



신원 TMC 직무 향상 강화 교육

강사: 문시형

010-6238-4227

wedew@naver.com



장기수선충당금을 사용할 수 있는 경우란?

- ❑ 장기수선계획에 있어야 한다.
- ❑ 장기수선계획에 수선주기가 도래하여야 한다.
- ❑ 보수하고자 하는 수선금액이 장기수선계획에 계획된 금액 이내이어야 한다.
- ❑ 장기수선충당금 사용계획서가 제출되어야 한다.
- ❑ 입주자대표회의 장기수선계획 집행 의결이 있어야 한다.



장기수선총당금이란?

- ❏ 건물의 가치를 보존 또는 상승시키거나 수명연장을 수반하는 자본적 비용에 해당하는 경우로서 법률로 적립하도록 규정된 법정적립금에 해당함.
- ❏ 소유자가 부담(입주자)
- ❏ 유익비, 소유자가 부담해야 하는 필요비
- ❏ 장기수선계획에서 산출된 “장기수선 계획기간 중 수선비 총액”을 관리규약의 적립요율에 따라 입주자에게 부과하여 징수한 금원이다.



장기수선총당금이란?

☛ “장기수선계획의 수립·조정 시 [별표1]에 명시된 73개 항목은 반드시 포함되어야 하며, [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목인 경우에는 해당 공동주택의 관리규약, 비용부담 주체의 의사 등을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다.

- 다만, 장기수선계획은 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 공동주택 공용부분 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관한 장기계획이므로, 세대 전유(전용) 부분은 장기수선 계획 수립 범위·대상이 아님을 알려 드리니” 라고

- 국토교통부 질의회신 2023-03-24



수선유지비란?

- 단순히 주거편익을 위한 유지보수 비용으로서 자본적 가치와 상관없는 소모적·수익적 비용임 수익적 지출
- 입주자 등이 부담 (사용자 포함)
- 소유자가 부담하지 않는 유익비, 필요비, 소모품 등
- 원칙적으로 보수나 수리 등으로 소요된 비용이 1년 이내에 가치가 소멸되는 회계상 비용을 말한다.



수선유지비란?

기업회계에서는 금전의 유출인 지출을 수익적 지출과 자본적 지출로 구별한다. 이는 기간 손익계산(期間損益計算)을 적정하게 시행하기 위해서는 거래를 손익거래와 자본거래로 구분할 필요가 있기 때문이다. 이 경우 손익거래의 결과로 발생하는 지출이 수익적 지출이며, 자본거래에 의하여 자산이 증가되는 지출을 자본적지출이라 할 수 있다.

수익적 지출인가 자본적 지출인가가 현실적으로 문제가 되는 것은, 특히 고정자산에 관련하여 발생한 지출의 경우이다. 이 경우 고정자산액에 가산되어 차기 이후로 이연(移延)될 것이 아니라 그 기간의 비용으로 처리되어야 하는 비용을 수익적 지출이라고 한다.

한국의 세법에는 고정자산의 원상을 회복하거나 능률유지를 위하여 지출한 수선비(修繕費)는 수익적 지출로 하고, 당해 고정자산의 내용(耐用)연수를 연장시키거나 당해 고정자산의 가치를 현실적으로 증가시키는 수선비는 이를 자본적 지출로 규정하고 있다(법인세법시행령 57조).



수선유지비란?

수선유지비	수선비	자재 및 인건비
	시설유지비	냉난방시설 청소비, 수질 관리비, 승강기 점검비 등
	안전점검비	건축물 점검을 위해 사용되는 비용
	재해예방비	재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용

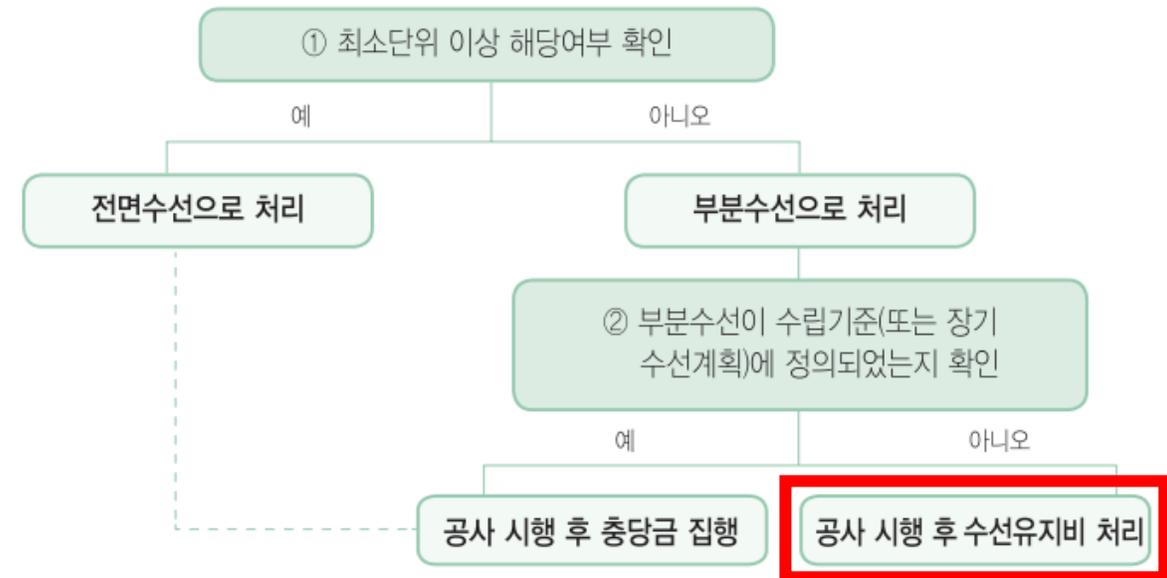


장기수선계획에 없는 수선펙목의 비용은 모두 수선유지비인가?

- ☹️ 공동주택관리법령에는 그에 대한 명확한 근거 규정이 없다.
- ☹️ 장기수선계획 업무가이드에는 수선유지비라고 오해를 줄 수 있는 설명을 하고 있는 것으로 추정됨.

나. 부분수선

- 1) 내구연한이 도래하지 않은 설비 등의 일부를 수리·수선하는 행위
 - 2) 시행규칙 별표 1의 장기수선계획 수립기준에서 전면 교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며, 부분수선 공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정 가능하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능
- ※ 전면수선을 판단하는 기준을 설정하여 각 항목에 대해 전면수선의 '최소단위'를 정의하고, 최소단위 이하는 부분수선에 해당하는 것으로 처리





장기수선계획에 없는 수선편목의 비용은 모두 ‘수선유지비’ 인가?

☺ 장기수선총당금은 건물 ‘입주자(소유주)’가 부담하고, 수선유지비는 세입자를 포함한 ‘입주자등’이 부담한다.

공동주택관리법 제30조 ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선총당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

공동주택관리법 제23조 ① 의무관리대상 공동주택의 ‘입주자등’은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.



장기수선계획에 없는 수선편목의 비용은 모두 '수선유지비' 인가?

- ☺ 자본적 지출에 해당하는 수선 및 보수비를 수선유지비로 산정하여 세입자를 포함한 '입주자등'에게 부담시키는 것은 공동주택관리법 상 혹은 민사에 관한 법률상 허용되지 않는다.

공동주택관리법 제102조

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

12. 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 자



장기수선충당금와 수선유지비 사용 과태료 사례 (경기도청 보고자료)

- 2022년 4월 고양시 과태료 1,000만원
- 2022년 3월 고양시 과태료 200만원
- 2022년 3월 화성시 과태료 500만원
- 2018년 12월 시흥시 과태료 500만원
- 그외 다수 발견됨.



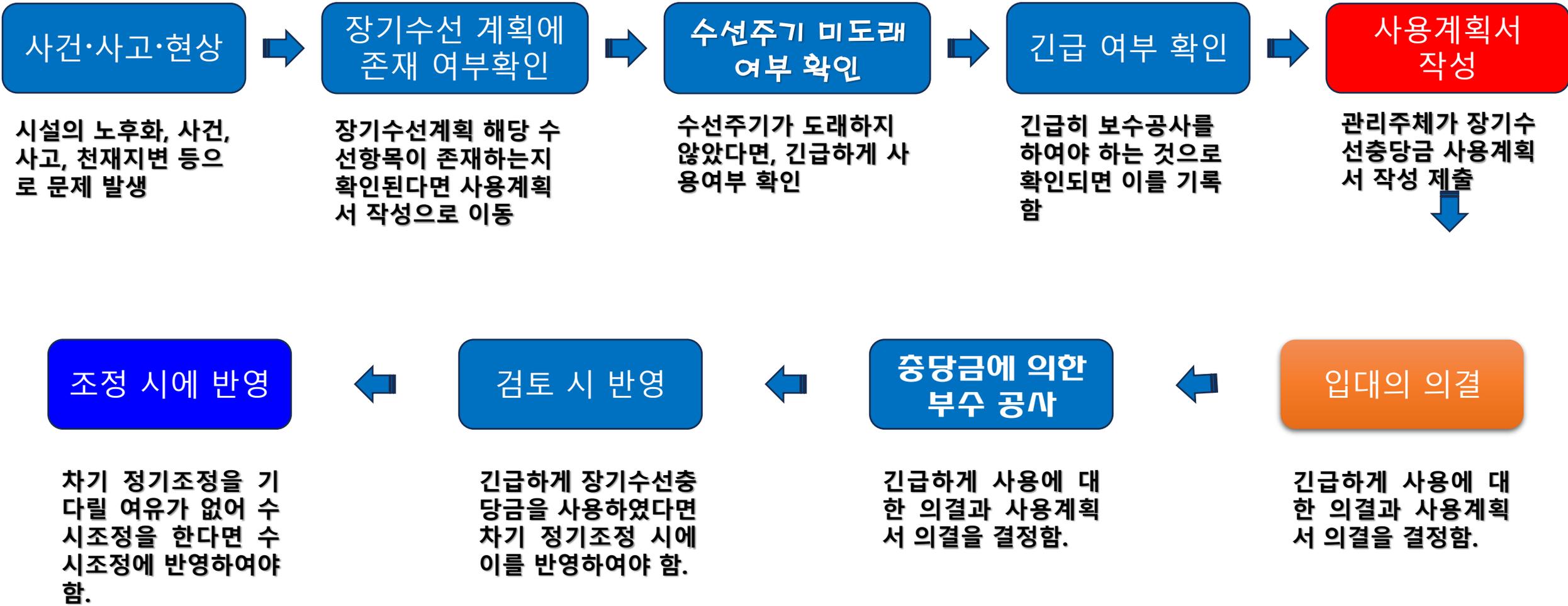
장기수선계획에 없는 수선항목의 비용은 모두 ‘수선유지비’ 인가?

☞ 장기수선계획에 없고, ‘입주자’등이 부담할 수 없는 보수 및 수선비는 누가 부담할 것인가, 즉 보수나 수선으로 그 가치가 1년 혹은 2년 이상 유지되는 것이라면?

연번	시군명	감사기간 (감사주관)	위반내용	처분근거	처분 대상자	최초처분	비송결과 결정일	결정결과 및 최종처분
34	고양시	2019.11.04. ~ 2019.11.08. (고양시)	1. 지하주차장 진입로 지붕 공사 부적정 2. 주차차단기 설치 관련 장기수선계획 검토기록,보관 및 시설 운영 부적정	법 제102조 제3항제10호	입주자 대표회의	과태료 200만원	2022.07.14.	과태료 200만원
35	고양시	2020.04.06. ~ 2020.04.10. (고양시)	1. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 부적정 2. 계약서 공개 부적정 3. 장기수선계획에 따른 주요시설 보수 부적정	법 제102조 제2항제4호, 제3항제2호, 제9호	관리주체	과태료 1,000만원	2022.08.26.	과태료 1,000만원
36	고양시	2022.04.11. ~ 2022.04.14. (고양시)	1. 설계도서의 보관 등 부적정 2. 장기수선계획에 따른 주요시설 보수 부적정	법 제102조 제2항제4호, 제3항제12호	관리주체	과태료 1,000만원	2022.11.22.	과태료 500만원 (감액)
37	고양시	2022.04.25. ~ 2022.04.28. (고양시)	1. 설계도서의 보관 등 부적정 2. 장기수선충당금 및 수선유지비 사용 부적정 3. 장기수선계획에 따른 주요시설 교체 부적정	법 제102조 제2항제9호, 제 3항제12호	관리주체	과태료 1,000만원	2022.11.22.	과태료 1,000만원

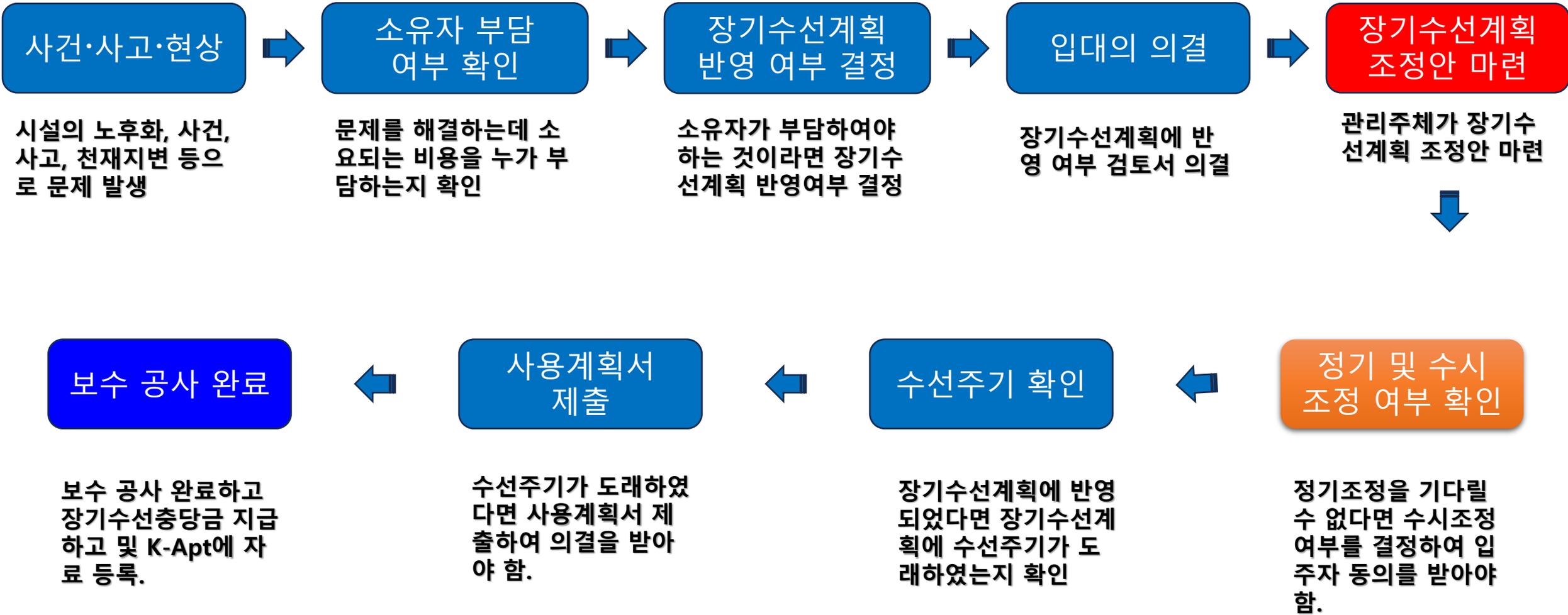


해결 방안? - 장기수선계획에 있는 경우



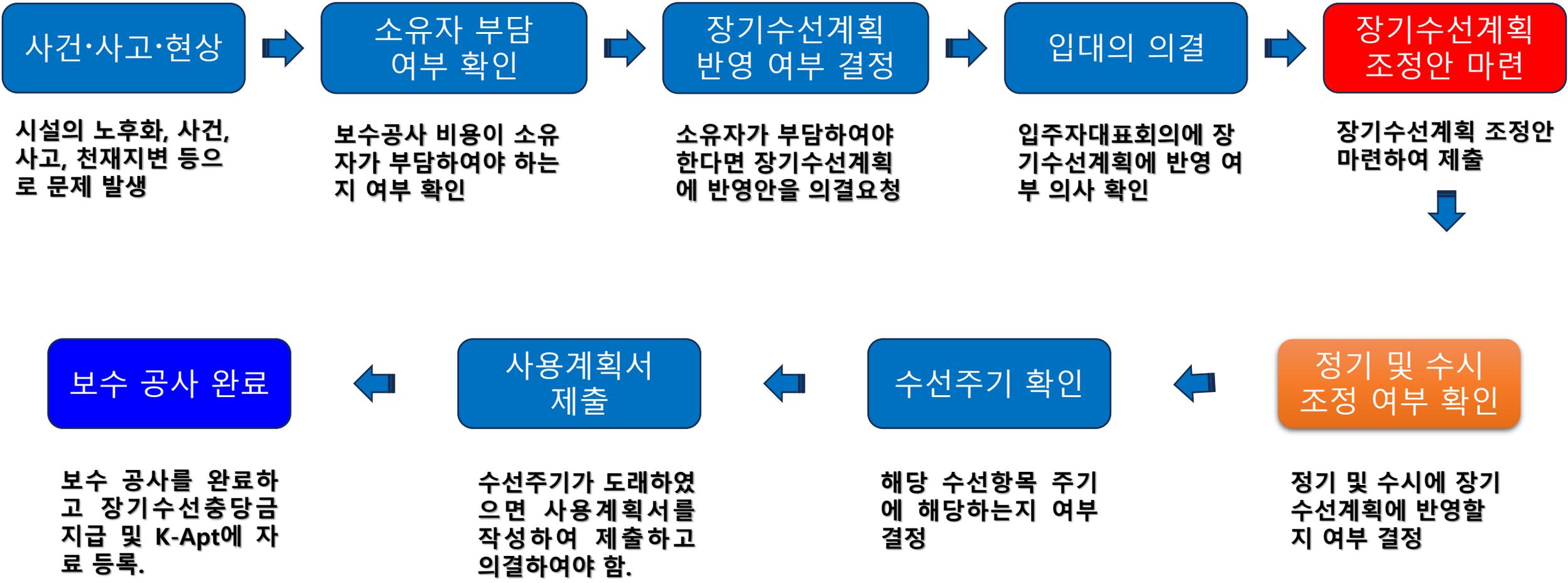


해결 방안? - 장기수선계획에 없는 경우(소유자 부담 명백)





해결 방안? - 장기수선계획에 없는 경우 (소유자 부담이 명백하지 않는 경우)





신원티엠씨 직무강화 교육안

- ③ 제2차 2023년 11월 : 사업자 선정지침(적격심사제)
- ③ 제3차 2023년 12월 : 2020년부터 2022년까지 과태료 처벌

사례 및 그에 대한 대비책



수고 하셨습니다.

오늘 강의는 유튜브를 통해 다시 시청하실 수
있습니다.