★ ◎ 실장 방침 제318호

문서번호	사업운영팀-2427
보존기간	1년
결재일자	2015.11.24
공개여부	비공개(6)
일상감사	대상아님

팀 원	사업운영팀장	가든파이브사업처장	마케팅실장	
이호길	전수현	이건희	11/24 심윤수	

협조	팀 원	한제남	법무팀장	강기언	수납관리팀장	김성근
	파트장	신동갑				

가든파이브 임대상가 대납 관리비 처리방안

서울특별시 SH공사

(사업운영팀)

가든파이브 임대상가 대납 관리비 처리 방안

(라이프, 웍스, 툴)

우리 공사의 가든파이브(라이프,웍스,툴)상가중 임대상가(1,778호)로 공급한 일부 임차인(임차상인)이 관리비를 완납하지 않고 강제집행 등 퇴점하여 관리규약 제11조(연대채무)에 의거 임차인의 관리비 체납에 대하여 연대채무로 우리공사가 채무를 부담(대납)함으로서 이에 대한 채권확보 등 처리방안을 강구하고자 함.

1 관련근거

○ 관리규약 제11조(연대채무) 「구분소유자와 점유자가 연대하여 변제 책임」

○ 본부장방침 제112호(2014.3.26)「가든파이브 임대상가 관리비체납 처리방안」

2 가든파이브 입점 현황

(단위:호, 2015.10.30현재)

구 분			라이프동			웍스동			툴동		
계	분양	임대	소계	분양	임대	소계	분양	임대	소계	분양	임대
6,444	4,666	1,778	4,175	3,065	983	658	651	7	1,759	950	788

3 관리비 대납 및 채권회수 현황

○ 관리비 대납 현황 (단원 : 원, 2015.10.30)

계	라이프동	웍스동	툴동
1,343,129,483	674,889,405	654,531,088	13,708,990

○ 관리비 채권회수 현황 (단위 : 원, 2015.10.30)

계		라이프동		웍스동		툴동	
회수(33%)	미회수	회수	미회수	회수	미회수	회수	미회수
449,563,230	893,566,253	32,175,230	642,714,175	417,388,000	237,143,088	-	13,708,990

4 관리비 대납 채권회수 처리방안

□ 관리비 대납의 채권에 대해 구상금 청구 소송 추진

○ 수납관리팀에서 채권회수 진행 중인 상가 제외

- 호수 및 채권액 : 162호, 852,077,673원
- 처리방안
  - 강제퇴점(강제집행) 등 상가는 경제적으로 채권회수가 어렵고 소송비용 절감을 위해 구상금청구 소송에서 제외
  - 수납관리팀에서 재산조회 등 임차인의 재산이 있을 경우에는 사업운영팀에서 관리비 체납지급명령 신청 및 가압류 등 채권회수 절차 시행

    ※ 수납관리팀에서 재산조회 등 임차인이 재산이 있을 경우에는 사업운영팀으로 통보

○ 구상권 청구 소송

- 대 상 : 6호, 32,737,400원

  ※ 관리비체납금이 100만원 이하인 경우 소송 포기(소송비용 등 실익이 없음)
- 업무처리
  - 처리방식 : 외부전문기관에 업무위임
  - 관련근거 : 소송업무규정 제7조(사건의 위임)
  - 사 유

    √ 명도소송 및 강제집행에 경험이 많고 채권회수에 전문적 지식과 노하우를 갖춘 전문기관

    √ 수납관리팀에서 임대료 등 채권회수를 기 추진하고 있고 업무의 연관성을 고려하여 외부전문기관에 업무위임함이 타당함
  - 위임기관 : 법무법인 대영

5 행정사항

○ 법무팀에 관리비 대납관련 구상권청구 소송 의뢰

붙임 라이프 체납관리비 대납 현황(2015.10.30). 끝.