

발 간 등 록 번 호

76-6480000-000236-01

청렴  정남

공동주택관리 투명성 확보를 위한

공동주택관리 감사사례집



경상남도

『공동주택관리 감사 사례집』을 발간하면서

아파트 등 공동주택에 거주하는 도민이 전체의 62%를 넘었습니다. 이런 때에 공동주택에 대한 투명한 관리와 살기 좋은 주거환경조성에 길잡이가 될 『공동주택관리 감사 사례집』을 발간하게 돼 매우 기쁩니다.

주택은 복지공간이나 재산적 가치에서 갈수록 비중이 높아지고 있습니다. 마땅히 주택은 도민에게도 행복충전소가 되어야 하겠지만 최근 불거진 관리비 비리와 투명하지 못한 관행으로 도민들의 불편과 불이익은 사회문제로 비화되고 있습니다.

이에 경남도에서는 2014년 11월 공동주택관리에 대한 특정감사를 시작하였고 이듬해인 2015년부터 상설 감사반을 가동해 공동주택 관리의 투명성과 도민의 주거수준을 향상 시키는데 행정력을 집중해왔습니다.

그동안 우리 도에서는 입주자대표회의와 관리사무소 직원들의 관련 지식 부족, 일부 관계자의 도덕적 해이, 입주민의 무관심 등으로 공동주택 주민들의 소중한 관리비가 누수 되는 것을 지적하고 또 개선토록 하였습니다.

이번에 발간하는 『공동주택관리 감사 사례집』은 지난 3년여 동안 감사에서 지적된 주요 내용을 사례별로 정리하였습니다. 본 자료가 그동안 관행적으로 발생하던 공동주택 관리의 문제점을 개선하는데 좋은 길잡이가 되기를 바랍니다. 그 결과 우리 도민이 거주하는 공동주택이 행복한 마을이 되기를 기원합니다.

아울러 어려운 여건 속에서도 봉사하시는 입주자대표회의 구성원과 공동주택관리라는 소임에 충실하신 관리사무소 직원께 감사를 드리며, 도민이 행복한 공동주택 마을 조성에 적극적인 참여를 당부 드립니다.

2017. 9.

경상남도지사 권한대행 행정부지사 **한 경 호**

Contents

I. 입주자대표회의 구성 및 운영

01. 입주자대표회의의 구성·변경 신고 미이행	19
02. 입주자대표회의의 구성·운영 부적정	20
03. 입주자대표회의 미구성	21
04. 입주자대표회의 회장 직무대행 부적정	22
05. 입주자대표회의 회의록 작성 소홀	23
06. 입주자대표회의 업무 부당간섭	24
07. 입주자대표회의의 관리사무소장 임면 전횡	25
08. 입주자대표회의 회장의 관리사무소장 업무 수행	26
09. 입주자대표회의 회의소집 및 의결 등 부적정	28
10. 입주자대표회의 의결사항 미공개	30
11. 입주자대표회의 업무 부당간섭	31
12. 입주자대표회의 회장 인수인계 부적정	33

II. 선거관리위원회 구성 및 운영

13. 선거관리위원 위촉 절차 부적정	40
14. 선거관리위원 결격대상 미공고 등 구성 부적정	41
15. 선거관리위원 추천 등 선정 부적정	42
16. 선거관리위원회 구성 및 선거관리 부적정	43
17. 입주자대표회의 임원 선출절차 부적정	45

Ⅲ 관리비 등 예산운영

18. 일반관리비 예산편성 등 부적정	57
19. 사업계획 및 예산안 미수립	58
20. 결산 감사보고서 작성지연	59
21. 가수금 미처분	60
22. 장부검열·계좌확인 등 회계업무 미이행	61
23. 회계처리(전표작성)소홀	62
24. 회계서류 작성·보관 미이행	63
25. 관리비예치금 징수 소홀	64
26. 관리비예치금 및 헬스장 사용료 횡령	65
27. 관리비 연체료 과다 부과	66
28. 자생단체 회비 부과 부적정	67
29. 관리비 중간정산 처리 부적정	68
30. 관리비 중간정산금 관리 소홀	69
31. 승강기 종합유지보수비 부과 부적정	70
32. 수선유지비 집행 부적정	72
33. 전기요금 부과 및 관리 부적정	73
34. 전기료·수도료 과다 부과 및 미처분	75
35. 승강기사용료 등 처분 부적정	76
36. 잡수입 회계처리 누락	77
37. 관리소장 부당해고 및 선거소송비용 집행 부적정	78
38. 관리비 예산편성 항목의 예비비 사용	80
39. 자생단체 지원 비용 등에 예비비 사용	81
40. 입주자대표회의 운영비 지출·공개 부적정	82
41. 입주자대표회의 운영비 수입처리 등 부적정	83
42. 입주자대표회의 회장 업무추진비 지급 부적정	85
43. 입주자대표회의 출석수당 부당 지급	86
44. 자생단체(부녀회) 알뜰장터 수익금 처분 부적정	87
45. 공동체 활성화 사업비 지원·관리 부적정	89
46. 이익잉여금 처분 부적정	91
47. 이익잉여금(주차시설충당금) 처분 부적정	92

Contents

IV. 주택관리업자·사업자 선정 및 공사 추진

48. 보험업체 선정시 계약주체 부적정	105
49. 공사업체 선정시 계약주체 부적정	106
50. 입찰무효임에도 부당 수의계약	107
51. 승강기교체공사 및 유지보수 사업자 선정 부적정	108
52. 수의계약 등 공사추진 부적정	109
53. 용역 계약시 입대의 의결없이 부당 계약	111
54. 동일 성격의 용역을 쪼개기로 부당 수의계약	112
55. 사업수행실적 평가없이 기존 용역업체 재계약	113
56. 시공 자격없는 무면허 업체와 부당 계약	115
57. 설계변경 없이 추가공사 후 대금지급	116
58. 공사 감리비 부당 지급	118
59. 경비 및 청소 용역 계약시 국민연금 정산 누락	119
60. 용역 계약시 퇴직적립금 정산 누락	121
61. 공사 사업자 선정시 과도하게 참가자격 제한	122
62. 공사 사업자 선정시 부당 지역 제한	123
63. 공사감독 비용 부당 지급	124
64. 공사감독 및 준공검사 미이행	126
65. 공사감독 및 준공검사 부실로 공사비 과다 집행	128
66. 입찰무효임에도 낙찰자 결정 후 계약	129
67. 부당 적격심사로 특정업체 낙찰	131
68. 사업자선정을 위한 적격심사 부적정	133
69. 주택관리업자 재계약 절차 미이행	134
70. 유찰된 입찰임에도 낙찰 후 계약	135
71. 유찰된 입찰임에도 1인이 적격심사 후 계약	137
72. 별도의 입찰 없이 2순위 응찰자와 부당 계약	138
73. 정당 낙찰업체 제외하고 차순위 업체와 부당계약	140
74. 각종 보증금 징구 소홀	141
75. 계약이행 보증금 미징구	143

V. 장기수선계획 및 장기수선충당금

76. 장기수선계획 수립 부적정	148
77. 최초 장기수선계획 수립 부적정	149
78. 장기수선계획 공사 부적정	150
79. 장기수선충당금 적립 부적정	151
80. 장기수선충당금 부과 부적정	152

VI. 기타 공동주택관리

81. 관리규약 미개정	161
82. 관리규약 개정 미비	162
83. 입주자대표회의 구성 규정 부적정	164
84. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개	166
85. 공사·용역 사업자와의 계약체결내용 미공개	167
86. 시설물 안전관리 미흡	168
87. 공동주택 관리기구(장비)구성 미흡	169
88. 관리사무소장 직인 미사용 등 업무 부당간섭	170
89. 관리사무소장 직인 미사용	171
90. 행위허가 미이행(무단증축)	172
91. 행위허가 미이행(비트공간 임차 운영)	173
92. 하자보수보증금 반환 부적정	174



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 감사사례집

I

입주자대표회의 구성 및 운영

I. 입주자대표회의의 구성 및 운영

■ 입주자대표회의 구성 (공동주택관리법 제14조)

- 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성
- 하나의 공동주택단지를 수 개의 공구(공사구역)로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우
 - 먼저 입주한 공구의 입주자 : 위 절차에 따라 입주자대표회의를 구성
 - 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때 : 다시 입주자대표회의를 구성
- 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 선거구 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

가. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있을 것
 나. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 주택의 소유자인 배우자로부터 대리권을 위임받아 동별 대표자 후보로 지원할 경우 주택의 소유자도 '주민등록을 마친 후 6개월'이 지나야 하는 조건을 갖춰야 하는지?

회신 : 입주자란 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 의미함 (공동주택 관리법 제2조 제1항 제5호). 따라서 주택 소유자의 배우자가 해당 공동주택 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 계속해 거주(서류제출 마감일 현재 해당 선거구에서 주민등록을 마친 후 거주)하고 있는 경우 주택의 소유자인 배우자로부터 대리권을 위임받아 동별 대표자로 출마 가능.

- 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실

【 동별 대표자 결격사유 - 법 제14조제4항, 영 제11조제3항 】

- 가. 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인
- 나. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
- 다. 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 라. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 마. 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택 특별법」, 「건축법」, 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람

바. 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)

사. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속

아. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.

자. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날로부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
차. 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

【 동별 대표자 결격사유 효력 및 판단 - 영 제11조제4항 】

· 공동주택 소유자의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(공유)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 함

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 동별 대표자 결격사유를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지 ?

회신 : 동별 대표자의 결격사유는 주택법령에 정해진 바에 한하며 추가하는 것은 불가. 다만, 해임 사유는 관리규약에 규정 가능(영 제19조제1항제3호)

■ 동별 대표자 선출 및 선출공고

(공동주택관리법 시행령 제11조 및 제13조, 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제17조 및 제22조)

- 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하되, 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배를 넘지 않도록 함

후보자 수	선 출 방 법
후보자가 2명 이상인 경우	해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출
후보자가 1명인 경우	해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

- 동별 대표자의 임기는 2년(다만, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 함)

- 동별 대표자는 한 번만 중임(이 경우 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 아니함)

- 500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있음(이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실함)

- 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전 까지 공고

가. 선거구별 선출인원 및 임기

나. 선거기간

다. 후보등록기간

라. 후보등록 장소(관리사무소)

마. 후보등록서류

- (1) 후보등록신청서(6개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부
- (2) 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부
- (3) 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
- (4) 등기사항증명서(공고일 이후 발행분) 1부
- (5) 주민등록등본 및 초본(공고일 이후 발행분) 1부
- (6) 가족관계증명서(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부
- (7) 선거홍보물 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
- (8) 위임장(소유자의 배우자 또는 지계존비속에 한함) 1부

바. 후보등록자격

사. 그 밖에 선거관리위원회 규정으로 정한 사항

- 선거관리위원회는 선출된 동별 대표자의 명단 및 임기 등을 즉시 확정 공고
- 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 30일 이내에 다시 선출공고(다만, 입주자대표회의 정원의 3분의 2가 구성된 경우나 2회 이상 선출공고에도 후보자가 없는 경우에는 선출하지 아니할 수 있음)

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 구 주택법 시행령에 따른 동별 대표자 중임제한 규정 시행일(2010.7.6.) 이전에 해당 공동주택에 연임규정을 정하고 있는 경우에도 동별 대표자 임기에 포함돼 중임제한 규정 시행일 이전에 1회의 임기를 마치고 중임제한 규정 시행일 이후에 1회 더 동별 대표자로 선출된 경우 동별 대표자 중임에 해당하는지?

회신 : 해당 공동주택 관리규약으로 정하고 있는 동별 대표자 연임 규정은 '정해진 임기를 마친 뒤 다시 계속해 그 직을 수행할 수 있다'는 것으로 파악되며 동별 대표자 중임제한 규정은 연임과 달리 '한 번 더 동별 대표자를 할 수 있다'는 내용이므로 대법원 판결(대법원 2016.9.8. 선고 2015다39357)의 구 주택법 시행령 제50조 제7항의 중임제한 규정 시행일(2010.7.6.) 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정해 운영하고 있는 경우와 다른 것으로 사료됨. 따라서 구 주택법 시행령 제50조 제7항 시행일(2010.7.6.) 이후에 동별 대표자로 1회만 선출된 경우 1회 더 동별 대표자로 출마할 수 있음.

■ **입주자대표회의 임원 선출** (공동주택관리법 시행령 제12조)

- 임 원 : 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상

세대수	회 장	감 사	이 사
500세대 이상	가. 후보자가 2명 이상인 경우 ① 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 ② 최다득표자 선출	가. 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우 ① 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 ② 다득표자 선출	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 선출
	나. 후보자가 1명인 경우 ① 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 ② 과반수 찬성 선출	나. 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우 ① 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 ② 과반수 찬성 선출	
	▶ 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 : 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 선출 ▶ 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통한 선출		
500세대 미만	가. 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 선출 나. 관리규약으로 정하는 경우에는 500세대 이상 회장·감사 선출 방법과 동일한 방법으로 선출 가능		

- 임원선출 : 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출
- 입주자대표회의는 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있음
- ※ 구성원 : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출 되었을 때는 그 선출된 인원을 말함

【 국토부 질의 혁신 】

질의 : 입대의 회장과 감사 선출 시 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자의 과반수 찬성에 대한 기준은 총 건설가구 수(946가구)의 10분의 1 이상을 의미하는지 아니면 실제 입주가구(539가구)의 10분의 1 이상을 의미하는지 ?

혁신 : 500가구 이상 공동주택은 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀 선거를 통해 회장과 감사를 선출하며, 후보자가 1명인 경우 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출(구 주택법 시행령 제50조 제6항). 이와 관련해 ‘전체 입주자 등의 10분의 1 이상’은 실제 입주한 가구의 10분의 1 이상을 의미.

■ 입주자대표회의 임원 업무범위 (공동주택관리법 시행규칙 제4조)

직책	업무범위
회장	입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됨
이사	회장을 보좌, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행
감사	① 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사 ② ①에 따른 감사를 한 경우, 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 인터넷 홈페이지나 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개 ③ 입주자대표회의가 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우, 입주자대표회의에 재심의 요청

■ 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임

(공동주택관리법 시행령 제13조 제4항, 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제20조)

- 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임

- 동별 대표자 해임 → 해임된 동별 대표자는 임원의 직위까지도 모두 상실

① 해임하고자 할 경우(선택)	② 해임 요청	③ 투표 진행(선관위)	④ 해임 결정
가. 해당 선거구 10분의 1 이상의 입주자들의 서면동의 나. 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성	선거관리위원회에 해당 동별 대표자 해임 요청	해임사유 및 해임 당사자의 소명자료를 해당 선거구 입주자들에게 투표일 전 1주일 이상 미리 공개 → 해임 요청 받은 날로부터 30일 이내 투표절차 진행	해당 선거구 입주자들의 과반수 투표, 투표자의 과반수 찬성으로 결정

- 입주자대표회의의 회장·감사 해임(500세대 이상) → 동별 대표자 자격 유지, 임원의 직위만 해임

① 해임하고자 할 경우(선택)	② 해임 요청	③ 투표 진행(선관위)	④ 해임 결정
가. 전체 입주자들의 20분의 1 이상의 서면동의 나. 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성	선거관리위원회에 회장·감사 직위해임 요청	해임사유 및 해임 당사자의 소명자료를 전체 입주자들에게 투표일 전 1주일 이상 미리 공개 → 해임 요청 받은 날로부터 30일 이내 투표절차 진행	전체 입주자들의 10분의 1 이상 투표, 투표자의 과반수 찬성으로 결정

- 입주자대표회의의 회장·감사 해임(500세대 미만) → 동별 대표자 자격 유지, 임원의 직위만 해임
가. 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 그 직위를 해임
- 동별 대표자 및 임원이 자진 사퇴하는 경우 → 선거관리위원회 또는 입주자대표회의에 서면으로 사퇴서 제출하여야 하며, 제출과 동시에 효력 발생

- 선거관리위원회는 동별 대표자 해임, 입주자대표회의 임원(50세대 이상)의 해임, 동별 대표자 또는 임원의 자진사퇴가 결정된 경우에는 그 사실을 입주자들에게 즉시 공고
- 해임 사유

- 가. 공동주택관리법령을 위반한 때
- 나. 이 규약 및 선거관리위원회 규정을 위반한 때
- 다. 관리비등을 횡령한 때
- 라. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 멸실·훼손 및 손상하여 입주자에게 손해를 가한 때
- 마. 주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받거나 명예훼손, 모욕, 폭력, 배임, 횡령으로 벌금형 이상을 선고받은 때
- 바. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 항응제공을 받거나 금품수수 등으로 벌금형 이상을 선고받은 때
- 사. 시장·군수로부터 공동주택 관리와 관련하여 시정명령을 받고도 이를 이행하지 않은 때
- 아. 공동주택관리법에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 3회 이상 이수하지 않은 때

■ 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 보궐선거 (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제21조)

구 분	업 무 범 위
동별 대표자	① 궐위일로부터 60일 이내 다시 선출, 임기는 전임자 잔여임기로 함 (다만, 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어 있고, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있음) ② 동별 대표자 전원이 사퇴하거나 해임된 경우에는 새로이 선출되는 동별 대표자의 임기는 선출공고시의 임기시작일로부터 2년간 할 수 있음
입주자대표회의 임원	① 궐위일로부터 60일 이내 다시 선출, 임기는 동별 대표자의 임기까지로 함

■ 입주자대표회의 의결방법 및 의결사항

(공동주택관리법 시행령 제14조, 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제28조)

1. 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결 [다만, 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여야만 의결권 행사 가능(대리 불가능)]
2. 입주자대표회의는 공동주택관리법령 및 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 일탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자있는 의결은 무효
3. 입주자대표회의의 의결사항

공동주택관리법 시행령 제14조	경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제27조
<p>가. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함)</p> <p>나. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지</p> <p>다. 공동주택 관리방법의 제안</p> <p>라. 관리비·사용료 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)</p> <p>마. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정</p> <p>바. 관리비·사용료 등의 회계감사 요구 및 회계감사 보고서의 승인</p> <p>사. 관리비·사용료 등의 결산의 승인</p> <p>아. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준</p> <p>자. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항</p> <p>차. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량</p> <p>카. 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 제안</p> <p>타. 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인</p> <p>파. 주민공동시설(어린이집은 제외) 위탁 운영의 제안</p> <p>하. 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안</p> <p>가. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우 한정)</p> <p>나. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정</p> <p>다. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항</p>	<p>가. 관리비에치금 증액에 관한 사항</p> <p>나. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항</p> <p>다. 입주자대표회의 임원의 해임</p> <p>라. 부대복리시설 및 공용부지 사용에 관한 사항</p> <p>마. 관리비등 집행을 위한 개별 사업계획(공사, 용역, 물품구입, 매각 등)의 계약 및 세부 내용에 관한 사항</p> <p>바. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 CCTV 운영에 관한 사항</p> <p>사. 입주자등의 자율방법 지원에 관한 사항</p> <p>아. 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상</p> <p>자. 단지 내 자생단체 구성신고 등 공동체 활성화에 관한 사항</p> <p>차. 선거관리위원회의 해임 및 해촉</p> <p>카. 공동주택 관리기구 및 직원의 증감에 관한 사항</p> <p>타. 층간소음 등으로 인해 입주자등간에 발생한 분쟁 조정에 관한 사항</p> <p>파. 잡수입 사용에 관한 사항</p> <p>하. 예비비사용의 승인</p> <p>가. 관리규약 위반자 및 공동생활의 질서문란 행위자에 대한 조치</p> <p>나. 「도시교통정비촉진법」 제33조에 따른 승용차 공동이용 촉진을 위한 주차장 임대 여부 및 계약내용에 관한 사항</p> <p>다. 기타 관계법령 및 이 규약에서 입주자대표회의의 의결을 받도록 한 사항</p> <p>라. 경상남도 공동주택 관리규약 준칙과 다르게 정한 관리규약의 해석</p>

■ 업무방해(부당간섭) 금지 (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제14조)

- 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 됨
- 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 됨.

■ 입주자대표회의 회의록 작성·보관 (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제30조)

- [별첨6] 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성
- 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 즉시 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보
- 관리주체는 지체 없이 회의결과를 공개

■ **겸임금지** (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제31조)

- 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없음
- 동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없으며, 임원인 경우 ○일 이내에 그 임원직을 사퇴하여야 함

■ **입주자대표회의의 의무와 책임** (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제33조)

- 입주자대표회의의 구성원은 관계 법령과 관리규약에 따른 업무를 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행
- 입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상
- 입주자대표회의의 구성원은 시장·군수가 실시하는 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육을 성실히 이수

■ **입주자대표회의의 인수·인계** (경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제65조 제2항)

- 입주자대표회의 임기가 만료된 때에는 임기만료 30일 전에 각각 서명·날인한 인수·인계서를 작성하여 임기만료시까지 다음 각 호의 서류를 인계

- 가. 관리비에치금의 내역
- 나. 장기수선충당금의 적립내역과 집행내역 및 인장
- 다. 관리주체의 현황
- 라. 입주자대표회의의 운영 및 예산 현황
- 마. 그 밖에 필요한 사항

01. 입주자대표회의의 구성·변경 신고 미이행

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제52조(관리방법의 결정 등)
- 구 「주택법 시행규칙」 제24조(관리방법 결정 및 입주자대표회의의 구성 등의 신고)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제52조(관리방법의 결정 등) 및 같은법 시행규칙 제24조(관리방법 결정 및 입주자대표회의의 구성 등의 신고)에 따르면 입주자대표회의를 대표하는 자는 해당 공동주택의 관리방법 등 (입주자대표회의의 구성 포함)의 결정이나 변경한 그 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하고,
- 신고하는 경우 입주자대표회의의 구성 등 신고서에 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증빙서류) 서류를 첨부하여 제출하도록 규정하고 있으나,
- 차기 입주자대표회의의 구성·운영을 위한 동별 대표자를 선출(2016.3.25)하고, **입주자대표회의의 구성 및 변경에 관한 사항을 입주자대표회의의 구성이 결정된 날로부터 30일 이내에 ◇◇시장에게 신고하여야 함에도 2016년 11월 감사일 현재까지 신고한 사실이 없음**

【 동별 대표자 선출 현황 】

선거구별	성명	동호	비고(임원)
제1선거구 : 3명 (1동의 1·2/3·5/6·7라인 각 1명)	정○○	1동 1201호	
	(후보자 없음)	-	3·5라인
	김○○	1동 106호	재정이사
제2선거구 : 3명 (2동의 1·2/3·5/6·7라인 각 1명)	문○○	2동 1202호	(사 망)
	김○○	2동 1303호	
	강○○	2동 1207호	
제3선거구 : 2명 (2동의 8·9/10·11라인 각 1명)	안○○	2동 709호	회 장
	김○○	2동 210호	감 사

■ 기타 참고

02. 입주자대표회의 구성·운영 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)
- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 관리규약 제17조(동별 대표자의 선출)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)에 따르면 50세대 이상의 동별 대표자와 임원(회장, 감사)은 해당 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 규정되어 있고, 같은 법 시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)에는 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하도록 하고 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제17조(동별 대표자의 선출)에는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 동별 세대수에 비례하여 총 5명을 정원으로 정하고 있으나,
- 해당 단지 제16기 입주자대표회의는 선거도 실시하지 아니하고, 임기가 만료되는 **제15기 입주자 대표회의(10명, 회장 차○○)에서 지명 등의 방법으로 동별 대표자 10명과 임원(회장 도○○, 감사 임○○)을 선출하여 제16기 입주자대표회의(2013.4.2~2015.10.28)를 구성하였음.**

【 제16기 입주자대표회의 구성 현황 】

입 기	구성원	선출(구성)방법	비고(부적정)
2013.4.2. ~ 2015.10.28	10명(관리규약상 5명) ▶ 회장 : 도○○ ▶ 감사 : 임○○	선거 없이 전(제15기) 임대의 에서 제16기 임대를 구성	▶ 선거 미실시 (선거관리위원회 미구성) ▶ 관리규약상 정원초과(5명)

※ 제17기(2015.11.18. ~ 2017. 5.31) 임대의는 선관위주관 선거로 선출된 동별 대표자(4명, 1개 선거구 출마자 없음)로 구성되어 정상 운영 중

■ 기타 참고

03. 입주자대표회의의 미구성

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)
- 해당 단지 관리규약 제17조(동별 대표자의 선출)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하도록 규정하고 있고, 해당 단지 관리규약 제17조(동별 대표자의 선출)에는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 동별 세대수에 비례하여 총 10명의 정원을 선출하도록 정하고 있으나,
- 제12기 입주자대표회의 임기가 2015.12.31.자로 만료되어 2개월이나 지난 감사일 현재까지도 동별 대표자 입후보자가 없어 제13기 입주자대표회의가 구성되지 못하고 있고, 이에 따라 각종 공사 및 용역의 시행과 예비비 및 잡수입의 사용 등 입주자대표회의의 의결이 필요한 업무를 관리주체가 수행하지 못하고 있음.

【 입주자대표회의의 구성 현황 】

구 분	임 기	동별대표자 현황		비 고
		관리규약(정원)	선출인원	
제12기	2014.1.1~2015.12.31	10명	7명	임기만료
제13기	2016.1.1~2017.12.31	10명	0명	입후보자 없음 (선거미실시)

※ 제13기 입대이가 구성되지 못함에 따라 전임(제12기) 입대의 회장이 통상적인 관리비 집행 승인 등의 업무를 대행하고 있으며, 입주자대표회의의 의결이 필요한 업무는 진행하지 못하고 있음

■ 기타 참고

【 국토부 질의 화신 】

질의 : 해당 공동주택 관리규약상 동별 대표자의 임기가 2월 1일부터 다음연도 1월 31일까지로 된 경우 입대의 동별 대표자 선출이 늦어져 관리규약으로 정한 임기 시작일에 그 임기를 시작하지 못한 경우 임기 만료일은 ?

화신 : 동별 대표자의 선출이 늦어져 관리규약으로 정한 임기 시작일에 그 임기를 시작하지 못한 경우에도 임기 만료점은 관리규약으로 정한 2년 임기만료일(2016.1.31.)로 하는 것이 타당.

04. 입주자대표회의 회장 직무대행 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)
- 해당 단지 관리규약 제19조(임원의 구성) 및 제21조(보궐선거)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제4항에 따르면 입주자대표회의의 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 규정되어 있고,
- 해당 단지 관리규약 제19조(임원의 구성)에는 입주자대표회의는 회장 1명, 이사 3명, 감사 2명의 임원을 두도록 되어 있으며, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행토록 정하고 있고, 같은 규약 제21조(보궐선거)에는 임원이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 동별 대표자의 임기까지로 정하고 있음.
- 입주자대표회의 회장(정○○)이 불공정선거로 선거관리위원회로부터 당선무효통보(2013.1.29.)를 받은 때에는 관리규약에 따라 연장자인 이사가 회장의 직무를 대행하고, 궐위일로부터 60일 이내에 선거를 통해 회장을 다시 선출하여 그 직무를 수행토록 하여야 함에도,
- 이사의 직무대행 및 재 선출 절차 없이 2013. 2.28. 입주자대표회의에서 당선 무효가 된 입주자대표회의 회장(정○○)을 임시회장으로 선출하여 잔여기간(2013.2.18~2013.6.30) 동안 회장 직무를 다시 수행토록 한바 있음.

【 제18기 입주자대표회의 임시회장 현황 】

성 명	직무대행기간	비 고(부적정)
정○○	2013.2.18~2013.6.30	불공정선거로 당선무효(2013.1.29.)가 된 입대의 회장을 2013.2.18. 입대의 회의에서 임시회장으로 선출하여 잔여기간 업무수행

※ 제18기 동별 대표자 임기 : 2011.7.1~2013.6.30(2년)

■ 기타 참고

05. 입주자대표회의 회의록 작성 소홀

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)
- 해당 단지 관리규약 제30조(회의록)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 및 해당 단지 관리규약 제30조(회의록)에 따르면 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 아파트 주요사항을 의결하고, 그 **회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 즉시 관리주체에게 통보하여 보관 및 집행**하도록 정하고 있음.
- 입주자대표회의 회장은 회의를 개최한 때에는 회의 내용과 결정된 주요사항을 회의록에 명확하게 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받아 관리주체에게 보관토록 함으로써 회의내용이 변경되는 것을 막고 입주자등이 입주자대표회의와 회의록을 신뢰할 수 있도록 하여야 함에도,
- 2012년 1월부터 2012년 9월까지의 회의 개최 후에 PC로 회의록은 작성한 후 출석한 **동별 대표자 전체의 서명이 누락**되어 있고, 2012년 10월부터 2015년 4월까지 회의록은 출석한 동별 대표자의 서명을 사후에 받은 사실이 있음.

【 회의록 작성현황 】

회의록 작성기간	부적정 내용
2012. 1. ~ 2012. 9.	PC로 작성된 회의록 보관, 출석한 동별 대표자 서명 없음
2012.10. ~ 2015. 4.	PC로 작성된 회의록 보관(사후 서명)

■ 기타 참고

06. 입주자대표회의 업무 부당간섭

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)
- 구 「주택법 시행령」 제55조(관리주체의 업무)
- 해당 단지 관리규약 제14조(업무방해 금지)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 및 같은 법 시행령 제55조(관리주체의 업무)에 따르면 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인은 입주자대표회의에서 의결을 하여야 하고, 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거 등은 관리주체의 업무로 규정되어 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제14조(업무방해 금지)에는 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하지 못하도록 하고 있음.
- 해당 단지는 관리비등의 예산이 수반되는 **단지 내 청소 등을 시행하고자 할 경우**, 입주자대표회의의 의결에 따라 관리주체가 그 업무를 수행하도록 하여야 함에도 **입주자대표회의의 의결 없이 몇몇 동별 대표자(입주자대표회의 회장, 총무 등)가 불시에 계단청소를 결정하고, 청소**에 필요한 일시사역 인부들(5명)을 동 대표 회장과 총무 등이 선정하여 작업지시 등 청소업무를 수행하고 인건비는 관리주체가 지급하게 하는 등 관리주체의 업무를 간섭하였음.

【 청소용역 현황 】

작업내용	청소일자	청소방법	소요예산
계단청소	2014.11.25.~12. 5.(11일간)	재료비 직접 구입 및 일시사역인부(5명) 고용	5,152천 원

■ 기타 참고

07. 입주자대표회의의 관리사무소장 임면 전황

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)
- 「근로기준법」 제26조(해고의 예고)
- 해당 단지 관리규약 제40조(관리사무소장의 선임)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 제1항 제4호에 따르면 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고,
- 해당 단지 관리규약 제40조(관리사무소장의 선임)에는 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장은 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 선임 및 해임할 수 있도록 하고 있으며,
- 「근로기준법」 제26조(해고의 예고)에는 사용자는 근로자를 해고(경영상의 이유에 의한 해고를 포함한다)하려면 적어도 30일 전에 예고를 하여야 하고, 30일 전에 예고를 하지 아니하였을 때에는 30일분 이상의 통상임금을 지급하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지 입주자대표회의는 자치관리기구의 관리사무소장을 채용할 때에는 관련규정에 따라 입주자대표회의의 의결을 거친 후 임명 또는 해임 하여야 하고, 관리사무소장 부재에 따른 아파트 관리 업무에 공백이 발생하지 않도록 하여야 함에도
- 2010년 6월부터 2015년 11월까지 관리사무소장 조○○ 등 6명을 채용 및 해임 하면서 짧게는 근무 기간 1~2개월 만에 특별한 사유도 없이 해임함은 물론, 새로운 소장을 임용하면서 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하는 등 잦은 관리사무소장 교체에 따른 관리 업무 공백을 초래 하였으며,
- 또한, 관리사무소장 조○○을 2014년 9월 30일자로 해임하면서 근로기준법에서 정한 30일 전 해임 예고를 하지 않아 퇴직금 외 30일분의 통상임금(2,150천 원)을 추가로 지급하는 등 관리사무소장 임면에 관한 입주자대표회의의 책임과 의무를 태만히 하여 불필요한 예산이 집행되는 결과를 가져왔음.

【 관리사무소장 임용 및 해임 현황 】

(단위 : 천 원)

성명	임용일	해임일	입주자대표회의 의결		비고 (소장 진술)
			임용	해임	
조○○	2010. 6. 1.	2014. 9.30.	-	2014. 9. 4.	2014. 9. 3.까지 근무
김○○	2014.10.13.	2015. 5.10.	의결 없음	2014. 5.25.	
최○○	2015. 5.18.	2015. 6.25.	의결 없음	의결 없음	2015. 6. 8.까지 근무
강○○	2015. 7. 1.	2015. 8. 7.	의결 없음	2015. 8. 7.	
서○○	2015. 8.24.	2015.10.14.	의결 없음	2015. 9.14.	2015. 9.14.까지 근무
배○○	2015.11. 2.	근무중	의결 없음	-	

■ 기타 참고

08. 입주자대표회의 회장의 관리사무소장 업무 수행

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등)
- 구 「주택법 시행령」 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조(입찰의 방법)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제5조(회계처리원칙) 및 제20조(증빙서류)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등) 제2항에 따르면 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 입주자대표회의에서 의결한 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무를 집행하고 관리주체의 업무를 지휘·총괄하도록 규정되어 있고,
- 같은 법 시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표4(주택관리업자 및 사업자 선정방법)에는 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈 네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사와 물품의 구입과 매각, 잡수입(재활용품의 매각 수입 등)의 취득, 보험계약 등은 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항으로서 하자보수와 장기수선공사를 제외한 일반보수 및 용역의 계약자는 관리주체가 하도록 규정하고 있으며,
- 또한, 같은 지침 제3조(입찰의 방법) 및 별표1(입찰의 종류 및 방법)에는 제한경쟁 입찰은 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 공개경쟁입찰을 하고, 별표2(수의계약의 대상)에는 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외) 이하일 경우 수의계약을 할 수 있도록 하고 있고,
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제5조(회계처리원칙) 및 제20조(증빙서류)에는 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계 관습에 따라 처리하여야 하며, 증빙서류는 거래사실의 경위를 인정하는 기장의 증거가 되는 증빙서로서 지출결의서, 영수증서, 청구서, 계약서 등을 첨부하여야 한다고 규정하고 있음.
- 해당 단지에서는 2014년 9월 17일 아파트 수목전정공사(2건, 3,400 천 원)와 2015년 9월 18일 소방 안전관리용역(1건, 1,800천 원)을 계약하면서 계약당사자로 관리사무소장이 사업자를 선정하고 계약을 체결하여야 함에도 입주자대표회의 회장이 직접 사업자를 선정하고 계약을 체결하였고,
- 아파트 수목전정공사는 공사금액이 200만 원을 초과하여 공개경쟁입찰로 사업자를 선정하고 계약 체결하여 공사를 시행하여야 함에도 입주자대표회의 회장이 작성한 기안서(공사금액 3,100천 원)에 따라 ○○조경과 계약서도 작성하지 않은 채 공사를 시행한 후 공사대금은 ○○조경 1,800천 원과 ◇◇조경 1,600천 원으로 분리하여 총 3,400천 원(300천 원 증가)을 지급하였음.

【 해당기간 관리사무소장 근무현황 】

(단위 : 천 원)

성 명	근무현황	비 고
조△△	- 2010. 6. 1. : 관리사무소장 부임 ※ 2014. 9. 1. 신임 입대의 회장 취임 - 2014. 9. 3. : 직무정지(입대의 회장→관리소장) - 2014.11.30. : 해고	직무정지기간에 전정공사 계약 체결
서△△	- 2015. 8.24. : 관리사무소장 부임 - 2015. 9.14. : 직무정지(입대의 회장→관리소장) - 2015.10.14. : 해고	직무정지기간에 소방안전관리용역 계약 체결

【 공사 계약현황 】

(단위 : 천 원)

건 명	계약일 (기안일)	계약자 (기안자)	피계약자	계약방법	공사금액	공사(용역) 기간	비고
계					5,200		
아파트 수목 전정공사	2014.9.17. (기안일)	(기안자) 입주자대표회의 회장 강△△	○○조경 대표 이△△	입대의회장 직접	1,800	2014.10.13. ~2015.10.17.	1. 관리소장의 업무를 회장이 수행 2. 계약서 없음 3. 2건 3,100천원으로 계약 후 300천원 과다 지급
			◇◇조경 대표 박△△	시행품의 후 사업시행	1,600	2014.10.21. ~2015.10.26.	
소방안전 관리용역	2015.9.18.	입주자대표회의 회장 강△△	㉠㉠소방 대표 김△△	수의계약 (200만이하)	1,800 (월 150)	2015. 9.19. ~2016. 9.18.	관리소장의 업무를 회장이 수행

※ 수목전정공사는 계약서 작성 없이 입대의 회장이 직접 시행문을 작성 후 ○○조경과 1건 3,100천 원으로 사업집행 하였고, 공사비 지출은 위 2개사로 나누어 지출하면서 별도 품의 없이 300천 원을 추가 한 3,400천 원을 지출

■ 기타 참고

09. 입주자대표회의 회의소집 및 의결 등 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)
- 해당 단지 관리규약 제25조(회의소집절차) 및 제30조(회의록)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)에 따르면 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 아파트 주요사항을 의결하고, 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 하며, 관리주체는 공동주택의 입주자등이 회의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에 이에 응하도록 규정되어 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제25조(회의소집절차)에는 **회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지**하고, 관리주체는 이를 게시판 등에 공개하도록 정하고 있고, 같은 규약 제30조(회의록)에는 **회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 즉시 관리주체에게 통보하여 보관 및 집행하도록 정하고 있으나,**
- 2012년부터 2015년 11월까지 총30회의 입주자대표회의를 개최하면서 회의개최 공고를 하지 않았거나 회의개최 당일 공고를 하는 등 회의소집 절차를 총11회 위반하였고, 2012년 4월부터 2014년 3월까지 개최한 13회의 회의 중 5회는 구성원의 과반수가 참석하지 아니하여 의결정족수가 충족되지 않았음에도 의결 하였으며,
- 또한, 2015년 6월 22일과 2015년 6월 29일에 개최한 회의에서는 회의록은 작성하였으나 출석한 동별 대표자의 서명이 누락("○"표기)되어 있고, 2014년 3월 28일부터 2015년 11월 4일 회의시(연번 13,17,18,19,30)에는 회의록 작성 없이 동별 대표자의 서명만 받은 후 사후에 회의내용을 작성하면서 서명을 복사하여 붙이는 등 회의록 작성 업무를 부적정하게 하였음.

【 회의록 작성 현황 】

연번	회의일	개최공고일	구성원	출석인원	의결인원	의결정족수	비고
1	2012. 4.26.	2012. 4.20.	10	5	5	6	의결정족수 미달
2	2012. 5.14.	2012. 5.14.	10	3	3	6	의결정족수 미달 회의 당일 공고
3	2012. 6. 5.	2012. 5.30.	10	6	6	6	
4	2012.10.15.	2012.10.09.	10	8	8	6	
5	2013. 1.17.	2012. 1.11.	9	5	5	5	
6	2013. 4.29.	2012. 4.25.	9	4	4	5	의결정족수 미달
7	2013. 6.17.	2012. 6.12.	9	6	6	5	
8	2013. 8.27.	2013. 8.27.	9	6	6	5	회의 당일 공고
9	2013.10.29.	2013.10.24.	9	3	3	5	의결정족수 미달
10	2013.12.10.	2013.12.10.	9	6	6	5	회의 당일 공고
11	2014. 1.21.	2014. 1.17.	9	5	5	5	
12	2014. 2.26.	2014. 2.24.	9	5	5	5	
13	2014. 3.28.	2014. 3.28.	9	4	4	5	의결정족수 미달 회의 당일 공고 회의내용 미작성
14	2014. 9. 4.	-	10	10	10	6	
15	2014. 9.16.	2014. 9.12.	10	9	9	6	
16	2014.10.21.	-	10	9	9	6	
17	2014.11. 7.	-	10	9	9	6	회의내용 미작성
18	2015. 1. 6.	2014.12.30.	10	9	9	6	회의내용 미작성
19	2015. 2.26.	2015. 2.24.	10	9	9	6	회의내용 미작성
20	2015. 4. 7.	2015. 4. 2.	10	9	9	6	
21	2015. 5. 7.	2015. 4.30.	10	9	9	6	
22	2015. 5.11.	2015. 5. 9.	10	9	9	6	
23	2015. 5.25.	2015. 5.25.	10	9	9	6	회의 당일 공고
24	2015. 6. 9.	2015. 6. 3.	10	9	9	6	
25	2015. 6.22.	-	10	6	-	6	회의록 미서명 ("○" 표기)
26	2015. 6.29.	-	10	6	-	6	회의록 미서명 ("○" 표기)
27	2015. 8. 7.	2015. 8. 3.	10	10	10	6	
28	2015. 9.14.	2015. 9.11.	10	9	9	6	
29	2015. 9.30.	2015. 9.30.	10	6	6	6	회의당일공고
30	2015.11. 4.	2015.10.30.	10	9	9	6	회의내용 미작성

■ 기타 참고

10. 입주자대표회의 의결사항 미공개

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 및 제56조(관리현황의 공개)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 제1항 제4호에 따르면 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결사항으로 규정되어 있고,
- 같은 법 시행령 제56조(관리현황의 공개)에는 입주자대표회의에서 의결한 사항과 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항은 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 또는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하도록 규정하고 있으나,
- 해당 단지는 **입주자대표회의 의결을 거치지 않고 2015년 3월과 6월 관리사무소장을 2번 교체(채용)하였고, 관리소장(관리주체) 교체사항을 입주자등에게 공개하지 않음.**

【 관리사무소장(관리주체) 교체 현황 】

직 위	성 명	채용일	퇴사일	비 고(부적정)
관리사무소장	김○○	2009. 7.13.	2015. 3.20.	관리사무소장 채용사항, 입대의미 의결 및 입주자등에게 미공개
관리사무소장	김○○	2015. 3.20.	2015. 5.31.	
관리사무소장	한○○	2015. 6.10.	-	

■ 기타 참고

11. 입주자대표회의 업무 부당간섭

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 등)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표4]
- 해당 단지 관리규약 제37조(관리주체의 업무) 및 제29조(입주자대표회의의 의무와 책임)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」, 해당 단지 관리규약에 따르면 **일반 보수공사 및 용역업체 선정과 입찰관리는 관리주체의 고유 업무로 규정되어** 있고, 입주자대표회의는 관리주체의 업무에 대하여 감사 및 감독을 실시하되, 그 업무를 부당하게 간섭하거나 대신하여서는 아니 된다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지 입주자대표회의에서는 관리주체의 업무인 **옹벽보수공사의 입찰관리 및 사업자선정에 부당하게 관여하여** 2012.12. 7. 공고(1차)한 옹벽보수공사의 입찰이 정상적으로 진행이 되었음에도 **최저가 입찰금액(7,800천 원)이 예정가보다 높다는 이유로 2012.12.21. 유찰시켰으며,**
- 2012.12.24. 재공고(2차)한 옹벽보수공사의 입찰은 3개 업체가 참여하였으나 2개 업체가 **자격 미달** 되어 유찰이 되자 2회 유찰로 간주하고, 1, 2차 입찰참가업체 중 **최저가 참가업체인 (주)○○○○와 협의하여** 최초 입찰금액보다 890천 원 증액된 8,690천 원에 수의계약 후 공사를 시행토록 하였음.

【 입찰 및 사업자선정 과정 】

1. 2012.12. 7. : 1차 입찰공고 (일반경쟁입찰)
2. 2012.12.21. : 개찰 → 입주자대표회의에서 예정가보다 높다는 이유로 유찰

※ 입찰현황

업체명	(주)○○○○	(주)◇◇◇◇	비 고
입찰가격 (VAT포함)	7,800천 원	10,890천 원	정상입찰임에도 유찰

3. 2012.12.24. : 2차 입찰공고 (일반경쟁입찰)
4. 2013. 1. 9. : 개찰 → 입찰참가 3개 업체 중 2개 업체가 자격미달로 유찰

※ 입찰현황

업체명	(주)◇◇◇◇	(주)●●●●	(주)□□□□	비 고
입찰가격 (VAT포함)	10,890천 원	8,400천 원(무면허)	24,000천 원 (입찰서류 일부누락)	유찰

5. 2013. 1.23. : 1, 2차 입찰참가업체 중 최저가 입찰 업체인 (주)○○○○와 8,690천 원에 수의계약 하기로 입주자대표회의에서 결정

6. 2013. 1.28. : 공사계약((주)○○○○)

※ 1차 최저 입찰가격(7,800천 원)보다 890천 원 증액된 금액(8,690천 원)으로 계약

■ 기타 참고

12. 입주자대표회의의 회장 인수인계 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제59조(관리업무 등의 인수·인계)
- 해당 단지 관리규약 제19조(임원의 구성)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제59조(관리업무 등의 인수·인계) 제2항에 따르면 **입주자대표회의 임기가 만료된 때에는 임기만료 30일 전에 각각 서명·날인한 인수·인계서를 작성하여 임기 만료시까지 서류를 인계하도록** 하고 있고, 입주자대표회의의 회장이 변경된 때에는 지체 없이 후임자에게 인계하도록 하고 있으며,
- 같은 규약 제19조(임원의 구성) 제3항에는 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다고 규정하고 있으나,
- **입주자대표회의 회장이 변경(8기·9기)됨에 따라 아파트 관리규약에서 정한 입주자대표회의 회장 인수·인계 서류들을 작성하여 후임 회장에게 인계하여야 하나 아파트 관리규약에서 정한 인수·인계 서류들과는 다른 별개의 내역·현황(주민지적사항, 아파트 주민사업 건의사항, 월별운영비지출 현황)을 후임 회장에게 인계하였고,**
- 입주자대표회의 이사는 회장이 부득이한 사유를 제외하고는 입주자대표회의 회장 직무를 대행하여 수행할 수 없으나, **입주자대표회의 회장 인수·인계서를 작성하면서 인계자에 회장을 대신하여 마을 개발위원장 정○○(이사)이 인수·인계서에 인계자로, 회장 송○○는 임회자로 날인하여 처리하는 등 특별한 사유 없이 입주자대표회의 회장의 직무를 해태하였음.**

【 입대의 회장 인수·인계 현황 】

입대의 회장	임 기	인수·인계 서류	인수·인계 내역	비 고(부적정)
8기 송○○	2013.01.01. ~ 2014.12.31 (2년)	1. 관리비에치금 내역 2. 장기수선충당금 적립 및 집행 내역, 인장 3. 관리주체의 현황	1. 주민지적사항 2. 아파트 주민사업 건의사항 3. (월별)운영비 지출현황	1. 관리규약에서 정한 목록과 다르게 회장업무 인수·인계 2. 정당한 사유 없이 회장업무 인수·인계를 대행하여 처리
9기 김○○	2015.01.01. ~ 2015.12.31 (1년)	4. 입주자대표회의 운영 및 예산 현황 5. 그 밖에 필요한 사항		

■ 기타 참고



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 **감사사례집**

Ⅱ

선거관리위원회 구성 및 운영

II. 선거관리위원회 구성 및 운영

■ 선거관리위원회 구성(공동주택관리법 제15조, 영 제15조)

- 목적 : 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출 또는 해임하기 위함
- 선거관리위원회 구성원 수

세대수	위원수(위원장 포함)	비고
50세대 이상	▶ 5명 이상 9명 이하	위원장은 위원 중 호선
50세대 미만	▶ 3명 이상 9명 이하	

- 선거관리위원회 의사결정은 구성원(관리규약으로 정한 정원) 과반수의 찬성으로 의사 결정
- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실

【 선거관리위원회 결격사유 - 법 제15조 제2항, 영 제16조 】

- 가. 동별 대표자 또는 그 후보자
- 나. 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
- 다. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 라. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

■ 선거관리위원 위촉(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제34조)

- 입주자대표회의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리사무소장이 한다)이 다음 각 호에 따라 위촉

- 가. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인
- 나. 관리사무소장이 추천한 자 1인
- 다. 「지방자치법」에 따른 통장 또는 이장이 추천한 자 ○인 이내
- 라. 노인회에서 추천한 자 ○인 이내
- 마. 노인회 외의 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 ○인 이내
- 바. 시·군·구 선거관리위원회에서 추천한 직원 ○인 이내(50세대 이상인 경우에 한함)

- 위의 각 호에 따른 자가 통보를 받은 날로부터 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의의 회장은 입주자등 중에서 희망하는 자를 다음 각 호에서 정하는 공고방법에 따라 공개 모집하여 위촉

- 가. 공고기간 : 7일 이상(토·일요일 및 공휴일 포함)
- 나. 공고장소 : 게시판 및 인터넷 홈페이지 등
- 다. 공고내용 : 신청방법, 접수기간 및 장소, 자격, 모집인원 초과 시 위원 선정방법 등

■ **선거관리위원 임기 및 자격상실**(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제35조)

- 위원 임기 : 위촉받은 날로부터 2년(연임 가능)
- 위원장 임기 : 위원의 임기가 만료되는 날까지(다만, 임기도중 사퇴 및 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원장 및 위원의 임기는 전임자의 잔여기간)
- 자격상실 및 해촉 사유
 - 입주자등 중에서 위원으로 위촉된 자는 입주자등의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실 (단, 시·군·구 선거관리위원회에서 추천하여 위촉된 자는 제외)
 - 선거관리위원(위원장 포함)의 해촉 사유

- 가. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상을 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자
- 나. 선거관리업무와 관련하여 불법, 부당한 투·개표, 업무 해태 등으로 선거관리업무를 방해하거나 입주자등에게 피해를 주는 자
- 다. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공 받은 자

- 해촉 절차

① 해촉 하고자 할 경우(선택)	② 해촉 요청	③ 해촉 결정
가. 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 나. 선거관리위원회 구성원 과반수 찬성	입주자대표회의 회장에 해당 위원 해촉 요청	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 해촉 의결

■ **선거관리위원회 업무**(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제36조)

- 가. 선거관리규정의 제정·개정(이 경우 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성을 얻어야 함)
- 나. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
- 다. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무(50세대 미만은 제외)
- 라. 동별 대표자 후보자에 대한 결격사유 확인
- 마. 관리규약 개정에 관한 업무
- 바. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 업무
- 사. 입주자대표회의의 회장 및 감사, 동별 대표자의 당선증 교부
- 아. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
- 자. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

■ 선거관리위원회 운영(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제37조)

- 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄
- 위원장 유고시 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행
- 위원이 꺾워된 경우에는 60일 이내에 위촉 절차에 따라 다시 위촉
- 위원회의 행정사무(위원회 업무 관련 공고문 게시, 선거인명부 작성 등)는 관리주체가 지원
- 위원회가 회의를 개최한 때에는 그 회의록을 작성하여 관리주체가 보관·관리하도록 통보 → 관리주체는 회의결과를 게시판 또는 공동주택 인터넷 홈페이지 등을 통하여 입주자등에게 공개

■ 선거관리위원회 운영경비(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제38조)

- 위원의 출석수당 : 1회당 3~5만원(월 ○○만원을 초과할 수 없음)
- 선거홍보물 인쇄비
- 「선거관리위원회법」에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
- 그 밖에 선거관리에 소요되는 비용

13. 선거관리위원 위촉 절차 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)
- 해당 단지 관리규약 제35조(임기 및 자격상실 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리) 제2항 및 제6항에 따르면 동별 대표자 또는 그 후보자, 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자나 직계존비속, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원회의 위원이 될 수 없고,
- 또한, 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성) 제1항 및 제2항에는 선거관리위원은 입주자대표회의 회장 및 관리사무소장, 이장, 노인회, 부녀회 등의 추천을 받아 입주자대표회의 회장이 위촉할 수 있고, 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의 회장은 입주자등 중에서 희망하는 자를 공고하여 공개모집하여 위촉하여야 하며, 같은 규약 제35조(임기 및 자격상실 등)에는 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 연임할 수 있도록 하고 있음.
- 해당 단지는 동별 대표자 선출을 위해 선거관리위원 구성하면서 아파트 관리규약에 따라 입주자대표회의 회장 등의 추천을 받아 입주자대표회의 회장이 위촉하거나, 추천이 없을 경우에는 입주자등을 대상으로 공고하여 공개모집 하여야 하나 이러한 절차 없이 선거관리위원(4명)을 임의로 선정·구성 하였으며,
- 또한, 선거관리위원회를 구성하면서 선거관리위원의 임기를 위촉받은 날로부터 2년으로 지정하여 운영하여야 하나 위촉받은 날과 임기의 시점·종점을 별도 정하지 않았고, 관련법령에서 정한 선거관리위원의 결격대상 여부를 검토하지 않았으며, 선거관리위원 위촉과정에 대한 객관적인 증명자료를 보관하지 않고 운영하는 등 선거관련 업무를 소홀히 하였음.

【 선거관리위원 위촉 및 구성 】

위촉사유	관리규약(제34조)		비고(부적정)
	추천	공고	
제9기, 제10기 동별 대표자 선출	1. 입대의 회장 추천 1인 2. 관리사무소장 추천 1인 3. 이장 추천 1인 4. 노인회 추천 1인 5. 부녀회 등 추천 1인	추천이 없을 경우에는 입주자 등을 대상으로 공고하여 공개모집을 하여야 함	선거관리위원 구성을 추천을 받거나 공고하여 모집하지 않고 임의 자격요건으로 모집

【 선거관리위원 임기 및 자격 】

위원임기	결격대상 (구 「주택법 시행령」 제50조의2)	비고(부적정)
위촉받은 날로부터 2년간	1. 동별 대표자 또는 그 후보자 2. 1호에 해당하는 사람의 배우자나 직계존비속 3. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 않은 사람	선거관리위원의 임기 및 결격대상 여부에 관한 검토 없이 위원 선출 (증명서류 부존재)

14. 선거관리위원 결격대상 미공고 등 구성 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제15조(명부의 확정)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리) 제2항 및 제6항에 따르면 동별 대표자 또는 그 후보자, 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자나 직계존비속, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원회의 위원이 될 수 없고,
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성) 제1항에는 **선거관리위원은 입주자대표회의의 회장 등의 추천을 받아 위촉할 수 있고, 추천을 하지 아니하는 때에는 공개모집 후 위촉할 수 있도록 하며,**
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제5조(명부의 확정)에는 선거인 명부는 **선거일전 5일에 확정**된다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지는 **선거관리위원 모집공고를 하면서 결격대상 중 동별 대표자 후보자, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중 사퇴한 사람으로서 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람을 결격대상 항목에서 누락하여 공고**하였고,
- 선거관리위원회 위원은 입주자대표회의의 회장 등이 추천하거나 공개모집 하여야 함에도 **추천자격이 없는 선거관리위원이 부당하게 추천하여 위촉**하였으며, 선거인 명부는 5일전에 확정하여야 함에도 제4기 동별 대표자 보궐선거('15.4.24~ 4.26)시 선거인 명부를 선거 2일 전인 '15.4.22에 확정하였음.

【 선거관리위원 모집공고(결격대상) 현황 】

구 분	공고일자	결격대상	
		공고 사항	미공고 사항
제2기	2013.1.3.	동별 대표자 또는 동별 대표자 후보자의 배우자나 직계존비속인 자	1. 동별 대표자 후보자
제3기	2014.11.12.		2. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중 사퇴한 사람으로서 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람

【 선거관리위원 위촉 현황 】

구 분	위촉사유	위 촉		비 고
		추천인	피 위촉인	
제2기 (2013.1.20~2015.1.19)	선거관리위원 중도사퇴	당시 선거관리위원 김○○	이○○ (2013.6.17위촉)	입주자대표회의의 회장 등이 추천하거나 공개모집하여 위촉

■ 기타 참고

15. 선거관리위원 추천 등 선정 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)에 따르면 입주자들은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하도록 규정되어 있고,
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)에는 **선거관리위원회는 입주자대표회의 회장 1인, 관리사무소장 1인, 통장 또는 이장 2인 이내, 노인회 2인 이내, 부녀회 등 자생단체에서 2인 이내로 추천을 받아 위원장을 포함하여 3~9명 이내로 구성하며, 추천요청을 받은 자가 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의 회장이 공개모집하여 선거관리위원을 위촉하도록 하고 있으나,**
- 해당 단지는 제6기 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회를 구성하면서 관리규약에서 정한 **선거관리위원의 추천 또는 공개모집 절차 없이 입주자대표회의 회장이 입주자 4명을 임의 선정하여 선거관리위원으로 위촉하여 운영하였음.**

【 선거관리위원회 구성 현황 】

직책	성명	임기	비고
위원장	김○○	2015.4.23 ~ 2017.4.22	선거관리위원 추천 및 공개모집 절차 없이 입주자대표회의 회장이 임의로 위원 4명 선정
위원	최○○	2015.4.23 ~ 2017.4.22	
위원	김○○	2015.4.23 ~ 2017.4.22	
위원	이○○	2015.4.23 ~ 2017.4.22	

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 해당 공동주택에서 거주하고 있는 입주자 등이 공동주택관리법령에서 정하고 있는 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하지 않은 경우 선관위 위원으로서 자격이 있는지 ?

회신 : 입주자 등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성하도록 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제15조 제1항), 해당 공동주택에서 거주하고 있는 입주자 등(입주자+사용자)으로서 공동주택관리법 제15조 제2항 및 동법 시행령 제16조에 따른 선관위 위원의 결격사유에 해당하지 않는 경우 주민등록을 해당 공동주택에 두고 있지 않더라도 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자 등은 선관위 위원이 될 수 있음.

16. 선거관리위원회 구성 및 선거관리 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제6조의4(업무) 및 제32조(방문투표 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)에 따르면 입주자들은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하도록 하고 있고,
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제6조의4(업무) 및 제32조(방문투표 등)에는 선거관리위원회에서는 동별 대표자의 결격사유를 확인하고, 동별 대표자 선거에 있어 후보자가 1인인 경우 방문투표(찬반투표)를 실시하는 경우에는 선거관리위원(방문투표관리관) 1인과 해당 선거구의 선거인 중에서 선정한 1인을 지정하여 행하도록 규정하고 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제34조(위원위촉 및 구성)에는 입주자대표회장은 노인회 등에서 추천하는 자(2명 이내)를 선거관리위원으로 위촉하도록 하고 있음.
- 선거관리위원회에서는 제12기 동별 대표자 선거(2013.9.2.) 시 112동에 배정된 2명의 동별 대표자를 선출하면서 **전체 120세대 중 65세대가 투표를 하였으나 7세대가 1인 2투표 한 것이 확인되어 무효 처리 됨에 따라 과반수 투표 충족 요건을 채우지 못하면서 동별 대표자 선거에 3명이 출마 하였음에도 대표자를 선출하지 못하였고,**
- 동별 대표자 보궐선거(2014.5.19, 1명 선출) 시에는 고○○ 1인이 후보로 등록함에 따라 방문투표로 선거업무를 진행하면서(방문투표관리관 명단 없음) 선거구 **전체 60세대 중 31세대만 방문투표한 후 개표결과 투표용지가 1표 부족하다는 이유로** 당선 유보하는 등 선거관리위원회가 선거관리 업무를 소홀히 하여 감사일 현재까지 112동에는 **동별 대표자가 선출되지 못하고** 나머지 선거구에서 선출된 동별 대표자들로 구성된 입주자대표회의로 운영하고 있으며,
- 입주자대표회의 회장은 제3기 선거관리위원회(임기 2014.12. 1. ~ 2016.11. 30.)를 구성하면서 2014. 11. 19. 관리규약에 따라 **노인회에서 선거관리위원 2명(고○○, 정○○)을 추천하였으나 특별한 사유 없이 1명(정○○)만 위원으로 위촉하고, 나머지 1명(고○○)은 위원으로 위촉하지 않음.**

【 동별 대표자 선출 무효 결정 현황 】

구 분(투표일)	투표방법	무효 대상자	무효사유	비 고
제12기 동별 대표자 선출선거 (2013.9.2.)	투표소투표	112동 김○○ 112동 고○○	부정선거(1세대 2표) ※ 총 120세대 중 65세대가 투 표하였으나 7세대 복수투표	선거관리소홀 (투표용지 관리소홀)
보궐선거 (2014.5.19.)	방문투표	112동 고○○	투표수(과반) 미충족 ※ 총 60세대 중 31세대에서 투표했으나 개표 수는 30매	선거관리소홀 - 일부세대만 방문 (60세대 중 31세대)

【 선거관리위원 추천자 위촉거부 현황 】

구 분(임기)	추천인(추천일)	추천자	위 촉	비 고
제3기 선거관리위원 (2014.12.1. ~ 2016.11.30.)	노인회 (2014.11.19.)	고○○ 정○○	2명중 1명 위촉(정○○)	위촉거부 1명에 대한 설명 없음

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 선거관리위원회의 임기 중 입주자대표회의 회장이 선거관리위원회 전원을 해촉한 후 해촉된
위원 중에서 일부 선거관리위원을 재위촉할 수 있는지 ?

회신 : 선거관리위원회 위원이 될 수 없는 사람은 동별 대표자 또는 그 후보자, 동별 대표자 또는
후보자의 배우자나 직계존비속, 임기 중에 사퇴한 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원은 동
임기 중에 선거관리위원이 될 수 없음(구 주택법 시행령 제50조의2 제2항). 그러나, 사퇴가
아닌 해촉은 동 규정의 적용대상이 아니므로 질의와 같이 임기 중에 해촉된 선관위 위원은
재위촉이 가능.

17. 입주자대표회의 임원 선출절차 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)
- 구 「주택법 시행령」 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제32조(방문투표 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제6항에 따르면 50세대 이상인 공동주택은 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출하여야 하고, 후보자가 1명인 경우에는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 회장과 감사를 선출하도록 하고 있고,
- 또한, 같은 법 시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)에는 입주자 등은 **입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자**를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하여야 하고,
- 해당 단지 선거관리위원회 규정 제32조(방문투표 등)에는 **후보자가 1인 또는 선출정수 이내인 경우에는 일반투표소 투표 방법이 아닌 호별방문을 통하여 찬반투표를 실시할 수 있도록** 하고 있음.
- 2015.1.6. 실시한 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출하면서 후보자가 각 1명씩 입후보하여 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 민주적이고 공정하게 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출하여야 함에도,
- 선거관리위원회에서는 선거 당일 선거업무를 담당한 **선거관리위원회 위원들(4명)**이 거주하고 있는 **동(4개동, 329세대)**은 방문투표로, 그 외(10개동, 717세대)는 투표소 투표의 방법으로 차등을 두어 투표를 실시하여 **입주자대표회의 회장**과 **감사1명**을 선출하였음.

【 임원 선출 현황 】

투표일	선출임원	후보등록	투표방법	비 고(부적정)
2015. 1. 6.	회장 1명	회장 1명	방문투표 및 투표소 투표	14개동(1,046세대) 중 4개동(329세대)만 방문투표
	감사 2명	감사 1명		

■ 기타 참고



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 감사사례집

III

관리비 등 예산운영

III. 관리비 등 예산운영

■ 사업계획 및 예산·결산 승인

(공동주택관리법 시행령 제26조, 공동주택 회계처리기준 제41조, 제50조~제52조)

- 예산·결산 승인 절차

사업계획 및 예산안 승인	사업실적서 및 결산서 제출
관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안에 대한 세입세출예산 서류를 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출, 승인	관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출
※ 세입세출예산 서류 (1) 세입세출예산 편성지침 (2) 세입세출예산 사항별 설명서 (3) 세입세출예산 총계표 및 순계표 (4) 기타 재무의 상황과 세입세출예산의 내용을 명백히 할 수 있는 서류	※ 결산서 (1) 재무상태표 (2) 운영성과표 (3) 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서) (4) 주식 (5) 세입·세출결산서

【 공동주택 위·수탁관리 계약서 】 - 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 [별첨1]

제8조(관리비등의 부과 및 징수) ② 지출하는 관리비등은 관계법령·소비자물가상승률 및 도시근로자 임금인상률을 감안하여 을(수탁인)의 관리사무소장이 매년 사업계획서 및 예산안을 수립하여 갑(위탁인)의 승인을 얻어야 한다.

- 사업계획 및 예산편성 주의사항

- 사업계획은 공동주택 단지의 연간 계획이 있어야 하며, 일반현황 이외에 당해 연도 중점추진사업, 시설공사계획, 공사·계약·점검 등의 구체적인 추진 일정이 포함되어 작성되는 것이 바람직
- 예산은 총칙과 함께 비목별로 편성하되 전년도 대비 증감액의 적정성, 전년도 예산 대비 집행과의 차이가 많았던 항목에 대한 수정 여부 등을 검토

- 세입세출예산 과목(장·관·항 단계별로 구분)

세입예산 과목		세출예산 과목	
장(章)	관리수익, 관리외수익	장(章)	관리기구운영비, 공동주택관리비, 공동사용료, 관리외비용, 이익잉여금
관(款)·항(項)	재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용	관(款)·항(項)	재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용

■ 관리비·사용료 부과, 징수 및 내역공개

(공동주택관리법 제23조, 영 제23조 및 [별표2], 영 제19조 제1항 제12호, 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제70조 및 [별표4], 제71조 제2항 및 [별표6])

- 관리비·사용료 납부의무(대행) : 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 하고, 관리주체는 입주자들이 납부하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부
- 부과기준 : 관리비등의 세대별부담액 산정방법·징수·보관·예치·사용절차는 관리규약으로 정함
- 공개의무 : 관리주체는 관리비 및 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액 등의 항목별 산출내역을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템(K-APT)에 공개
- 관리비등 47개 공개항목 표준분류

대항목	중항목	세항목 (47개 추천 계정항목)	구 성 명 세		주 의 사 항
일반 관리비	인 건 비	①급여	관리사무소 직원에 대한 급여		▶ 경비원 급여는 경비비, 미화원 급여는 청소비로 지급
		②제수당	인건비 중 기본급여 이외의 모든 개별수당 *자격수당(주택관리사, 전기기사, 소방안전관리자, 방화관리자 등), 직책수당, 근속수당, 회계담당수당, 야간근무수당, 휴일근무수당 등		▶ 관리사무소장 등 업무추진비를 지급한다면 제수당에 포함 ▶ 수당 지급을 위해 총당금을 설정, 운용한다면(예:연차수당총당금) 제수당에 포함
		③상여금	정기적으로 지급하는 상여금과 특별성과에 지급하는 특별상여금		▶ 명절 떡값, 하계 휴가비는 복리후생비로 지급
		④퇴직금	근로기준법에 따라 직원 퇴직시 지급(퇴직급여총당금상당액을 월할 안분하여 총당금으로 계상)		▶ 퇴직연금을 납부한다면 퇴직금에 포함
		⑤산재보험료	산재보험료		
		⑥고용보험료	고용보험료 중 사업자분		▶ 65세 이상인 자 제외
		⑦국민연금	국민연금 중 사업자분		▶ 60세 이상 근로자 제외
		⑧건강보험료	국민건강보험료 중 사업자분		
		⑨식대 등 복리후생비	관리사무소 직원의 근로환경 개선과 근무의욕 향상 등을 위해 지출하는 비용 * 식대, 회식비, 경조사비, 체력단련비, 명절 떡값, 하계 휴가비 등		
	제 사 무 비	⑩일반사무 용품비	비품 등 구입비	컴퓨터, 복사기, 프린터, 가구류(책상, 테이블, 캐비닛 등) 등	▶ 관리사무소에서 사용되는 물품구입비는 “일반사무용품비”로, 기계·전기·경비실에서 사용되는 물품구입비는 “관리용품구입비”로 구분
			사무용품 소모품비	복사지, 문구류, 프린터(복사기) 토너 등 소모품 비용	▶ 컴퓨터, 복사기, 프린터 등의 감가상각 처리를 위해 “사무용품 감가상각비” 계정항목을 신설, 추가도 가능
		⑪도서인쇄비	전산프로그램(회계프로그램, 관리비고지서 인쇄 등 포함) 사용료, 인쇄비, 신문구독료, 도서구입비, 인장제작비, 사진현상비, 복사비 등		
⑫여비교통비	관리사무소 업무 수행을 위해 외부 출장시 지급된 여비와 교통비 발생액(대중교통비)		▶ 개인차량 이용시 주차비와 연료비 상당액 등을 여비교통비로 처리 가능		

대항목	중항목	세항목 (47개 추천 계정항목)	구 성 명 세	주 의 사 항
제세공과금	18 공과금 중 전기료	18 공과금 중 전기료	공동전기료에 포함되지 않는 전기료 등을 의미 (실무상 거의 없음)	▶ 공동전기료에 포함되는 경우에는 관리비가 아니라 사용료 중 전기료로 분류
		19 통신료	관리사무소 업무용 전화료, 인터넷사용료, 무전기 이용시 전파사용료 등	
		20 우편료	관리기구에서 사용한 우편등기료, 택배비 등	
		21 제세공과금 등	세금, 공과금 등 기타사항	
	17 피복비	관리업무 수행을 위하여 동절기와 하절기용 근무복과 작업복 등 구입	▶ 경비원과 미화원의 피복비는 각각 경비비와 청소비에 포함	
차량유지비	18 교육훈련비	18 교육훈련비	관리사무소 직원에 대한 법정교육 참가비 및 관리효율, 관리비 절감 등을 위한 직무향상교육 등에 소요되는 비용	
		19 연료비	관리기구에서 운영하는 차량의 연료비	▶ 비상발전기에 사용되는 연료비는 “수선유지비”로 분류
		20 수리비	관리기구에서 운영하는 차량의 수리비	
		21 보험료	관리기구에서 운영하는 차량의 보험료	
		22 기타차량유지비	관리기구에서 운영하는 차량에 발생하는 기타 모든 비용(주차료, 통행료, 검사비 등)	
그 밖의 부대비용	23 관리용품구입비	기계·전기·경비실에서 사용하는 물품구입비	▶ 컴퓨터, 프린터, 복사기 등이 기계·전기·경비실에서 사용된다 하더라도 “일반사무용품비”로 분류	
		공·기구 등 구입비	공구, 기구(제설기, 조경 소독기구 등) 등	▶ 공구, 기구 등의 감가상각 처리를 위해 “관리용품 감가상각비” 계정항목을 신설, 추가도 가능
		관리용품 소모품비	장갑, 공용부분 전등, 제설용 염화칼슘, 공구용 오일 등	
	24 전문가자문비 등	회계감사비, 변호사·법무사·노무사 수입료 등 전문가의 자문(감사) 비용	▶ “회계감사비”, “그 외 전문가자문비” 등으로 계정항목을 세분화하여 운용도 가능	
25 잡비	송금수수료, 인지대 등 기타 비용			
26 청소비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 미화원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등 청소작업에 직접 소요되는 비용	▶ 직영인 경우에는 미화원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등이 포함		
27 경비비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원의 인건비, 피복비, 경비용품비 등 경비에 직접 소요되는 비용	▶ 직영인 경우에는 경비원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등이 포함		
28 소독비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독요원 인건비, 피복비, 약품비, 소독용품 등 소독작업에 직접 소요되는 비용			
29 승강기유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비, 제부대비 등 승강기 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용	▶ 승강기 운행에 소요되는 전기료는 관리비 중 “승강기유지비”가 아니라 사용료 중 “공동전기료”로 분류 ▶ 승강기 고장발생시 소용되는 제비용은 “수선유지비”가 아니라 “승강기유지비”로 처리하여야 함		

대 항 목	중 항 목	세항목 (47개 추천 계정항목)	구 성 명 세	주 의 사 항
		㉓ 지능형홈네트워크설비 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형홈네트워크설비관련 인건비, 자재비 등 지능형홈네트워크설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용	▶ 지능형홈네트워크설비 운영에 소요되는 전기료는 사용료 중 “공동전기료”로 분류
	수 선 유 지 비	㉔ 수선비	장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용. 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비	
		㉕ 시설유지비	공동으로 이용하는 시설의 보수유지비(냉난방 시설의 청소비, 소화기충약비 등) 및 제반 검사비	▶ 제반 검사비 : 어린이놀이시설 안전 검사비, 수질검사비, 승강기안전점검 비용, 전기안전관리비(대행료), 소방 안전관리비(대행료), 전기시설물 안전 검사비 등
		㉖ 안전점검비	건축물의 안전점검 비용	
		㉗ 재해예방비	재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용	
		㉘ 위탁관리수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리자 간의 계약으로 정한 월간비용	
	개 별 사 용 료	㉙ 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액	▶ 난방비는 난방 유형(중앙집중식, 지역 난방 등)에 불구하고 모든 형태의 난방비를 말함
		㉚ 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비	
		㉛ 가스사용료	취사에 사용하는 가스나 개별난방식 사용하는 가스에 대한 사용료	▶ 중앙집중식 난방방식에서 가스를 연료로 사용하면 사용된 가스는 난방비로 분류
		㉜ 전기료	한전에서 부과하는 전기요금	
		㉝ 수도료	수도사업소에서 부과하는 수도요금	
		㉞ 정화조오물수수료	매년 정화조 청소시 발생하는 수수료	▶ 정화조시설 유지관리 대행비는 “수선 유지비”로 분류
		㉟ 생활폐기물수수료	음식물 수거업체의 수거비용	
		㊱ 입주자대표회의운영비	관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영비용(회의관련 비용 포함)	
	㊲ 건물보험료	건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실, 운동시설 등에 소요되는 보험료		
	㊳ 선거관리위원회운영비	관리규약으로 정한 선거관리위원회 운영 비용		
		㊴ 장기수선충당금	관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 매월 해당 주택 소유자에게 부과, 징수	
		㊵ 잡수입	옥상중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각 수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입	

- 개별이용료

- 개별부과 : 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과 가능
- 부과기준 : 공용시설물의 이용료 부과 기준은 해당 공동주택 입주자대표회의의 의결로 결정

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 협회비를 입주자대표회의의 승인을 받아 관리비로 부과할 수 있는지 ?

회신 : 공동주택 업무수행에 필요한 자격(주택관리사(보), 전기기사, 소방안전관리자 등)과 관련해 가입하고 있는 협회라 하더라도 그 협회 가입비의 부담주체 방법 등에 대해 공동주택관리법령에 별도로 규정하고 있는 바가 없음. 그럼에도 불구하고 해당 공동주택 단지에서 공동주택 업무수행에 필요한 자격과 관련해 가입하고 있는 협회의 가입비를 지원하고자 하는 경우라면 관리비 중 복리후생비로 지원하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 이 경우 관리비는 입주자 등이 부담해야 하는 비용임을 감안, 해당 공동주택의 관리규약으로 정해 운영하는 것이 바람직.

■ 잡수입 및 예비비 사용

(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제69조 및 제70조 [별표4] <비고>예비비)

- 잡수입 사용

【 잡수입의 집행 및 회계처리 】 - 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제69조

- ① 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.
- ② 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다.
 1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
 3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입
- ④ 제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비등(영 제23조 제1항 및 제3항에 한함)에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립한다.
 1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
 2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
 3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입
 4. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입
- ⑤ 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 잡수입은 각 세대수에 비례하여 분배한 후 제2항부터 제4항에 따라 처리한다.
- ⑥ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 지출금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 주민운동시설 운영경비는 관리비로 부과하는지 또는 사용료로 부과하는지 ?

회신 : 주민운동시설 운영경비는 ① 관리비로만 부과하는 방법, ② 일부는 관리비로 부과하면서 일부는 수익자 부담원칙에 따라 시설 이용자에게 사용료로 부과하는 방법, ③ 시설이용자 에게 사용료로 부과하는 방법이 있으며, 모두 가능한 방법임(실무상 ②를 많이 이용하는 것으로 파악됨). 어떤 방법으로 부과할 것인지를 관리규약 등에 명확하게 규정하여 운영 하는 것이 타당

- 예비비 사용

· 예비비는 관리비 예산이 부족한 비목에 한하고 예측 곤란한 상황 발생 시 사용하는 것으로 사용하고자 할 때는 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용하고, 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과 내역서에 별도로 기재

【 별표4 】 관리비의 세대별 부담액 산정방법 - 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제70조

〈비고〉 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다.

■ 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제32조 및 제38조)

- 입주자대표회의 운영경비

【 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제32조(운영비) 】

- ① 입주자대표회의는 영 제23조 제3항 제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용기준 및 절차에 관한 규정(“운영비사용규정”)이라 한다. 이하 같다)
- ② 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.
 1. 영 제18조 제5항에 따른 운영 및 윤리교육비
 2. 회의 출석수당 : 1회당 3~5만원(월 ○○만원을 초과할 수 없다)
 3. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원
 4. 감사 업무추진비 : 매월 ○○만원
 5. 기타 회의운영비(다과, 음료, 교통비, 통신비 등) : 매월 ○○만원 범위 이내
 6. 공동체생활 활성화를 위한 자생단체 활동 지원 비용 : 매월 ○○만원 범위 이내
 7. 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용
- ③ 제1항에 따라 운영비사용규정을 제정(개정을 포함한다)하는 경우 그 규정안을 2주 이상 게시판, 인터넷 홈페이지 등에 공시하여 입주자등의 충분한 의견수렴을 거쳐야 한다.

- ④ 입주자대표회의는 운영비사용규정에 따른 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하여야 하며, 관리주체는 익월말까지 게시판, 인터넷 홈페이지 등에 공개하고 입주자등의 열람청구가 있는 경우 이에 응하여야 한다.
- ⑤ 운영비는 당해 목적 용도로만 사용하되 위락 등의 목적으로 사용할 수 없다.
- ⑥ 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 결위되어 회장의 직무를 대행하는 자는 제2항 제3호의 업무추진비를 지급한다.(단, 회장의 직무대행자가 제2항 제4호 내지 제5호의 업무추진비를 받는 감사 또는 이사일 경우에는 제외한다.)

- 선거관리위원회 운영경비

【 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제38조(운영경비) 】

영 제26조 제1항에 따라 수립하는 위원회의 운영예산에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 3~5만원(월 ○○만원을 초과할 수 없다)
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조 제1항 제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
4. 그 밖에 선거관리에 소요되는 비용

■ 자생단체 구성 및 지원(경상남도 공동주택 관리규약 준칙 제39조~제41조)

- 구성인원 : 10명 이상
- 구성방법 : 구성 일시·대표자·구성원·회칙 등이 포함된 신고서를 입주자대표회의에 제출
- 지원 사항
 - 영 제12조 제3항에 따라 임원 중 공동체 활성화에 관한 업무 담당이사 선임 가능
 - 자생단체 사무공간의 전용 또는 일시사용, 각종 안내문의 게시 및 첨부, 방송 등의 협조요청 시 무상 지원
 - 자생단체 활동목적, 입주자등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 매월 또는 분기별로 자생단체의 공동체 활성화 사업비 지원(입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재활용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 잡수입에서 지원 가능)
- 활동내용
 - 공동주택단지 내 주민 간 커뮤니티 사업 추진
 - 자원봉사 프로그램 등 자체 운영프로그램 개발과 입주민의 참여 노력

- 사업비 지원 절차

① 사업계획서	② 지원 검토, 의결	③ 실적 및 결과보고	④ 공개 및 정산
자생단체 명의로 입주자 대표회의에 사업계획서 제출	사업비 지원 여부 검토, 과반수 의결로 찬성 (총 예산액 대비 지원한도액 설정, 균등 배분)	지원받은 자생단체는 매월 (분기별) 사업실적 및 결과 보고서 제출(목적외 사용 금지)	사업실적 및 결과보고서 입주자들에게 공개, 사업 완료 후 비용 정산(반납)

■ 이익잉여금 처분(공동주택 회계처리기준 제48조 및 [별지3호] 이익잉여금처분계산서)

미처분이익잉여금 (Ⅰ)	이익잉여금이입액 (Ⅱ)	이익잉여금처분액 (Ⅲ)	차기이월이익잉여금 (Ⅳ=Ⅰ+Ⅱ-Ⅲ)
(1) 전기이월이익잉여금 (2) 당기순이익	(1) 기타 적립금	(1) 예비비적립금 (2) 공동체활성화단체지원 적립금 (3) 장기수선충당금 (4) 기타적립금	(1) 차기이월이익잉여금

18. 일반관리비 예산편성 등 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제21조(예산편성) 및 제23조(추가경정예산), 제25조(예산집행실적보고)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립) 제1항에 따르면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며,
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제23조(추가경정예산) 영 55조의2제1항의 단서에는 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성할 수 있으며, 제25조(예산집행실적보고) 제1항 및 제2항에는 **관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산집행실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고**하여야 하며, 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하여야 한다고 하고 있음.
- 관리주체는 매년 예산 수립 시 전년도 예산집행 등을 고려한 적정금액의 예산을 수립하여 입주자들에게 부과하여야 하며, 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성하여 입주민 등에게 적정금액만 부과될 수 있도록 조치하여야 함에도
- 관리주체는 예산 과다 편성 및 매분기말 예산액 대비 집행실적보고 등을 하지 아니하여 그 결과 2014년 1월부터 12월까지 일반관리비로 부과한 88,778천 원 중 실제 집행된 금액은 50,976천 원으로 부과대비 집행 잔액이 37,801천 원 정도 남아 2015년으로 이월하는 등 예산편성 및 관리비 부과 업무를 소홀히 하였으며,
- 또한, 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 1개월 (11월 30일) 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하는데도 2016년도 예산안 및 사업계획을 2015.12.4. 현재까지 작성하지 아니하였음.

【 2014년 일반관리비 부과 대비 집행 실적(자체 감사결과보고서 기준) 】

(단위 : 천 원)

구 분	일반관리비 부과액	실제 집행액	집행잔액	비 고
2014년	88,778	50,976	37,801	2015년 이월

- ※ 1) 2013년 전체 관리비 부과액 대비 집행잔액 : 32,869천 원 이월
2014년 전체 관리비 부과액 대비 집행잔액 : 94,062천 원 이월(32,869천 원 포함)
- 2) 2014년도 전체 관리비 부과 대비 집행잔액 총 94,062천 원을 2015년으로 이월하였으나, 관리사무소에서는 계정별원장, 손익계산서 등 관련서류 미작성으로 계정별 집행 잔액 및 발생원인 등에 대한 세부 내용은 확인 불가

■ 기타 참고

19. 사업계획 및 예산안 미수립

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등)
- 해당 단지 관리규약 제57조(관리비 및 사용료의 집행)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제21조(예산편성)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2에 따르면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제57조(관리비 및 사용료의 집행)에는 관리주체는 영제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비를 집행하도록 하고 있고, 동 규약 회계처리기준 제21조(예산편성)에는 모든 수입과 지출은 예산에 편성하도록 하고 있으나,
- 당해 아파트 관리주체는 2012년~2014년도 사업계획 및 예산을 편성하지 않은 채, 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비 등 관리비와 장기수선충당금, 각종 사용료 등을 부과·징수 및 지출 하였음.

※ 2012년 ~ 2014년 사업계획 및 예산(안) 수립현황 없음

■ 기타 참고

20. 결산 감사보고서 작성 지연

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등)
- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제55조의2에 따르면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, **매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야** 한다고 규정하고 있으며,
- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)에는 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 감사하며, 감사하는 경우에는 관리주체로부터 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 후 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
- 입주자대표회의 감사는 **공동주택 관련법령과 공동주택관리 회계처리기준에 따라 전년도 회계기간 동안의 사업실적서과 결산서를 관리주체로부터 제출받아 감사한 후 결산 전에 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 함**에도
- 2013년도 회계 감사보고서는 2014.12.24.에, 2014년도 회계 감사보고서는 2016.1.19.에, 2015년도 회계 감사보고서는 2017.5.30.에, 2016년도 회계 감사보고서는 미작성하여 적기에 작성·보고되어야 하는 감사보고서 작성이 5개월에서 15개월 이상 지연·작성되어 감사 본연의 취지와 다르게 운영하였음.

【 결산 감사보고서 작성 현황 】

회계연도	감사보고서 작성일	지연개월수	비 고
2013년도	2014.12.24.	9개월	관리주체의 사업실적서 및 결산서 제출시기 : 회계연도 종료 후 2개월 이내
2014년도	2016.1.19.	11개월	
2015년도	2017.5.30.	15개월	
2016년도	미작성(2017.7. 현재)	5개월	

■ 기타 참고

21. 가수금 미처분

■ 관련 규정

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제5조(회계처리원칙) 및 제11조(채권·채무의 소멸시기), 제45조(결산)

■ 부적정 내용

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제5조(회계처리원칙)에 따르면 관리주체는 공동주택관리의 회계업무를 공정하고 명확하게 처리하여야 하며, 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 하며,
- 같은 기준 제11조(채권·채무의 소멸시기)에는 채권·채무의 회계처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효에 따르며, 소멸시효 완성전이라도 부득이한 사유가 있는 경우 입주자 대표회의의 승인을 받아 당해 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있도록 하며,
- 또한, 같은 기준 제45조(결산)에 따르면 결산 시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정을 정리하여야 한다고 규정하고 있음.
- 해당 단지 관리주체는 매년 결산 시 회계연도 완성 전까지 미결산계정을 정리하면서 임시계정인 가수금계정에 대하여 해당 금액의 거래내역을 파악한 후 본 계정으로 대체하여 처리하여야 함에도 2012년 이전부터 2017년 1월까지 이에 대한 거래내역을 조사, 파악하지 않아 거래내용이 불분명 하거나 거래가 완전히 종결되지 않은 가수금 3,827천 원을 결산 시 처리하지 않고 계속 이월하여 적립하고 있음.

【 가수금 계정 잔액 현황 】

(단위 : 천 원)

구분(회기말)	2012년 이월	2013	2014	2015	2016	비 고
가수금 잔액	4,483	4,643	4,520	4,990	4,111	거래내용 불분명 가수금 : 3,827천 원 ('17.1월)

※ 가수금 : 실제 현금의 수입은 있었지만 거래의 내용이 불분명하거나 거래가 완전히 종결되지 않아 계정과목이나 금액이 미확정인 경우에 현금의 수입을 일시적인 채무로 표시하는 계정과목

■ 기타 참고

22. 장부검열·계좌확인 등 회계업무 미이행

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제19조(장부의 검열) 및 제25조(예산집행실적보고), 제37조(지출결의서에 대한 감사), 제38조(예금잔고 조회)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행규칙」 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)에 따르면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 감사하며, 감사하는 경우에는 관리주체로부터 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 후 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 한다고 규정하고 있고,
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제19조(장부의 검열) 및 제38조(예금잔고 조회), 제25조(예산집행실적보고)에는 관리사무소장은 매월(수시) 장부기입을 검열하고, 매월 말 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하고 입주자대표회의의 감사에게 제출하며, 매 분기말일을 기준으로 예산액 대비 예산집행실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하도록 규정하고 있고,
- 같은 기준 제37조(지출결의서에 대한 감사)에는 입주자대표회의의 감사는 지출업무의 적정을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하며, 관리사무소장이 제출한 회계장부에 대해 장부기입을 검열토록 하고 있으나,
- 관리사무소장은 매월 말 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명서 발급받아 관계장부 대조하지 않고, 또한 매분기말 기준 예산액 대비 예산집행실적을 입주자대표회의에 제출하지 않았으며,
- 입주자대표회의의 감사는 매분기 관리사무소장이 작성한 장부에 대해 검열하고, 관리비·사용료 등의 금원 지출에 대한 증빙서류의 적격을 확인하지 않았으며, 관리주체로부터 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 후 감사보고서를 작성하지 않았음.

【 회계업무 미이행 현황 】

회계연도	관리주체	입주자대표회의(감사)	비고(부적정)
2013년 ~ 2016년	1) 매분기 기준 예산액 대비 예산집행실적 입대의 보고 및 결과 공개 2) 매월 말 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하고, 입대의 감사에게 제출	1) 매분기별 장부기입 검열 및 지출증빙서 감사 2) 결산시 감사보고서 작성·보고	공동주택법령 및 회계처리기준 미준수

■ 기타 참고

23. 회계처리(전표작성) 소홀

■ 관련 규정

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제13조(전표)

■ 부적정 내용

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제13조(전표)에 따르면 모든 거래는 전표에 따라 처리하고, 전표는 임의로 수정·삭제 등 정정 하지 못하며, 전표에는 회계담당자와 관리사무소장이 서명 또는 날인하여 매월 입금전표와 출금전표를 함께 편철 보관하도록 규정하고 있으나,
- 관리주체가 작성하여 편철 보관하고 있는 전표에 회계담당자와 관리사무소장의 서명 또는 날인을 누락하였음.

【 전표 현황 】

구 분(기간)	전표 현황	비고
2013. 7. ~ 2014. 8.(14개월)	관리사무소장 날인 누락(회계담당자만 날인)	
2014. 9. ~ 2014. 12.(4개월)	관리사무소장 및 회계담당자 날인 누락	
2015. 8.(1개월)	관리사무소장 및 회계담당자 날인 누락	

※ 전표 : 회계거래에 대한 발생일자, 발생사유, 거래내용, 상대방, 금액, 계정과목 등을 기재해 놓은 장부상의 증거

■ 기타 참고

24. 회계서류 작성·보관 미이행

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조의4(회계서류의 작성·보관)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제14조(장부)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조의4(회계서류의 작성·보관) 및 「공동주택관리 회계처리기준」 제14조(장부)에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부(현금출납부, 총계정원장, 보조장, 수입보조부, 지출보조부, 물품관리대장 등)를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다고 규정하고 있음.
- 해당 아파트 관리주체는 공동주택 관련 법령과 공동주택관리 회계처리기준에 따라 관리비 등의 모든 거래 행위에 관한 장부를 증빙서류와 함께 작성하여 5년간 보관하여야 함에도, 2013년부터 2015년 12월까지 장부의 수기작성, 전산회계자료 작성 후 미보관하는 등 공동주택 회계처리기준에서 정한 회계서류를 작성·보관하지 않고 회계업무를 처리하였음.

【 회계서류 작성·보관 미이행 현황 】

구 분	작성·보관 의무 회계장부 (공동주택관리 회계처리기준 제14조)	작성·보관 현황	비 고
2013.01 ~ 2014.09.	1. 현금출납부 2. 총계정원장, 보조장	장부의 수기작성(단식부기)	회계장부 작성·보관 없음
2014.10 ~ 2015.12.	3. 수입보조부(세대별 징수대장 포함) 4. 지출보조부(비목별 장부) 5. 물품관리대장(공구·기구 비품대장 및 저장품 수불부) 6. 그 밖에 지출증빙자료	전산회계처리하여 회계장부를 작성 하였으나 보관하지 않았으며, 업체 변경((주)○○전산→(주)◇◇전산) 으로 모든 자료 소멸	

■ 기타 참고

25. 관리비에치금 징수 소홀

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조의2(관리비에치금)
- 해당 단지 관리규약 제56조(관리비에치금)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조의2(관리비에치금) 및 해당 단지 관리규약 제56조(관리비에치금)에 따르면 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있으며, **소유자는 해당 주택을 소유하는 기간 동안 관리비에치금을 관리주체에 예치하여야** 한다고 규정하고 있고,
- 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 징수한 관리비에치금을 반환하여야 하고, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다고 규정하고 있음.
- 입주 당시 입주자대표회의 의결로써 공동주택 소유자로부터 공용부분 관리·운영을 위해 평당 3천 원의 관리비에치금을 부과·징수하여 관리사무소 직원 인건비, 전기료·수도료 등의 관리비를 관리비에치금에서 충당하고 있으나,
- 2017년 5월까지 공동주택 소유자에게 부과한 관리비에치금 37,221천 원(451세대) 중 2,529천 원(32세대)의 미납액이 발생하고 있어 향후 인건비 및 전기료·수도료, 난방비 등에 대한 물가상승을 감안할 때 관리비에치금 미납에 따른 아파트 관리·운영에 상당한 애로가 발생할 것으로 예상되므로,
- 관리주체는 관리비에치금 미납세대에 대해 독촉장 발부 및 가산금 징수 등의 방안을 강구하는 등 관리비에치금 미납이 발생하지 않도록 관리비에치금 징수에 만전을 기해야 함에도 이를 소홀히 하였음.

【 관리비에치금 미납 현황 】

구 분	관리비에치금 부과		관리비에치금 납부		관리비에치금 미납		비고
	세대수	부과금액	세대수	납부금액	세대수	미납금액	
합 계	451	37,221	419	34,692	32	2,529	관리비에치금을 입주 당시 평당 3천원으로 책정한 후 현재까지 동일 금액으로 운영
23평	185	12,765	168	11,592	17	1,173	
28평	90	7,560	83	6,972	7	588	
32평	176	16,896	168	16,128	8	768	

■ 기타 참고

26. 관리비에치금 및 헬스장 사용료 횡령

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제56조(관리비에치금) 및 제65조(관리비 등의 징수·보관·예치)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제9조(회계담당자의 책임) 및 제26조(수입금의 징수), 제33조(수입금의 관리)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제56조(관리비에치금) 및 제65조(관리비 등의 징수·보관·예치)에 따르면 주택 소유자는 해당 주택을 소유하는 기간 동안 관리비 예치금을 관리주체에 예치하여야 하고, **관리비 등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다**고 정하고 있으며,
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제26조(수입금의 징수) 및 제33조(수입금의 관리)에는 관리비·사용료·장기수선충당금 등(이하 '관리비등' 이라 한다)의 징수는 수입결의서에 따라 납입고지서를 발부하여야 하고, 관리주체는 **관리비등을 지정금융기관을 통하여 수납 및 예치·보관**하여야 하며,
- 또한, 같은 기준 제9조(회계담당자의 책임)에는 회계담당자는 주택법령 및 관리규약과 이 규정에서 정하는 바와 같이 성실하게 그 직분에 따른 회계처리를 하여야 하며, **고의 또는 중대한 과실로 인하여 관리비등에 손해를 끼친 때에는 손해를 배상할 책임이 있다**고 정하고 있으나,
- 회계담당자인 경리 김○○는 입주민으로부터 받은 관리비에치금 127,260천 원 중 10,350천 원을 관리비 통장에 입금하지 아니하고 개인적으로 사용하였으며,
 - ※ 2014.11월 미입주 세대는 5세대로 미납금은 1,200천 원만 있어야 하나, 아파트 회계장부에는 미납금이 11,550천 원으로 미납금 차액 10,350천 원이 발생
- 또한, 2014년 1월부터 헬스장을 이용하는 입주민으로부터 매월 10천 원의 사용료를 현금으로 받아 관리하면서 2014년 2월부터 7월까지 입주민에게는 영수증을 발급한 대신 관리사무소에 보관하는 영수증은 조작(번호조작, 기록누락 등)하여 총 122건, 1,200천 원 정도를 관리비 통장에 입금하지 아니하고 개인적으로 사용하였음.
 - ※ 영수증 누락 및 파기 등 증빙서류 부족으로 당시 근무일지, 영수증 일련번호 등으로 추정된 금액임

【 관리비에치금 및 헬스장사용료 납부현황 】

(단위 : 천 원)

구 분	산출근거	납부액	통장 입금액	차액(횡령)
계		136,082	124,440	11,642
관리비에치금	54세대(24평) * 170 = 9,180 492세대(34평) * 240 = 118,080	127,260	116,910	10,350
헬스장사용료	사용자 부과(10,000원/월)	8,750	7,530	1,220
관리비	전출세대 관리비 중간정산금 (○○○동 ○○○호)	72	-	72

■ 기타 참고

27. 관리비 연체료 과다 부과

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제57조(관리주체의 책임 및 의무) 및 제70조(관리비 등의 연체료)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제57조(관리주체의 책임 및 의무) 제1항 및 제70조(관리비 등의 연체료) 제1항에 따르면 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있다고 규정하고 있고, 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여 관리규약에서 정한 연체요율에 따라 가산금을 부과한다고 규정하고 있음.
- 해당 단지 관리주체는 2014년 4월부터 2016년 12월까지 총 960건의 관리비 연체료 부과 건에 대하여 1~2개월 관리비 연체분에 대하여는 2%의 가산금을 부과하여야 함에도 5%의 가산금을 부과하여 총 12,574,130원 관리비를 과다 부과·징수 하였음.

【 관리비 연체료 과다 부과 현황 】

기 간 별	건 수[건] (계정별 원장 일자별)	과다부과 금액[원]	비 고(부적정)
계	960	12,547,130	
2014. 4. 1. ~ 12.31.	329	3,320,070	1~2개월 관리비 연체에 대하여는 연체료 2%를 부과하여야 함에도 연체료 5%를 적용하여 부과
2015. 1. 1. ~ 12.31.	302	4,821,070	
2016. 1. 1. ~ 12.31.	329	4,405,990	

■ 기타 참고

28. 자생단체 회비 부과 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조(관리비 등의 납부 및 공개 등)
- 구 「주택법 시행령」 제58조(관리비 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 및 같은 법 시행령 제58조(관리비 등) 제1항에 따르면 의무관리대상 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 하고,
- 관리비의 비목은 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 위탁관리수수료로 구성되며,
- 매월 공동주택의 유지관리에 필요한 관리비를 입주자 및 사용자에게 부과하면서 관련법령에서 정한 관리비 비목 외에는 관리비 명목으로 부과·징수 하여서는 아니 되고, 공동주택 내 자생단체(노인회, 부녀회, 청년회) 운영에 필요한 회비는 각 자생단체 자체적으로 모금하여 운영하여야 하나,
- 2013년부터 2016년까지 매월 입주자 및 사용자에게 공동주택 관리비를 부과하면서 3개 자생단체 회비 총 62,388천 원을 함께 부과한 후 각 자생단체 명의로 계좌로 송금하는 등 관련법령에서 정한 관리비 외 별도 비목의 관리비를 입주자 및 사용자에게 부과·징수 하였음.

【 자생단체 회비 부과·징수 현황 】

연도별	합 계	노인회	부녀회	청년회	비고(부적정)
계	62,388	45,252	4,408	12,728	1. 2013년 이전부터 관리비 부과시 자생단체 회비를 함께 부과·징수 2. 노인회(2천원/명) 부녀회(2천원/명) 청년회(6천원/명)
2013	11,716	1,122	3,328	7,266	
2014	11,488	1,106	3,212	7,170	
2015	11,024	1,090	3,094	6,840	
2016	11,024	1,090	3,094	6,840	

■ 기타 참고

- ※ 국토교통부 유권해석에 따르면 구 「주택법 시행령」 제58조제1항에서 정한 관리비 비목 외에는 입주자 및 사용자에게 관리비 고지서로 부과·징수하는 것은 타당하지 않다는 입장.

29. 관리비 중간정산 처리 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제44조(공동주택관리규약)
- 구 「주택법 시행령」 제57조(관리규약의 준칙)
- 해당 단지 관리규약 제64조(관리비 등의 납부기한)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제44조(공동주택관리규약) 및 같은 법 시행령 제57조(관리규약의 준칙) 제1항 제11호에 따르면 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 해당 단지 관리규약 제64조(관리비 등의 납부기한) 제2항에 따르면 관리주체는 전출하는 입주자 등이 관리비 등에 대한 정산을 요청한 경우 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 하여 중간정산토록 규정하고 있으나,
- 2012년부터 2016년 5월까지 전출세대에 대한 관리비 중간정산을 하면서 관리규약에서 정한 전출전 3개월 평균관리비에 편차율 100분의 10을 가산하여 적용하지 않고, 전출전 1개월 평균관리비에 편차율 100분의 5를 가산하여 관리비를 중간정산 하는 등 당해 아파트 관리규약과 다르게 업무 처리하였음.

【 관리비 중간정산 업무처리 현황 】

구 분	적용기간	관리비 중간정산 기준
관리규약	2013.7.1.~	[전출전 3개월 평균관리비 / 당월일수*당월 거주일수]*100분의10(편차율)가산
실제운용	2012.1.~2014.7.	[전출전 1개월 평균관리비 / 당월일수*당월 거주일수]*100분의10(편차율)가산
	2014.8.~2016.5.	[전출전 1개월 평균관리비 / 당월일수*당월 거주일수]*100분의5(편차율)가산

※ 2014. 7월 입주자대표회의에서 편차율 변경 결정(100분의 10 → 100분의 5)

■ 기타 참고

30. 관리비 중간정산금 관리 소홀

■ 관련 규정

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제32조(금전의 보관) 및 제33조(수입금의 관리)

■ 부적정 내용

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제32조(금전의 보관) 및 제33조(수입금의 관리)에 따르면 전도금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관 할 수 없으며, 관리주체는 관리비 등을 지정금융기관을 통하여 수납 및 예치·보관하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 관리사무소장은 2012년 1월부터 2016. 5월까지 전출세대 관리비 중간정산금 총 35,309천 원(월 666천 원 정도)을 아파트 지정금융기관 예금통장이 아닌 관리사무소장 본인의 통장으로 예치 또는 현금으로 수납 받은 뒤 일시 보관(1일~30일간)하고 있다가 매월 관리비고지서가 발행되면 아파트 계좌로 입금하는 등 회계처리를 부적정하게 운용하였음.

【 관리비 중간정산 업무처리 현황 】

해당연도	전출세대수 [세대]	중간정산금 [천 원]	비 고(부적정)
계	133	35,309	전출세대 관리비 중간정산금을 관리사무소장 개인 통장 또는 현금으로 보관 후 아파트 계좌로 입금
2012년	23	4,921	
2013년	33	10,485	
2014년	30	9,153	
2015년	35	8,233	
2016년 5월	12	2,517	

■ 기타 참고

31. 승강기 종합유지보수비 부과 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 및 제30조(장기수선충당금의 적립)
- 해당 단지 관리규약 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법)

■ 부적정 내용

- 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 및 해당 단지 관리규약 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) [별표4]에 따르면 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 승강기유지비를 포함한 관리비를 관리주체에 납부하여야 하고, 승강기유지비는 예산을 12개월로 분할하여 매월 면적에 따라 배분하도록 규정하고 있고,
- 같은 법 제30조(장기수선충당금의 적립)에는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 또한, 승강기 종합유지보수 계약에 관한 국토교통부의 유권해석에 따르면 **승강기 유지관리 용역은 관리비로, 부품교체 공사는 장기수선충당금으로 집행**하며, 승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등 안전을 위한 긴급한 경우에 한하여 장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품교체를 승강기유지관리용역과 함께 계약하여 집행할 수 있도록 허용하고 있음.
- 아파트 관리사무소장은 아파트 승강기 8대에 대해 (주)○○○○엘리베이터와 5년간(2016.11.1~2021.10.31) 승강기 종합유지보수 계약을 하면서 계약기간 내 승강기 8대의 슈브&로프를 교체하는 것을 계약서에 포함하였으나, 이를 위해서는 장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품교체를 승강기 유지관리용역 계약에 포함되도록 기술하여야 하나 당해 아파트 장기수선계획에는 이러한 명문규정을 누락하여 기술하고 있으며,
- 또한, 승강기 종합유지보수 용역에는 승강기 유지관리 용역과 부품교체 공사 내용이 모두 포함되어 있어 매월 용역비 1,056천 원을 지급하기 위해서는 입주자와 사용자가 함께 부담하는 관리비(승강기 유지비)와 입주자가 부담하는 장기수선충당금으로 부담주체를 명확히 구분하여 용역비를 지급하여야 함에도,
- 당해 아파트에서는 이러한 용역비 지급에 대한 명확한 구분 없이 일괄 관리비로 부과·징수하여 지급하고 있어 입주자가 부담하여야 하는 장기수선충당금을 사용자에게 전가하는 등 징수대상과 지출항목을 명확히 구분하여야 함에도 이를 소홀히 하였음.

【 승강기 유지보수 계약현황 】

건 명	유지방법	계약기간	계 약 당사자	계약업체	계약금액	계약방법	비 고
승강기 유지보수 계약	종합유지	2016.11.1. ~2021.10.31. (5년간)	관리소장 서○○	(주)○○○○ 엘리베이터 대표 김○○	63,360 (1,056천원/월)	수의계약	계약기간내 쉬브 & 로프 교체

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 승강기 종합유지보수 계약 체결이 가능한지, 비용은 어떤 방법으로 지출해야 하는지 ?

회신 : 1) 승강기 종합유지보수 계약의 경우 장기수선계획 총론에 승강기 부품교체 공사 시 입주자등의 안전과 편익을 위하여 긴급히 승강기 부품을 교체해야 할 경우 등에는 유지관리 업체와의 계약이 가능하며, (다만, 장기수선반영품목 전체를 계약한다거나 승강기 교체공사까지를 포함 하는 계약방식은 허용될 수 없음)

2) 이 경우에도 장기수선계획에 따른 부품교체공사 비용은 장기수선충당금으로 집행하고, 유지 보수 비용은 관리비로 집행하여야 하며, 승강기 교체공사는 공개경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 함.

32. 수선유지비 집행 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조(관리비 등의 납부 및 공개 등) 및 제51조(장기수선충당금의 적립)
- 구 「주택법 시행령」 제58조(관리비 등)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) 및 같은 법 시행령 제58조(관리비등) [별표 5]에 따르면 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 하고, 관리비 항목 중 수선유지비는 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수 및 안전점검 등에 소요되는 비용으로 규정하고 있음.
- 같은 법 제51조(장기수선충당금의 적립)에는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 규정하고 있으나,
- 당해 아파트에서는 장기수선계획에 해당하는 공사는 소유자들이 적립한 장기수선충당금으로 집행하고, 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수 및 안전점검 등에 소요되는 비용은 입주자 및 사용자가 납입한 관리비(수선유지비)로 집행하여야 함에도
- 수선유지비 집행현황과 같이 2012년부터 2015년까지 장기수선계획에 해당하는 7건의 공사를 하면서 25,929천 원을 장기수선충당금이 아닌 관리비(수선유지비)로 집행하였음.

【 수선유지비 집행현황 】

집행일자	집행내역	집행금액(원)	장기수선계획 공사종별
계	7 건	25,929,000	
2012.05.30.	오수관로 및 맨홀작업	1,500,000	옥외부대시설 및 옥외복리시설
2012.11.29.	지하주차장 스프링클러 정비	1,850,000	소화설비
2012.12.17.	소방시설정비(알람벨브)	1,790,000	자동화재감지설비
2013.05.30.	변전실 배터리 교환	1,950,000	변전설비
2013.11.05.	1동 후문 교체	1,855,000	외부 창·문
2014.11.28.	소방설비 보수공사	9,284,000	자동화재감지설비
2015.12.30.	소방설비 보수공사	7,700,000	자동화재감지설비

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 공동주택 회계처리기준 해설서에 수선유지비를 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용으로 규정하고 있는데, 구체적으로 사용의 예로 어떤 것들이 있는지 ?

회신 : 재해예방비는 공동주택 부대시설 중 응벽, 석축, 난간 등 재난 및 재해를 예방하기 위한 시설물 점검을 위해 지출하는 비용 등임

33. 전기요금 부과 및 관리 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)
- 구 「주택법 시행령」 제58조(관리비 등)
- 해당 단지 관리규약 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법) 및 제69조(관리비등의 징수·보관·예치)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) 제3항 및 같은 법 시행령 제58조 제3항에 따르면 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기, 수도, 가스 등의 사용료를 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있고,
- 세대별 전기료는 당해 아파트 관리규약 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법) [별표6] 및 제69조(관리비등의 징수·보관·예치) 제4항에서 정하는 바에 따라 관리주체는 종합계약(주택용 저압) 또는 단일계약(주택용 고압)중에서 입주자 등에게 유리한 납부방식으로 한국전력공사와 계약하여 전기요금을 부과하여야 하며,

※ 당해 아파트 전기요금 계약방식 : 단일계약(주택용 고압)

- 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 아파트 관리주체는 공동주택의 세대별 전기요금을 부과하면서 한국전력공사와는 주택용 고압요금 납부방식으로 계약하고도 실제 세대별 전기료 부과는 저압요금 납부방식으로 산정, 부과하여 2012년부터 2015년 3월까지 총202,973천 원의 전기료 잉여금이 발생하였는데도 발생한 잉여금을 전기료로 기 납부한 세대에 대해 반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 않고, 매년 전기말 미처분이익잉여금으로 이월하는 등 전기요금 부과와 회계처리를 부적정하게 하였음.

【 전기요금 부과차액 발생 현황 】

(단위 : 원)

연도별	전기요금 부과액(A)	전기요금 납부액(B)	차액(잉여금, C=A-B)	비고
계	3,224,895,924	3,021,922,853	202,973,071	
2012년	1,028,522,048	953,679,114	74,842,934	
2013년	1,033,817,785	971,739,659	62,078,126	
2014년	918,882,056	866,857,400	52,024,656	
2015년 3월말	243,674,035	229,646,680	14,027,355	

■ 기타 참고

- 주택용 전력 요금단기(당해 아파트 저압요금 적용) - 한전계약 : 고압요금

기본요금(호당)			전력량요금(원/kwh)		
사용량	저 압	고 압	사용량	저 압	고 압
100kwh이하사용	410	410	처음 100kwh까지	60.7	57.6
101~200kwh사용	910	730	다음 100kwh까지	125.9	98.9
201~300kwh사용	1,600	1,260	다음 100kwh까지	187.9	147.3
301~400kwh사용	3,850	3,170	다음 100kwh까지	280.6	215.6
401~500kwh사용	7,300	6,060	다음 100kwh까지	417.7	325.7
500kwh초과사용	12,940	10,760	500kwh초과	709.5	574.6

※ 전기요금(저압/고압) 비교

예시1) 2015년 3월 기준, 최대 사용 세대 사용량 575kw

① 저압요금 적용시 : 183,540원

② 고압요금 적용시 : 143,670원(공동전기료 미포함) → 차액 : 39,870원/월

예시2) 2015년 3월 기준, 전체세대 평균사용량 209kw

① 저압요금 적용시 : 24,950원

② 고압요금 적용시 : 20,720원(공동전기료 미포함) → 차액 : 4,230원/월

34. 전기료·수도료 과다 부과 및 미처분

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)
- 구 「주택법 시행령」 제58조(관리비 등)
- 해당 단지 관리규약 제69조(관리비등의 징수·보관·예치)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) 제3항 및 같은 법 시행령 제58조(관리비 등) 제3항 제1호, 제2호에 따르면 전기료와 수도료를 사용료로 정하고, 동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제69조(관리비등의 징수·보관·예치) 제2항 및 제4항에는 관리비등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우에는 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지 관리주체는 전기료와 수도료를 사용 세대에 각각 부과하면서 2012년 이전부터 2016년 1월까지 전기서비스를 제공하는 한전과 수도서비스를 제공하는 ○○시로부터 고지된 요금보다 초과한 요금을 입주자들에게 부과·징수 하였고, 이렇게 발생한 전기료·수도료 잉여금을 관리규약에 따라 기 납부한 입주자들에게 반환하거나 익월 사용료에서 차감하지 않고, 전기료잉여충당금(77,997천 원)과 수도료잉여충당금(612,313천 원)으로 적립하고 있으며,
- 또한, 2014년 승강기 정기검사 시 지적된 사항에 대한 보수공사비 14,300천 원을 수선유지비로 집행하지 않고 전기료잉여충당금으로 지출하였음.

【 전기료 및 수도료 잉여충당금 적립현황 】

(단위 : 천 원)

연도별	수도료잉여충당금 (별도 예치금 관리)	전기료잉여충당금	비 고
합 계	612,313	77,997	
2011년 이월	470,508	100,715	
2012년	62,180	55,635	
2013년	49,809	-15,064	
2014년	16,000(이자수입)	-63,289	
2015년	13,816(이자수입)	-	

■ 기타 참고

35. 승강기사용료 등 처분 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)에 따르면 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리하며, 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 **잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있고, 지출 후 남은 집행 잔액 중 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하도록 규정하고 있으나,**
- 매년 발생하는 승강기사용료 수입을 잡수입에 포함하여 처리하여야 함에도 잡수입 계정으로 회계 처리하지 않고 별도 계정으로 관리하면서 2013년부터 2016년 9월까지 **총 수입이 14,780,878원을 적립하였고, 이 중 승강기 수선·유지를 위한 관련 각종 공사로 44건, 12,691,800원을 집행하였고,**
- 또한, 2012년부터 2016년 9월까지 **통신사 중계기 전기료 총11,353,200원을 입주민등이 부담하는 공동전기료에서 차감하여 처리하여야 함에도 차감하지 않고 잡수입으로 처리하였음.**

【 잡수입 및 잡지출 현황 】

(단위 : 원)

구 분	승강기사용료			통신사 중계기 전기료 수입	비 고
	수입액	사용내역			
		건수(건)	사용액		
합 계	14,780,878	44	12,691,800	11,353,200	승강기사용료를 별도 계정으로 관리
2012년	-	-	-	1,636,500	
2013년	3,270,000	6	1,606,000	2,615,100	
2014년	5,170,000	25	6,515,300	2,868,600	
2015년	4,450,000	11	3,789,500	2,984,500	
2016년 9월	1,890,878	2	781,000	1,248,500	

■ 기타 참고

36. 잡수입 회계처리 누락

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리)
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제21조(예산편성) 및 제20조(증빙서류)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리)에 따르면 **잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리**하여야 하며, 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있으며,
- 「공동주택관리 회계처리기준」 제21조(예산편성)에는 모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 하며, 같은 기준 제20조(증빙서류)에는 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 기장의 증거가 되는 증빙서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 지출결의서 및 영수증서를 작성하도록 규정하고 있으나,
- 해당 단지 관리주체는 2012년부터 2016년 5월까지 한국전력공사로부터 전기검침 대행수수료 6,113천 원과 재활용품 판매 수익금 11,264천 원 등 잡수입 17,576천 원에 대하여 관리사무소에서 개설한 통장이 아닌 별도의 통장으로 입금 받아 검침수당과 재활용품 분리수거 수고비 등으로 지출하면서 수입과 지출에 대한 회계처리(잡수입)도 하지 않는 등 잡수입 회계처리를 부적정하게 운영하였음.

【 잡수입 회계처리 누락 내역 】

(단위 : 원)

연도별	한전검침수수료		재활용품 판매수익금		
	수입	지출	수입	지출	잔액
계	6,113,550	6,113,550	11,264,019	11,463,600	318,507
전기이월	-	-	-	-	518,088
2012년	1,384,200	1,384,200	3,920,579	3,331,700	588,879
2013년	1,384,200	1,384,200	2,612,029	3,232,000	-619,971
2014년	1,384,200	1,384,200	1,980,989	2,099,900	-118,911
2015년	1,384,200	1,384,200	1,980,346	2,100,000	-119,654
2016년 5월	576,750	576,750	770,076	700,000	70,076

- ※ 1) 한전검침수수료(115천 원/월) : 전액 직원(소장, 기사) 검침수당으로 지출
 2) 재활용품 판매수익금 : 분리수고비(경비원2명), 노인정 지원금, 물품구입 등으로 지출

■ 기타 참고

37. 관리소장 부당해고 및 선거소송비용 집행 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등)
- 해당 단지 관리규약 제33조(입주자대표회의의 의무와 책임)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등) 제4항과 해당 단지 관리규약 제33조(입주자대표회의의 의무와 책임)에 따르면 관리사무소장과 입주자대표회의는 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하고, 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있으며,
- 같은 관리규약 별표4 <비고>에는 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있다고 정하고 있음.
- 해당 단지에서는 아파트 관리비 등으로 합의금 및 소송비를 지출하고자 할 때에는 입주자 전체의 이익에 부합하는지 여부를 판단하고, 입주자 전체의 이익에 부합하는 경우에 한하여 입주자들의 동의를 거친 후에 사용함이 타당한데도
- 해당 단지 입주자대표회의에서는 상기 비용 지출과 관련하여 어떠한 의결도 거치지 않고 관리사무소장 해고 합의금 8,000천원과 선거무효소송 비용 2,750천원을 예비비로 집행하였음.

【 직원 해고에 따른 합의금 집행 현황 】

(단위 : 천 원)

건 명	신청인/ 피신청인	지급액 (지출일자)	해고일	지급처	비 고
부당해고 구제신청	1. 신청인 : 관리 소장 최○○ 2. 피신청인 : 입대의 회장 김○○	화해 합의금 8,000 (2013.11.6)	2013.8.16	관리소장 최○○	1. 입대의 의결 없이 해고 및 화해 합의금 집행 * 관리사무소장(최○○) 2013.8.7부터 근무 없음 2. 합의금 8,000천원을 선급비용으로 우선 집행(2013.11.6) 후 입대의 의결(2015.1.27)로 예비비로 지출 (계정과목 변경)

【 선거소송비용 집행 현황 】

(단위 : 천 원)

건 명	신청인/ 피신청인	소송 결과	소송비용 (지출일자)	지급처	비 고
입대의 대표자 권한행사 금지 가처분	1. 원고 : 김○○	원고 패소	2,750천원 (2014.7.24) *원고부담액 : 1,565천원	법무법인 △△△	1. 입대의 의결 없이 소송 진행 및 소송비용 집행 2. 소송비용은 가지급금으로 우선 집행(2014.7.24)하고, 입대의 의결(2015.1.27)로 예비비로 지출(계정과목 변경) 3. 소송비용 중 피고부담분 1,185천원은 결손처리(2015.1.27, 입대의 의결)하고, 원고부담분 1,565천원은 아직 미회수
	2. 피고 : 동별 대표자 장○○				

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 동별 대표자 선출결의 무효확인소송 및 동대표직무집행정지 가처분소송 등의 소송비용을 아파트 회계에서 지출가능한지 ?

회신 : 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는지 여부에 따라 판단해야 하며, 입주인 전체의 이익에 부합하는 경우에 한하여 입주자등의 동의(동의 비율에 대하여는 자체적 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거칠 경우 관리비로 소송비용을 사용할 수 있을 것으로 판단되며, 또한, 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합한다면, 공동주택 관리규약에 규정한 경우(구 「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(구 「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(구 「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의2)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음

38. 관리비 예산편성 항목의 예비비 사용

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 및 제60조(관리비의 세대별 부담액 산정방법)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제3항 및 제60조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) [별표4] <비고>에 따르면 **예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하도록 되어 있고, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유·금액 등을 작성하여 입주자 대표회의의 의결을 얻도록 하고 있으나,**
- 해당 단지 관리주체는 예비비를 당초 편성된 당해 연도 관리비 예산의 부족한 비목에 한하여 사용 하여야 하나, 2013년부터 2016년까지 매년 관리비 또는 관리외비용으로 지출이 예상되는 **명절상여금 3,300천 원, 하계휴가비 1,600천 원, 직원식대 418천 원, 적십자회비 200천 원**을 별도 예산을 편성하여 집행하지 않고 예비비로 지출하였고,
- 입주민의 생명과 안전에 직결되어 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행되어야 할 승강기 비상통화장치 설치비 3,520천 원을 예비비로 집행하는 등 회계처리기준에 맞지 않게 지출하였으며,
- 또한, 관리규약에 따라 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과 내역서에 별도로 기재하도록 되어 있으나 **상기의 예비비를 지출하면서 지출내역을 관리비 부과 내역서에 기재하지 않았음.**

【 예비비 집행내역 】

연도별	계	2013년	2014년	2015년	2016년	비고 (해당계정과목)
합 계	9,038	1,918	1,200	4,720	1,200	
명절상여금	3,300	900	800	800	800	일반관리비 (복리후생비)
하계휴가비	1,600	400	400	400	400	일반관리비 (복리후생비)
직원식대	418	418	-	-	-	일반관리비 (복리후생비)
적십자회비	200	200	-	-	-	일반관리비 (체세공과금등)
승강기비상통화장치설치비	3,520	-	-	3,520	-	장기수선충당금

■ 기타 참고

39. 자생단체 지원 비용 등에 예비비 사용

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) [별표4] <비고>에 따르면 예비비란 미처 예산에 반영하지 못한 경우나 수립한 예산이 부족할 때 관리규약에서 정한 규정에 따라 조성하고 집행하여야 하지만,
- 해당 단지에서는 **잡수입에서 지출 가능한 자생단체 및 공동체활성화 비용 80,467천 원(잡지출)과 당해 연도 예산에 편성하여 지출하여야 하는 선거관리위원회 운영경비 9,127천 원(사용료)을 회계 처리기준과 달리 예비비로 지출하였으며,**
 - ※ 결산 시 이익잉여금처분계산서에 따라 예비비적립금 및 장기수선충당금 등으로 적립된 금원은 더 이상 잡수입이나 이익잉여금이 아님
- 또한, 아파트 관리규약에 명시되지 않은 입주자대표회의 회장 연합회비와 주택관리사 협회비로 1,680천 원을 지출, 직원·경비·미화원의 명절선물비로 8,195천 원(복리후생비, 경비비, 청소비)을 예비비로 지출하는 등 회계처리를 소홀히 하였음.

【 공동체활성화 지원내역 】

(단위: 천 원)

구분	계	2012	2013	2014	2015	2016	비고 (해당계정과목)
합 계	80,467	22,757	19,498	19,352	13,994	4,866	
부녀회	15,931	5,200	4,000	3,739	2,626	366	잡지출
청년회	15,000	4,000	4,000	4,000	3,000	-	잡지출
노인회	6,300	1,200	1,200	1,200	1,200	1,500	잡지출
도서관	24,340	6,940	4,800	4,800	4,800	3,000	잡지출
한마음체육대회	18,896	5,417	5,498	5,613	2,368	-	잡지출

【 기타 집행내역 】

(단위: 천원)

구분	계	2012	2013	2014	2015	2016	비고 (해당계정과목)
합 계	19,002	5,746	2,026	5,259	2,260	3,711	
선거관리위원회 운영경비	9,127	3,474	-	3,152	540	1,961	사용료
주택관리사협회비 및 회장협회비	1,680	810	540	330	-	-	계정없음
명절선물비 (경비·미화 등)	8,195	1,462	1,486	1,777	1,720	1,750	복리후생비, 경비비, 청소비

■ 기타 참고

40. 입주자대표회의 운영비 지출·공개 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)에 따르면 **입주자대표회의 운영비**는 구 「주택법」시행령 제50조의 3제5항에 따른 **운영 및 윤리교육비, 회의 출석수당(1회당 2~3만원), 회장 업무추진비(15만원/월), 감사 업무추진비(1만원/월), 기타 회의운영비(3만원 범위내/월), 공동체생활 활성화 비용(10만원 범위내/년), 회장 보증보험 가입비용 등으로** 사용하도록 하고 있고,
- 운영비는 당해 목적 용도로만 사용하되 위락 등의 목적으로 사용할 수 없다고 규정하고 있으며, 관리주체는 운영비사용규정에 따른 **사용내역을 익월말까지 게시판이나 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록** 규정하고 있으나,
- 해당 단지 입주자대표회의에서는 2012년부터 2016년 1월까지 아파트 관리규약에 명시되지 않은 **입대의 명절비 및 경조사비 등으로 총5,090천 원을 부적정하게 지출**하였으며, 2016년 2월까지 **입주자대표회의 운영비 사용내역을** 게시판 등에 공개하지 않음.

【 입주자대표회의 운영비 부적정 집행현황 】

(단위 : 원)

지출일자	집행내역	지출금액	비고
계		5,090,000	지출항목이 관리규약에 명시되어 있지 않음
2012.02.13.	회장 부친상 조화	100,000	
2012.05.02.	심○○ 관리원 장모상 조의	100,000	
2012.09.27.	입대의 추석명절선물 지급	1,000,000	
2012.10.31.	석○○ 동대표 병문안	50,000	
2012.12.17.	석○○ 동대표 아내 병문안	100,000	
2012.12.27.	입대의 설명절선물 지급	1,000,000	
2012.12.27.	입대의 식사비	520,000	* 영수증 발행일자 차이 1) 275,000(2013.1.8자 발행) 2) 245,000(2013.2.4자 발행)
2013.09.12.	하○○ 입대의 총무 병문안	100,000	
2013.09.12.	입대의 추석명절선물 지급	1,000,000	
2013.11.28.	회장 자녀 음악회 화환	100,000	
2013.12.30.	입대의 설명절선물 지급	900,000	
2013.12.30.	입대의 식사비	70,000	*영수증 발행일자 차이 1) 70,000(2014.1.13자 발행)
2016.01.29.	입대의 회장 병문안	50,000	

■ 기타 참고

41. 입주자대표회의 운영비 수입처리 등 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비) 및 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)에 따르면 입주자대표회의 운영비는 구 「주택법」시행령 제50조의 3제5항에 따른 운영 및 윤리교육비, 회장 업무추진비(10만원/월), 감사 업무추진비(10만원/년), 공동체 활성화 비용 (10만원/분기), 회장 보증보험 가입비용 등으로 사용하도록 하고 있고,
- 같은 규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)에는 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리하며, 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있고, 지출 후 남은 집행 잔액 중 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하도록 규정하고 있으나,
- 해당 단지는 2013년 이전부터 공동주택과 마을과의 구분 없이 공동주택과 마을 업무를 회계와 함께 처리하면서 입주자대표회의 운영비 외 아파트 관리규약에 따라 **잡수입으로 회계처리 하여야 하는 상가임대료 6,000천 원과 KT장비설치임대료 2,000천 원을 2013년부터 2016년까지 입주자대표회의 운영비 통장으로 바로 수입 처리하여 사용하였고,**

【 입주자대표회의 운영비 수입 현황 】

(단위 : 천 원)

연도별	합 계	운영비	상가임대료	KT장비설치 임대료	비 고
계	46,688	38,688	6,000	2,000	
2013년	11,612	9,672	1,440	500	1) 입대의 운영비로 각 세대별 4천원 징수(186세대)
2014년	11,732	9,672	1,560	500	2) 상가임대료와 KT장비설치 임대료를 입대의 운영비 수입으로 바로 처리
2015년	11,602	9,672	1,430	500	
2016년	11,742	9,672	1,570	500	

- 또한, 공동주택 관련법령과 관리규약에 명시되지 않은 이장 및 새마을지도자에 대해서 각각 1,440천 원과 3,420천 원의 수당을 지급하였고, 관리사무소와 별도의 시설인 이장사무실 운영비, 마을 운영회비 등으로 20,398천 원을 입주자대표회의 운영비에서 지출하는 하는 등 입주자대표회의 운영비 지출명목과 다르게 회계처리를 하였음.

【 입주자대표회의 운영비 지출 현황 】

(단위 : 천 원)

연도별	주요 수당 지출내역				기타 운영비 (사무실, 상여금 등)	비 고
	계	회장 업무추진비	이장수당	임원수당 (새마을지도자 등)		
계	22,620	4,800	14,400	3,420	20,398	2013년 이전부터 아파트 입주민과 마을주민과의 구분 없이 모든 경비를 1개의 통장으로 수입·지출 운영함
2013년	6,120	1,200	3,600	1,320	6,995	
2014년	5,460	1,200	3,600	660	6,595	
2015년	5,520	1,200	3,600	720	5,907	
2016년	5,520	1,200	3,600	720	901	

■ 기타 참고

42. 입주자대표회의 회장 업무추진비 지급 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)에 따르면 입주자대표회의 운영비는 영 제50조2의제5항에 따른 운영 및 윤리교육비, 회의 출석수당(3만 원/회), 회장 업무추진비(30만 원/월), 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용에 사용하도록 정하고 있으며,
- 입주자대표회의 운영비는 그 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여야 하며, 관리주체는 익월말까지 게시판, 인터넷 홈페이지 등에 공개하고 입주자등의 열람청구가 있는 경우 이에 응하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지 관리주체는 2012년부터 2015년까지 회장업무추진비를 지급함에 있어 매월 30만 원을 지급하도록 한 관리규약을 준수하지 않고, 일괄지급(2012년) 및 분할지급(2013~2015) 하여 처리하였으며, 2014년도에는 회장업무추진비를 분할집행하면서 1개월분(30만 원)을 과다 지급하였고,
- 또한, 2012년부터 2016년 7월까지 입주자대표회의 운영비 사용내역을 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성 및 보관하고 있지 않음.

【 입주자대표회의 회장 업무추진비 지급현황 】

(단위 : 원)

지출연도	지급액	지출방법	사용내역 (증빙자료)	비고
계	14,700,000			
2012년	3,600,000	현금	없음	일괄지급('12.1.) (3,600,000원)
2013년	3,600,000	현금	없음	2회 분할지급(3,600,000원)
2014년	3,900,000	현금	없음	7회 분할지급(과다지급 300,000)
2015년	3,600,000	현금(계좌이체)	없음	7회 분할지급 (3,600,000원)

■ 기타 참고

43. 입주자대표회의 출석수당 부당 지급

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제43조의4(부정행위금지)
- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비) 및 제33조(입주자대표회의의 의무와 책임), 제57조(관리주체의 책임 및 의무)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제43조의4(부정행위금지)에 따르면 공동주택의 관리와 관련하여 입주자 및 사용자, 관리주체, 입주자대표회의와 그 구성원은 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공 하여서는 아니 된다고 규정하고 있으며,
- 해당 단지 관리규약 제32조(운영비)에는 입주자대표회의 운영에 따른 운영비(출석수당 등)를 지원 하도록 규정하고 있고, 제33조(입주자대표회의의 의무와 책임) 및 제57조(관리주체의 책임 및 의무)에는 입주자대표회의의 구성원과 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하고, 고의 또는 과실로 인하여 입주자등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배생할 책임이 있다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지 입주자대표회의와 관리주체는 2013년부터 2016년 11월까지 **입주자대표회의를 개최하고 출석수당을 지급하면서 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자 외에 방청자로 참석한 통장, 노인회 회장, 부녀회장 등에게 관련 법령과 당해 아파트 관리규약에서 정하지 않은 회의 출석수당 2,060 천 원을 부당하게 지급하였음.**

【 출석수당 부당 수령현황 】

(단위 : 원)

연도별	수령자	수령액	비고
계		2,060,000	
2013년	통장	160,000	입주자대표회의 회의시 참관 인은 출석수당 지급 규정이 없음에도 지급
2014년	통장	190,000	
	노인회장	180,000	
	부녀회 총무	120,000	
	새마을회장	150,000	
2015년	통장	150,000	
	노인회장	210,000	
	노인회 명예 회장	90,000	
	부녀회장	90,000	
	부녀회 부회장	60,000	
	부녀회 총무	30,000	
2016년	새마을회장	30,000	
	통장	210,000	
	노인회장	210,000	
	노인회 명예 회장	180,000	

■ 기타 참고

44. 자생단체(부녀회) 알뜰장터 수익금 처분 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법」 제42조(공동주택의 관리 등) 및 제43조의4(부정행위금지)
- 해당 단지 관리규약 제53조(관리주체의 동의기준) 및 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법」 제42조(공동주택의 관리 등) 제1항 및 제43조의4(부정행위금지)에 따르면 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하고,
- 해당 단지 관리규약 제53조(관리주체의 동의기준)에는 자생단체가 농산물 직거래 등의 목적을 위해 주차장을 사용하는 행위에는 관리주체에 동의를 받아야 하고, 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리)에는 잡수입은 관리비 등의 회계처리와 같은 방법으로 처리하고, 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있으며, 재활용품 판매, 알뜰시장, 광고판게시 등 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 등은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하도록 규정하고 있음.
- 해당 단지 부녀회는 부녀회에서 주관하는 알뜰장터를 운영하는 때에는 관리주체의 동의를 받아야 함에도 관리주체의 동의 없이 공용주차장을 소상인들에게 알뜰장터(KT 홍보매장, 각종 식료품 등 판매)로 사용토록 하였으며,
- 알뜰장터에서 발생된 수익금은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 아파트 잡수입으로 입금 처리 후 정상적인 회계처리의 방법으로 집행하여야 함에도 2012년부터 현재까지 알뜰장터 수익금 총 244건, 12,200천 원을 아파트 잡수입으로 입금처리하지 않고 부녀회장 통장으로 입금한 후 부녀회비와 찬조금을 포함한 19,689천 원으로 경로잔치 및 명절선물, 불우이웃성금, 부녀회 회식 및 경조금 등으로 12,205천 원을 사용하였음.

【 부녀회 알뜰장터 등 수익금 및 집행 현황 】

(단위 : 원)

연도별	건 수	수입액	지 출	
			지출내역	지출액
계		19,689,021		12,205,445
2011년 이월		2,219,070		
2012년	94	4,510,000	경로잔치	1,558,260
	부녀회비 및 찬조수입	2,667,160	명절선물 등(관리소 직원, 경비, 미화원, 부녀회, 전임회장단) 불우이웃성금 부녀회 회식 및 경조사 등	1,530,800 300,000 628,420
2013년	76	3,700,000	경로잔치	2,797,050
	부녀회비 및 찬조수입	1,426,000	명절선물 등(관리소 직원, 경비, 미화원) 부녀회 회식 및 경조사 등 기타	649,000 624,440 261,892
2014년	67	3,640,000	경로잔치	1,419,000
	부녀회비 및 찬조수입	1,176,791	명절선물 등(관리소 직원, 경비, 미화원, 전임총무) 불우이웃성금 관리소 직원 퇴임 부녀회 회식 및 경조사	747,000 200,000 600,000 623,383
2015년	7	350,000	명절선물 등(관리소 직원, 미화원 등)	266,200

■ 기타 참고

45. 공동체 활성화 사업비 지원·관리 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제39조(공동체 활성화 자생단체 구성 및 지원) 및 제40조(사업비 지원 절차)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제39조(공동체 활성화 자생단체 구성 및 지원) 및 제40조(사업비 지원 절차)에 따르면 자생단체의 활동목적, 입주자등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 매월 또는 분기별로 자생단체의 공동체 활성화 사업비를 지원할 수 있으며,
- 자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해서는 입주자대표회의에 사업계획서를 제출하고, 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 보고하며 이를 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 하며 사업종료 후 1개월 이내에 집행된 지원 비용을 정산하고 그 잔액은 반납하여야 한다고 규정하고 있으나,
- 해당 단지는 2013년부터 2016년까지 공동체 활성화를 위해 자생단체(도서관, 부녀회, 노인회)에 사업비 25,300천 원을 지원하면서 사업목적, 사업비 편성현황 등이 포함된 사업계획서를 제출받지 아니하고 사업비를 지원하였고,

【 공동체 활성화 지원현황 】

(단위 : 천 원)

연도별	합 계	도서관 (300천 원/월)	부녀회 (200천 원/월)	노인회 (200천 원/월)	비 고
계	25,300	12,300	8,200	4,800	
2013년	2,500	1,500	1,000	-	'13.8월부터 지원
2014년	6,000	3,600	2,400	-	
2015년	8,400	3,600	2,400	2,400	
2016년	8,400	3,600	2,400	2,400	

- 또한, 사업비를 지원받은 자생단체는 매월 또는 분기별로 입주자대표회의에 사업실적 및 결과보고서, 정산서류(지출증빙서류 포함) 등을 보고하여야 하고, 입주자대표회의에서는 목적 외 사용을 확인하여 사업비 지원의 지속 여부를 검토하고, 남은 잔액에 대해서는 반납받는 등 사업비 지원과 정산 절차를 검토, 확인하여야 하나 이를 제대로 이행하지 않았으며,
- 입주자대표회의는 자생단체로부터 제출받은 사업실적 및 결과보고서 등 사업비 집행내역을 입주자 등이 알 수 있도록 아파트 홈페이지나 게시판에 공개하고 관리비 고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 하나 이를 이행하지 않는 등 공동체 활성화를 위해 자생단체에 지원하는 사업비 집행을 방만하게 운영하였음.

【 사업비 지원 절차 이행여부 】

연도별	사업계획서			사업실적 및 결과보고서			게시판 공개		
	도서관	부녀회	노인회	도서관	부녀회	노인회	도서관	부녀회	노인회
2013년	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2014년	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2015년	×	○	×	×	○	×	×	×	×
2016년	○	○	×	○	○	×	×	×	×

■ 기타 참고

46. 이익잉여금 처분 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제49조(잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서)

■ 부적정 내용

- 「공동주택관리 회계처리기준」 제49조(잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서)에 따르면 이익잉여금처분은 전기이월이익잉여금과 당기순이익, 예비비적립금 이입액을 합산한 금액에서 예비비적립금과 장기수선충당금 적립금으로 우선 처분 후 차감한 잔액을 차기이월이익잉여금으로 적립하도록 규정하고 있으나,
- 해당 단지는 2012년부터 2014년까지 발생한 처분전이익잉여금 총 26,272천 원을 예비비적립금이나 장기수선충당금, 차기이월이익잉여금으로 적립하지 않고, 당해 연도 예산으로 편성하여 집행하여야 하는 수선충당금으로 7,745천 원, 관리비미수금으로 4,480천 원, 퇴직급여충당금으로 10,692천 원을 회계처리기준과 달리 처분하였음.

【 이익잉여금 처분현황 】

(단위: 천 원)

년도	처분전 이익잉여금	이익잉여금처분내역				
		장기수선충당금	예비비적립금	수선충당금	관리비미수금	퇴직급여충당금
계	26,272	-	3,355	7,745	4,480	10,692
2012년	10,692	-	-	-	-	10,692
2013년	7,745	-	-	7,745	-	-
2014년	7,835	-	3,355	-	4,480	-

※ 처분전이익잉여금 : 전기이월이익잉여금 + 당기순이익(잡수입 + 이자수입 + 연체이자 + 부과차익)

■ 기타 참고

47. 이익잉여금(주차시설충당금) 처분 부적정

■ 관련 규정

- 해당 단지 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

■ 부적정 내용

- 해당 단지 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)에 따르면 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리하며, 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있고, **잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 입주자가 적립에 기여한 것은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께 적립한 한 것은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하여야 한다고 규정하고 있으나,**
- 해당 단지는 2013년부터 2016년까지 아파트 주차장 관리기준에 따라 세대별 소유차량 대수에 따라 매월 5천 원~70천 원씩 주차시설충당금 부과·적립하면서 입주자와 사용자가 함께 기여하여 적립한 잡수입에 대해서는 아파트 관리규약에 따라 입주자대표회의 의결을 거쳐 공동체 활성화와 주민자치 활동촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출하고 집행 후 남은 금액은 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립하는 방법으로 처분하여야 하는데도
- 2015년 10월부터 **주차시설충당금 계정과목을 장기수선충당금과 관리비 예비비로 처분하기 위하여 주차시설사용료 수익으로 새로이 계정과목을 개설하여 입주자 기여분과 사용자 기여분으로 각각 구분하여 부과·적립하고 있고, 2015년 10월~12월(3개월) 주차시설사용료 수익 6,850천 원에 대해서는 결산 시 해당 이익잉여금을 입주자 기여분 5,436천 원과 사용자 기여분 1,414천 원을 각각 장기수선충당금과 관리비 예비비로 처분하는 등 아파트 관리규약과 달리 처분하였음.**

【 주차시설충당금 적립 및 집행현황 】

(단위 : 원)

연도별	적립현황	집행액	잔액	산출기초	비고
계	126,227	3,089	116,288	차량대수에 따른 부과 (세대수, '17.1월 기준)	주차장 관리규정 ('12.3.9)
2012년 이월	15,815	-	15,815	1)차량 1대 : 0원 2)차량 2대 : 5,000원 3)차량 3대 : 30,000원 4)차량 4대 : 50,000원 5)차량 5대 : 70,000원	
2013년	25,990	1,737	40,068		
2014년	26,745	498	66,315		
2015년	29,005	671	87,799		
	'15.10월~12월, 소유자와 사용자를 구분하여 부과·적립 후 결산시 이익잉여금 처분 6,850천 원(장충금 5,436, 예비비 1,414)				
2016년	28,672	183	116,288	'16년도 부과분 28,672천 원을 소유자(22,591)와 사용자(6,081)를 구분하여 적립하였고, 결산시 장충금과 예비비로 이익잉여금 처분코자 입대익에 제출된 상태임	

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 주차충당금을 장기수선충당금으로 전환 가능한지 ?

회신 : 주차충당금은 잡수입(부대시설, 복리시설의 사용료 등에 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입)에 해당되며, 해당 금원에서 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분 중 소유자가 기여한 부분만을 분리하여 장기수선충당금으로 적립하는 것은 타당하지 않음



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 **감사사례집**

IV

주택관리업자 · 사업자 선정
및 공사 추진

IV. 주택관리업자·사업자 선정 및 공사 추진

■ 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정(공동주택관리법 시행령 제25조)

구 분	사 업 내 용
관리주체가 사업자를 선정하고 집행	- 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형홈네트워크, 수선,유지를 위한 용역 및 공사 - 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약
입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행	- 하자보수 보증금을 사용하여 보수하는 공사 - 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수 비용을 사용하여 보수하는 공사
입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행	- 장기수선충당금을 사용하는 공사 - 전기안전관리를 위한 용역

※ 그 밖의 입찰의 방법 등 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 방식(주택관리업자 및 사업자 선정지침)을 따를 것

■ 사업자 선정지침 적용대상(선정지침 제2조)

- 의무관리대상 공동주택 중
 - 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
 - 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우

■ 경쟁입찰의 종류 및 방법(선정지침 제4조 별표1)

구 분	입찰 방법
일반경쟁입찰	- 사업종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법
제한경쟁입찰	- 사업종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 된다 ※ 사업실적 : 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약목적물과 같은 실적으로 제한 ※ 기술능력 : 계약목적물 수행하기 위해 필요한 기술 보유현황으로서, 입찰 대상자가 10인 이상인 경우 제한
지명경쟁입찰	- 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.

※ 관리주체가 제한경쟁입찰·지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 입주자대표회의의 의결(입대주택의 경우 임대사업자가 임차인 대표와 협의)을 거쳐야 함

■ 수의계약의 대상(선정지침 제4조 별표1)

- 보험계약을 하는 경우
- 공산품을 구입하는 경우

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 공산품이라 함은 무엇을 말하는 것인지 ?

회신 : 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조제5호에 의하면 “공산품”이란 공업적으로 생산된 제품으로 소비자가 별도의 가공(단순한 조립은 제외)없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말함

- 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료를 등을 정하고 있는 경우
- 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
- 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
- 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다, 2015.11.15. 이전 200만원) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
- 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수의계약을 체결할 수 있는지 ?

회신 : 유찰된 입찰공고에서 정한 계약기간이 1년이라면, 동 입찰이 2회 이상 유찰되어 수의계약을 체결하는 경우에도 최초로 입찰에 부친 내용에 따라 1년을 계약하여야 하며, 계약기간을 3년으로 연장하여 수의계약을 체결하는 것은 적합하지 않음.

- 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자 대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우

- 계약기간이 만료되는 기존 사업자[별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다)의 사업수행 실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
- 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선 조치 후보고 가능)

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 선정된 업체가 계약을 포기했을 경우 차순위 업체를 공사업체로 선정할 수 있는지, 아니면 재 입찰공고를 하여야 하는 것인지 ?

회신 : 발주처의 서류검토 미비로 부적격업체에 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없으며, 단순히 정당한 낙찰자가 계약을 포기한 경우에는 “입찰의 성립” 여부에 따라 차순위 업체와 계약을 체결할 수 있음.

■ 입찰의 성립(선정지침 제5조)

- 일반경쟁입찰, 지명경쟁입찰 : 2인 이상의 유효한 입찰로 성립
- 제한경쟁입찰 : 3인 이상의 유효한 입찰로 성립
- ※ 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니된다.

■ 입찰의 무효(선정지침 제6조, 별표3)

- 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 입찰과정에서 주택관리업자가 위탁관리 수수료 8개월분을 발전기금으로 제공하기로 하고 입찰서를 제출한 경우 유효한지 ?

회신 : 참가자격의 제한 항목에 해당되어 무효로 판단 됨.

- 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
- 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

【 국토부 질의 회신 】

질 : 적격심사 제출서류 중 일부서류를 제출하지 않은 경우, 해당입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것이 아닌지 ?

회신 : 예를 들어 고의로 특정 서류를 제출하지 않는 경우, 오히려 높은 점수를 받게 되는 등 사례가 발생하므로 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락하였다면 입찰의 무효에 해당함.

- 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
- 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰
- 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
- 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
- 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함)
- 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰
- 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰
- 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
- 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰 (전자입찰방식인 경우에는 시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출을 갈음할 수 있음)
- 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

※ 하한금액 : 해당업체 최근년도 시공능력평가액의 100분의 1

■ 낙찰의 방법(선정지침 제7조)

구 분	세 부 내 용
적격심사제	- 적격심사제 평가표준표 기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
최저낙찰제	- 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
최고낙찰제	- 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

- 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다. 다만, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역의 사업자는 입주인 투표(전자적 방법을 포함한다)로 정할 수 있다.
- 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

■ 입찰서 투찰(선정지침 제8조)

- 입찰자는 입찰서와 그 밖의 서류를 분리하여 밀봉한 후 투찰하여야 한다.(마감일 18시까지 도착)
- 전자입찰의 경우 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출, 비전자적인 방법으로 제출할 수 있도록 명시한 경우 가능
- 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경 할 수 없다.

■ 입찰서 개찰(선정지침 제9조)

- 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 이해관계인 참석하에 개찰 하여야 함.

■ 낙찰자 선정(선정지침 제10조)

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토 후 입찰의 성립 여부를 판단 하여야 함.
- 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰기운데 낙찰자를 선정 하여야 함.

■ 선정결과 공개(선정지침 제11조)

- 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하거나 사업자를 선정한 경우 관리주체에게 각호 내용 즉시 통지
 - 입찰공고내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 - 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유
- 통지를 받은 관리주체는 상기 각호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리 시스템에 즉시 공개 하여야 함.

■ **재공고**(선정지침 제12조)

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다(공고기간을 제외하고 최초의 입찰 내용을 변경할 수 없다, 다만 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우 예는 그러하지 아니하다)

■ **적격심사제 운영**(선정지침 제13조)

- 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우

계약자	평가위원	평가결과	비고(공개 등)
입주자대표회의	입주자대표회의 구성원	3인 이상 참여한 경우 평가 결과 유효	회의록 작성보관, 입주자 등의 열람 복사 요구에 응하여야 함.
관리주체	관리주체 및 관리주체 선정평가위원 (입주자 등으로 한정)		

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 관리주체가 계약자인 경우에 평가위원으로 관리사무소 관리직원도 가능한지 ?

회신 : 선정 평가위원은 당해공동주택의 입주자 등으로 한정되므로 관리사무소 직원은 선정 불가

■ **주택관리업자, 공사 및 용역사업자, 접수입 등과 관련한 사업자선정**

(선정지침 제14조 ~ 제30조)

구 분	주택관리업자의 선정	공사 및 용역사업자 선정 (접수입 등과 관련한 사업자 선정 포함)
입찰공고 방 법	- 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 등록	- 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 등록
입찰공고 시 기	- 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 공고 하여야 함. (긴급입찰, 재입찰은 5일전 단 현장설명회가 없는 경우에 한함.) - 현장설명회는 입찰서제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일전에 개최가능, 현장설명회 전일부터 기산하여 5일전 입찰공고	- 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 공고 하여야 함. (긴급입찰, 재입찰은 5일전 단 현장설명회가 없는 경우에 한함.) - 현장설명회는 입찰서제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일전에 개최가능, 현장설명회 전일부터 기산하여 5일전 입찰공고
입찰공고 내 용	- 관리대상(세대수, 동수, 층 주택공급면적 등) - 경비·청소 등의 직영 또는 위탁운영에 관한 사항 - 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 - 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우 세부간격 평가배점표 포함) - 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)	- 사업개요(사업내용·규모·면적 등) - 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 - 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우 세부간격 평가배점표 포함) - 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등) - 개찰의 일시·장소

구 분	주택관리업자의 선정	공사 및 용역사업자 선정 (접수입 등과 관련한 사업자 선정 포함)
	<ul style="list-style-type: none"> - 개찰의 일시·장소 - 입찰참가자격에 관한 사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등) - 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당입찰자에게 이유를 알리는 방법에 관한 사항 - 입찰관련 유의사항 - 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) - 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 - 그밖에 입찰관련 입주자대표회의 의결사항 	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰참가자격에 관한 사항 - 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당입찰자에게 이유를 알리는 방법에 관한 사항 - 입찰관련 유의사항 - 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) - 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 - 그밖에 입찰관련 입주자대표회의 의결사항 - 관리주체는 3개이상의 견적서, 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계 전문가의 확인 및 공동주택관리 지원기구 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰 상한가 공고 가능
참가자격 제한	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 입찰공고일 현재 다음 각호 어느하나인 경우 참가불가하고 참가한 경우 무효 - 주택관리업 등록을 하지 아니한 자 - 영업정지 처분을 받고 영업정지 기간중에 있는 자 - 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 - 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자 - 해당입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소직원을 포함한다)등에게 제공한 자 - 해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존속 포함)이 임원으로 소속된 주택관리업자 - 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 - 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 입찰공고일 현재 다음 각호 어느하나인 경우 참가불가하고 참가한 경우 무효 - 사업종류별로 해당법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격 요건을 갖추지 아니한 자 - 영업정지 처분을 받고 영업정지 기간중에 있는 자 - 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 - 해당입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자 - 해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존속 포함)관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자 - 사업자선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 - 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니함.
제출서류	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 1부 - 주택관리업 등록증 사본 1부 - 사업자등록증 사본 1부 - 법인 등기부등본(개인은 주민등록등본) - 국세 및 지방세 납세필증사본 1부 - 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부 - 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부 - 그 밖에 입찰에 필요한 서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 1부 - 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증,등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부 - 사업자등록증 사본 1부 - 법인 등기부등본(개인은 주민등록등본) - 국세 및 지방세 납세필증사본 1부 - 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부 - 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부 - 그 밖에 입찰에 필요한 서류

구 분	주택관리업자의 선정	공사 및 용역사업자 선정 (접수입 등과 관련한 사업자 선정 포함)
입찰가격 산출방법	- 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다	- 사업자 선정 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다 - 용역사업자 선정 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다 - 공사사업자 선정의 경우 총 공사금액 또는 단가로 한다
계약체결	- 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 주택관리업자와 체결, 입주자대표회의 감사는 참관 가능 - 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결 - 낙찰자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약 체결하지 아니하는 경우 무효가능 - 계약체결시 주택관리업자에게 계약보증금과 계약 체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용, 국민건강, 국민연금, 산업재해보상)보험 가입증명서를 받아야 한다	- 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결, 입주자대표회의 감사는 참관 가능 - 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결 - 낙찰자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약 체결하지 아니하는 경우 무효가능 - 계약체결시 사업자에게 계약보증금을 받아야 함 - 공동주택에서 상시근무가 필요한 용역계약을 체결할 때에 4대 보험(고용, 국민건강, 국민연금, 산업재해보상)보험 가입증명서를 받아야 한다

■ 각종 보증금(선정지침 제31조 ~ 제33조)

- 입찰보증금
 - 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다
 - ※ 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속
- 계약보증금
 - 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약 : 계약금액의 100분의 10
 - 공사계약 : 계약금액의 100분의 20
 - ※ 계약상대자가 계약의 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 계약보증금을 발주처에 귀속
- 하자보수보증금
 - 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」준용

48. 보험업체 선정시 계약주체 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조, 별표7 주택관리업자 및 사업자 선정방법에 의하면 **하자 보수와 장기수선공사, 전기안전관리용역을 제외한 일반보수 및 용역의 계약자는 관리주체로 규정** 하고 있으며, 관리주체가 계약자인 경우 사업자 선정시 입찰공고전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련된 중요한 사항에 대하여 관련 규정에 의한 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있으나,
- 건물화재보험(2013.02.26 계약)등 총 3건 보험계약에 대하여 규정에 의한 관리주체가 아닌 입주자 대표회의 회장이 계약의 주체가 되어 계약(총 15,247천 원)하였음.

(단위 : 천원)

공사(용역)명	계약일	계약자	계약업체	계약방법	계약금액	공사(용역)기간	비고
계					15,247		
건물화재보험	2013.02.26.	입주자대표회의회장	○○○○	입찰	10,106	2013.02.26 ~2016.02.26	
어린이놀이시설배상책임보험	2013.02.26	입주자대표회의회장	○○○○	입찰	1,012	2013.02.26 ~2016.02.26	
화재및어린이놀이시설보험	2016.02.26.	입주자대표회의회장	○○○○○○○ ○ ○	입찰	4,129	2016.02.26 ~2017.02.26	

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 보험계약은 수의계약으로 할 수 있고 2016.12.30.이후 계약주체가 명시되어 있지 않습니다
입주자대표회의의 구성원이나 직계존비속이 보험대리점이나 보험관련 법인을 운영할 경우 그
보험회사와 수의계약할 경우 저촉되는지 ?

회신 : 보험 계약은 수의계약을 체결할 수도 있고 지침에 따라 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정
할 수 도 있음. 따라서 수의계약 체결은 가능하지만 공동주택관리주체에 용역을 공급하거나
사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별대표자 자격을 상실하게 됨을 알려 드림.

49. 공사업체 선정시 계약주체 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조, 별표7 주택관리업자 및 사업자 선정방법에 의하면 하자 보수와 장기수선공사, 전기안전관리용역을 제외한 **일반보수 및 용역의 계약자는 관리주체로 규정** 하고 있으며, 관리주체가 계약자인 경우 사업자 선정시 입찰공고전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련된 중요한 사항에 대하여 관련 규정에 의한 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있으나,
- 조경수 전정작업(2015.09.17. 계약)등 총 3건 공사에 대하여 규정에 의한 관리주체가 아닌 입주자 대표회의 회장이 계약의 주체가 되어 계약(총 20,166천 원)하였음.

(단위 : 천 원)

건명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체
계	3건	20,166		
조경수 전정작업	2015.09.17 ~2015.10.10	11,000	입주자대표 회장	(주)○○○○
엘리베이터 조명등 교체작업	2016.01.18 ~ 없음	2,666	입주자대표 회장	(주)◇◇◇◇
조경수 전지작업	2016.04.11 ~ 없음	6,500	입주자대표 회장	(주)○○○○

■ 기타 참고

50. 입찰무효임에도 부당 수의계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조(입찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조제3항 및 별표2(수의계약의 대상)에 따라 공사 및 용역 등의 금액이 2,000천원(부가가치세 제외, 2015.11.16. 이후 3,000천원)이하이거나, 계약이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우와 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 때 수의계약을 할 수 있도록 하고 있으나,
- 재활용품 매각 용역의 금액이 2,000천 원을 넘는 경우에는 2인 이상의 유효한 입찰로서 공개경쟁 입찰로 사업자를 선정하지 아니하고, 일반경쟁입찰에 1개 업체만 응찰하여 입찰의 무효에 해당되어 입찰재공고를 통해 사업자를 선정하여야 함을 인지하고도 단독 응찰한
 ※ 지역자활센터와 수의 계약 하였음.

【 계약현황 】

(단위 : 천 원)

건명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	계약방법
재활용품수거	2015. 07.01 ~2017. 06.30	4,400	관리소장 ☆☆☆	※※지역자활센터 ●●●	수의계약

■ 기타 참고

- 계약자인 관리소장 ☆☆☆의 수의계약 사유에 대한 답변에 의하면 유찰된 건에 대하여 재입찰공고 등 절차를 거쳐야 함을 인지하고도 기존 ※※지역자활센터와 다시 계약하여 재활용품수거 함이 아파트에 유리하다 판단하여 재입찰공고 없이 수의계약 하였다 답변

51. 승강기교체공사 및 유지보수 사업자 선정 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조(입찰의 방법), 제22조(낙찰자 결정방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조제3항 및 제22조제2항과 별표2(수의계약의 대상)에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외, 2015.11.16. 이후 3,000천원) 이하인 경우, **2회차 까지 유찰된 경우(국토교통부 유권해석상 일반경쟁입찰에 한함)**, 계약이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우, 그 밖에 천재 지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 때 **수의계약을 할 수 있도록 규정되어 있으나**,
- 승강기교체공사는 **지명경쟁입찰과 제한경쟁입찰이 각각 유찰되자 ∇∇∇EV(유)와 1,331,000천 원에 부당 수의계약 시행하였으며**,

【 교체공사 계약현황 】

(단위: 천 원)

공사(용역)명	계약일	계약금액	계약자	계약업체	계약방법
승강기 교체공사	2011.12.21.	1,331,000	관리소장 ㅋㅋㅋ	∇∇∇EV(유) 대표 ***	수의계약

- 승강기단순유지관리용역은 승강기보수공사와는 별개의 용역임에도 공개경쟁입찰 절차 없이 승강기 교체공사의 사업자인 ∇∇∇EV(유)와 1인교 4년간 92,400천 원(월 1,925천 원)에 수의계약으로 시행

【 유지보수 계약현황 】

(단위: 천 원)

공사(용역)명	계약일	계약금액	계약자	계약업체	계약방법
승강기 교체공사	2011.12.21.	1,331,000	관리소장 ㅋㅋㅋ	∇∇∇EV(유) 대표 ***	수의계약

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 승강기 하자담보책임기간(사용검사일로부터 3년)내에 승강기 유지관리 용역을 체결하고자하는 경우 입찰절차를 거치지 않고 제조 및 설치업체와 수의계약 가능한지 ?

회신 : 승강기 설치공사 사업자의 하자담보 책임기간을 이유로 승강기 유지용역 사업자 선정시 기존 사업자 규정을 적용(사업수행실적 평가로 재계약 가능)하여 승강기 유지 용역을 수의계약으로 진행할 수 없으며, 경쟁입찰의 방법으로 승강기 유지관리 용역 사업자 선정 가능

52. 수의계약 등 공사추진 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조(입찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3항 및 별표2(수의계약의 대상)에 따라 **공사 및 용역 등의 금액이 200만원(2015.11.16 이후 300만원)이하 이거나, 계약이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우와 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 때 수의계약을 할 수 있도록 하고 있으나,**
- 우레탄상도 도장공사 등 13건(총 137,720 천 원)의 공사는 공개경쟁입찰대상 임에도 수의계약을 통해 공사를 시행하였고

【 수의계약 현황 】

(단위 : 천 원)

건명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체
계	13 건	137,720		
우레탄 상도 도장공사	2012.03.02. ~ 2012.07.02.	38,000	입대의회장	===도장
외벽크랙 보수공사	2013.06.20. ~ 2013.07.03.	10,370	입대의회장	===도장
외벽크랙 보수공사	2013.07.15. ~ 2013.07.26.	13,510	입대의회장	===도장
외벽크랙 보수공사	2014.02.16. ~ 2014.02.21.	8,690	입대의회장	===도장
외벽크랙 및 창틀보수	2014.05.16. ~ 2014.05.20.	3,700	입대의회장	ㅋㅋㅋ설비
외벽크랙 보수공사	2014.05.19. ~ 2014.05.23.	3,060	입대의회장	===도장
누수세대 방수공사	2014.10.09. ~ 2014.10.11.	2,750	입대의회장	===도장
계단 논슬립 광택공사	2014.11.26. ~ 2014.12.26.	12,300	입대의회장	===도장
크랙보수 및 누수공사	2015.05.13. ~ 2015.05.16.	2,340	입대의회장	CCCC개발
옥상방수 공사	2015.05.20. ~ 2015.06.20.	15,000	입대의회장	CCCC개발
옥상방수 공사	2015.08.21. ~ 2015.09.21.	13,400	입대의회장	CCCC개발
옥상방수 공사	2015.11.20. ~ 2015.12.20.	8,600	입대의회장	CCCC개발
옥상방수 공사	2016.01.10. ~ 2016.01.20.	6,000	입대의회장	CCCC개발

- 옥상방수공사 4건(총 43,000 천 원)은 동일한 공사임에도 각각 쪼개어 수의로 시행하여 효율적인 단지 관리에 계획적으로 대응하지 못하고 있으며

【 옥상방수 공사 현황 】

(단위 : 천 원)

건명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체
계	4 건	43,000		
옥상방수공사	2015.05.20. ~ 2015.06.20.	15,000	입대의 회장	CCCC개발
옥상방수공사	2015.08.21. ~ 2015.09.21.	13,400	입대의 회장	CCCC개발
옥상방수공사	2015.11.20. ~ 2015.12.20.	8,600	입대의 회장	CCCC개발
옥상방수공사	2016.01.10. ~ 2016.01.20.	6,000	입대의 회장	CCCC개발

- 경비용역(29,345 천 원)사업자에 대하여는 공개경쟁입찰이나 사업수행실적평가 없이 수의 계약

【 경비용역 계약 현황 】

(단위 : 천 원)

건 명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체
경비용역	2016.02.01 ~2018.01.31.	29,345	관리소장	(주)UU보안공사

■ 기타 참고

【 주택관리업자 및 사업자 선정지침 2015.11.16. 전부개정 】

별표2 수의계약의 대상 6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약 할 수 없다

※ 200만원(2015.11.15. 이전)

53. 용역 계약시 입대의 의결없이 부당 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 4

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 별표 4(주택관리업자 및 사업자 선정방법) 비교에 따르면 **관리주체가 계약자가 되어 사업자를 선정하는 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정되어 있으며** $\rho\rho$ 아파트 관리규약에도 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있으나,

【 $\rho\rho$ 아파트 관리규약 】

제27조(입주자대표회의의 의결 사항) 제5호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 의한 입찰의 방법(적격심사, 최저가, 최고가, 계약기간 만료에 따른 재계약)결정은 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다

- 2013년 9월부터 2015년 10월까지 200만 원 이하 방역, 물탱크 청소, 소방점검 등 총 16건의 용역을 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 직접 사업자를 선정하여 수의계약으로 시행 하였음.

【 각종 용역 시행현황 】

(단위: 천 원)

연번	계약명	계약일	계약금액	계약자	계약업체	계약방법
계	17건		17,724			
1	아파트 방역	2013.09.01.	1,171	관리소장	CC환경	수의계약
2	물탱크 청소	2013.10.01.	756	관리소장	CC환경	수의계약
3	아파트 방역	2013.11.01.	1,171	관리소장	CC환경	수의계약
4	소방 정밀점검	2014.01.15.	1,600	관리소장	◎◎소방	수의계약
5	물탱크 청소	2014.05.09.	747	관리소장	●●개발	수의계약
6	아파트 방역	2014.07.01.	1,123	관리소장	CC환경	수의계약
7	아파트 방역	2014.08.20.	1,123	관리소장	CC환경	수의계약
8	아파트 방역	2014.10.06.	1,123	관리소장	CC환경	수의계약
9	물탱크 청소	2014.11.01.	747	관리소장	●●개발	수의계약
10	소방시설정밀점검	2015.01.12.	1,430	관리소장	(주)◇◇소방	수의계약
11	물탱크 청소	2015.05.20.	747	관리소장	●●개발	수의계약
12	아파트 방역	2015.05.29.	1,123	관리소장	CC환경	수의계약
13	소방작동기능점검	2015.07.28.	1,870	관리소장	(주)◇◇소방	수의계약
14	아파트 방역	2015.9.01.	1,123	관리소장	●●개발	수의계약
15	아파트 방역	2015.10.01.	1,123	관리소장	●●개발	수의계약
16	물탱크 청소	2015.10.26.	747	관리소장	●●개발	수의계약

■ 기타 참고

54. 동일 성격의 용역을 쪼개기로 부당 수의계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조 별표2(수의계약의 대상)규정에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외, 2015.11.16 이후 300만원) 이하이거나, 계약이 완료되는 기존사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우와 그 밖에 천재 지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 불일 여유가 없을 경우 수의 계약을 할 수 있도록 하고 있으나,
- 2013년 4월 및 11월에 아파트단지내 시설물광고 용역 계약을 체결하면서 동일한 성격의 광고임에도 광고하는 위치가 다르다는 이유로 각각 같은 업체와 수의계약 체결하였고

【 시설물 광고 용역 시행현황 】

(단위 : 천 원)

계약명	계약일자	계약금액	계약자	계약업체	계약기간
계	2건	2,100			
시설물광고 (계시판 외)	2013.11.01.	1,000	관리소장	○○○	2013.11.01 ~2015.10.31
시설물광고 (승강기 내)	2013.04.01.	1,100	관리소장	○○○	2013.04.01 ~2015.03.31

- 2013. 9. 1. 동일한 성격의 비닐전단지함 설치용역 및 배부용역을 같은 업체와 각각 수의계약 체결 하였음.

【 전단지 용역 시행현황 】

(단위 : 천 원)

계약명	계약일자	계약금액	계약자	계약업체	계약기간
계	2건	2,202			
전단지함 설치운영 용역	2013.09.01.	1,468	관리소장	◆◆	2013.09.01 ~2015.08.31
비닐 전단지 배부 용역	2013.09.01.	734	관리소장	◆◆	2013.09.01 ~2015.08.31

■ 기타 참고

- 관리소장이 몇차례 일괄로 경쟁입찰 공고할 것을 건의 하였으나 입주자대표 회의에서 채택하지 않음.

55. 사업수행실적 평가없이 기존 용역업체 재계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조 별표2(수익계약의 대상)규정에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외, 2015.11.16 이후 300만원) 이하이거나, **계약이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우와 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 불일 여유가 없을 경우** 수익계약을 할 수 있도록 하고 있으나,
- **승강기 유지관리 용역 재계약 3건(79,392천 원)을 시행하면서 사업수행실적 평가 없이 계약하였고**

【 승강기 유지관리 계약서 】

제12조(협의사항)기타 본 계약서에 기재하지 아니한 사항은 “갑”과 “을”서로 합의하여 해결하는 것으로 하고 계약기간 만료전에 계약 당사자의 한쪽이 다른쪽에 30일 이전에 서면으로 해약통지를 하지 않은 경우 만기일로부터 1년간 자동 연장되는 것으로 한다. 이후도 역시 같은 것으로 한다.

【 승강기 유지관리 용역 재계약 현황 】

(단위: 천 원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	비고
계		79,392			
승강기 유지관리 계약	2013.01.01. ~2014.12.31.	17,458	관리소장	(주)※※ 엘리베이터	사업수행실적 평가 없이 각각 재계약
승강기 유지관리 계약	2015.01.01. ~2016.12.31.	30,967	관리소장	(주)※※ 엘리베이터	
승강기 유지관리 계약	2017.01.01 ~2018.12.31.	30,967	입대의회장	(주)※※ 엘리베이터	

- 케이블 TV 방송공급 재계약 3건(239,778천 원)을 시행하면서 입주민 의견청취나 사업수행실적 평가 없이 재계약 하였음.

【 케이블 TV 방송공급 재계약 현황 】

(단위 : 천 원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	비고
계		239,778			
케이블 TV 방송공급 계약	2013.02.01. ~2015.01.31.	78,408	관리소장	☆☆◇◇◇◇ ○○경남방송	사업수행실적 평가 없이 각각 재계약
케이블 TV 방송공급 계약	2015.02.01. ~2016.01.31.	78,408	관리소장	☆☆◇◇◇◇ ○○경남방송	
케이블 TV 방송공급 계약	2016.02.01 ~2019.01.31.	82,962	관리소장	☆☆◇◇◇◇ ○○경남방송	

■ 기타 참고

【 경상남도·공동주택 관리규약 준칙 】

제48조 【 공사·용역등의 사업자의 재계약 】 ① 관리주체가 계약이 만료되는 기존 사업자(용역사업자를 선정하는 경우에만 해당한다)를 다시 선정하고자 하는 경우에는 계약기간 만료 ○개월 전까지 [별지 제8호]서식에 따라 사업수행실적을 평가한 후 입주자대표회의에 제출한다.

② 입주자대표회의는 관리주체로부터 제출받은 날로부터 5일 이내에 다음 각 호의 사항을 10일 이상 게시판 및 공동주택 인터넷 홈페이지 등에 공개하여 기존 사업자의 재계약 관련 입주자 등의 의견을 청취하고 재계약 여부를 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 제1항의 평가결과
2. 전체 입주자등의 과반수가 서면(별지 제2호 서식)으로 교체를 요구한 경우에는 기존 사업자의 입찰참가를 제한할 수 있다는 내용

③ 관리주체는 영 제25조제4항에 따라 2항의 입주자등 의견청취 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 사업자의 교체를 요구한 경우에는 기존 사업자의 입찰 참가를 제한하여야 한다.

56. 시공 자격없는 무면허 업체와 부당 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조(참가자격의 제한), 건설산업기본법 제9조(건설업 등록 등) 및 같은법 시행령 제8조(경미한 건설공사 등)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조에서는 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마치지 아니한 자가 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 하고 있고, 건설산업기본법 제9조(건설업 등록 등) 및 같은법 시행령 제8조(경미한 건설공사등) 규정에 의하면 **건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 등록을 하여야 하며, 다만 전문공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사에정금액이 1천5백만원 미만인 건설공사에 한해 등록없이 건설업을 할 수 있도록 규정하고 있으나,**
- 단지내 아스팔트 도로(인도포함)보수공사(24,212천 원)를 위한 사업자를 선정하면서 2회 유찰 후 저수조청소, 위생관리 면허를 보유한 업체(사실상 무면허)와 수익계약 후 사업시행 하였음.

※ 아스팔트 도로(인도포함)보수시 필요면허 : 포장공사업, 시설물 유지관리업 등

【 건설업의 업종과 업종별 업무내용(건설산업기본법 시행령 제7조 별표1) 】

건설업종(포장공사업) : 아스팔트콘크리트 포장공사, 시멘트콘크리트포장공사, 소파보수 및 덧씌우기 포장공사, 과속방지턱 설치공사 등

【 단지내 도로(인도)보수공사 추진현황 】

(단위 : 천 원)

공사명	공사기간	계약자	피계약자	계약금액
아파트내 도로(인도) 보수공사	2014.11.20. ~ 2014.12.10.	§ § 개발 대표 ↑ ↑ ↑ (저수조청소, 위생관리면허)	관리소장	24,212

■ 기타 참고

【 건설공사의 정의(건설산업기본법 제2조(정의)) 】

- 건설공사 : 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 시설물 설치·유지·보수하는 공사, 기계설비나 그 밖의 구조물을 설치 및 해체공사

【 건설공사외 공사 】

- 전기공사업법에 따른 전기공사
- 정보통신공사업법에 따른 정보통신공사
- 소방시설공사업법에 따른 소방시설공사
- 문화재 수리 등에 관한 법률에 따른 문화재수리 공사

※ 각 공사별로 해당법령에 따른 면허가 있어야 아파트내 공사 가능

57. 설계변경 없이 추가공사 후 대금지급

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 관한 사항의 결정) 제1항
- 「주택관리업법 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 성립), 제30조(하자보수보증금)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업법 및 사업자 선정지침」 제4조에서는 관리주체는 200만원(2015.11.16. 이후 300만원) 이하의 경쟁입찰에 적합하지 아니한 계약에 대하여는 수의계약으로 선정할 수 있다라고 정하고 있으며, 같은 지침 제30조에 의하면 **공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」을 준용한다고 규정하고 있고,**
- 또한, 낙찰업체인 ※※종합건설(주)와 단지내 주차장증설공사를 계약함에 있어 **도급 계약서 제14조 (설계변경으로 인한 계약금액의 조정)에 의하면 사업계획이 변경된 때에는 설계를 변경하고 계약액을 조정하도록 명시하고 있으나,**

【 주차장 증설공사를 위한 도급계약서 】

제14조(설계변경으로 인한 계약금액의 조정) : 사업계획이 변경된 때에는 설계를 변경하고 계약액을 조정한다

- 설계변경에 따른 도면이나 내역없이 단순 견적(43,000천 원)만으로 추가공사 시행토록 하여 준공 후 공사비 집행하였으며 추가 공사에 따른 하자보수보증서를 청구하지 않았고,
- 기존 주차장 공사와는 별도로 경쟁입찰 대상인 조경공사를 공사중에 발생한 주민 민원 등 이유로 기존공사에 포함하여 추가 공사시행 하였음.

【 단지내 주차장 증설공사 현황 】

(단위 : 천 원)

구 분	계약일자	계약금액	계약자	계약업체	공사기간	비고(부적정)
계		158,700				-
당 초	2013.05.13.	112,200	입대의회장	※※종합 건설(주)	2013.05.20. ~2013.07.19.	-
1차 설계변경	견적일자 2013.06.08	견적금액 43,000	-	-	2013.05.20. ~2013.07.19.	설계변경 및 계약 없이 견적으로 공사추가 하자보증서 누락
조경공사로 인한 2차 설계변경	견적일자 2013.07.03	견적금액 3,500	-	-	2013.05.20. ~2013.07.19.	별도 입찰 대상 임에도 견적으로 공사추가

■ 기타 참고

- 일정규모 이상의 공사는 설계용역 시행으로 예산절감 등 필요(관리규약 등으로 규정)

구 분	시공에 필요한 설계도서 등	비 고
원가계산서	- 원가계산 제비율적용기준에 준하여 관계법령에 따른 보험료, 산업안전보건관리비 등 반영	
산출내역서	- 공종별 단가는 m, m ² , m ³ , 개, 개소당 단가를 재료비, 노무비, 경비항목으로 각각 구분하여 작성 - 재료 단가는 물가정보지 등 시중유통단가 비교 적용	
수량산출서	- 수량산출 단위는 MKS 단위(m, mm, kg, w, s)사용	
설계도서	- 설계도면, 시방서, 원가계산서, 산출내역서, 수량산출서, 일위대가표, 단가조사표 등	

58. 공사 감리비 부담 지급

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 관한 사항) 제1항

■ 부적정 내용

- ○○○ 아파트 관리규약 제33조(입주자대표회의의 의무와 책임) 및 제53조(관리주체의 책임 및 의무)에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있다고 규정하고 있으나,

【 균열보수 및 재도장공사 감리선정 입찰공고문 (2014.8.28.) 】

과업범위 : 공사설계내역서 작성 및 감리업무

- 균열보수 및 재도장공사의 감리용역을 (주)이진이엔지와 1개월 기준 2,750천 원을 지급하는 것으로 계약체결하고 감리용역비를 지급함에 있어,
- 입찰공고문의 과업범위에는 공사 설계내역서 작성과 감리업무를 하는 것으로 공고하고 입찰을 진행 하였으나 계약시에는 특별한 사유 없이 설계내역서 작성을 과업범위에서 제외하면서도 낙찰금액의 조정 없이 계약을 체결(1개월 기준 2,750천 원)하였고,
- 동절기 등 공사 중단기간(34일)인 감리업무 미 수행기간까지 포함한 3개월분 8,250천 원을 감리용역의 대가로 지급 하였음.

【 감리계약 현황 】

(단위 : 천 원)

계약일	용역기간	계약금액(총지급금)	계약자	피 계약자	비고
2014.10. 2.	당초:2014.11.11.~ 2015.1.9.(60일) 변경:2014.11.11.~ 2015.2.12.(94일)	1개월 기준 2,750 (총 지급금 : 3개월 8,250)	입주자대표회의 회장 ○○○	(주)이진이엔지 대표 ○○○	공사중단기간 (동절기 등 34일)을 감리기간에 포함 하여 감리비 지급

【 감리비 산정을 위한 엔지니어링사업대가의 기준 】

실비정액가산 방식(원칙) : 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료와 부가가치세 합산 대가 산출
공사비 효율에 의한 방식(직선보간법)

$$y = y1 - \frac{(x - x2)(y1 - y2)}{x1 - x2}$$

※ x : 당해금액, x1 : 큰금액, x2 : 작은금액

y : 당해공사비효율, y1 : 작은금액효율 y2 : 큰금액효율

■ 기타 참고

59. 경비 및 청소 용역 계약시 국민연금 정산 누락

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「국민연금법」 제6조(가입대상)

■ 부적정 내용

- 「국민연금법」 제6조 규정에서는 국내에 거주하는 국민으로서 18세 이상 60세 미만인 자는 국민연금 가입대상이 되며, 경비원·미화원 중 60세 이상인자는 국민연금에 대해서는 보험료를 지급해서는 아니 된다고 규정하고 있으나,
- 경비 및 청소용역 계약을 체결하면서 국민연금 보험 미가입자에 대한 정산조건을 명시하지 않고 계약을 하여 2012년부터 2015년 10월까지 국민연금 가입대상에 해당되지 않는 경비원 23~28명, 청소원 8~10명분의 보험료를 지급

【 용역계약 현황 】

(단위 : 원)

건 명	계약기간	계약당사자	계약업체	계약현황	
				계약금액	국민연금
경비용역	2014. 2. 1.~ 2017. 1.31.(3년)	관리사무소장	(주)○○엔터프라이즈 대표 十十十	1,595,304 (44,314/월)	정산규정 없음
청소용역	2014. 2. 1.~ 2017. 1.31.(3년)	관리사무소장	(주)○○엔터프라이즈 대표 十十十	445,428 (12,373/월)	정산규정 없음

【 국민연금 미가입자 지급액 】

(단위 : 원)

구분	연도	국민연금			비 고
		미가입자	계약단가(1인)	금액	
경비용역 (총 28명)	2012	23	27,730	7,653,480	
	2013	25	29,520	8,856,000	
	2014	28	29,640	9,959,040	
	2015 (10월기준)	26	35,270	9,170,200	
	계			35,638,720	

구분	연도	국민연금			비 고
		미가입자	계약단가(1인)	금액	
청소용역 (총11명)	2012	8	36,380	3,492,480	
	2013	10	38,600	4,632,000	
	2014	9	41,380	4,469,040	
	2015 (10월기준)	9	44,310	3,987,900	
	계			16,581,420	
	합 계			52,220,140	

■ 기타 참고

- 용역 계약의 경우 계약체결시 보험료 정산에 대한 내용을 계약서에 명기하면 정산이 가능함
 - 고용보험, 산업재해보상보험 : 당해 사업장 가입금액만 반영 정산가능
 - 국민연금 : 18~60세 대상으로 일용근로자, 1개월 미만은 제외(고령 근로자 확인 필요)

60. 용역 계약시 퇴직적립금 정산 누락

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「퇴직급여 보장법」 제4조(퇴직급여 제도의 설정)

■ 부적정 내용

- 「퇴직급여 보장법」 제4조 규정에서는 사용자는 퇴직하는 근로자에게 급여를 지급하기 위하여 퇴직 급여 제도중 하나이상의 제도를 설정하여야 하며 다만, 계속 근로기간이 1년 미만인 근로자, 4주간을 평균하여 1주간의 소정근로 시간이 15시간 미만인 근로자에 대하여는 그러하지 아니하다고 규정하고 있으나,
- 퇴직적립금에 대하여는 정산조항없이 계약하여 퇴직적립금 지급 의무가 없는 1년 미만의 미화·경비 근로자 12명에 대한 퇴직적립금 3,722천원을 용역비로 지급

【 용역계약 현황 】

건 명	계약기간	계약자	계약업체	계약현황		비 고
				계약금액	정산규정	
경비·미화 용역	2014.06.01. ~2016.05.31.	입대의회장	주식회사 XX XX XX XX XX	584,606천원 (24,358원/월)	4대보험	퇴직적립금 정산규정 누락
경비·미화 용역	2016.06.01 ~2018.05.31.	입대의회장	주식회사 XX XX XX XX XX	674,689천원 (28,112원/월)	국민연금 고용보험	

【 미정산 근로자 현황 】

(단위: 천 원)

구 분	총 계	퇴직년도(근무월수, 퇴직적립금 미정산금액)		
		2014	2015	2016
계	3,722	365(경비274,미화90)	1,261	2,096
미 화	3,448	\\ \ (1개월,90)	ㅈㅈㅈㅈ(1개월,97) ㅊㅊㅊㅊ(2개월,194) ㅋ ㅋ ㅋ (3개월,291) ㄴ ㄴ ㄴ (3개월,291) ㄷ ㄷ ㄷ (4개월,388)	㉸㉸㉸(7개월,734) ㉹㉹㉹(7개월,734) →→→(3개월,314) ≪≪≪(3개월,314)
경 비	274	㉸㉸㉸(1개월,142) ㅈㅈㅈ(1개월,132)		

■ 기타 참고

61. 공사 사업자 선정시 과도하게 참가자격 제한

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제3조(입찰의 방법), 제6조(낙찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제3조 규정에서는 공개경쟁입찰 중 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로 정하고 있으며,
- 적격심사제는 동 지침에서 정한 평가기준 또는 관리규약에서 정한 평가기준에 따라 낙찰자를 선정하도록 규정하고 있으나,

【 제한경쟁입찰에 따른 참가자격 제한(입찰공고) 】

- 최근 3년간 아파트 재도장, 미장방수, 및 시설물유지관리 실적합계가 연도별 각각 25억 이상인 업체
- 최근 3년간 연도별,업종별 각각 단위 실적이 3억 이상 실적이 있는 업체
- 최근 3년간 공동주택 1,000세대 이상 재도장 실적 2건 이상인 업체

- 하자보수 등 유리한 당해 아파트 인근 업체 및 도내 업체가 과도한 실적 제한으로 인하여 참여하지 못하고 상대적으로 규모가 큰 수도권 업체만 참여, 서울소재 업체가 낙찰 후 공사 시행토록 하였음

【 응찰 현황 】

업체명	소재지	업체명	소재지	비 고
■■건설	경기 광명	(주)★★기업	인천	수도권 업체만 참여
◇◇◇◇	서울	««건설(주)	부산(실적미달)	
◎◎건설	서울	^^건설	서울	
※※※※(낙찰)	서울			

【 계약 현황 】

(단위: 천 원)

공사명	공사기간	공사내용	계약자	계약업체	계약금액 (계약방법)	비 고
균열보수 및 재도장공사	2014.12.31. ~ 2015.04.30.	도색,방수	입주자대표	※※※※ (서울소재)	659,450 (경쟁입찰)	

■ 기타 참고

62. 공사 사업자 선정시 부당 지역 제한

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제3조(입찰의 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제3조 규정에서는 공개경쟁입찰 중 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁 입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로 정하고 있으나,
- 승강기 유지보수 업체 선정을 위한 입찰공고를 하면서 입찰참가자격을 부산 또는 양산지역에 본사가 있는 업체로 부당하게 제한 하여 응찰한 양산·부산소재 4개 업체 중 최저가 업체와 계약, 사업시행

【 입찰공고 및 응찰 현황 】

공고일	입찰공고		입찰현황	비 고
	입찰방법	입찰참가제한		
2013.05.20.	제한경쟁 입찰	부산 또는 양산지역에 본사를 둔 업체	4개 업체에서(양산 4, 부산 1) 입찰에 참여하여 양산소재 (주)●● 엘리베이터 낙찰	

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 제한경쟁입찰에서,

1. 자본금 제한은 할 수 없는지 ?
2. 사업실적 제한에서 50개 이상으로 제한할 수 있는지, 30세대 아파트에서 실적으로 1,000세대 이상 5건으로 제한 할 수 있는지 ?

회신 :

- 제한경쟁입찰의 경우 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 제한요건으로 설정할 수 있으나, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 제한을 할 수 없음.
- 사업실적 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용 됨. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한성으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직 함.
- 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐.
- 자본금 : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직 함.

■ 기타 참고

63. 공사감독 비용 부담 지급

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 관한 사업자 선정)
- ○○아파트 공동주택관리규약 제50조(관리주체의 업무)

■ 부적정 내용

- 관리소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무를 집행하며, 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 및 ○○아파트 관리규약 제50조(관리주체의 업무)규정에 의하면 관리 주체는 공사용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 하도록 규정하고 있고, 특정 공사를 위한 관리주체 외 공사감독의 임명 및 감독수당 지급에 관해서는 규정한 바가 없음에도
- 입찰공고시 공사감독 비용은 시공자가 부담토록 명시하여 놓고 계약시 공사감독 비용을 공사비에 포함하여 계약하고 감독권한이나 수행능력이 없는 입주자대표회의 구성원에 이를 지급

【 계약현황 】

(단위 : 천 원)

공사명	공사금액	시공자	공사기간	비고(부적정)
		계약자		
단지내 보도블럭 및 경계석 부분교체공사	179,000천원	▲▲건설(주)	2015.04.20. ~ 2015.07.19.	- 입찰공고시 공사감독 비용은 시공자 부담으로 명시 - 계약시 공사감독비용 공사비에 포함(3,500 천원 지출)
		입주자대표회장		

【 공사감독수당 지급현황 】

(단위 : 천원)

지급채(수령인)	지급금액(천원)	지급방법	비고(부적정)
11 명	3,500		
입대의 감사 ★★★	1,500	현금(계좌이체)	관리주체의 의무인 공사감독(비용)을 부당하게 공사비에 포함하여 계약하고 이를 임대위 구성원에 지출
입대의 총무 ☆☆☆	50	현금(계좌이체)	
입대의 이사 ▼▼▼	100	현금(계좌이체)	
입주자대표회의 운영비 통장	1,350	현금(계좌이체)	
관리소직원 7명	500	현금(계좌이체)	

- 관리주체의 의무인 공사감독 및 준공검사 업무를 소홀히 하여 계약부분 미시공 합판거푸집 등 3건 (총 21,850 천 원), 계약 외 아파트측에서 요구해 추가 시공한 수벽제거 후 점토블록설치 등 13건 (총 20,690 천 원)에 대해 정산 등 조치하여 예산 절감(1,160 천원)할 수 있었음에도 이를 누락

【 감사에 따른 현장확인 후 정산 현황 】

(단위 : 원)

계약부분 미시공 내역		계약 외 추가 공사 내역		비 고
구 분	공사비	구분	공사비	
계	21,850,000		20,690,000	△1,160,000
합판거푸집(433㎡)	8,023,490	수벽체거 후 점도블럭설치(123㎡)	3,851,515	
보도블럭시공(362㎡)	11,329,460	보도블럭추가설치(25㎡)	914,510	
공사감독비용	2,500,000	철거 후 보도블럭 재설치(100㎡)	954,840	
		수목 보호틀 설치(29m)	561,350	
		보도블럭 철거후 토공정지 (2,664㎡)	1451,880	
		기존 맨홀보수 (25EA)	1,362,500	
		기존 조경석 쌓기 50t	2,180,000	
		레미콘 추가타설(37㎡)	3,011,670	
		인력 마사토채움 (30㎡)	2,485,200	
		자갈, 모래채움	545,000	
		조경석 구입 및 운반(1식)	872,000	
		맥문동 식재	1,417,000	
		화분 설치	1,090,000	

■ 기타 참고

64. 공사감독 및 준공검사 미이행

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- ○○아파트 공동주택관리규약 제43조(관리주체의 업무)

■ 부적정 내용

- 관리소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무를 집행하며, 선 량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 및 ○○○○아파트 제43조(관리주체의 업무)규정에 의하며 관리 주체는 공사용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 하도록 규정하고 있으나,
- 2012.03.02.계약, 시행한 우레탄상도 도장공사 외 15건(292,784천 원)공사에 대하여 시방서에 의한 공정별 품질확인 및 공사감독, 공사 완료 후 준공검사 등 절차없이 공사대금을 지급 하였으며

【 공사감독 및 준공검사 미이행 공사 현황 】

(단위:천 원)

건명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	비 고(부적정)
계	16 건	292,784			
우레탄 상도 도장공사	2012.03.02~2012.07.02.	38,000	입대의회장	○○도장	공사감독 및 준공검사 미이행
외벽크랙 보수공사	2013.06.20.~2013.07.03.	10,370	입대의회장	○○도장	
아파트 주차장 확장공사	2013.05.20~2013.07.19	112,200	입대의회장	◇◇◇◇건설	
외벽크랙 보수공사	2013.07.15~2013.07.26.	13,510	입대의회장	○○도장	
외벽크랙 보수공사	2014.02.16~2014.02.21.	8,690	입대의회장	○○도장	
외벽크랙 및 창틀보수	2014.05.16~2014.05.20.	3,700	입대의회장	◆◆◆◆설비	
외벽크랙 보수공사	2014.05.19~2014.05.23.	3,060	입대의회장	○○도장	
어린이놀이 시설물 설치공사	2014.07.15~2014.08.15	33,364	입대의회장	(주)※※※※※※※	
누수세대 방수공사	2014.10.09~2014.10.11.	2,750	입대의회장	○○도장	
계단 논슬립 광택공사	2014.11.26~2014.12.26.	12,300	입대의회장	○○도장	
크랙보수 및 누수공사	2015.05.13~2015.05.16.	2,340	입대의회장	●●●●개발	
옥상방수공사	2015.05.20~2015.06.20.	15,000	입대의회장	●●●●개발	
옥상방수공사	2015.08.21~2015.09.21.	13,400	입대의회장	●●●●개발	
주차장확장공사	2015.09.20~2015.09.28	9,500	입대의회장	◎◎◎◎건설	
옥상방수공사	2015.11.20~2015.12.20.	8,600	입대의회장	●●●●개발	
옥상방수공사	2016.01.10~2016.01.20.	6,000	입대의회장연	●●●●개발	

- 2015.09.20.시행한 파고라 철거 및 주차장 확장공사는 철근 D13mm 2.ton(1,900천 원), 안전난간대 12m(540천 원)등 총 2,440천 원이 내역에 포함되어 있으나 실제 철근은 시공하지 않았고 안전난간대는 시공 회사보유 가설 안전휀스를 설치 후 회수해간 사항으로 재료비 등 공사비에 포함되지 않아야할 부분을 공사감독 및 준공검사 업무를 소홀히 하여 예산을 낭비

■ 기타 참고

【 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 】

제52조 【 관리주체의 업무 】 ① 관리주체는 공동주택에 입주한 입주자들이 공동주택 관리에 적극 참여할 수 있도록, 공동주택 생활을 안내하는 정보 또는 자료를 제공한다.

② 관리주체는 법 제63조제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제 5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사

65. 공사감독 및 준공검사 부실로 공사비 과다 집행

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- ○○아파트 공동주택관리규약 제47조(관리주체의 업무)

■ 부적정 내용

- 관리소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무를 집행하며, 선 량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다고 규정하고 있으며,
- 경상남도 공동주택 관리규약 준칙 및 ○○○○아파트 제47조(관리주체의 업무)규정에 의하며 관리 주체는 공사용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 하도록 규정하고 있으나,
- 2014.04.25 시행한 어린이 놀이시설 개·보수 공사에 대하여 고무칩 포설이 계약내용과 다르게 65㎡ 적게 시공되었음에도 공사감독 및 준공검사 업무를 소홀히 하여 공사대금 4,993천 원을 과다 지급 함.

【 계약현황 】

(단위:천 원)

공사명	공사기간	공사내용	계약자	계약업체	계약금액 (계약방법)
어린이 놀이터 개·보수 공사	2014.04.25. ~ 2014.06.17.	놀이터 개·보수공사	입대의회장	(주)⊥⊥⊥⊥	101,700 (제한경쟁)

【 과다 지급현황 】

(단위:천 원)

건명	공 종	계 약		실지시공		비 고 (부적정)
		면적(㎡)	금액	면적(㎡)	금액	
계		373	28,721	308	23,728	65㎡ 적게시공 4,993 천원낭비
102동 놀이터	고무칩 포설	198	15,246	150	11,562	
104동 놀이터	고무칩 포설	175	13,475	158	12,166	

※ 전경사진



■ 기타 참고

66. 입찰무효임에도 낙찰자결정 후 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조(입찰의 방법), 제5조(입찰의 무효), 제20조(제출서류), 제27조(입찰서투찰)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」규정에 의하면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술 능력, 자본금을 제한” 하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 규정하고 있고,
- 입찰에 참여하는 자는 관리주체에게 사업종류별 관련된 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본, 입찰공고일 현재 사업수행실적, 입찰보증금 등 입찰에 필요한 서류를 제출하도록 규정하고 있으며,
- 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해하거나 입주자대표회의 또는 관리주체의 업무집행을 방해한 자의 입찰, 입찰참가자가 3인이었으나 그 중 2인이 무효인 경우, 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰은 입찰의 무효로 정하고 있으나,
- 입찰에 참가한 3개 업체중 2개 업체에서 제출한 입찰보증서는 발급기관에서 발급한 사실이 없는 위조된 보증서로 입찰무효에 해당됨에도 담합의혹이 있는 업체에서 제출한 보증서 위조 여부를 인지하지 못하고 유효한 입찰로 낙찰 처리

※ 최저가로 제출한 업체의 보증서는 위조하지 않은 보증서 제출

【 입찰에 따른 입찰보증서 제출현황 】

(단위:천 원)

업체명	업 체 소재지	대표자	입찰금액 (VAT별도)	입찰보증서			
				보증서번호	보증금액	발행기관	발급사실 조회
(주) § § § §	ㅇㅇ	<<<	97,500	111111	4,875	◇◇◇◇ 관리사협회	정상발급
(주) ≡≡≡≡	≥≥≥	>>>	104,950	21111111-11111111	5,247	◆◆ 공제조합 (◎◎지점)	확인불가 (위 조)
▽▽▽▽ (주)	∞∞	℃℃℃	107,000	20111111- 11111111	5,350	◆◆ 공제조합 (◎◎지점)	확인불가 (위 조)

※ 발급기관 인터넷조회시스템 (www.kscfc.co.kr) 및 발급기관 담당자 유선 확인 가능

- 조달청(나라장터)물품계약업체로 부당하게 참가 제한

입찰공고			참가업체	비고 (부적정)
공고일	입찰방법	부당 참가제한		
2014.10.01	제한경쟁입찰 (최저가)	- 조달청(나라장터) 물품계약 업체	(주)§ § § §	규정 외 부당하게 참가제한
			(주)≡ ≡ ≡ ≡	
			▽▽▽▽(주)	

【 계약현황 】

(단위:천 원)

공사명	공사기간	공사내용	계약자	계약업체	계약금액 (계약방법)	비고
어린이 놀이터시설물 교체공사	2014.10.24. ~ 2015.01.26.	놀이시설 교체공사	입대의회장 ◆◆◆	(주)테마월드 (부산 소재)	107,250 (제한경쟁)	

【 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 】

제19조 【 부당한 공동행위의 금지 】 ① 사업자는 계약·협정·결의 기타 어떠한 방법으로도 다른 사업자와 공동으로 부당하게 경쟁을 제한하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의하거나 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니된다.

1. 가격을 결정·유지 또는 변경하는 행위
2. 상품 또는 용역의 거래조건이나, 그 대금 또는 대가의 지급조건을 정하는 행위
3. 상품의 생산·출고·수송 또는 거래의 제한이나 용역의 거래를 제한하는 행위
4. 거래지역 또는 거래상대방을 제한하는 행위
5. 생산 또는 용역의 거래를 위한 설비의 신설 또는 증설이나 장비의 도입을 방해하거나 제한하는 행위
6. 상품 또는 용역의 생산·거래 시에 그 상품 또는 용역의 종류·규격을 제한하는 행위
7. 영업의 주요부문을 공동으로 수행·관리하거나 수행·관리하기 위한 회사등을 설립하는 행위
8. 입찰 또는 경매에 있어 낙찰자, 경락자, 투찰가격, 낙찰가격, 경락가격, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 결정하는 행위
9. 제1호부터 제8호까지 외의 행위로서 다른 사업자(그 행위를 한 사업자를 포함한다)의 사업활동 또는 사업내용을 방해하거나 제한함으로써 일정한 거래분야에서 경쟁을 실질적으로 제한하는 행위

■ 기타 참고

67. 부당 적격심사로 특정업체 낙찰

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조(낙찰의 방법), 제13조(적격심사제 운영)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제7조 및 제13조 규정에 의하면 **적격심사제는 표준평가표에 의한 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식**이며, 그 평가주체는 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원으로 정하고 있음
- 이에 ○○아파트에서는 주택관리사업자 선정을 위해 일반경쟁입찰(적격심사제)로 적격심사제 세부 평가를 위한 적격심사 세부평가표 포함 입찰 공고하여 4개 업체가 응찰 하였으나,
- (주)○○에서 제출한 입찰서류는 조기개봉 등 부적격서류로 의심된다는 참관 입주민의 요청에 의하여 사실여부 확인이나 증빙사실 없이 부당실격처리 하였고,
- 세부평가표에 점수부여 기준이 명확히 정해져 심사자의 재량권이 없는 신용평가등급, 행정처분건수, 기술자보유, 관리실적, 장비보유, 입찰가격 등 항목에 대하여 심사자 임의로 평가·점수부여 하여 특정업체가 부당하게 최고점수로 낙찰

【 입찰공고 현황 】

공동주택명	규모/관리면적	입찰방법	계약기간	공고일자	비고
백산블루밍 아파트	8동, 594세대 56,019.39㎡	일반경쟁입찰 (적격심사제)	2017.01.01 ~2019.12.31	2016.11.15	4개업체 응찰

【 적격심사 현황 】

(단위 : 점)

구분	부당 심사자	(주)ㄷㄷㄷ	(주)ㄴㄴㄴ	(주)ㅇㅇㅇ	(주)···	비고
정상 개찰 여부		개찰	개찰	개찰	부당 미개찰	
신용평가등급 점수 (규정상 점수)	※※※	11(15)	14(15)	15(15)	-	
	☆☆☆	14.5(15)	14.5(15)	14.5(15)	-	
행정처분건수 점수 (규정상 점수)	※※※	9(15)	9(15)	15(15)	-	
	◎◎◎	9(15)	9(15)	12(15)	-	
	≡≡≡	15(15)	12(15)	15(15)	-	
기술자 보유 점수 (규정상 점수)	※※※	4(10)	4(10)	10(10)	-	

구 분	부당 심사자	(주)ㄷㄷㄷ	(주)ㄴㄴㄴ	(주)ㄴㄴㄴ	(주)···	비 고
관리실적 점수 (규정상 점수)	※※※	4(10)	7(10)	10(10)	-	
	≡≡≡	10(10)	7(10)	10(10)	-	
장비보유 점수 (규정상점수)	※※※	4(10)	10(10)	10(10)	-	
	○○○	7(10)	7(10)	10(10)	-	
입찰가격 점수 (규정상 점수)	○○○	28(30)	28(30)	28(30)	-	
	≡≡≡	28(30)	28(30)	30(30)	-	

【 계약 현황 】

계약일자	계약금액	계약기간	계약자	계약업체	계약내역
2016.12.6.	782,829,720원	2017.01.01. ~ 2019.12.31.	입주자대표회장	▽▽▽▽ 주식회사	위탁수수료 경비용역비 청소용역비

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 적격심사 제출서류중 일부서류를 제출하지 않은 경우 입찰무효에 해당하는지 ?

회신 : 적격심사 평가항목은 서류 미제출로 인해 업체에 이익이 되는 항목(행정처분건수)과 불이익이 되는 항목(관리실적)이 혼재되어 있음.

예를 들어, 행정처분 건수가 많은 업체가 행정처분 확인서를 고의로 제출하지 아니하는 경우에는 오히려 높은 점수를 받게 되는 사례가 발생하므로, 이러한 폐단을 방지하기 위하여 모든 제출서류에 대하여 일률적인 기준을 적용하는 것이 필요함.

따라서 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락 하였다면 입찰의 무효에 해당 함.

질의 : 주택관리업자 선정 공고시 자본금 및 실적제한 하고자 하는데 적격심사표에는 사업실적이 10개 단지 이상 관리업체는 10점 만점을 주도록 하였는데 참가자격 제한에는 50세대 이상 20개단지 이상 관리하는 업체만 입찰에 참여하도록 하는 것이 가능한지 ?

회신 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목으로도 적용이 됨. 적격심사제는 10건을 만점의 상한선으로 규정하고 있으므로 이기준을 고려하여 변별력 있는 평가가 행하여질 수 있도록 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직 함.

만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 20개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되므로 평가의 변별력이 없어지는 것임을 유의 하여야 함.

68. 사업자선정을 위한 적격심사 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제6조(낙찰의 방법), 제22조(낙찰자 결정 방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 규정에 따르면 최저낙찰제로 사업자를 선정하고자 할 경우에는 최저가격으로 입찰한 자를, 적격심사제로 할 경우에는 같은 지침[별표 6](적격심사 표준 평가표)과 ☆☆☆☆아파트 관리규약 제43조(주택관리업자 및 사업자 선정방법)에 따라 **입찰공고 시 제출된 적격심사 평가배점표에 따라 객관적이고 공정하게 평가하여 최고점을 받은 업체를 낙찰하도록 규정되어 있고**,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제22조의 규정에 의거 동일가격으로 2인 이상이 입찰한 경우 또는 동일 평가점수인 경우에는 따라 추첨에 의해서 낙찰자를 결정하도록 규정되어 있으나,
- 지하주차장 LED등 설치 사업자 선정을 위한 적격심사시 기업신뢰도, 입찰가격은 주관적인 판단을 할 수 없는 객관적인 자료로 평가하는 항목이나 주관적으로 평가하여 부당 낙찰

【 적격심사 현황 】

구 분	ㄱ ㄱ ㄱ ㄱ	ㅇ ㅇ ㅇ ㅇ	≡ ≡ ≡ ≡	비고
입찰가격(천원)	68,400	94,565	75,816	잘못된 평가배점으로 부당 낙찰 (2개 업체 평가점수 동일)
평가위원 배점	82.4점(2위)	71점(3위)	98점(1위, 낙찰)	
정상배점시	83점(공동1위)	61.4점(3위)	83점(공동1위)	

【 계약 현황 】

계약일자	계약금액	공사기간	계약자	계약업체	비고
2013.12.11.	75,816천원	2013.12.11. ~ 2016. 2.28.	관리사무소장 권형준	≡ ≡ ≡ ≡	-

【 정상 적격심사의 경우 】

업체명	평가위원 적격심사 평가점수 (입대의 5명, 2013.12. 9.평가)				정상평가시			
	기업신뢰도	업무수행 능력평가	입찰가격	종합점수	기업신뢰도	업무수행 능력평가	입찰가격	종합점수
ㄱ ㄱ ㄱ ㄱ	18	38	26.4	82.4점(2위)	12	41	30	83점 (공동1위)
ㅇ ㅇ ㅇ ㅇ	18	37.4	15.6	71점(3위)	9	40.4	12	61.4점 (3위)
≡ ≡ ≡ ≡	30	47	21	98점(1위)	15	47	21	83점 (공동1위)

※ 2인 이상이 동일 평가점수이므로 추첨에 의해서 낙찰자를 결정 하여야 함

■ 기타 참고

69. 주택관리업자 재계약 절차 미이행

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 관한 사항의 결정) 제1항
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조(입찰의 방법), ☆☆아파트관리규약 제47조(주택관리업자의 재계약)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조 수의계약의 대상 규정에는 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리 방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우로 규정하고 있으나,

【 ☆☆아파트관리규약 제47조(주택관리업자의 재계약) 】

- 입주자대표회의에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 계약기간 만료 2개월 전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 아래사항을 포함 10일 이상 게시판에 게시 하여야 함
 - 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 기존 주택관리업자의 입찰참가를 제한 할 수 있다는 내용
 - 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용

- 기존 주택관리업자 재계약을 위한 공고내용 부실 및 입대의 의결 절차를 거치지 않았음.

【 재계약 공고 및 입대의 의결 미이행 현황 】

재계약을 위한 공고 내용		재계약관련 입의 의결	
규 정	현 황	규 정	현 황
- 계약기간 만료 2개월전 게시판 공고 - 전체입주자 과반수가 서면교체 요구한 경우 기존주택관리업자 입찰 참가제한 가능 - 계약기간이 만료되는 업자의 주택관리 실적 평가내용	- 만료 1개월 5일전 공고 - 공고내용에 미 포함 - 공고내용에 미 포함	- 공고 후 입주민 이의 없을시 입주자대표회의 3분의2 이상의 찬성으로 재계약	- 별도 회의없이 공고전 입주자대표회의 찬성으로 같음 (두차례 의결 하여야 하나 1차례만 의결)

■ 기타 참고

70. 유찰된 입찰임에도 낙찰 후 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조(입찰의 방법), 제5조(입찰의 무효)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조 규정에 의한 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”을 제한하여 유효한 3개 이상 입찰참가업체 중에서 사업자를 선정하는 것으로 규정하고 있으며,
- 같은 지침 제5조(입찰의 무효) 및 별표3(입찰의 무효) 제13호에는 **입찰서 및 제출서류를 그 도착 일시까지 정해진 입찰장소에 도착하지 아니한 입찰은 무효로** 정하고 있으나,
- 경비 및 미화용역 사업자 선정을 위한 3개 입찰참가 업체중 2개 업체만 유효하고 1개업체는 제출 서류 미비로 유효한 입찰이 성립되지 않았음에도 최저가 업체와 계약

【 입찰공고시 제출서류 】

- 가. 법인등기부등본, 사업자등록증 및 경비업 허가증사본 각 1부.
- 나. 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부.
- 다. 법인인감증명서 및 사용인감계 각 1부.
- 라. 4대보험 가입증명서 각 1부.
- 마. 영업배상책임보험증명서 1부.
- 바. 경비관리계획서 및 경비지도사자격증 사본 각 1부.
- 사. 경비용역관리 실적증명서 1부.

아. 입찰서 1부. → 다음 각호의 서류를 첨부, 밀봉하여 제출
입찰산출 내역서 : 연간 총금액 기재, 세부 견적서

※ 세부견적서(첨부참조) : 경비반장 및 경비원 월 경비용역비 산출내역서 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 현금, 보증서, 공제증권 중 택일)

【 입찰공고 및 응찰현황 】

입찰공고		입찰현황	비고 (부적정)
공고일	입찰방법		
2014.12.15.	제한경쟁입찰 (최저낙찰제)	3개 업체 입찰참가(2개 유효, 1개 탈락) - ※※※※※ : 703,608천원 (유효) - § § § § § : 739,913천원 (유효) - ☆☆☆☆☆ : 696,500천원 (탈락, 산출내역서 미제출)	유효한 입찰이 성립되지 않음에도 사업자 선정 (유효한 3개 이상 입찰참가 미달)

【 계약현황 】

계약일자	계약금액	계약자	계약업체	용역기간	비고
2015. 1. 19.	650,129천 원 (54,177천 원/월)	관리사무소장	☆☆☆☆ 대표 ★★★	2015. 1. 1. ~ 2015.12.31.	

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 경비용역 입찰 시 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않고 총계금액 다음란에 임의로 입찰서 금액과 일치하게 표시한 입찰은 입찰의 무효에 해당하는지 여부 및 위 낙찰자의 입찰이 무효인 경우 낙찰자 지위는 차순위 업체에게 있는지 여부 ?

회신 : 경비용역 입찰 공고시 산출내역서 제출을 요구했다면 주택관리업자 및 사업자선정지침 규정에 의한 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않은 입찰은 입찰의 무효에 해당하는 것으로 정하고 있는바, 동 내용을 적용할 수 있을 것 임.

또한, 낙찰자를 선정해 통보했다면 당해 입찰은 완료된 것으로 보아 재입찰을 실시해야 하며, 낙찰자 선정 전이라면 동 입찰참가를 제외하더라도 입찰이 성립되는 경우 차순위 업체를 낙찰자로 결정할 수 있을 것 임.

71. 유찰된 입찰임에도 1인이 적격심사 후 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조(입찰의 방법), 제5조(입찰의 성립)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조, 별표1 규정 입찰의 종류 및 방법 규정에 의하면 제한경쟁 입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 으로 규정하고 있으며,
- 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있고, 제13조(적격심사제 운영) 규정 에서는 적격심사제로 사업자를 선정하는 경우 평가주체는 입주자대표회의 구성원으로 정하고 있으며, **평가 주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고 있으나,**
- 옥상방수 사업자 선정을 위한 3개 입찰참가 업체중 2개 업체만 유효하고 1개업체는 제출서류 미비로 유효한 입찰이 성립되지 않았음에도 **평가위원 1인이 적격심사 하여 낙찰업체 선정 후 사업시행**

【 입찰공고 및 계약현황 】

입찰공고명	공고 일자	입찰방법	계 약		계약자
			일 자	업 체	
옥상방수업체 선정 입찰 공고	2016.04.25	제한경쟁입찰 (적격심사제)	2016.5.17. (32,890천 원)	(유)▽▽▽▽▽ (적격심사 최고점)	입주자대표회장

【 응찰현황 】

입찰참가 자격	응찰 업체	참가자격 서류 누락	비 고(부적정)
① HK보강시트 시공실적 또는 사용협약 업체	(주)은광비엠씨	①, ②	제한경쟁입찰 성립 되지 않음 (유효한 입찰 1인)
	(유)대양씨앤씨	-	
② 최근 3년간 상공법 방수 공사실적 2억 이상업체	(주)경성기업	①, ②	평가위원 1인이 적격심사
	(주)유광씨앤씨	②	

■ 기타 참고

72. 별도의 입찰 없이 2순위 응찰자와 부당 계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제5조(입찰의 무효)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제5조 규정에 의하면 입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 사업내용 및 규모, 입찰참가자격 등을 입찰공고에 명시하도록 하고 있고, 입찰에 참가하는 자는 입찰 금액의 100분의 50이상을 입찰보증금으로 납부하게 하고, 낙찰자 결정 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 그 계약은 무효로 한다고 규정하고 있으나,
- 옥상 아스팔트싱글 철거공사를 추진하면서 응찰한 2개 업체중 1순위 사업자 '*****'이 2012.10.25. 선정되어 당해입찰은 종료되었으므로, 1순위 낙찰자의 공사포기(날짜미상)시에는 별도의 입찰을 통하여 새로운 사업자를 선정하여야 하지만 당초 2개 응찰 업체중 입찰의 2순위 업체를 낙찰자로 선정하여 공사를 진행 함.

【 입찰공고 및 계약현황 】

사업명	공고일자	1순위 낙찰자결정	낙찰자결정		부당사항
			1순위	2순위(선정)	
			입찰금액	계약금액	
옥상 아스팔트싱글 철거공사	2012.10. 4.	2012.10.25.	*****	*** **	1순위 사업자 공사포기 후 별도의 입찰절차 없이 2순위 사업자 낙찰자 임의 선정
			57,500천원	58,880천원	

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 재도장 공사를 위한 입찰과정을 거쳐 공사업체를 선정하였는데 선정된 업체가 계약을 포기한 경우 차순위 업체를 공사업체로 선정할 수 있는지 ? 아니면 다시 입찰 공고 후 심사를 통하여 선정하여야 하는지 ?

회신 : 차순위 업체와 계약체결이 가능한지 여부는 다음 두가지 경우에 따라 다름.

가. 발주처의 서류 검토 미비로 부적격 업체에 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없음

나. 발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약을 포기한 경우에는, 입찰의 성립 여부에 따라 차순위 업체와 계약을 체결할 수 있음

- 발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약 체결을 포기하는 경우에는 해당 낙찰이 무효가 되는 것이므로, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아렸을 때 입찰이 성립 하였다면 공고된 낙찰 방법에 따라 낙찰자를 선정할 수 있을 것임. 다만, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아렸을 때 입찰이 성립하지 아니하였다면 재공고하여 사업자를 선정하여야 할 것임.

■ 기타 참고

73. 정당 낙찰업체 제외하고 차순위 업체와 부당계약

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행에 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제4조(입찰의 성립), 제22조(낙찰자 결정방법)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」규정에 의거 유효한 입찰이 성립되어 낙찰자가 결정된 경우에는 낙찰자와 계약을 체결하여야 하고, 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외2015.11.16. 이후 300만원) 이하이거나, 일반경쟁입찰로서 2회 이상 유찰된 경우, 계약이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우, 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 때 수의계약을 할 수 있도록 하고 있으나,

- 균열보수 및 재도장공사를 위한 사업자 선정 입찰시 최저공사금액(55,700천 원)으로 평가점수 89점을 받은 ≡≡산업을 최종낙찰자로 결정하였고, 낙찰업체의 대표자가 계약요청 기한내에 직접계약에 응하지 않아(대리인 계약)탈락으로 간주 하고 적격심사 3위 업체와 부당 수의계약

※ 1차 입찰(2015. 5. 11.) : 유찰(관련서류 미 보관으로 입찰가격 및 유찰사유 확인 불가)

【 2차 입찰참가 및 적격심사 결과 】

(단위:천 원)

구 분	⊥⊥산업	≡≡기업	▽▽건설(주)	▼▼▼▼▼	비고(부적정)
입찰가격 (부가세 제외)	55,700천 원	60,500천 원	71,500천 원	75,000천 원	낙찰업체의 대표자가 기한 내 계약에 응하지 않아 낙찰파기 <낙찰업체의 대표자 외 소속직원(이사 ◇◇◇) 대리참석 불인정>
평가순위(점수)	89점(1위) <낙찰>	77점(2위)	74점(3위)	72점(4위)	

【 계약현황 】

(단위:천 원)

계약일	공사기간	계약금액 (천원)	계약당사자	계약업체	비 고
2015. 6.29.	2015. 7. 2. ~2015. 9.13.	71,500 (부가세 제외)	입주자대표회장	▽▽건설(주) 대표 ▼▼▼	수의계약 (2회 유찰)

■ 기타 참고

74. 각종 보증금 징구 소홀

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」규정에 의거 계약상대자는 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 하며 계약이행보증금은 현금, 공제증권, 또는 보증서로 납부하여야 한다고 규정하고 있고
- 하자보수보증금은 공사상의 하자보수보증금 예치율 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」을 준용하도록 규정하고 있으며 동법 제62조 및 동법률 시행규칙 제72조 제1항 및 제4호에서는 계약금액의 2/100에 해당하는 하자보수보증금을 사업자가 납부토록 규정하고 있으나,
- 소방설비 공사를 시행하면서 2016.5.10.과 2016.5.12. ☆☆방재와 각각 계약 하면서 사업자로부터 계약이행 보증금을 징구 하지 않고 계약 체결 후 보증기간(2016.5.9 ~ 2016.5.18)이 만료된 이후 8일이 지나 2016.5.26.에 소급 발급받은 보증서를 징구, 첨부하였으며,
- 공사 완료 후 하자보수 보증서를 징구 하면서 보증기간(2016.5.19 ~ 2017.5.18)이 개시된 이후 7일이 지나 2016.5.25. 소급 발급받은 하자보수보증서를 징구

【 계약보증서 징구현황 】

(단위:천 원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	계약보증서	비 고(부적정)
계	2건	8,617				
소방설비공사	2016.05.10 ~2016.05.23	6,577	입대회장	○○(주)	보증기간 ('16.5.9 ~ '6.5.18)	보증기간이 지난 후 소급 발급 서류첨부
소방시설공사	2016.05.12 ~2016.05.18	2,040	입대회장	○○(주)	발급일자 ('16.5.26)	

【 하자보증서 징구현황 】

(단위:천 원)

계약명	계약기간	계약금액	계약자	계약업체	하자보수 보증서	비 고(부적정)
계	2건	8,617				
소방설비공사	2016.05.10 ~2016.05.23	6,577	입대회장	○○(주)	보증기간 ('16.5.19~ '17.5.18)	보증기간 개시 후 소급 발급 서류첨부
소방시설공사	2016.05.12 ~2016.05.18	2,040	입대회장	○○(주)	발급일자 ('16.5.25)	

■ 기타 참고

【 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 】

제72조(하자보수보증금률) ① 다음 각호의 공종(각 공종간의 하자책임을 구분할 수 없는 복합공사인 경우에는 주된 공종을 말한다)구분에 의하여 계약금액에 대한 하자보수보증금률을 정하여야 한다

1. 철도·댐·터널·철강교설치·발전시설·교량·상하수도구조물등 중요구조물공사 및 조경공사
2. 공항·항만·식도설치·방파제·사방·간척등 공사 : 100분의 4
3. 관개수로·도로(포장공사를 포함한다)·매립·상하수도관로·하천·일반건축등 공사 : 100분의 3
4. 제1호 내지 제3호외의 공사 : 100분의 2

② 하자보수보증금을 납부하지 아니하게 할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나의 공사로 한다.

1. 「건설산업기본법 시행령」 별표 1에 따른 건설업종의 업무내용 중 구조물 등을 해체하는 공사
2. 단순암반절취공사, 모래·자갈채취공사등 그 공사의 성질상 객관적으로 하자보수가 필요하지 아니한 공사
3. 계약금액이 3천만원을 초과하지 아니하는 공사(조경공사를 제외한다)

75. 계약이행 보증금 미징구

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제31조(입찰보증금 등)

■ 부적정 내용

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 규정에 의거 계약이행보증금은 용역계약 및 단가계약의 경우에는 계약금액의 100분의 10으로 하고, 이때의 계약이행보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하도록 규정하고 있으나,
- 승강기 유지보수 및 하수처리시설 위탁관리 용역계약을 하면서 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약이행보증금을 미 징구

【 용역시행 현황 】

(단위: 원)

건 명	계약기간	계약당사자	계약업체	계약금액	계약이행 보증금	비 고
승강기 점검보수용역	2013. 2. 1. ~2016. 2.29.	관리소장	▼▼▼▼(주) 대표 →→→	198,576 (5,516/월)	미징구 (19,857)	
하수처리시설 위탁관리 용역	2013.10. 1. ~2015. 9.30.	관리소장	≡≡≡≡ 대표 ○○○	21,120 (880/월)	미징구 (2,112)	

■ 기타 참고



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 **감사사례집**

V

장기수선계획 및 장기수선충당금

V. 장기수선계획 및 장기수선충당금

■ 장기수선 계획의 수립 등(공동주택관리법 제29조, 시행령 제30조, 시행규칙 제7조)

- 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 건축법 규정에 따라 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물은 장기수선 계획을 수립하여야 하며,
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하여야 하며 장기수선 계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수 하여야 함.
 - ※ 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결
- 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기전 장기수선계획을 조정할 수 있음.

■ 장기수선충당금의 적립(공동주택관리법 제30조, 시행령 제31조, 시행규칙 제9조)

- 관리주체는 장기수선 계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선 충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 이때 장기수선충당금의 요율은 해당공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하여야 함.

■ 장기수선충당금의 사용(공동주택관리법 제30조, 시행령 제31조)

- 장기수선충당금의 사용은 관리주체가 장기수선충당금 사용 계획에 따라 작성한 장기수선계획에 따라 사용하여야 함. 다만 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면 동의가 있는 경우에는 다음 각호의 용도로 사용 가능
 - 하자분쟁조정에 따른 조정등의 비용
 - 하자진단 및 감정에 드는 비용
 - 상기 항목의 비용을 청구하는데 드는 비용

【 장기수선충당금과 수선유지비 】

- 장기수선충당금 : 공동주택의 내구성 증가 등 공동주택의 가치보전을 수반하는 자본적 지출에 사용(방수·도장·배관·승강기수선 공사 등)
- 수선유지비 : 단지내 인도, 보도 등 편의시설 소규모 파손시, 소화기 충전비 등 주거생활의 편의를 위해 제공되는 비용으로써 소모적 지출에 사용
 - ※ 장기수선공사의 예산은 소유자로부터 징수한 장기수선충당금 사용, 입주자 및 사용자로부터 징수한 관리비 또는 예비비로 지출 불가

76. 장기수선계획 수립 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제30조(장기수선 계획의 수립), 시행규칙 제7조(장기수선 계획의 수립기준 등)

■ 부적정 내용

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선총당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선총당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선 계획에서 정하여야 하며,
- 장기수선계획은 공사종별(수선항목) 수선주기(년)와 수선율(%)을 기준으로 계획기간을 설정하여 적정하게 총 수선금액을 산출하고, 수립(조정)된 장기수선계획에 따라 월간 세대별 장기수선총당금을 산출한 후 관리규약에서 정하고 있는 요율을 곱하여 세대별 장기수선총당금을 부과·징수하여야 함에도,
- ※※아파트(92년 준공, 467세대)에서는 수선주기 도래에 따른 수선비용을 부적정하게 산출하여 수선비 총액이 과소 계상되어 장기수선총당금의 산출 및 적립기준에 맞지 않고, 또 실제로 사용하기에 많이 부족한 것으로 작성

【 ※※아파트 장기수선계획 수립(조정)현황 】

조정연월	총 계획기간	수선비 총액(백만 원)	비 고 (부적정)
2005.01.01.(수립)	40년	1,629	수선비 총액 과소 (수선주기 미반영 등 산출부적정)
2008.01.01.(조정)	40년	1,775	수선비 총액 과소 (수선주기 미반영 등 산출부적정)
2011.01.01.(조정)	40년	1,946	수선비 총액 과소 (수선주기 미반영 등 산출부적정)
2014.01.01.(조정)	40년	1,977	수선비 총액 과소 (수선주기 미반영 등 산출부적정)

【 수선비총액 산출 현황 】

(단위:천 원)

대상시설	수선계획에 따른 산정 총액 수선비	수선계획에 따른 실지 총액 수선비	산출 부적정 내역	비고 (계획년도)
계	1,977,026	4,402,036	△ 2,425,010	2014.1.1 ~ 2016.12.31 (3 개년)
건물외부	176,591	847,774	수선주기 5~20년 도래에 따른 수선비 미반영	
건물내부	443,856	1,016,836		
전기, 소방 설비 등	690,928	1,323,008		
급수, 환기 설비 등	286,846	378,558		
옥외부대시설	222,055	450,110		
CCTV/관제시스템	156,750	385,750		

■ 기타 참고

- 2016년 8.현재 ▽▽ ≡≡아파트(1991년 준공 495세대) 3,900,000천원, ▽▽ ≡≡아파트(1992년 준공 490세대)4,000,000천원으로 유사아파트 대비 적립금액 부족으로 보수 차질 예상

77. 최초 장기수선계획 수립 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제30조(장기수선 계획의 수립), 시행규칙 제7조(장기수선 계획의 수립기준 등)

■ 부적정 내용

- 최초 장기수선 계획은 공동주택을 건설·공급하는 사업주체가 관련기준에 적합하게 수립하여 사용검사 신청 시 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 하며, 이 경우 사용검사권자는 사업주체에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있도록 규정하고 있으나
- ★★ 아파트(2013.6 준공, 546세대)의 사업주체인 ※※(주)는 최초 장기수선계획을 장기수선계획기간의 설정 없이 총 수선금액은 세부 산출근거 등 내역없이 개략적으로 26억으로 하는 등 실제 장기수선공사 및 장기수선충당금 부과기준으로 활용할 수 없을 정도로 미흡하게 작성하여 사용검사권자 및 당해 아파트 관리주체에게 제출 하였음.

【 장기수선계획 수립 현황 】

- 수립일 : 2014.6
- 수립주체 : ※※(주)
- 적합유무 : 부적합(장기수선계획 누락 및 수선금액 과소 산정)
- 통상 장기수선계획기간은 50~60년 주기이며, 총 수선금액은 300억(500세대 기준)정도 예상

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 입주 당시를 기준으로 장기수선계획상에 포함되지 아니한 항목을 그 이후에 장기수선계획 항목으로 추가할 수 있는지 ?

회신 : 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로, 당해 공동주택 여건에 따라 공용부분에 새로이 설치하여야 하는 시설이 있을 경우 장기수선계획을 조정하여 추가할 수 있음

78. 장기수선계획 공사 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제30조(장기수선 계획의 수립), 시행규칙 제7조(장기수선 계획의 수립기준 등)

■ 부적정 내용

- 장기수선계획에 포함된 공사이나 장기수선총당금을 사용하지 않고 36개월 할부로 계약하여 공사완료 후 관리비로 매달 부과한 사실이 있으며 공동주택 소유자가 부담하여야 할 부분이나 소유자가 아닌 임차인세대 부담분으로 2017.1 ~ 5.(5개월간)218,970원을 부과·징수 하였음.

【 CCTV설치비 관리비 부과현황(임차인 세대) 】

구 분	납입기간	납입금액	총납입 계획	비 고(부적정)
계		218,970원		
24평 임차인 (19세대)	17.1 ~ 5.(5회)	146,870원	17. 1 ~ 19.12(36회)	소유자 부담분이나 임차인에게 부과
16평 임차인 (14세대)	17.1 ~ 5.(5회)	72,100원	17.1 ~ 19.12(36회)	소유자 부담분이나 임차인에게 부과

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 장기수선총당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은 ?

회신 : 공동주택의 사용자는 소유자를 대신하여 장기수선총당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있으며, 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선 총당금의 납부확인을 요청하는 경우에는 지체없이 확인서를 발급해 주어야 함.

질의 : 해당년도 장기수선계획에 명시된 공사종별(공사항목)을 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 하는 것인지 ? 아니면 자체적으로 그 상태를 확인하고 고려해 적당한 시기에 교체하거나 보수하라는 의미인지 ?

회신 : 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자 대표회의 대표자에게는 1,000만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있음. 따라서 장기수선 계획에 명시된 공사종별은 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수 하여야 하며, 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선 총당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선총당금 사용에 대한 근거를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능 함

79. 장기수선충당금 적립 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제30조(장기수선 계획의 수립), 시행규칙 제7조(장기수선 계획의 수립기준 등)

■ 부적정 내용

- 사용검사를 받아 1년이 경과하는 시점부터 장기수선계획에 따라 장기수선적립금을 적립하여야 함에도 ### 아파트 관리주체에서는 2013.9.3.에 사용검사를 받아 1년이 경과하는 2014.9월부터 장기수선계획에 따라 장기수선적립금을 적립하여야 하지만 2015. 6월 까지 장기수선충당금을 적립하지 않아 법령에서 정한 기준 대비 10개월 분의 금29,663천원의 장기수선충당금을 과소 적립 하였음.

【 장기수선충당금 적립 현황 】

사용검사일	규정상 적립개시 시점	실지 적립개시 시점	과소적립 개월	과소 적립금액
2013.9.3	2014.9월	2015.7월	10개월	29,663,200원

■ 기타 참고

【 장기수선충당금 산정 및 적립 가이드라인 】

○ 장기수선충당금 산정방법

- 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

$$\text{월간 세대별 장기수선 총당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- 장충금 산정방법에 따라 산출된 적립금액을 입주자대표회의에서 임의로 변경할 수 없으며, 적립금액의 변경이 필요한 경우 장기수선계획서의 수선주기·항목 등을 단지 사정에 맞게 조정하고, 그 결과에 따른 장기수선계획에 필요한 장충금을 적립하는 것이 바람직

80. 장기수선충당금 부과 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제30조(장기수선 계획의 수립), 시행규칙 제7조(장기수선 계획의 수립기준 등)

■ 부적정 내용

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고 적립금액은 장기수선계획에서 정한다고 규정하고 있으나 관리규약에서 적립요율을 정하지 않고 입대의 의결로 부과 처리

【 장기수선충당금 부과 현황 】

구 분	부과기간	부과금액	비고(부적정)
매월 세대별 ㎡당 부과	2010년 12월 ~ 2016년 12월	34평(4,992원/월) 38평(5,793원/월)	입대의 의결로 부과 (관리규약에 요율 누락)

※ 2017년 7월 현재 장기수선충당금 적립액 : 116,435천원(실제 필요액 : 445,711천원)

- 당해 아파트 관리규약에서는 직전년도 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 매월 3월말 까지 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있으나 2013년도와 2014년도 장기 수선충당금 적립 및 사용현황을 작성(공개)하지 않았음.

【 ☆☆아파트관리규약 제58조(장기수선충당금의 집행 및 공개) 】

관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성하여 매년 3월말까지 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다

※ 아파트 관리주체에서는 2013년도와 2014년도 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성(공개)하지 않았음.

【 장기수선충당금 산정 및 적립 가이드라인 】

장충금 산정방법에 따라 산출된 적립금액을 입주자대표회의에서 임의로 변경할 수 없으며, 적립금액의 변경이 필요한 경우 장기수선계획서의 수선주기·항목 등을 단지 사정에 맞게 조정하고, 그 결과에 따른 장기수선 계획에 필요한 장충금을 적립하는 것이 바람직함

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 장기수선충당금 및 인양기 등 공용시설물의 사용료 부과 방법은 ?

회신 : 인양기 등 공용시설물의 사용료는 당해시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로, 부과는 관리비 고지서와 별개의 고지서로 부과하는 것이 타당함

질의 : 장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과 하는지 ?

회신 : 300세대 이상의 공동주택과, 승강기나 중앙집중식(지역난방 포함)난방방식의 공동주택을 건설, 공급하는 사업주체 및 주상복합건축물의 건축주는 장기수선계획을 수립하여야 하며, 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로, 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 승강기가 설치된 공동주택이나 중앙집중식 또는 지역난방방식의 공동주택에서도 적립하여야 하고 주상복합건축물에서도 적립하여야 함

※ 주택관리업자 등에 대한 의무관리대상주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함)의 공동주택
- 주상복합건축물로서 주택이 150세대 이상인 건물



공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 **감사사례집**

VI

기타 공동주택관리

VI. 기타 공동주택관리

■ 관리규약 제·개정(공동주택관리법 제18조, 시행령 제20조)

- 법 제18조(관리규약)에 따라 도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하며, 입주자등은 관리규약의 준칙을 참고하여 관리규약을 정한다. 시행령 제20조(관리규약의 제정 등)제1항에서는 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용을 말한다)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정한다.
- 위 내용의 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지 [인터넷홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다]에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하여야 한다.
- 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 아래 사항을 기재한 개정안을 제2항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.
(개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약 준칙과 달라진 내용)

【 관리규약 개정절차(경상남도 공동주택 관리규약 준칙) 】

- 입주자대표회의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안 • 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무 요청	제 안 (규약 제88조)
- 개정(안)공고(게시판, 인터넷홈페이지, 입주자들에게 개별통지) • 개정목적 • 종전의 관리규약과 달라진 내용 • 관리규약의 준칙과 달라진 내용	↓
- 전체 입주자등의 과반수가 찬성	서면동의
- 선거관리위원회의 업무, 도 관리규약준칙 제36조 • 관리규약 개정에 관한 선거관리업무	↓
- 개정 후 30일 이내에 신고(신고인 : 입주자대표회의를 대표하는 자)	개정신고
- 규약의 공포(입주자대표회의 회장)	공 포 (규약 제89조)
- 규약의 보관 • 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본서류 • 관리규약의 제·개정 후 개별통지한 내용과 달라진 내용을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 개정된 관리규약을 입주자등에게 1부씩 배부	보 관 (규약 제90조)

■ 공동주택관리 정보 공개(공동주택관리법 제23조, 제26조, 제28조)

- 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등), 관리주체는 아래 사항을 해당공동주택단지의 인터넷홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다) 와 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개 하여야 한다.
(관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항)
- 제26조(회계감사), 관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출 받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
- 제28조(계약서의 공개), 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일로부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개 하여야 한다.

■ 시설물안전관리 계획 수립(공동주택관리법 제32조, 시행령 제33조)

- 공동주택관리법 제32조(안전관리계획 및 교육 등), 시행령 제33조(시설물의 안전관리계획) 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고, 다음 각호의 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.
 - 고압가스·액화석유가스 및 도시가스 시설,
 - 중앙집중식 난방시설·발전 및 변전 시설
 - 위험물 저장시설·소방시설·승강기 및 인양기
 - 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
 - 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

(안전관리계획 포함 사항)

- 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검 사항
- 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
- 위호 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
- 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
- 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

■ 공동주택관리기구(공동주택관리법 제9조, 시행령 제6조)

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 하며 공동주택관리기구는 기술인력 및 장비를 갖추어야 한다

■ 관리사무소장 직인 사용(공동주택관리법 제64조)

- 법 제64조(관리소장의 업무 등)제2항 규정에 의거 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무를 수행하며
- 법 제64조 제5항에 따라 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수에게 신고하여야 한다

■ 행위허가(공동주택관리법 제35조, 시행령 제35조, 시행규칙 제15조)

【 행위허가·신고 대상(공동주택관리법 제35조) 】

- 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위
- 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(주택법령에 따른 리모델링은 제외)
- 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위
⇒ 국토교통부령으로 정하는 경미한 행위 제외
- 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 - 공동주택의 용도폐지
 - 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외)

【 행위허가 제외 대상(국토교통부령에서 정한 경미한 행위) 】 영 제35조, 규칙 제15조

- 창틀·문틀의 교체
- 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
- 급·배수관 등 배관설비의 교체
- 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외)
- 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 폐쇄회로 텔레비전의 교체
- 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외)또는 보도블럭의 교체
- 폐기물 보관시설(재활용품 분류보관시설 포함), 택배보관함 또는 우편함의 교체
- 조경시설 중 수목의 일부제거 및 교체
- 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경 되는 경우는 제외)
- 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체

【 행위허가 또는 신고의 기준 】 영 제35조 별표3

- 용도변경
 - 부대시설 및 입주자공유인 복리시설(신고기준)
 - 가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 같은 영 제5조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 시설 외의 시설 [「건축법 시행령」 별표 1 제3호 마목·사목(공중화장실 및 대피소는 제외한다) 및 제4호 파목의 시설을 포함하며, 영리를 목적으로 하지 않는 시설로 한정한다]로 용도를 변경하려는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 받은 경우
- 증축
 - 부대시설 및 입주자공유인 복리시설(허가기준)
 - 가. 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우

■ 하자보수보증금의 반환(공동주택관리법 제45조)

- 법 제45조(하자보수보증금의 반환) 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다
 - 다음 각 목의 구분에 따른 날부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
 - 가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은날
 - 나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은날
 - 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 40
 - 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25
 - 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20
- 하자보수보증금을 반환할 경우 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 각호의 비율로 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 아니한다.

81. 관리규약 미개정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제18조(관리규약), 시행령 제20조(관리규약의 제정 등)

■ 부적정 내용

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하여야 하고, **입주자와 사용자는 시·도 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하지만,**

【☆☆아파트관리규약 제78조(규약의 개정)】

주택법령 및 시·도 관리규약 준칙이 개정된 때에는 입주자대표회의에서 관리규약 개정을 제안하고 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무를 요청하여야 함

- ☆☆아파트에서는 경상남도 관리규약 준칙이 2014년 9월, 2015년 3월 등 2차례 개정 되었음에도 규약을 개정하지 않고 2013. 9.26.개정한 관리규약을 2017.3 까지 사용중에 있음

【☆☆아파트관리규약 개정 현황】

도 관리규약 준칙	아파트 관리규약	비고
2013. 7. 개정	2013. 9. 26. 개정	2013. 9. 개정 후 관리규약 개정하지 않음
2014. 9. 개정	×	
2015. 3. 개정	×	

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 공동주택내에서 애완동물을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대한 조치방법은 무엇인지 ?

회신 : 공동주택의 입주자 등은 가족을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하기 위해서는 관리주체의 동의를 받아야 하며 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 관리규약에 따라 처분할 수 있을것임

질의 : 아래층 베란다에서 흡연할 경우 연기가 위층으로 올라오는데 이에 대한 제지 방법은 ?

회신 : 공동주택의 공동생활의 질서 유지를 위해 당해 공동주택 관리규약으로 정하여 처분 등 운영할 수 있음.

82. 관리규약 개정 미비

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제18조(관리규약), 시행령 제20조(관리규약의 제정 등)

■ 부적정 내용

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하여야 하고, **입주자와 사용자는 시·도 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 함에도**
- § § 아파트에서는 **입대의 운영비 중 회의 출석수당(3~5만원/회), 감사 업무추진비(○만원/월), 이사 업무추진비(○만원/월), 기타 회의운영비(금액 미기재), 공동체 활성화 자생단체 지원 비용(금액 미기재)과 같이 확정 금액을 정하지 않거나 금액을 미기재하여 입주자대표회의 의결로 지원 비용을 임의로 결정할 수 있도록 하고 있어 입대의 운영비를 과다하게 집행할 우려가 있으며,**
- **선거관리위원회의 임기를 2년으로 하면서 현재 임원의 임기를 명시함으로서 차기 위원회의 임기에 대해 불필요한 혼란을 초래 하였고,**
- 입주자대표회의 회의의 원활하고 체계적인 운영을 위하여 회의 참석자들의 상정안건 발언내용을 기재하고, 안건별 의결사항(찬/반, 가/부) 표기 등을 회의록에 기록하도록 금번 도 관리규약 준칙 개정 시 입주자대표회의 회의록 작성기준을 새로이 마련하였으나, 감사일 현재까지도 **개정된 관리규약에 포함된 회의록 작성서식 및 방법에 따라 회의를 진행하지 않고 개정 전 회의록 서식으로 작성·운영 하고 있음.**

【 ☆☆아파트관리규약 내용(道 관리규약 준칙 비교) 】

조 문	道 관리규약 준칙 등	아파트 관리규약
1.제32조(운영비)	②입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 2.회의 출석수당 : 1회당 3~5만원(월○○만원을 초과할 수 없다) 3.회장 업무추진비 : 매월 ○○만원 4.감사 업무추진비 : 매월 ○○만원 5.기타 회의운영비(다과, 음료, 교통비, 통신비 등) : 매월 ○○만원 범위 이내 6.공동체생활 활성화를 위한 자생단체 활동 지원 비용 : 매월 ○○만원 범위 이내	②입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 2.회의 출석수당 : 1회당 3~5만원 3.회장 업무추진비 : 매월 10만원[단, 2018년 1월 15일 출범하는 차기(제5기) 입주자 대표회의부터 지급한다] 4.감사 업무추진비 : 매월 ○만원 5.이사 업무추진비(공동체활성화 이사포함) : 매월 ○만원 6.기타 회의운영비(다과, 음료, 교통비, 통신비 등) 7.공동체생활 활성화를 위한 자생단체 활동 지원 비용

조 문	도 관리규약 준칙 등	아파트 관리규약
2. 제35조(선거관리위원회 임기 및 자격상실 등)	①위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.	①위원의 임기는 위촉받은 날(2015년 11월 26일)로부터 2년(2017년 11월 25일까지)으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.
3. [별첨 6] 입주자대표회의 회의록 작성 서식 및 방법	<ul style="list-style-type: none"> □ 회의록 작성서식 및 방법 - 출석확인과 안건의결확인 서명 구분 - 참석자들의 상정안건 발언내용을 정리하여 기재 - 안건별 심의(토의)시 가/부 결정 및 의결사항(찬성○명, 반대○명) 	(관리규약 준칙과 동일하게 관리규약을 개정하였으나, 관리규약에 포함된 입대의 회의록 작성서식과 방법을 사용하지 않고 개정전 입대의 회의록을 그대로 사용하고 있음)

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질의 : 아파트 관리규약과 도 표준관리규약중 우선 적용이 무엇인가요 ?

회신 : 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정해야 하며 입주자 등은 위에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 별도로 정하고 있음. 따라서 당해 공동주택에 적용하는 것은 당해 공동주택의 관리규약을 적용 하여야 함.

83. 입주자대표회의 구성 규정 부적정

■ 관련 규정

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)
- 구 「주택법 시행령」 제51조(입주자대표회의 의결사항 등)
- 해당 단지 관리규약 제27조(입주자대표회의 의결사항)

■ 부적정 내용

- 구 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(동별 대표자)로 구성하고, 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있도록 규정되어 있으며,
- 같은 법 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)과 해당 단지 관리규약 제27조(입주자대표회의 의결사항)에는 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입대의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 공동주택의 주요사항을 의결하도록 규정하고 있으나,
- 2009. 3. 1. 관리규약을 개정하면서 **입주자대표회의의 구성원은 15명이나 2인 선거구 6개동에서 2인이 선출되지 않으면 1인이 해당동의 정원이 되어 입주자대표회의의 구성원도 15명에서 9명으로 자동 감소하는 것으로 정하여,**
- 2011년 4월 동별 대표자 9명으로 제10기 입주자대표회의를 구성하였고, 그 과반수인 5명을 의결 정족수로 2011. 5. 1. ~ 2013. 4. 30까지 각종 회의와 안건을 처리(6~7명으로 의결)한 사실이 있음

※ 관계법령상 관리규약으로 정한 입대의 구성원이 15명일 경우 의결정족수

- (1) 15명의 3분의 2(10명) 이상 선출시 : 의결정족수는 선출인원의 과반수(10명일 경우 6명)
- (2) 15명의 3분의 2(10명) 미만 선출시 : 의결정족수 8명 전원 찬성으로 의결

【 입주자대표회의의 구성 현황 】

구 분	관리규약상 정원	선출인원	회의운영
제10기 입주자대표회의 (2013.5.1.~2015.4.30)	15명 단, 동별 대표자가 2명인 동(6개동)에서 2인 미선출시에는 1인을 해당동의 정원으로 한다.	9명 6개동에서 1인씩만 선출되어 입대의 정원을 9명으로 간주	9명의 과반수 찬성 (5명 이상)으로 의결

■ 기타 참고

【 국토부 질의 회신 】

질 : 입주자대표회의는 그 구성원의 과반수(3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수) 이상이 의결해야 하는데 현재 정원 9명 중 3명만 선출된 경우 3명으로 입대의 의결이 가능한지?

회신 : 입대회는 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다.(주택법 시행령 제51조) 이 경우 구성원은 3분의 2 이상이 선출된 경우와 그렇지 않은 경우가 다르며(3분의 2 이상 선출된 경우는 그 선출된 인원이 구성원임) 아래의 예시 설명을 참조하기 바랍니다.

※ 해당 단지 전체 동별 대표자 정원이 9명일 때 9명의 3분의 2는 6명($9 \times 2/3 = 6$)

1) 3분의 2 이상 선출 경우

6명이 선출돼 있다면 이는 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우이므로 구성원은 그 선출된 인원 6명입니다. 따라서 그 과반수인 4명의 찬성으로 입대의 의결이 가능합니다.

2) 3분의 2 미만 선출 경우

5명이 선출돼 있다면 이는 정원의 3분의 2 이상이 선출되지 않았으므로 구성원은 원래 정원인 9명입니다. 따라서 그 과반수인 5명의 찬성이 있어야 입대의에서 의결할 수 있습니다.

질의와 같이 귀 공동주택의 경우 정원 9명 중 3명만 선출됐다면 구성원의 과반인 5명 이하로 선출돼 입대의 의결이 불가능합니다.

다만, 기존 동별 대표자의 임기가 만료됐으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 최소한의 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것이므로(대법원 판례 2007. 6. 15. 선고 2007다6307 참조) 새로이 구성된 동별 대표자와 기존의 궐위된 선거구의 기존 동별 대표자가 협의해 업무를 수행할 수 있을 것이나 이 경우에도 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행해야 할 것입니다.

이와 관련, 최소한의 업무 범위에 관해 주택법령에 별도로 명시된 내용은 없으나 입주자 등의 안전에 문제가 발생할 수 있는 경우, 외부 회계감사 등 법적으로 반드시 시행해야 할 경우, 관리사무소 직원의 임금 지불, 현재 계약된 공사 등의 대금 결제 등은 최소한의 범위 내에서 수행할 수 있을 것으로 판단됩니다.

84. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

■ 부적정 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 **장기수선충당금과 그 적립금액을 해당공동주택단지의 인터넷 홈페이지** [인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), **해당공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다**]와 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개 하여야 한다고 정하고 있음.

【 ☆☆☆아파트관리규약 제58조(장기수선충당금의 집행 및 공개) 】

관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자들이 잘 알 수 있도록 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성하여 매년 3월말까지 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다

- ☆☆☆아파트 관리주체는 관리규약에 따라 공동주택의 주요 시설의 보수 및 교체를 위해 공동주택 소유자로부터 부과·적립하는 장기수선충당금을 직전년도 12월 31일을 기준으로 매년 3월말까지 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성하여 입주자들에게 공개하여야 하나, 2013년도와 2014년도 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성(공개)하지 않았음

【 ☆☆☆아파트 장기수선계획 미공개 현황 】

작성기준	관리규약(제58조)	작성·공개내역	비 고
직전년도 12월 31일 기준, 매년 3월말 작성	1. 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금 2. 실제로 적립한 장기수선충당금 3. 집행금액(공사명, 지출금액) 및 잔액 4. 적립 필요액	작성·공개(2015, 2016) * 미작성(2013, 2014)	2013, 2014년도분 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미 공개

■ 기타 참고

85. 공사·용역 사업자와의 계약체결내용 미공개

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

■ 부적정 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 선정한 주택관리업자 또는 **공사, 용역** 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개 하여야 한다고 규정하고 있으나, ≡≡아파트에서는 2014년도에 7건의 공사 용역 등 사업자를 선정하면서 입찰공고만 하고 선정결과를 한 차례도 공개하지 않았으며

【 ≡≡ 아파트 공사, 용역사업자 선정 후 입주민에게 미공개 현황 】

공사·용역명	입찰공고 현황		선정결과 공개여부	비고
	공고일	입찰마감일		
광고물설치 및 관리업자 선정	2014. 1.20.	2014. 2. 3.	미공개	
세대 창틀실리콘공사 사업자 선정	2014. 2. 6.	2014. 2.19.	미공개	
시설물 정밀점검업체 선정	2014. 5.15.	2014. 5.29.	미공개	
소방시설 점검업체 선정	2014. 5.15.	2014. 5.29.	미공개	
화재보험업체 선정	2014. 6.20.	2014. 6.30.	미공개	
소방시설 보수공사업체 선정	2014. 9. 3.	2014. 9. 17.	미공개	
화재시설물 구조안전진단업체 선정	2014.10. 7.	2014.10.15.	미공개	

- ≡≡아파트에서는 단지내 수목전정외 제초작업을 위한 사업자를 선정하기 위해 K-apt에 2회 입찰공고(2016.6.8. 2016.6.21.)하였으나 유찰되어 수익로 사업자를 선정하면서 계약서 등 증빙서류 없이 사업자 선정 후 공사시행, 준공하여 결과적으로 공사계약 내용을 입주민에게 공개하지 않았음

【 ≡≡ 아파트 계약없이 공사시행 후 입주민 미공개 】

입찰공고	공사명	공사기간 (지출결의)	공사시행자	공사금액	부적정
1회 : 1개업체응찰 2회 : 응찰없음	단지내 수목전정외 제초작업	- (2016.8.2)	●●조경 대표 ○○○	14,679천원	계약없이 공사 시행 계약내용 입주민 미공개

■ 기타 참고

86. 시설물 안전관리 미흡

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등), 시행령 제33조(시설물의 안전관리계획)

■ 부적정 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고, 다음 각호의 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 하지만 ◇◇아파트에서는 관리사무소장(이외 직원 없음)을 안전관리 책임자 및 안전관리자로 지정하여 안전관리 업무를 수행.
- 단지내 안전취약 개소 현황과 같이 LPG 저장소 공급용 주배관 및 밸브가 노출되어 안전사고의 위험이 있으며, 어린이놀이터 화장실 뒤편에는 페콘크리트와 폐자재가 방치되어 어린이 안전사고의 위험이 있고 소화전 송출구에는 수목이 가려져 화재 발생시 신속한 대처에 애로가 있는 등
- 소규모 단지내 일상적으로 어린이나 입주민 등이 출입하는 장소임에도 안전관리를 소홀히 하였음

【 단지내 취약 시설물 현황 】



LPG 공급 배관 노출



LPG 공급 배관 노출



어린이 놀이터 화장실 뒤편 폐기물 등 방치



소화전 송출구 수목

■ 기타 참고

87. 공동주택 관리기구(장비)구성 미흡

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제9조(공동주택관리기구), 시행령 제6조(공동주택관리기구의 구성·운영)

■ 부적정 내용

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택 관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 하며 공동주택관리기구는 기술인력 및 장비를 갖추어야 하지만
- ☆☆☆아파트(15층, 4개동 420세대)에서는 필수 관리장비인 비상용급수펌프(수중펌프)는 작동이 불량한데도 수리하지 않고 방치하고 있으며, 절연저항계 등 4개의 장비에 대하여는 관리사무소내 보관하지 않은 실정이고 기술인력에 대하여는 규정에 위배되지는 않으나, 관리에 필요한 기술자격을 보유한 인력이 없어 고장 등 즉시 대처에 애로가 있는 실정 임.

【 필수 관리장비 보유현황 】

필수 관리장비	보유 유무	비고
- 비상용 급수펌프(수중펌프) 1대 이상	작동 불량	
- 절연저항계(누전측정기) 1대 이상	없음	
- 망원경, 균열폭측정기, 누수탐지기 각 1대	없음	

【 기술 인력현황 】

기술용역(관리자)시행현황	관리사무소 직원	비고
- 전기설비 안전관리대행 용역 - 승강기 안전관리 용역 - LPG 안전관리자 선임(공급업체) - 소방안전관리자(소장 겸임)	계 2 인 (관리소장 1인 관리과장 1인)	규정에 위배 되지는 않으나 관리소내 기술 자격소지 직원 없음 (직원 부족(자격 미소지)으로 관리 애로)

■ 기타 참고

88. 관리사무소장 직인 미사용 등 업무 부당간섭

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제64조(관리소장의 업무 등), 시행령 제23조(관리비 등)

■ 부적정 내용

- 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량의 업무를 집행하기 위한 관리비, 장기수선충당금 이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무를 수행하며 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수에게 신고하여야 하며,
- 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하며, 이 경우 계좌는 법 제64조(관리소장의 업무 등)에 따른 관리소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있으나,

【★★아파트 관리규약】

제14조((업무방해 금지) 제2항 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다

- ★★아파트에서는 입주민 등에게 부과·징수한 관리비를 금융기관에 예치 및 관리하면서 관리비 통장에 등록된 직인이 관리사무소장이 업무집행에 사용할 직인으로 신고된 직인이 아닌 입주자 대표회의 회장 인감으로 등록하여 사용하고 있고,
- 입주자대표회의 회장은 2014.10월에 관리비 통장 중 ◎◎은행의 체크카드를 직접 발급받아 관리 하면서 2014년 10월부터 2015년 9월까지 수선충당금 및 잡비 등으로 총 36건 3,303천 원을 체크 카드로 직접 결제(지출)하는 등 관리사무소장이 수행하여야 할 업무를 입주자대표회의 회장이 수행함.

【부당 체크카드 사용 내역(2014.10 ~ 2015.9)】

사용일자	이용금액	이용내역	관리비 지출계정	비고
합계	3,303,230원	36건		
2014년 (10월~12월)	586,430	동대표 회의 후 식대, 공고문 복사, 난로구입 현수막제작, 놀이터 철거시 간식 구입 등 7건	입주자대표회의 운영비, 도서인쇄비, 공기구비품, 잡비, 수선충당금	
2015년 (1월~8월)	2,716,800	동대표 회의 후 식대, 각종 작업 후 식대, 연막기 등 물품 구입, 옥상누수 도배비 지급 등 29건	입주자대표회의 운영비, 잡비, 공기구비품, 소독비, 수선충당금, 소모품비	

■ 기타 참고

89. 관리사무소장 직인 미사용

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제64조(관리소장의 업무 등), 시행령 제23조(관리비 등)

■ 부적정 내용

- 관리사무소장은 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수에게 신고하도록 규정되어 있고, 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하고, 이 경우 계좌는 신고된 관리사무소장의 직인을 등록하여 사용하도록 규정하고 있으나,
- □□아파트에서는 2012년 1월부터 2016년 1월까지 시장에 신고 된 관리사무소장의 직인은 등록하여 사용하지 않고 입주자대표회의 회장과 위탁관리업체의 법인 직인 또는 신고 되지 않은 당해 아파트의 관리소장 직인(성명 미 표기)을 등록하여 사용하고 있음.

【 □□아파트 금융기관 직인등록(사용)현황 】

구분	기간	직인등록(사용) 현황	비고 (부적정)
관리비 계좌(통장)	2012. 1. 1. ~ 2016. 1. 현재	입주자대표회의 회장과 위탁관리업체(법인)의 직인을 복수 등록하여 사용 중	금융기관 직인 등록 및 사용 부적정 (시장에게 신고 된 관리소장의 직인 미사용)
장기수선충당금 계좌(통장)	2012. 1. 1. ~ 2013.12.31.	입주자대표회의 회장과 위탁관리업체(법인)의 직인을 복수 등록하여 사용	
	2014. 1. 1. ~ 2016. 1. 현재	입주자대표회의 회장과 시장에 신고 되지 않은 관리사무소장의 직인을 복수 등록하여 사용 중	

- ○○○아파트에서는 2012년 1월부터 2016년 9월까지 △△시장에게 신고한 관리사무소장의 직인을 사용하지 않고 미신고된 당해 아파트 관리사무소장 직인(자격번호·성명 미표기)을 등록하여 사용하고 있으며, 관리사무소장은 회계 처리(전표 확인 및 지출결의)시 △△시장에게 신고 되지 않은 또 다른 개인 도장으로 결재를 하였음.

■ 기타 참고

90. 행위허가 미이행(무단증축)

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제35조(행위허가기준 등), 시행령 제35조(행위허가 등의 기준 등)

■ 부적정 내용

- 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)을 이법 또는 이법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하며, 공동주택을 증축하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있으며, 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준에 의하면 부대시설(저수시설 등)증축에 대하여는 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받도록 규정하고 있으나,

【 ●●아파트 관리규약 】

제53조((관리주체의 책임 및 의무)관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있음

- ●●아파트에서는 2012년 2월경 누수 등 안전상의 이유로 지하저수조를 지상으로 이전하면서 관련 규정에 의한 행위허가 등 절차를 이행하지 않고 임의로 샌드위치판넬 구조 78.5㎡ 규모의 저수시설을 증축하였음.

【 행위허가 없이 물탱크실 무단증축 】



위성사진



전 경

※ 감사지적 후 자진철거

■ 기타 참고

91. 행위허가 미이행(비트공간 임차 운영)

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제35조(행위허가기준 등), 시행령 제35조(행위허가 등의 기준 등)

■ 부적정 내용

- 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)을 이법 또는 이법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하며, 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하고자 하는 경우에는 시장의 허가를 받거나 신고를 하여야 하며, 설비 등 부대시설을 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻을때 행위신고 가능하도록 규정하고 있으나,

【 § §아파트 관리규약 】

제46조((관리주체의 책임 및 의무)관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있음

- § §아파트에서는 입주자 부대시설인 지하 설비 비트 공간을 관련규정에 따른 허가나 신고절차 없이 또한 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 임의로 입주민에게 물건적치 창고 용도로 4회 임대하여 부당하게 임대료를 징수(2,000천 원)하여 잡수입으로 처리(화재 등 취약)

【 행위허가 없이 물건적치 용도로 임대 】

(단위 천 원)

임대위치	규모	용도	임차인	임대인	임대기간	임대료
계						2,000
206동 1~2라인 지하 비트	2평	물건적재	입주민 ※※※	관리사무소장	2011.5.1~2012.4.30	500
206동 1~2라인 지하 비트	-	물건적재	입주민 ☆☆☆	임대의회장 ○○○	2012.3.1~2013.2.28	300
206동 3~4라인 지하비트	-	물건적재	입주민 ★★★	관리사무소장	2013.2.9~2015.2.8	600
206동 3~4라인 지하비트	-	물건적재	입주민 ★★★	관리사무소장	2015.2.9~2017.2.8	600

※ 관리사무소장은 2015.2.9 계약시 규정에 위반됨을 이유로 반대하였으나 입주자대표회의의장 지시로 계약.



지하 급·배수 비트내 물건적치



지하 급·배수 비트내 물건적치

■ 기타 참고

92. 하자보수보증금 반환 부적정

■ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제45조(하자보수보증금의 반환)

■ 부적정 내용

- 하자보수종료의 확인을 위해서는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용 부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말한다)를 첨부하여야 하며, 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 사용검사일로부터 각각 1년, 2년, 3년, 4년, 5년, 10년이 경과 된 때에는 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다고 규정하고 있으나

【 하자보수의 종료확인 현황 】

구 분	하자담보기간	보증서번호	하자보수종료 확인서 작성 여부	비고(부적정)
1년차	2009.11.6 ~2010.11.5	대한주택보증 01212009-201-0006601	-	1, 2, 3년차에는 하자보수 종료 미확인
2년차	2009.11.6 ~2011.11.5	대한주택보증 01212009-201-0006602	-	
3년차	2009.11.6 ~2012.11.5	대한주택보증 01212009-201-0006603	-	
5년차	2009.11.6 ~2014.11.5	대한주택보증 01212009-201-0006604	작성(2015.11.9)	5년차에 일괄 확인

- ◆◆아파트에서는 각각 1년차, 2년차, 3년차 하자보수 종료에 대한 확인을 순차적으로 하지 않고 5년차 하자담보기간이 지난 2015.11.9.에 이르러서야 1년차 ~ 5년차 하자보수종료 확인을 일괄 이행 하였음.

※ 시행사로 보낸 하자보수 요청 공문 미보관 등으로 확인할 수 없으나 년차별 하자보수가 제대로 이루어지지 않아 순차적 확인서 작성을 하지 못한 것으로 판단됨.

⇒ 5년차 하자보수종료 확인에 따른 공사시행 현황(1~3년차 공사분 까지 포함 시행)

- 외벽크랙보수 및 재도장공사 등 9건 시설물 보수공사
- E/V홀 및 지하주차장 LED 등기구 교체 등 5건 시설물 보강공사

■ 기타 참고

공동주택관리 투명성 확보를 위한
공동주택관리 감사사례집

발행일 | 2017년 9월

발행처 | 경상남도 도시교통국 건축과(055-211-4474)
경상남도 창원시 의창구 중앙대로 300

편집총괄 | 건축과장 신 정 민

편집인 | 공동주택 감사담당 김서곤, 문덕섭, 민병천
