

기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

국토교통부 LH

중앙공동주택관리지원센터



기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

발간사

관리현장에서 공동주택 회계와 관련하여 수시로 발생하는 의문사항 해소에 도움이 되기를 기대하며



국토교통부 주택건설공급과 과장 **이 유 리**

2017년 1월 17개 시도에서 관리규약 준칙으로 각각 정해왔던 『공동주택 회계처리기준』이 국토교통부의 제정·고시로 통합 시행된 이래 두 번째 회계연도에 접어들었습니다. 2019년에는 그동안 유일하게 적용이 유예되었던 회계연도 조항이 적용되면서 『공동주택 회계처리기준』을 따르는 모든 공동주택은 동일한 회계연도에 동일한 회계처리기준을 준수해야 합니다.

지역별로 상이했던 회계처리기준의 내용이 통일되고 공동주택 회계의 투명성 확보를 위한 내용과 공동주택의 특성에 적합한 내용들이 새롭게 반영되면서 공동주택 관리현장의 실무담당자뿐만 아니라 입주자대표, 지자체공무원, 외부회계감사인 등 다양한 공동주택 이해관계자들로부터 국토교통부 주택건설공급과와 중앙공동주택관리지원센터로 회계처리기준의 해석과 사례별 적용에 대한 많은 질의가 있었습니다.

이에 국토교통부에서는 공동주택 회계처리기준의 설명과 더불어 주요 질의회신을 선별하여 「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계」를 발간하게 되었습니다.

이 책자는 『공동주택 회계처리기준』과 관련하여 기준 제정 작업에 참여했던 한국감정원이 2016년에 발간한 '공동주택 회계처리기준 해설서'에 이어 두 번째로 발간되는 설명 책자로서 공동주택 회계의 일반적인 내용과 회계처리기준 조문에 대한 추가적인 설명 그리고 최근의 주요한 질의회신을 담고 있습니다.

이 책자를 통해 관리현장에서 공동주택 회계와 관련하여 수시로 발생하는 의문사항 해소에 도움이 되기를 기대하며 앞으로도 국토교통부는 지속적인 사례 업데이트를 통해 공동주택 회계의 투명성 확보와 업무 효율화를 도모하여 공동주택 주거수준 향상에 이바지할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

추진 경과

2015. 8 공동주택관리법 제정 공포
2016. 8 공동주택 회계처리기준 제정·고시
2016.12 「공동주택 회계처리기준 해설서」(한국감정원) 발간
2017. 1 공동주택 회계처리기준 시행
2018. 9 「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계」(국토교통부) 발간



기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018



목 차

공동주택 회계일반

1. 공동주택 회계의 의의 8
2. 공동주택 회계의 순환과정 8
3. 공동주택 회계처리의 원칙 10
4. 공동주택 회계 업무처리 과정 11

공동주택 회계처리기준

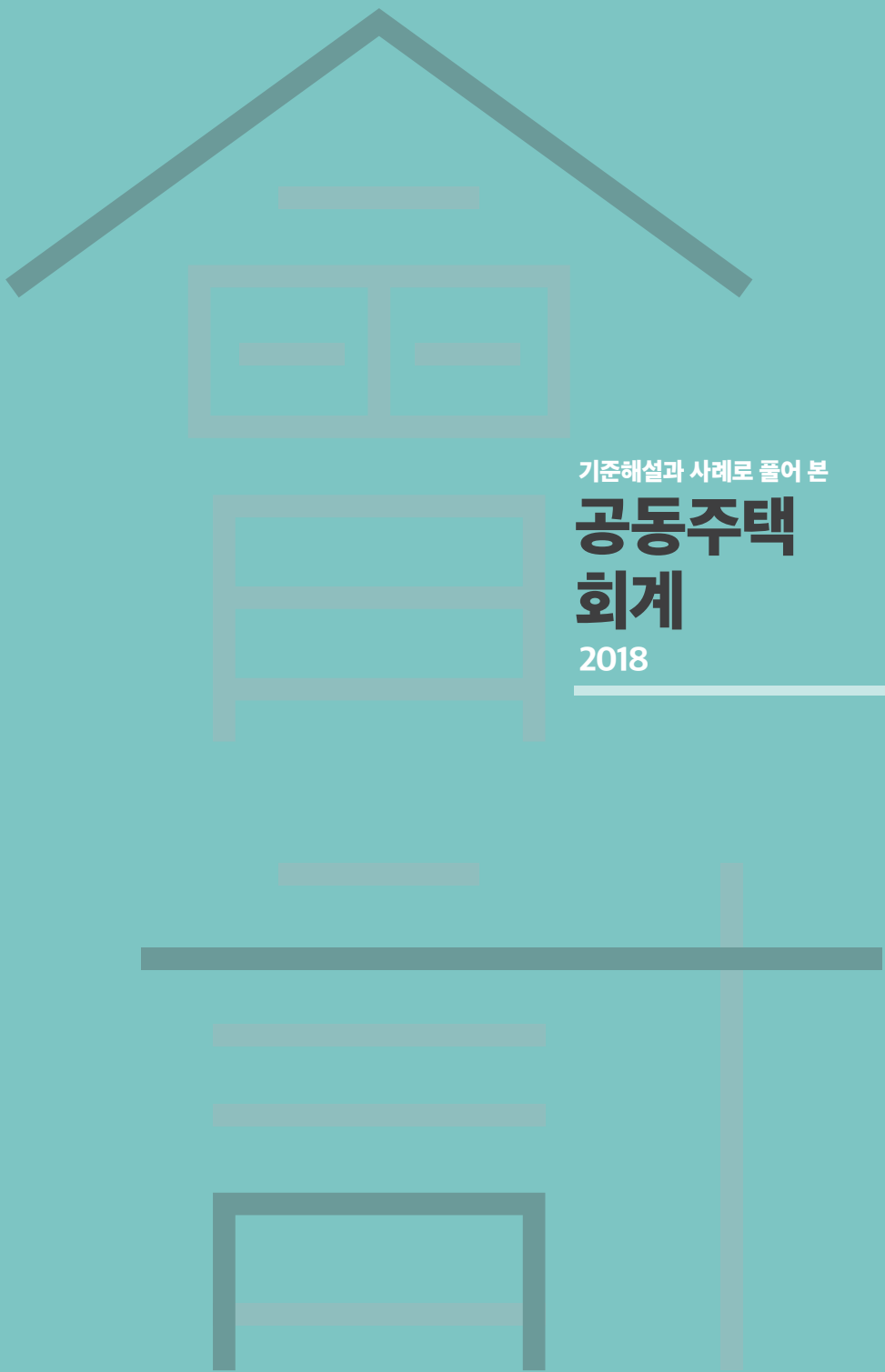
1. 조문별 주요내용 14
2. 별지서식 작성요령 42

질의회신

1. 관리비 58
2. 잡수입 80
3. 입주자대표회의 운영경비 100
4. 예비비 106
5. 회계감사 114
6. 회계처리기준 122

관리비등 47개 공개항목

관리비등 47개 공개항목 138



기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

공동주택 회계일반

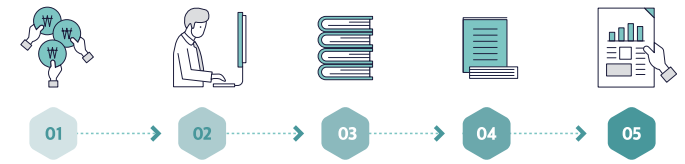
1. 공동주택 회계의 의의
2. 공동주택 회계의 순환과정
3. 공동주택 회계처리의 원칙
4. 공동주택 회계 업무처리 과정

1. 공동주택 회계의 의의

공동주택 회계는 입주자와 사용자 등의 이해관계자가 공동주택 관리를 위한 합리적인 의사결정을 할 수 있도록 공동주택 관리와 관련한 경제 활동을 측정, 기록, 요약, 보고하는 과정이며 공동주택의 재정상태와 운영내역 등 재무 정보를 제공하는 절차이다.

회계처리기준은 관리주체가 공동주택의 회계업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.(기준 제1조)

2. 공동주택 회계의 순환과정



01 **거래의 인식** 회계상 거래란 공동주택의 자산·부채·순자산 및 수익·비용의 증가 또는 감소를 가져오는 경제적 사건을 의미한다.

02 **분개** 차변과 대변이 일치하게 되는 복식부기의 원리에 따라 거래를 8개의 요소로 구분하여 차변과 대변에 계정과목으로 그 금액을 기록하는 행위를 말한다.

차변	대변
자산의 증가	자산의 감소
부채의 감소	부채의 증가
순자산의 감소	순자산의 증가
비용의 발생	수익의 발생

03 **전기** 분개한 거래내용을 계정과목별 보조원장, 총계정원장에 적는 행위를 말한다. 전산으로 회계처리하는 경우에는 분개 후 자동적으로 보조원장, 총계정원장에 전기(轉記)된다.

04 **결산** 회계연도 말일을 기준으로 당기순손익 및 자산, 부채, 순자산 계정을 확정하는 결산보고서 작성을 위한 절차이다.

05 **결산보고서 작성**

(1) 재무제표(공동주택관리법 시행령 제27조제1항, 공동주택 회계처리기준 제43조제1항)

① 재무상태표 ② 운영성과표 ③ 이익잉여금처분계산서 ④ 주석

(2) 결산서(공동주택 회계처리기준 제41조제1항)

① 재무상태표 ② 운영성과표 ③ 이익잉여금처분계산서 ④ 주석 ⑤ 세입·세출결산서

① **재무상태표** 일정 시점 현재 해당 공동주택이 보유하고 있는 경제적 자원인 자산과 경제적 의무인 부채, 그리고 순자산에 대한 정보를 제공하는 재무보고서이다.

② **운영성과표** 일정 기간 동안 해당 공동주택의 운영내역에 대한 정보를 제공하는 재무보고서로 관리손익과 관리외손익으로 구성된다.

③ **이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)** 재무상태표의 이익잉여금(또는 결손금) 처분에 대한 정보를 제공하는 재무보고서이다.

④ **주석** 재무제표 이용자의 이해와 편의를 도모하기 위하여 재무제표에 관한 내용 중 필요한 사항에 대하여 보충적 설명을 첨가하는 것이나 공동주택 회계에서는 『공동주택 회계처리기준』에서 10개 항목으로 열거하고 있다.

⑤ **세입·세출결산서** 예산액과 대비한 예산집행실적을 작성하고 차이 나는 금액을 표시하여 예산범위 내에서 지출이 이루어졌는지 여부를 검토하는 자료이다.

3.
공동주택 회계처리의 원칙

일반적으로 인정된 회계원칙	회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 한다.
회계관습	회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습을 따라 처리하여야 한다.
신뢰성의 원칙	회계처리와 보고는 신뢰할 수 있도록 객관적인 자료와 증거에 의하여 공정하게 처리하여야 하며 거래의 사실과 경제적 실질을 반영할 수 있어야 한다.
충분성의 원칙	중요한 회계방침과 회계처리기준·과목 및 금액에 대해서는 그 내용을 재무제표상에 충분히 표시하여야 한다.
계속성의 원칙	회계처리에 관한 기준과 추정은 기간별 비교가 가능하도록 기간마다 계속하여 적용하고 정당한 사유 없이 이를 변경해서는 안된다.
중요성의 원칙	회계처리를 하거나 재무제표를 작성할 때 과목과 금액은 그 중요성에 따라 실용적인 방법을 통해 결정하여야 한다.

4.
공동주택
회계 업무처리 과정

구 분	주 체	내 용	기 간
예산편성	관리주체	사업계획 수립 및 예산편성	회계연도 개시 1개월 전까지
예산승인	입주자대표회의	사업계획 및 예산안 심의의결	회계연도 개시 1개월 전까지
집 행	관리주체	사업예산 범위 내 집행	회계연도 내
관리비등 공개	관리주체	매월 발생 관리비등을 홈페이지와 K-apt에 공개	다음 달 말일까지
작성·보고	관리주체	세입세출결산서 작성·보고	매 분기 말일 기준
분 석	입주자대표회의	세입세출결산서 분석·공시	매 분기 말일 기준
변경예산편성	관리주체	변경예산 편성 보고	변경사유 발생시
변경예산승인	입주자대표회의	변경예산안 심의의결	예산 변경 시
결 산	관리주체	결산서 작성 및 제출	회계연도 종료 후 2개월 이내
결산승인	입주자대표회의	결산 승인 의결	결산 승인 시
공 개	관리주체	결산 승인 의결 내용 홈페이지 공개 또는 개별 통지	승인 시
회계감사	관리주체	외부 회계감사 수감	회계연도 종료 후 9개월 이내
제 출	외부 회계감사인	관리주체에게 감사보고서 제출 회계감사 결과를 관할 시장·군수·구청장에게 제출	감사를 받은 날부터 1개월 이내 감사완료일부터 1개월 이내
보고·공개	관리주체	회계감사 결과의 입대의 보고 및 홈페이지와 K-apt 공개	회계감사 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내

기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

공동주택 회계처리기준

1. 조문별 주요내용
2. 별지서식 작성요령

1. 조문별 주요내용

제1장 **총칙**

제1조 목적
제2조 용어의 정의
제3조 회계연도
제4조 회계처리 원칙
제5조 회계담당자
제6조 회계업무의 인계인수
제7조 회계담당자의 책임
제8조 회계업무처리 직인
제9조 채권·채무의 소멸 시기

제2장 **회계장부와 전표**

제10조 회계장부
제11조 수기장부의 바르게 고침
제12조 장부의 마감
제13조 장부폐쇄 및 새로 바꿈
제14조 장부의 이월
제15조 장부 마감의 확인
제16조 전표
제17조 증빙서류

제3장 수입 및 지출

제18조 수입금의 징수
제19조 납입고지서의 변경금지
제20조 장부정리
제21조 납입영수증의 보관
제22조 수입금의 취급 및 기장
제23조 금전의 보관
제24조 수입금의 관리
제25조 지출의 원칙
제26조 지출원인행위
제27조 지출원인행위 관계서류의 제출 및 심사
제28조 지출에 대한 감사
제29조 예금잔고 관리

제4장 자산

제30조 자산의 관리
제31조 재고자산의 범위
제32조 재고자산의 장부금액 결정
제33조 재고자산의 관리
제34조 유형자산의 취득
제35조 유형자산의 장부금액 결정
제36조 유형자산의 감가상각
제37조 유형자산 표시
제38조 유형자산 제거
제39조 자산실사
제40조 물품관리대장의 잔액관리

제5장 결산

제41조 결산
제42조 결산서의 보관

제6장 재무제표

제43조 재무제표의 작성
제44조 재무상태표
제45조 운영성과표
제46조 관리손익
제47조 관리외손익
제48조 이익잉여금처분계산서
제49조 주석

제7장 예산

제50조 예산편성
제51조 세출예산 과목
제52조 세입예산 과목
제53조 예산의 전용 및 이월
제54조 추가경정예산
제55조 예산불성립 시의 예산집행
제56조 세입·세출결산서 보고

제8장 행정사항

제57조 재검토기한

부칙

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 공동주택관리법 시행령 제27조제2항 및 제3항에 따라 관리주체가 공동주택관리의 회계업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는 데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.



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 이하 기재생략



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 이하 기재생략

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어는 공동주택관리법(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다) 및 시행규칙(이하 이들을 통칭하여 "공동주택관리법령"이라 한다)에서 정하는 용어와 같다.

제3조(회계연도) 공동주택의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

부칙 제3조에 따라 2019년 1월 1일부터 적용한다.

제4조(회계처리 원칙) 관리주체의 회계처리와 재무보고는 복식부기 방식과 발생주의 회계를 적용하여 다음 각 호의 일반원칙에 따라 처리하여야 한다. 다만, 관리외수익은 공동주택단지에서 각 계정별로 발생주의 회계 또는 현금주의 회계를 선택하여 적용하되 매 회계연도마다 계속성을 유지하여야 한다.

1. 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 한다.
2. 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리하여야 한다.
3. 회계처리와 보고는 신뢰할 수 있도록 객관적인 자료와 증거에 의하여 공정하게 처리하여야 한다.
4. 중요한 회계방침과 회계처리기준·과목 및 금액에 대해서는 그 내용을 재무제표상에 충분히 표시하여야 한다.
5. 회계처리에 관한 기준과 추정은 기간별 비교가 가능하도록 기간마다 계속하여 적용하고 정당한 사유 없이 이를 변경해서는 안 된다.
6. 회계처리를 하거나 재무제표를 작성할 때 과목과 금액은 그 중요성에 따라 실용적인 방법을 통해 결정하여야 한다.
7. 회계처리는 거래의 사실과 경제적 실질을 반영할 수 있어야 한다.

발생주의 회계와 현금주의 회계

발생주의 회계와 현금주의 회계는 수익과 비용을 인식하는 시점이 다르다. 공동주택관리에서 발생하는 경제적 거래나 사건과 관련된 수익과 비용을 현금주의는 현금유출입이 있는 시점에 인식하는 반면 발생주의는 당해 거래나 사건이 발생한 시점에 인식한다. 발생주의 회계는 현금거래뿐만 아니라 신용거래, 재화나 용역의 교환 또는 무상이전 등과 같이 현금유출입을 동시에 수반하지 않는 거래나 사건을 인식함으로써 공동주택의 자산, 부채 그리고 이들의 변동에 관한 정보를 제공하게 된다.

일반적으로 인정된 회계원칙

회계정보 작성 및 공시과정에서 준거해야 할 지침 또는 규칙을 말한다. 이 기준에서 정하지 않은 사항에 대해서는 일반기업회계기준을 적용할 수 있다.

제5조(회계담당자) ① 관리주체는 회계에 관한 독립된 업무를 담당하기 위해 회계 단위별로 다음의 회계담당자를 두어야 한다.

1. 수입·지출에 관한 업무 : 수입·지출담당
2. 지출원인행위 및 계약에 관한 업무 : 지출원인행위담당 또는 계약담당

3. 재고자산, 유형자산, 물품 및 그 밖의 자산을 관리하는 업무 : 각 자산관리담당

② 회계담당자는 겸직할 수 없다. 다만, 직원의 과소 등으로 겸직이 불가피한 경우에는 그렇지 않다.

제6조(회계업무의 인계인수) 회계업무의 인계인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 참관 하에 인계자·인수자가 확인하고 이름을 적은 후 도장을 찍어야 한다.

제7조(회계담당자의 책임) ① 회계담당자는 공동주택관리법령 및 관리규약과 이 기준에서 정하는 바에 따라 성실하게 그 직분에 따른 회계처리를 하여야 한다.

② 회계담당자는 고의 또는 중대한 과실로 인하여 손해를 끼친 때에는 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 현금 또는 물품을 출납·보관하는 사람이 그 보관에 속하는 현금 또는 물품을 망실·훼손하였을 경우 선량한 관리자의 주의를 게을리하지 않았음을 증명하지 못하였을 때에는 변상의 책임을 진다.

회계담당자는 공동주택관리법령, 공동주택 회계처리기준, 관리규약에 따라 회계업무를 처리해야 한다.

| 참고사항 |

- **고의** 일정한 결과의 발생을 알면서 어떤 행위를 하는 심리상태를 말한다.
- **중대한 과실** 일반적으로 보통 사람이 조금만 주의를 기울였더라면 행위의 결과를 예견하고 그 결과를 예방할 수 있었는데도 주의를 현저히 게을리 하여 결과를 발생케 한 경우를 말한다.
- **선량한 관리자의 주의** 통상의 사려분별과 경험이 있는 사람이면 가지고 있을 것이라 추정되는 정도의 주의를 말한다.

제8조(회계업무처리 직인) ① 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계업무를 집행할 때에는 법 제64조제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용한다.

② 회계담당자가 회계업무를 처리할 때에는 해당 회계담당자가 이름을 쓰거나 도장을 찍어야 한다.

공동주택관리법 제64조(관리사무소장의 업무 등)

⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.

제9조(채권·채무의 소멸 시기) ① 채권·채무의 회계처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소멸시효가 완성되기 전이라도 입주자대표회

의의 승인을 받아 해당 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있다.

1. 채무자의 소재가 불분명하고 압류할 수 있는 재산의 가격이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
2. 채무자가 사망하고 그 상속재산의 가액이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
3. 채권액이 추심비용보다 소액일 때
4. 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우로서 입주자대표회의에서 의결한 때



민법 제162조(채권, 재산권의 소멸시효)

① 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 채권 및 소유권 이외의 재산권은 20년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.



민법 제163조(3년의 단기소멸시효)

다음 각호의 채권은 3년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

1. 이자, 부양료, 급료, 사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권
2. 의사, 조산사, 간호사 및 약사의 치료, 근로 및 조제에 관한 채권
3. 도급받은 자, 기사 기타 공사의 설계 또는 감독에 종사하는 자의 공사에 관한 채권
4. 변호사, 변리사, 공증인, 공인회계사 및 법무사에 대한 직무상 보관한 서류의 반환을 청구하는 채권
5. 변호사, 변리사, 공증인, 공인회계사 및 법무사의 직무에 관한 채권
6. 생산자 및 상인이 판매한 생산물 및 상품의 대가
7. 수공업자 및 제조자의 업무에 관한 채권

※ 미수관리비등 채권은 민법 제163조에 따라 3년의 단기소멸시효를 적용한다.



민법 제164조(1년의 단기소멸시효)

다음 각호의 채권은 1년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

1. 여관, 음식점, 대석, 오락장의 숙박료, 음식료, 대석료, 입장료, 소비물의 대가 및 체당금의 채권
2. 의복, 침구, 장구 기타 동산의 사용료의 채권
3. 노역인, 연예인의 임금 및 그에 공급한 물건의 대금채권
4. 학생 및 수업자의 교육, 의식 및 유숙에 관한 교주, 숙주, 교사의 채권

제2장 회계장부와 전표

제10조(회계장부) ① 관리주체는 다음 각 호의 장부를 갖추고 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하여야 한다.

1. 현금출납장
2. 총계정원장, 계정별원장
3. 관리비부과명세서
4. 세대별 관리비조정명세서
5. 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장)
6. 그 밖의 지출증빙자료

② 제1항 각 호의 장부들을 전산으로 처리하는 경우에는 전산상 장부를 출력하여 보관함으로써 그 작성 및 보관을 갈음할 수 있다.

그 밖의 지출증빙자료

실무상 공동주택 관리주체가 유지·보관하는 각종 문서로서 급여대장, 소득세 신고납부철, 4대보험 관리대장, 지출결의서 서류철, 관리비부과명세서 서류철, 중간관리비 정산명세서 서류철, 계약 및 입찰서류철, 기타서류 등을 말한다.

제11조(수기장부의 바르게 고침) 수기로 작성한 장부는 다음 각 호에 따라 바르게 고친다.

1. 장부의 잘못 기록한 사항은 해당 부분을 붉은색으로 두 줄을 긋고 바로 고쳐야 한다.
2. 잘못 기록하여 공란으로 할 필요가 있을 때에는 해당 부분을 붉은색으로 두 줄을 긋고 '공란'이라 붉은색으로 적는다.
3. 장부가 전면 잘못 기록되었거나 공백인 때에는 제1호 및 제2호를 준용한다.
4. 금액은 하나의 행 중 일부가 잘못 기록되었더라도 그 행 전부를 바로 잡아야 한다.
5. 변경한 부분에는 변경 사유를 기재하고 변경한 사람이 도장을 찍어야 한다.
6. 고칠 때에는 약품 등을 사용하여 지워 없애거나 고쳐 적을 수 없다.

제12조(장부의 마감) ① 회계장부의 마감은 다음 각 호에 따른다.

1. 현금출납장은 매일 마감한다.
2. 계정별 원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감한다.
3. 장부마감 시에는 미리 그 마감잔액을 관계 장부와 대조하여 확인하여야 한다.
4. 관리사무소장의 변경 시에는 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감하여야 한다.

② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

제13조(장부폐쇄 및 새로 바꿈) ① 회계장부는 매 회계연도별로 결산 확정 시 폐쇄하며, 차기에 사용할 수 없다.

② 장부의 새로 바꿈은 회계연도 초에 행하고 회계연도의 기간 중에는 특별한 경우를 제외하고는 이를 새로 바꿀 수 없다.

③ 전산으로 회계처리하는 경우에는 월마감 및 연마감이 완료되면 같은 기간에 해당하는 전표의 입력을 할 수 없다.

제14조(장부의 이월) ① 회계연도 말에 재무상태표 계정의 모든 잔액을 다음 회계연도 1일자의 새로운 장부에 이월한다.

② 제1항에 따라 이월하는 양이 많은 경우에는 한꺼번에 이월하고 신·구 장부를 같이 갖춰 두어야 한다.

제15조(장부 마감의 확인) ① 관리사무소장은 매월 또는 수시로 회계담당자의 장부기입을 확인하여야 한다.

② 전산으로 회계처리를 하는 경우에는 1명 이상의 입주자대표회의의 감사와 관리사무소장이 매년 회계담당자가 연마감을 실시하였는지를 확인하여야 한다.

제16조(전표) ① 모든 거래는 전표에 따라 처리한다.

② 전표는 입금 전표·출금 전표·대체 전표로 구분한다.

③ 결의서 또는 증빙서는 전표로 대용할 수 있다. 이 경우 결의서 및 증빙서의 서식에는 전표의 기능이 포함되어야 한다.

④ 전표는 임의로 수정·삭제 등 변경할 수 없다. 다만 잘못 적은 사항의 수정 등 부득이하게 필요한 경우에는 다음 각 호의 절차에 따라 처리한다. 전산으로 회계처리하는 경우 또한 같다.

1. 당일 작성 및 입력된 전표는 업무 담당자가 변경할 수 있다.
2. 작성 및 입력된 전표를 다음 날 이후에 변경(역분개)할 경우에는 관리사무소장의 결재를 받는다.
3. 월별 마감 이후에 작성 및 입력된 전표를 변경(역분개)할 경우에는 위탁관리의 경우에는 주택관리업자, 자치관리의 경우에는 입주자대표회의(경리담당 동별 대표자나 유사한 업무를 수행하는 동별 대표자를 포함한다)의 결재를 받고 그러한 사실을 입주자대표회의의 감사에게 알려야 한다. 다만, 고지서가 이미 발급되어 배부된 경우 등 불가피한 경우에는 결재를 받아 다음 달 부과액에서 변경할 수 있다.

⑤ 전표의 합계금액은 변경하지 못한다. 그 밖의 기재사항에 잘못 적은 것을 바로 잡고자 할 때에는 반드시 관리사무소장이 도장을 찍어야 한다.

⑥ 전표에는 회계담당자와 관리사무소장이 이름을 쓰거나 도장을 찍어 매월 입금 전표와 출금 전표 및 대체전표를 함께 편철 보관하여야 한다.

제17조(증빙서류) 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 장부 기록의 증거가 되는 서류로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 작성하여야 한다.

1. 지출결의서

   가. 지출결의서의 지출금액은 고치지 못한다.

   나. 참고란에는 지급의 뜻, 공사·용역명, 품명 및 수량, 산출명세, 부분급 내용과 지급횟수, 선급금 및 개산금의 표시 등 필요한 사항을 명확히 기록하여야 한다.

2. 영수증서

   가. 물품 또는 용역의 공급자가 지정하는 예금계좌 또는 우편대체계좌에 입금함으로써 지급하고 금융기관이 발행하는 입금증명 또는 우체국이 발행하는 영수증서를 보관한다.

   나. 부득이한 사유로 영수증을 받지 못하는 때에는 지급증으로 갈음할 수 있다.

3. 청구서

   가. 청구서의 합계금액은 고치지 못한다.

   나. 청구서와 그 부속서류는 그 내용이 서로 일치하여야 한다.

4. 계약서

   가. 계약서의 합계금액은 고치지 못한다.

   나. 계약서와 그 부속서류는 그 내용이 서로 일치하여야 한다.

5. 대조필 : 급여대장, 인부사역부 등 지출에 필요한 증빙서류를 붙이기 곤란한 경우에는 지출결의서의 참고란에 대조필로써 갈음할 수 있다.

6. 부기증명 : 증명서류와 부기증명을 필요로 하는 사항을 관계증빙서류의 여백에 빨간색으로 기록하고 도장을 찍어야 한다.

7. 적격증빙 : 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불·체크카드를 포함한 신용카드 매출 전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 한다. 다만, 거래금액이 3만원 이하로써 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있다.

제3장 수입 및 지출

제18조(수입금의 징수) ① 관리주체가 관리비·사용료·장기수선충당금 등(이하 "관리비등"이라 한다)의 수입금을 징수할 때는 수입결의서에 따라 다음 각 호에 근거한 납입고지서를 발급하여야 한다.

1. 관리비부과명세서
2. 세대별 관리비조정명세서

② 수입금을 징수하는 때에는 고지금액 전액을 징수하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 장기 체납관리비등 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우 미수연체료, 미수관리비, 납부금의 순위로 징수하며, 민법 제476조에 따라 전용부분에 지정변제충당을 할 수 있다.

③ 입주자와 사용자(이하 "입주자등"이라 한다)가 요청한 경우에는 인터넷의 전자우편으로 납입고지서를 발부할 수 있다.

제2항에서 미수연체료, 미수관리비, 납부금이란 이미 체납된 관리비등의 고지금액으로 다음과 같다.

- **미수연체료** 관리규약에 따라 부담해야 하는 연체료
- **미수관리비** 공동주택관리법 시행령 제23조제1항의 관리비, 제2항의 장기수선충당금, 제3항의 사용료 등
- **납부금** 공동주택관리법 시행령 제23조제4항의 이용료를 포함한 기타의 고지금액

민법 제476조(지정변제충당)

① 채무자가 동일한 채권자에 대하여 같은 종류를 목적으로 한 수개의 채무를 부담한 경우에 변제의 제공이 그 채무전부를 소멸하게 하지 못하는 때에는 변제자는 그 당시 어느 채무를 지정하여 그 변제에 충당할 수 있다.

② 변제자가 전항의 지정을 하지 아니할 때에는 변제받는 자는 그 당시 어느 채무를 지정하여 변제에 충당할 수 있다. 그러나 변제자가 그 충당에 대하여 즉시 이의를 한 때에는 그러하지 아니하다.

③ 전2항의 변제충당은 상대방에 대한 의사표시로써 한다.

민법 제477조(법정변제충당)

당사자가 변제에 충당할 채무를 지정하지 아니한 때에는 다음 각 호의 규정에 의한다.

1. 채무 중에 이행기가 도래한 것과 도래하지 아니한 것이 있으면 이행기가 도래한 채무의 변제에 충당한다.
2. 채무전부의 이행기가 도래하였거나 도래하지 아니한 때에는 채무자에게 변제이익이 많은 채무의 변제에 충당한다.
3. 채무자에게 변제이익이 같으면 이행기가 먼저 도래한 채무나 먼저 도래할 채무의 변제에 충당한다.
4. 전2호의 사항이 같은 때에는 그 채무액에 비례하여 각 채무의 변제에 충당한다.

제19조(납입고지서의 변경금지) ① 납입고지서의 기록사항 중 금액은 수정하거나 삭제할 수 없다.

② 납입고지서의 발행 후 기록사항의 오류가 발견되었을 때는 지체 없이 변경된 납입고지서를 재발행하여야 한다.

제20조(장부정리) 관리비등의 수입금을 징수결정하고 납입고지서를 발급하였을 때에는 수입금징수부 및 그 밖의 필요한 장부에 부과명세 등을 기록하여 수입금 징수근거를 명백히 하여야 한다.

제21조(납입영수증의 보관) 수입금이 납입되었을 때에는 납입영수증 등의 관련 증빙서류를 보관하여야 한다.

제22조(수입금의 취급 및 기장) ① 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 한다.

② 회계담당자는 매일 수납된 수입금에 대하여 전산, 장부, 통장을 통해 확인하고 전표처리하여야 한다.

제23조(금전의 보관) ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.

② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다.

시재금은 공동주택에서 보유하고 있는 소액현금으로 장부상 현금계정의 잔액과 항상 일치해야 한다.

제24조(수입금의 관리) ① 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 한다. 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.

② 제1항의 예금통장은 회계담당자가 관리하되, 금고에 보관하여야 한다.

공동주택관리법 시행령 제23조

⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.

이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
4. 「보험업법」에 따른 보험회사
5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관



공동주택관리법 시행규칙 제6조의2(관리비등을 예치할 수 있는 금융기관의 범위)

영 제23조제7항제5호에서 "국토교통부령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행
2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회
4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회
5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회
6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서



효율적 계좌관리

장기수선충당예치금의 경우 장기수선계획을 고려한 계좌관리가 필요하다. 실무상 상대적으로 높은 운용수익을 기대하여 장기수선계획에 따른 집행액의 고려 없이 전액을 정기적금, 예금 등의 입출금이 자유롭지 못한 계좌로 관리하는 경우가 많으나 이 경우 만기 전 해지로 인해 기대이자수익이 감소될 수 있다.

제25조(지출의 원칙) 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의의 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그렇지 않다.

1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
3. 신용 카드 또는 직불·체크카드로 지출하는 경우

제26조(지출원인행위) ① 지출원인행위는 배정된 예산의 범위에서 하여야 한다.

② 지출원인행위를 할 때는 지출원인행위결의서를 작성하여야 한다. 다만, 지출원인행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로서 이를 갈음할 수 있다.

③ 비용예산 중 다음 각 호의 경비는 지출원인행위결의서 작성을 생략할 수 있다.

1. 공공요금, 제세공과
2. 인건비, 여비
3. 그 밖의 정례적인 확정 경비

④ 지출원인행위자는 계약의 해제, 계약금액의 변경 등으로 인하여 그 지출원인행위의 금액을 취소하거나 증액 또는 감액 조정을 하고자 할 때에는 당초의 지출원인행위를 소급하여 취소 또는 바르게 고치지 않고, 따로 지출원인행위 취소결의서 또는 지출원인행위 증감결의서를 작성하여야 한다.

제27조(지출원인행위 관계서류의 제출 및 심사) ① 지출원인 행위자는 지출원인행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당자에게 제출하여야 한다.

② 지출담당자는 지출원인행위자로부터 지출원인 관계서류를 받았을 때 이를 검토하여야 한다.

③ 제2항의 검토결과가 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 반환하여 바르게 고치도록 요구하여야 한다.

제28조(지출에 대한 감사) 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

제29조(예금잔고 관리) 관리사무소장은 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다.

매월 말일 기준 실제 통장잔액과 회계장부상 예금잔액의 일치 여부를 확인해야 한다.

| **참고사항** |

- 공동주택의 대출금 거래나 담보내용 등은 금융거래확인서를 통해 확인할 수 있다.
- 금융거래확인서

  ① 대출금 거래 현황 ② 발급일자 현재 담보에 대한 내용 ③ 연체 여부 ④ 최근 3개월 이내 10일 이상 계속 연체 명세 등의 내용을 확인할 수 있다.

제4장 자산

제30조(자산의 관리) ① 제5조제1항제3호에서 임명한 자산관리담당은 물품관리대장을 작성하여 보관하여야 한다.

② 물품관리대장은 재무상태표의 계정과목별로 작성하여야 한다.

③ 물품관리대장을 작성할 때는 취득, 처분, 교환 등의 내용을 발생일자 순으로 정리하고, 관련 증빙서류와 함께 보관하여야 한다.

물품관리대장은 물품의 유출입내역 및 잔고에 대한 수량과 금액을 모두 알 수 있도록 작성한다.

| 저장품관리대상 예시 |

일 자	품 명	입 고			출 고			잔 고		
		수량	단가	금액	수량	단가	금액	수량	단가	금액
2017.08.05	레미탈	20	1,000	20,000				20	1,000	20,000
08.20	레미탈				3	1,000	3,000	17	1,000	17,000
누계		20	1,000	20,000	3	1,000	3,000	17	1,000	17,000

실무상 자산의 관리 회계장부와 물품관리대장, 그리고 실물이 일치 되도록 관리한다.

제31조(재고자산의 범위) 재고자산은 다음 각 호에 해당하는 물품을 말한다.

1. 연료용 유류
2. 소비성 공구
3. 수선용 자재
4. 보일러 청관제 등 재고약품
5. 그 밖의 재고물품

실무상 소액이지만 다량 구매하여 사용하는 소모성 물품 등 또는 입주자 등의 편의를 위하여 관리주체가 선 구매 후 세대에 배부(매각)하는 물품 등을 재고자산으로 처리한다.

제32조(재고자산의 장부금액 결정) ① 재고자산의 장부금액은 취득원가로 한다.

② 재고자산의 취득원가는 매입원가로서, 다음 각 호의 합계로 한다.

1. 취득에 직접적으로 관련된 원가
2. 정상적으로 발생한 기타 원가

③ 매입과 관련된 할인, 에누리 및 그 밖의 유사한 항목은 매입원가에서 차감한다.

제33조(재고자산의 관리) ① 재고자산은 적정수준을 정하여 관리의 합리화를 도모하여야 한다.

② 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록법에 따른다.

③ 재고자산의 출고가격산정은 선입선출법 또는 평균법에 따르되 계속성을 유지하여야 한다.

| 재고자산 회계처리 예시 |

① (공동주택관리를 위한 물품등) 재고자산 계상 후 사용시 비용으로 계상하여 관리비로 부과한다.

▪매입시	(차) 재고자산	1,000	(대) 제예금		1,000
▪사용시	(차) 수선유지비 등	50	(대) 재고자산		50

② (세대 매각용 물품등) 재고자산 계상 후 매각시 관리외손익으로 처리한다.

(사례) 최초 구입 1,000(단가 20), 세대매각 20

▪매입시	(차) 재고자산	1,000	(대) 제예금		1,000
▪매각시	(차) 제예금	20	(대) 재고자산처분수입		20
	(차) 재고자산처분비용	20	(대) 재고자산		20

제34조(유형자산의 취득) ① 관리주체가 승인된 예산 외의 유형자산을 취득하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 승인을 요청하는 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 문서를 붙여야 한다.

1. 취득하고자 하는 유형자산의 명칭과 종류
2. 구입하고자 하는 사유
3. 예정가격 및 단가
4. 취득방법
5. 그 밖의 필요한 사항

유형자산

공동주택관리에 사용하기 위하여 보유하는 물리적 형체가 있는 자산으로 1년을 초과하여 사용할 것이 예상되는 자산을 말한다.

제35조(유형자산의 장부금액 결정) ① 유형자산의 장부금액은 취득원가로 한다.

② 유형자산의 취득원가는 다음 각 호의 합계로 한다.

1. 구입원가
2. 관리주체가 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가

③ 매입과 관련된 할인, 에누리 및 그 밖의 유사한 항목은 취득원가에서 차감한다.

제36조(유형자산의 감가상각) 유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다.

1. 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하되, 정당한 사유가 없는 한 이를 변경하여서는 안 된다.
2. 감가상각 방법은 정액법으로 한다.
3. 잔존가치는 0으로 한다.
4. 감가상각비는 해당 유형자산을 취득한 시점부터 매기 인식한다.

내용연수

유형자산의 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 합리적인 기간으로 결정해야 한다. 유형자산의 취득원가가 감가상각을 통해 관리비로 부과·징수되는 구조를 고려할 때 다년간 사용이 가능한 비품의 내용연수를 단기간(1년 미만)으로 정하는 경우 세대 관리비 부담이 커지게 된다.

| 참고자료 |

법인세법시행규칙 (제15조제3항 관련) [별표5]

<건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표>

기준내용연수 및 내용 연수범위(하한~상한)	구조 또는 자산명
5년(4년~6년)	차량 및 운반구(운수업, 기계장비 및 소비용품 임대업에 사용되는 차량 및 운반구를 제외한다), 공구, 기구 및 비품

제37조(유형자산 표시) 유형자산은 취득원가에서 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

| 재무상태표 표시 예시 |

비 품	1,000,000
감가상각누계액	(300,000)

제38조(유형자산 제거) ① 유형자산을 처분하거나, 영구적으로 폐기하여 미래 경제적 효익을 기대할 수 없게 될 때에는 재무상태표에서 제거한다.

② 유형자산의 폐기 또는 처분으로부터 발생하는 손익은 처분금액과 장부금액의 차액으로 결정하며, 운영성과표에서 당기손익으로 인식한다.

- 유형자산은 실제 사용하지 않게 됐을 때(폐기 또는 처분) 재무상태표에서 제거한다. 따라서 감가상각이 완료되어 취득원가에서 감가상각누계액을 차감한 잔액이 '0'원이라도 계속 사용하는 경우에는 재무상태표에 계속 표시함으로써 회계장부 = 물품관리대장 = 실물이 되도록 함께 관리하여야 한다.
- 유형자산의 폐기 또는 처분으로 발생하는 이익은 관리외수익으로 처리한다.

제39조(자산실사) ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다.

② 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우에는 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있다.

③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.

제40조(물품관리대장의 잔액관리) ① 자산관리담당자는 매월 마감 시점의 장부상 재고자산 잔액과 재고자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.

② 자산관리담당자는 매년 마감시점의 장부상 유형자산 잔액과 유형자산 관리대장상의 잔액이 일치하도록 관리하여야 한다.

장부상 자산 잔액 일치 및 실물 확인

물품관리대장 잔액과 회계장부의 잔액이 일치하는지 확인 후, 자산 실물의 존재 여부를 확인하여야 한다.

제5장 결산

제41조(결산) ① 관리주체는 영 제26조제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석
5. 세입·세출결산서

② 결산은 해당 연도의 회계처리 상태를 명확히 파악할 수 있도록 명료하게 하여야 한다.

③ 결산은 회계연도 말을 기준으로 실시하고 재무제표는 매월 작성한다.

④ 미확정채권은 귀속의 사유가 확정되지 않는 한 계상하지 않고 미확정채무는 면책의 사유가 확정되지 않는 한 계상하여야 한다.

공동주택관리법 시행령 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)

③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

매월 작성하는 재무제표

재무상태표, 운영성과표, 주석으로 한정한다. 이익잉여금처분계산서는 회계연도 말 결산 결과에 따라 이익잉여금 처분내역을 보여주는 것이므로 매월 작성대상에서 제외한다.

미결산계정의 정리

미결산계정은 거래가 이미 발생되었음에도 불구하고 그 거래를 처리할 계정과목이나 금액이 확정되지 않은 경우에 그 거래를 일시적으로 처리하기 위한 계정을 말한다. 현금은 입금되었으나 그 출처가 불분명한 경우에 사용되는 가수금계정과 여비 등으로 사용할 목적으로 사전에 지급하는 금액을 처리하는 가지급금계정이 해당된다. 결산 시에는 반드시 미결산 계정의 내역을 파악하고 본 계정으로 대체처리해야 한다.

제42조(결산서의 보관) ① 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하여야 한다.

② 제1항에 따라 결산서를 보관할 경우 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 한다.

제6장 재무제표

제43조(재무제표의 작성) ① 관리주체는 영 제27조제1항에 따라 다음의 재무제표를 작성하여야한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석

② 재무제표는 이해하기 쉽도록 간단하고 명료하게 표시하여야 하며, 이 기준에 예시된 별지 제1호부터 제7호까지의 서식 중 별지 제1호부터 제3호까지의 서식을 참조하여 작성한다. 다만, 예시된 명칭보다 내용을 잘 나타내는 계정과목명이 있을 경우에는 그 계정과목명을 사용할 수 있다.

③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니 된다.

④ 재무제표의 기간별 비교가능성을 높이기 위하여 전기 재무제표의 계량정보를 당기와 비교하는 형식으로 표시하여야 한다.

⑤ 회계연도 중 계정이 재분류되어 비교가능성이 저하될 것으로 판단되는 항목은 별도로 표시하거나 주석에 기록하여 그 정보를 알 수 있게 하여야 한다. 다만, 금액적으로 중요하지 않은 내용은 표시하지 않을 수 있다.

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)

공동주택관리법 제26조(회계감사)

① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 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 「공인회계사법」 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.

총액표시

재무제표상의 각 항목은 총액으로 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니된다.

- **재무상태표** 자산과 부채, 순자산은 원칙적으로 상계하여 표시하지 않는다.
- **운영성과표** 수익과 비용은 각각 총액으로 보고하는 것을 원칙으로 한다.

당기와 전기 비교표시

- **재무상태표** 중간보고기간말(당기)과 직전 회계연도말(전기) 비교하는 형식
  (예시) (당기) 2017.06.30, (전기) 2016.12.31
- **운영성과표** 중간기간(당기)과 직전 회계연도 동일기간(전기) 비교하는 형식
  (예시) (당기) 2017.01.01~06.30, (전기) 2016.01.01~06.30

제44조(재무상태표) ① 재무상태표는 특정시점의 공동주택 관리사무소의 자산과 부채의 명세 및 상호관계 등 재무상태를 나타내는 재무제표로서 자산·부채 및 순자산으로 구분하여 표시한다.

② 자산은 유동자산과 비유동자산으로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우는 비유동자산으로 구분한다.

③ 부채는 유동부채와 비유동부채로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 상환 등을 통하여 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우는 비유동부채로 구분한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 장기수선충당예치금, 장기수선충당금 등 사용 시기를 특정할 수 없는 자산과 부채는 비유동자산과 비유동부채로 구분한다.

⑤ 순자산은 제 적립금과 미처분 이익잉여금으로 구분한다.

자산, 부채 및 순자산

- **자산** 과거의 거래나 사건의 결과로 현재 공동주택에 귀속되고 미래 경제적 효익을 창출할 것으로 기대되는 자원을 말한다.
- **부채** 과거의 거래나 사건의 결과로 현재 공동주택이 부담하고 있고 미래에 자원의 유출 또는 사용이 예상되는 의무를 말한다.
- **순자산** 자산에서 부채를 제외하고 남은 금액을 말한다

제45조(운영성과표) 운영성과표는 회계기간 동안 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공하거나 부대활동을 수행하기 위해 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 적정하게 표시하여야 한다.

수익과 비용

- **수익** 공동주택관리와 관련하여 발생하는 자산의 유입 또는 부채의 감소를 의미한다.
- **비용** 공동주택관리와 관련하여 발생하는 자산의 유출이나 사용 또는 부채의 증가를 의미한다.

제46조(관리손익) ① 관리손익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.

② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.

③ 관리비용은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.

④ 제3항의 장기수선비는 관리주체가 법 제30조제1항에 따라 해당 주택의 소유자에게 부과하는 금액을 의미한다.

관리수익과 관리비용은 일치해야 한다.

공동주택관리법 제30조(장기수선충당금의 적립)

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

제47조(관리외손익) ① 당기순이익은 관리손익에 관리외수익을 가산하고 관리외비용을 차감한 금액으로 한다.

② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.

③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

제48조(이익잉여금처분계산서) 이익잉여금처분계산서는 이익잉여금의 처리사항을 다음 각 호와 같이 구분하여 표시한다.

1. 미처분이익잉여금
2. 이익잉여금이입액
3. 이익잉여금처분액
4. 차기이월이익잉여금

- **미처분이익잉여금** 기말 현재 적립금으로 처분되지 않고 남아 있는 이익잉여금으로 전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 구성된다.
- **이익잉여금이입액** 당기 중에 적립 목적이 달성되었거나 기말 현재 잔액이 과다한 적립금의 일부 또는 전부를 다른 적립금으로 재처분하기 위한 처분가능한 이익잉여금 상태로의 전환을 의미한다.
- **이익잉여금처분액** 미처분이익잉여금과 이익잉여금 이입액을 관리규약에 따라 각종 적립금으로 처분한다.

※ 관리규약의 「잡수입의 집행 및 회계처리」 항목에서 잡수입의 기중 우선 지출항목 및 우선 지출 후 잔액의 적립항목 등을 정한다.

※ 국토부 유권해석상 잡수입의 사용방법

잡수입의 사용은 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 경우로서,

① 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호)

② 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동시행령 제26조제1항)

③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동시행령 제14조제2항제16호)

- **차기이월이익잉여금** 미처분이익잉여금과 이익잉여금이입액의 합계액에서 이익잉여금처분액을 차감한 금액을 말한다.

제49조(주석) ① 다음 각 호의 사항을 주석으로 기재한다.

1. 단지 개요
   가. 아파트 소재지
   나. 사용검사일
   다. 관리면적
   라. 난방방식
   마. 관리방식
   바. 관리대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
   사. 주요 부대시설 및 복리시설 현황
2. 관리비용 배부기준
3. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외 손익의 인식기준
4. 주요 보험 가입 명세
5. 주요 계약 체결 명세
6. 주요 계정 부속명세
   가. 제예금
   나. 유형자산
   다. 미지급금(미지급비용)
   라. 예수금
   마. 관리비예치금
   바. 그 밖의 주요 계정
7. 주요 충당금 및 주요 적립금 등 사용 명세
8. 일반관리비 명세
9. 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체월별 금액(입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 내용은 제외한다)

10. 계류 중인 중요한 소송사건

② 일반관리비 세부명세를 운영성과표에 일반관리비의 하위계정으로 표시한 경우에는 제1항제8호의 일반관리비 명세는 주석으로 기록하지 않을 수 있다.

공동주택관리법 제24조(관리비예치금)

① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 "관리비예치금"이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.

② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비예치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.

③ 관리비예치금의 징수·관리 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

관리비예치금 의의

관리비예치금 선투입(관리비 발생, 자금집행) → 정산·부과·고지 → 자금회수 → 투입

관리비예치금 회계처리

입주초기 관리비예치금은 총액을 계상하고 미납세대가 있는 경우 다음과 같이 미수관리비예치금으로 회계처리한다.

- (입주초기) (차) 제예금 XXX (대) 관리비예치금 XXX
  (차) 미수관리비예치금 XXX
- (관리비예치금 입급시) (차) 제예금 XXX (대) 미수관리비예치금 XXX

제7장 예산

제50조(예산편성) ① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

② 관리주체가 입주자대표회의에 제출하는 세입세출예산에는 다음 서류를 첨부하여야 한다.

1. 세입세출예산 편성지침
2. 세입세출예산 사항별 설명서
3. 세입세출예산 총계표 및 순계표
4. 기타 재무의 상황과 세입세출예산의 내용을 명백히 할 수 있는 서류

③ 관리주체는 세입세출예산을 입주자대표회의에 제출한 후 부득이한 사유로 인하여 그 내용의 일부를 수정하고자 할 때에는 수정세입세출예산을 입주자대표회의에 제출할 수 있다.

공동주택관리법 시행령 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)

① 의무관리대상 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 한다.

예산 편성안 제출 시 서류

편성지침, 사항별 설명서, 총계표, 세입·세출예산서, 기타 산출근거 자료 등

제51조(세출예산 과목) ① 세출예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.

② 세출예산의 장은 관리기구운영비, 공동주택관리비, 공동사용료, 관리외 비용, 이익잉여금 등으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.

제52조(세입예산 과목) ① 세입예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.

② 세입예산의 장은 관리수익, 관리외 수익으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.

제53조(예산의 전용 및 이월) ① 지출예산에 정하여진 예산액은 과목 간에 이를 전용할 수 없다. 다만, 부득이한 사유로 인하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 예산은 다음 연도에 이월하여 사용할 수 없다. 다만, 이월 공사인 경우에는 그렇지 않다.

제54조(추가경정예산) 영 제26조제1항에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 그 밖의 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정세입세출예산을 편성할 수 있다. 이때에는 입주자대표

회의의 변경승인을 받아야 한다.

제55조(예산불성립 시의 예산집행) ① 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 시작 전까지 성립되지 아니한 때에는 관리주체는 해당 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도의 실적범위에서 집행할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 최저임금 또는 그 밖의 비용요인이 인상됨으로 인하여 이를 반영하여야 하는 경우에는 그 반영된 금액은 실적범위 이내에 해당하는 것으로 간주한다.

② 제1항에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 따라 집행된 것으로 본다.

제56조(세입·세출결산서 보고) ① 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.

② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다.

세입·세출결산서

예산액과 대비한 예산집행실적을 작성하고 차이가 나는 금액을 분석함으로써 예산범위 내에서 지출이 이루어졌는지 여부, 추가경정예산의 필요 여부 등을 파악한다.

제8장 행정사항

제57조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2018년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙

부칙 <제582호, 2016.08.31>

제1조(시행일) 이 기준은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 개시되는 공동주택의 회계연도에 대한 회계처리부터 적용한다.

제3조(회계연도에 관한 적용례) 제3조는 2019년 1월 1일부터 적용한다.

부칙 <제667호, 2017.10.10>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

2.
별지서식 작성요령

[별지 제1호 서식] **재무상태표**

[별지 제2호 서식] **운영성과표**

[별지 제3호 서식] **이익잉여금처분계산서**

[별지 제4호 서식] **세입예산서**

[별지 제5호 서식] **세입결산서**

[별지 제6호 서식] **세출예산서**

[별지 제7호 서식] **세출결산서**

[별지 제1호 서식] 재무상태표

작성요령

1. 자산, 부채, 순자산으로 구분 표시
2. 자산은 유동자산과 비유동자산으로 구분
3. 부채는 유동부채와 비유동부채로 구분
4. 장기수선충당예치금, 장기수선충당금 등 사용시기를 특정할 수 없는 경우 비유동자산과 비유동부채로 구분
5. (당기) 작성 기준일 현재, (전기) 직전 회계연도말 결산일 현재

** 예시된 명칭보다 내용을 잘 나타내는 세부 계정과목명이 있을 경우 그 계정과목을 사용할 수 있다.

재 무 상 태 표

제00(당)기 : 20 년 12월 31일 현재

제00(전)기 : 20 년 12월 31일 현재

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기 금 액		제00(전)기 금 액	
자산				
Ⅰ.유동자산		0		0
1.당좌자산		0		0
1)현금	0		0	
2)예금	0		0	
3)미수관리비	0		0	
4)미부과관리비	0		0	
5)선급비용	0		0	
6)미수수익	0		0	
7)미수금	0		0	
8)부가가치세대급금	0		0	
9)선납법인세	0		0	
10)선납지방소득세	0		0	
11)기타당좌자산	0		0	
2.재고자산		0		0
1)연료성유류	0		0	
2)소비성공구	0		0	
3)수선용자재	0		0	
4)재고약품	0		0	
5)기타재고자산	0		0	
Ⅱ.비유동자산		0		0
1.투자자산		0		0
1)장기수선충당예치금	0		0	
2)퇴직급여충당예치금	0		0	
3)하자보수충당예치금	0		0	
4)기타의예치금	0		0	
5)기타투자자산	0		0	
2.유형자산		0		0
1)토지	0		0	
2)건물	0		0	
건물감가상각누계액	(0)		(0)	

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
3)구축물	0		0	
구축물감가상각누계액	(0)		(0)	
4)기계장치	0		0	
기계장치감가상각누계액	(0)		(0)	
5)비품	0		0	
비품감가상각누계액	(0)		(0)	
6)차량운반구	0		0	
차량운반구감가상각누계액	(0)		(0)	
7)기타유형자산	0		0	
기타유형자산감가상각누계액	(0)		(0)	
3.기타비유동자산		0		0
1)전신전화가입권	0		0	
2)임차보증금	0		0	
3)기타의비유동자산	0		0	
자산 계		0		0
부채				
Ⅰ.유동부채		0		0
1.미지급금	0		0	
2.미지급비용	0		0	
3.예수금	0		0	
4.부가가치세예수금	0		0	
5.중간관리비예수금	0		0	
6.선수수익	0		0	
7.선수금	0		0	
8.선수수도료	0		0	
9.선수전기료	0		0	
10.선수난방비	0		0	
11.단기보증금	0		0	
12.수선충당금	0		0	
13.연차수당충당금	0		0	
14.기타유동부채	0		0	
Ⅱ.비유동부채		0		0
1.관리비예치금	0		0	
2.퇴직급여충당부채	0		0	
3.하자보수충당부채	0		0	
4.장기수선충당금	0		0	
5.임대보증금	0		0	
6.기타비유동부채	0		0	
부채 계		0		0
순자산				
Ⅰ.적립금		0		0
1.예비비적립금	0		0	
2.공동체활성화단체지원적립금	0		0	
3.기타적립금	0		0	
Ⅱ.미처분이익잉여금		0		0
1.전기이월이익잉여금	0		0	
2.당기순이익	0		0	
순자산 계		0		0
부채와순자산 계		0		0

[별지 제2호 서식] 운영성과표

작성요령

1. 관리수익과 관리비용은 합계금액이 일치해야 한다.
2. 관리외수익은 입주자 기여분과 입주자와 사용자 공동 기여분으로 구분
3. (당기) 작성 대상 기간, (전기) 전기 동일 기간

** 예시된 명칭보다 내용을 잘 나타내는 세부 계정과목명이 있을 경우 그 계정과목을 사용할 수 있다.

운 영 성 과 표

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

제00(전)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기 금 액		제00(전)기 금 액	
Ⅰ.관리수익		0		0
1.관리비수익		0		0
2.상가관리비수익		0		0
관리비수익	0		0	
Ⅱ.관리비용		0		0
1.공용관리비		0		0
1)일반관리비		0		0
(1)인건비		0		0
급여	0		0	
제수당	0		0	
상여금	0		0	
퇴직금	0		0	
산재보험료	0		0	
고용보험료	0		0	
국민연금	0		0	
건강보험료	0		0	
식대 등 복리후생비	0		0	
(2)제사무비		0		0
일반사무용품비	0		0	
도서인쇄비	0		0	
여비교통비	0		0	
(3)제세공과금		0		0
공과금 중 전기료	0		0	
통신비	0		0	
우편료	0		0	
제세공과금 등	0		0	
(4)피복비		0		0
피복비	0		0	
(5)교육훈련비		0		0
교육훈련비	0		0	
(6)차량유지비		0		0
연료비	0		0	
수리비	0		0	

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
보험료	0		0	
기타차량유지비	0		0	
(7)그밖의 부대비용		0		0
관리용품구입비	0		0	
유형자산감가상각비	0		0	
전문가자문비 등	0		0	
잡비	0		0	
2)청소비		0		0
청소비	0		0	
3)경비비		0		0
경비비	0		0	
4)소독비		0		0
소독비	0		0	
5)승강기유지비		0		0
승강기유지비	0		0	
6)지능형홈네트워크설비유지비		0		0
지능형홈네트워크설비유지비	0		0	
7)수선유지비		0		0
수선비	0		0	
시설유지비	0		0	
안전점검비	0		0	
재해예방비	0		0	
8)위탁관리수수료		0		0
위탁관리수수료	0		0	
2.개별사용료		0		0
1)난방비		0		0
난방비	0		0	
2)급탕비		0		0
급탕비	0		0	
3)가스사용료		0		0
가스사용료	0		0	
4)전기료		0		0
전기료	0		0	
5)수도료		0		0
수도료	0		0	
6)정화조오물수수료		0		0
정화조오물수수료	0		0	
7)생활폐기물수수료		0		0
생활폐기물수수료	0		0	
8)입주자대표회의 운영경비		0		0
입주자대표회의 운영경비	0		0	
9)건물보험료		0		0
건물보험료	0		0	
10)선거관리위원회 운영경비		0		0
선거관리위원회 운영경비	0		0	
3.장기수선충당금		0		0
장기수선비	0		0	
Ⅲ.관리손익		0		0
Ⅳ.관리외수익		0		0
1.입주자기여수익		0		0

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
중계기임대수입	0		0	
어린이집임대수입	0		0	
장기수선충당예치금이자수입	0		0	
하자보수충당예치금이자수입	0		0	
기타의입주자기여수입	0		0	
2.공동기여수익		0		0
주차수입	0		0	
승강기수입	0		0	
운동시설사용수입	0		0	
독서실사용수입	0		0	
재활용품수입	0		0	
알뜰시장수입	0		0	
광고수입	0		0	
검침수입	0		0	
이자수입	0		0	
연체료수입	0		0	
부과차익	0		0	
공동주택지원금수익	0		0	
고용안정사업수익	0		0	
기타의공동기여수익	0		0	
V.관리외비용		0		0
1.충당금전입이자비용		0		0
충당금전입이자비용	0		0	
2.시설운영비용		0		0
승강기운영비	0		0	
주차장운영비	0		0	
독서실운영비	0		0	
3.알뜰시장비용		0		0
알뜰시장비용	0		0	
4.재활용품비용		0		0
재활용품비용	0		0	
5.검침비용		0		0
검침비용	0		0	
6.공동주택지원금비용		0		0
공동주택지원금비용	0		0	
7.고용안정사업비용		0		0
고용안정사업비용	0		0	
8.부과차손		0		0
부과차손	0		0	
9.자치활동비		0		0
자치활동비	0		0	
10.차감관리비		0		0
경비비	0		0	
청소비	0		0	
11.기타의관리외비용		0		0
기타의관리외비용	0		0	
VI.당기순이익		0		0

[별지 제3호 서식] 이익잉여금처분계산서

작성요령

1. 이익잉여금 이입액 : 기처분한 적립금의 전액 또는 일부를 재처분하기로 결정한 경우 미처분이익잉여금으로 전환한다.
2. 이익잉여금 처분액 : 아래 서식의 이익잉여금 처분액은 예시적 성격이므로 해당 공동주택의 상황에 맞게 처리한다.
3. 차기이월이익잉여금 : 당기 이익잉여금을 처분 없이 차기로 이월시키는 것이 관리규약상 적정한지 검토한다.

이 익 잉 여 금 처 분 계 산 서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
처분확정일 : 20 년 00월 00일
제00(전)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
처분확정일 : 20 년 00월 00일

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기 금 액		제00(전)기 금 액	
Ⅰ.미처분이익잉여금		0		0
전기이월이익잉여금	0		0	
당기순이익	0		0	
Ⅱ.이익잉여금 이입액		0		0
기타 적립금	0		0	
합계(Ⅰ+Ⅱ)		0		0
Ⅲ.이익잉여금처분액		0		0
예비비적립금	0		0	
공동체활성화단체지원적립금	0		0	
장기수선충당금	0		0	
기타적립금	0		0	
Ⅳ.차기이월이익잉여금(Ⅰ+Ⅱ-Ⅲ)		0		0

[별지 제4호 서식] 세입예산서

작성요령(예시)

1. 예산액(A) : 해당연도 최초 입주자대표회의에 승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
2. 전년도예산액(B) : 직전연도 최종 입주자대표회의 승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
3. 비교증감(C=A-B) : 해당연도 예산액(A)과 직전연도예산액(B)의 차이금액을 적는다.
4. 증감률(D=C/B) : 전년도예산액 대비 해당연도 예산액 증감률을 계산하여 적는다.

세 입 예 산 서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

(예산승인일: 20 년 00월 00일)

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

구 분	예산액(A)		전년도예산액(B)		비교증감(C)		증감률(D)	
Ⅰ.관리수익		0		0		0		%
1.관리비수익	0		0		0		%	
2.상가관리비수익	0		0		0		%	
Ⅱ.관리외수익		0		0		0		%
1.이자수입	0		0		0		%	
2.중계기임대수입	0		0		0		%	
3.어린이집임대수입	0		0		0		%	
4.주차수입	0		0		0		%	
5.승강기수입	0		0		0		%	
6.운동시설사용수입	0		0		0		%	
7.독서실사용수입	0		0		0		%	
8.재활용품수입	0		0		0		%	
9.알뜰시장수입	0		0		0		%	
10.광고수입	0		0		0		%	
11.검침수입	0		0		0		%	
12.연체료수입	0		0		0		%	
13.기타	0		0		0		%	
Ⅲ.세입합계		0		0		0		%

[별지 제5호 서식] 세입결산서

작성요령(예시)

1. 당초예산(A) : 전년도에 작성되어 입주자대표회의 승인을 받은 당해연도 최초의 예산편성내역을 적는다.
2. 예산액(B) : 매분기말 현재 입주자대표회의에 변경승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
3. 증감(C=B-A) : 매분기말 현재 변경승인을 받은 예산액(B)에서 당초예산(A)을 차감한 예산증감내역을 적는다.
4. 결산액(D) : 매분기말 현재 결산액을 적는다.
5. 차이액(E=D-B 또는 B-D) : 실제 집행실적인 결산액과 예산액의 차이금액을 적는다.

세 입 결 산 서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

구 분	당초예산(A)		예산액(B)		증감(C)		결산액(D)		차이액(E)	
Ⅰ.관리수익		0		0		0		0		0
1.관리비수익	0		0		0		0		0	
2.상가관리비수익	0		0		0		0		0	
Ⅱ.관리외수익		0		0		0		0		0
1.이자수입	0		0		0		0		0	
2.중계기임대수입	0		0		0		0		0	
3.어린이집임대수입	0		0		0		0		0	
4.주차수입	0		0		0		0		0	
5.승강기수입	0		0		0		0		0	
6.운동시설사용수입	0		0		0		0		0	
7.독서실사용수입	0		0		0		0		0	
8.재활용품수입	0		0		0		0		0	
9.알뜰시장수입	0		0		0		0		0	
10.광고수입	0		0		0		0		0	
11.검침수입	0		0		0		0		0	
12.연체료수입	0		0		0		0		0	
13.기타	0		0		0		0		0	
Ⅲ.세입합계		0		0		0		0		0

[별지 제6호 서식] 세출예산서

작성요령(예시)

1. 예산액(A) : 해당연도 최초 입주자대표회의에 승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
2. 전년도예산액(B) : 직전연도 최종 입주자대표회의 승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
3. 비교증감(C=A-B) : 해당연도 예산액(A)과 직전연도예산액(B)의 차이금액을 적는다.
4. 증감률(D=C/B) : 전년도예산액 대비 해당연도 예산액 증감률을 계산하여 적는다.

세 출 예 산 서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

(예산승인일: 20 년 00월 00일)

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	예산액(A)		전년도예산액(B)		비교증감(C)		증감률(D)	
Ⅰ.관리비용		0		0		0		%
1.공용관리비		0		0		0		%
1)일반관리비	0		0		0		%	
(1)급여	0		0		0		%	
(2)제수당	0		0		0		%	
(3)상여금	0		0		0		%	
(4)퇴직금	0		0		0		%	
(5)산재보험료	0		0		0		%	
(6)고용보험료	0		0		0		%	
(7)국민연금	0		0		0		%	
(8)건강보험료	0		0		0		%	
(9)식대등복리후생비	0		0		0		%	
(10)일반사무용품비	0		0		0		%	
(11)도서인쇄비	0		0		0		%	
(12)여비교통비	0		0		0		%	
(13)통신료	0		0		0		%	
(14)우편료	0		0		0		%	
(15)제세공과금등	0		0		0		%	
(16)피복비	0		0		0		%	
(17)교육훈련비	0		0		0		%	
(18)차량유지비	0		0		0		%	
(19)관리용품구입비	0		0		0		%	
(20)회계감사비	0		0		0		%	
(21)잡비	0		0		0		%	
2)경비비	0		0		0		%	
3)청소비	0		0		0		%	

과 목	예산액(A)		전년도예산액(B)		비교증감(C)		증감률(D)	
4)소독비	0		0		0		%	
5)승강기유지비	0		0		0		%	
6)난방비	0		0		0		%	
7)급탕비	0		0		0		%	
8)지능형홈네트워크설비유지비	0		0		0		%	
9)수선유지비	0		0		0		%	
10)위탁관리수수료	0		0		0		%	
2.사용료등		0		0		0		%
1)공동전기료	0		0		0		%	
2)공동수도료	0		0		0		%	
3)공동가스료	0		0		0		%	
4)공동난방비	0		0		0		%	
5)공동급탕비	0		0		0		%	
6)정화조오물수수료	0		0		0		%	
7)생활폐기물수수료	0		0		0		%	
8)입주자대표회의 운영경비	0		0		0		%	
9)보험료	0		0		0		%	
10)선거관리위원회 운영경비	0		0		0		%	
3.장기수선충당금		0		0		0		%
1)장기수선비	0		0		0		%	
Ⅱ.관리외비용		0		0		0		%
1.장기수선충당금이자전입액	0		0		0		%	
2.하자보수충당금이자전입액	0		0		0		%	
3.승강기운영비용	0		0		0		%	
4.주차장운영비용	0		0		0		%	
5.공동체활성화비용	0		0		0		%	
6.주민자치활성화비용	0		0		0		%	
7.차감관리비	0		0		0		%	
8.알뜰시장비용	0		0		0		%	
9.재활용품비용	0		0		0		%	
10.검침비용	0		0		0		%	
11.공동주택지원금비용	0		0		0		%	
12.고용안정사업비용	0		0		0		%	
13.부과차손	0		0		0		%	
14.세무신고수수료	0		0		0		%	
15.법인세등	0		0		0		%	
16.기타의관리외비용	0		0		0		%	
Ⅲ.이익잉여금		0		0		0		%
1.예비비적립금	0		0		0		%	
2.공동체활성화단체지원적립금	0		0		0		%	
3.기타적립금	0		0		0		%	
Ⅳ.세출합계		0		0		0		%

[별지 제7호 서식] 세출결산서

작성요령(예시)

1. 당초예산(A) : 전년도에 작성되어 입주자대표회의 승인을 받은 당해연도 최초의 예산편성내역을 적는다.
2. 예산액(B) : 매분기말 현재 입주자대표회의에 변경승인을 받은 예산편성내역을 적는다.
3. 증감(C=B-A) : 매분기말 현재 변경승인을 받은 예산액(B)에서 당초예산(A)을 차감한 예산증감 내역을 적는다.
4. 결산액(D) : 매분기말 현재 결산액을 적는다.
5. 차이액(E=D-B 또는 B-D) : 실제 집행실적인 결산액과 예산액의 차이금액을 적는다.

세 출 결 산 서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

OOO아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	당초예산(A)		예산액(B)		증감(C)		결산액(D)		차이액(E)	
Ⅰ.관리비용		0		0		0		0		0
1.공용관리비		0		0		0		0		0
1)일반관리비	0		0		0		0		0	
(1)급여	0		0		0		0		0	
(2)제수당	0		0		0		0		0	
(3)상여금	0		0		0		0		0	
(4)퇴직금	0		0		0		0		0	
(5)산재보험료	0		0		0		0		0	
(6)고용보험료	0		0		0		0		0	
(7)국민연금	0		0		0		0		0	
(8)건강보험료	0		0		0		0		0	
(9)식대등복리후생비	0		0		0		0		0	
(10)일반사무용품비	0		0		0		0		0	
(11)도서인쇄비	0		0		0		0		0	
(12)여비교통비	0		0		0		0		0	
(13)통신료	0		0		0		0		0	
(14)우편료	0		0		0		0		0	
(15)제세공과금등	0		0		0		0		0	
(16)피복비	0		0		0		0		0	
(17)교육훈련비	0		0		0		0		0	
(18)차량유지비	0		0		0		0		0	
(19)관리용품구입비	0		0		0		0		0	
(20)회계감사비	0		0		0		0		0	
(21)잡비	0		0		0		0		0	
2)경비비	0		0		0		0		0	

과 목	당초예산(A)		예산액(B)		증감(C)		결산액(D)		차이액(E)	
3)청소비	0		0		0		0		0	
4)소독비	0		0		0		0		0	
5)승강기유지비	0		0		0		0		0	
6)난방비	0		0		0		0		0	
7)급탕비	0		0		0		0		0	
8)지능형홈네트워크설비유지비	0		0		0		0		0	
9)수선유지비	0		0		0		0		0	
10)위탁관리수수료	0		0		0		0		0	
2.사용료등		0		0		0		0		0
1)공동전기료	0		0		0		0		0	
2)공동수도료	0		0		0		0		0	
3)공동가스료	0		0		0		0		0	
4)공동난방비	0		0		0		0		0	
5)공동급탕비	0		0		0		0		0	
6)정화조오물수수료	0		0		0		0		0	
7)생활폐기물수수료	0		0		0		0		0	
8)입주자대표회의 운영경비	0		0		0		0		0	
9)보험료	0		0		0		0		0	
10)선거관리위원회 운영경비	0		0		0		0		0	
3.장기수선충당금		0		0		0		0		0
1)장기수선비	0		0		0		0		0	
Ⅱ.관리외비용		0		0		0		0		0
1.장기수선충당금이자전입액	0		0		0		0		0	
2.하자보수충당금이자전입액	0		0		0		0		0	
3.승강기운영비용	0		0		0		0		0	
4.주차장운영비용	0		0		0		0		0	
5.공동체활성화비용	0		0		0		0		0	
6.주민자치활성화비용	0		0		0		0		0	
7.차감관리비	0		0		0		0		0	
8.알뜰시장비용	0		0		0		0		0	
9.재활용품비용	0		0		0		0		0	
10.검침비용	0		0		0		0		0	
11.공동주택지원금비용	0		0		0		0		0	
12.고용안정사업비용	0		0		0		0		0	
13.부과차손	0		0		0		0		0	
14.세무신고수수료	0		0		0		0		0	
15.법인세등	0		0		0		0		0	
16.기타의관리외비용	0		0		0		0		0	
Ⅲ.이익잉여금		0		0		0		0		0
1.예비비적립금	0		0		0		0		0	
2.공동체활성화단체지원적립금	0		0		0		0		0	
3.기타 적립금	0		0		0		0		0	
Ⅳ.세출합계		0		0		0		0		0

기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

질의회신

1. 관리비
2. 잡수입
3. 입주자대표회의 운영경비
4. 예비비
5. 회계감사
6. 회계처리기준

본 질의회신 내용은 해당 질의사항에만 국한되며 개별 사실관계에 따라 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있으므로 각종 신고, 불복청구 등의 증거자료로서의 효력은 없을 수 있습니다.

1.
관리비

	질의내용(답변기관)	페이지
1	용역비 중 연차수당 등 적립 시 어떤 계정과목으로 처리해야 하는지(센터)	60
2	사고로 인한 보험금의 자기부담금 발생시 적정 계정과목은(센터)	60
3	아파트가 경매 처분된 경우 관리비예치금에 대한 권리도 승계가 되는지(센터)	61
4	연체료 일할계산은 공동주택관리법상 의무적 조항인지(센터)	61
5	관리비 또는 연체료 일부를 탕감해 줄 수 있는 근거 및 처리절차는(센터)	62
6	일자리안정자금의 처리방법은(국토부)	63
7	재활용품 매각대금으로 관리비차감 할 경우 산정방법은(센터)	63
8	관리비등 통장의 인감등록은 누구의 인감(직인)으로 해야 하는지(센터)	64
9	말일 현재 입금되지 않은 미수관리비를 입금된 것으로 정리하는 것이 적합한지(센터)	64
10	승강기 전기요금 및 유지보수비의 층별 세대분담 방법 문의(센터)	65
11	기 지급한 입주자대표회의 업무수당을 환수하는 경우 처리방법은(센터)	65
12	관리주체의 관리비예치금 반환 지연에 대한 해결책이 있는지(센터)	66
13	1, 2층 세대에 승강기유지비를 부과해야 하는지(센터)	66
14	경비비를 동별로 부과하는 것이 적정한지(센터)	67
15	입주자대표회의 의결없이 아파트 부가가치세를 신고, 납부하는 것이 법위반인지(센터)	67
16	주민공동시설의 위탁운영시 관리에 소요되는 비용의 부담의 주체는(센터)	68
17	미입주 세대의 관리비는 누가 부담해야 하는지(센터)	69
18	관리비등의 용도외 사용으로 과태료를 부담해야 하는 경우 부담주체는(국토부)	69
19	관리규약으로 셔틀버스 운영비를 관리비등으로 부과할 수 있는지(국토부)	70
20	주민공동시설 운영비용을 관리비로 부과할 수 있는지(국토부)	70
21	아파트 상가에 공유지분 관리비를 부과하는 것이 맞는지(센터)	71
22	공가로 비어 있던 기간동안의 관리비는 누가 납부해야 하는지(센터)	71
23	주민공동시설인 키즈룸의 내부시설 및 놀이기구 설치비용의 회계처리는(센터)	72
24	관리비 중 장기수선충당금만 따로 낼 수 있는 방법이 있는지(국토부)	73
25	수도유보금을 관리외수익으로 처분할 수 있는지(센터)	73
26	LED전등의 일부수선 및 교체공사를 수선유지비로 지출이 가능한지(국토부)	74
27	예산편성 없이 탑승식 청소차량 구매가 가능한지(국토부)	74
28	하자이행 촉구를 위한 시위 관련 각종 비용에 대한 회계처리는(센터)	75
29	공용시설물 이용료를 관리비 고지서에 통합하여 부과할 수 있는지(국토부)	75
30	사용료 잉여금의 부과차익(잡수입) 처리가 적정한지(센터)	76
31	승강기 관련 비용의 승강기유지비, 수선유지비 중 적정 계정과목은(국토부)	77
32	입주지정일 이후 관리비 부담의 주체는(센터)	78
33	전자투표수수료를 선거관리위원회운영비로 집행가능한지(센터)	79
34	경비초소 롤스크린 설치비용의 회계계정은(센터)	79

1

경기도 공동주택관리규약준칙에 '용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에 용역비를 정산한 후 지급하여야 하고 퇴직금, 퇴직소득세, 연차수당, 4대보험 등은 별도 적립 후 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에만 지급하여야 한다'라고 되어 있습니다. 관리주체가 연차수당 등을 적립하는 것은 어떤 계정과목으로 처리하여야 하고, 용역사 직원들의 퇴직 및 4대보험 적용대상자 변동으로 적립된 금액의 차액은 어떻게 처리해야 하는지?

질의의 용역업체에 지급해야 하는 연차수당 등은 해당 용역의 내용에 따라 적절한 계정과목을 사용해야 하며(예시 : 경비용역의 경우 경비비, 청소용역의 경우 청소비), 질의와 같이 연차수당 지급을 위해 충당금을 설정하여 운영하는 경우에는 연차수당충당금으로 처리하면 될 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

또한 퇴직급여충당금, 4대보험 등의 충당금 차액이 발생하는 경우에는 다음 달 또는 다음 연도 관리비에 반영하여 차감하는 것이 합리적일 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

2

아파트 보험가입 후 사고로 인한 보험금 발생시 자기부담금에 대한 회계처리는 어떤 계정과목으로 처리하는지?

공동주택 내 사고로 인한 보험금 수령시 발생하게 되는 자기부담금의 계정과목은 각 공동주택에서 판단하는 사고발생 원인의 귀책에 따라 상이할 것으로 판단됩니다. 문의하신 내용으로는 구체적인 답변을 드리기 곤란하나, 공동주택관리와 관련하여 발생한 사고로 원상회복의 일부로 볼 수 있는 경우에는 수선유지비 등의 관리비로도 부과 가능할 것으로 판단되며 귀 공동주택의 관리규약에서 정하는 예비비적립금 사용용도에 해당되는 경우에는 입주자대표회의의 의결을 통해 예비비적립금 사용을 고려해볼 수 있을 것이라 판단됩니다.

또한 관리주체 또는 입주민등에 귀책이 있는 경우라면 해당자가 개별적으로 부담해야 할 수도 있을 것입니다. 사실관계와 귀 공동주택의 관리규약을 고려하여 적정 계정과목을 판단하시기 바랍니다.

3

아파트에 최초 입주할 당시 관리비예치금을 받습니다. 그런데 어느 세대에서 경매를 당해 이사를 가는데 최초 입주시 납부한 관리비예치금을 돌려주고, 경매낙찰자에게 다시 받아야 하는지 또는 관리비예치금에 대한 권리도 승계가 되는지?

공동주택관리법 제24조제1항에 따라 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(관리비예치금)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있으며, 같은 조 제2항에 따라 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비예치금을 반환하여야 합니다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있습니다.

따라서 해당 세대가 경매 처분된 경우라고 하더라도 소유자가 귀 공동주택 관리주체에게 관리비예치금을 반환받을 권리가 경매낙찰자에게 승계된다고 정한 사항이 없는 경우라면 해당 관리비예치금은 소유자에게 반환하여야 할 것으로 판단되며, 해당 세대 소유자가 관리비등을 미납한 경우라면 관리비예치금에서 미납 관리비등을 정산한 후 그 잔액을 반환해야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

4

지난해 10월 관리규약 개정 시 관리비 연체료를 일할계산 한다는 조항이 신설되었습니다. 이후 당 아파트 관리규약 개정 시 입주자대표회의에서는 주민들의 부담을 우려하여 연체료 일할계산을 하지 않기로 하고, 주민동의를 받아 관리규약을 개정하였습니다. 연체료 일할계산은 공동주택관리법상 의무적 조항인지?

공동주택의 관리비 연체료 부과에 대해서는 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제13호에 따라 귀 공동주택의 관리규약으로 정하는 것이나, 2016.09.22 국민권익위원회에서는 '납부기한을 경과해 발생되는 연체료는 연체 기간만큼 부담하는 것이 합리적'이라 판단하여 연체료 부과를 월할에서 일할로 개선할 것을 권고하고 있고, □□광역시 공동주택관리규약준칙 제66조에서도 연체일수를 반영하여 일할 계산하도록 규정하고 있는 점을 참고하시기 바랍니다.

5

단지 내 소유자 중 약 84개월 동안 관리비를 한 번도 납부하지 않은 세대가 있습니다. 미납세대의 주장은 단지에서 부과하는 관리비 및 연체료 전체를 납부하지 못하겠으며 현재는 상환능력이 부족하여 관리비 일부를 탕감해 준다면 분할납부 용의가 있다고 합니다.
현재 연체금액 원금이 7백여만원이고, 연체금액이 1백여만원이며 향후 계속하여 관리비를 미납할 것으로 예상되는 바 입주자대표회의에서는 일부라도 미납 관리비를 회수하는 방법을 강구중입니다. 공동주택에서 만일 관리비 또는 연체료 일부를 탕감해 줄 수 있는 법적인 근거나 처리방법(절차 등)이 있는지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제13호에 따라 공동주택관리법 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 관한 사항은 관리규약에서 정할 사항입니다.

공동주택 회계처리기준 제9조제1항에서 채권·채무의 회계처리상 소멸 시기는 민법 등 관계 법령에서 정하는 소멸시효를 따른다고 정하고 있으며, 제2항에 따라 귀 단지의 공동주택관리에서 발생한 채권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 소멸시효가 완성되기 전이라도 입주자대표회의의 승인을 받아 해당 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있음을 알려드립니다.

1. 채무자의 소재가 불분명하고 압류할 수 있는 재산의 가격이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
2. 채무자가 사망하고 그 상속재산의 가액이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 않은 때
3. 채권액이 추심비용보다 소액일 때
4. 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우로서 입주자대표회의에서 의결한 때

6

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2018.03.29>

일자리안정자금을 받았을 때 회계처리에 대하여 문의합니다. 1. 일자리안정자금을 입주민에게 회계상 해당 항목(청소비)으로 관리비에서 차감하여 되돌려주어야 하는지? 2. 일자리안정자금을 입주자대표회의 의결로 해당 미화원 8명에게 매달 지원금을 매달 지원해 주어도 가능한지? 3. 일자리안정자금을 관리외수익 항목으로 회계처리하여 당기순이익으로 처리하는 것도 가능한지?

일자리안정자금은 정부에서 최저임금 인상으로 인한 관리비 증가를 최소화하기 위한 것으로 입주자등의 관리비 차감용도로 사용하여야 하며, 일자리안정자금 수취 시 일자리안정자금 지원금 수익(관리외수익)으로 인식하며, 해당 비용으로 보전 시 일자리안정자금 지원금 비용(관리외비용)으로 회계 처리하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

아울러, 관리외수익(잡수입)은 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하고 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호) 사용가능하다 판단됩니다.

7

재활용품 매각 대금을 3월분부터 공동관리비를 ㎡(주택공급면적)로 차감을 하였으나 주민의 민원이 제기되어 질의합니다. ㎡로 차감을 하여야 하는지 또는 세대당 단가로 설정하여 공동관리비 차감을 하여야 하는지?

공동주택관리법 제19조제1항제18호에 따라 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하여야 합니다. 따라서 해당 공동주택 잡수입의 공용관리비 차감 방법도 단지 여건 등을 고려하여 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영할 수 있습니다만, 관리비의 세대별 부담액 산정방법을 주택공급면적에 따라 배분하였다면 차감의 방법 또한 이와 같이하는 것이 합리적이라 판단됩니다.

8

해당 단지는 자치관리단지이며 당 아파트의 관리규약에는 통장의 인감 등록에 대한 별도의 조항은 없습니다.
(질의1) 관리비 예금 통장의 인감등록은 누구(관리소장, 대표회장 또는 복수등록)의 인감(직인)으로 등록해야 하는지?
(질의2) 장기수선충당예치금 통장의 인감 등록은 누구(관리소장, 대표회장 또는 복수등록)의 인감(직인)으로 등록해야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제23조제7항에 따라 관리주체는 동조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다고 규정하고 있습니다. 이 경우 계좌는 공동주택관리법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표 회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있어 관리사무소장 배치신고시 신고 된 직인은 반드시 사용하여야 하며, 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할지 여부는 해당 공동주택에서 합리적으로 결정하시기 바랍니다.

9

관리비 납기일은 말일로, 말일이 공휴일인 경우엔 그 다음날을 납기일로 정합니다. 자동이체로 되어 있는 세대는 익월 초 금융기관으로부터 수납처리가 되고 있습니다. 입주자대표회의 감사는 익월에 입금되는 미수관리비를 당월말 수납된 것으로 처리하여 미수관리비를 정리하라고 하는데 말일 현재 입금되지 않은 미수관리비를 입금된 것으로 정리하는 것이 정당한 것인지?

일반적으로 회계상 거래는 자산·부채·자본 및 수익·비용의 변동을 초래하는 사건으로서 질의와 같이 말일 현재 입금되지 않은 미수관리비를 입금된 것으로 가정하여 처리하는 것은 공동주택 회계처리기준 제4조제3호의 객관적인 자료와 증거에 의한 처리가 아닌 사실과 다른 회계처리이므로, 실제 입금된 시점으로 회계처리해야 함을 알려드립니다.

10

아파트 2층에 거주하는 주민입니다(1층은 필로티로 빈 공간입니다) 우리 단지는 1층에 주차장이 없이 지하 1, 2층에만 주차장이 되어있어 2층부터 맨 위층까지 승강기를 이용합니다. 다만 저같이 2층 세대는 눈치가 보여 주로 계단을 이용합니다만, 1. 현재 승강기에 사용되는 전기요금의 부과 기준이 각동 라인별 총금액에서 그 세대수로 나누어 부과되고 있으며, 2. 유지보수에 사용되는 금액은 단지 총 비용에서 각 세대별 면적을 기준으로 부과되고 있습니다. 저층에 거주하는 주민으로서는 상당히 이해하기 힘든 부분인데요. 승강기 전기요금과 유지보수 비용은 각 층별로 상이하게 부과하는 게 정상이 아닌지 또는 관계 법령에 의해 현재처럼 부과하는 게 맞는지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호에 따라 관리비등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하도록 규정하고 있습니다. 따라서 질의와 같이 귀 공동주택 승강기 전기요금 및 유지보수비에 대한 세대별부담액 산정방법은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다. 아울러 귀 공동주택 관리규약으로 정한 세대별부담액 산정방법에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 개정 제안 등을 통하여 귀 공동주택에서 합리적으로 결정하여 운영하시기 바랍니다.

11

전임기간 동안 입대의 업무수당이 과지급되어 환수조치하고 회계처리를 하고자 합니다. 환수 조치했을 때 계정과목과 그 금액의 분할차감가능 여부는?

입주자대표회의 업무수당을 포함한 운영비는 공동주택관리법 시행령 제23조제3항에 따라 관리비등으로 입주자등에게 부과·징수하는 항목입니다. 기 부과징수한 관리비등을 환수하는 경우 향후에 부과할 관리비등에서 조정할지 여부, 분할차감 여부 등 그 처리방법에 대해서는 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호 및 제18호에 따라 귀 공동주택의 관리규약에서 정할 사항입니다.

12

2월 28일로 퇴거를 하였습니다. 3월 25일경 관리비예치금을 돌려준다 하였는데 자꾸 미루면서 지금에 이르게 되었습니다. 관리사무소에서 예치금 반환을 미루고 있는 상황인데 이 문제에 대해서 해결책이 있는지?

공동주택관리법 제24조제2항에 따라 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비예치금을 반환하여야 합니다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 반환할 수 있습니다.

또한, 같은 법 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 공동주택관리법령에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우 관리주체 등에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있습니다.

따라서 질의와 같이 관리주체가 법령에서 정하고 있는 관리비예치금의 반환을 이행하지 않을 경우 구체적인 사실관계 등을 가지고 공동주택관리에 관한 지도감독 권한이 있는 관할 지방자치단체에 지도감독을 요청하시기 바랍니다.

13

1, 2층 세대에 승강기유지비를 부과하여야 하는지?

관리비등의 세대별부담액 산정방법은 관리규약에 정하므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호), 질의내용의 경우 입주자등의 의견을 합리적으로 수렴하여 관리규약에 정하여 운용할 사항입니다.

14

계단식과 복도식이 섞여 있는 25년차 아파트입니다. 아파트 경비비 부과를 동별로 하고 있는데 관리규약에는 월간 용역비를 주택공급면적에 따라 배분하는 것으로 되어 있습니다. 아파트 경비비를 동별로 부과하는 것이 옳은 것인지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호에 따라 '제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차'에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하는 것입니다. 질의에서 경비비를 동별로 부과한다는 것이 어떤 의미인지 명확하지 않습니다만, 질의에서 인용하신 바와 같이 귀 공동주택 관리규약에서 경비비(월간 용역비)를 주택공급면적에 따라 배분하도록 규정되어 있다면 관리규약으로 정한 기준대로 주택공급면적에 따라 세대별로 부과하여야 하는 것입니다.

[참고] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

15

관리사무소장이 아파트 부가가치세 신고를 하는데 입주자대표회의의 의결이나 보고 없이 신고납부하는 건 회계처리기준이나 법위반인지? 입주민의 돈이기 때문에 당연히 입주자대표회의를 거쳐서 진행해야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제26조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 규정하고 있습니다. 이 경우 승인된 예산에 따라 부가가치세를 신고, 납부하는 경우 입주자대표회의의 의결을 받은 후에 납부해야 하는지 여부에 대해서는 공동주택관리 법령에서 별도로 정하고 있지 않으며, 귀 공동주택 단지에서 필요하다고 판단하는 경우 관리규약 등에서 합리적으로 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

16

아파트 커뮤니티센터(헬스장, 골프장, 독서실, 도서관, 키즈카페)가 있습니다. 현재 외부업체에서 헬스장, 골프장, 독서실을 종목당 2~3만원씩 받고 유료로 운영 중입니다. 입주민대표회에서는 법적으로 전기요금, 가스비는 주민공동부담이고 인건비, 보험료, 운영비 등은 업체 부담이라고 이야기하는데 타당한지? 인근 타 아파트는 모든 부분을 업체부담으로 하고 있다고 하는데 어느 아파트가 맞는지?

공동주택관리법 시행령 제29조제2항제1호에 따라 관리주체는 주민공동시설을 위탁하려면(위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다) '입주자대표회의 의결' 또는 '입주자등 10분의 1 이상의 요청'으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있습니다.

또한, 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

아울러 질의와 같이 주민공동시설의 관리에 소요되는 비용의 부담과 관련하여 주민공동시설은 복리시설의 하나에 해당하므로 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며, 수익자 부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 이용료로 따로 부과할 수도 있을 것입니다. 따라서 주민공동시설의 운영 경비를 관리비로만 부과할 것인지, 관리비와 이용료로 부과할 것인지, 이용료만으로 부과할 것인지 여부에 대해서는 귀 공동주택 입주자등의 의견 등 제반사항 등을 고려하여 자체적으로 운영할 수 있을 것으로 판단되니 귀 공동주택에서 합리적인 결정을 통해 운영하시기 바랍니다.

참고로 질의내용 중 '업체부담'이 어떤 의미인지 알 수 없습니다만, 해당 시설을 위탁하여 운영하는 경우 관리주체는 해당 업체에 수수료를 지불해야 하는 것이며, 위탁운영비용을 비롯한 해당 시설의 관리 운영비용을 입주자등 또는 해당 시설이용자에게 부과, 징수하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

17

입주지정기간에 발생하는 미입주 세대의 관리비는 누가 부담하는 것인지?

공동주택관리법 제23조제1항에 따라 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 합니다. 일반적으로 미입주 세대에 부과한 관리비등의 부담주체는 입주지정기한까지는 사업주체가 부담하고, 입주지정기한 후에는 입주자등이 부담하며, 분양되지 아니한 세대의 경우에는 사업주체가 해당 세대의 관리비를 부담하나, 사업주체와 입주예정자간의 계약관계에 별도로 명시된 내용이 있다면 그에 따를 수 있을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.09.13>

18

공동주택관리법 제102조제2항제9호에 따라 '제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자'로 되어 있는데 지난 입주자대표회의에서 잘못한 내용을 현재 입주자대표회의에 과태료를 부과하는 것이 맞는지?('사용한 자'에 대한 용어 해석 요청)

공동주택관리법 제102조제2항제9호에 해당되는 자는 제90조제3항을 위반한 경우로, 같은 법 제90조제3항을 살펴보면, '입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다'라고 명시되어 있습니다. 관련 규정에 따라 주체가 '입주자대표회의 및 관리주체'로 명시되어 있으므로 과태료 부과 대상도 이에 따라 입주자대표회의 및 관리주체'로 봄이 타당합니다. 이와 관련하여 공동주택관리법 제102조제2항제9호에 따른 과태료 부과 대상은 질서위반행위를 한 당사자라고 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

아울러, 과태료 부과는 고의 또는 과실 여부, 개별적·구체적인 사실관계 및 관계법령(공동주택관리법, 질서위반행위규제법) 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 해당 과태료 처분에 궁금한 사항이 있으시면 해당 지자체로 문의하시기 바랍니다.

19

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.03.29>

해당 공동주택은 시내버스 운행노선이 없는 관계로 셔틀버스 2대를 운영하고 있는 실정으로 입주자들 중 셔틀버스를 이용하는 사람이 있는 반면에 전혀 이용하지 않는 사람이 있음에도 불구하고 관리규약을 개정하여 셔틀버스 운영비를 관리비 등으로 부과할 수 있는지?

질의하신 셔틀버스 이용비용 등은 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수, 보관, 예치, 사용절차와 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항은 관리규약으로 정하여 운영할 수 있을 것이므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호), 관리규약에서 정하는 바에 따라 이를 공동으로 부담하거나 개별 사용자가 따로 부담하게 할 수 있을 것으로 판단되오니, 이와 관련 보다 자세한 사항은 같은 법 제18조에 따라 관리규약 준칙을 정하고, 같은 법 제93조에 따라 해당 공동주택의 관리감독 권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

20

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.18>

아파트의 주민운동시설을 자치 관리할 경우 운영비용을 관리비로 전 세대에 부과하고자 하는데 가능한 것인지? 가능하다면 어떤 방법으로 해야 하는지?

주민운동시설은 복리시설의 하나로(주택법 제2조제14호), 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(공동주택관리법 제23조제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있을 것입니다. 이와 관련, 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에서 제반사항을 고려하여 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

21

단지에 상가 건물이 있는데 관리사무소에서 상가 관리는 상가에서 한다면서 관리비를 일체 부과하지 않고 있습니다. 상가도 아파트와 함께 공유지분을 소유하고 있고 공유지분은 단지 내 보도, 차도, 주차장, 화단, 관리소 기계실 등에 해당되고 그걸 관리하는 인건비까지 같이 공유한다는 뜻일 텐데 그에 상응되는 관리비는 부과되어야 이치에 맞는 것 같습니다. 자기 집 전용부분은 자기 집에서 관리하는 것처럼 상가 자체 건물 보수 유지 등은 상가 자체에서 관리하는 것이고 공유지분에 해당되는 관리비는 부과되어야 하지 않는지?

공동주택관리법 제2조제1항제1호 및 제10호에 따라 관리주체가 관리하는 공동주택은 일반에게 분양된 복리시설은 제외하는 것입니다. 따라서 귀 공동주택의 상가도 공동주택관리법에 따라 관리해야 하는 대상은 아닐 것으로 판단됩니다. 다만, 귀 공동주택과 상가가 공용 시설물 등의 사용에 있어 공동으로 사용하는 부분이 있는 경우 해당 공용부분의 관리에 관하여 소요되는 비용 등에 대해서는 귀 공동주택과 상가 관리단 등과의 협의를 통해 비용 분담에 관하여 합리적으로 결정하여 운영할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

22

얼마 전 주민(소유주)이 전출하면서 해당 아파트를 공가로 비워두고 있다가 약 3달 후에 전세권자가 전입하였습니다. 소유주는 본인이 거주하지 않은 기간이라는 이유로, 공가로 비어있던 동안의 관리비를 납부하지 못하겠다고 버티고 있습니다. 공가로 비어 있던 기간동안 관리비는 누가 납부하는 것이 타당한지?

공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 합니다(공동주택관리법 제23조제1항). 따라서 공가가 발생할 경우에는 해당 주택의 소유자가 관리비를 납부하여야 합니다.

23

공동주택 공동시설인 키즈룸의 내부시설 및 놀이기구 설치비용을 다음 안 중 선택하여 집행하려 합니다.

제1안 : 선급비용으로 집행하고 감가상각 처분하는 방안

제2안 : 선급비용으로 집행하고 사용자부담원칙에 의한 수익금으로 비용처분

제3안 : 단지 내 입주자 및 사용자의 공동기여 한 잡수입을 이용한 경우

상기의 제안사항 중 어떤 안이 적합한 회계처리인지?

질의하신 키즈룸의 내부시설 및 놀이기구 설치의 구체적인 내용을 알 수는 없으나, 키즈룸 내부시설 설치가 주요시설의 신설에 해당하는 경우라면 공동주택관리법 제29조제3항에 따라 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획 조정을 통해 장기수선충당금으로 집행해야 합니다.(공동주택관리법 시행규칙 별표1 : 장기수선계획의 수립기준 참조)

그러나 위의 경우에 해당되지 않는다면 해당 키즈룸의 내부시설 및 놀이기구 설치비용은 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 이용자에게 따로 부과할 수 있으며(공동주택관리법 시행령 제23조제4항) 이와 관련하여 공용시설물 이용료 부과기준은 입주자대표회의 의결로 귀 공동주택에서 결정할 사항입니다.(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제5호)

참고로 주민공동시설의 관리에 소요되는 비용은 ① 공동주택관리법 제23조제1항에 따라 관리비로 부과하는 방법, ② 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 시설의 이용자에게 따로 부과하는 방법, ③ ①, ②에 따라 일부는 관리비, 일부는 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 모두 가능하며 귀 공동주택에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 결정할 사항으로 ②의 이용료로 부과하는 경우에는 잡수입(관리외수익)으로 처리해야 합니다.

한편 국토교통부 유권해석상 잡수입의 사용은 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우에 한하여 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 가능하니 참고하시기 바랍니다.

24

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.03.06>

관리비 중 장기수선충당금만 따로 낼 수 있는 방법이 있는지?

공동주택관리법령에서는 장기수선충당금을 관리비와 통합하여 부과하는 때에는 구분하여 징수하도록 규정하고 있고, 그 이외에 관리비등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차는 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다.(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호)

또한, 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 업무를 관리주체의 업무로 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제63조), 장기수선충당금 별도 고지 관련하여서는 귀 공동주택의 관리규약의 규정과 입주자대표회의 및 관리주체 협의 등을 통하여 결정할 사항으로 판단됩니다.

25

입주자대표회의 의결로 수도유보금을 관리외수익으로 처분할 수 있는지?

공동주택관리법 제90조제3항에 따라 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있으며, 같은 법 제102조제2항제9호에 따라 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과합니다.

따라서 질의 내용의 수도유보금은 공동주택관리법 시행령 제23조제3항제2호에 따른 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)에서 남은 금액으로 판단되며, 이는 동 법령에서 정한 사용료에 해당하므로 관리외수익으로 처분하는 경우 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하게 되므로 타당하지 않습니다. 수도요금 부과에 있어 누진제 적용 등으로 인해 수도요금이 남게 되는 경우 해당 수도요금에서 차감하여야 할 것으로 판단됩니다.

26

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.09.12>

건물 외부 측벽로고의 전등이 불량하여 LED전등으로 일부교체(101, 104, 115동)하는 보수공사 작업을 하려고 합니다. 동 LED전등으로의 일부수선 및 교체공사를 수선유지비로 지출이 가능한지?

질의의 공동주택 건물외벽 측벽로고는 공동주택관리법 시행규칙 제7조제1항 [별표1] 장기수선계획의 수립기준에서 6. 옥외 부대시설 중 11) "안내표지판"에 해당될 것으로 판단됩니다. 따라서 일부 몇 개 동의 LED전등의 전면교체라면 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 사용해야 하며, 일부 동의 일부 불량전등의 교체라면 수선유지비로 사용이 가능할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

27

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.17>

입주아파트라 2017년 7월 1일 입주자대표회의가 구성·운영되어 2017년 예산편성이 안 되었는데 예산편성 없이 입주자대표회의의 의결을 통해 탑승식 청소차량 구매가 가능한지?

의무관리대상 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 합니다(공동주택관리법 시행령 제26조제1항). 따라서 구매하고자 하는 탑승식 청소차량이 관리비등으로 집행하고자 하는 경우에는 상기 법령에 따라 관리주체는 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 할 것으로 판단됩니다. 이와 관련, 보다 자세한 사항은 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

[참고] 공동주택관리법 시행령 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ② 제10조제1항에 따라 사업주체로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체 없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략할 수 있다.

28

당 아파트는 건설사인 OO건설의 하자 협의사항의 지체와 미이행에 대하여 입주민들의 뜻을 모아 입주민이 참여하여 협의 이행 촉구 시위를 하게 되었습니다. 이에 발생되는 각종 비용, 참여 입주민 이동 차량 대여비, 식사 및 음료 등 부대비용, 피켓 제작비용, 참석비(1인 5만원)에 대한 지급기준 및 절차와 회계처리기준은?

사업주체의 공동주택 하자이행 촉구를 위하여 입주민들의 협의 하에 이행 촉구 시위를 하는 경우 소요되는 교통비, 식비, 참석수당 및 관련 부대비용 등 공동주택 하자와 관련한 비용은 소유자가 부담하여야 할 비용으로 사용자의 부담분이 포함되거나 법에 따라 사용해야하는 공동주택관리법 시행령 제23조제1항에서 제5항까지 관리비등으로의 집행은 적절하지 않으며 소유자가 별도로 부담하는 것이 타당할 것으로 판단되오니 참고하시기 바랍니다.

29

<국토교통부 주택건설공급과 유권해석 2017.04.28>

주민운동시설, 인양기 등 공용시설물 이용료를 관리비 고지서와 별개로 부과하지 않고 통합하여 부과할 수 있는지?

공동주택관리법 시행령 제23조제4항에서 관리주체는 주민운동시설, 인양기 등 공용시설의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 공동주택관리법 시행령 제23조제6항에서 관리주체는 같은 항 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행 세부내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주도록 규정하고 있습니다.

따라서, 관리비 고지서에 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료는 해당 시설의 이용자에게 한 개의 동일 고지서상에 관리비등과 통합하여 부과하거나 별도 고지서로 부과할 수 있고, 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 관리비 항목과 구분하여야 하며, 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 합니다.

30

우리 아파트 관리규약 제72조(관리비등의 징수·보관·예치) 제6항에는 '전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하나, 잉여금이 발생한 경우 부과차익으로 적립하여 제66조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)제3항, 제4항에 따라 사용한다.'라고 되어 있습니다.
관리규약에 따르면 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하면 부과차익으로 적립하여 잡수입으로 사용을 한다는 것인데 이것이 공동주택관리법령의 취지에 부합하는 것인지? 위 관리규약 조항에 문제가 있다면 관리규약을 개정해야 하는 사유가 되는지?

공동주택관리법 제90조제3항에 따라 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있으며, 같은 법 제102조제2항제9호에 따라 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다고 규정하고 있습니다.

따라서 질의와 같이 귀 공동주택 관리규약으로 정한 사용료 잉여금이 발생한 경우 부과차익으로 적립하여 잡수입으로 사용하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

참고로 □□남도 공동주택관리규약준칙 제72조제6항에 따르면 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하여야 한다고 규정하고 있는 점 참고하시기 바랍니다.

31

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.09.21>

승강기 및 인양기의 경우 전면교체만이 장기수선계획상의 의무적용 대상이고 부분수선 등은 해당 공사의 성격, 소요비용, 관리규약, 관리비 부담 주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 결정하고 있습니다. 장기수선계획 대상이 아닌 부분수선 공사(승강기 유지 용역 시 정해진 용역금액이 아닌 용역업체의 소모품 교체 시의 자재비 및 별도 공사업자 선정에 따른 공사) 금액을 승강기유지비로 회계처리 해야 하는지 또는 수선유지비로 회계처리 해야 하는지?

승강기유지비란 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등을 말합니다(공동주택관리법 시행령 별표2). 따라서 승강기의 효율성을 높이거나 고장발생 시 소요되는 비용은 승강기유지비로 부과해야 합니다. 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다. 따라서 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다.

승강기 보수비용 중 장기수선계획에 포함되는 사항은 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용해야 하며, 장기수선계획에 포함되지 아니한 시설의 보수비용은 승강기유지비로 지출하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 이 경우 승강기유지관리를 전문업체에 용역으로 관리하는 경우라고 하더라도 용역계약의 범위 내에 있는 부분이라면 해당 용역업체에서 용역비로 보수해야 할 것이며, 용역계약 범위에 포함되지 아니하는 부분의 보수를 실시하는 경우라면 사업자 선정지침에 따라 사업자를 선정하고 그 비용은 용역비와 별도로 승강기유지비에 포함하여야 할 것으로 판단됩니다.

참고로 공동주택 회계처리기준 해설서(78쪽, 연번 87, 승강기유지비)에서도 '승강기의 효율성을 높이거나 고장 발생 시 소요되는 제 비용을 실무에서 수선유지비로 처리하는 경우가 많으나, 승강기유지비로 처리하여야 한다'고 해설하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

32

6월 30일까지가 입주지정일이었고 7월 27일 날 입주해서 키를 수령하였는데 전용부분 요금(전기, 수도, 난방, 온수) 한달치가 부과되었습니다. 이 부분이 이상하여 관리사무소에 문의하였더니 사용했으니까 요금이 나온 거라고 하는데 이렇게 부과되는 것이 맞는 것인지? 키를 수령할 때 관리사무소에서 와서 검침을 했는데 한달치 부과할 거면 검침은 왜 하는 건지 모르겠습니다. 저희가 키를 수령할 때 검침한 이후에 나오는 것만 관리비로 내는 게 맞는 것인지, 입주지정일이 지난 후에는 무조건 한달치로 요금 계산해서 부과되는 것이 맞는 것인지?

질의 내용과 같이 관리비등의 부과일 기준과 관련하여 공동주택관리법령에서 별도로 규정하고 있지 않습니다만, 공동주택관리법 시행령 제24조에 따라 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 관리비 예치금을 징수할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 관리비등의 부과일 기준과 관련된 사항은 귀 공동주택 입주예정자와 사업주체간의 관리계약 체결사항 등을 확인하여 주시기 바랍니다.

참고로 일반적으로 입주지정일까지 미입주한 세대에 대한 공용부분의 관리비등에 대해서는 사업주체가 부담하며, 입주지정일 이후에는 해당 세대에서 부담하고 있음을 참고하시기 바랍니다. 아울러 질의의 전용부분 요금(전기, 수도, 난방, 온수) 부과와 관련한 사항은 입주 시 계량기 지침 등을 확인하여 해당 세대 사용량에 따라 부과되었는지, 공용부분 요금도 포함된 것인지 여부를 확인하여 보시기 바랍니다.

또한, 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호에 따라 관리비등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하도록 규정하고 있는 점 참고하시기 바랍니다.

33

동별대표자 선거 및 회장, 감사 선거 전자투표비용 회계처리에 대하여 질의 드립니다. 우리 단지는 k-voting을 이용하여 전자투표를 해오고 있으며, 올해 동별대표자 선거를 진행 중에 있습니다. 선거시 발생하는 전자투표수수료(세대당 770원, 재선거시 세대당 550원)를 '선거관리위원회운영비'로 회계처리 가능한지?

공동주택관리법 제22조에 따라 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자투표를 통하여 그 의사를 결정할 수 있다고 규정하고 있고, 시행령 제19조제1항제3호에서 동별 대표자의 선거구, 선출절차와 해임 사유, 절차 등에 관한 사항, 제4호에서 선거관리위원회의 구성, 운영, 업무, 경비, 위원의 선임, 해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약에 정해야 하는 것으로 규정하고 있습니다.

한편, □□도 관리규약 준칙 제36조에서 선거관리위원회는 전자투표 시 시행령 제22조에 따른다고 규정하고 있고 제63조에서 전자투표 등의 투표 참여 촉진 비용은 입주자와 사용자 공동기여 잡수입의 우선지출항목으로 집행한다고 정하고 있습니다.

공동주택관리법에서 전자투표를 할 수 있다고 정하고 있고, 귀 공동주택의 관리규약에서도 전자투표 시행에 대해 정하고 있다면 전자투표비용은 선거관리위원회 운영비에 포함할 수 있는 성격의 것으로 판단되나 이 비용에 대한 내용은 관리규약의 선거관리위원회 운영비 조항에 명확하게 반영한 후 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

34

경비초소 창문에 햇빛 때문에 롤스크린을 설치했습니다. 회계계정을 어떤 계정으로 해야 하는지?

공동주택의 경비초소 롤스크린 설치비용의 회계계정과 관련하여 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서 개별 아파트 단지에서 운영하는 회계계정항목 임의 생성 지양과 부정확한 분류에 따른 오류를 최소화하고, 관리비 공개정보의 투명성 향상을 위하여 아파트 관리비 회계계정항목 표준분류를 안내하고 있사오니, 귀 공동주택의 사용목적 및 용도에 맞게 분류하여 사용하시기 바랍니다.

2.
잡수입

	질의내용(답변기관)	페이지
35	기적립된 공유부지충당부채 및 공유부지충당예치금은 어떻게 처리하면 되는지(센터)	82
36	공유부지충당예치금의 전액 또는 일부를 전용할 수 있는지(국토부)	83
37	도로 개보수 공사시 장기수선충당금과 함께 주차충당금 일부를 사용해도 되는지(센터)	84
38	승강기 교체시 발생하는 고철처리수익을 장기수선충당금으로 처분해야 하는지(센터)	84
39	독서실 충당금의 처리방법은(센터)	85
40	알뜰장 업체의 전기사용에 따라 징수하는 전기료의 처리방법은(국토부)	86
41	예비비 과다이월액을 전액 관리비차감적립금으로 적립가능한지(국토부)	86
42	잡수입으로 관리비를 차감하는 경우 차감 방식 및 차감 기간은(센터)	87
43	입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입의 입주자분을 구분하는 경우 처리방법은(센터)	88
44	잡수입의 사용방법 관련(센터)	89
45	휘트니스센터 이용료가 동호회 친목도모로 이용가능한 적립금에 해당하는지(센터)	90
46	공동주택에서 사용하는 세대배부용 비품(현관키, 주차장리모콘 등)의 회계처리는(국토부)	91
47	관리직원 명절휴가비를 잡수입으로 지급가능한지(국토부)	92
48	주민운동시설의 이용료를 관리외수익으로 부과하는 경우 회계처리는(국토부)	92
49	주민공동시설을 운영하기 위한 비용의 지출계정은(센터)	93
50	휘트니스센터 이용료로 센터 확장공사 및 운동기구 구입 가능한지(센터)	94
51	임의단체인 대책위원회 재정지원 방법은(센터)	96
52	전기검침 대행수수료의 잡수입 처리가 가능한지(국토부)	97
53	화재보험금으로 원상복구 후 남은 잔액의 기여주체는 누구인지(센터)	97
54	입주민에게 동의서 징구업무를 위탁하고 일정금액을 지급하는 것이 가능한지(국토부)	98
55	전입주자대표회의 회장을 상대로 소송하는 경우 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있는지(국토부)	99
56	독서실을 부녀회나 이용자들의 세대에서 운영하고 일정액의 관리수수료를 지급해도 되는지(국토부)	99

35

2017년도부터 주차수입 및 비용은 관리수익/공유부지충당부채 전입으로 하는 것이 아니라 관리외수익/관리외비용으로 하는 것으로 알고 있습니다. 기존에 충당된 공유부지충당부채 및 공유부지충당예치금은 향후 어떻게 처리하면 되는지?

1. 충당부채를 2017년에 모두 환입시킨 후, 차기 이익잉여금 처분 시 예비비 및 예비비계좌로 전액 대체 2. 공유부지충당부채 및 예치금을 그대로 둔다. 3. 주차수입은 관리외수익으로 잡고, 관련 비용은 공유부지충당부채에서 차감한다.

주차충당금(공유부지충당부채) 처리에 대하여 공동주택관리법 및 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정한 바는 없습니다만, 주차수익은 잡수입(재활용품의 매각수입, 복리시설의 사용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입)에 해당하는 항목으로 공동주택 회계처리기준 제47조에 따라 관리외수익으로 처리해야 합니다.

이 경우 잡수입의 사용은 국토교통부 유권해석상 입주자 전체의 이익에 부합되는 경우로 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 가능하니 이 점 참고하시기 바랍니다.

문의하신 주차충당금 잔액이 당초 해당 이용료 수납시 주차장이용수익으로 처리되고 위의 잡수입의 사용절차 및 아래 충당금 설정 요건에 맞게 처리된 경우라면 입주자등 전체 이익에 부합되는 경우에 한해 당초 목적한 바에 따라 충당금 사용이 가능할 것으로 판단되나 이 경우에 해당되지 않는다면 주차충당금 잔액은 잡수입으로 처리 후 위의 잡수입 사용절차에 따라 귀 공동주택에서 입주자등 전체 이익에 부합되도록 사용을 결정할 사항으로 사료되며 공동주택관리법에서 정하고 있는 장기수선충당예치금을 제외한 기타 예치금의 관리 또한 귀 공동주택에서 결정할 사항임을 알려드립니다.

참고로 충당금은 일반적으로 인정된 회계원칙에 따르면 ① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의 의무가 존재하고, ② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, ③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 설정하므로 이점 참고하시기 바랍니다.

36

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.22>

(질의1) 공유부지충당예치금의 장기수선충당금으로 전용가능 여부
(질의2) 공유부지충당예치금의 소유자(세입자 제외) 기여분 상당액 전용가능 여부

공동주택관리법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제30조에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.

위의 내용과 같이 공동주택관리법령에서는 공동주택의 주요시설물을 교체하거나 보수하기 위해서 계획을 수립하고, 계획에 따라 필요한 비용을 소유자로부터 징수·적립하여, 그 적립된 장기수선충당금을 사용하여 계획에 따른 공사를 실시하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 장기수선계획에 따라 소유자로부터 징수·적립한 장기수선충당금이 아닌 다른 비용(충당금, 소유자와 사용자가 함께 적립)을 적립하여 장기수선충당금의 용도로 사용하는 것은 공동주택관리법령에서 장기수선충당금을 적립하도록 규정한 취지에 적합하지 않음을 알려드립니다.

참고로 공동주택관리법 시행령 제23조제8항에 따른 잡수입의 경우에는 공동주택관리규약에서 잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 소유자가 적립에 기여한 부분을 장기수선충당금으로 적립하도록 정한 경우, 이러한 공동주택 관리규약에 따라 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수입이 아니라 장기수선충당금에 해당하므로 이를 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사에 사용하는 것은 허용(2013.12.13, 법제처 법령해석 인용)될 것이니 이점 업무에 참고하시기 바랍니다.

다만, 해당 금원이 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분이라면 장기수선충당금으로 전환은 타당하지 않은 것으로 판단됨을 알려드립니다. 아울러, 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분 중 소유자가 기여한 부분만을 분리하여 장기수선충당금으로 적립하는 것 또한 타당하지 않은 것임을 알려드립니다.

37

장기수선충당금을 사용하는 도로 개보수 공사시에 장기수선충당금과 함께 주차충당금 일부를 사용하고자 합니다.
당 아파트는 2017년 5월 주차관리규정 개정 당시에 '2016년 12월 31일까지의 적립금은 주차장 및 도로 개보수에 사용한다'라고 명시되어 있습니다. 입주자대표회의 의결 후 사용이 가능한지?

공동주택관리법 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 동법 제30조에 따라 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.

문의하신 도로 개보수 공사의 경우 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]의 장기수선계획의 수립기준에 따라 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로의 집행이 타당할 것으로 판단되며, 입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입인 주차충당금을 장기수선충당금의 용도로 사용하는 것은 공동주택관리법령에서 장기수선충당금을 적립하도록 규정한 취지에 적합하지 않음을 알려드립니다.

38

승강기 교체시 발생하는 고철처리수익을 이익잉여금 처분시 입주자 기여분으로보아 장기수선충당금으로 처분해야 하는지?

승강기 교체공사는 소유자가 부담하여 적립한 장기수선충당금을 사용하는 공사이므로 승강기 교체공사시 발생하는 고철을 매각하면서 수익이 발생하였다면 해당 금원은 입주자가 적립에 기여한 잡수입으로 판단되며, 잡수입의 집행 및 회계처리에 대해서는 귀 공동주택의 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

39

단지 내 독서실(입주민만 사용가능)의 수입과 관련된 지출을 독서실충당금으로 사용하고 있는데 잡수입으로 전환해야하는지? 전환해야 한다면 관련된 독서실 총무님의 수고비 및 독서실 의자, 책상, 조명 등의 지출은 어떤 계정으로 처리해야하는지?

독서실충당금에 대하여 공동주택관리법령에서 별도로 정하고 있지 않습니다만, 해당 금원은 입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입(재활용품의 매각수입, 복리시설의 사용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입)에 해당하는 것으로 사료됩니다.

따라서 질의의 독서실 이용료 수납시 잡수입으로 인식하지 않고 직접 충당금으로 설정하였다면, 우선 잡수입으로 처리 후 귀 공동주택 관리규약 등으로 정한 잡수입의 사용목적 및 절차에 따라 사용해야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

잡수입의 사용은 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우로 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 사용가능한 것으로 국토교통부에서 유권해석하고 있습니다.

참고로 충당금은 일반적으로 인정된 회계원칙에 따르면 ① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의 의무가 존재하고, ② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, ③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 인식하도록 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

40

일일장 및 알뜰장 업체가 단지 내 전기사용시 사용료를 징수하고 있는데, 관리규약에 '전기사용시는 5,000원을 징수하여 공동전기료에 차감한다.'라고 명시되어 있습니다. 입주자대표회의 의결을 받아 잡수입으로 처리해도 되는지?

알뜰시장 업체의 단지 내 전기사용에 따라 징수하는 전기료의 처리방법과 관련하여 공동주택관리 법령에서 별도로 정하고 있는 내용은 없습니다.

질의의 전기사용료는 알뜰장 업체가 사용한 전기료를 관리주체가 납부 대행하는 것으로 판단되므로, 관리주체가 알뜰장 업체로부터 징수한 전기사용료는 공동주택의 수입이 아니라 부채(선수전기료 등)의 성격으로서 계상하였다가 한전에 납부하는 전기료에서 차감하는 것이 해당 거래의 실질을 반영하는 회계처리로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

41

과거에 예비비를 많이 편성해서 예비비 이월액이 큰데, 처리방법을 몰라서, 그대로 예비비로 재편성하고 있습니다. 당 아파트의 잡수익은 전부 공동기여분이라고 했을 때, 예비비 이월액을 이익잉여금에 이입해서, 전부 관리비차감충당금으로 적립하는 것이 가능한지?

관리주체는 공동주택관리법시행령 제26조제3항 및 동시행령 제14조제2항제7호에 따라 이익잉여금 처분에 대하여 입주자대표회의 승인을 받아야 하는 것으로 이때 이익잉여금의 처분은 관리규약에서 정하는 바에 따라 이루어져야 합니다.

문의하신 이익잉여금으로 처분한 적립금의 재처분에 대하여는 동법령 및 공동주택 회계처리기준에 구체적으로 정한 바는 없습니다만, 처분 시와 동일하게 입주자대표회의 의결로 이익잉여금의 이입에 대하여 결정할 수 있을 것으로 판단되며, 이때 이익잉여금 이입액의 처분 또한 관리규약에서 정하는 바를 따라야 할 것으로 판단됩니다.

42

당 아파트 관리규약 제63조에 의하면 입주민과 사용자가 함께 기여한 잡수입 중 일부(약 70%)를 관리비 차감에 쓰도록 하고 있습니다.

1. 관리비 차감방법을 부정기적으로 발생하는 비용(예 : 물품구입비, 횡주관 청소 등)을 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감해도 되는지?

2. 정기적인 비용(예 : 경비비, 일반관리비등)이 발생하는 관리비에만 차감하는 게 적정한지?

3. 그동안 적립해 온 주차충당금을 잡수입으로 처리하여 갑자기 잡수입이 대폭 증가(약 5배)하여 관리비 차감액이 일시에 많아져 이 금액을 4~5년 동안 분할하여 관리비 차감이 가능한지? 이럴 경우 어떤 절차를 거쳐야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호에 따라 '관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차'에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 귀 공동주택 관리규약에서 잡수입을 관리비 차감에 사용할 수 있도록 규정하고 있다면 그 관리규약에 따라 관리비 차감에 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

이 경우 부정기적으로 발생하는 관리비를 차감할 것인지, 정기적으로 발생하는 관리비를 차감할 것인지 여부에 대해서는 귀 공동주택의 잡수입 발생, 전체 입주자등에게 고르게 관리비 차감 효과가 발생하는지 여부 등 제반 사항을 고려하여 귀 공동주택에서 합리적으로 결정하시기 바라며 관리비 차감 기간 등에 관한 사항도 귀 공동주택 관리규약 등으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

43

아파트 잡수입 처리와 예비비적립금에 관련하여 문의합니다. 잡수입 중에 입주자가 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 동시에 기여한 잡수입의 처리는 관리비에서 차감하거나 예비비로 적립하도록 관리규약에 규정되어 있습니다.
입주자가 기여한 잡수입은 없고 입주자와 사용자가 동시에 기여한 잡수입이 100만원이라면 입주자 비율(90)과 사용자 비율(10)에 따라 90만원은 장기수선충당금으로 적립하고 10만원은 예비비적립금으로 적립하는지 또는 100만원 전액을 예비비로 적립해야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호에 따라 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차에 대해서는 관리규약으로 정하는 것이며, 공동주택관리 법령에서 잡수입의 처리 또는 예비비 적립과 관련하여 별도로 규정하고 있는 사항은 없습니다.

다만, 질의와 같이 귀 공동주택 관리규약에 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 예비비로 적립하도록 규정되어 있는 경우, 해당 공동기여 잡수입 중 입주자가 기여한 비율에 해당하는 금원을 분리하여 장기수선충당금으로 적립하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

참고로 □□남도 공동주택관리규약준칙 제69조제3항 및 제4항에서는 '제2항에 따른 잡수입의 지출 후 집행잔액 중 입주자가 적립에 기여한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 제2항에 따른 집행잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비등에서 차감하거나 관리비 예비비로 적립한다'라고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

44

몇 년 전에 잡수입 관련 서울시에 문의한 적이 있는데 변동사항이 있는지 궁금합니다. 그때 잡수입은 용도에 제한은 없다고 답변을 받았고 다만 절차와 관련해
1. 사업계획 및 예산안 수립 2. 관리규약에 명시해서 3. 자생단체 지원, 이 3가지 방식으로만 지출할 수 있다고 답변 받았습니다. 지금도 법이나 제도가 변경이 없는지 지금도 잡수입은 위의 세 가지 방식으로만 지출가능한지?
그리고 관리규약에 명시해서 잡수입을 지출하는 것과 관련해 현재 관리규약에는 입주자대표회의 운영비 00으로 되어 있는 상황에서 입주자대표회의에서 대표회의 운영비를 의결해서 가져가는 것이 타당한지? 또는 관리규약에 입주자대표회의 운영비 5만원으로 구체적으로 관리규약을 개정한 뒤 입주자대표회의 운영비를 수령하는 것이 타당한지?

국토교통부에서는 잡수입의 사용은 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우로 ① 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 지출이 가능하다고 유권해석하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

아울러 공동주택관리법 시행령 제23조제3항제8호에 따라 입주자대표회의 운영경비는 '사용료 등'에 해당하며, 같은 영 제19조제1항제6호에 따라 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영, 윤리교육 수강비용을 포함)은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여야 하는 것입니다.

따라서, 질의와 같이 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하지 않은 경우, 관할 시, 도에서 제정한 공동주택관리규약준칙을 참조하여 출석수당, 업무추진비, 운영 및 윤리교육비등 해당 용도와 구체적인 금액기준을 정하여 관리규약 개정한 후 관리규약에 따라 운영경비를 지급하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

45

단지내 휘트니스 시설은 이용을 원하는 입주민을 대상으로 월 1만원을 관리비에 부과하고 있습니다. 관리실에서 이용 신청서를 작성하면 자동으로 휘트니스 동호회 회원으로 가입이 되며, 이에 대한 별도의 동호회 설명은 하지 않고 있습니다. 탈퇴 신청서 작성시에도 동일합니다. 동호회에서 시설물에 대한 보수요청이 있으면 관리실에서 보수 후 비용이 발생하면 적립된 휘트니스 통장에서 지출하고 있습니다.
휘트니스 동호회에서는 매월 납부하여 적립된 금액이 동호회 적립금으로 관리주체는 회비의 수납 및 통장 관리만 하고 있으며, 동호회의 친목도모 등의 행사비용으로 지출이 가능하다고 주장하고 있습니다. 이 적립금이 동호회 회비인지, 사용료로 납부되어 운동시설 사용수입으로 처리하여야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있습니다. 이 경우 같은 영 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 합니다.

따라서, 질의와 같이 휘트니스 이용료는 주민공동시설 이용료로서 해당 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 관리주체가 부과·징수하여야 하며, 해당 주민공동시설의 관리비용 등으로 집행하는 것이므로 동호회 적립금에 해당하지 않을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

□□북도 공동주택관리규약준칙에서 '자생단체 지원비용은 입주자대표회의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치활동 촉진을 위하여 우선 지출할 수 있는 비용으로 규정하고 있으며(제58조제2항제1호 참조), 자생단체가 구성되어 활동지원을 받고자 할 때에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 동, 호수, 연락처 포함), 활동목적, 운영규칙 등을 입주자대표회의에 신고하여야 하며(제79조제2항 참조), 자생단체는 공동체 활성화 사업을 하기 위해 입주자대표회의에 예산을 요구하는 경우 자생단체 명의로 사업계획서를 작성하여 제출하고(제80조제3항 참조), 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료한 경우에는 1개월 이내에 사업결과보고서를 제출하고 그 잔액은 반납 또는 이월하여야 한다(제80조제4항).'고 규정하고 있으니 참고하시기 바라며, 공동주택의 자생단체 비용 지원 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.

46

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.02.08>

공동주택에서 사용하는 세대배부용 비품(현관키, 주차장리모콘 등)의 회계처리 및 잡수입 해당여부는?

공동주택 회계처리기준은 특별한 경우를 제외하고는 재고자산의 수량을 결정하는 방법 중 하나로서 계속기록법을 따르고 있으며(공동주택 회계처리기준 제33조제2항), 이에 따라 재고자산의 입고 및 출고 상황을 계속적으로 장부에 기록합니다. 따라서 수익 및 비용은 계속기록법에 따라 계상하며, 원가 초과 판매 시 그 금액은 관리외수익으로서 잡수입에 해당할 것으로 판단되며, 예시 회계처리는 아래와 같습니다.

구체적 계정과목은 실질에 따라 적절한 계정과목을 사용

재고자산을 100에 구입한 경우

(차) 재고자산 100 (대) 현금 100

재고자산을 100에 구입 후 105에 판매 시(관리외비용 및 관리외수익으로 대응)

(차) 현금 105 (대) 관리외수익 105

(차) 관리외비용 100 (대) 재고자산 100

재고자산을 100에 구입 후 공용부분에 사용, 관리비로 부과할 경우(관리비용 및 관리수익으로 대응)

(차) 관리비용 100 (대) 재고자산 100

47

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.09.27>

관리직원들 명절휴가비를 잡수입으로 지출이 가능한지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호에 따르면, 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 관리규약으로 잡수입의 용도 및 사용절차를 정하여 운영하는 것이 타당할 것입니다.

참고로 잡수입의 사용은 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)에 한하여 사용할 수 있음을 알려드립니다.

48

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.03.23>

주민운동시설의 이용료를 관리외손익으로 회계처리할 경우 분개방법 답변과 관련하여 수입분개로서 차변) 제예금 XXX 대변) 관리외수익 XXX는 가능하지만, 이를 부과할 경우 부과 분개할 수 없으며, 부과 분개하려면 관리비용으로서 차변에 미수관리비 계정과목을 사용하게 되는데, 관리외수익을 어떻게 관리비용으로 부과한다는 것인지?

주민운동시설의 이용료를 관리외손익으로 부과 및 수납시 세부적인 회계처리는 다음과 같습니다.

부과 시	(차) 미수수익	XXX	(대) 관리외수익	XXX
수납 시	(차) 제예금	XXX	(대) 미수수익	XXX

49

주민공동시설 운영(헬스, 사우나, 골프연습장, 수영장, 독서실 등)과 관련하여 주민공동시설이용수익이 발생할 경우 주민공동시설을 운영하기 위한 비용의 지출계정은?

(질의1) 시설보수 등의 비용발생 시 커뮤니티 비용으로 처리를 해야 하는지, 관리비용(수선유지비 등)으로 해도 되는지?

(질의2) 예측하지 못한 비용일 경우 예비비로 처리할 수 있는지?

귀 공동주택의 주민공동시설이용수익이 전 세대에 관리비로 부과하는지 사용자부담원칙에 따라 이용자만 부담하는지 질의 내용만으로는 정확하게 파악할 수 없으나,

(질의1) 주민공동시설의 관리에 소요되는 비용은 ① 공동주택관리법 제23조제1항에 따라 관리비로 부과하는 방법, ② 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 시설의 이용자에게 따로 부과하는 방법, ③ ①, ②에 따라 일부는 관리비, 일부는 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 모두 가능하며 해당 공동주택에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 결정할 사항입니다.

이때 주민공동시설의 관리에 소요되는 비용을 관리비등으로 부과하는 경우에는 관리비용으로 처리해야 하며 이용자에게만 이용료로 따로 부과하는 경우는 관리외수익(잡수입) 처리하고 관련 비용의 처리는 다음의 잡수입의 사용 방법에 따라 관리외비용으로 처리해야 할 것입니다.

잡수입 사용은 입주자등 전체 이익에 부합되는 경우로 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 가능하오니 참고하시기 바랍니다.

(질의2) 예비비의 사용 여부는 귀 공동주택의 관리규약에서 정하는 예비비의 용도 및 사용절차에 따라 판단하실 사항입니다.

50

실내 휘트니스센터를 입주자대표회의에서 제정한 운영규정에 따라 관리사무소에서 자체관리하고 있습니다. 입주민 대상 회원제로 운영하고 있으며 회비는 매월 발생하는 전기요금, 출입통제서비스 비용, 기구보수비용 등으로 사용하고 잔액은 이월하여 기타충당금으로 적립하고 있습니다.
(질의1) 3년 이상 모아진 회비 잔액(기타충당금)으로 휘트니스센터 확장공사 및 새로운 운동기구를 더 구비하려고 하는데 관련법에 위배되는 사항이 있는지?
(질의2) 외부회계감사 결과 휘트니스 회비가 납부되면 관리외수익으로 비용은 관리외비용으로 회계처리를 하라고 하는데 이 경우 연말에 남은 회비 잔액은 잡수익이 되어 현재 규약에 따르면 예비비 또는 장기수선충당금으로만 처분을 해야 합니다. 향후 운동시설관련 큰 비용을 지출하게 되는 경우에 대비하여 별도로 적립을 하고자 하는데, 관리규약을 개정하여 잡수입 등의 집행 및 회계처리 규정에 운동시설관련 수익은 운동시설 관련 비용으로 우선 지출할 수 있으며 지출 후 잔액은 운동시설관련 적립금으로 별도 적립한다는 조항을 신설하면 가능한지?

(질의1) 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 이 경우 주민운동시설 이용료는 주민운동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

문의하신 바와 같이 이용자가 부담하는 이용료 중 휘트니스센터 운영과 관련된 비용을 집행하고 남은 잔액을 처리한 충당금에 대하여 공동주택관리법령과 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정한 바는 없습니다만, 해당 충당금이 당초 이용료 수납시 주민운동시설이용수익으로 처리하고 아래의 충당금 설정요건과 관리규약에서 정한 잡수입의 사용용도 및 절차에 따라 처리된 경우라면 귀 공동주택의 관리규약에서 정한 용도대로 사용이 가능할 것으로 사료되나,

이 경우에도 휘트니스센터 확장공사는 이 공사가 공동주택관리법 제30조에 따라 주요시설의 교체 및 보수에 해당되어 장기수선계획에 포함되어야 하는지 여부 또는 주민공동시설의 확장으로 인해 귀 공동주택의 가치가 상승된다는 측면에서 소유자가 별도로 부담해야 하는지 여부 등에 대해 우선적인 검토가 필요하며, 이에 해당하는 경우 입주자와 사용자의 공동기여수익에 해당하는 주민운동시설이용수익 또는 이용료충당금으로 해당 공사비용을 충당하는 것은 적절하지 않은 것으로 사료됩니다.

한편, 국토교통부 유권해석상 입주자와 사용자 공동의 기여수익인 잡수입의 사용은 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우에 한하여 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), 관리비등의 사업계획 및 예산안을 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(동 시행령 제26조제1항), 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(동 시행령 제14조제2항제16호)에 사용이 가능하오니 참고하시기 바랍니다.

참고로 충당금은 일반적으로 인정된 회계원칙에 따르면 ① 과거사건이나 거래의 결과로 현재의 의무가 존재하고, ② 당해 의무를 이행하기 위하여 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, ③ 그 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 추정할 수 있을 때 설정하므로 이점 참고하시기 바랍니다.

(질의2) 문의하신 바와 같이 관리규약을 개정하여 잡수입 등의 집행 및 회계처리 규정에 운동시설 관련 수익은 운동시설 관련 비용으로 우선 지출할 수 있으며 지출 후 잔액은 이익잉여금 처분을 통해 운동시설관련적립금으로 적립하고 해당 적립금의 사용용도를 명확히 하는 조항을 신설한다면 해당 이용료의 집행 및 적립이 가능할 것으로 사료되며 관리규약과 관련한 보다 자세한 사항은 공동주택관리에 관한 감독 권한이 있는 관할 지자체에 문의하시기 바랍니다.

51

해당 아파트의 앞쪽에 고층아파트가 건축되는 개발이 추진되고 있습니다. 이에 대해 당 아파트 입주민은 개발 반대(또는 변경)를 위한 대책위원회(이하 "대책위원회"라 함)를 구성하여 관련된 활동을 시작하였습니다. 입주자대표회의에서는 대책위원회의 활동이 아파트 전체의 이익에 부합한다는 판단이며, 그에 따라 대책위원회에서 관련된 활동에 소요되는 필요비용을 지원하고자 합니다.
(질의1) 임의단체인 대책위원회에 재정지원을 하는 것이 가능한지?
(질의2) 가능하다면 추가경정예산을 편성하여 관리외비용으로 집행하고자 하는데 아래의 항목 중 어느 항목이 적합한지? 가. 공동체 활성화 비용 나. 주민자치활성화 비용 다. 차감관리비(일반관리비 차감) 라. 기타의 관리외비용

귀 공동주택에서 인근지역 개발 반대를 위해 구성하는 대책위원회의 필요비용을 지원하고자 하는 경우 입주자등에게 공동주택관리법 시행령 제23조 제1항부터 제3항까지의 관리비등으로 부과할 수는 없으며, 해당 비용 지원이 입주자등 전체의 이익에 부합된다고 판단된다면 다음과 같은 방법으로 잡수입을 사용할 수 있다고 판단됩니다. 잡수입은 ① 공동주택관리법시행령 제19조제1항제18호에 따라 공동주택 관리규약에 규정한 경우, ② 공동주택관리법 시행령 제26조에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받는 경우, ③ 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받는 경우에 한하여 사용가능하며 구체적인 사용 항목은 귀 공동주택에서 관리규약을 토대로 합리적으로 판단하여 결정하시기 바랍니다.

52

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2018.05.01>

공동주택 전기검침 대행 수수료의 귀속주체가 관리사무소 직원으로 되는 것은 불합리하므로 전기검침 대행 수수료 전액을 잡수입으로 처리하는 것이 가능한지

전기검침수당은 공동주택관리법령에서 별도로 정하는 바가 없으므로 그 수당의 처리 등에 관한 사항은 한국전력공사와 계약내용 등을 감안하여 귀 공동주택에서 합리적으로 판단할 사항임을 알려드립니다.

다만, 「공동주택 회계처리기준」에 따라 전기검침수입 등은 관리외수익(잡수입)으로 관리주체 등이 임의로 사용할 수 없으며, 전체 입주민의 이익에 부합되는 경우로서 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)에 한하여 사용할 수 있음을 알려드립니다.

보다 구체적인 판단이 필요한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

53

화재보험금을 받아서 해당 화재 손해 부분을 원상복구 처리하고 남은 금액을 잡수입 처리할 경우 소유자가 기여한 것으로 보아야 하는지 또는 소유자와 세입자가 같이 기여한 것으로 보아야 하는지?

질의와 같이 귀 공동주택에서 화재보험회사로부터 수령한 화재보험금의 귀속에 대해서 공동주택관리법령에서 명확하게 규정하고 있지 않습니다만, 공동주택관리법 시행령 제23조제3항제7호에서 '공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료'를 사용료로 분류하고 있으며, 해당 사용료(보험료)는 입주자등이 납부하는 것입니다. 따라서 입주자등이 납부한 보험료에 따라 수령한 보험금이라면 원상복구 후 남은 잔액은 입주자등이 기여한 잡수입으로 처리하는 것이 합리적일 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.

54

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.22>

(질의1) 승강기 신설에 따른 행위허가를 받기 위해 입주자 동의서를 관공서에 제출하여야 하기에 동의서 징구업무를 입주민에게 위탁하고 일정금액을 지급하기로 입주자대표회의에서 의결하였습니다. 그리고 잡지출로 지급하고 회계처리 하였습니다.(관리규약과 예산에는 별도의 규정이 없습니다) 가능한지?

(질의2) 주변 신설아파트의 소음, 분진피해에 따른 건설사와의 합의에 대한 입주자 동의를 받기 위해 동의서 징구업무를 입주민에게 위탁하고 일정금액을 지급하기로 입주자대표회의에서 의결하였습니다.(관리규약과 예산에는 별도의 규정이 없습니다) 잡지출이나 예비비로 지급 회계처리 하려고 하는데 가능한지?

질의하신 입주자등에게 동의서를 받는 업무는 공동주택관리법 제63조제1항제5호(관리규약으로 정하는 사항의 집행) 및 제6호(입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행)에 따라 관리주체의 업무 또는 귀 공동주택 관리규약(선거관리규정)에 따른 선거관리위원회에서 해야 하는 업무로 판단되므로 입주민에게 동의서를 받게 하고 일정금액을 보수로 잡수입(예비비)에서 지급하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.

이와 관련 보다 자세한 사항은 같은 법 제18조에 따라 관리규약 준칙을 정하고 같은 법 제93조에 따라 귀 공동주택의 관리감독 권한이 있는 해당 지방지차단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

55

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.22>

현재의 입주자대표회의에서 전임 입주자대표회의 회장을 상대로 소송하는 경우 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있는지?

소송비용의 사용은 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는지 여부에 따라 판단해야 할 것이므로, 입주자등의 전체의 이익에 부합되는 경우에 한하여 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반 수 이상 필요)를 거쳐 잡수입에서 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

참고로 잡수입은 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우에 한하여 사용할 수 있습니다.

귀 질의와 관련하여, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제18조에 따라 관리규약 준칙을 정하고 같은 법 제93조에 따라 해당 공동주택의 관리감독 권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

56

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.08.07>

주민공동시설(독서실)을 부녀회나 이용자들의 세대에서 운영하고 일정액의 관리수수료를 지급해도 되는지?

주민공동시설은 영리를 목적으로 운영할 수 없으며, 주택법 제2조제14호에 따라 입주자 등의 생활복리를 위한 주민공동시설로서, 해당 공동주택의 관리주체(자치관리시 관리사무소장, 위탁관리시 주택관리업자) 또는 공동주택관리법 시행령 제29조에 따라 위탁받은 사업자가 운영하여야 하는 바, 위탁사업자 선정은 공동주택관리법 시행령 제25조제1항제1호나목에 따라 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따른 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 함을 알려드립니다.

3.
입주자대표회의 운영경비

	질의내용(답변기관)	페이지
57	관리규약과 대표회의운영비 사용규정에 감사수당에 관한 규정이 없을 경우 지급방법은(센터)	102
58	입주자대표회의 연합회비를 관리규약에 포함시키는 것이 법위반인지(국토부)	102
59	동대표에게 입주자대표회의 운영비에서 소정의 격려금을 지급해도 되는지(센터)	103
60	동대표 명함인쇄비, 대표회장 출장비를 관리비 항목으로 지출이 적절한지(센터)	103
61	입주자대표회의와 선거관리위원회의 운영경비를 잡수입으로 집행할 수 있는지(센터)	104
62	관리규약에 입주자대표회의 운영비 금액을 정하지 않고 의결로 지급하는 것이 적합한지(센터)	104
63	입주자대표회의 미구성시 임기만료된 대표들이 회의를 개최하고 출석수당을 받을 수 있는지(국토부)	105

57

현재 관리규약과 입주자대표회의운영비 사용규정에는 감사의 수당에 관한 규정이 없습니다. 회장 업무추진비와 기타 출석수당, 경조비 등에 관한 규정은 있는 상태입니다. 감사에 대한 수당 지급시 대표회의 운영비 사용규정에 감사수당을 추가하면 되는지 또는 관리규약도 같이 개정해서 처리해야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호에 따라 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하도록 규정하고 있습니다. 따라서 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하여야 하며, 질의와 같이 입주자대표회의운영비 사용규정 등으로 수당을 정하여 운영하는 것은 타당하지 않습니다.

또한 공동주택관리법 시행령 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비는 사용료 등에 포함되므로 해당 공동주택 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용만큼 집행하는 것이 타당할 것입니다. 따라서 질의 내용에서 경조사비 등을 입주자대표회의 운영경비에 포함하여 집행하는 것은 바람직하지 않을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

58

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.04.24>

가. 입주자대표회의 연합회비(월 30,000원 정도)를 입주자등의 동의 후 관리규약에 포함시키면 공동주택관리법령 위반인지?

나. 공동주택 관리규약 제정 시 법령에 없는 사항을 정할 수 없는지?

입주자대표회의 운영비는 공동주택관리법령에서 정하는 입주자대표회의 업무를 수행하기 위해 필요한 회의비, 업무추진비, 경비 등 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용입니다.

따라서, 공동주택관리법령에 따른 의무가입 사항이 아닌 입주자대표회의 연합회비를 공동주택 관리규약에 지출할 수 있도록 정하는 것은 타당하지 않으며, 질의와 같이 입주자대표회의 운영비 사용에 대해 부적정하게 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하면 공동주택관리법 제93조에 따라 관리감독 권한이 있는 해당 지방자치단체에서 시정명령 등을 할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

59

입주자대표회의 의결을 통해 고생한 동대표에게 입주자대표회의 운영비에서 소정의 격려금을 지급해도 되는지?

입주자대표회의의 운영경비는 그 용도와 사용금액을 관리규약으로 정해야 합니다(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호). 따라서 질의의 입주자대표회의 운영경비 중 격려금 지급에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 그 용도와 금액을 정해야 할 것이므로 질의와 같이 입주자대표회의의 의결로 지급할 수 없을 것으로 판단됩니다.

참고로 관리규약으로 정하는 경우에도 해당 입주자대표회의 운영비 항목이 입주자대표회의의 운영을 위해 필요한 용도인 경우라야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

60

동대표 명함인쇄비, 대표회장 출장비를 지출함에 있어 관리비 항목으로 지출하는 것이 적절한지 또는 사용료 항목으로 지출하는 것이 적절한지?

공동주택관리법 시행령 제23조제3항제8호에서 입주자대표회의 운영경비는 '사용료 등'으로 규정하고 있으며, 동 시행령 제19조제1항제6호에 따라 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하는 것입니다.

질의와 같이 동별 대표자 명함 인쇄비 및 회장 출장비 등은 입주자대표회의 운영비에 해당할 것으로 관리비 항목이 아닌 사용료 등의 항목으로 처리하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

참고로 입주자대표회의 운영비는 관리규약으로 정한 용도 및 사용금액에 따라 집행할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

61

입주자대표회의 운영비와 선거관리위원회 운영경비에 대하여 문의합니다. 우리 아파트는 위의 항목에 대하여 관리규약에 명시하여 잡수입으로 사용하고 있습니다. 입주자대표회의 운영비 및 선거관리위원회 운영경비를 관리규약에 잡수입으로 사용할 수 있다고 해서 잡수입으로 사용할 수 있는지 또는 반드시 관리비등(사용료)으로 부과해야 하는지?

공동주택관리법 시행령 제23조제3항제8호 및 제9호에 따라 입주자대표회의 운영경비 및 선거관리위원회 운영경비는 '사용료 등'에 해당합니다. 또한, 공동주택 회계처리기준(국토교통부 고시 제582호, 2016.08.31) 제43조제3항에서 '재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하는 것은 아니된다'라고 규정하고 있습니다.

따라서 입주자대표회의 운영경비 및 선거관리위원회 운영경비는 관리비등(사용료 등)으로 부과하는 것이며, 질의와 같이 잡수입으로 직접 집행하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다. 다만, 잡수입으로 관리비등을 차감하는 경우라면 잡수입에서 직접 상계처리하지 않고 관리비등으로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하는 것은 가능할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

62

우리 단지 관리규약에는 입주자대표회의 운영비 00으로 되어 있고 실제로는 입주자대표 운영비는 입주자대표회의 의결로 지급하고 있습니다. 관리규약에 입주자대표회의 운영비를 00으로 한 뒤 입주자대표회의 의결로 운영비를 지급하는 것이 관련법에 맞는 것인지?

공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호에 따라 '입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)'은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 하는 것입니다. 따라서 질의와 같이 관리규약에 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액을 정하지 않고 입주자대표회의 의결로 지급하는 것은 타당하지 않은 것이니 참고하시기 바랍니다.

63

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2018.07.27>

입주자대표회의의 임기가 만료되었고, 새로운 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 前(전) 입주자대표회의 구성원들이 계속해서 입주자대표회의 회의를 개최하여 출석수당 등을 지급받아도 되는 것인지?

해당 공동주택 선거관리위원회에서 동별 대표 임기만료 전 새로운 동별 대표자를 선출하기 위해 선거를 실시하는 등의 노력을 하였으나 기존 동별 대표자의 임기가 만료되고 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다(대법원 판례 2007.06.15 선고 2007다6307 참조). 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것입니다.

따라서, 입주자대표회의 회의 개최 횟수 등에 대한 제한은 공동주택관리법령으로 별도로 규정하고 있지 않으나, 입주자대표회의 운영 경비 등은 관리비로 부과되는 만큼 의결권이 없는 前(전) 입주자대표회의에서 불필요한 회의를 개최하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단되며, 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액은 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하도록 하고 있어 입주자대표회의 수당지급 등에 대해서는 귀 공동주택 관리규약을 따라야 할 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

참고로, '최소한의 업무 범위'에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 공동주택 관리를 위한 공동주택 관리를 위한 일반적인 관리비 부과 및 집행업무(관리사무소 직원의 임금 지불, 현재 계약된 공사 등의 대금 결제 등)이 가능하며, 법률로 정하여 반드시 해야하는 업무(승강기 점검, 물탱크 청소 등), 주민의 안전과 직결되어 긴급히 처리해야하는 업무는 감독기관인 해당 지방자치단체의 감독 하에 업무 수행이 가능할 것으로 판단됩니다.

4.
예비비

	질의내용(답변기관)	페이지
64	예비비적립금으로 노인정 에어컨을 구입할 수 있는지(센터)	108
65	수년간 누적된 예비비적립금을 장기수선충당금으로 처분할 수 있는지(센터)	108
66	예비비 사용한도를 초과하는 긴급공사의 경우 일부만 예비비적립금을 사용해도 되는지(센터)	109
67	야간경관조명 및 단지안내판 보수 보완 공사비용을 예비비적립금에서 지출가능한지(센터)	109
68	장기수선계획에 없는 갑작스런 공사가 발생했을 때 예비비적립금으로 사용가능한지(국토부)	110
69	예비비로 경비원의 명절보조비를 지급가능한지(센터)	111
70	소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지(국토부)	111
71	장기수선계획상에 없는 승강기전용에어컨을 설치하고자 할 때 예비비 사용이 가능한지(국토부)	112
72	예비비로 CCTV 교체공사를 할 수 있는지(국토부)	113

64

노인정 에어컨이 고장 나서 관리사무소와 입주자대표회의에 구입설치를 요구했습니다. 2017년도 예산에는 노인정 에어컨에 대한 항목이 공기구비품으로 책정되지 않았고, 관리외비용(공동체활성화지원금)이나 관리규약 상의 대표회의 운영비에도 충분한 금액이 책정되지 않아(월 30만원 지원으로 책정됨) 논의 끝에 에어컨을 공기구비품(일반관리비)이므로 예비비적립금으로 구입하고자 합니다. 예비비적립금으로 노인정 에어컨을 구입할 수 있는지?

주민공동시설인 경로당(노인정)에 설치하는 에어컨 구입비용의 예비비적립금 사용 가능 여부는 귀 공동주택의 관리규약에서 정한 예비비적립금의 사용용도 및 절차에 따라 결정할 사항입니다.

참고로 □□광역시 공동주택관리규약준칙 제64조제6항에 따라 관리주체가 예비비적립금을 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비 적립금을 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 공개 하도록 하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

65

우리 아파트는 예비비적립금이 수년간 상당금액(수천만원)이 누적되어 이를 이익잉여금 처분계산시 이익잉여금 이입액으로 처리 후 장기수선충당금으로 처분하려고 하는데 가능한지?

공동주택관리법 제30조제1항에 따라 장기수선충당금은 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 합니다. 아울러 예비비의 경우 공동주택관리법령에 별도로 정하고 있는 사항은 없으나, 각 시·도 공동주택관리규약 준칙을 참조하면 예비비적립금은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입에서 이익잉여금 처분시 적립된 금액이므로 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 예비비적립금을 질의와 같이 이익잉여금 이입액으로 하여 장기수선충당금으로 처분하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.

66

우리 아파트의 관리규약에서 잡수입 관련 제63조제3항은 '예비비 사용의 한도는 예산이 책정되지 않은 긴급 상황에 100만원 미만의 소액지출 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다'라고 규정하고 있습니다.
오늘 오수관 막힘으로 오수가 도로로 넘치는 일이 발생했습니다. 긴급 공사(하수도 준설)로 200만원 소요시 예비비 100만원 미만, 다른 계정에서 나머지를 사용해도 되는지?

공동주택의 예비비 적립 및 사용 등에 관한 사항은 공동주택관리법령에서 별도로 정한 사항이 없습니다. 따라서 예비비의 용도 및 사용에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

참고로 귀 공동주택 관리규약에서 '예비비 사용의 한도는 예산이 책정되지 않은 긴급 상황에 100만원 미만의 소액지출 순으로 편성하여 우선 사용할 수 있다'고 규정하고 있다면 100만원 미만인 경우에만 사용할 수 있을 것으로 해석하는 것이 타당할 것으로 사료되며, 100만원 이상인 경우에는 예비비를 사용하는 것이 아니라 사업계획 및 예산에 대하여 입주자대표회의의 변경 승인을 거쳐 집행하는 것이 타당할 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.

67

장기수선계획서상에 없는 내용으로 단지내 야간경관조명 및 단지안내판 보수 보완 공사비용으로 입주자대표회의 의결을 거쳐 예비비적립금에서 지출하고자 하는데 가능한지?

질의하신 야간경관조명 및 단지안내판 보수 보완 공사가 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 따라 열거된 항목에 해당되거나 공동주택의 가치를 증진시키는 내용으로 소유자가 부담하는 것이 적정하다면 공동주택관리법 제29조에 따라 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금을 사용해야 하며 이 경우에 해당되지 않고 수선유지비 사용이 가능한 경우라면 귀 공동주택의 관리규약에서 정하고 있는 예비비의 사용용도 및 절차에 따라 예비비적립금의 사용이 가능할 것으로 판단됩니다.

68

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.09.19>

장기수선계획에 없는 갑작스런 공사가 발생했을 때 예비비적립금으로 사용가능한지? 예비비적립금은 예산에 편성되지 않은 비용 등의 지출 목적으로 입주자대표회의 결의가 있으면 사용가능한 것으로 장기수선계획에 없는 긴급공사일 경우 사용가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다.

공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며(법제처 14-0076 해석례 참조), [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) '수선유지비'로 사용이 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

이에 따라, 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것이며, 그 이외의 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

이와 관련하여 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

69

2017년 예산서 작성시 경비비에 명절보조비를 포함하여 승인을 받았으나 3월 1일부터 용역으로 전환하면서 입찰내역에 명절보조비가 포함되지 않았습니다. 경비원에게 예비비로 명절보조비를 지급하고자 하는데 가능한지?

질의의 예비비와 관련하여 공동주택관리법령에서 별도로 규정하고 있는 사항은 없습니다만, 예비비의 경우 일반적으로 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 처분으로 적립된 금액으로 예산이 부족하거나 예산이 책정되지 않은 예측할 수 없는 긴급 상황시 예비비를 사용하도록 정하고 있는 점을 참고하여 주시기 바라며, 예비비의 적립 및 그 사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라 운영되어야 할 것으로 판단되니 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바를 따르시기 바랍니다.

참고로 □□광역시 공동주택관리규약준칙 제64조제6항에 따르면 관리주체가 예비비적립금을 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비 적립금을 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 공개하여야 한다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

70

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.12.28>

소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지?

해당 소송이 입주자등의 공동의 이익을 위한 소송일 경우에 한하여, 예비비적립금을 소송비용으로 사용하고자 하기 위해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 예비비적립금 적립목적, 용도, 사용절차에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

71

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.10>

의무단지 공동주택내 승강기에 승강기전용에어컨을 설치하고자 합니다. 현재 우리아파트 장기수선계획상에는 승강기전용에어컨에 대한 수선항목이 없는 상태입니다. 장기수선계획을 조정 후 장기수선충당금으로 사용해야 하는지 또는 예비비로 사용이 가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다.

공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비중(공동주택관리법 시행령 [별표2]) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적임)

따라서 승강기 기계장치, 와이어로프, 쉬브(도르레), 제어반, 조속기, 도어개폐장치와 같이 공동주택관리법 시행규칙 [별표1] 제3호마목에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다. 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다

72

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2016.11.01>

CCTV가 노후화되어 전체적으로 교체공사를 하고자 하나 장기수선계획이 없어 장기수선충당금을 사용할 수 없는 형편입니다. 다행히 예비비가 있어 예비비로 공사를 하고자 하는데 가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다.

공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 [별표2]) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적임)

따라서, 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 포함된 CCTV공사의 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하여야 할 것으로 판단됨을 알려드리며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

5.
회계감사

	질의내용(답변기관)	페이지
73	회계감사 선정 및 계약 당사자는 누구인지(국토부)	116
74	회계감사는 언제까지 받아야 하는지(국토부)	116
75	입주자대표회의 미구성시 회계감사인 선정 방법은(국토부)	117
76	입주자대표회의 감사의 회계감사보고서도 입주자대표회의 승인 사항인지(국토부)	117
77	사업주체 관리기간의 회계연도(2016.07.~2016.12.)도 회계감사를 받아야 하는지(국토부)	118
78	200세대도 회계감사를 받아야 하는지(센터)	118
79	외부감사인이 회계감사 결과를 지자체에 제출하는 의무는 언제부터 시행되는지(국토부)	119
80	입주자대표회의 감사결과의 입대의 의결대상 및 공개의무 주체는(국토부)	120
81	분양과 국민임대 혼합단지의 경우 회계감사 의무대상 단지인지(센터)	121

73

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.09.07>

공동주택관리법 제26조(회계감사) 제1항 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 — 중략 — 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다고 되어 있습니다.

1. 회계감사 선정 및 계약 당사자는 누구인지? (입주자대표회의/관리주체)

2. 회계감사를 받지 않을 경우 행정처벌 대상은? (입주자대표회의/관리주체)

3. 관리주체가 계약할 경우 위법성이 있는지?

300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 공동주택관리법 제26조제1항에 따라 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하며, 공동주택관리법 제26조제4항에 따라 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정해야 합니다.

따라서 외부회계감사 실시에 따른 감사인 선정은 입주자대표회의에서 해야 함을 알려드립니다. 또한, 공동주택관리법 제26조제1항 및 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우에는 같은 법 제99조제1호에 따라 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금에 처해질 수 있음을 알려드립니다.

74

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.30>

해당 공동주택은 303세대이며, 2016년도 외부회계감사는 언제까지 받아야 하는지, 또한 외부회계감사를 받지 않을 수 있는 법적근거가 있는지?

300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니합니다.(공동주택관리법 제26조제1항)

또한 회계감사 대상은 공동주택관리법 시행령 제27조제1항에 따라 해당 공동주택 관리주체는 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표에 대하여 외부회계감사를 실시해야 함을 알려드립니다.

75

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2016.10.06>

입주자대표회의가 구성되어 있지 않고 입주자대표회의 회장 직무대행만 있는 경우 외부 회계감사인을 선정하여 회계감사를 진행할 수 있는지?

기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 최소한의 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다.(대법원 판례 2007.06.15 선고 2007다6307 참조)

따라서 외부 회계감사의 감사인은 입주자대표회의에서 선정하여야 하는 바(공동주택관리법 제26조제4항), 계속하여 입주자대표회의가 구성이 안 될 경우 입주자대표회의의 회장 직무대행은 회계감사를 실시할 수 있을 것으로 판단되며, 이 경우 해당 지방자치단체에 감사인의 추천의뢰 등 감사인이 적정하게 선출될 수 있도록 협조를 구하는 등 다각적인 방안을 통해 외부 회계감사를 실시하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

76

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.06>

공동주택관리법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 입주자대표회의의 회계감사 보고서의 승인은 외부회계감사에 국한된 것인지 또는 입주자대표회의 감사가 실시하는 내부회계감사도 포함된 것인지?

공동주택관리법 시행령 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 회계감사 요구 및 회계감사서의 승인은 같은 영 제14조제2항제6호에 따른 입주자대표회의 의결 사항이며, 입주자대표회의 감사는 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항에 따라 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다.

따라서 입주자대표회의의 감사는 회계 관계 업무에 대해서도 감사를 하므로, 입주자대표회의 감사가 실시한 회계감사보고서의 승인은 입주자대표회의 의결사항으로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다.

77

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.24>

사업주체 관리기간의 회계연도(2016.07.~2016.12.)에도 회계감사를 받아야 하는지, 회계감사를 받아야 한다면 2016년과 2017년도까지 합한 1년 6개월분에 대해서 2018년에 외부회계감사를 받아도 되는지?

300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니합니다.(공동주택관리법 제26조제1항)

이와 관련, 사업주체 관리기간의 재무제표에 대해서도 회계감사 대상이며, 공동주택관리법 시행령 제27조제1항에 따라 해당 공동주택 관리주체는 회계연도(2016.07.~2016.12.) 종료 후 9개월 이내에 재무제표에 대하여 2017년에 외부회계감사를 받아야 하며, 2017년 회계연도에 대해서는 2018년에 별도로 외부회계감사를 받아야 함을 알려드립니다.

78

지역별 아파트 회계감사를 봤는데 500세대 미만은 아예 없습니다. 특정 아파트의 관리비를 유사 단지군과 비교하니 '점검필요'라고 뜨는 것이 한두 개가 아닙니다. 아파트 회계감사 기준이 궁금합니다. 500세대 이상 아파트만 감사 실시하는지 또는 200세대에도 감사기준이 있는지?

공동주택관리법 제26조제1항에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인(이하 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니합니다.

또한 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자등의 10분 1 이상이 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 합니다.(공동주택관리법 제26조제2항 참조)

79

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.05.16>

2017년 3월 21일에 공포된 공동주택관리법 개정 내용 중에 외부회계감사 결과를 지자체에 제출하도록 의무화하였고 부칙에 '최초로 개시되는 회계연도에 대한 회계감사부터 적용한다.'라고 하였는데, 최초로 개시되는 회계연도가 2017년인지 또는 2018년인지?

공동주택관리법 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다.(공동주택관리법 제26조제6항, 신설 2017.03.21)

이 법은 부칙(법률 제14709호, 2017.03.21) 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하며, 이 법의 개정규정은 부칙 제2조에 따라 이 법 시행 후 최초로 개시되는 회계연도에 대한 회계감사부터 적용하므로 해당 공동주택의 회계연도가 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 정하고 있다면 최초로 개시되는 회계연도는 2018년으로 판단됩니다.

80

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.31>

가. 입주자대표회의 감사가 실시한 회계감사의 보고서가 입주자대표회의 의결사항으로 볼 수 있다면, 입주자대표회의 감사가 실시한 "회계감사" 보고서만 입주자대표회의 의결사항인지, 아니면 "관리업무 전반"에 대한 감사보고서를 포함하는지? 또한, 입주자대표회의 감사가 관리주체의 업무를 감사하고자 하는 경우에는 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?

나. 입주자대표회의 감사가 감사를 실시한 경우 인터넷홈페이지 등에 공개할 의무는 감사에게 있는지 아니면 관리주체에게 있는지, 만약, 관리주체가 인터넷홈페이지 등에 감사보고서 공개를 거부시 관리주체를 제재할 수 있는지?

가. 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 입주자대표회의 의결사항에는 회계감사보고서만 한정하므로 입주자대표회의 감사가 실시한 관리업무 전반(회계 관계 업무 제외)에 대하여는 입주자대표회의 의결사항이 아닌 것으로 판단되며, 입주자대표회의 감사가 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항에 따라 감사를 실시하고자 하는 경우 입주자대표회의 의결을 받지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

나. 공동주택관리법령에서는 공동주택의 인터넷 홈페이지는 관리주체가 운영·통제하도록 하고 있습니다.(공동주택관리법 제23조제4항, 이하 같음)

공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항에 따라 입주자대표회의 감사가 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고, 해당 공동주택 인터넷 홈페이지 등에 공개하도록 하고 있으므로 공개권한은 감사에게 있으며, 다만, 실제 공개업무 집행은 인터넷 홈페이지를 운영·통제하는 관리주체가 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

따라서 해당 공동주택의 관리주체가 입주자대표회의 감사가 작성하여 제출한 감사보고서를 공개하지 않은 경우에는 공동주택관리법 제93조에 따라 시정명령을 하고 이에 따르지 않을 경우에는 같은 법 제102조제3항제22호에 따라 과태료 부과가 가능할 것입니다.

81

저희 단지는 346세대인데 이중 105세대가 LH국민임대세대입니다. 임대세대를 제외하면 241세대라 300세대 미만인데 회계감사 의무대상 단지인지?

공동주택관리법 제26조에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

다만, 상기 법령은 임대주택은 적용대상이 아니므로 질의와 같이 혼합주택인 경우 임대주택 세대는 제외하여 300세대 미만인 경우에는 매년 1회 이상 회계감사를 받는 대상이 아님을 참고하시기 바라며, 같은 법 제26조제2항에 따라 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택인 경우 '입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우', '입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우' 관리주체는 감사인의 회계감사를 받아야 하는 점 참고하시기 바랍니다.

[참고] 임대주택의 경우 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조제7항에 따라 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수 이상의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 공인회계사법 제7조제1항에 따라 등록한 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이나 "공인회계사등"이라 한다)으로부터 회계감사를 받고 그 감사결과와 감사 보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

6.
회계처리기준

	질의내용(답변기관)	페이지
82	회계처리기준을 입대의 의결로 변경할 수 있는지(국토부)	124
83	기준 제12조제2항에서 소장과 감사가 확인해야 하는 장부의 범위는(센터)	124
84	이익잉여금 일부를 기타적립금 계정으로 설정하여 적립하고 사용할 수 있는지(센터)	125
85	회계마감일이 공휴일인 경우 회계연도 종료일을 익년 금융기관 첫 근무일로 할 수 있는지(센터)	125
86	입주자대표회의의 감사가 도장을 찍어 보관해야 하는 장부의 범위는(국토부)	126
87	이익잉여금처분계산서를 매월 작성해야 하는지(국토부)	127
88	중계기 및 어린이집 임대수익이 왜 입주자기여수익인지(국토부)	127
89	잡수입의 별도계좌 관리가 의무사항인지(센터)	128
90	관리사무소장 변경시 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감한다의 의미는(국토부)	128
91	입주대표회의 운영비 및 각종 수당 지급시 적격증빙은(센터)	129
92	회계연도를 1년 이하로 정해도 회계처리기준에 위배되지 않는지(국토부)	129
93	입주자대표회의 미구성시 예산 처리 방법은(센터)	130
94	공동주택 공급면적은 집합건축물대장상 전유부분과 공용부분을 합산하면 되는지(국토부)	130
95	분기별 세입·세출결산서 작성시 예산액은 1년 기준 인지 분기 말 기준 하는지(국토부)	131
96	세입·세출결산서 작성시 예산액 작성기준 및 당초예산과 예산액의 차이는(센터)	131
97	매분기말 세입·세출결산서 결과 공시 시 세입·세출결산서를 첨부해야 하는지 (센터)	132
98	분기별 세입·세출결산서 공시의 적용시점은 언제인지(센터)	132
99	세입·세출결산서 작성시 차이액 산정방법은(센터)	133
100	회계감사 대상 결산서는 어떤 것인지(국토부)	133

82

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2018.02.19>

1. 공동주택 회계처리기준을 지키지 않고 입주자대표회의 의결 등으로 기준을 변경하여 회계처리를 하여도 되는지?

2. 주민공동시설 이용료를 받는 경우 수익에서 비용을 상계처리 한 후 그 차액만 회계처리할 수 있는지?

공동주택 회계처리기준(국토교통부 고시 제2016-582호)은 관리주체가 공동주택관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는 데 필요한 사항을 규정한 것으로, 공동주택관리법 시행령 제27조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시한 기준이므로 입주자대표회의 의결로 기준을 변경하는 것은 공동주택관리법령 위반에 해당하여 불가합니다.

주민공동시설 이용료는 공동주택 회계처리기준 제43조제3항에 따라 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니 되도록 규정하고 있어 수익에서 비용을 상계처리 한 후 그 차액만 회계처리 할 수 없음을 알려드립니다.

83

공동주택 회계처리기준 제12조제2항에 의하면 소장과 감사 1명이 이름을 쓰거나 도장을 찍게 되어 있는데, 소장과 감사가 확인해야 하는 장부는 제10조의 회계장부 전체인지, 현금출납장, 총계정원장, 계정별원장에만 한해서인지?

공동주택 회계처리기준 제12조제2항의 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관해야 하는 장부는 제10조제1항의 회계장부로 제12조제1항에 따라 마감을 한 것을 의미합니다.

84

공동주택 회계처리기준 별지 제3호 서식의 이익잉여금처분계산서와 관련하여 이익잉여금 일부를 기타적립금 계정으로 설정하여 적립하고 유사시 사용할 수 있는지?

공동주택 회계처리기준 별지 제3호 서식의 이익잉여금처분계산서는 예시적 양식이며, 동 처분계산서는 지방자치단체 관리규약 준칙(잡수입 처리방법)을 참고하여 귀 공동주택 관리규약에 적합하게 작성해야 할 것입니다.

질의 내용의 기타적립금에 대해 명확히 알 수는 없으나, 이익잉여금을 입주자와 사용자 모두의 공평한 이익을 위한 용도로 처분·적립한다는 전제 하에 해당 적립금의 사용용도 및 사용절차를 관리규약에 명확히 정하는 경우라면 적립이 가능할 것으로 판단됩니다만, 이와 관련한 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제18조에 따라 관리규약 준칙을 제정하고 동법 제93조에 따라 공동주택관리에 관한 감독권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

85

회계처리기준에는 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다고 규정되어 있는데 당 아파트 관리규약에는 관리비등의 납부기한은 '납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 공휴일 다음의 첫 근무일까지로 한다'라고 되어 있습니다. 회계마감일이 공휴일인 경우 익년도 금융기관의 공휴일 다음의 첫 근무일까지로 해야 하는지 또는 12월 31일자로 해야 하는지?

공동주택의 회계연도는 회계처리기준 제3조에서 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 규정되어 있으며 회계연도 종료일이 공휴일인지 여부에 따라 달라지는 것이 아닙니다.

86

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.03.07>

가. 공동주택 회계처리기준 제12조제2항에 따른 입주자대표회의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관해야 하는 범위는?

나. 같은 조 제1항제2호의 '그 밖의 명세서'가 무엇인지?

다. 제15조제2항에서 연마감은 어떻게 하는 것인지?

라. 입주자대표회의 감사는 제28조에 따라 분기별로 지출에 관한 증빙서 감사를 어떻게 하는지(증빙서류에 전부 도장을 찍어야 하는지 등)?

가. 전산으로 회계 처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 합니다(공동주택 회계처리기준 제12조제2항). 이와 관련, 매월 결산 처리결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관해야 하는 회계장부의 범위는 공동주택 회계처리기준 제12조제1항에 따른 마감을 한 회계장부입니다.

나. 공동주택 회계처리기준 제12조제1항제2호에 따라 계정별 원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감합니다. 이와 관련 그 밖의 명세서는 같은 기준 제10조제1항제3호~제6호(관리비부과명세서, 세대별 관리비조정명세서, 물품관리대장, 그 밖의 지출증빙자료)를 말합니다.

다. 공동주택 회계처리기준 제15조제2항의 연마감은 같은 기준 제12조에 따라 회계장부를 마감잔액과 관계 장부를 대조하여 확인하고 장부를 확정하여 더 이상 수정이 없는 상태를 말하며, 실무적으로는 회계담당자가 연마감한 회계장부를 1명 이상의 입주자대표회의 감사와 관리사무소장이 확인하고 각각 서명 또는 날인하는 것을 확인으로 볼 수 있을 것입니다.

라. 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 하고(공동주택 회계처리기준 제28조), 지출에 관한 증빙서는 같은 기준 제17조에 따른 증빙서류를 의미하므로 해당 증빙서류를 확인하면 될 것이며 이에 대한 세세한 감사 방법까지는 정하고 있지 않음을 알려드립니다.

87

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.02.17>

공동주택 회계담당자로 2016년 8월에 제정된 '공동주택 회계처리기준 제정안'에 궁금한 점이 있어 문합니다. 공동주택 회계처리기준 제정안 제6장 재무제표 제43조(재무제표의 작성)에서 재무제표 종류로 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주석으로 정해져 있는데 제5장 결산 제41조(결산) ③항에 재무제표는 매월 작성한다는 내용이 있는데

1. 실무자로서 이익잉여금처분계산서를 매월 작성해야 하는지?

2. 주석도 매월 작성해서 첨부해야 하는지?

공동주택 회계처리기준 제41조제3항에 따라 관리주체가 매월 작성해야 하는 재무제표는 재무상태표와 운영성과표, 주석으로 한정하시기 바라며, 이익잉여금은 결산 후 처분하는 것이므로 이익잉여금처분계산서는 매 회계연도마다 작성하시기 바랍니다.

88

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2016.09.20>

공동주택 회계처리기준 별지 제2호 서식의 중계기 및 어린이집 임대수익을 입주자기여수익에 포함한 사유가 무엇인지?

공동주택 회계처리기준은 공동주택관리법 시행령 제27조제2항 및 제3항에 따라 제정·고시(2016.08.31)되어 2017.01.01부터 시행하고자 하며, 질의하신 공동주택관리 회계기준 별지 제2호 서식의 중계기 및 어린이집 임대수익을 입주자기여수익에 포함한 사유는 입주자의 재산권과 관련 있는 것으로 판단되며, 지방자치단체(서울특별시, 경기도 등) 관리규약의 회계처리기준에 입주자기여수익에 포함하여 규정하고 있는 것으로 파악 되었습니다.

참고로 별지 제2호 서식은 예시규정에 해당하며, 해당 공동주택에서 필요에 따라 사용여부 등에 대하여 임의성이 부여되어 있음을 알려드립니다.

89

공동주택 관리업무 매뉴얼을 보면 공동주택에서는 관리비수납지출, 잡수입금 관리, 장기수선충당금 운영 등의 용도로 구분하여 계좌를 관리하라고 나와 있고 주택법 제58조(관리비등)를 보면 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치관리하여야 한다고 나와 있습니다. 혹시 잡수입금도 별도의 계좌로 관리하는 게 의무사항인지 권고사항인지?

공동주택관리법 시행령 제23조제7항에 따라 관리주체는 같은 조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치, 관리하여야 한다고 규정하고 있으며, 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다.

또한, 같은 영 제44조제3항제1호에 따라 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의는 입주자대표회의 회장의 인감과 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌로 하자보수보증금을 관리하여야 하는 것입니다. 따라서 장기수선충당금과 하자보수보증금은 별도의 계좌로 예치, 관리하여야 하는 것이지만, 공동주택관리법령에서 잡수입금을 반드시 별도의 계좌로 예치하도록 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

90

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.06.19>

공동주택 회계처리기준 제12조제1항제4호의 '관리사무소장의 변경 시에는 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감하여야 한다.'라는 의미는?

공동주택 회계처리기준 제12조제1항제4호는 변경 전·후 관리사무소장 당사자 간 인계인수일로 정한 날짜에 같은 조 제1호부터 제3호까지의 회계장부 마감업무를 수행해야 함을 의미합니다.

91

2016년 8월 개정된 공동주택 회계처리기준의 제17조제7호의 적격증빙에 보면 모든 거래대금에 대한 증빙을 적격증빙으로 하도록 규정되어 있습니다. 여기서 모든 거래대금에 대한 범위가 명확치 않아 많은 다툼이 있습니다. 아파트에서 지급하는 입주자대표회의 운영비나 청소원에게 지급하는 재활용 분리수당 등도 회계처리기준에 규정된 모든 거래에 포함되는지? 그렇다면 그에 대한 적격증빙은 무엇을 수취해야 하는지?

질의와 같이 관리직원에 대한 수당 등 인건비 지급에 대한 적격증빙은 영수증 등을 받기 어려운 경우이므로 지급증 등으로 갈음할 수 있을 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다. 또한 입주자대표회의 운영비는 그 지출 항목이 개인에게 지급하는 회의 참석비, 정액으로 지급되는 업무추진비 등이라면 위 답변 내용을 참고하시기 바라며, 다만, 회의 진행시 필요한 음료, 다과 등의 구입비용이라면 동 기준 제17조제7호에서 규정한 적격증빙을 수취해야 할 것으로 판단되오니 참고하시기 바랍니다.

92

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.06.30>

해당 공동주택 회계연도를 1년 이하(제1기 회계연도 : 2016.11.04~2017.08.31, 제2기 회계연도 : 2017.09.01~2017.12.31)로 정해도 회계처리기준에 위배되지 않는지?

공동주택 회계처리기준 제3조(2019.01.01 시행)에 따라 회계연도를 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 변경하고자 하는 경우에는 질의하신 내용과 같이 입주자대표회의에서 회계연도를 정하여도 공동주택 회계처리기준에 위배되지 않을 것으로 판단됩니다.

93

600세대 의무관리대상 단지로 입주자대표회의가 미구성된 상태입니다. 공동주택관리법 시행령 제26조제1항에 의거 다음 회계연도의 예산안을 매 회계연도개시 1개월 전까지 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다고 명시되어 있습니다. 입주자대표회의 미구성시 다음 회계연도에 대한 예산은 어떻게 진행해야 하는지?

질의와 관련하여 아래의 공동주택 회계처리기준 제55조를 확인하시고 업무에 참고하시기 바랍니다.

공동주택회계처리기준 제55조(예산불성립 시의 예산집행) ① 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 시작 전까지 성립되지 아니한 때에는 관리주체는 해당 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도의 실적범위에서 집행할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 최저임금 또는 그 밖의 비용요인이 인상됨으로 인하여 이를 반영하여야 하는 경우에는 그 반영된 금액은 실적범위 이내에 해당하는 것으로 간주한다. ② 제1항에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 따라 집행된 것으로 본다.

94

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.02.06>

공동주택의 경우 공급면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 전유부분과 공용부분을 합산하면 되는지?

주택법 시행규칙 제13조제3항제2호에 따르면 주택공급면적은 바닥면적에 산입되는 면적으로서 사업주체가 공급하는 주택의 면적을 말하는 것으로, 같은 규칙 제2조제2호에 따른 주거전용면적과 공용면적을 합한 면적이라 할 것이오니, 보다 자세한 사항은 해당 주택의 사업계획승인권자에게 문의하시기 바랍니다.

95

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.04.24>

공동주택 회계처리기준 제56조제1항에 따르면, 관리주체는 분기별 세입세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하도록 되어 있는데, 분기별 세입세출결산서 작성 시 예산액은 1년 예산액 기준인지 또는 분기 말 기준인지?

공동주택 회계처리기준 제56조제1항에 따른 세입세출결산서의 작성 시 예산액 작성 기간에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않으므로, 1년 또는 분기 말(3개월분) 기준으로 적성하여도 무방합니다. 다만, 정보의 유용성 측면에서 1년 예산액 전체가 아닌 분기 말까지의 예산액을 기준으로 작성함이 재무보고의 목적 적합성 측면에서 보다 적정할 것으로 판단됩니다.

96

세입세출결산서 작성시 분기별로 작성하도록 되어 있는데 3월말 기준으로 할 경우 예산액은 연간 예산액(1년분)인지 3개월분 예산액(3/12)이 맞는 건지? 당초예산과 예산액은 어떻게 다른지?

공동주택 회계처리기준 제56조제1항에 따른 세입세출결산서의 작성 시 예산액 작성 기간에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서 예산과 실적의 비교라는 세입세출결산서의 작성 목적에 적합하게 예산액을 1년 또는 분기 말(3개월분) 기준으로 귀 공동주택에서 선택할 사항입니다. [별지 제5호, 제7호 서식]의 당초예산은 공동주택관리법 시행령 제26조제1항에 따라 입주자대표회의 승인을 받은 최초의 예산편성내역을 의미하며, 예산액은 매분기말 현재 입주자대표회의 변경승인을 받은 예산편성내역을 의미합니다.

97

공동주택 회계처리기준 제56조 관련하여 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고 결과 공고 시 세입·세출결산서를 첨부하여 게시해야 하는지? 세입·세출결산서를 게시판 대신 홈페이지에만 게시해도 되는지?

공동주택 회계처리기준 제56조에 따라 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하며, 입주자대표회의는 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 합니다. 따라서 관리주체가 작성하여 입주자대표회의에 보고한 세입·세출결산서와 입주자대표회의에서 해당 보고서에 대하여 분석한 내용이 있다면 그 결과까지 포함하여 입주자등에게 공시해야 할 것으로 판단되며, 공시방법은 홈페이지 또는 게시판에 공시하면 될 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

98

공동주택 회계처리기준 56조에 분기별 세입·세출결산서를 작성하여 입대의 및 주민에게 공시해야 하는 걸로 나와 있습니다. 적용시점은 언제부터인지?

공동주택 회계처리기준(국토교통부 고시 제2016-582호)은 공동주택관리법 시행령 제27조제2항에 따라 국토교통부가 제정하여 2016년 8월 31일에 공포하였습니다. 동 기준 부칙 제1조에 따라 시행일은 2017년 1월 1일이며, 이 기준의 시행일 이후 개시되는 공동주택의 회계연도에 대한 회계처리부터 적용하는 것입니다.

다만, 공동주택의 회계연도를 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 하도록 규정한 제3조(회계연도)의 규정은 2019년 1월 1일부터 적용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

99

공동주택 회계처리기준에 세입세출결산서 양식만 있고 자세한 예시가 없어 문의합니다. 세입세출결산서 3/4분기 작성시 차이액 산출방법 관련입니다.
1번 계산 : 년예산액 - 3/4결산액 = 차이액 2번 계산 : 3/4결산액 - 년예산액 = 차이액
1번과 2번 중 어느 것이 맞는 건지?

공동주택 회계처리기준 제56조제1항에 따라 세입세출결산서의 작성 시 차이액의 산출방법에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다. 세입세출결산서는 예산액과 대비한 예산집행실적(결산액)을 비교하여 배정된 예산 범위내에서의 지출 확인 및 추가경정예산의 필요 여부를 검토하기 위한 목적으로 작성하는 서식으로 문의하신 차이액 산정 방법은 (결산액-예산액) 또는 (예산액-결산액) 중 귀 공동주택에서 선택하여 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

100

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2016.10.24>

공동주택 회계처리기준 제5장 결산 제41조(결산) 제1항 '결산서를 작성하여 회계연도 종료후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.' 회계연도 종료후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여 승인받은 결산서(1)에 회계처리상 오류가 발견되어, 회계연도 종료후 2개월 이후에 수정한 재무제표를 입주자대표회의에게 재승인을 받은 결산서(2)가 있는 경우, 외부회계감사를 받을시 제출하여야 하는 결산서가 1. 회계연도 종료후 2개월 이내에 작성된 결산서(1) 2. 회계연도 종료후 2개월 이후에 작성된 결산서(2) 1번만 인정되는 것인지 2번으로도 가능한 것인지?

질의의 경우에는 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출한 결산서에 대해 입주자대표회의에서 회계처리상 오류를 수정하여 입주자대표회의의 재승인을 받은 결산서로 외부회계감사를 받아야 할 것으로 판단됩니다.

구분	연번	질의내용	기관	페이지
관리비	1	용역비 중 연차수당 등 적립 시 어떤 계정과목으로 처리해야 하는지	센터	60
관리비	2	사고로 인한 보험금의 자기부담금 발생시 적정 계정과목은	센터	60
관리비	3	아파트가 경매 처분된 경우 관리비예치금에 대한 권리도 승계가 되는지	센터	61
관리비	4	연체료 일할계산은 공동주택관리법상 의무적 조항인지	센터	61
관리비	5	관리비 또는 연체료 일부를 탕감해 줄 수 있는 근거 및 처리절차는	센터	62
관리비	6	일자리안정자금의 처리방법은	국토부	63
관리비	7	재활용품 매각대금으로 관리비차감 할 경우 산정방법은	센터	63
관리비	8	관리비등 통장의 인감등록은 누구의 인감(직인)으로 해야 하는지	센터	64
관리비	9	말일 현재 입금되지 않은 미수관리비를 입금된 것으로 정리하는 것이 적합한지	센터	64
관리비	10	승강기 전기요금 및 유지보수비의 층별 세대분담 방법 문의	센터	65
관리비	11	기 지급한 입주자대표회의 업무수당을 환수하는 경우 처리방법은	센터	65
관리비	12	관리주체의 관리비예치금 반환 지연에 대한 해결책이 있는지	센터	66
관리비	13	1, 2층 세대에 승강기유지비를 부과해야 하는지	센터	66
관리비	14	경비비를 동별로 부과하는 것이 적정한지	센터	67
관리비	15	입주자대표회의 의결없이 아파트 부가가치세를 신고, 납부하는 것이 법위반인지	센터	67
관리비	16	주민공동시설의 위탁운영시 관리에 소요되는 비용의 부담의 주체는	센터	68
관리비	17	미입주 세대의 관리비는 누가 부담해야 하는지	센터	69
관리비	18	관리비등의 용도외 사용으로 과태료를 부담해야 하는 경우 부담주체는	국토부	69
관리비	19	관리규약으로 셔틀버스 운영비를 관리비등으로 부과할 수 있는지	국토부	70
관리비	20	주민공동시설 운영비용을 관리비로 부과할 수 있는지	국토부	70
관리비	21	아파트 상가에 공유지분 관리비를 부과하는 것이 맞는지	센터	71
관리비	22	공가로 비어 있던 기간동안의 관리비는 누가 납부해야 하는지	센터	71
관리비	23	주민공동시설인 키즈룸의 내부시설 및 놀이기구 설치비용의 회계처리는	센터	72
관리비	24	관리비 중 장기수선충당금만 따로 낼 수 있는 방법이 있는지	국토부	73
관리비	25	수도유보금을 관리외수익으로 처분할 수 있는지	센터	73
관리비	26	LED전등의 일부수선 및 교체공사를 수선유지비로 지출이 가능한지	국토부	74
관리비	27	예산편성 없이 탑승식 청소차량 구매가 가능한지	국토부	74
관리비	28	하자이행 촉구를 위한 시위 관련 각종 비용에 대한 회계처리는?	센터	75
관리비	29	공용시설물 이용료를 관리비 고지서에 통합하여 부과할 수 있는지	국토부	75
관리비	30	사용료 잉여금의 부과차익(잡수입) 처리가 적정한지	센터	76
관리비	31	승강기 관련 비용의 승강기유지비, 수선유지비 중 적정 계정과목은	국토부	77
관리비	32	입주지정일 이후 관리비 부담의 주체는	센터	78
관리비	33	전자투표수수료를 선거관리위원회운영비로 집행가능한지	센터	79
관리비	34	경비초소 롤스크린 설치비용의 회계계정은	센터	79
잡수입	35	기적립된 공유부지충당부채 및 공유부지충당예치금은 어떻게 처리하면 되는지	센터	82
잡수입	36	공유부지충당예치금의 전액 또는 일부를 전용할 수 있는지	국토부	83
잡수입	37	도로 개보수 공사시 장기수선충당금과 함께 주차충당금 일부를 사용해도 되는지	센터	84
잡수입	38	승강기 교체시 발생하는 고철처리수익을 장기수선충당금으로 처분해야 하는지	센터	84
잡수입	39	독서실 충당금의 처리방법은	센터	85
잡수입	40	알뜰장 업체의 전기사용에 따라 징수하는 전기료의 처리방법은	센터	86
잡수입	41	예비비 과다이월액을 전액 관리비차감적립금으로 적립가능한지	센터	86
잡수입	42	잡수입으로 관리비를 차감하는 경우 차감 방식 및 차감 기간은	센터	87
잡수입	43	입주자와 사용자가 함께 기여한 잡수입의 입주자분을 구분하는 경우 처리방법은	센터	88
잡수입	44	잡수입의 사용방법 관련(센터)	센터	89
잡수입	45	휘트니스센터 이용료가 동호회 친목도모로 이용가능한 적립금에 해당하는지	센터	90
잡수입	46	공동주택에서 사용하는 세대배부용 비품(현관키, 주차장리모콘 등)의 회계처리는	국토부	91
잡수입	47	관리직원 명절휴가비를 잡수입으로 지급가능한지	국토부	92
잡수입	48	주민운동시설의 이용료를 관리외수익으로 부과하는 경우 회계처리는	국토부	92
잡수입	49	주민공동시설을 운영하기 위한 비용의 지출계정은	센터	93
잡수입	50	휘트니스센터 이용료로 센터 확장공사 및 운동기구 구입 가능한지	센터	94

구분	연번	질의내용	기관	페이지
잡수입	51	임의단체인 대책위원회 재정지원 방법은	센터	96
잡수입	52	전기검침 대행수수료의 잡수입 처리가 가능한지	국토부	97
잡수입	53	화재보험금으로 원상복구 후 남은 잔액의 기여주체는 누구인지	센터	97
잡수입	54	입주민에게 동의서 징구업무를 위탁하고 일정금액을 지급하는 것이 가능한지	국토부	98
잡수입	55	전입주자대표회의 회장을 상대로 소송하는 경우 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있는지	국토부	99
잡수입	56	독서실을 부녀회나 이용자들의 세대에서 운영하고 일정액의 관리수수료를 지급해도 되는지	국토부	99
입주자대표회의 운영경비	57	관리규약과 대표회의운영비 사용규정에 감사수당에 관한 규정이 없을 경우 지급방법은	센터	102
입주자대표회의 운영경비	58	입주자대표회의 연합회비를 관리규약에 포함시키는 것이 법위반인지	국토부	102
입주자대표회의 운영경비	59	동대표에게 입주자대표회의 운영비에서 소정의 격려금을 지급해도 되는지	센터	103
입주자대표회의 운영경비	60	동대표 명함인쇄비, 대표회장 출장비를 관리비 항목으로 지출이 적절한지	센터	103
입주자대표회의 운영경비	61	입주자대표회의와 선거관리위원회의 운영경비를 잡수입으로 집행할 수 있는지	센터	104
입주자대표회의 운영경비	62	관리규약에 입주자대표회의 운영비 금액을 정하지 않고 의결로 지급하는 것이 적합한지	센터	104
입주자대표회의 운영경비	63	입주자대표회의 미구성시 임기만료된 대표들이 회의를 개최하고 출석수당을 받을 수 있는지	국토부	105
예비비	64	예비비적립금으로 노인정 에어컨을 구입할 수 있는지	센터	108
예비비	65	수년간 누적된 예비비적립금을 장기수선충당금으로 처분할 수 있는지	센터	108
예비비	66	예비비 사용한도를 초과하는 긴급공사의 경우 일부만 예비비적립금을 사용해도 되는지	센터	109
예비비	67	야간경관조명 및 단지안내판 보수 보완 공사비용을 예비비적립금에서 지출가능한지	센터	109
예비비	68	장기수선계획에 없는 갑작스런 공사가 발생했을 때 예비비적립금으로 사용가능한지	국토부	110
예비비	69	예비비로 경비원의 명절보조비를 지급가능한지	센터	111
예비비	70	소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지	국토부	111
예비비	71	장기수선계획상에 없는 승강기전용에어컨을 설치하고자 할 때 예비비 사용이 가능한지	국토부	112
예비비	72	예비비로 CCTV 교체공사를 할 수 있는지	국토부	113
회계감사	73	회계감사 선정 및 계약 당사자는 누구인지	국토부	116
회계감사	74	회계감사는 언제까지 받아야 하는지	국토부	116
회계감사	75	입주자대표회의 미구성시 회계감사인 선정 방법은	국토부	117
회계감사	76	입주자대표회의 감사의 회계감사보고서도 입주자대표회의 승인 사항인지	국토부	117
회계감사	77	사업주체 관리기간의 회계연도(2016.07.~2016.12.)도 회계감사를 받아야 하는지	국토부	118
회계감사	78	200세대도 회계감사를 받아야 하는지	센터	118
회계감사	79	외부감사인이 회계감사 결과를 지자체에 제출하는 의무는 언제부터 시행되는지	국토부	119
회계감사	80	입주자대표회의 감사결과의 입대의 의결대상 및 공개의무 주체는	국토부	120
회계감사	81	분양과 국민임대 혼합단지의 경우 회계감사 의무대상 단지인지	센터	121
회계처리기준	82	회계처리기준을 입대의 의결로 변경할 수 있는지	국토부	124
회계처리기준	83	기준 12조제2항에서 소장과 감사가 확인해야 하는 장부의 범위는	센터	124
회계처리기준	84	이익잉여금 일부를 기타적립금 계정으로 설정하여 적립하고 사용할 수 있는지	센터	125
회계처리기준	85	회계마감일이 공휴일인 경우 회계연도 종료일을 익년 금융기관 첫 근무일로 할 수 있는지	센터	125
회계처리기준	86	입주자대표회의의 감사가 도장을 찍어 보관해야 하는 장부의 범위는	국토부	126
회계처리기준	87	이익잉여금처분계산서를 매월 작성해야 하는지	국토부	127
회계처리기준	88	중계기 및 어린이집 임대수익이 왜 입주자기여수익인지	국토부	127
회계처리기준	89	잡수입의 별도계좌 관리가 의무사항인지	센터	128
회계처리기준	90	관리사무소장 변경시 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감한다의 의미는	국토부	128
회계처리기준	91	입주대표회의 운영비 및 각종 수당 지급시 적격증빙은	센터	129
회계처리기준	92	회계연도를 1년 이하로 정해도 회계처리기준에 위배되지 않는지	국토부	129
회계처리기준	93	입주자대표회의 미구성시 예산 처리 방법은	센터	130
회계처리기준	94	공동주택 공급면적은 집합건축물대장상 전유부분과 공용부분을 합산하면 되는지	국토부	130
회계처리기준	95	분기별 세입·세출결산서 작성시 예산액은 1년 기준 인지 분기 말 기준 하는지	국토부	131
회계처리기준	96	세입·세출결산서 작성시 예산액 작성기준 및 당초예산과 예산액의 차이는	센터	131
회계처리기준	97	매분기말 세입·세출결산서 결과 공시 시 세입·세출결산서를 첨부해야 하는지	센터	132
회계처리기준	98	분기별 세입·세출결산서 공시의 적용시점은 언제인지	센터	132
회계처리기준	99	세입·세출결산서 작성시 차이액 산정방법은	센터	133
회계처리기준	100	회계감사 대상 결산서는 어떤 것인지	국토부	133

기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

관리비등 47개 공개항목

관리비등 47개 공개항목

구분	대분류 영 제23조	중분류 영 [별표2]	세분류 영 [별표2] 구성명세
공용관리비	일반관리비	인건비	① 급여
			② 제수당
			③ 상여금
			④ 퇴직금
			⑤ 산재보험료
			⑥ 고용보험료
			⑦ 국민연금
			⑧ 국민건강보험료
			⑨ 식대 등 복리후생비
		제사무비	⑩ 일반사무용품비
			⑪ 도서인쇄비
			⑫ 여비교통비
		제세공과금 (관리기구 사용)	⑬ 전기료
			⑭ 통신료
			⑮ 우편료
			⑯ 제세공과금 등
		⑰ 피복비	
		⑱ 교육훈련비	
		차량유지비	⑲ 연료비
			⑳ 수리비
			㉑ 보험료
			㉒ 기타 차량유지비
		그 밖의 부대비용	㉓ 관리용품 구입비
			㉔ 전문가자문비 등
			㉕ 잡비

구분	대분류 영 제23조	중분류 영 [별표2]	세분류 영 [별표2] 구성명세
공용관리비	㉖ 청소비		
	㉗ 경비비		
	㉘ 소독비		
	㉙ 승강기유지비		
	㉚ 지능형홈네트워크 설비유지비		
	수선유지비	㉛ 수선비	
		㉜ 시설유지비	
		㉝ 안전점검비	
		㉞ 재해예방비	
	㉟ 위탁관리수수료		
개별사용료	㊱ 난방비		
	㊲ 급탕비		
	㊳ 가스사용료		
	㊴ 전기료		
	㊵ 수도료		
	㊶ 정화조오물수수료		
	㊷ 생활폐기물수수료		
	㊸ 입주자대표회의 운영경비		
	㊹ 건물보험료		
	㊺ 선거관리위원회 운영경비		
㊻ 장기수선충당금			
㊼ 잡수입			

<실무상 회계계정항목 분류안내(한국감정원 15.12) 참조>

MEMO

MEMO



기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계 2018

펴 낸 이

총 괄 국토교통부 주택건설공급과 과장 이유리

집필참여 국토교통부 주택건설공급과
전상억 서기관, 정진기 서기관
서상원 주무관, 변지형 주무관
김상태 주무관, 노운용 주무관

중앙공동주택관리지원센터
서제우 센터장, 오인교 부장
양정미 차장, 류승희 과장, 신정규 과장

주택관리공단
임상호 부장, 장시진 부장, 박세종 차장
이성재 과장, 유동호 대리

자문기관 한국감정원
대한주택관리사협회
한국공인회계사회
(사)한국주택관리협회

발 행 일 2018.09
발 행 처 중앙공동주택관리지원센터
주 소 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3
한국토지주택공사 6층
홈페이지 http://myapt.molit.go.kr
상담센터 1600-7004

Copyright ⓒ중앙공동주택관리지원센터

기준해설과 사례로 풀어 본

공동주택 회계

2018

국토교통부 LH
중앙공동주택관리지원센터