별첨 1

아파트 관리비리 적발사례

2017. 4.

정부합동 부패척결추진단

목 차

1. '15회계년도 외부회계감사('16년 실시) 적발사례

【사례1】 장기수선충당금 과소부과 ····· 1

【사례2】 아파트 주민운동시설 이용료 수입 누락 ····· 3

【사례3】 잡수익 무단 사용 ····· 3

2. 지자체 감사('16년 실시) 적발사례

【사례4】 경리직원의 관리비 횡령 ····· 4

【사례5】 아파트 하자보수보증금 지출근거 불분명 ····· 4

【사례6】 입주자대표회의 운영경비 부적정 사용 ····· 4

3. '14회계년도 회계감사보고서('16년 실시) 심리 적발사례

【사례7】 과도한 수임에 따른 대규모 부실감사 ① ····· 5

【사례8】 과도한 수임에 따른 대규모 부실감사 ② ····· 6

【사례9】 감사업무 미참여자의 외부회계감사보고서 허위 날인 ··· 7

【사례10】 감사조서 미작성 ····· 7

Ⅰ. '15회계년도 외부회계감사('15년 실시) 적발사례

사례① **장기수선충당금 과소부과**(목표 금액의 15%) **: 39억원**
<지자체 감사 후 과태료 부과 등 후속조치 예정>

○ ○○○아파트 단지(인천 서구)에 대한 외부회계감사 결과,

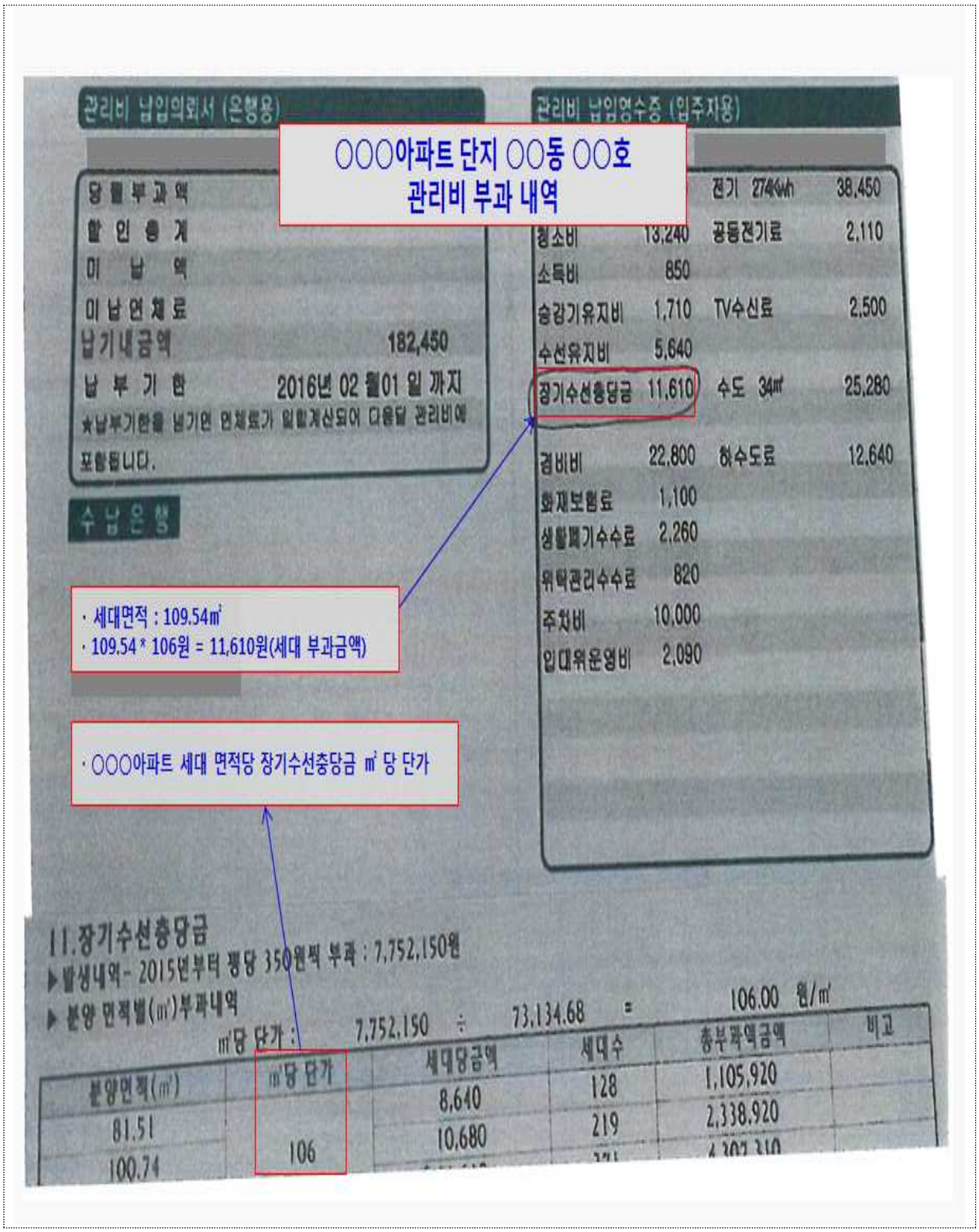
- 승강기 등 대규모 수선에 대비하여 '16년 **장기수선충당금**을 **46억원(㎡당 436원)** 적립하여야 함에도 불구하고

- **7억원(㎡당 106원)만 적립**(목표 금액의 15%)함에 따라 장기수선충당금 **39억원을 부족하게 적립**

※ 장기수선충당금을 적절하게 적립하지 아니할 경우 시설에 대한 적기 개선이 어려워 아파트 노후화 및 안전문제의 우려가 있고, 승강기 등 대규모 수선 필요시 입주자가 일시에 고액을 부담해야 하는 문제 발생

< ○○○아파트 단지(인천 서구) ○○동 ○○호의 장기수선충당금 부과 내역>

□ ㎡당 436원이 부과되어야 하나 **㎡당 106원만 부과**됨



사례2 **아파트 주민운동시설 이용료 수입 누락 : 13백만원**

<지자체 감사 후 과태료 부과 등 후속조치 예정>

○ ○○○아파트 단지(경기 수원시)에 대한 외부회계감사 결과,

- 입주민의 **주민운동시설**(헬스장, 골프장 등)을 ㈜○○○업체에 **위탁하여 관리**토록 하였으나,

- 위탁관리 업체는 회비를 입주자대표회의 계좌로 송금하지 아니하고 위탁업체의 계좌로 송금하거나, 현금으로 받는 등의 방법으로 '15.10 ~ 12월까지 약 3개월간 회원들로부터 받은 **회비 13백만원을 횡령한 혐의**('16.7월 경찰수사, '17.2월 기소)

※ '16.8월 주민운동시설 위탁관리업체 ㈜○○○ 철수, 현재 입주자대표회의 자치관리로 운영

사례3 **잡수익 무단 사용 : 약 8천만원**

<지자체 감사 후 과태료 부과 등 후속조치 예정>

○ ○○○아파트 단지(부산 사하구)에 대한 외부회계감사 결과,

- 아파트관리소장 ○○○은 '11년 ~ '15.5월까지 **광고수입, 재활용 수입 등 잡수익**(연간 약 2천만원)을 '15.3월까지 장부에 반영하지 않은 채 **현금으로 인출**하거나, 근거가 확인되지 않는 상대방에 대한 **송금**하는 등 무단 사용

Ⅱ. 지자체 감사('16년 실시) 적발사례

사례④ 경리직원의 관리비 횡령 : 270백만원

○ ○○○아파트 단지(충북 청주)에 대한 지자체 감사 결과,

- 경리직원 ○○○은 '11.1 ~ '16.5월까지 65개월간 관리사무소의 **각종 경비 청구서**를 **조작**하는 등 **실제비용보다 과다 인출**하는 방법으로

- **아파트 관리비 2억7천만원**을 **횡령**하여 **개인 채무 변제**에 사용 ('16.7월 경찰수사, '17.2월 기소)

※ 아파트 관리비 처리 업무를 소홀히 한 관리사무소장(주택관리사) ○○○은 행정처분 조치('16.11월 자격정지 4.5개월)

사례⑤ 아파트 하자보수보증금 지출근거 불분명 : 25백만원

○ ○○○아파트 단지(서울 양천구)에 대한 지자체 감사 결과,

- 前 관리소장 및 입주자대표는 '14.7 ~ '15.8월 기간 중 아파트 **하자보수보증금 280백만원** 중 **25백만원을** 아파트 하자보증금 통장에서 사용한 것으로 회계처리 하였으나,

- **지출근거**(계약서 영수증 등) **및 사용처가 분명하지 아니한 사실**이 적발됨('17.1월 前 아파트 관리 담당자 등 벌금 500만원 및 기소유예)

사례⑥ 입주자대표회의 운영경비 부적정 사용 : 520만원

○ ○○○아파트 단지(충남 당진시)에 대한 지자체 감사 결과,

- 입주자대표회의 총무 ○○○는 입주자대표회의 운영경비를 '15.1 ~ '16.6월까지 18개월 간 **매월 60만원**씩 **총 1,080만원**을 **개인통장**으로 지급받아 업무와 관련하여 지출한 것으로 회계처리 하였으나,

- 운영경비 지출에 대한 **장부 및 영수증 등 증빙자료**를 **관리하지 않은 사실** 적발됨(520만원 환수 및 시정지시)

Ⅲ. '14회계년도 회계감사보고서 심리('16년 실시) 적발사례

사례 7 **과도한 수임에 따른 대규모 부실감사 ①**
<직무정지(전체) 1년 징계 예정>

○ 2014회계년도 회계감사보고서에 대해 한국공인회계회가 심리한 결과,

- ○○○ 감사반[1] ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 **1건당 최저 109천원**을 받는 등 **평균 1,427천원**에 경북 구미시 ○○○아파트 등 무려 **156개 단지를 수임**하였고, 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 **전체(156개)에서 부실감사**가 적발됨

  - 회계사 1인이 약 10개월(감사보고일 기준 '15.1월 ~ 10월, 영업일 208일) 동안 156개 아파트 단지를 감사함에 따라 **1개 단지 평균 감사일이 1.33일**(영업일 기준)이었음

○ 외부회계감사인이 **저가 입찰**을 통해서 아파트 감사업무를 수임하고, 저가 입찰에 따른 수익보전을 위해 **다수의 아파트 감사를 수임(薄利多賣)**함에 따라 **감사 품질이 저하**되는 악순환이 발생한 사례(이하 같음)임

<위반 유형>

① **(예적금 확인 절차 소홀 156개)** 감사인은 공동주택 소유의 예금, 적금 등에 대해 금융거래조회서 등을 통해 예적금의 존재 여부, 담보 제공 여부 등을 확인하여야 함에도 불구하고 이를 수행하지 않음

② **(장기수선충담금 적정 징수 여부 검토 소홀 154개)** 감사인은 관리규약의 규정에 따라 장기수선충담금이 적정하게 징수되고 있는지 검토해야 함에도 불구하고 이를 수행하지 않음

③ **(공사계약 관련 검토 소홀 156개)** 감사인은 중요한 공사계약 등에 대하여 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부를 검토하여야 함에도 불구하고 이를 수행하지 않음

1) 회계법인 소속 회계사가 아닌 경우 감사반(3명 이상)을 구성하여 외부회계감사를 실시할 수 있음

사례 8 **과도한 수임에 따른 대규모 부실감사 ②**
<직무정지(일부업무) 6개월 징계 완료>

○ 2014회계년도 회계감사보고서에 대해 한국공인회계회가 심리한 결과,

- ○○○ 회계법인 ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 **1건당 최저 909천원**을 받는 등 **평균 1,808천원**에 대구 수성구 ○○○ 아파트 등 무려 **192개 단지를 수임**하였고,

- 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 **대부분(170개)에서 부실감사**가 적발됨

○ 같은 회계법인 소속 보조 회계사 5명과 함께 약 6개월(감사보고일 기준 '15.5월~10월, 영업일 126일) 동안 192개 아파트 단지를 감사함에 따라 **1개 단지 평균 감사일이 0.66일**(영업일 기준)이었고,

- **'예적금 확인 절차 소홀'** 5개 단지, **'장기수선충담금 적정 징수 여부 검토 소홀'** 52개 단지, **'공사계약 관련 검토 소홀'** 170개 단지 등의 부실감사가 적발됨

사례 9 **감사업무 미참여자의 외부회계감사보고서 허위 날인**
<견책 징계 완료>

○ 2014회계년도 회계감사보고서에 대해 한국공인회계회가 심리한 결과,

- ○○○ 감사반 ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 1건당 **최저 500천원**을 받는 등 **평균 1,271천원**에 경기도 수원시 ○○○아파트 등 무려 **115개 단지를 수임**하였고,

- 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 **전체(115개)에서 부실감사**가 적발됨

○ 회계사 1인이 약 5개월(감사보고일 기준 '15.1월 ~ 5월, 영업일 101일) 동안 115개 아파트 단지를 감사함에 따라 **1개 단지 평균 감사일이 0.88**(영업일 기준)이었고,

- 외부회계감사 대상 단지 **전체(115개)에서 감사업무에 참여하지 않은 공인회계사가 외부회계감사보고서에 날인***한 사실이 적발됨

* 감사보고서에는 감사에 참여한 공인회계사가 전원 서명날인 하도록 규정하고 있으나, 감사보고서에 서명날인 한 공인회계사 전원 또는 일부 공인회계사의 감사참여가 확인되지 아니함

사례 10 **감사조서 미작성**
<직무정지 1년 6개월 징계 예정>

○ 2014회계년도 회계감사보고서에 대해 한국공인회계회가 심리한 결과,

- ○○○회계법인 ○○○ 회계사는 아파트 외부회계감사 1건당 **최저 543천원**을 받는 등 **평균 1,630천원**에 서울 영등포구 ○○○아파트 등 무려 **54개 단지를 수임**하였고,

- 무리한 수임이 부실감사로 이어져 외부회계감사 대상 단지 **전체(54개)에서 부실감사가 적발됨**

○ 회계사 1인이 약 10개월(감사보고일 기준 '15.1월 ~ 10월, 영업일 208일) 동안 54개 아파트 단지를 감사함에 따라 **1개 단지 평균 감사일이 3.85일**(영업일 기준)이었고,

- 외부회계감사 대상 단지 **전체(54개)에서 감사조서를 작성하지 않은 사실***이 적발됨

* 감사인은 관리주체의 재무제표에 대한 감사보고서 의견의 근거를 제공하는 감사조서를 작성하여야 함에도, 이를 작성하지 아니함