



2016 공동주택관리 가이드북  
Ulsan Metropolitan City

# 05

공동주택관리감사  
주요 지적사례



🏠 공동주택관리감사 주요 지적사례

지적요지	주 요 지 적 내 용	비 고
부녀회 운영비 사용 부적정	· 공동주택관리법 제90조에 공동주택 관리와 관련하여 입주자 등은 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하 여서는 아니 됨에도 부녀회 회장 및 총무는 발생한 잡수입을 개인통신비 명목으로 0,000천원과 격려금으로 000천원을 부 당하게 지출	환수 조치
입주자대표회의 운영비 사용 부적정	· ○○아파트 ○기 입주자대표회의는 '○○. ○. ○○일 해산되어 업무추진비를 받을 수 없음에도 '○○년 ○○,○○○천원, '○○년 ○○,○○○천원 등 총 ○○,○○○천원을 부당하게 지급 받음. · ○기 입주자대표회의는 관리규약에 의거 입대의 등의 효율적 인 운영을 위해 경비를 사용할 수 있으나, 사용용도로 규정되 지 않은 조의금으로 '○○년 ○○○천원, '○○년 ○○○천원 등 총 ○○○천원을 부당 지출	개선 명령
관리소장에 대한 연장근로 수당 지급 부적정	· ○○○은 ○○아파트 관리사무소장으로 재직한 '○○년부터 '○○년까지 ○○,○○○천원의 연장근로수당을 받았으나, 「근로기준법」 제63조에 의거 관리감독업무에 종사하는 자에게는 연장근로수당을 지급하지 않아도 되며, 근로계약서상에도 연장 근로수당을 지급한다는 조건이 없음으로 부당하게 연장근로수당 이 지급되었음.	환수 조치
수선유지비 사용 부적정	· 관리비중 수선유지비는 공동주택관리법시행령 제23조제1항 【별표5】에 의거 “장기수선계획에서 제외되는 수선·보수에 사 용”되어야 하나, 장기수선계획에 포함되어 있는 수선·보수에 '○○년~'○○년까지 ○○,○○○천원의 수선유지비를 사용 하였음	과태료 부과



지적요지	주요지적내용	비고
경비용역 1년 미만자 퇴직금 및 연차수당 지급 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「근로자퇴직급여보장법」 제4조에 의하면 퇴직금은 1년 이상 인 근로자에게 지급하고, 「근로기준법」 제60조에 의하면 1년 간 80%이상 출근한 근로자에게 15일의 유급휴가를 주고, 1년 미만 근로자에게 매월 1개월 개근 시 1일의 유급휴가를 지급 하도록 규정하고 있음에도</li> <li>· ○○아파트는 1년 미만의 근로자에게 '16년의 경우 퇴직금으 로 ○○○천원과 연차수당으로 ○○○천원을 용역비에 포함 하여 지급하였음</li> <li>· 용역 계약 시 정산에 대한 내용을 명기했을 경우 정산이 가능 하나 이를 소홀히 하였음</li> </ul>	개선 명령
장기수선 충당금 적립 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「공동주택관리법시행령」 제19조제1항제14호에 의하면 장기 수선충당금 적립은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으나, 동 아파트의 관리규약 제48조에는 연도별 적립요율을 00%로 명시하고, 입주자대표회의에서 임의적으로 ㎡당 242원으로 결정하여 입주민에게 부과한 사실이 있음</li> </ul>	개선 명령
잡수입 사용·지출 서류 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트 관리규약 제○○조에는 잡수입을 관리비의 용도 로 사용할 수 없음에도 실제로는 잡지출 계정을 사용하여 공 유수면 점용료(매년 약2,000천원정도), 직원음료 구입 및 간 식비 등으로 부당하게 지출</li> <li>· 「법인세법」 제116조에 의하면 3만원이상 자금의 지출 시 증빙서류로 세금계산서, 신용카드 매출전표 등으로 거래내역을 입증하나 이를 미이행</li> </ul>	개선 명령
사업계획 및 예산수립 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업계획 및 예산안은 사업계획서, 예산편성지침, 세부항목 편성지침, 관리비의 예산안 및 예산안 세부 명세서로 이루어 지고 관리비의 예산안은 전년도 집행액 대비 당해연도 예산안 으로 이루어지나, 수입에 대한 예산안이 작성되지 않음에 따 라 예산대비 집행액의 과소, 과대여부를 확인 할 수 없도록 예 산을 운용하고 있음.</li> </ul>	개선 명령

지적요지	주요지적내용	비고
예비비 집행 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트 관리규약 제○○조에는 “예비비를 사용하고자 할 때에는 입주자대표회의의 승인을 얻도록” 규정하고 있으나, 실제 예비비 집행 시에는 입주자대표회의의 별도 승인 없이 일상 경비로 집행</li> </ul>	개선 명령
공동주택 회계처리기준 미준수	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택관리회계처리기준 제3조(회계년도)에 따르면 공동주 택의 회계연도는 매년 1월1일 부터 12월31일까지로 규정하고 있으며, 같은 기준 제25조(예산집행실적보고)에는 관리주체 는 매 분기말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산집행실 적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하도록 되어 있으나</li> <li>· ○○아파트는 준공일 이후 현재까지 회계연도를 매년 5월1일 부터 다음해 4월30일까지로 운용하고 있으며 관리주체는 매 분 기말 예산집행 실적을 입주자대표회의에 보고한 사실이 없음</li> </ul>	주의 촉구
이익잉여금 처분 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리)에 따르면 잡수입으로 발생한 당기순이익 중 입주자가 적립에 기 여한 사항(중계기설치, 어린이집 임대료 등)은 장기수선 충당 금으로, 입주자와 사용자가 적립에 기여한 사항(재활용품 관 매, 알뜰시장, 광고판 게시 등)은 관리비에서 차감하거나 예비 비로 적립하여야 함에도</li> <li>· ○○아파트는 알뜰장터, 재활용품 등에서 주로 발생한 잡수입 총 123,427천원을 '○○년 이익잉여금 처분 시 관리비에서 차 감 및 예비비로 적립하지 않고 전액 장기수선 충당금으로 적 립한 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구
수도잉여금 처리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트 관리규약 제65조(관리비등의 징수·보관·예치)제 2항, 제4항에 따르면 관리비등은 목적외의 용도로 사용할 수 없으며 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자 의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수대행에 따른 잉여 금이 발생한 경우 과다징수금액 및 반환방법 등을 관리비 고 지서 배부시 표기하고 익월 사용료에서 차감하도록 규정하고 있다.</li> </ul>	시정 조치





지적요지	주요지적내용	비고
수도잉여금 처리 부적정	· 그런데도 ○○아파트 관리주체는 '12년1월 부터 '15년 12월까지 수도요금을 부과하면서 시에서 고지된 요금보다 초과부과(징수)하여 발생한 수도잉여금 총269,286천원을 익월 사용료에서 차감하지 않고 장기수선충당금으로 적립하는 등 수도잉여금 처리를 부적정하게 한 사실이 있다.	시정 조치
주차시설 충당금 미처분	· ○○아파트 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제2항, 제3항, 제4항에 따르면 관리주체는 입주자대표회의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체활성화와 주민자치 활동촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있고 잡수입의 지출 후 입주자가 적립에 기여한 것은 장기수선충당금으로 적립하고 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 것은 관리비에서 차감하거나 관리비에비비로 적립하여야 한다고 규정하고 있다. · 그런데도 ○○아파트에서는 '12년부터 '16년 3월까지 입주자등으로 부터 징수한 주차시설충당금 450,342천원을 당해 아파트 관리규약에 따라 관리비에비비 또는 장기수선충당금으로 처분하지 않고 과도하게 적립만 하고 있다.	시정 조치
전출세대 관리비 중간정산 및 회계처리 부적정	· 공동주택관리 회계처리기준 제32조(금전의 보관) 및 제33조(수입금의 관리)에 의하면 전도금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없으며 관리주체는 관리비 등을 지정 금융기관을 통하여 수납 및 예치·보관하도록 규정하고 있다 · 그런데도 ○○아파트 관리사무소장은 '12년1월부터 '16년5월까지 전출세대 관리비 중간정산금 총 35,309천원(월 666천원 정도)을 아파트 예금통장이 아닌 본인(관리사무소장)통장 또는 현금으로 수납받은 뒤 임시보관(1~30일간)하고 있다가 매월 관리비고지서가 발행되면 아파트 계좌로 입금하는 등 회계처리를 부적정하게 한 사실이 있다.	개선 명령

지적요지	주요지적내용	비고
입주자등 공사분담금 부과 부적정	· 공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)에 의하면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 교체 및 보수를 하기위하여 해당주택의 소유자로부터 필요한 비용을 미리 적립해 두는 자금으로, 같은법 시행령 제23조(관리비 등) 제2항에 따라 관리주체는 관리비와 구분하여 장기수선충당금을 적립하여야 하며, 같은법시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)별표1의 기준에 따르면 아파트 가스배관설치공사와 도장공사는 장기수선계획에 정하도록 하고 있음에도 · ○○아파트는 장기수선충당금 적립액이 부족하다는 이유로 가스배관설치공사와 도장공사의 공사비 247,236천원 중 59,675천원만 장기수선충당금으로 집행하고 나머지 공사비 187,561천원은 장기수선충당금과 별개의 공사분담금으로 입주자등에게 부과·징수한 사실이 있다.	주의 촉구
회계처리 (전표작성)소홀	· 공동주택회계처리기준 제13조(전표)에 따르면 모든 거래는 전표에 따라 처리하고 전표는 임의로 수정·삭제 등 정정하지 못하며 전표에는 회계담당자와 관리사무소장이 서명 또는 날인하여 매월 입금전표와 출금전표를 함께 편철 보관하도록 규정하고 있음에도 · ○○아파트의 관리주체는 회계처리를 하면서 입금전표 및 출금전표에 회계담당자와 관리사무소장의 서명 또는 날인을 누락한 사실이 있음	주의 촉구
하자진단 용역비 집행 부적정	· 공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며, 다만 입주자 과반수의 동의가 있는 경우에는 사업주체와 협의하여 시행하는 하자진단 비용으로 사용할 수 있다고 규정하고 있음에도 · ○○아파트 입주자대표회의에서는 사업주체와 협의되지 않은 상황에서 입주자과반수의 동의를 받은 후 장기수선충당금 25,000천원으로 1년차 하자진단용역을 자체적으로 시행한 사실이 있음	주의 촉구



지적요지	주요지적내용	비고
관리비 (수선유지비) 부과치의 처분 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ◎◎아파트 관리주체는 관리비(수선유지비)예산편성 및 운영을 소홀히 하여 과년도부터 '12년 7월까지 287,826천원의 수선유지비 부과차익이 발생하였다.</li> <li>· 수선유지비 부과차익은 당시 거주하고 있는 입주자등으로부터 실제 발생한 관리비보다 더 많이 부과하여 징수한 것으로 해당 입주자등에게 환원(차감)하여야 함에도</li> <li>· ◎◎아파트에서는 '12년5월31일, '13년5월31일 두차례에 걸쳐 수선유지비 부과차익 전액 287,826천원을 해당 주택의 소유자들로부터 징수하여 적립하여야 하는 장기수선충당금으로 전출시킨 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구
예비비집행 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ◎◎아파트 관리규약에 따르면 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 함에도</li> <li>· ◎◎아파트에서는 '15년1월 ~ 12월까지 예비비 22,501천원을 사용하면서 관리비 부과내역서에 별도로 기재하지 않았고 또한 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하여야 하는 데도 자생단체 지원금 등으로 지출한 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구
장기수선계획 조정 및 장기수선 충당금 산출 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ◎◎아파트에서는 '15년 3월에 장기수선계획을 조정하면서 수선허목별 수선금액을 특별한 사유 없이 임의 축소하여 총 계획기간에 대한 수선비 총액이 기존 장기수선계획의 수선비 총액(9,742백만원)보다 66%나 감소한 4,294백만원으로 되는 등 장기수선충당금의 산출 및 적립기준에 활용할 수 없을 정도로 미흡하게 조정을 한 사실이 있고 또한 장기수선충당금을 아파트 장기수선계획 및 관리규약(요율)에 따라 부과하지 아니하고 입주자대표회의 결정에 따라 부과한 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구

지적요지	주요지적내용	비고
부녀회 예산지원 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ◎◎아파트 관리규약 제39조(공동체 활성화 자생단체 구성 및 지원)제2항에 따르면 입주자대표회의는 자생단체의 활동목적, 입주자등에 대한 기여, 사업실적 등을 고려하여 매월 또는 분기별로 자생단체에 공동체활성화 사업비를 지원하도록 규정하고 있음에도</li> <li>· ◎◎아파트에서는 공동체활성화 사업으로 보기어려운 부녀회, 입대의 명절선물, 부녀회 야유회비용 등으로 '12년부터 '16년까지 총13,507천원을 지원한 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구
현금지출 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ◎◎아파트에서는 '13년2월부터 '14년9월까지 총15건 6,805천원을 지출함에 있어 1건당 10만원 이상의 거래를 하면서 채권자가 지정하는 금융기관의 계좌로 이체하지 아니하고 현금으로 지출하였으며, 또한 거래사실의 경위를 입증하는 지출증빙서류를 확인한 결과 세금계산서 등 적격 증빙서류를 제출받지 아니하고 간이영수증만 첨부하여 지출하는 등 회계처리를 부적정하게 한 사실이 있음</li> </ul>	주의 촉구
공동이용시설 (독서실)운영 및 관리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택관리법시행령 제35조(행위허가 등의 기준)과 별표3 제1호에는 부대시설 및 입주자공유인 복리시설은 영리를 목적으로 하지 못하도록 규정하고 있음에도</li> <li>· ◎◎아파트에서는 주민공동시설인 독서실을 '11년1월부터 '15년1월까지 입주자인 □□□와 독서실 운영계약을 체결하여 영리목적으로 사용한 사실이 있음.</li> </ul>	개선 명령
위탁관리업자 선정부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트는 주택관리업자를 선정하는 과정에서 공동주택관리법, 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 관리규약을 위반하여 낙찰방법을 적격심사제가 아닌 최저낙찰제로 선정한 사실이 있음</li> </ul>	과태료 부과



지적요지	주요지적내용	비고
공사 및 용역 사업자 선정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· '○○년 승강기 메인로프공사, '○○년 전단지 광고, 경비용역, '○○년 저수조 청소용역, '○○년 놀이터 보수공사, '○○년 소방시설 점검 등 '○○년 ~'○○년까지 총 15건의 공사를 실시하였으나, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반하여 공사·용역을 시행하였음</li> <li>① 입주자대표회의 의결을 받지 않고 공사 시행</li> <li>② 기존업체와의 수의계약은 사업수행실적을 평가하여 입주자 대표회의 의결을 거쳐야 하나 절차 없이 추진</li> <li>③ 입찰시 서류 미 제출(계약이행보증금, 입찰보증금 등) 등</li> </ul>	과태료 부과
방수공사 발주 부적정 (분리발주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트는 옥상 및 외벽누수세대 1차 보수작업, 옥상 및 외벽누수세대 2차 보수작업 등 1건으로 발주해도 되는 유사한 공사를 4건으로 분리하여 수의계약으로 시행(총 공사금액 5,000천원)</li> <li>· 「주택건설사업자 및 사업자 선정지침」에 의거 2,000천원 이하인 경우 수의계약 가능함을 이유로 유사한 공사를 분리하여 부당하게 수의계약으로 발주함</li> </ul>	과태료 부과
광고업체 선정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 입찰 제출서류는 관련 면허증, 사업자등록증, 법인등기부등본 등이 필요함에도 입찰 참여 4개 업체 중 3개사는 제출서류 일부가 누락되어 유효한 입찰은 1개사에 불과하여 당연 무효임에도 불구하고 낙찰자를 선정하였고,</li> <li>· 특히 낙찰자로 선정된 ○○업체는 제출서류 일부가 누락되어 유효한 입찰업체가 아닌데도 불구하고 낙찰자로 선정</li> </ul>	과태료 부과
광고업체 선정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2010-445호)제3조(입찰의 방법) 및 별표1(입찰의 종류 및 방법)에 따르면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허·등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 '사업실적, 기술능력, 자본금 등을 제한'하여 5개 이상의 입찰참가 업체 중에서 사업자를 선정하여야 하며, 같은 지침 제19조(참가자격의 제한)에는 사업자는 영업지역의 제한을 받지 않는다고 규정하고 있음에도</li> </ul>	과태료 부과

지적요지	주요지적내용	비고
광고업체 선정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트에서는 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(2012.1.20)를 하면서 “경남·부산·울산지역에서 시공한 우레탄방수의 실적이 최근 1년간 단일공사로서 1억 이상과 연간 3억 이상인 업체”로 참가자격의 제한을 부적정하게 하였음</li> </ul>	과태료 부과
경비 및 미화용역 입찰 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2010-445호) 제5조(입찰의 무효) 및 별표3(입찰의 무효)제13호에 의하면 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착하지 아니한 입찰은 무효로 한다고 규정하고 있음에도</li> <li>· ○○아파트에서는 '15년 경비 및 청소용역 사업자 선정 시 제한경쟁입찰에 참가한 3개 업체 중 1개 업체가 제출서류 미제출로 탈락됨에 따라 유찰사유(유효한 3개 업체 미달)에 해당함에도 재입찰 과정없이 2개 업체 중에서 최저가인 (주)●●●●를 낙찰자로 결정하고 650,129천원에 계약을 체결하여 용역을 시행한 사실이 있음</li> </ul>	과태료 부과
보일러 세관공사 입찰 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2010-445호) 제3조(입찰의 방법) 및 별표1(입찰의 종류 및 방법)에 따르면 일반경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하여야 하며, 같은 지침 제4조(입찰의 성립)에 의하면 입찰은 2인 이상일 경우 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음에도</li> <li>· ◎◎아파트에서는 일반경쟁입찰로 보일러 세관공사 사업자를 선정하면서 1차 입찰 시 2개 업체가 참여하여 유효한 입찰이 성립하였음에도 입찰가격(10,187천원)이 아파트에서 정한 예정가(8,300천원)보다 높다는 사유로 유찰시킨 후 2차 입찰('12.6.27)로 ●●엔지니어링을 사업자로 선정(8,620천원)하여 공사를 시행한 사실이 있음</li> </ul>	과태료 부과





지적요지	주요지적내용					비고
소방시설공사 발주 부적정 (분리발주)	· ○○아파트는 3건의 소방배관공사를 각각 분리하여 부당하게 수의계약으로 공사를 발주					과태료 부과
	구분	계약업체	계약금액 (부가세별도)	장소	계약 형태	
	1	○○공사	1,920,000원	103동	별도계약	
	2	○○공사	1,870,000원	116동	”	
	3	○○공사	1,780,000원	109동	”	
장기수선계획 미이행으로 아파트관리 부실	· 장기수선계획은 공동주택의 내구연한을 감안하여 보수·교체·개량 등의 공사를 위하여 수립되는 것으로 적절한 시기에 이행되지 않을 경우 건축물의 안전에 매우 심각한 문제가 발생할 수 있음에도, · ○○아파트는 '○○년 ○○건 1,193,000천원, '○○년 ○○건 118,000천원을 장기수선충당금으로 집행하여야 하나, 전혀 집행되지 않는 등 실제 '○○년부터 장기수선계획을 정상적으로 집행하지 않아 건축물이 심하게 노후화 되었고, '○○의 경우 ○○건 1,061,000천원 중 일부인 배수설비, 펌프 등 2,750천원만 집행한 사실이 있음 · 장기수선충당금이 '○○년까지 4,776,918천원 적립되어야 하나, 실제 658,836천원 적립되었음(㎡당 2,403원을 부과하여야 하나, 10%정도인 242원만 부과)					개선 명령
공동주택 관리규약 개정 부적정 (잡수입 부분)	· 잡수입에 대하여 「관리규약준칙」 제○○조에는 “잡수입의 회계처리 방법, 우선 지출, 지출잔액에 대한 적립방법”에 대하여 명시하고 있으나, ○○아파트 관리규약 제○○조에는 상기 사항이 명시되어 있지 않아 회계처리가 불투명하게 이루어지고 있어 개선이 필요함.					개선 명령

지적요지	주요지적내용	비고
공동주택 관리규약 개정 필요 (운영비, 자생단체)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「관리규약준칙」 제○○조에는 입주자대표회의의 회장 및 감사에게만 매월 운영비(업무추진비)를 지급할 수 있도록 규정하고 있으나, ○○아파트 자치관리규약 제○○조에는 입주자대표회의의 구성과 관련이 없는 부녀회장에게도 운영비(업무추진비)를 지급할 수 있도록 규정하고 있어 개선이 필요함.</li> <li>· 「관리규약준칙」 제○장에는 공동체(커뮤니티) 활성화를 위한 자생단체의 정당한 활동을 보장하는 규정이 있으나, 자치관리규약에는 동 조항이 없어 자생단체의 정당한 활동이 보장되지 않고 있음</li> </ul>	개선 명령
유형자산 관리규정 마련 권고	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ○○아파트 관리규약 제○○조에서는 “유형자산의 금액적 중요성에 따라 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계산”하도록 규정하고 있음에도 당기비용처리 또는 자산계상의 판단 및 내용연수 등이 관리사무소 담당자 임의대로 이루어지고 있음</li> </ul>	개선 권고
동별 대표자 선출절차 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택관리법제14조(입주자대표회의의 구성 등)제3항에 따르면 동별 대표자의 선출은 선출 공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하여야 하며, 입후보자가 2인 이상인 경우는 다득표자를 입후보자가 1명인 경우는 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수가 찬성으로 선출하도록 규정하고 있다. 또한 같은조 제4항에는 1. 미성년자, 피성년후견인 및 피한정 후견인, 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람, 3. 금고이상의 실형선고를 받고 그 집행이 끝나거나 집행을 면제된 날로부터 5년이 지나지 않은 사람, 4. 금고이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람, 5. 공동주택관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람, 6. 시행령 제50조의2제2항에 따른 선거관리위원회 위원, 7. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속 등 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하는 것으로 되어 있음에도</li> </ul>	주의 촉구



지적요지	주요지적내용	비고
동별 대표자 선출절차 부적정	<ul style="list-style-type: none"><li>· ○○아파트에서는 동별 대표자(임기 '14.7.1~'16.6.30)를 선출하면서 동별 대표자후보 ◇◇◇등 9명 모두에 대하여 범죄 사실 조회 등 결격사유에 대한 확인절차를 거치지 않았으며, ●●●등 3명은 주택소유자의 배우자인데도 위임서도 받지 아니하고 동별 대표자로 선출하였고, 또한 동별 대표자 추가 선출 시 단독출마한 ◎◎◎는 과반수 투표 및 과반수 찬성 등 선거절차도 거치지 아니하고 선출하는 등 동별 대표자 선출업무를 부적정하게 하였음.</li></ul>	주의 촉구
물품구입비 현금지출 부적정	<ul style="list-style-type: none"><li>· 공동주택관리 회계처리기준 제34조(지출의 원칙)에 따르면 지출은 채권자가 지정하는 금융기관의 계좌로 이체하여 지급하여야 한다, 다만 여비 및 교통비의 지출, 1건당 10만원 미만의 지출, 신용카드로 지출하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음에도</li><li>· ○○아파트 관리사무소에서는 음식물칩 구입비 등 4건 3,370천원을 계좌로 이체하지 아니하고 현금으로 지출한 사실이 있음</li></ul>	주의 촉구