

---

# 아파트 비리점검 참고자료

---

2017. 4.

정부합동 부패척결추진단

**참고1**

**'15회계년도 외부회계감사('16년 실시) 결과(17개 광역시·도별)**

□ 지역별로 17개 광역시·도 중 3곳(대구, 경남, 제주)을 제외한 14곳에서 비적정 의견이 감소하였음

구분	회계감사 대상 전체 단지수	감사인 의견					비적정단지수 (비율)		전년 대비 (A-B)
		소계	적정	한정	부적정	의견거절	2016년 (A)	2015년 (B)	
서울	1,214	1,193	1,061	118	3	11	11.1%	27.6%	△16.5%p
부산	603	587	546	38	2	1	7.0%	10.7%	△3.7%p
대구	561	543	498	38	-	7	8.3%	4.1%	4.2%p
인천	571	560	500	57	1	2	10.7%	26.9%	△16.2%p
광주	426	401	354	45	-	2	11.7%	20.6%	△8.9%p
대전	292	287	263	24	-	-	8.4%	18.1%	△9.7%p
울산	221	219	215	4	-	-	1.8%	4.0%	△2.2%p
세종	59	57	54	3	-	-	5.3%	22.9%	△17.6%p
경기	2,596	2,549	2,401	134	4	10	5.8%	21.4%	△15.6%p
강원	285	276	259	15	-	2	6.2%	36.8%	△30.6%p
충북	318	316	301	14	-	1	4.7%	32.2%	△27.5%p
충남	380	379	367	11	-	1	3.2%	19.3%	△16.1%p
전북	392	378	348	26	2	2	7.9%	34.0%	△26.1%p
전남	281	274	244	26	4	-	10.9%	14.0%	△3.1%p
경북	400	396	366	25	1	4	7.6%	8.2%	△0.6%p
경남	589	587	554	32	-	1	5.6%	5.3%	0.3%p
제주	38	38	33	5	-	-	13.1%	2.7%	10.4%p
합계	9,226	9,040	8,364	615	17	44	7.5%	19.4%	△11.9%p

## 참고2

### '15회계년도 외부회계감사'16년 실시 결과 비적정 사유 현황

- 비적정<sup>1)</sup> 사유별 비중\*은 자산·부채 과대·과소 23.2%, 장기수선충당금 과대·과소 15.6%, 수익·비용 과대·과소 15.1%, 증빙자료 누락 12.7% 順

\* 676개 단지 중 자료가 입수된 592개 비적정 단지, 1,393건 분석(한국공인회계사회)

사유 구분	'14년 회계연도 (비적정의견 19.4%)		'15회계년도 (비적정의견 7.5%)		주요 내용
	건수(건)	비율(%)	건수(건)	비율(%)	
① 자산·부채 과대·과소	236	16.3	324	23.2	· 예적금을 실제 잔액보다 적게 계상 · 퇴직급여충당금을 규정보다 많이 계상
② 장기수선충당금 과대·과소	279	19.3	217	15.6	· 장기수선충당금을 규정상 초과하여야할 금액보다 적게 부과
③ 수익·비용 과대·과소	58	4.0	210	15.1	· 휘트니스 수익 등 수익을 과소계상 · 승강비 사용료 등 비용을 과소계상
④ 증빙자료 누락 규정 위반	137	9.5	177	12.7	· 아파트 공사비 지출근거 불분명
⑤ 현금흐름표 누락	499	34.5	174	12.5	· 현금흐름표 미작성 및 미제출
⑥ 계정과목 분류표시 오류	85	5.9	82	5.9	· 예수금 등 부채를 자본금으로 표시
⑦ 자금횡령 부당 자금 인출	15	1.0	10	0.7	· 경리직원이 관리비 등 횡령
⑧ 기타	137	9.5	199	14.3	· 이익잉여금 처분을 관리규약에 규정된 방법과 다르게 처분
합계	1,446	100	1,393	100.0	-

- '15년에는 ⑤ 현금흐름표를 누락한 단지가 많았으나, 입주민 및 감독기관의 관심이 높아짐에 따라 이를 적극 보완\*하는 등 각종 의무사항을 충실히 이행한 결과로 분석됨

\* 현금흐름표 누락 단지(한공회 추정) : '15년 52.5% → '16년 16.6%(△35.9%p)

- ⑤ 현금흐름표와 달리 ① 자산·부채, ③ 수익·비용 등 아파트 관리비용 등 금전과 직접 관련이 있는 항목의 지적은 다소 증가하는 경향을 보이고 있어서, 향후에도 지속적인 점검이 필요

1) (한 정) 감사범위의 제한이 부분적으로 있거나, 중요한 회계처리기준 위반이 일부 있을 때  
(부 적 정) 중요한 회계처리기준의 위반이 전반적으로 있을 때  
(의견거절) 회계처리 관련 서류미비 등으로 충분하고 적합한 감사증거를 확인하지 못한 때

### 참고3

### 지자체 감사('16년 실시) 결과 적발 유형

- '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
  - 적발유형은 예산·회계분야 비리가 1,627건(47.4%)으로 가장 많았으며, 공사·용역분야 비리 892건(26.0%) 順
  - '15년 점검 때 보다 회계처리에 대한 점검을 강화하면서 예산·회계분야 비리의 적발 건수 및 비중이 크게 증가한 반면, 공사·용역분야나 기타 분야 비리의 적발 비중은 감소

구분	점검 대상	적발 단지	적발사유(건)			
			예산·회계분야 <sup>2)</sup>	공사·용역분야 <sup>3)</sup>	기타 <sup>4)</sup>	계
2016년 점검	816	713 (87.4%)	1,627 (47.4%)	892 (26.0%)	916 (26.7%)	3,435 (100.0%)
2015년 점검	429	312 (72.7%)	189 (15.1%)	416 (33.1%)	650 (51.8%)	1,255 (100.0%)

- 예산·회계분야 비리는 ① 재무상대표의 예금금액과 은행잔고 증명서상 예금금액 불일치하거나, ② 장기수선충당금을 필요한 금액 보다 과소하게 적립하는 사례 등이고,
  - 공사·용역분야 비리는 ① 무효인 입찰 후에 재공고 없이 사업자를 선정하거나, ② 입찰공고와 다른 공사범위로 재도장 업체를 선정하는 사례 등임

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

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

4) 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영 관련 공동주택관리규약 위반 등

## 참고4

### '14회계년도 회계감사보고서 심리'16년 실시 결과 부실감사 유형

- 부실감사 유형은 공사계약 검토 소홀 35.9%, 장기수선충당금 적정 징수 여부 검토 소홀 28.0%, 감사업무 미참여 16.2% 順

구	분	지적 건수 (건)	비중 (%)	지적 감사인 수	지적 감사인의 총 수입개수	평균 수입개수	비고
	공사계약 관련 검토소홀	1,112	35.9	12	3,193	266	· 공사계약이 적법 절차에 따라 이루어지고 있는지 여부 검토소홀
	장기수선충당금 부과 검토소홀	868	28.0	13	3,444	265	· 장기수선충당금이 규정대로 부과 되는지 여부에 대한 검토소홀
	감사업무 미참여자의 외부회계 감사보고서 허위 날인	503	16.2	4	1,038	260	· 감사인이 감사에 참여하지 않았음에도 외부 회계감사보고서에 날인
	필수주석사항에 대한 감사절차 소홀	306	9.9	12	3,344	279	· 잡수입 등에 대한 주석사항이 누락되었으나 감사의견 미표시
	예적금 확인 절차 소홀	225	7.3	7	1,292	185	· 예금 등의 실재성에 대하여 금융기관 조회 등 절차 소홀
	감사조서 미작성	87	2.8	2	1,105	553	· 감사기준과 관련 법규에 따라 공정하게 수행되었다는 감사조서를 작성하지 않음
합	계	3,101	1000	15	3,823	255	감사보고서 기준 1,800개

- '14회계년도 외부회계감사 대상 9,009개 아파트 단지 중, 대량 수입 등으로 감사품질 저하가 의심되는 총 3,349개 단지의 외부회계감사보고서에 대해 심리하였고, 1,800개 단지에서 감사 절차 소홀 등 부실감사를 적발(53.7%)
- 9,009개 단지의 외부회계감사에 참여한 전체 감사인이 총 236개이고 1개 감사인 평균 38개를 수입한 반면,
  - 징계를 받은 15개 감사인(회계법인, 감사반)은 총 3,823개의 회계감사보고서를 수입하여, 1개 감사인 평균 255개를 수입하였으며,
  - 총 3,101건의 부실감사가 적발되어 1개 감사인 평균 207건의 지적을 받음

## 참고5

### 각 지자체별 자체 제도개선 내용

지자체	추진사업	주요내용
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 맑은 아파트 만들기 프로젝트</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택 관리지원 센터 : 아파트 운영.관리 종합 감사.조사 실시</li> <li>* '16년도 9개 단지 실태조사</li> <li>· 민간아파트 공공위탁 관리 : 관리부실이 장기간 지속될 경우 서울주택공사(SH)에서 관리소장 배치.관리</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사.용역 계약 대행 (서울 성동구)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 300가구 이상 대단지 79곳을 대상으로 5천만원 이상 용역 또는 1억원이상 공사 계약 대행</li> </ul>
경기	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ '아파트 관리 부조리 분석 시스템'을 통한 점검</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트 관리비 47개 항목 요금과 각종 입찰 관련 데이터를 분석.비교하여 관리비.수선비가 과도한 단지 도출</li> <li>* '16년 556개 단지에서 152억원의 부조리 적발</li> </ul>
인천	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주자대표회의 실시간 방송 시스템 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주자는 방송시스템을 통해 TV 또는 스마트폰으로 시청가능</li> <li>* '16년 말까지 20개 단지 구축</li> </ul>
광주	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택관리 지원센터</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 교육.홍보, 자문.상담, 민원조사 지원 등</li> </ul>
울산	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택관리 지원센터</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공동주택관리 가이드북 제작.배포(1,000부), 감사, 찾아가는 상담실 등 운영</li> </ul>
세종	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트 전담 감사반 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 회계사, 변호사, 건축사, 주택관리사, 담당 공무원 등 40명의 인력풀 구성</li> </ul>
충북	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택 감사팀 운영 (충북 청주시, 제천시)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 청주시 : '16년 중 16개 단지 실시, 수사의뢰 2건 등 225건 적발.조치</li> <li>· 제천시 : '16년 중 4개 단지 실시</li> </ul>