

[안내문 (1)]

관리단 '법인세 절감' 공고에 대한 사실관계 안내

— 1·2차 세무자료 비교 분석 —

줄어든 것은 세금이 아니라, 구분소유자 여러분의 몫이었습니다

1. 들어가며

존경하는 가산퍼블릭 구분소유자 여러분, 안녕하세요. 가산퍼블릭 비상대책위원회입니다.

최근 관리단은 "2025년 세무조정을 통해 법인세를 대폭 절감하였다"는 취지의 공고를 게시하면서, 1차 세무자료와 2차 세무자료를 함께 공개한 바 있습니다.

그러나 비대위가 관리단이 스스로 공개한 이 두 자료를 정밀 분석한 결과, 해당 공고는 '절세 성과'가 아니라 오히려 구분소유자 여러분께 돌아갔어야 할 금액의 수익이 사라진 정황을 드러내고 있음을 확인하였습니다. 본 안내문은 감정적 주장이 아니라, 오로지 관리단이 직접 공개한 자료의 객관적 수치에 근거합니다.

2. 핵심 요약

- 1차 자료 — 약 **6억 7,535만원**의 수익(흑자)이 발생한 것으로 기재
- 2차 자료 — '**기타**' 비용 **4억 7,968만원**을 추가해 과세대상 소득을 축소(해당 비용을 비수익 사업에서 총당할 관리비용에서 차감하였다면 구분소유자의 관리비 부담이 줄어들었을 것임)
- 결과 — 법인세는 약 9,908만원 줄었으나, **구분소유자에게 환원되었어야 할 수익**의 행방은 불명
- 즉 — 관리단의 '절세 공고'는 "**수익을 줄였다 = 구분소유자 몫이 사라졌다**"는 사실을 스스로 인정한 것

3. 관리단이 공개한 1·2차 자료 비교

관리단이 직접 공개한 두 건의 세무자료를 같은 항목끼리 비교합니다. 매출과 기납부세액은 완전히 동일한데, 오직 '비용' 한 항목만 달라진 점에 주목해 주십시오.

구분	1차 자료 (최초 신고)	2차 자료 (수정 신고)	차이
매출 (수입금액)	791,374,001	791,374,001	0 (동일)
판매비와 관리비	880,000	522,388,631	+521,508,631
↳ 그중 '기타' 비용	0	479,681,389	+479,681,389
과세표준	793,044,154	271,535,523	-521,508,631
당기순이익 (= 과세대상소득)	675,357,887	153,849,256	-521,508,631
최종 결과	69,078,309원 납부	30,008,331원 환급	세금 약 9,908만원 ↓

※ 두 자료의 차이는 '기타'라는 이름의 비용 4억 7,968만원 단 한 줄입니다. 이 비용은 판매관리비 전체의 약 92%를 차지하면서도, 그 사용처·상대방·증빙이 전혀 밝혀져 있지 않습니다.(어떤 항목을 주차수익등 수익사업에 대응하는 비용으로 계상하였는지 그 세부내역을 공개하여야 할 것입니다)

4. 무엇이 문제입니까?

① 수익은 본래 구분소유자 여러분의 몫이었습니다

주차수입·임대수입·광고수입 등 공용부분에서 발생한 수익은 구분소유자 전원에게 귀속되는 것이 원칙입니다. 따라서 1차 자료의 약 6.75억원 수익은 본래 **관리비 인하 재원으로 쓰이거나 구분소유자에게 환원**되었어야 합니다.

그러나 관리단 운영성과표에서는 관리수익과 관리비용이 매년 원 단위까지 정확히 일치(관리손익 0원)합니다. 이는 이 수익이 관리비 인하에 단 한 푼도 반영되지 않았음을 보여줍니다.

참고 — 감사보고서상 당기순이익

2024년 : 557,246,657원 / 2025년 : 343,824,881원

2년간 누적 약 9억원의 흑자가 발생한 것으로 기재되어 있습니다.

⇒ 흑자가 발생하지 않는 구조로 운영하였다면 법인세 납부액이 원천적으로 발생하지 않았을 것입니다. 즉, 관리단이 주차비 수익을 축소함으로써 구분소유자들의 주차비 부담을 줄일 수 있는 길이 열려있는 것입니다.

② '절세'라는 목표를 달성하려고 한다면 원천적으로 수익사업의 수익(주차비 수익등)을 축소하여 구분소유자의 부담을 줄이고 법인세납부액이 발생하지 않도록 운영하는 것이 옳은 길입니다.

[A] '기타' 비용이 실제 지출이 아니라면	[B] '기타' 비용이 실제 지출이 맞다면
비용을 허위로 계상해 세금을 줄인 것이 되며, 해당 비용에 대한 어떤 내용을 근거로 하여 과세대상 소득에서 차감하였는지 항목별로 설명을 해야 할 것입니다.	구분소유자의 자금 4억 7,968만원이 외부로 빠져나간 것이 됩니다. 이는 비수익사업(관리비사업)의 수익에 대응할 비용을 수익사업(주차장 수입사업등)에 대응

[A] '기타' 비용이 실제 지출이 아니라면	[B] '기타' 비용이 실제 지출이 맞다면
	할 비용으로 옮겨서 계상한 것임으로 해당 비용만큼을 구분소유자로부터 차감하여 관리비로 징수하여야 하는 것입니다.

어느 쪽이든, 관리단은 이에 대해 명확히 해명할 책임이 있습니다.

③ 정상적인 회계 처리로 보기 어렵습니다

- 항목 분류 부재** — 정당한 운영비라면 처음부터 수익사업에 해당하는 비용으로서 항목별로 분류하여 구분 경리를 하여야하는 사항입니다. 또한, 이에 대한 세부 명세서도 공개해야할 것입니다. 이와 같이 처음부터 구분경리를 하였다면, 수익사업에 해당하는 비용으로 먼저 차감하게 되고 해당 비용만큼을 구분소유자들이 부담하는 관리비에서 차감하는 것이 옳은 운영방식에 해당할 것입니다.
- 사후 추가 정황** — 정당한 비용은 최초 신고 시 반영하나, 이 비용은 1 차 세무조정계산서(선올회계법인이 작성)를 작성한 이후에 재차 2 차 세무조정계산서(모두회계법인이 작성)에서 추가 및 수정됨
- 매출·세액의 기계적 일치** — 두 자료의 매출과 기납부세액은 1 원의 오차도 없이 동일한데, 오직 비용만 4.8 억원 달라짐. 또한, 모두회계법인이 작성한 2025 년도 가산퍼블릭 관리단의 감사보고서상 수익사업의 매출(관리외 수익 843,331,880 원)과 비용(관리외 비용 381,820,662 원)과는 다른 수치를 표시하고 있음으로 이에 대한 차이 내역에 대해서도 설명을 해야할 것입니다.

5. 이 자료는 무엇을 스스로 말해주고 있습니까?

비대위가 주목하는 것은, 위와 같은 자료가 **다름 아닌 관리단 자신에 의해 '절세 성과'라는 이름으로 공개되었다는 사실** 그 자체입니다. 객관적으로만 보더라도 다음 두 가지가 드러납니다.

① 감사보고서가 '맞춰 만든' 것으로 보입니다

동일한 회사·동일한 사업연도에 대해 매출과 세액은 그대로 둔 채, 비용 한 항목('기타' 4.8억원)만 끼워 넣어 사후적으로 결과를 바꾼 자료입니다. 이는 실제 회계 사실을 충실히 반영했다기보다, **원하는 결론(법인세 축소)에 맞추어 숫자를 역산한 정황**으로 읽힙니다. 더욱이 이 자료를 검증해야 할 외부감사인의 독립성마저 의문이 제기되는 상황에서, 감사가 형식적·부실하게 이루어졌을 가능성을 배제하기 어렵습니다.

② 관리단은 이 자료가 무엇을 의미하는지조차 인지하지 못한 것으로 보입니다

만약 관리단이 이 두 자료의 의미를 정확히 이해했다면, **'관리비 부담 축소라는 방법으로 구분소유자에게 아꼈어야 할 비용을 오히려 스스로 '성과'라며 공개하지는 않았을 것**입니다. 이를 자랑

스럽게 공개했다는 점은, 관리단이 자신들이 무엇을 보여주고 있는지조차 파악하지 못하고 있음을 보여줍니다.

정리하면, 이번 '절세 공고'는 관리단의 성과가 아니라 **관리 역량의 한계를 객관적으로 드러낸 자료**입니다.

부실하게 작성된 것으로 보이는 회계자료를, 그 의미도 파악하지 못한 채 공개한 것은, 관리단이 구분소유자의 막대한 자산을 책임 있게 관리할 역량을 갖추고 있는지에 근본적인 의문을 제기합니다.

6. 관리단에 대한 요구사항

1. '기타' 비용 479,681,389 원의 사용처·상대방·세금계산서·계좌이체 내역·계약서 일체를 즉시 공개할 것. 즉 수익사업에 대응하는 비용으로서 적절한 내용인지 그 세부내역을 공개할 것.
2. 해당 비용이 수익사업에 대응하는 비용으로서 적절하다고 판단되면 관리비 인하에 반영하여 운영할 수 있는지 결정 할 것
3. 전체 회계장부 및 통장 거래내역에 대한 구분소유자 열람을 보장할 것

7. 비대위의 향후 조치 계획

관리단이 위 요구에 성실히 응하지 않을 경우, 비대위는 본 분석자료를 근거로 다음의 절차에 착수할 예정입니다. 이는 구분소유자의 재산을 보호하기 위한 정당한 권리 행사입니다.

	대상 기관	조치 내용 및 법적 근거
①	한국공인회계사회 (KICPA) / 금융감독원	본 감사보고서를 작성·검증한 회계법인의 회계장부 조작·부실감사 의혹에 대하여 진정서를 제출할 예정 근거 : 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」상 감사인 책임 및 징계 사유 검토 요청
②	금천구청 및 관할 행정기관	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 관리인의 회계보고 의무 위반 등에 대하여 감사·지도점검을 신청할 예정 근거 : 동법 제26조의2(회계감사) 및 제66조(과태료) 위반 여부 확인 요청

※ 위 조치는 모두 **관리단이 스스로 공개한 자료와 객관적 수치**에 근거한 것으로, 비대위는 사실과 증빙에 입각하여 절차를 진행합니다.

8. 맺음말

비대위는 이번 사안을 단순한 회계 문제로 보지 않습니다. 이는 **관리단의 투명성과 관리 역량 전반에 대한 문제**입니다. 비대위는 위 요구에 대한 관리단의 답변과 자료 공개 여부를 지켜본 후, 필요시 회계장부 열람·등사 청구, 관계기관 진정, 법적 조치 등 가능한 모든 절차를 단계적으로 진행할 것입니다.

무엇보다 **구분소유자 여러분의 관심과 결속**이 가장 큰 힘입니다.

가산퍼블릭 구분소유자 여러분의 정당한 재산을 지키겠습니다.

2026. 6. 2.

가산퍼블릭 비상대책위원회

자세한 자료와 진행 상황 : <https://가산퍼블릭.kr>

[별지 안내 — 원본 근거자료]

- **별지 1** — 표준손익계산서(1 차) : 당기순이익 675,357,887 원 기재 부분
- **별지 2** — 표준손익계산서(2 차) : '기타' 비용 479,681,389 원 기재 부분
- **별지 3** — 법인세 과세표준 및 세액신고서(1 차/2 차) : 산출세액 비교 부분
- **별지 4** — 감사보고서 상 재무상태표 및 운영성과표