

2023 경기도 공동주택관리 감사 사례집



2023 경기도 공동주택관리 감사 사례집



※ 본 감사 사례집은 2022년 하반기부터 2023년 상반기까지 경기도와 21개 시·군에서 감사한 사례중 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, 위반 당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있습니다.

목 차

제 I 장 경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목

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

제 II 장 경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의	22
01. 입주자대표회의 회의 개최 공개 부적정	22
02. 입주자대표회의 회의록 작성 부적정	23
03. 입주자대표회의 회의록 공개 부적정	24
04. 입주자대표회의 회의 결과 공개 부적정	25
05. 입주자대표회의 구성원 교육 이수 부적정	26
06. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)	27
07. 입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)	28
08. 입주자대표회의 회장 보증설정 부적정(1)	29

09. 입주자대표회의 회장 보증설정 부적정(2)	30
10. 입주자대표회의 감사업무 수행 부적정	31
11. 입주자대표회의 임원 해임 부적정	32
2. 선거관리위원회	33
12. 선거관리위원회 구성 부적정(1)	33
13. 선거관리위원회 구성 부적정(2)	34
14. 선거관리위원회 운영 부적정	35
15. 동별 대표자 선출 결격사유 미확인	36
16. 입주자대표회의 임원 선출 부적정	37
3. 관리주체	38
17. 관리사무소장 보증설정 부적정(1)	38
18. 관리사무소장 보증설정 부적정(2)	39
19. 관리사무소장 보증설정 부적정(3)	40
20. 관리사무소장 보증설정 부적정(4)	41
21. 관리사무소장 보증설정 부적정(5)	42
22. 회계직원 보증설정 부적정(1)	43
23. 회계직원 보증설정 부적정(2)	44
24. 회계직원 보증설정 부적정(3)	45
4. 관리비등, 회계관리	46
25. 예산안 제출·승인 및 공개 부적정	46
26. 예산 변경승인 미이행	47
27. 결산서 제출 및 공개 부적정	48
28. 세입·세출결산서 작성·보고 및 공시 부적정	49
29. 이익잉여금 처분 부적정	50
30. 회계장부 마감 및 보관 부적정	51
31. 적격증빙 수취 부적정	52

목 차

32. 자금 지출 부적정	53
33. 잡수입 집행 부적정	54
34. 관리사무소장 자산실사 미이행	55
35. 유형자산 감가상각 부적정	56
36. 장기수선계획 수선향목 관리비 용도 외 사용	57
37. 외부 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정(1)	58
38. 외부 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정(2)	59
5. 주택관리업자 및 사업자 선정	60
39. 입찰공고 부적정(1)	60
40. 입찰공고 부적정(2)	61
41. 입찰공고 부적정(3)	62
42. 입찰공고 부적정(4)	63
43. 입찰공고 부적정(5)	64
44. 낙찰방법 결정 입주민 투표 미이행	65
45. 입찰 무효처리 미이행(1)	66
46. 입찰 무효처리 미이행(2)	67
47. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)	68
48. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)	69
49. 입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)	70
50. 낙찰자 선정 부적정(1)	71
51. 낙찰자 선정 부적정(2)	72
52. 사업자 선정(계약 체결) 부적정(1)	73
53. 사업자 선정(계약 체결) 부적정(2)	74
54. 적격심사제 평가 부적정	75
55. 수의계약 체결 부적정	76
56. 전기공사 분리발주 미이행	77

57. 계약보증금 징구 부적정	78
58. 4대 보험 가입증명서 징구 부적정	79
6. 관리규약	80
59. 관리규약 개정 부적정	80
60. 관리규약 제정 및 개정 신고 부적정	81
7. 장기수선계획, 장기수선충당금	82
61. 장기수선계획 검토 및 조정 부적정	82
62. 장기수선계획 이행 부적정(1)	83
63. 장기수선계획 이행 부적정(2)	84
64. 장기수선충당금 적립 부적정	85
65. 장기수선충당금 사용 부적정	86
66. 장기수선충당금 용도 외 사용	87
67. 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정	88
8. 자료의 보관, 정보의 공개 등	89
68. 자료의 보관 부적정	89
69. 관리비등 공개 부적정	90
70. 전유부분 주택 인도일 공개 부적정	91
71. 시설물 유지보수 실적 등록 부적정	92
72. 장기수선계획, 안전관리계획 현황 공개 부적정	93
73. 계약서 공개 부적정	94
74. 주택관리업자 선정 결과 공개 부적정(1)	95
75. 주택관리업자 선정 결과 공개 부적정(2)	96
76. 사업자 선정 결과 공개 부적정(1)	97
77. 사업자 선정 결과 공개 부적정(2)	98

목 차

9. 기타	99
78. 관리방법 결정 및 변경신고 미이행	99
79. 안전관리계획 수립·조정 부적정	100
80. 공동체 활성화 단체 지원 운영 부적정	101
81. 위·수탁관리 계약 시 계약기간 부적정	102
82. 행위허가 신고 미이행	103
83. 승강기 교체 사용검사 신고 미이행	104

제III장 경기도, 국토교통부 질의회신 등

01. 선거관리위원회 위원 위촉	106
02. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 처리기간 변경 알림	107
03. 주택정비사업 조합 대의원의 동별 대표자 제한 관련 유권해석 변경 알림	108
04. 적격심사제 세부평가표 가중치	109
05. 제한경쟁입찰의 제한요건인 사업실적 기준을 그대로 적격심사 평가를 위한 기준으로 적용하여야 하는지 여부	110
06. 하자보수보증금 관련	111
07. 관리비 명세서 관련	112
08. 잡수입 사용으로 변호사를 선임할 경우 절차	113
09. 잡수입의 사용 관련	114
10. 지하주차장 등 차수판(침수방지시설) 설치 시 「공동주택관리법 시행령」 제23조 및 별표2에 따른 수선유지비 사용 가능 여부	115
11. 스프링클러 배관의 관리책임	116
12. 공동주택 물막이판 설치 행위신고 대상 안내	117

제Ⅳ장 법제처 법령해석례

01. 동별 대표자 선출 시 그 선거관리위원회 위원 자격이 상실되는 사유의 범위120
02. 이사가 회장 직무를 대행하는 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를
수행할 수 없을 때”의 의미122
03. 관리주체가 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는
통지 하는 경우의 명목124
04. 정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가
될 수 있는지 여부126
05. 공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이
관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사결정이 가능한지 여부128
06. 「산림보호법」에 따른 수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우의 범위130
07. 「전기안전관리법」에 따른 자가용전기설비의 점유자에 「공동주택관리법」에 따른
주택관리업자가 포함되는지 여부132
08. 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를
선정하면서 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도
같은 호에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지134
09. 공동주택 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금 지급명세가 「공동주택 관리법」
제27조제3항제1호에 따른 열람·복사 제외 대상인지 여부136
10. 의무관리대상 공동주택 관리주체의 장기수선계획 조정안 작성업무 수행방식138
11. 장기수선충당금 사용에 관한 공동주택 입주자 서면동의를 세대별 방문을 통해
받을 수 있는지 여부140
12. 세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약으로 달리 정할 수 있는지 여부142
13. 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따른 지방자치단체의 장의 감독 대상이
되는 관리규약의 범위144
14. 전기자동차 고정형 충전기를 새로운 충전기로 교체하는 행위가 「공동주택관리법」
제35조제1항에 따른 허가대상 행위인지 여부146

목 차

※

참고자료

1. 경기도 모범·상생관리단지 선정현황	150
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트	151
3. 경기도 공동주택 관리지원자문단 운영 안내	155
4. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내	156

제 1 장

경기도 공동주택관리 감사단 현황 및 감사 항목(check list)

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

1

경기도 공동주택관리 감사단 운영 현황

🔍 감사 목적

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

🔍 감사 근거

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

🔍 감사 대상

- 의무관리대상 공동주택 중 10분의3 이상 동의를 받아 시장·군수가 감사를 요청한 단지에 대한 민원감사와 입주민 부담이 큰 공사·용역 등 취약분야에 대한 기획감사로 구분하여 상·하반기 실시

※ 의무관리대상 공동주택 : 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 있는 공동주택, 건축허가를 받은 주상복합 건물 중 주택이 150세대 이상인 건축물

⚠️ 주의사항

- 경기도지사가 실시하는 감사의 경우에는 「경기도 공동주택관리 감사조례」 제3조(감사계획 수립)에 의거 분기별 또는 반기별 시·군의 수요조사를 통해 감사계획을 수립하여 감사를 진행함.
- 민원인이 직접 경기도로 요청하는 것이 아닌 각 시·군으로 민원접수를 하여 각 시·군에서 검토 후 경기도로 제출 및 요청하면 감사계획을 수립하여 '경기도 공동주택관리 감사단'이 감사를 실시함.
- 입주자등의 10분의 3이상('24.4.25. 이후 10분의 2이상)의 동의를 받아 감사를 요청하는 경우, 입주자등이 감사요청 내용과 그 사유를 알 수 있도록 안내한 후 동의를 받아야 하며, 「공동주택관리법」 제93조제2항에 따라 감사 요청의 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 시·군에 제출하여야 함.

※ 관리 전반의 감사를 요청하는 경우, 입주자등에게 동의 받지 않은 감사요청 내용을 추가하는 경우, 감사요청 사유에 대한 뒷받침 자료가 없는 경우, 「경기도 공동주택관리 감사 조례」 제9조에 해당 하는 경우 등은 감사대상에서 제외

🔍 감사 절차도



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

예산·회계	공사·용역	자치기구(입주자대표회의 등) 주택관리 운영 등
공무원, 회계사, 주택관리사	공무원, 기술사, 노무사 등	공무원, 변호사, 주택관리사 등
<ul style="list-style-type: none"> 관리비 등 부당 지출 사용료 과다 징수 접수입 부당 처리 회계 장부 및 증빙서류 미보관 등 	<ul style="list-style-type: none"> 사업자 선정 부적정 무자격자의 사업수행 공사·용역비 지급 과다 사업자 선정결과 및 계약서 공개 부적정 등 	<ul style="list-style-type: none"> 자치기구 운영비 부당지급 자치기구 의결 부적정 회의 결과(회의록 포함) 및 관리비명세 등 공개 부적정 관리규약 미준수 등

2

공동주택관리 감사 항목(check list)

01. 입주자대표회의, 선거관리위원회

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 구성 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 선거구 구획 • 입주자대표회의 임기 • 동별 대표자 결격 여부 	법 제14조 영 제11조 관리규약 (동별 대표자의 선출)	관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 구성·변경 신고 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 30일 이내 입주자대표회의의 구성·변경 신고서 제출 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조	문서철
	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 운영 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 회의개최 및 소집절차 • 입주자대표회의 의결정족수 충족 • 회의 안건 제안, 재심의 요청 절차 • 입주자등의 방청 절차 • 안건 및 회의결과 공개 • 회의록 작성·보관·공개 	법 제14조 영 제14조 관리규약 (회의개최) (회의소집절차) (안건의 제안) (의결방법) (재심의) (회의록)	입주자대표회의 회의자료, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문
	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의의 운영경비 집행 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 내 집행, 공개 • 운영경비를 타 계정에서 집행 	영 제19조 관리규약 (운영경비)	관리규약, 회계전표, 회계장부
선거관리 위원회	<ul style="list-style-type: none"> - 선거관리위원 위촉 및 구성 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 선거관리위원회 공개모집 • 선거관리위원 결격사유 조회 • 선거관리위원회 임기 	법 제15조 영 제15조 관리규약 (위원 위촉 및 구성 등)	관리규약, 공고문, 선거관리위원회 회의록
	<ul style="list-style-type: none"> - 선거(투표) 업무 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 동별 대표 후보자 결격사유(자격, 범죄경력 등) 조회 • 선출공고 등 절차 이행 	법 제16조 영 제17조 관리규약 (동별 대표자 등의 선출공고)	후보 등록서류, 문서철
	<ul style="list-style-type: none"> - 선거관리위원회 운영 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 선거관리위원회 회의개최 및 소집절차 • 선거관리위원회 업무 이행, 위원들의 해촉 절차 준수, 동별 대표자 사퇴 처리 등 	영 제15조 관리규약 (임기 및 자격상실) (업무, 운영)	선거관리위원회 회의록, 공고문
	<ul style="list-style-type: none"> - 선거관리위원회 운영경비 집행 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 운영경비의 용도 및 사용금액 한도 내 집행, 공개 • 운영경비를 타 계정에서 집행 	관리규약 (운영경비)	선거관리위원회 회의록, 회계전표, 회계장부

02. 관리주체

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리사무소장 직인 사용	<ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소장 배치신고 시 신고한 업무직인 사용 여부 - 예금 통장에 신고 된 업무직인 사용 여부 	법 제64조 영 제23조 관리규약 (회계관계자의 의무 및 책임)	배치신고서류, 예금 통장, 회계서류
보증설정	<ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소장 배치된 날 보증보험 등 가입 및 가입서류 제출 적정 여부 - 가입한 보증보험 등의 만료 전 보증설정 적정 여부 및 가입서류 제출 적정 여부 - 회계직원 보증설정 적정 여부 	법 제66조 영 제70조 영 제71조 관리규약 (보증설정)	인사서류, 보증서
관리업무 인계	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 관리업무 인계 적정 여부 	법 제13조 영 제10조	인계·인수서
관리업무 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의록 열람 요청 공개 여부 - 관리비등 내역 공개 여부 - 계약서 공개 여부 - 회계서류 열람 요청 공개 여부 	법 제14조 법 제23조 법 제27조 법 제28조 영 제23조 관리규약	공고문, 인터넷 홈페이지, 공동주택관리 정보시스템, 관리규약, 관리비 부과명세서
안전관리계획 수립 및 교육, 안전점검	<ul style="list-style-type: none"> - 안전관리계획 수립 및 이행 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 반기별 건축물 안전점검 • 해빙기, 우기, 월동기 안전점검 • 소방, 전기 등 각종 안전점검 • 어린이놀이시설 점검, 보험 가입 • 점검 책임자의 점검 • 안전 교육 이수 	법 제32조 법 제33조 영 제33조 규칙 제11조	안전관리계획서, 안전 점검 서류, 보험 가입서류, 교육 이수증, 자격증

03. 하자보수

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
하자보수 청구 및 보수	<ul style="list-style-type: none"> - 하자보수 청구 및 보수 적정 여부 - 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하였는지 여부 	법 제25조, 제36조 영 제25조, 제36조, 법 제37조, 영 제38조	문서철, 입주자대표회의록, 사업자 선정서류
하자보수 보증금 사용 및 사용내역 신고	<ul style="list-style-type: none"> - 하자보수보증금의 사용 용도 적정 여부 - 하자보수보증금의 사용 내역 신고 적정 여부 - 하자보수공사 사업자 선정지침 준수 여부 	법 제38조 영 제43조 규칙 제18조	

04. 관리비, 사용료, 잡수입

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리비 부과 징수 및 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 법령 및 관리규약에 따른 관리비 부과 적정 여부 - 승인받은 예산에 따른 예산 집행 여부 - 관리비등 수납 시 관리비 예금계좌 수납 여부 및 체납관리비 조치 적정 여부 - 관리비등의 부과·사용 내역 공개 적정 여부 	법 제23조 법 제27조 영 제23조 영 제26조 회계처리기준 관리규약 (관리비 및 사용료의 집행)	회계장부, 재무제표, 예산서, 결산서, 입주자대표회의록, 공동주택관리 정보시스템, 관리규약, 관리비 부과명세서
관리비	<ul style="list-style-type: none"> - 수선유지비, 장기수선충당금 사용 적정 여부 - 관리비 부과 시 세대별부담액 산정방법 관리규약에 부합 여부 - 관리비 부과차액 발생한 경우 처리 여부 - 관리비 집행 시 적격증빙 수취 여부 - 비용 집행의 적정성 	법 제90조 관리규약 (세대별 부담액 산정방법) 회계처리기준	지출결의서, 회계전표(증빙자료), 검침자료, 관리비 부과명세서, 관리규약
사용료	<ul style="list-style-type: none"> - 사용료 부과차액 발생한 경우 처리 여부 - 입주자대표회의, 선거관리위원회 운영비(출석수당 등) 지급 적정 여부 - 전기료, 수도료, 난방비 등 부과 적정 여부(전기료 계약방식 부과 및 검침량에 의한 부과) 및 계량기 고장 및 검침 이상 시 조치 여부 - 공동 사용료 부과 시 관리규약의 산정방법으로 처리 여부 	관리규약 (세대별 부담액 산정방법)	지출결의서, 회계전표(증빙자료), 검침자료, 관리비 부과명세서, 관리규약
잡수입	<ul style="list-style-type: none"> - 공용시설물의 이용료 부과 적정 여부 - 관리규약에서 규정한 잡수입 사용 항목 및 사용금액 한도 내 집행 여부 - 잡수입을 장기수선충당금 또는 관리비 및 사용료 항목에 사용 적정 여부 - 잡수입의 사용 절차 등 준수 여부 - 예비비 집행 절차 적정 여부 - 결산 후 장기수선충당금 적립 및 관리비등 차감 적정 여부 - 잡수입 예산 승인 및 변경 사항에 대한 예산 변경 승인 적정 여부 - 잡수입 내역 공동주택관리정보시스템, 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부 	법 제27조 영 제23조 관리규약 (잡수입의 집행 및 회계처리)	회계전표, 예산서, 결산서, 입주자대표 회의록, 잉여금처분 계산서, 관리규약, 인터넷 홈페이지, 공고문

05. 회계관리

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
예산·결산	<ul style="list-style-type: none"> - 회계연도 개시 1개월 전 사업계획 및 예산안 수립 및 승인, 변경 승인, 공개 여부 - 매 회계연도 결산 후 2월내 결산 보고서 작성 및 승인, 공개 여부 - 이익잉여금 처분의 적정성 여부 - 매분기 말일 세입·세출결산서 입주자대표회의 보고 및 공시 여부 	영 제26조 회계처리기준 관리규약 (회계처리기준)	사업계획 및 예산서, 결산서, 세입·세출결산서, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문
회계처리	<ul style="list-style-type: none"> - 47개 표준 계정항목에 맞게 사용 여부 [특히, 수선유지비(수선충당금)와 장기수선충당금 구분사용, 관리의 수익을 관리비용 및 사용료 등으로 대체 여부 등] - 회계처리기준에 따른 회계처리 적정 여부 - 적격증빙 수취 적정 여부 	법 제27조 영 제27조 회계처리기준	회계전표, 지출결의서, 결산서, 회계장부, 입주자대표회의록, 관리비부과명세서
회계감사	<ul style="list-style-type: none"> - 회계장부 및 증빙서류 작성 적정 여부 - 회계감사 실시 적정 여부 - 회계감사 결과 입주자대표회의 보고 및 공개 적정 여부 	법 제26조 영 제27조	결산서, 입주자대표회의록, 회계감사보고서, 인터넷 홈페이지 공고문

06. 공동체 활성화 단체

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
공동체 활성화 단체 구성요건	<ul style="list-style-type: none"> - 공동체 활성화를 위한 구성원 10인 이상 구성 및 구성신고서 제출, 변경 시 변경신고서 제출 여부 - 공동체 활성화 단체 임원의 겸임금지 위반 여부 	관리규약 (공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원) (겸임금지)	관리규약, 공동체 활성화 단체 구성신고서 및 사업지원 신청서
비용지원 절차 및 용도	<ul style="list-style-type: none"> - 사업비 지원 신청서 제출 및 입주자대표회의 안건 상정·의결 적정 여부 - 입주자대표회의에서 사업비용 목적에 맞게 사용했는지 검토 여부 	관리규약 (공동체 활성화 단체 지원방법) (소요비용의 지원)	입주자대표회의록, 공동체 활성화 단체 (사업계획서, 결산서, 사용내역)
공동체 활성화 단체 지원 한도	<ul style="list-style-type: none"> - 관리규약에서 정한 지원 한도 범위 내 지원 및 예산편성 여부 	관리규약 (소요비용의 지원)	관리규약, 예산서, 결산서
정산 및 입주자등 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 사업실적 및 결과보고서 제출 적정 여부 - 관리사무소장에게 적격 지출증빙 제출 적정 여부 - 사업실적 및 결과보고서 공개 여부 		입주자대표회의록, 관리비부과명세서, 인터넷 홈페이지, 공고문

07. 관리규약

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
관리규약 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 개정 내용을 입주자등이 충분히 이해할 수 있는 제안서 (3단 비교) 제시 여부 및 개정 절차 적정 이행 여부 - 입주자등의 개정 동의 절차 적정 여부 	법 제18조 영 제20조 관리규약 (규약의 개정)	입주자등 동의서, 관리규약 비교표, 공고문, 선거관리위원회 회의록
관리규약 신고 및 공포·보관 공개	<ul style="list-style-type: none"> - 30일 이내 관리규약 제·개정 신고 여부 - 관리규약 개정 공포 여부, 관리규약 개정 서류 보관 및 공개·배부 적정 여부 	법 제19조 영 제21조 규칙 제6조 관리규약 (규약의 공포, 보관)	문서철, 인터넷 홈페이지, 공고문

08. 자료의 보관 및 정보의 공개

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
공개	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의, 선거관리위원회 회의 개최 및 결과 공개 여부 - 관리비등 내역, 장기수선충당금 적립요율 및 사용금액 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보 시스템에 다음 달 말일까지 공개 여부 - 회계감사 결과 입주자대표회의에 보고 및 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부 - 계약서 계약 체결일로부터 1개월 이내 인터넷 홈페이지, 동별게시판 공개 여부 	법 제14조 법 제23조 법 제26조 법 제28조 영 제23조	공동주택관리 정보시스템, 인터넷 홈페이지, 공고문, 계약서, 입주자대표회의록, 선거관리위원회 회의록
회계서류의 작성·보관	- 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등의 거래행위에 관한 회계장부 작성 및 증빙서류 보관 여부	법 제27조	회계서류 일체
설계도서의 보관 등	<ul style="list-style-type: none"> - 계약(전력수급, 전기안전관리, 승강기유지보수, 보일러세관 등)관련 서류보관 여부 - 설계도서 등(설계도서, 장비, 안전점검결과보고서, 감리보고서, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련서류) 공동주택관리정보시스템에 등록 여부 	법 제31조 영 제32조 규칙 제10조	설계도서 등, 계약서, 장비이력관리대장, 점검결과보고서, 공동주택관리 정보시스템
공사·용역 등 관련 자료의 보관	<ul style="list-style-type: none"> - 영구 보존자료(규약 및 제규정, 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비 명세, 공사도면 및 준공도면, 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진) 보관 여부 - 최소 5년 이상 입주자대표회의에서 정한 보존 기간의 자료 보관 여부 	관리규약 (자료의 종류 및 열람방법 등)	관련 보관 자료

09. 장기수선계획, 장기수선충당금

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
장기수선계획 수립 및 조정	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획 수립 적정 여부 - 장기수선계획 3년마다 검토·조정 여부 - 조정 시 입주자대표회의 의결 여부 - 3년이 경과 전 조정 시 입주자 과반수 동의 여부 	법 제29조 영 제30조 규칙 제7조, 제9조 별표1	장기수선계획서, 입주자대표회의록, 장기수선계획 검토 서류, 입주자 동의서
장기수선 충당금 적립 및 집행	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 적립 적정 여부 - 장기수선충당금 별도 계좌 예치 여부 - 장기수선충당금 계좌 관리사무소장 직인 외 입주자대표회의의 회장 인감 복수 등록 여부 	법 제30조 영 제23조 영 제31조 규칙 제7조, 제9조 별표1	장기수선계획서, 관리비 부과명세서, 예금 통장, 관리규약
	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선충당금 사용계획서 작성 적정 여부 및 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용 여부 - 장기수선충당금 집행 및 적립 현황, 사용 현황 공개 여부 - 장기수선충당금 사용 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 장기수선계획서에 의한 사용 • 관리비, 잡수입 등과 구분 사용 • 채무부담 공사 시행 	법 제30조 영 제31조 관리규약 (장기수선충당금의 집행 및 공개)	장기수선계획서, 장기수선충당금 사용계획서, 입주자대표회의록, 회계장부, 인터넷 홈페이지, 공고문
장기수선공사 입찰 및 계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 입찰방법, 공고 방법 시기 및 내용 • 참가자격 제한 등 - 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부, 개찰 및 낙찰자 결정 절차 이행 여부 등 	법 제25조 영 제25조 지침 제22조~제29조	공동주택관리 정보시스템 인터넷 홈페이지, 공고문, 입찰관련 서류
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰시 입찰금액의 100분의 5이상 입찰보증금 납부 여부 - 계약 체결 시 계약 금액의 100분의 20을 계약이행보증금으로 납부 여부 - 계약의무 불이행 시 귀속 처리 여부 	지침 제31조	입찰관련 서류, 계약서, 입주자대표회의록

10. 행위허가·신고

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
행위 허가·신고	<ul style="list-style-type: none"> - 대상 공사의 행위허가·신고 여부 - 동의 절차 등 준수 여부 	법 제35조 영 제35조 별표3 규칙 제15조	문서철, 입주자대표회의록, 입주자 동의 서류

11. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
사업 결정 (입찰공고 전)	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰의 종류 및 방법, 참가자격의 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 - 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련된 중요사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 - 장기수선공사의 경우 장기수선계획 반영 여부 	법 제25조 영 제25조 지침 제4조 제7조 [별표7]	입주자대표회의 회의자료, 입주자대표회의록, 장기수선계획서
입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템 공고 여부 - 입찰공고는 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 10일전 공고 여부 - 공고내용의 적정성 여부 • 참가자격의 제한 및 제출서류 적정 	지침 제14조~제16조 제22조~제24조	입주자대표회의록, 공동주택관리 정보시스템, 인터넷 홈페이지, 공고문
현장설명회	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 제출 마감일 전일부터 기산하여 5일전 개최 여부 	지침 제15조, 제23조	현장설명회 관련 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 및 제출서류 마감기한 준수 여부 	지침 제8조	입찰공고, 입찰서 및 제출서류, 적격심사 평가표, 적격심사 회의록, 입주자대표회의록, 인터넷 홈페이지, 공고문, 공동주택관리 정보시스템
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰보증금 납부 여부(100분의 5 이상) 	지침 제31조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰의 성립 적정 여부 • 일반경쟁·지명경쟁은 2인, 제한경쟁은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립 	지침 제5조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 제출서류 적정 여부 • 사업 종류별 해당 법령에 따른 등록 업체의 적정 등록증 제출 • 국세 및 지방세 완납 • 제출서류의 유효기간 적정 	지침 제19조, 제27조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 개찰 절차 적정 여부 • 입찰업체 등 이해관계인 참석, 추첨 등 	지침 제9조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰 성립 여부를 판단 후 낙찰자 선정 여부 	지침 제10조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 사업자 선정결과 홈페이지, 게시판, 공동주택관리 정보시스템에 기한 내 공개 여부 - 적격심사 평가표에 따른 적정 평가 여부 - 적격심사제 회의록 작성 및 보관 여부 - 적격심사 평가 주체 및 평가 인원 적정 여부 - 적격심사제에서 최고점 2인 이상, 최저(최고) 낙찰제에서 최저(최고) 가격이 2인 이상인 경우 추첨으로 낙찰자 결정 여부 	지침 제7조, 제11조, 제13조	
	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰가격 상한액을 정한 경우 절차 이행 여부 	지침 제24조	

구분	감사 항목	관련규정	확인 서류
입찰 및 개찰, 낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰의 무효 처리 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 공고문에 현장설명회 참가자로 제한한 경우 현장설명회 미 참가자 입찰 • 입찰서 및 제출서류가 입찰 마감시한까지 도착하지 아니한 입찰 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 전자입찰의 경우 입찰서(산출내역, 인감증명, 증권 등 포함)를 전자입찰시스템에 등록 여부 ▶ 적격심사제 제출서류('16.12.30.이후 시행 지침 경우 유효한 행정처분 확인서<입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간>) 및 기업신용평가등급확인서 제출 적정 여부 • 입찰서 금액과 산출내역서상 총계금액의 일치 여부 등 	지침 제6조 [별표3] 제20조, 제28조	입찰서 제출서류, 공동주택관리 정보시스템
계약	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 계약 체결하였는지 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 주택관리업자 및 경비·청소용역 계약 시 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서 징구 여부 - 계약체결 시 계약이행보증금 징구 여부 - 수의계약 시 수의계약 절차 적정 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 2회 이상 유찰되어 수의계약한 경우 최초로 입찰에 부친 내용의 변경 여부 • 500만원 이하인 경우로 2인이상 견적서 징구 여부 • 동일한 목적의 공사 및 용역을 시기나 물량으로 나누어 계약 체결 여부 • 본 공사 계약 후 불필요한 추가공사 계약 체결 여부 및 본 공사금액의 10% 이내의 수의 계약 체결 적정 여부 	지침 제21조, 제29조, 제31조, 제4조 [별표2]	계약서, 계약이행보증서, 4대보험 가입증명서, 입찰서 제출서류, 입주자대표회의록
용역 사업자 재계약	<ul style="list-style-type: none"> - 관리규약에 따라 기존 사업자 사업수행실적 평가 절차 이행 여부 - 절차 이행 후 입주자대표회의 의결 여부 	지침 제4조 [별표2] 관리규약 (기존사업자 재계약)	입주자대표회의록, 사업수행실적 평가 관련 서류, 인터넷 홈페이지, 공고문
공사·용역 등 감독	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 보관 여부 - 시설의 교체, 유지보수 등 실적 공동주택관리 정보시스템 등록 여부 - 계약조건 및 계약내용 준수 여부 - 하자보수보증증권 징구 여부 - 공사·용역 감독의 적정성 여부 - 공사 관련 서류 징구 및 보관 여부 	법 제31조 영 제32조 법 제64조 지침 제32조 관리규약 (관리주체의 업무)	계약서, 입찰공고, 산출내역서, 공사 관련서류 (준공계 등), 하자보수보증증권, 공동주택관리 정보시스템



제 II 장

경기도 공동주택관리 감사 사례

1. 입주자대표회의	22
2. 선거관리위원회	33
3. 관리주체	38
4. 관리비등, 회계관리	46
5. 주택관리업자 및 사업자 선정	60
6. 관리규약	80
7. 장기수선계획, 장기수선충당금	82
8. 자료의 보관, 정보의 공개 등	89
9. 기타	99

1

입주자대표회의

01

입주자대표회의 회의 개최 공개 부적정

경기도 공동주택과, 시흥시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제28조

- ② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항

「관리규약」 제25조

- ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청 방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.



- ○○아파트 관리주체는 2021년 1월~2023년 2월까지 총 38회의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 홈페이지에 5회, 게시판에 4회 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 총 29회의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 홈페이지에 13회, 게시판에 1회 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 총 31회의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 홈페이지에 1회, 게시판에 2회 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 총 24회의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 홈페이지에 10회 공개하지 아니하였음.
- ▷▷아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 총 30회의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 홈페이지에 23회, 게시판에 1회 공개하지 아니하였음.
- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2021년 4월~2022년 4월까지의 입주자대표회의 회의 개최공고 중 총 4회 회의개최 5일전 공고기간을 준수하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의 회장과 관리주체는 2020년~2023년까지 입주자대표회의 개최공고 시 입주자등의 방청방법을 누락하여 공개하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)

「관리규약」 제25조(회의소집절차)

입주자대표회의 회의록 작성 부적정

경기도 공동주택과, 여주시 건축과, 의왕시 건축과



「공동주택관리법」 제14조

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

「관리규약」 제30조

- ① 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 별지 제7-2호 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용(찬성자, 반대자, 기권자 성명을 기록) 등을 명확히 기록하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하여야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 명확히 기록하여야 함에도, 2021년~2022년까지 회의록 서식 및 작성방법과 다르게 참석자 및 배석자 명단, 회의 진행순서, 발언내용, 안건별 표결내용을 누락하여 작성하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 명확히 기록하여야 함에도, 2021년 1월~2023년 2월까지 회의록 서식 및 작성방법과 다르게 회의 진행순서 및 발언내용을 누락하여 작성하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 명확히 기록하여야 함에도, 2021년 1월~3월까지 회의록 서식 및 작성방법과 다르게 회의 진행순서 및 발언내용, 표결내용을 누락하여 작성하고, 2021년 4월~2022년 12월까지 발언내용, 표결내용을 누락하여 작성하였음.
- 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 회의록 서식 및 작성방법과 다르게 발언내용, 안건별 표결내용을 누락하여 작성하였음.
- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 회의록 작성 시 관리규약 별지 회의록 서식을 사용하지 않고, 동별 대표자의 발언내용을 구체적으로 작성하지 아니하였음.



관련 규정

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

입주자대표회의 회의록 공개 부적정

경기도 공동주택과, 안양시 주택과



「공동주택관리법」 제14조

- ⑨ 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있다. 이 경우 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

(2022.6.10.개정, 2022.12.11.시행)

「관리규약」 제30조

- ② 관리주체는 영 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의록과 회의결과를 인터넷 홈페이지 (홈페이지가 개설된 경우)와 게시판에 지체없이 공개하여야 하며 공개시 개인정보보호법을 준수해야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2022.12.11. 이후 개최되는 입주자대표회의 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하나, 2022년 12월~2023년 2월 개최된 4회의 회의록을 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2021년~2022년까지의 입주자대표회의 회의록을 게시판에 총 31회 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2022.12.29. 개최된 입주자대표회의 회의록을 입주자등에게 공개하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2022.12.11. 이후 입주자대표회의 회의록을 입주자등에게 공개하지 아니하였음.



관련 규정

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

입주자대표회의 회의 결과 공개 부적정

경기도 공동주택과, 의정부시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제28조

- ② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항

「관리규약」 제30조

- ② 관리주체는 영 제28조제2항제1호에 따라 제1항의 회의록과 회의결과를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 하며 공개시 개인정보보호법을 준수해야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2021년 1월~4월까지 입주자대표회의 회의결과를 홈페이지에 4회, 회의록을 홈페이지에 4회, 게시판에 4회 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2021년 5월~2022년 12월까지 입주자대표회의 회의결과를 홈페이지에 10회, 게시판에 1회 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 입주자대표회의 회의결과를 홈페이지에 3회, 게시판에 2회 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2021년~2022년까지 입주자대표회의 회의결과를 홈페이지에 5회, 게시판에 2회 공개하지 아니하였음.
- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2021.11.24., 2022.4.21. 개최된 입주자대표회의 회의결과를 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별통지 하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)
「관리규약」 제30조(회의록)

입주자대표회의 구성원 교육 이수 부적정

여주시 건축과, 양주시 주택과, 화성시 공동주택관리과, 부천시 공동주택과, 의왕시 건축과, 하남시 주택과



「공동주택관리법」 제17조

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

「공동주택관리법 시행령」 제18조

- ② 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.



- 여주시 ○아파트 제21기 입주자대표회의의 구성원(임기: 2021.1.1.~2022.12.31.)전원은 2021년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 입주자대표회의의 구성원 4명 전원은 2021년~2022년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 화성시 ○아파트 2기 입주자대표회의의 구성원 7명 전원은 2022년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의의 구성원 4명중 1명은 2021년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의의 구성원(임기: 2021.1.1.~2022.12.31.) 9명중 6명은 2021년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 제1기 입주자대표회의의 구성원(임기: 2020.10.5.~2022.10.4.) 7명은 2020년, 2022년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 아니 하였으며, 2021년은 7명중 2명만 교육을 이수하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)

「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)

입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(1)

포천시 건축과, 안양시 주택과, 부천시 공동주택과, 하남시 주택과, 용인시 주택관리과



「관리규약」 제32조

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



- 포천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 10월 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 도장공사 회의 참석수당 15만원(3명×5만원)을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 7월 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 관리사무소장 면접 심사비 20만원을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- 부천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년~2021년 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 동대표, 관리직원 송년회 석식(298,000원), 중복 떡, 과일 구입비(579,000원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 공동체 활성화 이사 직책수당을 정하고 있으나, 공동체 활성화 이사를 선출하지 않았음에도 2019년 4월~2022년 4월까지 이사 전원에게 공동체 활성화 이사 직책수당(1인 매월 10만원)을 지급하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약 입주자대표회의 운영경비에 규정되지 않은 송주법(송전설비주변법) 주민대표회의 식대 및 음료(266,000원), 아파트 연합회비(매월 3만원, 총 78만원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

입주자대표회의 운영경비 집행 부적정(2)

화성시 공동주택관리과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과, 평택시 주택과



「관리규약」 제32조

- ① 입주자대표회의 운영경비는 연간 ○○만원을 예산에 편성하여 다음 각 호와 같이 사용한다.
2. 회의 출석수당: 1회당 5만원(월 10만원을 초과 할 수 없다.)
6. 그 밖에 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용
 - 다. 회의시 식대, 다과 또는 간식



- 화성시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2022년 아래와 같이 입주자대표회의가 아닌 날의 식대 및 간식을 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.

[입주자대표회의 운영경비 부적정 집행 현황]

연번	사용일	집행금액(원)	내역	비고
1	2022. 5. 29.	70,000	식사	회의 개최 없음
2	2022. 5. 29.	20,000	커피 외	회의 개최 없음
3	2022. 11. 21.	25,800	식사	회의 개최 없음
4	2022. 11. 21.	13,100	커피 외	회의 개최 없음
5	2022. 11. 28.	56,000	식사	회의 개최 없음
계		184,900		

- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 입주자대표회의의 회의가 개최되지 않은 일자의 식대(874,000원)를 입주자대표회의 운영경비로 집행하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 10월 총 2회의 회의를 개최하고 회의에 참석(1회 참석자: 6명, 2회 참석자: 3명)한 동별 대표자에게 회의 출석수당을 지급하면서, 1회 참석한 동별 대표자 중 4명에게 5만원을 지급하여야 함에도 5만원을 초과하여 10만원을 지급하고, 2회 참석한 동별 대표자 3명에게 10만원을 지급하여야 함에도 5만원을 과소 지급하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년~2021년 입주자대표회의 운영경비 중 회의 시 식대를 관리규약 규정에 따라 1인당 3만원 이내에서만 사용하여야 하나, 2020년 6월 30만원 초과, 2021년 1월 31만원 초과, 2021년 5월 93,200원을 초과하여 집행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제32조(운영경비)

입주자대표회의 회장 보증설정 부적정(1)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제73조

- ② 영 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은
○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.



- 아파트 입주자대표회장 A는 아래와 같이 4일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

성명	임기	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
A	(20기) 20.7.1.~22.3.31.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	20.7.1.	20.7.1.~22.3.31.	5천만원	-
	(21기) 22.4.1.~24.3.31.		□□ 보증보험	22.4.5.	22.4.5.~24.3.31.	5천만원	22.4.1.~4.4. (4일)

- 아파트 입주자대표회장 B는 아래와 같이 각각 164일, 19일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

성명	임기	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
B	(8기) 19.5.29.~20.10.31.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	19.12.12.	19.12.12.~20.10.31.	5천만원	19.7.1.~12.11. (164일)
	(9기) 20.11.1.~22.6.10.		▷▷주택 관리사협회	20.11.20.	20.11.20.~22.10.31.	5천만원	20.11.1.~11.19. (19일)

- △△아파트 입주자대표회장 C는 아래와 같이 각각 288일, 16일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

성명	임기	복수인장 등록일	보증설정 대상금액	보증설정 내역			미보증 기간 (미보증 일수)
				보증기관	가입일	실 보증기간	
C	(1기) 20.4.1.~22.3.31.	20.4.9.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	21.1.22.	21.1.22.~22.1.1.	20.4.9.~21.1.21. (288일)
	(2기) 22.4.1.~24.3.31.			▷▷주택 관리사협회	22.1.18.	22.1.18.~22.12.31.	21.1.2.~21.1.17. (16일)



관련 규정

「관리규약」 제73조(보증설정)

입주자대표회의 회장 보증설정 부적정(2)

경기도 공동주택과, 고양시 주택과



「관리규약」 제73조

- ② 영 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 ○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.



- ▽▽아파트 입주자대표회장 A, B, C는 아래와 같이 각각 100일, 49일, 60일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

성명	임기	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
		보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
A	(9기) 19.8.21.~20.1.29.	▷▷주택 관리사협회	19.11.29.	19.11.29.~20.6.30.	3천만원	19.8.21.~19.11.28. (100일)
B	(10기) 20.12.18~21.2.23.	▷▷주택 관리사협회	21.2.5.	21.2.5.~22.2.1.	3천만원	20.12.18.~21.2.4. (49일)
C	(10기) 21.5.1~22.6.30.	▷▷주택 관리사협회	21.4.29.	21.5.1.~22.5.1.	3천만원	22.5.2.~22.6.30. (60일)

- ▷▷아파트 입주자대표회장 A, B는 아래와 같이 각각 8일, 66일간 보증설정을 미이행하였음.

[입주자대표회의 회장 보증설정 현황]

성명	임기	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
		보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
A	(2기) 21.10.13.~21.10.29.	▷▷주택 관리사협회	21.10.21.	21.10.21.~22.9.28.	5천만원	21.10.13.~21.10.20. (8일간) ·21.10.29.사퇴
B	(2기) 22.1.15.~23.9.28.	▷▷주택 관리사협회	22.3.22.	21.3.22.~23.3.20.	5천만원	22.1.15.~22.3.21. (66일간)

- 고양시 ○아파트 14기 입주자대표회장(임기: 2018.4.1.~2020.3.31.)은 2018.5.1. 보증보험에 가입하여 30일간 보증설정을 미이행하였으며, 16기 입주자대표회장(임기: 2022.4.1.~2024.3.31.)은 2022.4.20. 보증보험에 가입하여 19일간 보증설정을 미이행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제73조(보증설정)

입주자대표회의 감사업무 수행 부적정

의왕시 건축과, 오산시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법 시행규칙」 제4조

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



- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 2019년~2021년까지 감사를 수행한 후, 감사보고서를 작성하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 2020년~2022년 기간동안 관리주체의 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 감사를 실시하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의 감사는 관리주체의 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대한 감사를 실시한 후, 감사보고서를 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조(입주자대표회의 임원의 업무 범위 등)

입주자대표회의 임원 해임 부적정

용인시 주택관리과



「관리규약」 제20조

- ④ 입주자대표회의의 임원이 제1항의 해임사유에 해당하여 해임을 요청하고자 하는 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나의 방법에 따라 선거관리위원회에 제출하여야 한다.
1. 입주자등이 해임을 요청하는 경우에는 해임사유가 명시된 해임요청서와 전체 입주자등 10분의 1이상의 서면동의서
 2. 입주자대표회의가 해임을 요청하는 경우에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임사유가 명시된 해임 안을 의결한 후 그 회의록과 서명부
- ⑤ 입주자대표회의의 임원은 다음 각 호에 따른 방법으로 해임한다. 이 경우 해임된 임원은 그 지위를 상실하나 동별 대표자의 자격은 유지된다.
1. 회장 및 감사(영 제12조제2항제1호라목2) 및 영 제12조제2항제2호라목2)에 따라 선출된 회장·감사는 제외한다) : 전체 입주자등의 10분의 1이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
 2. 이사(영 제12조제2항제1호라목2) 및 영 제12조제2항제2호라목2)에 따라 선출된 회장·감사를 포함한다) : 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임



- 용인시 ○아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의의 임원 중 이사를 해임하려는 경우 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임안을 의결한 후, 그 회의록과 서명부를 선거관리위원회에 제출하여 해임을 요청하여야 하나, 선거관리위원회에 해임 요청없이 입주자대표회의의 의결로 임원(이사)을 해임하였음.



관련 규정

「관리규약」 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)

2

선거관리위원회

12

선거관리위원회 구성 부적정(1)

오산시 주택과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과



「관리규약」 제34조

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



- 오산시 ○아파트 8기 선거관리위원장은 8기 선거관리위원회 임기 만료일이 2022.1.31.로 임기 만료 60일전까지 9기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나, 기한을 경과하여 2021.12.22. 공개모집 공고하였음.
 - 용인시 ○아파트 1기 선거관리위원장은 1기 선거관리위원회 임기 만료일이 2021.10.22.로 임기 만료일 전에 2기 선거관리위원을 위촉하여야 하나, 기한을 경과하여 2021.10.26. 위촉하였음.
 - 파주시 ○아파트 13기 선거관리위원장은 13기 선거관리위원회 임기 만료일이 2019.8.31.로 임기 만료 60일전까지 14기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 하여야 하나, 임기 만료일 이후인 2019.9.23. 공개모집 공고하였음.
- 또한, 14기 선거관리위원장은 15기 선거관리위원회 구성을 위한 공개모집 공고를 임기 만료일(2021.8.31.) 이후인 2021.9.30. 공개모집 공고하였음.



관련 규정

「관리규약」 제34조(위원위촉 및 구성)

선거관리위원회 구성 부적정(2)

시흥시 주택과, 포천시 건축과, 양주시 주택과, 안양시 주택과,
남양주시 주택과, 의왕시 건축과, 안산시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제16조

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

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



- 시흥시 ○아파트 2기 선거관리위원장은 3기 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원 전원의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 포천시 ○아파트 선거관리위원장은 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원 전원의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 5기 선거관리위원장은 6기(임기 : 2020.3.25.~2022.3.24.) 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원 4명의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 선거관리위원장은 선거관리위원회(임기 : 2022.4.1.~2024.3.31.) 구성 시 선거관리위원 5명의 결격사유 중 피성년후견인·피한정후견인 여부에 대한 신원조회를 확인하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 선거관리위원장은 제7기, 제8기 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원의 피성년후견인·피한정후견인 여부에 대한 신원조회를 확인하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 제5기 선거관리위원장은 2021년 6월 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원 3인의 피성년후견인·피한정후견인 여부에 대한 신원조회를 확인하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 선거관리위원장은 2022년 3월 선거관리위원회 구성(임기 2022.3.10.~2024.3.9.) 시 선거관리위원 3인의 피성년후견인·피한정후견인 여부에 대한 신원조회를 확인하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 선거관리위원장은 선거관리위원회 구성 시 선거관리위원 전원의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등)

선거관리위원회 운영 부적정

시흥시 주택과, 안양시 주택과, 김포시 주택과



「관리규약」 제37조

- ④ 위원장이 회의를 소집하고자 하는 경우 회의개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 위원 및 관리주체에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.
- ⑤ 선거관리위원회는 회의를 개최한 후 회의록(의결사항 및 발언내용, 안건별 표결내용 등)을 명확히 기록하고, 참석한 선거관리위원의 서명을 받아 관리주체에게 보관·관리하도록 통보하여야 한다. 이 경우 선거관리위원회는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따라 통보받은 관리주체는 회의결과를 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 지체없이 공개하여야 한다.



- 시흥시 ○아파트 선거관리위원장은 2021년 6월~2022년 10월까지 총 7회의 회의를 개최하면서 회의 개최에 대해 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지한 사실이 없음.
- 안양시 ○아파트 선거관리위원장은 2022.8.26., 2022.9.8., 2022.9.20. 회의를 개최하면서 회의 개최에 대해 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지한 사실이 없음.
- 김포시 ○아파트 선거관리위원회와 관리주체는 선거관리위원회 회의결과를 인터넷 홈페이지와 게시판에 다수 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제37조(운영)

동별 대표자 선출 결격사유 미확인

포천시 건축과, 화성시 공동주택관리과, 안양시 주택과, 부천시 공동주택과, 파주시 주택과



「공동주택관리법」 제16조

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

「공동주택관리법 시행령」 제11조

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



- 포천시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2019년 12월, 2021년 12월 동별 대표자 선출 시 후보자에 대한 결격사유 여부를 확인하지 않고, 공동소유자의 신원조회를 실시하지 아니하였음.
- 화성시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2021년 4월 제4기, 2022년 5월 제5기 동별 대표자 선출 시 후보자에 대한 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2022년 7월 제25기 동별 대표자 선출 시 후보자에 대한 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 제15기(임기: 2021년 3월~2023년 2월) 동별 대표자 선출 시 후보자 3명이 위임을 받은 후보자로 위임자(소유자)에 대한 결격사유 여부도 확인하여야 하나, 후보자의 결격사유 여부만 확인하고 위임자(소유자)의 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 선거관리위원회 위원장은 2020년 9월 13기 동별 대표자 선출을 위한 동별대표 후보자 6명, 2021년 2월 1차 보궐선거 시 동별대표 후보자 4명, 2021년 11월 2차 보궐선거 시 동별대표 후보자 2명에 대한 결격사유 여부를 확인하지 아니하였음.



관련 규정

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

입주자대표회의 임원선출 부적정

하남시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제12조

② 법 제14조제9항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 회장 선출방법

가. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

나. 후보자가 2명 이상인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출

다. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

라. 다음의 경우에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다 득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출

1) 후보자가 없거나 가목부터 다목까지 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우

2) 가목부터 다목까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리계약으로 정하는 경우



- 하남시 ○아파트(500세대 이상 공동주택) 선거관리위원회는 2019년 12월 제1기 입주자대표회의의 임원선출 시 임원 선출공고 후 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하여야 하나, 선출공고 없이 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 임원을 선출하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제12조(입주자대표회의의 임원의 선출 등)

관리사무소장 보증설정 부적정(1)

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제66조

- ① 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제82조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
- ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 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



- ○○아파트 관리사무소장인 주택관리사 A, B, C는 아래와 같이 관리사무소장으로 배치된 날로부터 각각 1일, 2일, 14일을 경과하여 공제에 가입해 관리사무소장으로 배치된 날에 입주자대표회의의 회장에게 공제에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니하였음.

[주택관리사 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)	부적정 시기
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액		
A	20.10.26. ~21.2.25.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	20.10.27.	20.10.27. ~21.10.26.	5천만원	20.10.26. (1일)	배치 시
B	21.3.2. ~21.5.31.		▷▷주택 관리사협회	21.3.4.	21.3.4. ~22.3.4.	5천만원	21.3.2.~3.3. (2일)	배치 시
C	21.6.7. ~22.6.30.		▷▷주택 관리사협회	21.6.21.	21.6.21. ~21.10.20.	5천만원	21.6.7.~6.20. (14일)	배치 시
			▷▷주택 관리사협회	21.10.21.	21.10.21. ~22.8.31.	1억원	-	-



관련 규정

「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)



「공동주택관리법」 제66조

③ 주택관리사등은 제2항에 따른 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 시행령」 제71조

② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.



- ○○아파트 관리사무소장인 주택관리사 A, B는 아래와 같이 관리사무소장으로 배치된 날로부터 각각 1일, 2일을 경과하여 공제에 가입해 관리사무소장으로 배치된 날에 입주자대표회의의 회장에게 공제에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니하였음.

또한, 관리사무소장 B는 가입한 공제의 보증기간이 만료되었음에도 보증기간 만료 전 다시 보증설정을 하지 않고, 아래와 같이 각각 57일, 61일을 지연하여 보증설정 하였음.

[주택관리사 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)	부적정 시기
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액		
A	20.1.15. ~20.2.29.	3천만원	▷▷주택 관리사협회	20.1.16.	20.1.16. ~20.2.29.	5천만원	20.1.15. (1일)	배치 시
B	20.3.1. ~22.6.30.		▷▷주택 관리사협회	20.3.3.	20.3.3. ~21.3.1.	5천만원	20.3.1.~3.2. (2일)	배치 시
			▷▷주택 관리사협회	21.4.28.	21.4.28. ~22.4.19.	5천만원	21.3.2.~4.27. (57일)	만료 전
			▷▷주택 관리사협회	22.6.20.	22.6.20. ~23.4.19.	5천만원	22.4.20.~6.19. (61일)	만료 전



관련 규정

「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)

「공동주택관리법 시행령」 제71조(보증설정의 변경)

관리사무소장 보증설정 부적정(3)

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제66조

- ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 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 시행령」 제71조

- ② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.



- 아파트 관리사무소장인 주택관리사 A, B, C는 아래와 같이 관리사무소장으로 배치된 날로부터 각각 2일, 6일, 2일을 경과하여 공제에 가입해 관리사무소장으로 배치된 날에 입주자대표회의의 회장에게 공제에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니하였음.

또한, 관리사무소장 C는 가입한 공제의 보증기간이 만료되었음에도 보증기간 만료 전 다시 보증설정을 하지 않고, 아래와 같이 5일을 지연하여 보증설정 하였음.

[주택관리사 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)	부적정 시기
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액		
A	19.9.1. ~20.4.30.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	19.9.3.	19.9.3. ~20.9.2.	5천만원	19.9.1.~9.2. (2일)	배치 시
B	20.5.1. ~20.6.7.		▷▷주택 관리사협회	20.5.7.	20.5.7. ~21.5.1.	5천만원	20.5.1.~5.6. (6일)	배치 시
C	20.10.20. ~ 22.6.30.		▷▷주택 관리사협회	20.10.22.	20.10.22. ~21.10.20.	5천만원	20.10.20.~10.21. (2일)	배치 시
			▷▷주택 관리사협회	21.10.26.	21.10.26. ~22.10.25.	5천만원	21.10.21.~10.25. (5일)	만료 전



관련 규정

「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)

「공동주택관리법 시행령」 제71조(보증설정의 변경)

관리사무소장 보증설정 부적정(4)

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제66조

③ 주택관리사등은 제2항에 따른 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



• ○○아파트 관리사무소장인 주택관리사 A는 ○○아파트에 배치된 날(2019.11.29.)이 해당 아파트 사용검사일로, 배치된 날 입주자대표회의가 구성되지 않아 시장에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출했어야 함에도, 관리사무소장으로 배치된 후 7일이 지난 2019.12.6. 공제에 가입하여 관리사무소장으로 배치된 날 □□시장에게 공제에 가입한 서류를 제출하지 아니하였음.

• □□아파트 관리사무소장인 주택관리사 B는 □□아파트에 배치된 날(2019.9.25.) 입주자대표회의가 구성(제1기 입주자대표회의 임기: 2020.3.17.~2022.3.16.)되지 않아 시장에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출했어야 함에도, 관리사무소장으로 배치된 후 1일이 지난 2019.9.26. 공제에 가입하고 △△시장에게 공제에 가입한 서류를 제출하지 아니하였음.

또한, 주택관리사 C는 □□아파트에 배치된 날(2020.3.1.) 입주자대표회의가 구성(제1기 입주자대표회의 임기: 2020.3.17.~2022.3.16.)되지 않아 시장에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출했어야 함에도, 관리사무소장으로 배치된 후 5일이 지난 2020.3.6. 공제에 가입하고 △△시장에게 공제에 가입한 서류를 제출하지 아니하였음.

• △△아파트 관리사무소장인 주택관리사 D는 △△아파트에 배치된 날(2019.11.30.) 입주자대표회의가 구성(제1기 입주자대표회의 임기: 2020.7.15.~2022.7.14.)되지 않아 시장에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출했어야 함에도, 관리사무소장으로 배치된 날 공제에 가입하였으나 ▷▷시장에게 공제에 가입한 서류를 제출하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)

관리사무소장 보증설정 부적정(5)

화성시 공동주택관리과, 파주시 주택과



「공동주택관리법」 제66조

- ② 주택관리사등은 제2항에 따른 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 시행령」 제71조

- ② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.



- 화성시 ○아파트 관리사무소장 A(근무기간: 2020.11.23.~2021.12.15.)는 가입한 주택관리사 공제의 보증기간이 2021.11.23. 만료되었으나, 보증기간 만료 전 다시 보증설정을 하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리사무소장은 가입한 주택관리사 공제의 보증기간이 만료되었으나, 보증기간 만료 전 다시 보증설정을 하지 않고 기한을 경과하여 가입하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)
「공동주택관리법 시행령」 제71조(보증설정의 변경)

회계직원 보증설정 부적정(1)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제51조

- ① 관리주체는 법 제63조제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.
8. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

「관리규약」 제73조

- ③ 회계직원은 보증금액 ○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.



- 아파트 관리주체는 회계직원 A가 아래와 같이 각각 19일, 16일, 122일간 보증설정을 미이행하였음에도 이행하도록 조치하지 아니하였음.

[회계직원 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
A	2004.10.1. ~2022.6.30.	5천만원	▷▷주택 관리사협회	20.4.21.	20.4.21. ~21.4.1.	5천만원	20.4.2.~4.20. (19일)
			▷▷주택 관리사협회	21.4.2.	21.4.2. ~21.8.31.	5천만원	-
			□□ 보증보험	21.9.17.	21.9.17. ~22.2.28.	1억원	21.9.1.~9.16. (16일)
			-		--	-	22.3.1.~6.30. (122일)

- 아파트 관리주체는 회계직원 B가 아래와 같이 관리규약에서 정한 보증금액 4천만원이 아닌 2천만원으로 과소하게 보증설정 하였음에도 규정에 따라 이행하도록 조치하지 아니하였음.

[회계직원 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				비고
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
B	18.7.13. ~21.3.31.	4천만원	□□ 보증보험	18.8.3.	~19.7.12.	2천만원	보증금액 과소 설정



관련 규정

「관리규약」 제51조(관리주체의 업무), 제73조(보증설정)

회계직원 보증설정 부적정(2)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제51조

- ① 관리주체는 법 제63조제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.
8. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

「관리규약」 제73조

- ③ 회계직원은 보증금액 ○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.



- 아파트 관리주체는 회계직원 C가 아래와 같이 각각 180일, 7일간 보증설정을 미이행하였음에도 이행하도록 조치하지 아니하였음.

[회계직원 보증설정 현황]

성명	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)	비고
		보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액		
C	5천만원	▷▷주택 관리사협회	19.5.28.	~19.10.22.	5천만원		
		▷▷주택 관리사협회	20.4.20.	20.4.20. ~20.10.22.	5천만원	19.10.23.~20.4.19. (180일)	
		▷▷주택 관리사협회	20.5.8.	20.5.8. ~21.5.1.	5천만원	20.5.1.~20.5.8. (7일)	'20.5.1. 주택관리업자 변경 (A사 → B사) 보증보험 피보험자 미변경
		▷▷주택 관리사협회	21.4.30.	21.5.1. ~22.5.1.	5천만원		
		▷▷주택 관리사협회	22.4.28.	22.5.1. ~23.4.30.	5천만원		



관련 규정

「관리규약」 제51조(관리주체의 업무), 제73조(보증설정)

회계직원 보증설정 부적정(3)

경기도 공동주택과



「관리규약」 제51조

- ① 관리주체는 법 제63조제1항 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.
8. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

「관리규약」 제73조

- ③ 회계직원은 보증금액 ○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.



- △△아파트 관리주체는 회계직원 D, E, F, G, H가 아래와 같이 각각 336일, 86일, 33일, 602일, 24일간 보증설정을 미이행하였음에도 이행하도록 조치하지 아니하였음.

[회계직원 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역			미보증 기간 (미보증 일수)
			보증기관	가입일	보증금액	
D	~ 20.5.31.	5천만원	-	-	-	19.7.1.~20.5.31.(336일)
E	20.6.1. ~ 20.8.25.		-	-	-	20.6.1.~20.8.25.(86일)
F	20.8.26. ~ 20.9.27.		-	-	-	20.8.26.~20.9.27.(33일)
G	20.10.13. ~ 22.6.6.		-	-	-	20.10.13.~22.6.6.(602일)
H	22.6.7. ~ 22.6.30.		-	-	-	22.6.7.~22.6.30.(24일)

- ▽▽아파트 관리주체는 회계직원 J가 아래와 같이 각각 15일, 4일간 보증설정을 미이행하였음에도 이행하도록 조치하지 아니하였음.

[회계직원 보증설정 현황]

성명	근무기간	보증설정 대상금액	보증설정 내역				미보증 기간 (미보증 일수)
			보증기관	가입일	실 보증기간	보증금액	
J	2020.8.4. ~2022.6.30.	3천만원	▷▷주택 관리사협회	20.8.19.	20.8.19.~21.8.1.	5천만원	20.8.4.~8.18. (15일)
			▷▷주택 관리사협회	21.8.6.	21.8.6.~22.8.4	4천만원	21.8.2.~8.5. (4일)



관련 규정

「관리규약」 제51조(관리주체의 업무), 제73조(보증설정)

예산안 제출·승인 및 공개 부적정

시흥시 주택과, 양주시 주택과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제26조

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

「관리규약」 제71조

- ③ 관리주체는 영 제26조제1항 및 공동주택 회계처리기준 제50조에 따라 입주자대표회의에서 예산서를 승인(변경 승인을 포함한다) 받은 경우에는 지체없이 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 변경 승인의 경우에는 변경되는 내용을 알 수 있게 하여야 한다.



- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2022년, 2023년 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 관한 예산서를 2021.11.19. 입주자대표회의에서 승인 받은 후 홈페이지와 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 관한 예산서를 회계연도 개시 1개월 전까지 제출하지 않고, 2019.12.5. 입주자대표회의에 지연 제출하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2023년 회계연도에 관한 예산서를 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하지 않았으며, 2021년~2023년 회계연도에 관한 예산서를 입주자대표회의에서 승인 받은 후 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2022년 회계연도에 관한 예산서를 입주자대표회의에 제출하지 않았으며, 2023년 회계연도에 관한 예산서를 입주자대표회의에서 승인 받은 후 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

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

예산 변경승인 미이행

부천시 공동주택과, 용인시 주택관리과, 평택시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제26조

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



- 부천시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 관리비등 예산에 대하여 입주자대표회의에서 승인받은 후, 아래와 같이 승인받은 예산 관리비등 항목을 초과하여 집행하였음에도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.

[예산 초과 집행 내역]

구분	계정과목	예산금액(원) (A)	집행금액(원) (B)	초과 집행(원) (B-A)
2019	도서인쇄비	4,200,000	4,378,860	178,860
	우편료	240,000	545,610	305,610
	잡비	1,200,000	1,319,230	119,230
2020	도서인쇄비	2,400,000	2,926,730	526,730
	우편료	612,000	737,550	125,550
	잡비	1,404,000	1,600,120	196,120
	소독비	2,388,000	3,305,840	917,840
	시설유지비	5,295,960	5,648,167	352,207
	난방비	112,008,000	134,881,440	22,873,440
	수도료	86,376,000	89,160,380	2,784,380
	건물보험료	11,637,960	11,804,070	166,110
2021	잡비	1,800,000	2,064,190	264,190
	승강기유지비	32,208,000	33,264,000	1,056,000
	난방비	123,204,000	138,459,120	15,255,120

- 용인시 ○아파트 관리주체는 관리비등 예산에 대하여 입주자대표회의에서 승인받은 후, 2020년 비품감가상각비 항목 예산(1,300,080원)을 초과하여 집행(3,768,350원)하고, 2021년 식대 등 복리후생비 항목 예산(11,019,960원)을 초과하여 집행(14,696,580원) 하였음에도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2021년 관리비등 예산에 대하여 입주자대표회의에서 승인받은 후, 승인받은 예산 항목을 초과하여 집행(도서인쇄비 814,000원, 수선유지비 9,055,814원, 승강기유지비 11,406,787원, 홈네트워크유지비 1,650,000원)하였음에도, 입주자대표회의에 예산 변경승인을 받지 아니하였음.



관련 규정

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

결산서 제출 및 공개 부적정

여주시 건축과, 의왕시 건축과



「공동주택관리법 시행령」 제26조

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

「관리규약」 제71조

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



- 여주시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하지 않았고, 인터넷 홈페이지와 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년~2021년 회계연도에 대한 결산서를 입주자대표회의에 제출한 후, 회의 결과에 따른 회의록만 게시판에 공개하고 결산서를 공개하지 아니하였음.



관련 규정

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

세입·세출결산서 작성·보고 및 공시 부적정

연천군 건축과, 부천시 공동주택과, 김포시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제56조

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



- 연천군 ○아파트 관리주체는 2019년 7월~2022년 6월까지 각 분기별 세입·세출결산서를 작성 및 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 이에 따라 입주자대표회의는 그 결과를 입주자등에게 공시하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 관리주체는 2020년 1분기~3분기의 각 분기별 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 매 분기 세입·세출결산서를 작성하였으나 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 이에 따라 입주자대표회의는 그 결과를 입주자등에게 공시하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제56조(세입·세출결산서 보고)

이익잉여금 처분 부적정

고양시 주택과, 남양주시 주택과, 의왕시 건축과, 안산시 주택과



「관리규약」 제63조

- ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 5만원을 초과하지 못한다), 제4항 각 호의 용도와 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 소액지출)순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.
- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 제4항에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적 등 기준에 따라 공용 관리비에서 차감한다. 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계처리 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감한다.



- 고양시 ○아파트 관리주체는 이익잉여금 처분 시 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 주차수선충당금으로 16,641,160원을, 예비비적립금으로 18,059,500원을 별도 적립하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도 이익잉여금 처분 시 당기순이익(6,539,134원)을 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 예비비적립금으로 별도 적립하였음.
또한, 2021년 회계연도 이익잉여금 처분 시 당기순이익(4,427,769원)을 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 예비비적립금으로 별도 적립하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년 회계연도 결산 이익잉여금 처분 시 다음 회계연도 기간 중 매월 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 예비비적립금으로 3,761,102원 전액을 별도 적립하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2020년 결산 이익잉여금 처분 시 당기순이익(32,513,869원)을 공용 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 예비비적립금으로 26,799,829원을 별도 적립하고, 2021년 결산 이익잉여금 처분 시 당기순이익(31,812,974원)을 관리비에서 차감하도록 하지 않고, 예비비적립금으로 26,098,934원을 별도 적립하였음.



관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

회계장부 마감 및 보관 부적정

의정부시 주택과, 파주시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제10조

- ① 관리주체는 다음 각 호의 장부를 갖추고 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하여야 한다.
 1. 현금출납장
 2. 총계정원장, 계정별원장
 3. 관리비부과명세서
 4. 세대별 관리비조정명세서
 5. 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장)
 6. 그 밖의 지출증빙자료
- ② 제1항 각 호의 장부들을 전산으로 처리하는 경우에는 전산상 장부를 출력하여 보관함으로써 그 작성 및 보관을 갈음할 수 있다.

「공동주택 회계처리기준」 제29조

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



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 회계연도 회계장부 중 제2호 총계정원장을 출력하여 보관하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하여야 하나, 2022년 9월말 금융기관으로부터 전체 계좌의 예금잔고 증명을 받지 않고 누락하여 받았음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2020년~2021년 회계연도의 회계장부 중 제1호 현금출납장, 제2호 총계정원장·계정별원장을 출력하여 보관하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제10조(회계장부), 제29조(예금잔고 관리)

적격증빙 수취 부적정

의정부시 주택과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제17조

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

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



- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 3만원을 초과한 물품 등 구입 건 총 27건을 집행하면서 적격증빙이 아닌 간이영수증을 수취하였음.
- 용인시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 아래와 같이 3만원을 초과한 물품 등 구입 건을 집행하면서 적격증빙이 아닌 간이영수증을 수취하였음.

[간이영수증 수취 현황]

전표일자	계정과목	적요	금액(원)	비고
2022.06.21.	입주자대표회의운영비	6월 입주자대표회의 식대	100,000	3만원 초과 간이영수증
2022.05.30.	일반사무용품비	복사용지 2박스	40,000	
2022.05.20.	수선총당금	단지 내 의자 페인트 작업	85,000	
2022.04.20.	입주자대표회의운영비	4월 입주자대표회의 식대	100,000	
2022.03.21.	입주자대표회의운영비	3월 입주자대표회의 식대	100,000	
2021.11.26.	수선총당금	◇동 ◇라인 저수조 불탐	44,000	

- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 6월까지 3만원을 초과한 물품 등 구입 건 총 18건 (합계금액 3,473,161원)을 집행하면서 적격증빙을 수취하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제17조(증빙서류)

자금 지출 부적정

연천군 건축과, 화성시 공동주택관리과, 부천시 공동주택과, 남양주시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제25조

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

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



- 연천군 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 아래와 같이 10만원 이상의 자금을 지출하면서 금융기관 계좌로 지급하지 않고 현금으로 지출하였음.

[10만원 이상 현금지출 내역]

자금 지출일	내용	지출액(원)
2021. 11. 5.	관리비 이종납부 환불	129,910
2021. 12. 16.	옥상 피난유도선 테이프 구입	105,600
2022. 1. 15.	폐기물처리비 선입금분 처리	104,000
2022. 1. 17.	기전과장 전기안전관리 기술 교육비	105,000
2022. 7. 1.	관리비 이종납부 환불	140,480

- 화성시 ○아파트 관리주체는 2021년 4월~2022년 7월까지 1건당 10만원 이상의 자금을 지출하면서 금융기관 계좌로 지급하지 않고 현금으로 지출(총 54건 11,919,650원)하였음.
- 부천시 ○아파트 관리주체는 2022년 1건당 10만원 이상의 소모품 구입을 위한 자금을 지출하면서 금융기관 계좌로 지급하지 않고, 현금으로 지출(7/12일 111,000원, 9/8일 117,000원, 11/10일 117,000원, 12/9일 132,000원)하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리주체는 2020년~2022년 1건당 10만원 이상의 자금을 지출하면서 금융기관 계좌로 지급하지 않고 현금으로 지출(총 5건 7,407,000원)하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제25조(지출의 원칙)

잡수입 집행 부적정

화성시 공동주택관리과, 의왕시 건축과, 파주시 주택과



「관리규약」 제63조

- ④ 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 국토부가 고시한 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○에 따라 공용 관리비에서 차감한다.
5. 소송비용(단, 전체 입주자들의 이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)
7. 관리비 예비비(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한하여 발생 건당 100만원 미만의 소액지출)



- 화성시 ○아파트 관리주체는 잡수입 집행 시 관리규약에서 규정한 잡수입 사용항목에 대해서만 집행하여야 함에도, 2022.4.27. 관리규약에 규정되지 않은 관리소장 모친상 근조화환 비용 80,000원을 잡수입에서 집행하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 관리규약 잡수입 사용항목에 규정되지 않은 “관리, 경비, 미화직원 복날 식사비”를 잡수입에서 집행하였음
(2019년 59만원, 2020년 14만원, 2021년 14만원)
- 파주시 ○아파트 관리주체는 관리규약 잡수입 사용 항목에 규정된 소송비용 집행 시 전체 입주자등에게 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한해 집행할 수 있으나, 2022년 6월 입주자등에게 사전 공지 및 동의 없이 입주자대표회의 의결만으로 소송비용 4,990,882원을 집행하였음.



관련 규정

「관리규약」 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리)

관리사무소장 자산실사 미이행

포천시 건축과, 양주시 주택과, 부천시 공동주택과, 남양주시 주택과,
파주시 주택과, 평택시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제39조

- ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.
- ③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사 결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.

「공동주택 회계처리기준」 제40조

- ① 자산관리담당자는 매월 마감 시점의 장부상 재고자산 잔액과 재고자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.
- ② 자산관리담당자는 매년 마감시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.



- 포천시 ○아파트 관리사무소장은 2020년~2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 양주시 ○아파트 관리사무소장은 2021년~2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 부천시 ○아파트 관리사무소장은 2020년~2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 남양주시 ○아파트 관리사무소장은 2020년~2021년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 관리사무소장은 2021년~2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리사무소장은 2021년~2022년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리사무소장은 2019년~2021년 매 회계연도 말일을 기준으로 자산 실사를 이행하지 않았으며, 자산관리담당자는 2019년~2021년 마감시점 장부상 유형자산 잔액과 관리대장 잔액이 일치하도록 관리하지 아니하였음.



관련 규정

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

유형자산 감가상각 부적정

양주시 주택과, 파주시 주택과



「공동주택 회계처리기준」 제36조

유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다.

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



- 양주시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 유형자산에 대한 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 취득한 공기구비품 및 집기비품(총 9건, 9,663,800원)에 대한 유형자산 감가상각 시 내용연수에 대하여 입주자대표회의 의결 없이 임의로 내용연수를 정하였음.



관련 규정

「공동주택 회계처리기준」 제36조(유형자산의 감가상각)

장기수선계획 수선험목 관리비 용도 외 사용

하남시 주택과, 평택시 주택과



「공동주택관리법」 제90조

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



- 하남시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획서의 수선험목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 하나, 아래와 같이 관리비(수선유지비)로 사용하였음.

[장기수선계획 수선험목 관리비 사용 내역]

사용일자	사용내역	사용금액(원)
2020. 8. 31.	소방 감지기 15개 구입	110,000
2020. 9. 10.	소방 감지기 20개 구입	176,000
2021. 3. 31.	CCTV 설치(관리사무소)	330,000
2021. 4. 30.		
계		616,000

- 평택시 ○아파트 관리주체는 장기수선계획서의 수선험목에 대하여 장기수선충당금을 사용하여야 하나, 2021년~2022년 배수펌프 교체 등 총 8건의 장기수선 공사비를 관리비(수선유지비)로 사용(총 7,718,243원) 하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제90조(부정행위 금지 등)

외부 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정(1)

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제26조

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



- ○○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.5.26. 제출받았으나 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 해당 공동주택단지의 관리사무소 게시판 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.8.20. 제출받았으나 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
또한, 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2022.8.22. 제출받고 2022.9.20. 입주자대표회의에 보고하였으나, 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.7.12. 제출받았으나 1개월 이내(2021.8.12.) 입주자대표회의에 보고하지 않고 2021.8.19. 지연보고 한 후, 인터넷 홈페이지와 동별게시판에는 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.7.23. 제출받은 후 1개월 이내(2021.8.23.) 인터넷 홈페이지에 공개하지 않고, 2021.9.3. 지연 공개하였음.
- ▷▷아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2021.9.29. 제출받고, 1개월 이내 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
또한, 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 2022.10.12. 제출받고 1개월 이내 (2022.11.14.) 입주자대표회의에 보고하지 않고 2022.11.23. 지연보고 하였으며, 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)

외부 회계감사 결과 보고 및 공개 부적정(2)

시흥시 주택과, 군포시 건축과, 고양시 주택과, 안산시 주택과, 평택시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법」 제26조

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



- 시흥시 ○아파트 관리주체는 2019년, 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 회계 감사인으로부터 2021.5.24. 제출 받았으나 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 회계 감사인으로부터 2021.9.23. 제출 받은 후, 입주자대표회의에 보고하지 않고 게시판에 공개하지 아니하였음.
또한, 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 회계 감사인으로부터 2022.9.27. 제출 받은 후, 입주자대표회의에 보고하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2020년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고, 홈페이지와 동별 게시판에 공개하지 않았으며, 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고 홈페이지에만 공개 후 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2021년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 회계 감사인으로부터 2022.7.8. 제출 받았으나 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하지 않았으며, 2019년 회계연도에 대한 회계감사 결과를 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제26조(회계감사)



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항
 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
 5. 입찰서 등 제출서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)
 6. 개찰의 일시·장소
 7. 입찰참가자격에 관한 사항(제18조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함)
 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
 9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
 10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021년 3월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 「지침」 제16조제1항 각 호의 사항을 명시하여야 하나, 제6호 개찰의 장소를 누락하여 입찰공고 하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020년 7월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 「지침」 제16조제1항 제2호 경비의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항과 제8호 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조(입찰공고 내용)

입찰공고 부적정(2)

경기도 공동주택과, 군포시 건축과, 하남시 주택과, 안산시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
1. 사업 개요(사업내용·규모·면적 등)
 2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
 4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)
 5. 개찰의 일시·장소
 6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함)
 7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
 8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
 9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
 11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제10호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)



- ○○아파트 입주자대표회의는 2022년 문주설치 등 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 지침 제24조제1항제5호 개찰의 일시·장소, 제9호 계약기간에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.
- 군포시 ○아파트 관리주체는 수목전지 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 제1호 사업내용·규모 등, 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법, 제8호 입찰가격 산출방법 및 기준에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 2022년 청소용역 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2020년, 2021년 소방시설점검 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용에 제7호 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 누락하여 입찰공고 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조(입찰공고 내용)

입찰공고 부적정(3)

경기도 공동주택과, 파주시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

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



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 1월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고를 하였으나, 입찰공고 전에 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 의결을 거치지 않았으며, 입찰서 개찰후 입주자대표회의에서 '주택관리업자 입찰공고 추진'으로 의결하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020.6.30. 주택관리업자 선정 안건을 의결하면서 낙찰의 방법인 최저낙찰제에 대하여만 의결하고 입찰의 종류 및 방법 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 의결을 거치지 않았음에도, 2020년 10월 주택관리업자 선정 입찰공고 시 입찰의 종류를 일반경쟁입찰로 정하고, 입찰가격을 결정하는 산출내역서(산출기준 명시)를 포함하여 입찰공고 하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 2020.12.31. 주택관리업자 선정 안건에 대하여 현장설명회를 2021.1.11. 실시하도록 의결하였으나, 입찰공고 시 현장설명회 일자를 2021.1.14.로 입주자대표회의 의결과 다르게 입찰공고 하였음.
- ▽▽아파트 입주자대표회의는 2020.10.8. 주택관리업자 선정 안건을 의결하면서 낙찰의 방법인 최저낙찰제에 대하여만 의결하고 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 의결을 거치지 않았음에도, 2020년 10월 주택관리업자 선정 입찰공고 시 입찰의 종류를 제한경쟁입찰로 정하고, 참가자격 제한을 '자본금 7억 이상, 현장설명회 방문 업체'로 입찰공고 하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년 소독용역 사업자 선정외 6건의 입찰공고 건에 대하여 제한경쟁입찰의 참가자격 제한 기준을 입주자대표회의 의결과 다르게 입찰공고 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제15조

- ① 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 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 2월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입주자대표회의 의결 없이 긴급 입찰로 공고하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020년 10월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입주자대표회의 의결 없이 긴급 입찰로 공고하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제15조(입찰공고 시기)

입찰공고 부적정(5)

경기도 공동주택과, 용인시 주택관리과, 평택시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조

- ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제22조

관리주체가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2019년 8월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 관리사무소나 게시판 등에는 공고하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020년 3월 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 관리사무소나 게시판 등에는 공고하지 아니하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 2020.10.16., 2020.10.23. 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 관리사무소나 게시판 등에는 공고하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 입주자대표회의는 2020.10.20. 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 인터넷 홈페이지에는 공고하지 아니하였음.
- ▷▷아파트 입주자대표회의는 2020.7.10. 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 인터넷 홈페이지에는 공고하지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에만 공고하고, 인터넷 홈페이지 및 동별게시판에 공고하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2021년 1월 경비, 청소용역 사업자 선정 입찰공고 시 입찰공고 내용을 인터넷 홈페이지에 6일 지연공고 하였으며, 2022년 2월 소방유지관리용역 사업자 선정 입찰공고 시 인터넷 홈페이지에 1일 지연공고 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조, 제22조(입찰공고 방법)



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

- ② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다. 다만, 입주인투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 한다.

「관리규약」 제85조의2

- ② 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제2항 단서에 따라 입주인 투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우에 관리규약으로 정하는 금액은 다음 각 호와 같다.
1. 공사 : ○원 이상
 2. 용역 : ○원 이상
- ③ 제2항에 따른 낙찰방법은 전체 입주자 등의 과반수 이상이 투표하고 다득표한 방법으로 선정한다.



- 양주시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 낙찰방법에 대하여 관리규약 제85조의2 제2항에 따라 공사금액이 1억원 이상으로 입주인 투표를 거쳐 결정하여야 하나, 입주자대표회의 의결만으로 낙찰방법을 결정하였음.
 - 파주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 CCTV 교체·증설공사(계약금액 494,580,000원) 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 낙찰방법에 대하여 관리규약 제85조의2 제2항에 따라 공사금액이 3억원 이상으로 입주인 투표를 거쳐 결정하여야 하나, 입주자대표회의 의결만으로 낙찰방법을 결정하였음.
- 또한, 관리주체는 2021년 청소용역(계약금액 532,092,000원) 사업자 선정을 위한 입찰공고 시 낙찰방법에 대하여 용역금액이 5억원 이상으로 입주인 투표를 거쳐 결정하여야 함에도, 입주자대표회의 의결만으로 낙찰방법을 결정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법),
「관리규약」 제85조의2(공사·용역 등의 사업자 선정 시 낙찰의 방법 등)

입찰 무효처리 미이행(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.

[별표3] 입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰
11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020년 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 11개 업체의 입찰서류 검토 시 3개 업체를 무효처리 하고 8개 업체를 유효처리 하였으나, 8개 업체중 'A업체'가 제출한 산출내역서는 입찰가격 산출방법 오류 및 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 않아 무효사유에 해당하고, 'B업체'가 제출한 산출내역서는 입찰가격 산출방법 오류로 무효사유에 해당함에도 A, B 2개 업체의 입찰을 무효로 처리하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020년 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 (제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 19개 업체의 입찰서류 검토 시 'C업체'가 제출한 산출내역서는 발주처가 제시한 산출 기준대로 산출하지 않아 무효사유에 해당하고, 'D업체'가 제출한 입찰보증보험증권의 피보험자가 해당 아파트 입주자대표회의가 아닌 타 회사로 명시되어 무효사유에 해당함에도 C, D 2개 업체의 입찰을 무효로 처리하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)

입찰 무효처리 미이행(2)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.

[별표3] 입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰



- □□아파트 입주자대표회의는 2020년 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고(일반경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 30개 업체의 입찰서류 검토 시 'A업체'가 제출서류 중 법인 인감증명서를 제출하지 않고, 'B업체'가 입찰보증금을 납부하지 않았으며, 'C업체'는 제출한 산출내역서가 산출내역서 항목별 합산금액이 총계금액과 불일치 하여 입찰 무효사유에 해당함에도 A, B, C 3개 업체의 입찰을 무효로 처리하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)

입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(1)

경기도 공동주택과, 과천시 도시정비과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조

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

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.

[별표3] 입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
3. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰



- ○○아파트 입주자대표회의는 2022년 7월 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 4개 업체 중 4개 업체 모두 제출서류를 제출하지 않아 입찰무효에 해당되어 입찰이 성립되지 않았음에도 입찰 무효에 해당하는 사업자를 낙찰자로 선정하였음.
- ○○아파트 입주자대표회의는 2022년 CCTV 및 차량차단기 교체공사 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 후, 입찰에 참여한 3개 업체 중 2개 업체가 전자입찰시스템에 유효한 실적증명서를 제출하지 않아 입찰무효에 해당되어 3인 이상의 유효한 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.
- 과천시 ○아파트 관리주체는 2022년 6월 □□ 유지관리 사업자 선정을 위한 입찰공고(제한경쟁입찰, 적격심사제) 후, 입찰에 참여한 3개 업체 중 2개 업체가 입찰무효에 해당되어 3인 이상의 유효한 입찰이 성립되지 않았음에도 낙찰자를 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조(입찰의 성립), 제6조(입찰의 무효)

입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(2)

용인시 주택관리과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조

① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.

[별표3] 입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰



- 용인시 ○아파트 입주자대표회의는 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 후, 입찰에 참여한 업체 중 1개 업체가 입찰공고문에 제출서류로 명시한 관리실적증명서와 산출내역서를 제출하지 않아 입찰 무효에 해당함에도, 해당 사업자를 낙찰자로 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)

입찰의 무효-낙찰자 선정 부적정(3)

안양시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조

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

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



- 안양시 ○아파트 관리주체는 2022년 트리 설치 및 철거 사업자를 수익계약으로 선정(계약금액: 48,793,650원, VAT별도)하면서 사업자가 해당 법령에 따른 면허(전기공사업)를 갖추지 않아 수익계약을 할 수 없음에도, 입찰 무효에 해당하는 사업자를 낙찰자로 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조

- ④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.3.31. 주택관리업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제) 입찰 참여업체 서류 개찰 후, 입찰서류를 검토하여 입찰의 성립 여부를 판단하였으나, 입주자대표회의에서 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정(최저 가격 입찰자가 2인 이상으로 추첨)하지 않고, 2020.4.1. 입주자대표회의 구성원 중 입주자대표회장 1인이 추첨을 실시하여 낙찰자를 선정하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 지침 제10조에 따라 입찰자의 제출서류를 입찰서 개찰 후에 검토하여 입찰의 성립 여부를 판단하고, 판단 결과 입찰이 성립된 경우 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정하여야 하며, 지침 제7조제4항에 따라 유효한 입찰 중 최저가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하여야 하나, 2020.11.3. 주택관리업자 선정(제한경쟁입찰, 최저낙찰제)을 위한 입찰서 개찰 후, 입주자대표회의가 아닌 입주자대표회의 구성원 중 입주자대표회장 1인이 입찰에 참여한 20개 업체의 입찰서류 검토 및 입찰 성립여부 판단, 추첨으로 낙찰자를 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법), 제10조(낙찰자 선정)

낙찰자 선정 부적정(2)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021년 7월 주택관리업자 선정(일반경쟁입찰, 최저낙찰제) 시 입찰서 개찰 후, 입주자대표회의에서 입찰서류 검토 및 입찰의 성립 여부 판단을 하지 않고 낙찰자를 선정하였음.

(입주자대표회의가 아닌 일부 구성원이 임의로 참석하여 입찰서류 검토, 입찰의 성립 여부 판단, 추첨으로 낙찰자 선정함.)



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제10조(낙찰자 선정)

사업자 선정(계약 체결) 부적정(1)

경기도 공동주택과



「공동주택관리법 시행령」 제25조

- ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.
1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
 - 나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
 3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
 - 나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역



- ○○아파트 입주자대표회의는 관리주체가 사업자를 선정(계약 체결)하여야 하는 2건의 계약(2021년 복합기 임대, 2022년 승강기 폐자재 물품 매각)을 입주자대표회의가 사업자를 선정하였음.

또한, 관리주체는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 2건의 계약(2021년 전기안전관리용역, 2022년 전기안전관리용역)을 관리주체가 사업자를 선정하였음.

- □□아파트 관리주체는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 2건의 계약(2021년, 2022년 전기안전관리용역)을 관리주체가 사업자를 선정하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 관리주체가 사업자를 선정하여야 하는 7건의 계약(2021년 검침단말기 및 문자방송임대, 소방안전관리대행, 2022년 소방시설공사, 정수기 임대, 광고계약)을 입주자대표회의가 사업자를 선정하였음.

또한, 관리주체는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 2021년 전기안전관리용역을 관리주체가 사업자를 선정하였음.



관련 규정

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

사업자 선정(계약 체결) 부적정(2)

의왕시 건축과, 하남시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제25조

- ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.
1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
 - 나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대료에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
 3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
 - 나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역



- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2021년 11월 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 승강기 메인 쉬브, 로프 교체공사(장기수선충당금 사용) 사업자와의 계약을 관리주체가 계약 체결하였음.
- 하남시 ○아파트 관리주체는 2021년 12월, 2022년 11월 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 전기안전관리대행 사업자와의 계약을 관리주체가 계약 체결하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하는 전기안전관리대행 사업자와의 계약을 관리주체가 계약 체결하였음.



관련 규정

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

적격심사제 평가 부적정

여주시 건축과, 의정부시 주택과, 부천시 공동주택과, 오산시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조

- ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.
 1. [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)
 2. [별표7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)
- ② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고, 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주인(참관하고자 하는 입주인의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다)은 참관할 수 있다.
- ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.



- 여주시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 2월 공사 감리 사업자 선정을 위한 입찰공고 (낙찰방법 : 적격심사제) 후 적격심사 평가를 실시하지 않고, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성의 의결로 사업자를 선정하였음.
- 의정부시 ○아파트 관리주체는 2021년 12월 청소용역, 2022년 1월 경비용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 평가주체 중 5인 이상이 평가에 참여하여야 하나, 3인으로만 적격심사 평가를 실시한 후 낙찰자를 결정하였음.
- 부천시 ○아파트 관리주체는 2022년 4월 청소용역 사업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 5인 이상이 평가에 참여하였는지 확인이 불가하며, 적격심사제 회의록을 작성하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 4월 주택관리업자 선정을 위한 적격심사 평가 시 입찰에 참여한 4개 업체중 1개 업체가 관리실적 증명서를 제출하지 않았음에도 평가위원 모두 관리실적 평가항목을 만점으로 평가하여 낙찰자를 선정하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)

수익계약 체결 부적정

안양시 주택과, 용인시 주택관리과, 파주시 주택과, 김포시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있다.
- ⑤ 제3항에 따른 수익계약의 경우 수익계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.



- 안양시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 ○동 균열보수 및 바인더 도장 및 실리콘 페인트 도장, 알뜰시장 운영, 2021년 부스터펌프 및 압력탱크 설치, 2022년 전산공급 사업자와의 수익계약을 체결하면서 수익계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 주차차단기 교체 및 난방설비 차압조절밸브교체 공사 사업자와의 수익계약을 체결하면서 수익계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2021년~2022년 장기수선계획에 반영된 승강기 부품교체 공사(총 4건, 47,338,830원) 사업자와의 수익계약을 체결하면서 수익계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2022년 2월 휘트니스 GX룸 이설공사 사업자와의 수익계약을 체결(2회 유찰)하면서 수익계약 전 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조(입찰의 방법)

전기공사 분리발주 미이행

경기도 공동주택과



「전기공사업법」 제11조

- ① 전기공사는 다른 업종의 공사와 분리발주하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

「전기공사업법 시행령」 제2조

- ① 「전기공사업법」 제2조제1호에 따른 전기공사는 다음 각 호의 공사(저수지, 수로 및 이에 수반되는 구조물의 공사는 제외한다)로 한다.
- ② 제1항제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 전기공사의 종류는 별표1과 같다.

[별표1] (제2조제2항 관련)

구분	전기공사의 종류	전기공사의 예시
2. 산업시설물, 건축물 및 구조물의 전기설비공사	나. 건축물의 전기설비공사	3) 전력부하설비공사: 조명설비(조명제어설비를 포함한다), 콘센트 등 기계·기구 및 동력설비의 공사
3. 도로, 공항 및 항만 전기설비공사	가. 도로전기설비공사	1) 가로등 설치공사: 가로등, 조경등, 보안등, 신호등, 터널등의 설치공사



- 아파트 입주자대표회의는 「전기공사업법」 제11조제1항에 따라 전기공사는 다른 공사와 분리 발주* 하여야 하나, 2022년 문주설치 및 진입로 확장공사 중 전기공사**(LED 및 싸인물공사, 가로등 이설)를 다른 공사와 분리하지 않고 발주하였음.

* 발주: 전기공사를 공사업자에게 도급(전기공사를 완성할 것을 약정하고, 상대방이 그 일의 결과에 대하여 대가를 지급할 것을 약정하는 계약)을 주는 것(「전기공사업법」 제2조제4호, 제5호)

** LED 및 싸인물공사: 전력부하설비공사
가로등 이설: 가로등 설치공사(「전기공사업법 시행령」 별표1 전기공사의 종류 중 해당 항목)



관련 규정

「전기공사업법」 제11조(전기공사 및 시공책임형 전기공사관리의 분리발주),
「전기공사업법 시행령」 제2조(전기공사)



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조

- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서를 받아야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021.8.5. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 함에도, 6일 지연하여 2021.8.11. 발급받은 이행(계약)보증보험증권을 받았음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020.2.24. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 함에도, 2일 지연하여 2020.2.26. 발급받은 이행(계약)보증보험증권을 받았음.
- ◇◇아파트 입주자대표회의는 2019.9.18. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 함에도, 6일 지연하여 2019.9.24. 발급받은 이행(계약)보증보험증권을 받았음.
- △△아파트 입주자대표회의는 2020.11.6. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 함에도, 5일 지연하여 2020.11.11. 발급받은 이행(계약)보증보험증권을 받았음.
- ▽▽아파트 입주자대표회의는 2020.7.24. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결할 때 주택관리업자에게 계약보증금을 받아야 함에도, 4일 지연하여 2020.7.28. 발급받은 이행(계약)보증보험증권을 받았음.
- 포천시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년 위수탁관리 계약 체결 시 주택관리업자에게 계약보증금을 받지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)

4대 보험 가입증명서 징구 부적정

경기도 공동주택과, 포천시 건축과, 김포시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조

- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조

- ⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2021.8.5. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결한 후, 주택관리업자에게 1개월 이내(2021.9.4.)에 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2020.2.24. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결한 후, 주택관리업자에게 1개월 이내(2020.3.23.)에 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- ◇◇아파트 입주자대표회의는 2019.9.18. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결한 후, 주택관리업자에게 1개월 이내(2019.10.17.)에 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 2020.7.24. 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결한 후, 주택관리업자에게 1개월 이내(2020.8.23.)에 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 포천시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년, 2021년 위수탁관리 계약을 체결한 후, 주택관리업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 청소용역과, 2022년 경비용역 계약을 체결한 후, 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 받지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조, 제29조(계약체결)

관리규약 개정 부적정

의왕시 건축과, 하남시 주택과, 오산시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제20조

⑤ 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.

1. 개정 목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 관리규약준칙과 달라진 내용

「관리규약」 제82조

① 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 공동주택관리법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하여야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
- ② 제1항에 따라 입주자대표회의 또는 관리사무소장은 관리규약의 개정을 입주자등에게 제안하고자 하는 경우 영 제20조제3항 및 제5항에 따라 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 개정안을 작성하여 입주자등에게 개별통지하고, 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 10일 이상 공고하여야 한다. 이후, 선거관리위원회에 개정안에 대한 입주자등의 동의 업무를 요청하여야 한다.



- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년 5월 제6차 관리규약 개정 시 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 경기도 공동주택관리규약 준칙과 달라진 내용 등을 관리규약 별지 제8호 서식에 따라 개정안을 작성하여 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의는 공동주택관리법령의 개정 등으로 경기도 공동주택관리규약 준칙이 개정(제14차~제17차)되었으나, 2020년 이후 관리규약 개정 절차를 이행하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 입주자대표회의는 공동주택관리법령의 개정 등으로 경기도 공동주택관리규약 준칙이 개정(제14차~제17차)되었으나, 2021.3.29. 이후 관리규약 개정 절차를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제20조(관리규약의 제정 등)
「관리규약」 제82조(규약의 개정)

관리규약 제정 및 개정 신고 부적정

의왕시 건축과, 하남시 주택과, 용인시 주택관리과



「공동주택관리법」 제19조

- ① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.
1. 관리규약의 제정·개정
 2. 입주자대표회의의 구성·변경
 3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행령」 제21조

법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.



- 의왕시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2021년 6월 관리규약 개정을 위한 입주자등의 과반수 동의(찬성률 73.9%)를 받아 관리규약을 개정한 후, 의왕시장에게 관리규약 개정 신고를 이행하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 사업주체는 2019년 2월 관리규약을 제정한 후, 1개월 이내에 하남시장에게 신고하지 않고, 2019년 9월 지연 신고하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2020년 7월 관리규약 개정을 위한 입주자등의 과반수 동의를 받아 관리규약을 개정한 후, 30일 이내에 관할 구청장에게 관리규약 개정 신고를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

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

장기수선계획 검토 및 조정 부적정

남양주시 주택과, 오산시 주택과, 안산시 주택과



「공동주택관리법」 제29조

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



- 남양주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 2020년 10월 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.

[장기수선계획 검토(조정) 현황]

정기 검토주기	실제 검토·조정 현황
2014년 10월(기산점)	최초 수립: 2014년 10월(기산점)
2017년 10월(제1차)	1차 조정: 2016년 10월(수시검토)
2020년 10월(제2차)	2차 조정: 2017년 10월(정기검토)
2023년 10월(제3차)	3차 조정: 2019년 3월(수시검토)
	4차 조정: 2020년 8월(수시검토)

- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 7월 장기수선계획을 검토한 이후 3년이 되는 2022년 7월에 장기수선계획을 검토하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 CCTV(영상정보처리기기) 설치 수량이 275대임에도 288대로 수량을 부적정하게 조정하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

장기수선계획 이행 부적정(1)

여주시 건축과, 화성시 공동주택관리과



「공동주택관리법」 제29조

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



- 여주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2019년 조정된 장기수선계획서 상 승강기 전면교체의 수선 예정연도가 2025년임에도 장기수선계획 조정없이 2021년 승강기를 전면교체하고, 지하주차장 진입로 지붕 전면교체의 수선 예정연도가 2028년임에도 장기수선계획 조정없이 2022년 장기수선계획의 수선 예정연도와 다르게 전면교체하였음.
- 화성시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서 상 보일러 교체 수선 예정연도가 2023년, 승강기 인버터 교체 수선 예정연도가 2034년, 승강기 메인 감속기 웜기어 교체 수선 예정연도가 2033년임에도 장기수선계획 조정없이 수선 예정연도와 다르게 2022년 해당 장기수선 항목을 교체하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

장기수선계획 이행 부적정(2)

군포시 건축과, 의정부시 주택과



「공동주택관리법」 제29조

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



- 군포시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서 상 2021년에 계획되어 있는 소화펌프 교체, 수목전지 수선향목과, 2022년에 계획되어 있는 변전설비 교체 등 7개 수선향목을 해당 수선 예정연도에 이행하지 아니하였음.
- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 아래와 같이 장기수선계획서에 계획되어 있는 수선향목을 해당 수선 예정연도에 이행하지 아니하였음.

[장기수선계획에 따른 교체 또는 보수 미이행 현황]

항목번호	수선 항목	수선금액(원)	수선방법	수선예정연도	수선일
10	변압기 1대	9,523,427	부분	2021년	미이행
14	소화펌프 4대	18,893,235	전체	2021년	미이행
2	고분자 도막방수	5,801,697	부분	2022년	미이행
8	예비전원 배전반	284,420	부분	2022년	미이행
9	축전지 1대	1,036,081	전체	2022년	미이행
27	고가수조 및 지하저수조	4,554,468	부분	2022년	미이행
28	급수펌프	2,229,846	부분	2022년	미이행
29	배수펌프	914,859	부분	2022년	미이행



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획)

장기수선충당금 적립 부적정

부천시 공동주택과, 오산시 주택과, 평택시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제31조

- ① 법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.
- ③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = [\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액} \div (\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)})] \times \text{세대당 주택공급면적}$$
- ④ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다.



- 부천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약의 장기수선충당금 적립요율과 장기수선계획서의 적립요율을 아래와 같이 상이하게 하였음.

[관리규약과 장기수선계획의 적립요율 비교표]

연번	관리규약 적립요율	장기수선계획 적립요율
1	-	2017. ~ 2019.12 : 1.6 % (1.6%)
2	2017.07 ~ 2026.12 : 4.82% (4.82%)	2020.01 ~ 2026.12 : 3.31% (4.91%)
3	2027.01 ~ 2036.12 : 15.18% (20%)	2027.01 ~ 2036.12 : 12.09% (17%)
4	2037.01 ~ 2046.12 : 20% (40%)	2037.01 ~ 2046.12 : 20% (37%)
5	2047.01 ~ 2056.12 : 26% (66%)	2047.01 ~ 2056.12 : 28% (65%)
6	2057.01 ~ 2066.12 : 34% (100%)	2057.01 ~ 2066.12 : 35% (100%)

- 오산시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따른 월간 세대별 장기수선충당금은 m²당 118.47원인데도, m²당 257.6원으로 장기수선충당금을 장기수선계획 및 관리규약과 다르게 적립하고 있음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선충당금 적립요율이 2020년 2월~2023년 1월까지 10% 적립하여야 하나, 2020년 2월~2022년 3월까지 2.5% 적립하였으며, 2022년 4월~2022년 6월까지 6.76%로 과소 적립하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

장기수선충당금 사용 부적정

경기도 공동주택과



「공동주택관리법」 제29조

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

「공동주택관리법」 제30조

- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.



- ○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 하나, 2022년 조경시설물(문주) 공사비에 대하여 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선계획 조경시설물(문주) 수선향목의 수선계획금액이 176,842,000원임에도 15,252,199원을 초과하여 장기수선충당금을 사용(192,094,199원)하였음.
- □□아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 하나, 2022년 CCTV 및 차량차단기 교체 공사비에 대하여 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선계획 수선향목의 수선계획금액이 169,642,500원임에도 18,182,500원을 초과하여 장기수선충당금을 사용(187,825,000원)하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획), 제30조(장기수선충당금의 적립)

장기수선충당금 용도 외 사용

포천시 건축과, 파주시 주택과



「공동주택관리법」 제30조

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.

「공동주택관리법」 제90조

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



- 포천시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2020년 2월~2022년 12월까지 35개월간 장기수선계획 수선행목에 포함되지 않은 승강기유지관리 용역비 41,195,000원(매월 1,177,000원)을 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.
- 파주시 ○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2022년 12월 A동 1층 홀버튼 교체비용(360,800원)과 B동 9층 홀버튼 교체비용(360,800원)은 수선유지비로 집행하여야 하나, 장기수선충당금으로 집행하여 장기수선충당금을 용도 외로 사용하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립), 제90조(부정행위 금지 등)

장기수선충당금 사용계획서 작성 및 의결 부적정

연천군 건축과, 양주시 주택과



「공동주택관리법 시행령」 제31조

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



- 연천군 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고, 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

[입주자대표회의 의결 없이 사용한 장기수선충당금 현황]

연번	사용일	적요	금액(원)	비고
1	2019. 7. 1.	승강기 인터폰 및 4호기 수리	453,200	수의계약
2	2019. 7. 11.	승강기 정기검사 지적사항 수리	3,220,800	수의계약
3	2019. 8. 6.	분말소화기 구입	1,247,400	수의계약
4	2019. 9. 24.	소방시설 보수공사	946,000	수의계약
5	2019. 9. 25.	101동 태풍으로 인한 지붕파손 보수	300,000	수의계약
6	2019. 11. 8.	소방비상방송 단락보호장치 설치	1,200,000	수의계약
7	2020. 6. 22.	아스콘 재포장 공사(잔금 포함)	62,700,000	경쟁입찰
8	2020. 7. 15.	승강기 정밀검사 지적사항 보완	7,199,900	경쟁입찰
9	2020. 9. 25.	외벽 크랙공사	880,000	수의계약
10	2020. 11. 2.	외벽 크랙그라우팅, 누수공사	2,860,000	수의계약
11	2020. 11. 2.	외벽 크랙그라우팅, 누수공사	81,007,300	수의계약

- 양주시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 장기수선충당금을 사용하면서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고, 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하였음.

[입주자대표회의 의결 없이 사용한 장기수선충당금 현황]

연번	사용일	적요	금액(원)	비고
1	2022. 2. 10.	4동 3~4라인 브레이크라이닝 교체	8,500,000	
2	2022. 8. 25.	7동 1호기 카운터 상부 도르레 교체	1,640,000	
3	2022. 12. 23.	6동 2호기 카운터 쉬브 교체	1,640,000	



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제31조(장기수선충당금의 적립 등)

8

자료의 보관, 정보의 공개 등

68

자료의 보관 부적정

경기도 공동주택과



「관리규약」 제52조

- ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같으며, 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도를 고려하여 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 다만, 이 경우 제1호 내지 제4호, 제8의2호 내지 제8의5호는 영구 보존하여야 한다.
8. 주택관리업자 및 사업자선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 각 입찰 별 참여한 업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표(사업수행실적평가표)를 포함한다.)



- ○○아파트 관리주체는 2021년 7월 주택관리업자 선정 관련 자료를 보존기간(최소 5년 이상)동안 관리하여야 함에도, 입찰에 참여한 총 19개 업체중 2개 업체의 입찰서 및 제출서류를 보관하고 있지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2021년 3월 주택관리업자 선정 관련 자료를 보존기간(최소 5년 이상)동안 관리하여야 함에도, 입찰에 참여한 총 23개 업체중 입찰 무효 처리한 1개 업체의 입찰서 및 제출서류를 보관하고 있지 아니하였음.



관련 규정

「관리규약」 제52조(자료의 종류 및 열람방법 등)

관리비등 공개 부적정

고양시 주택과, 용인시 주택관리과, 평택시 주택과



「공동주택관리법」 제23조

- ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

「공동주택관리법 시행령」 제23조

- ⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조 제4항에 따라 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 법 제88조 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다. 접수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.



- 고양시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 관리비등 내역을 아래와 같이 공개하지 않거나 지연공개 하였음.

[관리비등 내역 공개 부적정 현황]

발생 월	부과 월	공개기한	공개일	
			공동주택관리정보시스템	홈페이지, 동별 게시판
2021년 11월	2021년 12월	2022. 1. 31.	2022. 2. 8. (지연공개)	2022. 1. 26.
2022년 2월	2022년 3월	2022. 4. 30.	2022. 5. 4. (지연공개)	2022. 4. 13.
2022년 6월	2022년 7월	2022. 8. 31.	2022. 8. 9.	미공개
2022년 7월	2022년 8월	2022. 9. 30.	2022. 10. 14. (지연공개)	미공개

- 용인시 ○아파트 관리주체는 2021년 1월분 관리비등 내역을 공개기한인 2021.3.31.까지 공개하지 않고, 2021.4.2. 공동주택관리정보시스템에 지연공개 하고, 동별 게시판에는 공개하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 관리주체는 2019년 7월~2022년 6월까지 관리비등 내역을 총 16회 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

- 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)
「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)

전유부분 주택 인도일 공개 부적정

양주시 주택과



「공동주택관리법」 제36조

③ 제1항 및 제2항에 따른 담보책임의 기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 했수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날

「공동주택관리법 시행령」 제36조

사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택인도증서를 작성하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 인계하여야 한다. 이 경우 관리주체는 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다.



- 양주시 ○아파트(사용검사일 : 2017년 8월) 사업주체는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 후 주택인도증서를 관리주체에게 인계하지 아니 하였으며, 이에 따라 관리주체는 전유부분의 주택 인도일을 2023년 3월 현재까지 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제36조(하자담보책임)

「공동주택관리법 시행령」 제36조(담보책임기간)

시설물 유지보수 실적 등록 부적정

경기도 공동주택과, 안양시 주택과, 의왕시 건축과, 김포시 주택과



「공동주택관리법」 제31조

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

「공동주택관리법 시행령」 제32조

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

「공동주택관리법 시행규칙」 제10조

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

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



- ○○아파트 관리주체는 2021년~2022년 장기수선충당금 및 하자보수보증금을 사용하여 공용부분에 관한 시설 교체등을 실시한 16개 사업에 대한 유지보수 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 안양시 ○아파트 관리주체는 2021년 장기수선공사(승강기 공사 6건)에 대한 유지보수 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 의왕시 ○아파트 관리주체는 2019년~2022년 공용부분에 관한 시설 교체공사 6건의 유지보수 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리주체는 A동 승강기 메인로프 교체공사 등 총 13건의 장기수선충당금을 사용한 공용부분에 관한 시설물의 교체, 유지보수 실적을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 아니하였음.



관련 규정

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

장기수선계획, 안전관리계획 현황 공개 부적정

경기도 공동주택과



「공동주택관리법 시행령」 제28조

- ② 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.
3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황



- ○○아파트 관리주체는 2021년, 2022년 조정한 장기수선계획과 2021년 조정한 안전관리계획의 현황을 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- □□아파트 관리주체는 2022년 조정한 장기수선계획과 2022년 조정한 안전관리계획의 현황을 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 2021년, 2022년 조정한 안전관리계획의 현황을 관리사무소 게시판에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 관리주체는 2021년 조정한 장기수선계획과 2021년 조정한 안전관리계획의 현황을 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- ▷▷아파트 관리주체는 2022년 조정한 장기수선계획, 2021년 조정한 안전관리계획, 2022년 조정한 안전관리계획의 현황을 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.
- ◇◇아파트 관리주체는 2022년 조정한 장기수선계획, 2021년 조정한 안전관리계획, 2022년 조정한 안전관리계획의 현황을 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법 시행령」 제28조(열람대상 정보의 범위)



「공동주택관리법」 제28조

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 2020.11.5. 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 그 계약서를 관리사무소 게시판 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 2021.4.1. 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 그 계약서를 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 입주자대표회의는 2020.7.24. 주택관리업자와 계약을 체결한 후, 그 계약서를 2020.8.10. 동별 게시판에만 공개하고, 인터넷 홈페이지에는 공개하지 아니하였음.
- ▽▽아파트 입주자대표회의는 2021년~2022년 체결한 계약 중 홈페이지에 총 9건의 계약서를 공개하지 않고, 동별 게시판에 총 8건의 계약서를 공개하지 않았으며, 관리주체는 체결한 계약 중 홈페이지에 총 32건의 계약서를 공개하지 않고, 동별 게시판에 총 21건의 계약서를 공개하지 아니하였음.
- ▷▷아파트 입주자대표회의는 2021년~2023년 2월까지 체결한 계약 중 홈페이지에 총 8건의 계약서를 공개하지 않고, 동별 게시판에 총 4건의 계약서를 공개하지 않았으며, 관리주체는 홈페이지에 총 23건의 계약서를 공개하지 않고, 동별 게시판에 총 16건의 계약서를 공개하지 아니하였음.
- 평택시 ○아파트 입주자대표회의는 2022년 12월 계약서 공개 시 계약서 전문은 홈페이지에만 공개하도록 하고, 동별 게시판에는 계약 요점만 게시하도록 의결하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제28조(계약서의 공개)

주택관리업자 선정 결과 공개 부적정(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

- ① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액 다. 계약기간 라. 수의계약인 경우 그 사유
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 “관공서 공휴일에 관한 규정” 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2020.2.19.)의 다음날(2020.2.20.) 18시 까지 선정 결과를 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 관리사무소나 게시판 등에 2020.2.21. 지연 공개하고, 공동주택관리정보시스템에 2020.2.25. 지연 공개하였음.
- □□아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2020.4.1.)의 다음날(2020.4.2.) 18시 까지 선정 결과를 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 2020.4.2. 게시판에만 공개하고, 공동주택관리정보시스템에는 2020.4.17. 지연 공개하였음.
- △△아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2020.10.29.)의 다음날(2020.10.30.) 18시 까지 선정 결과를 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 2020.10.29. 공동주택관리정보시스템에만 공개하고, 게시판에는 2020.11.3. 지연 공개하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개)

주택관리업자 선정 결과 공개 부적정(2)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

- ① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액 다. 계약기간 라. 수의계약인 경우 그 사유
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다)와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 “관공서 공휴일에 관한 규정” 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2021.1.21.)의 다음날(2021.1.22.) 18시까지 선정 결과를 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 관리사무소나 게시판 등에 2021.1.28. 지연 공개하고, 공동주택관리정보시스템에 2021.1.27. 지연 공개하였음.
- □□아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2020.6.30.)의 다음날(2020.7.1.) 18시까지 선정 결과를 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 2020.7.1. 공동주택관리정보시스템에만 공개하고, 인터넷 홈페이지에는 공개하지 아니하였음.
- △△아파트 관리주체는 주택관리업자 낙찰자 결정일(2020.11.3.)의 다음날(2020.11.4.) 18시까지 선정 결과를 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함에도, 2020.11.4. 공동주택관리정보시스템에만 공개하고, 인터넷 홈페이지에는 2020.11.10. 지연 공개하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개)

사업자 선정 결과 공개 부적정(1)

경기도 공동주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

- ① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액 다. 계약기간 라. 수의계약인 경우 그 사유
 - 마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.



- ○○아파트 관리주체는 2022.7.26. 선정된 문주설치 및 진입로 확장공사 사업자 선정결과를 다음날(2022.7.27.) 18시까지 공개하여야 하나, 2022.7.27. 공동주택관리정보시스템에만 공개하고 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에는 2022.8.2. 지연공개 하였음.
- □□아파트 관리주체는 2022.5.23. 선정된 CCTV 및 주차차단기 설계·감리용역 사업자 선정결과를 다음날(2022.5.24.) 18시까지 공개하여야 하나, 2022.5.30. 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템에 지연공개 하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개)

사업자 선정 결과 공개 부적정(2)

시흥시 주택과, 고양시 주택과, 파주시 주택과



「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조

- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.



- 시흥시 ○아파트 관리주체는 아래와 같이 사업자 선정결과를 지연공개 하였음.

[사업자 선정결과 지연 공개 현황]

연번	계약명	계약일자	공개일자	비고
1	경비용역	2021.10.12.	2021.10.18.	지연공개
2	청소용역	2021.11.05.	2021.11.16.	지연공개
3	방송장비 납품	2022.01.20.	2022.02.10.	지연공개
4	정밀안전점검	2022.01.27.	2022.02.09.	지연공개
5	저수조청소	2022.05.12.	2023.04.20.	지연공개
6	승강기유지관리	2022.10.13.	2022.11.02.	지연공개

- 고양시 ○아파트 관리주체는 2019.10.19. 선정된 주택관리업자 선정결과를 다음날(2019.10.21.) 18시까지 공개하여야 하나, 2019.10.22. 게시판에 지연공개하고 공동주택관리정보시스템에는 미공개 하였으며, 2021.9.16. 선정된 주택관리업자 선정결과를 다음날(2021.9.17.) 18시까지 공개하여야 하나, 2021.9.28. 공동주택관리정보시스템에 지연공개 하였음.
- 파주시 ○아파트 관리주체는 2021년~2022년 총 52건의 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템과 게시판에 공개하지 아니하였음.



관련 규정

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제11조(선정결과 공개)

관리방법 결정 및 변경신고 미이행

군포시 건축과, 하남시 주택과, 용인시 주택관리과



「공동주택관리법」 제11조

- ③ 입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

「공동주택관리법 시행령」 제9조

법 제11조제3항에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경결정일부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.



- 군포시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2022년 10월 공동주택 관리방법을 자치관리에서 위탁관리로 변경한 후, 시장에게 변경 신고를 이행하지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2019년 8월 공동주택 관리방법을 위탁관리로 결정한 후, 시장에게 결정 신고를 이행하지 아니하였음.
- 용인시 ○아파트 입주자대표회의 회장은 2019년 12월 공동주택 관리방법을 위탁관리 하기로 의결하고 2020년 2월 입주자등 과반수 동의를 받은 후, 30일 이내 관할구청장에게 결정 신고를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제11조(관리의 이관)

「공동주택관리법 시행령」 제9조(관리방법 결정 등의 신고)

안전관리계획 수립·조정 부적정

화성시 공동주택관리과, 고양시 주택과, 오산시 주택과, 김포시 주택과



「공동주택관리법」 제32조

- ① 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 한다.

「공동주택관리법 시행규칙」 제30조

- ① 법 제64조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.
3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다.



- 화성시 ○아파트 관리사무소장은 2017년 9월 최초 수립된 안전관리계획을 3년마다 조정하여야 하나 이를 이행하지 아니하였음.
- 고양시 ○아파트 관리주체는 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 하고, 그 계획에 따라 시설물별로 안전관리 책임자를 지정하여 이를 시행하여야 하나 안전관리계획을 수립하지 아니하였음.
- 오산시 ○아파트 관리사무소장은 2020년 1월, 2021년 1월 조정한 안전관리계획은 3년이 지나기 전의 조정에 해당하여, 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받아야 하나 이를 이행하지 아니하였음.
- 김포시 ○아파트 관리사무소장은 2019년 2월 수립된 안전관리계획을 3년마다 조정하여야 하나, 2022년 안전관리계획을 조정하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등)

「공동주택관리법 시행규칙」 제30조(관리사무소장의 업무 등)

공동체 활성화 단체 지원 운영 부정적

화성시 공동주택관리과, 군포시 건축과, 의정부시 주택과, 하남시 주택과, 안산시 주택과



「관리규약」 제39조

- ② 공동체 활성화 단체를 구성하고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동, 호수, 연락처 포함), 활동목적, 회칙 등이 포함된 별제 제5-1호 서식의 공동체 활성화 단체 구성(변경)신고서를 입주자대표회의에 제출하고 의결을 받아야 한다.

「관리규약」 제42조

- ③ 제1항에 따라 비용 지원을 받는 자생단체는 분기별로 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 해당 비용을 목적에 맞게 사용했는지 확인하여 해당 비용을 유용하거나 목적 외 사용한 것으로 판명되는 등의 경우에는 해당 비용의 지원을 중단하여야 하며, 자생단체는 이에 대한 비용을 반납하여야 한다.



- 화성시 ○아파트 입주자대표회의는 2018년~2023년까지 공동체 활성화 단체인 노인정에 총 8,298,000원을 공동체 활성화 단체 지원금으로 지원한 후, 노인정으로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.
- 군포시 ○아파트 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체에 매월 20만원을 지원한 후, 단체로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.
- 의정부시 ○아파트 입주자대표회의는 2021년~2022년 공동체 활성화 단체인 노인회, 탁구회에 공동체 활성화 단체 지원금을 지원한 후, 단체로부터 분기별 사업실적 및 결과보고서를 제출받지 아니하였음.
- 하남시 ○아파트 입주자대표회의는 경로당으로부터 공동체 활성화 단체 구성신고서를 제출받지 않았음에도, 경로당에 2019년 120만원, 2020년 100만원, 2021년 155만원의 지원금을 지급하였음.
- 안산시 ○아파트 입주자대표회의는 노인회로부터 공동체 활성화 단체 구성신고서를 제출받지 않았음에도, 2022년 노인회에 공동체 활성화 단체 지원금으로 총 3,423,360원을 지원하였음.



관련 규정

「관리규약」 제39조(공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원), 제42조(소요비용의 지원)

위·수탁관리 계약시 계약기간 부적정

경기도 공동주택과



「관리규약」 제49조

- ① 입주자대표회의의 회장은 제47조 및 제48조에 따라 선정된 주택관리업자와 별지 제9-1호 서식의 “공동주택 위·수탁관리계약서”에 따라 계약을 체결할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약기간은 규칙 제7조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기를 고려하여 3년으로 한다.



- ○○아파트 입주자대표회의는 「관리규약」 제49조제2항에서 위·수탁관리 계약기간은 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항의 장기수선계획 조정주기를 고려하여 3년으로 하도록 규정하고 있음에도, 2020.7.7. (주)□□관리와 위·수탁관리 계약기간을 1년(2020.7.9.~2021.7.8.)으로 체결하였음.
- □□아파트 입주자대표회의는 「관리규약」 제49조제2항에서 위·수탁관리 계약기간은 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항의 장기수선계획 조정주기를 고려하여 3년으로 하도록 규정하고 있음에도, 2021.1.27. □□관리(주)와 위·수탁관리 계약기간을 2년(2021.2.1.~2023.1.31.)으로 체결하였음.



관련 규정

「관리규약」 제49조(위·수탁관리계약)

**「공동주택관리법」 제35조**

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

「공동주택관리법 시행령」 제35조

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



- 양주시 ○아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 2023년 2월 CCTV 10대를 신규 설치하면서 행위허가(신고)를 이행하지 아니하였음.
- 안산시 ○아파트 관리주체는 2021년 1월 입주자대표회의에서 통신중계기 추가 설치에 대해 의결 받은 후, 행위허가(신고) 없이 중계기를 추가 설치하였음.

**관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)
「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등)



「공동주택관리법」 제35조

- ① 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.
1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위
(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
 - 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ⑤ 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 「주택법」 제49조를 준용한다.



- 여주시 ○아파트 관리주체는 2021년 7월 승강기 교체를 위한 철거 및 설치 행위허가·신고를 하고, 2021년 10월 교체공사 완료 후 사용검사 신고를 이행하지 아니하였음.



관련 규정

「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)

제 Ⅲ 장

경기도, 국토교통부 질의회신 등

01. 선거관리위원회 위원 위촉	106
02. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 처리기간 변경 알림	107
03. 주택정비사업 조합 대의원의 동별 대표자 제한 관련 유권해석 변경 알림	108
04. 적격심사제 세부평가표 가중치	109
05. 제한경쟁입찰의 제한요건인 사업실적 기준을 그대로 적격심사 평가를 위한 기준으로 적용하여야 하는지 여부	110
06. 하자보수보증금 관련	111
07. 관리비 명세서 관련	112
08. 잡수입 사용으로 변호사를 선임할 경우 절차	113
09. 잡수입의 사용 관련	114
10. 지하주차장 등 차수판(침수방지시설) 설치 시 「공동주택관리법 시행령」 제23조 및 별표2에 따른 수선유지비 사용 가능 여부	115
11. 스프링클러 배관의 관리책임	116
12. 공동주택 물막이판 설치 행위신고 대상 안내	117

1

선거관리위원회 위원 위촉

경기도 공동주택과-3065, 2023.3.17.

질의

- 경기도 공동주택관리규약 준칙(이하 “준칙”이라 함.) (제17차, 2022.12.9.) 제34조(위원위촉 및 구성) 제2항에 따른 선거관리위원회 위원의 위촉 관련 내용 중 “선거관리위원회 위원장의 해임, 사퇴 등으로 위촉이 불가능한 경우 그 직무대행을 말하며”에서 “그 직무대행”은 누구인지?

회신

- 「준칙」 제34조제2항에 따르면 선거관리위원회 위원의 위촉권자는 선거관리위원회 위원장이며, 선거관리위원회가 구성되지 않거나, 선거관리위원회 위원장의 해임이나 사퇴 등으로 위촉이 불가능한 경우에는 그 직무대행자가 위촉하고, 그 직무대행자도 같은 사유로 위촉할 수 없는 경우 입주자대표회의 회장(직무대행 포함), 관리사무소장 순서로 위촉할 수 있도록 정하고 있음.
- 「준칙」 제37조(운영) 제2항에서는 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기 도중 사퇴 및 해촉 등으로 궐위된 때에는 위원 중에서 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다고 정하고 있음.
- 따라서, 「준칙」 제34조제2항의 내용 중 “그 직무대행”은 「준칙」 제37조제2항에서 정하고 있는 선거관리위원회 위원장이 궐위된 때의 선거관리위원회 위원 중 연장자 순임을 알려드립니다.

2

동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 처리기간 변경 알림

국토교통부 주택건설공급과-4995, 2023.6.26.

알림 사항

- 경찰청 범죄분석담당관-14363(2023.6.14.)호 관련,
- 「공동주택관리법」 제16조 및 같은 법 시행령 제17조에 따라 공동주택단지의 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력을 관할 경찰서등에서 확인하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여, 「민원처리법」 제36조 및 민원처리기준표 고시(행정안전부 고시 제2023-45호, 2023. 6. 13. 시행)에 따라 각종 범죄경력조회 신청 처리기간이 “즉시(3시간 이내)”에서 “14일 이내”로 변경되었음을 알립니다.

3

주택정비사업 조합 대의원의 동별 대표자 제한 관련 공동주택관리법령 유권해석 변경 알림

국토교통부 주택건설공급과-9746, 2023.11.10.

알림 사항

- 주택정비사업 조합 대의원의 동별 대표자 결격사유와 관련하여 우리 부 유권해석 변경 내용을 다음과 같이 알림.

가. **(기존해석)** 주택정비사업 조합 대의원은 관리업무를 인계하기 전의 관리주체인 사업주체의 소속으로 공정한 의사결정의 방해와 이익충돌 사항을 사전에 예방하기 위하여 동별 대표자의 결격사유에 해당.

다만, 재건축조합의 해산 등 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류제출 마감일 기준으로 재건축조합의 임직원이 아닌 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않음.

나. **(변경해석)** 주택정비사업 조합의 대의원은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유인 ‘해당 공동주택 관리주체 소속 임직원’ 인 경우에 해당한다고 보기 어려우므로 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않음.

다. **(변경사유)** 법제처 법령해석(23-0657) 및 지자체 등의 의견을 수렴한 결과 유권해석을 변경

4

적격심사제 세부평가표 가중치

경기도 공동주택과-2844, 2023.3.13.

질의

- 「준칙」(제17차, 2022.12.9.) [별지 제11호 서식], [별지 제12호 서식], [별지 제13호 서식]의 <비고>에서 “※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함”의 가중치는
 - 1) 관리규약 개정 시 정해야 하는지
 - 2) 입찰을 할 때마다 가중치 1~5 중에서 따로 정해서 입찰을 해도 되는지
 - 3) 각 순위마다 가중치를 따로 정하라는 것인지

회신

- 준칙 [별지 제11호 서식] <비고> 제7호 및 [별지 제12호 서식], [별지 제13호 서식] <비고> 제8호의 “입찰가격 점수”는 적격심사 시 배점의 불공정을 해소하고자 입찰가와 최저가(물품의 매각과 접수입의 입찰가격은 최고가)를 연동하여 배점을 산정하도록 준칙 제17차 개정(2022.12.9.)에 반영한 사항으로, <비고>의 입찰가격 점수와 관련한

“배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}})\}$ ”에서

가중치는 1~5 중에서 공동주택 여건을 고려하여 공동주택관리규약에 정하여야 할 사항임.

- 아울러, 입찰가격에 따른 배점산정에 대하여 도내 공동주택에서 지속적인 질의가 있어, 배점산정 방법의 이해를 돕기위한 “주택관리업자 등 적격심사제 세부평가 입찰가격 배점 산정표” 서식을 경기도 홈페이지에 게시하였으니 참고 바람.

※ 경기도 홈페이지(www.gg.go.kr)→ 분야별정보→ 도시·주택·토지→주택→ 공동주택→ 공동주택관리규약 준칙 게시판

제한경쟁입찰의 제한요건인 사업실적 기준을 그대로 적격심사 평가를 위한 기준으로 적용하여야 하는지 여부

국토교통부 주택건설공급과-2746, 2023.4.6.

질의

- 공동주택에서 공사 입찰 참가자격에 대한 사업실적을 ‘최근 5년간 600세대 이상 2건 이상’ 업체로 제한하고, 사업자 선정에 위한 적격심사제 표준평가표의 업무실적 배점 시(실적 건수 산정 시) 600세대 이상 실적 건수와 함께 600세대 미만 공사실적(건수)도 업무실적에 포함하여 배점해야 하는지?

회신

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1]에 따라 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 할 수 있도록 규정하고 있습니다.
 - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표5] 공사 사업자 선정에 위한 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있으며, 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있습니다.
 - 따라서, 제한경쟁요건을 참고하여 평가항목의 기준을 정할 수 있으나 제한경쟁요건과 적격심사제 표준평가표의 평가항목이 동일하지 않을 수 있습니다.
 - 또한, 동지침 제24조에서는 적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 포함하도록 하고 있으며, 제27조제7호에서는 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본을 제출하도록 하고 있으므로 공고시 해당 사항을 공고문에 명확하게 명시하여야 할 것입니다.

6

하자보수보증금 관련

국토교통부 주택건설공급과-17, 2023.1.2.

질의

- 1. 장기수선충당금 등을 사용하여 공사를 하는 경우 하자보수보증금 납부가 의무규정인지 여부
- 2. 하자보수보증금 납부받는 주체
- 3. 하자보수보증금을 증권 등으로 받을 수 있는지 여부

회신

• 1번 질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제32조에서는 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항부터 제4항까지를 준용한다고 규정하고 있습니다.
- 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항에서는 법 제18조의 규정에 의한 하자보수보증금은 기획재정부령이 정하는 바에 의하여 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하여야 하며,
- 다만, 공사의 ① 성질상 하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 ② 계약금액이 3천만원을 초과하지 아니하는 공사 등 시행규칙 제72조 제1항 각 호 어느 하나의 공사인 경우에는 하자보수보증금을 납부하지 아니하게 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 동지침 제32조의 예치율에서 면제 규정 또한 준용하고 있으므로 하자보수보증금을 납부하게 하되 국가계약법 제62조 제1항 및 시행규칙 제72조 제2항에 따른 사항에 해당되는 경우 납부하지 아니할 수 있을 것입니다.

• 2번 질의

- 장기수선충당금을 사용하는 공사는 「공동주택관리법」 제25조 제1항 제3호 가목에 따라 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하도록 하고 있습니다.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제33조 제2항에서는 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하도록 하고 있으며,
- 동지침 제1조에 따라 지침은 사업자 선정을 규정하는 것을 목적으로 하고 있으므로 하자보수보증금을 납부받는 절차 또한 사업자 선정 및 계약에 포함되는 과정으로 계약상대자가 계약자에게 납부하여야 할 것으로 판단됩니다.

• 3번 질의

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 공사상의 하자보수보증금의 예치율 외 납부 방법에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

7

관리비 명세서 관련

경기도 공동주택과-12601, 2023.9.18.

질의

- 관리비 명세서를 입주자대표회의의 심의·의결을 받아야 하는지?

회신

- 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 함) 제23조(관리비 등) 규정에 따라 관리주체는 입주자등에게 관리비 등을 부과하여야 하며, 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 함) 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 하고 있음.
- 「법」 제18조 및 「영」 제19조제1항제12호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차는 관리규약 준칙에 포함하도록 하고 있고, 「준칙」(제19차, 2023.8.28.) 제64조에 관리비의 세대별 부담액 산정방법을 정하고, 제65조에 사용료 등의 세대별 부담액 산정방법을 정하고 있어, 관리비 부과는 해당 관리규약에 따라 부과할 사항으로 입주자대표회의 심의 또는 의결사항이 아닌 것으로 사료됨.
- 다만, 「준칙」 제65조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법)의 [별표 6] 급탕비 산정단가는 입주자대표회의에서 의결한다고 정하고 있으며, [별표 7] 기타 이용료 등의 산정방법은 입주자대표회의에서 정하는 부과기준에 따라야 할 것임을 알려드립니다.

8

잡수입 사용으로 변호사를 선임할 경우 절차

경기도 공동주택과-13592, 2023.10.10.

질의

- 「준칙」(제19차, 2023.8.28.) 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제5항제5호 소송비용 관련하여 변호사 선임 시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(이하 “지침”이라 함)을 적용하는지?

회신

- 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 함) 제18조(관리규약)에 따르면 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」(이하 “령”이라 함) 제19조(관리규약의 준칙) 제1항 제18호에 따라 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차”는 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 이에 따라, 「준칙」 제63조제1항에 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하도록 정하였고, 제4항에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 당해 회계연도 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다) 제5항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있도록 하였으며, 제5항제5호는 소송비용으로 연간 ○만원의 금액을 공동주택에서 정하여 사용할 수 있도록 함.
- 법 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)에 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비등(그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입 포함)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 지침을 따르도록 하고 있으며 잡수입에서 변호사수임료 등 소송비용이 법 제25조에 따른 관리비등의 집행을 위한 경우라면 지침에 따라 사업자선정을 하여야 할 것으로 사료됨.

질의

- 「준칙」(제19차, 2023.8.28.) 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) 제5항 제5호 소송비용에 대하여 준칙 제63조제5항제5호의 개정 목적 및 취지는 무엇인지와 관리규약에 소송비용을 연간 *천만원까지 사용할 수 있도록 정했다면 소송내용이 다르더라도 한번 동의받은 사항으로 사용할 수 있는 것인지 아니면 각 소송사건마다 입주자등의 동의를 받아야 하는 것인지?

회신

- 「공동주택관리법」 제18조(관리규약)에 따르면 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고, 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙) 제1항제18호에 따라 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차”는 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 이에 따라 「준칙」 제63조제1항에 잡수입은 전체 입주자 및 사용자의 공평한 이익을 위하여 사용하도록 정하였고, 제4항에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 당해 회계연도 잡수입 예산금액의 40%이내에서(다만, 세대당 연간 ○만원을 초과하지 못한다) 제5항 각 호의 용도로 편성하여 사용할 수 있도록 하였으며, 제5항 각 호 중 제5호는 소송비용으로 연간 ○만원의 금액을 공동주택에서 정하여 사용할 수 있도록 하였음.
- 위 소송비용을 사용하는 경우에는 전체 입주자등의 이익에 부합하여야 하며, 소송 대상자, 소송목적, 소송에 소요되는 비용, 소송에 대한 손익계산 등에 대하여 사전에 공지한 후 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에 한하여 사용하도록 준칙 제8차에서 개정(2015.8.21.)한 사항으로 그 개정 취지는 “입주자대표회의의 의결로 전체 입주자등의 이익이 아닌 명예훼손 등 사인간의 갈등 및 분쟁에 대한 소송비용 지출 방지”임을 알려드립니다.
- 따라서 준칙 제63조제5항제5호의 소송비용을 사용하는 경우에는 소송의 대상자, 소송목적, 소송에 소요되는 비용, 소송에 대한 손익계산 등에 대하여 사전에 공지한 후 입주자등의 과반수 동의를 얻은 경우에 한하여 사용하는 것으로, 소송내용이 다르다면 각각의 소송에 대하여 대상자, 목적, 비용, 손익계산 등이 다를 것으로 입주자등에게 각각의 내용을 사전에 공지하고 입주자등의 동의를 받아야 할 것으로 사료됨.

10

지하주차장 등 차수판(침수방지시설) 설치 시 「공동주택관리법 시행령」 제23조 및 별표2에 따른 수선유지비 사용 가능 여부

국토교통부 주택건설공급과-2585, 2023.3.31.

질의

- 침수피해 예방을 위해 지하주차장 차수판(침수방지시설)을 설치하고자 하는 경우, 반드시 장기수선계획 조정 절차에 따라 장기수선충당금으로만 사용하여야 하는지?

회신

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 해당 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 결정할 사항입니다.
 - 침수방지시설 설치를 위하여 「공동주택관리법」 제29조 제2항 및 제3항에 따른 장기수선계획 조정 절차를 거쳐 장기수선충당금을 사용하여 설치할 수 있습니다.
 - 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항의 비목별 세부명세 [별표2]에 따르면 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용은 수선유지비 항목에 해당되므로 공동주택단지의 장기수선계획에 반영되지 않은 재난 및 재해를 예방하기 위한 침수방지시설 설치 비용은 수선유지비로 지출가능한 것으로 판단됩니다.

질의

- 「준칙」(제17차, 2022.12.9.) 제5조(전유부분 및 공용부분의 범위)에 따라 공동주택 세대 내 설치되어 있는 스프링클러 배관의 관리책임은?

회신

- 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 함.) 제18조(관리규약)에 따라 시·도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고 「공동주택관리법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙) 제1항제19호에 따라 “공동주택의 관리책임 및 비용부담”은 관리규약의 준칙에 포함하도록 하고 있음.
- 이에 따라, 「준칙」 제5조(전유부분 및 공용부분의 범위)제2항 관련 [별표3] “공용부분의 범위” 중 2. 부대시설에서 소방시설과 소화설비를 포함하고 있으므로 세대 내부에 설치된 스프링클러 배관은 공용부분의 범위에 속함을 알려드립니다.
- 또한, “화재감지기, 스프링클러 등 화재경보 및 소화설비는 입주자등의 안전과 직결된 시설로 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 따른 장기수선계획에 포함하여야 하는 시설인 점, 정기적 소방점검을 의무적으로 받아야 하는 점, 이를 유지관리하기위해 전문인력이 필요한 점 등을 감안하면 이를 공유로 보아 관리주체에서 관리하는 것이 타당”하다는 국토교통부의 의견을 참고하기 바람.

※ 국토교통부 전자민원처리: 1AA-1808-311762, 2018.8.24.,
1AA-1609-175887, 2016.9.27.

12

공동주택 물막이판 설치 행위신고 대상 안내


국토교통부 주택건설공급과-5247, 2023.6.30.

안내 사항

- 공동주택의 침수방지를 위하여 설치하는 물막이판에 대해 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조(행위허가 신청 등) 제2항 제1호 및 제5호에 따른 주차장, 주택단지 안의 도로의 부대시설로 보아 입주자대표회의의 동의를 받아 행위신고하여 설치할 수 있음.

제 IV 장

법제처 법령해석례

- 
- 01. 동별 대표자 선출 시 그 선거관리위원회 위원의 자격이 상실되는 사유의 범위120
 - 02. 이사가 회장 직무를 대행하는 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”의 의미122
 - 03. 관리주체가 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는 통지 하는 경우의 명의자124
 - 04. 정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가 될 수 있는지 여부126
 - 05. 공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사결정이 가능한지 여부128
 - 06. 「산림보호법」에 따른 수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우의 범위130
 - 07. 「전기안전관리법」에 따른 자가용전기설비의 점유자에 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자가 포함되는지 여부132



08. 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지	134
09. 공동주택 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금 지급명세가 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따른 열람·복사 제외 대상인지 여부	136
10. 의무관리대상 공동주택 관리주체의 장기수선계획 조정안 작성업무 수행방식	138
11. 장기수선충당금 사용에 관한 공동주택 입주자 서면동의를 세대별 방문을 통해 받을 수 있는지 여부	140
12. 세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약으로 달리 정할 수 있는지 여부	142
13. 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따른 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 관리규약의 범위	144
14. 전기자동차 고정형 충전기를 새로운 충전기로 교체하는 행위가 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 허가대상 행위인지 여부	146

1

동별 대표자 선출 시 그 선거관리위원회 위원의 자격이 상실되는 사유의 범위

[법제처 22-0618, 2022. 11. 15. 민원인]

질의요지

- 공동주택관리법 제15조제2항에서는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회의 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하면서, 같은 항 제1호에서는 동별 대표자 또는 그 후보자를, 같은 항 제2호에서는 같은 항 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속을 각각 규정하고 있는바, 「공동주택관리법」 제15조제1항에 따라 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회의 위원(A)이 동별 대표자 후보자(C)의 배우자(B)와 직계존비속 관계에 있는 경우, 같은 조 제2항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격이 상실되는 사유에 해당하는지?

* 각주: 모두 동일한 공동주택단지의 입주자로서, A가 속한 세대(A 소유)와 B·C가 속한 세대(B 소유)가 분리되어 있는 경우를 전제함.

회답

- 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제15조제2항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격상실사유에 해당하지 않습니다.

이유

- ▶ 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없는데 「공동주택관리법」 제15조제1항에서 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다고 규정하면서, 같은 조 제2항에서는 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실하는 사람으로 동별 대표자 또는 그 후보자(제1호), 같은 항 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속(제2호) 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(제3호)을, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제16조에서는 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인(제1호), 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람(제2호) 및 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람(제3호)을 각각 규정하고 있는바,

문언상 선거관리위원회 위원이 동별 대표자 후보자의 배우자와 직계존비속 관계에 있는 경우는 「공동주택관리법」 제15조제2항에서 정하고 있는 선거관리위원회 위원의 자격상실사유에 해당하지 않는다는 점이 명백합니다.

그리고 이와 같이 일정한 사유가 있는 경우 그 자격을 제한하거나 상실하게 하는 규정은 그 적용대상이 되는 사람이 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되는 등 사회활동에 있어 제한을 받게 된다는 점을 고려하여 가능한 엄격하게 해석해야 할 것인바, 앞서 살핀대로 「공동주택관리법」 제15조제2항에서는 동별 대표자나 그 후보자와 직계존비속 관계에 있는 경우를 선거관리위원회 위원의 자격상실사유로 규정하고 있을 뿐, 동별 대표자나 그 후보자의 배우자와 직계존비속 관계에 있는 경우를 자격상실사유로 규정하고 있지 않으므로, 같은 항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격상실사유는 동별 대표자 또는 그 후보자와의 관계를 기준으로 판단해야 할 것이고, 동별 대표자나 그 후보자 본인이 아닌 배우자와 선거관리위원회 위원이 직계존비속의 관계에 있다고 하여 자격상실사유에 해당한다고 보는 것은 문언의 의미를 벗어난 해석이라 할 것입니다.

한편 공동주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보할 수 있는 자격은 공동주택의 소유자에게서 유래한 것이므로, 공동주택 소유자(B)를 대리하여 그 배우자(C)가 동별 대표자 후보자가 되는 것은 공동주택 소유자(B)가 직접 동별 대표자 후보자가 되는 것과 마찬가지로 뿐만 아니라, 선거관리위원회 위원의 자격상실사유 규정은 위원이 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성이 침해되는 것을 방지하기 위한 것인데, 선거관리위원회 위원이 동별 대표자 후보자와 직접 직계존비속 관계가 있는 것은 아니더라도 후보자와 생활공동체를 이루고 있는 후보자의 배우자와 직계존비속 관계에 있다면 선거관리의 공정성이 침해될 가능성이 높다는 이유를 들어, 이 사안의 경우에도 선거관리위원회 위원의 자격상실사유에 해당한다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따라 공동주택 소유자의 배우자나 직계존비속이 소유자로부터 대리권을 위임받아 입주자로서의 지위를 갖춘 경우 그 이후부터는 주택의 소유자와는 별개의 독립적인 “입주자”로서의 지위를 가지게 되고, 동별 대표자는 같은 법 제14조제3항에 따라 같은 항 각 호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 선출하도록 하고 있음을 종합해 볼 때, 공동주택 소유자의 배우자가 동별 대표자 후보자가 되는 것은 독립된 입주자 지위에서 하는 행위로서, 공동주택 소유자가 동별 대표자 후보자가 된 경우와 동일하게 볼 수는 없으므로, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법」 제15조제2항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격상실사유에 해당하지 않습니다.

2

이사가 회장 직무를 대행하는 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”의 의미

[법제처 22-0444, 2022. 10. 28. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제6항에서는 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제12조제4항에서는 임원의 업무범위 등을 국토교통부령으로 정하도록 하고 있으며, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제4조제2항에서는 “이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다”고 규정하고 있는바, 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 결위된 경우가 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에 따른 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당하는지?

회답

- 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 결위된 경우는 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에 따른 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당합니다.

이유

- ▶ 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에서는 입주자대표회의의 임원인 이사의 업무범위에 관하여 “이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다”고 규정하면서, 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 결위된 경우가 “부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당하는지에 대해서는 명문의 규정을 두고 있지 않은바, 이에 대해서는 관련 규정의 체계와 취지를 종합적으로 살펴 판단해야 할 것입니다.

우선 입주자대표회의는 공동주택의 관리업무를 수행하는 법인 아닌 사단으로서, 관리규약 개정안의 제안, 관리비 등의 집행을 위한 예산 승인 등 공동주택 주민의 이해관계에 직접적인 영향을 주는 의결 기능을 수행하고, 입주자대표회의의 회장은 이러한 입주자대표회의를 소집하며 그 회의를 대표하고 의장이 되는 사람인데, 공동주택관리법령에서는 회장의 사퇴 또는 해임 시부터 새로운 회장이 선출되기 전까지 회장이 수행하도록 되어 있는 업무의 처리에 대해 명시적으로 규정하고 있지 않고, 원칙적으로 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 회장을 직접 선출하도록 규정하고 있어 후임 회장의 선출까지 오랜 기간이 소요될 수 있는바, 회장이 사퇴나 해임으로 궐위된 경우도 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당한다고 보아 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있도록 하는 것이 공동주택관리에 필요한 사항을 제때 결정·처리하고 공동주택의 유지·관리가 중단 없이 안정적으로 가능하도록 한다는 점에서 공동주택관리법의 입법목적인 공동주택의 효율적 관리에 부합하는 해석입니다.

또한 「공동주택관리법」 제10조의2제4항, 같은 법 시행령 제7조의2제2항 및 같은 법 시행규칙 제3조제2항에서는 ‘입주자대표회의의 회장’에 회장 직무를 대행하는 사람을 포함하면서, “이하 같다”고 각각 규정하고 있는바, 이와 같이 회장 직무 대행자를 통해 회장의 직무 수행에 공백이 발생하지 않는다는 점을 명시적으로 밝힌 규정까지 둔 공동주택관리법령의 규정체계에 비추어 볼 때, 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 궐위된 경우에도 같은 법 시행규칙 제4조제2항에 따라 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있다고 보아 공동주택관리에 공백이 발생하지 않도록 해석하는 것이 타당합니다.

아울러 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에서는 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때 이사는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다고 규정하고 있고, 관리규약은 사인간의 규약으로서 공동주택의 관리에 관한 사항을 합의에 따라 자율적으로 정할 수 있으므로 기존 회장의 사퇴나 해임으로 회장이 궐위된 경우 이사의 직무대행절차 등 대행에 필요한 사항을 관리규약에 포함하여 입주자대표회의의 자율적 결정에 따라 이사의 회장 직무대행이 이뤄질 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 궐위된 경우는 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에 따른 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당합니다.

3

관리주체가 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는 통지하는 경우의 명의자

[법제처 23-0616, 2023. 8. 28. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 항 제1호에서는 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지해야 한다고 규정하고 있는바, 관리주체가 같은 호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의의 회장으로 해야 하는지, 아니면 관리주체로 해야 하는지?

회답

- 관리주체가 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자 대표회의의 회장으로 해야 합니다.

이유

- 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에서는 ‘입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항’을 “관리주체”가 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지해야 한다고 규정하고 있는데, 공동주택관리법령에 따르면 “입주자대표회의”는 공동주택의 입주자등을 대표하여 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구로서, 입주자대표회의에는 그 구성원 중에서 선출한 “회장” 1명을 두어야 하고, 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의를 대표하며, 그 회의의 의장이 되는데, 이 사안에서는 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따라 “관리주체”가 ‘입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결된 사항’을 공개하거나 통지할 때 그 명의자를 관리주체 자신으로 해야 하는지, 아니면 입주자대표회의의 회장으로 해야 하는지가 문제됩니다.

먼저 「공동주택관리법」 제14조제10항의 위임에 따라 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항을 정한 같은 법 시행령 제14조제4항 본문에서는 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 “회장이 그 명의로 소집한다”고 규정하여 입주자대표회의의 소집에 관한 법적 권한 및 책임의 주체를 “입주자대표회의 회장”으로 명시하고 있고, 같은 영 제12조제4항의 위임에 따라 입주자대표회의 임원의 업무범위 등을 정한 같은 법 시행규칙 제4조제1항에서는 ‘입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다’고 규정하고 있는바, 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의의 대표자이자 그 의장으로서 입주자대표회의의 소집 및 의결에 관한 법적 권한의 주체가 된다고 할 것입니다.

반면 “관리주체”는 입주자대표회의가 자치관리기구의 대표자로 선임한 관리사무소장 또는 관리업무를 위탁받은 주택관리업자 등 공동주택을 관리하는 자로서, 「공동주택관리법」 제63조제1항에서는 관리주체가 수행하는 업무로 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행, 공동주택 관리업무를 “공개” 등을 규정하고 있을 뿐, 그 밖에 공동주택관리법령에서 관리주체에 대해 입주자대표회의의 소집 및 그 회의의 의결에 관한 권한을 별도로 부여한 것으로 불만한 규정은 찾아볼 수 없는 점, 같은 법 제64조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 관리하는 관리주체 등이 공동주택에 배치하는 관리사무소장은 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무 처리를 집행한다는 점 등을 종합해 보면, 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에서 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개하거나 통지해야 한다고 규정한 것은 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 의결에 관한 사항을 공개·통지할 법적 권한자이기 때문이 아니라, 관리주체로 하여금 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무지원 및 사무처리의 일환으로 해당 업무를 사실상 수행하도록 한 것이라고 보아야 할 것인바, 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개·통지는 그 법적 권한자인 입주자대표회의의 회장의 명의로 해야 한다고 보는 것이 관련 규정의 체계 및 취지에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호의 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개 등에 관한 내용은 1981년 10월 15일 대통령령 제10484호로 전부개정되어 같은 날 시행된 「공동주택관리령」에서 처음 마련된 것으로, 같은 영 제10조제8항 및 제9항에서는 “입주자대표회의”가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 입주자에게 통지하거나 공시하도록 규정하고 있던 것을 해당 규정을 구 「주택법시행령」 제56조제1호로 이동하여 규정하면서 “입주자대표회의”는 ‘관리주체로 하여금’ 해당 사항을 입주자등에게 통지하거나 인터넷 홈페이지에 공시하게 ‘할 수 있다’고 규정하였던 점, 이후 2007년 3월 16일 대통령령 제19935호로 같은 영을 일부개정하면서 해당 사항의 게시 또는 통지를 의무화하여 입주자대표회의의 자의적 운영을 방지하고 공동주택의 투명한 관리를 유도하기 위한 취지로 “관리주체”에게 해당 사항을 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자등에게 개별 통지하도록 규정하였는바, 개정 당시 통지 등의 주체를 관리주체로 표현한 것은 입주자대표회의로부터 그 소집 및 의결 사항의 공개 또는 통지업무를 사실상 수행하는 자가 관리주체라는 점을 반영하여 기술한 것일 뿐, 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개 또는 통지에 관한 법적 권한 자체를 관리주체에게 부여하거나 이전한 것으로는 볼 수 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 관리주체가 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의 회장으로 해야 합니다.

4

정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가 될 수 있는지 여부

[법제처 23-0871, 2023. 10. 17. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 서류 제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하면서, 같은 항 제5호에서는 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 사람’을 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람의 하나로 ‘해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원’을 규정하고 있는바,

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함)에 따라 조합이 시행한 재개발사업(각주: 도시정비법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업을 말하며, 이하 같음.) 또는 재건축사업(각주: 도시정비법 제2조제2호다목에 따른 재건축사업을 말하며, 이하 같음.)으로 건설된 공동주택의 입주자등이 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 그 조합의 대의원(각주: 도시정비법 제46조에 따른 조합의 대의원으로, 조합장이 아닌 경우를 전제함.)이 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하는지?

회답

- 이 사안의 경우, 조합의 대의원은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하지 않습니다.

이유

- ▶ 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에서는 공동주택을 관리하는 “관리주체”를 같은 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장(가목), 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체(나목), 주택관리업자(다목) 등으로 규정하고 하고 있는데, 같은 법 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 아직 입주자대표회의가 구성되지 않아 입주자등은 같은 조 제3항에 따라 해당 공동주택의 관리방법을 결정할 수 없고, 사업주체는 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 주택관리업자 등에게 인계할 수 없는 상황이므로, 이 때의 관리주체는 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 ‘관리업무를 인계하기 전의 사업주체’라 할 것인바, 도시정비법에 따라 조합이 시행한 재개발사업 또는 재건축사업으로 건설된 공동주택의 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 조합은 해당 공동주택을 건설한 ‘사업주체’로서 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 ‘관리주체’에 해당한다고 할 것입니다.

그렇다면 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우로서 도시정비법에 따른 조합이 관리주체인 경우, 그 조합의 임원은 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람인 ‘해당 공동주택 관리주체의

소속 임직원'에 해당하여 동별 대표자가 될 수 없음은 분명하다고 할 것이나, 그 조합의 '대의원'이 같은 호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하는지 여부는 명확하지 않은바, 이에 대해서는 해당 규정의 취지, 조합 대의원의 법적 성격 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것입니다.

우선 일반적으로 결격사유는 사회생활의 안전과 건전한 경제 질서 유지라는 공익상 이유로 인정되는 것이지만, 결격사유에 해당하면 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회생활을 하는 데에 제한을 받게 되므로 결격사유에 관한 규정은 문언에 따라 엄격하게 해석해야 하고 합리적 이유 없이 확장해석해서는 안 된다고 할 것이므로, 조합의 대의원인 경우가 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유인 '해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원'인 경우에 해당한다고 보기 위해서는 조합 대의원인 사람을 조합에 소속된 임원 또는 직원으로 볼 수 있는 명확한 법적 근거가 필요하다고 할 것입니다.

그런데 도시정비법 제41조제1항에서는 조합의 임원(이하 "조합임원"이라 함)으로 조합장 1명과 이사, 감사를 둔다고 규정하고 있고, 같은 법 제46조제3항에서는 조합임원은 대의원이 될 수 없다고 규정하고 있어, 조합의 대의원은 '조합임원'이 아님이 그 문언상 분명하다고 할 것이고, 조합임원으로 구성되는 조합의 이사회는 조합의 사무집행기관으로, 같은 법에서는 조합의 정관에 '조합임원의 업무 범위 및 보수' 등에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있고, 조합임원이 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸하는 것을 금지하고 있는 반면, 조합의 대의원은 조합원으로 구성된 조합 최고 의사결정기구인 총회의 권한을 대행하는 의결기관으로, 같은 법에서는 대의원의 구성·선임방법 및 절차 등에 관하여 규정하고 있을 뿐, 대의원이 그 근로의 대가로 조합으로부터 보수를 지급받도록 하는 등 조합을 대의원의 고용주로 볼 수 있는 규정을 두지 않은 점에 비추어 볼 때, 조합의 대의원이 조합의 직원에 해당한다고 보기도 어렵습니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에서 공동주택 관리주체의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없도록 규정한 것은 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 될 경우, 입주자등이 아닌 관리주체의 이익을 대변하는 등 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있어 입주자등과 동별 대표자 간의 이익충돌 상황을 사전에 방지함으로써 입주자등의 이익을 보호하려는 취지라고 보아야 할 것인데, 도시정비법 제46조제3항에서는 조합 집행기관의 구성원인 조합임원은 조합 총회의 권한을 대행하는 의결기관인 대의원이 될 수 없다고 규정하고 있는 점, 같은 법에서는 조합원의 권리·의무에 영향을 미칠 수 있는 사항의 결정 등에 조합원의 의사가 반영될 수 있도록 하기 위하여 같은 항 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하면서(제45조제1항), 그 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하는 한편(제46조제4항), 총회의 의결을 거치지 않고 같은 법 제45조제1항 각 호의 사항을 임의로 추진한 조합임원을 처벌하도록 규정(제137조제6호)하고 있는 점에 비추어 보면, 조합임원과 달리 조합의 대의원은 해당 공동주택의 입주자등과 이해관계가 상충될 가능성이 있다고 단정하기도 어렵다고 할 것입니다.

또한 도시정비법에 따라 조합이 시행한 재개발사업 또는 재건축사업으로 건설된 공동주택의 경우 조합원이 입주자등의 상당수를 차지하게 될 것인데, 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우로서 도시정비법에 따른 조합이 관리주체인 경우 조합원으로 구성된 총회의 권한을 대행하는 대의원에게 동별 대표자의 피선거권이 없다고 본다면 오히려 조합원인 다수의 입주자등을 대표하는 자는 동별 대표자가 될 수 없게 되는 불합리한 결과가 초래된다는 점을 고려하면, 조합의 대의원을 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당한다고 보는 것은 입주자등의 피선거권을 법령의 근거 없이 과도하게 제한하는 것이 되어 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우, 조합의 대의원은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하지 않습니다.

5

공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사결정이 가능한지 여부

[법제처 23-0406, 2023. 7. 2. 경기도]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제15조제1항에서는 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다고 규정하면서 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회의 구성원 수, 위원장의 선출 방법, 의결의 방법 등 선거관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제15조제1항에서는 공동주택의 선거관리위원회는 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자등 중에서 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로(제1호), 500세대 미만인 공동주택의 경우 3명 이상 9명 이하의 위원으로(제2호) 구성한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항 전단에서는 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있는바,

공동주택의 선거관리위원회를 최초로 구성하기 위하여 위원을 공개모집한 결과 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 정원에는 미달되었으나 정원의 과반수가 선임된 경우로서 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항 각 호에 따른 최소인원 이상이 선임된 경우, 같은 조 제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성으로 의사를 결정할 수 있는지?

* 각주: 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항을 정하는 관리규약에서 관리규약으로 정한 정원 미만의 위원이 선임된 경우 선거관리위원회를 운영하는 방법에 대해 별도로 정한 내용이 없는 경우를 전제함.

회답

- 이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성이 있더라도 그 의사를 결정할 수 없습니다.

이유

- 「공동주택관리법」 제15조제3항의 위임에 따라 공동주택 선거관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항을 정한 같은 법 시행령 제15조제4항에서는 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있으나, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 과정 중 그 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 상태에서 공동주택 선거관리위원회가 의사 결정을 할 수 있는지에 관하여는 별도의 명시적인 규정을 두고 있지 않은바, 이에 관하여는 해당 법령의 문언과 규정체계, 입법취지 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 합니다.

먼저 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에서는 선거관리위원회는 500세대 이상인 공동주택의 경우 5명 이상 9명 이하의 위원으로(제1호), 500세대 미만인 공동주택은 3명 이상 9명 이하의 위원으로(제2호) 구성한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회의 “구성원”을 “관리규약으로 정한 정원”을 말한다고 규정하면서, 같은 조 제5항에서는 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다고 규정하고 있으므로, 관리규약으로 정하는 선거관리위원회의 정원은 같은 조 제1항 각 호의 구분에 따른 위원 구성의 하한과 상한의 범위에서 선거관리위원회 ‘구성’에 필요한 사람의 수, 즉 선거관리위원회가 ‘구성’되기 위한 요건으로서 선임된 위원의 수를 의미한다고 할 것인바, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 경우 선임된 위원의 수가 원칙적으로 관리규약으로 정한 선거관리위원회의 정원이 되어야만 비로소 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖추어 선거관리위원회가 구성되었다고 보아야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따른 선거관리위원회의 의사 결정은 선거관리위원회의 “운영”에 해당하는 것으로서, 의사 결정을 비롯한 선거관리위원회의 운영은 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖춘 선거관리위원회가 구성되어야만 가능함이 원칙이므로, 특별한 사정이 없음에도 불구하고 실제로 선임된 선거관리위원회 위원의 수가 관리규약으로 정한 정원에 미달하는 경우라면 선거관리위원회가 구성된 것에 해당되지 않아 그 의사 결정도 가능하다고 보기 어렵습니다.

아울러 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정하는 자치규약으로서 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 관리규약으로 정해야 하는 선거관리위원회의 정원은 해당 공동주택의 세대수, 여건 등을 고려하여 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출과정의 객관성·공정성을 담보하기 위한 인원으로서 입주자등의 의사를 반영하여 정해진 것이라는 점, 입주자등의 참여율 저조 등으로 인하여 관리규약으로 정한 선거관리위원회 위원의 정원이 계속하여 충족되지 못하는 경우 해당 공동주택의 실정과 여건을 반영해 입주자등의 의견을 수렴하여 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에 따른 범위에서 관리규약을 개정하여 선거관리위원회의 구성에 필요한 정원 기준을 완화하는 등의 방법으로 문제를 해결할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성이 있더라도 그 의사를 결정할 수 없습니다.

6

「산림보호법」 제21조의9 제4항에 따른 수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우의 범위

[법제처 22-0963, 2022. 12. 30. 민원인]

질의요지

- 「산림보호법」 제21조의9제4항에서는 나무병원의 등록을 하지 아니하고는 같은 항 각 호의 수목을 대상으로 수목진료를 할 수 없으나, 국가 또는 지방자치단체가 산림병해충 방제사업을 시행하거나, 국가·지방자치단체 또는 수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는바,

의무관리대상 공동주택을 자치관리하는 공동주택의 ① 관리사무소장 또는 ② 관리사무소 직원이 해당 공동주택의 대지에 식재된 수목을 대상으로 수목진료를 하는 경우가 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에 따라 “수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우”에 해당하는지?

- * 각주: 식재된 수목이 「산림보호법」 제21조의9제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 수목으로서, 관리사무소장 등이 소유자가 아닌 수목이고, 관리사무소장 등이 나무병원의 등록을 하지 않은 경우를 전제함.

회답

- 이 사안의 경우, 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에 따라 “수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우”에 해당합니다.

이유

- ▶ 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에서는 “수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우”에는 나무병원의 등록을 하지 아니하고도 같은 항 각 호의 수목을 대상으로 수목진료를 할 수 있도록 예외를 규정하면서 “수목의 소유자”나 “직접 수목진료”의 범위에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 의무관리대상 공동주택을 자치관리하는 공동주택의 관리사무소장 또는 관리사무소 직원이 해당 공동주택의 대지에 식재된 수목을 대상으로 수목진료를 하는 경우가 “수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우”에 해당하는지는 산림보호법령에 따른 나무병원 제도의 입법취지, 관련 규정들 간의 관계, 법질서 전체와의 조화 등을 고려하여 해석할 필요가 있습니다.

우선 2016년 12월 27일 법률 제14519호로 「산림보호법」을 일부개정하여 같은 법 제21조의9제4항으로 나무병원을 통한 수목진료에 관한 규정을 신설하면서도 국가, 지방자치단체, 수목의 소유자가 직접 수목진료를 할 수 있도록 같은 항에 단서 규정을 둔 것은 수목의 소유자라면 나무병원의 등록을 하지 않고도 종전과 같이 자기 소유 수목에 대한 수목진료를 계속할 수 있도록 하려는 것으로 보아야 하고, 만일 수목 소유자의 수목진료를 종전과 달리 일정 부분 제한하려는 취지가 있었다면 같은 항을 신설하면서 별도의 규정이나 신설 규정과 관련된 부칙을 두었을 것임에도, 산림보호법령에서는 이러한 규정이나 관련 부칙을 두고 있지 않습니다.

또한 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에서는 국가·지방자치단체 또는 수목의 소유자를 나무병원의 등록을 하지 아니하고도 직접 수목진료를 할 수 있는 주체로 규정하고 있는데, 국가·지방자치단체·소유자가 “직접” 수목진료를 하는 경우란 수목진료를 업으로 하는 제3자에게 비용을 지불하고 대행이나 위탁의 방법으로 대신하도록 하는 것이 아니라 국가·지방자치단체·소유자가 자신의 명의로 책임으로 수목진료를 하는 경우를 의미하고, 수목진료를 하는 자가 국가·지방자치단체·소유자에게 선임되거나 고용되어 그로부터 직접 지휘·감독을 받는 경우라면 결국 국가·지방자치단체·소유자가 자신의 명의로 책임으로 수목진료를 하는 경우에 포함된다고 보아야 할 것인바, 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 그 관리방법을 자치관리로 결정함에 따라 입주자대표회의가 자치관리기구의 대표자로 선임하는 관리사무소장이나 입주자대표회의의 의결을 통해서 고용하는 관리사무소 직원은 「공동주택관리법 시행령」 제4조제2항에 따라 입주자대표회의의 직접 지휘·감독을 받게 되므로, 입주자대표회의의 지휘·감독 아래 관리사무소장 또는 관리사무소 직원이 자치관리의 일환으로 해당 공동주택의 대지에 식재된 수목을 대상으로 수목진료를 하는 경우 또한 수목의 소유자가 “직접 수목진료를 하는 경우”에 해당한다고 보는 것이 타당합니다.

그리고 형벌법규의 해석은 엄격하여야 하고 명문규정의 의미를 피고인에게 불리한 방향으로 지나치게 확장 해석하거나 유추 해석하는 것은 죄형법정주의의 원칙에 어긋나는 것으로서 허용되지 않으며, 이러한 법해석의 원리는 그 형벌법규의 적용대상이 행정법규가 규정한 사항을 내용으로 하고 있는 경우에 그 행정법규의 규정을 해석하는 데에도 마찬가지로 적용되는데, 「산림보호법」 제54조제5항제6호에서는 같은 법 제21조의9제4항을 위반하여 나무병원을 등록하지 아니하고 수목진료를 한 자를 500만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있는바, 직접 수목진료를 하는 경우를 지나치게 제한적으로 해석하여 입주자대표회의의 지휘·감독하에 관리사무소장이나 관리사무소 직원이 의무관리대상 공동주택 대지 내에 식재된 수목에 대한 수목진료를 한 경우를 제외하면, 결국 벌칙의 적용대상을 확대해석하는 것이 되어 타당하지 않습니다.

아울러 「산림보호법」 제54조제5항제6호에서 나무의사 등의 자격취득을 하지 아니하고 수목진료를 한 자는 벌금에 처하도록 한 것은 무등록 수목진료업자에 대한 처벌 규정으로 마련된 것이라는 점에 비추어 볼 때, 나무의사 및 나무병원 제도의 도입은 수목진료를 업으로 하려는 경우에는 나무병원을 등록하고 나무병원에 소속된 전문가인 나무의사를 통해서만 수목진료 행위를 하도록 하려는 취지로 보아야 할 것이고, 수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 것을 엄격하게 제한하려는 취지라고 보기는 어렵다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에 따라 “수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우”에 해당합니다.

7

「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 자가용전기설비의 점유자에 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자가 포함되는지 여부

[법제처 22-0888, 2022. 12. 19. 민원인]

질의요지

- 「전기안전관리법」 제22조제1항에서는 자가용전기설비의 소유자 또는 점유자는 전기설비의 공사·유지 및 운용에 관한 전기안전관리업무를 수행하게 하기 위하여 「국가기술자격법」에 따른 전기·기계·토목 분야의 기술자격을 취득한 사람 중에서 각 분야별로 전기안전관리자를 선임하여야 한다고 규정하고 있는바,
「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자로서 같은 법 제7조에 따라 의무관리대상 공동주택을 위탁받아 관리하는 자(이하 “공동주택관리업자”라 함)가 「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 자가용전기설비의 “점유자”에 해당하여 같은 항에 따라 전기안전관리자를 직접 선임할 수 있는지?

회답

- 공동주택관리업자는 「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 자가용전기설비의 “점유자”에 해당하지 않으므로 같은 항에 따라 전기안전관리자를 직접 선임할 수 없습니다.

이유

- ▶ 「전기안전관리법」 제22조제1항에서는 자가용전기설비의 점유자는 전기설비의 공사·유지 및 운용에 관한 전기안전관리업무를 수행하게 하기 위하여 각 분야별로 전기안전관리자를 선임하여야 한다고 규정하고 있으나, 자가용전기설비의 “점유자”의 의미를 별도로 규정하고 있지 않은데, 점유권에 관한 일반법인 「민법」 제192조에서는 점유권은 물건을 “사실상 지배하는 자”가 가지고, 같은 법 제194조에서는 “전세권, 임대차 등의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자”는 간접으로 점유권이 있다고 규정하고 있습니다.

그런데 공동주택에 설치되는 자가용전기설비는 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비에 해당하고, 이는 「주택법」 제2조제13호나목에 따른 부대시설로서 공동주택의 전용부분과 각 세대가 공동으로 사용하는 공용부분에 모두 설치되는바, 공동주택관리업자는 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호다목에 따른 관리주체이기는 하나, 같은 법 제63조제1항에 따라 공동주택의 “공용부분”의 유지·보수 및 안전관리 등의 업무를 수행하고, 그 업무 수행에 필요한 범위에서 공동주택의 “공용부분”을 사용할 수 있을 뿐이므로, 공동주택의 전용부분에 설치되는 자가용전기설비를 사실상 지배하고 있다고 볼 수 없습니다.

나아가 공동주택의 공용부분에 설치되는 자가용전기설비에 한정하여 공동주택관리업자가 「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 점유자로서의 지위를 가지는지 여부를 살펴보면, 공동주택의 공용부분은 구분소유자들의 공유에 속하므로, 공동주택의 입주자 또는 사용자가

공용부분에 설치된 자가용전기설비에 대한 점유권을 가진다고 보아야 하고(각주: 공동주택에 입주자가 거주하고 있는 경우 입주자가 소유자로서 그에 대한 사용권을 가지므로 「민법」 제192조에 따른 점유권을, 공동주택에 사용자가 거주하고 있는 경우 그 사용자가 같은 법 제192조에 따른 점유권을, 입주자는 같은 법 제194조에 따른 간접점유권을 가짐.), 공동주택관리업자는 「공동주택관리법」 제7조에 따라 입주자등으로부터 공동주택의 관리를 위탁받아 공동주택의 공용부분에 대한 관리업무를 수행하는 자로서 「민법」 제195조에 따르면 이와 같이 타인의 지시를 받아 사실상의 지배를 하는 자는 점유보조자이지 점유자로 볼 수 없는바, 결국 공동주택관리업자는 공동주택의 공용부분에 설치되는 자가용전기설비에 대해서도 「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 점유자에 해당하지 않습니다.

그리고 「전기안전관리법」 제22조제2항에서는 같은 조 제1항에도 불구하고 ‘자가용전기설비의 점유자’ 등이 전기안전관리에 관한 업무를 시설물관리를 전문으로 하는 자 등에게 위탁할 수 있도록 하면서 그 수탁자가 전기안전관리자를 선임하도록 규정하고 있는데, 해당 내용은 「전기안전관리법」이 제정되기 전에 전기설비의 안전관리에 관한 사항을 규정하고 있던 구 「전기사업법」을 2002년 1월 26일 법률 제6637호로 일부개정하여 같은 법 제73조제2항에 최초로 도입된 것으로서, 자가용전기설비 점유자 등의 고용 부담을 완화하고 전기안전관리를 포함한 시설물 관리의 전문성 및 효율성을 높이기 위하여 시설물관리를 전문으로 하는 자 등이 자가용전기설비의 점유자 등으로부터 전기안전관리업무를 위탁받아 수행할 수 있도록 하면서 그 수탁자가 전기안전관리자를 선임하도록 한 것에 그 규정취지가 있습니다.

그렇다면 공동주택관리업자는 일정한 요건을 갖춘 경우에 「전기안전관리법」 제22조제2항제2호에 따라 자가용전기설비의 소유자 또는 점유자로부터 전기안전관리업무를 위탁받을 수 있는 자에 해당할 뿐이지, 해당 업무를 위탁하는 주체인 자가용전기설비의 점유자에 해당한다고 볼 수 없고, 동일한 법령에서 사용되는 용어는 법령에 다른 규정이 있는 등 특별한 사정이 없는 한 동일하게 해석·적용되어야 한다는 점과 같은 조 제2항에서 “제1항에도 불구하고”라는 문언을 사용한 점을 종합해 볼 때, 공동주택관리업자는 같은 조 제1항에 따른 ‘자가용전기설비의 점유자’에도 해당하지 않는다고 보는 것이 타당합니다.

아울러 「공동주택관리법」 제25조제2호 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제25조에서는 의무관리대상 공동주택의 관리비 등을 집행하기 위한 사업자 선정기준 및 방법에 대해 정하면서 같은 조 제1항제3호나목에서는 “입주자대표회의”가 「전기안전관리법」 제22조제2항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무 위탁을 위한 사업자를 “선정”한다고 규정하고 있는바, 이는 입주자등만이 자가용전기설비의 소유자 또는 점유자임을 전제하고, 입주자등은 그를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 통하여 전기안전관리에 관한 업무를 위탁받을 자를 선정한다는 의미로 보인다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 공동주택관리업자는 「전기안전관리법」 제22조제1항에 따른 자가용전기설비의 “점유자”에 해당하지 않으므로 같은 항에 따라 전기안전관리자를 직접 선임할 수 없습니다.

8

입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기준에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지

[법제처 22-0673, 2022. 12. 30. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제7조제1항에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우 입주자대표회의는 같은 항 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 항 제1호의2에서는 같은 호 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받을 것을 규정하면서, 경쟁입찰의 경우 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항(가목)을, 수의계약의 경우 계약대상자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항(나목)을 각각 그 동의대상으로 규정하고 있는바, 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기준에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지?

회답

- 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기준에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항 제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 합니다.

이유

- 우선 「공동주택관리법」 제7조제1항에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우 입주자대표회의는 같은 항 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다고 규정하면서 같은 항 제1호의2에서는 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 받도록 규정하고 있을 뿐, 기준에 주택관리자를 선정하면서 같은 호에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없는 경우에는 그 동의를 새로 받지 않아도 된다는 예외를 규정하지 않고 있고, 공동주택관리법령의 다른 규정에서도 이러한 예외를 규정하고 있지 않습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2는 2022년 6월 10일 법률 제18937호로 「공동주택관리법」을 일부개정하면서 신설된 규정으로, 주택관리업자 선정 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 경쟁입찰과 관련한 중요사항 또는 계약상대자 선정, 계약 조건 등 수의계약과 관련한 중요사항에 대해서는 입주자등의 동의를 받도록 함으로써 주택관리업자 선정에 대하여 입주민등의 의사를 충분히 반영하고 주택관리서비스의 만족도를 높이려는 취지의 규정인바, 입주자대표회의로 하여금 같은 법 제7조제1항제1호의2 각 목에 따른 중요사항의 변경 여부와 관계없이 주택관리업자를 선정할 때마다 해당 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받도록 하는 것이 주택관리업자 선정 과정에서 사전적으로 입주자등의 의사를 충실하게 반영하려는 입법취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제7조제1항에서는 입주자대표회의는 각 호의 “기준”에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다고 규정하고 있으므로, 기존에 주택관리업자를 선정하면서 같은 항 제1호의2에 따라 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없다면 결국 그 기준에 변경이 없는 것이어서 다시 입주자등의 동의를 받지 않아도 된다는 의견이 있으나, 주택관리업자를 선정하려는 시점과 직전에 주택관리업자를 선정한 시점 사이에 동의 주체인 입주자등의 구성이 바뀔 수 있고, 새로 입주자등에 포함된 사람의 주택관리업자 선정과 관련된 참여 기회도 보장되어야 하는 점, 기존에 받은 입주자등의 동의는 동의를 받을 당시의 주택관리업자를 선정하기 위한 것에 불과한 점 등에 비추어 볼 때, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 합니다.

9

공동주택 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금 지급명세가 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따른 열람·복사 제외 대상인지 여부

[법제처 22-0711, 2022. 12. 19. 민원인]

[?] 질의요지

- 「공동주택관리법」 제27조제1항에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 “관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부”를 작성하여 보관하도록 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 관리주체는 입주자들이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보(이하 “회계정보”라 함)의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리계약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 하되, 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보(제1호)는 제외하고 요구에 응하여야 한다고 규정하고 있는바,

관리사무소 직원의 급여와 퇴직금에 대한 개인별 지급명세는 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따라 관리주체가 입주자들의 열람 또는 복사 요구에 응해야 하는 대상에서 제외되는지?

* 각주: 열람·복사에 대한 해당 관리사무소 직원의 동의가 없고, 「공동주택관리법」 제27조제3항제2호의 정보에 해당하지 않는 경우를 전제함.

회답

- 관리사무소 직원의 급여와 퇴직금에 대한 개인별 지급명세는 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따라 관리주체가 입주자 등의 열람 또는 복사 요구에 응해야 하는 대상에서 제외됩니다.

이유

- ▶ 「공동주택관리법」 제27조제1항 전단에서는 관리주체가 ‘관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위’에 관하여 장부를 작성하여 보관하도록 하고 있고(제1호), 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 본문에서는 입주자들이 “제1항에 따른 장부”의 열람이나 복사를 요구하는 경우 이에 응하도록 규정하고 있는데, 「공동주택관리법」 제25조에서는 제23조제4항제1호에 따른 관리비를 포함하여 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 “관리비등”으로 약칭하고 있고, 「공동주택관리법」 제23조제2항의 위임에 따라 관리비의 내용을 규정한 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항제1호 및 별표 2 제1호가목에서는 일반관리비 항목의 세부 명세에 인간비로서 급여와 퇴직금을 규정하고 있으므로, 관리사무소 직원의 급여와 퇴직금의 지급에 관한 사항은 관리비등의 집행에 관한 사항으로서 「공동주택관리법」 제27조제1항에 따라 관리주체가 작성 및 보관해야 하는 회계정보의 범위에 포함됩니다.

그런데 「공동주택관리법」 제27조제3항에서는 관리주체가 회계정보의 열람·복사 요구에 응하도록 하면서 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보(제1호) 및 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보(제2호)는 제외하고 회계정보의 열람·복사 요구에 응하도록 하고 있는바, 이 사안에서는 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금의 지급에 관한 사항이 “고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할

우려가 있는 정보”에 해당하여 관리주체가 해당 사항을 제외하고 입주민등의 열람·복사 요구에 응해야 하는지가 문제됩니다.

먼저 「공동주택관리법」 제27조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 각 호의 내용은 2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」 제55조제3항으로 신설되었다가 회계장부의 투명성을 제고하기 위하여 회계정보에 대한 입주자등의 열람·복사 요구권을 법률에서 규정하기 위해 2013년 12월 24일 법률 제12115호로 일부개정된 「주택법」(이하 “구 「주택법」”이라 함) 제45조의4제2항으로 상향입법되었는바, 상향입법 당시 이미 「개인정보 보호법」이 시행 중이어서 그에 따라 개인정보처리자의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공이 제한되고 있었음에도 불구하고 구 「주택법」 제45조의4제2항제1호에서 열람·복사에서 제외되는 대상으로 “고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보”를 명시하여 규정하였다는 점에 비추어 보면, 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따라 열람·복사에서 제외되는 대상은 고유식별정보 등 개인정보로 한정되지 않고, 공개됨으로써 개인의 사생활의 비밀이나 자유를 침해할 우려가 있는 정보까지를 포함하는 것으로 해석해야 합니다.

그리고 구 「주택법」 제45조의4제2항의 입법 과정에서 개인 사생활의 비밀을 침해할 우려가 있거나 입찰계약 등 내부검토과정에 있는 자료 등의 경우는 열람 등을 제한하는 것이 합리적이라는 검토가 있었던 점에 비추어 보면, 상향입법 과정에서 그 문언이 종전의 “개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보”에서 “고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보”로 변경되었다고 하더라도 그 공개 제한의 범위를 고유식별정보에 국한하려는 취지가 있었다고 보기는 어려우므로, 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금의 지급에 관한 사항 중에서 고유식별정보 외의 정보에 해당하는 부분이라도 개인 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있다면 공개를 제한하는 것이 해당 규정의 입법취지에 부합합니다.

또한 사생활과 관련된 사항의 공개가 사생활의 비밀을 침해하는 것에 해당하려면 공개된 사항이 일반인의 감수성을 기준으로 하여 그 개인의 입장에 섰을 때 공개되기를 바라지 않을 것에 해당하고 아울러 일반인에게 아직 알려지지 않은 것으로서 그것이 공개됨으로써 그 개인이 불쾌감이나 불안감을 가질 사항 등이어야 하는데, 특정인의 급여에 관한 사항은 일반적으로 당사자가 외부 공개를 원하지 않는 정보에 해당하고, 공개될 경우 그 개인이 불쾌감이나 불안감을 갖게 되는 등 개인의 프라이버시와 사적 비밀, 경제생활의 자유에 심각한 침해가 발생할 것이 우려되며, 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금에 대한 사항은 성명이나 고유식별정보를 제외하고 공개하더라도 실제로 공동주택의 관리사무소가 비교적 소규모로 소수의 직원으로 구성·운영되고 있어 특정 시기에 취업 또는 퇴직한 사실 등을 통하여 특정 급여 및 퇴직금을 지급받은 대상이 누구인지 파악할 수 있게 된다는 점을 종합하면, 관리사무소 직원의 개인별 급여와 퇴직금에 대한 사항은 공개될 경우 그 내용에서 성명이나 고유식별정보를 제외했는지와 관계없이 개인의 사생활의 비밀이나 자유를 침해할 우려가 큰 사항이라고 보아야 합니다.

아울러 「공동주택관리법」 제23조제4항에서는 관리비(제1호) 등의 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판 등에 공개하여야 한다고 규정하면서 그 내용에 대해 “항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다”고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제23조제1항 및 별표 2에서는 관리비 항목 중 일반관리비에 인건비를 포함하여 규정하면서 인건비에 급여, 퇴직금 등이 포함되는 것으로 규정하고 있는바, 관리비 산출과 관련된 공개 대상이 “항목별 산출내역”임에 비추어보면, 그에 대응하는 관리비 집행과 관련된 공개 대상도 개인별 집행내역이 아니라 항목별 집행내역으로 보는 것이 합리적이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 관리사무소 직원의 급여와 퇴직금에 대한 개인별 지급명세는 「공동주택관리법」 제27조제3항제1호에 따라 관리주체가 입주자등의 열람 또는 복사 요구에 응해야 하는 대상에서 제외됩니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제29조제1항에서는 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 등은 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출해야 하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계해야 한다고 규정하고 있는 한편,
「공동주택관리법」 제29조제2항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 조정하여야 한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 같은 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있는바,
「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있는지?

회답

- 「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있습니다.

이유

- ▶ 우선 「공동주택관리법」 제29조제2항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있을 뿐이고, 공동주택관리법령의 다른 규정에서도 관리주체가 장기수선계획의 조정안 작성 업무를 수행하면서 그 작성에 필요한 업무 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것을 명시적으로 제한하고 있지 않습니다.

또한 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 직접 작성하면서 그 업무 수행에 필요한 기술적인 업무를 외부 업체가 수행하도록 하는 경우 그 자체만으로 조정안 작성 업무의 법률상 업무처리 주체나 권한의 귀속 주체 자체가 외부 업체로 변경되는 것은 아니므로, 해당 업무의 성질상 반드시 관리주체가 직접 처리하여야 한다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 직접 작성하면서 필요한 경우 그 작성에 필요한 기술적인 업무 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 했다는 것만으로 곧바로 “관리주체가 조정안을 작성하는 것”에 해당하지 않게 된다고 보기도 어렵습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제29조에서 공동주택의 공용부분에 대해 장기수선계획을 수립하고 이를 3년마다 검토하여 필요한 경우 조정하도록 한 취지는 주택의 수명 단축으로 인한 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위해 미리 주요시설의 수선계획을 세워 공동주택의 공용부분 주요시설을 적기에 보수하도록 하되, 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시 예상하지 못한 사정변경 등이 발생한 경우 공사에 필요한 재료나 시공기술의 진보, 경제정세의 변동 등 현실의 변화를 유연하게 반영하여 주요시설을 적정하게 보수하기 위한 것으로, 같은 법 시행령 제30조 전단의 위임에 따라 장기수선계획의 구체적인 수립기준을 정한 같은 법 시행규칙 제7조제1항 및 별표 1에서는 공동주택의 공용부분에 대한 정기적인 수선·유지가 필수적인 시설 중 공동주택의 노후화를 방지하기 위한 주요시설의 수선공사의 종류, 수선방법, 수선주기, 수선율 등을 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 장기수선계획은 과거의 수선실적과 현재의 시공상황 및 시공법을 토대로 최소 5년부터 최대 30년에 이르는 수선주기와 수선공사비 등을 예측하여 시공재료나 기술 등 제반사정을 고려하여 상황에 맞게 조정되어야 하는 것으로서 공동주택의 수선에 관한 전문성과 기술이 요구되는 분야라 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제64조제2항제2호에서는 공동주택에 배치된 관리사무소장으로 하여금 장기수선계획의 조정에 관한 업무를 집행하도록 규정하고 있어 실무적으로는 관리사무소장이 장기수선계획의 조정안을 작성하게 될 것인바, 만약 장기수선계획의 조정 업무에 필요한 사항 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것이 금지된다고 본다면, 건축물의 설비·시설 등의 노후화 상태의 진단 및 장기수선계획의 조정안의 적정성 여부의 검토에 필요한 전문적인 지식과 기술이 필요한 사항에 관한 전문적인 장기수선계획의 조정안의 작성이 현실적으로 곤란할 수 있으므로, 장기수선계획의 조정안 작성주체인 관리주체가 자기의 권한과 책임 하에 조정안 작성 업무를 하면서, 조정안 수립의 효율성·전문성을 높이기 위해 조정안 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 전문성을 보유한 외부업체가 수행하도록 할 수 있다고 보는 것이 앞서 살펴본 관련 규정의 체계 및 입법취지를 고려한 합리적인 해석이라 할 것입니다.

아울러 침익적 행정행위의 근거가 되는 행정법규는 엄격하게 해석·적용하여야 하고 그 행정행위의 상대방에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석해서는 안 될 것인데, 「공동주택관리법」 제63조제2항에서는 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제102조제3항제22호에서는 같은 법 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있는바, 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하면 “관리주체가 조정안을 작성한 것으로 볼 수 없다”고 한정하여 해석할 경우, 과태료 부과대상이 되는 위반행위의 범위를 지나치게 확장시키는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

한편 관리주체와 입주자대표회의가 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 업무 중 일부를 위탁할 수 있도록 한 별도의 법령상 근거가 없으므로 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 업무를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것은 불가능하다는 의견이 있으나, 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 전문적인 일부 업무만을 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것은 관리주체와 외부 전문업체 사이의 계약을 통해 가능한 것으로서 그 계약이 성질상 무조건 위탁을 내용으로 하는 것도 아니고, 그 계약 체결에 반드시 법령상 근거가 필요하다고 볼 수도 없는 점, 관리주체가 장기수선계획의 조정안 작성 업무를 수행하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체에 맡겨 수행하게 한다고 하더라도 최종적인 장기수선계획 조정안 작성 업무의 권한과 책임은 여전히 관리주체에게 귀속되는 점 등을 종합해 볼 때, 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있습니다.

11

장기수선충당금 사용에 관한 공동주택 입주자 서면동의를 세대별 방문을 통해 받을 수 있는지 여부

[법제처 22-0790, 2022. 12. 19. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에서는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항 단서에서는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 하나 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의를 있는 경우에는 같은 항 각 호의 용도로 사용할 수 있다고 규정하고 있는바, 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 입주자 서면동의를 전자적 방법 외에 관리주체의 세대별 방문을 통해서 받을 수 있도록 관리규약으로 정할 수 있는지?

회답

- 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 입주자 서면동의를 전자적 방법 외에 관리주체의 세대별 방문을 통해서 받을 수 있도록 관리규약으로 정할 수 있습니다.

이유

▶ 「공동주택관리법」 제30조제2항 본문에서는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하면서 같은 항 단서에서는 장기수선충당금을 같은 항 각 호의 용도로 사용하려면 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 한다고 규정하고 있고, 서면동의를 세대별 방문을 통해서 받을 수 있는지 여부에 대해서는 명시적으로 규정하고 있지 않으나, 같은 법 제22조제1항에서 입주자등이 공동주택의 관리와 관련하여 서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함하여 의사를 결정하는 경우에는 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 공동주택관리법령에서 입주자 서면동의를 반드시 특정 방법에 따르도록 한정한다거나 세대별 방문을 통해 받는 방법을 명시적으로 제한하는 규정을 두고 있지 않으므로, 장기수선충당금을 같은 법 제30조제2항 각 호의 용도로 사용하기 위해 관리주체가 세대를 방문하여 입주자로부터 서면동의를 받는 것이 금지되는 것은 아니라고 할 것입니다.

그리고 「공동주택관리법」 제18조제2항에서는 입주자등은 같은 조 제1항에 따라 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 규정하고 있고, 같은 항의 위임에 따른 같은 법 시행령 제19조제1항제29호에서는 관리규약의 준칙에 포함되어야 할 사항으로 “그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항”을 규정하고 있는바, 같은 법 제30조제2항 단서에 따른 장기수선충당금의 사용을 위한 공동주택의 입주자의 서면동의에 관한 사항은 공동주택의 관리에 필요한 사항에 해당한다고 할 것이므로, 법령에 위반되는 내용이 아닌 한 관리규약으로 그에 관한 사항을 자율적으로 정할 수 있다고 보아야 합니다.

또한 공동주택의 관리와 관련한 의사를 입주자의 서면동의를 통해 결정하는 경우 일반적으로 관리주체가 서면동의서를 배부하고 입주자가 서면동의서를 해당 공동주택 내 지정된 제출처에 방문하여 직접 제출하는 방식으로 진행되는데, 입주자에게 제출처에 직접 방문하여 서면동의서를 제출하기 곤란한 사유가 있을 수 있음에도 이러한 방식으로만 서면동의 절차를 진행할 경우 입주자들의 참여가 저조할 가능성이 있는바, 관리규약에서 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 서면동의를 관리주체의 세대별 방문을 통해서도 받을 수 있도록 하는 것은 공동주택 관리에 관한 의사결정에 입주자들이 참여할 수 있는 다양한 방법을 인정하여 입주자들의 참여율과 의사결정의 효율성·정당성을 높이려는 것으로서 입주자등의 공동주택에 관한 자율적 관리의 일환일 뿐, 공동주택관리법령에서 규정된 사항을 위반하였다고 볼 수는 없습니다.

한편 「공동주택관리법」 제22조제1항에서는 입주자등이 공동주택의 관리와 관련하여 서면동의 등으로 의사를 결정하는 경우에는 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 등은 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 공동주택의 관리와 관련한 의사결정에 대하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력해야 한다고 규정하고 있으므로, 관리규약에서 같은 법 제30조제2항 단서에 따른 입주자의 서면동의를 관리주체의 세대별 방문을 통해 받을 수 있다고 규정하는 것은 불가능하다는 의견이 있으나, 같은 법 제22조제1항에서 전자적 방법을 통해 의사결정을 하도록 한 취지는 생업 등으로 인해 입주자등이 직접 모이거나 서면동의서를 제출하여 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하는 것이 어려운 경우가 있으므로 이를 기술적으로 보완하기 위한 것이고, 같은 조 제2항은 의사결정의 투명성 및 공정성을 높이기 위해 전자적 방법의 활성화가 필요하나 공동주택의 관리는 사적 자치영역으로서 전자적 방법만을 강제할 경우 입주자등의 반발 또는 역차별적 요소가 있을 수 있음을 고려해 의무관리대상 공동주택에 대해서 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력할 책무를 부과한 것일 뿐, 의사결정의 방법을 전자적 방법만으로 한정하고 그 밖의 방법은 금지하겠다는 취지의 규정들이 아니므로, 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 입주자 서면동의를 전자적 방법 외에 관리주체의 세대별 방문을 통해서 받을 수 있도록 관리규약으로 정할 수 있습니다.

질의요지

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 장기수선충당금의 요율·산정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제31조제3항에서는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 계산식(각주: 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적)을 규정하고 있는바, 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 정할 수 있는지?

회답

- 이 사안의 경우, 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.

이유

- ▶ 먼저 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 “입주자등이 정하는 자치규약”으로, 원칙적으로 사적자치 등 사법상의 원리가 적용되는 사인간의 규범이라 할 것이나, 법령에서 공공의 이익, 사회적 질서의 유지 등 특정 입법목적을 달성하기 위해 그러한 사적자치 영역에 대해 일정한 제한을 두거나 일률적으로 적용되어야 할 기준을 설정한 경우에는 그 법령의 범위 내에서 관리규약이 정해져야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제30조제4항의 위임에 따라 장기수선충당금의 요율, 산정방법 등을 정하고 있는 같은 법 시행령 제31조에서는 전체 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다고 규정(제1항)한 반면, 각 세대가 매월 부담하는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’은 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 계산식을 두어 일률적으로 규정(제3항)하면서, 이를 관리규약으로 달리 정할 수 있도록 규정하고 있지 않은바, 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 이와 달리 정할 수는 없다고 보아야 합니다.

또한 구 「공동주택관리법 시행령」에서는 「공동주택관리법」 제30조제4항에서 장기수선충당금의 산정방법을 대통령령으로 정하도록 위임하였음에도 불구하고 그 위임사항을 규정하지 않은채, 구 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1 제7호에서 같은 법 제29조제1항 및 제30조제3항에 따른 ‘장기수선계획의 수립기준’의 하나로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 규정하고 있다가, 장기수선충당금 세대별 산정방법을 대통령령으로 상향 규정하여 ‘월간 세대별 장기수선충당금’ 산정방법을 둘러싼 기존의 해석상 논란을 해소하고 위임입법의 적정성을 확보하기 위해 2021년 10월 19일 대통령령 제32076호로 「공동주택관리법 시행령」을 일부개정하면서 현행과 같이 제31조제3항을 신설하여 ‘월간 세대별 장기수선충당금’ 산정방법을 대통령령으로 직접 규정하였는바, 이와 같은 입법연혁 및 취지에 비추어 보더라도 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항은 장기수선계획의 수립기준을 정한 것이 아니라, 같은 법 제30조제4항의 위임에 따라 일률적으로 적용되는 월간 세대별 장기수선충당금의 산정방법 정한 것으로 보아야 합니다.

아울러 「공동주택관리법」 제30조에 따른 장기수선충당금은 공동주택의 자산적 가치를 유지·개선하기 위해 장기수선계획에서 정하는 공동주택의 주요시설을 그 수선주기에 따라 장래에 교체·보수하는 데 소요될 총공사비 등을 고려하여 매월 공동주택의 소유자들에게 부과·적립하는 금원으로, 그 비용은 수선주기가 도래하는 시설순으로 순차적으로 지출하게 되는데, 세대별 특성에 따라 주요시설 중 특정 시설(승강기, 지하주차장 바닥, 자전거보관소, 어린이놀이시설 등)의 사용 여부, 빈도 등이 상이할 수 있어 이를 관리규약으로 정하도록 할 경우 세대별 장기수선충당금의 산정 및 부과에 관한 다양한 이해관계를 합리적으로 조정하여 공정한 산정 기준을 수립하는 데 어려움이 있을 수 있다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에서 세대별 장기수선충당금의 산정방법을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 직접 규정하고 있는 것은 위와 같은 장기수선충당금의 특성을 고려하여 그에 관한 기준을 자치규약으로 자율적으로 정하는 대신 일률적인 법령상 규범으로 정하는 것이 바람직하다는 입법정책적 판단에 따른 것으로 볼 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우, 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.

❓ 질의요지

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에서는 “의무관리대상 공동주택”이란 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 같은 호 각 목에 열거된 공동주택을 말한다고 규정하고 있고, 같은 항 제9호에서는 “관리규약”이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 같은 법 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제18조제2항에서는 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙에 따라 관리규약을 정한다고 규정하고 있는 한편, 같은 법 제93조제1항에서는 지방자치단체의 장은 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 등에게 관리비등의 사용내역등을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다고 규정하면서, 이러한 명령·조사·검사(이하 “감독”이라 함)를 할 수 있는 경우 중 하나로 “입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우”(제5호)를 규정하고 있는바, 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 “관리규약”은 같은 법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 정한 관리규약으로 한정되는지, 아니면 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택(이하 “비의무관리대상 공동주택”이라 함)의 입주자등이 정한 관리규약까지 포함되는지?

💬 회답

- 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 관리규약은 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 정한 관리규약으로 한정됩니다.

📍 이유

- ▶ 우선 「공동주택관리법」 제18조제2항에서는 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제1항에서는 이러한 관리규약의 준칙에 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항 등 입주자대표회의에 관한 사항을 의무적으로 포함하도록 규정하고 있으며, 같은 영 제14조제2항제1호에서는 관리규약 개정안의 제안을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정하고 있는 점, 「공동주택관리법」 제정 당시 입법자료에서 같은 법 제14조 및 제18조의 입법 취지를 ‘의무관리대상 공동주택의 입주자등’으로 하여금 입주자대표회의를 구성하고, 관리규약을 제정·운영하도록 하기 위한 것이라고 설명하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 원칙적으로 공동주택관리법령상의 관리규약은 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 입주자대표회의를 통하여 정한 것만을 의미한다고 보는 것이 관련 규정체계 및 규정취지에 부합하는 해석이라 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따르면 “의무관리대상 공동주택”은 ①규모 등이 같은 호 가목부터 라목까지 중 어느 하나에 해당하는 공동주택(이하 “기준층축형 의무관리대상공동주택”이라 함)과 ②기준층축형 의무관리대상공동주택에 해당하지 않는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택(이하 “의무관리대상 전환 공동주택”이라 함)으로 구분되고, 이러한 유형별 구분에 맞추어 기준층축형 의무관리대상 공동주택의 경우에는 같은 법 제11조제2항에서, 의무관리대상 전환 공동주택의 경우에는 같은 법 제10조의2제2항에서 각각 일정한 절차에 따라 입주자대표회의를 구성하여야 한다고 규정하여 의무관리대상 공동주택의 경우에만 입주자대표회의 구성의무가 부과되는바, 비의무관리대상 공동주택의 입주자등이나 그들이 구성한 회의체를 공동주택관리법령에 따른 입주자대표회의로 볼 수 없으므로, 결국 비의무관리대상 공동주택의 입주자등이나 그들이 구성한 회의체가 정한 자치규약이라 하더라도 그 자치규약이 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따른 “관리규약”에 해당한다고 볼 수는 없습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제19조제1항제1호에서는 관리규약을 제정·개정하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하면서 그 신고 의무자를 원칙적으로 입주자대표회의의 회장으로 규정하고, 같은 조 제2항에서는 관리규약 제·개정 신고의 수리 여부를 신고인에게 통지해야 한다고 규정하고 있는데, 이러한 규정의 취지는 그 신고의무의 부과대상을 관리규약의 의미와 조화롭게 의무관리대상 공동주택으로 한정하면서, 해당 신고를 받은 행정관청이 관리규약 준칙 등의 준수 여부 등 관리규약 내용의 적법 여부를 실질적으로 검토하도록 하려는 것인바, 공동주택 관리규약 위반을 사유로 하는 지방자치단체의 장의 감독을 규정한 같은 법 제93조제1항제5호는 이러한 관리규약 제·개정 신고와 그 수리를 통해 의무관리대상 공동주택의 관리규약에 대한 실질적인 적법성 검토가 있었음을 전제한다고 보는 것이 타당하므로, 관리규약 제·개정 신고 및 수리 대상이 아닌 비의무관리대상 공동주택의 입주자등이나 그들이 구성한 회의체가 정한 자치규약에 대해서까지 같은 호가 적용된다고 보기는 어렵습니다.

또한 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호마목에서는 기준층축형 의무관리대상공동주택에 해당하지 않는 공동주택이더라도 입주자등의 동의하에 같은 법 제10조의2제1항에 따라 전환 신고를 하면 의무관리대상 공동주택에 포함될 수 있도록 하고 있는데, 이러한 의무관리대상 전환 공동주택 제도를 둔 취지는 기준층축형 의무관리대상공동주택의 규모에 이르지 않는 소규모 공동주택도 입주자등이 원하는 경우에는 의무관리대상 공동주택으로 전환하여 체계적인 관리방식을 도입할 수 있도록 하려는 것인바, 이러한 전환을 하지 않은 비의무관리대상 공동주택에 대해서까지 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호가 적용된다고 보기는 어려울 것입니다.

한편 비의무관리대상 공동주택에 대해 관리규약 위반을 사유로 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따른 지방자치단체의 장의 감독 권한을 행사할 수 없다고 보는 것은 공동주택 관리의 효율화 또는 입주자등의 보호라는 해당 규정의 입법취지에 비추어 볼 때 타당하지 않다는 의견이 있으나, 같은 법 제93조제1항에서는 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우(제3호), 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우(제4호) 등 관리규약 위반 여부와 무관하게 공동주택 관리 효율화 또는 입주자등의 보호를 위해 지방자치단체의 장이 감독할 수 있는 규정도 두고 있는 점, 공동주택은 구분소유의 대상이 되는 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용대상이 되는데, 같은 법 제26조에서는 관리인의 보고의무를, 제26조의2에서는 일정 요건을 갖춘 경우 회계감사 수감의무 등을 규정하고 있어 비의무관리대상 공동주택에 대해서도 일정한 규율이 이뤄지고 있는 점 등을 종합할 때, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 관리규약은 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 정한 관리규약으로 한정됩니다.

전기자동차 고정형 충전기를 새로운 충전기로 교체하는 행위가 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 허가 대상 행위인지 여부

[법제처 23-0659, 2023. 10. 17. 민원인]

질의요지

- 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(제2호), 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(제3호) 등을 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 공동주택 입주자등 또는 관리주체의 행위허가 또는 신고의 기준을 규정하고 있는 같은 법 시행령 별표 3 중 제3호나목 허가기준란 2)에서는 허가기준으로 ‘시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 동의 요건을 충족하는 경우’를 규정하고 있으며, 같은 표 제6호나목 신고기준란 2)에서는 신고기준으로 ‘주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」(이하 “친환경자동차법”이라 함) 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기(이하 “고정형 충전기”라 함) 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우’를 각각 규정하고 있는바, 기(既) 설치된 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위(각주: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 고정형 충전기 전체를 철거하고 재설치하는 경우로서 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제3호나목의 신고기준란 3)에 따른 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”에 해당되지 않고, 「공동주택관리법」 제35조제1항제3호에 따른 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”에 해당되지 않는 것을 전제함.)가 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는 행위인지, 아니면 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 행위인지?

회답

- 기 설치된 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위는 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 행위에 해당합니다.

이유

- ▶ 「공동주택관리법」 제35조제1항 각 호 외의 부분의 위임에 따라 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(제2호), 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(제3호) 등 같은 항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 정하고 있는 같은 법 시행령 별표 3에서는 공동주택의 ‘부대시설 및 입주자 공유인 복리시설’의 ‘파손·철거 행위(제3호나목)’와 ‘증축·증설 행위(제6호나목)’를 구분하여 각각 그 허가 또는 신고기준을 정하면서, 같은 표 제6호나목 신고기준란 2)에서는 ‘부대시설 및 입주자 공유인 복리시설’의 증축·증설 행위 중 ‘주차장에 친환경자동차법 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우’를 규정함으로써 고정형 충전기를 공동주택의 부대시설의 하나로 설치하는 행위를 입주자대표회의의 동의를 받아 신고해야 하는 행위로 규정하고 있는 반면, ‘공동주택의 부대시설로 기 설치된 고정형 충전기를 철거하는 행위’는

「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제3호나목에 따른 ‘부대시설 및 입주자 공유인 복리시설’의 ‘파손·철거 행위’에 해당한다고 할 것인데, 같은 목의 신고기준란에서는 고정형 충전기의 철거 행위에 대한 신고기준을 규정하고 있지 않으므로, 이 사안에서는 기 설치된 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하기 위해 기존 고정형 충전기를 철거한 후 새로운 고정형 충전기를 설치하는 행위가 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 허가 대상 행위인지, 아니면 신고 대상 행위인지가 문제됩니다.

먼저 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에서는 ‘고정형 충전기를 교체하는 행위’를 별도로 구분하여 허가 또는 신고 기준을 정하고 있지는 않으나, 기 설치된 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위는 기 설치된 고정형 충전기에 대한 철거와 새로운 고정형 충전기에 대한 설치가 순차적으로 이루어지는 행위로서, 이때 고정형 충전기를 철거하는 행위는 고정형 충전기를 철거만 하고 새로 설치하지 않는 경우와는 달리 고정형 충전기의 설치를 위해 수반되는 부수적인 행위라 할 것이므로, 해당 철거행위를 고정형 충전기의 설치행위와 구분되는 독자적인 행위로 보기 어렵고, 교체행위의 최종 목적은 새로운 고정형 충전기를 설치하는 것이므로 ‘고정형 충전기를 교체하는 행위’ 전체가 별표 3 제6호나목 신고기준란 2)에 따른 ‘고정형 충전기를 설치하는 행위’로서 신고 대상 행위에 해당된다고 보아야 할 것입니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제6호나목의 신고기준란 2)는 자동차 배기가스로 인한 대기오염 문제가 심각한 가운데 친환경자동차인 전기자동차 사용 필요성이 높아지고 있으나 기존 공동주택단지 내 전기자동차용 고정형 충전기 미설치로 인해 사용자 불편이 초래되고 전기자동차 보급 활성화를 저해하는 문제를 해결하기 위해 전기자동차용 고정형 충전기 설치행위를 기존 허가 대상 행위에서 신고 대상 행위로 간소화하려는 취지로 신설된 규정으로, 같은 표에서 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위를 명시적으로 신고 대상 행위로 규정하고 있지 않더라도 해당 교체행위는 별표 3 제6호나목의 신고기준란 2)에 따른 고정형 충전기 설치 행위와 그 목적이 동일한 행위로서 이를 신고 대상 행위에 해당하는 것으로 해석하는 것이 고정형 충전기의 설치 절차를 간소화하려는 해당 규정의 입법취지에도 부합하는 해석이라 할 것입니다.

또한 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 하는 법률로서(제1조), 공동주택의 부대시설로 기 설치된 고정형 충전기의 대수를 유지하면서 이를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위에 대하여 고정형 충전기를 새로 설치하는 행위에 비해 특별히 더 강화된 입주자 동의 요건을 요구하는 것은 같은 법의 입법 목적에 비추어 합리적이라고 보기 어려운 점, 같은 법 제35조제1항 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호나목 신고기준란 2)에 따라 이미 입주자대표회의의 동의를 받아 시장·군수·구청장에게 신고하여 설치한 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 ‘교체’하는 행위에 해당 시설물 또는 설비의 ‘철거행위’가 포함된다는 측면만을 강조하여 교체행위 전체를 부대시설의 ‘파손·철거 행위’로 보아 전체 입주자들의 3분의 2 이상의 동의를 받도록 하는 것은 과도한 규제로 볼 수 있는 점 등을 고려할 때, 고정형 충전기의 증축·증설 행위만 신고 대상 행위에 해당하는 것으로 보고, 교체 설치를 위한 철거 행위의 경우에는 허가 대상으로 해석하는 것은 같은 법의 입법목적 및 규정 체계에 비추어 볼 때 타당하지 않습니다.

따라서 기 설치된 고정형 충전기를 새로운 고정형 충전기로 교체하는 행위는 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 행위에 해당합니다.



참고자료

1. 경기도 모범·상생관리단지 선정현황	150
2. 공동주택관리 업무 관련 사이트	151
3. 경기도 공동주택 관리지원자문단 운영 안내	155
4. 경기도 공동주택 기술자문단 운영 안내	156

경기도 모범·상생관리단지 선정현황

경기도가 공동주택 입주민의 주거복지 실현, 자치관리 기능 강화 및 공동체 활성화 등을 위하여 1997년부터 2023년까지 매년 시·군의 추천을 받아 4개 분야(일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약)를 평가하여 총 296개 단지를 모범·상생관리단지로 선정하여 인증 동판과 함께 표창을 수여해 오고 있으며, 본 사례집에는 최근 3년간(2021년~2023년) 모범·상생관리단지로 선정된 18개 단지 현황을 수록하였습니다.

연번	시·군	단 지 명	주 소	세대수	선정연도
1	군포시	금강펜테리움 센트럴파크2차	송부로49번길 16	447	2023
2	남양주시	다산한양수자인 리버팰리스	다산순환로 171	640	
3	고양시	일산 두산위브더제니스	일산서구 일현로 97-11	2,700	
4	용인시	센트럴파크원	기흥구 서천서로 27	826	
5	안양시	더포레스트힐	동안구 임곡로 43	2,044	
6	수원시	광교호수마을 호반써밋	영통구 법조로 134	1,188	
7	남양주시	진접삼신	봉현로 36번길 11	825	2022
8	남양주시	덕소강변한솔	덕소로 118-27	473	
9	부천시	상동효성센트럴타운	계남로 72	708	
10	광명시	광명역 써밋플레이스	양지로 16	1,430	2021
11	평택시	e-편한세상 평택용이2단지	신흥1로 43	399	
12	평택시	힐스테이트 송담	송담1로 65	952	
13	남양주시	다산 e-편한세상 자이	다산중앙로 81번길 25	1,685	
14	화성시	우림그린빌리지	효행로 265번길 17	642	
15	고양시	문촌마을 13단지 대우	일산서구 중앙로 1471	254	
16	군포시	삼성마을 시티프라디움	삼성로 59번길 16	342	
17	오산시	고현 아이파크	남부대로 430-12	648	
18	용인시	보라마을 현대모닝사이드2차	용구대로 1842	771	

공동주택관리 업무 관련 사이트

🔍 공동주택관리 비리신고

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

- 「공동주택관리법」 제93조의2를 근거로 설립된 기구로서 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

🔍 법령검색

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

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

🔍 판례검색

- 대한민국 법원 종합법률정보 : <https://glaw.scourt.go.kr>

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

법령해석

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

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

중앙공동주택관리지원센터 및 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회

- 중앙공동주택관리지원센터 : <https://myapt.molit.go.kr> (고객센터 : 1600-7004)

- 공동주택관리법 제86조 제1항을 근거로 설립된 공동주택관리지원기구로써 공동주택관리 전문상담, 관리교육, 공동체 활성화 지원, 컨설팅, 장기수선계획 수립지원, 아파트 e투표, 정보제공

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

- 공동주택관리법 제71조를 근거로 설립된 기구로써 공동주택관리와 관련된 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 입주민간 생활분쟁을 신속·공정하게 해결하여 국민의 주거수준을 향상하기 위한 업무 수행

하자심사·분쟁조정위원회

- 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회, 하자관리정보 시스템
: <https://www.adc.go.kr> (대표전화 : 031-910-4200)

- 공동주택관리법 제39조를 근거로 설치된 국토교통부 산하 위원회로서 공동주택의 내력구조부와 시설공사별로 발생하는 하자로 인한 입주자의 피해를 하자심사 및 분쟁조정을 통하여 신속·공정하게 해결하고, 사업주체가 하자소송 등 분쟁으로 입는 경영손실을 최소화하는 등 국민의 쾌적한 주거생활 환경조성과 국가경제발전에 기여하기 위함

🔍 건설기술정보

- 건설기술정보시스템 : <https://www.codil.or.kr> (대표전화 : 031-926-3578)

- 건설기술관련 정보를 한 곳에서 찾아 볼 수 있도록 하는 건설기술포털서비스

🔍 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) **“함께 사는 기쁨, 공동주택 회계처리 바로알기”** (2020년 12월 개설)
 - 교육내용 : 예산과 결산, 유형자산과 재고자산의 관리, 가지급금과 가수금 정리 등 공동주택 회계처리에 관한 동영상 강의(10차시)로 구성

🔍 전자투표

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

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

경기도 공동주택관리 감사 사례집

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

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

- 경기도 전자책 : <https://ebook.gg.go.kr>

• (경로) 경기도 전자책 → 책이름 검색 “감사사례집”

경기도 공동주택관리규약 준칙

- 경기도 홈페이지 : <https://www.gg.go.kr>

• (경로) 경기도 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택 → 공동주택 → 공동주택 관리규약 준칙

전문가와 함께하는 공동주택이슈 해결 경기도 공동주택 관리지원자문단

경기도가 찾아가는 무료 자문 서비스 / 연중 수시접수

이럴 때 신청하세요!

- ▶ 입주자대표회의 구성과 운영 방법에 대해 알고싶어요!
- ▶ 우리 아파트 경비·청소업체 선정 방법이 궁금해요!
- ▶ 장기수선계획 수립과 조정이 어려워요!



대 상

「공동주택 관리법」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택

※ 300세대 이상, 150세대 이상으로 중앙(지역)난방 또는 승강기가 설치 공동주택

신 청

도 홈페이지에서 직접 전자* 신청

또는 홈페이지에서 신청서 다운로드 및 작성 후, 팩스(031-8008-4369)

* 경로 : 홈페이지 → 분야별정보 → 도시·주택·토지 → 주택·건축 → 공동주택 → 공동주택 관리지원자문

절 차



자문신청

입주자등,
입주자대표회의
(전자신청 또는 팩스)



사전검토(도)

신청내용 검토 및
자문내용 확정



위원선정(도)

분야별
민간전문가 선정



현장방문

민간전문가와 공무원
현장 방문 자문

자문분야	세부분야	세부항목
관리행정	관리규약 개정	관리규약 조문 검토 및 개정 절차 등 자문
	계약사무	공동주택관리 법령 및 사업자 선정 지침 등 자문
	입주자대표회의	동대표, 임원 선출 절차 등 자문
회계관리	자금 및 계정(장부) 관리방법	통장 관리, 현금, 예금 등 자문
	자산관리 방법	재고자산 및 유형자산 관리 방법 안내 등
	관리비 등 수입·처리 방법	관리비 부과 및 집행, 미수금 관리 관련 자문 등
	예·결산 관리 방법	사업계획 수립 및 예산편성, 결산 처리 등 자문
장기수선	세무관리 방법	세무신고 대상 및 절차 등 자문
	장기수선계획 수립	수시·정기 조정 계획 수립 관련 자문 등
	장기수선충당금 적립	충당금 적립 관리 및 집행 관련 자문 등
안전관리	사실물의 안전관리계획	안전계획 수립 및 시행 적정여부 자문 등
	공동주택의 안전점검	안전점검 대상, 절차 등 자문
근로자관리	직원 고용 절차	노동법 준수 여부 등 자문
	근로계약	퇴직금 산정, 계약서 작성 적정여부 등 자문



경기도



문의 031-8008-4899, -4804, -4953, -4934

변화의 중심
기회의 경기

경기도 공동주택 기술자문단



아파트 시설보수공사
어떻게 할지 고민스러우시죠?

경기도에서 민간전문가와 함께 찾아가는
무료 자문 서비스를 실시합니다



기술자문



설계도서 지원



공사자문



문의 031-8008-5564, 4891, 4917

기술자문

내용

공동주택 공용시설 유지보수공사 前 기술자문단 (민간전문가)의 현장 방문을 통해 적정 보수 공법, 시기, 범위 등 맞춤형 기술자문



건축시공
내·외벽도장, 옥상·주차장 방수 등



통신
CCTV 교체 및 증설, 홈 네트워크 등



조경
잔디·병충해 방제, 조경 관리 방안



승강기
교체 범위 검토, 현 상태에 따른 관리 방안



토목
분도·차도 재포장, 우수시설 직관 공사 등



소방시설
화재감지 설비 추가 설치, 소방시설 유지보수 자문



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



교통(신설)
교통사고예방, 단지 내 도로 교통 안전시설 개선 등



전기
변전 설비 교체 등



건축구조
옹벽 등 구조검토

※ 건축시공, 전기통신, 교통 등 10개 분야 100명, 전 과정에 대한 기술자문

신청대상

「주택법」에 따라 사업계획승인을 받아 건설된 30세대 이상 공동주택

신청방법



경기도청 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



공동주택 기술자문단
클릭



시설 보수공사 기술자문 신청
바로가기 클릭 후 **전자신청서 작성 신청** 또는 **시설 보수공사 기술자문 신청서** 내려받기 후
작성 신청(FAX 또는 우편)

- FAX 또는 우편 신청 시 입주자대표회의 (관리단 포함) 또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편 (경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층 공동주택과)

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
- 공동주택 시설 보수 공사가 입찰 진행 중이거나 입찰된 사업 또는 공사가 진행 중인 경우

절차

기술자문
신청 및 접수

입주자대표회의
→ 도

위원선정
(도)

분야별
자문위원 선정

현장방문

민간전문가와
공무원 현장방문
기술자문

자문내용 통보

도 →
입주자대표회의

설계도서 지원

내용

사전 기술자문 의견을 근거하여 경기주택도시
공사가 현장을 답사하여 관련 설계도서 (내역서,
시방서, 약식 도면)의 검토, 작성 지원

신청대상

기술자문을 받은 단지 중 입주자대표회의 의결을
통하여 장기수선계획에 따라 보수공사가 예정된
단지

→ 첨부서류

1. 입주자대표회의 또는 입주자 등의 과반
수가 동의한 의결서(공사계획 및 장기수선
총당금 등 공사금액에 대한 내용 포함)
2. 해당 연도 장기수선계획

신청방법



경기도청 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



공동주택 기술자문단
클릭



시설 보수공사 설계도서 신청서
내려받기 후 작성 신청
(FAX 또는 우편)

- 신청 시 입주자대표회의(관리단 포함)
또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편
(경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층
공동주택과)

절차

신청자격

사전 기술자문
받은 단지

설계도서 지원 선정

입주자대표회의
→ 도
→ 경기주택도시공사

현지실사 및 설계도서 작성 (공사내역서, 시방서, 약식도면)

경기주택도시공사

결과통보 (설계도서 지원)

경기주택도시공사 →
도 → 입주자대표회의

공사자문

내용

공사 시행단계에서 민간전문가가 현장을 방문하여 시방서 준수, 자재 종류 및 성능, 공사 시 유의사항, 안전관리 등의 공사 품질 자문

- 착공 전(입찰공고 후), 공사 중(공정률 50% 이내), 준공 시(준공정산 전) 3회의 공사품질 자문 실시

신청대상

설계도서 지원을 받은 단지 중 단일 공종 예정 가격 5,000만원 이상의 보수공사

→ 첨부서류 : 입찰공고문

신청방법



경기도청 누리집
<https://www.gg.go.kr>



상단메뉴-분야별 정보
> 도시 주택
> 주택/건축



공동주택 기술자문단
클릭



시설 보수공사 공사자문 신청서
내려받기 후 작성 신청
(FAX 또는 우편)

- 신청 시 입주자대표회의(관리단 포함) 또는 입주자 등의 대표자 날인 후 신청
- FAX(031-8008-4369) 또는 우편 (경기도 수원시 영통구 도청로 30 15층 공동주택과)

절차

신청자격

사전 설계도서
지원
받은 단지

공사자문 신청

입주자
대표회의
→ 도

위원선정 (도)

분야별
자문위원 선정

현장방문

민간전문가 +
공무원
(공사 전·중·후
자문)

자문내용 통보

도 →
입주자
대표회의

공동주택 보수공사 셀프 견적 프로그램

내용

- 공동주택 보수공사 시 단순화·표준화된 일부 공종(9개)에 대하여 누구나 쉽게 공사내역을 작성할 수 있는 엑셀 프로그램

대상공종(9개)

- 내·외벽 도장, 옥상 우레탄 방수, 지하주차장 에폭시 도장, 단지 내 보차도 포장, 싱글 지붕 보수, CCTV, 주차차단기, 교통안전시설

이용방법

- 경기도 평생학습 포털(www.gseek.kr)에 접속하여 셀프 견적 프로그램을 내려받은 후 단지 현황 및 공사내용을 입력하면 공사원가계산서 등 자동 산출

경기도평생학습포털(www.gseek.kr)

온라인>자기개발>직무전문>기타분야 "공동주택 보수공사 셀프 견적 프로그램" 접속, 학습자료 내려받기

단지 기본정보 입력

아파트명, 평면형식(계단식/복도식), 층수, 공급면적별 세대수

공사면적 입력

직접 산출(현장에서 실측/도면활용), 경기부동산포털 지도 활용

공사 세부사항 입력

공종별 세부 필요조건 입력

예시) 외벽 도장의 경우

외벽 돌붙임, 도장형태(1급/2급), 도장방식(뽕칠, 롤러칠), 외벽표기 공용창 코킹, 철근 노출 부위, 바탕처리(충간조인트, 균열보수 등)

결과 확인

공사금액, 공사원가계산서, 공종별내역서

생활 속 안전분야 자문



교통분야 사전 자문

단지 내 교통분야 맞춤형 사전 자문을 통해 교통안전 사각지대 해소 및 입주민 교통안전 확보

대상

도내 30세대 이상 모든 공동주택으로

- 교통안전 위험요인 해소를 위하여 자문 필요 시
- 교통 관련 보수공사 시(보도·차도 재포장, 주차장 도색 등)

※ 신청은 기술자문과 동일

자문방법

- "단지 내 도로 교통안전 시설의 설치·관리 기준" (21. 6월 고시, 국토교통부)을 적용하여 구체적이고 세부적인 개선안 제시 등

자문내용

- 차량 동선체계 점검 및 보행자 안전확보 등 교통 안전시설 개선방안 자문
 - 단지 내 진출입 차량 동선체계(도로, 진출입로, 회전 교차로, 주차장 등) 점검
 - 입주민 보행동선(보행로, 맘스테이션, 놀이터, 각 동 출입구 등) 교통안전시설 점검



소방분야 사전 자문

다수가 거주하는 공동주택의 경우 화재발생 시 피해 규모가 커 평상시 소방시설 유지관리가 매우 중요한 사항으로 사전 기술자문 운영을 통해 공동주택 점검체계 내실화 및 화재 예방

대상

도내 30세대 이상 모든 공동주택으로

- 단지 소방계획서 수립 시(변경 포함)
- 전기 또는 기계분야 소방시설 관련 관리·점검 필요 시

※ 신청은 기술자문과 동일

자문방법

- "공동주택의 화재안전기준" (소방청 '22년 고시 예정)을 준용하여 체계적 유지관리 방안 제시 등

자문내용

- 단지 내 공용부분 소방안전시설의 유지관리를 위한 필요사항 자문
 - 단지 내 소방계획(일반현황, 자위소방대, 비상연락망, 초기대응, 피난유도 등) 수립 자문
 - 소방시설 관리상태 점검 등(옥상수조, 지하주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 내부 복도, 계단 등)

2023 경기도 공동주택관리 감사 사례집

발 행 일 | 2023년 12월(2017년 ~ 매년 발행)

발 행 처 | 경기도 도시주택실 공동주택과 공동주택감사팀

편집총괄 | 공 동 주 택 과 장 박종근

편 집 인 | 공동주택감사팀장 이호준

주무관 최승훈, 신희승, 황은옥, 정민호

공동주택관리팀장 구자호

