경기도
공동주택관리
감사 사례집

경 기 도
(공동주택과)

발간사

공동주택은 경기도민의 73%가 거주하고 있는 대표적인 주거 유형으로 공동주택 관리는 도민들의 실생활과 밀접한 관련이 있습니다.

최근 일부 단지에서 부적정한 관리비 집행으로 사회적 이슈가 되는 등 공동주택 관리에 대한 문제가 대두됨에 따라 경기도에서는 관리비 및 보수공사 등 취약 분야에 대하여 그동안 104개 단지를 감사하였습니다.

이에 감사한 결과를 토대로 주요 지적사례를 일선 담당공무원, 관리주체, 입주자 대표회의 여러분들과 공유하여 공동주택 관리업무에 도움을 드리고자 감사사례집을 발간하게 되었습니다.

본 사례집 제작에는 감사팀이 설치된 경기도와 수원, 용인, 성남, 부천, 안산, 화성, 남양주, 안양, 의정부, 광명시 등 10개 시가 함께 참여하여 도와 시·군의 다양한 감사 사례를 담았습니다.

아무쪼록 본 사례집이 공동주택관리 현장에서 유용하게 활용되고 건전한 관리 문화를 정착시키는데 도움이 되기를 바랍니다.

감사합니다.

2017년 12월

도시주택실장 백 원 국

목 차

Ⅰ. 경기도 공동주택관리 감사 사례 11

1. 입주자대표회의, 선거관리위원회 13

01. 동별대표자 선출 부적정 13
02. 입주자대표회의 임원 미선출 13
03. 입주자대표회의 구성 변경 신고 미이행 14
04. 입주자대표회의 감사 부적정 운영 14
05. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(1) 15
06. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(2) 15
07. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(3) 16
08. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(4) 17
09. 선거관리위원회 운영경비 초과 지급 17
10. 선거관리위원회 구성 부적정 18
11. 동별 대표자 자격 확인 소홀 19
12. 입주자대표회의 회의소집 및 공개 부적정 19

2. 관리주체 21

13. 관리사무소장 업무집행 직인 미사용 21
14. 관리업체 변경 시 인수 · 인계 미준수 21
15. 시설물 정밀점검 결과보고 미 조치 22
16. 주민공동시설 등 복리시설 운영 부적정 23

3. 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 24

17. 사용료 부과 차액 타 용도 집행 24
18. 공용전기료 부과 부적정 25
19. 사업계획 및 예산안 수립 부적정 25
20. 회계증빙서류 부적정 26

21. 회계감사 시행 부적정 27
22. 재고자산 관리 부적정 28
23. 회계계정 관리 등 부적정 28
24. 예산안 수립 및 운영 부적정 29
25. 지출증빙서류 위 · 변조를 통한 관리비 횡령 30
26. 잡수입 관리 및 사용 부적정 31
27. 잡수입 집행 부적정 32
28. 잡수입으로 하자진단계약금 사용 32

4. 자생단체 34
29. 공동체 활성화 자생단체 비용지출 부적정 34
30. 공동체 활성화 사업비 지급 및 운영 부적정 35

5. 주택관리업자 및 사업자 선정 36
31. 하자보수 및 장기수선공사 사업자 사전선정 36
32. 원격검침시스템공사 사업자선정 등 부적정 37
33. 전기 및 조경공사 사업자 선정 등 부적정 37
34. 주차장 확충공사 사업자 선정 등 부적정 38
35. 휀스설치공사 부적정 39
36. 보도블럭, 투스콘 교체공사 부적정 39
37. 주택관리업자 중복선정에 따른 관리비 손실 40
38. 기존 주택관리업자 재계약 절차 부적정 41
39. 주택관리업자 선정 부적정 42
40. 청소용역 사업자 및 주택관리업자 선정 등 부적정 43
41. 청소 및 경비용역 선정 부적정 44
42. 경비용역 사업자 선정 부적정 44
43. 재활용품 수거용역 사업자 선정 부적정(1) 45

44. 재활용품 수거용역 사업자 선정 부적정(2) 46
45. 알뜰장 사업자 선정 부적정 46
46. 승강기 노후 부품 교체공사 사업자 선정 부적정 47
47. 승강기 비상통화 · 조명장치 사업자 선정 부적정 47
48. 승강기 보수 및 일부교체 공사 사업자 선정 부적정 48
49. 승강기 유지보수 사업자 선정 부적정 48
50. 승강기 부품교체공사 수의계약 등 부적정 49
51. 승강기 부품교체공사 부적정 50
52. 각종 공사 사업자 선정 부적정 51
53. 지하주자장 전등 교체공사 사업자 선정 부적정 52
54. 소방점검관리업체 재계약 부적정 53
55. 스크린골프 장비설치업체 사업자 선정 부적정 53
56. 소독용역 사업자선정 입찰공고 등 부적정 54
57. 경비실내 CCTV모니터 교체공사 등 사업자선정 등 부적정 55
58. 공시청 유지관리 업체 선정 부적정 56
59. 난방배관 교체공사 수의계약(분할) 부적정 57

6. 자료의 공개 · 보관 58
60. 입주자등에게 자료 열람 등 미이행 58
61. 통합경비시스템공사 계약서 미공개 59
62. 회계서류 보관 부적정 59
63. 관리비등의 납부 및 공개 부적정 60
64. 아파트 관리현황 등 정보공개 부적정 61

7. 관리규약 62
65. 관리규약 개정 절차 등 부적정 62
66. 관리규약 개정(선거구) 부적정 63

8. 장기수선계획, 장기수선충당금 64
67. 장기수선충당금 예치 부적정 64

68. 장기수선계획에 따른 주요시설 수선 미이행 64
69. 장기수선충당금 적립요율이 관리규약과 불일치 등 65
70. 장기수선충당금 적립 부적정 65
71. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(1) 66
72. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(2) 67
73. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(3) 68
74. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(4) 69
75. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(1) 70
76. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(2) 70
77. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(3) 71
78. 수선유지비 등 타 계정으로 장기수선공사 집행(1) 72
79. 수선유지비 등 타 계정으로 장기수선공사 집행(2) 72
80. 장기수선충당금 미집행 및 집행내역 미공개 73

Ⅱ. 국토교통부 질의회신 및 법령해석 75

1. 과태료 부과 77

01. 2014.6.25. 이전 주택관리업자 및 사업자 선정 지침을 위반한 경우 과태료 부과근거 77
02. 주택법령에 따른 과태료 부과처분 적합성 77
03. 입주자대표회의와 선거관리위원회에 부과된 과태료 부담 주체 79
04. 장기수선계획에 따라 주요시설을 보수하지 않은 경우 과태료 부과여부 79
05. 입주자대표회의에 부과된 과태료를 잡수입에서 납부토록 관리규약을 정한 경우 81
06. 관리규약 위반에 따른 과태료 부과 82
07. 하자보수보증금 용도외 사용하였을 경우 과태료 처분 가능여부 83
08. 장기수선계획 위반 과태료 대상 84
09. 냉방설비 배기장치 돌출물 설치 관련 85

2. 공동주택 관리 86
10. 공공임대주택 혼합관리단지 감사요청 86
11. 주상복합건축물이 의무관리대상 공동주택 해당 여부 87
12. 공동주택관리 감사대상 여부 88
3. 입주자대표회의, 선거관리위원회 89
13. 입주자대표회의 운영비 지급 89
14. 선거관리위원회 자격 관련 90
4. 주택관리업자 및 사업자 선정 91
15. 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한 관련 91
16. 제한경쟁 입찰 시 과도한 제한 여부 92
17. 사업자 선정 시 적격심사제 적용 여부 93
18. 적격심사제 평가표 관련 94
5. 회계관리 95
19. 공동주택 회계처리기준(재무제표 작성 대상) 관련 95
20. 예산안의 변경 승인 없이 집행한 사항에 대한 행정처분 95
6. 장기수선계획 97
21. 장기수선공사 계약 무효 여부 97
22. 지능형 홈네트워크 설비 설치 관련 98
7. 행위허가 · 신고 99
23. 주민공동시설 행위허가 · 신고 대상 여부 99
24. 주민공동시설 리모델링 시 행위허가 · 신고 대상 여부 100
25. 복리시설을 부대시설로 용도변경 시 행위허가 · 신고 대상 여부 100
8. 유권해석 변경 102
26. 장기수선계획 미반영 후 관리비로 공사를 집행한 경우의 과태료 부과 관련 해석 102
27. 관리비 고지서에 이용료 통합부과 관련 해석 103

28. 동별대표자 중임제한 규정 대법원 판례에 대한 해석 104
29. 위반행위가 둘이상인 경우 과태료 부과에 대한 해석 105
30. 잡수입 취득을 위한 사업자 선정 시 '선납조건' 공고에 대한 해석 106
31. 제한경쟁입찰의 제한요건에 대한 해석 107
32. 지하주차장 LED전등 전면 교체 공사에 대한 해석 107

Ⅲ. 공동주택관리 법령 이해 109

1. 공동주택 관리법령 개요 111
2. 공동주택 관리방법 114
3. 입주자대표회의 117
4. 선거관리위원회 123
5. 관리주체 125
6. 관리비 · 사용료 128
7. 주택관리업자 및 사업자 선정 153
8. 회계관리 162
9. 자료의 공개 · 보관 164
10. 준칙과 관리규약 167
11. 장기수선계획 169
12. 장기수선충당금 175
13. 하자보수 176
14. 안전관리 180
15. 행위허가 184

참고자료 173

1. 공동주택관리 감사 항목(Check List) 175
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트 185

제 Ⅰ 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의, 선거관리위원회 13
2. 관리주체 21
3. 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 24
4. 자생단체 34
5. 주택관리업자 및 사업자 선정 36
6. 자료의 공개·보관 58
7. 관리규약 62
8. 장기수선계획, 장기수선충당금 64

1 입주자대표회의, 선거관리위원회

01. 동별대표자 선출 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제1항에 의하면 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하도록 되어있음.

- 해당 공동주택 동별 대표자 선출 시 제8선거구와 제10선거구에서 각 2명씩 부적정하게 선출하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성등), 같은 법 시행령 제11조(동별 대표자의 선출)

02. 입주자대표회의 임원 미선출

〈 성남시 공동주택과 〉

- '16.8.11. 제정된 「공동주택관리법 시행령」제12조 및 부칙 제12조에 의하면 입주자대표회의는 2016.11.12.까지 관리규약을 개정하여 감사 2인을 두어야 함.

- 입주자대표회의는 2016년 제1기 입주자대표회의 임원 선출시 선출된 감사 1인 외에 2017. 5월 현재까지 감사를 추가선출하지 않고 1인으로 운영하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의 구성등), 같은 법 시행령 제12조(입주자대표회의 임원의 선출) 시행령 부칙 제12조(입주자대표회의 임원구성에 관한 경과조치)

03. 입주자대표회의 구성 변경 신고 미이행

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「공동주택관리법」제19조 및 같은 법 시행령 제21조에 의하면 입주자대표회의가 구성·변경된 경우 입주자대표회의가 변경된 날로부터 30일 이내에 시장에게 신고서를 제출하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성에 변경사항이 발생하였음에도 30일 이내에 변경사항에 대한 신고를 하지 아니함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제19조(관리규약 등의 신고), 같은 법 시행령 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)

04. 입주자대표회의 감사 부적정 운영

〈 의정부시 주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제50조제5항에 의하면, 500세대 미만의 공동주택의 입주자대표회의 감사는 동별 대표자 중에서 구성원 과반수 찬성으로 선출하도록 되어있고,
- 「구 주택법 시행규칙」 제21조제5항 및 제6항에 의한 입주자대표회의 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 2015. 9. 2일부터 조사일 현재까지 동별 대표자가 아닌 입주민 2명을 감사로 선정하여 운영하고 있음.

관련 규정 「구 주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의 구성 등)제5항, 같은 법 시행규칙 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)제5항, 제6항

05. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(1)

〈 의정부시 주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제57조제1항제5호에 의하면 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 되어있음.
- 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영비를 관리규약 제32조(운영비)에 따라 사용내역을 매월 증빙자료를 포함한 장부를 관리주체에게 보관하게 한 후, 관리주체는 관리비 고지서로 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하도록 되어 있으며, 「공동주택회계처리규정」 제45조(결산)제3항에 따라 집행잔액은 결산 후 반납하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 매월 운영비를 월정액으로 일괄 수령하여 사용하고, 관리주체에 내역통보·장부이관을 하지 않고 결산 없이 연도를 이월하여 사용하였으며,
- 회의에 참석하지 아니한 동별 대표자에게 참석수당을 부당 지급하였음. (총 4명, 350천원),
- 명절선물, 우수경비원 사례금, 동별 대표자 활동격려금, 관리사무소 종무식 비용 등을 관리규약에 근거 없이 입주자대표회의 운영비로 부당하게 지출하였음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)

06. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(2)

〈 부천시 공동주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제32조(운영비)제1항에 의하면 입주자대표회의 운영비는 교육비(운영 및 윤리교육비), 회의출석수당, 업무추진비(회장), 입대의 회장의 보증보험 등의 가입비용으로 구성되어 있고, 출석수당은 1회당 3만원이며, 불참자에게는 지급할 수 없도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 2014.5.21.회의 시 총무수당으로 월100,000원 지급을 의결하여 2014.6월부터 2015.10월 까지 총무수당으로 총 1,500,000원을 지출하였고, 2014.11.27. 회의 시 동대표 회의 참석비를 3만원에서 5만원으로 인상하기로 의결하는 등 관리규약에 근거 없이 부적정하게 의결하고 집행하였으며,
- 입주자대표회의 운영비를 회장 조의금, 동대표 병문안 등의 용도로 관리규약과 다르게 부적정하게 지출하였음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)

07. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(3)

〈 성남시 공동주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제32조제1항에 의하면 입주자대표회의 운영비는 교육비(운영 및 윤리교육비), 회의출석수당, 업무추진비(회장,감사,총무), 입대의 회장의 보증보험 등의 가입비용으로 구성되어 있고, 출석수당은 1회당 3만원으로 규정하고 있으며, 불참자에게는 지급할 수 없도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 2011.6. ~ 2012.6까지 회의출석여부와 관계없이 매월 동별 대표자 15명에게 1인당 3만원의 회의 출석수당을 정액 일괄지급하였음.

※ 불참자에 대하여는 1만원만 반환(환입)받은 사실이 있음.
(미반환금액 86만원)

- 입주자대표회의 및 관리주체는 2011. 6. ~ 2016. 5.까지 관리규약에 지출 근거가 없는 식대(다과), 경조사비, 선물비, 찬조금 등의 비용으로 총174회에 걸쳐 32,064,540원을 지출하였음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)

08. 입주자대표회의 운영비 집행 부적정(4)

〈 안산시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제32조 및 입주자대표회의 운영비 사용규정 제9조에 의하면 회의 운영비는 1인당 2만원, 회의 출석수당은 정기회의, 임시회의마다 1회당 3만원(월 10만원을 초과할 수 없음)으로 되어있으며, 제10조에 따라 모든 운영비는 사용내역을 별도의 장부에 기록하여야 하며 관리주체 회계담당자가 관리하며 회의비는 참석부, 회의록 등 증빙서류에 따라 실비정산 하도록 되어있음.

- 관리주체는 '15.9.~12.까지 매월 정원에 해당하는 금액(11명*2만원)만큼 입주자대표회의 회의운영비를 정액으로 지급하여, 회의 미 참석자가 지급받는 결과를 초래하였고, '14.11~12월은 임시회의를 개최하지 않았는데도 회의 운영비를 지급하는 등 총 580,000원의 회의운영비를 부적정하게 지급하였음.

관련 규정 「관리규약」 제32조(운영비)

09. 선거관리위원회 운영경비 초과 지급

〈 안산시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제38조제1호에 의하면 선거관리운영위원 출석수당은 1회당 5만원으로 하되 선거 1회당 5만원을 초과할 수 없도록 되어있고,
- 선거관리위원회의 운영예산에는 위원의 출석수당, 선거홍보물 인쇄비, 시군구 선거관리위원회 지원 소요비용, 그 밖에 선거관리에 소요되는 비용을 포함하도록 되어있음.

- 관리주체는 ’13.5.~’16년도까지 실시한 선거에서 선거관리위원회 출석수당을 지급하면서 ○○○외 18명에게 선거 1회당 5만원 한도를 초과하여 총 7,550,000원을 과다 지급하였음.
- 관리주체는 선거관리 위원이 아닌 관리소 관리과장(○○○)에게 ‘15.11월~16.3월까지 선거관리위원회 참석수당 총 50만원을 부당 지급하였음.

관련 규정 「관리규약」 제38조(선거관리위원회 운영비)

10. 선거관리위원회 구성 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)제2항에 의하면 선거관리위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 선거관리위원장이 공개모집하여 위촉하도록 규정하고 있고, 제3항에 의하면 신청자가 정원에 미달된 경우 또는 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원회 해촉·사임 등으로 위원회 활동이 불가능한 경우에는 선거관리위원장이 입주자대표회의 회장 등의 추천을 받아 위촉할 수 있도록 되어있음.
- 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에 의하면 500세대 이상 공동주택의 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명이상 9명이하의 위원으로 구성하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 현 임기 중인 선거관리위원을 그대로 연임하는 것으로 의결하고, 선거관리위원 중 결원된 1인에 대해서만 공개모집 공고 후 위촉하였으며, 나머지 위원은 선거관리위원 공개모집 공고 절차 없이 연임하였음.
- 또한, 해당 단지는 500세대이상의 공동주택인데도 관리규약 제34조에서 선거관리위원회 구성위원수를 위원장 포함 3명 ~ 5명의 위원으로 구성하도록 정하여 부적정하게 운영하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제15조(동별대표자 등의 선거관리), 같은 법 시행령 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등), 「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)

11. 동별 대표자 자격 확인 소홀

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제50조제3항에 의하면 동별 대표자는 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하도록 되어있고,
- 소유자가 아닌 입주자가 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 소유자의 위임을 받아야 하며, 공유지분을 가지고 있는 입주자가 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 공동소유자의 위임을 받아야 함.

- 선거관리위원회는 20기 동별 대표자 선출과정에서 제3선거구 후보자의 거주기간에 대한 검토를 소홀히 하여 「구 주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 결격사유에 해당하는 자를 동별 대표자로 선출하였으며,
- 선거관리위원회는 동별 대표자 선출 과정(18기 ~ 20기)에서 6명의 후보자에 대한 소유자의 위임여부를 확인하지 않은 사실이 있음.

관련 규정 「구 주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성)제3항

12. 입주자대표회의 회의소집 및 공개 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제5호에 의하면 입주자대표회의 소집절차,

임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하며, 제28조 제2항제1호에 의하면 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항은 그 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별통지 하도록 되어있음.

- 단지 「관리규약」 제25조제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소·안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어있음.
- 「관리규약」 제30조제1항 및 제2항에 의하면 회의결과는 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 하며, 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하도록 되어있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 회의소집을 통지, 공개하면서 상정할 안건(“회의목적”을 말함), 제안이유, 주요내용, 근거규정 및 비용추계서 등을 구체적으로 기록하지 않고 “기타 안건”으로 게시판에 공개하여 결의할 사항이 사전에 무엇인지 명확히 알 수 없도록 하여 입주자대표회의 소집에 관한 관리규약 규정을 준수하지 않았으며,
- 관리규약으로 정한 서식을 사용하지 않고 회의록을 작성하면서 회의록에 의결내용과 동별 대표자의 발언내용을 구체적으로 기록하지 않았고,
- 회의개최 후 작성된 회의록의 회의내용과 다르게 입주자등에게 회의결과를 공개하였음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)제2항, 「관리규약」 제25조(회의소집 절차)제1항, 제30조(회의록)제1항 및 제2항

2 관리주체

13. 관리사무소장 업무집행 직인 미사용

〈 의정부시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제55조제5항에 의하면 관리사무소장은 업무집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 되어있으며,
- 같은 법 시행령 제58조제7항에 의하면, 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장인감을 복수로 등록할 수 있도록 되어있음.

- 관리사무소장은 감사일 현재 개설중인 예금통장 및 장기수선충당금 예치금 통장에 시장에게 신고한 직인을 사용하지 않고 미 신고된 인장을 사용하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제55조(관리사무소장의 업무 등)제5항, 같은 법 시행령 제58조(관리비 등)제7항

14. 관리업체 변경 시 인수·인계 미준수

〈 남양주시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제13조제2항에 의하면 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하도록 되어있으며,

- 「공동주택관리법 시행령」제10조제2항에 의하면 새로운 관리주체는 기존관리의 종료일까지 공동주택관리기구를 구성하여야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하도록 되어있고, 같은 조 제3항에 의하면 제2항에도 불구하고 기존 관리의 종료일까지 인수·인계가 이루어지지 아니한 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일부터 1개월 이내에 관리업무를 인계하도록 되어있음.
- 또한, 같은 조 제4항에 의하면 기존 관리주체가 새로운 관리주체에게 공동주택 관리업무를 인계하는 경우 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 안전관리 계획, 장기수선충당금 적립현황 등을 인계하도록 되어있음.

- 기존 관리주체는 새로운 관리주체가 위탁관리 계약을 체결한 2014.11.1.부터 7개월이 지난 2015.6.8.에서야 새로운 관리주체와 인계·인수서를 각각 서명 날인하였고, 인계·인수 목록에서 장기수선계획 및 안전관리계획, 선거관리 위원회 구성원 및 자생단체 현황을 누락하였음.
- 확인된 장기수선충당금(644,080,938원)과 장기수선충당예치금(589,120,784원)의 차액(54,960,154원)발생에 대한 중요사항 역시 인계·인수가 이루어지지 않았으며, 이후 관리소장 3명이 교체되는 과정에서도 법령과 규약에서 정한 관리 업무를 인계·인수하지 않았음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제13조(관리업무의 인계)제1항, 같은 법 시행령 제10조(관리업무의 인계)제1항

15. 시설물 정밀점검 결과보고 미 조치

〈 수원시 공동주택관리과 〉

- 「구 주택법」 제50조제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제13조제1항에 따른

지침에서 정하는 안전점검의 실시방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하도록 되어있고,

- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제15조제1항에 의하면 안전점검이나 정밀안전진단 실시결과를 통보받은 관리주체는 구조안전에 영향을 줄 수 있는 중대한 결함사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하도록 되어있음.

- 관리주체는 2016년 공동주택 정밀안전진단 용역 의뢰 결과, 구조체 균열 폭이 0.3㎜ 이상(벽체 0.3㎜×500㎜, 0.3㎜×1,200㎜, 0.3㎜×2,400㎜, 슬라브 1.3㎜×1,000㎜, 계단실 0.3㎜×2,400㎜×3EA)등 7개소에 대한 EPOXY 수지주입(INJECTION)으로 보강이 필요하다는 의견을 받았는데도 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위한 균열부위 보수·보강 등의 필요한 조치를 이행하지 않았음.

관련 규정 「구 주택법」 제33조(안전점검)제1항, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제15조(안전점검 또는 정밀안전 진단 실시결과의 이행 등)제1항

16. 주민공동시설 등 복리시설 운영 부적정

〈 안산시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제42조제2항제1호 및 같은 법 시행령 제47조[별표 3]제1호에 의하면 공동주택단지의 부대시설과 입주자 공유인 복리시설은 영리목적 사용이 금지되어 있음.

- 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 공동으로 이용하는 복리시설인 헬스장을 영리를 목적으로 하는 자에게 임대하여 부적정하게 운영하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제42조(공동주택의 관리 등)제2항제1호, 같은 법 시행령 제47조(행위허가 등의 기준 등)[별표 3]제1호

3 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리

17. 사용료 부과 차액 타 용도 집행

〈 의정부시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제23조제3항 및 같은 법 시행령 제23조제3항에 의하면 관리주체는 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 납부 할 수 있도록 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제19조제1항제12호에 의하면 관리비등의 세대별부담액 산정방법은 공동주택 관리규약으로 정할 수 있도록 되어있음.
- 단지 「관리규약」 제65조에 의하면 전기·수도 등의 사용료의 세대별 부담액 산정시 잉여금이 발생하지 않도록 징수하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하도록 되어있음.

- 관리주체는 관리규약으로 정한 사용료의 세대별부담액 산정방법을 위반하여 사용료를 고지액보다 과다 징수하였으며, 발생된 잉여금을 수선유지비, 등 타 용도로 사용하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제3항, 같은 법 시행령 제19조(관리규약의 준칙), 제23조(관리비 등) 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)

18. 공용전기료 부과 부적정

〈 광명시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제45조제3항 및 같은 법 시행령 제58조제3항에 의하면 관리주체는 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 납부 할 수 있도록 되어 있으며, 같은 법 시행령 제57조제1항제11호에 의하면 관리비등의 세대별부담액 산정방법은 공동주택 관리규약으로 정할 수 있도록 되어있음.
- 단지 「관리규약」 제65조에 의하면 전기·수도 등의 사용료의 세대별 부담액 산정시 잉여금이 발생하지 않도록 징수하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하도록 되어있음.

- 관리주체는 2014년 3월 지하주차장 LED전등 교체공사에 소요된 공사비를 입주자 등에게 전기료 명목으로 2014년 5월부터 2015년 4월까지 총 11,413,930원을 12회로 분할(매월 951,180원)하여 공용전기료에 합산해 부과하여 전기료 고지액보다 과다 징수하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제45조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제3항, 같은 법 시행령 제57조(관리규약의 준칙)제1항, 제58조(관리비 등)제3항, 「관리규약」 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법)

19. 사업계획 및 예산안 수립 부적정

〈 남양주시 주택과 〉

- 「공동주택관리법 시행령」제14조제2항제4호에 의하면 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)은 입주자대표회의의 의결사항으로 되어있고, 제26조제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계

연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하고 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 되어있음.

- 관리주체는 2015년 이후부터 매년 사업계획을 작성하지 않았으며, 입주자대표회의에 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하여 승인받아야 하는데도 이를 이행하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제2항, 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항

20. 회계증빙서류 부적정

〈 남양주시 주택과 〉

- 「부가가치세법 」제3조에 의하면 사업자, 재화를 수입하는 자로서 개인, 법인, 법인격이 없는 사단·재단 또는 그 밖의 단체는 이 법에 따라 부가가치세를 납부할 의무가 있음
- 「공동주택 회계처리기준」 제17조에 의하면 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 지출결의서, 영수증서, 청구서, 계약서 등 제17조 각 호에 따라 작성하도록 되어있음.
- 「법인세법」 제116조 및 동법 시행령 제158조에 의하면 3만원을 초과하는 비용을 지출할 때에는 현금영수증, 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서, 제121조 및 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 등의 적격 증빙서류를 받아 보관하도록 되어있음.

- 관리주체는 지출행위를 하면서 청구서는 관련 세법에 따라 공급자의 사업자등록증 상 과세대상에 맞는 세금계산서(또는 면세용 세금계산서)를 청구서로

제출하여야 함에도 불구하고 거래명세표 또는 간이영수증, 견적서 등으로 대체하여 부가가치세 납세의무 미 이행 의혹 발생과 기타 증빙서류인 계약서, 대조필 등 관련 입증서류 수취 및 절차를 생략하였으며,

- 증빙서류인 지출결의서 작성시 적요란에 지급제목만 명시하고 품명 및 수량, 산출내역, 지급횟수, 선급금 및 개산금 등 필요한 사항을 명확하게 기록하지 않고 지출결의를 하여 회계처리기준을 위반하였음.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부고시 제582호) 제17조(증빙서류)

21. 회계감사 시행 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제26조제3항에 의하면 관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어있음.

- 관리주체는 회계감사를 받고 감사인으로부터 감사보고서를 제출받은 후에도 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고, 입주자등에게 공개하지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제26조(회계감사)제3항

22. 재고자산 관리 부적정

〈 의정부시 주택과 〉

- 「공동주택 회계처리기준」 제33조, 제39조, 제40조, 제41조 및 단지 「관리규약」 제71조에 의하면, 재고자산은 적정수준을 정하여 관리의 합리화를 도모하여야 하고, 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법에 따르도록 정하고 있으며, 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산을 실사하도록 되어있음.

- 관리주체는 매월 정기적으로 종량제쓰레기봉투, 전기자재를 구입하면서 공동주택 회계처리기준 정한 재고자산 관리방법에 따르지 아니하고 입·출고 및 재고 관리를 실시하지 않았으며, 매 회계연도 말일을 기준으로 실시하여야 하는 재고자산의 실사를 이행하지 않았음.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부고시 제582호) 제33조(재고자산의 관리), 제39조(자산실사) ,제40조(물품관리대장의 잔액관리), 제41조(결산), 「관리규약」 제71조(회계처리기준)

23. 회계계정 관리 등 부적정

〈 수원시 공동주택관리과 〉

- 「공동주택 회계처리기준」 제4조제1호에 의하면 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하도록 되어있으며,
- 단지 「관리규약」 제63조제4항제5호에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 당해 회계연도 잡수입 중 소송비용은(단, 입주자등의 공동의 이익을 위한 소송일 경우에 한하여 사용이 가능하며 소송대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에

한함) 연간 1,000만원 한도에서 우선 사용할 수 있도록 되어있음.

- 선급비용은 용역의 제공을 받을 경우, 아직 제공되지 않은 용역에 대하여 미리 지급된 비용으로 통상적으로 1년 이내에 비용처리 되는 것에 대해 비용으로 처리하는 회계 계정인데도 설 귀성비(복리후생비), 소방시설 작동 기능 검사비(수선유지비)를 선급비용으로 집행하였으며,
- 소송의 목적이 불분명한데도 입주자 등의 공동의 이익에 부합하는지 여부와 상관없이 변호사 선임 비용 2,000천원을 지출하면서 관리규약에 정한 절차를 이행하지 않고 가지급금으로 회계처리 하였음.

관련 규정 「공동주택 회계처리기준」(국토교통부고시 제582호) 제4조(회계처리 원칙)제1호, 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

24. 예산안 수립 및 운영 부적정

〈 용인시 주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제55조의2제1항에 의하면 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표 회의에 제출하여 승인을 받아야 하고, 승인사항에 변경이 있는 때에도 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 하며, 같은 조 제2항에 의하면 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하도록 되어있음.
- 단지 「관리규약」 제71조제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 사업실적서 및 결산서는 인터넷홈페이지 또는 게시판에 게시하고, 입주자등에게 공개하도록 되어있음.

- 관리주체는 2011년부터 2014년까지 매년 예산안을 수립하여 입주자대표회의에 제출하여 승인받은 사실이 없으며, 매 회계연도의 사업실적서 및 결산서를 입주자대표회의에 제출하거나 사업실적서 및 결산서를 게시하여 입주자등에게 공개하는 절차를 이행하지 않았음.

관련 규정 「구 주택법 시행령」제55조의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등), 「관리규약」 제71조(회계처리기준)

25. 지출증빙서류 위·변조를 통한 관리비 횡령

〈 의정부시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제71조제1항에 따른 「공동주택 회계처리기준」 제20조에 의하면, 관리주체가 관리비등을 집행 시 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 기장의 증거가 되는 증빙서로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 정당한 채권자가 지출결의서의 영수란에 기명, 날인하거나 합계금액의 정정이 없는 영수증서에 기명, 날인한 것으로 정하고 있음.
- 「구 주택법」 제43조의4제1항에 따르면 공동주택관리와 관련하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니하도록 되어있음.

- 관리주체는 2013. 8. 23.부터 2016. 12. 23.까지 '음식물쓰레기수거비(스티커 구입)'로 금90,768천원을 지급한 것으로 장부에 기재한 후 예금을 출금하였으나, 의정부시시설관리공단에 음식물쓰레기 납부필증 구매 및 입금현황을 확인한 결과 위 기간 동안 '생활폐기물수수료'로 금79,236천원을 사용한 것으로 확인되었으며,
- 집행 및 부과되는 음식물쓰레기 납부필증 구입비용을 은행에서 인출하여 의정부시시설관리공단에 송금하는 과정에서 회계처리 담당자가 음식물쓰레기 납부필증 구매수량을 누락하여 신청 및 송금하고 회계처리 전표에 은행의 무통장입금증을 위조한 후 첨부하여 11,532천원(21건)의 차액이 발생하였으며

그 차액의 금액은 지출 담당자가 개인용도로 부정하게 사용한 것으로 확인됨.

관련 규정 「구 주택법」 제43조의4(부정행위 금지)

26. 잡수입 관리 및 사용 부적정

〈 용인시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제54조에 의하면 관리비 외에 공동주택의 관리로 인하여 발생한 수입은 “관리 외 수입”으로 회계처리 하도록 되어있음.
- 또한 「관리규약」 제56조제2항에 의하면 잡수입의 지출은 예측할 수 없는 지출에 충당하기 위하여 예비비로 적립하는 경우 외에는 회계연도 종료 후 장기수선충당금으로 적립하도록 하고 있으며, 제5항에는 재활용품으로 판매하는 수익금은 입주자대표회의의 의결에 따라 분리수거하는 자의 운영비로 사용할 수 있도록 되어있음.

- 관리주체는 잡수입(광고수입 등)에 대하여 관리규약에 따라 ‘관리 외 수입’으로 회계처리 하여야 하는데도 2012.12월까지 회계에서 누락하여 부녀회에서 별도의 계정을 개설하여 장부를 직접 관리토록 하고 부외계정으로 관리하였음. 이후 2013.01.03. 관리주체는 그 중 금6,451,579원만을 반납 받아 관리외 수입으로 회계처리 하였음.

관련 규정 「관리규약」 제54조(관리 외 수입의 용도 및 사용절차)

27. 잡수입 집행 부적정

〈 용인시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제63조제2항에 의하면 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하며, 입주자대표회의는 입주자의 동의를 얻어 하자소송을 수행할 경우 소송에 동의한 입주자의 비율만큼 소송비용에 우선 지출할 수 있도록 규정하고 있으며, 제63조제3항 및 제4항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 30%이내에서 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비순으로 편성하여 사용할 수 있다고 되어있음.

- 관리주체는 관리규약으로 정한 용도와 다르게 단지 내 작업자의 간식비 지원, 선거관리위원회 식비, 명절선물 구입 등의 목적으로 잡수입을 사용하였음.

관련 규정 「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제2항

28. 잡수입으로 하자진단계약금 사용

〈 화성시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제63조에 의하면 소유자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하도록 하고 있으며, 소유자 및 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 30%범위 내에서 공동체활성화와 주민자치활동 촉진을 위한 비용, 입주자등의 투표참여를 촉진하기 위한 비용으로 우선 지출할 수 있도록 정하고 있으며 남은 잔액은 결산 후 관리비차감에 사용하도록 정하고 있음.

- 2015.8.23. 및 2015.9.9. 입주자대표회의에서 하자진단 전문업체 선정 건에 대하여 의결한 사항(주택관리업자 재선정 후 본 안건 재상정)과 달리 입주자대표회장 단독으로 2015.11.20. ○○엔지니어링과 하자진단 용역계약을 체결한 후 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 13,024,000원을 관리규약으로 정한 목적이 아닌 하자진단비 용도로 부적정하게 사용하였음.

관련 규정 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

4 자생단체

29. 공동체 활성화 자생단체 비용지출 부적정

〈 안산시 주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제42조에 의하면 단지내 자생단체의 지원한도액은 예산심의시 입주자대표회의에서 결정하며, 비용 지원을 받은 자생단체는 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하고, 자생단체는 이에 대한 비용을 반납하도록 되어있으며,
- 입주자대표회의는 제출받은 사업실적 및 결과보고서를 입주자 등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자 등에게 배부하여야 하며, 자생단체는 회계연도가 종료한 경우 1개월 이내에 집행된 지원 비용을 정산하고 그 잔액을 반납하도록 정하고 있음.

- 단지내 자생단체인 부녀회는 당 아파트로부터 2014년과 2015년 공동체 활성화 사업비용 19,000천원을 지원받아 사업계획으로 제출한 사업목적과 관련이 없는 회원 부의금, 병문안 위로금, 회원졸업 꽃다발 구입, 찬조금 등으로 총 1,023,800원을 사용하였으며,
- 입주자대표회의에서는 비용을 지원받는 자생단체인 부녀회로부터 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받아 사업목적에 사용하였는지 적정성을 확인하여야 하는데도 이를 미실시하였으며, 사업실적 및 결산보고서를 홈페이지 또는 게시판에 공개하지 않고, 관리비 고지서에도 첨부하지 않음.

관련 규정 「관리규약」 제42조(소요비용의 지원)

30. 공동체 활성화 사업비 지급 및 운영 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 단지 「관리규약」 제39조 및 제41조에 의하면 단지 내 자생단체를 지원하기 위해서는 자생단체로부터 사업계획서를 제출받는 등 공동체 활성화 사업비 지원을 위한 방법 및 절차를 상세히 규정하고 있으므로 관리규약 절차에 따라 지원하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 자생단체(노인정)로부터 2013 ~ 2016년도 사업계획서, 사업실적 및 결과보고서 등을 제출받거나 검토한 사실이 없는데도 자생단체에 20,994,050원을 지원하였으며, 지원비용에 대한 사업비용 정산 및 결과보고서를 입주자 등에게 공개하지 않았음.

관련 규정 「관리규약」 제39조(자생단체 구성 및 활동지원) 및 제41조(소요비용의 지원)

5 주택관리업자 및 사업자 선정

31. 하자보수 및 장기수선공사 사업자 사전선정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조별표2에 의하면 200만원을 초과하는 공사 및 용역은 경쟁입찰로 사업자를 선정하도록 되어있고, 지침 제4조 제2항에 의하면 경쟁입찰 시 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법으로 사업자를 선정할 수 없도록 되어있음.

- 2012.0월 입주자대표회의는 하자보수공사를 ○○업체에 주기로 사전 수의계약을 한 후, 형식적인 입찰공고 등을 거쳐 최고가 업체인 ○○업체을 우선협상대상자로 선정하여 2014.0월 부적정하게 계약(688백만원)을 하였음.
- 입주자대표회의는 승강기 리모델링 공사를 2013.0월 ◇◇엘리베이터와 사전수의계약을 체결(계약금액 137백만원)하고 1개월이 지난 2013.0월 형식적인 지명경쟁 입찰공고, 적격심사 등 허위로 입찰 및 계약을 집행함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토해양부 고시 제2012-885 호)제3조(입찰의 방법), 제4조(입찰의 성립)

32. 원격검침시스템공사 사업자선정 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제19조에 의하면 사업의 종류별로 해당법령에 따른 등록을 마치지 아니한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없도록 되어있고,
- 「정보통신공사업법」 제14조에 의하면 정보통신공사업을 경영하려는 자는 도지사에게 등록하도록 되어있음.

- 2013.0.0. 입주자대표회의는 입찰시 4개 참여업체가 정보통신공사업 등록도 하지 않아 입찰이 무효인데도, 최저가업체인 ○○업체를 공사업체로 선정한 후, 또한 4자(입주자대표회장, 관리주체, ○○업체, ◇◇업체)가 공사계약 일체를 정보통신공사업 등록도 하지 않은 ◇◇업체로 위임하는 합의를 거쳐 2013.0.0. 불법계약(계약금액 235백만원)후 공사를 집행함.

관련 규정 「정보통신공사업법」 제14조(공사업의 등록 등), 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2013-56 호)제19조(참가자격의 제한)

33. 전기 및 조경공사 사업자 선정 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조에 의하면 입찰공고 내용에 입찰참가자격 제한사항을 명시하도록 되어 있고, 지침 제19조에 의하면 사업의 종류별로 해당법령에 따른 등록을 마치지 아니한 자는 참가할 수 없도록 되어있음.
- 「전기공사업법」 제4조에 의하면 전기공사업을 하려는 자는 도지사에게 등록하도록 되어 있고, 「건설산업기본법」 제9조에 의하면 건설업을 하려는 자는 도지사에게 등록하도록 되어있음.

- 관리주체는 지하주차장 LED 조명공사의 입찰 및 계약을 하면서 전기공사업 등록을 하지 않은 공사업자를 선정하여 공사를 집행함.
- 관리주체는 조경전지작업에 대한 공사를 하면서 조경식재공사업 등록을 하지 않은 공사업자를 선정하여 공사를 집행함.

관련 규정 「전기공사업법」 제4조(공사업의 등록), 「건설산업기본법」 제9조(건설업의 등록), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-56 호)제16조(입찰공고 내용), 제19조(참가자격의 제한)

34. 주차장 확충공사 사업자 선정 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제1항[별표1]에 의하면 지명경쟁입찰은 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 특수한 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우에 할 수 있으며, 지침 제19조에 의하면 사업의 종류별로 해당 법령에 따른 등록을 마치지 아니한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없도록 되어있음.
- 「건설산업기본법」 제9조에 의하면 건설업을 하려는 자는 도지사에게 등록하도록 되어 있음.

- 입주자대표회의는 2013.0.0. 공사의 성질·목적상 지명경쟁입찰 대상이 아닌 주차장공사를 지명경쟁입찰하기로 의결하고, 관리주체는 건설업 등록도 하지 않은 5개 업체를 지명하여 입찰공고를 한 후, 입주자대표회의에서 최저가 업체를 낙찰자로 선정하여 부적정한 계약(56,000천원)을 집행함.

관련 규정 「건설산업기본법」제9조(건설업의 등록등), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-56 호) 제3조(입찰의 방법) [별표1], 제19조(참가자격의 제한)

35. 휀스설치공사 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「구 주택법」 제47조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 되어있음.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 의하면 입찰참여자는 제출서류와 별지서식의 입찰서를 입찰장소에 투찰하도록 되어 있으며, 제5조 [별표3]에 의하면 입찰서를 사용하지 아니하거나 입찰보증금을 납부하지 아니한 입찰은 무효로 하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 2012년에 수립된 장기수선계획서상 휀스설치공사는 2017년에 보수계획이 되어있는데도 계획과 다르게 4년을 단축하여 2013년에 공사를 하였음.
- 입찰에 참여한 업체 모두 별지서식의 입찰서가 아닌 견적서를 제출하였고, 낙찰된 업체는 팩스로 견적서를 제출하고 입찰보증금도 미납하여 입찰이 무효인데도, 2013.0.0. 최저가업체를 낙찰자로 선정하는 등 부적정한 입찰 및 계약을 집행하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제47조(장기수선계획), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-356호) 제5조(입찰의 무효), 제27조(입찰서의 투찰등)

36. 보도블럭, 투스콘 교체공사 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항제5호에 의하면 입찰공고 내용에 적격심사제의 경우 평가배점표를 명시하도록 되어있음.
- 지침 제3조제1항[별표1] 의하면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에

따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”을 제한하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하여야 하고, 이 경우 유효한 3인 이상의 입찰참가 신청이 있도록 되어있음.

- 관리주체는 입찰공고(2014.0.0. 공고)를 하면서 적격심사평가표를 공개하지 않았음.
- 또한, 최초 입찰결과 2개 업체만 참여하여 유찰된 후, 2차 입찰에서는 3개 업체가 참여하였으나, 1개 업체는 자격미달, 2개 업체는 입찰서류 미제출(1차 입찰시 제출한 서류를 인정하여 2차 입찰시는 입찰서류를 받지 않음)로 유찰시켜야 함에도, 입주자대표회의 의결사항을 근거로 부적정하게 낙찰자를 결정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-216호) 제3조(입찰의 방법), 제16조(입찰공고 내용)

37. 주택관리업자 중복선정에 따른 관리비 손실

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「구 주택법」 제58조제7항에 의하면 입주자대표회의는「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 위탁관리업체 선정을 위한 입찰절차를 거쳐 기존 업체를 선정하기로 의결한 후 계약체결을 하지 않고, 입주자대표회의 구성원간 내부분쟁으로 재입찰하기로 의결하여 새로운 업체를 선정·계약한 결과,
- ’14년○월○일부터 1개월간 2개 업체가 함께 근무하는 상황이 발생하였고, 이로 인하여 기존 업체에서 계약체결 무산에 따른 손해배상소송을 제기하여

법원의 화해권고 결정으로 총 21백만원의 관리비가 손실되는 결과를 초래함.

관련 규정 「구 주택법」제43조(관리주체등), 제58조(관리비등)

38. 기존 주택관리업자 재계약 절차 부적정

〈 안산시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2]제4호에 의하면 입주자대표회의는 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우에 수의계약이 가능하도록 되어있고,
- 단지 「관리규약」 제48조에 의하면 입주자대표회의에서 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는, 계약기간 만료 1개월 전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 다음 각 호의 사항을 10일 이상 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어있음.

  1. 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호(개인 또는 법인의 명칭)
  2. 계약기간이 만료되는 날
  3. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
  6. 제5호에 따른 이의 제기의 제출기간 및 장소

- 입주자대표회의와 관리주체는 2014.7.8. 기존 주택관리업자와 계약기간이 만료됨에 따라 2014.4.8. 입주자대표회의에 '위탁업체 선정방법의 건'을 상정하여 기존 업체와 재계약하기로 의결하고, 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 입주자등으로부터 의견청취 절차를 진행하기 전에 이미 입주자대표회의에서 재위탁을 최종 결정하는 등 부적정하게 사업자를 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2014-216호) [별표2] 제4호, 「관리규약」 제48조

39. 주택관리업자 선정 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제의 경우 별표5의 평가기준에 따라 낙찰자를 선정하도록 되어 있으며, 별표5의 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에는 평가항목별 평가내용에 따라 세부배점을 정하고 제출서류를 확인하여 높은 순 또는 낮은 순으로 점수부여를 하도록 되어 있음.
- 또한, 지침 제4조에 의하면 입주자대표회의는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용할 수 없도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 2014.1월 주택관리업자 선정 시 입찰공고문에 적격심사 평가표를 제시하지 않고, 임의 기준에 따라 입찰에 참여한 6개 업체를 대상으로 적격심사를 하였으며,
- 적격심사 시 평가항목 중 신용평가등급, 행정처분건수, 장비보유현황, 관리단지수 등 객관적 평가가 가능한 항목은 입찰에 참가한 모든 업체에게 동일 점수를 부여하고, '사업계획의 적합성' 및 '입찰가격' 항목만 변별력을 주어 심사하였음.
- 또한, 심사 결과 2위 업체를 우선협상대상업체로 선정하여 계약하는 등 부적정하게 낙찰자를 선정·계약 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-356호) 제4조(입찰의 성립), 제6조(낙찰의 방법), 제8조(입찰공고 내용)

40. 청소용역 사업자 및 주택관리업자 선정 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항에 의하면 입찰공고 내용에 적격심사제의 경우 평가배점표를 명시하도록 되어있고, 지침 제6조에 의하면 낙찰방법은 적격심사 평가기준에 따르도록 되어있음.

- (청소용역 사업자 선정) 2014.2.13. 관리주체는 입찰공고시 적격심사 평가배점표를 명시하지 않았고, 입찰참여 6개업체 중 ○○업체(관리주체와 동일업체)는 중요부분을 오기(입찰명을 '위탁관리업체 선정 건', 계약기간은 1년임에도 입찰가는 2년으로 산출)하여 적격심사시 제외하여야 하는데도

  동대표 4명이 자의적 평가를 하여 1순위 업체는 탈락시키고 2순위 업체인 ○○업체를 선정하여 연간 9,972천원을 더 부담하는 결과를 초래하였음.

- (주택관리업자 선정) 2013.0.0. 입주자대표회의는 입찰공고시 적격심사 평가배점표를 명시하지 않았고, 2014.0.0. 입찰에 참여한 6개 업체를 대상으로 임의 기준에 따라 객관적 평가(행정처분 건수, 장비보유 현황, 관리단지 수)는 동일점수를 부여하고 주관적 평가에 의한 사업계획의 적합성과 입찰가격만을 평가한 결과 1순위 업체는 ◇◇업체(372점), 2순위 업체는 ○○업체(368점)인데도

  1순위 업체는 탈락시키고 2순위 업체인 ○○업체를 선정하는 등 부적정하게 입찰 및 계약업무를 집행함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-854호) 제6조(낙찰의 방법), 제16조(입찰공고 내용)

41. 청소 및 경비용역 선정 부적정

〈 수원시 공동주택관리과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 사업개요(사업내용·규모·면적,사업기간 등), 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무 여부에 관한 사항, 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함), 입찰서 등 제출서류에 관한 사항을 명시하도록 되어있음.

- 관리주체는 '청소 및 경비용역업체('14년)' 입찰에서 낙찰자 선정방법으로 적격심사제를 시행하면서 입찰공고문에 적격심사평가배점표를 공고하지 않았음.
- 또한, 낙찰자 선정 시 지침에서 정한 표준평가표나 관리규약에서 정한 평가표가 아닌 출처가 분명하지 않은 자체 작성 평가표를 임의로 적용하여 낙찰자를 부적정하게 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호)제6조(낙찰의 방법)[별표6], 제16조(입찰공고 내용)제1항

42. 경비용역 사업자 선정 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)제1항제2호에 의하면 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)으로 평가주체를 구성하도록 되어있고,
- 제2항에서 의하면 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사

평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다고 규정하고 있음.

- 관리주체는 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 1인 등 2인으로만 평가위원을 부적정하게 구성하여 적격심사를 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호) 제13조(적격심사제운영)

43. 재활용품 수거용역 사업자 선정 부적정(1)

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조제2항에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제에 따르되 관리규약으로 정하는 경우에는 최고낙찰제를 따르도록 되어있고,
- 지침 제26조 [별표4] 재활용품의 매각금액이 200만원을 초과하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 되어있음.

- 관리주체는 단지 「관리규약」에서는 낙찰방법에 대하여 따로 정하지 않고 있어 적격심사제로 사업자를 선정하여야 하는데도, 최고낙찰제로 사업자를 선정하였고, 또한 사업자 선정과정에서도 1순위 업체(입찰금액은 50,160천원)는 탈락시키고, 4순위 업체(입찰금액 36,535천원)를 선정하여 1순위업체의 입찰금액으로 계약을 체결하는 등 입찰 및 계약을 부적정하게 집행함.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호)제6조(낙찰의 방법), 제26조(낙찰방법)

44. 재활용품 수거용역 사업자 선정 부적정(2)

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조[별표1]에 의하면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에 계약의 목적에 따라 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하도록 되어있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 2012.11. 8. 재활용품수거용역 등 총 8건의 사업자 선정 공고를 하면서 지침에서 정한 사항 이외에 한국자원재활용협회에 가입 등록된 업체 등으로 부적정하게 참가자격을 제한하였음.

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

45. 알뜰장 사업자 선정 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제를 따르되 관리규약으로 정하는 경우에는 최저(최고)낙찰제를 따를 수 있도록 되어있음.
- 단지 「관리규약」 제85조에 의하면 낙찰의 방법은 입주자대표회의 의결로 최저, 최고낙찰제로 할 수 있도록 되어있음.

- 관리주체는 2014. 8.14. 알뜰장사업자선정 시 낙찰방법에 대한 입주자대표회의의 의결을 거지 않고 최고낙찰제로 사업자를 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호)제6조(낙찰의 방법), 「관리규약」 제85조(공사·용역 등의 사업자 선정시 낙찰의 방법 등)

46. 승강기 노후 부품 교체공사 사업자 선정 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조[별표2]제6호에 의하면 수의계약 대상은 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없도록 되어있음.

- 입주자대표회의는 '16.0.0. 자체점검(정기점검) 지적사항에 대한 승강기 노후 부품 교체공사를 300만원 이하로 분할 발주하기로 의결하고, 부가세를 제외한 690만원 상당의 공사를 3회에 걸쳐 수의계약 함

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제4조(입찰의 방법) 별표2

47. 승강기 비상통화·조명장치 사업자 선정 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제6조제2항에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제를 따르되, 관리규약으로 정하는 경우에는 최저 또는 최고낙찰제를 따를 수 있도록 되어있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 낙찰방법에 대하여 관리규약으로 별도 정한

사항이 없는데도, 2015. 4. 7. 승강기 비상통화장치 및 비상조명장치 설치공사 등 총4건의 사업자 선정을 적격심사제를 따르지 않고 최저가로 사업자를 선정 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호) 제6조 (낙찰의 방법)

48. 승강기 보수 및 일부교체 공사 사업자 선정 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조[별표 1]제1호 나목에 의하면 제한경쟁입찰은 계약의 목적에 따라 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 사업자를 선정하도록 되어있음.

- 관리주체는 2015.7.25. 승강기보수 및 일부교체 공사를 제한경쟁입찰 공고 시 계약 목적과 다른 "승강기 유지관리업"을 제한요건으로 제시하여 부적정하게 참가자격을 제한하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(제2015-322호)」제3조(입찰의 방법) [별표 1]제1호

49. 승강기 유지보수 사업자 선정 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제를 따르되, 관리규약으로 정하는 경우에는 최저낙찰제를 따를 수 있도록 되어

있고, 적격심사제는 별표6의 평가기준에 따라 낙찰자를 선정하도록 되어 있음.

- 또한, 지침 제23조 및 제29조에 의하면 관리주체에서 사업자 선정을 위하여 계약을 체결할 때에는 공사 및 용역 등 사업자로부터 계약이행보증금을 받도록 되어있음.

- 관리주체는 2013년 승강기 유지보수 사업자 선정 시 관리규약에서 별도 정하는 사항이 없음에도 낙찰의 방법을 적격심사제에 의하지 않고 최저낙찰제를 적용하였으며,
- 입찰 서류 심사 시에는 ○○○업체의 경우 입찰제한 조건으로 명시한 설립년수 및 자본금 기준을 충족하고 있는데도 미달로 표시하였고, 입찰에 참여한 업체 모두 하도급을 하지 않았다는 사실을 확인할 방법이 없음에도 ○○○ 업체만 자격 없음으로 표시하여 심사에서 제외하였음.
- 또한, 최저가입찰 업체를 선정한 후 해당 업체와 계약 시 계약이행보증금을 미징구하는 등 입찰 및 계약을 부적정하게 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-356호) 제6조(낙찰의 방법), 제23조(계약체결), 제29조(입찰보증금 등)

50. 승강기 부품교체공사 수의계약 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제3조제2항에 의하면 관리주체는 공산품의 구입과 200만원 이하의 공사 및 용역 등 경쟁입찰에 적합하지 아니한 계약에 대하여는 [별표2]에 따른 수의계약으로 선정할 수 있도록 되어있고, 제23조 및 제29조에 의하면 공사 및 용역 등 계약을 체결할 때에는 사업자로부터

계약이행보증금을 받도록 되어있음.

- 또한, 「구 주택법 시행령」 제66조 제2항에 의하면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결을 받아 사용하도록 되어있음.

- 관리주체는 2013년 승강기 부품교체공사 사업자 선정 시 경쟁입찰을 실시하지 않고 승강기 유지보수업체로부터 받은 견적서만으로 수의계약(총 900만원)하고, 계약이행보증금도 미징구 하였음.
- 또한, 해당 공사는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 관리주체는 사용계획서 작성 등의 절차를 이행하지 않은 채 소유자 외에도 사용자에게도 부과하여 적립한 승강기 충당금으로 부적정하게 집행하였음.

관련 규정 「구 주택법시행령」 제66조(장기수선충당금의 적립 등), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-356호)

51. 승강기 부품교체공사 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조제2항에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되, 관리규약으로 정하는 경우에는 최저낙찰제를 따를 수 있도록 되어있고,
- 지침 제5조[별표3]에 의하면 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰보증금의 납부일시까지 납부하지 아니하고 한 입찰은 무효로 하도록 되어있음.

- 관리주체는 2013.5. 승강기 부품교체공사 사업자 선정 시 낙찰의 방법에

대하여 관리규약에서 별도 정하는 사항이 없음에도 적격심사제를 따르지 않았으며,

- 입찰에 참여한 4개업체 모두 입찰서와 입찰보증금을 제출하지 아니하여 입찰을 무효로 하고 재입찰을 하여야 하는데도, 낙찰자를 결정하였음.
- 또한, 최저가(46,840천원) 입찰 업체는 확인할 수 없는 이유로 제외시킨 후, ◇◇업체와 입찰 금액이 아닌 조정된 금액(45,650천원)으로 계약하는 등 낙찰자 선정 및 계약을 부적정하게 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2013-56호) 제5조(입찰의 무효)[별표3], 제6조(낙찰의 방법)

52. 각종 공사 사업자 선정 부적정

〈 안산시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제2항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체가 사업자를 선정하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 하도록 되어있으며,
- 예외적으로 공산품을 구입하는 경우와 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세 제외한 금액) 이하인 경우 등 지침 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약으로 주택관리업자 또는 사업자를 선정할 수 있도록 되어있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 2015년 1월 승강기 가이드롤러교체 공사 외 23건의 공사를 실시하면서 지침 [별표2]에 따른 수의계약 대상이 아닌데도, 수의계약 가능한 금액기준을 초과하여 수의계약을 체결하거나, 동일한 목적을 달성하기 위한 공사를 시기나 물량으로 나누어 분리발주하는 방법으로 수의계약 하였으며, 긴급한 공사가 아닌데도 긴급을 이유로 수의계약을 체결하는 등 부적정하게 수의계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호) 제4조(입찰의 방법)

53. 지하주자장 전등 교체공사 사업자 선정 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조[별표1]나목에 의하면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하도록 되어있음.
- 또한, 지침 제31조에 의하면 계약이행보증금은 공사계약의 경우에는 계약금액의 100분의 20을 납부하도록 되어있고, 지침 제32조에 의하면 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항부터 제4항까지를 준용한다고 되어있음.

- 지하주차장 전등 교체공사 사업자 선정 공고 시 법인설립 5년 이상, 기업신용등급이 B0이상 업체 등으로 과도하게 참가 자격을 제한하였으며,
- 계약이행보증금은 공사인 경우 계약금액의 20%를 징구하여야함에도 계약금액의 3%만 징구하였으며, 하자보수보증금은 공사업체 제출한 각서로 대체하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) [별표1], 제31조(입찰보증금 등), 제32조(하자보수보증금)

54. 소방점검관리업체 재계약 부적정

〈 용인시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조[별표2]제4호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 「구 주택법 시행령」 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약으로 할 수 있도록 되어있음.

- 관리주체는 2011.4.1. 소방점검관리업체와의 재계약 등 다수의 재계약을 위한 수의계약을 하면서 사업자 선정지침에서 규정한 사업수행 실적을 평가하지 않고 입주자대표회의 의결만을 거쳐 수의계약(재계약)을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토해양부 고시 제2010-445호) 제3조 (입찰의 방법) [별표2]

55. 스크린골프 장비설치업체 사업자 선정 부적정

〈 남양주시 주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제25조제1항에 의하면 현장설명회에는 공사에 필요한 현황 등 사업 여건 및 입찰공고 내용의 구체적인 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항을 포함하도록 되어있고,
- 지침 제12조제2항에 의하면 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경 할 수 없도록(단, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우 제외)되어있음.
- 또한, 지침 제4조 [별표2]제7호에 의하면 수의계약 대상은 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우로 이 경우에는 최초로 입찰에 부친

내용을 변경 할 수 없도록 되어있음.

- 관리주체는 스크린골프장치 설치업체 선정 입찰공고 시(1차 2016.1.11. 2차 2016.2.11. 3차 2016.2.22.) K-Apt시스템 상에는 현장설명회를 없는 것으로 하였으나, 첨부파일의 입찰 공고문에는 현장 방문 확인하지 않은 업체는 입찰에 참여할 수 없도록 제한함으로써 사실상 현장설명회의 성격을 갖도록 하였음.
- 또한, 1차 입찰공고 시에는 입찰의 종류는 일반경쟁입찰로, 낙찰의 방법은 최저낙찰제로 공고하였으나, 유찰되자 2차 입찰공고 시에는 입찰의 종류를 제한경쟁입찰로, 낙찰의 방법은 적격심사제로 1차 공고 내용과 다르게 공고하였으며,
- 입찰공고가 2회 유찰되어 수의계약을 진행하는 과정에서 최초 입찰내용과 다른 내용으로 변경하여 수의계약을 하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제25조(현장설명회), 제4조(입찰의 방법) [별표2], 제12조(재공고)제2항

56. 소독용역 사업자선정 입찰공고 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제2항에 의하면 관리주체가 사업자를 선정하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 하도록 되어있으며,
- 지침 제16조에 의하면 입찰공고 시에는 개찰의 일시·장소를 기재하도록 하고 있고, 제27조에 의하면 우편으로 제출하는 자의 제출서류 및 입찰서는 입찰 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있도록 되어있음.
- 또한, 지침 제5조[별표3]에 의하면 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니하거나 입찰보증금을 납부일시까지 납부하지 아니한 입찰은 무효로 하도록 되어

있으며, 지침 제6조에 의하면 관리주체는 낙찰의 방법이 적격심사제인 경우 [별표6]의 평가기준에 따라 낙찰자를 선정하도록 되어있음.

- 관리주체는 2015년 소독용역 사업자선정 시 입찰공고 내용에 개찰 일시 및 장소를 미기재하였으며, 우편접수는 받지 않는다고 제한하는 등 부적정하게 입찰공고를 하였으며,
- 입찰에 참여한 8개 업체 중 7개 업체는 입찰서 미사용, 입찰보증금은 모든 업체가 납부하지 않아 입찰을 무효로 하여야 하는데도 임의로 4번째 최저가 업체인 □□□업체를 선정하는 등 부적정하게 낙찰자를 선정하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2015-322호) 제3조(입찰의 방법), 제5조(입찰의 무효), 제16조(입찰공고 내용)

57. 경비실내 CCTV모니터 교체공사 등 사업자선정 등 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조에 의하면 200만원 이하의 공사·용역 등 경쟁입찰에 적합하지 아니한 계약에 대하여 수의계약으로 선정할 수 있도록 되어있음.

- 2013.○.○. 입주자대표회의는 각 경비초소 내 CCTV 모니터 보수(교체) 및 녹화장비(DVR) 보수를 하기로 의결을 하였고, 2013.○.○. 관리주체는 각 동 경비실내 CCTV 감시용 모니터 교체 및 감시화면 공유공사(총 공사비 5,335,000원)와 CCTV 녹화장비(DVR) 보수(총 공사비 2,000,000원) 등 2건 총 7,335,000원에 대하여 기안하여 입주자대표회의의 결재를 받은 후
- 경쟁입찰을 하지 않고 각각 견적서를 제출받아 계약행위도 하지 않고 2013.○.○. 장기수선충당금으로 집행하는 등 부적정하게 업무를 집행하였음

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-356호) 제3조(입찰의 방법)

58. 공시청 유지관리 업체 선정 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조에 의하면 용역비의 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 제출하도록 되어 있고, [별표3]에 의하면 제8호에 따른 입찰에 있어서 타인의 입찰가격에 대한 사유서와 복사 등의 방법으로 동일하게 작성된 사유서가 첨부된 입찰, 제7호가목에 따른 입찰서의 입찰가격과 산출내역서 상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰은 무효로 하도록 되어있음.
- 또한, 지침 제23조에 의하면 관리주체가 사업자 선정을 위하여 계약을 체결할 때에는 사업자로부터 계약이행보증금을 받도록 규정하고 있으며, 제24조에 따라 관리주체는 낙찰자 선정결과를 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 즉시 공개하도록 되어있음.

- 관리주체는 공시청 유지관리업체 선정 시 입찰에 참여한 3개 업체 중 2개 업체(A업체, B업체)가 입찰공고에 명시한 2년 계약기간의 전체금액이 아닌 1개월분 용역금액으로 입찰가를 제출하였으며, C업체는 입찰서 원본이 아닌 복사본을 제출하는 등 참여한 3개 업체 모두 입찰 무효에 해당하는데도 낙찰자(B업체)를 선정하였음.
- 또한, 관리주체는 B업체와 계약체결을 하면서 계약이행보증금을 미징구하고 선정결과를 입주자등에게 공개하지 않았음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-854호) 제5조(입찰의 무효)[별표3], 제21조(입찰가격의 산출방법), 제24조(선정결과 공개)

59. 난방배관 교체공사 수의계약(분할) 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제3조제3항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공산품을 구입하는 경우와 공사 및 용역 금액이 200만원 이하인 경우 등 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약으로 사업자를 선정할 수 있도록 되어있음.

- 관리주체는 2014.9. ~ 2014.11. 까지 6개동의 난방배관 교체공사를 집행하면서 단일공종 1건의 공사로써 공사금액이 200만원을 초과한 8,758천원으로 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하여 집행하여야 하는데도 공사금액을 200만원이하로 6회에 걸쳐 분할하는 방법으로 부적정하게 수의계약을 체결하였음.

관련 규정 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2014-393호) 제3조(입찰의 방법)제3항[별표2]

6 자료의 공개·보관

60. 입주자등에게 자료 열람 등 미이행

〈 화성시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제14조제6항에 의하면 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 한다고 되어있고,
- 법 제27조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 그 증빙서류와 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서를 입주자등이 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 개인정보보호법을 준수하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하도록 되어있음.

- ○○아파트 관리주체는 2016년 11월부터 2017년 2월까지 총 35회에 걸쳐 입주자대표회의 회의록 등에 대한 입주자등의 정보공개 요청이 있었으나, 이를 미공개 하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제6항, 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)

61. 통합경비시스템공사 계약서 미공개

〈 남양주시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제28조에 의하면 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 홈페이지에 공개하도록 되어있으며,
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조에 의하면 관리주체는 입주자대표회의로부터 사업자선정에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우, 입찰공고내용, 수의계약을 포함한 선정결과 내용 등을 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하도록 되어있음.

- 관리주체는 2017.4.27. 통합경비시스템공사 사업자를 입찰에 의해 선정한 후 계약을 체결하고도 계약서를 공개하지 않았으며, 선정결과를 K-apt와 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 관리소나 게시판 등)에 즉시 공개하지 않았음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개)제2항

62. 회계서류 보관 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「구 주택법」 제45조의4제1항에 의하면 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하도록 되어있음.
- 단지 「관리규약」에 따른 「공동주택관리 회계처리기준」 제14조(장부)제1항에

의하면 관리주체는 현금출납부, 총계정원장, 보조장, 수입보조부, 지출보조부, 물품관리대장, 그 밖에 지출증빙자료 등의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하도록 되어있음.

- 관리주체는 2011~2013년도 축제 관련 관리비 등의 집행에 관한 증빙서류를 일계표(전표철)로 작성하지 않고 별도의 참고철에 작성하여 보관하였으며,
- 특히, 2014년 축제 비용 총13,500,000원 중 11,500,000원에 대한 지출증빙이 누락되었음.

관련 규정 「구 주택법」제45조의4(회계서류의 작성·보관) 제1항, 「공동주택관리 회계처리 기준」제14조(장부) 제1항

63. 관리비등의 납부 및 공개 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제45조제4항에 의하면 관리주체는 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액 등의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다)와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어있음.

- 관리주체는 2013. 12.부터 2015. 3.까지 관리비등의 납부 및 공개 현황에 대하여 공동주택관리정보시스템(k-apt)의 단지정보 및 관리비 등의 부과내역을 실제 입주자등에게 부과한 관리비 내역과 서로 다른 내용으로 공개하거나 공개하지 않았음.

관련 규정 「구 주택법」 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) 제4항

64. 아파트 관리현황 등 정보공개 부적정

〈 수원시 공동주택관리과 〉

- 「공동주택관리법」 제23조제4항에 의하면 관리주체는 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액 등의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다]와 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어있고,
- 법 제28조에 의하면 주택관리업자또는 공사용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 되어있음.
- 또한 법 제31조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하도록 되어있음.

- 관리주체는 입주자등에게 공개하여야 하는 관리현황(장기수선계획 및 안전관리계획의 현황, '14~'16년 장기수선충당금 적립 및 사용현황 등)을 일부 공개하지 않거나 미공개 하였으며, 또한, K-APT에 공개하여야 하는 주택관리업자 및 사업자 선정결과 내용을 미 공개하였고, 계약체결에 따른 사업자와의 계약서 중 일부는 게시판 등에 공개하지 않았음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개등)제4항, 제28조(계약서의 공개), 제31조(설계도서의 보관 등)

7 관리규약

65. 관리규약 개정 절차 등 부적정

〈 안양시 주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제57조제3항에 의하면 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 제52조제1항을 준용하여 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르도록 하고 있으며, 그 개정안에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 작성하고, 제57조제2항에 따라 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 공고 및 입주자등에게 개별 통지하도록 되어있음.

- 2013.6. 관리규약 개정 공고 시 경기도 공동주택관리규약 준칙과 해당아파트 관리규약 개정안만 비교하여 공고하였고, 개정 목적과 종전의 관리규약과 달라진 내용은 포함하지 않는 등 관리규약 개정안 비교표 작성이 미흡하였으며, 입주자등에게 개별통지도 하지 않았음

관련 규정 「구 주택법」제44조(공동주택관리규약), 시행령 제57조(관리규약 준칙)

66. 관리규약 개정(선거구) 부적정

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제50조제1항 및 제3항에 의하면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하고, 입후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자로, 입후보자가 1명인 경우에는 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출하도록 되어있음.
- 또한 법 제2조제1의2호에 의하면 "준주택"이란 주택외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설로 규정하고 있고, 제2조제12호에 의하면 "입주자" 란 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속으로 되어있으며, 법 제50조제3항에 의하면 동별 대표자는 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 "입주자" 중에서 선출토록 되어있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 2011. 4. 1. 관리규약 개정 시 1개의 선거구에서 2~3명의 동별 대표자를 선출하는 것으로 관리규약을 개정하였고, 선거관리위원회는 이에 따라 입주자대표회의를 구성하였음.
- 또한, 오피스텔의 경우 준주택으로써 오피스텔의 소유자는 법 제2조제12호에 따른 입주자로 볼 수 없어 동별 대표자로 선출될 수 없는데도, 해당 공동주택 관리규약 제17조(동별 대표자의 선출) 제1항 제11호에서 오피스텔(업무시설)에 해당하는 구역(5층 ~ 7층)을 제11선거구로 정하여, 오피스텔 소유자를 동별 대표자로 선출하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제2조(정의), 같은 법 시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등),

8 장기수선계획, 장기수선충당금

67. 장기수선충당금 예치 부적정

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「구 주택법 시행령」 제58조제7항에 의하면 장기수선충당금은 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하되, 계좌는 관리사무소장 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록하도록 되어있음.

- 입주자대표회장은 장기수선충당금 328백만원을 입주자대표회장 개인명의로 사익을 위한 종신연금 보험상품(10년 보증)에 가입하여 이자수익 601만원의 손실을 초래함.

관련 규정 「구 주택법」제43조(관리주체등), 같은 법 시행령 제58조(관리비등)

68. 장기수선계획에 따른 주요시설 수선 미이행

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「공동주택관리법」제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하도록 되어있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 고가수조 및 소화펌프보수

공사가 2015년으로 계획되어 있음에도 아무런 검토·조정 없이 이행하지 않음.

관련 규정 공동주택관리법 제29조(장기수선계획)

69. 장기수선충당금 적립요율이 관리규약과 불일치 등

〈 경기도 공동주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제30조제4항, 같은 법 시행령 제31조에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있고 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하도록 되어있음.

- ○○아파트 장기수선계획상 적립금액과 관리규약에 명시된 적립요율을 기준으로 산정한 적립금액이 불일치하고, 실제 부과는 입주자대표회의에서 임의로 의결한 금액을 부과하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립)

70. 장기수선충당금 적립 부적정

〈 안산시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제51조제1항에 의하면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 되어있고,
- 같은 법 시행령 제66조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 당해 공동

주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에으로 정하도록 되어있음.

- 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약(2013년 5월 10일 개정, 2015년 11월 16일 개정)에 2015년도와 2016년도의 장기수선충당금 적립요율을 정하지 아니하고, 다만 3.3제곱미터당 200원이라고 부과금액을 명시하여 관련규정에 따른 적립요율을 설정하지 않았으며,
- 장기수선계획서에는 장기수선충당금의 적립요율 및 부과금액 산정에 기초가 되는 공급면적을 주택공급면적으로 하지 아니하고 분양면적으로 계상·부과하고 있어 실질적으로 장기수선충당금을 과소 부과하는 결과를 초래하고 있음.
- 또한 장기수선계획서 상 계획기간을 10년으로 설정하여 장기수선 계획금액이 과소 계상 및 적립되고 있음.

관련 규정 「구 주택법」 제51조(장기수선충당금의 적립), 같은 법 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)

71. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(1)

〈 안양시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제47조(장기수선계획)제2항에 의하면 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 되어있음.

- 관리주체와 입주자대표회의는 2012.5.18. 장기수선계획을 조정한 이후, 3년이

경과한 2015. 5월에 장기수선계획을 정기적으로 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하나, 2016.7월 현재까지 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록·보관하지 않고 있음.

관련 규정 「구 주택법」 제47조(장기수선계획)

72. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(2)

〈 안양시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제47조제2항 및 같은 법 시행규칙 제26조에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 "장기수선계획의 수립기준"(규칙 별표 5)에 따라 조정하여야 하며, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토하여 이를 조정할 수 있도록 되어있음.
- 또한 영 제66조제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정하도록 되어있음.

- 장기수선계획의 조정을 2015.04.16. 입주자대표회의에서 회의 자료로 장기수선계획서를 첨부하였으나 회의 안건 미상정 및 회의 당일 장기수선계획 조정에 대한 의결 근거 없이 장기수선계획을 조정하였으며,
- 해당 장기수선계획의 조정은 2013.01.17. 장기수선계획서 조정 후 3년이 경과하기 전에 조정하는 사항임에도 불구하고 전체 입주자 과반수의 서면동의 절차를 이행하지 않았음.
- 또한, 장기수선계획에 따라 교체 및 보수하여야 하는 항목이 있었으나 2013년 100,251,250원 지출 후 2017년 초까지 장기수선충당금 지출내역이 없으며,

- 장기수선충당금 요율도 관리규약과 다르게 부과 및 적립하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제47조(장기수선계획), 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)

73. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(3)

〈 남양주시 주택과 〉

- 「구 주택법」제47조에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하도록 되어있음.

- ○○아파트 관리사무소에 보관된 2009년 7월 사업주체에 의해 작성된 장기수선계획서(총 계획기간 없음, 53개 공사종별, 총 계획금액 13,593,708천원)와 2015년 7월 관리주체에 의해 조정된 장기수선계획서(총 계획기간 16년, 58개 공사종별, 총 계획금액 15,202,757천원)를 확인하였으나, 입주자대표회의 및 관리주체가 장기수선계획 조정에 대하여 검토한 사항을 확인할 수 없으며, 검토사항에 관한 기록물이 보관되어 있지 않음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)

74. 장기수선계획 검토(조정) 부적정(4)

〈 안산시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항(구 주택법 제47조 제2항)에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하도록 되어있음.
- 같은 법 시행령 제31조 제1항 및 제3항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정하도록 되어있음.

- ○○아파트 장기수선계획서[2016.3.22.시행,2017.4.18.시행]에는 입주자대표회의 및 관리주체가 장기수선계획 조정에 대하여 검토한 사항을 확인할 수 없으며, 검토사항에 관한 기록물이 보관되어 있지 않음.
- 2017.4.18. 시행하는 장기수선(조정)계획서의 계획기간까지의 충당금 적립필요금액이 과다 계상되어 있으며, 또한 장기수선(조정)계획서 상의 적립금액(14,692,375원)과 관리규약의 적립요율에 따른 적립금액(17,758,142원)이 불일치함.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 제30조(장기수선충당금의 적립), 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

75. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(1)

〈 안양시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제51조제2항 및 같은 법 시행령 제66조제2항에 의하면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용한다고 되어있고,
- 또한, 「구 주택법」 제43조의4제2항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니된다고 되어있음.

- 관리주체와 입주자대표회의는 장기수선충당금을 장기수선계획과 관련 없는 하자소송비용으로 2015년3월부터 2016년4월까지 하자소송계약착수금, 하자소송감정료 등 총 89,640,720원을 용도 외로 사용하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제43조의4(부정행위 금지), 제51조(장기수선충당금의 적립), 같은 법 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)

76. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(2)

〈 성남시 공동주택과 〉

- 「구 주택법」제43조의4제2항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하지 못하도록 되어있고, 제51조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 되어있음.

- 입주자대표회의 및 관리주체는 2014. 6월 어린이놀이터 시설물 교체공사 등 총25건의 보수공사를 장기수선 계획에 반영하지 않고 장기수선충당금을

사용하여 집행하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제43조의4(부정행위 금지), 제51조(장기수선충당금의 적립)

77. 장기수선충당금 용도 외 목적 사용(3)

〈 안산시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제43조의4 제2항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하지 못하도록 되어있음.

- 관리주체는 지하 공용배수 횡주관 청소는 자본적 지출이 아닌 현상유지를 위한 수익적 지출 성격으로 장기수선계획대상이 아니며, 당 단지 장기수선계획서에도 없어, 동 공사는 수선비로 집행하여야 하나, 2015.9.11. 입주자대표회의에 〈각 동 지하 횡주관 청소의 건〉을 안건으로 상정하여 장기수선충당금을 사용하여 동 공사를 실시할 것을 제안하였고,
- 입주자대표회의는 동 공사가 장기수선 대상 공사인지 여부와 장기수선계획에 포함된 공사인지 여부에 대한 검토 없이 장기수선충당금을 사용하여 공사토록 안건을 의결하였으며,
- 관리주체는 동 의결에 근거하여 2회에 걸쳐 지하 공용배수 횡주관 청소를 실시하고 공사비용을 수선비(수선충당금)가 아닌 장기수선충당금에서 집행하여 장기수선충당금을 목적 외로 사용하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제43조의4(부정행위 금지), 제51조(장기수선충당금의 적립)

78. 수선유지비 등 타 계정으로 장기수선공사 집행(1)

〈 안산시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하도록 되어있으며,
- 법 제90조제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용할 수 없도록 되어 있음.

- 관리주체와 입주자대표회의는 장기수선계획에 반영된 로비폰 교체, 열교환기 교체, 펌프교체, 승강기가이드롤러교체 공사 등 8건 108,672천원에 대하여 장기수선충당금을 사용하여 보수하여야 하는데도, 수선충당금, 주차충당금, 예비비적립금 등을 사용하여 집행한 결과 소유자가 부담해야 하는 공사비를 입주자등이 부담하는 결과를 초래하였음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 제90조(부정행위 금지 등)

79. 수선유지비 등 타 계정으로 장기수선공사 집행(2)

〈 화성시 주택과 〉

- 「구 주택법」 제43조의4제2항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용할 수 없도록 되어있음.

- 관리주체는 매월 발생하는 승강기 유지보수비와 향후 5년간 각종 부품의 교체비용, 검사료 등 장기수선충당금으로 집행하여야할 각종 보수내역을 포함하여 “승강기 종합계약”을 체결하고 이를 수선유지비로 집행하였음.

관련 규정 「구 주택법」 제43조의4(부정행위 등의 금지)

80. 장기수선충당금 미집행 및 집행내역 미공개

〈 남양주시 주택과 〉

- 「공동주택관리법」(2016.8.12.) 제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하고, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다고 되어있음.
- 단지 「관리규약」 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)에 의거 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액금을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하도록 되어있음.

- ○○아파트는 장기수선계획상 외벽도장공사에 대하여 5년 수선주기로 명시하였으나, 2005년 사용 승인 후 현재까지 외벽도장을 실시하지 않았음.
- 또한, 단지 관리규약에 따라 장기수선충당금 집행내역을 공개하여야 하는데도, 2015년도 장기수선충당금 집행내역은 공개하지 않았음.

관련 규정 「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 「관리규약」 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)

제 II 장

국토교통부 질의회신 및 법령해석

1. 과태료 부과 77
2. 공동주택 관리 86
3. 입주자대표회의, 선거관리위원회 89
4. 주택관리업자 및 사업자 선정 91
5. 회계관리 95
6. 장기수선계획 97
7. 행위허가·신고 99
8. 유권해석 변경 102

1 과태료 부과

01. 2014.6.25. 이전 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반한 경우 과태료 부과 근거

(국토교통부 주택건설공급과-8111, 2017. 8. 29.)

질 의

- **2014.6.25. 이전 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반한 행위에 대하여 과태료 부과 근거가 있는지 여부**

회 신

- 2014.6.25. 이전 「주택법 시행령」 제55조의4에 따라 고시한 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반한 경우, 당시 「주택법」 제42조제1항의 "이 법 또는 이 법에 따른 명령"을 위반한 경우에 해당하여, 「주택법」 제101조제3항제4호에 따라 과태료를 부과하여야 할 것으로 판단됨.

02. 주택법령에 따른 과태료부과 처분 적합성

(국토교통부 주택건설공급과-924, 2015. 2. 13.)

질 의

- **주택법 제43조제7항을 위반하여 주택관리업자를 선정한 입주자대표회의에 대하여 동법 제101조제3항제7호의2 및 동법 시행령 [별표13] 차목에 따라**

과태료를 부과한 후, 위 위반사항이 시정되지 않자 동법 제59조제1항제2호에 따라 시정명령을 하고 시정명령 미이행 시 동법 제101조제2항제7호 및 동법 시행령 [별표13] 모목에 따라 과태료를 부과할 수 있는지 여부

- **시정명령의 이행 시까지 반복적으로 시정명령을 하는 경우, 각각의 시정명령에 대해 동법 제101조제2항제7호 및 동법 시행령 [별표13] 모목에 따라 과태료를 부과할 수 있는지 여부**

회 신

- 종전에는 입주자대표회의가 주택법령 및 주택관리업자 선정지침을 위반하여 주택관리업자를 선정한 경우 위 위반행위에 대하여 직접적인 과태료 부과 근거 규정이 없어 먼저 시정명령을 하고 미이행 시에 [별표13] 모목에 따라 과태료를 부과하였으나, 주택법이 개정(2013.12.24)되어 ① 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에 대한 과태료 금액을 500만원에서 1,000만원으로 상향 조정하고 ② 제101조제3항제7호의2를 신설하여 주택관리업자 선정 기준 위반 시 직접 과태료를 부과하는 근거 규정을 마련하였습니다.
- 위 주택법 개정 이유가 지방자치단체의 명령 등에 불응한 자에 대한 처벌을 강화하여 실효성을 확보하기 위한 것이라는 점과, 질의내용이 별개의 위반행위에 대하여 각각의 근거조항에 따라 과태료가 부과된 것이라는 점을 감안할 때 [별표13] 차목에 따른 과태료를 부과한 이후에 [별표13] 모목에 따른 과태료를 부과하는 것이 가능합니다.
- 「질서위반행위규제법」제13조제2항에서는 특별한 규정이 없는 한 과태료는 각 질서위반행위별로 부과되는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 각각의 시정명령은 부과시기와 이행시기가 정해져 있는 별개의 행정처분이므로 이에 대한 미이행 역시 별개의 질서위반행위로서 과태료 부과대상이 됩니다.
- 다만, 각 시정명령에 대한 미이행을 별개의 질서위반행위로 보고 반복적으로 과태료를 부과할 경우 총 과태료 부과액수가 질서위반행위에 비하여 지나치게 과중하다면 책임원칙에 반할 뿐 아니라 비례원칙 또는 과잉금지 원칙에 반할 수 있음을 고려하여야 할 것입니다.

03. 입주자대표회의와 선거관리위원회에 부과된 과태료부담 주체

(국토교통부 주택건설공급과-1145, 2017. 2. 6.)

질 의

- **공동주택관리법 제102조(과태료) 및 동법 시행령 제100조(과태료 부과)의 규정에 따라 공동주택의 입주자대표회의와 선거관리위원회에 부과된 과태료의 부담주체는?**

회 신

- 과태료 부과는 입주자대표회의 및 선거관리위원회에 부과할 수 있으며, 입주자대표회의 및 선거관리위원회에 부과된 과태료를 관리비로 부과하는 것은 타당하지 않는 것으로 판단됩니다.
- 참고로, 과태료 부과대상 및 부담주체 등은 「질서위반행위규제법」에 따라 고의 또는 과실여부 등을 확인하여 공동주택관리의 감독권한이 있는 해당 지자체에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

04. 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하지 않은 경우 과태료 부과 여부

(국토교통부 주택건설공급과-10095, 2016. 9. 27.)

질 의

- 「공동주택관리법」제29조제2항(구 주택법 제47조제2항)을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우 지방자치단체에서 과태료를 부과하여야 하는 것인지 아니면 재량에 따라 시정 명령 등 지도·감독이 가능한 것인지

회 신

- 「공동주택관리법」제29조제2항은 '입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다'고 규정하고 있으며,
- 같은 법 제102조제2항은 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 구체적인 사실관계 확인을 통하여 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 것이 명백히 위법한 것이라면 위의 내용에 따라 과태료 부과 대상이 됨을 알려드립니다.
- 다만, 「질서위반행위규제법」제7조에 따라 고의 또는 과실이 없거나, 같은법 제8조에 따라 자신의 행위가 위법하지 아니한 것으로 오인하고 행한 질서위반행위는 그 오인에 정당한 이유가 있는 때에 한하여 과태료를 부과하지 아니한다고 규정하고 있고,
- 행정행위를 함에 있어 이익형량을 전혀 하지 아니하거나 이익형량의 고려대상에 마땅히 포함시켜야 할 사항을 누락한 경우 또는 이익형량을 하였으나 정당성·객관성이 결여된 경우에는 그 행정행위는 재량권을 일탈·남용한 위법한 처분이라고 판시(대법원, 2005두3257)한 사례도 있으니,
- 이를 참고하여 과태료 처분권자인 귀 시·도 또는 시·군·구에서 개별적·구체적 사실관계 확인 등을 거쳐 판단하시기 바라며, 필요하다면 해당 법률('질서위반행위규제법')을 운영하고 있는 법무부(법무심의관실)와 협의 등을 통하여 처리하시기 바랍니다.

05. 입주자대표회의에 부과된 과태료를 잡수입에서 납부토록 관리규약을 정한 경우

(국토교통부 주택건설공급과-8573, 2017. 9. 11.)

질 의

- **「공동주택관리법」제19조에 따라 관리규약 개정시 관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)에 고의 또는 중대한 과실이 없는 경우 입주자대표회의에 부과된 과태료를 잡수입에서 납부하도록 개정할 경우 효력 여부**
- **관리규약에 고의 또는 중대한 과실이 없는 경우 입주자대표회의에 부과된 과태료를 잡수입에서 하도록 한 경우 고의 또는 중대한 과실에 대한 판단 주체는**

회 신

- 「공동주택관리법」제102조제1항부터 제3항까지에서 과태료가 부과되는 위반행위를 정하고 있고, 법률상 의무의 효율적인 이행을 확보하고 국민의 권리와 이익을 보호하기 위하여 과태료 부과 등에 관한 사항은「질서위반행위규제법」에서 규정하고 있으며, 법률상의 의무를 위반하여 과태료를 부과하는 것이므로 과태료는 질서위반행위를 한 당사자가 납부하는 것이 원칙일 것입니다. 다만, 고의성이 없는 잘못(의도하지 않은 과실 등)이고 그 책임을 분담하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우에 한하여 잡수입으로 지출이 가능할 수 있을 것으로 판단되나,
- 과태료 부과대상 및 부담주체 등은「질서위반행위규제법」에 따라 과태료 부과권자가 고의 또는 과실여부 등을 확인하여 판단할 사항으로 고의 또는 중대한 과실이 없는 경우에는 과태료 부과가 되지 않을 수 있는 바, 고의 또는 과실이 있는 것으로 인정되어 부과된 것으로 보아야 하는 과태료를 고의 또는 과실이 없는 것으로 판단하여 잡수입으로 부담할 수 있도록 관리규약으로 정하여 운영하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

06. 관리규약 위반에 따른 과태료 부과

(국토교통부 주택건설공급과-4792, 2017. 5. 25.)

질 의

- **해당 공동주택 관리규약에서 입주자대표회의 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일전까지 일시, 장소, 안건 및 방청 방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 하나 관리주체가 위 업무를 소홀히(일부 게시판 게재 등) 하여 관리규약을 위반한 경우 관리주체에게 과태료를 부과할 수 있는지**

회 신

- 법제처 법령해석(16-0291, 2016.10.13)에 따르면 공동주택 관리규약으로 정한 회계관리 및 회계감사에 관한 사항은 구 주택법 제42조제1항에 따른 이 법에 따른 명령에 해당하지 않는다고 하였으므로, 동 법령해석 내용을 고려할 때, 관리규약에서 정한 입주자대표회의 소집내용을 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개 업무를 소홀히 하여 관리규약을 위반한 관리주체에게 「공동주택관리법」제102조제3항제22호(제63조제2항(관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다)을 위반하여 공동주택을 관리한 자)위반으로 관리주체에게 과태료를 부과할 수 없는 것으로 판단됩니다.
- 다만, 공동주택관리 감독기관인 지자체에서 관리규약을 위반한 관리주체에게 시정명령을 하고 관리주체가 시정명령을 이행하지 아니할 경우에는 공동주택관리법 제102조제2항제7호 규정에 따라 과태료를 부과할 수 있음을 알려드립니다.

07. 하자보수보증금 용도외 용도로 사용하였을 경우 과태료 처분 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-9591, 2017. 10. 17.)

질 의

- **2013년 3월 하자보수보증금 수령 이후 2013년 12월 이자발생분(하자보수보증금 원금 및 이자통합으로 통장관리)에 대하여 입주자대표회의 의결로 하자보수외의 용도(관리직원 특별상여금 지급)로 사용하였을 경우 과태료 처분 가능여부**

회 신

- 종전 「주택법」(법률 제11871호, 2013.6.4.) 부칙 제6조(하자보수보증금 사용에 관한 적용례)에서 제46조제7항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 최초로 하자보수보증금을 사용하는 것부터 적용한다라고 규정하고 있으며,
- 현행 「공동주택관리법」제38조 및 「같은 법 시행령」제43조에 따라 사업주체가 하자보수보증금을 예치하여야 하며, 하자보수보증금의 사용 및 용도범위를 규정하고 있습니다.
- 따라서, 하자보수보증금의 용도는 공동주택의 하자보수에 사용하도록 규정하고 있으므로 하자보수보증금의 미사용으로 발생한 이자는 하자보수보증금에 해당됩니다. 하자보수보증금을 공동주택의 하자보수가 아닌 관리직원의 특별상여금 용도로 사용한 것은 「같은 법」제102조제1항에 따른 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도외의 목적으로 사용한 자로서 2천만원 이하의 과태료 부과 대상입니다.

08. 장기수선계획 위반 과태료 대상

(국토교통부 주택건설공급과-2700, 2017. 3. 21.)

질 의

- **종전의 주택법 제101조제2항제6호에서는 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있었으나,**
- **공동주택관리법 제102제제2항제4호에서는 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 변경되었음.**
- **이와 관련하여, 종전 주택법제47조제2항 위반 행위를 공동주택관리법 시행일 이후에 발견한 경우 과태료 부과 대상자는 누구인지**

회 신

- 질서위반행위규제법제3조제2항에 따르면 질서위반행위 후 법률이 변경되어 그 행위가 질서위반행위에 해당하지 아니하게 되거나 과태료가 변경되기 전의 법률보다 가볍게 된 때에는 법률에 특별한 규정이 없는 한 변경된 법률을 적용한다고 규정하고 있으며,
- 같은 법 제3조제3항에 따르면 행정청의 과태료 처분이나 법원의 과태료 재판이 확정된 후 법률이 변경되어 그 행위가 질서위반행위에 해당하지 아니하게 된 때에는 변경된 법률에 특별한 규정이 없는 한 과태료의 징수 또는 집행을 면제한다고 규정하고 있습니다.
- 이와관련, 공동주택관리법 부칙 제31조제2항에 따르면 이 법 시행전의 위반행위에 대하여 과태료 및 과징금을 적용할 때에는 종전의 법률에 따른다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 공동주택관리법 시행 이전에 종전 주택법제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지

않은 경우에는 종전 주택법제101조제2항제6호에 따라 입주자대표회의의 대표자에게 과태료를 부과하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

09. 냉방설비 배기장치 돌출물 설치 관련

(국토교통부 주택건설공급과-4705, 2017. 5. 23.)

질 의

- **세대안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택에서 냉방설비 배기장치 설치를 위한 돌출물을 설치한 경우 공동주택관리법 제93조 제1항에 따라 시정명령 및 시정명령 불응시 과태료 부과대상은?**

회 신

- 공동주택의 입주자등은 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받도록 규정하고, 주택건설기준 등에 관한 규정 제37조제4항의 본문에 따라 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우, 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위하여 돌출물을 설치하는 행위를 하여서는 아니됩니다.(공동주택관리법 시행령 제19조제3항)
- 질의의 입주자등이 세대안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택임에도 외벽에 냉방설비의 실외기를 설치하였다면 공동주택관리법 제93조제1항에 따라 해당 입주자등에게 시정명령을 할 수 있고, 이에 불응시 과태료 부과도 가능한 것으로 판단됩니다.

2 공동주택 관리

10. 공공임대주택 혼합관리단지 감사요청

(국토교통부 주택건설공급과-375, 2017. 1. 23.)

질 의

- **「공동주택관리법」제93조에 따라 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치 등이 필요하여 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 감사 요청할 때 혼합주택단지의 경우, 분양주택 단지안의 입주자등의 10분의 3이상의 동의를 받아야 하는지 아니면 분양주택단지 및 임대주택의 임차인을 포함하여 10분의 3 이상의 동의를 받아야 하는지**

회 신

- 혼합주택단지에서 공동주택의 입주자 등이 「공동주택관리법」제93조에 따라 지방자치단체장에게 감사를 요청할 때 입주자 등의 10분의 3 이상에 관하여 「공동주택관리법」 제2조제6호에서 사용자란 임대주택의 임차인은 제외하므로 혼합주택단지의 경우에는 분양주택단지의 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체에 공동주택관리에 관한 감사 요청이 가능한 것으로 판단됨을 알려드립니다.

11. 주상복합건축물이 의무관리대상 공동주택 해당 여부

(국토교통부 주택건설공급과-1948, 2017. 2. 27.)

질 의

- **구 건축법 제8조의 규정에 따라 건축허가를 받아 2003.9.17 사용승인된 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 주상복합건축물(공동주택 803세대와 상가)의 공동주택이 공동주택관리법에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하는지**

회 신

- 구 주택법 개정(2007.4.20 공포) 당시 주상복합건축물의 경우 그 동안 주택법령에 의한 체계적인 관리대상에서 제외되어 입주민들간의 관리문제로 인한 분쟁 등으로 어려움이 있어 왔으나, 주택법 시행령 개정(시행 2008.4.21)으로 주상복합건축물중 주택이 150세대 이상(2007년 개정 당시 주상복합 230개단지, 7만호)인 경우 주택법령에 의한 전문적이고 체계적인 관리를 하도록 하여 입주민의 주거환경이 보다 개선 되도록 개정된 것입니다.
- 따라서, 동 규정의 개정취지가 건축허가 받은 주상복합건축물의 경우에도 체계적인 관리를 통한 입주민의 재산과 권익을 보호하기 위한 것이므로, 법률 제8383호 주택법 일부개정법률의 시행일인 2008년 4월 21일 전에 구 「건축법」 제8조에 따라 허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물의 150세대 이상인 주택 부분도 2008년 4월 21일 이후에는 의무관리대상에 포함됨을 알려드립니다. (법제처 법령해석 참조: 안건번호 16-0146, 2016.8.25).

12. 공동주택관리 감사대상 여부

(국토교통부 주택건설공급과-9578, 2017. 10. 17.)

질 의

- **해당 공동주택에서 한전 지원금이 포함된 통합보안시스템 설치공사(7개 공종 중 6개 공종은 장기수선충당금으로 공사를 하고 1개 공종은 한전지원금으로 공사를 시행)를 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」에 따라 사업자를 선정하여 준공하였을 경우, 한전지원금으로 집행한 일부 공사부분(LED 조명제어 공사)도「공동주택관리법」제93조에 따라 감사대상에 포함되는지**

회 신

- 해당 공동주택에서 한전 지원금이 일부 포함된 통합보안시스템 설치공사를 주택관리업자 및 사업자선정 지침에 따라 사업자를 선정하여 준공하고, 일부 공사부분을 한전과 별도의 협약을 체결하여 한전지원금으로 집행한 경우에도 「공동주택관리법」제93조에 따른 감사대상에 포함되는 것으로 판단됨을 알려드립니다.

3 입주자대표회의, 선거관리위원회

13. 입주자대표회의 운영비 지급

(국토교통부 주택건설공급과-5740, 2016. 6. 2.)

질 의

- **입주자대표회의 구성원 정원이 8명이나 현원이 2명으로 입주자대표회의 회의 소집 및 의결 활동을 하지 못하는 상태에서 입주자대표회의 업무추진비 및 회의출석 수당 등 운영비를 지출할 수 있는지**

회 신

- 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3제5항에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함)은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로, 정원에 미달한 경우에도 관리규약으로 정한 입주자대표회의 회장의 업무추진비는 지급이 가능한 것으로 판단되며, 출석수당 지급은 타당하지 않는 것으로 이는 해당 공동주택 관리규약상 입주자대표회의 운영 기준에 따라 자체적으로 결정하실 사항임을 알려드립니다.

14. 선거관리위원회 자격 관련

(국토교통부 주택건설공급과-3864, 2017. 4. 21.)

질 의

- **공동주택 선거관리위원회 위원이 직전 거주하던 공동주택에서 전출하여 다음날 같은 공동주택단지 내 종전 동별 대표자가 거주하고 있는 세대에 주택임대차 계약을 체결하고 전입신고하여 1세대 2가구 형태인 세대가 입주자와 사용자의 지위를 모두 가질 수 있는지, 상기인이 선거관리위원회 위원의 자격이 있는지**

회 신

- 공동주택관리법 시행령 제15조제1항에 따르면 선거관리위원회는 입주자등 중에서 위원장을 포함하여 위원으로 구성하도록 규정하고 있고 제2조제1항 제7호에 따르면 입주자등은 입주자와 사용자를 의미하므로 입주자나 사용자에 해당되면 선거관리위원이 될 수 있습니다.
- 그런데, 공동주택관리법 제14조제1항에서 동별대표자는 동별 세대수에 비례하여 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 규정함으로써 동별 대표자의 선거권은 세대 단위로 부여될 수 있도록 하고 있고, 관리규약 개정 및 관리방법의 결정도 전체 입주자 등의 과반수 찬성으로 규정하고 있는 점 등을 감안할 때 선거권 및 투표권을 1세대에 1개로 하지 않을 경우 과반수 등의 의결 정족수 기준이 모호하여 혼란이 발생할 수 있을 것입니다. 따라서 질의와 같이 주택임대차 계약을 체결하고 입주자와 동시에 거주하는 사람은 선거관리위원이 될 수 없는 것으로 판단됩니다.

4 주택관리업자 및 사업자 선정

15. 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한 관련

(국토교통부 주택건설공급과-1524, 2017. 2. 16.)

질 의

- **「구 주택법 시행령」제52조제5항에 따라 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 교체를 요구한 경우에도 입주자대표회의 재량에 따라 입찰 참가 제한을 거부할 수 있는지**
- **기존 주택관리업자의 입찰참가 제한을 위한 입주자등의 만족도 청취 접수기간 경과 후 과반수 이상의 반대서면이 제출된 경우, 기존 주택관리업자의 입찰참가가 가능한 것인지**

회 신

- 「구 주택법 시행령」 제52조제5항에 따라 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 교체를 요구한 경우, 입주자대표회의는 특별한 사유가 없는 한 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰참가를 제한하여야 할 것이며, ('16.8.12. 시행된 「공동주택관리법」제7조제2항에서 입찰참가 제한을 요구할 경우 입주자대표회의는 요구에 따라야 한다고 명확히 규정)
- 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한을 위해서는 관리규약에서 정하는 절차로 주택관리에 대한 만족도를 청취하여야 하므로, 해당 공동주택 관리규약에 예외규정이 없다면, 청취기간 경과 후 제출된 반대서면은 입찰참가 제한을 위한 입주민 교체요구로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

16. 제한 경쟁 입찰 시 과도한 제한 여부

(국토교통부 주택건설공급과-5249, 2016. 5. 20.)

질 의

- **제한경쟁입찰 시 112,000㎡의 공동주택 단지에서 24,000,000㎡ 이상의 관리면적을 기준으로 한 사업실적 건수 제한이 과도한 제한인지 여부**

회 신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] 제1호 나목에서 "제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 "사업실적, 기술능력, 자본금"의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다"고 규정하고 있습니다.
- 동 지침에서 제한경쟁입찰을 통해 사업실적 제한을 할 수 있도록 규정한 취지는, 해당 업종의 많은 사업자 가운데 "발주내용을 수행할 만한 경험치가 있는가"를 걸러낼 수 있도록 하기 위함입니다.
- 즉, 관리면적을 기준으로 사업실적 건수 제한을 두고자 한다면 일반적으로 발주처인 공동주택의 세대수 또는 면적을 기준으로 하여 이와 "비슷"하거나 "하향조정(대규모 단지의 경우)"한 규모 조건을 제시하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.
- 따라서, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한인지 여부는, 해당 업을 영위하는 사업자 수와 제한요건을 충족하는 사업자 수 등을 비교하여 판단할 사항으로, 예를 들어 수백 개에 달하는 해당 업 사업자 중 제한요건을 충족하는 사업자가 몇 개에 불과하다면 과도한 제한이 되는 것으로 볼 수 있으므로, 과도한 제한에 해당하는지 여부는 구체적인 발주내용을 검토하여 판단하시기 바랍니다.

17. 사업자 선정 시 적격심사제 적용 여부

(국토교통부 주택건설공급과-2696, 2016. 3. 18.)

질 의

- **공동주택 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우, 입주자대표회의 의결로 적격심사제를 적용할 수 있는 것인지 여부**

회 신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(제2015-784호) 제7조제2항에서, "낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되, 관리규약으로 정하는 경우에는 [별표7]에 따라 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다"고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 공동주택 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우에는 최저(최고)낙찰제로 입찰을 진행하여야 하며, 입주자대표회의의 의결로 적격심사제를 적용하는 것은 적합하지 않습니다.

  * 만약, 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우라도, 입주자대표회의 의결로 적격심사제를 적용할 수 있다는 예외규정을 관리규약에 두었다면 적격심사제 적용 가능

- 아울러, 관리규약은 전체 입주자등 과반수의 찬성 절차를 거쳐 정해지는 것이므로 그 규정 내용이 주택법령에 위배됨이 없는 한 준수되어야 하며, 입주자대표회의 의결만으로 그 내용을 변경하여 적용할 수 없는 것임을 알려드립니다

18. 적격심사제 평가표 관련

(국토교통부 주택건설공급과-4446, 2016. 4. 29.)

질 의

- **적격심사 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 표준평가표, 공동주택 단지의 관리규약 평가표 중 어떤 것을 사용해야 하는지 여부**
- **주택법령에 적합한 관리규약 평가표 미적용 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 위반 여부**

회 신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표5] 〈비고〉란에서 "공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다." 고 규정되어 있습니다.
- 상기 규정은 관리규약에서 정한 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는 관리규약에서 정한 적격심사표가 있더라도 동 지침의 표준평가표를 사용하도록 한 것입니다.
- 따라서, 귀 질의의 경우처럼 관리규약에서 정하고 있는 적격심사제 세부평가표가 주택법령에 적합한 경우라면 관리규약에서 정한 적격심사표를 사용하여야 하는 것입니다.
- 상기 이유로 주택법령에 적합한 관리규약에서 정하고 있는 평가표를 적용하지 않을 경우에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위반됨을 알려드립니다.

5 회계관리

19. 공동주택 회계처리기준(재무제표 작성 대상) 관련

(국토교통부 주택건설공급과-2085, 2017. 3. 6.)

질 의

- **「공동주택 회계처리기준」 제41조제3항에 따르면 결산은 회계연도말을 기준으로 실시하고 재무제표는 매월 작성한다고 규정하고 있는데 이 경우 관리주체가 매월 작성해야 하는 재무제표 대상은 무엇인지**

회 신

- 「공동주택 회계처리기준」제41조제3항에 따라 관리주체가 매월 작성해야 하는 재무제표는 재무상태표와 운영성과표, 주석으로 한정하시기 바라며, 이익잉여금은 결산 후 처분하는 것이므로 이익잉여금처분계산서는 매 회계연도 마다 작성하시기 바랍니다.

20. 예산안의 변경 승인 없이 집행한 사항에 대한 행정처분

(국토교통부 주택건설공급과-10101, 2017. 11. 1.)

질 의

- **해당 공동주택 화재 보험료(공동주택관리법 시행령 제23조제3항제7호 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료) 인상으로 인해 예산안을**

변경하여 집행하여야 하나, 예산안 변경 없이 집행한 행위가 「공동주택관리법」 제63조제2항의 '관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.'라는 규정을 위반한 행위(과태료 300만원)에 해당하는지

- **또는 「공동주택관리법」 제90조제3항의 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 위반행위(과태료 1000만원)에 해당하는지**

회 신

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경 승인을 받아야 합니다(공동주택관리법 시행령 제26조제1항)
- 따라서, 해당 공동주택 회재보험료 인상 등으로 당초 승인 받은 관리비 등의 사업계획 및 예산안이 변경이 필요함에도 승인을 받지 않고 집행하였다면 「공동주택관리법 시행령」제26조제1항을 위반한 것으로 판단되며, 이에 대한 과태료 부과는 질서위반행위규제법, 공동주택관리법 등에 따라 과태료 부과권자인 해당 지자체에서 구체적인 위반행위 내용과 고의 또는 과실여부 등을 확인·검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

6 장기수선계획

21. 장기수선공사 계약 무효 여부

(국토교통부 주택건설공급과-2593, 2016. 3. 16.)

질 의

- **위탁관리계약이 종료된 관리주체의 관리사무소장이 입주자대표회의의 반대 의결에도 불구하고 직접 입찰을 주도하여 장기수선공사 계약을 체결하고 계약금을 집행(3,850만원)한 경우, 해당 계약 및 계약금 지급의 유무효 여부**

회 신

- 「주택법」제55조의4 제1항 제3호 가목에서, 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정(계약)하고 관리주체가 집행을 하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서, "위탁관리계약이 종료된 관리주체의 관리사무소장"이 입주자대표회의의 반대 의결에도 불구하고 직접 입찰을 주도하여 장기수선공사 계약을 체결하고 계약금을 집행(3,850만원)하였다면, 이는 주택법령상 사업자 선정(계약) 권한 및 집행 권한이 없는 자가 계약을 체결하고 계약금을 지급한 것이 됩니다.
- 다만, 주택법령상 권한이 없는 자가 체결한 계약 및 계약금 지급의 유무효 여부는 주택법령으로 판단할 사항이 아니며, 사법적인 판단이 필요한 사항입니다.

22. 지능형 홈네트워크 설비 설치 관련

(국토교통부 주택건설공급과-9961, 2016. 9. 23.)

질 의

- **스마트폰 등 스마트기기를 이용하는 스마트홈 시스템을 구현할 경우에도 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」을 적용하여 월패드 설비를 갖추어야 하는지**

회 신

- 주택법령에서는 지능형 홈네트워크 설비 이외에 스마트홈 시스템에 대하여는 별도 정의하고 있지 않으며, '지능형 홈네트워크 설비'란 주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 세대 또는 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비를 말하는 것이므로,
- 질의하신 '스마트홈 시스템'의 목적과 기능이 이에 해당한다면 '지능형 홈네트워크 설비'로 보아 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」에 적합하여야 할 것이며, 홈네트워크를 설치하는 경우 동 기준 제4조제1항 제2호나목에 따라 월패드 설비를 갖추어야 할 것임을 알려드립니다.

7 행위허가·신고

23. 주민공동시설 행위허가·신고 대상 여부

(국토교통부 주택건설공급과-6602, 2016. 6. 24.)

질 의

- **주민공동시설을 입주민들의 부업지원을 위한 부업공간으로 이용하는 것이 주택법 제42조제2항제1호(사업계획에 따른 용도 이외의 용도로 사용하는 행위)의 경우에 해당되는지 여부**
- **주민공동시설을 입주민들의 부업지원을 위한 공간으로 이용하는 것이 주민공동시설을 영리목적으로 이용하는 행위에 해당하는지 여부**

회 신

- 입주민의 부업지원을 위한 공간으로 이용하는 행위는 주민공동시설의 설치목적인 거주자가 공동으로 사용하거나, 거주자의 생활을 지원하는 시설이므로 당초 주민공동시설의 설치목적 및 범위를 훼손하지 않는 범위 내라면 해당 주민공동시설의 용도를 유지하는 것으로 볼 수 있습니다.
- 특별한 용도로 사용되고 있지 아니하고 있는 주민공동시설(지하피트)의 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐, 전체 입주민 누구나 사용가능(관리주체가 직접 관리하고 외부인 이용은 배제) 하도록 하여 부업지원을 위한 공간으로 이용하는 것은 주민공동시설의 영리목적에 해당하지 않는 것으로 판단됨을 알려드립니다.

24. 주민공동시설 리모델링 시 행위허가·신고 대상 여부

(국토교통부 주택건설공급과-6698, 2017. 7. 20.)

질 의

- **공동주택 단지에서 주민공동시설의 기능을 개선·보강하고자 사용승인 후 주민공동시설의 리모델링 공사를 시행하는 경우 「공동주택관리법 시행령」 제35조제1항 별표3에 따른 행위허가(신고) 대상인지 여부**

  공동주택의 주민공동시설이 사용승인 당시부터 내부인테리어가 되어 있지 않아 사용승인 후 인테리어 공사를 시행, 비내력벽 설치 및 기 설치된 비내력벽에 출입문을 설치, 내부마감재(바닥·벽·천정)를 교체하고 설비(환기, 냉·난방 등)를 교체·추가 등 행위

회 신

- 복리시설인 주민공동시설 내 비내력벽 철거 및 설치, 건축설비의 추가 설치는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3에 따라 비내력벽 철거, 대수선 및 증축 행위허가 대상에 해당되니 구체적인 행위여부는 행위허가권자인 지자체에서 판단하시기 바랍니다.

25. 복리시설을 부대시설로 용도변경 시 행위허가·신고 대상 여부

(국토교통부 주택건설공급과-6259, 2017. 7. 6.)

질 의

- **공동주택단지 내 주민공동시설 중 입주자대표회의 사무실을 부대시설인 관리사무실로 사용하고자 경우 「공동주택관리법」제35조 및 「같은법시행령」 제35조(별표3)에 의한 행위허가 또는 신고대상 여부**

회 신

- 복리시설인 입주자집회소를 부대시설인 관리사무소로 변경은 「공동주택관리법 시행령」 별표3제1호다목에 따른 용도변경 행위신고 대상입니다.

8 유권해석 변경

26. 장기수선계획 미반영 후 관리비로 공사를 집행한 경우의 과태료 부과 관련 해석

(국토교통부 주택건설공급과-4949, 2017. 5. 30.)

질 의

- **장기수선계획에 반영하여 장충금으로 집행되어야 하는 공사(별표1)를 장기수선계획에 반영하지 않고 관리비 등을 사용한 경우에 대한0 과태료 부과 관련 해석**

회 신

- (기존해석) 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 것이므로 「공동주택관리법」제102조제2항제4호에 따라 제29조제2항을 위반하여 '수립·조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하지 아니한 경우'에 해당함.
- (변경해석) 「공동주택관리법」제102조제2항제4호에 따라 제29조제2항을 위반하여 '수립·조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하지 않은 경우'에 해당하지 않음
- (변경사유) 「공동주택관리법」제102조제2항제4호는 '수립되거나 조정된 장기수선계획'의 존재를 전제로 하는 규정이므로 장기수선계획을 수립 또는 검토·조정하여 장기수선계획에 반영하지 않고 관리비 등으로 그 비용을 부담한 경우를 법 제102조제2항제4호에 해당한다고 보기는 어려움

  ※ 참고로, 「공동주택관리법 시행규칙」별표1(장기수선계획 수립기준)에 규정된 항목은 장기수선계획에 반영하여 장기수선충담금으로 집행되어야 하는

항목이므로 이를 장기수선충당금이 아닌 관리비를 사용한 경우, '관리비·사용료와 장충금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우'(법 제102조 제2항제9호) 및 '이 법 또는 이법에 따른 명령을 위반한 경우'(법 제102조 제3항제22호)로 과태료를 부과할 수 있을 것으로 판단됨.

27. 관리비 고지서에 이용료 통합부과 관련 해석

(국토교통부 주택건설공급과-4099, 2017. 4. 28.)

질 의

- **관리비 고지서에 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물 이용료의 관리비 고지서 통합부과 관련 해석**

회 신

- (기존해석) 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료 부과는 관리비 고지서와 별개의 고지서로 부과하여야 함.
- (변경해석) 관리비 고지서에 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료는 해당 시설의 이용자에게 한 개의 동일 고지서상에 관리비 등과 통합하여 부과하거나 별도 고지서로 부과할 수 있고, 이 경우 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 관리비 항목과 구분하여야 하며, 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 함.
- (변경사유) 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에서 관리주체는 주민운동시설, 인양기 등 공용시설의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 공동주택관리법 시행령 제23조제6항에서 관리주체는 같은 항 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행 세부내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주도록 규정하고 있음. 따라서, 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 한 개의 동일 고지서상에 관리비 등과

공용시설물의 이용료를 통합하여 부과하거나 별도 고지서로 부과할 수 있는 것으로 운영할 필요가 있음.

28. 동별대표자 중임제한 규정 대법원 판례에 대한 해석

(국토교통부 주택건설공급과-13766, 2016. 12. 28.)

질 의

- **'동별 대표자 중임제한 규정 관련 최근 대법원 판례'에 대한 해석**

회 신

- (기존해석) 동별 대표자 중임제한 규정은 대통령령 제22254호로 개정된 구 「주택법 시행령」부칙 제2조제2항에 따라 재선거, 보궐선거 구분 없이 이 영 시행일(2010.7.6.) 이후 새로이 선출(임기 시작일 기준)된 동별 대표자부터 적용

  법제처 법령해석(2011.4.) : 「주택법」 제44조제2항에 따라 정한 종전의 공동주택관리규약에 따라 한 차례만 중임할 수 있는 동별 대표자로 선출된 자가 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함)의 시행 후 동별 대표자로 다시 선출된 경우에는 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함) 제50조제7항 및 부칙 제2조제2항에 따라 그 임기만료 후 다시 한 차례(2년×2회)에 한정하여 중임할 수 있다고 할 것임

- (변경해석) 구 「주택법 시행령」 제50조제7항의 중임제한 규정 시행일(2010.7.6.) 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정하여 동별 대표자로 선출된 경우 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함.

- (변경사유) 대법원 판례*(대법원 2016.9.8. 선고 2015다39357 판결) 및 법제처 의견** 반영

  * 구 「주택법 시행령」 제50조제7항 시행일(2010.7.6.) 이전에 개별 공동주택

관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함

** 동일한 쟁점사항은 대법원 판례를 따라야 함

- (관련규정) 「공동주택관리법 시행령」제13조제2항(구 「주택법 시행령」 제50조제7항, 대통령령 제22254호 부칙 제2조제2항* (2010.7.6. 개정))

  * 제50조제7항의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용

29. 위반행위가 둘이상인 경우 과태료 부과에 대한 해석

(국토교통부 주택건설공급과-450, 2016. 1. 14.)

질 의

- **위반 행위가 둘 이상인 경우의 과태료 부과'에 대한 유권해석**

회 신

- (기존해석) 과태료 부과대상에 해당하는 위반행위를 여러 건 적발하여 과태료 부과 시, 위반행위 별로 각각 과태료 부과
- (변경해석) 과태료 부과대상에 해당하는 위반행위를 여러 건 적발하여 과태료 부과 시, 다수의 위반행위 중 가장 중한 과태료만 부과.
- (변경사유) 「질서위반행위규제법」 제13조제2항* 단서에 따라 개별법인 주택법령을 우선 적용하여 「주택법 시행령」별표13제1호나목에 명시된 내용과 같이 '과태료 부과 시 위반행위가 둘 이상인 경우에는 중한 과태료를 부과'

  * 2이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 각 질서위반행위에 대하여 정한 과태료를 각각 부과한다. 다만, 다른 법령(지방자치단체의 조례를 포함)에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법령으로 정하는 바에 따른다.

30. 잡수입 취득을 위한 사업자 선정 시 ‘선납조건’ 공고에 대한 해석

(국토교통부 주택건설공급과-6984, 2015. 10. 2.)

질 의

- **공동주택 단지에서「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하여 잡수입 취득을 위한 사업자를 선정하는 경우, ‘선납 조건’ 공고에 대한 해석**

회 신

- (기존해석) 잡수입 취득을 위한 사업자 선정 입찰공고 시 “선납”을 조건으로 명시하는 것은 입찰 참가자격을 제한하는 것으로 보아 해당 공고가 지침에 적합하지 않은 것으로 해석
- (변경해석) 선납·분할납 등 대금지급에 관한 사항은 입찰 참가자격을 제한하는 것이 아니라 계약조건을 제시한 것이므로 공고문에 해당 내용을 반영하여 사업자를 선정할 수 있도록 해석.
- (변경사유) 공동주택에서 잡수입을 취득하는 주요 경로인 ‘재활용품 판매’의 경우, 선정된 사업자가 재활용품 수거 후 대금을 지급하지 않는 사례가 발생하여 입주자등에게 재산상 피해 발생

  위와 같은 피해의 예방 차원에서 “선납 조건”을 공고하여 사업자를 선정한 공동주택의 경우, 선정된 사업자가 대금 지급을 거부하며 오히려 해당 공동주택 단지에 지침 위반으로 과태료 부과처분을 하여 줄 것을 지자체에 요구하는 등 기존의 해석을 악용

31. 제한경쟁입찰의 제한요건에 대한 해석

(국토교통부 주택건설공급과-6492, 2015. 9. 17.)

질 의

- **주택관리업자 및 사업자 선정지침』[별표1]에서 규정하고 있는 제한경쟁입찰의 제한요건에 대한 해석**

회 신

- (기존해석) 제한경쟁입찰의 제한요건인 '사업실적, 기술능력, 자본금' 제한 시 하한선 외에 상한선 및 일정한 범위로써 제한하는 것도 가능
- (변경해석) 제한요건의 "하한선"을 제한하는 것을 원칙으로 하되, 해당 계약의 규모 등을 감안하여 과도한 제한을 하지 않도록 운용.
- (변경사유) 제한경쟁입찰의 취지가 일정한 자격요건 이상을 충족하는 업체를 입찰참가대상으로 한정하여 그 중에서 선정하는 방식이라는 점을 고려할 때, 제한요건을 상한선이나 일정한 범위로써 제한하는 것은 제한경쟁입찰의 취지에 적합하지 않으며, 특히 일정한 범위로써 제한하는 경우에는 특정 업체를 선정할 목적으로 악용될 가능성이 높음

32. 지하주차장 LED전등 전면 교체 공사에 대한 해석

(국토교통부 주택건설공급과-3097, 2015. 5. 13.)

질 의

- **공동주택 지하주차장 전등을 LED전등으로 전면 교체하는 공사에 관한 해석**

회 신

- (기존해석) 지하주차장 전등을 LED전등으로 교체하는 경우 장기수선계획에

반영하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당함

- (변경해석) 지하주차장 전등을 LED전등으로 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서, 해당 교체 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임

  다만, LED전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.

- (변경사유) 법제처 법령해석에 따라, 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우 반드시 장기수선충당금이 아닌 수선유지비 등으로 집행할 수 있도록 하여 공동주택 관리의 자율성을 제고하고 에너지 고효율 기기의 설치 장려.

제 III 장

공동주택관리 법령 이해

1. 공동주택 관리법령 개요 111
2. 공동주택 관리방법 114
3. 입주자대표회의 117
4. 선거관리위원회 123
5. 관리주체 125
6. 관리비·사용료 128
7. 주택관리업자 및 사업자 선정 153
8. 회계관리 162
9. 자료의 공개·보관 164
10. 준칙과 관리규약 167
11. 장기수선계획 169
12. 장기수선충당금 175
13. 하자보수 176
14. 안전관리 180
15. 행위허가 184

1 공동주택 관리법령 개요

• **목적**

공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

• **공동주택 이란? (공동주택관리법(이하 '법'이라 한다) 제2조)**

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

가. 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
나. 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
다. 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

3. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

※ 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외

• **의무관리대상 공동주택 (법 제2조제1항제2호)**

"의무관리대상 공동주택"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말하며 그 범위는 대통령령으로 정한다.

공동주택관리법 시행령(이하 '영'이라 한다) 제2조

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

• 다른 법률과의 관계 (법 제4조)

1. 공동주택의 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택법을 적용한다.
2. 임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택에 관한 특별법 또는 공공주택 특별법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 이 법을 적용한다.

• 의무관리대상과 비의무관리대상별 적용규정

(참고 : 국회 의안정보시스템 발췌)

업무	의무	비의무
용도변경 등 행위허가	○	○
지자체의 관리비용 지원	○	○
지자체의 안전관리	○	○
사업주체의 하자보수 담보책임 등	○	○
공동주택 층간소음 방지	○	○
공동주택관리 분쟁조정 적용대상	○	적용가능 (규정만 적용)
공동주택관리규약 준칙 준용하여 관리규약 제정	○	×
사업주체 관리	○	×
입주자대표회의 구성 및 신고	○	×
관리업무 인수인계	○	×

업무	의무	비의무
관리비 납부, 관리비 내역 공개, 공사·용역사업자 선정	○	×
관리주체 의무관리	○	×
관리방법 결정(자치/위탁) 및 신고	○	×
주택관리업자 선정	○	×
분양/임대 혼합단지의 의사결정	○	×
동대표 교육 이수 의무	○	×
외부회계감사 의무화	○	×
회계서류 작성 및 보관	○	×
계약서의 공개	○	×
주택관리사 배치의무	○	×
배치된 주택관리사등의 교육의무	○	×
공동주택 안전점검	○	×
지자체의 공동주택관리 감독	○	적용가능 (규정만 적용)
장기수선계획 수립(장기수선충당금 적립) 대상	○	적용가능 (규정만 적용)

2 공동주택 관리방법

• 관리방법의 결정 (영 제3조)

1. 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성
3. 입주자대표회장은 관리방법의 결정이나 변경 시 30일 이내 시장·군수에게 신고

• 관리방법의 형태

1. 자치관리 (법 제6조)

자치관리 결정 시 6개월 이내에 관리사무소장을 선임하고 대통령령으로 정하는 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

자치관리기구를 구성하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료
(법 제102조제3항제1호)

---

2. 위탁관리 (법 제7조)

위탁관리 결정 시 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 따라 관리업자 선정

• 관리업무의 인계 (법 제13조)

공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

인계 서류 (영 제10조 제4항)

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획 (이하 “안전관리계획”이라 한다)
2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 법 제24조제1항에 따른 관리비예치금의 명세
5. 법 제36조제2항제1호에 따라 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황
6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 ⇒ 1천만원 이하의 과태료
(법 제102조제2항제1호)

• 관리의 이관 (법 제11조, 제12조, 영 제3조, 제9조, 제10조)

사업주체

입주예정자의 과반수가 입주 할 때까지 관리(법 제11조)
과반수 입주 시 입주자등에게 그 사실을 통지하고 관리 요구(법 제11조)

⬇

(요구)

입주자등

사업주체의 관리 요구 시 3개월 이내에 입주자대표회의 구성(법 제11조)

관리방법의 결정(자치관리 or 위탁관리) ⇒ 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 1/10이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 결정(영 제3조)

⬇

입주자대표회의 회장

관리방법(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)을 사업주체에 통지 ⇒ 30일 이내 시장·군수에게 신고(법 제11조, 영 제9조)

⬇

(통지)

사업주체

공동주택의 관리주체에게 1개월 이내에 관리업무 인계(영 제10조)

단, 입주자대표회의가 관리방법 미 통지 시 사업주체는 주택관리업자 선정 후 시장·군수에게 신고(법 제12조)

⬇

(업무이관)

공동주택 관리주체

3 입주자대표회의

• 입주자대표회의의 구성 등(법 제14조, 영 제11조)

1. 동별 대표자 (법 제14조)

1) 4명 이상으로 구성

2) 선거구 입주자 등의 보통·직접·평등·비밀선거를 통하여 선출

3) 선거구 : 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정함. 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획 하여 정함.

4) 선거구별로 1인 선출(영 제11조)

구 분	투표참여자	선출기준
후보 1인 일 경우	해당 선거구 입주자등의 과반수 투표	투표자의 과반수 찬성
후보 2인 이상 일 경우		다득표자 선출

5) 해당 공동주택에 주민등록을 마친후 계속해서 6개월 이상 거주한 입주자, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주한 입주자

6) 동별 대표자 결격사유 : 법 제14조제4항, 영 제11조제3항

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을

선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람

6. 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)
7. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.
9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
10. 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

2. 임원 (영 제12조)

1) 임원의 구성

– 회장 1인, 감사 2인 이상, 이사 1인 이상
(이사 중 공동체 생활의 활성에 관한 업무 담당 이사 선임 할 수 있음)

2) 임원의 선출방법

500세대 이상	회장	후보자 2인 이상	전체 입주자등의 10분의1 이상 투표하고 최다득표 자를 선출
		후보자 1인	전체 입주자등의 10분의1 이상 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
		후보자 없음 당선자 없음	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
	감사	선출필요인원 초과	전체 입주자등의 10분의1 이상 투표하고 다득표자를 선출
		선출필요인원과 같거나 미달	전체 입주자등의 10분의1 이상 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
	감사	후보자 없음 당선자 없음	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
	이사		입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

500세대 미만	회장감사	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출 (※ 관리규약으로 정한 경우 500세대 이상의 회장·감사의 선출방법을 따를 수 있음)
	이사	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

• 동별 대표자의 임기 등 (영 제13조)

1. 동별 대표자의 임기 : 2년

※ 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자 임기의 남은 기간

2. 중임제한 : 한 번만 중임

※ 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우 임기의 횟수에 포함 하지 아니함.

3. 중임제한의 완화 : 500세대 미만의 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 불구하고 후보자가 없는 경우 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당선거구 3분의 20이상의 찬성으로 선출 가능.

• 입주자대표회의 의결 (법 제14조, 영 제14조)

1. 의결방법 : 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결

2. 의결사항

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다. 이하 같다)
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사 보고서의 승인
7. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 결산의 승인

8. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준
9. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 제안
12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 주민운동시설 위탁 운영의 제안
14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정 (비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

• 의결 정족수 및 구성원 (영 제4조)

※ 구성원이란? 관리규약으로 정한 정원 또는 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원

〈 의결정족수 예시(관리규약상 정원이 10인 경우) 〉

<table>
<tr><th>관리규약 상 정원</th><th colspan="2">선출인원</th><th>구성원</th><th>의결정족수</th></tr>
<tr><td rowspan="6">10인</td><td>10명</td><td rowspan="4">관리규약으로 정한 정원의 3분의2이상 선출</td><td>10명</td><td>6명</td></tr>
<tr><td>9명</td><td>9명</td><td>5명</td></tr>
<tr><td>8명</td><td>8명</td><td>5명</td></tr>
<tr><td>7명</td><td>7명</td><td>4명</td></tr>
<tr><td colspan="2">6명</td><td>10명</td><td>6명</td></tr>
<tr><td colspan="2">5명 이하</td><td>10명</td><td>의결 불가능</td></tr>
</table>

• 회의록의 작성 (법 제14조제6항)

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

회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하거나, 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제4호)

• 구성 및 변경 신고 등

(법 제19조, 영 제21조, 시행규칙(이하 '규칙'이라 한다) 제6조)

신 고 자	입주자대표회의 회장	
신 고 일	관리규약 제·개정 및 입주자대표회의 구성·변경된 날로부터 30일 이내	
신고사항	입주자대표회의 구성 및 변경	관리규약 제정 및 개정
제출서류	– 신청서 (공동주택관리법 시행규칙 [별지 제5호 서식]) 1부. – 입주자대표회의 구성 현황 1부. – 선출에 관한 증명 서류 1부.	– 신청서 (공동주택관리법 시행규칙 [별지 제5호 서식]) 1부. – 관리규약 제·개정 제안서 1부. – 입주자등의 동의서 1부.

관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제3호)

• 관리사무소장의 업무에 대한 부당간섭 배제 (법 제65조)

1. 입주자대표회의는 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다.
2. 관리사무소장은 입주자대표회의가 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래할 우려가 있을 경우 시장·군수·구청장에게 보고하고 사실 조사를 의뢰할 수 있다.
3. 입주자대표회의는 사실조사 의뢰와 이로인한 관할청의 명령 등의 사유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 아니 된다.
4. 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다.(영 제14조제5항)

관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 경우 ⇒ 1천만원 이하의 과태료 (법 제102조제2항제8호)

---

4 선거관리위원회

• 선거관리위원회 구성 (법 제15조, 영 제15조)

입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다.

구 분	구 성 인 원
500세대 이상	위원장 포함하여 5명 이상 9명 이하
500세대 미만	위원장 포함하여 3명 이상 9명 이하

※ 위원장은 위원 중에 호선

※ 위원의 수는 ○명의 위원으로 구성 (관리규약으로 정함)

• 선거관리위원회 의결 및 운영 (영 제15조)

1. 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정
2. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임, 해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다.

• 선거관리위원회 결격사유 (법 제15조, 영 제16조)

1. 동별 대표자 또는 그 후보자
2. 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
3. 미성년자, 피성년 후견인 또는 피한정후견인
4. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉 된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

- **범죄경력 조회 (법 제16조)**

선거관리위원회 위원장은 동별 대표자의 결격사유 해당 여부를 확인하기 위해 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관장에게 확인하여야 한다.

5 관리주체

• 관리주체란? (법 제2조제1항제10호)

1. 공동주택관리법 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
2. 공동주택관리법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
3. 주택관리업자
4. 임대사업자

• 관리주체의 업무 (법 제63조)

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 (규칙 제29조)

> 1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
> 2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
> 3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
> 4. 하자보수청구 등의 대행

8. 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령을 위반하여 관리한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제22호)

• 관리사무소장의 배치 (법 제64조제1항)

1. 500세대 이상 : 주택관리사
2. 500세대 미만 : 주택관리사보

• 손해배상책임의 보장 (법 제66조)

관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하고 입주자대표회의에 서류를 제출하여야 한다.

1. 500세대 이상 : 5천만원
2. 500세대 미만 : 3천만원

보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제24조)

• 관리사무소장의 업무 (법 제64조)

1. 입주자대표회의에서 의결하는 업무

1) 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량

2) 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무

2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무 (비용지출을 수반할 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐야 함)
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무 (영 제30조)

1. 관리주체 업무의 지휘·총괄
2. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 업무 지원 및 사무처리
3. 안전관리계획의 조정
   (3년마다 조정, 입대의 과반수 서면동의 시 3년 이내 조정 가능)

5. 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위
6. 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.
7. 업무집행 사용할 직인을 배치된 날로부터 15일 이내에 주택관리사단체에 제출 ⇒ 주택관리사 단체는 분기별로 시장·군수·구청장에게 보고

배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제23호)

---

6 관리비·사용료

• 관리비 (법 제23조, 영 제23조)

1. 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다. (세부명세는 영 [별표2] 참고)

관리비 비목	
1. 일반관리비	2. 청소비
3. 경비비	4. 소독비
5. 승강기 유지비	6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비	8. 급탕비
9. 수선유지비	10. 위탁관리수수료

2. 관리주체는 입주자등이 납부하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

사용료 등	
1. 전기료	2. 수도료
3. 가스사용료	4. 지역난방 방식인 공동주택 난방비, 급탕비
5. 정화조오물 수수료	6. 생활폐기물 수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체 보험료	8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비	

3. 구분 징수하여야 하는 비용

1. 장기수선충당금
2. 안전진단 실시비용

4. 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 관리사무소장 직인 외 입주자대표회의 회장 인감을 복수 등록 할 수 있다.

[별표 2] 관리비의 비목별 세부명세 (영 제23조제1항 관련)

관리비 항목	구 성 명 세
1. 일반관리비	가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
2. 청소비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
3. 경비비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
4. 소독비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
7. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
8. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비

관리비 항목	구 성 명 세
9. 수선유지비	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
10. 위탁관리 수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용

• 관리비 등의 부정사용 금지 (법 제90조제3항)

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

관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 ⇒ 1천만원 이하의 과태료 (법 제102조제2항제9호)

• 관리비 등 47개 항목 추천 회계계정과목

추천계정과목 외 단지 필요에 따라 보다 세부적인 계정과목 운용도 가능

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기	
공용관리비	일반관리비	인건비	인건비란 급여, 제수당, 상여, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 등을 말한다. ☞ 주의사항 : 부가가치세 발생분은 인건비의 세부항목별로 구분하여 분류	
			1. 급여 〈급여〉 ☜ 추천 회계계정과목	미화원과 경비원을 제외한 관리사무소 직원에 대해 급여 지급기준에 의해 지급하는 급여를 말한다. ☞ 주의사항 : 경비원의 급여는 경비비에 포함되고 청소원의 급여는 청소비에 포함
				(세부계정예시)기본급

공개항목(47개)					부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기		
공용관리비	일반관리비	인건비	2. 제수당 〈제수당〉		제수당이란 급여지급 기준에 의거하여 발생하는 인건비 중 기본급여 이외의 모든 개별수당을 총칭한다. 실무에서는 자격수당(주택관리사, 전기기사, 소방안전관리 관리자, 방화관리자 등), 직책수당, 근속수당, 회계담당수당(출납수당), 야간근무수당, 휴일근무수당 등이 있다. ☞ 단지에서 관리사무소장 등 업무추진비를 지급한다면 제수당에 포함 ☞ 수당 지급을 위해 충당금을 설정, 운용한다면(예 : 연차수당충당금) 제수당에 포함
					(세부계정예시)기술수당, 능률수당, 만근수당, 방화관리수당, 보전수당, 시간외근무수당, 업무대행수당, 대외업무비, 특근수당, 호봉수당, 직무수당, 관리수당, 업무행정수당, 가족수당, 강습수당, 경리수당, 교통수당, 근로수당, 조정수당, 당직수당, 대체수당, 도서관정리수당, 면허수당, 비상근무수당, 사무수당, 상여수당, 선임수당, 승강기안전관리자수당, 위험수당, 전산수당, 장기근속수당, 장려수당, 정화조관리수당, 주차관리수당, 환경수당
			3. 상여금 〈상여금〉		정기적으로 지급하는 상여금과 특별성과에 지급하는 특별 상여금 등을 말한다. ☞ 주의사항 : 단지에 따라 실무에서 지급되는 명절 떡값, 하계 휴가비는 복리후생비로 분류
					(세부계정예시)(특별)상여충당금전입액,
			4. 퇴직금 〈퇴직금〉		근로기준법에 의거하여 직원 퇴직 시 지급될 퇴직급여충당금상당액을 계상하여 이를 월할 안분하여 충당금으로 설정하는 경우에 발생하는 비용 계상액을 말한다. ☞ 관련법규에 의거, 퇴직연금을 납부한다면 퇴직금에 포함
					(세부계정예시)퇴직연금충당금전입액, 퇴직적립금
			5. 산재보험료 〈산재보험료〉		산재보험료를 말한다.
					(세부계정예시)산재보험충당금전입액 ☞ 주의사항 : 산재보험료 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 산재보험료로 분류하여야함.
			6. 고용보험료 〈고용보험료〉		고용보험료 중 사업자분을 말한다.
					☞ 주의사항 : 고용보험료 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 고용보험료로 분류하여야함.
			7. 국민연금 〈국민연금〉		국민연금 중 사업자분을 말한다.
					☞ 주의사항 : 국민연금 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 국민연금으로 분류하여야함.
			8. 국민건강보험료 〈건강보험료〉		국민건강보험료 중 사업자분을 말한다.
					☞ 주의사항 : 1) 건강보험료 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 건강보험료로 분류하여야함. 2) 장기요양보험료 포함하여야함.
			9. 식대 등 복리후생비 〈식대 등 복리후생비〉		관리사무소 직원의 근로환경 개선과 근무의욕의 향상 등을 위해 지출하는 비용 등을 말한다. 실무상 복리후생비에는 식대, 회식비, 경조사비, 체력단련비, 명절 떡값, 하계 휴가비 등이 있다.
					(세부계정예시)상해보험료, 안전보건대행료, 유류지원비, 의료비, 자차운전보조금, 교통보조비, 근로복지비, 명절선물비, 비상약품및진료비, 위로금, 품위유지비
		제사무비	제사무비란 관리사무소에서 직접 사용하는 행정 또는 사무용품 구입비용 등을 말하며, 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비(여비교통비), 소모품비 등이 있다.		
			10. 일반사무용품비	10-1. 〈비품 등 구입비〉	관리사무소에서 사용하는 행정 또는 사무용품비를 말한다. 10-1. 비품 등 구입비 : 컴퓨터, 복사기, 프린터, 가구류(책상, 테이블, 캐비넷 등) 등 10-2. 사무용품 소모품비 : 복사지, 문구류, 프린터 또는 복사기의 토너 등 소모품비용 ☞ 주의사항 : 실무에서 "일반사무용품비"와 "관리용품구입비"(23)구분이 모호할 때가 많으나, 관리사무소에서 사용되는 물품구입비는 "일반사무용품비"로, 기계·전기실 또는 경비실에서 사용되는 물품구입비는 "관리용품구입비"로 구분하는 것이 타당 ☞ 필요 시 컴퓨터, 복사기, 프린터 등의 감가상각 처리를 위해 "사무용품 감가상각비" 계정과목을 일반사무용품비 내 신설, 추가도 가능
				10-2. 〈사무용품 소모품비〉	
					(세부계정예시)사무기기임차료, 복사기/복합기/프린터임차료(유지비), 정수기임차료, 공기청정기렌탈비, 공용비데렌탈비, 봉투구입비, 정수기필터교체비

공개항목(47개)					부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기		
공용관리비	일반관리비	제사무비	11. 도서인쇄비 〈도서인쇄비〉		전산 프로그램(회계 프로그램, 관리비 고지서 인쇄 등 포함) 사용료, 인쇄비, 신문구독료, 도서구입비, 인장제작비, 사진현상비, 복사비 등이 있다.
					(세부계정예시)전산처리비, 전산고지비, 전산유지보수비, 전산용역비, S/W대여비, 관리비영수증발급수수료, 관리비용지대, 세무프로그램유지비, 소식지발행비, 전자세금계산서발행료, 지로지급수수료
			12. 교통통신비 등 〈여비교통비〉		관리사무소 업무 수행을 위해 외부 출장 시 지급된 여비와 교통비 발생액을 말하며, 일반적으로는 대중교통비 등이 해당한다. ☞ 주의사항 : 개인차량을 업무용으로 이용한 경우에는 주차비와 연료비 상당액 등을 교통통신비(여비교통비)로 처리가능하다. 통신비는 여비교통비로 처리하지 않고 제세공과금의 통신료로 처리
		제세공과금(관리기구 사용)	제세공과금이란 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과된 세금과 공과금 등을 말한다.		
			13. 전기료 〈공과금중 전기료〉		공동전기료에 포함되지 않는 전기료 등을 의미(실무상으로는 거의 없는 것으로 파악) ☞ 주의사항 : 공동 전기료에 포함되는 경우에는 관리비가 아니라 사용료 중 전기료로 처리
			14. 통신료 〈통신료〉		관리사무소 업무용 전화료, 인터넷 사용료, 무전기 이용 시 전파 사용료 등을 말한다.
					(세부계정예시)현관로비폰전화료, 자동문통신비, 유선통신비, 음성방송수수료, 자동문세대호출통화료, 컴퓨터방송비, 팩스료
			15. 우편료 〈우편료〉		관리기구에서 사용한 우편등기료, 택배비 등을 말한다
			16. 세금 등 〈제세공과금 등〉		세금, 공과금 등 기타사항
					(세부계정예시) 도로점용료, 공용부분점용료, 공유재산및도로사용료, 녹지점용료, 면허세, 사업소세, 재산세기타세, 지역개발세, 지역자원시설세, 진입도로사용료
		17. 피복비 〈피복비〉			관리업무 수행을 위하여 동절기와 하절기용 근무복과 작업복 등을 구입하는 경우 소요되는 비용을 말한다. ☞ 주의사항 : 미화원과 경비원의 피복비는 포함하지 않음(청소비와 경비비에 각각 포함)
					(세부계정예시) 안전보호구 ☞ 주의사항 : 관리업무 수행을 위한 피복비는 복리후생비가 아닌 피복비로 분류하여야함
		18. 교육훈련비 〈교육훈련비〉			관리사무소 직원에 대한 법정교육 참가비 및 관리효율, 관리비 절감 등을 위한 직무향상 교육 등에 소요되는 비용을 말한다.
					(세부계정예시) 강사료, 교육연수비, 시설물안전관리교육비, 직무교육비 ☞ 주의사항 : 대한주택관리사협회비, 전기기사협회비 등 사적인 협회가입비는 교육훈련비에 포함되지 않음
		차량유지비(관리기구)	19. 연료비 〈연료비〉		관리기구에서 운영하는 차량의 연료비를 말한다 ☞ 주의사항 : 비상발전기에 사용되는 연료비는 수선유지비로 분류하는 것이 타당
					(세부계정예시) 유류대
			20. 수리비 〈수리비〉		관리기구에서 운영하는 차량의 수리비를 말한다
			21. 보험료 〈보험료〉		관리기구에서 운영하는 차량의 보험료를 말한다
			22. 차량유지에 직접 소요되는 비용 〈기타차량유지비〉		관리기구에서 운영하는 차량에 발생하는 기타 모든 비용(주차료, 통행료, 검사비 등 포함)을 말한다.
					(세부계정예시)차량운반구감가상각비, 등록면허세, 차량리모콘비, 차량번호판제작비, 차량시설유지보수비, 차량임차료, 차량출입시설료, 차량출입토지사용료
		그 밖의 부대비용	23. 관리용품구입비	23-1. 〈공·기구 등 구입비〉	기계, 전기실 또는 경비실에서 사용하는 물품 구입비를 말한다. 23-1. 공기구 등 구입비 : 공구, 기구(제설기, 조경 소독기구 등) 등(다만, 컴퓨터, 프린터, 복사기 등이 기계, 전기실에서 사용된다 하더라도 이는 일반사무용품비로 분류) 23-2. 관리용품 소모품비 : 장갑, 공용부분 전등, 제설용 염화칼슘, 공구용 오일 등 ☞ 필요 시 공구, 기구 등의 감가상각 처리를 위해 "관리용품 감가상각비" 계정항목을 관리용품구입비 내 신설, 추가도 가능
				23-2. 〈관리용품 소모품비〉	
					(세부계정예시)조경소모품비(감가상각비), 설비약품비, 시설장치감가상각비, 장비대여수수료

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기	
공용관리비	일반관리비	그 밖의 부대비용	24. 회계감사비 〈전문가자문비 등〉	회계감사비, 변호사·법무사·노무사 수임료 등 전문가의 자문(감사) 비용 ☞ 필요 시 "회계감사비", "그 외 전문가자문비"등으로 계정과목을 세분화하여 운용도 가능
				(세부계정예시)세무대행수수료, 경리대행수수료 등 기장전문가에 의한 회계기장료
			25. 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 〈잡비〉	송금수수료, 인지대 등 기타 발생하는 지출을 말한다
				(세부계정예시) 광고선전비, 경비실본등기비용, 관리실임차료, 간담회비, 방송장비사용료, SMS서비스료, 공인인증수수료, 금융결제수수료, 세탁비, 운반비, 카드사수수료, 퇴직연금수수료비용, 홈페이지유지관리비, 회의비, 문고(북카페)운영비 (관리비로 부과할 경우에 한함)
	26. 청소비 **〈청소비〉** (용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원 인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요되는 비용)			청소비란 용역 시에는 용역업체와 계약된 금액, 직영 시에는 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등 청소작업에 직접 소요되는 경비를 말한다. ☞ 주의사항 : 직영으로 청소업무를 수행하는 단지의 경우, 청소원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 청소비에 포함한다.
				(세부계정예시) 미화원재활용정리수당, 위생관리수수료, 청소장비감가상각, 청소장비임대수수료 ☞ 주의사항 : 1) 부가가치세 발생분 포함하여 분류 2) 청소원 인건비에는 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 복리후생비 모두 포함
	27. 경비비 **〈경비비〉** (용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원 인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용)			경비비란 공동주택 단지의 공용부분에 대한 경비업무 수행 시 필요한 비용으로, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원 인건비와 피복비, 경비용품비 등 경비에 직접 소요되는 비용을 말한다. ☞ 주의사항 : 직영으로 경비업무를 수행하는 단지의 경우, 경비원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 경비비에 포함한다.
				(세부계정예시) 경비원재활용수고비(관리비로 부과할 경우에 한함), 무인경비시스템유지관리비, 전자경비유지비 ☞ 주의사항 : 1) 부가가치세 발생분 포함하여 분류 2) 경비원 인건비에는 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 복리후생비 모두 포함
	28. 소독비 **〈소독비〉** (용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용)			소독비란 소독 작업을 수행할 경우, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독요원 인건비, 피복비, 약품비, 소독용품 등 소독작업에 직접 소요된 비용을 말한다.
				(세부계정예시) 수목방제비, 유분해약품비, 정화조소독비
	29. 승강기유지비 **〈승강기유지비〉** (용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)			승강기유지비란 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비, 제부대비 등을 말한다. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다. ☞ 주의사항 : 승강기의 효율성을 높이거나 고장발생 시 소요되는 제 비용을 실무에서 수선유지비로 처리하는 경우가 많으나, 승강기유지비로 처리하여야 한다. ☞ 주의사항 : 승강기 운행에 소요되는 전기료는 관리비중 승강기유지비가 아니라 사용료 중 전기료임
				(세부계정예시) 승강기수리비, E/L설비관리대행료, 주차리프트유지비(차량용승강기유지비), 승강기(부품)교체비, 승강기보수비, 승강기비상통화장치설치비(임대료), 승강기안전관리위탁, 승강기용역비, 승강기확장비용 ☞ 주의사항 : 장기수선계획에 반영되어 있는 승강기(부품) 전면교체 및 부분수리비용은 '장기수선충당금의 사용'으로 처리하여야함
	30. 지능형홈네트워크설비유지비 **〈지능형홈네트워크설비유지비〉** (용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)			용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네크워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
				(세부계정예시) 공용홈넷유지비, 원격서버유지관리비, 지능형홈네트워크SNS문자서비스, 지능형홈네트워크수선비, 홈네트워크설비유지통신비, 홈네트워크솔루션유지비, 홈네트워크전용회선비, 홈비타네트워크유지비, 홈오토유지보수비
	수선유지비	31. 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 **〈수선비〉**		장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비
				(세부계정예시) 구동기보수비, 방재수선비, 설비자재비, 소방자재비, E.S밸브설치비, LED공사비, LED조명교체비, OH자동이송설비비, 가스경보기교체비, 감압밸브교체비, 경비실증축공사비, 계량기교체비, 도시가스호스교체비, 도어락설치비, 바닥왁스작업비, 수도계량기설치비, 열교환세관비, 열량계교체비, 온도조절기교체비, 주차수선비, 중앙정수휠터교체비, 지역난방공사비, 에어컨보수비

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기	
공용관리비	수선유지비	32. 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비(냉난방시설의 청소비, 소화기 충약비 등) **〈시설유지비〉**		어린이놀이시설 안전검사비, 수질검사비, 승강기안전점검비용, 전기안전관리비(대행료), 소방안전관리비(대행료),전기시설물 안전검사비 등을 말한다.
				(세부계정예시) 정화조시설 유지관리 대행비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비, 방청약품비, CCTV대여료(유지관리비), 기계식주차장 법정검사비, 주차타워점검비, 오배수폐기물처리비, 저수조(물탱크)청소비, 쓰레기처리비, 대형폐기물처리비, 제초작업비, 방화관리대행료, 소방시설유지관리용역비, 열교환기청소비, 청관제투입비, 소방종합정밀점검, 지하주차장청소비용, 조경관리비, 주차시설유지비, 실내공기질 측정비, 케이블유지보수비(CATV선로유지비), ATM임대료, TV시설유지보수료, 가스시설정기검사비, 가스안전관리자선임료, 계단청소비, 계량기유지보수비, 공용면적사용료, 공유부지보수유지비, 공조기청소비, 난방수수질관리비, 난방안전대행관리비, 난방용설비보호제, 냉난방유지비, 녹지관리비, 무인택배유지관리비, 문화시설관리비, 발전기유지보수료, 방송안내시스템임대료, 방재업무대행료, 배관보호약품비, 보일러세관청소비, 부스터펌프유지비, 분뇨탱크유지비, 쓰레기이송설비유지관리비, 연수기유지비, 오수처리시설관리비, 운동시설관리비, 원격검침시스템유지보수비, 음용수유지관리비, 자동문유지보수비(점검대행료), 자동제어유지비, (중앙)정수기유지비, 정화조안전대행료, 주민공동시설운영비, 집수정처리비, 출입카드리더기유지비, 카리프트안전관리비, 통합관제유지비, 편의시설유지비, 하수구세정비, 화장실유지관리비, 환경개선비, 정화조약품비
		33. 건축물의 안전점검비용 **〈안전점검비〉**		건축물의 안전점검 비용을 말한다
		34. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 **〈재해예방비〉**		재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용
				(세부계정예시) 소화기구입비, 가스경보기구입비, 제설작업비, 제설용품비
	35. 위탁관리수수료 **〈위탁관리수수료〉** (주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간비용)			주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리자 간의 계약으로 정한 월간비용을 말한다.
				☞ 주의사항 : 부가가치세 발생분 포함
개별사용료	36. 난방비 **〈난방비〉**(사용량 포함) * 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액			난방비는 난방 유형에 불구하고(중앙집중식, 지역난방 등) 모든 형태의 난방비를 말한다
				(세부계정예시) 경비실/초소난방비, 열사용요금
	37. 급탕비 **〈급탕비〉**(사용량 포함, 급탕용 유류대 및 급탕용수비)			급탕비란 급탕용 유류대 및 급탕용수비를 말한다.
				(세부계정예시) 온수료
	38. 가스사용료 **〈가스사용료〉**(사용량 포함)			취사에 사용하는 가스나 개별난방 시 사용하는 가스에 대한 사용료를 말한다 ☞ 주의사항 : 중앙집중식 난방방식에서 가스를 연료로 사용하면 사용된 가스료는 난방비로 분류
				☞ 주의사항 : 경비실 가스사용료는 제세공과금이 아닌 가스사용료로 분류하여야함
	39. 전기료 **〈전기료〉**			한전에서 부과하는 전기요금
				(세부계정예시) 가로등전기료, 공동및승강기전기료, 광열비, 가스실전기료, 간판전기료, 계단전기료, 경비실전기료, 급수전기료, 난방/급탕전기료, 동력전기료, TV수신료, 정화조전기료, 주차장전기료
	40. 수도료 **〈수도료〉**			수도사업소에서 부과하는 수도요금 ☞ 주의사항 : 급탕용수비는 수도료가 아닌 급탕비에 포함
				(세부계정예시) 상하수도료, 개별검침수도료, 소화전수도료, 음용수수도료, 지하수사용료
	41. 정화조오물수수료 **〈정화조오물수수료〉**			매년 정화조 청소 시 발생하는 수수료를 말한다 ☞ 주의사항 : 정화조시설 유지관리 대행비는 수선유지비
				(세부계정예시) 정화조오물수수료
	42. 생활폐기물수수료 **〈생활폐기물수수료〉**			음식물 수거업체의 수거비용을 말한다.
				(세부계정예시) 음식물배출카드비, 오물수거비, 음식물수거비, 음식물수거용기세척수수료, 음식물스티커구입비, 음식물쓰레기운반수수료, 음식물종량제수수료, 음식물봉투비, 음식물처리시스템유지보수비, 음식물통통신료, 폐가구처리비

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정과목은 〈 〉로 표기	
개별사용료	43. 입주자대표회의 운영비 〈입주자대표회의 운영비〉			관리규약으로 정한, 입주자대표회의 운영 비용(회의 관련 비용 포함) ☞ 주의사항 : 입주자대표회의운영비를 잡지출 또는 예비비로 집행하고 공개하지 않는 것은 입주자대표회의 운영규정에 부합하지 않음
				(세부계정예시) 감사업무추진비, 동대표운영비, 동대표정기회의참석비, 입주자대표회장업무추진비, 회의출석수당, 입주자대표총무업무추진비, 입주자대표회장보증보험료
	44. 건물보험료(종합보험료) 〈건물보험료〉			건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실 운동시설 등에 소요되는 보험료를 말한다.
				(세부계정예시) 시설물배상책임보험료, 가스사고배상책임보험료, 영업배상책임보험료, 경로당보험료, 공동주택종합보험료, 살수기오작동보험료, 주택관리종합공제보험료, 체육시설보험료
	45. 선거관리위원회 운영비 〈선거관리위원회 운영비〉			관리규약으로 정한, 선거관리위원회 운영 비용
				(세부계정예시) 선거관리위원참가(출석)수당, 선거관리위원회의비, 선거관리위원활동비
46. 장기수선충당금(매월 적립액/㎡) 〈장기수선충당금〉				관리주체가 매월 입주자에게 부과 징수하는 장기수선충당금을 말한다.
				(세부계정예시) 승강기장기수선충당금전입액
47. 잡수입 〈잡수입〉				옥상 중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입
				(세부계정예시) 공동주택지원금수익(구청지원-가로등전기료, 구청지원-보안등전기료, 공사비등관리비지원금, 노인정 구청지원비 등), 주차장수입, 고용안정사업수익(근로복지장려금), 재활용수입, 시설물사용수입, 운동시설사용수입, 검침수입, 공용부지사용수입, 독서실이용수입, 부과차익, 연체료수입, 임대료수입, 승강기사용수입, 유료간판수입, 유아놀이방사용수입, 알뜰장터수입

7 주택관리업자 및 사업자 선정

• 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 (법 제25조, 영 제25조)

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 집행하기 위해 사업자를 선정하려는 경우 다음 기준을 따라야 한다.

관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 기준

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것
2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것
3. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원할 경우 참관할 수 있도록 할 것
4. 입주자등은 기존 용역 사업자에 한하여 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자의 과반수의 서면동의로 기존 사업자의 입찰 참가 제한을 요구할 수 있음.

※ 국토교통부 고시 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 "지침"이라 함)

지침 [별표7] (제7조제2항관련)
주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1. 주택관리업자			– 공동주택 위탁관리	경쟁입찰	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
2. 사 업 자	가. 공사	하자 보수	– 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
2. 사업자	가. 공사	장기수선	– 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		일반보수	– 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	나. 용역		– 전기안전관리	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
			– 경비 – 청소 – 소독 – 승강기유지 – 지능형홈네트워크 – 정화조 관리 – 저수조 청소 – 건축물 안전진단 – 주민운동시설의 위탁 – 기타 용역	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	다. 물품	구입	– 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (구입가격 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
		매각	– 재활용품 판매 – 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (매각금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체
	라. 기타	잡수입	– 광고게재 등	경쟁입찰 (수입금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체

〈비 고〉 관리주체가 계약자인 경우

1. 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
2. 일반보수업자의 선정은 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
3. 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

• 주택관리업자 선정절차 및 방법 (법 제7조, 지침 제14조~21조)

입찰방법 결정	– 입찰의 종류 및 방법 (지침 별표 1 참고)
⬇	
입찰공고	– 장소 : 공동주택관리정보시스템에 공고 – 주체 : 입주자대표회의 – 기간 : 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 (단, 긴급, 재공고 시 5일) – 내용 : 지침 제16조 각 호
⬇	
입찰	– 참가자격 : 지침 제18조 각 호 – 제출서류 : 지침 제19조 각 호 (입찰서, 입찰보증금 등)
⬇	
낙찰자 선정	– 낙찰방법 : 입주자대표회의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제 적용
⬇	
계약체결	– 낙찰업체와 낙찰금액으로 계약 체결 – 특별한 사유없이 10일 이내 계약 미체결 시 그 낙찰을 무효 시킬 수 있음. – 계약 보증금, 4대보험 가입증명서 수령
⬇	
(계약만료 후 재계약)	
주민의견수렴	– 관리규약에서 정한 절차에 따룸 – 의견청취결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의 제기하지 아니할 것 – 청취 이 후 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성할 것
⬇	
재계약 체결	– 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것 – 기존 관리업자의 입찰참가 제한을 요구하려면 전체 입주자 등의 과반수의 서면동의가 있어야 함.

법 제7조 1항을 위반하여 주택관리업자를 선정한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제2호)

• 공사·용역 등 사업자 선정절차 (법 제25조, 지침 제22조~제29조)

대상사업 선정	– 입주자대표회의 사전 승인
⬇	
입찰방법 결정	– 입찰의 종류 및 방법 (지침 별표 1 참고) – 수의계약 대상 : (지침 별표 2 참고)
⬇	
입찰공고	– 장소 : 공동주택관리정보시스템에 공고 – 기간 : 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 (단, 긴급, 재공고 시 5일) – 내용 : 지침 제24조 각 호
⬇	
입찰	– 참가자격 : 지침 제26조 각 호 – 제출서류 : 지침 제27조 각 호 (입찰서, 입찰보증금 등) – 입찰성립 : 일반(지명)경쟁 입찰 – 2인 이상의 유효입찰, 제한경쟁 입찰 – 3인 이상의 유효입찰
⬇	
낙찰자 선정	– 낙찰방법 : 입주자대표회의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제 적용
⬇	
계약체결	– 낙찰업체와 낙찰금액으로 계약 체결 – 특별한 사유없이 10일 이내 계약 미체결시 그 낙찰을 무효 시킬 수 있음. – 계약 이행 보증금 수령
⬇	
공사·용역 시행	– 계약 내용 이행 확인 – 공사 진행 과정 감독 – 필요시 각종 검사 등 확인
⬇	
준공	– 하자보수 보증금 수령 – 입찰보증금, 계약보증금 목적 달성시 계약자 요청에 따라 반환 – 준공 서류 등 검토

법 제25조를 위반하여 사업자를 선정한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료
(법 제102조제3항제2호)

• 입찰 공고 (주택관리업자 선정 : 지침 제14조~제16조 / 사업자 선정 : 지침 제22조~제24조)

1. 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공고 및 입찰 결과 공개 하여야 함

2. 공고기간 준수

– 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 공고

– 긴급·재공고 시 5일전 공고 가능 (입주자대표회의 승인 필요)

– 현장설명회 실시 할 경우 : 입찰서 제출 마감일 5일전 현장설명회 개최 가능하고 현장설명회 개최일 5일전에 공고 가능하므로 10일전 공고

3. 입찰 공고 내용

주택관리업자 입찰 공고 내용 (지침 16조)	공사·용역 사업자 입찰 공고 내용 (지침 24조)
1. 관리 대상 (세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 (적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항 (제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등) 6. 개찰의 일시·장소 7. 입찰참가자격에 관한 사항 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 9. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등) 10. 계약체결에 관한 사항 (계약기간 등) 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항	1. 사업 개요 (사업내용·규모·면적 등) 2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무 여부에 관한 사항 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 (적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항 (제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등) 5. 개찰의 일시·장소 6. 입찰참가자격에 관한 사항 7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 8. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등) 9. 계약체결에 관한 사항 (계약기간 등) 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

• 낙찰의 방법 (지침 제7조)

1. 입주자대표회의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고) 낙찰제 적용
2. 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역사업자는 입주민 투표로 결정
3. 적격심사제에서 최고점이 2인 이상인 경우 최저(최고)가격 기준으로 결정하고 최저(최고)가격도 동일 한 경우 추첨으로 결정
4. 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우 추첨으로 결정

• 참가자격의 제한 (지침 제26조)

1. 입찰참가의 자격은 지침 제26조 제1항 각호에서 정한 제한사항 이외에 임의로 변경하거나 추가할 수 없음

부적합한 참가자격 예시	
1. 서울·경기 지역 업체	2. 부채비율 ○% 미만인 업체
3. 면허 보유 기간 ○년 이상 업체	4. 법인설립 ○년 이상 업체
5. 특정 자격 ○년 이상 업체	6. 특정 협회 등록 업체
7. ISO 인증 업체	8. 영업배상책임보험 ○억 이상 가입업체 등

2. 제한 경쟁일 경우 “계약목적에 따른 사업실적”, “기술능력”, “자본금” 제한 가능

– 사업 실적은 10건을 만점의 상한선으로 규정

– 계약 체결 후 착수 전이나 진행중인 실적은 포함 안됨

– 기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술 (공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한 가능

– 자본금은 계약 규모와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 법정 자본금 등을 고려하여 제한선을 설정

• 수의계약 (지침 제4조 [별표2])

지침 [별표2] (제4조제3항 관련)
수의계약의 대상

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

〈비고〉 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

• 각종 보증금 (지침 제31조, 제32조)

1. 입찰보증금 : 입찰가격의 100분의 5 이상

2. 계약보증금

– 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약 : 계약금액의 100분의 10

– 공사계약 : 계약금액의 100분의 20

3. 하자보수보증금 : 국가를 당사자로 하는 계약에 관한법률 시행령 제62조 제1항부터 제4항까지를 준용

• 입찰의 무효 (지침 제6조)

지침 [별표2] (제6조 관련)
입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함된다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자 입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함)
9. 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰
10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰
11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰

가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰

나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰

12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출을 갈음할 수 있음)
13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 일반건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

• 선정결과 공개 (지침 제11조)

입주자대표회의가 주택관리업자나 사업자를 선정한 경우 지침 제11조제1항 각호의 사항을 관리주체에게 즉시 통지하여야 하며, 관리주체는 입주자대표회의로부터 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 제1항각호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 함.

〈 지침 제11조(선정결과 공개)제1항제1호 및 제2호〉

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
나. 계약금액
다. 계약기간
라. 수의계약인 경우 그 사유

8 회계관리

• 예산 및 결산 (영 제26조)

1. 사업계획 및 예산안 수립 : 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며. 승인사항 변경 시 변경승인을 받아야 한다.
2. 결산 : 관리주체는 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출

• 회계감사 (법 제26조, 영 제27조)

1. 대상

1) 300세대 이상 공동주택 (의무)

– 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 회계감사를 받아야 함.

– 입주자등의 3분의 2이상의 서면동의를 받은 연도는 받지 않을 수 있음.

2) 300세대 미만 공동주택 (선택)

– 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구하거나 입주자대표회의에서 의결하여 요구 하는 경우에는 회계감사를 받아야 함.

회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 경우 ⇨ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의2호)

---

2. 감사결과의 제출 : 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사결과를 관리주체, 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출

3. 감사결과의 공개 : 관리주체는 회계감사의 결과를 제출 받은 날부터 1개월

이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개

회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제6호)

4. 관리주체의 금지행위

1) 정당한 사유 없이 감사인의 자료열암, 등사, 제출 요구 도는 조사 거부·방해·기피하는 행위

2) 감사인에게 거짓 자료 제출, 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

회계감사를 방해하는 등의 행위를 한 경우 ⇒ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의2호)

• 회계서류의 작성·보관 (법 제27조, 영 제27조)

1. **작성 :** 의무관리대상 공동주택의 관리주체
2. **방법 :** 회계처리기준 [국토교통부 고시 제667호 (2017.10.10.)]
3. **대상 :** 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위, 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서, 재무재표(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주석)
4. **보관 :** 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관

장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 경우 ⇒ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의3호)

9 자료의 공개·보관

• 회의록의 작성 및 공개 (법 제14조제6항)

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.

회의록을 작성하여 보관하게 하지 않거나 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102호제3항제4호)

• 관리비 등의 공개 (법 제23조 제4항, 영 제23조)

1. 관리주체는 관리비등을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

관리비등의 공개 항목	
1. 관리비	2. 사용료 등
3. 장기수선충당금과 그 적립금액	4. 잡수입

2. 관리주체는 관리비등을 입주자등에게 부과한 경우 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택의 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
3. 관리주체는 입주자등이 관리비와 관련한 회계서류, 사업계획, 예산안, 사업실적서, 결산서 등을 요구 할 경우 이에 응하여야 한다.

관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우 ⇒
500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제5호)

• 회계서류의 보관 및 공개 (법 제27조, 영 제28조)

1. 의무관리대상 공동주택 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 경우 ⇒
1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의3호)

2. 관리주체는 입주자등이 장부나 증빙서류 등 정보의 열람을 요구하거나 자기 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

〈 열람대상 정보의 범위 〉

- 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 월별 작성된 장부와 그 증빙서류
- 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서
- 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
- 관리비등의 부과명세 및 연체 내용
- 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
- 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
- 동별대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
- 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제8호)

• 계약서의 공개 (법 제28조)

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 도는 공사·용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 1개월 이내 그 계약서를

해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.

계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제9호)

• 설계도서의 보관 등 (법 제31조, 영 제32조, 규칙 제10조)

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.

〈 보관 서류 〉

- 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
- 안전점검 결과 보고서
- 감리보고서
- 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면·사진

설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제12호)

10 준칙과 관리규약

- **관리규약준칙이란? (법 제18조)**

공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 기준으로 시·도지사가 정하도록 되어있고, 입주자등은 관리규약준칙을 참고하여 관리규약을 정함.

- **관리규약이란? (법 제2조제1항제9호)**

공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 정하는 자치규약

- **관리규약 제정·개정방법 (법 제18조제3항, 영 제20조)**

관리규약 제정	– 제안 : 사업주체 – 결정 : 입주예정자의 과반수가 서면 동의 – 방법 : 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지 ※ 인터넷홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트, 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말함.

관리규약 개정	– 제안 : 전체 입주자등의 1/10이상 또는 입주자대표회의 의결 – 결정 : 전체 입주자등의 과반수 찬성 – 방법 : 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택단지의 인터넷홈페이지에 제안내용을 공고하고 입주자등에게 개별 통지 (제정 방법과 동일) – 개정안 내용 1. 개정목적 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용 3. 관리규약준칙과 달라진 내용 경기도 준칙 제82조 제4항 별지 제8호 서식 〈예시〉 공동주택관리규약 개정(안)

경기도준칙	현 관리규약	관리규약 개정(안)	개정목적

• 관리규약 신고 (법 제19조, 영 제21조)

제정·개정된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출

관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자 ⇒ 500만원 이하의 과태료
(법 제102조제3항제3호)

• 관리규약 효력발생

1. 공동주택 관리규약의 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일
2. 관리규약의 개정사항은 관련 절차에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하고, 관할 지방자치단체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사, 수리하였을 때 완전하게 효력발생

11 장기수선계획

- **장기수선계획의 수립 (법 제29조, 영 제30조, 규칙 제7조)**

1. **계획수립 :** 사업주체

2. **수립대상**

1) 300세대 이상의 공동주택

2) 승강기가 설치된 공동주택

3) 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택

4) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

- **장기수선계획의 검토 및 조정 (법 제29조, 영 제30조, 규칙 제7조)**

1. **장기수선계획의 검토 :** 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다 검토하고, 필요한 경우 국토교통부령이 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

2. **장기수선계획의 조정**

1) 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.

2) 입주자대표회의와 관리주체는 관리여건상 필요하여 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 경우 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 조정할 수 있다.

3. **장기수선계획의 집행 :** 입주자대표회의와 관리주체는 수립 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

– 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우 ⇒ 1천만원 이하의 과태료 (법 제102호제2항제4호)
– 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제10호)

• 장기수선계획 절차 개념도

수행주체	단계별	검토사항	관련근거
사업주체	장기수선 계획 수립	사업주체가 작성한 장기수선계획서가 없거나 부실한 경우 관리주체가 작성	공동주택관리법 제29조제1항
입주자대표회의 관리주체 (관리소장)	장기수선 계획 검토	3년마다 검토하고 필요할 경우 조정	공동주택관리법 제29조제2항
입주자대표회의 관리주체 (관리소장)	장기수선 계획 조정	관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정	공동주택관리법 제29조제3항
관리주체 (관리소장)	장기수선 충당금 징수 및 예치	소유자로부터 징수하여 관리비와 별도로 금융기관 예치	공동주택관리법 제29조제1항
관리주체 (관리소장)	장기수선 충당금 적립	사용검사를 받은 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 월부터 매달 적립	공동주택관리법 시행령 제31조제5항
입주자대표회의 관리주체 (관리소장)	장기수선 충당금 사용	관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용	공동주택관리법 제30조제4항

• 장기수선계획의 수립 기준

[별표1] 장기수선계획의 수립기준(시행규칙 제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
	5) 아스팔트 쉉글 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재감지 설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
	2) 수신반	전면교체	20	100	

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
라. 소화설비	1) 소화펌프 2) 스프링클러 헤드 3) 소화수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	20 25 25	100 100 100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치 2) 와이어로프, 쉬브(도르레) 3) 제어반 4) 조속기 5) 도어개폐장치	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	15 5 15 15 15	100 100 100 100 100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비 2) 보안등	전면교체 전면교체	25 25	100 100	고휘도방전램프 또는 LED 보안등 적용
사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커 2) 방송수신 공동설비	전면교체 전면교체	15 15	100 100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방범시설	1) 감시반 (모니터형) 2) 녹화장치 3) CCTV(폐쇄회로 텔레비전) 카메라 및 침입탐지시설	전면교체 전면교체 전면교체	5 5 5	100 100 100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기 2) 단지공용시스템 장비	전면교체 전면교체	10 20	100 100	

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프 2) 고가수조 (STS, 합성수지) 3) 급수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	10 25 15	100 100 100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
나. 가스설비	1) 배관 2) 밸브	전면교체 전면교체	20 10	100 100	
다. 배수설비	1) 펌프 2) 배수관(강관) 3) 오배수관(주철) 4) 오배수관(PVC)	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	10 15 30 25	100 100 100 100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	7) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	
		전면수리	15	100	
	2) 울타리	전면교체	20	100	
	3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
		전면교체	15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	5) 정화조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
	9) 주차차단기	전면교체	10	100	
	10) 조경시설물	전면교체	15	100	
	11) 안내표지판	전면교체	5	100	

7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

12 장기수선충당금

• 장기수선충당금의 적립(법 제30조, 시행령 제31조)

1. **적립주체 :** 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
2. **적립요율 :** 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.
3. **적립금액 :** 장기수선계획으로 정하고, 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.
4. **적립금반환 :** 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하며, 관리주체는 사용자가 장충금의 납부 확인을 요구할 시 지체없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

• 장기수선충당금의 사용(법 제30조)

1. 장충금의 사용은 장기수선계획에 따르고, 입주자 과반수의 서면동의 시 다음 용도로 사용가능

1) 하자분쟁조정 등의 비용

2) 하자진단 및 감정에 드는 비용

3) 1), 2)의 비용을 청구하는 데 드는 비용

2. 장충금의 사용은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용한다.

장기수선충당금 사용계획서	
1. 수선공사의 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

장기수선충당금을 적립하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료
(법 제102조제3항제11호)

13 하자보수

• 하자담보책임 (법 제36조, 제37조)

1. 사업주체는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 진다
2. 사업주체는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 그 하자를 보수하여야 한다.
3. 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다.
4. 시장·군수·구청장은 입주자대표회의등 및 임차인등이 하자보수를 청구한 사항에 대하여 사업주체가 정당한 사유없이 응하지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다.

– 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 아니한 자 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제15의2호)
– 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자 ⇒ 1천만원 이하의 과태료 (법 제102조제2항제5호)

• 담보책임기간 기산일 (법 제36조)

1) 전유부분 : 입주자에게 인도한 날

2) 공유부분 : 사용검사일

• 담보책임기간 및 하자 범위 (영 제36조, 영 제37조)

구분	담보책임기간	하자의 범위
내력구조부별 하자	10년	– 공동주택 구조체 일부 또는 전부가 붕괴된 경우 – 공동주택 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열, 침하 등의 결함이 발생한 경우
시설공사별 하자	별표4에 따른 기간	공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락·작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

• 하자보수 절차 (영 제38조)

1. 하자보수 청구

1) 전유부분 : 입주자

2) 공유부분 : 입주자대표회의 또는 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말함)

2. 하자보수 또는 하자보수 계획 통보 : 청구 받은 날부터 15일 이내

〈 하자보수계획 통보 시 명시 사항 〉

가. 하자부위, 보수 방법 및 보수에 필요한 상당한 기간
나. 담당자 성명 및 연락처
다. 그 밖에 보수에 필요한 사항

3. 하자보수 완료 통보 : 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의 등에 통보

• 하자담보책임의 종료 절차 (영 제39조)

1. 담보책임기간 만료 통보 : 만료예정일 30일 전까지 통보

1) 입주자대표회의 등이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내용

2) 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실

2. 입주자대표회의의 조치

1) 전유부분 : 담보책임이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별통지하고 공동주택단지 안의 잘 보이는 게시판에 20일이상 게시

2) 공용부분 : 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구

3. 사업주체의 하자 보수

1) 하자보수청구를 받은 사항에 대하여 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의등에 통보

2) 하자가 아니라고 판단한 사항은 그 이유를 기재한 서면을 입주자대표회의 등에 통보

4. 이의제기 : 보수 결과를 통보받은 입주자대표회의는 30일 이내에 사업주체에게 이의 제기할 수 있음 ⇒ 사업주체는 이의제기 내용이 타당할 경우 지체없이 하자를 보수

5. 당보책임 종료확인서 작성

1) 전유부분 : 입주자 + 사업주체

2) 공용부분 : 입주자대표회의의 회장 + 사업주체

〈 공용부분 종료확인서 작성 절차 〉

1. 의견청취를 위하여 입주자에게 다음 각 호의 사항을 서면으로 개별통지하고 게시판에 20일 이상 게시

가. 담보책임기간이 만료된 사실

나. 완료된 하자보수의 내용

다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서

2. 입주자대표회의 의결
(전체 입주자의 5분의1 이상이 서면으로 반대하면 의결을 할 수 없음)

• 하자보수보증금의 사용 및 사용 내역 신고 (법 제38조, 영 제43조, 규칙 제18조)

1. 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도로만 사용

1) 하자분쟁조정위원회가 하자로 판정한 시설공사 등에 대한 하자 보수비용 (하자보수를 갈음하여 입주자대표회의 등에 지급하는 금액을 포함)

2) 하자분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용

3) 사업주체가 입주자대표회의등과 협의하여 하자진단을 실시한 경우 그 결과에 따른 하자보수비용

4) 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용

하자보수보증금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 ⇒ 2천만원 이하의 과태료 (법 제102조제1항)

2. 의무관리대상 공동주택의 경우 하자보수보증금 사용 후 30일 이내에 그 사용 내용을 시장·군수·구청장에게 신고

하자보수보증금 사용내용을 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 ⇒ 5백만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제16호)

• 하자보수보증금의 반환 (영 제45조)

1. 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음과 같이 순차적으로 반환하여야 한다.

반환 시기	반환 비율
사용검사일로부터 2년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 15
사용검사일로부터 3년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 40
사용검사일로부터 5년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 25
사용검사일로부터 10년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 20

2. 하자보수보증금을 반환할 경우 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 아니한다.

14 안전관리

• 안전관리계획 (법 제32조, 영 33조, 규칙 제11조)

1. 수립주체 : 의무관리대상 공동주택의 관리주체

2. 관리 : 시설물별 안전관리자 및 안전관리책임자

3. 수립대상시설

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

가. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도

나. 옥상 및 계단 등의 난간

다. 우물 및 비상저수시설

라. 펌프실, 전기실 및 기계실

마. 주차장, 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

4. 안전관리계획에 포함하여야 할 사항

1) 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검 사항

2) 안전관리에 관한 기준 및 진단사항 [규칙 별표 2]

3) 위해 우려 시설에 대한 보수 등 필요한 조치사항

4) 수립된 계획의 조정에 관한 사항

5) 그 밖에 필요한 사항

안전관리계획을 수립 또는 시행하지 않거나 교육을 받지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제13호)

시행규칙 제11조 제2항 관련 (별표2)
시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항

구분	대상시설	점검횟수
1. 해빙기진단	석축, 옹벽, 법면, 교량, 우물 및 비상저수시설	연 1회(2월 또는 3월)
2. 우기진단	석축, 옹벽, 법면, 담장 및 하수도	연 1회(6월)
3. 월동기진단	연탄가스배출기, 중앙집중식, 난방시설, 노출배관의 동파방지 및 수목보온	연 1회(9월 또는 10월)
4. 안전진단	변전실, 고압가스시설, 도시가스시설, 액화석유가스시설, 소방시설, 맨홀(정화조의 뚜껑을 포함한다), 유류저장시설, 펌프실, 승강기, 인양기, 전기실, 기계실 및 어린이 놀이터	매분기 1회 이상. 다만, 승강기의 경우에는 「승강기 제조 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
5. 위생진단	저수시설, 우물 및 어린이 놀이터	연 2회 이상

비고 : 안전관리진단사항의 세부내용은 시·도지사가 정하여 고시한다.

• 안전점검 (법 제33조 제1항)

1. 대상 : 의무관리대상 공동주택
2. 점검자 : 관리주체 (단, 16층 이상의 공동주택, 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택의 점검자는 공동주택관리법 시행령 제34조 제3항에 해당하는 자)

3. 실시기준

대 상	점검내용		관련 법령
16층 이상의 공동주택	2종시설물	정기점검 : 반기에 1회 정밀정검 : 1~3년에 1회	시설물의 안전관리에 관한 특별법

대 상	점검내용		관련 법령
5층 이상 15층 미만의 공동주택	특정관리대상 시설	정기점검 : 반기에 1회	재난 및 안전관리 기본법

4. **점검주기 :** 반기

5. **점검방법 :** 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제13조 1항에 따른 지침에 따름 (국토교통부 고시 제2015-467호 참고)

〈 대통령령으로 정하는 15층 이하 공동주택 (시행령 제34조 제2항) 〉

1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택
2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택

〈 16층 이상 공동주택 안전점검 가능자 (시행령 제34조 제3항) 〉

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조에 따라 등록한 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

• 안전점검 결과 보고 (법 제33조 제2항)

1. 관리주체는 안전점검 결과 재해 및 재난등이 발생할 우려가 있는 경우에는 입주자대표회의에 통보한 후 시장·군수·구청장에게 보고 후 필요한 조치를 하여야 함

2. 안전점검 결과 보고 사항

1) 점검대상 구조·설비

2) 취약의 정도

3) 발생 가능한 위해의 내용

4) 조치할 사항

3. 안전점검과 재난 예방을 위한 예산을 매년 확보 하여야 함.

안전점검을 실시하지 않거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 않거나 필요한 조치를 하지 않은 경우 ⇒ 500만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항제14호)

15 행위허가

- **행위허가(신고) 주체 (법 제35조) : 입주자등 또는 관리주체**

- **허가(신고) 대상 (법 제35조)**

1) 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외에 용도에 사용하는 행위

2) 동동주택을 증축·개축·대수선하는 행위

3) 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위

4) 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

가. 공동주택의 용도폐지

나. 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거 (입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외)

- **행위허가 및 신고 기준 (영 제35조제1항 관련 별표3)**

[별표 3] 〈개정 2017. 1. 10.〉
공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 규정에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제1호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 조경시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우 (1996년 6월 8일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다)로서 그 용도 변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 같은 영 제5조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 시설 외의 시설 [「건축법 시행령」 별표 1 제3호마목·사목(공중화장실 및 대피소는 제외한다) 및 제4호 파목의 시설을 포함하며, 영리를 목적으로 하지 않는 시설로 한정한다]로 용도를 변경하려는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 2013년 12월 17일 전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전의 법률을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 변경하기 위하여 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 주민공동시설이 같은 영 제55조의2제3항 각 호에 따른 필수 시설인 경우에는 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의와 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 모두 거쳐야 한다.

구분		허가기준	신고기준
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위 안인 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
3. 파손·철거	가. 공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 20이상의 동의를 받은 경우	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 3분의 20이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제38조에 따라 공급하였으나 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	

구분		허가기준	신고기준
5. 비내력벽 철거	가. 공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	증축하려는 건축물(유치원 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 증축하는 경우 2) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자의 3분의 2 이상 및 해당 동의 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우	국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

비고

가) "공동주택"이란 법 제2조제1호가목의 공동주택을 말한다.

나) 「건축법」 제11호에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 「건축법」 제11호에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 제1호다목의 허가기준만을 적용한다.

– 행위신고를 하지 아니하고 행한 자 ⇒ 5백만원 이하의 과태료 (법 제102조제3항 제15호)
– 행위허가를 하지 아니하고 행한 자 ⇒ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의4호)
– 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 행위허가를 하지 아니하고 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 공동주택의 시공 또는 감리업무를 행한 자 ⇒ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제99조제1의4호)

참고자료

1. 공동주택관리 감사 항목(Check List) 175
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트 185

1 공동주택관리 감사 항목(Check List)

• 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입주자 대표회의	• 선출 및 해임 – 동별대표자 후보 등록 서류 제출 여부 – 결격사유(범죄경력, 신원조회) 확인 여부 – 관리규약에서 정한 선출·해임절차 이행 여부	법 제14조 영 제17조 규칙 제5조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	선관위회의록 후보등록서류 문서접수 발송철 공고문 동의서
	• 구성·변경 신고 – 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출 여부	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	입대의회의록 문서접수발송철
	• 운영 – 입주자대표회의 소집 절차, 안건 공개, 회의결과 등 적정 여부 및 공개 여부 – 입주자대표회의 의결정족수 충족 여부 – 회의록 작성 유무 및 관리주체 보관 여부	법 제14조제6항 영 제14조제3항 관리규약 (회의소집절차)	입대의회의록 공고문
	• 운영경비 – 관리규약의 규정에 맞게 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수여부 – 타 계정으로 운영경비 사용여부	법 제19조제1항제6호 관리규약 (운영경비)	전표철 관리규약 재무제표

구분	감사항목	관련규정	확인서류
선거관리 위원회	• 구성 – 선관위 구성 적정 여부 (공개모집 준수여부, 인원 적정성) – 선관위 임기 및 자격의 적정 여부	법 제15조제1항 영 제15조제1항 관리규약 (위원위촉 및 구성 등)	관리규약 공고문 선관위회의록
	• 운영 – 회의소집 공고 및 회의결과 공개 여부 – 투표절차 적정 여부, 중임 제한 준수 여부, 해임절차 준수 여부 및 사퇴서 신고 적기 수리여부 등	관리규약 (임기, 운영, 업무 등)	선관위회의록 투표용지 공고문 관리규약
	• 운영경비 – 관리규약의 규정에 맞게 선거관리 위원회 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수여부	관리규약(운영비)	선관위회의록 관리규약 전표철

• 관리주체

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리 사무소장의 직인	– 관리사무소장 배치신고 시에 신고한 업무 직인을 사용하는지 여부 – 예금 통장에 신고 된 업무 직인을 사용 하는지 여부	법 제64조제5항 영 제23조제7항 관리규약 (회계관계자의 의무 및 책임)	각종계약서 통장
보증설정	– 보증설정 의무자에 대한 보증 설정 여부 – 보증기간 만료일 이전에 재설정 여부	법 제64조 영 제70조 관리규약(보증설정)	보증서 관리규약
관리 업무의 인계	– 공동주택 관리업무를 인계의 적법성	법 제13조 영 제10조	인수인계서류

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리업무 공개	– 관리현황, 관리비등의 부과내역, 사업자선정 등 공개여부	법 제14조제6항 법 제23조제4항 법 제27조제1항 법 제28조 법 제31조 영 제23조제6항, 제8항 지침 제6조의2 관리규약	공고문 또는 홈페이지 등록현황 k-apt 계약현황 관리규약 부과내역서
안전관리	– 안전관리계획 수립 및 이행 여부 • 반기별 건축물 안전점검 시행여부 • 해빙기, 우기, 월동기 안전점검 여부 • 소방, 전기 등 각종 안전점검 실시 및 관리 여부 • 어린이놀이시설 점검 실시, 보험 가입 여부 • 적임자의 점검 여부 • 안전 교육 이수 여부	법 제32조 법 제33조 영 제33조 규칙 제11조	안전관리계획 (각종 점검일지 포함) 교육이수증 자격증여부

• 관리비, 사용료

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리비 부과 징수 및 공개	– 법령 및 관리규약에 따라 적정 부과하는지 여부 – 승인받은 예산에 따라 집행되는지 여부 – 수납금이 정확히 계좌로 수납 되는지 여부 및 미수관리 적정 여부 – 관리비 등의 부과·사용 내역 공개(공동 주택관리정보 시스템 공개) 여부	법 제23조 법 제27조제1항 영 제23조제1항 영 제26조제1항 회계처리기준 관리규약 (관리비 및 사용료의 집행)	수납대장 재무제표 예산서 결산서 회의록 k-apt 관리규약 부과내역서

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리비	– 수선유지비와 장기수선충당금 구분 여부 – 관리비 부과시 세대별부담액 산정방법 이 관리규약에 부합 여부 – 관리비 부과차액이 발생한 경우 처리 여부 – 집행 시 적정 증비서류 수취 여부 – 비용집행의 적정성	법 제90조제3항 관리규약 (세대별 부담액 산정방법)	지출결의서 내부결재서류 회계전표 (증빙철) 검침대장 부과내역서 (부과계산표 포함) 고지서 관리규약
사용료	– 사용료 부과차액이 발생한 경우 처리 내역 – 입대의, 선관위 운영비 (출석수당 등) 지급 적정성 – 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정성(전기료는 계약된 방식으로 부과하는지, 검침대장 확인 후 검침대로 부과하는지, 검침이상시 조치여부) – 공동사용료의 경우 관리규약 부과방법 과 부합여부	관리규약 (세대별부담액 산정방법)	

• 잡수입

구분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 사용	– 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부 – 잡수입의 용도는 관리규약에 정한 용도에 적합한지 (장기수선 공사 등 장충금용도 또는 관리비 용도 등으로 부당집행여부) – 잡수입의 사용절차 등 준수여부 – 공동체 활성화 단체 운영비 및 사업비 지급근거 및 정산내역 – 입주자등에게 공개여부	법 제27조 영 제19조제18호 관리규약(잡수입의 집행 및 회계처리)	전표철 (증빙자료포함) 자생단체지원 내역 (사업계획서 등) 회의록 잉여금처분 계산서 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 결산	– 기여주체별 잡수입 사용 후 잔액의 결산방법 적정여부 (장기수선충당금 적립, 관리비차감 금액 등 적정성)	관리규약 (잡수입의 집행 및 회계처리)	재무제표, 회의록 잉여금처분 계산서 관리규약

• 자생단체

구분	감사항목	관련규정	확인서류
자생단체 구성요건	– 공동체(커뮤니티)활성화를 위한 구성원 10인 이상의 단체여부 – 자생단체 임원의 겸직금지 위반여부	관리규약 (자생단체구성 및 활동지원)	관리규약 자생단체 지원신청서
비용지원 절차 및 용도	– 입주자대표회의 의결 여부 – 공동체활성화 및 공동의 이익에 부합 하는 사업여부	관리규약(자생단체 지원방법)	회의록 내부결재서류 자생단체 (사업계획서, 결산서, 사용내역)
자생단체 지원한도	– 관리규약에서 정한 지원한도 범위 내 지원여부	관리규약(소요비용의 지원)	관리규약
정산 및 입주자등에게 공개	– 정산 및 입주자등에게 공개여부		회의록 부과내역서 또는 공고문등

• 주택관리업자 및 사업자 선정

구분	감사항목	관련규정	확인서류
사업 결정	– 입주자대표회의 의결 여부 – 장기수선계획 반영 여부	법 제7조 법 제25조 법 제30조 영 제5조 사업자 선정지침 (입찰시기별 별도확인) 관리규약 (위수탁관리계약, 공사용역등의 사업자선정 등)	입대의회의록 장기수선계획서
입찰공고	– 공동주택관리시스템(K–apt)에 공고 여부 – 공고 기간 준수 여부 – 입찰 내용 준수 여부 (지침 제24조) – 적격심사의 경우 평가표 공고 여부		입대의회의록 k–apt 공고현황
입찰	– 적정 제출서류 징구 여부 – 지침 [별표3] 무효 입찰 해당 여부 – 유효 입찰 성립 여부 – 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수 여부		입찰서류 (유찰포함) 현장설명서 입찰공고 입대의회의록
낙찰자 결정	– 개찰, 낙찰 방법 준수 여부 – 적격심사평가표에 따른 제출서류 적정 여부 – 적격심사평가표에 따른 적정 심사 여부		입대의회의록 적격심사평가표 계약서철 입찰공고
계약	– 계약이행 보증금 징수 여부 – 계약 주체의 적정 여부 – 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부		계약서철 계약이행보증금 입대의회의록
재계약	– 주민의견 수렴 절차 및 방법 등 법령 준수 여부		입대의회의록 공고문철 이의제기서류 계약서철
입찰결과 공고	– 공동주택관리시스템(K–apt)에 공고 여부 – 입주민 등에 공고 여부 – 1개월이내 계약서 공개여부	법 제28조 지침 제11조	k–apt 공고현황 공고문철 계약서철

구분	감사항목	관련규정	확인서류
공사·용역 등 감독	– 공사·용역 감독의 적정성 여부 – 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 – 입찰과 동일한 계약체결 및 계약에 따 른 정산여부, 근로시간, 휴게시간 등 준수 여부	법 제64조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서 입찰공고 산출내역서 작업일보 정산서 지출(수입)재무제표

• 회계관리

구분	감사항목	관련규정	확인서류
예산·결산	– 회계연도 개시 1개월 전 사업계획 수립 및 승인 여부 – 매 회계연도 결산 후 2월내 결산보고서 작성 및 승인 여부 – 이익잉여금 처분의 적정성 여부	영 제26조 회계처리기준	재무제표 예산서 결산서 (잉여금처분 계산서포함) 입대의회의록
회계처리	– 47개 표준 계정항목에 맞게 사용 여부 (특히, 수선유지비(수선충당금)와 장기수선충당금 구분사용, 관리외 수익을 관리비용 및 사용료 등으로 대체부과 여부 등) – 회계처리기준에 맞지 않는 회계처리 부적정 사항 (가지급금, 선급비용, 예수금, 가수금 등) – 적격증빙수취 여부 및 이상증빙의 진위 확인	법 제27조 영 제27조 회계처리기준	전표철 (증빙서류포함) 지출결의서 내부결재 재무제표 (계정별확인) 회의록 부과내역서
회계감사	– 장부 및 증빙서류 작성여부 – 회계감사 실시여부	법 제26조 영 제27조	재무제표 입대의회의록 감사보고서

• 자료의 공개·보관

구분	감사항목	관련규정	확인서류
공개여부	– 계약서 공개여부(수의계약포함) : 계약후 1개월이내 – 회계감사결과 보고 또는 공개여부 – 공동주택단지 및 공동주택관리 정보시스 템에 관리비현황 공개 여부 : 다음 달 말 일까지 – 입찰 선정결과 공개여부 (수의계약포함) → 즉시 – 입주자대표회의 회의결과 공개여부	법 제28조 법 제26조제3항 법 제23조제4항 지침 제11조 법 제14조제6항	k-apt 공고현황 공고문철 계약서철 입대의회의록
작성여부	– 장기수선계획(검토기록 포함) – 안전관리계획 수립 – 회계관련 서류(증빙서류 포함)	법 제29조 법 제32조 법 제27조제1항	장기수선계획서 입대의회의록 검토기록 전표철 안전관리계획
보관여부	– 계약(전력수급, 전기안전관리, 승강기유지보수, 보일러세관 등) 관련 서류보관여부 – 설계도서 등(설계도서, 장비, 안전점검결과보고서, 감리보고서, 유지보수 및 하자보수 등의 이력 관리 관련서류, 공동주택관리정보 시스템에 등록여부)	법 제31조 영 제32조제1항 규칙 제10조	설계도서 등 계약서철 장비이력관리철 점검결과보고서

• 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리규약 개정	– 개정절차 적정 이행 여부 – 주민 동의서의 유효 여부 – 개정 내용에 대하여 입주민이 충분히 이 해할 수 있는 제안서 (3단 비교) 제시 여부 – 유효(효력발생)한 관리규약을 적용하여 관리업무를 하는지	법 제18조제3항 영 제20조제3항 관리규약 (규약의 개정)	동의서 관리규약 비교표 공고문 선관위회의록

구분	감사항목	관련규정	확인서류
신고	– 30일 이내 관리규약 제·개정 신고서 제출 여부	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서접수발송철 관리규약

• 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 계획수립 및 조정	– 정기수선계획 수립 적정성 및 검토(조정) 주기 준수여부	법 제29조 시행령 제30조 시행규칙 제7조 시행규칙 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의 회의록 등 검토관련 서류
	– 조정시 입주자대표회의 의결여부		
	– 3년이 되기 전 조정 시 입주자 과반수 동의여부		
장기수선 충당금 적립 및 집행	– 장기수선충당금 적립 적정성	법 제30조 시행령 제31조 시행규칙 제9조 시행규칙 별표1 관리규약	장기수선계획서, 관리비부과 내역서, 관리규약
	– 장기수선충당금 사용계획서 작성 여부	법 제30조 시행령 제31조 관리규약	장기수선충당금 사용계획서, 입주자대표회의 회의록, 장기수선충당금 계정 원장
	– 장기수선충당금 집행 및 적립현황 공개여부		
	– 장기수선충당금 사용 적정성·예비비, 수선유지비, 타 충당금, 잡수입 등과 구분사용 여부·외상공사 여부 등		
장기수선 공사 입찰 및 계약	– 주택법령, 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 입찰공고 하였는지 여부 · 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 · 참가자격제한 등	시행령 제25조 지침	입찰관련 서류
	– 입찰서 및 제출서류 마감시한 준수여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등		

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 공사 입찰 및 계약	– 입찰시 입찰금액의 100분의 50이상을 입찰보증금 수납	지침 제31조	입찰관련 서류, 계약서, 입대의 회의록
	– 계약체결시 공사계약금액의 100분의 20을 계약이행보증금으로 수납 – 계약의무 불이행시 귀속처리		

• 하자보수

구분	감사항목	관련규정	확인서류
하자보수 청구 및 보수	– 하자보수 청구 및 보수 여부 확인	공동주택관리법 제36조 시행령 제36조 시행령 제38조	관련 문서 접수·발송철, 입주자대표회의 회의록 등, 공동주택관리 정보시스템, 검토관련 서류
하자보수 보증금 사용 및 신고여부	– 하자보수보증금의 사용용도 적정성 (장기수선충당금으로 적립x)	공동주택관리법 제38조 시행령 제43조 시행령 제43조 시행규칙 제18조	
	– 하자보수보증금의 사용에 따른 신고여부 및 적정성		
	– 하자보수업체 선정시 사업자선정 지침 준수여부 (하자진단업체에서 하자보수까지 일괄시행x)		

• 행위허가·신고

구분	감사항목	관련규정	확인서류
행위허가·신고	– 대상 공사의 행위 허가·신고여부	법 제35조 영 제35조 별표3 규칙 제15조	문서접수발송철 입대의회의록 계약서철

2 공동주택관리 업무 관련 사이트

- **국회입법 의안정보**

– 국회의안정보시스템 : http://likms.assembly.go.kr/bill

국회 각급위원회에 회부된 법률안의 입법 취지와 주요 내용 등 확인 가능

- **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

법원종합법률정보시스템은 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

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

• 중앙공동주택관리지원센터 및 중앙공동주택관리분쟁조정위원회

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

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

– 중앙공동주택관리분쟁조정위원회 : http://namc.molit.go.kr
(대표번호 : 031–738–3300)

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

• 하자분쟁조정위원회

– 국토부 하자심사분쟁조정위원회 : http://www.adc.go.kr
(상담전화 : 031–428–1833)

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

• 경기도 공동주택관리 감사 사례

– 경기도 홈페이지 : http://www.gg.go.kr/

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

• 경기도 공동주택관리 온라인 교육

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

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

(과정명) “뚝딱! 함께 만드는 행복아파트”

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

• 건설기술정보

– 건설기술정보 시스템 : https://www.codil.or.kr

건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

경기도
공동주택관리
감사 사례집

발 행 일 2017년 12월

발 행 처 경기도 도시주택실 공동주택과
(경기도 수원시 팔달구 효원로 1)

편집총괄 공동주택과장 **모 상 규**

편 집 인 공동주택감사팀장 **염 준 호**

조영선 정상헌 김수현 박정진 윤영성