

발간등록번호

71-6410000-000946-10

변화의 중심  
기회의 경기

경기도

2022

# 집합건물관리지원단 사례집

발간등록번호

71-6410000-000946-10

변화의 중심  
기회의 경기

경기도

2022

# 집합건물관리지원단 사례집





## 발간사

경기도 집합건물관리지원단의 운영과 성과를 담은 「2022년 경기도 집합건물관리지원단 사례집」을 발간하게 매우 기쁘게 생각합니다.

최근 오피스텔, 지식산업센터 등 집합건물이 증가함에 따라 건물 구성원 간 분쟁도 늘어나고 있습니다. 집합건물은 한 동에 여러 명의 구분소유자와 점유자가 있고, 공용으로 사용하는 공간이 있어 분쟁 예방을 위한 자치 기준설정이 필요합니다.

건물 실정에 맞는 합리적인 기준을 마련하려면 다수의 의견을 수렴하기 위한 공동 의사결정과정을 거쳐야 하지만, 다수의 건물 구성원이 그 절차와 방법을 명확히 알고 자신의 의결권을 행사하기 어렵습니다.

이에 경기도는 2020년부터 집합건물 관리에 도움을 드리고자 변호사, 공인회계사, 주택관리사, 건축사, 공인노무사 등 민간전문가 30명으로 구성된 ‘집합건물관리지원단’을 운영하고 있습니다. 집합건물관리지원단은 집합건물 관리에 어려움을 겪는 입주민과 관리인을 대상으로 현장 방문 또는 비대면 화상회의 등을 통하여 무료 자문 서비스를 제공하고 있습니다.

이번 사례집은 집합건물관리지원단 주요 자문내용을 건물 유형별로 정리하고, 관련 판례, 법규, 실무에 필요한 서식 등을 수록하여 누구나 이해하기 쉽게 제작되었습니다. 집합건물 입주민과 관리인에게 이 사례집이 참고자료로 활용되어 집합건물을 투명하고 효율적으로 관리하는 데 도움이 되길 바랍니다.

감사합니다.

2022. 12.

도시주택실장 **홍지선**



# CONTENTS

- I** **집합건물관리지원단 개요 \_ 6**
- II** **집합건물관리지원단 운영실적 \_ 12**
- III** **자주 물어보는 질문 및 답변모음 \_ 20**

1. 집합건물 관련 용어정리 .....	22
2. 관리단의 유형 .....	23
- (동별) 관리단 / 일부공용부분 관리단 / 단지관리단	
3. 집합건물 관리과정 .....	26
- 분양자의 관리의무 / 관리인 선임 / 관리업무 이관	
4. 공동 의사결정 “관리단집회” .....	27
- 종류 / 안건별 의결정족수 / 의결정족수 산정방법 / 의결권 행사 / 소집 절차도	
5. 관리단의 대표, 관리인 선임 .....	32
- 관리인의 의의 및 신고 의무 / 관리인의 권한과 의무	
6. 집합건물 운영기준, 자치 규약 .....	35
- 규약의 설정범위 / 규약의 설정·변경·폐지 방법	
7. 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출 .....	36
- 관리위원회 선출의 근거 / 관리위원의 자격	
8. 집합건물, 관리비 및 회계운영 .....	38
- 공용부분의 부담·수익의 배분 / 수선적립금 징수 및 기준 / 공실 관리비 / 관리비 연체 단전·단수 가능 여부 / 체납관리비 징수 및 조치 / 외부 회계감사	
9. 하자보수 등 시설유지·관리 .....	41
- 집합건물의 하자보수 담보책임 / 집합건물 하자심사 제도	
10. 기타사항(공동주택 관리 등) .....	43
- 「공동주택관리법」과의 관계 / 비의무관리대상 공동주택 / 주상복합건물의 관리	

- IV** **집합건물관리지원단 자문 사례 \_ 46**

1. 근린생활시설, 판매시설 등 상가 사례(44건) .....	48
2. 오피스텔 사례(33건) .....	93
3. 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(12건) .....	128
4. 지식산업센터 사례(7건) .....	142
5. 의무관리대상 공동주택을 포함한 주상복합건물 사례(2건) .....	149
6. 생활형숙박시설 사례(1건) .....	151

## V **집합건물 관리 대법원 판례 \_ 152**

1. 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력 ..... 154  
 - 용역비·관리비반환청구의소(2020다229192, 229208) / 용역비(2022다23560)
2. (체납) 관리비 청구 ..... 158  
 - 관리비(2016다260882) / 미수관리비(2019다229516) / 관리비(2017다273984)
3. 규약의 효력(건물명도등, 2009다242) ..... 161
4. 집합건물의 업종제한 ..... 162  
 - 영업행위금지 청구(2011다79258) / 영업행위금지(2006다36004)
5. 공용부분의 점유·사용 ..... 164  
 - 주차권존재확인등의소(2020다278156) / 건물인도등(2017다220744)  
 / 건물등철거등(2003다17774)
6. 공용부분의 범위(외벽 등) ..... 169  
 - 건물등 철거(2011다12163) / 손해배상(기)(94다50380)

## VI **집합건물법 및 관련 기준 \_ 172**

1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 ..... 174
2. 집합건물 회계처리기준(법무부고시 제2021-218호) ..... 223

## VII **집합건물 관련, 경기도 조례 \_ 236**

1. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 ..... 238
2. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙 ..... 241
3. 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례 ..... 244

## VIII **경기도 표준관리규약 \_ 250**

- 단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우

## IX **집합건물관리 관련 서식 \_ 284**

- 관리단집회 소집 / 체납 관리비 징수 / 관리인 선임·해임의 소재기(안)

경기도

2022 집합건물관리지원단 사례집

# 집합건물 관리지원단 개요

I



---

1. 도입 배경

2. 집합건물관리지원단 구성 및 운영

3. 집합건물관리지원단 운영 연혁

4. 신청방법 및 지원범위

5. 지원단 자문 절차 및 방법





# 집합건물 관리지원단 개요

## 1 도입 배경

최근 오피스텔, 상가 등 집합건물의 관리비 징수와 사용이 불투명하다는 민원이 증가하고 있습니다. 집합건물은 민사특별법인 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 「집합건물법」이라 합니다.)」에 따라 규약의 제정 및 관리단집회 결의를 통한 단체의사를 형성하여 자치적으로 관리하도록 정하고 있어 행정청의 조사·감사 권한이 없습니다. 집합건물 관리 문제로 어려움을 겪는 관리인과 입주민은 행정청의 적극적인 개입을 원하고 있지만, 법상 한계로 조사 및 행정처분이 어려운 실정입니다.

이에 대한 대안으로 제시된 것이 ‘경기도 집합건물관리지원단’입니다. 집합건물관리지원단은 집합건물 관리에 어려움을 있는 관리인, 구분소유자 또는 점유자를 대상으로 관리비 및 회계운영, 규약, 시설안전, 노무 등 각 분야 전문가가 건물관리에 대한 자문서비스를 현장방문 또는 화상회의 등을 통하여 제공합니다.

따라서 집합건물관리지원단은 구분소유자 등이 관리단 개시, 관리단 집회를 통한 관리인 선임, 규약 설정 등 적법한 권리를 행사할 수 있도록 자문 서비스를 제공하여 관리인, 분양자 등 이해관계인 간 분쟁을 예방하기 위하여 출범하였습니다.

## 2 집합건물관리지원단 구성 및 운영

- **운영근거** : 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례(2020.01.07. 제정)
- **자격요건** : 변호사, 법학교수, 공인회계사, 건축사, 공인노무사, 주택관리사 등 자격이 있는 사람으로서 관련 사무에 3년 이상 종사한 사람
- **인원/임기** : 30명/2년
- **주요역할** : 법률, 회계, 시설관리, 노무 등 집합건물 관리 전반에 대한 자문

## | 집합건물관리지원단 구성인원 및 자문분야 |

계	변호사	주택관리사	회계사	건축사	공인노무사
30명	12명	8명	5명	3명	2명
	- 관리규약 제·개정 - 관리단집회 소집 등	운영·관리 및 사무집행 등	회계서류의 작성·보관 등	시설안전 및 유지관리 등	직원고용절차 및 근로계약 등

**3 집합건물관리지원단 운영 연혁**

- '20.01.07. 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」 제정·시행
- '20.01.13. 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙」 제정·시행
- '20.02.28. 「경기도 집합건물관리지원단」 1기 구성(30명)
- '22.02.28. 「경기도 집합건물관리지원단」 2기 구성(30명)

**4 신청방법 및 지원범위**

- 신청기간 : 상시 신청가능
- 지원대상 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 비의무관리대상 공동주택 등 집합건물
- 신청주체 : ① 관리인<sup>1)</sup>, ② 구분소유자 또는 점유자\*  
\* “② 구분소유자 또는 점유자” 등 입주인이 신청하는 경우, 1/10 이상 동의 필요
- 지원내용 : 관리단 집회, 규약, 관리비 및 회계운영, 공용부분의 관리·변경 등 집합건물 관리전반에 대하여 무료 자문 서비스 제공
- 지원 제외대상

구분	내용	비고
제외 대상	① 집합건물 관리에 대한 조사·감사	집합건물법상 행정청의 지도 감독 권한 부재
	② 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우 ③ 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우 ④ 동일한 내용의 지원을 다시 신청한 경우 ⑤ 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 경우 ⑥ 입찰 중이거나 시공 중인 공사에 대하여 지원을 요청한 경우	경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 제3조 제2항 및 시행규칙 제2조


1) 구분소유자들의 대표자, 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 의결로 선임·해임됨.

○ 신청방법

- ‘경기건축포털’ 홈페이지로 신청(아래의 QR 코드 접속 시 신청 홈페이지로 연결)
- 팩스(031-8008-3479) 또는 우편\*으로 신청
- \* (우편접수) 경기도 수원시 영통구 도청로 30, 경기도청 15층 건축디자인과

| 경기도 집합건물관리지원단 자문 온라인 신청페이지 |

경기도청 접수센터



집합건물 관리지원 신청

## 5 지원단 자문 절차 및 방법

- 자문절차 : 신청접수 순으로 지원, 평균 2명의 위원이 자문



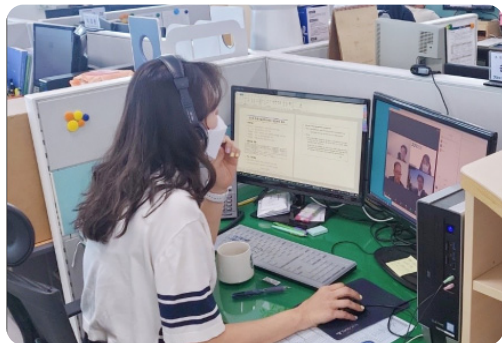
- 자문방법 : 현장방문 또는 화상, 전화 등 비대면 자문

\* 코로나-19 감염병 예방 및 민원 편의를 고려하여 비대면 자문 병행 실시

| 현장자문 |



| 화상자문 |



MEMO



# 집합건물 관리지원단 운영실적

# II



---

1. 집합건물관리지원단 자문실적

2. 설문조사 결과

3. 집합건물관리 지원사례 온라인 공개



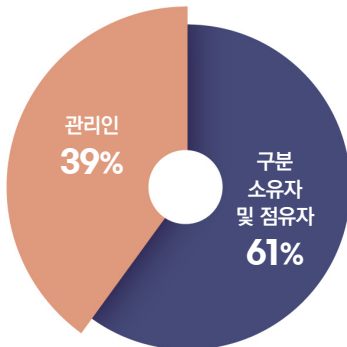
# 집합건물 관리지원단 운영실적

## 1 집합건물관리지원단 자문실적('20년~'22.10월말, 252건 지원)

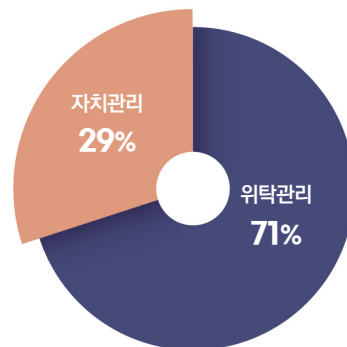
### ○ 신청 유형별 분류

- 2020년에 출범한 경기도 '집합건물관리지원단'은 2022년 10월말까지 약 3년동안 총 252건의 자문서비스를 지원하였습니다.('20년 72건, '21년 100건, '22.10월 80건)
- 252건을 항목별로 살펴보면 자문 신청인은 구분소유자, 점유자 등 입주민이 약 61%(154건)를 차지해 관리인 98건보다 많았고, 건물을 위탁관리하는 경우가 약 71%(180건)로 자치관리 72건보다 많았습니다.
- 입주민이 신청한 경우, 주로 입주 당시 분양자가 선정한 위탁관리회사와의 소통 부재로 입주민이 관리비 과다부과 의혹을 제기하며 조치 방법에 대하여 문의하였습니다. 지원단에서는 적법한 관리인을 선임하여 관리회사로부터 관리주도권 및 관리업무를 이관받아 관리회사를 변경하는 절차 등에 대하여 자문하였습니다.
- 관리인은 주로 관리비 부과 기준, 시설 유지·보수, 관리회사 선정 등 관리인이 알아야 할 관리실무에 대한 문의가 많았으며, 지원단에서 규약 제정 및 관리단집회 의결 절차 등을 안내하여 다수 입주민들의 의사를 반영한 합리적인 자치 기준을 설정할 수 있도록 도움을 주었습니다.

| 신청주체 |



| 신청건물 관리형태 |



신청주체	신청배경	주요 신청내용	비고
관리인	신규 관리인 선임	관리인이 알아야 할 시설관리, 하자보수, 회계·노무 등	
구분소유자 및 점유자	관리회사의 일방적 관리	분양자가 선정한 관리회사 변경 및 회계자료 인수방법 등	
	특정인의 장기 독점관리	관리인 해임·선임 절차, 점유자의 의결권 행사방법 등	
	입주민간 의견차이	관리단 집회 절차상 하자 검토, 공용관리비 부담방법 등	
	기타	동종업체 제한기준 설정, 관리인력 퇴직금 정산 등	

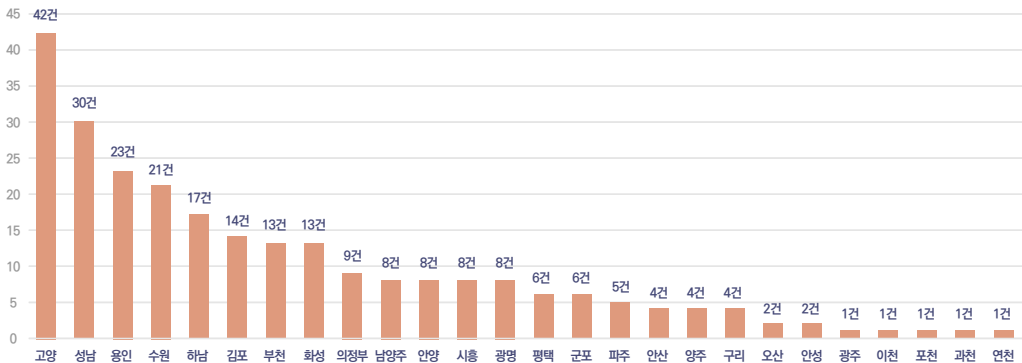
### ○ 전문분야(위원)별 지원 횟수

계	변호사	주택관리사	공인회계사	건축사	공인노무사
474회	232회	176회	27회	25회	14회
건당 평균 2명의 위원섭외 (474회/252건)	- 관리규약 제·개정 - 관리단집회 소집 - 관리인 선임 및 관리위원 선출 등	운영·관리 및 사무집행 등	회계서류의 작성·보관 방법 등	시설안전 및 유지관리 등	직원 고용 절차 및 근로계약 등

### ○ 집합건물 현황별 분류

- 고양시, 성남시, 용인시 등 집합건축물이 많은 시·군을 중심으로 도내 26개 시·군에서 252건(2022.10월말 기준)의 집합건물관리지원단 신청이 접수되었습니다.
- 오피스텔, 근린생활시설의 신청비율은 약 78%로 높은 비중을 차지하였고, 오피스텔은 10,000㎡ 또는 100호실 이상의 중·대규모, 근린생활시설은 5,000㎡ 또는 50호실 이하 비교적 소규모 집합건물에서 지원을 신청하였습니다.

| 시·군별 집합건물관리지원 현황(26개 시·군) |





| 건축물 주용도별 |

건축물 주용도별	지원건수
계	252
상가	99
오피스텔	97
공동주택(비의무관리대상)	32
지식산업센터	13
기타(숙박시설, 자동차관련시설)	11

| 건축물 규모별 |

건축물 규모별	지원건수
계	252
1,000㎡미만	4
1,000㎡이상 ~ 5,000㎡미만	60
5,000㎡이상 ~ 10,000㎡미만	52
10,000㎡이상 ~ 50,000㎡미만	97
50,000㎡이상 ~ 100,000㎡미만	17
100,000㎡이상	22

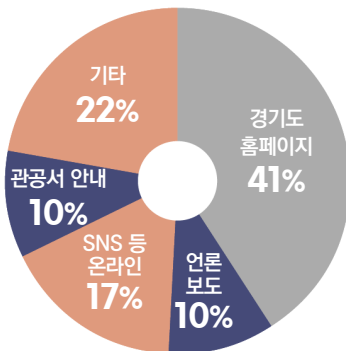
## 2 설문조사 결과

● **측정대상** : 261명(집합건물 구분소유자, 점유자, 관리인 등)

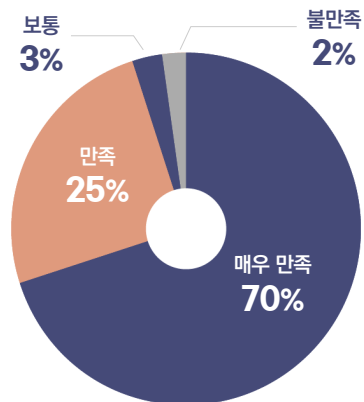
● **설문조사 결과**

- 지원단 자문에 대하여 약 95%의 응답자가 지원결과에 만족하였으며, 계속 운영의 필요성에 대하여는 약 98%의 응답자가 필요하다고 답하였습니다.
- 지원단 지원결과에 불만족한 경우는 약 2%로, 관리주체의 관리비 과다부과 의혹 등에 대한 행정청의 조사·감사 등 권한부재에 대한 제도개선 요청이 있었습니다.

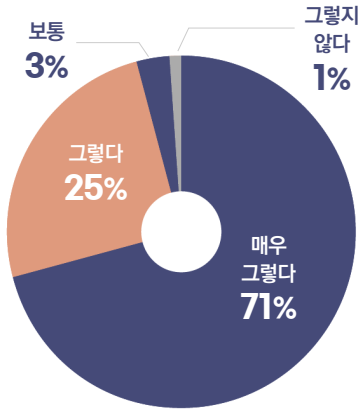
| 지원단을 알게 된 경로 |



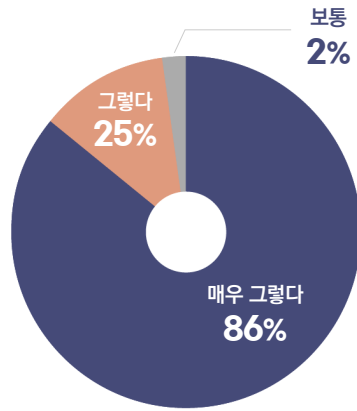
| 지원 만족도 |



| 집합건물 관리에 도움 |



| 계속 운영의 필요성 |



### 3 집합건물관리 지원사례 온라인 공개

- 경기도는 집합건물 관리과정에서 발생하는 궁금한 사항에 대하여 도움을 드리고자 「경기도 집합건물관리 매뉴얼·가이드」 및 「경기도 집합건물관리 지원단 사례집」을 발간하고, 「경기도민과 함께하는 집합건물 법률학교」 온라인 무료 강의를 경기도 홈페이지에서 공개하고 있습니다.

☞ 경기도청 홈페이지(<http://gg.go.kr>) → 경기건축포털 → 집합건물 관리

- 그 밖에 집합건물 관리 관련 주요 자문사례와 체계적인 건물관리를 위한 집회 절차, 서식 등 실무 정보를 경기도 유튜브 및 블로그를 통해 공유하고 있으니 집합건물 관리업무에 활용하시기 바랍니다.

| 경기도 집합건물관리 매뉴얼·가이드 |



| 집합건물관리 지원단 사례집(매년 12월 발간) |



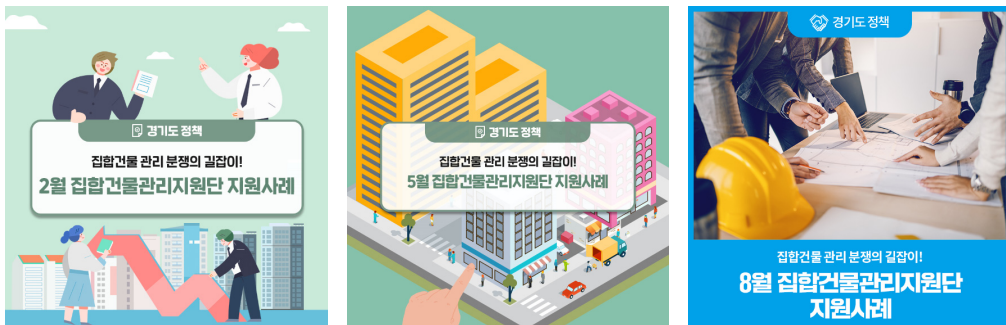
| 집합건물 법률학교 온라인 강의('22.7월) |



| 경기도청 유튜브 방송('22.8월) |



| 경기도청 블로그 집합건물관리지원단 지원사례 격월 연재 |



## 까다로운 오피스텔 · 상가 관리문제

**경기도집합건물관리지원단** 에서 자문해드립니다.



경기도는 관리단 구성, 관리인 선임, 관리규약 제정 등 관리에 어려움을 겪고 있는 오피스텔, 상가 등 집합건물을 대상으로 「경기도 집합건물관리지원단」에서 **법률, 회계, 관리 등 전문가 무료 자문서비스**를 제공하오니 많은 신청바랍니다.

- 지원대상 : **오피스텔, 상가, 비의무관리대상 공동주택 등 집합건물**
- 지원내용 : 집합건물 관리에 대한 「집합건물관리지원단」 전문가자문

변호사	공인회계사	주택관리사	건축사	공인노무사
<b>집합건물법 상담</b> • 관리규약 제·개정 • 관리단 집회 소집 절차·진행방법 • 관리인·관리위원회 위원 선임 절차 등	<b>회계서류의 작성                      및 보관 등</b>	<b>효율적인 운영 및                      관리, 사무집행 등</b>	<b>시설안전,                      유지관리 등</b>	<b>직원 고용절차,                      근로계약 등</b>

※ 관리비 조사·감사, 고소·고발·소송 중인 경우 등은 지원 제외

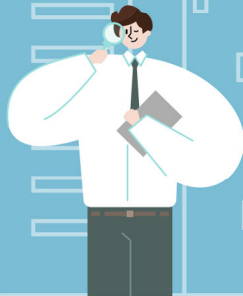
- 신청자격 : 관리인 또는 집합건물 입주민의 1/10 이상 (**동의서 필요**)
- 신청방법 : 「**경기건축포털**」에서 온라인 신청 또는 팩스(FAX)/우편으로 신청서 제출  
 (우편접수) 경기도 수원시 영통구 도청로30, 경기도청 15층 건축디자인과  
 (팩 스) ☎ 031-8008-3479
- 문 의 처 : 경기도 건축디자인과 (☎ 031-8008-3527 / 4992)



※ QR코드 연결 시 '경기건축포털(지원단신청)' 홈페이지로 이동합니다.

# 자주 물어보는 질문 및 답변모음

# III



- 
1. 집합건물 관련 용어정리
  2. 관리단의 유형
  3. 집합건물 관리과정
  4. 공동 의사결정 “관리단집회”
  5. 관리단의 대표, 관리인 선임
  6. 집합건물 운영기준, 자치 규약
  7. 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출
  8. 집합건물, 관리비 및 회계운영
  9. 하자보수 등 시설유지·관리
  10. 기타사항(공동주택 관리 등)





# 자주 물어보는 질문 및 답변모음

## 1 집합건물 관련 용어정리

- **(집합건물)** 한 동의 건물에서 구조상 구분된 수 개의 호실을 각각의 구분소유의 형태로 소유하는 건물을 말한다.
- **(구분소유권)** 전유부분이 될 수 있는 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분에 대한 소유권을 말한다.
- **(전유부분)** 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
- **(공용부분)** 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 집합건물법 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다. 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.
- **(구분소유자)** 구분소유권을 가지는 자
- **(점유자)** 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자(임차인)
- **(관리단)** 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 별도의 구성 행위 없이 당연 설립된다.
- **(관리인)** 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행하는 자를 말하며, 규약에 별도로 정함이 없는 경우 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 의결에 따라 선임되고 해임된다.
- **(관리위원회)** 규약에 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관으로 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회 결의에 의하여 선출하며, 관리인의 사무집행을 감독한다.
- **(의결권)** 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 구분소유자는 모두 의결권을 가지고 있다. 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자의 전유부분 면적 비율에 따라 의결권을 갖는다.



**Q '관리소장'이 '관리인'인가요?**

**A** 집합건물법에는 '관리소장'에 대한 용어 정의나 업무 범위를 정하고 있지 않습니다. 따라서 집합건물법에서 정하고 있는 절차에 따라 선임된 관리인이 아니라면, 관리소장은 관리인이 될 수 없습니다. 참고로, 현장 실무에서는 위탁관리회사 소속 직원을 가리켜 관리소장이라고 부르는 경우가 많습니다.

## 2 관리단의 유형

### ○ (동별) 관리단

- 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립하면 별도의 설립절차 없이 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다.(법 제23조제1항)
- 관리단의 구성원은 구분소유자이며, 구분소유자 전원은 본인의 의사와 관계없이 법률의 규정에 의하여 당연히 구성원이 되며, 구성원이 될 것을 거부할 수 없습니다. 또한 구분소유자의 지위를 가지는 동안에는 탈퇴도 허용되지 않습니다.

### ○ 일부공용부분 관리단

- 1동의 집합건물에서 일부의 구분소유자의 공용부분의 관리를 위하여 별도로 규약을 설정하고 '일부공용부분 관리단'을 설립할 수 있습니다.(법 제23조제2항, 제28조 제2항) 1동의 건물에 대해 동별 관리단과 일부공용부분 관리단이 함께 존재할 수 있습니다.
- 일부공용부분 관리단은 당해 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있으며, 전체 공용부분에 관한 사항이나 일부 공용부분에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항은 동별 관리단 집회결의로써 결정합니다.(법 제14조)

### ○ 단지관리단

- 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지나 부속시설을 구분소유자가 공유하는 경우에는 동별관리단과는 별도로 단지관리단을 구성할 수 있습니다.(법 제51조 제1항)
- 동별 관리단과 단지관리단이 중첩적으로 존재하여 건물의 관리에 관한 사항은 동별 관리단이, 단지 내 토지나 부속시설에 대한 관리는 단지관리단이 담당하는



것이 비효율적일 수 있으므로, 각 동별로 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 집회결의가 있는 경우 동별 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 단지관리단이 수행할 수 있습니다.(법 제51조 제3항)

☞ 관리단 유형은 자가진단 체크리스트(순서도)로 확인 가능



**Q 「집합건물법」 상 ‘동’은 기준은 어떻게 되나요?**

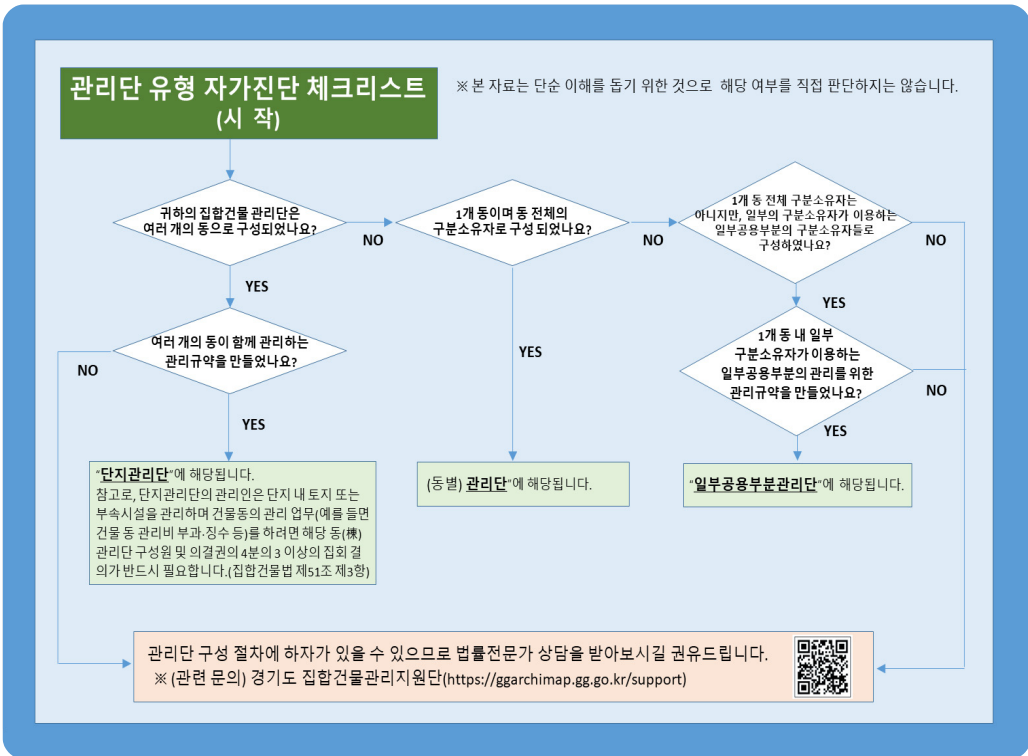
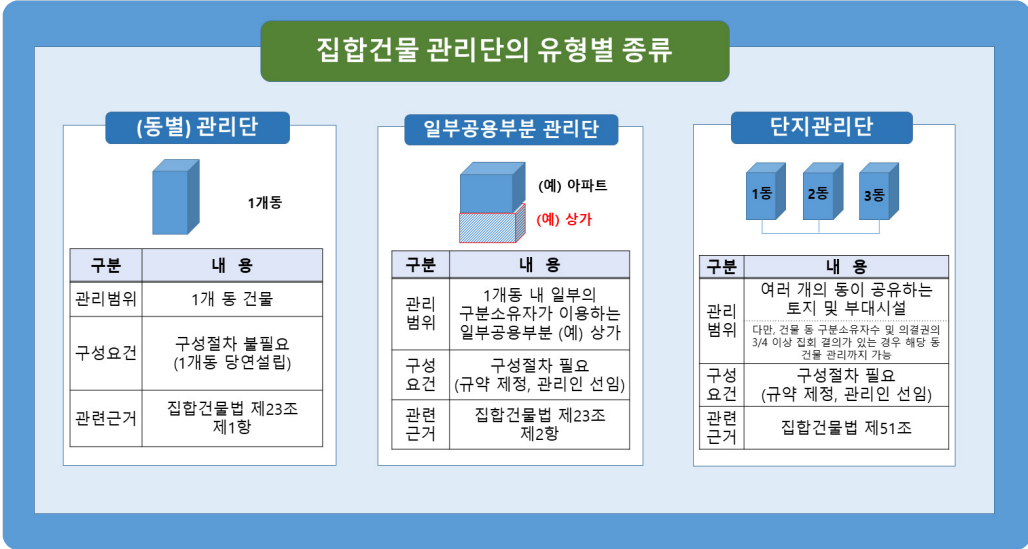
**A** 집합건물법상 1동의 의미는 법률로 명확히 규율되어 있지는 않으나 1동의 건물의 건축물대장은 1개의 대장으로 편성하도록 규정하고 있고(법 제53조), 부동산등기법에서는 집합건물과 같은 구분건물의 경우, 1동의 건물에 속하는 전부에 대해 1개의 등기기록을 사용하게 정하고 있습니다.(법 제15조 제1항). 따라서 1개의 건축물대장·등기기록을 기준으로 1동의 건물을 판단하게 될 것입니다.

한편, 판례에 따르면 어떤 건물을 1동(1개의) 건물로 판단할지는 사회통념 또는 거래 관념에 따라 건물의 물리적 구조, 거래 또는 이용의 목적물로서 관찰한 건물의 상태 등 객관적 사정과 건축한 자 또는 소유자의 의사 등 주관적 사정을 참작하여 결정될 수 있습니다. (대법원 1997. 7. 8. 선고 96다36517)

**Q ‘일부공용부분관리단’을 구성하여 관리인을 선임한 경우 관리인 선임신고를 해야 하나요?**

**A** 전유부분 50개 이상인 일부공용부분관리단이 구성되어 관리인이 선임된 경우라면, 선임된 날로부터 30일 이내 소관청에 신고하여야 합니다.

[참고] 관리단 유형 확인 자가진단 체크리스트



### 3 집합건물 관리과정

- 집합건물은 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자가 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하도록 규정하고 있습니다.
- 관리단 집회에서 구분소유자의 대표인 관리인 선임 등 관리단이 관리를 개시하면 분양자는 관리업무를 관리단에게 이관하여야 합니다.

#### 분양자의 관리의무

선임된 관리인이 사무를 개시할 때까지 선관주의 의무로 관리

분양자는 집합건물법 제24조제3항에 따라 **선임된 관리인이 사무를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로** 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 할 의무가 있습니다.

【법 제9조의3】

#### 관리인 선임을 위한 관리단집회 개최

관리단이 분양자로부터 관리주도권을 가져오기 위한 첫걸음, 관리인 선임을 위한 관리단집회 개최

▷ **관리단집회 소집주체는 구분소유자의 1/5 이상 또는 분양자**

【법 제33조 및 제9조의3】

▷ **관리단집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로 관리인을 선임**(단, 규약으로 별도로 정한 경우 그에 따릅니다.)

【법 제24조】

#### 관리인 선임, 관리단의 관리 개시

관리단을 대표하는 관리인이 관리단의 관리업무 개시

관리인은 공용부분의 보존행위, 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위, 공용부분의 관리비용 부과·징수 관리하는 행위 등의 관리업무를 수행합니다.

【법 제25조】

#### 관리업무 이관 (분양자 → 관리인/관리단)

건물현황, 회계자료, 각종 계약서류, 건물 정기검사 및 하자보수 내역 등 이관

관리인이 선임되고, 관리단이 관리를 개시하면 분양자는 관리전반에 대한 서류를 이관하여야 합니다.

\* 업무 이관 시 관리단집회 소집절차 등 의결의 유효성에 대하여 분양자와 관리인 간 분쟁이 자주 발생되므로 **적법한 절차 준수 필요**

#### 관리단의 집합건물 관리

규약 설정 및 관리단 집회(공동의사결정)를 통한 자치적 건물 관리

「집합건물법」에서 정하고 있지 않은 선거관리위원회, 관리비 및 회계 운영 기준 등은 자치 규약을 정하거나 관리단집회 결의로 결정하여 관리·운영할 수 있습니다.



### Q 분양자가 관리단집회를 소집하지 않을 경우 처벌할 수 있나요?

A 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상 이전등기를 한때 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지하여야 하고, 구분소유자가 해당 통지를 받고 3개월 이내 관리단집회를 소집하지 않을 때 분양자는 지체없이 관리단집회를 소집하여야 합니다. '21. 2. 5. 이후 분양하는 집합건물은 분양자가 상기 절차에 따라 관리단집회를 소집 통지하지 아니하거나 관리단집회를 소집하지 않을 경우 소관 청(시·군·구)에서 분양자에게 80만 원의 과태료를 부과할 수 있습니다.

## 4 공동 의사결정 “관리단집회”

### ● 관리단집회 종류

구분	내용	비고
정기 관리단집회	관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내 정기 관리단집회를 소집하여야 하며, 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 합니다.	집합건물법 제32조 시행령 제6조제3항
임시 관리단집회	관리인이 관리단집회가 필요하다고 인정한 경우, 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우 임시 관리단집회 개최할 수 있습니다. 단, 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5 이상이 소집할 수 있습니다.	집합건물법 제33조

### ● 관리단집회 안건별 의결정족수

- 특별 결의사항<sup>2)</sup>(강행규정)

의결정족수	비고
▷ 구분소유자의 2/3 이상 및 의결권의 2/3 이상으로 의결 ① 공용부분의 변경 * 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다. ② 집합건물법 제26조의2에 따른 회계감사 미실시	집합건물법 제15조 제26조의2제1항
▷ 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상으로 의결 ① 규약의 설정·변경·폐지(법 제29조) ② 공동의 이익에 어긋나는 행위 등에 대한 사용금지의 청구, 구분소유권의 경매 청구, 전유부분의 점유자에 대한 인도청구(법 제44조 내지 제46조)	집합건물법 제29조, 제44조 내지 제46조

2) 특별 결의사항은 자치 규약으로 정하여 그 의결정족수를 완화할 수 없음.

의결정족수	비고
<p>▷ <b>구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상으로 의결</b></p> <p>① <b>권리변동 있는 공용부분의 변경</b>(법 제15조의2) * 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 대한 사항을 말합니다.</p> <p>② <b>재건축 결의</b>(법 제47조)</p> <p>③ <b>멸실한 공용부분의 복구 결의</b>(법 제50조)</p>	<p>집합건물법 제15조의2, 제47조, 제50조</p>

- 통상 결의사항

의결정족수	비고
<p>상기 특별 결의사항 등 「집합건물법」 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 <b>구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수</b>로써 의결</p> <p>① <b>관리인 선임·해임</b>(법 제24조제3항) * 규약으로 관리위원회 결의로 선임·해임토록 정할 수 있습니다.</p> <p>② <b>관리위원회 위원 선출·해임</b>(법 제26조의3) * 규약으로 관리단집회 결의에 대해 달리 정하는 경우 구분소유자수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 합니다.</p> <p>③ <b>공용부분 관리</b>(법 제16조) * 규약으로 달리 정할 수 있습니다.</p> <p>④ 기타 「<b>집합건물법</b>」에서 정하고 있지 않는 사항 등</p>	<p>집합건물법 제24조제3항, 제26조의3, 제16조</p>



**Q** 코로나-19로 집회가 어려운데, 관리단집회를 하지 않고 결의할 수 있나요?

**A** 「집합건물법」 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 대하여 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 서면이나 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 봅니다. 따라서, 관리단집회 없이 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 서면 또는 전자적 방법으로 합의하여 결의할 수 있습니다.

**Q** 관리단집회에서 의결정족수를 산정할 때 집회에 참석한 구분소유자를 기준으로 하나요?

**A** ‘의결정족수’는 집회에 참석한 구분소유자를 기준으로 산정하는 것이 아니라 전체 구분소유자의 수와 의결권(각 구분소유자가 가지는 전유면적의 비율)을 기준으로 산정합니다. 관리단집회에서 의결정족수는 “① 집회참석자의 투표용지 등 의사표시 + ② 집회 전 도착한 서면 투표용지(집회소집통지 시 동봉한 서면결의서)”를 합산하여 산정합니다.

### ○ 의결정족수 산정방법

- '구분소유자의 수' 및 '의결권'을 기준으로 산정

구분	내용	비고
구분소유자의 수	<p>▷ 다수의 사람이 여러 개의 전유부분을 공유(共有)한 경우 구분소유자 숫자의 계산방법은 구분소유자 숫자와 전유부분 숫자 중 적은 수를 구분소유자 숫자로 봅니다.</p> <p>예) 7명의 구분소유자가 20개의 전유부분을 공유하고 있는 경우 구분소유자 숫자는 '7인'으로 산정하며, 4명이 2개의 전유부분을 공유할 경우 구분소유자 숫자는 '2인'으로 산정</p>	
의결권	<p>▷ 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따라 의결권을 가집니다.</p> <p>▷ 의결권은 규약으로 지분비율과 다르게 정할 수 있으므로, 형평에 반하지 않는 범위 내에서 '면적에 상관없이 하나의 전유부분에 의결권 1개' 등으로 정할 수 있습니다.</p>	집합건물법 제12조 및 제37조

#### | 결의사항별 의결정족수 산정 예시 |

○ (상황) 아래와 같이 집합건물 1동의 전유부분이 10개호, 각 전유부분 면적이 10㎡인 경우로 총 구분소유자는 7명. 이중 A는 3개호, B는 2개호, 나머지 5명은 각 1개호를 소유한 경우

호실(10개)	101호	102호	103호	104호	105호	106호	107호	108호	109호	110호
면적(100㎡)	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡	10㎡
구분소유자(7명)	A			B		C	D	E	F	G
의결권(100%)	30%(30/100)			20%(20/100)		50%(각10%×5호)				
						10% (10/100)	10% (10/100)	10% (10/100)	10% (10/100)	10% (10/100)

☞ 총 구분소유자 수는 7명이며, 3개호를 소유한 A의 의결권은 30%(30/100), 2개호를 가진 B는 20%(20/100)의 의결권을 갖으며 나머지 5명(C~G)은 각 10%의 의결권을 가집니다.

- (예시 1) 상기 집합건물의 규약의 설정·변경 등을 위한 결의를 하려면 관리단집회에서 구분소유자 **6명(5.3명) 이상이 찬성**하고 **이들이 소유한 전유면적의 합계가 75㎡ 이상**이 되어야 함. [3/4 이상]

- (예시 2) 관리인 선임 등 통상결의를 하려면 관리단집회에서 구분소유자 **4명(3.5명) 이상의 찬성**과 **이들이 소유한 전유면적의 합계가 50㎡ 이상**이 되어야 함. [과반수 이상]

구분	내용	의결정족수 기준 (구분소유자 및 의결권)	의결정족수 산정		비고
			구분소유자 (7명 중)	의결권 (100㎡ 중)	
특별결의	공용부분 변경, 회계감사 미 실시 등	각 2/3 이상	5명(4.6명)	67㎡	
	규약의 설정·변경, 사용금지 청구 등	각 3/4 이상	6명(5.3명)	75㎡	(예시 1)
	공용부분 변경(권리변동), 재건축 등	각 4/5 이상	6명(5.6명)	80㎡	
통상결의	관리인 선임·해임, 공용부분 관리, 기타	각 과반수	4명(3.5명)	50㎡	(예시 2)



### Q 미분양 호실의 경우, 의결정족수 산정 시 제외할 수 있나요?

A 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 특별한 절차없이 구분소유자 전원을 구성으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다. (법 제23조 제1항) 집합건물의 분양이 개시되고 입주자가 이루어져서 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자(시행사 또는 신탁회사 등)를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연히 설립되기 때문에 의결정족수 산정 시 미분양 호실을 제외할 수 없습니다.

## ○ 의결권 행사

- 기본적으로 구분소유자가 의결권을 행사하며, 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 의결권을 행사하는 경우 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 합니다.
- 한편, 점유자의 경우 관리단집회에서 아래의 4가지 안전에 대하여 의결권 행사에 관한 구분소유자의 대리권 수여 없이 의결권 행사가 가능합니다.

### | 점유자의 의결권 행사 |

- ① 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하는 집회(법 제16조제2항)
- ② 관리인의 선임·해임을 위한 집회(법 제24조제4항)
- ③ 관리위원회 위원의 선임·해임을 위한 집회(법 제26조의4제5항)
- ④ 회계감사를 위한 집회(법 제26조의2제2항 및 제3항)

- 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 점유자의 의결권을 행사할 수 없습니다.



### Q 임차인이 관리인 선임을 위한 집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있나요?

A '구분소유자의 승낙을 받아 점유하는 자'(이하 '점유자'라 함)는 관리인 선임을 위한 관리단집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, '점유자'는 구분소유자와 계약을 체결한 당사자(가령, 임차인 등)를 의미하는 것이지, 임차인의 배우자나 직계존비속 등과 같은 제3자까지 포함하는 것은 아닙니다.

### Q 대리인 1인이 여러 명의 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사할 수 있나요?

A 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다.(시행령 제15조)

### Q 서면결의 이후에 구분소유자가 바뀌었다면 그 서면결의 효력이 있나요?

A 서면결의는 한 장소에 모여서 일시에 찬반의사를 표시하는 것이 아니기 때문에 일정한 시일이 필요합니다. 그렇기 때문에 소유자의 변동 등이 문제될 수 있습니다. 서면결의 의결정족수인 구분소유자 및 의결권의 4/5 합의를 얻었지만, 결의 성립을 주장하는 시점 이전에 구분소유자가 변동되었다면 새로운 구분소유자에게 서면동의를 받아야 합니다.

## ○ 관리단집회 절차도

관리단집회 소집요구	
관리인이 있는 경우	관리인이 없는 경우
① 관리인이 소집요구 또는 ② 구분소유자의 1/5 이상 집회목적을 밝혀 관리인*에게 관리단집회 소집요구 * 관리인이 불응 시 구분소유자는 법원에 소집허가를 청구할 수 있습니다.	① 구분소유자의 1/5 이상* 관리단집회 소집 또는 ② 분양자로부터 통지** 받은 구분소유자가 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 않는 경우에는 분양자가 지체 없이 소집 * 규약으로 감경할 수 있습니다. ** 분양자는 예정된 매수인의 1/2 이상 이전등기한 때에 관리단집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지해야 합니다.

### 관리단 집회 소집 통지(법 제34조)

- ▷ **(통지기간)** 관리단집회 1주일 전에 구분소유권자에게 관리단집회 소집 통지서 발송
- ▷ **(통지장소)** 구분소유자가 관리인에게 통지된 장소로 발송, 구분소유자가 장소 통지하지 않은 경우 전유부분으로 통지 및 건물 내 적당한 장소 게시
- ▷ **(통지내용)** 회의일시, 장소, 목적사항 등을 기재한 소집통지서, 서면결의서(서식), 대리인위임장(서식) 첨부  
 \* 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 생략할 수 있습니다.(법 제35조)

### 관리인 집회 개최

- ▷ **(참석자)** 구분소유자, 구분소유자의 대리인, 점유자\*  
 \* 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 안건 또는 점유자가 안건의 이해관계인으로서 의견진술 가능할 경우 참석할 수 있습니다.
- ▷ **(준비물)** 참석자 신분증, 대리인위임장 및 위임인 신분증 사본(구분소유자 대리인인 경우)
- ▷ **(집회순서)** 개회선언(의장\*) → 성원보고(서면결의서 제출인원, 집회참석인원 등) → 안건상정 및 의결(구분소유자 및 의결권 등 의결정족수 충족 여부 설명 후 의결) → 폐회선언  
 \* 관리단집회 의장은 규약에 특별한 규정이나 집회에서 다른 결의가 없으면, 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 됩니다.(법 제39조제1항)

### 관리단집회 의사록 작성 및 보관(법 제39조)

- ▷ **(작성방법)** 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고, 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인
- ▷ **(보관방법)** 의사록은 관리인 또는 규약이나 집회 결의로써 지정된 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관
- ▷ **(열람·복사)** 구분소유자와 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 의사록 열람과 등본발급 청구 가능  
 \* 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 경우, 의사록을 보관하지 아니한 경우, 의사록의 열람이나 등본의 발급 청구를 거부한 경우 시장·군수·구청장은 200만원 이하 과태료 부과를 부과할 수 있습니다.(1차 위반 80만원, 2차 위반 120만원, 3차 이상 위반 200만원의 과태료 부과)





**Q 관리단집회 결의가 절차상 하자가 있을 경우 이의제기를 할 수 있나요?**

**A** 구분소유자는 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우, 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내, 결의한 날로부터 1년 이내 결의취소의 소를 제기 할 수 있습니다. (법 제42조의2)

**Q 구분소유자의 연락처나 주소를 모르는 경우 관리단집회 소집통지는 어떻게 하나요?**

**A** 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 않았으면 그 전유부분이 있는 장소로 통지하고 건물 내 적당한 장소에 게시하여야 합니다. 참고로, 현장 실무에서는 분쟁예방을 위해 해당 전유부분의 등기부상 구분소유자의 주소지까지 추가로 포함하여 소집통지서를 발송하는 경우가 많습니다.

## 5 관리단의 대표, 관리인 선임

### ○ 관리인의 의의 및 신고 의무

- 구분소유자가 10인 이상인 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하도록 정하고 있습니다.(법 제24조 제1항).
- 전유부분 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 선임된 사실을 신고하여야 합니다.(법 제24조 제6항 / 2021.2.5. 이후 선임된 관리인부터 적용).
- 관리인은 내부적으로 집합건물의 공용부분을 보존하거나 관리하고 그 비용을 징수하는 등의 업무를 수행하고, 외부적으로는 관리단을 대표하며, 관리단집회의 결의(규약의 정함이 있는 경우 관리위원회의 결의)에 의하여 선임됩니다(법 제25조, 제24조 제3항).
- 집합건물법 제24조 제2항에 따르면, 관리인은 구분소유자일 필요가 없으므로, 규약상 관리인의 자격에 대하여 별도의 제한(가령 관리인의 자격을 구분소유자로 한정)을 두지 않는 한, 구분소유자의 친족, 임차인 등도 관리인이 될 수 있으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약을 정합니다.



**Q 관리인을 선임하지 않을 경우 과태료가 부과되나요?**

**A** 2021.2.5. 이후 전유부분 50개 이상 건물의 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내 소관청(시·군·구)에 신고를 하도록 되어 있으며, 기한 내 신고하지 않을 경우 소관청에서 관리인에게 20~40만원의 과태료를 부과할 수 있습니다. 해당 과태료는 관리인이 선임되었음에도 선임된 관리인이 기한 내 신고를 하지 않은 경우에 대한 과태료로, 관리인을 선임하지 않은 경우에 대한 과태료 처분 규정은 아닙니다.

**○ 관리인의 권한과 의무**

- 관리인은 집합건물법 제25조제1항에 따라 공용부분, 대지, 부속시설의 공동관리, 관리비 부과·징수 등 관리의 사무를 처리할 권한과 의무를 가집니다.
- 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자에게 ① 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항, ② 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항, ③ 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항, ④ 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항, ⑤ 관리단 임직원의 변동에 관한 사항, ⑥ 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항, ⑦ 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항, ⑧ 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항에 관하여 보고하여야 합니다(법 제26조 제1항, 시행령 제6조 제1항).
- 특히, 위의 사무 가운데 ‘관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법’에 대해서는 규약상 별도의 정함이 없는 한, 월 1회 서면으로 구분소유자에게 보고하여야 합니다(시행령 제6조 제2항).



**Q 관리인의 보고의무 위반 시 처분할 수 있나요?**

**A** 관리인이 집합건물법 제26조 제1항을 위반하여 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고한 경우 소관청(시·군·구)에서 관리인에게 과태료(1차 위반 15만 원, 2차 위반 30만 원, 3차 이상 위반 50만 원)를 부과할 수 있습니다. (법 제66조 제3항 제4호, 시행령 별표)

**Q 임차인도 집합건물의 관리사무에 관한 보고 자료의 열람청구가 가능한가요?**

**A** 관리인이 구분소유자에게 관리사무에 관하여 보고한 경우, 구분소유자의 동거가족, 임차인, 전세권자 등 집합건물의 관리에 이해관계가 있는 자는 그 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있습니다. (법 제26조 제2항)



**Q 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있나요?**

**A** 관리위원회 위원은 관리인을 견제·감독하는 역할을 하고 있어 원칙적으로 겸직할 수 없으나, 규약에 “관리인은 관리위원회 위원이 될 수 있다”라고 달리 정하고 있다면 겸직할 수 있습니다. 즉, 관리인이 관리위원을 겸직하려면 규약에 그 근거가 있어야 합니다. (법 제26조의 4 제2항)

**Q 관리인이 선임되면 고유번호증 또는 사업자등록증을 발급받아야 하나요?**

**A** 관리단 명의의 은행 계좌 개설, 세무 처리를 위하여 필요에 따라 고유번호 또는 사업자등록을 신청할 수 있습니다. 관리단이 별도의 영리 사업을 하지 않는 경우에는 고유번호증을, 관리단에 영리 사업을 하는 경우에는 「부가가치세법」에 따라 사업자등록증을 소재지 관할 세무서에 신청하면 됩니다.  
 ※ 전유부분 50호실 이상인 집합건물의 경우, 관리인은 선임된 날로부터 30일 이내 소관청에 관리인 선임 신고를 하여야 합니다.(기한 내 신고하지 않는 경우 소관청에서 과태료 부과)

**[참고] 관리인 선임 신고의 입증자료 체크리스트**

관련

**집합건물법 시행령 제5조의5**  
 법 제24조 제6항에 따른 관리인으로 선임된 자는 선임일로부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 **관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를** 첨부하여 소관청에 제출하여야 한다.

**◆ 관리인 선임 사실확인 체크리스트**

구분	내용	유	무	비고
집회결의 선임	① 관리단집회결의 의사록(의사의 경과 및 결과)			법 제39조
	② 의장 및 구분소유자 2인 이상 서명날인			법 제39조
	③ 의결정족수(구분소유자 및 의결권 각 과반수)			법 제38조
관리위원회 선임	① 관리단집회결의 의사록(관리위원회 위원 선출 내역)			법 제26조의4
	② 관리위원회 의사록(의사의 경과 및 결과)			시행령 제11조
	③ 규약 설정과 규약에 관리위원회 설치 여부			법 제28조 법 제26조의3
	④ 규약에 관리위원회에서 관리인 선임 규정 여부			법 제24조 법 제26조의3
	⑤ 의결 정족수(관리위원회 재적위원 과반수)			시행령 제10조
서면 또는 전자적 방법 결의로 선임	① 합의내역(의사의 경과 및 결과)			법 제41조
	② 의결정족수(구분소유자 및 의결권 각 4/5)			법 제41조

## 6 집합건물 운영기준, 자치 규약

### ● 규약의 설정범위

- 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 사이의 사항 가운데 집합건물법에서 정하는 사항 이외의 것을 규약으로써 정할 수 있습니다 (법 제28조 제1항). 집합건물법은 규약 자체를 임의적인 것으로 하고 있으므로 규약에 대하여 반드시 기재하지 않으면 안 된다고 하는 절대적 기재사항은 존재하지 않으나, 집합건물법상 강행규정으로 정하고 있는 사항은 규약으로 완화시킬 수 없습니다.
- 한편, (개정된) 집합건물법 중 강행규정에 관한 사항에 대하여 해당 집합건물의 규약에 규정이 없거나 다른 내용으로 규정을 두고 있는 경우, 그 내용을 신설·변경하는 규정을 두지 않더라도 집합건물법에 의해 규율됩니다.

### ● 규약의 설정·변경·폐지 방법

- 규약의 설정·변경·폐지를 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성의 결의가 있어야 합니다.(법 제29조),
- 다만, 집회를 개최하지 않고도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면 또는 전자적 방법에 의한 합의가 있으면 집회결의를 한 것으로 봅니다.(법 제41조제1항)



#### Q 경기도 표준규약은 반드시 따라야 하나요?

A 집합건물법 제28조 제4항에 따라 시·도지사가 보급하는 표준규약은 개개 집합건물의 규모와 형태 등을 감안하여 집합건물의 구분소유자들이 규약을 제정·변경·폐지함에 있어서 참고할 기준이 되는 것으로, 반드시 표준규약대로 규약을 제정·변경·폐지하도록 하는 강제성을 가지는 것은 아닙니다.

#### Q 입주 당시 분양자가 제시한 규약에 동의하였다면 규약이 제정된 건가요?

A 입주 당시 분양자가 규약 내용을 보여주고, 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상 서면으로 동의하였다면 관리단집회에 갈음하는 서면결의에 의해서 규약이 제정된 것으로 볼 수 있습니다. (법 제41조 제1항)

## 7 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출

### ○ 관리위원회 관리위원 선출의 근거

- 집합건물법상 관리위원회는 해당 집합건물에서 설정한 규약에 그 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관입니다(법 제26조의3 제1항). 따라서 규약상 관리위원회의 설치 근거가 마련되어 있지 않다면 집합건물법상 기관인 관리위원회라고 볼 수는 없으며 해당 집합건물의 자치기관에 불과할 뿐입니다.
- 규약에서 관리위원회에 관한 근거규정을 둔 경우에는 집합건물법에 따라 관리위원회를 구성하여 운영하여야 합니다. 즉, 관리위원회가 설치된 경우, 관리인은 법 제25조 제1항에 따라 관리 사무를 수행하기 위해서는 그 사무 집행의 방식과 내용 등에 관하여 관리위원회의 결의를 거쳐야 하며(법 제26조의3 제3항), 관리위원회는 관리인이 관리위원회의 결정에 따라 사무를 집행하는지 감독해야 합니다.(법 제26조의3 제2항).

### ○ 관리위원회 관리위원의 자격

- 집합건물법 제26조의4에 의하면 관리위원회의 위원은 “구분소유자 중에서” 선출한다고 하여 그 자격을 구분소유자로 한정하고 있습니다. 따라서 구분소유자의 배우자나 직계존비속, 임차인 등 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원의 피선거권이 없습니다.
- 관리위원회 위원(장)의 피선거권자의 범위를 확장하는 등 집합건물법 제26조의4 제1항과 다른 내용으로 규약을 정하더라도 그 규약은 효력이 없습니다.

**집합건물법 시행령 제8조(관리위원회 위원의 결격사유)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)
4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)
5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람
6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람



**Q 구분소유자가 법인인 경우 의결권 행사자는?**

**A** 법인이 집합건물을 소유하는 경우에는 구분소유자인 법인이 관리위원회 위원이 될 수 있습니다. 구분소유자가 법인인 경우 전유부분에 대한 소유권 기타 권리의 행사는 대표기관(가령, 대표이사)에 의하여 행해져야 하므로, 관리위원회에서 법인의 대표기관이 의결권을 행사할 수 있습니다. 그러나 대표기관이 아닌 임직원 등은 원칙적으로 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 없습니다.

**Q 분양자가 분양을 목적으로 신탁회사에 신탁한 경우, 분양자가 관리위원으로 출마할 수 있는지?**

**A** 분양자가 신탁회사에 전유부분을 신탁한 경우 신탁회사가 소유자이므로 신탁회사가 관리위원으로 출마할 수 있고, 분양자는 관리위원으로 출마할 수 없습니다.

**Q 관리위원회 위원이 대리인에게 의결권을 위임할 수 있는지?**

**A** 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유를 제외하고는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없습니다. (시행령 제10조 제2항).

**Q 관리인이 관리위원회 위원이 될 수 있는지?**

**A** 관리위원회는 관리인의 사무집행을 감독하는 기구로 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없습니다. (법 제26조의4 제2항)

**Q 관리단 임원의 임기가 만료된 이후 후임 임원이 선임되지 않은 경우 업무처리는?**

**A** 관리단 임원이 구분소유자의 공동의 이익을 위하여 집합건물의 관리 등 관리단 업무를 수행하는 자라면 민법상 수임인에 해당한다고 볼 수 있으며(민법 제681조), 위임이 종료하였더라도 급박한 사정이 있는 때에는 위임인 등이 위임사무를 처리할 수 있을 때까지 수임인이 계속하여 사무를 처리하도록 규정하고 있습니다.

## 8 집합건물, 관리비 및 회계운영

### ○ 공용부분의 부담·수익의 배분

- 집합건물법에 따르면 공용부분의 관리 및 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 결정하고(법 제15조, 제15조의 2, 제16조), 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 각 구분소유자가 소유한 전유부분의 지분비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득하도록 규정하고 있습니다(법 제17조).

### ○ 수선적립금 징수방법 및 기준

- 집합건물법 상 수선적립금 적립기준 등에 대하여 규약 또는 관리단집회 결의로 자치적으로 각 집합건물의 특성에 맞게 구분소유자들이 규약에서 정할 수 있도록 하고 있습니다(법 제28조 제1항).
- 집합건물법에는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 수선계획을 수립할 수 있도록 정하고 있으며, 수선적립금은 구분소유자로부터 징수하고 관리단에 귀속되도록 규정하고 있습니다(법 제17조의2).

### ○ 공실(公室) 관리비

- 집합건물법 제17조에 의거 각 공유자(구분소유자)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 지분 비율에 따라 공용부분의 관리비용을 부담한다고 규정하고 있습니다.
- 공용부분은 전유부분의 사용 여부와 무관하게 그 필요성에 따라 관리가 이루어지므로 공실의 구분소유자도 공용부분의 관리에 관한 비용을 부담할 책임이 있습니다.

### ○ 관리비 연체 시 단전·단수 가능 여부

- 대법원은 관리비 체납 시 단전·단수하기로 한 규약에 의거한 단전·단수조치에 대해서 “단전·단수 등의 조치가 적법한 행위로서 불법행위를 구성하지 않기 위해서는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한 한다”고

판시한 바 있으므로, 단전·단수는 여러 상황을 종합하여 신중히 판단하여야 합니다.(대법원 2006. 6.29. 선고 2004다3598 판결).

### ○ 공용부분 체납관리비의 징수

- 공용부분 체납관리비가 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안 되는 성격의 비용에 해당하는 것으로 인정된다면, 전(前) 구분소유자 또는 점유자가 체납한 공용부분 관리비는 현 소유자가 부담하여야 한다는 판례가 있습니다.(대법원 2006. 9.29. 선고 2004다3598, 3604 판결).

### ○ 장기 관리비 체납자에 대한 조치방법

- 체납관리비 액수가 3,000만 원을 초과하지 않는 경우 법원에 소액사건 심판을 제기할 수 있으며, 법원은 곧바로 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고가 이루어질 수 있습니다.
- 채무자의 연락처, 주소, 주민등록번호 정보를 갖고 있는 경우(정보가 없는 경우에는 소제기) 법원에 지급명령신청도 가능합니다.(법원에 출석할 필요 없음)

### ○ 외부 회계감사

- 개정된 집합건물법 상 전유부분이 150개 이상으로써 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 3억 원 이상인 건물 또는 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억 원 이상인 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 정하고 있습니다.(제26조의2 제1항, 시행령 제6조의2 제1항 / 2021.2.5. 이후 개시되는 회계연도부터 적용)
- 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인을 선임하여야 합니다.(시행령 제6조의3 제1항)
- 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표\*와 관리비 운영의 적정성(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 등)에 대하여 회계감사를 받아야 하며, 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 합니다.(법 제26조의2 제4항, 시행령 제6조



## 의3 제3항)

\* 「집합건물 회계처리기준(법무부고시 제2021-218호, 2021.7.12. 제정)」 참조



**Q 외부 회계감사 대상임에도 관리인이 회계감사를 받지 않거나 회계감사결과에 대해 보고하지 않는 경우 행정처분이 가능한가요?**

**A** 관리인이 외부 회계감사 대상 집합건물임에도 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우(1차 위반 200만 원, 2차 위반 300만 원, 3차 이상 위반 500만 원의 과태료), 회계감사 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 경우(200만 원의 과태료), 정당한 사유없이 감사인의 자료열람 등을 거부·방해하는 등의 행위를 하는 경우(1차 위반 200만 원, 2차 위반 300만 원, 3차 이상 위반 500만 원의 과태료) 소관청(시·군·구)에서 과태료를 부과할 수 있습니다.

**Q 관리비 과다부과 의혹에 대한 조사, 감사, 시정명령 등 행정처분이 가능한가요?**

**A** 집합건물은 민사특별법인 집합건물법을 적용받아 현행법상 규약 제정(법 제28조) 및 관리단집회 결의(법 제31조)를 통해 자치적으로 건물을 관리하도록 규정하고 있어 행정청의 조사·감독 권한이 없습니다.

다만, 관리비의 징수·관리 및 사용, 공용부분의 관리, 관리인의 선임·해임, 규약의 제정·개정 등에 관한 분쟁이 있는 경우 **경기도 집합건물분쟁조정위원회\***에 분쟁조정을 신청하실 수 있습니다.

\* **경기도 집합건물분쟁조정위원회** : 분쟁당사자의 신청에 따라 변호사, 공인회계사 등 관련 전문가로 구성된 분쟁조정위원회에서 양당사자의 의견을 청취하고 분쟁을 심의·조정해주는 역할을 합니다. 단, 분쟁당사자가 조정에 응하지 아니할 의사를 통지할 경우 조정이 중지됩니다.

## 9 하자보수 등 시설유지·관리

### ● 집합건물의 하자보수 담보책임

- 집합건물법은 ㉠ 집합건물을 건축하여 분양한 자, ㉡ 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자, ㉢ ㉣이 담보책임을 질 수 없는 경우에 한하여 ㉤으로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자의 담보책임(이하 ‘분양자 등의 담보책임’이라 함)에 관하여 민법 제667조 및 제668조를 준용한다고 규정하고 있습니다(법 제9조 제1항, 시행령 제4조).
- 따라서 완성된 집합건물에 하자가 있는 때에는 전유부분의 소유자인 구분소유자는 담보책임의 존속기간(법 제9조의 2 참조)내에 분양자 또는 시공자를 상대로 상당한 기간을 정하여 하자보수를 청구하거나 손해배상을 청구할 수 있습니다(민법 제667조 제1항, 제2항).
- 그리고 분양자와 매수인(피분양자) 사이에 분양자 등의 담보책임에 관하여 집합건물법이나 민법에 규정된 것보다 매수인에게 불리하게 특약을 하더라도 그 특약은 효력이 없습니다(법 제9조 제4항).

#### | 하자 담보책임의 존속기간(집합건물법 시행령 제5조) |

하자내용	하자담보기간	비고
마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자	2년	
건축법 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자	3년	
대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자	5년	
건축법 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자	10년	

※ 하자보수 기산일 : (전유부분) 구분소유자에게 인도한 날 / (공용부분) 건축물 사용승인일

### ● 집합건물 하자심사 제도

- 사업주체가 하자가 아니라고 주장하는 경우, 사업주체가 하자보수를 거부하거나 기피 또는 회피하는 경우 등에는 “경기도 집합건물분쟁조정위원회”를 거쳐 “국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 하자심사” 신청을 할 수 있습니다.
- 하자심사기간은 90일 이내로 사건현장 등 사실조사 등을 통해 하자 여부에 대하여

판정을 합니다.(하자관리정보시스템 <http://www.adc.go.kr/> 참조)

※ 판정 후 그 하자의 보수방법 및 범위에 대해 분쟁 발생 시 분쟁조정이 신청가능



**Q 「집합건물법」과「건설산업기본법」에서 정하는 하자담보책임기간이 다른데 어떻게 적용하여야 하나요?**

**A** 「집합건물법」의 하자담보책임의 대상은 분양자·시공자가 구분소유자에게 지는 것이고, 「건설산업기본법」의 하자담보책임의 대상은 수급인이 발주자에게 지는(시행자와 건설업자 간 또는 발주자로부터 건설공사를 도급받은 건설업자 간 등) 것입니다. 따라서 분양자·시공자와 구분소유자 간 하자담보책임기간은 「집합건물법」을 따르고, 발주자(건축주, 시행사 등)와 수급인(시공자 등)간의 하자담보책임에 관한 사항이라면 「건설산업기본법」을 따를 수 있습니다.

예) ‘창호공사’의 하자담보책임기간 : 「집합건물법」은 3년, 「건설산업기본법」은 1년

〈하자내용 및 법령별 하자담보책임기간〉

하자내용		하자담보책임기간		비고
		집합건물법	건설산업기본법	
마감공사 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자		2년	1~2년	
기능상 미관상 하자	건축설비공사	3년	2년	
	목공사		1년	
	창호공사		1년	
	조경공사		2년	
구조상 안전상 하자	대지조성공사	5년	1~2년	
	철근콘크리트공사		3년	
	철골공사		5년 또는 10년	
	조적공사		2년	
	지붕 및 방수공사		3년	
주요구조부 및 지반공사		10년	5년 또는 10년	

## 10 기타사항(공동주택 관리 등)

### ○ 「집합건물법」과 「공동주택관리법」의 관계

- 집합건물법은 1동의 건물에 대해 구분소유관계가 성립되어 있다면 그 용도가 주택, 상가, 오피스텔 등을 묻지 않고 적용됩니다.
- 공동주택의 경우 집합건물법과 공동주택관리법이 모두 적용됩니다. 두 법률 사이의 관계를 규율하는 집합건물법 제2조의 2에 따르면, 공동주택관리법의 규정 가운데 구분소유자의 본질적 권리를 침해하지 않는 규정만이 집합건물법의 규정에 우선합니다. 따라서 집합건물법의 일반규정이 원칙적으로 기준이 되고, 다만 집합건물법에 규정이 없거나 그보다 유리한 규정이 공동주택관리법에 있는 때에 한하여 공동주택관리법의 규정이 우선하여 적용됩니다.

### ○ 비의무관리대상 공동주택의 「공동주택관리법」 적용 범위

- 비의무관리대상 공동주택은 소규모 공동주택의 안전관리(공동주택관리법 제34조), 용도변경 등 행위허가(법 제35조), 사업주체 하자보수의무 등(법 제36조), 장기수선계획 수립(법 제29조제1항), 해당 지방자치단체(시장·군수 등)의 관리감독 및 감사(법 제93조)의 규정을 적용받고, 그 외의 사항에 대하여는 「집합건물법」을 따라야 합니다.

[국토교통부 주택건설공급과-3588(2018. 5.15.)호]

### ○ 주상복합건물의 관리방법

- 원칙적으로 주상복합건물의 전체공용부분에 관한 사항을 통일적으로 관리하기 위해서는 집합건물법에 따라 아파트, 오피스텔, 상가를 포함하는 통합관리단에서 관리인 선임, 규약 설정 등을 하여 건물을 관리하는 것이 바람직합니다.
- 그런데 일부의 구분소유자의 공용에만 제공되는 것이 명백한 일부공용부분이 있는 경우에는 그 일부공용부분의 관리를 위하여 별도로 규약을 설정하고 관리단(일부공용부분관리단)을 설립할 수 있습니다(법 제23조 제2항, 제28조 제2항). 즉, 일부공용부분을 독자적으로 관리해야 할 필요가 있는 경우에는 통합관리단과는 별도로 일부공용부분 관리단을 구성하여 관리할 수 있습니다.
- 일부공용부분관리단은 당해 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있으나, 전체공용부분이나 일부공용부분에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에

관계가 있는 사항은 동별관리단(아파트 또는 오피스텔을 포함한 구분소유자 전원으로 구성된 관리단) 집회결의로써 결정해야 합니다(법 제14조, 제15조, 제15조의 2, 제16조).

- 만약, 상가 구분소유자들만의 공용에 제공되는 부분(기계실이나 기타 시설 등이 상가용으로 별도 설치되어 있는 경우)이 있다면 이에 대한 관리는 일부공용부분 관리단을 구성하여 상가가 별도로 할 수 있으나, 전체 공용부분 등에 관한 사항은 동별관리단에서 관리를 담당하게 되므로, 아파트나 오피스텔 측과의 협의가 필요합니다.

MEMO



# 집합건물 관리지원단 자문 사례

IV



- 
1. 근린생활시설, 판매시설 등 상가 사례(44건)
  2. 오피스텔 사례(33건)
  3. 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(12건)
  4. 지식산업센터 사례(7건)
  5. 의무관리대상 공동주택을 포함한 주상복합건물 사례(2건)
  6. 생활형숙박시설 사례(1건)





# 집합건물 관리지원단 자문 사례

※ 신청인의 자문요청 내용을 토대로 한 집합건물관리지원단 자문위원의 개별적인 견해로, 다른 의견이 있을 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

## 상가 1

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/44호	사용승인일	2019.01.17.
	층수	지하2층~지상5층	연 면 적	6,428.04㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	10개 호실이 미분양으로 분양자가 소유하고 있으며, 공실을 사유로 관리비를 납부하지 않아 관리에 어려움을 겪고 있음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리회사 변경	<p><b>Q</b> 관리단집회에서 관리단을 구성하였음에도 분양자와 위탁관리계약을 맺은 위탁관리회사가 자신들의 관리권을 주장하는데 대응방법</p> <p><b>A</b> 관리단이 구성된 후에는 분양자와 위탁관리계약을 체결한 관리회사가 관리업무를 관리단에게 인계하여야 하지만 관리단과의 협의로 계속 관리할 수는 있음. 그러나 기존 관리회사가 계속 관리를 할지 여부는 관리단의 의사에 달려 있으므로 분양자와 계약한 관리회사가 당연히 관리를 지속할 수 있다고 주장할 수는 없음.</p>	
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 분양자가 소유하는 10개 호실의 미납관리비를 위탁관리회사가 자신들의 채권이라 주장하며, 옥상 중계기 수익, 주차장 수익 등을 관리단에게 분배하지 않는데 이에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 분양자가 소유하는 10개 호실에 대한 미납관리비 채권은 관리단에게 귀속되므로 관리회사가 이에 대한 채권을 주장할 수는 없음. 만약 위 관리비 미납으로 인해 건물 전체에서 발생하는 비용충당을 위하여 일부 관리회사가 대신 지급한 부분이 있다면 이 한도 내에서 관리회사가 관리단에게 부당이득반환을 구할 수는 있음. 그러나 이 경우에도 미납관리비 채권이 당연히 위탁관리회사에게 귀속한다고 볼 수 없고, 관리회사가 관리단에 대해 부당이득반환을 한다면 다시 분양자가 소유하는 호실들에 대해 가압류 등을 진행할 수 있음. 따라서 관리회사가 미납관리비를 근거로 주차장 수익 등을 관리단에게 지급하지 않아도 된다는 주장은 타당하지 않은 것으로 보임.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 자치(직영)관리 가능여부</p> <p><b>A</b> 위탁관리가 아닌 자치(직영)관리로 관리하기 위해서는 현재 건물에 법적으로 선임해야 하는 사항과 법적으로 점검 및 검사해야 하는 사항을 구체적으로 알아야 함. 해당 건물은 전기와 수도가 직접 각 호실로 공급하는 방식이고, 소방은 관리자를 선임해야하며, 승강기 관리도 승강기 업체에 관리를 맡겨야 할 것으로 보임. 추후 건물이 안정화되면 자치(직영)관리도 가능할 것으로 판단되며, 현재 관리회사에 서면으로 관리부분의 주요사항에 대해 요청해보길 바람.</p>	

## 상가 2

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/32호	사용승인일	1990.09.28.
	층수	지하1층~지상6층	연 면 적	2,732.43㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	현재 점유자(임차인)들이 건물을 자차관리하고 있으며, 구분소유자들이 효율적인 건물관리를 위해 규약을 설정하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 규약 제정, 개정 절차</p> <p><b>A</b> 관리규약 제정 또는 개정절차는 관리단집회 소집통지를 하고 관리단집회를 개최하여 구분소유자 수 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 받아 제정, 개정할 수 있고, 구분소유자는 관리단집회 시까지 서면으로 의사를 제출하거나 대리인을 통하여 의결할 수 있음. 구분소유자 및 의결권의 80% 이상의 동의를 받아 서면결의로도 가능함.</p>	집합건물법 제29조 제41조
관리주체	<p><b>Q</b> 임차인으로 구성된 상가변영회의 지위</p> <p><b>A</b> 상가변영회는 구분소유자, 임차인을 불문하고 상가를 운영하는 점포주들이 자율적으로 결성하고 운영하는 단체로서 구분소유자로 구성되는 관리단과는 구별되나, 현실적으로 관리단이 운영되지 않고 있는 상황에서는 경우에 따라 상가변영회가 관리단의 지위를 겸하는 것으로 인정될 수 있음. 다만 어느 시점에 구분소유자들이 집합건물법에 따라 규약을 제정하거나 관리인을 선임하는 등 현실적인 활동을 한다면 그때부터는 상가변영회가 관리단의 지위를 가진다고 보기 어려움. 이 경우 집합건물의 관리에 필요한 관리비의 부과, 징수 권한은 새로 관리단이 선임한 관리인에게 있음. 만약 상가변영회가 집합건물의 관리권한을 관리단 또는 관리인에게 자진하여 이양하지 않는다면, 관리단 또는 관리인은 상가변영회를 상대로 관리단 또는 관리인 지위 확인, 관리비 부과 및 징수 금지, 위반 시 간접징제 배상 청구 등 법적 조치를 할 수 있음. 구분소유자 또는 점포주들에게도 집합건물 관리에 관한 관리비 징수권한이 관리단에게 있고 상가변영회에 납부 시 이중 지급 위험이 있음을 홍보할 필요가 있음.</p>	
공용부분 변경	<p><b>Q</b> 공용부분인 복도를 관리사무소로 변경하여 사용가능한지</p> <p><b>A</b> 공용부분인 복도의 용도를 변경하여 관리사무소로 사용하고자 하는 경우 원칙적으로는 관리단 집회에서 구분소유자 수 및 의결권의 2/3 이상의 동의를 받아야 하고, 해당 공용부분의 사용가치를 증대시키고 비용이 많이 들지 않는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의로도 변경이 가능하나 인접 호실 등 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 함.</p>	집합건물법 제15조
관리비	<p><b>Q</b> 관리비 부담주체</p> <p><b>A</b> 관리비 고지는 현재 점포를 사용하고 있는 임차인에게 하되, 임차인이 관리비 미납 시 구분소유자에게 고지할 수 있으며, 임차인이 전유부분에 대한 관리비 또는 전기, 수도세 미납 시 구분소유자에게 이에 대한 책임을 지우기 위해서는 관리규약에 규정을 둘 필요가 있음.</p>	

## 상가 3

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/66호	사용승인일	2021.01.28.
	동수/층수	3개동/지하1층~지상2층	연 면 적	3,066.91㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	같은 대지에 위치한 근린생활시설 3개 동에 대한 자치 규약을 설정하여 효율적으로 건물을 운영하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
단지 관리단 구성	<p><b>Q</b> 신청인을 단지 관리단 관리인으로 선출한다는 결의와 관리단 규약에 대하여 문자로 전체 인원의 2/3동의를 받은 상태인데 단지관리단 구성이 가능한지</p> <p><b>A</b> 단지관리단 구성은 각 동별로 구분소유자 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 결의가 있어야 구성이 가능함. 관리인 선임은 단지관리단이 성립되었다는 가정하에 구분소유자 과반수 및 의결권의 과반수, 관리단 규약은 구분소유자 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 결의가 있어야 유효함. 다만, 총회 소집없이 서면결의로 결의하는 경우는 모든 결의에 있어 구분소유자 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 결의해야 유효함.</p> <p>현재 상황으로는 총회 없는 서면결의로 보아야 하므로, 구분소유자 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 결의를 받지 못한 단지관리단 구성, 관리인 선임, 관리규약 제정 안건에 대한 결의는 유효하지 않은 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제41조 제51조
규약 설정	<p><b>Q</b> 자치규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> 자치규약(안) 상 '규약 변경' 안건에 대한 의결정족수를 2/3 이상으로 정한 것은 집합건물법 제29조에 따른 의결정족수(구분소유자 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 집회결의로 정함)를 완화한 것으로 법에서 정한 강행규정을 규약으로 완화할 수 없음. 따라서 규약 변경에 대한 의결정족수를 법에 따라 수정하여야 함.</p>	

## 상가 4

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/28호	사용승인일	2010.10.29.
	동수/층수	2개동/지하1층~지상3층	연 면 적	2,813㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	현재 건물 관리인이 없으며, 구분소유자의 1/5 이상이 관리규약 설정을 위해 관리단집회를 소집하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
단지관리단	<p><b>Q</b> 2개동으로 구성된 상가를 관리할 관리단 결성방법</p> <p><b>A</b> 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설이 그 건물 소유자의 공동소유에 속하는 경우 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 관리단집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있음.</p>	집합건물법 제51조
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리위원회에서 관리인 선임을 선출할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리위원회에서 관리인 선임은 규약에 정함이 있는 경우에만 가능하므로, 관리단집회 시 관리규약 제정 안건이 먼저 통과되어야 함.</p>	집합건물법 제24조
규약 설정	<p><b>Q</b> 관리규약 제정방법</p> <p><b>A</b> 경기도 집합건물 표준관리규약을 참고하여 자치 규약을 설정하시기 바람. 참고로, 규약설정은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성으로 제정되며, 관리단집회 없이 서면이나 전자적 방법으로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 봄.</p>	집합건물법 제29조
관리단집회	<p><b>Q</b> 관리인이 없는 경우 임시 관리단집회 소집주체</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우에는 구분소유자 1/5 이상이 임시관리단집회를 소집할 수 있음. 추후 법적 분쟁을 대비하여 1/5 이상이라는 요건을 증명하기 위하여 임시 관리단집회 소집을 추진한 구분소유자의 명단을 기재하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제33조

## 상가 5

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설, 위락시설, 숙박시설 / 29호	사용승인일	1996.09.19.
	층수	지하3층~지상7층	연 면 적	6,947.22㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<p>'20.8월부터 약 51%의 의결권을 가진 구분소유자의 지인이 운영하는 관리업체에서 건물을 관리하고 있으나, 관리비 징수액 관련 최대지분자를 제외한 나머지 구분소유자와 관리업체간 갈등이 있음.</p> <p>※ 관리인 및 관리위원회가 없는 상태에서 각 구분소유자가 관리업체와 개별 건물 관리계약 체결</p>		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 제정	<p><b>Q</b> 관리규약을 제정하면서 관리규약 개정 의결권(지분 3/4, 소유자3/4)을 경감시킬 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리규약으로 통상결의 의결권에 관하여는 경감시킬 수 있으나, 관리규약 개정의결권은 경감시킬 수 없음(강행규정).</p>	집합건물법 제29조
관리인 선임	<p><b>Q</b> 현재 관리규약 제정되어 있지 아니하고, 관리인이 선임되어 있지 아니함. 구분소유자 중 1인이 51%의 의결권을 가지고 있고, 해당 구분소유자의 지인이 관리업체로 건물을 관리하고 있음. 관리인 선임, 관리단 집회 개최, 관리업체 변경 등에 관리업체와 51% 지분권자가 비협조적인 상태</p> <p><b>A</b> 현재 관리인 선임, 관리규약 제정 등에 있어 51% 지분권자가 협조하지 않으면, 지분 과반을 확보할 수 없어 의결이 실질적으로 불가능함. 법원에 임시관리인 선임신청은 가능하나, 법원에서 임시관리인을 선임하여도, 임시관리인이 총회를 통하여 관리인을 선임하기는 51% 지분권자가 협조하지 않으면 어려울 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조, 제24조의2
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 전기요금 부과 방식</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 전기요금을 한국전력공사에 납부하고 각 호실별로 계량기가 설치되어 있어 전기요금을 부과하고 있음. 전기요금 부과방식에 대해서는 한국전력공사에서는 특별히 정하고 있지 않고 단지 내 관리규약에서 정해야 하는 사항임. 전기요금 기본요금은 한국전력공사와 계약전력에 대해 납부하는 것으로 변압기 용량을 증설하지 않는 한 기본요금은 변하지 않음. 따라서 기본요금은 면적별로 부과하고, 사용량은 전체요금에서 사용량을 나눠 단가를 산정한 후 사용량에 곱하는 방식으로 산출하고 공용전기료와 승강기 전기료는 면적으로 부과하는 것이 공평부담의 원칙으로 합리적일 것으로 사료됨.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설, 위락시설, 숙박시설 / 29호	사용승인일	1996.09.19.
	층수	지하3층~지상7층	연 면 적	6,947.22㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'03.9월 임차인으로 구성된 관리위원회에서 "동종업종 규제" 조항을 담은 관리규약을 제정·운영하였는데, '20.7월 구분소유자가 관리단 결성 및 동종업종 규제 철폐를 위해 집회에서 규약을 다시 제정함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
상가 동종업종 제한	<p><b>Q</b> 과거 임차인이 제정한 “동종업종 제한”에 대한 관리규약의 효력</p> <p><b>A</b> 2003년도 관리규약의 제정 당시 구분소유자들의 조직이 상가건물을 실제로 관리하지 않고 그 대신 임차인을 포함한 점포주들의 조직이 상가건물을 관리하는 유일한 자치관리기구이었으며, 당시 구분소유자들이 임차인들에게 의결권 행사를 위임했거나 상가관리를 위한 포괄적 대리권을 수여하고, 집합건물법이 정하는 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 의결정족수를 충족한 경우라면, 해당 관리규약에는 구분소유자들의 의사가 반영된 것으로 볼 수 있어 관리단 규약으로서 효력을 갖는다고 볼 수도 있음. 다만 위 제정 당시의 사실관계에 따라 판단할 문제임.</p> <p>이후 구분소유자들이 2020년도 관리규약을 제정 또는 개정할 당시 제10조의2 제1항에서 “관리단은 규약으로 전유부분의 업종을 지정할 수 있다”라고 정하고, 제4항에서 “전유부분의 업종 지정 또는 변경이 다른 구분소유자의 영업에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 동의를 받아야 한다”라고 정한 것이 위 2003년도 관리규약 제12조 “본 건물 상가는 간판, 주업종 기준으로 중복업종을 인정하지 않는다. 단 선점자의 승낙 동의를 제출 시 중복업종을 인정한다”는 조항에 따라 이미 선점 중인 업종을 보호하는 전제에서 규정한 것이라면, 2020년도 관리규약을 제정 또는 개정할 당시의 구분소유자들의 의사는 그 시점 업종 선점 상황을 기준으로 경업금지를 유지하고자 하는 의사라고 볼 여지가 있음. 결국 2020년도 관리규약 제정 또는 개정 당시 관리단의 의사 해석 문제로서 의결 당시의 제반 사실관계를 기초로 판단할 필요가 있음.</p> <p>만약 추후 경업금지 조항을 명시적으로 폐지하는 내용으로 다시 관리규약을 개정하고자 할 경우 각 호실별 임대차기간 및 상가건물임대차보호법상 임차인의 갱신요구권 행사기간을 고려하여 경업금지 폐지 조항의 적용시점을 유예한다면 각 호실 임대인의 임대차계약상 책임 문제를 피할 수 있을 것으로 판단됨. 한편, 집합건물법 제29조 제1항은 “관리단 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다”고 정하고 있으나 경업금지 폐지는 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미치는 것으로 일부의 구분소유자에게만 특별한 영향을 미치는 것이라 할 수 없으므로 특정 구분소유자가 이에 반대하는 경우에도 관리규약 개정의 요건을 갖추는 한 개정 관리규약의 효력을 부인 할 수는 없을 것으로 판단됨(대법원 2006.10.12. 선고2006다36004 판결 참조).</p>	

## 상가 7

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/35호	사용승인일	2004.05.19.
	층수	지하1층~지상7층	연 면 적	6,691.66㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리규약 상 관리규약의 제정은 임원회의 2/3이상 찬성으로 결정하고, 입점자 등의 과반수 동의를 받도록 규정하고 있음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 후임 관리인 후보가 등장하지 않아 관리인 선출이 부결된 상황에서, 임기만료 된 전임 관리인이 행할 수 있는 관리범위</p> <p><b>A</b> 민법상 긴급사무처리규정에 의하여 통상의 관리범위에 해당하는 관리행위 가능함.</p>	
규약	<p><b>Q</b> 관리규약 제·개정 시 의결정족수를 '임원회의 2/3이상의 찬성으로 결정하고 입점자등의 과반수 이상 동의'로 한 규정 및 위 결의의 효력</p> <p><b>A</b> 집합건물법 상 관리규약 제·개정은 '구분소유자 및 의결권의 각 4분의3 이상'의 동의를 요하므로 이와 다른 규정 및 결의는 효력이 없을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제29조
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 공용부분 관리비 부과방식을 '전기사용량 7: 면적 3'의 비율로 하고 있는 현 부과방식의 적법성</p> <p><b>A</b> 관리규약에 규정되어 있거나 관리단집회를 통해 의결된 것이라면 무방하나, 이러한 규정이나 절차가 없었다면 면적비율대로 부과해야 하므로 적법하다고 보기 어려울 것으로 보임.</p>	집합건물법 제17조
기타	<p><b>Q</b> 관리인인 본인이 관리단을 상대로 소송을 제기할 경우 소송방법</p> <p><b>A</b> 이해상반행위가 될 경우 특별대리인을 선임하여 소송을 진행해야 할 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/53호	사용승인일	2021.07.31.
	층수	지상3층	연 면 적	4,761㎡
관리정보	관리인 선임	무	계약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	분양자가 선정한 위탁관리업체에서 관리하고 있으며, 입주민들이 관리인 선임 등을 위한 집회를 소집하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 관리단집회 시 최소 참석 인원</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제39조제3항에 따라 관리단집회 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 함. 따라서 집합건물법 시행령 제15조에 따른 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없으므로 관리인을 포함한 3명 이상이 참석해야 할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제39조
	<p><b>Q</b> 현재 관리규약은 제정되어 있지 아니하고, 관리인이 선임되어 있지 아니함. 집회 결의시 전자적 방법에 의한 의결권 행사를 하려고 하는데, 인증서 등을 통하여 확인을 거쳐야 하는지</p> <p><b>A</b> 규약에서 본인확인 절차를 완화하도록 규정되어 있는 경우에는 인증서 등을 통하지 아니하여도 되나, 현재 규약이 없는 상태이므로 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인확인을 거쳐야 전자적 방법으로 의결권 행사 가능</p>	집합건물법 시행령 제13조
	<p><b>Q</b> 관리단 집회 소집하는 요건 및 집회 개최 통지는 각 호실에 하면 되는지</p> <p><b>A</b> 관리인 없는 상태에서 관리단 집회 소집하려면 구분소유자의 5분의 1 이상이 소집. 집회 통지는 각 전유부분 호실에 통지하면 됨(따로 통지 받을 장소 제출한 구분소유자의 경우에는 그 장소에 송달). 추가로 로비 등에 총회 공고문 게시</p>	집합건물법 제34조
	<p><b>Q</b> 관리규약(안)이 양이 많아 우편통지 시에는 개요만 통지해도 되는지 여부</p> <p><b>A</b> 관리단집회 전 관리규약 전체에 대하여 구분소유자들이 열람 가능하여야 되므로, 전체 내용을 담은 우편 통지가 어려운 경우 로비 등에 전체 내용 누구나 열람 가능하게 게시하고 우편에 상세 규약 내용은 로비에서 확인 가능하다고 통지하기 바람.</p>	
관리인 선임	<p><b>Q</b> 위탁관리회사를 관리인으로 선임 가능한 지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제24조에 따른 관리인의 선임은 자격에 대한 규정이 없으므로 법인인 위탁관리회사도 관리인이 될 수 있을 것으로 보임. 그러나 자연인이 아니면 행위할 수 없는 피선거권이나 소송의 원고 또는 피고의 소송대표자 등을 할 수 없으며 시행령 별지 서식의 관리인 선임신고의 성명, 생년월일, 주소 등을 보아 자연인을 관리인으로 선임할 것을 권함.</p>	집합건물법 제24조 제2항



## 상가 9

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 판매시설 등/346호	사용승인일	2017.09.25.
	층수	지하1층~지상3층	연 면 적	35,424.73㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	새로운 관리인을 선임하려는 상황으로, 과거 관리비 장기연체 호실의 구분소유자가 관리인 후보로 등록하여 관리인의 자격제한을 두고 구분소유자간 의견대립이 있음.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리인을 선임하려는 집회 개최 예정. 관리규약은 별도로 존재하지 않음. 관리인에 선임되려는 후보자가 1인밖에 없는데, 해당 후보자는 소유호수의 관리비 연체가 3개월 이상인 상황. 관리규약이 없음에도 경기도 표준관리규약에 의거하여 연체가 3개월 이상인 자에 대하여 관리인 자격이 없음으로 간주하여도 되는지 여부</p> <p><b>A</b> 경기도 표준규약은 집합건물에서 관리규약을 제정할 때 참고용으로 제시된 것으로 어떠한 효력도 없음. 따라서, 해당 건물에 관리규약이 없는 경우 경기도 표준규약의 규정 효력을 주장할 수는 없음. 관리규약이 없으므로, 집합건물법 및 같은 법 시행령에 따라 수밖에 없는데 집합건물법 및 시행령에는 관리위원회 위원의 자격여부에 관한 규정만 있고 관리인의 결격사유에 대해서는 규정이 없음. 따라서, 해당 소유자는 관리인 자격이 있음. 또한, 해당 소유자와 관리단 간의 관리비 소송에서 양 자간 조정이 성립하였고, 해당 소유자는 법원 조정에 따른 금액을 관리단에 모두 납부하였으므로, 해당 소유자는 관리비를 3개월 이상 연체한 자에도 해당하지 않을 것으로 보임. 따라서, 경기도 표준규약에 따르더라도 해당 소유자는 관리인 결격사유에 해당하지 않을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제28조
	<p><b>Q</b> 법인이 임차한 호수에 해당 법인이 관리비를 계속 연체하고 있음. 해당 호수의 소유자에게 관리비를 청구할 수 있는지 여부</p> <p><b>A</b> 공용부분 관리비에 대해 해당 호수의 구분소유자는 임차인과 같이 책임을 지므로, 공용부분 관리비에 대하여 해당 호수의 소유자에게 관리비 청구가 가능할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제18조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/52호	사용승인일	2021.02.26.
	동수/층수	2개동/지하1층~지상2층	연 면 적	2,472.8385㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	대지를 공유하고 있는 2개동의 상가(A, B동)의 구분소유자가 단지 관리단을 구성하려는 상황임. ※ 안건 : 단지 관리단 선출, 위탁관리업체 선정, 예산승인, 규약개정		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 경기도 표준관리규약을 토대로 한 해당 단지 관리규약(안) 적정성 검토</p> <p><b>A</b> 단지 관리단을 규정한 관리규약(안)은 경기도 집합건물표준관리규약을 토대로 작성한 것으로 특별히 수정해야 할 부분은 없어 보이나, 어느 방향으로 수정할 지에 대한 부분(부단지관리인을 둘지 등)은 내부적으로 선택해야 할 사항임.</p> <p>또한, 해당 단지규약에는 "단지관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 단지 관리단 집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 단지관리위원회가 설치된 경우에는 단지관리위원회의 결의로 단지관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다."라고 되어 있으나 추후 분쟁의 소지를 예방하기 위해서 추가사항으로 관리인 직무대행자의 업무범위와 직무기간에 대해 구체적으로 명시하는 것이 좋을 것으로 보임. 예를 들어 업무범위는 직무대행자는 통상의 사무에 해당하는 범위에서 직무권한을 갖도록 하거나 업무를 구체적으로 제한하고, 직무기간은 3개월이내 또는 조속한 시일내에 관리단 집회를 소집하여 새로운 관리인이 선출될 때까지 그 직무를 계속 수행한다고 규정하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제28조 제29조
관리단집회	<p><b>Q</b> 신청인이 작성한 관리단집회 소집통지서(안) 검토</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 안건은 구분소유자가 집회 전에 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지하지 아니하면 점유자도 의결권을 행사할 수 있음. 따라서 관리단집회 소집통지서 상 점유자가 의결권 행사하기 위해 반드시 소유자로부터 위임을 받아야 하는 것은 아니므로 이와 관련된 문구는 수정하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제4항

## 상가 11

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/32호	사용승인일	1990.09.28.
	층수	지하1층~지상6층	연 면 적	2,732.43㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	신규 선임된 관리인이 기존 관리인 역할을 하던 관리소장*을 해임하고, 지난 7년간 착오부과된 관리비를 바로 잡으려는 상황임. * 근로계약 체결없이 매월 50만원의 임금수령		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
노무	<p><b>Q</b> 상가변영회 회장을 근로자로 볼 수 있는지</p> <p><b>A [변호사 의견]</b> 상가변영회 회장은 회원들간 동등한 위치에서 호선으로 선출된 사람으로서 상가변영회와 사이에 지휘감독 관계에 있지 않으므로 근로자로 보기 어렵다고 판단되고, 관리단이 실질적으로 활동을 하지 않는 동안 상가변영회가 관리단의 지위를 겸하는 것으로 인정되는 경우에 상가변영회 회장이 관리단 관리인의 지위를 겸직한다고 보는 때에도 관리인은 집합건물법에 따라 관리단 결의에 따라 선임되고 해임되며 그 업무도 집합건물법과 관리규약에 따라 정해지므로 이를 근로자라고 보기 어려울 것으로 보임.</p> <p><b>[공인노무사 의견]</b> 근로기준법상 근로자란 직업의 종류와 관계없이 임금을 목적으로 사업이나 사업장에 근로를 제공하는 자를 말함. 근로자에 해당하는지는 고용, 위임, 도급 등 계약의 형식에 관계없이 그 실질에 있어 사업장에서 임금을 목적으로 종속적인 관계에서 사용자에게 근로를 제공하였는지 여부에 따라 판단하게 됨. 상가변영회 세입자들이 순번으로 관리를 하며 관리비에서 일정 금액을 받았다고 해도 세입자들은 관리의 주체이며 상가변영회로부터 업무지시를 받는 위치에 있다고 보기 어려워 상가변영회와 세입자간 사용종속관계를 인정하기 어려운 만큼 근로자로 보기는 어려울 것으로 사료됨. 따라서 추후 정식 관리단에서 관리인을 선출하고 관리소장 및 실무적으로 관리를 담당할 직원을 채용함에 따라 세입자들이 더 이상 관리를 하지 못하게 되었다고 해서 이를 부당해고로 보기는 어려울 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 과거 수년간 계량기 검침 오류로 관리비를 과다 납부한 호실이 있는데 어떻게 처리해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리비 채권의 소멸시효는 3년이지만 계량기 검침 오류로 인하여 관리비를 과다 납부한 경우 과오납된 관리비의 반환청구권은 10년의 소멸시효가 적용될 것으로 판단됨. 이 경우 과오납 관리비의 반환청구를 하는 사람이 과다납부 사실에 대하여 입증책임이 있음. 구분소유자 및 임차인들 사이에서 특정 호실의 과다납부 사실에 대해서는 공감하지만 정확한 과오납금액의 확인이 어렵고 그 증명이 어려운 경우 관리단이 해당 호실에 일정 기간 주차비 면제 등의 혜택을 주는 내용으로 조정안을 만들어 관리단 집행 의결로 결정하는 것도 한 방법일 것으로 보임.</p>	
관리업무 이관	<p><b>Q</b> 관리인 선임 등 관리단이 관리를 개시하였음에도 불구하고 상가변영회에서 관리업무를 이관하지 않을 경우 조치방법</p> <p><b>A</b> 관리단이 현실적으로 운영되지 않는 동안 상가변영회가 관리단의 지위를 겸했다고 하더라도 어느 시점에 구분소유자들이 현실적인 관리단 활동을 한다면 그때부터 상가변영회가 관리단의 지위를 가진다고 보기 어렵고, 상가변영회 고유의 자치업무 외에 집합건물 공용부분의 관리업무는 정식 관리단에 이양해야 함. 상가변영회가 이를 거부할 경우 관리단은 상가변영회 또는 회장을 상대로 관리인 지위 존재 또는 부존재 확인, 관리인 직무집행 정지, 건물 공용부분 관리에 관한 징수관리비의 이양 청구 소송 내지 가처분신청을 할 수 있을 것으로 판단됨.</p>	

## 상가 12

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 교육연구시설/45호	사용승인일	2013.11.26.
	층수	지하2층~지상6층	연 면 적	9,867.49㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	과거 위탁관리업체 소속 전임 관리소장과 상가변영회 임원 간 마찰, 전임 변영회장의 관리비 집행과 관련한 소송비용을 관리비에서 회계처리 하려는 상황임. ※ 자치규약 상 소송비용처리 관련 회계기준이 없음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 과거 위탁관리업체 소속 전임 관리소장과 상가변영회 임원간 마찰이 발생한 건과 전임 변영회장의 관리비 집행과 관련 건에 대한 소송비용을 상가 관리비에서 지출 가능한지</p> <p><b>A</b> 분쟁의 원인이 상가건물을 관리하는 과정에서 발생한 것인지 아니면 단순히 개인적 감정이 쌓여 발생한 것인지 불명확하여 확답을 드리기 어려우나, 만약 관리단집회에서 안건으로 상정하여 의결된다면 관리비에서 비용을 지출할 수 있을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리단집회 의결로 소송비용 지출 시 어느 항목으로 지출하는 것이 좋은지</p> <p><b>A</b> 규약에 존재하지 아니한 비경상적 지출에 해당하므로 먼저 규약상 기타 비경상적 지출의 지출절차가 있는지 확인해야 하며, 만일 규약에 정한 사항이 없다면 관리단집회를 소집하여 의사결정을 하고 합의된 경우 집행하는 것이 바람직할 것으로 보임. 회계항목은 장기 수선적립금을 제외하고, 건물관리에 필수적으로 지출되어야 하는 항목을 뺀 나머지 항목(예를 들면 잡수입 항목)에서 지출하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 판매시설/39호	사용승인일	1992.10.28.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	2,595.34㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	구분소유자 및 점유자로 구성된 상가변영회가 관리단의 역할을 수행하고 있으며, 관리단이 적절한 절차에 따라 관리인을 선임하여 관리업무를 개시하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 규약 설정 결의요건</p> <p><b>A</b> 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 동이가 필요함(서면결의로 진행할 경우 각 4/5 이상 동의). 이 사건의 경우, 구분소유자가 많지 않으므로 서면결의로 진행하는 것이 용이할 것으로 보임</p>	집합건물법 제29조 제41조
의결권 행사	<p><b>Q</b> 관리단 집회의 의결권 행사자</p> <p><b>A</b> 규약 설정을 위한 의결은 구분소유자만 의결권을 행사할 수 있으나, 관리인 선임을 위한 의결은 구분소유자가 의결권을 행사하지 않을 경우 점유자도 의결권을 행사할 수 있음.</p>	집합건물법 제24조 제29조
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리인의 보수</p> <p><b>A</b> 집합건물법에 관련 규정은 없고, 규약 또는 관리단집회 결의로 정할 문제임.</p> <p><b>Q</b> 관리위원회가 관리인을 선임할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 규약에 근거가 있다면 관리위원회에서 관리인을 선임할 수 있음.</p>	집합건물법 제24조 제3항
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리비 구성 항목 추가 가능 여부</p> <p><b>A</b> 관리비 회계처리 기준은 「집합건물 회계처리기준」(법무부고시 제2021-218호)에 따라 집합건물은 회계처리 하여야 하며, 관리비 구성항목 세부적인 사항은 “경기도 집합건물 표준관리규약”을 참조하여 관리규약에서 정하면 됨. 또한 건물 내에서 발생하는 잡수입인 중계기 수입 또는 공용부분 임대료 등에 대해서도 관리규약에서 정하여 처리 및 관리하는 것을 권장함.</p> <p><b>Q</b> 수선적립금과 수선유지비 차이점</p> <p><b>A</b> 수선적립금은 건물의 가치가 상승하는 지출로 예를 들어 승강기 교체, 외벽 도장, 지하주차장 바닥 에폭시 도장 등의 작업은 건물의 가치가 상승하면서 그 이익이 구분소유자에게 돌아가는 이익이므로 구분소유자가 부담함. 수선유지비는 건물을 유지 및 관리하기 위한 최소한의 기본적인 비용으로 예를 들어 복도 전등교체, 공용부분 수도꼭지 교체 등은 건물을 유지 및 관리하기 위한 기본적인 지출로 점유자가 납부하는 지출로 통상 구분하고 있음.</p>	집합건물법 제17조의2

## 상가 14

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 업무시설 등/141호	사용승인일	2019.04.10.
	층수	지하3층~지상11층	연 면 적	20,596.57㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	시행사가 선정한 관리업체에서 구분소유자 및 점유자의 70%가 관리비 공개를 요청하여도 비공개하고, 선임된 관리인에게 관리업무를 이관하지 않음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리업무 이관	<p><b>Q</b> 시행사가 선정한 관리업체가 관리하던 중, 최초 관리단이 구성되어 관리업체를 변경하고 관리업무를 이관하려고 하나 기존 관리업체가 적법한 관리단 구성이 되지 않았음을 이유로 관리업무 인계를 하지 않고 회계자료 공개도 거부하고 있음.</p> <p><b>A</b> 관리단 구성 및 관리인 선출 과정 및 의결정족수 등 적법한 절차를 거쳐 진행되었다면 관리업체 변경 역시 효력이 있어 기존 관리업체는 관리 권한을 상실함. 따라서 관리업무를 이관해 줄 의무를 부담하고 이와 무관하게 회계자료 공개는 적법한 관리인이 아니더라도 공개해야 함.</p> <p>한편, 동 사안의 경우 기존 관리업체가 시간을 끌며 하자보수 기간을 도과시킬 의도가 있을 수 있으므로 변호사 선임 등 소 제기 절차를 진행하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제9조의2

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	판매시설, 근생/67호	사용승인일	2010.04.01.
	층수	지하2층~지상3층	연 면 적	12,341.87㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	상가관리용역회사에서 건물을 관리하고 있으며, 관리비 문제로 시행사(소유호실에 대한 관리비 장기미납)와 입점자 간 갈등이 있어 이를 바로 잡고자 관리인을 선임하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
임시관리인 선임	<p><b>Q</b> 기존 관리인 3년 전 임기만료. 현재 관리인 없음. 시행사가 전체 67호실 중 20호실 소유. 시행사는 현재 관리비 1억 원 이상 연체 중. 시행사가 법원에 자신들이 임시관리인 되겠다고 임시관리인 선임 신청. 관리인 선임을 위한 절차 등 문의</p> <p><b>A</b> 시행사가 신청한 임시관리인 선임사건에서 법원이 변호사(법원에서 선정)를 임시관리인으로 선임하고, 임시관리인에게 '22. 2. 7. 결정문 송달. 임시관리인이 '22. 2. 9. 결정문을 받을 예정이므로 임시관리인으로 유효하게 선임된 것으로 보임. 법원에서 선임한 임시관리인은 집합건물법 제24조의2 제2항에 따라 선임된 날부터 6개월 이내에 관리인 선임을 위하여 관리단집회를 소집하여야 함. 따라서, 법원에서 선임한 임시관리인에게 연락하여, 해당 상가의 현황을 설명하고 최대한 빠른 시일내에 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 소집하여 줄 것을 요청하는 것이 현 상태에서 적절한 방안으로 보임 (시행사가 20호실 소유하고 있고 자신들이 관리인 되려고 할 수 있으므로, 관리인 선임을 위한 집회 전 나머지 구분소유자들의 의견을 모아 지분(전유면적) 과반수, 구분소유자수 과반수 이상의 표를 확보하는 것이 바람직). 또한, 미납관리비 청구소송, 기타 건물관리(퇴점자들이 남겨 놓은 홍보물 제거 등) 등은 현재 선임된 임시관리인이 수행할 수도 있으나, 임시관리인 입장에서는 부담스러울 수 있으므로, 최대한 빠른 시일 내에 관리인을 선임 후, 선임된 관리인이 관리단 명의로 소송 등을 진행하는 것이 적절할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조의2
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리비 징수 등 회계운영 주체</p> <p><b>A</b> 관리인으로 선임된 사람은 집합건물법 제25조에 따른 공용부분의 보존행위와 관리단집회 결의를 집행하는 행위, 공용부분의 관리비용 등 사무 집행을 위한 분담금을 각 구분소유자에게 청구 수령하는 행위 및 그 금원을 관리할 수 있으며 체납된 미수 관리비를 회수하는 법적조치를 진행할 수 있으며 부실하게 관리행위를 한 분양자나 관리위탁 용역사에 선량한 관리자의 주의 의무 위반에 대한 적절한 조치를 할 수 있을 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제25조



상가 16

● 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/19호	사용승인일	2017.11.13.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	2,661.8㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	입점자들이 관리인을 선임하여 분양자가 선정한 위탁관리업체에 회계자료 등 관리업무이관을 요청하였으나, 관리업체에서 일부 호실의 관리비 체납을 사유로 응하고 있지 않음.		

● 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리업무 이관	<p><b>Q</b> 기존 시행사에서 선정한 관리업체가 미납 관리비 등을 이유로 업무 인수인계 해주지 아니할 경우 대응방법</p> <p><b>A</b> <b>[변호사 의견]</b> (1) 시행사에서 선정한 관리업체가 관리 중에 관리인이 선임 되는 경우, 기존 관리업체와의 계약을 해지 할 수 있음.(시행사와 관리업체간의 계약서에 구매 받지 아니하고, 해지 가능) (2) 관리업체 교체 또는 직접관리를 원하는 경우, 관리업체에 계약 해지 통보 및 그동안의 관리 자료, 회계자료 일체를 넘겨달라고 요구(서유로 하지 아니하여도 되나, 추후 법적 분쟁 대비하여 해지 통보한 증거는 남겨야 함. 통상 내용증명으로 해지 통보하는 것이 일반적) (3) 위와 같이 해지 통보했음에도 불구하고, 관리업체가 이를 거부하는 경우에는 행정청이 강제로 개입할 근거가 없어 경기도 집합건물분쟁위원회에 조정 신청하거나, 소송을 통해 관리업무 중지 및 회계자료를 받을 수밖에 없음 (4) 다만, 분쟁위원회 조정의 경우, 상대방이 조정에 응하지 아니하면, 강제력이 없으므로 조정 절차 종료. 법원에 소송 제기할 수밖에 없음 (5) 법원 소송의 경우 “관리업무 중지, 관리단의 관리행위 방해 금지, 기존 관리자료 전부 넘겨달라”는 취지의 가처분이나 소송을 통해, 가처분 결정문 또는 판결문을 받은 후 강제 집행하여야 함 (6) 소송의 경우 시간과 비용이 과다하게 소요될 수 있으므로, 현 관리업체의 자발적 협조를 받는 것이 가장 적절할 것으로 보이고, 현 관리업체가 협조하지 아니하는 경우에는 소송을 진행할 수밖에 없음(경우에 따라 신규 계약하는 관리업체가 해당 소송을 도와줄 수는 있을 것으로 보임)</p> <p><b>[주택관리사 의견]</b> 일부 호실의 체납관리비는 관리회사로서 당연히 관리해야 할 주요 업무에 해당하며 체납 호실의 관리비 채권을 회수하기 위한 법적 절차 등을 선량한 관리자의 주의의무로 진행해야 함. 따라서 체납관리비 소멸시효 3년이 도달하기 전에 기존 관리회사가 조치하면 될 것이며 관리위탁계약 해지의 거부 사유가 될 수 없을 것으로 사료됨.</p> <p>또한 관리위탁에 관한 방법이 관리위탁 직원이 상주에서 비상주 순회점검으로 변경되어 상주하는 관리위탁회사의 직원이 없으므로 해당 집합건물 규모에 비해 과다한 비용을 수반하는 법적조치인 명도소송은 다소 실익이 없어 보이며 관리단을 대표하는 관리인이 선임 되었다면 관리인이 관리위탁에 관한 해지를 내용증명으로 통보를 하면 될 것으로 보임.</p> <p>다만, 집합건물법에 따른 절차에 맞는 적법한 관리인의 선임 여부는 다시 한번 검토해 보고 구분소유자들에게 관리단집회 소집통보 등 절차상의 규정을 미비하였다면 집합건물법 제33조제4항에 따른 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 연명하여 집합건물법 제34조에 따른 관리단집회일 1주일 전에 임시 관리단집회 소집통보하여 관리단집회에서 관리인을 선임하면 될 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/32호	사용승인일	1990.09.28.
	층수	지하1층~지상6층	연 면 적	2,732.43㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	신규 선임된 관리인이 관리비 및 회계자료를 이관받아 관리업무를 개시하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 일부 구분소유자가 공용부분을 임의로 점유하는 경우 조치방법</p> <p><b>A</b> 일부 구분소유자가 임의로 자신의 전유부분을 확장하여 무단으로 공용부분 까지 점유하고 이를 독점적으로 사용하는 경우 해당 구분소유자를 상대로 공용부분의 원상복구 및 인도를 청구하고 공용부분을 무단으로 점유한 기간 동안의 해당 부분의 임료 상당액을 부당이득으로 청구하는 소를 제기할 수 있을 것으로 판단됨. 또한, 일부 구분소유자가 복도, 관리사무소 등의 공용부분에 임의로 자신의 물건을 적치하고 공용부분의 용도와 다르게 사적 용도로 사용하는 경우 해당 구분소유자를 상대로 물건의 수거 등을 청구하는 소를 제기할 수 있을 것으로 보임. 관리 규약으로 공용부분에 무단으로 물건을 적치하는 경우 관리단이 경고 후 이를 수거 및 폐기할 수 있는 권한을 정할 수도 있을 것임. 다만 이와 같이 관리규약을 정하는 경우에도 사전에 일정 계도기간을 두어 구분소유자들에게 그 내용을 알리고, 집행에 앞서 사전 서면 경고, 관리위원회 또는 관리단 결의, 수거 후 일정기간 보관하여 찾아갈 것을 통지하는 등으로 절차적 정당성을 갖추고, 수거의 긴급성과 필요성을 고려하여 집행할 것이 필요함.</p> <p>※ 추가로 공용부분 점유행위가 건축법, 소방법 등 관련 법령에 저촉되는지 해당 시군 건축부서 및 소방시설 점검업체에 확인이 필요할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제43조

## 상가 18

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설, 업무시설, 판매시설/113호	사용승인일	1997.08.09.
	층수	지하5층~지상10층	연 면 적	9,990.02㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리단 고유번호증 상 대표가 해당 건물 관리위원회 회장으로 되어 있으며, 지난 총회에서 새로 관리인을 선임하였음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 기존 관리위원회장이 고유번호증 상 관리단대표 명일까지 겸하고 있었으나 관리규약 상 관리인과 관리위원의 겸직이 금지토록 정하고 있음. 이 경우 새로 선출된 관리인이 기존 관리단대표 명의를 가져올 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리규약에서 관리인과 관리위원의 겸직을 금하고 있으므로 고유번호증 상 관리단 대표 명의를 새로 선임된 관리인으로 변경할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제25조
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 법률 자문위원을 두어 월 20만 원을 지급하려고 하는데 관리위원회 결의만으로 가능한지</p> <p><b>A</b> 관리규약에 자문위원 구성을 할 수 있도록 규정하고 있고, 관리단의 법적 문제에 관한 자문으로 사적 목적이 아니며 금액이 크지 않으므로 관리위원회 결의로도 가능할 것으로 보임.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 지하의 유흥업소에서 공용 공조시설에 자신들의 공조시설을 연결하여 공용 부분을 파손하고 무단 사용하고 있는데 철거가 가능한지</p> <p><b>A</b> 공용 공조시설은 공용부분이므로 공용 공조시설에 특정 구분소유자의 공조 시설을 연결시키는 것은 공용부분의 변경에 해당 될 것으로 보이며, 공용부분의 변경은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의를 거쳐야 함. 설령 기존 관리인이나 관리위원회 회장의 승인을 얻어 설치하였더라도 관리단집회 결의가 없었다면 철거 대상이 될 것으로 보임.</p> <p>이 경우 공용부분의 시설을 훼손한 업주에게 공용부분 훼손한 사실확인서 징구 또는 녹취 등을 통하여 원상복구 하라는 내용증명을 발송하고, 불응 시 집합건물법 제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등), 제44조(사용금지의 청구)에 따라 소를 제기할 수 있음.</p>	집합건물법 제43조 제44조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/31호	사용승인일	1996.05.23.
	층수	지하3층~지상8층	연 면 적	4,195.66㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	수년간 운영위원회 규정 등 건물 관리방법에 대한 기준 없이 관리업체에서 건물을 위탁관리하고 있으며, 승강기 보수·교체가 필요한 상황이나 장기 수선충당금이 적립되어 있지 않아 어려움을 겪고 있어 이에 대한 기준을 마련하고자 함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 수년간 관리인 선임없이 관리단 운영. 화장과 총무가 있으나 관리단 집회에서 선임되지 않은 것으로 보이고, 화장과 총무가 사퇴 의사 밝혀서, 관리인 선임, 관리규약 제정, 관리위원 선임, 수선적립금 등에 대한 절차 문의</p> <p><b>A</b> 1. 구분소유자 1/5이상 임시관리단집회 소집 안내(일시, 장소, 안건(관리인 선임, 관리규약제정, 관리위원선임, 수선적립금 징수 및 수선계획 수립, 집행의 건 등 명시))</p> <p>2. 관리단집회 소집 통보 시 서면결의서, 위임장 등을 동봉하고 규약 제정 시에는 규약안을 동봉하여 집회 결의 가능. 다만, 규약 제정의 경우 구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상 찬성 필요하며, 나머지 안건(관리인 선임, 관리위원 선임, 기타 의결사항)은 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 찬성 필요함(관리인, 관리위원 선임의 경우 구분소유자가 의결권 행사하겠다는 의사표시 하지 아니하였으면, 임차인이 의결권 행사 가능)</p> <p>3. 결의 완료 후 의사록 작성(의장, 구분소유자 2인이상 서명날인)</p> <p>4. 의결권 자료 등은 보관 필요. (해당 건물은 전유부분 50호실 미만으로 관리인 선임에 대한 소관청에 보고 의무가 없으며, 회계감사 의무 대상도 아님)</p>	<p>집합건물법 제24조 제29조 제33조</p>
관리방법	<p><b>Q</b> 자치(직영)관리시 유의사항</p> <p><b>A</b> 변압기 및 승강기가 설치된 건물로 전기 및 승강기 점검, 소방인력 배치가 필요함. 관리인이 선임되면 자치(직영)관리도 가능할 것으로 생각되며, 현재 관리회사에 서면으로 관리부분의 주요사항에 대해 요청해보길 바람.</p>	
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 수선적립금(장기수선충당금) 부과 방법 및 부과 기준</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」 제17조의2(수선적립금) 조항이 2021.2.5.부터 시행되었으며, 수선적립금 적립은 임의 규정으로 반드시 수선적립금을 적립해야 하는 것은 아님. 해당 건물은 수선적립금이 적립되어 있지 않아 긴급하게 교체해야 하는 승강기 2대와 기계식주차 1대에 대하여 교체비용에 대해 분할상환이 가능한지 승강기 업체에 확인 후, 분할 기간 동안 매월 지급금액에 대해 구분소유자들과 협의하여 진행하길 바람. 다만, 구분소유자의 전유부분 매수 시기가 각기 다르기 때문에 부과기준에 대해서는 협의가 필요해 보임. 건물 노후화를 감안하여 전유면적당 일정금액을 부과하여 수선적립금 적립할 수 있도록 규약 또는 관리단집회 결의로 기준을 설정하길 바람.</p>	<p>집합건물법 제17조의2</p>

## 상가 20

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/15호	사용승인일	2012.11.27.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	2,177.32㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	올해 초 입주자들의 동의없이 관리회사에서 관리용역비를 인상(약 25%)하여 입주자들이 어려움을 겪고 있는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 과도한 관리비 부과에 대한 조치방법</p> <p><b>A</b> 관리비부과 명세서상 부과총괄표 및 일반관리비의 세부내용 표기가 없어 정확히 파악하기 어려우니 관리위탁사에 관리비부과명세서상 세부내용표기를 요청하여 합리적인 비용인지에 대한 검토가 필요함. 해당 집합건물은 5개 층으로 구분 호실이 총 15호실로 구성되어 있으나 구분소유자가 1명으로 관리단집회 개최 등의 의무사항이 적용되지 않는 곳임. 따라서 점유자의 권리를 보호할 수 있는 임차인대표회의나 상가번영회를 만들어 임대인과 관리위탁회사 선정, 관리비 부과 등 관리에 관한 사항을 협의하여 임차인 권리를 보호할 필요가 있음.</p>	
	<p><b>Q</b> 전기요금 절감방안</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 전기요금 계약방식이 일반용(을) 고압A으로 계약되어 있으며 월 약 100여 만원의 기본요금이 부과되고 있음. 면적별 기준으로 부과되는 기본요금, 공동전기료, 기후 환경요금 등을 현행 별도 구분하여 부과하고 있으나 기준이 같으므로 하나로 통합하여 부과해도 무방할 것으로 보임. 전기요금의 기본요금은 해당 집합건물에 설치된 변압기의 용량(수전용량)과 전년도 순간 최대 전력사용(피크사용)량에 해당하는 높은 요금을 기본요금으로 정하는 것으로 수전용량이 작은 변압기로 교체하거나 사용 변압기 중 사용폐지신고 등을 통해 기본요금을 낮추는 방법을 고려할 수 있으나 해당 집합건물의 규모로 보아 변압기 교체나 수전 계약용량을 줄이기는 어려울 것으로 사료됨. 전기요금에 추가하는 TV수신료는 보통 주거공간에 부과하는 것으로 현재 TV 2대의 수신료가 부과되고 있으며 해당사항이 없으면 한국전력공사에 문의하여 면제토록 조치하고 특정호실에서 TV를 시청하는 것이라면 관리비 중 공동부과가 아닌 해당 특정호실에 부과하는 조치가 필요할 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 옥상 통신중계기 설치 수익에 대한 배분</p> <p><b>A</b> 옥상의 통신 중계기 설치 및 임대에 관한 사항은 구분소유자의 몫이므로 호실 점유자가 관리비 차감 등의 항목으로 사용하는 것은 어려움. 다만, 통신중계기에 사용되는 전기는 공용전기료로 임차인(점유자)에게 부과해서는 안 되며 수익자부담의 원칙에 따라 통신사별 또는 통신중계장비별 검정된 월 사용량을 중계기를 별도 검침하여 중계기의 소유 통신사업자 또는 건물임대인이 부담하도록 시정 요청하는 방향을 검토해보길 바람.</p>	집합건물법 제17조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/29호	사용승인일	2008.05.01.
	층수	지하1층~지상3층	연 면 적	2,177.32㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	현재 임차인 대표가 관리비 징수 등 건물을 관리하고 있어집합건물법에 따라 적법한 관리인을 선임하여 관리비 미납 및 주차장 사용 문제를 해결 하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 집합건물 관리인 선임 및 규약 설정 등을 위한 관리단집회 소집절차</p> <p><b>A</b> ① 관리인이 없는 경우 구분소유자 1/5 이상이 안건, 목적 등을 밝혀 임시 관리단집회 소집 ② 집회소집 통지서 발송 - 집회일 1주일 전까지 집회소집 통지서(일시, 장소, 안건 등)와 위임장, 서면결의서, 관리규약(안) 등을 구분 소유자가 미리 고지한 장소 발송 ③ 관리인 선임 안건 - 관리인 선임은 규약에 별도로 정하지 않는 한 구분소유자 및 의결권의 각 과반수로 결정(구분소유자가 집회 전에 미리 의결권 행사에 대해 통지하지 않은 경우 점유자가 집회에 참석하여 의결권 행사 가능) ④ 관리규약 설정 - 경기도 집합건물 표준관리규약을 참조하여 규약(안)을 만들어 집회 전에 미리 배포하여 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성으로 의결 ⑤ 관리단집회 의사록 작성 및 보관 - 의사의 경과와 그 결과를 적고, 의장 및 구분소유자 2인 이상이 서명날인</p>	집합건물법 제24조 제29조 제34조 제39조
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리비 미납 해결 방법</p> <p><b>A</b> 현재 관리인이 없는 상태로 미납 관리비에 대하여 법적으로 청구할 대표가 없는 상태임. 따라서 관리인을 선임하여 대표권을 가진 관리인 명의로 미납 세대에 내용증명을 발송하고, 법원에 지급명령을 신청할 수 있음. 참고로, 상대방이 이의를 제기하면 통상 관리비 분쟁의 경우 이의를 제기할 수 있는 사항이 제한적이라 비용 및 확정이 간편한 지급명령 제도를 이용하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 협소한 주차장에 대한 해결 방법</p> <p><b>A</b> 주차장 이용에 관한 문제는 공용부분의 관리에 관한 사항에 해당되므로, 집합건물법 제16조에 따른 통상의 집회결의에 의해 결정하여야 함. 현재의 협소한 주차장을 가장 효율적으로 사용하는 문제에 대해 합의하고 필요하다면 외부주차장(거주자 주차 등)을 이용하여 주차대수를 늘리는 방안에 대해 협의해보길 바람.</p>	집합건물법 제16조

## 상가 22

## ● 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 오피스텔(20호)/ 공동주택 (23세대)	사용승인일	2015.09.08.
	층수	지하1층~지상14층	연 면 적	5,429.85㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	입주자대표회장 및 총무가 관리를 부과하고 관리업체와 수의 계약하여 건물을 관리하고 있으나, 불투명한 관리비 운영문제 등으로 입주인 간 마찰이 있는 상황임.		

## ● 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 현재 입주자대표회장(관리인), 총무가 수년간 관리비를 징수하였으나 관리비 내역을 밝히지 않고 있음. 최초 관리인 선임(총회에서 선임, 의결 과반수는 미확인)이 된 후, 최초 관리인이 개인사정으로 사퇴한 이후 현재 관리인이 정식 관리인이라고 주장하고 있음.(총회에서 의결 과반수로 선임이 되지는 아니한 것으로 보임.)</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우, (1) 구분소유자 1/5이상 임시관리단집회 소집(일시, 장소, 안건 - 관리인 선임, 관리인 해임) (2) 소집통보는 집회 1주일 이전에 도달하도록 해당 호실로 발송(구분소유자가 다른 통지장소 제출하지 않았으면) (3) 소집 통보시 서면결의서, 위임장 등 동봉 (4) 집회 결의. 집회의장은 집회소집한 구분소유자 중 연장자. 결의사항(관리인 선임, 관리인 해임)은 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 찬성 필요.(관리인 선임, 관리인 해임의 경우 구분소유자가 의결권 행사하겠다는 의사표시 하지 아니하였으면, 임차인이 의결권 행사 가능) 의결권은 직접 참석 의결 + 위임장 소지한 사람이 참석하여 의결 + 서면결의 합쳐서 과반수 (5) 결의 완료 후 의사록 작성(의장, 구분소유자 2인 이상 서명날인) (6) 의결권 자료 등은 보관 필요. 의결권 자료 등 사본 가지고 세무서 방문하여 고유 번호증 발급(해당 건물은 43호실로 소관청에 관리인 선임 신고의무와 회계감사 의무 대상 아님.)</p>	집합건물법 제24조 제34조 제39조
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 현재 관리인이 몇 년 전 시행사를 상대로 한 하자손해배상 소송에서 받은 돈을 자신의 개인통장에 입금. 일부는 구분소유자들에게 분배하였으나, 나머지 금액을 횡령했을 가능성이 있는데 관리인의 개인 통장을 확인할 수 있는지 관리인이 자신의 통장을 스스로 제공하지 않는 한 법적인 절차로 확인할 수밖에 없음 (1) 형사고소 - 횡령하였다는 증거가 일부분이라도 있는 경우. 횡령죄로 형사고소하는 경우 경찰에서 해당 통장에 대하여 조회하여 조사 (2) 민사소송 - 횡령으로 인한 손해배상 소송하여, 법원을 통하여 금융사에 금융정보제출명령을 통하여 해당 통장의 내역 확인 가능</p>	
규약 설정	<p><b>Q</b> 규약의 설정 의무</p> <p><b>A</b> 집합건물 관리단은 집합건물을 관리하는 구분소유자로 구성된 단체로 단체로서 활동하기 위해서는 기본 규칙이 필요하며, 규약은 이러한 기본규칙이며 관리단이라는 단체의 자치법규에 해당함. 규약은 사단법인의 정관과 동일한 역할을 함. 다만 사단법인의 경우에는 법인의 기본규칙을 만드는 정관 작성 이 곧 단체의 설립행위에 해당하기 때문에 규약이 없다면 사단으로 인정될 수 없으나, 집합건물 관리단은 집합건물법에 의해서 당연히 설립되는 단체이기 때문에 관리단의 성립을 위해서 규약이 반드시 작성되어야 하는 것은 아님. ※ 경기도는 집합건물의 유형별로 집합건물표준관리규약을 제공 (경기건축포털, <a href="https://ggarchimap.gg.go.kr">https://ggarchimap.gg.go.kr</a>)</p>	집합건물법 제28조 제29조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 판매시설/39호	사용승인일	1992.10.28.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	2,595.34㎡
관리정보	관리인 선임	유	계약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리인을 선임하여 건물을 관리하고 있으며, 일부 호실의 관리비 연체 및 공용부분 무단 사용행위로 건물관리에 어려움을 겪고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리비 연체 징수 및 단전·단수 등 법적 조치 방법</p> <p><b>A</b> 집합건물의 공실의 경우 공용부분의 유지·관리에 소요되는 관리단의 비용을 전유면적 또는 관리규약으로 정하는 소정의 비율로 구분소유자가 부담하여야 하며 임대를 한 경우 전유부분의 점유기간 동안 관리비에 대하여 점유자는 구분소유자와 연대하여 책임을 짐. 관리비를 연체한 호실의 단전 및 단수 조치에 대해서는 관리규약으로 명확한 규정을 갖추고 매우 긴박한 조치의 필요성이 있는 경우에만 제한적으로 인정되고 있으니 충분한 고지와 호실의 영업방해 등에 저촉되지 않도록 주의하여야 함. 또한, 연체된 관리비의 회수를 위한 법적 조치는 관리비 채권의 소멸시효가 3년간 경과 되지 않도록 납부독촉 및 법적조치 착수예고를 내용증명으로 하고, 그 근거를 갖추어 지급명령 또는 소액심판(3천만원 이하)을 청구할 수 있음. 이 경우 관리인은 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있음.</p>	집합건물법 제17조 제25조
	<p><b>Q</b> 관리비 세금계산서 발급방법</p> <p><b>A</b> 부가가치세법 시행규칙 제18조제1항 및 제2항에 따라 전기요금과 도시가스 요금은 전기사업자와 도시가스사업자를 대리해 관리단의 사업자 명의로 세금계산서를 발급할 수 있으며, 이 경우 공급자가 세금계산서를 발급한 것으로 봄. 연간 전기료 약 2천 만원인 특정 호실에 대한 부가가치세 200만 원은 부가가치세 신고 시 매입세액공제를 받을 수 있으며, 세금을 제외한 부분은 종합소득세 계산 시 필요경비로 인정받을 수 있음. 더 자세한 사항은 관할세무서 또는 국세법령정보시스템을 통해 문의해 보시기 바람.</p>	
	<p><b>Q</b> 수선적립금과 수선유지비의 구별 기준</p> <p><b>A</b> 집합건물법에는 회계항목에 대한 기준을 정하고 있지 않으나, 실무적으로 수선유지비의 회계기간 분류상의 기준은 통상 1년을 기준으로 1년 이하일 경우 단기로, 1년을 초과할 경우 장기로 구분함. 또한 수선적립금과 수선유지비의 구별은 구분소유자와 점유자를 기준으로 수리비용이 과다하거나 유형자산이 내용연수가 증가하거나 가치가 증가하는 자본적 지출의 비용은 구분소유자가 부담하는 수선적립금으로 구분하고 일상적인 수선 또는 원상회복, 유지관리를 위한 소모품의 교체 등은 수선유지비로 구분할 수 있음.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 공용부분 무단 사용 시정 및 제재 방법</p> <p><b>A</b> 특정 호실의 택배업무 추가로 인한 복도 및 주차장 무단 점용은 규약에 따라 사전예고를 통해 공용부분 사용금지 등 제재조치를 진행할 수 있으며, 개선되지 않을 경우 부당이득반환청구 소송을 통해 무단점유 및 사용 중인 공용부분에 대한 부당이득청구가 가능함.</p>	집합건물법 제43조 제44조



상가 24

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 운동시설/22호	사용승인일	2003.04.28.
	층수	지하2층~지상7층	연 면 적	4,951.92㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리소에서 관리규약, 회계장부 등을 비공개하고, 화장실 누수 등 공용부분 문제 발생에도 적절한 조치를 하지 않아 입주자들의 피해가 있는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리방법	<p><b>Q</b> 관리업체 변경 방법</p> <p><b>A</b> 관리업체의 변경에 관하여, 이는 관리업체와의 관리위탁계약에 따라 판단할 문제로서 만약 계약 당시 적절한 관리인이 아닌 사람이 관리단의 위임을 받지 않고 계약을 체결한 경우 관리위탁계약의 효력을 부인할 여지가 있음. 한편, 관리업체가 계약상의 의무를 위반한 경우 계약기간 만료 전이라도 관리위탁계약을 해지할 수 있으며, 계약기간 만료가 얼마 남지 않은 경우 갱신거절 통지를 하여 계약기간 만료에 의하여 계약관계를 종료할 수 있을 것으로 보임.</p> <p>사안의 경우 관리업체가 장기수선충당금 등 관리비 내역을 공개하지 않고, 공용부분 관리 업무를 소홀히 하고 있어 관리위탁계약상의 의무 위반이 될 수 있고, 이로 인하여 관리단에게 발생하는 손해에 대하여 배상책임을 물을 수도 있으므로 이와 같은 관리단의 정보공개요구 및 업무요구와 관리업체의 거절을 기록으로 남겨둘 목적으로 정보공개요구 및 업무요구를 내용증명 등 서면으로 관리업체와 관리소장에게 보낼 것을 권유함.</p> <p>구체적으로는 공용부분인 배관의 하자로 인하여 특정 전유부분이 훼손된 경우 관리단은 이에 대해서 손해배상책임이 있고, 만약 관리업체가 관리위탁 계약상의 관리의무를 소홀히 한 경우 관리업체에게도 책임을 물을 수 있을 것으로 판단됨.</p> <p>다만, 이러한 관리단 명의의 내용증명 발송, 계약해지, 새로운 관리업체와의 계약체결, 관리업체에 대한 정보요구 등 관리단의 관리업무를 수행하는 관리인 선임*(관리단집회에서 구분소유자수 및 의결권의 과반수의 결의)이 필요함.</p> <p>* 관리인 선임의 경우 구분소유자의 명시적 반대의사가 없는 한 임차인이 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사 가능</p>	
관리단집회	<p><b>Q</b> 관리 정상화를 위해 관리단이 해야 할 일</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 현재 변영회장이 관리인의 지위에 있는지 확인이 어려울 뿐만 아니라 관리업무 위탁계약현황 확인이 어려워 관리비와 관리책임 범위 등이 불명확한 상황임. 시설 노후화로 인해 사용자의 불편과 안전상의 문제점이 내재되어 있으므로 우선 새로운 관리인 선임(구분소유자 및 의결권의 과반수 이상의 결의) 및 규약 개정(구분소유자의 3/4 및 의결권의 3/4 이상 결의)을 통하여 관리기준과 책임범위를 명확히 해야 할 필요가 있음.</p>	<p>집합건물법 제24조 제29조</p>

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생 및 교육연구시설/28호	사용승인일	2010.02.03.
	층수	지하2층~지상7층	연 면 적	4,167.16㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	현 관리주체의 관리 운영이 투명하지 않아 새로운 관리인을 선임하여 관리비 회계운영 및 주차장 관리 등에 대한 기준을 마련하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리인 및 관리위원 선임의 적법·유효 여부</p> <p><b>A</b> 현재 관리인으로 활동하고 있는 관리단장, 변영회장 및 관리위원처럼 활동하는 관리이사, 변영회 총무는 집합건물법에서 정한 관리인, 관리위원이 될 수 없음. 관리용역비가 시공사로 추정된 회사로 입금된 후 현재 관리용역업체로 이체된다는 사실에 비추어 볼 때, 분양자(시행사)가 관리인 선임 및 관리규약 설정을 위한 관리단집회를 개최한 사실이 없는 것으로 보임. 그리고 통상 관리인 및 관리위원의 임기가 2년에 불과하고 그동안 특별한 관리단집회 내지 서면동의서 징구 절차가 없었으므로 현 관리단장, 변영회장, 관리이사가 연임할 수는 없음. 따라서 현재 관리인, 관리위원으로 활동하는 분들은 정당한 권원이 없을 것으로 사료되어 관리인, 관리위원의 자격은 없는 것으로 보이기 때문에 관리인이 없는 경우로 보아 구분소유자의 1/5 이상이 새로운 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 소집하기 바람.</p>	집합건물법 제24조 제33조
관리비	<p><b>Q</b> 관리비 산정의 적정성</p> <p><b>A</b> 관리비 산정이 적절한지 여부는 구체적 검토가 필요하고 관리용역업체들이 사용하는 프로그램은 매월 수도료, 전기세 등을 입력하면 자동적으로 관리비가 산출되는 방식이란 점에서 관리비 산정의 위법, 부당함을 밝히기는 쉽지 않기 때문에, 우선 새로운 관리인을 선임하여 관리를 정상화하기 바람.</p>	
자료열람 거부	<p><b>Q</b> 현 관리단장, 관리이사, 관리소장이 관리비 산정내역, 관리단집회 의사록을 공개하지 않는 경우 조치 방법</p> <p><b>A</b> 해당 건물 소재지 시군 집합건물 담당부서에 신고하여 관리단집회 의사록 열람 거부행위 등에 따른 과태료를 부과해 줄 것을 요청하거나, 관리인 직무 집행정지 가처분 등 소송을 제기하여 필요한 조치를 취하기 바람.</p>	집합건물법 제30조 제39조 제66조

## 상가 26

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설, 위락시설, 숙박시설/29호	사용승인일	1996.09.19.
	층수	지하3층~지상7층	연 면 적	6,947.22㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	약 51%의 의결권을 가진 구분소유자가 일반적으로 위탁관리업체를 선정하려고 하여 이를 제지하기 위해 나머지 입주자들이 관리비 납부를 거부하는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
위탁관리 업체 선정	<p><b>Q</b> 의결권 51%를 가진 구분소유자가 최근 새로운 관리업체와 계약하였으나, 다른 구분소유자들은 해당 관리업체를 인정하지 않아 일반관리비 납부를 거부하려는 상황으로 이로 인해 향후 발생할 수 있는 문제 및 조치방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법상 새로운 관리업체가 관리비 징수 등의 권한은 없으나, 민법상 사무관리(의무가 없음에도 타인의 사무를 대신 처리)가 성립할 여지가 있고, 이러한 경우 사무관리자는 사무관리에 필요한 비용 등을 청구할 수 있음. 따라서, 관리비를 미납하는 경우 추후 법적 분쟁의 소지가 있음. 다른 소유자들이 새로운 관리업체의 관리를 중단하라는 소송을 하기 위해서는 (1) 관리인을 선임하여 관리인이 관리단을 대표하여 소송 (2) 또는 관리단 집회에서 소송을 수행하도록 결의하여 지정한 구분소유자가 소송을 수행할 수 있으나, 현재 관리인이 없고, 총회 의결이 지분 51%를 가진 소유자의 반대로 인해 관리인 선임 또는 소송수행자 지정 등이 어려울 것으로 보임. 따라서, 법원에 임시관리인 선임신청(현재 관리인이 없음을 이유로)을 하여 법원에서 선임된 임시관리인이 새로운 관리회사와 계약 체결하는 방법을 고려해보길 바람.</p>	집합건물법 제24조 제24조의2 제25조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/120호	사용승인일	2004.07.30.
	층수	지하2층~지상10층	연 면 적	33,850.25㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리단장 등이 공용관리비 체납 호실을 상대로 관리비청구의 소를 제기하여 약 5억원의 변호사 수임료를 관리비에서 지출하였으나, 이에 대한 지출내역을 구분소유자 등에게 공개하지 않음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 미납관리비 소송(청구액 약 10억 원)에 대한 1, 2, 3심 변호사 비용으로 약 5억 원이 집행되었음. 이에 따라 관련 자료의 열람 및 복사를 요청하였으나 거부됨. 관련 자료의 확보 방안</p>	
	<p><b>A</b> ① 법원에 관련 자료의 열람 등사 신청 - 비송 신청 내지 가처분의 형태로 신청하게 되며, 법원의 결정에 따라 자료의 열람 등사 가능. 다만, 법원 결정에도 불구하고 관리단이 거부하는 경우, 관리단에 대하여 간접강제의 형태로 이행강제금(통상 1회 거부시 00만원, 또는 1일 지체시 00만원)만 부과 되고, 강제로 자료를 복사할 수는 없음. 그러나, 이행강제금의 액수가 크므로 통상적으로는 법원의 결정이 나면, 관리단에서 해당 자료를 교부하게 됨.</p> <p>② 형사고소 - 관리단장이 변호사로부터 별도의 금품을 수수한 경우(횡령), 금품을 수수하지 아니하였다 하더라도 이례적으로 변호사 비용을 과다하게 지불한 경우(배임)의 형사문제가 되므로, 형사고소 후 수사기관에 해당 자료 및 관련 계좌 등을 수사해 줄 것을 요구하는 방법을 검토해보길 바람.</p> <p>③ 임시 관리단 집회를 소집(임시관리단 집회 소집 요구는 구분소유자 1/5 이상 관리인에게 청구, 관리인 거부 시에는 법원에 임시관리단 집회 소집 청구)하여 관리인 해임, 선임 관리인 선임 안건을 집회 결의로 가능함. 즉 집회 1주일 전 구분소유자 통보, 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의, 집회의사록 작성 등의 절차를 준수하여 현 관리인(관리단장)들을 해임하고, 새로운 관리인을 선임한 후, 관리인의 지위에서 관리회사에게 관련 자료 제출 요구하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	

## 상가 28

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 오피스텔/108호	사용승인일	2003.01.21.
	층수	지하2층~지상5층	연 면 적	16,863.56㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	자치 규약 상 “건물 내 상가에서 동일업종 개업을 하여서는 아니 된다”는 규정이 있음.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
동일업종 제한	<p><b>Q</b> 관리규약 상 ‘동일업종 제한’ 규정이 있음에도 이를 무시하고 동일업종 영업을 개시하려는 구분소유자가 있어 이에 대한 대처 방안 문의</p> <p><b>A</b> ‘업종 제한’에 관한 규약을 제정하는 것은 가능하나 해당 규약이 제정(개정)될 당시 의결정족수 등 절차적 하자가 없이 제정(개정)된 것으로서 유효한 지 여부를 먼저 검토해야 함. 동 규약이 유효하다면 동일 업종 영업을 할 수 없음. 다만 ‘동일 업종’이 무엇인지에 관해 최근 판단이 어려울 정도로 혼선이 발생하고 있어 ‘동일 업종’의 여부는 해당 점포에서 실제로 운영하고 있는 영업의 실체를 확인해야 정확하게 판단 가능함. 만약 ‘동일 업종’에 해당함에도 규약을 무시하고 계속 영업을 한다면 행위자(구분소유자)에게 영업금지가처분 등을 제기할 수 있음.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설, 문화집회 시설, 운동시설/385호	사용승인일	2021.12.17.
	층수	지하3층~지상5층	연 면 적	60,948.13㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	시행사 및 시공사에서 청소·주차 등 각종 용역을 일방적으로 선정하여 주변 상가보다 높은 관리비를 부과하고, 시행사가 직접 관리하는 호실의 관리비를 공개하지 않아 현재 임차인들이 관리비 미납으로 대응하고 있는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 분양 시 수분양자들로 받은 규약 동의서의 유효성</p> <p><b>A</b> 분양자가 받은 규약 동의서가 서면결의 요건인 구분소유자의 4/5 및 의결권의 4/5를 충족하였는지, 구체적인 규약(안)을 안내 등 절차상 하자가 없었는지를 확인해볼 필요가 있음. 경우에 따라서 수분양자로서 서면결의 부존재 내지 무효 확인의 소를 제기할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제41조
임시 관리인	<p><b>Q</b> 임시 관리인 청구 시 필요한 사항</p> <p><b>A</b> 수분양자로서는 분양자가 위 관리의무를 다하고 있지 아니하다는 이유로 법원으로부터 임시관리인 선임 결정을 받기 위해서는 해당 분양자의 구체적인 분양계약 등 계약 위반, 집합건물법 등 관련 법령 위반 사실 등을 충분히 소명하여야 함.</p>	집합건물법 제24조의2
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 시행사가 지하층을 독점적으로 사용하면서 해당 층에 외부음식물 반입을 금지하는 행위의 적법성</p> <p><b>A</b> 우선, 시행사가 독점적으로 사용하는 공간이 전유부분인 공용부분인지 대하여 해당 주무관청에 건축물 사용승인 도면 등의 열람신청을 통해 확인해보길 바람. 공용부분일 경우 집합건물법 제17조에 따라 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득할 수 있음. 그러나, 해당 층이 시행사가 소유하고 있는 전유부분일 경우 외부 음식물 반입금지에 대한 제한이 어려울 것으로 사료됨.</p>	
관리비	<p><b>Q</b> 분양자가 선정한 위탁관리회사에서 관리비 산출근거 등을 입점자들에게 공개하지 않을 경우 대응방법</p> <p><b>A</b> 분양자 및 위탁관리회사를 상대로 관리비 산출근거자료 등 열람·등사 가처분 신청을 하는 방법으로 확보할 수 있을 것으로 보임.</p> <p><b>Q</b> 과도한 관리비 부과에 대한 대응</p> <p><b>A</b> 관리비의 적정성을 확인하려면 우선 건물 내 청소, 보안인력, 관리소 인력 등 관리비 산출을 위한 근거자료 확보가 필요함. 참고로 2021.2.5. 이후 개시되는 회계연도부터 전유부분 150개 이상(직전 회계연도에 구분소유자로 징수한 관리비 또는 적립된 수선적립금이 3억원 이상인 건물에 한함.) 집합건물의 관리인은 매년 1회 이상 회계감사를 받아 구분소유자 및 점유자에게 서면으로 보고하여야 함.</p>	집합건물법 제26조의2

## 상가 30

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	판매시설, 근생, 운동시설/346호	사용승인일	2017.09.25.
	층수	지하1층~지상3층	연 면 적	35,424.73㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2022.6월 임시 관리단집회에서 관리규약(관리인의 월 보수 50만원으로 규정) 제정 안건이 부결되어 관리인의 월 급여 지급에 대한 차치 기준이 없는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 관리인의 월 보수 지급 방법</p> <p><b>A</b> 관리인의 월 보수액은 집합건물법에서 구체적으로 명시하고 있지 않으나 관리인은 관리단의 대표자로 관리단의 사무업무를 집행하고, 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 하여야 하므로 관리인의 보수액은 관리규약으로 정하려고 한 범위에서 집행이 가능할 것으로 보임. 따라서 분쟁 예방을 위하여 관리인의 보수액을 관리규약에 구체적으로 정하기를 권고함.</p>	집합건물법 제25조 집합건물법 시행령 제6조
	<p><b>[참고1] 관리인의 업무 범위</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공용부분의 보존행위</li> <li>1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위</li> <li>2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위</li> <li>3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위</li> <li>3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위</li> <li>4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위</li> </ol> <p><b>[참고2] 관리인이 보고하여야 하는 사무</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항</li> <li>2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항</li> <li>3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항</li> <li>4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항</li> <li>5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항</li> <li>6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항</li> <li>7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항</li> <li>8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항</li> </ol>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/43호	사용승인일	2005.01.31.
	층수	지하2층~지상9층	연 면 적	6,311.16㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2014년부터 투표 없이 선임된 관리단장이 일방적으로 관리위탁업체 선정, 높은 관리비 부과, 지하주차장 사용 제한, 점유자의 의결권 제한 등의 행위를 하여 입점주들이 새로운 관리인을 선임하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 해임·선임	<p><b>Q</b> 관리단장이 독단적으로 지하주차장을 운영하고 회계자료 등을 공개하지 않으며 관리회사 역시 관리단장의 말만 듣고 행동하여 건물 전체가 관리단장의 독단에 의해 운영되고 있음. 2014년부터 관리단장 행세를 해오면서 계속 투표없이 선임하고 있는데 관리단장 자격이 적법한지</p> <p><b>A</b> 관리단장의 자격이 적법한지 여부는 재판에서 가려져야 할 부분이므로, 관리단장 교체를 원하면 임시관리인 선임신청이나 기타 관리단집회 결의무효 등의 소송을 진행해야 함. 다만 건물관리와 관련한 모든 정보를 관리회사와 관리단장이 가지고 있고 이를 구분소유자나 임차인들에게 공개하지 않고 있어 미리 사전 준비를 철저하게 하여 관리단장과 관리회사의 부적절한 행위에 대해 증거를 확보해야 함. 아울러 다른 구분소유자들 및 임차인들과 의기 투합하여 미리 공금을 각출하고 조직을 구성해야 장기적으로 대응할 수 있음. 아직은 대응책이 미비하니 급하게 서두르지 말고 차분히 증거수집과 조직구성 등 사전준비를 철저하게 할 것을 권유함.</p>	
	<p><b>Q</b> 새로운 관리인 선임을 위한 관리단집회 소집절차</p> <p><b>A</b> ① 관리인이 없는 경우 구분소유자 1/5 이상이 안건, 목적 등을 밝혀 임시 관리단집회 소집 ② 집회소집 통지서 발송 - 집회일 1주일 전까지 집회소집 통지서(일시, 장소, 안건 등)와 위임장, 서면결의서 등을 구분소유자가 미리 고지한 장소 발송 ③ 관리인 선임 안건 - 관리인 선임은 규약에 별도로 정하지 않는 한 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상으로 결정(구분소유자가 집회 전에 미리 의결권 행사에 대해 통지하지 않은 경우 점유자가 집회에 참석하여 의결권 행사 가능) ④ 관리단집회 의사록 작성 및 보관 - 의사의 경과와 그 결과를 적고, 의장 및 구분소유자 2인 이상이 서명날인</p>	집합건물법 제24조 제34조 제39조



상가 32

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/67호	사용승인일	2003.02.10.
	층수	지하2층~지상5층	연 면 적	10,865.19㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	각 구분소유자가 개별적으로 00관리업체와 위탁관리계약을 체결하여 호실별 계약기간이 다름. 00관리업체에서 입점자들에게 회계자료 비공개하는 등 건물관리 부실 문제가 제기되어 입점자들이 관리업체를 변경하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
위탁관리 계약	<p><b>Q</b> 각 구분소유자가 개별적으로 관리업체와 체결한 위탁관리계약의 해지 절차 및 방법</p> <p><b>A</b> 건물관리를 위한 위탁계약은 민법 제689조에 따른 위임계약으로 각 당사자가 언제든지 위탁계약을 해지할 수 있으나 당사자 일방이 부득이한 사유없이 상대방이 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상하여야 함. 해당 건물의 경우 각 구분소유자가 개별적으로 한 관리업체와 위탁계약을 체결하여 호실별로 계약기간이 다르며, 위탁계약 상 자동 갱신조항이 있어 호실별 자동 갱신 만료일 전에 상당한 기간을 두고 해지 의사를 통지하여야 할 것으로 보임.</p> <p>또한, 위탁계약 종료일이 상당 기간 남은 호실의 계약 해지는 손해배상 부담이 있을 수 있으므로 위탁관리업체의 관리비 및 회계자료 비공개 등 신청인이 주장한 관리 업무소홀 등을 증빙할 수 있는 자료를 확보해두길 바람.</p>	민법 제689조
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 옥상 누수에 따른 방수공사 비용 부담 주체</p> <p><b>A</b> 옥상은 일반적으로 건물 몸체의 상부로서 건물전체의 유지·보전이나 미관을 위하여 필요한 부분이므로 공용부분에 해당되며, 규약에 공용부분에 대한 비용부담에 대하여 정하고 있지 않으면 전유면적 비율에 따라 각 구분소유자가 그 비용을 부담해야 할 것으로 보임.</p> <p>또한, 옥상을 특정 구분소유자가 전용 사용한다면 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 청구할 수 있음,</p>	집합건물법 제17조 제43조 제44조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 판매및영업시설(12호) /단독주택(1세대)	사용승인일	2005.03.19.
	층수	지하1층~지상7층	연 면 적	4,452.18㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	총 구분소유자 수가 10명으로, 향후 재개발을 대비하여 집합건물법 절차에 따른 적절한 관리단을 구성하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 2020년 구분소유자 모임에서 선출된 관리인의 적법성 및 관리인 선임 절차</p> <p><b>A</b> 집합건물법에서 정하는 절차에 따라 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집하였는지, 집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수를 충족하였는지 등을 확인할 필요가 있음. 만약 절차상 하거나 의결정족수를 충족하지 못한 의결이라면 관리인 자격이 없는 것으로 보아 구분소유자의 1/5 이상이 관리인 선임을 안건으로 한 관리단집회를 소집하여야 함. 해당 건물의 총 구분소유자의 수는 10명으로 구분소유자 2명이 관리단집회를 소집하면 될 것임. 관리단집회 소집통지서에 회의일시, 장소, 안건 등을 기재하고, 위임장 양식, 서면결의서 양식을 동봉하여 관리단집회 1주일 전에 구분소유자에게 통지하여야 함. 관리인은 관리단집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로 선출되며, 관리단집회 의사록은 의장 및 구분소유자 2명이 서명날인한 후 보관하여야 함. 만약, 관리단집회를 소집하지 않고 서면에 의한 방법으로 하는 경우 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 합의한 경우 관리단집회에서 의결한 것으로 봄.</p>	<p>집합건물법 제24조 제34조 제38조 제39조 제41조</p>
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 수선적립금의 사용방법 및 법적 제재</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제17조의2 제1항에 따르면 “관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다”고 하여 수선적립금에 대한 계획을 규약이나 관리단집회 결의에 따라 수립토록 규정하고 있으나 이를 위반할 경우에 대한 벌칙 조항은 없음. 따라서 수선적립금을 어떻게 사용하는 지에 대한 규약이 없는 상황이라면 관리단집회 결의를 통하여 사용방법에 대하여 정하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	<p>집합건물법 제17조의2</p>

## 상가 34

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 운동시설/92호	사용승인일	2019.03.04.
	층수	지하3층~지상10층	연 면 적	15,103.37㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<p>건물 내 특정 층의 배수횡지관* 고압세척 비용부담을 두고 입주주 간 의견 차이가 있는 상황임.</p> <p>* 공용 배수횡지관에 세대 가지 배관이 연결되어 있고, 각 층 횡지관은 서로 간섭이 없이 분리되어 있음.</p>		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
공용부분 관리 및 비용부담	<p><b>Q</b> 1층에 음식점, 카페 등 15개 업장의 입점으로 횡지관이 자주 막히는 편임. 층별 배수횡지관이 분리 설치되어 있고, 관리규약에 공용비용 분담에 대한 규정이 없는 경우, 층별 횡지관 세척 비용부담 주체 및 비율은</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」 제6조에 의거 건물의 설치·보존상의 흠(하자) 추정은 “전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.”라고 정하고 있음. 또한, 공용부분의 부담·수익은 집합건물법 제17조에 따라 “각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.”라고 규정하고 있음. 참고로, 「경기도 공동주택 관리규약 준칙」 별표 2 및 별표 3에는 “전유부분과 공용부분의 범위를 규정하고 있으며, 배관·배선 및 덕트와 그 외 건물에 부속되는 설비 범위에 한 호실의 전용으로 사용된 배관이 아닌 2호실 이상이 사용하는 배관·배선등은 공용부분으로 한다.”라고 정하고 있음.</p> <p>따라서 자치 관리규약에 달리 정한 바가 없다면 공용부분의 비용부담은 전유부분 비율대로 정하는 것이 원칙이며, 수익자부담의 원칙에 따라 횡지관의 막힘을 자주 발생시키는 곳에서 횡지관 청소비용을 부담하기 위해서는 자치 관리규약에 “설계도면 등을 참조하여 명백히 별도로 설치된 배관의 수리 및 보수 비용은 해당 원인 제공한 호실에 비용을 부과한다.” 등과 같은 규정이 있어야 할 것으로 보임.</p> <p>아울러 1층의 각 호실에 횡지관 막힘사고에 대비하기 위해 그리스트랩이나 헤어캐치트랩 등 업종에 필요한 트랩을 설치하고, 원활한 배수관 세척작업을 위해 횡지관별 소제구를 추가하는 등의 방법을 검토해보길 바람.</p>	집합건물법 제6조 및 제17조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/21호	사용승인일	2002.01.16.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	3,185.26㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	특정 위탁관리회사에서 10년간 건물을 관리하고 있으며, 관리회사에서 수선적립금 등 회계자료를 보관하지 않아 입점자들이 관리회사를 변경하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
회계자료 청구	<p><b>Q</b> 새로 선출된 관리위원회장이 관리회사에 회계장부 등 관련 자료를 요청하였으나, 회계자료 부존재를 사유로 자료를 공개하지 않아 이에 대한 자료확보 방안 문의</p> <p><b>A</b> 현재 관리회사의 기존 관리 태도 등을 감안하면 관리부실 및 사안에 따라 관리비 횡령, 배임 혐의를 의심할 수 있으나 소송 비용 및 시간 등 실익을 고려해 법적 절차를 진행하는 것보다는 원만하게 해결하는 것이 좋을 듯함. 만약 법적 절차를 진행한다면 해당 절차에서 회계장부 및 기타 관련 자료들의 제출을 법원에 신청할 수 있고, 이렇게 확보한 자료를 검토하여 현 관리회사의 범죄혐의가 인정되는 경우 경찰에 고소 등을 진행할 수 있음.</p>	
관리방법 변경	<p><b>Q</b> 위탁관리회사 변경방법</p> <p><b>A</b> 위탁관리는 민법상의 전형적인 위임계약으로 위탁인이 수탁인에게 사무의 처리를 위탁하고 수탁인이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생기는 것으로 수탁인은 위임사무처리에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 부담하게 됨. 위임계약은 민법 제689조에 따라 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있음.(단, 당사자 일방이 부득이한 사유 없이 상대방의 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상하여야 함.) 또한, 관리단의 관리계약 해지에 따른 관리단 직원 등의 근로계약 종료는 근로기준법 제26조에 따라 30일 전에 예고하여야 하며, 예고하지 않을 경우 30일분 이상의 통상 임금을 지급하여야 함. 하수급인이 그가 사용한 근로자에게 임금 청산을 하지 못한 경우에는 그 직상 수급인은 하수급인과 연대하여 근로자에게 지급해야 할 임금을 지급할 책임을 질 수 있어 관리계약을 해지하는 경우 적어도 30일 전에 계약해지 통보를 하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	민법 제689조
	<p><b>Q</b> 관리업무 정상화를 위해 우선 필요한 사항</p> <p><b>A</b> 새로 선출된 관리위원회장의 선출 절차가 기존의 관행대로 진행되었다면 절차상 하자가 존재하여 추후 관리인의 지위가 문제될 수 있고, 이 부분은 현 관리회사와의 관계뿐 아니라 집합건물과 관련한 어떠한 문제가 생길 경우 가장 큰 약점으로 작용할 수 있으니 관리인 선임 절차를 적법한 절차에 맞게 다시 진행하는 것이 필요할 것으로 보임.</p>	

## 상가 36

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/44호	사용승인일	2019.05.08.
	층수	지하2층~지상7층	연 면 적	7,304.02㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	선임된 관리인이 자치 관리규약 제정을 위하여 관리단집회를 소집하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리위원회 구성	<p><b>Q</b> 관리업무를 위해 관리위원회를 반드시 두어야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리위원회는 관리인의 사무 집행을 감독하는 기구로서 관리단에 관리위원회를 반드시 두어야 하는 것은 아니고 선택적인 사항이며 규약에서 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있음.</p>	집합건물법 제26조의3
의결권 행사	<p><b>Q</b> 구분소유자의 의결권을 대리인이 행사할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리단 집회에서 의결권 행사는 대리인을 통해서도 할 수 있고 이 경우 대리인은 의결권 행사에 앞서 대리권을 증명하는 서면으로서 위임장을 제출해야 함. 위임은 구분소유자가 자신의 의사에 따라 의결권 행사를 타인에게 대리 행사하도록 권한을 부여하는 것이므로 구분소유자가 대리인을 정하여 위임장에 서명/날인해야 함. 위임장에는 본인 확인을 위하여 위임인과 대리인의 인적 사항을 기재하여야 함.</p>	집합건물법 시행령 제15조
규약	<p><b>Q</b> 관리규약 제정·개정 방법</p> <p><b>A</b> 관리규약은 관리단집회에서 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 찬성으로 제정됨. 집회에서 관리규약을 제정하려는 경우 사전에 구분소유자들에게 규약안을 배포하여 의결권 행사에 앞서 이를 검토할 수 있게 하여야 함. 추후 관리규약 개정의 경우에도 관리규약 제정과 그 절차상 차이는 없음.</p>	집합건물법 제29조
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 관리인이 보고의무</p> <p><b>A</b> 관리인은 집합건물법 제26조 및 시행령 제6조에 따라 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정 방법을 서면으로 보고해야 함. 그 외 관리인이 보고해야 하는 사무는 비용의 징수·지출·적립내역에 관한 사항, 그 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항, 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약 조건에 관한 사항, 관리단 임직원의 변동에 관한 사항 등이 있음.</p>	집합건물법 제26조
기타	<p><b>Q</b> 비상대책위원회를 구성하여 관리업무를 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 정식 관리인이 없는 상태에서 비공식적으로 관리단 임원을 정하여 해당 임원의 결정에 따라 관리단 업무를 처리하는 경우 추후 관리단의 의사결정 및 행위의 효력에 문제가 생길 수 있으므로 긴급한 보전행위 외에 예산을 사용하는 사업 등은 조속히 정식 관리인을 선임한 후에 처리하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 업무시설/32호	사용승인일	2005.11.14.
	층수	지하3층~지상9층	연 면 적	6,876.09㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'21.12월 선임된 관리인(4, 6, 7층 소유)이 규약을 변경하고, 시설 유지·관리 등에 대한 기준을 마련하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
시설 관리	<p><b>Q</b> 건물 창호에서 누수가 되는 경우, 해당 부분의 수선은 관리단이 해야 하는지, 구분소유자가 자신의 호수에 대하여 수선해야 하는지</p> <p><b>A</b> 외벽 또는 처음의 방수공사가 잘못되어 누수되는 경우는 관리단 책임(관리비 또는 수선적립금으로 처리)이지만, 창호의 실리콘 코킹 등 마감의 경우 전유 부분에 해당하므로 구분소유자가 자신의 호수를 수리해야 할 것으로 보임.</p>	
관리 방법	<p><b>Q</b> 위탁관리회사가 건물을 관리하는 경우 업무의 책임 범위</p> <p><b>A</b> 위탁관리회사는 관리인의 권한과 의무를 위임받아 처리함. 따라서, 기본적으로 관리인(관리단)과 위탁관리회사의 계약서에 명시된 권한과 의무에 대해 책임을 짐. 다만, 계약서에 권한과 의무 명시되지 아니하거나, 명시되었다고 간단히 명시된 경우라도 기본적으로 위임관계이기 때문에 관리회사는 선관 주의(선량한 관리자의 주의) 의무를 지게 됨. 한편, 관리회사가 관리인(단)으로부터 그 업무를 위임받았다 하더라도 최종 법적인 책임은 관리인(단)이 지게 되므로 그 업무수행 할 수 있음은 물론 중요한 사항에 대하여는 관리인(단)이 관리회사를 관리·감독을 할 수 있을 것으로 보임.</p>	
관리인의 업무범위	<p><b>Q</b> 관리인, 감사, 총무가 있는데, 총무가 관리인이 하려는 일에 대하여 반대하는 경우 대응 방법</p> <p><b>A</b> 건물 관리규약이 있다고는 하나, 규약은 총회의 의결(구분소유자 수의 3/4 이상 찬성, 의결권의 3/4 이상 찬성)이 있어야 유효한데, 해당 의결에 대한 근거가 없으므로 현재 규약은 유효하지 않을 것으로 보임. 상황을 종합해보면 해당 건물은 집합건물법에 따른 관리인만 존재하는 것으로 보이며, 총무 나 감사는 임의기관(자치기구)으로 어떠한 법적 권한이 없을 것으로 사료됨. 따라서, 관리인이 총무의 의사와 상관없이 업무 수행할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제29조

## 상가 38

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/15호	사용승인일	1995.10.23.
	층수	지하2층~지상5층	연 면 적	2,997.42㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	이전 상가 대표가 고용한 관리소장이 수년간 건물관리 업무를 하고 있으나, 관리소장의 업무 범위, 시설 유지·관리를 위한 자격구비 여부 등을 명확히 알 수 없어 새로 선임된 관리인이 관리인력 등 관리방법을 재정비 하려고 함.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인력 교체	<p><b>Q</b> 이전 건물 대표가 고용한 건물 관리인력이 건물을 관리하고 있는데 현 건물 대표가 관리인력을 교체하는 경우 퇴직금을 지급하여야 하는지</p> <p><b>A</b> 해당 관리인력은 위수탁업체 소속 직원이 아니라 직접 고용된 인력이기 때문에 고용승계로 간주되어 최종 퇴직을 처리하는 경우 입사 이후 전체 기간에 대한 퇴직금을 지급하여야 함. 또한, 퇴직금은 퇴직 시 비로소 발생하는 금품으로, 건물 대표가 중간 퇴직금을 정산 지급하였다 하더라도 퇴직금을 사전에 지급하였다고 보기 어려울 수 있음. 참고로, 해당 건물은 상시근로자 5명 미만 사업장으로 노동위원회 부당해고 구제신청 대상은 아님.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리인력 교체 방법</p> <p><b>A</b> 관리인력을 교체하려는 현 건물 대표가 집합건물법에 따른 관리인 선임 절차 없이 기존 관행대로 선임되었다면 관리인 지위에 대한 적법성 문제가 발생할 수 있음. 따라서 향후 법적 분쟁을 막기 위해 관리인력 교체 전에 적법한 절차에 따른 관리인을 선임하는 것이 필요할 것으로 보임. 다행히 해당 건물은 소규모 상가로 구분소유자 모두 연락이 가능하므로 관리단집회 개최없이 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 합의하여 관리단집회 결의를 갈음하는 방법으로 관리인을 선임하는 것을 고려해보길 바람. 또한, 현 관리인력의 교체는 퇴직금, 근무태도, 소방 시설관리 자격 등을 고려하여 관리단 구성원들의 의견을 취합하여 결정하기 바람. 참고로, 현 상태에서 소송을 제기하는 경우 소송비용 부담 등 현실적 문제 그리고 관리인의 지위 적법성에 대한 문제가 있을 수 있어 소송보다는 서로 원만하게 협의하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제41조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/57호	사용승인일	2019.05.07.
	층수	지하4층~지상11층	연 면 적	6,956.26㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2022.6월 관리단집회에서 관리인 선임, 규약 설정 등의 안건을 의결하여 세무서로부터 고유번호증과 사업자등록증을 발급받아 소관청에 관리인 선임 신고서를 제출하였으나, <b>관리단집회 소집절차 하자*</b> 로 보완 요청을 받은 상황임. * 관리인이 없는 경우, 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회 소집을 하여야 하나, 집회 소집 청구에 대한 서면동의 없이 카카오톡, 휴대폰 문자 등을 통해 관리단 집회를 소집함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회 소집절차	<p><b>Q</b> 관리단집회에서 의결정족수를 충족하여 관리인을 선임하였으나, 당시 관리단집회에 참석하고 관리인 선임에 동의한 구분소유자들끼리 카카오톡 대화방, 이메일 등을 통해 소집청구 동의를 하였기 때문에 서면 형식의 동의서는 없는 상황임. 이런 경우 동의서 흠결의 하자를 치유할 방법이 있는지</p> <p><b>A</b> ① 관리단집회에서 구분소유자 과반수가 동의하였고 그들 중 상당수가 소집청구를 하였다면 소집청구를 위해 필요한 실체적 요건인 ‘구분소유자 5분의 1 이상’이 충족한 것으로 보이나, 소집동의서라는 형식적, 절차적 요건이 흠결된 것으로 볼 수 있으므로 당시 소집청구를 한 구분소유자들이 ‘소집청구사실 확인원’을 작성하는 방법을 고려해보길 바람.</p> <p>② 만약 이러한 확인원에도 불구하고 분쟁이 계속된다면 다시 관리단집회를 개최하여 종전 관리단집회에서 하자를 치유한다는 취지의 ‘관리인선임’ 결의를 하여야 할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제33조



## 상가 40

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근생, 판매시설/283호	사용승인일	2020.12.17.
	동수/층수	2개동/지하1층~지상3층	연 면 적	11,343.24㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	시행사가 선정한 관리회사에서 관리비 장기체납자(시행사 등)에게 관리비를 징수하지 않아 전기료 미납에 따른 단전사태 발생 등 관리부실로 인한 입점주의 피해가 잇달아 '22.3월 선임된 관리인이 관리회사를 해임하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리회사 변경	<p><b>Q</b> 관리단집회에서 시행사가 선정한 관리회사 해임 안건을 의결하였는데 향후 손해배상 문제 등이 발생할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리회사와 시행사 간 체결된 관리계약은 이후 형성된 관리단에게 승계되지 않으므로 위 계약을 승계한다는 의사표시가 없는 한 관리회사 변경이 가능함. 그러나 해임을 결의했다는 것 자체가 기존 관리계약을 승계했다고 볼 여지가 있어 해임의 적법성에 관한 증거자료 확보하고 관리부실로 인한 손해가 있다면 관리회사를 상대로 손해배상청구 가능할 것으로 보임. 관리회사의 업무 인수인계 거부 등 업무방해금지 가처분 등 소송절차를 통해 해결할 수밖에 없을 것으로 보임.</p>	
시설관리	<p><b>Q</b> 건축물 사용승인 도면과 달리 일부 미시공한 부분, 하자 등에 대한 처리 방법</p> <p><b>A</b> 미시공 혹은 하자 부분은 기존 시행사와 시공사간 체결한 하자보수보험증권 계약에 따라 시행사가 보증회사에 보험금 청구하고, 보험금을 초과하는 금액에 대해서는 시행사에 대한 손해배상 청구의 소제기 등을 검토하기 바람.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	판매시설, 근생(19호)/ 공동주택(13세대)	사용승인일	2003.10.22.
	층수	지하1층~지상4층	연 면 적	3,175㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	과거 회장직을 맡았던 대표가 공동전기료 및 정화조 공사비 등을 미납하여 현 관리인이 납부 독촉하였으나, 과거 총회에서 각 호실당 10만원씩 관리인 에게 보수를 지급토록 결정하였다고 주장하며 체납 관리비 납부를 거부함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비	<p><b>Q</b> 이전 관리인이 집회에서 관리인의 보수를 받기로 했으며 주장하며, 그 보수채 권으로 정화조 공사비용 등 체납 관리비 상계 처리를 요청하는데 이에 대한 대응 방법</p> <p><b>A</b> 이전 관리인의 주장과 달리 실제 집회에서 보수지급의 결의가 없었다면 그에 대한 채권이 성립되지 않으므로 이전 관리인의 상계 주장은 인정되지 않을 것으로 보임. 다만, 보수지급에 대한 결의가 있었다면 당시 결의의 적법성 여부, 즉 의결정족수 및 집회소집 절차 충족여부 등의 확인이 필요함. 참고로, 소 제기 시 관리단이 이전 관리인에게 보수를 지급할 의무가 있는지 채권 존재 여부에 대해서는 이를 주장하는 이전 관리인이 입증해야 함.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리비 체납행위에 대한 조치</p> <p><b>A</b> 관리비 납부 독촉 최고서 통지에도 관리비를 납부하지 않는 경우 관리단 명의로 소액사건 심판(체납관리비 3천만원 미만) 또는 지급명령을 법원에 신청할 수 있음.</p>	
노무	<p><b>Q</b> 이전 관리인을 근로자로 보아 최저 임금을 지급해야 하는지</p> <p><b>A</b> 신청인의 설명내용을 종합해보면 관리단과 이전 관리인은 근로계약 관계가 아닌 위임계약 관계가 성립된 것으로 볼 여지가 있음. 근로계약 관계가 성립하기 위해서는 출퇴근 시간, 근무 장소가 지정되어 있고 관리단으로부터 구체적인 업무지시를 받아 이전 관리인이 업무를 수행하는 등 근로자로 인정되는 기준에 부합하여야 함. 이전 관리인이 근로자임을 입증하지 못하면 근로기준법, 최저임금법 등 노동 관련법의 적용 대상이 된다고 볼 수 없기 때문에 최저임금 미지급분을 달라는 이전 관리인의 주장은 받아들여지기 어렵다고 사료됨.</p>	

## 상가 42

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/33호	사용승인일	2005.01.06.
	층수	지하2층~지상9층	연 면 적	4,984.47㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리단과 관리회사 간 용역계약 만료일이 도래함에 따라 관리업무 이관을 위해 관리단에서 관리비 관련 서류를 요청하였으나, 관리회사에서 협조하지 않는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리업무 이관	<p><b>Q</b> 관리단과 관리용역회사 간 체결한 계약기간 만료일 도래로 관리단에서 관리업무 이관을 요청하였으나, 용역회사에서 거부하는 경우 대응 방법</p> <p><b>A</b> 용역회사가 계약기간의 만료를 앞두고 인수인계를 거부하는 것은 관리단의 업무수행에 방해하는 행위에 해당하므로, 내용증명을 통하여 방해행위를 중지할 것을 통보하고, 그 이후에도 방해행위를 계속하는 경우 형사고발 또는 고소 등을 검토해보길 바람.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리인 임기종료 이후 신규 관리인이 선임되지 않아 종전 관리인이 관리업무를 하고 있음. 관리회사에서 관리인의 자격을 문제 삼으며 업무 이관을 거부하고 있는데 조치 방법</p> <p><b>A</b> 민법에 의거 적법한 절차를 거쳐 후임 관리인이 선출되기까지 종전 관리인은 대행자로서 업무를 수행할 수 있으므로 관리인 자격은 문제되지 않을 것으로 사료됨. 다만, 구분소유자 및 입주주들에게 이러한 상황에 대하여 설명하고 우호적인 세력을 확보하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리인이 있음에도 관리비 통장이 관리회사 명의로 되어 있어 잔고 등을 알 수 없는데 향후 개선 방향</p> <p><b>A</b> 현재 관리비 통장 잔고, 관리비 입금내역, 지출내역 등을 관리회사에서 보고하지 않아 관리단에서 알 수 없는 상황임. 추후 새로운 관리회사 선정 후 관리비 통장 명의를 관리인으로 하고 관리비 통장 인감은 관리인과 관리회사 복수 인감으로 하여 관리하는 방법을 고려해보길 바람.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/62호	사용승인일	2020.07.30.
	층수	지하3층~지상5층	연 면 적	8,225.7㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리단(장)이 관리회사와 '21.8월부터 2년간 위·수탁 계약*'을 체결하여 관리회사에서 건물을 관리하고 있음. * 위·수탁 계약서 상 위탁관리 수수료와 별개로 관리인력에 대한 인건비를 관리단에서 관리비로 지급한다는 내용이 포함되어 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리 방법	<p><b>Q</b> 관리단에서 주택관리업체와 건물시설관리 위수탁계약을 체결하고, 위탁관리 업체 소속의 관리소장 외 3명의 직원이 상가를 관리하고 있으며, 직원 급여를 관리업체와의 계약에 따라 관리단 통장에서 직접 지급하고 있음. 이와 같은 형태가 자치관리에 해당하는지, 위탁관리에 해당하는지</p> <p><b>A</b> 관리단과 관리업체간 체결한 위수탁 계약서를 살펴보면, 직원의 급여가 '관리단 → 관리회사 → 직원'의 순이 아니라 '관리단 → 직원'으로 지급되는 것을 제외하면 일반적인 집합건물의 관리에 대한 위수탁 계약서로 보임. 그러나 관리단에서 직접 관리직원에게 인건비를 지급한다 할지라도 위수탁 계약서 상 관리회사가 회사소속 직원을 배치하고, 지도·감독, 교육, 결원 시 총원하는 등 직원들의 행위에 책임을 지도록 정하고 있어 관리소장 등 관리인력은 관리회사의 고용인으로 보임. 즉, 급여가 관리비에서 지급된다 하더라도, 관리회사가 지급해야 할 급여를 계약에 의해 관리비에서 지급하는 것이므로, 급여가 관리비 통장에서 직접 지급된다 하더라도 직원들은 관리회사의 고용인으로 볼 수 있음.</p> <p>따라서, 계약서상 관리직원들과 관련한 노무, 기타 책임 등은 관리회사가 부담하는 등의 내용이 포함되어 있는 것으로 보아 해당 건물의 관리 방법은 자치관리가 아닌 위탁관리에 해당할 것으로 보임.</p>	
	<p>※ 「위수탁 계약서」 내용 발췌</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약서 5조 : 을(관리회사)은 을의 직원을 적절히 배치, 지도감독과 교육훈련 할 의무</li> <li>- 계약서 8조 : 을은 관리사무소장을 총괄책임자로 하는 위탁관리기구를 설치. (을이 설치하는) 위탁관리 기구에 직원 배치. 을은 직원을 필요한 장소에 배치하여 관리업무 수행. 을은 직원 결원 시 지체없이 총원</li> <li>- 계약서 10조 : 을의 고용원의 고의 중과실시 을이 손해배상 책임</li> <li>- 계약서 11조 : 을은 을의 고용원의 고의 중과실 책임</li> </ul>	

상가 44

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	근린생활시설/95호	사용승인일	1987.05.30.
	층수	지하1층~지상4층	연 면 적	5,642㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'17.9월부터 관리인 부재로 관리소장이 관리주체가 되어 관리비 통장·카드를 본인 이름으로 하는 등 주도적으로 관리업무를 하고 있으나, 입주주들에게 관리비 내역 등을 공개하지 않음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리소장이 관리비 부과 등 관리인의 업무를 하고 있으나, 관리비 내역 비공개, 불법 건축물 방치 등 관리업무를 소홀히 하여 이에 대한 대응방법 문의</p> <p><b>A</b> 관리소장을 관리인으로 선출된 사실이 없다면 집합건물법상 관리인이 없는 경우로 보아 구분소유자의 1/5 이상 이상이 관리인 선임을 위한 관리단집회를 개최하여 구분소유자 및 의결권의 과반수로 관리인을 선출한 후, 관리인이 관리업무를 이관받아 관리 방법 변경 등의 절차를 진행하기 바람. 만약 관리단집회가 어려운 경우, 서면에 의한 방법으로 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상 합의하여 관리인을 선출할 수 있음.</p> <p>해당 건물은 전유부분이 50개 이상인 건물로 관리인이 선임되면 선임된 관리인은 30일 이내 관할 시청 또는 구청에 '관리인 선임신고'를 하여야 함. 또한, 관리인 선임신고 후 이러한 사실을 증빙하는 관리단집회 의사록 및 의결정족수 서류 등을 첨부하여 관할 세무서에 사업자등록의 대표자를 정정(관리소장→선임된 관리인) 신고하길 바람.</p> <p>관리소장의 업무방해 행위 등에 대한 형사고소는 별도의 관리인지위부존재 확인의소 또는 직무집행정지가처분 등 법원의 판단을 받은 후 진행하는 편이 좋을 것으로 보임. 건물 4층의 불법건축물은 철거 및 부당이득반환청구소송 등을 제기할 수 있고, 방수공사 지연 및 불법건축물로 인한 손해는 관련 증거자료를 확보하여 손해배상 청구를 진행할 수 있음.</p>	집합건물법 제24조 제33조 제41조
시설관리	<p><b>Q</b> 관리회사 변경 및 건물 유지 방법</p> <p><b>A</b> 해당 상가는 권한 없는 자가 관리행위를 하고 있는 것으로 보이며, 이에 대한 법적조치를 할 수 있는 관리단의 대표자가 부재한 상태임. 따라서 관리인이 선정되면 합리적인 관리위탁사를 선정하여 그 관리회사를 통하여 과거의 지출증빙이나 회계처리 정당성을 검증하는 것이 가장 효과적인 방법으로 사료됨. 또한 해당 상가는 약 35년이 경과한 집합건물로 건물·대지 또는 부속시설의 교체 및 보수 등을 위한 장기수선계획을 별도 수립하여 구분소유자로부터 수선적립금을 징수하는 방안을 고려해보길 바람.</p>	집합건물법 제17조의2

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔/757호	사용승인일	2021.06.29.
	동수/층수	2개동/지하3층~지상35층	연 면 적	85,589㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	건물을 위탁관리하고 있으며, 관리사무소에 관리업무를 위한 관리소장 및 직원이 상주하고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
위탁관리계약	<p><b>Q</b> 관리단과 위탁관리회사의 관계 및 직무지시 범위</p> <p><b>A</b> 관리단과 위탁관리회사 간 체결한 건물관리위탁계약은 민법상 위임계약으로 민법 제689조에 따라 각 당사자가 언제든지 위탁계약을 해지할 수 있음.(단, 당사자 일방이 부득이한 사유없이 상대방의 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상하여야 함.) 위탁관리회사의 직무범위는 당사자 간 체결한 위탁계약서 상 위임내용 및 조건 등으로 정할 수 있음.</p>	민법 제680조 내지 제689조
	<p><b>Q</b> 위탁관리회사의 공용 이메일에 대한 관리단의 사용</p> <p><b>A</b> 위탁관리의 경우 관리인이 관리회사 소속 관리소장 및 직원들의 이메일을 동의 없이 직접 접속하는 것은 개인정보 침해 및 통신비밀보호법 등을 위반할 소지가 있음. 세금계산서 및 각종 견적서 등 업무관련 정보를 확인해야 할 필요가 있다면 이는 위임계약상 수임자 지위에 있는 관리회사를 통해 보고받으면 되므로 관리인 또는 관리단과 직접적으로 근로계약 관계에 있지 않은 관리소장 및 직원들의 이메일을 관리인 또는 관리단에서 동의없이 접속하는 것은 문제가 될 수 있음.</p>	
노무관리	<p><b>Q</b> 관리소장 등 관리소 직원의 휴게시간 준수</p> <p><b>A</b> 관리소장의 근무시간이 9시~18시, 휴게시간은 12시~13시까지로 되어 있으나, 업무협의 등으로 오전 근무시간이 지연되는 등 특별한 사정이 있다면 1일 전체 휴게시간을 준수한다는 전제하에 근로자의 동의를 얻어 휴게시간대를 변경하는 것은 가능함. 휴게시간대를 변경되는 경우가 자주 있다면 근로계약서상 12시~13시까지 휴게시간을 원칙으로 하되 회사상황에 따라 휴게시간이 변경될 수 있다는 단서를 명시해주는 것이 바람직할 것으로 보임. 또한, 1일 전체 휴게시간을 준수한다면 휴게시간대가 다소 변경 되더라도 시간 지연에 대한 부분을 초과 근무수당으로 계산하여 별도로 지급하지 않아도 될 것으로 사료됨.</p>	

## 오피스텔 2

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔/110호	사용승인일	2017.08.16.
	층수	지하2층~지상12층	연 면 적	9,198.29㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2017년 관리위탁업체에서 배부해준 관리규약을 관리단에서 설정·변경하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약	<p><b>Q</b> 분양자가 4년 전 설정한 공동주택관리규약을 집합건물법에 따른 관리규약으로 변경하려는 경우, 규약 변경으로 봐야하는지</p> <p><b>A</b> 최초의 관리규약이 관리단집회를 통한 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 받거나 관리단집회 개최 없이 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성을 받아 제정된 관리규약이라면 유효한 관리규약으로 볼 수 있음.(집합건물법상의 강행규정을 위반하는 조항은 무효)</p> <p>만약, 현재 공동주택관리규약이 위와 같은 결의절차를 거치지 않았다면 규약 변경이 아닌 규약 제정으로 보아야 할 것임.</p>	집합건물법 제29조 제41조
	<p><b>Q</b> 경기도 표준관리규약의 내용을 삭제하거나 추가 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 표준관리규약은 해당 집합건물의 관리규약을 설정하는데 참고사항으로 해당 집합건물에 필요한 규정을 추가하거나 불필요한 규정은 삭제할 수 있음. 공동주택관리법에 따라 경기도지사가 제정 및 개정하는 의무관리대상 공동주택에 적용되는 공동주택관리규약처럼 따라야 하는 준칙은 아님.</p>	
관리방법	<p><b>Q</b> 직원의 고용주체가 관리인인지, 관리위탁업체인지</p> <p><b>A</b> 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 직접 수행하는 관리인이라면 해당 집합건물의 법적 장비 및 기술인력(전기안전대행 또는 법정 전력기술인, 소방안전관리자, 기계설비유지관리자, 승강기안전관리자 등)을 직접 고용해 자체관리를 할 수 있으며, 이때 직원의 고용주는 관리단의 대표자인 관리인이 됨. 만약, 관리를 위탁하는 경우라면 직원의 고용주체는 관리위탁업체의 사업주가 될 것임.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리위탁회사 선정 시 공개입찰을 해야 하는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법에는 특별히 업체 선정 시 입찰에 관한 규정을 두고 있지 않음. 다만, 경기도 집합건물 표준관리규약에는 200만원 이상의 용역 및 공사는 국토교통부의 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 따라 사업자를 선정하도록 권장하고 있음.</p>	

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 연체료 등 잡수입 전부를 수선적립금으로 전입가능한지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제17조의2에 의거 규약이나 관리단집회 결의에 따라 수선계획을 수립하도록 정하고 있으며, 수선적립금은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속됨.</p> <p>공동주택의 경우 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 재활용품 판매수입, 알뜰장 운영수입, 광고판게시 등으로 발생한 수입은 전액 수선적립금으로 적립할 수 없으며 일정 비율의 범위에서 사용자와 함께 기여하여 적립한 금원으로 규약으로 정하는 사항에 대해 우선 사용하거나 일정 비율의 금원을 관리비를 차감하는 금원으로 사용토록 정하고 있음. 이에 통신중계기 장소대여에 따른 공용부분의 임대료 수입 등을 제외한 점유자가 함께 기여한 잡수입은 공용비용을 차감하는데 일정비율 우선 사용하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>	



## 오피스텔 3

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔/270호	사용승인일	2021.01.07.
	층수	지하1층~지상28층	연 면 적	14,064.2733㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 오피스텔과 상가가 별도로 분리되어 있으나, 지하주차장을 공동으로 사용하고 있음.(상가44%, 오피스텔56% 지분소유)</li> <li>▷ 분양당시 오피스텔 구분소유자의 4/5 이상 동의한 규약상 주차관리규정이 있으나, 상가에서 이와 달리 운영하려는 상황임.</li> </ul>		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 오피스텔과 상가가 지하주차장을 공동 사용하는데(상가44%, 오피스텔 56% 지분소유), 분양 당시 오피스텔 구분소유자의 4/5 이상 동의한 규약에 주차관리규정이 있으나, 상가에서 이와 달리 운영하려는 상황인데 이에 대응방법</p> <p><b>A</b> 관리규약은 시행사(현재의 상가소유자)가 작성하고 거의 모든 구분소유자가 이에 동의한 것이므로 일용 유효하게 설정된 것으로 보임. 관리규약에 주차장 관리내용이 이미 규정되어 있으므로 원칙적으로 이에 따라야 하고, 이를 변경하는 것은 규약의 변경에 해당하여 관리단집회에서 구분소유자 및 의견권의 3/4 동의가 필요함(서면결의만으로 진행할 경우 4/5 동의). 따라서 한쪽이 일방적으로 주차규정을 변경할 수는 없고, 규약에 정해진 대로 주차규정을 운영하는 것이 현재로서는 가장 적절한 방안으로 보임. 규약의 작성자는 중요하지 않으므로, 당시 규약제정업체가 변경되었다고 하더라도 여전히 규약으로서 효력이 있음(실제로는 경기도표준규약이 그대로 적용되었다고 함. 위 규약제정업체는 분양 당시 관리단집회 등 실무 절차를 진행한 용역업체라고 함).</p>	집합건물법 제29조 제41조
	<p><b>Q</b> 상가와 오피스텔이 공용부분을 공유하는 단지로, 오피스텔의 서면결의서 과반 이상, 의견면적 과반 이상 확보 시 주차장 이용에 관하여 상가소유자 의사와 관계없이 주차장관리위탁계약 및 유료화 운영을 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 하나의 대지 안에 아파트의 주차장은 구분 설치되어 있고 상가와 오피스텔은 주차장을 공동사용하고 있어 분양계약서나 설계도면상의 주차장 사용이 각 일부 관리단에게 특정되어 있는 않은 경우 각 일부 관리단은 그들의 지분만큼 주차장의 어느 장소이든 제한 없이 사용할 수 있는 것으로 보임. 따라서 전체 관리단집회의 의결이나 상가 및 오피스텔의 관리규약 등에서 별도로 주차장 이용에 대한 규정이 마련되어 있지 않은 경우 상가소유자의 의사와 관계없이 관리단을 대표하는 관리인의 결정으로만 주차장의 이용을 유료화 하는 방법 등으로 사용 제한하기는 어려울 것으로 사료됨.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	업무시설/313호	사용승인일	2021.04.02.
	층수	지하2층~지상10층	연 면 적	15,025.618㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	분양자가 선정한 위탁관리회사에서 건물을 관리 중으로 입주민들이 관리비 과다부과 의혹 등이 제기하고 있으나, 관련 자료를 비공개하고 있어 입주민들이 관리인 선임 등을 통해 관리주도권을 가져오려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리회사 변경	<p><b>Q</b> 현재 관리단이 결성되지 아니함(관리인 선임 과정 없었음). 시행사가 선정한 위탁관리회사에서 건물관리 중인데 관리회사를 변경할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 전에는 시행사가 선정한 위탁관리회사가 관리비 징수 권한이 있음. 관리인을 선임하는 경우, 관리인은 해당 위탁계약을 해지하고 새로이 위탁관리회사를 선정할 수 있음. 따라서, 관리인 선임전에는 해당 위탁관리회사와 계약 해지를 할 수 없을 것으로 보임.(계약 해지를 할 권한이 있는 사람이 없음)</p> <p>관리인 선임을 위해서는 (1) 총회를 통한 관리인 선임 - 구분소유자 1/5이상 임시총회 소집 동의, 안건 일시 장소 등을 기재한 총회소집서 발송, 총회에서 구분소유자 과반, 지분 과반이상 찬성으로 관리인 선임(총회 진행시 의사록 작성 후 의장, 구분소유자 2인이상 기명날인). 선임된 관리인이 위탁관리회사와 계약 해지 (2) 임시관리인 선임신청 - 총회 소집이 어렵거나, 과반수 결의 어려운 경우, 법원에 임시관리인 선임신청을 할 수 있음. 법원에서 임시관리인 지정해주면, 해당 임시관리인이 총회 소집하여 관리인 선임. 관리인 선임까지 건물 관리. 다만, 임시관리인은 법원에서 통상 변호사를 선임해주며, 월급여로 약 300만원을 책정하고 있음. 따라서 관리비에 경제적 부담이 있을 수 있음.</p>	<p>집합건물법 제24조 제24조의2 제33조 제34조</p>
기타	<p><b>Q</b> 시행사가 분양광고에 과장광고(인근에 공원 들어설 예정, 커뮤니티 시설 설치 등)한 경우 조치</p> <p><b>A</b> 분양계약서에는 기재되어 있지 않고, 분양 광고 등에 과장광고가 실린 경우. 판례는 사안마다 달리 보며, 해당 광고로 인하여 인근 분양가보다 높게 분양가가 책정된 경우, 해당 광고의 내용이 중요한지 여부 등을 판단하여, 과장광고라고 인정되는 경우 통상 분양가의 3~5%정도를 손해배상으로 인정. 사안마다 과장광고인지 여부가 불분명하여, 사안에 대해서 과장광고에 해당하는 지 여부를 판단하기는 불분명함.</p>	

## 오피스텔 5

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근린생활시설/135호	사용승인일	2005.04.13.
	층수	지하2층~지상10층	연 면 적	24,169.76㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 위탁관리회사에서 건물을 관리하고 있음.</li> <li>▷ 입주 당시부터 창틀 누수로 인해 오피스텔 주민들이 장기간 불편을 겪고 있어 누수방지공사를 계획하고 있음.</li> </ul>		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리위원회 위원은 규약으로 규정되어 있으며, 관리위원 중 관행적으로 관리인을 호선하는 방식으로 선정해왔는데 적정한지</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물의 관리규약이 집합건물법 제29조제1항에 따른 방법(구분소유자 4분의 3 및 의결권 4분의 3 이상 찬성)으로 적법하게 설정되었는지 살펴봐야 하며, 유효한 관리규약이라면 관리위원회 구성은 문제가 안 될 것으로 보임. 관리인의 경우 집합건물법 제24조제3항에 따라 관리인을 관리위원회의 결의로 선임하거나 해임하도록 관리규약으로 정한 경우가 아니라면 관리인은 관리단집회에서 통상의 결의로 선임하거나 해임하는 것이 원칙임. 규약을 개정하여 이러한 내용을 추가로 규정하여야 하며 현행의 관리인 선임 방법은 적절하지 않은 방법으로 사료됨.</p>	집합건물법 제24조 제29조
규약 설정	<p><b>Q</b> 규약 설정이 오래되어 최근 집합건물법 개정된 내용이 맞지 않아 개정하고자 하는데 방법은</p> <p><b>A</b> 경기도에서는 경기도 행정구역에 소재하는 집합건물법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 해당 집합건물의 규약의 제정 또는 개정할 때 참고할 수 있도록 집합건물법 제28조제4항에 따라 집합건물의 유형별 표준규약을 마련하여 “경기건축포털” 누리집에 누구나 무료로 표준규약을 다운받아 이용할 수 있도록 공개하고 있으니 참고하기 바람.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 외부 창문누수에 따른 보수방법</p> <p><b>A</b> 커튼월방식의 창틀누수원인은 다양하나 주요원인으로는 1 물의 이동(방수재 줄눈 내부에 하향 경로를 따라 누수) 2 틈새(중력, 표면장력, 모세관현상, 바람속도에 의한 운동에너지) 3. 압력차(건물 내외부의 압력차이에 의한 누수) 4. 시공불량하자, 부적합재료사용, 미숙련자, 풍속, 온도차에 의한 변이, 탈락, 구조체변이 등의 누수원인이 될 수 있음. 외벽누수방지 대책으로는 1. 커튼월 접합부를 외부용 seal재료로 기밀하게 밀폐 2. 틈새 완벽 밀폐-실리콘 코킹 재시공 및 seal재료 파단 시 유입된 누수를 유도배수 장치보완 3. 외벽 내외부 유리사이애 압력차이 발생으로 물유입 방지 등압개구부 관리 4. 하자보수, 웨더실재료 사용, 숙련자시공, 모재의 강도확보, UV차단필름 등 보강하거나 건축 전문가에게 의뢰하여 건물안전진단 방법으로 보수방법 등의 시방서를 작성하여 보수하길 바람, 또한, 일상적인 보수는 일반관리비의 수선유지비로 부과할 수 있으나 비용이 많이 드는 건물 전체의 창틀 보수 등의 공용부분의 주요보수는 관리단 집회의 결의를 받거나 집합건물법 제17조의2제2항에 따른 장기수선계획에 따라 징수·적립된 총당금 또는 적립금을 사용하여야 함.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근린생활시설/180호	사용승인일	2019.11.06.
	층수	지하4층~지상14층	연 면 적	15,327.4548㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리위원회에서 '19.11월부터 '20.12월까지의 회계자료(관리업체에서 관리비 운용)에 대한 외부회계감사를 준비하고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
분양자의 관리업무	<p><b>Q</b> 관리단이 시행사에 관리회사와 체결한 계약서 등을 요구할 권한이 있는지</p> <p><b>A</b> 관리단은 관리회사로부터 건물관리계약서는 이미 교부받았으나 그 내용의 진정성에 대하여 의심하고있는 상황임. 그러나 집합건물법은 분양자(시행사)에 대하여 관리인이 사무를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의의무로 건물을 관리할 것을 규정할 뿐 별도의 자료제출의무 등은 규정하지 않았으므로, 분양자에게 건물관리 관련자료 제공을 법적으로 강제할 수는 없을 것으로 보임. 따라서 신청인이 시행사에게 위 자료의 제출을 강제하려면 관리업체 등을 상대로 민사소송을 제기하여 법원의 사실조회 또는 문서제출명령 등을 통하여 확보할 수밖에 없을 것임. 다만 관리업체에 대하여는, 민법 제683조는 '수임인은 위임인의 청구가 있는 때에는 위임사무의 처리 상황을 보고하여야 한다.'는 수임인의 보고의무를 규정하고 있으므로 관리단은 관리업체에게 관리업무 관련 자료의 제출을 요구할 수 있음. 관리업체가 그럼에도 이를 거부할 경우 또는 제출한 자료의 진정성이 의심되는 경우, 결국은 관리위탁계약을 해지하는 방안을 고려할 수밖에 없음(참고로, 민법 제689조에 의하면 위임계약은 각 당사자가 해지사유 없이도 언제든지 해지할 수 있음).</p>	
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리업체에서 재무제표를 매달 작성하지 않아도 되는지</p> <p><b>A</b> 재무제표는 1년에 1회 작성하는 것이 원칙이나, 필요에 따라 월별, 분기별, 반기별 작성할 수 있음. 하지만, 비용대비 효율을 살필 경우 집합건물에 매월 정확한 재무제표를 작성하는 것보다 월별 관리비 부과를 위한 결산보고서를 작성하여 공지하는 것이 바람직함.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리업체에서 재무제표 의뢰 시 그 비용은 누가 납부해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리업체는 관리단의 업무를 대행하는 것이므로 관리단에서 부담하여야 할 것으로 보이며, 관리회사와의 계약서에 수행과 부담의 주체를 명기하여 진행하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 재무제표를 의뢰하는 곳과 회계감사를 의뢰하는 업체가 동일해도 되는지</p> <p><b>A</b> 재무제표의 작성은 일반적으로 소규모의 세무사무소에서 진행하며, 회계감사는 회계법인과 회계감사반만이 진행할 수 있음. 따라서 재무제표를 작성하는 곳과 감사하는 곳은 달라야 하며, 감사의뢰는 관리회사보다는 관리단에서 직접하는 것이 감독 취지에 비추어 바람직할 것으로 보임.</p>	

## 오피스텔 7

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근린생활시설/207호	사용승인일	2016.12.27.
	층수	지하2층~지상8층	연 면 적	29,980.8525㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'21.11월 관리단집회에서 관리인 선임 안건만 의결, 규약설정 및 관리위원 선출 안건은 의결정족수 부족으로 부결되어 규약설정 및 관리위원 선출을 위해 다시 관리단집회를 준비하고 있는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
의결권의 위임	<p><b>Q</b> 관리단집회 의결권을 타인에게 위임하는 위임장을 작성하면서, “만약 해당 안건이 해당 집회에서 부결될 경우 2022. 6. 30.까지 동일한 안건을 목적으로 개최되는 각 집회에서 본 위임의 효력을 지속시킬 의사가 있다”는 문구를 기재한 경우 해당 위임장 기재 내용이 효력이 있는지 여부</p> <p><b>A</b> 원칙적으로 위임장이나 서면결의서는 해당 집회에서 한번 사용하면 다시 사용할 수 없으나, 해당 위임장에 위임의 기간과 위임목적인 안건을 명시하고 있고 집합건물 관리의 현실상 매 집회마다 위임장을 받기 어려운 점 등을 감안하면 무효라고 보기는 어려울 것으로 보임. 다만 위임의 효력을 지속시키더라도 불특정 안건에 대한 위임이나 위임기간이 지나치게 길게 산정될 경우에는 효력이 없을 확률이 높으므로 주의를 요함.</p>	
	<p>▷ 대전지방법원(2012. 5. 4. 선고 2010가합11945 판결) “위임장은 이 사건 임시총회의 일자가 적어도 월 단위까지는 기재되어 있고, 회의의 목적사항도 기재되어 있어 늦어도 이 사건 임시총회 개최 전에 작성되었다고 보이므로, 그 위임자는 진정한 의사로써 위임하였다고 할 것”이라고 판단하면서 동시에, “위임장에는 위임자의 위임 의사가 나타나 있으면 족하고, 나아가 위임자의 찬반의견까지 기재되어 있어야 한다고 볼 수는 없다”며 위임장에서 가장 중요한 것은 “위임인의 진정한 위임의사”라고 할 것이고, 문제되는 사안에서는 임시총회의 일자가 월 단위까지는 적혀져 있는 점과 회의의 목적사항이 구체적으로 기재되어 있다는 사실관계가 위임인의 진정한 위임의사를 뒷받침하고 있음을 근거로 들어 해당 위임장을 적법한 것으로 판단하고 있음.</p> <p>▷ 서울중앙지방법원(2019. 7. 11. 선고 2018가합582963 판결) 구분소유자의 명확하고 진정한 의사표시가 더 중요한 것이라 관리단집회의 결의 요건과 절차를 지나치게 엄격하게 해석한다면 관리단집회 개최 자체가 어려워질 수 있음. 관리단집회의 절차상 공정성과 중립성이 침해되어 결의에 중대한 하자가 있지 않다면 기한이 특정된 위임장의 위법하지 않고 재사용이 가능하다는 것을 참조하시기 바람.</p>	유사판례

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	업무시설, 근생/76호	사용승인일	2020.08.12.
	동수/층수	2개동/지하2층~지상12층	연 면 적	8,428.37㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	前 관리인이 사임의사표명 이후 위수탁관리계약을 체결하였으며, 현재 새로운 관리인이 관리업무를 수행하고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 前 관리인이 사임의사표명 후, 체결한 위수탁계약의 유효성</p> <p><b>A</b> 전 관리인이 관리단집회 결의 없이 사임직전에 관리위탁업체와 임의로 체결한 위탁관리계약은 무효로 보임. 나아가 위탁관리계약은 위임계약으로서 언제든 해지할 수 있으므로, 위탁관리계약을 인정하지 아니할 경우 즉시 위와 같은 의사를 표시하는 것이 좋을 것으로 보임. 다만 관리위탁계약이 무효라도 관리행위를 한 것으로 인정되는 부분에 관하여는 부당이득 반환 문제가 발생하므로 관리업체직원(경비)이 상주하고 있는 경우 퇴거 요청 또는 명도가처분신청 등의 적극적 조치를 취할 것을 권고함.</p>	
	<p><b>Q</b> 現 관리인이 관리단 명의 통장을 개설하여 관리비징수 등 관리업무를 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리인은 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위(집합건물법 제25조 제2호)를 할 수 있는 권한이 있으므로 관리비통장을 개설하고 자금을 집행하는 것이 가능함.</p>	집합건물법 제25조
관리위원회	<p><b>Q</b> 관리위원회 선임절차</p> <p><b>A</b> 관리위원회는 규약에 근거가 있어야 설치할 수 있고, 관리단집회 결의를 통하여 관리위원을 선임하여야 함</p>	

## 오피스텔 9

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근린생활시설/177호	사용승인일	2020.11.20.
	층수	지하4층~지상10층	연 면 적	7,095.57㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<p>시공업체가 선정한 위탁관리업체에서 건물을 관리하고 있으나, 관리비 인상, 하자보수 미해결 등의 문제로 입주민(점유자)이 불편을 겪고 있는 상황임.</p> <p>* 임차인 다수가 중소기업 청년지원대출로 입주한 청년층임.</p>		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임 등	<p><b>Q</b> 현재 시행사가 관리를 담당하고 있고 관리단집회가 소집되지 않은 상황에서 관리비가 과다하여 관리비에 대한 회계처리 내역 공개를 요청하며, 관리단집회를 통해 관리인 선임하여 관리업무를 바로 잡고자 하는 상황임.</p> <p><b>A</b> 관리인의 경우 관리비 내역을 구분소유자에게 공개하여야 할 의무가 있으므로, 분양자 및 관리회사는 이를 준용하여야 관리비를 공개하길 바람. 또한, 분양자는 예정된 매수인의 1/2이상 이전등기 한 때에는 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집토록 통지하여야 하며, 구분소유자가 통지일로부터 3개월 이내 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 분양자가 관리단집회를 소집할 의무가 있으므로 분양자 및 관리회사에서는 적극적 협조를 바람.</p> <p>* 관리회사 직원 3명 참석</p>	집합건물법 제9조의 3 제24조
기타 건의사항	<p>▷ (법률 개정) 실제 관리비를 납부하고 있는 점유자가 주체가 되어 관리개선을 위한 집회소집 등 할 수 있는 사항이 제한적이므로 법률 개정 필요</p> <p>▷ (지자체 지원) 관리단 집회 소집주체인 구분소유자의참여를 위한 안내장 발송 지원 등 현행제도 내 지원방법 모색</p> <p>▷ (관리회사와의 소통) 관리회사에서 입주민을 대상으로 그 간 관리비 집행세부내역 및 하자보수계획 등에 대한 설명회 개최 검토</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생 등/390세대	사용승인일	2000.01.31.
	층수	지하6층~지상16층	연 면 적	37,115.71㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	상가 스프링클러 동파사고 피해로 보상채무가 발생됨.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 상가 스프링클러 동파사고에 따른 보수비용 처리방법</p> <p><b>A</b> 집합건물의 회계처리는 법무부고시 2021-218호 집합건물회계처리기준 제23조제2항에 따라 수익과 비용은 그 발생 원천에 따라 명확하게 분류하고, 수익항목과 이에 관련되는 비용항목은 대응하여 표시되어야 함. 구분소유와 관계없이 점유자까지 포함하여 선급비용으로 계상 후 매월 관리비로 부담시키는 것은 해당 집합건물의 관리규약 제34조 및 별지에서 정하고 있는 관리비 구분, 관리비의 구성내역 및 산정방법에 맞지 않는 것으로 보임.</p> <p>집합건물법 제27조에 따라 집합건물의 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 지도록 하고 있으며 규약으로 구분소유자만의 금원이 별도로 마련되어 있지 않음. 집합건물법 제27조에 따른 구분소유자에게 각출하는 것이 쉽지 않다면 해당 집합건물의 관리규약에서 특별히 수선적립금의 전용을 제한하고 있지 않는 한 집합건물법 제17조의2에 따른 수선적립금을 예상하지 못한 공용부위의 하자로 발생한 손해배상을 위한 금원의 변제를 위해 장기수선적립금을 사용하도록 관리단집회를 통해 결의를 받을 수도 있을 것으로 보이나, 이는 매우 예외적인 방법이며 공동주택관리법이 적용되는 의무관리대상의 공동주택에서는 장기수선충당금을 전용 시 1천만원 이하의 과태료가 부과됨을 참고하기 바람.</p> <p>의무관리대상의 공동주택에 적용하는 회계처리기준이나 규약으로 정한 회계처리 규정이 없다면 주차료 수입 등 모든 잡수입에서 대하여 관리단집회를 통해 손해배상금으로 처분이 가능하나 잡수입의 조성에 대한 기여도를 고려해 구분소유자 몫의 금원인 옥상중계기수입이나 창고임대료수입, ATM기임대료수입 등을 회계연도 결산 시 손해배상금 처리비용으로 처분하는 방법도 고려해 보길 바람.</p> <p>참고로, 회계연도말 결산 시 관리외수익보다 관리외비용이 더 클 경우 이익잉여금처분계산서가 아닌 결손금처리계산서로 표기함.</p>	집합건물법 제17조의2 제27조



## 오피스텔 11

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/2,716호	사용승인일	1990.09.28.
	동수/층수	2개동/지하4층~지상25층	연 면 적	181,508.65㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2동의 집합건물 관리인을 선임하기 위하여 관리단집회를 소집하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임 및 규약 설정	<p><b>Q</b> 관리인 선임 및 관리규약 설정 방법</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 절차에 관하여 집합건물법에 따라 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수의 결의에 의하여 선임하거나 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면결의에 의하여 선임해야 함. 관리규약 제정은 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 결의에 의하거나 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면결의에 의하여 제정해야 함.</p>	집합건물법 제24조 제29조 제41조
관리단집회 의결권	<p><b>Q</b> 관리단집회 의결권 행사 방법(SNS 등을 통한 의결 등)</p> <p><b>A</b> 관리단 집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있으며, 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단 집회를 소집할 수 있음. 관리단집회에 출석하지 않고 서면을 제출하여 의결권을 행사할 수 있고, 대리인을 통한 의결권 행사도 가능함. 대리의 경우 위임장 등 대리권을 증명하는 서면을 갖추어야 하고, 대리인 1인이 구분소유자나 의결권의 과반수 이상을 대리할 수는 없음(집합건물법 제24조, 제38조, 시행령 제15조). 관리규약에 SNS 등의 방법을 통한 온라인 의결 규정을 둔다면 추후에는 이러한 전자적 방법으로 의결하는 것도 가능할 것임.</p>	집합건물법 제24조 제38조
단지 관리단	<p><b>Q</b> 단지관리단 구성</p> <p><b>A</b> 관리단은 각 동별 공용부분의 관리를 하는 동별 관리단과 여러 동에 걸친 단지의 토지 및 부속시설의 관리를 하는 단지관리단이 있는데, 각 동별로 구분소유자 및 의결권의 3/4 관리단집회 결의 또는 4/5 서면결의에 의하여 각동의 관리업무까지 단지관리단에 일괄하여 맡길 수 있음. 또한 각 동에서 상가와 오피스텔이 분리되어 있어 엘리베이터, 계단실 등의 공용부분을 서로 분리하여 사용하는 경우 각동별로 상가 관리단, 오피스텔 관리단을 별도로 결성하고 별도로 규약 제정 및 관리인 선임을 하여 운영할 수 있음. 이 경우에도 상가 단지관리단, 오피스텔 단지관리단을 결성하고 상가 또는 오피스텔 단지 관리규약을 제정하고 상가 또는 오피스텔 단지관리인 선임을 하여 각동별 상가 또는 오피스텔 관리업무를 일괄적으로 위임할 수 있음. 이 때 상가와 오피스텔 모두에 해당되는 공용부분의 관리업무는 전체 관리단에서 결정함.</p>	집합건물법 제51조 제52조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/1071호	사용승인일	2020.10.26.
	동수/층수	4개동/지하5층~지상36층	연 면 적	108,852.54㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	단지 관리단을 구성하여 4개동을 통합하여 위탁관리하고 있으나, 관리인력 인건비를 상가등을 제외한 오피스텔동에만 부과하여 문제가 발생되고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 건물 경비 비용을 오피스텔만 부담을 하고, 상가는 부담하지 않아 문제가 발생함. 그 간 오피스텔이 부담한 경비 비용을 상가에 청구할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리규약에 별도의 규정이 없다면 공용부분에서 발생하는 관리비용은 집합건물법 제17조에 의하여 지분비율로 부담하는 것이 타당함. 이에 따라 경비비 등 일부 관리비를 오피스텔에서만 부담했다면 오피스텔 점유자가 상가 점유자가 부담해야 할 관리비의 일부를 부담한 것으로 보이며 이는 관리비 부과 오류로 사료됨. 관리비 오류부과에 대한 환수 조치는 이에 대한 근거자료를 가지고 소 제기 등을 법률 전문가와 검토해보길 바람,</p>	집합건물법 제17조

## 오피스텔 13

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/230호	사용승인일	2019.10.16.
	층수	지하7층~지상15층	연 면 적	17,063.97㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	<p>분양자가 선정한 위탁관리회사에서 건물을 관리하면서 관리비 내역에 대해 공개하지 않아 입주민들이 관리인을 선임하여 관리주도권을 가져오려는 상황임.</p> <p>※ 상가 44호실을 1명이 소유하고 있어 총 구분소유자 수는 154명이며, 현재 구분소유자 80명의 연락처를 확보함.</p>		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임 규약 설정	<p><b>Q</b> 관리인 선임 및 규약 제정 안건에 대한 의결정족수</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 절차에 관하여 집합건물법에 따라 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수의 결의에 의하여 선임하거나 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면결의에 의하여 선임해야 함. 관리규약 제정은 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 결의에 의하거나 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면결의에 의하여 제정해야 함.</p>	<p>집합건물법 제24조</p> <p>제29조</p> <p>제41조</p>
관리단집회 소집	<p><b>Q</b> 관리단집회 소집주체 및 절차</p> <p><b>A</b> 관리인이 있는 경우 관리인에게 구분소유자의 1/5 이상이 관리단집회의 소집을 청구했음에도 불구하고 이를 소집하지 않는 경우에는 집합건물법 제33조에 따라 구분소유자들이 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있음. 관리단집회에 출석하지 않고 서면을 제출하여 의결권을 행사할 수 있고, 대리인을 통한 의결권 행사도 가능함. 대리의 경우 위임장 등 대리권을 증명하는 서면을 갖추어야 하고, 대리인 1인이 구분소유자나 의결권의 과반수 이상을 대리할 수는 없음(집합건물법 제24조, 제38조, 시행령 제15조). 서면제출에 의한 의결의 경우 관리단 집회 전까지 제출해야 함.</p>	<p>집합건물법 제33조</p> <p>제38조</p>
관리방법	<p><b>Q</b> 분양자가 선정한 위탁관리회사와의 계약해지</p> <p><b>A</b> 관리단이 실제로 조직되기 전에 최초로 어느 업체와 관리위탁계약을 체결한 경우 그 업체가 집합건물법에 따라 관리인으로 선임된 것으로 볼 특별한 사정이 없는 한 관리위탁계약은 계약기간과 상관 없이 관리단이 실제로 조직되어 자치적 관리를 시작할 때까지만 한시적으로 존속한다고 보므로 새로 관리인을 선임하는 경우 기존 관리업체와의 계약을 해지하고 관리업무를 개시할 수 있음.</p>	
외부 회계감사	<p><b>Q</b> 외부 회계감사 대상 및 절차</p> <p><b>A</b> 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의2에 따라 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하는 의무규정이 신설되었으므로 관리인 선임 후 관리위원회와 협의 후 외부회계감사 감사인을 선정하여 관리사무소에 통보하고 외부회계감사를 진행하기 바람.</p>	<p>집합건물법 제26조의2</p>

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/448호	사용승인일	1992.06.20.
	층수	지하4층~지상18층	연 면 적	38,162.99㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리단에서 시설 관리인력을 직접 고용하여 건물을 자치관리하고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
노무관리	<p><b>Q</b> 수습기간 중 직원해고가 가능한지</p> <p><b>A</b> 수습기간의 경우 업무능력, 근무태도 등이 불량한 경우 본채용을 거부할 수는 있으나, 객관적인 사유없이 관리단에서 업무능력이 미흡하다는 주관적인 판단만으로 쉽게 해고할 경우 부당해고가 될 수 있으니 유의해야 함. 입사 당시 업무수행능력을 판단하기 어렵다면 1~2개월의 기간을 정하여 단기 계약직으로 계약을 체결하는 것도 하나의 방법임. 계약기간이 정해져 있을 경우 계약기간 종료에 따라 퇴사를 하게 되는 것은 해고가 아니기 때문에 부당해고 등 법적인 문제가 생기지 않음.</p>	
	<p><b>Q</b> 촉탁직 근로자 계약기간 문의</p> <p><b>A</b> 촉탁직 근로자란 일반적으로 취업규칙 등 회사사규에서 정한 정년이 도래 하였으나, 퇴직을 하지 않고 다시 계약기간을 정하여 계약을 연장한 근로자를 말함. 계약기간이 정해져 있는 만큼 계약직 근로자이기 때문에 계약기간 만료 시에 재계약을 하지 않아도 부당해고 등 법적인 문제가 생기지 않으며, 재계약을 하여 계약을 연장하는 것도 가능할 수 있음. 단, 만 55세 미만 근로자의 경우 2년의 근무기간을 초과하면 무기계약직으로 전환되는 것이 원칙이므로 2년의 근무기간을 초과한 이후에는 계약직으로 계약하지 않도록 유의해야 함.</p>	

## 오피스텔 15

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/1071호	사용승인일	2020.10.26.
	동수/층수	4개동/지하5층~지상36층	연 면 적	108,852.54㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	지난 4월 관리인, 부관리인, 관리위원회 5명 등을 선임하였으나, 8월 관리인이 사임하여 규약에 따라 부관리인이 업무를 수행하고 있음. 이후 관리위원 4명이 사임함에 따라 원활한 관리업무 추진이 어려워 보궐선거를 진행하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임·해임	<p><b>Q</b> 관리인이 사임하여 부관리인이 관리인 직무대행을 하고 있는데, 만약 직무대행에 대한 해임을 하려면 법원에 해임청구를 해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리인 직무대행은 정식 관리인이 없는 경우에 관리인의 업무를 대행하는 자에 불과하므로 정식 관리인이 선출되면 직무대행권한이 소멸됨. 또한 부관리인을 해임하더라도 정식 관리인 선출 절차를 진행해야 하므로 정식 관리인 선출 절차를 바로 진행하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조
선거관리 위원회 구성	<p><b>Q</b> 현 선거관리위원회는 규약에 정해진 절차가 아닌 최초 관리단집회 당시 구성된 자들인데, 위와 같은 관리인선출 절차를 위해 선거관리위원들부터 선출해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리규약에는 선거관리위원들 선출 절차로서 '관리인이 추천한자', '관리위원회 위원 3분의 1 이상이 추천한 자' 등으로 기재되어 있으나, 최초 관리단집회 당시에는 관리인이나 관리위원이 없었을 것이므로 단지 위 절차들을 진행하지 않은 것만으로 현재 선거관리위원들이 자격이 없다고는 할 수 없을 것으로 판단되므로 현재 선거관리위원들로도 위 관리인선임 절차를 진행할 수 있을 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/599호	사용승인일	2019.04.05.
	층수	지하6층~지상19층	연 면 적	45,645.655㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	위탁관리업체에서 건물을 관리하고 있으며, 기존 관리인 사임에 따라 새로운 관리인을 선임하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회 소집	<p><b>Q</b> 관리인 선임을 위한 관리단 집회 절차</p> <p><b>A</b> 현 관리인이 임시집회 소집(안건 : 관리인선임 등) 공고(관리인에게 구분소유자 1/50이상이 임시집회 요구할 예정), 임시집회 소집 통보문(안건, 일시, 장소 기재, 위임장 서면결의서 등 첨부) 집회 1주일 전에는 발송(구분소유자가 송달장소 별도로 통보하지 않은 한, 구분소유자가 소유한 전유부분에 발송 ⇒ 집회 의장은 관리인. 관리인이 불참시 임시집회 요구자 중 연장자가 집회 임시의장 ⇒ 지분 과반, 소유자수 과반으로 결의. 의사록 작성(총회 의사 경과 기재. 결과 기재, 의장 및 구분소유자 2인이상 서명 날인) ⇒ 결과 공고</p>	집합건물법 제24조 제33조 제34조 제38조 제39조
관리위원회	<p><b>Q</b> 자치규약 없이 관리위원회를 설치할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리 규약에 관리위원회 규정이 있어야 관리위원회 설치 가능. 규약 없는 상태에서 관리위원회 등은 법적인 효력은 없고, 임의단체임.</p>	집합건물법 제26조의3
회계감사	<p><b>Q</b> 회계감사 대상 및 실시 시기</p> <p><b>A</b> 2021년 2월 5일 이후 개시되는 회계연도부터 전유부분이 150개 이상으로 직전 회계연도 3억원 이상인 건물이나 수선적립금이 3억원 이상 해당하는 집합건물과 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로 구분소유자의 5분의 1 이상 연서하여 회계감사를 요구하는 경우 관리인은 회계감사를 받아야 함. 또한 집합건물법 시행령 제6조의3에 따라 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 연도회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임해야 하며 9개월 이내에 회계감사를 실시하고 회계감사보고의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 구분소유자 및 점유자에게 서면보고를 하여야 함.</p>	집합건물법 제26조의2
시설관리	<p><b>Q</b> 기계설비유지 관리자 선임 제도</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 연면적 3만제곱미터 이상 6만제곱미터 미만으로 기계설비법에 따른 기계설비유지관리자를 책임유지관리자(고급) 1명과 보조유지관리자 1명을 선임 해당하는 건축물임. 다만, 해당 집합건물은 2019년에 사용승인이 난 곳으로 5년 유예에 해당하여 2020년 4월 18일 당시에 재직하고 있던 현장 근무하는 직원에 한정해 2026년 4월 17일까지 유예가 가능할 것으로 보임.</p>	기계설비법 제19조

## 오피스텔 17

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	업무시설(오피스텔), 공동주택/28호	사용승인일	2016.10.31.
	층수	지상7층	연 면 적	2,413.86㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	신규 선임된 관리인이 관리비 및 회계자료를 이관받아 관리업무를 개시하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 기존 관리인이 옥상 누수공사와 관련하여 공사업자와 체결한 계약금액보다 더 많은 금액을 관리비 통장에서 이체하였는데, 이에 대한 법적 절차</p> <p><b>A</b> 기존 관리인이 계약된 공사대금을 초과한 금액을 관리비 통장에서 이체하여 이를 관리인 본인이 사적 유용하는 등 부당하게 사용한 경우라면 형사상으로 횡령배임 등이 성립할 수 있으며 민사상으로 손해배상도 가능함. 공사업자에게 사실관계를 확인한 후 공사금액 초과금액이 해당 공사에 사용된 것이 아니라는 사실을 확인하는 등 관련 입증자료를 확보하는 것이 좋을 것으로 사료됨.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 기존 관리인이 개인 자격으로 체결한 옥상 누수공사 계약과 관련하여 하자보수 청구를 관리단이 직접 할 수 있는 지</p> <p><b>A</b> 기존 관리인이 개인 이름을 체결한 계약이므로 관리단이 공사업체 직접 청구하는 것은 어려울 것으로 보이나, 공사업체가 임의로 하자보수를 이행해준다면 아무런 문제가 되지 않을 것으로 보임. 다만, 공사업체가 계약당사자가 아니라는 이유로 하자보수 이행을 거부할 경우에는 계약자인 기존 관리인을 통해 청구해야 할 것으로 보임.</p>	
관리업무 이관	<p><b>Q</b> 기존 관리인이 새로 선임된 관리인에게 고유번호증 상 대표자 변경, 관리비 통장내역 등 업무에 필요한 자료를 이관하지 않을 경우 조치 방법</p> <p><b>A</b> 고유번호증 상 대표자 변경신청을 위한 사임서 등을 대화로 인계받는 것이 가장 좋은 방법이나, 만약 이를 거부하는 경우라면 관리인 선임에 관한 의사록 등을 자료로 제출하여 세무서에 고유번호증 상 대표자 변경 등을 신청해보기 바람. 만약 기존 관리인이 관련 자료의 인도와 인수인계 요구에도 계속 거부한다면 관리비 사용내역 비공개, 공사대금 지출의 불투명성 등의 문제를 제기하며 민사소송 등 법적절차 진행을 고려해보길 바람.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/2,716호	사용승인일	2021.11.30.
	동수/층수	2개동/지하4층~지상25층	연 면 적	181,508.65㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2개동 집합건물 입주인들이 관리인 선임 및 규약 제정 등을 위해 임시 관리단집회 준비위원회(약 20명)를 구성하여 관리단집회를 개최하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
의결권 행사	<p><b>Q</b> 전자적 방법에 의한 의결방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법에 의하면 전자서명 또는 공인인증서로 본인 확인을 위한 방법으로 전자투표를 하기 위해서는 규약에서 정해야 함. 전자투표를 위하여 구분소유자들의 개인정보를 위탁업체에게 전달하는 것에 원칙적으로 정보주체의 동의가 필요하되 개인정보보호법에 따른 개인정보처리위탁의 요건에 따라 처리할 여지도 있다고 판단됨.</p>	집합건물법 제38조 동법 시행령 제13조
	<p><b>Q</b> 관리인 선임을 위한 관리단집회에서 점유자의 의결권 행사</p> <p><b>A</b> 임차인도 구분소유자가 반대의 의사 또는 직접 의결에 참여할 의사를 밝히지 않는 한 구분소유자를 대신하여 관리인 선임에 관하여 관리단집회에 참여하여 의결권을 행사할 수 있음. 집합건물법 제41조 제2항에 따른 신고의 경우 본인의 확인할 수 있는 신분증 사본 등을 첨부하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제4항
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리인의 자격 제한 및 선거 관리</p> <p><b>A</b> 관리인 선임에 관하여, 집합건물법은 관리인의 자격을 구분소유자로 제한하지 않음. 또한 집합건물법은 선거관리위원회에 관한 규정을 두지 아니하여 집합건물에서 선거관리위원회가 필수 사항은 아님. 다수의 관리인 입후보자가 있는 경우 어느 후보도 과반수의 득표를 하지 못한 경우 상위 1, 2위 후보 간의 결선투표를 통하여 과반수 요건을 충족할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제2항
관리단집회 소집	<p><b>Q</b> 관리단집회 소집 주체 및 비용 부담</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우 집합건물법에 따라 구분소유자 1/5이 직접 관리단집회를 소집할 수 있고, 관리단집회 소집통지는 집합건물법에 의하면 구분소유자의 주소가 집합건물 외부에 있고 이를 고지받은 경우에는 해당 외부 주소로 통지서를 발송하고, 그 외의 경우에는 집합건물의 각 전유부분으로 통지서를 발송함으로써 하는 것이 원칙임. 그 외 따로 규약에서 정한 경우에는 집합건물 내 주소가 있는 구분소유자들에 대하여 개별 소집통지를 대신하여 집합건물 내 게시로 대체하는 방법도 가능함. 소집통지에 소요된 비용에 대해서는 관리단으로부터 비용보전을 받는 것이 가능할 것으로 보임. 다만, 관리단 집회는 구분소유자를 대상으로 하기 때문에 관리비로 부과하여 임차인이 납부하는 것보다 중계기 임대료 등 구분소유자의 접수입으로 처리하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제33조



## 오피스텔 19

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/423호	사용승인일	2020.12.30.
	층수	지하6층~지상18층	연 면 적	33,912.52㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	세입·세출 처리방법 등 관리비 및 회계운영에 대한 자치 기준을 정하기 위해 규약을 변경하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 2021년도 결산 후 이익잉여금 처리 요령</p> <p><b>A</b> 집합건물의 회계처리는 2021년 7월 12일 법무부가 '집합건물 회계처리 기준'을 고시하여 발생주의에 따라 복식부기회계 처리하도록 하여 현금유출입을 수반하지 않는 거래를 회계장부에 인식하도록 기준을 고시함. 해당 집합건물의 2021년도 결산 후 이익잉여금 처리는 같은 회계처리기준 제4조제3호에 따라 이익잉여금처분계산서, 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 관리단집회에 보고하여야 했으나 관리인이 2022년 5월에 선출되어 이익잉여금처분안을 작성하지 못하여 이월됨.</p> <p>이는 회계의 계속성과 안전성에 따라 회계연도 미처분이익잉여금으로 이월 된 금원을 회기 도중에 처리하기보다는 2022년도 회계연도 종료 후 미처분이익잉여금과 당기순이익을 합하여 이익잉여금처분계산서(안)을 작성하여 2023년도 정기 관리단집회에서 의결을 받아 처리하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	집합건물 회계처리 기준 (법무부고시 제2021-218호)
	<p><b>Q</b> 잡수입에 대한 지출 절차</p> <p><b>A</b> 공용부분의 관리 운영으로 비용과 수입의 대한 부분은 집합건물법 제17조에 따라 규약으로 정하여야 함. 경기도 표준관리규약(안) 제78조에는 잡수입에 대한 처분을 제시하고 있으며, 해당 건물 규약에 관리위원회의 의결로 잡수입을 처리하도록 되어 있으면 이에 따르고 별도의 지출 절차가 규약에 마련되어 있지 않다면 관리단집회의 의결로 처리하여야 할 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제17조
규약 설정	<p><b>Q</b> 경기도 표준관리규약 제78조제2항에 예비비 항목에 대한 내용을 추가할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 경기도 집합건물 표준관리규약(안)은 집합건물법 제28조제4항에 따라 "경기도지사는 집합건물법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다."에 따라 마련된 예시안이며, 해당 집합건물의 규약을 설정할 때 참조하는 사항으로 공동주택관리규약 준칙과는 달리 강제성이 없음. 따라서 잡수입에 대한 제세공과금을 제외한 관리비차감과 수선적립금 이외에 예비비로 항목으로 처분할 수 있도록 규약으로 정할 수 있을 것으로 보임.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/2,716호	사용승인일	2021.11.30.
	동수/층수	2개동/지하4층~지상25층	연 면 적	181,508.65㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2동의 집합건물 입주민들이 관리인 선임 및 규약 제정 등을 위해 임시 관리단집회 준비위원회(약 20명)를 구성하여 관리단집회를 개최하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
전자투표	<p><b>Q</b> 전자적 의결 방법에 대한 실무 사례</p> <p><b>A</b> 집합건물법에 따른 전자적 방법에 의한 의결권 행사는 전자서명법 제2조 제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법을 말함. (단, 규약으로 본인 확인절차를 완화할 수 있음.) 집합건물법에 따른 표준규약은 공동주택관리법에 따른 관리규약 준칙과 달리 전자적 방법을 통한 의사결정을 세부적으로 정하고 있지 않음. 타시도 공동주택 관리규약 사례를 보면 규약에 전자투표 업체가 암호모듈 검증(KCMVP)을 받은 보안시스템을 적용한 전자투표를 사용하도록 정하고 있는 경우도 있음. 참고로, 공동주택 전자투표는 관리사무소 전산회계 프로그램인 xp-erp를 사용하는 경우가 많음. 전자투표 업체 선정 시 휴대전화를 통한 본인확인 방법이 가능한지, 전자서명 인증서를 통한 본인확인이 가능한지 등을 여러 업체로부터 서류를 받아 검토해보길 바람.</p>	집합건물법 시행령 제13조

## 오피스텔 21

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔/639호	사용승인일	2022.03.25.
	층수	지하6층~지상49층	연 면 적	41,945.17㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	건축주가 관리업체와 도급계약을 체결하여 건물을 관리하고 있으며, 구분 소유자들이 관리단 업무 개시를 위하여 관리인 선임 및 규약 설정을 하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 관리규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> 경기도 집합건물 표준관리규약(단동형 오피스텔, 관리위원회를 두는 경우)를 차용한 것으로 큰 문제가 없어 보임. 또한 현재 시행사에서 분양 시 관리규약에 동의를 받고 있는 상황으로 서면결의 요건인 구분소유자의 4/5 및 의결권의 4/5가 합의한다면 관리단집회에서 결의한 것으로 보아 규약 제정이 가능함.</p>	집합건물법 제28조 제41조
관리인 선임	<p><b>Q</b> 한 대지에 3개 동의 집합건물이 있는 경우 관리인의 선출</p> <p><b>A</b> 건축물대장상 한 대지에 3개 동의 집합건물이 있으며, 각 동별 집합건물이 공부상으로 나누어져 있음. 건축물대장상 오피스텔동은 상가동과 분리되어 있으므로 오피스텔동의 관리인을 별도 선출하는 것은 가능함. 다만, 관리용역업체를 각자 동별로 선정할 경우 관리용역비가 많이 소요될 수 있으니 상가동과 협의하여 동일한 관리용역업체를 선정하는 방향에 대하여 검토해보길 바람.</p> <p><b>Q</b> 최초 관리단집회 소집 및 관리인 선출 방법</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우 관리단집회 소집 주체는 구분소유자의 1/5 이상으로, 집회 소집 안내는 적어도 1주일 전에 구분소유자에게 일시, 장소, 안건 등을 기재하여 통지하여야 함. 관리인은 규약에 별도로 관리위원회에서 선출토록 정하지 않으면 관리단집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로 선출됨. 현재 관리규약이 없는 상태로 관리인은 통상 결의사항으로 선출하여야 함.</p>	집합건물법 제1조 제23조
		집합건물법 제33조 제34조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/1071호	사용승인일	2020.10.26.
	동수/층수	4개동/지하5층~지상36층	연 면 적	108,852.54㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리위원회 위원 5명 중 4명이 사임하여 '22.5월 1차 보궐선거를 하였으나, 의결정족수 미충족으로 후보자 모두 낙선함. 이후, 2차 보궐선거를 위한 후보자 모집 시 1차에서 낙선한 후보자가 등록하였으나, 선관위에서 해당 후보자에게 후보자격을 부여하지 않기로 결정하여 마찰이 있는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 및 관리위원회 의결권	<p><b>Q</b> 자치 관리규약으로 정한 '자문위원회'의 역할</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물의 관리규약 제58조 제3항(관리단집회 이후 관리위원회가 부재중일 시 관리인은 각 관리위원 후보자들을 자문위원으로 위촉하여 의결권을 부여한다.)의 해석에 관하여, “관리단집회 이후 관리위원회가 부재”의 의미, “관리위원 후보자들”의 의미, “의결권을 부여”의 의미가 불명확하고 다양한 해석의 가능성이 있다고 보임. 그러나 관리규약 및 집합건물법이 정하는 바에 따라 적법하게 관리위원으로 선출되지 않은 사람에게 관리위원의 관리위원회 의결 권한을 부여하는 것으로 해석할 수는 없다고 판단됨.</p> <p>따라서 관리규약 제58조 제3항 “의결권을 부여”에서의 “의결권”은 여러 해석 가능성 중에 자문위원회 내에서의 의결권으로 보는 것이 합리적인 해석으로 판단됨. 예를 들어, 자문위원 간의 의견이 다를 경우 자문위원회의 통일된 자문의견을 정할 필요가 있을 때 자문위원회 내에서 의결 필요성이 있을 것임.</p> <p>관리규약 제58조 제3항에서 “관리위원 후보자들”을 누구로 보아야 하는 지에 관하여, 위 조항에서 “관리단집회 이후”를 ‘관리위원 선출을 위한 관리단집회 이후’ 라고 해석한다면, 정식으로 관리위원 후보자로 등록되고 관리위원 선출을 위한 관리단집회를 개최하였으나 어떠한 사정에 의하여 관리위원회를 구성하지 못한 경우 위 관리단집회 직전에 관리위원 후보자로 등록된 사람이라고 볼 것이나, 여러가지 사정에 의하여 논란의 소지가 있는 상황이라면 관리규약 제58조 제1항이 자문위원회를 필수적 기구가 아닌 선택적 기구로 정하는 점에 비추어 자문위원회를 두지 않는 것도 한 방법이 될 것임.</p>	집합건물법 제26조의4

오피스텔 23

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 고시원/106호	사용승인일	2012.05.11.
	층수	지하3층~지상12층	연 면 적	4,981㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	구분소유자들이 관리인 선임, 규약설정, 관리위원회 위원선출을 위한 관리단집회를 준비하고 있는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 관리인이 없는 경우 관리인 선임 및 규약제정을 위한 관리단집회 소집을 위하여 집회 전에 구분소유자의 1/5이 별도로 모여야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리인이 없어 구분소유자의 1/5 이상이 안건 및 목적을 밝혀 관리단집회를 소집하는 경우 별도로 모일 필요는 없으며, 경기도 집합건물관리 매뉴얼·가이드를 참고하여 임시 관리단집회 소집동의서를 받으면 될 것으로 보임. 참고로 관리단집회 소집 안내문 발송자 명익는 '홍길동 외 00명(구분소유자만 가능)' 으로 기재하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제33조
	<p><b>Q</b> 관리단집회 전 서면결의서를 제출하는 경우 반드시 원본으로 제출해야 하는지</p> <p><b>A</b> 서면결의서를 원본으로 받는 것이 가장 정확하지만, 현실적으로 어려운 부분이 있어 우편, 팩스, 이메일 등을 활용한 서면결의서 사본도 자필 서명 등 본인 확인이 가능하다면 유효할 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리인이 없는 경우 관리단집회 의장은 어떻게 정하는지</p> <p><b>A</b> 임시관리단집회 의장은 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자 또는 관리단 집회에서 의장으로 선임된 자가 할 수 있음. 따라서 연장자가 의장을 하기 곤란한 사정이 있으면 집회 안건에 '의장 선임'을 넣어 집회 시작하자마자 해당 안건을 결의하여 결의에 의해 선임된 의장이 총회를 진행하는 방법을 고려해보길 바람.</p>	집합건물법 제39조
	<p><b>Q</b> 관리단집회 의사록 작성 시 유의사항</p> <p><b>A</b> 의사록은 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여 보관하여야 함. 참고로 구분소유자 및 점유자 등 이해관계인은 규약을 보관하는 자에게 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있음.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔(12호) / 다세대주택(9세대)	사용승인일	2020.05.19.
	층수	지하1층~지상8층	연 면 적	1,774.52㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'22.5월 동대표, 총무, 안전관리자를 선임하고, 청소, 소방안전, 승강기 유지보수에 대한 용역계약을 체결하여 자치 관리하고 있음.(세대별 공용 관리비 월 4만원씩 부과)		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 매월 관리비를 세대당 4만원, 장기수선충당금을 1만원을 총당하기로 한 결정이 적절한지</p> <p><b>A</b> 현재 관리비용의 사용항목은 공동 전기료, 승강기 유지관리 용역비, 소방 안전관리 용역비, 청소 용역비로 지출되고 있으며, 수·변전 시설이 있는 경우 전기안전관리 용역비와 정화조 청소(연 1회 이상) 비용 등이 추가로 발생할 것으로 보임. 매월 발생하는 공동 전기료는 계절적 요인, 전기계약 방식, 공용부분의 전기사용량에 따라 그 변동이 발생할 수 있고, 앞으로 주요시설에 대한 수선비용이 증가할 수 있으므로, 매월 균등하게 관리비를 총당하게 되면 자치 관리비가 부족하여 사용료 등의 납부 기한을 지키지 못해 연체료와 같은 추가 비용 발생과 시설물을 적절한 시기에 보수하지 못할 수 있음.</p> <p>효율적인 관리업무 집행을 위하여 공용부분의 관리 및 운영에 필요한 관리비 예치금을 설정하여 구분소유자에게 징수하고, 매월 발생하는 관리비용을 세대별로 배분 기준(예: 공급면적)을 정하여 징수하는 것이 바람직할 것임. 장기수선충당금도 주요시설(예: 소방시설, 급수시설, 전기시설, 승강기, 자동문, CCTV 등)에 대한 장기수선계획을 수립하고, 그에 따른 장기수선충당금을 세대별 배분 기준(예: 공급면적)을 정하여 총당하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p> <p>또한, 관리비 등의 배분 기준과 관리인 등의 업무에 드는 비용(보수)은 관리규약으로 정하여 운영하여야 분쟁을 예방할 수 있으므로, 경기도 집합건물표준관리규약을 참조하여 규약을 설정하여 운영하시기 바람.</p>	
시설 관리	<p><b>Q</b> 자치관리 시 시설물의 안전관리</p> <p><b>A</b> 승강기, 전기설비, 소방설비, 정화조는 관계 법령에 따라 안전관리자 선임, 정기 검사 또는 청소를 시행하고 관련 서류를 보관(보관기간은 관계법령에 따라 다름)하여야 함. 안전관리자는 관련법령에 따라 자격을 취득하거나, 교육을 이수하여야 하며, 안전관리 업무를 이행한 업무일지를 작성하여 보관하여야 함.</p> <p>소방안전관리자 등과 같이 일정 기간 교육을 이수하여 그 자격을 갖출 수 있는 경우에는 구분소유자도 안전관리 업무를 수행할 수 있으나, 해당 업무에 대하여 소홀하거나, 점검 누락 등으로 인하여 문제가 발생하면 그 책임에 대한 분쟁이 발생할 수 있으므로, 전문관리자를 두거나 전문관리회사에 위탁하는 것도 검토가 필요할 것으로 보임.</p>	

## 오피스텔 25

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔 및 상가/180호	사용승인일	2019.11.06.
	층수	지하4층~지상14층	연 면 적	15,327.45㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	분양자가 계약 체결한 위탁관리회사에서 건물을 관리하고 있으며, 관리회사와 관리단 간 관리비 및 회계운영 방식을 두고 마찰이 있는 상황임. * 건물관리 위수탁계약기간 : '19.10.31.부터 3년간		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
위탁관리회사 등 관리방법 변경	<p><b>Q</b> 위탁관리회사와 사전 협의하여 관리비 등 감독을 위해 관리단에서 자체적으로 경리직원 1명을 채용하였으나, 채용 이후 관리회사에서 관리비 인수인계 등 업무에 협조하지 않아 이에 대한 대응방법 문의</p> <p><b>A</b> 위탁관리회사에서 처음에는 경리 급여 75만원을 지원(자신들의 수수료에서 지원)하고, 업무 인수인계 교육도 해주겠다고 했으나, 현재 이를 거부하고 있는 상황임. 원칙적으로는 위탁관리회사에서 관리단이 별도로 채용한 경리에게 급여를 지급하거나, 업무를 교육할 의무는 없음. 다만, 위탁관리회사가 자발적으로 해주는 것은 가능하나, 현재 위탁관리회사가 이를 거부하고 있으며, 이전에 협의된 내용도 최종적인 협의가 아니라고 주장하는 경우 법적으로 이를 이행하라고 요구하기가 다소 애매한 상황으로 보임.</p>	집합건물법 제25조 (관리인의 권한과 의무)
	<p><b>Q</b> 위탁관리회사에서 관리인에게 관리비 정산 프로그램의 계정 공유를 거부 (계약자는 관리회사, 비용지급은 관리단)하고 있어 이에 대한 조치방법 문의</p> <p><b>A</b> 위탁관리회사는 관리인의 업무를 위임받아 수행하므로, 관리인은 위탁관리회사에 건물관리와 관련한 모든 자료를 요구할 권한이 있음. 해당 계정이 본 건물의 관리비 정산에만 사용되는 경우라면 이를 열람할 수 있으며, 관리회사가 이를 거부하는 경우 형사적으로 업무방해죄에 해당할 수도 있을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 위탁관리회사가 2026년까지 계약한 주차장 관리업체를 관리인이 교체할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 주차장 관리업체는 관리단과 계약한 것이 아니기 때문에 관리인이 선임되는 경우 시행사와 계약한 위탁관리회사의 권한은 종료되고(대법원 판례), 주차장 관리업체와도 계약 해지가 가능할 것으로 보임. 만약 주차장관리업체가 퇴거를 거부하거나, 원상회복을 하지 않는 경우 법원에 명도소송 및 원상회복 청구가 가능함.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/1071호	사용승인일	2020.10.26.
	동수/층수	4개동/지하5층~지상36층	연 면 적	108,852.54㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	지상 1, 2층이 상가, 지상 3층부터 3개 동의 오피스텔로 이루어진 집합건물*로, 관리비 및 회계를 통합하여 운영하려는 상황임. (단, 인건비는 상가, 오피스텔 등 건물 용도별 분리) * 건축물대장상 4개 동(상가 1, 오피스텔 3)으로 분리되어 있지만, 현황상 지하 5층부터 지상 2층까지 하나로 묶여 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단의 구성	<p><b>Q</b> 1개 관리단에서 건물 일부를 구분 관리하기 위해 별도의 상가 관리단을 설립할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 일부 관리단을 설립하는 경우 이는 공용부분의 변경과 같이 구분소유자 전원의 이해와 관계가 있는 사항으로 오피스텔, 상가 전체 관리단집회를 소집하여 구분관리 안건에 대한 결의를 거쳐야 함. 집합건물법 제23조제2항에 따라 당연 설립되는 관리단 외 일부 공용부분 관리단을 설립할 수 있음을 규정하고 있음. 규약 등 조직행위가 없더라도 당연 설립되는 관리단과 달리 일부 공용부분 관리단의 경우는 당연 설립되는 것이 아니라 규약 등의 조직행위를 하여야 성립되는 것임. 따라서, 집합건물법 제28조제2항 및 제23조제2항에 따라 일부 공용부분에 해당하는 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 다수 결의에 의해 규약을 설정하여야 함. 다만, 해당 건물부분이 일부 공용부분임이 전제되어야 하므로 필요한 경우(예를 들어 공유부분 변경에 해당하는 경우) 일부 공용부분 설정을 위한 전체 관리단집회 결의가 수반되어야 함.</p>	집합건물법 제17조 제29조
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 오피스텔, 상가로 구성된 단지관리단의 관리비를 건물 용도별 달리 부과할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제17조는 구분소유자의 지분비율에 따라 관리비용을 부담하는 것을 원칙으로 하되, 다만 규약으로 달리 정할 수 있다고 규정하고 있는 바, 규약에 규정됨 없이 오피스텔, 상가를 구분하여 관리비를 부과할 수 없음. 따라서 오피스텔, 상가를 구분하여 관리비를 부과하는 내용의 규약을 만들어야 하며, 오피스텔, 상가 모든 구분소유자에 대해서 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상의 찬성을 얻어 관리단집회 결의로 규약을 변경하여야 함.</p>	집합건물법 제23조 제28조



구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 1개 관리단의 재무제표를 오피스텔, 상가 건물 용도별로 구분하여 작성할 수 있는지</p>	집합건물법 제26조의2
	<p><b>A</b> 관리단은 재무제표를 작성하고 전유부분 150호실 이상 집합건물의 경우 외부 회계감사를 받아야 하는데 이 경우 대상 재무제표는 관리단의 재무제표가 되어야 함. 따라서 내부 관리 및 전산처리의 필요성에 따라 재무제표를 별도 작성하여 관리할 수 있으나, 회계감사 대상이 되어야 할 재무제표는 관리단의 재무제표이므로 합산하여 하나의 재무제표를 작성하여야 함.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리외수익을 입주자기여분과 공동기여분으로 구분하여 표기할 수 있는지</p>	
	<p><b>A</b> 관리외수익은 집합건물회계처리기준상 기여분으로 별도 구분하여 표기하지 않으므로 기여분이 아닌 항목별로 합산하여 표기하여야 함.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 판매시설/1,519호	사용승인일	2019.06.28.
	동수/층수	6개동/지하3층~지상6층	연 면 적	135,627㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리인 임기가 22.8.7. 만료되어 관리인 선출을 위한 관리단집회를 준비하고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
임기 만료 관리인의 업무 및 책임	<p><b>Q</b> 임기 만료 관리인의 업무 책임 범위</p> <p><b>A</b> 민법 691조에 따라, 새로운 관리인(총회에서 선임된 관리인 또는 법원에서 선임한 임시관리인)이 선임되기까지는 계속하여 사무처리를 하여야 함. 이러한 경우, 보존 행위나 관리행위 등 필수적이고 긴급한 사무만 처리하는 것이 바람직함.</p>	민법 제691조
	<p><b>Q</b> 위탁관리회사가 위임장을 보내주면 관리인의 업무 일체를 처리하겠다고 하는 경우 향후 발생할 수 있는 문제</p> <p><b>A</b> 위임장은 임기만료된 관리인의 권한을 위탁관리회사에 맡기는 것으로, 위탁관리회사의 행위는 관리인의 행위와 동일함. 이런 경우 추후 외부의 법적인 문제에 대한 책임은 관리인이 지게되므로 관리인의 업무 일체 위임행위는 바람직하지 않을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 잡수익, 주차 수익비 등에서 시설 냉동기 수리비, 변호사비용(관리단 관련 소송) 등을 집회 결의 없이 집행한 경우의 책임</p> <p><b>A</b> 해당 비용이 일반적인 관리행위로 판단된다면 관리단집회 결의 없이도 집행가능 하나, 집회 결의 받는 것이 가장 안전할 것으로 보이기 때문에 추후 집회 결의 시 추인 받는 것을 고려해보길 바람. 집회 결의가 없다 하더라도 해당 행위는 관리단의 사무에 집행한 것으로, 법적으로 형사적이나 민사적 책임은 발생하지 않을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 시공사를 상대로 하자 소송을 진행 중인데 하자를 방치했을 때 발생할 수 있는 문제</p> <p><b>A</b> 하자 부분이 안전에 문제가 있는 경우, 긴급히 수리를 요하는 경우에는 수리하여야 하지만, 그렇지 않은 경우 하자 소송에서는 하자 상태를 법원에서 지정한 감정인이 감정하는 것이 가장 확실한 방법이므로, 통상 그대로 두고 소송 진행하는 것이 일반적임.</p>	
	<p><b>Q</b> 임기 만료된 관리인이 신임 관리인을 선임할 수 있는 방법</p> <p><b>A</b> (1) 관리단집회를 소집하여 신임 관리인 선임 또는 (2) 법원에 임시관리인 선임하는 방법이 있음. 현재 해당 건물은 규모가 크고 관리단집회 소집, 신임 관리인 선임에 절차와 시간이 과다하게 소요될 것으로 보임. 따라서, 비용이 발생하더라도 법원에 임시관리인 선임 신청하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제24조 제24조의2

## 오피스텔 28

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/174호	사용승인일	2019.10.31.
	층수	지하5층~지상10층	연 면 적	11,487.36㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	분양자 및 위탁관리회사에서 하자보수 미조치, 잦은 관리비 인상 등의 행위를 하여 관리단에서 관리업무 이관을 요청하였으나, 분양자 등이 인계를 거부하고 있음.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 관리인 선임 방법</p> <p><b>A</b> '관리인 선임' 안건은 관리단집회를 개최하는 경우 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수 결의가 필요하며, 관리단집회를 개최하지 않고 서면 결의서로 갈음하는 경우 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 합의가 필요함. 그러나 해당 집합건물은 시행사가 약 45%의 의결권을 가지고 있어 의결정족수 미충족으로 집회없이 서면에 의한 방법으로만 합의할 수 없는 상황임. 따라서 구분소유자의 1/5 이상이 관리단집회를 소집하여 관리인을 선임하기 바람.</p>	집합건물법 제24조 제33조 제41조
관리회사 변경	<p><b>Q</b> 관리회사 변경 방법</p> <p><b>A</b> 분양자(시행사)는 선임된 관리인이 사무를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 할 의무가 있으므로, 적법한 관리인이 선임되면 시행사는 관리인에게 관리업무를 이관하여야 함. 관리인 및 관리단은 업무를 이관받아 관리회사 변경 등 관리 방법을 정할 수 있음. 참고로 시행사와 관리회사 간 체결한 위탁관리계약은 민법상 위임계약으로 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있음.</p>	집합건물법 제9조의3
하자보수 청구	<p><b>Q</b> 창호 누수 등 하자보수 청구 방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법상 하자담보책임 기간은 건축설비 공사, 목공사, 창호공사, 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상 하자는 3년으로 정하고 있음. 따라서 '22년 10월 말 하자담보책임 기간이 만료되기 전에 시행사 및 시공사에 내용증명 등 정식 문서로 하자를 청구할 필요가 있음. 이 경우 전유부분에 대한 하자는 해당 구분소유자가, 공용부분에 대한 하자는 관리인이 청구할 수 있음.</p>	집합건물법 제9조의2 집합건물법 시행령 제5조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔/81호	사용승인일	2015.12.23.
	층수	지하3층~지상7층	연 면 적	7,875.93㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	일부 호실에서 공실, 구분소유자와의 소통 부재 등을 사유로 관리비를 체납하고, 입주민의 동의없이 창호 변경, 배연창 및 텍스 타일 제거 등의 행위를 하여 인접 호실에 피해를 주고 있음.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비	<p><b>Q</b> 관리비 체납 시 대응 방법</p> <p><b>A</b> 관리규약에 임차인이 관리비를 체납하는 경우 구분소유자도 연대하여 관리비를 납부 하도록 연대책임을 정하고 있다면 임차인과 구분소유자 모두에게 관리비 청구를 할 수 있고, 필요하다면 가압류, 지급명령 신청 또는 소송 등의 법적 조치를 취할 수 있을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리비 체납 시 단전·단수 등의 조치가 가능한지</p> <p><b>A</b> 관리비 체납 시 단전·단수 등의 조치에 관하여 먼저 관리규약에 이와 같은 제재 조치를 정하고 있어야 하고, 설사 관리규약이 단전·단수 등 조치가 가능하도록 정하는 경우에도 대법원 판례에 의하면 관리위원회 등 관리기구의 적법한 의결 절차를 거치고, 관리비 체납 당사자에게 사전에 충분한 독촉 및 경고 등의 통지를 하고, 체납 정도가 중하여 다른 구분소유자들에게 피해를 입히는 등 단전·단수 등 조치를 할 상당한 필요가 있는 등 일정 요건을 충족하는 경우에 한하여 단전, 단수 등 조치를 허용하므로 가능한한 법원에 가처분 신청을 하여 법원의 결정을 받아 단전·단수 등 조치를 하는 것이 안전할 것으로 사료됨.</p>	
	<p><b>Q</b> 담보신탁된 특정 호실에서 관리비를 체납한 경우 납부 주체</p> <p><b>A</b> 특정 호실이 담보신탁된 경우 원칙적으로 해당 호실의 구분소유자는 수탁자가 될 것이나, 통상 신탁원본인 담보신탁계약서에는 관리비 등의 납부주체를 위탁자로 정하는 경우가 많음. 부동산등기를 통하여 공시된 신탁원본(담보신탁계약서)은 제3자에게도 효력이 있어 위와 같이 신탁원본이 관리비 등 납부의무자를 위탁자로 정하는 경우 관리주체는 위탁자를 상대로 관리비 청구를 할 수 있다고 할 것이나, 대법원 판례 중에는 신탁원본(담보신탁계약서) 규정에도 불구하고 수탁자에게도 관리비 납부 책임을 지우는 판례가 있으므로 관리주체 입장에서는 위탁자와 수탁자 양자 모두를 상대로 관리비 청구를 하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>	
시설 관리	<p><b>Q</b> 1층 점유자가 전유부분 내부 천장 마감재를 제거한 경우, 2층 점유자가 이를 제지할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 천장 마감재 복구 요구에 관하여 특정 호실 내에 있는 천장 마감재 및 천장 슬래브 표면은 전유부분이기 때문에 위층을 포함한 다른 구분소유자들이 그 원상복구 등을 요구할 권리는 없을 것으로 보임. 다만 천장 마감재 철거로 인하여 위층에 소음 등의 피해가 있고, 그 정도가 통상적인 수인한도를 초과하는 경우에 한하여 위층 소유자 또는 임차인이 수인한도 초과 사실을 입증하여 아래층 소유자 또는 임차인을 상대로 이에 대한 손해배상 또는 방지 조치 청구가 가능할 것으로 보임.</p>	

## 오피스텔 30

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/954호	사용승인일	2018.07.24.
	동수/층수	2개동/지상20층	연 면 적	65,719㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	인터넷 계약 만료일이 도래됨에 따라 관리인이 동일 업체와 재계약을 체결하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고	
인터넷 단체계약	<p><b>Q</b> 통신사와 인터넷 계약을 건물 전체에 대한 단체계약을 체결하여 사용하였으나, 계약기간 만료일이 도래되어 기존 업체와 재계약을 체결하려는데 법적으로 문제가 없는지</p> <p><b>A</b> 인터넷 단체계약에 대하여 내부적으로 공론화 한 후 반대의견이 있는지를 검토한 후 재계약 절차를 진행하는 것이 좋을 것으로 보임. 오피스텔의 호실별 인터넷 가입계약을 체결하면 설치비, 약정기간 등으로 인해 단체계약 체결과 비교하여 경제적인 손실이 발생할 수 있는 등의 단체계약 체결 당위성을 공론화하여 향후 분쟁이 발생하지 않도록 반대의견 없이 진행하길 바람.</p>		
	<p><b>Q</b> 인터넷 단체계약을 재계약하는 경우 통신사 측에서 관리인 개인 통장으로 발전기금을 지급한다는데, 이 돈을 받아도 되는지</p> <p><b>A</b> 발전기금을 받는 것은 관리단에게 손해가 되는 것은 아니므로 받아도 무방할 것으로 보이나, 다른 통신사와의 계약을 배제하고 해당 통신사에게 계약 우선권을 부여하거나 독점계약의 권리를 부여하는 대가적 측면이 있다면 발전기금 수령은 법적으로 문제될 여지가 있을 것으로 보임. 따라서 타 통신사와의 계약 가능성 등에 대한 근거자료를 보관하고 공론화 시 발전기금에 대한 부분도 공개하여 추후 오해의 소지가 없도록 해야 할 것으로 보임.</p>		

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생 / 123호	사용승인일	2022.04.29.
	층수	지하5층~지상14층	연 면 적	14,881.26㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	최근 선임된 <b>관리인*</b> 이 분양자 및 위탁관리회사로부터 관리업무를 이관받아 자치 관리로 전환하여 관리비 부과·징수 등 관리업무를 하려는 상황임. * 소관청에 관리인 선임 신고 및 고유번호증 발급을 완료함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단 구성	<p><b>Q</b> 고유번호증을 사업자등록증으로 변경하는 방법</p> <p><b>A</b> 정관을 만들어 수익사업 개시 신고를 하면 사업자등록증을 발급받을 수 있음.</p>	
관리비	<p><b>Q</b> 관리단으로 고유번호증을 발급받았는데 관리단 명의의 통장 개설이 가능한지</p> <p><b>A</b> 사업자등록증, 고유번호증을 가지고 계좌개설을 하려는 금융기관에 가져 가면 관리단 명의의 통장개설이 가능함. 참고로, 기존 관리비 통장이 있다면 통장을 새로 개설하는 것보다는 고유번호증을 이용하여 통장 명의를 변경하는 것이 이전 관리비 내역을 확인할 수 있고, 관리비 자동이체를 설정한 세대가 기존 통장으로 관리비를 입금하는 등의 혼란을 줄일 수 있을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 관리비를 징수한 후 임대사업자들에게 세금계산서를 발행해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리비는 임차인들로부터 징수하는 것으로, 임차인들에게 세금계산서를 발행해야 할 것으로 보임.</p>	
기타	<p><b>Q</b> 전기업무 대행 및 기계설비법 등 기타 실무 문의</p> <p><b>A</b> 전기기술인협회 및 대한기계설비협회(☎1661-3344)에 건축물대장을 가지고 문의하기 바람.</p>	

오피스텔 32

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔, 근생/102호	사용승인일	2004.10.19.
	층수	지하1층~지상5층	연 면 적	18,901.15㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	구분소유자들이 규약을 개정하여 관리인 및 관리단 대표회의(운영위원회)를 선출하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 개정	<p><b>Q</b> 자치 규약에 대한 개정 필요성</p> <p><b>A</b> 해당 건물의 관리규약은 입주자대표회의를 규정한 공동주택 관리규약을 토대로 만들어진 것으로, 규약상 관리인 선임 절차가 없고, 관리임원(운영위원), 위원장 등 집합건물법상 규정하고 있지 않은 용어를 사용하고 있어 해당 직위와 업무 범위 등이 모호한 상태임. 또한, 규약의 설정·변경·폐지와 공용부분의 변경에 해당하는 사안들에 관한 의결방법 및 의결정족수, 의결권 행사자에 대한 기준 등에 대하여 집합건물법상 강행규정과 다르게 규약으로 정하고 있음.</p> <p>따라서, 규약 전체를 다시 검토하여 개정할 필요성이 있으므로 경기도 표준관리규약을 참고하여 해당 건물의 상황에 적합하게 수정하길 바람.</p>	집합건물법 제28조 제29조
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 관리인의 직무를 관리위원회 회장이 대행할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 현재 신규 관리인을 선출하지 못해 관리위원회 회장이 관리인의 직무를 대행하고 있어 그 업무의 집행 주체가 명확하지 않은 상태이므로 적법한 관리인을 선임한 후 해당 건물 소재지 소관청에 관리인 선임 신고를 하기 바람. 선임된 관리인은 집합건물법 제25조에 따른 업무를 집행하고 같은 법 제26조와 같은 법 시행령 제6조에 따른 보고의무에 대하여 성실히 이행해야 할 의무가 있음.</p>	집합건물법 제24조 제25조 제26조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	오피스텔(31호), 공동주택(25세대)	사용승인일	2021.01.26.
	동수/층수	3개동/지상9층	연 면 적	4,914.09㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	입주 당시 지정된 관리업체가 건물을 비상주 관리하고 있으며, 관리현황 대비 관리비가 과중하게 책정되어 입주민들이 관리업체를 변경하려는 상황임. * 관리업체가 입주민들에게 관리계약서 및 관리비 세부내역 비공개		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리업체 변경	<p><b>Q</b> 시행사가 선정한 관리업체 변경 절차 및 방법</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 집합건물법 제9의3에 따라 관리인이 선임되지 않아 관리인이 선임되어 사무를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 분양자의 관리의무를 다하여야 함. 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전 등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지하여야 하며, 이 경우 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 함. 구분소유자가 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 분양자는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 함.</p> <p>분양자가 위와 같은 절차를 진행하지 않으면 집합건물법 제33조제4항에 따라 구분소유자의 5분의 1 이상이 관리단집회를 소집할 수 있음. 이 경우 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 함.</p> <p>소집의 통지는 구분소유자가 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송함. 실무적으로는 등기부등본상의 주소로 일시, 장소, 안건을 명기한 소집통지서와 서면결의서 및 위임장을 같이 등기 발송함. 참고로, 대리인에 의한 의결권 행사는 집합건물법 시행령 제15조제2항에 따라 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없음.</p> <p>전유부분 50호실 이상의 관리인은 선임된 날로부터 30일 이내 소재지 관할 시청에 관리인 선임신고를 하여야 함. 관리인이 선임되면 현재의 분양자에 의한 의무관리를 종료통보 및 계약해지 관련 통보 및 새로운 관리위탁사 선정을 통한 관리업체를 변경을 할 수 있을 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제9조의3 제24조 제33조 제24조
관리비	<p><b>Q</b> 관리비 과다부과 의혹에 대한 조치</p> <p><b>A</b> 신청인이 제시한 관리비 세부 항목은 통상 공동주택에서 쓰는 항목과 유사한 것으로 보이며, 실제 관리비를 과다하게 청구한 사실이 있다면 민사상 부당이득반환 청구를 할 수 있을 것으로 보임.</p>	



## 소규모 공동주택 1

## ● 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(27세대), 오피스텔(24호실)	사용승인일	2017.04.27.
	층수	지하2층~지상14층	연 면 적	5,742.47㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	▷ '21.7월 동대표(관리인) 사임이후 관리단 총무가 직무대행을 하고 있어 집회를 통해 새로운 관리인을 선임하려는 상황임. ▷ 신탁회사에서 12세대를 소유하고 있으며, 현재 관리업체와의 위탁계약이 '21.12월 중순경 만료예정임.		

## ● 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 업무	<b>Q</b> 관리인 사임 후, 관리단 총무가 관리인 직무대행이라고 주장하는 경우, 현재 관리인이 있는 상태인지 <b>A</b> 관리인은 사임할 수 있지만, 관리인의 직무대행은 법원 또는 집회 결의 없이는 선정할 수 없기 때문에 현재 관리인은 없는 상태로 보임.(현재 해당 건물의 관리규약이라는 문서는 있으나, 해당 문서는 집회 결의가 없었으므로 관리규약이 없는 상태임.)	집합건물법 제24조
	<b>Q</b> 관리인 선임이 되었는데, 누군가 관리인 선임 무효 가처분 등을 신청하였을 경우 관리인의 직무수행이 가능한지 <b>A</b> 해당 가처분의 결과가 나오기 전까지는 유효하게 관리인 직무수행 가능함.	
관리단집회	<b>Q</b> 구분소유자 1/5 이상이 임시집회를 소집하는 절차를 진행 중인데, 관리회사에서 임시집회에 대하여 법원 허가가 없으므로 불법이라 주장하는데 맞는지 <b>A</b> 관리인이 있는 상태에서 관리인이 임시집회 소집을 거부하는 경우에는 법원의 허가를 받아 임시집회를 소집하여야 하지만, 관리인이 없는 상태에서는 구분소유자 1/5 이상이 임시집회를 소집할 수 있음.	집합건물법 제33조
관리방법	<b>Q</b> 위탁 관리업체 '21.12월 중순 계약 만료인데, 재계약을 하지 않으려면 어떻게 해야 하는지 <b>A</b> 관리인 선정 후 해당 관리업체에 계약 만료로 인한 해지 통보하면 됨. 다만, 관리업체와의 계약서 검토 필요(신청인의 기억으로는 계약 만료 3개월전 통보하지 않으면 재계약 한 것으로 본다는 문구 있다고 함. 이러한 경우, 계약 만료 3개월 전까지 통보를 하지 아니하였으므로 재계약이 된 것으로 볼 수 도 있음. 계약서 검토 필요)	
공용부분 관리	<b>Q</b> 구분소유자중 1인이 방재실을 일부 창고로 사용하고 있는 경우 위탁관리업체에서 사용료를 징수할 수 있는지 <b>A</b> 집합건물 내에서 발생하는 사항에 대한 결정 및 의결은 관리인을 포함한 입주자등이 결정하여야 하며, 그에 따라 결정된 사항에 대한 부분을 위탁 관리업체에서 집행하여야 하는 사항으로 위탁관리업체에서 사용료에 대한 부분을 판단하여 창고사용료(약 5백만원)를 납부하라고 요청할 수 없을 것으로 보임. 창고사용료에 대한 부분은 규약 또는 관리단집회 결의로 결정하기 바람.	

## 소규모 공동주택 2

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(연립주택)/178호	사용승인일	2021.02.08.
	동수	24개동	연 면 적	27,297.87㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	- 전기차충전시설 설치 및 주민공동헬스장 운영 안건으로 단지 관리단집회를 소집하였으나, 의결정족수 미충족으로 부결됨. - 관리인이 충전시설 설치를 원하는 중에 한해 입주민 동의를 받아 진행하고, 헬스장은 이용료 부과없이 운영하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 단지 관리단을 구성하여 건물관리 중으로 동별 전기차충전시설을 설치하려는 데 단지 관리단집회에서 의결을 받아야 하는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제15조 제1항은 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정하도록 하고, 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우에는 과반수의 통상 집회결의로써 결정할 수 있도록 하되, 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받도록 정하고 있음.</p> <p>집합건물법 제16조 제2항은 공용부분의 관리에 관한 사항에 관하여 규약에 다른 정함이 없는 한 임차인이 구분소유자를 대리하여 의결할 수 있고, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항인 경우에는 사전에 구분소유자의 위임을 받도록 정하고 있음.</p> <p>집합건물법 제51조 제1항은 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설이 구분소유자들의 공동소유에 속하는 경우에는 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단지관리단을 구성하여 의결할 수 있음. 위와 같은 법규정에 의할 때, 일부 구분소유자가 자신의 비용으로 자신의 전용부분 전기시설에서 전기를 끌어와서 자신의 호실 앞 주차장에 전기차 충전시설을 설치할 경우 해당 주차장은 공용부분에 해당하므로 공용부분의 변경에 해당할 수 있으나, 공용비용이 전혀 들지 않고, 각 호실 앞 주차장은 사실상 해당 호실이 전용으로 사용하고 있으며, 주차장의 기능 변경 없이 전기차 충전기능을 추가로 부가하는 것이고, 충전시설을 다시 철거하는 것도 비교적 손쉽게 가능한 점에서 단지관리단 통상 집회결의로써 결정할 수 있을 것으로 판단됨. 단, 특정 구분소유 호실의 전기시설에 변경을 가하는 점에서 구분소유자의 위임 없이 임차인이 임의로 구분소유자를 대신하여 의결할 수는 없을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제15조 제16조 제51조

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 공용부분 피트니스 센터 무상사용 또는 사용료 징수를 위한 절차 및 방법</p> <p><b>A</b> 피트니스센터 무상사용 또는 사용료징수 문제도 단지관리단의 통상 집회 결의(과반수)로 결정할 수 있을 것으로 보이고, 이는 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사안으로 보기 어려워 규약에 다른 정함이 없는 한 임차인이 구분소유자를 대리하여 의결할 수 있을 것으로 판단됨. 집합건물법 제17조는 각공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하고 공용부분에서 생기는 이익을 취득하도록 정하고 있으므로 규약에 다른 정함이 없는 한 이러한 기준의 범위 내에서 정할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제16조 제17조

## 소규모 공동주택 3

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	비의무 공동주택/155세대	사용승인일	1986.10.02.
	동수/층수	2개동/지하1층~지상5층	연 면 적	9,725.16㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	관리인이 관리인 선임절차 및 관리비 상세내역 등을 공개하지 않아 입주인들이 내용증명으로 정보공개를 요청한 상태임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 투명한 집합건물 관리비 및 회계운영 방식</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 155세대로 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기나 중앙집중식 또는 지역난방시설이 없어 공동주택관리법에 따른 의무 관리대상의 공동주택이 아니라 집합건물법이 적용되는 공동주택임. 2021년 2월 5일 개정 시행되는 집합건물법 제26조의2에 따라 해당 집합건물은 전유부분이 150개 이상으로 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 실시하여야 함. 회계감사를 받은 경우에는 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 관리규약에 정한 바에 따라 집합건물 내의 적당한 장소에 회계감사의 결과를 게시하거나 인터넷 홈페이지에 해당 결과를 공개할 수 있으며 규약에 정해져 있지 않은 경우 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 함. 2021년 7월 12일 법무부는 집합건물 발생주의 회계처리 기준 도입, 재무제표 기준 마련, 자산 및 부채의 평가 방식 규정 등을 골자로 한 '집합건물 회계처리기준'을 고시하였으므로 이를 참고하기 바람.</p>	집합건물법 제26조의2
	<p><b>Q</b> 관리비명세 미공개 시 입주민들의 대응방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법 시행령 제6조제2항에 따라 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 함. 해당 집합건물은 공동주택관리법에 따른 관리규약을 동의받아 집합건물법에 따른 구분소유자 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 동의를 받은 효력있는 관리규약이 아니며 그에 따른 입주자대표회의도 구분소유자를 대표하는 권한있는 단체도 아닌 것으로 보임. 따라서 그들이 공개하지 않는 관리비명세는 집합건물법 제66조에 따른 과태료의 부과 대상인 관리인이 아니므로 강제하기 어려운 부분이 있을 것으로 보임. 집합건물법 제33조제4항에 따른 관리인이 없는 경우로 구분소유자 5분의 1 이상의 연명을 받아 해당 집합건물의 관리규약과 관리인을 선임하기 위한 임시 관리단집회를 개최하는 것을 고려해보시기 바람.</p>	집합건물법 제25조 제33조

## 소규모 공동주택 4

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/73세대	사용승인일	2021.04.07.
	동수/층수	9개동/지하1층~지상2층	연 면 적	11,267.52㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	입주 당시 분양자가 정한 규약을 입주민이 건물 실정에 맞게 개정하려고 하는 상황으로, 관리비 절감을 위해 대지가 분리된 인근 4개 단지의 공동주택 블록을 통합관리 하고자 함.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
단지관리단	<p><b>Q</b> 도로를 사이에 두고 대지가 분리된 4개의 단지로 구성된 공동주택을 통합 관리(공동주택관리법 상 공동관리)하기 위해 규약에 '단지 관리인회의'를 신설 등을 통해 통합 운영할 수 있는 방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법은 단지관리단 권한을 단지 내 부속시설 등의 관리에 한정하고, 각 건물 내부의 공용부분을 관리할 권한은 동별관리단의 권한으로 하고 있어 여러 단지관리단을 하나의 단지관리단으로 공동관리하는 것은 법적으로 효력이 없을 가능성이 높음. 따라서 관리규약에서 '단지관리인회의' 규정을 신설하는 것보다 각 단지관리인 4인이 만장일치로 협의하여 단지를 관리하거나 한 명의 관리인이 4단지의 관리인으로 선임되어 관리하는 방법이 좋을 것으로 보임. 한 명의 관리인이 4개의 단지 관리인지위를 겸임할 경우 각 단지별로 이해가 상충되는 사안에서는 별도의 관리단집회를 개최해야 하는 번거로움이 발생할 수 있으나, 현실적으로 한 명의 관리인이 4개 단지 관리인 지위를 겸임할 수 있다면 관리 상 발생하는 번거로움을 피할 수 있을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제51조
규약(안) 검토	<p><b>Q</b> 규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> 관리규약 개정(안)의 제17조 층간소음위원회, 제69조 선거관리위원회의 구성이 소형단지에서는 원활하지 않을 수 있으므로 강제조항에서 임의조항으로 변경하는 것이 좋을 것으로 보임. 제78조제2항의 잡수익에 대해서 적립에 기여한 주체에 따라 구분하여 적립하고 비율도 관리비 예산총액보다는 잡수익비율을 배분할 것으로 권장함.</p>	

## 소규모 공동주택 5

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/16세대	사용승인일	2021.10.15.
	층수	지하1층~지상4층	연 면 적	2,082.48㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	지상1층 각 세대 전유부분 발코니 계단을 통해 진입할 수 있는 창고(일부 공용부분)가 지하1층에 있음. 지하1층의 전기를 따로 계측하여 1층 세대에 따로 부과함에도 관리소에서 공동 전기료에 포함시켜 이중 부과해 문제가 발생됨.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 관리비 및 회계 운영</p> <p><b>A</b> 건축물대장상 지하1층 창고면적이 1층 세대에 한하여 공용부분 표기되어 있음.(1층을 제외한 세대에는 해당 창고가 공용부분으로 표기되어 있지 않음.) 지하1층 창고는 전체 공용 사용하는 공간이 아니라 1층 구분소유자의 호실을 경유하여 접근할 수 밖에 없는 배타적으로 사용하는 일부공용부분으로 사료됨. 따라서 창고면적을 집합건물법 제12조제2항에 따라 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함하여 관리비 부과 기준면적으로 삼을 수 있을 것으로 사료됨. 다만, 분양 시 각 주택형별 별도구획은 불가하며, 입주 후 해당 주택형 구분소유자들에 의해 결정된다는 특약사항을 고려하고 계약면적 포함여부 등을 살펴 해당단지의 자치규범인 관리규약으로 관리비 산정 및 관리비부과 기준 등 구체적인 내용을 정하거나 관리단집회의 안건 상정 및 의결을 통하여 원칙을 정하는 것이 필요할 것으로 보임.</p> <p>한편, 집합건물법 제12조제1항에는 “각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.”라고 규정하고 있어 아래층이 전용으로 사용하는 창고가 일부공용부분이라 할지라도 집합건축물대장상 표시된 전유부분은 아니므로 관리비부과 기준 면적으로 창고면적을 추가하지 않고 일부공용분의 사용료로만 부과하는 방법도 고려할 수 있을 것으로 보임. 관리사무소에서 창고면적을 전용 사용하는 아래층 세대에 관리비 부과 기준면적에 포함하여 부과하면서 이중으로 공용부분의 면적에 포함하여 부과한다면 이는 적절한 관리비산정 방식이 아니라 수정할 필요가 있어 보임.</p>	집합건물법 제12조

구분	지원내용	비고
공용부분의 보존·변경	<p><b>Q</b> 공용부분의 보존·관리·변경</p> <p><b>A</b> 공용부분의 변경은 집합건물법 제15조에 따라 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로 결정함. 그러나 공용부분의 단순한 이용관계의 변화를 넘어서 구분소유자의 소유권 및 대지사용권의 내용의 권리변동을 일으키는 경우에는 집합건물법 제15조의2에 따라 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정해야 함. 관리단집회의 특별결의사항 및 행정절차의 어려움 등을 고려하여 각 구분소유자들간의 충분한 의사소통과 원만한 합의를 통해 관리비 산정 기준 및 전용사용하는 일부공용부분에 대해 관리규약으로 규정을 마련하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제15조 제15조의2

## 소규모 공동주택 6

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/12세대	사용승인일	2020.02.06.
	층수	지상5층	연 면 적	659.73㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	'20.7월~'22.1월 분양자가 선정한 위탁관리회사에서 승강기와 주차장 관리에 대한 외부 용역비용을 실제보다 더 높게 입주민에게 청구하여 입주민이 이를 반환하고자 함.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 기존 관리회사와 건물 분양자 사이에 공용부분 관리비로 각 세대당 4만원을 지급하는 내용의 위탁관리계약을 체결하였는데 이후 관리회사가 변경되면서 기존 관리회사의 관리비 청구가 부당하였음을 알게 됨. 실제 기존 위탁관리회사와 엘리베이터 관리회사 간 관리계약은 11만원에 체결하였음에도 각 세대에게는 17만 6천 원을 지급해야 한다는 내용으로 고지하였음. 이에 입주민들이 기존 관리회사가 각 세대들에게 부당하게 청구한 돈을 반환받고 싶어 문의함.</p> <p><b>A</b> 공용부분 관리비로서 각 세대당 매월 4만원을 부담하기로 했고 이 금액이 고정비로서 실제 지출되는 비용에 관계없이 매달 일정하게 지급되어야 하는 것이라면 관리회사는 위 금액의 범위 내에서 공용부분을 관리할 의무를 부담함. 따라서 위 관리회사가 엘리베이터 관리회사와 사이에 엘리베이터 관리계약을 얼마에 체결할지는 관리회사가 결정할 문제임. 비록 엘리베이터 관리회사와 사이에 실제 체결된 금액보다 많은 금액을 각 세대에 고지한 부분은 비난받을만한 행위이나 이로 인한 손해가 발생하지 않았다면 도의적으로 부적절한 행위일뿐 법적으로 손해를 청구하기는 어려울 것으로 보임.</p>	



## 소규모 공동주택 7

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(48세대), 오피스텔(5호)	사용승인일	2021.04.21.
	층수	지하2층~지상14층	연 면 적	5,435.53㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	시행자가 선정한 위탁관리회사(계약기간 3년)에서 건물을 관리하고 있으나, 입주민으로부터 관리비 과다부과 의혹이 제기되어 새로 선임된 관리인이 관리회사를 변경하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리방법	<p><b>Q</b> 시행사와 관리계약을 맺은 관리업체가 관리 중으로 새로 선임된 관리인이 기존 시행사와 계약한 관리업체가 관리비를 과다·부당 청구 등 부당행위에 대하여 시정을 요구하였으나, 이에 응하지 않아 관리업체를 변경하고자 함.</p> <p><b>A</b> 우선 관리업체 측에 회계자료 열람·등사를 요구하는 내용증명을 발송하고, 만약 열람·등사를 거부하면 추후 소송에서 증거로 제출할 자료를 마련해 두길 바람.</p> <p>관리업체와의 계약당사자는 시행사이므로 새로 선출된 관리인은 새로운 관리업체를 선정할 수 있고, 기존 관리업체는 관리인에게 계약내용의 이행을 요구할 수 없을 것으로 보임. 다만, 관리인이 관리업체를 변경하더라도 기존 관리업체에서 업무 인수인계를 거부하며 강제로 관리할 경우 민·형사 소송을 진행해야 함.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/12세대	사용승인일	2020.02.06.
	층수	지상5층	연 면 적	659.73㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2021년 전체 입주민들의 동의로 하자보수보증회사로부터 보험금을 수령 하였으나, 그 당시 입주민들의 동의없이 기존 입주민대표와 건축주 간 “하자보수보증금 수령액의 30%를 건축주에게 지급한다”는 합의각서를 작성함.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
하자담보책임	<p><b>Q</b> 집합건물 하자보수보증금 수령 주체</p> <p><b>A</b> 집합건물에 하자가 발생한 경우, 집합건물법 제9조에 따라 건물을 건축하여 분양한 자와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 시공자가 구분소유자에 대하여 하자담보책임을 지며, 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 하자담보책임을 짐. 즉 집합건물의 하자에 대해 각 구분소유자나 관리단이 하자의 보수를 청구할 수가 있음. 공용부분에 하자가 발생하면 구분소유자는 분양자나 시공자에게 하자보수를 청구할 수 있음.</p> <p>공동주택관리법 제37조에 따르면 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단 등 하자보수보증금을 청구할 수 있음. 따라서 해당 집합건물의 하자보수보증금을 수령하는 주체는 관리단이며, 관리단을 대표하여 집합건물법 제41조에 따른 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의견결의 5분의 4 이상의 서면 또는 전자적 방법에 따른 관리단집회에 갈음하는 결의로 관리인이 수령할 수 있음.</p>	<p>집합건물법 제9조 제41조 공동주택 관리법 제37조</p>
	<p><b>Q</b> 구분소유자들의 동의 없이 기존 입주자대표와 건축주 간 체결한 하자보증금 합의각서(하자보수보증금 수령액의 30%를 건축주에게 지급한다는 내용 포함)의 유효성</p> <p><b>A</b> 건축주와 하자보증금 합의각서를 체결한 기존 입주자대표가 관리단집회를 거쳐 관리인으로 선임된 사실이 없고, 이에 대한 관리단집회 결의가 없었던면 건축주와 체결한 합의서는 효력이 없을 것으로 보임. 기존 입주자대표의 입장에서는 표현대리를 주장할 수 있으나, 공유된 자료를 전제로 한다면 위임장이나 관리인 지위에 있는지에 대한 다른 서류도 없으므로 기존 입주자대표의 고의, 과실이 인정되어 표현대리 성립 여지도 적다고 사료됨.</p> <p>또한, 공동주택관리법 상 하자보수보증금의 사용용도로 하자보수에 사용하도록 엄격히 규정하고 있어 해당 합의내용은 공동주택관리법을 위반한 것으로 보이므로 유효하지 않을 것으로 보임.</p>	

## 소규모 공동주택 9

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/12세대	사용승인일	2020.02.06.
	층수	지상5층	연 면 적	659.73㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	건물 외벽균열 및 1층 필로티 주차장 천장 누수가 발생되어 입주민들이 건물 보수를 진행하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
시설관리	<p><b>Q</b> 외벽 균열 원인 및 보수 방법</p> <p><b>A</b> 외벽은 철근콘크리트 벽체 위 드라이비트 공법으로 외장마감이 시공되어 있는 것으로 확인됨. 드라이비트 공법은 외단열 공법이라 하여, 콘크리트 벽체에 단열재를 앵커 지지대를 이용하고, 접착제를 발라 붙이고, 단열재 위에 접착제를 이용하여 섬유 메쉬를 붙이고, 그 위에 미장용 코트를 발라 최종 마감을 하는 공법임. 드라이비트 공법의 외벽 균열발생 주요 원인으로는 시공 과정 중 섬유 메쉬망이 일부 누락, 미장용 코트 양생 시 외기 영향에 따른 들뜸 부위 발생, 단열재 접착 불량, 지지대 미시공 등이 있음. 균열하자 원인을 제대로 분석하기 위해서는 시공 당시 사진과 드라이비트 특기시방서 등을 확인하여 시공 중에 문제점을 파악할 필요가 있음. 외벽 균열을 방지할 경우 틈으로 우수가 유입되어 단열재의 부착력까지 영향을 주어 아래 사례와 같이 드라이비트가 탈락될 수 있으니 드라이비트 시공 전문업체에 의뢰하여 보수범위 및 방법에 대하여 검토해보길 바람.</p>	
	 <p>드라이비트의 구성</p>  <p>타건물 드라이비트 탈락 사례</p>	
	<p><b>Q</b> 지붕 우수 넘침에 대한 조치 방법</p> <p><b>A</b> 해당 건물의 지붕은 경사도가 거의 없는 평지붕으로 시공되어 우수량이 많은 여름철 우수가 넘치는 현상이 발생된 것으로 보임. 지붕 재시공은 현실적으로 어려우니 배수로(거터) 규격 및 선홍통 규격을 크게 조정하는 방법을 고려해보길 바람.</p>	

## 소규모 공동주택 10

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(아파트)/60세대	사용승인일	2005.03.23.
	층수	지하3층~지상15층	연 면 적	16,798㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	비의무관리대상 공동주택으로, '공동주택 관리규약' 준용하여 관리단집회 의결 및 입주인 동의 없이 자치규약을 설정하고, 입주자대표회의를 구성하여 건물을 자치관리하고 있음.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	<p><b>Q</b> 비의무관리대상 아파트임에도 공동주택관리법에 근거한 관리규약을 사용할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 원칙적으로는 집합건물법이 적용되나 완전히 불가능한 것은 아니고, 다만 집합건물법에 알맞게 약간의 수정할 필요는 있음.</p>	
	<p><b>Q</b> 정식 절차 없이 20년 가까이 적용해온 관리규약이 유효한지</p> <p><b>A</b> 단순히 유효, 무효를 가리기는 부적절함. 정식 절차가 없다는 면에서는 부적절하나 20년 가까이 사용해왔다면 소유자나 임차인들이 묵시적 동의했다고 볼 여지가 있고 만약 단순 무효로 본다면 그동안의 행위들이 부정 될 수 있을 뿐만 아니라 당장의 건물 관리에도 영향을 미칠 수 있을 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 공동주택관리규약을 적용할 경우 ① 사용자(임차인)이 감사나 이사 등 임원을 할 수 있는지, ② 법인소유세대의 경우 법인의 직원이나 사용자가 감사나 이사 등 임원을 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 「공동주택관리법」에 의할 경우 사용자는 시행령 제11조 제2항의 예외적인 요건을 갖추어 감사나 이사 등 임원을 할 수 있음. 다만 법인이 소유자인 경우라도 직원이 위 임원을 할 수는 없음. 그리고 법인이 소유하고 있고 그 세대를 사용하는 사람이 법인의 직원인 경우 법인이 그 직원에게 단순히 편의제공 차원에서 해당 호실을 제공한 것인지 아니면 정식 임대차계약을 체결하여 임차인으로 볼 수 있는지 여부에 따라 위에서 말한 예외요건(시행령 제11조 제2항)을 적용할 수 있을 것으로 보임.</p>	

## 소규모 공동주택 11

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(아파트)/90호	사용승인일	1992.08.28.
	동수/층수	4개동/지하1층~지상5층	연 면 적	7,472.34㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	건물 임원들이 차치 회칙에서 정한 선출 방법과 다르게 회장 연임을 결정하고, 외벽 보수공사 진행 시 주민들의 의견을 반영하지 않는 등의 행위를 하여 입주주민들이 회장 및 임원을 교체하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인의 업무	<p><b>Q</b> 건물 회칙에서 정한 절차와 달리 선임된 관리인(회장)이 관리자료를 공개하지 않는 경우 업무처리 방향</p> <p><b>A</b> 현재 관리인이 적절한 절차에 의하여 선임되었다면 관리인은 집합건물법 제25조에 따른 업무를 집행하고 관리인의 보고의무에 대하여 성실히 이행할 의무가 있음. 만약 적절한 절차에 따라 관리인이 선출되지 않아 관리인이 없는 상태라면 우선 관리비 부과·징수 등 업무처리 정상화를 위해 관리인을 선출하여야 할 것으로 보임. 관리인 선임은 규약에 별도로 정하지 않는다면 구분소유자의 1/5 이상이 관리단집회를 소집하여 집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수의 의결로 선임할 수 있음.</p> <p>※ 관리인의 업무 범위(집합건물법 제25조)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공용부분의 보존행위</li> <li>1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위</li> <li>2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위</li> <li>3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위</li> <li>3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위</li> <li>4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위</li> </ol>	집합건물법 제24조 제25조 제26조 제33조
규약, 의사록 등 자료공개	<p><b>Q</b> 관리인이 규약, 의사록 등을 공개하지 않는 경우 조치 방법</p> <p><b>A</b> 정당한 사유 없이 규약 및 의사록의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자나 보관하지 아니한 자에 대하여 해당 건물 소재지 시·군·구청장이 과태료를 부과할 수 있음.(1차 위반 80만원, 2차 위반 120만원, 3차 이상 위반 200만원)</p> <p>※ 규약, 및 의사록의 보관자(집합건물법 제30조 및 제39조) 규약 및 의사록은 관리인 또는 규약이나 관리단집회 결의로 정한 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 함.</p>	집합건물법 제30조 제39조 제66조
규약 설정	<p><b>Q</b> 규약의 설정 필요성</p> <p><b>A</b> 규약은 집합건물법에서 규정하지 아니한 사항을 정하는 것으로 관리단집회에서 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 찬성으로 설정됨. 관리인 선임을 위해서 반드시 규약이 설정되어야 하는 것은 아니나, 수선적립금 및 관리비 사용 절차 등에 분쟁이 있다면 규약에 기준을 마련하여 운영하는 방법에 대하여 건물 구성원들과 협의해보길 바람.</p>	집합건물법 제29조

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택/36세대	사용승인일	2010.04.30.
	동수/층수	5개동/지상3층	연 면 적	14,643.672㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	최근 9세대에서 공용부분인 옥상에 관리단집회 결의없이 태양광 패널을 설치하여 입주민 간 갈등이 있는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 일부 세대가 무단으로 공용부분에 태양광 패널을 설치하여 이에 대한 대응 방법 문의</p> <p><b>A</b> 대법원 2020.5.21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결은 “구분소유자 중 일부가 정당한 권원없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 그로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되었다면, 공용부분을 무단 점유한 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니더라도 무단 점유로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용·수익할 권리가 침해되었고, 이는 그 자체로 민법 제741조에서 정한 손해로 볼 수 있다”라고 판시한 바 있고,</p> <p>대법원 2003.6.24. 선고 2003다17774 판결은 “집합건물에 있어서 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 건물의 대지 또는 부속시설을 제3자가 불법으로 점유하는 경우 그 제3자에 대하여 방해배제와 부당이득의 반환 또는 손해배상을 청구하는 법률관계는 구분소유자에게 단체적으로 귀속되는 법률관계가 아니고 공용부분 등의 공유지분권에 기초한 것이어서 그와 같은 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있고, 나아가 집합건물에 관하여 구분소유관계가 성립하면 동시에 법률상 당연히 구분소유자의 전원으로 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사항의 시행을 목적으로 하는 단체인 관리단이 구성되고, 관리단집회 결의에서 관리인이 선임되면 관리인이 사업집행에 관련하여 관리단을 대표하여 그와 같은 재판상 또는 재판외의 행위를 할 수 있다”라고 판시한 바 있음.</p> <p>위와 같은 대법원 판례, 관련 법령(집합건물법 제10조, 제11조, 제16조, 민법 제214, 제741조 등)을 고려하면 해당 건물 구분소유자 내지 관리단은 공용부분에 무단으로 태양광 패널을 설치한 자를 상대로 부당이득반환 청구, 철거청구 등을 할 수 있을 것으로 보임.</p>	<p>집합건물법 제10조 제11조 제16조</p>

지식산업센터<sup>3)</sup> 1

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공장(지식산업센터)/23호	사용승인일	2002.07.13.
	층수	지하2층~지상8층	연 면 적	13,236.925㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	부동산경매로 낙찰된 호실의 특별승계인 체납관리비에 포함된 부가가치세(248만원)를 납부하지 않겠다는 의사를 표명하여 관리비 및 회계운영에 어려움을 겪고 있음.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 부동산경매로 낙찰된 호실의 특별승계인이 체납관리비에 포함된 부가가치세(248만원)를 납부하지 않겠다는 의사를 표명하여 관리비 및 회계운영에 어려움을 겪고 있음. 관리비에 대한 부가가치세를 받을 수 있는지</p>	
	<p><b>A</b> 부가가치세는 규약 등에서 구분소유자의 승계인이 납부하여야 한다는 등의 규정이 없다면 당시 구분소유자가 아닌 이후 승계한 자로부터 받기 어려울 것으로 보임. 당시 구분소유자에 대하여 부가가치세 관련 세금계산서를 발행하고 신고납부하였을 것이므로, 이 경우 그 구분소유자가 파산, 회생, 부도 등의 사유를 입증하여 대손세액공제를 받아야 할 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 대손세액청구를 하라고 세무서에서 안내를 받았는데 파산한 대표자의 재산조사를 할 수 있는지</p>	
	<p><b>A</b> 부가가치세법 제45조 및 법인세법 제19조의2에 따라 채무자는 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생계획인가의 결정 또는 법원의 면책결정에 따라 회수불능으로 확정된 채권은 대손세액을 청구할 수 있음. 이 과정에 별도의 재산조사는 필요하지 않음.</p>	

3) 지식산업센터 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 규약이나 관리자에 해당하는 관리단의 관리업무범위 등에 대해 규정하고 있음.

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	아파트형공장/40호	사용승인일	1994.07.21.
	층수	지하2층~지상8층	연 면 적	9,806.674㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	1996년부터 '0000조합' 법인구성 및 관리소장을 선임하여 건물을 관리하고 있으나, 약 30년간 근무한 관리소장이 관리비 내역을 공개하지 않는 등 문제가 발생되어 새로운 관리인을 선임하려는 상황임.(총 구분소유자 수 8명)		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단 운영	<p><b>Q</b> 관리소장 겸 공단 조합장이 관리하고 있는 공단의 관리업무(자료 인계인수, 통장 인계인수)를 정상화하기 위한 방법</p> <p><b>A</b> 우선, 관리단 집회에서 관리인을 선임 → 관리인이 조합을 상대로 업무 및 자료 인계 인수 요구 → 불응 시 민사소송 등으로 자료 확보 → 조합의 상황 파악 한 후, 조합을 정상화(조합원 등재, 대표 선임, 채권채무관계 정리) + 관리소장 겸 조합장에게 법적책임(민사 손해배상, 형사 배임죄 고소 등) 물을 수 있는지 검토 필요 + 조합의 청산 여부 결정(조합 명의 등기로 된 식당의 등기 이전 등)</p>	집합건물법 제24조
의결권 행사	<p><b>Q</b> 관리단 설립을 위한 총회를 코로나관련 비대면으로 진행가능한지, Zoom을 통한 화상회의 그리고 문자로 투표하는 것이 법적인 효력이 있는지</p> <p><b>A</b> 관리인 선출을 위한 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법) 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있음. 집합건물법에 따르면 비대면으로, Zoom을 통한 화상회의 그리고 문자로 투표하는 것은 규정하고 있지 않음.</p>	집합건물법 제41조
관리업무 근로계약	<p><b>Q</b> 현 관리소장에 대한 퇴직금 지급의무가 있는지 여부</p> <p><b>A</b> 관리단과 관리소장간 근로계약이 성립되어 관리소장이 30년간 근로자로서 정상적으로 근무하였다면 원칙적으로 관리단에 퇴직금 지급의무가 있다고 할 수 있음. 그러나 구분소유자들과 관리소장 간 직접적으로 근로계약 관계에 있지 않다면 구분소유자들이 관리소장에 대해 개별적으로 퇴직금 지급책임을 지는 것은 아니며, 관리비에서 퇴직금이 지급되면 될 것임. 만일 현 관리소장에 대한 퇴직금 지급이 부당하다고 생각될 경우 조속히 관리단 구성 및 관리단 선임을 통해 새로운 관리소장을 선임하거나 외임업체와 용역계약을 체결함으로써 현 관리소장과의 근로계약을 종료하고 퇴직금 지급을 최소화하는 방법을 생각해볼 수 있을 것임. 구분소유자 중 1명이 관리소장을 하고 있다면 출퇴근시간이 정해져 있지 않거나 업무지시를 받는 입장이 아니라 대표의 지위에서 자기재량으로 스스로 업무를 수행할 가능성이 높음. 만약 이러한 사실이 확인된다면 근로자로 볼 수 없기 때문에 퇴직금 지급과 관련하여 법원이나 고용노동청에서 법적 다툼이 생길 경우 관리소장에 대한 근로자성이 인정되지 않음을 소명한다면 관리단에서 법적 퇴직금 지급의무를 면할 수 있을 것으로 보임.</p>	



## 지식산업센터 3

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공장(지식산업센터)/414호	사용승인일	2021.09.10.
	층수	지하1층~지상10층	연 면 적	47,282.35㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	분양자가 위탁관리회사를 선정하여 건물을 관리하고 있으며(관리소 직원 12명), 현재 많은 호실이 공실임에도 불구하고 위탁사에서 호실당 월 20만원의 관리비를 징수하여 관리단에서 관리인 선임 및 규약설정 등을 통해 업무를 개시하려는 상황임.(총 구분소유자 수 243여명)		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회 소집	<p><b>Q</b> 구분소유자 약 20명이 조직한 임시관리위원회의 집회소집 권한</p> <p><b>A</b> 일부 구분소유자가 조직한 임시관리위원회는 법률적 지위를 가진 단체나 모임이 아니므로, 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5 이상이 관리단집회를 소집하여야 함. 현실적인 관리업무를 수행하고 있는 위탁관리회사 또는 관리소장과 협조하여 관리단집회를 개최하는 것이 효율적임. 그러나 구분소유자와 현재 관리업무를 수행하고 있는 위탁관리회사 사이에 구분소유자의 개인정보 공유를 둘러싼 이견을 좁히지 못하여 관리단집회 준비가 어려운 상황이므로 이런 경우 차라리 법원에 임시관리인 선임신청을 하고, 선임된 임시관리인을 통하여 관리단집회를 준비하는 것을 검토해보길 바람.</p>	집합건물법 제24조의2, 제33조
규약(안) 검토	<p><b>Q</b> 자치 규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> ①안 (관리위탁계약의 체결) 관리단 사무를 위탁하기로 한 경우, 관리위원회는 위탁관리회사 등과 관리위탁계약을 체결하여야 한다. ⇒ 계약주체를 “관리위원회→관리단” 변경하는 것이 바람직</p> <p>②안 (점유자의 의결권행사) 점유자는 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)에 관하여 구분소유자의 사전 동의를 얻어 의결권을 행사할 수 있다. 구분소유자와 점유자는 의결권자를 정하여 관리단에 등록해야 하며, 등록이 없으면 구분소유자가 의결권을 행사하는 것으로 본다. ⇒ ‘관리인 선임·해임, 공용부분 관리, 관리위원 선임·해임’ 안건은 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우가 아니라면 구분소유자의 사전동의 없이 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 사항이므로 법에서 정한 점유자의 권리를 자치 규약으로 제한하는 것은 바람직하지 않을 것으로 보임.</p> <p>③안 (관리위원회의 의결방법 등) 관리위원회에 사전에 위임장 첨부하여 등록된 관리위원의 친족(부모, 배우자, 자식)은 의결권 행사 이외의 기타 업무처리(각종 회의에 참석해서 관리위원의 의견전달, 관리위원을 대리한 논의참여, 기타 자료의 전달 등)는 대리할 수 있다. ⇒ 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없는 바, 의결권한이 없는 관리위원의 대리인이 업무처리 논의 등을 하는 것은 바람직하지 않을 것으로 보임.</p>	집합건물법 제24조 제4항, 제16조 제2항, 제26조의2 제2항, 집합건물법 시행령 제10조 제2항

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	지식산업센터, 근생/320호	사용승인일	2020.02.14.
	층수	지하3층~지상8층	연 면 적	41,545㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	선임된 관리인이 공용부분 임대, 주차기기 변경, 위탁관리회사 변경 등을 진행하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인의 권한	<p><b>Q</b> 시행사를 대행하여 관리하고 있는 관리업체를 별도의 관리단집회를 거치지 않고, 관리인이 변경할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 자치 관리규약 제40조 및 제41조에 의거 위탁관리업체와의 계약체결은 관리단집회를 거치도록 규정하고 있으므로 관리단집회 의결절차가 필요할 것으로 보임.</p>	
	<p><b>Q</b> 공용부분 임대, 옥상 광고물 설치, 주차시스템 변경 행위를 별도의 관리단 집회를 거치지 않고, 관리인이 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> '공용부분의 임대, 옥상 광고물 설치, 주차시스템 변경'의 구체적 내용이 공용부분 보존행위에 해당한다면 관리인이 정할 수 있겠지만, 집합건물법 제16조에 따른 공용부분의 관리에 해당하고 규약에 별도의 정함이 없다면 관리단집회 결의를 거쳐야 할 것으로 사료됨.</p>	집합건물법 제16조
	<p><b>[참고] 광고물 설치관련, 법무부 질의회신</b></p> <p>▷ 집합건물의 외벽에 광고물을 설치하기 위한 구분소유자의 동의 요건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 질의하신 집합건물의 외벽은 건물의 구성부분으로서 (전체)공용부분에 해당하고 (대법원 1996. 9.10. 선고 94다50380 판결), 외벽에 간판을 설치하는 행위는 공용부분의 관리에 해당할 것으로 판단됩니다(대법원 2011. 4.28. 선고 2011다12163 판결).</li> <li>- 공용부분의 관리에 관한 사항은 규약에 특별한 정함이 없다면 통상결의로써 결정해야 합니다(제16조 제1항·제2항, 제38조 제1항). 따라서 사안의 경우 규약상 별도의 정함이 없으면 구분소유자 및 의견권의 각 과반수 찬성의 집회결의가 있어야 할 것입니다.</li> <li>- 만약 집회를 개최하지 않고 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의하여 결의하는 경우에는 구분소유자 및 의견권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 할 것입니다(제41조 제1항).</li> <li>- 아울러, 이러한 공용부분의 관리로 인하여 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다(제16조 제4항, 제15조 제2항).</li> </ul>	2015 집합건물법 해석사례집 89p (법무부)

## 지식산업센터 5

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	지식산업센터, 근생/1,965호	사용승인일	2022.01.28.
	동수	4개동	연 면 적	315,935㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	현재 시행사가 선임한 위탁관리지원센터에서 건물 관리를 하고 있어 임업자들이 규약 설정, 관리인 선임 등을 위한 임시 관리단집회를 소집하려는 상황임.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회 소집	<p><b>Q</b> 관리인이 선임되지 않은 상태에서 관리단집회(관리인 선임, 관리규약 제정 등) 준비를 목적으로 만들어진 비상대책위원회가 관리단의 대표성을 가지고 공식적인 권한을 행사할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 비상대책위원회는 집합건물법에 규정된 바가 없어 어떠한 법적 권한을 가질 수 없음. (1) 관리단집회에서 관리인 선임 또는 (2) 법원에 임시관리인 선임 신청하여 법원에서 선정한 임시관리인이 법적 권한을 가질 수 있음.</p>	집합건물법 제24조 제24조의2
선거관리위원회	<p><b>Q</b> 현재 규약이 없어 선거관리위원회가 없는데 규약(안)을 규약으로 가정하고, 선관위를 두어 선거를 실시할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」 상 규약(안)은 아무런 법적 효력이 없으며, 규약이 없으므로 「집합건물법」에 따라 선거하여야 함. 「집합건물법」에는 입후보 과정이나 기타 절차에 대한 규정이 없으며, 임시 관리단집회 의장은 집회를 소집한 구분소유자 중 연정자 또는 집회에서 의장으로 결의한 사람을 의장으로 하게 되어 있음. 따라서, 선관위 없이 임시 관리단집회 의장이 의사진행을 하여 관리단집회 결의로 관리인을 선임할 수 있음.</p>	집합건물법 제28조 제29조
규약의 신고의무	<p><b>Q</b> 지식산업센터의 경우 규약을 소관청에 신고하여야 하는지</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」 상 규약 신고의무는 없지만, 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의6에 따라 관리단은 관리단 구성으로부터 2개월 내 규약을 정하여 시장, 군수 또는 구청장에게 신고하여야 할 의무가 있음. 미신고 시 같은 법 제55조 제1항 제7호에 따라 500만원 이하의 과태료가 부과됨.</p>	산집법 제28조의6 제55조
시설 관리	<p><b>Q</b> 규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」 일부 개정('20.2.4.개정, '21.2.5.시행) 내용을 반영하여 규약(안)을 변경하기 바람.(관리위원회 구성 관련 조항, 공용부분 변경 관련 의결정족수 등) 「집합건물법」 상 정하고 있지 않은 용어(가령, 입주자 등)는 분쟁 예방을 위해 지양하는 편이 좋을 것으로 보임. 주차장 등 관련 세칙을 정하는 의결 방법(관리단집회 결의, 관리위원회 결의 등)을 규약(안)에 달리 정하고 있어 혼돈을 줄 수 있으므로 하나로 통일하는 것이 필요할 것으로 보임. 해당 집합건물은 약 2천 호실의 대규모모써, 분양계약서상 정한 업종을 변경하는 경우 관리단집회를 개최하여 의결도록 규약(안)으로 정하는 것은 현실적으로 어려울 수 있으니 전유부분의 업종 제한 규정에 대하여 재검토해보길 바람.</p>	

○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	지식산업센터/898호	사용승인일	2019.12.19.
	층수	지하4층~지상10층	연 면 적	86,868.06㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	유
	기타사항 (신청인 확인 정보)	1기 관리단의 임기만료일이 도래함에 따라 2기 관리단(관리위원 등) 선출을 위한 관리단집회를 소집하려는 상황임.		

○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
선거관리	<p><b>Q</b> 선거관리 규정을 별도로 만들어야 하는지</p> <p><b>A</b> 해당 관리규약 제26조제6호에 선거에 관련한 각종 규칙 및 필요한 양식을 선거관리위원회에서 제정토록 정하고 있음. 따라서 기존 규정이 마련되어 있지 않다면 중앙선거관리위원회의 공동주택 선거관리 매뉴얼을 참조하여 선거관리위원회의 의결로 선거관리 규칙을 제정하기 바람.</p>	
의결권 행사	<p><b>Q</b> 의결권은 서면이나 우편, 팩스 또는 메일이나 문자 메시지로 통하여 행사할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제38조제2항에 따라 의결권은 서면이나 전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 전자적 방법으로 전자서명, 인증서로서 서명자의 실지 명의를 확인할 수 있는 전자서명, 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있음. 따라서 구분소유자 본인임을 명확하게 확인할 수 있는 방법을 관리규약으로 정하였다면 우편, 전자메일이나 본인의 휴대폰을 통한 문자메시지 등의 방법으로 의결권 행사가 가능할 것으로 사료됨. 참고로 민사소송 등에서는 등본(복사된 팩스나 사진)이 있으면 통상 원본이 존재한다고 추정함.</p>	집합건물법 제38조 제2항
규약	<p><b>Q</b> 자치 관리규약 내용 검토</p> <p><b>A</b> 집합건물법의 개정에 따라 해당 집합건물의 관리규약 제9조 공용부분의 변경은 구분소유자 및 의결권의 3/4 → 2/3로, 관리방법의 결정 등 공용부분 관리는 3/4 → 통상의 결의(구분소유자 및 의결권의 과반수 찬성)로 변경하는 것이 좋을 것으로 보임. 기타 자세한 사항은 "경기건축포털"의 "집합건물 관리" 메뉴 중 경기도 집합건물 표준관리규약을 참조하여 해당 집합건물에 적절한 규약으로 개정하길 바람.</p>	집합건물법 제15조 제16조

## 지식산업센터 7

## ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공장(지식산업센터)/1,013호	사용승인일	2022.04.18.
	층수	지하4층~지상15층	연 면 적	156,427.43㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	입주 당시 시행사가 '규약 제정 및 관리업무 동의서' 제출을 요구하여 구분소유자의 상당수가 동의서를 제출하였으나, 동의서 상 위탁관리업체 대표를 관리인으로 선임한다는 내용이 포함되어 구분소유자들이 동의서 철회를 진행하고 있음.		

## ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리단집회	<p><b>Q</b> 관리인이 없는 집합건물의 관리단집회 소집 기간 및 주체</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제9조의3과 그 시행령 제5조의2에 의하면 분양자가 구분소유자들에게 관리단집회를 소집할 것을 통지하는 경우 통지수령일로부터 3개월 이내 “관리단집회를 소집”할 것을 통지하도록 정하고 있으므로 구분소유자의 1/5 이상이 그 기간 내에 소집 절차를 완료하면 되고, 설사 그 기간 내에 소집 절차를 완료하지 못한 경우에도 그 후 3개월 이내 분양자가 소집하는 관리단 집회를 활용하거나 추후 다시 구분소유자 1/5에 의한 소집에 의하여 관리단 집회를 개최할 수 있을 것으로 보임. 분양자와 관리위탁 계약을 체결한 관리업체는 관리단이 정상적으로 작동할 기구가 선임될 때까지 한시적으로 권리 권한을 가지는 것으로 해석할 수 있어, 이 경우 민법상 위임 규정이 적용되는 것으로 판단되며 수임인은 선량한 관리자의 주의로 위임자의 업무를 처리해야 할 것으로 보임.</p>	집합건물법 제9조의3 시행령 제5조의2
	<p><b>Q</b> 구분소유자에게 관리단집회 동의서와 의결권 위임장 하나의 문서로 포괄적으로 징구하는 경우 발생할 수 있는 문제</p> <p><b>A</b> 관리단집회 안건이 정해지지 않은 상황에서 의결권 위임장에서 포괄적인 위임을 한다면 이 부분 유효한 의결권 행사로 인정되지 않을 우려가 있기 때문에 재검토 해보길 바람.</p>	
시설관리	<p><b>Q</b> 하자보수 청구 방법</p> <p><b>A</b> 건물 하자에 대해서 각 전유부분 및 공용부분별로 하자목록을 만들어서 공종별 하자담보기간 내에 분양자를 상대로 하자보수청구 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 할 수 있고, 분양자가 무자력인 경우 시공사를 상대로도 청구할 수 있음. 참고로, 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자는 2년과 건축설비공사, 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자는 3년으로 정하고 있음.</p>	집합건물법 제9조의2 시행령 제5조

## 주상복합건물 1

### ● 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(196세대), 오피스텔(95호), 근생(20호)	사용승인일	2020.10.21.
	동수/층수	4개동/지하3층~지상37층	연 면 적	156,427.43㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	의무관리대상 아파트, 오피스텔, 상가가 있는 주상복합건물로, 아파트와 오피스텔에 관리소장을 각각 배치하고 관리소 직원은 공동 배치하여 위탁 관리하고 있음.		

### ● 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	<p><b>Q</b> 주상복합 건물의 관리비 부담</p> <p><b>A</b> 공동주택의 관리비 세대별 부담액 산정방법은 경기도관리규약준칙 별표 4에 따라 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분하고 오피스텔 및 상가의 관리비는 집합건물법 제17조에 따라 단지관리규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담함.</p> <p>집합건물 전체의 관리비를 산정 및 배분함에 있어 자치규범인 집합건물의 단지 관리규약으로 부담비율을 정할 수 있음. 공동주택의 관리규약에도 관리비 부담 비율을 적시할 수 있으나 공동주택 관리규약의 제정 또는 개정할 경우 공동주택관리법 제19조제1항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 해당 지자체에 30일 이내 신고서를 시장·군수·구청장에게 신고하고 수리를 하도록 돼 있어 해당 부담비율의 명기 가능 여부는 지자체 공동주택 담당에게 문의하시기 바람.</p>	집합건물법 제17조
규약 설정	<p><b>Q</b> 주상복합 건물의 규약 설정</p> <p><b>A</b> 공동주택의 입주자등(입주자와 사용자)을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위한 공동주택 관리규약준칙은 공동주택관리법 시행령 제20조 제2항 및 제5항에 따라 공동주택의 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 제정 또는 개정하며, 집합건물법 제29조에 따른 관리규약 설정·변경·폐지는 관리단집회 시 공동주택의 구분소유자를 포함하는 전체 호실의 구분소유자의 4분의 3 및 의결권 4분의 3 이상의 찬성을 받아서 함. 만약, 관리단집회를 통한 관리규약의 설정·변경·폐지가 아니라면 집합건물법 제41조에 따라 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 볼 수 있음.</p>	집합건물법 제29조
관리방법	<p><b>Q</b> 건축물 용도별 시설 관리방법</p> <p><b>A</b> 상가 및 오피스텔을 분리하여 구분관리를 하려면 집합건물법 제51조제3항에 따라 일부의 공동소유에 속하는 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 집합건물법에서 정하는 바에 따라 관리단 집회를 개최하고 규약을 정하여 그 일부 관리단의 관리인을 둘 수 있음. 공동주택, 오피스텔 및 상가의 각각 일부관리단으로 분리하기 전에 단지 전체에 해당하는 시설(소방, 전기, 수도, 정화조, 조경관리 등)의 분리 및 지분비율 분담 가능 여부 등을 면밀히 검토하시고 각 일부관리단과 원만한 합의를 이룰 수 있는지 검토해 보시기 바람.</p>	집합건물법 제28조

## 주상복합건물 2

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	공동주택(288세대), 오피스텔 및 근생(261호)	사용승인일	2004.07.30.
	동수/층수	3개동/지하4층~지상15층	연 면 적	47,409.03㎡
관리정보	관리인 선임	유	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	2022.5월 임시 관리단집회에서 관리규약 제정 안건은 부결, 관리방법 선정 또는 변경 안건은 가결되어 관리인이 경비 관리업체 등을 선정하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
외부회계감사	<p><b>Q</b> 외부회계감사 대상 및 건축물 용도별 규약 설정 방법</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 한 대지에 2개 동의 의무관리대상 공동주택(288세대)과 1개 동의 오피스텔과 상가(243호실)로 구성되어 있음. 해당 건물은 전유 부분이 150호실 이상으로 집합건물법 제26조의2에 따라 외부 회계감사를 실시하고 그 결과를 구분소유자 및 점유자에게 보고해야 하는 대상임. 단지관리단을 구성하여 3개 동의 집합건물을 통합 관리하는 경우 집합건물법 제29조 및 제51조에 따라 단지 관리규약을 설정하여야 함. 다만, 이와 별개로 의무관리대상 공동주택은 공동주택관리법에 따라 공동주택 규약을 제정하여 해당 소관청에 신고하여야 함.</p>	집합건물법 제26조의2
규약 설정	<p><b>Q</b> 공동주택 관리규약 및 단지형 관리규약 설정 의결정족수</p> <p><b>A</b> 의무관리대상 공동주택은 공동주택관리법 및 공동주택관리규약준칙에 따라 입주자 등의 과반수 서면동의로 제정되며, 집합건물법에 따른 단지 관리규약은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성으로 설정됨.(단, 관리단집회 없이 서면이나 전자적 방법으로 규약을 설정하는 경우 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 합의가 있어야 함.)</p>	집합건물법 제29조 제51조
관리업체 선정	<p><b>Q</b> 경비, 관리업체 선정 시 공개 입찰해야 하는지</p> <p><b>A</b> 의무관리대상 공동주택을 포함하여 단지관리단을 구성하고, 통합 관리하는 경우 각종 사업자 선정은 공동주택관리법 제7조 및 제25조에 따라 전자 경쟁 입찰방식에 따라 하여야 할 것으로 사료됨.</p>	

## 생활형숙박시설

### ○ 집합건물 현황

건물정보	용도/호수	생활형숙박시설, 근생/332호	사용승인일	2018.09.14.
	층수	지하4층~지상19층	연 면 적	12,153.765㎡
관리정보	관리인 선임	무	규약유무	무
	기타사항 (신청인 확인 정보)	시행사에서 지정한 위탁회사에서 시설운영 중으로, 구분소유자들이 관리인을 선임하려는 상황임.		

### ○ 주요 지원내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	<p><b>Q</b> 수익형 호텔이며, 관리인 선임하지 아니하였음. 호텔 운영은 원래 위탁사가 있었으나, 현재는 시행사가 실질적으로 호텔 운영. 위탁 계약기간은 곧 종료. 관리인을 선임하여 해당 건물의 정상적인 운영을 하기 위한 관리인 선임 절차</p> <p><b>A</b> 구분소유자수 1/5 이상이 임시집회소집 동의(안건 : 관리인선임, 관리위원선임, 관리규약 제정 등) → 집회일시, 장소, 안건 등을 기재한 집회소집통지서 발송 → 집회에서 관리인 선임은 구분소유자수 과반과 지분 과반, 규약 제정은 구분소유자수 3/4, 지분 3/4필요 → 집회에서 의결은 (1) 직접 참석하여 의결 (2) 사전에 서면결의서 제출 (3) 위임장 소지한 수임인이 와서 대신 표결, 따라서, 집회 전에 서면결의서와 위임장을 많이 확보할 필요가 있음 → 집회에서 결의후 의사록 작성(의장 및 구분소유자 2인 이상 날인), 집회에서 표결이 정당하게 이루어졌다는 증빙으로 서면결의서, 위임장 등 보존 필요</p>	집합건물법 제24조 제33조 제34조
의결권	<p><b>Q</b> 몇 개 호실의 경우 분쟁으로 인해, 소유권 등기는 신탁회사 명의로 되어 있을 때, 표결권자는</p> <p><b>A</b> 등기부상 소유자가 구분소유자 이므로, 신탁회사가 표결권자임.</p>	
공용부분 관리	<p><b>Q</b> 공용부분의 하자처리</p> <p><b>A</b> 하자보증증권 제출의 의무는 현재 집합건물법으로 마련되어 있지 않아 의무사항이 아닌 임의사항으로 하자보증증권이 있는지는 관리사무소, 시행사 또는 시공사에 문의해 보시기 바람. 집합건물법 제9조의2 및 같은 법 시행령 제5조에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자 10년과 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자 담보책임기간 5년을 제외한 2~3년차 하자 담보 책임기간(교체 및 보수가 용이한 하자: 2년, 건축설비공사, 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년)이 도과한 것으로 사료됨. 그러나 하자발생 담보책임기간에 하자처리를 요청한 객관적인 자료나 증거가 있다면 이를 통한 하자처리 요청이나 법적조치는 가능할 수 있으니 좀 더 자세한 사항은 하자 전문기관에 문의해 보기 바람.</p>	집합건물법 제9조의2
기타	<p><b>Q</b> 기존 위탁사가 3% 최소 수익 보장 약정 어긴 경우, 해당 계약서에 따른 법적조치 문의</p> <p><b>A</b> 정황상 형사상 사기 고소는 힘들 가능성이 높고, 지급명령 또는 소액심판 청구, 민사소송 등을 진행해야 할 것으로 보임.</p>	



# 집합건물 관리 대법원 판례

V



---

1. 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력

2. (체납) 관리비 청구

3. 규약의 효력

4. 집합건물의 업종제한

5. 공용부분의 점유·사용

6. 공용부분의 범위(외벽 등)



# 집합건물 관리 대법원 판례

## 1 분양자가 체결한 관리위탁계약 효력

### ○ 용역비·관리비반환청구소

[대법원 2022.6.30. 선고, 2020다229192, 229208 판결]

#### 판시사항

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3 제1항, 제3항의 규정 취지
- [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자가 새롭게 관리를 개시하는 관리단을 상대로 분양자와 체결한 관리위탁계약의 효력을 주장할 수 있는지 여부(원칙적 소극) / 분양계약서에 '구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다.'는 내용이 포함된 경우, 이를 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 인정하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 수 있는지 여부(원칙적 소극)

#### 판결요지

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조의3 제1항은 "분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다."라고 정하고, 제3항은 "분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임에 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다."라고 정한다.
- 집합건물에 구분소유 관계가 성립되어 관리단이 당연 설립되었더라도 관리인 선임 등 관리업무를 수행할 조직을 갖추어 관리를 개시하기 전까지는 관리단이 집합건물에 관한 구체적인 관리업무를 수행하기 어렵다. 2012. 12. 18. 집합건물법 개정으로 신설된 구 집합건물법 제9조의3은 이때 집합건물의 분양자에게

한시적으로 집합건물의 관리의무를 부과하였다. 나아가 일정 기간 이후에는 관리단집회를 소집·개최하여 관리인을 선임할 것을 예정하였다. 이는 관리단이 관리업무를 수행할 실질적인 조직을 갖추기 전까지 분양자로 하여금 집합건물을 관리하게 함으로써 관리 공백을 막으면서도 분양자가 집합건물을 장기간 관리함으로써 관리에 관한 사항을 독단적으로 처리하여 구분소유자들의 집합건물의 관리에 관한 권한을 침해하는 상황을 방지하는 것을 목적으로 한다.

- [2] 관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 집합건물법’이라 한다) 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 집합건물법에서 부여 받은 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계는 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것은 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없다. 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사는 분양자가 집합건물을 관리하는 기간 동안 위탁받은 관리업무를 수행할 수 있을 뿐이고, 관리단이 관리를 개시한 이후에는 더 이상 관리비 징수 등 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 수 없다. 위와 같은 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 관한 법리는 집합건물의 분양계약서에 ‘구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다.’는 등의 내용이 포함되는 사정이 있더라도 마찬가지로 적용되어야 한다. 분양계약서에 포함된 내용을 어떠한 의미로 파악할 것인지는 원칙적으로 개별 분양계약의 해석 문제이기는 하나 분양자와 수분양자 사이의 구분건물 매매를 주된 목적으로 하는 분양계약에서 분양이 이루어지고 구분소유 관계가 성립된 이후 집합건물의 관리에 관한 내용을 정하는 것은 분양계약의 부수적 약정에 불과하다. 신설된 구 집합건물법 제9조의3의 목적과 취지를 고려할 때 이러한 부수적 약정의 내용을 구 집합건물법 제9조의3에 우선하여 해석할 수는 없다. 분양계약서의 내용으로 집합건물의 관리에 관한 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 구 집합건물법 제9조의3의 적용을 배제하거나 집합건물법에서 보장하는 관리단의 관리권한을 제한하는 것은 엄격하게 인정하여야 한다. 따라서 분양계약서에 위와 같은 내용이 포함되었더라도 특별한 사정

이 없는 한 구분소유자들이 구분소유 관계가 성립한 후 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자의 관리기간 동안 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리 회사의 위탁관리업무를 승인한다는 의사표시로 해석하여야 하지, 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 인정하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 것은 아니다.

## ○ 용역비[대법원 2022.8.11. 선고, 2022다233560 판결]

### 판시사항

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자가 새롭게 관리를 개시하는 관리단을 상대로 분양자와 체결한 관리위탁계약의 효력을 주장할 수 있는지 여부(원칙적 소극)
- [2] 집합건물의 분양자들과 관리위탁계약을 체결하고 집합건물의 관리업무를 수행하던 甲 주식회사가, 집합건물의 관리단이 새롭게 관리를 개시하면서 다른 업체를 관리업체로 선정하여 甲 회사에 관리업무의 인계를 요청하였는데도 미납된 용역비를 정산받을 때까지 인계를 할 수 없다며 관리업무를 계속하다가, 관리단이 甲 회사를 상대로 관리행위의 금지를 구하는 가처분신청을 제기하여 그 신청을 인용하는 결정이 내려져 확정되자, 관리업무를 중단한 다음 관리단을 상대로 위탁용역비 상당의 부당이득반환을 구한 사안에서, 甲 회사가 구하는 위탁용역비 중 관리인력 인건비 상당의 부당이득반환청구를 배척한 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

### 판결요지

- [1] 분양자가 부담하는 집합건물에 관한 관리권한과 의무는 관리단의 위임이나 지시, 혹은 그러한 내용의 약정에 의하여 비로소 발생하는 것이 아니라 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제1691호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라고 한다) 제9조의3에 따라 분양자에게 부과된 자기의 고유한 권한이자 의무라고 할 것이어서, 분양자는 집합건물을 관리하면서 선량한 관리자의 주의를 기울여야 한다는 제약을 받기는 하지만 관리단의 관여

나 간섭 없이 스스로의 필요나 판단에 따라 자유로운 의사에 기하여 그 관리업무를 수행하는 방식을 선택할 수 있다.

관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물법 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 집합건물법에서 부여받은 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자의 관리권한과 의무는 관리단의 그것과는 서로 구분되는 것이므로 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계가 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것도 아니다. 따라서 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없다.

- [2] 집합건물의 분양자들과 관리위탁계약을 체결하고 집합건물의 관리업무를 수행하던 甲 주식회사가, 집합건물의 관리단이 새롭게 관리를 개시하면서 다른 업체를 관리업체로 선정하여 甲 회사에 관리업무의 인계를 요청하였는데도 미납된 용역비를 정산받을 때까지 인계를 할 수 없다며 관리업무를 계속하다가, 관리단이 甲 회사를 상대로 관리행위의 금지를 구하는 가처분신청을 제기하여 그 신청을 인용하는 결정이 내려져 확정되자, 관리업무를 중단한 다음 관리단을 상대로 위탁용역비 상당의 부당이득반환을 구한 사안에서, 관리단이 甲 회사에 관리업무의 종료를 요청하여 甲 회사와 분양자들 사이에 체결된 관리위탁계약의 승계를 명시적으로 거부하였으므로 위 관리위탁계약이 그때 효력을 상실하였는데도 甲 회사가 아무런 계약관계가 없는 상황에서 관리업무를 계속 수행한 점, 甲 회사가 소속 관리인력을 통하여 관리업무를 중단할 때까지 수행한 업무 중에는 집합건물 공용부분의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하는 데 필요한 가장 기본적이고 필수적인 업무도 포함되어 있는 점, 甲 회사가 위와 같은 업무를 수행하는 과정에서 관리단에 피해를 입혔다거나 관리단이 집합건물의 관리와 관련하여 별도로 비용을 부담하였다고 볼 자료가 없는 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 甲 회사가 위와 같은 업무를 수행함에 따른 이득은 집합건물의 관리주체인 관리단에 귀속되었다고 할 수 있으므로 관리단으로 하여금 이를 甲 회사에 반환하도록 하는 것이 공평의 원칙에 부합하는데도, 위탁용역비가 甲 회사와 관리위탁계약을 체결한 분양자들이 甲 회사에 이행하여야 할 계약상 채무에 불과할 뿐이고, 집합건물의 관리업무를 수행할 때 당연히 지출되어야 할 필요경비가

아니어서 관리단이 그와 상당한 비용의 지출을 면하는 이득을 얻었다고 보기 어렵다는 이유로, 甲 회사가 구하는 위탁용역비 중 관리인력 인건비 상당의 부당 이득반환청구를 배척한 원심판단에는 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례.

## 2 (체납) 관리비 청구

### ○ 관리비[대법원 2021.9.16. 선고, 2016다260882 판결]

#### 판시사항

- [1] 규약에서 집합건물의 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정한 경우, 관리단이 구분소유자에게 전유부분의 관리비를 청구할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 관리비징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 집합건물의 관리단이 공용부분에 대한 관리비를 그 부담의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있는지 여부(적극) / 이러한 법리는 무효인 관리인 선임 결의에 의하여 관리인으로 선임된 자가 집합건물에 관하여 사실상의 관리행위를 한 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

#### 판결요지

- [1] 집합건물의 공용부분과 달리 전유부분은 구분소유자가 직접 관리하는 것이 원칙 이므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 관리단에게 전유부분 관리비의 징수권한을 부여하고 있지 않다. 그러나 규약에서 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정하였다면 관리단은 규약에 따라 구분소유자에게 전유부분의 관리비를 청구할 수 있다.
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다) 제17조는 “각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담한다.”라고 정하고, 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 집합건물법’이라고 한다) 제25조 제1항은 “관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을

위한 행위와 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 할 권한과 의무를 가진다.”라고 정하고 있다. 이에 의하면 집합건물법상 관리단은 관리비징수에 관한 유효한 규약이 있으면 그에 따라, 유효한 규약이 없더라도 구 집합건물법 제25조 제1항 등에 따라 적어도 공용부분에 대한 관리비에 대하여는 이를 그 부담의 무자인 구분소유자에 대하여 청구할 수 있다. 이러한 법리는 무효인 관리인 선임 결의에 의하여 관리인으로 선임된 자가 집합건물에 관하여 사실상의 관리 행위를 한 경우에도 마찬가지로 적용된다.

### ○ 미수관리비[대법원 2022.5.13. 선고, 2019다229516 판결]

#### 판시사항

- [1] 집합건물의 관리단과 관리인으로부터 관리업무를 위탁받은 위탁관리업자가 관리업무를 수행하면서 구분소유자 등의 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것이 허용되는지 여부(원칙적 적극) 및 이때 위탁관리업자가 관리비를 청구할 당사자적격이 있는지 여부(적극)
- [2] 관리비징수 업무를 위탁받은 위탁관리업자가 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 ‘일정한 자격에 의하여 자기의 이름으로 남을 위하여 소송당사자가 된 사람’에 해당하는지 여부(적극) / 위탁관리업자가 구분소유자 등을 상대로 관리비청구 소송을 수행하던 중 관리위탁계약이 종료되어 그 자격을 잃게 된 경우, 소송절차가 중단되는지 여부(적극) 및 그 후속 절차

#### 판결요지

- [1] 집합건물의 관리업무를 담당할 권한과 의무는 관리단과 관리인에게 있고(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조의2, 제25조), 관리단이나 관리인은 집합건물을 공평하고 효율적으로 관리하기 위하여 전문적인 위탁관리업자와 관리위탁계약을 체결하고 건물 관리업무를 수행하게 할 수 있다. 이 경우 위탁관리업자의 관리업무의 권한과 범위는 관리위탁계약에서 정한 바에 따르나 관리비의 부과·징수를 포함한 포괄적인 관리업무를 위탁관리업자에게 위탁하는 것이 통상적이므로, 여기에는 관리비에 관한 재판상 청구 권한을 수여하는 것도



포함되었다고 봄이 타당하다. 이러한 관리업무를 위탁받은 위탁관리업자가 관리업무를 수행하면서 구분소유자 등의 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당하지만, 집합건물 관리업무의 성격과 거래현실 등을 고려하면 이는 특별한 사정이 없는 한 허용되어야 하고, 이때 위탁관리업자는 관리비를 청구할 당사자적격이 있다고 보아야 한다.

[2] 관리비징수 업무를 위탁받은 위탁관리업자는 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 ‘일정한 자격에 의하여 자기의 이름으로 남을 위하여 소송당사자가 된 사람’에 해당한다. 따라서 위탁관리업자가 구분소유자 등을 상대로 관리비청구 소송을 수행하던 중 관리위탁계약이 종료되어 그 자격을 잃게 되면 소송절차는 중단되고, 같은 자격을 가진 새로운 위탁관리업자가 소송절차를 수계하거나 새로운 위탁관리업자가 없으면 관리단이나 관리인이 직접 소송절차를 수계하여야 한다(민사소송법 제237조 제1항). 다만 소송대리인이 있는 경우에는 관리위탁계약이 종료하더라도 소송절차가 중단되지 않는다(민사소송법 제238조).

## ○ 관리비[대법원 2018.9.28. 선고, 2017다273984 판결]

### 판시사항

위탁자의 구분소유권이 신탁을 원인으로 수탁자에게 이전되었다가 신탁계약에 따른 신탁재산의 처분으로 제3취득자에게 순차로 이전된 경우, 수탁자와 제3취득자는 각 종전 구분소유권자들의 공용부분 체납관리비채무를 중첩적으로 인수하는지 여부(원칙적 적극) 및 이는 등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다고 기재되어 있더라도 마찬가지인지 여부(적극)

### 판결요지

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조의 입법 취지와 공용부분 관리비의 승계 및 신탁의 법리 등에 비추어 보면, 위탁자의 구분소유권에 관하여 신탁을 원인으로 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 신탁계약에 따른 신탁재산의 처분으로 제3취득자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지고 신탁등기는 말소됨으로써, 위탁자의 구분소유권이 수탁자, 제3취득자 앞으로 순차로 이전된 경우, 각 구분소유

권의 특별승계인들인 수탁자와 제3취득자는 특별한 사정이 없는 한 각 종전 구분소유권자들의 공용부분 체납관리비채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 타당하다. 또한 등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다는 내용이 기재되어 있더라도, 제3취득자는 이와 상관없이 종전 구분소유권자들의 소유기간 동안 발생한 공용부분 체납관리비채무를 인수한다고 보아야 한다.

### 3 규약의 효력

#### ○ 건물명도등[대법원 2009.4.9. 선고, 2009다242 판결]

##### 판시사항

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 정한 절차에 따라 제정된 집합건물 규약이 무효로 되는 경우
- [2] 집합건물의 관리인에게 건물 전체 또는 상당 부분에 대한 임대권한을 위임하는 내용의 규약이 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효라고 본 사례

##### 판결요지

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제28조, 제29조는 단체자치의 원칙에 따라 자율적으로 규약을 제정할 수 있음을 명시하고 있는데, 이러한 절차에 따라 제정된 집합건물의 규약은 그 내용이 강행법규에 위배된다거나, 구분소유자의 소유권을 필요하고 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해 내지 제한함으로써 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배된다고 볼 정도로 사회관념상 현저히 타당성을 잃었다고 인정되는 경우에는 무효이다.
- [2] 집합건물의 관리인에게 건물 전체 또는 상당 부분에 대한 임대권한을 위임하는 내용의 규약은, 구분소유자가 원칙적으로 독점적·배타적 사용·관리 권한을 가지는 전유부분에 대하여 다른 구분소유자와의 조정의 범위를 초과하는 사용제한을 설정한 것으로서, 구분소유자의 소유권을 과도하게 침해 내지 제한함으로써 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효라고 한 사례.

## 4 집합건물의 업종제한

### ○ 영업행위금지 청구[대법원 2012.11.29. 선고, 2011다79258 판결]

#### 판시사항

- [1] 건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양하였는데, 점포 수분양자의 지위를 양수한 자나 임차인 등이 분양계약 등에서 정한 업종 제한 약정을 위반한 경우, 영업상 이익을 침해당할 처지에 있는 자가 영업금지를 구할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 집합건물인 상가건물에 관리단이 설립된 이후 관리단 규약을 통하여 분양계약 등에서 정한 업종 제한을 사후에 변경할 수 있는지 여부(적극)와 그 요건(=수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의) 및 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우, 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한 설정이나 변경도 가능한지 여부(적극)

#### 판결요지

- [1] 건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양한 경우 점포의 수분양자나 그의 지위를 양수한 자 또는 점포를 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 상호 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종 제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 타당하므로, 상호간 업종 제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다고 보아야 하고, 따라서 점포 수분양자의 지위를 양수한 자, 임차인 등이 분양계약 등에 정하여진 업종 제한 약정을 위반할 경우 이로 인하여 영업상 이익을 침해당할 처지에 있는 자는 침해배제를 위하여 동종업종의 영업금지를 청구할 권리가 있다.
- [2] 상가건물이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)의 규율대상인 집합건물인 경우 분양이 개시되고 입주가 이루어짐으로써 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 집합건물법 제23조에서 말하는 관리단이 당연히 설립되고, 관리단의 설립 이후에는 집합건물법 제28조의 관리단

규약을 통하여 위와 같은 업종 제한을 새로 설정하거나 변경할 수도 있는데, 이러한 업종 제한에는 기본적으로 수분양자 또는 구분소유자에게 해당 업종에 관한 독점적 운영권을 보장하는 의미가 내포되어 있으므로 이를 사후에 변경하기 위해서는 임차인 등의 제3자가 아닌 수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의가 필요하다. 다만 관리단 규약의 제·개정을 위한 구분소유자의 의결권 행사는 대리인을 통하여서도 할 수 있고(집합건물법 제38조 제2항), 업종 제한의 변경에 관한 구분소유자나 수분양자의 동意的 의사표시도 마찬가지라고 보아야 하며, 이러한 의결권의 위임이나 대리권의 수여가 반드시 개별적·구체적으로 이루어져야만 한다고 볼 근거도 없으므로, 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물의 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우에는 위 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한의 설정이나 변경도 가능하다고 할 것이다.

## ○ 영업행위금지[대법원 2006.10.12. 선고, 2006다36004 판결]

### 판시사항

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 정한 규약의 위임규정에 근거하여 작성된 층별 회칙의 업종제한규정이 같은 법 제42조에 정한 ‘규약’으로서 해당 층의 구분소유자의 특별승계인 및 임차인 등에 대하여 효력을 미친다고 본 사례
- [2] 업종제한에 관한 관리단 규약을 새로 설정하는 경우, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제29조 제1항 후문의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하는지 여부(소극)

### 판결요지

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 정한 규약의 위임규정에 근거하여 작성된 층별 변영회의 회칙이 같은 법 제29조 제1항 전문에 따라 해당 층 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻은 점, 관리단 규약에서 업종제한에 관한 자세한 사항을 층별 변영회에서 정하도록 위임한 것은 해당 층 구분소유자들의 이해관계 조정을 위한 층별 변영회의 회칙에 대하여 다른

층의 구분소유자들이 동의하여 이를 관리단 규약의 내용으로 받아들이겠다는 취지인 점 등에 비추어 볼 때, 층별 번영회의 회칙의 업종제한규정이 같은 법 제42조에 정한 ‘규약’의 일부로서 효력을 가지므로 해당 층의 구분소유자의 특별승계인 및 임차인 등에 대하여 효력을 미친다고 본 사례.

- [2] 업종제한에 관한 관리단 규약을 새로 설정하는 경우, 그로 인하여 구분소유자들이 소유권 행사에 다소 제약을 받는 등 그 권리에 영향을 미친다고 하더라도 이는 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미치는 것이고, 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제29조 제1항 후문의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하지 않는다.

## 5 공용부분의 점유·사용

### ○ 주차권존재확인등의소[대법원 2022.1.13. 선고, 2020다278156 판결]

#### 판시사항

- [1] 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이거나 일부의 공용에 제공되는지 판단하는 기준 / 이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분의 소유권 귀속을 판단할 때에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)
- [2] 甲 아파트 입주자대표회의가 지하주차장 진출입로에 자동차 번호판을 인식할 수 있는 차단기를 설치하여 사전에 번호를 등록한 입주자와 목적을 밝힌 방문자의 자동차만 출입하도록 하면서, 상가에 입점한 상인이나 고객 등의 자동차 출입은 제한하자, 상가 구분소유자 乙 등이 甲 아파트 입주자대표회의를 상대로 지하주차장 이용 방해 행위 금지 등을 구한 사안에서, 지하주차장이 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 보아 乙 등의 청구를 배척한 원심판결이 정당하다고 한 사례

#### 판결요지

- [1] 집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소

유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분과 규약이나 공정증서로 공용부분으로 정한 건물부분 등은 공용부분이다. 집합건물의 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 일부 구분소유자에게만 공용에 제공되는 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제3조, 제10조 제1항).

건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 여부는 일부공용부분이라는 취지가登記되어 있거나 소유자의 합의가 있다면 그에 따르고, 그렇지 않다면 건물의 구조·용도·이용 상황, 설계도면, 분양계약서나 건축물대장의 공용부분 기재 내용 등을 종합하여 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 따라 판단하여야 한다.

이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분이 해당 단지 구분소유자 전원의 공유에 속하는지, 해당 동 구분소유자 등 일부 구분소유자만이 공유하는 것인지를 판단할 때에도 마찬가지로 적용된다.

- [2] 甲 아파트 입주자대표회의가 지하주차장 진출입로에 자동차 번호판을 인식할 수 있는 차단기를 설치하여 사전에 번호를 등록한 입주자와 목적을 밝힌 방문자의 자동차만 출입하도록 하면서, 상가에 입점한 상인이나 고객 등의 자동차 출입은 제한하자, 상가 구분소유자 乙 등이 甲 아파트 입주자대표회의를 상대로 지하주차장 이용 방해 행위 금지 등을 구한 사안에서, 아파트와 상가는 별개의 건물로 신축·분양되고 구조나 외관상 분리·독립되어 있으며 기능과 용도가 다른 점, 지하주차장은 구조에 따른 객관적 용도에 비추어 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되고 있는 점, 아파트 구분소유자는 지하주차장 전체 면적 중 전유부분 면적에 비례하여 분할·산출한 면적을 공용부분으로 분양받았으나, 상가의 분양계약서와 건축물대장에는 지하주차장이 분양면적이나 공용부분으로 기재되어 있지 않은 점, 지하주차장은 대지사용권의 대상이 아니므로, 대지사용권이 있다고 하여 지하주차장을 사용할 수 있는 것은 아닌 점 등에 비추어, 지하주차장이 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 보아 乙 등의 청구를 배척한 원심판결이 정당하다고 한 사례.

- 건물인도등(구분소유자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우 부당이득이 성립하는지 여부가 문제된 사건)

[대법원 2020.5.21. 선고, 2017다220744, 전원합의체 판결]

### 판시사항

구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용한 경우, 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있는지 여부(원칙적 적극) 및 이는 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아닌 경우에도 마찬가지인지 여부(적극) / 이러한 법리는 구분소유자가 아닌 제3자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

### 판결요지

[다수의견]

(가) 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 그로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되었다면, 공용부분을 무단점유한 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니더라도, 무단점유로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용·수익할 권리가 침해되었고 이는 그 자체로 민법 제741조에서 정한 손해로 볼 수 있다. 그 상세한 이유는 다음과 같다.

- ① 물건의 소유자는 다른 특별한 사정이 없는 한 법률이 정한 바에 따라 그 물건에 관한 모든 이익을 향유할 권리를 가진다. 소유권의 내용으로서 민법 제211조에서 정한 ‘사용·수익·처분’의 이익이 그 대표적인 예이다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따르면, 각 공유자는 전원의 공유에 속하는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있고(제11조), 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분비율에 따라 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다(제17조).

- ② 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부

분을 배타적으로 사용하는 경우 다른 구분소유자들은 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되는 불이익을 입게 된다. 즉 다른 구분소유자들의 해당 공용부분에 대한 사용권이 침해되는 것이다.

- ③ 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 공용부분을 배타적으로 점유·사용한 경우 해당 공용부분이 구조상 별개 용도로 사용될 수 있는지 여부나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상인지 여부는 부당이득반환의무의 성립 여부를 좌우하는 요소가 아니다. 정당한 권원 없이 집합건물의 공용부분을 배타적으로 점유하여 사용한 자는 부동산의 점유·사용 그 자체로 부당한 이익을 얻게 된다. 이로 인하여 다른 구분소유자들은 해당 공용부분을 사용할 수 있는 가능성이 원천적으로 봉쇄되는 손해를 입었으므로 이로써 민법 제741조에 따른 부당이득반환의 요건이 충족되었다고 볼 수 있다. 그 외에 해당 공용부분에 대한 별개 용도로의 사용 가능성이나 다른 목적으로 임대할 가능성이 추가적으로 요구된다고 볼 수 없다.
- ④ 일반적으로 부동산의 무단점유·사용에 대하여 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다고 보는 이유는 해당 부동산의 점유·사용으로 인한 이익을 객관적으로 평가할 때 그 부동산 사용에 관한 권리가 당사자 간의 합의로 설정된다고 가정하였을 경우 약정되었을 대가로 산정하는 것이 합리적이기 때문이지, 해당 부동산이 임대 가능한 부동산일 것을 요건으로 하기 때문이 아니다. 이렇듯 ‘차임 상당액’은 부동산의 무단점유·사용으로 얻은 부당이득을 금전적으로 평가하는 데 필요한 기준일 뿐이다.
- ⑤ 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용한 자가 그로 인한 이익을 누렸는데도, 해당 공용부분이 구조상 별개의 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니라는 이유로 다른 구분소유자들에게 손해가 없다고 한다면, 이는 공용부분을 배타적으로 사용한 자로 하여금 점유·사용으로 인한 모든 이익을 보유하도록 하는 것으로서 부당이득반환제도의 취지인 공평의 이념에도 반한다.

(나) 이러한 법리는 구분소유자가 아닌 제3자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

[반대의견] 집합건물의 복도, 계단 등과 같이 집합건물 전체의 유지와 관리를 위하여 필수적인 공용부분은 구조상 이를 점포 등 별개의 용도로 사용하거나 그와 같은



목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니므로 구분소유자 중 일부나 제3자가 점유·사용하였다더라도 이로 인하여 다른 구분소유자에게 차임 상당의 이익을 상실하는 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

공용부분의 무단사용으로 차임 상당의 부당이득이 성립하기 위해서는 구분소유자들이 차임 상당 이익 내지 소득을 얻을 수 있었는데도 이를 얻지 못한 손해를 입었다는 것을 전제로 하여야 한다. 그러나 필수적 공용부분을 특정인에게 임대하여 배타적으로 사용하게 하는 것은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제11조에서 정한 공유자의 사용권을 침해하여 허용될 수 없으므로 구분소유자는 물론 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단에도 해당 공용부분에 대한 차임 상당의 이익이나 소득이 발생할 수 있는 여지가 없다.

## ○ 건물등철거등[대법원 2003.6.24. 선고, 2003다17774 판결]

### 판시사항

- [1] 집합건물에 있어서 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 건물의 대지 또는 부속시설을 제3자가 불법으로 점유하는 경우에 그 제3자에 대하여 방해배제와 부당이득의 반환 등을 청구하는 법률관계의 성질과 그 권리행사의 주체와 방법
- [2] 입주자대표회의가 공동주택의 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등의 권리를 행사할 수 있다고 규정한 공동주택관리규약의 효력(=무효)

### 판결요지

- [1] 집합건물에 있어서 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 건물의 대지 또는 부속시설을 제3자가 불법으로 점유하는 경우에 그 제3자에 대하여 방해배제와 부당이득의 반환 또는 손해배상을 청구하는 법률관계는 구분소유자에게 단체적으로 귀속되는 법률관계가 아니고 공용부분 등의 공유지분권에 기초한 것이어서 그와 같은 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있고, 나아가 집합건물에 관하여 구분소유관계가 성립하면 동시에 법률상 당연히 구분소유자의 전원으로 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사항의 시행을 목적으로 하는 단체인 관리단이 구성되고, 관리단집회의 결의에서 관리

인이 선임되면 관리인이 사업집행에 관련하여 관리단을 대표하여 그와 같은 재판상 또는 재판외의 행위를 할 수 있다.

- [2] 주택건설촉진법 제38조, 공동주택관리령 제10조의 규정에 따라 성립된 입주자 대표회의는 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하여 시행하는 등의 관리권한만을 가질 뿐으로 구분소유자에게 고유하게 귀속하는 공용부분 등의 불법 점유자에 대한 방해배제청구 등의 권리를 재판상 행사할 수 없고, 또 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙 제6조에 따라서 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택건설촉진법의 특별한 규정은 그것이 위 법률에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하면 효력이 없으므로 공동주택관리규약에서 입주자대표회의가 공동주택의 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등의 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다고 하더라도 이러한 규약내용은 효력이 없다.

## 6 공용부분의 범위(외벽 등)

- 건물등 철거[대법원 2011.4.28. 선고, 2011다12163 판결]

### 판시사항

- [1] 집합건물의 외벽 바깥쪽 면이 건물의 공용부분에 해당하는지 여부(적극)
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조에 정한 관리단이 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체인지 여부(소극)
- [3] 집합건물의 구분소유자가 단독으로 할 수 있는 공용부분에 대한 보존행위에 지분권에 기한 방해배제청구권이 포함되는지 여부(적극) 및 공유자의 위 보존행위의 권한은 관리인 선임 여부에 관계없이 행사할 수 있는지 여부(적극)
- [4] 권리 행사가 권리남용에 해당하기 위한 요건
- [5] 甲이 건물 1층 중 일부를 임차하여 1층 외벽 바깥쪽 면에 간판을 설치한 사안에서, 건물 1층 외벽이 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 부분으로서 구조상 구분소유자 전원의 공용에 제공되고 있으므로 1층 외벽 바깥쪽 면은

건물의 공용부분에 해당하고, 그곳에 간판을 설치하여 배타적으로 점유·사용한 것은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제5조 제1항에서 정한 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위에 해당하고, 구분소유자인 乙은 공유지분권자로서 공용부분에 대한 보존행위로서 단독으로 甲에게 간판의 철거를 구할 수 있다고 본 원심판단을 수긍한 사례

## ○ 손해배상(기)[대법원 1996.9.10. 선고, 94다50380 판결]

### 판시사항

- [1] 집합건물의 1층 앞면 유리벽을 공용부분이라고 본 사례
- [2] 상가 집합건물 1층 일부 구분소유자들이 공용부분인 1층 앞면 유리벽에 자신들 점포의 개별 출입문을 개설한 경우, 1층 나머지 구분소유자들에 대한 점포의 가치하락, 영업부진으로 인한 손해배상책임을 부인한 사례

### 판결요지

- [1] 집합건물에 있어서 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는다는 전제하에, 지하 3층, 지상 10층 규모의 근린생활시설인 집합건물의 1층 앞면 유리벽이 건물 전체와 1층 부분의 구조, 외관, 용도 등에 비추어 당해 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 외벽으로서 공용부분에 해당한다고 본 사례.
- [2] 상가 집합건물 1층 중 전열점포의 소유자들이 중앙통로 쪽의 출입문이 있음에도 공용부분인 앞면 유리벽을 개조하여 자신들 점포의 개별 출입문을 개설하자 후열점포의 소유자들이 전열점포의 소유자들에 대하여 점포가치 하락, 영업부진 등을 이유로 손해의 배상을 구한 사안에서, 구체적 사실관계에 비추어 그러한 개별 출입문 개설행위가 바로 후열점포의 소유자들에 대한 불법행위를 구성하는 것도 아니고 또한 공용부분 임의 손상행위로 인한 통상손해는 원상회복에 필요한 수리비 상당액이라는 이유로, 후열점포 소유자들의 청구를 배척한 사례.

MEMO



# 집합건물법 및 관련 기준

VI



---

## 1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

## 2. 집합건물 회계처리기준(법무부고시 제2021-218호)



# 집합건물법 및 관련 기준

## 1 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(약칭 : 집합건물법)

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> <small>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</small>	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</small>
<b>제1장 건물의 구분소유</b> <개정 2010.3.31>	
<b>제1절 총칙</b> <개정 2010.3.31>	
<b>제1조(건물의 구분소유)</b> 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. <small>[전문개정 2010. 3. 31.]</small>	<b>제1조(목적)</b> 이 영은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
<b>제1조의2(상가건물의 구분소유)</b> ① 1동의 건물 이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.>           1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설 일 것 2. 삭제 <2020. 2. 4.> 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것 ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <small>[전문개정 2010. 3. 31.]</small>	<b>제2조(경계표지)</b> ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조의2제1항제3호에 따른 경계표지는 바닥에 너비 3센티미터 이상의 동판, 스테인리스강판, 석재 또는 그 밖에 쉽게 부식·손상 또는 마모되지 아니하는 재료로서 구분점포의 바닥재료와는 다른 재료로 설치하여야 한다. ② 경계표지 재료의 색은 건물바닥의 색과 명확히 구분되어야 한다. <b>제3조(건물번호표지)</b> ① 법 제1조의2제1항제4호에 따른 건물번호표지는 구분점포 내 바닥의 잘 보이는 곳에 설치하여야 한다. ② 건물번호표지 글자의 가로규격은 5센티미터 이상, 세로규격은 10센티미터 이상이 되어야 한다. ③ 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 건물 각 층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치하여야 한다. ④ 건물번호표지의 재료와 색에 관하여는 제2조를 준용한다.

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p><b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.</li> <li>2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.</li> <li>3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.</li> <li>4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.</li> <li>5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.</li> <li>6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.</li> </ol> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제2조의2(다른 법률과의 관계)</b> 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다. &lt;개정 2015. 8. 11.&gt;</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> <p>[제목개정 2015. 8. 11.]</p>	
<p><b>제3조(공용부분)</b> ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물 부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.</p> <p>② 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할</p>	



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>수 있다.</p> <p>③ 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.</p> <p>④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제4조(규약에 따른 건물의 대지)</b> ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.</p> <p>③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제5조(구분소유자의 권리·의무 등)</b> ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용하거나 그 내부 벽을 철거하거나 파손하여 증축·개축하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유(共有)에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>손해를 입었을 때에는 보상하여야 한다.</p> <p>④ 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 “점유자”라 한다)에 대하여는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정) 전유부분</b> 이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제7조(구분소유권 매도청구권) 대지사용권을</b> 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가(時價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제8조(대지공유자의 분할청구 금지) 대지 위에</b> 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제9조(담보책임)</b> ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p>	<p><b>제4조(시공자의 범위)</b> 법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자</li> <li>2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급 받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다)</li> </ol>

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> <b>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</b>	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> <b>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</b>
<p>③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제9조의2(담보책임의 존속기간)</b> ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년</li> <li>2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간</li> </ol> <p>② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다. &lt;개정 2016. 1. 19.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날</li> <li>2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일</li> </ol> <p>③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.]</p>	<p><b>제5조(담보책임의 존속기간)</b> 법 제9조의2제1항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자: 5년</li> <li>2. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다.       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자: 5년</li> <li>나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년</li> <li>다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자: 2년</li> </ol> </li> </ol>

<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p> <p><b>제9조의3(분양자의 관리의무 등)</b> ① 분양자는 제 24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약을 참고하여 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다.</p> <p>③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt; [본조신설 2012. 12. 18.]</p>	<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p> <p><b>제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등)</b> ① 법 제9조제1항에 따른 분양자(이하 “분양자”라 한다)는 법 제9조의3제3항에 따라 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(법 제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 다음 각 호의 사항을 기재한 서면으로 통지해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예정된 매수인 중 이전등기를 마친 매수인의 비율</li> <li>2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집 청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數)</li> <li>3. 구분소유자는 해당 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집해야 하고 그렇지 않은 경우에는 분양자가 법 제9조의3제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집한다는 뜻</li> </ol> <p>② 제1항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송해야 한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>③ 분양자는 제1항의 통지내용을 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제2항의 통지장소를 알리지 않은 구분소유자에 대한 소집통지를 갈음할 수 있음을 법 제9조의3제2항에 따른 규약에 상응하는 것으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다. [본조신설 2021. 2. 2.]</p>
<p><b>제2절 공용부분</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p> <p><b>제10조(공용부분의 귀속 등)</b> ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제11조(공유자의 사용권)</b> 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제12조(공유자의 지분권)</b> ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다. ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)</b> ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다. ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제14조(일부공용부분의 관리)</b> 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제15조(공용부분의 변경)</b> ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우</li> <li>2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우</li> </ol> <p>② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ①</b> 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다.</p> <p>② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 설계의 개요</li> <li>2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함한다)</li> <li>3. 제2호에 따른 비용의 부담 방법</li> <li>4. 변경된 부분의 용도</li> <li>5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항</li> <li>6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항</li> <li>7. 대지사용권의 변경에 관한 사항</li> </ol>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>8. 그 밖에 규약으로 정한 사항</p> <p>③ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.</p> <p>④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]</p>	
<p><b>제16조(공용부분의 관리)</b> ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제17조(공용부분의 부담·수익)</b> 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제17조의2(수선적립금)</b> ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관</p>	<p><b>제5조의3(수선계획의 수립)</b> 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)이 법 제17조의2제1항에 따라 수립하는 수선계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p>

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>한 수선계획을 수립할 수 있다.</p> <p>② 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 총당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.</p> <p>④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제1항의 수선계획에 따른 공사</li> <li>2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사</li> <li>3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제</li> </ol> <p>⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계획기간</li> <li>2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법</li> <li>3. 수선대상별 예상 수선주기</li> <li>4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거</li> <li>5. 수선계획의 재검토주기</li> <li>6. 법 제17조의2제2항 본문에 따른 수선적립금(이하 “수선적립금”이라 한다)의 사용절차</li> <li>7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항</li> </ol> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> <p><b>제5조의4(수선적립금의 징수·적립)</b> ① 관리단은 법 제17조의2제2항 본문에 따라 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.</p> <p>② 수선적립금은 법 제28조에 따른 규약(이하 “규약”이라 한다)이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 법 제12조에 따른 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다. 이 경우 분양되지 않은 전유부분의 면적 비율에 따라 산출한 수선적립금 부담분은 분양자가 부담한다.</p> <p>③ 수선적립금의 예치방법에 관하여 규약이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.</p> <p>④ 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자(이하 “점유자”라 한다)가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 한다.</p> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p>



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<b>제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력)</b> 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제19조(공용부분에 관한 규정의 준용)</b> 건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다. <개정 2020. 2. 4.> [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제3절 대지사용권 &lt;개정 2010.3.31&gt;</b>	
<b>제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)</b> ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다. ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)</b> ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다. ② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<b>제22조(「민법」 제267조의 적용 배제)</b> 제20조제2항 본문의 경우 대지사용권에 대하여는 「민법」 제267조(같은 법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 적용하지 아니한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제4절 관리단 및 관리단의 기관</b> <개정 2012.12.18>	
<b>제23조(관리단의 당면 설립 등)</b> ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다. ② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제23조의2(관리단의 의무)</b> 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.]	
<b>제24조(관리인의 선임 등)</b> ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.> ② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.> ③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.> ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유	<b>제5조의5(관리인의 선임신고)</b> 법 제24조제6항에 따른 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 제출해야 한다. [본조신설 2021. 2. 2.]

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> <b>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</b>	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> <b>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</b>
<p>하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제24조의2(임시관리인의 선임 등)</b> ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.</p> <p>② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.</p> <p>③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p><b>제25조(관리인의 권한과 의무)</b> ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공용부분의 보존행위</li> <li>1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단 집회 결의를 집행하는 행위</li> <li>2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 부담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위</li> <li>3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위</li> <li>3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위</li> <li>4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위</li> </ol> <p>② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제26조(관리인의 보고의무 등)</b> ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 관리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	<p><b>제6조(관리인의 보고의무)</b> ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리단의 사무 집행을 위한 부담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항</li> <li>2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역에 관한 사항</li> <li>3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항</li> <li>4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항</li> <li>5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항</li> <li>6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항</li> <li>7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항</li> </ol>

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항 ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다. ③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.
<b>제26조의2(회계감사)</b> ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다. ② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 단서에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다. ④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소	<b>제6조의2(회계감사대상 건물의 범위)</b> ① 법 제26조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다. 1. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 3억원 이상인 건물 2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물 ② 법 제26조의2제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다. 1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물 2. 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 받지 않은 건물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건물 가. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억원 이상인 건물 나. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물 [본조신설 2021. 2. 2.] <b>제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등)</b> ① 법 제26조의2제1항 본문에 따라 회

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**

[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

[종전 제26조의2는 제26조의3으로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임해야 한다. 이 경우 해당 건물에 법 제26조의3제1항에 따른 관리위원회(이하 “관리위원회”라 한다)가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인을 선임해야 한다.

② 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 이 경우 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인의 추천을 의뢰해야 한다.

③ 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 주식(註釋)

④ 제3항 각 호의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다.

⑤ 제3항에 따른 회계감사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준에 따라 실시한다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

**제6조의4(회계감사의 결과 보고)** ① 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사를 받은 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 구분 소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유

<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>	<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p> <p>하는 자에게 서면으로 보고해야 한다.</p> <p>② 제1항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 보고는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 법 제26조의2제4항에 따른 관리인의 보고의무는 건물 내의 적당한 장소에 회계감사의 결과를 게시하거나 인터넷 홈페이지에 해당 결과를 공개함으로써 이행할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 보고는 게시한 때에 도달한 것으로 본다. [본조신설 2021. 2. 2.]</p>
<p><b>제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능)</b> ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.</p> <p>② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제26조의2에서 이동, 종전 제26조의3은 제26조의4로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>	
<p><b>제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)</b> ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.</p> <p>② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p>	<p><b>제7조(관리위원회의 구성)</b> ① 관리위원회의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <p>② 법 제26조의4제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평</p>

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**

[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

- ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2020. 2. 4.>
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 2. 4.>
- ⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

&lt;신설 2020. 2. 4.&gt;

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의3에서 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

- 하게 고려해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>
- ③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4제1항을 준용한다. <개정 2021. 2. 2.>
- ④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 이 경우 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의4제1항을 준용하며, “선출”은 “해임”으로 본다. <개정 2021. 2. 2.>

**제8조(관리위원회 위원의 결격사유)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)
4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)
5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람
6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

**제9조(관리위원회의 소집)** ① 관리위원회의 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.

- ② 관리위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리위원회를 소집하여야 한다.



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우</li> <li>2. 관리인이 청구하는 경우</li> <li>3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우</li> </ol> <p>③ 제2항의 청구가 있은 후 관리위원회의 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지 절차를 1주일 이내에 밟지 아니하면 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.</p> <p>④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소, 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.</p> <p><b>제10조(관리위원회의 의결방법)</b> ① 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>② 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.</p> <p><b>제11조(관리위원회의 운영)</b> ① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회의 회의를 주재한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리위원회의 위원장</li> <li>2. 관리위원회의 위원장이 지정한 관리위원회 위원</li> <li>3. 관리위원회의 위원 중 연장자</li> </ol> <p>② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.</p> <p>③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록</p>

<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>	<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p> <p>의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.</p>
<p><b>제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임)</b></p> <p>① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.</p> <p>② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제5절 규약 및 집회</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>	
<p><b>제28조(규약)</b> ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.</p> <p>② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	<p><b>제12조(표준규약)</b> 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항</li> <li>2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항</li> <li>3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항</li> <li>4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항</li> <li>5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항</li> <li>6. 관리단집회의 운영에 관한 사항</li> <li>7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항</li> <li>8. 관리위원회에 관한 사항</li> <li>9. 관리단의 임직원에 관한 사항</li> <li>10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항</li> <li>11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용 방법에 관한 사항</li> <li>12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에</li> </ol>

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p><b>제29조(규약의 설정·변경·폐지)</b> ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.</p> <p>② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	<p>관한 사항</p> <p>13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항</p> <p>14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항</p>
<p><b>제30조(규약의 보관 및 열람)</b> ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다.</p> <p>③ 이해관계인은 제1항에 따라 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제31조(집회의 권한)</b> 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제32조(정기 관리단집회)</b> 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p><b>제33조(임시 관리단집회)</b> ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.</p> <p>② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제2항의 청구가 있을 후 1주일 내에 관리인이 청구일부 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제34조(집회소집통지)</b> ① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>유자에 대한 제1항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.</p> <p>⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제35조(소집절차의 생략)</b> 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제36조(결의사항)</b> ① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아니한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제37조(의결권)</b> ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.</p> <p>② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.</p> <p>③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항, 제26조의2제2항 또는 제26조의4제5항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**  
[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

- 제38조(의결 방법)** ① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.
- ② 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>
- ③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다. <신설 2012. 12. 18.>
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.>  
[전문개정 2010. 3. 31.]

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**  
[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

- 제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>
1. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법
  2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제1호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법
- ② 법 제38조제1항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다.
1. 전자투표를 할 인터넷 주소
  2. 전자투표를 할 기간
  3. 그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항
- ③ 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회일 전날까지 하여야 한다.
- ④ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.
- 제14조(서면에 의한 의결권 행사)** ① 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 한다.
- ② 서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.
- 제15조(대리인에 의한 의결권 행사)** ① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p><b>제39조(집회의 의장과 의사록)</b> ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.</p> <p>③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다.</p> <p>④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	<p>② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.</p>
<p><b>제40조(점유자의 의견진술권)</b> ① 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조에 따라 소집통지를 한 후 지체 없이 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)</b></p> <p>① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> <b>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</b>	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> <b>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</b>
<p>② 구분소유자들은 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.] [제목개정 2012. 12. 18.]</p>	
<p><b>제42조(규약 및 집회의 결의의 효력)</b> ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다.</p> <p>② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제42조의2(결의취소의 소)</b> 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우</li> <li>2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우</li> </ol> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p>	
<p><b>제6절 의무위반자에 대한 조치</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>	
<p><b>제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등)</b> ① 구분소유자가 제5조제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하</p>	



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다.</p> <p>③ 점유자가 제5조제4항에서 준용하는 같은 조 제1항에 규정된 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에도 제1항과 제2항을 준용한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제44조(사용금지의 청구)</b> ① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 공동생활유지를 도모함이 매우 곤란할 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써 적당한 기간 동안 해당 구분소유자의 전유부분 사용금지를 청구할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제45조(구분소유권의 경매)</b> ① 구분소유자가 제5조제1항 및 제2항을 위반하거나 규약에서 정한 의무를 현저히 위반한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 해당 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>결의가 있어야 한다.</p> <p>③ 제2항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분 소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.</p> <p>④ 제1항의 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정되었을 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일부터 6개월이 지나면 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 제1항의 해당 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도청구)</b> ① 점유자가 제45조제1항에 따른 의무위반을 한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에는 제44조제2항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체 없이 그 전유부분을 점유할 권원(權原)이 있는 자에게 인도하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제7절 재건축 및 복구</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>	
<p><b>제47조(재건축 결의)</b> ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.</p> <p>② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.</p> <p>③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 새 건물의 설계 개요</li> <li>2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액</li> <li>3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항</li> <li>4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항</li> </ol> <p>④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)</b> ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.</p> <p>③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.</p> <p>④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 “매수지정자”라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재</p>	

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**

[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자가 건물을 명도(明渡)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건물 철거공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항에 따라 구분소유권이나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이나 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제6항 단서에 따른 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 날부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 제6항 본문을 준용한다. 이 경우 같은 항 본문 중 “이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에”는 “건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 것을 안 날부터 6개월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 빠른 날까지”로 본다. [전문개정 2010. 3. 31.]

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

**제49조(재건축에 관한 합의)** 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자(이들의 승계인을 포함한다)는 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구)</b> ① 건물 가격의 2분의 1 이하에 상당하는 건물 부분이 멸실되었을 때에는 각 구분소유자는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분의 복구에 착수하기 전에 제47조제1항의 결의나 공용부분의 복구에 대한 결의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항에 따라 공용부분을 복구한 자는 다른 구분소유자에게 제12조의 지분비율에 따라 복구에 든 비용의 상환을 청구할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>④ 건물이 일부 멸실된 경우로서 제1항 본문의 경우를 제외한 경우에 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.</p> <p>⑤ 제4항의 결의가 있는 경우에는 제47조제5항을 준용한다.</p> <p>⑥ 제4항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>⑦ 제4항의 경우에 건물 일부가 멸실한 날부터 6개월 이내에 같은 항 또는 제47조제1항의 결의가 없을 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>⑧ 법원은 제2항, 제6항 및 제7항의 경우에</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 적당한 기간을 허락할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<b>제2장 단지</b> <개정 2010.3.31>	
<p><b>제51조(단지관리단)</b> ① 한 단지에 여러 동의 건물 이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들 에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전 유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한 다)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유 자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리 하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관 리인을 둘 수 있다.</p> <p>② 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함 한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물 에서는 구분소유자를 말한다) 중 일부의 공동 소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단 지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다.</p> <p>③ 제1항의 단지관리단은 단지관리단의 구성 원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일 부를 그 사업 목적으로 할 수 있다. 이 경우 각 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권 의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제52조(단지에 대한 준용)</b> 제51조의 경우에는 제 3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25 조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준 용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당</p>	

<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p> <p>건물의 수를 전유부분의 수로 한다. &lt;개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.&gt; [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	<p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p>
<p><b>제2장의2 집합건물분쟁조정위원회</b> &lt;신설 2012.12.18&gt;</p>	
<p><b>제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)</b> ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.</p> <p>② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다. &lt;개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.</li> <li>2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁</li> <li>3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁</li> <li>4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁</li> <li>5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁</li> <li>6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁</li> <li>6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁</li> <li>7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁</li> </ol> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p>	<p><b>제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정 사항)</b> 법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁</li> <li>2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁</li> <li>3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁</li> <li>4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁</li> <li>5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁</li> </ol>
<p><b>제52조의3(조정위원회의 구성과 운영)</b> ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.</p>	<p><b>제17조(조정위원회의 구성)</b> ① 조정위원회의 부위원장은 해당 시·도지사가 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)의 추천을 받아</p>

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**

[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

② 조정위원회의 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람
4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

④ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. 이 경우 소위원회에는 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.

⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

② 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 구성에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제18조(조정위원회의 운영)** ① 위원장은 회의를 소집하고 주재한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 직무를 대행하고, 조정위원회의 부위원장도 직무를 대행할 수 없는 경우에는 위원 중 연장자가 직무를 대행한다.

③ 위원장이 회의를 소집하려면 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 알려야 한다.

④ 위원 전원이 동의하면 제3항의 소집절차를 거치지 아니하고 조정위원회를 소집할 수 있다.

⑤ 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다. <개정 2021. 2. 2.>

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제19조(소위원회의 운영 등)** ① 법 제52조의3제4항에 따른 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)는 조정위원회의 의결로 위임한 분쟁을 심의·조정한다.

② 소위원회에 위원장 1명을 두며, 위원장은 해당 시·도지사가 위원장의 추천을 받아 소위원회 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제20조(조정절차)** ① 조정위원회는 조정을 효율



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	<p>적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항에 따라 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 당사자에게 지체 없이 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청하거나 당사자 또는 참고인에게 출석을 요청할 수 있다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p>
<p><b>제52조의4(위원의 제척 등)</b> ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우</li> <li>2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우</li> <li>3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우</li> <li>4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우</li> <li>5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우</li> </ol> <p>② 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.</p> <p>③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.</p> <p>④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>피할 수 있다. [본조신설 2012. 12. 18.]</p>	
<p><b>제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등)</b> ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 분쟁의 성질 등 조정에 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 해당 조정의 불개시(不開始) 결정을 할 수 있다. 이 경우 조정의 불개시 결정 사실과 그 사유를 당사자에게 통보하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.]</p>	
<p><b>제52조의6(조정절차)</b> ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.</p> <p>④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p>	
<p><b>제52조의7(출석 및 자료제출 요구)</b> ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.] [종전 제52조의7은 제52조의8로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>	
<p><b>제52조의8(조정지 중지 등)</b> ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의7에서 이동, 종전 제52조의8은 제52조의9로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>	
<p><b>제52조의9(조정지 효력)</b> ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의8에서 이동, 종전 제52조의9는 제52조의10으로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>	
<p><b>제52조의10(하자 등의 감정)</b> ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다. &lt;개정 2015. 8. 11.&gt;</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의9에서 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>	<p><b>제21조(하자의 진단 및 감정 기관)</b> 법 제52조의 10제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 다만, 하자감정전문기관은 제1호부터 제4호까지의 기관만 해당한다. &lt;개정 2018. 1. 16., 2020. 12. 1., 2021. 2. 2.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「고등교육법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설기관에 한정한다)</li> <li>2. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 별표 제9호에 따른 한국건설기술연구원</li> <li>3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관</li> <li>4. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원</li> <li>5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사</li> <li>6. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사</li> <li>7. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관</li> <li>8. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자</li> </ol> <p><b>제22조(하자진단 등의 비용 부담)</b> 법 제52조의 10제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하</p>

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다. <개정 2021. 2. 2.>
<b>제3장 구분건물의 건축물대장</b> <개정 2010.3.31>	
<b>제53조(건축물대장의 편성)</b> ① 소관청은 이 법을 적용받는 건물에 대하여는 이 법에서 정하는 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 갖추어 두어야 한다. <개정 2020. 2. 4.> ② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 편성한다. ③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 사용하고 전유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다. ④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 1책에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 구분한 건물을 표시할 용지를 편철한다. ⑤ 제4항의 경우에 편철한 용지가 너무 많을 때에는 여러 책으로 나누어 편철할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
<b>제54조(건축물대장의 등록사항)</b> ① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 2. 4.> 1. 1동의 건물의 소재지와 지번(地番) 2. 1동의 건물에 번호가 있을 때에는 그 번호 3. 1동의 건물의 구조와 면적 4. 1동의 건물에 속하는 전유부분의 번호 5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 ② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.> 1. 전유부분의 번호 2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호 3. 전유부분의 종류, 구조와 면적 4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 이 경우 소유자가 둘 이상일 때에는 그 지분</p> <p>6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</p> <p>③ 제2항제4호의 경우에 부속건물이 그 전유부분과 다른 별채의 건물이거나 별채인 1동의 건물을 구분한 것일 때에는 그 1동의 건물의 소재지, 지번, 번호, 종류, 구조 및 면적을 등록하여야 한다.</p> <p>④ 제3항의 경우에 건물의 표시 및 소유자의 표시에 관한 사항을 등록할 때에는 원인 및 그 연월일과 등록연월일을 적어야 한다.</p> <p>⑤ 제3조제2항 및 제3항에 따른 공용부분의 등록에 관하여는 제2항과 제4항을 준용한다. 이 경우 그 건물의 표시란에 공용부분이라는 취지를 등록한다.</p> <p>⑥ 구분점포의 경우에는 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 적어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제55조(건축물대장의 등록절차)</b> 건축물대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제56조(건축물대장의 신규 등록신청)</b> ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 신청서에는 제54조에 규정된 사항을 적고 건물의 도면, 각 층의 평면도(구분점포의 경우에는 「건축사법」 제23조에 따라 신고한 건축사 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제39조제2항에서 정한 측량기술자가 구분점포의 경계표지에 관한 측량성과를 적어 작성한 평면도를 말한다)와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 신청서에 적은 사항 중 규약이나 규약에 상당하</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>는 공정증서로써 정한 것이 있는 경우에는 그 규약이나 공정증서를 첨부하여야 한다. &lt;개정 2014. 6. 3.&gt;</p> <p>③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다.</p> <p>④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제57조(건축물대장의 변경등록신청)</b> ① 건축물 대장에 등록된 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경등록신청을 하여야 한다.</p> <p>② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분 소유자 중 1인 또는 여럿이 제1항의 기간까지 신청할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 신청서에는 변경된 사항과 1동의 건물을 표시하기에 충분한 사항을 적고 그 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재지, 구조, 면적이 변경되거나 부속건물을 신축한 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다.</p> <p>④ 구분점포는 제1조의2제1항제1호의 용도 외의 다른 용도로 변경할 수 없다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제58조(신청의무의 승계)</b> 소유자가 변경된 경우에는 전 소유자가 하여야 할 제56조와 제57조 제1항의 등록신청은 소유자가 변경된 날부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제59조(소관청의 직권조사)</b> ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.</p>	

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>② 소관청은 구분점포에 관하여 제56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의 2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 조사를 하는 경우 해당 공무원은 일출 후 일몰 전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자나 그 밖의 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 보여주어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제60조(조사 후 처리)</b> ① 제56조의 경우에 소관청은 관계 공무원의 조사 결과 그 신고 내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 적어 정정할 것을 명하고, 그 신고 내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제1조 또는 제1조의2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록된 날부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제61조 삭제</b> &lt;2011. 4. 12.&gt;</p>	
<p><b>제62조 삭제</b> &lt;2011. 4. 12.&gt;</p>	
<p><b>제63조 삭제</b> &lt;2011. 4. 12.&gt;</p>	
<p><b>제64조 삭제</b> &lt;2011. 4. 12.&gt;</p>	
<p><b>제4장 벌칙</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>	
<p><b>제65조(벌금)</b> ① 제1조의2제1항에서 정한 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에</p>	



<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다. [전문개정 2010. 3. 31.]</p>	
<p><b>제66조(과태료)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자</li> <li>2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자</li> </ol> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자</li> <li>2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자</li> <li>3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</li> </ol> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자</li> <li>2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자</li> <li>3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자</li> <li>4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자</li> <li>5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항</li> </ol>	<p><b>제23조(과태료의 부과)</b> 법 제66조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다. [본조신설 2021. 2. 2.]</p>

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**

[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자

6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자

7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자

8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관청이 부과·징수한다.

[전문개정 2020. 2. 4.]

**부 칙** <법률 제16919호, 2020. 2. 4.>

**제1조(시행일)** 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

**제2조(분양자의 통지의무 등에 관한 적용례)** 제9조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 분양하는 경우부터 적용한다.

**제3조(관리인 선임 등 신고에 관한 적용례)** 제24조제6항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 관리인을 선임하는 경우부터 적용한다.

**제4조(관리인의 회계감사에 관한 적용례)** 제26조의2의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 개시되는 회계연도부터 적용한다.

**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**

[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b> [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	<b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
<p>제5조(관리위원회 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 재직 중인 관리위원회 위원에 대해서는 잔여임기 동안 제26조의4제2항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.</p>	

## 과태료의 부과기준(제23조 관련)

### 1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.
- 나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.
- 다. 하나의 행위가 둘 이상의 위반행위에 해당하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과하고, 둘 이상의 위반행위가 경합하는 경우에는 각 위반행위에 대하여 정한 과태료를 각각 부과한다.
- 라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 가중할 수 있다.
- 마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 감경할 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.
  - 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
  - 2) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
  - 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

### 2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 않은 경우	법 제66조제3항제1호		80	
나. 법 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 않은 경우	법 제66조제3항제2호		80	
다. 법 제24조제6항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 않은 경우	법 제66조제3항제3호			
1) 신고 지연기간이 1개월 미만인 경우			20	
2) 신고 지연기간이 1개월 이상인 경우			40	

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
라. 법 제26조제1항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고한 경우	법 제66조제3항제4호	15	30	50
마. 법 제26조의2제1항 또는 제3항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우	법 제66조제1항제1호	200	300	500
바. 법 제26조의2제4항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 경우	법 제66조제2항제1호	200		
사. 법 제26조의2제6항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우	법 제66조제1항제2호	200	300	500
아. 법 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 않은 경우	법 제66조제3항제5호	80	120	200
자. 법 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 경우	법 제66조제3항제6호	80	120	200
차. 법 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 않거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 않거나 거짓으로 적은 경우	법 제66조제3항제7호	80	120	200
카. 법 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록 신청을 게을리 한 경우 1) 신청 지연기간이 1개월 미만인 경우 2) 신청 지연기간이 1개월 이상인 경우	법 제66조제3항제8호	20 40		
타. 법 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제66조제2항제2호	50	100	200
파. 법 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제66조제2항제3호	50	100	200

## 관리인 선임 신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당되는 곳에 ✓ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간 7일		
건물 현황	건물명			
	건물주소			
	세대수	세대	승강기 유무	대 또는 [ ]없음
			건 물 동 수	개동
	사용검사일	년 월 일	사업계획승인일	년 월 일
	사업주체	명 칭		
소재지				
관리인	성 명		생년월일	
	주소			
	임기			

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조제6항 및 같은 법 시행령 제5조의5에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장  
특별자치도지사 귀하  
시장·군수·구청장

첨부서류	관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료
------	-------------------------------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

## 작성방법

1. 색상이 어두운 란은 신고인이 작성하지 않습니다.
2. "신고인"란에는 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)을 말합니다.

## 처리절차



## 2 집합건물 회계처리기준(법무부고시 제2021-218호)

### 집합건물 회계처리기준

[시행 2021. 7. 12.] [법무부고시 제2021-218호, 2021. 7. 12., 제정.]

법무부(법무부), 02-2110-3510

#### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 집합건물 회계처리기준(이하 '기준'이라 한다)은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등) 제3항의 재무제표에 대한 회계처리와 재무보고에 관한 기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(용어의 정의)** 이 기준에서 사용하는 용어는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '법'이라 한다), 같은 법 시행령(이하 '법'과 '시행령'을 통칭하여 '법령'이라고 한다)에서 정하는 용어와 같다.

**제3조(복식부기와 발생주의)** ① 이 기준에 따라 재무제표를 작성할 때에는 복식부기회계와 발생주의회계를 적용한다.

② '복식부기'란 자산, 부채, 순자산의 증감 및 변화과정과 그 결과를 계정과목을 통하여 대변과 차변으로 구분하여 이중기록·계산이 되도록 하는 부기형식을 말한다.

③ '발생주의'란 현금의 수수와는 관계없이 수익은 실현되었을 때 인식하고 비용은 발생되었을 때 인식하는 개념으로서 기간손익을 계산할 때 경제가치량의 증가나 감소의 사실이 발생한 때를 기준으로 수익과 비용을 인식하는 것을 말한다.

**제4조(재무제표)** 이 기준에서 재무제표는 다음 각 호의 서류로 구성된다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 제1호부터 제3호까지의 서류에 대한 주석

**제5조(회계정책)** 이 기준에서 정하지 않는 거래나 사건의 인식과 측정, 재무제표 표시에 대해서는 일반기업회계기준에 따라 회계정책을 결정한다.

**제6조(회계정책과 회계추정의 변경 및 오류수정)** ① 재무제표를 작성할 때 채택한 회계정책이나 회계추정은 비슷한 종류의 사건이나 거래의 회계처리에도 동일하게 적용한다.

② '회계정책의 변경'이란 재고자산의 단위원가 결정방법 변경 등 재무제표의 작성에 적용하던 회계정책을 다른 회계정책으로 바꾸는 것을 말한다.



- ③ 이 기준에서 회계정책의 변경을 요구하거나, 회계정책의 변경을 반영한 재무제표가 신뢰성 있고 더 목적 적합한 정보를 제공하는 경우에만 회계정책을 변경할 수 있다.
- ④ '회계추정의 변경'이란 환경의 변화, 새로운 정보의 입수, 경험의 축적에 따라 회계적 추정치의 근거와 방법 등을 바꾸는 것을 말한다. 이 경우에 회계추정은 대손의 추정, 재고자산의 진부화 여부에 대한 판단과 평가, 총당부채의 추정, 감가상각자산의 내용연수나 잔존가치의 추정 등을 포함한다.
- ⑤ 변경된 회계정책은 소급하여 적용하며 소급적용에 따른 수정사항을 반영하여 비교재무제표를 재작성한다.
- ⑥ 회계추정의 변경은 전진적으로 회계처리하여 그 효과를 당기와 당기 이후의 기간에 반영한다.
- ⑦ '오류수정'이란 전기나 그 이전 회계연도의 재무제표에 포함된 회계적 오류를 당기에 발견하여 수정하는 것을 말한다.
- ⑧ 당기에 발견한 전기나 그 이전 회계연도의 오류는 당기 운영성과표에 관리외손익 중 전기오류수정 손익으로 보고한다. 다만, 전기나 그 이전 기간에 발생한 중대한 오류의 수정은 자산, 부채, 순자산의 기초금액에 반영한다. 비교재무제표를 작성하는 경우 재무제표의 신뢰성을 심각하게 손상할 수 있는 중대한 오류의 영향을 받는 회계기간의 재무제표항목은 재작성한다.

**제7조(항목의 구분 표시 및 통합)** ① 중요한 항목은 재무제표의 본문이나 주석에 그 내용을 가장 잘 나타낼 수 있도록 구분하여 표시한다.

- ② 이 기준에서 재무제표의 본문이나 주석에 구분 표시하도록 정한 항목일지라도 그 성격이나 금액이 중요하지 않다면 성격이나 기능이 유사한 항목에 통합하여 표시할 수 있고, 주석의 구분 표시도 생략할 수 있다.

**제8조(비교재무제표의 작성)** ① 재무제표는 전기 재무제표의 모든 계량정보를 당기와 비교하는 형식으로 표시한다.

- ② 전기 재무제표의 비계량정보가 당기 재무제표를 이해하는 데 관련되는 경우에는 이를 당기 정보와 비교하여 주석으로 기재한다.

## 제2장 재무상태표

**제9조(재무상태표의 작성단위)** 재무상태표는 집합건물의 관리인(이하 '관리인'이라고 한다)이 관리하는 집합건물을 하나의 재무제표 작성단위로 보고 자산, 부채, 순자산의 내용과 금액을 표시하여야 한다.

**제10조(재무상태표 작성기준)** ① 재무상태표에는 특정시점의 모든 자산, 부채, 순자산을 적정하게 표시하여야 한다. [별지 제1호서식 참조]

- ② 재무상태표 구성요소의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. '자산'이란 과거의 거래나 그 밖의 사건의 결과로 현재 집합건물에 의해 지배되고 미래에 경제적

효익을 창출할 것으로 예상되는 자원을 말한다.

2. '부채'란 과거의 거래나 그 밖의 사건의 결과로 현재 집합건물이 부담하고 있고 미래에 자원이 유출되거나 사용될 것으로 예상되는 의무를 말한다.

3. '순자산'이란 집합건물의 자산 총액에서 부채 총액을 차감한 잔여 금액을 말한다.

③ 자산과 부채는 각각 다음 각 호의 조건을 충족하는 경우에 재무상태표에 인식한다.

1. 자산 : 해당 항목에서 발생하는 미래 경제적 효익이 집합건물에 유입될 가능성이 매우 높고, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

2. 부채 : 해당 의무를 이행하기 위하여 집합건물의 경제적 자원이 유출될 가능성이 매우 높고, 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

④ 자산, 부채, 순자산은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 자산은 회계연도 말부터 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우에는 비유동자산으로 구분하고, 유동자산과 비유동자산은 다음 각 목과 같이 구분한다.

가. 유동자산 : 당좌자산, 재고자산

나. 비유동자산 : 투자자산, 유형자산, 무형자산, 기타비유동자산

2. 부채는 회계연도 말부터 1년 이내에 상환 등으로 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우에는 비유동부채로 구분한다.

3. 순자산은 이익잉여금을 의미하며, 이익잉여금은 적립금과 미처분이익잉여금으로 구분한다.

4. 자산과 부채는 유동성이 높은 항목부터 배열한다.

⑤ 자산과 부채는 상계하여 표시하지 않는다.

**제11조(당좌자산)** ① '당좌자산'이란 현금, 예금, 미수관리비, 미부과관리비, 선급비용, 선급관리비, 미수수익, 미수금 등 재고자산에 속하지 않는 유동자산을 말한다.

② 미수관리비, 미수금 등에 대한 대손충당금은 해당 자산에서 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

**제12조(재고자산)** ① '재고자산'이란 연료용 유류, 수선용 자재, 배부용자산, 판매용자산 등 집합건물을 유지·관리하는 과정에 투입하기 위해 보유하거나 판매하기 위하여 보유하는 자산을 말한다.

② '배부용자산'이란 현관출입카드, 주차차단기카드 등 구분소유자 또는 점유자에게 배부하기 위하여 보유하는 자산을 말하고, '판매용자산'이란 전유부분의 수리에 사용되는 자재 등 구분소유자 또는 점유자에게 판매하기 위하여 보유하는 자산을 말한다.

③ 재고자산은 구입한 시점에 자산으로 계상하고 사용한 시점에 비용으로 처리한다.

**제13조(투자자산)** '투자자산'이란 장기성예금 등 장기적인 투자 활동의 결과로 보유하는 자산을 말한다.

**제14조(유형자산)** ① '유형자산'이란 비품, 차량운반구 등 집합건물의 유지·관리를 위하여 보유하고 있는 물리적 형태가 있는 자산으로 1년을 초과하여 사용할 것으로 예상되는 자산을 말한다.

② 유형자산의 감가상각누계액은 유형자산의 각 항목에서 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

③ 유형자산을 폐기하거나 처분하는 경우에는 그 자산을 재무상태표에서 제거하고 처분금액과 장부 금액의 차액을 유형자산처분손익으로 인식한다.

**제15조(무형자산)** ① ‘무형자산’이란 컴퓨터소프트웨어 등 집합건물의 유지·관리를 위하여 보유한 물리적 형태가 없는 비화폐성자산을 말한다.

② 무형자산은 상각누계액을 취득원가에서 직접 차감한 잔액으로 재무상태표에 표시한다.

③ 무형자산을 처분하는 경우에는 그 자산을 재무상태표에서 제거하고 처분금액과 장부금액의 차액을 무형자산처분손익으로 인식한다.

**제16조(기타비유동자산)** ‘기타비유동자산’이란 임차보증금, 장기미수금 등 투자자산, 유형자산, 무형자산에 속하지 않는 비유동자산을 말한다.

**제17조(유동부채)** ‘유동부채’란 미지급금, 미지급비용, 예수금, 선수수익, 선수사용료, 선수수선비 등 회계연도 말부터 1년 이내에 상환 등으로 소멸할 것으로 예상되는 부채를 말한다.

**제18조(비유동부채)** ‘비유동부채’란 관리비에치금, 퇴직급여충당부채, 수선적립금, 임대보증금 등 유동부채를 제외한 모든 부채를 말한다.

**제19조(수선적립금)** ① ‘수선적립금’은 법 제17조의2 제2항에 따라 징수하여 적립한 것을 말한다.

② 수선적립금은 비유동부채로 계상한다.

③ 수선적립금을 인식할 때 상대 계정은 장기수선비로 인식하고, 이를 부과하여 얻은 수익은 관리수익으로 인식한다.

**제20조(기타 비용의 총당부채 인식)** 퇴직금의 지급, 하자보수 약정, 계류 중인 소송사건에 따른 비용 등은 지출의 시기 또는 금액이 확실하지 않더라도 제10조제2항제2호 부채의 정의와 같은 조 제3항 제2호 부채의 인식조건을 모두 충족한다면 총당부채로 인식한다.

**제21조(이익잉여금)** 이익잉여금은 다음 각 호를 포함한다.

1. 적립금

적립금은 미처분이익잉여금을 처분하여 적립한 것을 의미한다.

2. 미처분이익잉여금(또는 미처리결손금)

미처분이익잉여금(또는 미처리결손금)은 전기이월이익잉여금(또는 전기이월결손금)과 당기순이익(또는 당기순손실)으로 구성되며, 아직 처분(또는 처리)하지 아니한 잉여금을 의미한다.

### 제3장 운영성과표

**제22조(운영성과표의 작성단위)** 운영성과표는 관리인이 관리하는 집합건물을 하나의 재무제표 작성단위로 보아 작성한다.

**제23조(운영성과표 작성기준)** ① 운영성과표에는 그 회계연도에 속하는 모든 수익 및 이에 대응하는 모든 비용을 적정하게 표시하여야 한다. [별지 제2호서식 참조]

② 운영성과표는 다음 각 호에 따라 작성한다.

1. 모든 수익, 비용은 그것이 발생한 회계연도에 회계처리한다. 이 경우에 발생원가가 자산으로

인식되는 경우를 제외하고는 비용으로 인식한다.

2. 수익, 비용은 그 발생 원천에 따라 명확하게 분류하고, 수익항목과 이에 관련되는 비용항목은 대응하여 표시한다.

3. 수익, 비용은 총액으로 표시하고 수익항목과 비용항목을 직접 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 운영성과표에서 제외하여서는 안 된다.

4. 운영성과표는 다음 각 목과 같이 구분하여 표시한다.

가. 관리수익

나. 관리비용

다. 관리이익(손실)

라. 관리외수익

마. 관리외비용

바. 당기순이익(손실)

**제24조(관리수익)** ① ‘관리수익’은 법령에 따라 구분소유자 또는 점유자에게 관리비(사용료를 포함한다)와 수선적립금을 부과하여 발생하는 수익을 말한다.

② 관리수익은 다음 각 호에 따라 인식한다.

1. 관리수익은 관리비의 부과를 위하여 관리비용을 인식한 기간에 인식한다.

2. 관리비를 차감 부과하는 경우에는 관리비용으로 인식한 총 금액을 관리비수익으로 인식하고 차감관리비는 관리비수익의 차감으로 표시한다.

**제25조(관리비용)** ① ‘관리비용’은 법령에 따른 관리비(사용료를 포함한다)와 제19조제3항에 따른 장기수선비를 의미한다.

② 관리비용은 공용관리비, 개별사용료 및 장기수선비로 구분하며, 다음 각 호에 따라 인식한다.

1. 관리비용은 그 비용이 발생한 기간에 인식한다.

2. 관리비의 균등부과를 위하여 발생하지 아니한 비용을 분할하여 관리비로 부과하거나 이미 발생한 비용을 일정기간 분할하여 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제23조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 그 부과액을 비용으로 인식할 수 있다.

3. 사용료, 용역비 등 매월 고지되거나 청구되는 금액을 관리비로 부과하는 경우에는 제3조(복식부기 및 발생주의)와 제23조(운영성과표 작성기준)에도 불구하고 발생주의에 의한 금액이 아닌 고지되거나 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있다.

③ 제2항 제2호에 따라 미래에 지출될 관리비용에 대비하여 미리 비용을 인식한 경우에는 그 상대계정을 ‘선수수선비’로 하여 부채로 계상하고, 이미 지출된 관리비용에 대하여 분할하여 비용을 인식하는 경우에는 그 상대계정을 ‘선급관리비’로 하여 자산으로 인식한다.

1. 관리비용을 계상하여 선수수선비를 계상하는 경우 관리비용은 수립된 예산에 따라 인식한다.

2. 선급관리비를 계상한 이후 관리비용을 계상하는 경우 관리비용은 선급관리비를 계상한 달부터 매월 일정 금액으로 인식한다.

**제26조(관리이익)** 관리이익(손실)은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액을 의미한다.

**제27조(관리외수익)** ① ‘관리외수익’은 관리수익 외에 집합건물에 유입되는 수익으로, 공용부분 및 복리시설의 사용료 등 집합건물을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이 때, 관리비고지를 통하여 청구 또는 징수하는 관리외수익은 계정과목의 성격에도 불구하고 그 채권을 미수관리비로 계상할 수 있다.

② 관리외수익은 각 항목별로 그 거래의 내역을 알 수 있도록 구체적인 계정과목을 사용한다.

**제28조(관리외비용)** ① ‘관리외비용’은 관리외수익의 실현 과정에서 발생하는 비용과 집합건물의 관리 과정에 발생하는 비용 중 관리비로 부과하기 적절하지 아니한 검침수당, 부과차손, 법인세 등 관리비용에 포함되지 아니하는 비용을 말한다.

② 관리외비용은 각 항목별로 그 거래의 유형을 알 수 있도록 구체적인 계정과목을 설정하여 처리한다.

**제29조(법인세등)** ‘법인세등’이란 법인세법에 따라 납부하여야 할 법인세 금액과 이에 부가되는 세액을 말하며, 과거 회계연도와 관련된 법인세 추납액 또는 환급액도 포함한다.

## 제4장 이익잉여금처분계산서

**제30조(이익잉여금처분계산서)** 이익잉여금처분계산서는 다음 각 호로 구성한다. [별지 제3호서식 참조]

1. 처분전이익잉여금

전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 한다.

2. 이익잉여금이입액

적립금 등의 잔액을 이입한 금액으로 한다.

3. 이익잉여금처분액

이익잉여금을 처분한 금액으로 한다.

4. 차기이월이익잉여금

제1호와 제2호의 합계액에서 제3호를 차감한 잔액으로 한다.

## 제5장 자산 및 부채의 평가

**제31조(자산의 평가기준)** ① 자산은 취득원가로 인식한다.

② 교환, 증여, 그 밖에 무상으로 취득한 자산은 공정가치(합리적인 판단력과 거래 의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환되거나 부채가 결제될 수 있는 금액을 말한다. 이하 같다)를 취득원가로 한다.

**제32조(재고자산의 평가)** ① 재고자산의 취득원가는 매입가액으로 인식한다.

② 재고자산의 취득 과정에서 정상적으로 발생한 부대원가는 취득원가에 포함하고, 매입에누리와 매입할인은 취득원가에서 차감한다. 이 경우 일정 기간의 거래 수량 또는 금액에 따라 매입액을

실질적으로 감소시키는 것은 매입에누리에 포함한다.

③ 재고자산의 단위원가는 개별법, 선입선출법 또는 평균법을 사용하여 결정한다.

**제33조(유형자산과 무형자산의 평가)** ① 유형자산과 무형자산의 취득원가는 구입가격이나 제작원가와 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 원가를 포함하고, 매입에누리, 매입할인과 매입환출을 차감한 금액을 말한다.

② 최초 인식 후에 유형자산과 무형자산의 장부금액은 다음 각 호에 따라 결정한다.

1. 유형자산 : 취득원가(자본적 지출을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 감가상각누계액을 차감한 금액

2. 무형자산 : 취득원가에서 상각누계액을 차감한 금액

③ 유형자산과 무형자산의 장부금액은 해당 자산을 사용할 수 있는 때부터 내용연수동안 배분하여 상각한다.

④ 유형자산과 무형자산의 내용연수는 자산의 예상 사용기간을 고려하여 합리적으로 결정한다.

⑤ 유형자산의 감가상각방법과 무형자산의 상각방법은 정액법을 적용하여 매기 계속 적용한다.

**제34조(퇴직급여충당부채의 평가)** ① 퇴직급여충당부채는 재무상태표일 현재 전직원이 일시에 퇴직할 경우에 지급하여야 할 퇴직금에 상당하는 금액으로 한다.

② 확정기여형퇴직연금제도를 설정한 경우에는 퇴직급여충당부채와 관련 퇴직연금운용자산을 인식하지 않는다. 다만, 해당 회계기간에 대하여 관리인이 납부하여야 할 부담금을 퇴직급여(비용)로 인식하고, 미납부액이 있는 경우에는 미지급비용(부채)으로 인식한다.

## 제6장 주식

**제35조(주식의 정의)** '주식'이란 재무제표 본문(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서를 말한다)의 전반적인 이해를 돕는 일반사항에 관한 정보, 재무제표 본문에 표시된 항목을 구체적으로 설명하거나 세분화하는 정보, 재무제표 본문에 표시할 수 없는 회계사건 그 밖의 사항으로 재무제표에 중요한 영향을 미치거나 재무제표의 이해를 위하여 필요하다고 판단되는 정보를 재무제표 본문에 추가하여 기재하는 것을 말한다.

**제36조(필수적 주식기재사항)** 관리인은 이 기준의 다른 조항에서 주식으로 기재할 것을 요구하거나 허용하는 사항 외에 다음 각 호의 사항을 주식으로 기재한다.

1. 집합건물의 개요

가. 소재지

나. 난방방식

다. 냉방방식

라. 관리대상(전유부분수, 총관리면적 등)

2. 중요한 회계처리기준

3. 관리비용 배부기준
4. 주요계정명세
5. 주요계약체결내역
6. 관리위원회(또는 관리단) 운영비 내역
7. 제공하거나 제공받은 담보·보증의 주요 내용
8. 회계연도 말 현재 진행 중인 소송 사건의 내용, 소송금액, 진행 상황 등
9. 관리인이 2개 이상의 집합건물을 관리하고 있어 공통경비가 발생하는 경우 해당 공통경비의 배부내역과 배부기준

### 부칙 <제2021-218호, 2021. 7. 12.>

**제1조(시행일)** 이 기준은 2021년 7월 12일부터 시행한다.

**제2조(일반적 적용례)** 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 개시하는 집합건물의 회계연도에 대한 회계처리부터 적용한다.

**제3조(재무제표 작성 적용례)** 이 기준이 최초 적용되는 재무제표에 대하여는 제8조에 따른 비교재무제표를 작성하지 아니할 수 있다.

## 재무상태표

제00(당)기 : 20 년 월 일 현재

제00(전기) : 20 년 월 일 현재

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전기)	
	금	액	금	액
자산				
I. 유동자산		0		0
1. 당좌자산		0		0
1) 현금	0		0	
2) 예금	0		0	
3) 미수관리비	0		0	
대손충당금	(0)		(0)	
4) 미부과관리비	0		0	
5) 선급비용	0		0	
6) 선급관리비	0		0	
7) 미수수익	0		0	
8) 미수금	0		0	
대손충당금	(0)		(0)	
9) 부가가치세대금	0		0	
10) 선납법인세	0		0	
2. 재고자산		0		0
1) 저장품	0		0	
II. 비유동자산		0		0
1. 투자자산		0		0
1) 장기성예금	0		0	
2. 유형자산		0		0
1) 비품	0		0	
감가상각누계액	(0)		(0)	
2) 차량운반구	0		0	
감가상각누계액	(0)		(0)	
3. 무형자산		0		0
1) 소프트웨어	0		0	
4. 기타비유동자산		0		0
1) 임차보증금	0		0	
2) 장기미수금	0		0	



집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
자산 계		0		0
부채				
I. 유동부채		0		0
1. 미지급금	0		0	
2. 미지급비용	0		0	
3. 예수금	0		0	
4. 부가가치세예수금	0		0	
5. 선수수익	0		0	
6. 선수금	0		0	
7. 선수수도료	0		0	
8. 선수전기료	0		0	
9. 선수난방비	0		0	
10. 선수냉방비	0		0	
11. 선수수선비	0		0	
12. 단기보증금	0		0	
II. 비유동부채		0		0
1. 관리비에치금	0		0	
2. 퇴직급여충당부채	0		0	
퇴직연금운용자산	(0)		(0)	
3. 수선적립금	0		0	
4. 임대보증금	0		0	
부채 계		0		0
순자산				
I. 이익잉여금		0		0
(1) 적립금	0		0	
1. 임의적립금				
(2) 미처분이익잉여금	0		0	
1. 전기이월이익잉여금	0		0	
2. 당기순이익	0		0	
순자산 계		0		0
부채와순자산 계		0		0

## 운영성과표

제00(당)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

제00(전기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전기)	
	금	액	금	액
I. 관리수익		0		0
1. 관리비수익	0		0	
차감관리비	(0)		(0)	
II. 관리비용		0		0
1. 공용관리비		0		0
1) 일반관리비	0		0	
급여	0		0	
제수당	0		0	
상여금	0		0	
퇴직금	0		0	
산재보험료	0		0	
고용보험료	0		0	
국민연금	0		0	
건강보험료	0		0	
감가상각비	0		0	
복리후생비	0		0	
사무용품비	0		0	
도서인쇄비	0		0	
여비교통비	0		0	
통신비	0		0	
우편료	0		0	
제세공과금등	0		0	
피복비	0		0	
교육훈련비	0		0	
차량유지비	0		0	
기타	0		0	
2) 청소비	0		0	
3) 경비비	0		0	
4) 소독비	0		0	

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금	액	금	액
5)승강기유지비	0		0	
6)수선유지비	0		0	
7)위탁관리수수료	0		0	
2.개별사용료		0		0
1)난방비	0		0	
2)급탕비	0		0	
3)냉방비	0		0	
4)가스사용료	0		0	
5)전기료	0		0	
6)수도료	0		0	
7)정화조오물수수료	0		0	
8)생활폐기물수수료	0		0	
9)보험료	0		0	
3.장기수선비		0		0
장기수선비	0		0	
Ⅲ.관리의익(손실)		0		0
Ⅳ.관리의수익		0		
1.ATM임대수익	0		0	
2.창고임대수익	0		0	
3.주차장사용수익	0		0	
4.승강기사용수익	0		0	
5.광고대행수익	0		0	
6.이자수익	0		0	
7.연체료수익	0		0	
8.부과차익	0		0	
9.검침대행수익	0		0	
10.시설사용수익	0		0	
11.기타관리외수익	0		0	
Ⅴ.관리의비용		0		0
1.시설운영비용	0		0	
2.검침수당	0		0	
3.부과차손	0		0	
4.법인세등	0		0	
Ⅵ.당기순이익(손실)		0		0

## 이익잉여금처분계산서

제00(당기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정일 : 20 년 00월 00일

제00(전기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정(예정)일 : 20 년 00월 00일

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금		0		0
전기이월이익잉여금	0		0	
당기순이익	0		0	
II. 이익잉여금 이입액		0		0
임의적립금	0		0	
합계( I + II )		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
임의적립금	0		0	
IV. 차기이월이익잉여금( I + II - III )		0		0

# 집합건물 관련, 경기도 조례

VII



---

1. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례

2. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙

3. 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례



# 집합건물 관련, 경기도 조례

## 1 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례

[시행 2020.01.07.] [경기도조례 제6243호, 2020.01.07. 제정]

**제1조(목적)** 이 조례는 경기도에 소재한 집합건물의 체계적인 관리로 구분소유자·점유자·관리인 등 이해관계인 사이의 분쟁을 사전에 예방하기 위하여 집합건물 관리지원단의 설치와 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “집합건물”이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)의 적용을 받는 건축물을 말한다.
2. “구분소유자”란 법 제2조제2호에 따른 자를 말한다.
3. “점유자”란 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자를 말한다.
4. “관리단”이란 법 제23조제1항에 따라 설립된 단체를 말한다.
5. “관리인”이란 법 제24조제1항에 따라 선임된 자를 말한다.

**제3조(집합건물관리지원단 설치)** ① 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 집합건물에 대하여 다음 각 호의 사항을 자문하는 등의 관리·지원(이하 “지원”이라 한다)을 위하여 경기도 집합건물관리지원단(이하 “지원단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.

1. 관리단 집회
  2. 관리인 및 관리위원회 위원 선임 절차
  3. 규약 설정 및 변경
  4. 관리비 및 회계 운영
  5. 공용부분의 보존·관리·변경
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지원에서 제외한다.
1. 법 제52조의2의 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
  2. 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
  3. 그 밖에 도지사가 자문을 하지 않는 것이 적정하다고 인정하여 규칙으로 정하는 경우

**제4조(지원단 구성)** ① 지원단은 30명 이내의 지원단 위원(이하 “위원”이라 한다)으로 구성한다.

- ② 도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 공개 모집하거나 관련기관 또는 단체의 장의 추천을 받아 위원으로 위촉할 수 있다.
1. 법학 관련 학과의 조교수 이상으로 3년 이상 관련 업무의 연구경험이 풍부한 사람
  2. 「변호사법」에 따른 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 관련 사무에 종사한 사람

3. 「공인회계사법」에 따른 공인회계사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 관련 사무에 종사한 사람
4. 「건축사법」에 따라 건축사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 관련 사무에 종사한 사람
5. 「공인노무사법」에 따른 공인노무사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 관련 사무에 종사한 사람
6. 「공동주택관리법」에 따른 주택관리사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 관련 사무에 종사한 사람

**제5조(임기)** 위원 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있고 보궐위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

**제6조(위원의 제척·기피·회피)** ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 당해 업무에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물의 이해관계인(“이해관계인”이라 한다, 이하 이 조에서 같다)이 되거나 이해관계인과 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 이해관계인과 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 집합건물에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인이 이해관계인의 대리인이거나 대리인이었던 경우

② 위원은 제척사유가 있거나 지원단 업무의 공정성을 기대하기 어려운 사유가 있는 경우 관계인의 기피신청에 따라 지원단에서 제외될 수 있다.

③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 지원단 업무를 회피하여야 한다.

**제7조(위원의 위촉 해제)** ① 도지사는 법령이나 다른 조례에서 정한 경우를 제외하고는 임기만료 전이라도 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해당위원을 위촉 해제할 수 있다.

1. 위원이 장기 치료가 필요한 질병 또는 6개월 이상의 해외여행 등으로 임무를 수행하기 어려운 경우
2. 위원 스스로가 위촉 해제를 원한 경우
3. 위원이 지원단 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 그 내용을 개인적으로 이용한 경우
4. 위원이 지원단의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 지원단 위원직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우
5. 그 밖에 위원의 품위손상 등으로 위원으로서의 자질이 부족하다고 인정되는 경우

② 도지사는 위원을 위촉하는 경우 제1항 각 호의 위촉 해제 사유를 위촉 위원에게 고지하여야 한다.

**제8조(지원 신청)** ① 지원단의 지원을 받고자 하는 경우에는 집합건물의 관리인, 구분소유자 또는 점유자가 신청하여야 한다. 다만, 구분소유자 또는 점유자가 신청할 경우에는 구분소유자 또는 점유자의 10분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 관한 구체적인 사항은 규칙으로 정한다.



**제9조(지원 중단결정)** ① 지원단은 신청인과 그 이해관계인의 의견대립으로 더 이상 지원을 할 수 없는 경우에는 지원을 중단할 수 있다.

② 업무담당 공무원은 지원이 중단된 경우에는 중단된 날부터 10일 이내에 신청인과 그 이해관계인에게 지원 중단 사실을 통보해야 한다.

**제10조(수당)** 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

**제11조(비밀준수의무)** 위원은 지원단 활동을 통하여 알게 된 정보를 제3자에게 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

**제12조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <2020. 01. 07.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 2 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙

[시행 2020.01.13.] [경기도규칙 제3884호, 2020.01.13. 제정]

**제1조(목적)** 이 규칙은 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(지원 제외)** 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」(이하 “조례”라 한다) 제3조제2항제3호에서 “규칙으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 동일한 내용의 지원을 다시 신청한 경우
2. 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
3. 입찰 중이거나 시공 중인 공사에 대하여 지원을 요청한 경우

**제3조(위원의 위촉)** 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 조례 제4조제2항에 따라 위촉된 위원에게 별지 제1호서식의 경기도 집합건물관리지원단 위원 위촉장을 교부하여야 한다.

**제4조(지원 신청 방법)** 조례 제8조에 따라 경기도 집합건물관리지원단(이하 “지원단”이라 한다)에 지원을 신청하려는 자는 별지 제2호서식의 집합건물 관리지원 신청서를 도지사에게 제출하여야 한다.

**제5조(자료 제출 및 의견 청취)** ① 조례 제8조에 따라 지원 신청을 받은 경우 지원단은 신청인 및 그 이해관계인으로부터 집합건물의 관리와 관련하여 규약, 의사록 및 관리비 내역 등 필요한 자료를 제출받을 수 있다.

② 지원단은 지원을 위하여 필요한 경우 신청인과 그 이해관계인의 의견을 청취할 수 있다.

**제6조(수당)** 지원에 참여한 위원에게는 다음 각 호의 기준에 따라 수당을 지급할 수 있다.

1. 2시간 이내의 지원: 20만원
2. 2시간 초과 지원: 30만원

**제7조(결과보고서 제출)** 위원은 지원을 마친 후 별지 제3호서식의 결과보고서를 작성하여 도지사에게 제출하여야 한다.

**제8조(전담부서 운영)** 도지사는 지원단 관련 업무를 담당하는 전담부서를 운영하여 관련 사무를 처리하도록 할 수 있다.

**부칙** 〈2020. 01. 13.〉

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

별지 제1호서식

## 경기도 집합건물관리지원단 위원 위촉장

## 위 촉 장

소 속 : ○ ○ ○

성 명 : ○ ○ ○

귀하를 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」 제4조에 따라 경기도 집합건물관리지원단 위원으로 위촉합니다.

[위촉기간]           년    월    일부터  
                          년    월    일까지

          년    월    일

경 기 도 지 사    직인

210mm×297mm[보존용지(1종)120g/㎡]



### 3 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례

[시행 2019. 10. 31.] [경기도조례 제6358호, 2019. 10. 31. 일부개정]

**제1조(목적)** 이 조례는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에 따라 경기도 집합건물 분쟁조정위원회의 설치 및 운영, 그 밖에 집합건물에 관한 분쟁조정절차에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(설치)** 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제52조의2에 따라 경기도에 집합건물 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

**제3조(기능)** 조정위원회는 법의 적용을 받는 건물과 관련된 분쟁을 조정한다. 다만, 소송 중인 사안과 「공동주택관리법」 제18조에 따라 공동주택관리규약으로 운영되는 의무관리 공동주택 단지는 적용을 제외한다. <개정 2019. 10. 31.>

1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다. [단서개정 2019. 10. 31.]
2. 해당 건물의 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁
3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제16조로 정한 분쟁

**제4조(구성 등)** ① 법 제52조의3제1항에 따라 조정위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)가 위원 중에서 임명 또는 위촉하고, 부위원장은 도지사가 위원장의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

③ 조정위원회 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 2명으로 한다.

1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 집합건물 관리에 관한 전문지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람
4. 경기도(이하 “도”라 한다) 소속 집합건물업무 담당 실장과 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

④ 조정위원회의 위촉직 위원은 한쪽의 성이 100분의 60을 넘지 아니하도록 노력한다.

**제5조(임기)** 영 제17조제2항에 따라 조정위원회 위원 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

**제6조(위원의 제척 등)** ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우
2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우
5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우

② 위원은 제1항에 따른 제척사유가 있거나 심의·조정 공정 기대하기 어려운 사유가 있는 경우 당사자의 기피신청에 따라 심의·조정에서 제외될 수 있다.

③ 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다.

**제7조(위원의 위촉 해제)** 도지사는 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위촉 해제할 수 있다.

1. 위원의 임무를 성실히 수행하지 아니한 경우
2. 품위를 손상시켜 위원으로서 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
3. 제척·기피·회피의 사유가 있음에도 불구하고 심의에 참여하여 심의의 공정성을 해친 경우
4. 그 밖의 사정으로 위원의 임무를 수행할 수 없다고 판단되는 경우

**제8조(위원장의 직무 등)** ① 위원장은 조정위원회를 대표하고, 조정위원회의 사무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하고, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 직무를 수행할 수 없을 경우에는 위원 중 연장자나 호선(互選)하여 뽑힌 위원이 그 직무를 대행한다.

**제9조(소위원회)** ① 법 제52조의3제4항에 따라 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 영 제19조에 따른다.

**제10조(회의 등)** ① 조정위원회와 소위원회의 위원장은 각각 회의를 소집한다.

② 법 제52조의3제5항에 따라 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 열고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 소위원회의 회의는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

**제11조(간사와 서기)** 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 집합건물업무 담당 팀장이 되고, 서기는 집합건물업무 담당 주무관이 된다.

**제12조(조정 신청 등)** ① 조정을 신청하려는 사람은 조정위원회에 별지 제1호서식의 집합건물 분쟁 조정신청서를 제출하여야 한다.

② 위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.

**제13조(대표자의 선정 등)** ① 다수인이 공동으로 조정의 당사자가 되는 때에는 그 중에서 3명 이하의 대표자를 선정할 수 있으며, 이 경우 별지 제2호서식의 대표자 신청서를 제출하여야 한다.

② 조정위원회는 당사자가 제1항에 따라 대표자를 선정하지 아니한 경우 필요하다고 인정할 때에는 당사자들에게 그 대표자를 선정할 것을 권고할 수 있다.

③ 제1항에 따라 선정된 대표자는 다른 신청인 또는 피신청인을 위하여 그 사건의 조정에 관한 모든 행위를 할 수 있다. 다만, 신청의 철회 및 조정안의 수락은 다른 당사자들로부터 서면으로 동의를 받아야 한다.

④ 대표자가 선정된 때에는 다른 당사자들은 그 선정대표자를 통하여서만 그 사건에 관한 행위를 할 수 있다.

⑤ 대표자를 선정한 당사자들은 필요하다고 인정하면 선정된 대표자를 별지 제3호서식의 대표자 해임(변경)서에 따라 해임하거나 변경할 수 있다. 이 경우 당사자들은 그 사실을 지체 없이 조정위원회에 통지하여야 한다.

**제14조(대리인)** ① 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 별지 제4호서식의 대리인 선임허가 신청서에 따라 대리인으로 선임하여 신청할 수 있다.

1. 당사자의 배우자, 직계존비속 또는 형제자매

2. 당사자인 법인의 임직원

② 대리인은 다음 각 호의 행위에 대해서는 특별히 위임을 받아야 한다.

1. 조정신청의 철회

2. 조정안의 수락

**제15조(조정 불개시 또는 중지)** ① 제12조에 따라 조정을 신청받은 조정위원회는 조정하는 것이 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정되는 경우에 조정의 불개시(不開始)를 결정할 수 있다. 이 경우 별지 제5호서식의 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 조정 불개시 또는 중지 통보서를 작성하여 신청인·선정된 대표자·대리인·피신청인(이하 “당사자등”이라 한다)에게 각각 통보하여야 한다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 그 조정을 중지하고, 별지 제5호서식의 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 조정 불개시 또는 중지 통보서를 작성하여 당사자등에게 각각 통보하여야 한다.

1. 분쟁조정 당사자가 조정에 응하지 않겠다는 의사를 통지한 경우

2. 제20조제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자가 조정안을 거부한 경우

3. 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우

**제16조(처리기간)** ① 조정위원회는 법 제52조의6에 따라 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 분쟁조정 처리절차를 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결로 30일의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간 연장의 사유, 그 밖의 기간 연장에 관한 사항을 당사자들에게 서면 통보하여야 한다.

**제17조(조정위원회의 조사 등)** ① 조정위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요하면 조정위원회의 위원 또는 관계 공무원에게 관계 문서를 조사·열람 또는 복사하도록 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있도록 할 수 있다.

② 위원회는 제1항에 따른 조사결과를 조정의 근거자료로 할 때에는 당사자들의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항의 경우에 조정위원회의 위원 또는 관계 공무원은 그 권한을 표시하는 별지 제6호서식의 경기도 집합건물 분쟁조사관증을 지니고 관계인에게 제시하여야 한다.

**제18조(의견의 청취)** 조정위원회 및 소위원회의 위원장은 조정사항과 관련하여 필요하다고 인정할 경우에는 별지 제7호서식의 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 출석요구서에 따라 관계공무원 또는 관계전문가를 출석시켜 의견을 듣거나 관계기관 또는 단체에 대하여 자료 및 의견제출 등 협조를 요청할 수 있다.

**제19조(질서유지를 위한 조치)** 조정위원회의 위원장은 분쟁조정 절차를 방해하는 행위를 한 사람에게 퇴장을 명하는 등 직무의 원활한 집행을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

**제20조(조정안의 작성)** ① 조정위원회는 별지 제8호서식의 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 조정안(이하 "조정안"이라 한다)을 작성하고, 당사자에게 조정안을 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자들은 그 제시를 받은 날부터 14일 이내에 그 수락여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 당사자들이 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 제21조의 분쟁조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 당사자들은 이에 서명·날인하여야 한다.

**제21조(분쟁조정서의 작성 등)** 별지 제9호서식의 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 조정서(이하 "분쟁조정서"라 한다)는 당사자들이 조정안을 수락한 날부터 14일 이내에 이를 작성하여야 한다.

**제22조(조정 효력)** 당사자들이 제20조제3항에 따라 조정안을 수락하고 분쟁조정서에 서명·날인한 때에는 당사자간에 분쟁조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

**제23조(기록의 열람 및 복사)** ① 당사자들은 조정위원회에 사건기록의 열람 또는 복사를 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 열람·복사의 신청은 별지 제10호서식의 경기도 집합건물 분쟁기록 복사 또는 열람 신청서에 따라 서면으로 하여야 한다.

**제24조(조정비용)** ① 영 제18조제5항에 따라 조정위원회의 조정절차에 필요한 다음 각 호의 비용은 조정의 각 당사자들이 이를 부담한다.

1. 감정·진단·시험등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 드는 비용
2. 검사·조사에 드는 비용



3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 조정에 드는 비용. 다만, 조정위원회의 위원·관계 공무원의 출석 또는 출장에 드는 비용 및 우편료 등은 포함하지 아니한다.

4. 당사자등이 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 자의적으로 참고인 출석, 진술 또는 비용이 드는 사항을 하려는 경우 그 비용

② 조정위원회는 필요하다고 인정되는 경우에 금융기관과 예치기간을 정하여 당사자등으로부터 제1항에 따른 비용을 미리 예치하게 할 수 있다.

③ 조정위원회는 당사자등이 제2항에 따른 비용을 예치한 경우에는 해당 분쟁에 관한 조정안을 작성하여 당사자등에게 제시한 날 또는 조정의 불개시 또는 중지를 통보한 날부터 7일 이내에 예치된 금액과 제1항에 따른 비용의 정산서를 작성하여 알려야 한다.

**제25조(위원회 규정)** 이 조례에 규정되지 않은 조정위원회의 운영에 필요한 사항은 영 제18조제6항에 따라 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

**제26조(수당 등)** 조정위원회에 참석한 위촉직 위원에게는 예산의 범위에서 「경기도 각종 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 참석수당 및 일비·여비를 지급할 수 있다.

**제27조(회의록)** ① 조정위원회의 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 갖추어 두어야 한다.

1. 회의일시 및 장소
2. 출석위원 및 참석자의 명단
3. 토의사항 및 진행사항
4. 위원 및 참석자의 발언요지
5. 의결사항
6. 그 밖의 중요사항

② 조정위원회의 간사는 회의록을 작성한 후 위원장과 회의에 참석한 2명 이상의 위원으로부터 서명 또는 날인을 받아야 한다.

**부칙** 〈2014. 1. 10.〉

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.부칙(경기도 조례 용어 등 일괄정비조례) 〈제6358호, 2019. 10. 31.〉

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 집합건물 분쟁조정 신청서

신청인	성명					생년월일 (법인번호)		
	주소							(전화번호: )
선정된 대표자, 대리인 또는 대표당사자	성명					생년월일 (법인번호)		
	주소							(전화번호: )
피청인	성명					생년월일 (법인번호)		
	주소							(전화번호: )
분쟁대상 건축물 현황	위치					면적	㎡	
	지역	지구				지목		
	용도	구조				공사종류		
	건축면적	㎡	연면적	㎡	층수	지상	층	
	건폐율	%	용적율	%		지하	층	
조정신청 내용								
조정을 신청하는 취지 및 이유								
피해예상금액								
분쟁발생사유 및 당사자간 교섭경과								

「경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례」제12조제1항에 따라 위와 같이 조정을 신청합니다.

년    월    일

신청인

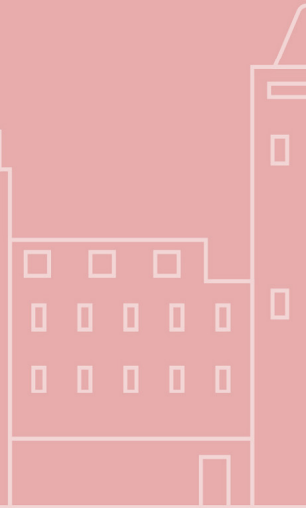
(서명 또는 인)

**경기도 집합건물 분쟁조정위원회 위원장** 귀중

# 경기도 표준관리규약



VIII



---

단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우



## 집합건물법 및 관련 기준

### 단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우

\* 관리위원회를 두지 않는 경우 등에 대한 표준관리규약은 경기건축포털 참조(<https://ggarchimap.gg.go.kr>)

### 『집합건물 표준관리규약 적용방법』

1. [적용 범위] 이 표준관리규약은 경기도 행정구역에 소재하는 집합건물에 대하여 적용함.
2. [표준관리규약의 적용] 집합건물법 제28조(규약)에 따라 관리단이 건물과 대지 및 부속시설의 관리·사용에 필요한 사항을 정하는 규약을 **제정 또는 개정할 때에 참조**하는 것임
3. [규약의 설정·변경·폐지] 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어야 함.
4. [유의사항] 집합건물법, 건축법, 민법 등 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임.

## 경기도지사

# | 목 차 |

## 제1장 총 칙

제1조 【목적】	256
제2조 【정의】	256
제3조 【적용범위】	256
제4조 【규약 등의 효력】	256
제5조 【규약의 설정·변경·폐기】	257
제6조 【대지와 공용부분 등의 귀속】	257
제7조 【지방자치단체 등과의 협정 준수】	257
제8조 【규약의 보충】	257
제9조 【법령에 의한 규약의 변경】	257

## 제2장 집합건물의 사용·수익

제10조 【전유부분의 사용】	257
제11조 【전유부분의 내부공사】	257
제12조 【전유부분의 임대】	258
제13조 【대지와 공용부분 등의 사용】	258
제14조 【전용사용권】	258
제15조 【주차장의 사용】	258
제16조 【대지와 공용부분 등의 임대】	258
제17조 【층간소음】	258

## 제3장 집합건물의 관리

제18조 【구분소유자 등의 책임】	258
제19조 【대지와 공용부분 등의 관리】	259
제20조 【전유부분에 부속된 공용부분의 개량】	259
제21조 【전유부분의 출입】	259
제22조 【보험계약의 체결】	259

## 제4장 관리단

제23조 【관리단의 구성】	259
제24조 【신고의무】	259
제25조 【일부관리단】	260
제26조 【관리단과 일부관리단과의 관계】	260
제27조 【관리단의 사무소】	260
제28조 【관리단의 권한】	260
제29조 【공용부분 등의 보존행위】	261
제30조 【공용부분 등의 변경】	261

제30조의2【권리변동이 있는 공용부분 등의 변경】	261
제31조【관리단의 시정권고 등】	261
제32조【자료의 보관 및 열람 등】	261
제33조【기관 및 임원】	262
제34조【직원 및 시설 등】	262
제34조의2【오피스텔 건물 내 괴롭힘의 금지】	262
제34조의3【오피스텔 건물 내 괴롭힘 발생 시 조치】	262
제35조【직무교육 등】	263
제36조【사무의 위탁】	263
제37조【관리위탁계약의 체결】	263

## 제5장 관리단집회

제38조【관리단집회의 권한】	263
제39조【소집권자 등】	263
제40조【소집절차】	264
제41조【개회 및 의결 정족수】	264
제42조【의결권】	265
제43조【점유자의 의결권행사】	265
제44조【점유자의 의견진술 등】	266
제45조【서면에 의한 의결권 행사】	266
제46조【전자적 방법에 의한 의결권 행사】	266
제47조【대리인에 의한 의견권 행사】	266
제48조【서면 또는 전자적 방법에 의한 결의】	266
제49조【집회의 운영】	267
제50조【의사록】	267

## 제6장 관리인 및 관리단 임원

제51조【관리인의 선임 등】	267
제52조【관리인의 해임청구】	268
제53조【관리인의 자격】	268
제54조【관리인의 직무대행】	268
제55조【관리인의 주의의무 등】	268
제56조【관리인의 권한과 의무】	268
제57조【자문위원회 설치】	269
제58조【관리인의 보고의무】	269
제59조【관리단 사무의 인수인계】	269
제60조【관리단임원과 감사의 선임 등】	270
제61조【감사의 권한과 의무】	270

## 제7장 관리위원회

제62조 【관리위원회의 구성】	270
제63조 【관리위원회 위원의 자격 등】	271
제64조 【관리위원회의 권한】	271
제65조 【관리위원회의 소집】	271
제66조 【관리위원회의 의결방법】	272
제67조 【관리위원회의 운영】	272
제68조 【관리위원회 회의규칙】	272

## 제8장 선거관리위원회

제69조 【선거관리위원회 구성】	272
제70조 【임기 및 자격상실 등】	273
제71조 【업무】	273
제72조 【운영 등】	273
제73조 【선거관리위원의 해임 등】	273

## 제9장 회 계

제74조 【관리단의 수입】	274
제75조 【관리비】	274
제76조 【수선적립금】	274
제77조 【사용료】	275
제78조 【잡수입】	275
제79조 【관리비 등의 징수】	275
제79조의2 【관리비 등의 연체료】	276
제80조 【회계연도】	276
제81조 【예산 및 결산】	276
제81조의2 【회계감사】	276
제82조 【회계장부 등】	277
제83조 【회계세칙】	277

## 제10장 의무위반자에 대한 조치

제84조 【의무위반자에 대한 조치】	277
---------------------	-----

## 제11장 관 할

제85조 【관할】	277
-----------	-----

## 《부 칙》

제1조 【규약의 효력】	278
제2조 【종전 행위의 효력】	278



## 경기도 집합건물 표준관리규약

제정 2013. 6. 19.

개정 2021. 3. 31.

〈단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우〉

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 표준관리규약은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용을 받는 경기도 ○○시 ○○구 ○○로○○길 ○○ 소재 오피스텔 건물과 대지 및 부속시설의 관리 또는 사용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 표준관리규약(이하, “규약”이라 함)에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “구분소유자”란 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, “법”이라 함) 제2조의제2호의 구분소유자를 말한다.
2. “점유자”란 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자를 말한다.
3. “구분소유자 등”이란 제1호의 구분소유자 및 제2호의 점유자를 말한다.
4. “전유부분”이란 법 제2조제3호의 전유부분을 말한다.
5. “공용부분”이란 법 제2조제4호의 공용부분을 말한다.
6. “공용부분 등”이란 제5호의 공용부분 및 부속시설을 말한다.
7. “일부공용부분”이란 법 제10조제1항단서에 따라 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공된 것이 명백한 공용부분을 말한다.
8. “대지”란 법 제2조제5호의 건물의 대지를 말한다.
9. “전용사용권”이란 대지 및 공용부분 등의 일부를 특정 구분소유자가 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말한다.
10. “전용사용부분”이란 전용사용권의 대상이 되는 대지 및 공용부분 등의 일부를 말한다.
11. “관리단”은 법 제23조제1항에 따라 설립된 관리단을 말한다.
12. “관리인”은 법 제24조에 따라 선임된 관리인을 말한다.
13. “관리위원회”는 법 제26조의3에 따라 설치된 관리위원회를 말한다.
14. “관리위원”은 법 제26조의4제1항에 따라 선출된 관리위원회의 위원을 말한다.
15. 그 밖에 용어는 법에서 사용하는 용어의 정의와 같다.

**제3조(적용범위)** 이 규약은 별표 1에 기재된 대지, 건물 및 부속시설(이하, ‘관리대상물’이라 함)의 관리 및 사용에 관하여 적용한다.

**제4조(규약 등의 효력)** ① 규약과 관리단집회의 결의는 구분소유자의 지위를 승계한 자에 대하여도

효력이 있다.

② 점유자는 구분소유자가 관리대상물의 사용과 관련하여 규약과 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

**제5조(규약의 설정·변경·폐지)** ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 받아야 한다.

② 규약의 설정·변경 및 폐지를 위한 안건은 구분소유자의 5분의 1 이상 또는 관리위원회의 결의로 관리단집회에 발의할 수 있다.

**제6조(대지와 공용부분 등의 귀속)** ① 관리대상물 중 대지와 부속시설, 공용부분은 전체 구분소유자의 공유로 한다.

② 일부공용부분은 이를 공용하는 구분소유자들의 공유로 한다.

③ 구분소유자들의 공유지분은 별표 2와 같다.

**제7조(지방자치단체 등과의 협정 준수)** 구분소유자 등은 관리단이 지방자치단체 또는 다른 주민과 체결한 협정을 성실히 준수하여야 한다.

**제8조(규약의 보충)** 관리단은 관리단집회의 결의로 관리단 집회의 운영, 관리위원회의 운영, 회계 관리 및 주차장 이용·흡연·동물 관리 등 관리대상물의 사용 등에 관한 세칙 등을 정할 수 있다.

**제9조(법령에 따른 규약의 변경)** 관계 법령이 개정되어 규약을 변경하여야 하는 경우, 관리단집회에서 규약을 변경하지 않더라도 규약의 내용이 관계 법령의 내용과 같이 변경된 것으로 본다.

## 제2장 집합건물의 사용·수익

**제10조(전유부분의 사용)** 구분소유자 등은 전유부분을 업무용 또는 주거용으로 사용하여야 하며, 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

**제11조(전유부분의 내부공사)** ① 전유부분을 수선하려는 경우, 구분소유자는 관리인에게 서면으로 통지하여야 한다.

② 제1항의 공사를 위하여 공용부분에 대해 공사가 수반되는 때에는 법 제15조 및 제16조에 따라 관리단집회의 결의를 거쳐야 한다.

③ 제1항의 통지를 하거나 제2항의 결의를 받고자 할 경우, 구분소유자는 관리인 또는 관리단집회에 설계도, 시방서 또는 공사일정표 등 공사내역을 제출하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항의 공사를 하는 경우, 구분소유자는 다른 구분소유자 등에게 입히는 피해를 최소화할 수 있는 방법을 선택하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 통지받거나 제2항에 따라 결의한 내용대로 공사가 진행되고 있는지 여부를 확인하기 위하여 필요한 경우, 관리인(관리인의 위임을 받은 자를 포함한다)은 전유부분을 출입할 수 있다. 이 경우 구분소유자는 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을

거부한 경우 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

**제12조(전유부분의 임대)** 구분소유자는 타인에게 전유부분을 임대하는 경우, 관리대상물의 사용에 관한 규약과 세칙을 준수한다는 내용의 임차인 의무규정을 임대차계약의 내용으로 포함하여야 하며, 임차인으로 하여금 관리단에 관리대상물의 사용에 관한 규약과 세칙을 준수하겠다는 서약서를 제출하도록 하여야 한다.

**제13조(대지와 공용부분 등의 사용)** 구분소유자 등은 대지와 공용부분 등을 그 용도에 따라 사용하여야 하며, 다른 구분소유자 등의 사용을 방해하여서는 안 된다.

**제14조(전용사용권)** ① 구분소유자는 별표 3에 규정된 바와 같이 발코니, 베란다, 현관문, 창틀, 창문, 오피스텔 건물 앞 대지와 옥상 등 전용사용부분에 대하여 전용사용권을 가진다.

② 오피스텔 건물 앞 대지와 옥상에 대해 전용사용권을 가지고 있는 자는 사용세칙이 정하는 바에 따라 관리단에 사용료를 납부하여야 한다.

③ 점유자는 구분소유자의 전용사용부분을 전용사용할 수 있다.

**제15조(주차장의 사용)** ① 구분소유자 등은 분양계약과 규약에서 달리 정하지 않는 한 업무활동 및 주거생활에 필요한 범위에서 주차장을 사용할 수 있다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 관리단은 관리위원회의 결의를 거쳐 특정 구분소유자 등과 주차장 사용에 관하여 별도의 계약을 체결할 수 있고, 계약에 따라 주차장을 사용하는 구분소유자 등은 관리단에 사용료를 납부하여야 한다. 이 경우 관리단은 체결된 계약 내용을 공고하여야 한다.

③ 구분소유자 등이 전유부분을 양도 또는 임대한 경우, 특별한 약정이 없는 한 종전의 주차장 사용에 관한 계약은 효력을 상실한다.

④ 관리단은 주차장 사용의 정도를 고려하여 구분소유자 등의 주차장 사용료를 달리 정할 수 있다.

⑤ 구분소유자 등이 아닌 자가 주차장을 사용하는 경우, 관리단은 주차장 사용료를 징수할 수 있다.

**제16조(대지와 공용부분 등의 임대)** ① 관리단은 관리위원회의 결의를 거쳐 구분소유자 등의 사용을 방해하지 않는 범위에서 특정 구분소유자 등이나 제3자에게 대지와 공용부분 등을 임대할 수 있다.

② 대지와 공용부분 등의 임차인은 규약에 따른 사용방법을 준수하여야 한다.

**제17조(충간소음)** ① 구분소유자 등은 충간소음으로 인하여 이웃에게 피해를 끼치지 않도록 노력하여야 한다.

② 관리단은 충간소음 예방과 분쟁 조정 등을 위하여 관리단집회의 결의로 “충간소음 방지 및 분쟁해결에 관한 세칙”을 정하여야 한다.

### 제3장 집합건물의 관리

**제18조(구분소유자 등의 책임)** 구분소유자 등은 항상 적정하게 관리대상물을 관리하여 그 가치와 기능이 유지, 증진될 수 있도록 노력하고 관리단의 시정권고시 노력해야 한다.

**제19조(대지와 공용부분 등의 관리)** ① 대지와 공용부분 등의 관리는 관리단의 책임과 부담으로 한다. 다만, 전용사용부분의 통상적인 사용에 따른 관리는 전용사용권을 가지는 구분소유자의 책임과 부담으로 한다.

② 전유부분에 속하는 시설 중 대지 또는 공용부분 등과 부합되어 훼손하지 않고 분리할 수 없거나 분리에 과도한 비용이 필요하여 대지 또는 공용부분 등과 일체로 관리할 필요가 있는 시설은 관리단이 관리할 수 있다.

**제20조(전유부분에 부속된 공용부분의 개량)** 현관문, 창틀, 창문 등 전유부분에 부속된 공용부분의 성능(방재, 방범, 위생, 방음, 단열 등) 향상을 위한 개량공사는 관리단의 책임과 부담으로 공사계획을 수립하여 수행하여야 한다.

**제21조(전유부분의 출입)** ① 제19조제2항의 시설관리를 위하여 필요한 경우 또는 제20조의 개량공사를 위하여 필요한 경우, 관리인(관리인의 위임을 받은 자를 포함)은 전유부분을 출입할 수 있다.

② 제1항의 경우 구분소유자 등은 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을 거부한 경우 그로 인하여 발생한 손해를 배상하여야 한다.

③ 제1항에 따른 출입을 마친 경우, 관리인(관리인의 위임을 받은 자를 포함)은 지체 없이 전유부분을 원상으로 복구하여야 한다.

**제22조(보험계약의 체결)** ① 관리단은 법령에서 의무적으로 가입하도록 한 보험 및 그 밖에 관리대상물에서 발생하는 안전사고에 대비하여 구분소유자 등의 피해보상을 위한 보험에 가입하여야 한다.

② 관리인은 제1항에 따른 보험계약의 체결 및 보험금의 청구·수령에 대하여 각 구분소유자 등을 대리한다.

③ 관리단은 위험시설을 설치하고자 하는 구분소유자 등에게 개별 보험가입을 요구할 수 있고, 정당한 이유 없이 개별 보험가입을 거부한 구분소유자 등에게 위험시설의 설치 중단 및 제거를 청구할 수 있다.

④ 관리단은 위험시설을 설치한 구분소유자 등에게 위험시설을 설치함으로써 증가된 보험료를 구상할 수 있다.

## 제4장 관리단

**제23조(관리단의 구성)** ① 구분소유자들은 오피스텔 건물의 관리 및 사용에 관한 공동의 이익을 위하여 구분소유자 전원을 구성원으로 한 관리단을 구성한다.

② 구분소유자의 지위는 전유부분의 소유권이전등기를 하였을 때 취득한다. 다만, 전유부분을 최초로 분양받는 자는 소유권이전등기를 하기 전이라도 분양대금을 완납하고 전유부분을 인도받은 경우에는 구분소유자의 지위를 취득한 것으로 본다.

**제24조(신고의무)** ① 구분소유자의 지위를 취득하거나 상실한 자는 별표 4 양식의 신고서를 작성하여

관리단에 제출하여야 한다.

② 점유자의 지위를 취득하거나 상실한 자는 별표 4-1 양식의 신고서를 작성하여 관리단에 제출하여야 한다. 다만, 점유자의 지위를 상실한 자가 신고서를 작성하여 제출하지 않는 경우 구분소유자가 이를 대신 할 수 있다.

**제25조(일부관리단)** ① 일부공용부분을 공용하는 구분소유자는 법 제28조제2항에 따라 별도의 규약을 가진 관리단(이하, “일부관리단”이라 함)을 구성할 수 있다.

② 제1항의 일부관리단은 관리단에 일부관리단의 규약과 관리인, 구성원인 구분소유자를 신고하여야 한다.

**제26조(관리단과 일부관리단의 관계)** 일부관리단은 관리단의 규약과 관리단집회의 결의에 반하지 않는 범위에서 일부공용부분을 관리할 수 있다.

**제27조(관리단의 사무소)** ① 관리단의 사무소는 관리대상물 내에 둔다. 다만, 관리단집회의 결의로 다른 곳에 둘 수 있다.

② 관리단의 사무소가 두 개 이상인 경우 주된 사무소의 소재지를 관리단의 주소로 본다.

③ 관리인은 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 관리단의 사무소 소재지를 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

**제28조(관리단의 권한)** ① 관리단은 다음 각 호의 사무를 수행한다.

1. 제5조에 따른 규약의 설정·변경·폐지
2. 제8조, 제17조, 제83조에 따른 세칙, 사용세칙, 회계세칙의 설정·변경·폐지
3. 제14조제2항에 따른 전용사용부분 사용료의 징수
4. 제15조제2항, 제4항, 제5항에 따른 주차장 사용계약의 체결 및 주차장 관리비·사용료의 징수
5. 제16조에 따른 대지와 공용부분 등의 임대
6. 제19조에 따른 대지와 공용부분 등의 관리
7. 제20조에 따른 전유부분에 부속된 공용부분의 개량공사
8. 제22조에 따른 보험계약의 체결
9. 제24조에 따른 구분소유자 등의 신고 접수
10. 제25조제2항에 따른 일부관리단의 신고 접수
11. 제29조제2항에 따른 공용부분 등의 보존행위에 관한 필요한 조치
12. 제31조에 따른 공동의 이익에 어긋나는 행위에 대한 시정권고 및 필요한 조치
13. 제32조에 따른 자료의 보관 및 열람, 등본 발급
14. 제34조에 따른 직원의 고용 및 제35조에 따른 직무교육지원
15. 제36조, 제37조에 따른 관리단 사무의 위탁 및 관리위탁계약의 체결
16. 제51조에 따른 관리인의 선임 또는 해임
17. 제75조제2항, 제76조, 제77조에 따른 관리비, 수선적립금, 사용료의 징수·지출·적립
- 17의2. 제76조제1항에 따른 수선계획의 수립

18. 제81조에 따른 예산안과 결산결과보고서의 검토

18의2. 제81조의2에 따른 회계감사의 실시

19. 그 밖에 오피스텔 건물의 관리를 위하여 필요한 사항

② 관리단은 법 제23조의2에 따라 선량한 관리자의 주의로 제1항의 사무를 수행하여야 한다.

**제29조(공용부분 등의 보존행위)** ① 구분소유자 등은 공용부분 등의 보존행위를 하는 경우 관리인에게 미리 보존행위의 내용과 방법을 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 때에는 보존행위를 한 후 지체 없이 이를 알려야 한다.

② 관리단은 구분소유자 등으로부터 제1항의 통지를 받은 후 직접 보존행위를 하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

**제30조(공용부분 등의 변경)** ① 법 제15조, 제19조에 따라 공용부분 등을 변경하는 경우, 관리인은 미리 공용부분 등의 변경을 위한 계획서를 작성하여야 하고, 관리위원회의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 계획서에는 공사예정액, 구분소유자들의 비용부담, 공사업체 선정방법, 공사기간, 공사 절차 등이 포함되어야 한다.

③ 관리단은 구분소유자에게 적절한 방법으로 제1항의 계획서를 미리 공지하여야 한다.

④ 관리단은 제1항의 계획서에 따라 200만원 이상의 공사·용역을 발주하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 공사계약을 체결하여야 한다.

※ 공개경쟁 입찰 및 방법 등은 국토부 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따른다.

**제30조의2(권리변동이 있는 공용부분 등의 변경)** ① 법 제15조의2에 따라 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분 등의 변경의 경우, 관리인은 미리 공용부분 등의 변경을 위한 계획서를 작성하여야 하고, 관리위원회의 승인을 받아야 한다.

② 제1항의 계획서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계의 개요
2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함한다)
3. 제2호에 따른 비용의 부담 방법
4. 변경된 부분의 용도
5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
7. 대지사용권의 변경에 관한 사항
8. 그 밖에 규약으로 정할 필요가 있는 사항

**제31조(관리단의 시정권고 등)** 구분소유자 등이 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 등의 공동의 이익에 어긋나는 행위를 할 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 시정을 권고하고 필요한 조치를 할 수 있다.

**제32조(자료의 보관 및 열람 등)** ① 관리단이 보관해야 하는 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 규약과 각종 세칙
  2. 관리단집회의 의사록(제50조제4항의 녹화물 또는 녹음물을 포함한다)
  3. 제74조의 관리비, 수선적립금, 사용료, 잡수입의 징수, 지출, 적립 현황과 관련된 회계서류
  - 3의2. 제76조제1항의 수선계획서
  - 3의3. 제81조의2에 따른 회계감사 보고서
  4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약의 계약서
  5. 제30조, 제30조의2에 따른 공용부분 등의 변경을 위한 계획서
  6. 구분소유자명부
  7. 그 밖에 관리단의 사무에 필요한 자료
- ② 구분소유자 등은 별표 6 서식에 따른 서면으로 제1항 기재 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.
- ③ 이해관계인은 별표 6 서식에 따른 서면으로 규약, 각종 세칙 또는 관리단집회 의사록 등의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제33조(기관 및 임원)** 관리단은 관리단집회와 관리인 이외에 다음 각 호의 기관이나 임원을 둘 수 있다.

1. 관리위원회
2. 부관리인 등 관리단 임원
3. 감사
4. 선거관리위원회

**제34조(직원 및 시설 등)** ① 관리단은 관계 법령에 따라 자격을 가진 인력을 직원으로 고용할 수 있고, 필요한 시설과 장비를 갖추어야 한다.

- ② 관리인과 관리위원, 관리단 임원, 감사 본인이나 그 배우자, 직계존비속은 관리단의 직원으로 고용할 수 없다.
- ③ 관리단은 필요한 경우 외부 전문인력의 상담이나 조언, 지도, 그 밖에 지원을 받을 수 있다.
- ④ 관리인, 관리위원, 관리단 임원 등은 경비원, 미화원, 관리단의 직원 등 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로자에게 업무 이외의 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

**제34조의2【오피스텔 건물 내 괴롭힘의 금지】** 구분소유자 등, 관리인 및 관리위원 등은 오피스텔 건물 내에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 경비원, 미화원, 관리단의 직원 등 근로자에게 폭언, 폭행 그 밖에 적정 범위를 벗어난 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 행위를(이하 “오피스텔 건물 내 괴롭힘”이라 한다) 하여서는 아니 된다.

**제34조의3【오피스텔 건물 내 괴롭힘 발생 시 조치】** ① 누구든지 제34조의2에 따른 건물 내 괴롭힘 사실을 알게 된 경우 그 사실을 관리인 또는 관리위원회에 신고할 수 있다.

- ② 관리인 또는 관리위원회는 오피스텔 건물 내 괴롭힘에 대한 사실 확인 및 갈등 해결을 위해 노력하여야 하며, 관련 법령 위반사항을 확인한 경우 관계기관에 신고하여야 한다.

③ 관리인 또는 관리위원회는 제2항에 따른 사실 확인 결과 오피스텔 건물 내 괴롭힘 발생 사실이 확인된 때에는 피해근로자가 요청하면 근무장소의 변경, 배치전환, 유급휴가 명령 등 적절한 조치를 하여야 한다.

④ 경비원, 미화원, 관리단 직원 등 근로자는 관리인 또는 관리위원회에 제3항에 따른 보호조치를 요구할 수 있으며, 관리인 또는 관리위원회는 피해를 입은 경비원, 미화원, 관리단의 직원 등 근로자에게 신고 등을 이유로 해고 또는 그 밖의 불리한 처우를 하여서는 아니 된다.

**제35조(직무교육 등)** 관리단은 관리인, 관리위원, 관리단 임원, 감사 및 관리단 직원이 법령에서 정한 교육이나 전문기관이 실시하는 직무교육을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.

**제36조(사무의 위탁)** 관리단은 관리위원회의 결의를 거쳐 관리단집회의 결의에 따라 제3자에게 관리단의 사무를 위탁할 수 있다.

**제37조(관리위탁계약의 체결)** ① 제36조에 따라 관리단 사무를 위탁하기로 한 경우, 관리단은 위탁관리회사 등과 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 의한 위탁관리업자 등과 관리위탁계약을 체결하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

※ 공개경쟁 입찰 및 방법 등은 국토부 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 따른다.

## 제5장 관리단집회

**제38조(관리단집회의 권한)** 관리단의 사무는 법 또는 규약으로 관리인이나 관리위원회에 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

**제39조(소집권자 등)** ① 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

② 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회의 결의를 거쳐 임시 관리단집회를 소집할 수 있다.

③ 다음 각 호의 청구가 있을 후 1주일 내에 관리인은 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟아야 한다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

2. 관리위원 과반수가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

3. 감사를 둔 경우 감사가 관리단의 사무를 감사한 후 법령 또는 규약 위반사항에 관한 보고를 회의의 목적사항으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

④ 제3항에도 불구하고 1주일 내에 관리인이 관리단집회의 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자, 관리위원, 감사는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.



⑤ 제3항과 제4항에 따라 관리단집회를 개최하는 경우, 관리위원회는 관리단집회의 목적사항에 관하여 미리 검토하고 관리단집회에서 그 결과를 보고할 수 있다.

**제40조(소집절차)** ① 관리인은 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 각 구분소유자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 통지서를 발송하고, 구분소유자들이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

1. 회의의 일시, 장소 및 목적사항
  2. 회의의 목적사항이 공용부분의 변경(법 제15조제1항), 권리변동이 있는 공용부분의 변경(법 제15조의2제1항), 규약의 설정·변경·폐지(법 제29조제1항), 건물의 재건축(법 제47조제1항), 건물의 복구(법 제50조제4항)인 경우
    - (1) 의결이 필요한 이유
    - (2) 공사계획, 각 구분소유자의 비용부담내역 및 재원조달계획(공용부분의 변경, 건물의 재건축, 건물의 복구 시)
    - (3) 제30조의2제2항에 따른 공용부분의 변경을 위한 계획서(권리변동이 있는 공용부분의 변경 시)
    - (4) 규약안(규약의 설정·변경·폐지 시)
  3. 서면으로 의결권을 행사할 경우, 서면의 제출 장소, 제출 기간, 서면의 양식 등 서면 의결권 행사에 필요한 자료
  4. 전자적 방식으로 의결권을 행사할 경우 전자투표를 할 인터넷 주소, 전자투표를 할 기간, 그 밖에 구분소유자의 전자투표에 필요한 기술적인 사항
  5. 의결권을 대리행사하는 경우 대리권을 증명하는 서면의 제출 방법, 그 밖에 대리행사에 필요한 사항
  6. 회의결과의 공고방법
- ② 제1항의 통지서는 구분소유자의 전유부분으로 발송한다. 다만, 구분소유자가 관리단에 제24조제1항에 따라 다른 주소지를 신고한 경우에는 신고한 주소지로 발송한다.
- ③ 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시 여부(법 제26조의2제2항), 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)과 관련하여 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 경우, 관리인은 점유자에게도 제1항의 통지서를 발송하여야 한다.
- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.
- ⑤ 관리단집회는 구분소유자 등에게 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 관리단집회에서는 그러하지 아니하다.

**제41조(개의 및 의결 정족수)** ① 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상으로 결의한다.

1. 법 제15조제1항 본문에 따른 공용부분의 변경
2. 법 제26조의2제1항에 따른 회계감사의 미 실시
3. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

② 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상으로 결의한다.

1. 법 제29조제1항에 따른 규약의 설정·변경·폐지
2. 법 제44조제1항, 제2항에 따른 사용금지의 청구
3. 법 제45조제1항, 제2항에 따른 구분소유권 경매의 청구
4. 법 제46조제1항, 제2항에 따른 계약의 해제 및 전유부분의 인도 청구
5. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

③ 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 결의한다.

1. 법 제47조제1항에 따른 재건축 결의
2. 법 제50조제4항에 따른 멸실한 공용부분의 복구
3. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경
4. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

④ 제1항부터 제3항까지 각 호 이외의 경우, 관리단집회는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 결의한다.

⑤ 관리단집회를 소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리단집회를 재소집하여야 한다.

⑥ 관리단집회를 재소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다. 다만, 제1항부터 제3항까지의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 법 제38조제2항에 따라 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법(이하 '서면·전자적 방법 등'이라 함)에 의한 결의와 관리단집회의 결의를 병행하기로 한 경우 서면·전자적 방법으로 의결권을 행사한 자도 출석한 것으로 간주한다.

**제42조(의결권)** ① 각 구분소유자의 의결권은 별표 5와 같다.

② 1인의 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 구분소유자를 1인으로 본다.

③ 1개의 전유부분이 2인 이상 구분소유자의 공유에 속하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 공유자들을 1인의 구분소유자로 본다.

④ 구분소유자는 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.

**제43조(점유자의 의결권행사)** ① 점유자는 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)에 관하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 구분소유자와 점유자의 합의로 구분소유자가 의결권을 행사하기로 정하여 관리단에 통지한 경우
2. 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 공용부분의 관리행위에 관하여 점유자가 사전

에 구분소유자의 동의를 받지 못한 경우

3. 관리인의 선임 또는 해임, 회계감사의 실시여부, 관리위원의 선임 또는 해임에 관하여, 구분소유자가 관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우

② 동일한 전유부분의 점유자가 여럿인 경우에는 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단에 통지하여야 한다.

③ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 하나 이상의 전유부분을 점유하고 있는 경우 구분소유자만 의결권을 행사할 수 있다.

④ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 전유부분을 모두 점유하고 있지 않는 경우 점유자들은 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단에 통지하여야 한다.

**제44조(점유자의 의견진술 등)** ① 점유자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 관리인 또는 제39조제4항의 구분소유자, 관리위원, 감사는 필요하다고 인정하는 경우 관리단집회의 의결권이 없는 자로 하여금 집회에 참석하여 의견을 진술하도록 허용할 수 있다.

**제45조(서면에 의한 의결권 행사)** 서면에 의한 의결권 행사는 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자는 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 조 제6호에 따른 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 전자투표를 하여야 한다.

② 전자투표는 관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.

③ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

※ 본인확인 절차를 완화한 전자투표를 통한 의결권 행사를 허용하는 경우

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자는 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화한 방법으로 전자투표를 할 수 있다.

② 전자투표는 관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.

③ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

**제47조(대리인에 의한 의결권 행사)** ① 대리인은 의결권을 행사하기 이전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.

**제48조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의)** 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적

방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

- 제49조(집회의 운영)** ① 관리인은 관리단집회의 의장이 된다. 다만, 제39조제4항에 따라 관리단집회가 소집된 경우, 법원의 허가를 받은 구분소유자, 관리위원 또는 감사가 관리단집회의 의장이 된다.
- ② 제1항에 해당하는 자가 2인 이상인 경우 관리단집회의 의장은 상호 합의로 결정하고, 상호 합의가 이루어지지 않으면 연장자가 관리단집회의 의장이 된다.
- ③ 관리단집회의 의장은 집회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 등 집회의 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 발언의 제한, 퇴장 등 필요한 조치를 할 수 있다.

**제50조(의사록)** ① 관리단집회의 의장은 집회가 끝난 후 관리단집회의 의사에 관하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 의사록을 작성하여야 한다.

② 의사록에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 회의 일시, 장소 및 목적사항
2. 참가자 명단(서면이나 전자적 방법, 대리인에 의해 의결권을 행사한 경우를 포함한다)
3. 상정안건 및 상정안건에 대한 발언내용, 의결결과
4. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경에 관한 구분소유자의 찬반의 의사
5. 그 밖에 관리단집회 의장이 필요하다고 인정한 사항

③ 의사록은 관리단집회 의장과 의결권을 행사한 구분소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 한다.

④ 관리단집회의 의장이 필요하다고 인정하는 경우, 의장은 관리단집회를 녹화 또는 녹음하거나 구분소유자 등에게 실시간으로 중계할 수 있다.

⑤ 관리인은 관리단집회를 소집하면서 명시한 방법에 따라 관리단집회의 결과를 지체 없이 공고하여야 한다.

## 제6장 관리인 및 관리단 임원

**제51조(관리인의 선임 등)** ① 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 관리인은 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 관리위원회에서 관리인을 선출하고 관리인이 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없는 경우

**제51조(관리인의 선임 등)** ① 관리인은 관리위원회회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 관리인은 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 관리위원회에서 관리인을 선출하고 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있는 경우(제63조 “※ 관리위원회 위원이 관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함”을 함께 선택)

**제51조(관리인의 선임 등)** ① 관리인은 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.
- ③ 관리인은 관리위원을 겸직할 수 있으나 관리단 임원과 감사를 겸직할 수 없다.

**제52조(관리인의 해임청구)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 구분소유자는 법 제24조제5항에 따라 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

1. 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우
2. 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우
3. 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
4. 그 밖에 관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

**제53조(관리인의 자격)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 사람
3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 않기로 확정된 후 5년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람
6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

※ 부관리인이 없는 경우

**제54조(관리인의 직무대행)** 관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 관리단 집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

※ 부관리인이 있는 경우

**제54조(관리인의 직무대행)** ① 관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 부관리인이 관리인의 직무를 대행한다.

- ② 부관리인이 직무를 대행할 수 없는 경우, 관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

**제55조(관리인의 주의의무 등)** ① 관리인은 오피스텔 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 선량한 관리자의 주의로 관리단의 사무를 집행하여야 한다.

- ② 관리인은 관리단집회의 결의에 따라 필요한 경비와 보수를 지급받을 수 있다.

**제56조(관리인의 권한과 의무)** ① 관리인은 제28조제1항의 관리단 사무를 집행할 권한과 의무를

가진다.

② 관리인은 제1항에 따른 관리단의 사무 집행과 관련하여 관리단을 대표하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다. 다만, 관리인의 대표권은 관리단집회의 결의로 제한할 수 있다.

③ 관리인의 권한과 의무에 관하여 규약에서 정하지 않은 사항에 관하여는 민법상 위임에 관한 규정을 준용한다.

**제57조(자문위원회의 설치)** ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 제28조제1항의 관리단 사무를 집행하기 위한 범위에서 특정한 문제를 자문하기 위하여 다음 각 호의 자문위원회를 둘 수 있다.

1. 회계자문위원회
2. 법무자문위원회
3. 그 밖에 관리인이 필요하다고 인정하는 자문위원회

② 관리인은 관리단집회에 제1항에 따른 자문 결과를 보고하여야 한다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에 대한 보고로 관리단집회에 대한 보고를 갈음할 수 있다.

**제58조(관리인의 보고의무)** ① 법 제26조 제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
  2. 제1호 이외에 관리단이 얻은 수입 및 사용내역에 관한 사항
  3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
  4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
  5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
  6. 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존, 관리, 변경에 관한 사항
  7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
  8. 제81조의2제1항에 따른 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과에 관한 사항
  9. 그 밖에 규약 또는 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- ② 관리인은 위 제1항의 보고사항을 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

③ 관리인은 매월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.

④ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예·결산 내역을 보고하여야 한다.

**제59조(관리단 사무의 인수인계)** 관리인이 변경된 경우, 전임 관리인은 후임 관리인에게 제32조제1항의 자료와 그 밖에 관리단의 사무에 필요한 물건을 전부 교부하는 등 후임 관리인이 관리단 사무를 원활히 수행할 수 있도록 협력하여야 한다.

※ 부관리인 등 관리단 임원과 감사를 두고 관리단집회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(관리단임원과 감사의 선임 등)** ① 부관리인 등 관리단 임원과 감사는 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
- ③ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
- ④ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.

※ 부관리인 등 관리단 임원과 감사를 두고 관리위원회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(관리단임원과 감사의 선임 등)** ① 부관리인 등 관리단 임원과 감사는 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
- ③ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
- ④ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.

※ 감사를 두는 경우에 한함

**제61조(감사의 권한과 의무)** ① 감사는 관리단의 사무와 회계를 감사하며, 관리단집회와 관리위원회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다.

- ② 감사는 관리인에게 제1항의 감사를 위하여 필요한 자료의 제공을 요구할 수 있다.
- ③ 관리단의 사무집행 또는 회계관리가 법령 또는 규약을 위반하였음을 발견한 경우, 감사는 관리인에게 제39조제3항제3호에 따라 관리단집회 또는 제65조제2항제4호에 따라 관리위원회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 관리단집회와 관리위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ⑤ 구분소유자의 10분의 1 이상이 관리단의 사무집행 또는 회계관리를 특정하여 감사를 요청한 경우, 감사는 이에 대한 감사를 실시한 후 감사를 요청한 구분소유자에게 감사 결과를 통지하여야 한다.

## 제7장 관리위원회

**제62조(관리위원회의 구성)** ① 관리위원회는 관리단집회에서 선출된 3명 이상의 관리위원으로 구성된다.

- ② 관리위원회 위원은 선출과 동일한 방법에 의하여 해임된다.
- ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.
- ④ 관리위원회 위원장이 관리단집회에서 선출되지 않은 때에는 관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.

※ 관리위원회 위원을 선거구별로 선출하는 경우에 한함

**제62조(관리위원회의 구성)** ① 관리위원회 위원의 재적위원은 ○명이며, 다음 각 호의 선거구별로 선출한다.

1. 제1선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
2. 제2선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
3. 제3선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
4. 제4선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
5. ~

- ② 관리위원회 위원은 선출과 동일한 방법에 의하여 해임된다.
- ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.
- ④ 관리위원회 위원장이 관리단집회에서 선출되지 않은 때에는 관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.

**제63조(관리위원회 위원의 자격 등)** ① 관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.  
 ② 관리위원회 위원은 관리인, 관리단 임원, 감사를 겸직할 수 없다.

※ 관리위원회 위원이 관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함

**제63조(관리위원회 위원의 자격 등)** ① 관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.  
 ② 관리위원회 위원은 감사를 겸직할 수 없다.

**제64조(관리위원회의 권한)** 관리위원회는 이 규약에서 별도로 정하는 사항 외에 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 법 제26조의3제2항에 따른 관리인의 사무집행 감독
2. 제5조제2항에 따른 규약의 설정·변경·폐지를 위한 안건의 발의
3. 제16조제1항에 따른 대지와 공용부분 등의 임대에 관한 결의
4. 제30조제1항에 따른 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
5. 제30조의2제1항에 따른 권리변동이 있는 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
6. 제36조에 따른 관리단 사무의 위탁에 관한 결의
7. 제39조제2항에 따른 임시 관리단집회의 소집에 관한 결의
8. 제39조제3항제2호에 따른 임시 단리관리단집회의 소집 청구
9. 제39조제5항에 따른 임시 관리단집회의 목적사항 검토 및 결과 보고
10. 제41조제5항에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 결의
11. 제54조에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 관리인의 직무대행자 선임
12. 제76조제1항에 따른 수선계획서에 대한 승인
13. 제81조의2제2항에 따른 감사인의 추천 의뢰 결의
14. 그 밖에 관리단집회에서 위임한 사항

**제65조(관리위원회의 소집)** ① 관리위원회 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.

- ② 다음 각 호의 경우 관리위원회 위원장은 관리위원회를 소집하여야 한다.
  1. 관리위원회 위원의 5분의 1 이상이 청구하는 경우
  2. 관리인이 청구하는 경우



3. 구분소유자 10분의 1 이상이 회의의 목적사항을 밝혀 청구하는 경우
4. 감사가 제61조제1항의 감사결과보고서 제출, 제61조제3항의 법령 또는 규약 위반사실 보고를 위해 청구하는 경우
  - ③ 제2항의 청구가 있는 후 관리위원회 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지절차를 1주일 이내에 밟지 않은 때에는 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.
  - ④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다.
  - ⑤ 관리위원회는 관리위원 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.

**제66조(관리위원회의 의결방법)** ① 관리위원회의 의사는 관리위원회 재적위원 과반수의 동의로 의결한다.  
 ② 관리위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.  
 ③ 관리위원회는 제65조제4항에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제65조제5항에 따른 관리위원회에서는 그러하지 아니하다.

**제67조(관리위원회의 운영)** ① 다음 각 호의 순서에 따라 관리위원회 회의를 주재한다.

1. 관리위원회 위원장
  2. 관리위원회 위원장이 지정한 관리위원회 위원
  3. 관리위원 중 연장자
- ② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.  
 ③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회 의사록을 보관하는 자에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제68조(관리위원회 회의규칙)** 관리위원회는 효율적인 회의의 진행을 위하여 의사진행, 방청, 의견진술 등에 관한 회의규칙을 정할 수 있다.

## 제8장 선거관리위원회

**제69조 (선거관리위원회 구성)** ① 선거관리위원회는 구분소유자 중에서 선출된 3인 이상 7인 이내로 구성한다.

- ② 선거관리위원회의 위원은 다음 각 호의 자 중 관리위원회의 결의로 선출한다.
1. 관리인이 추천한자
  2. 관리위원 3분의 1이상이 추천한 자
  3. 구분소유자의 20분의 1이상(최소 5인 이상)이 추천한 자
- ③ 제2항 각 호에 따른 추천권자가 관리인으로부터 선거관리위원 추천 통보를 받은 날부터 7일 이내에 추천을 하지 않거나 추천한 사람이 선거관리위원 정원의 2배를 초과하지 않은 때에는 관리인

은 구분소유자 등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 추천할 수 있다.

④ 제2항에도 불구하고 선거관리위원회가 구성되지 않은 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 구분소유자 중에서 학식과 사회경험이 풍부한 자를 위원으로 위촉할 수 있다.

⑤ 위원장은 선거관리위원회 위원 중에서 위원들의 투표로 선출한다.

**제70조(임기 및 자격상실 등)** ① 선거관리위원회 위원의 임기는 선출 또는 위촉받은 날부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.

② 선거관리위원은 구분소유자 지위를 상실한 때 그 자격을 상실한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다.

1. 제53조 각 호에 해당하는 사람
2. 관리인, 관리단 임원, 관리위원 및 감사 후보자의 배우자나 직계존비속인 사람
- ④ 선거관리위원회 위원은 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

**제71조(업무)** 선거관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 선거관리규정의 제정·개정 [단, 관리단집회(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회)의 승인 필요]
2. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원의 선출 및 해임에 관한 선거관리
3. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등의 법 또는 규약에서 정한 결격사유 유무 확인
4. 관리단집회의 결의를 투표의 방식으로 하는 경우 그 투·개표업무
5. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등에 대한 당선확인 및 당선증 교부
6. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등의 사퇴 접수·처리
7. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

**제72조(운영 등)** ① 위원장은 선거관리위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원 중 과반수 결의로 그 직무를 대행할 자를 선출한다.

③ 위원이 결위된 경우에는 60일 이내에 다시 선출 또는 위촉한다. 보궐위원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다.

④ 위원장은 선거관리위원회의 회의에 관하여 회의록을 작성하고, 위원장 및 위원 2명 이상이 서명날인 한 후 관리인이 보관하도록 하여야 한다.

⑤ 이해관계인은 관리인에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 선거관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제73조(선거관리위원의 해임 등)** ① 선거관리위원이 직무를 유기하거나 법령 및 규약을 위반한 경우, 구분소유자 10분의 10이상이 발의하고 관리단집회의 결의로(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회 결의)로 해임할 수 있다.

② 위원장은 정당한 사유 없이 3회 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자를 해임할 수 있다.

## 제9장 회 계

**제74조(관리단의 수입)** ① 관리단의 수입은 다음 각 호와 같다.

1. 관리비
2. 수선적립금
3. 사용료
4. 잡수입

② 관리비와 수선적립금은 구분하여 회계처리 하여야 한다.

**제75조(관리비)** ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비
10. 위탁관리수수료

② 구분소유자는 관리단에 오피스텔 건물의 유지·관리에 필요한 관리비를 납부하여야 한다.

③ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

④ 구분소유자가 관리비, 수선적립금 및 사용료(이하 “관리비 등”이라 함)를 체납한 경우 구분소유자의 지위를 승계한 자가 이를 부담하여야 한다. 단, 공용부분 관리비 등에 한한다.

**제76조(수선적립금)** ① 관리단은 관리단집회의 결의로 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립하며, 수선계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획기간
2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법
3. 수선대상별 예상 수선주기
4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거
5. 수선계획의 재검토주기
6. 수선적립금의 사용절차
7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항

② 관리단은 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.

③ 수선적립금은 법 제12조에 따른 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다.

④ 수선적립금은 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.

⑤ 수선적립금은 대지, 공용부분 등과 관련하여 관리단집회의 결의를 거쳐 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 관리단이 스스로 수립한 수선계획에 따른 조사 및 수선공사(보수, 교체 및 개량공사)
2. 자연재해 등 예상하지 못했던 사유로 인하여 필요하게 된 수선공사
3. 제1호 또는 제2호의 용도로 사용하기 위하여 빌린 돈의 변제

**제77조(사용료)** 관리단은 구분소유자 등의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함함)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함함)
3. 가스사용료

② 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 사용료에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

**제78조(잡수입)** ① 전용사용부분 사용료(제14조), 주차장 사용료(제15조), 대지와 공용부분 등 임대료(제16조) 그 밖에 오피스텔 건물의 관리 등으로 인하여 발생한 수입은 잡수입으로 한다.

② 제1항의 잡수입은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 수선적립금으로 적립한다.

**제79조(관리비 등의 징수)** ① 관리단은 관리비 등을 징수하기 위하여 납기일 10일 전까지 구분소유자 등에게 다음 각 호의 사항을 명시한 고지서를 교부하여야 한다.

1. 전유부분의 표시
2. 관리비 등의 산정기간, 비목별·세부내역별 금액 및 산정방법
3. 납부기한 및 연체료
4. 납부방법(납부할 예금계좌번호 등)

② 관리비, 수선적립금의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 사용료의 산정기간은 사용료 징수권자와 체결한 계약을 따른다.

③ 관리비 등의 납부기한은 다음 달 말일까지로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우 그 다음날까지로 한다.

④ 구분소유자 등이 납부기한까지 관리비 등을 납부하지 아니한 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 제1항에 따라 고지한 연체료 및 연체로 인한 손해배상금(소송비용, 추심비용 등 포함)을 청구할 수 있다.

⑤ 제4항 및 연체로 인한 손해배상금은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 수선적립금으로 적립한다.

**제79조의2(관리비 등의 연체료)** 관리비 등을 기한 내에 납부하지 아니한 구분소유자 등에 대하여는 다음 계산식에 따라 계산된 가산금을 부과한다.

연체 가산금 일할계산 (가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 연체요금)

※ 경기도 공동주택관리규약 준칙 : 연체 가산금 일할계산(가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 12%)

**제80조(회계연도)** 관리단의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

**제81조(예산 및 결산)** ① 관리인은 당해 회계연도의 예산안을 작성하여 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

② 관리인은 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

※ 전유부분이 150개 이상인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 매 회계연도 종료 후 9개월 내에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 그러나 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 주석(註釋)

- ② 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ③ 관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.
- ④ 제3항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
- ⑤ 회계감사와 관련하여 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
  1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
  2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

※ 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 관리인은 구분소유자의 5분의1 이상이 연서하여 요구하는 경우에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하

는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 주식(註釋)

- ② 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ③ 관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.
- ④ 제3항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
- ⑤ 회계감사와 관련하여 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
  1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
  2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

**제82조(회계장부 등)** ① 관리인은 회계장부를 작성하여 보관하여야 한다.

- ② 관리인은 회계업무의 수행을 위하여 관리단 명의의 예금계좌를 개설하여야 한다.
- ③ 이해관계인은 서면으로 회계장부와 관리단 명의의 예금계좌의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제83조(회계세척)** 관리단은 필요한 경우 관리단 회계를 위한 회계세척을 정할 수 있다.

## 제10장 의무위반자에 대한 조치

**제84조(의무위반자에 대한 조치)** 구분소유자 등이 법 제5조제1항, 제2항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우, 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.

## 제11장 관 할

**제85조(관할)** 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따른 소송, 그 밖에 관리단과 구분소유자 사이의 소송은 오피스텔 건물 소재지의 관할법원에 제기하여야 한다.

## 부 칙

**제1조(규약의 효력)** 이 규약은 2021년 3월 31일부터 시행한다.

**제2조(중전 행위의 효력)** 관리단이 이 규약 시행 전에 중전의 규약에 따라 한 행위는 이 규약에 따라 한 것으로 본다.

## &lt;별표 1&gt; 관리대상물

<b>건물 명칭 등</b>		경기도 00시(군) 00로00길 00 소재 00오피스텔	
<b>대지</b>	<b>소재지</b>		
	<b>면적</b>		
	<b>권리관계</b>		
<b>건물</b>	<b>구조 등</b>	철근콘크리트조 지상 00층, 지하 00층 용도(업무시설) 연면적            m <sup>2</sup> 건축면적            m <sup>2</sup>	
	<b>전유부분</b>	총 호수        호 연면적    m <sup>2</sup>	
<b>부속 시설</b>	담, 울타리, 주차장, 자전거 주차장, 쓰레기장, 배수로, 배수구, 외등(조명) 설비, 조경목, 계사판, 안내판, 놀이터, 관리사무실 등 건물과 대지 내에 존재하는 시설		

<별표 2> 구분소유자의 공유지분율

오피스텔 건물 번호	공유비율	대지 및 부속시설	공용부분
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
○호실		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○
.		.	.
.		.	.
.		.	.
합계		○○○분의 ○○	○○○분의 ○○

<별표 3> 발코니 등의 전용사용부분 및 전용사용권자

구분	전용사용 부분	발코니, 베란다	현관문, 창틀, 창문	오피스텔 건물 앞 대지	옥상
1. 위 치		각 오피스텔 건물에 접한 발코니, 베란다	각 오피스텔 건물에 부속하는 현관문, 창틀, 창문	별첨도와 같음	별첨도와 같음
2. 전용사용권자		각 오피스텔 건물의 구분소유자 등	각 오피스텔 건물의 구분소유자 등	○호실의 구분소유자 등	○호실의 구분소유자 등



## &lt;별표4&gt; 신고서(구분소유자)

## 신 고 서(구분소유자)

○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.

신고인 (인)

○○오피스텔 관리단 귀하

대상	오피스텔 ○○○호		
구분소유권을 취득한 자	성 명		전 화 번 호
	주 소		
	차량 번호	(차종 : )	
구분소유권 변동일			
구분소유권 변동원인			

※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조

1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락
2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지
3. 개인정보의 제3자 제공
  - 제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체
  - 제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등
4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등
5. 비동의시 불이익 : 개인정보의 취급·수집·이용 제공 등에 부동의 하실 경우 비상시(차량파손, 급배수 누출 또는 화재 등) 적시에 필요한 조치 등을 받지 못해 피해를 받을 수 있습니다.

년 월 일

- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.

202 . . . 동의자 (서명: )

▶ 개인정보 취급자 : (서명: )

<별표 4-1> 신고서(전세권자, 임차권자)

## 신 고 서(임차인)

○○오피스텔의 전세권·임차권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.

신고인 (인)

○○오피스텔 관리단 귀하

대상	오피스텔 ○○○호			
전세권·임차권 을 취득한 자	성 명	(인)	전 화 번 호	
	주 소			
	차량 번호	(차종 : )		
전세권·임차권 기간				

※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조

1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락
2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지
3. 개인정보의 제3자 제공
  - 제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체
  - 제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등
4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등
5. 비동의시 불이익 : 개인정보의 취급·수집·이용 제공 등에 부동의 하실 경우 비상시(차량파손, 급배수 누출 또는 화재 등) 적시에 필요한 조치 등을 받지 못해 피해를 받을 수 있습니다.

년 월 일

- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.

202 . . . 동의자 (서명: )

▶ 개인정보 취급자 : (서명: )

<별표 5>

오피스텔 건물 호실	의결권 비율	오피스텔 건물 호실	의결권 비율
○○호실	○○○분의 ○○	○○호실	○○○분의 ○○
○○호실	○○○분의 ○○	○○호실	○○○분의 ○○
○○호실	○○○분의 ○○	○○호실	○○○분의 ○○
○○호실	○○○분의 ○○	○○호실	○○○분의 ○○
○○호실	○○○분의 ○○	○○호실	○○○분의 ○○
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
		합 계	○○○분의 ○○



# 집합건물관리 관련 서식

IV



---

관리단집회 소집 / 체납 관리비 징수 / 관리인 선임·해임의 소제기(안)





## 1-② 관리인이 있는 경우, 임시 관리단집회 소집요구서 및 법원 허가신청서

### ○ 관리단집회 소집 주체 : 관리인

가. 구분소유자의 1/5 이상이 관리인에게 안전을 밝혀 관리단집회를 소집 청구

### 임시 관리단집회 소집요구서

신 청 인                    ○○○  
                                  ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호  
피신청인                    ○○오피스텔 관리단  
                                  ○○시 ○○구 ○○동 ○○  
                                  대표자 관리인

#### 요 구 사 항

청구인은 관리단 집회의 소집을 요구하는 ○○명의 구분소유자로부터 동의를 얻었으므로 구분소유자의 1/5 이상이며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제33조 제2항에 따라 ○○오피스텔 관리단 관리인 ○○○에게 다음과 같은 안전에 대한 결의를 위하여 관리단 집회를 소집할 것을 청구합니다.

#### 다 음

##### 1. 집회의 목적사항(안전)

제1호 안전 : 관리인 선출의 건	제2호 안전 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안전 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안전 : 규약개정 의 건

##### 2. 소집이유

규약에 규정된 바에 따라 관리위원회를 구성하고, 위탁관리계약의 체결과 옥상중계기 설치 등 공용부분에 관리에 관한 사항을 정해야 할 필요가 있음

관리단집회 소집청구자 대표 ○○○



- 나. 구분소유자의 1/5 이상 요청에도 관리인이 집회를 개최하지 않는 경우, 구분소유자의 1/5 이상은 법원의 허가를 받아 임시 관리단집회 개최할 수 있음.

## 임시관리단집회 소집허가신청서

신청인                   ○○○  
                           ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호  
 사건본인               ○○오피스텔관리단  
                           ○○시 ○○구 ○○동 ○○  
                           대표자 관리인

### 신청취지

신청인에 대하여 (관리인 해임 및 선임)을 목적사항으로 하는 사건본인의 임시관리단집회를 소집할 것을 허가한다. 라는 재판을 구합니다.

### 신청이유

1. 신청인은 \_\_\_\_\_ 소재한 건물 (이하, '이 사건 건물'이라 함) 제101호의 소유권자로서 위 사건본인 관리단의 구성원입니다. 사건본인은 별지 1과 같이 이 사건 건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단입니다.
2. 신청은 20 . . . 위 위 건물 구분소유자 100명의 서명을 받아 사건본인에게 (관리인 해임 및 선임)을 회의의 목적사항으로 하는 임시관리단집회 소집을 신청하였으나 사건본인은 현재까지 아무런 조치를 취하지 않고 있습니다.
3. 이에 신청인은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 제3항에 따라 귀원에 위 집회의 소집을 허가하여 줄 것을 신청합니다.

### 소명방법

### 첨부서류

- |                  |    |
|------------------|----|
| 1. 신청인 명단        | 1통 |
| 2. 임시관리단집회 소집요구서 | 1통 |

○○지방법원 ○○지원 귀중

## 2-① 임시 관리단집회 소집통지서

### 임시 관리단집회 소집통지서

○○관리단 구분소유자 및 임차인 여러분의 건강과 행복이 함께 하시길 기원합니다. ○○, ○○(안건명) 등에 관하여 아래와 같이 ([정기] 또는 [임시])관리단 집회를 개최하고자 합니다. 많은 참석 부탁드립니다. 참석이 어려운 분들은 아래의 방법을 참고하셔서 대리인, 서면, [전자적 방법]\*에 의해서 의결권을 행사하기 바랍니다.

1. 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○
2. 장소 : ○○강당
3. 집회의 목적사항(안건)

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정건의 건

4. 참석대상 : 구분소유자 및 점유자  
 ※ 점유자는 구분소유자로부터 위임을 받은 경우가 아니라면 제4호 안건에 대해서는 의결권을 행사할 수 없습니다.

#### 5. 의결방법

제1호에서 제3호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의  
 제4호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상 동의

※ 의결권은 서면이나 [전자적 방법\*\*] 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있습니다.  
 ※ 대리인에게 위임하시는 경우에 한 명의 대리인이 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다.  
 ※ 서면에 의해서 의결권을 행사하시는 분들은 동봉한 서면결의서를 작성하여 ○○관리단 사무소(주소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○, ○○관리사무소장, 전화번호 : ○○-○○○-○○○○)로 집회일인 ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○까지 제출해 주시기 바랍니다.

#### 5. 지참물

(1) 신분증(대리인의 경우에는 동봉한 양식에 따른 위임장, 대리인 신분증, 위임인 신분증 사본)

※ 구분소유자가 대리인으로 선임하여 동봉한 양식에 따른 위임장을 미리 관리단에 통지한 경우에는 별도로 위임장을 제출하지 않아도 됩니다.  
 ※ 임차인이 구분소유자를 대리하여 제4호 안건에 대해서 의결권을 행사하는 경우에는 구분소유자의 위임장을 제시하여야 합니다.

(2) 하나의 전유부분을 공유하고 있는 경우에는 공유지분 과반수의 위임장

6. 문의처 : [○○관리단 사무소]\*\*\* 또는 [(구분소유자들이 관리단 집회를 소집하는 경우) 구분소유자 ○○○] 전화번호와 이메일, 주소 기재

- 붙임 1. 임시 관리단집회 의결권 위임장 1부.  
 2. 임시 관리단집회 서면결의서 1부.

관리인이 있는 경우 [○○관리단 관리인 ○○○]  
 관리인이 없는 경우, 집회 소집청구 동의서 상 [집회소집 구분소유자 대표 ○○○]

\* 전자적 방법은 본인인증절차를 통한 전자투표의 경우에 가능하며, 그 밖의 전자적 방법은 규약의 정함이 있어야 합니다. 만약 규약의 정함이 없다면 전자적 방법은 삭제해야 합니다.  
 \*\* 전자적 방법에 관하여 규약에 정함이 있는 경우에만 기재하면 되고, 규약에 정함이 있는 경우에는 규약에서 허용하고 있는 전자적 방법에 대해서 기재하면 됩니다.  
 \*\*\* 구분소유자들이 관리단 집회를 소집하는 경우에는 관리단소집 구분소유자 대표와 그 아래에 소집에 동의한 구분소유자 1/5 이상 명단을 표시하면 됩니다.

## 2-② 임시 관리단집회 의결권 위임장

### 임시 관리단집회 의결권 위임장

#### 1. 위임인(의결권자)

구분소유자	(서명 또는 인)		
호수	동	호	생년월일
주소			연락처 010-0000-0000

#### 2. 수임인

성명	(서명 또는 인)	생년월일	
주소			연락처 010-0000-0000

#### 3. 위임내용

위임인은 0000년 0월 0일 개최되는 00관리단 집회에서 수임인에게 아래의 결의사항에 대해서 의결권 행사를 위임합니다.

#### 〈위임사항〉

- 제1호 안건 : 관리인 선출의 건
- 제2호 안건 : 00관리회사와 위탁계약체결의 건
- 제3호 안건 : 옥상에 중계기 설치에 관한 건
- 제4호 안건 : 규약개정 의 건

0000년 0월 0일

00관리단 귀중

## 2-③ 임시 관리단집회 서면결의서

### 임시 관리단집회 서면결의서

본인은 아래의 결의사항에 대해서 내용을 충분히 숙지하고 검토하였으며 서면으로 의결권을 행사합니다.

#### 1. 의결권자\*

구분소유자	(서명 또는 인)		
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-0000-0000

※ 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 찬성하는 공유자의 명의로 모두 기재하고 해당 공유자들의 지분이 과반수를 넘어야 합니다.

※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.

#### 2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)

제1호 안건 관리인 선출의 건	후보자	기호 1번 ○○○	기호 2번 ○○○	기호 3번 ○○○	기호 4번 ○○○
	투표				
제2호 안건 ○○관리회사와 위탁계약체결의 건	찬성		반대		
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	찬성		반대		
제4호 안건 규약개정건의 건	찬성		반대		

○○○○년 ○월 ○일

○○관리단 귀중

## 3-① 임시 관리단집회 투표용지

## ○○관리단집회 투표용지

## 1. 의결권자\*

성명	(서명 또는 인)	구분	소유자( ) 임차인( )
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

※ 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 찬성하는 공유자의 명의로 모두 기재하고 해당 공유자들의 지분이 과반수를 넘어야 합니다.

※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.

## 2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)

제1호 안건 관리인 선출의 건	후보자	기호 1번 ○○○	기호 2번 ○○○	기호 3번 ○○○	기호 4번 ○○○
	투표				
제2호 안건 ○○관리회사 위탁계약체결	찬성		반대		
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	찬성		반대		
제4호 안건 규약개정 의 건	찬성		반대		

○○○○년 ○월 ○일 ○○관리단

### 3-② 임시 관리단집회 의사록

#### 임시 관리단집회 의사록

1. 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○
2. 장소 : ○○강당
3. 집회의 목적사항(안건)
  - 제1호 안건 : 관리인 선출의 건
  - 제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
  - 제3호 안건 : 옥상에 중계기 설치에 관한 건
  - 제4호 안건 : 규약개정 의 건
4. 참석자 : <별첨1> 참석자 명단 참조
5. 집회의 의장 : 관리단 대표자(관리인) ○○○
6. 회의내용

제1호 안건 관리인 선출의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 기호 ○번 ○○○가 관리인으로 선출됨
제2호 안건 ○○관리회사와 위탁계약체결의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 위탁관리계약을 체결할 것을 결의함
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 옥상중계기를 설치하기로 결의함
제4호 안건 규약개정 의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 얻지 못하였으므로 부결됨

○○○○년 ○○월 ○○일

의 장 : ○○○ (인/서명)  
구분소유자 : ○○○ (인/서명)  
구분소유자 : ○○○ (인/서명)

## 4-① 임시 관리단집회 결의취소의 소

- 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있음(집합건물법 제42조의2)

### 소 장

원 고 ○○○

주소

피 고 ○○오피스텔 관리단

주소

대표자 관리인 ○○○

관리단 집회 결의 취소청구의 소

### 청 구 취 지

1. 피고가 2000.○○.○○.자 관리단집회에서 한 규약제정결의 및 관리인선출결의를 취소한다.
  2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
- 라는 판결을 구함.

### 청 구 원 인

1. 원고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자이고, 피고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단입니다.
3. 피고는 ○○오피스텔 ○○호에서 관리단 집회를 소집하고 규약제정을 위한 결의와 관리인 선출을 위한 결의를 한 바 있습니다. 그런데 피고는 관리단 집회일 2주 전에 관리단 집회를 소집하기 위한 소집통지를 하지 않았고, 집회일 1주일 전에 소집통지를 하면서 집회에서 결의할 안건을 통지하지 아니하는 등 위법을 저지른 사실이 있습니다.
4. 따라서 원고는 관리단 집회의 소집절차가 집합건물법을 위반하였음을 이유로 이건 청구에 이르게 되었습니다.

### 입 증 방 법

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. 고유번호증       | 갑제 1호증 |
| 1. 사업자등록증      | 갑제 2호증 |
| 1. 관리단 집회 결의사항 | 갑제 3호증 |

### 첨 부 서 류

20○○. . . .

위 원 고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

## 4-② 임시 관리단집회 결의 부존재와 무효 확인의 소

### 소 장

원 고 ○○○  
주소

피 고 ○○오피스텔 관리단  
주소  
대표자 관리인 ○○○

### 관리단 집회 부존재 확인의 소

#### 청 구 취 지

1. 피고가 2000.○○.○○.자 관리단집회에서 한 규약제정결의 및 관리인선출결의는 존재하지 아니함을 확인한다.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.  
라는 판결을 구함.

#### 청 구 원 인

1. 원고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자이고, 피고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단입니다.
3. 피고는 ○○오피스텔 ○○호에서 관리단 집회를 소집하고 규약제정을 위한 결의와 관리인 선출을 위한 결의를 한 바 있습니다. 그런데 피고는 규약의 제정을 위한 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의와 관리인 선출을 위한 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의가 없었음에도 불구하고 유효하게 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 관리단 집회의 결과를 공지하였습니다.
4. 따라서 원고는 위 관리단 집회결의의 부존재 확인을 구하기 위하여 본소에 이르렀습니다.

#### 입 증 방 법

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. 고유번호증       | 갑제 1호증 |
| 1. 사업자등록증      | 갑제 2호증 |
| 1. 관리단 집회 결의사항 | 갑제 3호증 |

#### 첨 부 서 류

20○○. . . . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중



## ☑ 체납 관리비 징수 관련 서식 및 소 제기

### 1. 관리비 최고서

#### 관리비최고서

수신인

발신인

주소

주소

제목 체납관리비 납부요청서

1. 귀하의 가정에 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 당 관리사무소에서는 체납관리비로 어려움이 있어 체납관리비를 독촉하지 않을 수 없으며 독촉장을 발부한 후에도 독촉 납부 기간까지 납부하지 않을 때에는 ○○관리단 관리규약 제○조에 따라 부득이 법원에 소를 제기할 수밖에 없음을 알려드립니다.
3. 만약 소를 제기 시에는 소요 비용 또한 원인자 부담으로 과중 부과됨을 알려드립니다.
4. 귀하의 가정에도 어려움이 많으시겠지만 ○○○○. ○○. ○○.인 독촉납부기간까지 당 오피스텔 관리비납부 지정은행에 납부하시어 소의 제기로 인한 불미스러운 일이 없으시길 바라며 관리업무에 협조를 부탁드립니다.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○관리단 관리인 (인)

## 2-① 체납 관리비 청구의 소

### 소장

원 고 ○○관리단  
주소  
대표자 관리인 ○○○  
피 고 ○○○  
주소  
관리비 청구

### 청 구 취 지

피고는 원고에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부본송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.  
라는 재판을 구합니다.

### 청 구 원 인

#### 1. 당사자의 지위

원고 ○○관리단(이하 '이 사건 관리단'이라 한다)은 ○○(집합건물이름기재)의 관리를 위하여 집합건물법 제23조제1항에 의해서 성립된 비법인사단입니다. 피고 ○○○는 이 사건 ○○ ○○호실의 구분소유자입니다.

#### 2. 관리비의 청구

피고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)제17조 및 이 사건 관리단 규약 제○○조의 규정(소갑 제1호증)에 따라 관리비를 납부할 의무가 있음에도 불구하고, 20○○. ○.부터 20○○. ○.(현재)까지 ○개월분 관리비 금○,○○○,○○○원을 체납하여 이 사건 관리단의 관리 업무에 어려움을 가중시키고 있습니다.

#### 3. 결론

이상과 같은 이유로 원고는 피고에게 관리비 ○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고자 이 사건 소 제기에 이르게 된 것입니다.  
따라서 청구취지와 같은 재판을 하여 주시기 바랍니다.

### 입 증 방 법

- 1. 갑제1호증 ○○관리단 규약 사본
- 1. 갑제2호증 관리비부과내역서

### 첨 부 서 류

- 1. 위 입증방법 각 1부
- 1. 고유번호증 또는 사업자등록증 사본(관리단) 1부
- 1. 납부서 1부

20○○. ○○. ○○.

원고 ○○관리단 관리인 ○○○ (인)

○○지방법원 귀중

## 2-② 지급명령신청서

## 지급명령신청서

채 권 자 ○○관리단  
주소 경기도 ○○시 ○○동 ○○길 (연락처)  
대표자 관리인 ○○○  
채 무 자 ○○○  
주소 경기도 ○○시 ○○동 ○○길 (연락처)

체납관리비 청구의 건  
청구금액 : 금○,○○○,○○○원

## 신 청 취 지

채무자는 채권자에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 지연손해금 및 다음의 독촉절차비용을 지급하라. 라는 명령을 구합니다.

## 다 음

독촉절차비용 금 ○○○,○○○원  
1. 송달료 금 ○○,○○○원  
2. 인지대 금 ○○,○○○원

## 신 청 원 인

(소장의 내용에서 원고를 채권자로, 피고를 채무자로 변경하여 기재하면 됨)

## 소 명 방 법

1. 강제1호증 ○○관리단 규약 사본
2. 강제2호증 관리비부과내역서

## 첨 부 서 류

- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 1. 위 소명방법                         | 각 1부 |
| 1. 고유번호증 또는 사업자등록증 사본(○○오피스텔 관리단) | 1부   |
| 1. 납부서                            | 1부   |

20○○. ○○. ○○.

채권자 ○○관리단 관리인 ○○○(인)

○○지방법원 귀중

## ☑ (임시)관리인 선임·해임의 소 제기

### 1. 임시관리인 선임신청

#### 임시관리인선임신청서

신청인     ○○○  
          ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호  
사건본인   ○○오피스텔관리단  
          ○○시 ○○구 ○○동 ○○  
          대표자 관리인 ○○○

#### 신청취지

변호사 ○○○  
          ○○시 ○○구 ○○동 ○○  
위 자를 ○○오피스텔 관리단의 임시관리인으로 선임한다  
라는 재판을 구합니다.

#### 신청이유

1. 당사자의 관계  
사건본인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 관리단(이하 '이 사건 집합건물'이라고  
합니다)의 관리단이며, 신청인은 이 사건 집합건물의 구분소유자입니다.
2. 신청에 이르게 된 경위
3. 임시관리인선임의 필요성
4. 결론

이상에 살핀바와 같이 사건본인의 어려운 사정을 고려하여, 조속한 시일내에 임시관리  
인을 선임하여 주실 것을 바랍니다.

#### 소명방법

#### 첨부서류

1. ○○오피스텔 등기부등본     1통  
          0000. 0. 0.

신청인 ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

## 2. 관리인 해임 청구의 소

### 소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)  
피 고 ○○○ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

### 관리인 해임청구의 소

#### 청 구 취 지

1. 피고를 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인의 직에서 해임한다.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.  
라는 판결을 구합니다.

#### 청 구 원 인

1. 원고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자입니다.
2. 피고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인으로 선임된 이후에 집합건물법 제26조에 따른 보고의무를 이행하지 않았습니다. 그리고 관리비연체 금액이 10,000,000원에 이르도록 관리비를 징수하기 위한 조치를 취하지 않았고, 오히려 임의로 연체관리비를 감면해 주었습니다.
3. 따라서 원고는 관리인 ○○○의 해임을 구하고자 이 사건 청구에 이르게 되었습니다.

#### 입 증 방 법

- |           |                  |
|-----------|------------------|
| 1. 갑 제1호증 | ○○관리단 규약 사본      |
| 1. 갑 제2호증 | 관리위원회 회의록        |
| 1. 갑 제3호증 | 관리비부과내역서 및 징수내역서 |

#### 첨 부 서 류

- |           |      |
|-----------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 송달료납부서 | 1통   |

20○○. ○. ○.

위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 귀중

### 3. 관리인 직무집행정지 및 직무대행자선임 가처분

#### 직무집행정지 및 직무대행자선임 가처분신청

신청인 ○○○ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

피신청인 ○○○ (주민등록번호)  
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

#### 목적물의 가액

금 20,000,100원

#### 피보전권리의 요지

피신청인에 대한 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인 선임무효확인의 청구권

#### 신청 취지

1. 피신청인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인으로서의 직무를 집행하여서는 아니된다.
2. 위 직무집행정지기간 중 관리인의 직무를 법원에서 정하는 적당한 사람으로 하여금 대행하게 한다. 라는 재판을 구합니다.

#### 신청 이유

1. 신청인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자입니다.
2. 피신청인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인으로 선임되었다고 주장하지만 피고는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 참석과 참석한 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의를 얻지 못하였습니다. 피고는 규약에 따라 참석한 구분소유자의 과반수 동의를 얻었다고 주장하지만, 규약에는 구분소유자 및 의결권의 과반수가 참석한 경우에 관리단 집회의 의사가 개시될 수 있다고 규정하고 있습니다.
3. 따라서 피신청인은 관리인으로 선임되지 않았으므로 이 신청에 이르게 되었습니다.

#### 입증 방법

- |               |    |
|---------------|----|
| 1. 관리단 집회 의사록 | 1통 |
| 1. 규약         | 1통 |

#### 첨부 서류

- |           |        |
|-----------|--------|
| 1. 위 입증방법 | 1통     |
| 1. 고유번호증  | 1통     |
| 1. 사업자등록증 | 체사진 1통 |

20○○. . . .

위 신청인 ○ ○ ○ (인)

○○지방법원 ○○지원 귀중

경기도

## 2022 집합건물관리지원단 사례집

### ○ 경기도 집합건물관리지원단

변호사	권성환	김태은
	김태호	박휘영
	신정재	안소현
	이규채	이명근
	이종상	임채룡
	정종채	홍승재
주택관리사	김성일	김인숙
	김정희	김지호
	남택근	심진희
	이기남	이승재
공인회계사	김수정	최준호
	장승섭	박철
	최성진	
건축사	김미진	백신우
	서재원	
공인노무사	노승민	정용훈

○ 발행일 | 2022년 12월

○ 발행처 | 경기도 도시주택실 건축디자인과  
집합건축물관리팀  
TEL 031-8008-3527  
FAX 031-8008-3479

경기도

2022

# 집합건물관리지원단 사례집



QR코드 연결 시  
경기도 집합건물관리지원단  
온라인 신청  
홈페이지로 이동합니다.



경기도 수원시 영통구 도청로 30, 경기도청 15층 건축디자인과