



# 서대문구



수신자 **서울특별시(공동주택과장)**

(경유)

제목 **공동주택관리법 위반사항에 대한 과태료 부과 적정성 질의**

관내 공동주택 특별조사 후 장기수선계획 및 하자진단업체 용역대금 지급에 대한 과태료 부과 적정 여부와 관련 아래와 같이 질의하오니 긴급한 사안임을 감안하여 조속한 시일(2018. 12. 21.) 내 회신하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

### 1. 장기수선계획의 조정 관련 문의

#### 가. 검토 사항

- 사업주체에서 작성한 장기수선계획서를 3년이 경과하기 전에 계획기간, 총 수선금액, 월간 세대별 장기수선총당금(m<sup>2</sup>)을 전체 입주자 과반수의 서면동의 절차 없이 조정하였음

#### 나. 질의 내용

- 1) 갑설 : 공동주택관리법 제29조(장기수선계획)는 장기수선계획의 수립·조정·검토에 대한 사항이므로 동법 102조(과태료) 제3항 제10호에 의거 조정 또한 과태료 부과대상으로 보아야 함
- 2) 을설 : 공동주택관리법 제29조에 따라 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우에 대하여 과태료 부과대상이므로 3년이 경과하기 전에 조정한 경우는 해당 사항이 없음

다. 우리구 의견 : 갑설

### 2. 하자진단업체 용역대금 지급 관련 문의

#### 가. 검토 사항

- 2018. 1. 2. 하자진단업체와 수의계약 후, 두 차례에 걸쳐 선급금 형태

로 총 33,000천원을 지출하였음

- 하자진단 용역비용은 관리비, 사용료와 장기수선총당금에 포함되지 않는 항목이며, 관리비 통장(입주자와 사용자가 납부한 관리비)에서 지급된 사실이 있음
- 2018. 7. 26. 입주자대표회의에서 하자진단 비용에 대하여 관리규약을 개정하여 잡수입 중 소유자 기여분(중계기 설치수익)으로 집행하기로 의결하였으나, 현재 해당 아파트 관리규약(2018. 5. 22.)에는 해당 사항의 집행에 대한 규정이 없고 개정된 관리규약이 없으므로 하자진단용역비를 지급할 수 있는 규정이 없음

#### 나. 질의 내용

- 하자진단 용역대금으로 지출된 비용은 소유자에게 징수하여야 하는 금액이므로, **입주자와 사용자 납부한 관리비 통장에서 용도외의 목적으로 우선 지출되었으므로 공동주택관리법 제90조(부정행위 금지 등) 제3항 위반 사항으로 동법 제102조 제2항 제9호에 따라 과태료 부과 대상인지에 대하여 질의하고자 함**

다. 우리구 의견 : 과태료 부과 가능. 끝.

## 서대문구청장

주무관	<b>손정훈</b>	공동주택팀장	<b>대윤미선</b>	주택과장	12/18
					<b>조봉규</b>

협조자

시행 주택과-45185 ( ) 접수 ( )

우 03718 서울특별시 서대문구 연희로 248 / http://www.sdm.go.kr

전화 02-330-1571 /전송 02-330-1634 / / 대시민공개