

공동주택 감사담당 공무원 역량 강화를 위한

‘22년 **감사담당 시·군 공무원** 온라인 워크숍

공동주택관리 법무분야

- 공동주택 감사에 활용 가능한 법률정보 -

변호사 양 희 철

법무법인 명륜 파트너 변호사 양희철

현 경기도 공동주택관리 감사위원(2019. 9. ~)

현 서울시 정비사업 실태점검 점검위원(2015. 5. ~)

현 서울시 공익감사단 위원(2016. 11. ~)

현 광명시 정비사업 행정지원 자문단 운영위원(2020. 3. ~)

현 안양시 도시정비사업 점검반 점검위원(2022. 2. ~)

현 고양시 공동주택관리 자문단 위원(2022. 10. ~)

현 경기지식재산센터 기술보호 전문가(2022. 4. ~)

전 대한변협 인권위원회 위원(2017. 3. ~ 2019. 2.)

전 중소기업벤처부 기술보호법무지원단(2018. 6. ~ 2021. 6.)

전 경기도 행정심판위원회 위원(2020. 1. ~ 2022. 1.)



목 차

I . 공동주택 감사 관련 법률 정보

- 1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점 ----- 4~15
- 2. 공동주택관리법 최근 개정 사항 ----- 16~21
- 3. 감사 관련 법령 및 판례 검색 방법 ----- 22~23

II . 공동주택 감사 사례 ----- 24~44

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택관리법 제정 이유

우리나라 국민의 약 70퍼센트가 공동주택에 거주하고, 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리와 관련된 비용만도 연간 11조 6천억원에 이르는 등 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있음. 그러나 공동주택 관리 자치기구인 입주자대표회의의 구성·운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고, 공동주택 내 각종 시설에 대한 체계적인 관리도 미흡하여 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반 마련이 어려운 것이 사실임.

따라서, 이제는 공동주택 관리를 보다 전문적이고도 체계적으로 지원할 필요성이 제기되고 있으나, 기존 「주택법」은 주택에 관한 건설과 공급, 관리, 자금 조달의 내용을 모두 포함하고 있어 공동주택 관리를 체계적·효율적으로 지원하기에는 한계가 있었음.

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택관리법 제정 이유

이에 공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 분쟁 조정을 지원하기 위하여 중앙 공동주택관리 분쟁조정 위원회를 신설하고, 능동적인 공동주택 관리 지원을 위하여 공동주택관리 지원기구를 지정하는 등 공동주택 관리 체계를 개편하며, 현행 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용으로 별도의 공동주택관리 전문법률을 제정하여 공동주택을 체계적·효율적이고도 전문적으로 관리하고자 함.

「공동주택관리법」 제정문 (2015. 8. 11. 제정, 2016. 8. 12. 시행)

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택관리법 제정 이유

「주택건설촉진법」 (1972. 12. 30. 제정, 1973. 1. 15. 시행)

제1조 (목적)

이 법은 주택이 없는 국민에 대한 계획성 있는 주택의 공급과 이를 위한 자금의 조달·운용 및 건설한 주택용 건축자재의 생산·공급에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 국민의 주거생활의 안정과 공공복리의 증진에 기여함을 목적으로 한다.

「주택법」 (2003. 5. 29. 제정, 2003. 11. 30. 시행)

제1조 (목적)

이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

지방자치단체장이 입주자 등, 입주자대표회의, 관리주체, 선거관리위원회에게 행사할 수 있는 권한은?

「공동주택관리법」 제93조는 지방자치단체장이 관리비 등의 사용내역 등 입주자대표회의와 관리주체에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다고 정하고, 위임을 받은 「공동주택관리법 시행령」 제96조 제1항은 지방자치단체의 장이 이 사건 조항에 따라 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있는 업무를 폭넓게 정하고 있어 지방자치단체장이 위반 행위를 시정하거나 감독할 필요가 있는 때 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다고 정하면서 명령의 내용을 제한하고 있지 않아, 보고나 자료 제출 외에 위반 행위의 시정이나 감독을 위해 필요한 명령을 할 수 있다고 봄이 타당하다.

[대법원 2022. 2. 10.자 2021마6763 결정]

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택에서 장기수선충당금은 승강기를 이용하지 않는 1, 2층 세대도 균등하게 부담해야 하는가?

“갑” 아파트 입주자대표회의가 승강기 전면 교체와 장기수선충당금 한시적 인상을 추진하자 1, 2층 입주자들이 승강기 교체비용을 차등 부과하여야 한다면 반대하였고, 국토교통부와 관할구청 질의 결과 아파트 공용시설물인 승강기의 보수·교체에 필요한 장기수선충당금은 균등 부과하는 것이 원칙이라는 회신을 받았다.

이에 입주자대표회의가 회신내용과 다른 아파트들도 대부분 균등 부과하고 있다는 내용의 안내문과 함께 균등부과 찬,반 의견을 묻는 동의서를 배부한 후, 입주자 다수가 균등 부과에 찬성하자 장기수선충당금을 균등하게 인상한 관리비의 납부 통지를 하자 1, 2층 입주자들이 입주자대표회의를 상대로 장기수선충당금 균등부과처분의 취소를 구한 사안에서 1, 2층 입주자들과 입장 차, 균등 부과와 차등 부과의 장단점, 다른 아파트의 사례 등을 입주자들에게 충분히 알린후 추가적인 의견수렴 절차없이 장기수선충당금을 균등하게 인상하여 부과한 것은 위법하다고 한 사례

[서울남부지방법원 2019. 12. 17. 선고 2019가단11986]

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

- 공동주택 경비원의 시설 경비 외 관리사무소 지원 업무 수행이 위법하다는 법원 판례 -

주택법과 경비업법은 입법 목적과 적용범위 등을 달리하는 법률로서 상호 모순되거나 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용되는 관계에 있다고는 해석되지 아니하므로, 피고인이 운영하는 공소외 주식회사가 주택법 제53조 제1항에 의하여 주택관리업 등록을 마쳤다고 하더라도 집합건물의 시설경비업무를 적법하게 영위하기 위해서는 이와는 별도로 경비업법 제4조의 규정에 의한 허가를 받아야 한다.

[대법원 2014. 3. 27. 선고 2013도11969 판결]

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

- 공동주택 경비원의 시설 경비 외 업무 종사가 위법하다는 법원 판례 -

주택관리업자가 아파트 입주자대표회의와 공동주택 위·수탁관리계약을 체결하고 그에 따라 경비원을 고용하여 아파트에 배치하였으나 경비업무에 따른 허가를 받지 않았고, 경비원들로 하여금 청소업무를 수행하게 하였으나, 공중위생관리법에서 정한 신고 의무도 이행하지 않았으므로 경비업법 및 공중위생관리업법 위반의 공소사실을 유죄로 인정하였다.

[서울중앙지방법원 2018. 11. 16. 선고 2018고정1521 판결]

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

- 공동주택 입주민의 경비원에 대한 갑질로 인한 사회 문제 발생 -

입주민이 경비원에게 법령에서 정한 업무 외 다른 업무를 강요하거나, 비인격적 대우를 하면서 폭언·폭행을 하는 사건들이 연속해서 발생하면서 일부 경비원이 극단적 선택을 하는 등 경비원의 처우에 대한 사회적 관심이 증가

→ 경비원의 근로조건을 보호하고, 업무 범위를 명확히 하는 공동주택관리법령 개정 추진

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

- 경비원 업무 범위 제한으로 경비원 대량 해고 사태 우려 -

경비업법에 따라 시설경비 업무만을 담당해야 하는 경비원은 재활용품 분리수거, 공동주택 단지 외곽 청소, 택배관리, 주차 단속 등 업무를 수행할 수 없지만 공동주택의 관리를 위해서는 이러한 경비 외 업무를 담당할 인원이 필수적으로 필요한 상황이라 기존에 근무하던 경비원 중 상당수를 해고하고, 경비 외 업무를 담당할 인원을 고용하려는 공동주택 단지들이 속출

→ 경비원의 고용을 유지하기 위해 경비원의 경비 업무 외 업무 수행 금지 유예 조치

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

[공동주택관리법]

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등)

- ① 공동주택에 경비원을 배치한 경비업자(「경비업법」 제4조 제1항에 따라 허가를 받은 경비업자를 말한다)는 「경비업법」 제7조 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무에 경비원을 종사하게 할 수 있다.

→ 공동주택관리법에 「경비업법」에서 정한 경비원의 업무 제한에 대한 예외 규정을 두어 공동주택 경비원의 업무 범위를 일부 확대함으로써 고용을 유지하도록 공동주택관리법령 개정 방향 수정하였고, 자치관리방식 중 경비원을 직접 고용하는 경우를 제외한 나머지 자치관리방식, 위탁관리방식에 적용

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

공동주택 관리를 위한 경비원 처우와 업무 범위 관련 법적 문제

[공동주택관리법 시행령]

제69조의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등)

- ① 법 제65조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.
 - 1. 청소와 이에 준하는 미화의 보조
 - 2. 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리
 - 3. 안내문의 게시와 우편 수취함 투입
- ② 공동주택 경비원은 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무를 수행할 수 있다.

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

1. 공동주택 감사 관련 법적 쟁점

업무 구분		허용 업무	제한 업무
관리 업무	청소 미화 보조	- 잡초 제거, 낙엽 청소 - 부분적 가지치기, 수목 관수 - 단지 내 쓰레기 수거 - 제설작업	- 기술·장비를 요하는 도색·제조작업, 수목 식재, 소독 및 정원조성 - 건물 내 청소 (승강기, 계단실, 복도 등)
	분리 수거	- 재활용품 분리배출 감시·정리 - 재활용품 반출 확인 - 재활용품 반출 후 주변정리 - 대형폐기물 스티커 관리	개별세대 대형폐기물 수거·분반
	관리 사무소 일반 업무 보조	- 안내문 게시 및 비치 - 우편수취함 투입	- 고지서·안내문 개별 배부 - 각종 동의서 청구 - 공동공간 수리 - 전기, 가스, 수도 등 점검 - 선거관리위원회 운영 보조 - 관리사무소 일반업무 보조
경비 업무	주요 업무	- 도난·화재·위험발생 방지 - 순찰, 방범, CCTV 감시 - 외부인 출입관리 - 심야시간 등의 위험 발생을 방지하기 위한 긴급업무	-
	주차 관리	- 불법주차 감시 - 장애인 주차구역 주차감시 - 외부차량 출입 통제 - 차량의 안전한 통행 유도 - 질·후문 차량 통제 - 위험발생을 방지하기 위한 차량 이동조치	개인차량 주차대행(발렛 주차)
	택배 보관	택배물·우편물·등기 등 보관 및 대장관리	개별세대 택배물 배달



모든 위탁관리 방식 및 자치관리 방식 중 경비 업무를 도급 받은 경비업자에 소속된 경비원의 허용 업무 및 제한 업무 예시

※ 입주자대표회의가 직접 고용하는 경비원은 근로기준법 등 관련 법령에 정한 기준에 부합하도록 업무 범위 설정하면 충분

1. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

주택관리업자 및 주택관리사 등록증이나 자격증을 빌리거나 알선하는 경우도 처벌 규정 신설

[공동주택관리법]

제90조(부정행위 금지 등)

- ④ 주택관리업자 및 주택관리사 등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 아니 된다.
- ⑤ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 주택관리업 또는 주택관리사 등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니 된다.
- ⑥ 누구든지 제4항이나 제5항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니 된다.

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

공동주택 위탁관리를 위한 경쟁입찰 및 수의계약 시 중요사항에 대한 전체 입주자 과반수 동의 요구

[공동주택관리법]

제7조(위탁관리)

① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.

1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것

가. 경쟁입찰 : 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항

나. 수의계약 : 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

입주자대표회의의 회의록 공개 범위 확대

[공동주택관리법]

제14조(입주자대표회의의 구성 등)

- ⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 한다.
- ⑨ 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있다.

이 경우 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

공동주택에 대한 외부회계 감사 등 회계 관리 강화(2024. 1. 1. 시행 예정)

[공동주택관리법]

제26조(회계감사)

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다.
1. 300세대 이상인 공동주택 : 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면 동의를 받은 경우 그 연도
 2. 300세대 미만인 공동주택 : 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

공동주택에 대한 외부회계 감사 등 회계 관리 강화(2024. 1. 1. 시행 예정)

- ③ 관리주체는 제1항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출 받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다.

1. 공동주택 감사 관련 법률 정보

2. 공동주택관리법 최근 개정 사항

공동주택에 대한 외부회계 감사 등 회계 관리 강화 (2024. 1. 1. 시행 예정)

- ⑤ 제1항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
 - 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 - 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ⑥ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
- ⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다.
- ⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.

1. 공동주택 감사 관련 법률 정보

3. 감사 관련 법령 및 판례 검색 방법

법령 검색

① 국가법령정보센터

- 법제처에서 운영하는 대표적인 법규 검색 사이트로 법률, 시행령, 시행규칙, 자치법규, 행정규칙 검색 가능
: 연혁, 제·개정 이유, 3단 비교, 신·구법 비교, 법령 담당 관할 부처 등

② 의안정보시스템

- 국회에서 운영하는 법률안 검색 시스템으로 법률안의 처리 과정 검색 가능
: 의안 원문, 회의록, 국회 내부 보고서 등

③ 국세법령정보시스템

- 국세청에서 운영하는 조세 관련 검색 사이트로 법령, 고시, 훈령 등 검색 가능

I. 공동주택 감사 관련 법률 정보

3. 감사 관련 법령 및 판례 검색 방법

판례 검색

① 종합법률정보

- 법원에서 운영하는 대표적인 판례 검색 사이트로 중요 판례 위주로 검색 가능

② 판결서 인터넷 열람 신청

- 관련 단어 검색을 통해 하급심 판결문을 포함한 비실명 판결서 검색 가능
: 전체 판결문 중 일부 내용만 검색

③ 헌법재판소

- 헌법재판소 결정문 검색 가능

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 1. 부정행위 금지 위반

입주자대표회의 회장이 용역업체로부터 초과 지급된 용역대금의 회수 명목으로 상품권과 현금 등 금품 수령한 후 개인적 보관 및 사용

[공동주택관리법]

제90조(부정행위 금지 등)

- ① 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)와 관리사무소장은 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.
- ② 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 2. 장기수선계획 수시 조정에 따른 입찰 공고 절차 위반

입주민 과반수의 동의를 받은 장기수선계획의 수시조정 확정 후 장기수선공사 입찰 공고를 하였어야 함에도 수시 조정 전 입찰 공고하여 절차상 위법하나 과반수 동의를 받은 후 계약하여 행정지도

[공동주택관리법]

제29조(장기수선계획)

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 3. 입주자대표회의 임원 선거 절차상 하자

입주자대표회의 회장을 500세대 미만 공동주택 입주민들이 선거할 수 있도록 주민투표가 진행되었으나, 개표 당일 선거관리위원들이 전원 사퇴하여 투표함을 개봉하지 못한 채 동별 대표자를 호선으로 선출

「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항, 「관리규약」, 「선거관리규정」에 따라 입주민들이 아닌 동별 대표자들만 선거권을 갖는 것으로 규정

→ 입주민들이 직접 입주자대표회의 임원들에 대한 선거권을 행사하기 위해서는 먼저 입주자대표회의 임원선거에 관해 특례를 규정한 선거관리규정들을 개정한 후 선거권을 행사하여야 하고, 동별 대표자들이 입주자대표회의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리규정에 따른 후보자 등록 절차 및 등록된 후보자의 선거운동 규정이 적용되므로 이러한 절차를 거치지 않은 임원 선출 절차는 위법·부당하여 행정지도

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 3. 입주자대표회의 임원 선거 절차상 하자

[공동주택관리법 시행령]

제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등)

② 법 제14조제9항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 회장 선출방법

라. 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출

- 1) 후보자가 없거나 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우
- 2) 가목부터 다목까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 4. 동대표 선출 절차 위반

아파트 동대표 선출 시 최종 학력란이 별도로 표시되지 않은 별지 제4호 서식이 포함된 선거관리위원회 규정은 먼저 제정되었고, 최종 학력란이 별도 란으로 표시된 별지 제2호 서식을 포함한 관리규약은 이후 개정되었는데, 이후 선거관리위원회 규정에 따른 후보자등록 신청서 서식에 따라 후보자 등록절차가 진행됨

→ 신법 우선 및 규범체계상 상위규범이자 후에 개정된 관리규약에서 정한 서식으로 후보자등록신청서를 제출하도록 하여야 하는데, 선거관리위원회 규정에 따른 후보자 등록신청서 서식에 따라 후보자등록 신청 절차를 진행하여 절차상 부적정으로 행정지도

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 4. 동대표 선출 절차 위법

【별지 제4호 서식】

○○선거 후보자등록 신청서			
동 - 호	-		
성 명	(한글)	(한문)	사진 3×4cm
등록기준지			
주 소			
생년월일	년 월 일(한 세)	주민등록번호	
최종학력	학교(종업 - 재학 - 중퇴)		
직 장 명		직 위	
직장주소			
사회경력 및 이력	년 월 일	경 력 및 이력 사항	
위와 같이 ○○선거의 후보자등록을 신청합니다. 년 월 일 입후보자 : (인) ○○아파트선거관리위원회위원장 귀하			
구비서류	1. 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 별 제30조제4항에 따른 동별 대표자의 결의사유 확인서 자 1부 3. 관리비 등의 환납 확인서(관리주체 발급) 1부 4. 동기부담분(공고일 이후 발행분) 1부 5. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부 6. 가족관계증명서(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 7. 선거홍보물을 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등) 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부		

【별지 제2호 서식】(제22조제1항 관련)

동별 대표자 후보등록 신청서			
동 - 호	-		
성 명	(한글)	(한문)	사진 3×4cm
등록기준지			
주 소			
생년월일	년 월 일(한 세)	주민등록번호	
직 장 명		직 위	
직장주소			
사회경력 및 이력	년 월 일	경 력 및 이력 사항	
위와 같이 동별 대표자 후보등록을 신청합니다. 년 월 일 입후보자 : (인) ○○아파트 동별 대표자 선거관리위원장 귀하			
구비서류	1. 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 별 제14조제4항에 따른 동별 대표자의 결의사유 확인서 또는 결의사유 확인을 위한 위임장(동거서) 1부 3. 관리비 등의 환납 확인서(관리주체 발급) 1부 4. 동기사항증명서(공고일 이후 발행분) 1부 5. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부 6. 가족관계증명서(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 7. 선거홍보물을 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등) 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부		

○○아파트 관리사무소

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 5. 공용부분 관리 규정 위반

공용부분인 주민공동시설에 대한 유지·보수 및 사용료 징구와 공과금 납부대행을 명확한 계약이나 관리규약이 부재한 상태로 관리주체가 아닌 다른 단체가 하고 있음.

→ 관리주체는 공동주택관리법령 및 관리규약에 따라 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리와 그 관리비 및 사용료 징수 및 공과금 납부대행을 비롯한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위 시 조치를 하여야 할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않은 위법이 있어 과태료 처분

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 5. 공용부분 관리 규정 위반

[공동주택관리법]

제63조(관리주체의 업무 등)

- ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.
 - 1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
 - 3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
 - 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- ② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

[공동주택관리법 시행령]

제23조(관리비 등)

- ④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다.
이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수 하여야 한다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 5. 공용부분 관리 규정 위반

[공동주택관리법 시행규칙]

제29조(관리주체의 업무)

법 제63조 제1항 제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

2. 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치

[관리규약]

제79조(공용부분의 관리책임)

관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 영 제23조제1항부터 제3항까지(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비 등으로 부담한다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 6. 주택관리업자 선정 및 계약 관련 규정 위반

입주자대표회의가 주택관리업자 입찰공고 전 입주자대표회의 의결을 거치지 않았고, 주택관리업자와 계약 체결 시 계약보증금과 4대 보험 가입증명서를 수령하지 않거나 지연 수령

→ 입주자대표회의가 주택관리업자 입찰공고 전 중요 사항에 대해 입주자대표회의 의결을 하지 않았고, 주택관리업자를 선정하여 계약을 체결하면서 계약보증금 수령을 지연하였으며, 4대 보험 가입증명서를 징구하지 않은 위법이 있어 과태료 처분

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 6. 주택관리업자 선정 및 계약 관련 규정 위반

[공동주택관리법]

제7조(위탁관리)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리 할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.
 - 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

[공동주택관리법 시행령]

제5조(주택관리업자의 선정 등)

- ② 법 제7조 제1항 제2호에서 “입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식” 이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.
 - 1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 6. 주택관리업자 선정 및 계약 관련 규정 위반

[주택관리업자 및 사업자 선정 지침]

제4조(입찰의 방법)

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.
- ④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

제21조(계약체결)

- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 7. 주택관리사 보증설정 미이행

주택관리사가 관리사무소장으로 배치된 날에 입주자대표회의 회장에게 보증보험 등 가입 서류를 제출하여야 하나, 서류 미 제출 또는 보증기간 만료 전 재 보증 지연 설정

→ 주택관리사는 관리사무소장 업무 집행 과정에서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힐 경우 그 손해를 배상하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁 후 그 가입 서류를 입주자대표회의 회장에게 미제출하거나 지연제출한 경우 과태료 처분

※ 입주자대표회의 회장 및 회계직원의 경우 관리규약으로 정한 보증 설정 미 이행 시 행정지도

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 7. 주택관리사 보증설정 미이행

[공동주택관리법]

제66조(관리사무소장의 손해배상책임)

- ① 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제82조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
- ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 7. 주택관리사 보증설정 미이행

[공동주택관리법 시행령]

제70조(손해배상책임의 보장)

법 제64조 제1항에 따라 관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 법 66조 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

2. 500세대 이상의 공동주택 : 5천만원

제71조(보증설정의 변경)

- ② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 보증설정을 한 경우에는 해당 보증설정을 입증하는 서류를 법 66조제3항에 따라 제출하여야 한다.

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 8. 사업자 선정 사실 공개 지연

관리주체는 입찰 결과 낙찰자가 결정된 경우 사업자 선정 결과를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 동별 게시판 및 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날 18시까지 공개하여야 하나 게시판 등에는 수일 지연 공개하고, 공동주택관리정보시스템에도 지연 공개

→ 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따라 입주자대표회의가 사업자를 선정하여 통지하거나 관리주체 스스로 사업자를 선정하면 기한 내에 사업자 선정 사실을 공개해야 하나 지연 공개하여 위반

Ⅱ. 공동주택 감사 사례

사례 8. 사업자 선정 사실 공개 지연

[주택관리업자 및 사업자 선정지침]

제11조(선정결과 공개)

- ① 입주자대표회의는 영 제5조 제2항 제1호에 따른 주택관리업자, 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다.)
- ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자 선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등 이하 같다.)와 공동주택관리 정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

감사합니다

법무법인 명륜

변호사 양희철

justiceyang79@gmail.com

<https://justiceyang.kr>