"변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남"

등록번호	주택과-42485
등록일자	2015.11.6.
결재일자	2015.11.9.
공개구분	부분공개(5,6)

주무관	주택팀장	주택과장	도시환경국장		
이재홍	이호경	정한호	전결 11/09 배경섭		
협조자					

공동주택 관리실태 확인을 위한

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고 (2015년 3분기)

▢ 조사대상

연번	아파트 명	세대수	민원사유	조사일	비 고
1	한양수자인	1,304	입주자대표 및 임차인대표간의 분쟁 민원	2015.7.20. ~ 2015.7.24	5일
2	강남엘에이치1단지	809	입주자대표회의 및 선거관리위원회 미 구성	2015.9.7 ~ 2015.9.11	5일
3	수서동익아파트	330	동별대표자 구성 및 관리비 사용 민원발생	2015.9.14 ~ 2015.9.18	5일

▢ 조사결과

아파트명	총계	소계		예산.회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
한양수자인	13	9	4	1	1	4	1	4	2
강남엘에이치1단지	14	13	1	5	0	6	1	2	0
수서동익	18	14	4	4	4	7	0	3	0

▢ 향후계획

❍ 위반사항에 대하여 행정지도, 시정명령, 행위자에 대한 고발, 수사의뢰 및 과태료 부과 등 행정조치

❍ 2015년 공동주택 관리실태 공공조사 지속실시

2015. 11. .

강 남 구
(주 택 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항
관련 규정 및 근거	현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까? • 주택법 제59조 (공동주택관리 관한 감독)제1항 • 주택법시행령 제82조(공동주택관리 관한 감독)
추진 경위	추진 경위는 무엇입니까? • 공동주택 관리의 투명성 및 공정성 제고
예산 사항	산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?
수 혜 자 및 범위	이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까? • 대상 : 공동주택 거주자
분 야 별 검토사항 〔계속 : 〕 〔신규 : 〕	이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까? ① 관련부서 협조 ---------- (○) ② 이해관계인 및 예상되는 민원 ---------- (○) ③ 추진상 사전 걸림돌 ---------- (○) ④ 미래행정 수요예측 ---------- ( ) ⑤ 시장조사 ---------- ( ) ⑥ 민간부문(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교 ------ ( ) ⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규 ---------- (○) ⑧ 행사관련 의전 및 선거법 ---------- ( ) ⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수 ---------- ( ) • 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요
타 기관 사 례	타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까? 서울시 방침에 따라, 각 자치구별 자체 공공조사
전 문 가 자 문	전문가의 자문이나 검토를 받았습니까? 해당없음

- 공동주택 관리실태 확인을 위한 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고

공동주택의 투명한 관리와 입주자 등의 갈등 없는 공동체 문화 조성을 위하여 공동주택의 관리실태를 점검한 결과보고임

Ⅰ 개 요

❑ **근 거 :** 주택법 제59조 (공동주택관리에 관한 감독)

❑ **조사대상**

연번	아파트 명	세대수	민원사유	조사일	비 고
1	한양수자인	1,304	입주자대표 및 임차인대표와의 민원지속	2015.7.20. ~ 2015.7.24	5일
2	강남엘에이치1단지	809	입주자대표회의 및 선거관리위원회 구성 등 민원지속	2015.9.7 ~ 2015.9.11	5일
3	수서동익아파트	330	동별대표자 구성 및 관리비 사용 민원지속	2015.9.14 ~ 2015.9.18	5일

❑ **조사내용**

○ 공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 집중조사

❑ **조 사 반 :** 5명 (전문가, 공무원)

○ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명), 공무원(2명)

❑ **중점조사사항**

구 분	중점 조사사항	비고
예산 · 회계	- 관리비 지출의 적정여부 - 관리비 집행의 적정여부 - 사업계획서 작성 등 예산운영의 적정여부 - 회계처리 및 공사용역비 지출의 적정여부	
공사 · 용역	-「주택관리업자 및 사업자선정지침」준수여부 - 장기수선충당금 적정사용 여부 - 예비비 및 잡수입 등 적정사용 여부	
관리 · 운영	- 관리규약 개정 적정성 여부 - 입주자대표회의 구성 등 운영 적정여부 - 장기수선계획 작성 및 적립 적정여부	

❑ **조사결과**

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
한양수자인	13	9	4	1	1	4	1	4	2
강남엘에이치1단지	14	13	1	5	0	6	1	2	0
수서동익	18	14	4	4	4	7	0	3	0

Ⅱ 조사총평

○ 조사 대상아파트의 관리실태는 주택법령 및 관리규약 등의 규정에 적합하게 운영되지 않아 입주자간의 분쟁 및 민원이 지속적으로 진행되어 왔으며 우리구에서 전반적인 실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공통주택이 투명하게 운영하는 계기가 될 것임

조사 실시결과,

한양수자인아파트는

장기수선충당금 미예치, 국토부 지침 주택관리업자 및 사업자선정지침 위반, 자료공개 미흡 등 전반적으로 주택법령에 위반되게 관리하고 있어 입주자대표회의와 임차인대표회의 간의 분쟁이 지속되고 있으며, 임대사업자인 SH공사의 관리에 문제점이 노출되고 있음

예산·회계부분은 **장기수선충당금 미예치, 전도금 관리 부적정 등** 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사·용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하게 200만원 이상의 공사용역 수의계약, 입주자대표회의 의결없이 사업자선정,임대사업자의 혼합단지 관리의무 위반 등, 주택법령에 위반되게 공사용역을 위법·부당하게 계약하고 있었으며,

관리·운영부분은 서울시 통합정보마당 등 자료공개 미흡, 장기수선충당금 과소적립, 잡수입의 부당지출, 관리사무소장 직인 미사용 등 주택법령을 지키지 않고 관리하고 있는 상태임.

강남엘에이치1단지 아파트는

입주자대표회의 부재로 장기수선충당금 미적립, 사업주체에서 관리업무 미이관, 주택관리업자 미선정, 청소경비용역 부적정으로 입주자 등에게 피해를 주었으며, 전반적으로 주택법령을 위반하고 있어 입주자 등의 분쟁이 지속적으로 발생되고 있음

예산·회계부분은 장기수선충당금 미적립, 잡수입 사용부적, 선거관리위원회 및 입주자대표회의 경비 사용부적정, 출근부 누락 청소·경비 용역비 수령 등 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사·용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하여 200만원 이상의 공사용역 수의계약, 관리주체 직영관리인 경비청소에 대하여 별도 계약실시, 위탁관리업체 계약 만료 후 재선정 미실시 등 주택법령 및 주택관리업자 및 사업자선정지침을 위반하여 계약하고 있었으며,

관리·운영부분은 관리방법의 결정 등 입주자대표회의 미구성으로 입주자간의 분쟁이 지속하고 있는 상태임

수서동익아파트는

입주자대표회의 운영비 사용 부적정, 잡수입 사용 부적정, 장시수선충당금 과소적립, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반 등 전반적인 관리가 미흡한 상태로 관리하고 있었으며,

예산·회계부분은 잡수입 사용 부적정, 입주자대표회의 운영비 정산 부적정 등 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사·용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하여 2제한경쟁 입찰 위반, 입주자대표회의 의결없이 입찰실시, 기존용역업체 실적평가 없이 수의계약, 장기수선충당금을 수선유지비로 부과 등 주택법령 및 주택관리업자 및 사업자선정지침을 위반하여 계약하고 있었으며,

관리·운영부분은 관리규약의 법령위반, 입주자대표회의에서 동별대표자 해임시 과반 미달로 해임하여 입주자대표간 분쟁이 지속되었으며, 장기수선충당금 과소 적립 등 입주자간의 분쟁이 지속하고 있었음

Ⅲ 조치사항

- ❑ 단지 별 위반사항에 대하여 행정지도 및 시정명령 등 조치
- ❑ 행정지도 및 시정명령 사항 단지내 게시판에 게시토록 통보
- ❑ 시정명령 사항 에 대하여 조치결과 제출
- ❑ 위반사항에 대하여 과태료 등 행정조치 통보

붙임 : 단지별 세부 조사결과 각 1부. 끝.

- 한양수자인 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고

Ⅰ 조사개요

구 분 \ 아파트명	한양수자인 / 자곡로 260
단지규모	27개동, 1,304세대
사용승인일	2014.3.14
관리방법	위탁관리
조사기간	2015. 7.20 ~ 2015. 7.24 (5일간)
조사인원	7명(전문가 3, 공무원 2) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사	공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

❑ 조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
한양수자인	13	9	4	1	1	4	1	4	2

Ⅱ 조사총평

○ 한양수자인아파트는 분양임대 혼합단지로서 공사용역 수의계약, 입주자대표회의와 임차인대표회의 간의 분쟁이 지속적으로 되고 있으며,
우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.

○ **조사 실시결과,**
한양수자인아파트는 장기수선충당금 미예치, 국토부 지침 주택관리업자 및 사업자선정지침 위반, 자료공개 미흡 등 전반적으로 주택법령에 위반하여 관리하고 있어 입주자대표회의와 임차인대표회의 간의 분쟁이 지속되고, 임대사업자인 SH공사의 관리의 문제점이 노출되고 있음

예산 · 회계부분은 장기수선충당금 미예치, 전도금 관리 부적정 등 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사 · 용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하여 200만원 이상의 공사용역 수의계약, 입주자대표회의 의결없이 사업자선정, 임대사업자의 혼합단지 관리의무 위반 등, 주택법령에 위반하여 공사용역을 위법·부당하게 계약하고 있었으며,

관리 · 운영부분은 서울시 통합정보마당 등 자료공개 미흡, 장기수선충당금 과소적립, 잡수입의 부당지출, 관리사무소장 직인 미사용 등 주택법령을 지키지 않고 관리하고 있는 상태임.

○ **조사 후 조치사항은,**
공동주택을 주택법령에 맞지않게 운영하는 부분에 대하여 종합적으로 검토하여 『시정명령』『행정지도』 행위자에 대한 조치를 하고, 시정이 되지 않은 사항에 대해서는 주택법령에 따라 과태료 처분을 하여 공동주택 관리가 투명하게 이루어질 수 있도록 하고자 함

Ⅲ 세부 지적사항

예산 · 회계부분

1) 장기수선충당금 미예치

◈ **현 황**

- 입주1년후에 관리규약이 정하는 바에 따라 장기수선충당금을 예치하여야 하나, 2015년 6월말 입주자대표회의 결의 후에도 미예치

일 자	적 요	금 액
2015-03-31	3월 장기수선충당금	4,121,500
2015-04-30	4월 장기수선충당금	4,121,500
2015-05-31	5월 장기수선충당금	4,121,500
2015-06-30	6월 장기수선충당금	4,121,500
합계		16,486,000

◈ **문제점**

- 입주자대표회의 결의에 의해 국민은행으로 예치한다고 하였으나 의무관리기간

이후인 2015년 3월 이후의 장기수선당금 월 4,121,500원을 부과하여 징수하고 있으나 이를 장기수선충당예치금으로 예치하고 있지않음.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)** ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

-**주택법 시행령 제58조(관리비등)** ⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관 (제44조제2항제1호 각 목의 기관을 말한다)에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제55조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 입주자대표회의 의결을 받은 장기수선충당예치금 통장을 개설하고, 매월 입주민들로부터 부과 징수된 장기수선충당금을 장기수선충당예치금에 예치하여야 하며, 미예치된 금액은 예치금에 추가로 불입할 것.

2) 전도금관리 부적정

◈ **현 황**

- 긴급업무 및 소액현금을 결제하기 위하여 전도금 제도를 시행하고 있음
- 관리사무소에서 업무편의를 위해 월 100만원을 직원명의의 통장으로 이체하여 사용

◈ **문제점**

- 전도금은 관련규정에 맞도록 사용하여야 하며, 직원명의 통장으로 이체하여 사용하는 것은 공금의 유용에 해당할 수 있음

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **서울시 관리규약 준칙**

제36조(금전의 보관) ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.

② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 보관하여야 한다.

제38조(지출의 원칙) 지출은 채권자가 지정하는 금융기관의 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
3. 신용카드로 지출하는 경우

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 시재금은 긴급한 자급집행 사유 발생시 금융기관에서 소요되는 시간적 낭비를 줄이고 원활한 업무처리를 위해 사용하는 것으로서, 장차 집행이 불투명한 자금을 예측하여 보유하고 있거나, 예금(계좌이체)으로 집행하여도 무방한 사항에 대해 시재금으로 사용하지 아니하고 직원통장에 관리하는 사례가 없도록 할 것

공사 · 용역부분

1) 200만원이상 공사용역 수의계약 (2014년)

◈ **현 황**

- 사업주체 관리기간 중 발주한 용역계약이 수의계약을 실시
- **수의계약 실시현황**

용역명	계약업체	용역기간	금액	비고
경비용역	(주)아이원	2014.3.17~2015.3.16	31,781,890원/월	
청소용역	(주)아이원	2014.3.17~2015.3.16	14,393,110원/월	
소독용역	(주)좋은서비스	2014.7.1~2015.6.30	954,000원/월	
건물화재보험	메리츠화재	2014.4.13~2015.4.13	11,140,300원	
재활용품수거	(주)현대자원	2014.10.1~2015.9.30	1,304,000원/월	

◈ **문제점**

- 사업주체 의무관리기간 중 관리주체가 경비, 청소·소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크 유지, 수선유지 및 물품구입·매각 등을 위해 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우에는 주택관리업자 및 사업자선정지침을 적용토록 규정하고 있는 바
- 의무관리기간에도 경비, 청소·소독 등의 200만원 이상의 사업자 선정은 공개경쟁입찰을 통하여 선정하여야 함
- 의무관리기간 중에는 사업주체가 관리주체이므로 동 지침에 적용을 받아야 함.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 의** 규정에 따른 사업자선정시 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제3조(입찰의 방법) 별표2 “수의계약의 대상”의 규정에 따라 공개경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 함

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 용역업체를 선정할 시에는 “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 따라 200만원 이상은 공개경쟁하여 입찰 할 것

2) 입주자대표회의 의결없이 사업자 선정 (2015년)

◈ **현 황**

- 2014. 12. 입주자대표회의가 구성됨
- 2015. 3. 10 사업주체 위탁관리업체인 광인산업에서 미화, 경비용역업체 선정 공고 실시
  * 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
- 2015. 3. 17 입찰서류마감
- 2015. 3. 18 입찰자에 대한 적격심사실시현황(유효한 14개업체 중 상위6개업체 표기)
  ※ 사업계획 적합성 미평가, 입찰가격 미평가
- 2015. 3. 18 입주자대표 회장과 감사가 적격업체 심사결과 (주)아이원이 우수하다고 판단하여 적격업체로 선정되었음을 확인함.
- 계약현황 : (주) 아이원과 44,958,100원/월로 계약함

◈ **문제점**

- 경쟁입찰로 용역사업자를 선정하는 경우 사전에 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 얻어야 함에도 관리주체에서 입주자대표회의 사전 의결을 득하지 않았으며
- 적격심사 항목 중 사업계획 및 입찰가격에 대한 배점 평가를 하지 않고 입주자대표회의실 집기 비품을 제공하였다는 사실 등을 기초하여 기존 용역사업자인 (주)아이원을 적격업체로 낙찰업체로 선정한 것은 지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표1

③ 관리주체에서 제1호 나목 및 다목의 입찰방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 영 제51조제1항에 따른 방법으로 사전에 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 얻어야 한다.

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제8조 제1항

⑤ 입찰참가자격, 제출서류, 입찰가격 산출방법, 낙찰자 결정방법(적격심사제의 경우 평가배점표 포함) 및 계약체결 등에 관한 사항은 이 지침에 따른다는 내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조 제1항 제5호

⑤ 평가배점표(적격심사제에 한한다)를 입찰공고 시 명시하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 용역 발주 시에는 입주자대표회의 및 임대사업자에게 사전 의결을 하여야하고
- 적격심사일 경우 적격심사표에 의거 정확한 배점을 하여 업체를 선정하여야 함.

3) 입주자대표회의 의결없이 경쟁입찰 실시 (2015.4)

◈ **현 황**

- 2015. 4. 13 메리츠화재와 계약 만료된 건물화재보험을 입주자대표회의 의결없이 관리주체에서 전자입찰 실시하여 메리츠화재와 1년간 10,623,700원으로 하여 계약함.

◈ **문제점**

- 경쟁입찰로 용역사업자를 선정하는 경우 사전에 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 얻어야 함에도 관리주체에서 입주자대표회의 사전 의결을 득하지 않은 것은 지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표1**

③ 관리주체에서 제1호 나목 및 다목의 입찰방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 영 제51조제1항에 따른 방법으로 사전에 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 얻어야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 관리주체에서 용역 발주 시에는 입주자대표회의 의결 및 임대사업자에게 사전 협의를 하여야 함.

4) 사업주체가 위탁관리업체 선정시 지역제한 실시(2014.2)

◈ **현 황**

- 2014. 사업주체(SH)가 위탁관리업체 선정을 위한 전자 입찰공고 실시.
- 입찰공고 내용 중 입찰참가 자격을 공고일 현재 주된 영업장소가 서울시에 소재(법인등기부등본상 주소지 기준)하는 주택관리업체로 제한함.
- 2014. 2. 10 광인산업(주)와 18,383,000원/월로 용역계약을 체결함.
- 2015. 3. 14. 사용승인 후 관리업무 수행

◈ **문제점**

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로서
- 당 아파트 사업주체인 SH가 의무관리기간 중의 위탁관리업체를 선정하기 위한 입찰 공고 시에 서울시로 지역제한을 한 것은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 입찰의 종류 및 방법

1. 나. 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한” 공개경쟁입찰에 참여하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 제한경쟁입찰을 실시할 경우 “사업실적, 기술능력, 자본금”만을 제한하여 경쟁입찰을 시행할 것

5) 임대사업자(SH공사)의 혼합단지 관리의무 위반

◈ **현 황**

- 당 단지는 구성 현황

구성	분양	분양+임대	임대	비고
동수	11	4	11	
세대수	536	193	575	

- 당 아파트 입주자대표회의 구성일 : 2014. 12.
- 당 아파트 임차인대표회의 구성일 : 2014. 12.
- 현재 임대사업자인 SH와 임차인간의 임대아파트 관리규약이 제정되어 있지 않음.

◈ **문제점**

- 주택관리업자의 선정 및 관리비등을 사용하여 시행하는 경비, 청소 용역에 관한 사항 등을 결정하기 위하여는 입주자대표회의 및 임대사업자(SH)가 사전에 공동으로 결정하여야 함에도 2015. 3월에 발주한 위탁관리업체 선정 및 청소, 경비업체 선정 등에 있어서 임차인을 대표하는 임대사업자로서 선정 과정에 참여하지 않고 입주자대표회의에 위임하거나, 관리주체에 위임함으로서 임차인의 의견을 대변하지 못하였으며
- 임차인대표회의가 2014. 12.에 구성되었음에도 2015. 7. 현재까지 임대아파트관리규약을 제정하지 않아 임차인대표회의의 역할, 관리사무소와의 협의 내용 및 잡수입에 대한 처분 등에 기준이 없어 관련 업무의 혼선 및 임차인들의 민원이 발생하게 하였음.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 시행령 제52조의2(혼합주택단지의 관리)**

① 입주자대표회의와 임대사업자는 법 제43조제10항에 따라 혼합주택단지의 관리에 관 한 다음 각 호의 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 다만, 분양을 목적으로 한 공동주택 과 임대주택이 별개의 동으로 배치되는 등 구분하여 관리가 가능한 경우로서 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 하는 사항에서 제외하기로 합의한 사항(제4호 또는 제5호의 사항으로 한정한다)에 대해서는 그러하지 아니하다.

1. 법 제43조제3항 및 같은 조 제8항제4호에 따른 관리방법의 결정 및 변경
2. 법 제43조제7항에 따른 주택관리업자의 선정
3. 장기수선계획의 조정
4. 법 제51조에 따른 장기수선충당금(이하 "장기수선충당금"이라 한다) 및 「임대주택법」 제31조에 따른 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항
5. 법 제45조제5항에 따른 관리비등(이하 "관리비등"이라 한다)을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

- **임대주택법 제29조(임차인대표회의)**

① 임대사업자가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다.

③ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다. <개정 2012.12.18.>

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 그 밖에 임대주택의 관리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 혼합단지의 임대사업자(SH)는 아파트 관리업무에 대하여 임차인의 의견을 반영하여 입주자대표회의와 공동으로 결정할 것.

일반관리 · 운영부분

1) 위·수탁관리 계약서 내용 부실

◈ **현 황**

- 2015년 3월 세화종합관리(주)와 위수탁관리계약을 체결하면서 1페이지짜리 금액에 관한 관리계약만 체결하고 단지 관리규약 제44조 제1항에 따른 '서울특별시 공동주택 관리규약 준칙'의 [별첨1] 공동주택 위탁.수탁관리 계약서 부속내용에 대한 계약사항이 없어 향후 문제의 소지를 안고 있음.

◈ **문제점**

- 위수탁계약서의 단순히 금액에 대한 약정만 있고 구체적인 계약내용이 없어 향후 분쟁 발생시 문제를 야기할 소지가 있고, 계약 내용이 분명하지 않아 입주자 등의 권익을 침해할 소지가 있음.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **서울시 표준관리규약 제44조(위탁.수탁관리 계약)** ① 입주자대표회의의 회장은 제43조제1항에 따라 선정된 주택관리업자와 별첨 1의 "공동주택 위탁.수탁관리 계약서"에 따라 계약을 체결하여야 한다.
- **단지 관리규약 제44조(위탁.수탁관리 계약)** ① 입주자대표회의의 회장은 제43조 제1항에 따라 선정된 주택관리업자와 별첨 1의 '서울특별시 공동주택 관리규약 준칙'의 [별첨1] 공동주택 위탁.수탁관리 계약서에 따라 계약을 체결하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 서울시 표준관리규약 준칙 별첨 1의 내용을 보완하여 재계약을 체결할 것을 권고함.

2) 서울시 통합정보마당 자료 미공개

◈ **현 황**

- 관리규약에 의하면 서울시 공동주택 통합정보마당에 각종 정보를 공개하도록 규정하고 있으나, 이 단지아파트는 아래와 같이 공개의무를 미이행함.

--- 아 래 ---

→ 완전 미공개 : 입주자대표회의 관련, 선거관리위원회 관련, 장기수선계획, 공사용역정보, 예산안 결산서 등

→ 일부 공개 :관리비, 잡수입, 잡지출 내역(이상 2014. 7. 이후 공개)

◈ **문제점**

- 주택법 및 공동주택 관리규약에 따라 서울시 통합정보마당에 관리현황을 공개하도록 하고 있으나 미공개함으로써 주민들의 알권리 침해

◈ **위반사항 (관련규정)**

-주택법 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) ④ 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출 내역을 말하며, 세대별 부과 내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)와 제45조의7 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로써 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제51조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립 금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

-주택법시행령 제56조(관리 현황의 공개) 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지[인터넷 포털에서 제공하는 웹사이트(관리주체가 운영·관리하는 경우로 한정한다)를 포함하며, 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다]에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용 내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니 한다.

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과 내역(제58조제1항 내지 제3항의 관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출 내역을 말한다)
3. 관리규약·장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의 사항에 대한 조치 결과 등 주요 업무의 추진 상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항

- 관리규약

제25조(회의 소집 절차) ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시.장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 통합정보마당에 공개하여야 한다.

제30조(회의록)

② 관리주체는 영 제56조제1호에 따라 제1항의 회의 결과를 지체 없이 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법 및 관리규약에서 정한 정보공개사항에 대하여 즉시 공개할 것

3) 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 과소적립

◈ **현 황**

- 단지 장기수선계획서에 의한 총 예상 수선금액은 81,099백만원으로 적정 월간 세대별 장기수선충당금은 ㎡당 991원이 적정함.
- 현 관리규약 제62조에는 적립요율을 규정하지 아니하고 있으며 개정중인 관리규약 제62조에서는 2015.3.~2016.12.까지는 ㎡당 50원을 부과하기로 규정하는 등 현재 적립요율이 적정요율에 비해 매우 낮은 편임.

◈ **문제점**

- 장기수선충당금 적립요율이 필요액에 비해 매우 낮아 필요 수선공사 발생시 적립금으로는 수선공사를 시행할 수 없는 현실로 건축물의 효율적인 보수유지를 위해서는 장기수선충당금 적립요율의 적정화가 필요하고, 건축물 노후화 등을 감안할 때 향후 입주자의 과다한 비용이 발생할 것으로 예상됨.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)** ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택의 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 장기수선충당금의 요율·산정 방법·적립 방법 및 사용 절차와 사후 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- **주택법시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)** ① 장기수선충당금의 **요율**은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다.
- **개정 중인 단지 관리규약 제62조**(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제66조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.
  1. 2015년 3월부터~2016년 12월까지 : ㎡당 50원 부과
  2. 2017년 1월부터~2018년 12월까지 : ㎡당 70원 부과
  3. 2019년 1월부터~2020년 12월까지 : ㎡당 120원 부과
  4. 2021년 1월부터~2022년 12월까지 : ㎡당 160원 부과
  5. 2023년 1월부터~2024년 12월까지 : ㎡당 210원 부과
  6. 2025년 1월부터~2027년 12월까지 : ㎡당 290원 부과

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 관리규약 제62조의 재 개정 후, 장기수선 충당금 적립요율를 적정화 하여 적립할 것.

4) 잡수입의 부당지출 및 미공개

◈ **현 황**

- 2015.2.12. 입주자대표회의시 관리직원에게 구정 격려금, 세무대행료, 투개표참석수당 등을 잡수입으로 지급하였고, 이 중 구정격려금만 입주자대표회의 의결을 득했고 나머지에 대해서는 의결근거가 없음. 그 내역은 아래와 같음

계정과목 : 잡비용(전체)		
전표일자	적요	금액 (원)
2014.11.24	선,관,위 동대표 후보 미팅시 음료수대(임대)등	73,080
2014.11.25	임차인대표(임대) 투.개표 관리관 참석수당	200,000
2014.11.30	임차인 방문투표시 음료수대 및 식대	47,940
2014.12.12	선거관리위원회(임대) 식대 지급	113,000
2015.02.04	세금계산서용 공인인증서 발급수수료	4,000
2015.02.10	아파트 세무 대행료	500,000
2015.02.16	2015 설 명절 격려금 지급	2,400,000
누 계		3,338,020

- 또한 2015.3.까지 관리비 부과내역서 상에 잡수입과 지출 내역을 공개하지 않음.

◈ **문제점**

- 구정격려금 등 예측가능한 사안에 대하여 입대의 의결로 잡수입을 사용하고, 그 내역도 입주자등에게 공개하지 않는 것은 아니됨.
- 아울러 잡수입을 사용할 때에는 사전에 규약에 규정된 항목에 한하여 입대의 의결을 거쳐 사용해야함

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)** ① 영 제55조제2항에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.

⑤ 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 잡수입은 각 세대수에 비례하여 분배한 후, 제2항부터 제4항에 따라 처리한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 잡수입은 관리규약 제59조에따라 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리할 것.
- 직원 명절격려금 등의 예측가능한 지출은 관리비에 부과하던가, 예산안에 반영하

여 예산안에 따라 지급하여야 할 것이고, 그때그때 잡수입의 지출을 의결하여 집행할 것.
- 잡수입의 지출은 관리규약에 근거를 두어야 하며, 입대의 의결후 지출할 것

5) 관리사무소장 신고 직인 미사용

◈ **현 황**
- 초대 관리사무소장이었던 송점영은 각종계약서 및 회계 관련 지출시 신고직인 미사용

◈ **문제점**
- 주택법령에 따라 관리사무소장은 신고된 직인으로 업무를 하여야 하나 이를 위반할 경우 계약 등의 효력의 영향이 미칠수 있어 분쟁의 소지가 될 수 있음

◈ **위반사항 (관련규정)**
- **주택법 제55조** ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령
- 주택법령에 따라 관리소장은 신고된 직인으로 업무를 이행할 것

6) 재활용 수익금 미징수

◈ **현 황**
- 2014.3.14. (주)청정산업과 재활용품 위탁수거 계약서(2014. 9. 계약해지)에 의하면 세대당 700원씩 매월 총 912,000원이 재활용 수익으로 관리비통장에 입금되어야 하나 2014.9.15.에 741,000원이 1회 입금되었고, 현재까지 미입금분에 대한 추심절차를 진행하지 않아 아파트에 다음과 같은 손실을 초래함.

  ◇ 미 징구 손실금액 : 2014년 3월14일~동년 9월 14일까지 6개월간 총 입금예정금액 912,000원×6개월=5,472,000원 중 741,000원만 징구하여 그 차액 4,731,000원이 미 징구한 아파트의 손실액임.

◈ **문제점**
- 입주자등의 재활용품 처분으로 인한 수익금을 징구, 추심하지 않아 입주자등의 재산상의 손실 초래

◈ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법 제55조(관리사무소장의 업무 등)

② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
   가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무
   나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령

계약 후 관리소홀로 입은 아파트의 손실은 계약에 따라 (주)청정산업으로부터 추심할 것을 권고함.

민원사항 검토

소방시설 점검용역 민원사항 검토

◈ **민원내용**
- 입찰 공고시 K-아파트 전산에 전 관리주체인 광인산업 직원이 아닌 현 관리주체 인수 인계 전 공고된 용역인데 현 관리업체 소속의 담당자가 입찰한 사실이 있으며,
- 입주자대표회의 및 관리소장과 업체간의 특정한 관계 확인 요망.

◈ **조사내용**
- 2015. 3. 9. 일반경쟁 입찰로 입찰공고를 실시하여 2015. 3. 16. 개찰하였으나 응찰업체가 없어 1차 유찰
- 2015. 3. 16. 일반경쟁 입찰로 재입찰공고를 실시하여 2015. 3. 24 개찰하였으나 응찰업체가 없어 2차 유찰
- 2015.3. 26. 수의계약으로 대영방재시스템과 2,000,000원에 계약하여 점검용역을 실시함.

◈ **조사결과**
- 입찰공고 시에는 광인산업에서 관리주체로 업무를 처리하였고 공고 담당자로 전임 관리소장인 박 효주가 실시하였으며 수의계약 기안일은 3월 26일은 세화종합관리에서 관리주체로 계약되어 업무를 시작한 기간으로서 관리소장인 백 학영이 소방시설 작동 점검 계약을 실시하여 위반 사항이 없으며
- 업체간 특정한 관계 유무에 대하여는 각종 공사 및 용역 사업자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조제1항제5호에서 “해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 ‘운영’하는 사업자”의 입찰참가자격을 제한하고 있으며

- 따라서 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 “운영”하는 것이 아닌 “직원으로 소속된” 사업자의 입찰참가 자격은 제한하고 있지 않으므로
- 위 내용과 대비하여 비교하면 대영방재 사장은 허혁으로서 관리사무소 및 입주자대표회의 구성원 중 동일 성을 가진 사람을 없어 특정한 관계에 있다고 판단할 수 없음.

승강기 유지보수 계약 민원사항

◈ **민원사항**

- 공고 시 국토부에서 고시하고 있는 적격표준 평가표 상의 기술자 등 보유 및 장비 보유 미제시 및 상대평가에 의해 순위대로 임의배정을 하고 평가하여 임의선정 및 계약을 실시함.

◈ **조사내용**

- 제기한 민원 중 가술자 보유 및 장비 보유 현황에 대한 미제시 부분에 대하여는 확인 결과 사업계획서 등으로 입찰소류에 제시 하였으며,
- 상대평가에 의한 임의 배점에 대하여는 서류내용과 검토한 결과 이상이 없음 을 확인함.

• 평가 현황

평가내용	동방	재경	현대
기술자보유현황	15명	16명	31명외 다수
장비보류현황	보유장비 종류 : 12개	보유장비 종류:22개	보유장비 종류:29개
배점등급	3등급	2등급	1등급

◈ **조사결과**

- 제기한 민원에 대하여는 조사결과 위반 사항이 없는 것으로 판단 됨.

- 강남엘에이치1단지 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고

Ⅰ 조사개요

구 분 \ 아파트명	강남엘에이치1단지 / 헌릉로 571길 20
단지규모	12개동, 809세대
사용승인일	2013.6.12
관리방법	위탁관리 (한빛관리)
조사기간	2015. 9.7 ~ 2015. 9.11 (5일간)
조사인원	7명(전문가 3, 공무원 2) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사	공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

❑ 조사결과

아파트명	총계	소계		예산·회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
강남엘에이치1단지	14	13	1	5	0	6	1	2	0

Ⅱ 조사총평

○ 강남엘에이치1단지는 입주초기부터 입주자대표회의 구성 및 공사용역 부적정 등 지속적으로 민원이 발생한 단지로서,
우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.

○ **조사 실시결과,**

강남엘에이치1단지아파트는 입주자대표회의 부재로 장기수선충당금 미적립, 사업주체에서 관리업무 미이관, 주택관리업자 미선정, 청소경비용역 부적정으로 입주자 등에게 피해를 주었으며, 전반적으로 주택법령에 위반하여 관리하고 있어 입주자 등이 분쟁이 지속적으로 발생하고 있음

예산 · 회계부분은 **장기수선충당금 미적립, 잡수입 사용부적, 선거관리원원**

회 및 입주자대표회의 경비 사용부적정, 출근부 누락 청소·경비 용역비 수령 등 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사·용역부분은「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하여 200만원 이상의 공사용역 수의계약, 관리주체 직영관리인 경비청소에 대하여 별도 계약실시, 위탁관리업체 계약 만료후 재선정 미실시 등 주택법령 및 주택관리업자 및 사업자선정지침을 위반하여 계약하고 있었으며,

관리·운영부분은 관리방법의 결정 등 입주자대표회의 미구성으로 입주자간의 분쟁이 지속되고 있는 상태임

○ **조사 후 조치사항은,**

공동주택을 주택법령에 맞지않게 운영하는 부분에 대하여 종합적으로 검토하여『시정명령』『행정지도』행위자에 대한 조치를 하고, 시정이 되지 않은 사항에 대해서는 주택법령에 따라 과태료 처분을 하여 공동주택 관리가 투명하게 이루어질 수 있도록 하고자 함

Ⅲ 세부 지적사항

예산·회계부분

1) 장기수선충당금 미적립

◈ **현 황**

- 장기수선계획은 수립되어 있고, 평당 부과액도 산출되어 있음
- 장기수선충당금은 적립되어 있지 않고, 입주 후 현재까지 부과 및 징수도 되지 않아 적립된 예치금도 없음
- 관리규약에도 연도별 장기수선충당금 적립 요율이 확정되어 있지 않음

※ 당 단지 관리규약 현황

제62조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】①영 제66조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 20 년부터 ~20 년까지 : 100분의 ○○ (예: 100분의 20)
2. 20 년부터 ~20 년까지 : 100분의 ○○ (예: 100분의 40)
3. 20 년부터 ~20 년까지 : 100분의 ○○ (예: 100분의 60)
4. 20 년부터 ~20 년까지 : 100분의 ○○ (예: 100분의 80)
5. 20 년 : 100분의 100 (예: 100분의100)

② 월간 세대별 장기수선충당금 산정은 규칙 별표 5에서 정한 방법에 따른다.

◈ **문제점**

- 입주후 1년이 지난 이후에 장기수선충당금을 적립하여야 하나 적립되지 않아 장기수선충당금 대상공사를 집행할 수 없는 실정임
- 입주 후 2년 이상의 시간이 흐른 현재 시점까지 장기수선충당금이 관리비로 부과되지 않은 바, 향후 입주자들의 부담이 늘어나게 됨

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)**

① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

- **주택법시행령 제55조(관리주체의 업무)**

① 법 제43조제8항에 따라 관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다. 이 경우 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리

- **주택법시행령 제57조(관리규약의 준칙)**

① 법 제44조제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 공동주택의 입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 아니 된다.

13. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차

- **주택법시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)**

③ 장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일(단지안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 관리규약에 장기수선충당금 적립요율을 확정하여야 함(관리규약 제62조)
- 적립요율 확정 후 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 산출하여 세대별 부과할 것

2) 잡수입 사용부적정

◈ **현 황**

- 입주초기인 2013년 6월부터 현재(2015년 7월말)까지 잡지출 및 잡비용 계정으로 관리소 직원들의 명절상여금, 경비 직원들의 재활용 분리수거 수당 등이 지출됨

- 잡수입의 사용에 대한 관리규약 중 명절휴가비, 분리수거 수당 등의 규정은 없음

지출연도	계정과목	금액	주요내역
2013년	잡비용	24,549,900	입주초기 3개월간 청소용역 21.6백만원 관리소장 외 19명 하계휴가비 1.6백만원
	잡지출	4,672,050	관리소직원 추석선물 및 상여금 2.1백만원 재활용품 분리수거 수당 1.1백만원
2014년	잡지출	13,148,000	관리소장 외 19명 명절상여 및 휴가비 등 5.7백만원, 재활용품 분리수거 수당 4.6백만원
2015년	잡지출	6,055,000	관리소장 외 19명 명절상여 및 휴가비 등 3.6백만원, 재활용품 분리수거 수당 2.5백만원
총계		48,424,950	

- 입주자대표회의의 승인을 받은 2014년 예산서는 없음
- 2015년 예산서는 입주자대표회의의 승인을 받았으나 잡지출 관련 내용은 직원 명절상여금 및 휴가비임

◈ **문제점**

- 관리규약에 잡수입 사용처에 대한 규정이 없을 경우 사업계획서 또는 예산서 등에 예산을 세운 후 입주자대표회의의 의결을 받아야 하나 2014년은 그런 과정이 없었으며, 2015년에도 명절상여 및 휴가비 외에는 의결받은 예산이 없어 잡수입 사용은 부적정함

◈ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)

① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

2. 제58조에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)

- 공동주택 관리규약 제57조(관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개)

① 관리주체는 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 한다.

- 공동주택 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)

② 관리주체는 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있다.

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령

- 잡수입 사용처에 대한 규정을 관리규약 내에 보다 구체적으로 명시하도록 할 것
- 또한 2016년부터는 연간 예산안에 재활용품 분리수거 수당 및 기타항목에 대한 내용을 포함시켜서 입주자대표회의의 의결을 받도록 할 것

3) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 규정 미비

◈ **현 황**

- 2015년도 예산서 상 입주자대표회의 운영비 21백만원 및 선거관리위원회 운영경비 2.8백만원 책정되어 있으나, 2015년 부과내역서 상 실제 부과되지는 않고 있음
- 2014년에도 각각 예산은 책정되었으나 입주자대표회의 운영비는 부과되지 않았고, 선관위 운영비만 3개월 간 총 900,000원 부과된 바 있음
- 관리규약에도 입주자대표회의 및 선관위 운영비에 대한 규정을 명문화하지 않은 상태임

※ 당 단지 관리규약 현황

- 제32조(운영비)

① 입주자대표회의는 영 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용규정(“운영비사용규정”이라 한다. 이하 같다)을 정할 수 있다.

② 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 영 제50조의3제5항에 따른 운영 및 윤리교육비
2. 회의 출석수당 : 1회 ○만원(월○○만원을 초과할 수 없다)
3. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원
4. 감사 업무추진비 : 매월 ○○만원
5. 공동체 활성화를 위한 운영비 : 매월 ○○만원(자생단체에 지급할 수 있다)
6. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용

- 제38조(운영경비)

영 제55조의2제1항에 따라 수립하는 위원회의 운영예산에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 위원의 출석수당 : 1회당 ○만원(월 ○○만원 범위내)
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 자치구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 필요한 비용
4. 그 밖에 선거관리에 필요한 비용

◈ **문제점**

- 실질적으로 입주자대표회의가 제대로 운영되고 있지 않은 현실을 감안하여 부과내역서에서는 제외된 것으로 보임
- 실제 입주자대표회의 및 선관위 회의 진행시에 발생하는 음료대 등 회의비는 일반관리비 중 잡비로 회계처리되어 관리비로 부과하고 있음

- 잡비로 회계처리된 회의비 내역은 아래와 같음

(단위:원)	입주자대표회의	선거관리위원회	합계
2013년	0	732,920	732,920
2014년	355,920	445,660	801,580
2015년	42,030	38,000	80,030
합계	397,950	1,216,580	1,614,530

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제45조 (관리비)**

④ 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제51조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- **주택법 시행령 제58조 (관리비등)**

③법 제45조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호와 같다.

8. 입주자대표회의의 운영비
9. 선거관리위원회의 운영경비

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령

- 공동주택 관리규약 개정을 통해 입주자대표회의 및 선관위 운영비에 대한 규정을 명확히 할 것
- 연간 예산안 수립 시 부과금액을 현실화하고 실제 회의비 발생 시 입주자대표회의 운영비 및 선거관리위원회 운영경비로 회계처리 하도록 할 것

4) 선거관리위원회 관련 경비 지출 부적정

◈ **현 황**

- 2014년 2월 28일 선거관리위원회 상품권 구입 명목으로 1,200,000원 지출 있음
- 지출 당시 위 금액을 선급비용으로 회계처리함
- 이후 위 금액을 3회(2월, 3월, 4월)에 걸쳐 300,000만원씩 총 900,000원을 선거관리위원회 운영비 계정으로써 관리비에 부과하였음
- 그 이후에 추가로 관리비 부과한 것 없이 300,000원이 선급비용 잔액으로 남아있음

※ 당 항목 관련 전표 요약 (2014년 총계정원장에서 발췌)

전표일자	전표번호	적 요	계정	차변	대변
2014.02.28	8	선거관리위원회 상품권구입(24*@50,000)	예금	0	1,200,000
2014.02.28	8	선거관리위원회 상품권구입(24*@50,000)	선급비용	1,200,000	0
2014.02.28	19	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(1/4회)	선급비용	0	300,000
2014.02.28	19	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(1/4회)	선관위운영비	300,000	0
2014.03.31	19	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(2/4회)	선급비용	0	300,000
2014.03.31	19	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(2/4회)	선관위운영비	300,000	0
2014.04.30	4	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(3/4회중)	선급비용	0	300,000
2014.04.30	4	동대표 후보자 선거지원비 (상품권구입@24*50,000)(3/4회중)	선관위운영비	300,000	0

◈ **문제점**

- 관리규약, 입주자대표회의 등 아무런 근거 없이 상품권 구입 명목으로 관리비 통장에서 지출되었음

(2014년 초 당시 시점의 선관위 회의록에도 상품권 구입에 대한 내용은 전혀 없음)

- 이를 선급비용으로 처리한 후 300,000원씩 관리비로 부과한 것도 근거 없이 처리된 것임
- 3회만 부과하고 현재 잔액으로 300,000원 남아있는 것도 차후 잡수입 등으로 처리해야 할 것이나 이 역시 마땅한 근거가 없는 부분임

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 시행령 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)**

① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

2. 제58조에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)

- **당 단지 공동주택관리규약 제57조 (관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개)**

① 관리주체는 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령

- 관리규약 개정을 통해 및 선관위 운영경비에 대한 규정을 명확히 할 것
- 선급비용 잔액으로 남아 있는 300,000원의 향후 처리를 위해 관리규약 개정 또

는 입주자대표회의 의결을 통하여 잡수입 처리할 것

5) 출근부 서명 누락된 경비, 청소 용역비 수령

◈ **현 황**

- 경비, 청소 용역비는 용역업체와의 계약 인원에 따라 청구하고 있음
- 경비 및 청소 인력은 출근 시 출근부에 서명 또는 날인 후 업무를 시작하고 있음
- 입주 후 현재까지의 출근부 검토 결과 출근부에 계약 인원과 달리 일부 인원의 출근부에 서명이 누락된 부분 있음

◈ **문제점**

- 출근부에 서명이 누락된 일자의 경우 해당 인원이 업무를 하지 않았음을 의미하나, 용역업체((주)한빛관리)는 실제 업무 일수와 달리 계약인원에 따라 용역료를 청구하였으며 이는 그대로 관리비로 부과되었음
- 출근부에 누락된 일수에 해당하는 인건비 계산 결과, 과다하게 부과된 금액은 총 13,339,166원으로 계산되었음

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제55조 (관리사무소장의 업무 등)**

  ④관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

- **당 단지 공동주택관리규약 제53조(관리주체의 책임 및 의무)**

  ① 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로써 집행할 책임과 의무가 있다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령 (부당이득 반환)**

- 과다 부과금액 13,339,166원은 부당이득에 해당하므로 용역업체는 이를 당 단지 관리사무소에 반환할 것
- 향후 관리소장은 경비, 청소 및 관리직원에 대한 출근부 관리를 철저히 하도록 할 것

공사 · 용역부분

1) 관리주체 직영관리인 경비·청소 용역에 대하여 별도 계약 실시

◈ **현 황**

- 2013. 04. 01. 당 아파트 사업주체인 L.H와 (주)한빛관리 사이에 위탁관리용역 계약실시.
- 2013. 06. 04. (주)한빛관리에서 주택관리사 김 영기를 당 아파트의 관리소장으로 임명함.
- 2013. 06. 19. 입주관리 기간에 강남LH1단지 관리소장 김영기와 (주)한빛관리 사이에 경비·청소 용역에 대하여 수의계약으로 계약을 실시함.

◈ **문제점**

- L.H와 (주)한빛관리 사이의 위탁관리 계약 시 경비·청소는 용역 업무 범위에 포함되는 있고 이를 제3자에게 위탁할 경우에 한하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 의거 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 함에도
- 위탁관리업체인 (주)한빛관리에서 경비·청소용역을 직접 시행할 경우 별도의 계약을 할 수 없음에도 계약주체로 (주)한빛관리 소속 관리소장과 (주)한빛관리 대표이사 사이에 갑·을 계약을 한 것은 관련 규정 위반이며
- 직·간접인건비 외에 본사간접 경비 및 기업 이윤 등을 추가 계약하여 용역비에 포함 한 것 부당 이득금임으로 반환하여야 함.
- 연도별 부당 이득금 현황

연도	월	경비			청소		
		경비/월	이윤/월	금액	경비/월	이윤/월	금액
2013	6	93,826	121,974	1,294,800	75,096	112,644	1,126,440
2014	12	100,514	150,771	3,015,420	80,355	120,533	2,410,656
2015	5	100,514	150,771	1,256,425	80,355	120,533	1,004,440
	3	104,440	156,650	783,270	87,270	130,900	654,510
금액				6,349,915			5,196,046
총액		11,545,961					

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 시행령 제55조(관리주체의 업무)** 2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
- **주택법 시행령 제55조의 4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)** ① 관리주체 또는 입주자대표회의는 법 제45조제5항제2호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 한다.

  1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항

  가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사

- 당 아파트 주택관리 위·수탁 약정서 제 4조(재위탁 금지) ①“을”은 제3자에게 관리업무를 재 위탁하여 처리하거나 도급을 주어서는 안된다. 다만, 다음 각호에 사항은 용역으로 시행할 수 있다. 이 경우 주택관리업자 및 상업자 선정 지침에

따른다.

2. 경비, 청소, 물탱크 청소등 관리비 절감 및 업무상 불가피한 경우

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령 (부당이득 반환)**

- 관리주체에서 직접 시행하는 경비, 청소에 대하여 이를 분리하여 관리주체와 별도 계약하는 것은 관련법규 위반이며, 별도 계약에 따라 발생한 본사 경비 및 기업 이윤은 기 계약된 위탁수수료에 포함되어 있어 이중 계상된 부당 이득에 해당되므로 11,545천원을 당 아파트에 반환하여야 함.

2) 사업주체 관리기간 중 위탁관리업체 계약만료 후 재선정 미실시

◈ **현 황**

- 2013.04.01. 당 아파트 사업주체인 L.H와 (주)한빛관리 사이에 위탁관리용역 계약.
  · 용역기간 : 2013.06.10. ~ 2014.06.09.
  · 용역금액 : 770,920원/월
  ※ 입주자대표회의가 구성되어 관리업무의 인계를 요구한 경우 계약기간은 인계일 까지
- 2013. 06. 24. 입주일 이후 (주)한빛관리에서 주택관리사 김영기와 입주자 사이에 주택관리계약서 작성.
- 2013. 11. 23. 788세대 입주하여 LH에서 입주자에게 관리요구 통지를 하고 위탁관리비는 입주자가 부담할 것을 통지함.
- 2014. 06. 09. (주)한빛관리와 위탁관리 계약이 만료됨.
- 2015.09. 현재 위탁관리업체인 (주)한빛관리는 L.H와 연장계약을 하지 않고 계약 만료 상태에서 관리업무를 수행함.

◈ **문제점**

-당 아파트는 입주자대표회의 2013.11.5.자로 구성되었으나 당 아파트 입주자대표회의에서 공동 주택의 관리방법의 결정 등을 사업주체에 통보하지 않았으므로

-사업주체는 계약 만료된 당 아파트의 주택관리업자를 주택관리업자 및 사업자선정 지침에 의거 선정하고, 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 함에도

-기존 위탁관리업체인 (주)한빛관리와 계약이 2014. 6. 9.자로 만료되었음으로 주택관리업자를 선정하지 않고 미계약 상태로 2015. 09. 현재 관리업무를 수행토록 한 것은 관련 법규 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제43조(관리주체등)** ⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 입주자대표회의에서는 공동주택의 관리방법을 결정을 결정하여 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 것.
- 입주자대표회의에서 이행하지 않을 경우, 사업주체는 현재 미계약 상태인 주택관리업자를 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따라 선정하여 입주자 및 우리구에 그 사실을 알릴 것.

3) 사업주체(LH)가 관리주체인 관리기간 중 용역 발주 수의계약

◈ **현 황**

- 2013. 6. 1. 당 아파트 사용승인
- 사업주체 관리기간(2013. 6. 24. ~ 2013. 11. 24)중 발주한 용역 계약 중 용역비 200만원 이상의 경쟁입찰 대상공사에 대하여 수의계약을 실시함.
- 수의계약 실시현황

용역명	계약업체	용역기간	금액	비고
재활용품수거	일흥자원	2013.6.24~2014.6.23	11,649,600원	
건물화재보험	삼성화재해상보험	2013.6.24~2014.6.24	10,681,500원	
입주관리 및 청소용역	대운	2013.6.24~2013.8.23	21,620,000원	

◈ **문제점**

- 사업주체 관리기간 중 관리주체가 재활용품수거, 건물화재보험, 소독, 기타 용역 등을 위해 사업자를 선정하는 경우에는 주택관리업자 및 사업자선정지침을 적용토록 규정하고 있는 바
- 입주관리기간 중에 재활용품수거, 건물화재보험 등의 사업자 선정을 수의계약으로 했다면 동 지침을 위반하는 것이며
- 입주관리기간 중에는 사업주체가 관리주체이므로 동 지침에 적용을 받아야 함.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**

① 관리주체 또는 입주자대표회의는 법 제45조제5항제2호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관

할 수 있다.

- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표2 수의계약대상**

② 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령(사업주체에 과태료부과)**

- 공사 · 용역 등의 금액이 200만원 이상인 경우 경쟁입찰을 통하여 선정할 것.

4) 최저가 업체를 배제하고 상위업체를 낙찰자로 선정

◈ **현 황**

- 2014. 5. 19. 입주자대표회의에서 화재보험업체 선정을 최저가 입찰을 할 것을 의결함.
- 2014. 5. 23. 일반경쟁입찰로 입찰공고를 함.
- 2014. 6. 12. 9개 업체 응찰

입찰업체	보험가입액	보험료	
메리츠화재(배두호)	95,045,808,400	7,773,300	
대운보험컨설팅(김기정)	79,292,646,600	6,338,200	
현대해상화재보험(남영숙)	79,392,646,720	5,716,500	최저가업체
메리츠화재(이경)	79,392,464,700	10,288,900	
메리츠화재(최광일)	95,045,808,400	11,397,600	
삼성화재(김향순)	79,392,646,720	9,809,100	낙찰업체
현대해상화재보험(주민숙)	79,392,646,720	9,400,800	
삼성화재(이선재)	79,392,646,720	9,703,600	
동부화재(박진식)	79,392,646,720	9,703,600	

- 2014. 6. 19. 입주자대표회의에서 입찰가 9,809,100원인 삼성화재(김향순)을 낙찰자로 선정함.
- 2014. 6. 24. 삼성화재(김 향순)와 계약함.

◈ **문제점**

- 입주자대표회의에서 최저가입찰을 실시하기로 의결하였으나, 입찰공고 시 사업자선정방법에 대하여 최저입찰이나 적격심사제에 대한 적용여부를 표기하지 않고,
- 낙찰업체 선정 시에는 적격심사를 실시하지 않고 최저가업체를 배제하고 상위 응찰업체를 낙찰업체로 선정한 것은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자 선정지침 제8조(입찰공고 내용)** ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

5. 입찰참가자격, 제출서류, 입찰가격 산출방법, 낙찰자 결정방법(적격심사제의 경우 평가배점표 포함) 및 계약체결 등에 관한 사항은 이 지침에 따른다는 내용

- **주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 4**

나. 용역 낙찰방법에 적격심사제(최저가심사제)

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 입찰공고 시 낙찰방법에 대하여 적격심사제나 최저가심사제에 대하여 고시하여야 하며, 입주자대표회의에서 최저가입찰로 낙찰업체를 선정할 것을 의결한 경우, 최저가업체를 선정하여야 하고 상위업체를 선정하는 것은 불가함.

5) 제한경쟁 3회 유찰 후 수의계약

◈ **현 황**

- 2013. 11. 20. 승강기유지관리업체에 대하여 제한경쟁입찰로 입찰 공고하였으나 1개업체 응찰로 유찰됨.
- 2014. 02. 03. 제한경쟁입찰로 입찰 재공고하였으나 1개업체 응찰로 유찰됨.
- 2014. 02. 21. 제한경쟁입찰로 입찰 3차 공고함.
- 2014. 03. 19. 입주자대표회의에서 승강기 유지보수 업체선정의 건에 대하여 제한경쟁입찰 3회 유찰되어 수의 계약하기로 의결함.
- 2014. 03. 28. 현대엘리베이터(주)와 승강기 유지관리 계약을 체결함.

◈ **문제점**

- 일반경쟁입찰의 경우 2회 이상 유찰 시 수의계약은 가능하나 제한경쟁입찰은 유효한 입찰자가 3인 이상이 될 때까지 입찰하여야 함에도 3회 유찰시에 사업자를 선정한 것은 사업자 선정 지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 시행령 제55조의 4 (관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표2의** 수의계약 대상의 규정에 따라 일반경쟁입찰 2회 유찰 시 수의 계약을 할 수 있음

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

-제한경쟁입찰 시에는 수의 계약이 불가함으로 2회 유찰 시 일반경쟁으로 전환하여 용역업체를 선정할 것.

6) 제한경쟁입찰 시 과도한 자격 제한 실시 (2014년)

◈ **현 황**

- 재활용품 수거업체 선정 공고 시(2014.05.23.) 제한경쟁입찰로 하고 참가자격으로 (2) 서울, 경기 지역업체 (3) 수거차량 10대 이상(5톤 집게차 포함) 보유업체

(7) 자체 집하장 보유업체로 제한함.

- 승강기유지관리업체 선정 시(2013.11.20., 2014.02.03., 2014.02.21.) 제한경쟁입찰로 하고 참가자격으로 (2) 30분이내 도착 가능한 업체 (4) 승강기유지보수관리 7년 이상 법인 업체 (5) 영업배상책임보험 5억 이상 가입업체로 제한함

◈ **문제점**

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 "사업실적, 기술능력, 자본금을 제한"하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로
- 입찰 공고 시에 지역제한 등을 한 것은 공정한 입찰을 방해한 행위로서 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 입찰의 종류 및 방법**

1. 나. 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 "사업실적, 기술능력, 자본금을 제한" 공개경쟁입찰에 참여하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 제한경쟁입찰을 실시할 경우 과도한 제한을 하지 말것.

7) 노인정 필요 물품 구입 (2014년)

◈ **현 황**

- 2014. 6. 19. 입주자대표회의에서 노인정 필요 물품비 2,670,000원을 지원하기로 의결함.
- 2014. 06. 20. (주)한빛주택 대표이사 결재로 잡지출 계정에서 자금 지출.
- 2014. 06. 20. 강남L.H단지 경로회 통장으로 2,670,000원을 지급함.

◈ **문제점**

- 관리비 중 잡수입에서 자금을 지출할 경우 당 아파트 관리규약 이나 당해 년도 예산에 의거하여 지출하여야 함에도 이에 대한 근거규정 없이 (주)한빛주택 대표이사 결재로 지출한 것은 관련 규정위반임.
- 관리비 중 잡지출로 물품을 구입할 경우 관리 주체에서 직접 구매하여 노인정에 비치하여야 함에도 이를 경로회에 2,670,000원을 지급하고 또한 구입 물품에 대한 영수처리를 하지 않은 것은 관련 규정위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **당 아파트 관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)** ④ 입주자 등이 기여한 부분에 대하여는 관리비를 차감하거나 관리비 예비비로 지출하여야 한다.
- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 제2조 2항 관리주체에서 물품 등을 구입할 경우 당 지침에 의거하여 직접 집행하여야 하나 이를 경로회에 관리비 중 잡수입의 금액을 물품 구입 대금으로 지급한 것은 당 지침 위반임,

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 관리비 중 잡수입에 대한 집행은 관련 관리규약에 의거 관리주체에서 직접 집행할 것.

일반관리 · 운영부분

1) 장기수선계획에 따른 충당금 미적립

◈ **현 황**

- 2013.6월 준공허가 되어 사업주체가 관리업체에게 장기수선계획을 수립하여 관리주체에게 인계해야 하나,
- 2014.6.2 관리주체가 사업주체에게 장기수선계획서 인계를 요청하고, 사업주체는 2015. 3월 장기수선계획서를 인계함

◈ **문제점**

- 법 규정에 의하면 사업주체가 관리업체에게 장기수선계획을 수립하여 2013년 6월 10일에 관리주체에게 인계해야 하나,
- 장기수선계획서를 인계를 하지 않음으로서 1년간 장기수선충당금을 적립하지 못함

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)** ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- **주택법시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)**① 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다. 다만, 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주

택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「임대주택법 시행령」 제30조제3항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따라야 한다.

③장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일(단지안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 관리규약을 개정하여 장기수선충당금의 요율을 정하여, 장기수선계획서에 따라 적정한 장기수선충당금을 소유자에게 징수하여 적립할 것.

2) 관리방법의 결정 등 입주자대표회의 구성신고 위반

◈ **현 황**

- 2013년 8월 21일 사업주체인 한국토지주택공사에서 공동주택 관리요구를 통지하였음
- 당 아파트는 2013년 11월 5일 동대표 선출절차에 따라 구성원 12명중에서 동별대표자 5명을 선출하여 입주자대표회의를 구성하였고, 이후 보궐선거를 진행하였음.

◈ **문제점**

- 입주자대표회의에서는 관리방법을 결정하고, 사업주체에 통지하고, 강남구청에 신고해야 하는 바 이에 대한 절차를 이행하지 않음.
- 사업주체는 입주자대표회의로부터 관리방법에 대한 통지가 없을 시에는 주택관리업자를 선정하여야 하고 입주자 및 구청장에게 그 사실을 알리지 않음

◈ **위반사항 (관련규정)**

-주택법 제43조(관리주체 등) ③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

-주택법시행령 제52조(관리방법의 결정 등) ① 법 제43조제3항에 따른 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 주택법령에서 정한 절차대로 관리방법을 결정하여 사업주체에게 통보하고 관할 구청에 신고할 것

민원사항 검토

1) 입주관리 및 청소계약 - 대운

◈ **민원내용**

- 2013. 06. 19. (주)한빛관리 강남LH1단지 관리소장 김 영기와 (주)한빛관리 대표이사 사이에 경비·청소 용역에 대하여 계약을 체결함.
- 2013. 06. 24. (주)한빛관리 강남LH1단지 관리소장 김 영기와 대운 사이에 입주 종합관리 및 청소용역관리에 대한 투입 인건비 계약을 체결함.
- (주)한빛관리에서 청소용역 계약을 체결하였음에도 대운과 별도의 입주 종합관리 및 청소용역 계약을 체결하여 관리기간인 2013. 06. ~ 08. 동안 21,620,000원을 지불한 것은 이중으로 청소용역 계약을 체결하여 부당 집행한 것임.

◈ 조사내용

- (주)한빛관리 강남LH1단지 관리소장과 (주)한빛관리 대표이사 사이에 경비·청소용역에 대하여 계약을 체결한 사실과 (주)한빛관리 강남LH1단지 관리소장 김 영기와 대운 사이에 입주 종합관리 및 청소용역관리에 대한 투입 인건비 계약을 체결한 사실이 있음을 확인하였음.
- 계약의 범위는 입주관리 및 청소용역관리 제3조(행사내용) 중 4. 생활쓰레기, 재활용 및 인테리어 공사의 폐기물(쓰레기)처리 및 기타 단속 업무를 하는 것으로 하였고
- 인테리어 공사 보증금 및 부스 행사비로 당 아파트 잡수익 계정으로 해당 기간인 2013. 06. ~ 08. 동안 30,544,000원이 입금처리 되었으며
- 해당 기간 동안 당 계약에 대한 인건비로 당 아파트 잡비용 계정에서 21,620,000원을 지출하였음.

◈ **문제점**

- 입주 기간 동안 세대내 인테리어 공사에 대하여는 전유부분 공사로서 관리주체에서 쓰레기 및 폐기물처리를 위한 보증금을 수금하여 잡수익으로 처리하였으나 일반적으로 쓰레기 및 폐기물처리를 위한 보증금으로 관리주체에서 징수한 후 공사 완료 후 현장 확인 하에 반환함.
- 부스 행사에 대하여 단지내 공유부분 장소 대여비는 잡수익 처리할 수 있으나

발생 쓰레기 및 폐기물처리를 위한 보증금은 관리주체에서 징수한 후 공사 완료 후 현장 확인 하에 반환하는 것이 일반적임.

- 당 아파트 관리주체에서 입주민에게 인테리어 보증금 및 부스행사 임대료를 징수하여 잡수익 처리하고 입주 종합관리 및 청소용역관리 명목으로 잡비용으로 처리한 것에 대하여 잡수익의 지출은 관리 규약에 의거하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 지출하여야 함에도 관리주체에서 임의로 결정하여 지출한 것은 부당한 지출임.

2) 입주자대표회장 해임 민원

◈ 민원내용

- 선거관리위원회에서 의결로 동대표 해임이 가능 여부 민원

◈ 조사내용

- 2014년 2월 27일 109동 동대표 해임절차를 선거관리위원회에서 진행하였으나, 해임 찬성과 반대가 동수가 나옴.
- 선거관리위원회에서 109동 대표 해임안을 의결하여 공고함

◈ 관련규정

- **주택법시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등)** ⑦ 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.

  1. 동별 대표자: 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임

- **강남엘에이치1단지 관리규약 제20조(동별대표자 등의 해임 및 결격사유)** ③ 제2항에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 동별대표자 및 이사의 직무는 해임투표 공고일부터 해임투표 확정시 까지 정지된다.

◈ 검토결과

- 동별대표자 해임은 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임해야 하므로 선거관리위원회에서 의결로 해당 동대표를 해임할 수 없을 것이나,
- 선거관리위원회에서 관리규약 제20조 제3항의 규정에 따라 해임 당사자는 동별대표자의 행위를 할 수 없음에도 선거관리규정을 위반한 사실에 근거하여 해임한 사항으로,
- 이는 아파트의 선거관리규정 등을 종합적으로 검토하여 민사적으로 판단할 사항으로 구청에서 해임의 적법성을 논할 수는 없는 것임.

3) 선거관리위원회 임기 종료 후 자동 연임 가능 여부

◈ 민원내용

- 선거관리위원회의 자동 연임가능성 여부 민원사항

◈ 조사내용

- 제1기 선거관리위원회 임기가 2013년 9월 12일 9명이 추천 및 공개모집을 통해 위촉하고 임기는 2년으로 관리규약에 규정되어 있음
- 임기가 종료되는 2015년 9월 11일 이후부터 관리규약 35조에 의거 선거관리위원회에서 2015년 8월 1일 회의에서 제1기 선거관리위원의 연임을 의결

◈ 관련규정

- **주택법시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)**⑥ 선거관리위원회의 구성·운영·업무(제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다. [개정 2013.1.9]
- **관리규약 제34조** ③항 위원회가 구성되지 않은 때에는 제1항에도 불구하고 시장,군수,구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 자(입주자등과 외부인을 포함) 중에서 위원을 위촉할 수 있으며, 입주자 등은 이에 따라야 한다.
- **관리규약 제35조(임기 및 자격상실 등)** ① 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되, 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 끝나는 날까지 한다.

◈ 검토결과

- 관리규약 제35조(임기 및 자격상실 등) 연임규정은 자격이 있는 자가 계속하여 할 수 있다는 규정으로 판단되며,
- 관리규약에 재위촉에 대한 절차가 없더라도 위촉 시 관리규약에 따른 자격, 추천인의 균형있는 추천 등을 판단하여, 절차에 따라 연임을 하는 것이 타당할 것임

☞ **권고사항**

- 입주자대표회장이 궐위된 상태를 감안하여, 입주자 등이 선거관리위원을 추천하여 강남구청에 위촉요청을 하여 선거관리위원회를 구성할 수 있도록 하길 권고함.

4) 사퇴한 선거관리위원이 의결정족수에 포함되는지 여부

◈ 민원내용

- 최초 선거관리위원회가 9명으로 구성되었다가 3명이 사퇴하고 6명이 남아 있다고 전제한 뒤 3명의 찬성으로 의결하고 있다고 주장하는 민원사항

◈ 조사내용

- 아파트 관리규약 제34조에는 '선거관리위원회는 5명이상 9명 이하로 구성한다'라고 규정되어 있음
- 2013년 9월 9일에 선거관리위원회를 9명으로 구성하고, 12일 1명이 사퇴한 후 8명으로 위촉공고를 하고, 제1기 선거관리위원회를 구성함.
- 주택법시행령 제50조의2 제4항에 따르면 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정되어 있음

◈ 조사결과

- 제1기 선거관리위원회의 구성원은 9명으로 보아야 하나, 현재 선거관리위원의 구성이 사퇴 등으로 인하여 의결정족수는 5명이상으로 판단되며, 사퇴한 선거관리위원은 의결정족수에 포함되지 않음.

5) 위탁관리업체의 소속 여부

◈ 민원내용

- 현재 관리업무를 수행하고 있는 위탁관리업체(한빛관리)의 위탁관리업자의 적법성 여부 민원사항

◈ 조사내용

- 사업주체인 한국토지주택공사와 (주)한빛관리는 2013.6.10 ~ 2014.6.9. (1년간) 위수탁계약을 체결하고 위탁관리를 수행하고 있음.
  (특약사항 : 입주자대표회의가 구성되어 관리업무의 인계를 요구한 경우 계약기간은 그 인계일까지)
- 2013년 8월 21일 한국토지주택공사는 전체 입주자의 과반수가 입주를 완료한 사실과 관리방법 결정 및 관리규약 제정을 통보.
- 한국토지주택공사는 2013년 11월 23일까지 관리업무 인수인계 이행 촉구 공문을 2014년 6월 2일 발송.
- 2014년 5월 19일 입주자대표회의 안건 상정(위탁업체 선정의 건)
- 2014년8월 7일 입주자대표회의 안건 상정(입주자대표회의 구성신고 승인이 있을 때까지 한빛관리에게 위탁관리를 맡긴다)

◈ 근거규정

- **주택법 제43조(관리주체 등)** ③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

1.입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2.제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3.제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

- **주택법시행령 제54조(관리업무의 인수·인계)** ①사업주체는 법 제43조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따라 관리업무를 자치관리기구 또는 주택관리업자에게 인계하는 때에는 인수·인계서를 작성하여 다음 각호의 서류를 인계하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의를 대표하는 자의 참관 하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명·날인하여야 한다.

1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
2. 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 관리비예치금의 내역
5. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

② 법 제43조제6항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 1개월을 말한다.

③ 법 제43조제6항 각 호 외의 부분 단서에 따른 관리주체의 관리기간은 자치관리기구가 구성되거나 입주자등에 의하여 주택관리업자가 선정될 때까지로 한다.

◈ 조사결과

- 현재 당 아파트를 관리하는 위탁관리업체는 사업주체인 한국토지주택공사에서 선정한 위탁업체로 보아야 하며, 그 사유는 첫째, 당 아파트는 아직 관리방법을 결정하지 않았으며 둘째, 입주자대표회의에서 사업주체에게 통지한 적도 없고, 셋째, 관리업무 인수인계도 이루어 지지 않았음.

6) 1기 동대표 잔여임기 6개월이상 남은 상태에서 2기 동대표 선출

◈ 민원내용

- 현재 2기 동별대표자 선출공고를 선거관리위원회에서 실시한 사항에 대한 적법 여부 판단 민원에 대한 조사요청.

◈ 조사내용

- 당 아파트 1기 선거관리위원회가 2기 동별대표자 선출공고를 2015년 9월 6일자로 공고를했음.(임기 2013년 11월 26일 ~ 2015년 11월 25일)
- 공고문과 같이 1기 동대표자의 임기는 2013.11.26. 부터 2015.11.25.일까지 임
- 입주자대표회의 임원의 임기는 2014.2.27. ~ 2016.2.25.일까지로 되어있음.

◈ 근거규정

- **주택법시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등)**

⑧ 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있다.

- **관리규약 제22조 (동별대표자 등의 선출공고)** ①선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일 전까지 공고하여야 한다.

② 선거관리위원회는 제1항에 따라 선출한 동별 대표자의 명단과 임기 등을 즉시 확정공고 하여야 한다.

◈ 검토결과

- 동별대표자의 임기는 공고한 바와 같이 2013.11.27.부터 2015.11.26. 까지 2년으로 판단되며, 임원의 임기도 2014년2월27일부터 시작하더라도 만료는 동별대표자 임기임
- 제2기 동별대표자 선출공고는 임기만료 60일전에 공고해야 하므로 상기 민원인의 1기 동별대표자 임기가 6개월이상 남았다는 것은 잘못된 판단이고, 1기 선거관리위원회의 2기 동별대표자 선출공고는 정당한 선거업무임

- 수서동익아파트 -

공동주택 관리실태 공공조사 결과보고

Ⅰ 조사개요

구 분 \ 아파트명	수서동익아파트 / 헌릉로 571길 20
단지규모	4개동, 330세대
사용승인일	1992.11.26
관리방법	위탁관리 (대한종합관리)
조사기간	2015. 9.14 ~ 2015. 9.18 (5일간)
조사인원	7명(전문가 3, 공무원 2) ※ 회계사(1명), 기술사(1명), 주택관리사(1명)
중점조사	공동주택 예산회계, 공사용역, 관리운영 조사

❑ 조사결과

아파트명	총계	소계		예산.회계		공사·용역		일반관리·운영	
		시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도	시정명령	행정지도
수서동익	18	14	4	4	4	7	0	3	0

Ⅱ 조사총평

○ 수서동익아파트는 입주자대표회의의 분쟁이 지속적으로 제기되어, 관리비 사용에 대한 민원이 자주 발생한 바,
우리구에서 전반적인 관리실태를 조사하여 민원사항을 해결하고 공동주택을 투명하게 운영하고자 조사를 실시함.

○ **조사 실시결과,**

수서동익아파트는 입주자대표회의 운영비 사용 부적정, 잡수입 사용 부적정, 장시수선충당금 과소적립, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반 등 전반적인 관리가 미흡한 상태로 관리하고 있었으며,

예산·회계부분은 **잡수입 사용 부적정, 입주자대표회의 운영비 정산 부적정 등** 주택법령을 위반하여 관리하고 있으며,

공사·용역부분은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 규정에 위반하여 제한경쟁 입찰 위반, 입주자대표회의 의결없이 입찰실시, 기존용역업체 실적평가 없이 수의계약, 장기수선충당금을 수선유지비로 부과 등 주택법령 및 주택관리업자 및 사업자선정지침을 위반하여 계약하고 있었으며,

관리·운영부분은 관리규약의 법령위반, 입주자대표회의에서 동별대표자 해임시 과반 미달로 해임하여 입주자대표간 분쟁이 지속되었으며, 장기수선충당금 과소 적립 등 입주자간의 분쟁이 지속되고 있었음

○ **조사 후 조치사항은,**

공동주택을 주택법령에 맞지않게 운영하는 부분에 대하여 종합적으로 검토하여 『시정명령』『행정지도』 행위자에 대한 조치를 하고, 시정이 되지 않은 사항에 대해서는 주택법령에 따라 과태료 처분을 하여 공동주택 관리가 투명하게 이루어질 수 있도록 하고자 함

Ⅲ 세부 지적사항

예산·회계부분

1) 잡수입 사용 부적정

◈ **현 황**

- 최근 3개년도인 2013년부터 현재(2015년 8월말)까지 잡지출 및 일반- 잡비 계정으로 직원 명절 수당 및 격려금, 식대 및 다과, 재활용수고비, 종량제봉투 구입, 직원 쌀 지원금 등이 지출하였음

지출연도	계정과목	금액	주요내역
2015년	잡지출/일반- 잡비	7,079,700	직원 명절 수당 및 각종 격려금 3.6백만원 직원 등 식대 1.4백만원 재활용수고비 1.2백만원 종량제봉투 구입 0.5백만원 직원 쌀 지원금 0.4백만원
2014년	잡지출/일반- 잡비	12,524,550	직원 명절 수당 및 각종 격려금 5.4백만원 직원 등 식대 2.3백만원 재활용수고비 2.2백만원 종량제봉투 구입 0.7백만원 직원 쌀 지원금 2백만원
2013년	잡지출/일반- 잡비	7,697,080	직원 명절 수당 및 각종 격려금 1.6백만원 직원 등 식대 1.5백만원 재활용수고비 2.2백만원 종량제봉투 구입 0.6백만원 직원 쌀 지원금 1.8백만원
총 계		27,301,330	

- 잡수입의 사용에 대한 관리규약 중 명절수당, 재활용수거비 등의 규정은 없음
- 입주자대표회의의 승인을 받은 예산서에는 잡지출/일반- 잡비에 대한 예산없음
- 재활용수거비는 2010년 10월 입주자대표회의 의결을 통해 결의하였지만, 이후 예산 및 관리규약에 반영하지 않음

◈ **문제점**

- 관리규약에 잡수입 사용처에 대한 규정이 없을 경우 사업계획서 또는 예산서 등에 예산을 세운 후 입주자대표회의의 의결을 받아야 하나 의결 받은 예산이 없음

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)**

①입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

2. 제58조에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)

- **당 단지 공동주택관리규약 제57조(관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개)**

① 관리주체는 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인 받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 한다.

- **당 단지 공동주택관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)**

② 관리주체는 잡수입을 입주자등의 전체이익에 부합하는 경우의 사용을 원칙으로 하며 다음 각 호와 같이 지출할 수 있다.

1. 공동체 활성화를 위한 지출과 관리비 보전적인 성격의 지출

2. 입주민등의 복리 증진 비용, 직원 복리후생비의 성격의 금원 등 필요한 비용. 다만, 이 경우 사업계획서상의 예산을 반영하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 잡수입 사용처에 대한 규정을 관리규약 내에 보다 구체적으로 명시할 것
- 2016년부터는 연간 예산안에 직원 복리후생 및 주민 복지에 대한 내용을 포함시켜서 입주자대표회의의 의결을 받도록 할 것

2) 아파트 공익의 목적 외 법무비용 사용

◈ **현 황**

- 2012년도 아파트 주민 전체의 이익에 부합하는 성격으로 볼 수 없는 동대표 간 소송과 관련한 비용이 잡지출/일반- 잡비 계정으로 지출됨

- 2013년 출처가 불분명한 대표회장 변호사 선임수수료 20만원이 가지급금으로 지출됨

◈ **문제점**

- 관리규약에 명시된 잡수익의 집행이 가능한 비용의 성격으로 볼 수 없음.
- 관련한 법무관련 비용 내역은 아래와 같음

계정과목	일자	적요	금액
일반-잡비	2012-03-26	회장 소송관련시 식대	97,000
일반-잡비	2012-05-10	회장 소송법무비용	65,000
일반-잡비	2012-05-31	회장 법무비용	94,000
일반-잡비	2012-10-15	서울고등법원 송달료(2012-라-1272)	30,000
잡지출	2012-05-02	회장 법무비용	300,000
잡지출	2012-05-16	회장 법무비용	200,000
잡지출	2012-07-16	회장 법무 비용	100,000
잡지출	2012-07-16	회장 법무비용	400,000
잡지출	2012-08-17	법원 서류 제출 및 교통비(회장)	100,000
가지급금	2013-04-08	대표회장님 변호사 선임수수료	200,000
합 계			1,586,000

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **당 단지 공동주택관리규약 제59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)**

② 관리주체는 잡수입을 입주자등의 전체이익에 부합하는 경우의 사용을 원칙으로 하며 다음 각 호와 같이 지출할 수 있다.

◈ **시정 및 조치사항** : 행정지도

- 관리규약에 명시되지 않은 비용을 지출하는 경우 입주자대표회의의 의결을 통해 집행할 것.
- 아파트 관리 및 입주자등의 전체이익에 부합하는 지출 외 개인이 부담해야 할 성격의 비용은 지출 및 의결의 대상이 될 수 없으므로 지급하지 말 것.

3) 입주자대표회의 운영비 집행

◈ **현 황**

- 2014년 9월 동대표회의 운영비 명목으로 45만원이 출금됨.
- 2014년 9월 입주자대표회의록은 존재하지 않으며, 회의개최 여부 및 동대표 참석 여부는 확인할 수 없음.

◈ **문제점**

- 동대표회의 운영비 45만원의 지출 근거 및 지급대상자를 확인할 수 없음
- 입주자대표회의 회의록 관리 상의 문제가 발생함.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 시행령 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)**

④ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 한다.

- **당 단지 공동주택관리규약 제30조 (회의록)**

① 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 회의 당일 받은 후 즉시 영 제51조제4항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항** : 시정명령

- 관리규약의 대표회의 운영비 지급규정에 의거해 운영비를 집행할 것.
- 입주자대표회의 관련 회의록 및 관련서류는 관리주체가 보관할 것.

4) 연차수당충당금과 퇴직급여충당금 적립 및 사용

◈ **현 황**

- 2013년까지 연차수당 지급 시 연차수당충당금이 (-)잔액인 경우가 빈번하게 발생함.
- 2015년 연차수당 지급 시 적립한 연차수당충당금을 사용하지 않고 제수당 계정을 통해 비용으로 처리함.
- 2014년 퇴직급여 지급 시 적립한 퇴직급여충당금을 사용하지 않고 퇴직충당 전입액 계정을 통해 비용으로 처리함.

◈ **문제점**

- 연차수당충당금의 과소적립으로 인해 연차 지급 시 (-)잔액이 있음.
- 연차수당 지급 시 적립한 연차수당충당금을 사용하지 않고 비용으로 처리하는 경우 관리비 이중부과 문제가 발생함.
- 퇴직급여 지급 시 적립한 퇴직급여충당금을 사용하지 않고 비용으로 처리하는 경우 관리비 이중부과 문제가 발생함.

◈ **시정 및 조치사항** : 행정지도

- 연차수당충당금이 과소적립하지 않도록 매월 충분하게 적립하여야 함.
- 연차수당, 퇴직급여 지급 시 비용으로 인식하여 관리비가 이중부과 하지 않도록 적립한 연차수당충당금, 퇴직급여충당금을 사용할 것.

5) 유형자산 관리 및 감가상각누계액 설정

◈ **현 황**

- 유형자산을 취득한 날의 월말에 전액 감가상각비를 인식하고 감가상각충당금 계정을 통해

부채로 계상하고 있음.

◈ **문제점**

- 유형자산을 취득한 후 내용연수에 따라 매월 감가상각비를 인식하고 감가상각누계액을 통해 유형자산의 차감계정으로 처리하는 과정이 존재하지 않음.
- 유형자산 관리대장을 통해 취득, 상각, 처분 등을 관리하는 절차가 미흡함.

◈ **위반사항 (관련준칙)**

- **서울시공동주택관리규약준칙 제48조 (관리대장)**
  관리주체는 재고자산.유형자산의 관리를 위하여 자산별 대장을 비치하고 취득.처분.교환 등의 내용을 발생순으로 정리하고, 관련증빙서류와 함께 보관하여야 한다.
- **서울시공동주택관리규약준칙 제60조 (유형자산)**
  ② 유형자산에 대한 감가상각누계액은 그 자산과목에서 차감하는 형식으로 기재하거나 이를 일괄하여 유형자산의 합계액에서 차감하는 형식으로 기재한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 감가상각충당금계정이 아닌 감가상각누계액 계정을 사용할 것.
- 유형자산 취득 시 금액의 중요성을 감안하여 대표회의에서 결정한 내용연수에 따라 정액법으로 감가상각비를 계산할 것.

6) 유형자산 관리 및 감가상각누계액 설정

◈ **현 황**

- 미지급금이 (-)잔액인 경우가 빈번함.
- 2014년까지 회계처리 수정 시 (-) 금액을 사용함.
- 가수금-토지대 계정(약 5백만원)이 처리하지 않고 매년 이월하고 있음.

◈ **문제점**

- 미지급금으로 계상하지 않은 거래에서 지급 거래가 발생 시 미지급금을 감소하는 회계처리가 존재함.
- 수정분개의 경우 (-) 금액을 사용할 수 없음.
- 가수금 계정은 임시계정이므로 결산 시 적절한 다른 계정으로 처리 또는 정리하는 과정이 필요함

◈ **시정 및 조치사항 : 행정지도**

- 미지급금이 발생하는 거래의 경우 사후 관리가 더 정확할 수 있도록 관리해야함.
- 수정분개 시 (-) 금액을 사용하지 않도록 회계처리 함.
- 과거 오래전부터 이월되어 현재는 잔액의 출처가 명확하지 않으므로 대표회의의 의결을 통해 계정을 정리해야 함.

7) 입주자대표회의 운영비 정산 부적정

◈ **현 황**

- 2012년9월~12월 기간 중 입주자대표회의 운영비를 총 1,400,000원 집행
- 2013년 1월부터 12월까지 기간 중 입주자대표회의 운영비를 총 3,850,000원을 출금하여 3,230,000원을 지급하고, 620,000원을 차액 발생
- 2014년 1월 ~ 6월 기간 중 입주자대표회의 운영비를 1,600,000원을 출금하여 1,850,000원을 지급하고 차액이 -250,000원 발생

◈ **문제점**

- 2년에 걸쳐 입주자대표회의 운영비를 총 6,850,000원을 출금하여 총 6,480,000원을 지급하고 370,000원이 남았으며, 이를 미정산.
- 아파트 관리비는 매월 결산하여 부과하는 것이 원칙이나 당 아파트는 2012년 9월부터 2014년 8월까지 입주자대표회의 운영비를 매월 출금하여 제대로 지급 및 정산하지도 않고 시재금과 혼용하여 사용하는 것은 규정위반.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)** ③ 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

  8. 입주자대표회의의 운영비
- **주택법시행령 제58조(관리비 등)** ③법 제45조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호와 같다.[개정 2010.7.6][[시행일 2010.10.6]]

  1. 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료를 포함한다)

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- **입주자대표회의 운영비를 주택법령 및 관리규약에 적법하게 집행 및 정산할 것**

8) 대표회의 식대 및 다과 부적절 지출

◈ **현 황**

- 2013년 1월부터 2015년 5월까지 다과비용을 잡비로 처리한 금액이 총 1,297,760원 지출

◈ **문제점**

- 대표회의 식대 및 다과비용은 입주자대표회의 운영비로서 잡수입의 지출근거 없이 지불하는 것은 규정위반임

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)**③ 제1항에 따른 공동주택의 관리주

체는 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

- 주택법시행령 제58조(관리비 등) ③법 제45조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호와 같다.

8. 입주자대표회의의 운영비

- 관리규약 제32조(운영비)①입주자대표회의는 영 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영비에 관한 사용규정을 정할 수 있다.

⑤운영비는 다과 음료, 교통비, 통신비 등으로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 대표회의 식대 및 다과비는 관리규약에 따라 입주자대표회의 운영비로 지출할 것

공사 · 용역부분

1) 제한경쟁입찰 시 유찰대상 계약 실시 - 2개사 응찰

◈ **현 황**

- 2014.12.15. 전기 안전관리업체 선정을 위하여 제한경쟁입찰로 입찰공고 실시.
- 2014.12.29. 유복전기(주) 외 1개 업체 응찰
- 2015.01.02. 입주자대표회의에서 유복전기(주)를 선정하기로 의결하고 계약함.

◈ **문제점**

- 제한경쟁입찰 시에는 유효한 3개업체가 응찰하여야 입찰이 성립됨에도 당 아파트에서는 2개업체가 응찰하여 유찰하고 재입찰하여야 함에도 계약을 실시한 것은 지침 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 입찰의 종류 및 방법**

1-나 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 이 경우 유효한 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 제한경쟁입찰 시 응찰업체가 2개인 경우 유찰하고 재입찰하여야 하며, 일반경쟁입찰일 경우에 2회 유찰시 수의계약 할 것.

2) 제한경쟁입찰 시 위법한 자격제한 실시

◈ **현 황**

- 제한경쟁입찰 시 과도한 자격제한 실시 현황

공사/용역	공고일	과도한 제한사항
어린이놀이터공사	2011.05.31	서울, 경기지역 업체
파고라 공사	2011.07.11	서울, 경기지역 업체
승강기유지관리	2013.06.24	현장도착 20분, 영업배상 책임보험 5억이상
재활용수거업체선정	2013.05.21	법인사업자등록 3년 이상 된 업체
주택관리업체선정	2014.06.03	법인 설립일 10년 이상인 업체
승강기유지관리	2014.07.09	법인설립 5년 이상, 현장도착 20분, 영업배상 책임보험 5억이상
전기안전관리	2014.12.15	법인설립 5년 이상, 현장도착 30분 이내
승강기비상통화장치	2015.01.05	하자보증기간 3년 이상
승강기유지관리	2015.08.19	법인설립 5년 이상, 현장도착 30분 이내

◈ **문제점**

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그중에서 선정하는 방법으로,
- 입찰 공고 시에 지역제한 등을 한 것은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반임.

◈ 위반사항 (관련규정)

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 (입찰의 종류 및 방법)**

1. 나. 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금을 제한” 공개경쟁입찰에 참여하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 제한경쟁입찰을 실시할 경우 과도한 자격 제한하지 말 것

3) 사업자선정지침 적격심사제 위반

◈ **현 황**

- 2013. 7. 이후 주택관리업자 및 사업자선정 시에는 적격심사제를 원칙으로 하고 입주자대표회의 의결을 통해 최저(고)가입찰제를 적용하여야 하나 이를 이행하지

않음,

- 적격심사 위반 내용

공고일	공사/용역명	입주자대표회의 입찰 방법 의결	공고 시 업체 선정방법표기여부	업체선정
2013.07.18	소독업체선정	없음	적격심사	최저가업체선정
2013.10.04	지하주차장 방수공사	없음	없음	최저가업체선정
2013.10.04	저수조 청소용역	없음	없음	최저가업체선정
2014.01.01	저수조 청소용역	없음	없음	최저가업체선정
2014.06.12	재활용품수거	없음	없음	최고가업체선정

◈ **문제점**

- 공사·용역업체 선정 시 원칙적으로 적격심사를 원칙으로 하여야 하고 별도의 낙찰방법을 적용할 시에는 입주자대표회의에서 의결하여야 하고 입찰공고 시 낙찰방법에 대하여 표기하고 이에 따라 낙찰자를 선정하여야 함에도 이를 지키지 않은 것은 관련 규정 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조(낙찰의 방법)** ② 낙찰의 방법은 저격심사제를 따르되, 관리규약으로 정하는 경우에는 최저가입찰제나 최고가입찰제를 따를 수 있다.
- 제8조(입찰공고의 내용) 5. 입찰참가자격, 제출서류, 입찰가격 산출방법, 낙찰자 결정방법(적격심사제의 경우 평가배점표 포함) 및 계약체결 등에 관한 사항은 이 지침에 따른다는 내용

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 공사/용역 업체 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 의거 업체를 선정하여야 할 것.

4) 입주자대표회의 의결없이 관리주체에서 입찰 실시

◈ **현 황**

- 공사, 용역 업체 선정 시 입주자대표회의 사전의결을 받아야 함에도 관리주체에서 사전 의결 없이 입찰 공고를 진행함.
- 입주자대표회의 사전 의결 없는 공사/용역 발주 현황.

공사,용역명	입주자대표회의 개 최 일	입주자대표회의의결	입찰 공고일
승강기유지관리업체선정	2013.05.23	의결 안건 없음	2013.06.24
지하주차장방수공사	2013.08.22	의결 정족수 미달	2013.10.04
저수조 청소업체 선정	2013.08.22	의결 안건 없음	2013.10.04
저수조 청소업체 선정	2013.02.26	의결 안건 없음	2014.04.01
재활용품 수거업체 선정	2014.05.23	의결 안건 없음	2014.06.12

◈ **문제점**

- 관리주체에서 공사, 용역업체를 선정할 시에는 입주자대표회의의 사전의결을 득하고 입찰을 진행하여야 하여야 함에도 사전 의결 없이 용역계약을 진행한 것은 규정위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표4 비고**

2. 기술인력 등을 전문용역업체에 용역하는 때에는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

3. 일반보수업자의 선정은 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 공사, 용역 발주 시에는 입주자대표회의 사전의결을 거쳐서 공고할 것.

5) 기존 용역 사업자 재계약시 사업실적평가 미실시

◈ **현 황**

- 기존 용역업체와 수의 계약으로 재계약을 실시할 경우 사업실적 평가를 실시한 후 재계약이 인정되는 경우 재계약을 실시할 수 있으나 실적 평가를 실시하지 않고 재계약함.
- 용역업체 재계약 시 업체 평가 미실시 현황

년	월	계약명	계약업체	비고
2011	6	소독용역	㈜태강티엠에스	
	7	승강기 유지관리	㈜케이넥스인터내셔날	

◈ **문제점**

- 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 수의 계약으로 재계약을 실시할 경우 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우에 한하여 재계약 할 수 있으나 당 아파트에서 사업수행실적을 평가하지 않고 입주자대표회의 의결로 재계약을 실시한 것은 관련 규정 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**
- **주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2(수의계약대상)**

5. 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표4의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 기존사업자와 재계약 할 경우 사업실적평가 후 입주자대표 의결에 의하여 재계약 할 것.

6) 공사금액 200만원 이상에 대한 수의계약

◈ **현 황**

- 200만원 이상 공사•용역 발주 시 경쟁입찰을 실시하여야 함에도 견적대비 후 수의 계약 실시 함.
- 견적대비 후 수의 계약 현황

연	월	공사내용	업체명	금액
2011	5	자전거 보관대 지붕설치 공사	(주)네오개발	3,630,000

- 공사비를 부녀회비에서 지급함.

◈ **문제점**

- 200만원 이상 공사•용역 발주 시에는 경쟁입찰을 실시하여야 함에도 견적대비 후 수의계약한 것은 관련 지침 위반이며
- 공사비는 공유부분 시설물이므로 장기수선충당금에서 지불하여야 함에도 부녀회비에서 지급한 것은 규정 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)**

① 관리주체 또는 입주자대표회의는 법 제45조제5항제2호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

- **주택관리업자 및 사업자선정지침 별표2 수의계약대상**

② 공사 및 용역 등의 금액이 200만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이상인 경우 경쟁입찰을 통하여 선정할 것

7) 장기수선충당금 사용대상공사를 수선유지비로 부과하여 집행

◈ **현 황**

- 당 아파트는 입주 24년차로서 공유부분의 각종 시설이 노후화 되어 배관 등이 부식되어 누수 및 고장 등이 발생하고 있음에도 장기수선충당금의 적립금 부족으로 적절한 보수공사를 시행하지 않고 누수 및 고장이 발생되는 부위에 대하여 부분 보수 공사를 시행하고 이에 대한 비용을 수선유지비로 부과하여 사용자에게 보수비용을 부담시키고 있음
- 당 아파트 장기수선충당금 사용대상공사 수선유지비 부과현황

연	월	공사내용	금액 (원)
2010	7	옥상 환풍기 교체	704,000
		태풍피해복구공사(담장,관리실현관문)	836,000
	8	승강기(804동 1호기)보수공사	641,300
	10	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
	11	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
		승강기 소실모타 긴급교체	2,260,500
		승강기 메인sheave 및 로프 교체	1,485,880
		차량통행용 철판설치비	440,000
	12	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
2011	1	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
	2	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
	3	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
		소방시설 보수공사	990,000
	4	어린이놀이터 공사충당금	3,000,000
	5	승강기(804동2,3호기)부품교체	2,168,320
	6	승강기(802동1호기)부품 교체	1,857,900
2011	7	놀이터파고라 공사	3,000,000
		옥상환풍기공사(기계실)	988,790
		주차장카메라 리시버, 케이블교체(804-2호기)	1,050,500
	8	802동 3라인 입상관(수도관)보수 공사	880,000
		어린이놀이터 파고라 공사	3,000,000
	9	802동 3라인4층 입상관(수도관)보수공사	500,000
		놀이터 시설공사	938,000
		제2지하주차장 배전판 및 방수공사	3,100,000
	10	전등 구입	1,016,950
		승강기(801동1호기) 부품교체	1,882,100
	11	803동 횡주관 공사	550,000
		급수펌프제어반보수공사	322,300
		방송앰프 보수 공사	385,000
	12	공용난방파이프(803동802호)누수보수공사	880,000
		난방펌프 보수	528,000
2012	1	공용부분 일부 보온 공사	825,000
		수도파이프(802동 3,4라인)누수 공사	495,000

연	월	공사내용	금액 (원)
	2	승강기(802동2호기)노후부품 교체	1,287,660
		승강기부품(main pcb)교체(802동2호기)(1/2회)	1,174,900
		승강기부품(펄스타코외)교체(802동2호기)	1,882,100
	3	승강기노후부품교체(803동2호기)	880,000
	4	각동 소방비상구 표시, 유도등 구입	904,750
	5	수도관(803동 1,2라인 지하) 누수 공사	450,000
		2동 1호기 주도르레, 주로프/3호기 조속기,조속기로프교체	2,870,000
		옥상환풍기(벤츄레이트) 교체	308,000
	7	난방펌프보수공사	550,000
		차량통행용 철판설치비	550,000
		하수도통수(803동1호라인)작업	440,000
	8	상수도 누수 긴급공사비(803동 입대위회의실 옆천장)	550,000
		입상관(801동3호라인13층)누수공사	404,800
	11	지하주차장 철판 구입	555,720
	12	801동5.6호라인 지하 온수 배관누수	550,000
2013	1	804동 5호라인 난방배관누수(1/2)	770,000
		수도배관보수(기관실)	440,000
	2	기계실급탕설비밸브조작기및온도지시조절계교체	1,815,000
	12	지하주차장 방수공사	3,190,000
2014	1	공동구급수배관보수공사(802동 3호라인)	500,000
		인터폰 선로공사	300,000
	4	온수배관누수 - 803동 1호 라인	495,000
	5	온수배관누수	1,760,000
	6	803동 공동구 난방관 누수 공사	1,500,000
		804동 705, 605호 도배공사	215,000
	8	경로당도시가스 시설공사	1,210,440
		정문 과속방지턱 아스콘 공사	1,998,480
	9	고가수조 내부(2동 1라인)	1,870,440
		고가수조 외부(2동 1라인)	1,210,440
총 계			**83,358,270**

◈ **문제점**

- 공유부분의 노후화된 각종 시설에 대하여는 장기수선계획에 의거 수선 공사가 이루어져야 하나, 이에 대한 공사를 시행하지 않고 누수 및 고장이 발생되는 부위에 대하여 부분 보수 공사를 시행하고 이에 대한 비용을 수선유지비로 부과하여 사용자에게 보수비용을 부담하게 부담시키고 있는 것은 관련 규정 위반임.

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제47조 ② 제43조제3**항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
- **주택법 제51조** ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 노후화된 시설을 보수하기 위하여 장기수선계획에 의거 보수공사를 실시하여야 하며, 공유부분 보수공사를 시행한 비용은 장기수선충당금으로 집행할 것

일반관리 · 운영부분

1) 관리규약 법령위반

◈ **현 황**

- 2010. 11. 6에 개정된 내용 중에서 제18조 (동별대표자의 자격 및 결격사유 등)에 동별대표자 자격을 만70세미만으로 연령제한 내용은 주택법시행령 제50조 ③항과 ④항을 위반하여 과도하게 제한
- 2011년 6월 개정된 관리규약 제18조(동별대표자의 자격 및 결격사유 등) 1항, 2013년 5월 개정된 관리규약 제19조의2(동별대표자의 자격 및 결격사유 등) 1항, 2015년 6월에 개정된 관리규약 제19조의2(동별대표자의 자격 및 결격사유 등) 1항 법령 위반

◈ **문제점**

- 주택법 제50조 제4항의 규정을 위반하여 관리규약을 개정하고,
- 개정된 규약으로 동별대표자를 선출함으로써 입주자의 피선거권 박탈로 민원이 야기될 우려가 많음

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법시행령 제50조(입주자대표회의 구성 등)**

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람
6. 제50조의2제2항에 따른 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사

퇴한 사람을 포함한다)

7. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속

8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원

9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람

10. 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 3개월이상 연속하여 체납한 사람

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 관리규약을 주택법령에 적법하게 개정하여 동별대표자 선출에 따른 입주자의 불이익이 없도록 할 것

2) 입주자대표회의 의결사안의 의결정족수 위반

◈ **현 황**

- 동별대표자 임기는 2012.6. 1~2014.5.30로 7명으로 구성되어 있으며, 2012년9월 동별대표자가 전출하여 6명으로 구성됨.
- 2013년 3월 27일에 개최한 입주자대표회의에서 의결한 입주자대표회장 해임건에 대해 참석 5명에 찬성 3명으로 구성원 과반에 미달됨

◈ **문제점**

- 동별대표자는 구성원(3분의 2이상이 선출된 경우 선출된 인원)의 과반수로 의결하여야 하나 관리규약상 구성원 7명의 과반인 4명이 의결하여야 하나, 3명이 의결함으로써 입주자대표회장 해임안 의결은 무효임
- 입주자대표회의 임원에 대한 해임규정이 관리규약에 없고, 이를 대표회의에서 안건으로 제안한 것도 의결에 문제가 있음

◈ **위반사항 (관련규정)**

- 주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) ① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.
- 관리규약 제18조(동별대표자의 자격 및 결격사유 등)②동별대표자가 다음 각 호의 1에 해당될 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 해임할 수 있다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 입주자대표회의 의결은 구성원 과반수의 찬성으로 의결하는 바, 3명이 찬성하여 의결한 것은 주택법령 및 관리규약 위반으로 무효이므로 시정할 것

3) 장기수선충당금 과소 적립

◈ **현 황**

- 장기수선계획서는 2011년 5월 및 2014년 8월과 에 조정을 하였음
- 2015년 8월 현재 장기수선충당금 적립상태가 108,567,825원이 적립됨
- **장기수선계획에 따라 2011.6월부터 2014. 7월까지** 180,700천원이 과소적립

◈ **문제점**

- 장기수선충당금 요율은 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획서에 따라 적립하여야 하나,
- 장기수선충당금을 과소 부과함으로써 장기수선대상 공사를 시행 시 장충금이 부족하여 사용할 수 없는 사항이 발생할 우려가 큼

◈ **위반사항 (관련규정)**

- **주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)** ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- **주택법시행령 제66조(장기수선충당금 적립 등)** ① 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다.

◈ **시정 및 조치사항 : 시정명령**

- 2011년 6월부터 2014년 7월까지 매월 1,834,500원을 소유자에게 과소하게 적립하고 있으므로 장기수선계획에 따라 적정금액을 적립할 것

민원사항 검토

1) 감사에게 감사비 25만원 지급의 건

◈ 민원내용

- 2013년 6월 28일에 입주자대표회의 결의도 없고, 규정도 없는 상태에서 홍경렬 감사에게 감사비 명목으로 25만원을 지급했다고 민원을 제기

◈ 조사내용

- 2013년 5월 23일에 개정된 관리규약 제32조(운영비)에는 입주자대표회의 운영비에서 감사 업무추진비로 10만원을 지급하도록 규정되어 있음
- 2013년6월30일에 감사에게 25만원을 지급함

◈ 관련규정

- 당 아파트 관리규약은 대표회의 운영비에서 감사업무추진비를 매월 10만원을 지급하도록 규정됨

◈ 검토결과

- 감사의 업무추진비10만원을 관리규약에 따라 지급하지 않은 사항은 문제가 있음
- 규정에도 없는 감사비 25만원을 근거없이 지급한 것은 관리규약 위반임

2) 회장직이 해임된 전 회장 업무추진비를 횡령 여부

◈ 민원내용

- 2013년 3월 27일 입주자대표회의에서 회장직이 해임된 후 계속 회장 업무추진비를 매월 15만원을 회장이 임기 만료까지 수령

◈ 조사내용

- 2013년 3월 27일 입주자대표회의에서 의결한 회장 해임건은 동별대표자 구성원 7명 중 5명이 참석하여 3명이 찬성하여 해임 의결한 것은 과반에 미달되어 부결된 것임
- 입주자대표회의 회장은 해임된 상태가 아니므로 업무추진비는 정당한 것임

◈ 관련규정

- **주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)** ① 입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.
- **관리규약 제18조(동별대표자의 자격 및 결격사유 등)** ②동별대표자가 다음 각 호의 1에 해당될 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 해임할 수 있다.

◈ 검토결과

- 입주자대표회장의 해임 투표안은 부결된 것으로 판단되며, 임기 완료시 까지 업무추진비 수령은 문제가 없는 정상적인 것임

3) 동대표가 CCTV실 열쇠를 소지하고 수시로 열람한 사실

◈ 민원내용

- 동별대표자 000은 CCTV실 열쇠를 소지하고 수시로 열람하여 주민 및 관리직원의 프라이버시를 침해함.

◈ 조사내용

- 영상정보 열람은 규정에 의해 관리되어야 하는 것으로 개인사생활보호와 밀접한 관계가 있으므로 엄격히 관리되어야 함
- CCTV실은 공공주택의 공용부분 시설물로서 관리주체가 관리해야 하는 부분이고(관리규약 제75조(공용부분의 관리책임), 시설물에 대한 잠금장치(열쇠, 도어락 등 포함)도 관리주체에서 관리해야 하여야 함

◈ 관련규정

- **주택법시행규직 제24조의3(촬영자료 열람ㆍ제공 등의 제한)**관리주체는 폐쇄회로 텔레비전의 촬영자료를 보안 및 방범 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있다.
  1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
  2. 정보주체의 동의가 있는 경우
  3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
  4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
  5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우

◈ 검토결과

- 시설물에 대한 잠금장치(열쇠, 도어락 등 포함)도 관리주체에서 관리해야 하는데, 동대표에게 열쇠를 지급한 것은 잘못된 것이며,
- 공용시설에 대한 키불출대장을 작성하여 철저히 관리하기를 권고하며, 또한 CCTV 열람 및 복사에 관한 규정을 입주자대표회의에서 제정하여 운영하여야 함