

업무참고자료

2022.12.27.

인천의 ^꿈* 대한민국의 미래

all ways INCHEON

공동주택관리 질의회신·감사 사례집

(2020 ~ 2022년)



인천광역시

<http://www.incheon.go.kr>

시민이 **행복**한
세계 **초일류** 도시
INCHEON



본 “공동주택관리 질의회신 및 감사 사례집”은 2020년부터 2022년까지 「공동주택관리법」에서 정하고 있는 공동주택관리 업무 전반에 관한 사항과 관리 감독 업무 수행에 이해를 돕고자 제작되었으며, 사례집에 수록된 내용은 해당 질의·감사 사항에 국한되므로 개별 사실관계의 차이 등으로 인해 유사사례인 경우에 본 내용과 다르거나 법령 개정으로 인해 적용·해석이 달라질 수 있습니다.

CONTENTS



• 공동주택관리 질의회신 사례 •

2020년

20-1. 동별 대표자 및 입주자대표회의 운영 등 관련	3
20-2. 선거관리위원회 구성 및 운영 등 관련	16
20-3. 관리규약 개정 등 관련	27
20-4. 관리비 등 관련	45
20-5. 주택관리업자 및 사업자선정 등 관련	47
20-6. 장기수선계획 등 관련	58
20-7. 공동체 활성화 및 기타	66

2021년

일반관리 분야

21-1. 입주자대표회의 구성원의 정의(수)	71
21-2. 입주자대표회의 회의 중계 관련	72
21-3. 입주자대표회의 미구성 시 업무처리	73
21-4. 동별 대표자 선출 관련	74
21-5. 입주자대표회의 임원 선출 (간선제)	75
21-6. 동별 대표자 해임 관련	76
21-7. 해임 당사자의 직무정지 관련	77
21-8. 동별 대표자 중임 관련 (1)	78
21-9. 동별 대표자 중임 관련 (2)	79
21-10. 동별 대표자 선거운동 관련	80
21-11. 주민동의 절차 진행 거부 여부	81
21-12. 선거관리위원회 회의 생중계 관련	82
21-13. 동별 대표자 또는 임원의 선택적 해임 관련	83
21-14. 500세대 이상 공동주택 임원 선거	84
21-15. 선거관리위원회 업무 관련	85

공동주택관리 질의회신·감사 사례집 (2020~2022년)

CONTENTS

21-16. 방문투표 등 관련	86
21-17. 회계담당자 업무 관련	87
21-18. 입주자대표회의 운영비 관리 관련	88
21-19. 입주자대표회의 의결사항 미집행	89
21-20. 인터넷 홈페이지 운영 관련	90
21-21. 관리규약 위반금 부과 관련	91
21-22. 자생단체 지원 등 관련	92
21-23. 선거관리위원 출석수당 관련	94
21-24. 주민공동시설 위탁운영 관련	95
21-25. 전기료 부과방식의 적정성 여부	96

2021년

회계관리 분야

21-26. 잡수입의 소송비 지출 관련	97
21-27. 잡수입 사용 관련	98
21-28. 임대아파트 잡수입 사용 관련	99
21-29. 선거관리위원 출석수당 관련	100
21-30. 외부 회계감사 관련	101
21-31. 장기수선계획에 없는 공사비용 관련	102
21-32. CCTV 추가 설치비용 처리 관련	103
21-33. 장기수선계획 조정 외부용역 업체 비용 지출 관련	104

2021년

공사·용역 등 사업자 선정 분야

21-34. 입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 사업자 선정	105
21-35. 주택관리업자 재계약 관련	106
21-36. 임대아파트 사업자 선정 관련	107
21-37. 제한경쟁입찰 기술능력 제한 관련	108
21-38. 제한경쟁입찰 사업실적 제한 관련	109



21-39. 적격심사 평가서류 미제출 관련	110
21-40. 입찰가격이 동일한 경우 추첨 방법	111
21-41. 수의계약 시 2인 이상의 견적서 첨부 관련	112
21-42. 낙찰자 선정 결과 공개 관련	113
21-43. 입찰 참가자격 관련 (국세 징수 유예, 체납처분 유예)	114
21-44. 입찰 무효·유찰 처리 여부	115

2021년

시설관리 분야

21-45. 장기수선계획 공사 진행여부 결정	116
21-46. 장기수선충당금 조정(인상) 절차	117
21-47. 장기수선계획서의 수선주기 관련	118
21-48. 장기수선계획 미준수 관련	119
21-49. 시설물 관리책임 관련	120
21-50. 계약서 작성 및 유지관리이력 여부	121

2022년

일반관리 분야

22-1. 입주자의 의미	127
22-2. 입주자등의 의미	128
22-3. 동거인의 입주자 여부	129
22-4. 입주자대표회의 구성신고	130
22-5. 입주자대표회의 임원선출 시기	131
22-6. 입주자대표회의 이사 선출 시 회의 개최 여부	132
22-7. 동별 대표자 중임 여부	133
22-8. 동별 대표자 당연퇴임 사유	134
22-9. 동별 대표자 등의 해임사유 [3회 이상 불출석]	135
22-10. 동별 대표자 등의 해임사유 [관리규약 등 위반]	136
22-11. 동별 대표자 등의 해임사유 [입찰 방해]	137

CONTENTS

22-12. 동별 대표자 등의 해임사유 [겸임]	138
22-13. 동별 대표자 등의 겸임	139
22-14. 입주자대표회의 감사 업무 대행	140
22-15. 입주자대표회의 감사의 업무 절차	141
22-16. 입주자대표회의 개최 절차 관련	142
22-17. 입주자대표회의 구성원 미달 시 업무 처리	143
22-18. 입주자대표회의 생중계 관련	144
22-19. 입주자대표회의 방청자 신상 공개	145
22-20. 입주자대표회의 의결의 효력	146
22-21. 입주자대표회의 의결의 적법성 [1]	147
22-22. 입주자대표회의 의결의 적법성 [2]	148
22-23. 어린이집 무상임대 의결 여부	149
22-24. 선거관리위원회 구성원 수	150
22-25. 선거관리위원회 위원장 직무 대행 관련	151
22-26. 선거관리위원 해촉 관련	152
22-27. 선거관리위원회 정원 미달 시 동별 대표자 선출 업무	153
22-28. 선거관리위원회 업무 부당간섭 여부	154
22-29. 외부인을 포함하여 선거관리위원회 구성	155
22-30. 선거 1회의 의미	156
22-31. 동별 대표자 후보등록 시 최종학력 공개 관련	157
22-32. 전자투표 외 병행투표 관련	158
22-33. 동별 대표자 해임투표 시 방문투표 가능 여부	159
22-34. 관리주체의 업무 범위 ('준칙'제47조제1항제1호)	160
22-35. 관리비 부과 업무 담당	161
22-36. 관리사무소 직원의 고용승계 관련 [1]	162
22-37. 관리사무소 직원의 고용승계 관련 [2]	163
22-38. 공동주택의 인터넷 홈페이지 운영 관련	164
22-39. 관리규약준칙의 해석 주체	165
22-40. 개정 관리규약의 효력 발생 시점	166
22-41. 관리규약 개정 관련	167



22-42. 관리규약 위반 시 조치 사항	168
22-43. 단지내 주차공간 관련 준칙 개정 요청	169
22-44. 관리규약 위반금 부과 등 관련 준칙 개정 요청	170
22-45. 층간소음 관련 준칙 개정 요청	171
22-46. 사업수행평가 항목의 세부평가기준 마련 요청	172
22-47. 관리규약 개정 내용 관련 [1]	173
22-48. 관리규약 개정 내용 관련 [2]	174
22-49. 어린이집 임대 계약 시 당사자 관련	175
22-50. 어린이집 계약해지 시 주민동의 여부	176
22-51. 공동체 활성화 단체 구성신고 관련	177
22-52. 공동체 활성화 단체 사업비 지원 등	178

2022년

회계관리 분야

22-53. 관리비 공개 및 정보제공 자료비 지출 여부	179
22-54. 하자진단 용역비 지출 관련	180
22-55. 입주자대표회의 이사의 직책수당 지급	181
22-56. 선거관리위원회 운영비 관련	182
22-57. 공용부분 복구 비용	183
22-58. 카페 수익금 관련	184
22-59. 주차료 적립액 사용	185
22-60. 주민공동시설 유지보수 적립금의 용도	186
22-61. 건축폐기물 처리 비용	187

2022년

공사·용역 등 사업자 선정 분야

22-62. 낙찰방법 결정 관련	188
22-63. 기존 주택관리업자 재계약 [1]	189

공동주택관리 질의회신·감사 사례집 (2020~2022년)

CONTENTS

22-64. 기존 주택관리업자 재계약 [2]	190
22-65. 입찰 참가자격 제한 사항 [1]	191
22-66. 입찰 참가자격 제한 사항 [2]	191
22-67. 입찰 참가자격 제한 사항 [3]	192
22-68. 입찰 참가자격 제한 사항 [4]	193
22-69. 신용평가등급 세부배점 조정 여부	194
22-70. 입찰공고 시 입주자대표회의 의결 여부	195
22-71. 입찰참가 업체의 사업실적 확인 방법	196
22-72. 계약체결 시 배상책임보험 가입 요구	196
22-73. 주민공동시설 임대 관련	197

2022년

시설관리 분야

22-74. 장기수선계획 조정 관련	198
22-75. 장기수선계획 수시조정 관련 [1]	199
22-76. 장기수선계획 수시조정 관련 [2]	201
22-77. 장기수선계획 수시조정 관련 [3]	201
22-78. 장기수선공사 진행 여부 결정	202
22-79. 장기수선공사 수선범위 변경	203
22-80. 장기수선충당금 사용의 위법성 여부	204
22-81. 지하주차장 진입로 지붕 보수	205
22-82. 단지내 운동시설에 체육지도사 의무배치 여부 등	206
22-83. 외벽에 접이식 어닝 설치 관련	207
22-84. 발코니 난간의 관리 책임	208
22-85. 최상층 테라스의 관리 책임	209
22-86. 방화유리 관리 책임	210
22-87. 기계설비유지관리자의 업무 등	211



• 공동주택 관리실태 감사 사례 •

2020년

입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성·운영 등 분야

20-1. 입주자대표회의 운영 및 운영비 집행 부적정 등	215
20-2. 입주자대표회의의 출석 및 회의록 작성 등	216
20-3. 선거관리위원회 업무 해태 등	216
20-4. 선거관리위원회의 구성 및 운영 미비	217
20-5. 관리규약 개정 등 미흡	218
20-6. 기타(시설물 안전관리 등)	218

2020년

회계관리 분야

20-7. 입주자대표회의 운영비 부적정 사용	218
20-8. 회계처리기준 등 운영 부 적정	219
20-9. 잡수입·사용료 등 회계처리 부실	219
20-10. 기타	221

2020년

장기수선계획 및 충당금 사용 등 분야

20-11. 장기수선충당금 적립 부적정	221
20-12. 장기수선계획 조정 부실	222
20-13. 장기수선충당금 사용계획서 미제출	223
20-14. 장기수선충당금 사용 부실	224

CONTENTS

2020년

주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야

20-15. 참가자격 및 제출서류 등 입찰방법 위반	226
20-16. 수의계약 절차 부적정	228
20-17. 입찰공고, 절차, 낙찰 등 부 적정	231
20-18. 적격심사 및 낙찰 부적정 등	232

2021년

일반관리 분야

21-1. 입주자대표회의 구성(변경) 신고 관련	235
21-2. 입주자대표회의 개최공고 관련	236
21-3. 동별 대표자 자격(사용자) 관련	238
21-4. 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련	239
21-5. 입주자대표회의 회의록 작성 관련	240
21-6. 입주자대표회의 안건 처리 관련	241
21-7. 임기 종료된 입주자대표회의 의결 관련	242
21-8. 입주자대표회의 운영비 인상 절차 관련	243
21-9. 내부감사 관련	244
21-10. 선거관리위원 선출절차 관련	245
21-11. 선거관리위원 추가 위촉절차 관련	246
21-12. 동별 대표자 선출절차 관련	247
21-13. 동별 대표자 보궐선거 기간 관련	248
21-14. 선거관리위원회 회의록 작성 관련	249
21-15. 계약서 공개 관련	250
21-16. 관리사무소장 직인 사용 관련	251
21-17. 관리규약 내용 관련	252
21-18. 관리규약 본문과 별표의 내용 상이	253
21-19. 장기수선충당금 적립요율 관련	254



2021년

회계관리 분야

21-20. 하자진단비용 지출 관련	255
21-21. 세입·세출 결산서 공시 관련	256
21-22. 감가상각 내용연수 적용 관련	256
21-23. 예비비 적립금 사용 관련	257
21-24. 잡수입 사용 관련	258
21-25. 입주자대표회의 운영비 사용 관련	259
21-26. 사업계획 및 예산안 심의 관련	260

2021년

공사·용역 등 사업자 선정 분야

21-27. 선정결과(수의계약 포함) 공개 (K-apt) 관련	261
21-28. 입찰공고 내용 관련	262
21-29. 적격심사 평가 관련 (1)	263
21-30. 적격심사 평가 관련 (2)	264
21-31. 수의계약(300만원 이하) 절차 관련	266
21-32. 수의계약(입주자대표회의 의결) 절차 관련	267
21-33. 수의계약(기존사업자) 절차 관련	268
21-34. 입찰·계약 당사자 관련	269
21-35. 공사용역 입찰금액과 다르게 계약 체결	270

2021년

시설관리 분야

21-36. 시설물 유지관리 이력 등록 (K-apt) 관련	271
21-37. 장기수선계획 검토·조정(정기) 관련	272
21-38. 장기수선계획 준수 관련	273
21-39. 장기수선충당금 적정 부과 관련	274
21-40. 장기수선충당금 사용 절차 관련	275

CONTENTS

21-41. 전기안전관리업무 관련	276
21-42. 안전관리계획 수립 및 이행 관련	277
21-43. 주민공동시설 위탁 운영 관련	278

2022년

일반관리 분야

22-1. 관리규약 내용 관련	281
22-2. 입주자대표회의 개최 공고 여부	282
22-3. 입주자대표회의 개최공고 절차 관련	283
22-4. 입주자대표회의 회의록 작성 관련	284
22-5. 입주자대표회의 회의안건 제안 관련	285
22-6. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [1]	286
22-7. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [2]	287
22-8. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [3]	289
22-9. 입주자대표회의 회의결과 공고 관련	291
22-10. 입주자대표회의 구성·변경 신고 관련	292
22-11. 입주자대표회의 감사 업무 관련	293
22-12. 선거관리위원회 운영 관련	294
22-13. 동별 대표자 선출·해임 관련	295
22-14. 계약서 공개 관련	296
22-15. 관리사무소장 직인 사용 관련	298
22-16. 안전관리계획 수립·이행 관련	299

2022년

회계관리 분야

22-17. 잡수입 사용 관련 [1]	300
22-18. 잡수입 사용 관련 [2]	301
22-19. 소송비용 지출 관련	303
22-20. 장기수선충당금 부과 관련	304
22-21. 결산(이익잉여금) 처분 관련 [1]	305



22-22. 결산(이익잉여금) 처분 관련 [2]	307
22-23. 입주자대표회의 운영비 관련 [1]	309
22-24. 입주자대표회의 운영비 관련 [2]	311
22-25. 장기수선계획 조정 비용 관련	315
22-26. 자산관리 관련	316
22-27. 적격증빙 관련	317
22-28. 예산안 관련	318
22-29. 세입·세출 결산서 공시 관련	319

2022년

공사·용역 등 사업자 선정 분야

22-30. 입주자대표회의 의결없이 사업자 선정	320
22-31. 적격심사제 운영 관련 [1]	321
22-32. 적격심사제 운영 관련 [2]	322
22-33. 어린이놀이터 환경 개선 공사 관련	324
22-34. 수의계약 관련 [1]	325
22-35. 수의계약 관련 [2]	327
22-36. 수의계약 관련 [3]	328
22-37. 수의계약 관련 [4]	330
22-38. 사업자 선정결과 공개 (K-apt) 관련	331
22-39. 입찰 제출서류 관련	333
22-40. 낙찰방법 결정 관련	335
22-41. 낙찰자 계약체결 기한 관련	337
22-42. 입찰의 종류 관련	338
22-43. 입찰 참가자격 제한사항 관련 [1]	339
22-44. 입찰 참가자격 제한사항 관련 [2]	340
22-45. 입찰공고 일정 관련	342
22-46. 입찰공고 내용 관련	343
22-47. 계약 당사자 관련	344

CONTENTS

2022년

시설관리 분야

22-48. 장기수선충당금 사용계획서 관련	345
22-49. 장기수선충당금 사용 절차 관련	347
22-50. 장기수선계획 공사 관련	349
22-51. 장기수선계획 조정 관련	351
22-52. 장기수선계획서 총론 관련	352
22-53. 장기수선계획서 수선범위 설정 관련	353
22-54. 시설물유지보수이력 등록 (K-apt) 관련	355

참고자료

1. 공동주택 회계처리기준 (국토교통부 고시)	359
2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토교통부 고시)	371
3. 장기수선계획의 수립기준 (「규칙」, [별표1])	402

2020년

공동주택관리 질의회신 사례

공동주택관리 질의회신 · 감사 사례집 (2020 ~ 2022년)

20-1. 동별 대표자 및 입주자대표회의 운영 등 관련	3
20-2. 선거관리위원회 구성 및 운영 등 관련	16
20-3. 관리규약 개정 등 관련	27
20-4. 관리비 등 관련	45
20-5. 주택관리업자 및 사업자선정 등 관련	47
20-6. 장기수선계획 등 관련	58
20-7. 공동체 활성화 및 기타	66



2020년 공동주택관리 질의회신 사례

20-1. 동별 대표자 및 입주자대표회의 운영 등 관련

(질의요지)

관리방법 변경에 따른 입주자대표회의 안건 재상정 등 관련

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안건제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있습니다.
- 준칙에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
- 질의 내용이 모호하고, 귀 회의록 및 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우, 위 절차에 따라 안건이 제안 되었음에도 회장이 상정하지 않는 것이라면 회장은 안건으로 상정해야 할 것이며, 지난 회의에서 안건을 상정하고 결정을 하지 않은 것이라면 이에 대해 관리방법 변경 제안을 다시 결정해야 함이 타당할 것이라 판단됩니다.
- 참고로 기존 공동주택 관리방법에 대해 변경을 제안하고자 하는 경우라면 같은 법 시행령 제3조 제1호 및 제2호 방법인 '입주자대표회의 의결로 제안'하는 방법과 '전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안'하는 방법이 있으며, 제안될 경우 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 결정할 수 있습니다.

(질의요지)

가. 동별 대표자가 사퇴서를 관리소장이나 선거관리위원회에 제출한 경우 효력
나. 관리소장이나 선거관리위원회에 사퇴서를 제출한 후 철회 효력

(답변)

- 동별 대표자 사퇴 등에 대해 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제8항에 정하고 있습니다.



- 준칙 제8항에 따르면 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 선거관리위원회에 제출한 동시에 발효되는 것으로 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 해당 동별 대표자 및 관리사무소장이 사퇴서를 선거관리위원(회)에게 제출한 경우 효력이 발효된 것으로 볼 수 있을 것이나,
- 사퇴서 철회 등에 대하여는 관련법령 및 준칙에 따로 정하는 사항은 없으며 선거관리위원회에 사퇴서를 제출한 경우라면 사퇴의 효력이 발생한 것으로 보아 철회가 어려울 것입니다.

(질의요지)

입주자대표회의 회장에게 직영으로 운영되는 주민운동시설(헬스장)의 관리인 명목으로 매월 50만원 지급 시 법령 위반 여부

(답변)

- 동별 대표자는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제4호에 따르면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장이 주민운동시설(헬스장)의 관리인 명목으로 매월 50만원을 지급 받는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.

(질의요지)

- 가. 입주자대표회장(동별 대표자 선출 공고문 제거)이 재물손괴죄로 법원에서 벌금 50만원을 선고 받고, 선거관리위원장 폭행죄로 100만원을 선고 받은 경우 동별 대표자 결격사유가 되는지 여부
- 나. 위와 같은 사유가 관리규약에 해임사유 및 결격사유로 정하고 있는 경우 차기 동별 대표자 선출 시 후보등록이 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제1호에 따르면 공동주택관리법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다.
- 따라서, 폭력행위 등 개인 간에 발생한 일로 인한 벌금(폭행죄)인 경우라면 위법에 해당하지 않아 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않을 것입니다.



- 또한 같은 법 시행령 제19조(관리규약의 준칙)제1항 제3호에 따라 동별 대표자의 선거 구·선출절차와 해임사유·절차 등에 관한사항은 관리규약에 정하여야 하며, 관리규약에 관계법령 등을 위반하여 동별 대표자 결격사유를 정할 수 없으므로 차기 동별 대표자 선출 시 후보등록에 문제가 없을 것입니다.

(질의요지)

- 가. 안건 제안자가 회장으로 되어 있는데, 회장이 안건 제안할 경우 타당한지 여부
 나. 입주자대표회의 감사가 법령에 따라 감사업무를 수행한 경우 입주자대표회의 회장이 감사보고서를 평가하고 의결해야 할 것이라고 주장하는 경우 정당한 것인지와 관리주체에게 게시하도록 요청한 경우 관리소장이 이유 없이 이행하지 않을 때 정당한 것인지 여부
 다. 입주자대표회의 감사가 관리사무실을 방문하여 감사업무 수행시 관리주체가 감사자료 제출에 있어 입주자대표회의 회장의 허락을 받도록 하는 것이 업무방해에 해당 하는지 여부
 라. 입주자대표회의 회장이 회의개최 5일전까지 통지 절차를 이행하지 않고, 관리주체에서 게시판에 부착함에 따라 감사가 회의소집 절차상 이유를 들어 감사 수행 후 입주자대표회의 시 감사결과 보고한 것이 적정한지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
- 안건의 제안에 있어 귀 아파트 관리규약 제26조제1항에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장 등 또는 입주자등(500세대 이상은 20명이상)은 안건을 제안 할 수 있다고 정하고 있어, 회장도 동별 대표자로서 안건을 제안 할 수 있을 것입니다.
- 질의 나와 관련하여
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항 및 제4항에 따르면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 정하고 있고, 감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개하도록 하고 있습니다.
 - 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제19조제6항에 따르면 감사가 감사를 한 경우 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하여야 하고 관리주체는 홈페이지 및 게시판에 공개하도록 하고 있습니다.



- 따라서 감사보고서에 대해 입주자대표회의 회장이 평가하고 입주자대표회의에서 의결을 하도록 함은 법령 등에서 정하고 있지 않으므로 타당하지 않을 것이며,
- 또한 감사보고서 공개에 있어 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 관리주체가 홈페이지 및 게시판에 공개하도록 요청하였음에도 이를 따르지 않는다면 관리규약을 준수하지 않은 것이라 판단됩니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 입주자대표회의 감사의 감사수행에 있어 관리주체에 감사자료 제출을 요구할 경우 입주자대표회의 회장의 허락을 받도록 하는 것이 업무방해에 해당 여부에 대해서는 공동주택 관련 법령으로 다를 수 있는 것이 아니므로 이에 대해 사법기관에 문의하여 주시기 바랍니다.

○ 질의 라와 관련하여

- 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 준칙 제23조제3항 제2호에 따르면 '감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때' 회의를 개최 하도록 하고 있으므로 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 감사가 입주자대표회의 회장에게 회의소집을 요구한 경우 회장은 회의소집 절차에 따라 회의를 소집하고 감사는 감사 결과를 보고하는 것이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 사용검사일이 2007.12.13 이고, 2007.12.14. 관리규약 제정(중임제한 규정 있음)
- 가. 관리규약에 제1기 입주자대표회의 임기가 2008.5.1부터 2010.4.30 으로 중임제한 규정이 있는 경우 해당임기 동별 대표자가 중임제한 적용이 되는지 여부
- 나. 관리규약 부칙에 이 규약 시행 전에 종전의 규약이란 내용이 있는데 종전의 규약이 어느 규약을 말하는지

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나, 중임제한에 대한 구 주택법 개정(2010.7.6)일 전에 동별 대표 임기를 시작하였다면 이 때 수행한 동별 대표자의 임기는 중임 횟수에 포함되지 않습니다.
- 다만, 대법원 판례(2016.9.8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 구 「주택법 시행령」 제50조제7항 시행일(2010.7.6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였으며, 법제처도 동일 쟁점사항은 대법원 판례에 따라야 한다는 의견에 따라,



- 구 주택법 개정(2010.7.6.) 전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정이 존속하여 온 경우에는 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함되는 것으로 하고 있음을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 해당 관리규약을 사업주체에서 최초로 작성(2007.12.14) 하고, 부칙 제1조에 시행일을 2008.12.14로 정한 경우라면 시행 전에 종전의 규약의 의미는 2007.12.14일 제정된 관리규약을 의미할 것이라 판단되나, 이에 대한 취지를 우리시에서 판단하기보다는 귀 관리규약을 제정한 사업주체에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

해임사유에 해당하는 동별 대표자에 대하여 입주자대표회의에서 해당 동별 대표자를 해임시켜야 하나 이를 이행하지 않는 경우 공동주택의 관리·감독 권한이 있는 자치구에서 해당 동별 대표자를 해임시키도록 시정 조치가 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정해야 합니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제2항에 따르면 동별 대표자가 해임사유에 해당할 때에는 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 서면동의 또는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 제출하도록 하고 있으며,
- 또한 준칙 제10조 및 제26조제1항에 따르면 해임권은 입주자등에게 권리가 있고, 입주자대표회의 의결을 위한 안건제안에 있어 동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자등(500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상)은 안건을 제안 할 수 있도록 한 것은 입주자등 및 각 동별 대표자 스스로가 제안하도록 한 취지입니다.
- 따라서 동별 대표자가 해임사유에 해당할 경우 입주자대표회의에서 의결하기 위해서는 입주자등 및 동별 대표자 등이 안건(해임)을 제안해야 할 사항으로 자치구에서 시정명령을 통해 입주자대표회의에 해임제안토록 조치함은 타당하지 않을 것이나, 해임절차에 대해 입주자대표회의(각 구성원)에서 숙지하지 못할 수도 있으므로 이를 안내하는 것은 가능하니 업무에 참고하시기 바랍니다.



(질의요지)

- 가. 입주자대표회의에서 공동주택관리법 위반사항이 있는 경우, 이를 입주자대표회의 대표인 회장의 해임사유로 적용할 수 있는지 여부
- 나. '특별한 사유 없이 계속하여 3회이상 회의에 불참할 때' 에서 '특별한 사유' 에 대한 구체적인 판단 기준

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정해야 합니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제1항에 따르면 동별 대표자 및 임원의 해임사유를 정하고 있고, 동 조 제2항에 따르면 동별 대표자가 해임사유에 해당할 때로 정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장(동별 대표자)을 해임하기 위해서는 해당인(회장)이 공동주택관리법 등 관계법령을 위반 했을 때 적용해야 한다는 취지로 정한 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 준칙 제20조제1항 제7호의 특별한 사유 없이 계속하여 3회 이상 회의에 불참할 때를 해임사유로 정함에 있어 구체적인 기준을 따로 정하고 있지 않으나, 회의소집 통지를 받고도 사전에 아무 통보 없이 회의에 불참한 경우를 의미하며,
- 천재지변이나 불가항력, 사고 등으로 인해 통보가 불가능할 경우 사정 고려가 가능할 것이나, 해당 당사자가 밝힌 불참사유가 일반적으로 수긍할 수 없는 경우라면 특별한 사유 없는 불참으로 볼 수 있다는 취지로 정한 것임을 알려드립니다.

(질의요지)

입주자대표회의 회의 후 식사비에 있어 회의 참석자 기준인지 아니면 식사 참여자 기준인지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 이에 대해 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제32조제5항 제2호에 따르면 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)를 정하고 있으며, 이는 회의에 참석하고 회의 후 식사에 참여한 동별 대표자에 식사비를 지급함이 타당할 것입니다.

**(질의요지)**

동별 대표자 해임사유 적용에 있어 '해당 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한한다.'의 의미가 '전 임기, 직전 임기와 현 임기' 모두를 포함하는 것인지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 동별 대표자 등의 해임사유 적용에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제20조제1항 단서에 '해당 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 해당 동별 대표자의 임기중에 한 행위의 해임사유 적용 의미는 해당(현) 임기 중에 한 행위가 해임사유에 해당할 때 적용할 수 있다는 의미로 정한 취지임을 알려드립니다.

(질의요지)

3회 선출공고에도 후보자가 없었던 선거구에서 선거 종료 후 3개월이 지나 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 선출공고 시 중임자가 곧 바로 입후보가 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 '2회의 선출공고(직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.'라고 정하고 있습니다.
- 위 규정에서 '직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다.'는 각 선출공고 간의 기간이 2개월 이내여야 하는 것을 의미합니다.(예시:1차와 2차 2개월 이내, 2차와 3차 2개월이내)



(질의요지)

가. 무효된 안건에 의하여 이미 집행된 것들은 어떻게 처리를 하여야 하는지 여부
 나. 무효된 안건에 대해서 후속조치 없이 재심의 절차를 추진하는 것이 옳은지 아니면 무효가 되므로 이미 동 안건에 의해 집행된 것들은 원상복귀를 하고, 그리고 그 안건은 집행 중지를 한 뒤 재심의 해야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제28조제4항에 따르면 입주자대표회의의 의결방법에 있어 '공동주택관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효가 된다.'라고 정하고 있고,
- 준칙 제29조제1항에 따르면 가결된 의안이 관계법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우 다음 각 호의 자(입주자등 10인 이상, 입주자대표회의 감사, 관리주체)는 별지 제8호 서식에 따라 재심의 요청서를 제출할 수 있으며, 재심의를 요청된 안건은 즉시 효력을 정지하도록 정하고 있습니다.
- 그러나 귀하께서 질의하신 이미 집행된 것들에 대한 처리방법은 질의내용이 구체적이지 않아 답변이 어렵고 우리 시 준칙에도 따로 정하는 사항이 없으나, 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결로서 무효가 된 경우라면 이에 대해 입주자대표회의에서 원상복귀 등 조치가 필요할 것이라 판단됩니다.
- 또한 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계법령 및 관리규약에 위반되어 재심의를 요청된 안건은 즉시 효력이 정지되므로 이미 집행된 사항도 효력이 없을 것으로 보이나, 다만 이미 집행된 사항이 해결 될 수 있는 경우라면 그 내용을 재심의 요청서에 포함하여 처리함이 타당할 것이라 판단됨을 알려드립니다.
- 참고로 무효가 되었음에도 이미 집행된 사항이 처리되지 않을 경우는 「공동주택관리법」 제93조에 따라 관할 자치구에서 구체적인 사실관계 확인 등 위반 여부에 따라 시정조치 등이 가능할 수도 있을 것이며, 행정적으로 판단함에 한계가 있는 사항에 있어서는 사법적 판단이 필요할 수도 있음을 참고하시기 바랍니다.

**(질의요지)**

입주자대표회의 회의소집 5일전 공고 무시한 회의개최 결의 무효 여부

(답변)

- 기간의 기산점과 관련하여 「민법」 제157조에 따르면 "기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니한다. 그러나 그 기간이 오전영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다."라고 정하고 있어, 기간의 기산점에 대해 이를 적용하고 있으며.
- 아울러 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제25조에 따르면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 (중략)동별 대표자에 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 인터넷 홈페이지(구축된 경우)에 공개하도록 하고 있고, 다만 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있는 것으로 정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제28조제4항에 따르면 '입주자대표회의는 공동주택법관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결 할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효가 된다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 위 단서에 따른 회의 개최가 아닌 경우로 입주자대표회의 회의를 소집하기 위해서는 회의개최 5일 전까지 위 기산방법에 따라 통지 및 공개해야 할 것으로 이를 따르지 않은 경우라면 관리규약을 위반한 것이므로 행정조치가 가능할 것이나,
- 이와 관련 입주자대표회의 의결 유, 무효에 대해서는 준칙 제28조제4항 적용 여부에 대해 종합적으로 사실확인 후 판단할 수 있을 것이나, 행정적 판단이 어려운 사항에 대해서는 법률적 판단이 필요 할 것임으로 이에 대해 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택 관리·감독권자인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 의한 중임제한 완화 및 사용자(세입자)도 동별 대표자 가능함에 따른 입후보 신청 및 취지
- 나. 중임자 및 사용자가 제3회 공고 기간이 아닌 제2회 공고기간에 접수 및 선출된 경우 당선 인정 여부
- 다. 제1회 및 제2회 선출공고 기간에 신청서 접수하지 못한 입주자의 경우 제3회 선출공고 기간에 접수가능 여부



(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항 및 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 '2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고(제3회)를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람과 사용자도 동별 대표자가 될 수 있습니다.
- 이는 동별 대표자 선출에 있어 입후보 및 선출되지 않아 입주자대표회의 구성에 어려움이 있어, 원활한 동별 대표자 선출 및 운영을 위해 마련된 것임을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 중임자 및 사용자의 경우 위 답변에 따라 제3회(차) 선출공고 일부터 입후보 자격이 됩니다.
- 다만 제2회(차)에 입후보 한 경우에는 동별 대표자 자격이 없는 사람이 입후보 한 것으로 당선되어도 법령을 위반하여 선출된 것이므로 다시 선출되어야 합니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 동별 대표자 선출에 있어 제1회 및 제2회(차) 선출공고 기간에 신청서를 접수하지 못한 입주자의 경우 제3회(차) 선출 공고시 입후보 할 수 있는 것이며, 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람과 사용자는 후보자의 자격을 상실하게 됩니다.(같은 법 시행령 제11조제2항 및 제13조제3항 후단)

(질의요지)

입주자대표회의 감사가 직원 복무, 사고방지 및 중요현안에 대해 수시 또는 특별감사 실시
에 있어 관리주체에 사전 통보 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항 및 우리시 관리규약준칙 제19조제5항에 따르면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 규정하고 있으나, 감사의 절차, 횟수 등 구체적인 사항에 대해서는 별도로 규정한 바가 없으므로 해당 공동주택의 여건에 따라 입주자대표회의 운영규정 또는 감사규정으로 정하여 운영할 수 있을 것입니다.
- 아울러 같은 법 시행령 제14조제1항 제2호에 따르면 입주자대표회의에서 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정(개정)을 할 수 있을 것으로 해당규정에서 정기, 수시 또는 특별감사에 따른 절차 등을 정해 운영함이 바람직 할 것입니다.



- 따라서 귀 관리규약 및 규정에서 사전통지 절차에 대해 정하고 있지 않은 경우라면 입주자대표회의에서 결정함이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 가. 중임한 사람이 제3회 공고 기간이 아닌 제2회 공고기간에 서류제출 관련
나. 위 기간에 제출한 후보등록신청서 등 서류의 날짜, 증빙서류의 발급 일을 임의로 수정 기입 변조하여 제3회에 제출한 경우 인정 여부
다. 위 사항이 정당한 행위인지 등 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 2회의 선출 공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고(제3회)를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 동별 대표자가 될 수 있습니다.

- 따라서 중임자의 경우 제3회(차) 선출공고 일부터 입후보 할 수 있습니다.

- 질의 나, 다와 관련하여

- 동별 대표자 후보등록신청 서류제출과 관련하여 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제22조제1항 제4호에 따르면 등기부등본 및 주민등록등본 제출에 있어 공고일 이후 발행본을 제출하도록 하고 있으므로 해당서류에 대해서는 이를 수정할 수 없을 것이니 귀 관리규약을 참조하시기 바랍니다.
- 아울러 증빙서류의 발급일을 임의로 수정기입 변조 등에 대하여는 공동주택법령 및 준칙에서 따로 정하는 사항이 없고, 같은법 시행령 제15조제4항에 따르면 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정하도록 하고 있으므로 이에 따른 위반 조치에 대해 귀 선거관리규정에서 정한 바에 따라 자체적으로 결정해야 할 것이라 판단되며, 개인이 임의로 증빙서류 발급일 변조 등 행위는 정당하지 않을 것입니다.

(질의요지)

- 가. 아파트 관리사무소 회계팀에 근무하는 회계팀장 또는 경리주임 및 대리, 과장은 보증보험 필수항목으로 가입하고 근무를 하지만 위탁사 또는 동대표회장이 회계 등 관련 자격증 없이 근무를 해도 되는지 궁금
나. 아파트관리비 등 관련 관리·감독기관이 있는지 궁금



(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 회계업무 등과 관련한 위탁사(주택관리업자)자격증과 관련하여 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 이에 따른 별도의 자격증 소지에 대해 공동주택법령에서 따로 정하고 있지 않습니다.
- 다만 주택관리업자(위탁사) 등록 기준 등과 관련하여 「공동주택관리법」 제52조제1항부터 제4항에 정하고 있고, 주택관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제67조에 따르면 시장·군수·구청장은 법 제53조제1항 각 호에 해당하는 경우 주택관리업자에 대하여 등록말소 또는 영업정지 처분을 하려는 때에는 처분일 1개월 전까지 해당 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하도록 하고 있음을 참고하시기 바랍니다.
- 입주자대표회의 회장 회계 등 자격증과 관련하여 같은 법 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항의 동별 대표자 결격사유 외 별도 자격을 요하는 사항이 없고, 우리시 관리규약준칙 제69조제2항에 따르면 '같은법 시행령 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 ○○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 아울러 의무관리 공동주택의 경우 관리주체는 관리비 등 공개에 있어 같은 법 제23조제4항에 따라 공개하도록 하고 있고, 제26조에 따르면 '300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회이상(해당 공동주택 입주자들의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도는 예외)받도록 하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장 보증설정에 있어 귀 관리규약에 정한 금액을 가입하지 않거나 관리비 등 미 공개 및 회계감사 미 시행의 경우 이에 대해 같은 법 제93조 제1항에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구(군)에서 조치가 가능할 것임을 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

- 입주자대표회의 안건 재상정 위반 조치 등 관련

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안건제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있고,



- 귀 관리규약에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대 이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리소장은 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약에 안건상정은 회장이 하도록 하고 있고, 위 절차에 따라 안건이 제안 되었음에도 관리소장이 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 회장에게 제출하지 않는 것이라면 이에 대해 사실확인 후 조치가 필요할 것으로 같은 법 제93조에 따라 관리·감독 및 조치권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 조치 받으시기 바랍니다.
- 참고로 '안건 재상정 동일 회기내 한한다.' 준칙 개정 건의에 있어 이는 단지별로 사정이 다를 수 있어 이를 감안하지 않고 획일화하기 보다는 단지별 사정을 감안하여 각 단지에서 개정함이 합리적일 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 공동주택관리규약준칙 제27조(입주자대표회의 의결사항)에 대한 유권해석
 - 가. 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상에 해당하는 동별 대표자가 선출되지 아니한 경우에 입주자대표회의 회의 진행 정족수는 어떻게 되는지요?
 - 나. 입주자대표회의 구성원이 총 18명의 3분의 2인 12명 미만인 경우라면 입주자대표회의에서 구성원의 과반수로 의결한 의결안건은 유효한지요?
 - 다. 입주자대표회의 구성원이 총 18명의 과반수인 9명인 경우에도 회의 진행 정족수가 성원되었다고 할 수 있는지요?

(답변)

- 질의 가, 나, 다와 관련하여
 - 입주자대표회의 의결과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제4조제3항 괄호에 따르면 '관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다.'라고 정하고 있습니다.
 - 아울러 같은 법 시행령 제14조제2항 제17호에 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항을 의결하도록 하고 있어 위 법령 근거를 우리시 관리규약준칙 제27조에 정한 것입니다.
 - 따라서 귀 관리규약에 정한 구성원이 18명인 경우라면 그 과반수는 10명으로 과반수 이상이 참석해야 의결이 가능한 것이나, 관리규약에 정한 구성원의 3분의 2 이상인 12명이 선출된 때에는 위 법령에 따라 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결이 가



능한 것이므로 7명이상이 회의에 참석하고 7명 이상이 찬성해야 의결이 가능한 것이며,

- 또한 귀 관리규약에 정한 구성원이 18명으로 선출된 인원이 10명 또는 11명(3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우)인 경우라면 18명의 과반수인 10명이상이 회의에 참석하고 10명 이상이 찬성해야 의결이 가능한 것으로 이에 반하여 의결한 사항은 효력이 없을 것이라 판단됩니다.

20-2. 선거관리위원회 구성 및 운영 등 관련

(질의요지)

○ 입주자대표회의 회장 해임 관련

- 가. 선거권은 법에 따라 입주자등 모두에게 주어져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 나. 입주자등이 선거일 현재 거주 사실이 없으면 선거권도 없는 것인지의 여부
- 다. 임차인을 구하지 못하여 공실로 된 경우에도 그 입주자는 선거권이 있다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 라. 입주자가 기업인 경우 기업의 대표가 선거권을 가져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 마. 해당 공동주택단지의 선거관리위원회규정에 위법적인 요소가 있다면 규정 제정 의결권이 있는 입주자대표회의에 행정지도가 필요하다 사료되는데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?

(답변)

○ 질의 가, 나, 다와 관련하여

- 회장 해임 선거권(해임권)에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다,) 제10조에 따르면 입주자등은 공동주택법령에서 정한 사항 외에 제4호에 회장, 감사에 관한 선거권 및 해임권을 정하고 있고, 이에 따른 선거권(해임권)은 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자로 정한 취지입니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제2호 가목에 따르면 회장직만을 해임 할 경우 전체 입주자등의 10분의1이상이 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 해임하도록 정하고 있음(준칙 제20조제4항 참조)을 참고하시기 바라며,
- 아울러 동별 대표자 선출을 위한 입주자등의 과반수란 '총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수'가 아니라 '실제 입주한 세대 수의 과반수'(법제처 질의회신, '11.5)라 해석하고 있으므로 입주시부터 미입주한 세대는 전체 세대수에서 제외함이 타당할 것입니다.(선거권에 등에 대한 해석은 국토교통부 홈페이지 민원마당 → 민원안내 「자주하는 질문(FAQ)」에서 찾아볼 수도 있음을 알려드립니다.)



○ 질의 라와 관련하여

- 같은 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자는 관리규약으로 정한 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하며, 입주자등은 해당 공동주택의 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속) 및 사용자(공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등을 말하며 임대주택의 임차인은 제외함)를 말합니다(같은 법 제2조).
- 따라서, 법인(기업)이 소유 또는 임차한 주택이라도 해당 세대에 관리사무소 입주자 명부 상 실제 입주한 경우 그 세대가 사용자라 할 수 있으며, 해당 동별 대표자 및 임원(회장)을 선출(해임)하기 위한 선거권(해임권)은 해당 공동주택에 실제 입주한 사용자에게 있을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 마와 관련하여

- 같은 법 시행령 제15조제4항에 따르면 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하도록 하고 있고, 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리 규정으로 정할 수 있도록 하고 있으며, 준칙 제36조에 따르면 이에 대해 선거관리위원회 업무로 정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회 규정은 공동주택관리법령 및 관리규약에 근거하여 제정(개정)되고 입주자대표회의는 선거관리위원회 규정 제정·개정 업무에 대해 해당 단지 관리규약에 정한바에 따라야 할 것이므로 선거관리위원회 규정의 위법적인 요소가 있다면 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 협조를 구하시면 될 것으로 판단되오니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 당 아파트 관리규약 제38조 제1호 및 제2호에 위원의 출석수당은 1회당 5만원(1회당 최대 5만원이내로 하되, 선거 1회당 20만원을 초과할 수 없다.)으로 하였고, 투·개표수당은 1회당 10만원(1회당 최대 10만원 이내로 하며, 하나의 안건에 대해 투·개표 완료 시까지를 1회로 하나 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우 2회 차로 본다.)으로 정함.
- 나. 2019년 12월 11, 12선거구 동대표 사퇴로 보궐선거 시행으로 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급함.
- 다. 2020년 1월 5, 6, 7, 8선거구 동대표 사퇴로 인하여 보궐선거 및 임원선출 선거 시 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급 여부
- 라. 2020년 3월 미선출 된 5, 6, 8선거구 중 5, 6선거구 후보자 등록에 따른 보궐선거 진행 중임.



(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회 운영경비와 관련하여 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제38조에 정하고 있습니다.
- 선거관리위원회 운영경비와 관련하여 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 취지로 정하고 있는바, 질의 2019년 12월과 2020년 1월 보궐선거는 각 각의 동별 대표자 사퇴에 따른 보궐선거로 이에 따른 회의를 개최 하고, 투·개표를 진행한 경우라면 각각 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급이 가능할 것입니다.
- 또한 임원선출과 동별 대표자 선출은 구분(선거관리위원회 업무 참조)되는 것으로서 임원선출에 따른 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급도 가능할 것이나, 2020년 3월에 진행되는 5, 6, 8선거구 동별 대표자 보궐선거는 동년 1월에 진행된 보궐선거와 동일한 하나의 안건으로 1회에 해당함을 알려드립니다.

(질의요지)

- 동별 대표자 선출공고에서 아래와 같은 경우 중임한 사람이 4월 21일 선출공고에 후보자 등록이 가능한지 여부
 - 3월 20일: 최초 동별 대표자 선출 공고(4월 1~2일: 후보자 접수 등록 마감)
 - 4월 3일: 후보자가 없는 선거구 선출 공고(4월 8일: 후보자 접수 마감)
 - 4월 21일: 후보자가 없는 선거구 선출 공고

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 "2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다.)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다."라고 정하고 있습니다.
- 따라서, 질의와 같이 3월 20일(1차)과 4월 3일(2차) 선출공고 시 해당 선거구에 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 경우라면 중임한 사람도 4월 21일(3차)부터 후보자 등록이 가능합니다.
- 다만 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제3항에 따르면 이 영 시행 전에 실시한 선출공고에 따라 이 영 시행 이후에 중임한 동별 대표자를 선출하는 경우에는 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상의 찬성으로 선출됨을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

**(질의요지)**

○ 관리규약에 재건축조합 임원은 동별 대표자 겸임금지 정함

가. 현재 재건축조합 청산인으로 등기가 되어 있는 경우에도 동별 대표자가 될 수 있는지 여부

나. 겸임에 해당되는 경우 동별 대표자 자격이 박탈되는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 동별 대표자의 결격사유는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제4호에 따르면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원으로 규정되어 있는 바, 공동주택의 관리주체는 관리업무를 인계하기 전의 사업주체가 포함되어 있습니다.(「주택법」 제2조 제14호)
- 따라서 사업주체가 관리업무를 인계하기 전에 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우라면 그 사업주체는 관리주체가 되므로 그 조합의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없으나, 사업주체가 관리업무를 인계한 경우라면 사업주체의 소속 임직원은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않으므로 재건축조합 임원도 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것입니다.
- 다만 겸임금지에 있어 귀 아파트 관리규약 제31조제2항에 따르면 '동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 재건축조합의 임원이 될수 없다.'라고 정하고 있으므로 해당자가 재건축조합 임원으로 등재되어 있는 경우라면 동별 대표자로 선출된 후 재건축조합의 임원을 사임토록 해야 할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

○ 관리규약에 동별 대표자 임기가 2020년 6월 1일부터(2년간)인 경우

가. 입주자대표회의 구성에 있어 현재 투표를 하여 선출된 2명의 동별 대표자 당선인의 신분은 2020년 6월 1일부터 동별 대표자인지 아니면 당선인의 신분이 되는지 여부

나. 만약 2020년 9월 1일자를 기준으로 하여 완전한 입주자대표회의가 구성이 되었다면 이미 선출된 2명의 동별 대표자 당선인의 임기는 관리규약에 따라 2020년 6월 1일부터 임기가 시작이 되는지 아니면 완전한 입주자 대표회의체가 구성된 2020년 9월 1일부터 임기가 시작되는 지 궁금합니다.

다. 2020년 6월 01일 이후에 선출된 동 대표 당선인들의 임기 또한 언제부터 시작이 되는지 궁금하며, 관리규약에 따라 즉시 당선증을 교부하여야 하는지 여부



(답변)

○ 질의 가, 나, 다 와 관련하여

- 동별 대표자의 임기 및 선출공고 절차 등에 있어 귀 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 명확치 않으나, 우리 시 관리규약준칙 제22조(동별 대표자 등의 선출공고)와 동일하다면, 임기 만료로 인해 귀 관리규약 선출공고 절차에 따라 2020.6.1 이전 60일 전부터 진행되어 2명이 선출된 경우라면 선출된 2명의 동별 대표자의 임기는 2020.6.1부터 시작된 것이라 판단되며,
- 또한 선출공고 절차에 따라 선출하지 못하여 공식인 선거구는 다시 선출공고 하도록 하고 있는 경우라면 이후에 선출되는 동별 대표자의 임기는 2020.6.1부터 시작될 것이라 판단되니 좀더 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고 주체인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 아울러 당선증 교부에 있어 우리 시 관리규약준칙에 따르면 당선증 교부 업무는 선거관리위원회 업무로 정하고 있고, 교부시기 등에 대해서는 따로 정하고 있지 않으므로 귀 관리규약 및 선거관리규정에 정한바에 따라 교부해야 할 것이라 판단됩니다.
- 참고로 「공동주택관리법 시행령」 제13제1항 단서 및 제1호에 따르면 보궐선거 또는 재선거로 선출된 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우에 2년으로 하도록 정하고(2020.4.24.) 있음을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 동별 대표자 선출에 있어 4.1(1차), 4.17.(2차)선출공고 후, 4.28.(3차) 선출공고 (예정)할 경우 사용자도 3차 선출공고 시 입후보 가능한지 여부
- 나. 선거관리위원 출석수당 1회당 5만원(선거1회당 15만원을 초과할 수 없다.)의 범위
- 동별 대표자 선출을 위해 제1기 선거관리위원회에서 3차례 회의를 개최하여 출석수당 15만원을 지급한 상태에서 임기종료로 제2기 선거관리위원회가 구성된 경우 동일 선거를 위해 회의 시 출석수당 지출이 가능한지 여부

(답변)

○ 질의 가)에 대하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조2항에 따르면 "사용자는 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일 부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다."라고 정하고 있습니다.



- 또한 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제4조제1항에 따르면 이 영 시행 전에 실시한 선출공고로서 후보자가 없었던 선출공고는 개정규정에 따른 선출공고의 횟수에 포함하도록 정하고 있으므로 해당 단지에 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 사용자(직계 존비속 포함)는 4. 28.(3차) 선출공고부터 후보자 등록이 가능함을 알려드립니다.

○ 질의 나)에 대하여

- 선거관리위원 출석수당과 관련하여 선거 1회당 의미는 해당 임기 동별 대표자 선출을 위해 연속되는 회의개최 모두를 선거 1회로 보는 것으로(3개월 경과 후 재선거는 2회차) 질의와 같이 제1기 선거관리위원회에서 15만원을 소진한 경우라면 제2기 선거관리위원회를 구성하여 동일 선거를 위해 회의를 개최할 경우, 출석수당은 지출할 수 없음을 알려드리니 이해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 중임한 사람이 동별 대표자 선출에서 아래와 같은 경우 당선되었는지 여부
 - 2020.4.29. 3차 선출공고 시 입후보(1차: 2020.3.20., 2차: 2020.4.21.)
 - 3차 투표결과 해당 선거구 전체 112세대 중 57세대 찬성

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 "2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다.)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다."라고 정하고 있고,
- 또한 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제3항에 따르면 이 영 시행 전에 실시한 선출공고에 따라 이 영 시행 이후에 중임한 동별 대표자를 선출하는 경우에는 해당 선거구 입주자등의 2분의 1이상의 찬성으로 선출하도록 정하고 있습니다.
- 따라서, 질의와 같이 4월 29일(3차) 선출공고 시 해당 선거구에 후보자가 없거나 선출된 사람이 없어 중임자가 입후보하고, 투표결과 해당 선거구 전체 112세대 중 57세대가 찬성한 경우라면 2분의 1 이상이 찬성하였으므로 선출(당선)되었다 할 것입니다.

(질의요지)

선거관리위원회 업무 중 '그 밖에 입주자대표회의에서 입주자등 의사결정 요청에 관한 업무'를 수행하기 위하여 필요한 입주자의 찬·반 투표 관리업무 및 투표 관련 게시물 업무 등이 선거관리위원회 업무에 포함되는지 여부



(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제36조에도 그 업무가 정해져 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 '그 밖에 입주자대표회의에서 입주자등 의사결정 요청에 관한 업무'에서 찬·반 투표 관리 및 투표 관련 게시물 관리 업무는 선거관리위원회에서 처리함이 타당할 것으로 판단됨을 알려드리니 그 취지에 맞게 협조하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 선거관리위원회 회의 시 간식비가 관리규약에 없을 경우 회의 시 간식비 사용 여부
 나. 선거관리위원 출석수당과 투·개표 수당이 하나의 수당 인지 아니면 별개의 수당인지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
 - 이에 대해 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제38조제5호에 따르면 선거관리위원회 경비에 대해 회의 또는 투·개표에 소요되는 식대(1인 1만원을 초과 할 수 없다)와 간식(2019.2.11 개정)으로 정하고 있어 회의 시 등 간식비 사용은 가능한 취지로 정하였습니다.
 - 그러나 귀 관리규약에 따르면 회의 또는 투·개표에 소요되는 식대 등(1인 1식당 1만원을 초과 할 수 없다)으로 '식대 등' 취지를 알 수 없어 우리 시에서 판단이 어렵고, 이에 대해 준칙 제27조 제12호에 따르면 준칙과 다르게 정한 관리규약의 해석에 대해서는 해당 내용 개정 당시 취지 등을 고려하여 입주자대표회의 의결로 정하도록 하고 있음을 참고하시기 바랍니다.
- 질의 나와 관련하여
 - 또한 준칙 제38조 제1호 및 제2호에 따르면 위원의 출석수당과 투·개표 수당으로 구분하여 정하고 있고, 이는 각 각의 수당으로 정한 취지입니다.
 - 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 각 각의 수당으로 처리함이 타당할 것이라 판단됨을 알려드립니다.

**(질의요지)**

- 가. 법제처의 법령해석은 공동주택관리법 제정 이전에 제정된 주택법시행령에 관한 법령 해석이란 것이었습니다. 그렇기 때문에 공동주택관리규약표준은 그 상위법인 공동주택관리법령에 따라야한다 사료됩니다.
- 나. 공동주택관리법과 공동주택관리규약표준에 선거권은 실제 입주한 입주자등에 부여한다는 조항은 없습니다. 허나, 귀 시에서는 법제처 법령해석을 근거로 제시 하였는바, 아직도 그 해석에는 변함이 없는 것인 지요?
- 다. 법제처 법령해석은 구속력이 없기에 각 부처에서 제정한 법령에 따라야 한다는 취지의 견해입니다만, 귀 시에서는 공동주택관리법령 외의 법제처 법령해석을 굳이 원용하는 근거는 무엇인 지요?
- 라. 선거권을 실제 거주하는 입주자등에게만 부여한다면, 평등선거에 부합하지 않은 것이라 사료되는 바, 귀 시의 견해는 어떠한 지요?

(답변)

○ 질의 가, 나, 다, 라와 관련하여

- 동별 대표자 선출 선거권과 관련하여 법제처 법령해석(1-0255, 2011.6.16.)에 따르면 「입주자대표회의는 공동주택 입주예정자의 과반수가 입주한 후에 비로소 구성되는 것이므로 입주자대표회의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우에도 실제로 입주한 사람에게 선출권이 있다고 보고 있고, 선출권을 가지는 '입주자등'이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말하는 것이 제도의 취지에 부합한다」 라고 되어 있습니다.
- 이에 대해 공동주택관리 법령 소관부서인 국토교통부(주택건설공급과)에서 2016.8.12. 「공동주택관리법」 제정 이후에도 위와 같이 동일한 취지를 유지함에 따라 우리 시에서도 이를 적용하는 것임을 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 선거관리위원 전원 해촉 권한 상충에 따른 준칙 개정 제안

- 제35조의 2 제4항 말단을 '선거관리위원을 전원 해촉한다.'를 '서면동의 절차를 진행한다.'로 수정
- 제35조의2제5항에 '제4항에 따른 전체 입주자등의 과반수가 서면동의 한 경우 관리 사무소장은 그 결과를 입주자대표회의에 상정하고, 입주자대표회의 의결로 선거관리위원 전원을 해촉한다.' 신설

(답변)

○ 선거관리위원 전원 해촉 권한 상충에 따른 준칙 개정 제안과 관련하여

- 우선 관리규약 개정 제안에 있어 고견을 제시해 주심에 깊은 감사를 드리며, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제35조의2제3항에 따르면 선거관리위원회가 업무



해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자등의 10분의 3이상의 서면동의로 관리사무소장에게 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있도록 하고 있고,

- 준칙 동조 제4항에 따르면 해촉 절차의 진행을 요청받은 관리사무소장은 10분의 3 이상의 서면동의자가 입주자등 자격이 확인된 경우 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명 기회를 부여한 후 전원 해촉 사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자등에게 7일간 공개하고, 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서명동의 절차를 진행하여야 하며, 그 결과 전체 입주자등의 과반수가 서명동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉하도록 정하고 있습니다.
- 이는 선거관리위원회 전원 해촉에 있어 절차 진행 및 그 결과를 관리사무소장이 조치토록 함은 진행과정에서 선거관리위원회와 입주자대표회의 간 불협화음 및 갈등을 최소화 하기 위함이며, 관리사무소장에게 해촉권한을 준것이 아니라 전원해촉에 따른 절차진행 및 입주자등 의사 결과에 따르도록 한 것임을 알려드립니다.
- 그러나 관리사무소장이 주도함에 따른 문제점도 배제할 수 없으므로 고려 할 예정이나, 귀하의 제안 내용 중 입주자대표회의 의결로 할 경우 전체 입주자등의 의사로 결정된 사항이 입주자대표회의에서 반대 의결될 경우 혼란의 소지가 우려됨에 따라 이를 고려하여 향후 준칙 개정 시 검토할 예정임을 알려드립니다.

(질의요지)

전자투표 방식이 본인 인증이 이루어져야 하는데 공인인증 및 휴대폰 인증 이외의 본인인증 절차 없이 세대 입주카드 작성시 작성한 세대주 및 세대원의 휴대폰 정보로 발송한 SNS 투표가 법적 효력 여부

(답변)

- 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정에 있어 본인확인 방법 등과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제22조제1항에 따르면 '1. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법', '2. 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 법 제2조제8호에 따른 공인인증서를 통한 본인확인의 방법', '3. 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법' 중 어느 하나의 방법으로 본인확인을 거쳐야 한다고 정하고 있고,
- 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제36조의3(귀 관리규약 참조)에 따르면 전자투표 시 본인확인 방법으로 '1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등 「전자문서 및 전



자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법', '2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시 「공직선거법」 제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후 같은 규칙 제9호에 따른 투표권카드를 사용하는 방법' 중 어느 하나의 방법으로 본인확인 방법을 정하고 있습니다.

- 아울러 같은 법 시행령 제22조제3항에 따르면 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우에는 '1. 전자투표를 하는 방법', '2. 전자투표 기간', '3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항' 을 입주자등에게 미리 알리도록 하고 있습니다.
- 따라서 법적 효력 여부는 위 각호 어느 하나의 방법에 따라 본인확인을 거치고 투표해야 할 것이며, 투표 방법 등을 입주자등에게 미리 알렸는지 그리고 비밀이 보장되는지 여부에 따라 판단해야 할 것이므로 사실 확인이 필요한 바, 같은 법 제93조에 따라 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구(군)에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 관리규약에 '동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출한다.'라고 정한 경우 7.13일 사퇴서를 제출하고 7.15일 후보자가 등록을 하였으면 9.15일(60일)까지 선출을 하는 것이 맞는 것인지 여부
- 나. 관리규약(제22조제3항) 단서인 '선거 종료 이후에 공식인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 즉시 선출절차를 진행해야 한다.' 라고 정한 경우 '즉시'는 언제까지의 진행을 해야 하는 것인지 여부

(답변)

- 라. 질의 가와 관련하여

- 동별 대표자 사퇴에 따른 보궐선거와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 아울러 첨부된 귀 관리규약 제20조제8항 및 제9항에 따르면 동별 대표자가 사퇴하고자 할 경우 사퇴서를 선거관리위원회에 제출하도록 하고 있고, 선거관리위원회는 사퇴 사실을 즉시 입주자등에게 알리도록 하고 있으며, 동 규약 제21조제1항에 따르면 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출 하도록 하고 있습니다.
- 따라서 사퇴서를 접수한 선거관리위원회는 보궐선거를 위한 회의개최 및 선출공고를 하고 그에 따라 입후보 한 경우 궐위(사퇴)된 날(7월 13일)로부터 60일 이내에 동별 대표자를 선출하라는 취지입니다.



- 다만 선거관리위원회에서 지속적 선출공고에도 후보자가 없거나 입후보가 늦게 되어 해당기간에 선출할 수 없는 경우에는 예외로 할 수 있을 것입니다.
- 참고적으로 동별 대표자 보궐선거 입후보 등록은 선거관리위원회에서 선출공고 후 입후보 기간에 해야 하는 것임을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 선거 종료 이후 선출하지 못한 선거구에서 후보자가 선출을 요청한 경우 '즉시' 선출절차 진행과 관련하여 그 의미는 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자의 선출요청이 들어오면 해당일 또는 선거관리위원회 회의소집 공고(통보) 등 시간적 여유가 없는 경우 익일까지는 동별 대표자 선출을 위한 회의소집 절차 등을 진행하라는 것이 우리 시 취지입니다.

(질의요지)

가. 준칙 제21조제1항에서 '동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출한다.' 고 규정하고 있는 사항이 60일 이내 선출의 절차를 진행(시작)하는 것을 의미하는지 선출 완료를 의미하는 것인지 여부
 나. 선출의 완료를 의미하는 것이라면 동별 대표자 후보자가 나오지 않거나 선출이 지연되는 경우도 관리규약 위반으로 보아야 하는지 여부.

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 동별 대표자 사퇴 및 해임에 따른 보궐선거와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제20조제8항 및 제9항에 따르면 동별 대표자가 사퇴하고자 할 경우 사퇴서를 선거관리위원회(또는 관리사무소)에 제출하도록 하고 있고, 선거관리위원회는 사퇴 사실을 즉시 입주자등에게 알리도록 하고 있으며, 준칙 제21조제1항에 따르면 '그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출 한다.' 라고 정하고 있습니다.
- 따라서 궐위(사퇴, 해임)된 날로부터 60일 이내에 선거관리위원회는 보궐선거를 위한 회의 개최 및 선출공고를 거쳐 입후보 한 경우에는 공고 절차에 따라 60일 이내에 동별 대표자를 선출하라는 취지입니다.
- 다만 선거관리위원회에서 지속적 선출공고에도 후보자가 없거나 입후보가 늦게 되어 해당기간에 선출할 수 없는 경우에는 그 귀책사유가 선거관리위원회에 있는 것이 아니므로 관리규약을 위반했다 할 수 없을 것입니다.



20-3. 관리규약 개정 등 관련

(질의요지)

- 가. 준칙 제47조(관리주체의 업무)제1항제5호에서 '회신'의 의미에 우편에 의한 회신이 포함되는지
- 나. 준칙 제48조(자료의 종류 및 열람방법 등)제2항 내용 중 '단일 건씩 열람'의 경우 열람 과정에서 일부 필요한 내용을 '정사진'이나 '동영상'으로 촬영할 수 있는지
- 다. 준칙 제48조제2항제2호 '사본 교부'에서 우편에 의한 교부도 포함되는지

(답변)

- 질의 가) 회신의 의미는 우편에 의한 회신이 가능한 취지로서 관리주체에 요구할 경우 선택적(우편, 전신, 전화 등)으로 가능할 것입니다.
- 질의 나) 열람은 단순 열람만 가능한 것으로 그 과정에서 일부 필요한 내용을 사진이나 동영상으로 촬영하도록 정한 취지는 아닙니다.
- 질의 다) 사본 교부 의미는 반드시 직접 교부만을 의미하는 것이 아니므로 우편으로 요구할 경우 소요비용에 대하여는 본인부담으로 가능함을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 관리규약준칙 제48조제2항에 따라 동조제1항 제7호의 회계서류 열람 및 사본 교부시 급여대장에 명시된 관리사무소 직원의 직명과 성명이 개인정보에 해당하는지 여부
- 나. 공동주택관리법 등 관계 법령과 준칙 제3장(입주자대표회의)에 따른 입주자대표회의 구성원의 성명, 동, 호수, 전화번호 중 어느 것이 개인정보에 해당하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제48조제2항에 따르면 「공동주택관리법」 제27조제2항 각호(「개인정보보호법」 제24조에 따른 고유식별 정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 및 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로 공개할 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보)의 정보가 포함된 경우 개인정보를 식별하지 못하도록 조치 후 응하도록 하고 있습니다.
- 또한 「개인정보보호법」 제2조 제1호에 따르면 '개인정보란 살아 있는 개인에 관한 정보로서 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보(해당 정보로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 다른 정보와 쉽게 결합하여 알아 볼 수 있는 것을 포함한다.)를 말한다.'라고 규정하고 있어,
- 질의 가)에 있어 급여대장에 명시된 관리사무소 직원의 직명 및 성명이 함께 사용되는 경우라면 개인정보에 해당된다 할 수 있을 것이라 판단됩니다.



- 질의 나)의 경우 입주자대표회의 구성원 성명, 동, 호수, 전화번호는 개인정보에 해당된다 할 수 있으나 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제5호에 따르면 관리주체는 입주자대표회의 구성원에 관한 사항을 홈페이지 등에 공개하도록 하고 있으므로 이에 공개된 사항은 예외일 것이라 판단됩니다.
- 개인정보와 관련 보다 자세한 사항은 개인정보보호법 소관부처인 행정안전부 개인정보 보호정책과(044-205-2848)로 문의하여 주시기 바라겠습니다.

(질의요지)

공동주택 입주자등이 기여한 잡수입 사용(관리규약)에 있어 공동주택(입주자대표회의) 관련 단체 협회비 및 신문 구독료를 포함 할 수 있는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조1항 제6호에 따르면 '영 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)'을 관리규약으로 정하도록 하고 있어, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.)을 확인하바 협회비 및 신문 구독료에 대해서는 따로 정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 또한 각 공동주택 입주자등은 같은 법 제18조제2항에 따라 준칙을 참조하여 관리규약을 정함이 바람직 할 것이나, 개별 공동주택의 여건 등을 고려하여 준칙과 다르게 정할 수도 있을 것입니다.
- 이 경우 같은 법 시행령 제20조제4항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정 목적', '종전의 관리규약과 달라진 내용', '관리규약준칙과 달라진 내용'을 해당 공동주택단의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주자등에게 개별 통지하도록 하고 있음 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

이전 관리규약에는 규정되어 있던 내용이 관리규약 개정 절차 과정에서 삭제되지도 않았음에도 불구하고, 개정 과정에서 누락된 채 관리규약 개정이 이뤄졌을 경우 누락 표시된 이전 관리규약의 조항이 새롭게 개정된 관리규약에서도 효력이 있는지요?

(답변)

- 귀하께서 문의하신 관리규약 개정과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제20조제4항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정목적', '종전의 관리규약과 달라진 내용',



'관리규약준칙과 달라진 내용'을 기재한 개정안을 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.)에 제안내용을 공고·통지하도록 하고 있습니다.

- 따라서 위 절차에 따른 공고·통지 개정안에도 없는 기존 내용이 단순히 누락된 경우라면 누락된 내용이 개정된 것으로 보기는 어려우므로 귀 관리규약 해당 내용을 정정함이 바람직할 것이라 판단됨을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 관리규약준칙 제76조제1항 '공동생활의 질서를 문란하게 한 자'에서 공동생활의 질서 문란이란 어떤 행위인지 안내 요망
- 나. 위반금 부과에 있어 서면 의견진술에도 불구하고 강행하는 경우 방어권 행사 등 방안 안내 요망
- 다. 위반금을 관리사무소장이 부과함에 있어 입주자대표회의 과반수가 찬성 했다는 이유 등을 들어 책임을 미루는 경우 위반금 부과 효력이 있는지 여부
- 라. 해당 위반금을 입주자대표회의가 부과하는 경우 효력이 있는지 여부
- 마. 준칙 제77조제3항에서 위반금 체납하는 경우 있어 '징수권자의 약관'이 어떤 규정을 의미 하는지
- 바. 관리규약 제77조제2항에 준칙과 다르게 별도 조항을 정한 경우 입주자등의 반론 등 기회가 제공되는지 여부
- 사. 위반금 부과가 관리사무소장 일방적이고 자의적 판단으로 이루어진 경우 해당 당사자가 취할 수 있는 제재 방안이 있는지 여부
- 아. 관리규약에 준칙과 다르게 획일적 통제 규정을 추가 삽입 하여 개정 운영할 경우 감독관청의 통제 방법 등 관련

(답변)

- 질의 가, 나에 대하여

- 우리 시 관리규약준칙 제77조제1항 및 제2항에 따르면 입주자등이 관리규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있는 때에 관리주체는 '1차 시정권고 또는 경고문 부착에도 불구하고 이에 응하지 않는 경우 일정액 이하의 위반금을 부과할 수 있으며 이 같은 조치를 하기 전에 입주자등에게 서면으로 의견진술기회를 줘야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 아울러 입주자등이 관리규약(입주자등의 의무 위반 등)을 위반하여 공동주택의 보존에 해롭거나 입주자등 공동의 이익을 해치는 질서문란 행위를 한 경우라면, 의견진술에도 강행하는 경우에 대해서는 우리 시에서 행정적으로 관여하기에는 어려움이 있음을 이해하여 주시기 바랍니다.



○ 질의 다, 라에 대하여

- 위반금 부과 효력 등에 대해 이는 종합적인 사항 등이 고려되어야 할 것으로 행정적으로 판단함에는 한계가 있어 사법적 판단이 필요할 것이며, 귀 관리규약에 따르면 위반금 부과는 관리주체가 부과 하도록 정하고 있으므로 입주자대표회의가 부과함은 타당하지 않을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 마에 대하여

- 준칙 제77조제3항에 따르면 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치하도록 하고 있으며, 이는 사용료에 해당하는 귀 아파트와 전기, 가스, 수도 등 공급권자와의 약관을 준용하라는 의미입니다.

○ 질의 바, 아에 대하여

- 관리규약 개정예에 있어 준칙의 적용 지침 제4호에 따르면 '공동주택관리규약은 이 준칙을 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는 '개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 이 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성'하여 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수찬성으로 결정하는 것임'이라 정하고 있고,
- 또한 동 지침 제5호에 따르면 '해당 공동주택관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련 고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임'이라 정하고 있습니다.
- 따라서 반론 등 기회 제공이 의견진술 기회를 말하는 것이라면 귀 관리규약 제76조제3항에 따르면 제1항제2호에 따른 조치를 하기 전에 해당 입주자등에게 의견진술 기회를 주도하도록 하고 있는 사항으로 제2항에 대해서는 의견진술에 대하여 정하고 있지 않음을 알 수 있습니다.
- 또한 감독관청의 관리·감독은 준칙 이외의 내용이 추가된 경우 위 법령 등에 위반된 경우에 한해 규약 변경 등을 요구 할 수 있을 것입니다.

○ 질의 사에 대하여

- 위반금 부과에 있어 관리사무소장의 일방적이고 자의적 판단이라는 경우에 대해 당사자가 취할 수 있는 제재 방안에 대하여는 따로 준칙 등에 정함이 없어 답변이 어려움을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

공동주택 단지 내 어린이집 임대료 산정을 위한 보육료의 범위에 '정부지원보육료', '부모부담보육료', '기관보육료' 중 어느 보육료가 포함되는지 여부

**(답변)**

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제21호에 따르면 공동주택 어린이집 임대계약에 대한 임대료 및 임대기간은 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 공동주택 어린이집 임대료는 2012년 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제50조에 어린이집 안정적인 운영 등을 고려하여 '보육료수입'의 5%로 정하였습니다.
- 공동주택 어린이집 임대료 산정의 기준이 되는 보육료수입은 공동주택관리법령에서 별도로 정함이 없어 2012년 준칙 제정 당시 「사회복지법인 및 사회복지시설 재무·회계 규칙」 별표7 어린이집 시설회계 세입예산과목 구분(제10조제3항제2호 관련)에서 '보육료수입'을 별도로 구분하고 있고, 기본 보육료는 '보조금수입'으로 구분하여 어린이집 임대료 산정시 산입하지 않는 취지로 정하였습니다.
- 따라서, 2019년 보건복지부 보육사업 안내서에서 보육료 수입은 보조금 수입 중 기본 보육료를 포함하는 것으로 안내하고 있으나, 이에 대한 수용 여부는 검토 중에 있는바, 준칙이 개정되기 전까지는 어린이집 임대료 산정 기준에 있어 보육료 수입은 정부지원 보육료, 부모부담보육료를 의미하는 것으로 유지하고 있습니다.
- 다만, 해당단지에서 보조금 수입중 기관보육료를 포함하고자 하는 경우라면 관리규약을 개정하여 운영함이 바람직할 것으로 판단됩니다.

(질의요지)

준칙 제26조제1항 안건제안에 있어 '동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대 혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자 등 (500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상)은 안건을 제안 할 수 있다.'라고 되어 있는데 이 조문에서 입주자 등은 분양·임대 혼합단지의 경우에만 국한되는 지 아니면 별도로 모든 입주자 등에 해당하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제26조제1항 안건제안 자에 있어 동별 대표자, 관리사무소장, 혼합단지(분양·임대)의 임대단지의 경우 임대아파트 사업주체(대리인)도 안건을 제안할 수 있고, 분양(혼합단지 분양 공동주택 포함) 의무관리 공동주택의 경우 입주자등(입주자 및 사용자)의 안건제안은 500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상이 되어야(연서 하는 방법 등) 제안 할 수 있도록 정한 취지임을 알려드립니다.

(질의요지)

20년 전 외벽에 설치된 주방 창(새시)의 시공 부실로 인한 누수피해 발생 시 전유부분에 해당이 되는지 아니면 공용부분에 해당이 되는지 여부



(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제19호에 따르면 공동주택의 관리책임 및 비용 부담에 대해 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제5조에 전유부분 및 공용부분의 범위에 대해 정하고 있고, 제74조 및 제75조에 전유부분 및 공용부분의 관리책임에 대해 정하고 있습니다.
- 또한 준칙에 따르면 외벽에 설치된 주방 창(새시)의 시공 부실로 인해 누수피해가 발생한 것에 대한 전유 및 공용부분 구분이 아니라 전유 및 공용부분의 범위에 대해 각 시 설과 그 범위(준칙 별표2, 별표3)를 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약에 정한 주방 창(새시)의 범위에 대해 전유 또는 공용부분인지 확인이 필요할 것이며, 이에 따른 해당부분 관리책임 여부는 누수가 발생하는 원인 등이 종합적으로 검토되어 책임 여부가 결정되어야 할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

청소업체에서 A미화원이 타 아파트에서 8개월 근무하고 당 아파트에서 4개월을 근무하여 계속근로기간 1년에 해당한다며 4개월의 퇴직금을 청구한 경우 준칙 제44조의4에 의한 지급사유에 해당 하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제44조의4 용역금액의 사후정산은 입찰공고 시 퇴직적립금 등 사후정산에 관한 사항을 명시하고, 계약 시 용역비정산을 계약에 반영하도록 한 사항으로서 관리주체와 용역업체간에 용역비 산출내역서를 첨부하여 계약토록 하여 용역원 등의 변경 없이 계약이행이 정상적으로 완료되었을 경우에는 용역계약대로 용역비를 전액 지급하도록 하고, 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산하도록 한 사항입니다.
- 따라서 질의하신 지급사유는 아파트 관리주체와 용역회사 간에 체결된 퇴직금 미지급액 정산에 대한 계약을 명시하는 계약서에 따라야 할 사항임을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 입주자대표회의 운영비 중 1회 출석수당을 관리규약에 20만원으로 정하여도 무방한지 여부
- 나. '회의 후 식대는 1인 3만원을 초과할 수 없다.' 라고 관리규약을 개정하여도 무방한지 여부

**(답변)**

- 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 제2항에 따르면 광역시장은 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있고, 입주자들은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있습니다.
- 또한 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용'을 기재한 개정안(준칙 별지 제16호 서식 참조)을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.)에 제안내용을 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여 전체 입주자들의 과반수 찬성으로 결정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 위 절차에 따라 해당 단지 사정을 고려하여 준칙과 다르게 정할 수도 있을 것이나, 준칙과 다르게 과도하게 정할 경우 입주자들의 반발 및 재개정 요구 등 민원이 따를 수 있는 점 고려해야 할 것임을 알려드리니 참고하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

인천시 관리규약준칙과 이를 토대로 제정한 아파트 관리규약이 안건을 5일 전에 통지하도록 되어 있다고 하더라도 입주자대표회의가 동대표 구성원들의 의결을 통한 관리주체의 집행을 기본으로 하고 있다면 안건(타이틀)만 5일 전에 통지하고 실질적인 회의 안건 검토를 위한 회의 자료를 회의 당일 제출한 경우 준칙을 위반하는 것이 아닌지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제25조제1항에 따르면 '회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 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(공동주택단지 내에 구축된 경우에 한한다.)등에 공개하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 이에 따른 회의소집은 회장이 주체가 되는 것이므로 원활한 회의진행을 위해 회장이 관리주체에 회의자료를 사전 통지하도록 요구 할 수도 있으며, 또한 입주자대표회의의 의결을 받아 회의자료를 사전 통지하도록 의결한 경우라면 관리주체는 이를 따라야 하므로 이를 위반한 경우 「공동주택관리법」 제63조제1항 제6호를 적용하여 조치를 요구함이 타당할 것이라 판단됩니다.
- 따라서 회의자료를 사전(5일전)에 통지 하지 않음에 대한 명문화된 내용이 없어 관리규약 위반으로 조치하기가 어려울 것이라 판단되나, 귀하께서 제기하신 고견을 고려하여 향후 준칙 개정 시 적극 검토할 예정임을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.



(질의요지)

가. 층간소음관리위원회 구성 강제성 여부

나. 공동주택 관리업체가 아닌 업체에 대하여(경비, 미화, 수목 소독, 전기안전, 소방관리, 승강기 관리 등) 경쟁입찰에 참여하지 못하도록 제한할 수 있는 근거가 있는지 여부

다. 장기수선수립계획의 기준이 되는 시설의 내용(보수, 교체)은 공동주택을 장기간 안전하게 관리 및 유지하기 위한 '권고 사항' 인지 아니면 어떤 법적 구속력이 있는지 여부

라. 제1차 동별 대표자 선출 공고 시 제1선거구에서 '갑' 이 후보등록을 마친 상태로 제2차, 제3차, 제4차 동별 대표자 선출 공고까지도 1선거구에 A, B는 후보등록을 하지 않고 있다가 최종 제5차 동별 대표자 선출 공고 때 후보등록이 가능한지 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 층간소음관리위원회 구성과 관련하여 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제 51조2제1항에 따르면 '입주자대표회의 회장은 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성하고 위촉한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 이는 의무적으로 층간소음관리위원회를 구성하도록 한 취지임을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 기존 사업자 입찰참가 배제와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제25조제4항에 따르면 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당한다.)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 정하고 있습니다. (준칙 제44조의2제4항 참조)
- 따라서 귀 아파트 전체 입주자등 과반수가 서면으로 기존 용역사업자의 교체를 요구한 경우에는 관리주체 또는 입주자대표회의는 해당업체의 입찰 참가를 제한해야 할 것입니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 같은 법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 하고 있습니다.



- 따라서 같은 법 시행규칙 제9조 별표1에 따른 귀 아파트 장기수선계획에 정한 공동주택 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법에 따라야 할 것으로 이를 따르지 않은 경우 이는 해당 법령을 위반한 것이 되는 것입니다.
- 참고적으로 같은 법 시행규칙 제9조 별표1의 수선주기와 귀 아파트 장기수선계획서 수선주기는 반드시 동일하게 하라는 의미는 아님을 알려드립니다.

○ 질의 라와 관련하여

- 동별 대표자 후보등록과 관련하여 준칙 제22조제1항에 따르면 선거관리위원회는 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하도록 하고 있고, 동 공고문 제3호에 후보등록기간 및 장소 그리고 제6호에 투표일자 및 장소를 공고하도록 하고 있습니다.
- 또한 동조 제3항에 따르면 동별 대표자를 선출하지 못한 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하도록 하고 있습니다.
- 따라서 동별 대표자 선출공고를 통해 후보등록기간에 입후보자가 있는 경우라면 투표절차를 진행하도록 하고 있고, 투표절차 진행 후 동별 대표자를 선출하지 못하거나 공석인 선거구에 다시 선출공고 해야 하는 취지로서 후보자가 있는 선거구에 다시 입후보등록 하도록 공고함은 타당하지 않음을 알려드립니다.

(질의요지)

○ 민원에 따른 관할 구청 회신에서 기존 장기수선계획서의 총 수선기간에 맞추어 공동주택 관리규약의 적립기간과 적립요율을 개정 권고함.

가. 장기수선계획서의 계획기간은 해당 공동주택관리규약에 명시되어 있는 장기수선충당금의 적립기간에 근거하여 정해져야 하는 것인지 여부

나. 관할 구청의 권고에 따라 장기수선계획을 재수립 하는 경우 기존 장기수선계획서에 따라 산정된 장기수선충당금 요율을 결정한 안건은 무효 처리 하여야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 한다고 규정하고 있고, 매월 각 세대에서 납부하는 월간 세대별 장기수선충당금은 같은 법 시행규칙 별표1 제7호에 따라 '장기수선계획기간 중의 수선비총액 / {총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적'으로 계산됩니다.



- 아울러 같은 법 시행령 제31조제1항에 따르면 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하고 적립금액은 장기수선계획에서 정하도록 규정하고 있으며, 각 세대에 부과하는 월간세대별 장기수선충당금은 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 부과하는 것입니다.
- 따라서 장기수선계획서의 계획기간과 관련하여 공동주택관리법령에서 별도 규정하고 있지 않으며, 같은 법 시행규칙 별표1 장기수선계획 수립기준의 수선향목별 수선주기, 공동주택의 노후화 정도, 재건축 계획 등을 고려하여 해당 공동주택에서 필요한 계획기간을 자율적으로 조정할 수 있는 것이나, 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정을 위해서는 장기수선계획의 정해진 계획기간과 장기수선충당금의 요율을 정하기 위한 귀 관리규약 계획기간이 동일해야 함으로 시정되어야 할 것입니다.
- 아울러 이를 바로잡기 위해 장기수선계획을 조정하는 경우 입주자대표회의에서 장기수선충당금 요율을 결정한 사항 무효 처리에 대해서는 우리 시에서 행정적으로 판단함에 업무적으로 한계가 있어 답변이 어렵고, 이에 대해 좀더 자세한 사항은 해당 내용에 대해 행정조치(권고)한 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항 제3호에 따르면 입주자등은 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받도록 하고 있고,
- 나. 관리규약에 '입주자등에게 정보를 제공하는 행위'에 대해 동의하도록 하고 있으나 입주자등이 게시 요청할 경우 관리주체에서 임의적 판단으로 거부함에 따른 입주자등의 권리침해 발생함.
- 법제처의 유권해석 요청 및 향후 법령 개정(국토교통부)이나 관리규약 준칙 개정 시 관리주체의 동의 기준 보완 요구.

(답변)

- 법제처 법령해석 요청과 관련하여 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따르면 지방자치단체의 장은 법령해석기관에 법령해석을 요청하려면 그 법령 소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 그 회신을 받도록 하고 있고,
- 또한 같은 규정 제26조제9항에는 제7항에 따라 법령해석 요청을 의뢰한 민원인은 법령해석에 의문이 있고, 회신 내용이 법령에 위반된다고 판단되는 경우에는 국토교통부의 법령해석 의견을 첨부하여 직접 법제처에 법령해석을 요청 할 수 있도록 규정하고 있습니다.



- 따라서 법제처 해석을 요청하기 위해서는 먼저 관할 자치구에 의뢰하고, 자치구에서 우리 시로 접수하면 의견을 첨부하여 국토교통부에 요청할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.
- 아울러 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위 중 입주자등에게 정보를 제공하는 행위에 대한 관리주체 동의기준에 대해 준칙 개정과 관련하여 구체적인 기준을 우리 시에서 일일이 정함에는 한계가 있으나, 이에 대해 검토해 보도록 하겠으며, 이 외 귀하의 의견이 있으시면 고견을 당부 드립니다.

(질의요지)

인천시 관리규약 준칙 제49조 관련 공동주택 입주자등이 공동주택법령이 규정하고 있는 입주자등의 의견수렴(행위허가, 공동시설 외부인 사용, 주택관리업자선정, 감사청구 등)을 위해 아파트의 공용부분인 엘리베이터, 공동현관 게시판 등에 의견조사서(혹은 연서)를 게시하고자 하는 경우 입주민 의견조사서가 광고물, 표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항에 해당하는지 여부 등

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제10호에 따르면 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제2항 제3호에 따르면 '공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.'라고 정하고 있으며,
- 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제49조 제2호 가목에 따르면 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위, 입주자등에게 정보를 제공하는 행위, 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위에 대해 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 관리주체에서 동의하도록 하고 있습니다.
- 따라서 행위허가, 공동시설 외부인 사용, 주택관리업자선정, 감사청구 등의 의견조사서를 입주자등이 지정 게시판에 부착하는 경우는 준칙 제49조제2호 가목에 해당된다고 볼 수 있을 것입니다.
- 또한 준칙의 동의사항은 예시규정인지 부동의 조항은 열거규정인지 여부에 대한 질의의 의미는 알 수 없으나, 같은 법 제18조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 준칙은 각 공동주택 입주자등이 관리규약을 제·개정 할 때 준거하고 참고하여 정하는 것으로 귀 관리규약에 정해진 사항이라면 이를 따르는 것입니다.
- 참고로 준칙에 명문화 된 내용이 없어 관리주체의 동의 유·무 판단이 자의적일 수 있다는 의견에 따라 향후 준칙 개정 시 위 사항에 대해 게시판 부착 방안을 마련하여 명확히 하고자 하니 이해있으시기 바랍니다.



(질의요지)

○ 관리규약 개정 행정지도 사항

가. 제59조제4항 단서에 항목별 금액범위는 예산금액 범위 내에서 입주자대표회의 의결로 조정할 수 있다. - 보완요구

나. 제59조제4항 제13호, 제15호 - 보완요구

- 제13호: 관리사무소 직원 복리후생비(관리실, 경비원, 미화원 휴가비 및 명절 상여금 등) 연간 1,350만원

- 제15호: 입주자 편의 도모를 위한 자재구입, 시설물 설치공사 연간 500만원

(답변)

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택 관리규약의 준칙을 정하여야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제1항). 이와 관련 “준거”의 내용은 관리규약의 근거나 기준에 해당한다 할 것입니다.
- 이에 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하며(같은 법 제18조제2항), 관리규약 준칙은 같은 법 시행령 제19조에 정한 사항에 대하여 정하는 것이므로 해당 관리규약은 관리규약 준칙내용을 반영하되 구체적인 조문내용은 같은 법 시행령 제19조 규정 취지를 고려하여 정하여야 할 것이고, 그 정한 내용이 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없습니다.(준칙 적용지침 제5호)
- 아울러 법제처 법령해석(2013.6.12)에 따르면, “관리규약의 준칙은 시·도지사가 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정하는 점 등에 비추어 볼 때, 관리규약의 준칙은 사실상 구속력을 가진 것으로서 각 공동주택의 관리규약은 특별한 사유가 없는 한 관리규약 준칙의 취지 및 방향에 적합하게 규정되어야 할 것”이라 해석하고 있습니다.
- 따라서 같은 법 시행령 제19조 규정 취지에 반하는 경우에는 해당 자치구에서 같은 법 제93조에 따라 시정명령 등 필요한 명령을 할 수 있을 것입니다.
- 다만 관할 자치구의 행정지도에 이의가 있는 경우 이에 대해 법제처 법령해석 요청이 필요하다면 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따라 지방자치단체의 장이 그 법령소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 그 회신을 받도록 하고 있으니 관할 자치구에 의뢰하여 주시기 바랍니다.

**(질의요지)**

- 관리규약 개정 시 입주자대표회의운영비사용규정 제8조에 다음사항 추가 가능 여부
 - 입주자대표회의 운영 관련 법률적 자문료
 - 기타 아파트 운영에 따른 전문가 자문에 따른 자문료

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 제3항(같은 조)의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 개정에서 위 절차에 따라 해당 내용을 관리규약(예: 준칙 제32조제1항)에 추가하여 개정하는 경우라면 가능할 것이나, 입주자대표회의운영비사용규정(제8조)에만 추가하여 개정함은 타당하지 않음을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 감사 업무추진비에 있어 관리규약준칙과 다르게 감사 업무수행과 관계없이 매월 수당을 지급 하는 것으로 설정해놔도 무방한 것인지 여부
- 나. 관리규약에 따른 감사규정에 따라 감사를 진행하고 있지 않는 사항에 대해 아파트 자체적으로 해임 절차를 진행하지 않고, 다른 방법으로 감사수행 할 수 있도록 하는 제재 수단 및 아파트 내부 감사 주기 명문화된 규정 여부
- 다. 감사가 매월 비용 집행하는 것에 대해 결재해도 문제가 없는 것인지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제20조제5항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 제3항(같은 조)의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정하도록 하고 있습니다.
 - 따라서 입주자대표회의 감사 업무추진비가 귀 관리규약 개정 시 위 절차에 따라 준칙과 비교하여 다르게 한 경우라면 귀 관리규약에 따라 감사업무추진비를 지급함에는 문제가 없을 것이라 판단됩니다.



○ 질의 나와 관련하여

- 입주자대표회의 감사가 감사를 미 시행 할 경우 제재 방법으로 동별 대표자 해임사유로 정하는 사항 외에 따로 법령 및 준칙에 정하는 내용은 없으나,
- 같은 법 시행규칙 제4조제3항 및 준칙 제19조제5항(귀 관리규약 참조)에 따르면 '감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 감사는 위 법령 등에 따라 감사 시행에 대해 의무화 되어 있고, 귀 관리규약에서 위임한 감사규정에 이를 정하고 있는 경우라면 이를 이행하지 않을 경우 같은 법 제93조에 따라 관리감독 권한이 있는 관할 자치구(군)에 요청할 수 있을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 감사가 관리비용 집행에 대한 결재와 관련하여 결재방법 등에 대해 법령 등에서 정하고 있지 않으므로 문제는 없을 것이나, 이에 대해 귀 입주자대표회의 운영규정 또는 문서처리규정 등에서 결재방법 등을 정해 운영함이 타당할 것입니다.
- 아울러 회계처리기준 제28조에 따르면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 하고 있으므로 결재 보다는 분기별로 지출업무를 감사함이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

공동주택의 관리규약을 개정할 경우 인천광역시 공동주택관리규약준칙의 범위 내에서 개정이 가능한지 아니면 준칙은 단지 기준 또는 표준안 일뿐 해당 공동주택의 실정에 맞게 개정하면 되는지

(답변)

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙(이하 '준칙'이라 한다.)을 정하여야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제1항). 이와 관련“준거”의 내용은 관리규약의 근거나 기준에 해당한다 할 것입니다.
- 이에 입주자등은 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있고(같은 법 제18조제2항), 공동주택관리규약은 이 준칙을 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는“개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 이 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성”하여 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하도록 하고 있습니다.(준칙 적용지침 제4조),



- 또한 해당 관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것으로 정하고 있습니다.(준칙 적용지침 제5조)
- 따라서 위의 절차에 따라 관리규약을 개정하는 경우라면 가능할 것이라 판단되나, 해당 내용의 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고 주체인 관할 자치구에서 검토하고 판단할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

- 입주자등 10분의1이상의 연서로서 관리규약 개정안 제출 관련
- 주민총회 기구 마련 및 운영(업무 등) 등 관리규약 개정안 적합성 여부 관련

(답변)

- 공동주택 관리규약이란 「공동주택관리법」 제2조제1항 제9호에 따르면 ‘공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말한다.’라고 정하고 있으며,
- 같은 법 제18조제1항 및 제2항에 따르면 인천광역시장은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령(같은 법 시행령 제19조)으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있으며, 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있습니다.
- 또한 관리규약으로 정할 수 있는 사항은 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 제1호부터 제28호까지의 사항을 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 주민총회와 관련한 사항에 대해 위 법령에 근거가 없고, 공동주택 관리기구의 구성·운영(같은 법 제9조)에 해당되지 않아 별도의 주민총회 기구 설치 및 이에 따른 임원구성 운영 등 개정안 내용은 공동주택 법령과 배치된다고 할 수 있습니다.
- 이와 관련 귀하께서 제시한 주민총회 등과 관련한 관리규약 개정안에 대해서는 귀 관리규약 신고주체(같은 법 시행령 제21조)인 관할 자치구에서 판단할 수 있을 것이므로 해당 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 준칙 제59조제4항 제5호 관련 소송비용 단서 내용에 대하여 자세한 설명 등
- 나. 사전 공지기간은 며칠을 말하는 것이며 또한 입주자등의 전체 이익에 부합의미가 입주자등의 전체란 100%를 말 하는 것인지와 소송비용을 정하지 않은 사유



(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 우리 시 관리규약준칙(이하‘준칙’이라 한다.) 제59조제4항 제5호에 따른 소송비용 사용과 관련하여 해당 소송이 입주자등(소유자 및 사용자)의 전체 이익에 부합하여야 할 것이며, 부합한 경우 이에 따른 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수 동의를 얻은 경우에 한해 사용 할 수 있는 것입니다.
- 아울러 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 준칙 제59조제4항 1호부터 제4호의 소송비용 사용할 대목이 어느 항목인지 관련한 것이라면 각 호별로 소송비용 사용 특정 항목을 구분하지 않았으며, 당해 연도 제3항 모든 잡수입 예산금액 중 귀 관리규약에 정한 한도 내에서 제4항 각 호 금액을 우선사용 할 수 있다는 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 소송비용 사용에 따른 사전공지 기간이 얼마인지와 관련하여 따로 사전공지 기간 일수를 정하지 않았으며, 이는 동의 받기 전에 전체 입주자등에게 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등의 내용을 입주자등에게 미리 알리고 동의 받는 것으로 동의 받는 주체에서 그 기간을 정할 수 있을 것입니다.
- 아울러 전체 이익에 부합의미 및 소송비용 정하지 않은 것과 관련하여 전체 이익에 부합의미는 해당 소송이 입주자등 전체 이익에 해당되어야 할 것이며, 소송비용을 정하지 않은 것은 사전 공지내용에 미리 소송비용을 정하여 공지하도록 하고 있어 그 금액을 따로 정하지 않았습니다.
- 다만 준칙 제59조제4항 소송비용을 포함한 각 호(제1호부터 제12호) 금액의 합이 같은 조 제3항의 당해 회계연도 잡수입 예산금액의 ○○% 이내로 정하도록 하고 있으므로 귀 관리규약에 정한 ○○% 이내 이어야 할 것임을 알려드립니다.

(질의요지)

- 관리규약준칙 제59조제2항에 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하지만, 장기수선충당금을 활용한 공사와 관련하여 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우 소송비용 지출 등 관련
 - 가. 입주자대표회의에서 장기수선충당금으로 사용한 공사가 아닌 별개의 사건으로 소송비용을 사용하여도 되는지
 - 나. 제4항은 입주자등의 과반수동의라고 되어있고, 제2항은 입주자의 과반수 동의라고 되어 있는데 입주자인지 입주자등 인지 여부

**(답변)**

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 잡수입의 집행 및 회계처리에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제59조제2항에 따르면 입주자가 기여한 다음 각 호(제1호부터 제4호)의 사항은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하지만, 장기수선충당금을 활용한 공사와 관련한 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우 소송비용으로 사용할 수 있도록 정하였습니다.
- 이는 장기수선충당금을 활용한 공사의 경우 입주자(소유자)가 적립한 금원을 사용하는 것으로서 해당 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우에는 입주자(소유자)가 적립에 기여한 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있다는 취지이며, 이외 별개의 사건으로 소송비용을 사용하고자 할 경우에는 준칙 같은 조 제4항 제5호에 따른 입주자등(소유자 및 사용자)이 적립에 기여한 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있다는 취지입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 준칙 제59조제2항 규정은 입주자(소유자)가 기여한 사항에 대한 것으로서 사용자와는 해당사항이 없는 것으로 장기수선공사에 따른 소송비용을 사용하고자 할 경우 입주자(소유자) 과반수의 동의를 얻어 사용할 수 있다는 취지이며,
- 준칙 제59조제4항 규정은 입주자(소유자)와 사용자가 함께 적립에 기여한 사항에 대한 것으로서 위 소송비용을 제외한 제5호에 따른 소송비용을 사용하고자 할 경우 입주자등(소유자 및 사용자) 과반수의 동의를 얻은 경우에 사용할 수 있다는 취지입니다.

(질의요지)

- 가. 관리방법 변경과 관련 준칙 제26조제3항 단서조항에서 '반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다.' 규정 관련 입주자대표회의 동일한 기수(임기) 내 인지 입주자대표회의 구성기수와 관계없이 적용되는지 여부
- 나. 선거관리위원회 전원 해촉 후 새로 구성되는 선거관리위원 임기 관련 전임 선거관리위원회의 잔여기간으로 하여야 하는지, 새로운 기수(제6기)의 선거관리위원회로 보고 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하여야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안건제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있습니다.



- 준칙에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 관리방법 제안 반복적 제안 여부와 관련 입주자대표회의 구성 기수 적용에 대해 따로 정하는 사항이 없으나 위탁관리를 자치관리로 변경하는 제안인 경우라면 계약기간 동안 보장되어야 할 것으로 해당기간 내 의결함에도 반복적으로 제안되는 되는 경우라면 이에 해당될 것이라 판단되며,
- 또한 자치관리를 위탁관리로 변경하는 제안인 경우라면 해당 입주자대표회의 임기 내에서 의결함에도 반복적으로 제안되는 되는 경우라면 이에 해당될 것이라 판단됩니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 같은 법 시행령 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원들의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 준칙 제35조제1항에 따르면 선거관리위원 임기 및 자격상실 등에 대해 '위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 임기만료 30일전 제34조에 따른 위촉의 과정을 거쳐 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원들의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴 및 해촉된 위원들의 후임으로 위촉된 위원장 및 위원들의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 또한 선거관리위원 전원 해촉에 따른 임기부여에 대해 준칙에 따로 정하는 사항이 없어 그동안 전원 해촉에 대해서도 전임자의 잔여 임기로 해석해 오고 있었으나, 같은 법 시행령 제13조제1항 제1호에 따르면 동별 대표자 임기에 있어 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우 2년으로 개정됨에 따라 이를 준용하여 선거관리위원의 전원 해촉에 따른 임기 부여에 있어 위촉일로부터 2년으로 할 수 있는 것으로 해석하고 있으며, 향후 준칙을 보완할 예정입니다.
- 따라서 선거관리위원 전원해촉에 따른 공개 모집에 있어 임기를 2년으로 하여 임기를 부여 할 수 있을 것이나 현재는 의무적 사항이 아니므로 해당 단지 모집절차에 따라야 할 것으로 귀 구에서 사실확인 여부에 따라 판단함이 타당 할 것입니다.

(질의요지)

- 관리규약 제49조제3항 "가축(장애인 보조견을 제외한다)의 사육 또는 방송시설을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항" 에 있어
 - 공동주택관리법 및 공동주택 관리규약에서 정한 '가축의 사육'에 대한 유권 해석 요청

**(답변)**

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제10호에 따르면 '제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준'에 대해 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제2항 제4호에 따르면 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우 입주자등은 관리주체의 동의를 받도록 하고 있습니다.
- 이와 관련 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제49조 제3호에 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항에 대해서 그 절차(가목) 등을 정하고 있으며, 이는 위 법령에 따라 마련된 것으로 반드시 축산법 등을 적용하라는 것이 법령 취지는 아닐 것이라 판단됩니다.
- 아울러 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우, 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항이 가축 사육에 따른 소음인 경우라면 같은 법 제20조 층간소음의 방지 등의 규정을 적용할 수 있을 것임을 알려드리니 좀더 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고(같은 법 시행령 제21조) 주체인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

20-4. 관리비 등 관련**(질의요지)**

잡수입의 사용과 관련하여 진행된 투표에서 과반수 미달로 종결된 투표에 대해 재투표를 진행한 것이 문제가 있는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입(잡수입)의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제59조제4항 제5호에 정하고 있습니다.
- 준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한하여 잡수입으로 소송비용을 사용 할 수 있는 것으로 정하고 있습니다.
- 위 절차에 따라 진행하여 1차 부결되고, 다시 입주자대표회의 의결에 따라 2차 투표로 입주자등의 과반수 이상의 동의를 얻어 소송비용을 사용한 경우라면 가능할 것입니다.
- 다만, 2차 투표 진행에 있어 무기한으로 과반수이상 동의가 될 때까지 재투표를 진행하는 것은 준칙에 정한 취지에 부합하지 않을 것으로 판단되오니, 좀더 자세한 사항은 법률 전문가에게 관련 자료를 가지고 동의효력 등을 문의하시기 바랍니다.



(질의요지)

관리규약에 승강기 사용료, 주차장 이용료, 주민공동시설 사용료를 각각 예금통장으로 관리하도록 한 것을 입주자대표회의 의결로 하나의 이익잉여금으로 처분하고 하나의 통장으로 관리해도 되는지 여부

(답변)

- 잡수입의 집행 및 회계처리와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제59조에 정하고 있습니다.
- 준칙 제59조제4항에 따르면 예비비와 관리비 차감 적립 비율에 대해 따로 정하고 있지 않고, 예비비 사용 등을 포함하여 우선사용 항목(제1호부터 제12호까지)으로 분류하고 있으며, 우선사용 후 나머지 금액(당기 순이익)에 대해 결산 시 입주자대표회의 승인을 받아 다음연도 회계연도 기간 중에 관리비 절감을 위해 전액 공용 관리비에서 차감하도록 정하고 있습니다.
- 질의 통장관리 및 잡수입처리에 있어 준칙과 다르게 정한 취지를 알 수 없으나, 귀 관리규약에 따르면 각 각 통장으로 관리하도록 정하고 있으므로 입주자대표회의에서 1개 통장으로 관리하도록 의결할 경우 관리규약을 위반한 것으로 볼 수 있을 것입니다.
- 또한 승강기 사용료, 주차장 이용료, 주민공동시설 사용료의 적립금을 관리비로 차감할 경우 해당 항목으로만 차감토록 정함은 각 각 차감하고 남은 금액이 있는 경우 이에 따른 처리가 어려울 것이므로 적합하게 개정함이 타당하다 판단됩니다.

(질의요지)

잡수입 결산처분에 있어 전기에 차감한 적립금(이익잉여금 이입액)이 남아 있는 경우 처분 관련

(답변)

- 잡수입의 집행 및 회계처리와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 귀 관리규약 제59조 제4항에 따르면 우선사용 항목(제1호부터 제11호까지)의 경우, 우선사용 후 나머지 금액(당기 순이익)에 대해 결산 시 입주자대표회의 승인을 받아 다음연도 회계연도 기간 중에 관리비 절감을 위해 공용 관리비에서 차감하도록 정하고 있습니다.
- 따라서 차감적립금이 남아 있으면 안 될 것이므로 질의와 같이 이익잉여금 이입액이 전기에 처분한 차감적립금으로 남아 있는 경우라면 전기 이월 미처분 이익잉여금으로 회계처리 하여 금년 당기 순이익과 합산하여 전액 공용관리비에서 차감처리 함이 타당할 것이라 판단됩니다.



20-5. 주택관리업자 및 사업자선정 등 관련

(질의요지)

- 가. 각 각의 업체(의류, 신발과 고철, 파지 등)를 300만원 이하로 계약기간을 6개월 계약해
오다 한 업체를 평가하여 전 품목 2년으로 수의계약 것에 대한 유효 여부
나. 수의계약 절차상 입주자들에게 공지하여 10분의 1 이의신청 접수 여부 확인 요청

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제23제1항 제1호 나목에 따르면 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대)에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따르도록 하고 있고,
- 국토교통부 고시 '주택관리업자 및 사업자선정 지침(2018-614호)' 별표2 제6호에 따르면 공사 및 용역 금액이 300만원(부가세 제외) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약이 가능하며, 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없도록 하고 있습니다.
- 또한 동 지침 별표2 제9호에 따르면 계약기간이 만료되는 기존 사업자로서(공사 사업자는 제외한다) 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 같은 법 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가능합니다.
- 따라서, 동일한 목적을 달성하기 위한 용역(재활용 업체)에 있어 300만원 이하로 수의계약을 하기 위해 시기 등을 6개월로 나누어 수의계약 함은 타당하지 않은 것이며, 계약품목 변경 계약체결 유효 여부에 대해서는 수의계약 절차에서 정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 아울러 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 수의계약을 하기 위해서는 관리규약에 정해진 절차에 따라야 할 것으로 해당단지 관리규약에 기존 사업자 사업수행 평가서를 공개하고, 입주자들의 이의신청을 접수하도록 정하고 있는지 여부에 따라 위반 여부를 판단해야 할 것으로 확인 요청에 대해서는 같은 법 제93조제1항에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구로 문의하시기 바랍니다.

(질의요지)

입주자대표회의 임원(회장, 감사)이 임기 중에 있는 경우 임원 또는 배우자가 아파트 관리업무에 수반되는 각종 수의계약 시 상대 계약 당사자로서 가능한지 여부 및 저촉 법령 관련

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제18조제1항 제6호 및 제26조제1항 제5호에 따르면



- 주택관리업자가 입찰공고일 현재 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다.)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자에 해당하는 경우에는 경쟁입찰(수의계약 포함)에 참가할 수 없고,
- 공사 및 용역 사업자가 입찰공고일 현재 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다.), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자에 해당하는 경우는 경쟁입찰(수의계약 포함)에 참가할 수 없도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 관리규약준칙 제44조의3제1항에 따라 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 교체를 요구한 사항에서 동 업자의 입찰참가를 제한하려면 입주자대표회의 사전 의결이 필요한지 여부
- 나. 위와 같이 의결해야 한다면 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우 어떤 절차를 거쳐야 하는지
- 다. 새로운 주택관리업자와 위탁계약 체결 시에 입주자대표회장이 결원된 경우 그 직무를 대행하는 이사가 1명 이어서 해당 이사도 사퇴할 경우 계약주체는 누구인지
- 라. 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하는 경우에 회장 등 일부 구성원이 주택관리업자 선정을 거부하거나 모두 사퇴하고 1명 내지 2명의 동별 대표자만 남은 경우 새로운 주택관리업자를 선정할 수 있는지 여부
- 마. 위 라항의 경우 관리주체나 관리사무소장이 관련업무 지원을 기피하거나 거부 또는 부득이한 사유로 지원할 수 없는 경우 외부 전문가에게 위임해도 되는지와 위임 주체가 누구인지
- 바. 준칙 제44조의6제1항에 따른 평가위원 구성과 관련하여 입주자대표회의, 동별 대표자, 관리주체, 관리사무소장, 입주자등 중 구성 권한이 없는 주체는 누구인지
- 사. 입주자대표회의, 관리주체, 관리사무소장이 평가위원을 구성하지 아니하거나 그 구성을 방해하는 경우 해결방안
- 아. 입주자등이 아닌 외부 전문가를 평가위원으로 참여 시키는 경우 입주자등은 필히 5명 이상이어야 하는지 여부

(답변)

- 질의 가), 나)에 대하여
 - 「공동주택관리법」 제7조제2항에 따르면 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 되어 있습니다.



○ 질의 다)에 대하여

- 주택관리업자 선정 계약주체에 있어 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) (이하 고시라 한다.) 별표7 및 제21조제1항에 따라 계약자는 입주자대표회의(회장)로 정하고 있으므로 입주자대표회의 구성원 중 직무대행도 없는 경우라면 계약주체가 없다 할 것입니다.

○ 질의 라)에 대하여

- 고시 제4조제6항에 의거 입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하여 입찰과 관련된 중요사항을 결정할 수 없는 경우에는 관리규약으로 정한 구체적인 절차와 방법에 따르도록 하고 있으므로 귀 아파트의 규약을 참고하시기 바랍니다.

○ 질의 마), 사)에 대하여

- 공동주택 관련 법령 및 관리규약을 위반하는 경우에는 같은 법 제93조제1항에 따라 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구에서 시정 등 필요한 조치가 가능할 것이며, 외부 전문가의 위임에 대하여는 법령 등에서 정하고 있지 않아 근거가 없음을 알려드립니다.

○ 질의 바)에 대하여

- 평가위원 구성 주체에 있어 고시 제13조1항 제1호에 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원이 평가위원이 되는 것이며 (입주자 대표회의에서 입주자 등 중에서 선정 추가 할 수 있음), 제2호에 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)을 총 5명이상 구성해야 합니다.

○ 질의 아)에 대하여

- 평가위원에 있어 외부 전문가 참여는 고시 등에 정해져 있지 않으며, 평가위원으로 선정된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 유효한 것으로 인정함(고시 제13조제2항)을 알려드립니다.

(질의요지)

입주민의 의견청취 절차 과정이 없이 주택관리업자 재계약을 수의계약 한 경우의 적법성 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2018-614호) 별표2 제8호에 따르면 '영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우' 수의계약이 가능하며,



- 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제44조제1항에 따르면 '입주자대표회의가 영 제5조제2항 제2호 가목에 따라 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정 하고자 하는 경우에는 계약만료 60일전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고, 제1호부터 제8호까지의 사항을 10일 이상 홈페이지 및 게시판에 공개하고 별지 제10호 서식을 각 세대에 통지하여 입주자등의 의견을 청취하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 해당 내용이 준칙과 동일한 경우라면 위 절차에 따라 공개하고 별지 제10호 서식을 각 세대에 통지하여 입주자등의 의견을 청취해야 할 것으로 이를 따르지 않고 재계약함은 타당하지 않을 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

○ 관리규약 정원 12명 중 7명으로 구성 운영 중

- 가. 주택관리업자 및 청소용역업체 계약체결에 있어 입주자대표회의 의결로 불가함에 따라 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서 징구함이 타당한 것인지 여부
- 나. 수목소독 업체 및 승강기유지관리 업체의 계약 만료로 기존 업체와 재계약하기로 입주자대표회의에서 의결 하고, 계약 체결에 있어 의결 정족수 미달로 의결 불가하다 하여 입주자등으로부터 동의서 징구함이 타당한 것인지 여부
- 다. 입주자등의 동의를 받아 입주자대표회의 의결을 대체하는 행위가 타당한 것인지 여부
- 라. 의결 정족수 미달로 대표회의 의결 자체가 불가능 할 경우 모든 업무를 중단할 수 없을 것인바 할 수 있는 행위와 할 수 없는 행위 등 방법 등 관련

(답변)

○ 질의 가, 다와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제14제2항 및 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제27조에 따르면 계약체결에 대해 입주자대표회의 의결사항으로 정하고 있지 않으며,
- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제21조 및 제29조에 따르면 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자(관리주체)가 낙찰자로 선정된 주택관리업자(청소용역업체)와 체결하도록 하고 있고, 감사가 참관할 수 있도록 정하고 있으며, 계약은 입찰 정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약하도록 하고 있습니다.
- 따라서 계약체결에 있어 따로 입주자대표회의 의결이 필요치 않을 것이며, 이를 해결하고자 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서를 징구함은 바람직하지 않을 것이라 판단됩니다.



○ 질의 나와 관련하여

- 기존사업자 재계약과 관련하여 준칙 제44조의2제1항에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자(수목소독 및 승강기유지관리 업체)와 재계약 하려면 관리주체가 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가 점수가 80점 이상을 받은 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하고 게시기간 중에 이의신청을 접수하도록 하고 있습니다.
- 또한 제3항에 따르면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에 한하여 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일하여 위 절차에 따라 입주자대표회의에서 재계약하기로 의결한 경우라면 이 또한 계약체결에 있어 따로 입주자대표회의의 의결이 필요치 않을 것이며, 이를 해결하고자 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서를 징구함은 바람직하지 않을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 라와 관련하여

- 입주자대표회의 의결에 있어 같은 법 시행령 제14조제1항에 따르면 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제4조제3항에 따르면 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 그 구성원으로 하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트의 경우 입주자대표회의의 구성원이 관리규약에 12명 중 7명이 구성되어 회의 시 전원이 참석하고 전원이 찬성해야 의결이 가능한 것으로 의결이 불가능한 것은 아니므로 할 수 있는(없는) 일에 대해 답변 드리기가 어려우며, 다만 원활한 의결을 위해 선출되지 않은 선거구에서 1명을 더 선출 하여 8명 된다면 이는 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 경우 이므로 8명의 과반수인 5명으로 의결이 가능할 것이니 조속히 추가로 선출하여 운영함이 바람직 할 것입니다.

(질의요지)

발주처에서 제한경쟁입찰시 사업실적을 제한할 경우 3년간 계약목적물과 같은 종류의 실적으로 제한한다 라고 되어 있는데 외벽 균열보수 및 재도장공사를 실시할 경우에는 어떤 공사를 같은 종류의 사업실적으로 봐야 하는지 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 제1호 나목에 따르면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 '사업실적, 기술능력, 자본금'의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하도록 하고 있고, 계약목적물 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 안된다 라고 되어있습니다.



- 또한 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰을 통해 사업실적 제한을 할 수 있도록 규정한 취지는, 해당 업종의 많은 사업자 가운데 '발주내용을 수행할만한 경험치가 있는가'를 걸러낼 수 있도록 하기 위함이며, 발주처인 공동주택에서 제한경쟁입찰로 사업실적을 제한하고자 하는 경우에는 발주내용과 동일한 공종, 비슷한 규모를 기준으로 한 '사업실적 건수'로 제한을 하면 될 것입니다.
- 따라서 질의의 공사가 「공동주택관리법 시행규칙」 제9조 별표1에 따른 외부 수성페인트 칠(도장공사)공사로서 이를 위한 외벽 균열보수 공사가 일부 포함 된 경우라면 주된 공사인 도장공사 실적으로 제한함이 바람직할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 가. 입주자대표회의에서 3개 업체 견적서를 입수하여 최저업체에 110만원으로 결정하였는데, 관리주체가 타 업체로부터 100만원의 견적서를 입수하여 A업체에게 공사가격을 110만원에서 100만원으로 조정을 요청할 경우 입주자대표회의의 고유권한을 침해하는 행위인지 및 관리주체가 해당 공사를 위한 '집행'의 일부분에 속하는지 여부
- 나. 관리주체가 A업체 110만원으로 업체 선정 및 공사 집행을 하려고 하는 데 입주자대표회의에서 A업체를 불러서 100만원으로 가격인하를 요구하면 입주자대표회의의 이러한 행동은 관리주체의 권리와 책임에 대한 월권행위인지 아니면 입주자들의 경제적 이익을 위한 정당한 입주자대표회의의 행동인지 여부

(답변)

- 질의 가, 나에 대하여
 - 질의 내용이 모호하나 내용으로 보아 수의계약으로 업체를 선정하는 것으로 이해되는 바, 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2018-614호) 제4조제5항에 따르면 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치도록 되어 있고,
 - 또한 동 지침 별표2 제6호에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가세 제외) 이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약이 가능 합니다.
 - 따라서 입주자대표회의에서 수의계약 전에 의결한 대로 집행하고 선정하여 계약함이 원칙일 것입니다.
 - 다만 공사금액 조정에 대한 권한 침해 및 월권행위 여부는 해당 사업자 선정 주체(입주자대표회의 또는 관리주체)가 이를 어떻게 받아들일지 여부에 따라야 할 것이라 판단되며, 공동주택 관련 법령으로 판단하기에는 어려움이 있음을 양해하여 주시기 바랍니다.

**(질의요지)**

- 가. 일반 용역사업자 선정과 관련하여 계약서 작성에 있어 관리소장이 계약서에 날인을 하기 전에 반드시 동 대표 회장에게 사전 보고 의무가 있는지요.
- 나. 장기수선충담금 사용 및 전기안전관리의 경우 공사계약서의 계약자가 입주자 대표회의 대표인지 아니면 관리사무소장 인지 여부
- 다. 대표회의를 화요일에서 수요일로 하루 연기하고, 또 회의시간을 오후 6시 30분에서 오후 7시로 연기 할 경우 입주자대표회의 의결 사항인지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제21조 및 제29조에 따르면 계약체결은 입주자대표회의를 대표하는 자(관리주체)가 낙찰자로 선정된 업체와 체결하도록 하고 있고, 감사가 참관할 수 있도록 정하고 있으며, 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약하도록 하고 있습니다.
- 아울러 동 지침 별표7 제1호 주택관리업자 및 제2호 가목 하자보수 보증금 사용 공사 및 장기수선공사와 나목 용역 전기안전관리 업체 선정에 있어 계약자는 입주자대표회의로 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 업체와 계약을 체결하도록 하고 있으며,
- 또한 동 지침 별표7 제2호 나목 전기안전관리를 제외한 용역과 물품 구매, 매각 그리고 잡수입 업체 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 업체와 체결하도록 하고 있습니다.
- 따라서 동 지침에서는 계약서 작성에 있어 관리소장이 입주자대표회의 회장에게 사전 보고 의무 등에 대해 따로 정함이 없고, 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 관리주체가 계약(감사 입회 통지)하면 될 것이라 판단되며, 장기수선충담금 사용 및 전기안전관리의 경우 계약자는 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 업체와 체결(감사 입회 통지)해야 할 것입니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 입주자대표회의 회의소집 절차에 대해 귀 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제25조제1항에 따르면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 등을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택단지 내에 구축된 경우에 한한다. 이하 같다)등에 공개토록하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약이 위 준칙과 동일한 경우라면 회의소집은 회장이 하도록 하고 있으므로 일시 및 시간변경에 대해 따로 입주자대표회의 의결이 필요치 않을 것이나, 5일전에 이를 알려야 할 것이라 판단됩니다.



(질의요지)

기존 사업자인 경비, 청소용역사업자를 재계약 하는 경우 사전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입찰종류와 방법을 입주자대표회의 의결을 거치는 것인지 아니면 관리주체가 계약만으로 45일전에 사업수행실적을 평가하여 80점 이상을 받은 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 전체 입주자들의 10분의 1 미만인 경우에 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 하는 것인지 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표2 제9호에 따르면 '계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우' 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있습니다.
- 이에 기존 사업자의 재계약에 관한 절차를 관리규약에 정함에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제44조의2제1항에 관리주체가 지침 [별표2]제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자(지침[별표7]의 사업자로서 공사업자는 제외함)와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자들의 이의신청을 접수하도록 하였고,
- 준칙 동조제3항에 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자들의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상 이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제43조의 방법에 따라 경쟁입찰을 실시하도록 정하였습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 기존 사업자 재계약에 있어 사전 입주자대표회의 의결에 대해서는 정하고 있지 않으며, 관리주체에서 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 이의신청이 전체 입주자들의 10분의 1 미만인 경우에 입주자대표회의의 의결을 받도록 하고 있습니다.

**(질의요지)**

- 가. 관리규약 용역사업자 적격심사 세부 배점표에 있어 업무실적이 3건이하 6점, 4-5건 7점, 8-9건 9점, 10건이상 10점 인 경우 '아파트 1500세대 이상 10개 단지 이상 관리실적서' 제출 요구가 가능한지 여부
- 나. 관리규약 용역사업자 적격심사 세부 배점표 비고 5호 관련 업무실적 증명서 등 제출에 있어 인감증명서 없이 거래확인서 제출만으로 가능한지 여부
- 다. 적격심사제에 따른 낙찰방법에 있어 동일점수인 경우 입찰가격이 낮은 업체로 제시하고 있음에도 입찰가의 항목별 산출 내역서 작성 제시 요구 가능 여부
- 라. 입찰가의 산출 내역서의 산재보험요율 1.513% 제시하고, 제출서류로 2020년 고용산재요율표 요구하고, 계약시는 낙찰업체 요율적용 하되 요율이 높은 경우 제시된 요율 적용토록 함이 가능한지 여부
- 마. 항목별 산출내역서 제시하고 제시조건과 다르게 제출한 경우 자격 박탈하고 평가 배점에 불이익 받도록 하는 등 가능 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 업무실적은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'(이하 '지침'이라 한다.)에서 적격심사제의 평가항목으로 적용이 되며, 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(10건 이상은 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고하여 제한경쟁입찰의 업무실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.
- 따라서 첨부된 적격심사 세부배점표에 따르면 업무실적이 3건이하도 점수를 부여하도록 하고 있으므로 '아파트 1,500세대이상 10개 단지이상 관리실적서' 만을 제출하도록 요구함은 타당하지 않으며, 10개 단지 이하로 제출한 경우에도 해당 점수를 부여해야 할 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 지침 [별표6]의 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 비고 5호에 따르면 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명서를 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의 내용이 불분명하나 거래사실 확인서를 관리주체가 필요하여 요구하는 경우라면 인감증명서(법인 또는 개인)를 첨부하도록 해야 할 것입니다.

○ 질의 다, 라, 마와 관련하여

- 지침 제24조제1항 제8호에 따르면 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰관련 유의사항은 입찰공고 내용에 명시하도록 규정되어 있고, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행



하여야 하며, 동 지침 제7조제3항에 따르면 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하도록 정하고 있습니다.

- 따라서 입찰가격 산출방법 및 기준 등은 입찰자 등의 혼란 및 분쟁 방지 등을 위해 항목별 산출내역 작성에 있어 구체적이며 분명하게 명시하여야 할 것이니 항목별 산출내역서 작성 기준을 제시 요구함은 가능하다 판단됩니다.
 - 또한 산재보험요율 1.513% 제시 등에 있어 산재보험의 요율 적용 등은 지침에서 규정하는 사항이 아니므로 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 등을 소관하는 고용노동부로 문의하실 사항으로 판단되며,
 - 지침 제29조제2항에 의거 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 하며, 상이하게 체결하는 것은 지침에 적합하지 않은 것이니 참고하시기 바랍니다.
 - 아울러 항목별 산출내역서 제시조건과 다르게 제출한 경우에 있어 입찰공고에 제시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 함으로 지침 [별표3]에서 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰은 무효로 한다 라고 규정하고 있음을 알려드립니다.
- 개별 사안이 지침에 적합한지 여부는 구체적인 사실관계 확인 및 조사가 필요한 것으로 판단되며, 이와 관련 자세한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 있는 해당 자치구에 문의하시기 바랍니다.

(질의요지)

입주자 등의 과반수 서면 동의를 받아 주택관리업자 또는 용역사업자의 입찰 참가를 제한하는 경우 통지 절차 등 관련

(답변)

- 입찰 참가 제한에 있어 「공동주택관리법」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제3항, 제25조제3항에 따르면 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 입주자등 과반수 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한 하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 하고 있으며,
- 또한 같은 법 시행령 제25조제4항에 따르면 기존 사업자(용역 사업자만 해당)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 하고 있습니다.



- 이와 관련 기존 주택관리업자 및 용역사업자 입찰참가 제한에 있어 입주자등의 과반수가 서면동의로 요청한 경우 기존 사업자에게 통지하는 절차에 대해 법령 등에서 따로 정하는 내용이 없습니다.
- 다만 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 하고 있으므로 배제 사실을 기존사업자에 통지(분쟁방지를 위해 입증 필요) 하거나, 통지가 되지 않을 경우 입찰공고 내용에 기존 사업자 배제 사항을 명기 하더라도 문제가 되지 않을 것이라 판단되며, 이외에도 해당업체가 입찰에 참여한 경우 배제하면 될 것입니다.

(질의요지)

준칙의 별지 제11-2호서식 <용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표> 사업계획의 적합성 항목의 평가기준을 우수10%, 양호20%, 보통40%, 미흡20%, 부족10%로 되어있는데 7개 업체가 입찰에 참여하였을 경우 구체적 평가방법(소수점 처리방법 등)

(답변)

- 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점 방법 등과 관련하여 '주택관리업자 및 사업자선정지침'(제2018-614호)(이하 '지침'이라 한다.) 및 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.)등에 5개 업체 초과 참여하는 경우 사업제안서의 백분율에 따른 구체적인 배점부여 방법에 대해서는 따로 정하고 있지 않습니다.
- 아울러 적격심사제 운영에 있어 지침 제13조제3항에 따르면 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하도록 하고 있습니다.
- 따라서 해당 입찰에 7개 업체가 참여한 경우라면 적격심사제 평가위원(최소 5명이상)들이 개찰전에 백분율 계산에 따른 배점부여 방법을 결정하고 회의록에 명기한 후 그에 따라 각 위원들 마다 해당업체에 점수를 부여함이 합리적일 것입니다.
- 참고적으로 배점부여에 있어 예를 들어 7개 업체인 경우라면 우수 10%(0.7)를 1개 업체, 양호 20%(1.4) 1개 업체, 보통 40%(2.8) 2개 업체, 미흡 20%(1.4) 1개 업체, 부족 10%(0.7) 1개 업체로 하는 등 소수점 절상, 절하에 대해 평가위원(최소 5명이상)들이 결정하면 될 것입니다.



20-6. 장기수선계획 등 관련

(질의요지)

장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 임의 변경하여 입찰 공고한 관리주체의 「공동주택관리법」 제63조제2항 위반 여부

(답변)

- 장기수선충당금 사용계획서와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항 제5호에 따르면 수선공사의 범위 및 예정 공사금액 등의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 하고 있으며,
- 또한 같은 법 제63조제1항 제5호에 관리규약으로 정한 사항의 집행에 대해 관리주체의 업무로 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 함) 제58조제2항에 동 사용계획서를 관리주체가 작성하고, 입찰공고 이전에 입주자대표회의 의결을 거치도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 관리주체는 장기수선계획서 수선주기에 따라 해당 공사 시 장기수선충당금 사용계획서를 관리규약에 정한 서식에 따라 작성하고, 입찰공고 이전에 입주자대표회의 의결을 거쳐야 할 것이며, 이를 위반한 경우에는 같은 법 제63조제2항 등을 적용할 수 있을 것이나,
- 질의와 같이 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 임의 변경하여 입찰 공고한 사항으로 같은 법 제63조제2항을 적용하여 관리주체를 조치함에는 무리가 있으리라 판단됩니다.
- 참고로 같은 법 시행령 제25조제1항 제3호 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표7 비고1에 따르면 도색공사는 장기수선충당금을 사용하는 공사로 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 것으로 도색공사 규모(범위)에 대해서는 입주자대표회의에서 결정해야 할 것입니다.

(질의요지)

- 가. 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위 임의 변경하여 입찰 공고한 것을 관리규약에 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 관리주체의 업무로 정한 경우 「공동주택관리법」 제63조제2항 적용 위반 여부
- 나. 도색공사 범위에 대해 입주자대표회의 의결 받지 않고 임의로 입찰 공고한 입주자대표회의 과태료 조치 여부

**(답변)**

- 장기수선충당금 사용 공사와 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자 대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 조정된 장기수선계획에 따라 해당시설을 교체하거나 보수하도록 하고 있고,
- 전면 도색공사에 있어 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않거나 교체 범위 변경 등이 필요한 경우 같은 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하고 조정된 장기수선계획에 따라야 할 것입니다.
- 또한 같은 법 제63조제1항 제5호에 관리규약으로 정한 사항의 집행에 대해 관리주체의 업무로 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 함) 제47조제1항 제1호에 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 관리주체의 업무로 정하고 있습니다.
- 이와 관련 귀 아파트 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 관리주체 또는 입주자대표회의가 임의변경 하여 입찰 공고한 경우라면 이는 귀 관리규약 제47조제1항 제1호가 아닌 장기수선계획 미조정에 따른 같은 법 제29조제2항 및 제3항을 적용해야 할 것입니다.
- 아울러 도색공사 범위에 대해 입주자대표회의 의결 받지 않고 임의로 입찰 공고한 사항과 관련하여 도색공사 범위에 대한 임의변경 과정 등 전반적인 사항을 사실 확인하고, 위반 여부를 판단해야 할 것으로 이에 대해 같은 법 제93조제1항에 따라 관련 자료를 가지고 관리·감독 및 조치권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

장기수선계획에 따른 공사 중 일부 공사를 먼저하고, 나머지 공사를 장기수선계획 수시조정하여 시행하지 않음은 「공동주택관리법」 제29조제2항 위반임에도 공무원이 공동주택 관리·감독 거부에 따른 조치 관련

(답변)

- 질의 내용인 장기수선계획에 따른 공사(건물 내·외부 도색공사) 중 일부공사를 먼저하고, 나머지 공사를 장기수선계획 수시조정 후 시행하지 않은 경우 과태료 대상 여부에 대해 민원인과의 이견이 있어 이에 대해 부평구청에서 2019. 8. 20. 우리 시로 국토교통부에 질의서 진달 요청에 따라 2019.8. 24. 진달하고, 답변[주택건설공급과-7184(2019. 8.31)]받은 내용입니다.
- 국토교통부 관원질의 답변 결과에 따르면 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 할“작위의무 이행여부”에 관해서 해당 “장기수선공사를 계획한 연도를 기준”으로 판단하도록 하고 있고, 「공동주택관리법」 제102조제2항제4호에 따른 과태료는



“장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 할 작위의무를 이행하지 않는 행위”를 할 경우 부과 할 수 있는 것으로 해석하고 있습니다.

- 아울러 계획기간 내 수시조정 한 경우라면 '장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 할 작위의무'를 이행하지 않았다고 보기에는 어려울 것으로 과태료부과는 어려울 것으로 판단하고 있습니다.
- 따라서 해당 자치구에서 입주자대표회의가 시행하지 않은 사항에 대해 사실 확인한 결과 위 답변 결과에 따라 과태료 대상 여부를 판단한 것이라면 일방적으로 판단한 것으로 보이지 않으며, 담당 공무원의 공동주택 관리·감독 거부에 대하여는 거부하는 사유를 가지고 해당 자치구 감사관실로 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 2017년도 장기수선계획상에 2020년에 실시하기로 한 CCTV 교체공사가 2017년도에 시행되었고 2017년~2019년까지 계획된 공사는 대부분 미 시행 관련 질의
- 나. 입주자대표회의 의결 없이 일부 장기수선충당금 사용 및 2017년 장기수선계획 총론에 명시된 공사 외 공사시행 관련 질의
- 다. 입주자대표회의에서 의결되지 않은 금액을 소장과 회장의 도장으로 집행 시 위법여부, 그리고 위 질의한 사항과 관련 확인할 수 있는 서류 질의

(답변)

- 위 질의 가항과 관련,
 - 장기수선계획상의 수선 주기가 도래하기 전 공사 시행 및 도래하였으나 수선되지 않은 경우와 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다 정기검토 시 해당 공동주택의 장기수선계획을 면밀히 검토하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것이며, 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않거나, 계획된 공사 시기보다 미리 공사를 시행하고자 할 경우 같은 법 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것입니다.
- 위 질의 나항과 관련,
 - 장기수선충당금 사용 의결 및 총론에 따른 공사와 관련하여 같은 법 시행령 제31조제4항에 따르면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 규정하고 있으므로 입주자대표회의의 의결 없이 사용할 수 없을 것이며,



- 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용해야 하나, 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하는 것은 가능합니다.

○ 위 질의 다항과 관련,

- 의결되지 않은 금액 집행 내용이 구체적이지 않아 답변이 어려우나 결재 절차 등에 대해 공동주택 관련 법령 등에서 정하는 내용은 없고, 같은 법 시행령 제26조에 따르면 의무관리 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인받도록 하고 있으며, 승인받은 예산에 따라 집행하는 것이라면 따로 입주자대표회의의 의결을 받지 않아도 되리라 판단됩니다.
- 장기수선충당금 사용 등 서류확인 방법은 우리 시 관리규약준칙 제58조제1항 및 제2항에 따르면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행 및 잔액을 별지 제6호서식에 따라 작성하여 공개하도록 하고 있고, 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 별지 제14호 서식에 따라 작성하여 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 받도록 하고 있으니 귀 관리규약이 준칙과 동일한 경우라면 이를 확인하시기 바랍니다.
- 참고로 자금지출 등 관련 자료확인 은 공동주택 관리 회계처리기준 제28조에 따르면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 하고 있으니 해당 아파트 감사와 상의해 보시기 바랍니다.

(질의요지)

공동주택에서 단순히 카메라 위치, 바닥 센서, 인터폰의 위치를 교환하는 공사 관련 장기수선충당금 또는 수선유지비 사용 여부

(답변)

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것으로(「공동주택관리법」 제29조제1항) 수립기준은 같은 법 시행규칙 별표1과 같으며, 별표1의 '장기수선계획의 수립기준'에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것입니다.



- 또한, 영상정보처리기기(CCTV 포함) 교체는 같은 법 시행규칙 별표1 수립기준의 공사 항목으로 장기수선계획에 반영하여 이 계획에 따라 장기수선충당금으로 설치(교체)를 해야 하며, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없습니다.
- 따라서 귀 장기수선계획서 상 영상정보처리기기의 교체가 아니거나 부분 수선에 대해서도 정하고 있지 않은 경우로 단순히 카메라 위치, 바닥센서, 인터폰의 위치를 교환하는 비용에 대해서는 ‘수선유지비’로 사용하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.
- 다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적이니 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 내부 전면 도색공사를 입주자 동의 절차 없이 1-9동은 일부, 10-11동은 전체 도색공사로 입찰공고 가능 여부
- 나. 수선주기 6년에서 1-9동 나머지 공사의 경우 수선주기를 차기 수선년도까지 조정한 장기수선계획 수립 가능여부
- 다. 최종 수선년도 2012년을 2013년으로 조정할 경우 수선예정년도를 2019년에서 2020년으로 조정하지 않고 2019년도에 전면 도색공사 시행기로 하고 다음 수선주기를 1년 연장하는 것으로 장기수선계획 수립 가능 여부
- 라. 1-11동 전면 도색공사를 구분(1-9동 일부, 10-11동 전면)공사에 따른 수선예정금액 조정절차 없이 구분공사 가능여부

(답변)

- 질의 가 입찰공고와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항 제10호에 따르면 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분 보수·교체 및 개량에 대해 입주자대표회의의 결사항으로 정하고 있고, 입찰공고 내용은 주택관리업자 및 사업자선정 지침(2018-614) 제24조제1항 제1호 따르면 입주자대표회의가 사업내용, 규모, 면적 등에 대해 입찰공고 하도록 하고 있으므로 입주자 동의 여부로 동 지침을 적용할 수 없습니다.(건축계획과-1436(2019.8.28.) 및 -887(2020.1.15.)호 답변내용 참조)
- 질의 나, 다 장기수선계획 조정과 관련하여 귀하께서 2019.7.24. 우리 시로 질의하신 민원내용과 동일한 취지의 사항으로 건축계획과-12220(2019.7.26.)호 답변으로 같음하고자 하니 이를 참조하시기 바랍니다.
- 질의 라 수선예정금액 조정과 관련하여 장기수선계획 수립 시 공사항목별 적립액을 기준으로 전체 장기수선충당금을 산정하는 점을 고려할 때 수선예정 금액이 항목별 수선비용보다 과다하게 산출될 경우 수선계획을 조정한 후 집행하도록 해석하고 있으나, 과소한 경우에는 조정하도록 해석하고 있지 않습니다.(국토교통부 2017년 장기수선계획 실무 가이드라인 참조)



- 아울러 반복 및 중복 민원의 처리에 있어 「민원 처리에 관한 법률」 제23조에 따르면 동일한 내용의 민원을 정당한 사유 없이 3회 이상 반복하여 제출한 경우에는 2회 이상 그 처리 결과를 통지하고 그 후에 접수되는 민원에 대하여는 종결 처리할 수 있으니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 인천시(건축계획과)에서 해당 내용에 대해 국토교통부에 관원질의 하고, 그 답변결과에 따라 그대로 인용하고 있는 ○○구청에 원인제공 하였음으로 직접 답변 요망
 나. 장기수선계획에 따른 전체 도장공사에 있어 일부 공사를 먼저 시행하고, 나머지 공사를 수시 조정하여 시행하지 않을 경우 「공동주택관리법」 제29조 위반 여부

(답변)

- 질의 가, 나와 관련하여
 - 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따라 지방자치단체의 장은 법령해석기관에 법령해석을 요청하려면 그 법령 소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 회신을 받도록 하고 있습니다.
 - 귀하께서 제기하신 국토교통부 주택건설공급과-7164(2019.8.31)호 답변은 ○○구에서 직접 국토교통부에 진달할 수 없으므로 우리 시에 질의서(○○구 건축과-32172)를 접수함에 따라 우리시에서는 국토교통부에 진달하였고, 그 후 회신 결과를 ○○구에 통보한 것이니 오해 없으시기 바랍니다.
 - 또한 장기수선계획 질의 민원은 귀하께서 2020.2.5. 우리 시로 질의하신 민원내용과 동일한 취지의 사항으로 건축계획과-2538(2020.2.10.)호 답변으로 갈음하고자 하니 참조하여 주시기 바랍니다.
- 아울러 해당 민원은 반복 및 중복 민원으로 「민원 처리에 관한 법률」 제23조에 따라 동일한 내용의 민원을 정당한 사유 없이 3회 이상 반복하여 제출한 경우로 2회 이상 그 처리 결과를 통지하였으므로 이후에 접수되는 민원에 대하여는 종결 처리하고자 함을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 공동주택에서 관리규약 제정 시 제1항 제1호부터 제6호까지를 다음과 같이 한 경우
 - 2010~2019년까지(5%), 2020~2029년까지(10%), 2030~2039년까지(15%),
 - 2040~2049년까지(20%), 2050~2059년까지(25%), 2060~2069년까지(25%)
 가. 장기수선충당금 적립기간은 명시되지 않았다고 보는 것이 옳은지 여부
 나. 장기수선충당금 적립기간은 2010년부터 2069년까지 60년 인지 여부
 다. 장기수선계획수립 시 계획기간과 장기수선충당금 적립기간은 일치하여야 한다고 답변을 주신바 있는데, 이 같은 경우 장기수선계획서의 계획기간은 장기수선충당금 적립기간인 60년으로 맞추는 것이 옳다는 것인지 여부



(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 장기수선충당금의 징수·적립은 「공동주택관리법」 제29조에 따라 수립된 장기수선계획에 근거하여야 하며, 그 적립요율은 같은 법 제30조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 단지에서 장기수선충당금 징수·적립기간을 질의와 같이 각 년차별 적립요율의 계획기간(10년)을 정하고 있고, 2069년까지로 정하였다면 장기수선충당금 징수 및 적립기간을 60년으로 정했다 할 수 있을 것입니다.
- 참고로 장기수선충당금 산정방법에 있어 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우 세대별 월간 적립단가(㎡) 산출방법은 다음과 같습니다.

$$\text{월간세대별장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의수선비총액} \times \text{연차별적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{연차별적립요율의계획기간(년)}} \times \text{세대당주택공급면적}$$

○ 질의 다와 관련하여

- 또한 귀 단지 장기수선계획을 알 수 없어 답변이 명확치 않으나 귀 장기수선계획서에 총 계획기간을 정하고 있고, 그 기간과 관리규약 각 호 년차별 총 계획기간(60년)이 다른 경우라면 동일하게 해야 함이 타당할 것이라는 의미입니다.
- 이와 관련 좀 더 자세한 사항은 같은 법 제93조에 따라 귀 관리규약 및 장기수선계획서 등 사실확인 등이 필요할 것이므로 관리·감독권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 아파트 장기수선계획서에 총 계획기간이 40년(2019년 2월 사업주체에서 수립)으로 되어 있고, 2018년 11월 제정(사업주체 제정)된 관리규약에는 장기수선충당금 적립기간이 50년으로 명시됨.(관리규약 장기수선충당금 요율 결정은 2020년 2월)
- 가. '장기수선충당금의 적립금액 및 기간 등은 장기수선계획으로 정하도록 하고 있습니다.'란 답변내용은 일부 오류가 있다 생각합니다. 즉, '기간 등'은 법 조문에 없음에도 기간 명기 관련
- 나. 위 사항이 잘못 설명된 것이라면 관리규약에 있는 적립기간(50년)과 적립율을 장기수선계획서에 있는 총 계획기간(40년)과 적립율(총 계획기간 100%)에 맞추어야 한다는 구청의 권고가 합당한 것이라 할 수 있는지요.
- 다. 위 2항이 합당하다면 공동주택관리법, 동법 시행령 및 시행규칙, 공동주택관리규약 등 룰이 일개 업무에 따라 변경/개정되어지는 것이 옳다는 판단이신지요?
- 라. 동 사안은 관리규약을 개정해야 할 사안 이라기보다는 장기수선계획서를 관리규약에 맞도록 재 작성하는 것이 순리가 아닌지요.

**(답변)**

○ 질의 가와 관련하여

- '장기수선충당금의 적립금액 및 기간 등은 장기수선계획으로 정하도록 하고 있습니다.'란 답변 내용과 관련하여 '기간' 의미는 '주기(수선)'를 기간으로 명기 한 것으로 명료하지 못한 점에 대해 양해 있으시기 바랍니다.

○ 질의 나, 다, 라와 관련하여

- 장기수선계획과 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따르면 '다음 각 호(1. 300세대 이상의 공동주택, 2. 승강기가 설치된 공동주택, 3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물)의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(이하 생략)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(이하 생략)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체(이하생략)에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.'라고 정하고 있습니다.
- 아울러 귀 단지의 경우 관리규약(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에 총 계획기간을 50년으로 하여 2018년 11월 사업주체에서 정하였고, 2019년 2월 장기수선계획에 총 계획기간을 40년으로 하여 사용검사권자에 제출한 경우로 파악되는 바, 이는 사업주체에서 관리규약에 정해진 총 계획기간과 다르게 제출한 것이므로 보완 요구할 수 있는 것이라 판단됩니다.
- 따라서 이와 관련 관리감독권자인 관할 구에서는 구체적인 사실확인이 필요하며, 위와 같은 경우라면 업무절차로 볼때 관리규약 개정 보다는 장기수선계획 보완을 요구함이 타당할 것이라 판단되니 관할 자치구의 권고에 대해 재고를 요청해 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 아파트 장기수선계획서에는 총 계획기간이 40년으로 되어 있고, 2018년 11월 개정된 관리규약에는 장기수선충당금 적립기간이 50년으로 명시되어 있어, 이에 대해 구청에서 관리규약을 개정(적립기간의 변경 및 적립요율 변경 등)하라 회신 경우 본인은 관리규약이 아닌 장기수선계획서의 계획기간이 변경되어야 한다는 판단이기에 관할 구청의 행정권고 재고 관련

가. 본 민원인의 주장이 잘못된 판단인지요?

나. 본 민원인의 주장이 잘못된 판단이라면 그 근거는 무엇인지요?

다. 본 민원인의 주장이 일리가 있다면 귀 시에서는 어떠한 조치가 필요하다 판단하십니까?

라. 귀 시에서도 조치가 불가하고, 본 민원인의 주장이 타당하다면 관할 구청의 행정권고를 정상화할 다른 방법은 없는지요?



(답변)

○ 질의 가, 나, 다, 라와 관련하여

- 장기수선계획 총 계획기간과 관리규약에 정한 총 계획기간이 상이하여 이를 정정하는 것에 대해 관할 자치구에서 귀 관리규약 만을 개정하라 권고한 사유를 알 수 없으나, 이를 동일하게 하기 위한 방법으로 장기수선계획을 조정하거나 관리규약을 개정하는 것은 귀 아파트에서 선택할 사항이라 판단됩니다.
- 따라서 장기수선계획을 조정하는 것으로 귀 아파트에서 선택되었음에도 이에 대해 관할 자치구에서 부합하지 않다고 하는 경우에 있어서는 해당구 감사관실로 문의하여 주시기 바랍니다.

20-7. 공동체 활성화 및 기타

(질의요지)

- 가. 소음 공해 및 조망권 침해 등으로 비상 반상회(해당동 입주인 등 총 60명)에서 특정인을 상대로 형사고소 및 민사소송 청구 찬·반 사항에 대하여 몇 명이상 참석 및 참석인원의 몇 퍼센트 이상이 되어야 법적으로 대표성을 얻을 수 있는지 여부
- 나. 비상 반상회에서 기존 반상회에 참석한 사람과 참석하지 않은 사람에 대하여 위로금을 차등 지급하는 등의 결정을 할 경우 법적으로 효력이 있는지 여부
- 다. 반상회 개최사실을 알리고 딱 1회 반상회를 하면서 반상회에 참석한 사람은 20만원을 지급하는 등 결정하는 의결사항에 대한 법적 구속력이 있는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나, 다와 관련하여

- 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하고, 소송 대상자, 목적, 소요비용 등에 대해 사전 공지후 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에는 접수입에서 소송비용을 사용할 수 있도록 정하고 있습니다.
- 그러나 귀하께서 질의하신 내용은 공동주택관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 소음 공해 및 조망권 침해 등으로 비상 반상회(해당동 입주인 등 총 60명)에서 특정인을 상대로 형사고소 및 민사소송 청구 찬·반 사항에 대하여 몇 명이상 참석 및 참석인원의 몇 퍼센트 이상이 되어야 법적으로 대표성을 얻을 수 있는지 여부
- 나. 비상 반상회에서 기존 반상회에 참석한 사람과 참석하지 않은 사람에 대하여 위로금을 차등 지급하는 등의 결정을 할 경우 법적으로 효력이 있는지 여부
- 다. 반상회 개최사실을 알리고 딱 1회 반상회를 하면서 반상회에 참석한 사람은 20만원을 지급하는 등 결정하는 의결사항에 대한 법적 구속력이 있는지 여부

**(답변)**

○ 질의 가, 나, 다와 관련하여

- 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하고, 소송 대상자, 목적, 소요비용 등에 대해 사전 공지후 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에는 잡수입에서 소송비용을 사용할 수 있도록 정하고 있습니다.
- 그러나 귀하께서 질의하신 내용은 공동주택관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

- 비상대책위원회에서 단지 옆에 오피스텔 신축 시공사와 5천만원의 발전기금을 받기로 합의하고, 비상대책위원회의 경비인 4백만원을 차감하여 잔액 4천 6백만원을 관리사무소에 발전기금으로 입금함. 관리사무소에서는 입금된 발전기금 4천 6백만원을 가지고, 총 499세대의 전용면적을 기준으로 하여 정확히 배분하여 관리비에서 차감을 하여 마무리 됨.
- 가. 499세대의 비상대책위원회가 법적으로 대표성을 가지기 위해서는 입주자 등의 몇 퍼센트 이상의 동의를 얻어야 하는지 여부
- 나. 관리사무소에서 해당 시공사로부터 발전기금을 받아도 합법적인지 여부
- 다. 비상대책위원회의 경비 4백만원에 대하여는 현금영수증, 신용카드 매출전표 등의 입증자료가 없어도 무방한지 여부
- 라. 관리사무소 또는 동별 대표자, 입주자대표회의 의결로 비상대책위원회의 경비 4백만원에 대한 입증자료 제출을 요구할 수 있는 권한이 있는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 다, 라와 관련하여

- 비상대책위원회 법적 대표성 및 경비지출 입증자료, 입증자료 요구 등에 대한 내용은 공동주택 관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체(관리사무소 직원 포함) 등에게 제공 할 수 없으므로(주택관리업자 및 사업자선정지침(2018-614) 제18조 및 제26조) 이에 따른 발전기금 등을 관리사무소에서 받는 것은 타당하지 않을 것이나, 해당금원이 합의에 따른 단순히 전 세대 배분하기 위한 발전기금(위로금)인 경우라면 이에 해당하지 않을 것이라 판단됩니다.



(질의요지)

자동개폐장치가 설치되어 있는 단지에서 불미스러운 일이 발생함에 따라 입주자대표회의의 의결로 옥상 출입문 개폐 결정이 가능한지 여부

(답변)

- 2016.2.29.부터 사업계획승인을 신청하는 공동주택의 옥상 출입문에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제16조의2에 따라 주택단지 안의 각 동 옥상 출입문에는 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제39조제1항에 따른 성능인증 및 같은 조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치를 설치하여야 하며, 비상문자동개폐장치는 화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀려야 합니다.
- 또한 공동주택 옥상출입문은 평상시에는 옥상 출입으로 인한 추락사고 등 안전사고를 예방하고, 유사시에는 화재 등 대피 공간으로 활용에 문제가 없도록 관리되어야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 참고로 공동주택 관리주체는 「공동주택관리법」 제63조제1항 제1호에 따라 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무를 수행해야 하며, 같은법 시행규칙 제29조 제3호에 따라 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 업무를 수행하고 있음을 알려드리니 입주자등은 관리주체의 결정에 따라 안전하게 관리될 수 있도록 협조하여 주시길 당부드립니다.

(질의요지)

입주민의 차량 및 외부차량의 진입시 차단기를 올려주는데, 배달용 오토바이 진입의 경우 보고도 차단기를 올려주지 않음에 따른 차별 관련

(답변)

- 아파트에서 배달용 오토바이 단지 내 출입 통제(방관)와 관련하여 공동주택관련법령 등에서 따로 정하는 사항이 없고, 이는 각 단지에서 규정(예: 출입업체 통제 규정) 등으로 정해 운영할 수 있을 것입니다.
- 아울러 입주자등의 배달요청에 따른 오토바이로 출입하는 경우라면 이를 일방적으로 통제(방관)함은 해당 입주자등의 불편(민원) 등이 초래될 수 있을 것으로 타당하지 않을 것이라 판단되며, 이에 대해 출입조건(방법) 등 절차에 대해 해당 관리사무소에 문의하여 조치 받으셔야 할 것으로 판단됩니다.
- 또한 해당 규정 절차에 따름에도 통제(방관)하는 등 지속될 할 경우 이에 대해 「공동주택관리법」 제93조에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구(군)로 문의하여 주시기 바라며, 공동주택이 아닌 관공서 등 통제에 대해서는 우리부서에서 답변 드리지 못하는 점 양해 있으시기 바랍니다.

2021년

공동주택관리 질의회신 사례

일반관리 분야

21-1. 입주자대표회의 구성원의 정의(수)	71
21-2. 입주자대표회의 회의 중계 관련	72
21-3. 입주자대표회의 미구성 시 업무처리	73
21-4. 동별 대표자 선출 관련	74
21-5. 입주자대표회의 임원 선출 (간선제)	75
21-6. 동별 대표자 해임 관련	76
21-7. 해임 당사자의 직무정지 관련	77
21-8. 동별 대표자 중임 관련 (1)	78
21-9. 동별 대표자 중임 관련 (2)	79
21-10. 동별 대표자 선거운동 관련	80
21-11. 주민동의 절차 진행 거부 여부	81
21-12. 선거관리위원회 회의 생중계 관련	82
21-13. 동별 대표자 또는 임원의 선택적 해임 관련	83
21-14. 500세대 이상 공동주택 임원 선거	84
21-15. 선거관리위원회 업무 관련	85
21-16. 방문투표 등 관련	86
21-17. 회계담당자 업무 관련	87
21-18. 입주자대표회의 운영비 관리 관련	88
21-19. 입주자대표회의 의결사항 미집행	89
21-20. 인터넷 홈페이지 운영 관련	90
21-21. 관리규약 위반금 부과 관련	91
21-22. 자생단체 지원 등 관련	92
21-23. 선거관리위원 출석수당 관련	94
21-24. 주민공동시설 위탁운영 관련	95
21-25. 전기료 부과방식의 적정성 여부	96

회계관리 분야

21-26. 잡수입의 소송비 지출 관련	97
21-27. 잡수입 사용 관련	98

2021년

공동주택관리 질의회신 사례

21-28. 임대아파트 잡수입 사용 관련	99
21-29. 선거관리위원 출석수당 관련	100
21-30. 외부 회계감사 관련	101
21-31. 장기수선계획에 없는 공사비용 관련	102
21-32. CCTV 추가 설치비용 처리 관련	103
21-33. 장기수선계획 조정 외부용역 업체 비용 지출 관련	104

공사·용역 등 사업자 선정 분야

21-34. 입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 사업자 선정	105
21-35. 주택관리업자 재계약 관련	106
21-36. 임대아파트 사업자 선정 관련	107
21-37. 제한경쟁입찰 기술능력 제한 관련	108
21-38. 제한경쟁입찰 사업실적 제한 관련	109
21-39. 적격심사 평가서류 미제출 관련	110
21-40. 입찰가격이 동일한 경우 추첨 방법	111
21-41. 수의계약 시 2인 이상의 견적서 첨부 관련	112
21-42. 낙찰자 선정 결과 공개 관련	113
21-43. 입찰 참가자격 관련 (국세 징수 유예, 체납처분 유예) ..	114
21-44. 입찰 무효·유찰 처리 여부	115

시설관리 분야

21-45. 장기수선계획 공사 진행여부 결정	116
21-46. 장기수선충당금 조정(인상) 절차	117
21-47. 장기수선계획서의 수선주기 관련	118
21-48. 장기수선계획 미준수 관련	119
21-49. 시설물 관리책임 관련	120
21-50. 계약서 작성 및 유지관리이력 여부	121



2021년 공동주택관리 질의회신 사례

□ 일반관리 분야

질의 21-1

입주자대표회의 구성원의 정의(수)

○ 질의 요지

관리규약에서 동별 대표자의 정원을 24명으로 정하고 있으나 현재 17명이 선출된 경우 구성원 및 의결 정족수 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에서 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다(이하 같다)고 정하고 있습니다.
- 따라서 해당 공동주택의 경우 관리규약으로 정한 정원(24명)의 3분의 2(16명) 이상(17명)이 선출되었으므로, 입주자대표회의 구성원은 17명이며 의결 정족수는 9명임.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항

tip 구성원 수 및 의결 정족수 (예)

관리규약 정원	현재 선출인원	구성원 수	의결 정족수	비고
10	10	10	6	의결 가능
	9	9	5	
	8	8	5	
	7	7	4	
	※ 6	10	6	전원참석 전원찬성 시 의결 가능
	5	10	6	의결 불가
	4	10	6	의결 불가

※ 현재 선출인원이 관리규약으로 정한 정원의 3분의 2 미만 시 구성원 수는 관리규약으로 정한 정원이며, 의결정족수는 관리규약으로 정한 정원의 과반수임.



질의 21-2

입주자대표회의 회의 중계 관련

○ 질의 요지

지자체로부터 입주자대표회의 회의중계 장비를 지원받아 설치한 경우 회의 개최 시 생중계하도록 한 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 규정을 현실적인 내용으로 개정 요청

○ 회신

- 우리 시에서는 투명한 아파트 관리문화 정착을 위하여 ‘우리아파트 생생방송 장비 지원사업’을 진행하여 왔으며, 이를 통하여 불합리한 관리비 집행을 차단하고 입주민간에 반목을 해소하는 등 긍정적인 효과를 거두어 오고 있습니다
- 이에 따라 지자체의 지원을 받아 입주자대표회의 회의 중계장비를 설치한 공동주택에서 회의를 개최하는 경우에는 회의를 생중계하도록 ‘준칙’을 운용하고 있습니다
- 따라서 해당 공동주택에서 지자체의 지원을 받아 중계장비를 설치한 경우에는 사전에 정보주체의 동의를 받아 「개인정보보호법」을 준수하여 회의를 중계하여야 합니다
- 다만, 공동주택의 관리규약은 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따라 ‘준칙’을 참조하여 해당 공동주택에서 자율적으로 정하는 것이므로 요청하신 사항은 ‘준칙’ 개정이 필요 없이 입주자들의 의사를 고려하여 해당 공동주택에서 합리적인 내용으로 정할 수 있는 사항입니다

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제18조 제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제30조 제3항

tip 입주자대표회의 회의를 생중계하고자 하는 공동주택에서는 사전에 정보주체 당사자의 동의를 받아야 하며, 임기 종료 또는 사퇴 등으로 동별 대표자를 새로 선출된 경우에도 동의를 받아야 할 것입니다.

**질의
21-3****입주자대표회의 미구성 시 업무처리****○ 질의 요지**

입주자대표회의 미구성 시 임기 종료된 전임 회장이 입주자대표회의 업무를 진행할 수 있는 근거

○ 회신

- 임기종료 된 입주자대표회의 의결과 관련하여 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 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다 (대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).
- 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 업무를 수행하여야 합니다.
- 아울러, '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 가능할 것이나, 임기종료 된 동별 대표자가 회의를 소집하고 회의를 통해 의결·집행할 수 없습니다.
- 따라서 해당 공동주택에서는 조속한 시일 내에 동별 대표자를 선출하여 정상적으로 입주자대표회의가 구성·운영될 수 있도록 하여야 합니다.

○ 관련 규정

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



질의 21-4

동별 대표자 선출 관련

○ 질의 요지

- 각 동(선거구)에서 2명의 동대표 선출 가능 여부
- 중임(4년)한 사람을 동대표로 못 나오게 할 수 없는지
- 선거구 조정 관련 관리규약 개정 방법 질의

○ 회신

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성하며(「공동주택관리법」 제14조 제1항), 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제1항에 의거 선거구별로 1명씩 선출하여야 합니다.
- 아울러 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있습니다. 다만 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자 등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있도록 규정하고 있으므로.(「공동주택관리법 시행령」 제13조), 해당 공동주택에서 중임자를 동별 대표자 선거에 못나오도록 할 수 없습니다.
- 관리규약 개정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정하는 것임(「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조 제5항)을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제14조 제1항
- 「공동주택관리법 시행령」 제3조, 제11조 제1항, 제13조, 제20조 제5항



질의 21-5

입주자대표회의 임원 선출 (간선제)

○ 질의 요지

- 간선제로 입주자대표회의 임원을 선출할 경우 선거관리위원회가 선출하지 않고 입주자대표회의에서 직접 선출해도 되는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호에 따라 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제22조 제4항에서 ‘500세대이상 공동주택 회장, 감사 선출에 있어 후보자가 없거나, 선출되지 않아 간선제로 선출하는 경우와 500세대 미만 공동주택 회장, 감사 선출(보궐선거 포함)의 경우 선거관리위원장은 해당 임원을 선출하도록 입주자대표회의에 통지해야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 임원을 선출하고 이를 게시판 또는 홈페이지와 선거관리위원회에 공지 및 통지해야 한다’고 규정하고 있습니다.
- 따라서 해당 공동주택에서 입주자대표회의 임원선출(직선제)에 있어 후보자가 없거나, 선출되지 않아 간선제로 선출하는 경우 선거관리위원장은 해당 임원을 선출하도록 입주자대표회의에 통지하고 입주자대표회의에서 직접 임원을 선출할 수 있습니다.

○ 관련 규정

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



질의 21-6

동별 대표자 해임 관련

○ 질의 요지

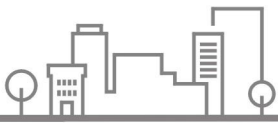
- 입주자대표회의 회의록이 동별 대표자 등 해임 관련 객관적 증거 자료에 해당하는지 질의
- 입주자대표회의 의결로 요청한 회장 해임안을 선거관리위원회에서 거부할 권한이 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3, 5호에 의거 동별 대표자 및 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 인천시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제20조 제2항에서 입주자대표회의 의결을 통하여 동별 대표자 또는 임원을 해임하고자 하는 경우에는 회의록 사본과 객관적 증거자료를 첨부하여 선거관리위원회에 해임절차 진행을 요청할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 본 조항에서 회의록 사본은 입주자대표회의 의결 여부를 확인하기 위한 것이며 객관적 증거자료의 종류는 구체적으로 정한 바 없으므로, ‘준칙’ 제20조 제1항에서 정하고 있는 해임 사유를 증명할 수 있는 자료라면 입주자대표회의 회의록도 객관적 증거자료에 해당할 것입니다.
- 아울러 ‘준칙’ 제20조 제2항에서 선거관리위원회는 임기 중에 한 행위가 아니거나 객관적 증거자료를 제시하지 아니할 경우 해임 절차를 진행할 수 없다고 규정하고 있으며
- 같은 조 제7항에서 해임 절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해당 선거구의 입주자등을 상대로 해임 요청한 날로부터 30일 이내에 투표 절차를 진행하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회는 임기 중에 한 행위가 아니거나 객관적 증거자료를 제시하지 아니한 경우 이외에는 규정에 따라 해임 요청한 날로부터 30일 이내에 투표 절차를 진행하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호, 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제20조



질의 21-7

해임 당사자의 직무정지 관련

○ 질의 요지

해임 요청된 동별 대표자 및 임원의 직무정지 개시 기간 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호 및 제5호에서 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항과 입주자대표회의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제20조 제6항에서는 동별 대표자 또는 임원의 해임이 요청된 경우 해임 투표 당사자인 동별 대표자 또는 임원(회장 및 감사)의 직무는 해임투표 공고 일부터 해임투표 확정시까지 정지된다. 단, 해임투표가 부결되거나 해임절차가 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 직무정지가 해제된다고 정하고 있습니다.
- 따라서 동별 대표자 또는 임원에 대한 해임 요청에 따라 선거관리위원회에서 해임투표 진행을 위한 회의를 개최하고 소명기간, 투표방법 및 기간 등의 해임투표 절차를 결정하여 단지 내 게시판(동별 대표자의 경우 해당 선거구, 회장 및 감사의 경우 전체 선거구) 등에 공고한 날부터 해당 동별 대표자 또는 임원의 직무는 정지됨을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호, 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제20조 제6항

tip 👁 해임 당사자의 직무가 정지될 경우 입주자대표회의 의결 등 공동주택 관리업무에 차질이 발생할 수 있으므로 직무정지 기간이 최소가 되도록 조속한 시일내에 해임투표를 진행하는 것이 바람직함.



질의 21-8

동별 대표자 중임 관련 (1)

○ 질의 요지

- 2010.1.1. ~ 2013.12.31.까지 동별 대표자를 중임(제9, 10기)한 사람이 제11기 동별 대표자로 출마할 수 있는지 질의
- 동별 대표자를 중임한 사람이 2차 후보 모집 공고 시 신청서를 제출하여 동별 대표자로 당선된 것이 법령에 적합한지 질의

○ 회신

- 「주택법 시행령(제22254호, 2101.7.6., 일부개정)」 제50조 제7항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하고, 한차례만 중임할 수 있으며, 개정일 이전의 동별 대표자 임기는 중임 횟수에 포함되지 않습니다.
- 다만, 대법원 판례(대법원 2016.9.8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 중임제한 시행일(2010.7.6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우에는 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였습니다.
- 이와 관련하여 국토교통부에서 동일한 쟁점사항은 대법원 판례에 따라야 한다는 법제처 의견에 따라, 2010.7.5. 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정이 존속하여 온 경우에는 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함되는 것으로 유권해석 하고 있습니다.
- 귀 관리주체가 제출한 관리규약(2009년 개정) 제19조 제1항에서 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 1회에 한하여 중임할 수 있도록 규정하고 있는바, 2010.1.1.~ 2013.12.13.까지 동별 대표자를 중임한 사람이 2014.1.1.에 다시 동별 대표자를 역임하는 것은 관계 규정에 적합하지 않습니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제3항에서 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일 부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「주택법 시행령(2010.7.6.개정)」 제50조 제7항
- 대법원 2016.9.8. 선고 2015다39357 판결



질의 21-9

동별 대표자 중임 관련 (2)

○ 질의 요지

- 2010.1.1.이후 총 5회에 걸쳐 동별 대표자로 선출된 사항의 법령 위반 여부 질의

○ 회신

- 「주택법 시행령(제22254호, 2010.7.6., 일부개정)」 제50조 제7항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하고, 한차례만 중임할 수 있으며, 개정일 이전의 동별 대표자 임기는 중임횟수에 포함되지 않습니다.
- 또한 「주택법 시행령(제26750호, 2015.12.22., 일부개정)」 제50조 제9항에 의하면 ‘500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출’될 수 있습니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령(제29151호, 2018.9.11., 일부개정)」 제13조 제3항에서는 ‘2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다’고 규정하고 있습니다.
- 따라서 해당 동별 대표자가 2010.1.1. 이후 상기 규정에서 정한 절차를 준수하여 총 5회 선출되었다면 해당 동별 대표자는 공동주택관리법령에 적법하게 선출되었음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「주택법 시행령(제22254호, 2010.7.6., 일부개정)」 제50조 제7항
- 「주택법 시행령(제26750호, 2015.12.22., 일부개정)」 제50조 제9항
- 「공동주택관리법 시행령(제29151호, 2018.9.11., 일부개정)」 제13조 제3항



질의 21-10

동별 대표자 선거운동 관련

○ 질의 요지

동별 대표자 선거운동 방법 미고지 및 게시물 공고 기간 미준수 시 책임

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호에서 동별 대표자의 선출 절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 해당 공동주택에서는 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제34조 제5항에 의거 동별 대표자 등의 선출에 관하여 공동주택관리법령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항을 중앙선거관리위원회에서 제정한 ‘아파트 선거관리위원회 규정(표준예시)’을 참조하여 해당 공동주택의 선거관리규정으로 정할 수 있습니다.
- 따라서 동별 대표자의 선거운동 방법 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 선거관리규정에서 정한 바에 따라야 합니다.
- 아울러 선거운동 방법은 사전에 후보자 및 입주민이 알 수 있도록 충분히 고지하고 기간이 정해져 있는 게시물은 공고 기간을 준수하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제34조 제5항

tip 📖 동별 대표자 또는 임원의 선거는 해당 공동주택을 관리하는 대표자를 선출하는 절차이므로 입주자등이 올바른 선택을 할 수 있도록 선거에 참여하는 입주자등에게 가능한 많은 정보를 제공하는 것이 바람직할 것입니다.



질의 21-11

주민동의 절차 진행 거부 여부

○ 질의 요지

- 주민투표 및 의사결정을 다루는 업무를 선거관리위원회가 아닌 입주자대표회의나 관리주체에서 할 수 있는지 질의
- 입주자대표회의에서 주민동의 요청 시 선거관리위원회가 진행을 거부할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에서 선거관리위원회 운영 및 업무에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제36조 각 호(제1호 ~ 제13호)에서 공동주택 선거관리위원회의 업무를 정하고 있으므로, 이에 해당하는 업무는 입주자대표회의나 관리주체가 아닌 선거관리위원회에서 집행하여야 할 사항입니다.
- 아울러 ‘준칙’ 제36조 제14호에서 그 밖에 입주자대표회의에서 입주자등 의사결정 요청에 관한 업무를 선거관리위원회 업무로 정하고 있으므로, 선거관리위원회 운영에 관하여 귀 공동주택 관리규약에 별도로 정한 사항이 없다면 입주자대표회의에서 주민동의 요청이 있는 경우 선거관리위원회는 주민동의 절차를 진행하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제36조

tip 👁 선거관리위원회는 절차에 따라 공정하고 투명하게 선거 또는 주민동의 절차를 진행할 의무가 있으므로, 주민동의 내용이 불합리하다 하여 주민동의 절차 진행을 거부하는 것은 바람직하지 않습니다.



질의 21-12

선거관리위원회 회의 생중계 관련

○ 질의 요지

선거관리위원회 회의 시 생중계 가능 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에서 공동주택 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회 회의 시 회의 생중계 여부는 입주민의 의사 등을 고려하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정(관리규약 개정)할 사항입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호

tip 👁 선거관리위원회 회의를 생중계 하고자 하는 경우에는 관리규약 개정을 통하여 해당 내용을 명시한 후 시행하여야 할 것입니다.

👁 선거관리위원회 회의는 선거와 관련하여 개인정보 등의 유출 가능성이 있으므로 생중계 시 「개인정보보호법」 준수에 유념하여야 합니다.

👁 사전에 정보주체 당사자의 동의를 받아야 하며, 임기 종료 또는 사퇴 등으로 선거관리위원을 새로 위촉한 경우에도 동의를 받아야 할 것입니다.

**질의
21-13****동별 대표자 또는 임원의
선택적 해임 관련****○ 질의 요지**

- 선거관리위원회가 입주자대표회의 회장인 동별 대표자에 대한 해임안의 내용을 검토하여 동별 대표자 또는 임원 해임절차를 선택적으로 진행할 수 있는지 질의
- 동별 대표자 해임 발의자가 해당 선거구 입주민 서면동의 시 타 선거구 입주민과 동행한 사항이 해임안 제출 요건에 위배 되는지 질의

○ 회신

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제20조 제2항 및 제4항에 의하면 동별 대표자 또는 임원이 해임사유에 해당하는 경우에는 해임 발의 대표자(해당 선거구 입주자등 또는 입주자대표회의)가 해임 사유가 명시된 해임요청서(입주자대표회의 경우 회의록)와 객관적 증거자료를 첨부하여 선거관리위원회에 해임절차 진행을 요청할 수 있습니다.
- 이에 따라 해임요청 대상자는 해임 발의자가 선택·결정할 사항으로, 선거관리위원회에서 해임안의 내용을 검토하여 선택적으로 진행할 수 없습니다.
- 아울러 ‘준칙’ 제20조 제2항에서 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 서면동의로 해임절차를 진행하는 경우, 해임 발의 대표자는 해당 선거구 입주자등에 한한다고 규정하고 있으므로
- 해임 발의 대표자(해당 선거구 입주자등)가 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 서면동의를 받아 선거관리위원회에 해임안을 제출하였다면, 서면동의 시 타 선거구 입주민과 동행한 사실이 해임안 제출 요건에 위배는 아닙니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제20조



질의 21-14

500세대 이상 공동주택 임원 선거

○ 질의 요지

선거 업무로 인한 입주민의 관리비 부담을 줄이고자 500세대 이상 공동주택에서 간접선거로 임원(회장, 감사)을 선출할 수 있는지

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항(시행 2021.4.1.)에 의거 500세대 이상인 공동주택에서 임원(회장·감사)을 선출하는 경우에는 입주자들의 보통·평등·직접·비밀 선거를 통하여 임원을 선출합니다.(직접선거)
- 같은 조 제2항 제1호 가목의 2)와 나목의 2)에서 입주자대표회의 회장 또는 감사 선거를 하였으나 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다(간접선거)고 규정하고 있습니다.
- 따라서 500세대 이상인 공동주택에서 관리비 절감을 사유로 직접선거를 실시하지 않고 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 회장 및 감사를 선출하는 것은 관계 법령에 적법하지 않습니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제1항 제4호

tip 👁 「공동주택관리법 시행령」 개정(2021.10.19.)으로 세대 수에 구분 없이 의무관리 공동주택의 입주자대표회의 회장 및 감사는 입주자들의 보통·평등·직접·비밀 선거를 통하여 임원을 선출합니다.(직접선거)

👁 다만, 선거를 하였으나 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우(또는 500세대 미만 공동주택에서 관리규약으로 정한 경우)에는 입주자대표회의 과반수 찬성으로 선출할 수 있습니다.



질의 21-15

선거관리위원회 업무 관련

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 회장은 위촉장만 수여할 수 있는데 회의 안건에 ‘위원장 및 임원선출’이라고 한 것이 적법한지 질의
- 선거관리위원장 명의로 회의소집 공고를 한 바 없는데, 선거관리위원장 명의로 결과 공고를 한 것이 유효한지 질의
- 이 경우 회의출석 수당을 지급한 것이 적법한지 질의

○ 회신

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제34조에서 해당 공동주택에서 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 ‘위원회’라 한다)의 위원은 관리규약에서 정한 절차에 따라 입주자대표회의 회장이 공개모집하여 위촉하며, 위원장은 호선하고 그 회의소집은 위촉자가 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 입주자대표회의 회장(위촉자)이 최초로 구성되는 선거관리위원회 회의를 소집하여 위원을 위촉하고, 위촉된 위원들이 자체적으로 위원장 및 임원을 선출할 수 있을 것입니다.

- 입주자대표회의 회장이 ‘준칙’ 제34조에 따라 위원회를 소집하였다면 소집권자 명의로 그 회의 결과를 공고하는 것이 바람직 할 것이나, 그 회의 결과를 선거관리위원회 위원장 명의로 공고한 사실만으로 해당 공고의 내용을 무효한 것으로 볼 수는 없을 것입니다.
- 이 경우 선거관리위원의 출석 수당 지급여부는 관리규약으로 정한 바에 따라 해당 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항입니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제34조



질의 21-16

방문투표 등 관련

○ 질의 요지

- 동별 대표자 선출 시 입후보자가 계속 안 나오는 경우 언제까지 선거를 진행하여야 하는지 질의
- 단독 후보 시 투표소 선거 방식만 실시하여 입주자등 과반수가 투표하지 않아 입주자대표회의 구성이 어려운 경우 방문투표를 추가하여 선거를 진행할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에서 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며, 같은 영 제15조 제4항에서 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수 찬성으로 그 의사를 결정하며, 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다고 정하고 있습니다.
- 아울러 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제36조 제2호에서 동별 대표자 선출 업무를 선거관리위원회 업무로 정하고 있으며, 제22조 제3항에서 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 과반수이상 선출된 경우 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있다고 정하고 있습니다.
- 따라서 동별 대표자가 과반수에 미달한 경우에는 과반수이상 선출할 때까지 지속적으로 선출절차를 진행하여야 하며, 단독 후보 시 방문투표 추가 실시여부 등에 대하여는 해당 공동주택의 관리규약 또는 선거관리 규정으로 정하여 운영할 수 있습니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제4항, 제19조 제1항 제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제22조 제3항, 제36조 제2호



질의 21-17

회계담당자 업무 관련

○ 질의 요지

- 전기기사가 아닌 회계담당자가 수도, 난방(열), 전기, 온수를 부과하도록 조치
- 회계담당자가 전산회계 등 자격증이 있는지 실사 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제9조 제1항에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리 기구를 구성하여야 합니다.
- 같은 법 시행령 제6조 1항, [별표 1]에서 공동주택관리기구가 갖추어야 할 기술인력과 장비 등을 정하고 있으나 회계담당자 및 자격 등에 관하여는 별도의 정함이 없음을 알려드립니다.
- 아울러 「공동주택관리법」 제64조 제2항 제3호 따라 관리사무소 업무를 지휘하고 총괄하는 것을 관리사무소장의 업무이므로, 관리사무소 직원 간 업무분담 등에 관한 사항은 해당 관리사무소에서 자체적으로 정하여 운영하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제9조, 제64조
- 「공동주택관리법 시행령」 제6조 및 [별표 1]



질의 21-18

입주자대표회의 운영비 관리 관련

○ 질의 요지

입주자대표회의 운영비 관리업무 담당 변경 요청

○ 회신

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제32조 제2항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영비의 사용절차 등에 관한 세부 사항을 ‘준칙’의 별첨 2를 참조하여 운영비 사용규정으로 정할 수 있습니다.
- ‘준칙’의 별첨 2(운영비 사용규정안) 제6조 제1항 및 제2항에서 운영비는 대표회의 총무이사가 보관하고 제반업무를 담당하며, 입주자대표회의는 필요에 따라 관리주체의 경리업무 담당자에게 위탁처리 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이에 따라 입주자대표회의 운영비 관리 업무를 누가 담당할지 여부는 귀 공동주택에서 ‘준칙’ 제32조 제3항에서 정하고 있는 절차에 따라 운영비 사용규정을 개정하여 합리적으로 결정할 수 있는 사항으로 ‘준칙’ 개정이 필요한 사항은 아님을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제6호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제32조 및 별첨 2



질의 21-19

입주자대표회의 의결사항 미집행

○ 질의 요지

관리주체가 입주자대표회의의 의결사항을 상당기간 특별한 사유 없이 미집행하는 경우 과태료 등 행정처분 여부

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제63조 제1항 제6호에서 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행을 관리주체의 업무로 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에 의거 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 합니다.
- 또한 같은 법 제102조 제3항 제22호에 따르면 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자에 대해 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 정하고 있습니다.
- 따라서 관리주체가 특별한 사유 없이 입주자대표회의에서 의결한 공사를 집행하지 않은 경우라면 이에 따른 행정처분이 가능할 것입니다.
- 다만 행정처분 여부는 「공동주택관리법」 제93조 제1항 및 같은 법 시행령 제96조에 의거 해당 공동주택에 대한 지도·감독·조치 권한이 있는 해당 자치구에서 관계법령 위반 내용, 구체적인 사실관계 및 고의·과실여부 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제63조, 제93조, 102조

tip 👁 관리주체는 특별한 사정이 없는 한 입주자대표회의에서 의결한 사항을 집행하여 합니다.

👁 다만, 부득이 한 사정으로 집행하지 못할 사유가 있는 경우라면, 해당 의결사항에 대하여 재검토를 요청(안건 재상정, 관계법령에 위반된 경우 재심의)하여야 할 것입니다.



질의 21-20

인터넷 홈페이지 운영 관련

○ 질의 요지

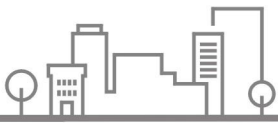
공동주택에서 홈페이지를 운영하는 것이 공동주택관리법령과 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다)에 적합한 것으로 판단되는바 이에 대한 해석 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제23조 제4항의 관리비 등의 내역, 같은 법 시행령 제20조 제3항의 관리규약 제안 내용 등은 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)을 말한다. 이하 같다)에 공고하도록 정하고 있습니다.
- 또한 ‘준칙’의 각 조항에서 입주자등에게 안내하여야 할 사항에 대하여 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공고(게시, 공개 등) 하도록 정하고 있으나 인터넷 홈페이지 운영을 의무화 하고 있는 사항은 아님을 알려드립니다.
- 따라서 개별 공동주택의 인터넷 홈페이지 운영 여부는 홈페이지 운영의 필요성, 자율성, 구축·유지비용, 입주자등의 의사 등을 고려하여 해당 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제23조 제4항
- 「공동주택관리법 시행령」 제20조 제3항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제19조, 제22조 등



질의 21-21

관리규약 위반금 부과 관련

○ 질의 요지

입주자대표회의나 관리주체가 어느 법을 근거로 공동주택 관리규약을 위반한 자에게 위반금을 부과하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제9호에 따르면 “관리규약”이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 정하는 자치규약입니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제20호에서 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 이와 같이 관리규약을 위반한 자 등에 대한 조치 사항은 공동주택관리법령에서 관리규약으로 정하도록 위임한 사항이며, 입주자대표회의와 관리주체의 주관적인 판단이 아닌 해당 공동주택에서 입주자등의 과반수 동의를 받아 자체적으로 정한 자치규약에 따른 조치사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제9호
- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제20호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제76조

tip 👁 관리규약은 해당 공동주택의 입주자등의 과반수 동의를 받아 제·개정된 자치규정이므로 입주자등은 이를 준수하여야 하며, 불합리한 사항에 대하여는 관리규약 개정 절차를 통하여 자체적으로 수정·보완 가능한 사항임



질의 21-22

자생단체 지원 등 관련

○ 질의 요지

- 자생단체 및 공동체 활성화 단체(이하 ‘단체’라 한다)의 구성인원을 2명으로 정할 수 있는지 질의
- 단체 사업비는 입주자대표회의 의결을 통하여 금액제한 없이 지원할 수 있으며, 예비비 적립금으로 지원 가능한지 질의
- 관리규약으로 정하여 단체가 아닌 개인에게 지원할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제21조 제1항에서 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다고 규정하고 있습니다.

인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 함) 제38조의2 제1항에서 단지 내 입주자등은 ○인 이상으로 구성된 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있다고 정하고 있으므로, 단체의 구성인원은 귀 공동주택 관리규약으로 정할 수 있는 사항입니다.

다만, 단체의 기능이 단지 내 입주자등의 소통 및 화합 증진 등에 있으므로 가능한 다수의 입주민이 참여할 수 있도록 정하는 것이 바람직합니다.

- 「공동주택관리법」 제21조 제2항에 의거 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입(잡수입)에서 지원할 수 있습니다.

또한 같은 법 시행령 제19조 제1항 제18호에서 관리 등으로 인하여 발한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로, 단체 사업비 등의 지원금액과 절차는 관리규약으로 정하여 운영할 수 있습니다.

다만, ‘준칙’ 제59조 제4항 제10호에서 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 사용하도록 정하고 있으므로 단체 사업비를 예비비로 지원하는 것은 관련 규정에 적합하지 않습니다.



- 「공동주택관리법」 제21조 제2항에 의거 단체의 사업비는 전체 입주자등이 적립에 기여한 잠수입으로 지원하는 사항이므로, 이를 전체 입주자등을 위해 사용하지 않고 개인에게 지원하도록 하는 것은 바람직하지 않음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제21조 제1항, 제2항
- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제38조의2, 제59조 제4항

tip 👁 자생단체 및 공동체활성화 단체는 해당 공동주택 단지 내 입주인들의 화합과 발전을 위하여 다수의 입주자등이 함께 참여할 수 있도록 전체 입주자등을 대상으로 구성하는 것이 바람직합니다.



질의 21-23

선거관리위원 출석수당 관련

○ 질의 요지

- 선거관리위원 출석수당의 최소·최대금액의 범위
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다)과 다르게 운영비 규정을 정한 경우 상위법 위반 여부

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제9호에 따르면 “관리규약”이란 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자들이 정하는 자치규약이며, 같은 법 제18조 제2항에서 입주자들은 ‘준칙’을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하도록 규정하고 있습니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에서 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 질의의 출석수당의 최소·최대금액 범위, 선거1회당 금액, 운영비 규정 등은 해당 공동주택의 제반여건과 입주민의 의사 등을 고려하여 해당 공동주택에서 합리적으로 정할 수 있는 사항입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제9호
- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호

**질의
21-24****주민공동시설 위탁운영 관련****○ 질의 요지**

- 주민공동시설을 위탁하여 운영하는 경우 보증금 및 월 임대료를 받는 방법으로 운영할 수 있는지
- 해당 공동주택 입주자등 외 외부인에게 사용료를 받을 수 있는지 질의

○ 회신

- 주민공동시설은 관리주체가 운영하여야 하며, 「공동주택관리법 시행령」 제29조에 따라 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있습니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제4항에서 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다고 정하여 수익창출 등을 금지하는 비영리 운영만을 허용하고 있습니다.
- 따라서 주민공동시설을 보증금과 임대료를 받으며 위탁업자에게 임대하여 운영할 수 없음을 알려드립니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제29조의2 제1항에서 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있으며, 이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 아니 된다고 정하고 있으므로
- 이 경우 사용료는 해당 시설의 유지관리를 위한 최소한의 범위에서 금액을 정하여 징수 할 수 있을 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조, 제29조 및 제29조의2



질의 21-25

전기료 부과방식의 적정성 여부

○ 질의 요지

- 공동주택과 한전 간 전기 계약방식과 세대에 부과되는 방식이 상이하게 전기료 부과하도록 관리규약을 정할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제12호에서 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별 부담액 산정 방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 또한, 같은 법 시행령 제23조 제3항 제1호에 따라 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)는 사용료로서 관리비등에 해당합니다.
- 따라서, 해당 공동주택 관리규약으로 해당 공동주택과 한전 간 전기 계약방식과 세대에 부과되는 방식이 다르게 하도록 정하였다면 달리 부과하는 것은 가능할 것입니다.
- 다만, 전기료 등 사용료는 이용한 만큼 부과하고 납부하는 것으로 관리 주체는 사용료 부과에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생하였다면 해당 세대에 즉시 반환하거나, 다음 달 사용료에서 차감하여 부과하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조, 제23조

tip 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제1항 제8호에 따르면, 단지의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준을 입주자대표회의 의결로 정하도록 규정하고 있으므로 입주자대표회의 의결로 한전과의 전기요금 계약방식을 변경할 수 있습니다.



□ 회계 분야

질의
21-26

잡수입의 소송비 지출 관련

○ 질의 요지

입주자대표회의 회장과 동별 대표자들 사이에 소송이 발생한 경우 잡수입으로 소송비 지출 가능 여부

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호에 의거 공동주택 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제59조 제3항에서 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 수입은 당해 회계연도에 잡수입 예산금액의 ○○%이내에서 입주자대표회의 의결을 거쳐 제4항 각 호의 용도로 편성하여 우선 사용할 수 있다고 정하고 있으며
- 같은 조 제4항 제5호에서 소송비용(단, 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한함)의 사용 절차를 정하고 있습니다.
- 따라서 소송비용 지출 여부는 입주자대표회의 의결 및 소송비용 사용 절차를 거쳐 입주자등의 과반수 동의 결과에 따라야 할 사항임.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제59조 제3항, 제4항



질의 21-27

잡수입 사용 관련

○ 질의 요지

00아파트 관리규약 제59조 제4항 제13 ~ 15호의 규정에 따라 잡수입을 단지 투자비용, 단지 물품구입 비용 및 공공시설 투자비용으로 사용할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호에 의거 공동주택 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 따라서 잡수입의 사용은 입주인 전체의 이익에 부합되도록 귀 공동주택 관리규약으로 규정한 경우에 한하여, 해당 항목과 금액 한도 내에서 사용할 수 있을 것입니다.
- 다만 관계법령에서 사용 용도와 금액을 정하고 있는 금원(장기수선충당금, 하자보수보증금 등)으로 집행하여야 하는 대상에 대하여는 반드시 해당 금원을 사용하여야 하며 이를 잡수입으로 집행할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제59조 제3항, 제4항



질의 21-28

임대아파트 잡수입 사용 관련

○ 질의 요지

- 임차인대표회의에서 결의한다면 잡수입으로 관리사무소 직원 및 경비, 미화원에게 명절 위로금을 지급할 수 있는지
- 임차인대표회의에서 결의한다면 잡수입을 다른 용도에도 사용할 수 있는지 질의

○ 회신

- 공공임대주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「공공주택 특별법」 제50조 제1항에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하여야 합니다.
- 이와 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조 제4항에서 관리규약의 제·개정 및 관리비 등에 관한 사항은 임차인대표회의와 임대사업자가 협의하여야 한다고 규정하고 있으므로,
- 질의하신 잡수입의 용도와 사용절차 등에 관한 사항은 임차인대표회의와 임대사업자가 협의하여 결정하거나 관리규약으로 정하여 처리할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공공주택 특별법」 제50조 제1항
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조



질의 21-29

선거관리위원회 출석수당 관련

○ 질의 요지

- 선거관리위원회 공개모집 후 위촉장을 수여하고 위원장을 선출(호선)하기 위해 입주자대표회의 회장이 소집한 회의에 참석한 선거관리위원회들에게 출석수당을 지급하는 것이 적절한지 질의
- 동별 대표자 선거와 임원선거를 각각 별개의 선거(안건)로 보아 선거관리위원회 운영비를 지급해야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호에 따라 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 따라서 선거관리위원회 위촉장 수여 및 위원장 선출을 위해 소집한 회의에 출석한 선거관리위원회에 대한 출석수당 지급여부는 해당 공동주택 관리규약의 내용, 제정 취지 등을 감안하여 해당 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항입니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제36조 각 호에서 선거관리위원회의 업무에 대하여 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 같은 조 제2호와 제3호에서 ‘동별 대표자 선출 및 해임에 관한 업무’와 ‘입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 업무’를 별개의 업무로 규정하고 있으므로,
- 질의하신 선거관리위원회 운영비(투·개표 수당 등)는 각각 지급하는 것이 타당할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제36조

**질의
21-30****외부 회계감사 관련****○ 질의 요지**

- 외부회계감사 선정 주체 및 계약체결 주체
- 외부회계감사 선정 시 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다)을 따라야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제26조 제1항에서 300세대 이상인 공동주택의 관리 주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다고 정하고 있으며
- 같은 조 제4항에서 회계감사의 감사인은 임주자대표회의가 선정한다고 정하고 있으므로 외부회계감사의 선정 주체 및 계약체결 주체는 해당 공동주택의 임주자대표회의입니다.
- 아울러 「공동주택관리법」 제26조 제4항에서 회계감사의 감사인은 임주자대표회의가 선정하며, 이 경우 임주자대표회의는 시장, 군수, 구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다고 규정하고 있으므로,
- 외부회계감사인 선정은 ‘지침’ 적용 대상이 아니며 해당 공동주택에서 합리적인 방법으로 사업자를 선정할 수 있습니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제26조
- 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조
- 「공인회계사법」 제41조



질의 21-31

장기수선계획에 없는 공사비용 관련

○ 질의 요지

장기수선계획에 없는 갑작스런 공사가 발생했을 경우, 예비비 적립금으로 공사 가능 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제1항에 의거 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며 수립기준은 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]과 같습니다.
- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하며(법제처 14-0076 해석례 참조),
- [별표 1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(「공동주택관리법 시행령」 [별표 2]) ‘수선유지비’ 사용이 가능할 것입니다(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임).
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것이며, 그 이외의 [별표 1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항으로 유권해석하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별지 1]



질의 21-32

CCTV 추가 설치비용 처리 관련

○ 질의 요지

- 장기수선계획서의 수선주기가 맞지 않는 경우 잡수입으로 CCTV 추가 설치 비용을 충당할 수 없는지 질의
- 100여대의 CCTV 중 1개만 교체하는 경우에도 반드시 수선주기에 따라 장기수선충당금을 사용하여야 하는지 질의

○ 회신

- 영상정보처리기기(CCTV 포함)는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]의 장기수선계획의 수립기준에 포함된 공사항목으로 장기수선계획에 반영하여 적립된 장기수선충당금으로 설치해야 하며, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없습니다.
- 이와 관련하여 해당 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당하며, 감시반(모니터), 녹화장치, CCTV 카메라 및 케이블은 1개당 기능을 독립적으로 하고 있는 제품이므로 전면교체의 최소단위는 1개라고 보아야 할 것입니다.
- 따라서 질의와 같이 수선주기가 도래하지 않은 CCTV 추가 설치공사는 「공동주택관리법」 제29조 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여 계획에 반영한 후 장기수선충당금을 사용하여 시행하여야 함을 알려드립니다.
- 다만 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우 장기수선계획에 장기수선충당금 예외적 사용에 대한 근거(예:사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]



질의 21-33

장기수선계획 조정 외부용역 업체 비용 지출 관련

○ 질의 요지

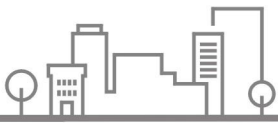
- 장기수선계획 조정 시 장기수선계획 수립 또는 조정안 작성을 외부 업체에 의뢰한 경우 해당 용역비용을 장기수선충당금으로 처리할 수 있는지
- 이 경우 장기수선계획 조정을 통하여 해당 항목을 계획에 포함해야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에서 ‘입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 한다’고 규정하고 있으므로 장기수선계획의 조정 주체는 “입주자대표회의와 관리주체”입니다.
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로, 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정 절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능한 것으로 유권해석하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 비용을 장기수선충당금으로 처리하고자 하는 경우에는 소유자의 의견을 수렴하여 조정 절차를 거쳐 해당 내용을 장기수선계획에 포함시킨 후 사용하여야 하며, 장기수선계획에 반영하지 못한 경우에는 장기수선계획의 조정안은 원칙적으로 입주자대표회의와 관리주체가 작성하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조



□ 공사·용역 등 사업자 선정 분야

**질의
21-34**

입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 사업자 선정

○ 질의 요지

입주자대표회의 구성원이 1인인 경우 입주자대표회의가 계약자인 입찰의 중요사항을 누가 제시하고 결정하여야 하는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 제6항에서 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 관리규약으로 정한 절차에 따라 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제44조의5 제1항에서 입찰의 종류 및 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 구성된 동별 대표자 다수결로 결정·제시하며, 구성원이 없거나 구성원이 1명인 경우에는 관리주체(계약자가 관리주체인 경우)에서 제시한다고 정하고 있습니다.
- 이에 따라 입주자대표회의 구성원이 1명인 경우에는 입찰의 중요사항을 결정·제시할 수 없으므로, 해당 공동주택에서는 조속한 시일 내에 동별 대표자를 선출하여 정상적으로 입주자대표회의가 구성·운영될 수 있도록 하여야 합니다.

○ 관련 규정

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 제6항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제44조의5



질의 21-35

주택관리업자 재계약 관련

○ 질의 요지

- 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다)의 별지 10호 서식을 각 세대에 통지하지 않고 기존 주택관리업자와 재계약한 경우 적법 여부
- 입주자대표회의가 개정된 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다)에 따라 제44조를 개정하지 않아도 되는지 질의

○ 회신

- 공동주택에서 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 선정하려는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제5조 제2항 제2호에 의거 해당 공동주택의 관리규약으로 정하는 절차에 따라야 합니다.
- 해당 공동주택의 관리규약(2018.8. 개정) 제44조에서는 별지 제10호 서식(주택관리업자에 대한 의견청취)에 따라 입주자등의 의견을 청취하여야 한다고 정하고 있으나, 각 세대에 통지 여부에 대하여는 정함이 없습니다('19.2.11. '준칙' 개정).
- 따라서 별지 제10호 서식을 각 세대에 통지하지 않고 입주자등의 의견을 청취하였다는 사정만으로 해당 계약을 위법한 것으로 볼 수는 없습니다.
- 「공동주택관리법」 제18조에 따라 입주자등은 '준칙'을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하는 것이므로, 해당 규정은 입주자등의 의사등을 고려하여 해당 공동주택에서 합리적인 방법으로 정할 수 있는 사항입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법 시행령」 제5조, 제18조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제44조, [별지 제10호]



질의 21-36

임대아파트 사업자 선정 관련

○ 질의 요지

- 민간임대아파트에서 경비·청소 용역 사업자 선정 시 ‘주택관리업자 및 사업자 선정 지침’(이하 ‘지침’이라 한다)을 준수하여야 하는지 질의
- 관할 자치구에서 민간임대아파트 관리업무에 대한 지도·감독 권한이 있는지 질의

○ 회신

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 제1항에서 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다고 정하고 있습니다.
- 또한 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조 제2항 제7호에서 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제1호 가목에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항은 공동주택관리법령을 따르도록 정하고 있습니다.
- 이에 따라 민간임대아파트에서 청소·경비·소독·승강기유지·지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사 사업자를 선정하는 경우에는 ‘지침’에 따라 사업자를 선정하여야 할 것입니다.
- 아울러 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조 제2항 제13호에 의거 「공동주택관리법 시행령」 제96조 각 호의 업무에 대하여는 관할 자치구의 지도·감독 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조
- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조
- 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제1호 가목 및 제96조



질의 21-37

제한경쟁입찰 기술능력 제한 관련

○ 질의 요지

- 제한경쟁 입찰을 통하여 사업자를 선정하고자 하는 경우 기술능력 제한 사항으로 2가지 이상의 특허공법으로 제한 할 수 있는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제4조 제2항 및 [별표 1] 제1호 나목에 의거 제한경쟁입찰은 사업 종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 ‘따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 사업자를 선정하는 방법이며
- “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.”고 규정하고 있습니다.
- 이처럼 해당 규정에서는 기술능력 제한의 개수에 대하여 정한 바 없이 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다고 정하고 있으므로
- 해당 특허공법의 제한사항(2가지 이상 특허공법 보유)으로 입찰에 참가할 수 있는 업체 수가 전국에 10개 업체 이상 있는 경우에는 해당 제한 경쟁을 통하여 사업자를 선정할 수 있을 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 제2항, [별표 1]

tip 이 경우 입찰 참여업체 수 10개 이상의 의미는 업체는 입찰에 직접 참여한 업체 수가 아니라, 해당 조건을 만족하여 입찰에 참여할 수 있는 자격을 갖춘 업체 수임.

**질의
21-38****제한경쟁입찰
사업실적 제한 관련****○ 질의 요지**


- 최근 3년간의 의미
- 동일단지에서 3년간 동일용역을 3건 계약하여 완료한 실적이 있다면 3건의 실적으로 인정할 수 있는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) [별표 1]에 따르면 제한경쟁입찰 시 사업종류별로 계약의 목적에 따라 사업실적 등의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 할 수 있으며, 사업실적은 입찰서 제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적이라고 규정하고 있습니다.
- 위 규정상 "최근 3년간"은 연도를 기준으로 하고 있으므로, 입찰서 제출 마감일이 2021.7.20.이라면 2018.1.1.부터 2021.7.20.까지 완료된 실적이 사업실적에 해당할 것입니다.
- ‘지침’에서 "실적"은 완료 실적을 의미하는 것으로 경쟁입찰의 제한요건으로 완료 실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업 실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로 서류 마감일까지 완료된 실적"으로 해석하는 것이 경쟁입찰의 취지에 적합합니다.
- 따라서 질의하신 사항의 경우 3년간 3회 계약하여 완료된 실적으로 확인된다면 실적은 3건으로 인정될 수 있을 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 제2항, [별표 1]

tip  사업주체 관리기간에 사업주체와 계약한 실적도 계약내용에 따라 완료된 실적이라면, 관리실적으로 인정 될 수 있음



질의 21-39

적격심사 평가서류 미제출 관련

○ 질의 요지

- 적격심사제를 통하여 공사 사업자를 선정하는 경우 신용평가등급 확인서 미제출이 입찰 무효 사유에 해당하는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제27조에서 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다고 정하고 있으며, 제7호에서 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본을 제출하도록 하고 있습니다.
- 또한 ‘지침’ 제6조 제1항 및 [별표 3] 제3호에서 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 입찰을 무효 사유로 정하고 있습니다.
- 상기 규정에 따라 적격심사제 평가서류 중 행정처분확인서를 서류제출 마감시한까지 제출하지 않은 경우에는 입찰 무효에 해당하나, 이를 제외한 신용평가등급 확인서 등의 서류 미제출은 무효 사유에 해당하지 않습니다.
- 다만, 신용평가 등급 확인서 등의 기타 서류 미제출시에는 평가 시 불이익을(해당 점수 0점 처리) 받을 수 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제6조 제1항, [별표 3]



질의 21-40

입찰가격이 동일한 경우 추첨 방법

○ 질의 요지

- 최저낙찰제를 통하여 경비용역업체 선정 시 동일한 입찰 가격의 업체가 여럿 있을 경우 누가 추첨을 진행하여야 하는지
- 이 경우 추첨방식 결정을 누가 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제25조 및 같은 법 시행령 제25조에 따르면 관리비 등의 집행을 위한 경비용역 사업자는 관리주체가 선정하도록 규정하고 있습니다.
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제7조 제4항에 따르면 ‘최저낙찰제에서 최저가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다’ 라고 규정하고 있습니다.
- 질의하신 경비용역업체는 관리주체가 사업자를 선정하는 사항이며, 추첨 또한 사업자 선정 과정이므로 관리주체가 해야 할 것입니다.
- 공동주택관리법령 및 ‘지침’에서 추첨 시 구체적 절차, 방법 등에 대하여 별도로 정하고 있지 않으나, ‘지침’ 제4조 제4항에서 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있으므로 추첨과 관련된 사항은 입주자대표회의의 의결로 정하여 처리하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- 「공동주택관리법 시행령」 제25조 제1항 제1호 가목
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 및 제7조



질의 21-41

수의계약 시 2인 이상의 견적서 첨부 관련

○ 질의 요지

- 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에 2인 이상의 견적서를 받아서 수의계약을 해야 하는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제4조 제1항에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 하며, 같은 조 제3항에서 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다고 정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 ‘지침’ [별표 2] 제6호에서 ‘공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우’ 수의계약이 가능하며,
- 제7호에서는 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약 할 수 있는 것으로 규정하고 있으므로, 이 경우에는 반드시 2인 이상의 견적서를 받아 수의계약하는 사항이 아님을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 및 [별표 2]

tip 📖 [별표 2]의 수의계약 대상 중 2인 이상의 견적서를 의무사항으로 정하고 있는 것은 제6호이며, 이 외 다른 사유로 수의계약 하는 경우에는 의무사항 아님.

📖 다만, 관리비 절감 및 공정성 확보를 위해 제6호 외의 사유로 수의 계약을 하는 경우에도 2인 이상의 견적서를 받아 검토·결정하는 것이 바람직 할 것입니다.

**질의
21-42****낙찰자 선정 결과 공개 관련****○ 질의 요지**

- 입찰공고의 개찰일 다음 날 18시까지 선정 결과를 공개하여야 하는지
- 경쟁입찰이 아닌 입주자대표회의 의결을 통해 수의계약으로 사업자를 선정하는 경우 입주자대표회의 의결일 다음날 18시까지 낙찰자를 공개하여야 하는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제11조 제1항에 따르면 입주자대표회의는 주택관리업자 및 사업자 선정 입찰의 낙찰자가 결정된 경우 선정결과 내용 등을 관리주체에게 즉시 통지하여야 합니다.
- 또한 동 ‘지침’ 제11조 제2항에 의거 관리주체는 위 규정에 따른 통지를 받거나 사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우 입찰공고의 내용, 선정 결과의 내용 등을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리 정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 공개하여야 합니다.
- 따라서, 경쟁입찰의 경우라면 관리주체는 위와 같이 입주자대표회의로부터 통지를 받거나 낙찰자를 결정한 다음날 18시까지 공개하면 되는 것으로써, 개찰일 다음 날 18시까지 공개하여야 하는 사항은 아닙니다.
- 아울러 수의계약의 경우라면 ‘지침’ 제4조 제5항에서 수의계약 전 계약 상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항에 대하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있으므로, 입주자대표회의에서 수의계약 상대자를 선정·의결한 날의 다음날 18시까지 선정결과를 공개해야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제4조 및 제11조



질의 21-43

입찰 참가자격 관련 (국세 징수 유예, 체납처분 유예)

○ 질의 요지

국세 및 지방세 징수 유예 또는 체납처분 유예를 받고 있는 경우 입찰 참가자격 제한 사유에 해당되는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제26조 제1항에서 입찰공고일 현재 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 등은 수의계약을 포함하여 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 그 입찰을 무효로 한다고 정하고 있습니다.
- 한편, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 일정 요건에 해당하는 경우 국세 또는 지방세를 징수 유예 또는 체납처분 유예할 수 있는 것으로 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 국세 및 지방세의 징수 유예 또는 체납처분 유예를 받은 사업자의 입찰 참가자격 제한 여부와 관련하여, 위 법령에 따라 규정된 징수 유예와 체납처분 유예의 목적과 취지 등을 고려할 때,
- 입찰(수의계약 포함)에 참여하려는 사업자가 이에 해당하는 경우라면 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 경우로 참가자격을 제한하도록 하는 규정에 예외가 되는 것으로써 적용하는 것이 적합한 것으로 유권해석하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제26조 제1항



질의 21-44

입찰 무효·유찰 처리 여부

○ 질의 요지

‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다)에 따라 입찰을 진행하였고 입찰 무효 사유에 해당하는 하자없이 모두 진행되었으나, 발주처의 예산에 비해 낙찰금액이 과다할 경우 이 입찰을 무효 또는 유찰 처리 할 수 있는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) [별표 3]에서 입찰의 무효에 해당하는 경우에 대하여 규정하고 있습니다.
- 따라서, 위 규정상 입찰의 무효에 해당되지 않음에도 불구하고 발주처에서 예상한 금액(또는 예산 금액)보다 낙찰금액이 과다하다고 하여 발주처의 임의적인 판단으로 입찰을 무효로 하는 것은 위 ‘지침’에 적합하지 않습니다.
- 아울러, 발주처에서 예산의 범위를 정하여 공사하고자 하는 경우 관리주체는 공사 사업자 선정 시 ‘지침’ 제24조 제5항에 따라 입찰가격의 상한을 공고하여 사업자를 선정할 수 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제25조
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제24조 및 [별표 3]

tip 👁 입주자대표회의와 관리주체는 입찰 공고전에 해당 공사 및 용역에 대한 다수의 견적서 검토한 후 발주처의 예산과 비교하여 해당 공사 및 용역 입찰의 진행 여부를 결정하여야 할 것입니다.



질의 21-45

장기수선계획 공사 진행여부 결정

○ 질의 요지

장기수선계획에 예정된 공사(수도배관 교체 공사) 진행여부를 전체 아파트 주민투표를 통하여 결정할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 장기수선공사는 장기수선계획에서 정해진 계획(보수 일정, 범위, 금액 등)에 따라 진행하는 것이며, 입주자대표회의 의결 또는 입주민 투표로 진행여부를 결정하는 사항이 아님을 알려드립니다.
- 다만, 해당 시설물의 유지보수 상태, 장기수선충당금 현황, 입주자들의 의사 등을 고려하여 계획(일정, 범위, 금액 등)을 변경할 필요가 있는 경우에는 장기수선계획 조정(정기 또는 수시) 절차를 통하여 변경 가능한 사항임

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항

tip 공동주택에서는 장기수선계획에 따라 공용시설을 유지보수하여야 하며 이에 따르지 않는 경우 관계법령 위반으로 행정처분(과태료 등)을 받을 수 있습니다. 따라서 부득이한 사정으로 장기수선계획을 따르지 못하는 경우에는 반드시 계획을 조정(정기 또는 수시)하여야 할 것입니다.



□ 시설관리 분야

질의
21-46

장기수선충당금 조정(인상) 절차

○ 질의 요지

- 장기수선계획 조정 없이 입주민에게 부과하는 장기수선충당금 인상이 가능한지
- 입주자대표회의 의결만으로 장기수선충당금 인상이 가능한지
- 장기수선충당금을 인상하는 올바른 절차

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제30조 제1항에 의거 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 합니다.
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항에 의거 충당금의 요율은 관리규약으로 정하며, 같은 법 시행규칙 [별표 1] 제7호에 따라 매월 각 세대에서 납부하는 월간 세대별 장기수선충당금은 “장기수선계획 기간 중의 수선비총액/{총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적”으로 계산합니다. (※장기수선계획 기간 중의 수선비총액 = 장기수선충당금 총액 x 관리규약 적립 요율)
- 이와 같이 각 세대에 부과하는 월간 세대별 장기수선충당금은 해당 공동주택의 관리규약과 장기수선계획에 따라 정해지는 것이므로, 입주자대표회의 의결만으로 충당금을 인상할 수 없으며
- 이를 인상할 필요가 있는 경우에는 관리규약 개정 절차에 따라 관리규약의 적립 요율을 조정하거나, 장기수선계획 조정 절차에 따라 장기수선계획의 총수선 금액을 조정하여 충당금을 인상하여야 합니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제30조 제1항
- 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항



질의 21-47

장기수선계획서의 수선주기 관련

○ 질의 요지

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]의 수선주기에 따라 공용시설물을 반드시 교체 또는 수선해야 하는지 아니면 단지 사정을 감안하여 늘리거나 줄일 수 있는지 질의
- [별표 1]에서 아스팔트 포장의 전면수리가 15년인데 당 아파트 장기수선계획 조정 시 13년이나 17년으로 줄이거나 늘릴 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제30조에서 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다고 정하고 있으며
- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 정하고 있습니다.
- 이와 같이 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]의 장기수선계획 수립 기준은 공동주택에서 장기수선계획을 수립하는 경우 기준이 되는 사항이며 수선방법(전체수선 또는 부분수선), 수선율, 수선주기 등은 당해 공동주택의 실정에 맞추어 장기수선계획을 조정할 수 있는 것입니다.
- 따라서 질의하신 귀 공동주택의 아스팔트포장의 수선주기는 아스팔트 포장의 관리 상태, 장기수선충당금의 적립현황, 입주민의 의사 등을 고려하여 장기수선계획 조정(정기 또는 수시) 절차를 거쳐 자체적으로 결정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항
- 「공동주택관리법 시행령」 제30조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]

**질의
21-48****장기수선계획 미준수 관련****○ 질의 요지**

장기수선계획에 의거 해당년도에 계획되어 있는 공사를 해당연도 말까지 미집행 하거나, 장기수선계획서의 보수비용을 초과하여 공사를 진행한 경우 과태료 등 행정처분 대상 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 정하고 있으며, 같은 법 제30조 제2항에서 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획서에 계획된 시기·범위·금액 등에 적합하게 주요시설을 교체·보수하여야 하며, 이에 따라 교체·보수하지 못하는 경우에는 「공동주택관리법」 제29조 제2항(3년마다 검토 후 조정이 필요한 경우 입주자대표회의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정한 후 교체·보수하여야 합니다.
- 이에 따르지 않는 경우에는 「공동주택관리법」 제102조 제2항 제4호 또는 제9호에 따른 행정처분이 가능할 것이나, 행정처분 여부는 「공동주택관리법」 제93조 제1항 및 같은 법 시행령 제96조에 의거 해당 공동주택에 대한 지도·감독·조치 권한이 있는 해당 자치구에서 관계법령 위반 내용, 구체적인 사실관계 및 고의·과실여부 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제29조, 제30조, 제93조 및 제102조
- 「공동주택관리법 시행령」 제96조



질의 21-49

시설물 관리책임 관련

○ 질의 요지

- 계량기(급수, 온수, 전기, 가스 등)는 전유·공용부분 중 어느 부분에 해당하는지 질의
- 세대 내부에 위치한 수도배관(계량기 이전) 누수부위가 전유·공용부분 중 어느 부분에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제19호에서 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 대한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 ‘준칙’이라 한다) 제5조 및 [별표 2, 3]에서 전유부분과 공용부분의 범위를 정하고 있는바,
- [별표 2] 제4호에서 세대별 전기·수도·가스·급탕 및 난방의 배관·배선 등의 경우 계량기까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전유부분으로 한다고 규정하고 있으므로 질의하신 계량기 및 계량기 이전의 수도배관은 공용부분에 해당합니다.
- 아울러 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 의거 해당 공동주택의 관리규약은 ‘준칙’을 참조하여 정하는 것이므로, 전유·공용부분의 범위는 유지보수 비용의 부담주체, 입주자등의 의견을 수렴하여 해당 공동주택에서 합리적으로 정할 수 있는 사항입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제18조 제2항
- 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제19호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 제5조 및 별표 2, 3



질의 21-50

계약서 작성 및 유지관리이력 여부

○ 질의 요지

장기수선공사를 위해 수의계약을 통해 물품을 구입하여 관리사무소 직원이 직접 유지보수한 경우에도 반드시 계약서를 작성하여 공동주택관리정보 시스템에도 공개하고 유지관리이력정보를 등록하여야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제28조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사·용역 등 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하도록 규정하고 있으며, 위 규정의 적용에 있어 물품 구입이나 수의계약이라고 하여 예외가 되는 것은 아님을 알려드립니다.
- 또한, ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(이하 ‘지침’이라 한다) 제11조에 따르면 입주자대표회의와 관리주체가 사업자 선정의 낙찰자를 선정할 경우 사업자 상호, 계약금액, 계약기간, 수의계약 사유 등의 선정결과를 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 공개하도록 규정하고 있음을 알려 드립니다.
- 아울러 「공동주택관리법」 제31조, 같은 법 시행령 제32조 제2항, 같은 법 시행규칙 제10조 제2항에서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하도록 규정하고 있으므로
- 장기수선계획에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수를 한 경우에는 공동주택관리정보시스템에 반드시 등록하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 「공동주택관리법」 제31조
- 「공동주택관리법 시행령」 제32조 제2항
- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제11조

2022년

공동주택관리 질의회신 사례

일반관리 분야

22-1. 입주자의 의미	127
22-2. 입주자등의 의미	128
22-3. 동거인의 입주자 여부	129
22-4. 입주자대표회의 구성신고	130
22-5. 입주자대표회의 임원선출 시기	131
22-6. 입주자대표회의 이사 선출 시 회의 개최 여부	132
22-7. 동별 대표자 중임 여부	133
22-8. 동별 대표자 당연퇴임 사유	134
22-9. 동별 대표자 등의 해임사유 [3회 이상 불출석]	135
22-10. 동별 대표자 등의 해임사유 [관리규약 등 위반]	136
22-11. 동별 대표자 등의 해임사유 [입찰 방해]	137
22-12. 동별 대표자 등의 해임사유 [겸임]	138
22-13. 동별 대표자 등의 겸임	139
22-14. 입주자대표회의 감사 업무 대행	140
22-15. 입주자대표회의 감사의 업무 절차	141
22-16. 입주자대표회의 개최 절차 관련	142
22-17. 입주자대표회의 구성원 미달 시 업무 처리	143
22-18. 입주자대표회의 생중계 관련	144
22-19. 입주자대표회의 방청자 신상 공개	145
22-20. 입주자대표회의 의결의 효력	146
22-21. 입주자대표회의 의결의 적법성 [1]	147
22-22. 입주자대표회의 의결의 적법성 [2]	148
22-23. 어린이집 무상임대 의결 여부	149
22-24. 선거관리위원회 구성원 수	150
22-25. 선거관리위원회 위원장 직무 대행 관련	151
22-26. 선거관리위원 해촉 관련	152
22-27. 선거관리위원회 정원 미달 시 동별 대표자 선출 업무	153
22-28. 선거관리위원회 업무 부당간섭 여부	154

2022년

공동주택관리 질의회신 사례

일반관리 분야

22-29. 외부인을 포함하여 선거관리위원회 구성	155
22-30. 선거 1회의 의미	156
22-31. 동별 대표자 후보등록 시 최종학력 공개 관련	157
22-32. 전자투표 외 병행투표 관련	158
22-33. 동별 대표자 해임투표 시 방문투표 가능 여부	159
22-34. 관리주체의 업무 범위 ('준칙'제47조제1항제1호)	160
22-35. 관리비 부과 업무 담당	161
22-36. 관리사무소 직원의 고용승계 관련 [1]	162
22-37. 관리사무소 직원의 고용승계 관련 [2]	163
22-38. 공동주택의 인터넷 홈페이지 운영 관련	164
22-39. 관리규약준칙의 해석 주체	165
22-40. 개정 관리규약의 효력 발생 시점	166
22-41. 관리규약 개정 관련	167
22-42. 관리규약 위반 시 조치 사항	168
22-43. 단지내 주차공간 관련 준칙 개정 요청	169
22-44. 관리규약 위반금 부과 등 관련 준칙 개정 요청	170
22-45. 층간소음 관련 준칙 개정 요청	171
22-46. 사업수행평가 항목의 세부평가기준 마련 요청	172
22-47. 관리규약 개정 내용 관련 [1]	173
22-48. 관리규약 개정 내용 관련 [2]	174
22-49. 어린이집 임대 계약 시 당사자 관련	175
22-50. 어린이집 계약해지 시 주민동의 여부	176
22-51. 공동체 활성화 단체 구성신고 관련	177
22-52. 공동체 활성화 단체 사업비 지원 등	178

회계관리 분야

22-53. 관리비 공개 및 정보제공 자료비 지출 여부	179
22-54. 하자진단 용역비 지출 관련	180
22-55. 입주자대표회의 이사의 직책수당 지급	181

2022년

공동주택관리 질의회신 사례

회계관리 분야

22-56. 선거관리위원회 운영비 관련	182
22-57. 공용부분 복구 비용	183
22-58. 카페 수익금 관련	184
22-59. 주차료 적립액 사용	185
22-60. 주민공동시설 유지보수 적립금의 용도	186
22-61. 건축폐기물 처리 비용	187

공사·용역 등 사업자 선정 분야

22-62. 낙찰방법 결정 관련	188
22-63. 기존 주택관리업자 재계약 [1]	189
22-64. 기존 주택관리업자 재계약 [2]	190
22-65. 입찰 참가자격 제한 사항 [1]	191
22-66. 입찰 참가자격 제한 사항 [2]	191
22-67. 입찰 참가자격 제한 사항 [3]	192
22-68. 입찰 참가자격 제한 사항 [4]	193
22-69. 신용평가등급 세부배점 조정 여부	194
22-70. 입찰공고 시 입주자대표회의 의결 여부	195
22-71. 입찰참가 업체의 사업실적 확인 방법	196
22-72. 계약체결 시 배상책임보험 가입 요구	196
22-73. 주민공동시설 임대 관련	197

시설관리 분야

22-74. 장기수선계획 조정 관련	198
22-75. 장기수선계획 수시조정 관련 [1]	199
22-76. 장기수선계획 수시조정 관련 [2]	201
22-77. 장기수선계획 수시조정 관련 [3]	201
22-78. 장기수선공사 진행 여부 결정	202
22-79. 장기수선공사 수선범위 변경	203
22-80. 장기수선총당금 사용의 위법성 여부	204

2022년

공동주택관리 질의회신 사례

시설관리 분야

22-81. 지하주차장 진입로 지붕 보수	205
22-82. 단지내 운동시설에 체육지도사 의무배치 여부 등	206
22-83. 외벽에 접이식 어닝 설치 관련	207
22-84. 발코니 난간의 관리 책임	208
22-85. 최상층 테라스의 관리 책임	209
22-86. 방화유리 관리 책임	210
22-87. 기계설비유지관리자의 업무 등	211



2022년 공동주택관리 질의회신 사례

□ 일반관리 분야

질의
22-1

입주자의 의미

○ 질의 요지

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제3조제1호의 입주자(거주 또는 비거주)의 의미
- 층간소음 관리위원회 구성원에 비거주 입주자도 해당 되는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호 규정에 의하면 “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다고 규정하고 있으나 거주 또는 비거주 요건에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 이와 관련하여 국토교통부에서는 주택을 소유하고 있으나 해당 공동주택이 아닌 다른 곳에서 거주하는 경우 입주자에 해당되지 않는 것(일부 규정 예외 - 장기수선계획 수시조정 시 입주자 등)으로 유권해석하고 있습니다.
- 이에 따라 우리 시에서는 입주자란 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자로 한정하여 준칙을 운용(일부 규정 예외)하고 있으며, 공동주택 층간소음 관리위원회의 경우 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자와 사용자로 위원회를 구성하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제2조제1항제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제3조제1호



질의 22-2

입주자등의 의미

○ 질의 요지

1. 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제3조제3호의 입주자등(거주 또는 비거주)의 의미
2. 준칙 제47조에서 선거관리위원의 자격을 입주자등 중 거주자로만 한정된 사유
3. 그 밖에 준칙에서 정하고 있는 입주자등에 비거주 소유자 포함 여부

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호 규정에 의하면 “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다고 규정하고 있으나 거주 요건에 대하여는 정함이 없습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 주택을 소유하고 있으나 해당 공동주택이 아닌 다른 곳에서 거주하는 경우 입주자에 해당되지 않는 것(일부 규정 예외 - 장기수선계획 수시조정 시 입주자 등)으로 유권해석하고 있습니다.
- 이에 따라 우리 시에서는 입주자등이란 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자와 사용자로 한정하여 준칙을 운용(일부 규정 예외)하고 있음을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법」 제14조제3항제1호 규정에 의하면 동별 대표자는 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하도록 규정하고 있으나, 선거관리위원회에 대하여는 주민등록 및 거주 여부에 대하여 별도의 정함이 없습니다.
- 이에 대하여 국토교통부에서 선거관리위원회는 주민등록 여부와 관계없이 해당 공동주택에 실제 거주하는 입주자등에서 선출하여야 한다고 해석함에 따라 준칙에서 그 거주요건을 명확히 안내한 사항임을 알려드립니다.

[질의 '3' 관련]

- 우리 시에서는 입주자등이란 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자와 사용자로 한정하여 준칙을 운용(일부 규정 예외)하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제2조제1항제7호, 제14조제3항제1호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제3조제3호



질의 22-3

동거인의 입주자 여부

○ 질의 요지

- 동거인이 입주자에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호 및 제6호 규정에 의하면 입주자란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하며, 사용자란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등을 말한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 ‘공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등’에 입주자 이외의 자로서 임대차 계약 당사자가 아닌 자를 포함하고 있으며 동거인은 입주자가 아닌 사용자에 해당하는 것으로 유권해석하고 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제2조제1항제5호



질의 22-4

입주자대표회의 구성신고

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 구성 신고가 수리를 요하는 사항인지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제21조 규정에 의하면 입주자대표회의 회장은 관리규약이 제·개정 되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날로부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다고 규정하고 있으며
- 신고를 받은 구청장 등은 「공동주택관리법」 제19조제2항 규정에 따라 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 시행령 제21조에 따른 입주자대표회의 구성·변경 신고는 관할 지자체의 수리를 요하는 신고라고 유권해석하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제2항
- 공동주택관리법 시행령 제21조

tip ➡ 법제처 법령해석('14. 10)에 따르면, (구) 주택법 제43조제3항에 따른 공동주택의 입주자대표회의 구성에 관한 신고를 시장·군수·구청장이 수리하기 전에 입주자대표회의에서 같은 법 시행령 제51조제1항의 사항을 의결한 경우에도 그 의결행위는 유효하다고 해석하고 있음.



질의 22-5

입주자대표회의 임원선출 시기

○ 질의 요지

- 23개 선거구에서 8명의 동별 대표자가 선출되어 구성원의 과반수 또는 3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우에도 회장·감사 선출이 가능한지 질의(동대표 선출공고 시 “임원선출은 1차 동대표 선출 완료 후 시행함”으로 의결하여 공고)

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제14조 규정에 의하면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하며 회장·감사·이사를 임원으로 둔다고 규정하고 있으나, 임원의 선출 시기에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 법제처 법령해석(14-0457호 및 20-0207호)에 따르면 ‘500세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수이상이 선출되지 아니하였더라도 「주택법 시행령」 제50조제6항 및 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다’고 해석하고 있으므로, 입주자대표회의 구성원의 과반수 또는 3분의 2 이상이 선출되지 아니한 경우에도 임원선출은 가능한 사항입니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(’22.3.25. 개정, 이하 ‘준칙’이라 한다) 제33조제1항제9호에서 동별 대표자 선출공고 시 임원선출에 관한 사항을 명시하도록 규정하고 있으므로, 질의하신 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라야 함

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(’22.3.25. 개정) 제33조제1항제9호
- 법제처 법령해석 제14-0457호 및 제20-0207호

tip 동별 대표자 선출공고 시 임원선출 시기를 정하여 공고하고, 최소한 구성원의 과반수 또는 3분의 2 이상 선출 후 임원선출 권고



질의 22-6

입주자대표회의 이사 선출 시 회의 개최 여부

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 이사 선출 시 입주자대표회의 안건 상정 여부

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조 및 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제38조 규정으로 입주자대표회의 의결사항을 정하고 있으나, 이사 선출에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 이와 관련 영 제12조제2항제3호 및 준칙 제30조3항의 규정에 따르면 이사는 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 선출하도록 규정하고 있으며,
- 준칙 제30조제4항에서 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리 위원회에서 하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 이사를 선출하고자 하는 경우에도 입주자대표회의 또는 선거관리위원회 회의를 개최하고 관련 사항을 입주자등이 알 수 있도록 공개한 후 선거관리위원회 주재로 이사를 선출하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제12조제2항제3호, 제14조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제30조, 제38조

**질의
22-7****동별 대표자 중임 여부****○ 질의 요지**

- 개별 공동주택 관리규약('07.9.6. 시행)에 '1회에 한하여 중임할 수 있다'고 규정되어 있는 경우 제1기('08.1.1.~'09.12.31.)와 제6기('18.8.25.~'20.8.24.)에 동별 대표자를 역임한 사람이 중임에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항의 규정에 의하면 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다고 규정하고 있으며, 중임제한에 대한 「주택법 시행령」 개정('10.7.6)일 전에 동별 대표자 임기를 시작하였다면 이 때 임기는 중임제 임기횟수에 포함되지 않습니다.
- 다만, 대법원 판례(대법원 '16.9.8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 「주택법 시행령」 제50조제7항의 시행일('10.7.6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였으며, 법제처에서도 동일한 쟁점 사항은 대법원 판례에 따라야 한다고 규정하였습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 '10.7.6. 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정하고 있는 경우에는, 대법원 판례 및 법제처의 의견을 반영하여 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 이를 포함하는 것으로 유권해석하고 있으므로, 질의하신 동별 대표자의 경우 중임에 해당함을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제13조제2항
- 주택법 시행령(시행 '10.7.6.) 제50조제7항
- 대법원 판례(2016.9.8. 선고 2015다39357 판결)



질의 22-8

동별 대표자 당연퇴임 사유

○ 질의 요지

- 동별 대표자 해임요청 입주민의 개인정보를 유출하여 법원으로부터 「개인정보 보호법」 위반으로 처벌(벌금)받은 사항이 동별 대표자의 당연 퇴임 사유에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제14조제4항제3호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 제1호 규정에 따라 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로
- 금고 이상의 실형 선고 받고 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람 또는 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다.
- 「개인정보 보호법」은 상기 규정에서 열거하고 있는 법령에 해당하지 않으므로, 질의하신 동별 대표자는 당연퇴임 대상이 아님을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조제4항
- 공동주택관리법 시행령 제11조제4항

**질의
22-9****동별 대표자 등의 해임사유
[3회 이상 불참석]****○ 질의 요지**

- 비대면(서면)회의 시 서면 의결서 미제출이 회의 불참석에 해당하는지
- 서면 의결서를 3회 연속하여 미제출한 경우 인천광역시 공동주택 관리규약 준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제31조제2항제10호(특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 회의 불참할)의 해임사유에 해당하는지 질의

○ 회신

- 코로나19 관련 입주자대표회의 의결 방법에 대한 국토교통부 회신(주택건설공급과-1779호, '20.3.13.)에 따르면 「감염병예방법」 제2조제2호에 따른 제1급감염병의 추가 확산이 최소화될 수 있도록 「공동주택관리법 시행령」 제14조에 따른 입주자대표회의 회의 시 해당 지방자치단체의 지도·감독 하에 한시적으로 서면에 의한 의결이 가능합니다.
- 이와 관련 우리 시에서는 '20.3.17.에 관리규약에서 정한 절차에 따라 회의를 소집한 후 서면 의결서를 관리주체에 접수하여 회의록을 작성(의결서 첨부)하고 그 결과를 홈페이지 등에 공지하는 경우 서면 의결에 의한 회의 출석수당 지급이 가능한 것으로 각 공동주택에 관련 지침(시건축계획과-4771호)을 안내한 바 있습니다.
- 따라서 서면 회의를 한 경우에는 반드시 의결서를 관리주체에 제출하여야 회의에 참석한 것으로 인정되는 사항이므로, 계속하여 3회 이상 의결서를 제출하지 않았다면 이는 준칙 제31조제2항제10호의 해임사유에 해당하는 사항임을 알려드립니다

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령제14조
- 감염병예방법 제2조제2호
- 국토교통부 주택건설공급과-1779호
- 인천광역시 건축계획과-4771호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정)
제31조제2항제10호



질의 22-10

동별 대표자 등의 해임사유 [관리규약 등 위반]

○ 질의 요지

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 관리규약, 선거관리규정 등 위반 사항이 동별 대표자 등의 해임 사유에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호 규정에 의하면 동별 대표자의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제31조제2항제1호 및 제2호 규정에 의하면 공동주택관리에 관계된 법령, 규약 또는 선거관리 규정을 위반한 때를 동별 대표자 등의 해임사유로 규정하고 있으므로
- 질의하신 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 관리규약, 선거관리규정 등 위반사항은 동별 대표자 등의 해임사유에 해당하는 사항임을 알려드립니다

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정)
제31조제2항제1호 및 제2호



질의 22-11

동별 대표자 등의 해임사유 [입찰 방해]

○ 질의 요지

- 동별 대표자가 어린이놀이터 바닥 보수공사 또는 재활용품 수거 업체 선정 입찰 시 입찰을 방해할 목적으로 입찰을 취소시키거나,
- 특정업체와 접촉하여 입찰가를 사전에 통보하고 해당 업체가 선정되도록 다른 동별 대표자들에게 주지시키는 등 입찰의 공정성을 훼손한 행위가 동별 대표자 등의 해임사유에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호 및 제5호 규정에 의하면 동별 대표자 및 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제31조제2항제6호 규정으로 '주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등 입찰의 공정성을 훼손한 때'를 해임사유로 정하고 있습니다.
- 따라서 입찰을 방해할 목적으로 입찰을 취소시키거나 특정업체에게 입찰가를 통보하고 해당 업체를 선정하도록 동별 대표자에게 주지시키는 등 입찰의 공정성을 훼손하는 행위는 동별 대표자 등의 해임사유에 해당하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호 및 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제31조제2항제6호



질의 22-12

동별 대표자 등의 해임사유 [검임]

○ 질의 요지

1. 리모델링조합의 임원이 동별 대표자를 검임하고 있는 경우 자격상실 여부
2. 조합장·부조합장·감사·이사·대의원 등이 리모델링조합의 임원인지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「공동주택관리법」 제14조제3항 및 같은 법 시행령 제11조제4항의 규정에 따르면 동별 대표자가 리모델링조합의 임원을 검임하는 사항은 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.
- 따라서 동별 대표자가 리모델링조합의 임원을 검임하고 있는 사항만으로 동별 대표자의 자격이 상실되는 사항은 아님을 알려드립니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제44조제2항에서 동별 대표자 등이 리모델링 조합 등의 임원이 될 수 없는 것으로 규정하고 있으며
- 준칙 제31조제2항제9호에서 30일 이내 검임금지 사항을 해소하지 못하는 경우 해임사유로 정하고 있는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「주택법 시행령」 제20조제2항제5호의 규정에 따르면 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항을 조합규약에 포함하여야 한다고 정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 직책이 리모델링조합 임원에 해당하는지 여부는 해당 리모델링조합의 규약으로 정한 바에 따라야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조제3항
- 공동주택관리법 시행령 제11조제4항
- 주택법 시행령 제20조제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제31조, 제44조



질의 22-13

동별 대표자 등의 겸임

○ 질의 요지

- 동별 대표자 겸임금지 조항에 대하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다)과 개별 공동주택의 관리규약 중 어느 규정을 따라야 하는지 질의
- 통장이 특정 동대표 후보자를 지지하지 못하도록 규약 개정 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 의하면 입주자등은 '준칙'을 참조하여 해당 공동주택에 적합하게 관리규약을 정하는 사항이므로, 질의하신 겸임금지 규정은 개별 공동주택에서 관리규약으로 정한 바에 따라야 하는 사항입니다.
- 또한 같은 법 시행령 제19조제1항제3호 규정에서 동별 대표자의 선출 절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으므로, 통장이 특정 동대표 후보자를 공개적으로 지지하지 못하도록 규약 개정 요청하신 사항은
- 귀 공동주택에서 입주자등의 의견을 수렴하여 관리규약 또는 선거관리 규정 개정을 통해 자체적으로 운영할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제18조제2항, 제19조제1항제3호



질의 22-14

입주자대표회의 감사 업무 대행

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 감사가 아닌 사람에게 비용을 지불하고 감사 업무를 의뢰할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항의 규정에 의하면 회계 및 관리 업무 등 관리주체 업무에 대한 감사를 입주자대표회의 감사의 업무로 규정하고 있으므로 입주자대표회의 감사가 아닌 사람에게 업무를 대행하게 할 수 없습니다.
- 다만 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제41조제1항에서 입주자대표회의는 전문가(회계사, 세무사, 변호사, 기술사 등의 자격보유자)인 입주자등을 명예감사로 위촉할 수 있다고 규정하고 있으므로
- 회계분야에 전문지식이 필요한 경우 명예감사를 위촉하여 도움을 받을 수 있으며, 관리규약에 명예감사 수당 관련 규정을 정한 경우 수당지급도 가능한 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제41조제1항



질의 22-15

입주자대표회의 감사의 업무 절차

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 감사에 의한 감사업무 감사 시 인사기록 카드 등 개인정보가 들어 있는 정보의 열람·취득 가능 여부
- 감사일정 통보 없이 갑자기 감사를 시작해도 절차에 문제가 없는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항의 규정에 의하면 감사는 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다고 규정하고 있습니다.
- 아울러 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하'준칙'이라 한다) 제29조제6항의 규정에 따라 입주자대표회의는 감사 업무를 수행하기 위한 감사 업무규정을 제·개정할 수 있습니다.
- 따라서 감사 절차 등에 대한 사항은 귀 공동주택에서 감사 업무규정을 만들어 자체적으로 결정·운영하여야 할 사항이며, 이때 개인정보는 「개인정보 보호법」에 적법하게 보관·열람·취득·처리 하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제29조제6항



질의 22-16

입주자대표회의 개최 절차 관련

○ 질의 요지

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제36조제1항에서 입주자대표회의 개최 시 일시·장소·안건은 5일 전까지 통지하고 회의 자료는 3일 전까지 제출하도록 한 의미

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제5호 규정에 의하면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며
- 준칙 제36조제1항에서 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지(안건에 따른 회의 자료는 3일전까지 제출)하도록 규정하고 있습니다.
- 상기 규정은 회의개최 일자 등은 동별 대표자들의 개인 일정 조정을 위해 5일 전까지 통지하고, 안건에 대한 세부자료는 회의참석 전에 미리 검토할 수 있도록 늦어도 3일 전까지 동별 대표자들에게 전달하도록 한 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제36조제1항

tip 📌 입주자대표회의 개최 공고문 게시 일정(예)

회의 개최공고일	회의개최일 전일부터 기산하여 5일	회의 개최일
4일	5,6,7,8,9	10일



질의 22-17

입주자대표회의 구성원 미달 시 업무 처리

○ 질의 요지

1. 입주자대표회의 구성원 과반수 미달 시 다수결로 의견을 결정하고 입주자등 과반수 서면동의를 받아 관리업무를 진행할 수 있는지 질의
2. 서면동의를 전자투표로 갈음할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제38조제3항의 규정에 의하면 입주자대표회의가 그 구성원의 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 의결을 대신할 수 있다고 규정하고 있습니다.

[질의 '2' 관련]

- 준칙 제51조제1항의 규정에 따르면 입주자등은 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동시에 의하여 의사를 결정하는 경우 포함) 전자적 방법으로 의사를 결정할 수 있으며, 이는 서면동시에 의한 의사결정과 동일한 효력을 갖는다고 정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정)
제38조제3항, 제51조제1항



질의 22-18

입주자대표회의 생중계 관련

○ 질의 요지

- 지자체로부터 입주자대표회의 회의중계 장비를 지원받아 설치한 경우 회의 개최 시 생중계하도록 한 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다) 규정을 현실적인 내용으로 개정 요청

○ 회신

- 우리 시에서는 투명한 아파트 관리문화 정착을 위하여 '우리아파트 생생 방송 장비 지원사업'을 진행하여 왔으며, 이를 통하여 불합리한 관리비 집행을 차단하고 입주민간에 반목을 해소하는 등 긍정적인 효과를 거두어 오고 있습니다.
- 이에 따라 지자체의 지원을 받아 입주자대표회의 회의 중계장비를 설치한 공동주택에서 회의를 개최하는 경우에는 회의를 생중계하도록 '준칙'을 운영하고 있습니다.
- 따라서 해당 공동주택에서 지자체의 지원을 받아 중계장비를 설치한 경우에는 사전에 정보주체의 동의를 받아 「개인정보 보호법」을 준수하여 회의를 중계하여야 합니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('21.3.16. 개정) 제30조제3항



질의 22-19

입주자대표회의 방청자 신상 공개

○ 질의 요지

- 입주자대표회의에 참석한 방청자의 얼굴 사진을 입주자대표회의 결과 내용 등에 포함하여 공동주택 홈페이지에 공개할 수 없도록 하는 규정 신설 요청

○ 회신

- 「개인정보 보호법」 제17조제1항의 규정에 의하면 개인정보처리자는 정보주체의 동의를 받은 경우 등 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 정보주체의 개인정보를 제3자에게 제공할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의에 참석한 방청객의 얼굴 사진을 해당 방청객의 동의 없이 게시판 등에 공개하는 행위는 「개인정보 보호법」 위반 사항에 해당합니다.
- 입주자대표회의에 참석한 방청객의 얼굴 사진을 입주자대표회의 결과 내용 등에 포함하여 공동주택 홈페이지에 게시하면 안된다는 내용이 추가되도록 준칙 개정 요청하신 사항은,
- 「공동주택관리법」 및 「개인정보 보호법」 위반 여부 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 향후 심도 있게 검토하도록 하겠습니다.
- 아울러 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 따라 입주자등은 준칙을 참조하여 공동주택의 상황에 적합하게 관리규약을 개정할 수 있으므로, 해당 규정이 반드시 필요하다고 판단되는 경우에는 준칙 개정 필요없이 귀 공동주택에서 자율적으로 규약을 보완하여 개정할 수 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 개인정보 보호법 제17조제1항



질의 22-20

입주자대표회의 의결의 효력

○ 질의 요지

1. 입주자대표회의에 상정되지 않은 안건을 의결한 한 경우 효력 여부
2. 입주자등 과반수 동의를 받지 못한 경우 과반수가 찬성할 때까지 동일한 내용으로 주민동의 절차를 반복 진행할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제37조제4항의 규정에 따르면 공고되지 않은 안건은 해당 회의에서 결정할 수 없다. 다만 긴급 상황(재난, 안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수가 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 예외로 한다고 규정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제39조제5항에서는 입주자대표회의는 공동주택관리법령 또는 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 된다고 정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의는 회의에 상정된 안건에 한하여 의결할 수 있으며, 그 외 회의에서 논의된 사항 중 의결이 필요한 경우 차기 회의 안건으로 상정하여 의결하여야 할 것입니다.

[질의 '2' 관련]

- 공동주택관리법령에 입주인 동의 절차에 대한 별도의 규정이 없으나, 주민동의 진행 공고시 동의기간을 정하였다면 해당 기간을 준수하여야 하며 과반수 동의를 받을때까지 그 기간을 연장하는 것은 바람직 하지 않습니다.
- 따라서 입주자등 과반수 동의를 얻지 못하여 다시 동의를 구하고자 하는 경우에는 부동의 요인을 분석·수정하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 재동의 진행 여부를 결정하여야 할 것입니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제37조, 제39조



질의 22-21

입주자대표회의 의결의 적법성[1]

○ 질의 요지

1. 관리사무소장이 적법성, 재산상 손해 여부 등을 정확하게 검토하지 않은 안건을 입주자대표회의에 상정하여 의결한 경우 해당 의결의 적법성 여부 질의
2. 입주자대표회의에 상정된 안건이 의결만 되면 모두 유효한 것인지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제37조제2항 및 제3항의 규정에 의하면 관리사무소장은 안건 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등이 포함된 안건제안서를 작성하여 회장에게 제출하여야 하며
- 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등을 제외하고 입주자대표회의에 상정하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제42조제1항에서 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약, 관계규정에 위반된다고 판단되는 경우 재심의를 요청할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 관리사무소장이 적법성 여부 등을 검토하지 않은 안건을 의결하였다는 사유만으로 입주자대표회의의 의결 행위가 적법하지 않다고 볼 수는 없으며, 해당 안건이 관계 법령에 등에 위반된다고 판단되는 경우 재심의를 요청할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 준칙 제39조제5항에 의하면 입주자대표회의는 공동주택관리법령 또는 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 된다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정)
제37조제2항 및 제3항, 제39조제5항, 제42조제1항



질의 22-22

입주자대표회의 의결의 적법성[2]

○ 질의 요지

1. 입주자대표회의는 「공동주택관리법 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제14조 및 관리규약(이하 ‘규약’이라 한다)에 적시되지 아니한 안건도 의결할 수 있는지 질의
2. 입주자대표회의에 상정되는 안건은 공동주택관리법령에 의거 부여된 입주자대표회의의 권한 내에 있어야 하는 것이 아닌지 질의
3. 영 및 규약에 적시되지 않았거나 입주자대표회의의 법적 권한 밖의 안건도 동별 대표자·관리사무소장·입주자등이 제안할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 ‘1’ 관련]

- 영 제14조제2항 및 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정, 이하 ‘준칙’이라 한다) 제38조제4항의 규정에서 입주자대표회의 의결 사항을 정하고 있으므로 입주자대표회의는 이에 적법하게 의결하여야 합니다.
- 이와 관련 입주자대표회의에서 의결한 안건이 공동주택관리법령 등에 위반된다고 판단되는 경우, 입주자대표회의 감사·관리주체 및 입주자등은 준칙 제42조제1항의 규정에 따라 재심의를 요청할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

[질의 ‘2,3’ 관련]

- 준칙 제37조제1항의 규정에 의하면 동별 대표자·관리사무소장·입주자등은 안건을 제안할 수 있으나 그 범위에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 다만 같은 조 제3항의 규정에 따라 입주자대표회의 회장은 제출된 안건 중 인신공격·사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외 후 상정할 수 있도록 정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제14조제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25.개정)
제37조제1항 및 제3항, 제38조제4항, 제42조제1항

**질의
22-23****어린이집 무상임대 의결 여부****○ 질의 요지**

1. 입주자대표회의가 단지 내 어린이집을 지방자치단체에 무상으로 임대하도록 의결 할 수 있는지 질의
2. 어린이집 임대방법을 결정하는데 입주자등 과반수 동의를 받아 결정하도록 한 근거가 있는지 질의
3. 인천시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제83조제1항의 "과반수"를 "4/5" 또는 "전체 입주자"로 변경하여 관리규약을 개정할 수 있는지 질의

○ 회신**[질의 '1' 관련]**

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제13호 규정에 의하면 주민공동시설 위탁운영의 제안은 입주자대표회의 의결 사항으로 정하고 있음을 알려 드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제21호에서 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함)에 대한 임차인 선정기준을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며
- 이에 따라 준칙 제83조 각 항에서 단지 내 어린이집 임대와 관련된 사항을 해당 공동주택에 거주하는 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 정하도록 규정한 사항임을 알려드립니다.

[질의 '3' 관련]

- 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 따르면 입주자등은 준칙을 참조하여 관리규약을 정하는 사항이므로, 어린이집 임대방법 결정 동의요건은 관리규약 개정을 통하여 귀 공동주택에서 준칙과 다르게 정할 수 있습니다.
- 다만, 같은 법 시행령 제19조제1항제21호 및 「영유아보육법 시행령」 제19조의2 제2항 등의 규정에서 어린이집 임대와 관련하여 입주자등의 의견을 반영 하도록 규정하고 있는바, 동의 대상자를 입주자등이 아닌 '입주자'로 한정할 수는 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제13호, 제19조제1항제21호
- 영유아보육법 시행령 제19조의2제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제83조



질의 22-24

선거관리위원회 구성원 수

○ 질의 요지

- 관리규약 제47조제1항에서 선거관리위원회는 5명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3~9명, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5~9명의 범위에서 자율적으로 정한다)으로 구성한다고 규정되어 있는 경우
- 500세대 이상 공동주택의 선거관리위원회 위원은 5명만 위촉하면 되는지 아니면 괄호의 내용과 같이 5명을 초과하여 위촉할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항제1호 규정에 의하면 500세대 이상 공동주택의 선거관리위원회는 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하도록 규정하고 있으며
- 같은 조 제4항에서 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 공동주택의 경우 선거관리위원회 정원을 5명으로 정한 사항이므로 5명의 위원만 위촉하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제15조제1항제1호, 제4항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제47조제1항

tip ☞ 준칙 제47조제1항에서 선거관리위원회는 입주자등 중에서 ○명의 위원 (500세대 미만 공동주택의 경우는 3~9명, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5~9명의 범위에서 자율적으로 정한다)으로 구성한다고 정한 것은, 500세대 이상의 경우 5~9명의 범위에서 위원의 수를 확정하도록 한 사항임.



질의 22-25

선거관리위원회 위원장 직무 대행 관련

○ 질의 요지

- 선거관리위원장이 사퇴나 해임 등 유고시가 아닌 경우에도 선거관리위원 중 연장자가 그 직무를 대행할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제4호의 규정에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제52조제1항 및 제2항 규정에 따르면 위원장은 위원회를 대표하고 그 업무를 총괄하며,
- 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기도중 사퇴 및 위촉 해제 등으로 궐위 된 때에는 위원 중에서 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제52조제1항 및 제2항



질의 22-26

선거관리위원 해촉 관련

○ 질의 요지

- 선거관리위원에 대한 해촉 여부를 선거관리위원회가 결정을 하지 않았다면 입주자대표회의에서 결정할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제19조제1항제4호 규정에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제49조제3항에 의하면 선거관리위원의 해촉은 해촉 요청을 받은 날로부터 20일 이내에 선거관리위원회 과반수 찬성으로 해촉 여부를 결정한다. 만약 선거관리위원회의 결정이 없을 경우 해촉 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 입주자대표회의에서 결정한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회에서 해촉 여부를 결정하지 않았다면 입주자대표회의에서 해촉 여부를 결정할 수 있는 사항임을 알려드립니다

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제49조제3항

tip 선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 제2항의 절차에 따라 다시 선출하며, 위원장이 궐위된 경우에는 궐위 일부터 15일 이내에 다시 선출하여야 합니다. - '준칙 제47조제5항'



**질의
22-27**

선거관리위원회 정원 미달 시 동별 대표자 선출 업무

○ 질의 요지


- 선거관리위원 사퇴로 구성원이 미달된 상태에서 진행된 동별 대표자 선출 선거의 적법성 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항의 규정에 따르면 선거관리위원회는 구성원 (관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 법제처 법령해석(15-0176호)에 의하면 ‘500세대 이상 공동주택의 선거관리위원회가 5명 이상으로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 5명 미만이 되었다는 사정만으로 해당 공동주택의 선거관리위원회가 구성 되지 않은 것으로 볼 수 없다’고 해석하고 있습니다.
- 또한 국토교통부에서는 ‘선거관리위원회는 구성원 과반수 찬성으로 그 의사를 결정하므로 관리규약으로 정한 구성원의 과반수가 선출된 경우에는 규약에 따른 선거관련 업무를 진행할 수 있다’고 유권해석하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원의 사퇴로 일시적으로 구성원에 미달된 경우에도 규약으로 정한 구성원 과반수 의결로 동별 대표자 선출 업무를 진행할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제15조제4항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정) 제47조제1항

tip  선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 제2항의 절차에 따라 다시 선출하며, 위원장이 궐위된 경우에는 궐위 일부터 15일 이내에 다시 선출하여야 합니다. - ‘준칙 제47조제5항’



**질의
22-28**

선거관리위원회 업무 부당간섭 여부

○ 질의 요지

- 선거관리위원회에서 행위허가 신청을 위한 입주민 동의서 징구 시, 입주자대표회의 및 관리주체(이하 ‘입주자대표회의 등’이라 한다)가 동의서 징구 사항에 대해 홍보·독려하는 안내문을 홈페이지 및 게시판 등에 게시한 사항이 선거관리위원회 업무를 부당하게 간섭하거나 방해하는 행위에 해당하는지 질의

○ 회신

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정, 이하 ‘준칙’이라 한다) 제24조제2항의 규정에 의하면 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체 및 입주자대표회의 회장과 감사는 상호 간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.
- 본 규정은 공동주택을 운영·관리할 의무와 책임이 있는 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체가 관계법령을 위반하는 행위를 하도록 강제하거나 업무를 방해하지 않고 상호 협의·협조하여 공동주택을 관리하도록 하는 취지로 운영하고 있습니다.
- 이와 관련 입주자대표회의 등이 본 규정을 위반하였는지 여부는 단순히 행위허가 관련 사항을 입주자등에게 홍보·독려하는 안내문을 게시하였다는 사실만으로 판단할 수는 없으며,
- 동의서 징구 업무와 관련한 선거관리위원회 업무에 부당한 방법으로 관여하였는지 입주자등의 참여를 방해하거나 일방적인 의사표시(찬성 또는 반대)를 하도록 강제하는 행위 등이 있었는지 여부를 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정) 제24조제2항

**질의
22-29****외부인을 포함하여
선거관리위원회 구성****○ 질의 요지**

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다)에서 선거관리위원을 외부인으로 구성할 수 있다고 정한 의미

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항의 규정에 의하면 선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함한다) 중에서 구성하도록 규정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제47조제2항의 및 제3항에서 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 사람을 절차에 따라 위촉하여야 하며, 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 등 긴급한 경우에는 입주자등 중에서 위원을 추천할 수 있는 것으로 규정하고 있으므로 위원회는 해당 공동주택의 입주자등으로 구성하여야 합니다.
- 다만, 준칙 제47조제7항에서 선거사무 사유 발생 1개월이 경과하여도 위원회가 정상적으로 구성되지 아니하여 업무가 지연된 경우, 입주자대표회의 회장은 관할 군·구에 선거관리위원의 위촉을 의뢰할 수 있고, 군수·구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 사람(입주자등과 외부인을 포함) 중에서 위원을 직권으로 위촉할 수 있다고 규정하고 있는바,
- 이는 해당 공동주택 자체적으로 선거관리위원회 구성이 어려워 입주자대표회의 회장의 요청이 있는 경우에 한하여 그 긴급한 사정을 해소하기 위한 한시적 조치 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제15조제1항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제47조제2항, 제3항, 제7항



질의 22-30

선거 1회의 의미

○ 질의 요지

- 선거관리위원 출석수당 관련 선거 1회의 의미

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제4항의 규정에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제53조제1호 규정에서 선거 1회의 기준은 동별 대표자 및 임원 선출·해임, 관리규약 제·개정, 관리방법의 변경 등 하나 이상의 안건이 상정되는 경우, 그 안건이 결정 될 때까지를 회의개최횟수와 관계없이 선거 1회로 본다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제53조제1호



질의 22-31

동별 대표자 후보등록 시 최종학력 공개 관련

○ 질의 요지

- 동별 대표자 후보등록 신청서의 학력란 삭제 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호 규정에 의하면 동별 대표자의 선거구·선출 절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제33조제1항에서 동별 대표자 후보등록 시 별지 제2호 서식의 후보등록 신청서를 제출하도록 규정하고 있습니다.
- 준칙에서 후보자의 최종학력을 기재하도록 한 취지는 해당 선거구 입주자 등에게 후보자에 대한 기본적인 정보를 제공함으로써 다수의 후보자 중 해당 공동주택에 보다 적합한 대표자를 선출하는데 참고하도록 한 사항임을 알려드립니다.
- 「공동주택관리법」 제18조제1항의 규정에 따르면 입주자등은 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정할 수 있으므로, 귀 공동주택에서 최종학력 미공개가 바람직하다고 판단되는 경우에는
- 준칙 개정 필요 없이 입주자등의 의견을 수렴하여 관리규약 개정 절차를 거쳐 자체적으로 수정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제1항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제33조제1항



질의 22-32

전자투표 외 병행투표 관련

○ 질의 요지

- 전자투표를 통한 주민의견 수렴시 전자투표 이외의 투표방식에 대하여 입주자대표회의 또는 선거관리위원회에 위임한 바 없으므로 전자투표와 방문투표를 병행하여 실시하는 것은 위법한 것이 아닌지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제22조제1항 및 제2항의 규정에 의하면 입주자등은 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있으며,
- 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다고 규정하고 있으므로 반드시 전자투표만 해야 하는 사항은 아닙니다.
- 또한 같은 법 시행령 제19조제1항제4호 규정에 의하면 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있는바, 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제51조제4항에서 전자투표를 실시하는 경우에도 선거관리위원회 의결을 통하여 다른 투표방식을 병행할 수 있다고 규정하고 있음을 알려드립니다.
- 이는 휴대전화 등 전자기기가 없거나 사용이 어려운 노인 및 장애인 등도 입주민의 기본 권리인 의결권 행사에 어려움이 없도록 한 취지임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제22조제1항 및 제2항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제51조제4항



질의 22-33

동별 대표자 해임투표 시 방문투표 가능 여부

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 회장 및 감사 해임투표 시 방문투표 가능 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호 규정에 의하면 동별 대표자의 해임사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하여야 하며, 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 영 제15조제4항의 규정에 따라 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 임원의 해임투표 방법 등에 대하여는 해당 공동주택의 관리규약 또는 선거관리규정으로 정한 바에 따라야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제31조



질의 22-34

관리주체의 업무 범위 (‘준칙’제47조제1항제1호)

○ 질의 요지

- 관리주체의 업무 중 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공 검사에 대한 구체적인 범위 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제63조제1항제5호 규정에 의하면 관리주체는 관리 계약으로 정한 사항을 집행하여야 하며, '준칙' 제47조제1항제1호 규정 에서 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 관리 주체의 업무로 정하고 있습니다.
- 이에 따라 관리주체는 공사·용역 등의 사업자를 선정하기 위하여 입찰을 진행하는 경우에는 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2018 -614호)’에서 정한 제반규정을 준수하여 입찰관리를 하여야 하며,
- 선정된 사업자가 현장설명회 또는 시방서등을 통하여 제시한 규격과 방법 등에 따라 공사를 진행하고 있는지 관리감독 하여야 합니다.
- 다만, 개별 공동주택의 상황(공사 및 용역의 종류·목적·범위·세대수 등) 이 서로 달라 공사감독 및 준공검사에 대한 구체적인 범위나 절차 등을 ‘준칙’에서 일률적으로 정하기에는 어려움이 있으므로 이에 대하여는 해당 공동주택의 상황에 적합하게 자체적으로 정하여 운영하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제63조제1항 제5호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('21.3.16. 개정) 제47조제1항 제1호



질의 22-35

관리비 부과 업무 담당

○ 질의 요지

- 수도·전기·온수·난방 부과 담당자가 없는 경우 누가 부과작업을 해야 하는지
- 경리 담당자가 있음에도 수도·전기·기계 선임자에게 부과하라는 규정이 있는지
- 관리비 부과 담당자 지정 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제9조제1항의 규정에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구를 구성하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 「공동주택관리법 시행령」 제6조제1항 및 [별표 1] 공동주택 관리기구의 기술인력 및 장비기준에 의하면 공동주택관리기구가 갖추어야 할 필수 기술인력 및 장비를 정하고 있으나, 관리비 부과 업무 담당자에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 따라서 관리비 부과업무 등 관리기구 직원의 업무분담 등에 관한 사항은 해당 공동주택의 관리 여건, 근로자 수 등을 종합적으로 검토하여 해당 공동주택에서 자체적으로 정하여 운영할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제9조제1항
- 공동주택관리법 시행령 제6조제1항, [별표 1]



질의 22-36

관리사무소 직원의 고용승계 관련[1]

○ 질의 요지

- 입주자대표회의가 위탁관리업체 직원에 대한 고용승계를 의결할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제64조제1항의 규정에 의하면 공동주택을 주택관리업자가 위탁관리하는 경우 관리사무소장을 배치하는 자는 주택관리업자입니다.
- 같은 법 시행령 제14조제6항의 규정에 따르면 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 입주자대표회의가 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 공동주택을 주택관리업자에게 위탁관리하는 경우 관리사무소장 배치, 직원인사 등은 입주자대표회의 의결사항이 아닌 주택관리업자의 업무에 해당합니다.
- 다만, 주택관리업자로부터 고용승계 요청이 있는 경우에는 관리업무 종사자의 고용안정과 관리업무의 연속성, 관리비 인상에 대한 입주자등의 의사 등을 종합적으로 검토하고 주택관리업자의 업무를 부당하게 간섭하지 않는 범위에서 상호 협의하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제64조제1항
- 공동주택관리법 시행령 제14조제6항

tip 📌 주택관리업자 변경 시 관리사무소 직원에 대한 고용승계 여부는 해당 공동주택의 입주자대표회의와 주택관리업자 간 계약체결시 서로 협의하여 정하는 것이 바람직함.



질의 22-37

관리사무소 직원의 고용승계 관련[2]

○ 질의 요지

- 입주자대표회의가 관리사무소 직원의 고용승계를 의결한 사항은 관리주체 업무에 대한 부당간섭으로 무효이므로 재발방지를 위해 공동주택 위·수탁계약서에 고용승계 조항을 적시하도록 제도 마련 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조제6항의 규정에 의하면 입주자대표회의는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안된다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제14조제1항의 규정에서 입주자대표회의가 주택관리업자와 계약을 체결하는 경우 [별첨 4]의 공동주택 위·수탁관리 계약서(안)을 참조·사용할 수 있도록 정하고 있으며
- 해당 계약서(안) 제12조제2항에서 관리주체가 변경된 경우 관리사무소에 근무하는 수탁자의 직원은 공동주택 관리업무의 계속성 등을 위하여 새로운 관리주체에게 그 고용을 승계할 수 있도록 하는 규정이 마련되어 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제14조제6항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정)
제14조제1항, [별첨 4]



질의 22-38

공동주택의 인터넷 홈페이지 운영 관련

○ 질의 요지

1. 홈페이지에 올라온 제안·건의·민원사항도 7일 이내에 회신을 해야 하는지
2. 홈페이지를 만들 때 제안·건의·민원 항목을 의무적으로 만들어야 하는지
3. 기존 홈페이지에 있는 제안·건의·민원 항목을 삭제할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제4호 규정에 의하면 입주자 등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황을 인터넷 홈페이지 등에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 또한 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제87조제1항제6호 규정에 따라 관리주체는 입주자등의 제안·건의·민원사항 등의 접수 및 처리결과(7일 이내 회신)를 입주자대표회의 개최 시 보고하여야 합니다.
- 공동주택관리법령에는 입주자등의 민원 제출방법 등에 대하여 별도의 정함이 없으므로 해당 공동주택 관리규약으로 정한 사항이 없다면 입주자등이 공식 홈페이지 민원창구를 통해 제출한 민원사항에 대해서도 관련 규정에 따라 7일 이내에 회신하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2,3' 관련]

- 공동주택의 홈페이지 구축은 의무사항이 아니므로 해당 항목의 포함·삭제 여부는 귀 공동주택에서 입주자등의 의견을 수렴하여 자체적으로 결정·운영할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제28조제2항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제87조제1항제6호



질의 22-39

관리규약준칙의 해석 주체

○ 질의 요지

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다)의 해석 주체는 누구인지 질의(시·구·입주자대표회의)

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제1항의 규정에 의하면 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다고 규정하고 있으므로 준칙의 해석 주체는 준칙을 제·개정한 시·도지사입니다.
- 이와 관련 준칙 제38조제4항제13호 규정에서 개별 공동주택에서 준칙과 다르게 정한 관리규약의 해석을 입주자대표회의의 의결 사항으로 정하고 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제1항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정)
제38조제4항제13호



질의 22-40

개정 관리규약의 효력 발생 시점

○ 질의 요지

- 개정 관리규약의 효력 발생 시점 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제19조제1항 및 제2항의 규정에 의하면 입주자대표회의 회장은 관리규약을 개정한 경우 30일 이내에 관할 지자체에 신고하여야 하며, 지자체에서는 신고 받은 날로부터 7일 이내에 신고·수리 여부를 통지하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 관리규약의 개정사항은 관련 절차에 따라 관할 지자체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사·수리하였을 때 완전하게 효력이 있으나
- 법제처 법령해석('17.1.)에 따라 개정 관리규약 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력 발생일은 부칙에서 정한 시행일인 것으로 유권해석 하고 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항 및 제2항
- 법제처 법령해석('17.1.)



질의 22-41

관리규약 개정 관련

○ 질의 요지

- 개별 공동주택에서 관리규약 개정 시 반드시 '인천광역시 공동주택 관리 규약준칙(이하 '준칙'이라 한다)'에 따라야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 제2항의 규정에 의하면 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 준칙을 정하여야 하며, 입주자등은 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 준칙 내용 중 관계법령에서 정한 사항은 반드시 준수하여야 하며, 그 외의 사항은 관련 법령을 위반하지 않는 범위에서 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 사정에 적합하게 관리규약을 개정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.
- 아울러 우리 시에서는 공동주택의 원활한 관리와 입주민간 분쟁의 사전 예방을 위하여 불가피한 경우 외에는 가능한 준칙에 따르도록 권고하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제1항 및 제2항



질의 22-42

관리규약 위반 시 조치 사항

○ 질의 요지

다음과 같은 관리규약 위반 사항에 대하여 지자체에서는 어떠한 행정 조치를 할 수 있는지 질의

- 선거관리위원회 회의개최 공고 없이 회의소집·의결
- 선거관리의원회가 보궐선거 미실시
- 동대표 및 입주자대표회의 회장 해임투표 미진행
- 입주민이 정보 공개 요청하였으나 관리주체가 자료가 없다며 미응대
- 입주자대표회장이 입주민의 회의방청을 거부
- 입주자대표회의가 자생단체 신청을 사유 없이 거부
- 입주자대표회의 의결로 명절선물비를 복리후생계정에서 사용(예산초과)

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제9호 규정에 따르면 “관리규약”이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자등이 정하는 자치규약입니다.
- 따라서 입주자등과 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 해당 공동주택 관리규약에서 정한 제반 규정을 준수하여야 합니다.
- 또한 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호 규정에 의하면 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우 지자체에서는 같은 법 시행령 제96조에서 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 사항과 같이 입주자대표회의 등이 관리규약을 위반한 경우 관할 지자체에는 「공동주택관리법」 제93조제1항의 규정에 의거 관련 내용의 보고 또는 자료를 제출하도록 할 수 있으며 위반사항이 있는 경우에는 관계 법령에 따른 조치가 가능한 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제2조제1항제9호, 제93조제1항제5호
- 공동주택관리법 시행령 제96조



질의 22-43

단지내 주차공간 관련 준칙 개정 요청

○ 질의 요지

- 세대당 1대 이상의 주차가 가능한 단지의 경우 세대당 1대의 주차공간을 의무적으로 확보하도록 하여 주민간 분쟁이 발생하지 않도록 하고, 잉여 주차 공간에 대해서는 입주자대표회의에서 의결하여 그 사용처를 결정하는 것으로 관리규약준칙 개정 요청

○ 회신

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호 규정에 따르면 주택 단지에 설치하는 주차장은 세대당 주차대수가 1대(전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 본 규정은 해당 주택단지에 필요한 전체 주차대수를 산정하기 위한 기준이며, 주차장은 세대당 공유지분에 따라 전체 바닥면적을 공동 소유하는 것이므로 세대당 주차대수 비율만큼 각 세대별 주차공간을 배분하기 위한 것은 아닌 것으로 유권해석하고 있음을 알려드립니다.
- 아울러 세대당 1대의 주차를 의무적으로 제한하는 것은 재산권 침해 등 관련 법령 위반 여부, 차량을 소유하지 않은 세대의 주차 공간 사유화 등 예상치 못한 문제로 인한 분쟁이 증가할 수 있으며, 인천광역시 공동주택 관리규약준칙은 관내 모든 공동주택에 일반적으로 적용될 수 있는 기본적인 기준을 정한 지침이므로 일부 단지에 특별하게 적용되는 사항을 준칙으로 규정하기에는 어려움이 있음을 이해하여 주시기 바랍니다.
- 다만 관리규약은 입주자등의 의견을 수렴하여 해당 공동주택의 상황에 적합하게 자율적으로 정할 수 있는 사항이므로, 귀하의 의견은 준칙 개정 필요없이 관계 법령을 위반하지 않는 범위에서 귀 공동주택에서 자체적으로 정하여 운용할 수 있는 사항임을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조제1항제1호



질의 22-44

관리규약 위반금 부과 등 관련 준칙 개정 요청

○ 질의 요지

- 관리규약 또는 주차장 관리 규정을 위반한 경우 위반금을 부과할 수 있도록 한 내용을 삭제하거나, 단지 내 모든 운영규칙을 입주자등의 70% 동의를 얻어 관리규약에 포함하여 운영할 수 있도록 조치 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제5호 및 제8호 규정에 의하면 공용시설물 이용료 부과기준의 결정, 단지의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방 설비 및 승강기 등의 유지관리에 관한 사항은 입주자대표회의의 의결사항으로 정하고 있습니다.
- 또한 영 제19조제1항제20호의 규정에 따라 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치 사항은 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 따라서 개별 공동주택의 다양한 사정을 고려하지 않고 인천광역시 공동주택 관리규약준칙에서 일괄적으로 위반금 부과내용을 삭제하거나, 입주자대표회의 의결로 정할 수 있는 시설물 운영 규정을 관리규약 개정 동의요건(과반수 찬성)을 초과하는 과도한 조건(70% 이상 동의)으로 관리규약에 포함하여 운영하도록 강제하는 것은 어려움이 있음을 이해하여 주시기 바랍니다.
- 다만, 이로 인하여 발생할 수 있는 입주자대표회의·관리주체와 입주자등의 갈등과 불만을 해소하기 위하여 향후 주차장·승강기 등 공동시설물 이용료를 입주자등에 부과하고자 하는 경우에는 해당 규정에 대해 입주자등의 과반수 동의를 받거나 관련 내용을 관리규약에 포함하여 개정 동의를 받은 후에 부과하도록 준칙을 개정('22.3.25.) 하였음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조
- 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제5호 및 제8호, 제19조제1항제20호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제64조제2항, [별표 7]



질의 22-45

충간소음 관련 준칙 개정 요청

○ 질의 요지

- 늦은 시간까지 계속되는 피아노 소리로 인한 피해가 크므로 일몰 이후에는 악기 연주를 하지 못하도록 관리규약준칙 개정 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제22호의 규정에 의하면 공동주택의 충간소음에 관한 사항은 해당 공동주택의 관리규약으로 정하여야 합니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제92조제1항의 규정에 의하면 입주자등은 공동주택의 충간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 하며, 같은 조 제2항제3호에서 입주자등은 오후 ○○시부터 다음날 오전 ○시까지 피아노 등 악기 연주 행위를 금지하도록 이미 명시되어 있습니다.
- 따라서 귀하께서 요청하신 악기 연주금지에 대한 사항은 준칙을 개정할 필요없이 입주자등의 의견을 수렴하여 귀 공동주택에서 자체적으로 정하여 운용할 수 있는 사항임을 알려드립니다.
- 아울러 우리 시에서는 충간소음으로 인한 입주민간의 갈등을 예방하고자 충간소음 민원 상담 및 조정을 위한 전문 컨설팅단(☎032-440-4754)을 운영하고 있음을 알려드리니, 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락주시기 바랍니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제22호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제92조제1항 및 제2항



질의 22-46

사업수행평가 항목의 세부평가기준 마련 요청

○ 질의 요지

- 기존사업자 사업수행 평가서의 평가항목 중 재계약금액에 대한 세부 평가 기준 마련 요청

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조3항 및 [별표 2] 제9호 규정에 의하면 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결하는 경우 수의계약 할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 아울러 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제72조제1항의 규정에 의하면 관리주체가 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 재계약 하고자 하는 경우 [별지 제10호 서식]에 따라 사업수행 실적을 평가하고 평가점수가 80점 이상을 받은 경우 입주자 등의 이의신청 절차 등을 거쳐 재계약을 할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 귀 공동주택에서 항목별 세부 평가기준의 변경이나 추가가 필요하다고 판단되는 경우에는 준칙 개정 필요없이 입주자등의 의견을 수렴하고 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 따른 관리규약 개정 절차를 거쳐 자율적으로 정하여 운영할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제18조제2항
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제3항, [별표 2] 제9호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제72조제1항



질의 22-47

관리규약 개정 내용 관련[1]

○ 질의 요지

- 관리규약 개정 시 선거관리위원회 업무 등을 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25., 이하 '준칙'이라 한다)과 다르게 정할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 의하면 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있습니다.
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙의 적용지침 제2호, 제4호 및 제5호 규정에 따르면 준칙은 관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거가 되는 것으로서 해당 공동주택에서는 준칙의 개정 방향과 취지에 적합하도록 개정하여야 하며
- 「공동주택관리법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것으로 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자등은 공동주택관리법령 등을 위반하지 않는 범위 내에서 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 상황에 적합하게 관리규약을 개정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제18조제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정)의 적용지침 제2호, 제4호, 제5호



질의 22-48

관리규약 개정 내용 관련[2]

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 운영비에 관한 사항을 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25., 이하 '준칙'이라 한다)과 다르게 정할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 의하면 입주자등은 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하여야 하며, 같은 법 시행령 제19조제1항제6호 규정에서 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용 금액에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자등은 공동주택관리법령 등을 위반하지 않는 범위 내에서 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 상황에 적합하게 관리규약을 개정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호



질의 22-49

어린이집 임대 계약 시 당사자 관련

○ 질의 요지

- 「공동주택관리법 시행령」을 위반하여 어린이집 임대 계약 당사자를 관리주체로 규정하고 있는 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 효력 여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제21호 규정에 따르면 공동주택의 어린이집 임대계약에 대한 임차인 선정기준 등을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며, 같은 영 제29조의3 각 항의 규정에 사업주체가 어린이집 등에 대한 임대 계약을 체결할 수 있는 것으로 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호의 규정에 의하면 관리주체는 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 등을 의미하므로 어린이집 등에 대한 임대계약 당사자는 관리주체입니다.
- 질의하신 시행령 제25조제1항제1호 나목의 규정은 관리주체가 어린이집 등의 임대계약을 하지 못하도록 한 규정이 아니라 어린이집 등의 운영자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용하지 않고 규약에서 정한 기준에 따라야 한다는 취지의 규정임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제2조제1항제10호
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제21호, 제25조제1항제1호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제83조



질의 22-50

어린이집 계약해지 시 주민동의 여부

○ 질의 요지

- 단지 내 어린이집 계약해지 시에도 어린이집을 이용하는 입주자등의 과반수 동의를 얻어야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제21호 규정에 따르면 공동주택의 어린이집 임대계약에 대한 임차인 선정기준은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제83조에서 어린이집 임대 방법 및 임차인 선정기준 등에 대하여 정하고 있으나 계약해지에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 따라서 계약해지에 대한 사항은 당초 체결된 계약 조건이나 당사자의견, 어린이집 이용자의 의사, 민사적인 절차 등을 종합적으로 검토하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제21호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제83조

**질의
22-51****공동체 활성화 단체
구성신고 관련****○ 질의 요지**

1. 단지내 자원봉사활동 단체는 자생단체 또는 공동체 활성화 단체 중 어느 단체로 신고하여야 하는지 질의
2. 자생단체로 신고할 경우 필요 서류
3. 공동체 활성화 단체의 승인은 입주자대표회의에 신고서만 제출하면 되는 것인지. 이 경우 입주자대표회의에서 승인·부결·보류 할 수 있는지 질의

○ 회신**[질의 '1,2' 관련]**

- 자생단체 또는 공동체 활성화 단체 중 어느 단체로 구성하여야 하는지는 단체의 구성 목적, 활동 내용 및 사업비 지원 필요성 등을 고려하여 해당 단체 회원들이 자체적으로 결정할 사항이며, 자생단체의 경우 별도의 신고서류가 없음을 알려드립니다.

[질의 '3' 관련]

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제54조제2항에 의하면 공동체 활성화 단체를 구성하려는 경우에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 주소, 연락처 포함), 활동목적, 회칙 등이 포함된 "공동체 활성화 단체 구성신고서"를 입주자대표회의에 제출하고 승인을 받아야 하며,
- 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체의 활동이 공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 구성 및 활동을 승인하여야 한다고 정하고 있습니다.
- 따라서 단체를 구성하려는 입주자등은 관련 서류를 첨부하여 신고서를 제출하여야 하며, 입주자대표회의는 신고서 등을 검토하여 특별한 사정이 없다면 그 구성 및 활동을 승인하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정) 제54조제2항



질의 22-52

공동체 활성화 단체 사업비 지원 등

○ 질의 요지

- 공동체 활성화 단체 구성원의 자격을 입주자로 한정하여 단체를 구성한 경우 입주자등(입주자와 사용자)이 함께 적립에 기여한 잡수입으로 단체의 사업비를 지원할 수 있는지 질의

○ 회신

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제3조제8호 규정에 의하면 “공동체 활성화 단체”란 준칙 제54조에 따라 단지 내 입주자등(필요시 전문가, 시민단체 구성원을 포함한다) ○인 이상으로 구성된 단체 중 입주자대표회의로부터 사업비를 지원받아 공동체 활성화 사업을 추진하는 단체를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제62조제4항제1호의 규정에 의하면 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에서 공동체 활성화 단체 지원비용으로 우선 사용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 이와 같이 준칙에서는 입주자와 사용자가 단지 내 공동체 활성화를 위해 함께 활동하도록 하고자 하는 취지로 공동체 활성화 단체를 규정하고 있음에도,
- 귀 공동주택에서 구성원의 자격을 입주자만으로 한정된 단체를 공동체 활성화 단체로 승인하였다면, 그 사업비 지원에 관한 사항도 귀 공동주택에서 입주자등의 의사 등을 고려하여 자체적으로 결정하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.125. 개정) 제54조, 제62조제4항



□ 회계관리 분야

질의
22-53관리비 공개 및
정보제공 자료비 지출 여부

○ 질의 요지

1. 수입/지출 현황은 공개되어야 하는 것이 아닌지 질의
2. 입대의 의결 또는 협의 없이 입대의 회장이 개인적으로 노무사를 위탁 고용하여 아파트 관리종사자의 노무(급여, 채용 관련)자문을 요청한 비용 지불이 가능한지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항의 규정에 따르면 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 그 명세를 인터넷 홈페이지와 동별 게시판 및 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하며, 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다고 정하고 있습니다.
- 또한 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제62조제7항의 규정에 의하면 관리주체는 잡수입의 발생현황, 사용명세 및 잔액을 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 관리비부과명세서에 포함하여 공개하여야 한다고 규정하고 있으므로, 수입 및 지출현황은 입주민들이 알 수 있도록 공개하여야 하는 사항입니다.

[질의 '2' 관련]

- 준칙 제41조제2항의 규정에 따르면 입주자대표회의는 안건에 따라 의사결정지원을 위하여 전문가(회계사, 세무사, 변호사, 기술사 등의 자격보유자)에게 자문을 요청할 수 있다고 정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의에서 노무사의 자문이 필요한 경우 의결을 통하여 자문 여부를 결정하여야 하며, 이 경우 비용을 입주자대표회의 운영비로 지출 가능한 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제23조제8항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25.개정)
제41조제2항, 제62조제7항



질의 22-54

하자진단 용역비 지출 관련

○ 질의 요지

- 시공사에 하자보수 청구를 위한 하자진단 용역비를 장기수선충당금으로 지출할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제30조제2항제2호 규정에 의하면 장기수선충당금은 해당 공동주택 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우 법 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용으로 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 같은 법 제48조제1항의 규정에 의하면 사업주체등은 법 제37조제1항에 따른 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 용역비가 하자보수 청구 이의제기에 따른 하자진단이 아닌 사업주체에게 하자보수 청구를 하기 위한 하자적출 용역비에 해당한다면 장기수선충당금을 사용할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제30조제2항제2호, 제37조제1항, 제48조제1항



질의 22-55

입주자대표회의 이사의 직책수당 지급

○ 질의 요지

- 관리규약준칙에는 없는 입주자대표회의 이사의 직책수당을 아파트 관리규약으로 정하여 지급할 수 있는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제18조제2항의 규정에 의하면 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하는 것이며, 같은 법 시행령 제19조제1항제6호 규정에서 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액 등은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 이사의 직책수당 지급 여부는 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 자체적으로 결정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호

tip 👉 입주자대표회의 임원에게 지급하는 직책수당(또는 업무 추진비)는 소득세법 또는 공동주택 회계처리기준에 적법하게 관리하여야 함



질의 22-56

선거관리위원회 운영비 관련

○ 질의 요지

- 선거관리위원회에서 관리규약 개정 및 장기수선계획 조정 서면동의 절차를 동시에 진행한 경우, 투·개표를 2회 진행한 것으로 보아 수당을 각각 지급해야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제4호 규정에 의하면 선거관리위원회의 운영·업무·경비 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제53조제2호에서 투·개표 수당은 투표 기간과 관계없이 하나의 안건에 대한 투·개표 완료시까지를 1회로 본다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 규약 개정과 장기수선계획 수시조정 서면동의는 동의 내용 및 대상자가 다르므로 별개의 안건에 해당하나, 2개 안건에 대한 동의 절차를 동시에 진행하는 경우에는 투·개표 1회에 해당하는 것으로 준칙을 운영하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제4호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제53조제2호



질의 22-57

공용부분 복구 비용

○ 질의 요지

- 세대 누수부분 확인을 위하여 공용부분 벽면을 철거한 결과 세대 누수로 확인된 경우 공용부분 복구비용 부담 주체(관리주체 또는 해당 세대) 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제19호 규정에 따르면 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것이며, 관리규약으로 정한 바가 없다면 관리주체와 해당 세대가 협의하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호



질의 22-58

카페 수익금 관련

○ 질의 요지

1. 단지에서 카페를 운영하는 경우 수익금 처리 방법
2. 카페 공사비용은 장기수선충당금(또는 수선유지비)을 사용해야 하는지
3. 방음벽 보상금을 공사비로 사용할 수 있는지
4. 위탁운영하는 경우 운영방법 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 국토교통부에서는 주민공동시설 운영 시 비영리 운영만을 허용하는 것으로 유권해석하고 있으므로, 수익 목적으로 시설을 운영할 수 없습니다.
- 다만, 일부 수익금이 발생한 경우에는 관리규약의 잡수입 처리 규정에 따라 처리하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]에 규정되어 있는 공동주택의 주요시설은 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 교체·수리하여야 하며
- 그 외, [별표 1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원은 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 공동주택에서 자율적으로 결정할 사항입니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것으로 유권해석하고 있음을 알려드립니다.

[질의 '3' 관련]

- 공동주택관리법령에 보상금 처리에 관한 별도의 규정이 명시되어 있지 않으나 보상금은 보상 목적에 적합하게 사용하여야 할 것입니다. 다만, 특별한 사용처가 정해지지 않은 경우에는 기여주체(입주자 또는 입주자등)의 의견을 수렴하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

[질의 '4' 관련]

- 관리주체가 아닌 자에게 주민공동시설을 위탁운영하는 경우 수익 목적으로 운영하게 할 수 없으며, 위탁운영자로부터 임대료(수익금) 등을 받는 것이 아니라 일정 금액의 수수료를 지급하고 운영하게 해야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]



질의 22-59

주차료 적립액 사용

○ 질의 요지

- 주차료 적립액으로 1층 로비 및 지하주차장 출입구 벽면에 마감재 공사를 할 수 있는지, 아니면 관리비 차감 용도로만 사용해야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제18호 규정에 의하면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용 절차에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘21.3.16. 개정, 이하 ‘준칙’이라 함) 제59조에 따르면 제3항 각 호의 잡수입 중 제4항 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 결산승인 절차를 거쳐 공용 관리비에서 차감한다고 규정하고 있습니다.
- 질의하신 주차료 적립액은 준칙 제59조제3항제4호 규정에 따른 잡수입에 해당하므로 같은 조 제4항 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액은 결산승인 절차를 거쳐 공용 관리비에서 차감하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘21.3.16. 개정) 제59조제3항 및 제4항



질의 22-60

주민공동시설 유지보수 적립금의 용도

○ 질의 요지

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제62조에서 규정하고 있는 주민공동시설 유지보수 적립금의 용도

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제18호 규정에 의하면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용 절차에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 준칙 제62조제3항의 규정에서 입주자와 사용자가 적립에 기여한 잡수입 중 주민공동시설에서 발생한 금액은 결산처분 절차를 거쳐 주민공동시설의 유지보수를 위한 적립금으로 적립할 수 있다고 정하고 있습니다.
- 따라서 해당 적립금은 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용항목을 제외한 주민공동시설의 유지보수에 사용할 수 있으며, 대상 시설의 종류 및 보수 범위 등은 공동주택 관리규약으로 정하여 운영할 수 있는 사항을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제62조제3항



질의 22-61

건축폐기물 처리 비용

○ 질의 요지

1. 준공 당시 미처리 건축폐기물 처리비용을 장기수선계획서에 반영하여 장기수선충당금으로 처리할 수 있는지 질의
2. 「공동주택관리법」 제63조제1항제2호 규정에 의하여 해당 비용을 관리주체가 부담할 의무가 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「공동주택관리법」 제29조제1항의 규정에 의하면 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며,
- 같은 법 제30조제1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 건축폐기물은 공용부분이 아니며 그 처리비용의 경우 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용으로 볼 수 없으므로, 이를 장기수선충당금으로 처리할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법」 제63조제1항제2호 규정에 따라 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거는 관리주체의 업무이나, 그 처리비용을 관리주체가 부담하는 사항은 아닙니다.
- 따라서 건축폐기물 처리비용은 입주자에게 별도 부과 또는 입주자 및 사용자에게 관리비 등으로 부과할지 여부는 입주자등의 의견을 수렴하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정·처리하여야 할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제1항, 제30조제1항, 제63조제1항제2호



□ 공사·용역 등 사업자 선정 분야

질의 22-62

낙찰방법 결정 관련

○ 질의 요지

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제71조제2항 각 호에서 정한 금액이상의 공사·용역사업자 선정 시 반드시 입주민 투표를 통하여 낙찰방법을 결정해야 하는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 '지침'이라 한다) 제7조제2항의 규정에 따르면 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다.
- 다만, 입주민 투표로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 관리규약은 「공동주택관리법」 제18조 규정에 의거 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 '준칙'을 참조하여 정한 것이므로 입주자대표회의, 관리주체 및 입주자들은 해당 공동주택 관리 규약의 제반 사항을 준수하여야 합니다.
- 따라서, 관리규약에서 입주민 투표로 낙찰방법을 결정하여야 하는 대상 금액을 별도로 정한 경우에는 관리규약으로 정한 바에 따라 입주민 투표로 결정해야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제7조제2항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제71조제2항

**질의
22-63****기존 주택관리업자
재계약[1]****○ 질의 요지**

1. 기존 주택관리업자 재계약 반대 동의서의 양식이나 형식이 있는지
2. 기존 주택관리업자에 대한 입주자등의 의견청취를 입주자등이 진행할 수 없는지
3. 재계약 반대에 대한 동의를 받는 기한이 정해져 있는지
4. 기존 주택관리업자 입찰참가 제한 절차 및 양식이 있는지 질의

○ 회신**[질의 '1, 2' 관련]**

- 「공동주택관리법」 제7조제1항의 규정에 따르면 주택관리업자의 선정 의무는 입주자대표회의에 있으며, 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제15조제1항의 규정에서 입주자대표회의가 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 별지 제8호 서식을 각 세대에 통지하여 입주자등의 의견을 청취하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 귀 공동주택에서 기존의 주택관리업자와 재계약 하고자 하는 경우에는 귀 공동주택의 관리규약으로 정한 별지 서식을 이용하여 입주자대표회의가 입주자등의 의견을 청취하여야 하는 사항입니다.

[질의 '3' 관련]

- 준칙 제15조제1항제7호 규정에 따르면 기존 주택관리업자 재계약에 대한 이의제기·참가제한 의견 제출방법·제출기간 및 제출장소를 10일 이상 홈페이지 등에 공개하여야 하며, 이때 의견 제출기간은 공개기간 종료일 다음날부터 최소한 5일 이상으로 정하도록 규정하고 있습니다.

[질의 '4' 관련]

- 「공동주택관리법」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제3항의 규정에 따르면 입주자등은 전체 입주자등 과반수의 서면동의를 받아 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다고 규정하고 있으며, 이때 서면동의 서식에 대하여는 별도의 정함이 없음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조
- 공동주택관리법 시행령 제5조제3항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제44조제1항제7호 및 별지 10호 서식

tip ☞ 「공동주택관리법」 개정('22.6.10.)으로 경쟁입찰 또는 수의계약으로 주택관리업자를 선정하는 경우 법 제7조제1항제1의2호의 규정에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받아야 함 - '22.12.11. 시행



질의 22-64

기존 주택관리업자 재계약[2]

○ 질의 요지

1. 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제15조제1항에서 정하고 있는 의결 사항이 무엇인지 질의
2. 준칙에서 기존 주택관리업자와 재계약 시 계약만료 60일전까지 입주자 대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결하고, 입주자등 의견청취 후 다시 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 받도록 규정한 사유 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우 입주자대표회의는 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제1호에 따른 경쟁입찰 또는 제2호에 따른 수의계약방식 중 선택적으로 주택관리업자를 선정할 수 있습니다.
- 준칙 제15조제1항의 규정은 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우 어떠한 절차(경쟁입찰 또는 수의계약)를 통하여 주택관리업자를 선정할 것인지 입주자대표회의 의결을 통하여 결정하도록 한 사항임을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제2호의 규정에 의하면 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니하는 경우, 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 기존 주택관리업자와 재계약 할 수 있는 것으로 규정하고 있습니다.
- 이는 기존 업체와 재계약함에 있어 입주자등의 의사를 반영하고, 시행령 제14조제1항에서 정하고 있는 입주자대표회의 의결 요건(구성원 과반수 찬성)보다 까다로운 조건(구성원 3분의 2 이상의 찬성)으로 업체를 공정히 선정하게 함으로써 민원발생을 방지하고 해당 공동주택에 적합한 업체를 자체적으로 선정할 수 있도록 한 취지임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조
- 공동주택관리법 시행령 제5조제2항제1호 및 제2호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제15조제1항



질의 22-65

입찰 참가자격 제한 사항[1]

○ 질의 요지

- 승강기 유지관리업체 선정 입찰시 ‘원격 점검 및 고장감시’ 사항을 기술능력으로 입찰제한 할 수 있는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표1] 제1호나목 2)의 규정에 따르면 “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의회신 내용으로 입찰 공고하여 입찰에 참여할 수 있는 입찰대상자가 전국에 10인 이상인 경우 입찰제한 할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항, [별표 1]

질의 22-66

입찰 참가자격 제한 사항[2]

○ 질의 요지

- 승강기 유지관리업체 선정 시 지역제한을 할 수 있는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조제2항의 규정에 의하면 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 승강기 관련 규정 등에서 영업지역을 제한하고 있지 않다면 지역 제한을 할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조제2항



질의 22-67

입찰 참가자격 제한 사항[3]

○ 질의 요지

- 승강기 유지관리업체 선정 입찰시 제조사 순정부품 공급확인서를 제출하도록 제한할 수 있는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 ‘지침’이라 한다) 제4조제2항 및 [별표 1] 제1호 나목의 규정에 의하면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서
- 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법이라고 규정하고 있습니다.
- 또한 지침 제27조 각 호에서 공사 및 용역사업자 선정시 제출하여야 하는 서류를 규정하고 있는바, 당해 입찰이 지침 [별표 1] 제1호나목의 제한경쟁입찰인 경우
- 순정부품 공급확인서는 제한경쟁입찰의 제한조건 및 의무적으로 제출하여야 하는 제출서류에도 포함되지 않으므로 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마친 업체임에도 불구하고 순정부품 공급확인서로 참가자격을 제한하거나 제출하게 할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항, 제27조, [별표 1]

**질의
22-68****입찰 참가자격 제한 사항[4]****○ 질의 요지**

- 아파트의 빠른 고장 처리를 위해 주요 부품을 아파트에 배치하는 조건을 입찰 참가 제한 자격에 포함해도 되는지 질의
- 이 경우 배치된 부품의 순정품 여부를 확인하기 위해 증빙서류(제조사 확인서 등)를 받아도 되는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침'(이하 '지침'이라 한다) [별표 1] 제1호 나목에 의하면 제한경쟁 입찰은 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법입니다.
- 따라서 “사업실적, 기술능력, 자본금” 외 주요 부품을 아파트에 배치하는 조건으로 입찰 참가자격을 제한할 수 없으며, 증빙서류도 받을 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항, [별표 1]



질의 22-69

신용평가등급 세부배점 조정 여부

○ 질의 요지

- 관리규약으로 적격심사 세부평가배점표의 배점간격을 조정하는 경우 신용평가등급 항목의 배점을 현 15점에서 20점으로 변경할 수 있는지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 ‘지침’이라 한다) [별표 4,5,6]의 <비고> 제1호 규정에 의하면 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 “입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우”에는 달리 정한 항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나
- 지침의 표준평가표 항목을 그대로 사용하는 경우에는 <비고>에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 사용하여야 하며, 이 기준(15점)은 임의로 변경할 수 없는 것으로 유권해석 하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 4,5,6]



질의 22-70

입찰공고 시 입주자대표회의 의결 여부

○ 질의 요지

- 입주자대표회의 의결없이 입찰공고가 가능한지 질의
- 과태료 대상은 누구이며, 금액은 얼마인지 질의

○ 회신

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제4항의 규정에 의하면 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있으므로, 입주자대표회의의 의결없이 입찰공고 할 수 없습니다.
- 상기 규정을 위반하여 질서위반행위를 한 자에 대한 행정처분 등은 「공동주택관리법」 제93조제1항의 규정에 의거 해당 공동주택에 대한 지도감독 권한이 있는 관할 자치구에서 구체적인 사실관계를 검토하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제4항



질의 22-71

입찰참가 업체의 사업실적 확인 방법

○ 질의 요지

- 입찰에 참여한 업체의 실적과 계약서를 법적으로 확인할 수 있는 방법 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 ‘지침’이라 한다) [별표 1] 제1항 나목의 2)에 의하면 제한경쟁입찰 시 사업실적은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 사업실적은 해당 법령에서 규정하고 있는 확인 기관의 증명서를 통해 인정하되, 해당 기관의 실적산정 기간에 해당되지 않는 최근의 실적은 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 통해 발주처에서 진위여부 확인이 가능한 경우 인정할 수 있는 것으로 유권해석하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 1]

질의 22-72

계약체결 시 배상책임보험 가입 요구

○ 질의 요지

- 주민공동시설 위탁 운영 계약체결 시 입찰공고문에 언급이 없었던 배상책임 보험 가입을 요구하는 경우 이에 따라야 하는지 질의

○ 회신

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 ‘지침’이라 한다) 제29조제2항의 규정에 의하면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있으므로 입찰공고문에 명시한 내용대로 계약을 체결하여야 합니다.
- 따라서 공고문에 제시된 사항 외에 추가 요구사항에 따라야 할 의무는 없으나, 계약의 세부조건 등은 계약 당사자 협의로 정하는 사항이므로 질의하신 보험 가입 여부는 발주처와 낙찰자가 상호 협의하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제2항



질의 22-73

주민공동시설 임대 관련

○ 질의 요지

- 아파트 관리동 내 빈 공간 또는 사용하지 않는 경비실 등을 영리목적으로 임대할 수 있는지 질의
- 단지 내 알뜰시장 개최 가능여부 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제29조제1항의 규정에 의하면 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 영 제23조제4항에 따라 주민공동시설 이용료는 위탁에 따른 수수료 및 관리에 소요되는 비용 등의 범위에서 관리주체가 정하여 부과·징수하도록 함으로써, 수익창출 등을 금지하는 비영리 운영만을 허용하는 것으로 유권해석하고 있음을 알려드립니다.
- 아울러 알뜰시장의 경우 식품위생법, 주차장법 등 관계 법령에 적법하게 운영하는 경우 입주자대표회의 의결을 통하여 개최 가능한 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제23조제4항, 제29조제1항



□ 시설관리 분야

**질의
22-74**

장기수선계획 조정 관련

○ 질의 요지

1. 장기수선계획(이하 ‘계획’이라 한다) 정기검토 기준월(‘21.4.) 이전에 검토 완료(‘21.2.)한 경우 법령위반 여부 질의
2. 계획조정 없이 계획과 다르게(₩1.727.000 → ₩518.000) 비용을 집행한 경우 법령위반 여부 질의

○ 회신

[질의 ‘1’ 관련]

- 「공동주택관리법」 제29조제2항의 규정에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 국토교통부에서는 “3년마다”의 의미를 “36개월마다”로 유권 해석하고 있으므로, 해당 공동주택의 여건에 따라 미리 검토를 시작하여 36개월이 되는 해당 월까지 완료하여야 하는 사항입니다.
- 따라서 단순히 기준월 이전에 검토를 완료하였다는 사정만으로 법령을 위반한 것으로 볼 수는 없으며, 이는 변경된 계획에 따라 진행된 공사 등이 있었는지 여부를 종합적으로 고려하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

[질의 ‘2’ 관련]

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 공용부분 주요 시설을 관리하여야 하며, 수선 일정·범위·금액 등 계획과 다르게 진행하고자 하는 경우에는 계획을 선(先) 조정(정기 또는 수시)하여야 합니다.
- 다만, 계획의 수선 일정 및 범위에 적합하게 보수하고 계획된 금액 이내에서 비용을 집행하는 경우에는 선(先) 공사 후 도래하는 조정시기에 계획을 조정할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항



질의 22-75

장기수선계획 수시조정 관련[1]

○ 질의 요지

1. 장기수선계획 수시조정 시 동의 대상자는 누구인지(소유자 또는 사용자)
2. 이때 입주자등에게 중요사항만 간략하게 공지해도 되는지 질의
3. 장기수선계획 수시조정 전자투표 진행을 선거관리위원회가 아닌 입주자대표회의 및 관리사무소에서 주관하고 진행할 수 있는지
4. 투표완료 후 투표율 및 찬성률을 공지하지 않아도 되는지
5. 전자투표 시 선거인명부 필요 여부
6. 찬성률 미달로 기간의 정함이 없이 연장투표를 진행 할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1, 2' 관련]

- 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 장기수선계획 수시조정 시 동의 대상자는 입주자(소유자)이며, 이때 입주자대표회의와 관리주체는 입주자가 장기수선계획 변경사항을 명확히 알 수 있도록 자세한 내용을 공지하여야 할 것입니다.

[질의 '3' 관련]

- 「공동주택관리법시행령」 제19조제1항제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정, 이하 '준칙'이라 한다) 제50조제1항제15호에서 장기수선계획 조정을 위한 입주자 찬·반 동의 업무를 선거관리위원회의 업무로 규정하고 있으므로, 귀 공동주택의 관리규약 내용이 준칙과 동일하다면 수시조정 관련 업무는 선거관리위원회가 주관하고 진행하여야 합니다.



[질의 '4' 관련]

- 장기수선계획 수시조정에 대한 입주자 서면동의 결과는 공정한 선거관리 및 입주자등의 알권리 보장 등을 위하여 정확하고 신속하게 공개하여야 할 것입니다.

[질의 '5,6' 관련]

- 전자투표 시 선거인명부 확인 및 연장투표 여부 등 선거관리에 관한 사항은 해당 공동주택의 선거관리 규정 등을 참고하여 귀 공동주택에서 자체적으로 결정하여 운영할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항제4호, 제29조제3항
- 공동주택관리법 시행령 제5조 제3항
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.35. 개정) 제50조제1항제15호



질의 22-76

장기수선계획 수시조정 관련[2]

○ 질의 요지

- 저조한 투표율로 인하여 장기수선계획 수시조정이 무산된 경우 동일한 내용으로 재투표를 실시할 수 있는지 질의

○ 회신

- 공동주택관리법령에는 주민동의 절차에 대하여 별도의 규정이 없으므로 동일한 내용으로 재투표를 실시할 지 여부는 장기수선계획 조정의 필요성 및 긴급성, 입주자의 의사 등을 고려하여 해당 공동주택에서 자체적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

질의 22-77

장기수선계획 수시조정 관련[3]

○ 질의 요지

- 장기수선계획 정기검토 기준일('21.04.) 이전에 검토 의결('21.02.)하고 기준일 이후에 일부 내용을 수정하여 조정(21.05.)하였다면 정기조정에 해당하는지

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조제2항과 제3항의 규정에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정(정기)하여야 하며, 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정(수시)할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 검토 의결한 내용과 동일하게 조정하였다면 이를 정기조정으로 볼 수 있으나, 의결한 내용과 다르게 조정하였다면 이는 수시조정 절차에 따라야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항 및 제3항



질의 22-78

장기수선공사 진행 여부 결정

○ 질의 요지

- 입주자의 찬·반 동의를 받아 장기수선계획서에 예정되어 있는 공사의 진행 여부를 결정하는 것이 법령위반인지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조제2항의 규정에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으므로
- 장기수선계획 공사 진행을 위해 별도의 입주민 동의가 필요한 사항은 아니나, 입주자의 의견을 수렴하여 공사 진행 여부를 결정한 사항이 법령을 위반한 것으로 볼 수는 없습니다.
- 다만, 주민동의 결과 장기수선계획 변경이 필요한 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획 조정 절차를 거쳐 계획시기 등을 조정하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항



질의 22-79

장기수선공사 수선범위 변경

○ 질의 요지

1. 입주자대표회의 의결 없이 장기수선계획(이하 ‘계획’이라 한다) 범위와 다르게 입찰 공고한 경우 위반 여부 질의
2. 계획의 범위를 변경하여 공사를 하고자 하는 경우 계획의 조정과 공사의 선·후 관계 질의
3. 장기수선충당금 사용계획서의 공사 예정금액란에 실제 공사금액이 아닌 장기수선계획서의 예정금액을 기재해도 되는지 질의

○ 회신

[질의 ‘1, 2’ 관련]

- 「공동주택관리법」 제29조 및 제30조 규정에 따라 장기수선계획은 단지 내 주요 공용시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등을 정한 사항이므로 장기수선공사는 계획에 적합하게 진행하여야 합니다.
- 따라서 계획에서 정하고 있는 범위와 다르게 공사를 진행 하고자 하는 경우에는 계획을 선 조정한 후 시행하여야 하는 사항임을 알려드립니다.

[질의 ‘3’ 관련]

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(’22.03.25. 개정) [별지 제12호 서식]에 따르면 장기수선충당금 사용계획서의 공사예정금액은 실제 공사금액이나 장기수선계획의 예정금액이 아닌 거래 사례가격 또는 예비견적금액을 기재하도록 정하고 있음을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조 및 제30조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(’22.03.25. 개정) [별지 제12호 서식]



질의 22-80

장기수선충당금 사용의 위법성 여부

○ 질의 요지

- 장기수선계획서 상 시기가 도래하지 않은 공사를 시행하고 장기수선충당금을 지출한 행위가 「공동주택관리법」 제90조제3항 위반(장기수선충당금의 용도 외 사용)에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조제2항의 규정에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하여야 하며 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하고, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 장기수선계획에 의한 장기수선공사는 장기수선계획서상의 수선시기·범위·금액 등에 적합하게 진행하여야 하며, 계획과 다르게 공사를 진행하고자 하는 경우에는 장기수선계획 조정이 선행되어야 합니다.
- 질의하신 사항은 장기수선계획상의 시기와 다르게 공사를 하였으나 장기수선공사에 장기수선충당금을 사용한 사항으로 법 제90조제3항을 위반하여 용도와 사용한 것으로 볼 수는 없으나
- 해당 행위의 위법성 여부는 법 제93조제1항에 따라 해당 공동주택에 대한 지도감독 권한이 있는 관할 자치구에서 구체적인 사실관계 및 관계법령등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항, 제90조제3항, 제93조제1항

**질의
22-81****지하주차장 진입로 지붕 보수****○ 질의 요지**

- 지하주차장 진입로 지붕 부분보수 시 장기수선충당금과 수선유지비 중 어느 금액으로 처리해야 하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제29조제1항의 규정에 따르면 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며, 수립기준은 같은 법 시행규칙 [별표 1]과 같습니다.
- 또한 「공동주택관리법」 제30조제2항의 규정에서 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있으므로, [별표 1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 이를 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 공사를 하여야 합니다.
- 이와 관련하여 규칙 [별표 1]에는 지하주차장 진입로 지붕 '전체교체'에 관한 사항은 명시되어 있으나 '부분수선'에 대하여는 명시된 바가 없으므로,
- 해당 공사비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 처리할 것인지 아니면 수선유지비로 처리할 것인지 여부는 공사의 성격·소요비용·관리규약·관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 귀 공동주택에서 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.
- 다만, 국토교통부에서는 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것으로 유권해석하고 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제1항, 제30조제2항, [별표 1]



질의 22-82

단지내 운동시설에 체육지도사 의무배치 여부 등

○ 질의 요지

1. 영리목적 없이 아파트에서 자체 운영하는 운동시설에도 체육지도사를 의무배치 하여야 하는지 질의
2. 단지 내 운동시설에서 사고발생 시 책임주체는 누구인지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호 및 제3호 규정에 의하면 체육시설업이란 영리를 목적으로 체육시설을 설치·경영하거나 체육시설을 이용한 교습행위를 제공하는 업(業)을 말하며, 체육시설업자란 체육시설업을 등록하거나 신고한 자를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 같은 법 제23조 규정에 따르면 체육시설업자는 문화체육관광부령으로 정하는 일정 규모 이상의 체육시설에 체육지도자를 배치하여야 합니다.
- 이와 관련 영리목적이 없는 단지 내 운동시설은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」상 체육시설업에 해당되지 않으므로 체육지도자 배치 규정도 적용받지 않는 사함을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 관리주체는 「공동주택관리법」 제63조제1항제1호 규정에 따른 공동주택 공용부분의 안전관리와 같은 법 시행규칙 제29조제4호의 규정에 의한 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고에 대한 조치 의무가 있습니다.
- 다만, 사고의 책임은 사고의 종류·원인 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 질의하신 사항만으로 책임주체를 결정할 수 있는 사항이 아님을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제63조제1항
- 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제2조제2호 및 제3호, 제23조



질의 22-83

외벽에 접이식 어닝 설치 관련

○ 질의 요지

- 테라스 외벽에 접이식 어닝을 설치하는 경우 법규 위반인지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법」 제35조제6항 및 같은 법 시행령 제35조 [별표3]에 따르면 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설을 증축·증설 하려는 경우에는 관할 지자체의 허가를 받거나 신고를 하여야 하며 그 공사를 완료하였을 때에는 사용검사를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.
- 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제5호의 규정에 의하면 입주자등이 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받아야 하는 사항으로 규정하고 있음을 알려드립니다.
- 이와 관련 공동주택의 외벽은 공용부분이므로 개인 소유의 어닝을 설치할 수 없으며, 이 경우 건축법 등 위반에 해당 할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제35조제6항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제2항제5호, 제35조, [별표 3]



질의 22-84

발코니 난간의 관리 책임

○ 질의 요지

- 발코니 창틀 밖 외벽과 연결된 난간이 어느 범위(전유 또는 공용)에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제19호 규정에 의하면 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관한 사항은 관리규약으로 정하며, 같은 법 제18조제2항의 규정에 따라 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) [별표 3] 제1호에서 외벽에 부착된 난간을 공용부분의 범위에 포함하고 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조제2항
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제5조, [별표 3]



질의 22-85

최상층 테라스의 관리 책임

○ 질의 요지

- 관리규약에 테라스 세대에 대한 구체적인 내용(장기수선충당금 추가 부담, 전유부분 포함 등) 정리 요청

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제14호 및 제19호 규정에 의하면 장기수선충당금의 요율, 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 「공동주택관리법」 제18조 규정에서 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 관리규약의 준칙을 정하며, 입주자등은 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정한다고 규정하고 있으므로
- 테라스 부분에 대한 장기수선충당금 추가 부담, 전유·공용부분의 관리 책임 등에 관한 사항은 입주자등의 의견을 수렴하여 해당 공동주택에서 자체적으로 관리규약을 개정·운영할 수 있는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 제18조
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제14호



질의 22-86

방화유리 관리 책임

○ 질의 요지

- 거실확장 세대 발코니 난간에 부착되어 있는 방화유리가 전유 또는 공용 부분 중 어느 범위에 해당하는지 질의

○ 회신

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제19호 규정에 따르면 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 대한 사항을 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정, 이하 ‘준칙’이라 한다) [별표 3]에서 외벽에 부착된 난간 및 소방시설을 공용부분으로 정하고 있으나, 거실확장에 따른 발코니 구조변경으로 관련 규정에 따라 의무적으로 설치한 난간 방화유리에 대하여는 별도의 정함이 없습니다.
- 따라서 질의하신 사항은 해당 시설의 설치 사유·용도·관리방법·입주민의 의사 등을 고려하여 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 자체적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙(‘22.3.25. 개정) [별표 3]



질의 22-87

기계설비유지관리자의 업무 등

○ 질의 요지

1. 기계설비유지관리자의 업무 규정 질의
2. 전기안전관리업무를 위탁하는 경우 관리사무소 직원 중 전기안전관리자를 별도로 선임하여야 하는지 질의
3. 관리사무소장이 소방안전관리자·전기안전관리자·기계설비유지관리자를 겸직할 수 있는지 질의

○ 회신

[질의 '1' 관련]

- 「기계설비법」 제2조제6호의 규정에 의하면 “기계설비유지관리자”란 기계설비의 점검 및 관리를 실시하고 운전·운용하는 모든 행위를 수행하는 자를 말한다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여 같은 법 제16조 및 제17조 규정에 따르면 기계설비 유지관리기준의 내용, 방법, 절차 등은 국토교통부령으로 정하고, 유지관리자는 유지관리기준에 따라 기계설비의 유지관리에 필요한 성능을 점검·기록·운전·운용하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

[질의 '2' 관련]

- 「공동주택관리법 시행령」(이하 ‘영’이라 한다)[별표1] ‘공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준’에 따르면 공동주택 관리기구의 기술인력 중 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 전기안전관리업무를 전문업체에 위탁하는 경우에는 관리사무소 직원 중 전기안전관리자를 별도로 선임할 필요가 없는 사항임을 알려드립니다.

[질의 '3' 관련]

- 영 [별표1]의 <비고> 제1호 규정에 따르면 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 관리사무소장은 소방·전기안전관리자 및 기계설비유지관리자를 겸임할 수 없는 사항임을 알려드립니다.

○ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 [별표 1]
- 기계설비법 제2조제6호, 제16조, 제17조

2020년

공동주택 관리실태 감사 사례

입주자대표회의 및 선거관리위원회구성·운영 등 분야

20-1. 입주자대표회의 운영 및 운영비 집행 부적정 등	215
20-2. 입주자대표회의의 출석 및 회의록 작성 등	216
20-3. 선거관리위원회 업무 해태 등	216
20-4. 선거관리위원회의 구성 및 운영 미비	217
20-5. 관리규약 개정 등 미흡	218
20-6. 기타(시설물 안전관리 등)	218

회계관리 분야

20-7. 입주자대표회의 운영비 부적정 사용	218
20-8. 회계처리기준 등 운영 부 적정	219
20-9. 잡수입·사용료 등 회계처리 부실	219
20-10. 기타	221

장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야

20-11. 장기수선총당금 적립 부적정	221
20-12. 장기수선계획 조정 부실	222
20-13. 장기수선총당금 사용계획서 미제출	223
20-14. 장기수선총당금 사용 부실	224

주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야

20-15. 참가자격 및 제출서류 등 입찰방법 위반	226
20-16. 수의계약 절차 부적정	228
20-17. 입찰공고, 절차, 낙찰 등 부 적정	231
20-18. 적격심사 및 낙찰 부적정 등	232



2020년 공동주택 관리실태 감사 사례

□ 입주자대표회의 및 선거관리위원회구성·운영 등 분야

20-1. 입주자대표회의 운영 및 운영비 집행 부적정 등

[감사 1]

▶ 관리규약 제25조에 의하면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시·장소, 안건 및 입주자등의 방청방법을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 되어 있고, 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 후 회의록 서식 및 작성방법에 따라 의결사항 및 중요 발언내용 등을 명확히 기록하고 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 관리주체에게 통보하도록 되어 있으며 관리주체는 회의록과 회의결과를 인터넷홈페이지와 게시판에 지체 없이 공개하여야 한다고 규정함.

- ☞ 입주자대표회의에서 사전 공고되지 않은 ‘중계기 임대료 인하’ 안건을 상정하고, 재계약 의결함(결정사항에 대한 찬부여부도 미기재)
- ☞ 관리규약에 따라 매월 1회 정기회의를 실시해야 하고, 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 간편한 통지 방법으로 통지해야 함에도 소집공고가 1~2일 지연되거나 회의소집 공고되지 않음.(2개 단지)
- ☞ 입주자대표회의가 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공고되지 않고, 공고문만 단순히 편철되어 있음.

[감사 2]

▶ 관리규약 제32조제5항에 입주자대표회의 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

1. 회의 시 다과 등 비용
2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)
3. 교통, 통신비

- ☞ 대표회의 운영비 중 식대는 정기회의에 한하여 인당 1만원 한도로 사용해야 하나 초과 사용함.



[감사 3]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제14조항제1항에 따르면 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결

- ☞ 입주자대표회의 총 5인의 과반수인 3인이 의결 정족수가 되어야 함에도, 2명 출석, 2명 찬성으로 안건 가결.
- ☞ 입주자대표회의 회의록에 5명 출석 기재되어있으나, 찬반 표결인원이 5명이 안됨.(4회)

20-2. 입주자대표회의의 출석 및 회의록 작성 등

[감사 1]

▶ 관리규약 제30조에 의하면 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록을 별지 제 9호의 서식 작성방법에 따라 의결사항(안건별로 찬(○)/반(○) 결과표시) 및 주요 내용 등을 명확히 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 익일10시까지 법 제14조제7항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하여야 한다.

- ☞ 회의록 작성 시 각 안건에 대한 위원들의 찬반여부를 기재하지 않고, 출석서명만을 받음.(3개 단지)
- ☞ 회의록이 수기로 작성함에 있어 임의로 수정을 한 것처럼 보이는 내용이 많음.

20-3. 선거관리위원회 업무 해태 등

[감사 1]

▶ 관리규약 제34조제1항 제2호에 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다.
 가. 신청자 접수기간 및 장소
 나. 선거관리위원 신청 자격
 다. 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소포함)
 ▶ 관리규약 제22조제1항에 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하여야 한다.

- ☞ 선거관리위원회 위원들이 전원 사퇴 후 2주도 되지 않아 새로운 선관위가 구성됨에 있어 관리규약에 따라 공개모집 절차를 따르지 않음.
- ☞ 동별 대표자 및 임원의 임기가 만료된 상태이었음에도 동별 대표자의 선출에 관한 공고를 비롯한 절차 진행이 없는 상태에서 상당 기간 도과됨.



[감사 2]

▶ 관리규약 제37조제3항에 임기도중 위원이 궐위된 경우에는 30일 이내 제34조제1항에 따라 선거관리위원장이(선거관리위원장 및 직무대행자가 없는 경우 입주자대표회의 회장)입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉하며, 신청자가 없는 경우 제34조제2항에 따른다.

☞ 2019. 9. 부터 사퇴 및 해촉 근거 없이 출석명부에 누락되어 있음에도 선거관리위원 결원의 발생에 따른 추가 위촉의 절차 미 시행

20-4. 선거관리위원회의 구성 및 운영 미비

[감사 1]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제4항에 의하면 선거관리위원회는 그 구성원 과 반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있음.

▶ 관리규약 제37조제5항에 따르면 회의록 작성, 통보는 제30조를 준용하도록 하고 있음.

☞ 선거관리위원회 운영 부적절

- 선거관리위원회의 안건 의결시 안건 의결과 회의록 작성시 각 안건에 대한 찬부를 묻고 서명하는 방식이 아니라 출석을 겸하여 회의록의 내용을 확인하는 서명만을 받음.
- 동별 대표자 결격 사유를 법령에서 정하고 있음에도 결격사유 외의 사유로 감사후보 부적합 만장일치 결정.

☞ 선거관리위원회의 안건 의결 시 안건에 대한 개별적 의결 절차 없이 출석여부로 이를 대신함.

[감사 2]

▶ 관리규약 제36조 제4호에 따르면 ‘법 제14조제4항, 제5항 및 영 제11조제3항 각 호에 따른 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유의 확인 및 자격유지의 확인(법 제16조 및 영 제17조의 범죄경력 조회 및 확인을 포함한다)’ 하도록 하고 있음.

☞ 동별 대표자 범죄경력 조회 등 결격사유 조회 미 실시함.

☞ 결격사유 미 조회로 입주자대표회의에 10개월 이상 자격 없는 자가 동대표로 참석하여 의결에 참여하였음.



20-5. 관리규약 개정 등 미흡

[감사 1]

▶ 관리규약 제78조제1항에 입주자대표회의 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상은 공동주택관리법령이나 인천광역시 관리규약 준칙이 개정된 때 등 필요한 경우에 입주자대표회의 의결이나 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 연서로써 관리규약의 개정을 제안할 수 있다.

- ☞ 준칙 개정 시 개정 여부를 결정해야 함에도 아파트 관리규약이 2016.12.1. 이후 준칙이 수차례 개정 되었음에도 개정되지 않아 준칙과 내용의 차이가 현저함.
- ☞ 지방자치단체로부터 입주자대표회의 회의중계 장비를 지원받아 설치된 경우에는 회의를 개최할 경우 생중계 하도록(2016.10.7. 관리규약준칙 개정) 관리규약 개정해야 함에도 개정하지 않음.

20-6. 기타(시설물 안전관리 등)

- ☞ 저수조 관리상태 미흡(수도법 시행규칙 별표6의2(저수조 위생점검 기준)에 따라 위생조치를 시행 하여야 하나 관리상태가 미흡함.)
 - ○○아파트 지하저수조 개구부는 열려있는 상태이며, 저수조 내부 벽체의 도막은 50% 이상 벗겨져 있었음.
 - 지하저수조 월류관 말단에는 세목스크린 등 해충유입방지책이 설치되어 있지 않음.
- ☞ 기계실 및 변전실 등 쓰레기 적재로 인하여 화재 위험이 있어 조치 필요

□ 회계관리 분야

20-7. 입주자대표회의 운영비 부적정 사용

[감사 1]

▶ 관리규약 제32조제1항제2호에 입주자대표회의 회의운영비는 월 25만원으로 되어 있고, 같은 조 제5항에는 “제1항 제2호 회의운영비는 입주자대표회의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)

▶ 관리규약 제32조제4항에 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리비 부과명세서에 첨부하여 전체 입주자등에게 사용내역을 배부하여야 한다.



- ☞ 운영비 중 식대는 정기회의에 한하여 인당 1만원 한도로 사용해야 하나 초과 사용하고, 회의와 관련 없는 식대 지출함.

- 부적정 지출액: 803,000원

- ☞ 입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료 포함)로 작성하여 관리주체에게 보관해야 하나, 2017년 ~ 2019년(동대표 미구성 기간 2017. 3월 ~ 2018. 3월은 제외) 장부(증빙자료 포함) 미 보존.

20-8. 회계처리기준 등 운영 부 적정

[감사 1]

- ▶ 회계처리기준 제16조(전표)제1항 모든 거래는 전표에 따라 처리한다.
- ▶ 회계처리기준 제9조(채권·채무의 소멸 시기)제1항 채권·채무의 회계 처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효에 따른다. 제2항 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소멸시효가 완성되기 전이라도 입주자대표회의의 승인을 받아 해당 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있다.
- ▶ 회계처리기준 제28조(지출에 대한 감사) 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

- ☞ 2017년 7월분부터 2018년 12월분까지의 전표철이 없으며, 현금으로 지출된 비용 중에 증빙이 없는 경우가 다수 있음.
- ☞ 10년 이전에 이사 가고 없는 세대의 장기미수관리비라서 회수 불가능하므로 대손 처리하여야 하나, 아직도 계속 가지급금으로 계상하고 있음.
- ☞ 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 규정되어 있으나, 2017년~2019년(동대표 미구성 기간 2017.3월~2018.3월은 제외) 내부 감사 미실시.

20-9. 잡수입·사용료 등 회계처리 부실

[감사 1]

- ▶ 관리규약 제61조제3항에 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서에 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 익월 해당 사용료에서 차감하여야 한다.



- ☞ 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하도록 하고 있으나 증당금으로 적립하여 사용 중.

- 2019. 12. 31. 증당금 금액(수도료 5,773,580원, 전기료 18,373,960원)

[감사 2]

▶ 관리규약 제59조제4항에 제3항 각호에 따른 당해 회계연도 잡수입 중 다음 각 호에 따라 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 「공동주택관리회계처리기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 주택공급면적에 따라 공용관리비에서 차감한다.

- ☞ 잡수입 중 우선사용금액을 제외한 금액은 관리비 차감해야 하도록 하고 있음에도 예비비 적립함.

- 2017년 약1,158만원, 2018년 약1,858만원 예비비로 적립함.

- ☞ 예비비는 100만원 미만으로 지출해야 하나, 한도 초과 집행함.

- 2017년 수목전정, 폐전지목 처리비 3,302,200원

- 2017년 서류보관함 제작 1,243,000원

- ☞ 승강기 사용료 수입은 잡수입이나, 2017년부터 2018년 상반기까지 잡수입 미 인식하고, 승강기수선증당금으로 적립함.

- ☞ 직원특별상여를 잡수입에서 지급하도록 하고 있으나 일부는 관리비로 부과하여 회계처리상 일관성을 유지하지 못함.

- 구정특별상여(450,000원), 주석특별상여(600,000원), 여름휴가비(1,300,000원)

- ☞ 잡수입 중 공동기여수익은 관리규약에서 정한 용도에 사용하거나 관리비경감을 위한 소요 재원으로 활용되어야 하나 2017 회계연도의 잡수입 중 공동기여수익에 해당하는 주차료 수입 41,242,090원을 장기수선증당금으로 적립함.

- ☞ 예비비 사용액 중 2018 회계연도에 1건, 2019 회계연도에 4건(금액13,748,282원)의 공사비 지급에 있어 예비비 사용 전에 입주자대표회의의 의결하지 않고 사후에 주인함은 물론 일부는 그 사용내역이 관리비부과내역서에 공개되지 않았음.



- ☞ 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 100만원 미만의 금액 지출 하도록 하고 있으나, 100만 원 이상 지출 내역이 있음.
- ☞ 공동기여분 잠수입은 우선 사용 항목 사용 후 남은 금액을 매월 관리비 차감해야 하나, 2017년 잉여금 처분 시 45,548,978원은 관리비 차감 적립금으로 관리비 차감하고, 3,513만원은 관리비 차감 적립금 외로 적립함.
- ☞ 주차, 헬스장등 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수입은 잠수입으로 회계처리 해야 하나, 2017년 중당금 계정으로 회계처리 함.
- ☞ 잠수입 우선사용 범위가 정해져 있으나 관리규약에 정하지 않은 수선비 등으로 사용함.

20-10. 기타

- ☞ 사적경비를 관리비로 지출하는 등 관리비를 사용함.
 - 사적경비 등 총 26,579,830원 회수
- ☞ 변상 조치하여 환수한 금액 중 가시급금의 환수액은 가시급금과 상계하고, 관리비용 과다 계상액의 환수액은 잠수입으로 계상하여야 하나, 가시급금 환수액 1,000,000원을 제외하고는 전액 가수금으로 계상함.

□ 장기수선계획 및 총당금 사용 등 분야

20-11. 장기수선총당금 적립 부적정

[감사 1]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 장기수선총당금의 적립은 법 제30조제4항에 따라 장기수선총당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 함.

- ☞ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항 규정에 따라 장기수선총당금 요율은 관리규약으로 정하고 이에 따라 부과하여 징수하여야 함에도 적립요율에 적합하지 않게 부과하고 있음.

- 관리규약에 따른 부과금액(㎡) : 109.67원

$$\frac{\text{계획기간 중 수선비 총액}(4,096,718,686\text{원}) \times \text{적립요율}(0.2)}{\text{총주택공급면적}\text{㎡}(62,255.69) \times 12 \times \text{적립기간}(10)\text{년}} = \text{㎡}(109.67)$$

- 현재 부과금액(㎡) : 181.5원



- ☞ 장기수선계획서에 의하여 적립금액을 정하고 그 징수비율을 관리규약으로 정해야 함에도 ○○아파트 관리규약 제62조제1항은 장기수선계획에 의하여 산출된 금액으로 인정할 수 없고 적립율 또한 일정한 비율이 아닌 정액으로 정해져 있음.
- ☞ 장기수선계획서에 의하여 적립금액을 정하고 그 징수비율을 관리규약으로 정해야 함에도 ○○아파트 관리규약 요율 적용이 어려워 입주자대표회의 결정으로 정함.
- ☞ ○○아파트 관리규약 요율에 따르면 평방미터(㎡) 당 119.95원(월18,924,499원)을 부과하여야 함에도 입주자대표회의 결정으로 2017년1월부터 2019년 말까지 평방미터(㎡) 당 월 36.6원(월5,537,060원)을 부과함.
- ☞ 장기수선충당금 적립금액이 관리규약의 개정 또는 장기수선계획의 조정이 없었음에도 2017년 2월 입주자대표회의 의결로 단위면적당 60.54원에서 80원으로 인상됨.
- ☞ 장기수선충당금 예치에 있어 입주자대표회의 회장 명의로 개인연금(10년) 가입함.

20-12. 장기수선계획 조정 부실

[감사 1]

▶ 「공동주택관리법」 제29조제2항에 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하도록 하고 있고, 제3항에 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하고 있음.

- ☞ CCTV 등 교체 또는 보수(20.1.10.), 비상 방송설비 교체 보수(20.2.10.)를 장기수선계획 총론부분에 반영된 긴급 및 소액지출 근거에 따라 사전에 입주자대표회의 의결을 통하여 지출할 수 있다는 규정을 지키지 않고, 사후에 입주자대표회의 의결을 받음.
- ☞ 관리주체와 입주자대표회의는 장기수선계획을 「공동주택관리법」 제29조 및 동 시행령 제30조에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 장기수선계획을 조정하여야 함에도 불구하고 장기수선계획이 사용검사일 이후 2017년도에 조정된 것만 존재함.
- ☞ 관리주체는 구)주택법 및 공동주택관리법령에 따라 업무 인수인계 시 장기수선계획서를 필수서류로 인수인계하여 사용검사일로부터 영구히 장기수선계획서를 보존 및 관리하여야 하나 1979년 10월 사용검사이후 2017년까지의 장기수선계획서가 보존 및 관리되지 않음.



- ☞ 장기수선계획서 작성 시 수선주기의 기준점은 사용검사일로부터 기산하고 이후 수선주기의 시작점은 장기수선계획 대상 공종의 공사 시행일을 기준으로 적용해야 함에도 불구하고 장기수선계획 조정 시 장기수선계획대상 공사의 기준점을 적정하게 설정하지 않음.
- ☞ 2017년 조정된 장기수선계획의 경우 관리주체가 작성한 이후 입주자대표회의에서 승인한 절차(의결)가 불분명함.
- ☞ 장기수선계획의 총론이 관리업무에 적용하기 어려운 수준으로 부실하게 작성됨.
- ☞ 장기수선계획의 총론 부분의 내용이 부정확하여 장기수선계획대상 공종과 수선유지비를 사용하는 공종의 구분이 명확하지 않음.
- ☞ 장기수선계획을 검토 및 조정한 후 3년이 경과함에도 2020년 11월 현재 장기수선계획의 검토가 전혀 이루어지지 않고 있음.

20-13. 장기수선충당금 사용계획서 미제출

[감사 1]

- ▶ 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 함.
1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다.)의 명칭과 공사내용
 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
 3. 수선공사의 설계도면 등
 4. 공사기간 및 공사방법
 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
 6. 공사발주 방법 및 절차 등
- ▶ 관리규약 제58조제2항에 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 별지 제14호 서식에 따라 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함.

- ☞ ○○아파트 경우 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제4항 규정에 의하여 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 의결을 거쳐 사용하여야 함에도 이를 이행하지 않음.
 - 소방시설 지적사항 보수공사(2회), 비상 발전기 및 수전설비 정류기 배터리 교체
- ☞ ○○아파트 경우 장기수선충당금을 사용할 경우 입찰공고 이전에 입주자대표회의에 승인을 받도록 하고 있으나 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않음.
- ☞ ○○아파트는 2020년 장기수선충당금을 사용 공사에 있어 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않음.



20-14. 장기수선충당금 사용 부실

[감사 1]

▶ 「공동주택관리법」 제30조제2항에 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 함.

☞ 재도장공사(공사비 115,500,000원)계약서에 장기수선충당금을 사용할 수 없는 일반 수선 공사까지 포함됨.

- 유리창 물청소비용 5,355,000원 포함

☞ 수선유지비 사용 대상공사 임에도 장기수선충당금으로 사용하고, 장기수선계획서에서 정한 수선주기가 도래하지 않은 공사 시행 후 장기수선충당금을 사용함. 또한 장기수선계획서에 전면수선 공사의 경우에만 장기수선계획대상공사로 판단하여 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 부분수선공사 시행 시 장기수선충당금을 사용함.

공사 명	지출 시기	사용금액(원)
소방시설보수공사	2017.09.	2,409,000
CCTV선로보수공사 및 앰프수리 등	2017.10.	1,590,000
피트공사(1/1208)	2018.01	880,000
정화조 오수관 교체공사	2018.07.	12,650,000
소화기구매	2018.08.	480,000
급수펌프보수공사	2019.01.	1,890,000
상수도배관교체공사(1동5호라인)	2019.01.	800,000
도어컨트롤, 엔코더교체공사(2동)	2019.02.	803,000
메인모터, 엔코더수리(1동)	2019.04.	447,700
오수배관보수공사	2019.04.	977,000
CCTV카메라교체	2019.05.	165,000
승강기부품교체(1동)	2019.05.	869,000
승강기랜딩스위치교체(2동)	2019.09.	704,000
소화기구입	2019.09.	109,400
소방시설보수공사	2019.11.	2,670,000
상수도배관공사(1동지하)	2019.12.	1,400,000
합 계	16건	28,844,100

☞ 장기수선계획서 총론에 500만 원 이하의 금액에 한하여 적용할 수 있도록 하고 있으나 공사계약금액은 14,971,000원으로 장기수선충당금 지출함.



- ☞ 소화설비 중 프리액션밸브는 장기수선계획서에 포함되지 않음에도 장기수선계획대상 항목으로 판단하고 장기수선충당금을 사용함.
- ☞ 장기수선계획서에서 정한 수선주기가 도래하지 않은 공사를 시행하고 장기수선충당금을 사용함은 물론 장기수선계획서에 전면수선만 계획되어 있음에도 부분수선공사 시행하고 장기수선충당금을 사용함.
- ☞ 2017년부터 2019년 말까지 장기수선계획에 포함되지 않은 승강기 유지·보수비(1,674,750원)를 매월 장기수선충당금에서 지급
- ☞ 장기수선계획에 포함된 지붕/고분자도막방수, 외부/수성페인트칠, 지하주차장(바닥)의 수선 연도가 2018년임에도 장기수선충당금으로 집행하지 않고 하자에 따른 금원으로 집행

[감사 2]

▶ 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항에 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2에 정하고 있음.

9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)

(별표 2)

9. 수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기중약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
----------	---

- ☞ 「공동주택관리법」 제29조 제2항 규정에 따라 공용부분 주요시설물의 보수 또는 교체하는 경우에는 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 보수 또는 교체를 하여야 함에도 사용자가 포함된 입주자등이 부담하는 수선유지비를 사용함.

- 비상 방송 스피커 단락 보호장치, 상수도 소화전 배관공사, 소방시설 지적사항 보수공사, 경비실 통합 소방공사 등



□ 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 분야

20-15. 참가자격 및 제출서류 등 입찰방법 위반

[감사 1]

▶ 주택관리업자 및 사업자선정지침(이하 지침이라한다) 제19조 및 제27조에서 정하는 제출서류를 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없음.

☞ 제출서류 추가요구

- 도장·방수 및 시설물 유지관리업 모두가진 면허를 요구
- 최저가 낙찰임에도 행정처분 확인서 제출 요구함

[감사 2]

▶ 「공동주택관리법」 제7조 및 제25조에 따라 입주자대표회의 및 관리주체는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁 입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있고, 지침 제18조 및 제26조에서 정하는 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없고, 다만 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라면 사업실적, 기술능력, 자본금에 한정하여 추가적인 제한이 가능함

☞ 참가자격 추가 및 과도한 참가자격 제한

- 해당단지 세대수 보다 많은 실적을 요구
- 적격심사제 임에도 실적제한에 있어 최근 3년간 1,000세대 10개단지 만점업체만 참여토록함.

[감사 3]

▶ 지침 제24조제1항에 따르면 입찰공고 내용에 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 명기하고 그 기준에 맞는 최저가 금액 제출한 업체 선정

- ☞ 입찰공고 내용에 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 명기하고 그 기준에 따라 최저가 금액을 제출한 업체를 선정해야 하나 최저가 금액 제출한 업체 선정
- ☞ 입찰금액 3개 업체 동일하도록 인건비 등 모든 금액 산출내역 제시함은 사업자 선정 취지에 부합하지 않으며, 산출 내역서 입찰공고 시 공고하지 않고, 현장 설명회 시 배부함



[감사 4]

▶지침 제7조제2항에 따르면 낙찰의 방법은 입주자대표회의 의결 필요

- ☞ 최저가(전자입찰) 낙찰방법으로 입찰공고 후 재공고 시 낙찰방법이 입주자대표회의 의결 내용이 없음에도 적격심사제로 변경 선정함.

[감사 5]

▶지침 제29조제2항에 따르면 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰 금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

- ☞ 재도장공사 계약서 작성 시 계약내용과 시방서의 내용이 다름.

[감사 6]

▶지침 제31조제3항에 따르면 주택관리업자계약, 용역계약 경우 계약금액의 100분의 10, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 공동주택에 계약보증금으로 납부하도록 하고 있음.

- ☞ 계약상대자로부터 용역계약, 단가계약의 경우 100분의 10, 공사계약의 경우 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금을 납부토록 해야 함에도 징구하지 않음.
- 전기안전관리 대행업체(2018년도 계약서 없음), 물탱크 보수공사 업체
- ☞ 계약시(경비용역) 계약이행증권 제출에 있어 계약금액 10%를 제출 하도록 하고 있으나 미 징구.
- ☞ 계약상대자는 단가계약의 경우 100분의10을 공동주택에 계약보증금을 납부하도록 하고 있으나 3년 계약 함에도 계약이행증권 미 징구

[감사 7]

▶지침 제8조제1항에 따르면 최저가입찰의 경우 전자입찰로 해야 하며, 입찰서와 산출내역서, 증권은 전자적인 방법으로 제출해야함.

- ☞ 유찰에 따른 재공고에 있어 입찰서 등을 직접(우편, 방문) 접수 선정함.



[감사 8]

▶지침 제26조에 따르면 입찰공고 시 참가자격에 대해 정하고 있고, 최저가 업체 선정의 경우 최근 3년간 10건을 상한으로 정하도록 하고 있음

☞ 최근 세관공사 실적 20개 단지로 함은 물론 공사금액 2,000만원 3개 단지 포함으로 참가자격 제한함.

[감사 9]

▶지침 제4조제2항에 따르면 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

☞ 소방점검 지적사항 보수업체의 선정 및 청소업체, 경비업체의 선정은 관리주체가 사업자를 선정하도록 되어있음에도 불구하고 입주자대표회의 명의로 입찰공고를 시행함.

20-16. 수의계약 절차 부적정

[감사 1]

▶관리규약 제44조의2제1항에 관리주체(자치관리포함)가 지침 [별표2]제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자(지침[별표7]의 사업자로써 공사업자는 제외함)와 재계약 하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.

☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 사업수행실적을 관리규약에 정한 절차에 따라 평가하도록 하고 있음에도 45일전에 관리규약 별지 제12호 서식에 따라 평가하지 않음은 물론 입주자등 의견수렴 기간 정하고, 이를 게시하여 입주자등의 의견접수하는 절차를 생략하고 수의계약 함.

- 재활용업체, 승강기 유지보수업체, 청소업체, 소독업체, 시설물 광고 업체, 전산처리 업체

☞ 기존용역사업자와 수의계약에 있어 계약만료(2019년5월31일) 45일 전에 사업수행평가를 해야 하나 45일 이후(2019년5월15일) 사업수행평가하고 선정함.

☞ 계약연장 업체(용역업체)는 계약종료 되는 기존사업자로 볼 수 없음에도 경쟁입찰이 아닌 45일 이후 사업수행실적을 평가하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 재계약.

☞ 입주자대표회의 미구성에 따른 계약연장 업체(주택관리업자)는 계약종료 되는 기존사업자로 볼 수 없음에도 경쟁입찰이 아닌 수의계약 절차 진행



☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 관리규약에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행 실적을 평가하고, 입주자등 이의신청 접수 후 10% 미만인 경우 입주자대표회의의 의결하도록 하고 있으나,

- 입주자등 의견수렴하는 절차 없음.
- 평가위원 동의 없고, 관리규약 별지서식이 아닌 다른 서식 사용
- 관리규약 별지 12호서식 사용하지 않음은 물론 주민의견 수렴 입주자대표회의의 의결일 이후 진행 작성
- 입주자대표회의의 의결일자 보다 관리소장 사업수행평가 일자 늦음.

☞ ○○아파트 경우 기존용역사업자와 수의계약에 있어 관리규약에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 입주자대표회의의 의결하도록 하고 있으나,

- 해당 업체 영업정지에 따라 경쟁입찰 시행하지 않고 자회사인 ○○방재 업체로 3개월 계약 연장(별지 제12호 서식에 따르면 행정처분 받은 업체는 수의계약 제외토록 하고 있음.)
- 계약 연장 업체는 계약 종료되는 기존사업자로 볼 수 없고, 정상적으로 선정된 업체가 아님에도 수의계약 선정
- 관리규약 별지 제12호 서식 미사용 및 45일전이 아닌 이후 업체 평가 선정
- 관리규약 별지 제12호 서식 미사용

[감사 2]

▶ 지침 별표2(수의계약 대상) 비교에 따르면 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있음.

☞ 수의계약을 하기 전에 계약상대자, 계약 조건 등 계약과 관련 중요한 사항을 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있으나 이를 이행하지 않고 수의계약 함.

- 지하저수조 물탱크 청소(1,400,000원), 매설 수도 배관 누수 탐지보수공사(2,936,000원, 2,900,000원), 소방 비상방송 단락 보호장치(2,550,000원)

☞ 경쟁(일반, 제한)입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약이 가능하나, 이에 대해 사전 입주자대표회의의 의결이 필요(비고) 함에도 임의적으로 수의계약 처리함.



[감사 3]

▶지침 별표2(수익계약 대상) 제6호에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.

- ☞ 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우 2인 이상 견적서 필요하나 1개 업체 견적서로 선정
- ☞ 계약금액이 400만 원 이상 임에도 수익계약 선정
 - 수목 전지·전정 업체,
- ☞ 동일한 목적의 오, 배수 펌프관 청소임에도 300만원 미만으로 하여 2회 나누어 수익계약 업체 선정
- ☞ 동일한 업체에서 공산품으로 싱글 구입하고, 옥상 후레싱 공사는 별도로 하여 각 300만원 이하로 공사함은 수익계약하기 위한 목적으로 볼 수 있음.
- ☞ ○○물산과 수익계약(계약금액 300만원을 2회 실시) 시 규정에 따라 2인 이상의 견적을 받아야 하지만 이를 이행하지 않음은 물론 입주자대표회의 의결은 660만원 계약하기로 의결함.

[감사 4]

▶지침 별표 2 (제4조제3항 관련) 제10호 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)

- ☞ 천재지변, 안전사고, 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 선조치 후 보고가 가능 하나 이에 대해 관리주체에서 자의적 긴급사항으로 판단하여 수익계약 또는 선조치 후 주인 받음.(3건)

[감사 5]

▶지침 제4조제3항에 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있음.

【별표 2】

8. 영 제5조제2항 제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우



- ☞ 입주자등 10분의1이상 이의제기 없는 경우 구성원 3분의 2 이상 찬성으로 재계약 의결 필요하나, 의결기록 없음.

20-17. 입찰공고, 절차, 낙찰 등 부 적정

[감사 1]

- ▶지침 제11조제2항에 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정 한 경우, 관리 주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리 정보 시스템에 즉시 공개하도록 하고 있음.

- ☞ 수의계약으로 선정된 사업자 등의 정보(주택관리업자 또는 사업자의 상호, 주소, 대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약 사유)를 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하나 수의계약 선정결과를 일체 공개하지 아니 함.

[감사 2]

- ▶ 「공동주택관리법」 제28조에 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 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 제27조제2항 제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 한다.

- ☞ 입주자대표회의와 체결한 일부 계약서가 홈페이지에 공개 누락되었고 일부 계약서는 지연 공개되었으며, 관리주체와 체결한 일부 계약서가 공개되지 않음.

[감사 3]

- ▶지침 별표 7 <비 고>
1. 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

- ☞ 지하횡주관 세정공사 업체선정 관련하여 일반경쟁입찰을 시행하는 것으로 의결하였는데 입찰공고는 제한경쟁으로 시행함.



20-18. 적격심사 및 낙찰 부적정 등

[감사 1]

- ▶ 지침 제13조제3항에 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하도록 하고 있고,
- ▶ 지침 제24조제1항제3호 입찰의 종류 및 낙찰의 방법에 적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 입찰공고 시 함께 공고 해야함.

- ☞ 적격심사제로 주택관리업자를 선정하는 경우 평가에 따른 회의록을 작성하여야 하며, 배점 시 관리규약에서 정한 배점기준에 따라 배점해야 하나 평가위원 중 사업제안 점수 부여에 있어 배점기준에 따르지 않고 점수를 부여함.
- ☞ 관리규약 배점표에 따르면 실적평가에서 10건을 만점으로 하고 있으나, 입주자대표회의 의결로 5건 이상을 만점으로 정하여 평가함.
- ☞ 적격심사 회의내용 없고, 각 평가위원 배점표가 아닌 1개 배점표 작성
- ☞ 적격심사제를 통하여 사업자를 선정하기 위해서는 5인 이상의 평가에 참여하여야 함에도 평가표를 확인할 수 없고, 평가위원 선정 사실도 확인할 수 없음.
- ☞ 적격심사임에도 만점업체만 참여하도록 하고, 제13조에 따른 회의 내용에도 없이 평가위원 개별 평가하지 않고 통합 평가함은 물론 적격심사 배점에 있어 입찰가액 배점 오류(입찰 금액 최저 업체 점수 오류) 및 배점에 있어 참가업체 5개 이하인 경우 순위에 따라 배점해야 하나 모두 2순위로 배점함
- ☞ 사업제안 평가 순위에 따라 배점하지 않고 동일점수 부여
- ☞ 평가주체 5인 이상이 평가에 참여하고, 평가서 작성해야 하나 평가서 없음
- ☞ 관리규약에 정한 배점표와 다르게(업무실적 배점) 입찰공고 함.
- ☞ 사업제안 점수부여 회의록에 따른 점수 기준 없이 평가위원 임의적 부여함
- ☞ 기술자보유 만점기준 입주자대표회의 의결 없이 변경하고 점수부여

2021년

공동주택 관리실태 감사 사례

일반관리 분야

21-1. 입주자대표회의 구성(변경) 신고 관련	235
21-2. 입주자대표회의 개최공고 관련	236
21-3. 동별 대표자 자격(사용자) 관련	238
21-4. 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련	239
21-5. 입주자대표회의 회의록 작성 관련	240
21-6. 입주자대표회의 안건 처리 관련	241
21-7. 임기 종료된 입주자대표회의 의결 관련	242
21-8. 입주자대표회의 운영비 인상 절차 관련	243
21-9. 내부감사 관련	244
21-10. 선거관리위원 선출절차 관련	245
21-11. 선거관리위원 추가 위촉절차 관련	246
21-12. 동별 대표자 선출절차 관련	247
21-13. 동별 대표자 보궐선거 기간 관련	248
21-14. 선거관리위원회 회의록 작성 관련	249
21-15. 계약서 공개 관련	250
21-16. 관리사무소장 직인 사용 관련	251
21-17. 관리규약 내용 관련	252
21-18. 관리규약 본문과 별표의 내용 상이	253
21-19. 장기수선충당금 적립요율 관련	254

회계관리 분야

21-20. 하자진단비용 지출 관련	255
21-21. 세입 · 세출 결산서 공시 관련	256
21-22. 감가상각 내용연수 적용 관련	256
21-23. 예비비 적립금 사용 관련	257
21-24. 잡수입 사용 관련	258
21-25. 입주자대표회의 운영비 사용 관련	259
21-26. 사업계획 및 예산안 심의 관련	260

2021년

공동주택 관리실태 감사 사례

공사·용역 등 사업자 선정 분야

21-27. 선정결과(수의계약 포함) 공개 (K-apt) 관련	261
21-28. 입찰공고 내용 관련	262
21-29. 적격심사 평가 관련 (1)	263
21-30. 적격심사 평가 관련 (2)	264
21-31. 수의계약(300만원 이하) 절차 관련	266
21-32. 수의계약(입주자대표회의 의결) 절차 관련	267
21-33. 수의계약(기존사업자) 절차 관련	268
21-34. 입찰 · 계약 당사자 관련	269
21-35. 공사용역 입찰금액과 다르게 계약 체결	270

시설관리 분야

21-36. 시설물 유지관리 이력 등록 (K-apt) 관련	271
21-37. 장기수선계획 검토 · 조정(정기) 관련	272
21-38. 장기수선계획 준수 관련	273
21-39. 장기수선충당금 적정 부과 관련	274
21-40. 장기수선충당금 사용 절차 관련	275
21-41. 전기안전관리업무 관련	276
21-42. 안전관리계획 수립 및 이행 관련	277
21-43. 주민공동시설 위탁 운영 관련	278



2021년 공동주택 관리실태 감사 사례

□ 일반관리 분야

감사
21-1

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 21-2

입주자대표회의 개최공고 관련

▶ 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 21-3

동별 대표자 자격(사용자) 관련

▶ 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
21-4****입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련****▶ 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 이수하였나 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 매년을 의미하는 것임
(예: 임기가 2018.11.1. ~ 2020.10.31.인 경우 교육은 2018년, 2019년, 2020년 3회 이수)



감사 21-5

입주자대표회의 회의록 작성 관련

▶ 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 21-6

입주자대표회의 안건 처리 관련

▶ 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 21-7

임기 종료된 입주자대표회의 의결 관련

▶ 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 선출될 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 집행하는 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 입주자대표회의 구성·운영 도모

**감사
21-8****입주자대표회의 운영비 인상 절차 관련****▶ 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(총무 이사 등)을 정하여 작성

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



감사 21-9

내부감사 관련

▶ 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
21-10****선거관리위원 선출절차 관련****▶ 감사 내용**

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원 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 21-11

선거관리위원 추가 위촉절차 관련

▶ 감사 내용

- 선거관리위원회 임기도중 위원이 궐위된 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 궐위된 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 21-12

동별 대표자 선출절차 관련

▶ 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 21-13

동별 대표자 보궐선거 기간 관련

▶ 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 미 실시
- 이사가 사퇴하였음도 「공동주택관리법」에서 정한 최소 인원(1명)이 존재한다는 사유로 보궐선거 미 실시

▶ 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 21-14

선거관리위원회 회의록 작성 관련

▶ 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 21-15

계약서 공개 관련

▶ 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
21-16****관리사무소장 직인 사용 관련****▶ 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 21-17

관리규약 내용 관련

▶ 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 10일 이상) 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
21-18****관리규약 본문과 별표의 내용 상이****▶ 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 계산 하여 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 21-19

장기수선충당금 적립요율 관련

▶ 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



□ 회계관리 분야

감사
21-20

하자진단비용 지출 관련

▶ 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 입주자등에게 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 입주자등에게 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



감사 21-21

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 입주자등에게 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

감사 21-22

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 21-23

예비비 적립금 사용 관련

▶ 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 〇〇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 21-24

잡수입 사용 관련

▶ 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 21-25

입주자대표회의 운영비 사용 관련

▶ 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 21-26

사업계획 및 예산안 심의 관련

▶ 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 사항이므로 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

감사
21-27

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 도과하여 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 21-28

입찰공고 내용 관련

▶ 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 21-29

적격심사 평가 관련 (1)

▶ 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 21-30

적격심사 평가 관련 (2)

▶ 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 한자로 규정하고 있음



감사 21-31

수의계약(300만원 이하) 절차 관련

▶ 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 계약할 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
21-32****수의계약(입주자대표회의 의결) 절차 관련****▶ 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 21-33

수의계약(기존사업자) 절차 관련

▶ 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 21-34

입찰 · 계약 당사자 관련

▶ 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 21-35

공사용역 입찰금액과 다르게 계약 체결

▶ 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

감사
21-36

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 21-37

장기수선계획 검토·조정(정기) 관련

▶ 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 21-38

장기수선계획 준수 관련

▶ 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 21-39

장기수선충당금 적정 부과 관련

▶ 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/m² 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·적립하여야 하며, 입주자대표회의 의결로 일정기간 증·감하여 부과할 수 없음



**감사
21-40**

장기수선충당금 사용 절차 관련

▶ **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 21-41

전기안전관리업무 관련

▶ 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
21-42**

안전관리계획 수립 및 이행 관련

▶ **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 21-43

주민공동시설 위탁 운영 관련

▶ 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

2022년

공동주택 관리실태 감사 사례

일반관리 분야

22-1. 관리규약 내용 관련	281
22-2. 입주자대표회의 개최 공고 여부	282
22-3. 입주자대표회의 개최공고 절차 관련	283
22-4. 입주자대표회의 회의록 작성 관련	284
22-5. 입주자대표회의 회의안건 제안 관련	285
22-6. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [1]	286
22-7. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [2]	287
22-8. 입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련 [3]	289
22-9. 입주자대표회의 회의결과 공고 관련	291
22-10. 입주자대표회의 구성 · 변경 신고 관련	292
22-11. 입주자대표회의 감사 업무 관련	293
22-12. 선거관리위원회 운영 관련	294
22-13. 동별 대표자 선출·해임 관련	295
22-14. 계약서 공개 관련	296
22-15. 관리사무소장 직인 사용 관련	298
22-16. 안전관리계획 수립·이행 관련	299

회계관리 분야

22-17. 잡수입 사용 관련 [1]	300
22-18. 잡수입 사용 관련 [2]	301
22-19. 소송비용 지출 관련	303
22-20. 장기수선충당금 부과 관련	304
22-21. 결산(이익잉여금) 처분 관련 [1]	305
22-22. 결산(이익잉여금) 처분 관련 [2]	307
22-23. 입주자대표회의 운영비 관련 [1]	309
22-24. 입주자대표회의 운영비 관련 [2]	311
22-25. 장기수선계획 조정 비용 관련	315
22-26. 자산관리 관련	316
22-27. 적격증빙 관련	317
22-28. 예산안 관련	318
22-29. 세입 · 세출 결산서 공시 관련	319

2022년

공동주택 관리실태 감사 사례

공사·용역 등 사업자 선정 분야

22-30. 입주자대표회의 의결없이 사업자 선정	320
22-31. 적격심사제 운영 관련 [1]	321
22-32. 적격심사제 운영 관련 [2]	322
22-33. 어린이놀이터 환경 개선 공사 관련	324
22-34. 수의계약 관련 [1]	325
22-35. 수의계약 관련 [2]	327
22-36. 수의계약 관련 [3]	328
22-37. 수의계약 관련 [4]	330
22-38. 사업자 선정결과 공개 (K-apt) 관련	331
22-39. 입찰 제출서류 관련	333
22-40. 낙찰방법 결정 관련	335
22-41. 낙찰자 계약체결 기한 관련	337
22-42. 입찰의 종류 관련	338
22-43. 입찰 참가자격 제한사항 관련 [1]	339
22-44. 입찰 참가자격 제한사항 관련 [2]	340
22-45. 입찰공고 일정 관련	342
22-46. 입찰공고 내용 관련	343
22-47. 계약 당사자 관련	344

시설관리 분야

22-48. 장기수선충당금 사용계획서 관련	345
22-49. 장기수선충당금 사용 절차 관련	347
22-50. 장기수선계획 공사 관련	349
22-51. 장기수선계획 조정 관련	351
22-52. 장기수선계획서 총론 관련	352
22-53. 장기수선계획서 수선범위 설정 관련	353
22-54. 시설물유지보수이력 등록 (K-apt) 관련	355



2022년 공동주택 관리실태 감사 사례

□ 일반관리 분야

감사
22-1

관리규약 내용 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의에는 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상의 임원을 두어야 함
- 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임에 대한 사항은 관리규약으로 정함
- 임원 구성 적정성 여부 등

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조제6항
- 공동주택관리법 시행령 제12조제1항
- 해당 공동주택 관리규약 제29조제1항 및 제45조제3항

▶ 지적 사항

- 규약 제29조제1항에서 입주자대표회의 이사는 3명으로 구성한다고 정하고 있으나, 같은 규약 제45조제3항에서는 총무·회계·환경·기술이사 등 4명의 이사에게 직책수당을 지급하는 것으로 규정되어 있어 규약의 관련 규정이 서로 상이함

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 임원의 구성은 관리규약으로 정하는 사항이므로 규약에서 정해진 사항대로 임원을 구성하여야 함

tip ☞ 입주자대표회의 임원의 수를 증·감하고자 하는 경우에는 관리규약 개정이 선행되어야 함



감사 22-2

입주자대표회의 개최 공고 여부

▶ 감사 내용

- 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자 전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지등에 공개하여야 함
- 입주자대표회의 개최 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제14조제4항
- 해당 공동주택 관리규약 제25조제1항

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의 개최 공고없이 회의 개최
(개최 공고문 등 관련 근거 없음)

입주자대표회의 개최 일자

2020년	3/18, 4/22, 5/20, 6/17, 6/20, 6/25, 7/22, 7/29, 8/19
-------	--

▶ 개선 방안

- 관리주체는 입주자대표회의 개최 시 관리규약에서 정한 절차에 따라 동별 게시판 및 홈페이지 등에 회의 개최 공고문을 공개하여야 함

tip ☞ 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급한 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있으나, 이 경우에도 회의개최 공고를 게시하여야 함



감사 22-3

입주자대표회의 개최공고 절차 관련

▶ 감사 내용

- 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자 전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 함
- 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있음
- 입주자대표회의 개최 공고 절차 준수 여부 등

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제5호
- 해당 공동주택 관리규약 제36조제1항

▶ 지적 사항

- 회의개최 공고문을 개최 5일전까지 게시판 등에 공개하여야 하나 기일 미준수
- 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우가 아님에도 개최일정 단축하여 회의 개최

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 회의소집 절차를 준수 요망

tip ☞ 개최 공고는 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 동별 대표자 등에게 통지하고 게시판 등에 공개하여야 함

예) 회의개최일이 10월 15일인 경우

9일	10일	11일	12일	13일	14일	15일
공고일	-1	-2	-3	-4	-5	개최일

**감사
22-4****입주자대표회의 회의록 작성 관련****▶ 감사 내용**

- 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록 작성 방법에 따라 의결 사항(안건별로 찬/반 결과표시)을 명확히 작성하고 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 관리주체에 통보하여야 함
- 회의록 작성의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제2호
- 해당 공동주택 관리규약 제43조제1항

▶ 지적 사항

- 안건별 동별 대표자의 찬/반 결과표시 없이 의결 결과만 기재
- 출석 서명은 있으나 의결 서명은 없음
- 회의시 마다 동별 대표자 서명이 다름
- 규약의 양식과 다른 회의록 사용
- 회의 참석인원과 의결 인원이 상이

회 의 일 자	참 석 인 원	서 명 인 원
19.8.30.	5	4
19.12.16.	7	6
20.10.19.	7	6

▶ 개선 방안

- 각 안건에 대하여 동별 대표자에게 의견을 묻고 그에 대한 의사표시를 하는 등 의결과정 없이 의결의 결과만 기재한바, 의결의 과정 및 결과의 투명성을 확보하기 어려움
- 안건별로 동별 대표자의 찬/반 결과를 표시하고 출석 및 의결 서명하여야 함
- 서명방법에 있어서 본인여부를 확인할 수 있도록 이름을 정자로 기재하고, 동일한 서명을 유지할 수 있도록 유의(위변조 방지)
- 규약의 양식을 사용하고, 양식을 변경하고자 하는 경우 규약 개정

**감사
22-5****입주자대표회의 회의안건 제안 관련****▶ 감사 내용**

- 안건을 제안하는 자가 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 붙여 규약 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하여야 함
- 회의안건 제안 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제2호
- 해당 공동주택 관리규약 제26조제2항

▶ 지적 사항

- 별지 제7호 서식 미사용
- 제안이유, 주요내용, 기타 근거 없이 견적서만 회의자료로 첨부하여 안건 제안

회 의 일 자	안 건 수	비 고
20.12.30.	8건	견적서 만 회의 자료로 제출
21.1.21.	10건	

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 안건 제안 시 제안이유, 주요내용, 비용추계서 및 기타 근거 등을 붙여 별지 제7호 서식에 따라 작성·제출하여 입주자대표회의가 관련 규정에 적법하게 의결할 수 있도록 안건 제안절차를 준수



감사 22-6

입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련[1]

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 의결
- 입주자대표회의 의결의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조제9항
- 공동주택관리법 시행령 제14조제1항

▶ 지적 사항

- 구성원 과반수 찬성으로 의결하지 않고 임원진 회의에서 의결처리
- 사업자 선정 시 기술이사기 임원진과 협의하여 선정하도록 의결
- 에어컨 모델과 가격을 임원회의에서 의결하여 구매
- 임원회의에서 추가 식목계획을 수립하여 300만원 범위에서 집행하도록 의결
- 구성원 20명중 11명이 회의에 참석·의결하여 가결되었음에도 부결처리

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의는 구성원 과반수 찬성으로 의결하므로 전체 구성원 과반수의 의결이 아닌 임원진 의결로 결정할 수 없음
- 임원회의는 공동주택관리법령에 별도의 정함이 없으므로 회의 목적·개최 절차, 논의 대상·범위 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하여 운영

tip ☞ 임원회의는 공동주택 관리업무 등과 관련하여 서로 협의하고 의결이 필요한 경우 입주자대표회의 안건으로 상정하여 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결 처리하여야 함



감사 22-7

입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련[2]

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 의결
- 입주자대표회의 의결의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제14조제9항
- 공동주택관리법 시행령 제14조제1항

▶ 지적 사항

- 해당 공동주택 입주자대표회의는 관리규약 상 정원이 10명이므로 최소 6명이상이 선출되어 6명이 모두 찬성했을 때 의결 가능
- 사퇴 등으로 5명이 존재하여 의결할 수 없음에도 의결처리
- 입주자대표회의 구성원 10명 중 5명이 선출되어 장기수선계획 정기 조정 의결이 불가한 상황에서 대법원 판례를 참조하였다는 사유로 전임 입주자 대표회의 회장을 의결정족수에 포함시키기로 하고 장기수선 계획서 조정안을 의결 처리

회의일	주요 의결 내용 등	참석 인원
20.12.10	- 남녀 미화원 온풍기 구매의 건 - 사업계획 및 예산안 의결 - 장기수선계획 수시조정 의결 등 5건	5
20.11.30	- 횡주관 및 가지배관 청소 입찰 공고문 의결 등 2건	5
20.11.12	- 갑종 방화문 설치 수의계약 의결 등 6건	5
20.10.29	- 3동 재활용장 확장 의결 등 5건	4
20.10.15	- 출장세차 업체 재계약 의결 - 소나무 진단 처방 및 전정업체 선정(수의계약) 의결 등 6건	4
20.9.10	- 옥상 방수공사 관련 장기수선계획 수선 금액을 조정하고 방수공사 입찰 진행 의결 등 5건	5
20.8.27	- 음식물 쓰레기 배출 고장 수리 등 3건	4
20.8.14	- 재활용품 수거용역 업체 계약 등 4건	4
20.7.24	- 소나무 진단 처방 및 전정 작업 등 4건	4



▶ 개선 방안

- 입주자대표회의는 구성원 과반수 찬성으로 의결하므로 사퇴 등으로 정원이 과반수에 미달하는 경우에는 의결할 수 없음
- 새로운 입주자대표회의가 구성되지 않은 경우 전임 입주자대표회의 회장이 통상적인 업무(급여지급, 관리비 부과·지출 등)에 한하여 입주자대표회의 업무 일부를 수행할 수 있는 것임
- 통상적인 업무 범위를 넘어서는 장기수선계획 조정 업무에 전임 회장을 구성원으로 참석시킨 것은 적법하지 않음
- 사퇴 등으로 구성원 미달 시 보궐선거를 통하여 충원하여함

tip ☞ 입주자대표회의의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 의미함

tip ☞ 구성원 수 및 의결 정족수 (예)

관리규약 정원	현재 선출인원	구성원 수	의결 정족수	비고
10	10	10	6	의결 가능
	9	9	5	
	8	8	5	
	7	7	4	
	6	10	6	전원참석 전원찬성 시 의결 가능
	5	10	6	의결 불가
	4	10	6	



감사 22-8

입주자대표회의 안건(의결) 처리 관련[3]

▶ 감사 내용

- 공고되지 않은 안건은 해당 회의에서 결정할 수 없다. 다만 긴급 상황(재난, 안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 예외로 함
- 입주자대표회의 의결의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제2호
- 해당 공동주택 관리규약 제26조제4항

▶ 지적 사항

- 안건으로 상정되지 안건을 기타 안건, 기타 사항, 추가 안건 등으로 의결 처리
- 긴급(안전, 재난 등) 상황이 아님에도 의결 처리
- 회의 참석자 전원이 동의하였다는 근거 없이 의결

의결일	기타(추가) 안건
19.1.10	- 0동 000대표를 총무이사로 선정함
19.1.24	- 열교환기 세관공사 약품비 추가비용 240만원 지급 의결 - 구정명절 직원 격려금은 추석명절과 동일하게 지급 의결
19.6.13	- 제0기 입주자대표회의 임원(이사) 선출의 건 - 낙엽·전지폐목 및 폐기물처리업체 선정의 건
19.12.17	- 19년 송년의 밤 행사 비용 지원 건
19.12.26	- 00동 000호 손해배상 소송 항소 여부
20.1.14	- 동·서문 출차로 차단기 보수 건 - 라인댄스 동호회 승인 건
20.7.24	- 승강기 홀 보수 및 로비 장식장 인테리어 공사건 - 소나무 진단 처방 및 전정 작업 건 - 중앙수로 대 청소 건 - 커뮤니티시설 운영 재개건



20.8.27	<ul style="list-style-type: none"> - 외곽 조명등 LED교체 공사 관련 내부감사 보고 건 - 4동 음식물 쓰레기 배출밸브 고장수리 요청 건 - 송도동 음식물 쓰레기 RFID방식 시범사업 참여 요청 건
20.11.12	<ul style="list-style-type: none"> - 갑종방화문 수의계약건 - 소방시설 종합정밀점검 업체 선정의 건 - 공기청정기 추가 설치 건
20.12.10	<ul style="list-style-type: none"> - 청소차 실비 정산 건 - 장기수선계획 조정 건
21.3.11	- 생활지원센터 1·2층 여자화장실 출입문 설치 건

▶ 개선 방안

- 개최 공고시 상정된 안건에 한하여 의결처리
- 긴급 상황(재난, 안전 등) 경우 구성원 과반수이상이 참석한 경우에 한하여 사전에 동의를 구한 후(회의록에 적시) 안건을 처리
- 기타사항은 공동주택 관리 업무와 관련된 사항을 서로 논의하고 협의하는 것이며, 의결이 필요한 경우 다음 회의에 정식안건으로 상정하여 의결 처리

tip ☞ 회의 안건으로 상정되지 않은 사항을 입주자대표회의에서 논의한 경우, 다음 회의에 정식안건으로 상정하여 의결 처리



감사 22-9

입주자대표회의 회의결과 공고 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록 작성 방법에 따라 의결 사항(안전별로 찬/반 결과표시)을 명확히 작성하고 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 관리주체에 통보하여야 함
- 관리주체는 입주자대표회의 결과를 공개하여야 함
- 회의결과 공개 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제2호, 제28조제2항제1호
- 해당 공동주택 관리규약 제43조제1항

▶ 지적 사항

- 회의결과 미공개
- 회의록에 없는 내용 공개

회의개최일	공개여부	회의록	회의결과 공고문
19.9.18	미공개	존재	부존재
20.7.15	미공개	부존재	부존재
20.7.22	미공개	존재	부존재
21.5.26	공개	00동 00호 2세대 옥상배수로 방수공사 건은 (주)00건설로 하며 공사금액 내고하여 300만원 이하로 공사 요청 하는 것으로 의결	00동 00호 2세대 옥상배수로 방수공사 건은 (주)00건설로 하는 것으로 하며 내고하여 3,000,000원 이하로 공사하는 것으로 하되 (주)00건설 사정으로 못할 경우 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 건설에서 내고하여 공사하는 것으로 의결함

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 후 회의에 의결한 내용과 동일한 내용으로 결과 공개

tip ☞ 공동주택관리법 개정('22.6.10)으로 입주자대표회의를 개최한 경우 회의록을 공개하여야 함 - 공동주택관리법 제14조제9항('22.12.11. 시행)



감사 22-10

입주자대표회의 구성·변경 신고 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의가 구성·변경된 경우 30일 이내 신고서를 군·구에 제출하여야 함
- 동별 대표자 또는 임원의 사퇴 및 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날 부터 60일 이내에 다시 선출하여야 함
- 입주자대표회의 구성·변경 신고 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항제2호
- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호, 제21조
- 해당 공동주택 관리규약 제32조제1항

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의 구성원 변경이 있었으나 미신고 또는 지연신고
- 동별 대표자가 사퇴하였으나 신고하지 않고 보궐선거 후 일괄 신고
- 동별 대표자가 사퇴하였으나 보궐선거 미실시

일자	선거구	성명	비고
'20.12.4	제10기 입주자대표회의 구성·변경		신고
'21.12.7.	제1선거구	김00	사퇴
	제9선거구	김00	사퇴
'21.12.17.	제5선거구	김00	사퇴
'21.12.29.	제2선거구	김00	당선
	제4선거구	이00	당선
	제6선거구	감00	당선
'22.3.14	회장·감사 변경		신고
'22.3.21.	제7선거구	박00	사퇴

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 구성신고 후 사퇴·해임 등으로 구성원이 변경된 경우, 변경된 날로부터 30일 이내 반드시 관할 군·구에 변경 신고하여야 함
- 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출하여야 함

tip 동별 대표자 사퇴 등으로 궐위된 경우 변경신고 하고 보궐선거 완료 후 재신고 하여야 하는 사항임



감사 22-11

입주자대표회의 감사 업무 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하여야 함
- 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 함
- 입주자대표회의 감사의 업무 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항
- 공동주택 회계처리기준 제28조
- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) [별첨 3]

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의 감사에 의한 분기별 감사 미 실시

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의 감사는 공동주택관리법령 및 공동주택 회계처리기준에 따라 분기별 감사를 실시하여야 함
- 입주자대표회의의 감사는 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 인터넷 홈페이지 등 및 동별 게시판에 공개하여야 함

tip ☞ 입주자대표회의는 원활한 감사업무를 수행하기 위하여 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 [별첨 3]의 입주자대표회의 감사 업무규정(안)을 참고하여 감사규정을 마련한 후 감사 실시하시기 바람



감사
22-12

선거관리위원회 운영 관련

▶ 감사 내용

- 선거관리위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 자를 규약 제34조 제1항 각 호에 따라 입주자대표회의 회장이 공개모집하여 위촉
- 선거관리위원회 위촉절차·구성원 수 등 운영의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제19조제1항제4호
- 해당 공동주택 관리규약 제34조

▶ 지적 사항

- 선거관리위원회 구성원 수 미정
관리규약에 선거관리위원의 정원을 정하고 있지 않아 제3기와 제4기 선거관리위원회를 5명으로 구성한 근거 없음
- 선거관리위원 공개모집 공고 내용 부적정 및 기한 미준수
선거관리위원 공개모집 공고문을 신청자 접수 7일 전에 공고하도록 정하고 있으나 1일전(제3기) 또는 접수 당일(제4기) 공고, 모집인원 초과 시 위원 선정 결정 방법 미공지
- 선거관리위원회 위촉절차 부적정
해당 공동주택의 제5기 선거관리위원회 구성 시, 구성원 7명 중 5명은 제4기 선거관리위원을 재위촉하기로 의결하고 잔여 2명에 대해서만 공개 모집하여 위촉
- 회의록 작성 부적정
선거관리위원회 회의록 작성 시 각 안건에 대한 위원들의 찬반여부를 기재하지 않고, 인쇄된 이름 옆에 출석 서명만 받음

▶ 개선 방안

- 관리규약에서 정한 위촉절차 준수
- 관리규약에 선거관리위원회 구성원 수를 정하여야 함
- 회의 진행시 개별안건에 대한 찬반여부를 표시하고, 동의여부에 관한 서명을 정확히 기재

tip ☞ 선거관리위원회의 업무는 공정한 절차에 따라 입주자등의 의견을 수렴하는 것이므로, 수당 또는 동의 받는 내용 등에 따라 선거(또는 동의)절차 진행을 거부하거나 고의로 연기하는 것은 타당하지 않음

**감사
22-13****동별 대표자 선출·해임 관련****▶ 감사 내용**

- 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출하여야 함
- 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 최소 과반수 이상 선출된 경우 2회 이상 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있음
- 동별 대표자 선출절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제3호
- 해당 공동주택 관리규약 제21조제1항, 제3항

▶ 지적 사항

- 동별 대표자가 선출되지 않은 선거구에 대한 추가 선출 미 실시
- 동별 대표자가 사퇴하였으나, 60일 이내에 보궐선거 미 실시
- 선거관리위원회는 입주민들의 불신임 동의를 받아 제18기 입주자대표회의 해체를 의결하였으나, 입주자대표회의 자체를 해산시킬 근거가 없고, 발의안 등 관련 서류도 보관되어 있지 않음

▶ 개선 방안

- 선거관리위원회는 관리규약 및 선거관리규정을 준수하여 공정한 선거를 실시하고, 동별 대표자가 전원 선출되지 않은 경우 규정에 따라 추가 선출
- 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출

tip ☞ 과반수가 선출된 경우 3회 이상 선출 공고에도 후보자가 없거나 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출된 경우 동별 대표자 보궐선거를 하지 않을 수 있음

- 인천광역시 공동주택 관리규약준칙('22.3.25. 개정) 제32조

**감사
22-14****계약서 공개 관련****▶ 감사 내용**

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체와 입주자대표회의는 법 제7조 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

- 사업자 선정 의결하였으나 계약서 미작성·미공개
- 계약을 체결하였음에도 계약서 미공개
- 긴급공사 시 계약서 미작성·미공개
- 수의계약으로 공산품 구입시 계약서 미작성·미공개
- 공개 기간(1개월 이내)를 도과하여 (지연)공개

공사명	계약금액(원)	계약(의결)일자	홈페이지공개 게시판 공개
소독용역	월/560,000	19.11.29	미공개 미공개
경비용역	월/23,605,978	19.12.17	
청소용역	월/13,719,652	19.12.18	
위·수탁관리 주택관리업	월/526,344	19.12.23	20.12.31 미공개
소방시설 관리	4,884,000	20.5.25	미공개 미공개
홈네트워트 장비 보수	2,800,000	(20.8.21.)	미공개 미공개



승강기 정기점검 지적사항 보수	2,590,000		
혼합폐기물 처리	2,350,000		
소방시설물 종합정밀점검 지적사항 보수	2,800,000		
외벽균열보수	3,190,000	20.1.13.	
난방용 설비 보호제	2,706,000	(21.1.21)	
00동 지하2층 우수관 이설공사	3,274,810	(21.1.21)	
하수횡주관 세정작업	3,245,000	21.2.23	
열교환기 세관공사	1,700,000	(21.6.18)	

▶ 개선 방안

- 모든 공사·용역계약 시 계약 체결일로부터 1개월 이내에 인터넷 홈페이지(없는 경우 관리사무소 게시판 등) 및 동별 게시판에 계약서 공개
- 구체적인 계약 내용을 공개함으로써 투명성을 확보하려는 법령의 취지에 맞게 계약서 원문을 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여 입주자등이 계약체결 사실을 확인할 수 있도록 공개
- 계약서 공개 후 공고문 등(사진자료 등 근거자료) 보관

tip ☞ 물품 구입이나 수의계약이라고 하여 예외가 되는 것은 아니므로 반드시 계약서를 작성·공개하여야 함

**감사
22-15****관리사무소장 직인 사용 관련****▶ 감사 내용**

- 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하므로, 관리사무소장이 「공동주택관리법」 제64조에 따른 업무를 수행하는 경우에는 신고된 직인을 사용하여야 함
- 직인 사용 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제64조제5항

▶ 지적 사항

- 관리사무소장 업무 집행 시 신고한 주택관리사(보) 직인을 사용하지 않고 해당 공동주택의 관리사무소장 직인 사용

계약명	계약일	비고
어린이집 임대 계약	19.8.9	단지 자체 직인 사용
물탱크 청소 계약	20.12.2	

▶ 개선 방안

- 배치 신고시 시장·군수·구청장에게 신고(주택관리사협회 업무 대행)한 직인을 사용

**감사
22-16****안전관리계획 수립·이행 관련****▶ 감사 내용**

- 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고, 시설물별로 안전관리자와 안전관리 책임자를 지정하여 안전관리계획에 따라 시행하여야 함
- 안전관리계획 수립 및 이행 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제32조, 제64조제2항제2호
- 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제14호, 제33조
- 공동주택관리법 시행규칙 제11조, 제30조제1항제3호

▶ 지적 사항

- 관리주체(관리사무소장)는 안전관리계획을 수립(조정)하면서 공동주택관리 법령을 반영하지 아니하고 구 주택법을 기준으로 수립(조정)함
- 관리사무소장은 안전관리계획을 매년 조정(수시)하면서 입주자대표회의 구성원 서면동의와 의결을 받지 아니함
- 또한, 시설물별로 점검주기(일일, 주간, 월간, 분기, 반기 등)를 정하였음에도 점검 결과에 대한 기록이 부실하여 안전관리에 관한 관리주체(관리사무소장)의 업무 집행이 미흡함

▶ 개선 방안

- 관리주체(관리사무소장)는 안전사고 예방 및 공동주택의 기능 유지 등을 위하여 법 제32조제1항, 영 제33조, 시행규칙 제11조 및 [별표 2]에 따라 해당 공동주택 시설물에 대한 안전관리계획을 수립(조정)하고 안전관리계획에 따른 각 시설물의 점검 결과에 대한 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 1대이상)를 사용할 수 있도록 유지관리



□ 회계관리 분야

**감사
22-17**

잡수입 사용 관련[1]

▶ 감사 내용

- 관리 등으로 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정함
- 관리주체와 입주자대표회의는 규약에서 정한 용도와 금액, 사용절차를 준수하여야 함
- 잡수입 사용 항목·금액·절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 해당 공동주택 관리규약 제59조제4항

▶ 지적 사항

- 규약에 근거없이 명절 선물비 등 집행

전표일자	전표번호	적요	금액(원)
'22.01.25	2	설 명절 입자주대표회의 및 선거관리위원회 상품권 구입	1,200,000
'21.09.14	1	추석 명절 입자주대표 및 선거관리위원 상품권 구입	1,200,000
'21.02.10	2	설명절 선물 (입대의17명, 선관위 7명)	1,200,000
'20.09.25	2	추석 명절 선물 (입대의17명, 선관위 7명)	1,200,000
'20.01.20	13	설 귀향비 상품권 지급 (입대의16명+선관위5명)*5만원	1,050,000
'19.09.10	6	추석 동대표, 선관위원 상품권(22*5만원) 구입	1,100,000
'19.01.25	4	19년 예산안 및 11차 정기회의 의결사항-입대의(16명),선관위(7명) 명절선물지급	1,150,000
'18.12.27	5	종무식비용	300,000
'18.09.10	13	입주자대표회의(16명), 선관위(6명)상품권지급	1,100,000
'18.01.25	1	정기회의 의결사항 - (입대의17명, 선관위6명)5만원 상품권지급	1,150,000
합계			10,605,000

▶ 개선 방안

- 관리규약으로 정한 잡수입 우선 사용항목 준수



감사 22-18

잡수입 사용 관련[2]

▶ 감사 내용

- 예비비는 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급한 상황에 한하여 사용
- 잡수입의 사용 항목은 관리규약으로 정하고 있으며 지출 후 남은 잔액은 관리비 차감 또는 예비비로 적립하여야 함
- 예비비 및 잡수입 사용의 적정성 여부 등

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 해당 공동주택 관리규약 제59조제4항

▶ 지적 사항

- 해당 공동주택 관리규약에서 정하고 있는 예비비 및 잡수입 사용 항목에 정함이 없이 식대, 회식비 등으로 사용

[예비비 집행 내역]

전표일자	적요	차변
19.09.07	태풍 피해복구 작업 식대비 경비석식	28,000
19.09.07	태풍 피해복구 작업 식대비 직원중식)	27,000
19.09.07	태풍 피해복구 작업 간식비 직원	15,000
19.09.08	태풍 피해복구 작업 음료수 및 식대	26,000
19.09.09	태풍 피해복구 작업 직원 중식 식대비	42,500
19.09.09	태풍 피해복구 작업 식대비 경비	28,000
19.09.09	태풍 피해복구 작업 직원 식대비	15,000
19.09.09	태풍 피해복구 작업 식대 - 경비	28,000
19.09.09	태풍 피해복구 작업 식대 - 직원	21,000
19.09.24	태풍 피해복구 작업 - 뿌리제거작업 식대	48,500
19.09.24	태풍 피해복구 작업 - 뿌리제거작업 간식비(8,000
19.09.26	태풍으로 인한 옥상 방수공사 식대	42,000
19.09.27	태풍으로 인한 옥상 방수공사 식대	27,000
19.09.30	아스팔트지붕보수용싱글로프 작업 간식비	2,800



19.10.10	태풍으로 인한 옥상 방수공사 식대	42,000
19.10.14	11동 아스팔트지붕 보수용 싱글로프 작업 식대	42,000
20.01.21	1107동 고층부 온수배관 누수 인한 식사대-기안19-158 회식비사용	150,000
20.01.21	1107동 고층부 온수배관 누수 인한 식사대-기안19-158 회식비사용	150,000
20.08.26	태풍관련 간식비 - 제8호 바비	9,870
합계		752,670

[잡수입 집행 내역]

전표일자	적요	금액
19.06.10	단지내 예초작업 후 직원 회식비 지출 건	238,000
19.12.09	크리스마스 트리 작업 식대	37,500
19.12.11	크리스마스 트리 작업 식대	37,500
19.12.31	종무식 점심직원 식대	41,500
20.07.01	단지내 예초작업 및 전지작업 후 직원 회식대	256,000
20.09.15	단지내 기계물청소 미화식대지급	90,000
20.12.31	종무식 점심직원 식대	38,000
합계		738,500

▶ 개선 방안

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호 규정에 의거 관리 등으로 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 향하는 사항이므로
- 예비비 및 잡수입의 사용은 관리규약으로 정한 용도와 절차에 따라 집행하여야 함

**감사
22-19****소송비용 지출 관련****▶ 감사 내용**

- 공동주택 관리업무와 관련하여 소송이 제기되거나 제기할 경우, 그 사유에 따라 당해 회계연도 입주자 또는 입주자와 사용자가 적립에 기여한 잡수입에서 소송대상자, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전에 공지한 후 입주자 또는 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에 한하여 소송 비용으로 지출할 수 있음
- 잡수입 사용 항목·금액·절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 해당 공동주택 관리규약 제59조제1항, 제4항

▶ 지적 사항

- 관리주체의 손해배상청구 소송에 대응하기 위하여 입주자등에 대한 동의 절차 진행 결과 총 1,600세대 중 770세대가 찬성(약 48%)하여 잡수입을 소송비용으로 사용할 수 없음에도 집행
- 장기수선공사와 관련한 소송의 경우 동의 대상자가 입주자임에도 입주자등을 대상으로 동의절차 진행
- 해당 아파트 입주자대표회의와 그로부터 주민투표 업무를 위임받은 선거관리위원회는 투표기간을 '22.5.1. ~ 5.15. (단, 입주자등 과반수 동의를 받을 때까지 기간 연장)로 공고하여 사실상 투표 마감 시한을 정하지 않고 투표 진행

▶ 개선 방안

- 잡수입 기여대상자의 과반수 동의를 얻지 못하는 경우 잡수입을 소송 비용으로 지출할 수 없음
- 장기수선공사 관련 소송비용은 잡수입 중 입주자기여분으로 집행하는 사항이므로 동의 대상자는 입주자임
- 동의 기간 중 입주자 과반수 동의를 얻지 못하는 경우 잡수입을 소송 비용으로 사용할 수 없음 사항임

tip ☞ 사전에 입주자에게 공고한 동의 기간을 준수하여야 하며, 기간을 임의로 연장하는 것은 타당하지 않음



감사 22-20

장기수선충당금 부과 관련

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정함
- 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정함
- 장기수선충당금 부과 절차의 적정성

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제30조제4항
- 공동주택관리법 시행령 제31조제1항 및 제3항
- 해당 공동주택 관리규약 제65조제1항

▶ 지적 사항

- 관리규약에 장기수선충당금 요율을 명시하지 않고, 장기수선충당금 적립 금액은 물가상승률을 고려하여 입주자대표회의 의결로 정할 수 있다고 규정
- 해당 공동주택 입주자대표회의는 장기수선충당금 부과금액을 관리규약에 따른 비율에 의하지 아니하고 입주자대표회의 의결로 인상
- 계산식에 의하면 장기수선충당금 부과액은 104원/㎡ 이나 입주자대표회의 의결을 통하여 200원/㎡을 부과
- 해당 공동주택 관리규약 제65조에서 장기수선충당금의 요율을 정하고 있으나 요율과 다르게 부과

▶ 개선 방안

- 장기수선충당금 부과액은 관리규약으로 정한 요율 및 장기수선계획에서 정한 수선예정금액을 적용하여 산출하는 것으로 입주자대표회의 의결로 결정하는 사항이 아님
- 장기수선충당금 부과액을 인상하고 하는 경우에는 관리규약 개정절차를 거쳐 요율을 변경하여 부과



감사 22-21

결산(이익잉여금) 처분 관련[1]

▶ 감사 내용

- 관리 등으로 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정함
- 당해 회계연도 잡수입 중 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고 입주자등 공동기여분은 관리비로 차감함
- 잡수입 처분 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호
- 해당 공동주택 관리규약 제59조제2항

▶ 지적 사항

- 장기수선충당금 과다·중복 적립
- 2020년 이익잉여금 처분 시 장기수선충당금으로 38,401,256원을 적립 하였으나 적립해야 하는 입주자 기여수익은 21,048,500원으로 16,234,056원 과다 적립
- 회기 중 장기수선충당금예치금의 이자수익을 장기수선충당금으로 예치 하였으므로 16,234,056원이 중복 적립
- 규약으로 정한바 없이 특별사업적립금, 조경관리적립금, 보도블럭수선적립금 등으로 결산처분하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용

전표일자 (보조부 원장)	적요	적립 현황	사용 현황
20.1.17	19년 이익잉여금 처분	60,641,000원 적립	
20.4.27.	화단조성		2,100,000원
	000동 옆 화단조성		3,100,000원
20.5.8	0000동 옆 화단조성		2,585,000원
21.2.23	20년 이익잉여금 처분	72,396,959원 적립	
21.3.10	횡주관 준설작업		3,245,000원
	중앙대로 보도블럭		3,080,000원



21.3.26	중앙대로 보도블럭 추가		2,915,000원
21.5.27	횡주관 세정 및 외부맨홀 준설		9,130,000원
21.8.10	수목 전지,전정		8,233,500원
	1층 현관 로비폰		5,500,000원
21.9.10	공동로비폰 설치		1,430,000원
21.9.27	공동현관 로비폰 입출전용 신형카드 구매		2,970,000원
22.1.27	수목 전정,전지		19,211,500원
22.02.04	21년 이익잉여금 처분	111,123,120원 적립	

▶ 개선 방안

- 관리규약에 특별사업적립금에 대한 적립방법, 사용범위, 금액 등에 대한 정함 없이 입주자대표회의 의결만으로 사용할 수 있도록 정하는 것은 타당하지 않음
- 관리규약으로 정한 잡수입 처리 절차 준수

tip ☞ 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호 규정에 의거 관리 등으로 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 항하는 사항이므로, 관리규약 개정을 통하여 관련 내용을 규약으로 정하여 집행 가능



감사 22-22

결산(이익잉여금) 처분 관련[2]

▶ 감사 내용

- 입주자가 적립에 기여한 수입은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하며,
- 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수입은 공동체 활성화 단체 지원 비용 등 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액을 공동주택 회계처리 기준 제41조의 입주자대표회의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 공용관리비에서 차감
- 결산 처분 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택 회계처리기준 제41조 및 제48조
- 해당 공동주택 관리규약 제59조제2항 및 제4항

▶ 지적 사항

- 해당 공동주택 관리규약 제59조에 의하면 커뮤니티시설 운영으로 발생한 수익은 입주자와 사용자의 공동기여분으로, 임대수익과 승강기모니터에서 발생한 수익은 입주자기여분으로 규정하고 있음
- 따라서 우선 사용한 금액을 제외한 나머지 금액 중 공동기여분은 전액 관리비차감적립금으로, 입주자기여분은 전액 장기수선충당금으로 적립하여야 함
- 입주자대표회의는 관리비차감적립금으로 처분되었어야 할 금액 중 일부를 장기수선충당금으로 처분하여 본 규정을 위반함

과 목	제12기	
I. 미처분 이익잉여금		20,020,960
1. 전기이월미처분이익잉여금	-	
2. 당기순이익	20,020,960	
II. 이익잉여금 이입액		81,398,634
1. 예비비적립금	1,398,634	
2. 커뮤니티시설적립금	80,000,000	



III. 이익잉여금 처분액		101,419,594
1. 예비비적립금	1,000,000	
2. 커뮤니티시설적립금	30,000,000	
3. 관리비차감적립금	-	
4. 장기수선충당금	70,419,594	
IV. 미처분이익잉여금		-

- 이익잉여금 이입액(W81,398,634원)은 공동기여분이므로 장기수선충당금으로 적립할 수 없음에도, 해당 금액 중 일부를 장기수선충당금(W70,419,594원)으로 적립하고, 관리비에서 차감하지 않음

▶ 개선 방안

- 공동주택 회계처리기준에 적법하게 결산처리
- 관리규약으로 정한 규정에 따라 우선 사용후 남은 공동기여분은 관리비 차감적립금으로 적립하여야 함



감사 22-23

입주자대표회의 운영비 관련[1]

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용할 수 없음
- 입주자대표회의 운영비 사용 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제90조제3항
- 해당 공동주택 관리규약 제32조

▶ 지적 사항

- 매월 00만원의 지역연합회비를 입주자대표회의 운영비로 지출
- 000 개통 추진위원회 식대를 입주자대표회의 운영비로 지출
(2021년 - ₩716,900원, 2022년 - ₩1,789,800원)
- 추진위원회 위원 개인카드로 지출하고, 관리주체는 이를 입주자대표회의 운영비의 과목으로 처리 후 위원 개인명의 계좌로 입금

[입주자대표회의 운영비중 000 개통 추진위원회 식대 지출 내역]

일 자	금 액(원)	일 자	금 액(원)
21. 1. 29	118,100	22. 1. 28	203,400
21. 4. 30	26,000	22. 2. 28	123,400
21. 5. 31	150,000	22. 3. 20	201,000
21. 6. 30	60,000	22. 4. 30	631,000
21. 7. 31	41,000	22. 5. 10	631,000
21. 9. 30	133,800		
21. 10. 29	100,000		
21. 11. 30	88,000		
합계	716,900		1,789,800



▶ 개선 방안

- 공동주택관리법령에 따른 의무가입 사항이 아닌 입주자대표회의 연합회 회비를 입주자대표회의 운영비로 지출할 수 없음
- 입주자대표회의 운영과 무관한 000 개통 추진위원회의 식대를 입주자대표회의 운영비로 지급할 수 없음
- 입주자대표회의 운영비는 관리규약에서 정한 항목에 따라 반드시 업무 수행에 필요한 비용으로 집행하여야 함



감사 22-24

입주자대표회의 운영비 관련[2]

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의 회의 운영비는 회의 후 식사비로 사용할 수 있으며 1인 0만원을 초과할 수 없음
- 입주자대표회의 운영비 사용 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호
- 해당 공동주택 관리규약 제32조제5항제2호

▶ 지적 사항

- 해당 공동주택 관리규약에는 회의 후 식사비로 1인 1만원을 초과할 수 없는 것으로 규정하고 있음에도 정기회의 식대를 1인당 15,000원 지출
- 새로 선출된 총무이사 및 기술이사에 수당 지급시 일할계산 하지 않고 전액 지급
- 비대면회의 후 식사를 하지 않았음에도 동별 대표자에게 출석수당 외 식사비용 1만을 추가 지급
- 코로나19 감염병 확산방지를 위하여 비대면회의를 실시한 후 모여서 식사

년	월.일	지출 내역	사용 금액	비고
2022	3.18	페인트시안 미팅 후 식사	21,500	근거없음
	3.7	감리 미팅 후 식사	24,000	근거없음
	2.28	노인회, 부녀회, 선관위 간담회식대	55,000	근거없음
	2.25	동대표 식대	27,000	용처 불분명
	2.11	동대표 식대	34,000	용처 불분명
	2.6	동대표 식대	97,000	용처 불분명
	1.26	서면회의 후 식대	80,500	부적정
2021	12.31	종무식 후 식대	329,000	근거없음
		임원회의 참석수당	40,000	근거없음
		종무식 떡, 음료 구입	272,500	근거없음
	12.30	종무식 과일 구입	12,800	근거없음



12.29	서면회의 후 식대	127,000	부적정
12.28	간담회 식대	32,000	근거없음
12.23	과일 구입	270,900	용처 불분명
12.21	바구니 및 다과 구입	59,760	용처 불분명
12.17	서면회의 후 식대	90,000	부적정
12.15	떡 구입	240,000	용처 불분명
12.23	서면회의 후 식대	96,000	부적정
12.20	재도장 공사 계약 시 식대	62,000	근거없음
	재도장 공사 계약 시 참석수당	60,000	근거없음
	관리업체 선정 시 참석 수당	80,000	근거없음
12.8	경비업체 선정 시 식대	54,000	근거없음
12.6	간담회 식대	100,000	용처 불분명
12.5	간담회 식대	46,000	용처 불분명
11.30	재도장 공사업체 선정 참석시 식대	71,000	근거없음
	재도장 공사업체 선정 참석 수당	80,000	근거없음
11.22	서면회의 후 식대	160,500	부적정
11.17	00동 배관파열 참석 시 식대	56,000	근거없음
	경비업체 개찰 참석 수당	70,000	근거없음
11.16	경비업체 개찰 때 식대	107,000	근거없음
11.11	소독용역업체 개찰 때 식대	43,000	근거없음
	소독용역 적격심사 참석수당	40,000	근거없음
11.9	감리업체 보고 참석 후 식대	115,000	근거없음
11.5	과일구입	300,000	용처 불분명
11.3	엘리베이터 설명회 참석 수당	50,000	근거없음
11.1	서면회의 후 식대	54,500	부적정
10.27	서면회의 후 식대	160,500	부적정
10.26	서면회의 후 식대	45,000	부적정
10.20	감량기 기념식 식대	190,000	근거없음
10.18	놀이터 적격심사 참석수당	20,000	근거없음
	서면회의 시 참석수당	90,000	근거없음
	서면회의 후 식대	70,400	부적정
10.7	감리업체 적격심사시 식대	56,000	근거없음
10.6	지출 결재 참석시 식대	24,000	근거없음
9.3	적격심사시 식대 및 참석 수당	124,000	근거없음



	8.19	감리업체 현장설명회 후 식대	48,000	근거없음
	6.9	장어	72,000	용처 불분명
	6.1	중식	37,000	용처 불분명
	5.2	식대	31,000	근거 없음
	4.23	식대	18,000	근거없음
	4.21	임원회의 간식	53,500	근거없음
	4.20	식대	18,000	근거없음
		00철물	17,000	용처 불분명
	4.18	식대	54,000	근거없음
		음료	8,910	근거없음
2020	4.9	대표회장 미지급 4건	360,700	용처 불분명
	8.10	연합회비	40,000	근거없음
	7.10	연합회비	40,000	근거없음
	6.11	연합회비	40,000	근거없음
	6.2	공청회 후 식대	141,000	용처 불분명
	5.31	공청회 후 식대	90,000	용처 불분명
	5.11	연합회비	40,000	근거없음
	4.16	홍00 당선축하 화분	50,000	근거없음
	4.10	연합회비	40,000	근거없음
	3.10	연합회비	40,000	근거없음
	2.25	김00감사 모친상 조화	100,000	근거없음
	1.10	연합회비	40,000	근거없음
2019	12.10	연합회비	40,000	근거없음
	11.10	연합회비	40,000	근거없음
	10.25	회장님 개소식 화분	65,000	근거없음
		00 아파트 행사 찬조	100,000	근거없음
	10.13	00아파트 테니스장 행사 찬조	100,000	근거없음
	10.10	연합회비	40,000	근거없음
	9.12	연합회비	40,000	근거없음
	8.12	연합회비	40,000	근거없음
	7.10	연합회비	40,000	근거없음
	6.10	연합회비	40,000	근거없음
	5.29	00아파트 바자회 촌지	100,000	근거없음
	5.10	연합회비	40,000	근거없음



	4.27	둘레길 행사 후 식대	374,000	근거없음
	4.12	00아파트 바자회 찬조	100,000	근거없음
	4.10	연합회비	40,000	근거없음
	3.28	사랑더하기 공연	100,000	근거없음
	3/10	연합회비	40,000	근거없음
	2/10	연합회비	40,000	근거없음
	2.1	00대표 부친 조의금	100,000	근거없음
		총무이사 병원 위로금	100,000	근거없음
	1.10	연합회비	40,000	근거없음
합계			7,235,970	

▶ 개선 방안

- 회의 후 식사비는 식사를 하는 경우에만 지출하는 비용으로 식사를 하지 않고 식사비를 지급할 수 없음
- 감염병 예방을 위하여 비대면회의를 개최하고 회의 후 만나서 식사하는 것은 비대면회의 취지와 부합하지 않음
- 동별 대표자 등에게 지급하는 조의금, 찬조금, 축하 화분 등은 입주자 대표회의 운영비 지출 불가
- 공청회, 간담회, 업체선정 시 식대 및 참석수당 등 지출이 필요한 경우 관리규약 개정절차를 거쳐 관련 내용을 규약에 명시 후 집행



**감사
22-25**

장기수선계획 조정 비용 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 함
- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용할 수 없음
- 장기수선계획 조정 외주 용역비 처리의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항, 제90조제3항

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의에서 장기수선계획서 조정 외주 용역비(₩1,980,000원 부가세 별도)를 지급하기로 의결하고, 일반관리비(전문가자문비)로 부과(₩55,000원/36개월)

▶ 개선 방안

- 장기수선계획서의 검토·조정 의무는 입주자대표회의 및 관리주체에 있으므로 장기수선계획 조정 용역비를 관리비로 부과할 수 없음
- 다만 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리하고자 하는 경우에는
- 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능



감사 22-26

자산관리 관련

▶ 감사 내용

- 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산과 유형자산을 실사하여야 함
- 자산관리담당자는 매월 마감시점의 장부상 재고자산 잔액과 재고자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 하고, 매년 마감시점의 장부상 유형자산과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 함
- 자산관리의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택 회계처리기준 제30조, 제39조, 제40조

▶ 지적 사항

- 관리주체는 저장품에 대한 입·출고 및 잔고 등을 기록하고, 연말에 재고등을 확인하여 재고자산 금액을 산정하고 관리하여야 함에도 이를 부실하게 관리함
- 관리주체는 '21년 12월말 현재 차량카드 등 총 17가지 종류를 저장품으로 관리하면서 저장품 입출고대장은 룸도어락, 양변기볼탭 등 총 6가지만 별도로 작성하고, 나머지 11가지는 별도의 입출고대장을 관리하지 않고 총괄표만 작성함
- 욕실 트렌보수의 입출고대장상 재고는 24개인데, 총괄표상의 재고는 34개로 불일치
- '21년 12월말 집기비품과 공기구비품의 취득가액은 각각 135,270,715원과 22,497,076원임에도 제출한 '21년 12월말 집기비품관리대장상의 금액은 145,111,615원으로 잘못 계상되어 있음
- 망실된 유형자산을 재고자산에서 정리하지 않음

▶ 개선 방안

- 관리사무소장은 저장품 세부항목별 입출고 대장을 정확하게 작성하고, 매월 말 저장품 관리대장과 장부상 금액이 일치하도록 관리하여야 함
- 유형자산 관리대장을 정확하게 작성하고 매 회계연도 말에는 재고자산의 실재 재고를 파악하여 유형자산 관리를 철저히 하여야 함



감사 22-27

적격증빙 관련

▶ 감사 내용

- 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용카드 매출 전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 함
- 다만 거래금액이 3만원이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있음
- 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 함
- 적격증빙 수취·보관 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택 회계처리기준 제17조제7호, 제25조

▶ 지적 사항

- 관리사무소에서 사용할 모니터를 인터넷으로 구입하면서 직원명의 개인 카드로 결제하여 취득 한 후 직원 개인 통장으로 대금 지급
- 관리주체에서 거래를 하는 경우 3만원이하 금액으로 적격증빙 수취가 곤란한 경우 이외에는 적격증빙을 수취하고 대금지급은 물품공급자 명의의 금융기관계좌로 지급하여야 함에도, 직원 개인명의 통장으로 대금 지급

일자	사용내역	금액	적격증빙
19.10.11	기계물청소 미화식대지급	10만원	2.5만원 영수증 4건으로 처리
20.01.21.	000 동 고층부 온수배관 누수로 인한 식사대	30만원	3만원 영수증 6건, 2.5만원 2건으로 처리

▶ 개선 방안

- 인터넷을 통하여 물품구매 시 공급자에게 직접 계좌이체 하거나, 체크카드를 사용하는 등 적격증빙을 적법하게 갖추어야 함

**감사
22-28****예산안 관련****▶ 감사 내용**

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경 승인을 받아야 함
- 예산집행 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제26조제1항

▶ 지적 사항

- '21년도 세출서에 의하면 아래와 같이 예산을 초과 집행한 사실이 있으나, 변경예산을 수립하여 승인받지 않고 집행

항 목	예 산	집 행	비 고
제사무비	18,000,000원	22,348,366원	4,348,366원 초과
승강기 유지비	329,640,000원	336,600,000원	6,960,000원 초과

- 관리주체는 '21년 예산안을 '20.11.까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함에도 '21.1.에 제출·승인 받음

▶ 개선 방안

- 입주자대표회의는 예산안에 따라 관리비를 집행하고 예산 대비 초과 지출이 발생하지 않도록 관리하여야 함
- 부득이 초과지출이 예상되는 경우 관리주체는 추경예산을 편성하여 입주자 대표회의에 변경승인을 받아 관리비를 집행하여야 함



**감사
22-29**

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 입주자등에게 공시하여야 함
- 세입·세출 결산서 작성·보고·분석·공시 여부

▶ **관련 규정**

- 공동주택 회계처리 기준 제56조

▶ **지적 사항**

- 감사기간 중 세입·세출 결산서 미작성·미보고·미분석·미공시

▶ **개선 방안**

- 관리주체는 분기별로 세출 결산서 작성·보고하여야 하며, 입주자대표회의는 이를 분석하고 그 결과를 입주자등에게 공시하여야 함



□ 공사·용역 등 사업자 선정 분야

**감사
22-30**

임주자대표회의 의결없이 사업자 선정

▶ 감사 내용

- 주택관리업자 등 사업자를 선정하는 경우에는 경쟁입찰을 하여야 함
- 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 임주자대표회의 의결을 거쳐야 함
- 입찰공고 내용 중요사항에 대한 임주자대표회의 의결 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제1항, 제4항

▶ 지적 사항

- 입찰 공고하기로 의결하였을 뿐, 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 사항 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 임주자대표회의 의결 없이 입찰 진행
- 임주자대표회의 의결 없이 입찰 취소

▶ 개선 방안

- 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 임주자대표회의의 의결을 거쳐야 함

tip ☞ 임주자대표회의 시 회의 자료에 입찰공고(안) 등을 첨부하여 입찰 진행여부를 결정하는 경우, 회의자료에 첨부된 입찰공고(안)대로 의결한다는 내용을 회의록에 반드시 명시



**감사
22-31**

적격심사제 운영 관련[1]

▶ **감사 내용**

- 적격심사제로 사업자를 선정하는 경우 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점처리
- 적격심사 평가 적정성 여부

▶ **관련 규정**

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조
- 해당 공동주택 관리규약 별지 제11호, 제11-1호, 제11-2호

▶ **지적 사항**

- 입찰공고에 기술자·장비에 대한 만점 기준 미제시
- 기준을 제시하지 않고 많이 보유한 순서로 평가
- 입찰공고에 언급없이 입찰에 참여한 모든 업체를 만점 처리

▶ **개선 방안**

- 적격심사제로 사업자를 선정하는 경우 기술자 및 장비에 대한 만점기준을 입찰공고 시 제시하여야 함
- 관계 법령에 따라 사업자등록을하고 입찰에 참여하는 모든 업체를 만점으로 처리하고자 하는 경우에는 입찰공고 시 관련 내용 명시

**감사
22-32****적격심사제 운영 관련[2]****▶ 감사 내용**

- 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 위원이 평가주체임
- 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정
- 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하여야 함
- 적격심사 평가 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제13조

▶ 지적 사항

- 감사기간 중 적격심사제 운영시 관리주체가 평가위원을 선정한 근거 없음
- '22년 승강기유지관리업체 선정 적격심사 시 관리주체 제외
- '19년 정·후문 아스콘 포장업체 선정 시 관리주체를 제외한 평가위원 6명이 사업제안서 및 입찰가격 평가를 하지 않음
- '19년 시설물광고업체 선정 등 3건은 적격심사평가 회의록을 입주자 대표회의 회의록으로 대체

공사명 및 용역명	심사일	지적 사항
시설물광고업체	'19.2.15.	평가위원 선정 근거 없음(6명) 개별평가서만 있고 종합평가서 없음 회의록 대표회의록으로 대체
정·후문 아스팔트 포장공사	'19.8.09.	평가위원 선정 근거 없음(6명) 개별평가위원 평가표 서명 누락 평가위원 6명 사업제안 및 입찰가격 평가 누락 회의록 대표회의록으로 대체
경비용역	'20.11.24.	평가위원 선정 근거 없음(6명)



옥상방수	'21.3.11.	평가위원 선정 근거 없음(6명)
횡주관 세정업체	'21.4.27.	평가위원 선정 근거 없음(6명)
CCTV 모니터링 장치 설치	'21.7.06.	평가위원 선정 근거 없음(6명) 종합평가표 없음 회의록 대표회의록으로 대체
승강기 유지관리	'22.1.24.	평가위원 선정 근거 없음(6명) 평가위원에 관리주체 제외

▶ 개선 방안

- 적격심사제로 사업자를 선정할 경우에는 평가위원 중 5인(관리주체가 계약자인 경우 관리주체는 반드시 참여, 기타 평가위원은 선정근거 마련)이상이 평가에 참여하여 개별적으로 평가
- 평가항목 중 사업제안서(사업계획의 적합성(5점), 협력업체와의 상생 지수(5점) 등은 효율에 적합하게 평가
- 적격심사 회의록을 작성하고 보관하여 입주자등의 요청이 있을 경우 그 내역을 공개하여야 함

tip 세부배점 효율에 따른 배점 예

사업계획의 적합성 항목, 입찰 참여 업체수가 7개 업체의 경우

배점	규약	반올림의 경우	올림의 경우	버림의 경우
우수 10%	0.7	1	1	0
양호 20%	1.4	1	2	1
보통 40%	2.8	3	3	2
미흡 20%	1.4	1	2	1
부족 10%	0.7	1	1	0
업체 수 합계	7	7	9	4

- 적격심사 평가 전(前) 적격심사 평가 회의시 반올림, 올림, 버림 여부 등을 의결하고 회의록에 적시
- 올림 또는 버림의 경우 과부족 업체 분배를 의결하여 회의록에 적시
(예; 올림의 경우 - 양호와 미흡 업체를 1개 업체로 한다 등..
버림의 경우 - 우수는 1개 업체로 하고 부족은 2개 업체로 한다 등..)



감사 22-33

어린이놀이터 환경 개선 공사 관련

▶ 감사 내용

- 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립
- 제한경쟁입찰 시 계약의 목적을 넘어서는 과도한 제한을 할 수 없음
- 입찰 공고 내용 부적정 및 관련 자료 미보관
- 사업자 선정 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조제1항, 제4조제2항 및 [별표 1], 제24조
- 해당 공동주택 관리규약 제90조제1항제15호

▶ 지적 사항

- 제한경쟁입찰에 참여한 3개 업체 중 1개 업체가 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 위반하여 입찰서를 제출하여 유효한 입찰이 아님에도 사업자 선정
- 탄성바닥제 직접 생산, 단체 표준 및 KS 인증 등록업체로 입찰참가 제한
- 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰관련 유의사항을 공고문에 공개하지 않고 현장설명회에서 제시
- 입찰관련 자료(현장 설명회 자료 등) 미보관

▶ 개선 방안

- 사업자 선정지침에서 정하고 있는 입찰공고 내용을 개별 공동주택에서 임의로 누락 및 변경하거나 추가할 수 없음
- 자본금, 기술능력, 실적으로 입찰 참가 제한
- 입찰 관련 서류는 5년 이상 보관



감사 22-34

수의계약 관련[1]

▶ 감사 내용

- 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 하나 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 2]에 해당하는 경우 수의계약 가능
- 수의계약을 하는 경우에는 사전에 상대방, 계약 조건 등 계약의 중요 사항에 대하여 입주자대표회의 의결을 받아야 함
- 수의계약 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제3항 및 제5항

▶ 지적 사항

- 경비·미회원 휴게실에 에어컨 구입(₩10,320,000원 설치비 포함)시 공산품으로 수의계약
- 수목 구입시 공산품으로 수의계약
- 입주자대표회의 의결없이 수의계약 (회의록에 관련 내용 없음)
- 구성원수 미달로 의결이 불가함에도 수의계약

계약일	의결일	공사명(사업자 선정주체)	비고
19.6.28	19.6.13	곤도라 보수 및 보완공사 (입대의)	- 수의계약만 의결 - 계약상대방, 금액 등 중요 사항에 대한 의결 없음
20.1.31	-	소방시설 종합정밀점검업체 선정(관리주체)	- 2회 유찰 후 수의계약 - 의결 근거 없음
20.3.26	-	주민공동시설 출입통제 시스템 설치(관리주체)	- 회의에서 협의하는 것으로 의결하였을 뿐 수의계약하 기로 의결한 바 없음
20.4.10	-	비상문 자동개폐기 설치 (관리주체)	- 의결 근거 없음
20.4.13	-	압입개방형 냉각탑 구동부 교체 공사(관리주체)	- 의결 근거 없음



20.4.24	20.4.9	1동 난방환수배관 교체 공사 (입대의)	- 계약에 관한 중요사항을 입대의에서 의결하지 않고 기술이사가 단독 진행하도록 의결
20.6.1	-	수목소독 용역업체 (관리주체)	- 차기회의에서 논의하기로 의 결. 재계약 의결 없음
20.10.20	20.10.15	출장세차 재계약 (관리주체)	- 의결 정족수 미달
-	20.10.15	소나무 진단 처방 및 전정업체 선정(관리주체)	- 의결 정족수 미달 - 계약서 부존재
20.11.17	20.11.12	갑종 방화문 설치 업체 선정 (관리주체)	- 의결 정족수 미달

▶ 개선 방안

- 에어컨 설치 시 업체의 전문인력이 필요한 경우 수의계약 대상이 아니므로 입찰을 통하여 사업자 선정
- 수목은 공산품에 해당하지 않으므로 수의계약 불가
- 수의계약 시 수의계약 한다는 사항 외에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 반드시 입주자대표회의 의결을 거쳐 계약하여야 함



**감사
22-35**

수의계약 관련[2]

▶ 감사 내용

- 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감 공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우 수의계약 가능
- 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없음
- 수의계약 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제3항 및 [별표 2] 제5호 및 제6호

▶ 지적 사항

- 수의계약(계약금액 175만원) 후 추가공사(164만원) 건에 대하여 총 계약 금액 399만원으로 수의계약
- 집수정 배수펌프 내 슬러지 청소업체와 수의계약
(의결 21.4.22., 계약 21.4.27., 계약금액 175만원)
- 집수정 추가 준설 사유로 해당 업체와 증액(164만원)하여 계약 변경 의결 (의결 21.5.31., 계약 21.6.14., 계약금액 339만원)
- 2인 이상의 견적서를 받지않고 수의계약

▶ 개선 방안

- 추가공사 금액이 본 공사 금액의 10%를 초과하여 수의계약 불가
- 총 공사비용이 300만원을 초과하여 수의계약 불가
- 수의계약을 위하여 시기/물량을 나누어 계약할 수 없음
- 지침의 수의계약 조건을 준수할 것

**감사
22-36****수의계약 관련[3]****▶ 감사 내용**

- 계약기간이 만료되는 기존사업자와 재계약 하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하여 평가점수가 80점 이상을 받은 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자 등의 이의 신청을 접수하며 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 재계약 할 수 있음
- 기존사업자 수의계약 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제3항 및 [별표 2] 제9호

▶ 지적 사항

- '19년(승강기유지관리, 소독용역, 청소용역, 경비용역) 및 '20년(소방안전관리) 재계약 시 사업수행실적 평가 여부, 홈페이지 및 게시판에 공지한 사실을 확인 할 수 없음
- 저수조청소('20.3.20.)와 세대소독 재계약 수행평가('20.11.03.)는 평가기간 미준수
- 계약기간 만료 후 재계약 추진/계약

용역명	계약기간	수행평가일 대표의결일	홈피등록 게시판등록	비고
승강기 유지관리	20.01.01~ 20.12.31	부존재 19.11.08	미등록 미등록	
소독용역	19.12.01~ 20.11.30	부존재 19.10.08	미등록 미등록	
청소용역	20.01.01~ 20.12.31	부존재 19.11.08	미등록 미등록	
경비용역	20.01.01~ 20.12.31	부존재 19.11.08	미등록 미등록	
저수조청소	20.04.01~ 21.03.31	20.03.20 20.03.20	미등록 미등록	기간 초과



소방안전 관리	20.06.01~ 21.05.31	20.03.20 20.03.20	미등록 미등록	
세대소독	20.12.01~ 21.11.30	20.11.03 20.11.04	21.10.29 21.10.07	기간 초과
중앙정수 시스템 관리	20.12.31. 만료	21.3.24. 재계약 의결		계약만료 후 수의계약

▶ 개선 방안

- 기존사업자와 재계약하고자 하는 경우 계약만료일 45일 전에 관리규약에서 정하는 절차에 따라 사업수행실적을 평가하여야 함
- 계약기간이 만료된 사업자는 기존 사업자로 볼 수 없어 동 규정에 따른 수의계약 대상이 아님
- 자격유지 확인을 위한 서류(면허 등록 등 자격유지, 영업정지, 국세 및 지방세완납여부, 사업실적, 기술능력, 자본금, 행정처분 등 기존 입찰시 입찰참가 자격 제한)를 확인하여야 함

tip ☞ 공동주택관리법 개정('22.6.10)으로 주택관리업자와 수의계약하고자 하는 경우에는 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 전체 입주자들의 과반수 동의를 얻어야 함

- 공동주택관리법 제7조제1항제1의2호('22.12.11. 시행)

**감사
22-37****수의계약 관련[4]****▶ 감사 내용**

- 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 하나 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약 할 수 있음
- 수의계약 절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제3항 및 [별표 2]

▶ 지적 사항

- 지침 [별표 2]의 수의계약 대상이 아님에도 수의계약

계약일	공사/용역 명	비고
19.1.24.	승강기내 전용 전자게시판 설치	- '19.1.24. ~ '24.1.23. - ₩27,734,400(부가세 포함)
20.5.12.	시설물광고 설치 계약	- '20.6.1. ~ '22.5.31. - ₩4,100,000(부가세 별도)

- 입주자대표회의는 건물색채 및 사인등 설계디자인 사업자 선정을 위한 경쟁입찰이 2회 이상 유찰되지 아니하였음에도 수의계약으로 낙찰자를 선정함

▶ 개선 방안

- 수의계약으로 사업자를 선정하는 경우 선정지침 절차 준수

tip ☞ 2회 유찰 시 반드시 수의계약을 하여야 하는 사항 아님

☞ 이 경우 재입찰 또는 수의계약 여부에 대하여 입주자대표회의 의결 필수

☞ 재입찰로 낙찰된 사업자가 계약체결 기간 내 계약을 포기하여 입찰이 무효로 된 경우라도 2회 유찰에 해당하여 재공고하거나 수의계약의 방법으로 사업자를 선정할 수 있음



감사 22-38

사업자 선정결과 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, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제11조

▶ 지적 사항

- 선정결과 미공개 또는 기간을 도과하여 지연 공개
- 관리사무소 게시판에만 공개하고 공동주택관리정보시스템에는 미공개
- 기존업체와 전년도 수준으로 재계약한다는 내용만 공개
- 관리사무소 게시판에 공개한 근거 없음
- 분기별·반기별로 일괄적으로 공개

공사/용역 명	선정일	공고일		비고 (k-apt 지연공개)
		k-apt	동별 게시판	
경비용역업체 재계약	21.11.29	21.12.20.	미공개	약 21일
알뜰시장 업체 재계약	21.10.18	21.11.8	미공개	약 21일
소방시설 추가 공사	21.6.21	21.8.3	미공개	약 40일
시설물게시판 광고	21.2.1	21.3.15	미공개	약 40일
CCTV교체 감리업체	21.1.18	21.2.16	미공개	약 26일
물탱크 보수	20.8.24	20.9.10	21.9.9	약 14일



비상발전기 수리	20.6.22	20.6.30	21.7.1	약 7일
정화조 오수 청소	20.5.18	미등록	미공개	000건설
전기실차단기 수리	20.5.18	미등록	미공개	00전기
장기수선계획 문서작성	20.5.18	20.5.25	미공개	약 5일
소방작동기능점검	20.5.18	20.5.27	미공개	약 7일
급수펌프교체	20.2.24	미등록	20.2.25	00펌프
공용부분 누수보수	20.1.29	20.2.5	미공개	약 5일
위탁관리업체	19.11.25	19.12.18	미공개	약 21일
경비용역업체	19.11.25	19.12.29	미공개	약 30일
청소용역업체	19.10.28	19.12.29	미공개	약 55일
정화조 관리	19.10.28	19.12.18	미공개	약 45일
승강기배상책임보험	19.9.23	19.12.9	미공개	약 70일
홈네트워크 유지관리	19.8.19	19.9.3	미공개	약 13일
화분 및 초화류 구매	19.5.27	미등록	미공개	가산조경
공용부분누수업체	19.5.27	미등록	미공개	00건설
급수펌프수리업체	19.4.29	미등록	미공개	00펌프
지하저수조 청소업체	19.4.29	미등록	미공개	000
폐목 및 낙엽처리업체	19.4.29	미등록	미공개	00산업
재활용품수거업체	19.2.18	19.3.28	미공개	약 37일

▶ 개선 방안

- 지침에서 정한 기간 내 결과 공개
- 공동주택에 인터넷 홈페이지가 없는 경우 관리사무소 게시판에 공개
- 관리사무소 게시판에 공개하는 경우 공고문철에 보관

tip ☞ 관리사무소 게시판에 공개하는 경우 공고문철 보관 외 사진자료등 첨부하여 보관



감사 22-39

입찰 제출서류 관련

▶ 감사 내용

- 입찰에 참여하는 주택관리업자 또는 공사·용역사업자는 지침 제19조 또는 제27조에서 규정하고 있는 서류를 입주자대표회의 또는 관리주체에 제출하여야 함
- 입찰 제출서류의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조, 제19조, 제27조

▶ 지적 사항

- 입찰과 관련없는 서류 제출 요구

공고일	입찰명	추가 요구 자료
19.2.19.	분말소화기 구입업체 선정 (관리주체/일반경쟁/최저)	- 직접생산 확인증명서 - 생산제품 검사 결과 통보서
19.5.24.	수목소독 용역업체 선정 (관리주체 / 일반경쟁)	- 수목소독 관리 실적증명서(단지명, 세대수, 계약기간, 전화번호 명기)
19.7.5.	차량번호인식시스템 설치(교체)공사 업체 선정 (입대의/제한경쟁/최저가)	- 차량번호 인식기 제조사 물품공급 및 기술지원 약약서(제조사 법인 인감증명서 첨부) - 차량번호 인식기 방송통신기기 인증서 (제조사 법인 인감 원본대조 필) - 방문키 kiosk 방송통신기기 인증서 (제조사 법인 인감 원본대조 필) - 도로교통공단 검사 성적서 (인식률 99.9% 이상) - LPR 및 방문 kiosk 제품 카다록 (상기 제품 규격 및 상세 기능 명시)
20.5.22.	경비용역업체 선정	- 입찰결과에 이의를 제기하지 않겠다는 대표이사 서약서(법인 인감으로 날인)
20.6.25.	정밀점검업체 선정	- 일반경쟁 / 최저가 입찰임에도 기술인력 및 장비 보유현황 자료 요구
20.8.6.	균영보수 및 재도장 공사	- 입찰결과에 이의를 제기하지 않겠다는 대표이사 서약서(법인 인감으로 날인)



20.10.8./ 10.22.	갑종방화문 설치공사업체 선정 (관리주체/제한/최저)	- 제한사항이 없음에도 기술인력 보유 증명서, 갑종방화문 시험성적서, 납품 확인서 등 제출 요구
20.11.12.	소방시설 보수공사업체 선정	- 제한경쟁 / 최저가 입찰의 경우 참가자격 제한 사항과 관계없는 기술인력 및 장비보유 현황 자료 제출 요구
21.6.16.	전단지함 광고업체 선정	- 일반경쟁 / 최저가 입찰임에도 적격심사평가 서류에 해당하는 운영계획서 및 사업수행 실적 증명서 제출 요구
21.11.29.	승강기 유지관리 업체 선정	- 현대엘리베이터 순정부품거래내역서 (최근 1년내 3건이상, 세금계산서, 확인서 등)
21.12.9./ 12.21.	소방시설종합 점검업체 선정 (관리주체/제한/최저)	- 무상점검 이행 확인 서류 제출 요구
22.2.15.	기계설비 성능점검 대행업체	- 제한경쟁 / 최저가 입찰의 경우 참가자격 제한 사항과 관계없는 기술인력 및 장비보유 현황 자료 제출 요구
22.3.2.	조경유지관리 사업자 선정	

▶ 개선 방안

- 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마친 업체임에도 불구하고 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정하고 있는 서류외 입찰과 관련 없는 추가서류를 내지 못했다는 이유로 해당 비찰을 무효로 한다면 결국 입찰참가자격을 제한한 것과 동일한 결과가 초래된다 할 것임
- 따라서 제한사항 등을 확인할 수 있는 서류외 입찰과 관련 없는 추가 서류제출을 요구할 수 없음

tip ☞ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 3] 제3호에 의하면 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰에 도착하지 아니한 입찰은 무효사유에 해당하므로 입찰과 관련 없는 추가 서류제출 요구는 타당하지 않음



감사 22-40

낙찰방법 결정 관련

▶ 감사 내용

- 지침 제7조제2항 단서에 따라 공사 또는 용역 금액이 2억원 이상인 경우 입주민 투표로 낙찰방법을 결정하여야 함
- 같은 조 제4항에 따라 최저(최고) 낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정
- 낙찰방법 결정 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조제2항, 제4항
- 해당 공동주택 관리규약 제43조의2 제2항

▶ 지적 사항

- 공사금액이 2억원을 초과함에도 입주민 투표를 거치지 않고 입주자대표 회의에서 낙찰방법 결정

공 고 일	입찰명 (사업자 선정 주체)	낙찰방법	비고
22.3.24.	청소용역 사업자 선정 (관리주체)	적격	1,440,549,000원
21.7.19.	세대 감압밸브 등 교체 공사 (관리주체)	최저	402,032,400원
21.3.3.	공유부 내부 재도장 공사 (입대의)	최저	352,000,000원
20.3.27.	청소용역업체 선정 입찰 (관리주체)	적격	1,708,132,800원
19.12.18.	CCTV 카메라 등 설치공사 (입대의)	최저	526,339,000원
19.8.26.	지하주차장 바닥보수 등 공사 (관리주체)	최저	1,385,450,000원



- 입찰금액이 동일한 한 경우 추천하지 않고 입주자대표회의 투표를 통하여 업체 선정

입찰일 (선정일)	최저가 업체	낙찰 업체	낙찰자 선정 방법
'19.12.17. (19.12.23.)	(주)○○○ (주)◇◇◇	(주)○○○	투표 (회의에 참석한 동대표 5명이 투표)

▶ 개선 방안

- 입주민 투표로 낙찰방법을 결정하고자 관리규약에 대상 금액을 별도로 정한 경우에는 반드시 입주민 투표를 통하여 낙찰방법을 결정하여야 함
- 입찰 금액이 동일한 경우 투표가 아닌 추천으로 사업자를 선정하여야 함



감사 22-41

낙찰자 계약체결 기한 관련

▶ 감사 내용

- 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있음
- 계약체결 기한 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제3항

▶ 지적 사항

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정하고 있는 사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경할 수 없음
- 특별한 사유 없이 5일 또는 7일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰은 자동 무효 되는 것으로 입찰 공고

공고일	입찰명	계약체결 기한
19.2.19.	분말소화기 구입업체 선정	낙찰자가 낙찰통보받은 후 정당한 사유 없이 5일 이내 에 계약을 체결하지 않을 시에는 입찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트의 관리사무소에 귀속
19.3.15.	화단조성 업체 선정	
19.7.17.	정·후문아스팔트 포장	
20.4.20	단지 내 수목전지	
20.7.14	노후 맨홀 및 배수로 보수	
208.6	화재보험 등	
	균열보수 및 재도장 공사	

▶ 개선 방안

- 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있음에 유의하여 입찰 진행



감사 22-42

입찰의 종류 관련

▶ 감사 내용

- 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업 실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법임
- 입찰 진행의 적정성

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항, [별표 1]

▶ 지적 사항

- 입찰공고의 입찰 참가자격에 별도의 제한사항(사업실적, 기술능력, 자본금)이 없음에도 제한경쟁 입찰로 진행
- 입찰에 2개 업체가 참가하여 유효한 입찰임에도 입찰 불성립을 사유로 수의계약

공고일	입찰명	입찰공고 - 참가자격 제한 사항
19.7.26.	000 내부 인테리어 공사 (관리주체/제한/적격)	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰종류: 제한경쟁입찰 - 입찰 참가자격 <ul style="list-style-type: none"> ① 국토교통부 고시 제2018-614호 제26조에 해당되지 아니한 업체 ② 해당사업을 수행하기 위한 면허 등의 소지업체
20.10.8.	방화문 설치공사 (관리주체/제한/최저)	<ul style="list-style-type: none"> - 입찰종류: 제한경쟁입찰 - 입찰 참가자격 <ul style="list-style-type: none"> ① 국토교통부 고시 제2018-614호 제26조에 해당되지 아니한 업체 ② 「건설산업기본법」에 의한 금속구조물·창호·온실 공사업 면허 보유업체 ③ 현장설명회 참여업체

▶ 개선 방안

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정하고 있는 경쟁입찰 방법에 적법하게 입찰진행 하여야 함



감사 22-43

입찰 참가자격 제한사항 관련[1]

▶ 감사 내용

- 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있음(지침 제2018-614호)
- 제한경쟁입찰 참가자격 제한 사항의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제2항, [별표 1]

▶ 지적 사항

- 입찰서제출 마감일이 아닌 공고일 기준으로 사업실적 제한

공 고 일	입찰명	비고
19.7.26.	외부 유리창 청소업체 선정	입대의/제한/적격
19.8.9.	지하주차장 led 조명교체 공사업체 선정	입대의/제한/적격
19.12.9.	어린이놀이시설 보수업체 선정	입대의/제한/적격
20.3.27.	청소용역 사업자 선정	관리주체/제한/적격
20.12.29.	소방시설 종합정밀 점검 업체 선정	관리주체/제한/최저
21.1.20.	횡주관 등 청소 업체 선정	관리주체/제한/최저
21.3.15.	공조기 냉각수 열교환기 세관 작업업체 선정	관리주체/제한/최저
21.7.19.	세대 감압밸브 등 교체 공사업체 선정	관리주체/제한/최저

▶ 개선 방안

- 지침 개정(제2021-1505호, '21.12.30 일부개정)으로 '22.3.1.부터 사업실적은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있음



감사 22-44

입찰 참가자격 제한사항 관련[2]

▶ 감사 내용

- 제한경쟁입찰은 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법
- 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한(지침 제2018-614호)
- 제한경쟁입찰 참가자격 제한 사항의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제4조제2항, [별표 1]

▶ 지적 사항

- 완료실적이 아닌 수주금액 10억 이상(미장, 방수, 조적), 우레탄 방수 10억 이상 등 수주금액으로 참가자격 제한
- 고장신고 시 30분 이내 출동가능 업체로 참가자격 제한
- 일반경쟁 입찰임에도 참가자격 제한

공고일	용역명	내용
19.4.4.	ABC분말 소화기 구입	<u>폐소화기 수거 가능한 업체 및 국내에서 직접 제조, 생산한 국내산 소화기 납품 가능한 업체</u> 로 참가 자격 제한

- 지침에 적법하지 않는 참가자격 제한 사항

공고일	입찰명	비고
21.6.9.	CCTV 설치공사 업체 선정	- 참가자격 ① <u>직접시공(하도급 금지) 가능 업체</u> ② 최근 3년 공동주택 IP 방식 500세대/ <u>30개단지 이상 실적업체</u>
21.11.29.	승강기 유지관리 업체 선정	- 참가자격 ① 공고일 현재 실적 유지관리대수 1,000대 이상 (<u>현대엘리베이터 STVF-5기종 100대 이상</u>)인



		업체
		② <u>현대엘리베이트 순정부품 공급가능 업체</u>
		③ <u>24시간 대기체제를 갖추고 고장 신고 시 30분 이내 출동가능한 업체</u>

▶ 개선 방안

- 입찰 참가자격 제한 사항을 개별공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없음
- 지침에서 정하고 있는 제한경재입찰 참가자격 제한 사항 준수

**감사
22-45****입찰공고 일정 관련****▶ 감사 내용**

- 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 함. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있음(현장설명회가 없는 경우에 한함.)
- 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선함. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선함
- 입찰공고 일정의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제7조, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제15조제1항, 제16조제4항, 제23조제1항, 제24조제4항

▶ 지적 사항

- 긴급한 입찰 또는 재공고 입찰이 아님에도 입찰서 제출 마감일 5일전에 공고
- 입찰공고문과 공동주택관리정보시스템의 공고일이 상이

공고명	공고일(공고문 / 전자입찰시스템)	제출마감일
승강기 부품교체공사 업체 선정공고	22.10.13. / 22.10.19.	22.10.25.

▶ 개선 방안

- 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 하며, 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선함



**감사
22-46**

입찰공고 내용 관련

▶ **감사 내용**

- 입찰공고 내용에는 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 무효의 이유를 알리는 방법 등 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정하고 있는 내용이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 함
- 입찰공고 내용의 적정성 여부

▶ **관련 규정**

- 공동주택관리법 제7조, 제25조
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) 제16조, 제24조

▶ **지적 사항**

- 현장설명회를 개최하는 경우 참가의무 여부에 관한 사항 미공시
- 입찰의 무효를 알리는 사항 미공시
- 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 미공시
- 계약기간 등 계약체결에 관한 사항 미공시

▶ **개선 방안**

- 입찰공고 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조 및 제24조 규정으로 정하고 있는 공고 내용을 빠짐없이 명시할 것



감사 22-47

계약 당사자 관련

▶ 감사 내용

- 주택관리업자, 장기수선충당금 또는 하자보수보증금 사용 공사, 전기안전관리를 위한 용역 업체는 입주자대표회의가 사업자를 선정
- 기타 경비·청소 등 용역 및 공사, 보험계약 등은 관리주체가 사업자를 선정하는 사항임
- 입찰공고 내용의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 시행령 제25조제1항
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2018-614호) [별표 7]

▶ 지적 사항

- 장기수선충당금을 사용하는 공사 및 전기안전관리 용역 사업자를 선택한 후 관리주체가 계약 체결

계약명	날짜	실 계약자	비고
CCTV 설치 교체 공사	19.10.23.	관리사무소장	장충금 사용 공사
전기안전관리 직무고시	20.1.29.		전기안전관리
자가용 전기설비 안전점검 대행	20.3.26.		
전기안전관리 직무고시	21.3.7.		
전기안전관리 직무고시	22.3.30.		

▶ 개선 방안

- 사업자 선정 주체가 계약체결 당사자임



□ 시설관리 분야

감사
22-48

장기수선충당금 사용계획서 관련

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금은 관리주체가 공사내용 등의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용
- 장기수선충당금 사용절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제30조제4항
- 공동주택관리법 시행령 제31조제5항

▶ 지적 사항

- 장기수선충당금 사용계획서 미작성
- 사용계획서에 대한 입주자대표회의 의결 여부 확인 불가
- 장기수선충당금 사용 직전에 사용계획서 작성 및 의결

전표일자	공 사 명	금액(단위:원)
19.06.27	승강기지적사항 보수	12,893,100
19.08.27	주차관제 시스템 보수	6,845,000
19.09.26	아스콘포장 및 방지턱도색	15,620,000
20.07.10	승강기노후부품교체	12,875,760
21.01.27	승강기메인인버터교체	6,197,840
21.04.09	옥상방수 공사비 합계	85,800,000
21.09.27	승강기 000동 메인인버터교체	6,197,400
21.11.10	2기계실 기수분리기교체	4,901,600



▶ 개선 방안

- 장기수선충당금 사용전 사용계획서 작성 및 입주자대표회의 의결
- 입찰 공고 전 장기수선충당금 사용계획서 작성
- 장기수선충당금 사용계획서에 동별 대표자 서명

tip ☞ 인천시 공동주택 관리규약준칙 [별지 제12호 서식]의 장기수선충당금 사용계획서에서 공사예정금액, 공사예정기간, 공사발주 방법 및 절차 등을 기재하도록 정하고 있으므로 사용계획서 작성 시점은 사업자 선정을 위한 입찰 공고 전(前)임



감사 22-49

장기수선충당금 사용 절차 관련

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름
- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용할 수 없음
- 장기수선충당금 사용절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제30조 및 제90조제3항
- 공동주택관리법 시행령 제30조 및 제31조
- 공동주택관리법 시행규칙 제7조 및 제9조

▶ 지적 사항

[1] 입주자대표회의와 관리주체는 기존 승강기 유지보수업체와 종합유지관리 용역 계약을 체결

- 계약금(₩1,200만원) 중 900만원은 승강기유지비로 입주자들에게 부과하고 300만원은 장기수선충당금으로 지급하기로 의결
- 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공용부분 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하는 것이므로, 승강기 유지관리 용역비를 장기수선충당금으로 집행할 수 없음

[2] 해당 공동주택 입주자대표회의는 2019년 장기수선계획 조정 시 자동화재감지설비의 감지기 부분수선공사, 옥외전등부분의 LED등 교체공사, 난방관 부분수선공사를 장기수선계획에 포함하여 조정하였으며 2022년 장기수선계획 조정 시에도 동 내용을 유지하고 있음

- 따라서 감지기, LED등 교체 및 난방관 부분수선공사 시 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 불구하고 수선유지비와 장기수선충당금을 혼용한 사실이 있음

▶ 개선 방안

- 장기수선충당금과 관리비는 징수대상, 지출항목, 집행절차 및 사업자선정 권한이 명확하게 구분되어 있으므로 장기수선계획에 따른 교체 및 수리비용은 장기수선충당금으로 집행하고 일상적 유지보수비용은 관리비로 집행

tip ☞ 승강기 종합계약관련 국토교통부 유권해석 및 질의회신



[유권 해석]

- '15.1.1.부터 승강기 계약과 관련된 이전의 해석에 변동이 있음을 안내해드립니다. 승강기 유지관리 용역은 관리비로, 부품교체 공사는 장기수선충당금으로 집행되어야 합니다. 주택법령상 관리비와 장기수선충당금은 징수대상, 지출항목, 집행절차 및 업자선정 권한이 명확하게 구분되어 있기 때문에 그 동안 관리비와 장기수선충당금의 지출항목이 동시에 집행되는 형식의 종합계약을 허용하지 않는 것으로 해석해 왔습니다.

그러나 승강기 부품교체를 위한 경쟁입찰 진행 절차에 장시간이 소요되어 사용자의 안전이 취약해질 우려가 있다는 것이 현실적인 문제로 제기되었습니다.

따라서 **승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황**에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 **"안전을 위한 긴급한 경우에 한정"**하여 "장기수선 계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체를 승강기유지관리용역과 함께 계약하여 집행하는 방식을 반영"하였다면 이를 하는 것으로 해석을 변경하게 되었습니다.

다만, 장기수선계획 반영 품목 전체를 계약한다거나, 승강기 교체공사까지를 포함한다거나 하는 방식의 계약은 관리비와 장기수선충당금의 의미와 목적을 다르게 두고 있는 주택법령의 틀 안에서 여전히 허용될 수 없는 것임.(등록일 2015.7.31.)

[질의 회신]

- 「공동주택관리법」 제31조제4항에서 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 규정하고 있는 바,
승강기 종합유지보수계약 비용 지출 시 발생하지 않은 공사비용을 매월 일정액 장기수선충당금에서 지급하는 것은 공동주택관리법령에서 정하는 장기수선충당금 사용방법에 적합하지 않은 것임.(등록일 2017.02.14.)



감사 22-50

장기수선계획 공사 관련

▶ 감사 내용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체·보수하여야 함
- 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음
- 장기수선계획 조정 절차 작성성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항 및 제3항
- 공동주택관리법 시행규칙 제7조

▶ 지적 사항

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라야 하나, 계획서에 없는 시설 공사를 장기수선충당금으로 시행
- 장기수선공사 시행 시 계획서에서 정한 공사금액과 실제 공사비가 다른 경우에는 장기수선충당금 부담주체인 입주자에게 관련 내용을 알리고 장기수선계획을 조정(정기 또는 수시조정)한 후 공사하여야 하나 해당 절차를 거치지 아니하고 공사 시행

계획서 상 공사 내용	실제 공사 내용
- 지하주차장 에폭시 탑코팅 공사	- 지하주차장 바닥 균열보수 및 에폭시 재도장 - 지하주차장 내부 기둥, 벽면 재도장 - 지하주차장 지하 1층 천장 누수(타르 누출)보수
₩1,063,645,000원	₩1,385,450,000원
※ 근거 - 장기수선계획서 (2019.3. 개정) - 장기수선충당금 사용계획서(2019.8.8.)	



- 장기수선계획서에 따라 정해진 수선주기에 장기수선계획 대상 공사를 시행하여야 하나 미시행

공사명	수선방법	수선시기	시행여부	비고
고분자도막방수	전면	2019	부	
알루미늄시트	부분	2019	부	
외부방수	부분	2019	부	
페인트(수성 등)	전면	2019	부	
지하주차장	전면	2019	부	
감지기	부분	2019	부	
곤도라	부분	2019	부	
LED등 교체	전면	2019	부	
감시반(모니터)	전면	2019	부	
녹화장치	전면	2019	부	
CCTV	전면	2019	부	
어린이놀이시설	부분	2019	부	
보도블럭	부분	2019	부	
주차차단기	전면	2019	부	

- 장기수선계획서(2017년도) 상 건물외부 수성페인트, 무늬코트공사, 유성 페인트 공사 등 재도장 공사의 수선시기는 2019년도로 계획되어 있으나, '20.7.까지 시행하지 아니하다가 '20.7.에 장기수선계획을 조정한 이후 시행

▶ 개선 방안

- 장기수선계획서에서 정한 시기·금액·범위에 적합하게 공사를 실시하고, 계획금액과 공사금액에 차이가 있는 경우 장기수선계획 조정을 통하여 공사금액을 적립한 후 시행
- 계획년도에 공사가 어렵다고 판단되는 경우에는 해당년도말까지 장기 수선계획을 조정하여야 함

tip ☞ 국토교통부에서는 계획년도 말까지 사업자를 선정하여 계약을 체결한 경우 해당년도에 공사를 한 것으로 유권해석하고 있음

**감사
22-51****장기수선계획 조정 관련****▶ 감사 내용**

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함
- 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정
- 장기수선계획서 조정 절차 준수 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조제2항, 제3항
- 공동주택관리법 시행규칙 제7조제2항

▶ 지적 사항

- 3년마다 검토·조정하지 않음
- 검토 후 정기조정 기준월 이후 검토 내용과 다르게 조정
- 입주자 과반수 서면동의를 아닌 입주자등의 동의를 받아 조정
- 입주자 동의 시 조정 내용에 대한 명확한 설명(항목, 수선예정시기, 비용, 필요성 등) 없이 공사한다는 내용만으로 동의 진행

▶ 개선 방안

- 정기검토(조정)은 기준월 이전에 검토를 시작하여 기준월까지 검토를 완료하고 필요한 경우 조정하여야 함
- 수시검토(조정) 동의 시 관련 내용을 명확하게 전달하고 입주자의 동의를 받아야 함

tip ☞ 정기조정은 검토가 의무사항이며, 필요시 조정하는 사항임



감사 22-52

장기수선계획서 총론 관련

▶ 감사 내용

- 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우
- 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거를 장기수선계획 총론에 마련하여 그에 따라 우선 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것이 가능한 것으로 유권해석
- 장기수선계획서 세부내용의 적법성 등

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조
- 공동주택관리법 시행령 제30조, 제31조
- 공동주택관리법 시행규칙 제7조, 제9조, [별표 1]
- 해당 공동주택 장기수선계획서 총론

▶ 지적 사항

- 총론 제3조 규정에 의하면 긴급공사의 사용근거로 “공용부분의 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우” 정의하고 있음
- 이 경우 공용부분의 주요시설이나 설비에 대한 구체적인 범위를 정하고 있지 않아 장기수선계획에 포함되지 않는 시설에 대해서도 장기수선충당금을 사용할 수 있는 것으로 해석할 여지가 있음

▶ 개선 방안

- 장기수선충당금은 공동주택관리법령에 따라 작성된 장기수선계획서에 따라 매우 엄격하게 사용되어야 하는 것이며 장기수선계획 대상 시설물은 같은 법 시행규칙 별표 1(장기수선계획 수립기준)에서 정하고 있음
- 공동주택관리법령 취지에 적법하게 개선



감사 22-53

장기수선계획서 수선범위 설정 관련

▶ 감사 내용

- 입주자대표회의와 관리주체는 공동주택 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하고 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함
- 장기수선충당금 사용절차의 적정성 여부

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제29조
- 공동주택관리법 시행령 제30조
- 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]

▶ 지적 사항

- 입주자대표회의와 관리주체는 ‘20.6.에 장기수선계획을 검토·조정한바 있으나 총론 부분의 내용이 명확하지 않아 외벽크랙 보수 등 일부 항목에서 장기수선계획대상 공종과 수선유지비를 사용하는 공종의 구분이 모호함
- 이에 따라 같은 항목의 공사임에도 특별한 기준없이 장기수선충당금과 수선유지비를 번갈아 사용함
- 수선유지비 사용공사 현황

전표일자	적요	금액
20.02.29	00라인 우수관누수	957,000
20.08.31	00동00호외4건 외벽크랙보수	3,025,000
20.08.31	00동00호 발코니공용우수관	2,811,600
20.10.31	00동00호 측벽비트크랙보수	3,245,000
20.11.30	외벽코킹보수공사	36,300,000



– 장기수선충당금 사용공사 현황

전표일자	적요	금액(원)
19.10.10	00동00호 옥상방수	1,551,000
19.10.10	00동00호 옥상방수	3,157,000
19.11.08	00동00호 옥상방수	2,321,000
19.11.08	00동00호 옥상 등	3,003,000
19.11.27	00동00호 옥상방수	3,102,000
19.12.27	00동00호 외벽방수	1,408,000
20.02.25	00동00호 측벽균열보수	1,584,000
20.07.24	00동00호 옥상방수층외벽균열	1,760,000
20.07.24	00라인 발코니옥상방수 및 균열보수	2,838,000
21.06.25	외벽크랙보수	4,510,000
21.06.25	외벽크랙보수(00동외9건)	1,518,000
21.08.10	외벽크랙보수	1,364,000
21.10.08	외벽균열보수	2,530,000
21.10.31	옥상부분방수 및 외벽크랙보수	3,267,000
21.11.25	외벽균열보수	3,058,000
21.12.24	외벽균열보수	1,925,000

▶ 개선 방안

- 장기수선계획 수립대상 항목과 수선유지비 사용 항목을 명확히 구분



감사 22-54

시설물유지보수이력 등록 (K-apt) 관련

▶ 감사 내용

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

▶ 관련 규정

- 공동주택관리법 제31조
- 공동주택관리법 시행령 제32조제2항
- 공동주택관리법 시행규칙 제10조제2항

▶ 지적 사항

- 승강기 정기검사 지적사항 보수('19.6.27.) 등 시설물 교체·보수 이력을 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 미등록
- 시설물에 대한 보수 완료 시 즉시 등록하지 않고 분기별·반기별로 일괄 등록

대표 일자	공사명(내역)	계약금액 (원)	시설별 구분
19.06.27	승강기 정기정검 지적사항 보수	12,893,100	승강기
19.08.27	주차 관제 시스템 보수	6,845,000	옥외부대 시설
19.09.26	정문 후문 중앙로 차량 방지턱 아스콘포장 및 도색 공사대금	15,620,000	옥외부대 시설
19.10.28	CCTV 카메라 교체 및 녹화기 교체	5,918,000	보안.방범 시설
20.07.10	승강기 노후부품 교체 공사	12,875,760	승강기
21.01.27	CCTV 카메라 9개 교체설치공사	5,258,000	보안.방범 시설
21.01.27	승강기 00동 2호기 메인 인버터교체	6,197,840	승강기
21.04.02	전기안전관리자 직무고시 정기검사	6,108,520	승강기



21.09.27	경비실(정·후문) CCTV 2대 설치	7,469,000	보안·방범 시설
21.09.27	승강기006동 1호기 메인인버터 교체	6,197,400	승강기
21.12.10	아파트 옥상방수공사	80,060,000	지붕

▶ 개선 방안

- 공동주택관리정보시스템에 등록 기한이 정해져 있지 않으나 공용부분에 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> 제3조제2항에 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

참고자료

1. 공동주택 회계처리기준 (국토교통부 고시)
2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토교통부 고시)
3. 장기수선계획의 수립기준 (「규칙」 [별표 1])



1 공동주택 회계처리기준

공동주택 회계처리기준

[시행 2017. 10. 10.] [국토교통부고시 제2017-667호, 2017. 10. 10., 일부개정.]

국토교통부(주택건설공급과), 044-201-3380

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「공동주택관리법 시행령」 제27조제2항 및 제3항에 따라 관리주체가 공동주택관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는 데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어는 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "령"이라 한다) 및 시행규칙(이하 이들을 통칭하여 "공동주택관리법령"이라 한다)에서 정하는 용어와 같다.

제3조(회계연도) 공동주택의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

제4조(회계처리 원칙) 관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외 수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

1. 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 한다.
2. 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리하여야 한다.
3. 회계처리와 보고는 신뢰할 수 있도록 객관적인 자료와 증거에 의하여 공정하게 처리하여야 한다.
4. 중요한 회계 방침과 회계처리기준·과목 및 금액에 대해서는 그 내용을 재무제표상에 충분히 표시하여야 한다.
5. 회계처리에 관한 기준과 추정은 기간별 비교가 가능하도록 기간마다 계속하여 적용하고 정당한 사유 없이 이를 변경해서는 안 된다.
6. 회계처리를 하거나 재무제표를 작성할 때 과목과 금액은 그 중요성에 따라 실용적인 방법을 통해 결정하여야 한다.
7. 회계처리는 거래의 사실과 경제적 실질을 반영할 수 있어야 한다.

제5조(회계담당자) ① 관리주체는 회계에 관한 독립된 업무를 담당하기 위해 회계 단위별로 다음의 회계담당자를 두어야 한다.

1. 수입·지출에 관한 업무 : 수입·지출담당
2. 지출원인행위 및 계약에 관한 업무 : 지출원인행위담당 또는 계약담당
3. 재고자산, 유형자산, 물품 및 그 밖의 자산을 관리하는 업무 : 각 자산관리담당

② 회계담당자는 겸직할 수 없다. 다만, 직원의 과소 등으로 겸직이 불가피한 경우에는 그렇지 않다.



제6조(회계업무의 인계인수) 회계업무의 인계인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 참관 하에 인계자·인수자가 확인하고 이름을 적은 후 도장을 찍어야 한다.

제7조(회계담당자의 책임) ① 회계담당자는 공동주택관리법령 및 관리규약과 이 기준에서 정하는 바에 따라 성실하게 그 직분에 따른 회계처리를 하여야 한다.

② 회계담당자는 고의 또는 중대한 과실로 인하여 손해를 끼친 때에는 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 현금 또는 물품을 출납·보관하는 사람이 그 보관에 속하는 현금 또는 물품을 망실·훼손하였을 경우 선량한 관리자의 주의를 게을리하지 않았음을 증명하지 못하였을 때에는 변상의 책임을 진다.

제8조(회계 업무 처리 직인) ① 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용한다.

② 회계담당자가 회계 업무를 처리할 때에는 해당 회계담당자가 이름을 쓰거나 도장을 찍어야 한다.

제9조(채권·채무의 소멸 시기) ① 채권·채무의 회계처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소멸시효가 완성되기 전이라도 입주자대표회의의 승인을 받아 해당 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있다.

1. 채무자의 소재가 불분명하고 압류할 수 있는 재산의 가격이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
2. 채무자가 사망하고 그 상속재산의 가액이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
3. 채권액이 추심비용보다 소액일 때
4. 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우로서 입주자대표회의에서 의결한 때

제2장 회계장부와 전표

제10조(회계장부) 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.

제11조(수기장부의 바르게 고침) 수기로 작성한 장부는 다음 각 호에 따라 바르게 고친다.

1. 장부의 잘못 기록한 사항은 해당 부분을 붉은색으로 두 줄을 긋고 바로 고쳐야 한다.
2. 잘못 기록하여 공란으로 할 필요가 있을 때에는 해당 부분을 붉은색으로 두 줄을 긋고 ‘공란’이라 붉은색으로 적는다.
3. 장부가 전면 잘못 기록되었거나 공백인 때에는 제1호 및 제2호를 준용한다.
4. 금액은 하나의 행 중 일부가 잘못 기록되었더라도 그 행 전부를 바로 잡아야 한다.
5. 변경한 부분에는 변경 사유를 기재하고 변경한 사람이 도장을 찍어야 한다.
6. 고칠 때에는 약품 등을 사용하여 지워 없애거나 고쳐 적을 수 없다.

제12조(장부의 마감) ① 회계장부의 마감은 다음 각 호에 따른다.

1. 현금출납장은 매일 마감한다.
2. 계정별 원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감한다.
3. 장부마감 시에는 미리 그 마감잔액을 관계 장부와 대조하여 확인하여야 한다.
4. 관리사무소장의 변경 시에는 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감하여야 한다.

② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

제13조(장부폐쇄 및 새로 바꿈) ① 회계장부는 매 회계연도별로 결산 확정 시 폐쇄하며, 차기에 사용할 수 없다.

② 장부의 새로 바꿈은 회계연도 초에 행하고 회계연도의 기간 중에는 특별한 경우를 제외하고는 이를 새로 바꿀 수 없다.

③ 전산으로 회계처리하는 경우에는 월마감 및 연마감이 완료되면 같은 기간에 해당하는 전표의 입력을 할 수 없다.

제14조(장부의 이월) ① 회계연도 말에 재무상태표 계정의 모든 잔액을 다음 회계연도 1일자의 새로운 장부에 이월한다.

② 제1항에 따라 이월하는 양이 많은 경우에는 한꺼번에 이월하고 신·구 장부를 같이 갖춰 두어야 한다.

제15조(장부 마감의 확인) ① 관리사무소장은 매월 또는 수시로 회계담당자의 장부기입을 확인하여야 한다.

② 전산으로 회계처리를 하는 경우에는 1명 이상의 입주자대표회의의 감사와 관리사무소장이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하여야 한다.

제16조(전표) ① 모든 거래는 전표에 따라 처리한다.



② 전표는 입금 전표·출금 전표·대체 전표로 구분한다.

③ 결의서 또는 증빙서는 전표로 대용할 수 있다. 이 경우 결의서 및 증빙서의 서식에는 전표의 기능이 포함되어야 한다.

④ 전표는 임의로 수정·삭제 등 변경할 수 없다. 다만 잘못 적은 사항의 수정 등 부득이하게 필요한 경우에는 다음 각 호의 절차에 따라 처리한다. 전산으로 회계처리하는 경우 또한 같다.

1. 당일 작성 및 입력된 전표는 업무 담당자가 변경할 수 있다.

2. 작성 및 입력된 전표를 다음 날 이후에 변경(역분개)할 경우에는 관리사무소장의 결재를 받는다.

3. 월별 마감 이후에 작성 및 입력된 전표를 변경(역분개)할 경우에는 위탁 관리의 경우에는 주택관리업자, 자치관리의 경우에는 입주자대표회의(경리 담당 동별 대표자나 유사한 업무를 수행하는 동별 대표자를 포함한다)의 결재를 받고 그러한 사실을 입주자대표회의의 감사에게 알려야 한다. 다만, 고지서가 이미 발급되어 배부된 경우 등 불가피한 경우에는 결재를 받아 다음 달 부과액에서 변경할 수 있다.

⑤ 전표의 합계금액은 변경하지 못한다. 그 밖의 기재사항에 잘못 적은 것을 바로 잡고자 할 때에는 반드시 관리사무소장이 도장을 찍어야 한다.

⑥ 전표에는 회계담당자와 관리사무소장이 이름을 쓰거나 도장을 찍어 매월 입금 전표와 출금 전표 및 대체전표를 함께 편철 보관하여야 한다.

제17조(증빙서류) 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다.

1. 지출결의서

가. 지출결의서의 지출금액은 고치지 못한다.

나. 참고란에는 지급의 뜻, 공사·용역명, 품명 및 수량, 산출명세, 부분급 내용과 지급횟수, 선급금 및 개산금의 표시 등 필요한 사항을 명확히 기록하여야 한다.

2. 영수증서

가. 물품 또는 용역의 공급자가 지정하는 예금계좌 또는 우편대체계좌에 입금함으로써 지급하고 금융기관이 발행하는 입금증명 또는 우체국이 발행하는 영수증서를 보관한다.

나. 부득이한 사유로 영수증을 받지 못하는 때에는 지급증으로 갈음할 수 있다.

3. 청구서

가. 청구서의 합계금액은 고치지 못한다.

나. 청구서와 그 부속서류는 그 내용이 서로 일치하여야 한다.

4. 계약서

가. 계약서의 합계금액은 고치지 못한다.

나. 계약서와 그 부속서류는 그 내용이 서로 일치하여야 한다.



5. 대조필 : 급여대장, 인부사역부 등 지출에 필요한 증빙서류를 붙이기 곤란한 경우에는 지출결의서의 참고란에 대조필로써 갈음할 수 있다.
6. 부기증명 : 증명서류와 부기증명을 필요로 하는 사항을 관계증빙서류의 여백에 빨간색으로 기록하고 도장을 찍어야 한다.
7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불 · 체크 카드를 포함한 신용 카드 매출 전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

제3장 수입 및 지출

제18조(수입금의 징수) ① 관리주체가 관리비·사용료·장기수선충당금 등(이하 "관리비등"이라 한다)의 수입금을 징수할 때는 수입결의서에 따라 다음 각 호에 근거한 납입고지서를 발급하여야 한다.

1. 관리비부과명세서
2. 세대별 관리비조정명세서

② 수입금을 징수하는 때에는 고지금액 전액을 징수하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 장기 체납관리비 등 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우 미수연체료, 미수관리비, 납부금의 순위로 징수하며, 민법 제476조에 따라 전용부분에 지정변제충당을 할 수 있다.

③ 입주자와 사용자(이하"입주자등"이라 한다)가 요청한 경우에는 인터넷의 전자우편으로 납입고지서를 발부할 수 있다.

제19조(납입고지서의 변경금지) ① 납입고지서의 기록사항 중 금액은 수정하거나 삭제할 수 없다.

② 납입고지서의 발행 후 기록사항의 오류가 발견되었을 때는 지체 없이 변경된 납입고지서를 재발행하여야 한다.

제20조(장부정리) 관리비등의 수입금을 징수결정하고 납입고지서를 발급하였을 때에는 수입금징수부 및 그 밖의 필요한 장부에 부과명세 등을 기록하여 수입금 징수근거를 명백히 하여야 한다.

제21조(납입영수증의 보관) 수입금이 납입되었을 때에는 납입영수증 등의 관련 증빙서류를 보관하여야 한다.

제22조(수입금의 취급 및 기장) ① 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 한다.

② 회계담당자는 매일 수납된 수입금에 대하여 전산, 장부, 통장을 통해 확인하고 전표처리하여야 한다.

제23조(금전의 보관) ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.



② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다.

제24조(수입금의 관리) ① 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 한다. 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.

② 제1항의 예금통장은 회계담당자가 관리하되, 금고에 보관하여야 한다.

제25조(지출의 원칙) 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. 신용 카드 또는 직불·체크 카드로 지출하는 경우

제26조(지출원인행위) ① 지출원인행위는 배정된 예산의 범위에서 하여야 한다.

② 지출원인행위를 할 때는 지출원인행위결의서를 작성하여야 한다. 다만, 지출원인행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로서 이를 갈음할 수 있다.

③ 비용예산 중 다음 각 호의 경비는 지출원인행위결의서 작성을 생략할 수 있다.

1. 공공요금, 제세공과
2. 인건비, 여비
3. 그 밖의 정례적인 확정 경비

④ 지출원인행위자는 계약의 해제, 계약금액의 변경 등으로 인하여 그 지출원인행위의 금액을 취소하거나 증액 또는 감액 조정을 하고자 할 때에는 당초의 지출원인행위를 소급하여 취소 또는 바르게 고치지 않고, 따로 지출원인행위 취소결의서 또는 지출원인행위 증감결의서를 작성하여야 한다.

제27조(지출원인행위 관계서류의 제출 및 심사) ① 지출원인 행위자는 지출원인행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당자에게 제출하여야 한다.

② 지출담당자는 지출원인행위자로부터 지출원인 관계서류를 받았을 때 이를 검토하여야 한다.

③ 제2항의 검토결과가 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 반환하여 바르게 고치도록 요구하여야 한다.

제28조(지출에 대한 감사) 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

제29조(예금잔고 관리) 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다.

제4장 자산

제30조(자산의 관리) ① 제5조제1항제3호에서 임명한 자산관리담당은 물품관리대장을 작성하여 보관하여야 한다.



② 물품관리대장은 재무상태표의 계정과목별로 작성하여야 한다.

③ 물품관리대장을 작성할 때는 취득, 처분, 교환 등의 내용을 발생일자 순으로 정리하고, 관련 증빙서류와 함께 보관하여야 한다.

제31조(재고자산의 범위) 재고자산은 다음 각 호에 해당하는 물품을 말한다.

1. 연료용 유류
2. 소비성 공구
3. 수선용 자재
4. 보일러 청관제 등 재고약품
5. 그 밖의 재고물품

제32조(재고자산의 장부금액 결정) ① 재고자산의 장부금액은 취득원가로 한다.

② 재고자산의 취득원가는 매입원가로서, 다음 각 호의 합계로 한다.

1. 취득에 직접적으로 관련된 원가
2. 정상적으로 발생한 기타원가

③ 매입과 관련된 할인, 예누리 및 그 밖의 유사한 항목은 매입원가에서 차감한다.

제33조(재고자산의 관리) ① 재고자산은 적정수준을 정하여 관리의 합리화를 도모하여야 한다.

② 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법에 따른다.

③ 재고자산의 출고가격산정은 선입선출법 또는 평균법에 따르되 계속성을 유지하여야 한다.

제34조(유형자산의 취득) ① 관리주체가 승인된 예산 외의 유형자산을 취득하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 승인을 요청하는 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 문서를 붙여야 한다.

1. 취득하고자 하는 유형자산의 명칭과 종류
2. 구입하고자 하는 사유
3. 예정가격 및 단가
4. 취득방법
5. 그 밖의 필요한 사항

제35조(유형자산의 장부금액 결정) ① 유형자산의 장부금액은 취득원가로 한다.

② 유형자산의 취득원가는 다음 각 호의 합계로 한다.

1. 구입원가
2. 관리주체가 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가

③ 매입과 관련된 할인, 예누리 및 그 밖의 유사한 항목은 취득원가에서 차감한다.



제36조(유형자산의 감가상각) 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 안된다.
2. 감가상각 방법은 정액법으로 한다.
3. 잔존가치는 0으로 한다.
4. 감가상각비는 해당 유형자산을 취득한 시점부터 매기 인식한다.

제37조(유형자산 표시) 유형자산은 취득원가에서 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

제38조(유형자산 제거) ① 유형자산을 처분하거나, 영구적으로 폐기하여 미래 경제적 효익을 기대할 수 없게 될 때에는 재무상태표에서 제거한다.

② 유형자산의 폐기 또는 처분으로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정하며, 운영성과표에서 당기손익으로 인식한다.

제39조(자산실사) ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.

② 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우에는 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있다.

③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.

제40조(물품관리대장의 잔액관리) 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.

제5장 결산

제41조(결산) ① 관리주체는 영 제26조제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주식
5. 세입·세출결산서

② 결산은 해당 연도의 회계처리 상태를 명확히 파악할 수 있도록 명료하게 하여야 한다.

③ 결산은 회계연도 말일 기준으로 실시하고 재무제표는 매월 작성한다.



④ 미확정채권은 귀속의 사유가 확정되지 않는 한 계상하지 않고 미확정채무는 면책의 사유가 확정되지 않는 한 계상하여야 한다.

제42조(결산서의 보관) ① 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하여야 한다.

② 제1항에 따라 결산서를 보관할 경우 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 한다.

제6장 재무제표

제43조(재무제표의 작성) ① 관리주체는 영 제27조제1항에 따라 다음의 재무제표를 작성하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석

② 재무제표는 이해하기 쉽도록 간단하고 명료하게 표시하여야 하며, 이 기준에 예시된 별지 제1호부터 제7호까지의 서식 중 별지 제1호부터 제3호까지의 서식을 참조하여 작성한다. 다만, 예시된 명칭보다 내용을 잘 나타내는 계정과목명이 있을 경우에는 그 계정과목명을 사용할 수 있다.

③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니된다.

④ 재무제표의 기간별 비교가능성을 높이기 위하여 전기 재무제표의 계량정보를 당기와 비교하는 형식으로 표시하여야 한다.

⑤ 회계연도 중 계정이 재분류되어 비교가능성이 저하될 것으로 판단되는 항목은 별도로 표시하거나 주석에 기록하여 그 정보를 알 수 있게 하여야 한다. 다만, 금액적으로 중요하지 않은 내용은 표시하지 않을 수 있다.

제44조(재무상태표) ① 재무상태표는 특정시점의 공동주택 관리사무소의 자산과 부채의 명세 및 상호관계 등 재무상태를 나타내는 재무제표로서 자산·부채 및 순자산으로 구분하여 표시한다.

② 자산은 유동자산과 비유동자산으로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우는 비유동자산으로 구분한다.

③ 부채는 유동부채와 비유동부채로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 상환 등을 통하여 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우는 비유동부채로 구분한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 장기수선충당예치금, 장기수선충당금 등 사용시기를 특정할 수 없는 자산과 부채는 비유동자산과 비유동부채로 구분한다.

⑤ 순자산은 제 적립금과 미처분 이익잉여금으로 구분한다.



제45조(운영성과표) 운영성과표는 회계기간 동안 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공하거나 부대활동을 수행하기 위해 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 적정하게 표시하여야 한다.

제46조(관리손익) ① 관리손익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.

③ 관리비용은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.

④ 제3항의 장기수선비는 관리주체가 법 제30조제1항에 따라 해당 주택의 소유자에게 부과하는 금액을 의미한다.

제47조(관리외손익) ① 당기순이익은 관리손익에 관리외수익을 가산하고 관리외비용을 차감한 금액으로 한다.

② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.

③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

제48조(이익잉여금처분계산서) 이익잉여금처분계산서는 이익잉여금의 처리사항을 다음 각 호와 같이 구분하여 표시한다.

1. 미처분이익잉여금
2. 이익잉여금이입액
3. 이익잉여금처분액
4. 차기이월이익잉여금

제49조(주석) ① 다음 각 호의 사항을 주석으로 기재한다.

1. 단지 개요
 - 가. 아파트 소재지
 - 나. 사용검사일
 - 다. 관리면적
 - 라. 난방방식
 - 마. 관리방식
 - 바. 관리대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
 - 사. 주요 부대시설 및 복리시설 현황
2. 관리비용 배부기준
3. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외손익의 인식기준
4. 주요 보험 가입 명세
5. 주요 계약 체결 명세

**6. 주요 계정 부속명세**

- 가. 제예금
- 나. 유형자산
- 다. 미지급금(미지급비용)
- 라. 예수금
- 마. 관리비에치금
- 바. 그 밖의 주요 계정

7. 주요 충당금 및 주요 적립금 등 사용 명세**8. 일반관리비 명세**

9. 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체월별 금액(입주자등의 세대별 사용 명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 내용은 제외한다)

10. 계류 중인 중요한 소송사건

② 일반관리비 세부명세를 운영성과표에 일반관리비의 하위계정으로 표시한 경우에는 제1항제8호의 일반관리비 명세는 주석으로 기록하지 않을 수 있다.

제7장 예산

제50조(예산편성) ① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

② 관리주체가 입주자대표회의에 제출하는 세입세출예산에는 다음 서류를 첨부하여야 한다.

1. 세입세출예산 편성지침
2. 세입세출예산 사항별 설명서
3. 세입세출예산 총계표 및 순계표
4. 기타 재무의 상황과 세입세출예산의 내용을 명백히 할 수 있는 서류

③ 관리주체는 세입세출예산을 입주자대표회의에 제출한 후 부득이한 사유로 인하여 그 내용의 일부를 수정하고자 할 때에는 수정세입세출예산을 입주자대표회의에 제출할 수 있다.

제51조(세출예산 과목) ① 세출예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.

② 세출예산의 장은 관리기구운영비, 공동주택관리비, 공동사용료, 관리외 비용, 이익잉여금 등으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.

제52조(세입예산 과목) ① 세입예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.

② 세입예산의 장은 관리수익, 관리외 수익으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.

제53조(예산의 전용 및 이월) ① 지출예산에 정하여진 예산액은 과목 간에 이를 전용할 수 없다. 다만, 부득이한 사유로 인하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.



② 예산은 다음 연도에 이월하여 사용할 수 없다. 다만, 이월 공사인 경우에는 그렇지 않다.

제54조(추가경정예산) 영 제26조제1항에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 그 밖의 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정세입세출예산을 편성할 수 있다. 이때에는 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 한다.

제55조(예산불성립 시의 예산집행) ① 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 시작 전까지 성립되지 아니한 때에는 관리주체는 해당 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도 실적범위에서 집행할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 최저임금 또는 그 밖의 비용요인이 인상됨으로 인하여 이를 반영하여야 하는 경우에는 그 반영된 금액은 실적범위 이내에 해당하는 것으로 간주한다.

② 제1항에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 따라 집행된 것으로 본다.

제56조(세입·세출결산서 보고) 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.

제8장 행정사항

제57조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2017-667호, 2017. 10. 10.>
이 고시는 발령한 날부터 시행한다.



2 주택관리업자 및 사업자 선정지침

주택관리업자 및 사업자 선정지침

국토교통부 고시 제2021 - 1505호(개정 2021.12.30)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 선정과 제25조에 따른 사업자 선정 및 제5조제1항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) ① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 영 제5조제2항제1호에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
2. 영 제25조에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우

② 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

제3조(전자입찰시스템) ① 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.

1. 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apr.go.kr>)을 말한다. 이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템
2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템
3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
4. 「자원순환기본법」에 따른 순환자원정보센터(<https://www.re.or.kr>) 전자입찰시스템(폐기물 및 재활용가능자원에 관한 입찰에 한한다.)

② 제1항제2호 및 제3호의 전자입찰시스템을 이용할 때에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.

③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

④ 입찰업체가 제1항에 따른 전자입찰시스템을 이용하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공동인증서를 등록하여야 하며, 입찰에 참여할 때마다 등록된 공동인증서를 사용하여야 한다. 다만, 해당 전자입찰시스템에 공동인증서를 대체할 인증수단이 있는 경우에는 그에 따른다.



제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

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.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

⑥ 입주자등은 제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다.(제1호 및 제2호의 구체적인 절차와 방법은 관리규약으로 정함)

1. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니할 것
2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자등의 과반수 이상이 찬성할 것

제5조(입찰의 성립) ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.

제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.

제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

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

③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.



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

- 제8조(입찰서 제출)** ① 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.
- ② 비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 서류제출(전자입찰방식인 경우 서류의 등록을 의미한다)은 입찰서제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.
- ④ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없다.
- ⑤ 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후로 한다.
- ⑥ 입찰자는 제3항에 따른 입찰서류 마감시간 전에 입찰서류의 정상등록 여부를 확인하여야 한다.

제9조(입찰서 개찰) 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우에는 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않더라도 개찰할 수 있다.

제10조(낙찰자 선정) 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.

제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 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



다. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인 정보는 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 동별게시판(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.

제12조(재공고) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.
② 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(적격심사제 운영) ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음).
2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.

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 입주민(참관하고자 하는 입주민의 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. 다만, 법 제27조제2항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.



제2장 주택관리업자의 선정

제14조(입찰공고 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 "시스템 관리자"라 한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.

③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.

제15조(입찰공고 시기) 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).

② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

제16조(입찰공고 내용) 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)



- ② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 입찰시 입찰서제출 마감일시는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.
- ④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.
- ⑤ 제1항제6호에 따른 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간이 지난 때로 한다.

제17조(현장설명회) 제15조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각 호 외 사항을 추가로 제시할 수 없다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황)
2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명
3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)

1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자
 2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
 4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자
 5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자 대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자
 6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자
 7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자
- ② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)



1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

제21조(계약체결) ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
 ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.
 ③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
 ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제3장 공사 및 용역 사업자 선정

제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제25조제1항제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).
 ② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.



제24조(입찰공고 내용) 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)

② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.

③ 입찰시 입찰서제출 마감일시는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.

⑤ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 다음 각 호의 어느 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다. 다만, 잠수입의 경우 다음 각 호 중 제1호의 방법으로 입찰가격의 하한을 공고할 수 있다.

1. 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서
2. 지방자치단체의 자문검토결과
3. 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인
4. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토결과

⑥ 제1항제5호에 따른 개찰일시는 입찰서의 제출마감 일시부터 1시간이 지난 때로 한다.



제25조(현장설명회) ① 제23조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각 호 외 사항(제출서류 및 참가자격 제한 등 제24조 제1항 각 호의 사항)을 추가로 제시할 수 없다.

1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건

- 가. 경비구역 : 경비초소 및 경비구역 현황
- 나. 청소구역 : 청소범위 및 청소면적 현황
- 다. 소독구역 : 소독범위 및 소독면적 현황
- 라. 승강기유지관리 구역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황
- 마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 구역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황
- 바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법
- 사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위
- 아. 그 밖의 구역 및 공사 : 구역 및 공사에 필요한 현황

2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명

3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

제26조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당된다)

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자 대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자
5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자
6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

1. 입찰서 1부



2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부.
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

제28조(입찰가격 산출방법) ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.

③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

제29조(계약체결) ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

③ 입주자대표회의 또는 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.

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

제4장 접수입 및 물품의 매각 등

제30조(접수입 등과 관련한 사업자 선정) 접수입, 물품의 매각, 주민운동 시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다.

제5장 보증금 등

제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.



- ② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.
- ③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.
- ④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.
- ⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

- ② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

제6장 보고 등

제34조(보고·발급) ① 시·도지사는 법 제53조 및 영 제67조에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 주택관리업자의 공동주택 관리실적을 매년 12월 말 기준으로 제출하게 하고, [별지 제3호 서식]에 따라 다음 해 2월 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

- ② 시장·군수·구청장은 주택관리업자 등이 공동주택 관리실적 증명서 발급을 요청하면 즉시 [별지 제4호 서식]에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

제7장 민간 전자입찰시스템 사업자 지정

제35조(지정기준) 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별표8] ‘민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준’을 갖추어야 한다.

제36조(지정절차) ① 제35조에 따라 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정 신청서의 내용을 심사한 결과 제35조의 지정기준에 적합한 경우에는 그 신청인을 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정하고, 신청인에게 [별지 제6호 서식]에 따른 지정 확인서를 교부하여야 한다.



- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 지정을 위하여 필요한 경우 신청인에게 자료제출을 요구하거나 신청인의 사업장에 방문하여 지정기준에 따른 요건을 확인할 수 있으며, 관계기관 또는 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.
- ④ 제2항에 따라 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정받은 자(이하 "지정사업자"라 한다)는 지정일로부터 2년간 전자입찰시스템을 운영할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 지정 사업자를 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

제37조(갱신지정) ① 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 지정 사업자는 유효기간 만료 30일 전까지 [별지 제5호 서식]에 따른 지정신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 지정 사업자에게 유효기간 만료일 60일 전까지 갱신지정의 절차와 제1항의 기간 내에 갱신 지정을 신청하지 아니하면 유효기간이 만료된다는 사실을 알려야 한다.

③ 갱신 지정에 따른 절차는 제36조를 준용한다.

제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우
2. 제35조의 지정기준에 미달하는 경우
3. 제36조에 따른 지정을 받은 날부터 6월 이내에 전자입찰시스템 운영업무를 개시하지 아니하거나 6월 이상 계속하여 전자입찰시스템 운영업무를 휴지한 경우

제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된 경우에는 그 지정을 무효로 한다.

1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우
 - 가. 피성년후견인 및 피한정후견인
 - 나. 파산자로서 복권되지 아니한 자
 - 다. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 자
 - 라. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - 마. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자
 - 바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다)



2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 최근 3년 이내에 국세를 3회 이상 체납한 사실이 있는 사업자 및 대표자
4. 법에 따라 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록을 한 자 등 공동주택 관리 업무와 관련이 있는 자 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제11조에 따라 겸업할 수 없는 자

제40조(지정사업자 지도 · 감독) 국토교통부장관은 민간이 운영하는 전자입찰시스템의 공공성과 운영 안정성을 확보하기 위하여 지정 사업자와 그 구성원 등(이하 "지정 사업자 등"이라 한다)에게 전자입찰시스템 운영 현황(제35조에 따른 지정기준 준수여부, 장애발생 시 그 사유를 포함한다)에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 지정 사업자 등은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.

제41조(업무의 위탁) 민간 전자입찰시스템 사업자 지정에 따른 국토교통부장관의 권한은 법 제89조제2항제8호에 따른 공동주택관리정보시스템 운영기관(한국부동산원)의 장에게 위탁한다.

제42조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 고시는 2022년 3월 1일 시행한다. 다만, 제3조제3항 개정규정은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 신규로 공고하는 입찰부터 적용한다.



【별표 1】 (제4조제2항 관련)

입찰의 종류 및 방법

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

나. 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.

1) “사업실적”은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.

2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.

다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.

2. 관리주체가 제한경쟁입찰·지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 거쳐야 한다.



【별표 2】 (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감 공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. 영 제5조제2항제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우



9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)



【별표 3】 (제6조 관련)

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰 공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 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
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함)



9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(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
10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자 대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우
11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자입찰방식인 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 입찰서를 제출한다.)
13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰



【별표 4】 (제2장 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식	
			세부 배점	평가내용			
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2	
			15점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서		
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등		
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서		
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)		
			5점	협력업체와의 상생발전지수			
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서		낮은순
합계		100점	100점	-	-		

<비고>

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
 6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
 7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.



【별표 5】 (제3장 관련)

공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식																																				
			세부 배점	평가내용																																						
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2 입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여																																				
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서																																					
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서																																					
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등																																					
			10점	업무실적	업무실적 증명서																																					
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서																																					
			5점	지원서비스 능력	(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)																																					
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순																																					
합계	100점	100점	-	-																																						
＜비고＞																																										
1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.																																										
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>① 회사채에 대한 신용평가등급</th><th>② 기업어음에 대한 신용평가등급</th><th>③ 기업신용평가등급</th><th>배점</th></tr><tr><td>AAA</td><td></td><td>①의 AAA에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>AA+, AA°, AA-</td><td>A1</td><td>①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>A+, A°, A-</td><td>A2+, A2°, A2-</td><td>①의 A+, A°, A-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BBB+, BBB°, BBB-</td><td>A3+, A3°, A3-</td><td>①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB+, BB°</td><td>B+</td><td>①의 BB+, BB° 에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB-</td><td>B°</td><td>①의 BB-에 준하는 등급</td><td>14.5</td></tr><tr><td>B+, B°, B-</td><td>B-</td><td>①의 B+, B°, B-에 준하는 등급</td><td>14.0</td></tr><tr><td>CCC+ 이하</td><td>C 이하</td><td>①의 CCC+에 준하는 등급 이하</td><td>11.0</td></tr></table>							① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점	AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0	AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0	A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0	BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0	BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0	BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5	B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0	CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0
① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점																																							
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0																																							
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0																																							
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0																																							
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0																																							
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0																																							
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5																																							
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0																																							
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0																																							
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.																																										
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.																																										
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>국가기술자격자</th><th>기능사</th><th>산업기사</th><th>기사</th><th>기능장</th><th>기술사, 건축사</th></tr><tr><th>학·경력 기술자</th><td></td><td>초급</td><td>중급</td><td>고급</td><td>특급</td></tr><tr><th>산정기준</th><td>1인</td><td>1.25인</td><td>1.5인</td><td>1.75인</td><td>2인</td></tr></table>							국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사	학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급	산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																		
국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사																																					
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급																																					
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																																					
나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.																																										
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.																																										
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.																																										
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.																																										
※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.																																										



【별표 6】 (제3장 관련)

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식																																				
			세부 배점	평가내용																																						
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여																																				
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서																																					
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서																																					
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등																																					
			10점	업무실적	업무실적 증명서																																					
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)																																					
			5점	협력업체와의 상생발전 지수																																						
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	낮(높)은순																																					
합계	100점	100점	-	-																																						
<비고>																																										
1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.																																										
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>① 회사채에 대한 신용평가등급</th><th>② 기업어음에 대한 신용평가등급</th><th>③ 기업신용평가등급</th><th>배점</th></tr><tr><td>AAA</td><td></td><td>①의 AAA에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>AA+, AA°, AA-</td><td>A1</td><td>①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>A+, A°, A-</td><td>A2+, A2°, A2-</td><td>①의 A+, A°, A-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BBB+, BBB°, BBB-</td><td>A3+, A3°, A3-</td><td>①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB+, BB°</td><td>B+</td><td>①의 BB+, BB° 에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB-</td><td>B°</td><td>①의 BB-에 준하는 등급</td><td>14.5</td></tr><tr><td>B+, B°, B-</td><td>B-</td><td>①의 B+, B°, B-에 준하는 등급</td><td>14.0</td></tr><tr><td>CCC+ 이하</td><td>C 이하</td><td>①의 CCC+에 준하는 등급 이하</td><td>11.0</td></tr></table>							① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점	AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0	AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0	A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0	BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0	BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0	BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5	B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0	CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0
① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점																																							
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0																																							
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0																																							
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0																																							
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0																																							
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0																																							
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5																																							
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0																																							
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0																																							
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.																																										
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.																																										
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>국가기술자격자</th><th>기능사</th><th>산업기사</th><th>기사</th><th>기능장</th><th>기술사, 건축사</th></tr><tr><th>학·경력 기술자</th><td></td><td>초급</td><td>중급</td><td>고급</td><td>특급</td></tr><tr><th>산정기준</th><td>1인</td><td>1.25인</td><td>1.5인</td><td>1.75인</td><td>2인</td></tr></table>							국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사	학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급	산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																		
국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사																																					
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급																																					
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																																					
나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.																																										
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.																																										
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.																																										
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.																																										
※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.																																										



【별표 7】 (제7조제2항 관련)

주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1. 주택 관리업자			- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
2. 사 업 자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용 하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용 하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	나. 용역		- 전기안전관리	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
			- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민공동시설의 위탁 - 기타 용역	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (구입가격 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (매각금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체
	라. 기타	잡수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (수입금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체

<비 고>

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



【별표 8】 (제35조 관련)

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준

민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자가 갖추어야 할 사항은 다음과 같다.

1. **기술인력** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 기술인력을 6명 이상 보유하여야 한다. 다만, 나목에 해당하는 인원을 총 구성 인원의 과반수로 하되, 민원 전담인력은 기술인력 산정에서 제외한다.

가. 정보통신기사·정보처리기사 이상의 국가기술자격 또는 이와 동등 이상의 자격이 있다고 미래창조과학부장관이 인정하는 자격을 갖춘 것

나. 정보처리·관리, 정보보호 운영·관리 또는 정보통신 운영·관리 분야에서 2년 이상 근무한 경력이 있을 것

2. **경영상태** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 경영상태 요건을 갖추어야 한다(사업자가 전자입찰시스템 사업 부문을 분할 신설 또는 합병할 경우에는 사업자의 분할기일 또는 합병기일이 속하는 사업년도에 한하여 분할 또는 합병 이전의 상황으로 한다).

가. 자본금이 지정 신청일 현재 2억원 이상일 것

나. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사가 심사기준일 이전에 평가한 유효기간 이내에 있는 기업신용평가 등급이 B 등급 이상일 것

3. **시스템 기능** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 기능을 갖추어야 한다.

가. 입찰공고 및 선정결과 공고 기능

나. 공인인증서를 이용한 전자 투찰 기능

다. 입찰과정이 공개되지 아니하는 보안 기능

라. 공동주택관리정보시스템과의 연계 기능



4. **시스템 관리·운영 요건** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 관리·운영 요건을 갖추어야 한다.

가. 네트워크 : 기업형 인터넷 100Mbps 이상 운영

나. DB서버 : 웹서버(Web/WAS)와 분리 구성

다. 웹서버 : 이중화 방안 등 안정성 유지 기능 보유

라. 서버시스템 사양 : 1일 기준 접속자수 1,000명, 동시접속 200명을 안정적으로 수용할 수 있는 웹서버 및 DB 서버 구축

5. **정보보안 요건** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제45조, 「개인정보보호법」 제29조에 따라 다음 각 목의 정보보안 요건을 갖추어야 한다.

가. **네트워크 보안**

- 1) 방화벽·웹 방화벽·DDoS방지 등 외부 침입을 차단하기 위한 기술적 보호기능 구축
- 2) 정보시스템은 외부용(홈페이지 등)과 내부용(DB서버 등)으로 네트워크 분리 구축
- 3) 네트워크장비·침입차단시스템 등 정보보호시스템은 국가정보원의 검증을 필한 제품 또는 CC인증(EAL2이상)을 획득한 장비 설치
- 4) 웹방화벽 규칙·엔진 업데이트 등 보안장비 관리기능 구축

나. **서버 보안**

- 1) 내·외부 사용자의 불법적인 공격을 차단하기 위한 물리적(통제구역 설정 등)·기술적(방화벽, IPS 설치 등) 보호기능 구축
- 2) 정보시스템 운영이력 및 사용자의 접속기록 보관 등의 사고·장애 추적 기능 (로그 및 이벤트 로그 6개월 이상 저장 등) 구축
- 3) 유해트래픽 접근 차단 기능 구축
- 4) 장비 도입 시 보안취약점 사전 제거 기능 구축
- 5) 시스템 관리자 접근 통제 기능(접속기록, 수행업무 기록 필요)



다. 관리자 보안

- 1) 정보시스템 관리자의 해킹사고예방을 위한 악성코드 방역 및 보안패치 설치
- 2) 중요자료 취급 사용자는 외부망과 분리하여 PC 사용
- 3) 휴대용저장매체(USB 등) 사용통제
- 4) 외부 원격접근 통제 기능

라. 백업 및 복구 : 지진, 화재 등 재난에 따른 백업 및 복구체계 구축

마. 전자입찰 시스템 이용자 보안

- 1) 전자입찰 시스템 이용자의 개인정보 유출(키로깅, 화면캡처 등) 방지 기능
- 2) 사용자 계정 관리 기능 (계정 등록·변경·폐기 절차 등)
- 3) 개인정보 송·수신 시 암호화 등 보안 기능

바. 외부기관 연계

- 1) DMZ 구간에 위치한 전용 연계서버를 통한 연계 기능
- 2) 연계는 정보공유 및 자료전송으로 제한
- 3) 연계서버 전송 자료 보안 강화 기능 구축
- 4) 연계서버와 업무서버 간 데이터 전달 제한 기능
- 5) VPN 사용 시, 방화벽과 VPN이 분리구축 되어 있는 경우 방화벽 앞단에 VPN이 위치하고, VPN 서버를 이용한 암호화 통신·시스템 접근 통제 기능 (사용자 인증, 시스템 사용 이력 데이터 저장), VPN 부하분산 기능 구축

6. 민원 전담조직(콜센터) 운영 : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 민원 전담조직(콜센터) 운영 요건을 갖추어야 한다.

가. 전자입찰시스템 이용과 관련된 민원을 해소하기 위한 3명 이상의 고객응대 전담조직 구성·운영

나. 콜센터 망은 업무 영역과 분리하여 운영

7. 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「국유재산법 시행령」 제64조의2에서 정하는 민간사업자여야 한다.



【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (W)	
입찰보증금	금	원정 (W)	
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
○○○○ 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)



【별지 제2호 서식】 (제14조제2항 관련)

공동주택관리정보시스템 이용([]신규/[]재발급) 신청서					
접수번호		접수일		처리기간 즉시	
신 청 인	성명			생년월일	
	주소	(전화 :)			
	자격	자격구분	<input type="checkbox"/> 주택관리사 <input type="checkbox"/> 주택관리사보		
		자격번호	제 호 (발급자 :)		
취 득 일		년 월 일			
단지 현황	단 지 명				
	단지주소	(전화 :)			
	세 대 수	세대	승강기 유무	대 또는 ()	
	난방방식		사용검사일	년 월 일	
	입주자 대표회의 회장	성 명			
		주 소	같은 아파트 동 호		
		임 기	년 월 일 ~ 년 월 일까지(년)		
	관리방법	자치관리인 경우	자치관리개시(변경)일 : 년 월 일		
위탁관리인 경우 (주택관리업자)		상호 : 주소 :			
발급 사항	아이디 및 패스워드 : <input type="checkbox"/> 아이디 / <input type="checkbox"/> 패스워드				
	재발급의 경우 사유 :				
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조제2항에 따라 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: center;">년 월 일</div> <div style="text-align: right;">신청인 (서명 또는 인)</div> (공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) 귀하					
구비서류	1. 고유번호증 사본 1부 2. 주택관리사(보)자격증 사본 1부				

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)



【별지 제3호 서식】 (제34조제1항 관련)

공동주택 관리실적						
수 신 자 : 국토교통부장관						
일 시 : 년 월 일						
제출기관 : ○○ 시·도						
제 목 : 주택관리업자의 공동주택 관리실적 보고						
번호	업체명	등록번호	단지수	세대수	관리면적(m ²)	비고
총계	○○개업체	총계				
		공동주택 (주상복합제외)				
		주상복합				
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
기재방법		1. 시·도지사는 관할구역내의 주택관리업자를 모두 기록하고, 관리실적을 작성합니다. 2. 서식이 부족할 경우에는 추가하여 작성합니다.				

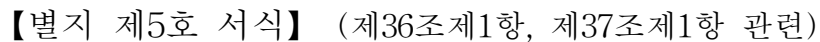
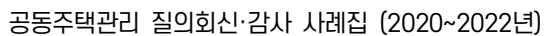
210mm×297mm(일반용지 60g/m²)



【별지 제4호 서식】 (제34조제2항 관련)

공동주택 관리실적 증명서			
◆ 신청인		신청일	년 월 일
회사명(상호)		대표자	
영업소재지		전화번호	
사업자번호		조달청 등록번호	
증명서용도	(실적확인용)	제출처	○○○○○입주자대표회의
◆ 공동주택 관리실적			
단지수			
세대수			
면적(m ²)			
<비고>			
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제34조제2항에 따라 위와 같이 공동주택 관리실적이 있음을 증명합니다.			
년 월 일			
시장·군수·구청장 (인)			
○○○○ 귀하			
기재방법	1. 신청인란은 신청인이 작성합니다. 2. 시장·군수·구청장은 신청란을 확인 후 공동주택관리실적을 작성 합니다.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)



【별지 제6호 서식】 (제36조제2항 관련)

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 확인서			
성 명 (법인명)		생년월일 (설립월일)	
대표자		사업자번호	
주 소 (사무소소재지)			
사무실연락처			
유효기간	. . . ~ . . .		
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제36조제2항에 따라 귀 사를 민간 전자입찰시스템 사업자로 [](신규) [](갱신) 지정하였음을 확인합니다.</p> <p>년 월 일</p> <p>(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) (인)</p>			
유의사항	※ 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 경우, 유효 기간 만료 30일 전까지 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 의 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 공동주택관리정보시스템 운영기관의 장에게 제출하여야 함		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

**3 장기수선계획의 수립기준 (「규칙」 [별표 1])****장기수선계획의 수립기준** (제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

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

2. 건물내부

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

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	



나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지 기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
	2) 수신반	전면교체	20	100	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	
	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프, 쉬브 (도르레)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 피뢰설비 및 옥외전 등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	고휘도방전램프[휘도(광원의 단위 면적당 밝기의 정도)가 높은 방전램프] 또는 엘이디(LED) 보안등 적용
	2) 보안등	전면교체	25	100	
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방범 시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
차. 지능형 홈 네트워킹 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	



4. 급수·가스·배수 및 환기설비

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

5. 난방 및 급탕설비

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



6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

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

7. 삭제 <2021. 10. 22.>

발행일 2022년 12월 27일 초판 발행
발행처 인천광역시 주택정책과
(☎ 032-440-4747, 4734, 4727)
제 작 주택정책과장 정이섭
주택관리팀장 신춘교
주무관 박태범
주무관 오정호
주무관 배정연

※ 본 저작물의 저작권과 판권인 인천광역시에 있습니다.