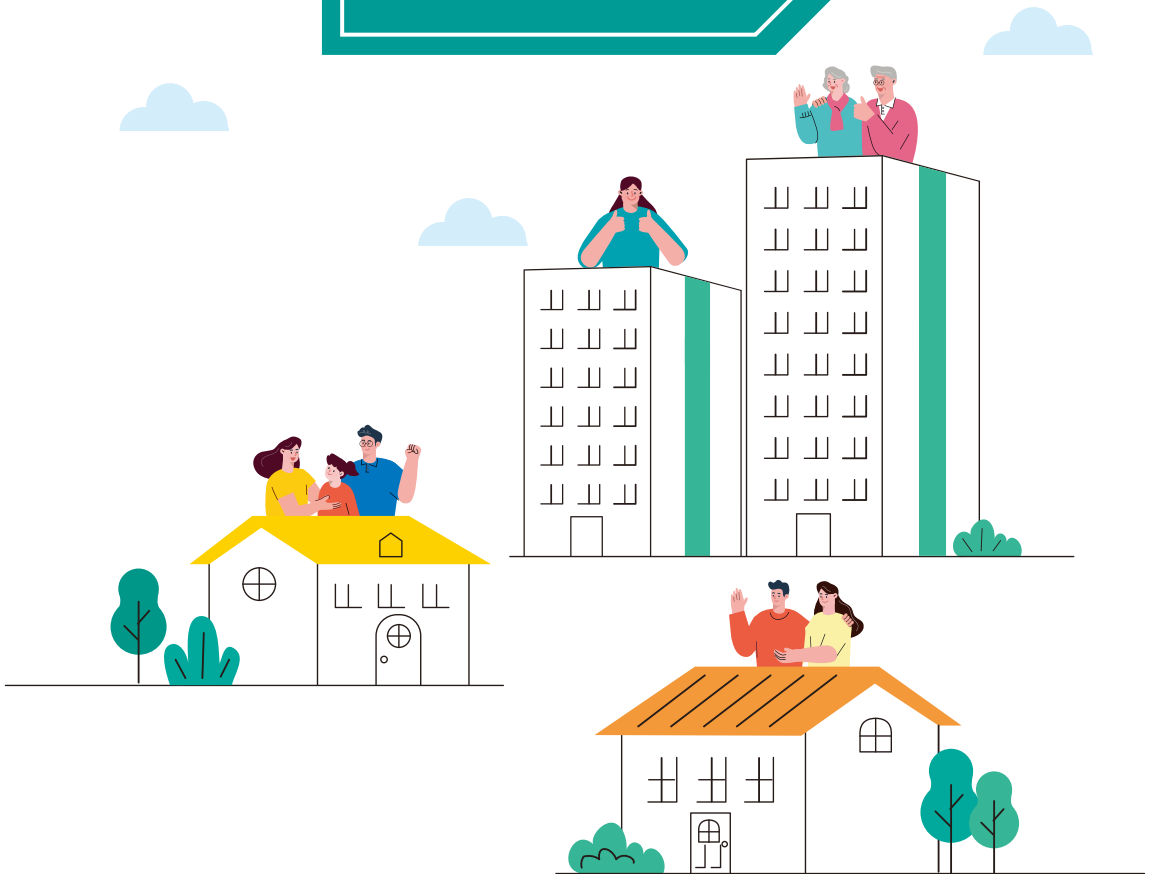


2021경기도
공동주택관리
감사 사례집
GLOBAL INSPIRATION



경 기 도
(공동주택과)



※ 본 감사 사례집은 2020년 하반기부터 2021년 상반기까지 경기도와 20개 市에서 감사한 사례로, 주로 지적되는 사항을 입주자대표회의, 관리주체 및 담당 공무원 등과 공유하여 동일한 지적 사례가 재발되지 않도록 함으로써 입주민 간 분쟁을 해소하고 공동체 활성화에 기여하고자 제작되었으며,

※ 개별 사례들은 단지마다 사실관계의 차이, 위반당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.

제 I 장 경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황	14
2. 공동주택관리 감사 항목	17
01. 입주자대표회의, 선거관리위원회	17
02. 관리주체	18
03. 하자보수	18
04. 관리비, 사용료, 잡수입	19
05. 회계관리	20
06. 공동체 활성화 단체	20
07. 관리규약	21
08. 자료의 공개 · 보관	21
09. 장기수선계획, 장기수선충당금	22
10. 행위허가 · 신고	22
11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침	23

제 II 장 경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의	26
01. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(1)	26
02. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(2)	27
03. 동별 대표자 선출 부적정	28
04. 입주자대표회의 임원 선출 부적정	29
05. 입주자대표회의 운영 부적정(1)	30
06. 입주자대표회의 운영 부적정(2)	31
07. 입주자대표회의 운영 부적정(3)	32
08. 입주자대표회의 의결 부적정	33
09. 입주자대표회의 회의 소집 부적정	34



10. 입주자대표회의 구성원 운영·윤리교육 미 이수	35
11. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정	36
12. 입주자대표회의록 및 회의결과 공개 부적정	37
13. 입주자대표회의 감사업무 수행 부적정(1)	38
14. 입주자대표회의 감사업무 수행 부적정(2)	39
15. 동별 대표자 겸임금지 규정 위반	40
16. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)	41
17. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)	42
18. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)	43
19. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(4)	44
20. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(5)	45
21. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(6)	46
22. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(7)	47
2. 선거관리위원회	48
23. 선거관리위원회 구성 부적정(1)	48
24. 선거관리위원회 구성 부적정(2)	49
25. 선거관리위원회 구성 부적정(3)	50
26. 선거관리위원회 운영 부적정(1)	51
27. 선거관리위원회 운영 부적정(2)	52
28. 선거관리위원회 운영 부적정(3)	53
29. 선거관리위원회 운영 부적정(4)	54
30. 선거관리위원회 운영 부적정(5)	55
31. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(1)	56
32. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(2)	57
3. 관리주체	58
33. 관리사무소장 업무 수행 부적정	58
34. 관리사무소장 직인 미사용	59
35. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정	60

36. 관리업무 인계 부적정	61
37. 사업주체 주택관리업자 선정 부적정 및 입주 사실 통지 미이행	62
38. 사업주체 관리기간 위탁수수료 부과 부적정	63
39. 시설물 안전점검 이행 부적정	64
40. 시설물 유지보수 실적 미등록(1)	65
41. 시설물 유지보수 실적 미등록(2)	66
42. 주민운동시설 운영 부적정(1)	67
43. 주민운동시설 운영 부적정(2)	68
4. 관리비등, 회계관리	69
44. 관리비 용도 외 사용	69
45. 예산 변경승인 미이행	70
46. 재무제표 작성 부적정	71
47. 자금 지출 부적정	72
48. 주민운동시설 수입금 회계처리 부적정	73
49. 사용료 부과·징수 부적정(1)	74
50. 사용료 부과·징수 부적정(2)	75
51. 가수금 회계처리 부적정	76
52. 자금(시재금) 집행 및 적격증빙 수취 부적정	77
53. 적격증빙 수취 부적정	78
54. 현금 및 예금통장 관리 부적정	79
55. 예금잔고 증명 미발급 및 미보관	80
56. 단지 내 시설의 이용 등 발생 수입 회계처리 부적정	81
57. 잡수입 공동체 활성화 단체 지원비용 집행 부적정	82
58. 잡수입 집행 부적정	83
59. 잡수입 회계처리 부적정(1)	84
60. 잡수입 회계처리 부적정(2)	85
61. 잡수입 회계처리 부적정(3)	86
62. 잡수입 예비비 집행 부적정(1)	87
63. 잡수입 예비비 집행 부적정(2)	88



64. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정	89
65. 유형자산 취득 및 감가상각 부적정	90
66. 유형자산 관리 부적정	91
67. 회계감사 실시 및 결과 공개 부적정(1)	92
68. 회계감사 실시 및 결과 공개 부적정(2)	93

5. 주택관리업자 및 사업자 선정 94

69. 입찰공고 부적정(1)	94
70. 입찰공고 부적정(2)	95
71. 입찰공고 부적정(3)	96
72. 적격심사제 평가 부적정(1)	97
73. 적격심사제 평가 부적정(2)	98
74. 적격심사제 평가 부적정(3)	99
75. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)	100
76. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)	101
77. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)	102
78. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(4)	103
79. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(5)	104
80. 수의계약 절차 부적정	105
81. 수의계약 체결 부적정(1)	106
82. 수의계약 체결 부적정(2)	107
83. 재계약 절차 부적정	108
84. 계약 체결 부적정(1)	109
85. 계약 체결 부적정(2)	110
86. 계약보증금 징구 부적정	111
87. 사업자 선정 절차 없이 관리비등 집행	112
88. 건설공사 미등록 사업자 공사 부적정	113
89. 전문 건설업 공사 부적정	114

6. 관리규약 115

90. 관리규약 개정 부적정(1)	115
91. 관리규약 개정 부적정(2)	116
92. 관리규약 개정 부적정(3)	117
93. 관리규약 신고 및 배부 부적정	118
94. 규정 제정 부적정	119
7. 장기수선계획, 장기수선충당금	120
95. 장기수선계획 집행 및 검토·조정 부적정	120
96. 장기수선계획 조정 및 장기수선충당금 사용 절차 부적정	121
97. 장기수선계획 검토 부적정	122
98. 장기수선계획 조정 부적정	123
99. 장기수선충당금 용도 외 사용(1)	124
100. 장기수선충당금 용도 외 사용(2)	125
101. 장기수선계획 수선향목 관리비용도 외 사용(1)	126
102. 장기수선계획 수선향목 관리비용도 외 사용(2)	127
103. 장기수선계획 수선향목 관리비용도 외 사용(3)	128
104. 장기수선충당금 적립 부적정	129
8. 자료의 공개·보관	130
105. 시 민원 조사 결과 미공개	130
106. 관리비 등 공개 부적정(1)	131
107. 관리비 등 공개 부적정(2)	132
108. 사업자 선정결과 지연 공개	133
109. 계약서 미공개	134
110. 예산서 승인 및 공개 부적정	135
111. 결산서 제출·승인·공개 부적정	136
112. 세입·세출결산서 작성·보고·공개 부적정	137
113. 자료의 보관 부적정	138
9. 기타	139



114. 행위허가 신고 미 이행	139
115. 입주자대표회장, 회계직원 보증보험 미가입	140

제 Ⅲ 장 경기도, 국토교통부 질의회신

1. 공동주택 관리	142
01. 어린이집 운영 방법	142
02. 비거주 입주자 권리의 범위	143
03. 공동주택 필로티 증축 관련	144
04. 노인정 용도변경 관련	145
05. 경비원의 업무 범위 관련	146
2. 입주자대표회의, 선거관리위원회	147
06. 입주자대표회의 구성원과 의결정족수 관련	147
07. 동별 대표자 후보 자격 관련	148
08. 사용자와 중임 동별 대표자의 후보 등록 자격 관련	149
09. 공동주택 공동소유자의 동별 대표자 결격사유 관련	150
10. 동별 대표자 선거에서 득표수가 동수로 나올 때 선출 방법	151
11. (500세대 미만 공동주택) 입주자대표회의 임원선출 방법 관련	152
12. 입주자대표회의 참관 제한 질의	153
13. 선거관리위원회 운영경비 관련 하나의 안건에 대한 해석	154
14. 선거관리위원의 출석수당 관련	155
15. 세대 방문 서면동의가 투표 업무인지 여부	156
3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선	157
16. 사업자 선정 시 입주민 투표 관련	157
17. 사업자 선정을 위한 제한경쟁 입찰 관련	158
18. 장기수선계획 조정 없이 세대별 장기수선충당금 인상 관련	159
19. 장기수선계획 긴급공사 관련	160

4. 관리비 등, 회계관리	161
20. 관리비의 세대별 부담액 산정 방법	161
21. 세대 수도료 산정 방법	162
22. 경비방식을 통합경비 시스템으로 변경 시 경비비 지출 가능 여부	164

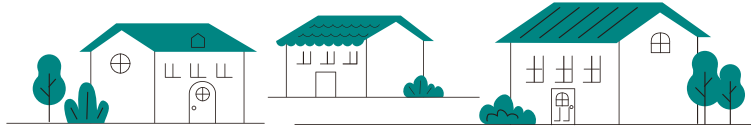
제 IV 장 법제처 법령해석례

01. 공동주택의 동별 대표자에서 “당연퇴임한 사람”에게도 “해임된 사람”에게 적용되는 결격기간이 적용되는지 여부	166
02. 500세대 미만 공동주택의 입주자대표회의 임원 선출 방법	168
03. 지역주택조합이 건설한 공동주택의 동별 대표자 선출 시 지역주택조합의 임원이 결격사유에 해당하는지 여부	170
04. 공동주택관리기구가 갖춰야 하는 기술인력의 의미	172
05. 공동주택관리기구 기술인력의 겸직을 허용하는 입주자대표회의의 의결이 겸직하는 사람이 변경될 때마다 있어야 하는지 여부	174
06. 사용자가 없는 공동주택의 소유자는 관리규약 개정을 결정하는 입주자등에 포함되는지 여부	176
07. 「공동주택관리법」 제26조제4항에 따른 회계감사의 감사인 선정방식 ..	178
08. 장기수선계획에 따른 승강기 전면 교체 행위가 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 따른 행위허가 등의 대상인지 여부	180
09. 가축을 사육하는 것만으로 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호에 따라 관리주체의 동의를 받아야 하는지 여부 ...	182
10. 지방자치단체장이 공동주택의 공용부분을 전유부분으로 변경하여 사용하는 행위에 대한 조치를 할 수 있는지 여부	184
11. 공동주택의 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고 인터넷 홈페이지 등에 공개할 수 있는지 여부	186
12. 공공임대주택의 관리주체에 대해 「공동주택관리법」에 따른 과태료 규정이 적용되는지 여부	188
13. 공공임대주택의 관리주체에게 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있는지 여부 등	190



※ 참고자료

1. 경기도 모범 · 상생관리단지 선정현황 194
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트 195
3. 경기도 공동주택관리 사전 자문 운영 안내 198
4. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내 199



제 I 장

경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목

1. 경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황	14
2. 공동주택관리 감사 항목	17
01. 입주자대표회의, 선거관리위원회	17
02. 관리주체	18
03. 하자보수	18
04. 관리비, 사용료, 잡수입	19
05. 회계관리	20
06. 공동체 활성화 단체	20
07. 관리규약	21
08. 자료의 공개 · 보관	21
09. 장기수선계획, 장기수선충당금	22
10. 행위허가 · 신고	22
11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침	23

○ 감사 목적

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

○ 감사 근거

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

○ 감사 대상

- 의무관리대상 공동주택 중 10분의3 이상 동의를 받아 시장·군수가 감사를 요청한 단지에 대한 민원 감사와 입주민 부담이 큰 공사·용역 등 취약분야에 대한 기획감사로 구분하여 상·하반기 실시
- ※ 의무관리대상 공동주택 : 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 있는 공동주택, 건축허가를 받은 주상복합 건물 중 주택이 150세대 이상인 건축물

📢 주의사항

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

❶ 감사 절차도



❷ 감사반 구성(민간전문가 재능기부를 통한 ‘민-관 협업’ 감사 추진)

예산·회계	공사·용역	입주자대표회의 등	관리업체 운영 등
공무원, 회계사, 주택관리사	공무원, 기술사, 노무사 등	공무원, 변호사 등	공무원, 변호사 등
· 장부 및 통장확인 · 관리비 등 부과 · 사용료 과다징수 · 잡수입 처리 · 장기수선충당금 등	· 계약 및 사업자 선정 · 무자격업자 시공 · 부실시공 · 불필요한 공사시공 등	· 운영 부적정 · 의결의 적정성 · 회의록(자료) 공개 · 선관위 운영 등	· 관리기구, 조직 · 등록요건 유지 · 자격증 대여 · 자료보관 및 공개 · 장기수선계획 등

공동주택관리 감사 방역수칙

❶ 감사장 환경 및 인원

- 감사장 설치장소 : 입주자대표회의실, 도서관, 노인정 등
※ 통상적 환경 : 환기 가능하고, 투명 칸막이 설치 가능한 책상과 의자 비치
- 감사장 참석인원 : 총 5~8명(공무원 2~3인, 감사위원 3~5명)

❷ 감사 방역수칙

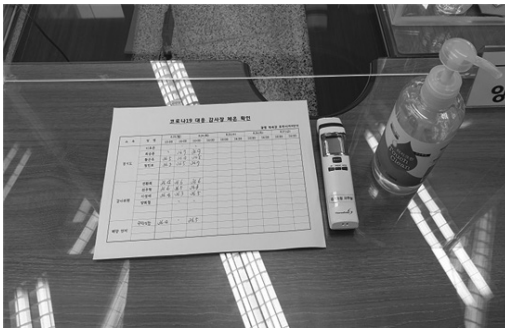
- 적용 지침 : 생활 속 거리두기 세부지침(회의-대면회의)

〈생활 속 거리두기 세부지침(대면회의) 주요내용〉

- 발열, 호흡기 증상 등의 유증상자 또는 14일 이내 해외 여행력 존재 시 회의 참석 금지
- 개최자 등은 회의 시작 전에 발열, 호흡기 증상 확인 후 유증상자 회의 참석 자제
- 회의실 내 손소독제 비치 및 1시간마다 휴식시간 및 환기 실시
- 회의참석자 간 2m 이상 간격 유지, 공간 협소한 경우 최소 1m 이상 간격 유지

○ 공동주택 감사 방역수칙

- 감사기간 중 참석자 주기적(일 2회) 체온 측정 및 유증상자 확인
- 감사장 내 손소독제 비치, 1시간마다 환기 실시
- 감사 참석자 간 2m 이상 간격 유지(최소 1m 이상 간격 확보)
- 감사장 책상에 투명 칸막이 설치(권장)
- 감사장 내 외부인원 출입 제한(수감자 제외)



체온측정 및 손소독제 비치



2m 이상 간격 유지 및 투명 칸막이 설치

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입주자 대표회의	- 구성 등 · 선거구 구획 적정 여부	법 제14조 영 제11조 관리규약 (동별 대표자의 선출)	관리규약
	- 구성·변경 신고 · 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출 여부	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철
	- 운영 · 입주자대표회의 회의개최 및 소집절차 적정 여부 · 입주자대표회의 의결정족수 충족 여부 · 심의안건, 의결사항, 재심의 안건 등 처리 적정 여부 · 안건 공개, 회의결과 등 적정 여부 · 회의록 작성·보관·공개 적정 여부	법 제14조제6항 영 제14조 관리규약 (회의개최, 회의소집절차, 안건제안, 의결사항, 의결방법, 재심의, 회의록 등)	입주자대표회의 회의서류, 회의록, 공고문 등
	- 운영경비 · 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수 여부, 공개 여부 · 타 계정으로 운영경비 사용 여부	영 제19조제1항제6호 관리규약 (운영경비)	관리규약, 전표철, 재무제표
선거관리 위원회	- 위원 위촉 및 구성 · 선거관리위원회 구성 적정 여부 (구성인원 적정여부, 공개모집 및 위촉 적정 여부) · 선거관리위원회 임기 및 자격의 적정 여부	법 제15조 영 제15조 관리규약 (위원 위촉 및 구성 등)	관리규약, 공고문, 선거관리위원회 회의록
	- 선거관리 · 동별 대표자 결격사유(자격, 범죄경력 조회) 확인 여부 · 선출공고 등 절차 적정 여부	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보 등록서류, 문서철
	- 운영 · 회의소집 및 회의결과 공개 여부 · 위원회 업무 적정 여부, 해촉 절차 준수 여부 및 사퇴서 신고 적기 수리 여부 등	관리규약 (임기 및 자격상실, 업무, 운영 등)	선거관리위원회 회의록, 투표관련 서류, 공고문, 관리규약
	- 운영경비 · 관리규약의 규정에 맞게 선거관리위원회 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수 여부	관리규약(운영비)	선거관리위원회 회의록, 관리규약, 전표철

02. 관리주체

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리사무 소장 직인 사용	<ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소장 배치신고 시 신고한 업무직인 사용 여부 - 예금 통장에 신고 된 업무직인 사용 여부 	법 제64조제5항 영 제23조제7항 관리규약 (회계관계자의 의무 및 책임)	각종 계약서, 통장
보증설정	<ul style="list-style-type: none"> - 보증설정 의무자에 대한 보증 설정 여부 - 보증기간 만료일 이전에 재설정 여부 	법 제64조 영 제70조 관리규약(보증설정)	보증서, 관리규약
관리업무의 인계	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 관리업무 인계의 적법성 	법 제13조 영 제10조	인계·인수서류
관리업무 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 관리현황, 관리비등의 부과내역, 사업자선정, 회계 서류, 계약서, 회의록 등 공개 여부 	법 제14조제8항 법 제23조제4항 법 제27조제2항 법 제28조 영 제23조제6항, 제8항 지침 제11조 관리규약	공고문, 홈페이지, 공동주택관리정보 시스템, 관리규약, 관리비부과명세서
안전관리 계획 수립 및 교육 안전점검	<ul style="list-style-type: none"> - 안전관리계획 수립 및 이행 여부 · 반기별 건축물 안전점검 시행 여부 · 해빙기, 우기, 월동기 안전점검 여부 · 소방, 전기 등 각종 안전점검 실시 및 관리 여부 · 어린이놀이시설 점검 실시, 보험 가입 여부 · 책임자의 점검 여부 · 안전 교육 이수 여부 	법 제32조 법 제33조 영 제33조 규칙 제11조	안전관리계획서 (각종 점검일지 포함), 교육 이수증, 자격증 여부

03. 하자보수

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

04. 관리비, 사용료, 잡수입

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리비 부과 징수 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 법령 및 관리규약에 따라 적정 부과 여부 - 승인받은 예산에 따라 집행되는지 여부 - 관리비 계좌로 수납 및 체납관리비 관리 업무 적정 여부 - 관리비 등의 부과·사용 내역 공개(공동 주택관리정보 시스템) 여부 	법 제23조 법 제27조제1항 영 제23조제1항 영 제26조제1항 회계처리기준 관리규약 (관리비 및 사용료의 집행)	회계장부, 재무제표, 예산서, 결산서, 회의록, 공동주택관리정보 시스템, 관리규약, 관리비부과명세서
관리비	<ul style="list-style-type: none"> - 수선유지비와 장기수선충당금 구분 여부 - 관리비 부과 시 세대별부담액 산정방법 관리규약에 부합 여부 - 관리비 부과차액 발생한 경우 처리 여부 - 집행 시 적정 증빙서류 수취 여부 - 비용 집행의 적정성 	법 제90조제3항 관리규약 (세대별 부담액 산정 방법) 회계처리기준	지출결의서, 내부 결재서류, 회계전표(증빙철), 검침대장, 관리비부과명세서, 관리규약
사용료	<ul style="list-style-type: none"> - 사용료 부과차액이 발생한 경우 처리내역 - 입주자대표회의, 선거관리위원회 운영비(출석수당 등) 지급 적정성 - 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정성(전기료 계약 방식으로 부과하는지, 검침대장 확인 후 검침대로 부과하는지, 검침이상 시 조치 여부) - 공동사용료의 경우 관리규약 부과방법과 부합 여부 	관리규약 (세대별부담액 산정 방법)	
잡수입 사용	<ul style="list-style-type: none"> - 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부 - 잡수입의 용도는 관리규약에 정한 용도에 적합한지 (장기수선공사 등 장충금 용도 또는 관리비등 용도 등으로 부당 집행 여부) - 잡수입의 사용절차 등 준수 여부 - 공동체 활성화 단체 운영비 및 사업비 지급근거 및 정산내역 - 입주자등에게 공개 여부 	법 제27조 영 제19조제18호 관리규약 (잡수입의 집행 및 회 계처리)	전표철, 공동체활성화단체 지원내역 (사업계획서 등), 입주자대표회의록, 잉여금처분계산서, 관리규약
잡수입 결산	<ul style="list-style-type: none"> - 기여 주체별 잡수입 사용 후 잔액의 결산 방법 적정 여부(장기수선충당금 적립, 관리비 차감금액 등 적정성) 	관리규약 (잡수입의 집행 및 회 계처리)	결산서, 입주자대표회의록, 관리규약

05. 회계관리

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

06. 공동체 활성화 단체

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

07. 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리규약 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 개정 절차 적정 이행 여부 - 주민 동의서 유효 여부 - 개정 내용에 대해 입주인이 충분히 이해할 수 있는 제안서(3단 비교) 제시 여부 - 유효(효력발생)한 관리규약을 적용하여 관리업무를 하는지 여부 	법 제18조제3항 영 제20조제5항 관리규약 (규약의 개정)	동의서, 관리규약 비교표, 공고문, 선거관리위원회 회의록
신고	<ul style="list-style-type: none"> - 30일 이내 관리규약 제·개정 신고서 제출 여부 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철, 관리규약

08. 자료의 공개·보관

구분	감사항목	관련규정	확인서류
공개	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 회의 결과 공개 여부 - 공동주택단지 및 공동주택관리정보시스템에 관리비 납부 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 다음 달 말일까지 - 회계감사결과 보고 또는 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 감사결과 제출받은 날부터 1개월 이내 - 계약서 공개 여부(수의계약포함) <ul style="list-style-type: none"> · 계약 체결일로부터 1개월 이내 - 입찰 선정결과 공개 여부(수의계약포함) <ul style="list-style-type: none"> · 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 	법 제14조제8항 법 제23조제4항 법 제26조제3항 법 제28조 영 제23조제8항 지침 제11조	공동주택관리정보 시스템, 공고문철, 계약서철, 입주자대표회의록
회계서류의 작성·보관· 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 5년간 보관 여부 	법 제27조	회계서류 일체
설계 도서의 보관 등	<ul style="list-style-type: none"> - 계약(전력수급, 전기안전관리, 승강기유지보수, 보일러세관 등)관련 서류보관 여부 - 설계도서 등(설계도서, 장비, 안전점검결과보고서, 감리보고서, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련서류, 공동주택관리정보시스템에 등록 여부) 	법 제31조 영 제32조 규칙 제10조	설계도서 등, 계약서철, 장비이력관리철, 점검결과보고서, 공동주택관리정보 시스템
공사· 용역 등 관련자료의 보관	<ul style="list-style-type: none"> - 영구 보존(규약 및 제규정, 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비의 명세, 공사도면 및 준공도면, 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진) - 최소 5년 이상 입주자대표회의에서 정한 보존 기간의 보관 여부 	관리규약 (자료의 종류 및 열람 방법 등)	관련 서류

09. 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 계획 수립 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획 수립 적정성 - 장기수선계획을 3년마다 검토·조정 여부 - 조정 시 입주자대표회의 의결 여부 - 3년이 경과하기 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부 	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의록, 장기수선계획 검토 관련 서류
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 적립 적정성 - 장기수선충당금 별도계좌 예치 관리여부 - 관리사무소장 직인, 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부 	법 제30조 영 제23조제7항, 제31조 규칙 제9조 별표1	장기수선계획서, 관리비부과명세서, 통장, 관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 입주자대표회의 의결 여부 - 장기수선충당금 집행 및 적립 현황 공개여부 - 장기수선충당금 사용 적정성 <ul style="list-style-type: none"> · 예비비, 수선유지비, 타 충당금, 잡수입 등과 구분 사용 여부 · 외상 공사 여부 등 	법 제30조 영 제31조 관리규약 (장기수선충당금의 집행 및 공개)	장기수선충당금 사용계획서, 입주자대표회의록, 회계 장부
장기수선 공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 · 참가자격 제한 등 - 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등 	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공고문, 입찰관련 서류
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰시 입찰금액의 100분의 5이상 입찰보증금 납부 여부 - 계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 계약이행 보증금으로 납부 여부 - 계약의무 불이행 시 귀속 처리 여부 	지침 제31조	입찰관련 서류, 계약서, 입주자대표회의록

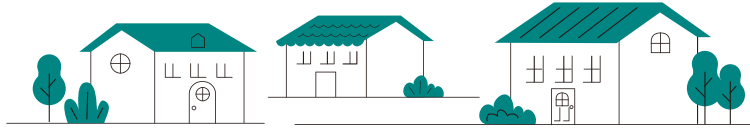
10. 행위허가·신고

구분	감사항목	관련규정	확인서류
행위 허가·신고	<ul style="list-style-type: none"> - 대상 공사의 행위허가·신고 여부 	법 제35조 영 제35조 별표3 규칙 제15조	문서철, 입주자대표회의록, 계약서

11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구분	감사항목	관련규정	확인서류
사업 결정 (입찰공고 전)	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰의 종류 및 방법, 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 - 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 - 장기수선공사의 경우 장기수선계획 반영 여부 	법 제25조 영 제25조 지침 제4조 지침 제7조 별표7	입주자대표회의 회의서류, 회의록, 장기수선계획서
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리정보시스템 공고 여부 - 입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전 - 공고내용의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> · 참가자격의 과도한 제한 여부 · 적격심사 평가표의 적정성 여부 	지침 제14조~제16조 제22조~제24조	입주자대표회의록, 공동주택관리정보 시스템, 공고문
현장 설명회	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 	지침 제15조, 제23조	현장설명회 관련 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 - 입찰보증금 납부 여부 - 입찰의 성립 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 - 제출서류 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 사업 종류별 해당 법령에 따른 등록 업체 <ul style="list-style-type: none"> ※ 공사의 경우 건설산업기본법, 전기공사업법, 정보통신공사업, 소방시설공사업, 승강기시설 안전관리법 등에 의한 등록증 필요 · 국세·지방세 완납 여부 등 - 입찰서 개찰 <ul style="list-style-type: none"> · 입찰업체 등 이해관계인 참석 등 - 입찰 성립 여부를 판단하여 낙찰자 선정 - 사업자 선정결과 홈페이지, 게시판, 공동주택관리 정보시스템 공개 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 적격심사평가표에 따른 적정 평가 여부 · 평가항목 중 변경할 수 없는 항목(입찰가격배점, 공사업체 선정 시 지원서비스능력 배점)에 대하여 변경 여부 · 평가항목 임의 변경으로 인하여 낙찰자가 변경되는 경우 중점 · 회의록 작성 보관 여부 - 공사 및 용역의 입찰가격 상한액(잡수입의 경우 하한)을 정한 경우 절차 이행 여부 <ul style="list-style-type: none"> · 입찰 상한액을 정한 경우 상한액 이상으로 투찰 하는 등 입찰 담합 	지침 제8조 지침 제31조 지침 제5조 지침 제19조, 제27조 지침 제9조 지침 제10조 지침 제11조 지침 제24조제5항	입찰공고 입찰서 및 제출서류, 적격심사평가표, 회의록, 공고문철, 공동주택관리정보 시스템

입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰의 무효 여부 · 공고문에 현장설명회 참가자로 제한한 경우 현장 설명회 미 참가자 입찰 · 입찰서 및 제출서류가 입찰 마감시한까지 도착하지 아니한 입찰 · 전자입찰의 경우 입찰서(산출내역, 인감증명, 증권 등 포함)를 전자입찰시스템에 등록 여부 · 적격심사제 제출서류('16.12.30.시행 지침 경우 유효한 행정처분 확인서만 해당) 제출 여부 · 유효한 행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 및 신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 제출 여부 · 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등 · 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상) 	지침 제6조 별표3	입찰서 제출서류
계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부 · 주택관리업자 및 경비·청소용역 계약 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 제출 여부 - 계약이행보증금 징수 여부 - 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부 · 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부 · 300만원 이하인 경우로 2인 이상 견적서 확인 여부 등 · 동일한 목적의 공사(용역)를 시기나 물량을 나누어 수의계약 · 본 공사 계약 후 불필요한 추가공사 계약 ※ 최저가 입찰업체의 손실 보전 목적으로 내역 적 정성 검토도 없이 불필요한 추가공사 계약 	지침 제21조, 제29조, 제31조, 제4조제3항 별표2	계약서, 계약이행보증서, 입주자대표회의록
재계약 (공사 제외)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업수행실적을 관리규약이 정하는 절차에 따라 평가하였는지 여부 - 입주자대표회의 의결 여부 	지침 제4조 별표2 제9호 관리규약	입주자대표회의록, 이의신청 관련 서류, 계약서
공사· 용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 보관, 시설물교체 보수 이력 관리 - 계약조건 및 계약내용 준수 여부 - 하자보수보증금 납부 여부 - 공사·용역 감독의 적정성 여부 - 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 	법 제31조 법 제64조 지침 제32조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서, 입찰공고, 산출내역서, 작업일보, 정산서 하자보증증권



제 II 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의	26
2. 선거관리위원회	48
3. 관리주체	58
4. 관리비등, 회계관리	69
5. 주택관리업자 및 사업자 선정	94
6. 관리규약	115
7. 장기수선계획, 장기수선충당금	120
8. 자료의 공개·보관	130
9. 기타	139

01

동별 대표자 선출 결격사유 미확인(1)

경기도 공동주택과, 의왕시 건축과, 시흥시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제16조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제11조

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



- ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 2020년 12월 8기 동별 대표자 선거에서 후보자 중 1명이 배우자와 각각 1/2의 지분을 보유하고 있어 후보자 지분이 과반에 미치지 못하므로 후보자의 배우자에게 위임장을 받아 두 명 모두 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 확인해야 하는데도 후보자에 대해서만 결격 여부를 확인한 후 동별 대표자로 선출하였음.
- 의왕시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2018년 1월 제11기 동별 대표자 선출 시 후보자의 신원조회를 실시하지 않았으며, 후보등록서류(등기사항증명서, 주민등록등본, 가족관계증명서, 위임장, 관리비등의 완납증명서 등)를 보관하고 있지 아니하였음. 또한, 2020년 3월 제12기 동별 대표자 선출 시 후보자 4명에 대하여 소유자의 결격사유 해당 여부를 확인하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2020년 1월 제4기 입주자대표회의의 구성을 위한 동별 대표자 선출 시 후보자의 피성년후견인, 피한정후견인, 파산자 여부 등에 대한 신원조회를 실시하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)제5항

구리시 건축과, 평택시 주택과, 하남시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제16조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제11조

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



- 구리시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 제3기 입주자대표회의 구성을 위한 동별 대표자 선출 시 후보자 전원에 대하여 자격요건 충족 여부 및 결격사유 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였고, 후보자 중 1명이 공동소유로 공동소유자의 위임장이 제출되지 않았는데도 동별 대표자로 선출하였음.
- 평택시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2020년 4월 제2기 입주자대표회의 구성을 위한 동별 대표자 선출 시 후보자 4명에 대하여 자격요건 충족 여부 및 결격사유 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.
또한, 선거관리위원회 동별 대표자 후보자 중 1명이 후보등록 신청서 구비서류 중 동별 대표자가 될 수 있는 피선거권을 위임하는 위임장을 제출하는데 있어 동별 대표자 선출공고일 이전에 발급한 인감증명서를 제출하였는데도, 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 자격 요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 확인하지 않고 해당 후보자를 동별 대표자로 선출하였음.
- 하남시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 제2기 입주자대표회의 구성을 위한 동별 대표자 선출 시 후보자 1명이 위임을 받은 후보자로 위임자(배우자, 父, 子)에 대한 자격요건 충족 여부 및 결격사유 여부도 확인하여야 하는데 이를 이행하지 않고 동별 대표자로 선출하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)제5항

❶ 「공동주택관리법」 제14조

- ③ 동별대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출마감일을 기준으로 다음 각호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.
1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간이상 거주하고 있을 것
 2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것.

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제11조

- ④ 법 제14조제4항제5호에서 '대통령령으로 정하는 사람'이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
6. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람



- 부천시 ○아파트 선거관리위원회는 2018년 제12기 보결 동별 대표자 선출 시 후보자 6명에 대하여 자격요건 충족 여부 및 결격사유 해당 여부 확인을 위한 구비서류(관리비 등의 완납 확인서, 주민등록등본, 등기사항증명서)를 제출하지 않았는데도 동별 대표자 후보자로 선거를 진행하였음.
- 남양주시 ○아파트 선거관리위원회는 2018년 4월 제7기 동별 대표자 선출을 위한 선출 공고문에 공동주택관리법령에 규정되지 않은 아래의 결격사유를 추가하여 공고하였음.
 1. 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날로부터 5년이 경과되지 아니한 자
 2. 임기만료 전 사퇴 후 4년이 경과되지 아니한 자
 3. 당해 공동주택 관리업무와 관련 물의를 일으켜 입주자등으로부터 불신임을 당했거나 입주자 대표회의에서 제명 또는 해임된 자

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)제4항

❶ 「관리규약」 제19조

- ② 입주자대표회의 임원의 선출방법은 영 제12조제2항을 따른다. 다만, 500세대 미만의 공동주택의 경우에 회장 및 감사의 선출방법은 500세대 이상 공동주택의 선출방법으로 정할 수 있다.

❷ 「○○아파트 선거관리규정」

제10장 입주자대표회의 임원선거에 관한 특례(500세대 미만 공동주택) 제49조 선거권은 동별 대표자에 한하며, 선거기간은 공동주택선거위원회에서 정한다.



- ○○아파트 선거관리위원회는 2021년 2월 선거관리규정 제49조에 따라 '입주자대표회의 임원인 회장 및 감사 선출을 위한 선거권은 동별 대표자에 한하며'로 규정되어 있음에도, 입주자등이 직접 선거권을 행사하는 방법으로 선거를 진행하여 회장, 감사를 선출하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제19조(임원의 구성)제2항, 「선거관리규정」 제49조(선거권 및 선거기간)

❶ 「관리규약」 제25조

- ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청 방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.

❷ 「관리규약」 제30조

- ② 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월까지 총 28회 회의를 개최 하면서 인터넷 홈페이지에 회의 개최에 대하여 공개하지 않았으며, 게시판 공개 시 총 8회 회의 개최 5일전의 공고 기간을 준수하지 아니하였음.
또한, 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 게시판 공개 시 총 4회 3일 이상 지연하여 공개하였음.
- ◇◇아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월까지 총 31회 회의를 개최 하면서 회의 개최(9회), 회의 결과(11회), 회의록(5회)을 게시판에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회장과 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월까지 총 27회 회의를 개최하면서 홈페이지에 총 14회, 게시판에 총 3회 회의 개최 5일전의 공고기간을 준수하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제2항

❶ 「관리규약」 제29조

- ① 10인 이상 입주자 등, 관리사무소장, 감사는 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되면 별지 제7-1호 서식의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있으며 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력을 정지한다
- ③ 제2항의 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 관계규정에 적합하게 다시 심의 의결하고 그 결과를 입주자 등 또는 관리주체에게 통보하여야 의결의 효력이 있다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021.3.23. 옥상 방수공사를 추진하기로 의결하고 2021.3.29. 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고를 하였으나, 2021.4.5. 입주자등 10인이 입주자대표회의에서 2021.3.23. 의결한 옥상 방수공사에 대하여 재심의를 요청함에 따라, 해당 옥상 방수공사에 대한 입주자대표회의 의결사항을 즉시 효력 정지하여야 하는데도 이후 2021.4.16. 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고에 따른 현장설명회를 개최하는 등 입찰 업무를 진행하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2021.1.22. 장기수선계획을 수시 조정하기로 의결하였으나 해당 의결사항에 대하여 2021.2.22. 입주자등 10인이 재심의 요청서를 제출함에 따라, 장기수선계획 수시 조정에 대한 의결사항을 즉시 효력 정지하여야 하는데도 입주자대표회의와 관리주체는 2021.2.26. 장기수선계획 수시 조정을 위한 입주자 동의에 대하여 공고하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 3월 입주자등 11명이 입주자대표회의가 기 의결한 미화영역 사업자 선정 입찰 건에 대하여 관리규약에 따른 재심의 요청서를 제출하였는데도, 관리규약에 따른 절차를 이행하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제29조(재심의)제1항, 제3항

❶ 「관리규약」 제19조

- ④ 규칙 제4조 제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 결위된 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다.

❷ 「관리규약」 제20조

- ⑥ 제2항 및 제4항에 따라 입주자대표회의에서 해임절차의 진행 및 해임을 결정할 때에는 제25조에 따라 회의를 소집하여 해임요청 당사자에게 충분한 소명기회를 줘야 한다.(다만, 입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행이 회의를 개최하고 주재한다)

❸ 「관리규약」 제24조

- ① 입주자등은 회의를 방청하고자 하는 경우에는 회의시작 전에 관리주체에게 신분을 밝히고 방청신청을 하여야 한다.
- ② 방청자는 발언할 수 없다. 다만, 의장이 안전심의와 관련하여 발언을 허가한 경우에는 그러하지 아니하다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.12.21. 입주자대표회의 시 입주자대표회의 회장 해임 안건에 대하여 입주자대표회장 직무대행인 이사 중 연장자 순으로 회의를 개최하고 주재하여야 하는데도, 이사가 아닌 동별 대표자 중 연장자가 직무대행으로 회의를 개최하고 주재하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 이전 개최된 입주자대표회의에서 관리 규약에 따른 회의방청을 위한 방청신청을 하지 않은 자에게 회의 방청을 허용하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제19조(임원의 구성)제4항, 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)제6항, 제24조(회의방청) 제1항, 제2항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제4조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제14조

- ① 법 제14조 제9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.



- 성남시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 아래와 같이 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성에 미달 되었는데도 최다 의결한 내용대로 안건을 의결 처리하였음.

[입주자대표회의 의결 부적정 내역]

회의일	안건	의결 수	의결정족수	의결정족수 미달	의결사항
2020.7.20.	ATS 교체 건	적격심사제 4 최저입찰제 5 기권 3	7명	-2명	최저입찰제의결
2020.6.16.	입주자대표회장 선출 건	찬성 5 반대 4	7명	-2명	찬성의결
2020.4.21.	장기수선계획 조정 건	업체의뢰 7 자체수립 3	8명	-1명	업체의뢰의결

- 화성시 ○아파트 제7기 입주자대표회의는 정원 8명중 5명이 선출되어 3분의 2 미만 선출로 정원 8명의 과반수인 5명의 찬성으로 의결하여야 하는데도, 2020.6.19. 임시 입주자대표회의의 시동별 대표자 중 3명만이 참석하여 의결정족수 미달(과반수 미만)임에도 상정된 안건을 의결하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)제3항, 제14조(입주자대표회의의 의결 방법 및 의결사항 등)제1항

❶ 「관리규약」 제25조

- ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 한다.



- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월까지 모든 입주자 대표회의 회의 소집 시 동별 대표자 서면 통지문 및 게시판 공고문에 통지일 및 공고일을 명시하지 않아 회의개최 5일전까지 회의 소집에 관한 통지 및 공개의 적정 이행 여부를 확인할 수 없도록 하였음.

관련 규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항

❶ 「공동주택관리법」 제17조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제18조

- ② 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.
- ⑥ 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육 참여현황을 엄격히 관리하여야 하며, 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 입주자대표회의의 구성원에 대해서는 법 제93조 제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 한다.



- □□아파트 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 하는데도, 제11기(임기 2018.9.1.~2020.8.31.) 입주자대표회의의 구성원 6명 모두 2018년~2020년 교육을 이수하지 아니하였으며, 제12기(임기 2020.9.1.~2022.8.31.) 입주자대표회의의 구성원 5명중 4명은 2020년 교육을 이수하지 아니하였음.
- ○○아파트 5기(임기 2019.9.1.~2021.8.31.) 입주자대표회의의 구성원 10명 중 7명의 동별 대표자가 2019년 입주자대표회의의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) 제2항, 제6항

❶ 「공동주택관리법」 제14조

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

❷ 「관리규약」 제30조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 회의록을 관리규약 별지 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 작성하여야 하는데도 2020년 1월~6월 총 7회 참석자들의 상정안건 관련 발언내용을 누락하고, 1월 정기회의에는 5호 안건에 대한 표결내용을 누락하여 작성하였음.
- 고양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 5월 2차 회의를 개최하였으나 회의록을 작성하였는지 여부를 확인할 수 없었으며, 해당 회의록을 관리주체에서 보관하고 있지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제8항, 「관리규약」 제30조(회의록)제1항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제14조

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

❷ 「관리규약」 제30조

- ① 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.
- ② 관리주체는 영 제28조 제2항 제1호에 따라 제1항의 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지(홈페이지가 개설된 경우)와 게시판에 지체없이 공개하여야 하며 공개 시 개인정보보호법을 준수해야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 관리규약 제30조 제2항에 따라 회의록과 회의결과를 게시판에 지체없이 공개하여야 하는데도 2020년 회의결과만 게시하고 회의록을 공개하지 않았으며, 2020년 4월 임시 입주자대표회의에 대한 회의결과를 관리주체가 직접 작성하면서 회의록의 내용과 다르게 작성하여 공개하였음.
- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 1월, 2월, 3월 정기회의, 3월 임시회의, 10월, 11월, 12월, 2018년 2월, 3월 입주자대표회의록을 작성·보관하고 있지 아니하였으며, 2017년 7월, 8월, 9월, 2018년 12월 입주자대표회의록에 의결사항을 기록하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제8항, 「관리규약」 제30조(회의록)제1항, 제2항

❶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조

- ③ 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.
- ④ 감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판에 말한다.) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개하여야 한다.



- ○○아파트 5기 입주자대표회의 감사는 임기(2016.9.5.~2018.9.4.) 내 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 관리주체의 업무 감사를 실시하지 아니하였으며, 6기 입주자대표회의 감사는 2019년 6월, 2019년 8월 실시한 감사보고서를 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 11기(임기 2016.7.1.~2018.6.30.), 12기(임기 2018.7.1.~2020.6.30.) 입주자대표회의 감사는 임기 내 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 관리주체의 업무 감사를 실시하지 아니하였음.
- △△아파트 10기(임기 2016.6.1.~2018.5.31.), 11기(임기 2018.6.1.~2020.5.31.) 입주자대표회의 감사는 임기 내 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 관리주체의 업무 감사를 실시하지 아니하였음.
- ●●아파트 12기(임기 2016.8.1.~2018.7.31.), 13기(임기 2018.8.1.~2020.7.31.) 입주자대표회의 감사는 임기 내 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 관리주체의 업무 감사를 실시하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)제3항, 제4항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제12조

- ② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표 회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금 잔고증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제28조

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



- ○○아파트 5기(임기 2016.9.5.~2018.9.4.), 6기(임기 2018.9.5.~2020.9.4.) 입주자대표 회의 감사는 임기 내 분기별 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.
- □□아파트 11기(임기 2016.7.1.~2018.6.30.), 12기(임기 2018.7.1.~2020.6.30.) 입주자 대표회의 감사는 임기 내 분기별 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.
- △△아파트 15기(임기 2019.4.9.~2019.12.31.), 16기(임기 2020.1.1.~2021.12.31.) 입주자 대표회의 감사는 임기 내 분기별 지출에 관한 증빙서 감사를 이행하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제667호) 제12조(장부의 마감)제2항, 제28조(지출에 대한 감사)

❶ 「관리규약」 제31조

- ② 동별 대표자(배우자 또는 직계비속 포함)는 제42조에 따라 자금을 지원받고 있는 자생단체 임원 또는 재건축 및 리모델링 조합의 임원이 될 수 없다.



- ○○아파트 4기 동별 대표자 □□(임기 2017.9.1.~2019.8.31.)의 배우자가 자금을 지원받고 있는 자생단체인 경로당 회장(임기 2018.3.26.~2022.3.25.)의 직무를 수행함에 따라 동별 대표자 배우자가 자생단체 임원을 겸임하였음.
- 또한, 5기 동별 대표자 △△(임기 2019.9.1.~2021.8.31.)의 배우자가 자금을 지원받고 있는 자생단체인 여성 봉사회 회장으로 2020.1.21.부터 직무를 수행함에 따라 동별 대표자 배우자가 자생단체 임원을 겸임하였음.

관련 규정

「관리규약」 제31조(겸임금지)제2항

❶ 「관리규약」 제32조

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

6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용

가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비

나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용

다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식

라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비

마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용

❷ 「관리규약」 제32조

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



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 경조사 화환비용으로 총 3건('17년 7월 관리직원 ○ 형님상 근조 화환, '17년 9월 관리소장 모친상 근조 화환, '18년 2월 동대표 ○ 모친상 근조화환) 300,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- □□아파트 관리주체는 관리규약 제32조 제1항 비용에 대해 별도의 장부를 작성하여 보관하고, 관리비 고지서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 하는데도 관리비 고지서에 입주자대표회의가 매월 사용한 내역이 아닌 입주자대표회의에 이체한 총 금액만 명시하여 배부하였음.
- 광명시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 관리사무소 직원 회의 준비 시 식식대(2018년 4만원, 2019년 187,700원, 2020년 165,850원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항

❶ 「관리규약」 제32조

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

6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
 - 가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비
 - 나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용
 - 다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식
 - 라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비
 - 마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용

❷ 「관리규약」 제32조

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



● ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 출석수당 150만원(2018년 12월, 2019년 2월), 동대표 선물비 110만원(2020년 1월), 회의일자가 아닌 날 식대 158천원(2019년 2월), 관리직원 식대 117천원(2019년 8월) 총 4건 2,875,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

또한, 입주자대표회의는 관리규약 제32조 제1항 ‘그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용’에 대해 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하는데도 제출하지 아니하였으며, 관리주체는 별도장부를 작성하여 보관하지 않고, 관리비 부과명세서에 입주자대표회의의 이사(총무) 명의의 계좌에 이체한 금액만을 기재하고 실제 사용내역을 공개하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항

❶ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 □□만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
 6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
 - 가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비
 - 나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용
 - 다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식
 - 라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비
 - 마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용
- ② 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 매월 직책수당과 그 밖에 소요되는 비용의 사용 내역, 회의출석수당의 지급내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.



- ▽▽아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019.9.27. 입주자대표회의를 하였으나 2019.10.1. 회의 시 식대를 관리규약과 다르게 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
또한, 입주자대표회의는 관리규약 제32조 제1항 ‘그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용’에 대해 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출 증빙자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 하는데도 제출하지 아니하였으며, 관리주체는 입주자대표회의 운영경비의 사용내역을 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 배부하여야 하는데도 총 금액만을 기재하여 배부하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 추석 직원선물비(17년 9월 264천원), 제초작업시 격려금(17년 12월 40만원), 관리·경비·미화직원 포상금(145천원)을 운영경비로 집행하였음

🔍 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항

❶ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 900만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
 2. 회의 출석수당 : 1회당 5만원
 3. 회장 직책수당 : 매월 20만원(출석수당 포함)
 4. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 제32조 제1항 제3호에 따라 회장 직책수당 매월 20만원에 출석수당을 포함하도록 규정하고 있어 회장은 출석수당 지급대상이 아닌데도, 2018년 7월~2020년 6월 임시회의 개최에 따른 출석수당(11회 × 5만원, 총 55만원)을 입주자 대표회장에게 지급하여 회의 출석수당을 관리규약과 다르게 집행하였음.
- ◇◇아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 제32조 제1항 제6호 가목 및 입주자대표 회의 운영비 사용규정 제8조 제5호 가목, 제9조 제5호에 따라 입주자대표회의 교육비는 실비로 지급하게 되어 있는데도, 교육 참가 및 교육비 납부에 대한 적격증빙 없이 회장과 총무이사에게 10만원을 지급하였음.
또한, 관리규약 제32조 제1항 제6호 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용 및 입주자 대표회의 운영비 사용규정 제9조 제4호에 따라 운영 활동비는 매월 30만원을 집행하도록 되어 있는데도, 2018년 12월과 2019년 12월 월 30만원을 초과하여 집행하고, 2019년 12월 관리 규약에 규정되지 않은 회식비(노래연습장) 52,000원을 집행하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2018년~2020년 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 우수사원 상품권 30만원, 윗놀이 상품 등 79,540원, 동대표·직원 워크숍 247,000원, 포상비 442,700원, 척사대회비 434,940원, 화환 20만원을 관리규약과 다르게 집행하고, 회의 시 식대에 대하여 회의 일이 아닌 날에 총 2회 233,400원을 집행하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

❶ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 2,500만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
- 가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비
 - 나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용
 - 다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식
 - 라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비
 - 마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용



- ○○아파트 관리주체는 입주자대표회의 운영경비 예산을 편성할 때 관리규약 제32조 제1항에서 정한 연간 2,500만원 내에서 편성하여야 하는데도, 2018년 3,800,000원, 2019년 2,170,080원, 2020년 580,000원을 관리규약에서 정한 예산 금액을 초과하여 예산을 편성하였음.
또한, 입주자대표회의는 2018년, 2020년 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 관리소 직원 회식비용, 시무식 간식비용, 입주자대표회장 명함, 노인정 간식비용, 동대표 회장 접대비로 총 463,700원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 경로당 중복일 지원비, 회식비(2018년 722,000원), 명절 선물비, 경로당 어버이날 행사지원비, 회식 및 송년 식사비(2019년 765,000원), 경로당 총회 과일 찬조비(2020년 47,000원)로 총 1,534,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 입주자대표회장 명함 인쇄비(2019년 20,000원), 동별 대표자 출석수당 송금수수료(2018년~2020년 총 23회 27,000원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

❶ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 860만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
2. 회의 출석수당 : 1회당 5만원
 3. 회장 직책수당 : 매월 20만원이하
 4. 감사 직책수당 : 매월 1인당 5만원 이하
 5. 이사 직책수당 : 매월 1인당 3만원 이하
 - 5의2. 공동체 활성화 이사 직책수당 : 매월 3만원 이하



- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년~2021년 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

[입주자대표회의 운영경비 부적정 집행 내역]

년	월	내역	관리규약	집행 내역
2020	6월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	7월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	8월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	9월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	10월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	11월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
	12월	입주자대표회장 직책수당 회의출석수당(회장) 회의출석수당(감사)	매월 20만원 이하 1회당 5만원 1회당 5만원	30만원 1회당 10만원 1회당 10만원
2021	1월	입주자대표회장 직책수당	매월 20만원 이하	25만원
	2월	입주자대표회장 직책수당	매월 20만원 이하	25만원

🔍 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

❶ 「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
- 다. 회의시 식대, 다과 또는 간식



- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

[입주자대표회의 운영경비 부적정 집행 내역]

전표일자	지출 내역	지출금액(원)	비고
17.9.29.	북카페 공사 후 봉사자 식대	132,000	
17.10.10.	북카페 개관 간담회 식대	35,000	
17.10.31.	북카페 관련 간담회 식대	243,000	
	북카페 공사 후 간담회 식대 및 다과	122,000	
	북카페 오픈 준비 작업 후 식대	74,000	
17.11.30.	네트워크 포럼 후 식대	196,000	
17.12.29.	제설작업 직원 간식비	50,500	

- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의 운영경비를 아래와 같이 관리규약과 다르게 집행하였음.

[입주자대표회의 운영경비 부적정 집행 내역]

지출 내역	지출금액(원)	비고
○월 입주자대표회의 식대	47,790	술 구입
○월 정기 입주자대표회의 식대	154,000	회의 개최일과 상이
○월 정기 입주자대표회의 식대	80,700	지출증빙서류 미수취
축의금	80,000	
동대표 다과회	16,000	
대표회의 워크샵	139,000	
업무격려(상품권 10만원권, 6매)	600,000	
우수 경로당 선정 축하 화분	49,700	
노인정 떡 3박스 주문	120,000	

🔍 관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항

23

선거관리위원회 구성 부적정(1)

경기도 공동주택과, 시흥시 주택과

❶ 「관리규약」 제34조

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

❷ 「○○아파트 선거관리규정」 제6조

- ② 위원장은 공동주택선거관리위가 구성되면 지체없이 위원명단 등을 별지 제2호 서식에 의하여 공고하여야 한다.



- ○○아파트 선거관리위원장은 15기 선거관리위원 임기만료(2021.4.2.) 60일전까지 차기 선거관리위원 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하는데도 공고하지 아니하였으며, 공동주택 선거관리위가 구성되면 지체없이 위원명단을 공고하여야 하는데도 공고하지 아니하였음.
또한, 입주자대표회장은 제16기 선거관리위원 구성을 위한 공개모집 공고를 선거관리위원장이 해야 하는데도 2021.3.16. 입주자대표회장 명의로 공고하였으며, 2021.3.25. 선거관리위원회 위원 당선자 공고를 선거관리위원장이 하여야 하는데도 입주자대표회장 명의로 공고하였음.
- 시흥시 ○아파트 선거관리위원장은 차기 선거관리위원회 구성을 위하여 임기만료(2020.1.9.) 60일전까지 공개모집 공고를 하여야 하는데도, 2019.12.13. 기간을 경과하여 공고하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제2항, 「선거관리규정」 제6조(공동주택선거관리위의 구성)제2항

❶ 「공동주택관리법」 제15조

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

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제16조

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

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



- 파주시 ○아파트 선거관리위원장은 8기 선거관리위원회 구성을 위한 위원 공개 모집 공고 시 신청자격을 “선거관리위원 위촉 공고일 현재 기준으로 2년 이상 거주 및 주민등록이 당 아파트로 되어 있는 입주자등”으로 명시하여 법령에서 규정한 결격사유 외에 추가로 제한을 하여 선출하였음.
- 시흥시 ○아파트 2기 선거관리위원회는 제3기 선거관리위원회(임기 2018.1.10. ~2020.1.9.) 구성 시 위원 신청자 전원의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

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

❶ 「관리규약」 제34조

- ① 법 제15조 제1항 및 영 제15조 제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)는 위원장을 포함하여 4명의 위원으로 구성하고 위원장은 호선한다.
- ② 위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다. 다만, 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 또는 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉할 수 있다. 다만, 추천권자가 본인을 추천할 수 없다.



- ○○아파트 7기 선거관리위원장은 8기 선거관리위원을 모집하면서 선거관리위원회 임기 만료일(2020.9.30.) 60일 전까지 공개모집 공고하여야 하는데도 임기만료 20일 전인 2020.9.10. 1회 긴급 선출공고를 하였고, 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 하는데도 1회 공고 후 신청자가 1인만 신청하여 정원 4명에 이르지 못하였는데도 추가 공고 없이 7기 선거관리위원 2명과 신청자 1명을 포함 3명으로 선거관리위원 구성을 공고 하였으며, 7기 선거관리위원 2명중 1명은 본인이 희망하지 않았는데도 선거관리위원회에 포함하여 구성하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제1항, 제2항, 제3항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조

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

❷ 「관리규약」 제34조

- ⑦ 위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.

❸ 「관리규약」 제35조

- ① 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.



- ○○아파트 선거관리위원회는 구성원 4명의 과반수 찬성으로 그 의사를 결정하도록 되어 있는데도, 2020년 11월~2020년 12월 총 4회의 회의 시 선거관리위원 2명만 참석하여 의결정족수(정원 4명의 과반수인 3명 이상)를 충족하지 못하여 의결할 수 없음에도 회의를 진행하여 안건을 의결하였음.
- 파주시 ○아파트 8기 선거관리위원회는 임기('20.4.9.~'22.4.8.) 시작 이전인 2020.3.10. 제1차 선거관리위원회 회의를 개최하여 선거관리위원장 선출 및 동별 대표자 선출을 위한 선거 절차에 대해 의결하고, 2020.4.1. 제2차 선거관리위원회 회의를 개최하여 임기 시작 이전에 선거관리 업무를 수행하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등)제4항, 「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제7항, 제35조(임기 및 자격상실 등)제1항

❶ 「관리규약」 제20조

- ① 영 제19조 제1항 제3호에 따른 동별대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다. 다만, 동별대표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 이때 전임 임기 중 각 호의 사유가 발생되었으나 소송 등으로 인해 해당 임기중 확정판결이 내려진 경우에는 해당 임기 중에 한 행위로 본다.
- ② 동별대표자가 제1항의 해임사유에 해당하여 해임을 요청하고자 하는 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나의 방법에 따라 선거관리위원회에 제출하여야 한다.
- ③ 제2항 및 제4항 단서규정에 따라 해임 절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임요청 대상자에게 최소 5일간의 소명기회를 부여한 후 해임사유와 해임 당사자가 제출한 소명자료를 해당 선거구(회장과 감사의 경우 전체 선거구를 말한다. 이하 같다)의 입주자 등에게 7일간 공개 하고, 해당 선거구의 입주자등을 상대로 선거 관리위원회에 해임요청한 날부터 30일 이내에 투표절차를 진행하여야 한다.



- ○○아파트 선거관리위원회는 '19.12.3. 입주자등으로부터 동별대표자 5인에 대하여 '관리 업무 방해와 동별대표자로서 입주자대표회의 상대로 소송을 제기하여 입주자대표회의 운영을 방해하여 입주민등의 피해가 가중' 되는 사유로 해당 선거구 입주자등 10분의 1 이상 서면동의로 해임을 요청받아, '19.12.4. 동일 사유로 해임요청 대상자에게 소명을 요청한 후 '19.12.9. 선거관리위원회 회의결과 및 동별대표자 해임신청에 관한 세부내용 공고 시 당초 입주자등이 해임 요청한 사유 내용과 다르게 표기하여 '19.12.17. 해임투표를 실시하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제20조(동별대표자 등의 해임 등)제1항, 제2항, 제8항

❶ 「공동주택관리법」 제15조

- ① 입주자들은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다.

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제15조

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

❸ 「관리규약」 제34조

- ① 법 제15조제1항 및 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 6명으로 위원으로 구성하고 위원장은 호선한다.
⑦ 위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.



- 광명시 ○아파트 선거관리위원회는 입주자대표회의 임원선출에 대하여 선거관리위원회에서 그 업무를 하여야 하는데도, 입주자대표회의에서 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 임원을 선출하게 하였음.
- 평택시 ○아파트 선거관리위원회는 관리규약의 정원이 6명으로, 의사 결정 시 구성원 과반수인 4명 이상의 찬성이 있어야 하는데도, 2명~3명의 선거관리위원이 회의를 진행하여 의사를 결정하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제15조(동별 대표자 등의 선거관리)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등)제4항, 「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제1항, 제7항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조

- ① 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회는 입주자등 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성한다.
1. 500세대 이상인 공동주택: 5명 이상 9명 이하
 2. 500세대 미만인 공동주택: 3명 이상 9명 이하
- ④ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.

❷ 「관리규약」 제34조

- ① 법 제15조제1항 및 영 제15조제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 7명의 위원으로 구성하고 위원장은 호선한다.



- 화성시 ○아파트 2기 선거관리위원회의 임기는 2018.10.1.~2020.9.30.까지로 임기 시작 전 2018.9.20.까지 선거관리위원회 구성을 위한 3차 공개모집 공고 후 4명의 위원이 구성되었으나, 해당 아파트는 500세대 이상으로 최소 구성 인원인 5명에 미달하였는데도, 2019.2.1. 선거관리 위원 1명이 추가 구성될 때까지 4명의 선거관리위원만으로 선거관리 업무에 대해 회의를 개최하고 의결 하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제20조(동별대표자 등의 해임 등)제1항, 제2항, 제8항

❶ 「관리규약」 제37조

- ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.
- ② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 결위된 때에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.

❷ 「○○아파트 선거관리규정」 제20조

- ① 공동주택선거관위는 선거일 전일까지 투표소를 설치하되, 선거일 전 3일까지 투표장소를 결정하여 별지 제13호 서식에 의하여 공고하여야 한다. 다만, 공동주택선거관위는 투표소 설치 및 공고에 관한 업무를 관리소장으로 하여금 대행하게 할 수 있다.

❸ 「○○아파트 선거관리규정」 제36조(개표소 설치)

- ① 공동주택선거관위는 선거일 전일까지 개표소를 설치하되, 투표장소 공고 시 별지 제23호 서식에 의하여 함께 공고하여야 한다



- ○○아파트 선거관리위원회는 2020년 9월 제16기 입주자대표회의 임원(회장, 감사) 선거일을 9.26.~9.29.로 정하고, 선거관리위원회 규정 제20조 및 제36조에 따라 선거일 전 3일까지 투표장소 공고 시 개표소를 공고하여야 하는데도 9.17. 투표소 공고 시 개표소 공고를 하지 않고, 9.28. 지연 공고하였음.

또한, 선거관리위원회는 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 결위된 때에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행해야 함에도, 2020.10.14. 입주자대표회의 임원(이사) 선출을 위한 선거관리위원회 회의 시 연장자가 아닌 선거관리위원이 직무를 대행하여 수행하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제37조(운영)제1항, 제2항, 「선거관리규정」 제20조(투표소 설치)제1항, 제36조(개표소 설치)제1항

시흥시 주택과, 군포시 건축과

❶ 「관리규약」 제38조

영 제15조 제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영비는 연간 ○만원 이하의 예산을 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 ○만원
- 1의2. 투·개표 참관인 수당 : 선거당 ○만원
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
4. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식
5. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 비용



- 시흥시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 규정되지 않은 투표참여 촉진비와, 투표감독관 수당·식대를 선거관리위원회 운영비로 집행하였음.
- 군포시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 선거관리위원회 운영비를 연간 120만원 이하의 예산을 편성하여 사용하도록 규정하고 있는데도, 2020년 선거관리위원회 운영비를 총 2,177,080원을 집행하여 관리규약에 규정된 예산 한도를 초과하여 집행하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제38조(운영비)

경기도 공동주택과, 의왕시 건축과, 의정부시 주택과, 파주시 주택과

❶ 「관리규약」 제38조

영 제15조 제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영비는 연간 ○만원 이하의 예산을 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 ○만원
- 1의2. 투·개표 참관인 수당 : 선거당 ○만원
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
4. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식
5. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 비용



- ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 선거관리위원회 운영비를 관리규약 제38조 제4호에 따라 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식으로 집행하여야 하는데도, 선거관리위원회 회의 및 투·개표가 없는 날인 2020.8.9.(식대 65,000원), 2020.10.20.(식대 176,000원), 2020.11.5.(식대 200,000원) 총 3회 441,000원을 운영비로 집행하였음.
- 의왕시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 2019년 2월~3월 관리규약의 선거관리위원회 운영비로 규정되지 않은 관리직원 시간외수당 176,590원과, 경비원 시간외수당 8,520원을 선거관리위원회 운영비로 집행하였음.
- 의정부시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 관리규약에 선거관리위원회 운영비를 연간 1백만원 예산에 편성하여 사용하도록 규정하고 있는데도 2019년 3,582,740원을 집행하여 연간 예산 편성 한도를 초과하였음.
- 파주시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 투·개표 참관인 수당을 선거관리위원이 아닌 입주자 등이 선거 투·개표 시 참관인으로 참여한 경우에만 지급하여야 하는데도, 2020년 6월 동별 대표자 선거 시 선거관리위원 6명에게 출석수당과 별도로 투·개표 참관인 수당 60만원을 이중으로 지급하였음.

관련 규정

「관리규약」 제38조(운영비)

33

관리사무소장 업무 수행 부적정

경기도 공동주택과

❶ 「공동주택관리법」 제64조

- ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무



- ○○아파트 관리사무소장은 2018년~2020년 재할용수거 용역 사업자와 체결한 계약에 따라 재할용수거 용역비를 계약 내용대로 청구·수령하여야 하는데도 2018년 6월, 9월, 2019년 1월, 3월, 2020년 6월, 2021년 2월 용역비가 계약 내용대로 입금되지 않았는데도 용역비의 청구·수령 업무를 소홀히 하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제2항

의왕시 건축과, 남양주시 주택과, 화성시 주택과, 광명시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제64조

- ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

- ⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

❸ 「공동주택 회계처리기준」 제8조

- ① 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조 제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용하여야 한다



- 의왕시 ○아파트 관리사무소장은 신고한 직인을 법 제64조 제2항 관리사무소장의 업무 집행 시 사용하여야 하는데도 회계업무, 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량을 위한 공고문, 공문 등에 신고한 직인이 아닌 다른 직인을 사용하거나 서명으로 날인 하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리사무소장은 2019.3.15., 2020.3.23. 관리규약 제62조 제1항에 따른 '장기수선충당금 적립 및 사용현황' 공개 시, 업무의 집행에 사용할 신고한 직인을 사용하지 아니하였음.
- 화성시 ○아파트 관리사무소장은 자금인출승인서 등 회계장부의 관리소장 결재 시, 신고한 직인이 아닌 서명 또는 일반 도장으로 날인 하였음.
- 광명시 ○아파트 관리사무소장은 관리비등 예금 계좌에 신고한 직인을 사용하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제64조(관리주체의 업무 등)제5항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제7항, 「공동주택 회계처리기준」 제8조(회계 업무 처리 직인)제1항

❶ 「공동주택관리법」 제63조

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

❶ 「관리규약」 제51조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제32조

공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항부터 제4항까지를 준용한다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 아래의 공사계약 체결 시 계약상대자에게 하자보수보증서를 제출하도록 하였으나, 하자보수보증서를 제출받지 않았는데도 준공처리 하였음.

[하자보수보증금 미징구 내역]

공사명	계약일	계약금액(원)	징구 여부	하자보증기간
배수펌프 교체공사	2018.11.9.	17,512,000	미징구	계약서 2년
소방시설 보수공사	2020.10.14.	2,690,000	미징구	계약서 1년
수·변전실 ATS 교체공사	2020.10.29.	5,390,000	미징구	계약서 1년

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호) 제32조(하자보수보증금)

❶ 「공동주택관리법」 제13조

- ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
1. 입주자대표회의의 회장으로부터 제11조제3항에 따라 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
 2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
 3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제10조

- ① 법 제13조제1항에 따라 사업주체는 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
- ④ 사업주체는 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다.



- 용인시 ○아파트 사업주체는 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 후, 공동주택의 관리업무를 인계하면서 인계·인수서에 인계자를 사업주체로 하여야 함에도 사업주체가 위탁관리하게 한 주택관리업자가 인계자로 날인하게 하였으며, 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사가 참관하였는지에 대한 여부를 확인할 수 없도록 하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제13조(관리업무의 인계)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제10조(관리업무의 인계) 제1항, 제4항

❶ 「공동주택관리법」 제11조

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

❷ 「공동주택관리법」 제12조

사업주체는 입주자대표회의로부터 제11조 3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니하는 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

❸ 「공동주택관리법 시행령」 제8조

- ① 사업주체는 법 제11조제1항에 따라 입주자등에게 입주예정자의 과반수가 입주한 사실을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.



- 의정부시 ○아파트 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주한 후 입주자등에게 그 사실을 통지하였고, 3개월 이내에 입주자대표회의가 구성되지 않았는데도 주택관리업자를 선정하지 아니하였음.
- 의정부시 □아파트 사업주체는 입주 예정 세대수인 233세대 중 200세대가 입주하여 입주예정자의 과반수가 입주하였는데도, 해당 공동주택 입주자등에게 입주 사실 및 공동주택 관리방법에 관한 결정의 요구에 대하여 통지하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)제1항, 제12조(사업주체의 주택관리업자 선정), 「공동주택관리법 시행령」 제8조(입주자등에 대한 관리요구의 통지)제1항

❶ 「공동주택관리법」 제11조

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



- 의정부시 ○아파트 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하는데도, 사업주체 관리기간 중 관리업무를 주택관리업자인 '□□'에 위탁 관리하게 한 후 그에 따른 위탁관리수수료를 사업주체가 부담하지 않고 입주자등에게 관리비로 부과하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)제1항

❶ 「공동주택관리법」 제33조

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로 부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다.

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제33조

- ① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립 하여야 한다.
1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설
 2. 중앙집중식 난방시설
 3. 발전 및 변전시설
 4. 위험물 저장시설
 5. 소방시설
 6. 승강기 및 인양기
 7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
 8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제34조

- ① 법 제33조제1항에 따른 안전점검은 반기마다 하여야 한다



○남양주시 ○아파트 관리주체는 2019년 1월 안전관리계획을 조정하고 안전관리자 및 안전관리 책임자를 지정하여 이를 시행하고 있으나, 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항에 따른 시설별 해빙기, 우기, 월동기, 안전, 위생진단을 연간 점검해야 할 횟수에 따라 실시하지 아니하였으며, 안전관리계획서의 점검표가 아닌 다른 양식(방화관리, 설비점검, 수배전일지, 저수조위생점검)을 사용하여 점검을 실시하였음.

○하남시 ○아파트 관리주체는 2018년 하반기 시설물 안전점검을 실시하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제33조(안전점검)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제33조(시설물의 안전관리계획) 제1항, 제34조(공동주택의 안전점검)제1항

용인시 주택과, 남양주시 주택과, 구리시 건축과

❶ 「공동주택관리법」 제31조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제32조

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

❸ 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조

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

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



- 용인시 ○아파트 관리주체는 2017년 CCTV교체공사, 어린이놀이시설 공사, 정·후문 주차관계 시스템 교체공사, 배관·수경시설·타일 보수공사와 2019년 주차장입구 캐노피 및 재활용장 공사, 옥상방수공사 등 장기수선충당금 및 하자보수보증금을 사용하여 공용부분에 관한 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수를 실시한 후, 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2018년~2020년 10월까지 장기수선충당금으로 총 118건 596,505,970원을 사용하여 공용부분에 관한 시설물의 교체 및 보수를 실시하였으나 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 전체 등록하지 아니하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2018년 승강기보수공사, 외벽 크랙보수 및 재도장공사, 2019년 오수관 교체공사를 실시한 후 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

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

성남시 공동주택과, 오산시 주택과, 고양시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제31조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제32조

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

❸ 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조

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

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



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2020.2.12. 승강기 노후 부품을 교체한 후 그 실적을 공동주택관리 정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 후, 그 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2018년 승강기·CCTV 부품교체, 옥상 방수공사와 2019년 현관·지하주차장 보수공사, 승강기 부품교체, 비상방송설비·어린이놀이터 보수공사등 총 9건의 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

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

❶ 「공동주택관리법」 제63조

- ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.
1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

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



- ○○아파트 관리주체는 공동주택관리법 제63조 제1항에 따라 공동주택의 공용부분인 주민운동시설(테니스장)을 관리하고, 관리에 소요되는 비용을 관리비로 부과하거나 동법 시행령 제23조 제4항에 따라 이용료로 부과하여 운영하여야 하는데도, 감사일 현재까지 '○○테니스회(동호회)'가 테니스장을 유지·보수하는 등 관리하여 운영하도록 하게 하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제4항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제29조

- ① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다.
- ② 관리주체는 제1항에 따라 주민공동시설을 위탁하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.
1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받을 것
 - 가. 입주자대표회의의 의결
 - 나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 단지 내 헬스장을 입주자대표회의 의결 및 입주자등 과반수의 동의 절차를 거치지 않고 주민운동시설 위탁 운영 사업자인 '□□헬스'에게 헬스장을 운영하게 하였음.

또한, 2020년 10월까지 헬스장 위탁 운영 사업자에게 보증금 3백만원, 매월 20만원을 지급 받는 헬스장 임대 계약을 체결하여, 입주자등이 납부하는 헬스장 이용료를 관리주체가 관리하지 않고 위탁 운영 사업자가 영리 목적으로 헬스장을 관리하도록 하게 하였음.

🔗 관련 규정

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

44

관리비 용도 외 사용

경기도 공동주택과, 김포시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제90조

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



- ○○아파트 관리주체는 2020년 5월~2021년 3월까지 입주자등으로부터 징수한 관리비를 용도에 맞게 사용하여야 하는데도, 입주자대표회의 의결 없이 관리주체가 관리하는 관리비 예금 계좌에서 자금을 인출하여 「공동주택관리법」 제23조 관리비의 용도가 아닌 입주자가 부담하여야 하는 장기수선공사 하자소송과 관련한 비용으로 총 91,982,300원을 사용하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 입주자등으로부터 징수한 관리비를 용도에 맞게 사용하여야 하는데도, 일반관리비 항목의 그 밖의 부대비용으로 본부장 승진 격려 난 구입, 업체 선물, 동대표 식대, 노인회장 취임 난 구입, 노인회 임원 식대를 관리비로 부과·징수하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제3항

성남시 공동주택과, 용인시 주택과, 남양주시 주택과

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2018년~2019년 관리비 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인 받은 후, 아래와 같이 승인받은 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

구분	계정과목	예산금액(원) (A)	집행금액(원) (B)	초과 집행(B-A)
계		236,306,594	280,230,468	43,923,874
2018년	청 소 비	135,605,664	139,065,236	3,459,572
2019년	승강기유지비	19,602,000	19,839,600	237,600
	수선유지비	81,098,930	121,325,632	40,226,702

- 용인시 ○아파트 관리주체는 2017년~2019년 잡수입 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인 받은 후, 2017년(잡지출, 자생단체지원비, 예치이자전입액 : 2,124,516원), 2018년(잡지출, 재할용물품비, 자생단체지원비, 예치이자전입액 : 6,004,643원), 2019년(잡지출, 예치이자전입액, 법인세등, 운동시설비, 일자리안정자금 : 142,190,770원) 승인받은 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2019년~2020년 예산을 집행하면서 입주자대표회의에서 승인 받은 예산을 초과하여 집행하였는데도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

🔗 관련 규정

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

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제43조

① 관리주체는 영 제27조제1항에 따라 다음의 재무제표를 작성하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주식

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제49조

① 다음 각 호의 사항을 주식으로 기재한다.

1. 단지 개요
2. 관리비용 배부기준
3. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외손익의 인식기준
4. 주요 보험 가입 명세
5. 주요 계약 체결 명세
6. 주요 계정 부속명세
7. 주요 총당금 및 주요 적립금 등 사용 명세
8. 일반관리비 명세
9. 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체월별 금액
10. 계류 중인 중요한 소송사건



● 남양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 서울고등법원에 계류중인 건축허가거부 처분취소 사건 소송건에 대하여 2020년 재무제표 작성 시 해당 내용을 주식에 기재하여야 하는데도 기재하지 않고 재무제표를 작성하였음.

● 화성시 ○아파트 관리주체는 2018년 고속도로 공사 관련 소송을 위하여 법무법인과 계약을 체결하여 2018년 재무제표 작성 시 해당 내용을 주식(주요 계약 체결 명세, 계류 중인 중요한 소송사건)에 기재하여야 하는데도 기재하지 않고 재무제표를 작성하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제43조(재무제표의 작성)제1항, 제49조(주식)제1항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제25조

지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그렇지 않다.

1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
3. 신용카드 또는 직불·체크 카드로 지출하는 경우



- 고양시 ○아파트 관리주체는 관리사무소 직원 A(2011.12.11.입사~현재)의 급여 지급 시 해당 직원 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 하는데도, 현금으로 급여를 지급하였음.
- 용인시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 1건당 10만원 이상을 지출하면서 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하지 아니하였음.

[자금 지출 부적정 내역]

연번	전표 일자	내 용	지급액(원)
1	2018.1.16	관리소컴퓨터수리	120,000
2	2018.2.21	관리소 음료 외	127,500
3	2018.6.19	커피포트 외	122,690
4	2018.9.7	관리사무소 커피	103,500
5	2019.7.9	경로당 열쇠 교체	170,000

🔗 관련 규정

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

❶ 「공동주택관리법」 제27조

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

❷ 「공동주택관리법」 제64조

- ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무

❸ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

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



- ○○아파트 관리주체는 주민운동시설을 이용하는 입주자등이 납부하는 이용료 수입금을 부과·징수하고 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 하는데도, 주민운동시설 위탁운영 사업자가 별도 집행한 금액을 제외한 수입 금액만 관리주체의 계좌에 입금함에 따라 위탁운영 사업자가 입금한 금액만을 운동시설 수입으로 회계처리하여 장부를 작성하고, 위탁운영 사업자가 별도 집행한 금액(34,592,730원)에 대한 수입과 비용 집행 등 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하지 않았으며, 그에 대한 증빙서류를 보관하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)제1항, 제64조(관리사무소장의 업무 등) 제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제4항

❶ 「공동주택관리법」 제23조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

- ③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다.)

❸ 「관리규약」 제65조

- ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 별표5에 따른다.
② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조 제3항 각 호에 따른 사용료는 별표6에 따른다.

[별표5] 공동 사용료의 산정방법(제65조 제1항 관련)

비목	세대별 부담액 산정방법
공동수도료	· 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분한다. * 복리시설 중 노인정의 수도료는 사용자가 부담하도록 할 수 있다.

[별표6] 사용료의 산정방법(제65조 제2항 관련)

비목	세대별 부담액 산정방법
세대수도료	· 월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. * 관리주체가 세대 수도료를 부과하는 경우에 한한다.



- ○○아파트 관리주체는 수도공급자가 수도요금으로 고지한 금액에서 세대 사용요금과 어린이집 사용요금을 제외하고 발생 된 공동수도료에 대해 관리규약 [별표5] 공동 사용료의 산정방법에 따라 세대별로 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하여야 하는데도, 2020년 10월분~12월분 관리비 부과 시 관리규약과 다르게 공동 수도료를 세대 수도료에 합산하여 부과하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제23조(관리비등의 납부 및 공개 등)제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제3항, 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)제1항, 제2항 [별표5] [별표6]

❶ 「공동주택관리법」 제23조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

- ③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.
3. 가스사용료

❸ 「관리규약」 제65조

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



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 열병합발전기 운영과 관련한 가스료를 전기료와 금탕비로 부과하면서 가스료 발생금액을 초과하여 부과한 후, 그로 인해 발생된 잉여금을 입주자들에게 익월 사용료에서 차감하여야 하는데도 차감하지 않고, 열병합발전적립금으로 별도 적립하였음. 또한, 열병합발전 시설에 대하여 장기수선계획에 반영하여 해당 시설 보수는 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 사용료로 부과·징수하여 발생된 잉여금인 열병합발전적립금에서 열병합 발전 유지보수비를 사용하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제23조(관리비등의 납부 및 공개 등)제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제3항, 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)제3항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제45조

운영성과표는 회계기간 동안 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공하거나 부대활동을 수행하기 위해 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 적정하게 표시하여야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제47조

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



- 의왕시 ○아파트 관리주체는 '17.3.24. 보험사고 보상금으로 수령한 19,059,719원을 관리외 수익으로 회계처리하여 운영성과표에 표시하도록 하여야 하는데도, 임시 계정인 가수금으로 회계처리하여 수익금 및 집행 비용이 운영성과표에 표시되지 않도록 회계처리 하였음.

※ 사고 보상금 비용 집행 : 2017.6.23. 수변전설비 부품교체(14,438,600원)

2017.8.22. 보상금 지급 등(4,621,119원)

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제45조(운영성과표), 제47조(관리외수익)제2항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제4조

관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리의 수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제17조

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

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



- ○○아파트 관리주체는 관리 운영에 필요한 현금(시재금) 잔액이 없는 경우 운영자금을 예금계좌에서 인출하여 자금을 집행하여야 하는데도, 2020년 총 24회 직원의 개인 현금 및 카드를 혼용하여 자금을 집행함에 따라 회계장부(현금출납장) 잔액이 (-)가 발생하였음.
또한, 「공동주택 회계처리기준」 제17조 제7호에 따라 모든 거래대금에 대하여 적격증빙을 수취하여야 하는데도, 적격증빙이 아닌 직원 개인 신용카드 매출전표 11건, 직원 현금 소득공제 영수증 3건, 거래명세표 2건을 증빙으로 수취하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 모든 거래대금에 대하여 적격증빙을 수취하여야 하는데도, 작업식대 등의 지출 시 적격증빙이 아닌 관리사무소장이나 직원 개인의 신용카드 매출전표를 증빙으로 수취하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제4조(회계처리 원칙), 제17조(증빙서류)

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제17조

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

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

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제25조

지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그렇지 않다.

1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
3. 신용카드 또는 직불·체크 카드로 지출하는 경우



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 적격증빙을 수취하지 아니하였음.

[부적격 증빙 수취 내역]

자금 집행일	계정과목	내 용	금액(원)	증빙자료
18.7.1.~20.1.31.	입주자대표회의운영비	대표회장 업무추진비(15만원×19회)	2,850,000	회의록 사본
18.7.2.	복리후생비	하계휴가비(관리소 7명)	840,000	지급현황
18.7.25.	잡비	계단 물청소 시 미화반 식대	140,000	간이영수증
19.4.25.	잡비	정, 후문 꽃	87,000	간이영수증
19.5.16.	잡비	지하주차장 물청소시 식대	84,000	간이영수증
19.7.1.	복리후생비	하계휴가비(관리소 7명)	840,000	지급현황
19.8.9.	잡비	계단 물청소 시 식대	84,000	간이영수증
19.9.26.	잡비	현수막 제작 2개	50,000	간이영수증
20.2.13.	잡비	노인정 식탁 운송 용달비	40,000	간이영수증
20.2.26.	잡비	손소독제 및 마스크 구입	268,000	간이영수증
20.3.25.	잡비	수목전지작업 직원 격려금	1,100,000	지급현황

🔍 관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류), 제25조(지출의 원칙)

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제23조

- ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.
- ② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제24조

- ① 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 한다. 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.
- ② 제1항의 예금통장은 회계담당자가 관리하되, 금고에 보관하여야 한다.



- 파주시 ○아파트 관리주체는 현금 시재액과 관리비등의 예금통장을 회계담당자가 금고에 보관하지 않고 개인 서랍에 보관하게 하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 현금 시재액을 금고에 보관하여야 하는데도 금고가 고장이라는 사유로 회계담당자의 서랍에 보관하게 하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제23조(금전의 보관)제1항, 제24조(수입금의 관리)제1항, 제2항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제29조

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

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제42조

- ① 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 결산서를 보관할 경우 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 한다.



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 매월 말일을 기준으로 예금잔고 증명을 발급 받아야 하는데도 받지 아니하였으며, 결산서에 예금잔액증명서를 보관하고 있지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제29조(예금잔고 관리), 제42조(결산서의 보관)제1항, 제2항

❶ 「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서 (다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다)제4항 각호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.
- 3의2. 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민운동시설 등)



- ○○아파트 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입을 잡수입으로 회계처리 하여야 하는데도, 2018년 매월 커뮤니티운영으로 발생한 수입금액 (년)29,060,329원을 잡수입이 아닌 커뮤니티총당금으로 적립하였으며, (년)15,462,840원을 커뮤니티총당금에서 비용 집행하였음.
- □□아파트 관리주체는 2014년까지 승강기 이용으로 발생한 잡수입을 승강기보수총당금으로 회계처리 하였으며, 잔액 43,524,086원을 현재까지 이월하여 회계처리 하였음.
또한, 2015년~2020년까지 승강기보수총당금 예금 계좌에서 발생한 이자수익 217,130원을 잡수입이 아닌 승강기보수총당금으로 적립하였고, 승강기 부품 교체비용을 수선유지비로 집행 하여야 하는데도 2015년, 2019년, 2020년 부품교체비용 총 1,614,360원을 승강기보수 총당금에서 비용 집행하였음.
- △△아파트 관리주체는 휘트니스센터 이용으로 발생한 잡수입을 휘트니스총당금으로 회계처리 하여 2019년 수입금 7,241,846원을 적립, 1,149,300원 비용 집행하고 2020년 수입금 3,873,334원을 적립, 2,372,360원 비용 집행하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항

「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서 제4항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있다.
- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○에 따라 공용 관리비에서 차감한다.
 - 1. 공동체 활성화 단체 지원비용 : 연간 ○만원



- 의왕시 ○아파트 관리주체는 관리규약 제63조 제3항 및 제4항에 따라 공동체 활성화 단체 지원비용은 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 2017년~2019년 이익 잉여금 처분 시 공동체활성화 단체 지원 적립금으로 입주자대표회의의 결산승인을 의결 받아 집행하였음.

※ 이익잉여금 처분액 : '17년 1,445,430원, '18년 1,449,000원, '19년 2,000,000원

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

❶ 「관리규약」 제63조

- ④ 제3항 각 호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○(※주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.
5. 소송비용(단, 전체 입주자등의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)
- ⑦ 관리주체는 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며 (다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.), 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 게시하고, 관리비부과명세서 배부 시 첨부하여 입주자등에게 알린다.



- ○○아파트 관리주체는 2020년 예산서 중 잡수입 지출 계획에 소송비용 예산이 반영되지 않았는데도, 2020.11.27. 입주자대표회의의 예산 변경승인 없이 휘트니스센터 운영 수탁업체가 제기한 소송비용(715만원)을 잡수입에서 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항, 제7항

❶ 「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 50%이내에서 (다만, 세대당 연간 3만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소요지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.
- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계처리 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.



- ○○아파트 관리주체는 관리규약에 따라 관리비 예비비는 당해 회계연도 잡수입에서 우선 사용하는 항목으로 규정하고 있고, 당해 회계연도 결산 후 이익잉여금은 관리비 차감으로만 처분해야 하는데도 2020년 2월 2019년 회계연도에 대한 이익잉여금 처분 시 예비비적립금으로 2천만원을 처분하였음.

또한, 2019년 회계연도에 대한 이익잉여금 처분 시 관리비차감적립금으로 처분한 264,335,959원을 2020년 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도, 공용 관리비가 아닌 전유세대 종량제봉투 10장씩 지급액('20년 5월, 14,072,000원), 전유 세대에서 부담하여야 하는 세대 베란다 유리창청소비('20년 8월, 25,740,000원)와 세대 난방 배관 청소비('20년 10월, 154,792,000원)로 총 194,604,000원을 관리규약과 다르게 차감하고, 잔액 69,731,959원을 관리비로 차감하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

❶ 「관리규약」 제63조

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



- 하남시 ○아파트 관리주체는 2018년~2020년 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산 승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도, 아래와 같이 예비비적립금 등으로 별도 적립하였음.

[잡수입 결산 시 별도 적립 내역]

회계연도	관리규약 위반 처분내역	처분금액
2018	예비비적립금	23,608,616
	공동체활성화 단체지원 적립금	14,165,170
	기타 적립금	9,443,446
2019	예비비적립금	20,614,274
	공동체활성화 단체지원 적립금	12,368,564
	기타 적립금	8,245,710
2020	예비비적립금	17,108,047
	공동체활성화 단체지원 적립금	10,264,828
	기타 적립금	6,843,219

🔍 관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제4항

「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서 (다만, 세대당 연간 3만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.
- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계처리 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.



- 평택시 ○아파트 관리주체는 2018년 회계연도에 대해 2019.2.20. 입주자대표회의의 결산승인을 받은 후, 관리비차감액 13,467,149원을 관리규약 제63조 제4항에 따라 2019년 매월 공용 관리비에서 차감하여야 하는데도 2019년 12월분 관리비에서 일시 차감하였음.
또한, 2019년 회계연도에 대해 2020.2.19. 입주자대표회의의 결산승인을 받은 후, 관리비 차감액 52,209,663원을 2020년 12월분 관리비에서 일시 차감하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

❶ 「관리규약」 제61조

- ⑥ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2017년 12월 입주자대표회의에서 주차장 입구 트랜치 보수 공사비 (58만원)를 시설유지보수충당금에서 집행하기로 의결 받은 후 해당 공사비를 시설유지보수 충당금에서 집행하여야 하는데도, 관리규약 제61조 제6항에 따른 예비비 집행에 대하여 입주자대표회의의 별도 의결 없이 예비비에서 공사비를 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제61조(잡수입의 집행 및 회계처리)제6항

하남시 주택과, 의왕시 건축과

「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서 제4항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있다.
- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○에 따라 공용 관리비에서 차감한다.
7. 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)



- 하남시 ○아파트 관리주체는 예비비 사용 시 관리규약 제63조 제3항 및 제4항에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 예비비적립금을 별도 운영하여 2017년 무전기 구입비(99만원), 2018년 미화원 휴게실 인테리어 공사비 외 5건(14,737,400원), 2019년 ** 사랑방 도색비 외 5건(15,055,000원), 2020년 소방시설 긴급보수공사 외 2건(8,368,000원)을 예비비적립금에서 집행하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 예비비 사용 시 관리규약 제63조 제3항 및 제4항에 따라 당해 회계연도 잡수입에서 사용하도록 규정하고 있는데도, 예비비적립금을 별도 운영하여 2017년 직원 휴가비, 명절상여금, 직원 회식비, 명절 선물 구입비, 승강기 수선비, 경비실 비품 구입비, 관리용품 구입비, 폐기물처리비, 수목전지비를 예비비적립금에서 집행하였음.

관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제3항, 제4항

❶ 「관리규약」 제39조

- ① 단지 내 입주자들은 법 제21조에 따라 입주자들의 소통 및 화합증진을 위하여 10인 이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있다. 다만, 개인의 취미생활을 목적으로 구성된 모임은 제외한다.
- ② 제1항에 따라 공동체 활성화 단체를 구성하고자 할 때에는 그 구성일시, 구성원의 명단, 활동목적, 회칙 등이 포함된 별지 제5-1호 서식의 공동체 활성화 단체 구성신고서를 입주자대표회의에 제출하고 의결을 받아야 한다.



- 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 관리규약에 따른 공동체 활성화 단체로 등록되어 있지 않은 개인(마을이장, 새마을지도자)에게 공동체 노력 대상으로 지정하여 명절 선물, 공로상 시상금으로 총 6건(130만원)을 집행하였으며, 지역 내 행사 찬조금으로 총 2건(60만원)을 공동체 활성화 지원금으로 집행하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제39조(공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원)제1항, 제2항

군포시 건축과, 의왕시 건축과, 파주시 주택과, 성남시 공동주택과, 광명시 주택과

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제34조

① 관리주체가 승인된 예산 외의 유형자산을 취득하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제36조

유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다.

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



- 군포시 ○아파트 관리주체는 2020년 구입한 TV에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 10개월을 정하여 처리하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2018년~2020년 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 책상 1개월, 전동공구 2개월, 블로워 2개월, 에어컨 5개월, 컴퓨터 12개월로 처리하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 처리하였음.
- 성남시 ○아파트 관리주체는 입주자대표회의 승인 없이 유형자산을 취득하고 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하여 처리하였음.
- 광명시 ○아파트 관리주체는 입주자대표회의 승인 없이 유형자산을 취득하고 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 1년 이내로 정하여 처리하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제34조(유형자산의 취득)제1항, 제36조(유형자산의 감가상각)

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제39조

- ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.
- ② 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우에는 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있다.
- ③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제40조

- ① 자산관리담당자는 매년 마감 시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.



- 광명시 ○아파트 관리주체는 재고자산 및 유형자산을 보유하고 있어 매 회계연도 말일을 기준으로 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 하는데도, 2018년~ 2020년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2018년 회계연도에 대한 유형자산의 관리대장을 작성하지 아니하였으며, 2019년 회계연도 마감 시점 장부상 유형자산의 잔액과 유형자산 관리대장의 잔액이 일치하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제39조(자산실사)제1항, 제2항, 제3항, 제40조(물품관리대장의 잔액관리)제1항

❶ 「공동주택관리법」(2017.4.18.개정) 제26조

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

❷ 「공동주택관리법」(2019.4.23.개정) 제26조

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



- ○○아파트 관리주체는 2019.10.19. 감사인으로부터 2018년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받고, 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 인터넷 홈페이지에 공개하여야 하는데도 입주자대표회의에 보고하지 않고, 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2018.10.4. 감사인으로부터 2017년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받고, 1개월을 경과하여 2018.11.16. 인터넷 홈페이지에 지연하여 공개하였음.
- △△아파트 관리주체는 2018.7.23. 감사인으로부터 2017년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받고, 1개월을 경과하여 2018.9.14. 인터넷 홈페이지에 지연하여 공개하였음.
또한, 2018년 회계연도에 대한 감사 결과를 2019.8.14. 제출받고, 입주자대표회의에 보고하지 않았으며 2018년, 2019년 회계연도 감사 결과를 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- 성남시 ○아파트 관리주체는 감사인으로부터 감사보고서를 제출받은 후 1개월 경과 후 입주자 대표회의에 보고하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제3항

❶ 「공동주택관리법」(2017.4.18.개정) 제26조

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

❷ 「공동주택관리법」(2019.4.23.개정) 제26조

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



- 고양시 ○아파트 관리주체는 2019.6.3. 감사인으로부터 2018년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받고, 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 인터넷 홈페이지에 공개하여야 하는데도 입주자대표회의에 보고하지 않고, 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제3항

69

입찰공고 부적정(1)

경기도 공동주택과, 안양시 주택과, 평택시 주택과

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
 9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항



- ○○아파트 관리주체는 2018.4.2. 주차장 누수 유도판 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제10에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2020년 생활하수관 준설공사, 주차장 난간대 보강공사, 난방 지시부 납품, 난방보충수 배관 수리, 하반기 저수조 청소 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제8호, 제9호에 따른 입찰 관련 유의사항 및 계약체결에 관한 사항을 누락하여 공고하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2021년 미화용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조 제1항 제9호에 따른 계약체결에 관한 사항(계약기간)을 누락하여 공고하였음.

🔍 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제24조 (입찰공고 내용)제1항

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표1]과 같다.

[별표1] '입찰의 종류 및 방법' 1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

❷ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

② 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 [별표7]에 따라 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다.

[별표7] '주택관리업자 및 사업자 선정방법' <비고> 1. 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.



● ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 2월 내·외벽 균열보수 및 재도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 전 공사금액의 상한가, 자본금, 사업실적에 대하여만 의결하고 낙찰방법 및 참가자격 제한(기술능력) 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 의결하지 않고, 낙찰방법을 “최저 낙찰제”로, 기술능력을 “노후된 공동주택 외벽 성능향상과 단면, 보수 보강 및 균열보수 시공 가능 업체”로 입찰공고 한 후 사업자를 선정하였음.

● 용인시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년 10월 재활용 분리수거장 캐노피 설치공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(일반경쟁입찰, 적격심사제) 시 참가자격에 “전문건설업(금속구조물, 창호 공사업) 면허를 보유한 자본금 2억 이상, 서류 제출 마감일로부터 최근 3년간 분리수거장 캐노피 또는 이와 유사한 공사 5개단지 이상 실적이 있는 업체”로 참가자격을 제한하여 입찰공고 하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1], 제7조(낙찰의 방법)제2항 [별표7]

경기도 공동주택과, 파주시 주택과, 화성시 주택과

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

- ② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다.

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제22조

관리주체(영 제25조 제1항 제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표 회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2021년 1월 경비구역 사업자 선정을 위한 입찰공고(수정) 시 지침 제22조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.
또한, 2020년 4월 조경관리 구역 사업자 선정을 위한 입찰공고(재공고) 시 입찰공고 내용을 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 11월 지붕 및 옥탑방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰) 시 입주자대표회의 의결 없이 사업실적, 기술능력, 자본금에 대하여 참가자격을 제한하였음.
- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 2020년 3월 승강기 로프 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고에 대하여 낙찰방법을 적격심사제로 의결하였으나 입찰공고 시 최저낙찰제로 의결 내용과 다르게 입찰공고 하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)제4항, 제7조(낙찰의 방법)제2항, 제22조(입찰공고 방법)

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표4] 또는 [별표5], [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식

❷ 「관리규약」 제85조의2

- ③ 제1항에 따라 적격심사제의 방법으로 선정하기 위한 세부평가표 적용에 있어 공사 사업자의 경우 별지 제12호, 용역 등의 사업자의 경우 별지 제13호에 따른다.



- ○○아파트 관리주체는 2021년 1월 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰에 참여한 19개 업체 중 3개 업체에 대하여 무효처리 하고 16개 업체에 대하여 적격심사 평가를 하였으나, 감사 결과 적격심사 평가한 16개 업체 중 12개 업체가 입찰 무효 사유에 해당되어 적격심사 평가에서 제외하였어야 하는데도 입찰 무효인 업체를 포함하여 평가함에 따라 적격심사 항목별 평가기준에 맞지 않게 평가하여 낙찰자를 선정하였음.
- ○○아파트 관리주체는 2020년 12월 청소용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰에 참여한 12개 업체 중 5개 업체에 대하여 무효처리 하고 7개 업체에 대하여 적격심사 평가를 하였으나, 감사 결과 적격심사 평가한 7개 업체 중 2개 업체가 입찰 무효 사유에 해당되어 적격심사 평가에서 제외하였어야 하는데도 입찰 무효인 업체를 포함하여 평가함에 따라 적격심사 항목별 평가기준에 맞지 않게 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614) 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표6], 「관리규약」 제85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)제3항

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표4] 또는 [별표5], [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식

❷ 「관리규약」 제85조의2

- ③ 제1항에 따라 적격심사제의 방법으로 선정하기 위한 세부평가표 적용에 있어 공사 사업자의 경우 별지 제12호, 용역 등의 사업자의 경우 별지 제13호에 따른다.



- ○○아파트 관리주체는 2020년 1월 청소용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰에 참여한 14개 업체 중 입찰 무효 사유가 아닌 '프리젠테이션 미참석'을 사유로 5개 업체를 무효 처리하여 9개 업체만 적격심사 평가를 하였으며, 평가항목 중 신용평가등급 평가 시 평가 기준에 맞지 않게 BBB- 등급을 B0 등급보다 낮게 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614) 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표6], 「관리규약」 제85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)제3항

김포시 주택과, 파주시 주택과, 군포시 건축과

❶ - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표4] 또는 [별표5], [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식

❷ 「관리규약」 [별지 제13호 서식]

‘용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

- 평가항목-사업계획의 적합성, 협력업체와의 상생발전 지수 우수(30%) 5점, 보통(40%) 3점, 부족(30%) 1점
- 평가항목-입찰가격 1순위(최저가,최고가) 30점, 2순위(20%) 24점, 3순위 (40%) 18점, 4순위(20%) 12점, 5순위(20%) 6점



- 김포시 ○아파트 입주자대표회의는 2019년 5월 주택관리업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 사업계획의 적합성, 협력업체와의 상생발전 지수 평가에 대하여 항목별 평가기준으로 평가 시 5개 업체가 참여한 경우 우수(1개 업체), 보통(2개 업체), 부족(2개 업체)로 평가하여야 하는데도, 입찰공고한 적격심사 평가표의 평가기준과 다르게 8명의 평가위원 중 4명이 우수(1개 업체), 보통(4개 업체), 부족(0개)로 임의 평가하여 낙찰자를 선정하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2019년 10월 승강기유지관리 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 업무실적 평가에 대하여 항목별 평가기준으로 평가 시 업무실적이 7건인 경우 6점으로 평가하여야 하는데도 입찰공고한 적격심사 평가표의 평가기준과 다르게 8점으로 임의 평가하여 낙찰자를 선정하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 2019년 4월 승강기유지관리 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰가격 평가에 대하여 배점이 최저 6점인데도 최저 12점으로 평가기준과 다르게 평가하였으며, A 평가위원은 행정처분 건수가 없는 경우 15점으로 평가하여야 하는데도 10점으로 평가하고, B 평가위원은 ○업체의 합계가 92점인데도 94점으로 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

🔍 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제7조(낙찰의 방법)제1항, 「관리규약」 [별지 제13호 서식]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] '입찰의 무효' 3. 입찰서 및 제출 서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함된다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰



- ○○아파트 관리주체는 2018년 3월 지하주차장 누수 보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(일반경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 4개 업체 중 3개 업체가 제출서류를 시스템에 등록하지 않아 입찰 무효 사유에 해당하여 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

❷ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 8월 10년차 하자보수 및 내·외벽 균열보수 재도장 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 8개 업체 중 7개 업체가 산업안전보건관리비를 관계법령에서 정한 산출기준을 적용하지 않고 잘못 산출하였으며, 나머지 1개 업체는 제한경쟁 참가 자격 제한 기술능력에 해당하는 특허사용 협약서를 제출하지 않아 8개 업체 모두 입찰 무효사유에 해당하여 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.

※ 입찰업체의 대상액은 모두 5억원 이상이고, 산업안전보건관리비는 대상액이 5억원 이상인 경우

「대상액×1.86%+5,349,000원(기초액)」으로 산출하여야 하는데도 다르게 산정함.

[건설업 산업안전보건관리비 계상 및 사용기준(고용노동부 고시 제2020-63호)]

🔍 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] '입찰의 무효'
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
 9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고 시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고 시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰



- 고양시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년 9월 승강기 보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 (제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 5개 업체 중 2개 업체를 입찰서 제출서류 미비로 무효처리 후, 나머지 3개 업체 중 1개 업체가 입찰금액(8,536,000원)의 5%(426,800원 이상)에 미달하는 입찰보증금(417,800원)을 제출하여 입찰 무효사유에 해당함에 따라 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.

- 구리시 ○아파트 입주자대표회의는 도로 재포장 공사 사업자 선정을 위한 입찰 공고 후, 입찰에 참여한 업체를 대상으로 적격심사 평가 시 A업체가 산출내역서에 4대보험료, 산업안전관리비를 누락하여 산출함에 따라 무효사유에 해당되는데도 무효인 사업자 A를 낙찰자로 선정하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제5조(입찰의 성립) 제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

❷ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 3월 균열보수 및 외·내부 재도장 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 7개 업체 중 6개 업체는 입찰가격 산출 시 보험료와 산업안전보건관리비를 관계법령에서 정한 산출기준을 적용하지 않고, 1개 업체는 입찰공고 시 제한한 자본금에 미달하여 7개 업체 모두 입찰 무효사유에 해당하여 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.
- ▽▽아파트 입주자대표회의는 2020년 1월 내·외벽 균열보수 및 재도장공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 14개 업체 중 14개 업체가 입찰공고 시 제한한 자본금에 미달하거나 입찰가격 산출 시 보험료 등 관계법령에서 정한 각종 산출기준 미적용, 시공실적 미달, 기술능력 확인 서류 미제출 등으로 전체 입찰 무효에 해당하여 입찰이 성립되지 않았음에도 최저가 입찰가격을 제시한 사업자를 낙찰자로 선정하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] '입찰의 무효'
1. 입찰 참가 자격이 없는 자가 한 입찰
 3. 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착하지 아니한 입찰



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 9월 영상정보처리기기 설치공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제)에서 참가 자격으로 [사업실적] '최근 3년간 공동주택 1,000세대 이상 10개 단지 이상 IP네트워크방식 카메라 시스템 구축 설치공사 완료 실적 보유 업체' [기술능력] '정보통신 기술인력 고급기술자 5인이상 보유 업체'로 제한하고, 제출서류 중 '실적증명서는 발주처 소재지, 세대수, 연락처, 공사 기간 기재, 발급자 성명 및 직인 날인, IP-Network 카메라 시스템 구축 설치공사 확인 가능사항 기재'하도록 하고 미 기재 시 무효 처리한다고 공고한 후,
입찰에 참여한 5개 업체 중 **A업체**는 23개 단지 사업실적이 IP네트워크방식의 공사 여부를 확인할 수 없었으며, 기술인력에 대하여 고급기술자 5인에 미달하는 4인에 대한 확인서 제출, **B업체**는 사업실적에 대하여 10개 단지에 미달하는 8개 단지 실적 제출, **C업체**는 10개 단지 사업실적 중 IP네트워크방식 공사 1개 단지만의 실적을 제출하여 3개 업체가 무효 사유에 해당되어 제한 경쟁입찰의 성립요건인 3인 이상의 유효한 입찰이 성립하지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

경기도 공동주택과, 의왕시 건축과, 안양시 주택과

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] '수익계약의 대상' <비고> 관리주체가 수익계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표 회의의 의결을 거쳐야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 2018.3.2. 주차장 누수 물받이 유도판 설치공사(277만원), 2018.3.6. 주차장 인젝션 방수공사(262만원)에 대한 수익계약을 체결하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체와 입주자대표회의는 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 2019년 5월 주차장 확장공사(13,289천원), 6월 주차장 차선도색공사(3,289천원), 변압기 분전반 MCCB 설치공사(220만원), 7월 현관 자동문교체공사(396만원), 11월 아스콘 포장공사(220만원)에 대한 수익계약을 체결하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 2018년 7월 자동문 보수 공사 외 17건에 대하여 수익계약을 체결하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] '수익계약의 대상' 5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장 선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
 <비고> 관리주체가 수익계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 3월 내·외벽 균열보수 및 재도장공사 사업자와 계약을 체결(공사금액 465,700,000원)한 후, 2018년 5월 본 공사와의 동질성 및 마감공사 또는 연장 선상에 있는 추가 공사가 아닌 '주차장 바닥 배수관로 신설과 트렌치 설치공사, 줄금커트공사'에 대하여 별도 사업자를 선정하여 공사를 실시하여야 하는데도, 입주자대표회의의 의결 없이 추가 공사(공사금액 45,000,000원)로 수익계약을 체결하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호) 제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2]

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
 - ③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있다.
 - ⑤ 제3항에 따른 수익계약의 경우 수익계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
- [별표2] '수익계약의 대상' 10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)



- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의는 ACB차단기 교체공사를 위해 2019.5.20. 긴급한 사유로 수익계약을 의결하고, 2019.6.21. 계약을 체결한 후 2019.7.3. 착공하였으나, 해당 공사는 경쟁입찰에 부칠 여유가 없는 긴급한 사유에 해당되지 않음에도 긴급한 사유로 수익계약을 체결하였음.

또한, 2019.5.20. 수익계약에 대한 입주자대표회의 의결 시 계약상대자에 대해서 의결하지 않았으며, 계약금액에 대하여 396만원으로 의결하였으나 계약 체결 시 의결내용과 다르게 410만원으로 수익계약을 체결하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항, 제5항 [별표2]

경기도 공동주택과, 의정부시 주택과, 성남시 공동주택과, 광명시 주택과

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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

[별표2] '수익계약의 대상' 9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우

❷ 「관리규약」 제85조의3

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



- ○○아파트 관리주체는 2018년 10월 기존 사업자인 경비용역, 청소용역 사업자와 재계약을 위한 사업수행실적 평가 시 관리규약 별지 서식의 기존 계약금액 및 재계약금액을 작성하여야 하는데도 누락하여 평가하였음.
- 의정부시 ○아파트 관리주체는 수익사업 및 세무대리 등 10건의 재계약을 위한 사업수행실적 평가표를 계약만료 2개월 전까지 게시하여야 하는데도, 2개월 전을 경과하여 게시하였음.
- 성남시 ○아파트 관리주체는 2018년 승강기유지관리·유선방송, 2019년 전산용역·자동제어 유지관리용역, 2020년 자동제어 유지관리용역·재활용품매각·유선방송·소독용역의 재계약 시 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차 없이 재계약을 체결하였으며, 2020년 유선방송 재계약에 대하여는 입주자대표회의 의결 없이 재계약을 체결하였음.
- 광명시 ○아파트 관리주체는 ○년 승강기유지보수 재계약 시 재계약을 위한 사업수행실적 평가 절차 없이 재계약을 체결하였음.

🔗 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], 「관리규약」 제85조의3 (기존사업자 재계약)제2항

의왕시 건축과, 부천시 공동주택과, 군포시 건축과

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제25조

- ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.
3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 나. 전기안전관리(「전기사업법」 제73조 제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

❷ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

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



- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 2017년 11월, 2018년 11월 전기안전관리 대행 계약체결 시 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 하는데도, 관리주체가 계약을 체결하게 하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년 4월 급수·급탕 배관교체 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 후, 2018년 6월 낙찰자를 선정(낙찰금액 722,000천원) 하였으나 계약체결 시 공사 범위를 변경하여 낙찰금액과 다르게 계약(계약금액 640,000천원)을 체결하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의는 2017.10.25. 승강기 노후 부품교체 공사 사업자에 대한 낙찰자를 선정(낙찰금액 45,315,320원) 한 후, 2018.1.29. 낙찰자에게 일부 부품에 대한 낙찰 권리 포기 문서를 받아 2018.2.8. 계약 체결 시 낙찰금액과 다르게 계약(계약금액 15,800,000원)을 체결하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2016- 943호, 제2018- 614호) 제29조(계약체결)제2항

❶ 「공동주택관리법」 제90조

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

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



- 안산시 ○아파트 입주자대표회의는 난방 전환공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 시 입찰에 부치는 내용에 난방 전환공사와 관련한 사업 개요에 대하여만 명시하여 낙찰자를 선정 한 후,
낙찰된 사업자와 계약 체결 시 입찰공고에 명시한 사업 개요 및 낙찰자가 제출한 입찰가격 산출 내역서에 포함되지 않고, 난방 전환공사와 관련된 부대공사가 아닌 차량번호인식방식 주차관리 시스템공사(76,500천원), 주차장 확장공사(223,500천원)를 부대공사로 포함시켜 공사 사업자가 해당 공사비를 부담하게 한 계약을 체결하여 공사를 시행하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제2항, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약 체결)제2항

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

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

❷ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 11월 승강기 지적사항 보수공사(장기수선충당금 사용) 계약체결 시 계약보증금에 대하여 계약금액의 100분의 20이 아닌 계약금액의 100분의 10의 계약보증금을 징구 받았음.
- 오산시 ○아파트 관리주체는 2018년 8월 보안 도급 계약, 2019년 2월 승강기유지관리 계약 체결 시 계약금액 100분의 10의 계약보증금을 받지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호) 제29조(계약 체결)제4항, 제31조(입찰보증금 등)제3항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제25조

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



- 성남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년~2020년 아래와 같이 사업자 선정(계약 체결) 절차 없이 관리비등을 집행하였음.

[계약체결 없이 관리비등 집행 내역]

연번	공사명	전표일자	지출금액(원)	선정 주체	계정과목
1	*동 *호 옥상방수공사	18.10.10.	2,585,000	관리주체	선급비
2	*동 경비실 화재수신기 교체	19.2.28.	2,431,000	입주자대표회의	장기수선충당금
3	*동 뒤편 오수관 통수공사	19.1.10.	2,200,000	관리주체	수선유지비
4	*동 *호 옥상방수공사	19.3.29.	1,320,000	관리주체	선급비
5	*동 지하기계실 노후부품 교체	19.3.29.	1,925,000	관리주체	선급비
6	방송장비 수리	19.6.28.	2,800,000	관리주체	선급비
7	*동 *라인 옥상배수로 방수공사	19.5.31.	1,760,000	관리주체	수선유지비
8	*동 *호기 승강기 부품 교체	19.6.20.	3,210,900	관리주체	선급비
9	제5기계실 노후부품 교체	19.6.10.	2,200,000	관리주체	선급비
10	*동 승강기 노후부품 교체	19.7.25.	7,903,500	관리주체	선급비
11	* 승강기 노후부품 교체	19.12.31.	6,000,000	관리주체	선급비
12	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.1.31.	2,310,000	관리주체	선급비
13	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.1.31.	2,053,700	관리주체	선급비
14	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.2.28.	2,200,000	관리주체	선급비
15	*동 오수관 배관 내시경 외	20.3.10.	1,980,000	관리주체	수선유지비
16	*동 앞 소방수공급관 누수공사	20.4.29.	1,320,000	관리주체	선급비
17	*동 앞 소방수공급관 누수공사	20.4.29.	1,320,000	관리주체	선급비
18	*동 1-2라인 옥상방수공사	20.5.8.	2,970,000	관리주체	수선유지비
19	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.8.31.	7,161,000	관리주체	선급비
20	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.9.26.	4,961,000	관리주체	선급비
21	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.12.10.	5,698,000	관리주체	선급비
22	*동 *호기 승강기 부품 교체	20.12.10.	4,345,000	관리주체	선급비
23	탕비실 도시가스 배관공사	20.12.10.	1,274,000	관리주체	선급비

🔍 관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항

❶ 「건설산업기본법」 제16조

- ① 건설공사를 도급받으려는 자는 해당 건설공사를 시공하는 업종을 등록하여야 한다.

❷ 「건설산업기본법」 제82조

- ② 국토교통부장관은 건설업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 1년 이내의 기간을 정하여 그 건설업자(제5호의 경우 중 하도급인 경우에는 그 건설업자와 수급인, 다시 하도급한 경우에는 그 건설업자와 다시 하도급한 자를 말한다)의 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 그 위반한 공사의 도급금액(제3호·제6호 또는 제7호의 경우에는 하도급금액을 말한다)의 100분의 30에 상당하는 금액(제5호의 경우에는 5억원) 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

1. 제16조를 위반하여 건설공사를 도급 또는 하도급 받은 경우

❸ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조

- ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수익계약의 경우에도 해당된다)

1. 사업 종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 10월 옥상 빙글 보수공사 사업자 선정 시 해당 법령에 따른 자격 요건을 갖춘 사업자를 선정하여야 하는데도, 건설공사(금속창호·지붕 건축물조립공사업) 시공 업종을 등록하지 않은 □□광고기계산업(업태:건설업, 종목:도배, 실내 장식 및 내장 목공사업)을 사업자로 선정하여 공사(공사금액 37,215,000원)를 실시 하였음.

🔍 관련 규정

「건설산업기본법」 제16조(건설공사의 시공자격)제1항, 제82조(영업정지 등)제2항, 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호) 제26조(참가자격의 제한)제1항

❶ 「건설산업기본법」 제9조

- ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.

❶ 「건설산업기본법」 제95조의2

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조 제1항에 따른 등록을 하지 아니하거나 부정한 방법으로 등록을 하고 건설업을 한 자

❶ 「건설산업기본법 시행령」 제8조

- ① 법 제9조 제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 건설공사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.
2. 별표 1에 따른 전문공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사예정금액이 1천5백만원 미만인 건설공사. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한다.

[별표 1] 건설업의 업종과 업종별 업무내용

구분	건설업종	업무내용	건설공사의 예시
전문공사를 시공하는 업종	습식·방수공사업	타일공사 : 구조물 등에 점토·고령토를 주된 원료로 제조된 타일을 붙이는 공사	내·외장 타일 붙임공사, 모자이크, 테라코타 타일공사 및 합성수지계 타일공사 등



- ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 5월 승강기휰 바닥재 및 벽 타일 교체 공사를 위해 자재는 직접 구입하고 시공은 별도 전문 인력을 지정하여 실시하기로 의결하였고, 이에 따라 관리주체는 해당 공사 예정 금액이 1천5백만원 이상(자재 구매 13,900,000원, 인건비 지급 18,003,330원)으로 전문 기술인력이 필요한 전문공사임에도 불구하고, 건설업 등록없이 자재 구입 및 일용직(4인)을 고용하여 공사를 실시하였음.

🔗 관련 규정

「건설산업기본법」 제9조(건설업의 등록 등)제1항, 제95조의2(벌칙), 「건설산업기본법 시행령」 제8조 (경미한 건설공사등)제1항 [별표1]

❶ 「관리규약」 제65조

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

❷ 「관리규약」 [별표6]

(사용료 및 기타 이용료 등의 산정 방법)

2. 세대수도료 : 월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급 규정 등에 따라 산정한다. 단 수도료 잉여금이 발생될 경우 수도계량기 등 교체비용, 공동 수도료 및 세대수도료 차감으로 사용할 수 있다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 11월 개정한 관리규약 제65조 제3항에서 전기·수도·가스 등의 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하여야 한다고 규정하고 있으나, [별표6] 2호에서는 수도료 잉여금이 발생 될 경우 수도계량기 등 교체 비용으로 사용할 수 있도록 단서 규정으로 정하고 있어 세대 수도료 잉여금에 대한 처리 방법이 서로 충돌되게 관리규약을 개정하였음.

🔍 관련 규정

「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)제3항, [별표6]

❶ 「관리규약」 제82조

- ④ 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 영 제20조 제3항에 따라 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 작성하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다.

❷ 「관리규약」 제84조

- ② 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약(개정의 경우에는 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용을 포함한다)을 게시판과 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 있는 경우에 한한다)에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 11월 관리규약을 개정하고자 하는 경우 관리규약의 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 경기도 공동주택관리규약 준칙과 달라진 내용 등을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하도록 되어 있는데도, 관리규약 개정 관련 내용을 게시판에 공고하지 않았으며, 선거관리위원회에서도 관리규약 개정(안)에 대하여 인터넷 홈페이지에 공고하지 않은 상태에서 미리 찬·반 동의를 실시하였음.
또한, 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 하는데도, 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하지 않았으며, 입주자등에게 배부하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2019년 4월 관리규약을 개정한 후 해당 관리규약을 인터넷 홈페이지에 공고하여야 하는데도 공고하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제82조(규약의 개정)제4항, 84조(규약의 보관)제2항

❶ 「공동주택관리법」 제14조

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

❷ 「관리규약」 제17조

- ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각 호중 어느 하나의 방법으로 선거구를 정하여 선거구별로 1명을 선출하되, 총 17명의 정원을 선출한다.
1. 제1선거구(101동, 총99세대) : 1명
 2. 제2선거구(102동, 103동 3~4호라인, 총 126세대) : 1명
 3. 제3선거구(104동, 103동 1~2호라인, 총 122세대) : 1명
 4. 제4선거구(105동, 총 138세대) : 1명
 5. 제5선거구(106동, 총 96세대) : 1명
 6. 제6선거구(107동 1~5호라인, 총 98세대) : 1명
 7. 제7선거구(108동, 107동 6호라인, 총 102세대) : 1명
 8. ~ 17.



- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 관리규약 개정 시 선거구를 2개 동 이상으로 묶거나, 통로나 층별로 구획하여 정하여야 하는데도 하나의 동과 다른 동의 통로(라인)를 묶어 구획하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제1항, 「관리규약」 제17조(동별 대표자의 선출) 제1항

❶ 「공동주택관리법」 제19조

입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체를 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

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

❷ 「관리규약」 제84조

- ② 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약(개정의 경우에는 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용을 포함한다)을 게시판과 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 있는 경우에 한한다)에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다.
- ③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 관리규약 1부를 배부하여야 한다.



- 하남시 ○아파트 사업주체는 2016.11.30. 관리규약을 제정한 후, 하남시장에게 신고하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2018년 관리규약 개정('18.10.10.신고, '18.10.16.수리) 후 해당 관리규약을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.
또한, 전입한 입주자등에게 관리규약 1부를 배부하여야 하는데도 배부하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고), 「관리규약」 제84조(규약의 보관)제2항, 제3항

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제14조

- ① 법 제14조 제9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ② 법 제14조 제10항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.
 2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지



- ○○아파트 층간소음 관리위원회는 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지는 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 의결하여야 하는데도, 2017년 8월 입주자대표회의의 의결 없이 「층간소음 관리위원회 운영 규정」을 직접 제정하여 운영하였음.

관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제1항, 제2항

고양시 주택과, 군포시 건축과

❶ 「공동주택관리법」 제29조

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.



- 고양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 조정(정기검토)한 장기수선계획에 의하면 급수·급탕 배관 교체가 2018년으로 계획되어 있어 해당 연도에 교체하지 않을 경우 입주자 과반수의 서면동의를 받아 장기수선계획을 조정하여야 하는데도, 2018년 10월 입주자 대표회의에서 급수·급탕 배관 교체를 2018년에 진행하지 않고 장기수선계획의 검토·조정은 하지 않기로 의결한 후, 장기수선계획을 조정하지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2012년 12월 장기수선계획을 정기 검토·조정한 이후, 2015년 12월 장기수선계획을 검토했어야 하는데도 기간을 경과하여 2016년 2월 검토 및 조정하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항

❶ 「공동주택관리법」 제29조

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제31조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.8.19. 장기수선계획에 내·외부 도장공사가 2023년으로 계획되어 있어 2020년으로 계획을 조정하고자 조정(안)을 의결하고, 입주자 과반수 동의를 받은 후 2020.9.4. 장기수선계획 조정에 대하여 확정 공고하였으나, 장기수선계획 조정 이전인 2020.7.16. 입주자대표회의 의결로 내·외부 도장공사에 대한 입찰의 주요사항을 결정하고, 2020.7.24. 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 후, 2002.8.4. 공사 사업자를 낙찰자로 선정 하였음.

또한, 관리주체는 내·외부 도장공사(공사기간 2020.9.8.~12.20.)에 대한 장기수선충당금 사용 계획서를 2020.12.24. 작성한 후, 입주자대표회의 의결을 거치지 않고 2020.12.28. 공사비 (공사금액 256,798,700원)를 장기수선충당금으로 집행하였음.

- □□아파트 입주자대표회의는 2020.3.30. 외벽 균열보수 및 재도장공사 사업자와 계약을 체결하였고, 이에 따라 관리주체는 2020.4.13. 공사 계약금(총 공사금액의 20%)을 장기수선충당금으로 집행하였으나, 해당 공사에 대한 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선충당금 집행 후인 2020.4.22. 작성하여 입주자대표회의의 의결을 받았음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제4항

❶ 「공동주택관리법」 제29조

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

부칙<제13474호, 2015.8.11.> 제13조(장기수선계획의 검토에 관한 특례)

법률 제12115호 주택법 일부 개정법률 시행일인 2014년 6월 25일 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체는 같은 개정법률의 시행일인 2014년 6월 25일부터 3개월 이내에 장기수선계획을 검토하고 그에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.



- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2011년 1월 장기수선계획을 정기 검토·조정한 이후 2013년 10월 수시 조정하고, 2014.6.25. 당시 장기수선계획을 검토한 후 3년이 경과한 경우 2014.6.25.~2014.9.25.(특례기간) 까지 장기수선계획을 검토했어야 하는데도 검토하지 아니하였으며, 2014.9.25. 이후 3년(36개월)마다 장기수선계획을 정기적으로 검토하지 아니 하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017.1.20. 장기수선계획을 정기 검토·조정한 이후 2019.7.24. 입주자대표회의에서 장기수선계획을 검토하고 수선주기를 조정하기로 의결 하였으나 전체 입주자 과반수 서면동의 절차를 진행하지 않았으며, 2020년 1월 장기수선계획을 검토(정기)하였어야 하는데도 이행하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항, 부칙

오산시 주택과, 안양시 주택과, 군포시 건축과, 화성시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제29조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제30조

법 제29조제2항에 따라 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다.

❸ 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

- ② 법 제29조 제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.



- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2016년 9월, 2019년 9월 장기수선계획을 정기 조정하면서 입주자대표회의의 의결 없이 조정하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 7월 장기수선계획을 조정하면서 단지 내 설치된 울타리(옥외부대시설 및 옥외 복리시설) 항목을 누락하여 조정하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 12월 장기수선계획을 조정하면서 단지 내 시설물인 계단논슬립 등 10개 시설에 대한 항목을 누락하여 조정하였음.
- 화성시 ○아파트는 사용검사일이 2015년 7월로 장기수선계획 정기 검토일은 2018년 7월인데도, 2018년 9월 장기수선계획을 조정하였으나 입주자대표회의 의결 없이 조정하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 「공동주택관리법 시행령」 제30조(장기수선계획의 수립), 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제2항

경기도 공동주택과, 용인시 주택과, 하남시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제29조

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

❷ 「공동주택관리법」 제30조

- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.

❸ 「공동주택관리법」 제90조

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



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 6월 승강기호 바닥재 및 벽 타일 교체 공사비(32,185,000원)를 예비비로 집행한 후, 2019년 8월 장기수선계획에 건물 내벽 타일공사 항목이 없는데도 타일공사에 대한 장기수선충당금 사용을 위해 사용계획서를 의결하고, 2019년 9월 예비비에서 집행한 해당 공사비를 장기수선충당금으로 계정 변경하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 수선편목에 포함되지 않은 지하 전등 분전반 교체, 학원버스 승강장 방풍시공 공사비를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 7월 입주예정자협의회 활동 잔액(42,852,404원)과 2017년 회계연도 결산 이익잉여금(62,460,000원)을 장기수선충당금으로 적립한 후, 2017년~2018년 장기수선계획 수선편목에 포함되지 않은 아파트 네이밍 변경 공사비(85,026,700원)를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항, 제90조(부정 행위 금지 등)제3항

❶ 「공동주택관리법」 제29조

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

❷ 「공동주택관리법」 제30조

- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.

❸ 「공동주택관리법」 제90조

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



- 화성시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 수선행목에 포함되지 않은 승강기 유지보수비 일부를 매월 3,240,820원 사용하고 있으며, 어린이집 창호공사비(2,948,000원), 헬스장 인테리어 및 확장공사비(15,400,000원)를 장기수선충당금으로 사용하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항, 제90조(부정 행위 금지 등)제3항

김포시 주택과, 군포시 건축과

❶ 「공동주택관리법」 제29조

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

❶ 「공동주택관리법」 제90조

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



- 김포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 배수설비 중 집수정 펌프 교체, 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설 중 어린이놀이시설 교체에 대하여 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 해당 교체 공사비를 수선유지비로 집행하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 5월 난방설비 중 급수탱크 교체에 대하여 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 해당 교체 공사비를 수선유지비로 집행하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제90조(부정행위 금지 등)제3항

고양시 주택과, 안양시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제90조

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

❷ 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

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



- 고양시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획에 계획된 수선허목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 아래와 같이 2019년~2021년 관리비(수선유지비)로 집행하였음.

[장기수선계획 수선허목 관리비 집행 내역]

장기수선계획서의 수선허목을 관리비로 집행한 내역				장기수선계획서의 해당 수선허목
집행년도	관리비 항목	공사 내용	집행금액(원)	
2019	수선유지비	태풍 피해에 따른 옥상 싱글 보수공사	13,860,000	건물외부(지붕)
	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	2,002,000	난방 및 급탕설비
2020	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	1,265,000	
	수선유지비	○동 난방 차압밸브공사	2,068,000	보안방법시설
2021	수선유지비	경비실 CCTV 모니터 교체	198,000	
계			19,393,000	

- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] '장기수선 계획의 수립기준'에 포함된 수선허목을 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 장기수선계획에 반영하지 않고 승강기유지비(3건 6,160,000원)와 수선유지비 (14건 9,209,200원)로 집행하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제3항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항

❶ 「공동주택관리법」 제90조

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

❶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조

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



- 하남시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획에 계획된 수선향목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 아래와 같이 2018년~2020년 관리비(수선유지비)로 집행하였음.

[장기수선계획 수선향목 관리비 집행 내역]

사용일자	사 용 내 역	금액(원)
2018.5.9	승강기 부품교체(10*동 2건)	1,617,940
2018.10.25	승강기 부품교체(10*동, 10*동)	1,748,240
2018.9.10	10*동 어린이놀이터 부분 보수공사	1,595,000
2018.11.12	승강기 부품교체(10*동 3호기)	213,400
2018.12.26	승강기 부품교체(10*동)	377,300
2019.5.10	10*동 1~2라인 배수펌프	1,939,300
2019.5.15	10*동 초소 CCTV 모니터 구입	181,000
2020.1.30	승강기 부품교체(10*동 1호기)	1,100,000
2020.10.31	10*동 1~2라인 배수펌프 교체	2,203,300
계		10,975,480

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)제3항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항

김포시 주택과, 오산시 주택과, 시흥시 주택과, 용인시 주택과, 평택시 주택과, 하남시 주택과

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조

- ① 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리 규약으로 정한다.
- ③ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다.



- 김포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2017년~ 2026년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 256.87원인데도 ㎡당 126.02원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2013년~ 2022년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 260.147원인데도 ㎡당 100원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.
- 시흥시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2020년~ 2027년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 440.65원인데도 ㎡당 115원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2018년~ 2020년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 257.56원인데도 ㎡당 200원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2018년~ 2025년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 369.64원인데도 ㎡당 211.12원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하고 있음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2018년~ 2019년 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 154.46원인데도 ㎡당 100.01원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 과소 적립하였음.

관련 규정

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

105

시 민원 조사 결과 미공개

경기도 공동주택과

❶ 「공동주택관리법」 제93조

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

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제96조

- ② 법 제93조 제7항에 따라 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제8항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개하여야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.



- ○○아파트 관리주체는 2020년 10월 市에서 2019년 경비·청소용역 사업자 선정에 대한 조사 결과를 접수하고, 통보받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 단지 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개하여야 하는데도 공개하지 아니하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)제7항, 제8항, 「공동주택관리법 시행령」 제96조 (공동주택관리에 관한 감독)제2항

❶ 「공동주택관리법」 제23조

- ④ 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다.)과 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
1. 제2항에 따른 관리비
 2. 제3항에 따른 사용료
 3. 제30조 제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항



- 오산시 ○아파트 관리주체는 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액, 잡수입 내역을 공동주택관리정보시스템에만 공개하고, 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련 규정

「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제4항

❶ 「공동주택관리법」 제23조

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제23조

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.



- 성남시 ○아파트 관리주체는 2020년 7월 관리비등의 내역을 다음 달 말일인 9월 30일까지 공개하여야 하는데도 공동주택관리정보시스템에 지연 공개하였음.

[장기수선계획 수선편목 관리비 집행 내역]

관리비 발생월	관리비 부과월	공동주택관리정보시스템 등록일	비고
2020년 7월	2020년 8월	2020.10.8.	8일 지연

- 고양시 ○아파트 관리주체는 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액의 내역을 해당 공동주택단지의 게시판에 공개하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

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

❶ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

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



- ○○아파트 관리주체는 2020.4.7.(화) 입주자대표회의에서 균열보수 및 재도장공사 사업자 선정의 낙찰자를 결정하여 그 선정 결과를 다음 날인 2020.4.8. 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도, 인터넷 홈페이지에는 2020.4.16., 공동주택관리정보시스템에는 2020.6.8. 지연하여 공개하였음.
- □□아파트 관리주체는 2020.4.22. 입주자대표회의에서 CCTV 설치공사 설계·감리 사업자 선정의 낙찰자를 결정하여 그 선정 결과를 다음 날인 2020.4.23. 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도, 인터넷 홈페이지에는 2020.5.2., 공동주택관리정보시스템에는 2020.10.22. 지연하여 공개하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2021.1.20. 경비용역 사업자를 선정한 후 그 선정 결과를 다음 날인 2021.1.21. 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도, 인터넷 홈페이지에 2021.1.29. 지연하여 공개하였음.
또한, 2020.12.9.(수) 청소용역 사업자를 선정한 후 그 선정 결과를 인터넷 홈페이지에 2020.12.23.일, 공동주택관리정보시스템에 2020.12.11.일 지연하여 공개하였음.

관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제11조(선정결과 공개)제2항

❶ 「공동주택관리법」 제28조

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조 제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 주차관제시스템 설치공사, 펌프 설치공사, 2020년 배수로 교체공사, 조적벽 보수공사, 균열보수 및 재도장 공사, 옥상 보수공사 계약서 총 6건을 인터넷 홈페이지에 1개월을 경과하여 지연 공개하고, 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
또한, 관리주체는 2019년 소방시설 보수공사 계약서를 인터넷 홈페이지에 1개월을 경과하여 지연 공개하고, 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2019년 외부회계감사, 비상방송설비공사, 2020년 외부회계감사 계약서 총 3건을 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 공개하지 아니하였으며, 관리주체는 2018년 수목치료 계약서 외 25건의 계약서를 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월 계약 체결한 계약서 총 30건 중 3건만을 공개하고 27건의 계약서를 게시판에 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2018년 7월~2020년 6월 계약 체결한 계약서 총 22건 중 8건의 계약서를 인터넷 홈페이지(2019.10.24.부터 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판)에 공개하지 아니하였으며, 2건의 계약서는 지연 공개하였음.
- 구리시 ○아파트 관리주체는 2018년 1월~2020년 8월까지 체결한 계약서 중 총 40건의 계약서를 공개하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

❷ 「관리규약」 제71조

- ③ 관리주체는 영 제26조 제1항 및 공동주택 회계처리기준 제50조에 따라 입주자대표회의에서 예산서를 승인(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자 대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하는데도, 2019년~ 2021년 회계연도에 대한 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의의 승인을 받지 아니하였음.

※ 2019년 2018.12.20.승인, 2020년 2019.12.5.승인, 2021년 2021.1.22.승인

- □□아파트 관리주체는 2021년 회계연도에 대한 예산안을 회계연도 개시 1개월 전인 2020.11.30.까지 승인받지 않고, 2020.12.23. 지연하여 승인 받았음.

또한, 예산서를 승인받은 경우 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 하는데도 공개하지 아니하였음.

- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2019년 회계연도에 대한 예산안을 회계연도 개시 1개월 전인 2018.11.30.까지 승인받지 않고 2018.12.19. 지연하여 승인 받았으며, 2020년 예산안을 2020.3.19. 지연하여 승인 받았음.

관련 규정

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

❶ 「공동주택관리법 시행령」 제26조

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

❷ 「공동주택 회계처리기준」 제41조

- ① 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
1. 재무상태표
 2. 운영성과표
 3. 이익잉여금처분계산서
 4. 주식
 5. 세입·세출결산서

❸ 「관리규약」 제71조

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



- ○○아파트 관리주체는 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며 결산서를 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 하는데도, 2017년~2019년 회계연도의 결산서를 승인받은 후 공개 및 개별 통지하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2019년 회계연도의 결산서를 2020.2.21. 승인받은 후 공개 및 개별 통지하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2017년 회계연도의 결산서를 2018.2.19. 승인받은 후 공동주택 회계처리기준 제41조에 따른 결산서를 공개하여야 하는데도, 이익잉여금 처분계산서만 공개하고 재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서는 공개하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제3항, 「공동주택 회계처리기준」 제41조(결산)제1항, 「관리규약」 제71조(회계처리기준)제2항

❶ 「공동주택 회계처리기준」 제56조

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



- ○○아파트 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하는데도 2018년 1분기·2분기, 2019년 4분기 세입·세출결산서를 작성하지 않았으며, 2018년 3분기·4분기, 2019년 1분기~3분기, 2019년의 세입·세출결산서를 작성은 하였으나 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2018년, 2019년, 2020년 회계연도의 분기별 세입·세출결산서를 작성하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2019년 3분기 세출결산서를 작성하지 않았으며, 2018년~2020년 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하지 않고 입주자대표회의 구성원 중 회장과 감사의 날인만 받았음.
- ◎◎아파트 관리주체는 2018년, 2019년 분기별 세입·세출결산서를 작성하지 않았으며, 2020년 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하지 않고 입주자대표회의 구성원 중 회장과 감사의 날인만 받았음.

관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고)제1항, 제2항

❶ 「관리규약」 제52조

- ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 다만, 공사·용역 등 관련 자료는 20년간 보관하여야 한다.
8. 주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다.)



- ○○아파트 관리주체는 2019년 10월 승강기 지적사항 보수공사 사업자 선정을 위한 현장 설명회를 2019.11.1. 개최하였으나, 현장 설명회 개최 시 참가한 업체 및 현장설명회 자료 일체를 보관하고 있지 않음.
- ○○아파트 관리주체는 2019년 관리동 보일러 교체공사 입찰에 따라 2회 개찰(2019.3.4., 2019.3.15.)하였으나 입찰에 참가한 업체가 제출한 서류 일체를 보관하고 있지 않음.
- 화성시 ○아파트 관리주체는 조경관리용역, 청소용역, 알뜰시장운영, 소독용역 사업자 선정 관련 자료를 보관하고 있지 않음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)제1항

114 행위허가 신고 미 이행

용인시 주택과

❶ 「공동주택관리법」 제35조

- ① 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.
1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
 - 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

❷ 「공동주택관리법 시행령」 제35조

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



- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년~2021년 행위허가를 득하지 않고 탁구장과 분리수거장을 증축하였으며, 행위신고 없이 전기자동차 충전기를 설치하고, 옥상 중계기를 철거·이설하였음.

🔍 관련 규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등)제1항 [별표 3]

시흥시 주택과, 의정부시 주택과

❶ 「관리규약」 제73조

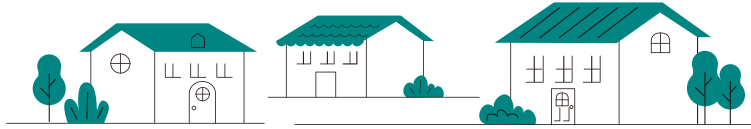
- ② 영 제23조 제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 3천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.
- ③ 회계직원은 보증금액 3천만원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.



- 시흥시 ○아파트 제3기 입주자대표회장은 임기(2018.2.11.~2020.2.10.)와 다르게 보증보험을 가입(2018.4.4.~2020.4.3.)하였으며, 제4기 입주자대표회장 또한 임기(2020.2.11.~2022.2.10.)와 다르게 보증보험에 가입(2020.3.1.~2022.2.28.)하였음.
- 의정부시 ○아파트 입주자대표회장은 관리비등의 예금 계좌에 복수인장으로 등록하여 3천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 하는데도 가입 하지 않았으며, 회계직원도 3천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하지 아니하였음.

🔗 관련 규정

「관리규약」 제73조(보증설정)제2항, 제3항



제 Ⅲ 장

경기도, 국토교통부 질의회신

1. 공동주택 관리.....	142
2. 입주자대표회의, 선거관리위원회.....	147
3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선	157
4. 관리비 등, 회계관리	161

01

어린이집 운영 방법

경기도 공동주택과-7548, 2021.6.18.

질의

어린이집의 임대계약이 계약기간 만료 전에 해지 된 경우 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(이하 ‘준칙’이라 함.) 제54조(어린이집 운영 및 임대 등)에 따른 어린이집 운영자 선정에 대해 문의

회신

- 「준칙」 제54조(어린이집 운영 및 임대 등) 제1항에 따라 관리주체는 어린이집을 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 「영유아보육법」에 따라 지방자치단체에 무상으로 임대하여 운영 또는 「영유아보육법」 제21조 제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 위탁 하여 운영하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 귀 공동주택 관리규약을 「준칙」과 같이 정하였고, 임대계약이 해지되어 기존 수탁자와 재계약 할 수 없는 경우라면, 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 위 내용 중 한 가지의 운영 방법을 선정하여야 합니다.
- 이에 따라 귀 공동주택에서 「영유아보육법」 제21조 제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 위탁하여 운영하기로 정하였다면, 수탁자 선정은 「영유아보육법 시행규칙」 제24조의2 [별표 8의2]에 따른 “국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준”에 따라야 할 것입니다.

질의

비거주 입주자 권리의 범위 관련

회신

- 「준칙」 제3조에 입주자 및 사용자, 입주자등 용어 정의가 되어 있으며, 제9조(입주자등의 자격)에 따르면 입주자의 자격은 ① 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득(분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 자로서~)한 때에 발생하고, ② 사용자의 자격은 1세대의 주택 전세권 및 임차권 등을 취득한 때에 발생하며, ③ 공동주택에 입주한 입주자 등은 지체 없이 별지 제1호 서식에 따라 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 하며, ④ 입주자 등의 자격을 상실한 자는 이 규약과 관련한 일체의 권리를 상실한다. 라고 정하고 있습니다.
- 따라서, 이 규약과 관련한 일체의 권리에 대하여는 「준칙」 제9조에서 정한 입주자 등의 자격을 갖추어야 할 것으로 사료됩니다.
- 참고로, 입주자는 해당 공동주택에서 거주하고 있는 것을 포함하는 개념이나 「공동주택관리법」 해당 조문의 내용(행위허가 신청시 입주자 동의 기준 등)에 따라 거주하고 있지 아니한 소유자도 입주자에 포함될 수 있다는 내용의 국토교통부 유사사례를 참고하시기 바랍니다.

※ 국토교통부 유사사례

〈질의〉 소유자이지만 전세를 놓고 나가서 외부에 거주하는 소유자도 입주자에 포함되는지 여부

〈회신〉 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따라 입주자는 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하며, 해당 공동주택에서 거주하고 있는 것을 포함하는 개념이나, 공동주택관리법 해당 조문의 내용(행위허가 신청시 입주자 동의 기준 등)에 따라서는 거주하고 있지 아니한 소유자도 입주자에 포함될 수 있음을 알려드립니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.8.23.

질의

공동주택 필로티에 경비원 휴게실 증축 행위허가 기준 문의

회신

- 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 따라 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 등을 하려는 경우 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받거나 신고를 하여야 하며, 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 같은 법 시행령 제35조 제1항 [별표3]에서 정하고 있습니다.
- 또한, 위 규정 등과 관련하여 위반 등이 있을 경우 같은 법 제94조에 따른 공사의 중지 등 조치, 같은 법 제99조에 따른 벌칙, 같은 법 제102조에 따른 과태료 부과 등에 처해 질 수 있음을 알려드립니다.
- 질의한 공동주택 필로티 부분의 증축은 [별표3] 제6호 가목 1) 다)에 따라 같은 법 시행규칙 제15조 제3항에서 정하는 기준을 모두 갖추어야 하며 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 가능한 것으로서,
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호에 따른 주민공동시설 중 마목의 도서실, 바목의 주민교육시설, 아목의 주민휴게시설, 자목의 독서실, 차목의 입주자집회소로만 증축이 허용됨을 알려 드리니, 「건축법」 등 관계 개별 법령에 적합 여부 등 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한을 가진 해당 시장·군수·구청장 등에게 문의하여 확인하시기 바랍니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.6.22.

질의

공동주택 노인정 용도변경 가능 여부

회신

- 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 따르면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 등을 하려는 경우 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받거나 신고를 하여야 한다고 되어 있으며, 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 같은 법 시행령 제35조 제1항[별표3]에서 정하고 있습니다.
- 또한, 위 규정 등과 관련하여 위반 등이 있을 경우 같은 법 제94조에 따른 공사의 중지 등 조치, 같은 법 제99조에 따른 벌칙, 같은 법 제102조에 따른 과태료 부과 등에 처해질 수 있음을 알려드립니다.
- 질의가 명확하지 않아 상세한 답변은 어려우나, 질의한 내용이 경로당을 용도변경 하고자 하는 것이라면 이는 [별표3] 제1호 다목에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경으로 보아, 영리를 목적으로 하지 않는 경우에 한하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 주민공동시설로 변경하는 경우에 행위 신고를 통해 가능합니다.
- 이 경우 필수시설([별표3] 비고 제4호 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있으나,
- 다만, 필수시설 중 어린이집 및 경로당은 그 전부를 다른 용도로 변경하는 것이 허용되지 않음을 알려드리니, 행위 내용을 명확히 하여 「건축법」등 관계 개별 법령에 적합 여부 등 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한을 가진 해당 시장·군수·구청장 등에게 문의하여 확인하시기 바랍니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.9.23.

질의

「공동주택관리법 시행령」 개정안 관련 경비원의 업무 범위
(안내·공고문 탈부착, 예초작업, 제설작업 가능 여부)

회신

- 입주민에 알려야 할 안내문을 동별 게시판에 게시 및 동별 공용부에 설치되어 있는 우편 수취함에 투입하는 것은 가능할 것이나, 각종 동의서 징구 및 고지서·안내문 등을 개별 세대에 전달하는 것은 제한됩니다.
- 1년에 1~2회 정도의 제초작업이라고 하면, 제초작업을 위해 하루의 대부분 또는 그 이상이 소요될 것으로 예상되며, 이 경우 주업무인 경비업무 수행에 지장을 초래할 것으로 판단되고, 또한 보조적으로 수행가능한 업무 범위를 벗어난 것이므로 경비원의 업무 범위에 해당되지 않을 것으로 판단됩니다.
- 동절기 제설작업의 경우 위험발생을 방지하는 업무로써 현재 「경비업법」상 수행가능한 업무이므로, 공동주택관리법 시행령 개정안 시행 이후에도 수행 가능합니다.

06

입주자대표회의 구성원과 의결정족수 관련

경기도 공동주택과-13070, 2021.10.6.

질의

「준칙」 제17조(동별 대표자의 선출) 제1항에 따라 공동주택 관리규약에 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자 정원을 총 13명으로 정한 경우 입주자대표회의의 구성인원은 13명의 3분의 2 이상이 구성되어야 하는지와 입주자대표회의의 의결정족수에 대한 질의

회신

○ (질의1) 「공동주택관리법」 제14조 제1항에 따라 “입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다”고 규정하고 있어 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성됩니다.

○ (질의2) 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에서 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다.)에 대한 내용을 정하고, 「같은 법 시행령」 제14조 제1항은 입주자대표회의 의결 규정(입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결)을 정하고 있습니다.

따라서 귀 단지의 공동주택 관리규약에서 정한 입주자대표회의 정원이 13명이라면, 관리규약에 정한 정원의 3분의 2 이상 구성(9명)된 경우, 9명의 과반수인 5명 이상의 찬성으로 의결할 수 있을 것이며, 사퇴 등으로 현재 입주자대표회의 구성원이 8명 이거나, 7명일 때는 관리규약으로 정한 정원 13명의 과반수인 7명이 찬성하여야 의결할 수 있을 것으로 사료 됩니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.6.4.

질의

사용자(세입자)가 동별 대표자 출마 가능한지?

회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항에 따르면, 사용자는 법 제14조 제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출 공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(위임받은 배우자 또는 직계존비속 포함)도 상기 규정에 해당될 경우 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.6.7.

질의

사용자와 동별 대표를 중임한 입주자가 동시에 동별 대표자 후보에 등록한 경우, 후보 등록 자격은 누구에게 있는지?

회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항에 따르면, 사용자는 법 제14조 제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 동별 대표를 중임한 입주자가 후보자로 등록할 경우 사용자는 후보자의 자격을 상실함을 알려드립니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.7.21.

질의

공동주택이 공동소유(형 95%, 동생 5%)일 경우, 형이 해당 공동주택에 거주하지 아니함에 따라 동생에게 권한 위임한 사항이 동생의 동별 대표자 결격사유에 해당 되는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제14조 제3항에서 동별 대표자의 자격 기준을, 제4항에서 동별 대표자 결격사유를 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제11조제5항에서 공유(共有)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 해당 공동주택에 거주하지 않는 형이 본인의 대리권(지분 95%)을 동생에게 위임하면 해당 공동주택에 주민등록을 마치고 6개월 이상 거주한 동생은 동별 대표자 후보자가 가능할 것으로 판단됩니다.
- 다만, 형이 법 제14조 제4항에서 규정하고 있는 결격사유에 해당될 경우 동생은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 되고, 법 제14조 제5항에 따라 당연 퇴임 사유가 됨을 알려드립니다. 보다 자세한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택의 지도·감독권자인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.10.05.

질의

동별 대표자 선거에서 득표수가 동수로 나올 때 선출 방법

회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제1항 제1호에 따르면, 동별 대표자는 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출하도록 규정하고 있으나, 득표수가 같을 경우의 동별 대표자 선출에 대해서는 규정된 바가 없습니다.
- 해당 공동주택 관리규약 또는 선거관리규정에 득표수가 같은 경우 결정 방법을 정한 경우에는 그에 따르고, 관리규약 등 규정 사항이 없는 경우 재선거를 하는 것이 바람직할 것입니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.10.14.

질의

300세대 단지의 동별 대표자 선거가 2021.11.1.부터 시행되는 경우, 금번 개정되는 시행령 적용 대상인지?

회신

- 입주자대표회의 임원의 선출 방법을 500세대 이상인 공동주택과 500세대 미만인 공동주택으로 구분하여 정하던 것을 단지 규모의 구분 없이 입주자대표회의 회장 및 감사는 직선으로 선출하는 것을 원칙으로 하는 「공동주택관리법 시행령」이 2021.10.19. 공포·시행되므로, 상기 질의와 같은 경우 개정 법령 적용 대상임을 알려드립니다.
- 다만, 이 영 시행 전 500세대 미만의 공동주택의 입주자대표회의 회장 및 감사의 선출을 위한 공고를 한 경우에는 제12조 제2항의 개정 규정에도 불구하고 종전의 제12조 제2항 제2호 가목에서 정한 방법으로 선출할 수 있음을 알려드립니다.(부칙 제2조 참조)

경기도 공동주택과-10855, 2021.8.27.

질의

- 코로나19로 인한 입주자대표회의 참관 제한 규정이 있는지?
- 경기도에서도 비대면 회의를 권장하고 있는지?

회신

- 「준칙」 제24조(회의 방청) 제1항에 따라 의장은 입주자등이 회의 시작 전에 관리주체에게 신분을 밝히고 방청 신청을 한 경우 회의를 방청하게 하도록 규정하고 있습니다. 다만 대면 회의를 할 경우 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」(이하 「감염병예방법」이라 함.) 및 사회적 거리두기 단계별 방역 수칙 등을 반드시 준수하여야 합니다.
- 입주자대표회의는 대면 회의가 원칙이나, 「감염병예방법」 제49조(감염병의 예방 조치) 제1항 및 국토교통부 안내[주택건설공급과-1779('20.3.13.)]에 근거하여 '20.3.16.부터 추가 확산 최소화를 위해 해당 시장·군수의 지도·감독하에 한시적으로 서면결의를 할 수 있도록 안내한 바 있음을 알려드립니다.

경기도 공동주택과-10843, 2021.8.27.

질의

「준칙」 제38조 제1항 제2호 및 제3호 “하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.”의 하나의 안건에 대하여 동별 대표자 선출 시 1차 및 2차 공고에도 후보자가 없거나 당선자가 없는 선거구에 3차 공고를 하는 경우 기존 동별 대표자 선출과 같은 하나의 안건 아니면 새로운 안건으로 보는지에 대한 해석

회신

- 선거관리위원회 운영경비 등은 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에 따라 관리규약 준칙으로 정한 사항이며, 「준칙」 제38조 제1항[제13차, 2020.7.13. 개정]에 의하면 투표·개표 업무 수당과 투표·개표 참관인 수당에 대하여 “하나의 안건”에 대한 투표·개표 완료 시까지를 1회로 본다고 규정한 사항입니다.
- 이와 관련 동별 대표자 선출 시 「준칙」 제36조 제2호에 따른 선거관리업무로 선거관리위원회에서 동별 대표자 선출을 하나의 안건으로 상정하여 표결하였다면 그 안건이 완료될 때까지를 하나의 안건으로 보아야 할 것으로 사료 됩니다.

경기도 공동주택과-9640, 2021.8.6.

질의

「준칙」 제38조(운영경비) 제1항 제1호에 따른 선거관리위원회의 회의 출석수당이 제2호에 따른 투표·개표 업무수당과 같이 하나의 안건에 대하여 1회로 보아, 안건 완료 시까지 1회만 지출할 수 있는지?

회신

- 「준칙」 제38조(운영경비) 제1항 제1호의 회의 출석 수당은 월(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 10만원을 초과할 수 없다.) 한도 내에서 1회에 ○만원을 정한 사항이며, 투표·개표 업무수당은 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료 시까지를 1회(1회 최대 10만원 이내)로 보아 1회 ○만원을 정한 사항입니다.
- 따라서 귀 공동주택 관리규약도 「준칙」과 같이 선거관리위원회회의 운영경비를 정하였다면 선거관리위원회의 회의 출석수당은 안건의 완료와 관계없이 “월”로 제한을 두어 운영되어야 함이 타당할 것으로 사료 됩니다.

경기도 공동주택과-5362, 2021.4.28.

질의

선거관리위원회에서 관리규약 개정에 대하여 각 세대를 방문하여 입주자 등에게 서면동의를 받을 경우 「준칙」 제38조 제1항 제2호에 따른 투표 업무로 볼 수 있는지?

회신

- 「준칙」 (제13차 개정, 2020.7.13.) 제36조(업무) 제5호에 관리규약 개정 업무에 대하여 서면동의 방법을 포함하여 선거관리 업무로 정하고 있고, 제82조(규약의 개정) 제3항에 관리규약 개정안에 대한 입주자등의 동의 업무를 요청받은 선거관리위원회는 요청받은 날로부터 30일 이내에 서면 또는 전자적 방법으로 전체 입주자등의 의사를 확인하고 그 결과를 입주자대표회의에 통보하도록 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트 관리규약에서 ‘투표’에 대하여 별도 정의된 것이 없이 경기도 준칙과 동일하다면, 각 세대 방문하여 서면동의 방법으로 의사 결정하는 것도 투표 업무로 볼 수 있을 것으로 사료 됩니다.

16

사업자 선정 시 입주민 투표 관련

경기도 공동주택과-13845, 2021.10.21.

질문

「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」(이하 ‘지침’이라 함.) 제7조 제2항 단서에 따라 입주민 투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우에 관리규약으로 정하는 금액 이상의 공사·용역 등의 사업자 선정 시 입주민 투표는 의무사항인지?

회신

- 「지침」 제7조(낙찰의 방법) 제2항에 입주민 투표로 낙찰의 방법을 결정하고자 하는 경우에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하도록 하고 있으며, 「준칙」 제85조의2에 공사·용역 등의 사업자 선정 시 입주민 투표로 낙찰의 방법을 결정하고자 하는 경우에는 해당 공동주택에서 관리규약으로 대상 금액을 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, 「준칙」 제85조의2의 규정에 따라 귀 공동주택의 관리규약에 공사·용역 등의 사업자 선정 시 입주민 투표로 낙찰의 방법을 결정하고자 대상 금액을 정하였다면 대상 금액 이상의 공사·용역 등의 사업자 선정 시 입주민 투표를 하여야 함을 알려드립니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.9.29.

질의

- 제한경쟁 입찰의 사업 실적의 의미
- 상한가 결정 방법 및 입찰공고 시 공개해야 하는지?

회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」상 제한경쟁 입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 그동안 수행한 사업실적의 경험치를 인정한다는 의미이므로, “계약 목적물과 같은 종류의 사업 완료 실적”으로 해석하는 것이 제한경쟁 입찰의 취지입니다.
- 예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “아스콘 포장공사” 사업자를 선정하는 경우라면, “아스콘 포장공사”에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수 있을 것입니다. 다만, 공고에서 정하고 있는 실적이 해당 공사 내용에 부합하는지 여부는 해당 공동주택에서 결정할 사항입니다.
- 「지침」 제24조 제5항에서 ‘관리주체는 입찰공고 시 ① 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서, ② 지방자치단체의 자문 검토 결과, ③ 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인, ④ 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토 결과로 입찰가격 상한을 공고할 수 있다’라고 정하고 있습니다.
- 입찰공고 시 위 ‘해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서’를 참고로 입찰가격의 상한을 공고하고자 한다면 3개소 이상의 견적서 중 낮은 가격을 낙찰 상한가로 적용하는 것이 타당할 것으로 사료되나, 지침 상 반드시 낮은 가격을 낙찰 상한으로 정하도록 규정하고 있지는 않음을 알려드리며, 해당 단지의 특성을 종합적으로 검토하여 결정하셔야 할 것으로 판단됩니다.
- 또한, 입주자대표회의 의결을 거쳐 상한금액을 정하였다면 입찰공고 시 공개하여야 합니다.

국토교통부 주택건설공급과-7264, 2020.11.6.

질의

「공동주택관리법」 제29조 제3항에 따라 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정할 경우 전체 입주자의 과반수 동의를 받아 조정하도록 하고 있으나, 입주자대표회의 의결을 통해 향후 정기 장기수선계획 조정 시 시설물 전면 교체(엘리베이터) 주기를 변경하기로 하고 미리 세대별 장기수선충당금을 인상한 사항에 대하여 과태료 부과 가능 여부

회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 매 3년마다 장기수선계획을 검토해야 하고 필요시 조정할 수 있으며, 법 제29조 제3항에 따르면 3년이 도래하지 않아도 입주자 과반수 동의를 얻어 장기수선계획을 조정할 수 있다고 되어 있고, 법 제102조 제3항 제10호에 따르면 법 제29조에 따라 장기수선계획을 검토하지 않거나 검토사항을 기록하고 보관하지 않는 경우 과태료를 부과토록 규정하고 있습니다.
- 사안의 경우 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획의 조정 없이 세대별 장기수선충당금을 인상한 것이 결과적으로 장기수선계획을 검토하지 않는 것이라거나 또는 검토사항을 기록하고 보관하지 않는 것이므로 법 제102조 제3항 제10호에 따른 과태료 부과 대상이라고 주장할 수도 있으나,
- 이는 수시 조정을 규정한 법 제29조 제3항이 검토 의무를 명시적으로 규정하고 있지 않은 점, 과태료 규정은 엄격 해석의 원칙에 따라야 하는 점 등을 고려할 때 법 제102조 제3항 제10호에 따라 과태료를 부과하는 것은 곤란한 점이 있습니다.
- 다만, 해당 아파트 단지가 2018년 당시 장기수선계획을 수시조정(입주자 과반수 동의 要)하지 않고 장기수선계획의 근거 없이 세대별 장기수선충당금을 인상하여 적용한 것이라면 법 제30조 및 같은 법 시행령 제31조 제3항을 위반으로 볼 여지가 있으며, 이 경우 법 제63조 제2항에 따라 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리해야 할 의무를 위반한 것으로 볼 수 있음을 알려드립니다.
- 이러한 경우 법 시행령 별표9 제1호(일반기준) 나목에 따르면 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다고 되어 있으므로 법 제102조 제3항 제22호에 따른 과태료(300만원) 대상이 됨을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

국토교통부 민원마당 전자민원 처리공개, 2021.6.30.

질의

- (질의1) 장기수선계획에 없는 긴급공사 장기수선충당금 사용 가능 여부
- (질의2) 장기수선계획에 있는 긴급공사 초과 집행 시 조정 관련

회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 따라 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대해 수립하는 것으로서, 같은 법 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 같은 법 제30조 제2항에 따라 장기수선계획에 따라야 합니다.
- 또한, 위 규정 등과 관련하여 위반 등이 있을 경우 같은 법 제102조에 따른 과태료 부과 등에 처해질 수 있음을 알려드립니다.
- 이 법 제30조 제2항에 따라 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 하는 것으로, 장기수선계획에 없는 공사를 장기수선충당금으로 사용하는 것은 허용되지 않으며,
- 장기수선계획에 따른 수선 주기가 도래하지 않은 경우에는 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하는 것이 원칙이나,
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 의해 장기수선충당금을 사용하여야 하는 경우에는 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하는 것은 가능하며,
- 또한 긴급공사 또는 소액공사의 범위 등을 장기수선계획 총론에 반영하여 장기수선충당금을 먼저 사용한 이후에는 최초 도래하는 조정 시 장기수선계획에 반영하도록 하고 있음을 알려드리니, 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한을 가진 해당 시장·군수·구청장 등에게 문의하여 확인하시기 바랍니다.

경기도 공동주택과-13746, 2021.10.19.

질의

「준칙」 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 제1항 관련 [별표4] “관리비의 세대별 부담액 산정방법”에서 일반관리비 등 일부 비목의 세대별 부담액 산정방법에 대하여 예산을 12개월로 분할하여 매월○○에 따라 배분하도록 정한 ‘예산제’ 규정과 다르게 ‘정산제’ 방법으로 공동주택 관리규약을 개정할 수 있는지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조(관리규약)에 따라 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 관리규약의 준칙을 정하여야 하고 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 합니다.
- 따라서 「준칙」 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 관련 [별표4] ‘일반관리비’, ‘청소비’, ‘경비비’, ‘소독비’, ‘승강기유지비’, ‘지능형 홈네트워크 설비유지비’, ‘수선유지비’의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 단지 여건에 따라 합리적으로 관리규약을 정하여 운영할 수 있을 것으로 사료됩니다.

경기도 공동주택과-10411, 2021.8.19.

질의

「준칙」 [별표6] '사용료의 산정방법' 2. 세대수도료의 평균사용량 및 수도료 산정방법, 수도 공급자 등에 관한 질의

회신

- 해당 사항은 국민권익위원회('19.4.)에서 수도료 부과 운영의 투명성 제고를 위해 개선 권고한 내용을 「준칙」에 반영한 사항입니다.
- '수도공급자'는 '수도사업소'를 의미하며, '평균사용량'은 해당 공동주택의 전체 사용량을 세대수로 나눈 값을 의미합니다. '수도사업소'는 평균사용량 구간별 단가를 정하고, 세대별 실제 사용량에 따라 수도료를 산정합니다.
- 이와 관련 아래 세대별 수도료 산정방법 예시, 개정 취지 등을 참고하시기 바랍니다.

| 세대별 수도료 산정방법 예시 |

1. 관련근거

- 「준칙」 제65조 제2항 및 [별표6] 세대 수도료, 제13차 개정, '20.7.13.
- 「공동주택 수도요금 부과운영 투명성 제고 및 제도개선 권고」, 국민권익위원회, '19.4.5.

2. 산정조건

〈산정 조건(예시)〉

▶ 조건

- 세대수 : 300세대
- 공동주택 수도 총사용량 : 6월 6,000㎥, 7월 7,500㎥, 8월 9,600㎥
- 세대별 수도 사용량 예시

구분	6월	7월	8월
A세대	15	15	15
B세대	30	28	24
C세대	31	32	35

- 수도 급수 조례상 구간별 수도요금
1구간(1~20㎥) 단가 500원, 2구간(21~30㎥) 단가 600원, 3구간(31㎥ 이상) 단가 800원으로 가정

3. 산정방법

- 준칙 [별표6]의 평균 사용량 산정 방식 : 공동주택 수도 총사용량을 세대수로 나눈 값
- 월별 평균 사용량 산정
 - 6월 : $6,000\text{m}^3 \div 300\text{세대} = 20\text{m}^3(\text{1구간})$
 - 7월 : $7,500\text{m}^3 \div 300\text{세대} = 25\text{m}^3(\text{2구간})$
 - 8월 : $9,600\text{m}^3 \div 300\text{세대} = 32\text{m}^3(\text{3구간})$
- 세대별 수도료 산정

구분	평균 사용량	세대별 사용량	산 정 식	금액(원)
A 세대	6월	20m ³	15m ³ 15m ³ ×500원 (평균 사용량이 1구간으로 1구간 요금 적용)	7,500
	7월	25m ³	15m ³ 15m ³ ×500원 (평균 사용량은 2구간이나 세대 사용량 기준으로 1구간 요금 적용)	7,500
	8월	32m ³	15m ³ 15m ³ ×500원 (평균 사용량은 3구간이나 세대 사용량 기준으로 1구간 요금 적용)	7,500
B 세대	6월	20m ³	30m ³ 30m ³ ×500원 (평균 사용량이 1구간으로 1구간 초과분에도 1구간 요금 적용)	15,000
	7월	25m ³	20m ³ ×500원+8m ³ ×600원 (평균 사용량이 2구간으로 세대 사용량의 1구간분은 1구간 요금, 2구간분 및 3구간분은 2구간 요금 적용)	14,800
	8월	32m ³	20m ³ ×500원+4m ³ ×600원 (평균 사용량이 3구간이나 세대 사용량이 2구간으로 1구간분은 1구간 요금, 2구간분은 2구간 요금 적용)	12,400
C 세대	6월	20m ³	31m ³ 31m ³ ×500원 (평균 사용량이 1구간이므로 초과분에도 1구간 요금 적용)	15,500
	7월	25m ³	20m ³ ×500원+12m ³ ×600원 (평균 사용량이 2구간으로 세대 사용량의 1구간분은 1구간 요금, 2구간분 및 3구간분은 2구간 요금 적용)	17,200
	8월	32m ³	20m ³ ×500원+10m ³ ×600원+5m ³ ×800원 (평균 사용량이 3구간으로 세대 사용량의 1구간분은 1구간 요금, 2구간분은 2구간 요금, 3구간분은 3구간 요금 적용)	20,000

4. 개정취지

- 물을 적게 사용한 세대는 평균 사용량이 높아지더라도 최저 단가가 그대로 적용되며, 물을 많이 사용한 세대는 평균 사용량이 높아지면 사용한 만큼 높은 단가를 적용하되, 수도사업소에서 적용한 단가를 초과하여 적용하지 못하도록 개선한 사항임.

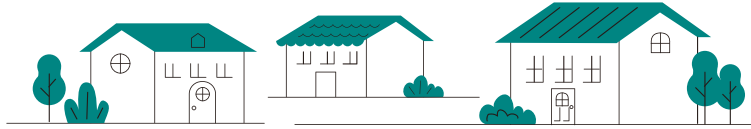
국토교통부 주택건설공급과-8406, 2020.12.31.

질의

의무관리대상 공동주택에서 경비방식을 매월 임대료를 지급하고 계약기간 종료 후 소유권을 이전받는 통합경비 시스템(경비원+보안시스템)으로 변경 시 해당 비용을 경비비에서 지출할 수 있는지 여부

회신

- 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하여야 하고(「공동주택관리법」 제29조 제2항), 장기수선충당금은 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며(같은 법 제30조 제1항), 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하여야 합니다.(같은 법 제30조 제2항)
- 따라서, 질의하신 사안에서 장기수선계획 반영 대상 시설물(예: CCTV 등)을 설치하는 경우에는 이를 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하고, 공동주택 입주자·사용자가 부담하는 관리비인 경비비를 사용하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.



제Ⅳ장

법제처 법령해석례

01. 공동주택의 동별 대표자에서 “당연퇴임한 사람”에게도 “해임된 사람”에게 적용되는 결격기간이 적용되는지 여부 166
02. 500세대 미만 공동주택의 입주자대표회의 임원 선출 방법 168
03. 지역주택조합이 건설한 공동주택의 동별 대표자 선출 시 지역주택조합의 임원이 결격사유에 해당하는지 여부 170
04. 공동주택관리기구가 갖춰야 하는 기술인력의 의미 172
05. 공동주택관리기구 기술인력의 겸직을 허용하는 입주자대표회의의 의결이 겸직하는 사람이 변경될 때마다 있어야 하는지 여부 174
06. 사용자가 없는 공동주택의 소유자는 관리규약 개정을 결정하는 입주자등에 포함되는지 여부 176
07. 「공동주택관리법」 제26조제4항에 따른 회계감사의 감사인 선정방식 .. 178
08. 장기수선계획에 따른 승강기 전면 교체 행위가 「공동주택관리법」 제35조 제1항에 따른 행위허가 등의 대상인지 여부 180
09. 가축을 사육하는 것만으로 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호에 따라 관리주체의 동의를 받아야 하는지 여부 182
10. 지방자치단체장이 공동주택의 공용부분을 전유부분으로 변경하여 사용하는 행위에 대한 조치를 할 수 있는지 여부 184
11. 공동주택의 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고 인터넷 홈페이지 등에 공개할 수 있는지 여부 186
12. 공공임대주택의 관리주체에 대해 「공동주택관리법」에 따른 과태료 규정이 적용되는지 여부 188
13. 공공임대주택의 관리주체에게 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있는지 여부 등 190

법제처 21-0395, 2021.9.8. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제14조제5항에서는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자가 임기 중에 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항제5호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조제4항제5호에서는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람의 하나로 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년, 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람을 규정하고 있는바, 해임 외의 사유로 “당연퇴임한 사람”도 같은 호에 따라 해임된 경우에 해당하는 것으로 보아 2년의 결격기간이 적용되는지?

질의배경

민원인은 동별 대표자에서 당연퇴임한 사람에게도 해임된 사람에게 적용되는 결격기간이 적용 되므로 당연퇴임한 날부터 2년이 지나지 아니하면 동별 대표자가 될 수 없다는 의견으로 국토 교통부 질의를 거쳐 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안에서 해임 외의 사유로 「공동주택관리법」 제14조 제5항에 따라 “당연퇴임한 사람”은 같은 법 시행령 제11조 제4항제5호에 따라 해임된 경우로 볼 수 없으므로 2년의 결격기간이 적용되지 않습니다.

이 유

「공동주택관리법」 제14조제5항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 동별 대표자에서 당연 퇴임하는 원인이 되는 자격요건과 결격사유를 대표성과 관련된 것, 행위능력과 관련된 것, 벌칙과 관련된 것, 업무 수행의 공정성과 관련된 것, 책임성과 관련된 것 등으로 구분하여 규정하고 있고, 각 유형별 특성을 고려하여 필요한 경우에는 결격기간을 두고 있으며, 그러한 결격기간이 필요 없는 경우에는 해당 사유가 해소되면 바로 동별 대표자가 될 수 있도록 규정하고 있는바, 「공동 주택관리법 시행령」 제11조제4항제5호에 따른 결격기간은 책임성과 관련된 사항으로, 그 문언에 따라 동별 대표자에서 “사퇴하거나 해임된” 경우를 대상으로 하여 각각 1년 또는 2년이 적용되고, 나머지 사유로 당연퇴임한 경우까지 적용 대상으로 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

그리고 “해임”과 “당연퇴임”은 본인의 의사와 관계없이 그 임기를 다하지 못하고 그 직에서 물러나는 것이라는 점에서는 동일하나, 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제13조제4항제1호에서는 “동별 대표자의 해임 방법”을 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 동별 대표자를 해임하도록 규정하고 있는바, 입주자등의 투표를 통한 민주적 의사표시로 일방적으로 그 직에서 물러나게 하는 “해임”과, 자격요건의 상실이나 결격사유의 발생에 따라 별도의 의사표시 없이 그 직에서 물러나는 “당연퇴임”은 명백히 구분되는 별개의 개념으로서, 해임된 사람에 대해 적용되는 2년의 결격기간이 그 외의 사유로 당연퇴임한 사람에게 바로 적용된다고 할 수는 없을 것입니다.

아울러 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제7호에서는 동별 대표자 결격사유의 하나로 “임기 중에 같은 항 제6호(관리비 등을 최근 3개월 연속하여 체납한 사람)에 해당하여 같은 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람”을 규정하고 있는바, 이와 같이 동별 대표자가 임기 중 당연퇴임한 경우로서 그 원인이 된 결격사유의 특성상 당연퇴임 이후에도 결격기간을 둘 필요가 있는 경우에 대해서는 해임된 경우와 구분하여 별도의 결격사유의 하나로 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 해임 외의 사유로 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 “당연퇴임한 사람”은 같은 법 시행령 제11조제4항제5호에 따라 해임된 경우로 볼 수 없으므로 2년의 결격기간이 적용되지 않습니다.

법제처 21-0206, 2021.6.4.

질의요지

500세대 미만인 공동주택에서 입주자대표회의 회장을 선출할 때 후보자별 득표수가 같으나 각 득표수가 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성에 이르지 못한 경우, 추첨으로 회장을 선출하는 것이 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목1)에 위반되는지?

(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목2)에 따라 관리규약에서 선출 방법을 달리 정하지 않은 경우를 전제함)

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 추첨으로 회장을 선출하는 것은 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목1)에 위반되지 않습니다.

이 유

「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목1) 전단에서는 500세대 미만인 공동주택의 경우 입주자대표회의 회장 및 감사는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다고 규정하면서, 같은 목 1) 후단에서는 “이 경우” 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다고 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 입주자대표회의 회장 선출 시 과반수 득표자는 없고 후보자별 득표수가 같은 상황에서 추첨의 방식을 적용하려는 경우, 같은 목 1) 후단의 “이 경우”가 같은 목 1) 전단 중 “과반수 찬성으로 선출”된 경우를 전제로 하는 것인지를 판단할 필요가 있습니다.

그런데 관리규약에서 입주자대표회의의 선출 방식에 대해 달리 정한 바가 없다면 1명의 임원 선출을 위해 입주자대표회의 구성원 1명당 1표를 행사하는 것이 일반적이고, 그렇다면 「공동주택관리법 시행령」 제12조제1항제1호에 따라 1명을 선출하는 회장 선거의 경우에는 과반수 찬성과 같은 수 득표의 요건이 동시에 성립될 수 없다는 점에서, 같은 조 제2항제2호가목1) 후단에서의 “이 경우”는 “구성원 과반수 찬성으로 선출”된 경우가 아니라 선출 과정 자체를 의미한다고 보아야

할 것인바, 같은 목 1) 후단에 따른 추천의 방식은 같은 목 1) 전단에 따라 과반수의 찬성이 있었는지 여부를 전제하지 않고, 단지 후보자별 득표수가 같은 경우가 발생하였을 때 임원을 선출하는 방식을 추가적으로 규정한 것으로 보아야 합니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목1) 후단은 같은 영이 2021년 1월 5일 대통령령 제31366호로 일부개정되면서 신설된 것으로, 추천의 방식을 도입함으로써 입주자 대표회의의 구성이 지연되는 것을 방지하여 공동주택의 관리에 관한 주요 결정이 신속하게 이루어지도록 하려는 취지인데, 만약 “과반수 찬성” 및 “같은 수 득표” 요건을 모두 갖춘 경우만 추천의 방식으로 입주자대표회의 임원을 선출할 수 있다고 본다면, 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성을 얻은 사람이 없는 경우 추천 방식을 활용할 수가 없어 선출 과정을 반복하는 등 입주자 대표회의 구성이 장기간 지연되는 경우도 발생할 수 있는바, 이러한 해석은 위와 같은 개정 취지에 부합하지 않습니다.

따라서 500세대 미만인 공동주택에서 입주자대표회의 회장을 선출할 때 후보자별 득표수가 같으나 각 득표수가 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성에 이르지 못한 경우에 추천으로 회장을 선출하는 것은 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제2호가목1)에 위반되지 않습니다.

법제처 20-0500, 2020.11.19. 경상남도 김해시

질의요지

「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합이 건설한 공동주택의 입주자등이 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 해당 지역주택조합의 임원은 같은 법 제14조제4항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는지?

질의배경

경상남도 김해시에서는 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 지역주택조합의 임원은 「공동주택관리법」 제14조제4항 제5호 및 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당합니다.

이 유

「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람을 각 호로 열거하면서 그 중 하나로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”(영 제11조제4항제4호)을 규정하고 있고, 같은 법 제2조제1항제10호나목에서는 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체를 관리주체라고 정의하고 있습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우 아직 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태이고 해당 공동주택의 관리방법이 결정되기 전이므로 같은 법 제13조제1항에 따른 공동주택 관리업무를 인계가 이루어질 수 없는바, 이 사안의 지역주택조합은 사업주체이자 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 관리주체로서 해당 조합의 임원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것이 문언상 명백합니다.

이와 같이 공동주택 관리주체의 소속 임직원을 동별 대표자의 결격사유로 두어 피선거권을 제한한 것은

관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 될 경우 입주자등이 아닌 관리주체의 이익을 대변하는 등 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있으므로 이익충돌 상황을 사전에 방지함으로써 입주자등의 이익을 보호하려는 취지인데, 지역주택조합이 건설한 공동주택의 경우 지역주택조합의 조합원이 아닌 세대도 입주자등이 될 수 있으므로 관리주체인 지역주택조합과 입주자대표회의 간 이익충돌 가능성이 없다고 볼 수 없는바, 지역주택조합이 관리주체인 경우에도 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 되는 것은 여전히 제한할 필요가 있습니다.

법제처 20-0420, 2020.10.6. 민원인

질의요지

「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」(이하 “소방시설법”이라 함) 제20조에 따라 특정소방대상물의 관계인이 선임해야 하는 소방안전관리자는 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 제1호의 기술인력에 포함되는지? (소방시설법에 따라 소방안전관리자를 선임해야 하는 특정소방대상물에 해당하는 공동주택을 전제함.)

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 소방시설법 제20조에 따라 특정소방대상물의 관계인이 선임해야 하는 소방안전관리자는 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 제1호의 기술인력에 포함됩니다.

이 유

「공동주택관리법」 제9조제1항에서는 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위해 공동주택관리기구를 구성해야 한다고 규정하고 있고, 공동주택 관리기구가 갖춰야 하는 기술인력 및 장비기준을 정한 같은 법 시행령 별표 1 제1호나목에서는 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스 안전관리법」 및 소방시설법 등 관계 법령에 따라 갖춰야 할 기준 인원 이상의 기술자를 기술인력으로 규정하고 있으나, 기술인력에 해당하는 “기술자”의 의미를 별도로 규정하고 있지는 않습니다.

그런데 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 제1호나목에서 공동주택관리기구는 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 관계 법령에 따라 갖춰야 할 기준 인원 이상의 기술자를 갖추도록 한 것은 전기, 가스 및 소화 설비 등 건축설비의 종류에 따라 유지·보수 및 관리에 전문적인 기술이 요구되어 개별법에서 특정 인력을 선임하도록 규정한 경우에는 해당 법령에 따른 기준 인원 이상의 인력을 필수적으로 갖추어 공동주택을 전문적이고 안전하게 관리하도록 하려는 것인바, 같은 별표 제1호나목의 “기술자”는 개별 법령에서 일정한 자격, 기술 또는 경력을

갖춘 사람을 선임해야 한다고 규정한 필수 인력에 해당하는 사람을 의미한다고 보는 것이 규정 취지에 부합하는 해석입니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제2호 각 목에서는 같은 별표 제1호에 따른 기술인력이 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격을 취득하지 않아도 되는 경우가 있음을 전제로 규정하고 있다는 점에 비추어 보더라도, 기술인력에 해당하는 “기술자”를 개별 법령에서 필수적으로 갖추도록 규정한 인력일 것 외에 별도의 자격이나 요건이 추가적으로 필요한 특별한 전문가여야 한다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

그렇다면 소방시설법 제20조제2항 및 같은 법 시행령 제22조 각 호의 어느 하나에 해당하는 특정 소방대상물인 공동주택으로서 해당 규정에 따라 그 관계인이 선임해야 하는 소방안전관리자는 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 제1호나목에 따른 “관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자”에 해당한다고 보아야 합니다.

법제처 20-0385, 2020.9.28. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제7조에 따라 주택관리업자가 위탁관리를 하는 경우로서 그 주택관리업자가 공동주택관리기구를 구성한 공동주택에서 같은 법 시행령 별표 1 비고 제2호에 따라 입주자대표회의가 기술인력 상호간 겸직을 의결한 경우, 겸직하는 기술인력으로 선임되는 사람이 변경될 때마다 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 겸직하는 기술인력으로 선임되는 사람이 변경될 때마다 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하는 것은 아닙니다.

이 유

「공동주택관리법 시행령」 별표 1 제1호에서는 「공동주택관리법」 제9조제1항에 따라 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위해 구성하는 공동주택관리기구가 갖춰야 하는 기술인력 기준을 정하고 있고, 같은 별표 비고 제2호에서는 기술인력 상호간 겸직은 허용되지 않는 것이 원칙이나 입주자대표회의가 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 허용한 경우에는 예외적으로 겸직할 수 있다고 하면서, 겸직이 허용되는 경우를 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격(이하 “국가기술자격”이라 함)의 취득을 선임요건으로 하고 있는지를 기준으로 하여 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력에 대한 겸직으로 규정하고 있습니다.

이는 「공동주택관리법 시행령」이 2017년 8월 16일 대통령령 제28247호로 개정되면서 공동주택 관리비 상승에 따른 민원을 해소하기 위해 국가기술자격의 취득이 필요하지 않은 기술인력에 대한 겸직에 한해 입주자대표회의 의결을 거쳐 허용할 수 있도록 같은 영 별표 1 비고 제2호에 단서로 신설된 것입니다.

위와 같은 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제2호의 문언과 취지에 비추어볼 때, 해당 규정은 기술인력으로 선임하는 개개의 사람을 대상으로 그 사람의 능력이나 자질 등을 평가하여 겸직 허용 여부를 의결하도록 하는 의미만으로 볼 수는 없고, 공동주택관리기구가 갖춰야 하는 기술인력 중 해당 법령에서 따로 국가기술자격의 취득을 필요로 하지 않는 기술인력에 대해 그 기술인력이 수행하는 직무를 대상으로 계속적인 겸직을 허용하는 의결을 함으로써 해당 공동주택의 상황에 맞도록 기술인력을 효율적으로 운용하고 궁극적으로 공동주택의 관리비 상승 문제를 해결하려는 의미가 포함되는 것으로 보는 것이 타당합니다.

그렇다면 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제2호에 따라 입주자대표회의가 의결한 내용이 특정인을 대상으로 겸직을 허용한 것으로 볼 만한 특별한 사정이 있지 않은 이상, 이 사안과 같이 관리주체인 주택관리업자가 구성하는 공동주택관리기구에 대해 입주자대표회의가 기술인력 상호간 겸직을 의결한 경우 겸직하는 기술인력으로 선임되는 사람이 변경될 때마다 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 볼 수는 없습니다.

법제처 20-0474, 2020.11.19. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제18조제3항 및 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하는 경우 「공동주택관리법 시행령」 제3조 각 호의 방법에 따라 “전체 입주자등의 과반수 찬성”으로 결정하게 되는바, 이때 “입주자등”에는 공동주택(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 전제함.)의 특정 세대의 소유자 본인이 거주하다가 다른 거주지로 전출하면서 주민등록을 이전하였고 현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함되는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안과 같이 현재 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자는 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조제5항에 따라 관리규약의 개정을 결정하는 데 참여하는 “입주자등”에 포함됩니다.

이 유

「공동주택관리법」 제2조제1항제5호부터 제7호까지에서는 입주자와 사용자를 “입주자등”으로, 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 “입주자”로, 공동주택을 임차하여 사용하는 사람을 “사용자”로 각각 정의하여 공동주택의 소유자는 입주자등에 해당하는 것을 명확히 규정하고 있는바, 층간소음이나 간접흡연으로 인해 다른 입주자등에게 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 규정한 같은 법 제20조 및 제20조의2와 같이 실제 거주하지 않는 소유자는 규율 대상으로 하지 않는 것이 분명한 경우를 제외하고는 공동주택관리법령상 “입주자등”에는 실제 거주 여부와 관계없이 소유자가 포함된다고 보아야 합니다.

그런데 「공동주택관리법」 제18조제3항의 위임에 따른 같은 법 시행령 제20조제5항에서는 관리규약을 개정하려는 경우 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용 및 관리규약준칙과

달라진 내용을 기재한 개정안을 공고·통지한 후에 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하도록 규정하고 있는바, 이는 관리규약의 경우 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 입주자등이 정하는 자치규약으로서 입주자등의 권리·의무 등에 관한 사항을 포함하게 되는 만큼, 공동주택의 개별 세대를 대표하여 관리규약의 개정에 대한 의사를 표시할 수 있도록 하려는 취지입니다.

즉 관리규약의 개정절차에 참여할 권리는 기본적으로 공동주택의 개별 세대의 대표에게 있다고 보아야 하는데, 이 사안과 같이 사용자가 없는 세대의 소유자가 실제 거주하지 않는다는 이유로 관리규약 개정절차에 참여할 수 없다고 볼 경우 그 세대를 대표하는 사람이 없게 되는 불합리한 결과가 발생하므로, 사용자가 없는 세대의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리규약 개정 절차에 참여하여 의사를 표시할 수 있다고 보는 것이 입주자등의 의사로 관리규약을 개정하도록 규정한 공동주택관리법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

또한 「공동주택관리법」 제24조 및 제30조에 따르면 공동주택의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리비에치금 및 장기수선충당금을 납부할 의무가 있는데, 관리비에치금의 관리 및 운용방법, 장기수선충당금의 요율 및 사용절차 등을 정하는 관리규약의 개정절차에 해당 세대를 대표하여 참여할 권리를 사용자가 없는 세대의 소유자라고 하여 부여하지 않는 것은 불합리합니다.

따라서 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조제5항에 따라 관리규약의 개정을 결정하는 절차에 참여하는 “입주자등”에는 이 사안과 같이 현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함된다고 보아야 합니다.

법제처 21-0396, 2021.9.14. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제25조제1호에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 같은 법 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 같은 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 “관리비등”이라 함)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 전자입찰 방식으로 선정하도록 규정하고 있고, 같은 법 제26조제4항 전단에서는 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다고 규정하고 있는바, 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에 따라 회계감사의 감사인을 선정하는 경우 같은 법 제25조제1호에 따른 전자입찰 방식을 따라야 하는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안에서 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에 따라 회계감사의 감사인을 선정하는 경우 같은 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식을 따라야 하는 것은 아닙니다.

이 유

「공동주택관리법」 제25조제1호에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 전자입찰방식으로 사업자를 선정해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제26조제1항·제2항에서는 공동주택의 회계감사 의무를 규정하면서 같은 조 제4항에서 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다고 규정하여, 공동주택 관련 용역 및 공사 등 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 공동주택 관리의 투명성 확보를 위한 회계감사의 감사인 선정을 명확히 구분하고 있는바, 그 문언 및 체계상 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 시 따라야 할 기준인 전자입찰방식이 법적 근거와 성격이 다른 회계감사의 감사인 선정에도 당연히 적용된다고 볼 수는 없습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에서는 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다고 규정하고 있을 뿐, 같은 법 제25조에서와 같이 입주자대표회의가 감사인을 선정하는 경우 따라야 할 기준을 별도로 규정하고 있지는 않은데, 이는 입주자대표회의가 회계감사의 감사인을 선정할 때 입찰을 통한 공개경쟁, 입주자 및 사용자 등의 투표, 추천 등 해당 공동주택의 제반 사정을 고려하여 가장 적합한 방식에 따라 회계감사의 감사인을 선정할 수 있도록 일정한 재량을 부여한 것으로 보아야 할 것인바, 선정 방식을 제한하는 명시적인 규정도 없이 전자입찰 방식으로만 회계감사의 감사인을 선정해야 한다고 보는 것은 회계감사의 감사인을 선정하는 방식을 다양한 선정방식 중에 선택할 수 있도록 입주자대표회의에 재량을 부여하고 있는 같은 법 제26조제4항 전단의 취지와 문언에 반한다고 할 것입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제25조에 따른 전자입찰방식에 의한 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 같은 법 제26조에 따른 회계감사 감사인 선정 의무 규정은 2013년 12월 24일 법률 제12115호로 일부개정된 「주택법」에서 동시에 신설한 규정(같은 법 제45조제5항 및 제45조의3)으로, 회계감사의 감사인을 선정하려는 경우에도 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 동일하게 전자입찰방식에 따르게 하려는 의도였다면 이에 대한 명시적 규정을 둘 수 있었음에도 불구하고, 국회 입법 과정에서 입주자대표회의가 의무적으로 전자입찰제를 해야 하는 대상을 주택관리업자 및 공사·용역 사업자를 선정하려는 경우로 한정하여 논의를 진행하였음에 비추어 볼 때, 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 절차와 회계감사의 감사인 선정 절차를 별개의 제도로 운영하려는 것이 그 입법취지라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에 따라 회계감사의 감사인을 선정하는 경우 같은 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식에 따라야 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

법제처 21-0291, 2021.7.20. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체가 공동주택의 파손·철거 및 증축·증설 행위를 하려는 경우 같은 법 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

○ 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 해야 합니다.

이 유

「공동주택관리법」 제29조제1항에서는 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출해야 한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법」 제29조제2항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 한다고 규정하고 있습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 증축·개축·대수선(제2호) 또는 파손·훼손·철거(제3호)하거나 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위(제4호)를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표 3에서는 같은 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 규정하고 있으나, 해당 행위가 장기수선계획에 따른 것인 경우에는 허가나 신고의 대상에서 제외하도록 하는 등의 규정을 두고 있지 않습니다.

또한 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획은 공동주택의 주요시설을 적절한 시기에 교체하거나 보수함으로써, 공동주택의 체계적 관리를 통해 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위한 것(법제처 2018.1.29.회신 17-0660 해석례 참조)이고, 같은 법 제35조에 따른 행위허가는 관리주체 등이 공동주택을 관리하거나 이용하는 과정에서 공동주택의 효율적 관리에 지장을 줄 수 있는 행위를 하려는 경우 입주자등의 동의를 거쳐 허가를 받거나 신고를 하도록 하여 공동생활에 피해를 주는 행위를 방지하려는 것(법제처 2018.11.26.회신 18-0463 해석례 참조)인바, 양자는 목적과 취지 등이 다른 별개의 제도이므로 같은 법 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체가 공동주택의 증축·증설 및 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 같은 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 해야 한다고 보는 것이 법령의 체계에 부합하는 해석입니다.

따라서 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체가 공동주택의 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우 같은 법 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 합니다.

법제처 21-0287, 2021.6.8. 민원인

질의요지

「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호에서는 가축(장애인 보조견은 제외하며, 이하 같음)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있는바, 입주자등은 가축을 사육하는 것만으로 같은 호에 따라 관리주체의 동의를 받아야 하는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 입주자등은 가축을 사육하는 것만으로 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호에 따른 관리주체의 동의를 받아야 되는 것은 아니라는 회신을 받자, 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 이 사안의 경우 입주자등은 가축을 사육하는 것만으로 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제2항제4호에 따라 관리주체의 동의를 받아야 하는 것은 아닙니다.

이 유

「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항 및 같은 항 제4호에서는 관리주체의 동의를 받아야 하는 경우를 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우로 규정하고 있는데, 이 때 “~으로써”는 어떤 일의 수단이나 도구를 나타내는 조사(각주: 국립국어원 표준국어대사전 참조)로서 앞에 오는 말이 뒤에 오는 말의 원인이 됨을 나타낸다고 할 것인바, 위 규정은 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우로서 그 행위의 원인이 가축 사육일 때 관리주체의 동의를 받아야 한다는 의미임이 법령의 문언상 분명합니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제1호, 제3호 및 제5호 등에서는 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위(제1호), 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위(제3호), 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위(제5호) 등 그 행위만으로 관리주체의 동의를 받아야 하는 경우를 규정하고 있는데, 이는 일정한 결과의 발생 여부와는 상관없이 행위의 성질상 그 수행만으로 공동주거생활에 피해를 미칠 우려가 큰 행위를 유형화하여 규정한 것으로

볼 수 있는 반면, 이 사안에 해당하는 같은 항 제4호에서는 “가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위”를 규정하고 있는바, 이는 가축 사육이라는 행위 자체는 공동주거생활에 피해를 미칠 우려가 크지 않다는 것을 전제로 한 것으로 볼 수 있으므로, 가축을 사육한다는 이유만으로 관리 주체의 동의를 받아야 한다고 보는 것은 위와 같은 법령의 체계에 부합하지 않습니다.

따라서 입주자등은 가축을 사육하는 것만으로 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호에 따라 관리주체의 동의를 받아야 하는 것은 아닙니다.

법제처 18-0706, 2018.12.14. 충청남도 천안시

질의요지

가. 공동주택의 입주자등이 자신의 세대 앞에 있는 공용부분인 복도를 구획하여 가벽을 세워 막은 다음 그 부분을 배타적으로 점유하는 경우 지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제94조에 따라 원상복구 등 필요한 조치를 명할 수 있는지?

나. 입주자 공유가 아닌 복리시설인 상가의 입주자등이 자신의 점포 앞에 있는 공용부분인 복도를 구획하여 가벽을 세워 막은 다음 그 부분을 배타적으로 점유하는 경우 지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제94조에 따라 원상복구 등 필요한 조치를 명할 수 있는지?

질의배경

천안시에서는 상가의 입주자등이 상가의 복도에 가벽을 설치하여 배타적으로 점유하는 행위에 대한 제재가 가능한지 여부에 대하여 의문이 들어 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서는 해당 행위가 법령에서 허용되는 용도변경이 아니므로 같은 법 제92조에 따라 지방자치단체의 장이 공사 중지 및 원상복구 등의 조치를 명할 수 있다고 답변하자, 이에 이의가 있어 법제처에 법령해석을 요청함

회 답

- 가. 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 원상복구 등 필요한 조치를 명할 수 있습니다.
- 나. 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 원상복구 등 필요한 조치를 명할 수 있습니다.

이 유

가. 질의 가에 대해

「공동주택관리법」에서는 공동주택의 용도변경을 원칙적으로 금지하면서 공동주택의 입주자등이나 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하려는 경우에는 사전에 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있고(제35조제1항제1호), 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표 3 제1호에서 공동주택의 용도변경이 허용되는 경우를 제한적으로 규정하고 있는바, 이러한 규정 체계에 비추어 보면 공동주택의 입주자등이나 관리주체가 공동주택을 허가나 신고 없이 “사업계획에 따른 용도 외의 용도”에 사용하는 것은 「공동주택관리법」에 반하게 됩니다.

그리고 「공동주택관리법」 제2조제1호가목에서 공동주택을 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 포함하여 정의

하고 있고, 같은 법 제15조에서는 사업계획의 승인 대상인 주택건설사업에 대하여 규정하고 있으므로 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호에 따른 “사업계획에 따른 용도”에서 “사업계획”은 「주택법」에 따른 사업계획을 의미하는 것으로 보아야 할 것인바, 「주택법」 제15조제2항, 같은 법 시행령 제27조제6항 및 같은 법 시행규칙 제12조제1항·제2항에 따르면 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서와 공사설계도서를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 하는데, 신청서(「주택법 시행규칙」 별지 제15호서식)에서는 공동주택 내부의 전용면적과 공용면적을 구별하여 작성하도록 규정하고 있으며 공사설계도서인 주단면도 및 평면도에서는 공동주택 내부를 전용으로 사용하는 부분과 공용으로 사용하는 부분으로 구분하여 작성하도록 되어 있는 점을 고려할 때 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호의 “사업계획에 따른 용도”는 주택법령에 따라 작성된 공사설계도서에 따른 공동주택 내부 구조의 객관적 용도를 의미한다고 보는 것이 관련 규정 체계에 부합하는 해석입니다.

따라서 이 사안과 같이 공동주택의 입주자들이 자신의 세대 앞에 있는 공용부분인 복도를 구획하여 가벽을 세워 막은 다음 그 부분을 전유부분처럼 배타적으로 점유하는 것은 공용부분인 복도를 사업계획에 따른 용도 외의 용도로 사용하는 행위에 해당하고 허가를 받아 공동주택의 용도변경이 허용되는 행위(「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호가목)도 아닌바, 결국 해당 행위는 「공동주택관리법」에 위반되므로 같은 법 제94조에 따라 지방자치단체의 장은 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다.

한편 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호의 “사업계획에 따른 용도”는 「건축법」 제2조제2항 각 호의 용도를 의미할 뿐이므로 이 사안의 경우는 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호 및 제94조가 적용되지 아니하고 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”이라 함) 제15조제1항에 따라 사적자치의 영역에서 해결해야 한다는 의견이 있으나, 공동주택은 「건축법」상 세부분적으로 구분되어 있는 용도 중의 하나이므로 공동주택 내의 용도 변경에 관하여 「건축법」을 적용하는 것은 법령의 규정 체계에 반하고, 공동주택 내 용도 변경에 관한 사항을 단순히 사적자치의 영역에서 해결하도록 하는 것은 공동주택을 체계적·효율적으로 관리하고 민원과 분쟁을 최소화하려는 「공동주택관리법」의 입법 취지에 반한다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

나. 질의 내에 대해

질의 가에서 살펴본 바와 같이 「공동주택관리법」에서는 공동주택의 용도변경을 원칙적으로 금지하면서 제한적인 범위에서 허가나 신고를 허용하고 있고, 복리시설은 공동주택단지의 입주자들의 생활복리를 위한 공동시설로서(「주택법」 제2조제14호) 「공동주택관리법」에 따른 공동주택에 포함됩니다(제2조제1호다목).

그리고 「주택법」 제15조제2항, 같은 법 시행령 제27조제6항 및 같은 법 시행규칙 제12조제2항에 따라 사업계획 승인을 신청할 때에 첨부하는 공사설계도서인 복리시설의 배치도, 주단면도 및 평면도에서는 복리시설 내부의 구조·설비, 면적 및 사용형태 등을 작성할 때 전용 또는 공용으로 사용하는 부분을 명시적으로 구별하도록 하고 있는 점을 고려할 때 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호의 “사업계획에 따른 용도”는 복리시설의 경우 주택법령에 따라 작성된 공사설계도서에 따른 복리시설 내부 구조의 객관적 용도를 의미한다고 보아야 합니다.

따라서 이 사안과 같이 입주자 공유가 아닌 복리시설인 상가의 입주자들이 자신의 점포 앞에 있는 공용부분인 복도를 구획하여 가벽을 세워 막은 다음 배타적으로 점유하는 것은 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호의 사업계획에 따른 용도 외의 용도로 사용하는 행위에 해당하고 신고를 하여 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경이 허용되는 행위(「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호나목)도 아닌바, 결국 해당 행위는 「공동주택관리법」에 위반되므로 같은 법 제94조에 따라 지방자치단체의 장은 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다.

법제처 21-0572, 2021.10.15. 민원인

질의요지

「공동주택관리법」 제26조제3항에서는 관리주체가 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 한다고 규정하고 있는바,

관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 회계감사의 결과를 공개할 수 있는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우에는 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 회계감사의 결과를 공개할 수 없습니다.

이 유

「공동주택관리법」 제26조제1항 및 제2항에서는 300세대 이상인 공동주택의 관리주체 등은 감사인의 회계감사를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 관리주체가 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다고 규정하고 있는데, 법령의 문언상 회계감사의 결과를 제출받은 관리주체는 이를 입주자대표회의에 먼저 보고한 후 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 등에 공개해야 하며, 양자 중 어느 하나를 선택적으로 이행하거나 생략할 수 있다고 해석할 수 없습니다.

또한 입주자대표회의는 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구로서 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에서는 입주자대표

회의의 의결을 거쳐야 할 사항 중 하나로 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인을 규정하고 있는데, 이를 위해서는 감사인으로부터 회계감사 결과를 제출받은 관리주체가 입주자대표 회의에 이를 보고하는 절차가 필요하다고 할 것이고, 회계감사 결과를 보고받은 입주자대표 회의는 이를 검토하여 회계감사 결과의 수정이나 재감사를 요청할 수 있으므로 입주자대표회의의 승인 의결 전에는 회계감사 결과가 확정된 것으로 볼 수 없는바, 관리주체는 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하여 결과가 확정된 후에 인터넷 홈페이지 등에 해당 내용을 공개할수있다고 보는 것이 입주자대표회의에 회계감사보고서의 승인 의결 권한을 부여한 법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제26조제6항에서 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다고 규정하고 있어 공동주택의 입주자와 사용자가 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템을 통해서도 확인할 수 있으므로 입주자대표 회의에 보고하지 않더라도 그 결과를 공개할 수 있다는 의견이 있으나, 해당 규정은 감사인이 직접 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 함으로써 미등록 또는 오등록을 방지하고 보다 정확한 정보를 제공하도록 한 취지인바, 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하고 공동주택의 홈페이지 등에 공개하도록 한 규정과는 별개로 감사인의 회계감사 결과 공개 의무가 규정되었다 하여, 관리주체가 입주자대표회의에 회계감사 결과를 보고하는 의무를 이행하지 않고 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개할 수 있다고 해석할 수는 없으므로 그러한 주장은 타당하지 않습니다.

따라서 관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 제출받은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우에는 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개할 수 없다고 보아야 합니다.

법제처 21-0036, 2021.2.24. 민원인

질의요지

공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말하며, 이하 같음)이 300세대 이상의 공동주택에 해당하여 「공공주택 특별법」 제50조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항에 따라 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호의 주택관리업자가 해당 공공임대주택의 관리주체가 된 경우로서,

가. 해당 관리주체가 「공동주택관리법」 제29조제2항을 위반하여 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우, 같은 법 제102조제2항제4호에 따른 과태료 규정이 적용되는지?

나. 해당 관리주체가 「공동주택관리법」 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립·검토하지 않거나 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우, 같은 법 제102조제3항 제10호에 따른 과태료 규정이 적용되는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 가. 이 사안의 경우 공공임대주택의 관리주체에 대해 「공동주택관리법」 제102조제2항 제4호에 따른 과태료 규정이 적용되지 않습니다.
- 나. 이 사안의 경우 공공임대주택의 관리주체에 대해 「공동주택관리법」 제102조제3항 제10호에 따른 과태료 규정이 적용되지 않습니다.

이 유

가. 질의 가에 대해

「공공주택 특별법」 제50조제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택법 제51조를 준용하도록 하고 있고, 민간임대주택법 제51조제1항 및 해당 규정의 위임을 받은 민간임대주택법 시행령 제41조제2항에서는 민간임대주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 각 호로 열거한 것만을 적용하도록 규정하고 있는데, 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 관한 사항이나 같은 법 제102조 제2항제4호에 따른 과태료 규정은 이에 포함되어 있지 않습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제4조제2항에서는 공공임대주택 등 임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택법 또는 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「공동주택관리법」을 적용한다고 규정하고 있는바, 공공임대주택의 관리주체에 대해서도 장기수선계획과 관련한 「공동주택관리법」 제29조제2항의 의무규정이 적용되는지 여부를 판단하기 위해서는 「공공주택 특별법」에서 장기수선계획 및 그에 따른 시설 관리 등에 대해 별도로 정하고 있는지를 검토해야 합니다.

그런데 「공공주택 특별법」 제50조의4 및 같은 법 시행령 제57조제2항에서는 일정 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자에게 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하고, 해당 공공임대주택의 공용부분 등에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 신청할 때 사용검사 신청서와 함께 제출하며, 임대기간 중 해당 임대주택단지에 있는 관리사무소에 장기수선계획을 갖춰 놓도록 의무를 부과하고 있고, 같은 법 시행규칙 제43조에서는 주요시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등은 해당 장기수선계획에 따르도록 하여, 특별수선충당금, 장기수선계획 및 그에 따른 시설의 교체·보수 등에 대해 공공임대주택의 특수성을 고려하여 공동주택관리법령과 달리 별도로 규율하고 있습니다.

그렇다면 이 사안과 같이 공공임대주택이 300세대 이상의 공동주택에 해당하여 주택관리업자가 관리주체가 된 경우, 해당 관리주체에 대해서는 「공동주택관리법」 제29조제2항의 장기수선계획에 따른 주요시설의 교체·보수 의무가 적용되지 않고, 해당 의무 위반에 대한 같은 법 제102조제2항제4호의 과태료 규정 역시 적용되지 않는다고 보아야 합니다.

나. 질의 내에 대해

공공임대주택의 관리에 관하여 준용하는 민간임대주택법 제51조제1항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 열거한 사항만을 적용하도록 규정하고 있는데, 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 관한 사항이나 같은 법 제102조제3항제10호에 따른 과태료 규정은 이에 포함되어 있지 않습니다.

또한 앞에서 살펴본 바와 같이 「공공주택 특별법」 제50조의4, 같은 법 시행령 제57조제2항 및 같은 법 시행규칙 제43조에서는 공공임대주택의 특수성을 고려하여 특별수선충당금, 장기수선계획 수립 및 보관 의무 등에 대해 공동주택관리법령과 달리 별도로 규율하고 있으므로, 해당 사항과 관련해서는 「공동주택관리법」 제4조제2항에 따라 같은 법이 아니라 「공공주택 특별법」이 적용됩니다.

그렇다면 이 사안과 같이 공공임대주택이 300세대 이상의 공동주택에 해당하여 주택관리업자가 관리주체가 된 경우 해당 관리주체에 대해서는 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획의 수립·검토나 장기수선계획에 대한 검토사항의 기록·보관 의무가 적용되지 않고, 해당 의무 위반에 대한 같은 법 제102조제3항제10호의 과태료 규정 역시 적용되지 않는다고 보아야 합니다.

법제처 20-0597, 2020.12.2. 민원인

질의요지

「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택이 300세대 이상의 공동주택에 해당하여 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호의 주택관리업자가 관리를 위탁받아 관리주체가 된 경우가, 지방자치단체의 장은 해당 관리주체에게 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있는지?

나. 해당 관리주체가 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따른 지방자치단체의 장의 “그 밖에 필요한 명령”을 위반한 경우 같은 법 제102조제2항제7호의 과태료 규정이 적용되는지?

질의배경

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- 가. 이 사안의 경우 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제1항 제2호 및 제6호에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있습니다.
- 나. 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제102조제2항제7호의 과태료 규정이 적용되지 않습니다.

이 유

가. 질의 가에 대해

「공공주택 특별법」 제50조 및 같은 법 시행령 제53조제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조를 준용한다고 규정하고 있고, 민간임대주택법 제51조제1항 및 같은 법 시행령 제41조 제2항제13호에서는 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항을 적용한다고 규정하고 있습니다.

공동주택관리에 관한 감독에 대해 규정하고 있는 「공동주택관리법 시행령」 제96조는 「공동주택관리법」 제93조의 위임에 따른 조항으로, 같은 영 제96조제1항에서는 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 구체적인 업무를 각 호로 열거하여 규정하고 있고, 같은 조 제2항 및 제3항에서는 같은 법 제93조제7항에 따라 지방자치단체의 장으로부터 명령 등을 통보받은 관리주체가 해당 내용을 공개하는 방법을 규정하고 있는바, 이는 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 공동주택관리에 관한 감독을 할 수 있다는 것을 전제로 한 규정입니다.

만약 민간임대주택법 시행령 제41조제2항에서 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따른 공동주택관리에 관한 감독에 관한 사항을 각 호로 열거하여 규정하고 있지 않다고 해서 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에 게 보고 또는 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 없다고 본다면, 감독 대상이 되는 구체적인 업무의 범위와 관련 절차를 정한 같은 법 시행령 제96조를 적용할 수 없게 되어 민간임대주택법 시행령 제41조제2항제13호가 무의미한 규정이 됩니다.

그렇다면 민간임대주택법 시행령 제41조제2항제13호에서 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항을 규정한 것은 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에 게 보고를 하게 하거나 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 때 해당 지방자치단체의 장 및 관리주체는 같은 법 시행령 제96조에 따른 감독의 범위와 절차를 준수하도록 하려는 의미로 보아야 합니다.

따라서 이 사안의 경우 「공공주택 특별법」 제50조제1항의 준용규정에 따라 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항이 적용되므로, 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따라 공공임대주택의 관리주체에 게 같은 법 시행령 제96조제1항에서 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있습니다.

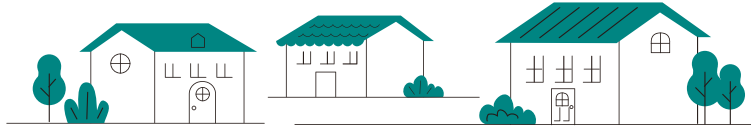
나. 질의 내에 대해

형벌법규의 해석은 엄격하여야 하고 명문규정의 의미를 수범자에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하는 것은 죄형법정주의의 원칙에 어긋나는 것으로서 허용되지 않으며, 행정질서벌인 과태료 부과처분 또한 국민에게 일정한 의무를 부과하는 침익적 행정처분이라는 점에서 처분의 법률적 근거가 명확해야하고 과태료 규정을 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않습니다.

그리고 어느 법률에서 다른 법률의 의무 규정을 준용하고 있더라도 해당 의무 위반 시 처벌 규정을 그대로 적용하는 것은 수범자 입장에서 쉽게 예견하기 어려운 것으로 형벌법규의 명확성의 원칙에 위배되는 것이거나 형벌법규를 지나치게 확장·유추해석하는 것으로서 죄형법정주의에 반하여 허용될 수 없는바, 같은 취지에서 행정법령상 의무의 위반에 따른 과태료 규정을 함께 준용할 것인지에 대해서는 준용규정을 둔 법률에서 별도로 그 준용에 관하여 명확하게 명시해야 합니다.

그런데 「공공주택 특별법」 제50조제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택법 제51조를 준용하도록 하고 있고, 민간임대주택법 제51조제1항에서는 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용하도록 하고 있으며, 그 위임에 따른 민간임대주택법 시행령 제41조제2항에서는 민간임대주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 각 호로 열거한 것만을 적용하도록 하면서 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항(제13호)을 규정하고 있으나, 해당 감독권한으로 이루어지는 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따른 명령을 위반한 경우에 대한 과태료 규정인 같은 법 제102조제2항제7호는 포함하고 있지 않습니다.

그렇다면 「공동주택관리법」 제93조제1항 및 같은 법 시행령 제96조에 따라 공동주택관리에 관한 감독을 하는 지방자치단체의 장으로부터 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 받았으나 이를 이행하지 않은 경우에 대한 제재 또는 처벌 규정을 둘 필요성 여부는 별론으로 하고, 「공공주택 특별법」 제50조제1항의 준용규정에 따라 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항이 적용됨에 따라 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에 게 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있다고 해서, 그러한 명령을 위반한 경우에 대한 같은 법 제102조제2항제7호의 과태료 규정까지 함께 적용된다고 볼 수는 없습니다.



참고 자료

1. 경기도 모범 · 상생관리단지 선정현황 194
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트 195
3. 경기도 공동주택관리 사전 자문 운영 안내 198
4. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내 199

경기도 모범·상생관리단지 선정현황

- 경기도가 공동주택단지의 자율적 관리기능 강화와 입주자의 권익 보호, 공동체 활성화 기반조성을 위하여 1997년부터 2021년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약)를 평가하여 287개 단지를 모범·상생관리단지를 선정하여 인증동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 3년간(2019년~2021년) 모범·상생관리단지로 선정된 19개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
1	광명시	광명역 씨밋플레이스	양지로 16	1,430	2021
2	평택시	e-편한세상 평택용이2단지	신흥1로 43	399	
3	평택시	힐스테이트 송담	송담1로 65	952	
4	남양주시	다산 e-편한세상 자이	다산중앙로 81번길 25	1,685	
5	화성시	우림그린빌리지	효행로 265번길 17	642	
6	고양시	문촌마을 13단지 대우	일산서구 중앙로 1471	254	
7	군포시	삼성마을 시티프라디움	삼성로 59번길 16	342	
8	오산시	고현 아이파크	남부대로 430-12	648	
9	용인시	보라마을 현대모닝사이드2차	용구대로 1842	771	
10	부천시	사랑마을 청구아파트	장말로 137	440	2020
11	수원시	오드카운티아파트	영통구 센트럴파크로 100	668	
12	성남시	위례 호반베르디움	수정구 위례중앙로 216	1,137	
13	고양시	일산두산위브더제니스아파트	일산서구 일현로 97-11	2,700	2019
14	용인시	해든마을동문굿모닝힐	기흥구 동백죽전대로 455-10	512	
15	수원시	영통 신명동보아파트	영통구 매영로310번길 87	836	
16	고양시	일산신원1,2차아파트	일산서구 일현로8, 원일로3	304	
17	용인시	동백동원로알듀크	기흥구 동백죽전대로 455-17	477	
18	김포시	현대힐스테이트1단지	수기로 67-54	1,253	
19	부천시	동부센트레빌3단지아파트	안곡로279번길 42	432	

공동주택관리 비리신고

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

▶ 「공동주택관리법」 제93조의2를 근거로 설립된 기구로써 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행

(신고방법) 「공동주택관리법 시행령」 제96조의3 제1항 각 호의 사항을 포함한 신고서를 **국민신문고** 또는 **우편**을 이용해 신고

- 국민신문고 : “국토교통부” 접수

- 우편 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택건설공급과 공동주택관리 비리신고센터

(신고처리) 민원 신청 → 국토교통부 접수/검토 → 시·군 통보 → 시·군 조사 및 결과보고서 제출 → 국토교통부 결과보고서 접수/검토 → 결과 및 행정조치 예정 사항 민원인 안내

법령검색

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

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

판례검색

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

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

법령해석

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

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

01 중앙공동주택관리지원센터 및 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

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

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

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

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

02 하자심사·분쟁조정위원회

- 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 : <http://www.adc.go.kr> (상담전화 : 031-910-4200)

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

03 건설기술정보

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

▶ 건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

04 경기도 공동주택관리 온라인 교육[경기도지식(GSEEK)]

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

▶ (경로) 경기도 평생교육 포털 「GSEEK」 메인화면 검색창에서 “공동주택” 검색어 입력

(과정명) “똑딱! 함께 만드는 행복아파트” (2017년 12월 개설)

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

(과정명) “공동주택 장기수선계획 바로알기” (2019년 1월 개설)

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

(과정명) “함께 사는 기쁨, 공동주택 회계처리 바로알기” (2020년 12월 개설)

- 교육내용 : 예산과 결산, 유형자산과 재고자산의 관리, 가자금금과 가수금 정리 등 공동주택 회계처리에 관한 동영상 강의(10차시)로 구성

❶ 전자투표

- 중앙공동주택관리지원센터 아파트e투표 : <https://e-vote.lh.or.kr> (이용문의 : 1600-7004)

▶ 스마트폰, PC로 아파트 관리에 필요한 모든 의사결정에 언제 어디서나 참여할 수 있는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스

❷ 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

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

- 경기도 전자북 : <https://ebook.gg.go.kr>

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

❸ 경기도 공동주택관리규약 준칙

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

▶ (경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택 관리 규약 준칙

경기도 공동주택관리 사전 자문 운영 안내

O 목적

- 공동주택 관리의 비리요인, 분쟁 등을 사전에 차단하여 투명하고 효율적인 관리 문화 조성을 위하여 의무관리대상 공동주택을 대상으로 법률, 회계, 노무, 관리 등 전문가 자문 지원 서비스를 제공하기 위함

O 운영 개요

- 지원대상 : 「공동주택 관리법」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택
 - (의무관리대상) 300세대 이상, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 있는 공동주택 등
 - ※ 단, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택은 제외
- 지원내용 : 공동주택 관리에 대한 전문가 자문

구분	관리행정	회계관리	장기수선	근로자관리	안전관리
자문 내용	· 관리규약 개정 · 계약 사무 · 입주자대표회의	· 회계처리 방법 · 자산관리 방법 · 관리비 등 부과, 징수 방법 · 예·결산 관리방법 · 세무관리 방법	· 장기수선계획 검토·조정 · 장기수선충당금 적립	· 직원 고용절차 · 근로계약	· 시설물의 안전관리 계획 · 공동주택의 안전 점검

※ 아래 해당되는 사항은 제외하고 지원

구분	해당 사항
제외 대상	① 이미 발생한 사항에 대한 조사·감사 ② 공동주택관리 분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우 ③ 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 민·형사상 소송이 진행되고 있는 경우 ④ 동일한 내용의 지원을 다시 신청한 경우 ⑤ 개인정보 및 사생활을 침해할 우려가 있는 경우 ⑥ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관한 내용인 경우 ⑦ 입찰 중이거나 시공 중인 공사에 대하여 지원을 요청한 경우

- 신청자격 : 입주자등(입주자, 사용자), 입주자대표회의
 - 입주자등 신청 : 지원 신청서, 동의서* 첨부 필요
 - * 입주자등 10인 이상(500세대미만 10인, 500세대이상 20인) 동의서 첨부
 - 입주자대표회의 신청 : 지원 신청서, 입주자대표회의 의결서 및 회의록 첨부 필요
- 신청방법
 - 전자신청 : 홈페이지 하단 사전 자문 신청 바로가기 클릭 후 작성·접수
 - 우편·팩스 : 홈페이지 하단 신청서(hwp) 내려받아 작성 후 팩스·우편 접수
 - 유의사항 : 자문 요청 대상의 현황 및 자문 희망 내용 등 구체적 기재
 - 보내실곳 : (팩스) 경기도 공동주택과 (031-8008-4369)
 - (우편) (16444) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1 경기도청 공동주택과 (제2별관 801호 공동주택관리팀)
- 문의처 : 경기도 공동주택과 ☎ 031-8008-4934 / 4899 / 4804 / 4953

01 경기도 공동주택 기술 자문단

아파트 시설보수공사 어떻게 할지 고민스러우시죠? 경기도에서 민간전문가와 함께 찾아가는 무료 자문 서비스를 실시합니다.

01

시설 공사기술 자문 (보공법, 시기 등 기술자문)

▶ 공사기획 단계

건축시공

내·외벽, 주차장 바닥 재도장 옥상·주차장 천장 누수 보수 등

토목시공

보도·차도 재포장 오수시설 직관공사 등

전기통신

CCTV교체 및 증설 검토, 변전설비 교체 타당성 검토 등

소방시설

화재 감시 설비 추가 설치, 소방시설 유지보수 자문

건축구조

옹벽 등 구조 안전 진단, 지하주차장 구조 검토

조경관리

전자·병충해 방제, 조경 관리 방안

기계설비

노후배관 교체 및 방식 변경, 난방 방식 변경(중앙·개별)

승강기

교체 범위 검토, 현 상태에 따른 관리 방안

교통

교통사고 예방, 단지 내 도로, 교통안전시설 등 점검 및 개선

30세대 이상 공동주택이라면 시설공사 기술자문, 설계도서 작성 지원에 공사자문까지 무료로 지원해드립니다.

0 기술자문 신청 제외 대상

- 고소·고발 등 소송이 진행 중 또는 공동주택 감사·조사를 받는 경우 등
- 공동주택의 시공사 하자 관리 기간 및 소송이 종료되지 않은 경우 등
- 공동주택 시설 보수 공사가 입찰 진행 중이거나 입찰된 사업 또는 공사가 진행중인 경우 등

02

설계도서 지원 (내역서, 시방서, 약식도면)

▶ ▶ 기술자문 후

- 신청대상 : 기술자문을 받은 단지 중 공사 예산을 확보하고 입주자 대표회의 의결을 통하여 당해 년도 공사 실시가 확정된 보수 공사

03

공사 자문 실시(전, 중, 후)

▶ ▶ ▶ 공사 단계

- 신청대상 : 설계 도서 지원을 받은 단지 중 단일 공종 예정가격 5,000만원 이상의 보수 공사

* 착공 전, 공사 중, 준공 후 3회의 공사품질 자문 실시

04

신청 방법

- 경기도청 홈페이지 > 상단메뉴-분야별 정보 > 도시 주택 > 주택/건축 > 공동주택 기술자문단 클릭(접속)

· 홈페이지 하단의 공동주택 시설 보수공사 기술자문 신청서 다운로드 후 작성 또는 전자신청서 작성 (자문 요청 대상의 현재 상태, 자문 받고자 하는 사항 및 보수 방안 등 구체적 기재)

· 입주자 대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 과반수 이상 동의 받은 대표자 직인 날인 후 신청

· FAX(031-8008-4369) 또는 우편(경기도 수원시 팔달구 효원로1 경기도청 공동주택과 공동주택기술지원팀)

2021 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 발 행 일 2021년 12월(2017년 ~ 매년 발행)
 - 발 행 처 경기도 도시주택실 도시정책관 공동주택과 공동주택감사팀
 - 편집총괄 공동주택과장 고 용 수
 - 편 집 인 공동주택감사팀장 이 호 준
주무관 최승훈 김연수 황은옥 정민호
공동주택관리팀장 정 의 정
-

2021경기도
**공동주택관리
감사 사례집**

GLOBAL INSPIRATION



경기도청 16444 수원시 팔달구 효원로 1 (매산로3가)
북부청사 11780 의정부시 청사로 1