

아파트 관리!!

“아파트 투명한 투명한해드리겠습니다!!”



종량구 아파트 실태조사 사례집

아파트 관리!!
“아파트 투명한 투명한 투명한!!”

종량구 아파트 실태조사 사례집

우) 131-701 서울시 종량구 봉화산로 179(신내동)

TEL 02. 2094. 2110

중랑구 아파트 실태조사 사례집

아파트 관리!!

“알면 투명해져요!!”



중랑구청 주택과

목 차

☞ 실태조사 사례집 발간	-----	4
☞ 예산·회계 분야	-----	9
☞ 공사·용역 분야	-----	31
☞ 장기수선충당금 분야	-----	47
☞ 입주자대표회의 분야	-----	56
☞ 관리주체 분야	-----	79
☞ 공동체활성화단체 분야	-----	84
☞ 기타 민원사항	-----	90
☞ 모범사례	-----	105

※ 책자 곳곳에 조사에 참여한 아파트 사진을 넣어 편집했습니다.
사진은 조사 결과나 판례 등 편집 내용과는 관련이 없음을 알려드립니다.

《 사례집 발간에 즈음하여 》

중랑구의 공동주택은 의무관리 대상 아파트 76개소, 임의단지 50개소, 연립주택 22개소로 구성되어 있으며 구민의 절반 가량이 공동주택에 거주하고 있습니다.

더욱 편리한 삶을 추구하는 현대인들의 욕구가 아파트 등 대형 공동주택에 치중되는 현상으로 나타나 우리 구도 대형 아파트 단지가 점점 늘어나고 있는 추세에 있습니다.

이에 우리 구에서는 아파트 주민, 입주자대표회의, 관리주체 간의 분쟁을 최소화하고 **‘살고 싶고 자랑하고 싶은 행복도시 중랑’**의 공동주택 문화를 발전시키며, 공동주택 운영 및 관리의 투명성을 높이기 위해 2014년부터 구 실정에 맞게 개선한 아파트 실태조사를 실시하고 있습니다.

우리 구는 2015년 5월 현재 26개 단지의 실태조사를 마쳤으며, 2016년까지는 관내 의무관리 대상 아파트의 실태조사를 완료하고자 계획하고 있습니다.

이 사례집은 그 동안 공동주택과 관련한 제도 개선, 질의회신, 분쟁 유형과 공동주택 관리 및 소송 사례, 해석상 논란이 있거나 불분명한 사례를 담고 있습니다.

또한 질의회신, 법령해석과 관련하여 일반적으로 주택법, 서울시공동주택 표준관리규약에 명확히 규정되어 있는 사례는 최대한 배제하고 실제 필요한 내용을 담기 위해 노력하였습니다.

특히 우리 구의 사례를 중심으로 편집하였으며, 조사를 마친 단지에서는 지적사항에 대한 조치를 이행하고 부적절한 처리를 반복하지 않도록 하게 하는 동시에 조사를 준비 중인 아파트는 지적사항이 나오지 않도록 사전에 시정할 수 있는 참고자료가 되기를 기대합니다.

실태조사는 다양한 분야에 대한 점검 결과에 따라 행정지도, 시정명령, 과태료, 고발 등의 행정조치를 취해 주민들이 부담하는 관리비의 투명성을 확보하는 것을 최우선 목표로 삼고 있습니다.

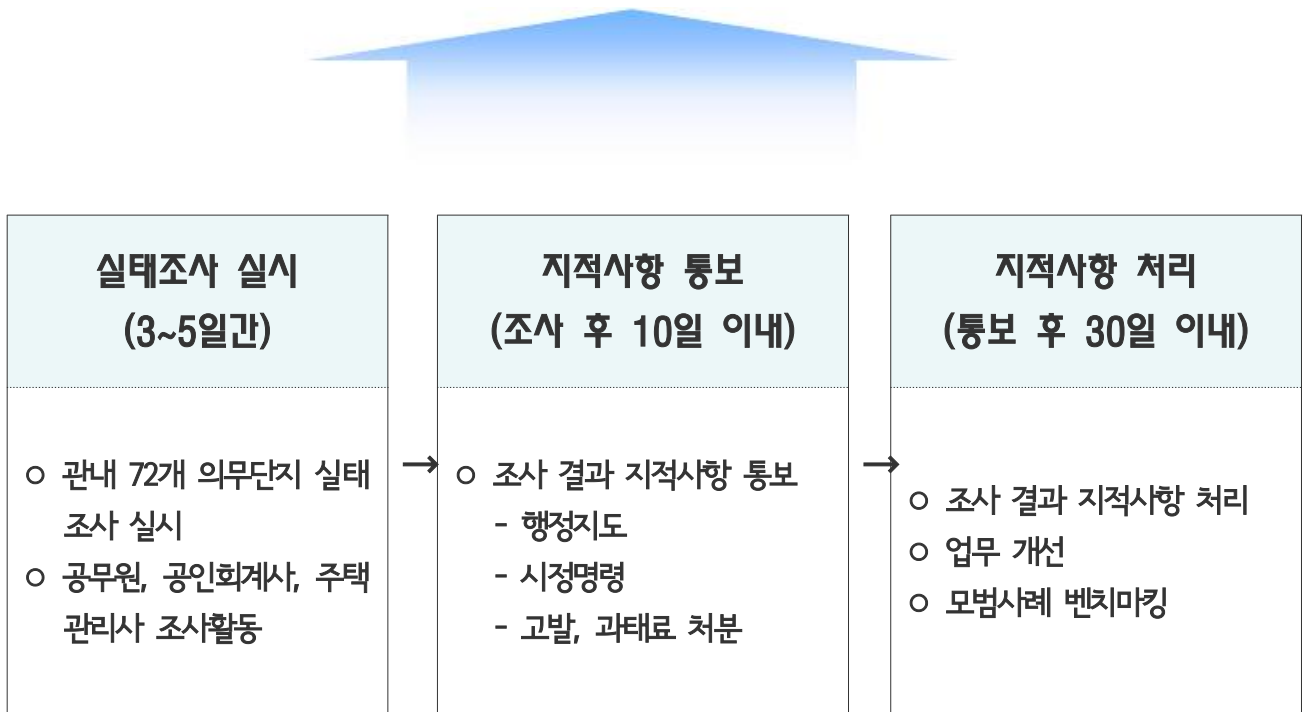
우리 구는 아파트단지 고유의 자율성을 훼손하지 않는 범위 내에서 민관이 소통하면서 행복도시 중랑의 살기 좋은 아파트 문화가 정착될 수 있도록 더욱 열심히 노력할 것을 약속드립니다.

다시 한 번 실태조사를 위해 협조해주신 주민 여러분께 감사드리며 주민과 관리주체, 입주자대표회의 간에 신뢰할 수 있는 분위기가 조성되고 민주적인 자치활동이 더욱 활성화될 수 있도록 많은 협조를 부탁드립니다.

《 공동주택 실태조사 추진 목표 》

추진 목표

‘살고 싶고 자랑하고 싶은 행복도시 중랑’ 투명한 아파트 관리 정착



《 실태조사 주요 조사 내용》

- 관리비·사용료·잡수입·장충금등 부과·징수내용 일제 확인
 - 법령상·규약상 집행 근거 확인, 부과 내용 적정 여부
 - 부과차액(잉여금) 발생 시 적정 처리 여부
 - 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부 및 증빙자료 보관 여부(5년)
 - 회계전산 시스템 로그인으로 전표 수정, 삭제 여부

- 입주자대표회의, 선거관리위원회 구성 및 운영 적정성 확인
 - 주택법령 및 관리규약으로 정한 선출방법 준수 여부
 - 의결방법 준수 및 의결 정족수 충족 여부

- 공사·용역 등 입찰 과정 적정 여부 확인
 - 계약방법 적정 여부 및 공사비 집행과목 적정 여부
 - 도색공사, 배관공사 등 적정 공사비 지출 여부(인근 단지 평균 비교)

- 의무공개 대상 정보 공개 여부 확인
 - 법령상, 규약상 공개 대상 정보 공개 이행 여부

- 은행 제공 계좌입금 실적자료 비교·검토
 - 예금주, 채주, 계좌번호, 지급금액 일치 여부 등
 - ※ 영수증 및 숨은 통장 확인

- 횡령·유용 등 비리사항 확인
 - 허위의 지출원 결의 또는 영수증 경정·조정, 위·변조를 통한 자금의 부당 인출·횡령 여부

- 주택관리업자, 공사·용역업자, 주택관리사 법정 요건 확인
 - 등록 및 자격요건 준수 여부, 법정교육 이행 여부, 자격증 대여 등

《 자료 발췌 》

- 중랑구 ‘맑은 아파트 만들기’ 실태조사 결과(중랑구청 주택과)
- 한국아파트신문, 아파트관리신문
- 한국주택관리사협회 사례집
- 판례 : 대법원 종합법률정보
- 기타 : 중랑구 사례 등 각종 사례집 참조

I 질 의 회 신

■ 공동주택의 가구에 전기요금을 부과하는 과정에서 전기요금 충당금이 발생했다면 이를 처리하는 방법은?

공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기료 등을 입주자 등을 대신해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로(주택법 제 45조 제3항), 개별 가구 및 공용 부분 사용량의 합계에 따라 해당 공급 사업자가 부과한 전기료 등에 맞게 해당 가구에 전기료 등을 징수해야 할 것입니다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 등을 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없으며, 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우에는 이를 정산해 관리비에서 차감하거나 환급해야 합니다.

■ 입주민 일조권 관련 법적 소송이 진행될 경우 아파트 관리비로 변호사비 등 기타 비용을 사용할 수 있는지?

소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 합니다. 회계처리기준, 회계 관리 및 회계감사에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(주택법 시행령 제57조 제14호), 입주민 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 합니다.

참고로 공동주택 관리규약에 규정한 경우(주택법 시행령 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(주택법 시행령 제55조의 2), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(주택법 시행령 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 잡수입을 사용할 수 있습니다.



■ 공동주택 공용 부분에 대한 수리공사의 경우 잡수입에서 직접 사용할 수 있는지?

공동주택 관리규약에 따라 공용 부분에 대한 수리공사는 장기수선충당금으로 사용하여야 하며 잡수입으로 직접 사용할 수는 없습니다. 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수익이 아니며 장기수선충당금으로 정해지는 것입니다.

■ 중앙난방방식 아파트에서 비어 있는 가구의 소유자 (경락자 포함)에게 난방비를 부과하는 것이 타당한지?

공동주택 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 합니다(주택법 제45조 제1항). 따라서 비어 있는 가구의 경우 그 관리비는 해당 소유자(경락자)가 부담해야 할 것입니다. 다만 납부의 범위는 추가 논의가 필요합니다.

■ 20m 이상 도로를 사이에 두고 있는 아파트를 20년 전부터 공동 관리해오고 있던 중 분리해 부과하던 관리비를 입주자대표회의 의결만으로 통합해 부과하는 것이 타당한지?

입주 당시 공동 관리를 결정할 때 공동 관리를 하되 관리비에 대해서는 분리해 관리하는 체계로 시작됐다가 현재 관리비를 공동 관리하고자 하는 것으로 보이며, 따라서 관리비의 공동 관리에 대해서는 공동 관리에 관한 현 주택법령이 적용되어야 할 것입니다. 따라서 현재 폭 20m 이상인 일반도로를 사이에 둔 인접한 단지는 공동 관리를 할 수 없으므로(주택법 시행규칙 제23조 제2항 제2호) 관리비 공동 관리는 타당하지 않는 것으로 판단됩니다.

■ 공동주택에서 방화로 추정되는 화재 사고로 지하주차장의 일부 건물 및 기타 설비 부분이 훼손돼 수사 중에 있는 경우 만일 방화 범이 밝혀지지 않는다면 훼손된 부분에 대한 피해 복구를 관리비 (수선유지비)로 집행할 수 있는지?

주택법 시행령 제57조 제1항 제11호에 따라 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수, 보관, 예치, 사용 절차 등에 관해 관리규약에 정하도록 하고 있으므로 관리규약에 정해 운영해야 할 것입니다. 다만 해당 부분이 공용 부분에 해당되는 경우 관리비 등을 부과해 수선하고 추후 가해자가 밝혀지면 피해비용에 대해 구상권을 행사할 수 있습니다.



■ 아파트 내 주차장 사용이 증가하고 있어 주택법 시행령 제51조 제1항 제3호에 따라 1가구 1차량 초과 차량에 대해 소정의 주차비를 관리비 부과명세서에 포함해 징수하는 것이 가능한지?

주택법 시행령 제51조 제1항 제2호의 2에서는 ‘공용시설물의 사용료 부과기준의 결정’은 입주자대표회의 의결사항이라고 규정하고 있으며, 또한 제3호에서 ‘단지 안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비,

냉난방설비, 승강기 등의 유지 및 운영기준' 역시 대표회의의 의결사항이라고 규정하고 있습니다. 따라서 주차장 사용료 부과기준에 대해서는 해당 공동주택 대표회의에서 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.



■ 동별 대표자 선거의 공정성을 사유로 입주민들이 직무집행 정지가처분 신청을 제기함에 따라 입주자대표회의에서 변호사를 선임한 경우 이 변호사 선임비용을 예비비나 잡수입, 대표회의 운영비에서 지출할 수 있는지?

미처 예상치 못한 비용의 지출 등을 위한 예비비의 성격에 비취볼 때 해당 사건이 입주민 전체의 이익에 부합하면서 관리규약 규정에 근거한

경우 예비비를 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다. 또한 주택법 시행령 제57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우 동령 제55조의 2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 대표회의의 승인을 받은 경우 또는 동령 제51조 제1항 제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 대표회의 의결을 받은 경우에 해당한다면 잡수입에서 지출할 수 있을 것입니다.

■ 아파트 잡수입을 입주자대표회의 의결을 거쳐 동대표에게 상조비로 지급했는데 해당 사항이 주택법령 위반인지?

공동주택의 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(주택법 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(주택법 시행령 제55조의 2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(주택법 시행령 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 사용할 수 있습니다.

■ 잡수입을 어버이날 선물 구입비로 사용할 때 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견 수렴을 해 지출하는 것이 타당한지?

잡수입은 주택법 시행령 제51조 제1항 제8의 2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의의 의결을 받거나 동법 시행령 제57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우, 주택법 시행령 제55조의2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의의 승인을 받은 경우에 지출이 가능합니다. 위의 질의의 경우 관리규약에 어떤 사안을 결정할 때 직접 출석해 의결하는 것으로 규정되어 있다면 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견 수렴을

한 것은 관리규약이 정한 절차에 따라 승인을 받은 것이 아니므로 타당하지 않습니다. 한편 관리비나 잡수입 등의 지출은 입주민의 권익과 직접적으로 관계되는 부분으로 주택법령에 맞게 엄정하게 집행하여야 합니다.



■ 관리규약 제·개정 시에 관리규약의 효력 발생 시기는 언제부터 인지?

입주자대표회의를 대표하는 자는 관리규약의 제·개정 시 주택법 시행규칙 별지 제34호의2 서식인 입주자대표회의 구성 등에 관한 신고서에 관리규약 제·개정 제안서와 그에 대한 입주자 등의 동의서를 첨부해 시장, 군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다.(주택법 시행규칙 제24조)

또한 입주자대표회의 구성 신고가 수리를 요하는 신고인지에 대해 법제처에서는 수리를 요하는 신고라고 판단한 바 있으므로, 위의 관리규약 제·개정 관련 질의의 경우에도 관련 절차에 따라 시장, 군수, 구청장에게 신고를 하고, 관할 지방자치단체에서 제·개정 과정의 적법 여부 등을 심사해 수리했을 때 완전하게 효력이 발생할 것입니다.

II 실태조사 지적 사례

주차장 관련 회계처리 부적정

주차시설 관리규정 제6조 및 공동주택관리 회계처리기준에 따라 주차 관련 시설의 개·보수 및 유지 관련 비용 등이 발생했을 경우 주차시설충당금에서 지출하는 것으로 회계처리를 해야 합니다. 따라서 주차시설 개·보수 비용을 수선유지비, 도서인쇄비 등 관리비로 부과했다면 이는 부과하지 않아도 되는 가구에까지 관리비를 부과하는 것으로서 적정하지 않습니다.

전기료 부과방법 부적정

관리규약에 따르면 가구의 전기료는 종합계약방식(주택용 저압)과 단일계약방식(주택용 고압) 중에서 입주자에 유리한 납부방식을 선택해 한국전력과 계약을 체결하고, 체결한 방식에 부합되게 전기료를 부과해야 합니다. 그런데 계약은 단일계약방식으로 하고 전기료 부과는 종합계약방식을 적용하면 전기 사용량이 많은 입주자에게는 단일계약방식으로 부과할 때보다 전기료가 훨씬 많이 청구될

수 있으므로 이러한 가구가 민원을 제기하는 경우 문제 해결에 어려움이 발생할 수 있을 것으로 유의하셔야 합니다.

※ 샘플 가구 전기요금 비교 (2014년 12월분)

(단위 : 원)

가구	사용량(Kwh)	종합계약 (주택용 저압)	단일계약 (주택용 고압)	차액	비고
12**호	252	34,140	27,920	6,220	
2**호	411	88,000	70,010	17,990	

퇴직급여 및 연차수당 부과 부적정

중랑구 OO아파트에서는 퇴직급여를 변동변수(인원수, 급여, 1년 미만 근무등)를 반영하지 않고 2년 동안 동일한 금액을 관리비에서 부과해 2013년 12월 31일 현재 전 직원이 퇴직 시 지급해야 할 퇴직금 추계액은 411만3880원이나 재무제표상 퇴직급여충당금은 1296만4798원이 적립되어 약 885만918원이 과대 계상되었습니다. 또한 연차수당충당금도 역시 동일한 금액을 부과해 2013년 12월 31일 현재 전 직원에게 지급해야 할 연차수당 추계액은 208만800원이나 재무제표상 연차수당충당금은 836만7138원으로 628만6338원이 과대 계상되었습니다. 이는 관리비를 과다 부과한 것으로 추계액을 분기별로 산출해 입주자등의 관리비 부담을 줄일 수 있도록 과다 부과하는 사례가 없어야겠습니다.

예산 수립 절차 미흡

공동주택 관리규약 제57조에 따르면 예산은 입주자대표회의의 승인을 받아 집행해야 하고, 공동주택관리 회계처리기준 제21조 제3항에 따르면 차년도 세입세출

예산을 편성해 당해 연도 12월 10일까지 입주자대표회의의 승인을 받도록 되어 있으나 예산안 심의만 하고 승인 내용은 없는 경우가 많이 있습니다. 또한 예산안에 대하여 내부 결재(소장, 감사, 회장)만 받아 보관하고 있거나, 예산안에 대하여는 입주자대표회의 심의나 승인 절차가 없는 경우가 다수 지적되었습니다.

예금의 효율적 관리 미흡

예금의 효율적인 관리를 위해서는 관리비, 잡수입, 퇴직금, 연차수당 등 발생 원천에 따라 예금통장을 구분해 개설하여 예금을 관리해야 하나 몇몇 아파트에서는 장기수선충당금, 임대보증금, 주차 관련 비용은 구분하여 관리하고 있으나 관리비 통장에는 관리비, 잡수입(승강기, 광고, 재활용, 잡수익, 검침), 퇴직급여충당금, 연차수당충당금이 혼합되어 관리되고 있어 원천별 예금을 파악하기가 곤란한 점이 발생해 이를 구분하여 관리토록 행정지도하였습니다.

주차카드 판매, 회수 회계처리 부적정

주차카드를 판매할 경우에는 잡수입으로, 회수할 경우에는 잡지출로 처리하고 있는데 이는 회계기준에 위배되는 사항으로 판매와 회수 시에는 보증금의 증가와 감소로 회계처리해야 합니다. 또한 2대 이상 차량에 대한 보증금은 부채로 계상하도록 행정지도하였습니다.

퇴직금 추계 처리 부적정

퇴직급여(연차수당)는 퇴직금 추계액(연차수당 추계액)을 합리적으로 추정해 퇴직금에 소요되는 금액을 관리비로 부과해야 하나, 평균급여 또는 통상 임금의 12분의 1을 관리비로 부과하고 있어 퇴직금(연차수당) 지급 의무 대상 인원 변동

및 급여 인상 등이 반영되지 않아 퇴직금 추계액과 재무제표상의 금액에 차이가 발생할 수 있으므로 분기별, 반기별 단위로 추정해 관리비가 적정하게 부과되도록 해야 할 것입니다.

※ 추계액과 재무제표상 차이의 예

구 분	퇴직급여	연차수당	비 고
추 계 액	78,993,190원	9,696,350원	
재무제표상 금액	70,841,168원	12,643,200원	
차 이	-8,152,022원	+2,946,850원	
과다(소) 여부	과소 부과	과다 부과	

예비비 적립 부적절

공동주택 관리규약 제59조에 따르면 잡수익 중 입주자가 기여한 부분은 장기수선충당금으로 적립하고, 사용자와 입주자가 함께 기여한 부분은 관리비에서 차감하거나 예비비로 적립하도록 되어 있으나, 이익잉여금(잡수익) 처분 시 입주자가 기여한 장기수선충당예치금에 대한 이자를 사용자가 기여한 부분으로 해석해 예비비로 부적절하게 적립하였습니다. 장기수선충당금의 감소는 곧 입주자의 손해로 해석되므로 예비비는 적정하게 관리되어야 할 것입니다.

예비비 집행 부적정

예비비는 공동주택 관리규약 제59조 제6항에 따라 관리비의 지출 비목, 지출 사유, 금액 등을 작성해 입주자대표회의 의결을 거쳐서 집행해야 하나 중랑구 OO아파트

에서는 방법창 설치 공사비 209만원 등 5건 총 1260만7500원을 입주자대표회의 의결 없이 내부 결재(소장, 감사, 총무, 회장)만을 거쳐 집행해 관리규약을 위반 하였습니다.

※ 예비비 부적정 집행 사례

(단위 : 원)

일 자	내 역	금 액	비 고
2012.04.05	방법창 설치 공사비	2,090,000	
2012.05.10	단지 내 회양목 1000그루 구입	1,400,000	
2012.05.15	단지 내 회양목 800그루 구입	1,120,000	
2012.06.18	회양목 비료 구입	720,000	
2012.12.31	어린이 놀이시설 공사비	7,277,500	
합 계		12,607,500	

전기료, 수도료충당금 관리 부적정

전기료, 수도료 등의 사용료는 당월 부과액과 고지액을 일치시켜 당월에 정산을 완료해야 하며, 과다 징수될 경우 초과비율만큼 고지액을 감액해 차액이 발생하지 않도록 해야 하나 과다 징수된 부과 차액을 충당금으로 적립하고 있으며, 중랑구 00아파트에서는 수도료충당금에서 2013년 5월 10일 지역난방공사비 명목으로 1853만8740원을 전용 사용했습니다. 사용료는 관리주체가 입주자 및 사용자를 대행하여 징수·납부하는 것이므로 개별 가구 부과액이 전체 고지금액을 초과해 과다 징수됐다면 공동사용료에서 차감하거나 가구별 고지금액으로 안분해 차감 정산해야 하며, 지역난방공사비 등으로 지급하는 것은 불가합니다.

법인세, 부가가치세 신고 및 미납부

법인세법 제3조에 따라 관리비 외 수익 중 광고, 재활용, 알뜰시장 수입등 수익 사업 수입에 대해서는 법인세 납부 의무가 있으며, 부가가치세법 제2조에 의한 사업자에 해당하여 부가가치세 납세 의무가 있으나, 법인세, 부가가치세를 신고·납부하지 않고 있는 아파트가 다수 있습니다.

※ 중랑구 OO아파트의 법인세 등 신고·납부 예상액

(단위 : 원)

연 도	법인세·주민세	부가가치세	합 계	비 고
2012년	12,045,190	12,518,180	24,563,370	
2013년	10,357,990	10,976,360	21,334,350	
2014년	10,235,980	9,310,540	19,546,520	
합 계	32,639,160	32,805,080	65,444,240	

위에서 보는 바와 같이 사업이 많은 경우 상당한 부담이 될 수 있습니다. 향후 법인세법 및 부가가치세법에 따라 관련 세금의 신고·납부에 철저를 기해주시기 바랍니다.

하자 및 소송비용 과다 지급

하자 발생시 주택법 등 관련 규정에 따라 사업주체에게 하자 진단과 보수 등의 요구사항을 서면으로 요청하거나 협의를 통하여 하자에 대한 보수를 수행하고 부득이한 사유인 경우 소송을 하여야 하나, 중랑구 OO아파트에서는 사업주체에게 하자 보수비용을 청구하면서 법무법인을 통한 하자소송을 위탁하여 민사소송을

실시하고 법원의 하자보수 감정 결과에 따라 사업주체에 합의 결정을 하는 과정에서 변호사 비용이 과다하게 지급되어 큰 손해가 있었습니다. 결과적으로 변호사 법률비용이 과다하게 지급되어 실제 남는 하자 보수비용이 적어 하자 보수를 계획대로 실시하기 어려웠던 사례입니다.

또 아파트 상가의 입점업체가 아파트의 오·폐수관 파손으로 손해가 발생하여 피해 당사자인 상가의 입점업체에서 소송을 통한 피해 배상을 청구하였는바, 이에 아파트에서는 변호사를 선임해 소송한 결과 청구비용보다는 적은 금액으로 배상을 협의했으나 변호사 비용으로 상당한 비용이 지급되어 소송의 실익이 거의 없이 변호사 비용만 과다 지출된 경우가 있었습니다. 물론 소송 등으로 다투야 할 사항이었지만 입주자대표회의와 관리주체, 사업자 간의 합의를 이루어내어 아파트 관리비의 손해를 입지 않도록 서로간의 노력이 더욱 중요하다 하겠습니다.

적격증빙 미수취

공동주택관리 회계처리기준 제20조의 따르면 증빙은 적격증빙(간이영수증 이외의 세금계산서, 신용카드 매출전표, 현금영수증 등)을 수취 증빙하여 회계의 투명성과 객관성을 제고해야 하나, 금액이 적다는 이유로 물품구입 시 적격증빙이 아닌 간이영수증을 수취하고 있는 경우가 많이 있는데 모든 거래 시 적격증빙을 수취해 거래의 투명성을 제고해야 할 것입니다.

동대표(이사) 활동비 지급 부적정

주택법 시행규칙 제4항에 따라 이사는 회장을 보좌하고 회장이 직무를 수행할 수 없을 때에 직무를 대행하며, 제5항에 따라 감사는 각종 회계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 돼 있습니다. 또한 업무추진비는 직무 수행에 소요되는 경비적 성격이므로 동대표 회장 및 감사에게만 지급하여야

하나 몇몇 아파트에서는 활동비(업무추진비) 성격으로 총무이사, 기술이사, 안전이사에게 각각 2만원을 추가 지급하기로 입주자대표회의에서 의결한 경우가 있었습니다. 이는 부적정한 지급 사례로 활동비는 직무 수행에 소요되는 경비를 보전해주는 실비 변상적 성격이므로 입주자대표회의 회장 및 감사에게만 지급해야 할 것입니다.

1년 미만 근무자 연차수당 지급 개선

근로기준법 제60조 제2항에 따르면 사용자는 계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자에게 1개월 개근 시 1일의 유급휴가를 주어야 하고, 휴가를 사용하지 못한 경우에는 수당으로 지급해야 합니다. 또한 직원이 비록 휴가 미사용에 따른 연차수당을 청구하지 않는다고 하여 지급하지 않은 사례가 있어 지급토록 시정 명령을 한 바 있는데, 이런 일이 없도록 법에서 정한 수당은 적법하게 지급하여 민원이 발생하지 않게 해야 할 것입니다.

회계기간 변경

서울시 공동주택관리 회계처리기준에는 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일 까지로 규정하고 있는데 중랑구의 5개 아파트단지에서는 회계연도를 매년 4월 1일부터 3월 31일까지로 처리하고 있는 경우가 있어 서울시 기준에 맞게 변경하도록 권고하였습니다.

고정자산 회계처리 부적정

공동주택관리 회계처리기준 제89조 제3호에 따라 유형자산은 금액의 중요성을 감안해 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의한 감가상각비를 계산해

관리비로 부과해야 하나, 중랑구 OO아파트에서는 집기비품비, 잡지출, 이월이익잉여금 등을 다음과 같이 회계처리하고 있어 회계처리기준에 따라 감가상각을 하고 관리비로 부과할 것을 행정지도하였습니다.

※ OO아파트의 고정자산 명세

계정과목	취득일자	명세	금액(원)	비 고
집기비품비	2013.1.10	프린터	260,000	
	2014.2.25	계측기	583,000	
	2014.4.25	진공청소기	209,000	
잡지출	2013.1.10	컴퓨터	440,000	관리비 미부과
수선유지비	2012.3.8	로비폰 공사	3,355,000	2회 분할부과
이월이익잉여금	2013.12.10	냉난방기	4,200,000	관리비 미부과
합 계			9,047,000	

지체보상금 처리 부적정

중랑구 OO아파트에서는 어린이 놀이터 바닥공사 시행 시 시행업체로부터 지체보상금이 발생한 바 동 지체보상금은 관리주체 통장으로 입금된 후 잡수입으로 회계처리가 되어야 함에도 이러한 절차 없이 당시 진행 중이던 다른 공사 시공업체로 공사대금을 직접 입금케 한 사례가 있었는데 모든 수입은 우선 관리비 통장에 입금된 후 지출하고 이에 따른 회계처리도 빠짐없이 이루어져야 할 것입니다.

입주자대표회의 운영비 집행 부적정

공동주택관리규약 제32조 5항의 입주자대표회의 운영비는 동 금액 범위내에서 지출이 가능하다는 의미일 뿐 미사용액을 이월해 사용할 수 있다는 의미가 아님에도 미사용액을 별도 통장에 이체해 설 및 추석 명절 선물비와 경조사비로 지출했습니다. 이에 따라 미사용 잔액은 운영비로 환입 처리하고 향후 사용 목적에 맞는 실제 사용액만 지출하고 별도의 통장에 관리하는 일이 없도록 행정 지도하였습니다.

예비비 집행 및 공개 부적정

공동주택관리규약 제59조에 따르면 예비비를 집행하고자 할 때에는 지출 비목, 지출 사유, 금액 등을 작성해 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과명세서에 별도로 기재하고 통합정보마당 등에 공개해야 합니다. 그런데 예비비 중 일부를 입주자대표회의의 의결을 거치지 않고 집행하고, 사용한 예비비의 명세를 공개하지 않은 사례가 다수 발행해 시정토록 지적하였습니다.

입주자대표회의 운영비 집행 부적정 및 공개 미흡

주택법 제44조 제1항, 동 시행령 제57조 제1항 제5호, 법제처 법령해석(법제처 2013-0194, 2013.6.12.)에 따르면, 입주자대표회의 운영비는 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의 3 제5항에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함한다)에 대한 핵심적, 구체적인 내용을 관리규약에 직접 규정하도록 되어 있습니다. 중랑구 OO아파트에서는 공동주택관리규약 개정 시 제32조(운영비) 중 제2항 제3호를 ‘회장 업무추진비는 매월 20만원’으로 하여 입주민의 동의를

받아 개정하였으나, 이후 입주자대표회의에서 회장 업무추진비를 ‘매월 00만원, 감사 업무추진비를 매월 00만원’으로 수정한 후 행정기관의 승인을 받지 않았음에도 이를 근거로 5만원가량을 추가로 지급한 사례가 있습니다. 규약이 확정(접수, 승인처리)되지 않은 기간에 지급된 업무추진비는 회수 등 조치하고, 추후 운영비의 용도 및 사용금액에 대해 명확하게 구체적인 지급 금액을 명확히 규정하여 관리 규약을 개정하도록 시정명령하였습니다.

선거관리위원회 운영경비 집행 부적정

관리규약 제38조 제1호에 따르면 선거관리위원의 출석수당으로 1회당 5만원을 지급하고, 월 10만원 범위 내에서 지출토록 되어 있으나, 201*년 동대표 선거시 출석수당 외에 참관비, 회의비 명목으로 규약에 어긋나게 수당을 초과 집행해 환수 등의 조치를 하도록 시정명령하였습니다.

퇴직금 등 지급 부적정

근로기준법 제34조 및 근로자퇴직급여보장법 제4조 및 제8조에 따르면 퇴직금은 계속 근로기간 1년 이상 근로자에게 지급할 의무가 있으나 중랑구 OO아파트에서는 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리소장을 계약 만료일 이전에 교체하면서 근무기간이 10개월에 불과함에도 1년분의 연차수당과 퇴직금을 지급해 354만 3000원가량의 예산을 낭비했습니다. 또한 시간외수당은 근무시간 외에 근무했을 경우 지급해야 하나 입주자대표회의에서 관리소장이 대표회의에 참석할 때 시간외수당(2시간)을 지급하기로 결정했는데, 근무시간 내에 개최한 입주자대표회의에 참석한 경우는 지급하지 않아야 하나 25만5000원가량을 시간외수당으로 지급해 관리비를 낭비하는 결과를 초래하여 환수 등 조치토록 시정명령하였습니다.

이익잉여금(잡수입) 처분 부적정

관리규약 제59조에 따르면 잡수입은 공동체 활성화 지원단체 등에 필요한 비용을 지출한 후 집행 잔액 중 증계기 설치에서 발생한 수입과 임대료 수입 등 입주자가 기여한 사항은 장기수선충당금으로 적립하고, 재활용품 수익, 알뜰시장 수익, 광고 수익 등 사용자와 함께 기여한 금액은 관리비에서 차감하거나 예비비로 적립하여야 하나, 입주자대표회의에서는 미처분 이익잉여금 처분 시 요구불예금(보통예금)의 일시적 부족과 자금의 사용 편의를 위해 예비비와 수선충당금으로 일부를 전환했는데 오히려 장기수선충당금이 부족해 관리비를 추가로 부과하는 경우가 있어 행정지도하였습니다.

예금 잔액 증명 미첨부

공동주택관리 회계처리기준 제38조(예금잔고 조회)에 따르면 관리사무소장은 매월 말에 지정 금융기관으로부터 예금 잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하여, 입주자대표회의의 감사에게 제출하고, 감사는 감사 결과를 입주자등에게 공고하여야 하나 이를 이행하지 않아 행정지도하였습니다.

관리비 집행 및 승인 부적정

중랑구 OO아파트에서는 아파트 관리규약에 관리비 집행 시 2만원 이상은 감사의 승인을 받아야 하고, 30만원 이상은 동대표 과반수의 승인을 받아야 집행할 수 있도록 규정하였는데, 이는 관리규약에 정할 사항이 아닐 뿐만 아니라 과도한 통제 절차로 판단되어 추후 관리규약 개정 시 이를 삭제하도록 하였습니다.

예산안 승인 지연

주택법 시행령 제55조의2 제1항, 공동주택 관리규약 제57조 제1항, 공동주택관리 회계처리기준 제21조에 따르면 사업계획 및 예산안은 매 회계연도 개시 1개월 전까지 예산을 입주자대표회의에서 승인을 받아 승인된 예산에 따라 관리비를 집행하도록 되어 있습니다. 그런데도 입주자대표회의에 사업계획서 및 예산안의 승인을 보류하거나 승인 요청 자체를 하지 않아 인건비 등 관리비 부과 등의 사업계획에 차질을 빚는 경우가 많아 다수의 아파트에 대해 지적을 한 바 있습니다. 예산안은 반드시 회기 전에 승인을 받아야 합니다.

공동주택 지원사업 미정산

중랑구 OO아파트에서는 놀이터 보수 지원금 및 경로당 보수 지원금을 중랑구청으로부터 지원받아 해당 사업을 완료하였으나 지원금에 대한 정산을 완료하지 않고 있으며, 특히 자부담은 공사 완료 시점에서 계상하여야 하나 이를 계속 누락한 사례가 있습니다. 공동주택 지원사업은 중랑구 공동주택 지원조례에 따라 사업 종료 후 30일 이내에 사업 완료 및 정산보고를 해야 합니다.

※ 공동주택 보조금 수령 및 집행 현황

(단위 : 천 원)

사업명	계약금액 (VAT포함)	지원금	자부담	사업 완료일	실제 지출액	비 고
놀이터	54,930	40,110	14,820	2012.9.20	40,000	회계처리 미흡
경로당	16,478	13,405	3,073	2014.6.2	13,405	

관리비등 연체요금 미기재

관리비 연체료 부과요율을 1일~2개월, 3~4개월, 5~8개월, 9~12개월, 1년 초과로 구분하여 부과하고 있으나 관리비 부과명세서에 연체요율을 공지하지 않고 있어 연체가산액과 관련해 입주민 등의 불만을 초래할 수 있으니 연체요율을 반드시 공시하도록 행정지도하였습니다.

놀이터 이용료 부과 부적정

관리주체는 시설물 사용에 따른 사용료를 사용자에게 징수할 수 있으며, 부대 복리시설 및 공용부지 사용에 관한 세부 사항은 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리외수입으로 적립 관리해야 합니다. 중랑구 OO아파트에서는 단지 내 어린이 놀이터 이용료를 15만원씩 총 60만원을 입주자대표회의 의결 없이 구두상으로 부과·요청한 바 있습니다.

※ 단지 내 어린이집 놀이터 이용료 징수

연번	어린이집명	징수일자	금액(원)	이용기간	비고
1	OO 어린이집	2013.2.25	150,000	2013.1.1~6.30	
2	DD 어린이집	2013.2.27	150,000	2013.1.1~6.30	
3	QQ 어린이집	2013.3.12	150,000	2013.1.1~6.30	
4	BB 어린이집	2013.3.19	150,000	2013.1.1~6.30	
계			600,000		

아파트 단지 내에서 발생하는 모든 수입과 지출은 관리주체를 통해 투명하게 회계처리될 수 있도록 입주자대표회의 및 동대표님들의 주의가 필요합니다.

예산 집행실적 공시 미흡

중랑구 OO아파트 등 8개 아파트에서는 공동주택관리 회계처리기준 제29조에 따라 매 분기 말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산 집행실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하고 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하여야 하나, 예산 집행실적 보고서를 작성하거나 보고·공시하지 않고 있는 사례가 많이 있었습니다.

대체근무수당 지급 부적정

근로기준법 제56조에 따르면 사용자는 연장, 야간, 휴일근무 시 통상임금의 100분의 50 이상을 가산하여 지급하는 것으로 되어 있음에도 연장 근무한 직원에게 이를 적용하지 않은 사례가 있어 해당 직원에게 추가로 지급하도록 시정 명령하였습니다.

I 질 의 회 신

입주자대표회의가 관리용역업체 선정 과정에서 최저가 제시업체에 대해 개찰조차 하지 않고 탈락시켰다면 이러한 낙찰은 유효한가요?

최저가 업체에 대한 개찰조차 하지 않았다면 이러한 과정을 통해 낙찰된 관리업체 선정은 무효에 해당될 것입니다.



■ 관리업체 선정에 관하여 입주민 10분의 1의 제안을 받고 입주민 과반수의 동의를 받았다면 그 관리업체와 반드시 계약을 체결해야 하나요? 만약 입주자대표회의가 위와 같은 관리업체와 계약을 체결하지 않는 경우 손해배상 책임을 부담하나요?

입주민들로부터 특정 관리업체 선정을 위해 10분의 1의 제안을 받고 과반수의 동의를 받았다고 하더라도 입주자대표회의는 그 업체와 즉시 계약을 체결할 의무가 없을 것입니다. 이에 입주자대표회의에서는 다시 주민 10분의 1의 제안을 받고 또 과반수의 동의를 받아 그 업체와 계약을 체결하지 않았다 하더라도 어떤 의무 위반이 있는 것이 아니므로 민사상 손해배상 책임을 부담하지 않습니다.

■ 공사나 용역 계약에 있어서 최저(고) 낙찰제와 적격심사제를 혼용 병행하는 것이 가능한지? 이럴 경우 평가표준표를 임의로 규정할 수 있는 건지?

관리규약에 병행할 수 있도록, 평가기준표를 단지 사정에 따라 규정하면 가능할 것입니다.

■ 직무 대행자에 불과한 자가 직무대행 기간 60일이 경과한 후에 위탁관리업체와 관리업체 계약을 체결하였을 경우 해당 계약은 유효한가요?

입주자대표회의 후임회장 선거의 무효로 인한 전임회장의 직무대행 기간은 60일이 원칙이지만 60일 내에 입주자대표회의 선거 절차가 진행되지

않았다면 그 이후에도 적법한 선거 절차에 의하여 선출된 입주자대표회의가 구성될 때까지 지속적으로 전임회장이 직무대행 권한을 유지할 수가 있습니다. 더 나아가 직무 대행자의 입장에서 어떤 계약을 체결한 경우 직무 대행자의 직위 유지 여부가 적법하다면 유효로 될 가능성이 많습니다.



■ 승강기 교체공사를 시행하기 위한 사업자 선정 시 입찰공고문에 승강기의 종류 또는 주요 구성제품을 특정 회사제품으로 지정해 입찰을 실시해도 참가자격 제한에 적합한지?

승강기 교체공사의 특성상 공사 사업자 선정 입찰공고문에 승강기의 종류 및 주요 구성제품을 특정 회사제품으로 지정해 공고할 수 있을 것으로 판단됩니다.

■ 공동주택의 예산이 한정되어 있어 낙찰 상한선을 미리 정해놓고 공고를 할 수 있는지?

사전에 미리 건축사 등 전문가와 협의하여 낙찰 상한선을 정하고 공고한다면 가능할 것입니다.

■ 공사나 용역 시 계약 당사자는 누구인지?

위탁관리의 경우 당연히 관리주체가 계약 당사자입니다.

■ 주택관리업체 선정을 평가표에 의한 적격심사제로 선정했는데, 적격심사제 평가표 및 서류 일체를 공개해야 하는지?

주택법 시행령 제58조 제9항에서 ‘법 제45조 제4항 제4호에 따라 공개돼야 하는 사항은 제52조 제4항에 따른 주택관리업자와 제55조의 4에 따른 사업자의 선정에 관한 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 입찰공고 내용, 2. 선정 결과 내용, 3. 그 밖에 국토교통부 장관이 정해 고시하는 사항’ 이라고 정하고 있습니다. 따라서 평가 결과를 공개하는 것이 주택법령에서 정하는 사항에 적합할 것입니다. 다만 평가자의 실명까지 공개할 필요는 없을 것입니다.

■ 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 제대로 이해하지 못해 중간 가격을 제시한 업자를 선정 후 최저가격을 제시한 업자의 계약포기 의사에 따라 중간가격을 제시한 업자와 최저 입찰가격으로 계약한 사항이 유효한지?

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제12조에 따라 주택관리업자를 선정할 때에는 최저낙찰제로 주택관리업자를 선정하는 것이므로, 입주자대표회의에서는 임의로 최저가격 응찰업자를 배제하고 중간가격 응찰업자를 주택관리업자로 선정해서는 안 됩니다.

지자체는 이를 위반한 입주자대표회의를 대표하는 자에 대해 시정명령을 내린 후 시정명령도 위반할 시 주택법 제101조 제2항 제16호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 내릴 수 있습니다.



■ 입주자대표회의 외부 감사 업체를 사업자 선정지침에 따라 선정해야 하는지?

외부 회계감사 업체 선정은 그 업무의 성격을 고려해 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’을 적용하지 않습니다.

따라서 외부 회계감사 업체는 귀 공동주택의 관리규약 등으로 정한 방법에 따라 자율적으로 선정할 수 있습니다.

■ 제한경쟁입찰로 2회 유찰됐다면 수의계약이 가능한지?

제한경쟁입찰은 2회 유찰됐다고 해도 수의계약을 할 수 없습니다. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제22조 제2항에서 ‘동일가격으로 2인 이상이 입찰한 경우 또는 미응찰 등의 사유로 유찰된 경우에는 제12조 제2항 및 제3항을 준용한다’라고 정하고 있는바, 입찰이 2회 유찰된 경우 수의계약이 가능한 것은 일반경쟁입찰 뿐입니다. 따라서 제한경쟁입찰은 2회 유찰됐더라도 재입찰을 하거나 입찰의 종류를 변경해 입찰을 실시해야 합니다.

■ 주택관리업자 교체에 관한 입주자 동의서를 받아 이를 근거로 현 관리업체를 입찰에서 제외하는 내용으로 공고하는 것이 효력이 있는지?

입주자대표회의는 계약기간이 만료된 주택관리업자에 대해 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자 등으로부터 사전에 해당 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자 등의 과반수가

서면으로 교체를 요구한 경우 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰 참가를 제한할 수 있습니다(주택법 시행령 제52조 제5항). 따라서 우선 해당 공동주택 관리규약에 필요한 절차를 정해 그에 따라 집행해야 합니다.



■ 공사 및 용역사업자 선정에 있어서 제한경쟁입찰을 하고자 하는데 사업자의 법인 설립일이 5년 이상인 업체만 참여할 수 있게 제한이 가능한지?

공사 및 용역 입찰 시 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제19조에서

정하는 참가자격의 제한 외에 개별 공동주택에서 임의로 참가자격의 제한 조건을 추가하거나 변경할 수 없습니다. 아울러 제한경쟁입찰이라면 사업 실적, 기술 능력, 자본금에 한정해 추가로 제한이 가능하지만 법인설립 5년 이상으로 참가자격을 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.

■ 아파트 내 어린이집 사업자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 선정해야 하는지, 관리규약 준칙에 따라 사업자를 선정해야 하는지?

아파트 내 어린이집 사업자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 적용 대상이 아니며, 주택법령에서는 공동주택의 어린이집 임대계약 시 어린이집을 이용하는 입주자 중 어린이집의 임대료 동의하는 비율에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있으나 그 외의 사항에 대해서는 별도로 정하고 있는 내용이 없으므로 어린이집 임대료에 관한 사항은 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다.

■ 공동주택 내에 현금자동출납기를 설치하는 경우 증축 신고를 해야 하나요?

필로티 등 출입구가 폐쇄되어 있지 않은 공간에서는 증축 신고를 할 필요가 없을 것입니다.

II

실태조사 지적 사례

공사 계약 부적정

제한경쟁입찰은 사업 실적, 기술 능력, 자본금 등을 제한하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로서 제한경쟁입찰 공고 시 응찰자 없음으로 유찰된 후 2차 재공고 시 기존 시설물과 동일 제품으로 공고하여 기존 업체만이 입찰하도록 유도하여 단독입찰로 계약을 체결한 경우가 있습니다.

국토교통부 고시(2010-445호)에 따르면 제한경쟁입찰에는 5인 이상의 입찰 참가 신청이 있어야 함에도 참가자가 없을 경우에는 이를 무시하고 계약한 사례가 있습니다.

계약 이행보증금(증권) 미징구

입주자대표회의 및 관리주체는 주택관리업자 선정과 각종 공사, 용역 등의 계약 체결 시 200만원 이상의 경우 계약이행보증금을 받아야 하나 주택관리업자 선정, 경비용역 등의 각종 계약을 체결하면서 계약이행보증금(증권)을 누락하여 계약을 체결한 사례가 많이 지적되었습니다.

수의계약 체결 부적정

사업자 선정지침 제3조 제3항에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세를 제외한 금액) 이하인 경우에는 수의계약이 가능하지만 200만 원 초과하는 각종 공사는 경쟁입찰을 통해야 하나 이를 수의계약으로 체결하여 지적 하였습니다.

※ 200만 원 초과 금액 수의계약 예

연번	사 업 명	계 약 일	계약금액(원)
1	난방 입상관 교체공사	2011.4.28	14,960,000
2	급수펌프 및 차압변 교체	2011.10.5	5,500,000
3	아파트 벽부 앰프	2012.3.28	2,200,000
4	옥탑 및 지붕 싱글 보수	2013.10.1	5,412,000
5	지하주차장 트렌치 보수	2013.12.5	34,000,000
6	승강기 검사 지적사항 보수	2013.12.30	16,500,000
7	옥상 방수공사	2014.5.23	21,670,000

용역·공사 계약의 계약주체 부적정

국토교통부 고시 별표 4에 따라 주택관리업자, 하자 보수, 장기 수선 등의 계약자는 입주자대표회의가 계약자가 되며, 각종 용역·공사 및 물품, 잡수입 등은 관리주체가 계약자로 되어야 함에도 관리소장 및 입주자대표회장 공동 명의로 계약을 체결하는 경우, 공사 계약에 입주자대표회장이 체결한 경우, 심지어 공동체 활성화단체와 계약한 경우도 있는 등 계약주체를 혼용하여 원칙없이 체결하는 경우가 많이 있었습니다.

공사·용역 관련 서류 보관 부실

공사·용역업체 선정 시 계약한 관련 서류를 분실하여 사실관계 확인이 어려운 경우가 있었습니다. 계약 관계 서류는 보관기간이 5년으로 관리에 철저를 기해야 합니다.

1. 패널 교체공사 관련 회의록에는 6개 업체가 입찰에 참여하였다고 기재되어 있으나 입찰공고문 및 입찰서류 등이 없음

2. 급수배관 교체공사 설계 및 감리용역 관련 지명경쟁으로 선정하겠다고 하였으나 관련서류 없음.
3. 주차장 캐노피공사를 하면서 입찰 공고 시 적격심사를 한다고 하면서 적격심사 관련 서류가 보관되어 있지 않음.
4. 각종 공사 시 입찰금액이 입찰서류, 심사서류, 계약서류 간에 각각 달리 표기되어 있어 어떤 것이 정확한지 알 수가 없음.
5. 첨부서류 없이 참가업체만 기록되어 있는 경우.

각종 계약서 미공개

주택법 제45조의 5에 따르면 2014년 6월 25일부터 주택관리업자 또는 공사 및 용역 사업자와 계약 시 계약서를 1개월 이내에 인터넷 홈페이지(없는 경우 게시판 등)에 의무적으로 공개하게 되어 있으나, 각종 계약서를 공개하지 않는 사례가 있어 시정토록 조치하였습니다.

※ 미공개 계약 사례

연번	사 업 명	계 약 일	계약금액(원)
1	경계석 및 보도블럭 교체공사	2014.7.23	99,000,000
2	소방시설 점검 용역	2014.6.16	1,400,000
3	알뜰시장 운영	2014.10.31	14,000,000
4	보건위생 용역	2014.10.22	6,948,000
5	저수조 청소 소독	2014.6.17	900,000
6	승강기 점검 보수	2014.10.1	월 1,350,000
7	지하창고 임대차	2014.8.10	월 250,000

재계약(수의계약) 절차 부적정

사업자 선정지침에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 재계약을 체결하려면 사업 수행실적을 평가하여 입주자대표회의에서 의결하여야 하나 청소, 경비, 소독, 승강기, 전산 용역 재계약 시 사업 수행실적 평가표 없이 수의계약(재계약)한 사례가 다수 지적되었습니다.

계약이행보증금 처분 부적정

사업자 선정지침 제21조 제1항에 따라 용역계약을 체결하면서 사업자로부터 계약금의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 받게 되어 있음에도 계약이행보증금으로 그것보다 적은 금액을 받았으며, 또한 받은 계약이행보증금도 계약이행보증금 명목으로 계상하여 별도의 통장 또는 증권 등으로 보관하고 있어야 함에도 재활용수익 선수금(임대보증금)으로 임의 처리하였습니다. 이 재활용수익 선수금은 계약이행보증금으로 받은 것이 아니라 재활용품 수거대금으로 미리 받은 것으로 판단되며, 계정과목도 계약이행보증금이나 보증금으로 하여야 합니다. 결론적으로 위 사항은 계약 기간 동안 업체의 계약 불이행 시를 대비한 담보로 활용할 계약이행보증금을 받지 않은 것으로, 반드시 용역 계약금액의 100분의 10에 해당하는 이행보증금을 현금, 공제증권 또는 보증서로 징구하여야 합니다.

계약기간 중 계약금액 변경

모든 계약에는 계약 기간 동안 계약 내용을 성실히 이행하게 되어 있으며 계약 불이행을 대비하여 계약이행보증서(금)를 받아 계약의 성실한 이행을 강제로 하고 있음에도 중랑구 OO아파트에서는 계약서상 특약조항도 없는데도 불구하고 해당 업체의 요청을 받아들여 재활용품 수거업체와 계약한 약정금액 월 220만원을 입주자대표회의의 승인을 받아 월 170만600원으로 49만9400원을 인하여

주어 입주자 등의 이익에 손실을 가져왔습니다. 이는 아파트 입주자 등의 수입이 되는 금액을 손실한 것으로 입주자 등에게 알리지 않고 입주자대표회의의 의결만으로 인하여주는 것은 잘못된 것입니다. 따라서 본 사항은 해당 업체가 당초 계약한 조건대로 이행해야 하며, 이행하지 못할 경우 계약이행보증금을 사용하거나 새로이 입찰 절차를 진행하여 업체를 재선정하는 조치를 취해야 할 것입니다.

공사 계약처리 부적정

중랑구 OO아파트에서는 OO 보수공사를 추진하면서 다음과 같은 부적절하게 업무처리를 하였습니다.

※ 업체 입찰 현황 (단위 : 천 원)

업 체 명	입 찰 가	비 고
A	5,950	
B	14,000	
C	15,048	
D	12,400	
E	11,440	
F	9,760	
G	4,960	최저가 2번째
H	5,680	낙찰업체
I	5,680	낙찰업체와 동일가 입찰
J	4,950	최저가

1. 낙찰방법으로 ‘적격업체 선정 후 개별 통보’로 공고한 것은 계약방법을 명확히 표기하지 않은 것입니다. 혹, 적격심사제로 공고한 것이라면 공정한 평가표에 의해 심사를 하여야 하나 입주자대표회의의 의결, 공고, 심사 등의 절차가 무시된 계약이며, 입찰 시 규정에 의한 입찰서도 사용(제출)하지 않았습니다.
2. 동일가격으로 2인 이상이 입찰한 경우에는 추첨을 통해 낙찰자를 결정해야 함에도 입주자대표회의의 재량으로 결정한다고 부적절하게 공고하였습니다.
3. 규정에 따르면 입찰 예정일 14일 전에 공고하도록 되어 있으나 9월 26일이 입찰 예정일임에도 9월 15일에 공고를 하였습니다.
4. 계약이 완료된 경우 1개월 내에 게시판 또는 인터넷에 공고하도록 되어 있으나 이를 지키지 않았습니다.
5. 사업자 선정지침 제23조, 29조, 30조에 따라 입찰 시에는 입찰보증서를, 계약 체결 시에는 계약보증서를, 공사 완료(준공)시에는 하자보증서를 받게 되어 있음에도 이와 같은 보증서를 받지 않았습니다.

입찰공고문에 공고일자 누락

사업자 선정지침 제15조에 따라 관리주체가 사업자를 선정할 때에는 입찰 예정일로부터 14일 전까지 동 지침 제16조에 따른 입찰공고를 하게 되어 있음에도 입찰공고를 하면서 공고일자를 누락하여 규정대로 공고를 하였는지 확인이 불가능한 경우가 많은 아파트에서 지적되었습니다.

각종 용역 재계약 절차 부적정

사업자 선정지침 제3조 제3항 관련 별표2에 따라 재계약 체결 시 기존사업자의 사업 수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와

협의)한 경우에 수의계약(재계약)이 가능함에도 불구하고 용역 재계약 시 입주자 대표회의의 의결 및 사업 수행실적 평가 없이 수의계약(재계약)하였습니다.

입찰, 계약시 업무처리 미흡

사업자 선정지침 제27조 제1항에 따라 입찰 시 입찰자 날인란에 인감증명서상 인감이나 사용인감을 날인하면 됨에도 대리인 날인란에도 불필요하게 사용인감을 날인하였습니다. 또한 사업자 선정지침 제23조 제2항에 의하면 사업자가 10일 이내에 계약을 체결하지 않은 경우 그 계약을 무효로 할 수 있게 되어 있음에도 재활용품 수거업체 선정공고를 하면서 5일 이내에 계약을 체결하지 아니하면 낙찰을 무효로 한다고 임의로 공고하였습니다.

중랑구 OO아파트에서는 사업자 선정지침 제16조 제1항 제4호 및 제19조에 의거 입찰 참가자격의 제한에 관한 사항을 확인하고자 할 경우에는 관련 확인 서류를 입찰 공고일 이후 발행된 서류로 확인해야 함에도 재활용품 수거업체 선정 입찰을 하면서 입찰 공고일(공고일자 확인 안 됨, 입찰서류 접수일 : 2014. 9.24.)보다도 무려 6개월 전인 2014년 3월 21일 발행된 조회 결과서를 제출받아 2014년 3월 21일~9월 24일까지의 기간 동안 발생한 위반사실을 확인할 수가 없었습니다.

또한 중랑구 OO아파트에서는 사업자 선정지침 제3종 제1항에 의해 사업자를 선정할 때에는 적격심사 또는 최저(고)가 낙찰제를 실시하게 되어 있고, 이에 최저가 낙찰제를 실시한다고 공고하였음에도 2013년 3월 공인회계사 외부감사 업체 선정 시 직원의 실수로 가격을 잘못 기록하여 최저가를 제시한 업체가 아닌 업체가 낙찰되었습니다.

입찰업체에게 불필요한 날인이나 서류를 요구하는 사례가 없도록 하고, 관련 규정에 반하여 낙찰자에게 불리한 계약을 두어 공정한 계약을 저해하는 경우가 없도록 유의해야 합니다. 또한 입찰 참가자격의 제한에 관한 사항을 확인하고자

할 경우에는 관련 확인서류를 입찰 공고일 이후에 발행된 서류를 발급받아 확인에 철저를 기하여 최적의 업체와 계약할 수 있도록 해야 합니다. 또한 확인 결과 최저가 제시업체의 제시금액을 확인하면서 착오로 발생한 실수로 금액이 소액이고 입주자대표회의에서도 인지하지 못한 상황임이 인정되지만 회계규정에 맞도록 낙찰업체 선정에 철저를 기해야 할 것입니다.

사업자 선정 시 서류 미징구

사업자 선정지침 [별표 3](제5조 관련) 제14호에 의하면 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰은 무효이며, 동 지침 제19조 제1항 제3호에 의한 사업자가 입찰 공고일 현재 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없고, 입찰에 참가한 경우 그 입찰은 무효로 하여야 하며, 입찰 신청서 제출 시 인감증명서와 사용인감계를 제출하여야 하고, 알뜰장터 사업자 선정 시는 영업(생산물)배상책임보험 가입증명서를 징구하여야 하나, 중랑구 OO아파트에서는 알뜰시장 외 2건의 사업자 선정 시 각종 서류가 미비한 상태에서 사업자를 선정 하였습니다.

※ 서류 미비 내용

공 고 일	사 업 명	계약업체	미징구 서류 일체
2013.9.25	알뜰시장	00유통	입찰보증서 국세 및 지방세 완납증명서 인감증명서, 사용인감계 영업(생산물)배상책임보험 가입증명서
2013.10.23	경비용역	**산업(주)	국세 및 지방세 완납증명서
2013.11.18	청소업체	\$\$종합관리	국세 및 지방세 완납증명서

장기수선계획 및 총당금

I 질 의 회 신

■ 지난 2012년 5월이 장기수선계획 조정주기(3년)였으나 조정하지 않고 진행해오다가 올해 장기수선계획을 조정해 공사를 진행하고자 하는데 장기수선계획 조정시 입주자대표회의 의결만으로 조정이 가능한지? 아니면 입주자등 과반수의 서면 동의를 받아 조정해야 하는지?

기존 법령상 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요 시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있도록 규정(주택법 시행규칙 제26조 제2항)하고 있으나, 법령 개정으로 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 했으며, 이 규정(주택법 제47조 제2항 및 시행규칙 제26조 제2항)의 시행일은 2014년 6월 25일입니다.

따라서 2014년 6월 25일 이후에 조정할 경우에는 직전 조정주기를 검토한 후 필요가 없어 조정하지 않은 것으로 판단해 조정주기 3년이 도래하기 전에 조정하는 경우에 해당할 것으로 판단되므로 입주자 과반수의 서면 동의를 받아서 조정해야 할 것입니다.

■ 장기수선총당금을 금융기관이 아닌 보험회사에 적금형으로 적립할 수 있는지?

주택법 시행령 제58조 제7항에 따라 관리주체는 관리비 등을 입주자 대표회의가 지정하는 금융기관(동법 동령 제44조 제2항 제1호 각 목의 기관)에 예치해 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 합니다. 그리고 주택법 시행령 제44조 제2항 제1호 각 목에 명시된 기관은 은행법에 따른 은행, 중소기업은행법에 따른 중소기업은행, 상호저축은행법에 따른 상호저축은행, 보험업법에 따른 보험회사 등입니다. 따라서 장기수선충당금을 보험회사에 예치할 수 있습니다. 다만 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용할 때 지장은 없어야 할 것입니다.



■ 승강기 교체공사를 위해 장기수선충당금을 가구당 100원씩 인상하기로 의결했으나 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유자 중 일부가 비용 부담에 반대하고 있는데 어떻게 해야 하나요?

장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 지출에 사용되는 것으로, 장기수선계획에 따라 공동주택 공용 부분의 주요 시설을 교체하거나 보수하기 위해 소유자로부터 징수해 적립토록 하고 있습니다. 장기수선충당금의 산정은 그 공용시설의 이용 여부에 관계없이 가구당 주택공급 면적을 기준으로 하도록 하고 있으므로 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유자라 하더라도 주택 공급면적에 따라 산정된 승강기 교체공사를 포함한 장기수선충당금을 부담해야 할 것입니다. 다만, 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로, 요율 변경은 관리규약으로 별도로 정해야 합니다.

■ 공동주택 장기수선공사를 시행할 경우 장기수선충당금 부족 등의 사유로 장기수선충당금이 아닌 예비비를 사용하거나, 반대로 관리비나 사용료를 장기수선충당금으로 전용해 사용하는 것이 가능한지?

공동주택의 장기수선계획은 공동주택의 공용 부분에 대해 수립하는 것이며 (주택법 제47조 제1항), 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용해야 합니다(동법 제51조 제2항). 또한 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수해 적립해야 합니다(동법 제51조 제1항). 따라서 장기수선계획에 따른 공사를 할 경우 장기수선충당금을 사용해야 하며, 해당 공사비용을 관리비 또는 사용료로 입주자 등에게 부과할 수 없을 것입니다. 다만, 해당 공사비용을 예비비에서 지출하고자 하는 경우 예비비 사용에 관한 사항은 관리규약으로 정한 예비비 적립 목적 및 사용 절차 등에 따라야 합니다.



■ 해당 연도 장기수선계획에 명시된 공사종별(공사항목)을 반드시 그 해당 연도에 교체하거나 보수해야 하는 것인지? 아니면 자체적으로 그 상태를 확인하고 고려해 적절한 시기에 교체하거나 보수하라는 의미인지?

주택법 제47조 제2항을 위반해 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 않은 입주자대표회의 대표자에게는 1000만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있습니다. 따라서 장기수선계획에 명시된 공사종별은 반드시 그 해당 연도에 교체하거나 보수를 해야 합니다.

다만, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요 시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다.

■ 승강기 수리보수를 위한 장기수선계획이 2015년 수선하기로 계획하였으나, 예상치 못한 고장이 발생하여 긴급 보수를 하였습니다. 수선 주기가 도래하지 않았으나 부득이 긴급 보수한 사항인데 이 경우에도 소유자 과반수의 동의 절차가 필요한지?

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며(주택법 제51조 제2항), 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요 시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(주택법 시행규칙 제26조 제2항). 따라서 소유자 과반수의 동의를 받아 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하여야 할 것입니다. 다만, 승강기 보수가 긴급을 요하는 경우로 소유자의 동의를 받을 만한 충분한 시간이 없다면 우선 장기수선충당금으로 공사를 시행한 후 소유자의 동의를 받아 장기수선계획을 조정하는 방법을 강구하실 수 있을 것입니다.

이와 같이 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, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따르는 것이 타당할 것입니다.

II 실태조사 지적 사례

단지 내 상가 장기수선충당금 부과 부적정

장기수선충당금은 공동주택 및 그 부대·복리시설의 노후화에 따른 시설의 보수 및 교체 등에 사용하기 위하여 적립하는 것이므로 당해 공동주택의 소유자가 부담하여야 하며, 단지 내 상가의 경우 장기수선충당금의 적립 및 사용 등에 대하여 주택법령의 규정에 없으므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라야 할 것임에도 불구하고 단지 내 3개 상가로부터 매월 장기수선충당금을 부과·징수하였습니다.

장기수선계획 조정 없이 공사 실시

주택법 제47조 제2항에 의하면 장기수선계획은 3년마다 검토 및 조정하여야 하고 주택법 시행규칙 제26조 제2항과 제3항에 의하여 3년이 경과하기 전이라도 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 입주자대표회의 의결을 거쳐 장기수선계획을 조정하여 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 하나, 입주자들로부터 장기수선계획 조정 동의서를 받아놓고 장기수선계획을 조정하지 아니하여 수선계획에 없는 공사를 실시한 사례가 다수 있었습니다.

장기수선충당금 과소 부과

장기수선충당금의 적정 금액 적립은 당해 공동주택의 공용 부분의 내구연한 등을 감안하여 월간 가구별 산정방법에 따라 부과하여야 하며, 전국의 공동주택 평균 적립금은 98원/m²이며, 또한 관내 준공 연도가 비슷한 단지를 조사한 결과(아래

표 참조)를 비교해보아도 중랑구 OO아파트에서는 15원/m²으로 매우 적은 금액을 부과하고 있는 실정이므로 입주자대표회의에서 신중히 검토할 것을 권고하였습니다.

※ 아파트 장기수선충당금 부과 현황

연번	단 지 명	준공 연도	부과 금액	비고
1	묵동 OO아파트	2000.2.29	121,18원/m ²	
2	신내동 OO아파트	1999.4.27	80원/m ²	
3	중화동 OO아파트	1999.4.29	100원/m ²	
4	묵동 OO아파트	1999.4.1	80원/m ²	
5	상봉동 OO단지		75원/m ²	
6	망우동 OO아파트		59.46원/m ²	

장기수선 이행 현황 보고 미흡

공동주택관리 회계처리기준 제52조에 의하면 관리주체는 장기수선계획서의 이행 현황을 별지 12호의 서식(장기수선계획서 이행 내용)에 따라 결산보고서에 주석으로 기재하도록 하고 있으나, 대부분의 아파트에서 관련 절차를 이행하지 않고 있습니다.

장기수선충당금과 관리비 혼용

장기수선계획에 있는 보도블록 교체공사비, 크랙 보수 및 도장공사, 옥상트렌치 공사비, 승강기 수리비는 장기수선충당금으로 집행하여야 하나, 중랑구 OO아파트에서는 공사비 중 일부 7억 원가량을 소유자가 부담하여야 할 장기수선충당금

으로 사용하지 않고 주차시설총당금 3억 원과 잡지출 4억 원으로 부적정하게 사용하였습니다.

※ 공사비 지출 명세

(단위 : 천원)

연도	사 업 명	장기수선 총당금	기타 지출		총 공사비
			계정과목	금액	
2011	크랙 보수	223,970	잡지출	4,830	228,800
	옥상 트렌치	49,183	잡지출	2,319	51,502
2012	승강기 수선	-	잡지출	15,840	15,840
2013	보도블럭 및 경계석	207,500	주차총당금	31,000	258,500
			잡지출	20,000	
합 계		480,653		73,989	554,642

장기수선계획 수립 미흡

입주자대표회의와 관리주체는 사업주체가 수립한 장기수선계획을 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 하나, 장기수선계획을 조정하지 않고 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 않는 아파트가 많이 있습니다. 이 경우 주택법에 의해 과태료 처분을 하게 되니 주의해주시기 바랍니다.

장기수선충당금 적립방법 부적정

주택법 시행령 제58조 제7항에 장기수선충당금은 입주자대표회의에서 의결한 금융기관에 적립하도록 되어 있으나 이러한 의결 없이 입주자대표회장과 관리소장의 결재만으로 적립한 사례가 있습니다.

또한 장기수선충당금은 이율, 관리 편의, 기타 부가 혜택 등을 감안하여 효과적인 상품을 선택해야 할 것이나 이율이 높다는 이유로 보험회사 상품을 가입하면서 동대표의 직계존속이 모집인으로 되어 있는 회사에 가입한 사례는 부적정하여 시정명령하였습니다.

입주자대표회의

I 질 의 회 신

■ 500가구 이상 공동주택에서 임원선거 입후보자가 아무도 없을 경우 입주자대표회장과 감사를 동대표들 간 추천으로 선출할 수 있는지?

주택법 시행령 제50조 제6항에 따라 500가구 이상인 공동주택은 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출해야 합니다. 따라서 귀 공동주택의 회장, 감사를 동별 대표자중에서 ‘추천’ 하는 것은 귀 공동주택 관리규약 및 선거관리 규정으로 정해 할 수 있을 것이나, ‘선출’은 추천을 수락한 입후보자(동별 대표자) 가운데 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해야 합니다.

■ 주택의 소유자가 과반수를 넘지 않고, 과반수가 될 때까지의 기간이 미확정적이라면 어떠한 방법으로 입주자대표회의를 구성해야 하는지?

사업주체는 입주 예정자의 과반수가 입주했을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁해 관리할 것을 요구해야 하며, 입주자는 그 요구를 받은 날로부터 3개월

이내에 입주자대표회의를 구성해야 합니다. (주택법 제43조 제1항 및 제3항) 이와 관련해 입주 예정자는 총 세대수(건설가구 수)를 의미하는 것으로 소유권을 가진 가구만을 의미하는 것은 아닙니다. 따라서 총 건설 가구의 과반수가 입주했을 경우에는 입주자대표회의를 구성할 수 있을 것입니다.



입주자대표회장이 사퇴 등으로 공석일 경우 기존의 입주자대표회의 이사가 입주자대표회장 후보로 출마하기 위해서는 이사를 사퇴해야 하는지?

현 입주자대표회의 임원(감사, 이사)이라도 입주자대표회의 회장 후보 출마는 가능한 것으로 판단됩니다. 다만 동시에 두 역할을 할 수는 없

을 것이므로 입주자대표회장에 당선된다면 기존 임원(감사, 이사)은 사임해야 할 것입니다.

■ 아파트 입주자대표회의에서 하자 관련 소송의 변호사 선임비용과 관련해 입주민들의 불신임(감사 제외)을 받아 사퇴를 요구받아 전원 사퇴했고, 사퇴한 감사는 이와 관련해 잘못이 없으며 입주민을 위해 봉사한 점을 인정받아 입주자 등의 신임을 얻은 상태이므로 입주자 등의 찬성을 받아 입주자대표회의의 회장으로 추대해 업무를 보게 해도 무방한지?

또한 주택법 시행령 개정에 따라 500가구 이상의 공동주택에서 입주자대표회의의 회장과 감사를 간선제로 선출할 수 있다고 하는데 관리규약을 개정해 입주자대표회의의 회장과 감사를 간선제로만 선출할 수 있는지?

해당 공동주택의 동대표를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 않은 사람은 동대표자가 될 수 없습니다.(주택법 시행령 제50조 제4항 제9호) 따라서 질의 내용의 감사가 동대표를 사퇴했다면 사퇴한 날로부터 4년 이내에는 동대표자가 될 수 없으므로 입주자대표회의의 회장이 될 수 없습니다.

또한 500가구 이상인 공동주택에서 입주자대표회의의 회장과 감사는 전체 입주자 등의 선거를 통해 선출합니다. 다만 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 있습니다(주택법 시행령 제50조 제6항). 따라서 관리규약으로 질의 내용과 같이 처음부터 입주자대표회의 회장과 감사를 간선제로 선출할 수는 없습니다.

■ 공용시설의 유지보수 및 에너지 절약을 위한 시설을 교체하기 위한 비용은 금융기관으로부터 각 소유자 개인이 대출을 받아 마련하기 어려우므로 각 소유자를 대표해 입주자대표회의에서 대출행위를 할 수 있는지?

공동주택 관리에 필요한 재원으로 관리비와 사용료는 입주자 및 사용자가 부담하고 장기수선충당금은 소유자가 부담하므로 입주자대표회의는 관리비 및 장기수선충당금 등을 담보로 금융기관으로부터 대출받는 행위를 할 수 없습니다. 다만 입주자대표회의가 금융기관에 대해 대출행위(채무 부담행위 포함)를 할 수 있도록 당해 공동주택의 소유자가 동의한 경우 제한적으로 가능할 것으로 판단됩니다.



■ 입주자대표회의를 개최할 때 부득이하게 참석을 못 하시는 분들께서는 위임장으로 갈음한다고 공고하였다면 위임장 제출 시 출석으로 인정하는 것인지? 또한 의결사항에도 위임장이 효력이 있는지?

입주자대표회의는 회장이 소집토록 하고 있고(주택법 시행령 제51조 제2항), 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성토록 한 점(주택법 시행령 제51조 제4항) 등을 감안할 때 동별 대표자가 입주자대표회의에 참석하여 의결하지 않고 위임장을 제출하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

■ 아파트 노인회 부회장의 직위를 유지하면서 동별 대표자에 출마할 수 있는지? 아파트 노인회가 자생단체에 해당되는지?

공동주택의 자생단체 임원에 대한 동별 대표자 겸임 금지에 대해서는 주택법령에 별도로 규정하는 내용이 없습니다. 따라서 노인회가 자생단체에 해당되는지 여부는 공동주택 관리규약 해당 조항의 제정 취지 등을 고려해 공동주택에서 합리적으로 해석해야 합니다. 만약 관리규약에 따라 노인회가 자생단체에 포함된다고 해석될 경우에는 동별 대표자 당선 후 노인회 임원직을 사퇴해야 할 것입니다.

또한 아파트에 거주하는 주부를 회원으로 구성되어 회칙과 임원을 두고 아파트 내에서 그 입주민을 위한 봉사활동 등을 하는 부녀회는 법인이 아닌 사단의 실체를 갖는데, 입주자대표회의가 관련 법규나 관리규약에 근거하여 그 하부조직 내지 부속직으로 설립한 것이 아니라 아파트의 주부들에 의하여 자율적으로 결성된 이상 입주자대표회의로부터 독립한 법적 지위를 가지는 자생단체라고 할 것이고, 입주자대표회의가 그 자율적 결성을 지원하였다는 사정만으로 달리 볼 수 없을 것입니다.

부녀회가 입주자대표회의의 요구에 따라 일정한 수익금의 처리에 관한 결산을 보고하여 이를 승인받거나 그에 대한 감사에 응할 의무를 지고 있음에도 이를 이행하지 않았던 사안에서, 입주자대표회의로서는 이를 사유로 위임과 유사한 부녀회와의 법률관계를 해지하고, 만약 부녀회가 입주자대표회의의 이익을 위하여 사용하여야 할 일정한 수익금을 자기를 위하여 소비한 때에는 민법 제685조의 규정을 준용하여 그 손해의 배상 등을 구할 수 있음은 별론으로 하더라도, 관련 법규나 입주자대표회의의 관리규약에 부녀회 해산에 관한 아무런 근거 규정이 없는 이상 같은 사유를 들어 독립적 자생단체인 부녀회를 해산할 권한을 가진다고는 할 수 없을 것입니다.



■ 입주자대표회장 결위 시 이사가 아닌 동별 대표자 중 1명을 직무 대행자로 지정했습니다. 이 경우 그 임무 수행을 유효하게 할 수 있는지? 또 회장 직무 대행자는 구청에 신고할 필요가 없는 것인지?

이사는 대표회장을 보좌하고 대표회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있습니다(주택법 시행규칙 제21조 제4항). 따라서 이사가 아닌 동별 대표자가 회장의 직무를 대행할 수 없습니다.

또한 입주자대표회장이 결위되고 이에 따라 직무 대행자가 지정됐을 경우에는 주택법 시행규칙 별지 제34조의 2 서식에 따라 입주자대표회의 구성(변경) 신고를 해야 할 것으로 판단됩니다.

■ 차기 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태에서 전임 대표회장이 자금 집행 등의 결재를 수행하고 있는 경우 업무추진비를 지급할 수 있는지?

차기 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태에서 전임 입주자대표회장이 직무를 계속 수행할 경우는 입주자대표회장의 직무를 대행하는 것이므로 회장 업무추진비를 지급할 수 있을 것으로 판단되나, 좀 더 구체적인 사항은 해당 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용 규정 등으로 정해 운영할 수 있습니다.

■ 동별 대표자를 하다가 해당 공동주택을 다른 사람에게 임대한 후 단지 내 다른 동으로 이사했을 경우 동별 대표자 자격을 상실하게 되는지?

동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주해야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 공동주택의 입주자여야 합니다(주택법 시행령 제50조 제3항). 따라서 A동의 동별 대표자가 자신이 소유한 A동에 주민등록을 두었다 할지라도 실제 거주는 B동에서 하는 경우라면 자동으로 동별 대표자 자격을 상실하게 됩니다.



■ 동대표가 관리비 등을 3개월 이상 연체해 그 자격이 상실됐을 경우 연체된 관리비 등을 납부하게 되면 그 자격이 자동으로 회복되는지?

동별 대표자가 관리비 등을 3개월 이상 연속 체납해 그 자격이 상실됐을 경우 체납된 관리비 등을 완납한다고 해서 그 자격이 자동으로 회복되는 것은 아닙니다. 다만, 해당인은 다른 결격 사유에 해당하지 않을 경우 다시 동별 대표자로 출마할 수 있을 것입니다.

■ 보험회사에 근무하는 자가 동별 대표자로 있으면서 관리주체와 화재보험계약을 체결한 경우 동별 대표자 결격 사유에 해당하는지?

해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실하므로(주택법 시행령 제50조 제4항 제8호) 질의의 보험회사에 근무하는 자가 보험설계사(개인사업자)로서 공동주택 관리주체에 용역을 공급했다면 동별 대표자 결격 사유에 해당됩니다.

■ 선거관리위원회 위원의 배우자 또는 직계 존비속이 동대표 출마 자격이 되는지?

선관위 위원은 동대표가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(주택법 시행령 제50조 제4항 제6호). 이와 관련한 질의의 경우는 선관위 위원이 해당 주택의 소유자인지 여부에 따라 아래와 같이 답변이 달라집니다. 선관위 위원이 해당 주택의 소유자인 경우 그 소유자는 동대표 결격 사유에 해당하며, 소유자가 결격 사유에 해당할 경우 그 배우자나 직계 존비속에게 대리권을 위임할 수 없으므로 그 배우자 및 직계 존비속은 동대표가 될 수 없습니다.

선관위 위원이 주택의 소유자가 아닌 경우에는 본인은 동대표 결격 사유에 해당되나 소유자가 아니므로 동대표 피선거권 위임관계가 성립하지

않아 그 배우자 및 직계 존비속의 동대표 자격에 영향을 미치지 않습니다.

1) ‘관리규약에 의해 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위일로부터 30일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 동별 대표자의 임기까지로 한다’ 고 규정한 것과 관련해 ‘다시 선출하고’ 의 의미는 반드시 선출해야 한다는 것인지?

2) 동별 대표자 선출 시 입후보자가 없을 경우 계속해 선출을 해야 하는 것인지?

3) 사퇴일과 접수일(도착일)이 상이한 경우 궐위일 적용은 어떻게 하는지?

4) 입주자대표회의 구성원이 7명이었으나 1명의 사퇴로 6명이 남은 경우 의결정족수는 몇 명인지?

1) 공동주택 관리규약의 제정 취지 및 해당 임원의 궐위 시 입주자대표회의의 운영 가능 여부 등을 고려해 판단할 사항입니다.

2) 동별 대표자 선출 시 입후보자가 없을 경우 해당 선거구 입주자 등의 권익 보호를 위해 재공고 등을 통해 지속적으로 선출을 위한 노력을 해야 할 것입니다.

3) 입주자대표회의 임원 및 동별 대표자의 사퇴 및 해임 시기 등은 해당 공동주택 관리규약에 정해 운영할 수 있습니다.

4) 공동주택 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원이 7명이고 현재 6명의 동별 대표자가 선출된 경우라면 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에 해당해 그 구성원은 6명이 됩니다(주택법 시행령 제50조 제5항). 이 경우 6명의 과반수인 4명의 찬성이 있을 경우 입주자대표회의 의결이

가능하므로 의결정족수는 4명입니다.



입주자대표회의의 의결로 입주민의 열람 복사 요청을 거부할 수 있는지?

원칙적으로 의결로써 열람, 복사를 금지할 수 없고 단지 사생활 침해 등 특별한 사정이 존재하는 경우에만 의결로써 열람, 복사를 금지할 수 있습니다.

500가구 미만 아파트에서 동대표 선출 후 임원선거 시 투표 결과 동표(득표수가 같은 경우) 가 나왔을 경우 어떤 방식으로 선출해야 하는지?

입주자대표회의는 동별 대표자 중에서 임원을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출하고(주택법 시행령 제50조 제5항), 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다(주택법 시행령 제50조 제5항). 따라서 임원선거에서 득표수가 같을 경우 그 구성원의 과반수 찬성이 나올 때까지 투표를 해야 합니다.



■ 동별 대표자 선출 시 입후보자가 2명일 경우 방문투표를 실시해도 되는지?

동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하되, 후보자가 2명 이상일 경우에는 다득표자를 선출해야 한다(주택법 시행령 제50조 제3항)고 규정되어 있는데 여기에는 방문투표에 대해서는 주택법령에 별도로 규정하는 바가 없습니다. 따라서 후보자가 2명 이상일 경우라도 상기 주택법령에서 규정된 4대 선거원칙을 지킨다면 방문투표도 가능할 것입니다.

■ 아파트 입주자대표회의가 규약으로 아파트의 특별승계인에 대하여 전 소유자의 관리비 연체료 등을 부담시키는 것으로 정하였다면 특별승계인은 위 연체료를 지불해야 하나요?

규약에 위와 같이 규정되어 있을지라도 공용 부분에 한하여 연체이자를 제외한 원금만을 청구할 수 있을 뿐입니다.

■ 동대표가 사임하였는데 해당 동대표의 배우자가 다시 후보자로 등록하였습니다. 유효하나요?

동별 대표자 피선거권은 동일한 가구에 속하는 입주자 개개인에게 주어지는 권리가 아니라 공동주택의 소유자 및 이를 대리하는 관계에 있는 배우자와 직계 존속, 비속으로 이루어진 가구별로 하나씩 주어지는 권리에 불과합니다. 즉 가구별로 한 사람에게만 피선거권이 주어지는 것으로 동별 대표자로서 사임한 자의 가구에서 다른 가족이 다시 입후

보하여 출마할 수는 없고, 동일 가구의 다른 가족이 한 입후보 등록은 무효입니다.

■ 동대표를 해임할 경우 어떠한 사항이 가장 중요한가요?

동대표 해임 시 해임 사유보다는 절차가 중시되므로 절차를 꼼꼼히 살펴서 진행하여야 하고 특히 청문 절차는 반드시 거쳐야 합니다. 관리규약에 입주자대표회의 회장의 선임은 입주민 중 일정 비율의 동의로써 이루어진다고 규정되어 있다면 입주자대표회의 회장의 해임 절차 역시 이와 동일하게 입주민 전체를 상대로 해임 동의서를 받아야 비로소 해임할 수 있을 것입니다.

■ 아파트 동대표 선거에서 선거용 홍보물에 기재된 최종 학력을 허위로 기재하거나, 기재를 요청하였음에도 불구하고 기재하지 않았을 경우 선거관리위원회가 회장 등록 무효 결정을 할 수 있나요?

동대표 선거 후보자 등록 신청서에 학력, 경력 등을 허위로 기재한 경우에 이는 해임 사유에 해당합니다.

■ 입주자대표회의 회장인 피고인이 자신에 대한 명예훼손 고소 과정에서 지출한 법무비용을 사후에 아파트 입주자대표회의의 결의를 받아 관리비에서 인출하여 충당한 경우 업무상 횡령에 해당하나요?

입주자대표회의 업무와 직접적 관련이 없는 피고인 개인에 대한 명예훼손에 관한 것이라면, 피고인이 이를 위하여 지출한 법무비용을 사후에

아파트 입주자대표회의의 결의를 받아 관리비에서 인출하였다 하더라도 이와 같은 관리비 인출행위는 업무상 횡령에 해당됩니다.



■ 동대표 선출을 위한 선거에서 아파트 관리규약 상의 비밀투표 원칙을 위반하였습니다. 해당 선거의 동대표 선출이 무효인가요?

곧바로 무효는 아닙니다. 해당 선거가 비밀투표 원칙에 위배되었더라도 선거 절차의 공정성에 큰 해를 끼쳤는지 여부 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 합니다. 또한 비밀투표의 하자의 문제를 인정하기는 하였지만 아파트의 자율권을 존중하는 입장에서 선출된 동대표와 그로 인하여 낙선된 자의 표 차이가 압도적인 점을 고려하여 그 절차 하자의 치유를 존중하였습니다.



동별 대표자가 다른 단지로 이사 가는 경우 사퇴로 보아 4년간 입후보를 할 수 없는 건지?

이사를 가는 경우는 사퇴가 아닌 자격이 자동 상실되는 것이므로 입후보 제한은 적용되지 않습니다.

동대표가 단일후보로 등록하고 선거를 하였으나 낙선하였습니다. 그 후 다시 선거가 시작되었다면 후보 등록 및 당선이 가능한 것인지?

동대표는 단독 입후보했을 때는 과반수의 투표와 과반수의 찬성으로 결정하는데 이때 낙선하였더라도 다음 선거에 참여할 수 있습니다.

■ 동대표의 선출, 해촉과 관련하여 관리규약에 추가로 규정할 수 있는지?

동대표의 선출과 관련한 결격 사유는 주택법에 근거하고 있는 이상의 제한을 두면 안 됩니다. 다만 해촉하는 경우에는 회의 3회 이상 불참 등 관리규약에 정하는 사항에 대하여 자체적으로 할 수 있다 할 수 있습니다.

■ 동대표 선출 시 선출 시기를 각각 달리할 수 있는지?

동별 대표자의 선출과 관련한 규정이 달리 없고, 선거구나 선출 일시는 관리규약으로 정할 수 있으므로 관리규약으로 정할 경우 선출 시기를 각각 달리할 수도 있습니다.

■ 동대표가 사퇴 또는 해촉되어 새로운 동대표를 선출해야 할 경우 업무를 대행할 수 있는 범위는?

동대표가 불신임 등으로 사퇴 또는 해촉된 경우 업무를 대행할 자가 당연히 없는 것이며, 만일 임기가 만료되어 새로운 동대표를 선출해야 하나 입후보자가 없거나 선거일이 연장되게 되는 경우에는 업무의 급박함이나 기존 동대표가 업무를 수행하기에 불가피한 사정이 없는 한 기존의 동대표가 업무를 대행할 수 있습니다.

다만 업무의 범위는 필요한 범위 내에서의 업무로 최소화하고 동대표가 빨리 선출될 수 있도록 협조하여야 합니다.

▣ 별다른 해임 사유 없이 동대표를 해임하는 결의를 한 경우, 그 결의에 참여한 자들은 해임 결의로 인하여 피해자가 입은 정신적 손해를 배상할 책임이 있나요?

동대표 해임의 사유가 어처구니없어 상대방에 대한 불법행위를 구성할 정도에 이른다면 손해배상 책임을 부담할 수 있습니다.



▣ 입주자대표회장 당선자에 대한 약력, 학력과 관련된 민원이 제기돼 이에 대한 사실 확인을 요청했으나 거부당한 상태라면 선거관리위원회에서 취할 수 있는 조치사항은 무엇인지?

주택법 시행령 제57조제1항제3호, 제3호의2는 동별 대표자의 선거구와 선출 절차, 해임 사유(업무상 위법행위에 한정), 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 선관위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항 등을 관리규약에 규정토록 하고 있습니다.

또 동법 동령 제50조의2 제4항은 입주자대표회장과 감사, 동별 대표자의 선출에 관해 주택법령 및 관리규약에 정하지 않은 사항은 선거관리위원회 규정으로 정하도록 하고 있습니다.

따라서 질의한 사항에 대해서는 공동주택 관리규약 및 선거관리 제 규정 등에 정해 운영할 수 있을 것입니다.

■ 세입자도 아파트 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지?

선관위 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(주택법 시행령 제50조의 2제1항) 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미합니다(주택법 시행령 제50조 제2항). 따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선관위 위원으로 선출될 수 있습니다.

■ 현재 아파트에 주민등록을 두고 있지는 않으나 해당 아파트에 거주하고 있는 사람이 선관위 위원이 될 수 있는지?

선관위 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(주택법 시행령 제50조의 2제1항) 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미합니다(주택법 시행령 제50조 제2항) 따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나 주택을 소유하고 있지 않다 하더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내 거주하고 있는 경우라면 선관위 위원으로 선출될 수 있습니다.

**■ 전체 모든 동을 묶어 포괄적으로 동별 대표자를 선출할 수 있는지?
동별 대표자의 선출이 어려워 의결정족수에 미달하는 경우 그 충족을
위해 선거관리위원회의 결정으로 선출할 수 있는지?
동별, 가구수에 비례해 동별 대표자를 선출했으나 의결정족수 미달
시 계속해서 대표 선출 공고를 해 선출될 때까지 해야 하는지, 3분
의 2가 되지 않을 경우에 그 법적 효력은?**

주택법 시행령 제50조 제1항에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로
구성하되 동별 가구수에 비례해 관리규약으로 정한 선거구에 따라
선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다. 이 경우 2개 동 이상으로 묶거나
통로나 층별로 구획해 정할 수 있으며, 동법 시행령 제 50조 제3항에
따라 동별 대표자 선출 공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민
등록을 마친 후 계속해서 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 등에서
보통·평등·비밀·직접선거를 통해 선출토록 하고 있습니다. 따라서
모든 동을 묶어서 포괄적으로 선출할 수 없으며, 선관위 결정으로 동별
대표자를 선출할 수 없습니다.

또한 입주자대표회의가 관리규약에서 정한 구성원의 과반수로 선출되는
경우 관리규약에서 정한 정원에 과반수로 의결할 수 있을 것이나 입주자
대표회의의 원활한 운영을 위해 나머지 동별 대표자도 조속히 선출함이
바람직합니다.

II

실태조사 지적 사례

입주자대표회의 운영비 공개 미흡

공동주택 관리규약 제32조 제4항 및 사용규정 제13조에 따라 매월 운영비의 수입 및 지출 현황 및 결산보고서를 홈페이지 또는 게시판 및 관리비 부과명세서 등을 통해 입주자 등에게 공지하여야 하나 공지하지 않고 있는 아파트가 다수 있습니다.

입주자대표회의 참석자 서명 미흡

관리규약에 따라 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 관리주체가 보관하여야 하나 중랑구 OO아파트 등 8개소의 아파트에서는 회의를 개최하면서 매달 서명과 사인을 다르게 받고 있는 경우가 있어 지적되었으니 추후 회의 개최일에 출석한 동별 대표자에게 자필로 서명(정자로 이름쓰기)을 받아야 할 것입니다.

감사의 업무 범위

감사는 관리주체의 업무를 부당하게 간섭을 하거나 관리주체의 업무를 대신하는 행위 등 관리규약에 따른 규정의 범위를 벗어난 행위를 하여서는 아니 되나 관리규약을 인쇄 주문하고, 승강기 유지보수 관리업체 입찰 지시, 자생단체인 노인회와 부녀회를 부당 간섭하는 행위 등을 한 경우가 있는데 감사는 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등의 부과, 징수, 지출, 보관 등 회계 관련 업무와 관리 업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하는 것을 본연의 업무로 하여야 합니다.

입주자대표회의 안건 처리 미흡

입주자대표회의 안건은 별지 서식에 따라 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자 등이 제안할 수 있으나, 중랑구 OO아파트에서는 동대표 이사가 서면으로 안건을 제출하였으나 입주자대표회의 회장은 정기회의 시 정식 안건으로 채택하지 않았으며, 대표회의 관계자에 따르면 기타 심의사항으로 구두 언급하였다고 하였으나 구체적인 회의록에 기록한 자료가 없는 사례가 있는데 이는 관리규약 제26호를 위반한 사례로서 입주자대표회장은 반드시 안건으로 채택하여 토론과 표결로 처리하고 회의록에 기록하여야 합니다.

입주자대표회의 구성 부적정

주택법 시행령 제50조 1항에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되 동별 가구수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성하고, 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정하도록 규정되어 있습니다. 그런데 관리규약으로 동별 가구수에 비례하여 선거구별로 선출하는 것으로 정하였음에도 가구수의 비례가 아닌 동수별로 대표를 선출하여 입주자대표회의를 구성하였습니다.

입주자대표회의 업무추진비 지급 부적정

중랑구 OO아파트에서는 관리규약 제32조에 따라 입주자대표회의 운영비는 출석수당 1회당 5만 원, 회장 업무추진비 매월 20만원, 감사 및 총무 업무추진비 매월 5만원을 지급하도록 되어 있으나, 현재 회장 운영비 20만원, 총무 운영비 30만원을 정액으로 지급하고 있으며 출석수당은 회의 출석 여부와 상관없이 부적정하게 지급하고 있어 규정대로 지급할 것을 시정명령하였습니다.

입주자대표회의 의결 부적정(정족수 미달)

입주자대표회의 의결 시 의결정족수는 구성원 3분의 2 이상이 선출된 경우 선출 인원의 과반수 찬성으로 의결하여야 하나, 중랑구 OO아파트는 입주자대표회의 구성원(정원)이 7명이고 선출된 인원은 3분의 2 이상인 6명이므로 그 과반수인 4명 찬성으로 의결이 가능하나, 정기회의 시 대표회의 참석자 5명 중 회의 도중 2명이 퇴장해 남은 입주자대표 3명이 용역업체 선정 건 외 1건의 안건을 의결 하였는데 이는 정족수 미달로 적정한 의결이 될 수 없습니다.

입주자대표회의 회장, 감사의 겸임 금지 위반

관리규약 제31조 1항에 입주자대표회의 회장 및 감사는 겸임할 수 없으며, 규약 제19조 4항에 회장이 사임 등으로 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중 총무 이사가 그 직무를 대행하여 수행하도록 되어 있으나 입주자대표회의에서 회장의 사표로 감사가 대행한다고 결의하였고, 이후에는 총무이사가 아닌 동대표가 회장의 직무를 수행한 것은 규정 위반사항입니다.

입주자대표회장 보증보험 미가입

관리규약 69조에 의하면 관리소장과 회계관리 직원뿐만 아니라 관리비등을 금융 기관에 복수의 도장으로 등록 예치하여 관리하는 입주자대표회의 회장은 3000만원 이상의 공제 또는 보증보험에 가입하여야 하나 미가입한 아파트가 2개소 지적되었는데, 이는 아파트 관리 업무상 책임과 의무를 분명히 하고 회계 부정과 오류를 예방하는 데 필요한 사항이므로 관리규약에 따라 보증보험에 가입하여야 할 것입니다.

관 리 주 체

I 질 의 회 신

■ 아파트를 위탁관리업체가 관리하는 경우, 위탁관리업체가 관리하는 아파트의 입주민을 관리소장으로 채용할 수 있는지?

주택법 시행령 제50조 제4항 제8호에 따라 공동주택을 관리하는 업체의 임직원인 경우 동별 대표자가 될 수 없지만 관리소장이나 관리직원으로 근무하는 것을 금지하는 규정은 없습니다.



**■ 입주자대표회의에서 중요한 의결 사항 협의 시 관리사무소장이
현행 관리규약 내용을 알려주는 것이 업무 범위에 벗어나는지?**

관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 합니다 (주택법 제55조 제3항). 이와 관련해 관리사무소장이 입주자대표회의에 배석해 입주자대표회의 구성원이 올바른 결정을 할 수 있도록 현행 관리규약 내용을 알려줬다면 그 업무 범위를 벗어난 것으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

**■ 주택관리사인 관리사무소장은 매 3년마다 보수교육을 받도록
의무화하고 있습니다. 194가구 규모의 단지로 주택관리사인 관리
소장은 주택관리사(보) 단지의 규모임에도 불구하고 주택관리사
보수교육을 받아야 하는 대상인지?**

주택법 제58조 제3항에 따라 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사는 동법 제58조 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 주택관리에 관한 교육을 받아야 합니다. 이와 관련해 해당 3년마다 받는 교육은 주택관리사보는 해당되지 않습니다.

**■ 관련 법령에 따르면 입주자대표회의의 의결은 구성원 과반수의
찬성으로 하며, 관리소장 퇴사 시 1월 이내에 새로이 채용을 해야
합니다. 자치 관리 아파트는 입주자대표회의 정원이 4명인데 1명이
사퇴하여 3명이 입주자대표회의를 개최해 A라는 관리소장을 채용
하기로 의결하여 임명한 경우 문제가 없는지?**

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하여야 하므로(주택법 시행령 제50조 제1항), 동별 대표자 3명으로는 입주자대표회의 의결 등 정상적인 기능이 불가하여 관리사무소장 채용 의결을 할 수 없습니다. 따라서 궐위된 선거구 입주민의 권익 보호 및 더욱 원활한 입주자대표회의 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다



■ 위탁관리를 하고 있는 아파트의 입주자대표회의에서 ‘관리소장을 당장 교체하고 위탁관리업체에 소장 교체를 통보하며, 소장 후보를 추천받아 면접을 본 후 관리소장을 선임한다’ 고 의결했을 경우 관련 사항이 적법한 것인지?

입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원 인사·노무관리 등의 업무 수행에 부당하게 간섭해서는 안 됩니다(주택법 시행령 제51조 제5항). 이와 관련해 해당 요구 건이

상기 조항을 위배했는지 여부는 교체 요구를 하게 된 배경이나 이유, 입주민의 의견이 합리적으로 반영된 사항인지 여부 등 교체 요구의 구체적인 사실관계를 토대로 판단해야 할 것입니다.

■ 특정 입주민이 지속적으로 열람과 복사를 요구하고 있는 것과 관련해 복사 내용이 몇 년 치에 해당하는 분량으로 복사원을 고용해야 할 정도로 과도하다면 관리주체의 업무 방해에 해당하는 것이 아닌지?

관리주체는 입주자 등이 주택법 시행령 제55조 제2항에 해당하는 정보와 제55조의 2 및 제55조의 3에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 하므로(주택법 시행령 제55조 제3항) 입주자 등이 요구하는 정보가 이에 해당된다면 열람 및 복사에 응해야 할 것으로 생각됩니다. 다만 복사의 경우는 청구인의 비용 부담을 전제로 하므로 분량이 과다한 경우 복사원 채용 등의 방법으로 청구인의 요구에 응하되 그 비용은 청구인이 부담토록 할 수 있을 것입니다.

■ 아파트의 전기검침수당을 입주자대표회의 의결에 따라 관리직원이 복리후생비로 사용하고 있을 경우 주택법령 위반인지?

전기검침수당은 주택법령에 별도로 정하는 바가 없습니다. 따라서 그 수당의 처리 등에 관한 사항은 한국전력공사와 계약한 내용 등을 감안해 공동주택에서 자체적으로 판단해야 할 것입니다.

다만 전기검침수당이 잡수입으로 귀속된다면 잡수입의 사용은 주택법 시행령 제55조의 2 및 제51조 제1항 제8의 2에 따라 공동체 활성화에

관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 동법 시행령 제 57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에 지출이 가능할 것입니다.

II 실태조사 지적 사례

관리소장의 잦은 교체 지양

중랑구 OO아파트에서는 2014년 1월부터 2014년 10월까지 현 관리소장 전임자가 5명으로 평균 재임기간이 약 2개월에 불과하여 관리주체의 업무 파악 미진 등 관리 소홀로 이어질 수 있어 입주민의 불편과 피해가 발생될 우려가 있으므로 불필요한 관리소장의 교체를 지양하도록 권고하였습니다.

I 질 의 회 신

■ **잡수입을 부녀회 및 경로회 등의 운영경비로 지급할 수 없는 것인지?**

잡수입의 사용은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우, 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우에 한해 사용할 수 있습니다. 따라서 공동주택 관리규약으로 해당 경비를 지급할 수 있도록 규정하고 있다면 그에 따라 잡수입을 사용할 수 있을 것입니다.

■ **경로당 개소를 앞두고 있는 공동주택에서 입주자대표회의 의결을 얻어 경로당 개소식에 소요되는 식비와 현판 및 초대장 제작비, 취사도구 구입비 등을 잡수입에서 지출할 수 있는지? 그리고 대표회의 의결을 통해 경로당 운영에 소요되는 일정 비용을 잡수입으로 매월 보조하는 것이 가능한지?**

잡수입으로 경로당 개소식 비용 등을 지출할 수 있는지 여부에 대해서는 주택법 시행령 제55조의 2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성돼 있거나 입주자대표회의의 승인을 받는 경우 가능할 것입니다.

또한 주택법 시행령 제51조 제1항 제8의 2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 대표회의 의결을 받는 경우, 주택법 시행령 제57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에도 가능할 것입니다.



■ **잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 할 수 있는지?**

잡수입은 주택법 시행령 제55조 2항에 따라 관리주체가 징수, 사용, 보관 등에 대한 장부를 작성해 보관하도록 되어 있으므로 잡수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로 운영토록 하고 있으므로 잡수입의 징수, 사용 등 제반 관리는 관리주체가 집행해야 합니다.

■ 부녀회에서 주1회 알뜰시장을 개설해 상인들에게서 장소 제공비와 현옷 수거업체로부터 수거비용을 받아 별도의 통장에 입금·관리했을 때 이 금액은 관리주체가 회수해 관리비 통장으로 관리하는 것이 정당한 것인지? 또한 입주자대표회의에서는 부녀회의 현재 보유 금액을 회수하지 않기로 의결했는데 정당한 것인지? 부녀회는 회계 감사 대상이 아닌데 부녀회의 잘못된 행동들을 바로잡을 수 있는 방법은 없는지?

알뜰시장 장소 제공비 및 현옷 수거비용은 잡수입으로 판단되며 관리 주체는 월별로 관리비 등과 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인해 발생하는 수입)의 징수, 사용, 보관, 예치 등에 관한 장부를 작성해야 하므로(주택법 시행령 제55조 제2항) 잡수입의 관리는 부녀회에서 할 수 없고 관리 주체가 해야 합니다. 다만 주택법 시행령 개정(2010.7.6.) 이전 부녀회에서 관리하던 비용을 해당 공동주택 잡수입으로 관리할지 여부는 해당 공동주택에서 자체적으로 결정하여야 합니다.

주택법령에 위반되는 행위를 하는 부녀회에 대한 조치는 주택법 제59조, 동법 시행령 제82조에 따라 해당 지방자치단체장이 시정명령 등 공동주택 관리에 관한 지도·감독을 할 수 있습니다.

II

실태조사 지적 사례

부녀회 운영 및 지원 부적절

관리규약 33조의 4에는 잡수입의 80% 범위 내에서 공동체 활성화 단체에 지원할 수 있다고 규정하고 있는데 비록 예시이긴 하지만 서울시 공동주택관리규약 표준안에도 40%를 제시하고 있음에도 중랑구 OO아파트에서는 부녀회에 다소 과다한 지원금 지급을 규정하고 있습니다. 또한 관리규약 33조의 2에 의하면 공동체 활성화 단체는 10명 이상의 입주자로 구성되도록 하고 있음에도 회원이 5명으로 지원 대상 요건을 충족하지 못하고 있음에도 운영비를 지원하고 있어 회원 수를 확보하고 지원 규모를 축소해줄 것을 권고하였습니다.

공동체 활성화 단체 구성 및 지원 부적절

관리규약 제4장에 의하면 공동주택 활성화 단체를 구성하기 위해서는 대표자, 구성원 등이 포함된 신고서를 입주자대표회의에 제출하고 공동체 활성화 사업 계획을 제출받아 잡수입의 100분의 40 범위 내에서 사업비를 지원할 수 있도록 되어 있으나, 노인회 지원을 공동체 활성화 신고서 제출 없이 잡수입을 재원으로 하여 잡지출로 회계 처리한 사례가 있습니다.

※ 노인회 지원 내용

매월 지원금	봄 야유회	가을 야유회	기 타
10만 원	20만 원	20만 원	초복, 김장행사비 등 지원

공동체 활성화 지원단체 사업 부적절

아파트의 예산은 예산 집행계획과 입주자대표회의의 결의에 따라 집행되고 관리되어야 하는데 중랑구 OO아파트에서는 다음과 같이 공동체 활성화 지원단체의 사업계획을 제출받아 지원금을 집행하였습니다.

※ 공동체 활성화 지원단체 사업계획

(단위 : 원)

사 업 명	월 지급금	지원 횟수	계
분리수거 수고비	180,000	매월(연 12회)	2,160,000
음식물쓰레기(집하장관리)	60,000	매월(연 12회)	720,000
부녀회 운영비	300,000	매월(연 12회)	3,600,000
노인정 어버이날 행사		3회	800,000
식목행사		1회	700,000
직원 명절 떡값	1,250,000	2회	2,500,000
잡비		수시	500,000
관련 회사 명절 보조금		2회	120,000
합 계			11,100,000

위와 같은 사업계획 중 부녀회 운영비와 어버이날 행사를 제외하고는 관리주체가 집행해야 하는 사업으로 이번 사례는 관리주체와 입주자대표회의에서 집행해야 할 회계처리를 공동체 활성화 지원단체를 통해 우회적으로 지출하고 있는 것으로 판단되며 투명한 이익잉여금 관리를 위해서는 공동체 활성화 지원단체와 관리주체 간의 업무를 확연히 구별하여 예산을 집행해야 할 것입니다.

또한 중랑구 OO아파트에서도 월 OO만 원씩을 부녀회에 지원하고 관리사무소 직원 명절 선물을 부녀회에서 구입한 후 영수증 청구하여 잡지출에서 지급하고 있습니다. 잡수입의 지출은 관리주체의 업무입니다.

부녀회 통장 관리 부적절

일일장터 운영 및 광고 수입 같은 잡수입은 주택법 시행령 제55조 제2항에 따라 2010년 7월 1일 이후부터 관리주체가 징수, 사용, 보관, 예치 등에 관한 장부를 작성해 회계 처리를 하도록 되어 있으나(동 조항은 2014년 4월 24일 삭제되고 주택법 제45조의 4 제1항에서 규정), 중랑구 OO아파트에서는 2014년 1월까지 매월 100만~200만 원의 수입을 부녀회 통장으로 입금하고 부녀회장 활동비 지급 등으로 지출하는 사례가 있는데 이는 주택법에 따라 잡수입 관리는 관리주체가 하여야 하며, 관리규약에 공동체 활성화 단체 운영비 지원 규정이 있으므로 부녀회 등 자생단체는 공동체 활성화 단체로 신고하여 필요비용 등은 잡수입 범위 내에서 지원하도록 해야 할 것입니다.

공동체 활성화 단체 운영비 과다 지원

자생단체 운영비는 공동체 활성화 단체로 등록된 경우 관리규약에서 정하여 매월 일정금액을 지원할 수 있습니다. 중랑구 OO아파트에서는 자생단체로 의결·승인한 후 일정 금액 지원이 아닌 잡지출에서 필요시 수시로 지원을 하였습니다. 공동체 활성화 단체를 지원하는 목적은 주민이 공동체 속에서 좀 더 활동적이고 이웃 간에 친밀함을 유지하도록 하는 데 있으므로 운영비가 투명하게 지출된다면 더욱 적극적인 지원을 해야 함이 당연하지만 이로 인해 전체적으로 아파트 관리비가 상승한다는 측면에서 검토해야 할 부분이 있을 것으로 판단됩니다.

I 질 의 회 신

■ 관리비를 체납하였을 경우 단전·단수 조치를 취할 수 있나요?

물과 전기는 생활에 필수적인 자원이고, 단전·단수는 형사상 업무방해죄의 죄책을 지게 될 수도 있기 때문에 신중을 기해야 합니다.

형사 문제로 발전할 수 있으므로 민사적 수단 중 하나인 지급명령 신청을 하여 체납자의 재산에 대해 강제집행을 하는 것이 안전합니다.

■ 아파트에 도둑이 침입하여 입주민에게 절도 피해가 발생한 경우, 그 입주민은 경비업체에 경비 업무 소홀로 인한 손해배상 청구할 수 있나요?

민법 제750조의 손해배상 청구를 하기 위해서는 불법행위와 더불어 고의 및 과실 그리고 불법행위와 손해 사이에 인과관계가 존재하여야 하는데, 경비업체가 경비 업무를 제대로 하였더라도 손해는 발생하였을 것이라고 판단되는 경우 인과관계가 인정되지 않아 손해배상 책임을 묻지 못할 수도 있습니다.

■ 아파트 주차장에 주차한 차량이 훼손되었을 경우 입주자대표 회의에서 차량 훼손에 대한 책임을 부담하나요?

입주자대표회의는 원칙적으로 의결기구이고 관리 업무는 입주자대표회의와 위·수탁계약을 체결한 위탁관리업체가 하는 것으로 특별한 사정이 없는 한 입주자대표회의는 주차장 관리 소홀에 따른 차량 훼손의 책임을 부담하지 않습니다.



■ 입주민이 아파트 주차장에서 이중 주차되어 있는 차량을 밀어 통로를 확보하던 중 밀려가는 차량에 치어 사망한 경우, 피해자 가족은 아파트 관리회사에 손해배상을 청구할 수 있나요?

아파트 주차장에서 발생한 손해에 관하여 관리업체의 관리 업무 소홀 등 과실이 인정된다면 관리업체는 손해배상 책임을 부담하게 될 수도 있습니다.

■ 주민 운동시설을 해당 입주자 등이 아닌 외부 주민에도 사용료를 받고 이용토록 할 수 있는지?

입주자 등이 혜택을 받는 주민 운동시설은 외부인에게 사용료를 받는 등의 영리를 목적으로 사용할 수는 없습니다.

■ 입주자 등이 헬스 강사에게 수고료를 지급하고 주민 공동시설을 이용할 수 있는지?

주민 공동시설의 사용은 전체 입주자 등의 과반수 찬성으로 이루어져야 하며, 외부강사의 경우는 별도의 경쟁입찰을 통해 이루어져야 할 것이므로 몇몇의 입주자 등이 결정할 사항은 아닙니다. 다만 관리주체에서 강사를 채용하고(파트타임도 가능) 이용료를 받아 지급하는 것은 가능할 것입니다.

■ 비의무 대상 아파트는 어떤 법규의 적용을 받는지?

주택관리업자 등에 의한 의무 관리 대상 공동주택의 범위(주택법 시행령 제48조)에 포함되지 않는 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성 및 신고, 관리방법 결정 등은 의무사항이 아닙니다.

또한 비의무 관리 대상 공동주택은 주택관리업자 및 사업자 선정지침의

적용을 받지 않으며, 용도 변경 등 행위허가(주택법 제42조 제2항), 공동주택 관리규약(주택법 제44조), 사업주체 하자 보수 의무 등(주택법 제46조), 장기수선계획 수립(주택법 제47조) 등은 주택법령을 따라야 합니다.



■ 총 분양대금의 20%를 미납해 소유권 이전등기를 경로받지 않은 상태로 입주했다면 주택법 제43조 제1항에 규정된 ‘입주자’ 로 볼 수 있는지?

사업주체는 입주 예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리해야 하며, 입주 예정자의 과반수가 입주했을 때에는 ‘입주자’에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 자치관리하거나 위탁 관리할 것을 요구해야 합니다(주택법 제43조 제1항). 상기 조항에서 ‘입주자’는 ‘주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계 존비속’을 의미하며(주택법 제2조 제12호 다목), 분양대금의 20%를 미납해 소유권 이전등기를 받지 못한 사람은 입주자에 해당하지 않습니다.

■ ‘정문 주춧돌, 외벽 재도색 등’ 증·개축으로 건축물의 표시가 변경된 경우 관계 법령을 충족시키는 예외적인 경우로 봐 아파트 명칭 변경 승인이 가능한지? 아파트 명칭 변경 신청 권리가 입주자 대표회의에만 있는지?

아파트 명칭 변경 승인은 해당 지자체에서 처리할 사항으로 관할 시·군·구에 문의할 사안이며, 아파트 명칭 변경과 관련해 주택법령에 별도로 정하는 바가 없습니다. 따라서 입주자(소유자)의 의견을 합리적으로 반영해 추진하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 참고로 통상 소유자 4분의 3 이상의 동의(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제15조 참조)를 받아 추진할 수 있는 것으로 파악됩니다.

■ 아파트 브랜드 명칭 변경 신고 수리는 어떻게 하는지?

일반적으로 어떠한 물건의 이름을 정하고 변경하는 것은 소유자 기타 권리자의 권리에 속하고, 물건의 명칭(브랜드)이 가치 형성의 한 요소로 작용하는 오늘날 아파트의 조경 등 외관을 친환경적으로 바꾸거나 아파트의 명칭을 시대 흐름에 맞게 아름다운 것으로 바꾸어 심미적

감각과 문화적 이미지를 부여하려는 입주자들의 욕구를 금지할 필요는 없을 것입니다. 따라서 명칭 변경을 제한하는 법령이 없고 명칭 변경으로 타인의 권리 또는 이익이 침해되지 않는 한 소유권의 권능으로서 아파트 명칭변경권을 인정할 수 있을 것입니다. 나아가 관련 규정을 보면, 건축법 제29조, 구 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(2007. 1.16. 건설교통부령 제547호로 전문 개정되기 전의 것) 제4조, 제7조 등에서 건축물대장에 건축물의 명칭 등을 기재하고 건축주 등이 건축물대장의 기재사항 중 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장 등에게 건축물 표시 변경 신청을 할 수 있으며, 이 경우 시장 등은 신청 내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지를 대조·확인하여야 한다고 규정하고 있습니다. 한편 같은 규칙 별지 제10호 서식에서는 건축물 표시 변경 신청서상 건축물의 ‘명칭’·번호, 변경 전후의 내용, 사유를 기재하도록 하고 있을 뿐이고, 같은 규칙 제2조 제1호의 사유는 ‘건축물의 표시에 관한 사항의 변경’의 예시적 나열이므로, 외관상 변경할 브랜드명에 부합하는 실체적 유형적 변경이 있는 경우에는 아파트 소유자의 명칭변경권을 인정함이 타당할 것으로 보입니다.

아파트 명칭 변경에 관한 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분 소유자 전원이 당사자가 되거나 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 구분 소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 되어야 할 것이지만, 같은 법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이라면 그 존립 형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다고 할 것이므로 관리단이 입주자대표회의와 별도로 구성되어 있지 않는 한 입주자대표회의가 집합건물법상의 관리단의 역할을 수행하고 있다고 볼 것이어서, 이러한 경우 입주자대표회의는 같은 법 제15조 제1항에 따라 아파트 입주자 전체 4분의 3 이상의 동의를 얻어 관리단의

지위에서 아파트 명칭변경권을 행사할 수 있을 것입니다.

별도의 관리단이 조직되어 있지 않은 아파트의 입주자대표회의가 입주자 4분의3 이상의 동의 아래 아파트 브랜드명에 대한 권리를 가진 회사로부터 명칭 사용에 대한 승낙을 얻어 아파트 명칭 변경을 신청하였고, 아파트 외관상 변경할 브랜드명에 부합하는 실체적 유형적 변경이 있는 경우, 관할관청으로서는 그 수리를 거부할 수 없을 것입니다.

■ 아파트에 에어컨 실외기 설치 장소가 마련돼 있으나 해당 장소에 실외기를 설치하지 않고 발코니에 실외기를 설치했을 때 통제할 수 있는 관련 법규가 있는지?

입주자 등은 공동주택 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받도록 하고 있으며(주택법 시행령 제576조 제4항 제5호), 관리주체의 동의 기준 및 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치는 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(주택법 시행령 제57조 제1항 제9호 및 제19호). 따라서 관리규약에서 정한 바에 따라 관리주체는 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위에 대해 동의 또는 부동의할 수 있으며, 관리규약을 위반한 자에 대해 필요한 조치를 할 수 있습니다.

■ 관리규약 개정 시 입주자 등의 과반수 서명 날인을 받아야 하는지? 찬반 투·개표를 해야 하는지?

주택법령에서는 관리규약 개정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는

방법에 따라 개정하도록 하고 있으나, 의결 방법에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서 서명 날인이나 투표의 방법 중 선택이 가능할 것입니다. 다만, 이와 관련된 방법을 상충되게 정하고 있을 경우, 관리규약을 개정해 한 가지 방법으로 정해야 할 것입니다.



■ 공동주택 단지 내에서 애완견을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대해 조치할 수 있는 방법이 있는지?

공동주택의 입주자 등은 가축을 사육함으로써 공동 주거생활에 피해를 미칠 수 있는 행위를 하려면 관리주체의 동의를 받아야 하며(주택법 시행령 제57조제4항 제4호), 관리주체의 동의 기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(주택법 시행령 제57조 제1항 제9호). 따라서 관리규약에서 정한 동의 기준에 따라야 하며, 이러한 동의 기준에 따르지 않을 경우 ‘공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치’는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(주택법 시행령 제57조 제1항 제19호), 공동주택 관리규약에 따라 처분할 수 있을 것으로 판단됩니다.

■ 지하주차장에서 카오디오를 도난당했다면 관리주체에서 손해 배상을 받을 수 있나요?

아파트 지하주차장에서 발생한 자동차 카오디오 도난 사고에 관하여 사고의 경위 및 절도범의 침투 경위와 방법이 밝혀지지 아니한 경우, 아파트 관리업무 위·수탁 계약에 의하여 대규모 아파트단지를 관리하는 회사의 경비원에게 경비상의 과실이 있다고 단정하기 어렵다는 이유로 아파트 관리회사의 손해배상 책임을 부정하고 있는 판례가 있습니다.

II 실태조사 지적 사례

개인정보 보호 철저

1) 개인정보보호법 제17조 제2항에 의하면 정보처리자는 정보 주체로부터 동의를 받은 경우에는 다음의 사항을 알려야 하며

1. 개인정보의 수집·이용 목적
2. 수집하려는 개인정보의 항목
3. 개인정보의 보유 및 이용 기간
4. 동의를 거부할 권리가 있다는 사실 및 동의 거부에 따른 불이익이 있는 경우에는 그 불이익의 내용

2) 동법 24조의 2에 의하면 2014년 8월 7일 이후에는 주민등록번호는 법에서 정한 경우를 제외하고는 요구할 수 없으며 가지고 있는 주민등록번호는 정해진 기한 내에 파기하여야 하나, 입주자명부에 주민등록번호를 기재하거나, 동의를 받지 않거나, 이용기간이 명시되어 있지 않고 주민등록번호를 보유하고 있는 경우가 많습니다.

아파트에서는 입주민의 개인정보 보호를 위해

- 입주자명부에 기재된 주민등록번호는 2015년 12월 31일까지 즉시 파기
- 이용기간을 명시(예시 : 퇴거 후 1년)할 것
- 동의를 받지 않은 가구는 동의를 받을 것
- 전출한 가구는 이용기간이 종료되면 개인정보를 파기할 것 등의 규정을 철저히 준수하여 주시기 바랍니다.

선거관리위원회 의결사항 부적절

관리규약 제36조에 따라 선거관리위원회 업무는 선거 관련 사항으로 선거관리 규정 재·개정, 동별 대표자 선출 및 해임, 입주자대표회의 회장 및 감사 해임, 동별 대표자의 결격 사유, 공동주택의 관리방법 결정 투표 방법, 동별 대표자 사퇴 접수 처리 등으로 정해져 있으나, 중랑구 OO아파트에서는 선거관리위원회 회의를 개최하면서 현 선거관리위원들이 임기 연임 필요성을 같이하여 입주자대표회장에게 연임을 위촉받기로 자체 의결하였는데 이는 선거관리위원회에서 의결할 사항이 아니고 입주자대표회의에서 결정해야 할 사항입니다.

업무방해 금지 위반

관리규약 제14조 2항 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 되나, 중랑구 OO 아파트 입주자대표회의는 회의를 개최하여 동대표 선출과 관련 규정에도 없는 동대표 자격 조건을 공고하여 동대표 선거와 관련하여 선거관리위원회 고유의 업무를 방해하여 행정지도하였습니다.

선거 홍보물을 관리비로 지출

선거관리위원회 의결 및 관리규약 제38조 2항의 규정을 적용하여 입주자대표회의 회장, 감사 선거를 실시하면서 후보자 개인의 선거 홍보물을 289만7000원을 관리비로 제작해 지원함으로써 관리비 낭비를 초래하였는데 이는 관리규약 제38조 제2항에 따라 선거 홍보물 인쇄비는 동대표 회장 출마자 개인 홍보물 제작 지원비가 아니라 동대표 선거 독려 홍보용 인쇄비이므로 개인 홍보물을 관리비로 제작할 수 없습니다.

※ 선거 홍보물 제작 현황

구 분	제작비용	제작 규모	비 고
2012년	1,300,000원	6,600장	회장 3, 감사 1
2014년	1,597,000원	5,100장	회장 2, 감사 1
계	2,897,000원	11,700장	

관리규약 인쇄비 낭비

관리주체는 관리규약이 변경된 때에는 종전 관리규약 및 ‘서울특별시 공동주택 관리규약 준칙’과 달라진 내용과 조항별 개정 사유 등이 포함된 규약 사본을 가구수에 비례하여 적정 쪽수를 인쇄하여 배부하여야 하나, 중랑구 OO아파트에서는 관리규약을 개정하면서 각종 양식 및 규정 등 인쇄 쪽수를 182쪽으로 하여 인근 단지와 비교할 경우 과도한 쪽수로 인쇄비용 증가를 초래하였는데 관리비 부담을 줄이기 위해서라도 인쇄할 양을 조절해야 할 것입니다.

※ 인근 단지 관리규약 책자 인쇄 현황

단지명	가구수	쪽수	부수	비 용	비 고
00단지	1,604	182	2,000부	2,480,000원	
K단지	408	48	500부	500,000원	
S단지	1,326	58	100부	264,000원	필요한 주민 가져가게 안내

주차비 부과 검토

현재 주차료를 부과하지 않고 있으나 향후 주차 도색비, 주차 관련 시설의 개·보수비 및 유지 관련 비용 등의 비용이 발생될 것으로 예상되므로 수익자 부담 원칙에 따라 주차장 기본사용 대수를 초과하는 차량에 대하여 적정한 주차비를 부과할 것을 검토하기 바라며, 주차 관련 비용이 발생하면 차량을 보유하고 있지 않은 입주자도 관리비로 주차 관련 비용을 부담하는 결과가 되므로 주차장 총당금을 적립해야 할 것입니다.

관리규약 개정 요구

입주자대표회의는 주택법령에 적합하게 관리규약을 개정하여야 하나, 관리규약 개정 시 입주자 등에 과도한 규제를 하게 되거나 반드시 지켜야 할 사항을 누락하는 등 서울시 기본규약에 반하여 입주자 등의 권리 보호와 질서 유지에 미흡하게 개정된 부분이 있어 개정이 필요하여 행정지도하였습니다.

※ 개정이 필요한 사항의 예

연번	관리규약	현재 규약 내용	개정하여야 할 사항	비고
1	제18조	임기 0000년 00월 00일까지 2년	영 제50조 제8항에 따른 동별 대표자의 임기는 2015년도 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지(2년간)로 하며, 한 번만 중임할 수 있다. ①항 삭제	상위법 위반
2	제19조 ⑥항, ⑦항	⑥감사는 반드시 회계감사를 할 수 있는 능력이 있어야 하며, 그렇지 못할 시는 재선임해야 한다. ⑦동대표 해임과 사임으로 동대표 보궐선거로 동대표로 선출되었는데 잔여임기가 180일 미만일 때에는 2년씩 2번 동대표로 재임할 자격이 있다.	⑥항, ⑦항 삭제	상위법 위반 입주민 권리 제한
3	제27조 14항, 15항	14항 관리비 등 집행 시 2만 원 이상은 감사의 승인을 필해야 하고 30만 원 이상은 동대표 과반수 승인을 받아야 집행 할 수 있다 15항 직원 퇴직급여 ~기재한다	14항, 15항 삭제	과도한 통제 상위법에 규정
4	제32조 ②항, ⑤항	회장 업무추진비: 매월 00만 원 감사 업무추진비: 매월 00만 원 -이사는 업무추진비는 입주자 대표 회의 운영비 사용규정에 의해 지급할 수 있다	회장 업무추진비: 매월 20만 원(예시) 감사 업무추진비: 매월 10만 원(예시) ⑤항 삭제	상위법 위반
6	제33조	④퇴직금은 1년 단위로 정산하여 지급한다.	삭제	상위법 위반
7	제34조	2. 관리소장이 추천한 자 1명	삭제	상위법 위반

관리규약 배부 미흡

관리주체는 관리규약 개정 시 종전 관리규약과 변경 내용 및 조항별 개정 사유 등이 포함된 규약 사본을 배부하여야 하나 규약 사본을 입주민 등에게 배부하지 않는 경우가 상당수 지적되었습니다.

안전관리계획 미수립

주택법 제49조에 의하면 관리주체는 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하게 되어 있고 주택법 시행령 제51조에는 안전관리 수립 및 안전관리계획 변경 시에는 입주자대표회의 의결을 받게 되어 있음에도 이를 이행하지 아니하고, 사고에 대비한 안전관리 조직표를 작성·비치하지 않았습니다.

관리규약 개정 부실

서울시 관리규약 준칙에 따르면 선거관리위원회 위원 위촉과 관련하여

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1~2인
 2. 관리사무소장이 추천한 자 1~2인
 3. '지방자치법'에 따른 통장(통장이 위촉된 경우)이 추천한 자 2~3인 이내
 4. 경로회에서 추천한 자 2~3인 이내
 5. 제4호 외의 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 2~3인 이내
 6. 구 선거관리위원회에서 추천한 직원 1인(500가구 이상인 경우에 한한다)
- 으로 하여야 하나 관리규약 개정 시 위의 내용 중 한두 건을 제외하거나 관리사무소장이 추천한 자로 일괄적으로 적용하는 등 변경 또는 개정을 의결한 사례가 있어 시정요구하였습니다.

선거관리위원회 회의 소집 부적정

선거관리위원장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소 및 안건을 선거관리위원회에 서면으로 통지하여야 하나, 선거관련 회의를 개최하면서 위원들에게 회의 개최에 대한 일시, 장소 및 안건을 통지를 하지 않고 회의를 개최하는 등 회의 개최에 대한 절차를 위반한 사례가 있는데 이를 시정토록 행정지도하였습니다.

모 범 사 례

10년 차 하자 보수의 적법한 처리

중랑구 상봉동 OO아파트에서는 10년차 하자 보수와 관련하여 사업주체(시공업체)와 협의를 통하여 지하주차장 바닥 도장 및 차선 도색공사를 이끌어내어 약 1억원 정도의 공사비를 절감하였으며, 관련 규정에 적합하게 주민 동의 완료 후 10년차 하자 보수를 종결 처리하였습니다.

◎ 진행 과정

- 2013. 3.21. : 사업주체에 10년 차 하자 보수 요청
- 2013. 4.~ 8. : 사업주체와 입주자대표회의 간 협의 실시
- 2013.8.21. : 10년 차 하자 보수 종결합의서 체결
- 2014.5.7.~6.24 : 지하주차장 도장공사 실시
- 2014.8.13. : 10년 차 하자 보수 종결 주민동의서 80% 징구

장기수선충당금 재원 확보

중랑구 신내동 OO아파트에서는 장기수선계획에 의한 장기수선충당금으로 월 226.27원/㎡(월 1730만2522원) 적립하여야 하나 입주자의 관리비 부담을 감안하여 월 90.78원/㎡(월 694만1440원)을 부과함으로써 당초 부과해야 할 금액의 40%만 부과해 적립한 결과 장기수선을 위한 소요금액이 부족한 상황이었습니다. 이에 2012년 3월 10일 입주자대표회의를 거쳐 주차충당금 1억5165만8491원을 장기수선충당금으로 대체하여 장기수선충당금 부족액을 보완하여 장기수선에 대비하고 있습니다.

전기료 카드납부로 인한 관리비 절감

전기료 납부 시 카드사를 통해서 납부하는 경우 1.05%(국민, 우리은행)의 할인제도가 있는바, 동 제도를 활용하여 중랑구 신내동 OO아파트에서는 3년간 1668만6162원의 전기료를 할인받았으며, 중랑구 묵동 OO아파트에서는 연간 326만7000원 (2013년 전기료 3억1115만7000원*1.05%)의 전기료를 절감하여 관리비 부담을 줄일 수 있었습니다

(※전기료만 납부하는 가상 체크카드 활용 참조).

※ 신내동 OO아파트의 3년간 카드 할인액

구 분	계	2012년	2013년	2014년	비고
할인금액	16,686,162원	5,736,897원	5,592,059원	5,357,206원	

이동통신사 중계기 전기료 소급 부과

중랑구 신내동 OO아파트에서는 주민들의 민원 요청(지하에서는 전파 단절로 인해 통화가 잘되지 않음)에 의하여 이동통신 회사들이 지하에 중계기를 설치하고 관리주체와의 협의도 없이 무료로 전기를 이용하는 경우가 있었습니다. 이는 핸드폰 사용량이 늘어나면서 중계기가 대형화 되어 전기 사용량이 증가하였음에도 관리사무소로부터의 전기요금 납부 요청이 없다는 이유로 계속하여 입주자들의 공공전기를 한 푼 안 내고 쓰는 어처구니 없는 상황으로 볼 수 있습니다.

이에 관리사무소는 설치되어 사용 중인 장비를 파악한 후 목록을 작성하여 3개 이동통신사 담당자를 불러 현재까지 부당하게 사용된 전기요금을 지불할 것을 요구하였으며, 지속적인 협상을 통하여 소멸시효가 완성되지 않은 3년치 추정 요금 969만6210원을 부과하여 수입 처리하였는데, 이는

관심 있는 직원의 적극적인 노력으로 만들어진 결과로 추후 수입으로 들어온 전기료는 장기수선충당금으로 적립한 후 공동전기료 절감에 사용하고 있습니다 (실제 2015년 1월 전기료 부과 시 150만 원을 공동전기료에서 차감하여 전기료를 부과함으로써 입주민들이 관리비 절감 혜택을 받음).

또한 향후 매년 약 600만원의 전기료 수입을 통하여 입주민들이 계속적으로 관리비(공동전기료) 절감 혜택을 받을 수 있게 되었습니다.

※ 신내동 OO단지 이동통신사 전기료 입금액

통신사	연간 전기료	전기료 소급분	비 고
LG U+	4,244,000원 (kw당 199원)	없음	매년 추가 증설 등의 특이사항이 없으면 동일 조건으로 연장함
SK 텔레콤	1,643,000원 (kw당 180원)	2,394,410원 (3년소급)	
KTF	471,600원 (kw당 150원)	943,200원 (2년소급)	
합 계	6,358,600	3,337,610원	총 9,696,210원

 **입주자대표회의 회의록 및 각종 계약서를 책자로 제작 관리**

중랑구 면목동 OO아파트에서는 아파트 관리 시 중요하게 관리하여야 할 서류인 입주자대표회의 회의록 및 각종 계약 관련 서류 원본을 책자로 제작·관리하여 서류 누락, 유출, 조작 등을 사전에 방지하고 주민에게 자유로운 열람, 복사 등을 알 권리를 보장하는 투명한 업무 처리에 최선을 다하고 있습니다.

전기료 절감으로 주민 부담 감소 효과

한국전력공사와의 전기료 계약방법은 종합계약(주택용 저압)과 단일계약(주택용 고압)이 있는바, 신내동 OO아파트 관리사무소는 지난 몇 년간의 전기료 납부액, 사용량을 종합 분석하여 입주자에게 유리한 납부방법인 단일계약 방식을 선택하여 계약함으로써 3년간(2012~2014년) 약 1억7328만 5296원의 관리비 절감 효과를 거두었습니다.

※ 계약방법별 전기료 현황

(단위 : 원)

구분	2012년	2013년	2014년	합 계	비고
종합계약	412,971,598	412,660,558	403,774,778	1,229,406,934	
단일계약	354,082,249	351,789,938	350,249,451	1,056,121,638	
관리비 절감액	58,889,349	60,870,620	53,525,327	173,285,296	

중랑구 <맑은 아파트 만들기> 사례집

발행인 : 중랑구청장 나진구

발행일 : 2015년 5월

발행부서 : 중랑구청 주택과 (02-2094-2110)

기획편집 : 중랑구청 주택과 과장 김용길

주택관리팀 팀장 임군호

주무관 김학욱, 최창윤
