



# 군 산 시



수신 군산시 관내 의무관리대상(300세대 이상) 공동주택 관리사무소장 귀하  
(경유)

제목 공동주택 외부 회계감사 이행 촉구 및 업무처리기준 안내

1. 국토교통부 주택건설공급과-5787(2015.8.28.)호 및 전북도청 주택건축과-13298(2015.8.31.)호와 관련입니다.
2. 관리비 운영의 투명성 확보를 위해 2015.1.1일부터 시행하고 있는 외부 회계감사는, **300세대 이상인 공동주택(임대주택 제외)은 2015.10.31일까지 의무적으로 받아야 하나, 현재 우리시 추진실적은 매우 저조한 실정입니다.**
3. 외부 회계감사 미이행으로 인한 불이익을 받는 일이 없도록 **조속히 감사를 받으시고**, 그 결과를 수시로 우리시에 통보(Fax 452-8828)하여 주시기 바랍니다.
4. 아울러, 외부회계감사와 관련된 업무처리기준을 다음과 같이 안내하오니, 감사 추진에 참조하시기 바랍니다.

○ 업무처리기준

구 분	기 준		비 고
회계연도 결산대상	회계연도	감사대상 결산서	
	1.1.~ 12.31.	해당(올해 기준 : 15년도)	
	7.1.~ 6.30.	회계연도 기간에 대한 결산서	
	8.1.~ 7.31.	직전(올해 기준 : 14년도)	
감사종료	12.1.~ 11.30.	회계연도 기간에 대한 결산서	현장감사종료일

붙임 외부회계감사 업무처리기준 1부. 끝.

군 산 시



주무관 박경민      공동주택관리 팀장 박상열      주택행정계장 박미숙      대결 2015. 9. 1.      건축과장 전결

협조자

시행 건축과-37591      (2015. 9. 1.)      접수

우 54078      전라북도 군산시 시청로 17 (조촌동, 군산시청)      / www.gunsan.go.kr

전화번호 063-454-3717      팩스번호 063-452-8828      / kkan0223@korea.kr      / 비공개(5)

# 외부회계감사 대상 결산기간 구분에 관한 업무처리기준

## □ 현황 및 문제점

- (현황) 「주택법」 개정(‘13.12.24)에 따라, 300세대 이상 공동주택에 대한 외부 회계감사 의무화가 ‘15.1.1부터 시행

※ 외부회계감사 제외사유 : 입주자 및 사용자 2/3 이상이 서면으로 동의한 경우

- 관리주체는 매년 10.31까지 1회 이상 회계감사를 받아야 하고 미 이행 시 과태료 700만원 부과(주택법시행령 별표 13)

※ 회계감사 자료 : 관리주체가 매 회계연도 종료 후 2개월 이내에 작성하여 입주자 대표회의에 제출하는 결산서와 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부 및 그 증빙서류

- 관리주체는 감사보고서 등 회계감사 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고 후 K-apt에 공개하여야 하고 미 공개 시 과태료 300만원 부과(주택법시행령 별표 13)

- (문제점) 외부회계감사는 매년 10.31일까지 받아야하므로, 회계연도가 정부회계연도 방식(1.1~12.31)인 경우에는 문제가 없으나,

- 회계연도가 정부회계연도와 달리 입주일을 기산점으로 1년간인 경우(4.1~3.31, 7.1~6.30, 10.1~9.30, 11.1~10.30, 12.1~11.31 등)에는,

- 회계연도가 외부회계감사 종료기한인 10.31일에 임박(9.1~8.31, 10.1~9.30, 11.1~10.30 : 결산서 작성 및 회계감사 기간 부족)하거나 10.31일을 경과(12.1~11.31 : 금년 결산서로 회계감사 불가)하는 경우가 있어 어느 결산기간의 결산서를 회계감사 대상으로 해야 하는지 혼란

- 또한, “10.31일까지 회계감사를 받아야 한다”는 규정에서 10.31일을 1)계약체결일 2)현장감사 종료일 3)감사보고서 수령일 중 어느 것으로 보아야 하는지 혼란

□ **[조치방안]** 회계연도 종료월과 감사종료 기한인 10월말까지의 기간 유형에 따라 다음과 같이 감사를 실시

1) **회계연도 종료월이 감사종료 기한인 10.31일보다 4개월 이상 기간이 있는 경우**(예, 회계연도 종료일이 전년 12월말, 금년 1~6월말인 경우) : 회계연도 종료일이 6.30일 이전인 단지만 동 회계연도 결산서로 10.31까지 받도록 함

※ 결산서는 관리주체가 매 회계연도 종료 후 2개월 이내 작성하므로 10.31 이전에 2개월 소요, 회계감사 계약 등 수감기간 최소 2개월 추산하여 총 4개월 소요 예상

2) **회계연도 종료월이 감사종료 기한인 10.31일에 임박한 경우**(예, 회계연도 종료일이 금년 7~10월말인 경우) : 회계연도 종료일이 7.1일 이후인 단지는 직전 회계연도 결산서로 10.31까지 받도록 함

3) **회계연도 종료월이 감사종료 기한인 10.31일을 경과한 경우** : 직전 회계연도 결산서로 10.31까지 받도록 함

< 회계연도 대상 결산기간 >

기간유형	회계연도	감사대상 결산서
유형 1)	1. 1~12. 31	해당 회계연도 기간에 대한 결산서
	2. 1~ 1. 31	“
	3. 1~ 2. 29	“
	4. 1~ 3. 31	“
	5. 1~ 4. 30	“
	6. 1~ 5. 31	“
	7. 1~ 6. 30	“
유형 2)	8. 1~ 7. 31	직전 회계연도 기간에 대한 결산서
	9. 1~ 8. 31	“
	10. 1~ 9. 30	“
	11. 1~10. 30	“
유형 3)	12. 1~11. 30	직전 회계연도 기간에 대한 결산서

4) **회계감사를 받아야 하는 10.31 의미** : 현장감사 종료일(감사인 철수 시 관리사무소장이 감사인에게 제출하는 확인서 상의 날짜로 증빙)

※ 매년 10.31까지 받아야 하므로 ‘계약체결일’ 또는 ‘감사착수일’로 할 경우 감사이행 해태로 감사종료기한 임박 쏠림현상 우려, ‘감사보고서 수령일’로 할 경우 감사기간 부족에 따른 부실감사 우려

□ **[조치계획]** 외부회계감사의 원활한 시행을 위해, 지자체 및 관련 기관·단체에 공문 시달(8월중)

□ 「주택법」 관련 규정

- 제45조의3(관리주체의 회계감사) ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.
  - ② 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.
    1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우
    2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우
  - ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
  - ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
  - ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
    1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
    2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- 제101조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.
  4. 제45조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
  5. 제45조의3제5항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료

를 부과한다.

**8의2. 제45조의3제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자**

## □ 「주택법시행령」 관련 규정

- 제55조의2(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ① 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안(제50조의2제6항에 따른 선거관리위원회의 운영경비를 포함한다)을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다. 이 경우 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.  
  
② 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.
- 제55조의3(관리주체의 회계감사 등) ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 법 제45조의3제1항에 따라 매년 10월 31일까지 결산서와 법 제45조의4제1항에 따른 장부 및 그 증빙서류에 대하여 회계감사를 받아야 한다.  
  
② 법 제45조의4제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 정보"란 제55조의2에 따른 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서를 말한다.