



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위논문

제주도 공동주택 외부감사제도의
문제점과 개선방안

제주대학교 경영대학원

부동산경제학과

김 춘 열

2017년 8월

제주도 공동주택 외부감사제도의 문제점과 개선방안

지도교수 정 수 연

김 춘 열

이 논문을 부동산경제학 석사학위 논문으로 제출함

2017년 8월

김춘열의 부동산경제학 석사학위 논문을 인증함

심사위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

위 원 _____ (인)

제주대학교 경영대학원

2017년 8월

The Problems and Improvement Measures of External Audit System for Multi-Unit Dwellings in Jeju Special Self-Governing Province

Chun-Yeol Kim
(Supervised by professor Suyeon Jung)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement for
the degree of Master of Real Estate Economics

2017. 8.

This thesis has been examined and approved.

Department of Economics

GRADUATE SCHOOL

CHEJU NATIONAL UNIVERSITY

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경	1
제2절 연구의 목적	3
제3절 연구의 방법	4
제2장 공동주택 외부감사제도의 이론적 검토	5
제1절 공동주택의 개념	5
1. 공동주택의 의의	5
2. 의무관리 대상 공동주택의 범위 및 관리방법	6
제2절 공동주택 외부감사제도 관련 선행연구	7
제3절 공동주택 외부감사제도의 행위주체	9
1. 입주자	9
1) 입주자의 법적 개념	10
2) 입주자의 권리와 의무	10
2. 입주자대표회의	11
1) 입주자대표회의의 법적 개념	11
2) 입주자대표회의의 구성	12
3) 입주자대표회의 임원	13
4) 입주자대표회의의 업무	13
5) 입주자대표회의의 의무와 책임	14
3. 관리주체의 업무와 책임	15
1) 관리주체의 법적 개념	15

2) 관리주체 및 관리사무소장의 업무	16
3) 관리사무소장의 의무와 책임	17
4) 관리비 공개	17
(1) 관리비 등의 구성	18
(2) 관리비 공개 항목	18
4. 감독주체	20
1) 지방자치단체의 공동주택관리에 관한 감독	20
2) 국토교통부의 공동주택 관리비리 신고센터의 설치 등	20
5. 공인회계사	21
1) 공인회계사에 의한 외부감사 개요	21
2) 외부감사제도의 연혁	21
3) 외부감사 대상·시기·과태료 등	23
4) 외부감사인어 지켜야 할 규칙	25
(1) 감사보고서 기재사항과 작성기준	25
(2) 공동주택 회계처리기준	26
(3) 공동주택 회계감사기준	27
가. 회계감사기준의 목적과 적용감사기준	27
나. 감사의 수행방법과 절차	28
다. 공동주택관리에 대한 감사절차 등의 예시	29
라. 감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성	29
마. 초도감사의 고려사항	29
바. 입주자대표회의와의 커뮤니케이션	30
사. 감사보고서의 형식과 감사조서의 보존기간	30
 제3장 공동주택 외부감사로 인한 갈등현황	 30
 제1절 갈등의 발단	 30

1. 1차 갈등 : 2015년도(2014 회계연도) 외부감사	31
1) 외부회계감사 대상단지수 · 이행률 · 감사인 의견결과	31
2) 관리비리 적발사례 등	35
2. 2차 갈등 : 2016년도(2015 회계연도) 외부감사 결과	36
1) 외부감사 결과	36
2) 전국 지자체 감사 결과	40
제2절 갈등의 실제사례	41
1. AY아파트의 감사보고서(적정의견)의 경우	41
1) 주택관리업자 및 사업자 선정	41
(1) 문제의 발단	41
(2) 주택관리업자 선정 수의계약	41
(3) 청소용역업체 선정 수의계약	43
(4) 경비업체 선정 수의계약	44
2) 장기수선충당금	45
3) 유형자산 과소 계상	46
4) 기타	46
2. BC아파트 외부감사 실제 갈등사례	47
1) 2015년도(2014 회계연도) 외부감사	47
(1) 감사의뢰사항과 감사보수	47
(2) 부실감사	48
가. 외부감사인이 감사계약이행 거절	48
나. 전문성 부족	49
다. 재무제표 임의변경 등	50
라. 감사보고서에 허위사실 수록	51
마. 감사인 스스로 독립성 포기 및 추가계약 요구	51
바. 감사의뢰인 측을 협박	51
(3) 공동주택관리에 관한 회계감사기준 및 공인회계사윤리기준 위반 민원 처	

리과정과 결과	52
2) 2016년도(2015 계연도) 외부감사	53
(1) S회계법인	53
가. 주관적 자의적 감사의견	53
나. 재무제표를 임의 변경하여 지적사유 조작	53
다. 전문성 부족	54
라. 감사인의 일방적인 계약해지	54
(2) P회계법인	54
3. 제주시 감사반의 관리실태점검 갈등 사례 - BC아파트의 경우	55
1) 공동주택 관리실태점검의 의의	55
2) 갈등의 내용	56
(1) 매뉴얼이 없는 불공정한 공동주택 관리실태 점검	56
(2) 불필요한 반복조사	57
(3) 비정상적인 지출에 대한 감사 거절	57
(4) 전에 허위의 조사결과를 보고한 사항에 대한 재조사 거부	58
(5) 가이드라인을 정해서 행해지는 불공정한 조사	60
(6) 영터리 지적사항 확인서에 확인서명 요구	60
(7) 외부감사인과 부정적 상호연락	61
(8) 제주시 공동주택 감사반의 권한남용 내지 일탈	62
4. 부실 관리실태점검에 대한 민원처리 결과	63
제3절 아파트관리비 갈등구조 개선방안의 한계로 인한 갈등의 반복	64
제4장 공동주택 외부회계감사 갈등과 신제도주의 제도분석틀	69
제1절 제도분석틀 소개	69
제2절 행위의 장애 영향을 미치는 구성요소들	71
1. 물리적 속성	71

2. 작동규칙과 공동체의 속성	72
제3절 행위의 상황	74
1. 주인 - 대리인 이론	74
2. 아파트관리비 갈등을 둘러싼 주인 - 대리인 구조	75
제5장 갈등의 주요 쟁점과 개선방안	78
제1절 갈등의 주요 쟁점	78
1. 대리인인인 감사인 자신의 이익 극대화의 문제	79
2. 전문성 결여	79
3. 자기검토의 위협	80
4. 형식적 외부감사보고서	80
1) 감사보고서의 반복적인 복제	81
2) 공동주택 회계감사기준의 감사의견의 종류	81
(1) 적정의견	82
(2) 한정의견	82
(3) 부적정의견	82
(4) 의견거절	83
5. 원칙이 없는 외부감사의견	83
6. 부실감사보고서의 보편화	88
7. 외부감사를 법제화한 취지에 불부합하는 감사보고서	90
8. 비리를 합법화하는 효과 및 입주민 부담 증가	91
9. 감사수수료 덤핑과 감사품질 저하	92
제2절 개선방안	93
1. 감사의견에 대한 원칙 확립	93
2. 감사보고서에 감사의견과 함께 피감기구의 소명도 병기	94
3. 재무제표에 대한 감사에서 이행감사로 법제화	94

4. 격년제 또는 3년마다 1회 실시로 입주민 부담경감	94
5. 외부감사 공영제	94
6. 외부감사인 외연 확장	95
7. 감사주체의 부실감사에 대한 처벌규정 법정	97
8. 공동주택 관리실태점검 관련 갈등에 대한 개선방안	97
1) 전수조사	97
2) 관리실태 점검에 대한 객관적 기준 수립	97
3) 부실조사에 대한 처벌조항 신설	98
4) 감사반을 대상으로 교육실시	98
5) 조사보고서에 피조사자의 소명도 병기	98
제6장 결론	98
참고문헌	100
[부록] 갈등사례	104

표 목 차

〈표 1〉 관리비 공개 47개 (표준)항목	19
〈표 2〉 공동주택 관리비 감사제도의 연혁	23
〈표 3〉 '14회계연도 외부회계감사 이행률	32
〈표 4〉 '14회계연도 외부회계감사('15년 실시) 대상 단지수·감사인 의견 결과 등	33
〈표 5〉 '14회계연도 외부회계감사 감사인 의견 결과 비교(제주)	34
〈표 6〉 '15회계연도 외부회계감사 이행률	37
〈표 7〉 '15회계연도 외부회계감사('16년 실시) 대상 단지수·감사인 의견 결과 등	38
〈표 8〉 전년대비 비적정단지수 증감률(제주도)	39
〈표 9〉 '14회계연도와 '15회계연도 외부회계감사 결과의 비적정 사유 분석	40
〈표 10〉 수의계약공지(AY아파트)	42
〈표 11〉 청소용역 수의계약공지(AY아파트)	44
〈표 12〉 경비용역 수의계약공지(AY아파트)	45
〈표 13〉 당기 중 장기수선충당금 사용내역(AY아파트)	46
〈표 14〉 2015년과 2016년의 적발사유 비교	56
〈표 15〉 2017년 1월~5월 입찰결과 및 수의계약 건수(제주)	67
〈표 16〉 2017년 2월 입찰마감일 기준 낙찰 현황(제주)	67
〈표 17〉 2017년 2월 수의계약 현황(제주)	68
〈표 18〉 물리적 상황의 구성요소 별 세부내용	72
〈표 19〉 규칙유형별 세부내용	73
〈표 20〉 2015회계연도(2016년도 실시) 제주도 공동주택의 외부감사결과 갈등현황	84
〈표 21〉 '14회계연도 회계감사보고서 심리('16년 실시) 결과 부실감사 유형	89

그림 목 차

<그림 1> 신제도학과의 제도분석의 틀	70
<그림 2> 제도분석틀의 구성요소 및 관계	70
<그림 3> 아파트관리 주체별 역할과 갈등관계	76
<그림 4> 아파트 관리주체와 주인-대리인 관계도	76
<그림 5> 아파트 관리 갈등 원인, 실태 개선방안	77
<그림 6> 본 연구의 주인-대리인 문제의 분석구도	78
<그림 7> 본 연구의 아파트 관리비 외부감사 갈등 원인 및 실태	93

국문초록

제주도 공동주택 외부감사제도의 문제점과 개선방안

땅이 좁고 인구가 많은 우리나라는 공동주택이 양적 질적으로 급속한 발전을 이루어 대표적인 주거형태로 자리매김하게 되었고 아파트 관리에 있어서 부정·부패가 만연되어 있는 것으로 인식되고 있다. 관리비 운영의 투명성 확보와 입주민의 권익보호를 위하여 외부회계감사제도와 지방자치단체의 공동주택에 대한 감독권을 제도화하여 운영하고 있지만 관리비리 적발 건수는 오히려 점점 증가하고 있다.

관리비리가 자행되고 있는 것이 분명하고, 관리비리를 근절하기 위한 제도를 시행하고 있음에도 관리비리가 점증하고 있다. 공동주택 외부회계감사제도와 지방자치단체장의 공동주택관리에 관한 감독 등의 현행제도가 공동주택의 관리비리 근절을 위한 제도로써 필요한 만큼의 효과를 거두기 위해 보완이 필요하다.

공동주택 외부감사인과 지방자치단체의 감사반(관리실태 점검반)이 형식적인 감사를 하고 관리비리 근절을 위한 적절한 감사를 실시하지 않는 경우가 있다. 이 공동주택에서는 지적사항이 되는 사유가 저 공동주택에서는 아무렇지도 않은 경우가 허다하다. 외부감사인과 관리실태 점검반이 지적사항이 없음에도 사실을 왜곡하여 지적하고, 지적사항을 허위로 조작하고, 중대한 지적사항이 있음에도 지적하지 않고 면죄부를 주고 있다. 이러한 일들은 언론을 통해서 보도되는 관리비리 적발 건수를 무의미하게 하고, 오히려 관리비리를 조장하게 될 것이 자명하다. 관계기관의 통계숫자 중에서 어느 것이 사실에 부합한 것인지 알 수 없는 경우

가 있고, 그저 숫자에 불과한 것이거나 그렇지 않더라도 사실과 거리가 있어 보인다. 본 연구는 이 점을 중시하고 공동주택관리정보시스템(K-APT)에 공개된 제주도 공동주택의 감사보고서와 실제 경험적 사례를 중심으로 진행되었고, 이는 그 동안의 다른 연구들과 다른 점이다. 본 연구가 공동주택관리 관련 정책입안자들, 외부회계감사인 그리고 지방자치단체의 공동주택 감사반(관리실태 점검반) 뿐만 아니라 공동주택에 거주하는 입주민들에게도 크게 시사하는 바가 있을 것으로 믿는다.

<주제어> 제주도, 제주특별자치도, 공동주택, 아파트 관리, 관리비리, 외부감사, 공동주택관리에 관한 감독, 갈등, 주인-대리인 이론

제1장 서론

제1절 연구의 배경

우리나라 최초의 아파트는 1932년 서울시 충정로에 건설된 유림아파트로 알려져 있다. 1962년에는 우리나라 최초의 단지형 아파트인 마포아파트가 대한주택공사¹⁾에 의해 건설되고, 1972년에 주택건설촉진법이 제정되면서 아파트의 대량공급이 가능하게 되었다.²⁾ 그로부터 45년이 흐른 지금 대한민국의 대표적인 주거 형태는 아파트가 되었다.

통계적으로 살펴보아도 우리나라 주택 총량 중 아파트의 비중은 59.9%에 달하고, 공동주택만을 따로 떼어서 그 비중을 보면 74.5%나 된다. 제주특별자치도만을 국한하여 살펴보면 아파트의 비중은 32%로 전국에서 가장 낮고, 연립 및 다세대주택 비중은 22.7%로 전국에서 3번째로 높다. 전국에서 연립 및 다세대 주택의 비중이 가장 높은 지역은 서울로 27.6%이며, 그 다음은 인천으로 27.0%이다.³⁾ 공동주택은 그 수량에 있어서뿐만 아니라 총 자산가격의 규모에 있어서도 상당히 높은 수준을 보이고 있다. 무엇보다도 국민의 70%가 거주하고 있는 만큼 국민의 대부분이 공동주택 특히 아파트의 가격에 상당히 민감한 반응을 보이며, 정부 또한 공동주택정책에 많은 주의를 기울이고 있다.

공동주택의 가격이 높은 만큼 공동주택의 관리비 또한 그 규모가 상당하다. 2015년 기준 공동주택의 공시가격은 1,846조원에 달하며, 연간 관리비는 12조원 규모라고 알려져 있다.⁴⁾ 공동주택관리법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제23조에 의하면 아파트 입주자등이 지불한 아파트 관리비는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소

1) 2009년 10월 1일 한국토지공사와 통합하여 현 LH 한국토지주택공사가 되었다

2) 이명수(국회 국토교통위원회 위원)(2013), “국정감사 정책백서 ‘공동주택 자치 및 유지·관리 특별법’제정을 위한 공동주택 자치 및 유지·관리 현황과 실태 분석 및 제도적 개선방안 고찰” 참고.

3) 통계청(2016.09.07.) “2015 인구주택총조사 전수부문 : 등록센서스 방식 집계결과”, KOSIS국가통계포털(<http://kosis.kr>). 참고.

4) 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”, 부패척결추진단(국토교통부 주택건설공급과, 경찰청 수사1과), p.1.

독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 위탁관리수수료 등으로 사용된다.

원래 공동주택은 사유재산으로서 그의 관리를 사적자치에 맡겨야 하는 것이 원칙이지만 정부개입을 통해 관리비 사용의 투명성을 확보하고 공동주택을 효율적으로 관리하는 것이 사회적 비용을 최소화하고 사회적 편익을 최대화하는 바람직한 효과를 가져 올 것이다. 그러나 관리비의 투명성은 확보되지 못하고 있으며, 끊임없이 많은 논란이 야기되고 있는 실정이다.

2011년 감사원의 발표에 의하면, 우리 사회의 공동주택관리가 전반적으로 부실화된 상태이다. 감사원에 따르면 “2010. 4. 29.부터 6. 11.까지 서울시 관내 아파트 중 구 주택법상 의무관리대상 아파트(1,997개 단지)가 제출한 자료를 중심으로 77개 아파트를 표본으로 현장점검을 실시하였는데 전반적인 공동주택 관리 부실로 국민생활 불편 및 막대한 국가자원 낭비가 우려된다고 결론 내렸다.”⁵⁾ 그리고 감사원은 이에 대해 정부의 역할을 재조정하고 공동주택 관리체계에 대한 보다 근본적인 개선이 필요하다는 감사결과를 발표하였다.⁶⁾

근래 사회문제화 되어 국민들의 시선이 집중되었던 사건은 2014년 9월 서울 성동구 옥수동 모 아파트의 반상회에서 난방비 부과의 공정성에 대한 것이었다. 이 문제로 주민간의 다툼이 기사화되기 시작했고 이에 “서울시가 2007년부터 2013년 3월까지를 대상으로 실태조사를 실시하였다. 그 결과 한겨울에 난방비가 ‘0원’이 나온 300건이 확인되었고, 가구당 난방비가 9만원 이하인 사례도 2,398건이었다. 서울시는 2013년 말 성동구청장에게 시정명령을 통보하였고, 성동구청이 성동경찰서에 수사를 의뢰했다.”⁷⁾ 그런데 경찰은 “난방비 조작 의혹과 관련 서울 성동구의 아파트 주민들에 대해 증거 불충분·무혐의 판단을 내렸다. 반면 2006년부터 2014년 9월까지 근무한 이모(54)씨 등이 아파트 전 관리소장 3명을 난방비를 제대로 걷지 않은 혐의(업무상 배임)로 불구속 입건했다.”⁸⁾ 이 사건은 커다

5) 감사원 보도자료(2011.1.26), “감사원, 아파트 관리비 부과 및 집행실태」 감사결과 발표”, 자치행정감사국 제1과, p. 1 ~ p. 3.

6) 감사원(2011.1.), “감사결과 처분요구서 - 아파트 관리비 부과 및 집행실태 -”, p. 59.

7) jtbc뉴스(2014.09.22.17:43), “난방비 0원 300건 확인 … 열량계 조작 가능성 수사”, http://news.jtbc.joins.com/article/article.aspx?news_id=NB10583649, Accessed 2017.05.24. ; 서울신문(2014.09.16. 15:52) “‘김부선 아파트서 난방비 0원 300건 적발’…경찰수사”, <http://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20140916800124#csidx4980701e5447d63970b5647f23f47ab>, Accessed 2017.05.24.

8) 아주경제(2014.11.17.10:17), “경찰, 김부선 아파트 난방비 0원 수사결과…”주민 열량계 조작 무혐

란 사회적 이슈로 주목받았고, 아파트 관리비 사용의 투명성을 제고하여야 한다는 요구가 한층 더 높아지게 되었다.

국회 국토교통위원회(국토위) 소속 안호영 더불어민주당 의원이 국토교통부로부터 제출받은 자료에 따르면 “2012년부터 2016년 7월까지 아파트 관리비 비리와 관련해 기관이 자진해 조사에 나선 ‘직권조사 건수’는 826건에 달했고, 직권조사로 적발된 비리건수의 경우 2012년 11건, 2013년 42건, 2014년 261건, 2015년 323건, 2016년 7월말까지 189건으로 매년 급증했다. 지자체 등에 적발된 관리비리도 2012년 206건, 2013년 313건, 2014년 540건, 2015년 546건으로 매년 증가세를 나타냈다. 2016년 7월까지의 405건이 적발됐다.”⁹⁾

제2절 연구의 목적

정부는 법률개정을 통해 2015년부터 300세대 이상 공동주택에 대해서는 외부회계감사를 의무적으로 실시하도록 하였다. 이는 관리비운영의 투명성을 확보하여 입주민의 권익을 보호하고자 하는 것이다. 나아가 외부감사는 중소기업법인과 회계법인 감사반의 수익성에도 긍정적인 효과를 가져와 산업육성의 효과도 동시에 누릴 수 있다.

그러나 이와 같은 바람직한 정책목표에도 불구하고 현실적으로는 정책효과가 가시적으로 나타나지 못하고 있는 실정이다. 정부는 회계감사라는 모니터링 체계를 관리비 지불주체인 입주민과 관리비 집행주체인 관리주체 간에 설치함으로써 관리비 관련 비리를 근절하고 투명한 아파트 관리비 운영을 도모하고자 하였으나 실제로는 큰 부작용이 야기되고 있다. 관리비리 적발건수는 오히려 증가하고, 부실감사 논란이 끊이지 않고 있다. 정부정책의 수혜자여야 하는 입주민들에게 오히려 부담이 가중되어 ‘회계감사를 통한 투명한 관리비운영’이라는 정책수립 당시의 목표는 실종되고 있다.

의 결론”, <http://www.ajunews.com/view/20141117101558604>, Accessed 2017.05.24.

9) SBS 뉴스(2016.10.10.), “연간 12조 아파트 관리비… ‘눈먼 돈’ 되는 이유”, <http://news.sbs.co.kr/>, Accessed 2016.11.14.

이에 본 연구는 공동주택 외부감사의 문제점과 외부감사의 실효성 확보 등을 담보할 수 있는 개선방안을 제시하고, 이를 사회적으로 알리는 역할을 하여 정책의 실효성 있는 보완과 수정이 이루어지는 데에 기여하고자 한다. 또한 지방자치단체의 관리실태 점검의 문제점과 개선방안도 간략히 살펴보고 지역사회에도 실효성 있는 정책제안을 하고자 한다.

제3절 연구의 방법

본 연구의 시간적 범위는 2014회계연도(2015년 외부감사 실시)와 2015회계연도(2016년 외부감사 실시)이며, 공간적 범위는 제주특별자치도이고, 필요한 경우 그 범위를 확대하였다. 본 연구는 2014회계연도(2015년 외부감사 실시)와 2015회계연도(2016년 외부감사 실시)의 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr/) 회계감사보고서 관련 자료를 이용하여 제주특별자치도의 300세대 이상의 공동주택에 대한 회계감사결과를 분석하고, 언론보도자료 및 실제 경험적 사례도 활용하였다. 이를 통해 제주특별자치도의 공동주택 외부감사 실태를 파악하고, 문제점을 분석하여 대안을 제시하고자 하였다. 특히 문제를 분석함에 있어 주인-대리인 이론을 이용함으로써 그 갈등구조를 보다 구체화하고자 하였다.

주인-대리인 이론에 기반하면, 현재 제주특별자치도의 아파트관리비 문제, 특히 회계감사제도라는 정책도구가 왜 제대로 작동하지 못하는지를 합리적으로 설명하는 것이 가능하다. 공인회계사는 입주민을 대신하여 회계감사를 실시함으로써 관리비의 투명한 집행을 유도하는 역할을 해야 한다. 그러한 측면에서 공인회계사도 ‘주인-대리인 이론(Principal)’에서 대리인(Agent)의 역할을 수행한다고 할 수 있으며, 입주민은 이 이론에서 주인(Principal)이라고 할 수 있다.

이러한 설정을 통하여 문제를 구체화하고 대리인으로서의 공인회계사가 정부의 정책목표달성과 입주민의 이익보다 자기이익극대화에 몰두하여 금전적 이익을 추구하는지를 설명할 수 있다.

본 연구는 아파트관리비 갈등구조를 시간적으로 정리하고, 사건들을 수집하여

정리하였다. 그리고 국토교통부의 공동주택관리정보시스템에서 일반에 공개된 회계감사자료들을 수치적으로 분석하여 문제의 심각성을 정량적으로 가시화하였다. 그리고 관련 선행연구들을 정리함으로써 본 연구의 차별성을 부각하고자 하였다.

제2장 공동주택 외부감사제도의 이론적 검토

제1절 공동주택의 개념

1. 공동주택의 의의

“공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 아파트, 연립주택, 다세대 주택을 말한다(공동주택관리법 제2조제1항제1호가목, 주택법 제2조제3호, 주택법 시행령 제3조제1항). 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택이고, 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택이며, 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)이다(건축법 시행령 제3조의 5, 별표 1). 공동주택관리법(이하 “법”이라 한다)은 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물(법 제2조제1항제1호나목), 주택에 딸린 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로, 전기·전화 설비, 초고속

정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기계양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설 등의 부대시설(주택법 제2조제13호)과 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등의 복리시설(주택법 제2조제13호·제14호)도 공동주택에 포함시키고 있다(법 제2조제1항제1호다목).

2. 의무관리 대상 공동주택의 범위 및 관리방법

의무관리대상 공동주택은 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물이다(영 제2조).

공동주택의 관리형태는 일반적으로 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리로 구분된다. 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다. 통지서에는 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수, 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수, 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구, 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말한다)를 기재하여야 한다(영 제8조제1항). 입주자들이 사업주체로부터 해당 공동주택을 관리할 것을 요구받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 한다(법 제11조제2항).

입주자들은 의무관리대상 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다(법 제5조제1항). 의무관리대상 공동주택의 입주자들이 공동주택을 자치관리 할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의

대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 하고(법 제6조제1항), 주택관리업자에게 위탁관리 하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우에도 입주자대표회의는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다(법 제6조제2항).

의무관리대상 공동주택의 입주자들이 공동주택을 위탁관리 할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 전자입찰방식으로 주택관리업자를 선정하되 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다(법 제7조제1항제1호). 입주자들은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다(법 제7조제2항).

제2절 공동주택 외부감사제도 관련 선행연구

김성연·노두승·양광식(2014)은 2010년부터 2013년까지(4년)의 주요 일간지 기사를 중심으로 경제학의 주인-대리인 이론을 통해 아파트 관리 갈등의 근본적 원인을 조명하였다.¹⁰⁾ 입주민은 주인으로 주민대표그룹은 대리인으로, 관리사무집행그룹은 복대리인으로 구분하였다. 주민대표그룹(대리인)은 아파트 관리를 주도하는 주체로써 아파트 관리에 대한 다양한 정보와 의사결정권한을 가지고 있다. 입주민(주인)은 아파트 관리에 대하여 전문적인 지식의 부족, 주민대표그룹에서 제공하는 제한적인 정보에만 노출될 우려가 있고, 이로 인해 정보비대칭으로 인한 갈등 발생 여지는 증가하게 된다. 정보가 미흡한 입주민(주인)은 결국 아파트 관리에 무관심으로 응대하며, 아파트 관리문제가 발생하더라도 자신은 권리 위에 잠자고 있기를 희망하는 반면, 다른 사람이 나서서 문제를 해결해주기를 맹

10) 김성연, 노두승, 양광식(2014.09), 아파트 관리의 갈등 발생원인 탐색과 개선방안 -주인-대리인 이론을 중심으로-, 한국지역개발학회지 26(3) pp. 51-70(p. 20).

목적으로 기대하는 등 소극적인 자세를 보임으로써 대리인의 역선택과 도덕적 해이가 발생 할 수 있는 원인을 제공하기도 한다. 대리인의 역선택은 주인의 이익보다는 대리인 자신의 이익에 치중하는 경향이 나타날 수 있다. 대리인의 도덕적 해이는 주민대표그룹(대리인), 관리사무집행그룹(복대리인) 주로 관련 법, 규정을 위반하는 행태가 진행될 입주민(주민)의 편익을 고려하지 않고 관리사무를 처리하는 행태가 반복적으로 발생할 여지가 크다. 주인-대리인 간 정보 비대칭성의 개선을 위해 정보 공유의 장 확대를 제안하였다. 또한 대리인의 역선택을 개선하기 위해서는 입주민(주민)의 아파트 관리에 직·간접적인 참여 제고 및 교육이 필요하다. 대리인의 도덕적 해이로 인한 대리인의 전횡을 막고 외부감사의 내실화를 위해 독립적인 감사기구의 설립을 제안하였다.

허재완·이정연(2011)은 공동주택 관리정보시스템에 포함되어 있는 2009년 6월 서울시 관리비 부과현황 중 150세대 이상의 아파트단지 중 498개 아파트단지를 선별하여 아파트관리비 결정요인을 분석하였다.¹¹⁾ 아파트관리비에 직접적 영향을 미치는 단지적 요인으로 단지규모(세대수), 노후도(건물연수), 관리방식(자치관리, 위탁관리), 소유권유형(분양 또는 임대), 복도구조(계단식, 복도식), 난방방식(개별난방, 지역난방), 건물높이(최고층수), 아파트크기(연면적/세대수)를 들고, 관리비에 간접적인 영향을 미치는 지역적 요인으로 생활권(동남권, 기타생활권), 지역소득(주민 일인당 지방세수입), 지역의 주거유형(아파트비율)을 들고 있다. 그리고 아파트 관리비는 단지적 요인보다 지역적 요인에 의하여 매우 큰 영향을 받는다 고 한다.

민만기·오원선(2011)은¹²⁾ 다른 조건이 일정하다면, 일정기간 동안 외부감사를 받은 횟수가 많을수록 공동주택의 관리비는 그렇지 않은 공동주택에 비해 관리비가 더 낮을 것이라는 가설을 설정하고, 최근 3년간(2007~2009년)의 외부감사 수행 실적을 파악할 수 있는 126개 아파트단지의 관리비 총액과 세부비목별 금액 및 기타 자료를 수집하여 일원배치 분산분석(one-way ANOVA)과 다중회귀 분석을 실시하였다. 분석결과 외부회계감사 실시횟수는 관리비 총액에 유의한 영

11) 허재완, 이정연(2011.6), 공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석-서울지역아파트를 중심으로-, 도시행정학보 24(2), pp. 173-185(p. 13).

12) 민만기, 오원선(2011.6), 공동주택의 외부감사가 관리비에 미치는 영향에 관한 연구, 회계·세무와 감사 연구, 제53호, pp. 163-196(p. 34).

향을 미치고 가장 강력하게 영향을 받는 비목은 일반관리비로 밝혀졌다. 공동주택의 외부 회계감사제도를 부활해야 한다는 주장에 대한 실증적 근거를 제시할 수 있을 것으로 기대된다고 하였다.

이진수·이우도(2014)¹³⁾ 공동주택관리에 있어서 회계와 관련된 법체계에 대하여 체계적인 감사규정에 의한 부정 등을 적발 시정하여 입주자들에게 불이익을 최소화하기 위한 법체계상 미비점 등을 실정법 중심으로 횡단면적으로 살펴보고, 이에 발생하는 법령의 제·개정사항과 문제점 등에 관한 개선방안을 제시하고자 하였다. 최근까지도 사회적인 문제로 나타나고 있는 공동주택관리상 부정 또는 비리들의 유형을 법집행상 문제와 법체계상의 문제로 구분하고, 법집행상 문제로서는 관리주체의 도덕적 해이, 입주자대표회의의 월권행위와 더불어 감시·감독의 소홀의 문제가 있으며, 법체계상의 문제로서는 현행법규정의 공백 등이 거론될 수 있다. 법집행상 문제의 해소를 위하여 기존 회계규정의 적용상 공동주택관리 회계담당자의 전문성 제고, 임대주택법」상 감사규정의 신설, 입주자대표회의 임원인 감사에게 감사에 대한 교육 실시, 내·외부 감사인에게 충분한 감사시간 제공, 내·외부 감사인에 대한 유인제공을 제시하고, 법체계상의 문제 해결을 위하여 감사규정에 법규성 부여, 공동주택관리 감사규정의 일반화, 사전적 내부통제를 효율적으로 달성하기 위해서 ‘회계 및 감사업무지침’의 제정 등을 현행 「상법」과 「은행법」상의 ‘준법지원인’ 또는 ‘준법감시인’과 같은 사전 예방적 내부통제 권한을 주택법 시행령에 규정하여 별도의 업무를 수행할 수 있는 주택관리사 등에게 부여함도 효과적일 것이라고 한다.

제3절 공동주택 외부감사제도의 행위주체

1. 입주자

13) 이진수·이우도, “주택법상 공동주택관리 감사제도에 관한 연구”, 「경희법학」, 49(2), 2014, pp. 135-158(p. 24).

1) 입주자의 법적 개념

“입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)이고(법 제2조제1항제5호), 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 “사용자”라고 하며(법 제2조제1항제6호), 입주자와 사용자를 모두 일컬어 “입주자등”이라고 한다(법 제2조제1항제7호). 일반인들은 이 입주자등을 “입주민”이라고 즐겨 쓴다.

시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하고(법제18조1항), 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 자치법규인 관리규약을 정하여(법 제18조제2항) 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다(법 제19조, 영제21조).

2) 입주자의 권리와 의무

입주자등의 권리 및 의무에 대한 사항은 관리규약 준칙으로 정한다(영 제1항제1호).

제주특별자치도 공동주택 관리규약 준칙¹⁴⁾(이하 “준칙”이라 한다)은 입주자 등은 전용부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리, 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리, 선거구의 동별 대표자에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권, 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권(동별 대표자로 선출된 경우에 한한다)·선거권 및 그 해임권, 공동주택의 관리에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견을 진술할 수 있는 의견 진술권, 선거관리위원회 해임 및 해산 제청권, 그 밖에 이 규약에서 정한 권리를 가진다. 다만, 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자 및 입주자대표회의의 회장과 감사의 피선거권은 입주자(1세대의 주택은 하나의 피선거권을 갖는다)에 한한다라고 정하고 있다(준

14) 제주특별자치도 공동주택 관리규약 준칙(2017.02.02.)

칙 제10조).

입주자등은 입주자등 10분의 1이상의 연서로 입주자대표회의 임시회의 소집 요구할 수 있는 권리(준칙 제26조), 입주자대표회의 방청권(준칙 제27조), 관리사무소에 보관 중인 입주자대표회의 회의록 등 열람·복사 요구권(준칙 제62조) 등도 갖는다.

반면에 입주자등은 관계규정의 준수 의무, 전용부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무, 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무, 공동생활의 질서를 지킬 의무, 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무, 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무, 입주자등은 입주 시 입주자명부를 작성할 의무, 그 밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무 등을 진다(준칙 제13조).

입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 되고(준칙 제14조제1항), 고의 또는 과실로 공동주택 등을 훼손한 경우에는 원상회복의무, 손해배상의무도 진다(준칙 제15조제1항). 입주자 등은 실제거주와 상관없이 관리비 및 장기수선충당금을 매월 부담하여야 하고(준칙 제13조제4항), 입주자는 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대한 때에도 해당 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(관리비등)의 체납분을 부담할 책임이 있다(준칙 제13조제2항).

2. 입주자대표회의

1) 입주자대표회의의 법적 개념

“입주자대표회의”는 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다(법 제2조제1항제8호). 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임과 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항은 관리규약 준칙으로 정한다(영 제19조제1항제2호, 제3호)

대법원은 “(구) 주택건설촉진법 제38조, (구) 공동주택관리령 제3조, 제10조, 제11조, 제16조 내지 제18조의 각 규정 등에 비추어 보면, 같은 법 제38조 제4항 및 같은 영 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 입주자가 같은 법 제38조 제7항과 같은 영 제10조 제1항에 따라서 구성한 입주자대표회의는 단체로서의 조직을 갖추고 의사결정기관과 대표자가 있을 뿐만 아니라, 또 현실적으로도 자치관리기구를 지휘, 감독하는 등 공동주택의 관리업무를 수행하고 있으므로 특별한 다른 사정이 없는 한 법인 아닌 사단으로서 당사자능력을 가지고 있는 것으로 보아야 한다”라고 판시한 바 있다(대법원 1991. 4. 23. 선고 91다4478 판결). 즉 입주자대표회의는 비법인 사단으로서 당사자능력이 있음을 확인하고 있다.

2) 입주자대표회의의 구성

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자¹⁵⁾로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다(법 제14조제1항).

동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간(6개월) 이상 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 입주자 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다(법 제14조제3항).

다만, 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인, 파산자로서 복권되지 아니한 사람, 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람, 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람, 그밖에 대통령령으로 정하는 사람 중 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자

15) 동별 대표자

격을 상실한다(법 제14조제4항)

동별 대표자의 임기는 2년으로 하고, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다(영 제13조제1항).

3) 입주자대표회의 임원

동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상을 선출하여 입주자대표회의 임원으로 둔다.(법 제14조제5, 영 제12조 제1항,제2항).

입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집한다. 다만, 입주자대표회의의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때, 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때 중 어느 하나에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 하며, 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다(영 제14조 제3항). 입주자대표회의의 감사는 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 관리주체는 감사보고서를 공동주택 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다(준칙 제19조제5항).

4) 입주자대표회의의 업무

입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다(영 제14조 제1항). 법 제14조제8항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음과 같다(영 제14조 제2항).

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다)
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안

4. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사 보고서의 승인
7. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 결산의 승인
8. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준
9. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 제안
12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 주민공동시설(어린이집은 제외한다. 이하 제19조, 제23조, 제25조, 제29조 및 제29조의2에서 같다) 위탁 운영의 제안
- 13의2. 제29조의2에 따른 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안
14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
17. 그밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

5) 입주자대표회의의 의무와 책임

입주자대표회의의 구성원은 선량한 관리자의 주의로써 업무를 수행하여야 하고 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(준칙 제36조제1항,제2항).

입주자대표회의는 제1항 각 호의 사항을 의결할 때에는 입주자등이 아닌 자로

서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해해서는 아니 된다(영 제14조제4항).

입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다(영 제14조제5항)

입주자대표회의(구성원을 포함한다)는 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다(법 제65조 제1항). 입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 관리사무소장은 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고, 사실 조사를 의뢰할 수 있다(법 제65조 제2항). 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사실 조사를 의뢰받은 때에는 즉시 이를 조사하여야 하고, 부당하게 간섭한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의에 필요한 명령 등의 조치를 하여야 한다(법 제65조 제3항). 시장·군수·구청장은 사실 조사 결과 또는 시정명령 등의 조치 결과를 관리사무소장에게 통보하여야 한다(법 제65조 제4항). 입주자대표회의는 제2항에 따른 보고나 사실 조사 의뢰 또는 제3항에 따른 명령 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 아니 된다(법 제65조 제5항).

시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다(영 제18조제2항). 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다. 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 자에 대해서는 법 제93조제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 한다(영 제18조제2항,제6항).

3. 관리주체의 업무와 책임

1) 관리주체의 법적 개념

“관리주체”란 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리자

무소장, 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자, 임대사업자, 민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다) 등 공동주택을 관리하는 자를 말한다(법 제2조제1항제10호).

공동주택관리는 공동주택과 그 부대시설을 효율적으로 관리하여 입주민들에게 쾌적하고 안전한 생활공간을 조성하고, 건물의 노후화를 방지하여 내구연한을 늘리며 재산적 가치를 유지·증가시키기 위해서 필요하다.

2) 관리주체 및 관리사무소장의 업무

관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항과 관련한 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다(법 제63조제1항).

의무관리 대상 공동주택을 관리하는 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정), 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자, 임대사업자 중 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다(법 제64조제1항)

관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 등의 권익을 보호하기 위하여 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량업무(법 제64조제2항제1호가목)와 그 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무(법 제64조제2항제1호나목), 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에

관한 업무(다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다)(법 제64조제2항제2호), 관리사무소 업무의 지휘·총괄(법 제64조제2항제3호), 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무(법 제64조제2항제4호)를 집행한다. 관리사무소장은 법제64조제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다(법 제64조제3항).

3) 관리사무소장의 의무와 책임

관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다(법 제64조제4항, 준칙 제67조제1항). 주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있고(법 제66조제1항), 그 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 500세대 미만의 공동주택의 경우 3천만원, 500세대 이상의 공동주택의 경우 5천만원을 보장하는 보증보험 또는 주택관리사단체의 공제(법 제82조제1항)에 가입하거나 공탁을 하여야 한다(법 제66조제2항, 영 제70조).

주택관리사 등은 법 제66조 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 입주자대표회의의 회장 또는 임대주택의 경우에는 임대사업자 또는 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다(법 제66조제3항).

법 제66조 제2항에 따라 공탁한 공탁금은 주택관리사 등이 해당 공동주택의 관리사무소장의 직을 사임하거나 그 직에서 해임된 날 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다(법 제66조제4항).

4) 관리비 공개

(1) 관리비 등의 구성

관리비 등에 대하여 공동주택관리법 시행령은 관리비(영 제23조제1항), 장기수선충당금, 안전진단 실시비용(영 제23조제2항), 사용료 등(법 제23조제3항, 영 제23조제2항)으로 구분하여 부과토록 하고 있다.

(2) 관리비 공개 항목

관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 그 명세와 잡수입을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다(영 제23조제8항). 관리비 공개 항목은 다음 <표 1> 과 같다.

<표 1> 관리비 공개 47개 (표준)항목

구분	대항목	중항목	영 별표2의 세항목
공용 관리비 (영 제23조제1항)	일반 관리비	인건비(9개)	① 급여
			② 제수당
			③ 상여금
			④ 퇴직금
			⑤ 산재보험료
			⑥ 고용보험료
			⑦ 국민연금
			⑧ 건강보험료
			⑨ 식대 등 복리후생비
		제사무비(3개)	⑩ 일반사무용품비
			⑪ 도서인쇄비
			⑫ 교통통신비 등(여비교통비)
		제세공과금(4개) (관리기구 사용)	⑬ 공과금 중 전기료
			⑭ 통신료
			⑮ 우편료
			⑯ 세금 등(제세공과금 등)
	⑰ 피복비		
	⑱ 교육훈련비		
	차량유지비(4개)	⑲ 연료비	
		⑳ 수리비	
		㉑ 보험료	
		㉒ 기타 차량유지비	
	그 밖의 부대비용	㉓ 관리용품구입비	
		㉔ (회계감사비)전문가자문비	
		㉕ 그 밖의 비용(잡비)	
㉖ 청소비			
㉗ 경비비			
㉘ 소독비			
㉙ 승강기유지비			
㉚ 지능형홈네트워크설비유지비			
수선 유지비 (4개)	㉛ 용역금액 또는 자재 및 인건비(수선비)		
	㉜ 보수유지비 및 제반 검사비(시설유지비)		
	㉝ 건축물의 안전점검비용(안전점검비)		
	㉞ 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용(재해예방비)		
㉟ 위탁관리수수료			
개별사용료 (10개) (영 제23조제3항)	㊱ 난방비		
	㊲ 급탕비		
	㊳ 가스사용료		
	㊴ 전기료		
	㊵ 수도료		
	㊶ 정화조오물수수료		
	㊷ 생활폐기물수수료		
	㊸ 입주자대표회의 운영비		
	㊹ 건물보험료		
	㊺ 선거관리위원회 운영비		
㊻ 장기수선충당금(영 제23조제2항)			
㊼ 잡수입			

4. 감독주체

1) 지방자치단체의 공동주택관리에 관한 감독 등

공동주택의 입주자등이 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청한 경우, 공동주택관리법 또는 공동주택관리법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우, 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우, 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우, 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우 등에는 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다(법 제93조제1항 내지 제6항).

지방자치단체는 입주자대표회의의 구성 및 공동주택 관리방법의 신고 접수(법 제11조), 입주자대표회의의 구성원 교육(법 제17조), 공동주택관리규약의 준칙 제정(법 제18조), 관리규약 등의 신고 접수(법 제19조), 관리사무소장 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인 신고 접수(법 제64조 제5항), 주택관리업자 등의 교육(법 제70조), 공동주택관리 분쟁조정위원회(지방분쟁조정위원회)의 설치·운영(법 제71조제1항), 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부 지원(법 제85조) 등을 한다.

2) 국토교통부의 공동주택 관리비리 신고센터의 설치 등

국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(중앙분쟁조정위원회)를 둔다(법 제71조제1항). 국토교통부장관은 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공동주택 관리비

리 신고센터를 설치·운영할 수 있다(영 제93조의2제1항. 2017.10.19.부터 시행),

5. 공인회계사

1) 공인회계사에 의한 외부감사 개요

공동주택 외부회계감사 제도는 회계부정을 사후에 확인하고 적출하여 시정토록 할 뿐만 아니라 장래에 향하여 회계부정을 예방하며, 관리비 운영의 투명성 확보로 관리비 집행을 둘러싼 각종 비리와 분쟁을 해소하고 공동주택관리에 대한 입주민의 신뢰도를 제고하기 위한 제도라고 할 수 있다.

2) 외부감사제도의 연혁

1983년 6월 10일 공동주택관리령을 일부 개정하여 공동주택 관리비 감사제도를 최초로 도입하고 300세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식인 공동주택을 관리하는 관리주체(국가·지방자치단체 및 대한주택공사인 관리주체를 제외)는 입주자 3분의2 이상이 외부감사를 받지 아니하기로 서면합의가 있는 경우를 제외하고는 공인회계사법에 의한 공인회계사 또는 회계법인의 회계감사를 매년 1회 받아야 한다라고 명시하였다(구 공동주택관리령 제3조의2제1항).

그리고 건설부가 1984년 12월에 각 단지의 관리규약 제정 시 모범으로 삼을 수 있는 “표준공동주택관리규약”, “공동주택관리 회계처리지침”¹⁶⁾을 제정하고 한국공인회계사회는 1984년 7월 19일 “공동주택관리회계감사요령”을 제정하였다.

건설부의 “표준공동주택관리규약” 및 “공동주택관리 회계처리지침”은 정부의 훈령 등의 통폐합방침에 의거 1995년 10월 17일자로 폐지되었다. 감사제도가 일종의 규제라는 인식하에 1998년 12월 31일에 규제개혁 차원에서 외부회계감사 등에 관한 공동주택관리령 제3조의2가 삭제되었다.

16) 1984.4.14. 건설부 주관 454-6843

2003년에 “공동주택관리령”이 “주택법”으로 재편되었다. 주택법 시행령은 주택법 제44조 제1항의 규정에 의하여 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항을 정하도록 함으로써 개별아파트단지마다 준칙을 모범으로 하여 관리규약에 회계처리기준을 정하고, 외부감사가 자율화 되었다(구 주택법 시행령 제57조제1항제14호).

공동주택관리회계감사요령의 최초 제정 이후 공동주택관리 회계처리지침이 폐지되고, 공동주택 외부감사가 법정감사에서 임의감사로 전환되고, 한국공인회계사회의 국제감사기준 채택에 따른 감사보고서 문구, 감사절차 등 변경사항이 있어서 한국공인회계사회는 “공동주택관리회계감사요령”을 “공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령”으로 개정하고 2004년 3월 31일부터 시행하였다.

아파트 관리비 비리문제가 끊임없이 사회적 이슈가 되면서 2010년 7월 6일 주택법 시행령에 관리비등의 회계감사를 신설하여 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우, 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 외부감사를 받도록 외부감사제도를 부분적으로 의무화하였다(구 주택법 시행령 제55조의3).

2015년 1월 1일 이후에는 감사제도 적용범위를 확대하여 주택법에 정하였다. 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상으로부터 서면으로 회계감사를 받지 아니하기로 동의한 경우가 아니면 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하였다(구 주택법 제45조의3제1항). 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우, 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다(구 주택법 제45조의3제2항).

2016년 8월 12일에 공동주택관리법의 제정으로 외부회계감사 의무화 규정이 명시되었고, 주택법에 포함되었던 공동주택 관련사항은 삭제되었다. 법 제26조는 주택법 제45조의 3을 답습하고 있다. 다만 2017년 9월 22일부터는 감사인이 회계감사 완료일로부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고 있다(법 제26조).

시·도별 관리규약 준칙으로 정해 오던, 공동주택 단지의 관리주체가 관리비등을 집행하면서 회계 처리, 장부 기록, 재무제표 작성 시 필요한 기준인, 회계처리

기준에 대하여 공동주택관리법 시행령은 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다라고 하고(영 제27조제2항), 회계감사기준은 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다(영 제27조제5항)라고 하였다. 그리하여 국토교통부장관은 17개 시·도 공동주택관리규약 준칙 별로 내용에 차이가 있는 공동주택관리 회계처리기준을 통일하고 공동주택 특성에 적합한 기준을 제시하며 회계처리의 투명성 확보를 위하여 2016년 8월 31일 공동주택 회계처리기준을 제정 고시하고,¹⁷⁾ 외부회계감사의 실효성을 위하여 한국공인회계사회의 공동주택 회계감사기준을 승인함으로써 감사인이 외부감사 시에 준거하여야 할 기준이 다소 구체화되었다.

〈표 2〉 공동주택 관리비 감사제도의 연혁

시행년월일	관련법 조문	주요내용(이유)
1983.06.10.	공동주택관리령 제3조의2	제도 도입(300세대 이상 매년 의무화)
1998.12.31.	삭제	규제개혁으로 폐지
2003.11.30.	주택법 시행령 제57조제1항제14호	외부감사 자율화(회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항을 관리규약으로 정함)
2010.07.06.	주택법 시행령 제55조의3	제도입(부분적 의무화. 1. 입주자 1/10 이상이 연서로 요구한 경우, 2. 입주자대표회의의 요구한 경우)
2015.01.01.	주택법 제45조의3	300세대 이상 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상(예외. 입주자의 2/3 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는데 동의한 경우)
		300세대 미만 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 1. 입주자 1/10 이상이 연서로 요구하는 경우, 2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우
2016.08.12.	공동주택관리법 제26조	주택법에서 공동주택관리 관련 규정을 분리하여 별도의 법 마련 주택법 제45조의3과 같음
2016.08.31.	공동주택관리법 시행령 제27조 제2항, 제5항	회계처리기준을 제정 고시 공동주택 회계감사기준 승인

3) 외부감사 대상·시기·과태료 등

17) 국토교통부 고시 제582호

300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자 등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다(법 제26조제1항). 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자 등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다(법 제26조제2항). 관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다(법 제26조제3항).

법 제26조제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다. 1. 재무상태표, 2. 운영성과표, 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 4. 주식(註釋)(영 제27조제1항). 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다(영 제27조제2항). 제4항에 따른 회계감사기준은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다(영 제27조제5항).

공동주택관리법은 제26조제1항 및 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자에게 1천만원 이하의 과태료를(법 제102조제2항제2호), 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자에게 500만원 이하의 과태료를(법 제102조제3항제6호) 정하고 있다. 그리고 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다라고 한다(법 제102조제4항). 그리고 공동주택관리법 시행령은 법 제102조 제4항에 따라 법 제26조 제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우 700만원, 법 제26조 제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우 300만원의 과태료 부과기준을 정하고 있다(영 별표 9).

4) 외부감사인이 지켜야 할 규칙

(1) 감사보고서 기재사항과 작성기준

감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다(준칙 제86조).

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기재가 장부의 기재와 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
8. 수익사업에 대한 납세여부 확인 및 안내

감사는 감사보고서를 다음 각 호에 준거하여 작성하고 보고하여야 한다(준칙 제 87조).

1. 적시성 : 감사결과는 지연 보고하여 감사성과를 저해하거나 수감자의 업무 처리에 지장을 주지 아니하도록 적기에 작성되어야 한다.
2. 완전성 : 감사결과의 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함하여야 한다.
3. 간결성 : 감사결과의 보고는 전달하고자 하는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으로 길거나 불필요한 반복을 피해야 한다.
4. 논리성 : 감사결과의 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 애매모호한 표현이나 일반화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 가급적 피해야 한다.
5. 정확성 : 감사결과의 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계가 있

는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 한다.

6. 공정성 : 감사결과에의 보고는 수감자의 변명 또는 반론과 전문가 또는 법령에 의한 전문기관 및 단체의 자문을 충분히 감안하여야 하고 문제점을 과장하거나 편향된 시각으로 작성해서는 아니 된다.

(2) 공동주택 회계처리기준

시·도별 관리규약 준칙으로 회계처리기준 제정하여 시행되던 것을 회계처리의 통일성 확보 및 투명성 강화와 공동주택 회계의 특성을 반영한 회계기준을 정립하기 위하여 「공동주택관리법 시행령」 제27조제2항에 따라 2016년 8월 31일 국토교통부 고시로 공포하였다¹⁸⁾. 그 주요내용은 다음과 같다.

- 회계연도 : 회계연도를 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 통일하였다(동기준 제3조).
- 회계처리 원칙 : 관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하고, 관리외수익은 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용한다(동기준 제3조).
- 회계장부 : 회계장부의 종류를 현금출납장, 총계정원장(계정별원장), 관리비 부과명세서, 세대별 관리비조정명세서, 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장), 그 밖의 지출증빙자료로 하고(동기준 제10조제1항), 전산장부인 경우에는 출력하여 보관토록 하였다(동기준 제10조제2항).
- 장부의 마감 : 현금출납장은 매일 마감하고, 계정별원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감한다(동기준 제12조제1항)
- 증빙서류 : 지출결의서, 영수증서, 청구서, 계약서, 대조필, 부기증명, 적격증빙에 대하여 정하고 있다(동기준 제17조).
- 현금의 보관 : 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다(동기준 제23조제2항).
- 지출의 원칙 : 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하

18) 국토교통부 고시 제582호

는 것을 원칙으로 하고, 여비 및 교통비, 1건당 10만원 미만, 신용 카드 또는 직불·체크카드 지출인 경우는 예외로 한다(동기준 제25조).

- 지출에 대한 감사 : 입주자대표회의 감사는 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다(동기준 제28조).
- 유형자산의 감가상각 : 감가상각 방법은 정액법으로 하고, 잔존가치는 0으로 한다(동기준 제36조).
- 자산실사 : 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다(동기준 제39조제1항).
- 결산 : 관리주체는 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주식, 세입·세출결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다(동기준 제41조).
- 재무제표의 작성 : 재무제표의 종류를 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주식으로 하고 이해가능성, 명료성, 총액주의, 비교가능성(계속성), 중요성 등 재무제표 작성 방법 및 원칙을 정하고 있다(동기준 제43조).
- 관리외수익의 구분 : 관리외 수익은 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다(동기준 제47조제2항).
- 주식 : 주식에 포함될 사항을 규정하였다(동기준 제49조).
- 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 세입예산서, 세입결산서, 세출예산서, 세출결산서의 별표서식으로 제시하였다(별표 제1호서식 내지 제7호서식).

(3) 공동주택 회계감사기준

가. 회계감사기준의 목적과 적용감사기준

한국공인회계사회의 공동주택 회계감사기준은 공동주택관리법 시행령」 제27조

에 따라 감사인이 공동주택의 관리주체가 작성한 공동주택의 재무제표가 국토교통부장관이 정한 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성 및 표시되었는지를 감사하고, 관리주체가 공동주택관리법령과 관리규약에서 정하는 회계 관련 규정을 준수하였는지에 대한 검토를 수행함에 있어 일반적으로 준수할 사항을 정함을 목적으로 한다(동기준 제1조).

감사인은 공동주택의 관리주체가 작성한 공동주택의 재무제표에 대하여 이 기준에 따라 감사를 실시하여야 하고, 감사인은 이 기준 외에 한국공인회계사회가 제정한 「공인회계사윤리기준」 등 품질관리에 영향을 미치는 기준 및 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계감사기준에서 적용할 수 있는 절차를 준수하여야 한다. 여기에서 회계감사기준의 적용할 수 있는 절차에는 외부조회, 표본감사, 후속사건, 서면진술 등을 들 수 있다. 관리주체가 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수하였는지 여부를 검토할 때에는 내부회계 관리제도 검토절차를 준용한다(동기준 제2조 참조).

나. 감사의 수행방법과 절차

감사인은 감사목적에 보다 효과적으로 달성할 필요가 있다고 판단할 경우 이 기준에서 정하고 있는 요구사항과 다르게 감사를 수행할 수 있다(동기준 제3조 제2항). 감사인이 관리주체의 재무제표에 대하여 일반적으로 실시하는 감사절차는 감사의 수임여부에 대한 평가 수행 등(동기준 제4조제1항제1호) → 감사계획의 수립(동기준 제4조제1항제2호) → 감사대상에 대한 이해(동기준 제4조제1항제3호) → 중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가절차의 수행(동기준 제4조제1항제4호) → 중요한 왜곡표시 및 규정위반 위험의 평가(동기준 제4조제1항제5호) → 평가된 위험에 대한 대응절차 - 내부통제의 평가(동기준 제4조제1항제6호) → 평가된 위험에 대한 대응절차 - 실증절차(동기준 제4조제1항제7호) → 감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성(동기준 제6조)이다.

감사인은 공동주택 소유의 예·적금(제3자의 명의로 예치된 공동주택 소유의 예·적금을 포함한다) 잔액, 질권 설정 등 사용제한 내역, 차입금 또는 보증 제공내역

등에 관한 정보를 파악하기 위해 해당 금융기관에 대하여 조회확인을 실시하여야 하고(동기준 제4조제3항), 회계처리기준에서 요구하고 있는 주식기록 사항이 관리주체가 작성한 재무제표에 적절하게 기록되었는지 확인한다(동기준 제4조제3항).

다. 공동주택관리에 대한 감사절차 등의 예시

공동주택 회계감사기준은 감사인이 일반적으로 실시하는 감사절차에 대해 관리주체의 개별 업무상황과 전문가적 판단에 따라 이를 수행하되, 내부통제의 평가 및 실증절차와 관련하여 관리주체의 내부통제에 대하여 이해하고, 회계기록 및 관리운영에 관한 사항에 대한 감사절차 및 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토에 대한 절차를 수행하도록 정하고 있다(동 기준 제5조).

라. 감사증거의 충분성과 적합성 평가 및 감사의견의 형성

감사인은 수행한 감사절차와 입수된 감사증거에 기초하여 충분하고 적합한 감사증거를 입수하였는지 여부에 대한 결론을 내리고, 감사의견을 형성할 때는 관리주체의 주장과 관계없이 관련된 감사증거를 모두 고려하여야 한다. 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 있도록 노력하여야 하고, 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없는 경우에는 한정적견을 표명하거나 재무제표에 대한 의견을 거절함으로써 재무제표 개별주장 수준의 중요한 왜곡표시 위험에 대한 평가가 감사를 종결하기 전에도 여전히 적합한지 여부를 평가한다(동기준 제6조).

마. 초도감사의 고려사항

비교표시 되는 전년도 재무제표가 감사되지 아니한 경우 감사인은 회계감사기

준의 초도감사에 관한 규정을 준수하여 감사를 수행하여야 한다(동 기준 제5조).

바. 입주자대표회의와의 커뮤니케이션

감사인인 재무제표가 적정하게 작성되었는지에 대한 감사절차를 수행하는 과정에서 관리주체의 회계처리나 회계관리에 부정이나 중요한 오류를 알게 된 경우, 공동주택관리법령, 관리규약 등 관리주체가 관계법규를 중요하게 위반한 것으로 판단되는 사실을 알게 된 경우, 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 그 구축과 운영에 있어 유의적 미비점을 알게 된 경우, 그 밖의 공동주택의 회계와 관련하여 중요하다고 판단되는 사항을 알게 된 경우에는 그 내용을 충실히 기술한 서면으로 입주자대표회의에 알리고 그 사본을 감사조서에 포함시킨다. 만약 이를 구두로 실시한 경우에는 그 내용과 함께 언제, 누구와 실시했는지를 감사조서에 기록한다(동기준 제8조).

사. 감사보고서의 형식과 감사조서의 보존기간

한국공인회계사회의 회계감사기준은 감사보고서의 제목, 수신인, 문단의 구성 등 기본요소는 회계감사기준을 준용토록 하고, 적정의견, 한정적의견, 부적적의견, 의견거절의 각 경우에 작성되는 감사보고서 사례를 제시하고 있다(동기준 제9조). 감사인은 감사보고서일부부터 5년간 감사조서를 보존하여야 한다(동기준 제10조).

제3장 공동주택 외부감사로 인한 갈등현황

제1절 갈등의 발단

관리비리의 문제가 공론화되고 그 심각성이 나날이 증가하면서 정부는 점검실사에 공인회계사들을 투입하기 시작하였다. 외부회계감사를 통해 관리비 부실화를 점검하겠다는 의지가 있었기 때문이다. 이에 따라 공인회계사가 아파트관리비 투명성제고 정책을 주도하는 역할로 급부상하였다. 공동주택 감사제도가 제대로 입주자대표회의와 관리주체의 업무수행을 감독하고 그 결과의 공개를 통해 정보의 비대칭성을 감소시키게 된다면 입주자대표회의와 관리주체의 도덕적 해이를 방지하는 순기능적 역할을 수행하기에 충분하다. 그러나 현실은 그렇지 않다. 부실감사 논란 등 많은 문제점들을 노정하게 되었다.

언론에 보도되고 있는 감사보고서의 한정의견 이하 부적합 의견 건수는 물론, 지방자치단체의 관리비리 적발건수가 과연 신뢰할만한 것인지 아니면 숫자에 불과한 것인지에 대하여 엄정하게 검토하고 시비를 가려서 부실감사, 부실관리실태 점검에 대하여 근본적인 대응책을 마련할 필요가 있다.

1. 1차 갈등 : 2015년도(2014회계연도) 외부감사

1) 외부회계감사 대상단지수 · 이행률 · 감사인 의견결과

국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.)에 따르면 외부회계감사 대상 공동주택은 2015년도의 경우 전국 9,009개 단지이다. 그 중 8,319개 단지가 외부감사를 실시하였고 672개 단지는 입주자등 2/3 이상의 동의를 받아서 외부감사를 받지 아니하였다. 전국 9,009개 단지 중 19.4%인 1,610개 단지가 한정 · 부적정 · 의견거절 등 비적정의견을 받았다. 반면에 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/회계감사보고서/통계>)에 따르면 외부회계감사대상 단지수는 9,037개인데 8,193개 단지가 감사를 실시하였고 411개 단지는 입주민 2/3 이상의 동의로 감사제외 대상이며 미실시 단지는 433개이다(다만, 동주택관리정보시스템 <http://www.k-apt.go.kr/>의 감사인 의견에 대한 통계숫자는 감사를 받은 아파트 단지수에 도저히 미치지 못하는 문제가 있다).

회계감사의 비적정의견 중 “한정의견이란 감사범위의 제한이 부분적으로 있거

나 중요한 회계처리기준 위반이 일부 있을 때, 부적정의견은 중요한 회계처리기준의 위반이 전반적으로 있을 때, 의견거절은 회계처리 관련 서류미비 등으로 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못한 때”¹⁹⁾ 표명하는 감사인의 의견을 말한다.

〈표 3〉 '14회계연도 외부회계감사 이행률

구분	감사대상 (A)	감사실시 (B)	감사제외(C) (주민2/3동의)	미실시	이행률 (B+C)/A*100
k-apt	9,037단지 (100%)	8,193단지 (94.98%)	411단지 (4.55%)	433단지 (5.02%)	95.21%
국조실	9,009단지 (100%)	8,319단지 (92.3%)	672단지 (7.5%)	18단지 (0.2%)	99.8%

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>). ; 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”.

19) 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합” p. 3, 주석4·주석5·주석6. ; 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료 p. 2.

〈표 4〉 '14회계연도 외부회계감사 대상 단지수 및 감사인 의견 결과

구분	회계감사 대상 전체 단지수	감사인 의견					부적합단지수 (비율) *한정이하	
		소계	적정	한정	부적정	의견거절		
계	k-apt	9,037	8,193 (100%)	2,625 (32.04%)	602 (7.35%)	12 (0.15%)	33 (0.4%)	647 (7.90%)
	국조실	9,009	8,319 (100%)	6,709 (80.6%)	1,485 (17.8%)	44 (0.4%)	126 (1.2%)	1,610 (19.4%)
서울	k-apt	1,208	1,100	355	103	4	5	112(10.18%)
	국조실	1,210	1,128	817	283	5	23	311(27.6%)
인천	k-apt	556	498	110	48	3	1	52(10.44%)
	국조실	553	495	362	123	3	7	133(26.9%)
세종	k-apt	38	35	10	7	-	-	7(20.00%)
	국조실	38	35	27	8	-	-	8(22.9%)
광주	k-apt	426	362	110	14	-	2	16(4.42%)
	국조실	418	367	307	56	1	3	60(20.6%)
대전	k-apt	290	260	78	18	-	-	18(6.92%)
	국조실	288	259	212	44	-	3	47(18.1%)
부산	k-apt	591	535	158	14	-	1	15(2.80%)
	국조실	584	535	478	54	1	2	57(10.7%)
대구	k-apt	546	512	154	7	0	1	8(1.56%)
	국조실	542	516	495	20	1	-	21(4.1%)
울산	k-apt	220	201	74	2	-	-	2(1.00%)
	국조실	218	200	192	8	-	-	8(4.0%)
강원	k-apt	285	250	133	53	-	6	59(23.60%)
	국조실	282	247	156	85	-	6	91(36.8%)
전북	k-apt	383	311	77	26	1	3	30(9.65%)
	국조실	384	315	208	104	1	2	107(34.0%)
충북	k-apt	311	285	104	41	0	3	44(15.44%)
	국조실	309	289	196	90	1	2	93(32.2%)
경기	k-apt	2,525	2,321	668	202	2	4	208(8.96%)
	국조실	2,555	2,387	1,876	469	8	34	511(21.4%)
충남	k-apt	376	352	173	20	1	5	26(7.99%)
	국조실	370	353	285	58	5	5	68(19.3%)
전남	k-apt	282	249	58	13	1	-	14(5.62%)
	국조실	276	258	222	29	4	3	36(14.0%)
경북	k-apt	396	351	186	21	0	0	21(5.98%)
	국조실	382	355	326	26	2	1	29(8.2%)
경남	k-apt	567	535	167	10	-	2	12(2.24%)
	국조실	562	543	514	27	-	2	29(5.3%)
제주	k-apt	37	36	10	3	0	0	3(8.33%)
	국조실	38	37	36	1	-	-	1(2.7%)

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)²⁰⁾. ; 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”.

20) Accessed 2017.07.05.

공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)과 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.)의 2014회계연도 회계감사 관련 통계 숫자가 서로 다르고, 둘 다 오류가 있다. 제주도의 공동주택의 2014회계연도 외부회계감사의 감사인 의견 결과는 <표 5> 와 같다.

〈표 5〉 '14회계연도 외부회계감사 감사인 의견 결과 비교(제주)

구분	회계감사대상단지수	감사인 의견					부적합단지수(비율) *한정이하
		소계	적정	한정	부적정	의견거절	
국조실 보도자료 ²¹⁾	38	37	36	1	-	-	1 (2.70%)
k-apt ²²⁾	37	36	10	3	0	0	3 (8.33%)
감사보고서 실사 결과 ²³⁾		38	32 또는 31	6(?) ²⁴⁾	?	0	6-7 (15.79%)-(18.42%)

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>) ; 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”

제주도의 경우 1개 단지가 외부감사보고서 수용을 거부하고, 2015년 12월 공인회계사윤리기준 위반과 공동주택관리에 관한 회계감사기준 위반을 이유로 국민신문고에 외부감사인을 신고함으로써 감사보고서를 공개하지 못하였다. 한국공인회계사회 윤리위원회는 공인회계사윤리기준 위반사항에 대하여 해당 감사인을

21) 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”, 부패척결추진단(국토교통부 주택건설공급과, 경찰청 수사1과), p. 9.

22) 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

23) 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)(Accessed 2017.07.05.)에 공개된 감사보고서를 모두 살펴보고 표 구성

24) 한정 의견을 받은 공동주택은 6개 단지이다. 그리고 그 외의 1개 단지의 감사보고서는 적정의견인지 비적정의견인지 이해할 수 없는 경우이다. 예를 들면 외부감사인의 감사보고서에 “우리의 검토결과 OOOO1아파트 관리사무소는 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 중요하게 위반하였다고 판단하게 하는 점이 발견되지 아니하였습니다”라고 적고 그 옆에 “주택법령, 관리규약 위반 → 우리의 검토결과 OOOO1아파트 관리사무소는 다음과 같이 주택법령 및 공동주택관리규약의 회계에 관한 규정을 중요하게 위반한 사실을 발견하였습니다.”라고 적은 다음 감사보고서에 이어서 “장기수선충당금 목적외 사용 등” 매우 중요한 주택법위반사실들을 수두룩하게 적고 있다. 또 관리규약 위반사실의 경우에는 “몇조까지 표시”라는 지시(?)문구도 그대로 있는 것으로 보아 쓰다만 감사보고서처럼 보인다. OOOO1아파트의 감사보고서를 한정 의견 이하 비적정의견에 포함시킨다면 부적합단지수는 7개이다.

“주의조치”하였다. 그러나 한국공인회계사회 심리위원회로부터는 공동주택관리에 관한 회계감사기준 위반사항에 대한 심리결과를 2017년 8월 현재까지도 통보받지 못하였다.

2) 관리비리 적발사례 등

국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.)²⁵⁾에 따르면 외부 회계감사, 지방자치단체 합동감사, 경찰청 특별단속에서 적발된 비리 사례들은 아래와 같다.

“외부회계감사로 적발한 공동주택비리 사례들을 살펴보면 충남 00아파트는 '11~'14년간 아파트 관리 통장에서 관리소장 개인계좌로 이체된 3.7억원, 현금으로 인출된 2.4억원, 타 계좌로 이체된 12.3억원 등이 그 원인 및 정당한 지출증빙자료가 없어 약 20억원의 자금 부정사용 의심, 경북 00아파트는 실제 금액과 회계장부상 아파트 예금 등이 차이 나는 등 약 1.2억원의 자금 횡령 의심, 경기 00아파트 관리소장 등은 공동전기료를 과다하게 부과한 후 그 초과 금액 2천2백만원과 관리비 운영자금 출금전표를 조작하여 빼낸 1천4백만원 등 총 5천여만원의 자금을 임의로 인출, 경기 00아파트는 아파트 관리자금 1,500만원을 부녀회에서 관리해오다 임의사용, 서울 00아파트의 위탁관리회사는 관리비 통장에서 월중에 자금을 무단인출한 후 월말에 인출 자금을 다시 입금하는 방법으로 약 5억원을 무단 유용하였다.”

“전국 17개 광역시도 및 기초 지자체와 함께 2015년 10월 내지 12월에 첫 합동 감사를 실시하여 429개 단지를 점검한 결과, 이중 71.7%인 312개 단지에서 관리비 횡령, 공사 수의계약 부조리 등 1,255건의 비위·부적정 사례가 발견되었고 수사의뢰 과태료 등의 조치를 하였다. 지방자치단체 합동감사 적발사례를 살펴보면 서울 00아파트는 13~15년간 승강기 보수 및 교체 공사(3회, 총 16백만원)를 위한 사업자 선정 시 경쟁입찰(200만원 이상)을 하여야 함에도 기존 업체와 수의계

25) 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”, 국무조정실 부패척결추진단(국토교통부 주택건설공급과, 경찰청 수사1과), p. 5.

약으로 체결하고, 그 공사대금은 장기수선충당금에서 집행하여야 함에도 수선유지비로 지출한 후 입주자에게 관리비로 부과하고, 충남 00아파트는 14.10. 재활용수거업체 선정을 위한 입찰에 참여한 업체가 타 업체의 폐기물처리신고필증을 제출하여 입찰이 무효임에도 그대로 사업자로 선정한 것으로 사업자 선정지침을 위반하고, 경남 00아파트는 14년 전·현 입주자대표회의 구성원들간의 내부갈등으로 제기된 소송비용에 대하여 아파트 관리비에서 14백만원을 임의로 지출하였다.”

“경찰청도 2015년 11월 부터 2016년 2월까지 특별단속을 실시하여 99건을 단속하고 이중 43건 153명을 입건·송치하였다. 경찰 특별단속 적발 사례를 보면, 경기 00아파트 동대표는 13.4. 주민 공동시설 휘트니스 운영 업체 선정을 위한 입찰의 참여 업체로부터 로비자금으로 3,000만원을 수수(구속 2명), 경기 00아파트 입주자대표 회장 및 △△페인트 대리 등 5명은 외부도색공사 사업자 선정을 위한 입찰시 타 업체의 입찰서류를 위조·제출하여 허위 입찰, 아파트 도색공사 낙찰명목으로 1,500만원을 수수(구속 2명), 경북 00아파트 입주자대표회의 회장은 13.7 ~ 15.8간 아파트 공급통장에서 총 44회에 걸쳐 약 6,100만원을 임의로 출금하여 개인용도로 횡령, 광주 00아파트 관리사무소 경리직원은 13.7 ~ 15.5간 아파트 관리비 계좌에서 4,500만원을 인출하여 개인 채무변제 명목으로 횡령하였다.”

2. 2차 갈등 : 2016년도(2015회계연도) 외부감사 결과

1) 외부감사 결과

국무조정실 보도자료(2017,4,6)²⁶⁾에 따르면 “2016년도에는 전국 300세대 이상 9,226개 단지가 외부회계감사 대상이고, 그 중 9,216개 단지가 (감사 실시 9,040개, 감사제외 176개)가 외부회계감사를 완료(이행률 99.9%)하였고 나머지는 과태료 부과 대상이다. 감사실시 9,040개 단지 중 7.5%인 676개 단지가 비적정 의견(한

26) 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과.

정, 부적정, 의견거절)으로 '15년(19.4%) 대비 11.9%p 감소하였고, 지역별로는 17개 광역시·도 중 3곳(대구, 경남, 제주)을 제외한 14곳에서 비적정 의견이 감소하였다.” 반면에 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)의 통계에 따르면 “9,276개 감사대상 단지 중에서 9,019개 단지가 감사를 실시하고 174개 단지는 주민 2/3 이상의 동의로 감사제외 대상이며, 83개 단지는 감사를 실시하지 않았다. 감사실시 9,019개 단지의 7.74%인 698개 단지가 비적정 의견이다.”

〈표 6〉 '15회계연도 외부회계감사 이행률

구분	감사대상(A)	감사실시(B)	감사제외(C)	미실시	이행률
			(주민2/3동의)		(B+C)/A*100
k-apt	9,276단지	9,019단지	174단지	83단지	99.11%
국조실	9,226단지	9,040단지	176단지	10단지	99.9%

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>). ; 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”.

〈표 7〉 '15회계년도 외부회계감사('16년 실시) 대상 단지수·의견결과

구분		감사 대상 단지수	감사인 의견					비적정단지수 (비율) *한정이하
			소계	적정	한정	부적정	의견거절	
합계	k-apt	9,276 (100%)	9,019 (99.09%) ²⁷⁾	8,321 (92.26%)	635 (7.04%)	18 (0.2%)	45 (0.5%)	698(7.74%)
	국조실	9,226	9,040	8,364	615	17	44	676(19.4%)
서울	k-apt	1,220	1,191	1,050	128	4	9	141(11.84%)
	국조실	1,214	1,193	1,061	118	3	11	11.1%
부산	k-apt	608	587	548	36	2	1	33(6.64%)
	국조실	603	587	546	38	2	1	7.0%
대구	k-apt	564	545	499	39	-	7	46(8.44%)
	국조실	561	543	498	38	-	7	8.3%
인천	k-apt	567	558	490	64	1	3	68(12.19%)
	국조실	571	560	500	57	1	2	10.7%
광주	k-apt	430	405	353	50	-	2	52(12.84%)
	국조실	426	401	354	45	-	2	11.7%
대전	k-apt	294	286	282	4	-	-	4(1.40%)
	국조실	292	287	263	24	-	-	8.4%
울산	k-apt	228	224	219	5	-	-	5(2.23%)
	국조실	221	219	215	4	-	-	1.8%
세종	k-apt	61	57	54	3	-	-	3(5.26%)
	국조실	59	57	54	3	-	-	5.3%
경기	k-apt	2,581	2,534	2,363	156	4	11	171(6.75%)
	국조실	2,596	2,549	2,401	134	4	10	5.8%
강원	k-apt	291	275	258	15	-	2	17(6.18%)
	국조실	285	276	259	15	-	2	6.2%
충북	k-apt	318	314	296	17	-	1	18(5.73%)
	국조실	318	316	301	14	-	1	4.7%
충남	k-apt	389	380	364	14	-	2	16(4.21%)
	국조실	380	379	367	11	-	1	3.2%
전북	k-apt	396	373	343	26	2	2	30(8.04%)
	국조실	392	378	348	26	2	2	7.9%
전남	k-apt	290	276	244	28	4	-	32(11.59%)
	국조실	281	274	244	26	4	-	10.9%
경북	k-apt	413	397	372	20	1	4	25(6.30%)
	국조실	400	396	366	25	1	4	7.6%
경남	k-apt	587	579	553	25	-	1	26(4.49%)
	국조실	589	587	554	32	-	1	5.6%
제주	k-apt	39	38	33	5	-	-	5(13.16%)
	국조실	38	38	33	5	-	-	13.1%

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>). ; 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료.

27) 97.23%. 99.09%는 감사실시 0,019개 단지에 주민 2/3 이상의 동의로 감사제외된 174개 단지를 더한 비율로 보임.

〈표 4〉와 〈표 7〉에서 보면 대구, 경남, 제주 3곳은 비적정의견이 증가하였다. 그러나 제주도의 경우 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)에 공개된 감사보고서를 하나하나 살펴보면 비적정의견이 증가한 것이 아니라 2.63%p 또는 5.26%p 감소한 것을 알 수 있다.

〈표 8〉 전년대비 비적정 단지수 증감률(제주도)

비적정단지수(비율)			전년 대비 (A-B)
구분	2016년(A)	2015년(B)	
k-apt	5(13.16%)	3(8.33%)	4.83p
국조실	5(13.1%)	1(2.7%)	10.4%p
실제	5(13.16%)	6-7(15.79%-18.42%)	△2.63%p - △5.26%p

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>) ; 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료

정부합동 부패척결추진단(2017. 4.)의 아파트 비리점검 참고자료²⁸⁾에 따르면 “한 국공인회계사회가 비적정 단지 676개 단지 중 자료가 입수된 592개 단지의 1,393건을 분석한 결과, 비적정 사유별 비중이 자산·부채 과대·과소 23.2%, 장기수선충당금 과대·과소 15.6%, 수익·비용 과대·과소 15.1%, 증빙자료 누락 12.7%, 현금흐름표 누락 12.5%, 계정과목 분류·표시 오류 5.9%, 자금횡령, 부당 자금 인출 0.7% 순이다. 그리고 '14회계연도 외부회계감사('15년 실시)와 '15회계연도 외부회계감사('16년 실시)의 결과 비적정 사유를 비교해 보면 현금흐름표 누락, 장기수선충당금 과대·과소, 자금횡령, 부당 자금 인출은 감소하였으나 자산·부채 과대·과소, 수익·비용 과대·과소, 증빙자료 누락·규정 위반, 등 금전과 직접 관련이 있는 항목의 지적이 다소 증가하는 경향을 보이고 있다.”

28) 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료, p. 2.

〈표 9〉 '14회계연도와 '15회계연도 외부회계감사 결과의 비적정 사유 분석

사유 구분	'14년 회계연도 (비적정의견 19.4%)		'15회계연도 (비적정의견 7.5%)		주요 내용
	건수(건)	비율 (%)	건수(건)	비율 (%)	
① 자산·부채 과대·과소	236	16.3	324	23.2	· 예적금을 실제 잔액보다 적게 계상 · 퇴직급여충당금을 규정보다 많이 계상
② 장기수선충당금 과대·과소	279	19.3	217	15.6	· 장기수선충당금을 규정상 초과하여 야할 금액보다 적게 부과
③ 수익·비용 과대·과소	58	4.0	210	15.1	· 휘트니스 수익 등 수익을 과소계상 · 승강비사용료 등 비용을 과소계상
④ 증빙자료 누락, 규정 위반	137	9.5	177	12.7	· 아파트 공사비 지출근거 불분명
⑤ 현금흐름표 누락	499	34.5	174	12.5	· 현금흐름표 미작성 및 미제출
⑥ 계정과목 분류 표시 오류	85	5.9	82	5.9	· 예수금 등 부채를 자본금으로 표시
⑦ 자금행령 부당 자금 인출	15	1.0	10	0.7	· 경리직원이 관리비 등 횡령
⑧ 기타	137	9.5	199	14.3	· 이익잉여금 처분을 관리규약에 규 정된 방법과 다르게 처분
합계	1,446	100	1,393	100.0	-

자료 : 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료

2) 전국 지자체 감사 결과

국무조정실 보도자료(2017.4.6.)²⁹⁾에 따르면 “국무조정실 부패척결추진단·국토교통부는 2016년 3월부터 2017년 2월까지 지방자치단체와 함께 한국공인회계사회를 참여시켜 회계감사자료 등을 통해 비리가 의심되는 816개 단지를 선정하여 2차 점검을 실시하였다. 지자체 감사를 실시한 결과, 713개 단지(87.4%)에서 3,435건의 비리를 적발하였으며, 2015년 대비 감사대상이 90.2%(429개 → 816개), 적발단지가 128.5% (312개 → 713개), 적발건수가 173.7%(1,255건 → 3,435건) 증가하는 등 모두 크게 증가하였다.”

29) 국무조정실 보도자료(2017.4.6.), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과, p. 1. p. 5

제2절 갈등의 실제사례

1. AY아파트의 감사보고서(적정의견)의 경우

비교적 규모가 큰 AY아파트가 국토교통부 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개한 2015회계연도 재무제표에 대한 감사보고서를 통해 간략히 살펴본다.

1) 주택관리업자 및 사업자 선정

(1) 문제의 발단

위탁관리회사 선정과 관련한 부정은 오래 전부터 문제되어 왔다. 위탁관리 하는 AY아파트는 전에 관리사무소장이 그 아파트의 유력인사들을 다른 위탁관리회사 전무에게 개별적으로 소개하고, 그 전무와 함께 아파트의 유력인사들에게 식사대접 등을 하면서 위탁관리회사를 교체함으로써 자기의 관리사무소장 자리를 보전한 것으로 보기에 충분한 사정이 있다. 이런 행위는 주택관리업자 및 공사용역 등의 사업자 선정을 함에 있어서의 경쟁입찰제도를 무력화시키고, 입주자등의 의사를 왜곡시키며, 결국 입주자등에게 손해를 줄 것이다. 그리고 이러한 일들은 외부회계감사로 밝힐 수 없는 일이다.

(2) 주택관리업자 선정 수의계약

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2014 - 393호)은 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 입찰예정일로부터 14일 전까지 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)에 공고하여야 한다(동지침 제7조). 2회 이상 유찰된 경우, 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의

10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우에는 수의계약 할 수 있다(동지침 별표 2 수의계약대상 제3호, 제4호)라고 정하고 있다.

공동주택관리비정보시스템에 2017년 6월 9일 확인해본바, AY아파트는 수의계약으로 주택관리업자를 선정하였는데 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고를 한 이력이 보이지 않는다.

〈표 10〉 수의계약공지(AY아파트)

순번	계약명	계약일	계약기간
4	[제주] 청소	2015-01-21	2015-01-01 ~ 2015-12-31
3	[제주] 경비계약	2015-01-21	2015-01-01 ~ 2017-12-31
2	[제주] 위탁관리업체 선정	2015-01-21	2015-01-01 ~ 2017-12-31

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>), 수의계약공지

그렇다면 입주자 10분의 1 이상이 서면으로 주택관리업자 교체를 요구하지 않고, 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 수의계약을 찬성하였기 때문에 수의계약을 하였다고 볼 수 있다.

문제는 매우 중요한 위·수탁관리계약을 2015년 1월 21일 체결하면서 계약기간을 2015.01.01. ~ 2017.12.31.(3년)로 함으로써 계약체결일보다 계약개시일이 무려 21일이나 소급되었다. 그렇다면 일반인의 건전한 사고로 볼 때 주택관리업자와 수의계약을 체결하면서 모종의 조율을 하는 과정이 있었던 것으로 의심될 수 있다.

그리고 회계감사기준은 외부감사인은 관리주체가 행하는 중요한 계약행위가 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부에 대한 감사절차를 수행하도록 하고 있고(동기준 제5조제3항), 입주자대표회의가 행하는 계약도 당연히 감사대상이 되어야 한다고 생각되지만 이에 대하여 아무런 설명이 없이 적정의견이 표명되었다.

(3) 청소용역업체 선정 수의계약

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2014 - 393호)에 따르면 공사 및 용역 사업자를 선정할 때에는 입찰예정일부터 14일 전까지 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 하고 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 7일 전까지 공고할 수 있다(동지침 제15조). 그리고 2회 이상 유찰된 경우(일반경쟁입찰로 한정), 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약을 할 수 있다(동지침 별표 2. 제3호, 제5호).

AY아파트 관리주체는 2014년 12월 29일 청소용역업체 선정 입찰공고(제한경쟁입찰)를 하였다. 입찰마감일이 2015년 1월 12일인데 유찰되었고, 공동주택관리정보시스템에서 유찰된 그 청소용역업체 선정공고의 재입찰공고는 검색되지 않는다. 그렇다면 1회 유찰된 후에 수의계약을 해버린 것으로 보인다.

2015년 1월 21일 계약을 체결하고, 계약기간은 2015.01.01.~2015.12.31.로 하고, 계약금액은 월 9,550,000원(연 114,600,000원)로 하였으며 수의계약체결결과 공개는 계약개시일로부터 약 2개월 뒤, 계약체결일로부터 1개월 뒤에 하였는데, 계약개시일이 계약체결일보다 무려 21일이나 앞선다.

위와 같다면 청소업체를 미리 선정하여 일을 시키면서 형식적인 입찰공고를 하였다가, 뒤늦게 업체를 선정하여 계약체결을 한 후에 계약서상의 계약기간을 소급시킨 것으로 볼 수 있다.

본래 청소용역은 입찰공고를 한 후 적정한 심사를 거쳐 업체선정을 하도록 되어 있는데 수의계약을 했을 뿐만 아니라 계약시점도 합리적이지 않다. 특히 청소용역은 응찰할 수 있는 업체가 다수이기 때문에 수의계약은 타당하지 않을 수 있다.

그리고 계약시점도 계약기간 내라는 점에 비추어보면 계약이 정상적으로 이루어지지 않았을 가능성이 있다. 그럼에도 불구하고 1개월 이후 공시하였는데 공동주택관리정보시스템의 공시내용을 보면 외부회계감사가 적정의견을 표명했다.³⁰⁾

〈표 11〉 청소용역 수의계약공지(AY아파트)

계약명	청소		
계약일자	2015-01-21	계약기간	2015-01-01 ~ 2015-12-31
계약금액	9,550,000원 (부가세 별도)	등록일	2015-02-25
입찰분류	사업자 - 용역 - 청소		
기타사항	계약금액 월9,550,000원임		

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

(4) 경비업체 선정 수의계약

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2014 - 393호)에 따르면 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표 4의 사업자로서 공사 사업자 제외)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우에는 수의계약을 할 수 있다(별표 2. 제5호).

AY아파트의 관리주체는 수의계약으로 기존 경비업체와 재계약하였다. 2015년 1월 21일 계약을 체결하고, 계약기간은 2015.01.01.~2015.12.31.로 하여 계약 개시일을 21일 소급시켰고, 계약금액은 계약기간 전체금액 838,080,000원(월 23,280,000원 × 12개월 × 3년=838,080,000원)으로 하며, 계약체결일로부터 약 1개월, 계약 개시일로부터 약 2개월 후에 이르러 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 수의계약 체결 사실을 공개하였다.

기존 경비용역사업자와의 계약기간 만료로 경비용역사업자를 선정하려면 경쟁입찰에 의하던 수의계약에 의하던 기존사업자와의 계약기간이 끝나기 전에 새로운 계약을 체결해 두었다가 기존 사업자와의 계약기간이 끝나는 것과 동시에 새로운 계약을 시작하는 것이 자칫 발생될 수 있는 경비업무의 공백을 방지하게 된다는 것이 일반인의 상식이다. 경쟁입찰의 경우에는 낙찰자의 계약포기로 계약이 늦어질 수 있다 할 것이나 수의계약을 하면서 계약을 늦게 체결하여 계약기간을 소급시켰다는 것은 기존 사업자와의 계약체결을 위하여 반대하는 입주자대

30) 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>), 회계감사보고서.

표회의 구성원들을 설득하는 시간이 필요하였던 것으로 볼 수도 있다고 본다. 이는 외부감사제도가 포착하지 못하는 한계를 보여주는 사례라고 할 것이다.

〈표 12〉 경비용역 수의계약공지(A.Y아파트)

계약명	경비계약		
계약일자	2015-01-21	계약기간	2015-01-01 ~ 2017-12-31
계약금액	23,280,000원 (부가세 별도)	등록일	2015-02-25
입찰분류	사업자 - 용역 - 경비		
기타사항	재계약(계약금액 월23,280,000원임)		

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>), 수의계약공지

2) 장기수선충당금

소유자와 사용자(세입자)가 공동으로 부담하는 수선유지비와 소유자만 부담하고 장기수선계획에 따라 사용하는 장기수선충당금은 엄격하게 구분하여 관리·사용하도록 법제화되어 있다. 회계중요성의 원칙에서 보더라도 수선유지비는 소액의 수익적 지출 정도의 비용일 때 사용하고 장기수선충당금은 대부분 자본적 지출 목적일 때 사용하도록 되어있다. 그런데 A.Y아파트의 경우 2015년도 장기수선충당금 사용내역 중 47.6%가 아래 〈표13〉 과 같이 수선유지비 성격의 비용이라고 볼 수 있다. A.Y아파트 장기수선충당금의 사용이 적정하지 않은 것으로 이해될 수 있다.

〈표13〉 당기 중 장기수선충당금 사용내역(AY아파트)

(단위 : 원)

내역	금액	비고
승강기부품교체(203동1호기 sub opb board교체 및 버튼류 교체)	491,480	
승강기부품교체(221동1호기 CCB-3 BOARD 교체)	411,400	
208동 5,6라인(4호) 옥상방수대금	464,000	
211-1006 옥상 방수공사 대금	330,000	
203동2호기2F 승강장 버튼보드 교체비	278,300	
각동 버튼 교체비	331,100	14EA*23650
엘리베이터 각동 버튼교체비	260,150	2015.9.30.까지급처리
승강기 219동1호기 버튼교체비	23,650	
승강기 220동2호,211동2호 비상조명장치 교체	274,000	
승강기 207동 2호 HIP 보드교체비	278,300	

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)/회계감사보고서

3) 유형자산 파소 계상

유형자산(공기구비품)의 취득원가 7,829,400원에서 감가상각누계액 7,724,400원을 빼면 장부가액은 105,000원이다. 그리고 유형자산(집기비품 : 컴퓨터, 복합기, 캐비닛, 사무용 책상, 쇼파, 에어컨, 냉장고 등)의 취득원가 19,545,200원에서 감가상각누계액 19,454,200원을 빼면 장부가액은 91,000원이다. 이렇게 함으로서 유형자산이 파소평가되고 이익잉여금이 파소 계상되는 결과를 초래한다. 그 결과 AY아파트와 같은 대규모 아파트의 자산의 현재가치가 지나치게 축소되어, 제대로 된 장부가치를 표시하지 못하고 왜곡된다. 이와 같음에도 불구하고 외부회계감사는 적정의견이다.³¹⁾

4) 기타

31) 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>), 회계감사보고서

앞에 살핀 것에 더하여 간단히 살펴보면, AY아파트의 2013·2014회계연도 재무제표에 현금흐름표가 포함되어 있지 아니하므로 ‘결산서에 현금흐름표를 포함한다’는 당시의 관리규약을 위반하였고, 당시 현금흐름표를 작성하지 아니한 경우 한정의견을 표명하는 것이 일반적이었음에도 AY아파트 감사보고서는 적정의견이다. 그해 AY아파트를 감사한 외부감사인은 현금흐름표 미비에 대하여 다른 아파트에서는 한정의견을 표시하기도 하였다.

또 AY아파트의 그 관리사무소장은 자기가 소속한 위탁관리회사를 위하여 업무시간 중 위탁관리 홍보 차 다른 아파트들을 방문하는 등으로 자치관리 하는 아파트들의 직원들 해고와 위탁관리로의 관리방법 변경에 직접 또는 간접으로 개입함으로써 해당 아파트들로 하여금 직원들 해고와 복직으로 인한 상당한 금전적 손해를 부담하도록 하였다고 불만한 사정이 있을 뿐만 아니라 자기가 배치되고 된 아파트의 관리업무를 소홀히 한 사실이 있다. 그러나 이러한 일들은 외부회계감사로 적발할 수 없는 일들이다.

2. BC아파트 외부감사 실제 갈등사례

1) 2015년도(2014회계연도) 외부감사

(1) 감사의뢰사항과 감사보수

외부감사업체선정입찰의 최저가낙찰자인 J회계법인은 “감사대상기간을 2007.07.01. ~ 2014.12.31.(7.5년)”로 하고, “재무제표에 대한 감사뿐만 아니라 중요한 법령위반과 부정, 오류를 적발」하여 「회계처리 및 지출내역에 관한 적법성 파악, 전표 대조 등」, 장기수선충당금 담보제공 대출, 대출금을 장기수선충당금 적립 목적 외의 용도로 소비한데 대한 적법성 여부, 관리비 등 용도 외 지출(가지급금 계정 등) 등 주요사항 8개항과 기타를 반드시 감사보고서에 포함하며, 자치관리 시의 수기장부가 옳은지 위탁관리 시에 자치관리 시의 수기장부를 소급 변작한

전산장부가 옳은지 판단하여야 한다. 지적사항이 발견된 경우 관리주체에게 감사보고서 초안을 제공하여 소명의 기회를 주고, 그 소명도 감사보고서에 지적사항과 함께 병기하여야 한다”라고 계약하였다. 입주자대표회의는 위와 같은 외부감사의 대가로 12,999,990원을 지불하기로 하고, 착수금(계약금, 위약금과 해약금의 성질) 650만원을 J회계법인에 지급했다.

(2) 부실감사

J회계법인의 공인회계사 3명이 2015년 6월 1일부터 5일까지 5일 동안 BC아파트를 방문하여 현장감사를 하였다.

가. 외부감사인이 감사계약이행 거절

- “중요한 법령위반과 부정, 오류를 적발”하여 “회계처리 및 지출내역에 관한 적법성 파악, 전표 대조 등 등 주요사항 8개항과 기타를 반드시 감사보고서에 포함”하기로 계약을 했음에도 J회계법인은 “저희는 위법성 판단을 할 수 있는 판사가 아님”, “표현불가(오해의 소지 있음)”, “저희가 원하는 대로 써드리면 저희 입장에서는 반대가 되시는 분들한테 소송의 위험에 노출되는 것을 이해해야 된다”, “‘위법이다’, ‘아니다’ 판단하실 거면 처음부터 변호사를 선임하셔야 될 거 같아요. 변호사가 할 수 있는 일을 저희한테 요구하시면 안 되는 거죠.”라고 함으로써 계약의 이행을 거절하였다.
- “자치관리 시의 수기장부가 옳은지 위탁관리 시에 자치관리 시의 수기장부를 소급 변작한 전산장부가 옳은지 판단하여야 한다”라고 계약을 했는데 J회계법인은 “수기장부가 옳은지 전산장부가 옳은지 그런 얘기는 감사보고서에 안 들어간다”, “‘누가 뭐 잘했다’, ‘잘못했다’ 이런 얘기를 할 수 없다. 의견은 전부 다 한 장으로 나가요, 한정 의견”이라고 하더니 제16기(2009년)와 제17기(2010년)의 재무제표에 대하여 의견거절로 간단히 마무리해버리고, 정말로 옳은지 그른지 제대로 말해주지 아니하였다.

- “입주자대표회의에 참석하여 감사보고를 하고, 감사결과보고서 10부가 아파트에 도달한 날로부터 3일 이내에 잔금을 계좌이체한다”, “을의 사정, 을의 고의 또는 중과실에 의해 감사계약을 해지할 경우, 을은 이미 영수한 감사보수액의 2배를 갑에게 지급한다”라고 계약을 하였는데, J회계법인은 감사계약의 중요부분의 이행을 거절하면서 입주자대표회의에 참석하여 감사보고를 하지도 않고, 기 영수한 금액의 2배를 의뢰인인 BC아파트에 지급하기는커녕 의뢰인에게 감사보고서를 택배로 보내며, 스스로 “감사계약서상의 모든 의무가 소감되었다”고 일방적으로 주장하고, 잔금을 청구하였다.

나. 전문성 부족

- J회계법인은 “저희가 법을 잘 몰라요, 사실, 주택법”, “법률 위반인가 아닌가는 의견을 못 드린다고요”, “제가 뭐 (관리사무소장이 신고 된) 직인을 사용해야 된다 이거 뭐 제가 어떻게 알아요?”라고도 하였다.
- 위탁관리 시의 장기수선충당금 담보제공 대출과 관련하여 J회계법인은 “관리규약 제27조, 제33조 및 제53조 규정에 따라 관리주체는 장충금 담보제공 안건을 제안할 수 있고, 입주자대표회의가 담보대출 실행을 의결할 수 있다”는 감사인의 의견을 제시하는가 하면, “주택법 시행규칙에 총회의 의결로 자금을 차입하도록 되어있다. 위탁관리 때 총회 의결로 대출을 받았느냐?”고 물어보기도 하고(주택법 시행규칙 제17조에 정하고 있는 주택조합이 자금을 차입하는 경우는 BC아파트 장충금 담보 대출과 사정이 다르고 전혀 상관이 없는 규정이다), 관리사무소장이 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 없다는 법제처의 법령해석 및 다른 사람의 재물을 담보로 제공하면 횡령죄를 구성한다는 판례³²⁾를 제시한데 대하여 J회계법인은 “판례는 판례일 뿐이다. 이 판례가

32) - 대법원 판결

대법원 1992년10월27일 92도1915 판결

조합 등의 단체에 있어서 그 자금의 용도가 엄격하게 제한되어 있는 경우에는 그 용도 외의 사용은 그것이 조합을 위한 것이라고 하더라도 그 사용행위 자체로서 불법영득의 의사를 실현한 것이 되어 불법영득의 의사를 부정할 수 없다고 할 것이다(당원 1989.10.10. 선고 87도1901 판결 참조).

대법원 2002. 11. 13. 선고 2002도2219 판결

제주도 BC아파트 사례랑 정확하게 1:1로 정확하게 매칭되는 사례나 이거는 알 수 없는 거다”라고 하고, “대출자체 : 불법은 X”라고도 한 바 있다.

- 위탁관리 시에 “소송비용을 입주민들에게 부담시키지 않겠다”라고 약속하였지만 관리비 등으로 지출한 후에 장부상 가지급금계정에 달아놓았고, 위탁관리 회사의 전무 등의 여비교통비는 직접 관리비에 부과(입주민 동의 없는 강제부과임) 하였다. 그런데 J회계법인은 “여비교통비의 경우는 가지급금계정으로 지출하면 안 되지만, 가지급금계정으로 지출한 것이 있다면 적정한 지출이다”라고 하였다.

다. 재무제표 임의변경 등

공동주택 외부감사인은 관리주체가 작성한 재무제표와 주식이 공동주택 회계처리기준에 따라 작성 및 표시되었는지를 감사하고 의견을 표명하는 것이다. 재무제표가 잘못 작성되었으면 잘못 작성되었다는 의견표명을 하면 된다. 그럼에도 불구하고 J회계법인은 관리사무소장이 작성한 재무제표와 주식을 직접 임의 변경하거나, 직접 변경하려고 하고, 왜곡되게 수정을 요구하기도 하였다.

예컨대, BC아파트는 자치관리 시에 입주자대표회의 의결에 따라 매월 5일 내지 7일에 직원들을 위한 퇴직적립금 약 130만원 중 100만원이 관리비통장으로부터 퇴직금 적립을 위한 단기성예금통장으로 자동적으로 계좌이체 되었고, 나머지 자투리 약 30만원은 관리비통장에 남겨져서 적립되었다. 그리고 입주자대표회의 명의로 장기수선충당금을 포함한 관리비 등을 예치하고 그 예금의 인감을 입주자대표회장이 혼자 관리하면서 입주자대표회장이 결재하고 출금전표와 예금청구서에 예금의 인감을 날인한 후 비로소 지출을 하게 된다. 그럼에도 불구하고 자치

「횡령죄는 다른 사람의 재물에 관한 소유권 등 본권을 그 보호법익으로 하고 본권이 침해될 위험성이 있으면 그 침해의 결과가 발생되지 아니하더라도 성립하는 이른바 위태범이므로, 다른 사람의 재물을 보관하는 사람이 그 사람의 동의 없이 함부로 이를 담보로 제공하는 행위는 불법영득의 의사를 표현하는 횡령행위로서 사법(私法)상 그 담보제공행위가 무효이거나 그 재물에 대한 소유권이 침해되는 결과가 발생하는지 여부에 관계없이 횡령죄를 구성한다.」

- 법제처의 안전번호 13-0608, “장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 없다” 회신일자 2014-02-20.

「장기수선계획에 따라 공동주택의 지붕 방수공사를 하는 경우에도 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수는 없다.」

관리에서 위탁관리로 관리방법을 변경하면서 관리사무소장을 해고하고, 자치관리 시의 퇴직금이 없어졌다고 하면서 자치관리 관리사무소장이 몰래 공금을 횡령하였다고 오해될 수 있는 주장을 하였다. 나아가 자치관리 시의 직원들에게 퇴직금을 지급하겠다고 장기수선충당금을 담보로 대출받아 대출금을 소비하였을 뿐만 아니라, 자치관리 시의 관리사무소장이 작성한 수기장부를 굳이 전산장부로 바꾸며 원래의 장부인 수기장부의 퇴직급여충당예치금을 전산장부에서 아예 없애 버렸다. 이와 관련하여 외부감사인은 “감사인 입장에서 보면 퇴직급여예치금인지 뭔지 저희는 관심이 없거든요. 저희 입장에서는 현금 및 현금성 자산이예요”³³⁾라고 하면서 2007년 재무제표까지 멀찌기 소급하여 재무제표의 퇴직급여충당예치금을 없애겠다”라고 하고, 당시 복직하여 이를 반대하는 자치관리 관리사무소장과 다툰 사실이 있다.

라. 감사보고서에 허위사실수록

J회계법인은 감사보고서 초안에서 BC아파트의 CCTV설치공사와 관련하여 공사 완료 되었다고 불만한 사정이 전혀 없는 공사에 대하여 “시공사의 공사완료 후 감리를 진행”이라고 하거나, 있지도 않은 ‘감리보고서’ 운운하기도 하였다.

마. 감사인 스스로 독립성 포기 및 추가계약 요구

J회계법인은 감사계약도 제대로 이행하지 않으면서 관리사무소장이 감사의견을 써주지 아니한다는 구실로 “추가계약을 하자(보수를 더 달라)”라고도 하였다.

바. 감사의뢰인 측을 협박

외부감사인인 J회계법인은 의뢰인 측(피감사인)과의 대화를 몰래 녹음해두었다

33) 퇴직급여충당예치금이 현금 및 현금성자산이라는 외부감사인의 주장은 잘못임.

가, 의뢰인 측도 녹음해둔 사실을 까맣게 모르고, 원래의 대화의 시기, 목적, 내용과 다른 시기, 목적, 내용으로 변경시켜 감사계약을 이행하지 아니한 채 잔금을 청구하며 “향후 중요한 법적 증거가 될 수 있다, 통화 내역을 녹취 파일로 확보하고 있다”라고 의뢰인 측을 협박하는 e-메일을 보내오기도 하였다.

(3) 공동주택관리에 관한 회계감사기준 및 공인회계사윤리기준 위반 민원 처리과정과 결과

- BC아파트는 공동주택 관리에 관한 회계감사기준과 공인회계사윤리기준 위반으로 2015년 12월 18일 금융감독원에 엄중한 조사 및 그에 따른 조치를 요청하였고, 2015년 12월 22일 한국공인회계사회로 이첩되었다.
- 한국공인회계사회 심리위원은 2016년 6월 8일 유선으로 “공동주택 외부감사는 재무제표에 대한 감사로서 부정적발감사나 정밀감사, 이행감사와 다른 것이고 부정적발감사, 정밀감사, 이행감사를 수임한 공인회계사가 부실감사를 하더라도 한국공인회계사회는 관할권이 없다. 부정적발감사, 정밀감사, 이행감사를 하기로 했음에도 아니 한 것은 소송을 해라”는 취지의 말을 하였다. 한국공인회계사회가 “공동주택 외부감사를 해서 감사비용의 약 3배에 이르는 부정회계, 횡령 등을 발견한 것처럼 발표”³⁴⁾를 하면서 위와 같은 내용들은 이행감사, 부정적발감사, 정밀감사로서 한국공인회계사회의 관할인 공동주택 외부감사의 내용이 아니라고 하는 것은 모순이 아닐 수 없다.
- 한국공인회계사회는 “한국공인회계사회 규정에 (외부감사 관련 불만 민원을 제출하려면) 회계감사기준 또는 관계법규 등 위반행위를 구체적으로 기재하여야 한다. 공인회계사가 회계감사를 잘못했다는 내용 주장과 (위반 항목이) 어떤 항목인지 항목 주장도 하여야 한다”라고 함으로써 민원을 재작성하여 신청하도록 요구하였다.

의심할 나위 없이 이는 분명 회계감사기준 또는 관계법규 등을 모르는 일반

34) 연합뉴스(2016.05.15.), “아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계·횡령 사례 수두룩”, <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2016/05/13/0200000000AKR20160513168700008.HTML>, Accessed 2016.11.14.

민원인들의 민원제출을 막는 장벽의 역할을 하기에 충분하다고 본다.

- BC아파트는 J회계법인으로부터 감사보고서 final(2차)까지 받아보았고 그에 대하여 부실감사로 수용거부 하였는데 한국공인회계사회는 “J회계법인이 ‘final 3차’를 보내왔다, 3차 기준으로 심리할 거라는 것을 알려 드릴게요”라고도 하였다.

이는 J회계법인이 BC아파트가 수용 거부한 ‘감사보고서 초안 final 2차’를 보완하여, ‘감사보고서 초안 final 3차’를 만들어 한국공인회계사회에 제출하고 한국공인회계사회는 BC아파트가 듣도 보도 못한 ‘final 3차’를 BC아파트가 수용거부한 감사보고서 초안으로 인정하여 심리를 하겠다는 것으로 보인다. 등

우여곡절을 겪은 후 한국공인회계사회 윤리위원회가 2016년 7월 12일 윤리 기준 위반에 대하여 주의조치 하였다. 그러나 2017년 7월 현재까지 심리위원회로부터는 회계감사기준 위반에 대한 심리결과를 통보받지 못하였다.

2) 2016년도(2015회계연도) 외부감사

(1) S회계법인

가. 주관적 자의적 감사의견

BC아파트는 2015년도분의 외부회계감사를 S회계법인에 의뢰하였는데 S회계법인인 한정의견사유를 주관적, 자의적으로 판단하였다.

나. 재무제표를 임의 변경하여 지적사유 조작

감사인인 관리사무소장이 작성한 재무제표와 주석을 사실과 다르게 임의변경하

고, 그 임의 변경한 재무제표와 주석을 관리사무소장이 직접 작성한 것처럼 감사 보고서에 별첨 수록하면서, 예컨대 관리사무소장이 작성한 재무제표와 주석에서 납세의무 이행을 알 수 있는 계정과목 등을 임의로 삭제해 버리고 납세 미이행 등을 이유로 한정의견을 표명하였다.

다. 전문성 부족

유형자산의 감가상각 기장방법을 간접차감형식의 평가계정으로 표기하지 아니 하였다면서 한정의견사유로 삼기도 하였다.³⁵⁾

라. 감사인의 일방적인 계약해지

아파트 측에서는 “지적사항이 발견된 경우 관리주체에게 감사보고서 초안을 제공하여 소명의 기회를 주고, 그 소명도 감사보고서에 지적사항과 함께 병기하여야 한다”라는 감사계약 조항을 근거로 감사인의 한정의견사유에 관리주체의 소명도 병기하도록 서면 요청을 하였다. 그러자 외부감사인은 일방적으로 계약해지 통보를 해왔다.

(2) P회계법인

S회계법인이 일방적으로 계약해지통보를 한 후인 2016년 10월 28일 P회계법인 으로부터 현장감사를 받았다. 특이사항은 공인회계사와 함께 현장감사를 온 주택 관리사가 주도적으로 감사를 하고, 감사의견을 형성함에도 그 주택관리사의 판단

35) 감가상각을 회계처리 하는 방법은 직접법과 간접법이 있으며, 구 주택법 시행령 제57조 제1항 제14호가 회계처리기준을 관리규약준칙으로 정하도록 함으로서 개별 공동주택의 관리규약으로 직접법 또는 간접법을 정하여 오다가 2016년 8월 31일 국토교통부가 공동주택관리법 시행령 27 조제3항에 따라 의무관리 공동주택에 대해 통일적으로 적용되는 공동주택회계처리기준을 제정 하여 고시하였음

이 감사보고서의 중심이 되었다.

한정의견이 표명되었다. 2010년과 2011년의 관리주체(위탁관리회사)가 근무할 시에 소송비용 등을 가지급금계정으로 지출하고, 장기수선충당금을 담보로 제공하여 대출금을 소비함으로써 장기수선충당금과 장기수선충당예치금 잔액이 불일치하게 된 것 때문에 2016년에 이르러 2010년과 2011년의 관리주체가 아닌 관리주체(자치관리 관리사무소장)의 재무제표에 한정의견이 표시된 것이다. 관리주체인 관리사무소장의 요구로 한정의견 근거문단에 관리사무소장의 소명이 포함되었다. 그리고 예컨대, BC아파트의 경우 가지급금계정, 장기수선충당금과 장기수선충당예치금 잔액의 불일치 등을 해소하는 것이 요원하고 앞으로도 해마다 부적합의견이 반복될 우려가 있다.

3. 제주도 감사반의 관리실태점검 갈등 사례 - BC아파트의 경우

1) 공동주택 관리실태점검의 의의

아파트 관리비 운영의 투명성을 확보하고 관리 비리를 근절하기 위하여, 법 제93조(구 주택법 제59조)의 지방자치단체의 장의 “공동주택관리에 관한 감독”에 근거하여 지방자치단체가 관할구역 내 공동주택을 선별해서 관리실태 점검을 하고 있다. 2016년 점검은 2015년 점검 때보다 회계처리에 대한 점검을 강화하면서 예산·회계분야 비리의 적발 건수 및 비중이 크게 증가한 반면, 공사·용역분야나 기타 분야 비리의 적발 비중은 감소하였다.³⁶⁾

36) 국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과, 보도자료 “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중” (2017,4,6) P3

〈표 14〉 2015년과 2016년의 적발사유 비교

구분	점검 대상	적발 단지	적발사유(건)			
			예산·회계 분야 ³⁷⁾	공사·용역 분야 ³⁸⁾	기타 ³⁹⁾	계
2016년 점검	816	713 (87.4%)	1,627 (47.4%)	892 (26.0%)	916 (26.7%)	3,435 (100.0%)
2015년 점검	429	312 (72.7%)	189 (15.1%)	416 (33.1%)	650 (51.8%)	1,255 (100.0%)

자료 : 정부합동 부패적결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료

지방자치단체가 공동주택의 관리업무를 조사해서 법 위반사실이 중한 경우에는 과태료를 부과하고, 수사기관에 수사의뢰를 하는 권한을 가지고 있다. 지방자치단체의 관리실태 점검이 제대로 운영되는 경우에는 관리 비리를 근절하기 위한 매우 효과적 수단이 될 수 있으나 현실에서는 자의적이고 불공정하게 운영되고 있다.

공무원, 기술사, 변호사, 공인회계사로 구성된 제주시 감사반이 2015년 9월 22일부터 24일까지(3일 동안) BC아파트로 출근하여 감사 장소로 제공된 문고에 들어가 문을 닫고 앉아서 2010년 1월 1일부터 2015년 9월 24일 현재까지의 5년 9개월 치의 BC아파트 관리에 관한 조사를 하였다.

2) 갈등의 내용

(1) 매뉴얼이 없는 불공정한 공동주택 관리실태 점검

1차적으로 감사하여야 할 것으로 보여 지는, 문제가 많은, 대규모 아파트단지들을 외면하고 소규모의 자치관리 하는 아파트 3개 단지를 감사대상아파트로 선정하였다가 해당아파트들에서 반발을 하니 위탁관리 하는 아파트가 감사대상에 포함되었다. 감사의 사각지대가 너무 넓다고 할 수 있다. 자기가 거주하는 아파트

37) 관리비 및 장기수선충당금, 수선유지비 등 각종 아파트 관련 공금 집행 분야

38) 승강기 교체, 외부도색 등 시설물 보수 및 주택관리업체, 재활용품수거업체 등 업체 선정 분야

39) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영 관련 공동주택관리규약 위반 등

에 문제가 많다고 느끼는 입주민들은 지방자치단체에 공동주택 감사반이 있는지조차 모른다. 감사반 구성원 선정과 감사 항목의 선정에도 중대한 문제가 있다. BC아파트 위탁관리 시에 비정상상적인 지출이 있었음에도 제주시가 BC아파트에 위탁관리 홍보를 위하여 방문하였던 주택관리사이자 BC아파트를 위탁관리 했던 위탁관리회사 소속 주택관리사를 감사반에 포함시키려 하여 BC아파트 측과 다투기도 하였다. 제주시가 공동주택 관리실태 점검을 기획하고 실시하는 것이 아니라 사인에 의해서, 그리고 사인(개인 또는 위탁관리회사)의 이익을 위하여 공권력행사가 상당부분 좌지우지되는 것으로 보이는 등 공정성이 결여된 조사를 하는 것으로 보인다.

(2) 불필요한 반복조사

제주시는 전에 조사한 사항들을 다시 종합적으로 조사하는 등 반복조사를 하였다. 조사를 한 번 시작하면 걸릴 때까지 반복해서 조사를 하는 것으로 오해될 수 있다. 과잉감사라고 할 수 있다.

(3) 비정상적인 지출에 대한 감사 거절

조사대상기간에 포함된 위탁관리 시의 비정상적인 지출에 대하여 제주도 감사반의 공인회계사는 “그때 당시에는 그렇게 할 수밖에 없었을 거 아니에요. 검토를 안 하겠다” “잘했다 못했다 말하지 않겠다”라고 하고, “비정상적인 지출이라도 가지급금으로 달아두기만 하면 된다”는 취지의 말도 하였다. 관리사무소장은 조사가 소홀히 진행되어 엉뚱한 결과가 나올 수 있다는 우려를 하게 되고, 감사반이 엉터리로 감사를 하고 그 탓을 관리사무소장이 서류를 제대로 제출하지 아니한 탓으로 돌리지 못하도록 감사대상기간 내에 포함된 주요 감사자료들을 복사해서 입증자료로 첨부하면서 “제대로 조사를 해 달라”는 취지로 국민신문고에 진정민원을 올렸다.⁴⁰⁾ 그러자 제주도 주택관리담당은 “263쪽인가 되는데 그거를

다 출력을 해서 저분들한테 오기 전에 다 보여드리고 해야 되는데 끝나기 전 날 해서 올려갖고 이걸 하면 저희들이 무슨 얘기를 어떻게 그분들이 합니까. 그걸 못하죠. 그거는” 이라고 하고, 관리사무소장은 “조사대상기간 5년치 관련된 것들은 시간을 더 내서라도 조사를 제대로 해 달라”라고 요구한 사실이 있다.

제주시는 관리실태 점검을 마친 후 위 민원과 관련하여 이렇게 공식 답변을 하였다. “귀하께서 제출하신 관리실태 참고자료를 살펴보기에는 한계가 있음을 설명드릴 바 있습니다... 향후 접수되는 서류에 대하여는 내부종결 처리됨을 알려드리니 양지하시기 바랍니다.”⁴¹⁾

감사를 받는 사람은 제대로 조사를 하라고 요구하고, 감사를 하는 공무원이 감사를 제대로 못한다고 회피하는 우스운 모양이 연출된 것이다. 그리고 감사결과는 예측한 대로 엉터리였다.

(4) 전에 허위의 조사결과를 보고한 사항에 대한 제조사 거부

BC아파트의 자치관리 시에 직원들 퇴직금이 단기성 예금통장과 관리비 통장에 적립되어 있었고, 장부상으로는 모두 합하여 총계정원장의 퇴직금여충당예치금계정으로 관리하면서 일정한 요건을 갖춘 희망자에 한해 퇴직금 중간정산을 하였다. 예금의 인감을 입주자대표회장이 보관하므로 관리사무소장은 퇴직금 등을 명령할 수 없었다. 그럼에도 불구하고 입주자대표회의는 경리업무를 겸하고 있는 관리사무소장을 징계해고하고 위탁관리로 관리방법을 변경하면서 “위탁관리를 하면 관리사무소장이 부정을 저지르지 못하므로 경리를 채용하고도 매월 300만원 절약 된다”라고 근거 없는 선전을 하고, “퇴직금 약 2,000만원이 없어졌다”, “관리비에치금 3,420만원이 행방이 없다”, “퇴직금이 있기는 있는데 퇴직금을 인정하면 적립되어 있어야 하는 관리비에치금이 없게 된다”, “아파트 공금이 장부에는 있지만 예금통장에는 없다”라고 주장하였다. (관리비에치금은 첫 월 관리비

40) BC아파트 관리사무소장(2015.09.24.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출 및 참고자료에 대한 설명서”(국민신문고 1AA-1509-144831)

41) 제주시(2015.10.02.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출 및 참고자료에 대한 설명서에 대한 답변”(국민신문고 1AA-1509 - 144831), 건축행정과.

에 녹아들어가서 사용되고 회수되는 등의 반복과정에 있는 자본계정이다. 어떤 예금구좌에 있는 것이 아니라 관리사무소 회계과정에 녹아서 ‘차변’ 자산의 어딘가에 포함되어 있는 것이다. 관리비에치금 3,420만원과 동액의 예금이 있어야 한다는 입주자대표회의의 주장은 틀린 것이다.)

위탁관리 시에 자치관리 시의 관리사무소장이 작성한 수기장부를 굳이 공동주택 장부작성을 위한 전자정보처리프로그램(조이노리)을 제공하는 업체의 온라인 간편 전산장부로 바꾸며 원래의 장부인 수기장부의 퇴직급여충당예치금, 관리비에치금, 이익잉여금, 수선충당금, 공기구비품 등등의 계정의 금액을 전산장부에 제대로 옮기지 아니하고 변경 기록하거나 아예 기록하지 아니 하였다. 그리고 위탁관리 시에 장기수선충당금을 담보로 제공하여 대출금 30,000,000을 소비하고, 관리비 등을 가지급금계정을 사용하여 용도 외 지출하고, 관리비 부과항목 외 소위 미부과관리비라는 계정을 개설하여 관리비를 부당부과 내지 이중부과 한 사실이 있다.

위 사실에 대하여 당시의 제주시 공동주택담당 등은 BC아파트를 조사한 후 “자체관리 근무기간에 대한 퇴직금을 지급하려 하였으나 실제 적립된 퇴직금 지급액이 없고 또한 운영자금으로 충당하기에도 부족하여”⁴²⁾라고 함으로써 자치관리 관리사무소장이 퇴직금과 운영비(관리비에치금 등)를 횡령한 것처럼 허위내용의 조사결과를 보고하고, 위탁관리 시에 대하여는 장기수선충당금을 담보로 제공하여 대출을 받아 대출금이 소비된 사실, 관리비부과항목 외로 미부과관리비라는 항목을 임의 개설하여 매월 926,270원을 거두고 있는 사실, 관리비등이 가지급금계정을 이용하여 용도 외 지출된 사실, 경비원이 노인들이어서 피로가 과중하고 업무 효율성이 떨어져 경비실 1곳을 폐쇄하고 비교적 비싼 경비원 인건비를 지출하면서도 인건비가 비교적 싼 미화반장의 일을 하도록 직원을 편법 운영한 사실 등을 확인했지만 이에 대한 조치를 아니 하였다.

그리하여 당시의 입주자대표회의 회장 등은 입주민들 앞에서는 “제주시에서도 우리 말(퇴직금과 관리비에치금 등이 없어지고 자치관리 관리사무소장이 관리비를 미부과 하였다는 말)이 맞다고 하였다”라고 주장하고, “관리사무소장을 검찰로 넘겨버리겠다”라고 하고, 자기들끼리만 있을 때는 “자치관리 관리사무소장이

42) 제주시(2011. 4. 4.), BC아파트 공동주택관리 관련 조사결과 제출, 건축민원과-10862.

일은 잘한다.” “돈에는 이상이 없다. 고소하지 말자” 라고 하였다.

지방노동위원회, 중앙노동위원회 행정법원, 지방법원에서 모두 승소하고 복직한 관리사무소장이 아파트의 퇴직금, 관리비에치금 등을 횡령한 것으로 오해될 수 있는 허위의 조사결과를 보고한데 대하여, 감사반을 이끌고 온 건축행정과 주택관리담당에게 조사대상기간에 포함되는 것이니까 재조사를 하여달라고 요구하였다.

주택관리담당은 조사한 것을 종합적으로 반복조사하면서도 “우리도 감사를 나가게 되면 한 번 지적이 되었던 부분은 거론을 하지 않습니다”라고 하고, 자치관리 관리사무소장이 공금을 횡령한 것으로 오해될 수 있는 허위보고를 한 부분에 대한 재조사 및 수정 요구에 대하여는, 조사대상기간 내의 일이지만, 이를 거절하였다.

(5) 가이드라인을 정해서 행해지는 불공정한 조사

감사반을 이끌고 아파트를 방문한 주택관리담당은 조사를 마치고 “변호사님한테도 계약부분에 대해서 법률적으로 검토를 해보시라고 얘기를 해서, 불 사항들이 있었고, 그 다음에 회계사님은 J회계법인한테 의뢰를 한 사항을 가지고, 이제 서로가 회계를 하는 부분이 엇박자가 날 수가 있어서, 그, 지금, 저기서 전체적으로 본걸... 본인이 봤을 때 문제가 되는 사항들 그런 부분에 대한 거를 지적을 해놓은 거 같습니다”라고 하였다. 주택관리담당의 위 말과 제주시 감사반의 조사결과 지적사항 확인서 16장을 비교해 보면, 「변호사가 자치관리 시의 계약 관련 업무에 대한 조사를 담당하여 처벌가능수위까지 법률적으로 검토를 하고, 공인회계사는 위탁관리 시의 회계에 대하여 대강 조사를 해서 면죄부를 준다」는 가이드라인을 정해서 조사를 한 것으로 보인다. 조사대상기간 내의 관리업무에 대해서는 변호사, 공인회계사, 기술사 모두가 자치관리, 위탁관리를 가리지 않고 조사를 하여야 함에도 제주시는 그렇게 하지 아니한 것으로 보인다.

(6) 영터리 지적사항 확인서에 확인서명 요구

제주시 공동주택 관리실태 점검반(감사반)은 감사를 나오기 전에 위탁관리를 옹호하고 여성인 자치관리 관리사무소장에게 폭력을 자주 행사하기도 하는 입주자를 출석시켜 미리 조사하고 확인서, 질의답변서, 경위서 등을 작성해둔 것으로 보이고, 지적사항도 미리 무조건 닦치는 대로 아무렇게나 써서 가지고 온 것으로 보인다. 조사를 하면서 잘못으로 여겨지는 사실이 발견되면 관리사무소장을 불러 물어보고, 소명을 못하는 잘못된 사안들만 지적사항으로 선택해서 잘못되었다는 확인 서명을 받아야 함에도, 3일 동안 출근하면 문을 닫고 있다가 조사를 마치고 철수하기 바로 전에 “사인(sign)은 저희들이 받아가야 될 거 아닙니까?”, “확인서 부분에 대해서는 이게 잘못되었다는 것은 소장님이 먼저 사인을 하셔야 저희들이 그것을 갖고 가서 문서로 보내줄 테니 소장님도 문서로 소명을 해서 보내주시라 그 말입니다”, “아. 그러니까, 그러면 우리가 지적한 것만 해서 우리는 소장님하고 아무 의견 없이 그냥 가 갖고 한다는 건 말이 안 되는 거잖습니까”라고 하는 등 미리 작성해 두었다가 가지고 온 것으로 의심되는 지적사항 확인서에 잘못을 인정하는 사인(확인서명)을 하라고 요구하였다.

그리고 관리사무소장에게 “확인서에 잘못을 인정하는 사인부터 하면 나중에 소명할 수 있는 기회를 주겠다”는 것이었는데, 이는 누가 보던지 선후가 바뀐 것이고, 얼렁뚱땅 피조사자로부터 잘못을 시인하는 확인서명을 받아서 “덤터기 씌우려는 꼼수”로 오해될 수 있다. 주택관리담당 공무원은 약 20분 동안 잘못을 인정하는 사인을 하라고 요구하고, 관리사무소장은 “그것을 이 자리에서 어떻게 합니까? 문서로 주시면 천천히 읽어보면서 하겠습니다”라고 하며 이를 거절하였다.

(7) 외부감사인과 부정적 상호연락

제주시가 외부감사(부정적발감사) 중임에도 굳이 관리실태 점검을 나와서 관리사무소장에게 외부감사 진행상황에 대하여 묻고, 보고서 초안이라도 달라고 하므로, 관리사무소장은 보고서 초안을 제공하면서 부실감사로 인한 다툼이 있는 사실도 알렸다. 그런데 제주시가 관리실태 점검을 엉터리로 하면서, 외부감사인에게 연락하여 무슨 말을 했는지 모르지만 외부감사인은 BC아파트 입주자대표회

의의 감사보고서 수용거부 의결에 대하여 “초안이랑 저희 최종안을 해가지고 (제주시)에 전달하셨더구만. 시청에도 보고된 상황인데 그게 어떻게 수용거부입니까 말이 안 되잖아요.”라고 하였다. 그리고 BC아파트는 현장감사를 받았고, 외부감사인으로부터 제대로 된 감사보고서를 받은 바 없으므로 과태료 부과요건을 충족하지 아니함에도 제주시가 BC아파트에 유선으로 과태료를 부과할 것처럼 말을 하고, “2016년 2월 5일한 (외부감사보고서를) 공개하지 아니하면 과태료를 부과 하겠다”는 취지의 공문⁴³⁾을 보내오는 동시에 “부실외부감사에 대해서는 민사적으로 해결하라”⁴⁴⁾라고 함으로써 부실외부감사보고서를 수용해서 공개하라는 것으로 충분히 오해될 수 있는 행위를 하였다.

(8) 제주시 공동주택 감사반의 권한남용 내지 일탈

제주시 감사반은 자치관리 시에 대해서는 있는 것도 없다고 하거나, 진정한 사실이 아닌 것을 진정한 것처럼 지적사항에 허위 기재하면서 고시 제28조 제1항, 제12조, 고시 23조를 위반하였다는 취지의 감사의견을 표명하고, “부정을 의심케 할 뿐만 아니라 입찰에 대한 공정성 훼손”, “주택법 및 제주특별자치도 주택조례의 취지에 반한다”, “주택법 및 제주특별자치도 주택조례가 요구하는 방향으로 시정조치가 필요하다”, “주택법, 도 주택조례 및 관리규약의 취지에 반한다”, “상위법령 및 관리규약 위반에 해당한다”, “같은 법 및 주택조례의 취지에 반하는 것이다”라고 하였다.

예컨대, 자치관리 시에 대하여는 “환기팬교체 및 지붕보수공사 등 업체선정”, “급수가압펌프 및 인버터판넬 교체업체선정”을 위한 개찰에 입찰 참여업체가 모두 참석한 사실과 관리사무소장이 입주민들에게 참석을 독려하는 방송을 하는 사실을 알 수 있는 동영상마저 있음에도 감사반이 “국토교통부 고시 28조 1항에 따라 입찰에 참여하는 자에게 공개하지 아니하였다”라고 하고, 2013년 12월 5일 시행 주택법 시행령 이전에는 장기수선공사 계약당사자가 관리주체임에도 개정

43) 제주시(2016.01.26.), “공동주택 외부 회계감사 결과 공개 촉구”, 건축행정과-5006.

44) 제주시(2016.02.06.), “공동주택 외부 회계감사 결과 공개 촉구 관련’에 대한 답변”(국민신문고 1AA-1602-024656), 건축행정과.

이전에 이미 완성된 사안에 대하여 개정 시행령을 소급적용 함으로써 “입주자대표회의가 아닌 관리사무소장이 계약을 체결하였다”라고 부당한 지적을 하여 감사반이야말로 개정법령의 소급효금지원칙을 위배하였다.

제주시 감사반은 관리주체가 제공한, 물품반입 등에 대하여 기록되어 있는 공사일지에 연필로 “√”표시를 하면서 살펴보기까지 하고서 “시공과정에서 작업일지, 반입자재의 수량 증감등에 대한 점검은 관련자료 부재로 확인할 수 없음”이라고도 지적하였다.

제주시 감사반은 “최저가로 제출한 OO토건에 27,679,600원으로 낙찰된 후 05.14.자로 적법하게 낙찰된 계약 예정자를 계약포기 조치하였는데 이는 사업자 선정과정에서 부정을 의심케 할 뿐만 아니라 입찰에 대한 공정성 훼손”이라고도 하였다. 그러나 낙찰자가 스스로 계약을 포기하면서 BC아파트의 계좌로 입찰보증금을 인터넷 입금시킨 것이고, 아파트 측에서 낙찰자의 의사에 반해서 낙찰을 포기시키고 입찰보증금을 아파트에 강제로 귀속시켰다면 제주시 감사반이 지적하기도 전에 이미 낙찰자가 가만있지 아니하였을 것이다.

반면에 제주시 감사반은 BC아파트의 위탁관리 시에 대해서는 중대한 법령위반의 사실들에 대하여 아예 못 본 척하고 지적을 하지 않거나, 관리사무소장이 작성한 재무제표에 대한 주석의 일부를 추상적으로 옮기거나 항목을 요약하는 수준의 사실 확인만 하고, 그것이 법령 및 관리규약 위반이라는 언급을 아니 함으로서 위탁관리회사 편을 드는 불공정한 결과를 초래하였다. 그것도 감사반의 공인회계사가 위탁관리 시의 비정상적인 지출에 대하여 “아예 검토 자체를 배제하겠다”라고 하였다가 아파트 측에서 “비정상적인 지출을 조사대상에서 아예 배제한다면, 그럼 조사장소를 제공해달라고 하여 문 닫고 앉아서 정상적인 지출을 찾고 있다는 말인가 생각하니 말문이 막힙니다”⁴⁵⁾라는 민원을 신청하자 마지못해 표시한 것으로 보인다.

4. 부실 관리실태점검에 대한 민원처리 결과

45) BC아파트 관리사무소장(2015.09.24.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출 및 참고자료에 대한 설명서”(국민신문고 1AA-1509-144831)

제주시는 “지도점검 지적사항에 대하여는 향후 재발하지 않도록 행정지도(권고) 및 관내 공동주택단지 (의무관리 단지)에 전파하여 공동주택관리의 투명성 강화를 목적으로 하고 있음을 알려드립니다.”⁴⁶⁾라고 하였다.

그러나 BC아파트가 제주시의 점검결과가 엉터리라는 소명을 한데 대하여, 제주시는 2015년 11월 9일에 “귀 아파트에서 제출한 2015년 공동주택 관리실태 점검 시 지적사항 관련 소명자료에 대하여는 재검토후 답변 드리도록 하겠사오니 이점 양해하여 주시기 바랍니다”⁴⁷⁾라는 답변만 하고 2017년 8월 현재까지도 답변을 못하고 있다. 내부적으로 점검결과를 어떻게 보고하였는지 모르지만, 외부적으로는 지도점검 지적사항을 관내 공동주택단지 (의무관리 단지)에 전파하기는 커녕 피감 공동주택 입주자대표회의와 관리주체에게 마저도 재검토 후 답변하겠다는 답변만 하고 최종 점검결과를 일체 공개하지 못하고 있는 것이다.

그리고 위 사안에 대하여 제주특별자치도 감사위원회는 “제주시청의 공동주택 관리에 대한 감독업무로서 계획을 수립하여 진행한 사항으로 ... 관계법령에 위배되는 행정행위를 하였다고 볼 수 없으며, ... 위법 부당한 사실이 있다고 볼 수 없다”라고 하였다.⁴⁸⁾

제3절 아파트관리비 갈등구조 개선방안의 한계로 인한 갈등의 반복

다수의 연구들이 문제제기와 개선안을 제시함에 따라 그 제안들이 공론화되어 정책으로 구체화되기도 하였으나 그 효과가 의심스러운 면이 있다. 일례로 국토교통부 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)의 주택관리업자 및 사업자 선정을 위한 입찰사이트를 보면 투명하고 효율적인 관리비 집행을 지원하

46) 제주시(2015.10.02.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출 및 참고자료에 대한 설명서에 대한 답변”(국민신문고 1AA-1509 - 144831), 건축행정과.

47) 제주시(2015.11.09.) “지방자치단체의 공동주택에 대한 감독 권력의 불공정 편파성과 위험성’에 대한 답변”(국민신문고 1AA-1511-210189), 건축행정과

48) 제주특별자치도감사위원회(2015.12.31.), “조사청구사건안내(공동주택 불공정 부실외부감사 신고)”, 조사과-11815,

기 위해 가장 낮은 가격으로 입찰한 업체부터 기술능력과 입찰가격을 종합심사해서 일정 점수 이상을 얻으면 낙찰자로 결정하는 적격심사제 또는 전자입찰을 통한 최저낙찰제⁴⁹⁾⁵⁰⁾로 입찰의 자유경쟁시스템을 운용하고 있다. 그러나 아파트 공사는 비용이 많지 않기 때문에 소규모 업체가 입찰에 참여하게 되고, 입찰에 참여하려는 업체의 입장에서 보면 제출서류가 많고 절차가 복잡하여 응찰을 꺼리므로 유찰율이 높은 것이 현실이다. 입찰시스템이 있음에도 불구하고, 공정경쟁을 유도하기 위하여 활용되지 못하고 오히려 수의계약을 합법화해 주는 형태로 진화하고 있다. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 2의 수의계약의 대상을 보면 그 범위가 지나치게 광범위하다. 의도하는 바에 따라 다양한 형태로 수의계약을 할 수 있도록 하고 있다. 즉 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우, 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 등 10가지 경우에는 수의계약을 할 수 있다. 이 지나친 유연성은 복잡한 제출서류들과 함께 입찰시스템을 무력화시키는 요인으로 작용한다. 사업자는 입찰하지 않고, 관리주체를 경유하여 또는 직접 입주자대표회의의 회장에 게 견적서를 제출하기를 원하며 수의계약이 남발되고 있다. 그리고 수의계약을 남발하는 데에서 아파트관리비리가 표출되고 있다. 이는 개선된 제도조차 많은 허점을 가지고 있음을 보여준다. 이 과정에서 주인인 입주민은 대리인인 입주자대표회장과 관리주체의 행위나 노력에 대하여 효과적으로 관찰하거나 통제를 하는 것이 용이하지 않거나 불가능하기 때문에 대리인이 주인인 입주민의 이익을 극대화하기보다 자기이익극대화를 도모하는 “도덕적 해이”의 문제가 발생하며 그로 인한 손해는 고스란히 주인인 입주민의 몫이 된다.

MBN뉴스에 따르면 “서울시 강남구는 2016년 3월부터 1년간 200만원 이상의 공사·용역을 수의계약, 장기수선충당금을 사용해야 할 공사에 수선유지비 사용 등 부정관리한 34개 단지 352건을 적발하여 81건 행정지도, 271건 시정명령을

49) 공동주택관리법시행령은 주택관리업자 선정과 관련하여 “법 제7조제1항제1호에 따른 전자입찰 방식의 세부기준, 절차 및 방법 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다”(제5조제1항), 주택관리업자 및 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 관련하여 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

50) 낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조제1항제1호, 별표 4 또는 별표 5, [별표 6], 관리규약으로 정하는 경우에는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다라고 한다(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조제1항제2호, 제3호, 별표 7).

하고, 시정명령 대상 중 68건에는 과태료 최대 1,000만원 등 2억6,000만원을 부과했다.”⁵¹⁾

국제신문 기사에 따르면 “경기도 양산시는 지역 6개 아파트를 대상으로 감사를 벌여 총 78건의 위반사항을 적발하고, 이 중 한 건에 대해 경찰에 수사의뢰하고 3건은 과태료를 부과하는 한편 7건에 대해서는 300여만 원 재정환수 처분을 내리는 등 조치했다. 주요 위반사례를 보면 한 아파트의 경우 감사를 앞두고 관리비 지출과 관련한 서류를 없애 감사를 하지 못하게 해 시가 수사의뢰했다. 200만 원 이상의 공사나 용역 사업의 경우 공개경쟁입찰을 해야 하는데도 수의계약을 한 사례가 많았다. 또 사업수행실적 평가 없이 기존 사업자와 재계약을 하고, 경쟁입찰 시에는 다른 제한사항을 두면 안 되는데도 규정을 어기고 입찰을 한 경우도 다수 적발됐다.”⁵²⁾

매일경제MBN과 충청일보 기사에 따르면 “충북 청주시는 1년에 9,000만원을 받기로 하고 알뜰장터 운영 사업자를 수의계약으로 선정하고, 지하주차장 보수 공사도 수의계약으로 한 아파트 관리 업체에 200만원의 과태료를 부과했다.”⁵³⁾ 공동주택관리정보시스템의 2017년 1월부터 3월까지 3개월간의 제주지역 입찰결과공지, 2017년 2월 한 달 동안의 낙찰 건수와 수의계약 건수를 보면 직접입찰이 전자입찰보다 압도적으로 많고, 유찰이 낙찰보다 훨씬 많으며, 수의계약이 경쟁입찰 낙찰수의 2배에 이른다. 수의계약 계약금액도 건당 5만원의 소액에서부터 1억5천만원이 넘는 고액에 이르기까지 아주 다양하다(때로는 계약금액 수억원의 수의계약도 행해진다).

51) MBN뉴스(2017.04.24. 09:50), “강남구, 작년 아파트 부정 관리 352건 적발…과태료 2.6억원 부과”, http://www.mbn.co.kr/pages/news/newsView.php?news_seq_no=3205486, Accessed 2017.05.22.

52) 국제신문(2017.01.23. 19:16:17.), “양산지역 아파트, 부당 수의계약 등 관리비리 여전”, <http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0300&key=20170124.22012191550>, Accessed 2017.05.22.

53) 매일경제MBN(2016.07.06. 11:45:31), “아파트 감사해보니…알뜰장터 수의계약 등 법규위반 ‘줄줄’”, <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2016&no=484109>, Accessed 2017.05.22. ; 충청일보(2016.07.06. 19:27:21), “일부 아파트 비리 ‘얼룩’ 수의계약 사업자 선정 등 70건”, <http://www.ccdailynews.com/news/articleView.html?idxno=881894>, Accessed 2017.05.22.

<표 15> 2017년 1월~5월 입찰결과 및 수의계약 건수(제주)

2017.06.07.08:46 현재

년 월	입찰 공고	취소 및 수정취소	유효공고					수의 계약
			전자 입찰	직접 입찰	소 계	낙 찰	유 찰	
2017년 1월	26	12	6	8	14	5	9	10
2017년 2월	37	15	4	18	22	10	12	17
2017년 3월	34	18	3	13	16	4	12	8

입찰공고·취소·유효·낙찰·유찰건수는 입찰마감일 기준, 수의계약은 계약일 기준임
 자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

<표 16> 2017년 2월 입찰마감일 기준 낙찰 현황(제주)

2017.06.07. 08시 현재

순번	종류	입찰 방법	입찰공고명	입찰마감일	응찰수	단지명	공고일
1	K-APT	직 접 입찰	[제주]주택관리업 자선정입찰재공고	2017.02.22. 18:00	0	대유대림	2017.02.17. 18:00
2	K-APT	직 접 입찰	[제주]방역(소독) 업체선정재공고	2017.02.22. 18:00	0	제 주 삼 화 부 영7차아파트	2017.02.16. 10:29
3	K-APT	직 접 입찰	[제주]외부유리창 청소업체선정공고	2017.02.13. 18:00	0	노 형 e- 편 한 세상아파트	2017.02.08, 17:08
4	K-APT	직 접 입찰	[제주]CCTV 교체 공사입찰공고	2017.02.21. 18:00	0	삼주	2017.02.07. 11:44
5	K-APT	직 접 입찰	[제주]광고시설물 설치및관리업체선 정	2017.02.16. 18:00	0	제주삼화5차	2017.02.06. 17:17
6	K-APT	직 접 입찰	[제주]광고시설물 설치및관리업체선 정공고	2017.02.16. 18:00	0	제주삼화3차	2017.02.06. 14:39
7	K-APT	직 접 입찰	[제주]광고시설물 관리업체선정공고	2017.02.16. 18:00	0	삼화1차부영	2017.02.07. 14:05
8	K-APT	직 접 입찰	[제주]광고시설물 관리업체선정공고	2017.02.16. 18:00	0	제주삼화6차 부영	2017.02.07. 13:47
9	K-APT	직 접 입찰	[제주]저수조청소 업체선정공고	2017.02.15. 18:00	0	제 주 삼 화 부 영7차아파트	2017.02.02. 16:19
10	K-APT	직 접 입찰	[제주]아파트 화재 보험및놀이시설영 업배상책임보험업 체선정입찰공고	2017.02.02. 18:00	0	화북4아파트	2017.01.18. 13:05

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

<표 17> 2017년 2월 수의계약 현황(제주)

2017.06.07. 08시 현재

순번	단지명	계약업체	계약명	계약일	계약기간
1	외도2차부영	로켓트бат데리타 이어총판	[제주]전기실정류기반및비상 발전기бат데리교체	2017.02.08.	2017.02.09. ~ 2017.02.09
2	아라아이파크	회계법인 원지	[제주]회계감사	2017.02.17.	2017.02.17 ~ 2017.03.02
3	아라아이파크	미성시스템	[제주]102동원격시스템부품 교체	2017.02.07.	2017.02.07 ~ 2017.02.17
4	아라아이파크	아라아이파크 어린이집	[제주]어린이집임대차계약	2017.02.28.	2017.03.01 ~ 2020.02.29
5	미듬하나로	주식회사 신화 소방	[제주]자동화재감지설비.유 도등	2017.02.15.	2017.02.15 ~ 2017.02.28
6	미듬하나로	동원플러스	[제주]지붕.스테인레스사다 리설치공사	2017.02.07.	2017.02.07 ~ 2017.02.28
7	노형뜨란채아 파트	삼빛 회계법인	[제주]외부감사계약서	2017.02.27.	2017.02.27 ~ 2017.04.30
8	부영1차	선경회계법인	[제주]외부회계감사	2017.02.13.	2017.02.13 ~ 2017.03.31
9	부영1차	환화손해보험	[제주]화재보험	2017.02.26.	2017.02.26 ~ 2018.02.26
10	노형아이파크	현대엘리베이터	[제주]승강기부품교체계약서	2017.02.06.	2017.03.06 ~ 2017.04.05
11	노형뜨란채아 파트	하늘숲어린이집	[제주]어린이집임대차계약서	2017.02.28.	2017.03.01 ~ 2018.02.28
12	제주도련LH 아파트	(주)한성종합개 발	[제주]도련LH아파트소독용 역계약	2017.02.27.	2017.03.01 ~ 2018.02.28
13	노형아이파크	천구종합개발	[제주]주철오배수관교체공사	2017.02.10.	2017.02.13 ~ 2017.02.24
14	부영1차	오티스엘리베이 터유한회사	[제주]승강기유지보수업체선 정	2017.02.01.	2017.02.01 ~ 2022.01.31
15	노형아이파크	대영파워펌프	[제주]배수(수중)펌프2조교 체공사	2017.02.06.	2017.02.07 ~ 2017.02.09
16	노형뜨란채아 파트	신초원 조경	[제주]조경유지관리계약	2017.02.01.	2017.02.01 ~ 2018.01.31
17	건입동 현대 아파트	(주)미래에너지	[제주]건입동현대아파트LPG 집단공급사업자선정	2017.02.08.	2017.02.01 ~ 2022.01.31

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

제4장 공동주택 외부회계감사 갈등과

신제도주의 제도분석틀

재1절 제도분석틀 소개

기존 경제학은 법과 제도를 시장의 보이지 않는 손이 작동되지 않는 영역에서 시장을 대신하여 정부가 그 역할을 수행할 때 사용되는 도구에 불과하다고 본 반면, 신제도주의 학파는 법과제도를 보다 적극적 의미로 해석한다. 이일영(2008)에 의하면 “법과제도는 그것을 설계하는 자의 의도대로 작동하는 것이 아니라 거래비용이 소요되는 경제적 거래의 게임규칙이다”⁵⁴⁾.

법과 제도는 그것을 설계하는 정책자의 의도대로 작동할 것이라는 가정 하에 설계되지만 실제 법과 제도가 작동할 때에는 목적과는 달리 정반대의 결과를 가져오기도 한다. 행위주체들이 자신의 합리성에 기초하여 각자의 이익을 극대화하는 방향으로 행위하기 시작하면 그것을 예측하지 못한 채 설계된 법과 제도는 애초의 목적을 달성하지 못하게 되는 것이다. 그러한 과정을 분석적으로 살펴보는 데에 있어서 신제도주의의 분석의 틀은 매우 유용하다. 신제도주의 분석의 틀은 분석의 각 요소들을 설정하고 행위주체들을 정의한 후 그 행위주체들의 상호작용을 과학적으로 분석하는 것을 가능하게 만들어준다.

이명석(1998)에 의하면, “신제도학파의 분석의 틀(IAD framework : institutional analysis and development framework)’ (Kiser & Ostrom 1982; Ostrom. 1986; Ostrom 외, 1994)은 사회현상을 분석하기 위해 몇 가지 요소들을 상정한다. 우선 사회현상 이해에 필요한 요소들을 총 5가지 정도를 상정하는데 그것은 물리적 속성(physical attributes), 규칙 (rules), 공동체의 속성 (community attributes), 행동의장 (action arena), 행위자(actors)이다(다음의 그림1 참조).”

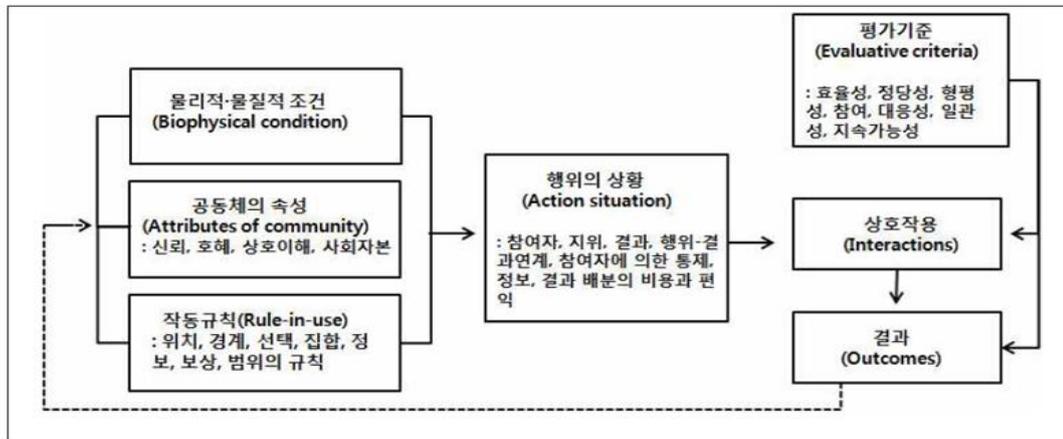
54) 이일영(2008), 신제도주의 경제학의 제도환경 이론에 관한 연구 노트, 동향과 전망, 여름 통권 73호, pp. 263-291(p. 29), p. 273.



자료 : 이명석(1998), 합리적 선택 신제도주의의 이해. 성균관대학교 사회과학 연구소. 「사회과학」. 37(2): 179-210. ; 최구순(2012.08), 공공개발사업 갈등에 관한 신제도주의적 분석, 석사학위논문, 서울대학교 행정대학원, P. 29. 재인용

<그림 1> 신제도학파의 제도분석의 틀

최지민(2016)⁵⁵⁾은 신제도주의 학파의 대표적 학자인 Ostrom(2005)의 연구에 기반하여 제도분석의 틀을 더욱 구체적으로 정리하였는데 그것은 다음의 그림 2와 같다.



자료 : 최지민(2016), 서울시 마을 공동체 사업의 제도주의적 분석, 지방정부연구 제20권 제2호, p. 36(Ostrom(2005:15), Ostrom(2010:646)의 내용을 종합하여 최지민(2016)이 재구성)

<그림 2> 제도분석틀의 구성요소 및 관계

여기에서 분석의 중심이 되는 것은 개인들의 의사결정과 선택이 이루어지는 ‘행

55) 최지민(2016), 서울시 마을 공동체 사업의 제도주의적 분석, 지방정부연구 제20권 제2호, p.36

동의 장'이다. 이것은 사회현상이 일어나는 현장이라고 할 수 있는데 이 행동의 장에 영향을 미치는 요소들로는 '물리적 속성', '작동규칙', 그리고 '공동체의 속성'이 있다. '물리적 속성'이란 개인들의 상호작용이 일어나는 사회현상에 관련되는 여러 가지 자연적인 조건을 말한다. '작동규칙'은 행동의 장에서 실제로 적용·준수되는 규칙을 말하는데, 일반적으로 규칙 중 가장 중요한 것이 "정책"이라 할 수 있다. 다음으로 '공동체 속성'이란 행동의 장을 구성하는 개인들의 공동체의 특성과 이들이 공유하는 규범 등을 말한다.

제도분석들은 규칙과 물리적 속성에 의해서 구성되는 행동의 장에서 공동체적 속성을 가진 개인과 행위자로서의 개인이 어떻게 상호작용을 하며 그 결과는 무엇인가를 분석한다.

제2절 행위의 장에 영향을 미치는 구성요소들

1. 물리적 속성

아파트 관리비 외부감사제도를 연구하는 본 연구의 분석대상은 300세대 이상의 제주도내 아파트이다. 300세대 이상의 규모를 가진 아파트는 관리사무소에 주택관리사 또는 주택관리사보를 두는 것이 법적 의무사항이며 따라서 300세대 이상 규모의 아파트에 대하여 아파트 관리비 관련 규제가 발생하기 때문이다.

분석대상이 되는 제주도 아파트의 입지는 분석의 공간적 범위를 의미한다. 분석대상 아파트단지들은 제주시와 서귀포시에 분포하는데, 300세대 이상이기 때문에 주변에 상권이 발달하고, 다른 주택단지와의 비교할 때 교통여건이 양호하고 상대적으로 변화한 곳에 입지해 있다.

<표 18> 물리적 상황의 구성요소 별 세부내용

구성요소	요소별 세부내용
아파트단지의 입지	• 제주도내 제주시와 서귀포시의 변화한 지역
아파트단지의 규모	• 임대아파트를 제외한 분양아파트 중 300세대 이상의 규모를 가진 공동주택
아파트 단지의 사회적 이미지	• 중산층이상이 거주하는 아파트로서 평(3.3m ²)당 1,000만원 이상에 해당하며 제주도 내에서는 고급아파트 이미지를 가지고 있음. • 입주민은 자기가 거주하는 아파트 단지에 대한 사회적 이미지를 자기에 대한 평판으로 생각함.
관리사무소의 유무	• 주택관리사 또는 주택관리사보 ⁵⁶⁾ 관리사무소의 존재가 법적으로 강제되는 아파트임 ⁵⁷⁾
관할시·도의 규제유무	• 관할시·도의 규제대상인 아파트

2. 작동규칙과 공동체의 속성

최지민(2016)⁵⁸⁾에 따르면 “작동규칙은 행위의 상황을 실질적으로 규율하는 수단으로 헌법수준, 정책수준, 작동수준으로 구분되며 행위자의 지위, 정보와 통제의 전략, 선택에 대한 비용편익 계산방식 등에 영향을 미친다. 개인의 행위에 대한 의사결정 시 실제 사용되는 규칙으로 실행규칙이라고도 불리며 특성에 따라 지위규칙, 경계규칙, 선택규칙, 집합규칙, 범위규칙, 정보의 규칙, 보상규칙으로 구

56) 공동주택관리법

제64조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정한다)
2. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
3. 주택관리업자
4. 임대사업자

공동주택관리법 시행령

제69조(관리사무소장의 배치) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 세대수”란 500세대를 말한다.

57) 주택건설기준 등에 관한 규정

제28조(관리사무소) ① 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 경우에는 설치면적을 100제곱미터로 할 수 있다.

58) 최지민(2016), 서울시 마을 공동체 사업의 제도주의적 분석, 지방정부연구 제20권 제2호, p. 36

분된다”, “공동체의 속성은 행위자들의 집단적 특성이 얼마나 호혜적이며 친밀한지를 결정짓는 사회문화적 맥락이다.” 공동체 속성의 세부요소는 아래 표와 같다.

<표 19> 규칙유형별 세부내용

세부요소	요소별 세부내용
신뢰	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 입주민간의 신뢰관계는 미약한 편 • 상호교류가 거의 없음 • 공동체 운영에 대한 무관심
참여	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자들이 직접 의사결정에 참여하는 일은 없음⁵⁹⁾ • 입주자대표회의가 존재 • 입주민 대표(동별 1~2인)가 입주민들을 대표하여 의사결정에 참여 • 입주자 대표회장이 주도적으로 관리비의 사용 등에 대한 공동체 의사결정 주도운영
대면활동 수준	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 정기회의는 매월 1회 또는 분기마다 1회 실시하며 대표자들끼리의 대면접촉 발생 • 입주자 대표회의 출석수당의 높고 낮음에 따라 출석율이 좌우됨(최고출석율 100%, 최저출석율 50%) • 입주자대표들은 회의내용 즉 입주자대표회의 결과보고를 게시판에 공고할 뿐 입주민들과의 대면접촉을 통해 결과보고를 하지 않음 • 입주자대표회의가 운영되지만 입주자들과의 대면접촉이 거의 없고 입주자들은 의사결정결과에 대해 무관심함
내적 규범	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 관리비의 투명한 사용은 공동주택관리법 등에 규정되어 있음 • 아파트관리비의 사용내역, 즉 집행내역은 매달 아파트단지내 게시판과 공동주택정보관리시스템(국토교통부의 K아파트)에 공개 • 입주민들은 게시판의 내용에 관심이 없고, 공동주택정보관리시스템에 접속하여 그 내용을 숙지할 유인동기가 없는 상태 • 관리비의 수준은 승강기와 시설물 차이에 따라 다르지만 27평형 기준 월 9만 원 수준인데, 금액이 낮을수록 관리비 사용내역에 무관심하며, 금액이 높을수록 민감하게 반응하는 속성을 가지고 있음 • 인건비는 그대로 둔 채 수선유지비를 작게 설정하여 관리비 총액을 감소시킴으로서 입주민의 관심(민원)을 저하시키는 방법들이 사용되고 있음(결과적으로는 수선유지비 저하로 공동주택의 유지관리 부실화) • 입주민들은 관리비감사를 위한 외부감사의 품질에는 관심이 없고 외부감사제도 수수료가 낮을수록 좋다고 생각하는 경향이 있음 • 특히 외부감사제도의 존재자체만으로 관리비의 투명성이 확보된다고 받아들이는 경향이 강함 • 부정행위 금지 등 : 관리비·사용료와 장기수선충당금 용도 외 사용금지, 부정한 재물·재산상의 이득 수수금지(공동주택관리법 제90조)

59) 입주자들이 직접 참여하는 사례는 법률적으로 입주자동의를 받아야하는 경우로 한정된다.

제3절 행위의 상황

1. 주인 - 대리인 이론

앞의 선행연구에서 살핀바와 같이 공동주택 관리비에 주인 - 대리인 이론을 접목하여 보다 구체적으로 문제에 접근하고 개선책을 제시하려는 연구가 진행되어 왔다. 즉 입주자대표회의는 입주민에 의하여 선출된 동별 대표자로 구성되고 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하는 자치 의결기구인 바, 입주자 등과 입주자대표회의의 관계는 주인과 대리인의 관계라고 할 수 있고, 대리인인 입주자대표회의에 의해 선임되거나 선정된 관리주체(자치관리 : 관리사무소장, 위탁관리 : 주택관리업자)는 주인인 입주자 등에 대한 관계에서 복대리인이라고 할 수 있다.

이때, 주인-대리인 이론은 “주인과 대리인간 정보 비대칭성(information asymmetry)으로 인한 대리인의 역선택(adverse selection)과 도덕적 해이(moral hazard)가 발생한다는 것이다.”⁶⁰⁾

“정보 비대칭성(information asymmetry)은 정보가 한쪽에만 있고 다른 쪽에는 없는 상황을 의미하고, 정보를 갖지 못한 측의 입장으로 볼 때, 가장 바람직하지 않은 (정보를 가지고 있는) 상대방과 거래를 할 가능성이 높아지게 되는 현상을 역선택(adverse selection)이라 한다. 또한, 일방의 감추어진 행동이 문제가 되는 상황에서 정보를 가진 측이 정보를 갖지 못한 측에서 보면 바람직하지 않은 행동을 취하는 경향이 있는데, 이를 도덕적 해이(moral hazard)라고 부른다.”⁶¹⁾

60) 김준기(1998), “비영리단체(NPOs)의 생성과 일반적 행태”, 한국행정연구소, 『행정논총』, 제36권 제1호, pp.61-86. ; 김덕준(2004), “지방공공서비스 통제문제에 대한 주인-대리인 이론의 적용”, 한국공공행정학회, 『공공행정연구』, 제6권 제1호, pp.1-18. ; 황혜신a(2005), “주인 대리인 이론의 정책과정에서의 시론적 적용”, 한국정책학회, 『한국정책학회보』, 제14권 제4호, pp.29-58. ; 황혜신 b(2005), “계약관리능력이 민간위탁 성과에 미치는 영향”, 한국행정학회, 『한국행정논집』, 제17권 제1호, pp.1-35., 김성연(2011.11), “공공관리제도에 주인-대리인 이론을 적용한 시론(時論)적 연구”, 주택연구 제19호(4권), p. 27-47, p. 35에서 재인용

61) 이준구, 『미시경제학』, 법문사, 1996. ; 김성연, “공공관리제도에 주인-대리인 이론을 적용한 시론(時論)적 연구”, 주택연구 제19호(4권), (2011.11), p. 35에서 재인용

“정보 비대칭 극복을 위한 개선방안으로 입주자대표회의 표준회의록⁶²⁾ 마련 및 녹화·녹음⁶³⁾이 가능하도록 공동주택관리규약 개선 등 제도개선이 요구되며 지방자치단체는 주민역량 강화, 커뮤니티 활성화 등을 위해 on&off-line에서 정보공유 공간 확충해야 하고, 국토교통부는 정보 비대칭 극복을 위한 개선방안으로 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)에 주민의견 수렴 등의 기능을 보완하고, 지자체는 입주자 등에게 교육기회 제공과 “아파트 관리 매뉴얼”을 작성, 배포하여야 하며, 대리인의 도덕적 해이 극복을 위한 개선방안으로 독립적인 감사기구(監査機構)의 설립을 고려할 수 있다고 한다.”⁶⁴⁾

2. 아파트관리비 갈등을 둘러싼 주인 - 대리인 구조

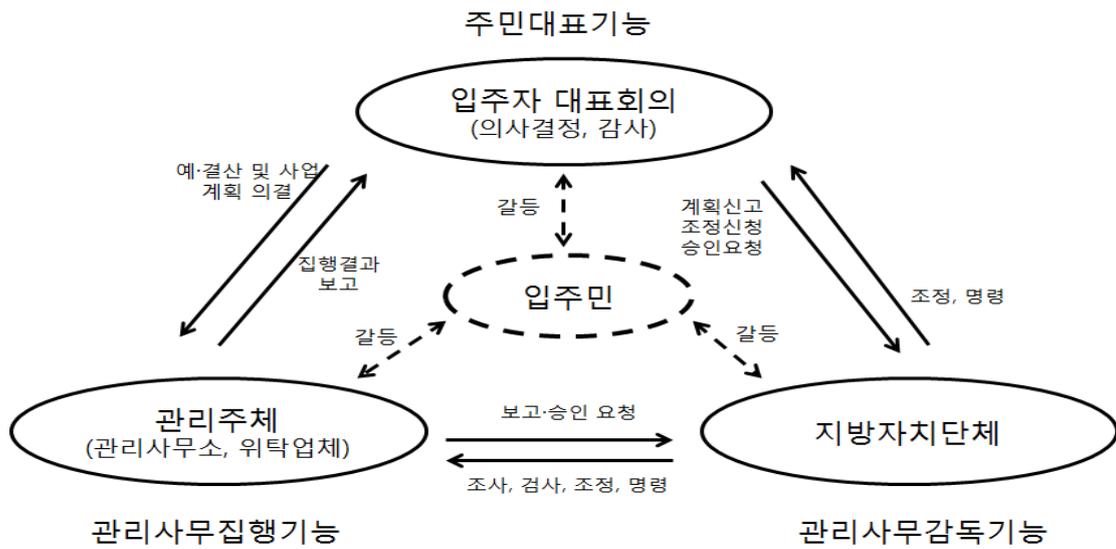
아파트 입주자대표회의의 대리인 구조에 대해서는 김성연 외(2014)의 연구⁶⁵⁾에서 핵심적으로 이를 다룬바 있다. 이 연구에 의하면 아파트 입주자대표회의가 입주민의 이익을 극대화하는 대리인의 역할을 충실히 이행하기보다는 공사용찰업체로부터 뇌물을 수수하거나, 관리비를 유용하거나 횡령하는 등 자기이익 극대화에 몰두한다. 이 연구는 아파트관리비와 관련된 이러한 갈등관계를 다음과 같이 도식화 하였다.

62) 제주특별자치도 공동주택관리규약 준칙 [별첨 1]이 회의록 작성 서식 및 방법이다.

63) 제주특별자치도 공동주택관리규약 준칙 제5조제3항이 공동대표회의에서 그 회의를 개최한 때에는 회의진행상황을 녹화 또는 녹음하여야 하며 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 혼합주택단지 입주자등과 임차인이 회의록, 녹화 또는 녹음물의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다라고 정하고 있다.

64) 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생 원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회, 한국지역개발학회지 26권 3호, pp. 58~69

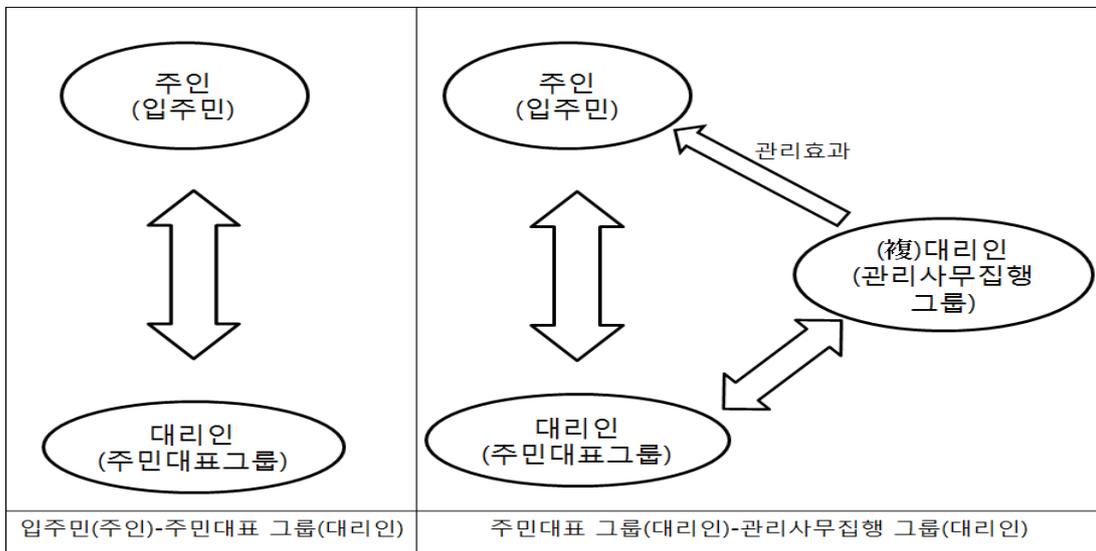
65) 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회지 26권 3호, 한국지역개발학회



자료 : 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생 원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회지 26권 3호, 한국지역개발학회, p. 58

<그림 3> 아파트관리 주체별 역할과 갈등관계

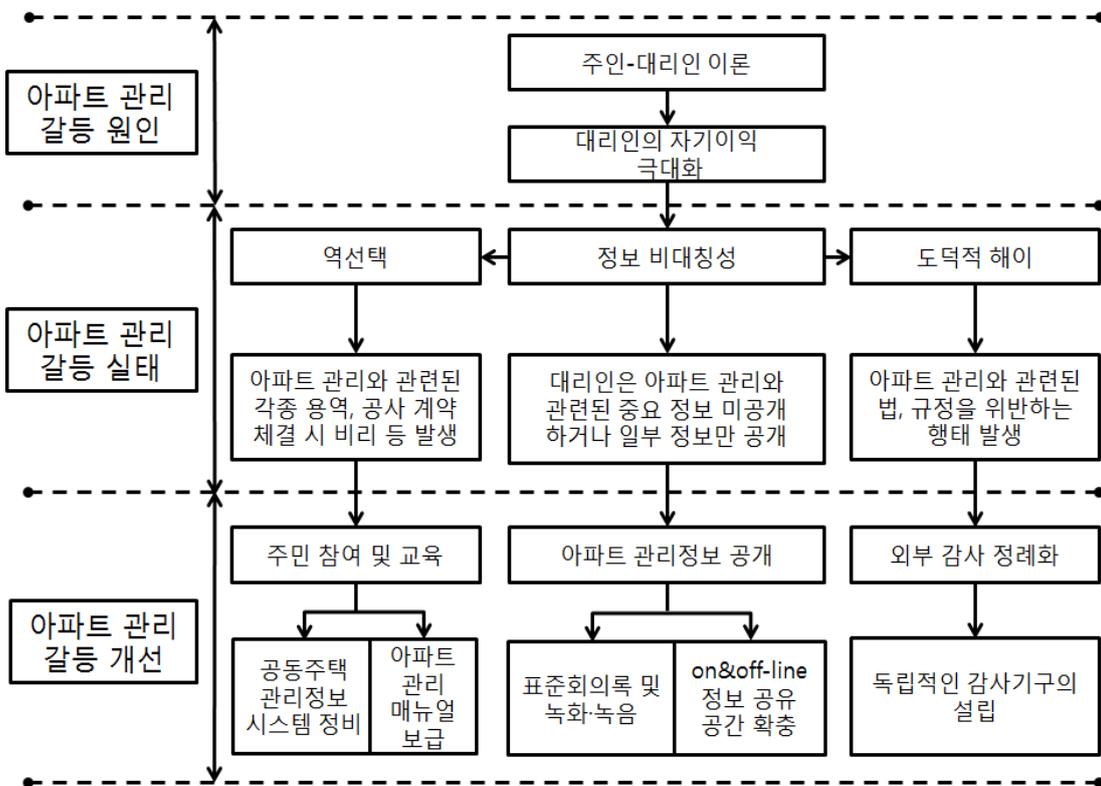
이 연구는 또한 이 갈등구조를 다음과 같이 주인-대리인 문제로 도식화 하였다.



자료 : 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회지 26권 3호, 한국지역개발학회, p. 60

<그림 4> 아파트 관리주체와 주인-대리인 관계도

그리고 이러한 문제를 대리인 즉 입주자대표회의와 관리주체의 도덕적 해이와 역선택의 문제로 구체화하였다. “입주민이 아파트관리에 관한 정보에 있어 상대적으로 취약하고, 입주자대표회의와 관리주체는 그 정보에 있어 상대적 우위를 가지고 있어 비대칭정보 상황이 발생한다는 것이다. 그리고 이의 개선대안으로 비대칭정보를 해소할 수 있도록 아파트관리정보를 공개하고, 대리인의 도덕적 해이를 방지할 수 있도록 외부감사를 정례화하고, 대리인의 역선택을 방지하기 위한 주민참여교육을 실시할 것을 제안하였다.”

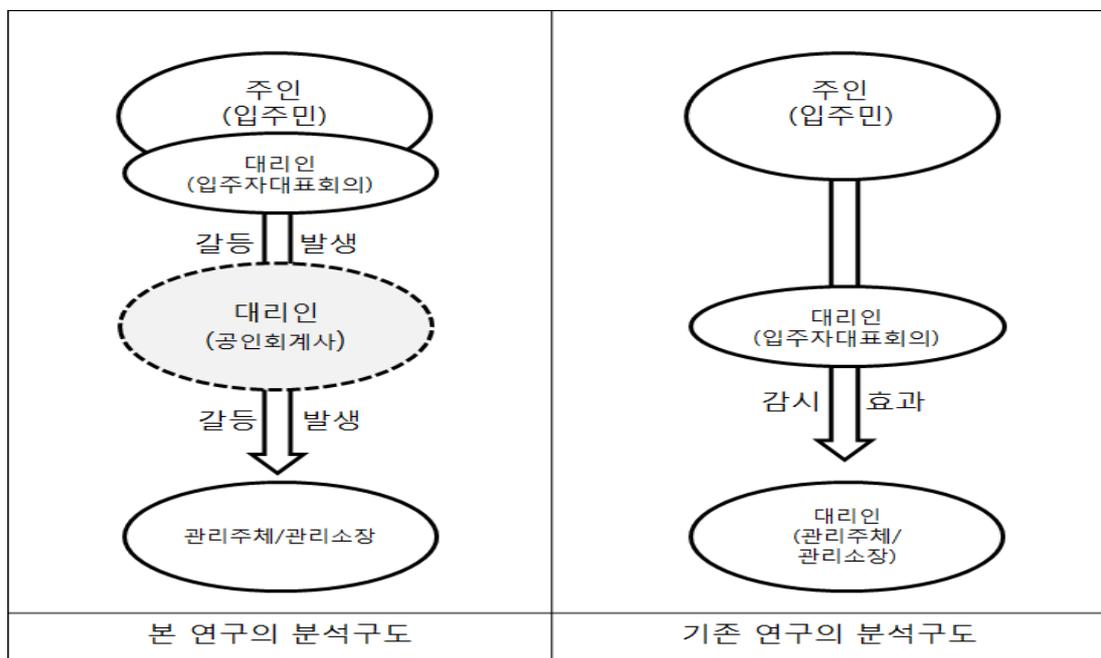


자료 : 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생 원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회지 26권 3호, 한국지역개발학회, p. 63

<그림 5> 아파트 관리 갈등 원인, 실태 개선방안

김성연 외(2014)의 연구를 원용하여 본 연구의 외부감사 갈등문제를 도식화하면 다음의 그림 5와 같다. 그림 5의 좌측이 본 연구의 갈등구조이다. 사실상 그간의 아파트관리비에 관련된 문제들은 입주민과 입주자대표회의 사이에서 발생하는

주인-대리인 문제가 입주민과 관리주체(관리사무소 및 사무소장)의 주인-대리인 문제와 중복되어 복대리인 문제로 설정해야한다. 그러나 본 연구에서는 관리비 자체에 대한 문제가 아니라 관리비 집행의 외부감사를 둘러싼 갈등구조를 분석 대상으로 하기 때문에 입주민과 입주자대표회의간의 주인-대리인 문제는 다루지 않기로 한다. 따라서 본 연구는 입주민과 입주자 대표회의간 주인-대리인 문제는 발생하지 않는다고 가정하고, 오로지 입주자대표회의와 공인회계사 간의 주인-대리인 문제만을 다루기로 한다.



<그림 6> 본 연구의 주인-대리인 문제의 분석구도

제5장 갈등의 주요 쟁점과 개선방안

제1절 갈등의 주요 쟁점

1. 대리인인인 감사인 자신의 이익 극대화의 문제

법은 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다고 정하고 있다(구 주택법 제45조의3제4항, 법 제26조제4항). 그런데 대형 회계법인은 공동주택 외부회계감사를 꺼리고, 입주자대표회의는 관리주체가 획득한 정보에 의하여 감사인을 선정하고 있는 실정이다. 피감기구인 관리주체나 입주자대표회의의 입장에서는 자발적으로 감사인을 선정하여 외부감사를 실시할만한 인센티브(유인)가 없고, 외부감사를 그저 잘못이 있든 없든 간에 법이 강제하므로 마지못해 돈을 들여가며 1년마다 치러야 하는 귀찮은 행사 정도로 여길 수밖에 없는 것이다.

피감기구이며 감사의뢰인인 입주자대표회의가 자신의 이해를 극대화하는 방향으로 나아가고자 하는 행동유인에 순응하여 실력 있는 감사인을 선정하기 위한 노력을 하지 않을 수도 있다. 즉 대리인 자신의 이익을 위해서 본인의 이익에 반하는 행위를 할 가능성이 있다. 오히려 관리주체와 감사의뢰인인 입주자대표회의는 감사인이 얼마나 감사를 잘 할 것인가 보다 감사수수료가 얼마나 저렴한가에 관심을 가지고, 감사인들도 공동주택 회계가 기업회계와 차이가 있어서 적합한 감사를 하지 못하게 된다.⁶⁶⁾

시장·군수·구청장(실제로는 공동주택담당 공무원) 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰하더라도 본인-대리인의 문제는 해소되지 않고 여전히 남게 될 것이다.

2. 전문성 결여

아파트 관리사무소는 비영리 조직으로서 그 회계에는 영리목적의 일반기업과 다르고 다른 비영리법인들과도 다른 면이 많다. 공동주택회계의 목적은 영리 추

66) 조세일보(2014.12.08.) “[회계감사 품질 대토론회-공동주택] 공동주택의 회계관리 개선 방안은?”, <http://www.joseilbo.com/news/htmls/2014/12/20141208241875.html>, Accessed 2016.11.14.

구가 아니라 각 세대로부터 징수한 관리비를 적절하게 소비지출 또는 적립하는 것이다. 공인회계사, 세무사 등 전문가조차 일반기업회계에는 익숙하지만 특수회계에 속하는 공동주택관리회계에 대하여는 생소하게 느껴져 회계부정을 찾아내지 못할 가능성이 있다.⁶⁷⁾ 외부감사인인 공동주택 관리 관련 법령, 공동주택 회계처리기준에 대하여 모르고 공동주택 회계감사 경험도 부족할 뿐만 아니라 감사수수료 덩핑으로 충분한 감사시간을 배정하지 않고 기업회계기준을 잣대로 부실감사를 하고 있는 경우가 있다.

3. 자기검토의 위협

외부감사인은 관리주체의 재무제표가 당해 아파트의 관리규약의 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적절하게 표시되어 있는가의 여부에 대하여 의견을 표명하는 것이다. 그럼에도 불구하고 감사인이 스스로 재무제표의 계정과목 또는 금액, 주석을 임의 수정하거나, 관리주체에게 수정을 요구한 후에 감사도 하는 경우가 있다.

주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령⁶⁸⁾과 공인회계사윤리기준은 공인회계사가 회계기록이나 재무제표 작성 업무를 지원한 후, 동 재무제표에 대한 감사업무를 수행하는 자기검토위협이 발생한다고 하고 있다.

4. 형식적 외부감사보고서

67) 이진수, 이우도, “주택법상 공동주택관리 감사제도에 관한 연구”, 경희법학 제49권 제2호 (2014) p136~p158

68) 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제6조 ⑤ 법 제7조제4항에 따라 회사의 감사인이 해서는 아니 되는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 회사의 재무제표를 대표이사와 회계담당 이사(회계담당 이사가 없는 경우에는 회계업무를 집행하는 직원을 말한다)를 대신하여 작성하는 행위
2. 해당 회사의 재무제표 작성과 관련된 회계처리에 대한 자문에 응하는 행위
3. 해당 회사의 재무제표 작성에 필요한 계산 또는 회계분개(分介)를 대신하여 해주는 행위
4. 해당 회사의 재무제표 작성과 관련된 구체적인 회계처리방법의 선택이나 결정에 관여하는 행위

공인회계사윤리기준

290.166 회계법인이 회계기록이나 재무제표 작성 업무를 지원한 후, 동 재무제표에 대한 감사업무를 수행하는 경우 자기검토위협이 발생한다.

1) 감사보고서의 반복적인 복제

외부감사인의 감사보고서는 일반적으로 1~2쪽 분량의 「외부감사인의 감사보고서」와 「재무제표 및 재무제표에 대한 주석」으로 구성되고, 때로는 역시 1~2쪽 분량의 「개선권고사항」이 권말에 첨부된다.

입주민들이 받아보고 공동주택관리정보시스템에 공개된 개별 아파트의 감사보고서는 외부감사인이 아니라 관리주체(관리사무소장 또는 위탁관리회사)가 작성하고 감사인에게 e-mail로 보낸 「재무제표와 재무제표에 대한 주석」을 별첨으로 베끼는데 대부분의 지면을 할애한다. 소위 붕어빵 감사보고서인 것이다.⁶⁹⁾⁷⁰⁾

외부감사인이 감사보고서에 직접 적는 것은 한국공인회계사회가 그 동안 여러 차례 배포한 “공동주택관리주체의 재무제표에 대한 감사요령”의 별표 서식의 간단한 감사보고서 형식들 또는 “공동주택 회계감사기준”(구 “공동주택관리에 관한 회계감사기준”)의 별표에 감사의견 종류별로 제시된 1쪽 ~ 2쪽 분량의 “감사보고서 사례”들 중에서 어느 하나를 적당히 선택해서 복사, 붙여넣기한 후에 (공동주택명), 관리주체명, 회계법인의 주소 및 대표이사 성명 그리고 년, 월, 일의 공란에 해당 사항을 기재하는 정도가 상당수이다.

감사보고서 권말에 감사인이 작성한 개선권고사항이 첨부되는 경우도 있으나 그것으로 공동주택 외부회계감사가 해당 공동주택의 문제점을 사후에 확인하여 적출함으로써 부정과 오류를 교정하고 장래에 향하여 관리비 운영의 투명성과 효율성을 확보하며 회계질서를 바로잡는데 기여하였다고 보는 데에는 무리가 있다. 이러한 사정은 공동주택 입주자들에게 예상 밖의 일이고 매우 실망스러운 일이라 아니할 수 없다.

2) 공동주택 회계감사기준의 감사의견의 종류

69) 붕어빵 감사보고서의 의미에 대해서는 chosun.com, (2013.05.14 / 종합 A6 면), 택의 아파트 관리비 새고 있진 않나요, http://srchdb1.chosun.com/pdf/i_service/pdf_ReadBody.jsp?Y=2013&M=05&D=14&ID=2013051400156, Accessed 2017.06.10. 참고

70) 붕어빵에는 붕어가 없다.

한국공인회계사회가 공동주택 회계감사기준에서 제시하고 있는 감사의견의 종류는 다음과 같다.

(1) 적정의견

우리의 의견으로는 (공동주택명)의 20X1년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성되었습니다(별표 제1-1호 감사보고서 사례).

(2) 한정의견

우리의 의견으로는 한정의견 근거문단에서 기술된 사항이 미치는 영향을 제외하고는 _____ (공동주택명)의 20X1년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성되었습니다(별표 제1-2호 감사보고서 사례 : 한정의견 - 회계처리기준과의 불일치).

우리의 의견으로는 한정의견 근거문단에서 기술된 바와 같이 관리주체가 계상한 시설공사비에 대하여 만족할 수 있는 감사를 실시했다라면 발견할 수도 있었던 수정사항의 영향을 제외하고는 _____ (공동주택명)의 20X1년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성되었습니다(별표 제1-3호 감사보고서 사례 : 한정의견 - 감사범위의 제한).

(3) 부적정의견

우리의 의견으로는 부적정의견 근거문단에서 기술된 사항으로 인하여 _____ (공동주택명)의 20X1년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는

「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성되지 아니하였습니다(별표 제1-4호 감사 보고서 사례).

(4) 의견거절

우리는 의견거절 근거문단에서 기술된 사항의 유의성으로 인하여 감사의견의 근거가 되는 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다. 따라서 우리는 _____ (공동주택명)의 20X1년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대하여 의견을 표명하지 않습니다(별표 제1-5호 감사보고서 사례 : 의견거절 - 감사범위의 제한)

감사인에 따라서는 위와 같은 의견표명을 하는 것에도 인색한 경우가 있다.

5. 원칙이 없는 외부감사의견

공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개된 제주특별자치도 소재 공동주택의 감사보고서들을 살펴보면, 같은 사안에 대하여 적정의견을 표명하기도 하고, 한정의견을 표명하거나 개선권고사항으로만 표시되기도 한다. 한 감사업체에 의해서도 동일한 사안에 대하여 아파트에 따라 감사의견을 다르게 표명하는 경우도 있다. 심지어는 예금잔액과 실제잔액이 불일치한 경우에도 적정의견을 표명한 경우가 있다.

제주도 공동주택 중 2015회계연도(2016년도 실시)의 외부감사대상은 38개 단지이고, 적정의견이 33개 단지(86.8%), 한정의견이 5개 단지(13.2%)이다.

공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개된 2015회계연도 제주지역 외부감사결과보고서의 권고사항을 보면 한정의견이든 적정의견이든 별 차이가 없지만, 한정의견은 부적정의견, 의견거절과 함께 비적정의견에 속함으로서 일반인들은 적정의견과 매우 다르게 생각한다.

위의 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개된 2015회계연도 제주지역 외부감사 결과보고서의 권고사항을 제주지역별 갈등발생이유별로 구분해서 정리하면, 다음의 <표 20>과 같다.

<표 20> 2015회계연도(2016년도 실시) 제주도 공동주택의 외부감사결과 갈등현황⁷¹⁾

순번	지역	내용	갈등발생이유					감사 의견
			①	②	③	④	⑤	
01	제주시 노형동	- 기타(장기수선충당금 과소적립)					●	적정
02	제주시 노형동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 관리비에치금 미수금 관리소홀 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(선납세금 분개) 부적절, 장기수선충당금 과소적립)	●	●	●		●	적정
03	제주시 노형동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(회계처리(미지급금 중 전기 잉여금, 수도잉여금) 부적절)	●				●	적정
04	제주시 노형동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(선납세금 분개) 부적절, 장기수선충당금 과소적립, 관리규약에서 현금흐름표 의무작성 규정 삭제 권고)	●		●		●	적정
05	제주시 노형동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 분개 부적절)			●		●	적정
06	제주시 노형동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(각종 충당금과 예치금 불일치, 수선충당금통합관리 건의, 저장품의 효율적인 관리 필요, 주차충당금에 대한 사용방안 미확보)			●		●	적정
07	제주시 노형동	- 기타(장기수선충당금 적립액과 장기수선계획서 불일치, 관리규약 내용 미흡 개정 건의, 예비비 사용(감사비) 부적절, 장기수선충당금 외의 통장 통합관리 권고, 발생주의 위반(물탱크청소비 등 매월적립금 미인식), 연체료수입을 현금주의로 인식해야, 잠수입계정에서 중계기입대료수입을 재분류해야)					●	적정
08	제주시 연동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행			●			적정
09	제주시	- 이익잉여금 처분방식 부적절	●		●		●	적정

71) 국토교통부 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개된 회계감사보고서를 참고하였다.
갈등발생이유 ①이익잉여금 사용 부적절, ②관리비에치금 계상 누락, ③수익사업에 대한 납세의무 미이행, ④예금잔액과 실제잔액 불일치, ⑤기타

	연동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(선납세금 등 분개) 부적절, 예비비 사용절차 부적절, 전기요금과대징수분 2,900만원('05~10) 미환급, 퇴직금 과대적립, 관리규약 내용 미흡 개정 건의)						
10	제주시 연동	* 개선권고사항 없음 - 재무제표 공시하지 아니함						적정
11	제주시 연동	- 이익잉여금 미처분 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 연차수당 과소적립, 장기수선공사를 일반공사로 집행)	●				●	한정
12	제주시 아라동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(잡지출) 부적절, 연차수당과 대적립금1,909,479원(잡수입처리 권고))				●	●	적정
13	제주시 아라동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 중계기전기료는 수입 대신 전기요금에서 차감할 것, 퇴직금과 연차수당 과소적립, 예산제를 정산제로 관리규약개정 권고, 영업배상책임보험 가입 권고)				●	●	적정
14	제주시 아라동	- 통장 숫자 과다 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 회계처리(선납세금 분개) 부적절, 관리규약에서 현금흐름표 의무작성 규정 삭제 권고, 퇴직금, 연차수당 과대(?)적립)					● ●	적정
15	제주시 외도동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 회계처리(분개) 부적절, 총액주의 위반, 회계처리(전기료수입을 잡수입 처리) 부적절, 헬스장운영수익, 한진검침수당을 임대에서 관리함, 체납관리비 관리소홀, 회계처리(선납세금 분개) 부적절)	●				●	적정
16	제주시 외도동	- 이익잉여금 사용 부적절 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(관리비 등 장기체납자 관리 소홀, 예비비 사용 부적절)	●			●	●	한정
17	제주시 일도동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 장부상 예금잔액과 실제잔액 4,353,646원 불일치 - 기타(회계처리(보조사업 계정과목) 부적절, 회계원칙 위반(임시계정인 가수금 사용), 퇴직금과 연차수당 2,559,970원 과대적립, 장기수선공사 절차위반(대표회의 의결 등 생략), 잡수입/잡비용계정 세부분류 권고, 수도요금 2,243,999원 과소부과, 현금흐름표 작성 권고)				●	● ●	적정

18	제주시 일도동	<ul style="list-style-type: none"> - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(관리규약 내용 미흡 개정 건의, 장기수선충당금 적립요율 없이 적립, 퇴직금 5,869,748원 과대적립, 회계처리(분개) 부적절, 회계처리(전기료수입을 잡수입 처리) 부적절, 퇴직금 지급 시 원천징수 및 세무신고 누락) 					●	●	적정	
19	제주시 일도동	<ul style="list-style-type: none"> - 기타(2009년도 소송비용 등으로 집행한 가지급금 74,696,729원을 가지급금부채계정으로 처리 부적절, 2010년도 장기수선충당예치금을 담보로 대출받아 대출금 소비 후 미상환잔액 압류로 인해 장기수선충당금과의 차이 발생 미처리) 						●	한정	
20	제주시 이도동	<ul style="list-style-type: none"> * 개선권고사항 없음 - 퇴직금과대징수분 1,800만원 잡수입처리(2015년도 잉여금 과대계상) - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 유형자산계정 과소표시(취득원가 16,408,550원, 감가누계액 16,307,500원, 장부가액 101,050원) - 관리비 부담액 산정기준 6개 항목 "OO"표시 							적정	
21	제주시 이도동	<ul style="list-style-type: none"> - 이익잉여금 처분방식 부적절 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(선납세금 분개) 부적절, 총액주의(직접상계) 위반, 사업자선정지침 위반(대부분 수의계약), 장기수선충당금 과소적립, 장기수선충당금 목적 외 사용) 	●				●	●	적정	
22	제주시 이도동	<ul style="list-style-type: none"> - 이익잉여금 사용 부적절 - 관리비예치금 계상 누락 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(분개 부적절, 장기수선충당금 과소적립, 계정과목 분류 오류) 	●	●	●			●	한정	
23	제주시 이도동	<ul style="list-style-type: none"> - 관리비예치금 계상 누락 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 4대보험료의 예수금계상 누락, 퇴직금, 연차수당 과소적립, 분개 부적절) 					●	●	한정	
24	제주시 건입동	<ul style="list-style-type: none"> - 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(관리총이익(손실) 발생, 총액주의 위반, 승강기충당금 사용 시 유의, 저장품 1,493,965원의 실체성 미확인) 	●					●	적정	
25	제주시 도남동	<ul style="list-style-type: none"> - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(미수관리비와 미부과관리비 구분 필요, 전기요금 과대징수분 미환급(관리외수익 처리함), 퇴직금 약 900만원 과대적립, 						●	●	적정

		관리규약 내용 미흡 개정 건의, 회계처리 (미부과관리비) 부적절)								
26	제주시 화북동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(잡수입 사용원칙 위반, 검침수당 회계 처리(분개) 부적절, 장기수선충당예치금의 이자발생 시 분개 부적절)	●					●	적정	
27	제주시 화북동	- 기타(관리규약 내용 미흡 개정 건의, 관리 비예치금 상향조정 건의, 잡수입의 회계처리(계정과목) 부적절, 검침수당 회계처리(분개) 부적절)						●	적정	
28	제주시 화북동	- 기타(장기수선충당금 과소적립, 한전검침수 당 원천세 미신고, 관리규약에서 현금흐름 표 의무작성 규정 삭제 권고, 회계처리(선납세금 분개) 부적절, 수도료충당금 미처분 (대표회의 의결 후 잉여금처분))						●	적정	
29	제주시 화북동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(장기수선충당금 과소적립, 연차수당 미계상, 회계처리(선납세금 분개) 부적절, 발생주의원칙 위반(미부과관리비 미계상), 회계처리(계정과목) 부적절)					●	●	적정	
30	제주시 화북동	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(장기수선계획의 수립 및 검토 부족, 예산 및 결산관리 미흡, 공동주택관리 회계 처리기준의 개정에 따른 과목 재분류)	●					●	적정	
31	제주시 애월읍	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(회계처리(선납세금 분개) 부적절, 체납 관리비 관리소홀, 예비비 사용절차 부적절, 연차수당 과소적립)					●	●	적정	
32	서귀포시 동홍동	- 기타(관리규약 개정 미흡, 계정과목 분류 부적절, 회계처리 부적절, 분개 부적절)						●	적정	
33	서귀포시 동홍동	- 이익잉여금 미처분 - 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(관리규약 개정 미흡, 장기수선계획서 조정 불이행, 유형자산(15,026,700원) 감가 상각 미실시, 재무제표 표시 부적절)	●				●	●	적정	
34	서귀포시 동홍동	- 이익잉여금 미처분 - 장부와 실제잔액 차이 270,708원 발생 - 기타(관리규약 개정 미흡, 퇴직금을 제예금에 통합사용 권고, 계정과목 분류 부적절, 장기수선충당금 적립요율 없이 적립)	●				●	●	적정	
35	서귀포시 동홍동	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 통장 숫자 과다 - 기타(관리비 부담액 산정기준 "OO"표시, 보					●	●	●	적정

		혐료 선급 미처리, 관리총이익(손실) 발생, 수기장부와 전산장부 병행 사용함. 수기장부 폐기 권고, 분개 부적절)						
36	서귀포시 중문동	* 개선권고사항 없음 - 재무제표 공시하지 아니함						적정
37	서귀포시 대정읍	- 이익잉여금 처분방식 부적절 - 기타(수선충당금을 수선유지비로 인식 부과해야, 잡수입/잡비용계정 세부분류 권고)	●				●	적정
38	서귀포시 대정읍	- 수익사업에 대한 납세의무 미이행 - 기타(수도요금부과차익금 미처리, 장기채납 금액 56,938,080원 발생, 가수금계정 사용 적절)			●		●	적정

자료 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>) 참고

6. 부실감사보고서의 보편화

“한국공인회계사회는 2015년 11월부터 2016년 8월까지 '14회계연도 외부회계감사 대상 9,009개 아파트 단지 중, 대량 수입 등으로 감사품질 저하가 의심되는 총 3,349개 단지의 외부회계감사보고서에 대해 심리하였고, 1,800개 단지에서 감사 절차 소홀 등 부실감사를 적발(53.7%)하였다.”⁷²⁾

“부실감사 유형은 공사계약 검토소홀 35.9%, 장기수선충당금 적정 징수여부 검토소홀 28.0%, 감사업무 미참여 16.2% 순이다.”⁷³⁾

72) 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결 추진단, 국토교통부 주택건설공급과, p. 5, p. 6. ; 정부합동 부패척결추진단(2017. 4), 아파트 비리 점검 참고자료,, p. 4.

73) 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결 추진단, 국토교통부 주택건설공급과, p. 6.

〈표 21〉 '14회계연도 회계감사보고서 심리('16년 실시) 결과 부실감사 유형

구 분	지적 건 수(건)	비중(%)	지적 감사인 수	지적 감사인의 수입 총 개수	평균 수입개수	비 고
공사계약 관련 검토소홀	1,112	35.9	12	3,193	266	· 공사계약이 적법 절차에 따라 이루어지고 있는지 여부 검토소홀
장기수선충당금 부과 검토소홀	868	28.0	13	3,444	265	· 장기수선충당금이 규정대로 부과되는지 여부에 대한 검토소홀
감사업무 미참여자의 외부회계 감사보고서 허위 날인	503	16.2	4	1,038	260	· 감사인이 감사에 참여하지 않았음에도 외부 회계 감사보고서에 날인
필수주식사항에 대한 감사절차 소홀	306	9.9	12	3,344	279	· 잡수입 등에 대한 주식 사항이 누락되었으나 감사의견 미표시
예적금 확인 절차 소홀	225	7.3	7	1,292	185	· 예금 등의 실재성에 대하여 금융기관 조회 등 절차 소홀
감사조서 미작성	87	2.8	2	1,105	553	· 감사기준과 관련 법규에 따라 공정하게 수행되었다는 감사조서를 작성하지 않음
합 계	3,101	100.0	15	3,823	255	감사보고서 기준 1,800개

자료 : 정부합동 부패척결추진단(2017. 4), 아파트 비리점검 참고자료, p. 4

“2017년 4월 6일 현재, 주의, 경고, (공인회계사 회원)권리정지, 견책 등 경징계 1,124개, 직무정지, 등록취소 등 중징계가 676개, 책임이 있는 14개 조치완료(주의, 경고 등), 1개 징계절차 진행 중, 회계사 54명 조치완료(주의 ~ 일부정지 6개월), 11명 징계절차 진행 중이다.”⁷⁴⁾

“이번 조사에서 가벼운 실수로 인정돼 별도 조치를 받지 않은 감사보고서까지 포함할 경우 지적을 받은 보고서는 2,000건이 넘는 것으로 집계됐다.”⁷⁵⁾ 심지어 k-apto에 공개된 감사보고서들을 살펴보면, 회계원칙에 위반된 사례들, 특히 입주

74) 국무조정실 보도자료(2017.4.6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과, p. 6.

75) chosun.com(2016.09.04.), 아파트 회계감사 보고서 절반은 ‘엉터리’, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2016/09/04/2016090400588.html, Accessed 2016.11.24. ; 문화일보(2016.08.14.), “아파트 회계감사 보고서 꼼꼼히 살펴보니...”, <http://www.munhwa.com/news/view.html?no=20160904MW072037575999>, Accessed 2017.05.24.

민들에게 불이익이 되는 것들조차 외부감사에서 지적하지 못하는 경우가 있다.

대한주택관리사협회는 국무조정실 정부합동 부패척결추진단의 아파트 감사결과 발표(2017. 4. 6.)에 대하여 반박 보도자료를 발표하였다⁷⁶⁾. 즉 “국무조정실 정부합동 부패척결추진단이 이익단체인 한국공인회계사회의 입장에 바탕을 둔 자료만 발표하고, 전국 지자체 계도·보완 감사가 아닌 적발 중심의 처벌 성과만 발표하고, 외부회계감사 부실의 원인을 저가 수입에 따른 부실감사로만 발표하고, 공동주택의 현실을 가장 잘 파악하고 있는 공동주택관리 전문가단체를 포함시킬 필요가 있다는 의견 등을 무시하고 편향된 의견을 제시하였다”라고 하였다.

7. 외부감사를 법제화한 취지에 불부합 하는 감사보고서

국무조정실 부패척결추진단·국토교통부 주택건설공급과⁷⁷⁾, 한국공인회계사회 등에 따르면 공동주택외부회계감사가 자금횡령, 불법 자금인출, 금품수수 등을 적발하는 것처럼 보일 수 있다. 그러나 현행 재무제표에 대한 감사는 관리주체가 작성한 재무제표가 공동주택 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시되어 있는가의 여부에 대하여 의견을 표명하는 것으로 관리비 횡령, 금품 수수, 입주자대표회의 의결 및 관리주체의 집행의 위법성 등의 관리 비리를 적발하기 위한 감사와는 성질이 다른 것이라고 할 수 있다. 이와 관련하여 한국공인회계사회 심영수 심리위원도 “재무제표 감사를 비리적발, 수사로 오인하는 문제(서로 별개)”라고 한다.⁷⁸⁾

한국공인회계사회가 외부회계감사의 필요성을 말할 때는 “외부감사인들이 관리

76) 대한주택관리사협회 보도참고자료((2017,4,7)), 국무조정실 정부합동 부패척결추진단, 아파트 감사결과 발표(2017. 4. 6.) 후 언론사의 편향적 언론보도 관련.

77) 국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”, 국무조정실 부패척결추진단(국토교통부 주택건설공급과, 경찰청 수사1과). ; 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과 ; 정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검참고자료 ; 연합뉴스(2016.05.15.), “아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계·횡령 사례 수두룩”, <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2016/05/13/0200000000AKR20160513168700008.HTML>, Accessed 2016.11.14. ; SBS CNBC(2016.05.15.) 아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계·횡령 사례 수두룩, <http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000800998>, Accessed 2016.11.14.

78) 조세일보(2014.12.08.), “공동주택 회계관리 무엇이 문제인가”(한국공인회계사회 심리위원 심영수), <http://www.joseilbo.com/news/htmls/2014/12/20141208241882.html>, Accessed 2016.11.14.

비 횡령 등에 대한 부정적발감사를 하는 것”처럼 말하고, 감사인의 책임을 경감시키기 위해서는 “공동주택 외부감사는 부정적발감사가 아니다”라고 말을 하고 있는 것으로 보인다.

8. 비리를 합법화하는 효과 및 입주민 부담 증가

2016.05.15.자 연합뉴스 등의 기사 “아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계 · 횡령 사례 수두룩”에 따르면 감사를 통해 부적절한 예산관리 · 집행사례를 적발, 주민들이 돌려받을 돈은 가구당 1만원 수준으로 감사 투입비의 3배에 달했다.

회계사회 공동주택심리센터장은 “관리사무소의 예금에 아예 반영하지 않아 주민들도 모르는 부외 예금 건이 여럿 발견됐다”며 “이 중에는 실제 횡령사례도 있다”고 설명했다. … 가구당 평균 절감 기대 관리비가 연간 9천878원에 달한다고 설명했다.

회계업체에 따르면 아파트 감사를 하는데 드는 비용은 단지당 평균 250만원가량으로, 가구별로 부담해야 할 돈은 3천500원 정도다.

관리비 횡령이나 아파트 공사 · 용역 등을 둘러싼 비리 문제가 곳곳에서 불거짐에 따라 작년⁷⁹⁾ 개정 주택법이 시행돼 300가구 이상의 공동주택은 매년 10월 31일까지 의무적으로 외부 회계감사를 받게 됐다.” 라고 한다.⁸⁰⁾

그러나 “회계감사 보고서가 비리를 합리화하는데 악용될 가능성이 크다”, “비리를 저지르는 주체와 친분이 있는 회계사가 감사를 맡게 되면 회계감사가 비리를 덮는데 악용될 가능성이 커지고 관리비 증가로 인한 부담이 입주민의 몫이 될 것”이라는 지적도 있다.⁸¹⁾ 후자의 지적이 더 설득력이 있어 보인다.

79) 2015년

80) 연합뉴스(2016.05.15.), “아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계·횡령 사례 수두룩”, <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2016/05/13/0200000000AKR20160513168700008.HTML>, Accessed 2016.11.14. ; SBS CNBC(2016.05.15.) 아파트 관리 외부감사 해보니…부정회계·횡령 사례 수두룩, <http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000800998>, Accessed 2016.11.14.

81) 조세일보(2014.12.08.), “아파트 회계감사 의무화, 해결책 안돼”, <http://www.joseilbo.com/news/htmls/2014/12/20141208241878.html>, Accessed 2016.11.14. ; 한국아파트신문(2014.12.17.), 공동주택회계관리 무엇이 문제인가 회계감사품질 대토론회, <http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=30361>, Accessed 2016.11.14.

9. 감사수수료 덤핑과 감사품질 저하

감사비용 덤핑은 회계감사 시장의 고질적 병폐이다. 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”은 “공동주택 외부회계감사에 있어서도 감사인이 저가 입찰을 통해서 아파트 감사업무를 수임하고, 저가 입찰에 따른 수익보전을 위해 다수의 아파트감사를 수임(薄利多賣)함에 따라 감사 품질이 저하되고 있는 사례”를 지적하고 있다.⁸²⁾ “한국공인회계사회가 ’14회계연도 외부회계감사보고서에 대한 심리를 실시한 결과에 따르면 징계를 받은 15개 감사인(회계법인, 감사반)이 총 3,823개의 회계감사보고서를 수임하여, 1개 감사인 평균 255개를 수임하였으며, 총 3,101건의 부실감사가 적발되어 1개 감사인 평균 207건의 지적을 받았다.”⁸³⁾ “적발사례를 보면 ○○○ 감사반 ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 1건당 최저 109천원을 받는 등 평균 1,427천원에 경북 구미시 ○○○아파트 등 무려 156개 단지를 수임하였고, 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 전체(156개)에서 부실감사가 적발되었는데 회계사 1인이 약 10개월(감사보고일 기준 ’15.1월 ~ 10월, 영업일 208일) 동안 156개 아파트 단지를 감사함에 따라 1개 단지 평균 감사일이 1.33일(영업일 기준)이었다. 그리고 ○○○ 회계법인 ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 1건당 최저 909천원을 받는 등 평균 1,808천원에 대구 수성구 ○○○아파트 등 무려 192개 단지를 수임하였고, 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 대부분(170개)에서 부실감사가 적발되었다.”⁸⁴⁾

저가 발주로 감사의 품질이 떨어질 경우 입주민들에게 잘못된 정보를 제공하고, 정부가 공동주택 외부회계감사 관련 정책을 수립하는 데에도 잘못된 시그널을 보낼 수 있다.

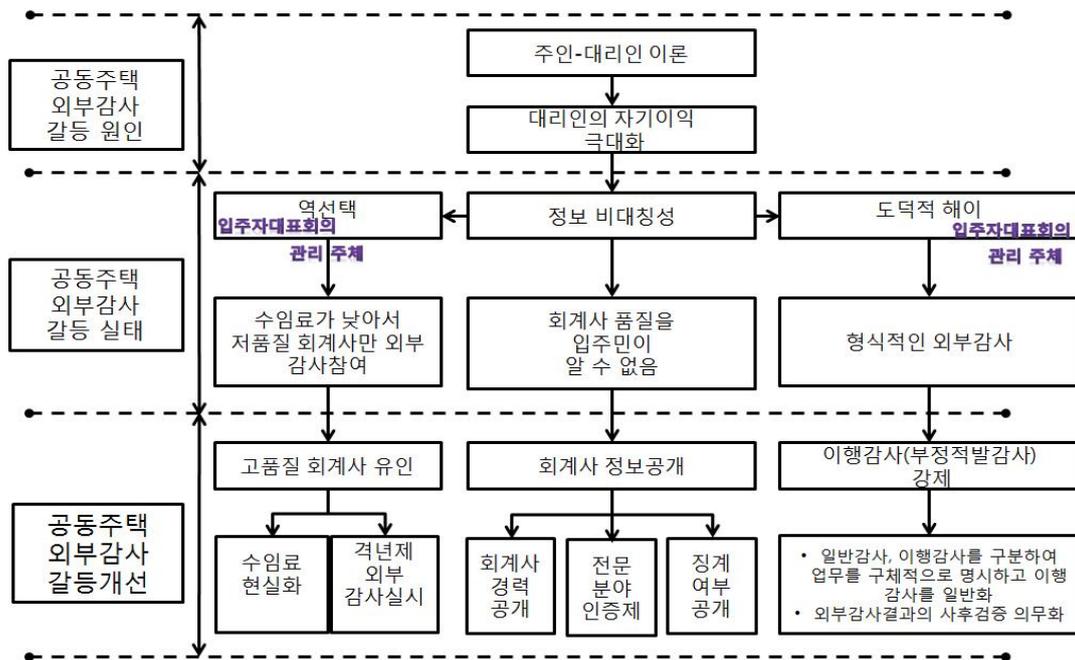
82) 국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”, 국무조정실 부패척결 추진단, 국토교통부 주택건설공급과. p. 6. ;

83) 정부합동 부패척결추진단(2017.4.), 아파트 비리점검 참고자료, p. 4.

84) 정부합동 부패척결추진단(2017.4.), 아파트 관리비리 적발사례, pp. 5-6

제2절 개선방안

이상의 아파트 관리비 외부감사제도를 둘러싼 각 쟁점들을 정리하면 다음의 그림 7과 같다. 그림 7에는 본 연구가 대상으로 하는 외부감사제도를 둘러싼 갈등을 주인-대리인 이론을 원용하여 정리하였고, 개선대안을 간략히 정리하였다.



<그림 7> 본 연구의 아파트 관리비 외부감사 갈등 원인 및 실태

개선대안을 좀 더 자세히 서술하면 다음과 같다.

1. 감사의견에 대한 원칙 확립

같은 사안이라도 감사인에 따라 감사의견의 종류가 다르게 표명되고, 한 감사인이 같은 사안을 가지고 아파트단지에 따라 감사의견의 종류를 다르게 표명하는 것이 현실이다. 그러므로 예컨대 공동주택관련 법령의 어느 조항을 위반한 경우에는 어떤 감사의견, 공동주택 회계처리기준 몇 조를 위반한 경우에는 어떤 종류

의 감사의견 등등 감사의견의 원칙을 확립할 필요가 있다.

2. 감사보고서에 감사의견과 함께 피감기구의 소명도 병기

감사보고서에 감사의견과 함께 피감기구의 소명도 병기하게 하면 관리주체의 책임이 명확해지는 동시에, 감사인이 함부로 감사의견을 표명하지 않게 된다.

3. 재무제표에 대한 감사에서 이행감사로 법제화

아파트 입주민들은 자기들이 낸 관리비가 법령이 정한 용도에 따라 제대로 사용되고 있는지 알고 싶어 한다. 그러나 관리주체가 작성한 재무제표의 적정성을 평가하는 현행 재무제표에 대한 외부회계감사로는 입주민들의 요구를 충족할 수 없는 한계가 있다. 재무제표에 대한 일반감사에서 적정의견이라고 하여 돈이 바르게 사용되었다는 것을 보증하지 않는다. 관리비리 근절을 위해서는 관련규정의 정확한 이행여부에 대한 평가를 하는 이행감사를 실시하여야 한다. 이행감사는 외부감사인의 책임을 증가시키지만 입주민들의 요구에 부합한다. 조속히 이행감사를 법제화할 필요가 있다.

4. 격년제 또는 3년마다 1회 실시로 입주민 부담경감

내부감사제도를 강화하고, 외부감사를 격년제 또는 3년마다 1회 실시함으로써 입주민의 감사비 부담을 줄일 수 있다.

5. 외부감사 공영제

공인회계사가 주택관리사들과 식사 등 영업활동을 하는 경우가 있는 것으로 보

이고, 입주자대표회의나 관리사무소장이 개별적으로 연고 있는 공인회계사를 선정할 경우 공인회계사가 독립적인 제3자의 입장에서 감사업무를 수행하기 불가능하고 비리사실에 면죄부를 주게 된다. 아파트회계의 특수성으로 인하여 전문성이 결여된 공인회계사가 감사를 하는 경우 위법행위에 면죄부를 부여하거나 잘못이 없는 자에게 잘못을 씌우는 위험이 있을 수 있다. 공인회계사가 고의로 관리주체의 재무제표 및 주석을 사실과 다르게 임의변경 하는 등 사실관계를 조작하여 부적합의견을 표명하는 경우도 있는 것으로 보인다. 공동주택관리법은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다(제26조제4항, 구 주택법 제45조의3제4항)라고 정하고 있지만 법을 개정하여 국가 또는 지방자치단체가 공동주택 감사를 희망하는 공인회계사 등에 대하여 공동주택감사 관련 전문성 및 도덕성 교육을 심도 있게 실시하고, 일정한 기준을 통과한 공인회계사 등을 감사인으로 직접 선정할 필요가 있다.

물론 그렇게 되면 감사인 선정업무를 담당할 공무원의 도덕적 해이로 인한 갈등이 발생할 터이므로 공무원의 도덕적 해이를 방지하기 위한 방안 마련도 병행되어야 한다.

6. 외부감사인 외연 확장

오랫동안 공인회계사뿐만 아니라 변호사, 세무사, 주택관리사 등에게도 공동주택 외부감사를 개방할 필요가 있다고 주장해 왔다.

대한변협신문⁸⁵⁾에 따르면 “아파트 상임감사 또는 중규모 아파트 비상임감사로 선임하도록 의무화해서 업무감사를 실시함으로써 법률전문가인 변호사가 아파트 관리비에 대한 사전적 법적 통제 역할을 수행토록 해야 한다면서 앞으로 변협에서 아파트 관련 각종 비리를 근절하고, 국민의 주거수준 향상을 위해 공동주택 감사제도 도입을 위한 법률안 마련 및 대국회 활동에 적극 노력할 것이라고 강조했다. 변협은 이에 대해 △공동주택단지 규모와 입주자 수에 맞춰 임금을 유동

85) 대한변협신문, ““변호사를 아파트 감사로”...변협, 입법추진”, 2017.05.29. 09:14:56, <http://news.oreanbar.or.kr/news/articleView.html?idxno=16479>, Accessed 2017.06.04.

성 있게 조율하거나 △근무형태(상근, 비상근, 겸직 등)에 따른 개별적 협의를 하고 △변호사 경력에 따라 차등을 두는 등 다양한 방안을 제시했다. 설문조사에 응답한 변호사 95%가 아파트 감사로 변호사를 선임하는 방안에 찬성하고 있다”라고 한다. 이 기사에서 공인회계사는 해마다 회계감사를 하고, 상임 또는 비상임 감사인인 변호사는 회계감사가 아닌 업무감사를 하도록 법을 개정하려는 것이 아닌가 하는 뉘앙스도 느껴진다. 그렇게 되면 입주민의 금전적 부담이 크고, 실상은 전체 아파트 단지 수에 비해 중대한 범규위반을 범하는 단지 수는 그리 많지 않다할 것이므로, 전체적으로 볼 때 비용 대비 효과도 아주 미미할 것이다. 또 관리주체는 분기별 내부감사, 공인회계사의 외부회계감사, 변호사의 업무감사에 시달리게 될 것이다.

앞의 BC아파트의 경우는 회계법인의 공인회계사 3명에게서 부정적발감사 현장 감사를 2015년 6월 1일부터 5일까지 5일 동안 받고 감사보고서 때문에 다툼이 있는 상태에서 또 공무원·변호사·기술사·공인회계사로 꾸려진 제주시 감사반으로부터도 2015년 9월 22일부터 24일까지 3일 동안 2010년 1월 1일부터 조사받는 날 현재까지의 5년 9개월치의 관리업무를 감사 받았으나 그 결과가 모두 엉터리여서 해당 외부감사인이 윤리기준 위반 조치되고, 피감사인의 이의를 접한 제주시 감사반도 감사결과에 대해서 감사를 받은 아파트에 그 결과를 통보하기는커녕 도대체 위에다가 무엇이라고 보고를 하였는지조차 알 수 없는 사례이다. 이 사례는 공인회계사와 지방자치단체에 의한 감사가 모두 득은 없고, 실만 있는 경우이다.

변호사가 아파트 감사를 하게 되면 입주자뿐만 아니라 관리사무소 직원의 권리 보호에도 긍정적인 효과가 있게 될 것이고, 중대한 범위반 사실이 발견되는 경우 즉각적인 조치를 하는 효과가 있을 수 있다는 기대는 해봄직 하다. 나아가, 아파트 업무 및 회계에 대해서는 실무 경험을 가진 주택관리사가 감사업무에 누구보다 적합할 수 있다. 현재도 외부회계감사 현장감사에 주택관리사를 대동하고 다니면서 도움을 받는 공인회계사들이 있는 것은 시사 하는바가 크다. 사정이 위와 같다면 공인회계사, 변호사, 주택관리사는 물론 세무사에게까지 외부감사를 개방하여, 그 실시주기도 1년에 한 번, 또는 2년에 한 번만 하되, 공인회계사, 변호사, 주택관리사는 물론 세무사를 순환시키는 것이 적절해 보인다.

7. 감사주체의 부실감사에 대한 처벌규정 법정

부실외부감사에 대해서는 한국공인회계사회가 자체 규정에 따라 회원으로서의 의무이행 및 업무관련규정 준수상황 조사 즉 심리를 하고 있다. 한국공인회계사회가 심리를 무기한 지연시키거나 숨방망이 처벌을 하는 경우에는 부실외부감사를 방지하기 어렵게 된다. 공동주택관리법이 외부감사를 의무감사로 법정하고 이행하지 아니하면 과태료처분을 하면서 부실감사로 인한 입주민 피해 구제에는 소홀히 하고 있다. 부실외부감사에 대하여 공동주택관리 관련 법령에 심리절차 및 처벌규정을 명기하고, 심리(감리)기구도 금융감독원 등을 포함하여 심급제도로 운영할 필요가 있다.

8. 공동주택 관리실태점검 관련 갈등에 대한 개선방안

1) 전수조사

지방자치단체는 외부회계감사인인 감사결과 부적합 의견, 입주민의 민원, 지방자치단체의 필요에 따라 임의적으로 공동주택을 선별해서 관리실태 점검을 하고 있다. 불필요하게 자주 조사받는 아파트가 있는 반면 문제가 많음에도 조사를 받지 않는 아파트가 존재한다. 공동주택 관리실태 점검은 한꺼번에 조사를 못하면 순차적으로 조사를 하더라도 전수조사를 원칙으로 하여야 한다.

2) 관리실태 점검에 대한 객관적 기준 수립

감사대상자와 감사항목의 선정, 감사반구성, 감사방법 등에 대한 객관적 기준을 수립하여야 한다.

3) 부실조사에 대한 처벌조항 신설

감사반 구성원인 공무원, 기술사, 변호사, 공인회계사 등의 의무와 책임을 엄중히 제도화하여 담당공무원과 기술사, 변호사, 공인회계사의 직무유기, 권한남용과 거짓보고 등에 대한 처벌조항을 공동주택관리법령에 명기할 필요가 있다.

4) 감사반을 대상으로 교육 실시

담당공무원을 비롯한 감사반 구성원들을 대상으로 아파트 회계와 아파트 관리 문제에 대해 제대로 판단할 수 있는 능력부족을 해소하기 위한 교육과 도덕성 교육을 실시하여야 한다. 감사반이 지적사항으로 대충, 아니면 말고 식의, 소설을 쓰고 혈세인 예산으로 수고비를 받는 일이 없어야 한다.

5) 조사보고서에 피조사자의 소명도 병기

감사결과를 보고하고, 외부에 공개할 때 피감자가 원할 경우 공동주택 관리실태 점검반(감사반)의 감사결과와 피감자의 소명을 함께 병기하는 것도 공동주택 관리실태 점검을 실효성 있게 하는 하나의 방법이 될 것이다.

제6장 결론

현재 공동주택은 우리나라의 대표적인 주거형태이고, 전 국민의 과반수 이상이 거주하고 있다. 그럼에도 불구하고 아파트 관리 비리문제는 계속해서 발생하고 있고 근절되지 않고 있다. 관리비의 투명성을 강화하고, 편안하고 쾌적한 환경을 조성하여 공동주택 입주민의 삶의 질을 높이며 공동주택의 장수명화로 사회적

비용을 절감하기 위한 방안이 절실히 필요한 때이다.

입주민들은 자기들이 부담하고 있는 관리비가 적절한지, 제대로 사용되고 있는지 알고 싶어 하고, 외부감사를 법제화한 취지도 관리비 사용의 투명성을 확보하여 입주민의 권익을 보호하기 위한 것이다.

현재 실시되고 있는 외부감사가 일부 공인회계사와 감사반의 수익성에 긍정적 역할을 하는 것은 부정할 수 없는 사실일 것이나 외부감사를 실시하여도 관리비가 계속 증가하고 있는 것은 외부감사가 제 역할을 못하고 있다는 증거이다. 현행 외부감사는 단지 형식적으로 실시하고 있는 경우가 허다하다. 감사인이 관련 법령과 회계처리기준을 모르거나, 같은 사안을 가지고도 여기서는 이런 의견, 저기서는 저런 의견을 표명하기도 한다.

외부감사는 입주민들의 요구를 충족시키고 관리의 효율화를 위한 방향에서 실시되어야 한다. 정부와 지방자치단체가 적극 개입하여 외부감사인에 대하여 공동주택관리 관련 법령과 공동주택 회계, 감사인으로서의 윤리의식에 대하여 심도 있는 교육을 실시하고, 공동주택 외부감사에 대한 매뉴얼도 제대로 마련하여야 한다. 재무제표에 대한 감사의 한계를 극복하기 위하여 이행감사를 법제화하며, 입주민의 감사비 부담을 덜기 위하여 내부감사를 강화하고, 지방자치단체의 공동주택관리에 관한 감독을 제대로 운영하되 외부감사는 격년제 이상의 간격으로 실시하는 방안도 고려해 봄직하다. 외부감사를 변호사, 주택관리사, 세무사 등에 제도 개방하고, 공동주택관리 관련 법령에 부실외부감사에 대한 제재의 근거, 한국공인회계사회만이 아니라 정부와 지방자치단체도 부실외부감사 관련 민원처리 기구를 설립할 수 있는 근거를 법제화할 필요가 있다.

참고문헌

<논문>

- 김성연(2011.11), “공공관리제도에 주인-대리인 이론을 적용한 시론(時論)적 연구”, 주택연구 제19호(4권), p. 27-47,
- 김성연 외(2014), 아파트관리의 갈등발생 원인 탐색과 개선방안, 한국지역개발학회, 한국지역개발학회지 26권 3호,
- 김성연, 노두승, 양광식(2014.09), 아파트 관리의 갈등 발생원인 탐색과 개선방안 - 주인-대리인 이론을 중심으로-, 한국지역개발학회지 26(3) pp. 51-70(p. 20).
- 민만기, 오원선(2011.6), 공동주택의 외부감사가 관리비에 미치는 영향에 관한 연구, 회계·세무와 감사 연구, 제53호, pp. 163-196(p. 34).
- 이명석(1998), 합리적 선택 신제도주의의 이해. 성균관대학교 사회과학 연구소. 「사회과학」. 37(2): 179-210
- 이명수(국회 국토교통위원회 위원)(2013), “국정감사 정책백서 「공동주택 자치 및 유지·관리 특별법’제정을 위한 공동주택 자치 및 유지·관리 현황과 실태 분석 및 제도적 개선방안 고찰”
- 이일영(2008), 신제도주의 경제학의 제도환경 이론에 관한 연구 노트, 동향과 전망, 여름 통권 73호, pp. 263-291(p. 29), p. 273.
- 이진수·이우도, “주택법상 공동주택관리 감사제도에 관한 연구”, 「경희법학」, 49(2), 2014, pp. 135-158(p. 24).
- 최구순(2012.08), 공공개발사업 갈등에 관한 신제도주의적 분석, 석사학위논문, 서울대학교 행정대학원.
- 최지민(2016), 서울시 마을 공동체 사업의 제도주의적 분석, 지방정부연구 제20권 제2호
- 한국공인회계사회(2016), 공동주택회계감사기준.
- 허재완, 이정연(2011.6), 공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석-서울지역아파트를 중심으로-, 도시행정학보 24(2), pp. 173-185(p. 13).

<판례 및 법령해석>

대법원 1991. 4. 23. 선고 91다4478 판결 [업무방해배제]

대법원 1992. 10. 27. 선고 92도1915 판결 [특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(업무상횡령)]

대법원 2002. 11. 13. 선고 2002도2219 판결 [횡령·무고]

법제처(2014.02.20.) 안전번호 13-0608, “장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 없다”

<법령 등>

공동주택관리법(법률 제13474호, 법률 제14793호 등)

공동주택관리법 시행령(대통령령 제27445호, 대통령령 제27780호 등)

주택법(법률 제10272호, 법률 제12959호, 법률 제14476호 등)

주택법 시행령(대통령령 제22254호, 대통령령 제28095호 등)

공동주택관리령(대통령령 제11142호)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2014 - 216호, 국토교통부 고시 제2016-943호 등)

제주특별자치도 공동주택관리규약 준칙(2017.02.02.)

공동주택관리 회계처리기준(국토교통부 고시 제2016- 582호)

공동주택관리에 관한 회계감사기준(한국공인회계사회 2016.08.29.의결. 2016.08.31. 국토교통부장관 승인),

<민원처리 결과 등>

제주시(2011. 4. 4.), BC아파트 공동주택관리 관련 조사결과 제출, 건축민원과-10862.

제주시(2015.10.02.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출 및 참고자료에 대한 설명서에 대한 답변(국민신문고 1AA-1509 - 144831), 건축행정과.

제주시(2016.01.26.), “공동주택 외부 회계감사 결과 공개 촉구”, 건축행정과-5006.

제주시(2016.02.06.), ““공동주택 외부 회계감사 결과 공개 촉구 관련”에 대한 답변”(국민신문고 1AA-1602-024656), 건축행정과.

제주특별자치도감사위원회(2015.12.31.), “조사청구사건안내(공동주택 불공정 부실
외부감사 신고)”, 조사과-11815,
BC아파트 관리사무소장(2015.09.24.), “BC아파트 관리실태 점검 참고자료 제출
및 참고자료에 대한 설명서”(국민신문고 1AA-1509-144831)

<보도자료·신문 기타>

공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)

법제처 종합법령정보센터(<http://www.law.go.kr/main.html>)

통계청(2016.09.07.) “2015 인구주택총조사 전수부문 : 등록센서스 방식 집계결
과”, KOSIS국가통계포털, <http://kosis.kr>

감사원 보도자료(2011. 1. 26), “감사원, 「아파트 관리비 부과 및 집행실태」 감사
결과 발표”, 자치행정감사국 제1과

감사원(2011.1.), “감사결과 처분요구서 - 아파트 관리비 부과 및 집행실태 -”

국무조정실 보도자료(국토교통부, 경찰청 공동배포)(2016.3.10.), “전국 아파트 대
상 첫 외부회계감사, 19.4%(1,610개 단지) 부적합”, 부패척결추
진단(국토교통부 주택건설공급과, 경찰청 수사1과),

국무조정실 보도자료(2017,4,6), “자율적인 ‘아파트 관리비리 방지시스템’ 확산중”,
국무조정실 부패척결추진단, 국토교통부 주택건설공급과

정부합동 부패척결추진단(2017.4.), 아파트 관리비리 적발사례

정부합동 부패척결추진단(2017. 4.), 아파트 비리점검 참고자료

대한주택관리사협회 보도참고자료(2017.4.7.)

국제신문, <http://www.kookje.co.kr/>

대한변협신문, <http://news.koreanbar.or.kr/>

매일경제(MBN), <http://news.mk.co.kr/>

문화일보, <http://www.munhwa.com/>

서울신문, <http://www.seoul.co.kr/>

아주경제, <http://www.ajunews.com/>

연합뉴스, <http://www.yonhapnews.co.kr/>

조세일보, <http://www.joseilbo.com/>

충청일보, <http://www.ccdailynews.com/>
한국아파트신문, <http://www.hapt.co.kr/>
chosun.com, <http://news.chosun.com/>
chosun.com, <http://srchdb1.chosun.com/>
jtbc뉴스, <http://news.jtbc.joins.com/>
MBN뉴스, <http://www.mbn.co.kr/>
SBS 뉴스, <http://news.sbs.co.kr/>
SBS CNBC, <http://sbscnbc.sbs.co.kr/>

[부록] 갈등사례

공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/>)의 제주특별자치도 의무감사 대상 38개 공동주택의 2015회계연도 외부감사보고서 내용 중 개선권고사항, 한정의견의 근거 등 일부를 연번 순으로 기재

1. AA아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 공동주택에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리 외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 공동주택 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

2. AB아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품 매각, 통신중계기기 장소 임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 아파트 관리주체의 운영성과표에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가

가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

2) 수도료 부과차이

관리주체는 수도료 고지방식과 주민에 부과하는 부과방식이 서로 달라 발생하는 부과차익을 수도충당금으로 처리하고 있습니다. 수도료 부과차익은 주민에게 반환하거나 관리비에서 차감하여야 하는 항목이므로 향후에는 사용료 징수 대행에 따는 부과차익이 발생하지 않도록 하시기 바랍니다.

3) 관리비미수금

당 아파트는 3개월 이상의 관리비 장기 체납금액(56,938,080원)이 있습니다. 관리비장기 연체 세대가 3개월 이상 미납 시는 독촉장을 발부하고 입주자와 상담 등을 통하여 관리비를 환수하는 단지는 미납이 적게 발생합니다. 계속되는 장기체납은 내용증명, 지급명령서 등을 통하여 회수하는 방법도 있고 장기 체납세대는 동대표 회의를 거쳐 가압류 등의 방법을 통한 채권의 확보로 미수관리비에 대손이 발생하지 않도록 하여야 합니다.

4) 가수금

가수금은 임시계정으로 결산 시 본 계정으로 대체됨이 원칙입니다. 당 아파트의 가수금 중에 관리비 이중 납부금액 및 중간 관리비가 포함되어 있습니다. 관리비 이중 납부금액은 관리비선수금(유동부채)의 과목으로 이사세대 등의 중간관리비는 중간관리비예수금(유동부채)의 과목을 신설하여 처리하시기 바라며 중간관리비와 관리비 착오입금분은 가급적 발생 후 1, 2개월 내에 정산하시길 바랍니다.

3. AC아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화 할 필요가 있습니다.

2) 중계기 전기료

중계기회사로부터 전기료조로 받은 금액은 수익이라기보다 부채성격에 가깝기 때문에 부채계상 후 공동전기료와 차감시키는 방식으로 처리하시기 바랍니다.

3) 퇴직급여충당금 및 연차충당금

퇴직급여충당금 검토결과 적정분에 비해 과다 적립되어 있으니 차년도 예산 수립 시 이를 감안하시면 관리비 절감에 도움이 되겠습니다.

4) 예비비적립금

예비비적립금 계정 검토결과 저수조관련 지출액이 발견되는데 이는 장기수선충당금지출항목입니다. 장기수선충당금과 예비비는 재원의 출처가 다른 만큼 집행 역시 구분하여야 합니다.

5) 예산제를 정산제로의 전환

현재 귀 단지의 관리비 부과방식은 예산제를 적용하고 있습니다. 예산제는 사전에 지출될 금액을 예상하여 집행하게 됩니다. 그러나 사전예산액과 사후 집행액은 차이를 낼 수밖에 없습니다. 회계기간 중 전출입이 일어나게 되면 이 전세대는 제대로 된 관리비를 적용받지 못하는 불합리가 발생하게 되며, 관리업무차원에서도 복잡한 업무가 뒤따르게 됩니다. 현재 대다수의 단지는 이러

한 이유로 정산제를 채택하고 있습니다. 전술한 바와 같이 관리규약의 개정을 통한 정산제로의 부과방식을 권고 드립니다.

6) 영업배상책임보험

관리규약상 보험에 관하여 화재보험, 놀이터보험, 영업배상책임보험을 가입하
게끔 되어 있고, 실제 대다수의 단지에서 이 3가지 보험은 기본으로 가입하고
있으니 보험가입을 권고 드립니다.

7) 수익사업 등에 따른 세금신고

수익사업이 발생할 경우 비영리 법인으로 사업자등록을 하여 부가가치세 및
법인세를 신고 납부해야 합니다. 아파트에서는 재활용자원판매 수익 등이 과
세 대상이 되오니 관련 세금 신고 납부가 이루어져야 되겠습니다. 최근 아파
트 단지에도 세금 추징의 사례가 늘어나고 있는 상황이므로 납세불이행 등으
로 인해 받는 불이익이 없도록 해야 하겠습니다.

4. AD아파트(한정의견)

한정의견 근거

우리는 관리주체로부터 관리비에치급에 대한 충분하고 적합한 자료를 제출받
지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

1) 사업자등록

현행 세법상 수익사업을 개시하게 되면 고유번호증을 반납하고 사업자등록을
해야 합니다.

아파트에서 발생하는 재활용관련수입, 게시판 광고 수입 등은 수익사업에 해
당하기 때문에 사업자등록을 하고 부가가치세 및 법인세 신고 납부를 하시기
바랍니다. 최근 아파트에 대해서도 세금추징사례가 늘어나고 있는 추세이므로
올바른 신고 납부를 하시기를 권고 드립니다.

2) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

3) 잉여금처분

아파트의 경우 자금 유입의 재원은 크게 2가지로 분류가 가능하겠습니다. 제1은 입주민에게 수령한 관리수입이며, 제2는 기타 수익사업에서 오는 잡수입이라 하겠습니다. 이 중 기타 수익사업에서 발생한 잡수입은 그 재원의 원천에 따라 소유주 기여분은 장기수선충당금으로 적립하게 되어있고, 소유자와 입주자가 함께 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하게 되어있습니다. 관리규약상 재활용판매수입, 게시판광고수입, 알뜰시장 수입, 기타 소유자와 세입자가 공동으로 기여한 잡수입은 관리비를 차감하거나 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 해당 예비비적립금은 종국적으로 결의를 거쳐 입주민을 위해 쓰여 질 재원이 될 것입니다. 그러나 잉여금처분 검토결과 잉여금처분이 적절하게 되지 못한 것으로 보입니다. 올바른 잉여금처분이 있어야 될 것으로 사료됩니다.

4) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비

용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

5) 관리비에치금

세대 소유자로부터 선수관리비차원으로 수령하는 관리비에치금이 계상되어 있지 않습니다. 관리규약상에도 동 사항은 아파트 회계의 자본을 구성하는 항목으로 규정되어 있는바 재무제표에 계상이 되어야 할 것으로 사료됩니다.

6) 기타

장부 계상된 예비비충당금은 부채계상항목이 아니라 자본으로 재분류되어야 합니다.

장부에 유형자산이 계상되어 있지 아니한데 유형자산으로 계상된 후 감가상각으로 처리되어야 하며, 유형자산관리대장이 작성돼 유형자산의 관리가 필요하다 봅니다.

5. AE아파트(적정의견)

재무제표 및 개선권고사항 없음

6. AF아파트(한정의견)

한정의견 근거

관리규약상 관리비에치금을 수령하게끔 되어 있으나 재무제표상 관련 계정이

누락되어 있어 자본금이 계상되어 있지 아니합니다. 관리비에치금은 공동주택의 자본금을 구성하는 중요한 항목이기 때문에 관련 부문에 대한 해결이 필요합니다.

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화 할 필요가 있습니다.

2) 수익사업에 대한 세금신고

게시판광고수익, 중계기상면료, 헌옷수거수익 등 수익사업이 발생하면 고유번호증을 반납하고 비영리법인 사업자등록증을 발급받아 세금신고 및 납부를 하게 되어 있습니다. 최근 들어 아파트에 대해서도 세금추징 등의 사례가 발생하고 있어 이에 대한 문제가 발생하기 전에 사업자등록을 하고 납세이행을 해야 하겠습니다.

3) 미지급금 및 예수금

귀 단지는 대부분의 공과금등의 지급이 월말 전에 이루어져 미지급은 발생하지 않습니다. 그러나 4대보험 등은 익월 10일까지 납부를 하게 되어 연말에 미지급 및 예수가 남게 되어 있으나 이에 대한 회계처리가 누락되어 있습니다.

4) 퇴직급여충당금 및 연차수당충당금

결산기말 현재 퇴직급여충당금은 적정분에 비해 과소적립 되어 있으니 퇴직

추계액이 증액이 필요하며, 직원들이 연차에 관한 연차수당충당금이 계상되어 있지 않고 예비비충당금에서 집행이 되고 있습니다. 적절한 연차수당충당금의 계상과 재무제표 표기가 필요하겠습니다.

5) 관리비에치금

관리비에치금은 관리규약 61조상 수령하게끔 되어있으나 재무제표에는 계상이 되어있지 않습니다. 관리비에치금은 공동주택의 자본금의 역할을 합니다. 해당 계정에 대한 관리가 필요하겠습니다.

6) 예치이자전입액

장기수선충당예치금에서 이자가 발생할 경우 다음과 같은 회계처리가 필요합니다.

<회계처리 예시>

(차) 장기수선충당예치금 XXX (대) 이자수익 XXX

(차) 예치이자전입액 XXX (대) 장기수선충당금 XXX

7. AG아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채

부과액의 지속적인 인상을 일반화 할 필요가 있습니다.

2) 연차충당금

귀 단지는 당기말 현재 재무제표상 연차충당금이 계상되어 있지 아니합니다. 통상임금을 적용하여 인별 미사용연차개수 등을 고려해 연차충당금을 계상하시기 바랍니다.

3) 수익사업 등에 따른 세금신고

수익사업이 발생할 경우 비영리 법인으로 사업자등록을 하여 부가가치세 및 법인세를 신고 납부해야 합니다. 아파트에서는 게시판광고수익, 중계기 임대 수익, 재활용자원판매 수익, 한전검침수당 등이 과세 대상이 되오니 관련 세금 신고 납부가 이루어져야 되겠습니다. 최근 아파트 단지에도 세금 추징의 사례가 늘어나고 있는 상황이므로 납세불이행 등으로 인해 받는 불이익이 없도록 해야 하겠습니다.

4) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

5) 미부과관리비 계정

일반적으로 아파트의 관리비수익에 관한 회계처리는 다음과 같은 메커니즘으로 이루어집니다. 다음과 같은 회계처리가 발생주의에 부합하는 회계처리가 되겠습니다.

관리비발생시 차) 미부과관리비 100 대) 관리비수익 100

관리비부과시 차) 미수관리비 100 대) 미부과관리비 100

관리비수령시 차) 예금 100 대) 미수관리비 100

6) 기타

부채로 계상되어 있는 예비비충당금은 자본으로 재분류하시고 가수금 중 받 전기금 수령분은 관리외수익으로 인식이 되어야 하겠습니다.

8. AH아파트(적정의견)

1) 이익잉여금의 처분 방식

관리규약 제59조에 따르면 잡수입 적립의 기여도에 따라 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 적립에 기여한 잡수입은 관리비에서 차감하거나 입주자등의 선거 및 투표 참여 증진을 위한 목적으로 사용할 수 있다고 규정되어 있습니다. 귀 단지의 잡수입 중 상면료 부분은 입주자가 적립에 기여한 잡수입으로 보이는 바, 이익잉여금 처분시 관련 규정에 적합하게 처분하시기를 건의 드립니다.

2) 잡수입의 사용 원칙

공동주택의 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우, 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우, 또는 공

동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의의 의결을 받은 경우에 한하여 사용할 수 있습니다.

잡수입의 사용은 사용 목적뿐만 아니라, 관련 사용절차 또한 매우 중요합니다. 잡수입의 사용 시 관련 사용절차에 유의하여 사용하시기를 건의 드립니다.

3) 검침수당의 회계처리

공동주택관리 회계처리기준 제48조에서는 운영성과표상 수익 및 비용은 총액에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 관리주체는 검침수입에 대한 회계처리를 가수금으로 처리하고 있으나, 아래와 같이 회계처리 하는 것이 총액주의에 적합합니다.

수령시

차변

과목 금액

제예금 XXXX

대변

과목 금액

검침수입 XXXX

(관리의수익)

지급시

차변

과목 금액

검침수당 XXXX

대변

과목 금액

제예금 XXXX

(관리의비용)

4) 장기수선충당금의 이자 발생 시 회계처리

공동주택관리 회계처리기준 제48조에서는 운영성과표상 수익 및 비용은 총액에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 장기수선충당금의 수입이자 발생 시 아래와 같이 표기하는 이자수입에 대해 명확하게 확인할 수 있으며,

총액주의 원칙에도 적합합니다. 아래와 같이 회계처리하시기를 건의 드립니다.

차변		대변	
과목	금액	과목	금액
장기수선충당예치금	XXXX	이자수입	XXXX
(관리의수입)			

차변		대변	
과목	금액	과목	금액
예치이자 전입액	XXXX	장기수선충당금	XXXX
(관리의비용)			

9. AI아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리의 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가 하고 있습니다.

현재 당 아파트 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세 소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자 등록증은 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수 하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 개시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)

- ▶ 수익사업 신고결의 확인서
- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증
- ▶ 동대표구성신고서

2) 관리외수익의 총액주의 회계처리

공동주택관리 회계처리기준 제48조에서는 운영성과표상 수익 및 비용은 총액에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 관리주체는 수입이자(선급법인세 부분), 순액에 의하여 회계처리 하고 있습니다. 각각 항목에 대한 회계처리 예시를 기재하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

▶ 수입이자

수령시

차변		대변	
과목	금액	과목	금액
제예금	XXXX	이자수입	XXXX
선급법인세(법인)	XXXX		
선급법인세(지방)	XXXX		

장기수선충당금 전입 시

차변		대변	
과목	금액	과목	금액
예치이자 전입액 (관리외비용)	XXXX	장기수선충당금 (선급법인세 제외)	XXXX

3) 미수관리비

장기 체납세대에 대하여는 독촉장 또는 내용증명을 발송하여 조속한 시일 내

에 납부토록 하여 주시기 바랍니다. 관리비 장기 연체 세대가 3개월 이상 미납 시는 독촉장을 발부하고 입주자와 상담 등을 통하여 관리비를 환수하는 단지는 미납이 적게 발생합니다. 계속되는 장기체납은 내용증명, 지급명령서 등을 통하여 회수하는 방법도 있고 장기체납세대는 입주자대표회의를 거쳐 가압류 등의 방법을 통한 채권의 확보로 미수관리비에 결손이 발생하지 않도록 하여야 합니다.

4) 예비비적립금

예비비적립금은 예측할 수 없는 사유가 발생한 경우 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하는 것이 적절합니다. 따라서 예비비적립금을 단순히 경상적인 관리비의 부과액을 줄이기 위한 지출이나 일상적인 물품의 구입에 사용하는 것은 예비비 적립의 목적에 적절하지 아니할 것입니다. 관리주체가 예비비적립금을 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등에 대해 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비적립금을 사용한 후에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하고 게시판, 인터넷홈페이지, 통합정보마당 등에 공개하는 것이 적절합니다.

5) 연차충당금

공동주택관리 회계처리기준 제45조에 따르면 연차충당금은 결산일 현재 적립하여야할 총액(연차추계액)으로 하도록 규정하고 있습니다. 결산일 현재 재무상태표상 연차충당금은 연차추계액 대비 과대계상 되어 있는 바, 추후 이를 감안하여 관리비를 부과하시기 바랍니다.

10. AJ아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔

액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

2) 수익사업 과세문제

현행 세법상 수익사업을 개시하게 되면 고유번호증을 반납하고 사업자등록을 해야 합니다. 아파트에서 발생하는 재활용관련수입, 게시판 광고수입 등은 수익사업에 해당하기 때문에 사업자등록을 하고 부가가치세 및 법인세 신고 납부를 하시기 바랍니다. 최근 아파트에 대해서도 세금 추징하는 사례가 늘어나고 있는 추세이므로 올바른 신고 납부를 하시기를 권고 드립니다.

3) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

11. AK아파트(적정의견)

1) 수익사업 과세문제

현행 세법상 수익사업을 개시하게 되면 고유번호증을 반납하고 사업자등록을 해야 합니다. 아파트에서 발생하는 재활용관련수입, 게시판 광고수입 등은 수익사업에 해당하기 때문에 사업자등록을 하고 부가가치세 및 법인세 신고 납부를 하시기 바랍니다. 최근 아파트에 대해서도 세금 추징하는 사례가 늘어나고 있는 추세이므로 올바른 신고 납부를 하시기를 권고 드립니다.

2) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 이자를 수령하게 됩니다. 이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

3) 수익 비용 직접상계 지양

당 단지의 관리외수익, 비용 검토결과 관리외비용항목을 관리외수익과 직접차감하는 순액표기가 되어 있습니다. 직접차감을 하시지 말고 총액표기 하는 것이 올바른 처리방법이라 하겠습니다 .

<회계처리 예시>

(차) 관리외비용 XXX (대) 예금 XXX

4) 잉여금처분

아파트의 경우 자금 유입의 재원은 크게 2가지로 분류가 가능하겠습니다. 제1은 입주민에게 수령한 관리수입이며, 제2는 기타 수익사업에서 오는 잡수입이라 하겠습니다. 이중 기타 수익사업에서 발생한 잡수입은 그 재원의 원천에 따라 소유주 기여분은 장기수선충당금으로 적립하게 되어있고 소유자와 입주자가 함께 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하게 되어있습니다. 관리규약상 재활동판매수입, 게시판광고수입, 알뜰시장수입, 소유주와 입주자가 공동으로 기여한 잡수입은 관리비를 차감하거나 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 해당 예비비적립금은 종국적으로 결의를 거쳐 입주민을 위해 쓰여 질 재원이 될 것입니다. 그러나 잉여금처분 검토결과 잉여금처분이 적절하게 되지 못한 것으로 보입니다. 올바른 잉여금처분이 있어야 될 것으로 사료됩니다.

5) 계약관련

각종 계약서 검토결과 사업자선정지침에 의하여 입찰 등을 통해 계약을 하게 되어 있으나 대부분의 계약이 수의계약으로 이루어지고 있습니다. 사업자선정지침에 보다 부합하는 방향으로 가야 할 것으로 사료됩니다.

6) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

7) 기타

재무제표상 적립금으로 계상되어 있는 부분은 임대아파트 시절 특별수선충당금으로 계상되어 있는 것이 분양전환 되어 넘어온 것으로 상기 금액은 장기수선충당금으로 대체되어야 할 부분이라 보입니다.

또한, 장기수선충당금의 사용은 장충계획서에 의해 이루어져야 하나, 해당 목적에 맞지 않게 장충금사용이 된 부분이 있으니 올바른 장충의 운용이 필요하다 사료됩니다.

12. AL아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 아파트 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자등록증 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 개시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)
- ▶ 수익사업 신고결의 확인서
- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증
- ▶ 동대표구성신고서

2) 관리외수익의 총액주의 회계처리

공동주택관리 회계처리기준 제48조에서는 운영성과표상 수익 및 비용은 총액에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 관리주체는 수입이자(선급법인세 부분), 검침수입 관련 수익을 순액에 의하여 회계처리 하고 있습니다. 각각 항목에 대한 회계처리 예시를 기재하오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

▶ 수입이자

수령시

차변

과목	금액
제예금	XXXX
선급법인세(법인)	XXXX
선급법인세(지방)	XXXX

대변

과목	금액
이자수입	XXXX

장기수선충당금 전입시

차변

과목	금액
예치이자 전입액	XXXX
(관리외비용)	

대변

과목	금액
장기수선충당금	XXXX
(선급법인세 제외)	

▶ 검침수입

수령시

차변

과목	금액
제예금	XXXX
(관리외수익)	

대변

과목	금액
검침수입	XXXX

지급시

차변

대변

과목 금액

과목 금액

김침수당 XXXX

제예금 XXXX

(관리의비용)

3) 예비비적립금

예비비적립금은 예측할 수 없는 사유가 발생한 경우 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하는 것이 적절합니다. 따라서 예비비적립금을 단순히 정상적인 관리비의 부과액을 줄이기 위한 지출이나 일상적인 물품의 구입에 사용하는 것은 예비비 적립의 목적에 적절하지 아니할 것입니다. 관리주체가 예비비적립금을 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등에 대해 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비적립금을 사용한 후에는 그 금액을 관리비부과내역서에 별도로 기재하고 게시판, 인터넷홈페이지, 통합정보마당 등에 공개하는 것이 적절합니다.

4) 이익잉여금

공동주택의 관리목적은 공동주택의 운영에 필요한 비용을 입주자로부터 각출받아 집행하는 데에 있으며, 따라서 관리주체는 이익을 창출하고 잉여금을 늘리기 위해 존재하는 조직이 아닙니다. 다만, 관리비징수 외에서 발생한 기타의 수익이 많아 이익이 창출되고 있다면, 입주자의 향후 관리비 부담을 줄이는데 사용할 수 있도록 그 발생 원천에 따라 장기수선을 위한 적립금으로 적립하거나 예비비 적립 등을 통하여 일반관리비의 지출에 대비하는 것이 적절할 것입니다. 잡수입 중 사용자와 입주자가 함께 기여한 광고판 게시수입 등은 사용자의 기여로부터 발생된 것이므로 예비비적립금으로 처분하고 입주자가 적립에 기여한 상면 임대료 등은 장기수선충당금으로 처리하시기 바랍니다.

5) 전기료충당금

관리주체는 전기, 수도, 가스 등의 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나 익월 사용료에서 차감하도록 규정하고 있습니다. 당기말 현재 전기료충당금 29백만원은 2005년부터 2010년까지 발생한 전기료충당금으로 동 기간 동안 거주한 입주민에게 조속히 환급하여주시기 바랍니다.

6) 퇴직급여충당금

공동주택관리 회계처리기준 제45조에 따르면 퇴직급여충당금은 결산일 현재 적립하여야 할 총액으로 하도록 규정하고 있습니다. 결산일 현재 퇴직급여충당금은 필요적립액 대비 과대계상 되어있는바, 추후 이를 감안하여 관리비를 부과하시기 바랍니다.

7) 관리규약 개정

관리주체의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 상당부분의 조항 개정이 필요한 것으로 보입니다. 향후 관리규약을 제주특별자치도 공동주택관리규약 준칙으로 개정하시기 바랍니다.

13. AM아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 세무신고

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다. 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 부터의 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

2) 관리규약 개정

공동주택관리규약은 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하는 목적이 있습니다. 그러나 아파트 관리사무소의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 많은 조항들이 미흡하오니 조속한 시일 내에 전체 관리규약의 전면적인 개정을 건의 드립니다.

3) 이익잉여금 처분

공동주택관리규약 제58조에 따르면 잠수입으로 인하여 발생한 당기순이익은 예산이 부족한 관리비의 지출에 충당하기 위하여 해당 연도의 관리비 예산총액의 100분의 2 범위에서 예비비로 처분하고, 남은 잔액은 장기수선충당금으로 적립하도록 규정하고 있어 사실상 당기순이익 전액을 처분하도록 규정하고 있습니다. 그러나 관리주체는 전기이월이익잉여금을 이월처리하고 있음이 발견되었습니다.

4) 장기수선충당금

주택법 제51조 및 동법 시행령 제66조에 따르면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따르며 적립요율은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다. 이에 따라 공동주택 관리규약 제61조에서는 장기수선충당금의 적립요율을 별도로 규정하고 있습니다.

그러나 결산일 현재 유효한 장기수선계획서상에는 향후 발생하는 총수선비금액이 명확히 산정되어 있지 않아 관련 규정에 따라 장기수선충당금을 정확히 계산할 수 없는 상황이며, 이로 인해 관리주체는 입주자대표회의 의결에 따라 장기수선충당금을 적립하고 있음이 발견되었습니다.

또한, 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하도록 규정하고 있으나, 관리주체는 2011년에 조정한 장기수선계획서를 3년이 경과한 2014년 중에 검토 및 조정하지 아니한 사실이 발견되었습니다.

5) 유형자산

공동주택관리 회계처리기준 제50조에 따르면 유형자산은 일정기간동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계산하도록 규정하고 있으나, 관리주체는 공기구비품 15,026,700원에 대하여 감가상각을 별도로 실시하지 않고 있음이 발견되었습니다. 유형자산은 자산의 종류별 특성을 감안하여 합리적인 사용가능 연수를 결정한 후(내용연수), 결정된 내용연수 동안 매월 감가상각비를 관리비로 부과하는 것이 적절할 것입니다. 다만 일반적으로 매년 구입하는 소모성 유형자산에 대하여는 그 구입비용을 1년 이내, 즉 12개월로 분할하여 부과할 수 있을 것이며, 즉시 상각된 유형자산이나 비품은 부당반출, 매각 등 실물관리를 소홀히 하지 않도록 적절하게 관리대장을 유지 할 필요가 있습니다.

6) 재무제표 표시 - 예비비충당금

공동주택관리 회계처리기준 제47조에 따르면 예비비적립금은 이익잉여금의 하위 항목으로 표시하도록 규정하고 있으나, 관리주체는 자본금의 하위 항목으로 표시하고 있습니다.

14. AN아파트(적정의견)

1) 관리규약 개정 시 검토 사항

최근 관련 법규 등의 개정 에 따라 관리규약 개정의 필요성이 대두되고 있습니다. 관리규약 개정 시 검토가 요구되는 부분은 첫째, 장기수선충당금에 대한 적립요율을 좀 더 명확하게 표시하여야 하며, 둘째 이익잉여금 처분 시 관련 수익에 대한 기여도에 따라 혜택을 받을 수 있는 합리적인 처분 규정 및 관리비차감 방식에 대한 검토가 필요하리라 보여 집니다.

2) 관리수익(비용)과 관리외수익(비용)의 구분 표시

관리수익은 관리비의 부과를 통해서 발생한 수익을 말하며, 관리비용은 관리활동으로 인하여 발생한 비용을 표시합니다. 관리외수익은 관리 활동 이외의

활동으로 인하여 발생한 수입을 표시하고, 관리외비용은 관리외 활동으로 인하여 발생한 비용을 나타냅니다. 관리수익과 관리비용의 차이는 관리총이익으로 표시되게 됩니다. 관리총이익과 관리외수익 및 관리외비용의 차이에 의해서 당기순이익이 발생합니다. 관리비용과 관리외비용의 혼합 사용 시 당기순이익에 미치는 영향은 없습니다. 당기 운영성과표상에서 놀이터공사충당금전입액의 경우 관리비용이 아닌 관리외비용 항목입니다. 명확한 운영성과를 표시하기 위해서 관리비용과 관리외비용은 구분하여 표시하는 것이 바람직합니다.

3) 외부업체 전기사용료의 처리 방안

귀 단지의 경우 외부업체전기사용료를 잡수입으로 처리하고 있습니다. 그러나 외부업체의 전기사용료의 경우 내용상 관리주체의 수입이 아니며 관리비에서 차감해 주는 것이 바람직합니다. 외부업체전기사용료 수입 중 실제 전기료와 장소사용료가 혼재되어 있을 경우 그 내용을 분리하여 실제 전기료는 관리비에서 차감하고 장소사용료는 잡수입으로 처리하는 것이 바람직합니다.

4) 장기수선충당금의 이자 발생 시 회계처리

공동주택관리 회계처리기준에 따르면 운영성과표상 수익 및 비용은 총액에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 장기수선충당금의 수입이자 발생 시 아래와 같이 표기하는 것이 이자수입에 대해 규모를 정확하게 파악할 수 있으며, 총액주의 원칙에도 적합합니다. 아래와 같이 회계처리하시기를 건의드립니다.

차변		대변	
과목	금액	과목	금액
장기수선충당예치금	XXXX	이자수입	XXXX
		(관리외수입)	

차변	대변
과목	과목
금액	금액
예치이자 전입액 XXXX	장기수선충당금 XXXX
(관리외비용)	

15. AO아파트(적정의견)

1) 공동주택보조금

공동주택보조금은 수령 시 관리외수익의 공동주택보조금수익으로 인식하고, 관련비용을 인식하는 시점에 공동주택보조금비용으로 회계처리 하도록 되어 있습니다. 한편, 귀 아파트의 경우 CCTV시설공사를 진행하면서, 2015년 2월 10일 제주특별자치도 일도2동으로부터 지원받은 공동주택보조금 16,734,000원을 국고보조금사업계정 증감으로 회계처리 하였습니다. 향후에는 보다 충분히 검토한 후 관련 업무를 처리하시기 바랍니다.

2) 가수금의 계정대체 및 정리

가수금은 적절한 계정과목을 부여하기 전에 임시적으로 사용하는 계정으로 결산채무제표에는 나타나지 않는 것이 회계처리기준에 부합합니다. 공동주택 회계처리에서 발생하는 가수금의 경우 통상 1) 예수금, 2) 수익, 3) 선수관리비, 4) 선수수익, 5) 선수금 등의 성격을 가지므로 월말 또는 연말 결산 시에는 적절한 계정과목으로 대체하여야 합니다. 귀 단지의 경우 결산일 현재 가수금으로 계상되어 있는 항목 중 1) 관리비중간정산액, 과오납 및 이중납부 금액은 향후 관리비 부과 시 해당세대의 관리비에서 차감할 금액이므로 선수관리비로 계정대체하시기 바라며, 2) 검침수당은 입금 시 관리외수익으로, 지출시 관리외비용으로 계상하는 것이 합리적이므로 향후에는 각각 관리외손익으로 처리하시기 바랍니다.

3) 퇴직급여충당부채 / 연차충당부채

관리사무소는 직원들의 퇴직금, 연차수당을 지급할 목적으로 관리비에 월 일 정액을 부과하여 각각 퇴직급여충당부채, 연차충당부채를 적립하고 있으며, 사유발생시 지급하고 있습니다. 감사결과 당기말 현재 퇴직급여충당부채는 480,580원, 연차충당부채는 2,079,390원 각각 과다계상 되어 있는 것으로 나타났습니다. 정기적으로 퇴직금 및 연차 추계액과 퇴직급여 충당부채 및 연차충당부채 계상액을 비교하여 과부족금액을 관리하시기 바랍니다.

4) 장기수선충당금 사용절차

주석 12에서 전기한 것처럼, 장기수선충당금의 경우 주택법 시행령 제51조에 의거 입주자대표회의의 의결 후 사용하여야 함에도 불구하고, 2015년도 집행내역 중 200만원이하 긴급 공사보수건의 경우에는 입주자대표회의 회장의 지출결의서 결재로 의결절차를 대체하여 사용하였습니다. 향후 장기수선충당금 사용 시 참고하시기 바랍니다.

5) 잡수입 / 잡비용 계정의 세부분류

잡수입 / 잡비용은 비정상적이고 비반복적인 경우에 제한적으로 사용하는 계정이며, 특정 수익 / 비용이 정상적이고 반복적으로 발생하는 경우에는 해당 거래를 나타낼 수 있는 적절한 계정과목을 신설하여 회계처리 하는 것이 합리적이므로 충분히 검토하여 적용하시기 바랍니다.

6) 부과차손

관리사무소는 당기 중 수도료 관리비부과업무를 진행하면서 당월비용 계상분 수도비를 동월에 관리비로 부과하여야 함에도 업무착오로 전월 수도료를 부과하여, 당기 전체로 약2,243,999원의 수도료가 과소부과 되었습니다. 향후부터는 정확한 관리비 부과가 될 수 있도록 업무처리에 철저를 기해주시기 바랍니다.

7) 현금흐름표에 관한 사항

제주특별자치도 공동주택관리규약준칙 별첨 공동주택관리 회계처리기준 제46조(결산보고)에 따른 결산서에는 현금흐름표가 포함되어 있고, 공동주택 회계 감사기준에서는 현금흐름표를 제출받지 못할 경우, 현금흐름표에 대한 감사절차를 수행할 수 없었던 사항을 감사의견에 반영토록 하고 있습니다. 그러나 현재 공동주택관리주체의 역량으로 현금흐름표를 작성하는 것이 현실적으로 매우 어렵고, 현금흐름표와 운영성과표의 차이가 유의할 만한 수준이 아니므로 현금흐름표를 작성하지 않았다고 하여 감사의견을 변형하기 어려운 상황입니다. 따라서 감사인은 현금흐름표 제출 여부가 감사의견에 영향을 미치는 것이 바람직하지 않다고 판단되어 현금흐름표 제출여부와 관계없이 의견을 표명하고, 차기 사업연도부터는 현금흐름표를 작성할 역량을 갖출 것을 권고드립니다.

8) 수익사업에 대한 납세여부 확인 및 안내

공동주택에서 계속적, 반복적으로 수익사업(임대수익, 주차장사용료, 재활용 폐자원 판매, 게시판 광고수익 등)을 수행하는 경우 부가가치세 과세대상에 해당되므로 사업자등록을 하여야 하며, 동 사업으로부터 발생하는 수입금액은 부가가치세 및 법인세의 납부대상이므로 매 사업연도에 이를 신고 및 납부하여야 합니다. 또한, 이와 관련하여 세무당국에서는 협조공문을 발송하여 기존의 고유번호증을 사업자등록증으로 변경할 것을 계도하여 왔으나, 귀 단지의 경우 감사일 현재까지 사업자등록증을 발급받지 않고 있습니다. 향후 수익사업에 대한 신고납부의무의 해태는 각종 가산세의 부과 등 불이익을 초래할 수 있으므로, 조속한 시일 내에 사업자등록신청 후 세무신고에 대한 관리를 지속적으로 하시기를 건의 드립니다.

9) 은행조회서 차이내역

귀 단지의 당기말 현재 은행조회서상 예금잔액과 재무제표상 예금잔액의 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

금융 기관 농협	종류	계좌번호	재무제표 금액	은행조회서 금액	차이
	보통예금	355-0010-842523 ^{주1)}	-	4,353,337	4,353,337
		351-0534-724933 ^{주2)}	-	8	8
		355-0014-693783 ^{주2)}	-	301	301

확인결과, 주1)은 입주자대표회의운영비계좌로 파악되었습니다. 차후에는 실지출금액이 입주자대표회의운영비로 계상될 수 있도록 관리하여 주시기 바랍니다. 또한, 주2)는 미사용계좌로 확인되었는바, 충분히 검토한 후 잔액을 관리비계좌등으로 입금하고 계좌를 정리하시기 바랍니다.

16. AP아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 공동주택에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리의 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추정하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 공동주택 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자 등록증은 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 개시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)
- ▶ 수익사업 신고결의 확인서

- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증
- ▶ 동대표구성신고서

2) 연체료수입

관리주체는 매월 말일 미수세대에 대한 연체료수입을 미수관리비로 계상하고 있습니다. 미수관리비와 미부과관리비를 구분표시하지 않고 있어 관리비총액을 구분하기 어려우므로 미부과관리비계정을 사용하여 미수관리비와 미부과관리비계정을 구분하여 주시기 바랍니다.

3) 전기료부과차익

관리외수익 전기료부과차익은 전기료 부과 시 세대부담액과 한전고지금액의 차이로 발생된 것으로서 관리외수익으로 처리하는 것보다는 당월 공동전기료로 차감해주는 것이 현재 입주민에게 효익을 줄 수 있는 방법이므로 전기료 총당금으로 적립하였다가 공동전기료로 차감하여 주시기 바랍니다.

4) 퇴직급여충당금

공동주택관리 회계처리기준 제45조에 따르면 퇴직급여충당금은 결산일 현재 적립하여야 할 총액(퇴직금추계액)으로 하도록 규정하고 있습니다. 결산일 현재 재무상태표상 퇴직급여충당금은 퇴직금추계액 대비 약 9백만원 과대계상되어 있는 바, 추후 이를 감안하여 관리비를 부과하시기 바랍니다.

5) 관리규약 개정

관리주체의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 상당부분의 조항 개정이 필요한 것으로 보입니다. 향후 관리규약을 제주특별자치도 공동주택관리규약 준칙으로 개정하시기 바랍니다.

6) 미부과관리비

당 아파트는 과거 예산제 전환 시 미부과관리비가 재무상태표상 미부과관리비로 계상되어 있습니다. 해당 관리비 미부과 금액은 당시 입주세대들이 전출할 가능성이 높으므로 예비비적립금 등으로 정리하시기 바랍니다.

17. AQ아파트(적정의견)

개선권고사항 없음

18. AR아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금요구가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화 할 필요가 있습니다.

2) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부 세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

3) 현금흐름표

관리규약 상 결산서에 현금흐름표는 회계프로그램에서 지원할 경우 발행하는 것으로 되어 있습니다.

그러나 현금흐름표는 그 작성법이 매우 복잡하고 어려워 회계프로그램에서 지원하지 않으므로 관리규약에서 현금흐름표를 삭제하는 것도 하나의 방법이라 사료됩니다.

4) 통장관련

통장계좌가 많아지게 되면 관리상 어려움을 초래할 수 있으며, 업무상 오류의 소지 및 비효율이 발생하게 되므로 통장계좌수를 줄이시기를 권고 드립니다. 특히 잠수입계좌는 회계장부와 잔액이 일치 할 수가 없으므로 일반 계좌와 통합하여야 할 것으로 사료됩니다.

5) 연차 및 퇴직급여충당금

연차 및 퇴직급여충당금 검토 결과 적정금액에 비해 과다하게 적립이 되어 있어 차년도 예산수립 시 고려하시면 관리비 절감에 도움이 될 것으로 사료됩니다.

19. AS아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 공동주택에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 공동주택 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자 등록증은 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 개시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)
- ▶ 수익사업 신고결의 확인서
- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증
- ▶ 동대표구성신고서

2) 잡지출

공동주택 관리규약 제59조에 따르면 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있도록 규정되어 있습니다. 당 아파트 관리주체의 2015년 주요 잡지출 내역입니다.

	(단위 : 원)
내역	금 액
문고사서수당	3,600,000
가로등램프구입비	3,586,000

아라동체육대회지원금	2,600,000
화단수목전정비용	1,250,000
부녀회지원금	1,600,000
명절선물비	2,290,000
기타	892,990
합 계	15,818,990

2015년 잡지출 내역 중 명절선물비는 관리규약 제59조에 따른 공동체 활성화 추진을 위한 비용에 해당되지 않는 것으로 판단됩니다. 따라서 동 비용은 아파트 예산 작성 시 일반관리비로 반영하여, 관리비로 부과하시기 바랍니다.

3) 연차수당충당금

당기말 현재 재무상태표상 계상된 연차수당충당금 1,909,479원은 향후 직원들이 대체휴가로 사용하기로 함에 따라 관리주체가 지급할 의무가 없는 것으로 판단되므로 잡수익 등 적절한 계정으로 회계처리하시기 바랍니다.

20. AT아파트(적정의견)

1) 이익잉여금 처분

공동주택관리규약 제65조 제3항 및 제4항에 따르면 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 중계기 설치 등 입주자가 적립에 기여한 부분은 장기수선충당금으로 적립하며, 재활용품 판매 등 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 귀 단지는 예산제 방식으로 인하여 발생된 당기순이익을 처분하는 과정에서 장기수선충당금으로 처분하였습니다. 이러한 처분 방식은 관련 규정에 적합하지 않습니다. 관련 규정에 적합하게 처분하시기를 건의 드립니다.

2) 관리총이익의 발생

귀 단지는 예산제 부과 방식으로 관리비를 부과하고 있습니다. 예산제란 정해진 예산에 따라 관리비를 부과하는 방식이므로 예산과 실제 발생한 비용의 차이가 발생하여 관리총이익이 발생하고 있습니다. 가능한 관리총이익이 발생하지 않도록 관리하시기를 건의 드립니다.

3) 총액주의 회계처리

원칙적으로 잠수입은 대변 계정으로 차변에 금액이 발생하는 방식으로 회계처리 하는 방식은 공동주택관리 회계처리기준 제48조의 수입과 비용은 총액에 의하여 기재함을 원칙으로 한다는 총액주의 원칙에 위배 됩니다. 발생한 수입은 수입의 총액으로 관리하고 그에 대한 비용 발생 시 잡지출 계정을 사용하여 수입과 지출을 총액으로 표시할 수 있도록 관리하여야 합니다.

4) 승강기충당금의 사용 시 유의사항

귀 단지는 승강기유지비 및 승강기 수리비 등에 사용하기 위해서 승강기충당금을 별도로 충당하고 있습니다. 그러나 승강기에 대한 비용은 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용해야 하는 경우가 대부분입니다. 정확한 계획을 통해 승강기충당금을 적립하시기를 건의 드립니다.

5) 저장품의 실체성 확인

결산일 현재 귀 단지에는 저장품이 1,493,965원 확인되고 있습니다. 저장품에 대한 내용을 확인해본 결과 예전 중앙난방 시절 사용하던 저장품으로 현 시점에서 그에 대한 사용 가능성이 없다면 망실처리 하는 방식에 대해서도 검토가 필요하리라 보여 집니다.

21. AU아파트(적정의견)

(외부감사인의 감사보고서만 공개, 공개된 자료 미비로 검토 불가)

22. AV아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

2) 인건비 관련

최근 한전검침수당명목으로 지급하는 수고비에 대해서도 원천세 신고를 하라고 하는 지역이 늘어나고 있습니다. 그동안은 지급액이 소액이라 원천세 신고를 하지 않고 지급하는 것이 일반적이었습니다.

동시에 최근 부가세와 법인세 문제도 생각을 하여야 하기 때문에 법인세법상 손금으로 인정을 받기 위해서는 관련 지출의 증빙이 수반되어야 합니다.

이러한 인건비에 대한 증빙은 인건비신고가 해당되겠습니다.

인건비를 지급받는 분들이 위탁업체소속이라면 일용직의 형식으로 신고를 하시면 되고 하루 일당 10만원까지는 비과세이므로 과세당하지 않고 수고비를 수령하실 수 있으며, 아파트 역시 일용직으로 신고를 했기 때문에 손금 증빙이 갖추어져 세무상 손금의 혜택을 받으실 수 있습니다.

반면, 인건비를 지급받는 분들이 아파트 소속이라면 이미 정규적인 분들을 일용직처리 하기는 어려울 것이므로, 본급여와 수고비 모두 원천세 신고 시에는 모두 간이세액으로 신고를 하되, 장부상에는 관리비용과 관리외비용으로 나누어 계상하면 관리비부과 없이 원천세 신고가 이루어 질 것입니다.

다음은 회계처리 예시입니다.

(차) 급여(관리비용) 100	(대) 미지급금 90
	예수금 10

(차) 수고비(관리외비용) 10	(대) 미지급금 9
	예수금 1

큰 금액은 아니지만 적법한 절차를 밟자는 취지이며, 동시에 법인세법상 손금의 혜택도 받을 수 있는 부분이 되겠습니다.

업무에 참고하시면 되겠습니다.

3) 현금흐름표

관리규약상 결산서에는 현금흐름표가 포함이 되어 있으나 당 단지 결산서에는 현금흐름표가 포함되어 있지 않습니다. 그러나 현금흐름표는 그 작성법이 매우 복잡하고 어려워 대부분의 단지에서 만들어 내지 못하는 것이 현실입니다.

이에 관리규약에서 해당 부분을 삭제하는 것도 하나의 방법이라 사료됩니다.

4) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		

결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
-----	----------	-----	-----------	-----

법인세납부시 차) 미지급법인세 200	대) 선납세금	14
	예금	186

5) 수도료충당금

수도료충당금은 대표회의 의결을 받아 수익으로 대체하여 잉여금처분을 하시
면 되겠습니다.

23. AW아파트(적정의견)

1) 장기수선계획서 및 장기수선충당금

(1) 관리주체가 제시한 장기수선계획서와 장기수선충당금의 실제 부과금액은
아래와 같습니다.

(단위 : 원)

구분	1.장기수선계획서	2.실부과금액	3.차이금액(1-2)
매월부과금액	16,793,053	3,840,000	(12,953,053)
m ² 당 부과금액	384.23	87.86	(296.37)

관리주체는 2015년 12월 31일 기준으로, 주택법 시행규칙 별표5 제7호 규정에
따른 m² 필요 적립액 384.23원보다 296.37원 부족한 87.86원 적립하였으며, 총
부과면적 43,705.73m² 대비 매월 12,953,053원을 과소 적립하고 있습니다. 장기
수선충당금의 적립은 공동주택의 슬럼화를 막기 위한 정책으로, 현재의 과소
적립은 미래 입주자가 과대한 관리비를 수반하게 되는 불공평을 초래하게 되
어 현재의 입주자와 미래의 입주자간 공평부담, 수익자부담의 원칙에 어긋나
게 됩니다. 그러므로 장기수선충당금의 적립액을 장기수선계획에 따라 현실화
하여 부과하시기 바랍니다.

(2) 주택법 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등) 제 1항에 의하면 "법
제51조제3항의 규정에 의한 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용

부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다.”라고 규정되어 있으나 제주노형부영5차아파트 관리규약 제54조에서는 연차별 적립요율(연도와 연도별 적립요율)이 누락되어 있음을 발견하였습니다. 장기수선적립에 대한 관리규약을 연차별 요율체계로 개정하시기 바랍니다.

2) 관리규약 개정

공동주택관리규약은 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하는 목적이 있습니다. 그러나 아파트 관리사무소의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 많은 조항들이 미흡하오니 조속한 시일 내에 전체 관리규약의 전면적인 개정을 건의 드립니다.

3) 예비비사용

관리주체는 회계감사비 900,000원을 예비비적립금으로 회계처리 하였습니다. 국토교통부는, “예비비는 (관리비로 책정되어야 함에도 사정상) 관리비 예산이 책정되지 않았거나 관리비 항목의 예측할 수 없는 증액 지출에 대비하여 책정하는 것”이라고 공식의견을 표명하였습니다. 예비비를 단순히 정상적인 관리비부과액을 줄이기 위해 사용하는 것은 예비비 적립의 목적에 적절하지 않습니다.

4) 통장관리 및 제예금으로 통합사용

관리주체는 당기말 현재 2개 은행 13개의 통장 계좌를 개설하고 있는바, 통장관리 하는데 많은 시간과 인력이 소요되므로 통장통합관리의 일환으로 통장을 줄이시기 바랍니다. 또한 예치목적대로 통장관리하기 위하여는 별도의 통장의 필요성이 있으나 자금여유가 충분하지 아니한 대부분의 아파트에서는 관리하는데 더 효율적인 방법으로 장기수선충당예치금을 제외하고 별도 통장 구분 없이 관리비통장에 통합하여 사용하고 있습니다.

5) 수선충당금

관리주체는 장래에 지출이 예상되는 물탱크청소비, 승강기검사비, 정화조청소비 등 법정청소비 또는 검사비에 충당을 위하여 매월마다 일정금액을 수선충당금으로 계상하였다가 실제 비용 발생 시 충당금계정에서 차감하여 처리하는 것이 옳은 방법입니다. 그러나 당 관리주체는 수선충당금을 적립하지 않고 비용발생 후에야 선급비용으로 처리하였습니다. 이는 다른 세대가 사용한 비용을 나중에 이사 온 세대에서 납부하는 형식이므로 선급비용으로 처리하기 보다는 수선충당금으로 선 부과하여 사용하시기를 권유 드립니다.

6) 연체료수입의 회계처리

연체료수입에 대한 회계처리는 연체료가 납부된 때 수입으로 계상하는 현금주의 회계처리가 아파트 회계에 적합합니다. 그러나 당 관리주체는 타 관리주체와 달리 연체료수입을 발생주의에 의하여 계상하고 있습니다. 다음과 같은 수정분개 후 현금주의에 의하여 연체료수입을 회계처리하시기 바랍니다.

차)	대) 연체료수입 (-) *****
	대) 미수관리비 *****

7) 중계기임대료수입의 회계처리

관리주체는 불가피한 경우를 제외하고는 잡수익과 잡지출 계정을 사용하지 말며 경상적이고 반복적인 수입은 특성에 부합하는 별도의 계정과목을 설정하여 계상하여야 합니다. 2016년 결산 시에는 아래와 같이 분류하여 회계처리하시기 바랍니다.

구분	현행	개선안
중계기설치장소임대	잡수입	중계기임대료수입

24. AX아파트(적정의견)

1) 이익잉여금의 처분

관리주체는 보고기간 말 현재 미처분이익잉여금에 대해 장기수선충당금과 예비비적립금으로 잉여금처분을 하지 않고 미처분이익잉여금으로 보유하고 있습니다. 미처분이익잉여금을 공동주택관리규약에 따라 장기수선충당금과 예비비적립금으로 잉여금 처분하여 목적에 맞게 사용하길 바랍니다. 또한 관리규약에 예비비적립금의 사용목적과 절차에 대해 규정하길 바랍니다.

2) 수선충당금의 적립

관리주체는 수선유지비가 발생하는 경우 선급비용 등으로 회계처리 후에 일정기간 안분하여 관리비에 부과하고 있습니다. 미래에 발생할 것으로 예상되는 금액을 수선유지비로 관리비에 미리 부과하여 수선충당금으로 적립 후 수선이 발생할 때 사용하시길 바랍니다.

3) 잡수익과 잡지출의 구분

잡수익과 잡지출 중에 금액이 크고 매년 발생하는 경우에는 계정과목을 구분하여 표시하시길 바랍니다.

25. AY아파트(적정의견)

1) 미수관리비의 검토

일반적으로 관리주체의 운영자금을 평가하기 위해서 관리비에 대한 회수율을 검토하였습니다. 결산일 현재 미부과관리비에 대한 미수관리비의 비율을 기준으로 연체율을 평가합니다. 통상적으로 연체율이 15% 미만이면 양호로, 15%~20% 이면 보통으로, 20%~40%이면 저조로 평가됩니다. 귀 단지의 경우 결산일 현재 미부과관리비 대 미수관리비의 비율이 8.9% 로서 매우 양호합니다. 관리주체의 지속적인 관리로 인하여 양호하게 관리되고 있습니다.

2) 충당금과 예치금의 관리

각종 충당금에 대해 별도의 예치금으로 관리하는 목적은 충당금과 예치금을 일치되도록 관리하기 위함입니다. 귀 단지의 경우 퇴직급여충당예치금이 퇴직급여충당금과 다소 차이가 발생하고 있어 조정이 필요하며, 퇴직급여충당예치금에 합산되어 관리되고 있는 연차수당, 명절떡값예치금은 제예금으로 통합하여 관리하시기를 건의 드립니다. 또한 수선충당금이 종류별로 계정과목이 불필요하게 세분화되어 관리되고 있으나 효율적인 관리를 위해 수선충당금으로 통합하여 관리하시기를 건의 드립니다.

3) 저장품의 효율적인 관리

저장품이란 수선, 유지활동에 필요한 소모성 재료 또는 부품을 관리하는 계정입니다.

금액의 중요성 등을 감안하여 저장품으로의 관리가 비효율적일 경우 소모품으로 관리하는 경우도 있습니다. 귀 단지의 경우 저장품으로 계상된 항목의 경우 금액이나 거래빈도 등으로 판단해 볼 때 저장품으로 관리하기에는 비효율적이라 판단됩니다.

계정의 운영방식 등을 고려하여 저장품으로 관리할 것인지 소모품으로 관리할 것인지에 대해 검토가 필요하리라 보여 집니다.

4) 주차충당금에 대한 사용 방안 확보

대부분의 아파트에서 1세대 2주차 등을 이유로 주차료를 부과하여 주차충당금을 적립하고 있습니다. 비영리법인의 특성상 자금의 누적은 바람직스럽지 않으므로 확보되어진 자금은 충당 목적에 따라 사용되어지는 것이 바람직합니다. 다만 공동주택의 특성상 주차장 시설은 부대시설로서 장기수선계획에 포함된 시설이므로 많은 부분이 장기수선충당금의 사용 대상입니다. 장기수선계획에 포함되지 않는 범위 내에서 주차충당금을 사용할 수 있는 방안을 검토하여 관련 자금이 누적되지 않도록 관리하시기를 건의 드립니다.

26. AZ아파트(한정의견)

한정의견 근거

우리는 미처분이익잉여금 잔액에 대해 만족할 만한 감사절차를 취할 수 없었습니다.

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

2) 잉여금관련

잉여금은 매기말 결산을 통해 관리규약에 의한 방법으로 처분이 되어야 합니다. 그러나 처분되지 못한 잉여금이 남아있으니 적절한 재원에 따른 잉여금 처분과 관리가 이루어져야 하겠습니다.

3) 연차충당금

연차충당금 검토결과 적정분에 비해 과소 적립되어 있으니 적정분을 위해서는 관리비 증액이 필요하겠습니다.

4) 장기수선충당금

장기수선충당금은 입주자부담분이며, 일반관리비는 입주자와 사용자가 함께 부담하는 부분으로 두 부분의 집행은 각각 다른 재원으로 집행이 되어야 함

니다. 그러나 일부 계정에서 장기수선충당금으로 집행되어야 할 부분이 일반 관리비 계정에서 집행된 부분이 있으니 구분해서 집행하시기 바랍니다.

27. BA아파트(적정의견)

1) 관리규약

관리규약 별표4 "관리비의 세대별 부담액 산정방법" 가운데 2. 청소비, 3. 경비비, 4. 소독비, 5. 지능형 홈네트워크 설비유지비에 대한 예산제 배부기준이 "OO"으로 표시되어 있어 배부기준이 현재 명확하지가 않습니다. 추후 규약 개정 시 반영하실 것을 권고 드립니다.

2) 수익사업에 대한 납세의무 안내

최근 과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추정하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 아파트 관리주체의 운영성과표에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로써 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수도 있는 위험에 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자등록증 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 게시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)
- ▶ 수익사업 신고결의 확인서
- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증

▶ 동대표구성신고서

3) 선급보험료

관리주체는 보험기간이 2015년 4월 21일부터 2016년 4월 21일까지(1년간)인 화재보험료 3,372,600원을 납부하고 이를 선급비용으로 처리하지 아니하고 즉시 비용처리 하였습니다. 보험기간인 12개월로 분할하여 관리비를 부과하지 아니하고 전액을 비용 처리하여 관리비로 부과하는 방식은 바람직 아니합니다. 왜냐하면 상기 비용 전액을 일시에 관리비에 부과한다면 전액 비용 처리하는 달에 전출입세대가 발생하는 경우에 효익을 받은 자와 비용부담을 하는 자가 다르게 되는 왜곡현상이 발생하게 됩니다. 다시 말하면 화재보험료를 전액 관리비로 부과하는 달에 전출하는 세대는 부담하지 않아야 할 관리비를 납부하고 전출을 하는 것이고 전입세대는 부담하여야 할 관리비를 부담하지 아니하게 되는 모순점이 발생하게 됩니다. 그러므로 차후에는 화재보험료 납부 시 선급비용으로 회계처리하시고 관리비를 보험기간에 걸쳐 균등하게 부과하시기를 건의 드립니다.

4) 관리비부과

관리주체의 관리비 부과는 매월 발생한 금액을 정산하여 관리비로 부과하는 것이므로 회계연도 종료 후 운영성과표에 표시되는 관리비용은 관리수입과 일치하여 관리총이익이나 관리총손실이 발생하여서는 아니 되는 것입니다. 그러나 당 관리주체의 월별 관리비부과내역을 살펴보면 매월 관리총이익 또는 관리총손실이 발생하고 있는 것으로 파악되며 이는 관리비부과의 정확성이 다소 결여되고 있음과 관리비부과에 있어서 공평부과원칙 및 수익자부담원칙에 충실한 것으로 볼 수 없습니다. 앞으로 이러한 차이가 발생하지 아니하기를 바랍니다.

5) 통장관리

관리주체는 당기말 현재 4개 은행 25개 통장 계좌를 개설하고 있는바, 통장관

리 하는데 많은 시간과 인력이 소요되므로 통장통합관리의 일환으로 통장을
줄이시기를 바랍니다.

6) 전산장부 및 수기장부

관리주체는 회계처리를 전산프로그램을 활용하여 처리하고 있으며 수기장부
도 병용하고 있는바, 회계처리의 정확성을 기할 수 있는 장점이 있으나 업무
효율로 보아 바람직한 방법이라고 볼 수 없습니다. 회계의 정확성과 업무효율
성을 비교검토 하시어 수기장부 폐지여부를 검토하시기 바랍니다.

7) 공동주택지원금의 회계처리

공동주택관리 회계처리기준 제48조에서는 운영성과표상 수익 및 비용은 총액
에 의하여 회계처리 하도록 규정되어 있습니다. 그러나 관리주체는 각 종 보
조금 수령을 수익으로 회계처리하고 있지 않습니다. 회계처리 예시를 기재하
오니 업무에 참조하시기 바랍니다.

수령시

차변

과목	금액
제예금	XXXX

대변

과목	금액
공동주택지원금수입	XXXX
(관리의수익)	

지급시

차변

과목	금액
공동주택지원금	XXXX

대변

과목	금액
제예금	XXXX

(관리의비용)

28. BB아파트(적정의견)

개선권고사항

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

2) 퇴직급여충당금

귀 단지는 당기말 현재 확정기여형 퇴직연금에 가입되어 있습니다. 확정기여형 퇴직연금은 위험과 효익을 모두 근로자가 지는 것으로 관련 예치금 및 충당금을 관리사무소가 인식하지 않습니다. 따라서 재무제표상 계상되어 있는 퇴직급여예치금 및 퇴직급여충당금을 제거하시기 바랍니다. 그리고 앞으로는 연금 불입시에 불입액을 비용처리하시면 되겠습니다.

3) 잉여금처분

관리규약상 중계기상면료 수익은 잉여금처분시 장기수선충당금으로 처분하게끔 되어 있으니 장기수선 충당금으로 처분하시기 바랍니다.

4) 잡수익의 총액 기재

잡수익계정 검토결과 일부항목에서비용부분이 잡수익과 직접 상계되는 부분이 있었으나 별도 비용계정으로 총액기재의 형식으로 회계처리하시기 바랍니다.

5) 중계기 전기료부분

중계기 전기료부분은 전기요금의 실비차원으로 수령하는 부분으로 수익의 성격으로 보기 어려우니, 부채형식의 임시계정으로 계상하여 공동전기료 등과 차감하는 형식으로 회계처리가 이루어지면 되겠습니다,

6) 기타

헬스장운영수익과 한전검침수당을 현재는 입주자대표회의에서 수익과 지출을 인식하고 있습니다. 관련 부분은 관리사무소가 사업의 주체가 되어 수익과 지출을 인식해야 합니다. 관련 부분의 관리사무소로의 이관이 필요하다 사료됩니다.

7) 연체관리비

귀 단지는 타 단지에 비해 관리비연체가 많다고 볼 수 있습니다. 관리사무소는 이에 대해 내용증명 발송등 자구의 노력을 하고 있습니다만, 관리비연체율의 감소가 필요하겠습니다.

8) 선납세금계상

법인으로 변경시 법인세에 대해 은행에서 이자수령시 이자를 차감받고 수령하게 됩니다. 이에 대해 차감받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세납부시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

【2015년도 감사 지적사항】

◆ 소방시설 작동 장기 미점검 세대 발생에 따른 위험요소 제거의 건 : 각 세대의 소방시설 작동 점검 시 장기 미점검 세대가 발생하지 않도록 소방시설 점검 계약을 할 때 저녁에도 점검을 할 수 있도록 하여 미점검 세대가 최소화 될 수 있도록 의견제시(2015년도 892세대중 402세대 점검)

◆ 관리비에 대한 정산방법 개선 및 장기체납 대책 수립의 건 : 퇴거세대 관리비 정산에 있어 최종 금액이 산출되기 전에 관리비를 입금함으로써 손실이 발생하고 있어 최종적으로 관리비를 정산하고 계좌 입금하도록 하고, 관리비 장기체납자에 대한 명도소송 등 채권회수 할 수 있도록 대책을 마련하기 바람.

◆ 공사 및 용역 못 사업자 선정을 위한 적격심제의 배점 조정의 건 : 아파트 공사 및 용역 등 사업자선정을 위한 적격심사시에는 사업계획서 배점과 입찰가 배점을 재조정 조치요함. 이를 통해 주관적인 요소를 최대한 없애는 방안을 고려하여야 할 것임을 제시함.

29. BC아파트(한정의견)

한정의견 근거

귀 단지의 재무상태표 상 가지급금은 74,696,729원이고, 가지급금부채가 74,696,729원으로 계상되어 있습니다. 가지급금이 발생한 원인은 2009년 10월 23일 및 12월 6일 관리사무소 전 직원을 해고한 후 소송비용 및 이행강제금 등을 가지급금으로 지출하였고, 결산일 현재 가지급금에 대한 명확한 처리 방안이 나오지 않았으므로 가지급금부채로 계상되는 것은 적합하지 않으며, 가지급금부채를 계상하지 않았다면 귀 단지의 미처분이익잉여금은 9,651,853원에서 84,

348,582원으로 수정되어야 합니다.

또한 2010년 11월 24일 장기수선충당금을 담보로 대출을 받아 사용하고 상환하지 못한 원금과 이자를 제주은행이 법원의 채권압류 및 추심명령에 의해 2012년 6월 26일에 대출금을 장기수선충당금과 상계하고, 위탁관리 했던 회사도 위탁관리 시에 체납된 위탁관리용역비를 2012년 6월 26일 법원의 채권압류 및 추심명령에 의해 장기수선충당금에서 추심함으로 인하여 결산일 현재 귀 단지의 장기수선충당금과 장기수선충당예치금 잔액은 각각 131,295,876원과 170,432,057원으로 39,136,181원의 차이가 발생하고 있습니다.

한정의견

우리의 의견으로는 한정의견 근거 문단에서 기술된 바와 같이 가지급금부채로 계상하여 미처분이익잉여금을 과소계상하고, 장기수선충당금과 예치금의 차이가 재무상태에 미치는 영향을 제외하고는 관리주체의 2015년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 중요성의 관점에서 우성1단지아파트의 공동주택관리규약에서 규정된 회계처리의 기준에 따라 작성되었습니다.

30. BD아파트(적정의견)

1) 수익사업에 대한 세무신고

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다. 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로부터의 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

2) 관리규약 개정

공동주택관리규약은 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하는 목적이 있습니다. 그러나 아파트 관리사무소의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 많은 조항들이 미흡하오니 조속한 시일 내에 전체 관리규약의 전면적인 개정을 건의 드립니다.

3) 장기수선충당금

당 아파트 관리규약 제62조에서는 장기수선충당금의 요율이 표시되어 있지 않습니다. 관리규약상 연차별적립요율은 매월 일반관리비로 부과하는 장기수선충당금 전입액의 산출근거가 되는 것입니다. 장기수선적립에 대한 관리규약을 연차별요율체계로 개정하시기 바랍니다.

4) 퇴직급여충당금

관리주체는 당기 말 현재 근로자퇴직급여보장법에 의해 지급의무가 발생하는 금액대비 5,869,748원 초과 적립한 사실이 발견되었습니다.

5) 재활용품수입의 회계처리

관리주체는 불가피한 경우를 제외하고는 잡수익과 잡지출 계정을 사용하지 말며 정상적이고 반복적인 수입은 특성에 부합하는 별도의 계정과목을 설정하여 계상하여야 합니다. 다음의 계정은 관리외수익의 별도계정으로 분류하여 회계처리하시기 바랍니다.

구분	현행	개선
재활용품판매수입	잡수입 (관리외수익)	재활용품수입 (관리외수익)

6) 전기료수입

관리주체는 가스공급회사인 천마물산으로부터 받은 전기료를 잡수입으로 처

리하고 있습니다. 통상 공동주택의 경우 전기료수입은 전기료를 수취하는 시점에 가수금의 증가로 처리한 후, 이를 관리비로 부과되는 전기료에서 계약기간동안 안분하여 차감처리 하고 있습니다. 전기료의 성격을 감안하여 천마물산의 전기료수입을 잡수입이 아닌 관리비 차감 항목으로 처리하시기 바랍니다.

7) 퇴직금지급 시 원천징수 및 세무신고 누락

관리주체는 퇴직금중간정산금 2,516,800원에 대하여 원천징수와 세무신고를 아니하였습니다. 퇴직금 수령자에 대하여 원천징수하여 수정신고하시기 바랍니다.

31. BE아파트(적정의견)

1) 관리규약 개정

공동주택관리규약은 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하는 목적이 있습니다. 그러나 아파트 관리사무소의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 많은 조항들이 미흡하오니 조속한 시일 내에 전체 관리규약의 전면적인 개정을 건의 드립니다.

2) 관리비출연금 확충방안

관리주체는 1998년 6월부터 현재까지 관리비출연금 41,944,000원으로 화북주공1단지 관리주체를 운영하고 있습니다. 이는 현재 발생되고 있는 월평균관리비 56,900,000원의 73% 수준으로 유사인근 단지보다 매우 부족한 것으로 사료됩니다. 타 단지와 구체적으로 비교 검토하시고 상향 조정하시기를 건의 드립니다.

3) 재활용품매각 및 중계기임대료수입의 회계처리

고 있는 실정이므로 세무상 불이익을 받지 않도록 대비를 하는 것이 좋으리라 사료됩니다.

2) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 세금을 차감 받고 이자를 수령하게 됩니다. 이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

3) 잉여금처분

아파트의 경우 자금 유입의 재원은 크게 2가지로 분류가 가능하겠습니다. 제1은 입주민에게 수령한 관리수입이며, 제2는 기타 수익사업에서 오는 잡수입이라 하겠습니다. 이 중 기타 수익사업에서 발생한 잡수입은 그 재원의 원천에 따라 소유주 기여분은 장기수선충당금으로 적립하게 되어있고, 소유자와 입주자가 함께 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하게 되어있습니다. 관리규약상 재활용판매수입, 게시판광고수입, 알뜰시장 수입, 기타 소유자와 세입자가 공동으로 기여한 잡수입은 관리비를 차감하거나 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 해당 예비비적립금은 중국적으로 결의를 거쳐 입주민을 위해 쓰여질 재원이 될 것입니다. 그러나 잉여금처분 검토결과 잉여금처분이 적절하게 되지 못한 것으로 보입니다. 올바른 잉여금처분이 있어야 될 것으로 사료됩니다.

4) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

5) 현금흐름표

관리규약상 결산서에는 현금흐름표가 포함이 되어있으나 당 단지 결산서에는 현금흐름표가 포함되어 있지 않습니다. 그러나 현금흐름표는 그 작성법이 매우 복잡하고 어려워 대부분의 단지에서 만들어내지 못하는 것이 현실입니다. 이에 관리규약에서 해당 부분을 삭제하는 것도 하나의 방법이라 사료됩니다.

33. BG아파트(적정의견)

1) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화 할 필요가 있습니다.

34. BH아파트(적정의견)

1) 관리규약 개정

공동주택관리규약은 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하는 목적이 있습니다. 그러나 동홍4주공아파트 관리주체의 관리규약에는 공동주택의 관리 및 사용에 관한 많은 조항들이 미흡하오니 조속한 시일 내에 전체 관리규약의 전면적인 개정을 건의 드립니다.

2) 이익잉여금의 미처분

공동주택관리규약에 따르면 당기순이익은 장기수선충당금 또는 예비비적립금으로 처분하여야 하나, 당기 잉여금처분계산서상 일부 미처분이익잉여금이 남아있는 사실이 발견되었습니다.

3) 제예금으로 통합사용

단지의 자금 운용규모가 크다면 자금 목적 별로 별도의 계좌와 통장으로 관리하는 것이 적합할 수 있겠으나, 일반적인 규모의 아파트단지는 자금의 규모도 크지 않고 운용의 여유가 많지 않으므로 관리비 통장에 통합하여 계좌를 관리하는 것이 보다 적합할 수도 있습니다. 예를 들어 퇴직급여충당예치금의 경우, 장기수선충당예치금 통장과 같이 충당금 금액과 예치금 금액을 일치시켜 관리하지 않을 경우 굳이 구분하여 예치할 의미가 없고 퇴직금의 인출은 빈번하게 발생되지 아니하므로 관리비통장과 통합하여 운영함으로써 단지 운영비의 부족 문제도 동시에 개선할 수도 있을 것입니다.

4) 예금관리

관리주체의 당기말 현재 실제 예금잔고 대비 장부상 제예금 잔고가 270,708원 부족한 것으로 기표되고 있으며 이는 새마을금고계좌에 예치한 가스관련 보상금 잔액으로 지급하지 않아도 되는 보상금이라면 입주자대표회의의 의결을 받아 잠수입으로 처리하시기 바랍니다. 잠수입 처리 시 다음과 같은 수정전표를 발생하시기 바랍니다.

(단위 : 원)

차변		대변	
계정과목	금액	계정과목	금액
제예금	270,708	잡수입	270,708

5) 계정과목 재분류사항

(1) 감가상각누계액

당기말 현재 관리주체가 작성한 재무상태표에서는 감가상각누계액이 부채계정으로 구분표시된 사실이 발견되었습니다. 일반적으로 인정되는 회계처리기준에 의하면 감가상각누계액은 부채계정이 아닌 자산의 차감적 평가계정입니다. 고정자산의 공기구 감가상각누계액으로 계정처리하시기 바랍니다.

(2) 예비비충당금

공동주택관리회계처리기준 제47조에 의하면 예비비적립금은 이익잉여금의 하부항목으로 구분표시 하도록 규정하고 있으나, 관리주체가 작성한 당기말 현재 재무상태표에는 예비비적립금을 예비비충당금이란 계정과목으로 비유동부채로 구분표시하고 있는 사실이 발견되었습니다. 이익잉여금의 예비비적립금으로 계정처리하시기 바랍니다.

6) 장기수선충당금

(1) 장기수선계획 관련 관리규약

당 관리주체 관리규약 제58조에서는 장기수선충당금의 효율이 표시되어 있지 않습니다.

관리규약 상 연차별 적립효율은 매월 일반관리비로 부과하는 장기수선충당금 전입액의 산출 근거가 되는 것입니다. 그러나 동홍4주공아파트 관리규약에는 장기수선충당금 전입액의 부과 근거가 되는 효율이 없어 검토가 불가한 상황

입니다. 장기수선적립에 대한 관리규약을 연차별 효율체계로 개정하시기 바랍니다.

(2) 관련 규정

가. 주택법 제43조의4(부정행위 금지)

② 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

나. 주택법 제47조(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.

다. 주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)

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

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.

라. 주택법 시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등)

① 장기수선충당금의 효율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다.

35. BI아파트(한정의견)

감사의견 : 적정의견

정보공개 : 한정의견

1) 수익사업에 대한 납세의무 안내

과세관청은 아파트단지에서 발생하는 게시판광고, 알뜰장터 임대 또는 판매수익, 재활용품매각, 통신중계기기 장소임대, 단지내 시설물(어린이집, 체육시설 등)임대 등 관리외 수익 중 과세대상 소득에 대하여 부가가치세와 법인세를 추징하는 사례가 증가하고 있습니다.

현재 당 아파트 관리주체의 운영보고서에도 부가가치세 및 법인세 대상 과세소득이 보고되어 있습니다. 현재 과세동향에 순응하여 과세소득에 대한 부가가치세 및 법인세를 자진신고 함으로 추후 발생할 수 있는 관련 세금 추징으로 발생할 수 있는 위험을 미리 대응하시기 바랍니다.

사업자등록증 발급은 아래의 서류를 준비하여 관할 세무서 민원과에 접수하시면 됩니다.

- ▶ 수익사업 개시 신고서(관할 세무서 비치)
- ▶ 법인으로 보는 단체의 승인 신청서(관할 세무서 비치)
- ▶ 수익사업 신고결의 확인서
- ▶ 관리규약
- ▶ 고유번호증 원본
- ▶ 입주자대표 신분증 사본 또는 대리인 신분증
- ▶ 동대표구성신고서

2) 미수관리비

장기 체납세대에 대하여는 독촉장 또는 내용증명을 발송하여 조속한 시일 내에 납부토록 하여주시기 바랍니다. 관리비 장기 연체 세대가 3개월 이상 미납시는 독촉장을 발부하고 입주자와 상담 등을 통하여 관리비를 환수하는 단지는 미납이 적게 발생합니다. 계속되는 장기체납은 내용증명, 지급명령서 등을 통하여 회수하는 방법도 있고 장기체납세대는 입주자대표회의를 거쳐 가압류 등의 방법을 통한 채권의 확보로 미수관리비에 결손이 발생하지 않도록 하여야 합니다.

3) 예비비적립금

예비비적립금은 예측할 수 없는 사유가 발생한 경우 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하는 것이 적절합니다. 따라서 예비비적립금을 단순히 정상적인 관리비의 부과액을 줄이기 위한 지출이나 일상적인 물품의 구입에 사용하는 것은 예비비 적립의 목적에 적절하지 아니할 것입니다. 관리주체가 예비비적립금을 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목, 지출사유, 금액 등에 대해 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비적립금을 사용한 후에는 그 금액을 관리비부과내역서에 별도로 기재하고 게시판, 인터넷홈페이지, 통합정보마당 등에 공개하는 것이 적절합니다.

4) 이익잉여금

공동주택의 관리목적은 공동주택의 운영에 필요한 비용을 입주자로부터 각출 받아 집행하는 데에 있으며, 따라서 관리주체는 이익을 창출하고 잉여금을 늘리기 위해 존재하는 조직이 아닙니다. 다만, 관리비징수 외에서 발생한 기타의 수익이 많아 이익이 창출되고 있다면, 입주자의 향후 관리비 부담을 줄이는데 사용할 수 있도록 그 발생 원천에 따라 장기수선을 위한 적립금으로 적립하거나 예비비 적립 등을 통하여 일반관리비의 지출에 대비하는 것이 적절할 것입니다. 잡수입 중 사용자와 입주자가 함께 기여한 재활용품 판매수입, 광고판 게시수입 등은 사용자의 기여로부터 발생된 것이므로 예비비적립금으로 처분하고 입주자가 적립에 기여한 중계기 임대료 등은 장기수선충당금으로 처리하시기 바랍니다.

36. BJ아파트(적정의견)

1) 미수관리비의 회수

한정된 관리비선수금을 재원으로 운영되는 관리주체의 특성상 미수관리비의 회수가 매우 중요합니다. 일반적으로 미수관리비의 회수율을 미수관리비 대비 최종 월 관리비부과액을 기준으로 15% 미만이면 양호로, 15%~20% 미만이면

보통으로, 20%~40% 미만이면 저조로 평가되는데, 귀단지의 결산일 기준으로 관리비부과액은 48,072,880원이고 결산일 현재 미수관리비는 6,451,290원으로 미수관리비의 회수율은 13%로 양호한 편입니다. 경제의 어려움으로 인하여 관리비의 체납이 늘어나는 상황에서 관리사무소의 꾸준한 관리로 인하여 양호하게 관리되고 있습니다.

2) 이익잉여금의 처분(1)

공동주택관리규약 제59조 제3항 및 제4항에 따르면 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 중계기 설치 등 입주자가 적립에 기여한 부분은 장기수선충당금으로 적립하며, 재활용품 판매 등 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 이에 반하여, 공동주택관리규약 제59조 제5항에 따르면 해당 연도의 관리비 예산 총액의 100분의 2범위에서 예비비로 처분하고 남은 잔액은 장기수선충당금으로 적립한다고 규정하고 있어 제3항 및 4항과 제5항은 그 내용이 서로 상충되고 있습니다. 관련 규정의 정비가 필요하리라 보여 집니다.

3) 이익잉여금의 처분(2)

귀 단지의 결산일 현재 미지급금의 내역 중 당기 이전에 발생한 이익잉여금 및 전기잉여금, 수도잉여금 등을 관리하고 있습니다. 관련 자금을 미지급금으로 관리하는 것이 계정의 성격과도 적합하지 않고, 관리규약 상 이익잉여금 처분에 관한 규정과도 적합하지 않습니다. 관련 규정에 맞게 처리하시기를 건의 드립니다.

37. BK아파트(적정의견)

1) 사업자등록

현행 세법상 수익사업을 개시하게 되면 고유번호증을 반납하고 사업자등록을 해야 합니다.

아파트에서 발생하는 재활용관련수입, 게시판 광고수입 등은 수익사업에 해당하기 때문에 사업자등록을 하고 부가가치세 및 법인세 신고 납부를 하시기 바랍니다. 최근 아파트에 대해서도 세금추징사례가 늘어나고 있는 추세이므로 올바른 신고 납부를 하시기를 권고 드립니다.

2) 선납세금계상

법인으로 변경 시 법인세에 대해 은행에서 이자수령 시 이자를 차감 받고 수령하게 됩니다.

이에 대해 차감 받은 이자에 대해 선납세금으로 자산으로 계상하셔서 법인세 납부 시 기납부세액으로 차감하여 잔액만 납부하시면 됩니다. 다음은 회계처리 예시입니다.

이자수령시	차) 예금	86	대) 이자수익	100
	선납세금	14		
결산시	차) 법인세비용	200	대) 미지급법인세	200
법인세납부시	차) 미지급법인세	200	대) 선납세금	14
			예금	186

3) 관리예치금미수

세대 소유자로부터 선수관리비차원으로 관리비예치금을 받게 되는데, 검토결과 아직 회수되지 못한 세대가 있는 것으로 파악되었습니다. 관리비예치금은 미수가 있어서는 안 될 부분이니 회수하시길 권고 드립니다.

4) 잉여금처분

아파트의 경우 자금 유입의 재원은 크게 2가지로 분류가 가능하겠습니다. 제1은 입주민에게 수령한 관리수입이며, 제2는 기타 수익사업에서 오는 잡수입이라 하겠습니다. 이 중 기타 수익사업에서 발생한 잡수입은 그 재원의 원천에

따라 소유주 기여분은 장기수선충당금으로 적립하게 되어있고, 소유자와 입주자가 함께 기여한 부분은 예비비적립금으로 적립하게 되어있습니다. 관리규약상 재활용판매수입, 게시판광고수입, 알뜰시장 수입, 기타 소유자와 세입자가 공동으로 기여한 잡수입은 관리비를 차감하거나 예비비적립금으로 적립하도록 규정하고 있습니다. 해당 예비비적립금은 중국적으로 결의를 거쳐 입주민을 위해 쓰여질 재원이 될 것입니다. 그러나 잉여금처분 검토결과 잉여금처분이 적절하게 되지 못한 것으로 보입니다. 올바른 잉여금처분이 있어야 될 것으로 사료됩니다.

5) 장기수선충당부채의 지속적인 증액에 대한 고려

당 관리사무소에서 현재 부과하는 금액은, 일반적인 장기수선계획에 따른 비용추정액을 예상할 경우에, 비교적 적은 금액이라고 할 수 있으며, 누적된 잔액 또한 적습니다. 이는 시간이 경과함에 따른 시설물의 노후화로 거액의 자금수요가 발생할 경우 자금부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생하여 단지가격에 부정적이며, 생활환경에 어려움을 초래할 수도 있음을 의미합니다. 이러한 상황이 발생하지 않도록 하기 위해서는 장기수선충당부채 부과액의 지속적인 인상을 일반화할 필요가 있습니다.

38. BL아파트(적정의견)

1) 장기수선계획

공동주택관리법 제29조에 의하면 300세대 이상의 공동주택이거나 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방식 공동주택을 건축, 공급하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 하며, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 규정되어 있습니다. 관련 규정에 따라 장기수선계획의

수립 및 검토에 관한 자료가 부족합니다. 관련규정에 적합하게 관리하시기를 건의 드립니다.

2) 예산 및 결산

귀 단지의 관리규약 제63조에 따르면 관리주체는 회계연도 개시 40일 전까지 입주자대표회의에 예산안을 제출하여야 하며, 회계연도 종료 후 60일 이내에 대차대조표, 손익계산서, 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서, 예산 실적대조표 등의 결산서를 작성하여 입주자대표회의의 승인을 얻어야 합니다. 예산안의 작성 및 결산서의 승인은 아파트 관리사무소의 매우 중요한 업무이므로 관련 규정에 적합하게 관리하시기를 건의 드립니다.

3) 미처분이익잉여금

비영리단체의 특성상 이익잉여금의 이월은 적합하지 않습니다. 당기순이익은 결산 시 적정한 용도로 반드시 처분되어야 합니다. 귀 단지의 관리규약 제58조 제3항에 따르면 당기순이익은 예산이 부족한 관리비의 지출에 충당하기 위하여 해당 연도의 관리비 예산총액의 100분의 2 범위에서 예비비로 처분하고, 남은 잔액은 장기수선충당금으로 적립하도록 규정되어 있습니다. 관련 규정에 따라 결산 시 처분하여야 합니다.

다만 현재의 미처분이익잉여금은 부족한 운영자금을 보완해주고 있으므로 모든 미처분이익잉여금을 장기수선충당금으로 처분할 경우 운영자금의 부족이 발생할 수 있습니다. 관련 규정의 정비를 통해 합리적으로 처분 운영하시기를 건의 드립니다.

4) 공동주택관리 회계처리기준의 개정에 따른 과목 재분류

공동주택관리법의 개정에 따라 공동주택관리 회계처리기준이 새롭게 개정되어 공동주택의 회계환경에도 변화가 발생하였습니다. 새로 개정된 기준에 따라 계정과목 및 회계처리 방식의 변경이 필요하리라 보여 집니다.

Abstract

The Problems and Improvement Measures of External Audit System for Multi-Unit Dwellings in Jeju Special Self-Governing Province

Chunyeol kim
Department of Economics
GRADUATE SCHOOL
JEJU NATIONAL UNIVERSITY

In Korea, which has a small land with large population, multi-unit dwellings have been rapidly developing in quantity and quality to become the representative type of residence, and corruptions in apartment management are perceived to be widespread. To secure the transparency of management costs and to protect the rights and interests of the residents, external auditing systems and supervisory authority of local autonomous governments for multi-unit dwellings have been institutionalized and operated, but the number of management corruption found is increasing on the contrary.

Management corruption is clearly being committed, and the corruption is steadily increasing despite systems to eradicate management corruption are being implemented. For the current systems such as the external audit system and supervision of the management of multi-unit dwellings by chief executives in local governments to be effective as a system to eradicate

management corruptions of multi-unit dwellings, they need to be reinforced.

There are cases where the external auditors of multi-unit dwellings and the local government audit team (management inspection team) conduct cursory audits, not performing proper audits to eradicate management corruption. There are many cases that an issue for one multi-unit dwelling is not an issue for the other. The external auditors and management inspection team point out issues by distorting facts despite there is no issue, falsely fabricate issues, and give indulgence without pointing serious issues. Such practices make the number of management corruption cases reported in the media meaningless, and clearly encourage management corruption.

There are cases that it is not possible to know which number among the statistics of relevant institutions matches facts, and it appears that the numbers are just numbers or, if not, they look far from facts. The present study considered it as important and conducted the study centered on the audit reports of multi-unit dwellings in Jeju Special Self-Governing Province published on apartment management information system(K-apt) and actual empirical cases, which is the difference of the present study from other previous studies. The present study is believed to have great implications not only for policy makers related to the management of multi-unit dwellings, external auditors, and the local government audit teams for multi-unit dwellings (management inspection team) but also residents of multi-unit dwellings.

<Key words> Jeju-do, Jeju Special Self-Governing Province, Multi-Unit Dwelling, Multi-Family Housing Management, Management Corruption, external audit, Supervision of The Management of Multi-Unit Dwellings, Conflict, Principal-Agent Theory