

IV. 장기수선 총당금

1. 장기수선총당금 산정 및 적립 _ 50
2. 장기수선총당금 사용 _ 54
3. 장기수선총당금 적립 및 사용현황 _ 56
4. 장기수선총당금 사용현황 공개 _ 57

1. 장기수선총당금 산정 및 적립

가. 장기수선총당금 개요

- 1) 장기수선총당금은 공동주택의 장수명화를 위하여 수립된 장기수선계획에 따라 주요 시설물을 수리·교체하는데 필요한 금액을 말하며 관리주체가 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 법적 총당금이다. 사용검사 후 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 징수 및 적립한다.
- 2) 관리주체는 장기수선총당금의 월 부과금액(단가/m²)을 공동주택관리정보시스템 (<http://www.k-apt.go.kr>)에 공개하여야 한다.
- 3) 장기수선총당금 부담주체
 - ① 공동주택 소유자
 - ② 분양되지 않은 세대의 경우 사업주체
- 4) 장기수선총당금 반환
 - ① 공동주택의 소유자는 장기수선총당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다(공동주택관리법 시행령 제31조제7항)
 - ② 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선총당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다(공동주택관리법 시행령 제31조제8항)
 - ③ 공동주택의 소유권을 상실한 소유자가 장기수선총당금을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환하여야 한다(공동주택관리법 제24조제2항)

나. 장기수선총당금 산정 및 적립

1) 목적

공동주택의 장기수선총당금 부과와 관련하여 올바른 산정방법을 제시하고, 장기수선총당금이 적정하게 적립되어 주요 공용부위에 대한 교체 및 보수가 적기에 이루어질 수 있도록 하기 위함

2) 장기수선총당금 산정방법

- ① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우
 - 근거조항 : 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1제7호

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선총당금}}{\text{세대당 주택공급면적}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- ② 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우
 - 근거조항 : 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선총당금}}{\text{세대당 주택공급면적}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

3) 잘못된 장기수선총당금 산정사례 및 과태료 규정

- ① (사례 1) 입주자대표회의에서 장기수선총당금을 법령에 따라 산정된 금액보다 적게 적립하도록 의결하는 경우

잘못된 장총금 산정 사례(감사원 지적)

○○시 ○○구 ○○동 ○○아파트(1,261세대)의 입주자대표회의에서는 '05~'09까지 장기수선계획에 따라 장총금으로 33억 2,889만원을 적립해야 하나, 총 계획금액의 17.74%인 8억 5,387만원만 적립하기로 의결

② (사례 2) 관리규약상의 적립요율을 잘못 적용하여 과소 산정하는 경우

관리규약상의 적립요율을 잘못 적용한 사례

$$\text{월간 세대별 장충금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{연차별 적립요율} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

* 연차별 적립요율의 계획기간을 적용해야 하나 총 계획기간을 적용

③ (과태료 규정) 「공동주택관리법」 제102조제3항에 따라 제30조에 따른 장기수선총당금을 적립하지 아니한 자에게 과태료 200만원 부과

다. 장기수선총당금 예치 및 관리

- 1) 관리주체는 장기수선총당금을 관리비와 구분하여 징수하여야 하며 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선총당금은 별도의 계좌로 예치 관리하여야 한다.
- 2) 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

라. 장기수선총당금으로 적립할 수 있는 금원

1. 장기수선계획기간 중의 수선비 총액(장기수선총당금 총액)을 관리규약 적립요율에 따라 부과하여 징수한 금원
2. 적립한 장기수선총당금을 금융기관에 예치하여 발생한 이자수입
3. 관리 외 수익 중에 소유자가 기여하여 발생한 잡수입을 관리규약에 따라 산입한 금원

예시)

● (장기수선계획 기본사항)

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총 계획기간
2000. 01. 01	5,000,000,000	2001. 01 - 2040. 12(40년)
공급면적(m ²)	형별(m ²)	세대 수
50,000	50 / 100	600세대(200 / 400)

※ 관리규약 〇〇조 【장기수선총당금의 세대별 부담액 산정방법】 영 제31조제1항에 따른 '장기수선총당금의 요율'은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2001년 1월부터 ~ 2010년 12월까지 : 20%(20%)
2. 2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지 : 30%(50%)
3. 2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지 : 30%(80%)
4. 2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지 : 20%(100%) ※ 괄호안은 누계임

● (월간 적립단가) 상기 기본사항을 기초로 공동주택관리법령상의 장충금 산정방법에 따라 월간 적립단가(m²)를 산출해 보면,

- 1단계(2001년 1월부터 ~ 2010년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{5,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

- 2단계(2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{5,000,000,000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

- 3단계(2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{5,000,000,000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

- 4단계(2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{5,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

● (월간 세대당 적립금액) 2단계(2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지) 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액

계획기간(적립기간)	적립요율	형별①	월간 적립단가②	월간 세대당 적립금액(①×②)	세대수	월간 적립금액
2011년 ~ 2020년	30%	50m ²	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100m ²	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

2. 장기수선총당금 사용

장기수선총당금은 장기수선공사를 시행하는 이전 연도에 건물 및 시설물에 대한 점검을 실시하고 연차별 수선계획서를 작성하여 공사 착수 수개월 전에 장기수선총당금 사용계획서를 의결할 필요가 있다.

가. 개요

- 1) 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 장기수선총당금을 사용하여야하고 장기수선계획에 없는 공사를 시행하고자 할 경우 장기수선계획을 검토·조정 후 장기수선총당금을 사용한다.
- 2) 장기수선계획에 반영되지 않은 사항 중 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자조정 신청 시 필요한 비용과 이에 따른 하자진단 및 감정비용 등은 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 한하여 사용 가능하다.

나. 사용방법

- 1) 입주자대표회의가 사업자를 선정
 - ① 사업자 선정에 대한 업무범위는 입찰공고, 현장설명, 낙찰자 선정, 계약을 의미한다.
 - ② 입주자대표회의는 사업자 선정 후 즉시 관리주체에 인계하여 공동주택관리법 제27조제1항의 규정에 따라 관리주체가 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하도록 해야 한다.
 - ③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.

* 입찰방법, 입찰공고 내용, 참가자격 제한, 낙찰자 결정방법 등은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토교통부 고시)을 준수해야 함

2) 관리주체가 교체·보수 및 장기수선총당금 집행

- ① 계약 후 공사과정에 대한 관리감독, 대금지급 등은 관리주체 집행업무에 포함할 수 있다.
- ② 관리주체는 입찰공고 전 장기수선총당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자 대표회의의 의결, 공사시행 및 완료 후 대가를 지급한다.

다. 사용계획서 작성

장기수선총당금은 관리주체가 장기수선총당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.(공동주택관리법 시행령 제31조제4항)

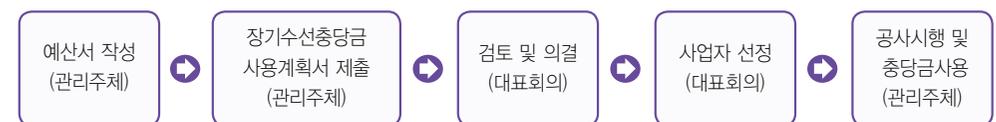
– 장기수선총당금 사용계획서에 포함되어야 하는 사항

- 1) 수선공사의 명칭과 공사내용
- 2) 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
- 3) 수선공사의 설계도면 등
- 4) 공사기간 및 공사방법
- 5) 수선공사의 범위 및 예정공사금액
- 6) 공사발주 방법 및 절차 등

라. 사용계획서(예시)

구 분	내 용	비 고
1. 공사의 명칭	외벽 도장공사	
2. 공사 위치 또는 부위	외벽	
3. 설계도서 등	색채도면 및 시방서	
4. 공사기간	2017.07. ~ 2017.10	변경가능
5. 공사 예정금액	4억 5천만원	
6. 공사 발주방법 및 절차	법 제25조에 따라 사업자 선정	

장기수선총당금 사용절차



※ 현행 「공동주택관리법」은 제102조제2항제4호 규정에 의하여 관련 법령 위반 시 관리주체와 입주자 대표회의에게 동시에 책임을 물을 수 있는 근거를 마련하고 있으므로 주의하여야 한다.

3. 장기수선총당금 적립 및 사용현황

가. 장기수선총당금 적립현황

구 분	장기수선총당금 적립 현황	부과 적립현황
2017년 2월 이전	㎡당 250원 적립	월 6,829,690원
2017년 2월 이후	㎡당 300원 적립	월 10,450,370원

나. 장기수선총당금 사용현황(최초 적립년도부터)

년 도	제 목	입 금	지 출	잔 액	비 고
2014	전기이월	209,179,658			
	이익잉여금				
	이 자	8,677,841			
	적립액	123,952,200			
	기 타				
	사용금액		132,407,119		도장공사
	계	341,809,699	132,407,119	209,402,580	
2015	전기이월	209,402,580			
	이익잉여금	10,000,000			
	이 자	9,969,933			
	적립액	107,425,240			
	기 타				
	사용금액				
	계	336,797,753		336,797,753	
2016	전기이월	336,797,753			
	이익잉여금	50,000,000			
	이 자	17,060,733			
	적립액	55,757,370			
	기 타		2,592,881		도장공사 미처리분
	사용금액				
	계	459,615,856	2,592,881	457,022,975	
2017	전기이월	457,022,975			
	이익잉여금	30,000,000			
	이 자	16,266,514			
	적립액	49,559,760			
	기 타				
	사용금액		86,471,000		놀이터공사
	계	552,849,249	86,471,000	466,378,249	

4. 장기수선총당금 사용현황 공개

가. 공개 방법

관리주체는 장기수선총당금과 그 적립금액의 내역을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

인터넷 홈페이지가 없는 경우 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개하여야 한다.
(공동주택관리법 제23조제4항)

나. 공개 시기

장기수선총당금을 입주자 등에게 부과한 관리주체는 그 명세(장기수선총당금의 적립요율 및 사용한 금액 포함)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.(공동주택관리법 시행령 제23조제8항)

다. 장기수선총당금 적립 및 사용현황 공개(예시)

관리규약준칙 제00조(장기수선총당금의 집행 및 공개)

관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선총당금, 실제로 적립한 장기수선총당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함) 및 잔액을 입주자 등이 잘 알수 있도록 별지 제00호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 입주자 등에게 배부하여야 한다.

예시)

기수선총당금 적립 및 사용현황

- 단지명 : 0000 아파트
- 주 소 :
- 세대수 : 000 세대
- 기준일 : 2017년 12월 31일 현재 (단위 : 원)

구 분	①	②	③	④	⑤
	장기수선계획에 의한 장기수선총당금	적립율에 의한 장기수선총당금	사용액 (공사명 및 지출금액 등)	잔 액 (②-③)	적립 필요액 (①-②)
2016년도 말	5,660,460,797	1,370,572,488 (누계적립률 15%)	725,989,554	644,582,934	4,289,888,309
적립	부과징수	231,337,000			
	잉여금처분	80,000,000			
	이자수입	23,720,549			
	잔 액	28,501,113			
2017년도 사용	02월 25일	승강기 주원장치 교체	3,713,600		
	03월 10일	소방호스 교체비	14,894,000		
	06월 27일	승강기내부 리모델링공사 선급금	17,265,600		
	08월 11일	승강기내부 리모델링공사 잔금	40,286,400		
	09월 26일	인터폰교환대 교체공사 중간기성금	5,192,000		
	09월 26일	누수피해세대 방수공사	1,980,000		
	10월 10일	108동 2호기 주원장치교체	3,713,600		
	10월 10일	최상층 누수피해세대 복구	1,650,000		
	10월 10일	인터폰교환대 교체공사 잔금	1,650,000		
	10월 10일	112-1408호 누수 공사비	570,000		
	10월 10일	누수피해세대 방수공사	1,980,000		
	11월 25일	저수조 크랙보수 공사비	1,417,900		
	12월 28일	디지털방송 공사비	3,971,810		
	당 년 계		363,558,662	98,284,910	
2017년도 말	6,079,600,433	1,734,131,150 (누계적립률 21%)	824,274,464	909,856,686	4,345,469,283
산정방법	• 2011년 1월부터 매월 19,278,000원 = 세대당 주택공급면적 m ² 당 145.78원 × 총주택공급면적 132,234.12m ²				
수선계획서	• 장기수선계획 수립일 : 2002년 5월 직전 조정일 : 2014년도 • 장기수선계획 조정일 : 2017년 12월				
2018년 2월 17일 0000 아파트 관리사무소장 000					

