

국 민 권 익 위 원 회 의 결

의 안 번 호 제2014 - 475호

의 안 명 공동주택 수익사업에 대한 입주민의 납세 활성화 및
세무정보 부족에 따른 피해 방지 방안

대 상 기 관 국토교통부, 국세청

의결연월일 2014. 11. 24.

주 문

「공동주택 수익사업에 대한 입주민의 납세 활성화 및 세무정보 부족에 따른 피해 방지 방안」 권고안을 별지와 같이 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제47조 규정에 따라 국토교통부장관과 국세청장에게 권고한다.

이 유

별지와 같다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2014년 11월 24일

위원장 이 성 보

위 원 박 재 영

위 원 곽 진 영

위 원 홍 성 칠

위 원 이 영 구

위 원 유 재 품

위 원 이 학 수

위 원 노 재 석

위 원 최 학 균

위 원 박 창 수

위 원 권 태 성

위 원 정 갑 생

위 원 양 재 영

위 원 이 현 수

위 원 김 종 보

[별지]

희망의 새시대

공동주택 수익사업에 대한 입주민의 납세 활성화 및 세무정보 부족에 따른 피해 방지 방안

2014. 11.



국민권익위원회

고충처리 · 부패방지 · 행정심판 · 제도개선

목 차

I . 추진 배경	1
II . 제도 현황	2
III . 문제점 및 개선방안	4
□ 입주민의 세무정보 부족에 따른 피해 예방	4
□ 외부 회계감사인의 납세 여부 확인 및 세무정보 안내 ..	6
IV . 조치사항	8
※ 불임. 관련법령	9

I

추진 배경

- 근거 : 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제47조
- 국정과제 140번 : 지하경제 양성화 등 조세정의 확립

□ 공동주택에서 이루어지는 광고물 설치, 부동산 임대, 재할용품 매각 등 수익사업은 부가가치세·법인세 등 과세 대상(부가세법 제2조, 제4조 등)

※ 공동주택 수익사업 : 알뜰장터 임대, 통신 중계기 설치, 외부인 주차장 사용 등

□ 그러나 입주자대표회의가 고유번호증*을 발급받고 부동산 임대사업 등을 하면서 그 사업이 과세 대상임을 알지 못해 부가가치세 등의 미납을 초래함으로써 가산세(최근 5년간 수익금에 대한 세액의 약 40%~60%)를 추징당하는 불이익 사례 빈발

※ (사례1) △△세무서는 탈세제보에 따라 최근 5년간 공동주택 수익사업에 대해 부가가치세 등을 신고하지 않은 입주자대표회의에 가산세 포함 총 3억원 추징 ('14. 2월 국민신문고)

※ (사례2) '13년도에 탈세제보에 따라 최근 5년간 부가가치세·법인세 및 가산세로 강남구 H아파트 4천8백만원, 성남시 A아파트 1억5천만원, 수원시 B아파트 1억7천만원 추징 등 여러 건의 불이익 처분사례 발생(△△회계법인 제공)

* 고유번호증은 세무서에 임직원 급여신고, 원천징수, 계좌개설 등에 활용되고 있으며, 세금 신고·납부를 위해서는 사업자등록증을 발급받아야 함

○ 또한 외부 회계감사인이 공동주택 회계감사 시 수익사업에 대한 부가가치세·법인세 등의 미납 사실을 알면서도 관행적으로 묵인해 오고 있는 실정

□ 따라서 공동주택 수익사업에 대한 입주민의 납세를 활성화하고 세무 정보 부족에 따른 피해가 발생하지 않도록 제도개선 추진

☞ 추진경과 : 계획수립(10월), 실태조사(10월), 관계기관 협의(11월)

II

제도 현황

□ 공동주택 관련 용어 정의

- 공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택
- 관리주체 : 입주자대표회의 (위탁관리의 경우에는 주택관리사업자)
- 공동주택 의무관리 대상 (「주택법」 제43조 및 「주택법 시행령」 제48조)
 - 300세대 이상, 150세대 이상 중앙(지역) 난방, 150세대 이상 주상복합건축물
- ※ 공동주택의 고유번호증 발급 : 관할세무서에 임직원 급여신고 및 원천징수, 단체의 계좌개설 등에 활용

□ 부가가치세 · 법인세 등

- (공동주택 수익사업의 과세대상) 광고물 설치, 부동산 임대, 재활용품 매각, 통신 중계기 설치, 외부인 주차장 사용 등
- ※ (사업자 등록의무) 사업 개시일부터 20일 이내(「부가가치세법」 제8조)

과세 대상	비과세 대상
<ul style="list-style-type: none"> • 임대 수익 <ul style="list-style-type: none"> - 통신 중계기지·알뜰장터 임대 - 옥외 광고물·ATM기 설치 장소 임대 • 외부인 주차장 사용료 • 재활용폐자원 판매 수익 • 게시판 광고 수익 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 어린이집 임대 수익 (「부가가치세법」 제26조제13호) • 공동주택 일반관리 · 경비 · 청소 용역 (「조세특례제한법」 제106조 제1항제4의2호·제4의3호, 「부가가치세법」 제26조제13호)

대법원 판례(대법원 2010.9.9. 선고 2010두8430 판결)

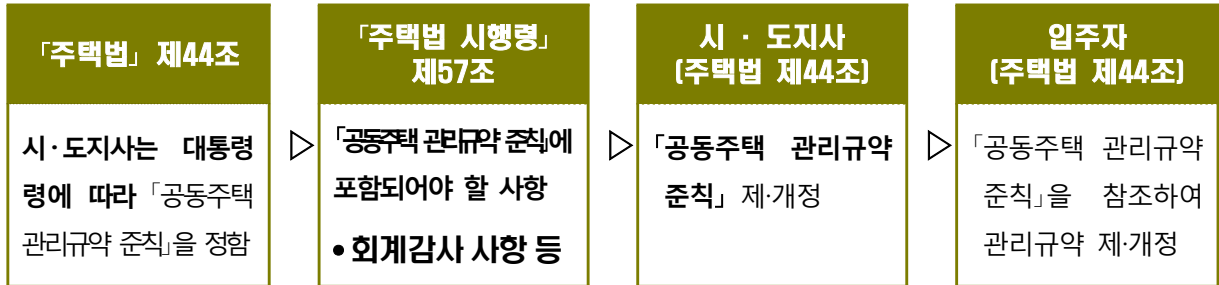
- 건물 및 그 대지를 관리하는 단체가 주차료를 징수하여 그 수입금액을 관리 집행하는 업무를 계속적·반복적으로 수행하는 이상, 부가가치세를 납부할 의무가 있는 사업자이고, 주차료 수입금액은 부가가치세 과세대상에 해당함

○ (미신고 불이익) 가산세 추정

- 무신고 가산세(세액의 20%) + 납부불성실 가산세(미납세액 × 기한 초과일 × 1일 1만원의 3)
- ※ 사업자등록을 안 했을 경우 미등록 가산세(공급가액 × 1%) 추가 부담

□ 공동주택 관리규약 현황

○ 제·개정 절차



※ 공동주택 회계감사제도 연혁

- ☞ 1983. 6.10. 외부감사제도 시행
(300세대 이상 매년 의무화)
- ☞ 1998.12.31. 외부감사 의무화 폐지 (규제개혁 차원)
- ☞ 2003.11.30. 외부감사 자율화 (관리규약 자치규정)
- ☞ 2010. 7. 6. 외부감사 부분적 의무화
(① 입주자 1/10 이상이 연서로 요구, ② 입주자대표회의의 요구)
- ☞ 2015. 1. 1. (시행예정, 「주택법」 제45조의3) : 외부 회계감사 의무화

의무 (300세대 이상)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상 ※ (예외)입주자의 2/3 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있음
비의무 (300세대 미만)	<ol style="list-style-type: none"> 입주자 1/10 이상이 연서로 요구하는 경우 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우

Ⅲ

문제점 및 개선방안

1. 입주민의 세무정보 부족에 따른 피해 예방

【실태 및 문제점】

□ 세무신고 소홀에 따른 불이익 처분정보 사전 고지 미흡

- 세무관서는 입주자대표회의의 신청에 따라 '고유번호증'을 발급하고 있으며, 고유번호증에 인쇄된 문구를 통해 사업자등록 등 세무신고 안내

※ 현행 '고유번호증' 서식

고 유 번 호 증

(중간 생략)

(2) 수익사업을 하고자 하는 경우에는 사업자등록 신청 및 수익사업개시 신고를 하여야 합니다.

년 월 일 * * 세무서장

- 그러나 입주민들은 세금 미납에 따른 가산세 추징 등 불이익 사항을 알지 못해 세무신고를 소홀히 하고 있는 실정이며, 탈세제보의 대상이 되는 등 사회적 문제 야기

《'13년도 탈세제보에 따른 추징 사례 (△△회계법인 제공)》

- △△세무서는 탈세제보에 따라 ○아파트에서 '08. 7. 31.~'12. 12. 31. 부동산 임대 수익금 등 1,215,210천원에 대하여 부가가치세 121,521천원과 그 가산세 63,616천원 그리고 법인세 113,036천원과 그 가산세 47,116천원, 총 3억4,529만원 추징
- 탈세제보로 부가가치세·법인세 및 가산세로 강남구 H아파트(4천 8백만원), 성남시 A아파트(1억 5천만원), 수원시 B아파트(1억 7천만원) 등 여러 건 추징

【개선방안】

□ 세금 신고 누락에 따른 불이익 처분정보 사전 고지

- 세무관서가 입주자대표회의에 고유번호증을 발급하는 경우, 수익사업에 대한 세금 미납 시 가산세 추징 등 불이익 처분정보를 사전에 고지

※ ‘고유번호증’ 상 안내문구 개정(안) 예시

현 행	개 정(안) 예시
<p style="text-align: center;">고 유 번 호 증 (중간생략) (유의사항)</p> <p>(1) (생 략)</p> <p>(2) 수익사업을 하고자 하는 경우에는 <u>사업자등록 신청 및 수익사업개시신고를 하여야 합니다.</u></p>	<p style="text-align: center;">고 유 번 호 증 (현행과 같음) (유의사항)</p> <p>(1) (현행과 같음)</p> <p>(2) - - - - - - - - - <u>사업자등록 신청 및 수익사업개시신고를 하고 납세의무를 이행하여야 하며, 미이행시 가산세 등 세무상 불이익을 받을 수 있습니다.</u></p>

2. 외부 회계감사인의 납세 여부 확인 및 세무정보 안내

【실태 및 문제점】

□ 수익사업에 대한 부가가치세·법인세 등 납부 소홀

○ 전국 의무관리대상 13,767개 단지 전수조사 결과

- '14년 상반기 수익금 발생 단지는 8,337개, 수익금 합계는 2,828억 원

《 전국 의무관리대상 수익금 발생 현황('14.10월 권익위 실태조사) 》

2014년	수익금 발생 단지 수	수익금 합계 (단위:원)
1월	8,337개 단지	43,871,312,790
2월		47,939,842,441
3월		51,370,988,266
4월		47,296,020,988
5월		44,933,794,765
6월		47,418,652,617
합 계		282,830,611,867
평균 수익금	1개 단지	33,924,747

《수익사업 중인 공동주택 94개 단지 표본조사('14.10월 권익위)》

- '14년도 상반기 수익금은 25억 1,500만원이고, 그 중 사업자 미등록 단지는 65개, 세금 미납 수익금은 15억 7,900만원으로 전체 수익금의 63% 차지

☞ (위 표본조사 근거) 전국 의무관리대상 공동주택의 '14년 상반기 세금 미납액 추정
2,828억원(전국 2014년 상반기 수익금) X 표본조사 수익금 탈세 점유율(63%) X
부가가치세(10%) + 소득세(법인세) = 178억원(부가가치세) + 소득세(법인세)

- '고유번호증'을 발급받지 않은 공동주택이 수익사업을 시행하는 경우, 어떠한 세무정보도 안내받지 못하는 세무관리 사각지대에 위치

〈△△구 관할 109개 단지 표본조사('14.10월 권익위)〉

- 고유번호증과 사업자등록증 둘 다 없는 단지는 16개로, 이들의 '14년도 상반기 수익금은 2억4,700만원으로 부가가치세·법인세 등 미납 초래

- 외부 회계감사인이 공동주택 회계감사 시 수익사업에 대한 부가가치세·법인세 등의 미납 사실을 알면서도 「공동주택 관리규약 준칙」에 '납세 여부 확인 및 세무정보 안내' 규정이 없어 관행적으로 묵인하고 있는 실정

※ 현행 공동주택 회계감사는 입주민의 요구에 따라 실시하며,
2015.1.1.부터는 「주택법」 제45조의3에 따라 300세대 이상 의무화

【개선방안】

□ 외부 회계감사인의 세무정보 안내 의무화

- 외부 회계감사인이 공동주택 회계감사 시 '납세 여부 확인 및 세무정보 안내'가 가능하도록 「공동주택 관리규약 준칙」에 관련규정 마련

※ 국토교통부는 17개 시·도에 지침 시달 ⇒ 17개 시·도는 관련지침에 따라 조치

♣ (예시) 「공동주택 관리규약 준칙」 개정(안)

현 행	개 정(안) 예시
제10장 회계처리기준 및 회계감사	제10장 —————
제71조(감사보고서 기재사항) 감사보고서 에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.	제71조(감사보고서 기재사항)----- ----- --
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
<신설>	8. 수익사업에 대한 납세 여부 확인 및 안내

* '감사보고서'는 입주자대표회의에 보고 및 공동주택 인터넷 홈페이지와 공동주택관리 정보시스템에 공개되는 사항(「주택법」 제45조의3, '13. 12. 24. 본조신설)

IV

조치사항

□ 대상기관 : 국세청, 국토교통부

□ 조치사항 및 조치기한

구분	세부 개선과제	소관기관	관계법령	조치기한
□ 입주민의 세무 정보 부족에 따른 입주민 피해 예방	○ 세무관서가 입주자대표회의에 고유번호증을 발급하는 경우, 수익사업에 대한 세금 미납 시 가산세 추징 등 불이익 처분정보를 사전에 고지	국세청	「법인세 사무처리규정」 「소득세 사무처리규정」	'15. 6월
□ 외부 회계감사인의 납세 여부 확인 및 세무 정보 안내	○ 외부 회계감사인이 공동주택 회계감사 시 '납세 여부 확인 및 세무정보 안내'가 가능하도록 「공동주택 관리규약 준칙」에 관련규정 마련 ※ 국토교통부는 17개 시·도에 지침 시달 ⇒ 17개 시·도는 관련지침에 따라 조치	국토교통부	「공동주택 관리규약 준칙」	'15. 12월

▶ 「부가가치세법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "재화"란 재산 가치가 있는 물건 및 권리를 말한다. 물건과 권리의 범위에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
2. "용역"이란 재화 외에 재산 가치가 있는 모든 역무(役務)와 그 밖의 행위를 말한다. 용역의 범위에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
3. "사업자"란 사업 목적이 영리이든 비영리이든 관계없이 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자를 말한다.
4. "간이과세자"(簡易課稅者)란 제61조제1항에 따라 직전 연도의 공급대가의 합계액이 대통령령으로 정하는 금액에 미달하는 사업자로서, 제7장에 따라 간편한 절차로 부가가치세를 신고·납부하는 개인사업자를 말한다.
5. "일반과세자"란 간이과세자가 아닌 사업자를 말한다.
6. "과세사업"이란 부가가치세가 과세되는 재화 또는 용역을 공급하는 사업을 말한다.
7. "면세사업"이란 부가가치세가 면제되는 재화 또는 용역을 공급하는 사업을 말한다.
8. "비거주자"란 「소득세법」 제1조의2제1항제2호에 따른 비거주자를 말한다.
9. "외국법인"이란 「법인세법」 제1조제3호에 따른 외국법인을 말한다.

제3조(납세의무자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 개인, 법인(국가·지방자치단체와 지방자치단체조합을 포함한다), 법인격이 없는 사단·재단 또는 그 밖의 단체는 이 법에 따라 부가가치세를 납부할 의무가 있다.

1. 사업자
2. 재화를 수입하는 자

제4조(과세대상) 부가가치세는 다음 각 호의 거래에 대하여 과세한다.

1. 사업자가 행하는 재화 또는 용역의 공급, 2. 재화의 수입

제8조(사업자등록) ① 사업자는 사업장마다 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 개시일부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청하여야 한다. 다만, 신규로 사업을 시작하려는 자는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있다.

제26조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세) ① 다음 각 호의 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면제한다.

... ..

13. 「주택법」 제44조제2항에 따른 관리규약에 따라 같은 법 제2조제14호에 따른 관리주체 또는 같은 법 제43조제3항에 따른 입주자대표회의가 제공하는 같은 법 제2조제9호에 따른 복리시설인 공동주택 어린이집의 임대 용역

제60조(가산세) ① 사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 각 호에 따른 금액을 납부세액에 더하거나 환급세액에서 뺀다. <개정 2014.1.1.>

1. 제8조제1항 본문에 따른 기한까지 등록을 신청하지 아니한 경우에는 사업 개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 공급가액의 합계액에 1퍼센트를 곱한 금액

▶「국세기본법」

제47조(가산세 부과) ① 정부는 세법에서 규정한 의무를 위반한 자에게 이 법 또는 세법에서 정하는 바에 따라 가산세를 부과할 수 있다.

② 가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 국세의 세목(稅目)으로 한다. 다만, 해당 국세를 감면하는 경우에는 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.

③ 가산세는 납부할 세액에 가산하거나 환급받을 세액에서 공제한다.

제47조의2(무신고가산세) ① 납세의무자가 법정신고기한까지 세법에 따른 국세의 과세표준 신고(예정신고 및 중간신고를 포함하며, 「교육세법」, 「농어촌특별세법」 및 「종합부동산세법」에 따른 신고는 제외한다)를 하지 아니한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 금액(이하 "산출세액등"이라 한다)의 100분의 20에 상당하는 금액을 가산세로 한다.

제47조의4(납부불성실·환급불성실가산세) ① 납세의무자(연대납세의무자, 납세자를 갈음하여 납부할 의무가 생긴 제2차 납세의무자 및 보증인을 포함한다)가 세법에 따른 납부기한까지 국세의 납부(중간예납·예정신고납부·중간신고납부를 포함한다)를 하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 "과소납부"라 한다)하거나 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 "초과환급"이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 가산세로 한다. 다만, 「인지세법」 제8조제1항에 따른 인지세의 납부를 하지 아니하거나 과소납부한 경우에는 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분(납부하여야 할 금액에 미달한 금액을 말한다. 이하 같다) 세액의 100분의 300에 상당하는 금액을 가산세로 한다.

1. 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액(세법에 따라 가산하여 납부하여야 할 이자 상당 가산액이 있는 경우에는 그 금액을 더한다) × 납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 납세고지일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율

▶「주택법」

제44조(공동주택관리규약) ① 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의

질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자와 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.

③ 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

④ 분양을 목적으로 건설한 공동주택과 「임대주택법」 제2조제1호에 따른 임대주택이 함께 있는 주택단지의 경우 입주자와 사용자, 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자(이하 이 조에서 "임대사업자"라 한다)는 해당 주택단지에 공통적으로 적용할 수 있는 관리규약을 정할 수 있다. 이 경우 임대사업자는 「임대주택법」 제29조제3항에 따라 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.

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

[본조신설 2013.12.24.] [시행일 : 2015.1.1.] 제45조의3

▶「주택법 시행령」

제57조(관리규약의 준칙) ① 법 제44조제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 공동주택의 입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 아니 된다.

1. 입주자등의 권리 및 의무(제4항에 따른 의무를 포함한다)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
- 3의2. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
4. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
5. 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3제5항에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함한다)
6. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
7. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
8. 위·수탁관리계약에 관한 사항
9. 제4항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
10. 관리비예치금의 관리 및 운용방법
11. 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차
12. 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
13. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
14. 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항
15. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
16. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
17. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
18. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
19. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
20. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대료 동의를 하는 비율에 관한 사항
21. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
22. 주민운동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
23. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
24. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
25. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

「건축법 시행령」

용도별 건축물의 종류(제3조의4 관련)

(생략)

2. 공동주택

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로

연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. **다세대주택**: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

17개 시·도 「공동주택 관리규약 준칙」

제00조 【감사보고서 기재사항】 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기록할 사항이 빠졌거나 부실하게 기록된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기록이 장부의 기록과 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과