

한국과 일본의 공동주택 회계처리 고찰*

A Study on the Korean and Japanese Condominium Accounting Management

동의대학교 생활과학대학 보육·가정상담학과
교 수 강 혜 경**

Dept. of Child Care and Family Counseling, Dongeui University

Professor : Kang, Hye-kyoung

〈 목 차 〉

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| I. 서론 | IV. 바람직한 공동주택 회계처리의 방법 |
| II. 공동주택 회계의 특성 및 기본원칙 | V. 한국과 일본의 공동주택 회계처리에 관한 향후과제 |
| III. 한국과 일본의 공동주택 회계처리의 문제점 | VI. 결론
참고문헌 |

〈Abstract〉

This research examined the similarities and differences between Korean and Japanese accounting management in condominiums, the basic principles of managing them and to deepen the discussion on subjects worth further consideration. This research was done by going through documents from August 2006 to October 2007 in both Korea and Japan.

The research indicates many problems in accounting management. Management companies, both in Korea and Japan, used their own individual formats for managing and accounting documents. Furthermore, the problems discovered included the lack of sufficient paperwork accounting done without dividing short- and long-term expenses the preference for cash expenses that weren't approved by the Association of Apartment Owners and inefficient financial auditing.

The basic principle of accounting management is to follow a budget, put down rules clearly and to conduct factual, understandable and continued accounting. Therefore, a standard for accounting management must be implemented and basic manuals for auditing and accounting must be provided along with easy-to-understand information.

* 본 논문은 2006학년도 동의대학교 교내연구비 지원(2006 AA115)에 의해 연구되었습니다.

** 주저자, 교신저자 : 강혜경 (hkkang@deu.ac.kr)

Key Words : 공동주택 회계처리(condominium accounting management), 공동주택 회계처리기준(the standard of condominium accounting management)

I. 서론

공동주택이 전체 재고주택의 60%(www.moct.go.kr)를 넘어섰음에도 불구하고 공동주택 관리에 관련된 제도적·행정적 방안이 부족한 실정(은난순, 2003)으로, 선행연구들(강혜경, 2006; 홍성지, 2005; 김용수, 2004, 김호철, 2004; 박인숙, 2003 등)에서 한국과 일본, 미국의 공동주택 관리제도 비교를 통한 방향제안, 관련법령을 통합한 공동주택 관리법 제정, 몇 개 단지를 합친 광역관리의 제안, 지방자치단체의 역할 등 공동주택 관리개선을 위한 다양한 의견들이 제시되고 있다.

그러나 공동주택 회계에 관한 연구 및 관련 자료는 몇 편에 불과한 실정(한국가정생활개선진흥회, 2002; 공동주택 회계처리지침 제정을 위한 세미나 보고서, 2002; 권용찬, 1999)으로 한국가정생활개선진흥회에서 공동주택 회계처리 표준안을 제시하고 있으나 여러 가지 제한점으로 인해 많이 사용되지 못하고 있는 실정이며, 공동주택 회계처리 지침을 위한 세미나 등에서는 공동주택 회계의 준거기준으로 기업회계기준과 각 공동주택 관리규약을 들고 있으나, 대표적인 영리회계의 범주에 속하는 기업회계에 비하여 비영리회계라는 특수성이 있는 공동주택 회계에서의 기업회계기준은 준거기준으로 적합하지 않은 부분이 있고, 각 단지별 관리규약에서 자세한 회계처리기준을 규정하기란 용이하지 않은 상황이다.

공동주택 회계란 공동주택을 관리하는 데 필요한 '돈'을 그 공동주택에 살고 있는 각 세대로부터 각출하여, 그 돈의 수지를 장부에 적절히 기록한 후 그 내역을 일정한 규칙에

맞도록 간단명료하게 정리하는 것이다(권용찬, 1999). 공동주택 회계가 적용되는 곳은 아파트, 연립주택, 다세대주택 등의 공동주택과 상가, 오피스텔 등이고 공동주택 회계를 실제로 다루는 곳은 관리주체의 하나인 관리사무소이다.

우리나라 주택법 시행령 제58조(관리비 등)에서는 관리비(일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비의 월별금액의 합계액)를 징수함과 관리비와 구분하여 징수하는 비용으로 장기수선충당금과 안전점검 및 안전진단 실시비용을 제시하고, 관리주체가 입주자 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있는 내역(전기료, 수도료, 가스사용료, 지역난방방식인 공동주택의 난방비나 급탕비, 정화조 오물수수료, 생활폐기물수수료, 공동주택단지안의 건물전체를 대상으로 하는 보험료, 입주자대표회의의 운영비)을 제시하며, 인양기 등의 공용시설물의 사용료 등을 부과할 수 있다고 한다.

공동주택에 관련된 관리비 등에 관한 기준이 제시된 법령은 주택법 시행령 제58조이나 관리비 등의 항목나열에 그치고 있으며, 관리비 등의 회계처리에 관해서는 관련법령이 전혀 마련되어 있지 않은 실정이다.

다만 서울시 공동주택 표준관리규약(2007)에서 「제8장 회계처리 및 회계감사 준칙을 두어 제56조 회계처리기준, 제57조 회계연도, 제58조 장부, 제59조 예산, 제60조 결산, 제61조 월별 결산내역서 통보, 제62조 재무제표의 구성, 제63조 회계감사 등, 제64조 감사보고서, 제65조 회계감사 임직원의 책임 및 의무, 제66조 회계책임자의 재정보증, 제67조 회계

직원의 재정보증 등에 대한 내용을 제시하고 있으며, 이 준칙은 준거사항이므로 단지별로 주거환경과 단지특성 및 단지여건을 감안하여 실정에 맞도록 입주자 등의 과반수 서면동의를 거쳐 각 공동주택 관리규약을 정하여야 한다.」라고 되어 있다. 이 표준관리규약은 준거사항이므로 각 공동주택이 각자 사정에 맞추어 독자적 회계처리를 하고 있는 실정이며, 「관리비의 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다(서울시 공동주택 표준관리규약 제59조1항)」라고 하여 예산제를 적용시키고 있지만, 실제 한국의 공동주택에서는 대부분 월별정산제를 실시하고 있어(한국가정생활개선진흥회, 2002), 실효성이 없는 부분이 많은 기준으로 파악된다.

이처럼 공동주택 회계처리에 관한 기준이 없어 전국의 공동주택마다 회계처리 방법이 상이하고, 이로 인하여 회계감사 시에도 일정한 기준부재로 인한 공동주택별 관리비의 비교가 어려움은 물론 입주자들의 불신을 받게 될 소지가 많고, 회계 관련분쟁도 빈번하게 발생하고 있다(공동주택 회계처리 지침제정을 위한 세미나 보고서, 2002).

한국의 분양아파트, 분양연립주택, 분양다세대주택, 분양오피스텔 등에 해당하는 일본의 맨션(둘이상의 구분소유자가 존재하는 건물에서 사람의 거주용으로 제공되는 전유부분과 그에 속하는 대지 및 부속시설) 건설 및 운영, 관리는 1960년대 초기에 성립하여 약 40년이 경과하고 있다. 공동주택 관리의 역사가 한국보다 오래된 일본의 사정을 감안할 때, 일본 맨션의 회계처리 고찰을 통해 한·일 비교 및 한국 공동주택 회계처리에서 도입해야 할 부분들을 살펴보는 것이 필요하다고 사료된다.

본 연구는 한국과 일본의 공동주택 회계처리 상황을 비교, 고찰하여 공동주택 회계의 특성 및 기본원칙을 제시하고, 한·일 공동주

택 회계처리의 문제점 파악 및 이를 기반으로 한 바람직한 회계처리의 방법을 모색한 후, 추후 검토과제를 살펴보아 우리나라 공동주택 회계처리의 발전방안을 제시하는 데 연구의 목적을 둔다.

연구방법으로는, 2006년 8월에서 2007년 10월에 걸쳐 한국과 일본의 공동주택 관련 법령과 법령해설책자, 관련연구 고찰을 통한 문헌연구를 실시하였다.

본 연구의 연구문제는 다음과 같다.

<연구문제 1> 공동주택 회계의 특성 및 기본원칙은 무엇인가?

<연구문제 2> 한국과 일본의 공동주택 회계처리의 문제점은 무엇인가?

<연구문제 3> 바람직한 공동주택 회계처리의 방법은 어떠해야 하나?

<연구문제 4> 한국과 일본의 공동주택 회계처리에 관한 향후 과제는 무엇인가?

II. 공동주택 회계의 특성 및 기본원칙

1. 공동주택 회계의 특성

공동주택 회계처리 지침제정을 위한 세미나 보고서(2002)와 아파트 관리비 회계처리 표준안 해설서(한국가정생활개선진흥회, 2002) 및 일본 관리조합의 재무회계에 관한 연구회 보고서(2003)에서 제시된 내용을 토대로 공동주택 회계의 특성을 살펴보면, 공동주택 회계는 기존의 「공익법인 회계」와 「기업회계」에는 없는 다음과 같은 특성이 있다.

- (1) 관리사무소(일본의 관리조합) 업무의 목적은 이익을 추구하는 기업과 달리, 공용부분의 유지관리를 적절하게 실시하

는 일에 있다. 이를 위해 관리규약에 정해진 업무를 수지예산의 범위 내에서 실시하는 일이 필요하고, 예산과 지출을 적절하게 관리하는 일이 중요하다 (예산 준거의 원칙). 이는 연간예산제를 실시하는 경우에만 해당된다.

- (2) 관리사무소(관리조합)의 업무에는, 일상의 유지관리, 대규모의 수선공사, 그 외 주차장 등의 관리가 있다. 각각의 업무에는 收支(수입과 지출)가 동반되기 때문에 명료하게 회계처리 할 필요가 있다. 특히 대규모 수선 공사를 위해서는 장기수선충당금(일본의 수선적립금)을 정기적으로 적립해가는 일이 필요하기 때문에, 장기수선충당금(수선적립금) 회계를 관리비회계와 구분하여 관리할 필요가 있다.
- (3) 공동주택의 규모·이용형태, 관리 형태는 여러 가지가 있고, 자산의 규모도 다르다. 그러나 기업회계 및 공익법인회계 등에서 채용되고 있는 일반원칙(정규 부기의 원칙, 진실성의 원칙, 명료성의 원칙, 계속성의 원칙)은 공동주택회계의 기본원칙에도 적용되어야 하는 것으로 생각된다.
- (4) 공동주택 회계에 관한 서류 및 정보의 승계는 중요하다. 특히 입주자대표회의(관리조합)에서는, 임원의 임기가 짧은 경우가 많고, 회계에 관한 지식이 충분하지 않은 경우가 많다. 또 회계에 관한 서류 및 정보는 일반 입주자등(조합원)에게 제공되어야 할 것으로 정확성을 확보한 것과 함께 이해하기 쉬운 정보제공의 방법이 필요하다.

2. 공동주택 회계의 기본원칙

공동주택 회계기준의 기본원칙은, 기업회계

및 공익법인회계와 공통으로 하는 「일반원칙」과 공동주택의 특성에 기인한 「특유원칙」으로 나누어진다(공동주택 회계처리 지침을 위한 세미나 보고서, 2002; 「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書, 2003).

공동주택은 다음의 일반원칙을 기초로 하여, 유지관리에 필요한 수입·지출 및 재무상황을 정확하게 나타내는 회계서류를 작성할 필요가 있다.

(1) 정규부기의 원칙

회계장부는, 정규 부기의 원칙에 따라 바르게 기장할 것

정규부기의 원칙으로서 다음 3가지 조건을 만족시킬 필요가 있다.

- 망라성이 있을 것(공동주택 관리의 움직임 및 상태를 전부 표현하고 있을 것)
- 검증성이 있을 것(검증 가능한 증거에 기초해 기록되어 있는 것)

부기의 방법에는, 단식부기와 복식부기가 있지만, 복식부기에 의해서만이 적정한 회계서류를 작성할 수 있기 때문에, 공동주택에서도 복식 부기를 원칙으로 하는 것이 바람직하다. 또 회계장부예의 기장(記帳)방법에는, 발생주의와 현금주의가 있지만, 월별(예정)수입·지출 또는 연별 예산(일본의 경우) 과 해당 회계기간 내에 발생한 수입 및 지출을 비교하는 일이 가능할 것, 또 관리비 및 장기수선충당금(수선적립금) 등의 미수금의 관리가 쉬울 것 등 때문에 발생주의를 원칙으로 하는 것이 바람직하다.

(2) 진실성의 원칙

회계서류는 회계장부에 기초해 수지 및 재무상황에 관한 진실된 내용을 표시 하도록 할 것

대차대조표 및 수지계산서등의 회계서류는, 회계장부에 기초해 작성될 필요가 있고, 회계장부 이외의 자료로부터 작성되어서는 안 된다. 또 회계장부에 기재되어 있으면, 모두 올바르게 대차대조표 및 수지계산서에 반영되어야만 한다. 정식장부 외 의 장부는 허락되지 않는다는 원칙이 있다.

(3) 명료성의 원칙

회계서류는, 입주자(구분소유자) 등의 이해관계자에게, 수지 및 재무상황을 명료하게 표시하는 역할을 한다.

대차대조표 및 수지계산서 등의 회계서류는, 적절한 구분경리와 계정과목으로 분류하는 등, 수지상황과 재무상황을 명료하게, 즉 알기 쉽게 나타낼 필요가 있다. 즉 법률상 규정되어있는 택지건물취급업자로 부터의 조회가 있을 경우 등, 입주자 (구분소유자) 이외의 사람들에게도 적절하게 정보를 공개할 필요가 있다.

(4) 계속성의 원칙

회계처리의 기준 및 절차에 관해서는, 매년 계속하여 적용하고, 함부로 변경하지 않는 일

공동주택으로서 한번 선택한 회계처리의 방법은, 원칙적으로 적당한 이유가 없는 한, 변경하는 것은 불가능 하고, 계속하여 적용해야 한다. 즉 회계처리의 방법을 변경하는 경우에

는, 그 변경의 이유 및 변경 전후의 금액을 명시하고, 입주자등(총회)의 결의를 거치는 등, 적당한 절차를 거칠 필요가 있다.

공동주택의 특성으로부터 나온 특유의 회계원칙으로 다음 두 원칙을 들 수 있다.

(5) 예산준거의 원칙(이 원칙은 일본과 같은 연간예산제 실시에만 적용된다.)

공동주택의 수입 및 지출은, 예산에 기초해 행해질 필요가 있다.

이 예산준거의 원칙은, 일본 공동주택의 특성으로부터 도출된 특유의 원칙이다. 요컨대 「관리업무의 수행이 일본의 관리자(이사장) 및 특정 임원의 열의에 따라 되어서는 안 되고, 예산에 기초해 집행될 필요가 있다.」라는 원칙이다. 따라서 수입 및 지출은 총회에서 결의되어진 수지계산서에 따라 행해질 필요가 있고, 특히 지출에 관해서는 예산 내에서 수행되는 일이 중요하다. 다만 지출이 예산을 초과할 경우에는, 관리규약에서 정한 예비비의 유용 및 임시총회에 의한 결의 등에 따라, 예산과 지출의 정합성(整合性)을 지킬 필요가 있다.

(6) 구분경리의 원칙

관리비회계와 수선적립금 회계는 구분하여 경리해야만 하는 일

관리사무소(관리조합)에는, 일상의 유지관리에 관한 회계업무, 장래의 대규모 수선공사비용인 장기수선충당금(수선적립금)에 관한 회계업무, 그리고 주차장 및 자전거 두는 곳 등의 사용료에 관한 회계업무가 있다. 특히 대

규모 수선공사를 위해서는 장기수선충당금(수선적립금)을 정기적으로 적립해가는 일이 필요하고, 또 적립되어진 자금은 대규모 공사비를 위해 지출하는 것이 필요하다. 각각의 회계를 혼동하면 적절한 관리에 지장이 발생하기 때문에, 일상의 유지관리에 요구되는 회계(관리비회계 또는 일반회계)와 대규모 수선공사비를 위한 회계(장기수선충당금(수선적립금)회계 또는 특별회계)는 구분하여 경리할 필요가 있다. 또 관리비회계의 잉여금 일부를 장기수선충당금(수선적립금)으로 넣어주는 일에 관해서는 입주자대표회의(총회)의 의결을 통해 가능하다.

III. 한국과 일본의 공동주택 회계처리의 문제점

일본의 각 맨션 구분소유자 전원의 법정단체인 「관리조합」은 우리나라의 아파트입주자대표들의 모임인 입주자대표회의에 해당하는 기관으로, 일본의 관리조합은 관리주체로 핵심적인 역할을 담당한다.

현재 많은 한국의 입주자대표회의 및 일본의 관리조합에서는 공동주택 관리 및 회계를 관리회사에 위탁하고 있는 실정이며, 위탁관리회사마다 각각 고유한 회계서식과 회계처리방법으로 처리하고 있다. 한편 자치관리를 하고 있는 공동주택이나 맨션에서도 회계담당자들이 독자적인 회계처리를 하고 있고, 일부에서는 외부의 전문가에게 위탁하고 있다.

일본 맨션관리 적정화에 관한 지침(2001년8월1일 국토교통성 고시 제1288호)에서는 관리조합의 관리비 및 특별수선비 등에 관해 이들의 비목을 명확하게 구분하여 경리를 처리하고, 적절하게 관리할 필요가 있다는 것을 규정하고 있다. 그러나 이 지침이외에는 관리조합의 회계기준에 대한 규정은 없고, 또 회계

처리의 통일성도 없는 것이 일본의 현실이다.

한국도 주택법 시행령 제58조에서 관리비 등의 항목나열과 관리비와 구분하여 징수하는 비용으로 장기수선충당금과 안전점검 및 안전진단 실시비용을 제시한 것에 그치고 있으며, 서울시 공동주택 표준관리규약 외에는 관리비 등의 회계처리에 관해서는 관련기준이 거의 마련되어 있지 않은 실정이다.

즉 한국과 일본 모두 공동주택 회계에 관한 관련 법령이나 적절한 처리지침이 거의 없는 상황이다(공동주택 회계처리지침(가칭)제정을 위한 세미나 보고서, 2002 ; 「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書, 2003).

관리비를 부과하는 방식에는 연간예산제와 월별정산제가 있다(한국가정생활개선진흥회, 2002).

연간예산제란 1년간 소요될 총경비를 전년도 말에 추정하여 12개월로 배부하고, 이를 다시 총연건평으로 배부, 각 세대별 평수를 곱하여 매월 일정액을 고지하는 방식이며, 미리 예측할 수 없는 비목의 지출이 발생할 수 있으므로, 월별정산제에는 없는 ‘예비비’ 항목이 추가된다.

$$\begin{aligned} & (\text{추정된 연간 총발생비용} + 12\text{월} + \text{총연건평}) \times \\ & \text{해당 주택평수} = \text{해당 주택월관리비} \\ & \text{예: } (6\text{억 } 3\text{천만원} + 12\text{월} + 15,000\text{평}) \times 32\text{평} = \\ & \quad 11\text{만 } 2\text{천원} \end{aligned}$$

월별정산제는 매월 실제 사용된 비용을 각 비목별로 정산하여 총연건평으로 배부해서 각 세대별 평수를 곱하여 다음 달에 고지하는 방식이다. 즉 선(先)관리 후(後)부담의 방식으로 예를 들면 1999년 10월의 A공동주택 관리에 사용된 관리비는 다음달인 11월에 부과·납부하게 된다. 대부분의 공동주택은 특별한 경우를 제외하고는 월별정산제를 택하고 있다.

$$(전월 사용비용 \div 총연건평) \times \text{해당 주택평수} = \text{해당 주택월관리비}$$

예: (6천만원 \div 15,000평) \times 32평 = 12만8천원

대다수의 우리나라 공동주택에서 회계 상으로 월별정산제를 택하고 있다. 다만, 각 비목에 따라 예산제가 적용되는 경우도 있다. 예를 들어 장기수선충당금, 퇴직급여충당금, 화재보험료 등은 장기예산 또는 연간예산을 세워 그 예산 하에서 매월 일정 금액을 부과하고 있다. 본 연구에서는 우리나라 모든 공동주택이 관리비 부과방식으로 월별정산제를 채택하고 있는 것으로 간주한다.

월별정산제를 채택할 경우 이번 달 사용한

관리비를 다음 달에 징수하기 때문에 먼저 한 달 분 이상의 여분의 자금이 필요하다. 이를 위해 공동주택 입주 시 관리비예치금을 받는다(주택법시행령 제49조1항).

관리비예치금이란 입주 시 일정 금액을 관리사무소에 납부하는 것으로, 이는 관리비가 정산제로 운영되므로 해당 월 관리비를 다음 달 정산하여 납부하기까지, 필요한 관리비용을 사용하기 위해 마련되는 금액이다.

관리비 부과방식에서 한국의 공동주택은 월별정산제를, 일본의 맨션은 연간예산제를 실시하여 한·일 차이점을 보이고 있으나, 이는 단지 관리비 부과방식의 차이에 지나지 않는다.

연간예산제와 월별정산제를 비교하면 다음과 같은 특성과 장단점이 있다(<표 1> 참조).

한국과 일본의 공동주택 회계는 각 공동주택별 독자적인 회계처리 방법으로 처리되며, 표준화된 회계처리기준이 없다는 면에서 유사점이 많고, 이로 인해 공통적인 문제점을 갖고 있는 것으로 파악된다(공동주택 회계처리 지침을 위한 세미나 보고서, 2002; 「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書, 2003).

일본의 「관리조합의 재무회계에 관한 연구회」에서는 2002년 9월30일부터 10월31일까지 3,000개의 관리조합에 앙케이트 우편조사를 실시하고, 2002년 8월부터 2003년 2월까지 총 4회 연구회를 통해 일본의 공동주택 회계의 문제점 및 해결방안을 파악하였는데, 이는 한국의 상황에도 유사하게 적용된다. 일본 「관리조합의 재무회계에 관한 연구회」보고서(2003)를 기반으로 한국의 상황을 비교하면서 살펴보자.

한국과 일본의 일부 관리주체에서는 다음과 같은 회계처리의 문제점(<표 2>참조)을 갖고 있다.

(표 1) 관리비부과 방식: 연간예산제와 월별정산제의 비교

구분	연간예산제	월별정산제
산정 원칙	· 관리비 연간배부 · 매월 일정액 징수	· 실제사용 관리비 월별정산 · 매월 관리비 변동
고지	· 매월 일정액 고지	· 실제 사용금액 고지
잔액 발생 처리	· 잔액 발생 · 긴급 필요시 사용 가능	· 잔액 발생 없음 · 긴급 필요시 별도 징수
운영 실태	· 극히 일부 운용	· 대부분의 단지 운용
장점	· 정산사무 간편 · 가계부담의 균형(일정액이므로 예산수립가능) · 잔액 발생시 긴급비용 사용	· 매월 정산으로 회계처리에 대한 민원 배제 · 물가 변동에의 적용 용이
단점	· 연말결산으로 회계처리에 대한 민원 잠재 · 물가 변동에 대한 적용 곤란	· 정산사무 번잡 · 가계부담 불균형 · 긴급비용 발생시 별도 징수

출처: 한국가정생활개선진흥회, 2002 : 6.

〈표 2〉 한국과 일본의 공동주택 회계처리의 문제점

	한국	일본
관련법령 및 회계처리 기준	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택법 시행령(제58조 관리비 등)에 관리비 등의 비목내용 제시, 관리비 등의 회계처리에 관한 법령 없음. ■ 서울시 표준관리규약(제8장 회계처리 및 회계감사)에서 준거사항 제시, 그러나 단지별 주거환경과 단지특성 및 단지여건을 감안하여 실정에 맞도록 입주자 등이 과반수 서면동의를 거쳐 정하도록 되어 있음. ■ 각 공동주택별 독자적 회계처리 가능. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일본 맨션관리 적정화에 관한 지침에서, 관리조합의 관리비 및 특별수선비 등에 관한 비목 내용 제시. 관리조합의 회계처리 기준규정이 없음. ■ 각 관리조합별 독자적 회계처리 가능.
한·일 공동된 문제점	불충분한 회계서류의 구비	
	관리비 회계와 장기수선충당금 회계가 미 구분된 회계	
	현금주의의 채용	
	불명확한 대차대조표의 기록	
	공동주택 업무목적 외의 지출	
	불명확한 회계서류 등의 보관기간 제 기능을 발휘하지 못하고 있는 회계감사	

1. 불충분한 회계서류의 구비

- 대차대조표를 작성하고 있지 않은 입주자대표회의(관리조합)가 있다. 소규모인 공동주택일수록 작성하고 있지 않은 경우가 많다.
- 기업회계에 의한 회계서류와 같은 서식 및 계정과목으로 처리하고 있는 경우도 있다.
- 재산목록 또는 집기비품을 관리하는 비품대장을 작성하고 있지 않은 조합이 있다.
- 소규모 공동주택에서는 월차수지(收支)계산서(한국의 손익계산서)가 구비되지 않은 곳도 있다.

한국의 공동주택에서는 손익계산서란 용어를, 일본의 맨션에서는 수지계산서란 용어를 각각 사용하고 있다. 공동주택은 수익과 비용을 통한 손실과 이익을 측정하는 영리기업이 아니므로 일본맨션의 수지계산서(수입과 지출계산서)란 용어가 더 바람직하다고 판단된다. 따라서 이하 문장에서는 수지계산서로 표기한다.

2. 관리비 회계와 장기수선충당금 회계가 미 구분된 회계

- 수지계산서에서, 관리비 회계와 장기수선충당금 회계를 구분하고 있지 않은 곳이 있다.

3. 현금주의의 채용

- 기말(期末)의 미수금과 미지급금의 처리가 불명확한 현금주의를 채용하고 있는 곳이 있다.

4. 불명확한 대차대조표의 기록

- 금융기관으로부터의 차입금을 부채의 항목에 기재하고 있지 않은 공동주택이 있다.
- 정기예금 또는 손해보험의 적립보험료를 자산의 항목에 기재하고 있지 않은 공동주택이 있다.
- 계정과목이 변경되어도 그 설명이 없고, 영리의 계속성을 확인할 수 없는 경우도 있다.

5. 공동주택 업무목적 외의 지출

- 입주자대표회의(관리조합)의 합의 및 관리규약 등에 의한 결정이 없음에도 불구하고, 공동주택 회계로부터 마을친목회 회비, 자치회비의 지급을 하고 있는 곳도 있다.

6. 불명확한 회계서류 등의 보관기간

- 회계서류 및 회계장부의 보관기간을 정하고 있는 입주자대표회의(관리조합)는 적다.

7. 제 기능을 발휘하지 못하고 있는 회계감사

- 회계감사의 경험이 없는 입주자대표(소유자대표)가 감사로 선출된 경우에는 업무감사와 함께 실질적인 회계감사가 행하여지지 못하는 경우가 많다.

IV. 바람직한 공동주택 회계처리의 방법

과악된 한국과 일본의 공동주택 회계처리의 문제점을 토대로, 바람직한 공동주택 회계처리의 방법을 제시하면 다음과 같다(「管理組合の財務会計に関する研究会」報告書, 2003).

1. 회계서류의 정비

공동주택은 회계장부에 기초한 수지상황 및 재무상황을 정확하게 반영한 회계서류를 정비할 필요가 있다. 입주자대표회의 회장(이사장)은 통상 입주자대표회의(총회)에서 (일본의 경우, 신 회계 연도의 수지예산안을 제출함과 함께) 수지결산안을 감사의 회계감사를 받아 보고하여 입주자대표회의(총회)의 승인을 얻어야만 한다. 이 때문에 (일본의 경우, 수지예산서), 수지계산서 및 대차대조표를 작성함과

〈표 3〉공동주택의 회계서류 등의 분류

회계서류 등		비고
회계 서류	① 수지예산서(관리비회계, 수선적립금회계, 주차장사용료회계 등)-일본의 맨션에만 해당	구분하여 정리할 것
	② 수지계산서(관리비회계, 장기수선충당금(수선적립금)회계, 주차장사용료회계 등)	구분하여 정리할 것
	③ 대차대조표(관리비회계, 장기수선충당금: 수선적립금회계, 주차장사용료회계 등)	별도의 표로 작성하는 것이 바람직하다.
	④ 재산목록	일본의 관리조합법인에서는 작성이 의무화되어 있다(구분소유법 제47조 7항, 민법제51조).
	⑤ 부속서류(미수금 명세서, 차입금 명세서, 월차수지계산서, 비품목록 등)	
회계 장부	주요부 사역장(전표집계표), 총계정원장	
	보조부 현금출납장, 예금출납장, 관리비등 대장, 비품대장, 그 밖의 보조부	원칙적으로 복식부기, 발생주의로 기장한다.

출처: マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理

「管理組合の財務会計に関する研究会」報告書, 2003: 9 를 재구성

함께, 필요에 따라 재산목록 및 부속서류를 작성한다(일본의 관리조합법인은 구분소유법으로 재산목록을 작성하는 일이 의무화되어 있다). 또 입주자대표회의(이사회) 등에서는, 매월 수지를 확인하여, 미수금을 관리할 필요가 있기 때문에, 미수금명세서 및 월차 수지계산서를 준비할 필요가 있다.

(1) 수지예산서(일본처럼 연간예산제의 경우에만 해당한다.)

수지예산서는 관리규약으로 정해진 업무를 행하기 위해, 다음 회계 연도의 수입과 지출을 견적 내어, 수입예산과 지출예산을 일람표로 정리한 것이다. 그 내용은 다음과 같다.

- 다음 회계 연도에 예정되어있는 수입과 지출의 내용과 금액을 표시하는 일
- 관리비회계(일반회계) 및 수선적립금회계(특별회계)로 구분하여 작성하는 일
- 경상적으로 발생하는 비용과 임시로 발생 가능한 예정의 비용을 명시하는 일
또 주차장, 주륜장(자전거 두는 곳), 집회설비 등의 시설사용료를 정리할 특별회계를 만드는 것도 가능하다. 수지예산서는, 매년 통상 총회에서 승인되어 확정하게 되지만, 확정된 수지예산은 관리조합의 사업계획의 기초가 된다. 따라서 수지예산서에 준거하여 관리조합의 사업이 집행될 필요가 있다(예산준거주의).

(2) 수지계산서

수지계산서는 일정기간에 걸친 공동주택의 수입과 지출의 상황을 표시한 회계서류이다. 일본의 경우, 수지예산서에 기초한 관리조합의 업무집행결과가 수지계산서에 반영되기 때문에 계정과목은 기본적으로 수지예산서와 일치된다. 그 내용은 다음과 같다.

- 회계 연도의 수입·지출의 내용, 그 결과 수지합계 또는 수지차액이 어떻게 되었는지 표시하는 일
- 원칙적으로 기장방법은 발생주의로 할 것. 현금주의의 경우는 그 취지를 표시할 필요가 있다.
- 일본의 수지계산서는 수지예산서와의 비교가 쉽도록, 서식·계정과목 등이 같도록 하는 게 바람직하다.
- 관리비회계와 장기수선충당금(수선적립금)회계 등을 구분하여 경리하는 일

일본의 관리조합으로서는 예산의 적절한 관리를 행하는 것이 중요하기 때문에, 매월수지계산서로 예산에 대한 수지실적을 확인하는 일도 필요하다고 생각된다.

(3) 대차대조표

대차대조표는 회계년도말 현재에, 공동주택이 소유하고 있는 자산 및 부채, 순재산(한국에서는 자본으로 표기하고 있으나, 영리기업이 아닌 공동주택에서는 순재산으로 표현하는 것이 바람직하다고 사료된다.)의 상황을 표시한 것이다. 그 기본사항은 다음과 같다.

- 자산 - 부채 = 순재산
- 차입금이 있는 경우의 차입금잔고에 대해서는, 부채의 난에 차입금잔고로 계산한다.
- 관리비회계 및 장기수선충당금(수선적립금)회계 등의 대차대조표는, 별표로 하여 작성하는 것이 바람직하다.
관리비회계 및 장기수선충당금(수선적립금)회계 등의 대차대조표를 한 표로 작성하는 경우에는 각각의 회계의 대차대조표로 구분하는 것이 가능하도록 할 필요가 있다고 생각된다.

(4) 재산목록 및 집기비품대장

재산목록은, 공동주택의 자산 및 부채를 각 과목마다 구분하여 그들의 금액을 표시한 것으로, 이전년도와의 비교를 할 수도 있다. 일본의 관리조합법인의 경우에는 법률상 작성할 의무가 있다. 집기비품대장이라는 것은, 관리사무소(관리조합)가 소유한 사무가구, 의자, 수납장, 복사기, TV등의 집기를 관리하기 위한 대장이다. 통상 집기비품마다 취득한 연월일, 금액 등을 표시한다.

(5) 미수금명세서

미수금명세서는, 회계서류의 부속명세서로서 위치하고 있다. 해당하는 기간의 말일에, 관리비 및 장기수선충당금(수선적립금) 중 들어오지 않은 금액을 계산하는 것으로, 미수금명세서에 의해 채납자에 대한 대응을 할 수 있다. 미수금명세서는 중요한 관리자료로서 필수적으로 작성해야 하는 것이지만, 결산자료로서 입주자대표회의(관리조합)의 통상 회의에서 입주자등(조합원)에게 보고하는 경우에는 사생활의 침해가 되지 않도록 배려할 필요가 있다.

2. 회계서류 등의 보존과 정보공개 등

(1) 회계서류 등의 보존기간

수지예산서(일본의 경우), 수지계산서, 대차대조표 및 재산목록 등의 회계서류는 적정하게 보존해야만 한다. 보존기간은 관리규약 또는 세칙으로 회계서류마다 결정해둘 필요가 있다. 일본에서는 2002년 12월에 설립된 구분소유법의 일부를 개정된 법률로 도입된 컴퓨터 및 compact disk 등에 의한 보존방법을 최근에 공표된 법무성령을 따라, 구체적으로 검토할 필요가 있다.

서울시 공동주택 표준관리규약(2007) 제60조

4항에서는 「회계관련 서류의 보존기간은 5년으로 한다.」라고 제시되어 있다.

〈표 4〉일본 전국맨션관리조합연합회 「맨션의 관리조합 회계처리 세칙」 model

회계서류 및 이에 관련된 서류명	보존기간
1. 총회 및 이사회 의사록(예산, 결산자료 포함) 2. 관리규약 개정관련자료 3. 업무위탁·공사계약서, 주차장계약서, 그 외의 계약서 4. 소송관련자료 5. 그 외, 이사회에서 필요하다고 인정된 서류	영구 보존
1. 현금출납장 2. 예금출납장 3. 관리비 등 대장(미수금금 관련자료를 포함) 4. 비품대장 5. 회계전표철 및 이것에 해당하는 영수서류 등 증거서류 6. 보험증권 7. 기타, 이사회에서 필요하다고 인정된 서류	10년 보존

출처: マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理 「管理組合の財務会計に関する研究会」報告書. 2003: 11.

(2) 정보공개

일본의 표준관리규약에서는 「이사장은, 회계장부, 집기비품대장, 조합원 명부 및 기타 장부류를 작성해 보관하고, 조합원 또는 이해관계인의 이유를 제시한, 서면에 의한 청구가 있을 때에는 이를 열람하게 한다.」라고 한다(중고층공동주택 표준관리규약 단동형 제61조).

한국주택법 시행령 제55조2항에 근거해, 서울시 공동주택 표준관리규약 제37조2항에서는 「공동주택의 입주자등이 관리의 투명화를 위하여 월별로 관리비 등(관리비, 사용료 및 장기수선충당금)의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료

와 함께 보관한 자료의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 이에 응함으로써 당해 공동주택관리업무에 지장을 준다고 판단되는 사항은 입주자대표회의에서 의결로 복사범위를 제한할 수 있다.»라고 하였다.

이처럼 입주자등(조합원)이나 이해관계인으로부터 적정한 수속에 의한 열람청구가 있는 경우에는 회계서류, 회계장부 등을 공개할 필요가 있다.

(3) 회계서류의 활용

회계서류는 과거에 실시되어진 입주자대표회의(관리조합)의 업무를 적절하게 나타내는 것으로, 과거에 지불된 수선비 등을 시계열로 파악하기 위해서도 중요한 서류이다. 특히 임원전원이 1년씩 교대하는 입주자대표회의(관리조합)에서는, 새로 취임하는 임원에 의해, 과거 회계수지는 참고가 된다고 생각한다. 이처럼 장기수선계획의 전망 및 자금계획의 책정 등을 위해서도 보존하고 있는 회계서류를 활용하는 일이 바람직하다.

3. 회계감사의 실시

일반적으로 관리규약에 의한 감사를 정해, 회계감사를 행하는 일이 중요하다. 일본의 표준관리규약에서는,「이사장은 매회계년도의 수지결산안을 감사의 회계감사를 받아, 통상 총회에 보고하고, 그 승인을 득해야만 한다.」(중고층공동주택 표준관리규약 단동형 제56조)고 되어 있어, 총회에의 보고에 앞서 감사의 회계감사를 받을 필요가 있다고 생각한다.

한편, 일본의 관리조합법인에서는 감사는 필수적인 권한으로, 법인재산상황을 감사할 의무가 있다(구분소유법 제50조). 감사가 작성한 감사보고서 중에는, 수지계산서의 난외에 적

정하게 처리하고 있다는 뜻을 부기하는 경우가 보이지만, 감사의 목적에 따라 각 모양으로 작성하는 것이 바람직하다.

한국의 서울시 공동주택 표준관리규약 제63조에서는 「감사는 결산서에 대해 내부감사 또는 외부감사를 실시하고, 감사보고서를 작성하여 관리주체의 장과 입주자대표회의에 제출하여야 한다.»라고 되어 있다.

한·일 모두 감사를 구분소유자 중에 선출하여, 회계감사를 수행하게 하고 있고, 공인회계사 등의 자격자에 의한 감사는 각 상황에 맞춰 선택하도록 하고 있다.

4. 회계서류의 기장 등

(1) 장기의 손해보험계약의 보험료

적립형 공동주택 손해보험의 보험료에 관해서는, 적립보험료 부분을 대차대조표의 자산 난에 계상할 필요가 있다. 또 시설소유자·관리자 배상책임보험을 장기로 계약하고 있는 경우에도 선급비용으로 처리한 보험료(미경과보험료)는 자산 난에 계상할 필요가 있다. 개인배상책임보험 계약은 본래 관리사무소(관리조합)의 업무범위가 아닌 것이나, 관리사무소(관리조합)가 장기로 개인배상 책임보험을 계약하고 있는 경우는 선급비용으로 처리되는 보

〈표 5〉 장기(長期) 손해보험계약의 보험료와 대차대조표에의 계상

장기 손해보험계약의 보험료	대차대조표의 계상 난
적립형 맨션 보험의 적립보험료	자산 난
화재보험, 시설소유자·관리자 배상책임보험, 개인배상책임보험의 선급비용 보험료(미경과보험료)	자산 난

출처: マンション管理組合の財務會計に関する會計基準の考え方と課題の整理
「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書.
2003: 12.

험료(미경과보험료)를 자산 난에 계상한다. 즉 손해보험계약의 일년치 지불 보험료는, 수지 계산서의 비용에 계상한다.

(2) 집기비품

사무가구, 의자, 수납장, 금고, 전화기, fax 등의 집기비품은 현 상황에서는, 대차대조표의 자산난에 계상해야만 하는 법률상의 의무는 없다. 그러나 관리사무소(관리조합)에서는, 집기비품대장 등으로 관리하고, 총회에 보고하는 것이 바람직하다.

(3) 차입금잔고

대규모 수선공사비의 자금조달을 위해, 금융기관으로부터 차입금이 있는 경우, 대차대조표의 부채 난에 차입금잔고를 계상해야만 한다.

(4) 마을친목회비 또는 자치회비의 수납과 지출

마을친목회 활동과 자치회 활동은, 본래 관리사무소(관리조합)의 업무범위가 아니기 때문에 관리사무소(관리조합)의 회계로 받아 지불하는 것은 적절하지 않다고 생각된다. 그러나 시골의 일부 관리사무소(관리조합)에서, 마을친목회비 또는 자치회비를 받아, 공동주택 회계로 지불하는 실태를 살펴보면, 관리규약 등으로 마을친목회비 또는 자치회비를 수납 및 지출 할 수 있는 항목을 정하는 등, 입주자등(조합원)의 합의를 얻을 필요가 있다.

(5) 미수금의 관리

기말(期末)에 미수금이 발생한 경우에는, 대차대조표의 자산 난에 미수금액을 기재할 필요가 있다. 또 장기적으로 연체되어있는 미수금이 있는 경우에는, 미수금명세서 등으로 단기연체분과 구분하여 관리하는 일도 독촉 및 연체금액의 파악 등에 유효하다고 생각된다.

(6) 주차장 보증금

관리사무소(관리조합)가 관리하는 주차장에서, 임대차 계약으로 보증금을 맡아있는 경우는 장래 반환하는 일이 확정되어있기 때문에 예수금(임시로 받아서 나중에 돌려줄 금액)으로 처리할 필요가 있다.

(7) 소액현금의 취급

많은 관리사무소(관리조합)에서는 복사요금이나 우편료 등 일상의 경비를 처리하기 위해, 입주자대표회의 회장(이사장) 등에게 소액현금을 맡겨둔다. 이러한 소액현금의 계정 수지에 관해서는 매월 결산 시에 보고하도록 하는 것이 바람직하지만, 정리가 복잡하기 때문에, 미리 입주자대표회의(총회)에서 소액현금의 상한금액을 정하는 것과 동시에, 입주자대표회의 회장(이사장) 등에게 맡겨둘 한도, 이전의 수지를 보고 시키는 일도 필요하다고 생각된다. 또 회계년도말에 반드시 정산할 필요가 있다.

V. 한국과 일본의 공동주택 회계처리에 관한 향후과제

1. 손익수지와 차입금 등의 취급에 관한 과제

기업회계에 관한 손익계산서는, 기업의 일정기간의 수익과 비용, 그 손익을 표시하는 회계서류이다. 그러나 금융기관으로 부터의 차입과 적립형 손해보험의 보험료 지출 등의 손익에 영향이 없는 취급항목은, 손익계산서에 반영되지 않기 때문에, 기업전체의 수지를 파악하기 어렵다는 단점이 있다. 이 때문에 기업 회계에서는 cashflow계산서(현금흐름표)를 작성하는 것으로 대응하고 있지만, 일반에게는 복잡하여 이해하기 어려움이 있다고 생각된다.

한편, 공익법인 회계에서는 「자금」의 범위를 광의로 본 경우, 수지계산서의 해당기 수지차액(수입과 지출의 차액)과 순재산의 증감액이 일치하는 일이 적지 않다. 그러나 금융기관으로 부터의 차입금 및 적립형 손해보험의 보험료의 지출 등 「자금」의 범위에 포함할 수 없는 항목을 수지계산서의 수지에 포함시키는 경우, 당기수지차액과 순재산의 증감액이 일치하지 않게 된다. 이 때문에 공익법인 회계에서는 「1수취에 대한 2개의 항목 기장」이라고 하는 특유의 회계처리를 함과 동시에, 순재산 증감계획서를 작성하는 일에 의해, 수지계산서와 대차대조표를 관련시키고 있지만, 이러한 회계기준은 일반적으로 친숙함이 없어, 이해하기 어려운 단점이 있다.

따라서 기업회계 및 공익법인회계의 방법들 다 공동주택 회계처리를 이해하기 쉽게 한다는 관점으로 부터는 결점이 있다.

이러한 사정 때문에 공동주택 회계의 특성을 따라 손익수지와 자산부채의 수지기입방법을 검토할 필요가 있다 「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書. 2003).

일본의 공익법인 회계기준에 관해서는, 총무성 공익법인 행정추진실에 설치된 공익법인 회계기준 검토회에서 검토되어 2001년 12월에 중간보고서가 공표되어 있다. 이 중간보고서에서는 「재무제표는 이해하기 쉬운 것으로 하는 것과 특별한 이유가 없는 한 기업회계와 같은 모양의 것으로 하는 것이 중요하다」라고 지적되어 있어 이런 동향에 주의할 필요가 있다.

2. 세제상의 과제

관리사무소(관리조합)가 관리하는 주차장을 구분소유자 이외에 계속적으로 임대한 경우에는, 수익사업으로 간주되어, 그 수익금이 과세

대상이 되는 것으로 생각한다. 또 관리사무소(관리조합)가 건물 내의 복수의 가구를 취득해, 임대 또는 양도하는 경우에도 과세대상이 되어, 납세의무가 발생할 가능성이 있다. 또 관리사무소(사업자)가 가구를 소유한 경우의 관리비 등에 관해서, 필요경비의 고려 등 세제상의 검토되어야만 하는 많은 과제가 있다.

3. 공동주택 회계처리에 관한 이후의 구체적인 검토과제

(1) 공동주택 회계에 관한 회계기준의 책정
공동주택 회계는, 예상에 기초해 집행되는 것이 필요하고, 관리비와 장기수선충당금(수선적립금) 회계를 구분하는 일 등, 기존의 「공익법인회계」 및 「기업회계」에는 없는 특성이 있어, 공동주택 회계기준의 명확화에 관한 요망이 강하다. 이 때문에 공동주택 회계기준의 책정을 검토할 필요가 있다.

(2) 실제적인 회계 manual 및 감사 manual의 작성

공동주택 회계기준의 책정을 위해, 회계처리의 실무에 사용할 회계 manual을 작성할 필요가 있다. 공동주택 회계는 기업회계 등과는 크게 다른 회계처리가 있기 때문에, 공동주택 회계 특유의 사항에 관한 지식을 탐구해, 관심을 높여가는 것도 중요하다고 생각된다. 또 입주자대표회의(관리조합)의 감사가 충분한 지식 및 경험이 없는 일이 많기 때문에, 회계감사를 위한 감사 manual의 작성을 검토할 필요가 있다.

(3) 공동주택 회계에 관한 알기 쉬운 정보 제공에의 지원

관리사무소(관리조합)는 적정하면서도 정확한 회계서류에 기초해 입주자(구분소유자) 등

에게 공동주택 회계의 상황을 설명할 필요가 있지만, 기본적인 회계장부에 친숙함이 적은 입주자등(조합원)에게 알기 쉽게 설명할 필요가 있다. 일부 관리사무소(관리조합)에서는 관리회사로부터 접수한 수지보고서 등을 재편집하고 있는 경우가 있듯이, 홍보지 등으로 회계보고를 작성하고, 그래프를 이용해 알기 쉽게 설명하는 일도 유효하다고 생각된다. 공동주택이 알기 쉬운 회계정보제공을 하게하기 위해서도, 이러한 공동주택의 활동사례를 수집하는 등, 공동주택 회계 데이터를 수집하여 분석한 자료를 검토하는 일도 중요하다. 그런데 관리사무를 관리회사에 위탁하고 있지 않은 공동주택 및 과거에 회계 상의 사고를 경험한 공동주택 중에는, 회계담당자가 작성한 회계서류를 공인회계사에게 감사를 의뢰하고 있는 경우가 있다. 이런 공동주택에서는 회계 전문가에게 의뢰하기 위해서 비용이 들지만, 이를 적정한 회계서류를 확보하기 위해 필요한 경비로 인식하고 있다. 또 일본의 관리조합에서의 회계처리 문제에 관한 앙케이트 결과에서도 「전문가에 의한 회계감사가 이루어지고 있지 않다.」고 회답한 비율이 27.1%가 된다 (「管理組合の財務會計に関する研究会」報告書. 2003). 이런 상황을 통해, 공동주택 회계에 관한 지도 및 조언을 얻기 위해서 전문가의 이용도 기대된다.

VI. 결론

한국과 일본의 공동주택 회계처리를 비교·고찰한 결과 다음과 같은 내용 및 고려할 필요가 있는 사항들을 파악하였다고 사료된다.

첫째, 관리비 부과방식에서 일본의 맨션은 연간예산제를 적용하여 수지예산서를 작성하고, 이에 기초한 수입과 지출을 하고 있으나, 한국의 대부분의 공동주택에서는 월별정산제

를 통해 전반적인 관리 후 정산하여 매월 관리비부과를 하고 있고, 장기수선충당금, 퇴직급여충당금 등의 비목에만 예산을 세우고 있는 상황으로, 한·일간의 관리비 부과방식의 차이점이 있다.

둘째, 한국과 일본 양국이 관리비회계와 장기수선충당금(수선적립금)회계를 구분하여 경리할 필요가 있다고 제시하고 있지만, 실제 관리비회계와 장기수선충당금(수선적립금)회계를 구분하여 경리하지 않고, 관리비 회계 속에 장기수선충당금(수선적립금)을 계정과목으로 계상하고 있다. 각각의 회계를 혼동하여 경리하게 되면 적절한 관리에 지장이 발생할 가능성이 있으므로 한국의 공동주택에서 관리비회계와 장기수선충당금회계를 명확히 구분하여 경리할 것이 요구된다.

셋째, 한국과 일본 모두 회계처리 사항에 관한 정보공개를 의무화하고 있고, 입주자 대표(조합원)중에 선출된 감사에 의해 회계감사를 실시하고 있다. 그러나 양국 모두 감사들의 비전문성 때문에 효율적인 회계감사가 이루어지지 않는 경우가 많아, 회계감사의 효율성을 높이기 위해, 알기 쉬운 회계감사 manual을 작성할 필요성이 있다.

넷째, 한국과 일본의 수지계산서와 대차대조표등이 이해하기 어려움으로 인해 손익수지와 차입금 등의 취급을 어떻게 해야 하는지의 과제가 제시되어 손익수지와 자산부채의 수지기입방법을 이해하기 쉬운 관점에서 검토할 필요가 있다.

다섯째, 한국과 일본 모두 공동주택 회계기준의 책정을 검토할 필요성이 있고, 이를 위해 회계처리 실무에 사용할 회계manual과 회계감사manual의 작성을 검토해야 하며, 공동주택 회계에 대해 이해하기 쉽게 설명할 수 있는 방법을 모색하는 일이 필요하다.

공동주택 회계처리는 기업회계와는 다른

특유의 원칙과 복식부기에 의한 작성방법 등으로 인해 이해하기 어려움으로부터 비롯된 많은 문제점을 갖고 있는 것으로 파악되었는데, 본고에서 제시한 바람직한 회계처리 방법을 적용하기 위한 정부차원의 공동주택 회계에 대한 연구지원 및 공동주택 회계에 관련한 공동주택 입주자 등의 지속적인 관심 등이 뒷받침 되어야 한다고 사료된다.

【참 고 문 헌】

- 1) 강혜경(2006). 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교. 한국가족자원경영학회지 10(3), 45-62.
- 2) 강혜경(2006). 한국과 미국의 공동주택 관리제도 비교. 한국생활과학회지 15(5), 867-868.
- 3) 박인숙(2003). 주택법개정에 따른 공동주택 관리영역에서의 지방자치단체의 역할. 한국가정관리학회지 21(5), 145-153.
- 4) 김용수(2004). 공동주택 예방적 관리의 경제적 효과 및 실천방안. 대한주택공사 주택도시연구원 하우스진 2004년 8월.
- 5) 김호철(2004). 주택법 제정에 따른 주택관리제도의 변화. 대한주택공사 주택도시연구원 하우스진 2004년 1월.
- 6) 권용찬(1999). 아파트 회계실무. 건설회계 컨설팅.
- 7) 서울시(2007). 서울시 공동주택 표준관리규약.
- 8) 은난순(2003). 공동주택 관리업무 수행평가 도구개발. 경희대 대학원 박사논문.
- 9) 한국가정생활개선진흥회(2002). 아파트 관리비 회계처리 표준안 해설서.
- 10) 한국가정생활개선진흥회(2002). 전국 아파트 관리비 표준 부과내역서 해설서.
- 11) 한국 공동주택 문화연구소, 대한주택관리사협회(2002. 7). 공동주택 회계처리지침. (가칭)제정을 위한 세미나 보고서.
- 12) 홍성지(2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대 대학원 박사논문.
- 13) www.moct.go.kr 건설교통부.
- 14) www.moleg.go.kr 법제처.
- 15) 주택법 (일부개정 2007.10.17. 법률 제 8657호) 법제처.
- 16) 주택법 시행령 (일부개정 2007.8.17. 대통령령 제20222호) 법제처.
- 17) マンションの管理の適正化の推進に関する法律、(2006).
- 18) マンション管理適正化指針、(2006).
- 19) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令、(2006).
- 20) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則、(2006).
- 21) 財団法人マンション管理センター(2003). マンション管理組合の会計財務に関するアンケート 調査結果. Official Report.
- 22) 財団法人マンション管理センター(2003). マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理-「管理組合の財務会計に関する研究会」報告書.
- 23) www.makan.or.jp 財団法人マンション管理センター.
 - 집 수 일 : 2007년 10월 15일
 - 심 사 일 : 2007년 10월 31일
 - 심사완료일 : 2007년 11월 27일