

연구보고서 2018-기초-02

# 공동주택관리 회계백서

[외부회계감사, 지방자치단체의  
업무감사 실태분석]



# **공동주택관리 회계백서**

**[외부회계감사, 지방자치단체의 업무감사 실태분석]**

**2018년 11월**



# 제 출 문

대한주택관리사협회장 귀하

본 보고서를 「공동주택관리 회계백서」의 최종보고서  
로 제출합니다.

2018년 11월  
한국주택관리연구원장 하성규



## 연구진

---

### 연구책임

이 승 재 위촉연구원 (현 대한주택관리사협회 교육위원)

### 공동연구

최 타 관 박 사 한국주택관리연구원 기획조정실장

강 은 택 박 사 한국주택관리연구원 책임연구원

안 아 림 박 사 한국주택관리연구원 책임연구원

※ 본 보고서의 내용은 연구자의 분석내용이며, 본 기관의 공식 견해가  
아님을 알려드립니다.





---

## 발 간 사 | Preface

통계청의 조사결과에 따르면 우리나라 국민들의 공동주택 거주 비중은 1980년 10.1%에서 2016년 75.0%로 급격히 증가하였습니다. 이처럼 국민의 다수가 공동주택에 거주하고 있기 때문에, 공동주택에 대한 관리제도, 관리비 투명성 등 공동주택 관리에 대한 관심 또한 지속적으로 증가하고 있습니다.

특히 공동주택 관리비 투명성에 대한 국민적 관심이 높아지면서, 2015년에는 공동주택에 대한 외부회계감사가 의무화되었으며, 2016년에는 공동주택 관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하기 위하여 「공동주택 회계처리 기준」도 제정되었습니다.

이에 본 보고서에서는 외부회계감사에서 한정의견, 부정적의견, 의견거절의견 등 주요한 부적합 사례가 무엇인지, 이에 대한 대응방안을 살펴보고자 하였습니다. 또한 지방자치단체의 업무감사에 대한 실태와 개선방안도 검토하였습니다. 본 보고서의 내용이 완벽할 수는 없지만, 아무쪼록 공동주택 관리 현장에서의 회계처리, 업무감사 등의 실태 및 개선방안을 검토하였다는데 그 의의를 찾을 수 있다고 생각합니다.

본 보고서가 공동주택관리 현장에서의 회계처리 업무를 이해하고, 공동주택 회계처리 이론과 실제 현장에서의 실무 간의 간극을 조금이나마 좁히는 데 도움이 되길 바랍니다. 향후에도 더욱 풍부한 자료와 세밀한 분석을 통하여 보다 우수한 연구보고서가 발간되도록 노력하겠습니다.

2018년 11월

한국주택관리연구원 원장 하성주



## 차 례 | Contents

I. 서론 .....	3
1. 추진배경 .....	3
2. 연구의 주요내용 .....	5
II. 외부회계감사 대응방안 .....	11
1. 회계감사 관련법령 및 기준 .....	11
1) 공동주택관리법령 관련 규정 .....	11
2) 공동주택 회계감사기준 .....	15
3) 한국공인회계사회 2016년 공동주택 결산재무제표 감사 중점 심리사항 ·	18
2. 한국공인회계사회의 감사인 지정제 추진 4단계 .....	22
1) 1단계 감사인 지정제 추진 .....	22
2) 2단계 최소감사시간 100시간 추진 .....	23
3) 3단계 언론을 통한 유도성 보도 .....	26
4) 4단계 ‘감사인 지정제’로 우회 변경 .....	30
5) 회계감사에 대한 올바른 인식 제고 필요 .....	31
3. 관리비집행의 가이드라인 .....	32
1) 공동주택관리비의 구성 및 개념 .....	32

2) 장기수선충당금의 가이드라인 .....	33
3) 퇴직급여충당금의 과대 .....	35
4) 금융기관 은행조회절차 수행 .....	36
5) 유동성 자금 부족의 우려 .....	36

### III. 2017년 외부회계감사 지적사항 요약 ..... 41

1. 한정의견 계정별 근거 .....	41
1) 예금관리(금융기관조회서) .....	41
2) 장기수선충당금 .....	44
3) 부대복리시설 .....	51
4) 퇴직급여(연차)충당금 .....	55
5) 이용료(주차, 승강기 등) 충당금 .....	56
6) 사용료(전기, 수도, 난방) 충당금(잉여금) .....	58
7) 예비비적립금 .....	60
8) 잡수입, 잡지출 .....	62
9) 이익잉여금 .....	64
10) 저장품, 감가상각 .....	68
11) 가수금 .....	69
12) 가지급금 .....	71
13) 관리비예치금(운영자금부족) .....	73
14) 계정분류 .....	74
15) 마감일착오 .....	75
16) 자료제출미비 .....	76
17) 현금흐름표 .....	80
18) 기 타 .....	81

2. 부적정의견 근거 .....	88
3. 의견거절의 근거 .....	93

#### IV. 지방자치단체의 업무감사 실태와 대책 ..... 117

1. 업무감사의 대책 .....	117
1) 공동주택관리법 관련 규정 .....	117
2) 업무감사의 분류 .....	117
3) 업무감사의 현실 .....	117
2. 업무감사의 실태 .....	119
1) 사업계획(예산) 및 사업실적(결산) 관련 규정 미 준수 .....	119
2) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 지급 부적정 .....	121
3) 사용료(난방비, 수도료, 전기료) 부과 부적정 .....	124
4) 장기수선충당금 부과, 사용, 공개 부적정 .....	126
5) 관리 외 수익(잡수입) 및 예비비 사용 등의 규정 미 준수 .....	131
6) 수선유지비 부과, 집행의 부적절 .....	136
7) 기타 .....	137

#### V. 개선방안 검토 ..... 145

1. 외부회계감사의 문제점 및 대안 검토 .....	145
1) 공동주택 외부회계감사의 범위조정 .....	145
2) 회계감사 채심제의 필요성 .....	145
3) 회계감사기간 조정의 필요성 .....	146

4) 한국공인회계사회의 관리비 절감효과 왜곡보고 .....	146
5) 공동주택관리 현장에 대한 불신 개선방안 .....	149
6) 관련 규정의 재검토 .....	151
7) 공동주택 감사품질 확보 .....	152
 2. 업무감사의 대안 검토 .....	153
1) 입주자 민원에 따른 청구감사 .....	153
2) 외부회계감사 “한정”지적에 따른 기획감사 .....	153
3) 지방자치단체에 의한 직권감사 .....	153
4) 관리지원 컨설팅 제도 확충 .....	154
 [ 참 고 문 헌 ] .....	155

---

## 표 차 례 | Table Contents

(표 1) 분석대상(2016년 회계연도) .....	6
(표 2) 아파트 관리비 구성 .....	32
(표 3) 일본 사례 분석을 통한 장기수선 표준적립금(2011년) .....	34
(표 4) 공동주택관리정보시스템(k-apt) 외부회계감사 결과 .....	150

---

## 그림차례 | Figure Contents

(그림 1) 지역별 분석대상 단지수 비중 .....	7
(그림 2) 부적합 단지 비율(2016년 회계연도) .....	7
(그림 3) 관리비 절감 사례 .....	148
(그림 4) 한국공인회계사회 감사의견 요약 .....	150





## I . 서론

---



KHMA



KHHMA

# I. 서론

## 1. 추진배경

### ○ 공동주택 외부회계감사

- 2015년부터 시행된 공동주택 외부회계감사의 의무화 필요성은 인정되지만 일부 공인회계사의 무차별적인 지적위주 감사보고서로 인하여 관리현장의 안정을 해치고, 감사 수입료 증대를 위한 악의적인 혼란을 유도하고 있는 실정이다.
- 최근 2018년 공정거래위원회의 보도자료<sup>1)</sup>에 의하면, 한국공인회계사회가 구성 사업자인 회계법인 등에게 2015년 1월 1일부터 최소 감사 시간 100시간 기준을 준수하여 아파트 단지 외부 회계 감사 보수를 책정하도록 결정·통지한 행위에 대해 시정명령, 과징금 부과와 함께 형사 고발하기로 결정했다.
- 특히, 한국공인회계사회는 2013년경 정부의 아파트 단지 외부 회계 감사 의무화 추진에 따라, 회계 감사 보수 현실화 등을 목적으로 ‘공동주택 TF’를 구성했으며, 2014년도에 3차례의 회의를 통해 Time-Charge 방식의 요소인 최소 감사 시간을 100시간(300세대 기준)으로 결정함으로써, 결국 회계감사 보수의 증가로 이어졌다.<sup>2)</sup>
- 이와 같이, 공동주택 단지의 외부 회계감사가 의무화 추진되었지만, 회계감사 도입의 근본적인 취지는 뒤로 밀려나고, 여러 가지의 문제점이 나타나고 있다. 따라서 본 연구에서는 외부회계감사의 문제점과 실태를 도출하여 외부회계감사 범위와 한계에 대해서 고찰하고자 한다.

1) 공정거래위원회, 아파트 회계 감사 가격 경쟁을 제한한 한국공인회계사회 엄중 제재, 보도자료, 2018.4.30.

2) 공정거래위원회, 아파트 회계 감사 가격 경쟁을 제한한 한국공인회계사회 엄중 제재, 보도자료, 2018.4.30.

---

○ 지방자치단체의 공동주택 실태조사

- － 한편 지방자치단체의 공동주택 실태조사는 긍정적인 측면도 있으나 일부 입주민들의 민원성이나 한풀이 감사 요구로 인하여 고래싸움에 새우등 터지는 격으로 관리현장의 특수한 성격을 무시한 법과 규정의 자구에 치우친 지적으로 과태료 등이 양산되고 있는 현실이다.
- － 따라서 공동주택 실태조사의 한계와 문제점을 도출하고 그 해결방안을 강구하고자 한다.



## 2. 연구의 주요내용

### ○ 외부회계감사 대응방안

- 공동주택관리법령 관련 규정, 공동주택 회계감사기준, 한국공인회계사회 감사 중점사항에 관하여 약술하였다.
- 한국공인회계사회의 감사인 지정제 4단계 추진 내용 및 회계감사에 대한 올바른 인식 필요성에 관하여 약술하였다.
- 관리비 집행의 가이드라인을 제시하고 외부회계감사의 지적사항에 대한 반론을 약술하였다.
- 최종적으로 한국공인회계사회의 외부회계감사 문제점 및 대응방안에 관하여 약술하였다.

### ○ 지방자치단체의 업무감사의 대책

- 공동주택관리법령 관련 규정(법 제93조), 업무감사의 분류, 업무감사의 현실, 업무감사의 대안을 약술하였다.

### ○ 2017년(회계연도 2016년)도 외부회계감사 지적사항 요약<sup>3)</sup>

- 공동주택 외부회계감사 대상 아파트 중 2017년 외부회계 감사보고서 결과 부적합(한정, 부적정, 의견거절)으로 나타난, 실제 감사의견을 전수 조사하여 사례별로 검토한 후, 사례별로 별도로 요지를 참고하도록 정리하였다 (외부회계감사 감사의견이 중복되는 내용을 제외하고 요약하여 수록함).

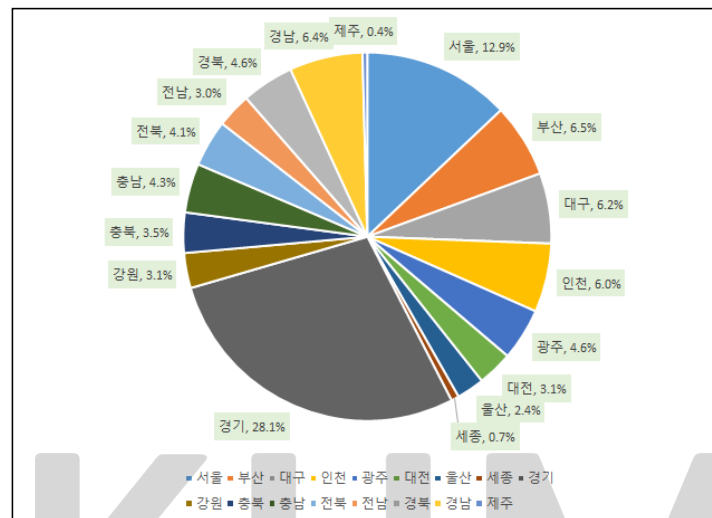
3) 국토교통부 공동주택관리정보시스템(k-apt) 홈페이지를 통해 조사했다.

(표 1) 분석대상(2016년 회계연도)

구분	감사인 의견					부적합 단지수(비율) *한정이하
	소계	적정	한정	부적정	의견거절	
계	9,304	8,839 (95.00%)	420 (4.51%)	9 (0.10%)	36 (0.39%)	465 (5.00%)
서울	1,204	1,112	85	1	6	92 (7.64%)
부산	603	576	26	1	0	27 (4.48%)
대구	575	543	30	0	2	32 (5.57%)
인천	562	536	25	0	1	26 (4.63%)
광주	426	391	28	2	5	35 (8.22%)
대전	288	282	6	0	0	6 (2.08%)
울산	226	217	9	0	0	9 (3.98%)
세종	64	62	2	0	0	2 (3.12%)
경기	2,612	2,525	77	2	8	87 (3.33%)
강원	286	270	14	0	2	16 (5.59%)
충북	329	312	13	0	4	17 (5.17%)
충남	402	391	10	0	1	11 (2.74%)
전북	381	349	31	0	1	32 (8.40%)
전남	282	261	17	3	1	21 (7.45%)
경북	426	405	17	0	4	21 (4.93%)
경남	599	571	27	0	1	28 (4.67%)
제주	39	36	3	0	0	3 (7.69%)

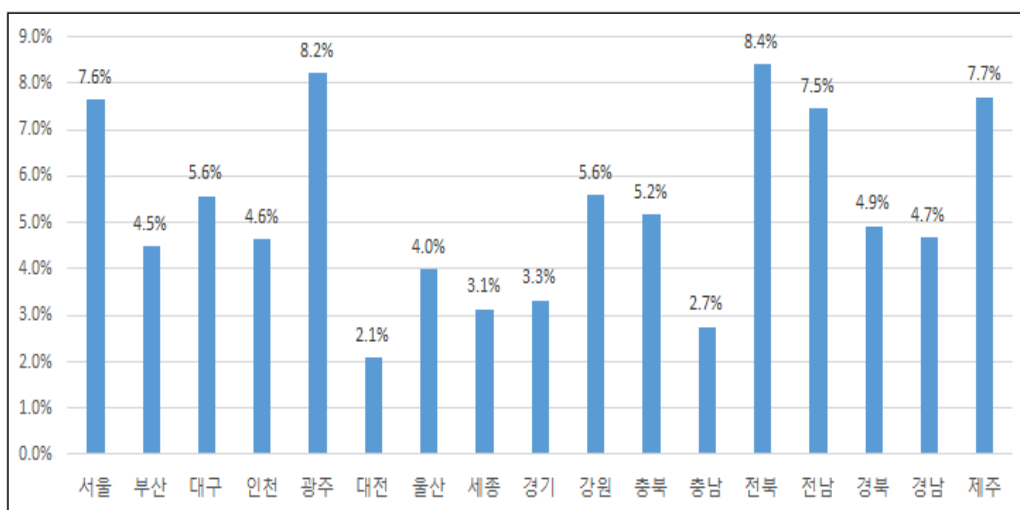
자료 : 공동주택관리정보시스템(K-apt)

- 감사의견이 공개된 총 9,304개 단지 중 각 시도 지역별 비중은 다음과 같다. 경기 지역이 28.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 다음으로 서울 12.9%, 부산 6.5% 순으로 나타났다. 반면, 제주 0.4%, 세종 0.7%로 비중이 가장 낮은 것으로 나타났다.



(그림 1) 지역별 분석대상 단지수 비중

- 감사의견이 공개된 단지 중, 한정, 부정적, 의견거절 등 부적합 단지 비율은 지역별로 약간씩의 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 전북, 광주, 서울, 제주 지역이 높은 반면, 대전, 충남 지역이 낮은 것으로 나타났다.



(그림 2) 부적합 단지 비율(2016년 회계연도)

---

○ 업무감사의 실태조사 시 지적사항 요약

- － 지방자치단체에서 공동주택 실태조사 내용 중 공동주택 회계업무와 관련된 실제 지적사항을 조사하여 사례별로 정리하였다(실태조사 지적사항이 중복되는 내용을 제외하고 요약하여 수록함).

○ 2017년도 외부회계감사인인 감사의견 및 지방자치단체의 업무감사 또는 실태조사 시 지적사항을 사실대로 발췌, 요약한 것으로 본 내용 중 일부는 협회의 의도와 일치하지 않을 수 있다.





## Ⅱ . 외부회계감사 대응방안

---



KHMA



KHNMA

## II. 외부회계감사 대응방안

### 1. 회계감사 관련법령 및 기준

#### 1) 공동주택관리법령 관련 규정

##### (1) 공동주택관리법 제26조(회계감사)

- ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.
- ② 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.
  - － 1. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
  - － 2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우
- ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계

---

사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

○ ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- － 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
- － 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

○ ⑥ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. <신설 2017.3.21.>

## (2) 공동주택관리법 시행령 제27조(관리주체에 대한 회계감사 등)

○ ① 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. 주석(註釋)

○ ② 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

○ ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 회계처리기준의 제정 또는 개정의 업무를 외부 전문기관에 위탁할 수 있다.

- ④ 제1항에 따른 회계감사는 공동주택 회계의 특수성을 감안하여 제정된 회계감사기준에 따라 실시되어야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 회계감사기준은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑥ 감사인은 제1항에 따라 관리주체가 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내에 관리주체에게 감사보고서를 제출하여야 한다.
- ⑦ 입주자대표회의는 법 제26조제1항에 따른 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 하여 줄 것을 요청할 수 있다.
- ⑧ 공동주택 회계감사의 원활한 운영 등을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

### (3) 관리규약준칙(서울시 2016.10.05)

- 제91조(회계감사인의 선정제한) 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 법 제26조제4항 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니 된다.
  - － 1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
  - － 2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 회칙에 따라 회원권리 정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계로 한정한다.
- 제92조(감사보고서 기재사항) 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기록

---

하여야 한다.

- 1. 감사방법의 개요
- 2. 장부에 기록할 사항이 빠졌거나 부실하게 기록된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기록이 장부의 기록과 합치되지 아니한 경우 그 뜻
- 3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
- 4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
- 5. 업무보고서가 관계법령과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
- 6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
- 7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
- 8. 수익사업에 대한 납세 여부 확인 및 안내

○ 제93조(감사보고서 작성기준) 감사는 감사보고서를 다음 각 호에 준거하여 작성하고 보고하여야 한다.

- 1. 적시성 : 감사결과는 보고를 늦게 하여 감사성과를 방해하거나 감사를 받는 자의 업무처리에 지장을 주지 아니하도록 적기에 작성되어야 한다.
- 2. 완전성 : 감사결과의 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함하여야 한다.
- 3. 간결성 : 감사결과의 보고는 전달하려는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으로 길거나 불필요한 반복을 피해야 한다.
- 4. 논리성 : 감사결과의 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 확실하지 않은 표현이나 일반화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 될 수 있는 대로 피해야 한다.
- 5. 정확성 : 감사결과의 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계

가 있는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 한다.

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

- 제94조(회계감사기준) 공동주택관리에 관한 회계감사에 대하여 이 규약에서 정하지 아니한 사항은 국토교통부에서 승인한 「공동주택 회계감사기준」에 따른다.

## 2) 공동주택 회계감사기준

### ○ 제1조(목적)

- 이 기준은 「공동주택관리법 시행령」 제27조에 따라 감사인이 공동주택의 관리 주체가 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.

### ○ 제3조(감사업무의 수행방법 등)

- ③ 이 기준에 따라 감사인이 수행하는 감사는 입주자대표회의·관리주체 등에 대한부정의 존재 여부 또는 업무집행이나 관리에 대한 효율성이나 효과성을 평가하는 것은 아니다.

### ○ 제5조(공동주택관리에 대한 감사절차 등의 예시)

- 감사인은 제4조의 일반적 감사절차에 대해 관리주체의 개별 업무상황과 전문가적 판단에 따라 이를 수행하되, 내부통제의 평가 및 실증절차와 관련하여서는 다음 사항들을 적절하게 고려한다.
- ② 회계기록 및 관리운영에 관하여는 다음의 사항에 대해 감사절차를

---

수행한다. (각 공동 주택의 관리규약 참고)

- 모든 수입은 누락 없이 계상되고 있는지 여부 및 수익·비용의 계상과 자산·부채의 증감변동은 그 원인이 되는 사실의 발생일 또는 실현일을 기준으로 적절한 기간에 귀속되는지 여부
- 장기수선충당금에서 지출할 비용 중 관리비로 부과된 금액이 있는지 여부와 이 경우 관리비로 부과되는 것이 합리적인지 여부 (예: 선급금, 선급비용 계정 등의 검토)
- 관리비의 배부기준과 배부방법은 관리규약의 규정에 따라 합리적으로 적용되고 있는지 여부 및 전기·수도·가스 등의 사용료 및 건물 전체의 보험료에 대한 입주자등의 사용과공통부분의 배부는 적절한지 여부 및 입주자등의 사용분은 적정하게 징수 또는 납부되고 있는지 여부
- 인양기·승강기 등의 사용료 및 관리비연체료의 부과방법 및 징수절차는 적정하게 이루어지고 있는지 여부 및 관련 장부의 기록은 적절히 행하여지고 있는지 여부
- 수입금은 적절히 수납, 예치, 관리되고 있는지 여부 및 관련 장부의 기록은 적절히 행하여지고 있는지 여부
- 장기수선충당금은 관리규약의 규정에 따라 적정하게 징수되어 지정금융기관에 예치되고 있는지 여부
- 그 밖의 충당금, 적립금 및 유휴자금은 적절히 징수, 예치, 관리되고 있는지 여부
- 주요 자산(예: 재고자산, 유형자산 등)의 취득·처분·관리는 관련 규정에 따라 적절하게 이루어지는지 여부, 관련 회계서류에 올바르게 기록되는지 여부 및 그 관리대장은 적절하게 작성·유지되고 있는지 여부
- 관리주체가 행하는 중요한 계약행위는 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부 및 이에 대한 감사의 입회 유무
- 지출결의서, 청구서, 납입고지서, 계약서 등 증빙서류의 금액란이 수정되었는지 여부

— ③ 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토에 대하여는 다음과 같은 절차를 수행한다. (공동주택관리법령 및 각 공동주택의 관리규약 참고)

- 수입·지출업무의 담당자가 여러 가지 계약업무를 겸직하고 있는지 여부에 대해 검토
- 회계업무의 인계나 인수는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토



- 회계 관계 직원 등의 고의 또는 과실로 인한 손해에 대하여 합당한 변상 책임을 이행하고 있는지 여부에 대해 검토
- 회계 관계 직원 등에 대한 재정보증 등의 절차는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토
- 직원의 직인사용에 대한 내부규정은 적절하며, 같은 규정에 의하여 관리, 사용되고 있는지 여부에 대해 검토
- 현금 및 수표장의 보관상태 및 관리는 적정히 이루어지고, 적정한 규모의 현금이 보유하고 있으며, 초과액은 즉시 예입되는지 여부에 대해 검토
- 보통예금으로 관리하고 있는 다액의 금액은 이자수익과 같은 자금관리의 목적을 위하여 적절하게 다른 예금으로 전환되고 있는지 여부에 대해 검토 (저축성예금 등)
- 주기적으로 관리주체가 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급 받아 관계장부와 대조하는지 여부에 대해 검토
- 채고자산의 관리 및 채고조사는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토
- 장부 및 지출에 관한 증빙서 등에 대한 내부감사는 적절히 행하여지고 있는지 여부에 대해 검토
- 예산의 관리절차 (전용, 이월, 경정 등)는 규정에 따라 실시되고 있는지 여부에 대해 검토
- 예산집행에 대한 실적보고 및 결과의 통지는 적시에 행하여지고 있는지 여부에 대해 검토

#### ○ 제8조(입주자대표회의와의 커뮤니케이션)

- 감사인은 재무제표가 적정하게 작성되었는지에 대한 감사절차를 수행하는 과정에서 다음의 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.
- ① 관리주체의 회계처리나 회계관리에 부정이나 중요한 오류를 알게 된 경우
- ② 공동주택관리법령, 관리규약 등 관리주체가 관계법규를 중요하게 위반한 것으로 판단되는 사실을 알게 된 경우

- 
- ③ 관리주체의 회계제도 및 내부통제절차에서 그 구축과 운영에 있어 유의적 미비점을 알게 된 경우
  - ④ 그 밖의 공동주택의 회계와 관련하여 중요하다고 판단되는 사항 제9조(감사보고서)
  - ④ 상황에 따른 감사보고서 사례는 다음과 같으며, 감사인은 해당 상황에 적합하게 감사보고서를 작성하여야 한다.
    - 가. 회계처리기준과의 중요한 불일치가 없고 감사범위에 중요한 제한이 없는 경우에 작성되는 감사보고서 사례는 별표 제1-1호와 같다.
    - 나. 회계처리기준과의 불일치가 중요한 경우에 작성되는 한정 의견 감사보고서 사례는 별표 제1-2호와 같다.
    - 다. 감사범위의 제한이 중요한 경우에 작성되는 한정 의견 감사보고서의 사례는 별표 제1-3호와 같다.
    - 라. 회계처리기준과의 불일치가 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 부적당 의견 감사보고서 사례는 별표 제1-4호와 같다.
    - 마. 감사범위의 제한이 중요할 뿐만 아니라 전반적일 때 작성되는 의견거절 감사보고서 사례는 별표 제1-5호와 같다.
  - ⑤ 제2조제3항에 따라 관리주체가 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수하였는지에 대하여 검토를 실시한 결과 관리주체의 공동주택관리법령 또는 관리규약에서 정한 회계 관련 규정에 위반되는 사항으로서 중요하다고 판단되는 사실을 발견한 경우에는 그 내용을 서면으로 충실히 기술하여 감사보고서에 첨부되는 ‘재무제표에 대한 주석’ 다음에 간지로 구분하여 적절한 형태로 첨부한다. 이 경우의 작성사례는 별표 제2호와 같다.

### 3) 한국공인회계사회 2016년 공동주택 결산재무제표 감사 중점 심리사항

#### (1) 중점심리사항

○ (예금, 예치금 등)

- 예금, 예치금 등에 대하여 금융기관조회를 실시했는가? 입수한 금융기관 조회서는 계정과목 명세서 금액과 차이가 없는지 대조, 확인하였는가?
- 타인 명의 등 재무제표에 계상되지 아니한 부외예금·예치금, 차입금이 있는지 확인 또는 질의하였으며, 이를 조서화하였는가?

#### ○ (장기수선충당금)

- 장기수선충당금은 관리규약대로 적립되었는지, 적립금은 별도의 계좌로 예치·관리하고 있는지 검토하였는가?
- 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용되었는지, 장기수선 외의 용도로 사용하거나 수선비로 회계처리 하고 관리비를 부과한 사실 등이 있는지 검토하였는가?

#### ○ (관리비 배부에 대한 분석적 절차)

- 전기·수도·난방·급탕비, 경비·청소비, 장기수선충당금 전입액 등 주요 관리비는 관리규약대로 배부·부과되었는지 월별, 세대별로 분석적 절차를 실시하였는가?
- 분석 결과 합리적인 추정치와 중요한 편차가 있을 경우 추가적인 검토를 실시하였는가? (예, 외부기관 고지서, 매입 송장 등 증빙에 따른 금액과 실부과액의 비교, 월별·세대별 관리비 부과액과 입금액·미수관리비의 상호 검증 등)

#### ○ (공사·용역비)

- 장기수선공사, 기타공사, 외주용역비의 회계처리는 세부 증빙과 일치하는지 대조·확인하였으며, 입주자대표회의의사록, 사업자선정지침, 공사계약서, 용역계약서 등 관련 규정과 약정에 근거하여 관리비로 인식되었는지 검토하였는가?

#### ○ (일반관리비 계상액에 대한 검토)

- 일반관리비 중 입주민에게 부과할 수 없는 특이 사항은 없는지 검토하였는가? (인건비 과대계상액, 개인이 부담할 공과금, 기타 사적비용이나 한

---

도초과액 등)

○ (잡수입)

- 알뜰시장임대료, 재활용품 매각수입, 주차장수입, 기타 임대수익 등 잡수입들은 계약서나 약정대로 입금되었는지, 부채성충당금으로 인식하는 등 회계처리 오류는 없는지 확인하였는가?
- 잡수입에서 관리규약에 따라 우선 지출한 후의 집행 잔액은 관리규약대로 장기수선충당금, 예비비 등으로 적립 및 사용되었는지 검토하였는가?

(2) 공동주택 감사 시 전기요금(산업용 전기요금)에 대한 유의사항

○ 1. 본회는 아파트 감사보고서에 대하여 감사보고서별 감사의견 유형, 감사의견의 제한사유, 주요 개선권고 내용 등을 분석하여 심리정책 수립에 반영하고 있습니다.

○ 2. 이에 감사인들의 개선권고 또는 지적 내용에 따르면, 특히 관리비에서 비중이 높은 전기요금의 경우,

- ① 아파트 단지가 공용전기 사용량에 따른 단일계약과 종합계약의 정기적인 비교를 실시하여 전기요금을 절약하도록 개선권고 하거나,
- ② 단일계약시 입주민에 대한 전기료 부과오류(과잉 부과)에 대하여 개선을 권고하는 등 관리비의 투명성과 효율성을 제고하는데 공동주택 외부감사가 역할을 수행하는 있는 것으로 판단됩니다.

○ 3. 이와 관련, 최근의 언론보도에 따르면 전기요금 부과기관의 과오 징수액이 지난 5년간 연평균 346억원에 이르고 2016년에는 과다청구 사례가 2,374건에 이르고 있는 것으로 나타나고 있습니다. 이에 감사인들께서는 관리비 중 전기요금의 부과, 징수 등에 대한 감사절차를 수행할 때 관련된 중요한 오류의 존재가능성여부에 대하여 상시적으로 주의를 기울일 필요가 있습니다.

- 4. (산업용 전기요금 지출 관련 감사 유의사항)한편, 공동주택의 상업용 전기요금과 관련하여 다음의 사례도 발견되고 있으므로 감사 시 유의할 필요가 있습니다.

(사례)

한국전력공사의 전기공급약관에 따르면, 공동주택단지의 급수펌프 등 산업용 전기요금이 적용되는 설비는 (최대수요전력량계가 설치되어 있을 경우) 직전 12개월 중 동절기, 하절기 및 당월분 중 최대수요전력과 계약전력의 30% 중 큰 전력량에 대하여 요금을 적용하여야 함.

그럼에도 전기요금 부과기관이 계약전력 전체에 대하여 요금을 부과함으로써 아파트단지가 전기요금을 과잉 납부하는 사례가 발견되고 있음. 또, 예를 들어 폐쇄된 정화조설비의 계약전력량을 상대적으로 높게 계약하였거나 추후 감량을 신청하지 아니하여 실제 사용 전기요금 대신 높게 계약된 전력의 30% 해당되는 요금을 부과 받음으로써, 관리비가 낭비되고 있는 사례도 일부 발견되고 있음

- 5. 이에 감사인들께서는 감사대상 단지에서 이러한 문제가 발생되고 있지 않은지, 전기요금에 대한 관리주체의 계약서 검토나 재계산 절차 수행 등 내부통제가 적절한지유의해 주시기를 당부 드리며, 필요하다고 판단되면 이 사항에 대해 입주자대표회의와 커뮤니케이션을 실시하는 것을 고려하기 바랍니다.

---

## 2. 한국공인회계사회의 감사인 지정제 추진 4단계

### 1) 1단계 감사인 지정제 추진

○ 1999년 이전까지 구 공동주택관리령 제3조의2에 의거 300세대 이상 중앙집중식 난방방식 공동주택 관리주체는 공인회계사의 회계감사를 받도록 감사를 의무화하였다.

－ 그러나 아파트 감사 의무화제도는 1999년 IMF 구제금융 시기에 규제개혁위원회는 외부감사제도를 규제로 간주하여 폐기하였다.

○ 1999년 1월 1일부터 폐지되어 모든 아파트들은 공인회계사 감사를 받지 않아도 되었으며, 소수의 아파트들만 외부 회계감사를 실시하였다.

－ 그러나 의무제도 폐지 이후, 그 수수료는 계속 하락하여 심지어 평당 10원 또는 20원까지로 하락했다. 따라서 많은 공인회계사들이 공동주택 감사를 포기하고, 몇 몇만이 저가 입찰로 판쉴이를 하며 형식적인 감사로 전락하고 말았다.

○ 일부 언론(조선일보)에서 공동주택 비리에 관한 공사나 용역과 관련된 사항에 대하여 기획보도를 하였다(2013.5.).

－ 국토부에서 [아파트 관리제도개선 대책 발표] 관리비사용 비리근절을 위한 300세대 이상 단지의 경우 정기적인 외부회계감사 실시를 표명하였다(2013.5.28.).

－ 국회에서는 300세대 이상 공동주택의 의무회계감사조항 “회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제45조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다”로 주택법이 개정되었다. (법률 제12115호, 2013.12.24.일부개정), 시행(2015.1.1.)

○ 한국공인회계사회에서는 16년 만에 외부회계감사제도는 부활했으나 1984년 ‘공동주택관리령’에 의한 감사제도가 수립될 때, 건교부(현 국토교통부)는 한국공인회계사회에 요청하여, 평당 100원으로 감사수수료를 고정시켰으나, 감사수수료 제도는 부활하지 않았으며, 더구나 수수료 제도의 철폐로 공개경쟁입찰에 의한 입찰로 최저가 계약단가가 결정되어 “지금처럼 100만 원대만 받고 한두 시간에 걸쳐 서류만 확인하는 식으로 감사가 이뤄지면 자칫 아파트 비리에 면죄부를 주는 꼴이 될 수 있다”고 주장했다.

－ 한국공인회계사회에서 공동주택 감사보고서에 대하여 감리를 하는 등 통제를 하고 있으나, 감사수수료 제도가 적정선에서 공식화 되거나, 감사인의 선임을 공동주택 자체에 맡길 것이 아니고, 관할 지자체거나 ‘한국공인회계사회’로부터 지명 또는 추천을 받도록 하지 않는 한, 감사수수료의 적정화가 어렵다고 주장하고 있다.

## 2) 2단계 최소감사시간 100시간 추진

○ 「공동주택관리법」 개정으로 2015년 1월 1일부터 300세대 이상 단지에 대하여 공인회계사에 의한 외부회계감사제도가 도입되게 됨에 따라 공인회계사협회는 2014년 말부터 자체 TF(“공동주택 회계 감사제도 개선”)팀을 구성하여 「재무제표 계정과목별 감사절차 고려사항」, 「재무제표 계정과목별 법규위반, 부정 등 사례연구」를 마련하여 이를 공인회계사들에게 안내하고, 감사품질 향상 및 관리업무의 투명성 확보라는 이유를 들어 최소감사시간 100시간(현장감사 60시간)을 반드시 준수할 것을 공인회계사들에게 안내하였다.

○ 한국공인회계사회 문서번호 : 심리 제2014-11395호(2014. 12. 30)

제목 : 2015년도 심리업무운영방향 안내(아파트 회계감사 품질제고 등  
(주요내용))

- 한국공인회계사회 “공동주택 회계 감사제도 개선 TF”는 공동주택 감사품질을 확보하기 위한 적정 감사투입시간(최소감사시간)을 제시하고, 철저히 준수해 줄 것을 요청함

구 분	시 간	비 고
감사계획	16	감사계획, 내부통제 검토 등
실증감사	60	기초잔액 검토, 계정과목별 감사절차, 은행조회절차, 재고실사 등
보고서 작성	24	재무제표에 대한 감사보고서, 기타 사항에 관한 보고 등
합 계	100	

○ 한국공인회계사회 문서번호 : 심리 제2015-10072호 (2015. 1.20)

제목 : 2015년도 심리업무 실시방향 안내(아파트 회계감사 관련)

(주요내용)

- 최소감사시간(100시간)을 준수하여 감사를 실시하고, 특히 현장감사에 60시간 이상의 충분한 현장 감사시간을 투입하도록 함
- 최소감사시간은 300세대를 기준으로 한 것이므로 300세대를 초과하는 경우 전문가적 판단으로 감사시간을 증가시켜야 함
- 회계감사보고서에 대한 심리결과 부실한 감사 등으로 직무정지를 받은 경우 해당 직무정지기간중 감사업무를 수행할 수 없음

○ 한국공인회계사회 문서번호 : 심리 제2015-10425호(2015. 4.1)

제목 : 2015년도 공동주택감사 심리실시 방향 및 점검사항 안내

(주요내용)

- 공인회계사회 회계감사 기업진단심리위원회에서 공동주택감사 심리실시 방향 및 중점 점검사항 안내에서 부실 감사대상 선정방법으로 “감사투입시



간, 감사참여인원의 부족이 예상되는 경우”를 중점심리항목으로 선정하여 이를 위반한 공인회계사를 윤리조사심의위원회에 회부한다고 안내함으로써 감사투입시간 100시간을 강제하도록 함

- 서울특별시가 2015년 2월 9일자로 개정된 「공동주택관리규약준칙」의 개정을 위한 작업 시 한국공인회계사회는 제78조 제2항을 의견으로 제출한바, 결국 한국공인회계사회의 의도대로 제78조 제2항이 ‘「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 회칙에 따라 회원권리 정지기간 중에 있는 자’라고 서울특별시가 개정하였다. 즉, 회계감사인의 선정제한 규정을 삽입하여 한국공인회계사회 감리제도로 회계감사인을 통제가 가능하도록 하였다고 볼 수 있을 것이다.

**공동주택관리규약준칙 제78조(회계감사인의 선정제한)** 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 법 제45조의3제4항 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니 된다.

1. 「공인회계사법」 제48조 제2항 제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회회칙에 따라 회원권리 정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계로 한정한다. (2015.2.9 개정)

- 감사보고서의 기재사항 5번째(업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의의결에 따라 집행되었는지 여부)가 감사인에게 큰 부담을 준다면, 이것은 이행감사 또는 업무감사를 하여야만 충족할 수 있는 것이다. 즉 많은 시간이 필요하다. 감사시간이 증가한다는 것은 감사수수료 인상요인이 된다고 주장하고 있다.

**제92조(감사보고서 기재사항)** 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기록할 사항이 빠졌거나 부실하게 기록된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기록이 장부의 기록과 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계법령과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
8. 수익사업에 대한 납세 여부 확인 및 안내

### 3) 3단계 언론을 통한 유도성 보도

- 공동주택 회계감사는 국토교통부가 마련한 「회계감사기준」에서 규정하고 있는 바와 같이, “공동주택 관리주체가 작성한 재무제표등이 「공동주택 회계처리 기준」에 따라 적정하게 작성 및 표시되었는지”를 감사하고, 이를 통해 법령에 따라 공개되는 재무제표의 신뢰성을 확인하여, 공동주택 관리의 투명성을 제고하는데 그 목적이 있다 할 것이다.
- 그러나 한국공인회계사회는 공정위에서 지적하고 있는 바와 같이 제도 시행 1년이 지나지 않아 4차례의 회의를 개최하여 공동주택 회계감사 시장의 무질서한 과다 수임 및 저가 수임과 공동주택 회계감사 품질 향상 등을 명분으로 공동주택 회계감사에 최소 100시간 준수의 필요성 및 회

계 감사의 시간당 평균 임율을 55,000원~95,000원 이라는 자료(‘표준 회계감사 계약서 등)를 공인회계사들에게 배포하였고, 또한 3차례의 추가 공문을 통해 공인회계사에게 최소 감사시간 100시간 철저준수와 이를 위반 시 집중감리대상으로 지정하여 불이익을 주겠다고 알림으로써 공동주택 회계감사 비용을 2~3배 이상 상승시킨 바 있다.

- 특히 공인회계사회는 최소감사시간 100시간 준수의 필요성을 강조하기 위해 외부회계감사로 인한 비용의 상승은 크지 않고, 공동주택 외부회계감사 결과 관리비가 과다하게 집행된 것처럼 호도하였고, 2017년 발표된 ‘국무총리실 정부합동 부패척결추진단’의 합동발표 내용을 이용하여 공동주택이 마치 “비리의 온상” 인양 매도하여 자신들의 과도한 최소 감사시간 준수 강제를 합리화 하고 있다.

- 하지만, 대한주택관리사협회에서 ‘국무총리실 정부합동 부패척결 추진단’에서 발표한 외부회계감사 지적사항을 분석한 결과, 전체 9,009단지에서 부적합 지적을 받은 1,177건(19.4%) 중에서 현금흐름표 미작성(517건, 43.5%), 항목 분류 등 회계처리 부적정(214건, 18.2%), 장기수선충당금 과소적립(186건, 15.8%) 및 잡수입 관련 납세의무 미이행(71건, 6.0%), 기타(160건, 13.5%) 등은 회계교육 등을 통해 개선이 가능한 단순한 회계처리 미숙에 따른 사유가 대부분이었으며 횡령 등 형사고소를 받아야 하는 관리범죄와 관련된 사유는 2.5%(9,009단지, 29건)에 불과하여 공인회계사회의 주장처럼 공동주택 회계가 “비리의 온상” 처럼 볼 수 없으며, 특히 가장 많은 비중을 차지한 지적사항인 현금흐름표 미작성은 공동주택 현실에 맞지 않아 ‘공동주택 회계처리기준’에서도 삭제된 바 있어 이를 통계에 포함시킨 공인회계사회의 주장은 많은 부분이 왜곡된 면이 있음을 알 수 있다.

- 특히 공동주택 관리현장은 현재 최저임금 인 상등으로 최소 인력으로 운영되고 있으며, 회계업무가 매달 반복적으로 단순하게 이뤄지고 있고 회계직원이 단지의 규모와 관계없이 겨우 1~2명으로 운영되고 있는 실정이며, 제도적으로도 공동주택 관리비와 관련하여 각종 공적 규제(K-apt

---

에 매달 관리비 공개, 회계서류 5년 간 보관, 공사계약서 등 공개의무, 지자체 실태조사 등)가 도입됨으로써 상대적으로 공동주택 관리와 관련한 비리는 현저히 감소되고 있음에도 불구하고 일반 기업에서나 요구되는 회계감사 방법을 적용하기 위해 공동주택 감사에 최소감사기준 100시간 준수를 요구하는 공인회계사회의 주장은 오히려 불필요한 과도한 감사가 이뤄지게 되어 결국 입주민의 감사비용만을 상승시키는 원인이 되고 있는 실정이다.

○ 2015년 12월 23일자 한국아파트신문에 실린 연합뉴스 보도에 의하면 2015년 12월 13일 연합뉴스는 한국공인회계사회의 감사보고서 분석 결과를 그 근거로 국내 아파트 10곳 중 3곳 관리비 회계 ‘영망’ 이라는 기사에서 ‘국내 아파트 10곳 중 3~4곳은 회계처리를 제대로 하지 않는 것으로 나타났다’ 고 보도했다.

- 한국공인회계사회가 감사보고서 8,000여 개 중 대략 1%인 93개를 무작위로 추출해 분석한 결과 이들 중 36%인 34개 아파트에서 한정 의견과 부적정 의견, 의견거절 등 회계처리 ‘부적합 의견’ 이 나왔다는 것이다. 올해 회계감사 의무화 대상에 포함돼 외부감사인으로부터 회계감사를 받은 공동주택은 8,300개 단지이다. 저 논리를 그대로 적용하면 2,988개 단지가 회계처리를 제대로 하고 있지 않다는 결론이 나온다.
- 대한주택관리사협회는 해당 보도를 보고 직접 500개 단지의 감사보고서를 분석한 결과 적정 의견 380개 단지(76%), 한정 의견 109개 단지(22%), 부적정 의견 0개 단지, 의견거절 11개 단지(2%)가 나왔다.
- 한국공인회계사회 조사결과 23개가 한정 의견(24%), 5개가 부적정(5%), 6개 단지에서 의견거절(6%)이 나왔던 것과 비교되는 수치다.
- 500개 단지는 한국공인회계사회와 마찬가지로 무작위로 추출했으며 단, 서울 150개 단지, 경기 133개 단지, 대구 28개 단지, 부산 25개 단지, 광주 20개 단지, 인천 20개 단지 등 공동주택 분포 비율에 따라 지역별 균형을 맞췄다. 한국공인회계사회가 소속회원이 제출한 감사보고서를 분석한 반면 대한주택관리사협회는 국토교통부 공동주택관리정보시스템(k-apt)을 통해 조사했다.

- － 한 관리사무소장은 “겨우 1%를 분석한 결과로 100%를 규정하는 건 심각한 일반화의 오류” 라면서 “아파트 회계가 부정하다는 인식을 심는 저의가 무엇인지 궁금하다” 고 하였다.

감사인인 감사보고서에 4가지 의견 표명을 할 수 있다. 적정, 한정, 부적정, 의견거절이 그것이다.

- ▲ 적정의견은 회계처리기준과의 감사범위에 중대한 불일치와 제한이 없는 경우
- ▲ 한정의견은 회계처리기준과의 불일치 또는 감사범위의 제한이 있는 경우
- ▲ 부적정의견은 회계처리기준의 중대한 위배가 있는 경우
- ▲ 의견거절은 감사범위에 대해 제한을 둔 경우를 의미한다.

한국공인회계사회 측은 한정의견을 계정 기입오류 등 제한적으로 회계기준을 따르지 않은 것이며 부적정의견은 회계처리를 중대하게 잘못하고 있는 것이라고 전했다. 그리고 의견거절을 서류, 재무제표, 영수증 등의 제출을 거부해 감사인의 감사를 제한한 것이라고 밝혔다.

이에 따르면 한정의견과 부적정의견, 의견거절은 상당한 차이가 있음을 알 수 있다.

- － 현실적으로 부적정, 의견거절 등의 감사의견이 나온 아파트라면 회계상의 문제제기를 할 수도 있을 것이다. 하지만 현금흐름표 미비, 퇴직금 과소 설정, 소액지출 체크카드 사용 권고 등으로 인해 한정의견을 받은 아파트를 부적정, 의견거절과 함께 묶어 회계상 비리를 저지른 것처럼 확대 해석하는 건 문제가 있다.
- 현금흐름표를 통한 감사보고서의 경우 비영리법인인 아파트 회계를 영리법인인 기업체 회계와 동일하다고 생각하는 ‘한국공인회계사회 감사·인증기준위원회 TF팀’에서 2010년 10월 28일자에 개정된 「공동주택관리에 관한 회계감사기준」은 개정 당시부터 상장법인 등 기업체 감사용 「회계감사기준」을 그대로 적용하고 개정된 결과, 일부 감사목적과 일부 감사절차에 문제점들이 내재되도록 개정되었다.

- 
- 특히 아파트에 아무런 필요가치가 전혀 없는 현금흐름표가 그 대표적인 사례이다. 한국공인회계사회는 2015년 4월 20일에 중점심리항목으로 현금흐름표를 미작성한 경우에는 ‘한정의견’을 표명하라는 지침을 하달한 바, 아파트가 현금흐름표를 미작성한 경우에 2015년 감사인은 “전체 9,009단지에서 부적합 지적을 받은 1,177건(19.4%) 중에서 현금흐름표 미작성(517건, 43.5%)” 감사보고서에 ‘한정의견’을 표명하여 전국 수많은 아파트 단지가 곤혹을 받았다. 가장 많은 비중을 차지한 지적사항인 현금흐름표 미작성은 공동주택 현실에 맞지 않아 ‘공동주택 회계처리기준’에서도 삭제된 바 있어 이를 통계에 포함시킨 공인회계사회의 주장은 많은 부분이 왜곡된 면이 있음을 알 수 있다.

#### 4) 4단계 ‘감사인 지정제’로 우회 변경

○ 한국공인회계사회 문서번호 : 2015-10521호(2015. 4. 20)

- 한국공인회계사회는 “감사투입시간 100시간” 준수에 대하여 관련기관의 이의제기 및 국토교통부의 검토 지시를 받아들여 “공동주택감사시 감사투입시간(100시간)에 대한 안내” 공문을 통해 감사투입시간 100시간은 반드시 준수할 사항이 아님을 안내하였다.

제목 : 공동주택감사시 감사투입시간(100시간)에 대한 안내

(주요내용)

- 공인회계사회에서 회원들에게 안내한 감사투입시간 100시간은 일반적인 상황에서 적용할 수 있는 것으로서, 기계적으로 반드시 준수하여야 할 사항은 아니라는 점을 알려드립니다. 즉 감사투입시간은 확실히 100시간으로 정할 것은 아니며, 감사대상 아파트단지의 규모(세대수 등), 초도감사인지의 여부, 입주민의 갈등, 분쟁 등의 유무, 기타 감사대상 아파트의 여건과 소송 등 감사위험의 평가결과 등에 따라 감사인이 적절히 조정하여 결정할 사항임

○ 그러나 한국공인회계사회의 의도대로 앞에서의 1단계에서 3단계까지가

잘 진행된다면 한국공인회계사회가 그렇게 원하는 ‘임주자대표회의 감사인 선택제’가 ‘감사인지정제’로 변경되어 최소감사시간 및 감사시 감사수수료가 변경될 여지가 있다.

## 5) 회계감사에 대한 올바른 인식 제고 필요

○ 회계감사는 관리주체가 작성한 재무제표(장부)가 중요성 관점에서 관련 법령과 관리규약 등에서 규정한 회계처리기준에 따라 공정하게 작성되었는지에 대한 의견을 제시하는 것으로, 감사절차는 표본추출방식에 의한다. 하지만, 입주민들은 다음과 같은 회계감사인식에 대해 상당한 오해를 가지고 있다.

- － 회계감사로 비리와 부정을 모두 찾아낼 수 있다는 것은 잘못된 인식이므로 이를 시정할 필요가 있다. 회계기간 동안 있었던 모든 거래를 확인하는 전수조사가 아닌 내부통제절차 평가를 근거로 적절한 감사절차를 수행하게 된다는 것이다. 특히, 부정과 비리를 적발하기 위한 부정적발감사는 일반적인 회계감사와 감사업무 수행시간, 감사기법 등 감사절차가 다름을 알아야 한다.
- － 회계감사로 관리비가 줄어드는 것은 아님을 이해해야 한다. 회계감사는 관리비를 절감해주기 위한 컨설팅용역이 아님에도, 일반 대중의 인식은 수사에서 컨설팅까지 폭넓은 범위로 회계감사를 오해하고 있다. 물론, 회계감사 과정에서 비리와 부정이 적발될 수 있고, 잘못된 관리비 산정이나 과도한 비용지출을 개선하도록 할 수 있다. 하지만, 앞서 설명한 바와 같이 회계감사는 재무제표 작성이 기준에 따라 공정하게 작성되었는지에 대한 의견을 제시하는 것이 본질적인 목적임을 알아야 한다.

### 3. 관리비집행의 가이드라인

#### 1) 공동주택관리비의 구성 및 개념

- 감사원이 30개 아파트 단지를 표본조사한 아파트관리비(100%)의 구성 내용은 다음과 같다.

(표 2) 아파트 관리비 구성

관리비	구성(%)
전기요금	27.5
난방비와 급탕비	26.9
경비와 청소용역	16.8
일반관리비	13.5
시설유지비	7.5
기타	7.8
합계	100.0

- 공동주택 아파트의 관리비등에서 사용료가 54.4%, 일반관리비가 13.5%, 경비와 청소용역비 16.8%, 시설유지비 7.5%, 기타(사실상 사용료) 7.8%로 구성되어 있다.
- 거의 대부분 고정비용이고, 변동비용은 일반관리비 제경비, 일부수선유지비가 해당됨을 알 수 있다. 결과적으로 사용료와 용역계약, 일반관리비의 인건비, 수선유지비의 연간계획(예산서)이 거의 고정비 개념이기 때문에 감사대상의 폭은 크게 줄어든다.
- 고로 공동주택의 연간 관리비 총액에 따른 최소 감사투입시간 100시간 준수는 과도한 감사에 해당된다.



## 2) 장기수선충당금의 가이드라인

### 장기수선충당금의 적립액이 과소한 경우(회계감사 지적사례)

관리사무소는 매월 평당 00원으로 장기수선충당금을 부과하고 있습니다. 동 금액은 당 아파트의 장기수선계획서에 따를 경우 소요 예상되는 수선비에 절대적으로 미달될 것으로 사료됩니다. 관리비부과는 세대별 형평성과 더불어 기간도 중요하므로 매년 적립되는 장기수선충당금이 장기수선계획서에서 요구하는 금액과의 차이는 개선되어야 합니다.

### (1) 장기수선계획의 수립 및 적립

- 사업주체의 초기 장기수선계획 수립이 전유부분 포함에 따른 공사비 과다 책정한 수량, 단가, 규격이 부정확하여 공사비 산출이 불합리하여, 단지 실정에 맞지 않는 계획 수립에 따라 공사 집행이 어렵다.
- 아파트단지별로 장기수선계획서가 다양하여 표준화되어 있지 못하며, 장기수선계획을 조정하는데 어려움이 있다.
- 장기수선충당금이 장기수선계획에 맞게 적립되지 않고 있다. 즉 관리규약의 요율에 따라 부과하기 때문에 장기수선계획대로 부과 할 수 없다.

### (2) 장기수선충당금의 최소기준 고지 및 적립의무화 필요

#### ① 장기수선충당금(수선 적립금)의 가이드라인 제시

- 공동주택의 장기수선에 필요한 장기수선충당금을 얼마나 적립해야 하는가를 알 필요가 있다. 일본의 경우 국토교통성에서 장기수선계획 및 수선적립금의 가이드라인을 제시하여, 적시에 수선공사가 이루어지도록하고 있다. 우리나라의 경우 장기수선충당금을 얼마나 적립하는 것이 적절한지 사례가 없다. 고로 국토교통부에서 우리현실에 맞는 적립금액 가이드

드라인의 제시가 필요하다고 본다.

(표 3) 일본 사례 분석을 통한 장기수선 표준적립금(2011년)

총수/연면적		평균치	범위(사례의 3분의2가 해당)
15층 미만	5,000㎡ 미만	218엔/㎡ 월	165 ~ 250엔/㎡ 월
	5,000~10,000㎡	202엔/㎡ 월	140 ~ 265엔/㎡ 월
	10,000 이상	178엔/㎡ 월	135 ~ 220엔/㎡ 월
20층 이상		206엔/㎡ 월	170 ~ 245엔/㎡ 월

자료 : 맨션의 수선적립금에 관한 가이드라인(2011년)

## ② 수선 적립금의 적립방식(일본사례)

### ○ 수선 적립금의 적립 방식

- 현재 우리나라는 관리규약요율에 의하여 장기수선충당금을 부과 적립 하도록 하여 장기수선계획은 소유자가 정하고 관리규약은 입주자등이 정하여 실제 장기수선충당금은 소유자가 부담하는 모순점을 있어 일본의 수선 적립금 적립방식을 참고 할 필요가 있다.
- 일본의 경우 수선 적립금의 적립 방식에는 장기수선계획에서 계획된 수선 공사비 누계액을 계획기간 중 고르게 적립 방식(균등 적립 방식)외, 당초의 적립 금액을 억제하는 단계적으로 적립 금액을 인상하는 방식(단계 증액 적립 방식)이 있다.

### ○ 균등 적립 방식

- 특성 : 미래의 정액 부담으로 설정하기 때문에 장래의 증액을 짜넣고 있지 않고, 안정적인 수선 적립금의 적립이 있다.
- 유의점 : 수선 자금 수요에 관계없이 적립금을 징수하므로 단계 증액 적립 방식보다 돈을 관리하는 상황이 생긴다. 균등 적립 방식에서도 그 후의 장기수선 계획의 재검토에 의한 증액이 필요한 경우도 있다.

### ○ 단계 증액 적립 방식

- － 특성 : 수선 자금 수요에 응하고 적립금을 징수하는 방식으로 당초의 부담액은 작고 많은 자금 관리의 필요성이 균등 적립 방식과 비교해서 낮다.
- － 유의점 : 장래의 부담을 전제로 하고 있어 계획대로 증액하고자 할 때 구분소유자 합의가 이루어지지 못하면 수선 적립금이 부족한 경우가 있다.

### 3) 퇴직급여충당금의 과대

한국공인회계사회는 2017년도 비적정의견 사유의 사례 중 자산 부채의 과대·과소 계상으로 퇴직급여충당부채, 수도충당금, 주차충당금 등 각종 충당부채의 과대·과소 계상을 지적하고 있다.

- 퇴직급여충당금의 과다적립은 공동주택이 1년 미만 근로자가 많은 열악한 근로환경이 원인일 수 있다는 점을 충분히 이해하지 못하고, 단순히 퇴직급여충당금이 결산일 현재 전 직원에게 지급할 금액으로 기재되어 있지 아니한 경우 한정사유로 볼 것인가?
- 「공동주택관리법」 시행령 제23조 및 공동주택관리법 시행령 제19조에서는 관리비의 세대별 부담액산정방법을 관리규약으로 정하도록 되어있다.
- 기업회계에서는 결산일 현재 전 직원에게 지급할 금액으로 퇴직급여충당금을 적립하도록 하고 있으나, 공동주택회계에서는 이와 달리 관리규약에 따라 관리비를 부과하여 퇴직급여충당금을 적립하여야 한다. 관리규약에서 일반관리비(퇴직급여)는 예산을 12개월로 분할하여 각 세대에 부과하도록 정하고 있다.

#### 4) 금융기관 은행조회절차 수행

모든 금융기관(은행 등)을 대상으로 금융기관 조회절차 수행은 당기말 현재 예금 잔액의 적정성은 물론, 대출거래, 지급보증 및 기타 약정사항의 존재여부를 확인하기 위함으로 금융기관조회서가 회수되지 아니하여, 이에 따라 부외자산, 부채 및 우발부채에 대한 감사를 수행할 수 없었습니다.

○ 적발 사례는 관행적으로 관리주체의 재무상태표에 예금으로 반영되지 않고 입주자대표회의의 명의 예금계좌를 사용함에 따라 발생한 차이가 지적되고 있다.

○ 시재금 통장(체크카드 현금계정으로 처리), 입주자대표회의의 운영비 잔액, 자생단체인 마을사랑회, 문고회, 노인정의 계좌, 동호회가 관리하는 복리시설의 통장으로 사용한 것을 지적하고 있다. 금융기관조회서 조회절차가 원래 의도대로 회계감사에 실익이 있는지 검토가 필요하다.

#### 5) 유동성 자금 부족의 우려

관리사무소는 운영자금의 부족으로 인하여 장기수선충당예치금 000원을 예치하지 못하였으며 미처분이익잉여금 중 2015년도 임대료 000원을 장기수선충당금으로 처분하지 못하였습니다.

주차료 수입을 주차장수선충당금으로 000원을 계상하였습니다. 주차료를 관리외 수익으로 계상하고, 예비비적립금 또는 관리비차감적립금으로 처분하여 입주민의 관리비 절감에 반영하도록 개선하시기를 권고 드립니다.

관리주체는 당기분 잉여금처분계산서를 작성하지 않았고, 당기분 잉여금에 대해 관리규약에 따른 처분을 하지 않았습니다. 미처분이익잉여금으로 이입하여 예비비적립금 또는 관리비차감적립금으로 처분하여, 영리를 추구하는 기업체처럼 내부 유보되어서는 안되며 입주민을 위해 적시에 사용되어야 합니다.

- 주차장사용료 및 승강기사용료를 충당금으로 적립하지 아니하고 관리외 수입으로 계상하여 미처분이익잉여금 없이 관리비차감적립금으로 처분할 시에 현실적으로 관리비예치금 증액이 어려워 관리사무소는 운영자금의 부족(유동자금의 부족)으로 인하여 관리운영에 어려운 사태가 곧 발생 될 것이 우려된다.





KHNMA

### III. 2017년 외부회계감사 지적사항 요약

---



KHMA



KHNMA



### III. 2017년 외부회계감사 지적사항 요약

#### 1. 한정의견 계정별 근거

##### 1) 예금관리(금융기관조회서)

###### 예금관리(금융기관조회서) 요지

1. 예금잔액의 적정성은 물론, 대출거래, 지급보증 및 기타 약정사항의 존재여부를 확인하기 위해서는 기중 거래가 있는 모든 금융기관(은행 등)을 대상으로 금융기관 조회절차를 수행하여야 한다.
2. 입주자대표회의 회장의 인감을 제공하는 것에 입주자대표회의가 반대하여 본 감사인은 금융기관 조회절차를 수행하지 못하였다.
3. 관리주체의 은행조회결과 장부에 계상되어 있지 않은 예금잔액이 발견되었다. 동 예금계좌들은 커뮤니티 시설 운영, 독서실운영, 입주자대표회의운영비, 시재통장 예금에 현금시재액 등의 목적으로 사용된 것으로 파악되었다.
4. 관리주체가 관리하고 있는 예금은 재무제표상 예금잔액과 일치하여야 한다. 은행조회서 확인결과 00000계좌의 잔액이 재무제표에 반영되지 않았다.

○ 당기말 현재 예금잔액의 적정성은 물론, 대출거래, 지급보증 및 기타 약정사항의 존재여부를 확인하기 위해서는 기중 거래가 있는 모든 금융기관(은행 등)을 대상으로 금융기관 조회절차를 수행하여야 합니다.

－ 이를 위해서는 입주자대표회의 회장 명의의 인감증명서가 금융기관에 제

---

출되어야 하나, 동대표 회장의 인감을 제공하는 것에 입주자대표회의가 반대하여 본 감사인은 금융기관 조회절차를 수행하지 못하였습니다. 이로 인하여 당기말 현재 예금잔액의 적정성 및 기타 금융거래의 적정성에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확보하지 못하였습니다.

- 관리주체가 관리하고 있는 예금은 재무제표상 예금잔액과 일치하여야 합니다. 하지만 은행조회서 확인결과 농협 계좌의 잔액 0,000,000원이 재무제표에 반영되지 않았습니다. 이는 하자보수예수금으로서 입주자에게 반환 처리되지 않은 금액이므로 절차에 따라 재무제표에 반영하고 반환처리하시기 바랍니다.

- 관리주체의 재무상태표에는 제예금이 000,000,000원으로 계상되어 있습니다. 우리는 동 제예금 관련하여 은행조회서를 입수하였으나 은행조회서에는 제예금이 00,000,000원으로 회신된 바, 입주자대표회의 운영비 및 자생단체인 마을사랑회, 문고회, 노인정의 계좌를 입주자대표회의의 명의로 사용함에 따라 발생한 차이 14,260,744원에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.

- 헬스장 통장 아파트명의 통장이며, 헬스장 이용자들로부터 수령하는 이용료가 입금되는 통장으로서 헬스장의 동회회가 관리하고, 어머니회 통장 어머니회에서 관리 하고, 임대위통장 아파트명의 통장으로서 임대위가 관리하고 있고, 관리사무소에서 는 전혀 관리를 하지 않고 있으며, 시재통장 예금에 현금시재액에 포함되어 있다.

- 관리주체는 소장님에게 지급하는 업무추진비(월 000,000원)에 대하여 관리사무소 명의통장으로 이체하고 소장님에 동 통장의 금액을 체크카드로 관리사무소 직원들의 복리증진을 위하여 사용하고 있습니다. 그런데 관리사무소는 업무추진비 지급 시, 차변) 비용(업무추진비), 대변) 보통예금으로 기표하고 별도로 관리를 하지 않고 있습니다. 따라서 관리사무소 명의로 개설한통장과 관리주체가 회계에서 관리 하고 있는 통장의 수가 차이가 발생하고 있습니다.

○ 헬스장 운영수입(2016년말 현재 0,000,000원)과 생활관 사용료수입(2016년말 현재 000,000원)을 회계에 편입하지 않고, 입주자대표회의 회장 및 경리주임 개인 통장에 입금하여 관리하고 있으며, 세대공사 시 공사보증금 또한 회계에 편입하지 않고, 부외현금으로 관리하고 있습니다.

－ 아파트가 관리하고 있는 현금과 예금은 재무제표 잔액과 실제 관리금액이 일치하여야 합니다. 해당수입들은 각각 관리외 수익 및 단기보증금으로 회계처리하고, 입주자대표회의 명의 계좌에 편입하여 현금 및 예금으로 관리하며 매월 예금 잔액증명서와 확인하는 절차에 유의하시기 바랍니다.

○ 관리주체의 은행조회결과 장부에 계상되어 있지 않은 예금잔액 00,000,000원이 발견되었습니다. 동 예금계좌들은 커뮤니티 시설 운영, 독서실운영, 입주자대표 회의운영비 등의 목적으로 사용된 것으로 파악되며 동 금액을 장부에 계상하였을 경우 자산 및 당기순이익이 00,000,000원만큼 증가되었을 것입니다.

－ 관리주체의 재무제표에는 아래와 같이 3개 은행의 3개 계좌 잔고 00,000,000원이 재무제표에 반영되지 않았습니다. 또한 복리시설인 휘트니스센터 등의 운영을 통하여 발생하는 손익을 재무제표에 반영하지 않았습니다. 그 결과 자산, 당기순이익 (이익잉여금) 및 관리외손익이 과소 표시되어 있습니다.

○ 재무상태표에는 입주자대표회의 운영비 잔액 0,000,000원이 제예금 및 관련계정에 반영되지 않았습니다. 또한 관리외수익 성격인 휘트니스 충당금 중 사용료, 주차장운영충당금, 독서실 충당금이 유동부채 계정으로 계상되어 있습니다. 그 결과 자산, 당기순이익 및 이익잉여금이 과소 표시되어 있고, 부채는 과대 표시되어 있습니다.

－ 헬스장 운영 수익과 지출 내역이 2016년 12월 31일 현재로 종료하는 장부

---

에 반영되어 있지 않습니다. 2016년 1월부터 2016년 12월 31일까지 헬스장 운영 수익과 지출 내역을 관리하는 별도의 장부 역시 확인할 수 없었습니다. 금융기관조회를 실시한 결과 헬스장 운영계좌의 2016년 12월 31일 현재의 잔액은 00,000,000원 입니다.

- 헬스장 운영 수익과 지출 내역이 2016년 12월 31일 현재로 종료하는 장부에 반영되어 있지 않습니다. 2016년 1월부터 2016년 12월 31일까지 헬스장 운영 수익과 지출 내역을 관리하는 별도의 장부 역시 확인할 수 없었습니다. 금융기관조회를 실시한 결과 헬스장 운영계좌의 2016년 12월 31일 현재의 잔액은 00,000,000원 입니다.

- 한전검침수당 수입과 지출 내역을 2016년 9월까지 별도 계좌로 관리하였습니다. 이로 인해 관리외수익 0,000,000원, 관리외비용 0,000,000원 과소 계상되었습니다.

## 2) 장기수선충당금

### 장기수선충당금 요지

1. 장기수선계획서를 입수하였으나 아파트 운영상의 총 계획기간의 수선 계획비가 아닌 향후 10년간의 장기수선계획 만이 반영되어 있는 등 장기수선계획서상 반영되어야 할 정보가 누락되어 있는 바, 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.
2. 관리규약에는 별도의 적립요율이 명시되어 있지 않고 “장기수선충당금의 요율은 주택법시행규칙 제 30조 별표 5의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액은 평당 200원으로 한다.” 라는 규정만 두

고 있습니다.

3. 장기수선계획서상에 포함되어 장기수선충당금에서 지출되었어야 할 항목들이 수선충당금과 예비비적립금 계정에서 지출된 것으로 파악됩니다.

4. 장기수선충당금의 사용대상인 장기수선 항목으로 분류 되며 장기수선 계획에 미 반영되어 있는 경우 가지급금으로 계상 후 장기수선계획에 반영하여 지출하도록 하고 있습니다.

5. 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선 계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출 금액 등을 포함) 및 잔액을 입주자 등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 ‘매년 3월말’ 까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 합니다.

6. 입주자등 공동기여수익으로 처분되어야 할 금액을 전액 장기수선충당금으로 소유자기여수익으로 처분하였습니다.

7. 장기수선충당예치금의 부족으로 수도료충당금, 퇴직급여충당금, 승강기충당금, 이익잉여금, 예비비적립금에서 00,000천원이 장기수선충당금으로 대체되었다.

8. 2016년말 현재 당 아파트는 장기수선계획이 수립되어 있다고는 하나, 세부내용이 존재하지 아니하여 장기수선계획에 따른 주요시설의 교체 및 보수가 사실상 불가능한 상황입니다.

9. 장기수선충당금이 사용되는 경우 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함에도 해당 절차가 제대로 이루어지지 않고 있습니다.

10. 장기수선계획서의 총 수선기간동안 추정비가 과소하게 산출되었습니다. 따라서 보고기간 종료일 현재 장기수선계획서에 근거 하고 관리규약의 요율에 따른 장기수선충당금 금액이 과소하게 적립되고 있습니다.

11. 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하

---

며, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요할 경우 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토하여 이를 조정할 수 있고, 수립 또는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다.

○ 00아파트 관리사무소의 재무상태표에는 장기수선충당금이 000백만원으로 계상되어 있습니다. 우리는 동 장기수선충당금과 관련하여 장기수선계획서를 입수하였으나 아파트 운영상의 총 계획기간의 수선계획비가 아닌 향후 10년간의 장기수선계획만이 반영되어 있는 등 장기수선계획서상 반영되어야 할 정보가 누락되어 있는 바, 장기수선충당금에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.

— 장기수선계획서의 수선계획기간은 50년(2006년~2056년)이며 관리규약의 적립요율 적용기간에는 2006년~2015년까지는 적립요율이 규정되어 있지 않으며 2016년부터 2024년까지는 13%로 규정하고 있습니다. 이로 인해 우리는 장기수선충당금의 월 부과금액이 근거규정에 따라 부과되었는지 확인할 수 없었습니다.

○ 00아파트의 당기 운영성과표 중 장기수선충당금 전입액은 공동주택관리규약 제66조 에서 규정된 적립요율에 따라 부과·징수하여야 할 금액보다 0,000,000,000원이 과소부과·징수되었습니다. 동 장기수선충당금이 관리규약에 따라 부과·징수되어 회계처리 되었다면 장기수선충당금 전입액, 관리수익은 각각 수정되어야 합니다.

— 따라서 관리수익은 0,000,000,000원이 과소표시되고 관리비용도 0,000,000,000원이 과소표시되어 있으며, 비유동부채 장기수선충당금과 장기수선충당예금이 각각 과소표시되어 있습니다.

○ 주차시설충당금의 감소액 00,000천원은 주차관제시스템(번호인식시스템)의 설치 공사에 지출되었으며 이는 장기수선충당금의 사용대상인 장기수선항목으로 분류되며 장기수선계획에 미반영되어 있는 경우 가지급금으로 계상 후 장기수선계획에 반영하여 지출하도록 하고 있습니다.

○ 귀 아파트의 수선유지비를 검토한 결과 2016년의 수선유지비 중 장기수선충당금으로 사용하여야 함에도 불구하고 수선유지비로 집행한 금액은 약 00백만원입니다.

○ 관리주체가 수립한 장기수선계획서상의 총 수선계획기간은 사용검사일자인 2005년 12월 15일이 기산점이 되어야하나, 2014년 1월 1일부터 2033년 12월 31일까지 20년으로 과소하게 규정되어 있어 장기수선계획서의 총 수선기간동안 추정비가 과소하게 산출되었습니다.

— 따라서 보고기간 종료일 현재 장기수선계획서에 근거 하고 관리규약의 요율에 따른 장기수선충당금 금액이 과소하게 적립되고 있습니다.

— 또한, 장기수선계획서상에 포함되어 장기수선충당금에서 지출되었어야 할 항목들이 수선충당금과 예비비적립금 계정에서 지출된 것으로 파악됩니다. 이와 같은 장기수선충당금과 수선충당금 및 예비비적립금 지출에 대한 모호한 회계처리 때문에 보고기간 종료일 현재 장기수선충당금 적립금액에 대한 적정성을 확인할 수 없었습니다.

○ 관리주체는 장기수선계획 및 관리규약의 적립요율에 근거하여 장기수선충당금을 계상하여야 하나 관리주체가 2015년 8월에 재조정 한 장기수선계획서에 의할 때 면적당 금액은 000.00원 /㎡ 이며 현재 장기수선충당금 세대별 부과금액은 00.00원/㎡을 부과하고 있는 바 관리규약에는 별도의 적립요율이 명시되어 있지 않고 다만 “장기수선충당금의 요율은 주택법시행규칙 제 30조 별표 5의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의



---

세대별 부담액은 평당 200원으로 한다.” 라는 규정만 두고 있습니다.

- － 따라서 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 최소 적립금액을 재무제표에 적정하게 계상하고 있는 지에 대한 확신을 얻을 수 없었습니다.

○ 국토교통부 관리비표준분류와 다르게 승강기 부품교체비 0,000,000원을 승강기유지비 대신 수선유지비로 처리·부과하였고 국토교통부 관리비 항목 표준분류에 따라 승강기 관련 비용은 수선유지비 대신 승강기유지비로 처리하고 공동주택관리법 시행규칙 <별표 I>에 규정된 비교적 고가의 승강기 주요 부품비(메인쉐브, 로프등)는 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하시기 바랍니다.

○ 2015년도 이익잉여금 처분시 전기, 수도의 잉여금(유보금)인 전기, 수도충당금의 계정과 음식물쓰레기 가수금 등을 환입하면서 잡수입으로 00,000천원을 회계처리 후 관리비에서 차감하거나 입주자등 공동기여수익으로 처분되어야 할 금액을 전액 장기수선충당금으로 소유자기여수익으로 처분하였습니다. 2014년도 전기, 수도 잉여금 00,000천원에 대해서도 장기수선충당금으로 회계처리 되었으며 이러한 회계처리에 대한 그 이전의 기초자료가 부족하여 장기수선충당금의 기초잔액에 대해 만족할 만한 감사증거를 확보하지 못하였습니다.

○ 관리주체는 관리규약 제58조에 따라 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선 계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함) 및 잔액을 입주자 등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 ‘매년 3월말’ 까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 합니다. 향후에는 상기 규정에 따른 기한을 준수하여 장기수선충당금을 공개하시기 바랍니다.



- 승강기 교체공사를 시행하였으며 총공사금액은 000,000천원이며 교체공사를 위한 장기수선충당예치금의 부족으로 수도료충당금, 퇴직급여충당금, 승강기충당금, 이익잉여금, 예비비적립금에서 00,000천원이 장기수선충당금으로 대체되었으며 승강기충당금에서 00,000천원이 승강기교체공사에 지출되었습니다.
- 또한 장기수선충당금과 이익잉여금에서 00,000천원이 수선충당금으로 대체되었습니다. 또한 승강기 교체공사 관련 잔금은 할부로 상환하기로 하였으며 이에 대한 미지급금 000,000천 원이 회계장부에 누락되었습니다. 이와 같은 장기수선충당금 대체 회계처리와 부채 누락은 공동주택 회계처리기준을 위배한 것입니다.

○ 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요할 경우 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정할 수 있고, 수립 또는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다.

○ 2016년말 현재 당 아파트는 장기수선계획이 수립되어 있다고는 하나, 세부내용이 존재하지 아니하여 장기수선계획에 따른 주요시설의 교체 및 보수가 사실상 불가능한 상황입니다.

○ 당 아파트의 수선충당금, 예비비 적립금, 장기수선충당금의 사용내역을 보면 해당 항목들에서 지출되어선 안 되는 지출내역들이 혼재되어 있습니다.

- 장기수선충당금에서 지출되어야 할 항목이 예비비 적립금에서 사용되는

---

경우도 있으며, 수선충당금에서 지출되어야 할 항목이 장기수선충당금에서 지출된 경우도 많이 있습니다. 또한 장기수선충당금이 사용되는 경우 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함에도 해당 절차가 제대로 이루어지지 않고 있습니다.

○ 공동주택관리법 제102조에 따르면, 제90조제3항을 위반하여 관리비, 사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자(입주자 대표회의 및 관리주체)에 대하여 1천만원 미만의 과태료를 부과한다고 나와 있습니다.

－ 현재 당 아파트의 운영현황은 수선충당금에서 우선 지출한 후 해당 충당금의 재원이 부족하면 장기수선충당금에서 지출하고 있습니다. 하지만 법에서 장기수선충당금의 사용에 대하여 구체적으로 명시하고 있는 바, 당 아파트의 운영현황의 개선이 필요합니다. 또한 수선충당금과 관련된 예산을 면밀히 검토한 후 필요하다면 수선충당금의 효율을 인상 할 것을 권고드립니다.

○ 00아파트는 2014년 중 정문문주공사를 실시하였으며 공사대금으로 00,000천원을 지출하면서 선급비용을 계상하였습니다. 그리고 동 금액은 관리비계좌에서 지출되었습니다.

－ 정문문주공사는 장기수선계획서에 명시된 장기수선공사이며 원칙적으로는 선급비용을 계상하는 것이 아닌 장기수선계획서에 의하여 장기수선충당금을 사용해야합니다. 상기 사항을 관리규약대로 회계처리 하였더라면 00,000천원만큼 선급비용이 감소하고 동일한 금액의 장기수선충당금이 감소하여야 하며 장기수선충당예치금이 00,000천원 감소하고 동일한 금액의 제예금이 증가하여야 합니다. 그러나 당기 중 해당 사유가 해소되지 않았습니다.

○ 이익잉여금 처분에 따른 장기수선충당부채적립금을 000,000,000원을 별

도의 예금계좌에 예치하지 않았으며 이는 관리규약 제59조 제2항 ‘잡 수입의 집행 및 회계처리의 공개’에 위배되는 회계처리입니다.

### 3) 부대복리시설

#### 부대복리시설 요지

1. 공동주택 복리시설 중 주민체육시설은 공동주택 입주자들이 건강하고 문화적인 주거생활을 할 수 있도록 보장하기 위하여 사업계획에 복리시설로 승인된 건물로서 합부로 그 용도를 바꾸어 사용할 수 없도록 법령(공동주택관리법 제35조 및 동법 시행령 제35조 제1항의 별표3)으로 정하고 있으며, 입주자대표회의 의결 및 입주민의 동의를 얻어 임대하여 운영하거나 영리로 사용할 수 없습니다. (대법원2007도376, 주택건설공급과 전자민원 2015.8.13)
2. 주민체육시설인 휘트니스센터를 00씨앤씨에게 임대하고, 임대보증금 00,000,000원과 매월 받고 있는 000,000원의 임대료를 재무제표에 계상하고 있으나, 이는 관련 법령 위반 및 회계처리기준 위반입니다.
3. 휘트니스 충당금, 주차장운영 충당금, 독서실 충당금은 충당금 요건을 충족하지 않아 충당금 계정을 사용하는 것은 회계처리기준에 따른 회계 처리가 아니며, 사용료 성격인 관리외수익으로 회계처리 해야 하므로 사용료 입금 시 휘트니스 사용료, 주차료 및 독서실 사용료로 관리외수익 처리하고, 운영비용에 대해서는 휘트니스 운영비, 주차장 운영비 및 독서실 운영비로 회계처리 해야 합니다.

- 충당부채는 과거 사건의 결과로 현재 의무가 존재하고, 당해 의무를 이행하기 위하여 경제적 효익이 내재된 자원이 유출될 가능성이 높으며, 당해 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 재

---

무상대표에 부채로 인식합니다.

- 현재 귀 아파트에서 충당금 계정으로 회계처리하고 있는 휘트니스 충당금 중 사용료, 주차장운영 충당금, 독서실 충당금은 충당금 요건을 충족하지 않아 충당금 계정을 사용하는 것은 회계처리기준에 따른 회계처리가 아니며, 사용료 성격인 관리외수익으로 회계처리 해야 하므로 사용료 입금 시 휘트니스 사용료, 주차료 및 독서실 사용료로 관리외수익 처리하고, 운영비용에 대해서는 휘트니스 운영비, 주차장 운영비 및 독서실 운영비로 회계처리 해야 합니다.
- 따라서 현재 재무제표상에 계상되어 있는 해당 계정 금액에 대해서는 절차에 따라 입주자대표회의 결의절차를 거쳐 처분하시기 바랍니다.
- 또한 휘트니스 사용료수입을 초과하는 강사료 지급분은 수익자부담원칙에 따른 사용료 인상 또는 규약에서 정하고 있는 공동체활성화 지원금 등으로 처리하여 현재와 같이 휘트니스 충당금에서 충당하지 않는 것이 바람직합니다.

○ 휘트니스센터 등 공동주택 복리시설 중 주민체육시설은 공동주택 입주자들이 건강하고 문화적인 주거생활을 할 수 있도록 보장하기 위하여 사업계획에 복리시설로 승인된 건물로서 함부로 그 용도를 바꾸어 사용할 수 없도록 법령(공동주택관리법 제35조 및 동법 시행령 제35조 제1항의 별표3)으로 정하고 있으며, 입주자대표회의 의결 및 입주민의 동의를 얻어 임대하여 운영하거나 영리로 사용할 수 없습니다. (대법원2007도376, 주택건설공급과 전자민원 2015.8.13.)

- 또한 복리시설의 운영을 통하여 발생하는 수익과 비용은 관리외손익으로 관리주체의 운영성과표에 반영되어야 합니다. 하지만 귀 아파트는 2014년 4월 1일부터 3년간 00스포츠(대표 000)를 휘트니스센터 시설의 관리 및 운영자로 하는 계약을 체결하여 임대보증금 00,000,000원과 연간 00,000,000원의 임대료를 받아 휘트니스시설충당금으로 회계 처리하고 있으므로, 적법한 절차 진행을 통해 관련 법령 및 회계처리기준을 준수하시기 바랍니다.

○ 관리주체는 주민체육시설인 휘트니스센터를 00씨앤씨에게 임대하고, 임대보증금 00,000,000원과 매월 받고 있는 000,000원의 임대료를 재무제표에 계상하고 있으나, 이는 관련 법령 위반 및 회계처리기준 위반입니다. 그 결과 복리시설의 운영을 통하여 발생하는 수익과 비용이 재무제표에 미치는 영향은 알 수 없습니다.

○ 당기말 현재 관리주체의 주민체육시설인 테니스장은 동호회에서 운영하고 있으며, 헬스장은 제3자인 ○○○을 관리 및 운영자로 하는 계약을 체결하여 관리하고 있으나, 관리주체의 재무제표에는 주민체육시설인 헬스장과 테니스장의 운영을 통하여 발생하는 손익을 관리외손익으로 운영성과표에 계상하지 않아, 그 결과 주민체육 시설 운영에 따른 사용료와 운영비가 재무제표에 미치는 영향은 알 수 없습니다.

○ 관리주체는 주민운동시설과 관련된 수입과 비용을 총액으로 재무제표에 반영하지 않고, 현금 수령 후 관련 지출 비용 등을 정산한 잔액을 재무제표에 계상하고 있습니다. 이러한 회계처리는 회계처리기준에 위배된 것입니다.

— 또한 우리는 주민운동시설 관련 수입에 해당하는 금액에 대하여 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다. 따라서 우리는 관리주체가 계상한 금액에 대하여 수정이 필요한지 여부를 결정할 수 없었습니다.

○ 독서실의 운영과 관련하여 회계처리를 수행하지 아니하였으며, 해당 항목을 2016년 12월에 일시에 수익으로 인식하였습니다. 이에 따라 독서실 관련 기초 잔액 및 기중 거래내역의 적정성을 확인할 수 없습니다.

---

○ 관리주체는 체력단련실 운영으로 인한 시설이용료 수입 및 관련지출을 당 아파트의 재무제표에 포함하지 않고 별도의 장부로 관리하고 있습니다.

－ 체력단련실은 당 아파트 소유자의 공동자산이며 공동주택회계처리기준에 따르면 복리시설의 운영으로 인하여 발생하는 운영수익 및 운영비용은 회계처리 하도록 되어 있으므로 이와 관련된 수익 및 지출은 아파트 관리비 회계에 포함하여 재무제표에 반영하여야 합니다.

○ 관리주체는 △△단지에서 운영하고 있는 독서실에 대해 아파트 회계단위와 별도의 회계단위를 구분하여 회계처리하고 있습니다. 하지만 관리주체의 재무제표는 아파트와 관련된 모든 사항을 포함하여야 하므로 독서실 회계단위의 자산, 부채 및 수익, 비용은 00단지 회계단위의 재무제표에 반영되어야 합니다.

－ 따라서 절차에 따라 독서실로 구분되어 있는 자산, 부채 및 수익, 비용을 관리주체의 재무제표에 반영하시기 바랍니다.

○ 커뮤니티시설(휘트니스센터, 독서실, 골프존)의 이용료 수입을 각각 휘트니스센터 충당금, 독서실충당금, 골프존충당금으로 회계처리함에 따라 부채가 00,000천원만큼 과대 계상되고 자본이 동액만큼 과소 계상되었습니다.

○ 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과하거나, 수익자부담 원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있습니다.

－ 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지, 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에서 제반

사항을 고려하여 관리규약으로 정하여 운영할 수 있으므로 복리시설 운영 시 참고하시기 바랍니다.

#### 4) 퇴직급여(연차)충당금

##### 퇴직급여(연차)충당금 요지

1. 퇴직급여충당금의 잔액이 퇴직급여추계액보다 과대계상되어 있습니다. 또한 연차 충당금의 잔액이 연차추계액보다 과대 계상되어 있습니다. 입주민의 사용자부담의 원칙과 공평부과의 원칙에 위반되지 않도록 퇴직급여충당금과 연차충당금의 잔액을 퇴직급여추계액과 연차추계액과 일치하게 관리하시기를 권고 드립니다.

2. 퇴직충당금은 보고기간 종료일 현재 전 직원이 일시에 퇴직했을 경우 지급해야할 금액으로 구성되어 있어야 하나, 관리사무소의 퇴직급여 추계액 기준의 퇴직충당금 재계산 결과 재무제표의 퇴직충당금이 과대 계상되어 있습니다.

○ 00아파트 관리사무소의 재무상태표에는 퇴직급여충당금이 00,000,000원으로 계상되어 있습니다. 이는 올바른 잔액에 비하여 0,000,000원이 과소 계상되어 있습니다. 퇴직급여충당금은 0,000,000원 만큼 증액이 되었어야 합니다. 따라서 관련 비용은 0,000,000원 만큼 증가되고 당기순이익은 0,000,000원 만큼 감소되었을 것이며, 이익잉여금은 0,000,000원 만큼 감소되었을 것입니다.

○ 공동주택회계처리기준에 의해 계상되어야 할 퇴직충당금은 보고기간 종료일 현재 전 직원이 일시에 퇴직했을 경우 지급해야할 금액으로 구성되

---

어 있어야 하나, 관리사무소의 퇴직급여 추계액 기준의 퇴직충당금 재계산 결과 재무제표의 퇴직충당금이 과대 계상되어 있습니다.

○ 퇴직급여충당금의 잔액이 퇴직급여추계액보다 과대계상되어 있습니다. 또한 연차 충당금의 잔액이 연차추계액보다 과대 계상되어 있습니다. 입주민의 사용자부담의 원칙과 공평부과의 원칙에 위반되지 않도록 퇴직급여충당금과 연차충당금의 잔액을 퇴직급여추계액과 연차추계액과 일치하게 관리하시기를 권고 드립니다.

○ 관리사무소의 재무상태표에는 연차충당금이 0,000,000원으로 계상되어 있습니다. 이는 올바른 잔액에 비하여 000,000원이 과소계상 되어 있습니다. 연차충당금은 000,000원 만큼 증액이 되었어야 합니다. 따라서 관련 비용은 000,000원 만큼 증가되고 당기순이익은 000,000원 만큼 감소되었을 것이며, 이익잉여금은 000,000원 만큼 감소되었을 것입니다.

## 5) 이용료(주차, 승강기 등) 충당금

### 이용료(주차, 승강기) 충당금 요지

1. 1세대 2차량이상인 경우 부과하는 주차 수입, 승강기 사용료 수입, 헬스장 이용료 수입은 관리외수익으로 계상되어야 하나 공유부지수선충당금, 승강기충당금, 헬스시설/골프시설운영충당금으로 계상되어 관리외수익이 과소 계상되었으며 부채가 과다 계상되고 잉여금이 과소 계상되었습니다.

2. 주차수선충당금을 과다 적립하는 것은 입주민의 사용자부담의 원칙에 반하는 것으로 주차료를 관리외수익으로 계상하고 관련 비용을 관리외비



용으로 회계처리하여 관련차익을 관리비 차감에 반영하는 등 입주민의 관리비 절감에 반영하도록 개선하시기를 권고 드립니다.

○ 공동주택관리법 및 관리규약에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금외에 임의충당금인 주차수선충당금을 과다 적립하는 것은 입주민의 사용자 부담의 원칙에 반하는 것으로 주차료를 관리외수익으로 계상하고 관련 비용을 관리외비용으로 회계처리하여 관련차익을 관리비 차감에 반영하는 등 입주민의 관리비 절감에 반영하도록 개선하시기를 권고 드립니다.

○ 1세대 2차량 이상인 경우 주차장 사용료수입은 관리외수익의 주차수입으로 계상 하여야 하나 00,000천원이 주차시설충당금으로 계상되어 동액만큼 자본(잉여금)이 과소 계상되고 부채가 과다 계상되었습니다.

○ 1세대 2차량이상인 경우 부과하는 주차 수입, 승강기 사용료 수입, 헬스장 이용료 수입은 관리외수익으로 계상되어야 하나 공유부지수선충당금, 승강기충당금, 헬스시설/골프시설운영충당금으로 계상되어 2016년 관리외수익 51,280천원이 과소 계상되었으며 충당금잔액 00,000천원만큼 부채가 과다 계상되고 잉여금이 과소 계상되었습니다.

○ 관리사무소는 주차충당금과 헬스장충당금을 관리외수익으로 대체하였습니다. 이 중 전기 이전에 발생한 부분을 모두 당기 수익으로 처리하였으며 이에 따라 당기순이익이 과대계상되었습니다. 또한 충당금을 수익으로 대체하는 과정에서 순액을 수익으로 인식하여 관리외수익과 관리외비용이 과대계상 되었습니다.

○ 관리외수익에 해당하는 승강기수익을 승강기충당금적립금으로 계상하였

---

습니다. 이에 따라 부채(승강기충당금)가 과대계상되고, 승강기수입원이 과소계상 되었습니다.

○ 관리주체는 당기말 현재까지 승강기사용료 징수액을 승강기충당금으로 회계처리 하여, 동 금액만큼 관리외수익과 당기순이익 및 미처분이익잉여금이 과소 계상 되었고, 승강기충당금은 과대 계상되었습니다.

○ 관리사무소의 재무상태표에는 승강기사용료충당금이 0,000,000원으로 계상되어 있습니다. 이는 올바른 잔액에 비하여 0,000,000원이 과대 계상되어 있습니다.

— 승강기사용료충당금은 0,000,000원 만큼 감액이 되었어야 합니다. 따라서 관련 비용은 0,000,000원 만큼 감소되고 당기순이익은 0,000,000원 만큼 증가되었을 것이며, 이익잉여금은 0,000,000만큼 증가되었을 것입니다.

## 6) 사용료(전기, 수도, 난방) 충당금(잉여금)

### 사용료(전기, 수도, 난방) 충당금(잉여금) 요지

1. 당 아파트 관리규약에 따르면 이러한 사용료가 과다 징수된 경우 즉시 반환하거나 익월 관리비에서 차감하도록 규정하고 있습니다. 차감되어야 할 난방유보금, 수도유보금이 차감되지 않고 충당금으로 남게 되었습니다.

2. 잉여금을 관리비에서 차감하지 않고 기타의 관리외수익으로 계상하였습니다.

○ 당 아파트는 2016년 12월말 현재 수선유지비충당부채 00,000,000원을 계상하고 있습니다. 2016년 12월말 적정한 수선유지비충당부채는 0,000,0000원으로 00,000,000원 만큼 과대계상 되어 있습니다.

－ 당 아파트 관리규약에 따르면 이러한 사용료가 과다 징수된 경우 즉시 반환하거나 익월 관리비에서 차감하도록 규정하고 있습니다. 관리비가 과다 배부 되었을 때 즉각적인 관리비조정이 반영되었어야 하나 그러한 조치가 이루어지지 아니하였습니다. 따라서 조속히 과다 부과된 상기의 금액이 해소될 수 있도록 관리비 부과시 조정이 이루어져야 합니다.

○ 난방잉여충당금, 수도료잉여충당금 합계 00,000천원을 수선충당금으로 계정 대체됨에 따라 관리비에서 즉시 차감되어야 할 난방유보금, 수도유보금이 차감되지 않고 충당금으로 남게 되었습니다.

○ 전기료충당금 과 난방비충당금은 전기료, 난방비 잉여금 (공급자 고지금액과 각 세대 부과금액의 차이)으로 관리비에서 차감되어 감소되어야 하나 이익 잉여금으로 이입(대체)함에 따라 부채가 00,000천원만큼 과소 계상되고 동액만큼 이익잉여금이 과대 계상되었습니다.

○ 케이블방송수신충당금 00,000천원은 과거부터 누적된 케이블 방송 단체 계약 지급액과 각 세대 부과액의 부과차이(잉여금)로 즉시 관리비에서 차감되어야 하나 부채계정인 케이블방송수신충당금으로 계상되어 있습니다.

○ 수도료 고지금액과 각 세대 부과금액의 차이인 수도료잉여금을 관리비에서 차감하지 않고 기타의 관리외수익으로 계상하였습니다.

- 
- 선수전기료 및 선수수도료는 정산 후 각 세대에 반환하거나 공동전기료 및 공동수도료에서 차감하여야 하나, 당 중 선수전기료 00,000,000과 선수수도료 0,000,000 원을 수선유지비충당부채로 전입한 내역이 존재 합니다.

## 7) 예비비적립금

### 예비비적립금 요지

1. 귀 아파트의 규약에 의하면 예비비적립금의 한도는 2백만원 이하의 소액지출에 사용 하도록 되어 있습니다. 귀 아파트의 지출내역을 보면 일부 공사의 경우 규약 상 한도를 초과하므로 규약을 위배하고 있습니다. 또한 규약 상 예비비적립금은 예측하지 못한 지출에 대비하기 위하여 적립하는 금액이나 귀 아파트의 사용내역은 예측할 수 없는 긴급 상황에는 해당하지 아니합니다.
2. 당 아파트의 예비비적립금 집행 내역 중 직원 격려금, 직원하기휴가비 등 이 존재 합니다. 동 금액의 집행은 예산에 의거 관리비 부과로 처리하여야하며, 해당 항목은 복리후생비등으로 회계처리 하여야 합니다.
3. 예비비적립금 총 금액 중 관리규약상 반영되어 있지 않은 직원에 대한 수당 입주자대표회의 회장 업무추진비, 입주자대표회의 운영비를 지출되었습니다.
4. 배관공사와 관련되어 장기수선 항목임에도 불구하고, 예비비적립금을 사용하였습니다.

- 당기 중 사용된 예비비적립금 총 금액 중 관리규약상 반영되어 있지 않은 직원에 대한 수당을 지급, 입주자대표회의 회장에 대한 업무추진비, 입주자 대표회의 운영비를 지출되었습니다.

○ 당기 중 예비비적립금의 지출액은 하자소송 관련비용, 자동제어시스템 보수공사 비용 및 장기수선충당금으로 대체 처리한 금액으로 이는 전액 소유자가 부담하여야 하는 항목으로, 소유자 등(소유자 및 사용자)이 함께 적립에 기여한 예비비적립금의 지출로 처리하는 것은 적절하지 않습니다.

○ 귀 아파트는 2015년 중 캐노피 설치 공사비 등을 장기수선충당금이 대신 예비비 적립금으로 지출하였으며, 예비비적립금을 장기수선 충당금으로 적립하였습니다. 이로 인하여 2015년말 현재 장기수선충당금과 예비비 적립금은 각각 000,000천원이 과대 및 과소 표시되어 있습니다.

— 당기 중 예비비적립금의 지출액 00,000,000원은 관리비용 중 보험료 (0,000, 000원), 상여금(0,000,000원) 및 복리후생비(00,000원)로 각각 회계 처리 하여야 하는 내역입니다.

○ 우리는 관리주체로부터 장기수선계획서 및 배관공사와 관련된 공동주택 보조금의 내역을 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없어서 장기수선충당금 및 가수금의 적정성을 확인할 수 없었습니다. 또한, 배 관공사와 관련되어 장기수선 항목임에도 불구하고, 예비비적립금을 사용 하였습니다.

○ 귀 아파트의 규약에 의하면 예비비적립금의 한도는 2백만원 이하의 소 액지출에 사용 하도록 되어 있습니다. 그러나 귀 아파트의 2016년 지출 내역을 보면 일부 공사의 경우 규약상 한도를 많이 초과하므로 규약을 위배하고 있습니다. 또한 규약상 예비비적립금은 예측하지 못한 임시비 정상적인 지출에 대비하기 위하여 적립하는 금액이나 귀 아파트의 사용 내역은 예측할 수 없는 긴급 상황에는 해당하지 아니하는 것으로 판단됨

---

니다.

○ 당기 중 예비비적립금의 감소(지출)내역은 관리비용 및 관리외비용으로 처리하거나, 소유자가 전적으로 부담해야 할 항목으로 예비비적립금의 사용 대상에 해당 되지 않습니다.

○ 당 아파트의 예비비적립금 집행 내역 중 직원 격려금, 재활용 분리수거 수당 등이 존재 합니다. 동 금액의 집행은 예산에 의거 관리비 부과로 처리하여야 하며, 해당 항목은 복리후생비등으로 회계처리 하여야 합니다.

○ 관리주체는 당기 중 예비비적립금 00,000,000원을 장기수선충당금으로 대체 적립 하였고, 이는 공동기여수익을 입주자기여수익으로 대체하는 오류가 되며, 따라서 동 금액만큼 예비비적립금과 장기수선충당금은 각각 과소, 과대 계상되었습니다.

## 8) 잡수입, 잡지출

### 잡수입, 잡지출 요지

1. 귀 아파트의 당기 잡지출의 주요 내역 중 연합회회비, 직원명절선물 및 직원 치료비 등은 그 지출이 규약에 규정되어 있지 않습니다.

2. 관리사무소는 관리비를 차감하는 과정에서 관리외비용이 아닌 잡수입을 바로 차감 하였습니다. 이에 따라 차감관리비와 잡수입이 00,000,000원 과소계상 되었습니다. 관리사무소는 모든 수입과 지출거래를 총액으로 기록하여야 합니다.

- 귀 아파트의 당기 잡지출의 주요 내역은 세무주치의비용, 검침수당, 연합회회비, 명절선물, 직원치료비 등으로 구성되어 있습니다. 이 중 연합회회비, 직원명절선물 및 직원치료비 등은 그 지출이 규약에 규정되어 있지 않습니다.
- 관리사무소는 관리비를 차감하는 과정에서 관리외비용이 아닌 잡수입을 바로 차감 하였습니다. 이에 따라 차감관리비와 잡수입이 00,000,000원 과소계상 되었습니다.
- 관리사무소는 모든 수입과 지출거래를 총액으로 기록하여야 합니다. 그러나 관리사무소는 잡수익 등 수입이 잡지출을 차감함 순액으로 계상되어 있습니다. 모든 거래는 총액으로 각각 기록되어 관리외수익과 관리외비용이 각각 00,000,000원 증가되어야 합니다. 따라서 상기 회계처리의 오류로 인하여 관리외수익과 관리 외비용이 각각 00,000,000원이 과소계상되어 있습니다.
- 관리주체는 관리규약을 위반하여 잡지출 계정을 사용하고 있습니다. 동 금액을 관리규약에 따라 관리비용 또는 예비비사용 등 적절한 계정과목으로 계상하였다면 당 아파트 운영성과표는 중요하게 달라질 수 있습니다.
- 당 아파트는 2016년 1월 4일자로 문화상품권을 구입하였고 문화상품권을 잡지출로 회계처리 하고 구매한 문화상품권은 입주자 등에게 배포하였습니다. 동년 3월 21일 자로 상기 금액을 잡지출에서 차감하여 공동체 활성화 단체지원금의 과목으로 이익 잉여금 에서 차감하는 회계처리를 하였습니다. 이러한 처리는 당 아파트 관리규약 제80조 규정에 부합하지

---

않는 것으로 판단되며, 구매한 문화상품권의 적절한 처리 여부도 확인되지 않는 바, 잡수입의 집행 시 상기규정을 준수하시기 바랍니다.

- 당 아파트는 현웃 수거, 게시판 광고 계약에 대하여 계약자가 관리주체가 아닌 부녀회장 개인이며, 당해 수익금 역시 아파트 관리주체가 아닌 부녀회로 입금되어 사실상 부녀회에서 잡수입을 관리하고 있으며, 일부 재활용품 수입은 노인정에서 관리하고 있습니다. 그러나 재활용 수입 등의 잡수입은 그 계약 당사자 및 귀속 당사자는 아파트가 되어야 하므로 조속히 시정되어야 합니다.

## 9) 이익잉여금

### 이익잉여금 요지

1. 소송비용적립금은 소유자가 부담하여야 하는 항목으로 소유자 등이 적립한 관리외수익으로 처분하는 것은 적절한 이익잉여금 처분방식이 아닙니다.
2. 공동주택관리회계처리기준에 의하면 결산시 잉여금처분계산서를 작성하도록 규정하고 있는 바, 당기분 결산시 잉여금처분계산서를 작성하지 않았습니다.
3. 이익잉여금 처분시 관리규약에서 정하고 있는 소유자기여수익(어린이 집임대료, 중계기임대료)이 없음에도 장기수선충당금으로 처분하였습니다.
4. 수선유지비충당부채는 이익잉여금의 처분대상 항목에 해당되지 않습니다.
5. 수도료유보금, 커뮤니티 충당금, 독서실 충당금, 주차장충당금 및 승강기충당금의 잔액을 이익잉여금으로 이입한 후, 장기수선충당금으로 처



분한 내역이 포함되어 있습니다. 하지만, 해당 충당금의 잔액을 장기 수선 충당금으로 대체하는 것은 적절한 이익잉여금의 처분방식이 아닙니다.

6. 영리를 추구하는 기업체처럼 미처분이익잉여금으로 내부 유보되어서는 안 되며 입주민을 위해 적시에 사용되어야 합니다.

○ 당기 이익잉여금의 처분내역 중에는 소송비용적립금이 포함되어 있습니다. 하지만, 소송비용은 소유자가 전적으로 부담하여야 하는 항목이나, 소유자 등(소유자 및 사용자)이 함께 적립에 기여한 관리외수익을 소송 비용 적립금으로 처분(적립)하는 것은 적절한 이익잉여금 처분방식이 아닙니다.

○ 당기 이익잉여금의 처분내역 중에는 수도료유보금, 커뮤니티 충당금, 독서실 충당금, 주차장충당금 및 승강기충당금의 잔액을 이익잉여금으로 이입한 후, 장기수선 충당금 (부채)으로 처분한 내역이 포함되어 있습니다. 하지만, 해당 충당금의 잔액을 장기 수선충당금으로 임의 대체하는 것은 적절한 이익잉여금의 처분방식이 아닙니다.

○ 당기말 현재 유효한 관리규약에 의하면 기중에 발생한 잡수입(잉여금)의 경우 동 규약에서 정한 방법에 따라 전액 공동체 활성화 단체지원, 예비비, 장기수선충당금 등으로 구분적립 하도록 규정하고 있는 바, 관리주체는 당기분에 대한 잉여금처분을 하지 아니하였습니다. 또한, 당기말 현재 유효한 공동주택관리회계처리기준에 의하면 결산시 잉여금처분계산서를 작성하도록 규정하고 있는 바, 당기분 결산시 잉여금처분계산서를 작성하지 않았습니다.

－ 차기 이후부터는 관련 규정에 따라 잉여금을 처분하고, 잉여금처분계산서도 작성하실 것을 권고 드립니다.

－ 이익잉여금 처분시 관리규약에서 정하고 있는 소유자기여수익(어린이집임

---

대료, 중계기임대료)이 없음에도 장기수선충당금(소유자 몫)으로 처분하였습니다. 과다 처분된 장기수선충당금 금액은 00,000천원이며 이로 인해 장기수선 충당금의 2016년 기말 장부상 잔액은 동 금액만큼 왜곡 표시되어 있습니다.

- 자본항목에는 관리운영비적립금 00,000천원이 사용되지 않고 이월되고 있는 바, 미처분이익잉여금으로 이입하여 예비비적립금 또는 관리비차감 적립금으로 처분하여, 영리를 추구하는 기업체처럼 내부 유보되어서는 안 되며 입주민을 위해 적시에 사용되어야 합니다.

- 관리사무소는 주차충당금과 수선충당금을 바로 장기수선충당금과 예비비적립금으로 각각 대체하여 이익잉여금 처분을 하였습니다. 이로 인하여 당기순이익이 00,000,000원이 과소계상 되었습니다.

- 2015년 잉여금 처분되어 2016년 중 회계처리된 내용 중 전기이월이익잉여금 전액을 장기수선충당금으로 처분하였습니다.

- 잡수입 중 입주자등 공동기여수익 해당분을 잉여금 처분하여 예비비충당금(유동부채)으로 계상하였으며 2016년말 잔액은 00,000천원으로 동액만큼 자본이 과소 계상되고 부채가 과다 계상되었습니다.

- － 관리규약에는 입주자(소유자)가 적립에 기여한 어린이집 임대료 수입에 대해서는 장기수선충당금으로 처분토록 하고 있으며 재활용품 매각, 광고 수익 등에 대해서는 입주자 등의 공동기여수익으로 하여 관리비에서 차감 또는 예비비로 적립토록 하고 있습니다. 2015년 잉여금 처분되어 2016년 중 회계처리된 내용 중 전기이월이익잉여금 000,000천원 전액을 장기수선충당금으로 처분한 바, 소유자기여수익과 공동기여 수익의 구분이 명확한 경우에는 그 구분에 따라 잉여금을 처분하거나 구분이 명확하지 않을 경우엔 입주자등 공동기여수익으로 관리비차감 또는 예비비적립금 등으로

처분하시도록 권고 드립니다.

- 전년도 당기순이익 중 이익잉여금의 처분을 통하여 당기 중 수선유지비충당부채로 00,000,000을, 주차충당부채로 0,000,000원을 각각 전입한 내역이 존재 합니다. 하지만 수선유지비충당부채 및 주차장충당부채는 이익잉여금의 처분대상 항목에 해당되지 않습니다.
- 당기 중 수선유지비충당부채의 증가내역에는 선수전기료 및 선수수도료로 부터 전입된 금액이외에 2015년도 당기순이익 중 00,000,000원을 잉여금 처분을 통하여 수선유지비충당금으로 전입한 내역이 존재 합니다. 관리규약에 의거 수선유지비 충당은 이익잉여금의 처분대상에 해당되지 않습니다. 다만, 당기 이익잉여금 처분계산서에는 수선유지비충당금으로 처분한 내역은 존재하지 않고 있습니다.
- 기타적립금 등으로 계상하고 있는 테니스장바닥공사비, 전기오류수정손실, 복지관 시설개선공사비, 복지관손실지원금은 잉여금의 처분으로 적립할 수 있는 항목이 아닙니다.
- 재무상대표의 자본항목에는 이익잉여금전환금이라는 이익잉여금을 내부유보시킨 금액 000,000천원이 있습니다. 관리규약 및 공동주택 회계처리기준에서 인정되지 않는 계정과목으로 즉시 이익잉여금으로 이입시켜 잉여금 처분 규정에 따라 예비비적립금, 관리비차감적립금 등으로 처분되어야 합니다.
- 이익잉여금처분계산서에서 보는 바와 같이, 당기 이익잉여금의 처분내역 중 장기수선충당금(부채)으로 처분된 금액 00,000,000원은 관리규약 제59

조 제3항에서 언급하는 잡수익(소유자기여수익)을 00,000,000원만큼 초과하여 적립되었으며, 초과적립금액 00,000,000원은 공동기여수익(관리규약 제59조 제4항)에 해당하는 금액으로, 장기수선충당금이 아닌 [예비비적립금]으로 처분하여야 합니다.

## 10) 저장품, 감가상각

### 저장품, 감가상각 요지

1. 주차카드 세대 발급분 및 관리주체 보유수량 000개에 대해 재고자산인 저장품으로 회계처리 되지 않아 장부에 반영되지 않은 부외자산으로 남아 있습니다.
2. 수증받은 자산에 대한 감가상각을 수행하지 않고 있습니다.
3. 유형자산의 취득금액과 감가상각누계액을 상계하였습니다.
4. 비품(000,000원)에 대해서는 일체의 감가상각을 수행하지 않고 있습니다.

○ 주차카드 세대 발급분 및 관리주체 보유수량 총 0,000개에 대해 재고자산인 저장품으로 회계처리 되지 않아 장부에 반영되지 않은 부외자산으로 남아 있으며 주차 카드 판매차익(판매가-구입가)을 주차카드충당금으로 계상하였으며 2016년말 현재 주차카드충당금 잔액 0,000천원만큼 부채가 과다 계상되고 잉여금이 과소계상 되었습니다.

○ 저장품 당 아파트는 저장품으로 0,000,000원을 계상하고 있으나, 실물이 존재하지 않으므로 자산성이 없으며, 이로 인하여 저장품과 이익잉여금이 동액만큼 과대계상되어 있습니다.

- 유형자산의 취득금액과 감가상각누계액을 상계하였습니다.
  
- 관리주체는 커뮤니티 개설시 외부로부터 수증받은 커뮤니티 시설에 대하여 회계 처리를 하지 않았습니다. 이는 관리규약준칙상의 회계처리기준에 어긋나는 처리입니다. 관리주체는 수증받은 유형자산과 관리외수익의 자산수증이익이 과소계상 하였으며, 수증받은 자산에 대한 감가상각을 실시하지 않음으로 인하여 감가상각비가 과소 계상되었습니다. 관리주체는 커뮤니티와 관련하여 수증받은 자산에 대하여 자산과 수익으로 처리하시고 동 수증받은 자산에 대한 감가상각을 실시하시기 바랍니다.
  
- 비품(000,000원)에 대해서는 일체의 감가상각을 수행하지 않고 있으며, 이로 인하여 당기 감가상각 해당금액 만큼 자산 및 당기순이익이 과대계상되어 있습니다. 또한, 당기 감가상각 해당금액만큼 관리비로 부과되지 않았습니다.
  
- 2014년 구입한 청소차 1대(구입가 00,000천원)를 유형자산으로 계상하지 않아 2016년말 현재 부외자산으로 남아있습니다.

## 11) 가수금

### 가수금 요지

1. 재활용품판매수입은 회계처리규정에 따라 관리외 수익으로 처리 하여

야 하나 이를 가수금으로 처리하여 관리외 수익을 왜곡 표시하여 당기순이익을 과소계상 하였습니다. 관리규약 제71조(회계처리기준)의 규정에 부합하지 아니합니다.

2. 결산 시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정은 정리하도록 규정하고 있습니다. 당기말 현재 가수금의 잔액은 다음 다른 계정과목으로 대체하는 것이 적절합니다. 가수금 같은 임시계정과목 사용은 본래의 계정과목으로 처리하여야 합니다.

○ 재활용품판매수입 00,000,000원을 관리외 수익으로 처리하지 아니하고 가수금으로 처리하였습니다. 재활용품판매수입은 회계처리규정에 따라 관리외 수익으로 처리 하여야 하나 이를 가수금으로 처리하여 관리외 수익을 왜곡 표시하여 당기순이익을 00,000,000원 과소 계상하였습니다. 이는 관리규약 제71조(회계처리기준)의 규정에 부합하지 아니한 것입니다.

○ 가수금은 적절한 계정과목을 부여하기 전에 임시적으로 사용하는 계정으로 결산재무제표에는 나타나지 않는 것이 회계처리기준에 부합합니다.

－ 공동주택 회계처리에서 발생하는 가수금의 경우 통상 ①미지급금의 성격, ②예수금의 성격, ③수익의 성격, ④선수사용료의 성격, ⑤선수관리비의 성격, ⑥선수수익의 성격, ⑦선수금의 성격, ⑧보증금의 성격을 가지므로 월말 또는 연말 결산 시에는 적절한 계정과목으로 대체하여야 합니다. 또한, 공동주택관리 회계 처리기준 제45조에서는, 결산 시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정은 정리하도록 규정하고 있습니다.

－ 당기말(2016.12.31) 현재 가수금의 잔액은 다음 다른 계정과목으로 대체하는 것이 적절합니다. 가수금 같은 임시계정과목 사용은 본래의 계정과목으로 처리하여야 합니다.

○ 시보조금으로 체육시설 운동기구 설치공사를 하면서 관련 서류를 구비하지 않았습니다. 관리주체는 당기 중 00시부터 0,000만원의 보조금을 수령하여 체육시설 운동기구를 설치하고 관련 내용은 가수금의 증감으로 회계처리 하였습니다.

- － 하지만 공동주택관리 회계처리기준 제69조에 따르면 수익과 비용은 총액에 의하여 기재함 이 원칙이며 수익항목과 비용항목을 직접 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 운영 보고서에서 제외해서는 안 된다고 규정하고 있습니다. 또한, 별지 제10호 서식 회계 과목에서는 각 지자체마다 주택법에 의한 공동주택지원조례를 제정하고 있으며 이러한 조례에 따라 각 아파트에 주차장증축비, 놀이터보수비 등을 지원하게 되는데 이러한 수입은 공동주택지원금수익으로 인식하고, 이러한 지원금을 실제 지출할 경우에 발생하는 비용은 공동주택지원금비용으로 회계처리 하도록 예시하고 있으므로 향후에는 동 규정에 따라 처리하시기 바랍니다.



## 12) 가지급금

### 가지급금 요지

1. 결산시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정은 정리하도록 규정하고 있습니다. 당기말 현재 가지급금의 잔액은 장기수선충당금 수선유지비 지출로 처리하여야 하는 항목이나, 장기간(1년이상) 적절한 계정과목으로 대체되지 않고 있으며, 관리비로 부과되지 않고 있습니다.

2. 주민운동시설과 커뮤니티시설 운영비용 00,000,000원은 당기 비용이지만 가지급금으로 계상되어 있습니다.

○ 가지급금은 적절한 계정과목을 부여하기 전에 임시적으로 사용하는 계정으로 결산 재무제표에는 나타나지 않는 것이 회계처리기준에 부합함

---

니다.

- 공동주택 회계처리에서 발생하는 가지급금의 경우 통상 ①단기대여금의 성격, ②비용의 성격, ③선급비용의 성격, ④미부과 관리비의 성격을 가지므로 월말 또는 연말 결산에는 적절한 계정과목으로 대체하여야 합니다. 또한, 공동주택관리 회계 처리기준 제45조에서는 결산시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정은 정리하도록 규정하고 있습니다.
- 당기말(2016.12.31) 현재 가지급금의 잔액은 장기수선비(또는 장기수선충당금의 차감)나 수선유지비(또는 수선충당금의 차감)의 지출로 처리하여야 하는 항목이나, 장기간(1년이상) 적절한 계정과목으로 대체되지 않고 있으며, 이로 인하여 관리비로 부과되지 않고 있습니다.

○ 관리주체는 전기 이전 어린이놀이터 공사 및 당기중 후문주차장 차양막 공사와 관련하여 당기 중 해당 공사업체에 지급한 금액 각 0,000,000원과 0,000,000원을 가지급금으로 계상하였습니다. 동 금액이 가지급금으로 계상된 이유는 당기말 현재 관리주체의 장기수선계획서상 동 공사항목이 기재되어 있지 아니하고, 당기말 현재 이후 2017년 중 장기수선계획서를 조정한 후 장기수선충당금으로 처리하기 위함이며, 실제 당기말 현재 이후 2017년 중 동 가지급금은 장기수선충당금과 상계하였습니다.

- 동 가지급금은 당기말 현재 이후의 장기수선계획서 조정을 예상하고 관리비용을 이연한 것으로 판단되며, 따라서 동 금액만큼 당기 중 운영보고서상 관리비용과 관리수익은 과소계상되고 당기말 현재 재무보고서상 가지급금은 과대계상 되었으며, 이는 당기 중 부과·징수 대상인 관리비를 과소하게 부과·징수하였음을 의미합니다.

○ 주민운동시설과 커뮤니티시설 운영비용 00,000,000원은 당기 비용이지만 가지급금으로 계상되어 있습니다. 따라서 당기순이익이 00,000,000만큼 과대 표시되고 있습니다.



- 관리사무소의 가지급금에는 과년도에 제설차량비 등으로 사용한 금액이 포함되어 있습니다. 이는 유형자산으로 계상하고 합리적 내용연수 동안 감가상각 해야 합니다.

### 13) 관리비에치금(운영자금부족)

#### 관리비에치금(운영자금부족) 요지

1. 관리사무소는 운영자금의 부족으로 인하여 장기수선충당예치금원을 예치하지 못하였으며 미처분이익잉여금 중 2015년도 임대료를 장기수선충당금으로 처분하지 못하였습니다.
2. 관리주체는 관리비미수금 관리 및 일시 거액의 관리비가 지출되지 않도록 보다 철저히 유동성 관리를 하시기 바라며, 더 나아가 관리비에치금의 증액 방안도 고려해 보시기 바랍니다.

- 귀 아파트 당기말 현재 유동자금은 현금과 제예금의 합계액이 당기 중 평균 월관리비 총금액과 거의 일치합니다. 이는 관리비 지출이 일시적으로 증가하거나 관리비미수금이 증가하는 경우 자금이 부족하여 아파트 관리운영에 있어 큰 어려움을 야기 시키게 됩니다.

- 따라서 관리주체는 관리비미수금 관리 및 일시 거액의 관리비가 지출되지 않도록 보다 철저히 유동성 관리를 하시기 바라며, 더 나아가 관리비에치금의 증액 방안도 고려해 보시기 바랍니다.

- 관리사무소는 운영자금의 부족으로 인하여 장기수선충당예치금원을 예치하지 못하였으며 미처분이익잉여금 중 2015년도 임대료를 장기수선충당금으로 처분하지 못하였습니다.

#### 14) 계정분류

##### 계정분류 요지

1. 관리주체는 세대부담분 4대보험료를 미지급금이 아닌 [예수금]의 계정과목으로 분류하고 있습니다.
2. 잡수익은 비경상적이고 비반복적인 경우에 제한적으로 사용하는 계정이며, 특정 수익이 경상적이고 반복적으로 발생하는 경우에는 해당 거래를 나타낼 수 있는 적절한 계정과목을 신설하여 회계처리 하여야 합니다.

○ 비유동자산인 장기수선충당예치금 0,000,000천원이 유동자산에 있습니다.

○ 잡수익은 비경상적이고 비반복적인 경우에 제한적으로 사용하는 계정이며, 특정 수익이 경상적이고 반복적으로 발생하는 경우에는 해당 거래를 나타낼 수 있는 적절한 계정과목을 신설하여 회계처리 하여야 합니다.

○ 기타유동부채로 처리하고 있는 항목 중 퇴직급여충당금, 장기수선충당금, 임대보증금은 비유동부채이며, 나머지 항목은 유동부채에 해당합니다.

○ 4대보험료(국민연금, 건강보험, 고용보험 및 산재보험)는 인건비의 하위계정으로 각각 [국민연금], [건강보험료], [고용보험료] 및 [산재보험료]의 계정과목으로 분류하여야 하며, 이 중 근로자 부담분은 급여지급 시 원천징수하여 [예수금]의 계정과목으로 회계처리하며, 세대부담분은 급여

발생월의 [미지급금]으로 각각 회계처리 하여야 합니다.

- 따라서 결산일 현재(12월31일) 12월의 세대부담분 4대보험료는 12월 관리비에 반영하여 익월에 부과하여야 하며, 이 경우 해당금액은 12월의 결산서에 미지급금으로 반영되어야 합니다. 관리주체는 세대부담분 4대보험료를 미지급금이 아닌 [예수금]의 계정과목으로 분류하고 있습니다.

○ 유형자산은 집기비품 및 공기구비품의 계정과목으로 각각 구분하여 계상하여야 하며, 해당 유형자산의 감가상각누계액 또한 [집기비품 감가상각누계액] 및 [공기구비품 감가상각누계액]으로 각각 구분하여 사용하여야 합니다.

- 한편, 귀 관리주체는 집기비품 및 공기구비품에 대하여 일괄적으로 [공기구비품]의 계정과목으로 통일하여 회계처리하고 있습니다. 하지만, 당기 중 신규 취득한 유형자산 중 기전실에서 사용할 목적으로 구입한 직소기, 충전드릴 및 예초기는 [집기비품]이 아닌 [공기구비품]의 계정과목으로 분류하는 것이 적절합니다.

## 15) 마감일착오

### 마감일착오 요지

1. 관리주체는 2016년도 재무제표에 대한 결산을 2017년 1월 2일자로 마감하였습니다. 따라서 별첨된 2017년 1월 2일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 주석은 2017년 1월 2일을 종료일로 하여 작성한 것입니다.

2. 관리사무소는 2016년도의 회계기간을 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지임에도 불구하고 관리비 납부기한을 사업연도의 기한으로 판단하여 2017년 1월 2일자로 회계기간을 마감하여 재무제표를 작성하였습니다.

---

○ 관리사무소는 재무제표의 회계기간과 관리비 납부기한의 혼동으로 재무제표가 2016년 12월 31일자가 아닌 2017년 1월 2일자로 마감하여 작성하였습니다. 이로 인하여 재무제표의 주요 자산의 금액이 변동되어 2017년 1월 2일자로 표기되어 재무제표의 유의성이 확인되었습니다.

○ 관리주체는 2016년도 재무제표에 대한 결산을 2017년 1월 2일자로 마감하였습니다. 따라서 별첨된 2017년 1월 2일 현재의 재무상태표와 동일로 종료되는 보고기간의 운영성과표, 잉여금처분계산서 및 주석은 2017년 1월 2일을 종료일로 하여 작성한 것입니다.

－ 회계연도 종료일 기준 예적금, 대출, 지급보증을 확인하기 위한 금융기관 은행 조회서는 금융기관 전산망의 조회 확인이 월말 잔액으로만 가능한 한계로 인하여 2016년 12월 31일자로 조회 확인하였으며 2016년 12월 31일에서 2017년 1월 2일까지의 예금 등의 거래 내역은 예금통장, 입금 및 지출 증빙서류를 통하여 확인하였습니다.

○ 관리사무소는 2016년도의 회계기간을 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지임에도 불구하고 관리비 납부기한을 사업연도의 기한으로 판단하여 2017년 1월 2일자로 회계기간을 마감하여 재무제표를 작성하였습니다. 상기와 같이 재무제표의 작성의 마감일이 회계기간과 상이하여 재무제표의 주요 자산의 금액이 변동되어 2017년 1월 2일자로 표기되었습니다. 향후에는 관리비 납부기한과 회계기간을 혼동하지 않고 회계기간을 준수하여 재무제표를 작성하여 주시기 바랍니다.

## 16) 자료제출미비

자료제출미비 요지
-----------

1. 관리주체는 잉여금처분계산서를 작성하지 아니하였고, 관리규약 따른 잉여금 처분을 하지 않았습니다.
2. 장기수선계획서를 입수하여 검토하였으나, 총계획기간에 대한 총수선비가 기재되지 않아 매월 부과되는 장기수선충당금의 적정성에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확보할 수 없었습니다.
3. 각 금융기관별 일부 예금과 미수관리비의 입출금내역이 회계장부의 입출금내역과 일치하지 않아서 결과적으로 당기초의 미수관리비에 대하여 합리적인 확신을 할 수 없습니다.
4. 우리는 감사 과정에서 2015년 06월 30일로 종료되는 기간의 재무제표를 제시받지 못하였습니다.
5. RF카드가수금과 RF카드보증금에 대한 내역을 제시받지 못하였습니다. 이로 인하여 RF카드가수금과 RF카드보증금에 대한 내역을 확인할 수 없었습니다.
6. 입찰서류 등도 보관하지 아니하여 공사계약금액의 적정성 등에 대한 검토를 수행하지 못하였습니다.

○ 입주자대표회의가 다수의 소송사건을 진행하면서 지출한 소송비용이 소송에서의 패소 등의 사유로 회수가 불확실하나 가지급금이라는 자산으로 계상하고 있으며 2016년말 현재 소송 관련한 가지급금 잔액은 000,000천원입니다.

－ 우리는 이에 대한 대손 검토 등의 자료를 제출받지 못하였습니다. 또한, 우리는 이와 관련하여 재무제표에 수정이 필요한 사항이 발견되었을 것인지 여부를 결정할 수 없습니다.

○ 계정별 예치금과 관련 충당금의 차이원인에 대해 충분하고 적합한 감사증거를 입수 할 수 없었습니다. 관리주체는 잉여금처분계산서를 작성하

---

지 아니하였고, 관리규약 따른 잉여금처분을 하지 않았습니다.

○ 전기 중 각 금융기관별 일부 예금과 미수관리비의 입출금내역이 회계장부의 입출금 내역과 일치하지 않아서 결과적으로 당기초의 미수관리비에 대하여 합리적인 확신을 할 수 없습니다.

○ 우리는 2017년 8월에 00아파트의 감사인으로 선임되었기 때문에 보고기간 개시일 현재의 유형자산 실사에 입회하지 못하였고, 대체적인 방법에 의해서도 2016년 12월 31일 현재 보유중인 유형자산 금액의 실재성에 대해 만족할 만한 결과를 얻지 못하였습니다. 기초 유형자산이 재무성과 결정에 영향을 미치기 때문에 우리는 재무상태표에 보고된 자산금액 수정을 요하는 사항이 있는지 여부를 결정할 수 없었습니다.

○ 우리는 관리주체로부터 장기수선계획서를 입수하여 검토하였으나, 총계획기간에 대한 총수선비가 기재되지 않아 매월 부과되는 장기수선충당금의 적정성에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확보할 수 없었습니다.

○ 제충당금에 대한 관련서류의 작성 및 보관이 완전하지 못하여 만족할만한 감사증거를 확보하지 못하였습니다.

○ 우리는 감사 과정에서 2015년 06월 30일로 종료되는 기간의 재무제표를 제시받지 못하였습니다. 그리고 관리주체는 2016년 06월 30일로 종료되는 재무제표에 계상된 충당부채예치금에 대한 유동성 분류를 수행하지 않았습니다.

○ 2016년 7월까지 부녀회에서 관리하고 재무제표에 계상하지 않은 알뜰시

장수입 및 비용금액을 확인하지 못하였습니다. 또한, 2016년 8월 이후 관리회계로 이관되어 부녀회에게 지급하던 알뜰시장비용에 대해서 사업계획예산서를 확인하지 못하였습니다.

- 00아파트의 재무제표 중 장기수선충당금의 사용에는 아파트의 무인택배함 구입 00,000,000원이 계상되어 있습니다. 우리는 동 택배함 구입과 관련하여 장기수선충당금을 사용할 수 있는 근거자료 또는 규정을 요청하였으나 이에 대해 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.

- 관리사무소는 전기 이전에 헬스장과 골프장의 운영과 관련하여 비품 등을 인수 하면서 차입금과 헬스장 및 골프장의 비품 등을 계상하였습니다. 해당 차입금은 실제로 상환의무가 있는 차입금은 아니며, 비품은 실제로 인수한 금액으로 계상 했는지 여부를 확인할 수 없습니다. 또한 해당 회계처리와 관련하여 인식한 차입금의 이자수익, 이자비용, 잡수입(차입금 상환분 수익) 및 감가상각비의 적정성을 확인할 수 없습니다.

- RF카드가수금과 RF카드보증금에 대한 내역을 제시받지 못하였습니다. 이로 인하여 RF카드가수금과 RF카드보증금에 대한 내역을 확인할 수 없었습니다.

- 관리주체는 전기 이전부터 이월되어 온 미처분이익잉여금을 전기 감사보고서 개선 권고에 따라 당기 중 모두 처분하였습니다. 동 처분액은 모두 장기수선충당금으로 처분·적립되었으나, 동 미처분이익잉여금이 모두 입주자기여수익임을 확인할 수 없었고 대체적인 절차로도 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다.

---

○ 관리주체의 당기말 재무제표에는 000,000,000원의 미수관리비가 계상되어 있습니다. 이 중 횡령사고로 인한 미수관리비는 00,000,000원입니다. 우리는 동 미수관리비에 대한 산출근거를 요청하였으나 이를 입수할 수 없어 횡령사고로 인한 미수 관리에 대한 충분하고 적합한 증거를 입수할 수 없었습니다.

○ 시보조금 설치 공사 관련하여 지출증빙으로는 영수증과 입금증을 첨부하는 등 적격 증빙을 구비하지 않고 있으며, 관련 입찰서류 등도 보관하지 아니하여 공사계약금액의 적정성 등에 대한 검토를 수행하지 못하였습니다.

○ 재무상대표에 계상되어야 할 항목인 관리비출연금에 재무제표에 계상되어 있지 않습니다. 후술하는 개선권고사항에 언급되었듯이 1991년까지는 계상이 되어 있었으나 그 이후부터 장부에서 누락이 되어 있습니다. 우리는 관리주체로부터 이에 대한 충분하고 적합한 자료를 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

○ 귀 아파트의 2016년 수목전지작업의 사업자선정에 있어서 내역서상 수목수량이 있어야 적정한 내역을 산출 할 수 있으나, 내역서상 수량을 확인할 수 없었습니다. 또한 준공계 제출 서류가 있으나 장비투입 관련 자료가 없어 적정하게 투입되어 공사하였는지 확인할 수 없었습니다.

## 17) 현금흐름표

현금흐름표 요지
----------



1. 우리는 관리주체로부터 공동주택관리규약에서 규정된 공동주택관리회계처리 기준에 따른 현금흐름표를 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

○ 우리는 관리주체로부터 공동주택관리규약에서 규정된 공동주택관리 회계처리기준에 따른 현금흐름표를 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

○ 우리는 관리사무소의 결산서류중 현금흐름표를 제시받지 못하였습니다. 이에 따라 우리는 관리사무소의 현금흐름표에 대하여 의견을 표명하지 아니합니다. 관리주체는 공동주택관리 회계처리기준에 따른 결산서류인 현금흐름표 및 잉여금 처분계산서를 첨부하지 아니하였습니다.



## 18) 기 타

### 기타 요지

1. 소유자는 공동주택관리법령에 따라 관리비에치금을 관리주체에게 예치하여야 하지만, 당기말 현재 관리비에치금의 잔액은 0원입니다.

2. 아파트 자체 하자진단조사용역비는 소유자가 부담하여야하는 것을 잡지출을 사용하여 지출되었습니다. 공동주택관리법 제48조에 의한 하자진단인 경우 입주민 과반수 서면동의를 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있습니다.

3. 회계처리기준에 열거하고 있는 필수주석(잡수입, 장기수선계획, 중간관리비, 보충적 주석사항)을 작성하지 아니하였습니다.

4. 관리사무소는 검침수익과 검침비용을 총액으로 표기하지 아니하였습니다.

5. 입주자대표회의 운영비(7개월분) 사용내역 및 증빙을 보관하고 있지 않으며 본 감사인은 2016년 입주자대표회의의 운영비 사용내역을 입수하지 못하였습니다.

6. 어머니 봉사단 운영비 및 발전협의회 운영비는 활동과 관련하여 사업계획서 등 관련된 문서를 구비하고 있지 아니하며 ,결산일 이후 지원비용 정산 및 잔액의 반납도 이루어지지 않고 있습니다.

○ 공동주택관리 회계처리기준 제48조(운영성과표) 제5호에 따르면 관리비용은 발생주의를 기준으로 계상하도록 규정되어 있으나 관리사무소는 공동전기요금 및 상하수도요금을 현금기준에 의하여 처리하고 있습니다. 그 결과로 2016년 운영성과표에 상하수도요금이 11개월분만 반영되어 있습니다(12월 납부분 상하수도요금 0,000,000원이 12월 31일이 토요일이었던 관계로 납부일이 속하는 2017회계연도에 반영되었음). 발생주의에 의하여 회계처리하기를 권고합니다.

－ 관리규약 제61조에 따르면 소유자는 공동주택관리법령에 따라 관리비에 치금을 관리주체에게 예치하여야 하지만, 당기말 현재 관리비에치금의 잔액은 0원입니다.

○ 입주민 등의 요청에 의한 아파트 자체 하자진단조사용역비 00,000천원이 관리외 비용의 잡지출을 사용하여 지출되었습니다. 하자진단조사용역비는 소유자가 부담하여야 하는 것이며 공동주택관리법 제48조에 의한 하자진단인 경우 입주민 과반수 서면동의를 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있거나 추후 수령하는 하자 보수배상액과 상계할 수 있습니다.

- 선급비용은 관리비용을 선지급하고 수익자부담의 원칙에 따라 일정기간 동안 부과 하거나 일시에 많은 비용이 발생하여 관리비 균등부과 차원에서 분할하여 부과하는 비용항목으로, 선급비용이 발생한 달부터 매월 일정금액을 비용처리함과 동시에 관리비로 부과하여야 합니다. 한편, 당기말(2016.12.31) 현재 선급비용의 내역 중 관리비로 부과되지 않은 항목인 동대표선출 개표시 식대보조금 000,000원은 발생한 월의 관리비(입주자 대표회의운영비 또는 선거관리위원회운영비)에 반영하여 해당 월에 관리비로 부과하는 것이 적절합니다.

- 관리사무소는 현금의 수납을 할 수 없으며, 모든 수납거래는 지정된 계좌를 통하여 이루어져야합니다. 이와 관련하여 당 단지는 중간관리비의 정산 등 일부 거래에 대하여 관리사무소에서 직접현금을 수납하고 있습니다.

- 잡지출은 관리규약에 우선지출항목으로 열거한 항목에 한하여 사용할 수 있습니다. 이와 관련하여 잡지출로 집행한 흠막이 공사를 위한 점토블럭 구입, 지게차사용료, 쪽문 공사비용, 지하수 관련비용, 선거관리위원회 단체복 등은 우선지출항목에 해당하지 아니합니다.

- 관리사무소가 제출한 결산서에는 필수주석사항의 일부(보험가입내역, 주요계약 현황, 잡수입 수납기준, 수납현황, 중간관리비 수납기준, 수납현황, 장기수선계획 이행내역 등)가 포함되어 있지 아니합니다.

- 회계처리기준에 열거하고 있는 필수주석(잡수입, 장기수선계획, 중간관리비, 보충적 주석사항)을 작성하지 아니하였습니다.

---

○ 관리사무소는 검침수익과 검침비용을 총액으로 표기하지 아니하여 운영 비용과 운영수익이 각각 0,000,000원 과소계상 되었습니다.

○ 추후 반납 받는 조건으로 우선 빌려준 재건축 관련비 000,000,000원(당기 000,000,000원, 전기 00,000,000원)을 주차장충당금에서 지출하였습니다.

○ 사업자등록증을 발급받지 않고 고유번호증만 발급받은 상태로 광고수입 등에 대하여 부가가치세 신고 및 법인세 신고를 하지 않고 있으나, 사업자등록증을 발급 받아 이에 대한 동 신고 및 관련 회계처리가 이루어져야 합니다.

○ 귀 아파트는 입주자대표회의 운영비로 매월 00만원 및 업무추진비 00만원을 지급 하고 있습니다. 하지만, 관리규약 제32조에 비추어 볼 때 운영비 금액 산정근거가 불명확하므로 규약을 개정하시거나 운영비사용규정을 별도로 제정하시어 그 근거를 명확히 하시기 바랍니다.

－ 또한, 대표회의는 운영비와 관련하여 장부를 작성하지 않고 있습니다. 관리규약 제32조에 따르면 입주자대표회의는 그 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함)로 작성하고 관리주체는 익월말까지 게시판 등에 공개 하여야 하므로 해당 규정에 따라 입주자대표회의 운영비를 집행하시기 바랍니다.

○ 관리사무소 현금수납액에 대하여 일일보고, 일일시재 마감 및 관리자 확인절차를 수행하고 있지 아니합니다. 또한 금고에 보관해야 할 현금시재금을 경리주임 개인 통장에 입금하여 보관하고 있습니다. 관리사무소가 보유한 현금수령액은 즉시 현금 출납부에 기록한 후 금고에 예입하고, 현금 시재액은 매일 마감한 후 관리책임자가 확인, 날인하는 제도를 수

립하시기 바랍니다.

- 감사일 현재 현금출납부 및 현금계정의 장부잔액과 보유현금(경리주임 개인통장 잔액)이 0,000,000원 만큼 차이(요가비, 노래교실 수강료, 옥수수 값, 이자수익 등)가 발생하고 있는 바, 원인을 파악하여 적절한 조치를 하시기 바랍니다.

- 관리외수익에 해당하는 주차수익과 헬스장수익, 저장품에 해당하는 세대영선보수비와 현관 카드발급비를 관리비로 부과하는 과정에서 관리비용과 관리수익으로 계상 하였습니다. 이에 따라 관리수익과 관리비용이 각각 00,000,000원이 과대계상 되었습니다.

- 감사인이 확인결과 하자승소금(세대분)으로 장부에 기록된 금액중 00,000,000원을 단지내 수목전지작업 대금으로 사용한 부분을 확인 하였습니다. 하자승소금(세대 분)은 세대에 돌려줄 의무가 있는 하자 관련 대금으로 판단되며 이를 수목전지작업 대금으로 쓸 수 있는 충분하고 적합한 근거를 확인할 수 없었습니다.

- 지하주차장 LED공사 대금을 지불하기 위해 공동전기료를 통해 부과 충당한 금액을 헬스장, 탁구장, 피로티구간에 LED공사 00,000,000원을 LED충당금으로 사용 하였습니다.

- 관리사무소의 재무제표는당기말현재대여금의증가로계상해야 할 포상금을 열병합시설 미지급금의 감소로 처리하였습니다. 또한 입주자대표회의의 결정에 의해 지급된 해당포상금이 당해공동주택의경제적이득을 제공하여 마땅히 지급되어야 했다는 합리적인 근거에 대하여 만족할 만한 결

---

과를 얻지 못하였습니다.

- 관리사무소는 매월 대표회의 운영비(월 00만원)를 총무 계좌로 입금하고 있습니다. 관리사무소는 관리규약 제 32조 6항에 의하면 입주자대표회의 운영비 사용내역을 매월 별도의 장부로 작성하여 보관하고 고지서에 첨부하여 공개하도록 되어 있습니다. 그러나 관리사무소는 2016년 8월 이전 입주자대표회의 운영비(7개월분 0,000,000원) 사용내역 및 증빙을 보관하고 있지 않으며 본 감사인은 2016년 입주자대표회의의 운영비 사용내역을 입수하지 못하였습니다.

- 귀 아파트의 2016년 어머니봉사단 운영비 지원액과 발전협의회 운영비 지급액은 0,000,000원 및 0,000,000원입니다. 귀 아파트의 어머니 봉사단 운영비 및 발전협의회 운영비는 활동과 관련하여 사업계획서 등 관련된 문서를 구비하고 있지 아니하며, 결산일 이후 지원비용 정산 및 잔액의 반납도 이루어지지 않고 있습니다.

- 2016년 8월부터 부녀회로부터 인계받아 알뜰시장수입으로 계상하고 부녀회지원금을 알뜰시장비용으로 계상하고 있습니다. 자생단체는 공동체 활성화 사업을 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 사업계획서를 작성하여 제출하며, 입주자대표회의는 예산이 책정된 단체에 한하여 공동체 활성화 사업비를 지원할 수 있으므로 관리규약에 의거하여 지출하시고 장부에 계상하시기를 권고 드립니다.

- 당기말 현재 미지급금 잔액에는 2월분 4대보험료 중 세대부담분이 반영 누락되어 있습니다.

- 미수관리비의 연체율이 월평균 관리비수입의 약 75%에 해당될 만큼 관리비 회수율이 높지 않은 상황이며, 2년 이상 경과한 미수관리비 연체 채권액 약 662만원은 대손 가능성이 높다고 판단됩니다.



## 2. 부적정의견 근거

### 부적정의견 요지

1. 공사비가 부족하여 은행에서 차입을 하고 매월 원금과 이자를 상환하고 있습니다. 대출금 잔액이 재무제표에 장기차입금 으로 계상되어 있지 않습니다.

2. 가지급금 중 00,000,000원은 자산성이 없어 당기 비용 처리되어야 합니다. 당기비용으로 처리할 경우 당기순이익 및 잉여금은 동 금액만큼 감소되어야 합니다.

3. 입주자대표회장과 입주민들 간의 직무집행정지 등 많은 소송으로 인하여 관리사무소에서 보관하여야 하는 서류 중 2016년 일부 입주자대표회의록, 공사계약서 및 2016년 6월까지의 지출증빙 등의 일부 중요한 서류를 확인할 수 없었습니다.

4. 회계기간을 2016년1월1일부터 2017년1월2일까지로 결산을 마감하였습니다. 이에 따라 제예금, 미수관리비, 연체료수입, 가수금 등의 금액이 2016년 12월 31일의 금액과 일치하지 않습니다.

5. 당 아파트는 2016년 12월 31일이 토요일인 이유로 2017년 1월 2일에 결산 마감하였고 이에 따라 은행조회서와 불일치하였습니다.

6. 아파트 관리사무소의 2016년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 단식부기 적용하여 기장하고 있습니다. 이러한 회계처리는 「공동주택관리 회계처리 기준」에 위반된 것입니다.

7. 아파트 관리사무소의 재무제표에는 보조금수입과 이와 관련된 보조금지출이 부채항목인 보조금의 증가와 감소로 회계처리 되어 있습니다. 이러한 회계처리는 회계처리기준을 위반한 것입니다. 보조금은 수입시에는



관리외수익으로, 지출시에는 관리외비용으로 회계처리 하여야 합니다.

8. 관리사무소는 개별난방공사와 관련하여 발생한 공사비 중 미부과한 공사비를 “미부과개별난방비”로 계상하여 매월 일정 금액을 분할부과하고 있으며, 분할부과시 해당 금액을 미부과개별난방비에서 차감하고 동 금액을 미수관리에 대체하는 방식으로 회계처리하고 있습니다. 미부과개별난방비는 입주자 등에 분할 부과를 위하여 계상한 선지출 후부과 방식의 미부과비용계정으로 분할부과시 그 금액을 관리비용으로 계상하고 동금액을 관리수익으로 계상하여야 합니다.

9. 관리사무소의 재무제표는 관리규약에서 명시하고 있는 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석 중 이익잉여금처분계산서를 작성하지 아니 하였으며, 일부기간의 복식부기에 의한 계정과목별원장이 작성되지 아니 하였습니다.

10. 관리주체는 장기수선계획에 의한 아파트 수선유지를 위한 지출에 대한 장기수선충당금이 과소 적립되고 있습니다.

○ 00아파트 관리사무소는 ① 2013년에 장기수선 공사를 진행하면서 자금이 부족하여 공사업체인 000건설 명의로 0.0억 대출(000은행)을 실행하고 매월 원금과 이자를 상환하고 있습니다. 2016년말 현재 대출금 잔액은 000,000,000원으로 재무제표에 장기차입금으로 계상되어 있지 않습니다. 장기차입금으로 회계처리 할 경우 당기순 이익 및 잉여금은 동 금액만큼 감소되어야 합니다.

－ ② 가지급금 중 00,000,000원은 자산성이 없어 당기 비용 처리되어야 합니다. 당기 비용으로 처리할 경우 당기순이익 및 잉여금은 동 금액만큼 감소되어야 합니다.

－ ③ 장기수선계획서에 따라 2016년에 적립하여야 할 장기수선충당금보다 실제 적립금액이 000,000,000원이 부족합니다. 이로 인해 장기수선충당금이 동 금액만큼 과소 계상되어 있습니다.

---

○ 당기말 재무제표의 가지급금 000,000,000원은 △△기술(주)의 채권추심으로 당 아파트단지의 예치금에서 인출된 금액 000,000,000원과 난방비·수도료·전기 요금, 연체료 0,000,000원, 법인세·부가가치세 가산금 00,000원으로 구성되어있습니다. 동 가지급금은 자산성이 없으므로 손상을 인식해야 합니다. 또한, 당기 말 재무제표의 장기수선충당예치금도 △△기술(주)의 채권추심 등의 이유로 장기수선충당금과 비교하여 000,000,000원이 과소 예치되어 있습니다.

○ 00아파트 관리사무소의 재무제표는 관리규약에서 명시하고 있는 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석 중 이익잉여금처분계산서를 작성하지 아니하였으며, 일부기간의 복식부기에 의한 계정과목별 원장이 작성되지 아니하였습니다. 이는 당 아파트 관리규약을 위배함과 더불어 「공동주택 회계처리기준」에 부합하지 않습니다. 또한 비교 표시된 전기재무제표의 복식부기에 의한 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 및 주석이 작성되지 아니하는 등 관련 규정을 위배하였습니다.

○ 00아파트 관리사무소의 2016년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 관리비수익이 000,000,000원으로 계상되어 있습니다. 관리주체는 관리비 수익에 전기 잉여금을 계상하고 있으며 예산에 따른 관리수익을 계상하고 있어 이에 따라 당기 관리총이익이 00,000,000원원이 계상되었습니다.

- － 그리고 미부과관리비 및 미지급금의 계정 누락, 가수금과 예수금 계정의 원인불명의 금액 등이 확인되었습니다.
- － 또한 관리주체는 장기수선계획에 의한 아파트 수선유지를 위한 지출에 대한 장기수선충당금이 과소 적립되고 있습니다.
- － 또한 당 아파트는 2016년 12월 31일이 토요일인 이유로 2017년 1월 2일에 결산 마감하였고 이에 따라 은행조회서와 불일치하였습니다. 이러한 회계

처리는 「공동주택관리 회계처리기준」에 위반된 것입니다

○ 00단지의 재무제표 중 장기수선충당예치금은 0,000,000,000원이고 장기수선충당금은 000,000,000원으로 000,000,000원의 차이가 발생하고 있습니다. 또한 주차시설 충당예치금은 0,000,000,000원이며, 관련 공유부지충당금은 0,000,000,000으로 00,000,000의 차이가 발생하고 있습니다. 그리고 당기말 현재 장부상 저장품잔액은 00,000,000원이나 실제 유류대상상의 잔액은 00,000,000으로 00,000,000의 차이가 발생하고 있습니다.

－ 또한 입주자대표회장과 입주민들 간의 직무집행정지 등 많은 소송으로 인하여 관리사무소에서 보관하여야 하는 서류 중 2016년 일부 입주자대표회의록, 공사 계약서 및 2016년 6월까지의 지출증빙 등의 일부 중요한 서류를 확인할 수 없었습니다. 이러한 회계처리는 공동주택 회계처리기준에 위반된 것입니다. 따라서 제예금에서 장기수선충당예치금 000,000,000원, 주차시설충당예치금 00,000,000원 만큼 증가시켜야 하고, 저장품도 00,000,000원만큼 증가시켜야 합니다.

○ 1. 00 아파트 관리규약에서 규정된 회계처리기준에 따르면 회계기간은 1월 1일 부터 12월 31일까지이지만, 관리주체는 2016년 12월 31일이 토요일이라 납부마감일이 2017년 1월 2일로 연장됨에 따라 회계기간을 2016년 1월 1일부터 2017년 1월 2일까지로 결산을 마감하였습니다. 이에 따라 제예금, 미수관리비, 연체료수입, 가수금 등의 금액이 2016년 12월 31일의 금액과 일치하지 않습니다.

－ 2. 당기말 현재 가지급금 내역 중 하자소송관련 지출액 00,000,000원은 2009년부터 발생하였고, 전임직원 해고관련 지출액 00,000,000원은 2012년부터 발생하였으나 당기말 까지 정리되지 않고 있습니다.

○ 00 아파트 관리사무소의 2016년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표는 단식부기 적용하여 기장하고 있습니다. 이러한 회계처리는 「공

---

동주택관리회계처리 기준」에 위반된 것입니다.

○ 1) 00아파트 관리사무소의 재무제표에는 보조금수입과 이와 관련된 보조금지출이 부채항목인 보조금의 증가와 감소로 회계처리 되어 있습니다. 이러한 회계처리는 회계처리기준을 위반한 것입니다. 보조금은 수입시에는 관리외수익으로, 지출시에는 관리외비용으로 회계처리 하여야 합니다. 따라서 관리주체의 운영성과표에는 관리외수익과 관리외비용이 각각 00백만원이 과소계상 되어 있습니다. 이로 인한 당기순이익에 대한 영향은 없습니다.

－ 2) 00아파트 관리사무소는 개별난방공사와 관련하여 발생한 공사비 중 미부과한 공사비를 “미부과개별난방비”로 계상하여 매월 일정 금액을 분할 부과하고 있으며, 분할부과시 해당 금액을 미부과개별난방비에서 차감하고 동 금액을 미수관리비에 대체하는 방식으로 회계처리하고 있습니다. 미부과개별난방비는 입주자 등에 분할 부과를 위하여 계상한 선지출 후부과 방식의 미부과비용계정으로 분할부과시 그 금액을 관리비용으로 계상하고 동금액을 관리수익으로 계상하여야 합니다. 따라서 관리주체의 운영성과표에는 관리수익과 리비용이 각각 000백만원이 과소계상 되어 있습니다. 이로 인한 당기순이익에 대한 영향은 없습니다.

### 3. 의견거절의 근거

#### 의견거절의 근거 요지

1. 금융기관에 대하여 조회확인을 실시하기 위하여 관련 자료를 요청하였으나 이를 입수할 수 없어 회계감사기준에서 요구하는 감사절차를 취하지 못하였습니다.
2. 장기수선계획의 수립 및 공개와 관련한 내부통제절차가 미흡합니다.
3. 장기수선충당금으로 집행한 사업자를 선정하는 과정에서 사업자선정 지침을 준수했는지 여부 및 계약서를 확인할 수 없었습니다.
4. 주차충당금을 장기수선충당금으로 대체하였습니다. 관리사무소는 주차충당금을 바로 장기수선충당금으로 대체하는 회계처리를 하였습니다.
5. 이익잉여금 처분 시 소유자와 사용자 기여분을 분석하여 소유자기여분에 대해서 장기수선충당금으로 처분하여야 하는데 관리사무소는 기여도 분석근거 없이 이익잉여금을 장기수선충당금으로 처분하고 주차충당금의 00%를 장기수선충당금으로 대체 회계처리 하였으며 예비비적립금을 장기수선충당금으로 대체회계처리 하였습니다.
6. 장기수선충당금을 사용해야 하는 공사 및 수선에 대하여 선급비용, 수선유지비 및 주차수선충당금을 사용하였습니다.
7. 관리주체는 관리비 산출근거에 대한 자료 및 지출에 대한 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다.
8. 관리외수익에 해당하는 주차수익, 승강기수익, 테니스장수익을 각각 주차충당금, 승강기충당금 및 수선충당금으로 처리하고 있습니다. 또한 각종 공사비 및 장기수선향목 등에 대하여 해당 충당금의 차감으로 처리하여 관련 비용을 계상하지 아니하였습니다.

9. 관리주체는 적법하게 작성된 장기수선 계획서를 제시하지 아니하였습니다.

10. 관리주체로부터 수 건의 입찰관계 서류와 입주자대표회의가 승인한 재무제표를 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

11. 관리주체는 예수금 및 가수금계정에 대한 기초잔액 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다.

12. 당 아파트의 경우 2015년 외부회계감사시 제시한 전산상의 재무제표와 관리사무소가 출력하여 보관중인 재무제표가 상이합니다. 입주자대표회의의 의결을 받지 못한 재무제표를 기초금액으로 2016년도 재무제표로 작성되었습니다.

13. 당 아파트의 경우 2015년과 2014년 외부회계감사시 제시한 전산상의 재무제표와 관리사무소가 출력하여 보관중인 재무제표가 상이합니다.

14. 관리주체로부터 제출받은 재무제표가 복식부기에 따른 회계처리로 작성되지 않았음을 확인 하였습니다. 이에 따라 재무상태표의 기말잔액 구성을 확인하기 위한 적합한 감사 절차를 수행할 수 없었습니다.

15. 회계처리기준에서 정하는 필수주석사항(잡수입, 중간관리비, 장기수선계획이행 내역, 보충적 주석사항)이 작성되지 아니하고 부속명세서의 형태로만 보고되었습니다.

16. 관리주체는 공동주택관리 회계처리기준 제46조에 따른 결산서류인 현금흐름표를 제출하지 아니하였습니다.

17. 기초잔액에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못하였습니다.

18. 공동주택관리법령 및 관리규약(제55조)에 따르면 관리비예치금을 예치하도록 되어 있습니다. 그러나 당 관리사무소는 관리비예치금이 계상되어 있지 않습니다.

19. 재무제표의 회계기간과 관리비 납부기한의 혼동으로 재무제표가 2016년 12월 31일자가 아닌 2017년 1월 2일자로 마감하여 작성하였습니다.

20. 관리사무소는 2016년 12월 관리비 수입을 재무제표에 포함시키지 않음으로 인하여 2016년도의 관리비수입이 12월분만큼 과소계상 되었습니다. 이로 인하여 수익과 비용이 대응되어 있는 2016년도 재무제표에 대한 세부내역을 파악할 수 없었습니다.

21. 관리사무소는 잉여금중 00,000,000원을 승강기유지보수특별충당금으로 처분하였습니다. 잉여금은 관리규약에 그 처분방법을 정하고 있는 항목으로 관리규약에 따라 처분하시기를 권고합니다.

22. 휘트니스 운영에 관한 재무제표가 관리비 회계에 포함되지 않았습다.

23. 입주자대표회의 명의의 부외통장 개설하여 전 관리소장의 유용하였습니다.

24. 잡수입을 부녀회에서 부외계정으로 관리하고 부적정 지출 및 적정성 확인 불가합니다.

25. 잡수익을 총액으로 계상하지 않고 지출을 잡수익에서 바로 상계함으로써 관리외수익과 관리외비용이 과소계상 되었습니다.

26. 모든 거래의 회계처리는 순액주의가 아닌 총액주의로 계상하여야 합니다. 그러나 관리사무소는 잡수익을 총액으로 계상하지 않고 지출을 잡수익에서 바로 상계함으로써 순액만을 계상하였습니다.

27. 수익사업에서 발생하는 관리외수익의 일부를 00은행 계좌와 00은행 계좌로 별도 수령하면서 이와 관련된 수입과 비용을 누락하였습니다. 수익사업과 지원사업 관련된 모든 수입과 비용은 관리비회계에 포함하여야 합니다.

28. 관리사무소가 계상한 퇴직 및 연차충당금은 추계액보다 퇴직충당금

은 약 00백만원 과대계상 되고 연차충당금은 약 00백만원 과소계상 되었습니다.

29. 공동전기료에서 차감해야하는 중계기전기료를 가수금으로 계상하고 있습니다.

30. 동대표 무효 확인 소송비를 예비비로 집행하였습니다.

31. 입주민에게 환원해야 하는 하자보수지원금 00,000,000원은 환원하지 아니 하였습니다.

32. 관리사무소는 판결이 선고되어 지급한 손해배상금을 비용이 아닌 가지급금으로 처리하였습니다.

33. 2016년 12월 31일 현재의 장부상 관리비미수금 금액과 세대별, 연체 개월별 세부 명세상 금액의 차이가 발생한 원인에 대해 파악할 수 없었습니다.

34. 관리업체 변경 시 유형자산의 실물 불일치로 인하여 현 관리주체는 인수인계를 거부하였다가 유형자산의 차이내역에 대하여 전 관리주체로부터 천만원을 현금보증 후 추후실사를 하는 것으로 합의하였습니다.

○ 우리는 관리주체로부터 공동주택회계처리기준에 의한 복식부기 형태의 재무제표 중 전기의 이익잉여금 처분계산서를 제시받지 못하였습니다. 또한, 입주자대표회장의 부재로 인하여 공동주택 회계감사기준의 필수감사절차인 예치금 등 금융거래에 대한 외부조회절차를 수행할 수 없었습니다. 이에 따라 기초 및 기말이익잉여금에 대한 감사를 수행할 수 없었습니다.

○ 중요한 회계전표의 회계처리에 관한 내부 품의절차 및 회계전표에 대한 적절한 통제권자에 의한 승인절차, 그리고 회계전표에 대한 관련증빙 첨부 등의 내부통제절차 구비가 미흡하며, 장기수선계획의 수립 및 공개와



관련한 내부통제절차가 미흡합니다.

○ 관리주체는 재무제표에 기록되지 않은 부동산(상가0개)과 동 부동산의 임대보증금과 임대료관리 예금(00,000,000원)을 보유하고 있습니다. 관리주체의 부동산 가치 측정과 임대보증금, 임대료 수입 등의 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표상 해당 계정과목의 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

○ 우리는 관리주체로부터 수 건의 입찰관계 서류와 입주자대표회의가 승인한 재무제표를 제출받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.

○ 우리는 첨부된 '공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수와 관련된 중요한 발견사항'에서 언급한 내부통제 취약점 및 불완전한 재무제표의 작성으로 인하여 정상적인 감사를 수행하는 것이 불가능하다고 판단하였습니다. 연 중 장기수선충당금으로 집행한

- 1. 경비초소 2016 샷시교체 공사 잔금, 노출우레탄 방수제외 대금지급, 옥상방수 실리콘 외 대금지급, 아스팔트 성글 방수시트외 대금지급 등 장기수선충당금으로 사용된 항목의 대부분이 장기수선계획에 없는 항목입니다. 또한 해당 지출과 관련 한 사업자를 선정하는 과정에서 사업자선정지침을 준수했는지 여부 및 계약서를 확인할 수 없었습니다.
- 2. 통제실 CCTV 녹화기기 교체, 난방순환 주펌프 1대, 및 보조펌프 1대 교체, 지하 주차장 캐노피 공사대금, 동현관입구 캐노피 공사대금 등 장기수선항목에 해당하는 지출을 수선충당금 및 선급비용으로 처리하여 관리비로 부과하였습니다.
- 감사대상 기간의 거래에서 관련규정의 위반이 여러 건 발생하고, 거래 금액의 적정성을 확인할 수 있는 서류가 보관되어 있지 아니하며, 세대사용

---

료잉여금 (관리비유보금)의 잔액 과다, 수익과 비용의 동시 과대계상(고유 목적사업준비금 수입, 전입액) 등 회계처리 오류가 존재하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

- 관리주체의 재무제표에는 당기말 현재 000,000,000원의 미수관리비가 계상되어 있으며 연체료율은 000%에 해당됩니다. 또한 미수예치금은 공동주택관리법 제24조에 따라 공용부분의 관리 및 운영 등에 충당할 목적으로 각 평형별로 사전에 정해진 관리비 등을 입주 시 선수하는 예치금으로서 당기말 현재 00,000,000원이며, 전체 단지 규모의 00%에 해당하는 000세대에 해당하는 금액입니다. 주석9에 기록된 바와 같이 귀 단지의 당기말 현재 미입주세대는 총 000세대로서 전체 단지규모의 00%에 해당됩니다. 이에 우리는 관리주체의 관계서류 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 미수관리비 및 미수예치금에 관해 그 수정이 필요한지 여부를 결정 할 수 없었습니다.

- 관리주체는 결산이 완료되지 아니한 재무상태표와 운영성과표를 제시하였으며, 이익잉여금처분계산서와 주석은 제시하지 않았습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한지 여부를 결정할 수 없었습니다.

○ (1) 과거 수행한 공사 관련 채권 및 채무

- － 결산일 현재 재무상태표에 과거 난방전환공사와 관련하여 계상한 가지급금, 공사상환금, 미수금, 미지급공사상환금 및 선급이자에 대하여 외부조회 및 대체적 절차를 수행하지 못하였으며, 상기계정의 잔액에 대한 세부증빙을 확인할 수 없어 결산일 현재 동 계정잔액에 대한 실재성, 완전성 및 정확성에 대한 감사 증거를 확인할 수 없었습니다.

○ (2) 입주자대표회의 회장에 대한 채권

- 결산일 현재 재무상태표의 가지급금 내역중 전기 입주자대표회의 회장과 관련한 채권 000,000,000원에 대하여 증빙을 확인할 수 없어 결산일 현재 동 계정잔액에 대한 실재성 및 정확성에 대한 감사 증거를 확인할 수 없었습니다.

○ (3) 장기수선예치금 및 장기수선충당금

- 결산일 현재 재무상태표에 계상된 장기수선예치금의 잔액 00,000원과 장기수선충당금의 잔액인 000,000,000원의 차액 000,000,000원에 대한 감사 증거를 확인할 수 없었습니다.

○ 1. 관리주체는 적법하게 작성된 장기수선 계획서를 제시하지 아니하였습니다. 또한 「공동주택관리법령 및 공동주택관리 규약에서 정한 회계 관련 규정 준수와 관련된 중요한 발견사항」 경기도의 지적사항에 대해 감사보고서일 현재 조사가 진행 중에 있으며, 관리주체는 해당 사건이 당기말 현재의 재무제표에 미치는 영향 및 수정 사항에 대한 구체적인 자료를 제시하지 아니하여 재무제표에 계상된 기타의 계정 과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

○ 2. 관리주체는 2010년에 장기수선계획을 조정한 이후 장기수선계획을 검토 및 조정 없이 4년이 경과한 2014년에 조정하였고, 또 다시 2015년에 조정하였습니다. 그러나 2014년 및 2015년에 조정된 장기수선계획은 입주자의 동의 및 입주자대표 회의의 동의를 득하지 아니한 것입니다. 따라서 해당 장기수선계획은 부적정하며, 이로 인해 장기수선충당금의 부과 및 장기수선계획의 이행 등에 대한 적정성 검토를 수행할 수가 없습니다.

○ 3. 당기말 이후 당 아파트의 민원에 의해 과거 수년간의 회계 등 자료에 대해 2017년 4월에 당 아파트는 경기도의 감사를 받게 되었습니다. 그에

---

따른 결과로 다음과 같은 자금의 부당유출 관련 지적내용이 도출되었습니다.

- 1) 지출증빙 부적정 및 현금수령(개인계좌 입금) 부적정
  - 입금표 및 간이영수증 등 부적격 지출증빙 첨부
  - 현금 인출금 일부액을 전 관리소장의 개인계좌로 입금
- 2) 정확조 청소비 집행 부적정
  - 관리비 계좌 인출액과 업체 실 수령액의 차이 발생
- 3) 지하주차장 카스토퍼 설치공사비 집행 부적정
  - 카스토퍼 공사 계약금액과 업체 실 지급액의 차이 발생
- 4) 낙뢰피해 보험금 집행 부적정
  - 관리비 계좌 인출액과 업체 실 지급액의 차이 발생
- 5) 옥상정수위 밸브교체 공사비 집행 부적정
  - 관리비 계좌 인출액과 일부 공사의 미실시로 인한 업체 실 지급액의 차이 발생
- 6) 부외통장 개설 및 사용의 부적정
  - 입주자대표회의 명의의 부외통장 개설하여 전 관리소장의 유용
- 7) 잠수입 관리 및 처분의 부적정
  - 잠수입을 부녀회에서 부외계정으로 관리하고 부적정 지출 및 적정성 확인 불가
  - 입주자 기여 잠수입에 대해 장기수선충당금으로 과소 처분

#### ○ 자본금

- 우리는 관리사무소로부터 “공동주택관리 회계처리기준“에 따른 자본금 인식에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다. 당 아파트는 자본금의 항목으로 255,065,652원 을 기말 현재 계상중입니다. 입수한 과거연도 감사 보고서 및 인터뷰에 따르면 당 아파트의 자본금 000,000,000원 중 일부는 입주 초기 하자보수배상액 대신 이전 받은 토지에 대한 자산수증이익이 포함되어 있다는 것을 확인할 수 있었습니다. 하지만, 이를 감안하더라도

토지의 장부가액인 000,000,000원과의 차이인 000,000,000원에 대해서는 어떠한 정보도 입수할 수 없었습니다. 해당 회계처리는 아파트 설립초기에 발생한 사건에 대한 것으로, 관련근거 및 자료가 보관되어 있지 않아 추가적인 확인이 불가능하였습니다. 자본금에 포함되어 있다고 추정되는 토지의 장부가액은 과거 감사보고서 및 인터뷰를 통해 확인되었을 뿐, 해당 사건과 관련한 충분한 감가증거를 입수할 수 없었습니다.

#### ○ 이익잉여금처분

- 공동주택관리법령 및 관리규약에 따르면 이익잉여금 처분시 소유자와 사용자 기여분을 분석하여 소유자기여분에 대해서 장기수선충당금으로 처분하여야 하는데 관리사무소는 기여도 분석근거 없이 이익잉여금을 장기수선충당금으로 처분하고 주차충당금의 00%를 장기수선충당금으로 대체 회계처리 하였으며 예비비적립금을 장기수선충당금으로 대체회계처리 하였습니다. 또한 주차충당금을 관리외수익으로 인식한 후 이익잉여금을 처분하여야 하는데 관리사무소는 주차충당금을 바로 장기수선충당금으로 대체하는 회계처리를 하였습니다. 이로 인하여 당기순이익 000,000,000원이 과소 계상되어 있습니다. 향후에는 기여도 분석근거 자료에 근거하는 이익처분을 하고 당기순이익으로 인식 후 이익처분을 하도록 개선하시기 바랍니다.

#### ○ 관리주체는 예수금 및 가수금계정에 대한 기초잔액 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다.

#### ○ 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 해당 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

- 당 관리사무소는 관리규약 제 63조 및 공동주택관리회계처리기준 제46조에 따르면 결산재무제표를 작성하도록 되어 있습니다. 그러나 관리사무소

---

는 2015년도 11월까지 단식부기로 회계처리한 사유로 인하여 2015년도 결산재무제표 중 운영성과표를 제시하지 못하였으며 이로 인하여 2016년도 재무제표에 대하여 미치는 영향을 확인할 수 없었습니다.

- 공동주택관리법령 및 관리규약(제55조)에 따르면 관리비에치금을 예치하도록 되어 있습니다. 그러나 당 관리사무소는 관리비에치금이 계상되어 있지 않습니다.
- 관리사무소는 107동 상가의 아파트 입주민의 공동소유에 대한 회계처리가 미비합니다.

○ 관리규약 제60조에 따라 관리주체는 결산기에 재무상태표, 운영성과표 및 잉여금 처분계산서를 작성하도록 되어 있으며, 관리규약 제63조에 따라 그 결산서에 대한 회계감사를 받도록 되어 있습니다. 또한 관리규약 제62조에 따라 재무상태표는 자산, 부채 및 자본의 항목으로 구성되어 있어야 합니다. 그런데 우리는 관리주체로부터 제출받은 재무제표가 복식부기에 따른 회계처리로 작성되지 않았음을 확인 하였습니다. 이에 따라 재무상태표의 기말잔액 구성을 확인하기 위한 적합한 감사 절차를 수행할 수 없었습니다.

○ 재무제표의 회계기간과 관리비 납부기한의 혼동

- 관리사무소는 2016년도의 회계기간을 2016년 1월 1일부터 2016년 12월 31일까지임에도 불구하고 관리비 납부기한을 사업연도의 기한으로 판단하여 2017년 1월 2일자로 회계기간을 마감하여 재무제표를 작성하였습니다. 상기와 같이 재무제표의 작성의 마감일이 회계기간과 상이하여 재무제표의 주요 자산의 금액이 변동되어 2017년 1월 2일자로 표기되었습니다. 향후에는 관리비 납부기한과 회계기간을 혼동하지 않고 회계기간을 준수하여 재무제표를 작성하여 주시기 바랍니다.

## ○ 총액주의

- 모든 거래의 회계처리는 순액주의가 아닌 총액주의로 계상하여야 합니다. 그러나 관리사무소는 잡수익을 총액으로 계상하지 않고 지출을 잡수익에서 바로 상계함으로써 순액만을 계상하였습니다. 이로 인하여 관리외수익과 관리외비용이 각각 00,000,000원 과소계상 되었습니다. 향후에는 총액주의로 회계처리 하도록 개선하시기 바랍니다.

## ○ 관리외수익(수익사업과 지원사업관련)과 관리외비용 미계상

- 관리사무소는 수익사업에서 발생하는 관리외수익의 일부를 00은행 계좌와 00은행 계좌로 별도 수령하면서 이와 관련된 수입과 비용을 누락하였습니다. 이로 인하여 수입이 각각 00,000,000원과 0,000,000원 비용 각각 0,000,000원과 0,000,000이 과소계상 되었습니다.
- 수익사업과 지원사업 관련된 모든 수입과 비용은 관리비회계에 포함하여야 합니다. 향후에는 상기와 같이 수입과 비용이 누락되지 않도록 개선하시기 바랍니다.

- ## ○ 관리주체는 금융기관에 예치한 예·적금을 제예금과 각종 예치금의 계정과목으로 재무상태표에 총 000백원을 계상하고 있습니다. 이는 2016년 12월31일 현재 자산 총액의 00.00%에 해당합니다. 우리는 해당 금융기관에 대하여 조회확인을 실시하기 위하여 관련 자료를 요청하였으나 이를 입수할 수 없어 회계감사기준에서 요구하는 감사절차를 취하지 못하였습니다. 이에 따라 재무제표에 계상된 제예금과 각종 예치금들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.

## ○ 휘트니스 운영에 관한 재무제표

- 휘트니스 운영에 관한 재무제표가 관리비 회계에 포함되지 않았습니다.



---

이로 인하여 휘트니스 수입과 지출이 과소 계상되어 있습니다. 향후에는 휘트니스 운영에 관한 재무제표를 관리비회계에 포함하도록 개선하시기 바랍니다.

○ LED조명등기구 공사비 관련

- LED조명등기구 공사비 관련하여 비용(000,000,000원)과 00은행 차입금 잔액(000,000,000(발생액) - 000,000,000(상환액))이 누락되어 있습니다. 이로 인하여 관련비용 297,891,000원과 차입금 000,000,000원이 과소계상 되었습니다. 향후에는 관련비용과 차입금을 계상하여 재무제표에 자산과 부채가 누락되지 않도록 개선하여주시기 바랍니다.

○ 결산승인후 재무제표의 변동

- 당 아파트의 경우 2015년 외부회계감사시 제시한 전산상의 재무제표와 관리사무소가 출력하여 보관중인 재무제표가 상이합니다. 입주자대표회의의 의결을 받지 못한 재무제표를 기초금액으로 2016년도 재무제표가 작성되었습니다. 향후에는 관련 내용을 보완하시기를 바라며 결산승인 재무제표와 전산재무제표를 일치시키기를 바라며 결산승인후 재무제표의 변동이 있는 경우 다시 결산승인을 득하여 보관하시기를 바랍니다.

- 당 관리사무소는 2016년 12월 관리비 수입을 재무제표에 포함시키지 않음으로 인하여 2016년도의 관리비수입이 12월분만큼 과소계상 되었습니다. 이로 인하여 수익과 비용이 대응되어 있는 2016년도 재무제표에 대한 세부내역을 파악할 수 없었습니다. 또한 재무제표의 회계기간과 관리비 납부기한의 혼동으로 재무제표가 작성되었습니다.

○ 관리비수입의 12월분 누락



－ 관리사무소는 12월분 관리비수입을 2017년도에 계상하여 2016년도의 재무제표에는 2016년도 12월분 관리비수입이 포함되지 않았습니다. 이는 회계연도의 오해로 인하여 발생한 것으로 재무제표의 작성이 12월분 관리비수입은 포함되지 않고 관리비용은 포함되어 수익과 비용이 대응되지 않게 작성되어 있습니다. 이로 인하여 재무제표의 작성이 2016년도의 자산과 부채의 계상 및 수입과 비용에 대한 적절한 계상이 되었다고 판단할 수 없습니다. 향후에는 이러한 오해로 인한 재무제표의 작성이 이루어지지 않도록 개선하시기 바랍니다.

○ 우리의 의견거절 근거문단에서 기술된 사항의 유의성으로 인하여 감사의견의 근거가 되는 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다. 우리는 00아파트 관리사무소의 2016년 12월 31일로 종료되는 보고기간의 재무제표에 대하여 의견을 표명하지 않습니다.

○ 선급비용, 가지급금, 미수금, 선수관리비, 제충당금에 대한 관련서류의 작성 및 보관이 완전하지 못하여 만족할 만한 감사증거를 확보하지 못하였습니다.

○ 관리주체는 공동주택관리 회계처리기준 제46조에 따른 결산서류인 현금흐름표를 제출하지 아니하였습니다. 이와 같은 사항들의 결과, 우리는 기록되었거나 기록되지 아니한 재무상태표 그리고 운영성과표, 잉여금처분계산서의 구성요소에 관하여 수정이 필요한 사항이 발견되었을 것인지 여부를 결정할 수 없습니다.

○ 우리는 기초잔액에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못하였습니다. 또한, 우리는 관리손익 발생과 관련하여 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못하였습니다. 아울러, 일부 충당금과 이와 관련한 예

---

치금의 차이원인에 대해 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못하였습니다.

- 관리사무소는 2015년 8월에 장기수선계획을 조정하여 통합전자보안시스템 공사를 장기수선계획서에 반영하였으며 2016년 2월에 통합전자보안시스템 설치를 결의하고 이에 대한 공사를 진행하였습니다. 이후 통합전자보안시스템을 장기수선계획서에 반영한 것과 이에 대한 설치를 진행한 것과 관련하여 입주민 등이 당 단지 입주자 대표회의를 상대로 장기수선계획 조정결의 및 통합전자보안시스템 설치 결의 무효의 소를 제기하였으며 이에 대한 직무집행등가처분이 이루어져 2016년 9월 27일부로 통합전자보안시스템 설치에 관한 공사를 진행하는 행위, 통합전자보안시스템 운영 사업자를 선정하는 행위, 통합전자보안시스템 운영에 관한 위·수탁 계약을 체결하는 행위, 통합전자보안시스템설치 및 운영을 위해 장기수선충당금을 사용하는 행위에 대하여 소의 판결시까지 그 효력을 정지하였습니다.

- 해당 공사는 공사비용이 5억원을 초과하는 공사로 그 금액적 중요성이 중요하고, 입주민의 관리비 및 장기수선충당금의 사용에 중요한 영향을 미치는 사건으로 해당 소송과 관련한 자료의 일체를 요청하였으나 해당 소송의 주체가 입주민과 입주자대표회의 구성원이기 때문에 개인정보에 해당한다는 사유로 관련 자료의 일체를 입수할 수 없었습니다.

- 당 단지는 시청에서 실태조사를 받았으며, 해당 조사결과 중 감사대상기간인 2016년 중의 지적사항에는 사업자의 선정과 관련하여 개찰장소 명시 없음, 입찰자격 과도한 제약, 업체선정결과에 이의를 제기하지 않는다는 각서의 요구, 공고기간의 미준수 등 사업자선정지침의 위반항목이 기재되어있습니다.

- 관리사무소는 입주민에게 환원해야 하는 하자보수지원금 00,000,000원은 환원하지 아니하였습니다.
- 관리사무소가 작성한 결산서에는 필수주석사항의 일부가 작성되지 아니하였습니다.
- 승강기 노후부품 교체, 소방작동기능점검 지적사항에 따르는 화재경보기 보수공사, 도로 바닥 부분보수, 방송설비공사, 난방 및 급탕 펌프수리 등 장기수선충당금으로 집행해야 하는 장기수선항목에 대하여 선급비용 등으로 집행하여 관리비로 부과하였습니다.
- 임대료충당부채 임대료적립금, 등 회계처리 오류항목이 존재합니다.
- 우리는 관리주체로부터 열병합발전기와 관련된 충분하고 적합한 정보를 제공받지 못해 이에 대한 감사절차를 수행할 수 없었습니다.
- 관리주체는 가지급금을 000백만원으로 계상하고 있습니다. 우리는 가지급금의 상세 구성내역을 입수하여 검토하였으나, 가지급금 잔액이 적절한지에 대하여 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었습니다.
- 당 단지는 0000년에 아파트 관리 실태조사를 받았으며 이에 대한 결과 보고서에 따르면 공사용역 등의 사업자 선정지침 위반, 인건비, 자재비 과다지출에 따르는 횡령 및 배임의혹 수사의뢰, 하자 발생 및 보수비용

---

추가부담, 옥상방수공사 공사비 과다계상, 지하주차장 공사비 과다계상, 고철처분 부적정 및 폐기물 처리비 반복계상, 난방비 부과 부적정, 입주자대표회의 운영비 및 자생단체운영비 부적정, 긴급 직영공사 진행을 위한 민원 조작 등 입주민의 관리비와 공동주택의 공급에 영향을 주는 사건이 다수 지적되었습니다. 그러나 지적받은 이후에 해당 부적격 사유에 대한 조치(과다 지출의 환수, 횡령 및 배임의혹자에 대한 손해배상, 관리비 부과의 조정 및 회계수정 등)가 이루어진 내용을 확인할 수 없었으며, 이에 따라 과거에 발생한 오류 및 부정이 2016년 12월 31일 현재의 재무제표에 미치는 영향을 확인할 수 없었습니다.

- 당 단지는 전기(2015년 회계연도) 이전의 공사용역 등에 대한 다수의 소송중인 사건이 존재하고 있습니다. 해당 사건은 관리비 및 장기수선충당금에 직접적인 영향을 주는 사건이나 이에 관한 채권, 채무 및 우발채권, 우발채무에 대한 내용이 결산서에 포함되어 있지 아니합니다. 당 감사인은 동 소송중인 사건이 재무제표에 미칠 수 있는 유의성을 고려할 때 재무제표에 대한 합리적인 확신을 득할 수 없었습니다.

- 당 단지는 전기(2015년 회계연도) 이전에 발생한 세대별 난방비의 부과에 대하여 오류부과 등이 존재하며, 이에 따라 2014년 실태조사에서 해당 내역을 지적받은 사실이 있으며, 난방비의 부과와 관련한 소송이 진행 중입니다. 또한 일부세대에 과다 부과된 난방비 등의 반환명령이 내려진 사실도 있습니다. 관리사무소는 관리비 부과에 대하여 관리수익과 미수관리비를 계상하고 난방비의 부과내역은 난방 충당금환급을 통하여 회계처리를 하여 난방비 부과 회계처리의 일관성이 없으며, 그 부과내역의 정확성 또한 검증되지 아니하여 소송 및 반환 등이 반복되고 있어 당 감사인은 재무제표상의 채권 및 채무에 대한 합리적인 확신을 득할 수 없었습니다.

○ 당 단지의 관리업체 변경 시 유형자산의 실물 불일치로 인하여 현 관리주체는 인수인계를 거부하였다가 유형자산의 차이내역에 대하여 전 관리주체로부터 천만원을 현금보증 후 추후실사를 하는 것으로 합의하였습니다. 이러한 사건을 고려할 때 당 감사인은 재무제표에 기록된 유형자산의 장부가액에 대하여 적정성을 확인할 수 없습니다.

○ 2016년에 파악하지 못한 소송중인 사건을 2017년에 인지한(가압류 등으로 인하여 해당 사건을 인지하게 됨) 이력이 있으며, 이는 잦은 직원의 교체 등으로 인한 인수인계 미비에 기인합니다. 이와 같은 사건의 발생 사실을 고려할 때 현재 파악하고 있는 소송중인 사건 이외의 별도의 사건이 없다는 합리적 확신을 득할 수 없습니다. (전 000 00과장 사건)

○ 2016년 대표회의 구성원 중 대표회의의 구성원의 날인 등을 도용하여 문서를 위조한 사건으로 해당 인원을 검찰에 고발한 사건이 존재합니다. 이는 감사의 전제가 되는 관리자의 정직성에 대한 의구심을 가지게 하는 사건에 해당합니다.

○ 관리사무소는 잉여금중 00,000,000원을 승강기유지보수특별충당금으로 처분하였습니다. 잉여금은 관리규약에 그 처분방법을 정하고 있는 항목으로 관리규약에 따라 처분하시기를 권고합니다.

○ 관리사무소는 관리외손익 및 보험료 등에 대하여 현금주의를 적용하여 회계처리를 수행하고 있습니다.

○ 관리사무소는 관리외수익에 해당하는 주차수익을 주차충당금 전입액의

---

계정으로 계상하여 관리비용과 관리수익으로 처리하였습니다.

○ 관리사무소는 관리외수익에 해당하는 주차수익, 승강기수익, 테니스장수익을 각각 주차충당금, 승강기충당금 및 수선충당금으로 처리하고 있습니다. 또한 각종 공사비 및 장기수선항목 등에 대하여 해당 충당금의 차감으로 처리하여 관련 비용을 계상하지 아니하였습니다.

○ 관리사무소는 판결이 선고되어 지급한 손해배상금을 비용이 아닌 가지급금으로 처리하였습니다.

○ 관리사무소가 계상한 미지급금은 실제 거래처에 지급한 금액과 일부 차이가 존재 합니다.

○ 관리사무소가 계상한 퇴직 및 연차충당금은 추계액보다 퇴직충당금은 약 00백만원 과대계상되고 연차충당금은 약 00백만원 과소계상 되었습니다.

○ 회계처리기준에서 정하는 필수주석사항(잡수입, 중간관리비, 장기수선계획 이행 내역, 보충적 주석사항)이 작성되지 아니하고 부속명세서의 형태로만 보고되었습니다.

○ 상기 언급한 내용과 관련하여 해당 사건 등이 재무제표에 미치는 영향을 확인할 수 없었으며, 이에 따라 재무제표에 계상된 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한지 여부를 결정할 수 없었습니다.

- 장기수선충당금을 사용해야 하는 공사 및 수선에 대하여 선급비용, 수선 유지비 및 주차수선충당금을 사용하였습니다.
- 주차수선충당금으로 집행한 표지판 설치공사 및 차단기공사는 단지의 장기수선 계획서에 장기수선허목으로 반영되어 있지 아니한 항목으로 주차수선충당금을 사용하였습니다. 다만 해당 항목은 공동주택관리법 ((구)주택법) 시행규칙의 장기 수선계획 수립기준에 장기수선대상으로 지정하고 있는 항목으로 단지의 장기수선 계획서에 해당 항목이 반영되어 있지 않는 경우 이를 장기수선계획서에 우선 반영 한 후에 장기수선충당금을 집행해야 하는 것입니다.
- 관리사무소는 관리외수익에 해당하는 승강기수익과 주차수익 및 요가수익을 각각 승강기충당금과 주차수선충당금 및 요가충당금으로 처리하였습니다.
- 공동전기료에서 차감해야하는 중계기전기료를 가수금으로 계상하고 있습니다.
- 미지급금으로 계상해야 하는 승강기 수리비, 로비폰 수리비에 대하여 현금을 지급하는 시점에 비용으로 처리하였습니다.
- 퇴직급여충당부채가 퇴직금 추계액보다 약 00백만원 과대계상 되었습니다.

- 
- 동대표 무효 확인 소송비를 예비비로 집행하였습니다.
  - 관리규약에 관리비의 부과기준은 예산제이나 실제 운영은 예산제와 정산제를 혼용하고 있습니다.
  - 알뜰시장 계약은 사업자선정지침을 위반하였습니다.
  - 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 관리 주체가 작성한 재무제표에 계상된 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다. 따라서 재무제표와 각종 관계서류간의 금액 불일치, 회계 처리 부실 등으로 인하여 회계감사기준에서 요구하는 감사절차를 취하지 못하였습니다.
  - 관리주체는 관리비 산출근거에 대한 자료 및 지출에 대한 증빙서류를 제시하지 아니하였습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한지 여부를 결정할 수 없었습니다.
  - 관리주체는 2016년 9월부터 위탁관리 업무를 시작하였고, 그 직전까지 전산 장부상 나타나는 재무 정보는 완전하지 않습니다. 우리는 2016년 8월까지 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 기타의 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한지 여부를 결정할 수 없었습니다.



- 00아파트는 2016년 8월까지 여러 해에 걸쳐 관리직원에 의한 현금 유출 등의 횡령사고가 있었습니다. 우리는 재무제표 작성과 관련된 내부통제가 취약하다고 판단하였습니다.
- 기초잔액(2015년 12월 31일)에 대해 감사받지 아니하였으며, 우리는 기초잔액에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못하였습니다. 대체적인 절차를 수행한 결과 장부상의 제예금, 미수관리비 금액과 감사 절차를 통해 획득한 증거와의 금액 차이가 상당하였고, 우리는 차이가 발생한 원인에 대해 파악할 수 없었습니다.
- 주식5에 기재한 바와 같이 2016년 12월 31일 현재의 장부상 관리비미수금 금액은 00,000,000원이나 세대별, 연체 개월별 세부명세상 금액은 00,000,000원입니다. 우리는 차이가 발생한 원인에 대해 파악할 수 없었습니다.
- 금융기관으로부터 제시받은 이자소득원천징수영수증에 따르면 2016년 1월 1일부터 12월 31일까지 발생한 이자수익은 0,000,000원임에도 불구하고 장부상의 이자수익 금액은 00,000원입니다. 우리는 차이가 발생한 원인에 대해 파악할 수 없었습니다.
- 관리주체는 주석을 제시하지 아니하였습니다. 또한 우리는 관리주체의 관계서류 작성, 비치 및 회계기록이 완전하지 못하여 재무제표에 계상된 계정과목들에 관해 그 수정이 필요한 지 여부를 결정할 수 없었습니다.



KHNMA

#### IV. 지방자치단체의 업무감사 실태와 대책

---



KHMA



KHNMA

## IV. 지방자치단체의 업무감사 실태와 대책

### 1. 업무감사의 대책

#### 1) 공동주택관리법 관련 규정

○ 제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

○ ② 공동주택의 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다.

#### 2) 업무감사의 분류

○ 기획감사 - 빅데이터, 외부회계감사 부적합, 통계, 검토에 의한 하명감사

○ 청구감사 - 민원감사, 입주자 등이 요구에 의하여 감사

○ 직권감사 - 지방자치단체에서 실태(실태조사)를 확인을 위한 통합감사

#### 3) 업무감사의 현실

- 일부 아파트 단지에서 관리비 비리가 노출되어 국회에서는 공동주택관리법(구 주택법)에 의해 탄생된 업무감사제도는 공동주택의 관리가 투명하게 정착시키는 역할을 한 것은 분명하다.
- 허나 공동주택을 관리하다보면 부득이하게 답이 없는 경우가 있고, 과거의 관행으로 업무처리가 이루어지면 업무감사 시 법규의 자구에 얽매인 해석으로 처벌위주의 지적이 발생하는 경우가 있다.

#### 법률>법규 해석 방법

##### ○ 반대해석

<법률>법률 해석 방법의 하나. 어떤 사항이 법문에 규정되어 있지 않을 때에, 이미 규정되어 있는 법문을 토대로 그와 반대되는 경우를 해석하는 방법이다. 예를 들어 차마(車馬) 통행금지라는 표지에 대하여, 사람을 통행하여도 된다고 해석하는 따위이다.

##### ○ 문리해석

<법률>법률 해석 방법의 하나. 법문(法文)의 문구에 나타난 의미에 중점을 두고 해석하는 방법으로 법 해석에서 가장 기초적인 제일 단계의 해석 방법이다.

##### ○ 문자해석

<법률>법규 해석 방법의 하나. 법문 낱말의 문자가 지닌 뜻을 분명히 하는 방법을 이른다.

##### ○ 유추해석

<법률>법률 해석 방법의 하나. 어떤 사항을 직접 규정한 법규가 없을 때 그와 비슷한 사항을 규정한 법규를 적용하는 방법이다. 형법에서는 원칙

적으로 금지되어 있다. [비슷한 말] 유추(類推).

### ○ 논리해석

<법률>법률 해석 방법의 하나. 법규의 자구나 입법자의 의사에 얽매이지 않고 해석할 법규의 제정 목적, 전체 법체계 속에서의 위치, 다른 법규와의 관계, 법규 적용 결과의 합리성 따위를 고려하여 법규의 의미를 확정 짓는다.

- 특히 외부회계감사에서 한정의 지적을 받았다고 기획감사나, 직권감사가 이루어지고 있거나, 입주민과 관리주체간의 불신을 조장시켜 자신들의 목적을 달성하기 위한 일부집단에 의해 조직적으로 요청하는 문지마식 청구감사로 인하여 아파트 관리현장에 혼란이 극에 달하고 있다.



KKHMA

## 2. 업무감사의 실태

### 1) 사업계획(예산) 및 사업실적(결산) 관련 규정 미 준수

#### 사업계획(예산) 및 사업실적(결산) 관련 규정 미 준수

- 공동주택관리법 시행령 제26조<구 주택법 시행령 제55조의2>에 따라 관리주체는 다음 회계연도 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며(승인사항 변경이 있을 때에는 변경 승인)
- 사업실적서 및 결산서를 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 함

- 관리주체(관리사무소장)모든 수입과 지출을 예산에 편성하여 집행해야 하지만, 예산을 편성하지 않고 관리비등을 집행하였고, 회계연도 종료 후 사업실적 및 결산서를 제출하지 않음
- 사업계획 및 예산을 수립하지 않고 비용을 집행하면 관리비 등 집행의 적정성을 확보하지 못함

#### 예산대비 집행금액에 대한 분기별 집행실적 분석 미시행 및 미공개

- 공동주택관리회계처리기준 제56조(세입·세출결산서 보고)에서는 “관리주체는 매 분기말을 기준으로 하여 세입·세출 결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다. 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하여야 한다.”라고 규정하고 있으나,
- 해당 아파트의 경우, 공동주택관리회계처리 기준 제56조[세입·세출결산서 보고]에서 규정하고 있는 분기별 예산집행실적 분석을 미시행하고 있음

#### 사업계획 및 예산에 대한 입주자대표회의 승인 지연

- 공동주택관리법 시행령 제26조(舊 주택법 시행령 제55조의2)에 따라 “의무관리 대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야” 함
- 해당 아파트의 경우, 2016년도 및 2017년도의 최종적인 예산안 등에 대한 승인은 직전 회계연도 12월 입주자대표회의에서 의결되고 있어, 관련 법규에서 규정하고 있는 승인기한을 준수하지 못하고 있는 것으



로 판단됨

#### 사업실적서 및 결산에 대한 입주자대표회의 제출 지연

- 공동주택관리법 시행령 제26조(舊 주택법 시행령 제55조의2)에 따라 “의무관리 대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출” 하여야 함에도
- 해당 아파트의 경우, 2015년도 결산보고서의 제출은 2016년 3월 24일 2016년도 결산보고서의 제출은 2017년 3월 23일 입주자대표회의에 제출되어, 관련 법규에서 규정하고 있는 승인가한을 준수하지 못하고 있는 것으로 판단됨
- 또한, 관련 법규에서 규정하고 있는 “사업실적서”의 작성 및 제출은 미시행되고 있음

## 2) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 지급 부적정

#### 입주자대표회의 운영비집행 부적정

- 입주자대표회의 운영비는 공동주택관리법 제23조제3항(구 주택법 제45조 제3항) 및 같은 법 시행령 제23조 제3항(구 주택법 시행령 제58조제3항)에 따라 관리규약 제32조 제1항 각호(회의출석수당, 회장 직책수당, 회장의 보증 설정금액, 입주자대표회의의 교육비, 회의 시 식대 및 간식, 교통비, 자문비)의 사항에 그 비용을 사용 가능합니다.
- 관리규약 제32조(운영비) 제1항에서 입주자대표회의 운영비는 교육비(운영 및 윤리교육비), 회의출석수당, 판공비(회장, 감사, 총무), 입대의 회장의 보증보험 가입비용으로 규정하고 있음에도 관리규약에 지

출근거가 없이 사용함

- 입주자대표회의 운영비를 선물비(입대의), 반장수당, 아파트 연합회 협회비, 경조사비, 통신비, 관리사무소직원 식대, 가구구입비(커뮤니티), 동별대표자 선물비를 관리규약에 지출근거가 없이 입주자대표회의의 운영비에서 부당하게 지출함

#### 입주자대표회의 출석수당 지급 부적정

- 관리규약 제32조(운영비) 제1항에서 입주자대표회의 운영비는 교육비(운영 및 윤리교육비), 회의출석수당, 업무추진비(회장, 감사, 총무), 입대의 회장의 보증보험 등의 가입비용으로 구성되어 있고, 출석수당은 1회당 5만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 5만원을 초과 할 수 없다)으로 규정하고 있으며, 불참자에게는 지급할 수 없음에도
- 입주자대표회의는 회의출석여부와 관계없이 매월 동별 대표자 15인에게 1인당 5만원 회의 출석수당을 정액 일괄 지급한 사실이 있음
- 정기회의에 참석한 동별 대표자에게 회의 출석수당을 지급했음에도, 이사2인의 임원회의 출석수당을 중복으로 출석수당을 초과 지출한 사실이 있음

#### 입주자대표회의 운영비 사용내역 보관 및 공개 부적정

- 관리규약 제32조(개정관리규약 제37조)[운영비]에서는 “입주자대표회의는 운영비 사용 규정에 따른 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료포함)로 작성하고, 관리주체는 익월말까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.” 라고 규정하고 있으나,

- 입주자대표회의는 식사비용, 선물비, 행사비용, 동대표참석비 등 총32건의 지출에 대한 증빙자료를 보관하지 않은 사실이 있으며, 입주자대표회의는 관리규약 및 운영비사용규정에 따라 운영하여야 하며, 운영비사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함)로 작성하여, 관리주체가 보관 및 관리하도록 조치하시기 바랍니다.
- 해당 아파트의 경우, 사전 승인된 예산 내의 “입주자대표회의비” 및 관리외비용 잡지출 계정에서 집행된 내역에 대해서 관련 규약에서 규정하고 있는 집행내역에 대한 공개가 미시행되고 있음

#### 입주자대표회의 회장 업무추진비 부당 수령

- 관리규약 제32조(운영비) 제1항에서 입주자대표회의 회장의 업무추진비는 매월 50만원으로 규정되어 있으며, 이는 입주자대표회의 회장에게 지급되어야 할 금원임에도
- 입주자대표회의 전 회장 ○○○은 2014.12.20.~21. 실시된 동별 대표자 해임 투표결과에 따라 동별 대표자 및 회장의 지위가 상실 되었음에도 총6회에 걸쳐 3,000,000원의 입주자대표회의 회장 업무추진비를 수령한 사실이 있음

#### 선거관리위원회 운영비(출석수당)지급 부적정

- 관리규약 제38조(운영비) 제1호에서 선거관리위원회 위원의 참석수당은 1회당 5만원(3회를 초과할 수 없다)으로 규정되어 있음에도
- 입주자대표회의 및 관리주체는 선관위 운영비를 지급하면서 출석수당을 개정 신고 반려된 관리규약에 따라 인상금액으로 지급하여 총

200,000원을 초과 지급한 사실이 있음

- 선거관리위원회는 회의개최 공고문, 회의록, 참석 서명부, 회의 결과 공고문 등 회의출석 여부를 알 수 있는 증빙자료 작성하지 않은 사실이 있음

### 3) 사용료(난방비, 수도료, 전기료) 부과 부적정

#### 사용료(수도요금) 부과 부적정

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조, 관리규약
- 전기, 수도, 가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 함
- 부득이하게 잉여금이 발생한 경우에는 잉여금액 및 반환방법 등을 관리비 고지서 배부 시 표기 하고, 즉시 반환 하거나 익월에 차감하여야 함
- 관리주체는 입주자등에게 수도요금을 부과하면서 공급자의 수도공급 조건표가 아닌 임의기준으로 수도요금을 계산하여 발생한 잉여금을 수도료유보금(수도료충당금)으로 적립함
- 수도요금을 부과하는 과정에서 발생한 잉여금(수도료충당금)을 횡주관 청소비, 음식물수거장 수도설치공사비, 저수조 청소비, 열교환기 세관공사 등으로 사용한 사실이 있음
- 수도료 잉여금 잔액 중 일부를 계량기충당금으로 대체한 후 현재까지

방치한 사실이 있음

#### 사용료(전기료,) 부과 부적정

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조, 관리규약
- 전기, 수도, 가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르  
되, 관리주체는 사용료 징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록  
하여야 함
- 부득이하게 잉여금이 발생한 경우에는 잉여금액 및 반환방법 등을 관  
리비 고지서 배부 시 표기 하고, 즉시 반환 하거나 익월에 차감하여야  
함
- 해당 공동주택을 전기요금 할인 금액을 잠수입으로 처리 후 예비비로  
잉여금 처분 함
- 단일계약방식으로 계약하고 종합계약방식을 적용하여 부과 후 남은  
잔액을 전기충당금으로 적립 함
- 전기요금 부과 과정에서 발생한 잉여금(전기충당금)으로 전력량계 교  
체, 가로등 램프 교체 등으로 사용 함

#### 난방 및 급탕비 세대별 부담금액 산정 소홀

- 관리규약 제65조(사용료의 세대별 부담액 산정방법) 제2항 및 [별표6]

사용료의 산정방법 제4호에서 급탕비는 입주자대표회의에서 의결한 1㎡당 단가에 세대별 사용량을 곱하여 산정하도록 규정하고 있음에도

- 관리주체는 급탕비 산정에 기초가 되는 급탕비 단가를 입주자대표회의의 의결을 받지 않고 결정한 사실이 있음

#### 난방 및 급탕비 세대별 분담금액 산정 소홀

- 관리규약 제51조의2(계량기 점검 및 유지관리) 제3항에서 관리주체는 계량기 점검과정 등에서 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 고장이 발견된 경우 즉시 수리하는 등 필요한 조치를 하도록 규정하고 있으며,
- 제5항에서 관리주체는 계량기 고장 등으로 인한 사용량은 최근 3개월 평균값, 전년 동월 점검 값 또는 해당 동의 동일면적 평균값 등 합리적인 방법으로 적정하게 산정하도록 규정하고 있음에도
- 관리주체는 2011~2015년까지 지시부 및 배터리를 교체한 세대에 대하여 원인을 조사 또는 확인한 서류가 존재하지 않는 등 사용료의 세대별 분담금액 산정업무를 소홀히 한 사실이 있음

#### 4) 장기수선충당금 부과, 사용, 공개 부적정

##### 장기수선충당금 과소 부과 및 적립(1)

- 공동주택관리법 제 30조, 같은 법 시행령 제31조 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금은 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 주택의 소유자로 징수 적립하

여야 하여야 함

- 관리주체는 장기수선충당금을 관리규약으로 정한 적립요율 대비 매월 ○○○만원을 과소적립 함
- 관리규약의 적립율을 따르지 아니하고 입주자대표회의에서 적립금액을 정함
- 장기수선계획 기간은 2030년까지 임에도 장기수선충당금의 적립기간 <적립요율 적용기간>을 관리규약으로 2039년까지 정함으로써 장기수선충당금을 과소적립 함

#### 장기수선충당금 과소 부과 및 적립(2)

- 관리규약에 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법을 “2017년 105.36원/㎡으로 하고 매년 5~10% 이내로 증액한다.” 하고 규정하여 부과금액의 적정근거 없음
- 당 아파트단지는 2017년 1월 현재 장기수선충당금 ㎡당 105.36원을 부과·징수하고 있어 2016.12.31.일 현재 장기수선충당금 적립 및 예치금은 과소 적립되어 향후 시설물의 노후화로 대규모 장기수선 공사가 발생할 경우 장기수선충당금 부족으로 적기에 공사를 진행하지 못하는 상황이 발생할 수 있으므로 입주자의 충분한 의견수렴을 거쳐 장기수선충당금 조정계획에 의거 부과금을 상향 조정할 것을 권고함

#### 장기수선공사 집행의 부적절

- 공동주택관리법 제30조<구 주택법 제51조>, 같은 법 시행령 제23조, 별표2<구 주택법 시행령 제58조, 별표5>

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택 소유자로부터 징수·적립해 장기수선계획에 의해 사용하여야 함
- 수선유지비는 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선, 보수에 소요되는 비용에 사용하여야 함
- 해당 아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 반영하여 주택의 소유자로부터 징수하여 적립된 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 주요시설물(승강기 비상조명공사, 부스터 펌프, 승강기 비상통화장치, 현관문 힌지 교체 등)의 일부 보수, 교체비용 등에 수선유지비 또는 예비비로 지출함
- 장기수선충당금으로는 하자소송관련 재감정비용, 소송에 따른 인지료 및 송달료는 집행할 수 없는데도 하자소송비 등으로 35,000천원을 부적정하게 집행하였음

#### 장기수선충당금 사용내역 등의 공개의무 미 준수

- 관리주체는 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 함
- 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액을 포함) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 관리규약 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷홈페이지 또는 게시판, 통합정보마당에 공개하고, 입주자등에게 배부하여야 함
- 관리주체는 게시판에 장기수선충당금 적립 및 사용현황 등을 공개하지 아니하거나, 공개 기간을 준수하지 아니 하였고, 통합정보마당에



공개하지 않았음

**장기수선계획에 따른 공사를 주차충당금 계정에 전용**

- 공동주택관리법 시행령 제23조에서는 “관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민 공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.” 라고 규정하고 있으며,
- 주차충당금의 경우, 시설사용료 등으로 관리외 수익인 잡수익 등에 편성되어 관련 규약(제80조: 잡수익의 집행 및 회계처리공개) 등에 준하여 집행되어야 함
- 해당 아파트의 경우, 2016년 11월 10일 지하주차장 무인차단기설치비용으로 25,000천원 집행하였으며, 이는 관리규약의 별표3에서 규정하고 있는 공용부분의 범위에 해당되는 공사로서 장기수선계획에 의한 계획 및 집행이 되어야 할 것으로 판단됨

#### 관련규정에 부합하지 않는 예비비에서의 장기수선충당부채의 대체

- 관리규약 제59조(개정관리규약 제80조)에서는 “입주자가 적립에 기여한 부분과 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분 구분하여 장기수선충당금으로 적립하거나, 관리비 차감 또는 예비비로 적립하도록 하라.”고 규정하고 있으나,
- 해당 아파트의 경우, 과거 발생한 잡수익은 관련 규약에서 규정하고 있는 “입주자와 사용자가 함께 적립한 기여분”과 관련되어 있음. 즉, 입주자분에 해당되는 잡수익의 발생은 없는 것으로 판단됨

#### 장기수선충당금(이자수입) 적립 부적정

- 구「주택법」 제51조(장기수선충당금의 적립) 제 1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 규정하고 있으며, 해당 금원에 대한 이자수입은 장기수선충당금으로 적립하여야 함에도
- 관리주체는 장기수선충당 예치금의 발생 이자를 장기수선충당금으로 처리하지 않고 일반 수입이자(잡수입 등)로 처리한 사실이 있음

#### 장기수선충당금의 별도적립금 예치의 부실 및 부당사용

- 구「주택법」 제51조(장기수선충당금의 적립) 제 1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 규정하고 있으며, 장기수선충당금은 반드시 별도의 계좌에 적립을 하

여야 하고 엄격한 절차에 따라서 사용을 해야 합니다.

- 장기수선충당금은 별도의 계좌에 미 적립 및 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 아니하고 집행한 사실이 있음을 확인하였습니다.

## 5) 관리 외 수익(잡수입) 및 예비비 사용 등의 규정 미 준수

### 관리 외 수익(잡수입) 및 예비비 사용 등의 규정 미 준수

- 공동주택관리법 제18조 <구 주택법 제44조>, 같은 법 시행령 제19조 <구 주택법 시행령 제57조>, 관리규약
  - 관리외 수입(잡수입)은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 공동체 활성화와 주민자치 활동촉진을 위한 비용 또는 입주자 등의 투표 참여를 촉진하기 위한 비용 등으로 우선 지출 가능
  - 입주자가 적립에 기여한 잡수입을 장기수선충당금으로 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 관리비에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립
  - 관리사무소 직원의 명절비, 하계휴가비, 퇴직위로금, 경조사비 등은 복리후생비 또는 제수당에 해당함으로 일반관리비, 경비비 또는 청소비 지출 하여야 함에도, 매년 정기적으로 잡수입에서 지출 함
  - 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 사용하여야 하는 공사(승강기로프 교체 등)에 잡수입(예비비)을 사용
  - 관리규약으로 정한 사용범위를 벗어난 항목(입주자대표회의 및 유관기관 모임 식대 등)에 잡수입을 사용

---

관리 외 수익(잡수입) 징수 규정(승강기 사용) 미 준수

- 공동주택관리법 시행령 제14조<구 주택법 시행령 제51조>, 관리규약, 승강기 운영규정
- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지할 수 있음
- (승강기 사용료) 전출입-10만원, 화물운송-10만원, 공사보증금-20만원
- 승강기 사용 관련 전출입 시 승강기 사용료는 각 10만원으로 정하고 있으나, 해당 관리주체는 전출입 시의 승강기 사용료는 각 5만원으로 부과해 승강기 수입을 과소 회계 처리함으로써, 관리주체(관리사무소장)는 입주자대표회의에서 의결한 사항을 집행하도록 한 규정을 위반함

관리 외 수익(잡수입)의 용도 및 사용절차 미 준수

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조, 관리규약
- 관리 외 수익(잡수입)의 회계처리는 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 함
- 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 관리비 차감 또는 예비비 적립

- 2014년부터 2016년 9월까지 발생한 잡수입(○○만원)을 각종 보조비, 사용료 및 입주자대표회의 운영비 등으로 사용 함

#### 잡수입 계상 내용 부적절

- 해당 아파트의 경우, 전기요금을 카드로 납부하면서 할인받는 금액을 잡수익으로 계상하여 왔으나, 관련 금액을 익월에 공동전기료에서 차감하거나, 각 세대 전기사용량 등을 고려하여 관리비에서 차감 또는 환급해 주는 것이 타당 하다고 판단됨

#### 잡수입 사용 및 관리 부적절

- 장기수선충당금으로 보수 및 교체하여 할 공사비용, 입주자대표회의 의결 없이 명절휴가비, 야유회 등 잡수입에서 집행
- 노인회 매월 20만원 지원하였으나 사업실적 및 결과 미보고 공동체 활성화와 관련 없는 동대표 야유회, 입대의 감사선물 등을 집행하고, 행사비용 내역 대부분이 간이영수증 처리
- 부녀회가 잡수입 중 파지수입 등을 직접관리하고 관리 외 수입을 현금수납 하여 잡수입 누락 의심

#### 예비비 처분의 부적절

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조, 관리규약
- 관리 외 수익(잡수입)의 회계처리는 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 함

- 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 관리비 차감 또는 관리비 예비비 적립
- 예비비는 입주자대표회의의 의결을 얻어 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황에 한해 〇〇만원 이하의 소액지출에 사용가능함
- 예비비를 자생단체 지원과 일반관리비 중 인건비 항목의 복리후생비 또는 제수당 등의 목적으로 집행한 사실이 있음
- 기타 예측할 수 없는 지출이 발생 시에는 잡지출로 사용하는 등 관리규약에서 정한 예비비 항목과 잡지출 항목을 혼동하여 사용하였으며, 입주자대표회의 의결 없이 예비비를 집행함

#### 잡수입 지출 부적정

- 잡수입은 입대의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체활성화와 주민자치활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출 할 수 있으며, 공동체활성화 비용지출 후 집행잔액은 입주자와 사용자의 기여도에 따라 장기수선충당금 적립 또는 관리비에서 차감하거나 예비비로 적립하여야 함
- 관리주체는 잡수입 회계처리기준에 따르지 않고 〇〇기념식 분담금 300천원, 경로당 분담금 300천원, 하계휴가비 830천원을 부적정하게 집행한 사실이 있음

#### 예비비 운영 부적정

- 관리규약 제 59조 (잡수입의 집행 및 회계처리) 제4항에서 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 비목·지출사유·금액 등

을 작성하여 입주자 대표회의의 의결을 얻도록 규정하고 있음에도 관리주체는 예비비를 입주자대표회의의 의결 없이 지출한 사실이 있음

#### 예비비적립금 지출 부적정

- 공동주택관리법 제30조 ①항(구 주택법 제51조 ①항) 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함
- 관리규약 제63조(잡수입의 집행 및 회계처리) ⑥ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 함
- 입주자대표회의가 승강기 로프교체 공사를 안전사고 위험에 따른 긴급공사로 수의계약을 실시하면서 1개사 현대엘리베이터 견적서만 가지고 비교견적서 없이 계약을 체결하고 공사완료 후 공사대금을 장기수선충당예치금에서 지급하지 아니하고, 관리비의 지출비목에 한하여 지출이 가능한 예비비적립금으로 지급한 사실이 있음

#### 관리비차감적립금 사용 관련

- 제63조【잡수입의 집행 및 회계처리】③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 ~ 다만, 관리비 차감 시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감함
- ④ ~ 「공동주택관리 회계처리 기준」 제41조에 따라 입주자대표회의의 결산승인(같은 기준 제48조의 이익잉여금 처분계산서를 포함)을 받아 다음 회계연도 기간 중 관리비 절감을 위해 매월 ○○에(※주택공급면적 등 단지 여건에 맞게 기준을 정할 것)따라 공용 관리비에서

#### 차감함

- 입주자대표회의와 관리주체는 관리규약에 따라 이익잉여금처분 시 관리비차감적립금으로 처분하여 매월 관리비에서 차감하지 아니하고 장기수선충당금으로 처분하였음

### 6) 수선유지비 부과, 집행의 부적절

#### 수선유지비 집행의 부적절

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조 및 [별표1]
- 관리주체는 관리비의 구성항목을 입주자대표회의에서 의결한 예산범위에서 집행하여야 함
- 관리비의 구성 세부내역을 공동주택관리법 시행령 [별표1]에 따름
- 관리사무소 직원의 수당(정화조청소관리수당)은 인건비로 일반관리비로 집행하여야 함에도 관리주체는 수선유지비로 집행함
- 해당 공동주택을 장기수선계획에 따른 공사(급수펌프, 승강기메인보드, CCTV, 파고라 기둥교체, 방수공사, 승강기 비상통화장치 등)를 수선유지비로 집행 함



#### 수선유지비 과다징수 및 장기수선공사 등 집행 부적정

- 관리주체와 입주자대표회의는 적정예산을 수립 수선유지비를 부과하여야 하나, 수선충당금 약 926만원을 과부과 적립하였으며, 누수방수 및 소방시설물 노후공사비 등을 수선충당금으로 부과

#### 수선유지비 부과 부적정

- 관리주체는 구 「주택법 시행령」 제55조의2 제1항에 따라 ‘관리비 등의 사업계획 및 예산안’ 수립 시 수선유지비에 대한 합리적인 예산을 수립(편성)하고, 이에 따라 수선유지비를 부과·징수·집행하여야 함에도
- 관리주체는 2011~2014년까지 수선유지비를 소요비용보다 과다하게 부과하여 발생한 수선유지비충당금이 매년 평균 00,000,000원 적립(충당)되어 있음에도 수선유지비를 지속적으로 부과 및 징수한 사실이 있음

### 7) 기타

#### LED전등 교체공사 비용지출의 부적절

- 공동주택관리법 제23조, 같은 법 시행령 제23조, 관리규약
- 관리주체는 입주자 등이 납부하는 전기 및 수도요금 등 사용료는 대행하여 납부할 수 있음
- 사용료 징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며 부득

이하계 잉여금이 발생한 경우에는 잉여금액 및 반환 방법 등을 관리비 고지서에 표기하고 즉시 반환하거나 사용료에서 차감하여야 함

- 관리주체는 장기수선계획에 따른 지하주차장 LED전등 교체공사를 대금을 소유자로부터 징수하여 적립하는 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 입주자 등에게 공용전기료에 합산해 부과, 징수 함

#### 수도 사용료에 대한 자동이체 등의 미 시행

- 관리규약 제57조(개정관리규약 제78조) (관리비 및 사용료 등에 대한 집행 및 공개)에서는 “전기, 수도 등의 사용료 등을 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 한다.” 라고 규정하고 있으나,
- 해당 아파트의 경우, 전기요금은 카드로 납부하면서 할인받고 있으나, 수도 사용료에 대해서는 미시행하고 있음
- 수도 사용료의 경우, 고지서의 이메일 수령 및 자동이체 등을 통해 관련 금액에 대한 할인을 실행하고 있음. 향후 관련 규약에 부합되는 결제방법을 통한 관리비의 절감이 실행되기를 권고함

#### 지출 증빙의 부적절

- (제4조) 회계처리기준으로 회계처리를 재무상의 자료로 일반적으로 인정된 회계원칙과 관습에 따름
- (제17조) 증빙서류는 지출결의서, 영수증서, 청구서, 계약서, 적격증빙(세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용 카드 매출 전표, 현금영수증 등) 등으로 작성하여 거래사실의 경위를 입증하는 기장의 증거로 함
- (제25조) 제출을 여비 및 교통비 지급 등의 경우 이외에는 채권자가

지정하는 금융기관의 계좌로 이체하여 지급하여야 함

- (제26조) 비용예산 중 공공요금, 제세공과, 인건비, 여비, 그 밖에 정례적인 확정경비를 제외하고는 지출원인행위 결의서를 작성한 후(작성이 곤란한 경우에는 내부결재 문서로 갈음) 지출 원인행위를 하여야 함
- 소모품 등을 구입 후 지출 증빙으로 거래명세표 또는 간이영수증 등을 수취 함

#### 회계감사인 선정의 부적정

- 의무관리 대상 공동주택의 관리주체가 외부회계감사를 받을 경우에는 구 주택법 제45조의3(공동주택관리법 제26조)에 따라 입주자대표회의가 감사인을 선정하도록 규정하고 있음에도
- 해당 아파트는 외부회계감사를 위한 감사인을 관리주체(관리사무소장)가 선정하고 계약을 체결 함

#### 관리사무소장 배치신고 직인 미사용 1

- 공동주택관리법 제64조(관리사무소장의 업무 등)
- 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.
- 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄(주택법에서 공동주택관리법 변경시 신설)

- ⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- 관리사무소장은 공동주택관리법 제64조제5항 및 동법 시행규칙 제30조 제2항에 따라 그 업무집행에 사용할 직인을 시장, 군수, 구청장에게 신고하고, 공동주택관리법 제64조제2항에 따른 업무집행 시 신고된 직인을 사용하여야 하며, 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다. 라는 규정에 의해 관리사무소장 배치 및 직인변경 신고한 직인을 업무직인으로 사용하도록 규정하고 있으나
- 관리사무소장 배치 및 직인변경 신고한 내용과 관련하여 관리비 등의 집행을 위한 공사·용역 등의 사업자 선정계약, 관리비 등의 금융기관 예치 등 관리 업무 수행 시에는 신고한 업무 직인을 사용 하고 있으나, 대외공문의 발송, 게시판공고문, 내부결재, 회계서류는 신고한 업무 직인이 아닌 다른 직인으로 사용하고 있음을 확인하였음

#### 관리사무소장 배치신고 직인 미사용 2

- 회계처리기준 제8조 및 제16조의 규정에 따라 관리사무소장은 회계업무 집행 시 시장, 군수, 구청장에게 신고한 직인(회계처리기준 제16조 제6항에 따라 전표에는 서명도 가능 함)을 사용하고 회계담당자는 이름을 쓰거나 도장을 찍도록 규정하고 있으나,
- 관리사무소장은 회계업무를 집행함에 있어 시장, 군수, 구청장에게 신고한 직인 또는 서명이 아닌 임의로 제작한 도장을 사용하고 있으며, 회계 담당자는 회계업무 집행 시 도장을 사용하였으나 관리사무소에 그 사용직인에 대한 직인대장이 비치되어 있지 않음

### 관리규약 미개정 및 운영과 관련된 부적정

- 최초의 관리규약(2013.05.10.) 제정 후 관리규약 개정이 이루어지지 아니한 상태로 현행 경기도공동주택표준관리규약 준칙과 비교 시 누락된 관련 내용규정의 신설이 필요하므로, 행정지도를 통하여 관리규약 개정이 이루어지도록 하여야 함

### 입주자대표회의 감사 등 확인업무 미 준수

- 입주자대표회의 감사 1명 이상은 공동주택관리법 시행규칙 제4조 및 공동주택회계처리기준(국토교통부 고시 제2016-582호)제12조제2항에 따라 공동주택회계를 전산으로 관리하는 경우에는 매월 결산처리 결과를 출력하여 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조 한 후 결산에 이름을 쓰거나 도장을 찍어야 하며, 이 경우 관리사무소장도 결산에 이름을 쓰거나 도장(관리사무소장이 시장, 군수, 구청장에게 신고한 직인을 말함)을 찍어야 함
- 또한, 입주자대표회의 감사는 장부 등의 확인한 결과 입주자대표회의의 의결사항과 비용의 집행이 다르거나, 예금잔고증명과 관계 장부의 금액이 상이한 경우와 같이 특이사항이 있는 경우에는 공동주택관리법 시행규칙 제4조제4항에 따라 그 내용을 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있으나,
- 해당 아파트는 결산서에 입주자대표회의 감사가 서명 또는 도장을 날인하지 아니하였고, 관리사무소장은 시장, 군수, 구청장에게 신고한 직인이 아님 임의로 제작된 도장을 날인 하였으며, 결산서에 대한 확인은 감사의 업무임에도 입주자대표회장이 결과를 확인하고 있음

## 공동주택 회계처리기준 등 미 준수

### ○ 입주자대표회의 감사업무 관련 -

- ① 제12조(장부의 마감) 매월 결산처리 결과 확인(은행잔액증명서 확인)
- ② 제28조(지출에 대한 감사) 분기별 제17조(증빙서류)에 따라 지출에 대한 감사
- ③ 제39조(자산실사) 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우 참관

### ○ 서명은 자필로 회계담당자 본인의 성명 전부를 기입하여 회계업무의 책임소재를 분명히 할 필요가 있음 ☞ 본인서명사실 확인 등에 관한 법률 제2조 제1호(“서명”이란 본인 고유의 필체로 자신의 성명을 제3자가 알아볼 수 있도록 기재하는 것을 말한다.)

### ○ 관리비등 집행 관련 증빙서류 미보관 - 회계증빙자료는 회계연도 종료 후 5년간 보관하고, 지출결의서 등은 관리비등의 지출을 수반하므로 회계증빙자료로 5년간 보관하여야 함에도 지출결의서 등이 보관되어 있지 않음

### ○ 공동주택회계처리기준 제43조(재무제표의 작성) ③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 제외하여서는 아니 된다. - 잡수입의 지출 시 회계처리를 잡수입에서 차감으로 회계처리 하였음

### ○ 계정별 원장을 매월 출력하여 관리사무소장의 도장을 찍어 보관하지 아니하였음. 입주자대표회의 감사는 내부감사를 실시하고 감사보고서를 관리규약에 따라 공개하시기 바람

## V. 개선방안 검토

---



KHMA



KHNMA



## V. 개선방안 검토

### 1. 외부회계감사의 문제점 및 대안 검토

#### 1) 공동주택 외부회계감사의 범위조정

○ 공동주택 외부회계감사는 단순한 회계처리기준의 문제가 아니고 주택법령(공동주택관리법령) 위반에 대한 부분이 주를 이루고 있다. 공인회계사가 공동주택의 모든 관리업무 영역을 다 감사하는 것은 이치에 맞지 않는다. 특히 공동주택 외부회계감사의 경우 장기수선계획에 대한 검토와 그에 따른 장기수선충당금의 적립 및 사용에 대한 검토가 필요하다.

○ 장기수선계획서의 경우 현직 관리사무소장도 판단하기 어려운 매우 전문적인 부분이 많다. 장기수선충당금에 대한 부분을 감사하기 위해서는 장기수선계획의 많은 기술적인 부분의 이해가 필요한데 장기수선충당금 적립제도에 대한 의견표명까지 회계감사의 범위에 편입시키는 것은 이치에 맞지 않는다. 이러한 예로 볼 때 외부회계감사 범위의 조정이 필요하다고 본다.

○ 공동주택관리규약 준칙 제92조(감사보고서 기재사항)

— “5. 업무보고서가 관계법령과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부” → 삭제여부를 검토할 필요가 있다고 본다.

#### 2) 회계감사 재심제의 필요성

○ 공동주택 외부 회계감사의 명확한 기준이 없는 실정이다. 회계처리기준

---

및 공동주택관리법 및 공동주택회계감사기준 등이 그의 기준일 것이나 이 모두 추상적인 기준들이므로 감사인 마다 그에 대한 해석이 천차만별이다.

○ 동일한 관리 방식에 따라 관리하더라도 어느 회계사에게 감사를 받았느냐에 따라 한정과 적정을 넘나들고 있다. 이러한 이유로 민원이 발생하더라도 한국공인회계사회에서는 감사인의 재량권이라 말하고 있다. 너무 불합리하다고 생각된다.

○ 외부회계감사 의무화 입법취지대로 입주민을 위한 관리비의 투명성을 위한 부분이므로 주무부처인 국토교통부에서 공인회계감사 매뉴얼 또는 지침이 마련되어야 한다.

○ 한정의 원인이 표적이 되어 지자체에서 실태조사가 이루어졌고 실태조사로 인하여 억울하게 과태료 처분까지 받은 단지도 수 없이 많이 있다. 회계감사보고서에 대하여 불합리하다고 생각해도 할 말을 할 수가 없다. 불합리한 외부회계 감사결과에 대하여는 회계감사 재심제 도입을 적극 검토 할 필요가 있다.

### 3) 회계감사기간 조정의 필요성

○ 입주자대표회의 등의 임기가 2년이고, 공동주택의 경우는 매달 동일한 형태의 회계업무가 처리되고 있으므로, 이를 고려하여 회계감사 기간을 기존 1년에서 2년(입주자대표회의 임기 2년을 고려)으로 개선이 필요하다.

### 4) 한국공인회계사회의 관리비 절감효과 왜곡보고

- 한국공인회계사회에서 발행한 「2017년 아파트 감사보고서 보고내용 분석」(p.6~p.8)에 의하면 “세대당 관리비 절감효과는 평균 63,386원으로 산출”, “분석대상 9,000개의 단지의 모든 세대에 대하여는 세대당 관리비 절감효과는 평균 23,450원으로 산정”으로 기술하고 있다.
- 한국공인회계사회는 아파트 감사로 인하여 아파트 세대당 평균 관리비 절감액(또는 세대당 관리비 절감효과)이 모든 세대 기준으로 23,450원 발생된다고 발표하고 있지만, 여기에는 자칫 큰 해석상의 문제점이 존재하고 있다.
- 첫째, 관리비 절감액 23,450원은 실제 절감된 금액이 아니다. 아파트 회계 감사로 인해서 모든 세대 기준으로 절감된 23,450원을 환급 받았거나, 한국공인회계사회에서 산정한 절감액 총액 151,880백만원이 환급되었다는 소식은 전혀 없었다.
  - 절감이라는 단어는 “돈이나 물건을 아끼어 줄임”이라는 사전적 의미를 내포하고 있기 때문에, 실제 절감액이 아닌 한국공인회계사회의 표현은 일반인의 혼란 및 잘못된 인식을 야기할 수 있다.
- 둘째, 한국공인회계사회에서 산정한 관리비 절감액은 자의적이고 잘못된 방법을 적용하여 산정한 금액이다.
  - 한국공인회계사회에서 산정한 과정만 살펴보더라도, 관리비 절감액이 횡령액인지, 법규를 위반하여 지출한 금액인지 명확하게 제시되어 있지 않으며, 단순히 ‘관리비 절감과 관련된 비용’이라는 표현만 사용하고 있다.
  - 실제 한국공인회계사회에서 ‘관리비 절감과 관련된 비용’ 사례라고 제시한 부분만 보더라도, 실제 관리비가 절감되는 사례는 아닌 것들이 다수를 차지하고 있음을 알 수 있다.

구 분	건수	비율	관리비 절감 사례
1. 관리비 부과	2,976	35.1%	[각종 총당부채 과대(과소)부과에 관한 사항]
			· 퇴직급여총당부채, 연차수당총당부채 과다적립 · 총당부채 이월액의 지속적인 증가 · 특별한 사용계획이 없는 총당부채 잔존
			[사용료(난방, 수도, 전기 등) 부과에 관한 사항]
			· 사용료(난방, 수도, 전기)의 부과차액 미정산 · 중계기 전기료수익 등을 잡수입 처리, 관리비 미차감 · 입주자대표회의의 운영비를 실제 발생한 비용만큼 부과하지 아니하고, 매월 정액 부과하면서 미정산 · 산업용 전기료의 기본요금 과다납부  · 관리규약상 부과대상 항목이 아님에도 관리비로 부과
2. 관리비 징수	1,589	18.7%	· 장기연체 미수금 조기회수 권고
3. 관리비 사용	428	5.1%	[입주자대표회의의 운영비 지출에 관한 사항] · 회의참석 여부와 무관하게 회의비를 일률적으로 지급 · 관리규약상 인정되지 않는 비용 부당지출
4. 관리외수익	2,259	26.6%	[잡수익금의 이익처분에 관한 사항] · 관리외수익을 관리규약에서 규정하지 아니한 비용으로 사용 · 잉여금(잡수입의 집행 후 잔액) 미처분 · 예비비 적립 이후 장기간 미사용
5. 자산관리	1,084	12.8%	[예금 횡령, 현금 유용 등에 관한 사항] · 회계담당자 등의 자금 횡령 발견 · 관리외수익 통장, 부녀회 통장 등 부외예금 존재
6. 기타	144	1.7%	· 고유목적사업준비금 설정 권고 (법인세 절세)
합 계	8,480	100%	

자료 : 한국공인회계사회, 2017년 아파트 감사보고서 보고내용 분석

(그림 3) 관리비 절감 사례

- 관리비 절감액 총 151,880백만원 중 가장 높은 비중을 차지하는 ‘관리외 수익’의 사례만 살펴봐도, ‘잉여금(잡수입의 집행 후 잔액) 미처분’, ‘예비비 적립 이후 장기간 미사용’ 등의 사례는 횡령 또는 과다지출 등으로 인한 지출된 비용이 아닌, 현재 관리비 통장에 남아 있는 금액이다. 이와 같은 사례의 금액을 모두 합산하여 추정한 한국공인회계사회의 관리비 절감액과 관련한 의견은 마치 관리사무소가 관리비를 잘 못 운영하여 과다 비용이 발생된 것이라는 오해를 가져올 수 있다.

- 한국공인회계사회에서 산정한 관리비 절감액 151,880백만원은 산정방법 및 근거가 명확하지 않은 금액이며, 또한 절감액이라는 표현은 적절하지 않은 것으로 판단된다.
- － 외부회계감사의 목적이 관리비 절감인지, 또한 실제 관리비 절감효과가 크지 않다면 외부회계감사를 없애도 되는 것인지, 외부회계감사가 왜 필요한지, 현장에서의 애로사항이 무엇인지 보다 현실적인 접근이 필요하다.
- － 따라서 잘못된 방법으로 산정한 절감액 등 아파트 외부회계감사를 단순히 비용측면으로만 접근하는 방식은 자제할 필요가 있으며, 외부회계감사의 근본적인 목적이 무엇인지 살펴볼 필요가 있다.

#### 5) 공동주택관리 현장에 대한 불신 개선방안

- 공동주택관리현장은 내우외환에 시달리고 있다. 외부적으로는 입주민의 불신과 사회전반에 걸친 입주자대표회의와 관리주체에 대한 인식이 비리의 온상인 것처럼 오해를 받고 있다. 이에 따른 결과로 외부회계감사의 실시, 지방자치단체의 업무감사, 입주자대표회의 감사 2인 이상으로 제도화되었다고 볼 수 있다.
- 내부적으로는 제도와 법규는 하루가 다르게 변하는데 관리기구 직원들은 관행에 따른 획일화된 사고방식으로 일관하고 있지는 않은지 염려가 된다. 대한주택관리사협회는 회계실무교육을 강화하여 공동주택 관리기구 직원들의 직무능력 향상을 도모 할 필요가 있다.
- 한편, 공동주택 외부회계감사에서 중요한 역할을 담당하는 한국공인회계사회의 보다 객관적이고, 공동주택관리 현장에서의 불신을 개선시키기 위한 역할이 요구된다.
- － 한국공인회계사회의 「2017년 아파트 감사보고서 보고내용 분석」 자료(p.2)에 의하면, 2017년 감사의 한정은 456건, 2016년 감사의 한정은 302건,

2015년 감사의 한정은 682건으로 제시되어 있다.

구분		2017년 감사		2016년 감사		2015년 감사	
		보고서수	비율	보고서수	비율	보고서수	비율
적정의견		8,503	94.5%	5,685	94.8%	1,275	63.7%
비적정의견	한정	456	5.0%	302	5.0%	682	34.1%
	부적정	7	0.1%	6	0.1%	13	0.7%
	의견거절	34	0.4%	7	0.1%	30	1.5%
	계	497	5.5%	315	5.2%	725	36.3%
	(전년 대비 증감)		(0.3%)		(△31.1%)		
분석 보고서 수		9,000개	100.0%	6,000개	100.0%	2,000개	100.0%

자료 : 한국공인회계사회, 2017년 아파트 감사보고서 보고내용 분석

(그림 4) 한국공인회계사회 감사의견 요약

○ 2017년 감사에서 ‘한정 의견’은 한국공인회계사회 자료 456건, 공동주택관리정보시스템(k-apt) 자료 420건으로 동일한 감사보고서를 검토했음에도 한정 건수가 다르게 나타나고 있다.

(표 4) 공동주택관리정보시스템(k-apt) 외부회계감사 결과

구분	감사결과 공개	감사인 의견					부적합 단지수(비율) *한정이하
		소계	적정	한정	부적정	의견거절	
계	9,306	9,306	8,841 (95.0%)	420 (4.51%)	9 (0.1%)	36 (0.39%)	465 (5.00%)

자료 : 공동주택관리정보시스템(k-apt)

- 특히, 한국공인회계사회는 총 9,000개 단지 중 한정이 456건인 반면, 공동주택관리정보시스템(k-apt)은 총 9,306개 단지 중 한정이 420개로 나타났다. 즉, 한국공인회계사회 자료는 분석대상 공동주택 수가 더 적음에도 불구하고 한정 의견의 보고서 수는 더 많은 것으로 나타나, 자료의 신뢰성 여부에 의문이 제기된다 할 수 있겠다.

- 한국공인회계사회는 2016년 감사에서는 분석 보고서 수(한국공인회계사회 자체 샘플링에 의한 분석 보고서 수) 6,000개, 2015년 감사에서는 분석 보고서 수 2,000개로, 분석 보고서 수를 자체적으로 결정함으로써, 분석 결과가 왜곡된 결과로 나타날 수 있다.

- 이와 같이, 외부회계감사에서 중요한 역할을 담당하고 있는 한국공인회계사회의 보고서 및 자료의 내용은 많은 사람들이 볼 수 있기 때문에, 보다 객관적인 시각에서 접근할 필요가 있다.

## 6) 관련 규정의 재검토

- 공동주택 단지에서 운영하는 회계처리 결과에 대하여 한정의견 등 부정 의견이 발생하는 사례 중에는 실제 회계처리방법이 공동주택 단지에서 규정한 관리규약이나 관계 법령과 상이함에 따라 한정의견이 내려지는 사례를 방지할 필요가 있다.

- 현재 공동주택 단지에서 적립되고 있는 적립금액이 장기수선계획상의 적립금액에 적립요율이 적용된 산출금액과 일치하지 않는 경우에 징수금액을 상향조정하거나 반대로 적립요율을 조정하여 징수금액과 일치시키는 방안 및 관리비 차감에 따른 운영 자금 부족 문제 해결을 위한 이익잉여금 중 소유자기여분을 관리비예치금으로의 전환 등 여러 가지의 관련 규정에 대한 부분을 재검토할 필요가 있다.

- 참조 : 서울특별시 공동주택관리규약 준칙

- 예를 들면, 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제80조제2항에서 “다만, 물가상승에 따라 최초로 적립한 관리비예치금이 부족한 경우에는 입주자대표회의의 의결에 따라 관리비예치금으로 적립할 수 있다.” 라는 내용을 포함하는 방향으로 재검토가 필요하다.

제80조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) ① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.

② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다. 다만, 물가상승에 따라 최초로 적립한 관리비에치금이 부족한 경우에는 입주자대표회의의 의결에 따라 관리비에치금으로 적립할 수 있다.

1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

## 7) 공동주택 감사품질 확보

- 공동주택 외부회계 감사가 의무화됨에 따라 매년 만여 단지가 감사를 받아야 한다.
- 이를 틈타 아파트의 실정이나 주택법령 및 관리규약에 대한 이해가 부족한 일부 공인회계사가 최저가 입찰을 통해 부실한 아파트 감사를 수행하고 있다.
- 이대로 방치 할 것인가? 대립만 할 것인가? 공동주택 관리를 직접 경험해보지 않고 기계적으로 하는 감사행위의 결과는 결코 합리적인 결과를 도출해 낼 수 없을 것으로 사료된다.
- 한국공인회계사회의 논리도 일부분 일리가 있다. 적정한 감사비용의 가이드라인을 이해당사자들이 충분한 논의를 거쳐 불필요한 마찰을 줄이고 내실 있는 감사로 공동주택 회계감사가 정상화 될 수 있도록 노력하여야 할 것 이다.



## 2. 업무감사의 대안 검토

### 1) 입주자 민원에 따른 청구감사

- 입주자의 민원에 대한 청구감사는 청구한 건에 대해서만 집중적으로 단순감사 할 필요가 있으며 그 원인과 결과를 가지고 분쟁을 조정하여, 다시 분쟁이 발생할 여지를 줄이고, 문제가 있는 부분은 신속하게 개선시키는 것이 필요하다.

### 2) 외부회계감사 “한정” 지적에 따른 기획감사

- 외부회계감사의 “한정” 지적의 통보로 인하여 마치 문제가 있는 단지라는 “주홍글씨” 낙인을 찍어 별로 중요한 사안도 아닌 경우 불문하고 관리업무 전반에 대한 기획감사로 인하여 처벌위주의 지적이 발생하는 경우 관리현장은 혼란에 빠질 수 있다. 고로 외부회계감사 “한정” 지적에 대하여서는 해명을 요구하고, 사실을 확인 하고, 경우에 따라서는 지도·개선시키는 것이 필요하다.

### 3) 지방자치단체에 의한 직권감사

- 지방자치단체에서 실태(실태조사) 확인을 위한 통합감사로 처벌위주의 지적 감사 보다는 직무에 대한 지도감사 위주로 개선 할 필요가 있다.
- 또한, 우수사례 및 미흡한 사례를 조사하여 우수사례는 전파하고, 미흡한 사례는 다시 발생되지 않도록, 많은 공동주택단지에서 활용할 수 있는 사례에 대한 지도 및 전파가 지속적으로 필요하다.

---

#### 4) 관리지원 컨설팅 제도 확충

- 관리주체에 처벌위주의 업무감사보다 성동구, 서초구, 안양시, 수원시 등에서 시행하고 있는 입주자대표회의, 관리주체에 대한 지원위주의 교육이나, 지도점검 컨설팅으로 전환하여, 공동주택관리의 전문화와 투명한 관리문화정착이 필요하다.



## [ 참 고 문 헌 ]

- 경기도 성남시, 공동주택관리 감사사례, 2016.
- 경기도 화성시, 공동주택관리 감사결과사례 전파 교육, 2018.
- 공정거래위원회, 아파트 회계 감사 가격 경쟁을 제한한 한국공인회계사회 업무 중 제재, 2018. 4. 27.
- 국토교통부, 공동주택관리정보시스템(K-apt) 홈페이지
- 김선주·김행중, 서울지역 아파트 공용관리비 결정요인, 주거환경, 2014.
- 김성연·노두승·양광식, 아파트 관리의 갈등 발생 원인 탐색과 개선방안, 한국 지역개발학회지, 2014.
- 김승욱, 공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안, 부동산학보, 2014.
- 김승욱·이재성·김해숙, 공동주택관리의 정책적 개선방안, 부동산학보, 2014.
- 김정열, 공동주택회계처리기준 해설, 2018.
- 김주현, 공동주택관리의 선진화와 주요 쟁점, 집합건물법학, 2016.
- 김찬동·박은철·김정욱, 아파트 관리의 공공성 제고방안, 서울연구원 정책과제 연구보고서, 2010.
- 김창의, [심층취재] 전체 아파트 36% 회계부정, 심각한 일반화의 오류, 한국 아파트신문, 2015. 12. 23.
- 김한수·황문호·오명진, 아파트 회계감사의 문제점과 개선방안 연구, 회계저널 제27권 제4호, 2018.
- 대한주택관리사협회 경기도회, 관리의 길이 보인다, 2016.
- 대한주택관리사협회 교육국, 공동주택 관리 점검 사례, 2018.
- 대한주택관리사협회, 공동주택관리현장의 과태료처분유형과 준수사항, 2015.
- 대한주택관리사협회, 공정거래위원회 발표 관련 대한주택관리사협회 입장, 보도자료, 2018. 5. 16.
- 민만기, 공동주택 감사, 2016.

---

박병남, 공동주택 관리방식에 따른 관리중요도 분석, 부동산법학, 2016.

박신영 외, 공동주택관리 선진화방안, 서울특별시, 2015.

서울특별시 성동구, 아파트관리핵심 꼭 알려드립니다, 2017.

이기남·이승재·김성일, 공동주택관리법의 이해, 미래주거문화연구소, 2016.

이진수·이우도, 주택법상 공동주택관리 감사제도에 관한 연구, 경희법학, 2014.

전상익, 공동주택관리법 해설서, 2017.

하창효·김근성, 아파트 관리비 운영의 투명성 제고를 위한 법적 고찰, 주거환경, 2015.

한국감정원, 공동주택 회계처리기준 해설서, 2016.

한국공인회계사회, 2016년 아파트 감사보고서 보고내용 분석, 2017.

한국공인회계사회, 2017년 아파트 감사보고서 보고내용 분석, 2018.

한수진·박신영, 아파트 관리비의 영향요인에 대한 실증분석, 대한건축학회 논문집, 2003.



## 공동주택관리 회계백서

[외부회계감사, 지방자치단체의 업무감사 실태분석]

발 행 일 : 2018년 11월

발 행 인 : 황 장 전

발 행 처 : 대한주택관리사협회

서울시 금천구 벚꽃로 244

벽산디지털밸리 5차 1514호

(TEL) 1577-0337 (代)

(FAX) 02-2068-6333

인 쇄 처 : 피스코

(TEL) 070-8187-9337

[ 비 매 품 ]

---

