

 국무조정실 국무총리비서실	<h1>보도자료</h1>	2017. 4. 6(목)	
		작 성 문 의	국무조정실 부패척결추진단 과장 홍성범, 감사관 이종주, 이방우 (Tel. 02-3703-2064, 2032, 2066) 국토교통부 주택건설공급과 과장 김종학, 서기관 전상익 (Tel. 044-201-3364, 3374)
* 엠바고 : 4.6(목) 10:00 이후 사용 # 공동배포 : 국토교통부 # 브리핑 : 4.5(수) 14:00, 정부세종청사, 정부합동부패척결추진단 부단장			

자율적인 '아파트 관리비리 방지시스템' 확산중

국무조정실 정부합동 부패척결추진단, 아파트 관리비리 2차 점검 실시('16.3~'17.2)

< 주요내용 >

- ◆ 국무조정실 정부합동 부패척결추진단(단장 : 오균 국무조정실 국무1차장)은 '16.3.10. 발표한 아파트 실태점검 결과 및 제도개선 방안과 관련,
 - 발표 이후 아파트 관리비리 방지시스템이 자율적으로 잘 작동될 수 있도록 하기 위하여 '16.3월 ~ '17.2월 부패척결추진단·국토교통부를 중심으로 지자체·한국공인회계사회와 2차 점검 실시
- ◆ '16.3월 발표 이후 지난 1년간, 아파트 관리 실태를 지속적으로 점검한 결과 아파트 입주민, 지자체 등의 관심이 증가
 - '15회계년도 외부회계감사 결과, 9,040개 단지 중 비적정 의견이 7.5%(676개)로 '15년(19.4%) 대비 11.9%p 감소하는 등 회계처리 투명성이 제고
 - 회계감사자료 등을 통해 비리가 의심되는 816개 단지를 선정하여 지자체 감사를 실시한 결과, 713개 단지(87.4%)에서 3,435건의 비리를 적발하였으며,
 - '15년 대비 감사대상(90.2% ↑), 적발단지(128.5% ↑), 적발건수(173.7% ↑) 모두 크게 증가하는 등 지자체의 자발적인 단속이 한층 강화
 - '15년 처음 시행된 아파트 외부회계감사의 올바른 정착을 위하여 한국공인회계사회가 '14회계년도 외부회계감사 보고서에 대한 심리를 실시

- 외부회계감사 대상 총 9,009개 단지 중 대량 수입 등으로 감사품질 저하가 의심되는 **3,349개** 단지를 심리하였고, 이중 **1,800개 단지(53.7%)**에서 감사절차 소홀 등 **부실감사 적발**

○ 아파트의 주요 정보를 확인할 수 있는 **공동주택관리시스템(K-apt) 접속인원**이 '15년 대비 **21.0% 증가**('15년 약 242만명 → '16년 약 306만명) 하는 등 **아파트 입주민의 관심이 제고**

○ 각 지자체에서도 '맑은 아파트 만들기' 사업, 빅데이터를 활용한 '아파트 관리 부조리 분석시스템' 운영 등 **지자체별 특성에 맞는 자발적인 제도개선 추진하고 있음**

◆ 정부의 1, 2차 점검 등으로 인해 **아파트 관리비리 방지 시스템은 확산 중에 있음**

○ 다만, 제반 비리가 계속 적발되고 외부회계감사 부실도 다수 지적되어 앞으로도 **아파트 관리 투명성 제고**를 위한 점검과 제도개선을 지속할 예정

I 점검 배경

□ 국무조정실 정부합동 부패척결추진단(단장 : 오균 국무조정실 국무1차장)은 정부합동으로 아파트에 대한 **외부회계감사 실태**를 점검하고, 점검 결과 및 제도 개선 방안을 '16.3.10일 발표¹⁾하였음

□ 이와 관련하여 발표 내용이 자발적인 시스템으로 잘 작동될 수 있도록 하기 위하여 '16.3월부터 '17.2월까지 부패척결추진단과 국토교통부를 중심으로 지자체, 한국공인회계사회와 2차 점검을 실시하여,

○ 외부회계감사와 지자체 자체감사 중심의 자율적인 「공동주택 관리비리 방지체계」의 정착 여부, '15년부터 의무화된 아파트 외부회계감사보고서('14회계년도)에 대한 심리, 그 밖의 제도 개선 사항의 진행 경과 등을 확인하였음

1) '16.3.10일 주요 발표 내용

- **첫 외부회계감사**('15.1 ~ 10) : **8,991개 단지**(의무대상 9,009개 중 99.8%)에 대해 외부회계감사 실시(19.4%인 **1,610 단지**가 부적합 판정)
- **전국 지자체 첫 합동감사**('15.10 ~ 12) : 전국 17개 광역 시도 및 기초 지자체가 합동으로 **429개 단지** 점검(71.7%인 **312개 단지**에서 1,255건의 비위·부적정 사례)
- **경찰 특별단속**('15.11 ~ '16.2) : **99건** 단속(**43건** 153명 입건·송치)

II

아파트 관리 실태 점검 결과

- ◆ 회계의 투명성이 제고되는 등 건전한 아파트 관리를 위한 기반은 마련되었으나,
 - 제반 비리가 계속 적발되고 외부회계감사 부실도 다수 지적되는 등 국민들이 제도개선의 효과를 체감하기에는 다소 미진하여 지속적인 점검이 필요

1. '공동주택 관리비리 방지체계' 구축 및 운영

① 자율적인 '공동주택 관리비리 방지체계' 개요

- '① (300세대 이상 매년 의무 실시) 외부회계감사 → ② (외부회계감사 결과, 민원 등을 기초로) 지자체 감사 → ③ (범죄 혐의 있는 경우) 수사'로 이어지는 '공동주택 관리비리 방지체계'를 구축('16.3월)하여 운영하고 있음

- 한편, 아파트 비리·부조리 상시감시를 위해 설치(국토부, '14.9월)한 '공동주택 관리비리 신고센터'를 활발히 운영하여 14.9월 ~ '16.12월 중 575건을 접수하고, 505건을 처리완료*(70건 조사중)하였음

* '14.9월 ~ '16.12월 : 고발 2건, 수사의뢰 7건, 과태료 64건, 기타(시정조치 등) 432건

② 공인회계사 외부회계감사('15회계년도, 9,040개 단지) 결과

- '16년 감사대상(300세대 이상 단지) 9,226개 단지 중 9,216개(감사 실시 9,040개, 감사제외 176개)의 외부회계감사를 완료(이행률 99.9%, 나머지는 과태료 부과 대상)하였음

- 감사실시 9,040개 단지 중 7.5%인 676개 단지가 비적정 의견 (한정, 부적정, 의견거절)으로 '15년(19.4%) 대비 11.9%p 감소하는 등 회계처리 투명성이 제고됨
- 지역별로도 17개 광역시·도 중 3곳(대구, 경남, 제주)을 제외한 14곳에서 비적정 의견이 감소하였음
- 비적정 사유별 비중*은 자산·부채 과대·과소 23.2%, 장기수선충당금 과대·과소 15.6%, 수익·비용 과대·과소 15.1%, 증빙자료 누락 12.7% 순으로 나타남
 - * 676개 단지 중 자료가 입수된 592개 비적정 단지, 1,393건 분석(한국공인회계사회)
- '15년에는 현금흐름표를 누락한 단지가 많았으나, 입주민 및 감독기관의 관심이 높아짐에 따라 이를 적극 보완*하는 등 각종 의무사항을 충실히 이행한 결과로 분석되며,
 - * 현금흐름표 누락 단지(한공회 추정) : '15년 52.5% → '16년 16.6%(△35.9%p)
- 현금흐름표와 달리 자산·부채, 수익·비용 등 아파트 관리비용 등 금전과 직접 관련이 있는 항목의 지적은 다소 증가하는 경향을 보이고 있어서, 향후에도 지속적인 점검이 필요함

<적발사례>

- 승강기 등 대규모 수선에 대비하여 장기수선충당금을 46억원 적립하여야 함에도 불구하고 7억원만 적립(39억원 부족)한 사례가 적발됨(붙임사례 1)
- 아파트 노후화에 따른 안전 문제와 미래 입주자의 부담이 증가하는 문제가 발생할 수 있음

③ 전국 지자체 감사('16년 실시, 816개 단지) 결과

- ① '14회계년도 외부회계감사 결과 비적정 단지(1,610개), ② '15회계년도 외부회계감사 적발 사례, ③ 민원발생 등 비리 의심 건을 토대로 부패척결추진단과 국토교통부 주도로 전국 지자체 자체감사('16.3 ~ 12월)를 실시하도록 하였음
- 이에 따라 전국 지자체에서 총 816개 단지를 점검 대상으로 선정하였고, 이 중 713개 단지에서 3,435건의 비위 또는 부적정 사례가 적발되었으며,
 - 이는 '15년 대비 감사대상이 90.2%(429개→816개), 적발단지가 128.5%(312개→713개), 적발건수가 173.7%(1,255건→3,435건) 증가하는 등 지자체의 자발적인 단속이 한층 강화됨
 - 한편, 적발유형은 '예산·회계분야'가 1,627건(47.4%)으로 가장 많았으며, '공사·용역분야'가 892건(26.0%)으로 그 뒤를 이었음

<적발사례>

- 경리직원이 아파트 관리사무소의 각종 경비 청구서를 조작하는 등의 방법으로 아파트 관리비 2억7천만원을 횡령하여 개인 채무 변제에 사용한 사례가 적발됨(불입사례 4)

2. 외부회계감사보고서('14회계년도, 3,349개 단지)에 대한 심리

- '15년 300세대 이상 아파트에 대한 외부회계감사 의무화 이후 올바른 아파트 외부회계감사의 정착을 유도하기 위해
- 한국공인회계사회가 외부회계감사보고서에 대해 처음으로 전반적인* 심리** ('15.11 ~ '16.8월)를 실시

* 외부회계감사 의무화 이전('12 ~ '14년)에 심리는 총 23건에 불과

** 외부회계감사 종료 이후 제반 규정과 절차 준수 여부를 확인

- 300세대 이상 전국 9,009개 아파트 단지 중, 대량 수입 등으로 감사품질 저하가 의심되는 총 3,349개 단지(37.2%)의 외부회계 감사보고서('14회계년도)에 대해 심리하였고,
- 1,800개 단지*에서 감사 절차 소홀 등 부실감사를 적발하였음
 - * 주의, 경고, (공인회계사 회원)권리정지, 견책 등 경징계 1,124개
직무정지, 등록취소 등 중징계 676개
 - 재발방지를 위해 책임이 있는 감사인(회계법인, 감사반) 15개, 회계사 65명을 징계*하였음
 - * 감사인 : 14개 조치완료(주의, 경고 등), 1개 징계절차 진행중
회계사 : 54명 조치완료(주의 ~ 일부정지 6개월), 11명 징계절차 진행중
 - 한편, 부실감사 유형은 '공사계약 검토 소홀' 35.9%, '장기 수선충당금 부과 검토 소홀' 28.0%, '감사업무 미참여' 16.2% 순이었음

<적발사례>

- 공인회계사가 무려 156개 단지에 대한 외부회계감사 업무를 수입하였으나, 감사 대상 단지 전체(156개)에서 부실감사가 발생한 사례가 적발됨(붙임사례7)
- 외부회계감사인이 저가 입찰을 통해서 아파트 감사업무를 수입하고, 저가 입찰에 따른 수익보전을 위해 다수의 아파트 감사를 수입(薄利多賣)함에 따라 감사 품질이 저하되는 악순환이 발생한 사례임

1. 입주민의 자율적인 아파트 관리 여건 조성

① 입주민 관심 제고 및 정보제공 강화

- 입주민이 본인 아파트의 주요 정보를 확인할 수 있는 공동주택 관리시스템(K-apt)에 대한 홍보 강화*로 K-apt 접속인원이 21.0% 증가**하는 등 입주민의 관심이 크게 증가하고 있음

* 아파트 게시판, 승강기에 K-apt 홍보물 부착, 세대별 안내방송 실시('16.2월) 등

** K-apt 연간 접속인원 : '15년 2,415,397명 → '16년 3,058,712명(21%↑)

일 평균 접속인원 : '15년 6,618명 → '16년 8,380명(21%↑)

② 입주자대표회의 감사 및 관리사무소장의 역할 강화

- 아파트 입주자대표회의 감사를 증원(1 → 2명)하고, 입주자대표회의 의결사항에 대해 재심을 요구할 수 있는 권한을 부여하였으며,
 - 관리주체 업무 인수·인계 참관을 의무화하는 등 감사의 역할을 강화(공동주택관리법 시행령, '16.8월)하였음

③ 입주민에 대한 지원 강화

- 국토교통부는(LH공사에 위탁) 동별 대표자 선출, 관리비·층간 소음 관련 분쟁 조정(재판상 화해 효력)을 위해 '중앙 분쟁조정 위원회'를 설치하여 운영*하고 있고,

* '16.8 ~ '17.2월: 상담 973건, 분쟁조정신청 5건(각하 1건, 조정성립 2건, 진행중 2건)
(조정성립: ① 동대표 해임, ② 옥상 누수에 의한 최상층 세대 피해보상)

- 민원상담, 계약·시설관리 진단 등을 수행하는 '중앙 공동주택관리 지원센터'를 설치하여 공동주택 관리를 지원*('16.8월)하고 있음

* 상담: 11,760건('14년) → 25,147건('15년, 113.8%↑) → 30,204건('16년, 20.1%↑)
진단·자문: 98건('14년) → 80건('15년, 18.4%↓) → 114건('16년, 42.5%↑)

2. 외부회계감사제도의 실효성 제고

① '공동주택 회계처리기준' 단일화 및 '공동주택 회계감사기준' 신설

- 국토교통부는 지자체별로 상이한 '공동주택 회계처리기준'을 **단일화**('16.8월)하여, ① 회계연도를 통일(1년, 1.1. ~ 12.31.)하고, ② 회계감사 대상을 결산서에서 재무제표로 명확히 하였음
- 한국공인회계사회는 '공동주택 회계감사기준'을 새로 마련('16.8월 국토부 승인 완료)하여,
 - ① 외부회계감사인이 직접적인 근거자료를 금융기관으로부터 직접 확인(금융기관 조회 확인)하도록 하고, ② 입주자대표회의가 감사인에 대해 감사보고서에 대해 설명을 요청할 경우 이를 수용하도록 하였음

② 외부회계감사에 대한 감독 강화

- 외부회계감사 결과의 지자체 보고를 의무화하여 「공동주택 관리비리 방지체계」가 더욱 원활히 작동할 수 있도록 하고,
- 외부회계감사를 방해한 자에 대한 **제재도 강화***(공동주택관리법 개정, '17.3월)하였음

* 감사방해 시 과태료(5백만원) → 징역(1년이하) 또는 벌금(1천만원)

3. 각 지자체별 특성에 맞는 자발적인 제도개선

- 서울시는 비리 단속, 예방, 교육·홍보 등을 내용으로 하는 '맑은 아파트 만들기' 사업을 추진 중이고,
- 경기도는 빅데이터(47개 관리비 항목 등)를 활용한 '아파트 관리 부조리 분석시스템'을 통해 관리비 부조리를 점검('16년 556개 단지, 152억원 적발)하고 있음

- 여타 지자체도 전담 감사반 운영(세종, 충북 등), 공사 관련 전문가 자문단 지원(인천 연수구) 등 각 지자체별 특성에 맞는 자체 사업을 시행하고 있음

4. 향후 계획

① 우수 사례 공유 등을 통한 지자체별 제도개선 지원

- 공동주택 회계감사 실무 사례집이나 지자체 제도 개선 우수 사례 공유 등을 통해 지자체별 특성에 맞는 자발적인 제도 개선을 지원하겠음

② 지속적인 감사 및 감리 실시

- 통장관리 부실, 장기수선금충당금 적립 등 고질적 비리 분야를 중심으로 지자체 감사를 실시하고,
- 과도한 수입으로 외부회계감사의 품질이 저하되는 것을 방지하기 위하여 과도한 수입 사례를 중심으로 회계감사보고서 심리를 실시하는 등 아파트 관리 투명성 제고를 위한 점검을 지속적으로 실시하겠음

- ※ (별첨) 1. 아파트 관리비리 적발사례
2. 아파트 비리점검 참고자료