

“2020년 투명한 공동주택 관리문화”를 위한

아파트 관리실태 조사·감사 주요 사례집



2020. 12

목 차

I. 조사개요 · 방법 · 일정 · 결과

□ 조사개요	-----	3
□ 조사방법	-----	4
□ 조사결과	-----	5

II. 관리실태 점검 주요 지적사례

□ 입주자대표회의 및 선거관리위원회구성·운영 등 분야	-----	6
1. 입주자대표회의 운영 및 운영비 집행 부적정 등		
2. 입주자대표회의의 출석 및 회의록 작성 등		
3. 선거관리위원회 업무 해태 등		
4. 선거관리위원회의 구성 및 운영 미비		
5. 관리규약 개정 및 규정 미흡		
6. 기타(시설물 안전관리 등)		
□ 회계관리 분야	-----	9
1. 입주자대표회의 운영비 부적정 사용		
2. 회계처리기준 등 운영 부적정		
3. 잡수입 및 사용료 등 회계처리 부실		
4. 기타		
□ 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야	-----	12
1. 장기수선총당금 적립 부적정		
2. 장기수선계획 조정 부실		
3. 장기수선총당금 사용계획서 미제출		
4. 장기수선총당금 사용 부실		
□ 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야	-----	16
1. 참가자격 및 제출서류 등 입찰방법 위반		
2. 수의계약 절차 부적정		
3. 입찰공고, 절차, 낙찰 등 부 적정		
4. 적격심사 및 낙찰 부적정 등		

“2020년 투명한 공동주택 관리문화”를 위한 아파트 관리실태 조사·감사 주요 사례집

- 인천시민의 약 80%가 공동주택에서 거주하고 있고, 일부 단지에서 공동 주택관리에 대한 문제가 대두됨에 따라
- 2020년 5개단지 조사·감사 결과 주요 지적사항을 작성·홍보하여 담당 공무원, 관리주체, 입주자대표회의 등 관계자와 공유하여 재발방지 및 투명한 관리문화를 정착하기 위함.

I 조사개요 · 방법 · 일정 · 결과

□ 조사개요

○ 조사기간

구 분	기 간	점검일	대상	비고
상반기	2020.06.29 -07.07	단지별7일	5개단지	총35일 소요
하반기	2020.07.20 -07.28			
	2020.09.21 -09.29			
	2020.10.26 -11.03			
	2020.11.16.~11.24.			

○ 조사대상

- 인천광역시 의무관리대상 아파트 중 자치구에 비리신고 및 민원발생 단지

☆ 의무관리대상 공동주택의 범위(「공동주택관리법시행령」 제2조)

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 150세대 이상으로서(승강기, 중앙, 지역난방)설치된 공동주택
- ③ 건축허가 대상으로 주택이 150세대 이상인 건축물

○ 조사내용

- 입주자대표회의 구성·운영 및 선거관리위원회 구성·운영

- 주택관리업자 선정, 각종 공사 및 용역업자 선정
- 장기수선충당금 및 회계처리 투명성
- 안전관리 상태

□ 조사방법

○ 점검반 구성 (총 11명 내외)

- 팀 장 : 시 건축계획과 공동주택담당
- 팀 원 : 외부전문가 6명 (변호사 2, 회계사 2, 장기수선전문가2)
공무원 5~6명(시 3명 및 자치구 2명)

○ 구성 및 역할

점 검 항 목	점 검 내 용	점 검 자
입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성·운영	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 구성 및 의사결정 타당성 여부 - 입주자대표회의 회의결과 등 공개 여부 - 선거관리위원회 구성 타당성 여부 - 선거관리위원회 활동실태(회의결과 공개) 등 	변호사 공무원
각종 공사 입찰 및 용역업자 선정 (주택관리업자 선정)	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 공사업자 및 주택관리업자 선정 시 공개입찰 등 적정성 여부 - 입찰결과 공개 여부 - 입찰과정의 투명 및 공정성 여부 - 계약 관련 이행 여부 	주택관리사 공무원
장기수선충당금	<ul style="list-style-type: none"> - 수선주기에 따른 보수 이행여부 - 장기수선계획 조정여부: 3년 마다 정기적 조정 - 장기수선충당금 공개관리규약: 사용내역 공개 여부 	주택관리사 공무원
관리비 운영 (회계처리 투명성)	<ul style="list-style-type: none"> - 사업계획 및 예산안 수립 여부 등 - 관리비 및 잡수입 등 의무적 공개 여부 등 - 회계서류 보관실태 여부 등(5년이상) 	회계사 공무원
정보공개	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리정보시스템 공개 <ul style="list-style-type: none"> ○ 관리비 등(관리비, 사용료, 잡수입) ○ 장기수선충당금 (홈페이지 및 게시판 등) ○ 주택관리업자 선정 입찰 및 결과 공고 - 홈페이지 및 게시판 공개 	공무원
안전관리 (교육포함)	<ul style="list-style-type: none"> - 안전관리계획 수립 및 시행 - 교육 및 점검 시행 여부 	공무원

□ 조사결과

○ 지적 총 164건

- 상반기 건: 과태료 3, 시정조치 2, 권고 12, 통보 15
- 하반기 건: 과태료 11, 시정조치 13, 권고 41, 통보 67

구 별	단 지 명	계	공사·용역 사업자 선정	장기수선 중당금 등	회계관리	일반관리
계		164	80	28	23	33
○○구	○○아파트	32	17	4	5	6
“	○○아파트	33	11	10	4	8
“	○○아파트	39	21	7	3	8
“	○○아파트	29	14	3	5	7
“	○○아파트	31	17	4	6	4



II

관리실태 점검 주요 지적사례

□ 입주자대표회의 및 선거관리위원회구성·운영 등 분야

1. 입주자대표회의 운영 및 운영비 집행 부적정 등

[사례1]

▶ 관리규약 제25조에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있고, 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 중요 발언내용 등을 명확히 기록하고 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하도록 되어 있으며 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정함.

- ☞ 입주자대표회의에서 사전 공고되지 않은 ‘중계기 임대료 인하’ 안건을 상정하고, 재계약 의결함(결정사항에 대한 찬부여부도 미기재)
- ☞ 관리규약에 따라 매월 1회 정기회의를 실시해야 하고, 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 간편한 통지 방법으로 통지해야 함에도 소집공고가 1~2일 지연되거나 회의소집 공고되지 않음.(2개 단지)
- ☞ 입주자대표회의가 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공고되지 않고, 공고문만 단순히 편철되어 있음.

[사례2]

▶ 관리규약 제32조제5항에 입주자대표회의 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

1. 회의 시 다과 등 비용
2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)
3. 교통, 통신비

- ☞ 대표회의 운영비 중 식대는 정기회의에 한하여 인당 1만원 한도로 사용해야 하나 초과 사용함.

[사례3]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제14조항제1항에 따르면 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결

- ☞ 입주자대표회의 중 5인의 과반수인 3인이 의결 정족수가 되어야 함에도, 2명 출석, 2명 찬성으로 안건 가결.
- ☞ 입주자대표회의 회의록에 5명 출석 기재되어있으나, 찬반 표결인원이 5명이 안됨.(4회)

2. 입주자대표회의의 출석 및 회의록 작성 등

[사례1]

▶ 관리규약 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록을 별지 제9호의 서식 작성방법에 따라 의결사항(안건별로 찬(○)/반(○) 결과표시) 및 주요 내용 등을 명확히 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 익일10시까지 법 제14조제7항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하여야 한다.

- ☞ 회의록 작성 시 각 안건에 대한 위원들의 찬반여부를 기재하지 않고, 출석서명만을 받음.(3개 단지)
- ☞ 회의록이 수기로 작성함에 있어 임의로 수정을 한 것처럼 보이는 내용이 많음.

3. 선거관리위원회 업무 해태 등

[사례1]

▶ 관리규약 제34조제1항 제2호에 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다.

가. 신청자 접수기간 및 장소

나. 선거관리위원 신청 자격

다. 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소포함)

▶ 관리규약 제22조제1항에 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하여야 한다.

- ☞ 선거관리위원회 위원들이 전원 사퇴 후 2주도 되지 않아 새로운 선관위가 구성됨에 있어 관리규약에 따라 공개모집 절차를 따르지 않음.
- ☞ 동별 대표자 및 임원의 임기가 만료된 상태이었음에도 동별 대표자의 선출에 관한 공고를

비롯한 절차 진행이 없는 상태에서 상당 기간 도과됨.

[사례2]

▶관리규약 제37조제3항에 임기도중 위원이 궐위된 경우에는 30일 이내 제34조제1항에 따라 선거관리위원장이(선거관리위원장 및 직무대행자가 없는 경우 입주자대표회의 회장)입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉하며, 신청자가 없는 경우 제34조제2항에 따른다.

☞ 2019. 9. 부터 사퇴 및 해촉 근거 없이 출석명부에 누락되어 있음에도 선거관리위원 결원의 발생에 따른 추가 위촉의 절차 미 시행

4. 선거관리위원회의 구성 및 운영 미비

[사례1]

▶「공동주택관리법 시행령」 제15조 제4항에 의하면 선거관리위원회는 그 구성원 과 반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있음.
▶관리규약 제37조제5항에 따르면 회의록 작성, 통보는 제30조를 준용하도록 하고 있음.

☞ 선거관리위원회 운영 부적절

- 선거관리위원회의 안건 의결시 안건 의결과 회의록 작성시 각 안건에 대한 찬부를 묻고 서명하는 방식이 아니라 출석을 겸하여 회의록의 내용을 확인하는 서명만을 받음.
- 동별 대표자 결격 사유를 법령에서 정하고 있음에도 결격사유 외의 사유로 감사후보 부적합 만장일치 결정.

☞ 선거관리위원회의 안건 의결 시 안건에 대한 개별적 의결 절차 없이 출석여부로 이를 대신함.

[사례2]

▶관리규약 제36조 제4호에 따르면 ‘법 제14조제4항, 제5항 및 영 제11조제3항 각 호에 따른 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유의 확인 및 자격유지의 확인(법 제16조 및 영 제17조의 범죄경력 조회 및 확인을 포함한다)’ 하도록 하고 있음.

☞ 동별 대표자 범죄경력 조회 등 결격사유 조회 미 실시함.

☞ 결격사유 미 조회로 입주자대표회의에 10개월 이상 자격 없는 자가 동대표로 참석하여 의결에 참여하였음.

5. 관리규약 개정 등 미흡

[사례1]

▶ 관리규약 제78조제1항에 입주자대표회의 또는 전체 입주자등의 10분의 1이상은 공동주택관리법령이나 인천광역시 관리규약 준칙이 개정된 때 등 필요한 경우에 입주자대표회의 의결이나 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 연서로써 관리규약의 개정을 제안할 수 있다.

- ☞ 준칙 개정 시 개정 여부를 결정해야 함에도 아파트 관리규약이 2016.12.1. 이후 준칙이 수차례 개정 되었음에도 개정되지 않아 준칙과 내용의 차이가 현저함.
- ☞ 지방자치단체로부터 입주자대표회의 회의중계 장비를 지원받아 설치된 경우에는 회의를 개최할 경우 생중계 하도록(2016.10.7. 관리규약준칙 개정) 관리규약 개정해야 함에도 개정하지 않음.

6. 기타(시설물 안전 관리 등)

- ☞ 저수조 관리상태 미흡(수도법 시행규칙 별표6의2(저수조 위생점검 기준)에 따라 위생조치를 시행 하여야 하나 관리상태가 미흡함.)
 - ○○아파트 지하저수조 개구부는 열려있는 상태이며, 저수조 내부 벽체의 도막은 50% 이상 벗겨져 있었음.
 - 지하저수조 월류관 말단에는 세목스크린 등 해충유입방지책이 설치되어 있지 않음.
- ☞ 기계실 및 변전실 등 쓰레기 적재로 인하여 화재 위험이 있어 조치 필요

□ 회계관리 분야

1. 입주자대표회의 운영비 부적정 사용

[사례1]

▶ 관리규약 제32조제1항제2호에 입주자대표회의 회의운영비는 월 25만원으로 되어 있고, 같은 조 제5항에는 “제1항 제2호 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)

▶ 관리규약 제32조제4항에 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.

- ☞ 운영비 중 식대는 정기회의에 한하여 인당 1만원 한도로 사용해야 하나 초과 사용하고, 회의와 관련 없는 식대 지출함.
- 부적정 지출액: 803,000원
- ☞ 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성하여 관리주체에게 보관해야 하나, 2017년 ~ 2019년(동대표 미구성 기간 2017. 3월 ~ 2018. 3월은 제외) 장부(증빙자료 포함) 미 보존.

2. 회계처리기준 등 운영 부 적정

[사례1]

- ▶ 회계처리기준 제16조(전표)제1항 모든 거래는 전표에 따라 처리한다.
- ▶ 회계처리기준 제9조(채권·채무의 소멸 시기)제1항 채권·채무의 회계 처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효에 따른다. 제2항 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소멸시효가 완성되기 전이라도 입주자대표회의의 승인을 받아 해당 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있다.
- ▶ 회계처리기준 제28조(지출에 대한 감사) 입주자대표회의의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

- ☞ 2017년 7월분부터 2018년 12월분까지의 전표철이 없으며, 현금으로 지출된 비용 중에 증빙이 없는 경우가 다수 있음.
- ☞ 10년 이전에 이사 가고 없는 세대의 장기미수관리비라서 회수 불가능하므로 대손 처리하여야 하나, 아직도 계속 가지급금으로 계상하고 있음.
- ☞ 입주자대표회의의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 규정되어 있으나, 2017년~2019년(동대표 미구성 기간 2017.3월~2018.3월은 제외) 내부 감사 미실시.

3. 잡수입·사용료 등 회계처리 부실

[사례1]

- ▶ 관리규약 제61조제3항에 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 고지서에 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 익월 해당 사용료에서 차감하여야 한다.

- ☞ 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발

생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하도록 하고 있으나 충당금으로 적립하여 사용 중.

- 2019. 12. 31. 충당금 금액(수도료 5,773,580원, 전기료 18,373,960원)

[사례2]

▶ 관리규약 제59조제4항에 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 「공동주택관리회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에 따라 공용관리비에서 차감한다.

- ☞ 잡수입 중 우선사용금액을 제외한 금액은 관리비 차감해야 하도록 하고 있음에도 예비비 적립함.
 - 2017년 약1,158만원, 2018년 약1,858만원 예비비로 적립함.
- ☞ 예비비는 100만원 미만으로 지출해야 하나, 한도 초과 집행함.
 - 2017년 수목전정, 폐전지목 처리비 3,302,200원
 - 2017년 서류보관함 제작 1,243,000원
- ☞ 승강기 사용료 수입은 잡수입이나, 2017년부터 2018년 상반기까지 잡수입 미 인식하고, 승강기수선충당금으로 적립함.
- ☞ 직원특별상여를 잡수입에서 지급하도록 하고 있으나 일부는 관리비로 부과하여 회계처리상 일관성을 유지하지 못함.
 - 규정특별상여(450,000원), 주식특별상여(600,000원), 여름휴가비(1,300,000원)
- ☞ 잡수입 중 공동기여수익은 관리규약에서 정한 용도에 사용하거나 관리비경감을 위한 소요 재원으로 활용되어야 하나 2017 회계연도의 잡수입 중 공동기여수익에 해당하는 주차료 수입 41,242,090원을 장기수선충당금으로 적립함.
- ☞ 예비비 사용액 중 2018 회계연도에 1건, 2019 회계연도에 4건(금액13,748,282원)의 공사비 지급에 있어 예비비 사용 전에 입주자대표회의의 의결하지 않고 사후에 주인함은 물론 일부는 그 사용내역이 관리비부과내역서에 공개되지 않았음.
- ☞ 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 금액 지출 하도록 하고 있으나, 100만 원 이상 지출 내역이 있음.
- ☞ 공동기여분 잡수입은 우선 사용 항목 사용 후 남은 금액을 매월 관리비 차감해야 하나, 2017년 잉여금 처분 시 45,548,978원은 관리비 차감 적립금으로 관리비 차감하고,

3,513만원은 관리비 차감 적립금 외로 적립함.

- ☞ 주차, 헬스장등 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수입은 잡수입으로 회계처리 해야 하나, 2017년 중당금 계정으로 회계처리 함.
- ☞ 잡수입 우선사용 범위가 정해져 있으나 관리규약에 정하지 않은 수선비 등으로 사용함.

4. 기타

- ☞ 사적경비를 관리비로 지출하는 등 관리비를 사용함.
 - 사적경비 등 총 26,579,830원 회수
- ☞ 변상 조치하여 환수한 금액 중 가지급금의 환수액은 가지급금과 상계하고, 관리비용 과다 계상액의 환수액은 잡수입으로 계상하여야 하나, 가지급금 환수액 1,000,000원을 제외하고는 전액 가수금으로 계상함.

□ 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야

1. 장기수선총당금 적립 부적정

[사례1]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 장기수선총당금의 적립은 법 제30조제4항에 따라 장기수선총당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 함.

- ☞ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항 규정에 따라 장기수선총당금 요율은 관리규약으로 정하고 이에 따라 부과하여 징수하여야 함에도 적립요율에 적합하지 않게 부과하고 있음.
 - 관리규약에 따른 부과금액(㎡) : 109.67원
- $$\frac{\text{계획기간 중 수선비 총액}(4,096,718,686\text{원}) \times \text{적립요율}(0.2)}{\text{총주택공급면적}(62,255.69) \times 12 \times \text{적립기간}(10)\text{년}} = \text{㎡}(109.67)$$
- 현재 부과금액(㎡) : 181.5원
- ☞ 장기수선계획서에 의하여 적립금액을 정하고 그 징수비율을 관리규약으로 정해야 함에도 ○○아파트 관리규약 제62조제1항은 장기수선계획에 의하여 산출된 금액으로 인정할 수 없고 적립율 또한 일정한 비율이 아닌 정액으로 정해져 있음.
- ☞ 장기수선계획서에 의하여 적립금액을 정하고 그 징수비율을 관리규약으로 정해야 함에도 ○○아파트 관리규약 요율 적용이 어려워 입주자대표회의 결정으로 정함.
- ☞ ○○아파트 관리규약 요율에 따르면 평방미터(㎡) 당 119.95원(월18,924,499원)을 부과하여야 함에도 입주자대표회의 결정으로 2017년1월부터 2019년 말까지 평방미터(㎡)

당 월 36.6원(월5,537,060원)을 부과함.

- ☞ 장기수선충당금 적립금액이 관리규약의 개정 또는 장기수선계획의 조정이 없었음에도 2017년 2월 입주자대표회의의 의결로 단위면적당 60.54원에서 80원으로 인상됨.
- ☞ 장기수선충당금 예치에 있어 입주자대표회의의 회장 명의로 개인연금(10년) 가입함.

2. 장기수선계획 조정 부실

[사례1]

▶ 「공동주택관리법」 제29조제2항에 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 보관하도록 하고 있고, 제3항에 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과 하기전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하고 있음.

- ☞ CCTV 등 교체 또는 보수(20.1.10.), 비상 방송설비 교체 보수(20.2.10.)를 장기수선계획 총론부분에 반영된 긴급 및 소액지출 근거에 따라 사전에 입주자대표회의의 의결을 통하여 지출할 수 있다는 규정을 지키지 않고, 사후에 입주자대표회의의 의결을 받음.
- ☞ 관리주체와 입주자대표회의는 장기수선계획을 「공동주택관리법」 제29조 및 동 시행령 제30조에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 장기수선계획을 조정하여야 함에도 불구하고 장기수선계획이 사용검사일 이후 2017년도에 조정된 것만 존재함.
- ☞ 관리주체는 구)주택법 및 공동주택관리법령에 따라 업무 인수인계 시 장기수선계획서를 필수서류로 인수인계하여 사용검사일로부터 영구히 장기수선계획서를 보존 및 관리하여야 하나 1979년 10월 사용검사이후 2017년까지의 장기수선계획서가 보존 및 관리되지 않음.
- ☞ 장기수선계획서 작성 시 수선주기의 기준점은 사용검사일로부터 기산하고 이후 수선주기의 시작점은 장기수선계획 대상 공종의 공사 시행일을 기준으로 적용해야 함에도 불구하고 장기수선계획 조정 시 장기수선계획대상 공사의 기준점을 적정하게 설정하지 않음.
- ☞ 2017년 조정된 장기수선계획의 경우 관리주체가 작성한 이후 입주자대표회의에서 승인한 절차(의결)가 불분명함.
- ☞ 장기수선계획의 총론이 관리업무에 적용하기 어려운 수준으로 부실하게 작성됨.
- ☞ 장기수선계획의 총론 부분의 내용이 부정확하여 장기수선계획대상 공종과 수선유지비를 사

용하는 공종의 구분이 명확하지 않음.

- ☞ 장기수선계획을 검토 및 조정한 후 3년이 경과함에도 2020년 11월 현재 장기수선계획의 검토가 전혀 이루어지지 않고 있음.

3. 장기수선충당금 사용계획서 미제출

[사례1]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 법 제30조제4항에 따라 장기 수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 함.

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

▶ 관리규약 제58조제2항에 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 별지 제14호 서식에 따라 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함.

- ☞ ○○아파트 경우 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제4항 규정에 의하여 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 의결을 거쳐 사용하여야 함에도 이를 이행하지 않음.

- 소방시설 지적사항 보수공사(2회), 비상 발전기 및 수전설비 정류기 배터리 교체

- ☞ ○○아파트 경우 장기수선충당금을 사용할 경우 입찰공고 이전에 입주자대표회의에 승인을 받도록 하고 있으나 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않음.
- ☞ ○○아파트는 2020년 장기수선충당금을 사용 공사에 있어 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않음.

4. 장기수선충당금 사용 부실

[사례1]

▶ 「공동주택관리법」 제30조제2항에 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 함.

- ☞ 재도장공사(공사비 115,500,000원)계약서에 장기수선충당금을 사용할 수 없는 일반 수선

공사까지 포함됨.

- 유리창 물청소비용 5,355,000원 포함

- ☞ 수선유지비 사용 대상공사 임에도 장기수선충당금으로 사용하고, 장기수선계획서에서 정한 수선주기가 도래하지 않은 공사 시행 후 장기수선충당금을 사용함. 또한 장기수선계획서에 전면수선 공사의 경우에만 장기수선계획대상공사로 판단하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 부분수선공사 시행 시 장기수선충당금을 사용함.

공사 명	지출 시기	사용금액(원)
소방시설보수공사	2017.09.	2,409,000
CCTV설로보수공사 및 앰프수리 등	2017.10.	1,590,000
피트공사(1/1208)	2018.01	880,000
정화조 오수관 교체공사	2018.07.	12,650,000
소화기구매	2018.08.	480,000
급수펌프보수공사	2019.01.	1,890,000
상수도배관교체공사(1동5호라인)	2019.01.	800,000
도어컨트롤, 엔코더교체공사(2동)	2019.02.	803,000
메인모터, 엔코더수리(1동)	2019.04.	447,700
오수배관보수공사	2019.04.	977,000
CCTV카메라교체	2019.05.	165,000
승강기부품교체(1동)	2019.05.	869,000
승강기랜딩스위치교체(2동)	2019.09.	704,000
소화기구입	2019.09.	109,400
소방시설보수공사	2019.11.	2,670,000
상수도배관공사(1동지하)	2019.12.	1,400,000
합 계	16건	28,844,100

- ☞ 장기수선계획서 총론에 500만 원 이하의 금액에 한하여 적용할 수 있도록 하고 있으나 공사계약금액은 14,971,000원으로 장기수선충당금 지출함.
- ☞ 소화설비 중 프레액션밸브는 장기수선계획서에 포함되지 않음에도 장기수선계획대상항목으로 판단하고 장기수선충당금을 사용함.
- ☞ 장기수선계획서에서 정한 수선주기가 도래하지 않은 공사를 시행하고 장기수선충당금을 사용함은 물론 장기수선계획서에 전면수선만 계획되어 있음에도 부분수선공사 시행하고 장기

수선충당금을 사용함.

- ☞ 2017년부터 2019년 말까지 장기수선계획에 포함되지 않은 승강기 유지·보수비 (1,674,750원)를 매월 장기수선충당금에서 지급
- ☞ 장기수선계획에 포함된 지붕/고분자도막방수, 외부/수성페인트칠, 지하주차장(바닥)의 수선 년도가 2018년임에도 장기수선충당금으로 집행하지 않고 하자에 따른 금원으로 집행

[사례2]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항에 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2에 정하고 있음.

9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)

(별표 2)

9. 수선 유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비
	나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비
	다. 건축물의 안전점검비용
	라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용

- ☞ 「공동주택관리법」 제29조 제2항 규정에 따라 공용부분 주요시설물의 보수 또는 교체하는 경우에는 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 보수 또는 교체를 하여야 함에도 사용자가 포함된 입주자등이 부담하는 수선유지비를 사용함.

- 비상 방송 스피커 단락 보호장치, 상수도 소화전 배관공사, 소방시설 지적사항 보수공사, 경비실 통합 소방공사 등

□ 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야

1. 참가자격 및 제출서류 등 입찰방법 위반

[사례1]

▶ 주택관리업자 및 사업자선정지침(이하 지침이라한다) 제19조 및 제27조에서 정하는 제출서류를 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없음.

☞ 제출서류 추가요구

- 도장·방수 및 시설물 유지관리업 모두가진 면허를 요구
- 최저가 낙찰임에도 행정처분 확인서 제출 요구함

[사례2]

▶ 「공동주택관리법」 제7조 및 제25조에 따라 입주자대표회의 및 관리주체는 국토교통부 장관이 고시하는 경쟁 입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있고, 지침 제18조 및 제26조에서 정하는 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없고, 다만 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라면 사업실적, 기술능력, 자본금에 한정하여 추가적인 제한이 가능함

☞ 참가자격 추가 및 과도한 참가자격 제한

- 해당단지 세대수 보다 많은 실적을 요구
- 적격심사제 임에도 실적제한에 있어 최근 3년간 1,000세대 10개단지 만점업체만 참여토록함.

[사례3]

▶ 지침 제24조제1항에 따르면 입찰공고 내용에 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 명기하고 그 기준에 맞는 최저가 금액 제출한 업체 선정

- ☞ 입찰공고 내용에 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 명기하고 그 기준에 따라 최저가 금액을 제출한 업체를 선정해야 하나 최저가 금액 제출한 업체 선정
- ☞ 입찰금액 3개 업체 동일하도록 인건비 등 모든 금액 산출내역 제시함은 사업자 선정 취지에 부합하지 않으며, 산출 내역서 입찰공고 시 공고하지 않고, 현장 설명회 시 배부함

[사례4]

▶ 지침 제7조제2항에 따르면 낙찰의 방법은 입주자대표회의 의결 필요

- ☞ 최저가(전자입찰) 낙찰방법으로 입찰공고 후 재공고 시 낙찰방법이 입주자대표회의 의결 내용이 없음에도 적격심사제로 변경 선정함.

[사례5]

▶ 지침 제29조제2항에 따르면 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰 금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

☞ 재도장공사 계약서 작성 시 계약내용과 시방서의 내용이 다름.

[사례6]

▶지침 제31조제3항에 따르면 주택관리업자계약, 용역계약 경우 계약금 액의 100분의 10, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 공동주택에 계약보증금으로 납부하도록 하고 있음.

☞ 계약상대자로부터 용역계약, 단가계약의 경우 100분의 10, 공사계약의 경우 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금을 납부토록 해야 함에도 징구하지 않음.

- 전기안전관리 대행업체(2018년도 계약서 없음), 물탱크 보수공사 업체

☞ 계약시(경비용역) 계약이행증권 제출에 있어 계약금액 10%를 제출 하도록 하고 있으나 미 징구.

☞ 계약상대자는 단가계약의 경우 100분의10을 공동주택에 계약보증금을 납부하도록 하고 있으나 3년 계약 함에도 계약이행증권 미 징구

[사례7]

▶지침 제8조제1항에 따르면 최저가입찰의 경우 전자입찰로 해야 하며, 입찰서와 산출 내역서, 증권은 전자적인 방법으로 제출해야함.

☞ 유찰에 따른 재공고에 있어 입찰서 등을 직접(우편, 방문) 접수 선정함.

[사례8]

▶지침 제26조에 따르면 입찰공고 시 참가자격에 대해 정하고 있고, 최저가 업체 선정의 경우 최근 3년간 10건을 상한으로 정하도록 하고 있음

☞ 최근 세관공사 실적 20개 단지로 함은 물론 공사금액 2,000만원 3개 단지 포함으로 참가자격 제한함.

[사례9]

▶지침 제4조제2항에 따르면 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

☞ 소방점검 지적사항 보수업체의 선정 및 청소업체, 경비업체의 선정은 관리주체가 사업자를 선정하도록 되어있음에도 불구하고 입주자대표회의 명의로 입찰공고를 시행함.

2. 수의계약 절차 부적정

[사례1]

▶ 관리규약 제44조의2제1항에 관리주체(자치관리포함)가 지침 [별표2]제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자(지침[별표7]의 사업자로서 공사업자는 제외함)와 재계약 하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.

- ☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 사업수행실적을 관리규약에 정한 절차에 따라 평가하도록 하고 있음에도 45일전에 관리규약 별지 제12호 서식에 따라 평가하지 않음은 물론 입주자등 의견수렴 기간 정하고, 이를 게시하여 입주자등의 의견접수 하는 절차를 생략하고 수의계약 함.
 - 재활용업체, 승강기 유지보수업체, 청소업체, 소독업체, 시설물 광고 업체, 전산처리 업체
- ☞ 기존용역사업자와 수의계약에 있어 계약만료(2019년5월31일) 45일 전에 사업수행평가를 해야 하나 45일 이후(2019년5월15일) 사업수행평가하고 선정함.
- ☞ 계약연장 업체(용역업체)는 계약종료 되는 기존사업자로 볼 수 없음에도 경쟁입찰이 아닌 45일 이후 사업수행실적을 평가하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 재계약.
- ☞ 입주자대표회의 미구성에 따른 계약연장 업체(주택관리업자)는 계약종료 되는 기존사업자로 볼 수 없음에도 경쟁입찰이 아닌 수의계약 절차 진행
- ☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 관리규약에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 입주자등 이의신청 접수 후 10% 미만인 경우 입주자대표회의 의결하도록 하고 있으나,
 - 입주자등 의견수렴하는 절차 없음.
 - 평가위원 동의 없고, 관리규약 별지서식이 아닌 다른 서식 사용
 - 관리규약 별지 12호서식 사용하지 않음은 물론 주민의견 수렴 입주자대표회의 의결일 이후 진행 작성
 - 입주자대표회의 의결일자 보다 관리소장 사업수행평가 일자 늦음.
- ☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 관리규약에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실

적을 평가하고, 입주자대표회의 의결하도록 하고 있으나,

- 해당 업체 영업정지에 따라 경쟁입찰 시행하지 않고 자회사인 ○○방재 업체로 3개월 계약 연장(별지 제12호 서식에 따르면 행정처분 받은 업체는 수의계약 제외토록 하고 있음.)
- 계약 연장 업체는 계약 종료되는 기존사업자로 볼 수 없고, 정상적으로 선정된 업체가 아님에도 수의계약 선정
- 관리규약 별지 제12호 서식 미사용 및 45일전이 아닌 이후 업체 평가 선정
- 관리규약 별지 제12호 서식 미사용

[사례2]

▶지침 별표2(수의계약 대상) 비교에 따르면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있음.

- ☞ 수의계약을 하기 전에 계약상대자, 계약 조건 등 계약과 관련 중요한 사항을 입주자대표회의 의결을 거치도록 하고 있으나 이를 이행하지 않고 수의계약 함.
 - 지하저수조 물탱크 청소(1,400,000원), 매설 수도 배관 누수 탐지보수공사(2,936,000원, 2,900,000원), 소방 비상방송 단락 보호장치(2,550,000원)
- ☞ 경쟁(일반, 제한)입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약이 가능하나, 이에 대해 사전 입주자대표회의 의결이 필요(비고) 함에도 임의적으로 수의계약 처리함.

[사례3]

▶지침 별표2(수의계약 대상) 제6호에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.

- ☞ 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우 2인 이상 견적서 필요하나 1개 업체 견적서로 선정
- ☞ 계약금액이 400만 원 이상 임에도 수의계약 선정
 - 수목 전지 · 전정 업체,
- ☞ 동일한 목적의 오, 배수 횡주관 청소임에도 300만원 미만으로 하여 2회 나누어 수의계약 업체 선정
- ☞ 동일한 업체에서 공산품으로 싱글 구입하고, 옥상 후레싱 공사는 별도로 하여 각 300만원

이하로 공사함은 수의계약하기 위한 목적으로 볼 수 있음.

- ☞ ○○물산과 수의계약(계약금액 300만원을 2회 실시) 시 규정에 따라 2인 이상의 견적을 받아야 하지만 이를 이행하지 않음은 물론 입주자대표회의의 의결은 660만원 계약하기로 의결함.

[사례4]

▶지침 별표 2 (제4조제3항 관련) 제10호 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)

- ☞ 천재지변, 안전사고, 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 선조치 후 보고가 가능 하나 이에 대해 관리주체에서 자의적 긴급사항으로 판단하여 수의계약 또는 선조치 후 주인 받음.(3건)

[사례5]

▶지침 제4조제3항에 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있음.

【별표 2】

8. 영 제5조제2항 제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우

- ☞ 입주자등 10분의1이상 이의제기 없는 경우 구성원 3분의 2 이상 찬성으로 재계약 의결 필요하나, 의결기록 없음.

3. 입찰공고, 절차, 낙찰 등 부 적정

[사례1]

▶지침 제11조제2항에 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정 한 경우, 관리주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리 정보시스템에 즉시 공개하도록 하고 있음.

- ☞ 수의계약으로 선정된 사업자 등의 정보(주택관리업자 또는 사업자의 상호, 주소, 대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약 사유)를 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하나 수의계약 선정결과를 일체 공개하지 아니 함.

[사례2]

▶ 「공동주택관리법」 제28조에 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 제27조제2항 제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 한다.

- ☞ 입주자대표회의와 체결한 일부 계약서가 홈페이지에 공개 누락되었고 일부 계약서는 지연 공개되었으며, 관리주체와 체결한 일부 계약서가 공개되지 않음.

[사례3]

▶ 지침 별표 7 <비 고>

1. 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

- ☞ 지하횡주관 세정공사 업체선정 관련하여 일반경쟁입찰을 시행하는 것으로 의결하였는데 입찰공고는 제한경쟁으로 시행함.

4. 적격심사 및 낙찰 부적정 등

[사례1]

▶ 지침 제13조제3항에 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하도록 하고 있고,
▶ 지침 제24조제1항제3호 입찰의 종류 및 낙찰의 방법에 적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 입찰공고 시 함께 공고 해야함.

- ☞ 적격심사제로 주택관리업자를 선정하는 경우 평가에 따른 회의록을 작성하여야 하며, 배점 시 관리규약에서 정한 배점기준에 따라 배점해야 하나 평가위원 중 사업제안 점수 부여에 있어 배점기준에 따르지 않고 점수를 부여함.

- ☞ 관리규약 배점표에 따르면 실적평가에서 10건을 만점으로 하고 있으나, 입주자대표회의 의결로 5건 이상을 만점으로 정하여 평가함.
- ☞ 적격심사 회의내용 없고, 각 평가위원 배점표가 아닌 1개 배점표 작성
- ☞ 적격심사제를 통하여 사업자를 선정하기 위해서는 5인 이상의 평가에 참여하여야 함에도 평가표를 확인할 수 없고, 평가위원 선정 사실도 확인할 수 없음.
- ☞ 적격심사임에도 만점업체만 참여하도록 하고, 제13조에 따른 회의 내용에도 없이 평가위원 개별 평가하지 않고 통합 평가함은 물론 적격심사 배점에 있어 입찰가격 배점 오류(입찰금액 최저 업체 점수 오류) 및 배점에 있어 참가업체 5개 이하인 경우 순위에 따라 배점해야 하나 모두 2순위로 배점함
- ☞ 사업제안 평가 순위에 따라 배점하지 않고 동일점수 부여
- ☞ 평가주체 5인 이상이 평가에 참여하고, 평가서 작성해야 하나 평가서 없음
- ☞ 관리규약에 정한 배점표와 다르게(업무실적 배점) 입찰공고 함.
- ☞ 사업제안 점수부여 회의록에 따른 점수 기준 없이 평가위원 임의적 부여함
- ☞ 기술자보유 만점기준 입주자대표회의 의결 없이 변경하고 점수부여