

[ 안내문 (2) ]

## 관리비 선수예치금·적립금 현황에 대한 사실관계 안내

— 반환할 자금 약 7.4억원의 공백 —

**장부에는 있는데, 통장에는 없습니다. 그 차이를 관리단은 설명해야 합니다**

### 1. 들어가며

존경하는 가산퍼블릭 구분소유자 여러분, 안녕하세요. 가산퍼블릭 비상대책위원회입니다.

별도 안내문(1)에서 말씀드린 세무자료 문제와 **별개로**, 비대위는 관리단의 자금 현황을 점검하는 과정에서 **구분소유자에게 반환되어야 할 자금에서 약 7.4억원의 공백**이 있음을 확인하였습니다. 더욱 심각한 것은, 관리단이 이 차액에 대해 **구분소유자에게 공지한 사실도 없고, 질의에 답하지도 못하고 있다는 점**입니다. 본 안내문은 관리단이 공개한 감사보고서와 관리비 고지서의 객관적 수치에 근거합니다.

### 2. 핵심 요약

- ① 선수예치금이란 — 입주 시 미리 낸 돈으로, **언젠가 구분소유자에게 돌려줄 '부채(반환 채무)'**
- ② 장부(감사보고서/25년 12월말) — 관리비(선수)예치금 **25억 8,793만원**으로 기재
- ③ 실제 통장(2026.4월) — 단 **18억 4,550만원**만 보관
- ④ 공백 — 돌려줄 돈에서 **약 7억 4,243만원이 비어 있음**
- ⑤ 추가 — 미래 수선용 **수선적립금 계좌 잔액은 0원**
- ⑥ 공지 의무 불이행 — 최초 관리회사인 에스원(하도급관리회사:에이럼플러스)으로부터서 인수인계 시 차액의 사용내역 및 인수받았던 금액을 **구분소유자에게 공지했어야 하나 공지하지 않음**
- ⑦ 인수인계의 세부내역을 확인하고 **그 내역을 구분관리자에게 공지하여야 하며, 관련 회계장부를 실질에 맞게 수정 하여야 함**

### 3. 관리비 선수예치금이란 무엇입니까?

관리비예치금(선수예치금)은 **최초 입주 시 관리비에 충당하기 위하여 미리 받아둔 금액**입니다. 관리단 감사보고서에도 동일하게 설명되어 있으며, 산정 기준은 다음과 같습니다.

분양면적	단가	선수예치금 (부채)
258,892.57㎡	㎡당 10,000원	2,587,930,000원

이 돈은 관리단의 수익이 아니라 **구분소유자에게 귀속되는 자금**이며, 회계상으로도 '비유동부채(돌려줄 돈)'로 분류됩니다. 따라서 그 금액만큼은 **전용 계좌에 온전히 보관되어 있어야** 정상입니다.

#### 4. 장부와 통장의 차이 — 약 7.4억원 공백

다음은 2026년 4월분 관리비 고지서에 명시된 관리단 제예금(통장) 현황입니다.

예금 과목	금액	비고
관리비 (+선수예치금)	1,845,501,412	관리비 + 선수예치금
공사예치금	131,481,806	공사예치금
잡수익	1,008,872,087	주차수입 및 기타수입
<b>수선적립금</b>	<b>0</b>	수선적립금 부과 시 적립
시재금	3,046,868	시재금
<b>합계</b>	<b>2,988,902,173</b>	

이를 감사보고서상 장부 잔액(25.12월)과 대조하면 다음과 같습니다.

구분	금액	비고
감사보고서상 선수예치금 (장부)	2,587,930,000	구분소유자에게 반환할 채무
실제 통장 잔액 (2026.4월)	1,845,501,412	관리비+선수예치금 계좌
<b>부족액</b>	<b>742,428,588</b>	<b>약 7.4억원 공백</b>

※ '관리비+선수예치금' 계좌(18.5억원)에는 매월 운영되는 일반 관리비까지 섞여 있으므로, 순수 선수예치금만 따지면 실제 공백은 이보다 더 클 수 있습니다.

#### 5. 무엇이 문제입니까?

##### ① 돌려줄 돈이 통장에 없습니다

선수예치금은 구분소유자에게 반환해야 할 자금입니다. 그런데 **장부상 채무(25.9억)에 비해 실제 보관액(18.5억)이 약 7.4억원 부족**하다는 것은, 이 자금이 본래 용도 외로 사용되었거나 운영자금과 혼용되었을 가능성을 시사합니다.

##### ② 수선적립금 계좌가 0원입니다

건물의 노후 시설 보수·교체를 위해 적립해야 할 **수선적립금(장기수선충당금) 계좌 잔액이 0원**입니다. 대형 시설(승강기·전기·소방 등) 교체 시점이 도래하면, 그 비용을 구분소유자가 **한꺼번에 부담**해야 하는 상황에 놓일 수 있습니다. 집합건물관리법 제 26조의 2(회계감사) 제 5항 및 시행령

제 6조의 3(감사인의 선정 방법 및 회계감사 기준) 제 4항 법무부장관이 정하는 '집합건물 회계처리 기준 제 19조(수선적립금)에서 수선적립금을 징수할 경우에는 '수선적립금'을 계상하도록 규정하고 있습니다.

### ③ 인수인계 시 공지 의무를 이행하지 않았습니다

본 건물은 최초 관리기업(에스원)이 하도급한 업체(㈜에이럼플러스)에서 현 가산퍼블릭 관리단으로 **인수·인계**되는 과정을 거쳤습니다. 인수인계 시점에 선수예치금 등 자금이 정확히 정산·이관되었는지, 그리고 **약 7.4억원의 차액이 무엇에 사용되었는지를 현 관리단은 구분소유자에게 공지했어야 합니다.** 그러나 **현재까지 이에 대한 공지가 전혀 이루어지지 않았습니다.** 구분소유자는 향후에 반환 받을 관리비에치금이 얼마나 감소하였는지, 신규로 본건물을 매수하여 입주하는 신규입주자는 본인이 부담하는 관리비에치금을 이상없이 돌려 받을 수 있는지, 세월이 흘러 혹시나 재건축 사유가 발생하였을 때 관리비에치금을 이상없이 돌려받을 수 있는지를 확인할 수 있어야 할 것입니다. 또한, 2025년도 감사보고서를 작성할 때 외부감사인이 잔액을 제대로 검증하였는지도 확인되지 않습니다.(부실감사 의혹 존재)

### ④ 구분소유자의 질의에도 답하지 못하고 있습니다

구분소유자가 이 차액에 관하여 직접 질의하였음에도, 현 관리단은 **그 금액이 무엇에 쓰였는지는 물론, 현재 남아 있는지 여부조차 확인해 주지 못하고 있습니다.** 질의의 내용 자체를 이해하지 못하거나 확인이 안 된다는 답변만 반복되는 상황입니다.

이는 단순한 자금 부족의 문제를 넘어, **관리단이 구분소유자의 자금에 대한 기본적인 설명 책임조차 이행하지 못하고 있음**을 보여주는 중대한 사안입니다.

정리하면, 현 관리단은 다음 세 가지를 모두 이행하지 못하고 있습니다.

- 1) 인수인계 시 **차액 7.4억원의 사용처를 공지**하지 않음
- 2) 해당 자금이 **현재 있는지·없는지조차 확인**해 주지 못함
- 3) 구분소유자의 질의에 **내용 자체를 모른다는 답변만 반복(???)**

## 6. 관리단에 대한 요구사항

1. (주)에이럼플러스 → 현 관리단 인수인계 시점의 자금 정산 내역과 차액 7.4 억원의 사용처를 구분소유자에게 즉시 공지할 것
2. **선수예치금 부족액 약 7 억 4,243 만원**의 발생 경위 및 해당 자금의 현재 보유 여부(잔존 여부)를 명확히 밝힐 것
3. 구분소유자의 질의에 대해 **'확인 불가'가 아닌, 근거 자료에 기반한 구체적 답변**을 제공할 것

4. 선수예치금 전용 계좌의 전체 거래내역(2024 년 1 월 ~ 현재)과 외부감사인의 잔액 검증 자료를 공개할 것
5. 수선적립금 계좌 잔액이 0 원인 사유와 향후 적립 계획을 밝힐 것

## 7. 맺음말

선수예치금과 수선적립금은 **구분소유자 여러분의 재산**이자, 건물의 안전과 미래를 위한 자금입니다. 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.

가산퍼블릭 구분소유자 여러분의 정당한 재산권을 지키겠습니다.

2026. 6 . 2 .

가산퍼블릭 비상대책위원회

자세한 자료와 진행 상황 : <https://가산퍼블릭.kr>

### [ 별지 안내 — 원본 근거자료 ]

- **별지 1** — 2026 년 4 월분 관리비 고지서상 제예금 현황 (통장 잔액 1,845,501,412 원)
- **별지 2** — 감사보고서(2025.12.31)상 선수예치금 25 억 8,793 만원 기재 부분
- **별지 3** — 감사보고서 '2.4 관리비에치금' 산정 내역 (258,892.57 m<sup>2</sup> × m<sup>2</sup>당 10,000 원)