

 국무조정실 국무총리비서실	<h1>보도자료</h1>	2016. 3. 10(목)
 국토교통부 <small>Ministry of Land, Infrastructure and Transport</small>		작 성 · 문 의 국무조정실 부패척결추진단 과장 장병채, 사무관 최진수 (Tel. 02-3703-2064, 2065) 국토교통부 주택건설공급과 과장 서정호, 사무관 전상억 (Tel. 044-201-3364, 3374)
 경찰청 <small>KOREAN NATIONAL POLICE AGENCY</small>		경찰청 수사1과 과장 이명교, 경정 박찬우 (Tel. 02-3150-2168, 2025)
* 엠바고 : 3.10(목) 10시(브리핑 시작) 이후 사용 * 공동배포 : 국토교통부, 경찰청		

전국 아파트 대상 첫 외부회계감사, 19.4% (1,610개 단지) 부적합

- 지자체 첫 합동감사에서도 전국 429개 단지에서 1,255건(72%, 312개) 부조리

- ▶ (외부 회계감사) '15년 시행 첫해에 감사대상 9,009개 단지 중 99.8%인 8,991개¹⁾ 단지를 실시한 결과, 19.4%인 1,610개 단지가 부적합 판정
- ▶ (지자체 합동감사) 전국 429개 아파트 단지를 점검한 결과, 이중 72%인 312개 단지에서 관리비 횡령, 공사 수의계약 부조리 등 1,255건 적발
- ▶ (경찰 특별단속) 최근 3개월 99건 단속, 43건(153명) 입건, 56건 수사 중
⇒ 관계기관간 협업을 통해 상시 감시를 강화하고 공동주택 관리시스템 개선으로 주민 관심도를 높여 공동주택 관리 투명성을 제고 예정

I. 추진배경

- 정부는 국민의 70%가 거주하고 있는 공동주택²⁾의 관리 비리가 지속적으로 발생하여 그동안 사적자치 영역인 공동주택 분야에 대해 2013년 이후 주택법 개정 등 제도개선을 본격 추진중

1) 주택법에 따라 입주민의 2/3 이상의 동의로 감사 제외된 672개 단지가 포함된 것으로 회계감사는 8,319개 단지가 실시됨

2) 공시가격 1,846조원, 연간 관리비 총 12조원 규모

- * (14.6.1. 시행) 관리비 등 공개대상항목 확대(27개 → 47개)
- * (14.6.25. 시행) 지방자치단체의 감사근거를 마련하고, 회계서류 보관 의무화 및 공사·용역 계약서 공개 등을 추진
- * (15.1.1. 시행) 300세대 이상 단지 외부회계감사를 의무화하고, 200만원 초과 공사·용역 선정시 전자입찰제 시행

- **국무조정실 정부합동 부패척결추진단** (단장 : 오균 국무조정실 국무 1차장)은 관련법령 시행 후 공동주택 관리제도가 정착되어 가고 있는지를 점검하기 위하여
 - 국토부, 지방자치단체, 공인회계사회, 경찰청과 합동으로 **아파트에 대한 외부회계감사의 실태점검 및 합동감사** 등을 실시함
 - * 추진단은 아파트 등 공동주택관리 비리를 국민생활 밀접분야 주요 비리 중 하나로 선정하여 관계기관 합동으로 부패근절대책을 추진해왔음

II. 점검 결과 및 조치

1. 전국 아파트에 대한 첫 외부회계감사 시행 실태점검

- 15년부터³⁾ 300세대 이상 공동주택 단지(총 9,009개)에 대해 외부 회계감사를 의무적으로 처음 실시(주택법 § 45조의3)
 - 18개 단지를 제외한 8,991개 단지가 감사절차를 완료하는 등 높은 이행율(99.8%)을 보임

구분	감사대상 (A)	감사실시 (B)	감사제외(C) (주민2/3동의)	미실시	이행율 (B+C)/A*100
합계	9,009단지 (100%)	8,319단지 (92.3%)	672단지 (7.5%)	18단지 (0.2%)	99.8%

3) 주택법 시행령 제55조의3 ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매년 10월31일까지 회계감사를 받아야 한다.

○ 회계감사 결과

- 19.4%인 1,610개 단지가 한정·부적정·의견거절 등 부적합 판정을 받음

구분	적정	非적정				합계
			한정 ⁴⁾	부적정 ⁵⁾	의견거절 ⁶⁾	
건수	6,709단지 (80.6%)	1,610단지 (19.4%)	1,485단지 (17.8%)	32단지 (0.4%)	93단지 (1.2%)	8,319단지 (100%)

- 전국 시도별 부적합 판정 현황 (붙임 자료 참조)

- 1) 시 지역은 서울(27.6%), 인천(26.9%), 세종(22.9%) 등 순
- 2) 도 지역은 강원(36.8%), 전북(34.0%), 충북(32.2%) 등 순

○ 부적합 단지에 대한 지적사유⁷⁾

지적사유	건수 · 비율	주요 내용
· 현금흐름표 미작성	517건 (43.9%)	현금흐름표 미작성으로 현금유출입 등을 파악하기 곤란하여 현금자산의 흐름 등을 점검하는데 한계
· 회계자료 누락·항목 분류 등 회계처리 부적정	214건 (18.2%)	당좌자산·투자자산 등 계정과목 분류 또는 표시오류, 승강기 유지비를 수선비로 계상 등 분류기준 위반, 퇴직급여 및 연차수당충당금 등 자산부채의 과대과소 계상
· 장기수선충당금 과소 적립·목적 외 사용 등	186건 (15.8%)	장기수선충당금 과소·과대 계상 및 목적외사용, 장기수선계획서 미제출·부적합·미수립, 장기수선충당금 적립요율 미산정
· 잡수익, 잡비용, 수익사업 관련	71건 (6.0%)	잡수익금 관리대장 누락, 수익사업에 대한 납세의무 미이행
· 현금 및 통장 관련	29건 (2.5%)	관리사무소 직원의 횡령사건에 따른 현금잔액 오류, 부당한 자금인출, 장부에 기록되지 아니한 예금 적발
· 기타	160건 (13.5%)	전기·수도 등 사용료 관련 과다징수액 미정산, 사업자 선정지침 위반
합계	1,177건(100%)	

○ 전체 아파트의 19.4%*가 회계처리가 부실하여 회계 투명성이 취약한 것으로 나타남

* 외부회계감사 대상인 상장기업의 회계처리부실 비율(1%내외)에 비해 매우 높은 수준

4) 감사범위의 제한이 부분적으로 있거나, 중요한 회계처리기준 위반이 일부 있을 때
 5) 중요한 회계처리기준의 위반이 전반적으로 있을 때
 6) 회계처리 관련 서류미비 등으로 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못한 때
 7) 1,610개 단지 중 833개 단지(약 50%)에 대한 1,177건의 지적사유를 유형별로 분석

- 의무화된 회계감사는 시행 첫해로 상당수 단지들이 현금흐름표를 작성하지 않거나 자료 누락 등 회계 부적정 처리가 많아서 향후 지속적인 관리 필요
- 또한, 회계감사 관련 규정에 불명확한 부분이 있고, 일부 고의적인 감사방해 행위가 발생하고 있어 이에 대한 보완대책을 마련 필요
- 금번 외부회계감사에서 부조리·비리 등 문제가 드러난 단지에 대해서는 해당 지방자치단체를 통하여 집중 감사를 실시하여 조치할 계획

< 외부회계감사 적발 사례 >

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

2. 주택법 개정 후 전국 지방자치단체 합동감사 첫 실시

- 국토부와 협업, 전국 17개 광역 시도 및 기초 지방자치단체 합동으로 지난 10월부터 3개월간('15.10월~12월) 합동감사를 동시 진행
 - 14년 지방자치단체 감사제도 도입 이후 주로 입주민의 민원이 접수된 단지를 위주로 산발적으로 실시해오던 것을 최초로 전국 지방자치단체가 일제히 합동감사 실시
- 전국 429개 단지를 점검하여 312개 단지(72%)에서 총 1,255건의 비위 또는 부적정 사례를 적발

구 분	공사·용역분야 ⁸⁾	예산·회계분야 ⁹⁾	기타 분야 ¹⁰⁾	합계
건 수	189건	416건	650건	1,255건

- 비리근절대책이 도입된 이후에도 여전히 공사·용역분야와 예산·회계분야의 부조리가 빈발한 것으로 확인
- 적발된 사안에 대해서는 수사의뢰·시정명령·과태료 부과 등 조치

< 지방자치단체 합동감사 적발 사례 >

- ▶ 서울 00아파트는 13~15년간 승강기 보수 및 교체 공사(3회, 총 16백만원)를 위한 사업자 선정시 경쟁입찰(200만원 이상)을 하여야 함에도 기존 업체와 수의계약으로 체결하고, 그 공사대금은 장기수선충당금에서 집행하여야 함에도 수선유지비로 지출한 후 입주자에게 관리비로 부과
- ▶ 충남 00아파트는 14.10. 재활용수거업체 선정을 위한 입찰에 참여한 업체가 타 업체의 폐기물처리신고필증을 제출하여 입찰이 무효임에도 그대로 사업자로 선정된 것으로 사업자 선정지침 위반
- ▶ 경남 00아파트는 14년 전·현 입주자대표회의 구성원들간의 내부갈등으로 제기된 소송 비용에 대하여 아파트 관리비에서 14백만원을 임의로 지출

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

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

10) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영 관련 공동주택관리규약 위반 등

3. 경찰 특별단속

- 경찰청은 지난해 11월부터 공동주택 관리비리 특별단속을 실시
 - 3개월('15.11.16 ~ '16.2.23)간 단속한 99건 중 43건/153명 입건하여 송치하고 나머지 56건 수사 중
 - 입주자대표회의 회장·동대표·관리사무소장 등의 관리비 횡령, 공사·용역업체 선정 과정에서의 금품수수 등 고질적 비리 적발

< 경찰 특별단속 적발 사례 >

- ▶ 경기 00아파트 동대표는 13.4. 주민 공동시설 휘트니스 운영 업체 선정을 위한 입찰의 참여 업체로부터 로비자금으로 3,000만원을 수수(구속 2명)
- ▶ 경기 00아파트 입주자대표 회장 및 △△페인트 대리 등 5명은 외부도색 공사 사업자 선정을 위한 입찰시 타 업체의 입찰서류를 위조·제출하여 허위 입찰, 아파트 도색공사 낙찰명목으로 1,500만원을 수수(구속 2명)
- ▶ 경북 00아파트 입주자대표회의 회장은 13.7~15.8간 아파트 공금통장에서 총 44회에 걸쳐 약 6,100만원을 임의로 출금하여 개인용으로 횡령
- ▶ 광주 00아파트 관리사무소 경리직원은 13.7~15.5간 아파트 관리비 계좌에서 4,500만원을 인출하여 개인 채무변제 명목으로 횡령

4. 점검 의의 및 시사점

- 이번 실태점검 결과 그간의 제도개선이 전반적으로 정착되어 가고 있으나, 아직도 **입주민의 무관심** 속에 여전히 공동주택 관리의 고질적 비리가 발생하고 있는 것으로 확인
- 근본적인 비리 차단을 위해서는 지속적인 정부의 노력과 함께 **입주민들의 아파트 관리에 대한 관심이 무엇보다 중요함**

Ⅲ. 제도 개선 및 향후 계획

1. 관계기관간 협업체계를 통한 상시 감시 강화

- 금번 감사결과 관리비 횡령·계약비리가 지속적으로 발생하고 있어 비리 근절을 위해 지방자치단체 감사, 외부회계감사 및 경찰청 단속 등 관계기관간 유기적인 협업체계 강화
 - 지방자치단체는 수시로 또는 매년 실시되는 외부회계감사의 결과를 토대로 문제되는 아파트 단지를 감사
 - 국토부는 전국의 지방자치단체 감사사례·유형별 적발내용 및 통계 등을 체계적으로 관리 활용
 - 경찰은 수시로 또는 외부회계감사 및 지방자치단체 감사 결과 등을 토대로 단속 실시
- 이번 실태점검을 계기로 향후 문제되는 아파트 단지에 대한 감사 및 단속 등을 지속적으로 실시하는 등 비리근절에 노력

2. 공동주택 관리 시스템 개선을 통한 주민 관심 제고

- 입주민들의 K-apt 열람을 통한 아파트 관리에 대한 관심 제고
 - 본인들이 살고 있는 아파트에 대한 외부회계감사 등 각종 감사 결과 및 관리비 내역 등을 인터넷사이트(K-apt)를 통해 확인 가능
 - K-apt에 대한 홍보 등을 통해 주민의 자발적 감시 참여 유도
- K-apt 등 공동주택 관리시스템간 연계 강화
 - 국토부는 중장기적으로 현재 여러 기관에 분산 운영되고 있는 공동주택 관리 시스템¹¹⁾간 통합 및 연계를 강화하고 주민홍보를 통해 정보 활용도 제고

11) 공동주택관리정보시스템(K-apt, 감정원), 공동주택 관리비리 및 설계감리 신고센터(국토부), 공동주택 통합정보마당(서울시), 우리家 함께 행복지원센터(주택관리공단), 아파트관리 지원센터(지방자치단체별), 찾아가는 공동주택 관리도우미(국토부) 등

- 관리비와 공사·입찰 관련 빅데이터(Big-data)를 시스템으로 분석해 관리비리 방지 등에 활용 가능한 솔루션 개발·보급하는 방안 강구

3. 공동주택 관리 투명성 제고를 위한 제도개선

○ 회계감사 실효성 제고

- 공인회계사회와 협의하여 회계감사대상, 보고사항 및 감사절차 명확화 등 관련절차 개선
- 외부회계감사 결과를 감독기관인 지방자치단체에 제출·보고토록 하여 감사업무에 활용하는 등 외부통제를 강화
- 감사방해 행위와 거짓자료 작성·제출 행위에 대한 제재¹²⁾를 주택법상 지방자치단체 감사방해 행위 제재수준¹³⁾으로 강화

※ 국토부는 '16년중 공동주택관리법 등 개정 계획

○ 부적격 주택관리업자 관리 강화

- 입주민이 주택관리업자 선정 시 참고토록 영업정지 등 처벌 이력을 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개하는 방안 추진

* (현행) 영업정지·과징금 등 행정처분을 받은 사실이 공개·조회되지 않아, 처분이 종료된 주택관리업자의 과거 위법사실에 대한 정보접근 곤란

※ 국토부는 '16년중 공동주택관리정보시스템 개편 방안 마련

■ (붙임) 전국 시·도별 외부회계감사 결과

12) 1천만원 또는 5백만원 이하 과태료

13) 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

참고

전국 시·도별 외부회계감사 결과

구분	회계감사 대상 전체 단지수	감사인 의견					부적합 단지수 (비율) <small>*한정이하</small>
		소계	적정	한정	부적정	의견거절	
계	9,009	8,319 (100%)	6,709 (80.6%)	1,485 (17.8%)	32 (0.4%)	93 (1.2%)	1,610 (19.4%)
서울	1,210	1,128	817	283	5	23	311 (27.6%)
인천	553	495	362	123	3	7	133 (26.9%)
세종	38	35	27	8	-	-	8 (22.9%)
광주	418	367	307	56	1	3	60 (20.6%)
대전	288	259	212	44	-	3	47 (18.1%)
부산	584	535	478	54	1	2	57 (10.7%)
대구	542	516	495	20	1	-	21 (4.1%)
울산	218	200	192	8	-	-	8 (4.0%)
강원	282	247	156	85	-	6	91 (36.8%)
전북	384	315	208	104	1	2	107 (34.0%)
충북	309	289	196	90	1	2	93 (32.2%)
경기	2,555	2,387	1,876	469	8	34	511 (21.4%)
충남	370	353	285	58	5	5	68 (19.3%)
전남	276	258	222	29	4	3	36 (14.0%)
경북	382	355	326	26	2	1	29 (8.2%)
경남	562	543	514	27	-	2	29 (5.3%)
제주	38	37	36	1	-	-	1 (2.7%)

※ 자료출처 : 공동주택관리정보시스템(K-apt, 국토교통부)