

**“2021년 투명한 공동주택 관리문화”를 위한**

## **공동주택 관리실태 조사감사 주요 사례집**

**2021. 12**

# 목 차

I . 조사개요	4
----------	---

## II . 관리실태 점검 주요 지적사례

### □ 일반관리 분야

1. 입주자대표회의 구성(변경) 신고 관련	6
2. 입주자대표회의 개최공고 관련	7
3. 동별 대표자 자격(사용자) 관련	9
4. 입주자대표회의 운영·윤리 교육 관련	10
5. 입주자대표회의 회의록 작성 관련	11
6. 입주자대표회의 안전 처리 관련	12
7. 임기 종료된 입주자대표회의 의결 관련	13
8. 입주자대표회의 운영비 인상 절차 관련	14
9. 내부감사 관련	15
10. 선거관리위원 선출절차 관련	16
11. 선거관리위원 추가 위촉절차 관련	17
12. 동별 대표자 선출절차 관련	18
13. 동별 대표자 보궐선거 기간 관련	19
14. 선거관리위원회 회의록 작성 관련	20
15. 계약서 공개 관련	21
16. 관리사무소장 직인 사용 관련	22
17. 관리규약 내용 관련	23
18. 관리규약 본문과 별표의 내용 불일치	24
19. 장기수선충당금 적립요율 관련	25

□ 회계관리 분야

20. 하자진단비용 지출 관련	26
21. 세입·세출 결산서 공시 관련	27
22. 감가상각 내용연수 적용 관련	27
23. 예비비 적립금 사용 관련	28
24. 잡수입 사용 관련	29
25. 입주자대표회의 운영비 사용 관련	30
26. 사업계획 및 예산안 심의 관련	31

□ 공사·용역 등 사업자 선정 분야

27. 선정결과(수의계약 포함) 공개[K-apt] 관련	32
28. 입찰공고 내용 관련	33
29. 적격심사 평가방법 관련(1)	34
30. 적격심사 평가방법 관련(2)	35
31. 수의계약(300만원 이하) 절차 관련	37
32. 수의계약(입주자대표회의 의결) 절차 관련	38
33. 수의계약(기존사업자) 절차 관련	39
34. 입찰·계약 당사자 관련	40
35. 입찰·계약금액 관련	41

□ 시설관리 분야

36. 시설물 유지관리 이력 등록[K-apt] 관련	42
37. 장기수선계획 검토·조정[정기] 관련	43
38. 장기수선계획 준수 관련	44
39. 장기수선충당금 적정 부과 관련	45
40. 장기수선충당금 사용절차 관련	46
41. 전기안전관리업무 관련	47
42. 안전관리계획 수립·이행 관련	48
43. 주민공동시설 위탁운영 관련	49

## “2021년 투명한 공동주택 관리문화”를 위한

# 공동주택 관리실태 조사·감사 주요 사례집

- 인천시민의 약 80%가 공동주택에서 거주하고 있고, 일부 단지에서 공동 주택관리에 대한 문제가 대두됨에 따라
- 2021년에 우리 시와 자치군·구에서 실시한 관리실태 조사·감사 결과 주요 지적사례를 작성·홍보하여 담당공무원, 관리주체, 입주자대표회의 등 관계자와 공유함으로써 재발방지 및 투명한 관리문화를 정착하는데 기여하고자 함.

## I 조사개요

### ☐ 조사기간

- 2021년 1월 ~ 12월

### ☐ 조사대상

- 인천광역시 의무관리대상 공동주택 단지 중 자치군(구)에 비리 신고 및 민원 발생 단지

### ☐ 조사내용

- 입주자대표회의 구성·운영 및 선거관리위원회 구성·운영 등
- 공동주택 회계처리 및 예비비 등 잡수입 사용 투명성 등
- 주택관리업자 등 각종 공사 및 용역 사업자 선정 적합성 등
- 시설물관리, 장기수선계획 및 장기수선충당금의 사용 적정성 등

### ☐ 조사방법

- 시 : 군·구 조사의뢰 단지 방문 점검(변호사 등 외부전문가 포함 11명 내외)
- 군·구 : 민원발생 및 감사요청 단지 관련 서류 검토 또는 현장방문

[세부 점검 내용]

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

## □ 일반관리 분야

## 사례 1

## 입주자대표회의 구성(변경) 신고 관련

## ▶ 감사 내용

- 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 함
- 미신고 및 지연신고 여부

## ▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제19조
- 「공동주택관리법 시행령」 제21조

## ▶ 지적 사항

- 입주자대표회의의 구성원 18명 중 12명이 선출되어 임원을 선출하는 등 정상적으로 구성·활동하고 있음에도 미신고
- 임기 중 입주자대표회의의 구성원이 변경(동별 대표자 전출, 임원 사퇴 등) 되었음에도 신고하지 않거나 신고 기간이 지난 후 신고

## ▶ 개선 방안

- 동별 대표자(임원 포함)의 전출 또는 사퇴 등으로 입주자대표회의의 구성원이 변경된 경우 30일 이내 변경 신고

*tip* ⇨ 임원 궐위 시 임원 재선출 후 신고할 경우 기간준수에 어려움이 있으므로, 30일 이내 변경(궐위) 신고한 후 임원 선출시 재신고

### ▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 개최 5일 전 까지 일시, 장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 함
- 개최공고문 공고 기간 준수 여부
- 회의 안건 상정 및 의결 절차의 적정성 여부 등

### ▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제25조

### ▶ 지적 사항

- 회의 개최공고 기간 미준수
- 같은 목적으로 회의를 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우가 아님에도 회의 개최 2~3일 전에 회의 개최공고
- 회의 소집통지를 하면서 관리규약으로 정한 안건의 제안 방법 등을 준수하지 아니하고 제안 이유, 주요 내용, 근거 규정 및 비용추계서 등을 첨부하지 않고 안건의 제목만 통지
- 상정 안건 중 일부는 "기타 안건"이라고 기재하여 결의할 사항이 사전에 무엇인지 명확히 알 수 없도록 하고 회의 소집 등

### ▶ 개선 방안

- 회의 개최공고는 개최 5일 전까지 공고하고 회의 자료는 3일 전까지 제출

- 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우 회의 개최 일정 단축 가능
- 안전을 제안하는 자는 동별 대표자가 안전 내용을 충분히 이해할 수 있도록 관리규약에 따른 의안서를 구체적으로 기재
- 입주자대표회의에 상정되는 모든 안전을 관리규약에 따라 구체적으로 기록

*tip* ☞ 회의 개최일로부터 역으로 기산하여 7일째 되는 날까지 공고  
(예: 회의가 10일에 개최되는 경우 4일 이전까지 개최공고)

☞ 안전은 회의에서 실제 의결할 사항을 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 명확하게 작성

☞ 회장은 관리규약 제26조 제3항 및 제4항에 따라 서면으로 제출된 안전에 대하여 입주자대표회의에 상정(인신공격, 사생활 침해 우려, 반복적으로 제안된 사안, 법령 등을 위배되는 안전은 제외) 하여야 하며, 공고되지 않은 안전은 긴급 사항(재난, 안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 회의에 참석하고 전원이 동의한 경우를 제외하고 해당 회의에서 결정할 수 없습니다.



▶ 감사 내용

- 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서는 일정 자격을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있음
- 입주자로서 동별 대표자에 선출되어 임기 중 동일 선거구에 사용자로 이사한 후 동별 대표자 자격유지 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제14조 제3항
- 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제18조 제2항

▶ 지적 사항

- 동별 대표자(입주자)가 사용자로 동일 선거구 다른 주택으로 이사 하였음에도 동별 대표자 자격을 유지하고 업무 수행

▶ 개선 방안

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항에 따라 사용자가 동별 대표자가 되기 위해서는 입주자와 다른 특정한 선출요건과 방법에 따르므로
- 입주자인 동별 대표자가 임기 중 보유중인 주택을 임대하고 같은 선거구 다른 주택에 사용자로 이사한 경우 동별 대표자의 자격은 자동 상실됨
- 해당 선거구에 대하여 보궐선거 진행

*tip* ☞ 동별 대표자 선출공고 시 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서는 3회 선출공고 시 중 임자 · 사용자도 출마할 수 있음을 명시

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 함
- 운영·윤리교육 이수 여부 등

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제17조
- 「공동주택관리법」 제18조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제20조, 제33조

▶ 지적 사항

- 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 하나 년도 후반기에 선출되었다는 사유로 교육을 이수하지 않음
- 코로나19 확산방지를 위하여 온라인 교육을 실시하고 있으나, 컴퓨터·핸드폰 등 기기 작동 미숙으로 교육 미이수
- 동별 대표자로 처음 선출된 경우에는 임기 시작일로부터 6개월 이내에 교육을 이수하여나 미이수

▶ 개선 방안

- 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수
- 전자기기 사용이 미숙한 경우 입주자대표회의·관리주체에 요청
- 관할 지자체에서 이수여부 확인하여 해당 입주자대표회의에 독려

*tip* ☞ 운영·윤리교육은 매년 4시간 이수하도록 정하고 있는바, 이때 매년은 임기개시일 기준으로 1년을 산정하는 것이 아니라 임기가 포함된 년도부터 매년은 의미하는 것임  
(예: 임기가 2018.11.1. ~ 2020.10.31.인 경우 교육은 2018년, 2019년, 2020년 3회 이수)

▶ **감사 내용**

- 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별지 제9호]의 서식 작성방법에 따라 의결사항(안건별로 찬(○)/반(○) 결과표시), 발언 내용 및 주요 사항 등을 명확히 작성하여야 함
- 회의록 서식 및 작성방법 적정성 여부

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제14조 제8항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제30조

▶ **지적 사항**

- 관리규약으로 정한 회의록 미사용
- 회의록 작성 서식 및 방법을 구체적으로 정하고 있음에도 각 안건에 대한 동별 대표자의 의견을 묻고 그에 대한 의사표시를 하는 등의 의결 과정 없이 의결의 결과만 기재하거나 참석한 동별 대표자가 출석 여부에 서명하는 방법으로 작성하여 의결 과정 및 결과의 투명성을 확보하기 어려움

▶ **개선 방안**

- 관리규약으로 정한 회의록 양식을 사용
- 의결 결과뿐 아니라 주요 발언 내용 등 의결 과정을 가능한 명확하게 기록
- 회의록은 회의 당일 작성하여야 하며, 당일 회의에 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받아 보관
- 당일 서명을 받지 않고 다음 회의 시 컴퓨터 문서로 작성한 회의록에 서명 받는 행위 지양

▶ 감사 내용

- 공고되지 않은 안건은 해당 회의에서 결정할 수 없음. 다만 긴급 상황(재난, 안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수이상이 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 예외로 함
- 안건 상정 및 처리 절차 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제2호, 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제26조

▶ 지적 사항

- 사전에 안건으로 상정되지 않은 사항을 기타안건으로 의결
- 관리규약에서 정한 긴급 상황(재난·안전 등)이 아님에도 참석한 동별 대표자 전원이 동의한 근거 없이 의결 처리
- 출석 서명란(7명 서명)과 의결 서명란(6명 서명)의 인원이 상이하거나 서명이 다름

▶ 개선 방안

- 회의 개최공고 시 상정된 안건만 의결
- 긴급 상황(재난·안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수이상이 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 의결 가능
- 긴급안건 처리 시 회의록에 전원동의 여부 기재

*tip* ☞ 기타안건은 해당 공동주택과 관련한 제반 사항에 대하여 논의·검토하는 사항이며 의결이 필요한 경우 차기회의에 정식 안건으로 상정하여 의결 처리

▶ **감사 내용**

- 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 의결
- 입주자대표회의가 선출되지 않음에도 임기 종료된 입주자대표회의에서 회의 개최하여 의결 적정성 여부

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제1항, 제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제27조 제3항, 제4항
- 대법원 판례 2007.6.15. 선고 2007다6307

▶ **지적 사항**

- 임기 종료된 입주자대표회의가 회의 참석하여 사업자 선정 의결
- 기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출 될 때까지는 최소한의 범위 내에서 필요한 업무를 계속 수행할 수 있을 것입니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).
- '최소한의 업무 범위'에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 공동주택 관리를 위한 일반적인 관리비 부과 및 집행업무(관리사무소 직원의 임금 지급, 이미 계약된 공사 등의 대금 지급 등)은 가능한 것으로 국토교통부에서 유권해석
- 따라서 임기종료 된 동별 대표자가 회의를 소집하고 의결하여 집행 하는 등 최소한의 업무 범위를 벗어난 행위(의결)는 할 수 없음

▶ **개선 방안**

- '준칙 제27조 제3항에 따르면 '입주자대표회의가 그 구성원의 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 의결을 대신할 수 있다.'라고 정하고 있으므로 필요한 경우 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 의결·집행
- 조속히 동별 대표자를 선출하여 정상적인 입주자대표회의의 구성·운영 도모

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정함
- 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 함
- 입주자대표회의 운영비 인상 절차 적정성 및 장부 기록·보관 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제6호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제32조

▶ 지적 사항

- 관리규약 개정 절차 없이 입주자대표회의 의결로 운영비 인상
- 운영비 사용내역 미작성·미보관
- 부적합 증빙자료 첨부 등(간이영수증으로 3만원 초과 금액 증빙)

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 의결로 운영비를 조정할 수 없음
- 운영비 조정이 필요한 경우 관리규약 개정을 통하여 조정
- 사용내역을 별도의 장부에 기록·보관
- 관리규약에서 정한 항목에 한하여 사용하며 적격 증빙자료 첨부

*tip* ☞ 입주자대표회의 운영비 사용 장부는 동별 대표자 중 담당(총무이사 등)을 정하여 작성

☞ 임기만료 시 입주자대표회의 운영비 잔액은 환입하여 관리비에서 차감하는 것이 바람직 함

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 하며, 매월 관리비 등 통장의 은행잔고증명을 확인한 후 그 내역을 홈페이지 (홈페이지가 없는 경우 게시판)에 게시하도록 관리주체에 통보
- 내부감사 실시 여부 등

▶ 관련 규정

- '공동주택 회계처리기준' 제28조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제19조

▶ 지적 사항

- 월별·분기별 감사업무 미실시
- 내부감사 관련 자료 부존재, 보고서 미작성

▶ 개선 방안

- 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 주기적으로 관리주체의 업무 감사
- 투명한 공동주택관리를 위하여 철저한 내부감사 업무 실시
- 내부감사를 실시한 경우 반드시 감사보고서를 작성하여 입주자대표 회의와 관리주체에게 제출하여야 하고, 관리주체는 홈페이지 및 게시판에 공개

*tip* ☞ 투명한 공동주택관리를 위하여 감사의 업무는 매우 중요하므로 외부회계감사와 별도로 월별·분기별 등 주기적으로 내부감사를 실시

▶ 감사 내용

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임·임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함
- 선거관리위원 공개모집 공고문은 신청자 접수 7일전에 공고
- 모집인원 초과 시 공개추첨 한다는 내용(공개추첨 일시·장소) 기재
- 선거관리위원 선출절차 및 공고 내용 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제34조

▶ 지적 사항

- 선거관리위원 신청자 접수 당일에 모집공고
- 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소 포함) 등 필수 기재사항 누락

▶ 개선 방안

- 모집공고 기간 준수
- 관리규약에서 정하고 있는 모집공고문 필수 기재 사항 준수

*tip* ☞ 선거관리위원회 구성원 수는 ‘준칙’에서 정하고 있는 인원수 (500세대 이상 : 5~9명, 500세대 미만 : 3~9명) 범위에서 관리규약으로 명확히 정하여야 함

☞ 새로운 기수의 선거관리위원 위촉은 입주자대표회의 회장이 임기 중 궐위되어 위촉할 경우에는 선거관리위원회 위원장이 위촉함



▶ 감사 내용

- 선거관리위원회 임기도중 위원이 꺾워된 경우에는 30일 이내 선거관리위원장(선거관리위원장 및 직무대행자가 없는 경우 입주자대표회의 회장)이 입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉하여야 함
- 신청자가 없는 경우 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제34조 제2항에 따름
- 선거관리위원 추가 위촉절차 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제34조, 제37조

▶ 지적 사항

- 선거관리위원회 임기 중 위원이 사퇴하였으나 추가 위촉하지 않음
- 선거관리위원 공개모집에 신청하였으나 명확한 근거 없이 위촉 대상에서 제외

▶ 개선 방안

- 선거관리위원이 임기 중 꺾워된 경우 30일 이내에 공개모집
- 공개모집 신청자가 없는 경우 '준칙' 제34조 제2항에 따라 입주자대표회의 회장 등의 추천을 통하여 위촉
- 관계 법령에서 정한 선거관리위원 결격 사유 준수

*tip* ☞ 관계 법령에서 정한 선거관리위원 결격사유 외 개별 공동주택에서 결격사유를 추가할 수 없음

▶ 감사 내용

- 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 과반수이상 선출된 경우 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있음
- 동별 대표자 선출 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제22조

▶ 지적 사항

- 1회 선출공고 후 '후보 없음'을 사유로 해당 선거구 동별 대표자를 선출하지 않음

▶ 개선 방안

- 과반수이상 선출된 경우에도 2회 이상 선출 공고
- 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있음
- 이 경우에도 선거 종료 이후에 공석인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 3일 이내 선출절차를 진행

*tip* ☞ 2회의 선출공고에도 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 선거구의 경우 3회 선출공고부터 동별 대표자를 중임한 사람과 사용자도 출마할 수 있음을 선출 공고문에 사전 공지

☞ 동별 대표자 선출공고 시 임원선출에 관한 사항(0차 선출 후 또는 과반수 선출 후 등)을 명시

▶ 감사 내용

- 동별 대표자 및 임원이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출하여야 함
- 동별 대표자 보궐선거 절차 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제21조

▶ 지적 사항

- 동별 대표자가 사퇴하였으나 구성원 과반수이상으로 의결이 가능하다는 사유로 보궐선거 미실시
- 이사가 사퇴하였음도 「공동주택관리법」에서 정한 최소 인원(1명)이 존재한다는 사유로 보궐선거 미실시

▶ 개선 방안

- 동별 대표자가 전출·사퇴·자격상실 등으로 궐위된 경우 의결 가능 여부와 무관하게 60일 이내 재선출
- 임원(회장·감사·이사 등)이 전출·사퇴·자격상실 등으로 궐위된 경우 동일

*tip* ☞ 동별 대표자가 궐위되어 보궐선거를 진행하는 경우 동별 대표자가 미선출 되어 공석인 선거구를 포함하여 재·보궐 선거 진행

☞ 60일 이내에 다시 선출한다는 것은 선출 개시가 아니라 선출 완료의 의미

☞ 선거 종료 이후에 공석인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 3일 이내 선출 절차를 진행하여야 함

### ▶ 감사 내용

- 선거관리위원회에서 회의를 개최한 때에는 그 회의록을 작성하여 관리주체가 보관·관리하도록 통보(회의록 작성, 통보는 '준칙' 제30조 준용)하여야 함
- 회의록 작성 방법 및 내용의 적절성 여부

### ▶ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제30조, 제37조

### ▶ 지적 사항

- 실제 의결이 이루어졌는지 불명확
- 회의록 작성 시 각 안건에 대한 위원들의 찬반 여부를 기재하지 않고 출석 서명만 받아 보관
- 선거관리위원 구성원수를 정하지 않은 경우(5~9명) 최소 구성원수(5명) 이하의 위원이 안건 처리
- 선거관리위원회 위원장이 회의록 보관

### ▶ 개선 방안

- 선거관리위원회 회의록 작성 방법 등은 입주자대표회의 회의록 작성 방법을 준용
- 회의 내용을 명확하게 작성
- 회의록은 관리주체(관리사무소)가 보관

*tip* ☞ 관리규약으로 선거관리위원회 구성원 수를 정한 경우(예: 5명)에는 1명이 궐위되어 현 구성원이 4명인 경우에도 의결 가능, 구성원 수를 정하지 않은 경우(예: 5~9명)에는 최소 5명 이상이 구성된 경우에 한하여 의결 가능

▶ 감사 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체와 입주자대표회의는 법 제7조 제1항 및 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사·용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 함
- 계약서 공개 및 기간 준수 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제28조

▶ 지적 사항

- 계약서 미공개
- 공개 기간(1개월 이내)를 초과하여 (지연)공개

▶ 개선 방안

- 모든 공사·용역계약 시 계약 체결일로부터 1개월 이내에 인터넷 홈페이지(없는 경우 관리사무소 게시판 등) 및 동별 게시판에 계약서 의무적 공개
- 계약서 공개 후 공고문 보관

*tip* ☞ 인터넷 홈페이지가 없어 관리사무소 게시판에 공개하는 경우 공고문과 함께 사진 자료 등을 첨부하여 보관

☞ 물품 구입이나 수의계약이라고 하여 예외가 되는 것은 아니므로 계약서를 작성하고 공개하여야 함

▶ 감사 내용

- 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함
- 직인 신고 및 사용 적절성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제64조 제5항

▶ 지적 사항

- 계약서 등에 신고한 직인을 사용하지 않고 관리사무소 사각 직인 날인
- 해당 공동주택에서 자체적으로 제작한 관리사무소장 직인(00아파트 관리사무소장인) 사용

▶ 개선 방안

- 「공동주택관리법」 제64조에 따른 관리사무소장 업무 집행 시 시·군·구(주택관리사협회 업무 대행)에 신고한 직인 사용
- 사각 직인 또는 해당 공동주택 자체 관리사무소장 직인 사용 지양

*tip* ☞ 계약서·발송 공문·공고문 등 공동주택 관리업무와 관련한 모든 문서에는 관계 법령에 따라 배치신고 시 신고한 직인 사용

☞ 「공동주택관리법 시행규칙」 [별지 제33호 서식]에 의거 관리사무소장 배치 및 직인 (변경)신고시 업무직인 란 중심원에는 주택관리사등의 성명이, 바깥원에는 주택관리사등의 자격명칭 및 자격번호가 새겨진 지름 2센티미터의 둥근 직인을 날인 하도록 명시하고 있습니다.

☞ 따라서, 위 규정에서 정한 바와 상이하게 업무직인을 (변경)신고 할 수 없음.

▶ 감사 내용

- 관리규약은 공동주택 관리에 필요한 사항을 정한 자치규정이므로 입주자 등의 보호와 질서유지를 위해 해당 내용을 명확하게 정하여야 함
- 관리규약 내용의 적정성 및 관계 법령 위반 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제18조
- 「공동주택관리법 시행령」 제20조

▶ 지적 사항

- 규약 제34조【위원위촉 및 구성】
  - ① 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 ○명의 위원으로 구성
- 규약 제44조의5【입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 입찰방법】
  - ② 홈페이지와 게시판에 ○일 (최소 10일이상) 공지
- 규약 제59조【잡수입의 지출 등】
  - ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 ○○% 이내에서 ~

▶ 개선 방안

- 관리규약 개정을 통하여 미표기 항목 해소
- 관리규약 개정 시 관계 법령을 위반하지 않도록 해당 공동주택의 상황에 적합하게 개정

*tip* ☞ 관리규약은 입주자등이 공동생활을 영위하는데 가장 기본적이고 중요한 근거가 되므로 해당 공동주택의 상황에 적합하게 세밀하고 명확하고 작성하는 것이 바람직 함

▶ 감사 내용

- 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 대한 사항은 관리규약으로 정함
- 본문 내용과 별표 등 문서 내용의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제13호
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제66조, [별표 7]

▶ 지적 사항

- 규약 본문과 [별표 7]의 내용이 상이
- 규약 제66조【관리비 등의 연체료】
  - ① 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 [별표 7]과 같이 연체일수에 따라 년 7%의 연체요율로 일할 계산하여 가산금을 부과한다.
- [별표 7] 연체요율 12%/년

▶ 개선 방안

- 관리규약 개정을 통하여 상이한 내용 수정

*tip* ☞ 관리규약은 공동주택 관리업무 시 근거가 되는 자치 규정이므로 명확하고 세밀하게 작성하여야 하며, 불합리한 규정으로 입주자등이 불이익을 당하는 일이 발생하지 않도록 하여야 함



▶ 감사 내용

- 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정함
- 장기수선충당금 적립요율 및 적립금액의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제30조 제4항
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제62조

▶ 지적 사항

- 장기수선충당금 적립요율 누계가 100% 미만
- 급격한 장기수선충당금 적립요율 인상  
(~ '19년까지 10%, '20년 ~ '25년까지 50%)

▶ 개선 방안

- 적립요율 누계가 100%가 되도록 관리규약 개정
- 연평균 적립요율이 가능한 균등하도록 조정

*tip* ☞ 관리규약으로 장기수선충당금 적립요율을 정한 경우 관리주체와 입주자대표회의는 해당 요율에 맞추어 장기수선충당금을 징수·적립하여야 함

☞ 장기수선충당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제6항의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립하여야 하므로 가능한 균등하게 적립요율을 정하는 것이 바람직

▶ 감사 내용

- 하자진단 및 감정에 드는 비용은 입주자가 부담의무가 있으며 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 장기수선충당금 사용 가능
- 하자진단 비용 사용절차의 적합성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제30조, 제37조, 제48조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제26조

▶ 지적 사항

- 하자진단비용을 입주자들에게 관리비로 부과
- 입주자 과반수의 동의 없이 장기수선충당금으로 비용 지급

▶ 개선 방안

- 하자진단 비용은 해당 공동주택의 소유자에게 따로 부과
- 입주자 과반수의 동의를 받아 장기수선충당금을 하자진단 및 감정에 드는 비용으로 사용 가능

*tip* ☞ 하자진단 및 감정에 소요되는 비용은 입주자가 부담해야 하는 것이며 이를 입주자들에게 관리비로 부과할 수 없음

☞ 「공동주택관리법」 제48조 제1항에 따라 사업주체 등은 같은 법 제37조 제1항에 따라 입주자대표회의 등의 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의 등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있으며, 이때의 하자진단 비용의 경우에는 「공동주택관리법」 제30조 제2항 제2호에 따라 입주자 과반수 서면동의를 얻어 장기수선충당금으로 사용할 수 있는 것임

## 사례 21

## 세입·세출 결산서 공시 관련

### ▶ 감사 내용

관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출 결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하며, 입주자대표회의는 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자들에게 공시하여야 함

### ▶ 관련 규정

- '공동주택 회계처리기준' 제56조

### ▶ 지적 사항

- 관리주체와 입주자대표회의가 세입·세출 결산서를 보고·분석·공시하지 않음

### ▶ 개선 방안

- 관리주체와 입주자대표회의는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출 결산서를 작성·보고·분석·공시

## 사례 22

## 감가상각 내용연수 적용 관련

### ▶ 감사 내용

내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하되, 정당한 사유가 없는 한 이를 변경할 수 없음

### ▶ 관련 규정

- '공동주택 회계처리기준' 제36조

### ▶ 지적 사항

- 유형자산에 대한 감가상각을 입주자대표회의 의결에 의하지 않고 해당 자산의 할부구입 기간을 고려하여 임의 적용

### ▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 의결을 통하여 유형자산에 대한 감가상각의 내용연수를 정함

▶ 감사 내용

- 관리비 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 당해 회계연도 잡수입 중 00만원 미만의 금액을 지출하여야 함
- 예비비 사용 항목 및 사용절차의 적합성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제59조

▶ 지적 사항

- 승강기 보수 공사비용 등 예비비 사용 규정에 적합하지 않은 항목으로 지출
- 예비비로 적립할 수 있는 규정이 없음에도 매 회계연도 결산처분 시 예비비로 적립하고 규약에 적합하지 않게 예비비를 사용함

▶ 개선 방안

- 관리비 예비비는 당해 회계연도 잡수입 중 우선사용 항목에 해당
- 관리규약으로 정한 예비비 사용규정(예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 ○○만원 미만의 금액)에 적합한 항목에 사용
- 관리규약에 예비비 적립 근거 등 마련

*tip* ☞ ‘준칙’ 제59조에서 규정하고 있는 예비비는 당해연도 잡수입 중 우선사용 항목이므로 회계결산 시 이익잉여금 중 일부를 예비비로 결산 처분한다는 내용, 사용 절차, 금액 등을 정하여 운용

▶ 감사 내용

- 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정하므로 관리주체와 입주자대표회의는 규약으로 정한 용도와 금액 등의 사용절차를 준수하여야 함
- 잡수입 사용 항목·금액 및 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제59조

▶ 지적 사항

- 명절 격려금 및 하계 휴가비 지급
- 입주자대표회의 및 관리사무소 직원 연말 송년회비 지출

▶ 개선 방안

- 관리규약으로 정한 잡수입 우선사용 항목을 준수할 것
- 명절격려금, 휴가비지원, 직원식대는 복리후생비 등으로 예산에 편성하여 사용하는 것이 적절

*tip* ☞ 잡수입은 관리비등에 해당하므로, 사용 시에는 관리규약에서 정하고 있는 용도, 한도 금액 등 사용절차를 준수

☞ 잡수입의 우선사용 항목은 당해연도 잡수입 금액 중 사용하는 것이므로 전년도 잡수입 금액(관리비 차감적립금)에서 사용할 수 없음

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의의 회의운영비는 회의 시 다과 등 비용, 회의 후 식사비(1인 1만원 정기회의에 한함), 교통, 통신비로 사용하며 위락의 목적으로 사용할 수 없음
- 운영비 항목·금액·사용절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제6호
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제32조 제5항

▶ 지적 사항

- 동별 대표자 및 노인정 등에 명절 선물비를 회의운영비로 지급
- 회의운영비로 경조사비 지급
- 회의 후 식사비 1만원 초과 사용
- 임시회의 후에도 식사비 지출

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 운영과 관련이 없는 비용을 회의운영비로 지출할 수 없음
- 관리규약 개정을 통하여 경조사비, 명절 선물비 등을 입주자대표회의 운영비 항목에서 제외
- 운영비 사용 규정 준수

*tip* ☞ 경조사비 등 입주자대표회의 운영과 직접적으로 연관이 없는 비용을 입주자대표회의 운영비 항목으로 관리비에 부과할 수 없음

☞ 경조사비 등은 개인이 부담

▶ 감사 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자 대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함
- 예산안 심의 기간 준수 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조, 제26조

▶ 지적 사항

- 부득이한 사유가 없음에도 다음 회계연도 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 심의·승인하지 않음
- '21년도 예산안을 '20.12.15.에 심의 의결

▶ 개선 방안

- 공동주택법령에서 합리적인 공동주택운영을 위하여 관리주체 및 입주자대표회의에 사업계획 및 예산 승인하는 절차가 구체적으로 명시되어 있으므로 향후 유사한 사례가 재발되지 않도록 관련 규정을 준수

*tip* ☞ 예산안은 다음 회계연도의 살림살이를 결정하는 중요한 사항 이므로 사전에 충분한 기간을 두고 검토를 시작하여 매년 11월 말까지 심의 완료하여야 함

☞ 관리주체는 확정된 사업계획 및 예산에 따라 집행하여야 하며 변경사항이 있는 때에는 변경승인을 받아 집행하여야 함

## □ 공사·용역 등 사업자 선정 분야

### 사례 27

### 선정결과(수의계약 포함) 공개(K-apt) 관련

#### ▶ 감사 내용

- 관리주체가 입주자대표회의로부터 주택관리업자 및 사업자 선정결과 내용 등의 통지를 받거나 사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우, 입찰공고의 내용 및 선정결과(수의계약 포함) 등을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 함
- 선정결과(수의계약 포함) 공개 및 기간 준수 여부

#### ▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제7조 및 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제11조

#### ▶ 지적 사항

- 선정결과 미공개 또는 기간을 초과하여 지연 공개
- 관리사무소 게시판에만 공개하고 공동주택관리정보시스템(K-apt)에는 미공개
- 분기별·반기별로 일괄적으로 공개

#### ▶ 개선 방안

- 낙찰자를 선정(수의계약 포함)한 경우 다음날 18시까지 인터넷 홈페이지(없는 경우 관리사무소 게시판)와 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개
- 관리사무소 게시판에 공개하는 경우 공개문서 보관

*tip* ☞ 관리사무소 게시판에 공개하는 경우 사진자료 등 첨부 보관



▶ **감사 내용**

- 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 '지침' [별표 3]에 따름
- 적격심사제를 통하여 사업자를 선정하는 경우 계약기간, 기술자  
· 장비보유 만점 기준, 실적제한 사항 등 입찰과 관련한 중요한 사항은 입찰 공고 시 제시하여야 함
- 참가 자격 등 공고 내용의 적정성 및 필수기재 사항 누락 여부

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제4조, 제6조, 제7조

▶ **지적 사항**

- 계약기간 미확정(1,2,3년 중 선정 업체와 별도 정함)
- 기술자·장비보유 만점 기준 미제시
- 관리규약의 적격심사 세부 배점표에 실적이 3개 이하인 업체도 배점 하도록 정하고 있으나, 적격심사제임에도 입찰공고문에는 10건 (만점) 업체만 참여하도록 참가자격 제한
- 일반경쟁 입찰임에도 자본금 1억원 이상 업체로 참가자격 제한
- 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법 미기재

▶ **개선 방안**

- 계약기간 반드시 명시
- 적격심사의 경우 기술자·장비보유 만점 기준 반드시 제시하고 실적기준은 세부 평가표 기준에 적합하게 제시
- 경쟁입찰 종류별 절차 준수

▶ **감사 내용**

- 적격심사를 통하여 사업자를 선정하는 경우에는 적격심사 세부 평가표의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정함
- 이 경우 세부 평가 배점표는 해당 공동주택 관리규약의 양식에 따름
- 적격 심사평가표 양식 및 평가 배점·절차의 적합성 여부

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제7조 제1항

▶ **지적 사항**

- 관리규약에 관계 법령에 적합한 평가표가 있음에도 다른 양식의 평가표를 사용
- 평가표에는 5단계로 배점(1~5)하도록 정하고 있으나 입찰시 3단계로 배점(1,3,5)
- 8개 업체가 입찰에 참가하여 10%에 해당하는 업체(약 1곳)를 우수 (5점)로 평가하여야 하나 5개 업체를 우수로 평가하고 3개 업체는 부족으로 평가(양호, 보통, 미흡 없음) 등

▶ **개선 방안**

- 관리규약의 적격심사 세부 배점표 사용 및 평가 기준 준수
- 해당 공동주택 관리규약에 관계 법령에 적합한 세부 평가표가 있다면, 해당 평가표를 사용하여야 하며 이와 다른 기준의 평가표를 사용할 수 없음

### ▶ 감사 내용

- '주택관리업자 및 사업자 선정지침(2016-943호)' 제13조 제2항에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 중(단, 당해 공동주택 입주자 등으로 한정함) 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정
- 제3항에 의하면 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함
- 적격 심사평가 절차의 적정성 여부 등

### ▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침 2016-943호' 제13조 제2항, 제3항 및 제24조제 1항 제3호

### ▶ 지적 사항

- 평가주체가 평가결과를 기록(회의록)하지 아니하고, 입주자대표회의 회의록으로 대신함
- 2017년 공고한 승강기 부품교체 공사업체 선정을 위한 적격심사 시 평가에 참여한 개인별로 현장 설명회 내용과 제출된 입찰 관련 서류를 검토하여 적격심사표에 평가점수를 기입 하여야 함에도 당 아파트는 관리주체를 제외한 4명의 평가위원이 개별적으로 평가하지 않고 1장의 평가표에 공동으로 평가
- 2017년 공고한 소독업체 적격심사평가표에는 입찰가격에 대하여 6명이 개인별로 평가하지 않고 한 장의 평가표에 공동으로 평가

## ▶ 개선 방안

- 적격심사로 업체를 선정하려는 경우에는 입찰공고문에 관리규약에 규정된 적격심사표를 제시하고 3명 이상이 개별적으로 평가하여 회의 내용을 기록(회의록)
- 해당 공동주택 관리규약에 관계 법령에 적합한 세부 평가표가 있다면, 해당 평가표를 사용하여야 하며 이와 다른 기준의 평가표를 사용할 수 없음

*tip ☞ ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침 2016-943호’ 제13조 제2항에 의하면 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 중(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함) 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가 결과를 유효한 것으로 인정한다고 되어 있고, 제3항에 의하면 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한대로 규정하고 있음*

▶ 감사 내용

- 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약 가능. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약 할 수 없음
- 견적서 첨부 등 수의계약 조건 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제4조, [별표 2]

▶ 지적 사항

- 1개 업체의 견적서만으로 수의계약
- 300만원 미만으로 공사금액을 나누어 수의계약
- 공사금액이 300만원을 초과함에도 수의 계약

▶ 개선 방안

- 300만원 이하의 공사·용역 사업자를 수의계약으로 선정하고자 하는 경우 반드시 2인 이상의 견적서 첨부
- 수의계약을 위하여 공사·용역 등을 시기나 물량으로 나누기 지양
- 공사금액이 300만원을 초과하는 경우 입찰 진행

*tip ☞ ‘지침’ 별표 2의 수의계약 대상 중 제6호(300만원 미만 공사·용역)의 경우 ‘2인 이상의 견적서’를 의무사항으로 하고 있으나 가능한 모든 경우의 수의계약 시 2인 이상의 견적서를 검토하는 것이 바람직*

▶ 감사 내용

- 수의계약을 하는 경우에는 사전에 상대방·계약 조건 등 계약의 중요 사항에 대하여 입주자대표회의 의결을 받아야 함
- 수의계약 시 계약과 관련한 중요 사항에 대한 입주자대표회의 의결 여부 등

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제4조

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의에서 수의계약 여부만 의결 한 후 계약 상대방·조건 등 중요 사항은 관리주체가 단독으로 결정하여 수의계약
- 2회 유찰 후 재입찰 또는 수의계약 여부에 대한 입주자대표회의 의결 없이 수의계약
- 전산 용역 및 S/W 공급 계약을 체결하면서 계약금액을 계약기간의 전체금액이 아닌 월별 지급 금액을 계약금액으로 체결

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의에서 계약 상대방·조건 등 중요 사항을 검토·의결
- 2회 유찰 후 수의계약 여부에 대하여 입주자대표회의 의결 후 계약

*tip* ☞ 2회 유찰 시 반드시 수의계약을 하여야 하는 사항 아님

☞ 이 경우 재입찰 또는 수의계약 여부에 대하여 입주자대표회의 의결 필수

☞ 재입찰로 낙찰된 사업자가 계약기간 내 계약을 포기하여 입찰이 무효로 된 경우라도 2회 유찰에 해당하여 재공고하거나 수의 계약의 방법으로 사업자를 선정할 수 있음

▶ 감사 내용

- 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약 하려면 계약만료 45일 전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가 점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자등의 이의신청을 접수 하여야 함
- 사업수행 평가 기한·평가 절차 및 공고 기간의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제4조, [별표 2]
- 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙 제44조의2

▶ 지적 사항

- 사업수행실적 평가 없이 수의계약
- 사업수행실적 평가기간(계약만료 45일전) 및 게시기간(10일 이상) 미준수
- 입주자등의 이의신청 절차없이 입주자대표회의 의결 후 수의계약
- 관리주체는 제외하고 입주자대표회의가 평가

▶ 개선 방안

- 계약만료 45일전까지 사업수행실적 평가
- 게시판 및 홈페이지 게시 기간 준수
- 입주민 이의신청 절차 필수

*tip* ☞ 계약기간 만료 후 부득이한 사정으로 기간 연장한 사업자의 경우  
수의계약 대상 아님

▶ 감사 내용

- 관리주체 또는 입주자대표회의가 주택관리업자 등 사업자를 선정하는 경우, 입찰 및 계약 당사자는 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 [별표 7]에 따름
- 입찰 공고 및 계약체결 당사자 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제7조, 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' [별표 7]

▶ 지적 사항

- 경비 · 청소 등 용역업체 선정 입찰 및 계약 시 입주자대표회의가 공고 · 계약
- 장기수선공사의 계약자는 입주자대표회의이나 관리주체가 계약

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 계약 주체인 경우  
주택관리업자, 하자보수보증금 · 장기수선충당금 사용 공사, 전기 안전관리자 선정 입찰 및 계약
- 관리주체가 사업자를 선정하고 계약 주체인 경우  
경비 · 청소 등 용역 사업자, 수선유지비 사용 공사 등

*tip* ☞ 외부회계감사 업체 선정, 옥상 중계기 임대 등은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 적용 대상 아니며 이 경우 계약의 주체는 입주자대표회의



▶ **감사 내용**

- 관리주체 및 입주자대표회의가 재도장공사, 옥상방수공사, 지하 주차장 에폭시공사를 시행하는 것과 관련하여 사업자 선정 시 공동주택관리법령 및 이에 따른 위임규정을 준수하였는지 여부 검토

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제25조
- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제29조 제2항

▶ **확인 사항**

- '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 따라 공사·용역 사업자를 선정한 경우 낙찰금액과 동일한 금액으로 계약서를 작성하여야 하나 00아파트 입주자대표회의는 전체 공사금액에서 1천만원을 감액하는 특약 조건으로 낙찰금액보다 적은 금액으로 계약서를 작성한 사실이 있음

▶ **개선 방안**

- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제29조 제2항에 따라 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결하여야 함

## □ 시설관리 분야

### 사례 36

### 시설물 유지관리 이력 등록[K-apt] 관련

#### ▶ 감사 내용

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템(K-apt)에도 등록 하여야 함
- 단지 내 시설물 유지보수 및 이력관리 등록 여부

#### ▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제31조
- 「공동주택관리법 시행령」 제32조

#### ▶ 지적 사항

- 공동주택관리정보시스템에 미등록
- 시설물에 대한 보수 완료 시 즉시 등록하지 않고 분기별·반기별로 일괄 공개

#### ▶ 개선 방안

- 공동주택관리정보시스템에 등록 기한이 정해져 있지 않으나 공용 부분에 관한 시설의 교체·유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 지체 없이 등록

*tip* ☞ 유지관리이력 등록 대상은 공동주택 공용부분의 시설물이므로 장기수선계획에 포함되어 있는 시설물로 한정되는 것은 아님

☞ (적용시기) 「공동주택관리법」 부칙<법률 제13474호> 제3조 제2항에 따라 공동주택 시설의 교체 및 보수 등을 한 경우 그 내용을 기록·보관·유지관리하여야 하는 의무는 이 법 시행(시행일 2016.8.12.) 후 최초로 공동주택 시설의 교체 및 보수 등을 한 경우부터 적용

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며 검토 사항을 기록하고 보관하여야 함
- 정기 검토기간 준수 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조

▶ 지적 사항

- 장기수선계획 정기검토 근거 없이 조정
- 장기수선계획 검토사항을 기록·보관하지 않음
- 입주자대표회의가 장기수선계획을 검토하거나 승인 또는 의결한 사실을 확인할 수 없음(조정 장기수선계획서만 존재)

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 함
- 이 경우 장기수선계획 검토가 의무사항이므로 검토사항을 반드시 기록·보관

*tip* ☞ 장기수선계획 검토가 의무사항이며 검토 후 필요한 경우 조정

☞ 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 (수시)조정 가능

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름
- 장기수선계획에 따른 유지보수 일정·금액 등 준수 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조, 제30조

▶ 지적 사항

- 장기수선계획서의 수선주기가 도래한 공사 미실시
- 장기수선계획서 총론에서 정한 긴급·소액 공사 대상이 아님에도 공사 진행
- 장기수선계획서에 포함되어 있지 않은 공사 시행 후 장기수선충당금 사용

▶ 개선 방안

- 장기수선계획서의 수선주기·금액·범위 등 준수하여 시설물 보수
- 장기수선계획서에 포함되어 있지 않은 시설물을 장기수선충당금을 사용하여 보수 등 하고자 하는 경우 선 조정 후 시행
- 부득이한 사유로 장기수선계획서에 포함되어 있는 공사 일정을 연기하고 하는 경우 장기수선계획 조정

*tip* ☞ 부득이한 사정으로 당해 연도에 예정된 장기수선공사를 연기 하고자 하는 경우 회계연도 말까지 장기수선계획 조정 필요

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금 적립 금액은 장기수선계획으로 정하며 적립요율은 관리규약으로 정함
- 장기수선충당금 적립요율 및 금액 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제30조, 제30조
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조

▶ 지적 사항

- 관리규약의 요율과 다르게 장기수선충당금 부과
- 장기수선충당금 부과금액을 입주자대표회의 의결로 결정  
(예: 00년 00월부터 200원/m<sup>2</sup> 부과(인상)하기로 의결 등)

▶ 개선 방안

- 장기수선충당금 부과금액을 입주자대표회의 의결로 결정할 수 없음
- 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 장기수선충당금 부과·적립
- 장기수선충당금 부과금액 조정이 필요한 경우 관리규약 개정 절차를 통하여 요율 변경

*tip* ☞ 장기수선충당금은 관리규약으로 정한 요율에 따라 부과·적립 하여야 하며, 입주자대표회의 의결로 일정기간 증·감하여 부과 할 수 없음

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용
- 장기수선충당금 사용계획서 작성 및 사용 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제30조
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]

▶ 지적 사항

- 장기수선충당금 사용계획서 미작성
- 입주자대표회의 의결 없이 장기수선충당금 사용

▶ 개선 방안

- 장기수선충당금을 사용하고자 하는 경우 사업자 선정을 위한 입찰 공고 전 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용
- 장기수선계획서 총론의 긴급·소액사용 대상 시설물은 장기수선계획서에 등록된 시설물에 한 함
- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획 수립 기준에 포함된 시설물은 반드시 계획에 포함하여 장기수선충당금 사용

*tip* ☞ 장기수선계획서에 없는 시설물의 경우 총론의 긴급·소액사용 대상이 아니며, 이 경우 장기수선계획을 조정하여 해당 시설물을 계획에 포함시킨 후 사용 가능

▶ 감사 내용

- 전기안전관리자는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 전기 안전관리에 관한 기록을 작성·보존 및 제출하여야 함
- 전기안전관리업무 실시 여부 및 관련 기록 작성·보존 유무

▶ 관련 규정

- 「전기안전관리법」 제22조, 제24조
- 「전기안전관리법 시행규칙」 제30조, 제36조
- '전기안전관리자의 직무에 관한 고시'

▶ 지적 사항

- 전기안전관리법령에 따라 선임된 전기안전관리자는 "전기안전 관리자의 직무에 관한 고시"에 근거하여 전기안전관리 업무를 수행하고 해당 기록을 작성하고 보관할 의무가 있으나 관련 자료 부존재

▶ 개선 방안

- 전기안전관리법령에 따른 "전기안전관리자의 직무에 관한 고시"에 근거하여 업무를 수행하고 해당 기록을 작성·보관

*tip* ☞ 관리사무소장은 관리사무소 업무에 대한 지휘·총괄 의무와 책임이 있으므로 전기안전관리자 등 관리사무소 직원들이 대한 직무 및 입주민 대응 방법 등에 대하여 지속적인 관리·감독 필요

▶ **감사 내용**

- 공동주택의 복리시설 운영(임대)의 적정성 여부 법령에 근거하지 아니하고 임대를 한 사실에 대한 조사
- 안전관리계획 수립·조정 여부 및 집행 관련

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제35조
- 「공동주택관리법 시행령」 제29조, 제35조

▶ **지적 사항**

- 안전관리계획 조정건에 대하여 입주자대표회의 의결을 받지 않음
- 시설물별로 점검 주기(일일, 주간, 월간, 분기, 반기 등)를 정하였음에도 점검 결과에 대한 기록이 부실하여 안전관리에 관한 관리주체의 업무를 집행이 미흡

▶ **개선 방안**

- 관리주체는 안전사고 예방 및 공동주택의 기능 유지 등을 위하여 해당 공동주택 시설물에 대한 안전관리계획을 수립하고 각 시설물의 점검 결과에 따른 안전조치 등을 이행한 후 그에 대한 기록을 보관하여야 함
- 또한, 건축물 안전 점검의 보유 장비(망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상)를 보유하고 유지·관리하시기 바랍니다.



▶ **감사 내용**

- 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있음
- 주민공동시설 위탁 운영의 적정성 여부 등

▶ **관련 규정**

- 「공동주택관리법」 제35조,
- 「공동주택관리법 시행령」 제29조, 제35조

▶ **확인 사항**

- 공동주택의 복리시설은 「공동주택관리법 시행령」 제29조 제2항 제1호에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등 10분의 1 이상의 요청으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받아 위탁 여부를 결정하여야 함에도 입주자대표회의 의결로 위탁 결정
- 위탁운영 형태가 아니라 영리를 목적으로 하는 사업자에게 임대료를 받는 영리목적으로 운영

▶ **개선 방안**

- 「공동주택관리법 시행령」 제29조의 위탁운영 절차 준수
- 필요한 경우 관계 법령에서 정하는 바에 따라 용도변경(행위허가 · 신고 등) 하여 용도에 적합하게 관리 · 이용

*tip* ☞ 주민공동시설을 영리의 목적으로 운영하는 할 수 없음