

아 파 트 관 리 비 회계계정항목 표준분류

2015. 12.



한국감정원
Korea Appraisal Board

본 책자는 실무상 회계계정항목 운영 시 참고 목적으로 이용하시기 바라며
개별 공동주택의 관리특성에 따라 세부사항은 달라질 수 있음을 알려드립니다.

아파트 관리비 회계계정항목 표준분류

2015. 12.

발 간 사

안녕하십니까?
한국감정원 원장 서종대입니다.



한국감정원은 올해로 창립 46주년을 맞는 역사와 전통의 부동산 전문기관으로서 「세계 최고의 부동산 조사·평가·통계 전문기관」을 지향하고 그 기틀을 닦고 있습니다. 특히 토지, 주택 등 각종 부동산가격의 공시와 가격동향조사, 실거래가 및 아파트정보 관리, 감정평가 타당성조사, 리츠사업 심사, 도시재생사업 지원, 녹색건축물 인증 등 부동산 관련 공적기능을 광범위하게 수행하고 있습니다.

한국감정원은 2013년 7월 국토교통부 고시 제2013-425호에 따라 공동주택 관리 정보체계 구축 및 운영 업무 위탁기관으로 지정되었고, 2015년 1월부터 공동주택 관리정보시스템(K-apt) 구축 및 운영업무를 전담수행하고 있습니다. 홈페이지 화면 구성 고도화, 관리비 관련 맞춤형 통계정보 제공, 집합건축물대장 기준 면적정보 구축, 전자입찰시스템 운영 등을 통해 공동주택 관리업무의 투명성 향상 및 부동산가격정보 앱(APP)을 통한 국민접근성 향상을 위해 노력하고 있습니다.

최근 공동주택 관리관련 정확한 정보 공개에 대한 국민적 요구가 증가하였고, 특히 국민의 생활과 밀접한 관련이 있는 공동주택 관리비의 투명성이 강조되고 있습니다. 그러나 관리비 항목의 부적정한 분류·공개로 인해 공동주택 단지간의 관리비 항목 비교 및 검증에 어려움이 있는 현실입니다. 이에 한국감정원은 관리비 47개 공개항목에 대한 회계계정항목 표준분류안내를 통해 관리비 항목 분류오류 최소화 및 공개정보의 투명성 향상에 기여하고자 「관리비 회계계정항목 표준분류」를 발간하게 되었습니다.

이 책자가 공동주택 관리비 공개제도 선진화에 소중한 자료가 되기를 기대하며, 앞으로도 경험과 전문성을 바탕으로 국가발전에 기여하고 국민들께 신뢰받는 공기업으로 거듭나기 위해 최선의 노력을 다해 나가겠습니다.

감사합니다.

한국감정원 원장 서종대

Contents

제1장

K-apt 소개 5

제2장

47개 공개항목 표준분류 8

관리비 등 47개 항목 추천 회계계정 11

제3장

실무상 회계계정항목 분류안내 18

- 실무상 회계계정항목 운영 시 주의사항 19
- 포괄적이고 불명확한 회계계정 사용 20
- 공동·복지시설 운영방식에 따른 회계계정 구분 명확화 21
- 무분별한 총당금계정 사용으로 자금집행의 투명성 저하 21
- 공개대상이 아닌 비용항목 22
- 공용관리비 23
- 개별사용료 35
- 장기수선충당금 및 잡수입 37

제4장

자주 묻는 질문 (FAQ) 38

K-apt 소개

공동주택관리정보시스템 K-apt

제1장

Korea
Appraisal
Board

K-apt 소개

공동주택관리정보 시스템(K-apt)이란?

공동주택 관리정보를 종합적이고 효율적으로 관리하기 위한 시스템으로, 관리비정보 (47개 항목), 유지관리 및 하자담보 정보, 에너지사용량, 입찰정보 및 외부회계감사보고서 등을 공개(주택법 제45조의7)하고 있습니다.

주요경과

- 2009.09월 관리비 등 주요항목(6개 항목) 최초 공개 시작
- 2010.10월 관리비 등 공개항목 27개로 확대
- 2014.06월 관리비 등 공개항목 47개로 확대
- 2015.01월 의무관리대상 공동주택 전자입찰제 의무시행에 따른 입찰공고 및 선정 결과 공개

주요업무

K i a p t	단지정보 공개	관리비정보 공개	유지관리 이력정보 공개	입찰정보 공개
	단지의 기본정보 및 관리시설정보 입력 · 공개 → 단지정보를 보기 쉽게 정리하여 체계적 관리 가능	관리비등 47개 항목 공개 및 비교 → 우리단지 및 유사단지 관리비 편리하게 확인 및 비교 가능	공사내용, 위치, 기간, 계약금액 등 유지관리 이력 공개 → 적기보수 유도, 주택품질 강화 (장수명)	주택관리업자 및 공사·용역 등 사업자 선정 시 입찰공고· 선정결과 공개 → 입찰의 모든 과정을 한눈에 확인 가능 (장수명)

단지정보

- 기본정보 및 관리시설정보 입력 · 공개
 - 기본정보 : 단지주소, 관리방식, 분양형태, 난방방식, 동수 · 세대수 등 입력 · 공개
 - 관리시설정보 : 관리사항(경비 · 청소관리 등), 시설사항, 주변사항 입력 · 공개

관리비정보

- ① 맞춤형 유사단지 비교·통계, 시각화된 정보 제공
 - 유사단지 기준 대상단지 관리비 상태알림 및 그래프 제공
 - 대상·유사단지 간 비교기능 강화로 사용자 중심 정보 제공
 - 관리비 맞춤형 통계 정보 등 추가 제공

② 대국민 관리비 공개 접근성 향상

- 서비스 접근성 및 이용편의성 극대화를 위해
스마트폰 플랫폼 지원
- 부동산 가격정보 앱(APP)에 우리아파트 관리비
정보 탑재

유지관리 및 하자담보

- 유지관리이력정보·하자담보책임기간 알림 기능
 - 공동주택 적기보수를 통한 품질강화·수명장기화
및 사회적 비용 절감을 위해 신설

입찰정보

- '15년부터 의무관리대상 공동주택은 전자입찰제 의무시행 → K-apt 전자입찰시스템 개선
 - 사업자 선정 입찰공고 · 선정결과 공개, 민간전자입찰사업자 선정 및 감독 등
입찰과정 전부공개
 - 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2015-784호, '15.11.16) 개정에
따른 시스템 개선

부가 공개 정보

- 외부회계감사보고서 공개
 - 관리비 공개에 대한 투명성 향상을 위해 감사보고서 세부내용 공개

대국민 서비스 제공

- ① 콜센터 및 질의응답(Q&A) · 전문가상담 코너 운영
 - K-apt 전담 콜센터 및 공동주택 관리 관련 전문가 상담(법률 · 회계) 운영
- ② 주택관리사 및 입주자대표회의 등 교육 · 홍보
 - K-apt 업무 소개 및 전자입찰시스템 사용에 대한 교육



Korea Appraisal Board

47개 공개항목 표준분류

공동주택관리정보시스템 K-apt

제2장

47개 공개항목 표준분류

구 분	대항목	중항목	영 별표5의 세항목
공 용 관리비	일 반 관리비	인건비	① 급 여
			② 제수당
			③ 상여금
			④ 퇴직금
			⑤ 산재보험료
			⑥ 고용보험료
			⑦ 국민연금
			⑧ 국민건강보험료
			⑨ 식대 등 복리후생비
		제사무비	⑩ 일반사무용품비
			⑪ 도서인쇄비
			⑫ 교통통신비 등
		제세공과금 (관리기구 사용)	⑬ 전기료
			⑭ 통신료
			⑮ 우편료
			⑯ 세금 등
		⑰ 피복비	
		⑱ 교육훈련비	
		차량유지비	⑲ 연료비
			⑳ 수리비
			㉑ 보험료
			㉒ 기타 차량유지비
		그 밖의 부대비용	㉓ 관리용품 구입비
			㉔ 회계감사비
			㉕ 그 밖의 비용

47개 공개항목
표준분류

구 분	대항목	중항목	영 별표5의 세항목
	㉔	청소비	
	㉕	경비비	
	㉖	소독비	
	㉗	승강기유지비	
	㉘	지능형홈네트워크설비유지비	
	수선 유지비	㉙	용역금액 또는 자재 및 인건비
		㉚	보수유지비 및 제반 검사비
		㉛	건축물의 안전점검비용
		㉜	재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
	㉝	위탁관리수수료	
개 별 사용료	㉞	난방비	
	㉟	급탕비	
	㊱	가스사용료	
	㊲	전기료	
	㊳	수도료	
	㊴	정화조오물수수료	
	㊵	생활폐기물수수료	
	㊶	입주자대표회의 운영비	
	㊷	건물보험료	
	㊸	선거관리위원회 운영비기타	
	㊹	장기수선총당금	
	㊺	잡수입	

관리비등 47개 항목 추천 회계계정

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < >로 표기	
비용관리비	일반관리비	인건비	<ul style="list-style-type: none"> ● 인건비란 급여, 제수당, 상여, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 등을 말한다. 	
			① 급여 <급여>	<ul style="list-style-type: none"> ● 미화원과 경비원을 제외한 관리사무소 직원에 대해 급여 지급기준에 의해 지급하는 급여를 말한다. ☞ 주의사항 : 경비원의 급여는 경비비에 포함되고 청소원의 급여는 청소비에 포함
			② 제수당 <제수당>	<ul style="list-style-type: none"> ● 제수당이란 급여지급 기준에 의거하여 발생하는 인건비 중 기본급여 이외의 모든 개별수당을 총칭한다. 실무에서는 자격수당(주택관리사, 전기기사, 소방안전관리관리자, 방화관리자 등), 직책수당, 근속수당, 회계담당수당(출납수당), 야간근무수당, 휴일근무수당 등이 있다. ☞ 단지에서 관리사무소장 등 업무추진비를 지급한다면 제수당에 포함 ☞ 수당 지급을 위해 총당금을 설정, 운용한다면(예 : 연차수당총당금) 제수당에 포함
			③ 상여금 <상여금>	<ul style="list-style-type: none"> ● 정기적으로 지급하는 상여금과 특별성공에 지급하는 특별 상여금 등을 말한다. ☞ 주의사항 : 단지에 따라 실무에서 지급되는 명절 떡값, 하계 휴가비는 복리후생비로 분류
			④ 퇴직금 <퇴직금>	<ul style="list-style-type: none"> ● 근로기준법에 의거하여 직원 퇴직 시 지급될 퇴직급여총당금상당액을 계상하여 이를 월할 안분하여 총당금으로 설정하는 경우에 발생하는 비용 계상액을 말한다. ☞ 관련법규에 의거, 퇴직연금을 납부한다면 퇴직금에 포함
			⑤ 산재보험료 <산재보험료>	<ul style="list-style-type: none"> ● 산재보험료를 말한다.

관리비등 47개 항목
추천 회계계정

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < >로 표기	
공 공 관 리 비	일 반 관 리 비		⑥ 고용보험료 <고용보험료>	● 고용보험료 중 사업자분을 말한다.
			⑦ 국민연금 <국민연금>	● 국민연금 중 사업자분을 말한다.
			⑧ 국민건강 보험료 <건강보험료>	● 국민건강보험료 중 사업자분을 말한다.
			⑨ 식대 등 복리후생비 <식대 등 복리후생비>	● 관리사무소 직원의 근로환경 개선과 근무의욕의 향상 등을 위해 지출하는 비용 등을 말한다. 실무상 복리후생비에는 식대, 회식비, 경조사비, 체력단련비, 명절 떡값, 하계 휴가비 등이 있다.
		제 사 무 비	● 제사무비란 관리사무소에서 직접 사용하는 행정 또는 사무용품 구입비용 등을 말하며, 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비(여비교통비), 소모품비 등이 있다.	
			10-1. 비품 등 구입비	● 관리사무소에서 사용하는 행정 또는 사무용품비를 말한다. 10-1. 비품 등 구입비 : 컴퓨터, 복사기, 프린터, 가구류(책상, 테이블, 캐비닛 등) 등 10-2. 사무용품 소모품비 : 복사지, 문구류, 프린터 또는 복사기의 토너 등 소모품 비용 ☞ 주의사항 : 실무에서 “일반사무용품비” 와 “관리용품구입비”(23)구분이 모호할 때가 많으나, 관리사무소에서 사용되는 물품구입비는 “일반사무용품비”로, 기계·전기실 또는 경비실에서 사용되는 물품구입비는 “관리용품구입비”로 구분하는 것이 타당 ☞ 필요 시 컴퓨터, 복사기, 프린터 등의 감가상각 처리를 위해 “사무용품 감가상각비” 계정항목을 일반사무용품비 내 신설, 추가도 가능
			10-2. 사무용품 소모품비	
			⑩ 일반 사무 용품비	
			⑪ 도서인쇄비 <도서인쇄비>	● 전산 프로그램(회계 프로그램, 관리비 고지서 인쇄 등 포함) 사용료, 인쇄비, 신문구독료, 도서구입비, 인장제작비, 사진현상비, 복사비 등이 있다.

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < > 로 표기	
공공 관 리 비	일 반 관 리 비	제사무비	12 교통통신비 등 <여비교통비>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관리사무소 업무 수행을 위해 외부 출장 시 지급된 여비와 교통비 발생액을 말하며, 일반적으로는 대중교통비 등이 해당한다. ☞ 주의사항 : 개인차량을 업무용으로 이용한 경우에는 주차비와 연료비 상당액 등을 교통통신비(여비교통비)로 처리가능하다. 통신비는 여비교통비로 처리하지 않고 제세공과금의 통신료로 처리
		제세공 과금 (관리기구 사용)	<ul style="list-style-type: none"> ● 제세공과금이란 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과된 세금과 공과금 등을 말한다. 	
			13 전기료 <공과금중 전기료>	<ul style="list-style-type: none"> ● 공동전기료에 포함되지 않는 전기료 등을 의미(실무상으로는 거의 없는 것으로 파악) ☞ 주의사항 : 공동 전기료에 포함되는 경우에는 관리비가 아니라 사용료 중 전기료로 처리
			14 통신료 <통신료>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관리사무소 업무용 전화료, 인터넷 사용료, 무전기 이용 시 전파 사용료 등을 말한다.
			15 우편료 <우편료>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관리기구에서 사용한 우편등기료, 택배비 등을 말한다
			16 세금 등 <제세 공과금 등>	<ul style="list-style-type: none"> ● 세금, 공과금 등 기타사항
		17 피복비 <피복비>		<ul style="list-style-type: none"> ● 관리업무 수행을 위하여 동절기와 하절기용 근무복과 작업복 등을 구입하는 경우 소요되는 비용을 말한다. ☞ 주의사항 : 미화원과 경비원의 피복비는 포함하지 않음(청소비와 경비비에 각각 포함)
		18 교육훈련비 <교육훈련비>		<ul style="list-style-type: none"> ● 관리사무소 직원에 대한 법정교육 참가비 및 관리효율, 관리비 절감 등을 위한 직무향상 교육 등에 소요되는 비용을 말한다.
		차량 유지비 (관리 기구)	19 연료비 <연료비>	<ul style="list-style-type: none"> ● 관리기구에서 운영하는 차량의 연료비를 말한다 ☞ 주의사항 : 비상발전기에 사용되는 연료비는 수선유지비로 분류하는 것이 타당

관리비등 47개 항목
추천 회계계정

공개항목(47개)					부과기준(설명)	
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 (>) 로 표기			
공 용 관 리 비	일 반 관 리 비		20 수리비 <수리비>		● 관리기구에서 운영하는 차량의 수리비를 말한다	
			21 보험료 <보험료>		● 관리기구에서 운영하는 차량의 보험료를 말한다	
			22 차량유지에 직접 소요되는 비용 <기타차량유지비>		● 관리기구에서 운영하는 차량에 발생하는 기타 모든 비용(주차료, 통행료, 검사비 등 포함)을 말한다.	
		그밖의 부대 비용	23 관리 용품 구입비	23-1. 공·기구 등 구입비	● 기계, 전기실 또는 경비실에서 사용하는 물품 구입비를 말한다. 23-1. 공기구 등 구입비 : 공구, 기구 (제설기, 조경 소독기구 등) 등(다만, 컴퓨터, 프린터, 복사기 등이 기계, 전기실에서 사용된다 하더라도 이는 일반사무용품비로 분류) 23-2. 관리용품 소모품비 : 장갑, 공용부분 전등, 제설용 염화칼슘, 공구용 오일 등 ☞ 필요 시 공구, 기구 등의 감가상각 처리를 위해 “관리용품 감가상각비” 계정항목을 관리용품구입비 내 신설, 추가도 가능	
				23-2. 관리용품 소모품비		
			24 회계감사비 <전문가자문비 등>			● 회계감사비, 변호사·법무사·노무사 수임료 등 전문가의 자문(감사) 비용 ☞ 필요 시 “회계감사비”, “그 외 전문가자문비”등으로 계정항목을 세분화하여 운용도 가능
			25 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 <잡비>			● 송금수수료, 인지대 등 기타 발생하는 지출을 말한다
		26 청소비 <청소비> (용역시에는 용역금액, 직역시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요되는 비용)		● 청소비란 용역 시에는 용역업체와 계약된 금액, 직역 시에는 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등 청소작업에 직접 소요되는 경비를 말한다. ☞ 주의사항 : 직역으로 청소업무를 수행하는 단지의 경우, 청소원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 청소비에 포함한다.		

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < > 로 표기	
공용 관 리 비	27 경비비 <경비비> (용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원 인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용)			<ul style="list-style-type: none"> ● 경비비란 공동주택 단지의 공용부분에 대한 경비업무 수행 시 필요한 비용으로, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원 인건비와 피복비, 경비용품비 등 경비에 직접 소요되는 비용을 말한다. ☞ 주의사항 : 직영으로 경비업무를 수행하는 단지의 경우, 경비원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 경비비에 포함한다.
	28 소독비 <소독비> (용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용)			<ul style="list-style-type: none"> ● 소독비란 소독 작업을 수행할 경우, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독요원 인건비, 피복비, 약품비, 소독용품 등 소독작업에 직접 소요된 비용을 말한다.
	29 승강기유지비 <승강기유지비> (용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)			<ul style="list-style-type: none"> ● 승강기유지비란 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비, 제부대비 등을 말한다. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다. ☞ 주의사항 : 승강기의 효율성을 높이거나 고장발생 시 소요되는 제 비용을 실무에서 수선유지비로 처리하는 경우가 많으나, 승강기유지비로 처리하여야 한다. ☞ 주의사항 : 승강기 운행에 소요되는 전기료는 관리비중 승강기유지비가 아니라 사용료 중 전기료임
	30 지능형홈네트워크설비유지비 <지능형홈네트워크설비유지비> (용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함)			<ul style="list-style-type: none"> ● 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.

관리비등 47개 항목
추천 회계계정

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < > 로 표기	
공 공 관 리 비	수선 유지비	31	장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 <수선비>	● 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비
		32	공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 (냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등) <시설유지비>	● 어린이놀이시설 안전검사비, 수질검사비, 승강기안전점검비용, 전기안전관리비(대행료), 소방안전관리비(대행료), 전기시설물 안전검사비 등을 말한다.
		33	건축물의 안전점검비용 <안전점검비>	● 건축물의 안전점검 비용을 말한다
		34	재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 <재해예방비>	● 재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용
	35 위탁관리수수료 <위탁관리수수료> (주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간비용)			● 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리자 간의 계약으로 정한 월간비용을 말한다.
개 별 사 용 료	36 난방비 <난방비> (사용량 포함) * 난방 및 급탕에 소요된 원가 (유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액			● 난방비는 난방 유형에 불구하고 (중앙집중식, 지역난방 등) 모든 형태의 난방비를 말한다
	37 급탕비 <급탕비> (사용량 포함, 급탕용 유류대 및 급탕용수비)			● 급탕비란 급탕용 유류대 및 급탕용수비를 말한다.
	38 가스사용료 <가스사용료> (사용량 포함)			● 취사에 사용하는 가스나 개별난방 시 사용하는 가스에 대한 사용료를 말한다 ☞ 주의사항 : 중앙집중식 난방방식에서 가스를 연료로 사용하면 사용된 가스로는 난방비로 분류

공개항목(47개)				부과기준(설명)
구분	대항목	중항목	영 별표 5의 세항목 * 추천계정항목은 < > 로 표기	
개 별 사 용 료	39	전기료 <전기료> (사용량 포함)		● 한전에서 부과하는 전기요금
	40	수도료 <수도료> (사용량 포함)		● 수도사업소에서 부과하는 수도요금
	41	정화조오물수수료 <정화조오물수수료>		● 매년 정화조 청소 시 발생하는 수수료를 말한다 ☞ 주의사항 : 정화조시설 유지관리 대행비는 수선유지비
	42	생활폐기물수수료 <생활폐기물수수료>		● 음식물 수거업체의 수거비용을 말한다.
	43	입주자대표회의 운영비 <입주자대표회의 운영비>		● 관리규약으로 정한, 입주자대표회의 운영 비용(회의 관련 비용 포함)
	44	건물보험료(종합보험료) <건물보험료>		● 건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실 운동시설 등에 소요되는 보험료를 말한다.
	45	선거관리위원회 운영비 <선거관리위원회 운영비>		● 관리규약으로 정한, 선거관리위원회 운영 비용
	46	장기수선충당금(매월 적립액/㎡) <장기수선충당금>		● 관리주체가 매월 입주자에게 부과 징수하는 장기수선충당금을 말한다.
	47	잡수입 <잡수입>		● 옥상 중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입

Korea Appraisal Board

실무상 회계계정항목
분류안내

공동주택관리정보시스템 K-apt

제3장



실무상 회계계정항목 운영 시 주의사항

추진배경

- 개별단지의 무분별한 회계계정항목 생성(약 30,000여개) 및 부적정한 분류 · 공개로 단지간의 관리비 항목 비교 및 검증의 어려움 존재
- 이로 인해, K-apt 공개정보*에 대한 신뢰성 및 투명성 저하
* K-apt시스템 관리비등 47개 공개항목 : 주택법 제 45조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

추진사항

- **회계항목 분류** | 단지별 실사용 회계계정항목(약 30,000여개) 분석을 통해 국토부 '관리비등 47개 항목 추천 회계계정항목'으로 분류수행
- **분류결과** | 분류 불가능한 항목에 대한 원인파악 및 개선점 도출, '관리비등 47개 항목 추천 회계계정항목'상 주의사항 및 세부계정 예시 제시
- **표준안 마련** | 분류한 결과를 바탕으로 '관리비등 47개 항목 추천 회계계정항목'의 표준분류 확정
- **홍보** | 단지관리자를 대상으로 책자 제작 · 배포 ('15년 12월 중 예정)

주의사항

- 본 실무상 회계계정 주의사항은 관리비의 투명한 공개를 위하여 실무적으로 회계 계정항목의 잘못된 분류를 바로 잡기 위한 것으로 공동주택관리정보시스템에 입력된 자료를 토대로 작성한 것으로 실무상 적용시 회계계정 분류상 적합성을 담보하는 것은 아닙니다.
- 회계계정항목의 명칭이 같은 경우라 하더라도 사용목적, 용도, 성격에 따라 계정 항목 분류가 다를 수 있습니다.
- 또한 실사용계정(예시)는 실무에서 사용되는 것을 열거한 것으로 예시항목을 계속 사용되는 것은 바람직하지 않으며, 관련 법규 및 관리규약을 확인하시어 수정 및 삭제가 필요합니다.
- 본 책자는 회계계정항목 분류 잘못으로 인한 관리비 집행의 오류를 정당화하는 것은 아니므로 계정항목의 사용목적, 용도, 성격에 맞게 분류하여 사용하시기를 부탁드립니다.

포괄적이고 불명확한 회계계정 사용

① 회계계정항목 2개 이상 통합사용

- 세부예시

- ▷ 수도광열비, 경비 · 미화원용역비, 난방과급탕비, 4대보험 등

- 권고사항

- ▷ 구분이 필요한 회계계정항목은 반드시 구분하여 회계계정사용

| 예시 |

수도광열비 → 수도료, 전기료, 난방비

경비 · 미화원용역비 → 경비비, 청소비

난방과급탕비 → 난방비, 급탕비

4대보험 → 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료

② 공개항목이 아닌 상위항목 사용

- 세부예시

- ▷ 수선유지비, 인건비 등

- 권고사항

- ▷ 47개의 회계항목 보다 상위의 회계항목(중항목 및 대항목) 사용 금지

③ 포괄적 · 모호한 계정항목 사용

- 세부예시

- ▷ 용역비, 부가가치세, 감가상각비, 노무비, 리스료, 지급수수료, 업무협력비, 임차료, 도급비 등

- 권고사항

- ▷ 계정성격의 확인이 가능하도록 세분화하여 운영 필요

| 예시 |

부가가치세 → 위탁관리수수료 부가가치세, 경비비 부가가치세, 청소비 부가가치세 등으로 세분화

공동·복지시설 운영방식에 따른 회계계정 구분 명확화

● 현황

- ▷ 단지 내 공동시설물·복지시설 운영에 따른 비용 부담방법은 단지의 관리규약 또는 입주자대표회의 의결로 정할 수 있음. 이에 따라 회계계정항목의 구분이 달라짐
 - ① 모든 세대가 일정 배부기준으로 실제 발생금액을 부담시 : 47개 항목 적용
 - ② 이용자(수익자) 사용에 따른 개별 부담 시 : 잡지출

● 세부예시

- ▷ 체육시설·스파시설·골프장 등의 유지비 및 운영비(전기료, 가스료 등)

● 권고사항

- ▷ 개별단지의 관리규약 및 입주자대표회의 의결상의 비용 부담방법에 따라 적절한 회계처리 및 공개가 필요함

| 예시 | 체육시설 전기료

- ▷ 모든 세대가 면적 등에 따라 실제 발생금액을 부담한다면 '전기료'로 처리
- ▷ 체육시설을 이용하는 입주민에게만 사용료를 부과한다면,
해당 사용료 수입은 '잡수입', 체육시설 운영과 관련 비용(전기료 등)은 '잡지출'로 처리

무분별한 총당금계정 사용으로 자금집행의 투명성 저하

① 공동시설수선에 대해 장기수선총당금이 아닌 별도의 계정 사용 및 자금 운영

● 세부예시

- ▷ 엘리베이터교체총당금, 배관총당금, CCTV총당금, 건물도색총당금

● 권고사항

- ▷ 장기수선총당금으로 집행하여야 하는 항목이 있는지 점검 후 장기수선계획에 포함하여 장기수선총당금으로 통합 적립 및 사용

② 실무상 편의에 따라 공동시설수선 목적 외의 총당금계정 사용

● 세부예시

- ▷ 스포츠센터총당금, 주차장사용총당금, 청소비총당금, 회계감사비총당금, 하수도료총당금

● 권고사항

① 스포츠센터총당금, 주차장사용총당금

- 세대별 사용유형에 따라 차등하여 수납하는 시설이용료의 성격으로 ‘**접수입**’으로 처리

② 청소비총당금, 회계감사비총당금, 하수도료총당금

- 실제 발생금액에 대해 부과하여야 하며, **과납입시에는 관리비 차감 등을 하여 잉여금형식으로 적립하지 않아야 함**

〈기존 관리규약 상 총당금계정을 사용하여 적립한다고 규정되어 있다면, 향후 관리규약 개정을 통해 총당금계정을 사용하지 않도록 하여야하며 기 적립된 총당금은 적립 목적에 맞게 선집행 될 수 있도록 하여야함〉

공개대상이 아닌 비용항목

● 현황

- ▷ 개별사용자(수익자)가 부담하여야 하는 비용은 관리비의 성격이 아니나, 관리비로 공개되는 경우가 있음

● 세부예시

- ▷ 케이블TV수신료(전기료), 인터넷사용료(전기료) 등

● 권고사항

- ▷ 세대별로 개별적으로 선택하여 이용하는 시설에 대한 이용료(케이블TV 및 인터넷 등)는 관리비 항목이 아님. **공개되지 않도록 주의 필요**

공용관리비-일반관리비

인건비

▶ 세부설명

인건비란 급여, 제수당, 상여, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 등을 말한다.

▶ 주의사항

부가가치세 발생분은 인건비 항목에 포함

구 분	내 용
① 급여	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 미화원과 경비원을 제외한 관리사무소 직원에 대해 급여 지급기준에 의해 지급하는 급여를 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 경비원의 급여→경비비, 청소원의 급여→청소비 ▷ 인건비 부가가치세 발생분 급여에 포함 ● 급여에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 기본급
② 제수당	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 급여지급 기준에 의거하여 발생하는 인건비 중 기본급여 이외의 모든 개별수당을 총칭함. 실무에서는 자격수당(주택관리사, 전기기사, 소방안전관리관리자, 방화관리자 등), 직책수당, 근속수당, 회계담당수당(출납수당), 야간근무수당, 휴일근무수당 등이 있음 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 단지에서 관리사무소장 등 업무추진비를 지급한다면 제수당에 포함 ▷ 수당 지급을 위해 총당금을 설정, 운용한다면(예 : 연차수당총당금) 제수당에 포함 ● 제수당에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 기술수당, 능률수당, 만근수당, 방화관리수당, 보전수당, 시간외근무수당, 업무대행수당, 대외업무비, 특근수당, 호봉수당, 직무수당, 관리수당, 업무행정수당, 가족수당, 강습수당, 경리수당, 교통수당, 근로수당, 조정수당, 당직수당, 대체수당, 도서관정리수당, 면허수당, 비상근무수당, 사무수당, 선임수당, 승강기안전관리자수당, 위험수당, 전산수당, 장기근속수당, 장려수당, 정확조관리수당, 주차관리수당, 환경수당

인건비

구 분	내 용
③ 상여금	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 정기적으로 지급하는 상여금과 특별성과에 지급하는 특별 상여금 등을 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 단지에 따라 실무에서 지급되는 명절 떡값, 하계 휴가비는 복리후생비로 분류 ● 상여금에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ (특별)상여충당금전입액
④ 퇴직금	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 근로기준법에 의거하여 직원 퇴직 시 지급될 퇴직급여충당금상당액을 계상하여 이를 월할 안분하여 충당금으로 설정하는 경우에 발생하는 비용 계상액을 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관련법규에 의거, 퇴직연금을 납부한다면 퇴직금에 포함 ● 퇴직금에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 퇴직연금충당금전입액, 퇴직위로금, 퇴직적립금
⑤ 산재보험료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 산재보험료를 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 산재보험료 납부분은 복리후생비가 아닌 산재보험료로 분류하여야함
⑥ 고용보험료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 고용보험료 중 사업자분을 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 고용보험료 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 고용보험료로 분류하여야함

구 분	내 용
⑦ 국민연금	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 국민연금 중 사업자분을 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 국민연금 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 국민연금으로 분류하여야함
⑧ 건강보험료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 국민건강보험료 중 사업자분을 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 건강보험료 사업자 납부분은 복리후생비가 아닌 건강보험료로 분류하여야함 ▷ 장기요양보험료 포함하여야함
⑨ 식대 등 복리후생비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리사무소 직원의 근로환경 개선과 근무의욕의 향상 등을 위해 지출하는 비용 등을 의미. 실무상 복리후생비에는 식대, 회식비, 경조사비, 체력단련비, 명절 떡값, 하계 휴가비 등이 있음 ● 식대 등 복리후생비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 상해보험료, 안전보건대행료, 유류지원비, 의료비, 자차운전보조금, 교통보조비, 근로복지비, 명절선물비, 비상약품및진료비, 위로금, 품위유지비

제사무비

▶ 세부설명

제사무비란 관리사무소에서 직접 사용하는 행정 또는 사무용품 구입비용 등을 말하며, 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비(여비교통비), 소모품비 등이 있다.

구 분	내 용
10 일반 사무용품비	<p>● 세부설명</p> <p>▷ 관리사무소에서 사용하는 행정 또는 사무용품을 의미</p> <p>10-1. 비품 등 구입비 : 컴퓨터, 복사기, 프린터, 가구류(책상, 테이블, 캐비닛 등) 등</p> <p>10-2. 사무용품 소모품비 : 복사지, 문구류, 프린터 또는 복사기의 토너 등 소모품 비용</p> <p>● 주의사항</p> <p>▷ 실무에서 “일반사무용품비”와 “관리용품구입비”(23) 구분이 모호할 때가 많으나, 관리사무소에서 사용되는 물품구입비는 “일반사무용품비”로, 기계·전기설 또는 경비실에서 사용되는 물품구입비는 “관리용품구입비”로 구분하는 것이 타당</p> <p>▷ 필요 시 컴퓨터, 복사기, 프린터 등의 감가상각 처리를 위해 “사무용품 감가상각비” 계정항목을 일반사무용품비 내 신설, 추가도 가능</p> <p>● 일반 사무용품비에 포함되는 실사용계정(예시)</p> <p>▷ 사무기기임차료, 복사기/복합기/프린터임차료(유지비), 정수기임차료, 공기청정기렌탈비, 공용비데렌탈비, 봉투구입비, 정수기필터교체비</p>
11 도서인쇄비	<p>● 세부설명</p> <p>▷ 전산 프로그램(회계 프로그램, 관리비 고지서 인쇄 등 포함) 사용료, 인쇄비, 신문구독료, 도서구입비, 인장제작비, 사진현상비, 복사비 등이 있음</p> <p>● 도서인쇄비에 포함되는 실사용계정(예시)</p> <p>▷ 전산처리비, 전산고지비, 전산유지보수비, 전산용역비, S/W대여비, 관리비용수증발급수수료, 관리비용지대, 세무프로그램유지비, 소식지발행비, 전자세금계산서발행료, 지로지급수수료</p>

구 분	내 용
12 여비교통비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리사무소 업무 수행을 위해 외부 출장 시 지급된 여비와 교통비 발생액을 말하며, 일반적으로는 대중교통비 등이 해당됨 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 개인차량을 업무용으로 이용한 경우에는 주차비와 연료비 상당액을 교통통신비(여비교통비)로 처리 가능함. 통신비는 여비교통비로 처리하지 않고 제세공과금의 통신료로 처리함

제세공과금

▶ 세부설명

관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과된 세금과 공과금 등을 말한다.

구 분	내 용
13 공과금 중 전기료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동전기료에 포함되지 않는 전기료 등을 의미 (실무상으로는 거의 없는 것으로 파악) ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동 전기료에 포함되는 경우에는 관리비가 아니라 사용료 중 전기료로 처리
14 통신료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리사무소 업무용 전화료, 인터넷 사용료, 무전기 이용 시 전파 사용료 등을 의미 ● 통신료에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 현관로비폰전화료, 자동문통신비, 유선통신비, 음성방송수수료, 자동문세대호출통화료, 컴퓨터방송비, 팩스로
15 우편료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리기구에서 사용한 우편등기료, 택배비 등을 의미

제세공과금

구 분	내 용
16 제세공과금 등	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 세금, 공과금 등 기타사항 ● 제세공과금 등에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 도로점용료, 공용부분점용료, 공유재산및도로사용료, 녹지점용료, 면허세, 사업소세, 재산세기타세, 지역개발세, 지역자원시설세, 진입도로사용료

피복비 및
교육훈련비

구 분	내 용
17 피복비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리업무 수행을 위하여 동절기와 하절기용 근무복과 작업복 등을 구입하는 경우 소요되는 비용 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 미화원과 경비원의 피복비는 포함하지 않음 (청소비와 경비비에 각각 포함) ▷ 부가가치세 발생분 포함하여 분류 ▷ 관리업무 수행을 위한 피복비는 복리후생비가 아닌 피복비로 분류하여야함 ● 피복비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 안전보호구
18 교육훈련비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리사무소 직원에 대한 법정교육 참가비 및 관리효율, 관리비 절감 등을 위한 직무향상 교육 등에 소요되는 비용 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 대한주택관리사협회비, 전기기사협회비 등 사적인 협회가입비는 교육훈련비에 포함되지 않음 ● 교육훈련비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 강사료, 교육연수비, 시설물안전관리교육비, 직무교육비

차량유지비

구 분	내 용
19 연료비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리기구에서 운영하는 차량의 연료비 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 비상발전기에 사용되는 연료비는 수선유지비로 분류하는 것이 타당 ● 연료비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 유류대
20 수리비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리기구에서 운영하는 차량의 수리비
21 보험료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리기구에서 운영하는 차량의 보험료
22 기타 차량 유지비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리기구에서 운영하는 차량에 발생하는 기타 모든 비용 (주차료, 통행료, 검사비 등 포함) ● 기타 차량유지비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 차량운반구감가상각비, 등록면허세, 차량리모콘비, 차량번호판제작비, 차량시설유지보수비, 차량임차료, 차량출입시설료, 차량출입토지사용료

그밖의 부대비용

구 분	내 용
23 관리용품 구입비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 기계, 전기실 또는 경비실에서 사용하는 물품 구입비 <ul style="list-style-type: none"> 23-1. 공기구 등 구입비 : 공구, 기구(제설기, 조경 소독기구 등) 등 (다만, 컴퓨터, 프린터, 복사기 등이 기계, 전기실에서 사용된다 하더라도 이는 일반사무용품비로 분류) 23-2. 관리용품 소모품비 : 장갑, 공용부분 전등, 제설용 염화칼슘, 공구용 오일 등 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 필요 시 공구, 기구 등의 감가상각 처리를 위해 “관리용품 감가상각비” 계정항목을 관리용품구입비 내 신설, 추가도 가능 ● 관리용품 구입비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 조경소모품비(감가상각비), 설비약품비, 시설장치감가상각비, 장비대여수수료,
24 전문가 자문비 등	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 회계감사비, 변호사·법무사·노무사 수입료 등 전문가의 자문 (감사) 비용 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 필요 시 “회계감사비”, “그 외 전문가자문비” 등으로 계정항목을 세분화하여 운용도 가능 ● 전문가자문비 등에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 세무대행수수료, 경리대행수수료 등 기장전문가에 의한 회계기장료
25 잡비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 송금수수료, 인지대 등 기타 발생하는 지출 ● 잡비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 광고선전비, 경비실본등기비용, 관리실임차료, 간담회비, 방송장비사용료, SMS서비스료, 공인인증수수료, 금융결제수수료, 세탁비, 운반비, 카드사수수료, 퇴직연금수수료비용, 홈페이지유지관리비, 회의비, 문고(북카페)운영비* <p>*관리비로 부과할 경우에 한함</p>

공용관리비

구 분	내 용
26 청소비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 용역 시에는 용역업체와 계약된 금액, 직영 시에는 청소원의 인건비, 피복비, 청소용품비 등 청소작업에 직접 소요되는 경비 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 직영으로 청소업무를 수행하는 단지의 경우, 청소원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 청소비에 포함 ▷ 부가가치세 발생분 포함하여 분류 ▷ 청소원 인건비에는 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 복리후생비 모두 포함 ● 청소비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 미화원재활용정리수당, 위생관리수수료, 청소장비감가상각비, 청소장비임차수수료
27 경비비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동주택 단지의 공용부분에 대한 경비업무 수행 시 필요한 비용으로, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원 인건비와 피복비, 경비용품비 등 경비에 직접 소요되는 비용 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 직영으로 경비업무를 수행하는 단지의 경우, 경비원에 대한 4대 보험의 사업주 부담분 등은 경비비에 포함 ▷ 부가가치세 발생분 포함하여 분류 ▷ 경비원 인건비에는 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 복리후생비 모두 포함 ● 경비비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 무인경비시스템유지관리비, 전자경비유지비, 경비원재활용수고비*, 자율방범대월운영비* <p>*관리비로 부과할 경우에 한함</p>
28 소독비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 소독 작업을 수행할 경우, 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독요원 인건비, 피복비, 약품비, 소독용품 등 소독작업에 직접 소요된 비용 ● 소독비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 수목방제비, 유분해약품비, 정화조소독비

공용관리비

구 분	내 용
29 승강기 유지비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비, 제부대비 등을 의미. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 승강기의 효율성을 높이거나 고장발생 시 소요되는 제 비용을 실무에서 수선유지비로 처리하는 경우가 많으나, 승강기유지비로 처리하여야함 ▷ 승강기 운행에 소요되는 전기료는 관리비 중 승강기유지비가 아니라 사용료 중 전기료임 ▷ 장기수선계획에 반영되어 있는 승강기(부품) 전면교체 및 부분수리비용은 '장기수선충당금의 사용'으로 처리하여야함 ● 승강기 유지비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 승강기수리비, E/L설비관리대행료, 주차리프트유지비(차량용승강기유지비), 승강기(부품)교체비, 승강기보수비, 승강기비상통화장치설치비(임대료), 승강기안전관리위탁, 승강기용역비, 승강기확장비용
30 지능형 홈네트워크 설비유지비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함 ● 지능형 홈네트워크 설비유지비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 공용홈넷유지비, 원격서버유지관리비, 지능형홈네트워크SNS문자서비스, 지능형홈네트워크수선비, 홈네트워크설비유지통신비, 홈네트워크솔루션유지비, 홈네트워크전용회선비, 홈비타네트워크유지비, 홈오토유지보수비

수선유지비

구 분	내 용
31 수선비	<p>● 세부설명</p> <p>▷ 장기수선계획에서 제외되는 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수구역 시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비</p> <p>● 수선비에 포함되는 실사용계정(예시)</p> <p>▷ 구동기보수비, 방재수선비, 설비자재비, 소방자재비, ES밸브설치비, LED공사비, LED조명교체비, AH자동이송설비비, 가스경보기교체비, 감압밸브교체비, 경비실증축공사비, 계량기교체비, 도시가스호스교체비, 도어락설치비, 바닥왁스작업비, 수도계량기설치비, 열교환세관비, 열량계교체비, 온도조절기교체비, 주차수선비, 중앙정수휠터교체비, 지역난방공사비, 에어컨보수비</p>
32 시설유지비	<p>● 세부설명</p> <p>▷ 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비로 어린이놀이시설 안전검사비, 수질검사비, 승강기안전점검비용, 전기안전관리비(대행료), 소방안전관리비(대행료), 전기시설물 안전검사비 등을 의미</p> <p>● 시설유지비에 포함되는 실사용계정(예시)</p> <p>▷ 정화조시설 유지관리 대행비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비, 방청약품비, CCTV대여료(유지관리비), 기계식주차장 법정검사비, 주차타워점검비, 오배수폐기물처리비, 저수조(물탱크)청소비, 쓰레기처리비, 대형폐기물처리비, 제초작업비, 방화관리대행료, 소방시설유지관리용역비, 열교환기청소비, 청관제투입비, 소방종합정밀점검비, 지하주차장청소비용, 조경관리비, 주차시설유지비, 실내공기질측정비, 케이블유지보수비(CATV선로유지비), ATM임대료, TV시설유지보수료, 가스시설정기검사비, 가스안전관리자선임료, 계단청소비, 계량기유지보수비, 공용면적사용료, 공유부지보수유지비, 공조기청소비, 난방수 수질관리비, 난방안전대행관리비, 난방용설비보호제, 냉난방유지비, 녹지관리비, 무인택배유지관리비, 문화시설관리비, 발전기유지보수료, 방송안내시스템임대료, 방재업무대행료, 배관보호약품비</p>

구 분	내 용
32 시설유지비	보일러세관청소비, 부스터펌프유지비, 분뇨탱크유지비, 쓰레기이송설비유지관리비, 연수기유지비, 오수처리시설관리비, 운동시설관리비, 원격검침시스템유지보수비, 음용수유지관리비, 자동문유지보수비(점검대행료), 자동제어유지비, (중앙)정수기유지비, 정화조안전대행료, 주민공동시설운영비, 집수정처리비, 출입카드리더기유지비, 카리프트안전관리비, 통합관제유지비, 편의시설유지비, 하수구세정비, 화장실유지관리비, 환경개선비, 정화조약품비
33 안전점검비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 ▷ 건축물의 안전점검 비용
34 재해예방비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 ▷ 재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용 ● 재해예방비에 포함되는 실사용계정(예시) ▷ 소화기구입비, 가스경보기구입비, 제설작업비, 제설용품비

공용관리비

구 분	내 용
35 위탁관리 수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 ▷ 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리자 간의 계약으로 정한 월간비용 ● 주의사항 ▷ 부가가치세 발생분 포함하여 분류

개별사용료

구 분	내 용
36 난방비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액으로 난방비는 난방 유형에 불구하고(중앙집중식, 지역난방 등) 모든 형태의 난방비를 의미 ● 난방비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 경비실/초소난방비, 열사용요금
37 급탕비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 급탕비란 급탕용 유류대 및 급탕용수비를 의미 ● 급탕비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 온수료
38 가스사용료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 취사에 사용하는 가스나 개별난방 시 사용하는 가스에 대한 사용료를 의미 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 중앙집중식 난방방식에서 가스를 연료로 사용하면 사용된 가스로는 난방비로 분류 ▷ 관리소 · 경비실 가스사용료는 제세공과금이 아닌 가스사용료로 분류하여야함
39 전기료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 한전에서 부과하는 전기요금 ● 전기료에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 가로등전기료, 공동및승강기전기료, 광열비, 가스실전기료, 간판전기료, 계단전기료, 경비실전기료, 급수전기료, 난방/급탕전기료, 동력전기료, TV수신료, 정화조전기료, 주차장전기료
40 수도료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 수도사업소에서 부과하는 수도요금 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 급탕용수비는 수도료가 아닌 급탕비에 포함 ● 수도료에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 상하수도료, 개별검침수도료, 소화전수도료, 음용수 수도료, 지하수사용료

개별사용료

구 분	내 용
④1 정화조오물 수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 매년 정화조 청소 시 발생하는 수수료 ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 정화조시설 유지관리 대행비는 수선유지비
④2 생활폐기물 수수료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 음식물 수거업체의 수거비용 ● 생활폐기물수수료에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 음식물배출카드비, 오물수거비, 음식물수거비, 음식물수거용기세척수수료, 음식물스티커구입비, 음식물쓰레기운반수수료, 음식물종량제수수료, 음식물봉투비, 음식물처리시스템유지보수비, 음식물통통신료, 폐가구처리비
④3 입주자대표 회의 운영비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리규약으로 정한, 입주자대표회의 운영 비용 (회의 관련 비용 포함) ● 주의사항 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 입주자대표회의 운영비를 잡지출 또는 예비비로 집행하고 공개하지 않는 것은 입주자대표회의 운영규정에 부합하지 않음 ● 입주자대표회의 운영비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 감사업무추진비, 동대표운영비, 동대표정기회의참석비, 입주자대표회의회장 업무추진비, 회의출석수당, 감사실회의비, 입주자대표총무업무추진비, 입주자대표회의회장보증보험료
④4 건물보험료	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 건물 화재보험과 승강기, 어린이놀이시설, 지하주차장, 독서실 운동시설 등에 소요되는 보험료 ● 건물보험료에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 시설물배상책임보험료, 가스사고배상책임보험료, 영업배상책임보험료, 경로당보험료, 공동주택종합보험료, 살수기오작동보험료, 주택관리종합공제보험료, 체육시설보험료

개별사용료

구 분	내 용
④5 선거관리 위원회 운영비	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리규약으로 정한, 선거관리위원회 운영 비용 ● 선거관리위원회 운영비에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 선거관리위원참가(출석)수당, 선거관리위원회회의비, 선거관리위원활동비

장기수선충당금 및 잡수입

구 분	내 용
④6 장기수선 충당금	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리주체가 매월 입주자에게 부과 징수하는 장기수선충당금을 의미 ● 장기수선충당금에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 승강기장기수선충당금전입액
④7 잡수입	<ul style="list-style-type: none"> ● 세부설명 <ul style="list-style-type: none"> ▷ 옥상 중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입 ● 잡수입에 포함되는 실사용계정(예시) <ul style="list-style-type: none"> ▷ 공동주택지원금수입(구청지원-가로등전기료, 구청지원-보안등전기료, 공사비등관리비지원금, 노인정 구청지원비 등), 주차장수입, 고용안정사업수입(근로복지장려금), 재활용수입, 시설물사용수입, 운동시설사용수입, 검침수입, 공용부지사용수입, 독서실이용수입, 부과차익, 연체료수입, 임대료수입, 승강기사용수입, 유료간판수입, 유아놀이방사용수입, 알뜰장터수입

Korea Appraisal Board

자주 묻는 질문(FAQ)

공동주택관리정보시스템 K-apt

제4장

자주 묻는 질문(FAQ)

- Q** 미화원에게 지급한 명절귀향비, 하계휴가비는 어떤 항목으로 해야 하나요?
- A** 미화원에게 지급한 해당 비용은 청소업무와 관련 직접적으로 소요된 비용으로 '청소비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다.
- Q** 음식물종량기기 월 보수유지비는 47개 항목 중 어디에 해당되나요?
- A** 해당 보수유지비가 음식물 수거업체의 수거비용 성격이라면 '생활폐기물수수료', 생활폐기물시설 유지관리 대행비 성격이라면 '수선유지비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다.
- Q** 2015년 7월부터 도시가스 전환공사를 실시하여 각 세대에 도시가스 전환공사비를 6월분부터 10월분까지(5개월) 부과하게 되었습니다. K-APT에 자료를 올려야 하는데 도시가스 전환공사비를 어디로 처리해야 할지 문의드립니다.
- A** 도시가스 설비는 장기수선항목으로 해당 도시가스전환공사가 기존에 수립된 장기수선 계획에 따른 것이라면 '장기수선충당금의 사용'으로, 장기수선계획에서 제외되는 수선 및 보수에 해당하는 비용이라면 '수선비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다. (장기수선충당금의 적립에 대한 사항은 주택법 제 51조 및 주택법 시행규칙 제 30조 별표5를 참고해 주시기 바랍니다.)
- Q** 시에서 지원금을 받아서 공사를 할 경우 지원금이 입금되고 공사시 출금될 때 "시지원금" 계정을 어떻게 해야 하는지요?
- A** 시 지원금의 경우 입금시점에 공동주택지원금수익(관리외수익)으로 처리한 후, 실제 지출시점에 공동주택지원금비용(관리외비용)으로 처리하시면 될 것으로 판단됩니다.

Q CCTV용 모니터를 교체 한 경우 계정항목 처리를 어떻게 해야 하는지요?

A CCTV 카메라 등 보안·방범시설은 주택법 시행규칙 제 30조 별표5에 열거된 장기수선 항목으로 해당 교체건이 기존에 수립된 장기수선계획에 따른 것이라면 '장기수선충당금의 사용'으로, 장기수선계획에서 제외되는 수선 및 보수에 해당하는 비용이라면 '수선비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다.(장기수선충당금의 적립에 대한 사항은 주택법 제 51조 및 주택법 시행규칙 제 30조 별표5를 참고해 주시기 바랍니다.)

Q 생활폐기물이 관련 RFID카드기계에 통신비는 47개 항목 중 어디에 해당되나요?

A 생활폐기물 관련 RFID카드기계 통신비의 경우는, 음식물 수거관련 부대비용으로 세대에 부과된다면 해당 통신비 역시 '생활폐기물수수료'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

Q 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리직원(경비, 미화, 관리사무소) 및 입주자대표 회의에게 명절선물을 지급하고 잡지출 처리로 의결이 된 경우 추후 문제될 소지가 있는지 문의드립니다.

A 명절선물의 경우, 관리사무소 직원에게 지급하였다면 '식대 등 복리후생비', 경비에게 지급하였다면 '경비비', 미화원에게 지급하였다면 '청소비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다. 또한 입주자대표회의에게 지급한 명절선물은 해당 공동주택의 운영비 사용규정을 참고하시어 '입주자대표회의 운영비'로 처리할 수 있을 것으로 판단됩니다. 주택법 제58조(관리비등)에 따른 비목별 세부내역에 의거하여 회계계정 구분 및 공개가 되어야하며, 관리비 계정구분이 입주자대표회의 의결로 결정되는 사항은 아니라고 판단됩니다.

Q 단지내에 있는 헬스장에 대해 헬스장을 이용하는 세대에만 헬스장이용료를 부과하고 부과된 헬스장 이용료는 전체 헬스장을 운영하는 위탁사에 입금을 시킵니다. 헬스장이 위탁운영이지만 운영상 어려움이 있다하여 헬스장 관리에 들어가는 일체 비용은 아파트에서 부담을 합니다. 이번에 헬스기구를 구입을 할려고 하는데 헬스기구 구입비용 회계처리를 어떻게 해야할지 궁금해서 문의 드립니다.

A 공용시설 운영과 관련하여 해당 시설을 이용하는 세대에만 이용료를 부과한다면, 해당 이용료 수익은 '잡수입'으로, 시설 운영과 관련하여 발생하는 비용(헬스기구 구입비용 등)은 '잡지출'로 처리하는것이 적정하다고 판단됩니다. 공용시설의 이용료를 납부한 세대만 공용시설의 사용이 가능하므로, 이에 대한 비용을 일괄적으로 관리비 형식으로 부과하는 것은 적정하지 않다고 판단됩니다.

Q 1. 아파트에서 균열보수 및 도장 공사를 했습니다. 공사기간 지연으로 지체상금 일부 금액을 공제하고 공사 잔금을 지급하기로 합의 하였습니다.

- 1) 공제된 금액에 대해서 회계처리를 어떻게 해야 하나요?
- 2) 우선충당금으로 대체 처리하여 다른 공사비용으로 사용이 가능한가요?
- 3) 잡수입 처리가 가능하다면 잡지출로 다른 공사비용으로 사용이 가능한가요?

2. 주차시설충당금으로 아파트 CCTV 카메라 증설 공사를 할 수 있는지요?

A 1. 공제된 금액에 대해서는 잡수입으로 처리하시면 될 것으로 판단됩니다. 잡수입의 집행은 해당 공동주택의 관리규약상 규정된 집행방법을 참고하시면 될 것으로 판단됩니다.

대표적으로 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙의 제 59조(잡수입의 집행 및 회계 처리 공개) 2항 '관리주체는 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 필요한 비용으로 우선 지출할 수 있다.'을 참고 부탁드립니다.

2. CCTV 설치의 경우는 주택법 시행규칙 제24조의2에 의거 법 제47조에 따른 장기수선계획에 반영하여야 하며, 장기수선충당금을 사용하여 공사를 수행하여야 합니다. 또한, 회계상으로도 목적이 정해진 충당금은 해당 목적에만 이용하여야 합니다. 즉, 주차시설충당금은 주차시설의 유지 및 보수에만 이용이 되어야 합니다.

Q 1. 단지내 헬스 설치 재료비용을 예비비적립금으로 사용해도 될지 궁금합니다.

2. 아파트 외벽 크랙으로 인하여 누수가 유입되어 세대에서 벽지를 도배하였습니다. 도배후 아파트측에 비용 청구를 하여 지급하고자 합니다. 수선비 계정으로 지출해도 무방한지 궁금합니다.

A 1번 항목에 대한 답변은 아래와 같습니다.

예비비의 적립 및 사용은 해당 공동주택에서 정한 관리규약 및 공동주택관리회계 처리기준에 따라 판단하여야 할 사항으로, 대표적으로 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙의 제 59조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) 6항 '예비비는 예측할 수 없는 사유 발생 시 부족한 비목에 한하여 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하고 게시판, 인터넷홈페이지, 통합정보마당에 공개하여야 한다.'를 참고 부탁드립니다.

2번 항목에 대한 답변은 아래와 같습니다.

건물외부 도장 및 내부 내벽벽지수리 등은 주택법 시행규칙 제 30조 별표5에 열거된 장기수선항목으로 해당 수리건이 기존에 수립된 장기수선계획에 따른 것이라면 '장기수선충당금의 사용'으로, 장기수선계획에서 제외되는 수선 및 보수에 해당하는 비용이라면 '수선비'로 처리하는 것이 적정하다고 판단됩니다.
(장기수선충당금의 적립에 대한 사항은 주택법 제 51조 및 주택법 시행규칙 제 30조 별표5를 참고해 주시기 바랍니다.)



MISSION 정확한 부동산 정보로 국민경제 발전에 기여합니다.
VISION 세계 최고의 부동산 조사·평가·통계 전문기관

한국감정원은 부동산 조사·평가·통계 전문기관으로서 전국적인 부동산 상시조사체계를 갖추고 부동산 가격 공시와 토지·주택을 비롯한 각종 부동산의 가격동향·정보를 조사하여 그 결과를 국민과 정부에 제공함으로써 국민 경제 활동과 정부 정책수립 등에 기여하고 있는 공기업입니다.



부동산 가격공시, 조사 및 통계 부문

- 공동주택의 공시가격 조사·산정 및 진단가격 조사·제공, 토지·주택 가격공시 총괄 등 부대업무
- 공시지가, 단독주택 공시가격 조사·평가 및 검증(민간 공동)
- 주택가격정보체계, 부동산거래관리시스템(RTMS) 구축 및 관리
- 지가변동률, 주택(월세)가격동향조사, APT실거래가지수 및 상업용 빌딩 임대동향 조사 등 부동산 통계·정보 작성

감정평가 부문

- 감정평가 결과에 대한 타당성 조사, 감정평가정보체계 구축
- 보상평가서 검토, 재정사업 및 민간투자사업 사전 표본평가

보상수탁 및 도시정비사업 부문

- 공익사업 등을 위한 보상수탁 업무
- 도시정비사업 전문관리 업무, 관리처분계획 타당성 검증 등

신규 공적업무 부문

- 공동주택관리정보시스템(K-apl) 구축 및 관리
- 리츠(REITs) 사업계획서 검토 및 검사지원 등 정책지원
- 녹색건축인증, 에너지절약계획서 검토, 건축물에너지 효율등급 인증

부동산 정책 지원 및 연구·개발 업무

- 부동산 및 조세정책 지원을 위한 조사·연구
- 평가기준 제정지원, 평가기법 개발 및 가격자료 발간

아파트 관리비 회계계정항목 표준분류

발행일	2015년 12월
발행처	한국감정원
홈페이지	http://www.k-apt.go.kr/
민원상담	Tel 1644-2828
편집	김남수 처장, 박광석 단장, 김재홍 과장, 김설희 연구원, 정지영 대리
감수	공인회계사 김태우, 서동수, 이보람, 이중석, 정규인
디자인/인쇄	(사)한국신체장애인복지회인쇄사업장
비매품	

본 책자의 저작권은 한국감정원에 있으며 무단 복제 · 전재 · 개작을 금합니다.



한국감정원
Korea Appraisal Board