선거관리위원회 구성 결격사유 확인 부적정

• 안양시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제15조제2항제1호 및 같은 법 시행령 제16조제1호에 의하면 동별 대표자 또는 그 후보자와 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인에 해당 하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 되어 있음.

- 선거관리위원회는 13기 선거관리위원회 구성 시 위원 1명이 당시 동별 대표자로서 선거관리위원이 될 수 없음에도 위원으로 구성하고, 선거관리위원들의 결격사유(피성년 후견인, 피한정후견인)여부를 확인하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리)제2항제1호, 같은 법 시행령 제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등)제1호

2 관리주체

18 자치관리기구 법정장비 미보유

• 안양시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제6조제1항 및 같은 법 시행령 제4조제1항에 의하면 입주자등이 자치관리 할 것을 정한 경우에는 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 영 [별표1]의 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 공동주택관리법 시행령 [별표1]에서 정하고 있는 장비 중 콘크리트 균열폭 측정기, 누수탐지기를 보유하지 아니하고 자치관리기구를 구성함.

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

19 관리사무소장, 회계직원 보증보험 등 미가입

• 부천시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제66조제1항에 의하면 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있고, 제2항에 의하면 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제73조제3항에 의하면 회계직원은 보증금액 ○○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있도록 되어 있음.

- ○○아파트 관리사무소장과 회계직원은 보증보험 또는 공제에 가입하지 아니하거나 공탁하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)제1항, 제2항, 「관리규약」 제73조(보증설정)제3항

20 관리사무소장 직인 미사용

• 고양시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제64조제5항에 의하면 관리사무소장은 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 되어있고,
- 같은 법 시행령 제23조제7항에 의하면 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하고 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있도록 되어 있으며,
- 같은 법 시행령 제44조제3항에 의하면 하자보수보증서 발급기관은 하자보수보증금에 지급할 때에는 입주자대표회의의 회장의 인감과 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌로 이체 지급하고, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수 보증금을 관리하도록 되어 있음.

- 관리사무소장은 업무의 집행 시 시장에게 신고한 직인을 사용하지 않았으며, 관리비와 장기수선충당금의 금융계좌 및 하자보수보증금의 금융계좌에 관리사무소장의 직인을 복수로 등록하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제5항, 같은 법 시행령 제23조(관리비등)제7항, 제44조(하자보수보증금의 청구 및 관리)제3항

21 직원 결원에 따른 동별 대표자 대체근무 부적정

• 화성시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제14조제4항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제3항제4호에 의하면 해당 공동주택 관리주체 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실하도록 되어 있음.
- 관리주체는 관리사무소 직원의 장기적인 결원으로 인한 대체근무를 주택관리업자의 직원이 될 수 없는 동별 대표자에게 시키고 근무에 대한 인건비를 부적정하게 지급함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제4항제5호, 같은 법 시행령 제11조(동별 대표자의 선출)제3항제4호

22 감시적 근로종사자에 대한 관리 부적정

• 안산시 주택과 •

- 「근로기준법」 제63조제3호에 의하면 감시 또는 단속적으로 근로에 종사하는 자로서 사용자가 고용노동부장관의 승인을 받은 자는 근로기준법 제4장(근로시간과 휴식)과 제5장(여성과 소년)에서 정한 근로시간, 휴게와 휴일에 관한 규정을 적용하지 않도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016.5월부터 재직 중인 4명의 감시적 근로자와 근로계약을 체결하고, 현재까지 고용노동부장관의 적용 제외 승인을 받지 아니함.

관련 규정 「근로기준법」 제63조(적용의 제외)제3호

23 입주자대표회의의 주택관리업자 인사업무 부당 간섭

• 안산시 주택과 •

- 구 「주택법 시행령」 제51조제5항에 의하면, 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니 되도록 되어 있고,
- 입주자대표회의와 주택관리업자인 ○○(주) 간 체결한 ‘공동주택 위·수탁관리 계약서’ 제9조(관리상의 책임한계) 제2항에 의하면 “갑”이 주택법 시행령 제51조제5항의 규정에 위반하여 “을”의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭한 경우 사용자 배상책임은 “갑”이 지도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2015.10월 입주자대표회의에서 관리사무소장 면접을 시행하고 ○○○소장을 채용하기로 의결 후 채용하였으며, 2016.6월 관리사무소장이 사직함에 따라 주택관리사 3명에 대해 면접을 시행하고 △△△소장을 채용하여 직원인사에 부당하게 간섭하였음.

관련 규정 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)제5항

24 안전관리계획서 수립 및 수행 부적정

• 수원시 공동주택관리과 •

- 「공동주택관리법」 제32조제1항에 의하면 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하도록 되어 있으며,
- 같은 법 시행령 제33조제2항에 의하면 안전관리계획에는 1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항, 2. 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전 관리에 관한 기준 및 진단사항, 3. 제1호 및 제2호의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항, 4. 수립된 안전 관리계획의 조정에 관한 사항, 5. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항을 반영하도록 되어 있음.

- 관리주체는 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위한 안전관리계획서에 시설물별 점검 책임자를 지정하지 아니하였으며 점검 및 진단, 조치사항에 대하여 누락하거나 미비하게 작성하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등)제1항, 같은 법 시행령 제33조 (시설물의 안전관리계획)제2항

25 자산실사 부적정

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택 회계처리기준」 제39조에 의하면 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 하며, 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우 출납 업무와 관계 없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있도록 되어 있으며, 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사 결과 등 자산실사 내용을 기록하여 보관하도록 되어 있음.

- 관리사무소장은 2017년 회계연도 말일을 기준으로 자산실사를 실시하지 않음.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제667호) 제39조(자산실사)

3 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리

26 예산 변경승인 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항에 의하면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 되어 있음.
- 관리주체는 2017년 관리직원 상여금을 복리후생비 계정으로 연 2,515,000원을 예산 편성하였으나, 예산 변경승인을 받지 아니하고 관리직원의 상여금으로 연 4,275,000원을 집행하여 당초 예산보다 1,760,000원을 초과 집행하였음.

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

27 예산 변경승인 부적정 및 세입·세출결산서 미공개

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항 및 「공동주택 회계처리기준」 제50조제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 되어 있고,
- 「공동주택 회계처리기준」 제56조에 의하면 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 입주자대표회의는 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016년 예산에서 일반관리비 외 4개 항목 4,768천원, 2017년 승강기 유지비 외 4개 항목 6,768천원을 초과 집행하여 예산에 변경이 있었으나 입주자 대표회의에 변경승인을 받지 않았으며, 매월 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 입주자대표회의 보고 및 공시하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항, 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제582호) 제50조(예산편성)제1항, 제56조(세입·세출결산서 보고)

28 사업계획 및 예산안 입주자대표회의 제출 기한 부적정

• 용인시 주택과, 성남시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항(「구 주택법 시행령」 제55조의2제1항)에 의하면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인 사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 되어 있고,
- 「관리규약」 제63조제6항에 의하면 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 되어 있으며, 공동주택 회계처리기준 제21조에 의하면 모든 수입과 지출은 예산에 편성하도록 되어 있음.

- 관리주체는 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자 대표회의에 제출하지 않았으며, 잡수입에 대하여 수입 및 지출계획을 예산에 반영 하지 아니함.
- 관리주체는 2014년~2017년까지 입주자대표회의에 관리비 등의 집행을 위한 사업 계획 및 예산을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하여 승인받아야 하는데도 매년 지연하여 승인을 받음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항 (「구 주택법 시행령」 제55의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항), 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제6항

29 회계처리(검침수당 및 재활용품 노무인력지원비) 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제63조제4항제4호에 의하면 전기검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원 비용은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에서 우선 사용할 수 있으며 용역업체 소속직원에게 용역비와 별도로 지급할 때에는 연말정산시 해당 소득을 사업자에게 통지하고 직영인 경우 근로소득에 포함하여 매월 원천징수하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2017년 관리직원에게 지급하는 전기검침 업무 수행비용을 근로소득에 포함하여 매월 원천징수 하지 않았고, 경비업체 소속직원에게 용역비와 별도로 재활용품 분리수거 비용을 지급하고 해당 소득을 사업자에 통지하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항제4호

30 사용료 잉여금 처리 부적정(1)

• 안산시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제6항에 의하면 관리주체는 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입과 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 등에게 알려주도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제65조제3항에 의하면 관리주체는 사용료 징수대행에 따른 잉여금은 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부 시 표기하고, 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하도록 되어 있음.

- 관리주체는 2017.1월~4월 00개발(주)에서 난방비로 고지한 금액에서 내역에 없는 '난방동력비'(전기료) 항목을 추가로 만들어 매월 난방비에 부과함으로써 관리비 부과내역서 상 난방비와 전기료의 혼선을 초래하였음.
- 또한, 5월~9월까지 관리비에 난방비를 과다 계상하여 고지 된 난방비 보다 총 8,658천원의 잉여금을 발생 시켰고 발생한 잉여금을 즉시반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 않았으며, 8월~9월까지 고지금액과 관리비 부과금액 불일치에 대한 집행세부내용을 입주자등에게 사실과 다르게 제공하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제6항, 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)제3항

31 사용료 잉여금 처리 부적정(2)

• 용인시 주택과, 김포시 주택과, 고양시 주택과 •

- 「관리규약」 제65조제3항에 의하면 전기·수도 등의 사용료는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법을 관리비 고지서 배부 시 표기하고, 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하도록 되어 있음.
- 관리주체는 전기료 및 수도료에서 발생한 잉여금을 전기료유보금 및 수도료유보금으로 적립하여, 전기료유보금 8,332천원을 잡수입으로 대체하고, 수도료유보금 25,005천원 중 24,612천원은 장기수선충당금으로 적립, 393천원은 잡수입으로 부적정하게 사용하였음.
- 관리주체는 수도 사용료를 수도공급 사업자가 고지한 금액보다 과다하게 부과하여 잉여금이 발생하였으나 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 않고 수도충당금계정으로 부적정하게 적립함.
- 관리주체는 2015년까지 수도료를 징수하면서 발생한 수도잉여금을 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 않고, 수도료충당금으로 적립하여 저수조 청소비 등으로 사용하고 잔액 3,457만원을 장기수선충당금으로 부적정하게 적립함.

관련 규정 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)제3항

32 잡수입(예비비) 사용 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- 「관리규약」 제63조제3항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 각 호의 잡수입은 30%범위 내에서 공동체 활성화 촉진 등에 우선 지출할 수 있고, 남은 잔액은 관리비 예비비(단, 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급상황에 한해 300만원 이하의(2015.11월 개정, 2016.11월 개정 100만원 미만) 소액지출에 사용한다)로 적립하도록 되어있으며, 제4항제2호에 의하면 주민자치 활동비용(경로 잔치 등)을 연간 150만원 범위 내에서 우선 지출할 수 있도록 되어있고, 같은 조 제6항에 의하면 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻도록 되어 있으며,
- 같은 조 제4항제5호에 의하면 당해 회계연도 잡수입을 소송비용(단, 소송 대상자, 목적, 소송비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)으로 사용할 수 있도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016년 단지 주민화합잔치 행사를 개최하면서 선물 준비금 및 행사비 등 4,721,530원을 예비비 사용에 관한 입주자대표회의 의결을 받지 않고, 예비비 지출 한도 300만원을 초과하여 집행하였으며,
- 또한, 2017년 前 승강기유지보수 업체와 공사대금 청구 소송 관련 소송비용 1,382,100원을 관리규약에 따른 소송비용으로 지출하지 않고, 예비비 지출한도 (100만원 미만)를 초과하여 집행함.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

33 잡수입(예비비) 사용 부적정(2)

• 고양시 주택과 •

- 구 「주택법 시행령」 제58조제1항에 의하면 관리비는 일반관리비 · 청소비 · 경비비 · 소독비 · 승강기유지비 · 지능형홈네트워크설비유지비 · 난방비 · 급탕비 · 수선유지비 · 위탁관리수수료가 해당되며,
- 「관리규약」 제63조제5항에 의하면 잡수입으로 인하여 발생한 당기순이익은 영 제58조제1항에 따른 예산이 부족한 관리비의 지출에 충당하기 위해 예비비로 처분할 수 있다고 되어 있음.

- 입주자대표회의는 하자소송을 위한 소송대리인을 선임하고 사건 위임계약 체결 후 착수금 3,300만원을 소송에 참여하는 입주자(소유자)가 개별적으로 부담하여야 하는데도, 예비비로 지출하기로 의결하고 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에서 부적정하게 집행함.

관련 규정 구 「주택법 시행령」 제58조(관리비 등)제1항, 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제5항

34 잡수입 회계처리 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제63조제2항에 의하면 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 정하고 있고, 같은 조 제4항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 지출 후, 집행 잔액에 대하여 관리비에서 차감하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년 결산 시 입주자가 적립에 기여한 잡수입만 장기수선충당금으로 적립하여야 함에도, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 포함하여 장기수선충당금에 적립하여 관리규약에 적합하지 않게 잡수입을 처리함.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제2항, 제4항

35 잡수입 회계처리 부적정(2)

• 김포시 주택과 •

- 「관리규약」 제63조에 의하면 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하며, 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하고 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 자생단체 지원 비용 등으로 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산 승인을 받아 공용관리비에서 차감하도록 되어 있음.

- 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입인 주차수입을 관리규약에서 정한 기준에 따르지 않고 장기수선충당금으로 부적정하게 적립함.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

36 회계업무의 인계인수 부적정

• 성남시 공동주택과 •

- 「공동주택 회계처리기준」 제6조에 의하면 회계업무의 인계인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 참관 하에 인계자·인수자가 확인하고 이름을 적은 후 도장을 찍도록 되어 있음.

- ○○아파트는 회계업무 담당자 인계인수시 인계자가 인계할 문서를 작성하지 않아 인계인수가 적정하게 이루어지지 아니함.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제667호)제6조(회계업무의 인계인수)

37 적격증빙 수취 부적정

• 김포시 주택과 •

- 「공동주택 회계처리기준」 제17조제7호에 의하면 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외에 세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금 영수증 등 적격증빙으로 수취하도록 되어 있으며, 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있도록 되어 있음.

- 관리주체는 지출행위를 하면서 3만원 초과 지출액 중 적격증빙을 수취하지 않은 거래가 ○건 확인됨.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제582호) 제17조(증빙서류)

4 자생단체

38 자생단체 지원 부적정

• 성남시 공동주택과 •

- 「관리규약」 제39조제1항에 의하면 입주자대표회의는 단지 내 공동체활성화를 위한 구성원 10인 이상의 자생단체의 구성 및 활동을 지원할 수 있고, 제2항에 의하면 제1항에 따라 자생단체가 구성되어 활동지원을 받고자 할 때에는 입주자대표 회의에 구성신고서를 제출하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 자생단체 구성 신고를 하지 않은 자생단체에 대해 부적정하게 활동 지원을 의결하고, 구성신고서를 제출한 자생단체에 대해 의결을 진행하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제39조(자생단체 구성 및 활동지원)제1항

39 자생단체 지원비 운영 부적정

• 광주시 주택정책과, 용인시 주택과 •

- 「관리규약」 제41조제2항에 의하면 자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 입주자대표회의에 사업계획서를 포함하여 사업비 지원신청서를 작성하여 제출하도록 되어 있으며,
- 제42조제3항에 의하면 비용 지원을 받는 자생단체는 매월 또는 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하고, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하도록 되어 있음.

- 자생단체인 노인회 및 부녀회는 2015년~2016년까지 총 1,627만원의 자생단체 지원비를 수령하였으나 사업계획서, 사업실적 및 결과보고서를 제출하지 아니하고, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하지 아니함.
- ○○아파트 노인정은 자생단체 지원비에 대해 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 않았으며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 여부를 확인하지 아니함.

관련 규정 「관리규약」 제41조(자생단체 지원방법)제2항, 제42조(소요비용의 지원)제3항

40 자생단체 지원비 지출 및 공개 부적정

• 안산시 주택과 •

- 「관리규약」 제39조제2항에 의하면 자생단체가 구성되어 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동·호수, 연락처 포함), 활동 목적, 운영규칙 등을 입주자대표회의에 구성·신고하도록 되어 있고,
- 제42조제2항에 의하면 입주자대표회의는 예산액을 사업규모에 따라 차등 지급할 수 있고, 제3항에 의하면 비용 지원을 받은 자생단체는 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 경우 해당 비용의 지원을 중단하여야 하며, 자생단체는 이에 대한 비용을 반납하도록 되어 있으며,
- 같은 조 제4항에 의하면 입주자대표회의는 제출받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자 등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자들에게 배부하여야 하며, 자생단체는 회계연도가 종료한 경우 1개월 이내에 집행된 지원 비용을 정산하고 그 잔액을 반납하도록 되어 있음.

- 자생단체인 ‘○○마을회’는 자생단체 등록대장 구성원 명단 중 대표자 등 직위를 누락하여 신고하였으며, 2015년~2016년 공동체 활성화 사업비용 720만원 지원 받았으나, 당초 사업목적인 ○○마을 만들기와 관련이 없는 명절선물비, 송별식 등에 사용하고, 현금 인출액은 사용처가 불분명하였으며 일부 영수증은 상호도 없는 부적정한 간이영수증으로 집행하여 사업비가 목적에 맞지 않게 집행되거나 불투명하게 관리되었음.
- 또한, 입주자대표회의는 자생단체로부터 사업실적 및 결과보고서를 제출받아 목적에 맞게 사용했는지 적정성을 확인하지 않았으며, 사업실적 및 결산보고서를 홈페이지 또는 게시판에 미공개 하였고, 입주자들에게 관리비 고지서에 첨부하여 배부하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제39조(공동체활성화단체 구성 및 활동지원)제2항, 제42조(소요비용의 지원)제2항, 제3항, 제4항

5 주택관리업자 및 사업자 선정

41 입찰공고 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제2항[별표1]제1호나목에 의하면 제한 경쟁입찰은 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하도록 되어 있으며,
- 「지침」 제24조제1항제3호에 의하면 입찰공고 내용에는 적격심사제의 경우 세부 배점 간격이 제시된 평가배점표를 명시하여야 하며, 제5호에 따라 개찰의 일시·장소를 명시하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 담장 조성공사 입찰공고 시 ‘법인설립 5년 이상, 시공능력 평가액 5억 이상인 업체’로 입찰 참가 자격을 과도하게 제한하고, 입찰 공고문에 적격심사 평가 배점표 및 개찰 장소를 명시하지 아니함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1], 제24조(입찰공고 내용)제1항제3호, 제5호

42 입찰공고 부적정(2)

• 수원시 공동주택관리과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조제2항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 주택관리업자 선정 입찰공고 시 공고문에 ‘적격심사 대상자는 입찰 무효 시 무효 사유를 통보하지 않아도 행정 및 민형사상의 이익을 제기할 수 없다.’ 라고 공고하여 지침을 위반하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제6조(입찰의 무효)제2항

43 입찰공고 부적정(3)

• 의정부시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조제2항에 의하면 관리주체는 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리도록 되어있고, 공사 및 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고문에는 제24조제1항 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하도록 되어 있으며,
- 제27조에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 제2호의 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서와 제5호의 국세 및 지방세 납세필증을 관리주체에게 제출하도록 되어 있음.

- 관리주체는 재활용수거, 시설물 광고 사업자 선정 입찰공고에 지침 제24조제1항 제7호(입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항), 제8호(입찰관련 유의사항), 제10호(입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항)의 사항을 입찰공고문에 명시하지 아니함.
- 또한, 낙찰자인 (주)○○리사이클은 법인 사업자인데도 국세 및 지방세 납세필증을 대표자 개인이 납부한 증명서를 제출하였으며, 폐기물 수집운반허가증을 타 사업자인 ○○자원의 허가증을 제출하여 무효 입찰에 해당하는데도 낙찰자로 선정하여 계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제6조(입찰의 무효)제2항, 제24조(입찰공고 내용)제1항, 제27조(제출서류)제2호, 제5호

44 입찰공고 부적정(4)

• 김포시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제2항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한 경쟁입찰이란 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 된다고 되어 있음.
- 관리주체는 제한경쟁입찰 방법으로 소나무 유지관리 사업자 선정 시 ○세대 이상 연속적으로 ○년 이상 유지 관리한 업체로 참가자격을 과도하게 제한하였고, 응찰 업체로 하여금 업체 선정 결과에 민·형사상 이익을 제기하지 않겠다는 대표자 각서와 ○억원 이상 영업배상책임보험 가입증권을 제출하도록 부적정하게 요구함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1] 제1호 나목

45 입찰공고 부적정(5)

• 화성시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제2항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한 경쟁입찰이란 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 된다고 되어 있으며, 제26조제2항에 의하면 사업자는 영업 지역의 제한을 받지 아니하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016.7월 승강기유지관리 용역 사업자 선정을 위한 제한경쟁입찰 방법으로 입찰공고 시 참가자격을 경기도 수원, 오산, 화성, 용인에 위치한 관리업체로서 업체 설립 후 3년 이상 된 업체로 참가자격을 과도하게 제한함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1]제1호 나목, 제26조(참가자격의 제한)제2항

46 적격심사제 평가 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조 [별표6]에 의하면 기업신용평가등급 확인서는 유효기간 이내의 것을, 행정처분확인서는 입찰공고일로부터 최근 1년간 확인서를 제출하도록 되어 있고, 지침 제13조제1항제2호 및 제2항에 의하면 관리주체가 계약자인 경우 관리주체가 선정한 평가위원 3인 이상이 참여한 경우에만 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년 소독용역 사업자 선정 시 입찰에 참가한 5개 업체 중 4개 업체가 ‘유효기간이 명시되지 않은 신용평가등급확인서’ 또는 ‘입찰공고일 이전의 행정처분 확인서’를 제출하여 입찰 무효 사유에 해당하는데도, 무효 서류를 제출한 2개 업체를 포함하여 3개 업체를 적격심사하면서 3인 이상의 평가위원이 개별평가를 실시하지 않고 평가표 1부만 작성하는 등 부적정하게 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제27조(제출 서류) [별표6], 제13조(적격심사제 운영)제1항제2호, 제2항

47 적격심사제 평가 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항제1호 [별표6] 〈비고〉에 의하면 용역 등 사업자 선정 시 지침의 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있도록 정하고 있으며,
- 「공동주택관리법」 제64조제5항에 의하면 관리사무소장은 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수에게 신고하고, 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같도록 되어 있음.

- 관리주체는 2017년 청소용역 사업자 선정 입찰공고 시 관리규약에서 정한 적격심사제 평가표 서식의 업무실적 관련 세부배점 간격과 다르게 입찰공고 하고, 적격심사 평가 시 4명의 평가위원이 개별적으로 평가하지 않고 한 장의 평가표를 공동으로 작성하여 부적정하게 평가함.
- 또한, 청소용역 계약서를 작성하면서 관리사무소장 배치 시 신고한 인장(직인)을 사용하지 않고, 계약 체결일로 부터 1개월 이내에 계약서를 공개하지 아니함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제7조(낙찰의 방법)제1항제1호 [별표6] 〈비고〉, 「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제5항

48 적격심사제 평가 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- 구 「주택법 시행령」 제55조의4조제1항제1호에 의하면 수선·유지를 위한 공사의 경우 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하도록 되어 있으며,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] 제1호나목에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있도록 되어있고, 제20조에 의하면 적격심사제인 경우 평가 배점표에 따른 제출서류를 제출하여야 하고 기업신용평가등급 확인서의 경우 유효기간 이내의 것으로, 행정처분확인서의 경우 입찰공고일로부터 최근 1년간 확인서를 제출하도록 되어있으며, 제23조제1항에 의하면 계약을 체결할 때에는 사업자로부터 계약이행보증금을 받도록 되어 있음.

- 관리주체는 2015년 지하주차장, 부속동 등의 센서등을 LED조명으로 교체 실시 및 입찰공고문을 입주자대표회의에서 의결 받고 입찰공고(제한경쟁, 적격심사제, LED 조명등 제조업체로 자본금 100억 이상인 업체, 아파트에 부채가 없는 렌탈방식 등) 후, 3개 업체가 입찰에 참여하여 적격심사 평가 시 1개 업체가 입찰공고일 기준 유효기간이 경과한 기업신용평가등급확인서 및 입찰공고일 이전 발급 받은 행정처분 확인서를 제출하여 무효 입찰임에도 평가를 진행하여 부적정하게 낙찰자를 선정함.
- 또한, 계약 체결 시 입찰에 참가하지 않은 렌탈업체와 수의계약(갑:입주자대표회의, 관리주체 / 을:렌탈업체 / 병:낙찰업체)을 체결하였으며 계약업체로부터 계약이행 보증금을 제출 받지 않고 수선유지공사의 경우 수선유지비로 관리비를 부과하여야 함에도 렌탈 방식으로 입찰 및 계약하여 공사비를 전기료 항목으로 부적정하게 부과함.

관련 규정 구 「주택법 시행령」제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자선정)제1항제1호, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-322호) [별표1]제1호 나목, 제20조(제출서류), 제23조(계약체결)제1항

49 적격심사제 평가 부적정(4)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항제1호 [별표6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>1에 의하면 평가항목 및 배점은 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있도록 되어 있고, 용역 등 사업자 선정 시에는 본 평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합 한 것을 선택적으로 적용 할 수 있도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016.9월 경비, 미화 용역업체 선정을 위해 입찰가격 등 평가항목별 세부배점 및 평가기준이 정해진 관리규약 별지 제11호 '공사 및 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표'를 사용하여야 함에도 입찰가격 등 평가항목별 세부배점이 관리규약에서 정한 평가표와 다른 평가표를 입주자대표회의에 안건 상정하여 의결 받고 입찰공고 후, 입찰에 참가한 업체에 대해 공고한 적격심사제 평가표로 평가하여 부적정하게 낙찰자를 선정하고 계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 636호) 제7조(낙찰의 방법)제1항제1호 [별표6]

50 적격심사제 평가 부적정(5)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조제7호에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 적격심사제인 경우 평가 배점표에 따른 제출서류를 제출하도록 되어 있고, 제7조제1항 [별표5]에 의하면 적격심사제 제출서류는 신용평가등급의 경우 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당회사에서 발급하는 확인서로 확인하도록 하며, 행정처분건수는 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서를 제출하도록 되어 있으며,
- 「지침」 제6조제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]으로 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2016.8월 균열 및 재도장 공사를 위한 입찰공고 후 적격심사 시 신용조회 업무 담당 회사가 아닌 ○○조합에서 발급한 신용등급확인서로 적격심사를 하였고, 낙찰업체를 포함한 3개 업체가 행정처분확인서 기간이 부족하여 무효 입찰에 해당하는데도 무효 입찰 업체를 부적정하게 낙찰자로 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제27조 (제출서류)제7호, 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표5], 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

51 적격심사제 평가 부적정(6)

• 수원시 공동주택관리과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조제1항 [별표7]에 의하면 경비용역 사업자와의 계약은 관리주체가 계약자로 되어 있으며,
- 지침 제13조제1항제2호에 의하면 관리주체가 계약자인 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)으로 평가주체를 구성하도록 되어 있음.

- 관리주체는 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시 평가위원에 관리주체를 제외하고 입주자대표회의 구성원 10인으로 구성하여 부적정하게 평가하고 낙찰하였음.
- 또한, 경비용역 계약체결 시 관리주체와 입주자대표회장은 공동 계약자로 하여 계약을 부적정하게 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제29조(계약 체결)제1항 [별표7], 제13조(적격심사제 운영)제1항제2호

52 적격심사제 평가 부적정(7)

• 광주시 주택정책과 •

- 구 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제3호에 의하면 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항으로 되어 있으며,
 - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조제1항제1호에 의하면 [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원으로 평가주체를 구성 하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2016년 장기수선충당금을 사용하는 지하저수조 공사 사업자 선정 적격심사 평가 시 관리소장을 평가주체로 구성하여 부적정하게 평가하고 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항3호 <「구 주택법 시행령」 제55조의4(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 제1항제3호), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 (국토교통부 고시 제2016-636호) 제13조(적격심사제 운영)제1항제1호 [별표7]

53 입찰의 무효(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립하도록 되어 있으며, 제6조제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]에 정하고 있고, 제27조제2호에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허증, 등록증의 서류를 관리주체에게 제출하도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016년 입주자대표회의에서 소독용역 사업자 선정 입찰공고와 관련하여 입찰종류 및 낙찰방법을 제한경쟁입찰 적격심사제로 의결하였으나, 공동주택관리 정보시스템에 제한경쟁입찰 최저가로 입찰공고 하여 입주자대표회의 의결사항과 다르게 공고하고, 입찰 참여업체 3개 중 1개 업체가 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업법인의 등록증을 제출하지 않아 입찰 무효 사유에 해당 되어 유효 참여업체 2인으로 유효한 입찰이 성립하지 않았음에도 부적정하게 업체를 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제27조(제출서류)제2호

54 입찰의 무효(2)

• 성남시 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제1항 [별표1] 제1호나목에 의하면 제한 경쟁입찰은 계약의 목적에 따라 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한” 하여 공개경쟁 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 이 경우 유효한 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다고 되어 있음.
- 입주자대표회의는 제한경쟁입찰 방법으로 사업자를 선정하면서 3개 업체 입찰 참가자 중 자본금, 사업실적이 미 충족되어 유효한 입찰자가 3인 미만으로 입찰이 무효에 해당하는데도 낙찰자를 선정함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토해양부 고시 제2012-600호) 제3조(입찰의 방법)제1항 [별표1]제1호나목

55 수의계약 절차 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항 [별표2]에 <비고>에 의하면 ‘관리 주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결’을 거치도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년 소방시설보수공사 업체 선정 관련 일반경쟁입찰이 2회 유찰 되자, 사전에 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는데도 의결을 거치지 않고 수의계약 (계약금액 : 3,110,000원)을 체결함.

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

56 수의계약 절차 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항제1호 [별표6] 공사 및 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에 의하면 평가항목별 평가내용에 따라 세부배점을 정하고 제출서류를 확인하여 점수부여를 하도록 되어 있고, 제29조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결하도록 되어 있으며,
- 「전기공사업법」 제3조제1항에 의하면 전기공사는 공사업자가 아니면 도급받거나 시공할 수 없도록 되어 있고, 제11조제1항에 의하면 전기공사는 다른 업종의 공사와 분리발주 하도록 되어 있음.

- 2015.6월 입주자대표회의는 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰금액이 예상 공사비를 초과하였다는 사유로 적격심사 평가를 완료하지 않고 낙찰을 보류한 후, 2016.4월 응찰 업체로부터 공사 계약 촉구를 받은 후 별도의 적격심사 평가를 실시하지 않고 공사 계약을 촉구한 최저가 업체와 계약을 진행하기로 부적정하게 의결하고,
- 또한, 전기공사는 분리 발주하여야 하는데도 계약 시 전기공사업 등록을 하지 않은 방수공사 업체와 공사내역에 ‘주차장 LED교체 공사’를 추가하여 부적정하게 수의 계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표6], 제29조(계약체결)제2항, 「전기공사업법」 제3조(전기공사의 제한 등)제1항, 제11조(전기공사 및 시공 책임형 전기공사관리의 분리발주)제1항

57 수의계약 절차 부적정(3)

• 김포시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제2항 [별표1] 제1호 가목에 의하면 일반 경쟁입찰이란 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법이며, 같은 조 제3항 [별표2] 제7호에 의하면 일반경쟁입찰 또는 제한 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약을 할 수 있고, 이 경우 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 CCTV설치 사업자 선정 시 일반경쟁입찰 방법임에도 참가자격을 법인 설립 ○년, 자본금 ○억 이상인 업체로 제한하여 공고하였고 시공능력평가 확인서, 실적증명서, 행정처분확인서, 영업배상책임보험가입증명서, 공사계획서 등의 부적정한 자료의 제출을 요구하였음.
- 또한, 수의계약 시 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없음에도, 참가자격 제한 조건으로 공고한 자본금에 미달하는 업체와 부적정하게 수의계약을 체결함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1]제1호가목, 제3항 [별표2]제7호

58 수의계약 절차 부적정(4)

• 화성시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항 [별표2] 제7호에 의하면 일반경쟁 입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약을 할 수 있고, 이 경우 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 CCTV교체 공사 사업자 선정 시 2회의 입찰공고를 하고 입찰에 참가한 3개 사업자가 무효 사유에 해당되지 아니함에도 입찰가격이 예상금액을 초과하고, CCTV카메라의 성능부족(발주 기준은 충족)등의 사유로 유찰시킨 후, 입찰에 참가한 1개 업체와 계약금액을 협의하여 부적정하게 수의계약을 체결함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]제7호

59 수의계약 절차 부적정(5)

• 고양시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항 [별표2] 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없도록 되어 있고, <비고>에 의하면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거치도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016년~2017년 GX룸 용도변경 설계용역, 지하주차장 트렌치공사 외 2건의 사업자와 수의계약 시 2인 이상의 견적서를 받지 아니 하였으며,
- 또한, CCTV(모니터 교체, 카메라 구입 및 DVR보수) 공사를 2015년~2017년 3년 동안 19번에 나누어 총 3,120만원을 부적정하게 수의계약 체결 하였으며, 조경 시설 데크 교체 공사 시 잔디식재 등 추가 공사(120만원) 수의계약 시 사전에 입주자 대표회의의 의결을 거치지 아니함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]제6호

60 재계약 절차 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항[별표2]제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 「공동주택관리법 시행령」 제14조에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거친 경우 수의계약을 할 수 있도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년, 2017년 기존사업자인 승강기 유지관리 사업자와 재계약하면서 사업자에 대한 사업수행실적 평가를 실시하지 아니하고 입주자대표회의의 의결만으로 부적정하게 재계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호 및 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]제9호

61 재계약 절차 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제5조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항 [별표2]에 의하면 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 10이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고, 이 후 입주자대표회의 구성원 3분의 2이상이 찬성이 있어야 수의 계약을 할 수 있도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제48조에 의하면 입주자대표회의에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 계약기간 만료 2개월 전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 10일 이상 게시판과 인터넷홈페이지 등에 공개하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2017.9월 기존 주택관리업자와 3년간 재계약하기로 의결 후, 10일간 재계약에 대한 이의신청을 접수 받은 결과 재계약에 대한 이의 신청은 없었으나 그 이후 입주자대표회의 구성원 3분의 2이상의 찬성 없이 2017.11월 기존 주택관리업자와 부적정하게 재계약을 체결함.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제5조(주택관리업자의 선정 등), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 「관리규약」제48조(주택관리업자의 재계약)

62 재계약 절차 부적정(3)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제85조의3제1항에 의하면 관리주체는 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 재계약하고자 하는 경우 기존 사업자의 의향, 조건 및 현황을 파악하고 사업수행실적을 평가하여 재계약 필요성 여부를 결정하여야 하며, 제2항에 의하면 관리주체는 재계약 평가 결과를 작성하여 계약만료 1개월 전까지 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시하고, 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년 기존사업자 사업수행실적 평가표에 재계약 금액 “인상”, 변동 사유는 “최저임금법에 따라 직접노무비와 4대보험 사업자부담분에 최저임금 인상분 반영”이라 명시하고 평가표를 게시하여 직접노무비와 4대보험 사업자 부담분만 인상하여야 하는데도, 평가표에 명시하지 않은 일반관리비, 기업이윤, 특별 격려금을 (월)121,920원을 추가 인상하여 증가된 금액으로 부적정하게 재계약을 체결하였음.

관련 규정 「관리규약」 제85조의3(기존 사업자 재계약)제1항

63 사업자 선정주체 부적정 및 장기수선충당금 사용 부적정

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호가목 및 제3호가목에 의하면 수선·유지를 위한 공사의 경우 관리주체가 사업자를 선정·집행하고, 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하도록 되어 있고,
- 「공동주택관리법」 제29조제2항 및 제3항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어 있고, 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 되어 있으며,
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있음.

- 입주자대표회 및 관리주체는 2017년 '보일러 세관 및 부대공사'를 시행하면서 보일러 세관의 경우 수선·유지공사로 관리주체가 사업자를 선정하여야 하며, 장기수선충당금으로 집행한 부대공사는 장기수선공사로써 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 함에도 입찰공고 시 관리주체가 하나의 입찰로 묶어 입찰공고하고 사업자를 선정 후, 계약체결 시에는 각각 별도 계약하였음.
- 또한, 장기수선충당금으로 집행한 공사는 장기수선계획서 상 2020년 수선계획이었으나, 입주자대표회의는 장기수선계획 조정 없이 2017년에 시행하는 것으로 의결하고, 관리주체는 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 아니하고 장기수선충당금을 사용하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자선정)제1항, 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항, 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

64 계약 시 계약주체 부적정(1)

• 화성시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호가목에 의하면 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항으로 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지를 위한 용역 및 공사로 되어 있음.

- 관리주체는 2016.11월 수선·유지를 위한 공사인 동 지하 횡주관 세정 공사 계약 체결시 관리주체가 계약을 체결했어야 하나, 입주자대표회의에서 부적정하게 계약을 체결함.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항제1호가목

65 계약 시 계약주체 부적정(2)

• 화성시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제26조제1항에 의하면 300세대 이상인 공동주택 관리주체는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 되어 있으며, 제4항에 의하면 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하도록 되어 있음.

- 관리주체는 외부 회계감사를 위한 감사인을 선정하고 계약함에 있어 감사인 선정 주체인 입주자대표회의가 계약을 체결하지 아니하고 관리주체가 부적정하게 계약을 체결하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제1항, 제4항

66 지명경쟁입찰 부적정

• 안산시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제1항에 의하면 공사 및 용역 등 사업자를 선정하기 위한 입찰의 종류 및 방법은 [별표1]에 따르도록 되어 있으며, [별표1] '입찰의 종류 및 방법' 제1호다목에 의하면 지명경쟁입찰은 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 특수한 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우 그중에서 선정하는 방법으로, 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 통지하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2015.3월 소방시설점검 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰대상자가 10인 이내인 경우가 아님에도 지명경쟁입찰로 공고하기로 의결하였고, 관리주체는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 통지하여야 함에도 입찰대상자 4인에게만 부적정하게 통지하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호) 제3조(입찰의 방법)제1항[별표1]제1호다목

67 각종 보증서 징구 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조제3항에 의하면 계약상대자는 용역 계약의 경우 100분의 10을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하도록 되어 있으며, 제4항에 의하면 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016년 소독용역 업체와 수의계약(재계약) 시 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 받지 않음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제31조(입찰 보증금 등)제3항, 제4항

68 각종 보증서 징구 부적정(2), 계약주체 부적정

• 안산시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호에 의하면 수선·유지를 위한 용역 및 공사는 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하도록 되어 있으며,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제2항[별표7]에 의하면 일반보수(수선 유지비를 사용하는 공사) 사업자의 계약자는 관리주체로 되어 있고, 제31조제3항에 의하면 계약상대자는 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동 주택에 계약보증금으로 납부하도록 되어 있음.

- 수선유지비를 사용하는 공사는 관리주체가 계약을 체결하여야 하나 입주자대표 회의가 계약을 체결하였으며, 계약 체결 시 계약일과, 착공 및 준공일자를 특정하지 않아 향후 공사 지체 등의 사유 발생 시 지체상금 시기나 선금지급 시기, 계약금액 변동 시기 등의 산정이 어렵도록 계약하고,
- 또한, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 계약보증금으로 납부 받아야 함에도 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증서를 부적정하게 징구하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항, 「주택 관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제 2015-784호) 제7조(낙찰의 방법) 제2항, 제31조(입찰보증금 등)제3항

69 각종 보증서 징구 부적정(3)

• 김포시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조제1항에 의하면 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 하며, 제3항에 의하면 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 소독용역 사업자 계약 등 ○건의 계약 체결 시 계약 상대방으로부터 계약보증금을 징구하지 아니함.
- 관리주체는 2015년 주택관리업자, 승강기유지보수, 개인하수처리시설 사업자에 대해 계약보증금을 징구하지 않았으며, 2017년 유리창청소 사업자에게 입찰보증금을 징구하지 아니함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2015-784호) 제31조(입찰보증금 등)제1항, 제3항

70 각종 보증서 징구 부적정(4)

• 안산시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조제1항에 의하면 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결하고, 같은 조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결하도록 되어 있고, 제32조에 의하면 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항부터 제4항까지 준용하며,
- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항에 의하면 하자보수보증금은 기획재정부령이 정하는 바에 의하여 계약금액의 100분의 20이상 100분의 100이하로 하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 ‘지하주차장 바닥 재도장공사’ 사업자 선정 입찰공고 시 하자담보 책임기간 2년, 현금, 공제금액 또는 보증증권을 제출하도록 하였으나, 계약체결 시 하자보수보증증권(보증기간 1년)과 공사 사업자에게 법무법인 공증을 받은 하자 이행각서(보증기간 1년)를 각각 징구하여 지침을 위반하였음.
- 또한, 입주자대표회의는 하자보수보증금을 기획재정부령이 정하는 바에 의하여 계약금액의 100분의 20이상 100분의 100이하로 하여야 함에도 입찰공고 시 계약금액의 100분의 20으로 과도하게 요구하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제29조(계약 체결)제1항, 제2항, 제32조(하자보수보증금), 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조(하자보수보증금)제1항

6 자료의 열람 · 공개 · 보관

71 회의록 작성 부적정 및 각종 자료 공개 부적정(1)

· 경기도 공동주택과 ·

- 「관리규약」 제30조제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후[별지 제7-2호]회의록 서식에 따라 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에 통보하고, 같은 조 제2항에 의하면 관리주체는 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제71조제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며 사업실적서 및 결산서는 인터넷홈페이지 또는 게시판에 공개하거나 입주자 등에게 개별 통지하도록 되어 있고,
- 「관리규약」 제62조제1항에 의하면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립하여야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 입주자등에게 배부하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 입주자대표회의 회의록 작성 시, 관리규약에서 정한 회의록 작성 방법대로 상정된 안건별 발언자와 발언내용 및 표결내용을 명확히 기록하지 않았음.
- 관리주체는 입주자대표회의 회의록과 사업실적서 및 결산서를 공개하지 않았고, 입주자등에게 배부하지 않았으며,
- 또한, 관리규약 제62조제1항에 따른 장기수선충당금 현황을 입주자등에게 배부하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제30조(회의록)제1항, 제2항, 제71조(회계처리기준)제2항, 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)제1항

72 회의록 작성 부적정 및 각종 자료 공개 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「관리규약」 제25조제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시, 장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있으며,
- 관리규약(2013.5.8.) 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 [별첨1] 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 하며, 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 2015년~2017년 입주자대표회의를 43회를 개최하면서 회의록 작성 시 표결 결과 등을 명확히 기록하지 않고 의결사항만 작성하였으며, 개최 공고 시 방청방법 미 공고 43회, 회의록 미 공고 43회, 개최 공고일 불분명 16회, 개최 및 결과공고 누락 6회로 관리규약에 적합하지 않게 운영하였음.

관련 규정 「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)

73 계약서 미공개

• 의정부시 주택과, 안양시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제28조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자 대표회의는 주택관리업자 또는 공사·용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우, 계약 체결일로부터 1개월 이내에 그 계약서를 공동주택단지의 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)에 공개하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년~2017년 승강기 지적사항 공사 외 4건의 공사, 운동기구 납품, 수목전지작업 등 1건의 용역 사업자와 계약 체결 후 1개월 이내에 계약서를 공개하지 않음.
- 관리주체는 2016년 저수조 청소용역 계약 외 4건의 공사 및 용역 사업자와의 계약 체결 후 계약서를 공개하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

74 사업자 선정 결과 미공개

• 의정부시 주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조제1항에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우에는 관리주체에게 즉시 통지하도록 되어 있으며, 같은 조 제2항에 의하면 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 관리주체는 입찰공고 내용, 선정결과 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하도록 되어 있음.
- 관리주체는 보험 및 공사 사업자 선정결과 내용을 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니함.

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

75 관리비 공개 부적정

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항에 의하면 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하고 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개하도록 되어 있음.
- 관리주체는 2016년~2017년 공동주택관리정보시스템에 관리비 공개기간을 6회 경과하여 부적정하게 공개하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제8항

76 입주자등의 자료 열람요구 미이행

• 용인시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제27조제1항에 의하면 관리주체는 관리비등의 집행 등 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하고, 제2항에 의하면 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류 등 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 응하도록 되어 있으며,
 - 「관리규약」 제30조제3항에 의하면 관리주체는 입주자대표회의 회의록을 5년간 보관 및 관리하며 개인정보보호법에 따라 공개여부를 결정하도록 되어 있음.
- 관리주체는 입주자등으로부터 관리비 부과명세, 장기수선계획 · 안전관리계획 현황 등의 열람 요구나 자기의 비용으로 복사 요구에 응하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성 · 보관 및 공개 등)제1항, 제2항, 「관리규약」 제30조(회의록)제3항

77 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정

• 성남시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제26조제3항에 의하면 관리주체는 회계감사를 받은 경우 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어 있음.
- 관리주체는 회계감사를 받고 감사인으로 부터 감사보고서를 제출받은 후 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고, 공동주택관리정보시스템에 1개월 이내에 공개하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제3항

78 소송비용 지출 위한 동의서 정보 공개 부적정

• 성남시 공동주택과 •

- 「관리규약」 제63조제4항제5호에 따른 잡수입 우선 사용 금액인 소송비용은 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 사용하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 입주자대표회장을 명예훼손으로 고소한 입주민을 상대로 한 소송 비용에 관한 입주자등의 동의를 진행하면서, 소송대상자, 목적, 손익계산 등에 대해 사전에 정보를 공지하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항제5호

7 관리규약

79 관리규약 개정 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항제1호 [별표5] '공사 사업자 선정'을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 1에 의하면 평가항목 및 배점은 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있음. 다만, 배점합계는 100점, 입찰가격 배점 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2016년 관리규약 개정 시[별지 제12호 서식-②] 공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표의 '지원서비스 능력' 배점을 지침에 따라 5점으로 하지 않고, 15점으로 부적정하게 개정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표5] <비고>

80 관리규약 개정 부적정(2)

• 성남시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항제1호에 의하면 500세대 이상인 공동주택의 선거관리위원회는 5명 이상 9명 이하로 구성하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 500세대 이상임에도 관리규약에 선거관리위원회 구성원수를 4명으로 부적정하게 정하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등)제1항제1호

81 관리규약 개정 부적정(3)

• 남양주시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제18조제2항에 의하면 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제31조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있고, 제14조제2항제2호에 의하면 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지는 입주자대표회의의 의결사항으로 되어 있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 제32조(운영경비), 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리), 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법), 제80조(벌칙), 제85조의3(기존사업자 재계약) 내용에는 구체적으로 금액 및 기간 등을 기재하여야 하나 명시하지 않았으며, 각 규정에 대해 관리규약에서 위임할 수 있는 근거를 마련하지 않고 임의로 제정하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제18조(관리규약)제2항, 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항, 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제2항제2호

82 관리규약 개정 부적정(4)

• 수원시 공동주택관리과 •

- 「공동주택관리법」 제8조제1항에 의하면 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제11조제1항에 의하면 공동관리와 구분관리의 경우 각 단지별 규약의 개정안 등이 규정되어 있고, 제84조제1항에 의하면 관리주체는 관리규약의 개정 시 관리규약의 개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본서류를 보관하도록 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리규약 개정 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 공동관리를 위해 입주자등에게 통지한 공동관리 내용에 관리규약 제11조제1항제1호가목의 각 단지별 규약의 개정안이 포함되어 있지 않았으며,
- 또한, 관리주체는 관리규약 개정 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하지 않고, 입주자등에게 1부씩 배부하지 않았으며, 관리규약 개정 관련 원본 서류를 보관하고 있지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제8조(공동관리와 구분관리)제1항, 「관리규약」 제11조(공동관리 및 구분관리)제1항, 제84조(규약의 보관)제1항, 제2항

8 장기수선계획, 장기수선충당금

83 장기수선충당금 사용 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어있고, 제30조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 되어있으며, 같은 법 시행령 제31조제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 공사의 명칭과 내용 등이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있고,
 - 「공동주택관리법」 제90조제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하지 못하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2015년부터 2017년까지 급수펌프 교체 등 8건에 대해 장기수선계획에 따른 수선 주기와 다르게 수선·교체하고, 아스팔트 보수공사 등 3건에 대해 장기수선계획에 반영되지 않은 공사임에도 부적정하게 장기수선충당금 사용을 의결하고 관리주체는 이를 집행 함.
 - 또한, 관리주체는 2015년~2017년까지 승강기 비상통화장치 설치 등 8건에 대해 장기수선계획에 반영되어 있음에도 관리비(수선유지비)로 부적정하게 집행 함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항, 제90조(부정행위 금지)제3항, 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

84 장기수선충당금 사용 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제30조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제31조제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있으며,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조제3항에 의하면 계약 상대방은 공사 계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처에 계약보증금으로 납부하여야 하며, 제29조제4항에 의하면 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 계약보증금을 받도록 되어있고, 제32조에 의하면 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항에 따라 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하는 것을 준용하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2016년 지하주차장 누수 보수공사를 실시하면서 장기수선계획에 반영되어 있지 않은 해당 공사를 장기수선충당금으로 집행하는 것을 의결하여 집행하였고, 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 계약하도록 되어 있으나, 관리주체가 계약을 체결 함.
- 또한, 관리주체는 장기수선충당금 집행 시 장기수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하나 해당 절차를 누락하고 집행 하였으며, 사업자로부터 계약보증금 및 하자보수보증금을 받지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항, 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제29조(계약체결)제4항, 제31조(입찰보증금 등)제3항, 제32조(하자보수보증금)

85 장기수선충당금 사용 부적정(3)

• 용인시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제29조제2항(「구 주택법」 제51조제1항)에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제30조에 의하면 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하도록 되어 있고, 같은 법 시행규칙 제7조제1항의 국토교통부령으로 정하는 기준은 [별표1]에 따르도록 되어 있음.
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항(「구 주택법 시행령」 제66조제2항)에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 반영하여 할 주요 시설물(자동제어 밸브, 배수펌프, 화재수신기 등)을 장기수선계획에 반영하지 않았는데도, 2013년 ~2017.6월까지 보수·교체·신설하면서 61,375천원을 사용자를 포함한 입주자 등에게 수선유지비로 부과·징수하였으며, 장기수선충당금 사용 시 장기수선충당금 사용계획서를 작성 및 의결하지 않고 사용하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항(「구 주택법」 제51조(장기수선충당금의 적립)제1항, 같은 법 시행령 제30조(장기수선계획의 수립), 같은 법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항[별표1], 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항(「구 주택법 시행령」 제66조(장기수선충당금의 적립 등)제2항

86 장기수선충당금 사용 부적정(4)

• 고양시 주택과 •

- 구 「주택법」 제51조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 되어 있고, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우 같은 법 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용을 장기수선충당금으로 사용할 수 있도록 되어 있으며,
- 같은 법 제46조의7제1항에 의하면 사업주체는 입주자대표회의등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있고, 그 비용은 당사자가 부담한다고 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2016.7월 10년차 하자보수보증금을 보증사에 청구하기 위해 하자적출(진단)업체를 선정하고, 장기수선충당금으로 사용할 수 있는 하자진단 및 감정비용이 아님에도 해당 용역비 880만원을 장기수선충당금으로 사용하기 위하여 입주자 과반수의 동의를 받고 부적정하게 장기수선충당금을 사용함.

관련 규정 구 「주택법」 제51조(장기수선충당금의 적립)제2항, 제46조의7(하자진단 및 감정) 제1항

87 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정(1)

• 용인시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제30조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제31조제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획서에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의와 관리주체는 2016년까지 장기수선충당금 사용 시 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않았으며, 장기수선계획에 반영되지 않은 수선비에 해당하는 단순 부품 구입비를 장기수선충당금으로 용도 외 사용하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항, 같은 법 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

88 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정(2)

• 화성시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 의하면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 되어 있음.
- 관리주체는 승강기 비상조명장치, 지하주차장 LED교체, 엘리베이터 리모델링 등 총 8건의 장기수선 공사에 대해 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않았음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

89 장기수선충당금 적립요율 부적정(1)

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제30조제4항에 의하면 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립 방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제31조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동 주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 관리규약 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에 “2013년 12월~2016년 12월까지 : 60.50원/㎡” “2017년 1월~장기수선계획에 의한 필요금액을 감안하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 결정한다”로 하여 장기수선 충당금의 요율을 관리규약에 정하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)제4항, 같은 법 시행령 제31조 (장기수선충당금의 적립 등)제1항

90 장기수선충당금 적립요율 부적정(2)

• 안양시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있으며, 같은 조 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하게 되어 있음.
- ○○아파트는 관리규약 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에 2011년~2020년까지 20% 요율을 정하고 있어 월간 260.4975원/㎡를 적립하여야 하나, 장기수선계획서에는 관리규약의 적립요율을 적용하지 않고 입주자대표회의에서 임의로 의결한 적립단가 60원/㎡를 반영하여 장기수선계획의 계획된 금액과 실제 부과금액이 맞지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항

91 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(1)

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하도록 되어 있고, 동 시행규칙 제7조제1항 [별표1]의 수립기준에 따르도록 되어 있으며,
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 2016년 장기수선계획 수시 조정 시 총 계획기간이 관리규약에는 30년으로 되어 있음에도 장기수선계획 검토서에는 50년, 조정된 장기수선계획서에는 72년으로 관리규약과 다르게 장기수선계획을 검토·조정하였음.
- 또한, 발전기 등 10개 항목에 대하여 수선율과 수선주기를 조정하기로 하였으나, 조정된 장기수선계획서에는 항목 자체가 누락되거나 수선율 및 수선예정연도가 반영되어 있지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항 [별표1]

92 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(2)

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하도록 되어 있고, 동 시행규칙 제7조제1항 [별표1]의 수립기준에 따르도록 되어 있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서 총론에 “승강기유지비 중 장기수선계획에 의한 부품 교체비 장기수선충당금 월정 분납 지출”로 명시하여 조정하였으며,
- 장기수선계획의 수립기준에 공사종별로 수선주기가 정해져 있음에도 22개 항목의 수선주기를 수립기준과 다르게 정하고, 승강기 로프·쉬브의 수선예정연도를 2015년~2017년으로 부적정하게 조정하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항 [별표1]

93 장기수선계획 검토 및 조정 부적정(3)

• 김포시 주택과, 부천시 공동주택과, 남양주시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선계획의 검토·조정을 하지 아니하고 수선 예정 연도가 미 도래한 ○건의 공사를 ○년을 단축하여 공사를 진행하였으며, 또한 수선 예정 연도가 경과한 ○건의 공사 중 ○건의 공사는 ○년을 경과하여 공사를 진행하고, ○건의 공사는 검토·조정 없이 이행하지 아니함.
- 입주자대표회의 및 관리주체는 2011년 장기수선계획 조정 이후 3년차인 2014년에 장기수선계획을 검토했어야 하는데도 이행하지 아니함.
- 입주자대표회의와 관리주체는 최초 사업주체가 작성한 장기수선계획(총 계획기간 없음, 571개 공사종별)이 수립 기준에 적합하지 않음에도 장기수선계획을 검토 및 조정하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항

9 하자보수보증금

94 하자보수보증금 수령 전 공사 사업자 선정

• 경기도 공동주택과 •

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1호에 의하면 입찰공고 내용에는 사업 내용·규모·면적 및 사업기간 등 사업계획의 개요를 명시하도록 되어있고, 제21조 제2항에 의하면 하자보수공사에 따른 입찰가격은 총 공사금액으로 하되, 부가가치세를 제외한 금액을 제출하도록 되어 있으며,
 - 지침 제5조 및 [별표3]에 의하면 입찰서의 입찰가격 등 중요한 부분이 불분명한 입찰, 제10호에 따른 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니한 입찰, 제13호에 따른 입찰서가 입찰 장소에 도착하지 아니한 입찰 등은 무효로 하도록 되어있고, 제6조, 제22조 및 [별표4]에 의하면 하자보수공사는 최저낙찰제로 사업자를 선정하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 하자보수보증금 수령 전인 2012.6월 하자적출, 하자보증금 청구 및 하자보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고를 하였고, 입찰 참가한 모든 업체들은 입찰서, 산출내역서 및 입찰보증금을 제출하지 않아 입찰을 무효로 하여야 하는데도, 입찰참가 업체의 업무실적 등을 평가하여 ○○업체를 낙찰자로 결정하고 2014.3월 하자보수보증금 수령 후 2014.11월 낙찰자와 부적정하게 수의계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2010-445호) 제16조(입찰공고 내용), 제21조(입찰가격의 산출방법)제2항, 제5조(입찰의 무효)[별표3], 제6조(낙찰의 방법), 제22조(낙찰자 결정방법)[별표4]

95 하자보수보증금 사용 부적정(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 구 「주택법」 제46조제7항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 하자 심사분쟁위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용 하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제60조의2에 의하면 입주자 대표회의등이 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는데 사용되는 경우로써 하자 보수 용도와 관련된 각 호의 용도로 제4호에 의하면 법원의 재판 결과에 따른 하자 보수비용으로 되어 있음.

- 입주자대표회의는 하자소송을 제기하여 2015.9월 보증회사○○로 부터 판결금 7억원을 하자보수보증금으로 수령하여 변호사보수, 소송비용 등으로 2억원을 부적정하게 용도 외로 사용하였으며, 2016.6월 입주자대표회의에서 하자보수보증금 중 1억원을 장기수선충당금에 전입하기로 의결하고, 장기수선충당금에 부적정하게 대체 하였음.

관련 규정 구 「주택법」 제46조(담보책임 및 하자보수 등)제7항, 같은 법 시행령 제60조의2 (하자보수보증금의 용도)

96 하자보수보증금 사용 부적정(2)

• 경기도 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제38조제2항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 같은 법 시행령 제43조에 의하면 대통령령으로 정하는 용도란 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로 제3호 법원의 재판결과에 따른 하자 보수비용으로 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2014.6월 하자보수보증금 청구를 위해 법무법인○○를 소송 위임자로 선정하고 2016.10월 법무법인으로부터 보증사에서 수령한 하자보수보증금 중 약정에 따른 성공보수금, 소송제반비용을 제외한 금액을 지급 받았으며,
- 또한, 법원 판결문에 따르면 판결금액은 공용·전용부분의 하자 항목별 집계표에 따라 책임의 제한 등을 감안하여 산정된 하자보수비용으로, 이는 하자보수 목적으로만 사용하여야 하나 판결문에 명시되지 않은 용도로 부적정하게 사용하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항, 같은 법 시행령 제43조(하자보수보증금의 용도)

97 하자보수보증금 사용 부적정(3)

• 김포시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제38조제2항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 용도로만 사용하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 합의에 의해 현금변제 받은 하자보수보증금을 합의된 하자보수 내역서 하자 중 일부에 대하여만 보수공사를 실시하고, 그 외 하자보수에 집행해야 할 하자보수보증금을 소송 변호사 비용, 법원 감정 비용, 위약금 등으로 용도 외 사용함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항

98 하자보수보증금 사용 부적정(4)

• 용인시 주택과 •

- 구 「주택법」 제46조제7항에 의하면 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2014년 하자소송 판결금에서 하자보수 공사비를 집행하고 부족 금액 13,925천원은 하자 소송에 참여한 소유자 세대가 그 비용을 별도 부담하여야 하나 수선유지비로 24개월 분할하여 입주자등에게 관리비로 부적정하게 부과·징수함.

관련 규정 구 「주택법」 제46조(담보책임 및 하자보수 등)제7항

99 하자보수보증금 사용 부적정(5)

• 안양시 주택과 •

- 구 「주택법」 제46조제7항에 의하면 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하도록 되어 있으며,
- 같은 법 시행규칙 제25조의3에 의하면 법 제46조제7항에 따라 하자보수보증금의 사용내역을 신고하려는 경우에는 별지 제34호의4서식의 하자보수보증금 사용내역 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2013.12월 3년차 하자보수보증금을 보증회사로부터 수령하여 하자로 판정된 내역에 대한 하자보수비용 용도로만 사용하여야 하나, 2014.4월 하자보수보증금 중 100만원을 하자보수 운영비 명목으로 인출하여 식사비용 등으로 부적정하게 사용하고, 하자보수보증금을 사용한 후 사용내역 신고서를 제출하지 아니함.

관련 규정 구 「주택법」 제46조(담보책임 및 하자보수 등)제7항, 같은 법 시행규칙 제25조의3 (하자보수보증금의 사용내역 신고)

100 하자보수보증금의 사용내역 신고 미이행(1)

• 경기도 공동주택과 •

- 구 「주택법」 제46조제7항에 의하면 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하도록 되어 있고,
- 같은 법 시행규칙 제25조의3에 의하면 하자보수보증금의 사용내역을 신고하려는 경우에는 별지 제34호의4서식의 하자보수보증금 사용내역 신고서에 하자보수보증금 예치증서 사본 및 하자보수보증금의 세부 사용내역서를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 하자보수보증금을 수령하여 전유부분은 전유세대에 지급하고, 공용부분 중 하자보수 공사 등에 사용 후 그 사용내역을 신고하지 아니함.

관련 규정 구 「주택법」 제46조(담보책임 및 하자보수 등)제7항, 같은 법 시행규칙 제25조의3 (하자보수보증금의 사용내역 신고)

101 하자보수보증금의 사용내역 신고 미이행(2)

• 부천시 공동주택과 •

- 「공동주택관리법」 제38조제2항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하도록 되어 있음.
- 입주자대표회의는 2016.8월 보증사로부터 하자보수보증금을 수령하여 하자보수 공사에 사용하고 사용내역을 신고하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항

10 행위허가

102 행위허가 미이행(1)

• 수원시 공동주택관리과 •

- 「공동주택관리법」 제35조제1항제3호에 의하면 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위 시 관리주체는 허가 또는 신고와 관련된 입주자 등의 동의 비율 및 절차 등에 따라 시장·군수에게 신고를 하도록 되어 있으며,
 - 「공동주택관리법 시행령」 제35조제1항에 의하면 허가 또는 신고의 기준은 [별표3]과 같고, 같은 법 시행규칙 제15조제3항에 의하면 사용검사를 받은 규모의 10퍼센트를 초과하는 CCTV 증설 및 파손·철거하고자 할 경우에는 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 받도록 되어 있음.
- 관리주체는 사용검사 시 CCTV 446대 중 10퍼센트를 초과한 49대를 철거하고 110대를 새롭게 설치하였으나, 입주자 3분의 2이상의 동의를 받아 시장·군수에게 신고하여야 함에도 이를 이행하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등)제1항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조(행위허가 신청 등) 제3항

103 행위허가 미이행(2)

• 의정부시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제35조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제35조제1항 [별표3] '공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준' 제6호나목에 의하면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택의 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설을 증축하려는 경우, 전체 3분의 2이상의 동의를 받아 시장·군수에게 허가를 받도록 되어 있음.

- 관리주체는 2017.2월 공동주택의 부대시설인 태양광발전설비를 신설(증축)하면서 의정부시장의 행위허가를 받지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항, 같은 법 시행령 제35조(행위허가 등의 기준)제1항 [별표3]제6호나목

104 행위허가 미이행(3)

• 용인시 주택과, 김포시 주택과 •

- 「공동주택관리법」 제35조제1항에 의하면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하려는 경우 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가 및 신고를 하도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제35조제1항 [별표3]제1호다목에 의하면 부대시설 및 입주자공유인 복리시설을 용도변경 시 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받도록 되어 있음.

- 관리주체는 지하주차장(재활용품 수집소)의 창고를 불법 임대하고 연간 180만원의 임대료를 징수함.
- 관리주체는 주민공동시설인 도서실을 부적정하게 체력단련장으로 용도를 변경하여 사용함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항, 같은 법 시행령 제35조(행위허가 등의 기준)제1항 [별표3]제1호다목

105 주민운동시설 운영 부적정

• 용인시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제29조제1항에 의하면 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 제23조제4항에 의하면 주민공동시설 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있고, 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하도록 되어 있음.

- 관리주체는 2016.12월 휘트니스센터 운영에 대해 외부 업체와 위탁 운영 계약을 체결하였으나, 운동기구 등은 위탁업체(개인) 소유로 이용 입주민에게 이용료를 징수하고 그 수입금액에 대해 관리주체에 귀속시키지 아니 함.
- 또한, 외부 위탁업자가 관리주체에게 일정부분의 수수료만 납부하고 업체에서 수입금 전액을 가져가는 등 주민운동시설을 영리목적으로 운영함.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제29조(주민공동시설의 위탁 운영)제1항, 제23조(관리비 등)제4항

106 주민공동시설 운영 부적정

• 김포시 주택과 •

- 「공동주택관리법 시행령」 제29조의2제2항에 의하면 관리주체가 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하려면 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등 10분의 10이상의 요청이 있을 경우 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의를 받도록 되어 있으며,
- 「관리규약」 제54조의3에 의하면 관리주체는 영 제29조의2에 따른 요청이 있을 경우 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있고 이 경우 이용자의 범위, 이용시설 등의 필요한 사항을 입주자대표회의 의결로 결정하고 전체 입주자등의 과반수이상의 동의를 받도록 되어 있음.

- 관리주체는 주민공동시설인 탁구장을 인근 공동주택단지 입주자등이 이용하도록 하면서 입주자대표회의 의결이나 입주자등의 과반수이상의 동의 없이 탁구동호회 회칙만으로 정하여 부적정하게 운영함.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제29조의2(인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용)제2항, 「관리규약」 제54조의3(주민공동시설의 이용 등)



제 II 장

경기도, 국토교통부 등 질의회신 및 법령해석

1. 공동주택 관리 109
2. 입주자대표회의, 선거관리위원회 117
3. 주택관리업자 및 사업자선정지침 128
4. 장기수선충당금 136

1 공동주택 관리

01 다수 주택 소유자의 동의권 횡수

(국토교통부 주택건설공급과-5226, 2018.7.18.)

질 의

- 1명의 소유자가 동일한 단지 내에서 10개의 주택을 소유하고 그 중 9개의 주택에는 사용자가 거주하지 않는 경우, 소유자는 소유한 주택의 수만큼 입주자등의 과반수 찬성 동의권이 있는 것인지 여부

회 신

- 전체 입주자등의 과반수는 주택을 소유하고 실제 입주하고 있는 자 및 주택을 임차하여 사용하는 자의 과반수를 뜻하며, 같은 단지 내에서 다수의 주택을 소유한 사람이라도 거주하지 않는 주택에 대하여는 동의권이 없음을 알려 드립니다.

02 비의무관리대상 공동주택에 대한 공동주택관리법 적용 여부

(국토교통부 주택건설공급과-3588, 2018.5.15.)

질 의

- 비의무관리대상 공동주택에 적용되는 공동주택관리법 제29조(장기수선계획), 제35조(행위허가 기준 등) 및 제36조(하자담보책임)등에 대해서만 공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)에 따른 행정지도가 가능한지 여부

회 신

- 비의무관리대상 공동주택은 소규모 공동주택의 안전관리(법 제34조), 용도변경 등 행위허가(법 제35조), 사업주체 하자보수의무 등(법 제36조), 장기수선계획 수립(법 제29조제1항), 해당 지방자치단체의 관리감독 및 감사(법 제93조)의 규정을 적용받고, 그 외의 사항에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 따라야 합니다.
- 따라서, 비의무관리대상에게 적용되지 아니한 공동주택관리법령의 조항을 근거로 해당 공동주택에 시정명령 등의 행정처분을 할 수 없을 것으로 판단됩니다.
- 그러나, 비의무관리대상 공동주택인 경우라도 해당 공동주택에서 정한 관리규약을 위반하였을 경우에는 이를 근거로 감독기관인 해당 지방자치단체에서 행정지도 등이 가능함을 알려 드립니다.

03 입주자대표회의 구성 전 사업주체 어린이집 임대계약 체결 관련

(국토교통부 주택건설공급과-4334, 2018. 6. 14.)

질 의

- 공동주택 어린이집 조기 개원과 관련하여 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받을 경우 서면 동의는 전자적 방법 또는 동의서 사본 수집으로도 가능한지 여부
- 위와 관련하여 입주예정자의 동의를 받는 주체는 사업주체가 아닌 입주예정자 대표 회의도 가능한지 여부

회 신

- 「공동주택관리법」 제22조에 따라 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동시에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함함) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있으며, 이에 따른 전자적 방법을 통한 의사결정을 하고자 하는 경우 같은 법 시행령 제22조에 따른 본인확인을 거쳐야 가능합니다.
- 따라서 서면동의를 경우에도 전자적 방법으로 그 의사를 결정할 수 있으나 이 경우 영 제22조제1항 각 호에 따라 본인확인 방법을 거쳐야 하며, 비전자적 방법에 의하는 경우 정확성을 보증할 수 있는 원본을 제출하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
- 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 공동주택의 어린이집 임대계약을 체결 하려는 경우에는 입주 개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있도록 관리규약 제정에 대한 절차(사업주체 제안 및 입주예정자 동의)를 앞당기고 관리 규약에 정한 어린이집 선정방법에 따라 과반수 서면동의를 받아 어린이집 운영자를 선정할 수 있습니다.(「공동주택관리법 시행령」 제20조 및 제29조의3)
- 아울러, 영 제29조의3에 따라 사업주체의 어린이집 임대계약을 체결하는 경우 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집 임대계약의 체결이 필요 하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이집 임대계약을 체결할 수 있도록 규정하고 있어 사업주체(건설사)가 관련절차를 진행함이 타당한 것으로 판단됩니다.

04 기존 공동주택 세대 구분형 행위허가 관련

(국토교통부 주택건설공급과-7649, 2018.10.22.)

질 의

- 공동주택의 주요구조부인 내력벽 일부 철거가 가능한지 여부, 내력벽 일부 철거가 가능하다면 현관을 공유하지 않고 공용부위 내력벽 철거를 통해 별도의 출입구 설치가 가능한지 여부

회 신

- 공동주택의 내력벽 철거가 건축법 상 대수선의 범위에 해당한다면 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) [별표3] 제2호가목에 따른 대수선 행위허가 대상이며, 행위허가를 득하였다면 별도의 개구부 설치도 가능할 것이나,
- 다만, 대수선의 경우 「건축법」 제48조(구조내력 등)에 따른 구조안전 검토대상임을 알려 드립니다.

05 공동주택 공동관리 관련

(국토교통부 주택건설공급과-541, 2018.1.23.)

질 의

1. 500세대 미만의 의무관리대상 단지과 500세대 미만 의무관리대상 단지를 공동관리 하는 경우 입주자대표회의 구성과 관리규약을 통합하여 하나의 입주자대표회의 구성, 하나의 관리규약 제정을 할 수 있는지 여부
2. 질의 1에서 공동관리 할 때 하나의 통합 입주자대표회의를 구성하는 것이 가능한 경우, 각각 500세대 미만의 공동주택에서 공동관리로 인한 세대수가 500세대 이상이 되는 경우 입주자대표회의 회장·감사의 선출방법은 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항제1호에 따르는 것인지 여부

회 신

1. 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통 부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있습니다. (공동주택관리법 제8조제1항)

공동주택관리법 시행규칙 제2조제1항에서 입주자대표회의는 공동주택관리법 제8조 제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 공동관리 또는 구분관리의 필요성, 공동관리 또는 구분관리의 범위, 공동관리 또는 구분관리에 따른 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안, 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안, 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안, 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치, 그 밖에 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항을 입주자 등에게 통지하고 입주자 등의 서면 동의를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서, 입주자대표회의 및 관리규약을 하나로 정하여 운영할 수 있을 것이나, 2개의 단지를 하나로 공동 관리 할 경우에 각 단지별 특성으로 인한 문제점은 없는지를 충분히 고려하여 정하여야 할 것으로 판단됩니다.

2. 500세대 이상인 공동주택의 경우 회장·감사의 선출방법은 공동주택관리법 시행령 제12조제2항제1호에 따라야 합니다.

따라서 공동관리로 인하여 500세대 이상이 되는 경우 입주자대표회의 회장 및 감사의 선출방법은 공동주택관리법 시행령 제12조제2항1호에 따라 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하여야 함을 알려 드립니다.

06 분양, 임대 혼합주택 공동주택관리법 적용 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1807-056181), 2018.7.5】

질 의

- 혼합주택 513세대(분양주택 421세대, 민간 임대주택 92세대)에서 입주자대표회의를 구성하는 경우 500세대 이상의 공동주택관리법 적용을 받는지 여부

회 신

- 분양주택과 임대주택이 같이 있는 혼합주택단지에서 분양주택의 경우는 공동주택 관리법 적용을 받고, 민간 임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법 적용을 받으므로 분양주택의 세대수가 421세대이므로 공동주택관리법령 상 입주자대표회의를 구성 하려는 경우에는 공동주택관리법령에 따라 500세대 미만의 공동주택에서 입주자 대표회의 구성원 선출방법을 따라야 함을 알려 드립니다.

07 잡수입(주차료 수입) 사용 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1811-016969), 2018.11.2】

질의

- 주차료 수입으로 주민공동시설 운영을 위한 공사, 물품 등을 구입할 수 있는지 여부

회신

- 공동주택관리법 시행령 제23조제8항 및 공동주택회계처리기준 제47조제2항에 따라 주차료 수입은 잡수입에 해당하므로 관리외수익으로 처리되어야 합니다.
- 따라서, 해당 공동주택 관리규약 등으로 정한 잡수입 사용용도, 절차 등에 따라 사용이 가능한 것으로 판단됩니다.
- 아울러, 잡수입 사용은 전체 입주자등의 이익에 부합되는 경우에 한하여
 - ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호),
 - ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조)
 - ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)에 한하여 사용할 수 있을 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

08 임대주택 하자보수보증금

(국토교통부 주택건설공급과-5272, 2018.7.19.)

질 의

- 임대를 목적으로 하는 건축물을 건축하여 사용하는 경우 하자보수보증금 예치 여부

회 신

- 「공동주택관리법」 제36조(하자담보책임) 및 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)에 따르면, 건축법 제11조에 건축허가를 받아 “분양을 목적으로 하는 공동주택”을 건축한 건축주는 하자담보책임기간 동안 하자보수를 위한 하자보수 보증금을 예치하여야 합니다.
- 다만, 해당 건축물이 분양이 아닌 임대 목적인 “민간건설 임대주택(민간 임대주택에 관한 법률 적용)”이라면 하자담보책임기간 동안 하자보수를 보장하기 위한 하자보수 보증금 예치는 필요하지 않으나,
- 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서 또는 양도 허가 신청서를 사용검사권자에게 제출하는 경우 하자 보수를 위한 하자보수보증금(보증서 또는 현금예치증서)을 함께 제출하여야 합니다.

2 입주자대표회의, 선거관리위원회

09 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원 동별 대표자 결격사유 여부

(국토교통부 주택건설공급과-578, 2018.1.23.)

질 의

- B씨는 A아파트의 동별 대표자로 선출되었고, 동시에 B씨는 A아파트 관리업체인 C회사(공동주택관리업, 경비용역업 등록)에서 관리하고 있는 타 공동주택에서 경비용역 회사(공동주택관리업과 경비용역업을 함께 등록한 C회사) 직원(경비원)으로 근무한 사실이 있는 경우 해당 공동주택 주택관리업자 소속 임직원에 해당하여 동별 대표자 결격사유로 자격 상실 할 수 있는지 여부

회 신

- 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단합니다.(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호)
- 따라서 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원인 경비원은 해당 공동주택 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실함을 알려 드립니다.

10 500세대 이상 동별 대표자 중임제한 적용 여부

(국토교통부 주택건설공급과 서면민원, 2018.9.18.)

질 의

- 500세대 이상 공동주택에서 동별 대표자 선출을 위해 2회 공고하였음에도 후보자가 없는 경우 중임제한에 해당되는 자도 동별 대표자로 출마할 수 있는지 여부

회 신

- 500세대 이상 공동주택에도 중임제한 완화 규정을 포함한 공동주택관리법 시행령 개정안은 공포 후(2018. 9.11. 시행)바로 시행되며, 관리규약 개정 없이도 중임제한 등의 완화 규정을 적용할 수 있습니다. 다만, 해당 시·도의 관리규약 준칙 개정에 따라 해당 공동주택 관리규약을 조속히 개정하는 것이 타당하다 판단됩니다.
- 따라서, 귀하의 질의와 같이 동별 대표자 선출을 위해 2회 공고하고 공동주택관리법 개정안 시행('18.9.11)이후 선출공고가 3회 이상인 경우에는 중임제한에 해당되는 동별 대표자도 출마할 수 있음을 알려드리오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 참고로, 의무관리대상 공동주택에는 중임제한에 해당되는 동별 대표자는 2회의 선출 공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

11 입주자대표회의 의결 정족수 미달로 인한 업무 범위

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1804-259213), 2018.4.24】

질의

- 관리규약상 동별 대표자의 정원이 6명이고 5명을 선출하였으나, 2명이 사퇴하여 3명이 된 경우 입주자대표회의 의결을 할 수 있는지 여부

회신

- 공동주택관리법 제14조에 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하도록 되어 있으며, 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며(공동주택관리법 시행령 제14조제1항), 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결합니다(공동주택관리법 시행령 제4조 제3항).
- 따라서, 관리규약으로 정한 동별 대표의 정원이 6명이고 그 구성원이 3명인 경우 입주자대표회의 구성원의 수는 6명이므로 공동주택관리법 제14조에 따른 입주자대표회의 의결을 할 수 없음을 알려 드립니다.
- 참고로, 입주자대표회의에서 의결권이 없을 경우 최소한의 범위 내에서 업무가 가능할 것으로 판단되며 '최소한의 업무 범위'에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 관리비 집행에 대한 결재, 관리사무소 직원의 임금 지불, 현재 계약된 공사 등의 대금 결제 등은 최소한의 범위 내에서 수행할 수 있을 것으로 판단되며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택의 관리감독 권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 아울러, 입주자대표회의 공백으로 인한 입주자등의 피해를 최소화 위해서는 보궐선거 하는 것이 바람직할 것으로 판단되나, 해당 선거의 실시 여부에 대해서는 해당 공동주택 여건 등을 감안하여 해당 공동주택 선거관리위원회에서 결정하는 것이 타당하다 판단됩니다.

12 동별 대표자 결격사유 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1804-257004), 2018.4.24】

질 의

- 명예훼손죄로 금고이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람이 동별 대표자 결격사유에 해당되는지 여부

회 신

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제1호에 따라 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고 받은 후 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표가 될 수 없으므로 상기 규정을 위반하여 벌금을 받은 경우라면 그 사실이 확인된 즉시 그 자격이 상실되나, 명예훼손 등 상기 법령이 아닌 경우에는 결격사유에 해당되지 않아 그 자격이 자동 상실되지 않음을 알려 드립니다.
- 아울러, 상기 규정이 아닌 귀 공동주택의 관리규약으로 상기 법령 이외의 다른 법령 위반(폭력, 등)으로 벌금 이상의 형을 받을 경우를 해임사유로 정한 경우에는 해임이 가능하며, 이 경우 공동주택관리법령 및 관리규약으로 정한 절차에 따라 해임을 하여야 함을 알려드리오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 해당 지방자치단체에 문의 하여 주시기 바랍니다.

13 하나의 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1807-300869), 2018.7.24】

질의

- 동별 대표자 선거공고를 하였으나 출마하고자 하는 후보자가 없는 경우 하나의 선거구에서 복수의 동별 대표자 선출이 가능하도록 관리규약을 개정할 수 있는지 여부

회신

- 공동주택관리법 시행령 제11조제1항에 따라 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하도록 되어 있어 동별 대표자 후보자가 없어 입주자대표회의 구성이 어렵다 하더라도 하나의 선거구에 2명 이상의 동별 대표자를 선출할 수 없으며, 복수의 동별 대표자가 선출 가능하도록 관리규약을 개정할 수 없음을 알려 드립니다.

14 선거관리위원회 임기 중 사퇴 후 동별 대표자 선거 출마 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1803-210687), 2018.3.22】

질 의

- 선거관리위원회 위원이 임기가 만료되지 않았는데 사퇴 후 동별 대표자 선거에 출마할 수 있는지 여부

회 신

- 동별 대표자로 출마하려는 경우 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 공동주택관리법 제14조제3항 및 제4항, 같은 법 시행령 제11조제3항에 따른 자격요건 및 결격사유에 해당되지 않아야 하며, 같은 법 시행령 제11조제3항제2호에 따라 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 포함)은 동별 대표자가 될 수 없습니다.
- 따라서, 선거관리위원회 위원을 사퇴하더라도 그 남은 임기가 있는 경우에는 동별 대표자가 될 수 없음을 알려 드립니다.

15 입주자대표회의 감사의 내부 감사 관련

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1808-264587), 2018.8.22】

질의

- 입주자대표회의 감사가 해당 공동주택에 대한 감사를 실시하고자 할 때 절차와 감사 실시 후 감사결과를 입주자대표회의 승인 후 공개할 수 있는지 여부

회신

- 입주자대표회의 감사 실시에 대한 절차 등 감사에 대한 전반적인 사항은 관리규약 또는 입주자대표회의 운영 규정 등으로 정해 운영하는 것이 바람직하다 판단되며, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 한편, 공동주택관리법 시행령 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) 제2항제6호에 따라 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인을 받도록 정하고 있으며, 공동주택관리법 시행규칙 제4조(입주자대표회의의 임원의 업무범위 등) 제4항에 따라 감사는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 합니다.
- 다만, 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 입주자대표회의 의결 사항에는 회계감사보고서만 한정하므로 입주자대표회의 감사가 실시한 관리업무 전반(회계 관계 업무 제외)에 대하여는 입주자대표회의 의결사항이 아닌 것으로 사료되며, 입주자대표회의 감사가 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항에 따라 감사를 실시한 경우 입주자 대표회의 승인이 없어도 감사 결과를 공개할 수 있음을 알려드립니다.

16 입주자대표회의 운영경비 중 “교육비” 집행 여부

(경기도 공동주택과-5250, 2018.4.16.)

질 의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제32조(운영경비) 제1항제6호가목에 따른 “입주자 대표회의 운영교육 및 윤리교육비”를 지급하고자 할 경우 해당 교육 공문과 수료증을 적격지출 증빙자료(해당 교육비는 무료임)로 첨부하여 지출 가능한지 여부

회 신

- 「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 교육) 제5항에 따른 입주자 대표회의 운영·윤리교육비를 입주자대표회의 운영경비로 사용할 수 있도록 정하고 있고, 운영·윤리교육의 수강비용은 입주자대표회의 운영경비에서 부담하고 필요한 경우 시장·군수가 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서 해당 교육비용을 시장·군수가 전부 지원하여 무료로 교육한 경우라면 영 제 18조제5항에 따른 수강비용이 발생하지 않았으므로, 교육비를 지급할 수 없을 것으로 사료됩니다.

17 “선거 1회”의 여부

(경기도 공동주택과-8963, 2018.7.6.)

질의

- 2018년 1월 15일 보궐선거를 통해 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상이 선출된 후, 동별 대표자 사퇴로 인해 실시한 3월 22일, 5월 10일 보궐선거에서 정원의 3분의 2 이상이 미 선출된 경우에 5월 10일 보궐선거는 경기도 준칙 제38조 제1호의 선거 1회 또는 2회인지의 여부

회신

- 경기도 공동주택관리규약 준칙 제38조(운영비)제1호 선거관리위원회 위원의 출석 수당의 선거 1회에 대한 해석은 주민공동시설 위탁·동대표선거·임원선거 등 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원의 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 보도록 정하고 있습니다.
- 따라서 질의와 같이 18년 1월 보궐선거 후 3개월이 경과한 5월 10일의 보궐선거는 선거2회차로 볼 수 있을 것으로 사료됨을 알려 드립니다.

18 “선거관리위원 출석수당” 적용 여부

(경기도 공동주택과-9211, 2018.7.12.)

질 의

- 선거관리위원회 위원 출석수당을 지급하는 경우, 경기도 공동주택관리규약 준칙 제38조 제1호 위원의 출석수당 1회당 ○만원(선거1회당 ○○만원을 초과할 수 없다)에서 1회당의 적용 여부

회 신

- 경기도 공동주택관리규약 준칙 제38조(운영비) 제1호 위원의 출석수당 : 1회당 ○만원은 출석 1회당의 기준이고, 선거 1회당의 금액한도(00만원을 초과할 수 없다)를 별도로 정하고 있으며,
- 동 조항 제1호 선거 1회는 주민공동시설 위탁, 동대표선거, 임원선거, 해임, 관리규약 제·개정, 관리방법·관리주체 재계약, 관리주체 입찰배제 등을 다루는 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 보도록 정하고 있음.
- 따라서, 선거 1회의 기준에 적정하고, 선거 1회당 ○○만원을 초과하지 않는 범위 내에서는 출석수당을 횟수에 따라 지급할 수 있음.

19 선거관리위원 해촉 및 동별 대표자 해임 절차

(경기도 공동주택과-15899, 2018.11.8.)

질 의

- 가. 선거관리위원장이 본인의 해임 건에 대해 선거관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는지 여부
- 나. 입주자등이 요건을 갖추어 선거관리위원회에 동별 대표자 해임을 요청하는 경우, 선거관리위원회에서 기각할 수 있는지 여부

회 신

- 가. 경기도 공동주택관리규약 준칙 제35조(임기 및 자격상실 등) 제5항에 따라 전체 입주자등의 10분의 10이상의 서면동의 등 요건을 갖추어 자격상실에 해당하는 선거관리위원의 해촉을 선거관리위원회에 요구할 수 있으며, 선거관리위원회는 구성원 과반수의 찬성으로 해촉 여부를 결정할 수 있고 해촉 요청을 받은 당사자에 대한 의결 등의 제한은 정하고 있지 않음.
- 나. 경기도 공동주택관리규약 준칙 제20조(동별 대표자 등의 해임 등) 제2항에서는 해당 선거구의 입주자등이 요건을 갖추어 동별 대표자의 해임을 선거관리위원회에 요청할 수 있고, 제8항에서는 해임 절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임 대상자에게 소명기회를 부여하고, 해임사유와 소명자료를 공개하고 해당 선거구의 입주자 등을 상대로 선거관리위원회에 해임 요청한 날부터 30일 이내에 투표절차를 진행하도록 하고 있음.

3 주택관리업자 및 사업자 선정지침

20 입찰서 개찰 시 이해관계인의 범위

(국토교통부 주택건설공급과-6656, 2018.9.11.)

질 의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제9조(입찰서 개찰)에 따르면 ‘입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다.’는 규정상 “이해관계인”에 입주자 등이 해당되는지 여부

회 신

- “이해관계인”이란 해당 행위의 당사자는 아니지만 그것에 의해 자신의 권리나 이익에 영향을 받는 자로서 해당 입찰로 인해 금전을 부담하는 자까지도 포함될 수 있을 것이며 따라서, 해당 입찰이 『공동주택관리법』 제23조제4항제1호에 따른 “관리비”의 집행을 위한 입찰이라면, 동법 제23조제1항에 의거 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 해당 공동주택의 입주자등에게 납부하도록 규정하고 있으므로 “이해관계인”에 입주자등이 포함될 것으로 사료됩니다.

21 사업자 선정지침 임차인대표회의와 협의 규정 적용 여부

(국토교통부 주택건설공급과-6075, 2018.8.20.)

질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조(입찰공고 시기)제1항 및 [별표1], [별표2] '임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의' 규정이 임차인대표회의 미구성 시 적용할 수 있는지 여부

회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조 및 [별표1], [별표2] '임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의' 규정은 임차인대표회의가 구성된 경우에만 적용함.

22 “관련법에서 정한 요율” 명시 입찰의 무효 관련

(국토교통부 주택건설공급과-2464, 2018.4.4.)

질 의

- 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰가격 산출방법 및 기준 등으로 산업재해보상보험의 보험료를 “관련법에서 정한 요율”을 적용하도록 명시하였으나, 이를 잘못 적용하여 입찰에 참가한 경우 입찰의 무효에 해당되는지 여부

회 신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제1항제8호에 따르면 “입찰가격 산출 방법 및 기준 등을 입찰 관련 유의사항으로 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, [별표3]에 의거 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰은 무효로 한다.” 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 입찰공고 내용에 입찰가격 산출방법 및 기준 등으로 산업재해보상보험의 보험료를 “관련법에서 정한 요율”을 적용하도록 공고하였다면, 이에 따라 입찰에 참가하여야 할 것이며, 이를 위반하여 제출한 입찰은 동 지침 [별표3] 제9호에 의거 무효로 하여야 할 것입니다.
- 아울러, 위 입찰 관련 유의사항으로 계약자가 입찰공고 내용에 별도 명시하지 않았다 하더라도 「최저임금법」등 사업 관련 법령을 준수하여 입찰에 참가하여야 하며, 이를 위반하여 제출한 입찰은 동 지침 제6조제1항에 의거 하자가 있는 입찰로서 무효로 하여야 할 것임을 알려 드립니다.

23 사업자 선정지침 계약금액의 정의

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1712-092578), 2017.12.11】

질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조의 "계약금액"은 부가가치세를 제외한 금액인지, 포함한 금액인지 여부

회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등) 규정 중 계약금액은 부가가치세를 포함한 금액임을 알려 드립니다.

24 적격심사제 미제출 서류 심사 방법

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1801-198795), 2018.1.23】

질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조의 적격심사제인 경우 제출서류 미제출시 처리 방법 여부

회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표3] 제3호에 따르면 적격심사제 평가 서류의 경우 행정처분확인서가 제출되지 아니할 시 입찰의 무효로 규정하고 있으므로,
- 행정처분확인서 외 그 밖의 평가항목에 대한 서류가 제출되지 않은 경우 입찰의 무효에 해당되지 않을 것이며, 0점 처리가 가능할 것으로 판단됩니다.

25 하자소송 대리인 선정 시 사업자 선정지침 적용 여부

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1801-198795), 2018.1.23】

질 의

- 하자소송 대리인(진단업체 포함) 선정 시 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따른 입찰 적용 여부

회 신

- 「공동주택관리법」 제25조 규정에 따라 법 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 공동주택 단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(관리비등)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 따라 사업자를 선정합니다.
- 질의하신 하자소송 관련 변호사 선임비용 등은 관리비등이 아닌 소유자가 부담하여야 하는 비용이므로, 위 지침의 적용대상에 해당되지 않을 것으로 판단됨을 알려 드립니다.

26 사업주체와 계약한 주택관리업자의 수의계약

【국토교통부 주택건설공급과 전자민원(1AA-1807-170861), 2018.7.13】

질의

- 입주 3개월 경과된 아파트로 사업주체와 위탁관리 계약한 주택관리업자와 계약기간이 종료시점에 있는데 입주자대표회의에서 해당 업체와 주택관리 위탁 계약에 있어 수의계약을 할 수 있는지 여부

회신

- 입주자대표회의의 구성 후 주택관리업자 선정 시 사업주체와 계약한 주택관리업자도 기존 주택관리업자로 할 수 있으므로,
- 해당 주택관리업자의 계약기간이 끝났다면 「공동주택관리법 시행령」 제5조(주택관리업자의 선정 등)제2항제2호에 의거 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고, 위 규정상 요건이 충족된 이후 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성할 경우 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정할 수 있습니다.
- 구체적인 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 지방자치단체의 장에 있으니 해당 지자체(시,군,구)에 문의하시기 바랍니다.

27 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사 해당 여부

(과학기술정보통신부 통신정책기획과-1051, 2018.4.17.)

질 의

- 공동주택 단지 내 설치하는 무인택배시스템 및 CCTV설치 공사가 「정보통신공사업법」 제2조제2호에 따른 정보통신공사로서, 같은 법 제3조 및 제29조에 따라 정보통신공사 업자가 시공하여야 하는지 여부

회 신

- 「정보통신공사업법 시행령」 제2조제2항 [별표1]에 따라 CCTV설비는 “정보제어·보안 설비 중 폐쇄회로 텔레비전(CCTV)설비”에 해당하는 정보통신 설비이며, 같은 법 제2조제2호에 따라 정보통신설비의 설치 및 유지보수에 관한 공사와 이에 따르는 부대공사는 정보통신공사로 규정하고 있습니다.
- 다만, 「정보통신공사업법」 제3조제2호 및 같은 법 시행령 제4조에 따라 경미한 공사는 정보통신공사업자 외의 자도 도급받거나 시공할 수 있도록 규정하고 있으므로,
 - 같은 법 시행령 제4조제2호에서 연면적 1천제곱미터 이하의 건축물에 설치되는 폐쇄회로 텔레비전 설비공사는 경미한 공사로 규정하고 있습니다.
- 또한, 무인택배시스템은 택배 수취인이 없더라도 일정 공간(공용 사물함 등)에 택배 물을 배달하고, 해당 정보는 유·무선 방식으로 택배의 홈네트워크 설비(택배 모니터 등)를 통해 수취인에게 통보되며, 수취인은 입주자카드에 포함된 개인 정보를 이용하여 택배를 수취하도록 하는 시스템으로,
 - 중앙시스템(각종 서버, 운영PC 등), 휴대용장비(RFID태그 인식용), AP, 유·무선 네트워크, 단말기 등은 「정보통신공사업법」 제2조제1호 및 같은 법 시행령 제2조제2항 관련 별표1에 따라 정보제어설비 및 정보망설비 등 정보통신설비에 해당하며, 같은 법 제2조제2호에 따라 정보통신설비의 설치 및 유지보수에 관한 공사는 정보통신공사로 규정하고 있습니다.
- 따라서, 무인택배시스템 및 CCTV 설치공사는 정보통신공사로서, 「정보통신공사업법」 제3조 및 제29조에 따라 발주자는 경미한 공사인 경우를 제외하고, 정보통신공사업자에게 발주하여야 하며, 이를 정보통신공사업자가 도급받거나 시공하여야 할 것으로 판단됩니다.

28 입주자대표회의가 발주하는 전기공사 「전기공사업법」 적용 여부

【산업통상자원부 전력산업과 전자민원(1AA-1712-200382), 2018.1.7.】

질 의

- 「전기공사업법」에 따른 전기공사를 공동주택의 입주자대표회의가 발주하는 경우, 같은 법 제3조(전기공사의 제한 등), 제11조(전기공사 및 시공책임형 전기공사관리의 분리발주) 및 제14조(하도급의 제한 등) 규정이 적용되어, 해당 규정 위반 시 같은 법 제8장(벌칙)의 각 조항에 의거 발주자 및 공사업자에 대하여 처분이 가능한지 여부

회 신

- 「전기공사업법」 제3조제1항에서 전기공사는 공사업자가 아니면 이를 도급받거나 시공할 수 없도록 규정하고 있으며, 이를 위반하는 경우 동법 제42조제1호에 해당하여 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있습니다.
- 또한, 전기공사는 동법 제11조에 의하여 타 업종의 공사와 분리하여 발주하여야 하며, 이를 위반하였을 경우에는 동법 제43조제4호에 따라 500만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으며,
- 동법 제14조의 하도급 제한에 관한 규정 역시 위반할 경우 동법 제42조제4호에 해당하여 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있고,
- 상기 규정은 공동주택 입주자대표회의가 발주하였다고 다르게 적용되는 것이 아니라 동일하게 적용되므로 위반행위를 할 경우 그에 따른 처벌을 받으실 수 있음을 알려드립니다.

4 장기수선충당금

29 주민운동시설 인테리어 공사비 집행 여부

(국토교통부 주택건설공급과-4231, 2018.6.11.)

질 의

- 공동주택 주민운동시설의 노후화로 인하여 내부 인테리어 공사를 실시하려 하는데, 잡수입 또는 수선유지비를 사용해야 하는지 장기수선충당금을 사용하여야 하는지 여부

회 신

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하는 것이므로, 질의의 주민운동시설이 해당 공동주택의 주요시설에 해당되어 장기수선계획에 반영되어 있는 경우 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- 참고로, 위 법령 취지상 주민운동시설 내 운동기구, 가구 등 집기 물품을 구입하는 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 바람직하지 않은 것임을 알려 드립니다.

30 장기수선충당금을 연금보험에 가입한 경우 과태료 부과 대상

(국토교통부 주택건설공급과-6139, 2018.8.21.)

질의

- 장기수선충당금을 연금보험에 가입한 경우 「공동주택관리법」 제90조제3항 등의 규정에 의거하여 과태료 처분이 가능한지 여부

회신

- 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 가능합니다.
- 다만, 공동주택관리법령상 장기수선충당금을 적립·예치하도록 한 목적에 적합하기 위해서는, 원금손실의 우려가 있거나 개인의 명의로만 할 수 있어 개인이 임의대로 출금이 가능한 상품 등이 아니어야 할 것이며, 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 필요한 시기에 사용할 수 있도록 예치·관리하여야 할 것으로 판단됩니다.
- 한편, 「공동주택관리법」 제90조제2항 및 제3항에서는 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 되며, 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있으므로, 질의의 연금보험과 관련하여 부정하게 재산상의 이익을 취하거나, 금원을 인출하여 장기수선충당금 용도 외의 목적으로 사용하였는지 등 구체적인 사실관계를 종합적으로 고려하여 해당 지자체가 법 위반 여부를 판단하여야 할 것이며,

- 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 판단됨을 알려 드립니다.



제 III 장

법제처 법령해석

1. 입주자대표회의의 의결정족수 산정 기준 141
2. 동별 대표자가 임기 중 같은 단지의 다른 선거구로 이사한 경우 자격 상실 여부 142
3. 관리규약에서 잠수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 규정할 수 있는지 143
4. 관리규약으로 셔틀버스 운영비를 입주자등이 부담하도록 정할 수 있는지 여부 144
5. 관리규약 개정 시 부칙에서 시행일을 규정한 경우 개정된 관리규약의 효력 발생일 145
6. 외부 회계감사 시 감사반 구성원 참여 여부 146
7. 「공동주택관리법」에서 “증축”의 의미 147
8. 둘 이상의 공동주택을 공동관리하는 경우 주택관리사 배치 방법 148
9. 장기수선계획의 조정 시기 및 요건 149

1 입주자대표회의의 의결정족수 산정 기준

[법제처 17-0352, 2017.9.13. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제1항 전단에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항에서는 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말함. 이하 같음) 과반수의 찬성으로 선임한다고 규정하고 있고, 같은 영 제14조제1항에서는 「공동주택관리법」 제14조제7항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있는바, 입주자대표회의가 관리규약에 따라 4명의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 입주자대표회의의 구성원이 3명으로 된 경우, 입주자대표회의의 의결정족수는 관리규약으로 정한 정원(4명)을 기준으로 산정하여야 하는지, 아니면 입주자대표회의의 의결 당시 선출된 현원(3명)을 기준으로 산정하여야 하는지

질의배경

- 민원인이 거주하는 공동주택에서는 당초 관리규약에 따라 4명으로 입주자대표회의를 구성하였으나, 그 구성원 중 1명이 사퇴한 후 3명으로 입주자대표회의를 구성하여 운영 중임.
- 민원인은 입주자대표회의의 의결정족수(입주자대표회의의 구성원의 과반수) 산정 기준에 관하여 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서 이 사안의 입주자대표회의의 의결정족수는 「공동주택관리법」 제14조제1항 및 관리규약에서 정하고 있는 정원인 4명의 과반수인 3명이라고 답변하자, 이에 이의가 있어서 법령해석을 요청함.

회 답

- 입주자대표회의가 관리규약에 따라 4명의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 입주자대표회의의 구성원이 3명으로 된 경우, 입주자대표회의의 의결정족수는 입주자대표회의의 의결 당시 선출된 현원(3명)을 기준으로 산정하여야 합니다.

2 동별 대표자가 임기 중 같은 단지의 다른 선거구로 이사한 경우 자격 상실 여부

[법제처 18-0316, 2018.10.2. 민원인]

질의요지

- 가. 구 「공동주택관리법」(2018.3.13. 법률 제15454호로 개정되기 전의 「공동주택관리법」을 말하며, 이하 같음) 제14조제3항에 따라 선출된 동별 대표자가 그 임기 중에 같은 공동주택단지의 다른 선거구에 속한 주택으로 같은 법 시행일인 2018년 9월 14일 전에 주민등록은 그대로 둔 채 거주만 이전한 경우 해당 동별 대표자의 자격이 상실되는지?
- 나. 구 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 선출된 동별 대표자가 그 임기 중에 같은 공동주택단지의 다른 선거구에 속한 주택으로 같은 법 시행일인 2018년 9월 14일 전에 주민등록과 거주를 모두 이전한 경우 해당 동별 대표자의 자격이 상실되는지?

질의배경

- 구 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 동별 대표자로 선출된 자가 「공동주택관리법」(2018. 3. 13. 법률 제15454호로 개정되어 2018. 9. 14. 시행된 것을 말함)의 시행일인 2018년 9월 14일 전에 ① 주민등록은 그대로 둔 채 거주만 이전한 경우와 ② 주민등록과 거주를 모두 이전한 경우 해당 동별 대표자의 자격이 상실되는지에 대한 의문이 있어 민원인이 국토교통부에 질의하였고 국토교통부가 각 사안의 경우 동별 대표자의 자격은 모두 상실된다고 답변하자 이에 이견이 있어 법제처에 해석을 요청함.

회 답

- 질의 ‘가’에 대하여
이 사안의 경우 동별 대표자의 자격이 상실됩니다.
- 질의 ‘나’에 대하여
이 사안의 경우 동별 대표자의 자격이 상실됩니다.

3 관리규약에서 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 규정할 수 있는지

[법제처 18-0345, 2018.8.7. 민원인]

질의요지

- 장기수선충당금을 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 한 「공동주택관리법」 제30조제1항에도 불구하고, 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입(공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말하며, 이하 같음)의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 공동주택 관리규약에 규정할 수 있는지

질의배경

- 민원인은 법제처 2011.7.15. 회신 11-0289 해석례와 관련하여, 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 관리규약에 규정할 수 있다는 입장에서 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서 해당 사안은 기존 해석례와는 다르므로 그러한 내용을 규정할 수 없다는 취지로 답변하자 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 잡수입의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 공동주택 관리규약에 규정할 수 없습니다.

4 관리규약으로 셔틀버스 운영비를 입주자등이 부담하도록 정할 수 있는지 여부

[법제처 17-0219, 2017. 7. 3. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제18조제1항에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)는 공동주택의 입주자와 사용자(이하 “입주자등”이라 함)를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 함)을 정하여야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 전단에서는 관리규약준칙에 포함되어야 할 사항으로 입주자등의 권리 및 의무(제1호), 공동주택의 관리책임 및 비용부담(제19호), 공동체 생활의 활성화에 관한 사항(제26호), 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항(제28호) 등을 규정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제18조제2항 전단에서는 입주자등은 관리규약준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있는바, 일정한 노선에 따라 아파트와 시내 주요 거점을 운행하는 아파트 입주자의 공동재산인 버스(이하 “셔틀버스”라 함)의 관리·운영에 필요한 경비(이하 “셔틀버스운영비”라 함)를 셔틀버스의 이용 여부에 관계없이 아파트 전체 입주자등이 부담하도록 관리규약으로 정할 수 있는지

질의배경

- 민원인 거주 아파트는 시내에서 떨어진 곳에 위치하고 있어 입주민의 편의를 위해 시공사가 기증한 2대의 셔틀버스로 아파트와 시내 주요거점을 운행하고 있으며, 그 비용은 전체 세대가 동일하게 관리규약에 따라 부담하고 있는바, 관리규약으로 셔틀버스의 이용 여부에 관계없이 모든 세대가 일률적으로 그 비용을 부담하도록 정할 수 있는지에 대하여 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부가 가능하다고 답변하자 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 셔틀버스운영비를 셔틀버스의 이용 여부에 관계없이 아파트 전체 입주자등이 부담하도록 관리규약으로 정할 수 있습니다.

5 관리규약 개정 시 부칙에서 시행일을 규정한 경우 개정된 관리규약의 효력 발생일

[법제처 16-0692, 2017. 2. 15. 국토교통부]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제19조제1호에서는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체를 말함. 이하 같음)은 관리규약의 제정·개정에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제21조에서는 입주자대표회의의 회장은 관리규약이 개정된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있는바, 공동주택 관리규약의 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일인지, 아니면 시장·군수·구청장이 개정 관리규약의 신고를 수리한 날인지?

질의배경

- A공동주택은 용역사업자 재계약에 관한 사항을 신설하는 등의 내용으로 관리규약을 개정하면서 그 부칙에서 개정 관리규약은 “공포한 날부터 시행한다”고 규정하고, 개정 관리규약에 대한 입주민등 과반수 동의, 선거관리위원회의 관리규약 승인 및 입주자 대표회의 공포의 절차를 2016년 9월 30일에 모두 마친 다음, 같은 날 관할 지방자치단체의 장에게 개정 관리규약을 신고하였으며, 관할 지방자치단체의 장은 2016년 10월 4일 그 신고를 수리하고, 같은 날 A공동주택에 그 결과를 통보함.
- 그런데, 해당 개정 관리규약의 효력 발생일에 관하여, A공동주택에서는 2016년 9월 30일, 주무부처인 국토교통부에서는 2016년 10월 4일로 이견이 발생함에 따라, 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 공동주택 관리규약 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일입니다.

6 외부 회계감사 시 감사반 구성원 참여 여부

[법제처 17-0367, 2017.10.30. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제26조제1항 본문에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 감사반의 회계감사를 받는 경우, 감사반의 구성원 중 반드시 3인 이상이 공동주택 회계감사 업무에 참여하여야 하는지

질의배경

- 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항제2호의 감사반으로서 300세대 이상 공동주택 회계감사 업무를 수행하고 있는 민원인은 공동주택 회계감사의 경우 감사반 구성원 중 3명이 모두 참여할 필요가 없는 것은 아닌지에 대하여 국토교통부에 질의함.
- 국토교통부에서 300세대 이상 공동주택도 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인에게 회계감사를 받도록 규정하고 있으므로, 3인 이상의 감사반으로부터 회계감사를 받아야 한다는 답변을 하자, 민원인이 해석을 요청한 사안임.

회 답

- 「공동주택관리법」 제26조제1항 본문에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항제2호에 따른 감사반의 회계감사를 받는 경우, 감사반의 구성원 중 반드시 3인 이상이 공동주택 회계감사 업무에 참여하여야 합니다.

7 「공동주택관리법」에서 “증축”의 의미

[법제처 17-0658, 2018.2.21. 민원인]

질의요지

- 공동주택의 부대시설인 주차장의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리지 않고 기존 주차구획의 일부를 전기자동차의 충전을 위한 전용 주차구획으로 전환하여 고정형 충전기를 설치하는 것이 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제6호나목에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치 하는 행위로서 시장·군수·구청장 등에게 신고해야 하는 “증축”에 해당하는지

질의배경

- 민원인은 공동주택의 주차구획의 일부를 전기자동차 충전 전용 구획으로 전환하고 고정형 충전기를 설치하려는 경우, 「건축법」상의 증축을 수반하지 않더라도 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제6호의 “증축”에 해당하여 시장·군수·구청장에게 신고해야 하는지 국토교통부에 질의했고, 증축에 해당하므로 신고를 해야 한다는 회신을 받아, 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 공동주택의 부대시설인 주차장의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리지 않고 기존 주차구획의 일부를 전기자동차의 충전을 위한 전용 주차구획으로 전환하여 고정형 충전기를 설치하는 것은 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제6호나목에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 시장·군수·구청장 등에게 신고해야 하는 “증축”에 해당합니다.

8 둘 이상의 공동주택을 공동관리하는 경우 주택관리사 배치 방법

[법제처 18-0033, 2018.4.2. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 인접한 의무관리대상 공동주택단지와 공동으로 관리하는 경우, 같은 법 제64조제1항에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치해야 하는지

질의배경

- 주택관리사인 민원인은 둘 이상의 의무관리대상 공동주택을 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 공동으로 관리하는 경우 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 단지별로 각각 배치해야 하는지 국토교통부에 문의했고, 단지별로 각각 배치할 필요 없이 공동으로 한 명만 배치해도 된다는 회신을 받자, 이견이 있어 법제처에 법령 해석을 요청함.

회 답

- 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 인접한 의무관리대상 공동주택단지와 공동으로 관리하는 경우, 같은 법 제64조제1항에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치해야 하는 것은 아닙니다.

9 장기수선계획의 조정 시기 및 요건

[법제처 17-0660, 2018.1.29. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아야 하는지

질의배경

- 민원인은 주요시설의 신설 등의 사유가 없는 경우에도 장기수선계획을 3년 내에 검토·조정하려면 전체 입주자 과반수의 서면동의가 필요하다는 국토교통부의 답변에 이의가 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아야 합니다.



제 IV 장

주택관리업자 및 사업자 선정지침 신규조문대비표

주택관리업자 및 사업자 선정지침 153

주택관리업자 및 사업자 선정지침

국토해양부 고시 제2010-445호(제정 2010.07.06)
 국토해양부 고시 제2012-600호(개정 2012.09.11)
 국토해양부 고시 제2012-885호(개정 2012.12.12)
 국토교통부 고시 제2013- 56호(개정 2013.04.12)
 국토교통부 고시 제2013-356호(개정 2013.06.28)
 국토교통부 고시 제2013-854호(개정 2013.12.23)
 국토교통부 고시 제2014-216호(개정 2014.04.29)
 국토교통부 고시 제2014-393호(개정 2014.06.30)
 국토교통부 고시 제2015-322호(개정 2015.05.26)
 국토교통부 고시 제2015-784호(개정 2015.11.16)
 국토교통부 고시 제2016-636호(개정 2016.09.29)
 국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은「공동주택관리법 시행령」제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 선정과 제25조에 따른 사업자 선정 및 제5조제1항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) ① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 영 제5조제2항제1호에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
2. 영 제25조에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우

② 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

제3조(전자입찰시스템) ① 영 제5조제1항에 따라 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하

주택관리업자 및 사업자 선정지침

국토해양부 고시 제2010-445호(제정 2010.07.06)
 국토해양부 고시 제2012-600호(개정 2012.09.11)
 국토해양부 고시 제2012-885호(개정 2012.12.12)
 국토교통부 고시 제2013- 56호(개정 2013.04.12)
 국토교통부 고시 제2013-356호(개정 2013.06.28)
 국토교통부 고시 제2013-854호(개정 2013.12.23)
 국토교통부 고시 제2014-216호(개정 2014.04.29)
 국토교통부 고시 제2014-393호(개정 2014.06.30)
 국토교통부 고시 제2015-322호(개정 2015.05.26)
 국토교통부 고시 제2015-784호(개정 2015.11.16)
 국토교통부 고시 제2016-636호(개정 2016.09.29)
 국토교통부 고시 제2016-943호(개정 2016.12.30)
 국토교통부 고시 제2018-614호(개정 2018.10.31)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은「공동주택관리법 시행령」제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 선정과 제25조에 따른 사업자 선정 및 제5조제1항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) ① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 영 제5조제2항제1호에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
2. 영 제25조에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우

② 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

제3조(전자입찰시스템) ① 영 제5조제1항에 따라 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템 (http://www.k-apt.go.kr을 말한다. 이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템(낙찰의 방법 중 제7조제1항제2호 또는 제3호의 경우에 한한다) 2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템 3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템 <p>② 제1항제2호 및 제3호의 전자입찰시스템을 이용할 때에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.</p> <p>③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약이나 제7조제1항제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.</p> <p>④ 입찰업체가 제1항에 따른 전자입찰시스템을 이용하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 입찰에 참여할 때마다 등록된 공인인증서를 사용하여야 한다. 다만, 해당 전자입찰시스템에 공인인증서를 대체할 인증수단이 있는 경우에는 그에 따른다.</p> <p>제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.</p>	<p>는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템 (http://www.k-apt.go.kr을 말한다. 이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템(낙찰의 방법 중 제7조제1항제2호 또는 제3호의 경우에 한한다) 2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템 3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템 <p>② 제1항제2호 및 제3호의 전자입찰시스템을 이용할 때에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.</p> <p>③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약이나 제7조제1항제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.</p> <p>④ 입찰업체가 제1항에 따른 전자입찰시스템을 이용하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 입찰에 참여할 때마다 등록된 공인인증서를 사용하여야 한다. 다만, 해당 전자입찰시스템에 공인인증서를 대체할 인증수단이 있는 경우에는 그에 따른다.</p> <p>제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>⑥ 입주자들은 제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경</u></p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>제5조(입찰의 성립) ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.</p> <p>② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.</p> <p>제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.</p> <p>② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.</p> <p>제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식 2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식 3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식 <p>② 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 [별표 7]에 따라 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다. 다만, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역의 사업자는 입주민 투표(전자적 방법을 포함한다)로 정할 수 있다.</p> <p>③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.</p> <p>④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰</p>	<p>우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다.(제1호 및 제2호의 구체적인 절차와 방법은 관리규약으로 정함)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니할 것 2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자들의 과반수 이상이 찬성할 것 <p>제5조(입찰의 성립) ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.</p> <p>② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.</p> <p>제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.</p> <p>② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.</p> <p>제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식 2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식 3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식 <p>② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다. 다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 한다.</p> <p>③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.</p> <p>④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.</p> <p>제8조(입찰서 투찰) ① 우편 또는 방문으로 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하는 경우, 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 [별지 제1호 서식]의 입찰서(입찰서의 구비서류를 포함한다. 이하 같다)와 그 밖의 서류를 분리하여 밀봉한 후 투찰하여야 한다.</p> <p>② 전자입찰방식의 경우에는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다. 다만, 입찰서와 산출내역서·현금납부영수증(증권)을 제외한 서류는 입찰공고에 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출할 수 있도록 명시한 경우 비전자적인 방법으로 제출할 수 있다.</p> <p>③ 우편 또는 방문으로 제출한 서류는 입찰서 제출 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.</p> <p>④ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없다.</p> <p>제9조(입찰서 개찰) 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.</p> <p>제10조(낙찰자 선정) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.</p> <p>② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.</p> <p>제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의가 영 제5조제2항제1호에 따라 주택관리업자를 선정하거나 영 제25조에 따라 사업자를 선정한 경우에는 다음</p>	<p>한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.</p> <p>제8조(입찰서 제출) ① 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.</p> <p>② 비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>③ 서류제출(전자입찰방식인 경우 서류의 등록을 의미한다)은 입찰서제출 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 18시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰 공고문에 명시하여야 한다.</p> <p>④ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없다.</p> <p>제9조(입찰서 개찰) 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.</p> <p>제10조(낙찰자 선정) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.</p> <p>② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.</p> <p>제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p><u>각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다) 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다) <p>가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처</p> <p>나. 계약금액</p> <p>다. 계약기간</p> <p>라. 수의계약인 경우 그 사유</p> <p>② 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정할 경우, 관리주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다.</p> <p>제12조(재공고) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제13조(적격심사제 운영) ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음). 2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함) 	<p><u>다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다) 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다) <p>가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처</p> <p>나. 계약금액</p> <p>다. 계약기간</p> <p>라. 수의계약인 경우 그 사유</p> <p>② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자를 선정할 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다.)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.</p> <p>제12조(재공고) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제13조(적격심사제 운영) ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음). 2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다.</p> <p>③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.</p>	<p>가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.</p> <p>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.</p> <p>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 제27조제2항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">제2장 주택관리업자의 선정</p> <p>제14조(입찰공고 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 “시스템 관리자”라 한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.</p> <p>③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.</p> <p>제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현</p>	<p style="text-align: center;">제2장 주택관리업자의 선정</p> <p>제14조(입찰공고 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 “시스템 관리자”라 한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.</p> <p>③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.</p> <p>제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>장설명회가 없는 경우에 한한다).</p> <p>② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.</p> <p>제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시간 등) 6. 개찰의 일시·장소 7. 입찰참가자격에 관한 사항 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등) 10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항 <p>② 전자입찰의 경우에는 제19조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.</p> <p>③ 입찰시 입찰서제출 마감일은 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말</p>	<p>장설명회가 없는 경우에 한한다).</p> <p>② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.</p> <p>제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 5. 입찰서 등 제출서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시간 등) 6. 개찰의 일시·장소 7. 입찰참가자격에 관한 사항(제18조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함) 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등) 10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재) <p>② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>③ 입찰시 입찰서제출 마감일은 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>한다)의 18시까지로 한다.</p> <p>④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.</p> <p>제17조(현장설명회) 제15조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황) 2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명 3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항 <p>제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰 공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자 2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자 5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자 6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임원으로 소속된 주택관리업자 7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 <p>② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한</p>	<p>한다)의 18시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 18시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.</p> <p>④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.</p> <p>제17조(현장설명회) 제15조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각 호 외 사항을 추가로 제시할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황) 2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명 3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항 <p>제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰 공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자 2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자 5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자 6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자 7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 <p>② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>다.</p> <p>제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 주택관리업등록증 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부 5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 <p>제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.</p> <p>제21조(계약체결) ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.</p> <p>③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.</p> <p>④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.</p> <p style="text-align: center;">제3장 공사 및 용역 사업자 선정</p> <p>제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제25조제1항제</p>	<p>다.</p> <p>제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.<u>(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 주택관리업등록증 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다) <p>제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.</p> <p>제21조(계약체결) ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.</p> <p>③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.</p> <p>④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.</p> <p style="text-align: center;">제3장 공사 및 용역 사업자 선정</p> <p>제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제25조제1항제</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 <u>공동주택관리 정보시스템에 공고하여야 한다.</u></p> <p>제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).</p> <p>② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.</p> <p>제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등) 5. 개찰의 일시·장소 6. 입찰참가자격에 관한 사항 7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등) 9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 	<p>2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 <u>해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.</u></p> <p>제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).</p> <p>② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.</p> <p>제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <u>한함</u>)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등) 5. 개찰의 일시·장소 6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제 <u>한</u>에 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

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항</p> <p>② 전자입찰의 경우에는 제27조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.</p> <p>③ 입찰시 입찰서제출 마감일은 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 18시까지로 한다.</p> <p>④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.</p> <p>⑤ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 3개소 이상의 견적서, 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다.</p> <p>제25조(현장설명회) ① 제23조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건 가. 경비구역 : 경비초소 및 경비구역 현황 나. 청소구역 : 청소범위 및 청소면적 현황 다. 소독구역 : 소독범위 및 소독면적 현황</p>	<p>11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제10호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)</p> <p>② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>③ 입찰시 입찰서제출 마감일은 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 18시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출 마감 시간을 18시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.</p> <p>④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.</p> <p>⑤ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 다음 각 호의 어느 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다. 다만, 접수입의 경우 다음 각 호 중 제1호의 방법으로 입찰가격의 하한을 공고할 수 있다.</p> <p>1. 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서 2. 지방자치단체의 자문검토결과 3. 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인 4. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토결과</p> <p>제25조(현장설명회) ① 제23조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각 호 외 사항(제출서류 및 참가자격 제한 등 제24조 제1항 각 호의 사항)을 추가로 제시할 수 없다.</p> <p>1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건 가. 경비구역 : 경비초소 및 경비구역 현황 나. 청소구역 : 청소범위 및 청소면적 현황 다. 소독구역 : 소독범위 및 소독면적 현황</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>라. 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황</p> <p>마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황</p> <p>바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법</p> <p>사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위</p> <p>아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황</p> <p>2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명</p> <p>3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</p> <p>제26조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자 2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에 제공한 자 5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자 6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 <p>② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다.</p>	<p>라. 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황</p> <p>마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황</p> <p>바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법</p> <p>사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위</p> <p>아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황</p> <p>2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명</p> <p>3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</p> <p>제26조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다. <u>(수의계약의 경우에도 해당된다)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자 2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에 제공한 자 5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자 6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 <p>② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다. <u>(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)</u></p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부 5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부. 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 <p>제28조(입찰가격 산출방법) ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.</p> <p>② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.</p> <p>③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.</p> <p>제29조(계약체결) ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.</p> <p>③ 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.</p> <p>④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.</p> <p>⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부. 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다) <p>제28조(입찰가격 산출방법) ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.</p> <p>② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.</p> <p>③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.</p> <p>제29조(계약체결) ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.</p> <p>③ 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.</p> <p>④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.</p> <p>⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 한다.</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p style="text-align: center;">제4장 잡수입 및 물품의 매각 등</p> <p>제30조(잡수입 등과 관련한 사업자 선정) 잡수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다.</p> <p style="text-align: center;">제5장 보증금 등</p> <p>제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.</p> <p>② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.</p> <p>③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.</p> <p>④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.</p> <p>⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.</p> <p>제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.</p> <p>제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대방의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.</p> <p>② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.</p>	<p style="text-align: center;">제4장 잡수입 및 물품의 매각 등</p> <p>제30조(잡수입 등과 관련한 사업자 선정) 잡수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다.</p> <p style="text-align: center;">제5장 보증금 등</p> <p>제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.</p> <p>② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.</p> <p>③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.</p> <p>④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.</p> <p>⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.</p> <p>제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.</p> <p>제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대방의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.</p> <p>② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.</p>

제6장 보고 등

제34조(보고·발급) ① 시·도지사는 법 제53조 및 영 제67조에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 주택관리업자의 공동주택 관리실적을 매년 12월말 기준으로 제출하게 하고, [별지 제3호 서식]에 따라 다음 해 2월 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 주택관리업자 등이 공동주택 관리실적 증명서 발급을 요청하면 즉시 [별지 제4호 서식]에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

제7장 민간 전자입찰시스템 사업자 지정

제35조(지정기준) 민간 전자입찰시스템을 운영하고 자 하는 사업자는 [별표8] '민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준'을 갖추어야 한다.

제36조(지정절차) ① 제35조에 따라 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정 신청서의 내용을 심사한 결과 제35조의 지정기준에 적합한 경우에는 그 신청인을 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정하고, 신청인에게 [별지 제6호 서식]에 따른 지정 확인서를 교부하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 지정을 위하여 필요한 경우 신청인에게 자료제출을 요구하거나 신청인의 사업장에 방문하여 지정기준에 따른 요건을 확인할 수 있으며, 관계기관 또는 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 제2항에 따라 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정받은 자(이하 "지정 사업자"라 한다)는 지정일로부터 2년간 전자입찰시스템을 운영할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 지정 사업자를 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

제37조(갱신지정) ① 민간 전자입찰시스템 사업자

제6장 보고 등

제34조(보고·발급) ① 시·도지사는 법 제53조 및 영 제67조에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 주택관리업자의 공동주택 관리실적을 매년 12월말 기준으로 제출하게 하고, [별지 제3호 서식]에 따라 다음 해 2월 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 주택관리업자 등이 공동주택 관리실적 증명서 발급을 요청하면 즉시 [별지 제4호 서식]에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

제7장 민간 전자입찰시스템 사업자 지정

제35조(지정기준) 민간 전자입찰시스템을 운영하고 자 하는 사업자는 [별표8] '민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준'을 갖추어야 한다.

제36조(지정절차) ① 제35조에 따라 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정 신청서의 내용을 심사한 결과 제35조의 지정기준에 적합한 경우에는 그 신청인을 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정하고, 신청인에게 [별지 제6호 서식]에 따른 지정 확인서를 교부하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 지정을 위하여 필요한 경우 신청인에게 자료제출을 요구하거나 신청인의 사업장에 방문하여 지정기준에 따른 요건을 확인할 수 있으며, 관계기관 또는 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 제2항에 따라 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정받은 자(이하 "지정 사업자"라 한다)는 지정일로부터 2년간 전자입찰시스템을 운영할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 지정 사업자를 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

제37조(갱신지정) ① 민간 전자입찰시스템 사업자

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>지정을 갱신하고자 하는 지정 사업자는 유효기간 만료 30일 전까지 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 지정 사업자에게 유효기간 만료일 60일 전까지 갱신지정의 절차와 제1항의 기간 내에 갱신 지정을 신청하지 아니하면 유효기간이 만료된다는 사실을 알려야 한다.</p> <p>③ 갱신 지정에 따른 절차는 제36조를 준용한다.</p> <p>제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우 2. 제35조의 지정기준에 미달하는 경우 3. 제36조에 따른 지정을 받은 날부터 6월 이내에 전자입찰시스템 운영업무를 개시하지 아니하거나 6월 이상 계속하여 전자입찰시스템 운영업무를 휴지한 경우 <p>제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된 경우에는 그 지정을 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> 가. 피성년후견인 및 피한정후견인 나. 파산자로서 복권되지 아니한 자 다. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 자 라. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 마. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자 바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다) 	<p>지정을 갱신하고자 하는 지정 사업자는 유효기간 만료 30일 전까지 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 국토교통부장관은 지정 사업자에게 유효기간 만료일 60일 전까지 갱신지정의 절차와 제1항의 기간 내에 갱신 지정을 신청하지 아니하면 유효기간이 만료된다는 사실을 알려야 한다.</p> <p>③ 갱신 지정에 따른 절차는 제36조를 준용한다.</p> <p>제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우 2. 제35조의 지정기준에 미달하는 경우 3. 제36조에 따른 지정을 받은 날부터 6월 이내에 전자입찰시스템 운영업무를 개시하지 아니하거나 6월 이상 계속하여 전자입찰시스템 운영업무를 휴지한 경우 <p>제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된 경우에는 그 지정을 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> 가. 피성년후견인 및 피한정후견인 나. 파산자로서 복권되지 아니한 자 다. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 자 라. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 마. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자 바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다)

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자</p> <p>3. 최근 3년 이내에 국세를 3회 이상 체납한 사실이 있는 사업자 및 대표자</p> <p>4. 법에 따라 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록을 한 자 등 공동주택 관리 업무와 관련이 있는 자 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제11조에 따라 검열할 수 없는 자</p> <p>제40조(지정사업자 지도·감독) 국토교통부장관은 민간이 운영하는 전자입찰시스템의 공공성과 운영 안정성을 확보하기 위하여 지정 사업자와 그 구성원 등(이하 “지정 사업자 등”이라 한다)에게 전자입찰시스템 운영 현황(제35조에 따른 지정기준 준수여부, 장애발생 시 그 사유를 포함한다)에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 지정 사업자 등은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.</p> <p>제41조(업무의 위탁) 민간 전자입찰시스템 사업자 지정에 따른 국토교통부장관의 권한은 법 제89조제2항제8호에 따른 공동주택관리정보시스템 운영기관(한국감정원)의 장에게 위탁한다.</p> <p>제42조(재검토키한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제334호)에 따라 이 지침 고시 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 지침의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 12월 31일까지로 한다.</p>	<p>2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자</p> <p>3. 최근 3년 이내에 국세를 3회 이상 체납한 사실이 있는 사업자 및 대표자</p> <p>4. 법에 따라 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록을 한 자 등 공동주택 관리 업무와 관련이 있는 자 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제11조에 따라 검열할 수 없는 자</p> <p>제40조(지정사업자 지도·감독) 국토교통부장관은 민간이 운영하는 전자입찰시스템의 공공성과 운영 안정성을 확보하기 위하여 지정 사업자와 그 구성원 등(이하 “지정 사업자 등”이라 한다)에게 전자입찰시스템 운영 현황(제35조에 따른 지정기준 준수여부, 장애발생 시 그 사유를 포함한다)에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 지정 사업자 등은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.</p> <p>제41조(업무의 위탁) 민간 전자입찰시스템 사업자 지정에 따른 국토교통부장관의 권한은 법 제89조제2항제8호에 따른 공동주택관리정보시스템 운영기관(한국감정원)의 장에게 위탁한다.</p> <p>제42조(재검토키한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다. 다만, 제7조 개정규정은 2017년 7월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조(주택관리업자 및 공사·용역 등 사업자 선정에 관한 적용례) 별표 4 내지 별표 6의 개정규정에 따른 주택관리업자 및 공사·용역업자 선정에 관한 사항은 이 고시 시행 후 최초로 입찰공고를 하는 경우부터 적용한다.</p>	<p style="text-align: center;">부칙</p> <p>제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다. 다만, 제4조제6항, 제13조제2항 개정규정은 2019년 1월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조(적용례) 제13조제2항 개정규정은 관리규약을 시행일 이전에 개정하였다면 시행일 이전에 우선 적용할 수 있다.</p>

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>【별표 3】(제6조 관련)</p> <p style="text-align: center;">입찰의 무효</p> <p>다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰 2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰 3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함된다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰 4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰 5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰 6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰 7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰 8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함) 9. 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰 	<p>【별표 3】(제6조 관련)</p> <p style="text-align: center;">입찰의 무효</p> <p>다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰 2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰 3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, <u>해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다</u>)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰 4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰 5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰 6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰 7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰 8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함) 9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 <u>공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함</u>) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사

국토교통부 고시 제2016 - 943호(개정 2016.12.30)	국토교통부 고시 제2018 - 614호(개정 2018.10.31)
<p>10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰</p> <p>11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰</p> <p>나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰</p> <p>12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰 (전자입찰방식인 경우에는 <u>시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출을 갈음할 수 있음</u>)</p> <p>13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사 금액의 하한을 위반한 입찰</p>	<p><u>항은 제외</u>)을 위반하여 제출한 입찰</p> <p>10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, <u>제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우</u></p> <p>11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰</p> <p>나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰</p> <p>12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰 (전자입찰방식인 경우에는 <u>제8조제1항에 따른 방법으로 입찰서를 제출한다.</u>)</p> <p>13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사 금액의 하한을 위반한 입찰</p>

1

공동주택관리 감사 항목(Check List)

• 입주자대표회의, 선거관리위원회

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

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

● 관리주체

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

● 관리비, 사용료

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

● 잡수입

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 사용	<ul style="list-style-type: none"> - 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부 - 잡수입의 용도는 관리규약에 정한 용도에 적합한지(장기수선공사 등 장충금 용도 또는 관리비 용도 등으로 부당 집행 여부) - 잡수입의 사용절차 등 준수 여부 - 공동체 활성화 단체 운영비 및 사업비 지급근거 및 정산내역 - 입주자등에게 공개 여부 	법 제27조 영 제19조제18호 관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)	전표철(증빙자료 포함) 자생단체지원내역(사업계획서등) 회의록 잉여금처분계산서 관리규약

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 결산	<ul style="list-style-type: none"> - 기여 주체별 잡수입 사용 후 잔액의 결산 방법 적정 여부(장기수선충당금 적립, 관리비 차감금액 등 적정성) 	관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)	재무제표, 회의록 잉여금처분계산서 관리규약

● 자생단체

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
자생단체 구성요건	<ul style="list-style-type: none"> - 공동체(커뮤니티)활성화를 위한 구성원 10인 이상의 단체 여부 - 자생단체 임원의 겸직금지 위반 여부 	관리규약 (자생단체구성 및 활동 지원)	관리규약 자생단체 지원신청서
비용지원 절차 및 용도	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 의결 여부 - 공동체활성화 및 공동의 이익에 부합하는 사업 여부 	관리규약 (자생단체 지원방법)	회의록 내부결재서류 자생단체(사업 계획서, 결산서, 사용내역)
자생단체 지원한도	- 관리규약에서 정한 지원한도 범위 내 지원 여부	관리규약 (소요비용의 지원)	관리규약
정산 및 입주자 등에게 공개	- 정산 및 입주자등에게 공개 여부		회의록 부과내역서 공고문

● 회계관리

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

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
회계감사	<ul style="list-style-type: none"> - 장부 및 증빙서류 작성 여부 - 회계감사 실시 여부 	법 제26조 영 제27조	재무제표 입주자대표회의 회의록 감사보고서

● 자료의 공개 · 보관

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
공개	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 회의 결과 공개 여부 - 공동주택단지 및 공동주택관리정보 시스템에 관리비 납부 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 다음 달 말일까지 - 회계감사결과 보고 또는 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 감사결과 제출받은 날부터 1개월 이내 - 계약서 공개여부(수의계약포함) <ul style="list-style-type: none"> · 계약 후 1개월 이내 - 입찰 선정결과 공개 여부(수의계약포함) <ul style="list-style-type: none"> · 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 	법 제14조제7항 법 제23조제4항 법 제26조제3항 법 제28조 영 제23조제8항 지침 제11조	공동주택관리정보 시스템 공고현황 공고문철 계약서철 입주자대표회의 회의록
회계 서류의 작성· 보관 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 5년간 보관 여부 	법 제27조	회계서류 일체
설계도서 의 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 계약서철 장비이력관리철 점검결과보고서
공사· 용역 등 관련 자료의 보관	<ul style="list-style-type: none"> - 20년간 보관 여부(공사·용역 등 관련 자료) - 영구 보관여부(규약, 장기수선계획서, 안전관리계획서, 사업주체로부터 인계 받은 설계도서 및 시설장비의 명세, 공사도면 및 준공도면, 사업주체의 공용 부분에 대한 하자보수 이력) 	관리규약 (자료의 종류 및 열람 방법 등)	관련 서류

● 관리규약

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

● 장기수선계획, 장기수선충당금

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 계획 수립 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획 수립 적정성 - 장기수선계획을 3년마다 검토·조정 여부 - 조정 시 입주자대표회의 의결 여부 - 3년이 경과하기 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부 	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조 별표1	장기수선계획서 입주자대표회의 회의록 등 검토 관련 서류
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 적립 적정성 - 장기수선충당금 별도계좌 예치 관리여부 - 관리사무소장 직인, 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부 	법 제30조 영 제23조제7항, 제31조 규칙 제9조 별표1	장기수선계획서 관리비부과내역서 통장 관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 입주자대표회의 의결 여부 - 장기수선충당금 집행 및 적립 현황 공개 여부 - 장기수선충당금 사용 적정성 <ul style="list-style-type: none"> · 예비비, 수선유지비, 타 충당금, 잡수입 등과 구분 사용 여부 · 외상 공사 여부 등 	법 제30조 영 제31조 관리규약(장기수선충당금의 집행 및 공개)	장기수선충당금 사용계획서 입주자대표회의 회의록 장기수선충당금 계정 원장
장기수선 공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 · 참가자격제한 등 - 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등 	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공고문 입찰관련 서류

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰시 입찰금액의 100분의 5이상 입찰 보증금 납부 여부 - 계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 계약이행보증금으로 납부 여부 - 계약의무 불이행 시 귀속 처리 여부 	지침 제31조	입찰관련 서류 계약서 입주자대표회의 회의록

● 하자보수

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

● 행위허가 · 신고

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

● 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
사업 결정 (입찰 공고 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, 계약 조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 - 장기수선공사의 경우 장기수선계획에 반영 여부 	법 제29조 지침 제4조 별표7	입주자대표회의 회의서류 회의록 장기수선계획서

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리시스템 공고 여부 - 입찰공고는 입찰서 제출 마감일전일부터 기산하여 10일전 - 공고내용의 적정성 ◆ 참가자격의 과도한 제한 여부 ◆ 적격심사 평가배점표의 적정성 여부 	<p>지침 제14조~제16조 제22조~제24조</p>	<p>입주자대표회의 회의록 공동주택관리정보 시스템 공고현황 공고문</p>
현장설명	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 제출마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 	<p>지침 제15조, 제23조</p>	<p>현장설명회 서류</p>
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 - 입찰보증금 납부 여부 - 입찰의 성립 여부 ◆ 일반경쟁 · 지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 	<p>지침 제8조 지침 제31조 지침 제5조</p>	<p>입찰공고 입찰서 및 제출서류 적격심사평가표 회의록 등</p>
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 제출서류 적정 여부 ◆ 사업종류별 해당법령에 따른 무등록 업체 ※ 공사의 경우 건설산업기본법, 전기공사업법, 정보통신공사업, 소방시설공사업 등, 승강기시설안전관리법 등에 의한 등록증 필요 ◆ 국세 · 지방세 완납 여부 등 - 입찰서 개찰 ◆ 입찰업체 등 이해관계인 참석 등 - 입찰성립 여부를 판단하여 낙찰자 선정 - 낙찰자 선정결과를 홈페이지, 게시판, 공동주택관리정보시스템 등에 공개 여부 - 적격심사제 운영 ◆ 평가주체 구성 적정성 여부 ◆ 지침의 표준평가표 또는 관리규약의 평가표 적용 여부 ◆ 적격심사평가표에 따른 적정 심사 여부 ◆ 평가항목 중 변경할 수 없는 항목(입찰 가격배점, 공사업체 선정 시 지원서비스 능력 배점)에 대하여 변경 여부 ◆ 평가항목 임의 변경으로 인하여 낙찰자가 뒤바뀐 경우 중점 ◆ 회의록 작성 보관 여부 	<p>지침 제19조, 제27조 지침 제9조 지침 제10조 법 제28조 지침 제11조 지침 제13조</p>	<p>입찰서 및 제출서류 적격심사평가표 회의록 등</p>

[illegible]

구 분	감사항목	관련규정	확인서류
재계약 (공사 제외)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업수행실적을 관리규약이 정하는 절차에 따라 평가하였는지 여부 - 입주자대표회의 의결 여부 	지침 제4조 별표2 제9호 관리규약	입주자대표회의 회의록 이의신청 관련 서류 계약서철
공사· 용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 보관, 시설물교체 보수 이력 관리 - 계약조건 및 계약내용 준수 여부 - 하자보수보증금 납부 여부 - 공사·용역 감독의 적정성 여부 - 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 	법 제31조 법 제64조 관리규약(관리주체의 업무)	계약서 입찰공고 산출내역서 작업일보 정산서

2 모범 · 상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택단지의 자율적 관리기능 강화와 입주자의 권익 보호, 공동체 활성화 기반조성을 위하여 1997년부터 2018년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설관리, 공동체 활성화, 에너지 절약)를 평가하여 268개 단지를 모범 · 상생관리단지를 선정하여 인증동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 10년간(2009~2018년) 모범 · 상생관리단지로 선정된 100개 단지 현황을 수록 하였습니다.

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
1	남양주시	화도마석그랜드힐2단지	화도읍 경춘로 2102-25	330	2018
2	파주시	대방노블랜드	평화로 280	1,080	2018
3	평택시	안중늘푸른아파트	안중읍 안현서로7길 79	1,188	2018
4	수원시	센트라우스	권선구 세화로168번길 15	1,094	2018
5	김포시	청송마을 현대성우오스타	김포한강2로 292	465	2018
6	부천시	중동역2차푸르지오	경인로133번길	812	2018
7	용인시	힐스테이트서천	기흥구 서천동로 22	754	2018
8	용인시	수지동문 굿모닝힐5차	수지구 동천로 64	1,334	2018
9	양주시	양주자이4단지	삼승로38번길 91	852	2017
10	남양주시	진접 신영지웰	해밀예당3로 104	434	2017
11	수원시	백설주공1단지	장안구 대평로89번길 32	348	2017
12	시흥시	정왕동 보성아파트	함송로63	760	2017
13	안성시	동신아파트	혜산로 37-24	496	2017
14	화성시	숲속마을 메이루즈아파트	동탄숲속로 95	326	2017
15	파주시	팜스프링아파트	송화로 13	2,944	2017
16	오산시	원동e-편한세상1단지	오산로 160번길 14	1,008	2017
17	광주시	세광엔리치빌	초월읍 경안천로 293	338	2017
18	남양주시	부영그린타운 4,5단지	도농로 34	2,042	2016
19	오산시	세마e-편한세상아파트	양산로 460	1,646	2016
20	파주시	한빛마을5단지 캐슬엔칸타빌 아파트	한빛로 70	2,190	2016
21	안산시	성포 선경아파트	상록구 예술광장1로 131	1,768	2016
22	김포시	고창마을 제일풍경채아파트	김포한강2로 189(장기동)	360	2016
23	고양시	일산동양아파트	일산서구 고양대로 633	954	2016
24	양주시	하늘빛마을 휴먼시아 아파트	고암길 223	608	2016

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
25	성남시	청솔마을 대원아파트	분당구 미금로 215	820	2016
26	광주시	태전동 우림필유	태봉로 86	475	2016
27	용인시	영통빌리지	기흥구 중부대로55번길 11	472	2016
28	고양시	두산위브더제니스 아파트	일산서구 일현로97-11	2,700	2015
29	남양주시	덕소 쌍용아파트	와부읍 덕소로206	528	2015
30	용인시	동일하이빌4단지아파트	수지구 신봉3로12번길	636	2015
31	수원시	청구2차아파트	권선구 매송고색로 506번길	490	2015
32	오산시	오산 청호자이아파트	동부대로332-14	1,060	2015
33	의정부시	신동아 파라디움아파트	시민로49	195	2015
34	수원시	한라비발디아파트	장안구 만석로20번길28	845	2015
35	부천시	중동 팰리스카운티아파트	원미구 중동로107	3,090	2015
36	광명시	소하휴먼시아 2단지아파트	소하로38	609	2015
37	파주시	쇠재마을5단지	쇠재로 133	1,402	2014
38	남양주시	진건한신3차	진건오남로 86번길 37	299	2014
39	광명시	소하동양2차	하안로 198	763	2014
40	수원시	영통신원미주	영통구 매영로 310번길 27	574	2014
41	고양시	호반베르디움	덕양구 세솔로 25	1,426	2014
42	양주시	덕정주공2단지	고암길 306-40	1,935	2014
43	이천시	현진에버빌	안흥로 60	405	2014
44	안산시	보네르빌리지	단안구 안산천남로 211	634	2014
45	안성시	태산1차아파트	공도읍 벚꽃길 36	593	2014
46	용인시	신봉센트레빌1단지	신봉1로 172번길 8	298	2014
47	성남시	판교원마을3단지	분당구 판교로 20	466	2013
48	안산시	신우아파트	상록구 사동 1344-1	502	2013
49	의왕시	휴먼시아 청계마을4단지	청계동 966	339	2013
50	광주시	회덕대주파크빌	회덕동 441	296	2013
51	안양시	목련1단지 선경아파트	동안구 동안로 101	480	2013
52	안성시	한주아파트	봉산동 42	420	2013
53	용인시	성동마을 LG빌리지1차	수지구 성북동 155	1,164	2013
54	남양주시	와부덕소강변현대홈타운	와부읍 덕소로 116번길 49	387	2013
55	시흥시	정왕동 삼성아파트	정왕신길로 139번길 7	320	2013
56	화성시	동탄솔빛마을 서해그랑블	반송동 140	727	2012
57	시흥시	시화월드	정왕동 1873-3	594	2012
58	용인시	수지5차 삼성래미안	수지구 풍덕천2동 1168	1,828	2012
59	의정부시	송산푸르지오	민락동 735-5	706	2012
60	남양주시	부영 e-그린타운 3단지	도농동 2-1	1,144	2012
61	이천시	효양아파트	부발읍 무촌리 128-6	308	2012
62	수원시	살구골 동아서광 성지진덕	영통구 봉영로 1526	1,248	2012
63	의왕시	대명구름채	오전동 28	518	2012
64	동두천시	현진에버빌	생연로 10	628	2012
65	의왕시	운양까치아파트	삼동 121-6	178	2012

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
66	시흥시	시화 보성아파트	정왕동 1877-5	760	2011
67	부천시	한라마을 뜨란채	중4동 1027	1,201	2011
68	광주시	쌍동리 롯데 낙천대1단지	초월읍 쌍동리 390	398	2011
69	군포시	LG신산본 자이2차	당정동 973-1	914	2011
70	가평군	세양청마루	청명편 청평리 472	283	2011
71	군포시	휴먼시아 청계마을 2단지	당정동 973-1	273	2011
72	안산시	원곡벽산블루밍	원곡동 828-5	1,515	2011
73	성남시	백현마을 7단지	백현동 556	464	2011
74	부천시	푸른마을 창보	상2동 551-1	330	2011
75	평택시	반도보라빌	포승읍 방림리 715	180	2011
76	수원시	밤꽃마을 뜨란채	율전동 546	1,078	2011
77	광주시	양벌리 우림	오포읍 양벌리 359	448	2011
78	부천시	하안마을 현대아이파크	원미구 상2동 570-1	511	2010
79	의정부시	드림밸리	신곡1동 758-1	927	2010
80	광주시	태전동 성원2차	광주시 태전동 222	435	2010
81	용인시	새천년 그린빌	기흥구 신갈동 697	915	2010
82	부천시	미리내마을 롯데	원미구 중동 1180-1	756	2010
83	안양시	대림 한숲타운	만안구 박달동 616-9	728	2010
84	의왕시	한진 로즈힐	오전동 27-1	998	2010
85	수원시	동남	권선구 평동 151	489	2010
86	김포시	백석마을 신일해피트리	통진읍 도사리 972	446	2010
87	광주시	성원3차	태전동 193	427	2010
88	성남시	푸른마을 쌍용, 벽산, 신성	분당구 수내동 73	2,598	2010
89	의왕시	남양모란	오전동 358-19	128	2010
90	수원시	영통 청명마을 삼성래미안	영통구 1046-1	714	2009
91	안양시	현대1차 홈타운	동안구 호계동 914-40	604	2009
92	광주시	코아루 햇빛마을	초월읍 산이리 18-1	363	2009
93	용인시	장미마을 삼성래미안 2차	기흥구 연남동 495	1,219	2009
94	부천시	포도마을 삼보	원미구 중1동 1170	918	2009
95	시흥시	영남 2차	정왕동 1873-2	600	2009
96	안산시	해맑음	단원구 초지동 736	975	2009
97	부천시	연화마을 건영	원미구 중2동 1099-2	424	2009
98	의정부시	신곡 서해 그랑블	신곡1동 357	1,483	2009
99	의정부시	호원 신일유토빌	호원2동 55-4	1,432	2009
100	김포시	청송마을 홈타운 2단지	장기동 1342	1,326	2009

3 공동주택관리 업무 관련 사이트

• 법령검색

– 법제처 국가법령정보센터 : <http://www.law.go.kr>

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

• 판례검색

– 법원종합법률정보 : <http://glaw.scourt.go.kr>

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

• 법령해석

– 국토교통부 민원마당 : <http://eminwon.molit.go.kr>

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

• 중앙공동주택관리지원센터 및 중앙공동주택관리분쟁조정위원회

– 중앙공동주택관리지원센터 : <http://myapt.molit.go.kr> (상담전화 : 1600-7004)

공동주택관리법 제86조제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로써 공동주택관리 민원상담, 관리행정, 회계, 시설관리 등 관리주체 업무진단서비스, 공동주택에서 시행되는 각종 공사업무에 대한 기술자문 서비스 제공

- 중앙공동주택관리분쟁조정위원회 : <http://namc.molit.go.kr>
(대표번호 : 031-738-3300)

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

● 하자분쟁조정위원회

- 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 : <http://www.adc.go.kr>
(상담전화 : 031-428-1833)

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

● 건설기술정보

- 건설기술정보 시스템 : <https://www.codil.or.kr>

건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

● 경기도 공동주택관리 감사 사례

- 경기도 홈페이지 : <http://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시/주택 → 공동주택관리감사

● 경기도 공동주택관리규약 준칙

- 경기도 홈페이지 : <http://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 열린행정 → 통합자료실 → 도정자료실

● 경기도 공동주택관리 온라인 교육

– 경기도 평생교육 포털(「GSEEK」) : <https://www.gseek.kr>

(경로) 경기도 온라인 평생교육 포털 「GSEEK」 메인화면 검색창에서

“공동주택” 또는 “아파트” 검색어 입력

(과정명) “똑딱! 함께 만드는 행복아파트”

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

※ 2018년 12월말 장기수선계획 분야 강의 개설 예정

● 전자투표

– 중앙선거관리위원회 온라인투표 시스템 : <http://www.kvoting.go.kr>

(온라인 투표 콜센터 대표번호 : 080-2580-007)

선거관리위원회가 이용을 승인한 기관, 단체의 선거에 대하여 PC와 이동통신단말기를 이용한 웹, 모바일 환경에서 투표관리 서비스를 제공

– 중앙공동주택관리지원센터 : <http://www.myapt.molit.go.kr>

공동주택 전자투표 서비스 아파트e투표 (이용문의 : 1600-7004)

스마트폰, PC 또는 문자를 활용하여 온라인으로 의사를 결정할 수 있는 공동주택 전자투표 서비스

※ 아파트 e투표 홈페이지(<http://e-vote.lh.or.kr> 오픈 준비중)

2018 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 발 행 일 2018년 12월
- 발 행 처 경기도 도시주택실 공동주택과
(경기도 수원시 팔달구 효원로 1)
- 편집총괄 공동주택과장 모상규
- 편 집 인 공동주택감사팀장 염준호
정상헌 이현주 박정진 황은옥 최광호