

배포 일시	2022. 9. 27.(화)		
담당 부서	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장 강태석 (044-201-3364)
		담당자	서기관 박대종 (044-201-3382)
			주무관 이지관 (044-201-3380)
보도일시	2022년 9월 28일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 27.(화) 11:00 이후 보도 가능		

관리비 및 입찰 비리

조기경보시스템으로 선제 대응한다

- 수동적·사후적 관리에서 능동적·사전에방으로 -
- 8개월간 운영결과 지자체 공유·확산... 건전한 관리문화 조성 -

< 관리비리 조기경보시스템 이용사례 >

- 부산 ○○구에서는 수선유지비 등 관리 관련 비용과 변호사 수임료 등 소송비용 등을 관리비로 부과하지 않고 임시계정(현금지출은 있지만 사용내역을 불분명하게 처리하여 가지급금 계상)으로 잘못 회계처리한 단지 등 회계감사 이상징후를 조기경보시스템을 통해 사전에 발견하여 소명 요청을 하고 특별감사 대상 단지로 우선 선정하여 지도·감독을 시행하였다.
- 대전 ○○구에서도 장기수선충당금을 전월과 비교하여 이상이 있는 단지, 적립요율이 관리 규약과 일치하지 않는 경우 및 장기수선충당금 사용액이 없는데도 잔액이 크게 변동한 단지 등 장기수선충당금 이상징후를 발견하여 해당 단지를 시정조치하였다.

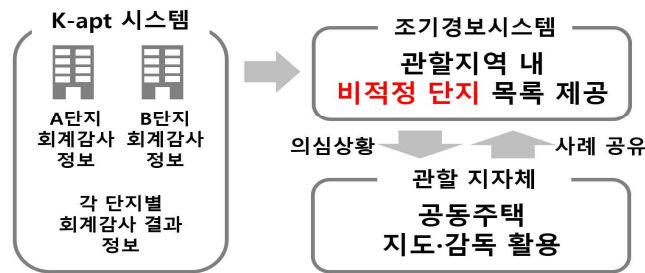
□ 국토교통부(장관 원희룡)는 공동주택 관리비리(관리비 횡령 및 입찰비리)에 대한 사전예방과 조기발견을 위해 올해 1월 구축한 공동주택관리비리 조기경보시스템(이하 '조기경보시스템')을 8개월 운영한 결과, 관리비 운영 투명성 제고를 위해 지자체가 조기경보시스템을 적극적으로 활용하고 있는 것으로 나타났다고 밝혔다.

- 조기경보시스템은 한국부동산원이 국토교통부로부터 위임받아 운영중으로, 지자체 관할구역 내 공동주택의 관리비, 입찰내역 및 회계감사 결과 등의 상세 내역 조회·관리 할 수 있으며, 공동주택 이상징후 등을 바탕으로 선제적·예방적으로 지도감독을 할 수 있는 시스템이다.

- 국토교통부는 공동주택 관리비리를 사전에 예방하고, 지자체 인력부족 및 관리시스템 미비로 인한 수동적 지도·감독에서 벗어나 선제적으로 지도감독 할 수 있도록 K-apt(공동주택관리정보시스템)*에서 수집하고 있는 자료를 바탕으로 K-apt 내에 조기경보시스템을 구축하게 되었다.

* K-apt(공동주택관리정보시스템) : 관리비, 시설교체·보수 이력, 회계감사보고서 등 공동주택의 단지별 관리현황 정보를 공개하는 시스템('09년~), '22.1 기준 전국 공동주택 전체 1,453만 세대 중 1,064만 세대가 적용됨(73.2%)

조기경보시스템 활용 예시



- 조기경보시스템에서는 공동주택 관리·감독을 위한 총 31개 항목의 이상 징후 데이터를 상시 제공하고 있다.

- 또한, 조기경보시스템은 K-apt(공동주택관리정보시스템)에 구축된 기능으로, 이상징후 뿐만 아니라 지자체별 실태조사(감사) 처분, 주요적발 사례 및 조치현황 등을 등록하여 다른 지자체와 지도·감독 사례 공유 기능도 구축*되어 있다.

* 관리비리 이상징후가 비리인지는 조사 후 확인이 가능하므로 조기경보 시스템은 지자체 공동주택 담당 직원에 한해 이용가능

<이상징후 및 주요 세부항목>

이상징후	주요 세부항목
관리기간 이상징후 검증	관리사무소장 변경이 잦은 단지
관리비·사용료·장충금·잡수입 검증	장기수선충당금 공사 사업자 선정이 없음에도 '월사용액'이 0이 아닌 단지, 공용관리비가 전년동월 대비 10%이상 상승한 단지 등
회계감사 검증	회계감사결과 이상이 있는 단지, 회계감사 2년 이상 연속하여 생략 또는 미 실시한 단지 등
사업자 선정(입찰, 수의) 검증	최근 1년간 수의계약으로 사업자를 선정한 결과를 공개한 이력이 전혀 없는 단지, 최근 1년간 개찰하였으나 입찰결과를 공개하지 않은 이력이 있는 단지 등
유지관리이력 검증	6개월 이내 장기수선충당금 사용액이 있음에도 이력 무등록 단지, 계약금액과 실공사금액의 차이가 10% 초과한 단지 등

- 조기경보시스템을 6개월 운영한 결과 확인된 주요 이상징후 데이터는 다음과 같다.
 - (관리사무소장 잦은 변경) 가장 대표적인 이상 징후는 관리사무소장의 잦은 변경으로, 최근 2년 이내 관리사무소장 변경이 3회 이상 발생한 단지는 2022년 9월 기준 K-apt(공동주택관리정보시스템)에 가입되어있는 전국 17,918단지 중 1.5%에 해당하는 269단지이다.
 - 관리사무소장 변경이 잦은 단지는 민원 과다, 입주자대표회의와의 마찰 등 내부적으로 문제가 있을 수 있는 징후로 해석될 수 있다.
 - (수의계약 결과 미공개) 다른 대표 이상징후는 최근 1년간 수의계약으로 사업자를 선정된 결과를 공개한 이력이 전혀 없는 단지이다. 2022년 9월 기준 K-apt(공동주택관리정보시스템)에 가입되어 있는 전국 17,918 단지 중 16.7%에 해당하는 2,990단지가 해당 이상징후를 보이고 있다.
 - 수의계약을 공개하지 않은 단지는 소액 관리비 사용에 대한 관리가 소홀하거나 입주민과의 분쟁이 예상됨에 따라 계약상대자 공개를 기피하는 징후로 해석될 수 있다.
 - (경쟁입찰 결과 미공개) 다른 이상 징후 사례로는 최근 1년간 경쟁입찰로 사업자를 선정된 결과를 공개한 이력이 전혀 없는 단지이다. 2022년 9월 기준 K-apt(공동주택관리정보시스템)에 가입되어 있는 전국 17,918 단지 중 1.2%에 해당하는 223단지가 해당 이상징후를 보이고 있다.
 - 경쟁입찰이 전혀 없는 단지는 K-apt(공동주택관리정보시스템)를 통하지 않고 사업자를 선정하거나 수의계약을 목적으로 분리하여 계약하는 등 문제가 의심되는 징후로 해석될 수 있다.
 - 조기경보시스템을 통해서 선정결과를 공개하지 않은 단지를 바로 확인 가능하다. 이를 통해 지자체에서 선제적으로 이상징후를 파악하여 지도·감독할 수 있을 것으로 보인다. 국토부는 지자체의 지도·감독을 적극 지원하기 위해 이들 이상징후를 향후 지자체에 별도로 안내할 예정이다.

- 지자체는 공동주택에 감사를 실시할 수 있으며 감독을 위하여 필요한 경우에는 명령을 할 수 있고 공동주택법령 위반사항이 있을 경우 과태료를 부과할 수 있다.

□ 국토교통부 강태석 주택건설공급과장은 “조기경보시스템을 통해 능동적·체계적 지도·감독 관리체제로 전환, 각 지자체 간 사례공유를 통해 지도·감독의 일관성을 확보해 나갈 것”이라면서,

○ 운영기관인 한국부동산원과 함께 조기경보시스템 구축에 이어 안정적인 운영 및 고도화를 지속 추진하고, 시스템 이용자인 지자체 담당자를 대상으로 한 교육 등으로 공동주택의 건전한 관리문화 정착을 도모할 것”이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택건설공급과	책임자	과 장 강태석 (044-201-3364)
		담당자	서기관 박대종 (044-201-3382) 주무관 이지관 (044-201-3380)
	한국부동산원 소비자보호처	책임자	처 장 조철희 (053-663-8130)
		담당자	부 장 노경석 (053-663-8751)



참고

공동주택관리정보시스템(K-apt) 개요

□ (개요) 공동주택 관리비의 투명성 제고 및 건전한 관리문화 정착도모를 위해 관리비, 유지관리이력, 단지정보, 회계감사보고서 등 공동주택관리정보를 공개하고, 전자입찰을 운영하는 시스템(www.k-apt.go.kr)(한국부동산원에 위탁)

□ 시스템 관리항목(서비스 내용)

단지정보	관리비정보	유지관리이력정보	입찰정보 (전자입찰시스템)	회계감사보고서
기본정보 및 관리시설정보 공개 ↓ 입주민에게 정확한 단지 및 관리시설 정보 제공	공용관리비 등 47개 항목 공개 ↓ 관리비내역 공개 및 유사단지와 항목별 관리비 비교·검증 가능	공사내용, 금액 등 유지관리이력 공개 ↓ 장기수선펙목 적기보수를 통한 장수명화 유도 사회적비용 절감	주택관리업자 및 사업자 선정 시 전자입찰진행·공개 ↓ 입찰 전과정 공개로 투명한 관리비 집행, 비리차단	회계감사결과 및 감사의견 공개 ↓ 관리업무 전반의 외부회계감사로 관리 업무 적정성 진단

- (단지정보) 기본정보 : 단지명, 소재지, 난방방식, 동수·세대수 등
- 관리시설정보 : 관리방식, 관리사항(경비·청소관리 등), 시설사항, 주변사항
- (관리비 정보) 공용관리비, 개별사용료, 장기수선충당금, 잡수입 등 47개 항목
- 대상·유사단지 간 비교기능 강화로 사용자 중심 정보제공(1:1비교, 1:N비교)
- (유지관리이력 정보) 공사내용, 위치, 기간, 계약금액 등 유지관리 이력 공개
- (입찰정보) 주택관리업자 및 사업자선정 시 전자입찰을 통한 입찰 진행 및 선정결과
- (외부회계감사) '15년부터 300세대 이상 단지 공개의무에 따라, 관리비 부과·징수 등 회계감사정보를 공개하여 관리 비리 예방 및 관리 투명화
< 공개 항목별 법적 근거 >

관리비 등 공개	- (관리비) 법 제23조(관리비등의 납부 및 공개등) 및 시행령 제23조 제8항 - (감사보고서) 법 제26조(회계감사) 제3항 - (주택인도일) 법 시행령 제36조(담보책임기간) 제2항
유지관리이력 정보 등록	- 법 제31조, 시행령 제32조, 시행규칙 제10조 제2항
시스템 구축·운영 위탁	- 법 제88조(공동주택관리정보시스템의 구축 운영 등) 제1항 - 법 제89조 제2항 및 시행령 제95조 제2항 : 한국부동산원 위탁 - (고시) 공동주택관리정보시스템 운영관리 규정
전자입찰 시스템 구축·운영	- 법 시행령 제5조 - (고시) 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조 제1항 제1호