

발 간 등 록 번 호

71-6410000-000831-10

새로운 경기 ▶ 공정한 세상

# 2020 경기도 공동주택관리 감사 사례집

G L O B A L   I N S P I R A T I O N



경 기 도  
(공동주택과)

# 2020 경기도 공동주택관리 감사 사례집

G L O B A L   I N S P I R A T I O N



본 감사 사례집은 2019년 하반기부터 2020년 상반기까지 경기도와 17개 시·군에서 감사한 사례로, 주로 지적되는 사항을 입주자대표회의, 관리주체 및 담당 공무원 등과 공유하여 동일한 지적 사례가 재발되지 않도록 함으로써 입주민 간 분쟁을 해소하고 공동체 활성화에 기여하고자 제작되었으며,



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

# 01

## 공동주택관리 감사 절차 및 항목

1. 공동주택관리 감사 절차	12
2. 공동주택관리 감사 항목	13
01. 입주자대표회의, 선거관리위원회	13
02. 관리주체	14
03. 하자보수	15
04. 관리비, 사용료, 잡수입	15
05. 회계관리	16
06. 공동체 활성화 단체	17
07. 관리규약	17
08. 자료의 공개·보관	18
09. 장기수선계획, 장기수선충당금	18
10. 행위허가·신고	19
11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침	19

# 02

## 경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의, 선거관리위원회	24
01. 입주자대표회의 운영 부적정(1)	24
02. 입주자대표회의 운영 부적정(2)	25
03. 입주자대표회의 운영 부적정(3)	26
04. 입주자대표회의 의결 부적정	27
05. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정(1)	28
06. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정(2)	29
07. 입주자대표회의 회의록 미 보관	30
08. 입주자대표회의 감사업무 미 이행(1)	31
09. 입주자대표회의 감사업무 미 이행(2)	32
10. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)	33
11. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)	34
12. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)	35
13. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(1)	36
14. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(2)	37
15. 동별 대표자 사퇴 처리 부적정	38

16. 선거관리위원 선출 부적정	39
17. 선거관리위원 선출 결격사유 미확인	40
18. 선거관리위원회 업무 미 이행	41
19. 선거관리위원회 업무 부적정	42
20. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(1)	43
21. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(2)	44
22. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(3)	45

## 2. 관리주체 46

23. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정	46
24. 관리사무소장 직인 미사용	47
25. 관리사무소장 보증 미 가입 및 교육 미 이수	48
26. 관리업무의 인계 부적정	49
27. 관리사무소장 기술인력 겸직	50

## 3. 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리 51

28. 예산 변경승인 미 이행(1)	51
29. 예산 변경승인 미 이행(2)	52
30. 사업계획·예산안 제출 및 승인 미 이행	54
31. 세입·세출결산서 보고, 승인 및 공개 부적정	55
32. 관리비, 장기수선충당금 용도 외 사용	56
33. 관리비 세대별 부담액 산정 부적정	57
34. 주민공동시설 운영·관리 부적정	58
35. 주민운동시설 운영 부적정	59
36. 어린이집 임대료 산정 부적정	60
37. 잡수입 집행 및 공개 부적정	61
38. 잡수입 집행 부적정	62
39. 잡수입 회계처리 부적정(1)	63
40. 잡수입 회계처리 부적정(2)	64
41. 잡수입 예비비 집행 부적정(1)	65
42. 잡수입 예비비 집행 부적정(2)	66
43. 근로소득세 세무신고 부적정	67

44. 외부 주차수입 부가가치세 세무신고 미 이행	69
45. 현금 지출 부적정	70

#### 4. 공동체 활성화 단체 71

46. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(1)	71
47. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(2)	72
48. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(3)	73

#### 5. 주택관리업자 및 사업자 선정 74

49. 입찰공고 부적정(1)	74
50. 입찰공고 부적정(2)	75
51. 입찰공고 부적정(3)	76
52. 입찰공고 부적정(4)	77
53. 입찰공고 부적정(5)	78
54. 입찰공고 부적정(6)	79
55. 입찰공고 부적정(7)	80
56. 입찰공고 부적정(8)	81
57. 입찰공고 부적정(9)	82
58. 입찰공고 부적정(10)	83
59. 입찰공고 부적정(11)	84
60. 입찰공고 부적정(12)	85
61. 적격심사제 평가 부적정(1)	86
62. 적격심사제 평가 부적정(2)	87
63. 적격심사제 평가 부적정(3)	88
64. 적격심사제 평가 부적정(4)	89
65. 적격심사제 평가 부적정(5)	90
66. 적격심사제 평가 부적정(6)	91
67. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)	92
68. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)	93
69. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)	94
70. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(4)	95
71. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(5)	96

72. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(6)	97
73. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(7)	98
74. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(8)	99
75. 수의계약 절차 부적정(1)	100
76. 수의계약 절차 부적정(2)	101
77. 수의계약 절차 부적정(3)	102
78. 수의계약 체결 부적정(1)	103
79. 수의계약 체결 부적정(2)	104
80. 수의계약 체결 부적정(3)	105
81. 수의계약 체결 부적정(4)	108
82. 수의계약 체결 부적정(5)	109
83. 수의계약 체결 및 절차 부적정	110
84. 수의계약 체결 및 CCTV 설치공사 발주 부적정	111
85. 수의계약 체결 및 장기수선공사 발주 부적정	112
86. 재계약 절차 부적정(1)	113
87. 재계약 절차 부적정(2)	114
88. 계약 체결 부적정(1)	115
89. 계약 체결 부적정(2)	116
90. 계약 체결 부적정(3)	117
91. 계약보증금 미징구	118
92. 계약보증금 징구 부적정(1)	119
93. 계약보증금 징구 부적정(2)	120
94. 4대 보험 가입증명서 징구 부적정	121

## 6. 자료의 열람·공개·보관 122

95. 사업자 선정결과 미공개(1)	122
96. 사업자 선정결과 미공개(2)	123
97. 사업자 선정결과 지연 공개	124
98. 계약서 미공개	125
99. 계약서 지연공개 및 미공개	126
100. 장기수선계획 및 장기수선충당금 현황 공개 부적정	127
101. 설계도서 보관 등 부적정	128

102. 자료의 보관 부적정	129
103. 시설물 유지보수 실적 미등록	130
104. 결산서 공개 부적정	131

## 7. 관리규약 132

105. 관리규약 개정 부적정(1)	132
106. 관리규약 개정 부적정(2)	133
107. 관리규약 제·개정 부적정 및 공포 미 이행	134

## 8. 장기수선계획, 장기수선충당금 135

108. 장기수선 계획기간 규정 부적정	135
109. 장기수선 계획기간 및 적립요율 규정 부적정	136
110. 장기수선계획 수립대상 누락 및 수선주기 부적정	137
111. 장기수선계획 검토시기 및 조정 절차 부적정	138
112. 장기수선계획 집행 및 검토·조정 부적정	139
113. 장기수선계획 검토·조정 부적정	141
114. 장기수선충당금 적립 부적정(1)	142
115. 장기수선충당금 적립 부적정(2)	143
116. 장기수선충당금 사용 부적정	144
117. 장기수선 공사비 집행 부적정	145
118. 장기수선계획 수선허목 관련 관리비용도 외 목적 사용	146

## 9. 기타 148

119. 행위허가 신고 미 이행	148
120. 정보통신공사업(CCTV 설치공사)의 설계 및 감리 미 발주	149
121. 안전관리계획서 수립 부적정	150
122. 안전관리계획 조정 부적정	151
123. 물품관리대장 미 작성 및 자산실사 미 이행	152
124. 영상정보처리기기의 관리 부적정	153
125. 사업주체 입주 사실 통지 미 이행	154

## 03

### 경기도, 국토교통부 질의회신

<b>1. 공동주택 관리</b>	<b>156</b>
01. 공동주택 옥상에 이동통신 중계기 설치 시 입주자 동의 기준	156
02. 조경시설의 주차장 용도변경	157
03. 행위허가 위반 추인 가능 여부	158
04. 주택관리사 배치 관련	159
05. 전유·공용부분의 범위 관련	160
06. 공동주택 관리규약 관련	161
07. 공동체 생활 활성화를 위한 조직 관련	162
08. 용역비 정산 관련	164
09. 외부 전문가 등의 위촉	165
10. 어린이집 재계약 동의 관련	166
11. 기계설비법 시행에 따른 기계설비 유지관리자 선임 대상 건축물 안내	167
<b>2. 입주자대표회의, 선거관리위원회</b>	<b>168</b>
12. 입주자대표회의 회의소집 절차 관련(1)	168
13. 입주자대표회의 회의소집 절차 관련(2)	169
14. 동별 대표자 선출 관련	170
15. 입주자대표회의 서면 회의 가능 여부 등	171
16. 선거관리위원회 출석수당 관련	172
17. 선거관리위원회 운영비 출석수당 관련	173
18. 선거관리위원장 직무대행 관련	174
19. 선거 1회의 기준 여부	175
<b>3. 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선</b>	<b>176</b>
20. 적격심사제 평가표 관련	176
21. 적격심사제 세부평가표의 평가 방법	177
22. 장기수선계획 검토 및 조정주기	178
23. 장기수선충당금 부과	179
<b>4. 관리비 등, 회계관리</b>	<b>180</b>
24. 외부 회계감사 관련 유권해석	180
25. 청소용역인 경우 청소비에서 용역금액 이외 청소용품비 지출 가능 여부	181



## 04

### 법제처 법령해석례

26. 발코니 세대 외부 유리창 청소비용 잡수입 사용 관련	182
27. 잡수입 관리비 차감 관련	183
28. 관리규약에 금액 미기재 시 효력	184
29. 소송비용을 관리비로 지급 가능 여부	185
01. 「공동주택관리법」 제11조 제1항에 따른 입주예정자의 의미	188
02. 선거관리위원회 위원의 결격사유를 판단하는 기준 시점	190
03. 임기 중 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원이 새로 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지 여부	192
04. 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 선거구를 달리하여 동별 대표자에 선출된 경우 동별 대표자의 중임 해당 여부	194
05. 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 정원의 3분의2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있는지 여부	196
06. 공동주택 경비업무 전체를 경비업자에게 도급하는 주택관리업자도 경비업 허가를 받아야 하는지 여부	198
07. 제3자에게 개인정보를 열람하게 하는 것이 제3자에의 개인정보 제공에 해당하는지 여부	200
08. 주택관리사 자격증 발급에 필요한 경력 중 “주택관리업자의 직원”의 범위 등	202
09. 관리규약으로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 다르게 정할 수 있는지 여부	205
10. 영상정보처리기기의 카메라를 설치해야 하는 각 동 출입구의 범위	207
11. 혼합주택단지의 관리와 관련한 임대사업자와 임차인대표회의의 사전 협의의 의미	209
12. 공공임대주택의 관리주체에 대하여 「공동주택관리법」에 따른 과태료 규정이 적용되는지 여부	211
13. 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자의 의무 위반에 대한 제재처분 가능 여부	213

## 참고자료

01. 경기도 모범·상생관리단지 선정현황	216
02. 공동주택관리 업무 관련 사이트	217
03. 공동주택 생활안내(충간소음, 간접흡연, 코로나19 예방 관리)	221
04. 공동주택 경비원 등 근로자 상생 협력 홍보 리플릿	227
05. 경기도 공동주택 기술자문단 홍보 리플릿	228

2020 경기도  
공동주택관리  
감사 사례집

GLOBAL INSPIRATION

# 01

## 공동주택관리 감사 절차 및 항목

01 공동주택관리 감사 절차

12

02 공동주택관리 감사 항목

13



# 01 공동주택관리 감사 절차(흐름도)



## 경기도 공동주택 감사반 구성 예시

 예산·회계	 공사·용역	 입주자대표회의 등	 관리업체 운용 등
공무원, 회계사 주택관리사	공무원, 기술사, 노무사 등	공무원, 변호사 등	공무원, 변호사 등
<ul style="list-style-type: none"> <li>장부 및 통장확인</li> <li>일반관리비 부과적정성</li> <li>사용료 과다징수</li> <li>잡수입 처리</li> <li>장기수선충당금 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계약방법</li> <li>무자격업자 시공</li> <li>공사비 과다</li> <li>부실시공</li> <li>불필요한 공사 시공 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영 부적정</li> <li>의결의 적정성</li> <li>회의록(자료) 비공개</li> <li>선관위 운영 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리기구, 조직</li> <li>등록요건 유지</li> <li>자격증 대여</li> <li>자료보관 및 공개</li> <li>장기수선계획 등</li> </ul>

# 02 공동주택관리 감사 항목(Check List)

## 01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>구성 등</li> <li>- 선거구 구획 적정 여부</li> </ul>	법 제14조 영 제11조 관리규약 (동별 대표자의 선출)	관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> <li>구성·변경 신고</li> <li>- 30일 이내 입주자대표회의 구성·변경 신고서 제출 여부</li> </ul>	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철
	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영</li> <li>- 입주자대표회의 회의개최 및 소집절차 적정 여부</li> <li>- 입주자대표회의 의결정족수 충족 여부</li> <li>- 심의안건, 의결사항, 재심의 안건 등 처리 적정 여부</li> <li>- 안건 공개, 회의결과 등 적정 여부</li> <li>- 회의록 작성·보관·공개 적정 여부</li> </ul>	법 제14조제6항 영 제14조 관리규약 (회의개최, 회의소집절차, 안건제안, 의결사항, 의결방법, 재심의, 회의록 등)	입주자대표회의 회의서류, 회의록, 공고문 등
	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영경비</li> <li>- 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용 금액 한도 준수 여부, 공개 여부</li> <li>- 타 계정으로 운영경비 사용 여부</li> </ul>	영 제19조제1항제6호 관리규약 (운영경비)	관리규약, 전표철, 재무제표
선거관리 위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>위원 위촉 및 구성</li> <li>- 선거관리위원회 구성 적정 여부(구성인원 적정여부, 공개모집 및 위촉 적정 여부)</li> <li>- 선거관리위원회 임기 및 자격의 적정 여부</li> </ul>	법 제15조 영 제15조 관리규약 (위원 위촉 및 구성 등)	관리규약, 공고문, 선거관리위원회 회의록
	<ul style="list-style-type: none"> <li>선거관리</li> <li>- 동별 대표자 결격사유(자격, 범죄경력 조회) 확인 여부</li> <li>- 선출공고 등 절차 적정 여부</li> </ul>	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보 등록서류, 문서철
	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영</li> <li>- 회의소집 및 회의결과 공개 여부</li> <li>- 위원회 업무 적정 여부, 해촉 절차 준수 여부 및 사퇴서 신고 적기 수리 여부 등</li> </ul>	관리규약 (임기 및 자격상실, 업무, 운영 등)	선거관리위원회 회의록, 투표관련 서류, 공고문, 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
선거관리위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영경비               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리규약의 규정에 맞게 선거관리위원회 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 준수 여부</li> </ul> </li> </ul>	관리규약(운영비)	선거관리위원회 회의록, 관리규약, 전표철

## 02. 관리주체

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

### 03. 하자보수

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

### 04. 관리비, 사용료, 잡수입

구분	감사항목	관련규정	확인서류
관리비 부과 징수 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령 및 관리규약에 따라 적정 부과 여부</li> <li>• 승인받은 예산에 따라 집행되는지 여부</li> <li>• 관리비 계좌로 수납 및 체납관리비 관리 업무 적정 여부</li> <li>• 관리비 등의 부과·사용 내역 공개(공동 주택 관리정보시스템) 여부</li> </ul>	법 제23조 법 제27조제1항 영 제23조제1항 영 제26조제1항 회계처리기준 관리규약 (관리비 및 사용료의 집행)	회계장부, 재무제표, 예산서, 결산서, 회의록, 공동주택관리정보시스템, 관리규약, 관리비부과명세서
관리비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수선유지비와 장기수선충당금 구분 여부</li> <li>• 관리비 부과 시 세대별부담액 산정방법 관리 규약에 부합 여부</li> <li>• 관리비 부과차액 발생한 경우 처리 여부</li> <li>• 집행 시 적정 증빙서류 수취 여부</li> <li>• 비용 집행의 적정성</li> </ul>	법 제90조제3항 관리규약 (세대별 부담액 산정방법) 회계처리기준	지출결의서, 내부 결재서류, 회계전표(증빙철), 검침대장, 관리비부과명세서, 관리규약
사용료	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용료 부과차액이 발생한 경우 처리내역</li> <li>• 입주자대표회의, 선거관리위원회 운영비 (출석수당 등) 지급 적정성</li> <li>• 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정성 (전기료 계약 방식으로 부과하는지, 검침대장 확인 후 검침대로 부과하는지, 검침이상 시 조치 여부)</li> <li>• 공동사용료의 경우 관리규약 부과방법과 부합 여부</li> </ul>	관리규약 (세대별부담액 산정방법)	



구분	감사항목	관련규정	확인서류
잡수입 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부</li> <li>· 잡수입의 용도는 관리규약에 정한 용도에 적합한지 (장기수선공사 등 장충금 용도 또는 관리비등 용도 등으로 부당 집행 여부)</li> <li>· 잡수입의 사용절차 등 준수 여부</li> <li>· 공동체 활성화 단체 운영비 및 사업비 지급근거 및 정산내역</li> <li>· 입주자등에게 공개 여부</li> </ul>	법 제27조 영 제19조제18호 관리규약 (잡수입의 집행 및 회계처리)	전표철, 공동체활성화단체 지원내역 (사업계획서 등), 입주자대표회의록, 잉여금처분계산서, 관리규약
잡수입 결산	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기여 주체별 잡수입 사용 후 잔액의 결산 방법 적정 여부(장기수선충당금 적립, 관리비 차감 금액 등 적정성)</li> </ul>	관리규약 (잡수입의 집행 및 회계처리)	결산서, 입주자대표회의록, 관리규약

## 05. 회계관리

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

## 06. 공동체 활성화 단체

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

## 07. 관리규약

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

## 08. 자료의 공개·보관

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

## 09. 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 계획 수립 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선계획 수립 적정성</li> <li>장기수선계획을 3년마다 검토·조정 여부</li> <li>조정 시 입주자대표회의 의결 여부</li> <li>3년이 경과하기 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부</li> </ul>	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의록, 장기수선계획 검토 관련 서류
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선충당금 적립 적정성</li> <li>장기수선충당금 별도계좌 예치 관리여부</li> <li>관리사무소장 직인, 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부</li> </ul>	법 제30조 영 제23조제7항, 제31조 규칙 제9조 별표1	장기수선계획서, 관리비부과명세서, 통장, 관리규약

구분	감사항목	관련규정	확인서류
장기수선 총당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선총당금 사용계획서 작성 및 입주자 대표회의 의결 여부</li> <li>장기수선총당금 집행 및 적립 현황 공개여부</li> <li>장기수선총당금 사용 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 예비비, 수선유지비, 타 총당금, 잡수입 등과 구분 사용 여부</li> <li>- 외상 공사 여부 등</li> </ul> </li> </ul>	법 제30조 영 제31조 관리규약 (장기수선총당금의 집행 및 공개)	장기수선총당금 사용계획서, 입주자대표회의록, 회계 장부
장기수선 공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리 주체가 집행하였는지 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용</li> <li>- 참가자격 제한 등</li> </ul> </li> <li>입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등</li> </ul>	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공고문, 입찰관련 서류
	<ul style="list-style-type: none"> <li>입찰시 입찰금액의 100분의 50이상 입찰 보증금 납부 여부</li> <li>계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 계약 이행보증금으로 납부 여부</li> <li>계약의무 불이행 시 귀속 처리 여부</li> </ul>	지침 제31조	입찰관련 서류, 계약서, 입주자대표회의록

## 10. 행위허가·신고

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

## 11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구분	감사항목	관련규정	확인서류
사업 결정 (입찰 공고 전)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입찰의 종류 및 방법, 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대한 입주자 대표회의 의결 여부</li> <li>수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표 회의 의결 여부</li> <li>장기수선공사의 경우 장기수선계획 반영 여부</li> </ul>	법 제25조 영 제25조 지침 제4조 지침 제7조 별표7	입주자대표회의 회의서류, 회의록, 장기수선계획서

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택관리정보시스템 공고 여부</li> <li>입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전</li> <li>공고내용의 적정성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 참가자격의 과도한 제한 여부</li> <li>- 적격심사 평가표의 적정성 여부</li> </ul> </li> </ul>	지침 제14조~제16조 제22조~제24조	입주자대표회의록, 공동주택관리정보시스템, 공고문
현장 설명회	<ul style="list-style-type: none"> <li>입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일 전 개최</li> </ul>	지침 제15조, 제23조	현장설명회 관련 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>입찰서 및 제출서류 마감기한 준수</li> <li>입찰보증금 납부 여부</li> <li>입찰의 성립 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립</li> </ul> </li> <li>제출서류 적정 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 종류별 해당 법령에 따른 등록 업체                   <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 공사의 경우 건설산업기본법, 전기 공사업법, 정보통신공사업, 소방시설 공사업, 승강기시설안전관리법 등에 의한 등록증 필요</li> </ul> </li> <li>- 국제·지방세 완납 여부 등</li> </ul> </li> <li>입찰서 개찰               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰업체 등 이해관계인 참석 등</li> </ul> </li> <li>입찰 성립 여부를 판단하여 낙찰자 선정</li> <li>사업자 선정결과 홈페이지, 게시판, 공동주택 관리정보시스템 공개 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적격심사평가표에 따른 적정 평가 여부</li> <li>- 평가항목 중 변경할 수 없는 항목(입찰가격 배점, 공사업체 선정 시 지원서비스능력 배점)에 대하여 변경 여부</li> <li>- 평가항목 임의 변경으로 인하여 낙찰자가 변경되는 경우 중점</li> <li>- 회의록 작성 보관 여부</li> </ul> </li> <li>공사 및 용역의 입찰가격 상한액(잡수입의 경우 하한)을 정한 경우 절차 이행 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰 상한액을 정한 경우 상한액 이상으로 투찰하는 등 입찰 담합</li> </ul> </li> <li>입찰의 무효 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공고문에 현장설명회 참가자로 제한한 경우 현장설명회 미 참가자 입찰</li> </ul> </li> </ul>	지침 제8조 지침 제31조 지침 제5조 지침 제19조, 제27조 지침 제9조 지침 제10조 지침 제11조	입찰공고 입찰서 및 제출서류, 적격심사평가표, 회의록, 공고문철, 공동주택관리정보시스템

구분	감사항목	관련규정	확인서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰서 및 제출서류가 입찰 마감시한까지 도착하지 아니한 입찰               <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 전자입찰의 경우 입찰서(산출내역, 인감증명, 증권 등 포함)를 전자입찰 시스템에 등록 여부</li> <li>▷ 적격심사제 제출서류('16.12.30.시행 지침 경우 유효한 행정처분 확인서만 해당) 제출 여부</li> <li>▷ 유효한 행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 및 신용평가 등급 확인서(유효기간 이내의 것) 제출 여부</li> </ul> </li> <li>- 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등</li> <li>- 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상)</li> </ul>	지침 제24조제5항 지침 제6조 별표3	입찰서 제출서류
계약	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부</li> <li>- 주택관리업자 및 경비·청소용역 계약 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 제출 여부</li> <li>• 계약이행보증금 징수 여부</li> <li>• 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부</li> <li>- 300만원 이하인 경우로 2인 이상 견적서 확인 여부 등</li> </ul> </li> <li>- 동일한 목적의 공사(용역)를 시기나 물량을 나누어 수의계약</li> <li>- 본 공사 계약 후 불필요한 추가공사 계약               <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 최저가 입찰업체의 손실 보전 목적으로 내역 적정성 검토도 없이 불필요한 추가공사 계약</li> </ul> </li> </ul>	지침 제21조, 제29조, 제31조, 제4조제3항 별표2	계약서, 계약이행보증서, 입주자대표회의록
재계약 (공사 제외)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업수행실적을 관리규약이 정하는 절차에 따라 평가하였는지 여부</li> <li>• 입주자대표회의의 의결 여부</li> </ul>	지침 제4조 별표2 제9호 관리규약	입주자대표회의록, 이의신청 관련 서류, 계약서
공사·용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계도서 보관, 시설물교체 보수 이력 관리</li> <li>• 계약조건 및 계약내용 준수 여부</li> <li>• 하자보수보증금 납부 여부</li> <li>• 공사·용역 감독의 적정성 여부</li> <li>• 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부</li> </ul>	법 제31조 법 제64조 지침 제32조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서, 입찰공고, 산출내역서, 작업일보, 정산서 하자보증증권

2020 경기도  
공동주택관리  
감사 사례집

GLOBAL INSPIRATION

# 02

## 경기도 공동주택관리 감사 사례

01 입주자대표회의, 선거관리위원회	24
02 관리주체	46
03 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리	51
04 공동체 활성화 단체	71
05 주택관리업자 및 사업자 선정	74
06 자료의 열람·공개·보관	122
07 관리규약	132
08 장기수선계획, 장기수선충당금	135
09 기타	148








# 01 입주자대표회의, 선거관리위원회

## 01. 입주자대표회의 운영 부적정(1)

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 제1호에 의하면 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청 방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제30조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다고 규정되어 있고, 제2항에 의하면 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2016년 7월~2019년 6월까지 총 60회 회의를 개최 하면서 29회 회의개최 5일전의 공고 기간을 준수하지 않고, 회의 개최 공고를 2회 게시판과 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 1회 게시판에 공고하지 아니하였음. 또한, 관리주체는 57회 회의록을 게시판과 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 2회 회의결과를 게시판과 홈페이지에 공개하지 아니하고, 3회 회의결과를 홈페이지에 공개하지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)제2항,  
「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제1항, 제2항

## 02. 입주자대표회의 운영 부적정(2)

고양시 주택과



「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 규정하고 있음.



「관리규약」 제30조 제2항에 의하면 관리주체는 회의록과 회의결과를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 고양시 ○○아파트 입주자대표회의는 2016년~2018년까지 총 62회 회의를 개최하면서 게시판에 총 12회 공개하지 아니하였고, 회의개최 5일 전이 아닌 4일전에 공개하였음. 또한, 관리주체는 회의개최 공고와 회의록을 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였으며, 회의결과에 대하여 인터넷 홈페이지에 총 18회, 게시판에 11회 공개하지 아니하였음.

관련규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제30조(회의록)제2항

### 03. 입주자대표회의 운영 부적정(3)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과

-  「관리규약」 제25조 제1항에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있으며, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제19조 제5항에 의하면 규칙 제4조 제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2016년 7월~2019년 6월까지 50회 회의를 개최하면서 총 6회 회의개최 5일전의 공고기간을 준수하지 아니하였음. 또한, 2018년 12월 입주자대표회장이 사퇴함에 따라 선거관리위원회에서 총무이사가 입주자대표회장 직무를 대행하게 한 후, 총무 이사의 대행에 대한 규정이 없는데도 선거관리위원회나 입주자대표회의 의결 없이 공동체 이사가 총무이사를 대행하게 하고 직책수당을 지급하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 '장기수선충당금 사용 추진 건, 승강기 부품 긴급교체 건, 관리직원 명절격려금 및 선물지급 건'의 안건을 회의 개최 시 안건으로 공고하지 않고 기타사항으로 의결하였으나, 해당 회의에는 입주자대표회의의 구성원 전원이 참석하지 않아 의결을 할 수 없는데도(대법원 2013.2.14. 선고, 2010다 102403 판결) 의결하였음.

관련규정

「관리규약」 제25조(회의소집절차)제1항, 제19조(임원의 구성)제5항

## 04. 입주자대표회의 의결 부적정

화성시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제14조 제6항에 의하면 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다고 규정하고 있음.





- ✓ 화성시 ○○아파트 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는데도, 입주자대표회의 의결사항이 아닌 관리사무소 직원의 채용, 근로계약에 대한 사항을 입주자대표회의에서 의결하는 등 업무수행에 부당하게 간섭하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제6항

## 05. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정(1)

파주시 주택과, 의왕시 건축과, 용인시 주택과, 하남시 주택과

-  「공동주택관리법」 제14조 제8항에 의하면 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하도록 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제30조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 1월~12월 입주자대표회의 회의록에 상정 안건에 대한 발언내용과 안건별 표결내용 등을 명확히 기록하지 않고 작성하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 별지 서식의 회의록을 사용하지 아니하였으며, 회의록에 동별 대표자의 발언내용 및 의결사항 등을 명확히 기록하지 않고 작성하였음.
- ☑ 용인시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 별지 서식이 아닌 임의 서식을 다수 사용하여 회의록을 작성하였으며, 2019년 2월 임시 입주자대표회의 회의록의 경우 내용이 다르게 2부 작성되어 있었고, 2019년 12월 임시 입주자대표회의 회의록의 내용과 다르게 회의 결과를 공고하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 별지 서식의 회의록을 사용하지 않고, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명)을 명확히 기록하지 아니하였음.

### 관련규정

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

## 06. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정(2)

김포시 주택과, 성남시 공동주택과, 안양시 주택과, 부천시 공동주택과, 남양주시 주택과

-  「공동주택관리법」 제14조 제8항에 의하면 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하도록 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제30조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 김포시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약의 회의록 서식 및 작성방법에 따라 발언자 성명, 발언내용을 명확히 기록하지 않고, 회의 안건에 대하여 찬·반 결정 내용만 기록하여 작성하였음.
- ☑ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 발언내용 및 안건별 표결내용을 명확히 기록하지 않고, 관리규약의 회의록 서식 및 작성방법에 따라 회의록을 작성하지 아니하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성방법에 따라 기록하지 아니하였으며, 일부 회의에 대한 회의록을 보관하게 하지 아니하였음.
- ☑ 부천시 ○○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성방법에 따라 기록하지 아니하였으며, 참석한 동별 대표자의 성명을 기록하지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 제7-2호 회의록 서식을 사용하지 아니하였으며, 안건별 구체적 표결내용을 확인할 수 없도록 작성하였음.

### 관련규정

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

## 07. 입주자대표회의 회의록 미 보관

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제14조 제8항에 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 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 하는데도, 2019년 5월 임시회의를 개최한 후 그 회의 결과에 대하여 게시판에 공개하였으나 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제8항

## 08. 입주자대표회의 감사업무 미 이행(1)

경기도 공동주택과, 성남시 공동주택과

-  「공동주택관리법 시행규칙」 제4조 제3항에 의하면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택 회계처리기준」 제12조 제2항에 의하면 전산으로 회계처리 하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다고 하고, 제15조 제2항에 의하면 전산으로 회계처리를 하는 경우에는 1명 이상의 입주자대표회의의 감사와 관리사무소장이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하여야 한다고 규정하고 있으며, 제28조에 의하면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의 감사는 공동주택관리법 시행규칙 제4조에 따라 관리비 등의 회계 관계 업무에 대하여 관리주체의 업무를 감사하고, 공동주택 회계처리기준 제12조 및 제15조에 따라 매월 결산 처리 결과에 대한 날인과 매년 연마감 실시 여부를 확인하여야 하는데도 이를 이행하지 아니하였으며, 제28조에 따라 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.
- ☑ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의 감사는 공동주택 회계처리기준 제12조에 따른 매월 결산 처리 결과에 대한 날인과 예금잔고 증명과 관계 장부 대조 업무를 이행하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제3항,  
「공동주택 회계처리기준」 제12조(장부의 마감)제2항, 제15조(장부 마감의 확인)제2항,  
제28조(지출에 대한 감사)



## 09. 입주자대표회의 감사업무 미 이행(2)

안산시 주택과, 화성시 주택과, 남양주시 주택과



「공동주택관리법 시행규칙」 제4조 제3항에 의하면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다고 규정하고 있음.



「공동주택 회계처리기준」 제28조에 의하면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 안산시 ○○아파트 입주자대표회의 감사는 2017년~2019년 회계연도에 대하여 매년 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 관리주체의 업무에 대하여 감사를 이행하지 아니하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 입주자대표회의 감사는 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 입주자대표회의 감사는 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 하는데도 이행하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)제3항,  
「공동주택 회계처리기준」 제28조(지출에 대한 감사)

## 10. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)

경기도 공동주택과, 수원시 공동주택과, 부천시 공동주택과, 하남시 주택과



○○아파트 「관리규약」 제32조 제1항에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 연간 19,608,000원 이내 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.

1. 회의 출석수당 : 1회당 5만원
2. 회장 직책수당 : 매월 20만원
3. 감사 직책수당 : 감사 매월 5만원
4. 공동체활성화 이사 직책수당 : 매월 5만원
5. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용 : 매월 30만원
  - 가. 영 제18조제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비
  - 나. 제73조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용
  - 다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식
  - 라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비, 통신비 등으로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 행사 등의 식대, 관리소 직원 식대, 북카페 화분 및 화환 구입, 동대표 모친상 조의 비용 등으로 총 19건 2,350,440원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 6월 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 입주자대표회의 회비 20만원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ☑ 부천시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 경로 당 찬조금, 축제 후원금, 동대표 임기 만료 선물대금, 명절 선물비를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 6월 관리규약 입주자대표회의 운영경비 중 교육비로 입주자대표회의 구성원 교육 참석자 3명의 저녁 식대로 178,000원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

## 11. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제32조 제1항에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 연간 21,727,200원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.

2. 회의 출석수당 : 1회당 5만원
6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
  - 가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비
  - 나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용
  - 다. 회의 시 식대(1인당 3만원이내), 다과 또는 간식
  - 라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비
  - 마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용



같은 조 제2항에 의하면 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



「입주자대표회의 운영규정」 제41조 제3항에 의하면 각 항 외의 소요경비가 발생하였을 때는 입주자대표회의 의결로서 정한다고 하고, 제43조 제1항에 의하면 대표회의 명의로 애경사 화환 및 조화(100,000원 상당)를 보낸다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 회식비, 교통비, 기타 행사비용 등을 집행하고, 회의 시 식대로 규정된 1인당 3만원이내의 금액을 초과하여 사용하였으며, 관리규약 제32조 제2항에 따른 적격지출증빙 자료를 관리주체에 제출하지 아니하였음. 또한, 입주자대표회의 운영규정에 따른 각 항 외의 소요경비를 의결 없이 집행하였고, 경조사비를 규정된 금액을 초과하여 사용하는 등 입주자대표회의 운영경비 총 11,690,445원을 부적정하게 집행하였음.

관련규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항,  
「입주자대표회의 운영규정」 제41조(운영비의 집행), 제43조(경조사비)제1항

## 12. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(3)

의정부시 주택과, 성남시 공동주택과



「관리규약」 제32조 제1항에 의하면 입주자대표회의 운영경비는 연간 1,320만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.

2. 회의 출석수당 : 1회당 5만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 10만원을 초과할 수 없다.)

6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용

가. 영 제18조 제5항에 따른 입주자대표회의 운영 교육 및 윤리교육비

나. 제73조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 가입비용

다. 회의 시 식대, 다과 또는 간식

라. 회의에 필요한 물품 구입비용, 교통비

마. 입주자대표회의에서 자문이 필요하다고 의결한 전문가 자문비용



「관리규약」 제32조 제2항에 의하면 제1항 제6호 각 목의 비용은 반드시 사용목적, 참석대상자를 명기한 정산서와 적격지출증빙 자료가 첨부된 정산서를 관리주체에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



☑ 의정부시 ○○아파트 입주자대표회의는 2016년 7월~2018년 12월까지 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 직원 환영회, 주민과의 대화, 인수인계 시 식대 등으로 총 28건 1,713,200원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음. 또한, 2017년 2월 회의 출석수당에 대해 1인 월 10만원을 초과할 수 없는데도, 임시회의(2월 8일), 정기회의(2월 21일)를 개최하고 동별 대표자 1인 10만원을 집행한 후, 추가 임시회의(2월 24일)를 개최하여 관리규약에서 정한 출석수당 한도를 초과하여 25만원을 부적정하게 집행하였음.

☑ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의는 2016.5.13.~2019.5.12.까지 입주자대표회의 운영경비 중 1,872,370원에 대한 적격지출증빙 자료를 관리주체에 제출하지 아니하였음.

관련규정

「관리규약」 제32조(운영경비)제1항, 제2항,

### 13. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(1)

안산시 주택과, 의왕시 건축과, 군포시 건축과



「공동주택관리법」 제14조 제4항에 의하면 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있음.

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. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람



「공동주택관리법」 제16조 제1항에 의하면 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 동별 대표자의 자격요건 충족여부와 결격 사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력에 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다고 규정하고 있음.






- ✓ 안산시 ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 2017년 4월 제9기 동별 대표자 선출 시 동별 대표자 후보자 전원에게 대하여 자격요건 충족여부 및 결격사유 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.
- ✓ 의왕시 ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 2018년 8월 제15기 동별 대표자 선출 시 동별 대표자 후보자 4명에게 대하여 자격요건 충족여부 및 결격사유 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.
- ✓ 군포시 ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 2017년 제15기 동별 대표자 선출 시 동별 대표자 후보자 전원에게 대하여 자격요건 충족여부 및 결격사유 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.

#### 관련규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제4항,  
「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등)제1항

## 14. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인(2)

고양시 주택과, 하남시 주택과

-  「공동주택관리법」 제14조 제4항에 의하면 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있음.
  5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
-  「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항에 의하면 법 제14조 제4항 제5호에서 대통령령으로 정하는 사람이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
  2. 법 제15조 제2항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)
-  「공동주택관리법」 제16조 제1항에 의하면 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조 제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 고양시 ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 선거관리위원이 사퇴하여 남은 임기 중에 있어 동별 대표자가 될 수 없는 선거관리위원을 동별 대표자로 선출하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자 중 1명이 동별 대표자 후보등록 신청서 구비서류 중 등기사항증명서와 가족관계증명서를 제출하지 않았는데도, 동별 대표자 선출 공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 확인하지 않고 해당 후보자를 동별 대표자로 선출하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법」 제14조(입주자대표회의의 구성 등)제4항,  
 「공동주택관리법」 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등)제1항,  
 「공동주택관리법 시행령」 제11조(동별 대표자의 선출)제3항

## 15. 동별 대표자 사퇴 처리 부적정

경기도 공동주택과



「관리규약」 제20조 제10항에 의하면 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴서는 선거관리위원회에 송부 하여야 한다. 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효된다고 하고, 제11항에 의하면 제10항에 따라 입주자대표회의 또는 관리사무소에서 사퇴서를 제출받은 경우에는 사퇴서를 제출받은 즉시 선거관리위원회에 해당 동별 대표자 또는 임원의 사퇴사실을 통보와 함께 사퇴서를 선거관리위원회에 송부하여야 한다고 하며, 제12항에 의하면 선거관리위원회는 제10항에 따른 동별 대표자 또는 임원의 사퇴서를 받은 경우에는 그 사실을 입주자등이 알 수 있도록 즉시 공고하여야 한다고 규정하고 있음.




- ✔ ○○아파트 관리주체는 2019년 6월14일 동별 대표자가 사퇴서를 제출하였으나 선거관리위원회에 59일이 경과한 2019년 8월 12일 송부하였으며, 사퇴서를 제출 받은 당일 입주자대표회장에게 동별 대표자 사퇴서 제출 사실을 유선으로 통보하여 입주자대표회장은 사퇴의 효력이 발효됨을 인지하였음에도 2019년 10월 23일 까지 총 4회 입주자대표회의의 구성원으로 의결에 참여하였음. 또한, 선거관리위원회는 2019년 8월 12일 관리소장으로부터 사퇴서를 송부 받았음에도 사퇴서를 받은 사실을 입주자등에게 공고하지 아니하였음.


관련규정

「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)제10항, 제11항, 제12항

## 16. 선거관리위원 선출 부적정

고양시 주택과, 남양주시 주택과, 의정부시 주택과

 「관리규약」 제34조 제1항에 의하면 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 3명의 위원으로 구성하도록 되어 있으며, 제2항에 의하면 위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고 임기만료일 전에 위촉하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다고 규정하고 있음.

 「관리규약」 제35조 제1항에 의하면 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴하거나 해촉된 위원 또는 위원장의 후임으로 위촉된 위원 또는 위원장의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다고 규정하고 있음.



- ✓ 고양시 ○○아파트 선거관리위원회는 2019년 5월 선거관리위원 중 2명이 사퇴함에 따라 공개모집 공고하여 위원을 구성하여야 하는데도, 공개모집 공고 없이 위촉하여 선거관리위원 1명을 선출하고, 정원에 1명이 미달하는데도 정원에 이를 때까지 선출하지 아니하였음.
- ✓ 남양주시 ○○아파트 선거관리위원회는 제6기(임기: 2017.4.25.~2019.4.24.) 선거관리위원 1명이 2019년 1월 3일 사퇴하여 공개모집 후, 2019년 1월 15일 1명을 위촉하여 위촉된 위원의 임기를 전임자의 잔여기간인 2019년 4월 24일 까지로 하여야 하는데도, 제6기 및 제7기 선거관리위원(임기: 2019.1.15.~2021.4.24.)으로 위촉하였음.
- ✓ 의정부시 ○○아파트 관리규약 선거관리위원은 5명의 위원으로 구성하도록 되어 있는데도, 선거관리위원회는 2018년 5월 선거관리위원을 관리규약에서 정한 정원을 초과하여 6명으로 구성(임기: 2018.5.28.~202.5.27)하였음.



## 17. 선거관리위원 선출 결격사유 미확인

의왕시 건축과, 군포시 건축과, 수원시 공동주택과



「공동주택관리법」 제15조 제2항에 의하면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

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



「공동주택관리법 시행령」 제16조에 제1호에 의하면 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인



- ☑ 의왕시 ○○아파트 선거관리위원회는 2018년 7월 제15기 선거관리위원회 구성 시 위원 신청자 4명의 피성년후견인, 피한정후견인 여부 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 선거관리위원회는 2017년 제15기 선거관리위원회 구성 시 위원 신청자 전원의 피성년후견인, 피한정후견인 여부 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 선거관리위원회는 제14기, 제15기 선거관리위원회 구성 시 위원 신청자 전원의 피성년후견인, 피한정후견인 여부 확인을 위한 신원조회를 이행하지 아니하였음.

### 관련규정

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

## 18. 선거관리위원회 업무 미 이행

경기도 공동주택과



「공동주택관리법 시행령」 제3조에 의하면 “법 제5조 제2항에 따른 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다. 1. 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성 2. 전체 입주자등의 10분의1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”이라고 규정하고 있음.



「관리규약」 제36조에 의하면 “위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.  
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 선거관리업무”라고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 4월 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 선거관리업무는 관리규약에 선거관리위원회의 업무임에도 선거관리위원회에 선거업무에 대해 요청하지 않고, 입주자대표회의가 직접 입주자등의 과반수 찬성 여부 확인을 위한 선거관리업무(서면동의)를 진행하여 선거관리위원회에서 업무를 이행하지 못하도록 하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제3조(관리방법의 결정 방법), 「관리규약」 제36조(업무)

## 19. 선거관리위원회 업무 부적정

경기도 공동주택과



「관리규약」 제48조 제2항에 의하면 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 입주자등의 의견청취 10일 전 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하고, 의견청취를 요청한 날부터 30일 이내에 별지 제10호 서식을 모든 세대에 1매씩 배부하여 입주자등의 의견청취를 한 후 그 결과를 입주자대표회의에 제출 및 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.

1. 제1항 각호의 내용
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하면 기존 주택관리업자와 재계약 할 수 없다는 내용
3. 전체 입주자등의 과반수가 기존 주택관리업자의 관리서비스가 만족스럽지 못하여 입찰 참가를 제한하도록 서면 동의한 경우 기존 주택관리업자의 입찰 참가를 제한할 수 있다는 내용
4. 의견청취 기간 및 장소
5. 그 밖에 필요한 사항



- ☑ ○○아파트 선거관리위원회는 2018년 7월 주택관리업자 재계약을 위한 의견청취 안내문 공고 시 관리규약 제48조 제2항에 따른 내용을 공개하여야 하는데도, '계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호, 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용, 재계약기간 및 재계약 내용, 전체 입주자등의 과반수가 기존 주택관리업자의 관리서비스가 만족스럽지 못하여 입찰 참가를 제한하도록 서면 동의한 경우 기존 주택관리업자의 입찰 참가를 제한할 수 있다는 내용, 의견청취 기간' 내용을 명시하지 않고 공고하였음.
- ☑ □□아파트 선거관리위원회는 2019년 3월 주택관리업자 재계약을 위한 의견 청취 안내문을 입주자등의 의견청취(기간: 2019.3.22.~3.29) 10일전 공개하여야 하는데도, 의견청취 당일인 2019년 3월 22일 공개하였음.

관련규정

「관리규약」 제48조(주택관리업자의 재계약)제2항

## 20. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(1)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제38조에 의하면 영 제15조 제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영비는 연간 00만원 (2019.4.26.개정 후 1,200만원)을 예산에 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다고 규정하고 있음.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 5만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 선거 1회당 50만원을 초과할 수 없다)
- 1의2. 투, 개표 참관인 수당 : 선거당 5만원
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조 제1항 제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시,군,구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
4. 회의 및 투, 개표에 소요되는 식대와 간식
5. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비



- ☑ ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 선거관리위원회 운영비를 관리규약에 규정된 용도에 따라 집행하여야 하는데도, 2018년 8월 공청회 간식비, 동대표 공약 발표회 간식 및 명판 구입비, 동대표 정견발표 음향기 대여비 및 음료수, 2019년 2월 입주자대표회장 정견발표 시 음료 비용으로 총 451,180원을 용도 외로 집행하였음.

관련규정

「관리규약」 제38조(운영비)

## 21. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(2)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제38조에 의하면 영 제15조 제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영비는 연간 668만 원의 예산을 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.

1. 출석수당 : 1회당 5만원(선거별 월5만원, 선거 1회당 20만원을 초과할 수 없음)
- 1의2. 투·개표 참관인 수당 : 선거당 5만원



「선거관리위원회규정」 제22조 제5항 제3호에 의하면 ① 호별방문을 통하여 실시하는 ‘방문투표’ ②위원회가 사전에 별지 제17호 서식에 의한 봉투와 투표용지를 각 세대에 배부하여 투표기간 중에 동별 경비실에 설치된 투표소에서 투표하는 ‘동별 경비실 투표’에 의한 방식으로 투표를 실시하는 경우 후보자는 투표 개시일 전까지 2인 이내의 투표 참관인을 위원회에 신고하되 투표 기간 중에도 교체 신고 할 수 있다. 이 경우 위원회는 투표기간 중 투표 진행과정에 투표 참관인이 참관할 수 있도록 조치하여야 한다고 하고, 제6항 제1호에 의하면 후보자는 선거일전 2일까지 투표 참관인과 개표 참관인을 각각 2인 이내에서 별지 제19호 서식에 의하여 신고할 수 있으며, 신고 기한까지 신고가 없는 경우에는 포기한 것으로 본다고 규정하고 있음.



- ✓ ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 2017년 7월 장기수선계획 조정을 위한 입주자 서면 동의를 위해 세대 방문투표를 실시하면서 선거관리규정에 따른 투·개표 참관인을 선거관리위원회에 신고하지 않았는데도 관리사무소 직원 5명에게 투·개표 참관인 수당 25만원을 지급하였음.

관련규정

「관리규약」 제38조(운영비), 「선거관리위원회규정」 제22조(투표) 제5항, 제6항

## 22. 선거관리위원회 운영비 집행 부적정(3)

용인시 주택과



「관리규약」 제38조 제1항 제1호에 의하면 선거관리위원회 운영비 중 위원의 출석 수당은 1회당 5만원, 선거 1회당 15만원을 초과할 수 없다(선거 1회의 기준은 주민운동시설 위탁·동대표선거·임원선거·해임·관리규약 제·개정·관리방법·관리주체 재계약·관리주체 입찰배제 등을 다루는 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정 될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 본다.)고 규정하고 있음.



- ✓ 용인시 ○○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 2018년 제13기 동별 대표자 선출을 위한 동 대표선거 시 2018.10.10.~2018.11.22.까지 총 5회의 회의(회의 4회, 투표 1회)를 개최하여 참석한 위원 3명에게 각 15만원(3명 총 45만원)을 지급하여야 하는데도, 위원 1명에게 각 25만원(3명 총 75만원)으로 위원 1명에게 각 10만원을 초과하여 지급하였음.




관련규정

「관리규약」 제38조(운영비)제1항


## 02 관리주체

### 23. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법」 제63조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무, 제5호에 의한 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 수행한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법」 제90조 제2항에 의하면 공동주택의 관리와 관련하여 관리주체와 입주자대표 회의는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제51조 제1항 제1호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 수행하여야 한다고 규정하고 있음.





- 
 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 7월 산책로 개선공사(공사금액 : 141,800,000원)를 위한 계약을 체결하였으며, 산책로 개선 공사 중 담장 공사에 대하여 34m로 계획되어 있었으나 감사 기간 현장 확인 결과 28m로 담장이 시공되었는데도, 관리주체는 담장 미 시공 6m에 대한 공사 금액을 감액 정산하지 아니하고 준공 검사하여 공사비를 과다 지급하는 결과를 초래하고 도급자에게 재산상의 이익을 제공하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제63조(관리주체의 업무 등)제1항, 제90조(부정행위 금지 등)제2항,  
「관리규약」 제51조(관리주체의 업무)제1항

## 24. 관리사무소장 직인 미사용

파주시 주택과, 의왕시 건축과, 남양주시 주택과

-  「공동주택관리법」 제64조 제5항에 의하면 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다고 규정하고 있음.
-  「공동주택 회계처리기준」 제8조 제1항에 의하면 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조 제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용 하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 파주시 ○○아파트 관리사무소장은 일부 회계 관련 서류에 시장에게 신고한 직인을 사용하지 아니하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리사무소장은 일부 회계 관련 서류에 시장에게 신고한 직인이 아닌 임의로 제작한 인감(사각 직인 등)과 서명을 사용하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 관리사무소장은 금융계좌 및 출납관련 회계 관련 서류에 시장에게 신고한 직인을 사용하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제5항,  
「공동주택 회계처리기준」(국토교통부 고시 제582호) 제8조(회계업무 처리 직인) 제1항



## 25. 관리사무소장 보증 미 가입 및 교육 미 이수

화성시 주택과



「공동주택관리법」 제66조 제3항에 의하면 주택관리사등은 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장
2. 임대주택의 경우에는 임대사업자
3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장



「공동주택관리법」 제70조 제3항에 의하면 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 화성시 ○○아파트 관리사무소장은 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제 가입을 하지 않고 업무를 수행하였음. 또한, 배치 받아 근무중인 관리사무소장이 3년마다 받아야 하는 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 2019년 6월까지 받아야 하는데도 받지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)제3항,  
제70조(주택관리업자 등의 교육)제3항

## 26. 관리업무의 인계 부적정

용인시 주택과, 하남시 주택과

-  「공동주택관리법」 제13조 제1항 제1호에 의하면 사업주체는 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제10조에 1항에 의하면 사업주체는 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다고 하고, 제4항에 의하면 사업주체는 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관 하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 서류를 인계하여야 한다고 규정하고 있음.






- ☑ 용인시 ○○아파트 사업주체는 2017년 7월 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지 받았는데도 해당 관리주체에게 2017년 회계서류 등 관리업무를 인계하지 아니하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 사업주체는 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지 받은 후, 입주자대표회의에서 선정한 관리주체가 아닌 사업주체가 최초 관리업무를 위임한 주택관리업자에게 인계하였음. 또한, 관리업무 인계 시 입주자대표회장 및 감사의 참관 기록이 없으며, 인계·인수서에 인수자인 주택관리업자가 서명·날인을 하지 아니하였음.

### 관련규정

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

## 27. 관리사무소장 기술인력 겸직

부천시 공동주택과

-  「공동주택관리법」 제9조 제1항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구를 구성하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제6조 제1항에 의하면 법 제9조 제1항에 따라 공동주택 관리기구는 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추어야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호에 의하면 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다고 규정하고 있음.



- ☑ 부천시 ○○아파트 관리사무소장은 관리사무소장과 기술인력 상호간 겸직할 수 없는데도, 해당 공동주택의 특급 소방안전관리자로 선임하여 겸직하였음.



관련규정

「공동주택관리법」 제9조(공동주택관리기구)제1항,  
「공동주택관리법 시행령」 제6조(공동주택관리기구의 구성·운영)제1항, [별표 1]

## 03 관리비, 사용료, 잡수입, 회계관리

### 28. 예산 변경승인 미 이행(1)

경기도 공동주택과, 남양주시 주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표 회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제63조 제7항에 의하면 관리주체는 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다(다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다)고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년~2019년 잡수입에 대한 수입 및 지출계획에 대하여 입주자대표 회의에 승인 받은 후, 2017년(잡지출, 노인정 자생단체지원비용, 예치이자전입액: 2,124,516원), 2018년(잡지출, 재활용품품비, 예치이자전입액, 노인정 자생단체지원비용: 6,004,643원), 2019년(잡지출, 예치이자전입액, 법인세등, 운동시설비, 일자리안정자금: 142,190,770원) 승인 받은 잡수입 지출 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 관리주체는 2018년 예산에 대하여 승인 받은 후, 수선유지비 예산에서 12,261,149원을 초과하여 집행하고, 예산에 수립되지 않은 소화기 교체비용 10,986,580원을 재해예방비 항목으로 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경승인을 받지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)제1항,  
「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제7항

## 29. 예산 변경승인 미 이행(2)

안양시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- ✓ 안양시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2018년 관리비등의 예산에 대하여 입주자대표회의에 승인 받은 후, 아래와 같이 승인 받은 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자대표회의에 변경 승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

연도	항 목	예산 ①	집행 ②	차이 (①-②)
2017년	퇴직금	25,664,640	25,985,540	△320,900
	일반사무용품비	4,106,910	5,577,220	△1,470,310
	도서인쇄비	3,391,020	10,478,460	△7,087,440
	우편료	83,560	98,400	△14,840
	피복비	1,798,670	2,980,900	△1,182,230
	교육훈련비	356,000	572,000	△216,000
	관리용품구입비	9,375,730	10,163,830	△788,100
	감가상각비	0	5,236,870	△5,236,870
	수선비	127,696,653	143,176,180	△15,479,527
	시설유지비	4,620,000	10,820,000	△6,200,000

연도	항 목	예산 ①	집행 ②	차이 (①-②)
2017년	건물보험료	18,944,160	20,280,550	△1,336,390
	합계	196,037,343	235,369,950	△39,332,607
2018년	제수당	55,685,280	83,354,180	△27,668,900
	퇴직금	25,985,540	27,474,480	△1,488,940
	산재보험료	10,750,090	11,977,040	△1,226,950
	여비교통비	28,280	31,000	△2,720
	통신비	2,122,440	2,338,110	△215,670
	감가상각비	7,870,819	13,950,840	△6,080,021
	잡비	4,144,420	5,189,450	△1,045,030
	수선비	118,696,653	212,568,530	△93,871,877
	건물보험료	22,151,500	25,675,350	△3,523,850
	합계	247,435,022	382,558,980	△135,123,958

### 30. 사업계획·예산안 제출 및 승인 미 이행

용인시 주택과, 화성시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제26조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표 회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 용인시 ○○아파트 관리주체는 2017년, 2018년 다음 회계연도의 관리비등의 사업계획 및 예산안에 대해 입주자대표회의에 제출 및 승인을 받지 아니하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리주체는 2016년~2019년까지 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획에 대해 입주자대표회의에 제출 및 승인을 받지 아니하였음.

관련규정

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

### 31. 세입·세출결산서 보고, 승인 및 공개 부적정

경기도 공동주택과, 남양주시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제56조 제1항에 의하면 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다고 규정되어 있으며, 제2항에 의하면 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 3분기, 2018년 1분기, 2분기, 3분기의 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였으며, 입주자대표회의는 관리주체에서 보고하지 아니함에 따라 보고서 분석 및 입주자등에게 공시하지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2017년~2019년의 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였으며, 입주자대표회의는 관리주체에서 보고하지 아니함에 따라 보고서 분석 및 입주자등에게 공시하지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 입주자대표회의는 2017년~2019년의 세입·세출결산 보고서 분석 결과를 입주자등에게 공시하지 아니하였음.



## 32. 관리비, 장기수선충당금 용도 외 사용

파주시 주택과, 고양시 주택과, 의정부시 주택과



「공동주택관리법」 제90조 제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.



- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서의 수선편목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 2018년 펌프구입, 스프링클러 헤드 구입, CCTV 카메라 구입비를 관리비(수선유지비)로 집행(5건, 6,286,500원)하여 관리비를 용도 외의 목적으로 사용하였음. 또한, 장기수선계획에 포함 되지 않은 수선유지 공사인 프리액션밸브 교체 및 수선, 비상방송장비 부분수선 공사비(2건, 16,321,000원)를 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외의 목적으로 사용하였음.
- ☑ 고양시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서의 수선편목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 2016년~2018년 까지 CCTV, 감지기, 스프링클러 헤드 등 8건의 집행금액을 관리비(수선유지비)로 집행하여 관리비를 용도 외의 목적으로 사용하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서의 수선편목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 2017년 1월~8월 장기수선계획서에 반영된 옥상 방화문 교체비용(15,829,000원)을 관리비(수선유지비)로 집행하여 관리비를 용도 외의 목적으로 사용하였음.

### 33. 관리비 세대별 부담액 산정 부적정

하남시 주택과



「관리규약」 제64조 제1항에 의하면 관리비 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 별표4에 따른다고 하고, [별표 4] ‘관리비의 세대별 부담액 산정방법’에 의하면 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비유지비 등의 세대별 부담액 산정방법은 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분한다고 규정하고 있음.





- ☑ 하남시 ○○아파트 관리주체는 일반관리비 등의 관리비 세대별 부담액 산정 시 관리규약에서 정한대로 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분하여야 하는데도, 매월 집행 금액으로 산정하였음.

관련규정


「관리규약」 제64조(관리비의 세대별 부담액 산정방법)제1항 [별표 4]

## 34. 주민공동시설 운영·관리 부적정

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제14조 제2항에 의하면 법 제14조 제9항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다. 제5호 공용시설물 이용료 부과기준의 결정이라고 규정하고 있음.
-  같은 시행령 제23조 제4항에 의하면 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리 비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다고 규정하고 있음.





- 
 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 8월 주민공동시설 위탁운영 사업자와 계약을 체결하고 주민공동시설 운영 초기부터 매월 운영 손실액이 발생함에 따라 주민공동시설 기본 운영비를 인상하여 관리비로 부과하거나 사용자 이용요금을 변경하는 등 주민공동시설 이용요금 변경은 입주자대표회의 의결을 거쳐 조정할 수 있는데도, 이에 대한 검토 등의 조치를 하지 아니 하였음. 또한, 2017년 9월~2018년 12월까지 매월 발생된 주민공동시설 손실금액(누적 손실금액 : 43,195,222원)에 대하여 임시 계정과목인 가지급금으로 회계 처리하여, 2017년과 2018년 회계연도 결산 시 적절한 계정과목으로 대체하지 아니한 채 회계연도를 이월하여 회계처리 하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)제2항, 제23조(관리비 등)제4항

## 35. 주민운동시설 운영 부적정

안산시 주택과

-  「공동주택관리법」 제64조 제2항 제1호에 의하면 관리사무소장은 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량의 업무를 수행하고 이를 위해 집행하는 관리비·장기수선충당금이나 그 밖에 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무를 집행한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제23조 제4항에 의하면 관리주체는 주민공동시설 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있고, 제29조 제1항에 의하면 관리주체는 입주자 등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다고 규정하고 있음.



- ☑ 안산시 ○○아파트 관리주체는 주민운동시설이 공동주택의 공용부분으로 관리주체가 직접 관리하거나 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 10 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하도록 되어 있으며 공동주택의 주민운동시설은 영리 목적으로 사용할 수 없는데도(대법원2007도376) 입주자대표회의와 관리주체는 주민운동시설 내 휘트니스센터에 대하여 계약보증금 1천만원, 매월 50만원을 지급 받는 헬스장 임대 계약을 체결(2017.8.18.~2021.8.17.)하여, 외부 운영 사업자가 영리 목적으로 주민운동시설을 관리하도록 하게 하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제64조(관리사무소장의 업무 등)제2항,  
「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)제4항

## 36. 어린이집 임대료 산정 부적정

용인시 주택과



「관리규약」 제54조 제6항에 의하면 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금 이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입의 5% 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정한다고 규정하고 있음.



- ☑ 용인시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 어린이집과 계약 체결 시 임대보증금 3천만원에 대한 금융기관의 1년 만기 정기예금 이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 적용하지 않고, 보육료 수입의 5%를 초과하여 임대료를 산정한 후 계약을 체결하였음.

관련규정

「관리규약」 제54조(어린이집 운영 및 임대 등)제6항

## 37. 잡수입 집행 및 공개 부적정

경기도 공동주택과



「관리규약」 제63조 제7항에 의하면 “관리주체는 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며(다만, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다), 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 인터넷홈페이지 또는 게시판에 게시하고, 관리비고지서 배부 시 첨부하여 입주자등에게 알린다.”고 규정하고 있음.



- ✔ ○○아파트 관리주체는 2019년 잡수입에 대한 수입 및 지출계획을 입주자대표회의에 제출하여 승인 받은 후 2019년 재할용품비용, 주민자치활동비, 커뮤니티비용, 물놀이장비용, 감가상각비, 일자리안정자금지원차감 항목이 승인 받은 잡수입 지출 예산을 초과하여 집행하였는데도 입주자 대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음. 또한, 잡수입의 발생 및 지출내역과 집행잔액에 대한 적립내역 등은 매월 공동주택의 게시판에 게시하여야 하는데도, 총 8회(2018년 7월분~12월분, 2019년 7월분~8월분) 잡수입 내역을 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제7항

## 38. 잡수입 집행 부적정

김포시 주택과, 의왕시 건축과, 화성시 주택과, 하남시 주택과



「관리규약」 제63조 제3항에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 30%이내에서 제4항 각 호의 용도 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다고 하고, 제4항에 의하면 제3항 각호에 따른 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.



- ☑ 김포시 ○○아파트 관리주체는 2017년 관리규약의 우선 사용 항목에 규정되지 않은 송년회 식비, 관리직원 설 떡값(1월), 경비원·미화원 휴가비(7월), 경비원·미화원 추석 격려금(9월)을 잡수입에서 집행하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2018년 관리규약의 우선 사용 항목에 규정되지 않은 재활용품 분리수거 인건비, 경비원 명절 상여금, 야근 부식비, 수목구입비, 직원 식대, 폐기물 처리비, 입주민 치료비, 보험처리 자기부담금 등을 잡수입에서 집행하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리주체는 관리규약의 우선 사용 항목에 규정되지 않은 공청시설 유지비, 노인정 야유회 지원비, 경로잔치 분담금, 하계 휴가비, 누수 도배비, 명절 격려금, 침수 피해비용, 부녀회 활동비, 폐기물처리비, 병원 치료비, 체육 분담금 등을 잡수입에서 집행하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 관리주체는 2016년~2018년 관리규약의 우선 사용 항목에 규정되지 않은 경비·미화 휴게실 설치공사 및 장판구입비(2,299,000원), 명절 직원격려금(1,550,000원), 제세 동기 구입비(1,510,000원)를 잡수입에서 집행하였음.

### 39. 잡수입 회계처리 부적정(1)

용인시 주택과, 화성시 주택과, 고양시 주택과, 성남시 공동주택과



「관리규약」 제63조 제4항에 의하면 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자 대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.



- ☑ 용인시 ○○아파트 관리주체는 2018년, 2019년 회계연도에 대한 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 매월 공용 관리비에서 차감하지 않고, 관리규약에서 규정되지 않은 예비비적립금(2018년 20,486,045원, 2019년 7,600,000원) 계정으로 회계처리 하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리주체는 2019년 2월 2018년 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 매월 공용 관리비에서 차감하지 않고, 이익잉여금 전액을 장기수선충당금으로 적립하였음.
- ☑ 고양시 ○○아파트 관리주체는 2018년 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 매월 공용 관리비에서 차감하기 위하여 관리비차감적립금으로 처분한 후, 2019년 2월과 4월 관리비차감적립금에서 검침수당을 집행하였음.
- ☑ 성남시 ○○아파트 관리주체는 2019년 회계연도 결산 시 당해 회계연도 잡수입 중 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 매월 공용 관리비에서 차감하지 않고, 관리규약에 규정되지 않은 난방비충당금(83,940원), 수도료충당금(2,896,030원), 주차카드충당금(4,658,789원), 주차시설 설치보수비(35,312,890원) 라는 임의 충당금 계정으로 회계처리 하였음.



## 40. 잡수입 회계처리 부적정(2)

광주시 주택정책과, 화성시 주택과, 부천시 공동주택과, 의정부시 주택과




「관리규약」 제63조 제3항 제3의2호에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 단지 내 시설의 이용 등으로 발생한 수입(주차장, 승강기, 주민공동시설 등)은 제4항 각 호의 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있음.



- ☑️ 광주시 ○○아파트 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입인 주차장, 체육 시설 이용 등으로 발생한 수입을 관리규약과 다르게 주차충당금, 체육시설충당금 계정으로 별도 적립하여 회계처리 하였음.
- ☑️ 화성시 ○○아파트 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입인 주차장 이용 등으로 발생한 수입을 관리규약과 다르게 주차시설충당금 계정으로 별도 적립하여 회계처리 하였음.
- ☑️ 부천시 ○○아파트 관리주체는 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비에서 차감하여야 하는데도, 매월 차감하지 않고 일시에 차감하였음.
- ☑️ 의정부시 ○○아파트 관리주체는 2016년, 2017년 입주자등이 기여한 잡수입에 대해 입주자대표회의의 결산승인 시 이익잉여금을 다음 회계연도 기간 중 관리비에서 차감하지 않고, 관리규약과 다르게 예비비적립금 계정으로 별도 적립하여 헬스장 운동기구 구입비용(17,694,000원)으로 집행하였음.

## 41. 잡수입 예비비 집행 부적정(1)

용인시 주택과

 「관리규약」 제63조 제4항 제7호에 의하면 관리비 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출로 규정하고 있음.



- ☑ 용인시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2018년 아래와 같이 관리규약에서 규정한 잡수입 예비비 사용 한도인 건당 100만원을 초과하여 집행하였음.

[예비비 부적정 집행 내역]

일자	내역	금액
2017.1.10.	103동 2라인 오수 횡주관 막힘 통수 작업비	1,375,000
2017.9.25.	저수조 고층부 정수위 조절밸브 교체	2,331,000
2017.9.25.	103동 집수정 배수펌프 교체수리비	2,772,000
2017.9.25.	저수조 집수정 배수펌프 교체비	2,222,000
2017.12.4.	지하 집수정 배수관 놀이터 공사비 지급	4,620,000
2017.12.4.	101동 1-2라인 오수배수관 이탈공사비	1,650,000
17년 소계		14,970,000
2018.1.16.	사무실 컴퓨터 2대 구입	1,330,000
2018.6.8.	메타쉐콰이어 전지, 전정 대금	1,815,000
2018.6.12.	옥상 지붕 싱글 보수공사비 지급	3,410,000
2018.8.7.	자동제어 감시반 PC 교체 및 설치비	3,960,000
2018.8.7.	단지내 측면 메타쉐콰이어 전지,전정 대금	2,200,000
2018.9.20.	104동 6라인 오수 횡주관 통수 작업비	1,650,000
2018.10.25.	103동 1라인 오수 횡주관 통수 작업비	1,650,000
18년 소계		16,015,000

관련규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항

## 42. 잡수입 예비비 집행 부적정(2)

성남시 공동주택과, 의왕시 건축과



「관리규약」 제63조 제4항 제7호에 의하면 관리비 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출로 규정하고 있음.



- ☑ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의에 부과된 과태료 2백만원을 잡수입 예비비 사용 한도인 건당 100만원을 초과하여 관리규약과 다르게 집행하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 음악회 비용 1,152,980원, 전지 벌목 작업비용 17,483,250원을 잡수입 예비비 사용 한도인 건당 100만원을 초과하여 관리규약과 다르게 집행하였음.

관련규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)제4항

## 43. 근로소득세 세무신고 부적정

안산시 주택과



「소득세법」 제20조 제1항에 의하면 근로소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다고 하고, 제1호에 의하면 근로를 제공함으로써 받는 봉급·급료·보수·세비·임금·상여·수당과 이와 유사한 성질의 급여로 규정하고 있으며, 제127조 제1항 제4호에 의하면 국내에서 거주자나 비거주자에게 근로소득을 지급하는 자는 소득세를 원천징수하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 안산시 ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 직원에게 수당 등을 지급하고 관할 세무서에 근로 소득세에 대한 신고·납부를 이행하지 아니하였음.

[직원 수당 지급 내역]

지급일	금액(천원)	수당 내역	집행 계정과목
2016.1.25.	900	직원 설 명절 격려금	잡지출
2016.7.25.	900	휴가비	예비비
2016.8.25.	900	직원 추석 명절 격려금	잡지출
검침비	2,844		가수금
연차수당	8,756	관리소 직원 연차수당	연차충당금
소계	14,300		
2017.1.25.	900	직원 설 명절 격려금	식대등복리후생비
2017.7.25.	900	휴가비	식대등복리후생비
2017.9.25.	900	직원 추석 명절 격려금	식대등복리후생비
검침비	2,941		검침비용
연차수당	9,725	관리소 직원 연차수당	연차충당금
소계	15,366		
2018.2.9.	900	직원 설 명절 격려금	식대등복리후생비

지급일	금액(천원)	수당 내역	집행 계정과목
2018.7.25.	900	휴가비	식대등복리후생비
2018.9.21.	900	직원 추석 명절 격려금	식대등복리후생비
검침비	490	(3월부터 신고함)	검침비용
연차수당	6,437	관리소 직원 연차수당	연차충당금
소계	9,627		
계	39,293		

## 44. 외부 주차수입 부가가치세 세무신고 미 이행

성남시 공동주택과



「부가가치세법」 제4조에 의하면 부가가치세는 다음 각 호의 거래에 대하여 과세한다.

1. 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급
2. 재화의 수입



「부가가치세법 기본통칙」 3-0-4 제2호에 의하면 공동주택의 입주자대표회의가 단지 내 주차장 등 부대시설을 운영·관리하면서 입주자들로부터 실비상당의 이용료를 받는 경우 부가가치세 납세의무가 없다. 다만, 외부인으로부터 이용료를 받는 경우에는 해당 외부인의 이용료에 대하여는 부가가치세 납세의무가 있다고 규정하고 있음.



- ☑ 성남시 ○○아파트 관리주체는 상가 등 외부인으로부터 주차수입(주차장 이용료)을 징수하면서 부가가치세에 대한 신고·납부를 이행하지 아니하였음.

관련규정

「부가가치세법」 제4조(과세대상), 「부가가치세법 기본통칙」  
3-0-4 (새마을금고 및 입주자대표회의의 납세의무)

## 45. 현금 지출 부적정

남양주시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제25조에 의하면 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그렇지 않다.

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



- ☑ 남양주시 ○○아파트 관리주체는 아래와 같이 1건당 10만원 이상을 지출하면서 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하지 않고 현금으로 지출하였음.

[현금 지출 부적정 내역]

연번	일자	내 용	지출금액	비고
1	2019.6.27.	음식물 납부필증 구입	600,000원	
2	2019.7.29.	음식물 납부필증 구입	600,000원	
3	2019.8.29.	음식물 납부필증 구입	600,000원	
4	2019.9.25.	음식물 납부필증 구입	600,000원	

관련규정

「공동주택 회계처리기준」 제25조(지출의 원칙)

## 04 공동체 활성화 단체

### 46. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(1)

고양시 주택과, 용인시 주택과, 의왕시 건축과



「관리규약」 제42조 제3항에 의하면 비용 지원을 받는 자생단체는 매월 또는 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 제4항에 의하면 제3항에 따라 제출받은 사업 실적 및 결과보고서를 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 관리비 고지서에 첨부하여 입주자등에게 배부하여야 한다고 하고, 제5항에 의하면 자생단체는 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 집행된 지원비용을 정산하고 그 잔액은 반납하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 고양시 ○○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체인 경로당과 부녀회에서 매월 지원비용에 대한 사용 내역서를 제출하였는데도, 사업실적 및 결과보고서를 공개하지 아니하였음.
- ☑ 용인시 ○○아파트 공동체 활성화 단체인 노인회는 매월 60만원을 지원받고 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며, 회계연도 종료 후 지원비용에 대한 정산을 이행하지 아니하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 자생단체인 경로당은 회계연도 종료 후 지원비용에 대한 정산 및 잔액 반납에 대하여 이행하지 아니하였음. 또한, 입주자대표회의는 자생단체 지원 비용에 대한 사업실적 및 결과보고서를 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련규정

「관리규약」 제42조(소요비용의 지원)제3항, 제4항, 제5항



## 47. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(2)

성남시 공동주택과, 안양시 주택과, 부천시 공동주택과, 하남시 주택과, 남양주시 주택과





「관리규약」 제42조 제3항에 의하면 비용 지원을 받는 공동체 활성화 단체는 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하여야 하며, 공동체 활성화 단체는 이에 대한 비용을 반납하여야 한다고 규정하고 있음.




- ☑ 성남시 ○○아파트 자생단체인 노인회는 매월 10만원을 지원 받고 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며, 입주자대표회의는 지원비 사용의 적정성에 대한 확인을 이행하지 아니하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 공동체 활성화 단체인 경로당은 연간 180만원을 지원 받고 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며, 입주자대표회의는 지원비 사용의 적정성에 대한 확인을 이행하지 아니하였음.
- ☑ 부천시 ○○아파트 자생단체인 족구회는 비용을 지원 받고 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며, 입주자대표회의는 지원비 사용의 적정성에 대한 확인을 이행하지 아니하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 자생단체인 부녀회는 2016년 3월부터 비용을 지원 받고 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며, 입주자대표회의는 지원비 사용의 적정성에 대한 확인을 이행하지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 공동체 활성화 단체인 노인회는 사업비용을 지원 받고 분기별 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니 하였으며 부식비, 교통비 등에 대한 적격 지출증빙서류를 관리사무소장에게 제출하지 않고, 입주자대표회의는 지원비 사용의 적정성에 대한 확인을 이행하지 아니하였음.

## 48. 공동체 활성화 단체 지원비 운영 부적정(3)

하남시 주택과

-  「공동주택관리법」 제21조 제1항에 의하면 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다고 하고, 제2항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제39조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 부녀회 등 명칭 유무를 불문하고 단지 내 공동체(커뮤니티) 활성화를 위한 구성원 10인 이상의 자생단체의 구성 및 활동을 지원할 수 있다고 규정하고 있음.



-  하남시 ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 2월 단지 내 공동체 활성화를 위한 자생단체가 아닌 하자대책분과위원회의 위원장에게 활동비를 월 10만원 지급하기로 의결하고, 2017년 3월 ~2018년 10월 공동체활성화비용에서 총 2백만원을 하자대책위원장에게 활동비로 지원하였음.


관련규정


「공동주택관리법」 제21조(공동체 생활의 활성화)제1항, 제2항,  
「관리규약」 제39조(자생단체 구성 및 활동지원)제1항

## 05 주택관리업자 및 사업자 선정

### 49. 입찰공고 부적정(1)

경기도 공동주택과

 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조 제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다. 제2호 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항, 제8호 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항이라고 규정하고 있음.

 지침 제24조 제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다. 제7호 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항이라고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 8월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제16조에 따라 입찰공고 내용에 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항과 무효로 하는 입찰이 있는 경우 입찰자에게 입찰무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 명시하여야 하는데도 해당 내용을 명시하지 않고 입찰공고 하였음.
- ☑ □□아파트 입주자대표회의는 2018년 4월 지하주차장 에폭시 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 지침 제24조에 따라 입찰공고 내용에 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 명시하여야 하는데도 해당 내용을 명시하지 않고 입찰 공고 하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제16조(입찰공고 내용)제1항, 제24조(입찰공고 내용)제1항

## 50. 입찰공고 부적정(2)

경기도 공동주택과, 안양시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제2항에 의하면 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 [별표7]에 따라 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다고 규정하고 있으며, [별표7] <비고> 제1호에 의하면 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
-  지침 제24조 제5항에 의하면 입찰공고 시 3개소 이상의 견적서, 지방자치단체의 자문 등 관련 기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 11월 임시 입주자대표회의에 입주자대표회의 구성원 과반수(정원 21명, 구성원 12명, 의결정족수 11명, 참석9명)가 회의에 참석하지 않아 의결을 할 수 없었는데도, 청소용역 사업자 선정 낙찰방법(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 및 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 의결을 받은 것으로 하여 입찰공고 한 후 사업자를 선정하였음.
- ☑ □□아파트 입주자대표회의는 2018년 3월 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고에 대하여 입주자대표회의에서 의결(제한경쟁입찰, 적격심사제)한 낙찰의 방법과 다르게 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 노후배관 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 3개소 이상의 견적서 징구 및 자문 기관의 자문 등을 받지 않았는데도, 입찰가격 상한을 5억으로 정하여 입찰공고 하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제7조(낙찰의 방법)제2항 [별표7], 제24조(입찰공고 내용)제5항

## 51. 입찰공고 부적정(3)

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제3호 가목에 의하면 장기수선충당금을 사용하는 공사는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항으로 규정하고 있음.
-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호) 제22조에 의하면 관리주체(영 제25조 제1항 제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다고 규정하고 있음.
-  지침(국토교통부고시 제2018-614호) 제22조에 의하면 관리주체(영 제25조 제1항 제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 7월 장기수선충당금을 사용하는 생활하수관 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 사업자 선정 주체인 입주자대표회의 명의로 공고하여야 하는데도 관리사무소장 명의로 공고하였음.
- ☑ □□아파트 입주자대표회의는 2019년 4월 장기수선충당금을 사용하는 승강기 쉬브·로프 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 사업자 선정 주체인 입주자대표회의 명의로 공고하여야 하는데도 관리사무소장 명의로 공고하였으며, 입찰공고 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항,  
「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제22조(입찰공고 방법)

## 52. 입찰공고 부적정(4)

수원시 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조 제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 개찰의 일시·장소, 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항, 계약체결에 관한 사항(계약기간 등), 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 수원시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2018년 입찰공고 시 아래와 같이 입찰공고 내용을 명시하지 않고 공고하였음.

[입찰공고 부적정 현황]



계 약 명	입찰공고일	부적정 내용
전산공급	2017.9.	개찰의 장소, 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 미 명시
재활용수거	2017.9.	개찰의 장소, 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항, 계약체결에 관한 사항(10일 이내), 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 미 명시
저수조청소	2017.11.	개찰의 장소 미 명시, 영업배상책임보험 징구 과도한 제한
재활용수거	2018.5.	입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 미 명시
소독	2018.6.	계약체결에 관한 사항 미 명시
승강기유지관리	2018.7.	계약체결에 관한 사항 미 명시

관련규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호)  
제24조(입찰공고 내용)제1항

## 53. 입찰공고 부적정(5)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조 제1항에 의하면 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다고 규정하고 있음.
-  지침 제22조에 의하면 관리주체(입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 5월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 입주자대표회의는 2019년 3월 외벽 균열보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(사업자 선정 주체 : 입주자대표회의) 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하지 아니하였음.
- ☑ △△아파트 관리주체는 2017년 6월 경비, 청소, 소독용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 내용을 ○○협회 홈페이지에만 게시하고, 공동주택관리정보시스템에 공고하지 아니하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제14조(입찰공고 방법)제1항, 제22조(입찰공고 방법)

## 54. 입찰공고 부적정(6)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제8조 제1항에 의하면 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호 서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다고 규정하고 있음.



- ✔ ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 3월과 2019년 4월 2회 외벽 균열보수공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 시 전자입찰방식인데도 입찰공고 내용에 서류 제출 방법을 입찰서 및 산출내역서, 입찰보증금을 제외한 제출서류를 직접 또는 우편으로 관리사무소에 제출하도록 공고하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)  
제8조(입찰서 제출)제1항



## 55. 입찰공고 부적정(7)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과, 수원시 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조 제1항에 의하면 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

1. 사업개요
2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우 세부배점 간격이 제시된 평가 배점표 포함)
4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항
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
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 사항이라고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 4월 지하주차장 에폭시 및 주차선 도색공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시 제2호 현장설명회 장소, 제7호 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항, 제9호 계약체결에 관한 사항을 명시하지 않고 입찰공고 하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 지하주차장 캐노피공사 사업자 선정을 위한 입찰공고와 승강기 유지관리 사업자 선정 입찰공고 시 제7호 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 명시하지 않고 입찰공고 하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2016년 10월, 11월 3건의 입찰공고(낙찰방법 : 적격심사제) 시 세부배점 간격이 제시된 평가 배점표를 포함하여 공고하지 아니하였음.

관련규정

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

## 56. 입찰공고 부적정(8)

파주시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조 제1항에 의하면 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다고 규정하고 있으며, 제24조 제1항 제10호에 의하면 입찰공고 내용에는 지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 6월 재도장, 지하주차장 예폭시 공사 외 감리 용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입주자대표회의에서 의결한 내용과 다르게 기간을 단축하여 긴급한 입찰로 공고하였음. 또한, 감리용역, 지하주차장 LED 교체 공사, 어린이놀이터 교체 공사, 소화용수 배관 동파방지 설치공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰보증금 귀속에 관한 사항을 명시하지 않고 공고하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제23조(입찰공고 시기)제1항, 제24조(입찰공고 내용)제1항

## 57. 입찰공고 부적정(9)

의왕시 건축과, 부천시 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제2항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한경쟁입찰은 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 아니된다고 규정하고 있음.
-  지침 제26조 제2항에 의하면 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.





- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 2018년 2월 승강기 유지관리 사업자 선정 입찰공고 시 제한경쟁 입찰의 참가자격에 ‘고장신고 접수 후 30분 이내 출동 조치 가능한 업체, ○○엘리베이터 기종 순정부품 사용 가능 업체, 생산물(영업배상) 책임보험 5억 이상 업체’로 과도하게 제한하였음.
- ☑ 부천시 ○○아파트 입주자대표회의는 장기수선충당금을 사용하는 공사 사업자 선정 입찰공고 시 제한경쟁입찰의 참가자격에 ‘서울지역 소재한 개인하수처리시설 면허 업체’로 지역을 제한하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1], 제26조(참가자격의 제한)제2항

## 58. 입찰공고 부적정(10)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제2항에 의하면 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 [별표7]에 따라 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다고 규정하고 있으며, [별표7] <비고> 제1호에 의하면 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
-  지침 제28조 제2항에 의하면 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2016년 9월 입주자대표회의에서 경비용역 사업자 선정과 관련하여 입찰 및 낙찰의 방법(제한경쟁입찰, 최저가 낙찰)과 제한경쟁입찰에 따른 참가자격 제한(자본금 10억 이상, 기술인력 경비지도사 5명 이상)등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 받은 후, 2016년 10월 입찰공고 시 입주자대표회의에서 의결 받은 내용과 다르게 제한 경쟁입찰에 따른 참가자격(자본금 5억 이상, 기술인력 경비지도사 1명 이상, 공고일로부터 3년 내 공동주택 500세대 이상 10개단지 이상 업무실적)을 명시하여 공고하였음. 또한, 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하여야 하는데도, 입찰공고 시 입찰가격 산출방법을 월간 용역비에 용역기간 2년(24개월)이 아닌 1년(12개월)을 곱하여 산정한 금액으로 산출내역서 및 입찰서를 제출하도록 입찰공고 하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-636호)  
제7조(낙찰의 방법)제2항 [별표7], 제28조(입찰가격 산출방법)제2항

## 59. 입찰공고 부적정(11)

경기도 공동주택과, 용인시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제4항에 의하면 제2항에 따른 경쟁입찰의 경우 입찰 공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
-  지침 제7조 제2항에 의하면 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택 하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 2월 승강기유지관리 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰방법을 ‘제한경쟁입찰’, 낙찰방법을 ‘적격심사제’, 참가자격에 대하여 ‘자본금 1억원이상’으로 공고하였으나, 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항 및 낙찰의 방법에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음. 또한, 2018년 12월 주민공동시설 위탁운영 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰방법을 ‘제한경쟁입찰’, 낙찰방법을 ‘적격심사제’, 참가자격에 대하여 ‘자본금 1억원이상, 최근 3년간 500세대 이상 아파트 5개 단지 이상 위탁운영 관리 실적이 있는 업체’로 공고하였으나, 입찰공고 전에 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- ☑ 용인시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 소방시설 보수 및 교체공사, 방송장비 교체 등 공사, 난방 열량계 교체·수리 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 제한경쟁입찰에 따른 참가자격, 공사 범위 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제4항, 제7조(낙찰의 방법)제2항

## 60. 입찰공고 부적정(12)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제23조 제1항에 의하면 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019.6.21. 승강기유지관리 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입주자대표회의 의결 없이 긴급한 입찰(입찰서 제출 마감일 : 2019.6.26.)로 공고하였음. 또한, 2019.7.18. 청소용역 사업자 선정을 위한 입찰공고(입찰서 제출마감일 : 2019.7.29.) 후, 입찰공고 시 제시한 산출내역서의 직접노무비 산출기준의 월 근로시간(미화원 16명 167시간→미화원 15명 166시간, 반장 1명 174시간)을 변경하기 위하여 입찰공고를 취소하고, 2019.7.23. 입주자대표회의 의결 없이 긴급한 입찰(입찰서 제출 마감일 : 2019.7.29.)로 공고하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018.9.14 경비 및 청소용역 사업자 선정을 위한 입찰 및 낙찰방법(제한 경쟁입찰, 적격심사제)에 대하여 입주자대표회의에서 의결 받고 2018.10.2. 입찰공고 후, 시청으로부터 경비용역, 청소용역 사업 종류별로 입찰공고 하도록 권고 받아 해당 입찰공고를 취소하고, 2018.10.12. 입주자대표회의 의결 없이 긴급한 입찰로 공고하였음.

관련규정


「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제23조(입찰공고 시기)제1항

## 61. 적격심사제 평가 부적정(1)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 적격심사제 표준평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식으로 규정하고 있으며, 제2항 [별표7]에 의하면 주민운동시설의 위탁에 대한 계약자는 관리주체로 규정하고 있음.
-  지침 제13조 제1항에 의하면 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다. 제2호 [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 규정하고 있음.





- 
 ○○아파트 관리주체는 2017년 8월 주민공동시설 위탁운영 사업자 선정을 위한 적격심사 평가시 지침 제13조에 따라 관리주체가 당연 평가위원으로 참여하여야 하는데도 관리주체를 제외하고 입주자대표회의 구성원 10인으로만 평가하였음. 또한, 입찰공고 시 기술자등의 보유 기준을 제시하지 아니하여 입찰에 참여한 5개 업체 모두 만점으로 평가하여야 하는데도 평가위원이 임의로 평가하였으며, 사업계획의 적합성, 협력업체와의 상생발전 지수 평가에 대하여 항목별 평가기준으로 평가시 5개 업체가 참여한 경우 우수(1개 업체), 보통(2개 업체), 부족(2개 업체)로 평가하여야 하는데도, 입찰공고한 적격심사 평가표의 평가기준과 다르게 임의로 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호) 제7조(낙찰의 방법)제1항, 제2항, 제13조(적격심사제 운영)제1항 [별표7]

## 62. 적격심사제 평가 부적정(2)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 적격심사제 표준평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식으로 규정하고 있음.
-  지침 [별표6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호에 의하면 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 3월 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시 기술자·장비 보유기준에 대한 내용을 제시하지 않았는데도, 적격심사 평가 시 A업체는 10점, B업체는 8점, C업체는 4점, D업체는 2점으로 평가하였음. 또한, 2018년 3월 경비용역 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시 관리규약에서 정한 ‘용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)’에 따라 업무실적의 세부배점을 10건 이상은 10점, 8~9건은 8점, 6~7건은 6점, 4~5건은 4점, 3건 이하는 2점으로 공고하고 적격심사 평가하여야 하는데도, 관리규약에서 정한 내용과 다르게 업무실적 세부배점을 1건 이상은 10점, 1건 이하는 8점으로 공고하고 적격심사 평가하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 관리주체는 2019년 청소용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 적격심사 평가 시 A업체 신용평가등급이 ‘B’의 배점인 14점으로 평가하여야 하는데도, 평가위원 6명 전원이 15점으로 평가기준과 다르게 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제7조(낙찰의 방법)제1항, [별표6]



## 63. 적격심사제 평가 부적정(3)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조 제1항에 의하면 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다. 2. [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원이라고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 6월 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 지침 제13조에 따라 관리주체가 계약자인 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 평가주체를 구성하여야 하는데도, 관리주체를 제외하고 동별 대표자 6명으로만 평가주체를 구성하여 평가하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018년 9월 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 지침 제13조에 따라 관리주체가 계약자인 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 평가주체를 구성하여야 하는데도, 관리주체를 제외하고 동별 대표자 3명으로만 평가주체를 구성하여 평가하였음.
- ☑ △△아파트 관리주체는 2019년 5월 소방시설점검용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 지침 제13조에 따라 관리주체가 계약자인 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원이어야 하고 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다고 되어 있는데도, 관리주체를 제외하고 동별 대표자 3인으로만 평가하여 낙찰자를 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호)  
제13조(적격심사제 운영)제1항

## 64. 적격심사제 평가 부적정(4)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 적격심사제 표준평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식으로 규정하고 있고, 제3항에 의하면 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)낙찰자에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 [별지 제13호 서식] ‘용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표’ 평가항목 중 입찰 가격(30점)에는 “1순위(최저가) 30점, 2순위(20%) 24점, 3순위(40%) 18점, 4순위(20%) 12점, 5순위(20%) 6점으로 정하고 있고, <비고> 1에 의하면 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함으로 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 5월 소독용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시(입찰 참여 업체 4개) 입찰가격에 대하여 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우 순위에 따라 배점하여야 하는데도, 최저가 업체(입찰금액 7,128,000원)를 제외한 나머지 3개 업체(입찰금액 A업체 : 7,344,000원, B업체 : 9,301,200원, C업체 : 15,000,000원)를 평가기준에 따라 평가하지 않고 동일하게 2순위로 평가하여 입찰금액 4순위인 C업체를 낙찰자로 선정하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018년 10월 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 시 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하여야 하는데도, 별도의 설명회를 개최하여 입주자대표회의 구성원의 재평가로 낙찰자로 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호)  
제7조(낙찰의 방법)제1항, 제3항, 「관리규약」 [별지 제13호 서식]

## 65. 적격심사제 평가 부적정(5)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조 제1항 제2호에 의하면 [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원, 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 12월, 2019년 8월 경비용역 사업자 선정 및 2019년 8월 청소 용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 해당 주택관리업자의 임직원(사내이사, 지분 100% 종속회사)이 운영하는 사업자가 입찰에 참여하였는데도 관리사무소장이 적격심사 평가위원으로 평가에 참여하여 사업자를 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호)  
제13조(적격심사제 운영)제1항

## 66. 적격심사제 평가 부적정(6)

김포시 주택과, 수원시 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조 제1항에 의하면 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다고 하고, 제2항에 의하면 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다고 하며, 제3항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하도록 규정하고 있음.



- ☑ 김포시 ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 7월 주택관리업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제) 시 3인 이상이 적격심사 평가에 참여하여야 하는데도, 3인이 개인별 평가를 실시하지 않고 1인이 작성한 평가표에 서명하는 방법으로 평가하여 낙찰자를 선정하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 입주자대표회의와, 관리주체는 2016년~2018년 총 6건 적격심사제로 사업자를 선정하면서 적격심사 회의록을 작성하지 아니하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호)  
제13조(적격심사제 운영)제1항, 제2항, 제3항

## 67. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)

경기도 공동주택과, 의정부시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정되어 있고, 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며 [별표3] 제3호 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 도착하지 아니한 입찰과 제11호 가목 입찰서의 입찰 가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰은 무효로 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 12월 주택관리업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)시 입찰서를 제출한 3개 업체 중 1개 업체에서 주택관리업등록증 사본, 사업자등록증 사본, 법인 등기부등본, 국세 및 지방세 납세필증, 관리실적증명서의 제출서류를 입찰 마감시한까지 공동 주택관리정보시스템에 등록하지 않아 입찰 무효 사유에 해당하고, 이에 따라 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰이 성립하지 않아 재공고를 통해 사업자를 선정하여야 하는데도 낙찰자를 선정하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 관리주체는 승강기 공사 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)시 입찰서를 제출한 3개 업체 중 A업체는 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않아 입찰 무효 사유에 해당하고, B업체는 입찰공고일(2019.9.20.)전일 기준으로 최근 1년간 (2018.9.20.~2019.9.19.)의 행정처분 확인서가 아닌 2018.8.23.~2019.8.29.까지의 행정처분 확인서를 제출하여 A, B 2개 업체가 입찰 무효사유에 해당함에 따라 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 C업체를 낙찰자로 선정하였음.

### 관련규정

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

## 68. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제2항 [별표1] 제1호 나목에 의하면 제한경쟁입찰의 경우 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 되어 있고, 이 경우 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다고 규정하고 있음.
-  지침 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 하고, 제6조 제1항 [별표3] ‘입찰의 무효’ 제1호에 의하면 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰은 무효로 한다고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 2월 CCTV 및 주차 차단기 설치 사업자 선정 입찰공고 (제한경쟁입찰, 적격심사제)시 참가자격 제한사항으로 사업실적을 “최근 3년간 IP네트워크 방식 5천만원 이상 공사 5건 이상”으로 제한하고, 2017년 3월 입찰에 참여한 4개 업체 적격심사 시 A업체가 IP네트워크방식의 공사 여부 확인이 불가한 실적 5건을 제출하였고, B업체가 7건의 제출 실적 중 IP네트워크 방식 공사 4건의 실적을 제출, C업체가 11건의 제출 실적 중 IP네트워크 방식 공사 4건의 실적을 제출하여 입찰참여 4개 업체 중 3개 업체가 입찰 참가 자격이 없는 자가 입찰한 것으로 무효사유에 해당하여 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못 하였는데도 D업체를 낙찰자로 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제2항 [별표1], 제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3]

## 69. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
-  지침 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] ‘입찰의 무효’ 제3호 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 도착하지 아니한 입찰, 제5호 입찰자 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식이며, [별표6]에 의하면 제출서류 중 행정처분건수는 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서라고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 2월 경비용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 입찰공고 후, 4개 업체 적격심사 시 A업체가 대리인이 입찰에 참여하였는데도 입찰서 제출 시 사용인감계 및 위임장을 제출하지 아니하였고, B업체가 입찰공고일(2017.12.16.)전일 기준으로 최근 1년간(2016.12.16.~2017.12.15.)의 행정처분확인서가 아닌 (2016.2.10.~2017.2.9.)까지의 행정처분 확인서를 제출하여 A, B 2개 업체가 입찰 무효사유에 해당함에 따라 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 C업체를 낙찰자로 선정하였음.

관련규정


「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표6]

## 70. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(4)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
-  지침 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] ‘입찰의 무효’ 제4호에 의하면 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제31조 제1항에 의하면 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다고 규정하고 있음.



-  ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 4월 지하주차장 예폭시 및 배수로 보수공사 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)을 위한 입찰공고 후, 입찰에 참여한 5개 업체 중 A, B 2개 업체는 실적미달로 무효처리하였으나, C업체가 입찰금액(143,000,000원) 100분의 5 이상의 입찰보증금(7,150,000원)에 부족한 715,000원의 입찰보증금을 납부하여 입찰 무효사유에 해당함에 따라, 입찰에 참여한 5개 업체 중 3개 업체가 입찰 무효로 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 낙찰자를 선정하였음.




관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제31조(입찰보증금 등)제1항



## 71. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(5)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
-  지침 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] ‘입찰의 무효’ 제3호에 의하면 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착하지 아니한 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제27조 제6호에 의하면 입찰에 참가하는 사업자는 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 10월 경비용역 사업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)을 위한 입찰공고 시 입찰 참가자격에 관한 사항에 기술인력인 경비지도사를 5명 이상 보유한 업체로 제한하고, 제출서류에 경비용역 사업자가 본사에 보유한 기술인력 보유증명서와 입찰공고일 현재 1개월 이상 근무하고 있는 자로 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하도록 입찰공고문에 명시한 후, 2018년 11월 입찰서류 개찰 시 입찰에 참여한 4개 업체 중 A, B 2개 업체에서 제출서류인 기술인력 경비지도사의 4대보험 가입증명서가 아닌, 4대 보험 중 건강보험 가입증명서만 제출하여 입찰 무효사유에 해당함에 따라, 입찰에 참여한 4개 업체 중 2개 업체가 입찰 무효로 제한경쟁입찰 요건인 3인 이상의 유효한 입찰 성립요건을 갖추지 못하였는데도 낙찰자를 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제27조(제출서류)

## 72. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(6)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
-  지침 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] ‘입찰의 무효’ 제3호 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰 장소에 도착하지 아니한 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제7조 제1항 제1호에 의하면 낙찰의 방법은 적격심사제인 경우 [별표6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식이며, [별표6]에 의하면 제출서류 중 행정처분건수는 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서라고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 5월 소방시설점검용역 사업자 선정(일반경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 적격심사 시 입찰에 참여한 2개 업체 중 1개 업체가 입찰공고일(2019.4.22.)전일 기준으로 최근 1년간(2018.4.22.~2019. 4.21.)의 행정처분 확인서가 아닌 2018.1.22.~2018.8.21. 기간의 행정처분 확인서를 제출하여 입찰의 무효 사유에 해당되어 일반경쟁입찰 성립요건인 2인 이상의 유효한 입찰이 성립하지 않았는데도 낙찰자를 선정하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 관리주체는 재활용품수거 사업자 선정(제한경쟁입찰, 적격심사제)을 위한 적격심사 시 입찰에 참여한 3개 업체 중 1개 업체가 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간의 행정 처분 확인서의 기준에 맞지 않은 확인서를 제출하여 입찰의 무효 사유에 해당되어 제한경쟁입찰 성립요건인 3인 이상의 유효한 입찰이 성립하지 않았는데도 낙찰자를 선정하였음.




관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)

제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제7조(낙찰의 방법)제1항 [별표6]

## 73. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(7)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조 제1항에 의하면 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립한다고 규정하고 있음.
-  지침 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다. [별표3] ‘입찰의 무효’ 제11호 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제10조 제1항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다고 하고, 제2항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 1월 소방시설 점검용역 사업자 선정(일반경쟁입찰, 최저낙찰제) 시 입찰에 참여한 3개 업체 중 A업체, B업체가 제출한 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계 금액이 일치하지 않고, C업체가 제출한 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 않아 3개 업체 모두 입찰의 무효 사유에 해당하는데도, 무효 업체인 B업체를 낙찰자로 선정하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제5조(입찰의 성립)제1항, 제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제10조(낙찰자 선정)제1항, 제2항

## 74. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(8)

평택시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 제1항에 의하면 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.  
[별표3] ‘입찰의 무효’ 제1호에 의하면 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰이라고 규정하고 있음.
-  지침 제26조 제1항에 의하면 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)  
1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자
-  「산림보호법」 제21조의9 제4항에 의하면 나무병원의 등록을 하지 아니하고는 다음 각 호의 수목을 대상으로 수목진료를 할 수 없다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 산림병해충 방제사업을 하거나, 국가·지방자치단체 또는 수목의 소유자가 직접 수목지료를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.  
2. 산림이 아닌 지역의 수목



- ☑ 평택시 ○○아파트 관리주체는 수목소독 사업자 선정 시 해당 법령인 산림보호법에 따른 나무병원을 등록하지 않은 ○○건설이 입찰참가 자격이 없어 무효 처리하여야 하는데도, 해당 사업자를 낙찰자로 선정하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)  
제6조(입찰의 무효)제1항 [별표3], 제26조(참가자격의 제한)제1항, 「산림보호법」  
제21조의9(나무병원의 등록)제4항

## 75. 수의계약 절차 부적정(1)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과, 안양시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] <비고>에 의하면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 1월(외부회계감사 업체 선정), 2018년 3월(아파트 종합보험 업체 선정, 관리규약 인쇄 업체 선정), 2018년 11월(세무주치의 서비스 업체, 방송설비유지 업체 재계약) 입주자대표회의 구성원 과반수가 회의에 참석하지 않아 의결을 할 수 없었는데도 의결을 받은 것으로 하여 수의계약을 체결하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 관리주체는 2019년 어린이놀이시설 배상책임보험 가입 계약에 대하여 입주자 대표회의의 의결을 거치지 않고 수의계약을 체결하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 노후배관 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 후, 2회 유찰되어 수의계약을 체결하면서 입주자대표회의 의결을 거치지 아니하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제3항 [별표2], (국토교통부 고시 제2018-614호) 제4조(입찰의 방법)제5항

## 76. 수의계약 절차 부적정(2)

경기도 공동주택과, 남양주시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2016-943호) 제4조 제3항 [별표2] 제7호에 의하면 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 다만 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다고 규정하고 있으며, <비고>에 의하면 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.
-  지침(국토교통부고시 제2018-614호) 제4조 제5항에 의하면 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의 계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 3월 옥상층 4세대 옥상방수공사 사업자 선정을 위한 입찰 공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)후, 2018년 4월 총 2회 유찰되어 2018년 6월 입주자대표회의에서 2회 유찰에 따른 수의계약을 의결하였으나, 2018년 7월 입주자대표회의 의결 없이 1차, 2차 입찰에 부친 내용과 다르게 옥상방수공사 外 외벽 균열 및 몰탈 보수 공사(계약금액: 71,916,500원)를 추가하여 수의계약을 체결하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2019년 7월 재활용 수거 사업자와 재활용품 매매계약(계약금액 : 2,870,000원, 계약기간 : 2개월)을 체결하면서 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 수의계약을 체결하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 관리주체는 2019년 11월 바닥타일 보수공사 계약(계약금액 : 3,190,000원, VAT포함)을 체결하면서 긴급공사 사유로 수의계약 전에 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 수의계약을 체결하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016- 943호, 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제3항, [별표2], 제5항

## 77. 수의계약 절차 부적정(3)

경기도 공동주택과, 성남시 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제5항에 의하면 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의 계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 1월 종합보험(화재보험, 영업배상책임보험) 가입을 위해 10개 보험사로부터 견적서를 접수 받은 후, 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고, 2019.1.24. 최저 견적(30,785,800원) 보험사와 수의계약을 체결하였음.
- ☑ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 7월~2020년 3월까지 장기수선충당금 및 관리비 등을 집행하는 물품 구입 및 공사 사업자와 총 18건의 계약을 체결하면서 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 수의계약을 체결하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제5항

## 78. 수의계약 체결 부적정(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제2호에 의하면 공산품을 구입하는 경우로 규정하고 있음.



- 아파트 관리주체는 2018년 11월 트리 및 조명 설치를 위한 사업자 선정을 위해 4개 업체의 견적서를 접수 받은 후, 최저 견적(980만원, VAT별도) 업체를 수의계약(공산품 구입)으로 선정하였으나, 선정된 업체가 제출한 견적서 내용에는 ‘현장기공 2인, 보조기공 1인(250만원), 장비대(100만원)’이 포함되어 있고, 실제 작업 시 기술인력 및 장비가 투입되어 설치 작업을 실시하여 공산품을 구입하는 경우에 해당되지 않아 수의계약 대상이 아님에도 수의계약으로 사업자를 선정하였음.



관련규정

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



## 79. 수의계약 체결 부적정(2)

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법」 제2조 제1항 제10호에 의하면 관리주체란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다고 하고, 나목에 의하면 제13조 제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체로 규정하고 있음.
-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] '수의계약의 대상' 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 (부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우라고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 사업주체는 2017년 12월 주택관리업자 ○○(주)와 위탁관리 계약을 체결하면서 경비 인력 및 청소인력에 대하여 직영운영이 아님에 따라 경비용역 및 청소용역에 대하여 경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 하는데도, 위탁관리 계약과 함께 경비용역(월 28,695,000원), 청소용역(월 22,829,210원)을 포함하여 수의계약을 체결하였음.
- ☑ □□아파트 사업주체는 2018년 2월 주택관리업자 ▷▷(주)와 위탁관리 계약을 체결하면서 경비 인력 및 청소인력에 대하여 직영운영이 아님에 따라 경비용역 및 청소용역에 대하여 경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 하는데도, 위탁관리 계약과 함께 경비용역(월 27,576,000원), 청소용역(월 27,434,140원)을 포함하여 수의계약을 체결하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제2조(정의)제1항,  
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2]

## 80. 수의계약 체결 부적정(3)

안산시 주택과, 의정부시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제6호에 의하면 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 없다고 규정하고 있음.



- ☑ 안산시 ○○아파트 입주자대표회의는 배관 교체공사에 대하여 아래와 같이 시기나 물량으로 나누어 동일 업체와 수의계약을 체결하였음.

[배관 교체 공사 현황]

지출일자	공 사 명	공사 업체	공사 금액(원)
2018.5.31	114동 140* 온수배관 교체	◇◇ENG	660,000
2018.7.10	102동 옆 저수조 메인배관 교체		2,200,000
	111동 60*~70* 온수배관 교체		1,210,000
	113동 10*~30* 온수배관 교체		770,000
	112동 80*~90* 온수배관 교체		990,000
	102동 옆 저수조 메인배관 교체		770,000
2018.7.31	112동 100*~130* 냉수배관 교체		1,760,000
	110동 정화조배관 교체		1,100,000
2018.9.21	112동 10*~20* 온수배관 교체		990,000
	112동 10*~20* 온수배관 교체		990,000
	113동 80*~100* 냉수배관 교체		1,210,000

지출일자	공 사 명	공사 업체	공사 금액(원)
2018.10.25	112동 81* 온수 신축 이음관 교체	◇◇ENG	990,000
	101동 20*~30* 냉수배관 교체		770,000
	107동 10*~20* 온수배관 교체		770,000
2018.11.26	112동 91*~101* 냉수배관 교체		770,000
	112동 51*~61* 온수배관 교체		770,000
	112동 30*~40* 냉수입상관 교체		770,000
	112동 101*~111* 온수배관 교체		770,000
	104동 30*~40* 냉수배관 교체		770,000
	102동 10*호 라인 난방관 교체		770,000
	113동 30*~50* 입상관 교체		1,540,000
	111동 20*~30* 온수배관 교체		770,000
	113동 100*~110* 냉수배관 교체		770,000
2018.12.24	112동 41*~51* 냉수배관 교체		770,000
	112동 20*~30* 냉수배관 교체		770,000
	112동 20*~30* 온수배관 교체		770,000
	101동 지하~10* 온수배관 교체		935,000
	112동 21*~31* 냉수배관 교체		770,000
	101동 20*~30* 냉수배관 교체		880,000
	111동 50*~60* 냉수배관 교체		770,000
2019.1.18	110동 30*~40* 난방배관 교체		770,000
	112동 70*~80* 냉수배관 교체		770,000
	111동 60*~70* 냉수배관 교체		770,000



- ☑ 의정부시 ○○아파트 관리주체는 2016년 11월 소방 펌프실, 부스터 펌프실 동파 방지용 판넬 설치와 경로당 새시 교체에 대해 입주자대표회의의 의결을 받은 후, 해당 공사에 대하여 아래와 같이 시기나 물량으로 나누어 동일 업체와 수의계약을 체결하였음.

## [펌프실 판넬 설치 및 경로당 새시 교체공사 현황]



계약일자	공 사 명	공사 업체	계약금액(원)
2016.11.5.	부스터 펌프실 판넬 설치공사	□□□□	2,900,000
2016.11.5.	경로당 새시 교체공사		2,632,400
2016.11.29	소방 펌프실 판넬 설치공사		2,900,000
계			8,432,400

## 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2]

## 81. 수의계약 체결 부적정(4)

용인시 주택과, 수원시 공동주택과

-  「공동주택관리법」 제2조 제1항 제10호에 의하면 관리주체란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다고 하고, 나목에 의하면 제13조 제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체로 규정하고 있음.
-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우라고 규정하고 있음.



- ☑ 용인시 ○○아파트 사업주체는 주택관리업자(주)○○과 위탁관리 계약을 체결하면서 경비인력 및 청소인력에 대하여 직영운영이 아님에 따라 경비용역 및 청소용역에 대하여 경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 하는데도, 위탁관리 계약과 함께 경비용역(월 19,950,000원), 청소용역(월 18,500,000원)을 포함하여 수의계약을 체결하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 관리주체는 2018년 10월 지하주차장 주차라인 공사 사업자 선정을 위해 3개 업체의 견적서를 접수 받은 후, 최저 견적 업체를 수의계약 선정하였으나 공사금액이 400만원으로 경쟁입찰방식으로 사업자를 선정해야 하는데도 수의계약으로 사업자를 선정하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법」 제2조(정의)제1항,  
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2]

## 82. 수의계약 체결 부적정(5)

고양시 주택과, 김포시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의 계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제5호에 의하면 본 공사와의 동일성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우, 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 (부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우로 규정하고 있음.



- ☑ 고양시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 외벽 보수공사 사업자와 계약을 체결(공사금액 290만원)한 후, 추가 공사에 대하여 본 공사 금액의 10%(29만원)를 초과하여 수의계약을 체결(공사금액 190만원)하였음.
- ☑ 김포시 ○○아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 2017년 CCTV 카메라 보수, 하수관 통수작업 외 4건, 2018년 옥상문 자동개폐장치, 컨트롤러 교체, 체크밸브 교체 외 2건, 2019년 옥상 코너 방수공사, 외벽 방수공사, 우수관 통수작업 외 3건에 대하여 2인 이상의 비교 견적 없이 수의계약을 체결하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2]

## 83. 수의계약 체결 및 절차 부적정

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] '수의계약의 대상' 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 (부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우라고 규정하고 있으며, 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자 대표회의에서 의결한 경우라고 규정하고 있음.



「관리규약」 제85조의3 제1항에 의하면 관리주체가 지침 [별표2] 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약하려면 계약만료 30일전까지 관리규약 [별표8] 서식에 따라 사업수행실적을 평가하여 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 입주자대표회의에서 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 재계약 할 수 있다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체(사업주체 관리기간)는 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 하는데도, 2018년 8월 소독용역 사업자 선정을 위한 경쟁입찰을 실시하지 않고 계약금액(6개월 360만원) 300만원 이상으로 수의계약 대상이 아님에도 수의계약을 체결하였음. 또한, 관리주체는 2019.2.22 재계약에 대한 사업수행실적 평가 시 계약만료 30일전까지 사업수행실적을 평가하여야 하는데도, 계약만료일(2019.2.28.) 6일전에 평가하여 수의계약을 체결하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2],  
「관리규약」 제85조의3(기존사업자 재계약)제1항

## 84. 수의계약 체결 및 CCTV 설치공사 발주 부적정

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제1항에 의하면 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하며, [별표2] '수의계약의 대상' 제6호에 의하면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 (부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우라고 규정하고 있음.
-  「정보통신공사업법」 제29조 제1항에 의하면 발주자는 공사를 공사업자에게 도급하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 8월 커뮤니티 출입통제 및 CCTV 설치공사에 대해 경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 하는데도, 주민공동시설 위탁 운영 사업자와 수의계약(공사금액 : 860만원)을 체결하였음. 또한, 해당 CCTV 설치공사는 정보통신공사업법에 따른 정보통신공사업자에게 도급하여야 하는데도, 정보통신공사업 시공 자격이 없는 자에게 공사를 도급하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호)  
제4조(입찰의 방법)제1항, 제3항 [별표2],  
「정보통신공사업법」 제29조(공사의 도급)제1항



## 85. 수의계약 체결 및 장기수선공사 발주 부적정

경기도 공동주택과



「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제3호에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각목의 사항

가. 장기수선충당금을 사용하는 공사로 규정하고 있음.



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항에 의하면 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 하고, [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제6호에 의하면 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 없다고 규정하고 있으며, 제5항에 의하면 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 11월 장기수선충당금을 사용하는 공사인 어린이놀이터 보수 공사(공사금액 : 2,273,000원, VAT별도)에 대하여 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는데도 관리주체가 직접 사업자를 선정하였으며, 수의계약에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항,  
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)  
제4조(입찰의 방법) 제3항 [별표2]

## 86. 재계약 절차 부적정(1)

경기도 공동주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자와의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약 할 수 있다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제85조의3 제2항에 의하면 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약 만료 3개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018.11.20. 기존 사업자인 경비용역, 청소용역 사업자와 재계약을 위한 사업수행실적 평가 시 관리규약의 별지 서식을 사용하지 아니하였으며, 재계약에 대한 입주자등의 이의신청 절차 없이 2018.11.23. 입주자대표회의 의결 후, 2018.12.24. 청소용역과 2019.1.17. 경비용역에 대한 재계약을 체결하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018.5.24. 기존 사업자인 재활용품 수거용역 사업자 재계약에 대하여 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 접수 절차를 이행하지 않고, 입주자대표회의에서 재활용품 수거 단가를 하향 조정하여 재계약하기로 의결 받은 후 2018.6.20. 재계약을 체결하였음.

### 관련규정

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

## 87. 재계약 절차 부적정(2)

경기도 공동주택과, 용인시 주택과, 김포시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조 제3항 [별표2] 제9호에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자와의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약을 할 수 있다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제85조의3 제2항에 의하면 관리주체가 재계약 필요가 있다고 평가한 경우에는 계약 만료 ○개월 전까지 재계약 평가 결과를 별지 서식 제14호로 작성하여 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 2주간 게시하며 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 한다고 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 1월 소독용역 사업자 재계약에 대하여 관리규약에서 정한 사업 수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 접수 절차 없이 입주자대표회의 의결만으로 재계약을 체결하였음.
- ☑ 용인시 ○○아파트 관리주체는 2017년 11월 전산용역 계약(계약기간 2017.12.1. ~ 2018.11.30.)을 체결하고, 2018년 9월 재계약에 대하여 관리규약에서 정한 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 접수 절차 없이 입주자대표회의 의결만으로 재계약을 체결하였음.
- ☑ 김포시 ○○아파트 관리주체는 2019년 소독용역, 전산용역, 2020년 소독용역, 전산용역, 재활용품 수거용역 재계약에 대하여 관리규약에서 정한 사업수행실적 평가 및 입주자등의 이의신청 접수 절차 없이 재계약을 체결하였음.

### 관련규정

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

## 88. 계약 체결 부적정(1)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과, 하남시 주택과

-  구 「주택법시행령」 제55조의4 제1항 제1호에 의하면 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항으로 “가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지를 위한 용역 및 공사”로 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제1호 의하면 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항으로 “나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”으로 규정하고 있으며, 제3호에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항으로 “가. 장기수선충당금을 사용하는 공사”로 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2015년 8월 주택관리업자와 위탁관리 계약을 체결하면서 계약 내용에 관리주체가 사업자를 선정하고 계약을 체결해야 하는 경비용역을 포함하여 계약을 체결하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2019년 3월 화재보험, 영업배상보험, 어린이놀이시설배상보험, 2019년 12월 체육시설배상보험 계약을 체결하면서 관리주체가 계약을 체결하여야 하는데도 입주자대표회의가 계약을 체결하였음.
- ☑ 군포시 ○○아파트 입주자대표회의는 장기수선충당금을 사용하는 난방 순환펌프 보수공사, 놀이터 아스콘 보수공사 계약을 체결하면서 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 하는데도 관리주체가 계약을 체결하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 입주자대표회의는 2016년 9월 장기수선충당금을 사용하는 담장 옹벽 및 계단 보수공사 계약을 체결하면서 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 하는데도 관리주체가 계약을 체결하였음.

### 관련규정

구 「주택법시행령」 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항,  
「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)제1항

## 89. 계약체결 부적정(2)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 6월 CCTV 설치공사(제한경쟁입찰, 적격심사제) 사업자 선정을 위한 적격심사 시 낙찰자를 선정[낙찰금액 : 131,197,000원(VAT별도)] 한 후, 계약 체결 시 낙찰금액과 다르게 계약을 체결[계약금액: 131,000,000원(VAT별도)] 하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2016년 11월 경비용역 사업자 낙찰자를 선정[입찰가액 : (월)10,620,320원×12개월=127,443,840원] 한 후, 계약 체결 시 낙찰금액과 다르게 계약을 체결 [(월)10,620,320원 ×24개월 = 254,887,680원] 하였음.
- ☑ △△아파트 입주자대표회의는 2019년 3월 CCTV 설치공사(제한경쟁입찰, 적격심사제) 사업자 선정을 위한 적격심사 시 낙찰자를 선정[낙찰금액: 104,450,000원(VAT별도)] 한 후, 계약 체결 시 낙찰금액과 다르게 계약을 체결[계약금액: 85,000,000원(VAT별도)] 하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2016-636호, 제2018-614호) 제29조(계약체결)제2항

## 90. 계약체결 부적정(3)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제2항에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있음.



- ✔ ○○아파트 관리주체는 2019년 1월 주민운동시설 위탁 운영 사업자와 계약 체결 시 계약기간을 입찰공고(2년)와 다르게 '5년'으로 변경하였으며, 낙찰금액(2년, 258,846,529원)과 다르게 '당월의 위탁수수료=당월 이용료-(수선유지충당금 300,000원+전기·수도 비용+직원 급여 및 강사 수업료)'로 변경하여 계약을 체결하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018- 614호) 제29조(계약체결)제2항

## 91. 계약보증금 미징구

경기도 공동주택과, 하남시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제4항에 의하면 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다고 규정하고 있음.



지침 제31조 제3항에 의하면 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다고 하고, 제4항에 의하면 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018.6.20. 재할용품 수거용역 계약(계약금액 : 18,648,000원, 계약기간 : 2년)을 체결하면서 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 납부 받지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018.3.26. 전산회계처리 및 인쇄 계약(계약금액: 7,892,500원, 계약기간 : 11개월)을 체결하면서 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 납부 받지 아니하였음.
- ☑ △△아파트 입주자대표회의는 2019.6.25. 주택관리업자와 위·수탁관리 계약(계약금액 : 33,894,720원, 계약기간: 3년)을 체결하면서 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금이 아닌 연대보증서를 징구하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 관리주체는 2017년 3월 승강기유지관리 계약을 체결하면서 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 납부 받지 아니하였음.

### 관련규정

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

## 92. 계약보증금 징구 부적정(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제4항에 의하면 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다고 규정하고 있음.



지침 제31조 제3항에 의하면 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 3월 경비용역 사업자와 계약[계약기간 : 2년, 계약금액 : 455,025,600원]을 체결하고, 계약기간 2년을 보험기간으로 하여 계약금액 100분의 10에 해당하는 계약보증금 45,502,560원을 받아야 하는데도, 계약기간 1년을 보험기간으로 하여 계약금액 100분의 5에 해당하는 계약보증금 22,751,280원을 징구 받았음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2017년 3월 청소용역 사업자와 계약[계약기간: 2년, 계약금액 : 213,831,360원 / (월)8,909,640원]을 체결하고, 계약기간 2년을 보험기간으로 하여 계약금액 100분의 10에 해당하는 계약보증금 21,383,136원을 받아야 하는데도, 월간 용역금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금 890,970원을 징구 받았음. 또한, 2018년 12월 청소용역 사업자와 계약[계약기간 : 2년, 계약금액 : 249,624,000원 / (월)10,401,000원]을 체결하고, 계약기간 2년을 보험기간으로 하여 계약금액 100분의 10에 해당하는 계약보증금 24,962,400원을 받아야 하는데도, 월간 용역금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금 1,040,100원을 징구 받았음.

관련규정

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



## 93. 계약보증금 징구 부적정(2)

의왕시 건축과, 파주시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조 제4항에 의하면 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다고 규정하고 있음.



지침 제31조 제3항에 의하면 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 2018년 4월 승강기 유지관리 계약(2년, 계약금액 월 9,504,000원)을 체결하고 계약보증금을 징구 받지 아니하였음. 또한, 입주자대표회의는 장기수선충당금을 집행하는 2018년 6월 LED 교체 공사(계약금액 13,057,000원), 2019년 1월 정화조설비 공사(계약금액 3,223,000원), 2019년 3월 옥상방수공사(계약금액 3,267,000원) 계약을 체결하고 계약보증금을 징구 받지 아니하였음.
- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 재도장, 지하 주차장 예폭시 공사 외 감리용역, 비상방송장비 일부 교체 공사 계약을 체결하고 계약보증금을 징구 받지 아니하였으며, 지하주차장 LED 교체 공사 사업자와 계약을 체결하고 계약금액의 100분의 20을 계약보증금으로 징구 받아야 하는데도 계약금액의 100분의 10의 계약보증금을 징구 받았음.

### 관련규정

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

## 94. 4대 보험 가입증명서 징구 부적정

경기도 공동주택과, 화성시 주택과, 남양주시 주택과

-  「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조 제4항에 의하면 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조 제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용 보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다고 규정하고 있음.
-  지침 제29조 제5항에 의하면 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에는 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다고 규정하고 있음



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2019.1.30일 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 4개월이 지난 2019년 6월 11일 발급된 4대 보험 가입증명서를 징구 받았음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018년 7월 청소용역 사업자와 계약을 체결하면서 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2019년 경비용역, 청소용역 사업자와 계약을 체결하면서 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- ☑ 남양주시 ○○아파트 관리주체는 2018년 2월 경비용역(경비원 6명), 2018년 12월 청소용역(미화원 6명) 사업자와 계약을 체결하면서 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2018-614호)  
제21조(계약체결)제4항, (국토교통부 고시 제2016-943호) 제29조(계약체결)제5항

## 06 자료의 열람·공개·보관

### 95. 사업자 선정결과 미공개(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조 제1항에 의하면 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우에는 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우 관리주체는 입찰공고 내용, 선정결과 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리 정보시스템에 즉시 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 청소용역, 2018년 청소용역, 2018년 경비용역, 2019년 경비용역, 2018년 CCTV 설치공사, 2019년 재도장 공사 사업자 선정 후 사업자 선정 결과를 게시판에 공개하지 아니하였음. 또한, 2018년 청소용역 사업자 선정 후 사업자 선정 결과를 공동주택관리 정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2018년 6월 경비용역과 청소용역 계약을 체결한 후 선정결과 내용을 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- ☑ △△아파트 관리주체(사업주체 관리기간)는 2018년 1월~3월 잡수입(판촉 행사) 계약을 체결(5건) 한 후, 선정결과 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.

관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제11조(선정결과 공개)제1항, 제2항

## 96. 사업자 선정결과 미공개(2)

성남시 공동주택과, 안양시 주택과, 화성시 주택과, 수원시 공동주택과, 의정부시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 성남시 ○○아파트 관리주체는 2019년 2월 원격검침시스템 보수 및 전력량계 교체 공사 사업자 낙찰자를 결정한 후 선정 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 관리주체는 최근 3년간 총 32건의 사업자 낙찰자를 결정한 후 30건에 대한 사업자 선정 결과를 공동주택관리정보시스템과 게시판에 공개하지 아니하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리주체는 2019년 청소용역 사업자 선정 입찰공고 후 2회 유찰되어 수의 계약으로 계약을 체결하였으나, 공동주택관리정보시스템에 선정결과 등록 시 수의계약공지에 공개하지 않고 입찰결과공지에 낙찰로 사업자 선정결과를 다르게 공개하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 관리주체는 2017년 8월~2020년 3월까지 총 38건의 사업자 낙찰자를 결정한 후 35건에 대한 사업자 선정 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 관리주체는 2017년 1월~2018년 12월까지 총 51건의 사업자 선정(수의 계약 포함) 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.

### 관련규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2016-943호, 제2018-614호)  
제11조(선정결과 공개)제1항, 제2항

## 97. 사업자 선정결과 지연 공개

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조 제2항에 의하면 관리주체는 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우 제1항 각 호의 사항(입찰공고 내용, 선정결과 내용)을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019.3.20.일 경비용역 사업자선정 낙찰자를 결정하고 그 선정결과를 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보 시스템에 공개하여야 하는데도, 공동주택관리정보시스템에 2019.3.22.일 공개하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2019.6.27.일 경비용역 사업자선정 낙찰자를 결정하고 그 선정결과를 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보 시스템에 공개하여야 하는데도, 홈페이지에는 2019.7.24.일 공개, 공동주택관리정보시스템에는 2019.7.1.일 공개하였음.
- ☑ △△아파트 관리주체는 2019.5.3.일 소방시설점검용역 사업자선정 낙찰자를 결정하고 그 선정 결과를 낙찰자 결정일의 다음날인 2019.5.7.일 18시까지 해당 공동주택단지의 게시판과 공동 주택관리정보시스템에 공개하여야 하는데도, 게시판에는 3일, 공동주택관리정보시스템에는 11일 지연하여 공개하였음.

관련규정

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

## 98. 계약서 미공개

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제28조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 청소용역, 2018년 청소용역, 2018년 경비용역, 2019년 경비용역 계약서를 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음. 또한, 입주자대표회의는 2018년 CCTV 설치공사, 2019년 재도장 공사 계약서를 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 입주자대표회의는 2017년 주택관리업자, 2017년 청소용역 계약서를 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음.
- ☑ △△아파트 입주자대표회의는 2018년 지하주차장 에폭시공사, 2019년 재도장공사, 승강기 쉬브·로프공사 계약서를 인터넷 홈페이지에 공개하지 아니하였음. 또한, 관리주체는 2018년 경비용역 계약서를 인터넷 홈페이지 공개하지 아니하였음.
- ☑ ▷▷아파트 관리주체는 2018년 경비, 청소, 소독, 재활용수거용역, 2019년 소독, 재활용수거, 소방시설점검, 승강기유지관리용역 계약서를 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음. 또한, 입주자대표회의는 2019년 주택관리업자 위·수탁관리 계약서를 공동주택 단지의 게시판에 공개하지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

## 99. 계약서 지연공개 및 미공개

경기도 공동주택과, 의정부시 주택과




「공동주택관리법」 제28조에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)에 공개하여야 한다고 규정하고 있음.




- ☑ ○○아파트 입주자대표회의는 2018.2.27. 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 1개월을 경과하여 2018.8.13. 홈페이지에 계약서를 지연 공개하였음. 또한, 관리주체는 2019년 1월 소독용역, 2019년 4월 승강기유지관리 용역 계약을 체결한 후, 계약서를 홈페이지에 공개하지 아니하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 관리주체는 2017년 1월~2018년 12월까지 공사 및 용역 사업자와 계약을 체결한 후, 총 44건에 대한 계약서를 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지나 게시판에 공개하지 아니하였음.

## 100. 장기수선계획 및 장기수선충당금 현황 공개 부적정

화성시 주택과, 고양시 주택과

 「공동주택관리법 시행령」 제28조 제2항 제3호에 의하면 관리주체는 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다고 규정하고 있음.

 「관리규약」 제62조 제1항에 의하면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월 말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고 입주자등에게 배부하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ **화성시 ○○아파트 관리주체는 장기수선계획 현황을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 공개 및 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.**
- ☑ **고양시 ○○아파트 관리주체는 2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 홈페이지 및 게시판에 공개하지 아니하고, 2015년~2017년 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 입주자등에게 배부하지 아니하였음.**




관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)제2항, 「관리규약」 제62조(장기수선충당금의 집행 및 공개)제1항



## 101. 설계도서 보관 등 부적정

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법」 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·유지하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제32조 제1항에 의하면 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다고 하고, 제2항에 의하면 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행규칙」 제10조 제2항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조 제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다. 1. 이력 명세 2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면 3. 주요 공사 사진으로 규정하고 있음.





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 통합경비실 증축공사, 2018년 산책로 개선공사를 실시하고 시설물의 교체, 유지보수 등과 관련된 도면과 공사 관련 서류를 보관하지 아니하였음. 또한, 2016년 8월~2019년 6월까지 장기수선충당금을 사용하여 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수를 총 55건 실시하였는데도 공동주택관리정보시스템에 그 실적을 등록하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법」 제31조(설계도서의 보관 등),  
 「공동주택관리법 시행령」 제32조(설계도서의 보관 등)제1항, 제2항,  
 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조(설계도서의 보관)제2항

## 102. 자료의 보관 부적정

경기도 공동주택과, 안산시 주택과

-  「관리규약」 제52조 제1항 제8호에 의하면 관리주체는 공사·용역 등 관련자료(주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료 계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰서 및 제출 서류 일체, 적격심사평가표를 포함한다)를 20년간 보관한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제52조 제1항 제7호에 의하면 관리주체는 선거관리위원회 관련서류를 5년간 보관한다고 규정하고 있음.






- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 4월, 2018년 5월 옥상방수공사 사업자 선정과 관련 2회 유찰된 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰 제출서류를 보관하고 있지 아니하였음. 또한, 2019년 4월 외벽균열보수공사 사업자 선정과 관련하여 입찰 재공고에 따른 입찰 참여 3개 업체 중 2개 업체의 입찰 제출서류를 보관하고 있지 아니하였음.
- ☑ 안산시 ○○아파트 관리주체는 제9기(임기 : 2017년 4월~2019년 3월), 제10기(임기 : 2019년 4월~2021년 3월) 동별 대표자 후보 등록서류 중 관리비 등의 완납 확인서, 범죄경력 조회서 서류를 보관하고 있지 아니하였음.

관련규정

「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)제1항

## 103. 시설물 유지보수 실적 미등록

고양시 주택과, 용인시 주택과, 의왕시 건축과, 광주시 주택정책과

-  「공동주택관리법」 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·유지하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제32조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다고 되어 있으며, 제2항에 의하면 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행규칙」 제10조 제2항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 제1호 이력 명세, 제2호 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면, 제3호 주요 공사 사진을 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다고 규정하고 있음.





- ☑ 고양시 ○○아파트 관리주체는 2016년 8월~2019년 7월까지 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 현황에 대한 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- ☑ 용인시 ○○아파트 관리주체는 2019년 8월 소방 수신기 교체 공사에 대한 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수현황에 대한 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- ☑ 광주시 ○○아파트 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수현황에 대한 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.


### 관련규정

「공동주택관리법」 제31조(설계도서의 보관 등),  
 「공동주택관리법 시행령」 제32조(설계도서의 보관 등)제1항, 제2항,  
 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조(설계도서의 보관)제2항

## 104. 결산서 공개 부적정

경기도 공동주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제26조 제3항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택 회계처리기준」 제41조 제1항에 의하면 관리주체는 영 제26조 제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
 

1. 재무상태표	2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)	4. 주식
5. 세입·세출결산서라고 규정하고 있음.	
-  「관리규약」 제71조 제2항에 의하면 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 사업실적서 및 결산서는 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2017년 회계연도에 대하여 결산서 중 재무상태표, 운영성과표를 공개하지 아니하였으며, 2018년 회계연도에 대하여 결산서 중 재무상태표, 운영성과표, 주식, 세입·세출결산서를 공개하지 아니하였음.
- ☑ □□아파트 관리주체는 2017년 회계연도에 대하여 결산서를 공개하지 아니하였으며, 2018년, 2019년 회계연도에 대하여 결산서 중 이익잉여금처분계산서, 주식, 세입·세출결산서를 공개하지 아니하였음.



관련규정

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

## 07 관리규약

### 105. 관리규약 개정 부적정(1)

성남시 공동주택과, 화성시 주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 부칙(대통령령 제27780호, 2017.1.10.) 제1조에 의하면 이 영은 공포한 날부터 시행한다고 하고, 제2조 제2항에 의하면 입주자대표회의는 이 영 시행일로부터 4개월 이내에 제1항에 따라 개정된 관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제82조 제1항에 의하면 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영 제20조 제3항에 따라 공동주택관리 법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자 등에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 선거관리업무를 요청하여야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때



- ✓ 성남시 ○○아파트 입주자대표회의는 2016년 12월 관리규약을 개정한 후, 경기도 공동주택관리 규약 준칙이 개정(제10차, 2017.3.9.)되어 영 부칙 제2조에 따라 4개월 이내인 2017.5.9.일까지 관리규약을 개정했어야 하는데도 개정하지 아니하였음.
- ✓ 화성시 ○○아파트 입주자대표회의는 1996년 5월 관리규약을 제정하고 2004년 6월 관리규약 개정을 마지막으로 현재까지 관리규약을 개정하지 아니하였음. 또한, 관리규약의 입주자대표회의 운영비 항목에 대한 금액과 잡수입의 사용 금액 등에 규정하고 있지 아니함.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 부칙(대통령령 제27780호) 제1조(시행일),  
제2조(관리규약준칙 등에 관한 경과조치)제2항

## 106. 관리규약 개정 부적정(2)

용인시 주택과



「공동주택관리법」 제38조 제2항에 의하면 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 한다고 규정하고 있음.







- ✔ 용인시 ○○아파트 입주자대표회의는 관리규약 개정 시 제63조 제2항에 “입주자가 적립에 기여한 잡수입은 입주자의 동의를 얻어 하자 소송비용에 우선 지출 할 수 있고, 법원 판결 또는 조정애 따른 하자보수금 수령 시 우선 지출한 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하여야 한다”고 법령에 위반되는 내용을 포함하여 관리규약을 개정하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항

## 107. 관리규약 제·개정 부적정 및 공포 미 이행

안양시 주택과, 하남시 주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제20조 제4항에 의하면 관리규약을 개정하려는 경우에는 1. 개정 목적 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용 3. 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제21조에 의하면 관리규약을 신고하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체를 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제82조 제4항에 의하면 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 영 제20조 제4항에 따라 개정목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 작성하여 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「관리규약」 제83조에 의하면 이 규약을 개정한 경우에는 입주자대표회의의 회장이 공포하여야 한다. 다만 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다고 규정하고 있음.



- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의는 2018년 제12차 관리규약 개정 시 개정안에 대해 관리규약 별지 제8호 서식에 따라 작성하지 않고, 게시판에 공고 및 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음. 또한, 입주자대표회장은 관리규약을 개정한 후 7일 이내 공포하지 않고, 관리사무소장 또한 관리규약 개정에 대한 공포를 이행하지 아니하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 사업주체는 최초 관리규약을 제정한 후 제정 신고를 이행하지 아니하였음.


### 관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제20조(관리규약의 제정 등)제3항, 제4항, 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고), 「관리규약」 제82조(규약의 개정)제4항, 제83조(규약의 공포)


## 08 장기수선계획, 장기수선충당금

### 108. 장기수선 계획기간 규정 부적정

경기도 공동주택과

 「공동주택관리법 시행규칙」 제9조 [별표1] 장기수선계획의 수립기준 제7호에 의하면 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법에 대하여 규정하고 있음.

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

 「관리규약」 제66조 제1항에 의하면 영 제31조 제1항에 따른 장기수선충당금의 요율은 규칙 [별표1] 제7호의 규정에 따라 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용 검사일을 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립 요율에 따라 산정하는 것을 말한다.(※괄호안은 누계임)고 규정하고 있음.

1. 2019년부터 ~ 2024년까지 : 20퍼센트 (20%)
2. 2025년부터 ~ 2030년까지 : 20퍼센트 (40%)
3. 2031년부터 ~ 2036년까지 : 30퍼센트 (70%)
4. 2037년부터 ~ 2042년까지 : 30퍼센트(100%)
5. 2043년 ~ 100퍼센트



☑ ○○아파트는 사업주체가 수립(2018년 1월)한 장기수선계획서의 총 장기수선 계획기간이 40년으로 되어 있는데도, 관리규약 제66조 제1항의 연차별 적립요율에 따른 계획기간을 2019년 ~2042년까지 24년으로 장기수선계획서와 다르게 규정하고 있음.


관련규정


「공동주택관리법 시행규칙」 제9조(장기수선충당금의 적립) [별표1],  
「관리규약」 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)제1항



## 109. 장기수선 계획기간 및 적립요율 규정 부적정

경기도 공동주택과

 공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다 하고, 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다고 규정하고 있음.

 「관리규약」 제66조 제1항에 의하면 영 제31조 제1항에 따른 장기수선충당금의 요율은 규칙 [별표1] 제7호의 규정에 따라 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용 검사일을 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립 요율에 따라 산정하는 것을 말한다고 규정하고 있음.

1. 2011년부터 ~ 2015년까지 : 10퍼센트
2. 2016년부터 ~ 2020년까지 : 20퍼센트
3. 2021년부터 ~ 2025년까지 : 30퍼센트
4. 2026년부터 ~ 2030년까지 : 40퍼센트
5. 2031년부터 : 100퍼센트



☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 1월 장기수선계획 검토(조정) 시 아래와 같이 관리규약과 다르게 계획기간 및 적립요율을 규정하여 조정하였음.

[장기수선 계획기간 및 적립요율 현황]



관리규약			장기수선계획서		
기간		누적적립 요율	기간		누적적립 요율
2011~2015	(05년)	10%	2011~2015	(05년)	10%
2016~2020	(05년)	20%	2016~2020	(05년)	20%
2021~2025	(05년)	30%	2021~2030	(10년)	40%
2026~2030	(05년)	40%	2031~2040	(10년)	60%
2031	( _ _ )	100%	2041~2070	(30년)	100%
총 계획기간	( _ _ )		총 계획기간	(60년)	

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등),  
「관리규약」 제66조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)제1항

## 110. 장기수선계획 수립대상 누락 및 수선주기 부적정

경기도 공동주택과, 김포시 주택과, 안양시 주택과, 의정부시 주택과

-  「공동주택관리법 시행령」 제30조에 의하면 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행규칙」 제7조 제1항에 의하면 국토교통부령으로 정하는 기준이란 별표 1에 따른 기준을 말한다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 해당 공동주택에 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조 제1항 [별표 1]의 시설물이 설치되어 있는 경우 장기수선계획에 반영하여야 하는데도, 2019년 2월 장기수선계획 검토(조정) 시 스프링클러 헤드, 동력반, 환기팬 등 3종의 시설물을 장기수선 계획에 반영하지 아니하였음.
- ☑ 김포시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 검토(조정) 시 해당 공동주택에 시설물이 설치된 CCTV 카메라, 감지기, 옥상 벤추레타의 시설물을 장기수선계획에 반영하지 아니하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 검토(조정) 시 해당 공동주택에 시설물이 설치된 감지기, 건물내부-천장-수성도료칠, 유성도료칠, 합성수지도료칠의 수선 항목을 장기수선계획에 반영하지 아니하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 검토(조정) 시 외부 수성페인트칠 등 15개 항목에 대하여 정확한 수선주기를 정하지 않고, 수선주기를 5년~6년 등의 범위로 부적정하게 조정하였음.

### 관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제30조(장기수선계획의 수립),  
「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)제1항 [별표1]

## 111. 장기수선계획 검토시기 및 조정 절차 부적정

경기도 공동주택과, 의정부시 주택과



「공동주택관리법」 제29조 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 보관하여야 한다고 규정하고 있으며, 제3항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2014년 9월 제1차 장기수선계획을 검토한 이후 3년(36개월)이 되는 2017년 9월 장기수선계획을 정기 검토하지 아니하였음. 또한, 2016년 2월과 2019년 1월 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 장기수선계획을 조정하면서 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받지 않고 입주자대표회의 의결로만 수시 조정하였음.
- ☑ 의정부시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 10월 장기수선계획을 정기 검토·조정 후, 2019년 10월 관리여건상 필요하여 장기수선계획을 조정하기로 입주자대표회의에서 의결하였으나 조정 내용을 반영한 장기수선계획서를 보관하고 있지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)제2항, 제3항

## 112. 장기수선계획 집행 및 검토·조정 부적정

안산시 주택과



「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 제3항에 의하면 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음.



- ☑ 안산시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2016년 12월 장기수선계획을 검토·조정 하였으며, 아래와 같이 2017년 14건의 수선예정 공사에 대하여 장기수선계획에 따라 교체 또는 보수 하지 아니하였음.

[장기수선계획 미집행 공사 내역]

번호	분류	공종	수선금액(원)	수선을	수선예정	비고
1	자동화재 감지설비	감지기	1,391,523	부분/20%	2017년	미집행 ※19년 8월 검토 및 조정
2		수신반, 중계기	9,688,322	부분/20%		
3		소화펌프	2,554,087	부분/10%		
4	승강기 및 인양기	와이어로프, 쉬브	15,147,055	전체/100%		
5		도어개폐장치	10,469,777	부분/20%		
6	피뢰설비 및 옥외전등	보안등	30,722,175	부분/25%		
7	통신 및 방송설비	앰프 및 스피커	3,501,963	부분/20%		
8		방송수신 공동설비	10,409,148	부분/20%		
9	보일러실 및 기계실	동력반	329,669	부분/25%		
10	급수설비	급수펌프	8,170,394	부분/10%		

번호	분류	공종	수선금액(원)	수선율	수선예정	비고
11	배수설비	펌프	3,954,963	부분/10%	2017년	
12		오배수관(PVC)	495,925	부분/10%		
13	옥외부대시설 및	울타리	10,384,804	부분/25%		
14	옥외 복리시설	안내표시판	2,914,986	전체/100%		

또한, 2016년 12월 정기 검토 후 3년(36개월)이 경과하는 2019년 12월 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.

## 113. 장기수선계획 검토·조정 부적정

김포시 주택과, 파주시 주택과




「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 제3항에 의하면 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있음.




- ☑ 김포시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2014년 2월 장기수선계획을 검토·조정 후, 3년(36개월)이 경과하는 2017년 2월과 2020년 2월 장기수선계획을 검토하였어야 하는데도, 이를 이행하지 아니하였음. (2016년, 2018년 장기수선계획 수시 조정함.)
- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 2014년 3월 검토·조정 후 3년(36개월)이 경과하였는데도 장기수선계획을 검토하지 않고, 2017년 9월 입주자 과반수 동의를 받아 검토·조정(수시)하였음.

## 114. 장기수선충당금 적립 부적정(1)

경기도 공동주택과, 수원시 공동주택과

 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다고 하고, 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다고 규정하고 있음.

 같은 조 제5항에 의하면 장기수선충당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날



☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서에 따른 장기수선계획기간 수선비 총액이 31,222,336,904원으로 관리규약에 따른 연차별 적립요율 적용 시 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 740원 인데도, 2018년 12월 입주자대표회의에서 m<sup>2</sup>당 72원으로 의결하여 2019년 1월부터 장기수선충당금을 세대별 m<sup>2</sup>당 72원으로 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 내용과 다르게 적립하였음.

☑ □□아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2015년 12월 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 107원인데도 m<sup>2</sup>당 60원으로, 2017년 10월 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 150원인데도 m<sup>2</sup>당 90원으로, 2019년 7월 m<sup>2</sup>당 150원인데도 m<sup>2</sup>당 120원으로 입주자대표회의에서 의결하여 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 내용과 다르게 적립하였음.

☑ 수원시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 해당 공동주택의 사용 검사일이 2017년 8월로 1년이 경과한 날이 속하는 달인 2018년 8월부터 장기수선충당금을 적립했어야 하는데도, 1개월이 경과한 2018년 9월부터 장기수선충당금을 적립하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항, 제3항, 제5항

## 115. 장기수선충당금 적립 부적정(2)

안양시 주택과, 의왕시 건축과, 고양시 주택과, 화성시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의하면 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다고 하고, 제3항에 의하면 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다고 규정하고 있음.




- ☑ 안양시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2015년~2019년 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 412.80원인데도 2017년 m<sup>2</sup>당 30.36원, 2018년 m<sup>2</sup>당 212.6원, 2019년 m<sup>2</sup>당 106.28원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 내용과 다르게 적립하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2015년 장기수선계획을 조정하였고, 장기수선계획에 따른 2016년~2018년 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 734.24원인데도 m<sup>2</sup>당 45.37원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 내용과 다르게 적립하였음.
- ☑ 고양시 ○○아파트 입주자대표회의는 장기수선계획 및 관리규약에 따른 장기수선충당금 적립금액과 다르게 임의로 적립금액을 정하기로 의결하였고, 이에 따라 관리주체는 연간 약 12억원을 과소하게 적립하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 2016년~2021년 월간 세대별 장기수선충당금은 m<sup>2</sup>당 200원인데도, 2017년 입주자대표회의에서 의결하여 m<sup>2</sup>당 65.37원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약에서 정한 내용과 다르게 적립하였음.



## 116. 장기수선충당금 사용 부적정

경기도 공동주택과, 수원시 공동주택과, 하남시 주택과

 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.


 같은 법 제30조 제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2018년 8월 장기수선계획서(2017년 9월 조정)에 포함되어 있지 아니한 오배수관(PVC) 교체공사(공사금액 23,100,000원)를 장기수선충당금을 사용하여 교체 및 보수하였음.
- ☑ 수원시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 3월 장기수선계획서에 포함되어 있지 아니한 방화셔터 모터교체공사(공사금액 539,000원)를 장기수선충당금을 사용하여 교체 및 보수하였음.
- ☑ 하남시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2017년 장기수선계획서 보도블록 부분수선에 2018년으로 계획되어 있는데도, 장기수선계획 조정 없이 보도블록 부분수선 공사를 시행하여 2017년 장기수선계획과 다르게 장기수선충당금을 사용하였음.

## 117. 장기수선 공사비 집행 부적정

경기도 공동주택과, 광주시 주택정책과, 파주시 주택과

 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있음.

 같은 법 제30조 제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획(2015년 5월 조정, 2016년 전체 수선)에 계획된 주차관제시스템 설치 공사에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 2016년 8월~2016년 10월 해당 공사비(공사금액 : 60,065,160원)를 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입(주차충당금)에서 집행하였음.
- ☑ 광주시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 계획된 ‘지하주차장 CCTV 녹화기 교체’ 공사에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입(주차관리충당금)에서 집행하였음.
- ☑ 파주시 ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 2017년 계획되어 있던 건물 외부 수성페인트칠, 건물내부 천장 수성도료칠, 내벽 수성·유성도료칠, 지하주차장 바닥 전면도장에 대하여 검토·조정 없이 이행하지 아니하였고, 2025년 계획되어 있던 지붕 아스팔트 싱글 잇기, 배수로 및 맨홀 수선 공사를 장기수선계획과 다르게 2018년에 실시하였음.

## 118. 장기수선계획 수선허목 관련 관리비용도 외 목적 사용

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제90조 제3항에 의하면 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 장기수선계획서의 수선허목에 대하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는데도 아래와 같이 관리비로 집행하여 관리비용도 외의 목적으로 사용하였음.

[장기수선계획서의 수선허목 관리비 집행 내역]




장기수선계획서의 수선허목을 관리비로 집행한 내역				장기수선계획서의 해당수선허목
집행년도	관리비 항목	공사 내용	집행금액(원)	
2017	수선유지비	승강기 내부 CCTV돔 카메라 자재구매	313,500	CCTV카메라
2017	수선유지비	관리동 오배수 펌프 교체	1,562,000	(배수)펌프
2018	수선유지비	스프링클러헤드 및 작업공구	299,750	스프링클러헤드
2018	수선유지비	세대 비상용 스피커 구입	110,000	스피커
2018	수선유지비	차동식 열감지기, 전기시설 LED센서	1,001,000	감지기
2018	수선유지비	CCTV 불량 교체 및 선로점검·복구	707,300	CCTV카메라
2018	수선유지비	디지털TV 방송장비 구비	495,000	방송수선공동설비
2018	수선유지비	단지내 CCTV 녹화장치(DVR) 교체	880,000	카메라녹화장치
2018	수선유지비	세대 방송스피커 비상 구매	110,000	스피커
2018	수선유지비	디지털방송 신호처리 장치 구입	495,000	방송수선공동설비
2018	수선유지비, 지능형 홈네트워크 유지비	지능형 홈네트워크 백본 교체	18,199,500	단지공용시스템
2018	수선유지비	공용부 집수정 수증펌프 구입	763,400	(배수)펌프

장기수선계획서의 수선편목을 관리비로 집행한 내역				장기수선계획서의 해당수선편목
집행년도	관리비 항목	공사 내용	집행금액(원)	
2019	수선유지비	세대내 방송 스피커	110,900	스피커
2019	수선유지비	세대 비상방송 스피커 구입	440,000	스피커
2019	수선유지비	차량번호 인식 카메라 교체	2,500,000	주차차단기
합 계			27,987,350	

## 09 기타

### 119. 행위허가 신고 미 이행

하남시 주택과

-  「공동주택관리법」 제35조 제1항 제3호에 의하면 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위 시 관리주체는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행령」 제35조 제1항에 의하면 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행규칙」 제15조 제3항 제3호에 의하면 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 증축 또는 증설하는 경우에는 전체 입주자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우로 규정하고 있음.




- ☑ 하남시 ○○아파트 관리주체는 2017년 11월 기존 CCTV 100대에서 13대를 신규 설치함에 따라 10퍼센트를 초과하여 증설하는 경우로 입주자 2분의 1 이상의 동의를 받아 하남시장에게 신고 하여야 하는데도 이를 이행하지 아니하였음.


#### 관련규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)제1항,  
 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등)제1항 [별표 3],  
 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조(행위허가 신청 등)제3항


## 120. 정보통신공사업(CCTV 설치공사)의 설계 및 감리 미 발주

경기도 공동주택과

 「정보통신공사법」 제7조 제1항에 의하면 발주자는 용역업자에게 공사의 설계를 발주하여야 한다고 되어있고, 제8조 제1항에 의하면 발주자는 용역업자에게 공사의 감리를 발주하여야 한다고 규정하고 있음.


 「정보통신공사법 시행령」 제6조 제1항에 의하면 법 제7조에 따라 용역업자에게 설계를 발주하여야 하는 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한 공사로 한다.

1. 제4조에 따른 경미한 공사
2. 천재·지변 또는 비상재해로 인한 긴급복구공사 및 그 부대공사
3. 별표 1에 따른 통신구설비공사
4. 기존 설비를 대·개체하는 공사로서 설계도면의 새로운 작성이 불필요한 공사

 같은 시행령 제8조 제1항에 의하면 법 제8조 제1항에 따라 용역업자에게 감리를 발주하여야 하는 공사는 제6조 제1항 각 호의 공사 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한 공사로 한다.

1. 「전기통신사업법」에 따른 전기통신사업자가 전기통신역무를 제공하기 위한 공사로서 총공사금액이 1억원 미만인 공사
2. 철도, 도시철도, 도로, 방송, 항만, 항공, 송유관, 가스관, 상·하수도 설비의 정보제어 등 안전·재해예방 및 운용·관리를 위한 공사로서 총공사금액이 1억원 미만인 공사
3. 6층 미만으로서 연면적 5천㎡ 미만의 건축물에 설치되는 정보통신설비의 설치공사
4. 대·개체되는 기존 설비 외의 신설 부분이 제4조 제1항에 따른 경미한 공사의 범위에 해당되는 공사
5. 그 밖에 공중의 통신에 영향을 미치지 아니하는 정보통신설비의 설치공사로서 과학기술정보통신부장관이 정하여 고시하는 공사



-  ○○아파트 입주자대표회의는 2017년 7월 단지내 CCTV 녹화장치 설치, 카메라 전체 교체 공사(공사금액 : 319,836,000원)를 실시하였으나, 해당 공사의 경우 정보통신공사법에 따른 정보통신공사로서 발주자인 입주자대표회의는 용역업자에게 공사의 설계 및 감리를 발주하여야 하는 데도, 이를 이행하지 아니하였음.

관련규정

「정보통신공사법」 제7조(설계 등)제1항, 제8조(감리 등)제1항

## 121. 안전관리계획서 수립 부적정

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제32조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다고 규정하고 있음.



「공동주택관리법 시행령」 제33조 제1항에 의하면 법 제32조 제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다고 규정하고 있음.

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| 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 |



「공동주택관리법 시행규칙」 제11조 제1항에 의하면 영 제33조 제1항 제8호에서 국토교통부령으로 정하는 시설이란 다음 각 호의 시설을 말한다고 규정하고 있음.

1. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도
2. 옥상 및 계단 등의 난간
3. 우물 및 비상저수시설
4. 펌프실, 전기실 및 기계실
5. 주차장, 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설





- ☑ ○○아파트 관리주체는 2019년 안전관리계획을 수립하면서 공동주택관리법 시행령 제33조 제1항에서 정하고 있는 시설 중 도시가스시설과 위험물 저장시설, 국토교통부령으로 정하는 시설 중 담장, 정화조, 옥상 및 계단 등의 난간, 펌프실, 전기실 및 기계실, 주차장·경로당에 대한 안전관리계획을 수립하지 아니하였음.

관련규정

「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등)제1항,  
 「공동주택관리법 시행령」 제33조(시설물의 안전관리계획)제1항,  
 「공동주택관리법 시행규칙」 제11조(안전관리계획 수립 대상 등)제1항

## 122. 안전관리계획 조정 부적정

경기도 공동주택과, 의왕시 건축과, 고양시 주택과, 안양시 주택과

-  「공동주택관리법」 제32조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택관리법 시행규칙」 제30조 제1항 제3호에 의하면 법 제32조 제1항에 따른 안전관리계획의 조정, 이 경우 3년마다 조정하되 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있음.



- ☑ ○○아파트 관리주체는 2018년 5월 안전관리계획 수립 이후 관리여건상 필요하여 2회 조정(2019년 1월, 2019년 12월)하면서 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받지 아니하였음.
- ☑ 의왕시 ○○아파트 관리주체는 2017년~2019년 안전관리계획을 조정하면서 「공동주택관리법」의 관련 규정이 아닌 「구 주택법」의 관련 규정에 따라 안전관리계획서를 작성하여 조정하였음.
- ☑ 고양시 ○○아파트 관리주체는 2013년 안전관리계획을 정기 조정한 후 관리여건상 필요하여 3회 조정(2015년, 2017년, 2018년)하면서 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받지 아니하였음.
- ☑ 안양시 ○○아파트 관리주체는 안전관리계획서에 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하지 않고 누락하거나 미흡하게 작성하였음.




### 관련규정

「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등)제1항,  
「공동주택관리법 시행규칙」 제30조(관리사무소장의 업무 등)제1항



## 123. 물품관리대장 미 작성 및 자산실사 미 이행

김포시 주택과, 성남시 공동주택과, 화성시 주택과

-  「공동주택 회계처리기준」 제5조 제1항에 의하면 관리주체는 회계에 관한 독립된 업무를 담당하기 위해 회계 단위별로 다음의 회계담당자를 두어야 한다고 하고, 제3호에 의하면 재고자산, 유형자산, 물품 및 그 밖의 자산을 관리하는 업무 : 각 자산관리담당
-  「공동주택 회계처리기준」 제30조 제1항에 의하면 제5조 제1항 제3호에서 임명한 자산관리담당은 물품관리대장을 작성하여 보관하여야 한다고 하고, 제2항에 의하면 물품관리대장은 재무상태표의 계정과목별로 작성하여야 한다고 규정하고 있음.
-  「공동주택 회계처리기준」 제39조 제1항에 의하면 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다고 하고, 제3항에 의하면 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다고 규정하고 있음.



- ☑ 김포시 ○○아파트 관리주체는 재무상태의 자산에 해당하는 집기비품 및 공기구에 대하여 물품관리대장을 작성하지 아니하였음.
- ☑ 성남시 ○○아파트 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 재무상태표의 자산 중 공기구를 제외한 자산에 대하여 자산실사를 이행하지 아니하였음.
- ☑ 화성시 ○○아파트 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 유형자산에 대하여 자산실사를 이행하지 아니하였음.

### 관련규정

「공동주택 회계처리기준」 제5조(회계담당자)제1항, 제30조(자산의 관리)제1항, 제2항, 제39조(자산실사)제1항, 제3항

## 124. 영상정보처리기기의 관리 부적정

부천시 공동주택과



「공동주택관리법 시행규칙」 제8조 제3항에 의하면 관리주체는 영상정보처리기기의 촬영자료를 보안 및 방범 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있다.

1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
2. 정보주체의 동의가 있는 경우
3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우



☑ 부천시 ○○아파트 관리주체는 정보주체의 동의 없이 영상정보처리기기의 촬영자료를 선거관리위원회 회의의 증거자료로 활용하게 하였음.

관련규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제8조(영상정보처리기기의 설치 및 관리 등)제3항

## 125. 사업주체 입주 사실 통지 미 이행

의정부시 주택과



「공동주택관리법」 제11조 제1항에 의하면 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주 예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다고 규정하고 있음.



「공동주택관리법 시행령」 제8조 제1항에 의하면 사업주체는 법 제11조 제1항에 따라 입주자등에게 입주 예정자의 과반수가 입주한 사실을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 총 입주 예정 세대수 및 총 입주 세대수
2. 동별 입주 예정 세대수 및 동별 입주 세대수
3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
4. 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말한다)



- ☑ **의정부시 ○○아파트 사업주체는 입주 예정 세대수인 198세대 중 138세대가 입주하여 입주 예정자의 과반수가 입주하였는데도, 해당 공동주택 입주자등에게 입주 사실 및 공동주택 관리방법에 관한 결정의 요구에 대하여 통지하지 아니하였음.**

관련규정

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

# 03

## 경기도, 국토교통부 질의회신

---

01	공동주택 관리	156
02	입주자대표회의, 선거관리위원회	168
03	주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선	176
04	관리비 등, 회계관리	180



# 01 공동주택 관리

## 01. 공동주택 옥상에 이동통신 중계기 설치 시 입주자 동의 기준

(국토교통부 주택건설공급과-5815, 2020.9.1.)

### Q 질의

- 공동주택 옥상에 이동통신 중계기 설치 시 입주자 동의 기준은?

### A 회신

- 이동통신 중계기를 공동주택 옥상에 설치하는 경우, 이는 「공동주택관리법 시행령」 [별표3] 제6호 가목 2)에 따른 증축에 해당하지 않는 공동주택의 증설(시설물, 설비의 증설)로 보아 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 합니다. 다만, 우리 부에서는 중계기 설치와 관련하여 위 동의요건을 완화하기 위한 제도 개선을 추진할 예정임을 알려 드립니다.

## 02. 조경시설의 주차장 용도변경

(국토교통부 주택건설공급과-6441, 2020.9.25.)

### Q 질의

- 조경시설을 주차장으로 용도변경 시 행위신고 대상 여부?

### A 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 [별표3] 제1호 다목에 따라 조경시설을 비롯한 부대시설의 용도변경은 행위허가 또는 행위신고를 통해 가능하며, 영리를 목적으로 하지 않은 경우로서 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설의 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설 및 주택건설기준 규정 제2조 제2호에 따른 주민공동시설 간 용도변경 시, 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우에는 행위신고 대상입니다.
- 아울러, 조경시설은 「주택법 시행령」 제6조에 따라 부대시설에 포함되며, 주택건설기준 규정 제8조에 따라 부대시설·복리시설의 설치기준에 관하여 주택건설기준 규정에서 정한 사항 외에는 「건축법」 등 그 밖의 관계 법령이 정하는 바에 따르도록 되어 있는 바, 관계 개별 법령에 적합 여부 등 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한을 가진 해당 시장·군수·구청장이 판단하여 처리할 사항임을 알려드립니다.

### 03. 행위허가 위반 추인 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-436, 2020.1.21.)

#### Q 질의

- 입주자 공유인 복리시설(복카페)의 천장 반자 및 미닫이 문(문틀 포함)을 철거하면서 행위허가를 받지 않은 경우 동의요건을 충족하면 추인 가능한지 여부

#### A 회신

- 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 [별표3]에 따르면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·개축·대수선, 파손·철거 등을 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 하고, 이를 위반할 경우에는 같은 법 제94조제1항에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 등 및 공동주택의 입주자등, 관리주체, 입주자대표회의나 그 구성원이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구, 하자보수 이행 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다.
- 따라서 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사전에 허가나 신고 없이 파손·철거하는 것은 공동주택관리법령에 반하게 되는 것이고, 또한 이를 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 등을 하도록 규정하고 있을 뿐이므로 추인은 허용하고 있지 않음을 알려드립니다.

## 04. 주택관리사 배치 관련

(국토교통부 주택건설공급과-3020, 2020.5.11.)

### Q 질의

- 266세대의 도시형 생활주택에서 매입임대주택(196세대), 분양주택(70세대) 운영 시 매입임대주택은 공동주택 세대수에서 제외하여 산정하기에 의무관리대상 공동주택에 포함되지 않아 주택관리사 배치 의무가 없다는 내용의 법령 해석 견해 차이에 따른 질의

### A 회신

- 「공동주택관리법」 제2조에 따르면 "의무관리대상 공동주택"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말합니다.
- 질의와 같이 공동주택 266세대 중 임대 196세대를 제외한 분양주택이 70세대라면 법제처 법령해석 16-0084('16.6.13)에 따라 「공동주택관리법」에 따른 '의무관리대상 공동주택'에 해당되지 않으며, 의무관리대상 공동주택에 해당되지 않는다면 주택관리사 등을 의무적으로 배치하여야 하는 것은 아닌 것으로 판단됩니다.
- 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 제2항에서는 '임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리 하여야 한다.' 라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제41조 제3항에서 "300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모"란 민간임대주택 단지별로 ①300세대 이상의 공동주택 ②승강기가 설치된 공동주택 ③중앙집중식 난방방식의 공동주택 중 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택을 말한다."라고 하고 있습니다.
- 따라서 질의와 같이 승강기가 설치된 공동주택이라면 「민간 임대주택에 관한 특별법」에 따라 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리 하여야 할 것으로 판단됩니다.



## 05. 전유·공용부분의 범위 관련

(경기도 공동주택과-2284, 2020.2.11.)

### Q 질의

- 1층 단독으로 사용하는 하수관이 지하층에서 2세대 이상이 사용하는 공용배관에 연결될 경우 전유 공간 외부에서 공용배관까지의 배관이 전유부분인지 아니면 공용부분인지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 제5조(전유부분 및 공용부분의 범위) 관련 [별표2]에 의하면 배관·배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비 중 전유부분에 설치되어 있는 부분은 전유부분으로 정하고 있고, 다만 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 정하고 있으나, 질의 내용의 경우에 대하여는 별도로 정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 따라서, 질의 내용의 경우에 대하여 해당 단지 공동주택 관리규약에서도 별도로 정하고 있지 아니하다면, 해당 시설의 위치 등에 따른 외부 요인 등이 단지·세대별로 다르므로 귀 단지 입주자들의 의견을 고려하여 단지 자체적으로 결정할 사항으로 판단됩니다.

## 06. 공동주택 관리규약 관련

(경기도 공동주택과-5530, 2020.4.16.)

### Q 질의

- 경기도 공동주택관리규약 준칙이 변경되었을 경우 해당 아파트 단지의 관리사무소, 관리소장, 입주자대표회의 등에 고지하는 방법은?
- 준칙의 변경이 있을 경우 시·군에서 해당 아파트 단지의 공동주택 관리규약이 개정되었는지 확인하는 과정 및 미 이행 시 조치방법은?
- 경기도 준칙과 달리 정한사항을 별도로 표기하여 시장에게 신고 한 경우 조치하는 방법은?

### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」이 개정되었을 경우에는 시·군으로 하여금 관할 공동주택 단지에 배포하여 관리규약 개정이 원활하게 이루어질 수 있도록 하고 있으며, 경기도 홈페이지에 개정된 준칙을 게재하고 있습니다.
- 또한, 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 정하는 자치규약으로, 관리규약을 개정하고자 할 경우에는 「공동주택관리법」 제19조에 따라 관리규약이 개정된 날로부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고 시장·군수·구청장은 신고일로부터 7일 이내에 처리결과를 통보토록 규정하고 있음을 알려드리며, 관리규약 개정 및 운용에 대한 자세한 내용은 관리규약 신고 처리 권한이 있는 시장·군수·구청장에 문의하시기 바랍니다.

## 07. 공동체 생활 활성화를 위한 조직 관련

(국도교통부 주택건설공급과-5479, 2020.8.14.)

### Q 질의

1. 「주택법」 제2조 제11호 다목의 '리모델링주택조합' 구성을 위한 임의 단체인 '○○아파트 리모델링 주택조합설립 추진위원회'(이하, '리모델링추진위'라 함)를 「공동주택관리법」 제21조에 따른 '공동체 활성화 단체'로 볼 수 있는지?
2. 해당 입주자대표회의에서 '리모델링추진위'를 공동체활성화 단체로 의결한 사항을 「공동주택관리법」 제93조 제1항에 따라 지사체장이 시정 명령을 할 수 있는지 여부

### A 회신

1. 「공동주택관리법」 제21조에 따르면 공동주택에 거주하는 입주자와 사용자들 간의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 '공동체 생활의 활성화를 위한 조직'을 구성할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제19조 제26호에 따르면, 공동체 생활의 활성화에 관한 사항은 해당 시·도의 관리규약 준칙으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 참고로, 우리 부에서는 공동주택 내에서 공동체 생활의 활성화에 대한 이해 증진 및 활동 독려를 위하여 '아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼'을 마련하여 2015년 12월에 우리 부 홈페이지를 통하여 배포한 바 있습니다.
  - \* 자료 확인 방법 : 국도교통부 홈페이지→정책자료→정책마당→검색
  - '공동체 생활의 활성화를 위한 조직'은 공동주택 단지에 거주하는 입주자와 사용자 등 주민 전체를 포함하는 '입주자등'의 공동 관심사 또는 친목 도모를 위하여 친환경 실천 및 체험, 소통 및 주민화합, 건강 및 운동, 이웃돕기 및 사회봉사 등 일상생활 속에서 입주자등의 화합과 소통의 활성화를 위한 단체를 의미합니다.
  - 따라서, 질의한 바와 같은 '리모델링추진위'는 「주택법」 제2조 제11호다목에 따른 '리모델링 주택조합'의 결성을 목표로 사전에 구성하는 임의적 성격의 단체로써, 주택의 소유자들이 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 리모델링을 주된 목적으로 하므로 구성원, 목적 등이 달라, 「공동주택관리법」 제21조에 따른 '공동체 생활의 활성화를 위한 조직'으로 보기는 어려울 것으로 보입니다.

2. 질의 "1"에서 설명한 것과 같이 '리모델링추진위'의 구성원, 목적 등이「공동주택관리법」 제21조에 따른 '공동체 생활의 활성화를 위한 조직'으로 보기 어려우므로, 「공동주택관리법」 제21조 제2항에 따른 경비의 지원 등 관련 법령의 취지에 맞지 않는 사안이 발생하지 않도록 같은 법 제93조에 따른 지도·감독을 실시할 수 있을 것으로 판단됩니다.

## 08. 용역비 정산 관련

(경기도 공동주택과-1223, 2020.1.21.)

### Q 질의

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제85조(공사 용역 등의 사업자 선정 등) 제5항에 의하면 “퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험 등은 기성대가 및 준공대가 지급 시 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급하여야 한다.” 라고 규정하고 있는데 퇴직연금에 가입한 경우 지급사유를 입증한 경우로 볼 수 있는지 여부

### A 회신

- 퇴직연금에 가입한 경우 지급사유를 입증한 경우로 매월 공동주택단지로부터 퇴직연금을 받아 적립하고 연금지급 개시 대상 전에 퇴직자가 발생한 경우에는 공동주택에서 받은 만큼 적립금을 돌려주는 방법 등을 계약서에 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단됨을 알려드립니다.

## 09. 외부 전문가 등의 위촉

(경기도 공동주택과-5569, 2020.4.17.)

### Q 질의

- 경기도 공동주택관리규약 준칙 제19조의2 규정에 입주자대표회의는 의결을 거쳐 다음 각 호의 자문을 위하여 전문가를 위촉할 수 있다고 되어있는 바, 동대표를 전문가로 위촉하여도 되는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 제19조의2(외부 전문가 등의 위촉)에 의하면 입주자대표회의는 의결을 거쳐 다음 각 호의 자문을 위하여 전문가(공인회계사, 변호사, 건축사, 기술사 등)를 위촉할 수 있다고 정하고 있으며, 이는 전문가를 활용하여 감사업무 및 공용부분 공사에 대한 입주자대표회의의 전문성 확보를 위해 개정('17.11.15.)된 사항으로 동별 대표자는 외부 전문가로 위촉할 수 없음을 알려드립니다.

## 10. 어린이집 재계약 동의 관련

(경기도 공동주택과-5828, 2020.4.24.)

### Q 질의

- 경기도 공동주택관리규약 준칙 제54조 제3항의 "관리주체는 어린이집을 이용하는 입주자등에게 재계약 여부를 조사하여 과반수가 서면동의를 하였을 경우 기존 수탁자와 재계약을 한다."와 관련하여 관리규약에 서면동의 대상을 "어린이집을 이용하는 입주자등"에서 "전체 입주자"로 변경하여 개정 가능 여부

### A 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항에서 "어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대료에 동의하여야 하는 비율"을 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있고, 이에 따라 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제54조 제5항에서 "중요계약내용은 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻은 내용대로 의결하여야 한다."고 규정하고 있으므로 공동주택관리법 시행령에 따라 관리규약을 정하여야 할 것으로 판단됩니다.

## 11. 기계설비법 시행에 따른 기계설비 유지관리자 선임 대상 건축물 안내

(국토교통부 건설산업과-7091, 2020.9.14.)



### 내용

- 「기계설비법」 시행에 따라 '21.4.17.부터 단계적으로 용도별 건축물 중 연면적 1만제곱미터 이상의 건축물 및 500세대 이상(중양집중식 난방방식의 경우 300세대 이상)의 공동주택의 관리주체는 기계설비 유지관리자를 의무적으로 선임하여야 합니다.

[기계설비 유지관리자 선임 대상 건축물]

가. 2021년 4월 17일부터 의무 선임

- 용도별 건축물 중 연면적 3만 제곱미터 이상의 건축물 및 2천 세대 이상의 공동주택

나. 2022년 4월 17일부터 의무 선임

- 용도별 건축물 중 연면적 1만 5천 제곱미터 이상 3만 제곱미터 미만의 건축물, 1천 세대 이상 2천 세대 미만의 공동주택 및 시행령 제14조 제1항 제3호에 해당하는 건축물 등

다. 2023년 4월 17일부터 의무 선임

- 용도별 건축물 중 연면적 1만 제곱미터 이상 1만 5천 제곱미터 미만의 건축물, 500세대 이상 1천 세대 미만의 공동주택 및 300세대 이상 500세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방 방식을 포함한다)의 공동주택



## 02 입주자대표회의, 선거관리위원회

### 12. 입주자대표회의 회의소집 절차 관련(1)

(경기도 공동주택과-2948, 2020.2.25.)

#### Q 질의

1. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제25조(회의소집절차) 제2항에서 규정하고 있는 ‘최초 입주자대표회의 구성’의 의미에서 ‘최초’의 의미는 제1기 입주자대표회의인지 여부
2. 현 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 임기가 만료되지 않았음에도 관리소장이 ‘차기 입주자대표회의 임원 선출 건’으로 회의를 소집할 수 있는지 여부

#### A 회신

1. 준칙 제25조 제2항에서 규정하고 있는 ‘최초로 구성되는 입주자대표회의’는 「공동주택관리법」 제11조에 따라 의무관리대상 공동주택의 입주예정자의 과반수가 입주하여 사업주체가 입주자등에게 해당 공동주택을 관리할 것을 요구한 후 3개월 이내에 같은 법 제14조에 따라 구성되는 입주자대표회의입니다.
2. 준칙 제36조 제3호에서 선거관리위원회의 업무는 ‘입주자대표회의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리 업무’로 규정하고 있으며, 준칙 제37조 제2항에서 “위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 결원된 때에는 위원 중에서 그 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.” 고 규정하고 있습니다.

## 13. 입주자대표회의 회의소집 절차 관련(2)

(경기도 공동주택과-9297, 2020.7.1.)

### Q 질의

- 입주자대표회의 회장이 회의를 소집하고자 할 때 회의개최 5일 전까지 동별 대표자에게 통지하도록 한 사항과 관련 '회의개최 5일 전'에 대한 기산방법은?

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제25조(회의소집절차) '회의개최 5일 전'은 회의개최일의 전일부터 기산함을 알려드립니다.

예) 7월 12일 회의개최 시 회의개최 통지는 7월 7일이 되기 전인 7월 6일 24:00까지 회의 소집을 통지하여야 함

## 14. 동별 대표자 선출 관련

(경기도 공동주택과-5301, 2020.4.10.)

### Q 질의

- 2016년 11월 개정한 관리규약에 따라 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수를 약 2.5배 정도 차이 나는 상태로 2019년 12월 동대표를 선출하였는데, 현재의 경기도 공동주택관리규약준칙에서 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수가 2배 이하로 규정하고 있어 현재 준칙에 맞게 관리규약을 개정하고 즉시 동대표를 추가 선출할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 제17조(동별 대표자의 선출)의 규정에 의하면 동별 대표자 선출시 선거구별 최소 세대수와 최대 세대수는 2배 이하로 한 규정은 동별 세대수에 비례한 대표자 선출은 대표자 1명당 세대수에 있어 합리성을 인정할 수 없을 정도의 편차가 있어서는 아니 된다는 대법원 판례[2014.2.21.선고 2011다101032] 등을 참조하여 2016.10.10일 개정하여 준칙에 반영한 내용입니다.
- 따라서 「공동주택관리법」, 준칙 개정 취지 등을 참조하여 관리규약을 개정하는 것이 바람직하고, 개정된 관리규약은 차기 동별 대표자 선출 등에 적용하는 것이 합리적이라고 판단됨을 알려드립니다.

## 15. 입주자대표회의 서면 회의 가능 여부 등

(국토교통부 주택건설공급과-1769, 2020.3.13.)

### Q 질의

- 감염병 확산 등으로 인하여 입주자대표회의 대면회의 개최가 불가할 시, 비대면 방식의 안건 논의 및 서면의결이 가능한지 여부
- 위 경우 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제3호에 따른 공사 및 용역을 관리주체가 사업자 선정 및 집행 대리하고, 추후 입주자대표회의 의결로 추진할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제4항에 따르면 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집하도록 규정되어 있으며, 「공동주택관리법」 제14조 제8항에 따르면 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성토록 한 점을 감안할 때 동별 대표자가 입주자대표회의에 참석하여 의결하지 않고, 서면결의를 하는 것은 타당하지 않습니다.
- 다만, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조 제1항 제2호에 따르면 보건복지부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 감염병을 예방하기 위해서 흥행, 집회, 제례 또는 그 밖의 여러 사람의 집합을 제한하거나 금지하는 등 필요한 조치를 할 수 있도록 규정되어 있습니다.
- 따라서, 같은 법 제2조 제2호에 따른 제1급 감염병이 확산되는 상황에서는 해당 지방자치단체의 지도·감독 하에 한시적으로 서면 회의를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- 한편, 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제3호에는 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항을 규정하고 있으므로, 위의 질의 및 회신내용과 같이 입주자대표회의의 서면 결의를 할 수 있도록 하는 것이 바람직 할 것으로 판단됩니다. 이 경우 관리규약이 정하는 바에 따라 입주자대표회의 의결 결과에 대한 공고 및 관련법령에 따른 관련 절차를 철저히 하는 것이 필요합니다.

## 16. 선거관리위원회 출석수당 관련

(경기도 공동주택과-4029, 2020.3.17.)

### Q 질의

1. 최초 각 선거구별 동별 대표자를 선출하고, 일부 미 선출 선거구에 대해 재선거를 통해 선출함. 이후 최초 선출된 동별 대표자 중 일부 사퇴로 보궐선거를 하는 경우 다른 회차 선거로 보고 출석수당을 지급할 수 있는 3개월경과의 기준을 최초 선출일인지 아니면 직전에 실시한 재선거 선출일인지 여부
2. 현재 선거관리위원 일부 혹은 전원 사퇴하여 다시 선출된 선거관리위원회에 동별 대표자 등의 대한 선거 업무 시 직전 선거일 기준 3개월이 경과하지 않을 경우 출석수당 지급 가능 여부

### A 회신

1. 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제38조에 의하면 선거 1회의 기준은 동대표 선거·임원선거 등을 다루는 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정 될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 보도록 정하고 있으므로, 최초 선출된 동별 대표자의 사퇴로 인한 공석의 동별 대표자 보궐선거의 경우에는 다른 안건 상정으로 보아 선거 1회의 기준을 다시 적용하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.
2. 선거관리위원이 일부 혹은 전원 사퇴하여 다시 선출된 선거관리위원의 경우에는 동별 대표자 선출을 위한 선거 업무가 선거 1회의 기준 범위에 해당 된다면 출석수당을 지급할 수 있을 것으로 판단됩니다.

## 17. 선거관리위원회 운영비 출석수당 관련

(경기도 공동주택과-8873, 2020.6.24.)

### Q 질의

- 주택관리업자의 재계약에 관한 입주자등 의견청취 업무를 선거관리위원회에서 5차례 회의를 거쳐 진행한 사항에 대해 준칙 제38조(운영비) 제1항 제1호에 따른 출석 수당을 위원에게 지급할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제38조(운영비) 제1항 제1호에서는 위원의 출석 수당을 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 선거 1회당 ○만원을 초과할 수 없다)으로 정하고 있고, 선거관리위원회가 선거관리업무를 위해 회의를 개최하고 회의록의 작성 등을 한 경우에는 선거 1회당 ○만원 내에서 출석 수당으로 지급할 수 있음을 알려드립니다.
- 아울러 해당 아파트 선거관리위원의 출석 수당 지급 여부는 관리규약으로 정한 규정을 따라야 할 것으로 판단됩니다.

## 18. 선거관리위원장 직무대행 관련

(경기도 공동주택과-6949, 2020.5.21.)

### Q 질의

- 선거관리위원회 위원장이 사퇴한 경우 새로운 위원 위촉을 하려고 하는 경우 선거관리위원장의 직무대행이 입주자대표회의 회장, 관리사무소장의 순서인 것인지 아니면 위원 중 연장자인 것인지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제34조 제2항에 의하면 ‘위원회의 위원은 입주자등 중 희망하는 자를 다음 각 호에 따라 선거관리위원장(선거관리위원회가 구성되지 않거나, 선거관리위원장의 해임, 사퇴 등으로 위촉이 불가능한 경우 그 직무대행을 말하며, 같은 사유로 위촉할 수 없는 경우 입주자대표회의 회장, 관리사무소장 순서로 한다.)’ 라고 정하고 있고,
- 준칙 제37조 제2항에 의하면 ‘위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 결위된 때에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.’고 정하고 있으므로, 선거관리위원장 사퇴로 새로운 선거관리위원 위촉을 위한 직무대행은 선거관리위원회의 위원 중 연장자가 수행하여야 함을 알려드립니다.

## 19. 선거 1회의 기준 여부

(경기도 공동주택과-7951, 2020.6.8.)

### Q 질의

- 동별 대표자를 선출한 결과 당선자가 없음이 확정되어 추가 선출공고를 한 경우 선거 1회인지 아니면 선거 2회로 보아야 하는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」(12차 개정, 2019.3.11.) 제38조 제1항에 의하면 ‘선거 1회의 기준은 주민공동시설 위탁·동대표선거·임원선거·해임·관리규약 제·개정·관리방법·관리주체 재계약·관리주체 입찰배제 등을 다루는 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 1회로 보고, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 본다.’고 정하고 있습니다.
- 따라서, 동별 대표자 선출 후 3개월이 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우가 아닌, 선출결과 당선자가 없어 추가 선출공고를 하는 경우 당초 동별 대표자 선거 안건에 대해 결정이 되었다고 보기에는 어려우므로 선거 1회로 보는 것이 바람직함을 알려드립니다.



## 03 주택관리업자 및 사업자선정지침, 장기수선

### 20. 적격심사제 평가표 관련

(경기도 공동주택과-55, 2020.1.2.)

#### Q 질의

- 공사·용역 등의 사업자를 적격심사제의 방법으로 선정 시 세부평가표 적용은 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제85조의2 제3항에 의거 별지 제12호, 제13호를 따르게 되어 있는바, 입주자 대표회의에서 규약과 달리 배점을 정하여 사업자 선정이 가능한지 여부

#### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」의 공사·용역 등의 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2018-614호)」 [별표5], [별표6]의 적격심사제 표준평가표를 참조한 사항으로,
- 질의하신 바와 같이 해당 공동주택 관리규약의 공사 및 용역 등 사업자 선정 적격심사제 평가표상 세부배점에 대하여 관리규약에서 정했다면 관리규약에서 정한 평가표를 적용하여야 하며, 세부배점 조정이 필요한 경우에는 관리규약 개정 절차를 거쳐야 할 것으로 사료됩니다.

## 21. 적격심사제 세부평가표의 평가 방법

(경기도 공동주택과-8656, 2020.6.19.)

### Q 질의

- 공사업체를 적격심사제로 결정하는 경우 9개 업체의 입찰가격 평가 방법
  - 평가기준 : 1순위(최저가), 2순위(20%), 3순위(40%), 4순위(20%), 5순위(20%)

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 [별지 제12호 서식] <비고 8>에 따른 적격심사제 세부평가의 경우 백분율 환산 시 소수점 이하는 다음 단계에 반영하는 것으로 9개 업체가 입찰에 참여할 경우의 평가 방법은 다음과 같습니다.
  - ① 1순위 : 최저가 1개 업체
  - ② 2순위 : 1.6개 업체이므로 1개 업체가 '2순위'에 해당되며 0.6개는 3순위에 반영
  - ③ 3순위 : 3.8개(3.2+0.6) 업체이므로 3개 업체가 '3순위'에 해당되며 0.8개는 4순위에 반영
  - ④ 4순위 : 2.4개(1.6+0.8) 업체이므로 2개 업체가 '4순위'에 해당되며 0.4개는 5순위에 반영
  - ⑤ 5순위 : 2개(1.6+0.4) 업체

## 22. 장기수선계획 검토 및 조정주기

(국토교통부 주택건설공급과-1995, 2020.3.24.)

### Q 질의

- 2년 10개월이 되는 시점에 장기수선계획 검토를 완료하고 조정 의결하면서 실제 적용시기를 3년이 되는 시점으로 명시하였을 경우 정기 조정에 해당하는지 여부

### A 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련, 3년마다를 “연도” 단위로 해석하게 되면 공동주택 단지마다 정기 검토시기가 최소 25개월(‘16.12월 정기검토→’19.1월 검토·조정)부터 최대 47개월(‘16.1월 정기검토→’19.12월 검토·조정)까지 달라질 수 있으며, 이런 경우를 모두 정기적인 검토에 의한 조정으로 해석할 경우, 「공동주택관리법」 제29조 제3항에 따른 “3년이 경과하기 전”의 조정(수시조정)을 규정하고 있는 내용과 부합하지 않게 됩니다.
- 따라서 “3년마다”의 의미를 “36개월마다”로 해석하는 것이 타당할 것이며, 장기수선계획 적용시기를 3년이 되는 시점으로 명시되었다 하더라도 질의와 같이 2년 10개월이 되는 시점에 검토·조정을 한 경우라면 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

## 23. 장기수선충당금 부과

(국토교통부 주택건설공급과-2676, 2020.4.22.)

### Q 질의

- 승강기가 설치된 고층동과 승강기가 설치되지 않은 저층동이 혼합되어 있는 공동주택 단지에서 승강기 교체에 필요한 장기수선충당금을 승강기가 설치된 고층동 소유자에게만 부과 가능하도록 관리규약 변경이 가능한지

### A 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제30조에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.
- 장기수선충당금은 시설의 사용에 따라 적립하는 것이 아니라 공동주택 공용부분의 주요시설에 대한 교체 및 보수를 위해 적립하는 것으로 개별 주요 시설별로 적립하는 것은 아니며, 장기수선계획에 수립되는 공용부분 모든 항목에 대하여 각 시설물마다 사용빈도, 편익 등을 고려하여 소유자별 필요한 적립 금액을 명확히 산정하기가 어렵고 비효율적\*이기 때문에 공동주택관리법령에서는 공동주택 공용부분의 효율적인 관리와 체계적인 교체·보수 등을 위하여 공용부분 전체에 대해 필요한 장기수선충당금을 세대공급면적의 비율에 따라 부담하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.
  - \* 외벽도장·옥상방수 면적, 급배수 배관 길이 등 동별 규모(세대수, 층수 등) 및 지하 층수 차이(지하주차장이 없는 동도 있을 수 있음)에 따른 교체·보수 비용 차이 등
- 또한 현행 장기수선충당금의 적립에 관한 사항은 해당 공동주택의 관리규약으로 정하는 것이 아니라 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에서 정한 계산방법에 따라 산정하여야 함을 알려드립니다.

## 04 관리비 등, 회계관리

### 24. 외부 회계감사 관련 유권해석

(국토교통부 주택건설공급과-3768, 2020.6.9.)



#### 유권해석

- 「공동주택관리법」에 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하며, 300세대 미만인 의무 관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우 회계감사를 받도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 공동주택관리법령상의 「회계감사 만료일 기산 기준」에 대한 해석상의 이견이 있어 다음과 같이 알려드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.
  - 공동주택관리법 제26조 제6항 '회계감사 만료일' 의미
  - 공동주택관리법 시행령 제27조 제1항 '9개월이내 회계감사를 받아야' 의미
  - 공동주택관리법 시행령 제27조 제6항 '회계감사를 받은 날'의 의미
    - ⇒ 위의 관련 규정 모두 '현장 감사를 마쳐야 함'을 의미
- 아울러, 현장에서 현장 감사 종료의 확인에 필요한 '현장 감사 종료 확인서'를 현장 감사 종료 시 활용할 수 있도록 하여 주시기 바랍니다.

## 25. 청소 용역인 경우 청소비에서 용역금액 이외 청소용품비 지출 가능 여부

(국토교통부 주택건설공급과-10182, 2019.12.12.)

### Q 질의

- 공동주택 단지안의 청소 업무가 직영이 아닌 용역인 경우, 관리비 항목 중 청소비에서 용역금액 이외에 종량제봉투 구입비 등의 청소용품비를 지출할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「공동주택관리법」 제23조 제1항에 따르면, 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하도록 규정하고 있습니다.
- 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항에 따라 관리비의 세부명세는 [별표2]와 같고, [별표2] 청소비는 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요되는 비용으로 규정하고 있습니다.
- 이와 관련, 공동주택 청소 용역 시 용역비는 청소비 항목에서 지출하도록 하는 것을 의미하는 것으로 용역비용 외에 청소물품 구입 등으로 사용하지 못하도록 규정한 것으로 볼 수는 없는 것으로 판단됩니다.

## 26. 발코니 세대 외부 유리창 청소비용 잡수입 사용 관련

(국토교통부 주택건설공급과-887, 2020.2.11.)

### Q 질의

- 공동주택의 전유부분인 발코니 세대 외부 유리창 청소비용을 잡수입으로 사용할 수 있는지 여부 및 이를 관리규약으로 정할 수 있는지 여부?

### A 회신

- 공동주택관리법령에서 규정한 공동주택의 관리는 원칙적으로 공용부분의 관리에 관한 사항이며, 세대에서 단독으로 사용하는 공간인 전용부분은 개별세대의 소유자 또는 사용자가 관리해야 하는 부분으로 전유부분에 대하여 관리비등으로 집행하는 것은 적합하지 않은 것으로 판단됩니다.
- 또한, 공동주택의 잡수입은 전체 입주민의 공동의 수익이므로 잡수입의 사용도 공용부분 관리 또는 공동의 활동(공동체 활성화 등)에 사용해야 할 것으로 사료되며, 잡수입의 사용에 대하여 관리규약으로 정하는 경우에도 공용부분의 관리 또는 공동체 활성화 등에 대하여 정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

## 27. 잡수입 관리비 차감 관련

(경기도 공동주택과-4997, 2020.4.3.)

### Q 질의

- 관리규약에 따라 잡수입을 결산승인 후 매월 공용관리비에서 차감하고 있으나, 코로나19 감염증 증가 및 장기화에 따른 경기침체 등으로 입주민의 생활에 도움이 되도록 입주자대표회의의 결을 받아 관리비 차감 전액을 일시에 차감 할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 제63조 제4항 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용 관리비에서 차감하도록 정하고 있으며, 귀 단지 관리규약에서 정한 내용에 따라 매월 공용 관리비에서 차감하시기 바랍니다.



## 28. 관리규약에 금액 미기재 시 효력

(경기도 공동주택과-6816, 2020.5.19.)

### Q 질의

- 공동주택관리규약 준칙 제63조 제3항 "다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다." 규정의 금액을 공란으로 관리규약 개정할 경우 해당 조항 자체가 효력이 없는 것인지 여부

### A 회신

- 「공동주택관리법」 제18조 제1항 및 제2항에 따르면 경기도는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하고, 공동주택 입주자 등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있습니다. 질의하신 바와 같이 준칙에서 금액을 공란으로 정하지 않은 사항에 대해서는 해당 단지에서 관리규약 제·개정 시 단지 여건에 맞게 해당금액을 정하고 집행하여야 합니다.
- 다만, 금액을 정하지 않고 관리규약을 제·개정할 경우에 해당 조항의 효력 여부는 관리규약 신고 처리 권한이 있는 시장·군수·구청장에 문의하시기 바랍니다.

## 29. 소송비용을 관리비로 지급 가능 여부

(경기도 공동주택과-7964, 2020.6.8.)

### Q 질의

- 단지 내 거주하는 입주민이 유발하는 소음 등 피해에 대해 일부 입주자등이 제기하는 민사소송 비용을 관리비에서 지급할 수 있는지 여부

### A 회신

- 「경기도 공동주택관리규약 준칙」 제63조 제3항에 의하면 ‘입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다.’고 정하고 있고, 제4항 제5호에 의하면 ‘5. 소송비용(단, 전체 입주자등의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함) : 연간 ○만원’라고 정하고 있습니다.
- 따라서, 잡수입을 소송비용으로 사용하고자 하는 경우에는 준칙 제63조 제3항 제5호 단서 규정에 따라 전체 입주자등의 이익에 부합 여부, 소송대상자 범위 적정 여부 등에 대해 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에 한해 가능하며, 경기도 준칙과 달리 정하고 있다면 해당 관리규약에서 정한 요건 및 절차에 따라 사용 여부를 결정하는 것이 바람직함을 알려드립니다.

2020 경기도  
공동주택관리  
감사 사례집

GLOBAL INSPIRATION

# 04

## 법제처 법령해석례



## 01. 「공동주택관리법」 제11조 제1항에 따른 입주예정자의 의미

[법제처 19-0424, 2019.12.2. 민원인]



### 질의요지

- 「공동주택관리법」 제11조 제1항에서는 “의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리” 하도록 규정하고 있는바, 입주예정자의 과반수는 건설세대수의 과반수를 의미하는지 아니면 분양계약 또는 임대계약을 체결한 세대수의 과반수를 의미하는지?



### 질의배경

- 민원인은 위의 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 건설세대수의 과반수를 의미한다는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

이 사안의 경우 입주예정자의 과반수는 건설세대수의 과반수를 의미합니다.

- 「공동주택관리법」 제11조 제1항에서는 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하도록 하고 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 같이 「공동주택관리법」 제11조 제1항에서 입주예정자의 과반수가 입주할 것을 기준으로 공동주택을 관리하는 자를 사업주체에서 입주자등으로 변경하도록 하는 것은 입주예정자의 과반수이상인 입주해야 다수의 의사를 반영하여 해당 공동주택 관리에 관한 의사 결정 주체를 구성하고 공동주택을 안정적으로 관리할 수 있다는 전제 하에 그 이전까지는 사업주체에게 관리 의무를 부과하는 것으로 보아야 합니다.

- 한편 「공동주택관리법」 제14조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항에 따르면 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 2년 임기의 동별 대표자로 구성하는데 입주예정자의 과반수를 분양계약 또는 임대계약을 체결한 세대수의 과반수로 볼 경우 총 건설세대수의 과반수가 입주하지 않은 상황에서도 입주자등을 대표하는 입주자대표회의를 구성하게 되어 입주자대표회의가 구성된 이후에 입주하는 다수 입주자등의 의사를 입주자대표회의가 동별 대표자의 임기 동안 대표하지 못하게 되는 문제가 발생할 뿐 아니라, 분양계약 또는 임대계약이 이루어지는 시점에 따라 입주예정자의 수가 계속 변동되어 공동주택 관리자의 변동 시점을 확정하기 곤란하므로 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 어렵습니다.
- 이러한 점을 종합적으로 고려하면 「공동주택관리법」 제11조 제1항의 “입주예정자”라는 용어는 같은 법 제2조 제7호에 따른 “입주자등”과 연계하여 향후 입주할 모든 세대를 아우르기 위한 것으로 보아야 하고 “입주예정자의 과반수”는 입주를 목적으로 건설된 총 건설세대수의 과반수를 의미하는 것으로 보는 것이 타당합니다.

## 02. 선거관리위원회 위원의 결격사유를 판단하는 기준 시점

[법제처 19-0627, 2019.12.27. 민원인]



### 질의요지

- 「공동주택관리법」 제15조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 A 공동주택 단지의 관리규약에서는 선거관리위원회 위원을 공개모집하여 입주자대표회의의 의결에 따라 위촉하도록 규정하면서 「공동주택관리법」 제15조 제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준 시점은 별도로 규정하지 않은 경우, 해당 결격사유에 해당하는지를 판단하는 기준 시점을 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있는지?



### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제15조 제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준 시점은 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제15조 제1항에서는 선거관리위원회를 구성하여 동별 대표자나 입주자대표회의 임원의 선출 또는 해임과 관련된 선거를 관리하도록 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 선거 과정의 공정성 제고를 위해 동별 대표자 또는 그 후보자, 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속 등을 선거관리위원회 위원의 결격사유로 정하고 있습니다.
- 이와 같이 선거관리위원회 위원에 대한 결격사유를 규정하는 것은 입주자대표회의가 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등을 의결하는 권한을 가지는 등 입주자등의 주거생활에 미치는 영향의 정도 및 공동주택 관리에 있어 그 역할의 중요성이 크다는 점과 따라서 그 구성원인 동별 대표자가 가지는 지위와 역할에도 공공성, 공익성 및 사회적 책임성이 요구된다는 점을 고려하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하려는 것입니다.

- 그런데 동별 대표자의 결격사유에 대해서는 서류 제출 마감일을 기준으로 판단하도록 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하는지를 판단하는 시점이나 동별 대표자가 선거관리위원회 위원이 되기 위해 사임해야 하는 시기 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정은 입주자등의 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 된다는 점을 고려하면 피선거권은 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로서 최대한 보장되어야 하므로 법령에 특별한 규정이 없다면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석해야 합니다.
- 따라서 「공동주택관리법」 제15조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 관리규약에서 선거관리위원회 위원의 결격사유 판단의 기준 시점에 대해 별도로 규정하지 않은 이상, 같은 법 제15조 제2항 각 호에 해당하는지 여부를 판단하는 기준 시점은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성의 침해가 발생하는 것을 방지하기 위한 결격사유 규정의 목적을 고려할 때 선거관리 업무가 시작되는 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 보는 것이 타당합니다.



### 03. 임기 중 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원이 새로 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지 여부

[법제처 19-0657, 2020.2.26. 민원인]



#### 질의요지

- 공동주택의 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원이 임기 중 사퇴하거나 해임 또는 해촉되어 그 임기(각주: 동별 대표 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았으면 그 직책을 수행하였을 임기기간을 말함.)가 끝난 경우, 「공동주택관리법」 제15조 제2항 및 같은 법 시행령 제16조 제2호에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하여 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 없는지?



#### 질의배경

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



#### 회답

이 사안의 경우 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하지 않으므로 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제15조 제1항에서는 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하도록 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 선거관리위원회 위원의 결격사유를 규정하면서 그 사유 중 일부를 대통령령으로 위임하고 있으며, 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제16조 제2호에서는 “동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉 된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람”을 결격사유의 하나로 규정하고 있습니다.
- 이와 같은 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정은 입주자등의 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 되는바, 피선거권은 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리

로서 최대한 보장되어야 하므로 법령에 특별한 규정이 없다면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석해야 합니다.

- 그런데 「공동주택관리법 시행령」 제16조 제2호에서는 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원이 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 “그 남은 임기 중에 있는 사람”이라고 결격사유를 규정하여, 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원이 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 경우 “그 남은 임기”를 위한 선거관리위원회 위원이 될 수 없다는 것을 명확히 하고 있습니다.
- 그리고 결격사유 판단 시점과 관련하여 「공동주택관리법」 제14조 제4항에서 동별 대표자의 결격사유에 대해서는 서류 제출 마감일을 기준으로 판단하도록 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하는지를 판단하는 시점에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성의 침해가 발생하는 것을 방지하기 위해 결격사유를 둔 취지를 고려하면 선거관리 업무가 시작되는 선거관리위원회 위원의 임기 개시일을 기준으로 결격사유에 해당하는지 여부를 판단(각주: 법제처 2019.12.27.회신 19-0627 해석례 참조)해야 합니다.
- 따라서 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원이 사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았을 경우 수행하였을 임기가 끝나고 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 되려는 경우에는 새로운 임기개시일을 기준으로 결격사유가 있는지를 판단해야 하는데, 새로운 임기는 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원의 “남은 임기”에 해당하지 않으므로 이 사안의 경우는 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없습니다.

## 04. 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 선거구를 달리하여 동별 대표자에 선출된 경우 동별 대표자의 중임 해당 여부

[법제처 20-0317, 2020.9.1. 민원인]



### 질의요지

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항 전단에 따르면 공동주택단지의 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있는바, 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 이사한 후 동별 대표자로 선출된 경우 동별 대표자를 중임한 경우에 해당하는지?



### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부로부터 중임한 경우에 해당한다는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

이 사안의 경우 동별 대표자를 중임한 경우에 해당합니다.

- 「공동주택관리법」 제14조 제9항 및 같은 법 시행령 제13조 제2항 전단에서는 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 동별 대표자의 중임 여부의 판단과 관련하여 해당 동별 대표자가 선출된 선거구를 기준으로 하는지 아니면 다른 선거구까지 포함한 공동주택단지 전체를 기준으로 하는지에 대해서는 명시적으로 규정하고 있지 않습니다.
- 그런데 「공동주택관리법」 제14조 및 같은 법 시행령 제12조부터 제14조까지의 규정을 종합해보면 선출된 동별 대표자는 입주자대표회의를 구성하는 구성원이 되고, 그 구성원으로서 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 공동주택관리에 필요한 주요사항인 관리규약의 개정, 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인, 관리비 등의 결산 승인, 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량 등 공동주택단지 전체와 관련된 입주자대표회의 의결사항에 대해 의결권을 행사하게 됩니다.

- 한편 「공동주택관리법」 제14조 제1항에 따르면 동별 대표자는 관리규약으로 정한 선거구마다 선출되므로 일면 선거구의 대표자로서 해당 선거구 입주자와 사용자의 이익과 의사를 대표할 수 있는 지위에 있다고 볼 수 있으나 이는 선거구별로 동별 대표자를 선출하도록 하는 선출 방식에 기인한 것이고, 같은 법에서는 동별 대표자에게 해당 선거구별로 행사할 수 있는 권한이나 수행해야 하는 의무를 부여하는 규정을 별도로 두고 있지 않습니다.
- 그렇다면 공동주택관리법령상 인정되는 공동주택단지 전체에 대한 입주자대표회의의 구성원으로서의 동별 대표자의 지위와 입주자대표회의의 의결사항에 대한 의결권을 행사함으로써 해당 공동주택단지의 주요사항을 결정하는 동별 대표자의 역할을 고려할 때, 선출된 동별 대표자의 중임을 한 번으로 제한하는 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항 전단 또한 해당 선거구를 기준으로 하는 것이 아니라 공동주택단지 전체를 기준으로 판단하는 것이 타당합니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항 전단에서 동별 대표자의 중임 횟수를 한 번으로 제한한 것은 동별 대표자의 임기 장기화에 따라 발생할 수 있는 업무수행의 경직이나 총실의무 해태, 공동주택 관리와 관련한 각종 비리 등의 부작용을 방지하고, 다수의 입주자들에게 공동주택 관리에 참여할 수 있는 기회를 보장함으로써 입주자대표회의의 구성원의 다양성을 확보하며 입주자대표회의의 적정하고 투명한 운영을 도모하려는 취지인바, 중임 횟수 제한을 동별 대표자가 선출된 선거구를 기준으로 같은 선거구에서 다시 선출될 때만 적용된다고 본다면 「공동주택관리법」 제14조 제1항 후단에 따라 선거구를 2개 동 이상으로 묶거나 층별로 구획하는 등의 방법으로 변경하거나 다른 선거구로 이사하는 등의 경우에는 동별 대표자는 계속 재임이 가능하게 되어 장기적인 직무수행을 제한하고자 하는 해당 규정의 취지에도 부합하지 않습니다.
- 따라서 이 사안과 같이 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 이사한 후 동별 대표자로 선출된 경우는 중임한 경우에 해당한다고 보아야 합니다.

## 05. 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 정원의 3분의2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 입주자대표회의 회장과 감사를 선출할 수 있는지 여부

[법제처 20-0207, 2020.7.14. 민원인]



### 질의요지

- 500세대 이상인 공동주택의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에 따라 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야만 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따라 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있는지?



### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고, 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되지 않아도 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있다는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되지 않아도 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따라 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있습니다.

- 법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없는바, 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에서는 공동주택의 규모를 기준으로 입주자대표회의의 회장, 감사 및 이사의 선출방법을 구분하면서, 500세대 이상인 공동주택의 경우 회장과 감사는 입주자등의 의사가 입주자대표회의를 통하지 않고 선거를 통해 직접 반영되도록 하기 위해 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하도록 규정하고 있으나, 회장과 감사의 선출을 위해 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 하는지 여부에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

- 그리고 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항 제1호 가목2) 및 나목2)에서는 같은 호 가목 1) 및 나목1)에도 불구하고 입주자대표회의의 회장 및 감사 선거에서 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 등에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하도록 보충적인 방법을 정하고 있으며, 이때 입주자대표회의의 구성원은 관리규약으로 정한 정원으로 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말하는바, 이와 같은 보충적인 방법으로 회장 및 감사를 선출하더라도 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성만 있으면 선출할 수 있는 것이고, 설사 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성이 어려워 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출하지 못하게 되는 경우가 있을 수 있더라도, 이를 이유로 명문의 근거 없이 입주자대표회의의 정원의 3분의 2 이상이 선출된 후에만 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출할 수 있다고 보는 것은 타당하지 않습니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에서 관리규약으로 정한 입주자대표회의의 정원을 입주자대표회의의 구성원이라고 하면서, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출된 경우에는 그 선출된 인원을 입주자대표회의의 구성원이라고 규정한 것은, 입주자대표회의의 원활한 기능 수행을 위해 공동주택관리법령에 따른 입주자대표회의의 의결 시의 결정속도를 완화하여 적용하려는 취지이므로, 해당 규정은 같은 영 제12조 제2항 제1호 가목 2) 및 나목2)에 따라 보충적인 방법으로 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출할 때 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성 여부를 판단할 때 적용될 뿐, 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출하기 위한 전제가 되는 규정은 아닙니다.
- 따라서 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되지 않아도 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따라 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있습니다.
- 아울러 이 사안의 500세대 이상인 공동주택은 「공동주택관리법」 제2조 제2호 가목에 따라 의무관리대상 공동주택에 해당하고, 입주자등이 같은 법 제11조 제1항 및 제2항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하여 사업주체로부터 의무관리대상 공동주택을 관리할 것을 요구받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성해야 하는데, 이러한 입주자대표회의의 구성에 대해 같은 법 제14조 제1항에서는 4명 이상으로 구성하되, 동별 대표자로 구성하도록 정하고 있을 뿐이므로, 관리규약으로 정한 정원 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되지 않은 경우에도 입주자대표회의를 구성할 수 있게 되어 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

## 06. 공동주택 경비업무 전체를 경비업자에게 도급하는 주택관리업자도 경비업 허가를 받아야 하는지 여부

[법제처 20-0224, 2020.5.11. 경찰청]



### 질의요지

- 「공동주택관리법」 제7조 제1항에 따라 공동주택 위탁관리를 위해 선정된 주택관리업자가 경비업무를 직접 수행하지 않고 경비업무 전체를 경비업자(각주: 「경비업법」 제4조 제1항에 따라 경비업의 허가를 받은 법인을 의미하며, 이하 같음.)에게 도급하는 경우, 해당 주택관리업자는 「경비업법」 제4조 제1항에 따라 경비업의 허가를 받아야 하는지?



### 질의배경

- 경찰청에서는 위 질의요지에 대해 내부 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

이 사안과 같이 경비업무를 직접 수행하지 않고 경비업무 전체를 경비업자에게 도급하는 주택관리업자는 「경비업법」 제4조 제1항에 따른 경비업의 허가를 받지 않아도 됩니다.

- 「경비업법」 제2조 제1호에서는 시설경비업무 등 경비업무의 전부 또는 일부를 도급받아 행하는 영업을 경비업이라고 정의하고 있고, 같은 법 제4조 제1항에서는 경비업을 영위하려는 법인은 도급받아 행하고자 하는 경비업무를 특정하여 그 법인의 주사무소의 소재지를 관할하는 지방경찰청장의 허가를 받도록 규정하고 있는바, 해당 규정에 따라 경비업 허가를 받아야 하는 대상은 경비업무를 도급받아 행하는 경비업을 영위하려는 법인임이 문언상 분명합니다.
- 그런데 「공동주택관리법」 제63조 제1항 제2호에서는 주택관리업자 등 공동주택을 관리하는 관리주체가 수행하는 업무 중 하나로 공동주택단지 안의 경비업무를 규정하고 있으나, 관리주체가 해당 경비업무를 반드시 직접 수행하도록 제한하는 규정은 두고 있지 않은바, 같은 법 제7조 제1항에 따라 주택관리업무를 위탁받은 주택관리업자가 직접 경비업무를 수행하지 않고 「경비업법」 제4조 제1항에 따라 경비업 허가를 받은 자에게 도급하여 경비업무를 수행하도록 하는 것이 허용되고, 이 사안과 같이 경비업무 전체를 경비업자에게 도급한 주택관리업자는 경

비업무를 수행하지 않는 것이 분명하므로 경비업무를 도급받아 행하는 것으로 볼 수 없습니다.

- 또한 「경비업법」에서는 경비업은 법인만이 할 수 있고(제3조), 경비업 허가를 받으려면 대통령령으로 정하는 경비인력, 자본금, 시설 및 장비 등을 갖춰야(제4조 제2항) 한다고 규정한 반면, 「공동주택관리법」에서는 주택관리업의 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상)가 주택관리사인 상사법인을 포함함)가 신청하도록 하면서 자본금, 기술인력, 시설 및 장비 등 주택관리업의 등록 요건을 정하고(제52조 및 같은 법 시행령 별표 5) 있는데, 이 사안과 같이 경비업무의 전체를 경비업자에게 도급한 주택관리업자도 경비업 허가를 받아야 한다고 본다면 실제 경비업무를 수행하지 않는 주택관리업자에게 경비인력 및 장비 등 경비업자로서의 요건을 갖추도록 강제하게 되는 불합리한 결과를 초래합니다.
- 따라서 이 사안과 같이 주택관리업자가 경비업무를 직접 수행하지 않고 경비업무 전체를 경비업자에게 도급하는 경우 해당 주택관리업자는 「경비업법」 제4조 제1항에 따른 경비업 허가를 받지 않아도 된다고 보는 것이 「경비업법」 및 「공동주택관리법」의 문언과 규정체계에 부합하는 해석입니다.



## 07. 제3자에게 개인정보를 열람하게 하는 것이 제3자에의 개인정보 제공에 해당하는지 여부

[법제처 18-0261, 2018.10.25. 민원인]



### 질의요지

- 가. 개인정보처리자가 개인정보를 제3자에게 열람하게 하는 것이 「개인정보 보호법」 제17조 제1항에 따라 개인정보를 제3자에게 제공하는 것에 해당하는지?
- 나. 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제14조 제7항에 따라 작성한 회의록 중 발언자의 인적 사항이 반영된 각각의 발언 내용이 「개인정보 보호법」 제2조 제1호에 따른 개인정보에 해당하는지?



### 질의배경

- 민원인은 개인정보를 제3자에게 열람하게 하는 것이 개인정보를 제3자에게 “제공”하는 것에 해당하는지에 대하여 행정안전부에 문의하였고, 개인정보를 열람하게 하는 것도 제공에 해당한다는 행정안전부의 답변에 이의가 있어 법제처에 법령해석을 의뢰함.



### 회답

- 가. 질의 가에 대해 이 사안의 경우 개인정보를 제3자에게 제공하는 것에 해당합니다.
- 나. 질의 나에 대해 이 사안의 경우 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보에 해당합니다.

가. 질의 가에 대해

- 「개인정보 보호법」 제2조 제1호에서는 “개인정보”를 살아 있는 개인에 관한 정보로서 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보로 규정하고 있고 같은 법 제4조에서는 정보주체는 이러한 개인정보의 공개 등 처리에 관하여 정보를 제공받거나 그 처리에 관한 동의 여부 등을 선택하고 결정할 권리를 가진다고 규정하고 있는바, 정보주체는 자신의 정보가 언제 누구에게 어느 범위까지 알려지는지 혹은 이용되도록 할 것인지 결정하는 권한을 지닙니다.

- 그런데 제3자는 개인정보를 저장한 매체나 문서를 직접 제공받아서 정보주체의 개인정보에 대한 이용·활용 권한을 이전받는 경우뿐만 아니라 개인정보가 포함된 파일을 열람하는 경우에도 정보주체의 개인정보를 알 수 있고, 유형적인 정보의 소유권 또는 이용권을 직접 제공받는 경우뿐만 아니라 무형적인 정보를 열람하는 경우에도 제3자는 정보주체의 개인정보를 알게 됨으로써 해당 개인정보를 이용·활용할 수 있으므로 「개인정보 보호법」 제17조에 따른 개인정보의 제3자 제공에는 정보주체의 개인정보를 제3자가 열람하여 알 수 있게 하는 것도 포함되는 것으로 보아야 합니다.
- 그리고 제3자가 정보주체의 동의 없이 개인정보를 열람하였거나 또는 제3자의 열람 가능성이 있었거나 앞으로 열람 가능성이 있는지 여부 등은 개인정보의 유출 여부를 판단하는데 있어 중요한 기준이라는 점을 고려하면 제3자가 개인정보를 열람하게 하는 것과 개인정보를 저장한 매체나 문서를 통해 제3자에게 개인정보를 직접 제공하는 것을 달리 볼 수는 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

#### 나. 질의 나에 대해

- 「개인정보 보호법」 제2조 제1호에서는 “개인정보”를 살아 있는 개인에 관한 정보로서 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보(해당 정보만으로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 다른 정보와 쉽게 결합하여 알아볼 수 있는 것을 포함한다)를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 그런데 「공동주택관리법」 제14조 제7항에 따라 작성된 입주자대표회의의 회의록에 회의에 참석한 동별 대표자의 인적 사항을 포함한 각각의 발언 내용이 기재되어 있는 경우 해당 회의록을 통해 특정인이 특정 내용을 발언한 것을 파악함으로써 해당 동별 대표자 개인을 특정할 수 있고 더 나아가 해당 동별 대표자의 의사를 구체적으로 인지할 수 있으므로 해당 정보를 「개인정보 보호법」 제15조 제1항 제2호, 제17조 제1항 제2호 및 「공동주택관리법」 제14조 제7항 등 관계 법령에 따라 제3자에게 제공할 수 있는지 여부에 대한 판단은 별론으로 하고 입주자대표회의의 회의록 내용 중 발언자의 인적 사항을 포함한 각각의 발언 내용은 「개인정보 보호법」 제2조 제1호의 개인정보에 해당한다고 보아야 합니다.

## 08. 주택관리사 자격증 발급에 필요한 경력 중 “주택관리업자의 직원”의 범위 등

[법제처 20-0216, 2020.6.3. 서울특별시 양천구]



### 질의요지

가. 주택관리사 자격증 발급에 필요한 경력에 관하여 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에서 규정하고 있는 “주택관리업자의 직원”의 범위에 「공동주택관리법」 제52조에 따라 주택관리업자로 등록된 법인의 대표자 등 임원도 포함되는지?

나. 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에서는 주택관리사 자격증 발급 요건으로 “주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상”을 규정하고 있는데, 주택관리사 자격증 발급권한을 가진 시·도지사가 “주택관리업무에 종사한 경력”에 관한 별도의 구체적 기준을 정하여 해당 여부를 판단하는 경우 해당 규정에 위반되는지?



### 질의배경

- 서울특별시와 서울특별시 양천구에서는 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

가. “주택 관리업자의 직원”에 주택관리업자로 등록된 법인의 대표자 등 임원도 포함됩니다.

나. 이 사안의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에 위반되지 않습니다.

가. 법해석의 목표는 어디까지나 법적 안정성을 저해하지 않는 범위 내에서 구체적 타당성을 찾는 데 두어야 하고, 그러기 위해서는 가능한 한 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하면서 법률의 입법 취지와 목적, 그 제·개정 연혁, 법질서 전체와의 조화, 다른 법령과의 관계 등을 고려하는 체계적·논리적 해석방법을 추가적으로 동원함으로써 위와 같은 법해석의 요청에 부응하는 타당한 해석을 해야 하는바, 일반적으로 “직원”은 일정한 직장에 근무하는 사람을 통틀어 이르는 말이고 “근무”란 직장에 적을 두고 직무에 종사하는 것을 의미하며, 대표자 등 임원 또한 특정 법인에 적을 두고 직무에 종사하는 사람이므로 법령에

서 그 범위를 달리 정하지 않는 한 “직원”의 범위에서 “임원”이 반드시 제외된다고 볼 수는 없습니다.

- 그리고 「공동주택관리법」 제67조 제2항에서는 주택관리사 자격증을 발급받을 수 있는 요건으로 같은 조 제1항에 따른 자격시험에 합격하고 주택관리사보 합격증서를 발급받을 것(제1호)과 “대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력”이 있을 것(제2호)을 규정하고 있고, 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제73조 제1항에서는 일정 규모 공동주택의 관리사무소장으로 근무한 경력 3년 이상(제1호), 일정 규모 공동주택의 관리사무소 직원(경비원, 청소원 및 소독원은 제외함) 또는 주택관리업자의 직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상(제2호) 등을 경력요건으로 규정하고 있는바, 이는 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위해서는 주택관리와 관련한 일정한 업무경험을 토대로 하는 업무숙련성이 필요하기 때문입니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제5호에서는 주택관리사 자격증 발급의 경력요건으로 같은 법 제81조 제1항에 따른 주택관리사단체와 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로서 주택 관련 업무에 종사한 경력 5년 이상을 규정하여, 주택관리를 업으로 하는 것이 아닌 공동주택관리와 관련된 단체인 경우에도 해당 단체의 임원으로 주택 관련 업무에 종사한 경력까지 주택관리사 자격증 발급을 위한 경력으로 인정하고 있습니다.
- 이러한 점을 종합적으로 고려하면 주택관리를 업으로 하기 위해 등록한 법인의 대표 등 임원으로서 주택관리업무에 종사한 경력을 주택관리업자의 직원으로서 주택관리업무에 종사한 경력과 달리 취급하여 주택관리사 자격증 발급을 위한 실무 경력으로 인정하지 않는 것은 타당하지 않으므로, 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호의 “주택관리업자의 직원”에 주택관리업자로 등록한 법인의 대표자 등 임원도 포함된다고 보아야 합니다.
- 한편 주택관리업자로 등록한 법인의 대표자 등 임원은 주택관리업자이고 주택관리업자의 직원이 아니라는 의견이 있으나, 구체적인 사실관계를 고려할 때 주택관리업자로 등록한 법인의 대표자 등 임원으로서의 경력이 “주택관리업무에 종사한 경력”에 해당하는지 여부는 별론으로 하고, 대표자 등 임원이 법인을 대표하여 업무를 수행하는 것과 자신의 업무 중 하나로 주택관리업무를 수행하는 것이 반드시 동일한 것은 아니라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

나. 「공동주택관리법」 제67조 제2항 각 호 외의 부분에서는 주택관리사 자격증 발급 주체를 시·도지사로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제73조 제2항에서는 주택관리사 자격증을 발급

받으려는 자는 자격증발급신청서에 같은 조 제1항 각 호의 실무경력에 대한 증명서류 및 사진을 첨부하여 시·도지사에게 제출하도록 하고 있으므로, 시·도지사는 주택관리사 자격증 발급 신청을 한 자가 제출한 경력이 같은 영 제73조 제1항 각 호의 경력에 해당하는지 여부를 판단하여 자격증 발급 여부를 결정할 의무가 있습니다.

- 그런데 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에서는 주택관리사 자격증 발급의 경력 요건으로 “주택관리업자의 직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상”이라고 규정하고 있을 뿐 “주택관리업무에 종사한 경력”의 구체적인 범위나 기준 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.
- 그렇다면 어떠한 경우가 “주택관리업무에 종사한 경력”에 해당하는지 여부는 주택관리사 자격증 발급을 신청한 자가 제출한 자료를 토대로 수행한 업무 내용 및 직무의 성격 등 구체적인 사실관계를 종합적으로 고려하여 시·도지사가 판단해야 할 것인바, “주택관리업무에 종사한 경력”을 판단하기 위한 구체적인 집행기준을 정하고 이에 따라 주택관리사 자격증 발급 업무를 수행할 수 있다고 보는 것이 타당하므로, 해당 기준이 제3자에 대한 기속력이 있는지 여부 등은 별론으로 하고, 별도의 구체적 기준을 정하는 것 자체가 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에 위반된다고 볼 수는 없습니다.
- 만약 이와 달리 공동주택관리법령에서는 “주택관리업무에 종사한 경력”의 구체적인 범위나 기준 등에 대해 규율하고 있지 않음에도 불구하고 시·도지사가 “주택관리업무에 종사한 경력”에 해당하는지 여부를 판단하기 위한 구체적 기준을 정하는 것이 「공동주택관리법 시행령」 제73조 제1항 제2호에 위반된다고 본다면, 오히려 주택관리사 자격증 발급을 위한 경력요건 판단의 기준이 불분명하여 행정의 통일성 및 효율성 측면에서 바람직하지 않다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

## 09. 관리규약으로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 다르게 정할 수 있는지 여부

[법제처 20-0110, 2020.8.10. 민원인]



### 질의요지

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 제7호에서는 월간 세대별 장기수선충당금을 세대당 주택 공급면적에 비례하여 산정하도록 규정하고 있는데, 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따른 관리규약으로 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법을 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 제7호와 다르게 정할 수 있는지?



### 질의배경

- 민원인은 지하주차장이 없는 아파트 1층에 거주하는 사람으로 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고, 장기수선충당금은 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 제7호에 따라 세대별 주택공급면적에 비례하여 부담해야 한다는 회신을 받아 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따른 관리규약으로 월간 세대별 장기수선충당금을 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 제7호와 다르게 정할 수 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제18조 제1항 및 제2항에 따라 입주자등이 관리규약을 정할 때 참조하도록 한 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항을 정하고 있는 같은 법 시행령 제19조 제1항 제12호에서는 같은 영 제23조 제2항 제1호에 따른 장기수선충당금의 세대별부담액 산정방법 등을 규정하고 있습니다.
- 그리고 공동주택은 구분소유의 대상이 되는 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”이라 함)의 적용대상이 되는데, 「공동주택관리법」과의 관계에 대해 집합건물법 제2조의2에서는 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 집합건물법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 않는 범

위에서 효력이 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제17조에서는 공용부분의 부담에 관하여 “규약에 달리 정한 바가 없으면” 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담한다고 규정하고 있는바, 공동주택 공용부분에 대한 장기수선계획에 따라 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금의 세대별 부담 비율을 정함에 있어서도 관리규약이 우선 적용된다고 보아야 합니다.

- 그렇다면 「공동주택관리법」 제29조 제1항, 같은 법 시행령 제30조 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 장기수선계획을 수립하는 기준을 정하고 있는 같은 별표1 제7호에서 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 규정한 것은 관리규약으로 세대별 장기수선충당금 산정방법에 대해 따로 정한 내용이 없는 경우 입주자가 공동으로 이용할 것으로 예상되는 공용부분의 보수·유지를 위한 장기수선충당금을 예정하여 규정된 것으로 보아야 하고, 해당 별표 규정을 근거로 관리규약으로 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법을 다르게 정하는 것이 금지된다고 볼 수는 없습니다.
- 아울러 공동주택의 공용부분은 각 소유자의 공동소유에 해당하나 세대별로 그 시설의 사용 여부 등에 명백한 차이를 증명할 수 있다면 그 차이를 반영하는 것이 타당하고, 현실적으로 일정한 공용부분의 주요 시설을 전혀 사용하지 않는 세대에 대해서도 주택공급면적에 비례하여 세대별 장기수선충당금을 산정하여 부과하는 것은 구분소유자의 권리를 침해하는 불합리한 결과를 초래할 수도 있으므로 관리규약으로 입주자등이 자율적으로 장기수선충당금 산정방법을 정할 수 있다고 보아야 개별 공동주택에서 장기수선충당금 산정방법에 관한 구체적 타당성을 확보할 수 있으며, 실제 「공동주택관리법」 제23조 제3항 및 같은 법 시행령 제23조 제3항 제1호에 따른 승강기 전기료의 경우 관리규약으로 1층 또는 2층 세대는 부담하지 않는 경우가 많다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

## 10. 영상정보처리기기의 카메라를 설치해야 하는 각 동 출입구의 범위

[법제처 20-0134, 2020.7.24. 민원인]



### 질의요지

- 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제9조 제1호에서는 “각 동의 출입구”마다 「개인정보 보호법 시행령」 제3조 제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기의 카메라를 설치하도록 규정하고 있는바, 이때 “각 동의 출입구”는 주택단지 내 개별 건축물의 출입구를 의미하는지 아니면 주택단지 내 공동주택 각 동의 출입구를 의미하는지?



### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고, 주택단지 내 개별 건축물의 출입구라는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제9조 제1호의 “각 동의 출입구”는 주택단지 내 공동주택 각 동의 출입구를 의미합니다.

- 「주택법」의 위임에 따라 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치기준 등을 정하고 있는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제39조에서는 「공동주택관리법 시행령」 제2조 각 호의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 보안 및 방범 목적을 위한 영상정보처리기기를 설치해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 주택건설기준규칙 제9조 제1호에서는 승강기, 어린이놀이터 및 각 동의 출입구마다 영상정보처리기기의 카메라를 설치하도록 규정하고 있으나, 해당 규정만으로는 “각 동”이 주택단지 내 개별 건축물을 의미하는지 아니면 주택단지 내 공동주택을 의미하는지가 불분명합니다.
- 그런데 위 규정에 따른 영상정보처리기기의 설치 기준은 공동주택관리법령에 따른 의무관리 대상 공동주택에 적용되는 기준으로, 「공동주택관리법 시행규칙」 제8조에서는 영상정보처리기를 설치, 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하도록 하는 등 영상정보처



리기기의 설치 및 관리 등에 대해 규율하고 있고, 주택건설기준규칙 제9조 제4호 다목에서도 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1의 장기수선계획의 수립기준에 따른 수선주기 이상으로 운영될 수 있도록 설치하도록 기준을 정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 따른 장기수선계획은 공동주택의 공용부분을 대상으로 수립하는 계획임을 고려하면, 주택건설기준규칙 제9조 제1호의 “각 동”을 주택단지 내 일반인에게 분양되는 복리시설까지 포함하는 개별 건축물을 의미한다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

- 또한 영상정보처리기기의 설치의무 규정은 공동주택에서의 범죄와 안전사고 예방을 위해 주택건설기준규정이 2011년 1월 4일 대통령령 제22614호로 일부개정 되면서 신설된 것으로, 당시 입법 자료에 따르면 어린이를 비롯한 입주민의 주요 동선에 대한 방법기능을 개선하면서도 최소한의 규제를 위해 의무관리대상 공동주택을 대상으로 어린이놀이터, 승강기 및 “주동” 출입구에 한정하여 설치하도록 한 것임을 고려하더라도 주택건설기준규칙 제9조 제1호의 “각 동의 출입구”는 주택단지 내 공동주택 각 동의 출입구를 의미한다고 보는 것이 입법취지에 부합합니다.

## 11. 혼합주택단지의 관리와 관련한 임대사업자와 임차인대표회의의 사전 협의의 의미

[법제처 19-0403, 2020.7.13. 민원인]



### 질의요지

- 「공동주택관리법」 제10조 제1항 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 임차인대표회의와 사전에 협의해야 한다고 규정하고 있는바, 이때의 ‘사전 협의’는 합의 또는 동의를 의미하는지?



### 질의배경

- 민원인은 「공동주택관리법」 제10조 제1항 후단의 협의를 합의 또는 동의로 보아야 한다는 의견으로, 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였으나 그 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

「공동주택관리법」 제10조 제1항 후단의 ‘사전 협의’는 합의 또는 동의를 의미하는 것이 아닙니다.

- 일반적으로 법령에서 사용되는 “협의”의 의미는 일의적으로 파악할 수 없고 해당 용어가 사용되는 구체적인 조문의 취지, 전체 법령의 체계 등을 종합적으로 고려해 판단해야 할 것인데, 「공동주택관리법」 제10조 제1항 전단에서는 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하도록 하면서 공동결정의 방법 및 절차 등에 대해 규정한 같은 법 시행령 제7조제 2항 및 제3항에서는 “합의”라는 용어를 사용하고 있는 반면, 같은 법 제10조 제1항 후단에서는 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는 관리규약의 제정·개정, 관리비 등 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조 제4항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 “협의”하도록 규정하여, 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임차인대표회의를 구분하여 각각 “합의”와 “협의”라는 용어를 사용하고 있습니다.
- 이와 같이 임대사업자와 입주자대표회의의 경우 합의의 방법으로 공동으로 결정하도록 규정한 것은, 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택으로 구성되어 있는 혼합주택단지에서 임대

사업자는 임대주택의 소유자로서 공동주택의 입주자대표회의와 동등한 자격이 인정되므로 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정할 수 있는 권한이 있음을 분명히 한 것입니다.

- 한편 혼합주택단지에서 임대사업자에게 임차인대표회의와는 사전에 협의하도록 한 것은, 임차인에게 영향을 미치는 임대주택의 관리에 관한 사항을 결정할 때 임대사업자와 임차인대표회의와의 협의를 의무화하여 임대주택의 소유자이며 관리주체인 임대사업자가 모든 사항을 독단적으로 결정하는 것을 방지함으로써 임차인의 권익을 보호하고, 임차인의 의견을 반영할 수 있는 수단을 마련하려는 취지이므로, 해당 절차는 임대주택의 소유자인 임대사업자의 관리 권한을 침해하지 않는 범위에서 해석해야 합니다.
- 그렇다면 「공동주택관리법」 제10조 제1항 후단에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자가 임차인대표회의와 하는 ‘사전 협의’를 임차인대표회의와의 합의 또는 동의를 의미하는 것으로 볼 수는 없습니다.

## 12. 공공임대주택의 관리주체에 대하여 「공동주택관리법」에 따른 과태료 규정이 적용되는지 여부

[법제처 19-0454, 2019.12.27. 민원인]



### 질의요지

- 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택이 300세대 이상의 공동주택에 해당하여 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제15호의 주택관리업자가 관리를 위탁받아 관리주체가 된 경우(각주: 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 주택의 관리에 관하여 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조에서는 300세대 이상의 공동주택의 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하도록 규정하고 있음.)로서 해당 관리주체가 「공동주택관리법」 제63조 제1항 각 호의 업무를 수행하지 않아 같은 조 제2항을 위반한 경우, 「공동주택관리법」 제102조 제3항 제22호에 따른 과태료 규정이 적용되는지?



### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



### 회답

이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제102조 제3항 제22호에 따른 과태료 규정이 적용되지 않습니다.

- 형벌법규의 해석은 엄격하여야 하고 명문규정의 의미를 수범자에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 죄형법정주의의 원칙에 어긋나는 것으로서 허용되지 않으며(각주: 대법원 2005. 11.24.선고 2002도4758 판결례 참조) 행정질서벌인 과태료 부과 처분 또한 국민에게 일정한 의무를 부과하는 침익적 행정처분이라는 점에서 처분의 법률적 근거가 명확해야 하고 과태료 규정을 확장해석하거나 유추 해석하는 것은 허용되지 않습니다.
- 그런데 「공공주택 특별법」 제50조 제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조를 준용하도록 하고 있고, 민간임대주택법 제51조 제1항에서는 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리

법」을 적용하도록 하고 있으며, 해당 규정의 위임을 받은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조 제2항에서는 민간임대주택의 관리에 관하여는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 각 호로 열거한 것만을 적용하도록 하면서 「공동주택관리법」 제63조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항(제4호)은 규정하고 있으나, 「공동주택관리법」 제63조를 위반한 경우에 대한 과태료 규정인 같은 법 제102조 제3항제22호는 포함하고 있지 않습니다.

- 그렇다면 「공동주택관리법」 제63조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항을 적용해야 하는 공공임대주택 관리주체가 같은 규정을 위반한 경우에 대한 제재 또는 처벌 규정을 둘 필요성 여부는 별론으로 하고, 「공동주택 특별법」 제50조 제1항의 준용규정에 따라 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조 제2항이 적용됨에 따라 공공임대주택의 관리주체에게 「공동주택관리법」 제63조의 관리주체 업무를 수행해야 하는 의무가 있다고 하여 명문의 규정이 없음에도 「공동주택관리법」 제63조 제2항을 위반한 경우에 대한 같은 법 제102조 제3항 제22호에 따른 과태료 규정까지 함께 적용된다고 볼 수는 없습니다.

### 13. 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자의 의무 위반에 대한 제재처분 가능 여부

[법제처 19-0652, 2020.1.31. 민원인]



#### 질의요지

- 「공공주택 특별법」 제50조 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 제2항에 따라 300세대 이상의 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자가 「공동주택관리법」 제52조 제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반한 경우 시장·군수·구청장이 「공동주택관리법」 제53조 제1항 제6호에 따라 영업정지 등을 명할 수 있는지?



#### 질의배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 그 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.



#### 회답

이 사안의 경우 시장·군수·구청장은 「공동주택관리법」 제53조 제1항 제6호에 따라 영업정지 등을 명할 수 있습니다.

- 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제14호 및 제15호에서는 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 입주자등으로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 주택관리업을 하는 자로서 같은 법 제52조 제1항에 따라 등록된 자를 주택관리업자로 정의하고 있습니다.
- 그리고 「공공주택 특별법」 제50조 및 그에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 제2항에서는 300세대 이상의 공공임대주택의 경우 임대사업자는 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리 하도록 하면서, 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자의 관리상 의무에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

- 한편 「공동주택관리법」 제52조 제4항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제66조에서는 공동주택에 배치된 주택관리사 등의 결원 시 재배치 의무(제1항)와 별표1에 따른 기술인력 및 장비의 준수 의무(제2항)를 주택관리업자의 관리상 의무로 규정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제53조 제1항 제6호에서는 주택관리업자가 같은 법 제52조 제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 공동주택을 관리하는 경우 시장·군수·구청장은 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지(이하 “영업정지등”이라 함)를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 그리고 「공공주택 특별법」 제50조, 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조 제2항에서는 임대주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」의 일부 규정만을 선택적으로 적용하도록 하고 있는데, 「공동주택관리법」 제52조 및 제53조 제1항 제6호는 포함되어 있지 않습니다.
- 그러나 「공공주택 특별법」 제50조, 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조 제2항은 「공동주택관리법」의 “공동주택의 관리”에 관한 일반적인 사항 중 임대주택에 적용할 수 있는 규정들을 한정적으로 나열한 것이고, 「공동주택관리법」 제52조 및 제53조 제1항 제6호는 주택관리업자가 공동주택을 관리할 때 준수해야 하는 기술인력 및 장비 기준 등 관리상 의무사항과 이를 위반하는 경우에 대한 제재처분 규정으로서 일반적인 “공동주택의 관리”에 관한 사항과는 구별되는 주택관리업자에 관한 사항을 정한 것이므로 민간임대주택법 시행령 제41조 제2항 각 호에서 열거하고 있지 않다고 해서 관련 법령의 규정에 따라 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자에게 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자의 관리상 의무 관련 규정이 적용되지 않는다고 볼 수는 없습니다.
- 따라서 주택관리업자가 「공동주택관리법」 제7조에 따라 공동주택을 위탁 관리하는 경우나 「공공주택 특별법」 제50조 및 민간임대주택법 제51조 제2항에 따라 공공임대주택을 위탁 관리하는 경우 모두 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자로서의 관리상 의무를 위반하였다면 해당 의무를 준수하지 않은 경우에 대한 제재처분이 동일하게 적용됩니다.

# 05

## 참고자료





# 01 경기도 모범·상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택단지의 자율적 관리기능 강화와 입주자의 권익 보호, 공동체 활성화 기반조성을 위하여 1997년부터 2020년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약)를 평가하여 278개 단지를 모범·상생관리단지를 선정하여 인증동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 3년간(2018년~2020년) 모범·상생관리단지로 선정된 18개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
1	부천시	사랑마을 청구아파트	장말로 137	440	2020
2	수원시	오드카운티아파트	영통구 센트럴파크로 100	668	2020
3	성남시	위례 호반베르디움	수정구 위례중양로 216	1,137	2020
4	고양시	일산두산위브더제니스아파트	일산서구 일현로 97-11	2,700	2019
5	용인시	해든마을동문굿모닝힐	기흥구 동백죽전대로 455-10	512	2019
6	수원시	영통 신명동보아파트	영통구 매영로310번길 87	836	2019
7	고양시	일산신원1,2차아파트	일산서구 일현로8, 원일로3	304	2019
8	용인시	동백동원로알듀크	기흥구 동백죽전대로 455-17	477	2019
9	김포시	현대힐스테이트1단지	수기로 67-54	1,253	2019
10	부천시	동부센트레빌3단지아파트	안곡로279번길 42	432	2019
11	남양주시	화도마석그랜드힐2단지	화도읍 경춘로 2102-25	330	2018
12	파주시	대방노블랜드	평화로 280	1,080	2018
13	평택시	안중늘푸른아파트	안중읍 안현서로7길 79	1,188	2018
14	수원시	센트라우스	권선구 세화로168번길 15	1,094	2018
15	김포시	청송마을 현대성우오스타	김포한강2로 292	465	2018
16	부천시	중동역2차푸르지오	경인로133번길	812	2018
17	용인시	힐스테이트서천	기흥구 서천동로 22	754	2018
18	용인시	수지동문 굿모닝힐5차	수지구 동천로 64	1,334	2018

## 02 공동주택관리 업무 관련 사이트

### 01. 공동주택관리 비리신고

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

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

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

- 국민신문고 : “국토교통부” 접수
- 우편 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택건설공급과 공동주택관리 비리신고센터

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

### 02. 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

### 03. 판례검색

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

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

### 04. 법령해석

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

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

### 05. 중앙공동주택관리지원센터 및 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

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

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

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

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

## 06. 하자심사·분쟁조정위원회

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

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

## 07. 건설기술정보

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

건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

## 08. 경기도 공동주택관리 온라인 교육[경기도지식(GSEEK)]

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

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

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

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

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

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

(과정명) “공동주택 회계처리 바로알기” (2020년 12월 개설)

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

## 09. 전자투표

- 중앙선거관리위원회 온라인투표 시스템 : <http://prv.kvoting.go.kr>  
(온라인 투표 콜센터 : 080-2580-007 / 업무지원센터 : 070-7791-1100)

선거관리위원회가 이용을 승인한 기관, 단체의 선거에 대하여 PC와 이동통신단말기를 이용한 웹, 모바일 환경에서 투표관리 서비스를 제공

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

휴대폰, PC로 공동주택 관리에 필요한 모든 의사결정을 언제 어디서나 참여할 수 있는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스

## 10. 경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택관리감사

- 경기도 전자북 : <https://ebook.gg.go.kr>

(경로) 경기도 전자북 → 정기간행물 → 분청 → 책이름 검색 “감사사례집”

## 11. 경기도 공동주택관리규약 준칙

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

(경로) 경기도 홈페이지 → 정보공개 → 경기도 자료실 → 도정자료실 → 검색 “준칙”

## 03 공동주택 생활 안내

### 01. 층간소음 예방 관리

#### 층간소음은 무엇을 말하나요?

층간소음은 공동주택에서 사람의 활동으로 인해 발생하여 다른 입주자들에게 피해를 주는 소음을 말합니다. 이는 아래와 같이 직접충격 소음과 공기전달 소음으로 나눌 수 있습니다.

#### [층간소음의 범위]

- 직접충격 소음 : 아이들이 뛰는 소리, 물건 떨어지는 소리, 가구의 이동 소리, 어른의 발소리, 러닝머신 등 운동기구의 소리, 망치질 및 못 박는 소리 등
- 공기전달 소음 : TV 소리, 오디오 소리, 피아노 등 악기 소리

#### 층간소음의 기준은 어떻게 되나요??

『공동주택 층간 소음의 범위와 기준에 관한 규칙』 제3조

(국토교통부·환경부 공동부령)

#### [층간소음의 구분과 기준]

단위 : dB(A)

층간소음의 구분		층간소음의 기준	
		주간 06시~22시	야간 22시~06시
직접충격 소음	1분간 등가소음도	43	38
	최고소음도	57	52
공기전달 소음	5분간 등가소음도	45	40

1분간 및 5분간 등가소음도는 측정한 값 중 가장 높은 값으로 하며 최고소음도는 1시간에 3회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 보게 됩니다.(건축법 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택과 2005년 6월 30일 이전에 주택법 제16조에 따라 사업승인을 받은 공동주택의 직접충격 소음 기준에 대해서는 위 표의 기준에 5dB(A)을 더한 값을 적용

## 02. 생활 속 층간소음 예방법

### 뛰거나 문, 창문 등을 큰 소리나게 여닫는 소음

▶▶▶ 층간소음 발생원인의 70% 이상은 발걸음과 뛰는 소리입니다.

- ☑ 실내 슬리퍼 착용을 생활화합니다.
- ☑ 어린아이가 있는 세대는 소음방지 매트를 설치합니다.
- ☑ 방문에는 도어가드를 설치하고 현관문은 도어완충기로 여닫는 속도를 조절하여 소음을 줄일 수 있습니다.

### 탁자나 의자 등 가구를 끌어 나는 소음

- ☑ 자주 사용하는 가구(의자 등)에 소음저감 용품(소음방지 패드)을 설치합니다. 가구를 이동시킬 때는 특히 주의를 기울여 조심합니다.

### 진동이 있는 가전제품에서 나는 소음

- ☑ 믹서기, 커피머신, 블렌더 등에 소음저감 용품(진동방지 패드)을 설치합니다.

### 망치질 등 세대 내부수리, 이벤트 소음

▶▶▶ 이벤트 소음 : 인테리어 공사, 집들이, 이사, 친척모임, 아이들 생일파티

- ☑ 이벤트 소음이 발생하기 전 이웃 세대에 미리 양해를 구합니다. 예상하는 소음에는 크게 놀라지 않습니다.

### 피아노 등 악기의 연주 소음

▶▶▶ 아름다운 음악소리도 누군가에게는 소음이 될 수 있습니다.

- ☑ 이웃 세대와 연주 시간을 협의해 보세요. 연주는 적당한 볼륨으로 낮 시간을 활용합니다.

### 헬스기구, 골프연습기 등 운동기구의 소음

- ☑ 늦은 밤과 이른 아침에는 운동기구의 사용을 자제하거나 운동기구에 소음저감 용품을 설치합니다.

### 반려동물이 짖거나 우는 소음

- ☑ 외출할 때에는 창문을 닫아놓습니다. 반려동물 소음으로 이웃 세대에게 피해를 주는 경우 동물 전문가와 상담하거나 반려동물 행동교정이 필요할 수 있습니다.

### 일반적인 활동 시간 외에 발생하는 생활소음

▶▶▶ 세탁기, 청소기, TV, 라디오, 오디오 등 사용

- ☑ 늦은밤과 이른 아침에는 세탁기와 청소기를 사용하지 않으며, 주방사용 및 샤워로 인한 소음이 발생하지 않도록 조심합니다. TV, 라디오, 오디오 등으로 인해 소음을 발생시키는 행위도 자제합니다.

- 관련 규정

#### 공동주택관리법 제20조(충간소음의 방지 등)

- ① 공동주택의 입주자들은 공동 주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향 기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간 소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음 (대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)]을 포함하여, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자들에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

- 층간소음 피해 시 대응 요령

#### 1단계 : 관리사무소의 도움을 받으세요.

- 층간소음 발생 시에는 관리사무소에 소음 발생 사실(시간대, 내용, 소음이 들리는 장소)을 알리고 도움을 요청합니다.
  - 관리사무소는 아파트 관리주체로서 층간소음 발생 중단 및 차음조치를 권고할 수 있고 입주자 등은 이에 협조할 의무가 있습니다. (공동주택관리법 제20조 제2항 및 제3항)

#### 2단계 : 단지 내 층간소음 관리위원회에 조정을 요청하세요.

- 관리규약에 따라 각 단지 내 구성된 층간소음 관리위원회를 통해 중재가 가능합니다. (단지 내 층간소음 관리위원회가 설치되지 않은 경우 3단계 외부 기관에 상담과 조정을 요청합니다.)

#### 3단계 : 단지 내 자체적 해결이 어렵다면 외부기관을 이용하세요.

- 분쟁조정위원회(공동주택관리 분쟁조정위원회, 환경분쟁조정위원회)에 분쟁 조정을 신청할 수 있으며 관련 외부기관에 상담과 중재를 요청할 수 있습니다.
- ※ 층간소음 발생 시 소음의 내용, 시간, 소음이 들리는 장소 등을 객관적으로 기록하여 도움을 요청할 때 자료로 활용될 수 있도록 합니다.

- 층간소음 상담 및 조정 관련 기관

- 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 031-738-3300
- 경기도 환경분쟁조정위원회 (남부) : 031-8008-3536 (북부) : 031-8030-2483
- 층간소음 이웃사이센터(<http://noiseinfo.or.kr>) : 1661-2642



### 03. 간접흡연 예방 관리

- 관련 규정

#### 공동주택관리법 제20조의2(간접흡연의 방지 등)

- ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자 등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.
- ② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소 에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.
- ③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조 하여야 한다.
- ④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.
- ⑤ 입주자등은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

#### 국민건강증진법 제9조(금연을 위한 조치)

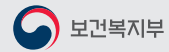
- ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택의 거주세대 중 2분의 1 이상이 그 공동주택의 복도, 계단, 엘리베이터 및 지하주차장의 전부 또는 일부를 금연구역으로 지정하여 줄 것을 신청하면 그 구역을 금연구역으로 지정하고, 금연구역임을 알리는 안내표지를 설치하여야 한다.
- ⑧ 누구든지 제4항부터 제7항까지의 규정에 따라 지정된 금연구역에서 흡연 하여서는 아니 된다.

#### 국민건강증진법 제34조(과태료)

- ③ 제9조 제8항을 위반하여 금연구역에서 흡연을 한 자에게는 10만원 이하의 과태료를 부과한다.

## 04. 코로나19 집단감염 예방 관리

- 사회적 거리 두기 단계별 기준 및 방역 조치



### 사회적 거리 두기 단계별 기준 및 방역조치

<div>지역 내 산발적 발생 (생활방역)</div> <div>지역적 유행 단계 (권역별 대응)</div> <div>전국적 유행 단계 (전국적 대응)</div>					
구분	1단계	1.5단계	2단계	2.5단계	3단계
개념	생활 속 거리두기	지역적 유행 개시	지역 유행 급속 전파, 전국적 확산 개시	전국적 유행 본격화	전국적 대유행
기준	<p>주 평균 일일 국내 발생 확진자수</p> <p>- 수도권 100명, 충청·호남·경북·경남권 30명, 강원·제주 10명 미만</p>	<p>주 평균 일일 국내 발생 확진자수</p> <p>- 수도권 100명, 충청·호남·경북·경남권 30명, 강원·제주 10명 이상</p> <p><b>60대 이상 주 평균 일일 확진자 수</b></p> <p>- 수도권 40명, 충청·호남·경북·경남권 10명, 강원·제주 4명 이상</p>	<p>다음과 같은 세 가지 중 하나 충족</p> <p>① 유행권역에서 1.5단계 조치 1주 경과 후, 확진자 수가 1.5단계 기준의 2배 이상 지속</p> <p>② 2개 이상 권역에서 1.5단계 유행이 1주 이상 지속</p> <p>③ 전국 확진자 수 300명 초과 상황 1주 이상 지속</p>	<p>전국 주 평균 확진자 400명~500명 이상이거나, 2단계 상황에서 더블링 등 급격한 환자 증가 상황</p> <p>※ 격상시 60대 이상 신규확진자 비율, 중증환자 병상 수용능력 등 중요하게 고려</p>	<p>전국 주 평균 확진자 800명~1,000명 이상이거나, 2.5단계 상황에서 더블링 등 급격한 환자 증가</p> <p>※ 격상시 60대 이상 신규확진자 비율, 중증환자 병상 수용능력 등 중요하게 고려</p>
준수사항	일상생활과 사회경제적 활동을 유지하면서, 코로나19 예방을 위해 방역수칙 준수	위험지역은 철저한 생활방역	위험지역은 불필요한 외출과 모임 자제, 사람이 많이 모이는 다중이용시설 이용 자제	가급적 집에 머무르며 외출·모임과 다중이용시설 이용을 최대한 자제	원칙적으로 집에 머무르며 다른 사람과 접촉 최소화

- 코로나19 집단감염 확산방지를 위한 공동주택 생활 수칙

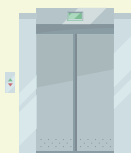
코로나19 집단감염 확산방지를 위한

## 공동주택 생활 수칙

### ✓ 개인위생 및 생활수칙을 준수해주세요!

 <p><b>흐르는 물에 손 씻기</b> 30초 이상 충분히 비누로 씻어요</p>	 <p><b>마스크 착용</b> 대중교통 이용, 공공장소 방문시 필수</p>	 <p><b>기침 예절</b> 기침할 땐 옷소매로 가리기</p>	 <p><b>사회적 거리두기 실천</b> 모임·외출 자제하기 안전거리 2m유지하기</p>
--	---	--	---

### ✓ 승강기(엘리베이터)이용수칙을 준수해주세요!



- 층수 버튼을 누를때에는 **맨손** 말고 도구 이용하기
- 손 세정제가 비치되어 있는 경우 **소독** 후 내리기
- 발열·호흡기 증상이 있는 경우 외출 시 가급적 계단 이용하기

### ✓ 안전거리(2m)를 유지해주세요!



- 분리수거 시설 등 공동시설은 **한 명씩** 이용하기
- 주차장, 복도 등 이동시 **안전거리** 유지하기

### ✓ 공동주택 내에서 가래, 침 뱉기 등을 하지 말아주세요!



# 04 공동주택 경비원 등 근로자 상생 협력 홍보 리플릿



## 아파트 근로자 여러분 힘내세요!

우리의 쾌적한 삶을 위해 노력하시는 당신은  
우리의 가족입니다.

다른 업무 요구는 하지 마세요!

휴게시간을 존중해 주세요!

휴게공간 등 환경 개선에 노력해 주세요!

아파트 근로자 여러분의 인권을 존중해 주세요!



# 05 경기도 공동주택 기술자문단 홍보 리플릿

## 경기도 공동주택 기술자문단

아파트 시설보수공사 어떻게 할지 고민스러우시죠?

경기도에서 민간전문가와 함께 찾아가는  
무료 자문 서비스를 실시합니다.

**01 기술 자문**  
(보수공법, 시기 등 기술자문)  
▶ 공사계획 단계

**02 설계도서 지원**  
(내역서, 시방서, 약식도면)  
▶ 입찰 및 착공 전

**03 공사 자문**  
(공사 전, 중, 후)  
▶▶ 공사 시행 단계

### 기술자문

- **이때때 신청하세요** 공동주택의 공용 부분 및 부대 복리 시설에 대하여 보수·교체 공사 발주 전(연중 수시접수)



**건축시공**  
내·외벽·주차장 바닥  
제도장, 옥상·주차장  
천장 누수 보수 등



**토목**  
보도·차도 제포장  
오수시설 직관  
공사 등



**전기통신**  
CCTV 교체 및 증설  
검토, 변전설비 교체  
타당성 검토 등



**소방시설**  
화재 감시 설비 추가  
설치, 소방시설  
유지보수 자문



**건축구조**  
용벽 등 구조 안전  
진단, 지하주차장  
구조 검토



**조경**  
전기·병충해 방제  
조경 관리 방안



**기계설비**  
노후 배관 교체 및  
방식 변경, 난방 방식  
변경(중앙·개방)



**승강기**  
교체 범위 검토  
현 상태에 따른  
관리 방안



**교통(신설)**  
교통사고예방, 단지  
내 도로 교통안전시설  
등 점검 및 개선

- 30세대 이상 공동주택이라면 보수공사의 전과정에 대해 기술자문, 설계도서 지원, 공사자문을 무료로 지원해 드립니다.
- **기술자문 신청 제외대상**
  - 고소·고발 등 소송이 진행 중 또는 공동주택 감사·조사를 받는 경우 등
  - 공동주택의 시공사 하자 관리 기간 및 소송이 종료되지 않은 경우 등
  - 공동주택 시설 보수 공사가 입찰 진행 중이거나 입찰된 사업 또는 공사가 진행 중인 경우 등

### 설계도서 지원

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

### 공사 자문 실시

- 설계 도서 지원을 받은 단지 중 단일 공종 설계 예정 가격 5,000만원 이상의 보수 공사(공사 전, 중, 후 3회)  
※ 공사 착공 30일전 신청

### 신청방법

- **경기도청 홈페이지 ▶ 상단메뉴-분야별 정보 ▶ 도시 주택 ▶ 주택/건축 ▶ 공동주택 기술자문단 클릭(접속)**
  - 홈페이지 하단의 공동주택 시설 보수공사 기술자문 신청서 다운로드 후 작성 또는 전자신청서 작성  
(자문 요청 대상의 현재 상태, 자문 받고자 하는 사항 및 보수 방안 등 구체적 기재)
  - 입주자 대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 과반수 이상 동의 받은 대표자 직인 날인 후 신청
  - FAX (031-8008-4369) 또는 우편(경기도 수원시 팔달구 효원로 1 경기도청 공동주택과 공동주택기술지원팀)

[문의] 경기도 공동주택과 공동주택기술지원팀 ☎ 031-8008-5564, 4891, 4917



# 2020 경기도 공동주택관리 감사 사례집

GLOBAL INSPIRATION

- 발행일 2020년 12월
- 발행처 경기도 도시주택실 도시정책관 공동주택과  
(경기도 수원시 팔달구 효원로 1)
- 편집총괄 공동주택과장 신욱호
- 편집인 공동주택감사팀장 임규원  
이영섭 김연수 황은옥 오현경 최광호 김정식





