

발간등록번호

71-6410000-000949-01

변화의 중심
기회의 경기

2023 경기도 집합건물관리 매뉴얼 · 가이드





경기도 집합건물 관리매뉴얼 · 관리가이드

경 기 도



오피스텔, 상가 등 집합건물이 증가함에 따라 관리 분쟁민원 또한 계속 늘어나고 있습니다. 집합건물 관리에 기준이 되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 집합건물의 구분소유자가 관리단을 구성하여 규약과 관리단집회 결의를 통하여 자체적으로 운영하도록 정하고 있지만 민사특별법인 「집합건물법」을 알고 이해하기는 쉽지 않습니다.

이에 경기도는 집합건물 관리에 도움을 드리고자 집합건물의 관리비 및 회계 운영, 규약, 시설안전, 노무 등 5개 분야 30명의 전문가로 집합건물관리지원단을 구성하여 2020년 3월부터 입주민과 관리인을 대상으로 찾아가는 무료 현장자문 서비스를 제공하는 등 여러 가지 지원 사업을 추진하고 있습니다.

지원단 자문 지원과 함께 집합건물 관리과정에서 발생하는 궁금한 사항에 대하여 원하는 답변을 기다리지 않고 바로 얻거나 참고할 수 있도록 실무적이고 종합적인 자료집이 필요하다고 판단되어 2021년부터 집합건물관리 매뉴얼과 가이드를 발간하여 보급하고 있으며, 2023년 개정판을 발간하게 되었습니다.

본 책자에는 「집합건물법」 해설 이외에도 분쟁 사례별 Q&A와 집회 개최 및 관리인 선임·해임 절차, 관련 서식 등 집합건물 관리 전반에 대한 정보를 수록하여 입주민과 관리인의 집합건물 관리와 분쟁예방에 많은 도움이 될 것으로 기대합니다.

앞으로도 경기도는 투명하고 효율적인 집합건물 관리문화 정착 및 관리분쟁 해소를 위해 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2023년 1월

경기도 도시주택실장 이 계 삼



제1권 경기도 집합건물 관리매뉴얼

제1편 집합건물과 우리의 삶	3
제2편 집합건물 관리분쟁 해결	17
I. 집합건물의 관리단	18
1. 관리단 일반	18
(1) [질의-1] 단지관리단과 동별관리단	18
(2) [질의-2] 단지관리단의 설립방법	19
(3) [질의-3] 분양자의 관리의무	21
(4) [질의-4] 관리단과 고유번호증·사업자등록증	22
(5) [질의-5] 관리단의 고유번호증과 사업자등록 발급	22
(6) [질의-6] 분양자의 관리단집회개최 의무의 불이행에 따른 책임	23
(7) [질의-7] 분양자가 입주자에게 제공한 규약의 효력	23
(8) [질의-8] 시행사에게 관리권한을 부여하는 분양계약의 효력	24
(9) [질의-9] 일부공용부분 관리단의 관리범위	25
(10) [질의-10] 주상복합아파트와 입주자대표회의 구성의무	27
(11) [질의-11] 주상복합아파트에서 입주자대표회의의 전체공용부분 관리가능여부	27
(12) [질의-12] 주상복합아파트와 상가의 일부공용부분관리단	28
(13) [질의-13] 상가관리단과 오피스텔 관리단의 별도 운영 시 회계처리방법	29



2. 관리단의 구성원	30
(1) [질의-14] 관리단과 분양대금을 미납한 구분소유자	30
(2) [질의-15] 관리단의 구성원 자격	31
(3) [질의-16] 임차인과 관리단의 구성원	32
3. 자치관리와 위탁관리	32
(1) [질의-17] 입주시점에 작성된 관리업체 선정 동의서의 효력	32
(2) [질의-18] 시행사의 위탁관리회사 선정	33
(3) [질의-19] 시행사가 체결한 위탁관리계약의 해지	34
(4) [질의-20] 자치관리에 따른 필수 배치 인원 등	35
(5) [질의-21] 위탁관리계약의 해지	36
(6) [질의-22] 관리사무소장의 자격	37
(7) [질의-23] 위탁관리회사가 구분소유자들의 반대에도 불구하고 계속 관리하는 경우	38
4. [질의-24] 관리단의 계약관계	39
5. [질의-25] 관리단 임원	39
II. 관리인	41
1. [질의-26] 관리인의 의의	41
2. 관리인의 선임	42
(1) [질의-27] 관리위원회의 결의에 의한 관리인 선출	42
(2) [질의-28] 복수의 관리인	42
(3) [질의-29] 임시관리인의 권한	43
(4) [질의-30] 관리위원회에 의한 관리인 선출	44
(5) [질의-31] 관리인의 신고 의무	44
(6) [질의-32] 임기가 종료되지 않은 관리인의 신고 의무	45
(7) [질의-33] 주상복합아파트의 일부공용부분관리단의 관리인 선임 신고 의무	45



(8) [질의-34] 전유 50개 이상 단지의 관리인으로 선임된 경우 관리인 선임 신고 의무	46
(9) [질의-35] 구분소유자의 수의 과반수와 의결권의 과반수가 다른 경우	46
3. 관리인의 자격	47
(1) [질의-36] 관리인의 자격	47
(2) [질의-37] 규약으로 구분소유자만이 관리인이 되도록 정할 수 있는지	48
(3) [질의-38] 구분소유자의 배우자도 관리인이나 관리위원이 될 수 있는지	48
(4) [질의-39] 위탁관리회사와 같은 법인과 관리인	48
(5) [질의-40] 위탁관리회사의 대표와 관리인	49
(6) [질의-41] 관리인과 관리위원의 겸직	50
(7) [질의-42] 관리인과 관리위원회 위원장의 겸직	51
(8) [질의-43] 관리인의 거주요건	51
4. 관리인의 권한과 의무	52
(1) [질의-44] 「집합건물법」상 관리인의 권한과 의무	52
(2) [질의-45] 관리위원회의 결의가 없는 관리인의 행위	53
(3) [질의-46] 관리인이 단독으로 업무를 수행할 수 있는 범위	53
(4) [질의-47] 관리인의 권한의 제한	54
(5) [질의-48] 입주자대표회의의 회장과 관리인의 보고 의무	54
5. [질의-49] 관리인의 임기	55
6. 관리인의 해임	56
(1) [질의-50] 관리인의 해임방법	56
(2) [질의-51] 관리인의 부당한 관리행위와 해임	56
(3) [질의-52] 규약으로 관리인 해임사유를 정한 경우	57
(4) [질의-53] 규약으로 관리인의 해임을 위한 결의요건을 강화할 수 있는지	57
7. 관리인의 사임	58
(1) [질의-54] 관리인의 사임 방법	58



(2) [질의-55] 관리인의 사임 절차	59
(3) [질의-56] 관리인의 사임과 관리권한	59
8. 관리인의 관리에 관한 정보제공 및 자료의 열람 및 복사	60
(1) [질의-57] 관리인의 보고의무 위반으로 인한 제재	60
(2) [질의-58] 관리비 자료 공개에 관한 행정관청의 역할	61
(3) [질의-59] 임차인의 관리비 관련 자료의 열람 및 등사	61
III. 관리위원회	63
1. [질의-60] 규약과 관리위원회의 설치	63
2. 관리위원의 선출	63
(1) [질의-61] 관리위원의 선출 방법	63
(2) [질의-62] 관리비의 연체와 관리위원의 자격	64
(3) [질의-63] 선거구별 관리위원의 선출	64
(4) [질의-64] 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자와 선거구별 관리위원 출마	65
(5) [질의-65] 구분소유자의 배우자나 임차인의 관리위원 피선거권	66
(6) [질의-66] 관리위원 선출과 거주요건과 자격요건	66
(7) [질의-67] 임차인과 관리위원	67
(8) [질의-68] 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않은 경우 임차인이 출마할 수 있는지 ...	68
(9) [질의-69] 관리인과 관리위원의 피선거권과 결격사유	68
(10) [질의-70] 위탁관리회사와 관리위원	69
(11) [질의-71] 신탁회사·시행사와 관리위원	70
(12) [질의-72] 구분소유자가 법인인 경우에 법인도 관리위원이 될 수 있는지	70
(13) [질의-73] 관리규약제정이 부결된 경우에 관리위원 선출을 위한 결의의 효력	71
(14) [질의-74] 하나의 집회에서 규약 제정과 관리위원회 선출을 동시에 할 수 있는지	71
(15) [질의-75] 관리인의 관리위원 선출	72



3. 관리위원회 위원장	72
(1) [질의-76] 관리위원회 위원장의 선출방법	72
(2) [질의-77] 관리위원회 위원장과 관리인	73
4. 관리위원회의 결의	73
(1) [질의-78] 관리위원회의 결의 요건	74
(2) [질의-79] 관리위원회의 규약 개정 결의의 효력	74
(3) [질의-80] 관리단 집회가 무산되는 경우에 관리위원회의 결의와 관리단 집회의 결의	75
(4) [질의-81] 법인인 관리위원과 의결권 행사	75
(5) [질의-82] 관리위원의 대리인의 관리위원회 참석과 의결권 행사	76
5. [질의-83] 임기만료된 관리인 및 관리위원의 업무수행	77
IV. 관리규약	78
1. [질의-84] 집합건물 표준관리규약	78
2. [질의-85] 규약과 「집합건물법」의 내용	78
3. 규약을 위한 관리단 집회의 결의요건	80
(1) [질의-86] 규약개정 요건완화 가능여부	80
(2) [질의-87] 공용부분의 관리와 통상결의요건의 완화 가능여부	80
(3) [질의-88] 규약의 개정과 임차인의 의결권	81
4. 분양자가 제공한 규약	82
(1) [질의-89] 분양자가 제공한 규약과 입주민의 동의	82
(2) [질의-90] 분양자가 규약안을 제시하지 않고 규약에 대한 동의서를 받은 경우	83
5. [질의-91] 전유부분의 면적비율이 30%인 구분소유자가 규약에 반대하는 경우	84
V. 관리단집회	85
1. [질의-92] 관리단집회의 소집권자	85



- 2. 정기 관리단집회 85
 - (1) [질의-93] 정기관리단 집회의 의무적 개최와 주기 85
 - (2) [질의-94] 정기관리단 집회는 필수적으로 개최해야 하는지 86
 - (3) [질의-95] 회계연도 종료일과 정기관리단 집회 개최일 86
- 3. [질의-96] 임시 관리단집회 87
- 4. 관리단 집회 소집통지 88
 - (1) [질의-97] 소집통지의 안건 88
 - (2) [질의-98] 소집통지서에 포함되지 않은 안건에 관한 결의 88
 - (3) [질의-99] 소집통지의 상대방 89
 - (4) [질의-100] 소집통지기간 89
 - (5) [질의-101] 소집통지의 게시 90
 - (6) [질의-102] 관리단 집회의 통지 장소 90
 - (7) [질의-103] 관리단 집회 소집통지 장소 91
 - (8) [질의-104] 관리단집회 소집통지의 누락 92
- 5. 관리단 집회의 결의 92
 - (1) [질의-105] 구분소유자 및 의결권은 집회에 참석한 구분소유자를 기준으로 하는지 92
 - (2) [질의-106] 통상결의 요건의 완화 93
 - (3) [질의-107] 의결권의 크기를 분양가를 기준으로 정할 수 있는지 94
 - (4) [질의-108] 전유부분의 면적과 의결권의 크기 95
 - (5) [질의-109] 관리인 선출을 위한 통상결의요건의 완화 96
 - (6) [질의-110] 관리단집회의 결의와 관리위원회의 결의 96
 - (7) [질의-111] 규약으로 규약개정을 위한 결의요건을 달리 정할 수 있는지 97
 - (8) [질의-112] 의결권을 갖고 있는 구분소유자의 판단기준 97
 - (9) [질의-113] 미등기 수분양자의 의결권 98
 - (10) [질의-114] 미분양 전유부분의 의결권 행사자 99



(11) [질의-115] 전유부분을 신탁한 경우에 의결권 행사자	99
(12) [질의-116] 미분양부분의 소유자인 시행사의 의결권	100
(13) [질의-117] 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자의 의결권	100
(14) [질의-118] 한 구분소유자가 소유한 여러 전유부분을 서로 다른 임차인이 임차한 경우 임차인의 의결권 행사방법	101
(15) [질의-119] 전유부분의 공유와 의결권	102
(16) [질의-120] 1개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 다른 전유부분을 공유하는 경우	103
(17) [질의-121] 구분소유자로부터 여러 개의 전유부분을 임차한 임차인의 의결권 행사 ...	103
(18) [질의-122] 규약설정에 있어서 점유자의 의결권	104
(19) [질의-123] 다수의 구분소유자의 대리인의 의결권 행사	105
(20) [질의-124] 대리인의 의결권	105
(21) [질의-125] 대리인의 자격을 제한하는 규약의 효력	107
(22) [질의-126] 스마트폰 문자와 위임장	107
(23) [질의-127] 법인인 구분소유자의 의결권 행사	108
(24) [질의-128] 결의의 불성립과 사후적인 보완	108
(25) [질의-129] 문자메시지와 의결권 행사	109
(26) [질의-130] 관리단 집회에서 서면에 의한 의결권 행사	110
(27) [질의-131] 팩스 또는 문자로 서면결의서를 전송한 경우	110
(28) [질의-132] 집회소집 통지 이전에 받은 서면동의서의 효력	111
(29) [질의-133] 관리단지집회 소집통지서에 동봉된 양식과 다른 양식의 서면결의서의 효력 ..	111
6. 관리단 집회에 갈음하는 서면결의	112
(1) [질의-134] 연명부 형식의 서면결의	112
(2) [질의-135] 서명동의서의 제출기간	113
(3) [질의-136] 메일이나 문자메시지와 서면동의서	113
(4) [질의-137] 서면결의 이후의 구분소유자 변동	114



7. 관리단 집회와 임차인의 권리	115
(1) [질의-138] 관리단 집회에 관한 임차인의 권리	115
(2) [질의-139] 구분소유자와 임차인의 서로 의결권을 행사한 경우	116
(3) [질의-140] 공용부분의 사용방법과 임차인의 의결권 행사	116
(4) [질의-141] 임차인의 대리인의 의결권 행사 가능 여부	117
(5) [질의-142] 관리인 및 관리위원 선출을 위한 임차인의 의결권 행사	118
(6) [질의-143] 공용부분의 변경과 임차인의 의결권	118
8. 관리단 집회의 의사(議事)	119
(1) [질의-144] 구분소유자들이 관리단 집회를 개최한 경우에 집회의 의장	119
(2) [질의-145] 의사록의 작성	120
VI. 관리비 등	121
1. 관리비와 사용료	121
(1) [질의-146] 공용전기료와 사용료	121
(2) [질의-147] 관리비와 사용료의 산정방법	122
(3) [질의-148] 관리비에 관한 자료열람 및 복사	122
(4) [질의-149] 규약이나 관리인이 없는 경우의 관리비 청구	123
(5) [질의-150] 공실인 전유부분의 관리비	123
(6) [질의-151] 단전단수기간 동안 관리비 부담여부	124
(7) [질의-152] 집합건물 관리비에 관한 소관청의 개입범위	125
(8) [질의-153] 대규모점포관리자와 관리비 부과	126
(9) [질의-154] 위탁관리회사의 관리비 자료 공개거부	127
2. 관리비 채권	127
(1) [질의-155] 관리비 청구소송	127
(2) [질의-156] 관리비의 감면	128



(3) [질의-157] 관리비 채권의 소멸시효	128
3. 관리비 등의 연체	129
(1) [질의-158] 관리비 연체료 청구	129
(2) [질의-159] 임차인의 관리비 연체와 구분소유자의 책임	130
(3) [질의-160] 관리비 연체와 단전단수	130
(4) [질의-161] 연체관리비채무의 승계	131
4. 수선적립금(장기수선충당금)	132
(1) [질의-162] 수선적립금의 사용	132
(2) [질의-163] 수선적립금과 수선유지비의 구분	133
5. [질의-164] 관리비에치금(선수관리비)	133
6. [질의-165] 주차장 수입	134
7. [질의-166] CCTV(감시카메라)의 설치와 비용부담	135
8. [질의-167] 회계감사	135
VII. 건물의 구분소유	137
1. [질의-168] 출입구나 통로가 없는 전유부분과 이용상 독립성	137
2. [질의-169] 1인이 소유한 오피스텔의 임대와 관리비의 부과기준	139
3. [질의-170] 주차전용건물에서 경계벽의 유무와 구분소유권의 성립여부	140
4. [질의-171] 구분점포에 대한 구분소유권과 경계벽이나 경계표지	141
5. [질의-172] 경계벽이 제거되면 구분소유권이 소멸하지는 여부	142
6. [질의-173] 구조상 독립성의 상실과 소유관계 및 의결권	143
7. [질의-174] 전유부분의 구조변경	144
VIII. 전유부분과 공용부분	146
1. [질의-175] 전유부분의 용도변경 요건	146



2. 공용부분과 전유부분의 구별	147
(1) [질의-176] 구분의 기준 및 시점	147
(2) [질의-177] 전체공용부분	147
(3) [질의-178] 아파트 발코니와 전유부분	148
(4) [질의-179] 아파트 발코니의 빗물배수관이 공용부분인지	149
(5) [질의-180] 계량기와 공용부분	150
3. 공용부분	150
(1) [질의-181] 공용부분에 대한 구분소유자들의 권리관계	150
(2) [질의-182] 공용부분에 대한 취득시효 성립 여부	151
4. 공용부분의 관리	152
(1) [질의-183] 공용부분의 관리에 관한 사항을 관리위원회에 위임하는 경우	152
(2) [질의-184] 구분소유자의 의사에 반하는 일괄임대	153
(3) [질의-185] 이사를 위한 별도의 엘리베이터 사용료 징수	154
(4) [질의-186] 관리인의 미등록차량의 출입제한 가능여부	155
(5) [질의-187] 지하주차장 관리비의 부과	155
(6) [질의-188] 지하주차장의 외부인 유료주차	156
(7) [질의-189] 공용부분의 독점적 사용의 가능 여부	156
(8) [질의-190] 전용사용권의 설정	157
5. 공용부분의 변경	158
(1) [질의-191] 대형광고판의 설치와 공용부분의 변경	159
(2) [질의-192] 공용부분 변경을 위한 결의요건	159
(3) [질의-193] 조경수의 이동	160
(4) [질의-194] 건물명칭의 변경요건	160
(5) [질의-195] 법정주차대수의 증가를 수반하는 용도변경의 요건	162
(6) [질의-196] 전유부분과 공용부분의 경계벽 제거	162



(7) [질의-197] 복도와 전유부분의 격벽의 무단제거와 이행강제금	163
(8) [질의-198] 공용부분의 변경과 리모델링	164
6. [질의-199] 단지 내 관리동이 공용부분인지 여부	164
7. 일부공용부분	165
(1) [질의-200] 일부공용부분의 공유자들이 갖는 권리	165
(2) [질의-201] 일부공용부분과 전체공용부분의 구분기준	166
(3) [질의-202] 복도와 일부공용부분	168
(4) [질의-203] 일부공용부분의 변경	168
8. 공용부분의 무단점유	169
(1) [질의-204] 공용부분의 무단 변경	169
(2) [질의-205] 공용부분의 원상회복에 따른 비용의 부담	170
(3) [질의-206] 공용부분 무단점유자에 대한 부당이득반환청구	171
(4) [질의-207] 제3자의 공용부분 무단점유	171
IX. 집합건물의 대지	172
1. [질의-208] 집합건물의 대지와 공용부분	172
2. 대지의 관리	172
(1) [질의-209] 입주자대표회의의 차단기 설치	172
(2) [질의-210] 대지의 배타적 사용과 전용사용권	173
3. 전유부분과 대지사용권의 일체성	174
(1) [질의-211] 대지사용권의 분리처분금지	174
(2) [질의-212] 대지사용권의 수반성	174
4. [질의-213] 대지권의 의의	175
5. 대지사용권과 부당이득	176
(1) [질의-214] 제3자가 대지지분을 갖고 있는 경우	176



(2) [질의-215] 구분소유자가 갖고 있는 대지지분이 전유부분의 면적비율보다 작은 경우 ... 176

6. [질의-216] 대지사용권과 매도청구 177

X. 하자담보책임 178

1. 하자보수청구 178

 (1) [질의-217] 하자보수의 청구절차 178

 (2) [질의-218] 공용부분에 대한 하자보수청구 179

 (3) [질의-219] 관리사무소장의 하자보수 청구 179

 (4) [질의-220] 시공사와 하자보수 180

 (5) [질의-221] 사소한 하자과 하자보수의 청구 180

2. 하자로 인한 손해배상 181

 (1) [질의-222] 입주자대표회의와 하자로 인한 손해배상청구 181

 (2) [질의-223] 손해배상청구권의 양도 182

3. 담보책임기간 182

 (1) [질의-224] 하자과 담보책임기간 182

 (2) [질의-225] 공용부분의 담보책임의 기산점 183

 (3) [질의-226] 전유부분의 담보책임의 기산점 184

 (4) [질의-227] 집합건물인 공공임대주택의 분양전환과 담보책임의 기산점 184

4. 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정 185

 (1) [질의-228] 하자판정에 대한 이의제기 185

 (2) [질의-229] 하자판정에 따른 하자보수의 강제 185

 (3) [질의-230] 하자판정의 신청과 피신청인 186

 (4) [질의-231] 공용부분의 하자에 대한 하자심사신청 186

 (5) [질의-232] 시행사나 시공사와 하자심사신청 187



(6) [질의-233] 주상복합아파트의 상가부분구분소유자와 공동주택관리법에 따른 하자심사
 및 분쟁조정 187

XI. 비의무관리대상 공동주택의 관리 188

1. [질의-234] 비의무관리대상 공동주택 관리의 근거법 188

2. [질의-235] 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의의 관리권한 189

3. [질의-236] 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의와 관리인 190

4. [질의-237] 소규모 공동주택의 관리단 집회 결의요건 190

5. [질의-238] 수분양자들의 동의와 규약의 성립 191

6. [질의-239] 비의무관리대상 공동주택의 규약개정과 임차인의 의결권 행사 191

XII. 오피스텔의 관리 192

1. [질의-240] 주거전용 오피스텔 관리의 근거법 192

2. [질의-241] 오피스텔의 입주자대표회의의 관리권한 192

3. [질의-242] 임차인의 오피스텔 관리위원 자격여부 193

XIII. 상가 및 대규모점포의 관리 194

1. 상업용 집합건물의 관리 194

(1) [질의-243] 상가변영회장과 관리인의 관계 194

(2) [질의-244] 분양계약과 업종제한의 관계 195

(3) [질의-245] 규약과 업종제한 195

(4) [질의-246] 업종제한의무 위반에 대한 구제책 196

2. 대규모점포 197

(1) [질의-247] 대규모점포의 의미 197

(2) [질의-248] 대규모점포관리자의 구성 198



(3) [질의-249] 대규모점포관리자와 집합건물 관리단의 관계 198
 (4) [질의-250] 대규모점포관리자의 관리비 징수권한 199
 (5) [질의-251] 대규모점포의 표준관리규정 199
 (6) [질의-252] 대규모점포관리자의 주차료 징수권한 200

XIV. [질의-253] 집합건물의 분쟁조정 201

제3편 「집합건물법」 해설 203

제1장 건물의 구분소유 204
 제1절 총칙 204
 제2절 공용부분 227
 제3절 대지사용권 243
 제4절 관리단 및 관리단의 기관 247
 제5절 규약 및 집회 267
 제6절 의무위반자에 대한 조치 292
 제7절 재건축 및 복구 296

제2장 단지 310

제2장의2 집합건물분쟁조정위원회 312

제3장 구분건물의 건축물대장 317



제4장 별칙	323
--------------	-----

제4편 집합건물 용어해설	325
----------------------------	------------

1. (ㄱ)	326
2. (ㄴ)	348
3. (ㄷ)	358
4. (ㄹ)	360
5. (ㄺ)	364
6. (ㅇ)	367
7. (ㅈ)	376
8. (ㅊ)	388
9. (ㅌ)	391
10. (ㅎ)	392



제2권 경기도 집합건물 관리가이드

관리가이드 제1호 집합건물의 유형 및 관리에 관련된 법률	400
관리가이드 제2호 입주자 신고서와 개인정보보호	403
관리가이드 제3호 분양자·분양계약과 집합건물의 관리	405
관리가이드 제4호 관리단집회 소집 절차	407
관리가이드 제5호 임시 관리단집회 소집허가신청	411
관리가이드 제6호 관리단집회 소집통지서	414
관리가이드 제7호 관리단집회의 의사진행	416
관리가이드 제8호 관리단집회 결의와 의결권	419
관리가이드 제9호 관리단집회 결의취소의 소	422
관리가이드 제10호 관리단집회 결의부존재와 무효 확인의 소	425
관리가이드 제11호 고유번호 신청	427
관리가이드 제12호 사업자등록 신청	431
관리가이드 제13호 관리단의 공문	433
관리가이드 제14호 집합건물의 관리와 임차인의 권리의무	434
관리가이드 제15호 공용부분과 전유부분의 구분	437
관리가이드 제16호 집합건물의 관리비와 사용료	440
관리가이드 제17호 체납관리비 징수	443
관리가이드 제18호 임시관리인 선임 신청	447
관리가이드 제19호 직무대행자 선임 신청	449

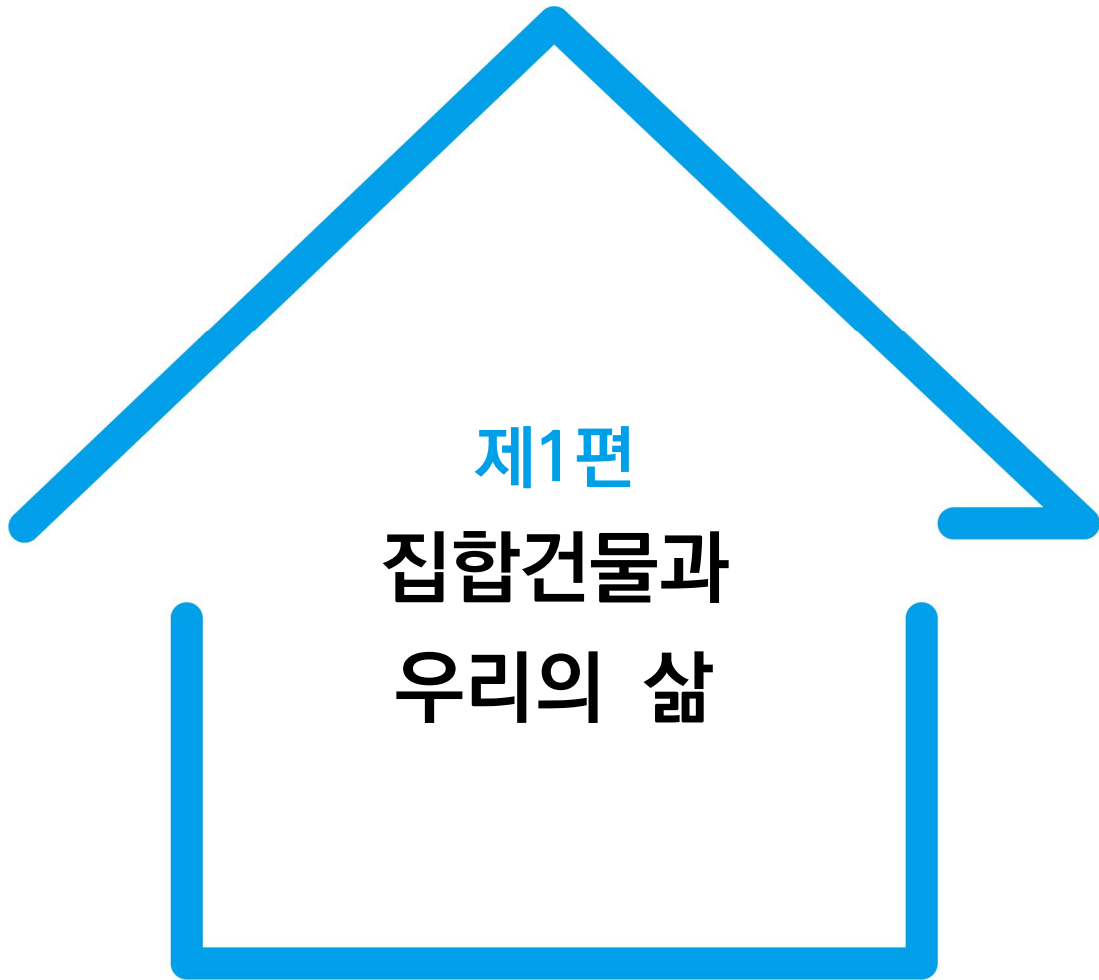


관리가이드 제20호 관리인 해임 청구	451
관리가이드 제21호 관리인의 보고의무 · 정보제공의무	453
관리가이드 제22호 관리단의 회계감사	455
관리가이드 제23호 관리단의 규약	457
관리가이드 제24호 관리업무의 인수인계	460
관리가이드 제25호 관리단의 계약체결방식과 입찰공고문	461
관리가이드 제26호 집합건물의 수선계획과 수선적립금	464
관리가이드 제27호 공동의 이익에 반하는 행위의 대처방안	468
관리가이드 제28호 집합건물 하자의 처리방안	470
관리가이드 제29호 집합건물과 분쟁조정	472
관리가이드 제30호 경기도 집합건물분쟁조정위원회	474
관리가이드 제31호 경기도 집합건물 관리단지지원프로그램	477
관리가이드 제32호 집합건물 회계처리기준	479



제1권

경기도 집합건물 관리매뉴얼



제1편
집합건물과
우리의 삶

집합건물은 무엇이고 어떤 법에 따라 관리되나요?

집합건물이란 여러 개의
전유부분으로 이루어진 건물을
말합니다.

건축물대장이나 등기부를 보면
해당 건물이 집합건물인지
여부를 알 수 있습니다.



구분소유권의 대상이 되는
독립된 건물부분을 전유부분
이라고 합니다.

옥상, 계단, 출입구 등은 모든
구분소유자들이 이용하며
공용부분이라고 합니다.



집합건물인 공동주택 중에서
의무관리대상 공동주택의 관리에
대해서는 공동주택관리법이
적용됩니다.

- ※ 의무관리대상 공동주택
- 300세대 이상
 - 150세대 이상(엘리베이터 설치된 경우 또는 지역난방방식의 경우)
 - 주상복합아파트 중에서 150세대 이상의 공동주택

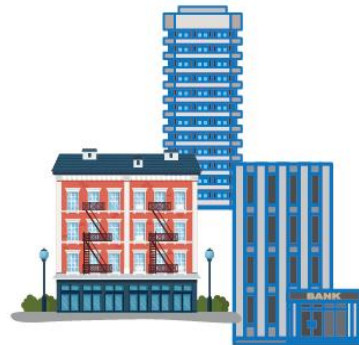
의무관리대상 공동주택이 아닌
경우에도 입주자들의 2/3가 동의하면
공동주택관리법의 적용을 받을 수
있습니다.

비의무관리대상 공동주택은
집합건물법에 따라 관리되어야 합니다.

아파트도
집합건물입니다.



연립주택, 빌라,
도시형 생활주택과 같은
공동주택도
집합건물입니다.



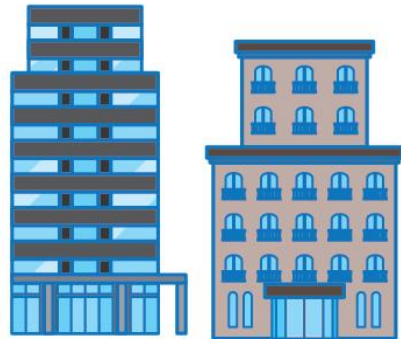


지식산업센터는 예전에는
아파트형공장이라고 불렸습니다.
산업용 집합건물에 해당합니다.
집합건물법에 따라
관리되어야 합니다.



오피스텔은 주거전용으로
사용되는 경우도 있지만 원래 업무용
집합건물입니다. 오피스텔은
집합건물법에 따라 관리되어야
합니다.

우리 동네에 약국, 병원, 학원, 슈퍼
등이 있는 근린생활시설도 대부분
집합건물입니다. 집합건물법에 따라
관리되어야 합니다.



하나의 집합건물에는
여러 용도가 함께 있는 경우도
있습니다.
주상복합아파트가 그렇죠.

주상복합아파트 전체는 집합건물법에
따라 관리가 되어야 하지만, 아파트가
의무관리대상이라면 아파트 부분은
공동주택관리법에 따라 관리가 되어야
합니다.



집합건물의 관리가 왜 중요한가요?



집합건물의 관리는
우리 삶의 행복과
밀접하게 관련되어
있습니다.

행복한
주거생활을
영위할 수
있습니다.

영업활동이 잘
이루어질 수
있습니다.

구분소유자와 임차인,
국가와 지방자치단체가
함께 노력하여 삶의 수준을
높이게 된다면
보편적 복지를 실현할 수
있습니다.



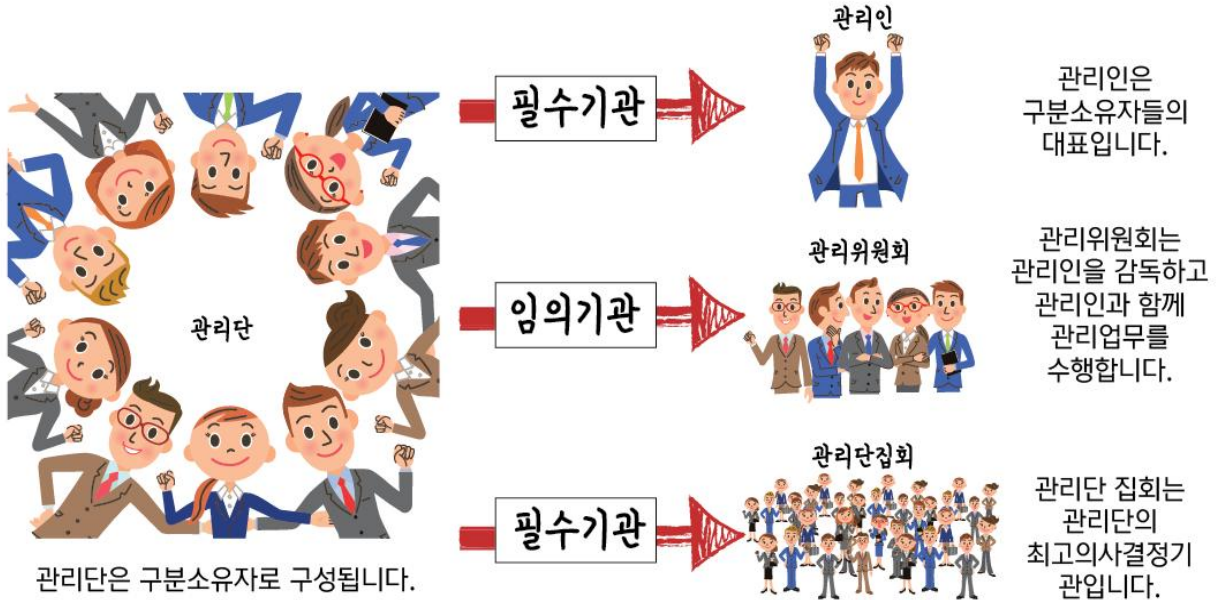
집합건물관리가 잘 된다면~~

업무용 집합건물이나
산업용 집합건물에서
업무활동과
산업활동의 효율성이
높아지게 됩니다.

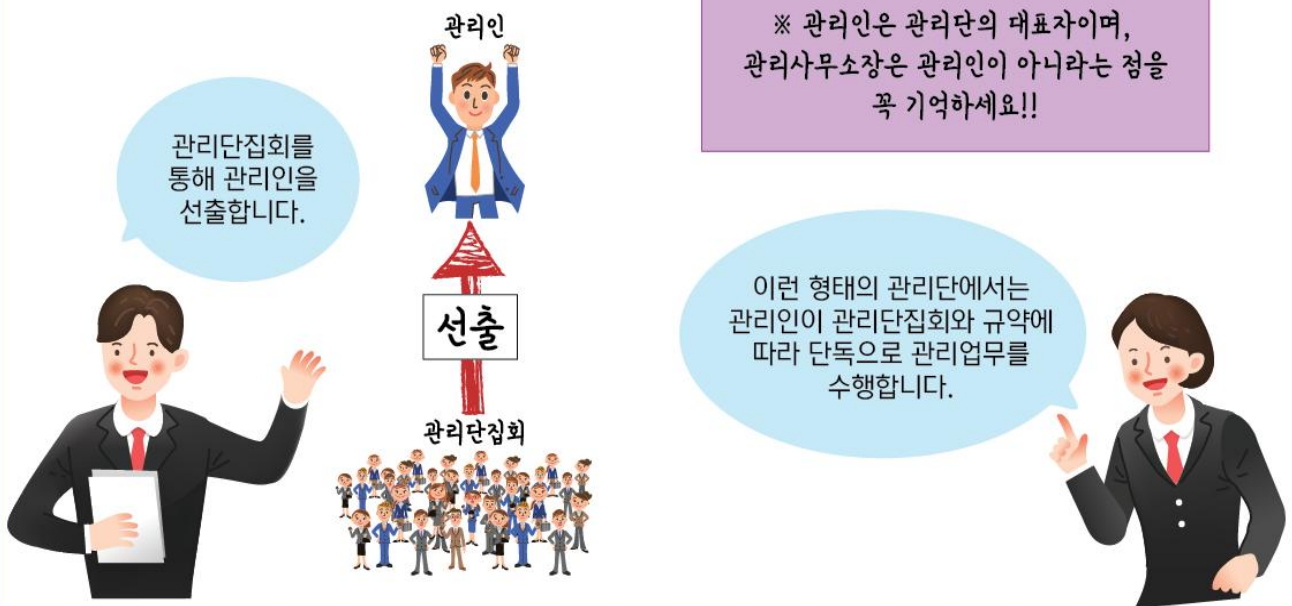


관리단과 관리단의 기관

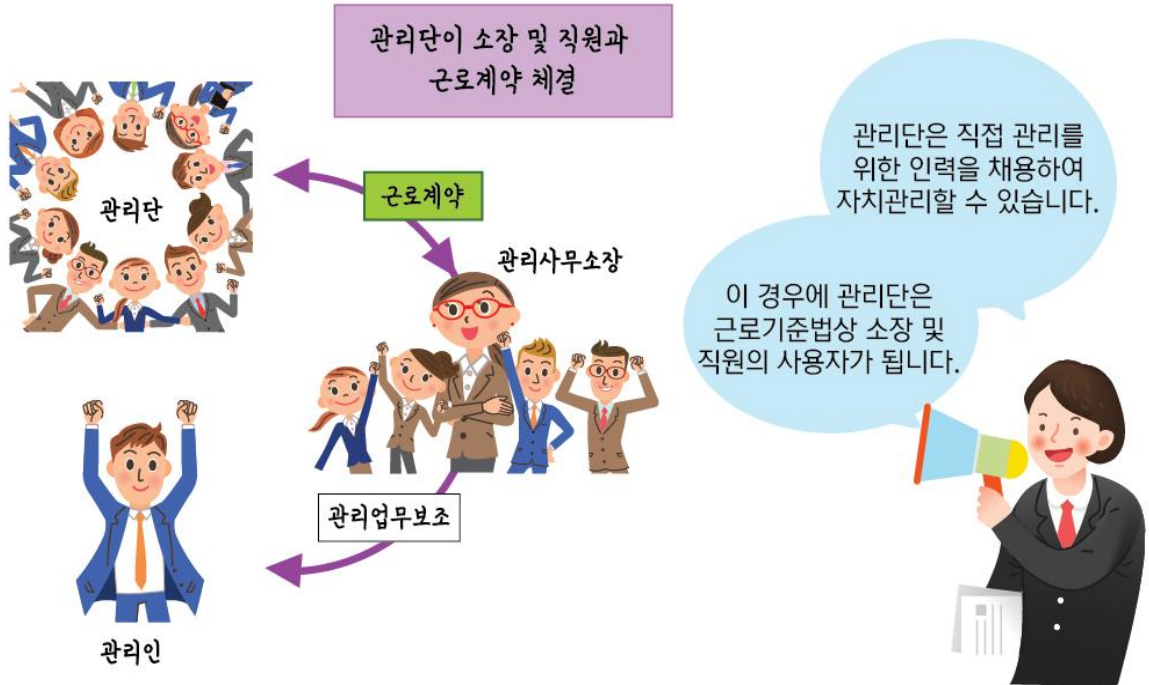
집합건물은 모든 구분소유자로 구성된 관리단이 관리해야 합니다. 관리단의 기관에는 관리단집회, 관리위원회, 관리인이 있습니다. 그 밖에도 선거관리위원회, 감사위원회를 둘 수 있습니다.



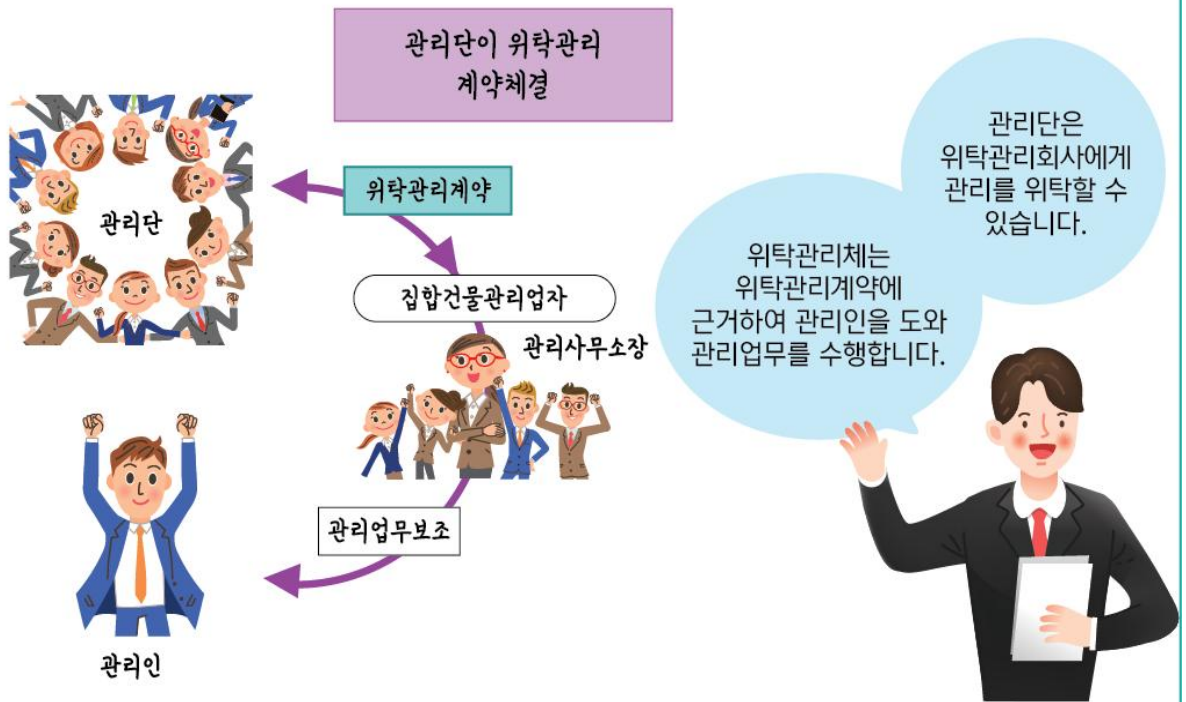
관리단의 기본적인 형태



자치관리



위탁관리



관리인의 선출방법



관리단집회

규약의 근거가 필요합니다.

선출



관리인

선출



관리위원회

관리인은 관리단
집회에서 선출될 수도
있고, 관리위원회에서
선출될 수도 있습니다.

관리위원회에서 관리인을
선출하기 위해서는
규약에 근거규정을
마련해야 합니다.



관리위원 선출방법



관리단집회

규약의 근거가 필요합니다.

선출



관리위원회

선출



관리위원은
원칙적으로
관리단 집회에서
선출됩니다.

규약의 근거가 있다면
선거구별로 관리위원을
선출할 수 있습니다.



관리인과 관리위원회의 관계 (1)

관리인

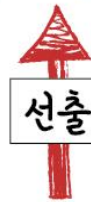


관리인은 관리단
집회에서 선출!!

위원장



관리위원회



관리위원은
선거구별로 선출

관리단집회



관리인은 관리단집회에서
선출하고 관리위원은
선거구별로 선출하도록
규약에서 정하는 경우에는
관리위원회 위원장을
별도로 선출하는 것이
바람직합니다.

제1선거구



제2선거구



제3선거구



제4선거구



제5선거구



위원장



관리위원회



관리위원회 위원장을 관리위원들이
호선하기 위해서는 규약에 근거가
있어야 합니다. 그렇지 않으면 관리단
집회에서 선출해야 합니다.



관리인과 관리위원회의 관계 (2)



선거구별로 관리위원을 선출하고, 관리위원회에서 관리인을 선출하도록 규약에서 정하고 있는 경우에는 관리인이 관리위원회 위원장을 겸직하도록 하는 것이 바람직합니다.

물론 규약에 근거규정이 있는 경우에만 관리위원 중에서 관리인을 선출할 수 있고, 규약의 근거가 없다면 관리위원들이 관리인을 호선할 수 없습니다.



관리단집회에서 관리인과 관리위원을 선출하는 경우에도 필요에 따라 규약에 근거를 둔다면 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있습니다.



관리단 구성을 위해 규약에서 꼭 정해야 할 사항



규약을 제정하기 전에 다음의 사항을 반드시 검토해야 합니다!!!

관리위원회 설치



관리위원회를 설치하기 위해서는 규약에서 관리위원회에 관한 근거규정을 마련해야 합니다.

관리위원회에서 관리인 선출



관리인을 관리위원회에서 선출하기 위해서는 규약에 근거규정이 있어야 합니다.

관리인 · 관리위원 겸직



관리인을 관리위원이나 위원장을 겸직하기 위해서는 규약의 근거 규정이 필요합니다.

선거구별 관리위원 선출

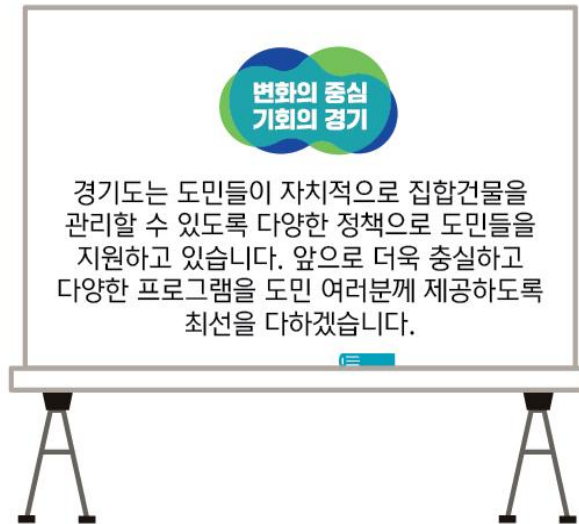


선거구별로 관리위원을 선출하기 위해서는 규약의 정함이 필요합니다.

규약을 제정하거나 개정하기는 쉽지 않기 때문에 규약의 내용을 정할 때 반영해야 할 내용을 잘 정해야 합니다.



집합건물 관리에 관한 경기도의 역할



규약 만들기가 너무 어려워요ㅠㅠ

경기도는 도민들을 위하여 여러 유형의 표준규약을 작성하여 보급하고 있으니 참고하면 좋습니다. 규약 제정을 위하여 경기도의 관리단지지원사업을 신청해 보시는 것도 좋습니다. 자세한 내용은 경기건축포털(<https://ggarchimap.gg.go.kr/support>)을 참고하세요.



집합건물 관리에 관해서 궁금한 점이 너무 많은데 어디에 물어봐야 하나요?

이 매뉴얼 제2편에는 도민들이 궁금해하는 다양한 질문과 그에 대한 답변이 들어 있습니다. 그리고 집합건물법 해설(제3편), 용어해설(제4편)도 포함되어 있으니 많은 도움이 될 겁니다.

실제 집합건물 관리에 필요한 서식이나 지침이 필요해요!!

경기도는 실제 관리에 필요한 서식이나 업무처리지침 등 실무에 유용한 정보를 담은 관리가이드를 제공하고 있으니 참고하시면 됩니다.



집합건물 관리 분쟁 때문에 머리가 아파요

경기도는 집합건물에서 발생하는 분쟁의 해결을 돕기 위해서 경기도집합건물분쟁조정위원회를 운영하고 있습니다. 비용을 들이지 않고 분쟁조정을 받을 수 있으니 신청해 보세요. 자세한 내용은 경기건축포털(<https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-relax>)을 참고하세요.

경기도의 역할

지식소통자
갈등조정자
감시조력자



관리단 중심, 단체 자치실현



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 자문서비스를 제공하오니 많은 신청바랍니다.

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

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

※ 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
- 문의처 : 경기도 건축디자인과 (☎ 031-8008-3527 / 4992)

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



경기도는 집합건물의 자치관리
역량 강화를 위한 최선의 노력을 하겠습니다.

변화의 중심
기회의 경기

경기도 GYEONGGI-DO 경기도민과 함께하는 집합건물 법률학교

오피스텔 · 상가 관리 무료로 배워보자!

- 과정정보** 기본 교육과정 60차시, 실무 교육과정 32차시
- 교육대상** 경기도민 · 구분소유자 및 임차인 · 관리단 임직원 · 관리업 종사자 등
- 교육이념** 합리적이고 효율적인 집합건물 관리를 통한 경기도민의 행복한 삶
- 학습목표** 집합건물의 관리품질 향상을 위해 필요한 법률지식과 관리 현장에서 실제로 활용될 수 있는 관리에 관한 실무지식의 습득
- 학습내용** · 집합건물 관리를 위해 필요한 기본 정보 학습
· 경기도 집합건물 관리가이드 설명 및 서식 작성 강의



▲ 경기 집합건물법률학교



「경기도 주민참여예산」 이 사업은 주민의 제안으로 추진되었습니다.



제2편

집합건물

관리분쟁 해결



I. 집합건물의 관리단

1. 관리단 일반

(1) [질의-1] 단지관리단과 동별관리단

【질의-1】

- 동별로 관리단집회를 소집하는 것도 가능한가요?

【답변】

- 단지관리단의 관리에 관한 사항이 아니라면 동별관리단 집회가 개최되어 결의를 할 수 있습니다.
- 단지관리단은 단지 내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 말합니다.
- 단지관리단은 집합건물관리단과 마찬가지로 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있습니다(「집합건물법」 제51조 제1항).
- 집합건물관리단은 「집합건물법」에 의해서 당연히 성립하지만(「집합건물법」 제23조 제1항) 단지관리단은 당연히 성립하는 것은 아니고 관리단을 구성하기 위한 설립행위가 필요합니다. 즉, 단지관리단을 설립하기 위해서는 규약을 제정하고 관리인을 선임해야 합니다.
- 그리고 규약의 정함이 있는 경우에는 단지관리위원회를 구성할 수도 있습니다. 「집합건물법」상의 관리단은 권리능력 없는 사단¹⁾에 해당하며 단지관리단도 마찬가지입니다. 따라서 단지관리단의 설립절차는 법인격을 전제로 하는 규정을 제외하고는 「민법」의 법인설립에 관한 규정들이 준용됩니다.
- 단지관리단은 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리할 수 있습니다. 단지관리단은 개별 건물의 관리를 단지관리단의 사업으로 할 수도 있습니다. 그러나 개별 건물이 집합건물이라면 개별 관리단의 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 다수에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 합니다

1) 일정한 목적에 따라 결성되었으나 법인격을 갖추지 않은 사단. 비영리 목적이므로 회사는 이에 해당하지 않으며, 설립 등기를 하지 않았기 때문에 사단 법인이 될 수 없는 학회, 동창회, 친목회, 사교 클럽 따위와 장차 사단법인이 될 예정이어도 아직 등기 절차를 마치지 않은 단체 등이 있음(=비법인사단)

(「집합건물법」 제51조 제3항 단서). 따라서 단지관리단은 각 동의 관리에 관한 사업도 단지 관리단의 사업내용에 포함시킬 수 있고, 그 범위에서 동별관리단은 단지관리단에 관리권한을 위임한 것으로 볼 수 있습니다.

- 따라서 단지관리단의 업무에 관한 사항은 단지관리단집회에서 결정되어야 하며, 동별관리단 집회에서 결정될 수 없습니다. 그러나 단지관리단의 업무가 아니라면 동별관리단에서 관리업무를 수행할 수 있으며, 그 범위에서 동별관리단 집회를 소집하고 결의를 할 수 있습니다.

【관련질의】 [질의-2] 참조

(2) [질의-2] 단지관리단의 설립방법

【질의-2】

- 한 단지 내에 여러 동의 집합건물이 있는 경우 단지 내 건물 전체를 관리할 수 있는 단지관리단의 설립 방법은 어떻게 되나요?

【답변】


- 「집합건물법」상 관리단은 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립될 경우 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 동별로 당연 설립됩니다(「집합건물법」 제23조 제1항). 따라서 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설이 그 건물 소유자의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 동별관리단과는 별도로 단지관리단을 구성하여 집회를 개최하고, 규약을 정하고, 관리인을 둘 수 있습니다(「집합건물법」 제51조 제1항).
- 이러한 단지관리단은, 그 구성원이 속하는 각 동별관리단의 구성원 및 의결권의 각 3/4 이상에 의한 관리단집회 결의가 있으면, 동별관리단의 사업의 전부 또는 일부를 맡아 수행할 수 있습니다(「집합건물법」 제51조 제3항).
- 단지관리단이 단지 전체를 공동관리하기 위한 각 동별 결의요건을 일단 충족하게 되면, 그 후에는 단지관리단은 하나의 단체이므로 관리인 선출, 규약 설정, (단지관리단) 집회개최를 위하여 각 동별 요건이 아닌 전체의 요건만 충족하면 됩니다. 예를 들어, 단지관리단 규약을 개정할 경우 (동별이 아닌) 단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상이 있으면 족합니다(「집합건물법」 제52조, 제29조).

【참고자료】

● 관리단 유형 확인 자가진단 체크리스트

집합건물 관리단의 유형별 종류

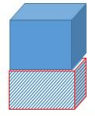
(동별) 관리단



1개동

구분	내 용
관리범위	1개 동 건물
구성요건	구성절차 불필요 (1개동 당연설립)
관련근거	집합건물법 제23조 제1항

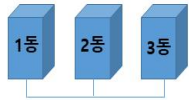
일부공용부분 관리단



(예) 아파트
(예) 상가

구분	내 용
관리범위	1개동 내 일부의 구분소유자가 이용하는 일부공용부분 (예) 상가
구성요건	구성절차 필요 (규약 제정, 관리인 선임)
관련근거	집합건물법 제23조 제2항

단지관리단



구분	내 용
관리범위	여러 개의 동이 공유하는 토지 및 부대시설 <small>다만, 건물 등 구분소유자수 및 이결권의 3/4 이상 합의 결의가 있는 경우 해당 동 건물 관리까지 가능</small>
구성요건	구성절차 필요 (규약 제정, 관리인 선임)
관련근거	집합건물법 제51조

관리단 유형 자가진단 체크리스트 (시작)

※ 본 자료는 단순 이해를 돕기 위한 것으로 해당 여부를 직접 판단하지는 않습니다.


```

    graph TD
        Q1{귀하의 집합건물 관리단은 여러 개의 동으로 구성되었나요?}
        Q2{1개 동이며 동 전체의 구분소유자로 구성되었나요?}
        Q3{1개 동 전체 구분소유자는 아니지만, 일부의 구분소유자가 이용하는 일부공용부분의 구분소유자들로 구성하였나요?}
        Q4{여러 개의 동이 함께 관리하는 관리규약을 만들었나요?}
        Q5{1개 동 내 일부 구분소유자가 이용하는 일부공용부분의 관리를 위한 관리규약을 만들었나요?}

        Q1 -- YES --> Q4
        Q1 -- NO --> Q2
        Q2 -- YES --> A1["(동별) 관리단"에 해당됩니다.]
        Q2 -- NO --> Q3
        Q3 -- YES --> A2["일부공용부분관리단"에 해당됩니다.]
        Q3 -- NO --> Q5
        Q4 -- YES --> A3["단지관리단"에 해당됩니다.  
참고로, 단지관리단의 관리인은 단지 내 토지 또는 부속시설을 관리하며 건물등의 관리 업무(예를 들면 건물 등 관리비 부과·징수 등)를 하려면 해당 동(棟) 관리단 구성원 및 이결권의 4분의 3 이상의 집회결의가 반드시 필요합니다.(집합건물법 제51조 제3항)]
        Q4 -- NO --> A4["관리단 구성 절차에 하자가 있을 수 있으므로 법률전문가 상담을 받아보시길 권유드립니다.  
※ (관련 문의) 경기도 집합건물관리지원단(https://ggarchimap.gg.go.kr/support)"]
        Q5 -- YES --> A2
        Q5 -- NO --> A4
    
```

관리단 구성 절차에 하자가 있을 수 있으므로 법률전문가 상담을 받아보시길 권유드립니다.

※ (관련 문의) 경기도 집합건물관리지원단(<https://ggarchimap.gg.go.kr/support>)



(3) [질의-3] 분양자의 관리의무

【질의-3】

- 신축분양한 집합건물에서 관리인의 선임이나 규약의 제정을 위한 관리단집회의 최초 소집은 분양자만이 할 수 있나요?

【답변】

- 집합건물의 관리단은 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 당연설립되는 단체이며(「집합건물법」 제23조 제1항), 「집합건물법」 또는 관리규약에서 관리인에게 위임한 사항 외에 건물의 관리에 관한 모든 사항은 관리단집회에서 정할 수 있습니다(「집합건물법」 제31조). 구분소유자가 10인 이상일 경우에는 관리인을 선임하는 것이 법적 의무이며, 관리인은 관리단집회의 결의로 선임됩니다(「집합건물법」 제24조 제1항, 제3항).
- 그러나 관리단이 당연설립되더라도 실질적인 집합건물의 관리를 개시하기 위해서는 규약의 설정이나 관리인 선임 등 구체적인 설립절차가 필요합니다. 따라서 신축하여 분양되는 건물의 경우 관리단이 관리를 개시할 때까지의 관리 공백을 메우기 위해 「집합건물법」 제9조의3에서는 분양자의 관리의무를 규정하고 있습니다.
- 분양자의 관리의무의 내용은 ① 관리단이 관리를 개시할 때까지 선관주의 의무를 부담하며, ② 표준규약을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 수분양자에게 주어야 하며, ③ 예정된 매수인의 1/2 이상이 이전등기를 한 경우에 분양자는 구분소유자들에게 관리단집회를 개최할 것을 통지하여야 하고, 통지받은 날로부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임을 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 하는 것입니다(「집합건물법」 제9조의3).
- 이는 분양자에게 주어진 ‘의무’이지 ‘권리’가 아니므로, 분양자 외에도 해당 신축 집합건물의 구분소유자이면 누구나 관리단 설립을 위한 준비위원회를 구성하고 구분소유자 1/5의 동의를 받아 관리단 집회를 소집하고 관리인을 선임할 수 있습니다(「집합건물법」 제33조 제4항).

(4) [질의-4] 관리단과 고유번호증·사업자등록증

【질의-4】

- 관리단을 구성하였으면 고유번호증을 발급받아야 하나요? 아니면 사업자등록을 해야 하나요?

【답변】

- 고유번호는 권리능력 없는 사단 “법인으로 보는 단체”로 신고하는 경우 「국세기본법」에 따라 관할 세무서장이 부여하는 번호를 말하며 관리단 명의로 은행계좌를 개설하기 위해서는 고유번호증을 발급받아야 합니다. 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 세무서에 고유번호를 신청하시면 됩니다.
- 관리단이 별도의 영리사업을 하지 않는 경우에는 고유번호증만 발급받으면 됩니다. 그러나 대부분의 관리단은 수입이 발생하는 영리사업을 하기 때문에 「부가가치세법」에 따라 사업자등록까지 하는 것이 좋습니다. 사업자등록도 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 세무서에 신청하시면 됩니다.
- 고유번호증이나 사업자등록증 발급은 집합건물 관리단이 권리능력 없는 사단(단체)²⁾에 해당하는 경우에만 발급받으면 됩니다. 다만, 집합건물 관리단이 소규모인 경우, 예를 들어 8명의 구분 소유자로 구성된 관리단은 권리능력 없는 사단에 해당하지 않습니다. 따라서 집합건물 관리단이 소규모인 경우에는 별도로 관리단 명의로 고유번호증이나 사업자등록증을 발급받지 않아도 됩니다.

【참고자료】 [관리가이드 제11호], [관리가이드 제12호] 참조.

(5) [질의-5] 관리단의 고유번호증과 사업자등록 발급

【질의-5】

- 관리단이 고유번호증과 사업자등록증을 발급받기 위해서 필요한 서류는 무엇인가요?

【답변】

- 고유번호를 신청하기 위해서는 다음의 서류가 필요합니다.
 - 정관 또는 조직과 운영에 관한 규정 1부
 - 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료

2) 일정한 목적에 따라 결성되었으나 법인격을 갖추지 않은 사단. 비영리 목적이므로 회사는 이에 해당하지 않으며, 설립 등기를 하지 않았기 때문에 사단 법인이 될 수 없는 학회, 동창회, 친목회, 사교 클럽 따위와 장차 사단법인이 될 예정이더라도 아직 등기 절차를 마치지 않은 단체 등이 있음(=비법인사단)

- 사업자등록 신청을 위해서는 다음의 서류가 필요합니다.
 - 사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본 중 1부(법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업의 경우에만 제출합니다)
 - 임대차계약서 사본 1부(사업장을 임차한 경우에만 제출합니다)
 - 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물의 일부분을 임차한 경우에는 해당 부분의 도면 1부
 - 자금출처명세서 1부(금지금 도매·소매업, 과세유흥장소에서의 영업, 액체연료 및 관련제품 도매업, 기체연료 및 관련제품 도매업, 차량용 주유소 운영업, 차량용 가스 충전업, 가정용 액체연료 소매업, 가정용 가스연료 소매업, 재생용 재료 수집 및 판매업을 하려는 경우에만 제출합니다)

【참고자료】 [관리가이드 제11호], [관리가이드 제12호] 참고

(6) [질의-6] 분양자의 관리단집회 개최 의무의 불이행에 따른 책임

【질의-6】

- 분양자가 최초 관리단 집회의 소집을 지연시키는 경우에 분양자에게 법적 책임을 물을 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 분양자가 구분소유자들에게 관리단 집회를 개최할 것을 통지하지 아니하거나, 통지한 날로부터 3개월 내에 구분소유자들이 관리단 집회를 개최하지 않음에도 불구하고 분양자가 관리단 집회를 소집하지 않는다면 소관청이 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있음을 규정하고 있습니다(「집합건물법」 제66조 제3항 제1호, 제2호). 따라서 분양자가 관리단 집회의 소집을 지연시킨다면 소관청에 이러한 사실을 알리면 됩니다.

(7) [질의-7] 분양자가 입주자에게 제공한 규약의 효력

【질의-7】

- 분양자가 분양계약 체결시점에 규약을 제공하였는데, 규약이 제정되기 전까지 분양자가 제공한 규약이 규약으로서 효력이 있나요?

【답변】

- 분양자는 표준규약을 참고하고 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 제공해야 합니다(「집합건물법」 제9조의3 제2항). 분양자가 공정증서로 작성하는 규약은 규약(안)이며 그 자체가 규약이 될 수는 없습니다. 따라서 분양자는 예정된 매수인의 1/2 이상이 이전등기를 한 경우에 구분소유자들에게 규약의 설정을 위해서 관리단 집회를 소집할 것을 통지하여야 하고, 통지받은 날로부터 3개월 내에 관리단 집회가 소집되지 않으면 분양자는 규약의 설정을 위한 관리단 집회를 소집하여야 합니다.
- 분양자가 제공한 규약이 직접적으로 규약이 되는 것은 아니지만 분양자는 자신이 수분양자들에게 제공한 규약에 따라 관리업무를 수행해야 하며, 관리단 집회에서 이 규약(안)이 규약으로 제정될 수 있도록 해야 합니다.
- 만약 분양계약에서 분양자가 제공한 규약을 집합건물 관리단의 규약으로 한다는 내용이 포함되어 있거나, 입주시점에서 입주민들로부터 규약에 대한 서면동의를 받았다면 분양자가 제공한 규약(안)에 대해서 서면결의가 있는 것으로 볼 수 있고 관리단이 성립하게 되면 그러한 규약(안)을 관리단의 규약으로 볼 수도 있습니다.
- 이 경우에 분양자가 규약의 내용을 임의로 정하여 수분양자들의 동의를 얻게 되는 경우도 발생할 수 있기 때문에 분양계약을 통한 규약의 제정을 위한 서면결의의 성립여부는 신중하게 판단할 필요가 있습니다.
- 만약 분양자가 공정증서에 의해서 작성한 규약(안)에 규약공용부분과 규약대지에 관한 내용이 포함되어 있거나 전유부분이 처분에 따르는 대지사용권의 비율(「집합건물법」 제21조 제2항)이나 대지사용권이 분리처분을 가능하게 하는 내용이 포함되어 있는 경우(「집합건물법」 제20조 제4항)에 그러한 공정증서의 내용은 규약에 상응하는 것으로 볼 수 있습니다. 즉 분양자가 공정증서로 작성된 규약 자체가 바로 규약의 효력을 갖는 것은 아니지만, 「집합건물법」 제3조 제3항, 제4조 제3항, 제20조 제4항, 제21조 제2항의 공정증서로서 효력을 갖는다고 볼 수 있습니다. 「집합건물법」 제3조 제3항은 집합건물의 “전부 또는 부속건물을 소유하는 자”는 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다고 규정하고 있기 때문입니다.

(8) [질의-8] 시행사에게 관리권한을 부여하는 분양계약의 효력

【질의-8】

- 분양계약에서 시행사에게 3년간 관리권한을 부여한다는 규정이 있는 경우에 관리단이 관리업무를

개시할 수 없나요?

【답변】

- 집합건물법 제9조의3는 구분소유자들이 관리인을 선출하고 규약을 제정하여 관리업무를 개시하기 전까지 시행사(분양자)에게 관리의무를 부과하고 있습니다. 따라서 분양계약에서 별도로 약정하지 않았더라도 시행사는 집합건물을 관리할 수 있습니다. 그러나 시행사는 관리단이 관리업무를 개시하기 전까지만 관리업무를 수행할 수 있는 권한이 있습니다. 만약 관리단이 관리업무를 개시한다면 시행사는 더 이상 집합건물을 관리할 수 없습니다.
- 그리고 분양계약에서 시행사의 관리기간을 정하였다고 하더라도 관리단이 업무를 개시한다면 시행사는 더 이상 관리업무를 수행할 수 없습니다.

【관련질의】 [질의-17] 참조

(9) [질의-9] 일부공용부분 관리단의 관리범위

【질의-9】

- 일부공용부분 관리단의 관리범위는 어떻게 되나요?

【답변】

- 일부공용부분 관리단은 일부공용부분의 관리를 위해서 설립된 관리단입니다. 집합건물 관리단과 달리 당연성립하지 않고 별도의 설립절차가 필요합니다.
- 주상복합아파트를 분리관리하기 위해서 일부공용부분 관리단의 개념이 사용되는 경우가 있습니다. 판례에서도 실제로 상가나 주거부분의 일부공용부분관리단이 성립할 수 있는 것처럼 표현한 경우도 있습니다.
- 일부공용부분의 관리에 관한 사항은 원칙적으로 이를 공용하는 구분소유자들의 집회(일부공용부분 관리단집회)의 결의로 정하게 됩니다. 그러나 다음과 같은 경우에는 전체 관리단 집회의 결의로 정하게 됩니다(「집합건물법」 제14조 참조).
- 첫째, 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항은 전체관리단 집회의 결의로 정해야 합니다. 둘째, 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이 아니더라도 전체관리단의 규약에서 일부

공용부분의 관리를 전체 관리단 집회의 결의로 정하도록 규정할 수 있습니다. 다만 그 규약에 대해서 일부공용부분을 공유하는 구분소유자의 1/4을 초과하는 구분소유자가 반대하거나, 반대하는 일부구분소유자의 의결권이 전체 일부구분소유자의 의결권의 1/4을 초과한다면 규약으로 일부공용부분의 관리를 전체 관리단 집회에서 결정하도록 할 수 없습니다.

【관련질의】 [질의-12], [질의-13] 참조

☞ 분쟁해결 Tip

- 일부공용부분이라는 개념은 우리 「집합건물법」의 개념에서 가장 모호한 개념입니다. 일부공용부분인지 여부가 문제되는 경우에 결국 재판을 통해서 최종적으로 일부공용부분인지 여부가 판단될 수밖에 없습니다. 건축물대장의 기재사항이나 등기부의 기재사항, 설계도서의 내용은 결정적인 기준이 되지 않습니다. 그리고 실제로 일부공용부분이 인정된다면 일부공용부분의 면적이 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분 면적에 합산하여 등기부에 기재되어야 합니다. 그러나 우리나라 등기부에는 일부공용부분의 면적이 반영되지 않는 경우가 대부분입니다. 의결권의 행사에 있어서도 일부공용부분이 반영되지 않는 경우가 일반적입니다. 일부공용부분인지 여부를 판단할 기준이 없는 상황이라는 점을 고려한다면 당연한 결론일 수밖에 없습니다.
- 따라서 일부공용부분관리단이라는 개념을 통해서 복합용도용 집합건물의 관리문제를 해결하게 되면 더 복잡한 구분소유관계에 관한 문제가 발생할 수밖에 없습니다.
- 이러한 점을 고려하여 「집합건물법」 개정과정에서는 관리단의 하위에 있는 하부관리단이라는 개념을 도입하기 위한 규정을 마련하였습니다. 물론 「집합건물법」 개정안에는 반영되지 않았지만, 하부관리단이라는 개념을 통하여 복합용도용 집합건물을 관리하는 것이 바람직합니다. 일부공용부분이라는 개념은 가능하면 인정하지 않고, 구분소유관계에 영향을 주지 않는 전용사용권의 개념을 사용하는 것이 바람직합니다. 실제로 미국의 경우에는 일부공용부분을 인정하지 않고 전용사용권과 유사한 제한공용부분(limited common area)라는 개념을 사용하고 있습니다. 일본과 같이 소규모 집합건물의 많은 경우에는 일부공용부분의 개념이 유용할 수 있어도, 우리나라와 같이 집합건물의 규모가 큰 경우에 일부공용부분이 개념을 확대하게 되면 집합건물 관리에 상당한 분쟁이 발생할 수밖에 없습니다.
- 만약 일부공용부분관리단을 폭넓게 인정할 필요가 있다면, 먼저 일부공용부분의 범위를 명확히 인식할 수 있는 법제도적인 장치가 마련되어야 합니다. 그러한 법제도적인 장치가 없는 상황에서 일부공용부분관리단을 넓게 인정하게 되면 분쟁이 더 발생할 뿐입니다.

(10) [질의-10] 주상복합아파트와 입주자대표회의 구성의무

【질의-10】

- 주상복합건물에서 공동주택 부분의 호수가 150세대가 넘는 경우, 건물 전체 관리단이 있더라도 별도로 입주자대표회의를 구성해야 하나요?

【답변】

- 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있으므로(「집합건물법」 제2조의2), 집합건물의 공동주택 부분에는 「공동주택관리법」이 중복 적용될 수 있습니다.
- 따라서 주상복합건물에서 아파트나 도시형생활주택 등 공동주택 부분이 150호 이상이면 「공동주택관리법 시행령」 제2조 제2호 라목에 의해 의무관리대상에 해당하므로, 「집합건물법」상 건물 전체 관리단이 존재하더라도 공동주택 입주자들을 대상으로 입주자대표회의를 별도 구성해야 합니다.
- 또한 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체)은 관리규약의 제·개정 및 입주자대표회의의 구성·변경에 관하여 30일 이내에 해당 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「공동주택관리법」 제19조 및 같은 법 시행령 제21조).
- 그러나 공동주택 부분이 150호 미만일 경우에는 의무관리대상이 아니므로, 「집합건물법」상 관리단이 존재하면 족하고 입주자대표회의를 별도로 구성할 의무는 없습니다.
- 또한 업무시설(오피스텔 등)이나 근린생활시설(상가건물 등)과 같이 공동주택이 아닌 경우에는 「공동주택관리법」이 적용되지 않고 「집합건물법」만 적용됩니다.

(11) [질의-11] 주상복합아파트에서 입주자대표회의의 전체공용부분 관리가능여부

【질의-11】

- 주상복합건물에서 건물 주차장 사용료, 벌과금 등의 수익의 징수 및 사용이나 건물 전체 공용부분의 관리에 관한 사항을 입주자대표회의에서 결정할 수 있나요?

【답변】

- 입주자대표회의는 주상복합 건물 중 공동주택 부분의 관리방법만을 결정할 수 있으므로, 주상복합 건물 전체의 주차장 사용료나 별과금 등 수익의 징수 및 사용과 같이 전체 구분소유자에 관한 사항이나 건물 전체 공용부분 관리에 관한 결정권한은 원칙적으로 입주자대표회의가 아닌 집합 건물 관리단에 귀속됩니다.
- 다만 관리단이나 구분소유자들은 관리에 관한 업무를 입주자대표회의에 위임할 수는 있습니다.
 - 공동주택의 입주자대표회의에게 「집합건물법」 제18조에서 정한 채권(공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권)을 행사할 수 있는 공유자에 준하는 지위가 인정된다고 보아 공용부분에 대한 관리비 징수권이 인정될 수 있다는 취지의 판례가 있습니다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결).
 - 집합건물의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상이 공용부분 변경에 해당하는 공사에 동의한다는 내용의 서면동의서를 입주자대표회의 앞으로 제출하고 이에 따라 입주자대표회의가 업무를 처리한 경우, 집합건물의 관리단이 「집합건물법」 제41조 제1항에서 정한 구분소유자들의 서면 동의로써 입주자대표회의에 공용부분 변경에 관한 업무를 포괄적으로 위임한 것으로 보아야 하며, 통상적으로 비용에 관한 재판상 또는 재판외 청구를 할 수 있는 권한도 함께 수여한 것으로 볼 수 있는바, 이 경우 입주자대표회의가 구분소유자들을 상대로 공용부분 변경에 관한 업무를 수행하는 과정에서 체납된 비용을 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 비용에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당하여 허용된다는 취지의 판례도 있습니다(대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결).
 - 따라서 전체 구분소유자의 의무부담 및 이익에 관한 사항이나 건물 전체 공용부분 관리에 관한 업무에 관하여, 집합건물 관리단규약이나 관리단집회의 결의 혹은 서면/전자적 결의의 방법을 통해 관리단이 입주자대표회의에 위임하여 처리하는 것은 적법합니다.
- 그러나 공동주택 입주자들만이 제정한 공동주택관리규약에서 이러한 사항을 일방적으로 규정하거나 입주자대표회의의 결의만으로 건물 전체 공용부분 관리업무를 처리하는 행위는 관리단의 권한을 침해하여 효력이 없다고 보아야 합니다.

(12) [질의-12] 주상복합아파트와 상가의 일부공용부분관리단

【질의-12】

- 주상복합건물의 경우 공동주택 부분과 별도로 상가부분을 관리하기 위한 관리단을 구성할 수 있나요?

【답변】

- 주상복합건물의 경우 상가 층과 공동주택 층의 출입구가 구조적으로 분리되는 경우가 대부분이므로, 이런 경우 상가의 공용부분은 상가구분소유자를 위한 일부공용부분에 해당할 수 있습니다.
- 일부공용부분의 관리는 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항이나 전체규약에 별도로 규정된 사항이 아닌 한 일부 구분소유자만의 집회결의로 그 관리방법을 결정하며(「집합건물법」 제14조), 일부공용부분에 관한 사항은 원칙적으로 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있으며(「집합건물법」 제28조 제2항), 일부공용부분의 구분소유자는 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있습니다(「집합건물법」 제23조 제1항).
- 따라서 상가 부분의 공용부분을 관리하기 위하여 상가 구분소유자들만으로 구성된 일부공용부분 관리단을 구성하는 것은 가능합니다.
- 그러나 전체관리단은 당연설립되지만 일부공용부분관리단의 설립은 강제되지 않으며 해당 구분소유자들이 별도로 설립해야 합니다.

【관련질의】 [질의-9], [질의-13] 참조

(13) [질의-13] 상가관리단과 오피스텔 관리단의 별도 운영 시 회계처리방법

【질의-13】

- 오피스텔과 상가의 복합용도용 집합건물에서 상가관리단과 오피스텔 관리단이 별도로 구성된 경우에 회계처리 방법은 어떻게 되나요?

【답변】

- 만약 상가관리단이 「집합건물법」상 일부공용부분관리단으로 인정받을 수 있다면 일부관리단을 위해서 회계처리를 할 수 있습니다. 그러나 필연적으로 전체공용부분이 존재할 수밖에 없기 때문에 전체공용부분의 관리를 위해서는 발생하는 비용은 전체관리단에서 회계처리를 해야 합니다.
- 주상복합아파트, 또는 오피스텔과 상가의 복합용도용 집합건물의 관리에 관해서 「집합건물법」은 별도의 규정을 두고 있지 않습니다. 따라서 원론적으로 아파트와 상가, 오피스텔의 모든 구분소유자가 전체 관리단을 구성하고, 그 전체 관리단이 복합용도용 집합건물을 관리해야 합니다. 그러나 현실적으로 용도가 다른 구분소유자들이 함께 관리단을 구성하여 집합건물을 관리하는 것이

쉽지 않으므로 복합용도용 집합건물의 관리에 관한 문제는 입법에 의해서 해결되어야 합니다.

【관련질의】 [질의-9], [질의-12] 참조

☞ 분쟁해결 Tip

- 주상복합아파트 또는 복합용도 집합건물의 경우에는 전체 구분소유자로 구성된 관리단이 실제 관리업무를 수행하기 어렵습니다. 용도별 구분소유자들의 수가 다르고 이해관계가 다르기 때문입니다.
- 따라서 각 관리단에서 하나의 관리업체에게 관리를 위탁하여 전체 건물의 관리가 효율적으로 이루어지도록 할 필요가 있습니다.
- 각 관리단이 서로 다른 위탁관리업체에게 관리를 맡기게 되면 위탁관리업체 사이에 업무의 충돌이 발생하거나, 업무의 중복이 발생할 수 있습니다.
- 그리고 각 관리단은 최소한 전체 건물의 관리에 관한 사항을 정하여야 합니다. 전체 관리단이 성립하기 어려운 상황에서 건물 전체의 관리에 관한 기본적인 사항에 합의하고, 하나의 위탁 관리업체에 관리를 위탁한다면 효율적으로 관리가 이루어질 수 있습니다.

2. 관리단의 구성원

(1) [질의-14] 관리단과 분양대금을 미납한 구분소유자

【질의-14】

- 분양대금을 완납하지 못하여 아직 수분양자에게 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 경우에 나머지 구분소유자들로 관리단이 성립되나요?

【답변】

- 집합건물 관리단은 모든 구분소유자를 구성원으로 합니다. 따라서 분양이 되었지만 아직 분양대금을

완납하지 못하여 수분양자가 소유권이전등기를 마치지 못했다면, 그 전유부분의 구분소유자는 분양자(시행사)가 됩니다. 따라서 미분양된 전유부분의 구분소유자인 분양자와 나머지 구분소유자들이 관리단의 구성원이 됩니다.

【참고자료】

- 분양받은 전유부분에 대한 분양대금을 모두 납부하였지만 분양자의 사정에 의해서 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 경우에 해당 수분양자가 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 있는지 문제될 수 있습니다. 이 경우에 비록 수분양자는 구분소유자가 아니더라도 관리단 집회에서 의결권을 행사한 경우에 그 의결권 행사는 적법한 것으로 인정될 수 있습니다.

【관련 판례】

〈대법원 2005.12.16. 자 2004마515 결정〉

건물의 영업제한에 관한 규약을 설정하거나 변경할 수 있는 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되고, 그 의결권도 구분소유자 전원이 행사한다고 할 것이며, 여기서 구분소유자라 함은 일반적으로 구분소유권을 취득한 자(등기부상 구분소유권자로 등기되어 있는 자)를 지칭하는 것이나, 다만 수분양자로서 분양대금을 완납하였음에도 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 이러한 수분양자도 구분소유자에 준하는 것으로 보아 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 있다고 보아야 할 것이다.

(2) [질의-15] 관리단의 구성원 자격

【질의-15】

- 구분소유자의 배우자도 관리단의 구성원이 될 수 있나요?

【답변】

- 집합건물 관리단은 구분소유자로 구성됩니다. 따라서 구분소유자가 아닌 자는 관리단의 구성원이 될 수 없습니다.

(3) [질의-16] 임차인과 관리단의 구성원

【질의-16】

- 임차인도 관리단의 구성원이 될 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 관리단의 구성원이 될 수 없습니다.
 - 관리단은 구분소유자들을 구성원으로 하여 별도의 설립절차가 없더라도 당연히 성립하게 됩니다. 구분소유자만이 관리단의 구성원이 될 수 있으며 임차인이나 구분소유자의 배우자와 구분소유자가 아닌 자는 관리단의 구성원이 될 수 없습니다.
 - 다만 임차인은 관리인이나 관리위원 선임, 공용부분의 관리에 관한 사항을 결정하기 위한 관리단 집회에서 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수는 있습니다(「집합건물법」 제16조, 제24조, 제26조의4).

3. 자치관리와 위탁관리

(1) [질의-17] 입주시점에 작성된 관리업체 선정 동의서의 효력

【질의-17】

- 시행사가 관리업체를 선정(설립)하고 입주 시에 입주자로부터 관리업체에게 관리를 위임한다는 동의를 받은 경우에 관리업체가 관리업무를 수행할 수 있나요?

【답변】

- 시행사가 선정한 관리업체 또는 시행사가 설립한 관리업체가 관리업무를 수행할 수 있도록 입주 시점에 입주민들로부터 관리를 위임한다는 위임동의서 또는 위탁관리동의서를 받아두는 경우가 있습니다.

- 원칙적으로 분양자인 시행사는 관리인이 선출되어 관리업무를 수행할 때까지 「집합건물법」에 따라 관리업무를 수행해야 합니다. 그리고 분양자는 스스로 관리할 수도 있지만 관리를 위탁할 수 있습니다. 다만 관리를 위탁하는 경우에 분양자는 법적인 문제를 발생시키지 않기 위해서 입주서류로서 관리위탁 동의서를 받는 것이 일반적입니다. 그런 동의서는 구분소유자들의 서면결의로 인정될 수도 있고, 서면결의로 인정되지 않더라도 모든 구분소유자들이 100% 동의한 것이기 때문에 모든 구분소유자를 구속하게 됩니다. 즉 시행사가 선정한 관리업체는 적법한 관리권한을 갖게 됩니다.
- 다만 시행사가 관리업체를 선정하는 경우에 미분양 전유부분에 대한 관리비가 제대로 징수되지 않는 경우도 있고, 시행사가 미분양 전유부분을 분양할 수 있도록 특별대우를 하는 경우도 있는 등 시행사에게 유리하게 관리가 이루어지는 경우도 있습니다.
- 이러한 현상을 방지하기 위해서 구분소유자들이 입주를 개시하였으면 가능하면 빠른 시일 내에 관리인을 선출하여 관리업무를 시행사로부터 인수하여야 합니다.
- 그리고 그 전이라도 시행사가 관리의무를 부담하는 기간 동안에 시행사는 관리인과 마찬가지로 입주민들에게 관리비 등에 관한 정보를 제공할 의무가 있으니, 그 의무를 이행하도록 할 필요가 있습니다.
- 그러나 실제로 시행사가 제대로 정보를 제공하지 않는 경우에 이를 소송을 통해서 해결하기 쉽지 않다는 점을 고려한다면, 관리단을 조속히 구성하는 것이 바람직합니다.

【관련질의】 [질의-8] 참조

(2) [질의-18] 시행사의 위탁관리회사 선정

【질의-18】

- 시행사가 위탁관리회사를 선정할 수 있나요?

【답변】

- 원칙적으로 관리단 집회의 결의를 통해서 관리인이 위탁관리회사를 선정해야 하나 집합건물이 분양된 경우에 관리인이 선임되어 관리업무를 개시(開始)할 때까지 시행사(분양자)가 선량한 관리자의 주의로 집합건물을 관리해야 합니다(「집합건물법」 제9조 제1항). 이러한 시행사가 관리의무를 부담하는 기간에는 시행사는 자치관리를 하거나 위탁관리를 할 수도 있습니다. 따라서 시행사는 위탁관리업체를 선정하여 관리업무를 위탁할 수 있습니다.

【관련질문】 [질의-19], [질의-21]

(3) [질의-19] 시행사가 체결한 위탁관리계약의 해지

【질의-19】

- 관리인이 선임되어 관리업무를 개시하면서 시행사(분양자)가 체결한 위탁관리계약을 해지할 수 있나요?

【답변】

- 시행사(분양자)는 분양 이후에 관리인이 선임되고 그 사무를 개시(開始)할 때까지 관리의무를 부담합니다(「집합건물법」 제9조 제1항). 따라서 이 기간 동안에 시행사는 자치관리 하거나 위탁 관리회사에게 관리를 위탁할 수도 있습니다.
- 그러나 관리단이 집합건물 관리업무를 개시하면 기존 집합건물을 관리하던 시행사는 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 「집합건물법」에서 부여받은 관리 권한을 행사할 수 있게 됩니다.
- 따라서 시행사가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계는 새롭게 관리를 개시 하는 관리단에 당연히 승계되는 것은 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없습니다.
- 이는 관리단이 관리업무를 수행할 실질적인 조직을 갖추기 전까지 시행사로 하여금 집합건물을 관리하게 함으로써 관리 공백을 막으면서도 시행사가 집합건물을 장기간 관리함으로써 관리에 관한 사항을 독단적으로 처리하여 구분소유자들의 권한을 침해하는 상황을 방지하는 목적입니다.
- 설령 집합건물의 분양계약서에 ‘구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다.’ 등의 내용을 포함하는 경우라 하더라도 마찬가지로 분양자와 관리 위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없습니다.(분양계약서는 분양자와 수분양자 사이의 구분건물 매매를 주된 목적으로 하는 것으로 구분소유 관계가 성립된 이후 집합건물의 관리에 관한 내용을 정하는 것은 분양계약의 부수적인 약정에 불가함)
- 결국 관리단이 관리를 개시하기 전(분양자의 관리 기간)까지 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사의 위탁관리업무를 ‘승인’한다는 의사표시이지 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 ‘인정’하겠다는 서면합의로 해석할 것은 아닙니다.

【관련 판례】

〈용역비·관리비 반환청구의 소 / 대법원 2022. 6. 30. 선고, 2020다229192, 229208 판결〉

「집합건물법」 제9조의3 규정은 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 하므로 관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면 집합건물을 관리하던 분양자는 그 때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 「집합건물법」에서 부여받은 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.

한편, 집합건물의 분양계약서에 ‘구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다.’는 등의 내용이 포함되는 사정이 있더라도 위와 같이 적용되어야 한다. 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.

따라서 분양계약서에 위와 같은 내용이 포함되었더라도 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 구분소유 관계가 성립한 후 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자의 관리기간 동안 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사의 위탁관리업무를 ‘승인’한다는 의사표시로 해석하여야 하지, 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 ‘인정’하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 것은 아니다.

【관련질문】 [질의-18], [질의-21]

(4) [질의-20] 자치관리에 따른 필수 배치 인원 등

【질의-20】

- 자치관리의 경우에 관리단이 갖추어야 하는 필수인력이 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에는 자치관리 기술인력 배치에 대하여 별도로 규정하고 있지 않습니다. 다만, 기계, 소방 등 각 개별 법령에서 정하고 있는 필수인력이 있다면 그에 따라야 합니다.
- 참고로 「공동주택관리법」에는 자치관리의 경우에 다음과 같은 기술인력을 배치하도록 규정하고 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제4조 제1항 및 제6조 제1항 관련 [별표1])
- 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체 검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상
- 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자
- 다만 관리업무의 일부를 전문용역업체에 용역하는 경우에는 배치하지 않아도 됩니다.

※ 기계설비유지관리사 : 「기계설비법(2020년 6월 9일 시행)」 제19조 제1항(연면적 1만 제곱미터와 이상 건축물, 500세대 이상 또는 중앙난방방식이거나 지역난방방식인 300세대 이상의 공동주택의 경우에만 적용됨)

(5) [질의-21] 위탁관리계약의 해지

【질의-21】

- 위탁관리계약을 해지하거나 위탁관리업체를 변경하는 방법은?

【답변】

- 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있으나 당사자 일방이 부득이한 사유없이 상대방의 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상하여야 합니다(「민법」 제688조).
- 따라서 위탁관리계약은 계약에서 열거한 사유가 존재하는 경우에만 해지할 수 있다고 정한 경우가 아니거나 부득이한 사유가 있다면 손해 배상없이 관리단이 임의로 해지할 수 있습니다.
- 그러나 위탁관리계약에서 임의로 해지할 수 없다거나, 해지사유를 규정하고 있는 경우에는 그에 따르는 것이 일반적입니다.

- 위탁관리계약을 해지할 수 있는 경우에 관리단은 위탁관리회사에게 해지통보를 함으로써 위탁관리계약을 해지할 수 있습니다.
- 규약에서 관리위원회의 결의나 관리인의 권한으로 위탁관리계약을 해지할 수 있다고 규정한다면 그에 따라야 합니다. 그러나 규약에 별도로 규정하고 있지 않다면 관리단집회의 통상결의에 의해서 해지여부를 결정하는 것이 바람직합니다. 왜냐하면 위탁관리계약은 '공용부분의 관리'로 봄이 타당하기 때문입니다.

【관련질문】 [질의-18], [질의-19]

(6) [질의-22] 관리사무소장의 자격

【질의-22】

- 관리사무소장이 되기 위해서 특별한 자격이 요구되나요?

【답변】

- 「집합건물법」에는 관리사무소장의 자격을 제한하고 있지 않습니다. 다만, 다만 규약으로 자격을 제한할 수는 있습니다.
- 참고로 「공동주택관리법」이 적용되는 의무관리대상 공동주택의 경우에는 주택관리사를 의무적으로 배치하도록 규정하고 있고 주택관리사가 관리사무소장이 됩니다.
- 관리사무소장은 관리에 관한 업무를 총괄하는 자입니다.
 - 자치관리의 경우에는 관리단에서 직접 관리사무소장을 채용하게 되고 관리단과 관리사무소장 사이에 고용관계가 성립하게 됩니다.
 - 위탁관리의 경우에는 위탁관리회사에서 파견하게 되며, 위탁관리회사와 관리사무소장 사이에 고용관계가 성립하게 됩니다.

(7) [질의-23] 위탁관리회사가 구분소유자들의 반대에도 불구하고 계속 관리하는 경우

【질의-23】

- 오피스텔의 입주자대표회의에서 위탁관리계약을 해지하였는데 관리회사는 다음과 같은 주장을 하면서 관리업무를 계속 수행하는 경우에 해결방안이 있나요?

〈관리회사의 주장〉

- 임차인도 의결권을 행사하여 제정된 규약은 효력이 없으며, 규약의 정함없이 구성된 입주자대표회의도 효력이 없음
- 입주민의 과반수 서면동의에 의해서는 규약을 제정할 수 없음
- 입주자대표회의가 고유번호증을 발급받았다고 해서 입주자대표회의가 관리단임을 입증하는 것은 아님
- 입주자대표회의가 적법한 「집합건물법」상의 기관이 아니므로 관리회사의 업무를 방해하는 것은 업무방해이며 형사고발할 수 있음

【답변】

- 관리회사의 주장이 부당하게 생각되더라도 잘못된 주장은 아닙니다. 위탁관리계약은 적법하게 선임된 관리인과 관리위원회에 의해서 해지될 수 있기 때문입니다.
- 시행사(분양자)가 위탁관리계약을 체결한 경우에는 관리인이 사무를 개시(開始)할 때 그 위탁계약의 효력이 없어집니다(「집합건물법」 제9조의3).
- 따라서 규약이 무효이거나, 관리단의 기관이 구성되지 않은 경우에는 관리회사가 관리비도 제대로 공개하지 않고 관리업무도 부실하게 수행하지 않더라도 위탁관리계약을 해지하기 어렵게 되고, 구분소유자들이 더욱 불만을 가질 수밖에 없습니다.
- 이러한 문제는 위탁관리계약이 관리단 집회의 결의에 의해서 체결된 것이 아니라 입주시점에 모든 구분소유자들로부터 동의서를 받아서 시행사(분양자)가 위탁관리업자와 계약을 체결한 경우에 주로 발생합니다.
- 결국 관리회사를 교체하기 위해서는 「집합건물법」에 따라 규약이 제정되고, 관리인과 관리위원이 선출되어 관리단이 정상적으로 업무를 수행할 때 가능합니다. 이러한 과정을 거치지 않으면 결국 관리회사가 부당한 업무수행을 하더라도 위탁관리계약을 해지하기 어렵게 됩니다.

4. [질의-24] 관리단의 계약관계

【질의-24】

- 전임 관리인이 체결한 관리단에 불리한 계약을 후임 관리인이 해지할 수 있나요?

【답변】

- 전임 관리인이 적법하게 체결한 계약이라면 그 내용이 관리단에 불리하더라도 후임 관리인이 임의로 해지할 수 없습니다. 관리인이 변경되더라도 이전 관리인이 체결한 계약은 여전히 유효하기 때문입니다.
- 한편, 그 계약이 위임계약에 해당한다면 임의로 해지가 가능하나 부득이한 사유없이 상대방의 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상해야 합니다.
- 만약 그 계약이 도급계약에 해당한다면 이라면 손해를 배상하고 해제할 수 있습니다.

【관련규정】

〈민법〉

제689조(위임의 상호해지의 자유) ① 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있다.

② 당사자 일방이 부득이한 사유없이 상대방의 불리한 시기에 계약을 해지한 때에는 그 손해를 배상하여야 한다.

제673조(완성전의 도급인의 해제권) 수급인이 일을 완성하기 전에는 도급인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다.

5. [질의-25] 관리단 임원

【질의-25】

- 관리단 임원에게 민원을 제기하려고 하는데 관리단 임원에 관한 정보를 어떻게 확인할 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 관리단 임직원의 변동에 관한 사항을 구분소유자에게 보고해야 할 의무가 있습니다. 그리고 이해관계인은 이러한 자료의 열람이나 복사를 신청할 수 있습니다.
- 「개인정보보호법」 제17조 제1항은 같은 법 제15조 제1항 제2호의 경우에 개인정보처리자는 개인정보를 제공할 수 있다고 규정하고 있습니다.

【관련 규정】

〈개인정보보호법〉

제15조(개인정보의 수집·이용) ① 개인정보처리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개인정보를 수집할 수 있으며 그 수집 목적의 범위에서 이용할 수 있다.

2. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위하여 불가피한 경우

- 따라서 관리소에서 개인정보를 처리하는 담당자는 당연히 구분소유나 임차인에게 관리단 임원에 관한 정보를 제공해야 합니다. 「공동주택관리법」도 관리주체에게 동별대표자에 관한 정보를 제공하도록 규정하고 있습니다. (「공동주택관리법」 제27조 제2항 및 같은 법 시행령 제28조 제2항 제5호).



II. 관리인

1. [질의-26] 관리인의 의의

【질의-26】

- 관리인이 관리사무소장인가요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 대표자이지 관리사무소장은 아닙니다.
- 관리인은 관리단의 대표자입니다. 법적으로 관리단은 권리능력 없는 사단이라고 하는데, 법인(法人)과 유사하다고 생각하면 됩니다. 관리단은 구분소유자들로 구성되는데, 관리인은 구분소유자들의 대표자로 관리단을 대표하고 관리업무를 수행하게 됩니다. 관리사무소장은 관리에 관한 전문가이며, 자치관리의 경우에는 관리단에서 직접 고용하지만, 위탁관리의 경우에는 위탁관리회사에서 고용하여 해당 집합건물에 파견하게 됩니다. 흔히 관리인과 관리사무소장을 혼동하는 경우가 많은데, 관리인이라는 용어 대신에 관리단장, 관리단대표자 관리단회장 등의 용어가 사용되기도 합니다.

【참고자료】

- 일본의 「구분소유법」에는 우리나라의 관리인에 상응하는 개념으로 관리자라는 용어를 사용하고 있습니다. 비록 우리나라의 「집합건물법」은 일본법을 따랐지만 우리나라 「집합건물법」상 관리인과 일본 「구분소유법」상의 관리자는 같은 개념이 아닙니다. 우리나라의 관리인은 관리단의 대표자에 해당합니다. 그러나 일본의 관리자는 구분소유자단체의 대표자가 아니라 구분소유자들을 대리하여 관리업무를 수행하는 사람입니다. 일본에는 우리나라와 달리 관리단이 당연히 성립하는 것이 아니라 구분소유자들이 관리조합을 설립해야 합니다. 관리조합은 법인에 해당하고 관리조합의 대표자를 일본의 표준규약에서는 이사장이라고 부릅니다. 일본표준규약상의 관리조합의 이사장이 우리나라 「집합건물법」상의 관리인에 상응하는 개념입니다.
- 이렇게 우리법이 일본법을 따랐지만 일본법의 내용과 다른 방향으로 발전하였습니다.

2. 관리인의 선임

(1) [질의-27] 관리위원회의 결의에 의한 관리인 선출

【질의-27】

- 관리인을 관리위원회에서 선출할 수 있나요?

【답변】

- 규약의 정함이 있다면 관리인도 관리위원회에서 선출될 수 있습니다.
 - 원칙적으로 관리인은 관리단 집회에서 선출되어야 합니다. 그러나 관리단 집회가 개최되기 어려운 경우가 많기 때문에 관리인 선출이 지연되고, 그로 인해서 관리공백이 발생하는 경우가 많았습니다.
 - 이 점을 고려하여 2013년 「집합건물법」이 개정되어 관리위원회에서도 관리인을 선출할 수 있게 되었습니다. 다만 관리위원회에서 관리인을 선출하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다.
 - 따라서 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있다는 규약의 정함이 없다면 관리단 집회를 개최하여 관리인을 선출해야 합니다.

(2) [질의-28] 복수의 관리인

【질의-28】

- 관리인을 두 명 이상 선출할 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 대표자입니다. 그리고 단체의 대표자는 2명 이상일 수 있습니다.
 - 만약 대표자가 2명 이상이라면 각각의 대표자는 관리단을 대표하여 계약을 체결할 수 있습니다. 다만 규약이나 관리단집회의 결의로 관리인의 대표권의 범위를 정하고 있다면 그에 따라야 합니다. 그리고 규약이나 집회에서 공동으로 대표권을 행사하도록 규정하고 있다면 관리인은 단독으로 대외적으로 계약을 체결할 수 없고 공동으로 계약을 체결해야 합니다.

(3) [질의-29] 임시관리인의 권한

【질의-29】

- 법원에서 임시관리인을 선임한 경우에 임시관리인의 권한이 무엇인가요?

【답변】

- 대법원 판결에 따르면 임시이사의 권한은 정식이사의 권한과 동일합니다.
- 임시관리인은 그 법적 성격이 「민법」상 임시이사에 해당합니다. 따라서 임시관리인에 관한 「집합건물법」 제24조의2가 없더라도 임시관리인 선임신청은 가능합니다. 이러한 관점에서 본다면 임시관리인은 정식관리인과 동일한 권한을 가진다는 해석이 타당합니다.
- 그러나 「민법」과 달리 「집합건물법」 제24조의2 제2항은 임시관리인이 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 소집해야 할 의무가 있음을 명시하고 있습니다. 이 점을 고려한다면 「집합건물법」은 임시관리인에게 새로운 관리인이 선출될 때까지 통상적인 관리업무를 수행하는 것이 타당하다는 관점에서 규정하고 있다고 보아야 합니다.
- 따라서 대법원의 판결에도 불구하고 「집합건물법」의 임시관리인은 통상적인 업무에 관한 권한만을 갖고 있다고 보아야 합니다. 이 문제는 대법원의 판결에서 명확히 해결되어야 하지만, 그 전까지는 통상적인 업무만 수행할 수 있다고 보는 것이 타당합니다.
- 참고로 대법원은 사립학교와 같이 자주성이 특별히 보장되어야 하는 경우에는 임시이사가 통상적인 업무에 대한 권한만을 갖고 있다고 보고 있습니다. 집합건물의 관리에 관해서도 자주성이 보장되어야 하기 때문에 역시 임시관리인은 통상적인 업무에 대한 권한만을 갖고 있다고 보는 것이 타당합니다.

【관련 판례】

〈대법원 2018. 5. 15. 선고 2017다56967 판결〉

민법상 법인의 이사는 특별한 사정이 없는 한 법인의 사무에 관하여 각자 법인을 대표하고, 민법상 법인이나 법인이 아닌 사단에 대하여 민법 제63조에 의하여 법원이 선임한 임시이사는 원칙적으로 정식이사와 동일한 권한을 가진다(대법원 2013. 6. 13. 선고 2012다40332 판결, 대법원 2016. 6. 9. 선고 2016다8053 판결 등 참조)

(4) [질의-30] 관리위원회에 의한 관리인 선출

【질의-30】

- 관리단 집회가 2회 무산된 경우에 관리위원회의 결의로 관리인을 선출할 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 원칙적으로 관리단 집회에서 통상결의에 의해서 선출되어야 합니다.
- 그러나 규약의 정함이 있다면 관리인을 관리위원회에서 선출하는 것도 가능합니다. 따라서 관리단 집회의 소집통지를 하였지만, 2회 무산되는 경우에 관리위원회에서 관리인을 선출하도록 규약에서 정하는 것도 가능합니다.
- 규약에 이러한 규정이 없는 경우에는 관리단 집회가 무산되었다는 이유만으로 관리인을 관리위원회에서 선출할 수는 없습니다.

(5) [질의-31] 관리인의 신고 의무

【질의-31】

- 관리인으로 선출되면 신고해야 한다고 하는데, 어디에 신고해야 하나요?

【답변】

- 전유부분이 50개 이상이라면 관리인으로 선출되는 경우에 소관청에 신고해야 합니다.
- 「집합건물법」 제24조제6항은 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 관리인이 선출되면, 소관청에 신고하도록 규정하고 있습니다. 소관청이란 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장을 말합니다.
- 「집합건물법」에 관리인 신고제도가 도입(2020. 2. 4. 개정 / 2021. 2. 4. 시행)됨에 따라 관리인 인지 여부가 불분명한 경우가 줄어들게 되었고, 누가 관리에 관한 권한과 의무를 부담하는지 확인할 수 있게 되었습니다. 신고의무를 위반하는 경우에는 200만 원 이하의 과태료가 부과될 수 있습니다.

(6) [질의-32] 임기가 종료되지 않은 관리인의 신고 의무

【질의-32】

- 2021. 2. 5. 기준 임기가 종료되지 않은 관리인이 신고서를 제출하는 경우 소관청이 신고서를 수리하여야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」 부칙 제3조에 따르면 ‘법 제24조 제6항의 개정규정은 이 법 시행(2021. 2. 4.) 이후 관리인을 선임하는 경우부터 적용’ 되므로 이 법 시행 이전에 선임되어 임기가 계속 중인 관리인의 선임 사실은 신고대상이 아닙니다.
- 한편, 법 제24조 제6항은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 선임 사실에 대한 신고 의무를 부여하므로 전유부분 50개 미만 건물의 관리인에 대한 선임 사실도 신고대상이 아닙니다.

(7) [질의-33] 주상복합아파트의 공동주택 외 시설의 구분소유자들이 설립한 일부공용부분 관리단의 관리인 선임 신고 의무

【질의-33】

- 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택과 그 외의 시설(오피스텔, 상가 등)을 1동으로 건축한 주상복합아파트의 경우 공동주택 외의 시설의 구분소유자들이 일부공용부분관리단을 설립한 경우 「집합건물법」상 일부공용부분관리단의 관리인으로 선임된 사실을 신고하여야 하나요?

【답변】

- 전유부분이 50개 이상인 건물의 일부공용부분에 관리단이 구성되어 관리인이 선임된 경우라면 선임사실을 신고하여야 할 의무가 있음(「집합건물법」 제24조 제6항).

(8) [질의-34] 전유부분의 합이 50개 이상인 단지의 관리인으로 선임되었을 경우 관리인 선임 신고 의무

【질의-34】

- 전유부분의 합이 50개 이상인 단지의 관리인으로 선임되었을 경우 관리인 선임 신고해야 할 의무가 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」 제52조에 따라 단지관리단은 같은 법 제24조 규정에 따르는 관리인 선임 및 선임 신고에 대한 내용을 준용하게 됩니다.
- 따라서 전유부분의 합(전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 함)이 50개 이상인 단지관리단에 관리인으로 선임된 경우에는 「집합건물법」 제24조 제6항이 준용되므로 소관청에 선임 신고할 의무가 있습니다.

(9) [질의-35] 구분소유자의 수의 과반수와 의결권의 과반수가 다른 경우

【질의-35】

- 관리인 후보자로 2명이 출마하였는데, 한 명은 구분소유자 과반수의 동의를 얻었고, 다른 한 명은 의결권의 과반수 동의를 얻은 경우에 누가 관리인으로 선출되나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 관리단 집회의 결의가 성립하기 위해서 구분소유자의 수와 의결권 두 가지를 기준으로 하고 있습니다. 따라서 통상결의가 성립하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 **각** 과반수의 동의를 얻어야 합니다.
- 한 명의 후보자는 구분소유자의 과반수 동의를 얻었고, 다른 한 명은 의결권의 과반수 동의를 얻은 경우에는 어느 후보자도 관리인 선출을 위한 구분소유자 및 의결권의 **각** 과반수 동의를 얻지 못한 것이므로 두 후보자 모두 관리인이 될 수 없습니다.
- 이 경우에 구분소유자들 사이에 충분한 논의를 하여 어느 한 구분소유자를 선출하는 것이 바람직합니다. 만약 논의를 거치더라도 결의가 성립하지 않는다면 법원에 임시관리인 선임을 신청하는 방법도 생각해 볼 수 있습니다.

3. 관리인의 자격

(1) [질의-36] 관리인의 자격

【질의-36】

- 관리인의 자격에 제한이 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에는 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 의무적으로 선임할 것을 규정하고 있고, 관리인은 관리단집회의 결의로 선임 또는 해임되나, 다만 규약으로 관리위원회의 결의로 선임 또는 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다고 규정하고 있습니다. 구분소유자가 아닌 자도 관리인이 될 수 있고, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정합니다. (「집합건물법」 제24조).
- 관리인 선임 또는 해임 시 관리단집회의 의결방법은 규약에 달리 정하지 않은 이상 통상결의(구분소유자 및 의결권의 각 과반수)로서 결정합니다(「집합건물법」 제38조 제1항). 관리인이 될 수 있는 자의 자격에 관해서 「집합건물법」에서는 제한을 두지 않고 있으므로, 규약상 별도의 제한을 두지 않는 한 구분소유자가 아닌 그 친족, 임차인도 관리인이 될 수 있습니다.
- 한편, 「경기도 집합건물 표준규약」에서는 관리인의 자격에 제한을 두고 있습니다.

【참고자료】

〈경기도 집합건물 표준규약 제53조〉

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. 건물의 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

(2) [질의-37] 규약으로 구분소유자만이 관리인이 되도록 정할 수 있는지

【질의-37】

- 규약으로 구분소유자만이 관리인이 되도록 정할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 관리인의 자격을 제한하고 있지 않지만, 규약으로 관리인의 자격을 제한할 수 있습니다. 따라서 관리인의 자격을 제한하는 규약의 내용은 「집합건물법」에 반하지 않으며, 규약으로 구분소유자만이 관리인으로 선출될 수 있다고 정할 수 있습니다.

(3) [질의-38] 구분소유자의 배우자도 관리인이나 관리위원이 될 수 있는지

【질의-38】

- 구분소유자의 배우자도 관리인이나 관리위원으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 관리인의 자격은 구분소유자로 한정되지 않으므로 구분소유자가 아니어도 관리인으로 선출될 수 있습니다(「집합건물법」 제24조 제2항). 따라서 구분소유자의 배우자도 관리인으로 선출될 수 있습니다.
- 그러나 관리위원의 자격은 구분소유자로 한정됩니다(「집합건물법」 제26조의4 제1항). 따라서 구분소유자의 배우자나 직계존비속은 구분소유자가 아니므로 관리위원으로 선출될 수 없습니다.

(4) [질의-39] 위탁관리회사와 같은 법인과 관리인

【질의-39】

- 관리회사도 관리인이 될 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 사무를 집행하는 자로 관리단을 대표합니다(「집합건물법」 제24조 제1항).
- 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 규약에 별도의 정함이 없는 한 관리인의 자격에 대해 특별한 제한이 있는 것은 아닙니다(「집합건물법」 제24조 제2항, 「「집합건물법」 시행령」 제12조).
- 즉, 일반인뿐만 아니라 법인도 관리인이 될 수 있고, 건물 관리의 수탁을 업(業)으로 하는 법인(관리회사)이라 할지라도 관리인이 될 수 없다고 해석할 것은 아닙니다.
- 단, 구체적인 사실관계에 따라 법원이 이와 달리 판단할 수 있습니다. 왜냐하면 위탁관리회사가 관리인이 되어 위탁관리계약을 체결하게 된다면 위탁관리회사가 동시에 위탁자이면서 수탁자가 되기 때문에 별도로 관리업무를 대신할 특별대리인을 선임하는 것이 바람직합니다(「민법」 제 64조). 이러한 점을 고려하여 「경기도 집합건물 표준규약」에는 위탁관리회사의 임직원은 관리인이 될 수 없다고 규정(권고)하고 있습니다(「경기도 집합건물 표준규약」 제53조).

(5) [질의-40] 위탁관리회사의 대표와 관리인

【질의-40】

- 위탁관리회사의 대표자도 관리인으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 관리인의 자격은 구분소유자로 한정되지 않으며(「집합건물법」 제24조 제2항), 「집합건물법」 제28조에 따른 규약에 별도의 정함이 없는 한 관리인의 자격에 대해 특별한 제한이 있는 것은 아닙니다. 즉, 일반인뿐만 아니라 법인(임직원 포함)도 관리인이 될 수 있습니다.
- 다만, 관리단과 위탁관리계약을 체결한 위탁관리회사(임직원 포함)와 관리단의 이해관계가 충돌할 수 있기 때문에 위탁관리회사의 임직원을 관리인으로 선임하는 것이 바람직하지 않으므로 「경기도 집합건물 표준규약」은 위탁관리회사의 임직원이 관리인이 될 수 없다고 규정(권고)하고 있습니다.
- 따라서, 규약에서 위탁관리회사의 임직원은 관리인이 될 수 없다고 관리인의 자격을 제한하고 있는 경우에는 위탁관리회사의 대표자는 관리인이 될 수 없습니다.
- 한편, “관리위원”의 경우 「집합건물법 시행령」 제8조에 위탁관리회사의 임직원은 관리위원이 될 수 없다고 규정하고 있으며, 「민법」 제64조(특별대리인의 선임)는 법인과 이사의 이익이 상반하는 행위에 관하여 이사는 대표권이 없다고 규정하고 있습니다.

(6) [질의-41] 관리인과 관리위원의 겸직

【질의-41】

- 관리인은 관리위원이 될 수 있나요?

【답변】

- 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있으며, 관리위원회의 주요 기능은 해당 관리인의 사무 집행을 감독하는 것입니다(「집합건물법」 제26조의3).
- 이러한 사유로 「집합건물법」은 원칙적으로 관리인이 관리위원을 겸직할 수 없도록 규정하고 있습니다. 그러나 규약의 정함이 있으면 가능합니다(「집합건물법」 제26조의4 제2항).
- 왜냐하면 관리인의 사무 집행을 감독하기 위하여 관리인이 관리위원을 겸직할 수 없도록 하는 것이 바람직하나 집합건물의 사정에 따라서 관리인과 관리위원회를 분리하는 것이 바람직하지 않은 경우도 있기 때문입니다.
- 예를 들어 관리위원이 선임된 집합건물에서 관리인과 관리위원회가 대립하는 경우에 집합건물의 관리가 부실하게 될 수 있습니다. 따라서 집합건물의 사정에 따라 관리위원회의 감독 기능을 강화할 필요가 있거나, 관리인을 구분소유자들이 직선하는 경우에는 관리인과 관리위원이 겸직하지 않도록 하는 것이 바람직하고, 관리위원회의 감독 기능보다는 관리인과 관리위원회의 유기적인 협조가 필요하거나, 관리인이 관리위원회에서 선출되는 경우에는 관리인이 관리위원이 될 수 있다고 규약으로 규정할 수 있습니다.
- 관리인이 관리위원을 겸직하기 위해서는 규약의 정함이 필요합니다. 규약에서 “관리인은 관리위원이 될 수 있다”, 또는 “관리위원은 관리인으로 출마할 수 있다”는 식으로 규정하면 관리인은 관리위원을 겸직할 수 있습니다. 그리고 “관리인은 관리위원 중에서 호선한다”고 규정하는 경우에도 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있다고 규약이 정하는 것으로 볼 수 있습니다.
- 관리위원회 위원장은 관리위원 중에서 관리단 집회에서 의해서 선출하는 것이 원칙입니다. 그러나 규약의 정함이 있으면 관리위원 중에서 관리위원회 위원장을 호선할 수 있습니다. 이 경우 관리위원 중에서 관리인을 호선하도록 규약으로 정하고 있다면 관리인과 관리위원회 위원장을 겸직할 수 있다고 보아야 합니다.

【참고자료】

- 「공동주택관리법」상 입주자대표회의 경우에는 동별대표자 중에서 입주자대표회의 회장을 선출합니다.

(7) [질의-42] 관리인과 관리위원회 위원장의 겸직

【질의-42】

- 관리위원회 위원장이 관리인을 맡을 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에는 원칙적으로 관리인은 관리위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다(「집합건물법」 제26조의4 제2항). 그리고 관리위원회 위원장은 관리위원 중에서 선출되어야 합니다(「집합건물법 시행령」 제7조). 따라서 원칙적으로는 관리인은 관리위원회 위원장이 될 수 없습니다.
- 그러나 규약으로 관리인도 관리위원이나 관리위원회 위원장이 될 수 있음을 규정할 수 있습니다. 따라서 규약에서 허용하고 있다면 관리인도 관리위원이나 관리위원회 위원장이 될 수 있습니다.
- 만약 규약으로 관리위원 중에서 관리인을 호선한다는 규정이 있다면 그러한 규정은 관리인이 관리위원이나 관리위원회 위원장을 겸직할 수 있는 규약으로 해석할 수 있습니다.

(8) [질의-43] 관리인의 거주요건

【질의-43】

- 관리인으로 선출되기 위해서는 집합건물에 거주하고 있어야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 관리인의 자격을 별도로 제한하지 않고 있습니다. 따라서 구분소유자가 아니더라도 관리인으로 선출될 수 있고, 전유부분을 점유하지 않더라도 관리인으로 선출될 수 있습니다.

4. 관리인의 권한과 의무

(1) [질의-44] 「집합건물법」상 관리인의 권한과 의무

【질의-44】

- 관리인은 「집합건물법」상 어떠한 권한과 의무가 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」 제25조 제1항에는 관리인은 다음의 행위를 할 권한과 의무를 가진다고 규정하고 있습니다.
 - 공용부분의 보존행위
 - 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위
 - 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위
 - 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위
 - 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위
 - 그 밖에 규약에 정하여진 행위
- 동 조항에서 열거한 권한 및 의무는 예시적인 것으로 볼 수 있으므로, 관리인은 공용부분, 대지, 부속시설 일체의 관리에 관하여 규약으로 정하여진 구체적인 관리의무를 실행할 권한과 의무를 가지게 됩니다.
- 관리인은 정기 관리단집회 및 임시 관리단집회의 소집권자입니다(「집합건물법」 제32조 및 제33조 제1항, 제2항). 그리고 「집합건물법」 제5조 제1항 소정의 ‘건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 한 구분소유자 및 점유자에 대하여 행위 정지청구(「집합건물법」 제43조), 전유부분의 사용금지 청구(「집합건물법」 제44조), 구분소유권의 경매 청구(「집합건물법」 제45조), 전유부분의 점유자에 대한 인도청구(「집합건물법」 제46조)를 할 권한도 관리인에게 있습니다.

(2) [질의-45] 관리위원회의 결의가 없는 관리인의 행위

【질의-45】

- 관리위원회의 결의가 없이 이루어진 관리인의 행위는 효력이 있나요?

【답변】

- 규약에서 관리인이 관리업무를 수행함에 있어서 관리위원회의 동의를 얻도록 규정하고 있다면 관리인은 관리위원회의 정함에 따라 관리업무를 수행해야 합니다.
- 만약 관리위원회의 정함이 없음에도 불구하고, 또는 관리위원회의 정함과 달리 관리업무를 수행한다면, 그러한 관리업무는 관리 권한이 없는 상태에서 이루어진 것입니다. 따라서 관리인의 행위는 무효이며, 관리인이 부적절하게 관리업무를 수행한 것으로 볼 수 있습니다. 관리인의 부적절한 관리업무 수행이 중대하다면 관리단 집회를 개최하여 해임하거나, 구분소유자들이 법원에 해임을 청구할 수도 있습니다.
- 관리위원회의 동의를 얻지 않고 관리인이 공사계약 등을 체결한 경우에는 관리인의 대표권이 제한되므로 그러한 계약은 원칙적으로 무효이지만, 상대방이 이러한 사실을 몰랐다면 계약이 유효한 것으로 인정되는 경우도 있습니다.

【관련질의】 [질의-183]

(3) [질의-46] 관리인이 단독으로 업무를 수행할 수 있는 범위

【질의-46】

- 관리인은 어느 범위에서 단독으로 업무를 수행할 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 사무를 집행하고 관리단을 대표합니다. 원칙적으로 관리인은 다음의 권한을 갖습니다.
 - 첫째, 규약에서 관리인의 권한을 정할 수 있습니다. 규약에서 관리인의 전권으로 규정한 사항에 대해서는 관리인이 권한을 행사할 수 있습니다.

- 둘째, 규약의 정함이 없다면 관리단 집회의 결의로 정한 사항에 대해서 업무를 수행할 권한이 있습니다.
- 셋째, 규약에서 관리위원회의 결의사항으로 정한 사항에 대해서는 관리위원회의 결의가 있으면 관리인이 그 업무를 수행할 수 있습니다.
- 위에서 언급된 방법으로 관리인의 관리 권한이 인정된다면 관리업무에 관한 구체적인 집행 방법은 관리인이 정할 수 있습니다.
- 예를 들어 공용부분의 변경과 변경을 위한 세부적인 내용에 대해서는 관리위원회의 결의를 거쳐 관리인이 사업을 추진하기로 하는 결의가 있었고, 관리위원회에서 세부적인 사항을 정하였다면, 그 범위에서 관리인은 업무를 추진할 수 있습니다. 그러나 관리위원회에서 공사를 발주하기로 정하였다고 하더라도 규약에서 경쟁입찰의 방식으로 공사업체를 선정하도록 규정하고 있다면, 관리인은 경쟁입찰 방식으로 공사업체를 선정해야 합니다(수의계약 체결 불가).

(4) [질의-47] 관리인의 권한의 제한

【질의-47】

- 관리인의 권한을 제한할 수 있나요?

【답변】

- 규약이나 관리단 집회의 결의로 관리인의 권한을 제한할 수 있습니다. 관리인의 권한이 제한되었음에도 불구하고 관리인이 관리업무를 수행하게 되면 제한된 범위에서 관리인의 행위는 효력이 없습니다.
- 다만, 관리인의 권한 제한을 알지 못한 제3자에게는 관리인의 권한이 제한되어 있다는 점을 주장할 수 없습니다.

(5) [질의-48] 입주자대표회의 회장과 관리인의 보고 의무

【질의-48】

- 소규모 공동주택의 입주자대표회의 회장이 「집합건물법」 제26조에 따라 매년 1회 이상 구분소유자들에게 그 사무에 관한 보고의무를 하지 않을 경우 소관청의 과태료 부과대상인가요?

【답변】

- 「집합건물법」 제26조 제1항에 따르는 보고의무가 있는 자는 '관리인'이므로 '입주자대표회의 회장'이 '관리인'으로 인정되는 경우에 한하여 같은 법 제26조 제1항의 보고의무를 부과할 수 있습니다.
- 관리인이란 「집합건물법」 제24조 제1항에 따라 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 권한이 있으며 같은 조 제3항에 따라 관리단집회의 결의 (또는 규약에 따라 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의)에 의하여 선임된 자를 말합니다.
- 따라서 '입주자대표회의 회장'의 권한 및 선임방법 등 구체적인 사실관계를 종합적으로 검토하여 「집합건물법」의 '관리인'으로 인정할 수 있는 경우에 한하여 과태료 부과가 가능할 것입니다.

5. [질의-49] 관리인의 임기

【질의-49】

- 새로운 관리인이 선출되지 않으면 기존의 관리인이 계속 관리인의 업무를 수행할 수 있나요?

【답변】

- 기존의 관리인은 새로운 관리인이 선출될 때까지 필요한 범위 내에서 관리업무를 수행해야 합니다.
 - 관리인의 임기는 2년의 범위 내에서 규약으로 정하며, 규약이 없는 경우에는 임기가 2년이 됩니다. 2년의 임기가 종료하면 새로 관리인을 선출하기 위한 절차를 진행해야 합니다.
 - 관리인이 연임하는 경우에도 새로운 관리인을 선출하는 절차에 준하여 연임에 대한 동의가 필요합니다.
 - 그런데 새로운 관리인이 선출되지 않았고 그로 인해서 관리단을 대표하고 관리업무를 수행할 자가 없다면 기존의 관리인은 새로운 관리인이 선임될 때까지 관리인의 직무를 계속해야 합니다.
 - 다만 새로운 관리인을 선출하기 전까지 필요한 통상적인 업무의 범위와 관리단의 현상을 유지하기 위한 범위에서만 관리권한을 행사할 수 있습니다.

6. 관리인의 해임

(1) [질의-50] 관리인의 해임방법

【질의-50】

- 집합건물 관리단의 관리인은 어떻게 해임해야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」상 관리인의 해임 방법에는 ① 관리단집회의 결의에 의한 해임(「집합건물법」 제24조 제3항)과 ② 관리인 해임청구소송에 의한 해임(「집합건물법」 제24조 제5항)이 있습니다.
- 관리단집회의 결의에 의한 해임은 규약에 별도의 규정을 두지 않은 한 관리단 집회에서 통상결의(구분소유자 및 의결권의 각 과반수)로써 하거나(「집합건물법」 제38조 제1항), 서면 혹은 전자적 방법에 의한 결의로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의로 할 수 있습니다(「집합건물법」 제41조 제1항).
- 규모가 큰 집합건물에서는 관리단 집회가 개최되기가 쉽지 않기 때문에 「집합건물법」 제24조 제3항 단서에서는 규약에 정함이 있는 경우에 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있도록 규정하고 있습니다. 해임의 경우도 마찬가지로 규약의 정함이 있다면 관리위원회에 의해서 관리인을 해임할 수 있습니다. 통상적으로 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있도록 규약이 정하고 있다면 관리위원회에서 관리인을 해임할 수도 있도록 정하는 것이 일반적입니다.
- 관리인 해임청구소송은 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에 각 구분소유자가 관리인의 해임을 법원에 청구하는 소송입니다. 해임청구의 소는 형성의 소이므로 해임판결이 확정되면 해임의 효과가 발생합니다.

(2) [질의-51] 관리인의 부당한 관리행위와 해임

【질의-51】

- 부당한 관리행위를 하는 관리인은 어떻게 해임해야 하나요?

【답변】

- 관리단 집회의 결의로 해임하거나 구분소유자가 법원에 해임을 청구할 수 있습니다.
- 관리인이 부당하게 관리업무를 수행하거나, 부적절한 행위를 하는 경우에 관리단 집회의 결의에 의해서 관리인을 해임할 수 있습니다. 만약 관리위원회에서 선출되었다면 관리위원회의 결의로 해임할 수도 있습니다.
- 관리단 집회나 관리위원회의 결의로 관리인을 해임하는 방법 이외에도 구분소유자들은 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있습니다.
 - 구분소유자들은 관리인이 부정한 행위를 하였거나 직무를 수행하기에 적합하지 않은 사정이 있는 경우에 법원에 해임을 청구할 수 있습니다(「집합건물법」 제24조 제5항).

(3) [질의-52] 규약으로 관리인 해임사유를 정한 경우

【질의-52】

- 규약으로 관리인의 해임사유를 정한 경우에 그 해임사유 이외의 사유를 이유로, 또는 임의로 관리인을 해임할 수 있나요?

【답변】

- 관리인의 해임에 관한 사유를 규약에서 정하고 있다면 그러한 해임사유가 있는 경우에만 해임할 수 있습니다.
- 다만 규약에서 정한 해임사유에 해당하지 않더라도 관리인이 부정한 행위를 하였거나 직무를 수행하기에 적합하지 않은 사정이 있는 경우에는 각 구분소유자가 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있습니다.

(4) [질의-53] 규약으로 관리인의 해임을 위한 결의요건을 강화할 수 있는지

【질의-53】

- 관리인은 통상결의가 있으면 선임할 수 있지만, 관리인을 해임하는 경우에 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의를 얻도록 하는 규약은 유효한가요?

【답변】

- 관리인을 선임하기 위한 요건을 규약에서 달리 정할 수 있다면, 해임을 위한 요건도 규약으로 달리 정할 수 있다고 보아야 합니다. 그리고 선임의 위한 요건과 해임을 위한 요건을 달리 정하는 것도 가능하다고 보아야 합니다.
- 다만 관리인을 해임하는 것이 사실상 불가능하게 만들 정도로 해임의 요건을 강화하는 경우에는 관리인 선임과 해임에 관한 관리단 집회의 권한을 침해하는 것으로 될 수 있으므로 해임의 요건을 강화하더라도 적절한 범위에서 강화할 필요가 있습니다.

7. 관리인의 사임

(1) [질의-54] 관리인의 사임 방법

【질의-54】

- 관리인이 사임하고자 하는 경우에는 어떻게 해야 하나요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 대표자이며, 관리단의 대표자는 관리단에 사임의 의사표시를 할 수 있습니다.
 - 사임의 의사표시는 상대방 있는 단독행위이므로 관리단에 사임의 의사표시가 도달하면 사임의 효력이 있고 별도로 관리단이 사직서를 수리해야 사임의 효력이 발생하는 것은 아닙니다.
 - 법인의 경우에 대표이사로 등기가 되어 있는 경우에도 사임을 하였으면 변경등기와 상관없이 대표 이사의 권한이 소멸되지만, 제3자에 대한 관계에서 여전히 대표이사로 인정될 수 있습니다. 그러나 관리단의 경우에 법인으로 등기하는 경우는 거의 없으므로 이러한 문제는 거의 발생하지 않습니다.

【참고판례】

〈대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다17109 판결〉

민법 제689조 제1항은 “위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있다.”고 규정하고 있는바, 법인과 이사와의 법률관계는 신뢰를 기초로 한 위임 유사의 관계이므로, 이사는 민법 제689조 제1항이 규정한 바에 따라 언제든지 사임할 수 있다. 법인의 이사를 사임하는 행위는 상대방 있는 단독행위이므로 그 의사표시가 상대방에게 도달함과 동시에 그 효력을 발생하고, 그 의사표시가 효력을 발생한 후에는 마음대로 이를 철회할 수 없음이 원칙이다(대법원 2006. 6. 15. 선고 2004다10909 판결 등 참조).

(2) [질의-55] 관리인의 사임 절차

【질의-55】

- 관리인의 사임 절차는 어떻게 되나요?

【답변】

- 관리인은 관리단의 대표자이기 때문에 관리단에 대한 의사표시는 관리인이 수령해야 합니다. 그런데 관리인이 사임하는 경우에는 관리인이 자신에게 사임의 의사표시를 할 수는 없기 때문에 규약에서 정하는 관리인의 권한대행자에게 사임의 의사표시를 하면 됩니다. 만약 규약에서 권한대행자를 정하고 있지 않다면 모든 구분소유자에게 사임의 의사표시를 하는 방법 또는 관리인의 특별대리인을 선임하여 그 특별대리인에게 사임의 의사표시를 하는 방법으로 사임할 수 있다고 보아야 합니다.
- 참고로, 「공동주택관리규약준칙」의 경우에는 선거관리위원회가 사퇴를 접수할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3) [질의-56] 관리인의 사임과 관리권한

【질의-56】

- 관리인의 사임으로 인해서 관리공백이 발생하는 경우에 사임한 관리인은 그로 인한 책임을 부담 하나요?

【답변】

- 관리인이 사임하고 새로운 관리인이 선출되지 않았고 그로 인해서 관리단을 대표하고 관리업무를 수행할 자가 없다면 기존의 관리인은 새로운 관리인이 선임될 때까지 관리인의 직무를 계속해야 합니다. 다만 새로운 관리인을 선출하기 전까지 필요한 통상적인 업무의 범위와 관리단의 현상을 유지하기 위한 범위에서만 관리권한을 행사할 수 있습니다.
- 만약 기존의 관리인이 관리를 계속하기에 부적절한 사유가 있다면 관리인은 공석이라고 보아야 하고 기존의 관리인이 계속해서 관리를 할 수는 없습니다.

- 예를 들어 부적절한 행위를 이유로 해임되었거나 사임한 관리인은 새로운 관리인이 선출되지 않았다는 이유로 계속해서 관리인의 업무를 수행할 수는 없습니다.
- 사임한 관리인이 관리업무를 계속할 의무를 부담하는 경우에 부적절한 관리행위로 인해서 관리단에 손해를 입혔다면 관리단이나 구분소유자는 사임한 관리인을 상대로 손해배상을 청구할 수도 있습니다. 그러나 실제로 부적절한 관리행위와 그로 인한 손해를 입증하기는 쉽지 않습니다.

8. 관리인의 관리에 관한 정보제공 및 자료의 열람 및 복사

(1) [질의-57] 관리인의 보고의무 위반으로 인한 제재

【질의-57】

- 관리비나 주차장 사용료 등의 부과 및 산정근거를 알고 싶어서 관리인에게 자료를 보여 달라고 했으나 자료가 없거나 보여줄 수 없다고 거부하는 경우 관리인에 대한 처벌이 가능한가요?

【답변】

- 관리비나 주차장 사용료 등의 부과근거나 산정내역은 관리사무자료로서 구분소유자는 이에 대해 관리인에게 보고를 요구할 수 있고, 이를 관리인이 거부하거나 허위보고할 경우 소관청에 신고하여 과태료를 부과하게 할 수 있습니다.
- 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 대한 보고를 할 의무(「집합건물법」 제26조 제1항), 관리규약을 보관할 의무(「집합건물법」 제30조 제1항), 관리단 집회의 의사록을 보관할 의무(「집합건물법」 제39조 제4항), 서면 또는 전자적 방법으로 결의한 자료를 보관할 의무(「집합건물법」 제41조 제3항)를 각 부담합니다.
- 「집합건물법」 시행령에 의하면, ① 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항, ② 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역에 관한 사항, ③ 관리위탁 계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항, ④ 관리규약 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 사항 모두가 관리인의 사무보고의무의 내용에 포함됩니다(「집합건물법」 시행령 제6조 제1항 각호).

- 또한 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 하며(「집합건물법」 시행령 제6조 제2항), 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 할 의무도 부담합니다(「집합건물법」 시행령 제6조 제3항).
- 관리인이 이러한 법정 보고의무를 위반하여 미보고 혹은 허위보고한 경우, 관리규약, 관리단 의사록 등을 보관하지 아니하거나 미작성, 기재누락, 허위기재한 경우에는 시장, 군수 등 소관청에서 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있습니다(「집합건물법」 제66조 제3항 각호).

(2) [질의-58] 관리비 자료 공개에 관한 행정관청의 역할

【질의-58】

- 행정관청에서 관리비 자료공개를 명령할 수 있나요?

【답변】

- 「공동주택관리법」상 의무관리대상인 공동주택 외 나머지 집합건물에 대해서는 소관청에서 자료 공개를 요구할 법적 근거는 없습니다.
- 다만, 소관청은 관리인이 「집합건물법」 제26조에 규정된 정보제공의무를 이행하지 않는 경우에 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있습니다(「집합건물법」 제66조 제3항 제4호). 따라서 관리인이 관리비에 관한 자료를 공개하지 않는 경우에 소관청은 과태료를 부과하는 방법에 의해서 자료공개를 간접적으로 강제할 수 있습니다.

(3) [질의-59] 임차인의 관리비 관련 자료의 열람 및 등사

【질의-59】

- 임차인도 관리규약이나 관리비 자료를 열람·등사할 수 있나요?

【답변】

- 관리인의 사무보고자료, 관리규약, 관리단 집회 의사록 등에 대해선 구분소유자 뿐만 아니라 이해관계인 역시 열람을 청구할 수 있고, 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있습니다(「집합건물법」 제26조 제2항, 제30조 제3항, 제39조 제4항, 제41조 제3항).
- 관리위원회가 있는 경우에는 이해관계인은 관리위원회 회의록에 대한 열람, 등본청구를 할 수 있습니다(「집합건물법」 시행령 제11조 제3항).
- 오피스텔이나 상가건물의 임차인은 이해관계인에 해당하므로, 관리인에게 열람 및 등본을 청구할 수 있는 권리가 인정됩니다.
- 임차인이 관리규약, 관리단 집회 의사록에 대해 열람 및 등본청구를 하는 것을 정당한 사유 없이 관리인이 거부할 경우에도 200만 원 이하의 과태료 부과대상이며, 소관청이 이를 부과·징수합니다(「집합건물법」 제66조 제3항 제6호, 제4항).
- 다만 임차인은 이해관계인으로서 관리인이 보고해야 하는 관리비에 관한 자료의 열람이나 복사를 청구할 수 있으나 「집합건물법」은 관리인이 이를 위반한 경우에 과태료를 부과할 수 있다는 규정은 두고 있지 않습니다.



Ⅲ. 관리위원회

1. [질의-60] 규약과 관리위원회의 설치

【질의-60】

- 규약에서 규정을 두지 않더라도 관리단집회 결의로 관리위원회를 둘 수 있나요?

【답변】

- 관리위원회는 관리인의 사무 집행을 감독하는 기관으로, 관리인이 「집합건물법」 제25조 제1항 소정의 관리행위를 하기 위해서는 규약으로 달리 정한 사항이 아니라면 관리위원회의 결의를 거쳐야만 합니다(「집합건물법」 제26조의3 제2항, 제3항). 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「집합건물법 시행령」 제10조 제1항).
- 이 관리위원회는 규약으로 정하는 바에 따라 둘 수 있는 임의기관이며(「집합건물법」 제26조의2 제1항), 규약의 규정 없이 관리단집회의 결의만으로 관리위원회를 설치하게 되면 「집합건물법」상 권한을 갖는 기관으로 인정받을 수는 없고, 관리단의 자치심의기관에 불과합니다.

2. 관리위원의 선출

(1) [질의-61] 관리위원의 선출 방법

【질의-61】

- 관리위원은 반드시 관리단 집회에서 선출되어야 하나요?

【답변】

- 원칙적으로 관리단 집회에서 선출되지만, 규약의 정함이 있으면 선거구별로 선출될 수 있습니다.
- 원칙적으로 관리위원은 관리인과 마찬가지로 관리단 집회에서 통상결의에 의해서 선출됩니다.
- 그런데 관리단 집회가 개최되기 어렵다는 점을 고려하여 「집합건물법」은 선거구별로 관리위원을 선출하는 것을 허용하고 있습니다.
- 다만 선거구별로 관리위원을 선출하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다. 즉 규약에서 선거구별로 관리위원을 선출할 수 있다는 점과 선거구와 선거구별 관리위원 수를 정하고 있어야 선거구별로 관리위원을 선출할 수 있습니다.

(2) [질의-62] 관리비의 연체와 관리위원의 자격

【질의-62】

- 관리비를 3개월 연속하여 체납한 구분소유자는 관리위원으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법 시행령」 제8조는 관리위원의 자격을 규정하고 있습니다.
- 이 중에서 제7호는 관리비를 연속하여 3개월 체납한 사람은 관리위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다. 이 규정은 체납한 관리비 액수가 3개월분이 아닙니다. 3개월의 관리비를 연속해서 체납한 경우에 적용됩니다.

(3) [질의-63] 선거구별 관리위원의 선출

【질의-63】

- 관리단 집회가 개최되지 않는 경우에 규약에서 정하지 않더라도 관리위원을 선거구별로 선출할 수 있나요?

【답변】

- 관리위원은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출되며, 규약의 정함이 있다면 선거구별로 선출될 수 있습니다.
- 관리위원은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출되어야 합니다. 다만 규약의 정함이 있다면 선거구별로 선출될 수도 있습니다. 따라서 규약의 정함이 없다면 관리위원을 선거구별로 선출할 수는 없습니다.
- 선거구별로 관리위원을 선출할 수 있다고 규약에서 정하는 경우에는 규약에 선거구 및 선거구별 관리위원의 수도 함께 정해야 합니다. (「집합건물법 시행령」 제7조 제1항).

(4) [질의-64] 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자와 선거구별 관리위원 출마

【질의-64】

- 규약으로 관리위원을 선거구별로 선출하도록 규정하고 있는 경우에 여러 선거구에 전유부분을 소유하고 있는 구분소유자는 각각의 선거구에서 관리위원으로 출마할 수 있나요?

【답변】

- 구분소유자가 여러 선거구에 전유부분을 소유하고 있는 경우에 하나의 선거구에서 관리위원으로 출마할 수 있으며, 여러 선거구에서 동시에 관리위원으로 출마할 수 없습니다.
- 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있으며, 각 전유부분이 여러 개의 선거구에 있는 경우에 한 명의 구분소유자가 여러 개의 선거구의 관리위원으로 출마하게 되면 한 명의 관리위원의 의사에 따라서 관리위원회가 운영될 수 있고, 구분소유자들의 의사가 관리위원을 통해서 관리위원회에 반영될 수 없습니다.
- 따라서 비록 여러 선거구에 전유부분을 소유하고 있더라도 하나의 선거구에서 관리위원으로 출마할 수 있다고 보아야 합니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 아직까지 이 문제에 대한 논의나 판례는 발견할 수 없으나 관리단의 원활한 운영을 위해서 한 명의 구분소유자가 여러 선거구에서 관리위원으로 출마하지 않는 것이 바람직합니다.

(5) [질의-65] 구분소유자의 배우자나 임차인의 관리위원 피선거권

【질의-65】

- 구분소유자가 아닌 배우자나 임차인도 관리위원장 혹은 관리위원으로 선출될 수 있다고 규정한 규약은 유효한가요?

【답변】

- 「집합건물법」상 관리위원회 위원의 자격은 구분소유자로 한정됩니다.
- 상가, 오피스텔 등 「공동주택관리법」이 적용되지 않는 집합건물에서는, 위 「집합건물법」의 각 조항들을 비추어 볼 때, 구분소유자 본인에게만 관리위원으로 선출될 자격이 있으며, 구분소유자 본인이 아닌 그 배우자, 직계존비속, 임차인 등에게는 관리위원의 피선거권이 없습니다.
- 관리위원회 위원장은 관리위원 중에서 선출하도록 하고 있으므로, 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원장 역시 될 수 없습니다.
- 따라서 구분소유자 외의 자가 관리위원장이거나 관리위원으로 선출될 수 있다고 규정한 규약 부분은 무효입니다.

【참고자료】

- 공동주택의 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 ‘입주자’중에서 선출되는데, 입주자는 구분소유자와 구분소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다. (「공동주택관리법」 제2조제1항제5호). 따라서 공동주택의 경우에 임차인은 동별 대표자가 될 수 없지만, 구분소유자를 대리하는 배우자는 동별 대표자가 될 수 있습니다.

(6) [질의-66] 관리위원 선출과 거주요건과 자격요건

【질의-66】

- 집합건물에 거주하지 않는 구분소유자도 관리위원으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 관리위원으로 출마하기 위한 거주요건에 대해서 규정하고 있지 않습니다. 따라서 전유부분에 거주하고 있지 않은 구분소유자도 관리위원으로 출마할 수 있습니다.
- 참고로 공동주택의 경우에 동별대표자로 출마하기 위해서는 해당 단지에서 6개월 이상 거주해야 합니다. 그리고 해당 선거구에서 다른 선거구로 거주지를 옮기게 되면 동별대표자의 자격을 상실하게 됩니다.

(7) [질의-67] 임차인과 관리위원

【질의-67】

- 임차인이 관리위원으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 관리위원으로 선출될 수 없습니다.
- 「집합건물법」은 관리위원의 자격을 구분소유자로 한정하고 있습니다. 그런데 임차인의 비중이 높은 오피스텔이나 상업용 집합건물의 경우에는 관리위원으로 출마한 구분소유자가 없는 경우가 있습니다. 통상적으로 관리위원은 선거구별로 선출되는데, 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않는다면 해당 선거구의 관리위원이 선출되지 않을 수 있습니다. 결과적으로 규약에 규정된 대로 관리위원이 선출되지 않는 경우가 종종 발생합니다.
- 예를 들어 규약에서는 7개의 선거구를 규정하고 있고, 각 선거구별로 1명씩 선출되어 7명의 관리위원이 관리위원회를 구성하는데, 3개의 선거구에서 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않아서 관리위원이 선출되지 않는 경우가 있습니다. 이렇게 되면 4명의 관리위원만이 관리위원회를 구성하게 됩니다. 물론 다시 관리위원을 선출하기 위한 절차를 진행하여 관리위원이 선출되면 다행이지만, 그렇지 못하는 경우도 있을 수 있습니다. 문제가 더 어려워지는 이유는 관리위원회의 결의가 성립하기 위해서는 원칙적으로 재적관리위의 과반수의 동의가 필요하다는 점 때문입니다. 관리위원의 정원이 7명인데, 4명만 선출된 경우에는 1명만 반대해도 관리위원회의 결의가 성립하기 어렵게 됩니다.
- 「집합건물법」은 관리위원의 자격을 구분소유자로 한정하고 있지만, 임차인의 비중이 높은 집합건물의 경우 임차인도 관리위원으로 선출될 수 있도록 「집합건물법」이 개정될 필요가 있습니다.

【참고자료】

- 참고로 공동주택의 입주자대표회의를 구성하는 동별대표자도 원래는 구분소유자 또는 구분소유자를 대리하는 배우자 또는 직계존비속만 가능했습니다. 그런데 「공동주택관리법」이 개정되어 이제는 입주자가 동별대표자로 출마하지 않는 경우에 예외적으로 임차인도 동별대표자로 선출될 수 있게 되었습니다(「공동주택관리법」 제14조 제3항 및 같은 법 시행령 제11조 제2항).

(8) [질의-68] 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않은 경우 임차인이 출마할 수 있는지

【질의-68】

- 해당 층의 선거구에 관리위원으로 출마한 구분소유자가 없는 경우에 해당 층 구분소유자들이 동의한다면 임차인도 관리위원으로 선출될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 구분소유자만이 관리위원으로 선출될 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서 임차인은 관리위원으로 선출될 수 없습니다.
- 「공동주택관리법」은 예외적인 경우에 임차인도 동별대표자로 선출될 수 있도록 규정하고 있습니다. 그러나 「집합건물법」은 관리위원의 자격을 구분소유자로 한정하고 있습니다. 따라서 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않는다면 해당 선거구에 관리위원이 선출되지 못할 수 있습니다. 특히 오피스텔이나 도시형생활주택과 같이 임차인의 비중이 높은 집합건물에서는 관리위원이 선출되지 못하는 경우가 많습니다. 「집합건물법」도 「공동주택관리법」과 마찬가지로 엄격한 요건 하에서 관리위원으로 출마한 구분소유자가 없는 경우에 임차인도 관리위원으로 출마할 수 있는 가능성을 열어 줄 필요가 있습니다. 이 문제는 입법적으로 해결되어야 합니다.

(9) [질의-69] 관리인과 관리위원의 피선거권과 결격사유

【질의-69】

- 관리단과 거래하는 업체의 임직원이 관리인이나 관리위원회 구성원이 될 수 있나요?

【답변】

- 관리위원회는 관리인의 사무집행을 감독하는 의결기구로 규약에 의하여 설치할 수 있습니다. 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 선출해야 하며(「집합건물법」 제26조의4 제1항), 「집합건물법 시행령」 제8조 각호에 규정된 결격사유에 해당하지 아니하는 자이어야 합니다.
- ① 미성년자, 피성년후견인(제1호), ② 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람(제2호), ③ 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외)(제3호), ④ 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외)(제4호), ⑤ 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람(제5호), ⑥ 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원(제6호), ⑦ 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람(제7호)은 모두 「집합건물법 시행령」 제8조에 의하여 집합건물의 관리위원회 위원이 될 수 없습니다.
- 특히 이 중 제6호는 관리단과 관리위원 간 이익충돌을 방지하기 위한 조항입니다.
- 따라서 관리단과 거래하는 업체의 임직원은 시행령 제8조 제6호에 의해 그가 구분소유자일 경우에도 관리위원이 될 수 없습니다.
- 「집합건물법」은 관리인의 자격에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.
- 그러나 관리위원회에서 관리인을 호선하는 경우에는 관리위원의 자격이 관리인에게도 그대로 적용됩니다.
- 그리고 관리인과 관리단의 이익이 상반되는 사항에 대해서는 관리인의 대표권이 제한되며, 특별대리인이 선임되어야 합니다(「민법」 제64조).
- 따라서 위탁관리업체의 임직원이 관리인이 된다면 위탁관리계약에 있어서 관리인의 대표권은 제한될 수밖에 없다는 점을 고려한다면 「집합건물법」의 규정이 없더라도 위탁관리업체의 임직원은 관리인이 될 수 없다고 보아야 합니다.

(10) [질의-70] 위탁관리회사와 관리위원

【질의-70】

- 위탁관리회사의 대표는 관리위원으로 출마할 수 있나요?

【답변】

- 위탁관리회사의 대표는 관리위원이 될 수 없습니다.
- 「집합건물법 시행령」 제8조에서는 관리위원의 자격에 대해서 규정하고 있습니다. 그 중에 제6호는 위탁관리회사의 임직원은 관리위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다.
- 따라서 위탁관리회사가 구분소유자이거나, 위탁관리회사의 대표자가 구분소유자인 경우에 위탁관리회사의 대표자는 관리위원으로 출마할 수 없습니다.

(11) [질의-71] 신탁회사·시행사와 관리위원

【질의-71】

- 시행사가 신축한 집합건물을 분양목적으로 신탁회사에 신탁한 경우에 미분양된 부분에 대해서 시행사와 신탁회사 중 누가 관리위원으로 출마할 수 있나요?

【답변】

- 시행사가 신탁회사에 전유부분을 신탁한 경우에는 신탁회사가 소유자이므로 신탁회사가 관리위원으로 출마할 수 있고 시행사는 관리위원으로 출마할 수 없습니다.

(12) [질의-72] 구분소유자가 법인인 경우에 법인도 관리위원이 될 수 있는지

【질의-72】

- 법인이 구분소유자인 경우에 법인이 관리위원이 될 수 있나요?

【답변】

- 구분소유자인 법인은 관리위원으로 출마할 수 있습니다. 법무부의 「집합건물법」 해석사례집에서는 법인이 관리위원으로 선출된다고 설명하고 있습니다.
- 「집합건물법」은 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있다고 규정하고 있습니다. 법인의 대표자는

구분소유자가 아니므로 결과적으로 구분소유자인 법인이 관리위원으로 출마할 수 있습니다.

- 참고로 공동주택의 경우에는 법인이 소유자인 경우에 법인의 대표자가 동별대표자로 출마할 수 있습니다.

(13) [질의-73] 관리규약제정이 부결된 경우에 관리위원 선출을 위한 결의의 효력

【질의-73】

- 관리단 집회에서 규약제정의 안건과 관리위원 선출의 안건이 상정되었는데 규약제정의 안건이 정족수 미달로 부결된 경우에 관리위원 선출을 위한 결의는 효력이 있나요?

【답변】

- 규약을 위한 결의와 관리위원 선임을 위한 결의는 별도의 결의이기 때문에 관리규약이 부결 되더라도 관리위원 선임결의가 성립하였다면 관리위원 선임이 유효합니다.
- 다만 관리위원회 구성을 위해서는 규약에 정함이 있어야 합니다. 관리위원회를 설치한다는 규약의 정함이 없는 경우에는 관리위원회를 구성할 수 없습니다. 따라서 관리위원회를 설치한다는 규약을 정하기 위한 결의가 성립하지 않는다면, 관리위원회를 설치할 수 없기 때문에 관리위원의 선출에 관한 결의가 무효로 될 수 있습니다.

(14) [질의-74] 하나의 집회에서 규약 제정과 관리위원회 위원의 선출을 동시에 할 수 있는지

【질의-74】

- 하나의 관리단 집회에서 관리위원회 구성을 위한 규약의 규정을 신설하고 관리위원의 선출까지 함께 할 수 있나요?

【답변】

- 원칙적으로 관리위원을 선출하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 하므로 먼저 규약의 제정이나

개정을 위한 관리단 집회의 결의를 한 후에, 관리위원을 선출하는 것이 타당합니다.

- 그러나 규약에 관리위원회에 관한 규정이 신설되는 것을 조건으로 관리위원 선출을 관리단 집회의 안건으로 상정하는 것도 가능합니다.
- 따라서 관리위원회를 설치한다는 규약 규정의 신설과 관리위원 선출을 관리단집회 소집통지서에 안건으로 표시한다면 관리위원회에 관한 규약을 먼저 신설하고 관리위원을 선출할 수 있습니다.
- 통상적으로 관리위원은 선거구별로 선출되지만 이와 같이 하나의 관리단 집회에서 규약을 제정하고, 관리위원을 선출하는 것도 가능합니다. 다만 규약의 개정이나 제정을 위한 소집절차를 준수해야 합니다.

(15) [질의-75] 관리인의 관리위원 선출

【질의-75】

- 관리위원 선출을 위한 관리단 집회가 개최되지 않는 경우에 관리인이 관리위원을 선출할 수 있나요? 그리고 규약의 정함이 있다면 관리인이 관리위원을 선출할 수 있나요?

【답변】

- 관리위원은 관리단 집회에서 선출할 수 있습니다. 다만 규약에서 달리 정할 수 있다고 규정하고 있는데, 달리 정할 수 있도록 규정하고 있는 이유는 선거구별로 관리위원을 선출하는 것이 가능하도록 할 필요가 있기 때문입니다.
- 이러한 방법 이외의 방법으로 관리위원을 선출할 수 없습니다. 따라서 관리인은 관리위원을 선출할 수 없으며, 비록 규약의 정함이 있더라도 관리인은 관리위원을 선출할 수 없습니다.
- 관리위원회는 관리인의 업무에 관한 사항을 정하고 관리인을 사무집행을 감독하기 위한 기관이라는 점을 고려하면 관리인이 관리위원을 선출하는 것은 당연히 허용될 수 없습니다.

3. 관리위원회 위원장

(1) [질의-76] 관리위원회 위원장의 선출방법

【질의-76】

- 관리위원회 위원장을 관리위원회에서 관리위원이 호선할 수 있나요?

【답변】

- 관리위원회 위원장은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출됩니다. 그러나 관리위원회 위원장은 관리위원회의 회의를 주재하는 역할을 할 뿐이라는 점을 고려한다면 관리위원회 위원장을 선출하기 위해서 관리단 집회를 개최하는 것이 번거로운 일이 될 수 있습니다.
- 따라서 규약의 정함이 있는 경우에는 관리위원들이 관리위원회 위원장을 호선할 수도 있습니다.

(2) [질의-77] 관리위원회 위원장과 관리인

【질의-77】

- 관리인이 관리위원회 위원장이 될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 관리인은 관리위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다. 관리위원회 위원장은 관리위원 중에서 선출하는데 관리인이 관리위원이 될 수 없다면 관리인은 관리위원회 위원장도 될 수 없습니다.
- 그러나 규약에서 달리 정하고 있는 경우에는 관리인도 관리위원회 위원장이 될 수 있습니다.
- 관리위원회의 업무집행기관의 성격을 강조하는 경우 또는 소규모 집합건물의 경우에는 관리인과 관리위원회 위원장을 분리하는 것이 오히려 번거로운 일이 될 수 있기 때문에 이 경우에는 규약으로 관리인이 관리위원회 위원장을 겸직할 수 있다고 규정할 수 있습니다.

4. 관리위원회의 결의

(1) [질의-78] 관리위원회의 결의 요건

【질의-78】

- 규약에 따른 관리위원회의 정원이 8명인데, 3명의 관리위원이 선출되지 않은 경우 3명의 관리위원회의 찬성으로 관리위원회의 결의가 성립할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」 시행령에서는 관리위원회는 재적위원 과반수의 찬성으로 결의하도록 규정하고 있습니다. 따라서 규약에서 정하고 있는 관리위원 재적 과반수의 찬성이 없는 경우에는 결의가 성립할 수 없습니다.
- 물론 규약으로 관리위원회 결의요건을 달리 정할 수는 있습니다. 즉 과반수 관리위원의 참석과 과반수 관리위원의 찬성으로 결의요건을 낮출 수는 있습니다. 그러나 이러한 규약의 정함이 없다면 재적위원 과반수의 찬성으로 결의해야 합니다.

(2) [질의-79] 관리위원회의 규약 개정 결의의 효력

【질의-79】

- 관리위원회의 결의로 규약을 개정할 수 있나요?

【답변】

- 관리위원회에서 규약을 개정할 수 없습니다.
 - 규약은 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 동의를 얻어서 개정할 수 있습니다. 이 정족수는 규약으로 바꿀 수 없습니다. 그리고 관리단 집회가 아닌 관리위원회의 결의로 규약을 변경할 수도 없습니다.
- 관리단 집회의 개최가 어렵다는 이유로 관리위원회에서 규약을 개정하는 경우가 있는데, 관리위원회에서 규약을 개정하였다면 그러한 규약의 개정은 무효입니다.
- 만약 규약에서 관리위원회의 결의로 규약을 개정할 수 있다고 규정하고 있더라도 그러한 규약은 무효입니다.

(3) [질의-80] 관리단 집회가 무산되는 경우에 관리위원회의 결의와 관리단집회의 결의

【질의-80】

- 관리단 집회가 계속 무산되는 경우에 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있나요?

【답변】

- 관리단 집회를 개최하려고 하여도 참석인원이 부족하여 관리단 집회가 무산되는 경우가 많습니다. 그러나 관리단 집회의 개최가 어렵다고 해서 관리위원회에서 관리단 집회에 갈음하여 결의를 할 수는 없습니다.
- 다만 「집합건물법」에 어긋나지 않는 범위에서 규약으로 관리위원회의 결의로 관리에 관한 업무를 추진할 수 있도록 규정한다면 관리단 집회의 결의가 없더라도 관리위원회의 결의만으로 업무를 추진할 수 있습니다.
- 예를 들어 위탁관리업체를 관리위원회의 결의로 정할 수 있도록 규약에서 규정하고 있다면 관리단 집회의 결의가 없더라도 관리위원회의 결의로 위탁관리업체를 선정할 수 있습니다.
- 따라서 규약을 제정할 때에는 관리위원회의 결의만으로 업무집행이 가능하도록 할 필요성이 있는 사항을 고려하여 규약을 제정하여야 합니다. 그리고 공용부분의 변경이나 규약의 개정을 관리위원회에서 정할 수 있도록 하는 규약으로 정할 수는 없습니다.

(4) [질의-81] 법인인 관리위원과 의결권 행사

【질의-81】

- 구분소유자가 법인일 경우, 법인의 대표자가 아닌 임직원이 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 구분소유자가 법인인 경우에 법인이 관리위원으로 출마할 수 있고, 법인이 관리위원으로 선출된 경우에 대표자가 관리위원회에서 의결권을 행사해야 합니다. 다만 부득이한 사유가 있는 경우에는 대리인이 의결권을 행사할 수 있습니다. 따라서 부득이한 사유가 있다면 대표자가 아닌 직원이 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있습니다.

【참고자료】

- 「집합건물법」은 구분소유자가 관리위원으로 출마할 수 있다고 규정하고 있으므로 법인이 구분소유자라면 법인이 관리위원으로 출마할 수 있습니다. 그러나 이론적으로 구분소유자가 법인인 경우에는 법인의 대표자 또는 법인에서 지정한 자가 관리위원의 피선거권을 갖는다고 보아야 합니다. 만약 법인이 스스로 관리위원 피선거권을 갖는다면 선량한 관리자의 주의 또는 임원의 책임 소재에 있어서 복잡한 문제가 야기되기 때문입니다. 따라서 관리위원의 선출이 있는 경우에 법인의 대표자 또는 법인에서 지정한 자가 관리위원으로 출마할 수 있고, 그 자가 관리위원으로 선출된다면 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 「공동주택관리법」은 동별 대표자의 선출에 있어서 입주자가 법인인 경우에 그 대표자가 동별 대표자로 선출될 수 있음을 규정하고 있습니다(「공동주택관리법」 제14조 제3항). 비영리 법인의 경우에는 법인이 이사가 될 수 없다고 보는 것이 통설적인 견해이며, 「상법」의 경우에도 법인이 이사가 될 수 있는 지 여부에 대해서 논란이 있습니다. 이런 점을 고려한다면 법인이 관리위원으로 선출될 수는 없고 법인의 대표자나 법인에서 지정하는 자가 관리위원이 될 수 있다고 볼 필요가 있습니다. 그러나 현행 「집합건물법」에 따르면 구분소유자인 법인이 관리위원이 될 수 있다고 보아야 합니다. ([질의-66] 참조).

(5) [질의-82] 관리위원의 대리인의 관리위원회 참석과 의결권 행사

【질의-82】

- 관리위원의 대리인이 관리위원회에 참석하여 관리위원을 대신하여 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 부득이한 사유가 있는 경우가 아니라면 관리위원의 대리인이 관리위원회에 참석할 수 없습니다.
- 「집합건물법 시행령」 제10조 제2항은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우에만 관리위원은 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 관리위원은 구분소유자의 대표자이며, 위임을 받은 자는 스스로 그 위임받은 일을 처리해야 하기 때문입니다.

5. [질의-83] 임기만료된 관리인 및 관리위원의 업무수행

【질의-83】

- 관리인과 관리위원의 임기가 만료되었으나 아직 관리단집회를 통해 후임자가 선임되지 않은 경우, 임기만료된 관리인과 관리위원이 관리단 업무를 계속할 수 있나요?

【답변】

- 관리인과 관리위원은 구분소유자 공동의 이익을 위하여 집합건물의 관리단 업무를 수행하는 자로서, 「민법」 제680조 이하의 '수임인'에 해당한다고 볼 수 있습니다.
- 「민법」 제691조(위임종료시의 긴급처리)에서는 '위임종료의 경우에 급박한 사정이 있는 때에는 수임인, 그 상속인이나 법정대리인은 위임인, 그 상속인이나 법정대리인이 위임사무를 처리할 수 있을 때까지 그 사무의 처리를 계속하여야 한다. 이 경우에는 위임의 존속과 동일한 효력이 있다.'고 규정하고 있으므로, 임기만료된 관리인과 관리위원은 위 조항에 근거해 후임자가 선임될 때까지 기존의 업무를 계속할 수 있다고 할 것입니다.

【관련질의】 [질의-49], [질의-56]



IV. 관리규약

1. [질의-84] 집합건물 표준관리규약

【질의-84】

- 집합건물 관리규약을 제정할 때 각 시·도별 표준관리규약을 준수해야 하나요?

【답변】

- 집합건물 중 「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택의 경우에는 광역자치단체에서 정한 공동주택 관리준칙을 참조하여 관리규약을 정해야 하고 이를 기초자치단체에 신고해야 합니다(「공동주택관리법」 제18조 제2항, 제19조). 그러나 오피스텔이나 상가 등 공동주택관리법이 적용되지 않는 집합건물의 경우, 「집합건물법」에서 정하지 아니한 사항에 관하여 규약으로서 정할 수 있고, 규약 제·개정시 표준관리규약을 준수해야만 할 법적 강제성은 없습니다(「집합건물법」 제28조 제1항, 제4항).
- 그러나 시·도별 상가/오피스텔 표준관리규약은 각 집합건물별로 그 규모나 특성을 고려하여 적법한 관리규약을 제·개정하려 할 때 바람직한 참고기준이 될 수 있습니다.

2. [질의-85] 규약과 「집합건물법」의 내용

【질의-85】

- 규약의 내용을 「집합건물법」과 달리 규정할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에서 규약으로 정할 수 있다고 규정한 사항이나 「집합건물법」에 규정이 없는 사항은 규약으로 정할 수 있습니다. 그러나 규약의 내용이 「집합건물법」에 어긋나면 안 됩니다.
- 다음과 같은 사항은 규약으로 달리 정할 수 있습니다.

〈규약으로 정할 수 있는 사항〉

구분	규약에서 정할 수 있는 사항	「집합건물법」
공용부분 관련사항	규약공용부분	제3조제2항
	구분소유자의 공용부분에 대한 지분, 지분에 따른 공용부분의 수익·부담	제10조제2항
	공용부분의 관리를 위한 결의요건, 임차인의 관리참여	제16조제2항
규약에 관한 사항	규약대지	제4조제1항
	전유부분과 대지사용권의 분리처분여부	제20조제2항
	전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율	제21조제1항
관리단에 관한 사항	관리임의 임기	제24조제2항
	관리위원회에 의한 관리인의 선임과 해임	제24조제2항단서
	관리인의 권한과 의무	제25조제1항제4호
	관리위원회의 설치여부	제26조의2제1항
	관리위원회의 결의가 없더라도 관리인이 할 수 있는 행위	제26조의2제3항
	관리위원의 선출방식	제26조의3제1항
	관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임비율	제27조제1항
	규약을 보관할 자	제30조제2항
	관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용	제31조
	임시 관리단집회의 소집을 요구할 수 있는 구분소유자의 1/5의 완화	제33조제2항
	관리단집회의 소집통지기한	제34조제1항
	집회소집의 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자에 대해서 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지에 갈음할 수 있음을 규약에서 정할 수 있음	제34조제4항
	법에서 특별히 정수가 정해진 사항 이외의 사항에 대해서는 통지하지 않더라도 규약에서 정함이 있으면 결의할 수 있음	제36조제2항
	의결권의 비율은 전유부분의 면적에 따르지만 규약에서 달리 정할 수 있음	제37조
	관리단집회의 의사(議事)는 구분소유자 및 의결권의 과반수로 의결하지만 규약에서 이와 다른 규정을 둘 수 있음	제38조제1항
	관리단집회의 의장은 규약이 별도로 정할 수 있음	제39조제1항
건물의 일부멸실과 복구에 관한 사항은 규약에서 별도로 정할 수 있음	제50조제3항	

- 그러나 다음과 같은 사항은 규약으로 달리 정할 수 없습니다.
- 특별결의 요건은 규약으로 정족수를 낮출 수 없음 : 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 관리단 집회에 갈음하는 서면결의, 재건축결의, 전유부분의 사용금지청구(법 제44조 제2항), 구분소유권의 경매청구(「집합건물법」 제45조 제2항)
- 관리인이 구분소유자의 동의가 없더라도 전유부분을 임대할 수 있는 권한을 부여하는 규약 내용 : 이러한 내용의 규약은 무효임
- 구분소유자의 권리를 과도하게 침해 내지 제한하는 규약내용

3. 규약을 위한 관리단 집회의 결의 요건

(1) [질의-86] 규약개정 요건 완화 가능 여부

【질의-86】

- 규약에서 구분소유자의 과반수 서면결의로 규약을 개정할 수 있다고 정할 수 있나요?

【답변】

- 규약으로 과반수 서면동의를 의해서 규약을 개정하도록 정할 수는 없습니다.
- 규약을 개정하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상이 동의해야 합니다. 그리고 관리단 집회에 갈음하여 서면동의를 의해서 규약을 개정하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의가 필요합니다. 이러한 요건은 규약으로 달리 규정할 수 없습니다. 따라서 규약으로 과반수 서면동의를 의해서 규약을 개정할 수 있다고 규정하고 있더라도 그러한 규약의 내용은 효력이 없습니다.

(2) [질의-87] 공용부분의 관리와 통상결의요건의 완화 가능 여부

【질의-87】

- 공용부분의 관리에 관한 결의에 있어서 규약으로 “구분소유자의 과반수 참석 및 참석한 구분

소유자의 과반수로 결의가 성립한다”고 규정할 수 있나요?

【답변】

- 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하기 위한 결의요건은 통상의 결의요건에 해당합니다.
- 공용부분의 관리에 관한 사항은 통상결의에 해당하고 결의의 요건에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 있습니다(「집합건물법」 제16조 제1항, 제3항). 따라서 결의요건을 규약으로 완화할 수도 있습니다. 결의요건을 완화할 수 있다는 것은 구분소유자와 의결권의 각 과반수가 아니라 각 1/3 이상 또는 1/4 이상 등으로 변경할 수 있다는 것을 의미합니다. 그리고 구분소유자 및 의결권의 각 과반수에서 의결권의 과반수를 제외시킬 수도 있습니다.
- 즉 전유부분의 면적을 고려하지 않고 구분소유자의 과반수에 의해서 정할 수도 있습니다. 규약으로 통상결의의 요건을 가중할 수도 있습니다. 즉 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상으로 결의요건을 강화할 수도 있습니다.
- 따라서 “구분소유자의 과반수 참석과 과반수 찬성”으로 결의가 성립된다고 규약으로 정할 수 있습니다.
- 다만 참석한 구분소유자의 수와 상관없이 “참석한 구분소유자의 과반수”로 결의가 성립한다고 규정하는 것은 문제가 있습니다. 이렇게 되면 2~3명의 구분소유자가 참석하였더라도 결의가 성립할 수 있기 때문입니다.
- 집회가 개최되기 위한 정족수를 의사정족수라고 합니다. 그리고 결의가 성립하기 위한 정족수를 결의정족수라고 합니다. 만약에 참석한 구분소유자의 과반수에 의해서 결의가 성립한다고 규정하는 경우, 즉 결의정족수를 완화하는 경우에는 반드시 의사정족수, 즉 어느 정도 구분소유자가 참석해야 집회가 개최될 수 있는지 정할 필요가 있습니다. 그래야 소수의 구분소유자가 참석한 경우에 그 구분소유자들이 임의로 관리단 결의를 성립시키는 것을 방지할 수 있습니다.

(3) [질의-88] 규약의 개정과 임차인의 의결권

【질의-88】

- 임차인도 규약 개정을 위한 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 규약에 관한 결의에서 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 임차인은 규약에 관한 관리단 집회의 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 없습니다. 규약은 관리단의 기본규범에 해당하기 때문입니다.

- 다만 임차인은 구분소유자의 대리인으로서 의결권을 행사할 수는 있습니다. 임차인이 구분소유자의 대리인으로 의결권을 행사하기 위해서는 위임장을 지참해야 합니다.

4. 분양자가 제공한 규약

(1) [질의-89] 분양자가 제공한 규약과 입주민의 동의

【질의-89】

- 입주 당시에 분양회사에서 제시한 규약에 동의하였다면 규약이 성립되나요?

【답변】

- 입주 당시에 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면동의를 있었다면 규약이 성립한 것으로 볼 수 있습니다.
- 입주 당시에 구분소유자들이 분양회사에서 제시한 규약에 서면으로 동의하였고, 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 동의하였다면 관리단 집회에 갈음하는 서면결의에 의해서 규약이 제정된 것으로 볼 수 있습니다. 특히 입주를 위한 서류 중의 하나로 규약에 대한 동의서를 제출해야 하는 경우에 구분소유자들의 100%가 규약에 동의한 것으로 볼 수 있으므로 「집합건물법」의 규정과 상관없이 규약이 제정된 것으로 볼 수 있습니다.
- 다만 이런 방식으로 규약이 제정된다면 분양회사가 자신들에게 유리하게 규약의 내용을 설정할 수 있으며, 합리적인 토론이 생략된 채로 규약이 제정될 수 있으므로 입법적으로 최초의 규약의 내용의 공정성을 확보할 수 있는 방안이 마련되어야 합니다.

【관련질의】 [질의-7] 참조

☞ 분쟁해결 Tip

- 일본에서는 이러한 방식으로 분양자가 규약을 제정하는 경우가 많았고, 그로 인해서 수분양자들에게 불리하게 규약이 제정되는 경우가 많았습니다. 특히 전용사용권을 분양자에게 유리하게 규약에 포함시키는 경우가 있었습니다. 이러한 이유로 일본의 구분소유법에서는 규약의

내용이 구분소유자들 사이에 형평에 어긋나지 않아야 한다고 규정하고 있습니다. 이러한 점을 고려할 때 분양자가 입주서류의 하나로 규약에 대한 동의서를 징수하는 방식으로 규약의 성립을 인정하는 것은 신중할 필요가 있습니다.

- 아래의 대법원 판결은 관리인 선임에 관련된 판결이기는 하지만, 분양계약서의 정함이 서면결의에 해당할 수 있다고 판단하고 있습니다.

【참고판례】

〈대법원 2006. 12. 8. 선고 2006다33340 판결〉

이 사건 집합건물의 구분소유자 전원은 위 분양계약서 등을 통해 소외인을 이 사건 집합건물의 관리인으로 하는 데 서면합의를 하였고, 위 서면합의로써 소외인을 관리인으로 선임하는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 볼 수 있으므로, 결국 관리인으로 선임된 소외인으로부터 이 사건 집합건물의 관리업무를 위탁받은 원고 회사는 이 사건 집합건물의 관리업무를 수행할 정당한 권한을 갖는다고 판단하였다.

(2) [질의-90] 분양자가 규약안을 제시하지 않고 규약에 대한 동의서를 받은 경우

【질의-90】

- 분양자가 규약안을 제시하고 않고 규약에 동의한다는 동의서만 받은 경우에 그러한 동의서가 유효하나요?

【답변】

- 관리단 집회에서 규약에 관한 결의를 하는 경우에는 규약안의 구체적인 내용을 소집통지서에 포함시켜야 합니다. 따라서 규약에 관하여 관리단 집회에 갈음하는 서면결의를 하는 경우에도 최소한 규약안을 구분소유자들에게 제시할 필요가 있습니다.
- 분양계약체결 과정에서 또는 입주서류로서 규약에 대한 서면동의서를 제출받고 서면결의가 성립했다고 주장하기 위해서는 최소한 규약안을 제시해야 하고, 규약안을 제시하지 않은 경우에는 그러한 규약에 대한 서면동의서를 통하여 서면결의가 성립하였다고 주장할 수 없습니다.

5. [질의-91] 전유부분의 면적비율이 30%인 구분소유자가 규약에 반대하는 경우

【질의-91】

- 전유부분의 면적비율이 30%를 넘는 구분소유자가 반대하는 경우에 규약을 제정할 수 없나요?

【답변】

- 규약을 제정하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 75% 이상이 동의해야 합니다. 따라서 의결권의 비율이 30%인 경우에는 그 구분소유자가 반대한다면 규약을 제정하기 어렵게 됩니다. 「집합건물법」이 결의에 의해서 구분소유자의 수뿐만 아니라 의결권의 크기도 고려하고 있기 때문에 어쩔 수 없이 발생하는 현상입니다. 따라서 넓은 면적을 소유하고 있는 구분소유자가 규약의 제정에 동의하도록 설득할 수밖에 없습니다.
- 다만 아주 예외적으로 규약의 제정에 반대할 특별한 이유가 없다면 규약의 제정에 반대하는 것이 권리남용이 될 수는 있습니다.



V. 관리단집회

1. [질의-92] 관리단집회의 소집권자

【질의-92】

- 구분소유자도 관리단 집회를 소집할 수 있나요?

【답변】

- 관리단 집회에는 정기 관리단집회와 임시 관리단집회가 있습니다. 정기 관리단집회는 회계연도가 종료한 후에 관리인이 의무적으로 개최해야 합니다. 임시 관리단집회는 관리인이 필요하다고 인정하는 경우에 소집하게 됩니다.
- 구분소유자의 1/5 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀서 관리단 집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단 집회를 소집해야 합니다. 그리고 관리인이 공석인 경우에는 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있습니다.
- 한편, 규약으로 이 기준을 1/7이나 1/10으로 완화할 수 있지만, 1/3 등으로 강화할 수는 없습니다(「집합건물법」 제33조).

2. 정기 관리단집회

(1) [질의-93] 정기 관리단집회의 의무적 개최와 주기

【질의-93】

- 규약으로 정기 관리단집회를 2년에 한 번씩 개최하거나 아예 개최하지 않을 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 하며(「집합건물법」 제26조 제1항), 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 하며(「집합건물법」 제32조), 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 합니다(「집합건물법 시행령」 제6조 제3항).
- 위 조항들은 강행규정이며, 규약은 「집합건물법」에서 규정하지 아니한 사항과 법률과 달리 정할 수 있다고 규정한 사항에 관해서만 정할 수 있습니다(「집합건물법」 제28조 제1항).
- 따라서 규약으로 정기 관리단집회의 횟수를 줄이거나 생략할 수는 없고 적어도 연 1회의 정기 관리단집회를 개최해야 합니다.

(2) [질의-94] 정기 관리단집회는 필수적으로 개최해야 하는지

【질의-94】

- 코로나 19로 인해서 관리단 집회를 개최할 수 없는데, 정기 관리단집회는 회계연도 종료일부터 3개월 내에 반드시 개최해야 하나요?

【답변】

- 합리적인 사유가 있으면 개최를 연기할 수도 있습니다.
- 관리단집회에는 임시 관리단집회가 있고, 정기 관리단집회가 있습니다. 임시 관리단집회는 필요에 따라서 소집됩니다. 정기 관리단집회는 매년 일정한 시기에 개최됩니다. 원칙적으로 회계연도가 종료한 후에 3개월 내에 개최되어야 합니다. 만약 관리인이 정기 관리단집회를 개최하지 않았다면 관리인이 업무를 부적절하게 수행한 것으로 됩니다. 다만 객관적이고 합리적인 사유가 있다면 관리인이 업무를 부적절하게 수행한 것으로 인정되지 않을 수도 있습니다. 그리고 회계연도 종료 후 3개월 내에 정기 관리단집회를 개최하지 않았다고 해서 과태료 등의 처분이 내려지는 않습니다.

(3) [질의-95] 회계연도 종료일과 정기 관리단집회 개최일

【질의-95】

- 회계연도가 1. 1. ~ 12. 31.인 경우에 언제까지 정기 관리단집회를 소집해야 하나요?

【답변】

- 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 합니다(「집합건물법」 제32조).
- 가령 회계연도 종료일을 12. 31.이라고 하면 3개월 이내인 3. 31.까지 정기 관리단집회를 개최하면 됩니다. 따라서 아무리 늦어도 3. 31.에 정기 관리단집회가 개최되어야 하고, 그로부터 일주일 전인 3. 24. 전까지 통지가 이루어져야 합니다. 즉 3. 23. 중에는 통지가 발송되어야 합니다.
- 만약 2019. 1. 15. ~ 2020. 1. 14.이 회계연도라면 4. 15.까지는 정기 관리단집회가 개최되어야 합니다.

3. [질의-96] 임시 관리단집회

【질의-96】

- 특정 구분소유자가 임시 관리단집회를 소집하기 위해서 다른 구분소유자들의 인감증명서가 첨부된 동의를 얻어야 하는지 여부와 임시 관리단집회에서 의결할 수 있는 범위는?

【답변】

- 임시 관리단집회의 소집권자도 원칙적으로는 관리인입니다.
 - 그러나 ① 구분소유자 1/5 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 관리인에게 청구했음에도 관리인이 1주일 내에 소집통지절차를 밟지 않는 경우에 소집을 청구한 구분소유자가 법원의 허가를 얻어서, ② 관리인이 없는 경우 구분소유자 1/5 이상이 임시 관리단 집회를 소집할 수 있습니다.
 - 이 구분소유자 1/5 이상이라는 정수는 규약으로 감경할 수 있습니다(「집합건물법」 제33조).
- 관리인이 아닌 특정 구분소유자가 위 조항에 근거해 임시 관리단집회를 소집하기 위해서는 결국

전체 구분소유자들 1/5 이상의 위임을 받아야 하는바, 이 위임의 방식에는 법적으로 특별한 제한이 없습니다. 따라서 서면 혹은 전자적 방법에 의한 위임도 가능하며, 인감증명서가 반드시 첨부될 필요도 없습니다.

- 관리인 아닌 특정 구분소유자가 임시 관리단집회를 소집할 경우에도 소집통지절차에 관한 「집합건물법」 제34조 내지 제36조가 적용됩니다. 따라서 임시 관리단집회라 해서 의결 범위가 제한되지는 않으며, 소집통지에서 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혔을 경우에는 그 통지한 사항에 관하여 결의할 수 있습니다.

4. 관리단 집회 소집통지

(1) [질의-97] 소집통지의 안건

【질의-97】

- 규약을 제정하기 위해서 관리단 집회를 개최하는 경우에 규약(안)도 소집통지서에 포함시켜야 하나요?

【답변】

- 규약을 제정하는 경우에 규약(안)도 소집통지서에 포함해서 발송해야 합니다(「집합건물법」 제34조 제5항).
- 다만 표준규약과 크게 달라지지 않는다면 표준규약과 달라지는 내용만을 표시하여 소집통지서를 발송하는 것도 가능합니다.

(2) [질의-98] 소집통지서에 포함되지 않은 안건에 관한 결의

【질의-98】

- 관리단 집회의 소집통지서에 기재되지 않은 안건에 대해서 관리단 집회에서 결의한 경우 그 결의는 효력이 있나요?

【답변】

- 관리단 집회의 결의가 유효하기 위해서는 그 안건이 관리단 집회의 소집통지서에 포함되어 있어야 합니다. 따라서 소집통지서에 포함되지 않은 사항에 대해서 결의를 한 경우에 그 결의는 무효입니다. 다만 다음 두 가지 경우에는 유효할 수 있습니다.
- 첫째, 규약의 정함이 있는 경우에는 공용부분의 통상의 결의에 관한 사항에 대해서는 통지하지 않아도 관리단 집회에서 결의할 수 있습니다. 다만 규약의 정함이 있어야 합니다(「집합건물법」 제36조제2항). 통상의 관리에 관한 사항에 한정되기 때문에 특별결의요건의 경우에는 통지하지 않은 내용에 대해서 결의할 수 있다고 규약으로 정하고 있다면 그러한 규약은 무효입니다.
- 둘째, 실제로 (전원동의가 어렵지만) 구분소유자 전원이 동의한다면 관리단 소집통지서에 포함되지 않은 안건에 대해서도 결의를 할 수 있습니다.

(3) [질의-99] 소집통지의 상대방

【질의-99】

- 임차인에게도 관리단 집회의 소집을 통지해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자만이 관리단의 구성원이며, 임차인은 구분소유자를 대신하여 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있을 뿐 관리단의 구성원이 아닙니다. 따라서 임차인에게는 별도로 소집통지를 하지 않아도 됩니다.
- 그러나 임차인도 이해관계가 있는 사항에 대해서는 관리단 집회에 참석하여 의견을 진술할 수 있으며, 이를 위해서 건물 내의 적당한 장소에 집회의 일시, 장소, 목적사항을 게시하여야 합니다.

【참고자료】 「집합건물법」 제34조, 제40조

(4) [질의-100] 소집통지기간

【질의-100】

- 관리단 집회의 소집통지는 언제까지 발송하면 되나요?

【답변】

- 관리단 집회의 소집통지는 관리단 집회 개최 일주일 전에 구분소유자들에게 통지되어야 합니다. 예를 들어 관리단 집회가 5월 17일에 개최된다면 일주일 전날은 5월 10일이 됩니다. 따라서 늦어도 5월 9일까지는 발송이 완료되어야 합니다.

(5) [질의-101] 소집통지의 게시

【질의-101】

- 관리단 집회를 개최하기 위한 소집통지를 한 경우에 소집통지를 게시하여야 하나요?

【답변】

- 소집통지서를 게시하게 되면 전유부분에 주소를 두고 있는 구분소유자에 대한 소집통지를 갈음하도록 규약으로 정할 수 있습니다.
- 그리고 전유부분에 주소지를 두고 있지 않고 통지장소를 별도로 제출하지 않은 구분소유자에 대한 소집통지도 갈음하도록 규약으로 정할 수 있습니다.
- 또한 관리단 집회의 결의가 임차인에게도 이해관계가 있는 경우에는 집회의 일시, 장소 및 목적 사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 합니다.
- 따라서 관리단 집회의 소집통지를 발송하였다면 동시에 건물의 적당한 장소에 소집통지를 게시하는 것이 바람직합니다.

(6) [질의-102] 관리단 집회의 통지 장소

【질의-102】

- 관리단 집회를 소집하기 위해서 통지를 하는 경우에 전유부분으로 통지서를 보내면 되나요?

【답변】

- 관리단 집회의 소집통지는 원칙적으로 전유부분이 있는 장소로 발송하면 됩니다.
- 그러나 구분소유자가 별도로 통지장소를 관리단에 제출한 경우에는 구분소유자가 제출한 장소로 통지를 하여야 합니다.
- 규약에서 허용하고 있다면 구분소유자가 전유부분을 점유하고 있는 경우, 즉 전유부분에서 거주하거나, 전유부분에서 영업을 하고 있는 경우에는 건물의 적당한 장소에 소집통지를 게시함으로써 통지에 갈음할 수 있습니다.
- 그리고 별도로 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자의 경우에도 규약의 정함이 있다면 건물의 적당한 장소에 소집통지를 게시함으로써 통지에 갈음할 수 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 관리단 집회의 소집통지가 누락되지 않도록 다음과 같은 조치를 취할 필요가 있습니다.
 - 전유부분을 점유하고 있는 구분소유자, 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자에 대해서는 건물의 적당한 장소에 소집통지를 게시함으로써 통지에 갈음할 수 있다는 내용을 규약에 포함시킴
 - 전유부분에 통지함
 - 구분소유자가 제출한 장소로 통지함
 - 건물 내의 적당한 장소(주 출입구, 복도, 엘리베이터 홀 등)에 소집통지 게시함

(7) [질의-103] 관리단 집회 소집통지 장소

【질의-103】

- 전유부분에서 주소를 두고 있지 않은 구분소유자에게는 어디로 통지를 해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자가 구분소유자 명부에 주소지를 기재하였다면 그 주소지로 소집통지서를 발송하면 됩니다.

- 만약 구분소유자 명부에서 누락되었거나, 주소가 기재되어 있지 않다면 해당 전유부분의 등기부상의 주소지로 소집통지서를 발송하면 됩니다.
- 주소지를 모르는 구분소유자의 경우에 건물의 적당한 장소에 소집통지를 게시하는 방법으로 통지에 갈음할 수 있다고 규약에서 규정하는 경우에 이 방법에 의해서 통지할 수 있습니다.

(8) [질의-104] 관리단집회 소집통지의 누락

【질의-104】

- 구분소유자 중에서 일부의 구분소유자에게 통지가 누락된 경우 관리단집회 결의의 효력이 있나요?

【답변】

- 소집통지가 없었거나, 일부의 구분소유자들에게 소집통지를 하지 않은 상태에서 관리단 집회가 개최되었다면, 그러한 집회에서 이루어진 결의는 원칙적으로 성립하지 않았거나 무효라고 보아야 합니다.
- 그러나 관리단집회 일주일 전에 소집통지서를 발송하였고, 주소의 착오 등을 이유로 극히 일부의 구분소유자에게 소집통지가 이루어지지 않았고 그로 인해서 결의의 결과가 달라지지 않음이 분명한 경우에도 언제나 결의가 무효로 되는 것은 아닙니다.

5. 관리단 집회의 결의

(1) [질의-105] 구분소유자 및 의결권은 집회에 참석한 구분소유자를 기준으로 하는지

【질의-105】

- 통상결의를 위해서 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의를 필요하다고 하는데, 전체 구분소유자 및 의결권의 과반수를 의미하는지 아니면 집회에 참석한 구분소유자 및 의결권의 과반수를 의미하는지요?

【답변】

- 통상결의를 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 동의를 얻어야 하며, 이 기준은 참석한 구분소유자를 기준으로 하지 않고 전체 구분소유자를 기준으로 합니다.
- 의사정족수란 집회를 개최하기 위해서 필수적으로 참석해야 하는 인원을 의미하는데, 「집합건물법」은 전체 구분소유자 및 의결권을 기준으로 결의의 성립여부를 판단하고 있기 때문에 별도로 의사정족수를 규정하고 있지 않습니다.
- 그러나 규약으로 과반수 구분소유자 및 의결권의 참석을 의사정족수를 정하고, 참석한 구분소유자 및 의결권의 과반수로 결의가 성립하도록 규정하는 것도 가능합니다.

(2) [질의-106] 통상결의 요건의 완화

【질의-106】

- 규약으로 통상결의 요건을 참석 구분소유자의 과반수로 정할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 통상결의의 경우에 구분소유자 및 의결권의 과반수로 결의할 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서 통상결의의 경우에는 규약으로 의결정족수를 달리 정할 수 있습니다.
- 예를 들어 통상결의의 요건을 구분소유자 및 의결권의 1/3 이상의 찬성으로 정할 수 있습니다.
- 결의요건을 가중하는 것도 가능합니다. 즉 통상결의의 요건을 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상의 찬성으로 정할 수도 있습니다.
- 의사정족수와 결의중족수를 별도로 구분할 수도 있습니다.
- 의사정족수는 관리단 집회를 개최하기 위해서 최소한 참석해야 하는 구분소유자의 수를 의미합니다.
- 예를 들어 구분소유자 및 의결권의 과반수 참석과 참석한 구분소유자 및 의결권의 과반수 찬성으로 결의하도록 규약에서 정하는 것도 가능합니다.
- 단순히 규약에서 참석 구분소유자의 과반수 찬성으로 관리단 집회의 결의가 성립한다고 규정하는 경우에 그 규정은 효력이 없다고 보아야 합니다.
- 이와 같은 규약이 유효하다면 일부의 구분소유자가 모여서 과반수 결의에 의해서 관리단 집회의 결의를 성립시킬 수 있기 때문입니다.
- 극단적으로 2명의 구분소유자가 참석한다면, 두 명의 구분소유자에 의해서 관리단 집회의 결의가 성립할 수 있게 됩니다. 따라서 “참석한 구분소유자의 과반수 찬성”으로 결의가 성립한다고 규정한 규약은 효력이 없다고 보아야 합니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 「집합건물법」은 통상결의의 요건에 관하여 규약으로 달리 정할 수 있다고 규정하고 있습니다. 이 규정에 따라 규약으로 의결정족수를 낮추는 것은 가능합니다. 그런데 「집합건물법」은 관리단 집회의 결의의 성립요건으로 구분소유자의 수뿐만 아니라 의결권의 크기도 고려하고 있습니다. 그런데 규약으로 구분소유자의 수만을 기준으로 결의가 성립할 수 있다고 규정할 수 있는지 여부는 명확하지 않습니다. 이에 관한 판결을 찾아 볼 수 없습니다.
- 예를 들어 규약으로 “구분소유자 및 의결권의 1/3 이상의 찬성”으로 결의가 성립한다고 규정하는 것은 가능합니다. 그런데 단순히 “구분소유자 1/3 이상의 찬성”으로 규정하는 것도 가능한지 여부는 문제됩니다.
- 만약 규약으로 이렇게 규정한다면 구분소유자 1명의 전유부분의 면적이 전체 전유부분 면적의 과반수가 넘는 경우에도 해당 구분소유자는 단순히 구분소유자 1인으로 취급되기 때문입니다. 따라서 결의요건을 규약으로 달리 정하는 경우에도 가능하면 “구분소유자 및 의결권의 각 ○/○ 이상의 동의”로 규정하는 것이 바람직하며, “구분소유자의 ○/○ 이상의 동의”로 규정하는 것은 바람직하지 않습니다.

(3) [질의-107] 의결권의 크기를 분양가를 기준으로 정할 수 있는지

【질의-107】

- 분양자가 동일함에도 불구하고 전유부분의 면적비율이 미세하게 차이가 있는 경우에 의결권을 공용부분에 대한 지분비율이 아닌 분양가를 기준으로 정할 수 있나요?

【답변】

- 원칙적으로 의결권의 크기는 공용부분에 대한 지분비율을 기준으로 정하게 됩니다. 그러나 규약으로 달리 정할 수 있기 때문에 공용부분에 대한 지분비율이 아니라 전유부분의 시가나 분양가에 의해서 정하는 것도 가능합니다.
- 그리고 「민법」에서는 관리에 관한 비용을 공용부분에 대한 지분비율이 아니라 전유부분의 가액에 비례하여 부담한다고 규정하고 있습니다(「민법」 제215조). 이런 점을 고려한다면 전유부분의 분양가를 기준으로 의결권의 크기를 정하는 것도 가능하다고 보아야 합니다.

【관련 규정】

〈민법〉

제215조(건물의 구분소유) ①수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.

②공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.

(4) [질의-108] 전유부분의 면적과 의결권의 크기

【질의-108】

- 규약으로 의결권의 비율을 전유부분의 면적비율과 달리 정할 수 있나요?

【답변】

- 구분소유자의 의결권은 공용부분의 지분비율에 따라 정해집니다. 그리고 공용부분의 지분비율은 일부공용부분을 제외하면 전유부분의 면적비율에 따릅니다. 따라서 의결권의 비율은 대부분의 경우에 전유부분의 면적비율에 의해서 정해집니다.
- 그러나 이는 규약으로 달리 정할 수 있습니다. 따라서 의결권의 크기를 공용부분에 대한 지분비율과 달리 정할 수 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 「집합건물법」 제37조제1항은 의결권의 크기를 공용부분에 대한 지분비율에 따르도록 규정하면서 규약으로 달리 정하도록 규정하고 있습니다. 흔히 지분비율에 따라 의결권을 정하는 경우에 단수(端數)가 발생할 수 있습니다. 즉 나누어지지 않는 부분이 존재할 수 있습니다. 따라서 규약으로 이러한 단수를 처리하기 위해서 지분비율과 달리 의결권의 크기를 정하는 것은 가능합니다. 예를 들어 일부공용부분이 없고 3개의 전유부분으로 이루어진 집합건물이 존재한다고 가정해 보시기 바랍니다. 3개의 전유부분의 면적은 100㎡로 동일합니다. 이 경우에 3명의 구분소유자의 의결권은 각각 0.333……이 됩니다. 이를 단순히 하기 위해서 각 전유부분의 의결권을 0.33, 0.33, 0.34(0.33+0.33+0.34=1)로 달리 정하는 것은 가능합니다.
- 그런데 전유부분의 면적비율과 상관없이 모든 구분소유자의 의결권을 동일한 것으로 규정한

다면 「집합건물법」에서 결의의 요건으로 구분소유자의 수와 의결권의 크기 두 가지로 규정하고 있는 취지에 어긋나게 됩니다. 「집합건물법」은 넓은 면적을 소유하고 있는 소수의 구분소유자가 관리단 집회에서 독단적으로 결의를 성립시킬 수 없도록 만들고, 다른 한편으로 적은 면적을 소유하고 있는 다수의 구분소유자가 소수의 구분소유자의 이익을 고려하지 않고 결의하는 것은 방지하기 위해서 결의를 위한 요건을 두 가지로 설정하고 있기 때문입니다.

- 따라서 전유부분의 면적비율과 상관없이 의결권의 크기를 동일하게 하는 규약이 유효한지 여부는 논란이 될 수 있습니다. 그리고 규약이 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 주는 경우에는 해당 구분소유자의 동의를 얻어야 하는데, 넓은 면적을 소유한 구분소유자의 의결권은 적은 면적을 소유한 구분소유자의 면적과 동일하게 규약에서 규정하는 것은 규약이 구분소유자에게 특별한 영향을 주는 경우라고 볼 수 있습니다.

(5) [질의-109] 관리인 선출을 위한 통상결의요건의 완화

【질의-109】

- 관리인 선출을 위한 통상 결의요건을 규약으로 구분소유자 및 의결권의 각 1/3 이상의 동의와 1/3 이상의 동의를 얻은 자가 2인 이상인 경우에는 다득표자로 관리인이 되는 것으로 정할 수 있나요?

【답변】

- 통상의 결의는 규약으로 달리 정할 수 있습니다. 따라서 구분소유자 및 의결권의 각 1/3 이상의 동의와 다득표자가 관리인이 된다고 규정하고 있는 규약은 유효합니다.

(6) [질의-110] 관리단집회의 결의와 관리위원회의 결의

【질의-110】

- 관리단 집회의 결의가 성립하지 않는 경우에 관리위원회가 대신 결의할 수 있나요?

【답변】

- 관리위원회가 관리단 집회를 대신할 수는 없습니다.
- 관리단 집회가 개최되기 어려운 경우가 많기 때문에 관리위원회에서 관리단 집회에 갈음하여 결의를 하는 경우가 있습니다. 그러나 규약에서 관리위원회가 정할 수 있도록 규정한 사항 이외에는 관리단 집회에서 결의해야 할 사항을 관리위원회에서 결의할 수 없습니다.
- 다만 규약의 정함이 있다면 관리위원회의 결의로 관리인을 선출할 수 있습니다. 그러나 관리단 집회의 개최가 어렵다는 이유만으로 규약의 정함이 없는데 관리위원회에서 관리인을 선출할 수는 없습니다. 그리고 공용부분의 변경이나 규약의 제정 등에 관한 사항을 관리단 집회가 아닌 관리위원회에서 결정할 수는 없습니다.

【관련질의】 [질의-79], [질의-80]

(7) [질의-111] 규약으로 규약개정을 위한 결의요건을 달리 정할 수 있는지

【질의-111】

- 규약으로 구분소유자의 과반수 서면결의에 의해서 규약을 개정하도록 정할 수 있나요?

【답변】

- 규약으로 과반수 서면동의에 의해서 규약을 개정하도록 정할 수는 없습니다.
- 규약을 개정하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상이 동의해야 합니다. 그리고 관리단 집회에 갈음하여 서면동의에 의해서 규약을 개정하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의가 필요합니다.
- 이러한 요건은 규약으로 달리 규정할 수 없습니다. 따라서 규약으로 과반수 서면동의에 의해서 규약을 개정할 수 있다고 규정하고 있더라도 그러한 규약의 내용은 효력이 없습니다.

(8) [질의-112] 의결권을 갖고 있는 구분소유자의 판단기준

【질의-112】

- 의결권을 갖고 있는 구분소유자의 판단기준은 무엇인가요?

【답변】

- 구분소유자는 전유부분에 대한 구분소유권을 갖고 있는 자를 말합니다. 구분소유자는 등기부등본을 기준으로 판단하면 됩니다. 그리고 하나의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있는 경우에도 구분소유자는 하나의 의결권만을 갖게 됩니다.

(9) [질의-113] 미등기 수분양자의 의결권

【질의-113】

- 집합건물을 최초 분양받은 수분양자가 미등기상태에서도 관리단집회에서 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 의결권이란 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자는 「집합건물법」 제12조에 규정된 지분비율에 따라 정해진 비율로 의결권을 보유합니다(「집합건물법」 제37조 제1항).
- 의결권은 관리단의 구성원인 각 구분소유자에게 주어지는 권리이므로, 아직 미등기 상태로 구분소유권을 취득하지 못한 수분양자는 원칙적으로 의결권을 갖지 못합니다.
- 그러나 예외적으로 분양대금을 이미 완납하였음에도 분양자 측의 사정으로 인하여 아직 구분소유권을 취득하지 못한 자의 경우에는 의결권을 행사할 수 있으므로, 의결정족수 산정에도 포함시킬 수 있습니다.

【참고판례】

〈대법원 2005. 12. 16. 자 2004마515 결정〉

관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되고, 그 의결권도 구분소유자 전원이 행사한다고 할 것이며, 여기서 구분소유자라 함은 일반적으로 구분소유권을 취득한 자(등기부상 구분소유권자로 등기되어 있는 자)를 지칭하는 것이나, 다만 수분양자로서 분양대금을 완납하였음에도 분양자 측의 사정으로 소유권이전등기를 경로받지 못한 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 이러한 수분양자도 구분소유자에 준하는 것으로 보아 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 있다

(10) [질의-114] 미분양 전유부분의 의결권 행사자

【질의-114】

- 미분양된 전유부분은 누가 의결권을 행사해야 하나요?

【답변】

- 미분양된 전유부분은 분양자의 소유이므로, 분양자가 구분소유자에 해당합니다. 따라서 분양자가 구분소유자로 의결권을 행사할 수 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 미분양된 전유부분은 분양자가 소유하고 있으므로 분양자가 구분소유자가 됩니다. 그러나 분양자가 집합건물의 관리에 참여하는 것이 바람직하지 않은 경우가 있습니다. 만약 분양자가 구분소유자로서 집합건물의 관리에 참여한다면 분양자의 손실을 줄이고 전유부분을 분양하기 위한 목적으로 집합건물의 관리에 관하여 의결권을 행사할 여지가 있기 때문입니다. 특히 미분양 전유부분이 많을수록 분양자가 관리에 있어서 부당하게 의결권을 행사하거나 관리에 있어서 영향을 행사할 수 있습니다.
- 공동주택의 경우에는 시행사가 입주자대표회의에 전혀 관여할 수 없기 때문에 미분양 전유부분이 있다고 해서 입주자로서 공동주택의 관리에 사실상 참여하기 어렵습니다. 「집합건물법」에서도 분양자가 집합건물의 관리에 참여하는 것을 제한할 필요가 있습니다.

(11) [질의-115] 전유부분을 신탁한 경우에 의결권 행사자

【질의-115】

- 전유부분을 신탁한 경우에 의결권은 누가 행사해야 하나요?

【답변】

- 건축주가 분양을 위해서 신탁회사에 집합건물을 신탁하는 경우가 있으며, 미분양이 발생하는 경우에 미분양 전유부분은 신탁회사의 소유로 남아 있게 됩니다. 전유부분이 신탁되어 있는 경우에

신탁자가 소유자에게 귀속되기 때문에 신탁회사가 의결권을 행사하게 됩니다.

【관련질의】 [질의-71]

(12) [질의-116] 미분양부분의 소유자인 시행사의 의결권

【질의-116】

- 상가건물의 전유부분 중 과반수 미만이 분양된 경우 집합건물의 관리방법은?

【답변】

- 상가건물이 「집합건물법」의 규율대상인 집합건물인 경우 분양이 개시되고 입주자 이루어짐으로써 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 「집합건물법」 제23조에서 말하는 관리단이 당연히 설립됩니다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결).
- 분양자는 미분양 전유부분의 구분소유자로서 관리단집회에 참석할 수 있는데, 분양자의 전유부분 지분이 전체 전유부분의 50%를 초과하더라도 ‘구분소유자 숫자’는 1인으로 계산되어야 합니다. 따라서 과반수 지분권자인 분양자만으로는 집회결의가 이루어질 수 없습니다.
- 한편 분양자를 제외한 소수 지분권자인 나머지 구분소유권자들만으로는 구분소유자 숫자로는 다수이나 의결권이 과반수에 미달하여 관리단집회의 통상결의도 할 수 없습니다.
- 따라서 양자가 합의하여야만 집합건물의 관리방법이 결정될 수 있습니다.

【관련질의】 [질의-114]

(13) [질의-117] 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자의 의결권

【질의-117】

- 한 동의 오피스텔에서 2개 이상 호실을 동일인이 소유한 경우, 관리위원회의 선거구별 투표권을 복수로 부여하는 오피스텔 관리규약이 적법하나요?

【답변】

- 「집합건물법」 제38조제1항에서는 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 의결한다고 규정하고 있습니다. ‘구분소유자’와 ‘의결권’을 구별하고 있는 취지는 집합건물에 대하여 인적 측면에서 공동생활관계와 재산적 측면에서 공동소유관계를 함께 고려하여 공정하고 원활하게 이를 유지, 관리하려는 데 있고, 위 규정의 문언이 ‘구분소유자’라고 정하고 있는 점에 비추어, 여기서 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 ‘구분소유자’로 보아야 합니다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546판결).
- 「집합건물법」 제26조의3제1항 단서에 따라 관리위원회의 위원 선출을 관리단집회의 결의로 하지 않고 선거구별로 선출할 수 있도록 규약으로 달리 정하는 경우에도 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 합니다(시행령 제7조 제1항, 제2항).
- 한 동의 오피스텔에서 동일인이 2개 이상의 호실을 소유한 경우, 관리위원회 위원의 선거구별 선출투표에서 각 호실별로 따로 투표권을 행사할 수 있도록 오피스텔 관리규약에서 규정한 것은, 위 대법원판결의 취지와 시행령 제7조의 취지에 반합니다.
- 다만, 여러 개의 전유부분을 갖고 있다고 하더라도 각 선거구별로 하나의 투표권만을 행사할 수 있도록 규약에서 정하고 있다면 이러한 규약은 유효하다고 인정될 여지가 있지만, 아직 대법원에서 이 점을 분명히 판단한 경우는 없습니다.

(14) [질의-118] 한 구분소유자가 소유한 여러 전유부분을 서로 다른 임차인이 임차한 경우 임차인의 의결권 행사방법

【질의-118】

- 구분소유자가 3개 호실의 전유부분을 소유하면서, 각각을 A, B, C에게 임대해 준 경우에 임차인은 각자 의결권을 행사할 수 있는지 아니면 그 중의 한 명이 대표하여 의결권을 행사해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 갖고 있다고 하더라도 그 구분소유자의 의결권은 하나입니다. 즉 구분소유자 1인은 의결권 1개를 갖고 있습니다. 다만 여러 개의 전유부분을 갖고 있다면 그 의결권의 크기는 해당 전유부분의 면적을 합산하여 산정하게 됩니다.

- 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있고, 이를 모두 임대한 경우에 여러 명의 임차인은 구분소유자가 갖고 있는 하나의 의결권을 누가 행사할 것인지 정해야 합니다. 즉 이 경우는 하나의 전유부분을 여러 명의 임차인에게 임대한 경우와 동일하게 취급되어야 합니다.

(15) [질의-119] 전유부분의 공유와 의결권

【질의-119】

- 집합건축물대장에 1개로 등재된 전유부분을 여러 명이 공유할 경우, 각자 지분별로 투표권을 달리 행사할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」 제37조 제2항은 “전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다”고 규정하고 있는바, 이 규정은 관리단집회의 의결에 있어서 구분소유자의 수가 문제되는 경우 전유부분이 수인의 공유에 속하는 때라도 그 공유자 전원을 하나의 구분소유자로 계산하도록 하는 강행규정입니다.
- 따라서 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우 공유물의 관리에 관한 「민법」 제265조에 따라 전유부분 지분의 과반수로써 의결권 행사자를 정하여야 합니다. 또는 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 됩니다.
- 의결권 행사자가 의결권을 행사한 경우 「집합건물법」 제38조 제1항에 의하여 당해 구분소유자의 수는 1명으로 계산되지만, 의결권에 대하여는 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 같은 법 제12조에 의하여 당해 전유부분의 면적 전부의 비율에 의한다고 할 것입니다.
- 한편 공유자들이 의결권 행사자를 정하지 못할 경우에는 그 전유부분의 공유자는 의결권을 행사할 수 없으며, 의결권 행사자가 아닌 공유자들이 지분비율로 개별적으로 의결권을 행사할 수도 없습니다(대법원 2008. 3. 27. 자 2007마1734 결정)
- 공유자간의 협의의 결과에 따라 또는 당해 전유부분 지분의 과반수로 정해진 의결권 행사자만이 1명의 구분소유자로서 당해 전유부분 면적 전체에 대해 의결권을 행사할 수 있고, 그 외 나머지 공유자들이 지분별로 투표권을 달리 행사할 수는 없습니다.

(16) [질의-120] 1개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 다른 전유부분을 공유하는 경우

【질의-120】

- 한 개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 다른 전유부분을 공유하고 있고, 그 전유부분의 의결권을 행사할 공유자 1인으로 선정된 경우에 관리단 집회에서 구분소유자 1명으로 취급되나요? 아니면 2명으로 취급되나요?

【답변】

- 한 사람의 구분소유자가 두 개의 전유부분을 갖고 있는 경우에 전유부분 하나에 구분소유자 1명으로 인정되는 것이 아니라 그냥 구분소유자 1명으로 취급됩니다.
- 즉 한 명의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있는 경우에 한 명의 구분소유자로 취급됩니다.
- 그런데 공유하는 경우와 단독소유하는 경우는 구분소유자가 동일한 것이 아닙니다.
- 따라서 구분소유자 1인이 자신의 전유부분에 대한 의결권을 행사하고, 공동소유하는 전유부분에 대해서 의결권을 행사할 자로 정해졌다면 2명의 구분소유자로 취급해야 합니다.

(17) [질의-121] 구분소유자로부터 여러 개의 전유부분을 임차한 임차인의 의결권 행사

【질의-121】

- 5개의 서로 다른 구분소유자가 소유하는 전유부분을 임차한 임차인은 몇 개의 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 5명의 구분소유자는 5개의 의결권을 갖고 있습니다. 따라서 임차인이 서로 다른 구분소유자로부터 5개의 전유부분을 임차하였다면 임차인은 5개의 의결권을 행사할 수 있습니다. 따라서 임차인은 5명의 구분소유자가 의결권을 행사한 것으로 취급됩니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 「집합건물법」은 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있는 경우에 그 구분소유자가 관리에 관한 결의를 실제로 좌우할 수 있게 되고, 구분소유자가 소유하는 전유부분의 면적이

의결권의 크기를 정함에 있어서 기준이 된다는 점을 고려한다면 여러 명의 구분소유자로부터 전유부분을 임차한 임차인도 한명의 구분소유자로 취급하는 것이 바람직하다고 볼 수 있습니다. 따라서 규약으로 이러한 경우에 대한 의결권 처리에 대해서 명확히 규정해 놓는 것이 바람직합니다. 즉 임차인이 여러 개의 의결권을 행사하는 경우에 구분소유자 1인으로 본다는 규정을 규약에 둔다면 임차인이 관리단 집회의 결의를 독단적으로 정하는 현상을 방지할 수 있습니다.

(18) [질의-122] 규약설정에 있어서 점유자의 의결권

【질의-122】

- 상가건물의 임차인이 규약의 설정을 위한 관리단 집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 2012년도 「집합건물법」 개정으로 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 관리단 집회 의결사항 중 일부에 관해 별도의 위임행위 없이도 각 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있도록 하여, 점유자의 권리가 강화되었습니다. 주로 오피스텔이나 상가점포의 임차인이 이에 해당할 것입니다.
- 임차인 등 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 관리단 집회 의결사항은 ① 공용부분 관리에 관한 사항(「집합건물법」 제16조 제2항), ② 관리인 선임 및 해임(제24조 제4항), ③ 회계감사를 받지 않기로 하는 결의(제26조의2 제2항), ④ 관리위원 선임 및 해임(제26조의4 제5항) 등 4가지입니다. 4가지 의결사항은 집합건물의 사용 및 관리에 관한 것이므로, 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 대리권을 수여받지 않더라도 점유자는 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다. 그 밖에도 의무적 회계감사 대상이 아닌 집합건물의 경우에 회계감사를 받기 위한 연서를 하는 경우에 점유자도 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있습니다(제26조의2 제3항)
- 그러나 이 경우에도 구분소유자의 의사가 우선되므로, 구분소유자가 달리 의결권을 행사할 의사를 관리단에 통지할 경우에는 점유자의 의결권 행사는 배제됩니다.
- 사안과 같이 ‘규약 설정을 위한 관리단 집회’의 경우에는 위 3가지에 포함되지 않으므로, 점유자가 이 관리단 집회에서 의결권을 행사하기 위해서는 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 대리권을 사전에 수여받아야 합니다.

【관련질의】 [질의-17], [질의-88]

(19) [질의-123] 다수의 구분소유자의 대리인의 의결권 행사

【질의-123】

- 관리단 집회의 소집통지서에 특정한 관리위원에서 의결권 행사를 위임하도록 안내하였고, 많은 구분소유자들이 특정한 관리위원에게 의결권을 위임하는 것이 적법한가요?

【답변】

- 대리인에 의해서 의결권을 행사하는 경우에 그 대리인은 구분소유자의 과반수나 의결권의 과반수를 대리할 수 없습니다(「집합건물법 시행령」 제15조 제2항). 만약 이것이 허용된다면 구분소유자의 과반수의 위임을 얻거나, 의결권의 과반수 위임을 얻은 대리인은 사실상 관리단 집회의 결의의 성립을 단독으로 결정할 수 있기 때문입니다.
- 대리인이 대부분의 구분소유자를 대리하게 되면 사실상 해당 구분소유자의 의사에 따라 관리단 집회의 결의가 이루어질 수 있습니다. 특히 관리단 집회에 구분소유자들이 잘 참석하지 않는 점을 이용하여 소집통지에서 특정한 구분소유자에게 의결권을 위임할 것을 요구하는 경우가 있습니다. 이렇게 되면 특정인이 대부분의 구분소유자로부터 위임을 받아서 자신의 의사에 따라서 관리단 집회의 결의를 성립시킬 수 있습니다.
- 이러한 문제점이 발생하지 않도록 대리인이 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사하는 경우에 대리인인 구분소유자가 구분소유자 및 의결권의 과반수를 대리할 수 없습니다(「집합건물법 시행령」 제15조 제2항 참조).

☛ 분쟁해결 Tip

- 관리단집회 소집통지서에는 위임장의 양식이 동봉되어야 합니다. 【관리가이드 제6호】를 참고하여 소집통지서를 발송하면 특정한 구분소유자에게 의결권을 위임하는 것을 방지할 수 있습니다. 그리고 관리단집회 소집통지서에는 특정인에게 의결권 행사를 위임하도록 유도하는 문구를 제외하는 것이 바람직합니다.

(20) [질의-124] 대리인의 의결권

【질의-124】

- 관리단집회에서 의결권을 행사하는 대리인은 구분소유자여야만 하는지 혹은 인감증명서로 대리권을 입증해야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」 제38조 제2항에서는 구분소유자의 의결권은 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다고 규정하고 있어, 대리인에 의한 의결권 행사를 허용하고 있습니다.
- 이 경우 대리인은 ① 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 하며, ② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다(「집합건물법」 시행령 제15조 제1항, 제2항). 대리권을 증명하는 서면은 인감증명서일 필요는 없습니다. 의결권을 대리행사하는 대리인의 자격에 관하여 집합건물은 제한하고 있지 않으나, 규약에서 일정한 범위(예를 들어 친족, 점유자, 다른 구분소유자)로 한정할 수는 있습니다.
- 따라서 규약에 의결권을 대리행사하는 구분소유자의 자격에 관해 별도로 규정하고 있지 않은 경우에는, 구분소유자가 아닌 친족, 직원, 임차인 등도 얼마든지 구분소유자로부터 의결권 행사에 대한 대리권을 수여받을 수 있습니다.
- 이와는 달리, 구분소유자들이 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있는 방법이 있는데(「집합건물법」 제41조 제2항), 동 조항에 의한 대리인 자격은 구분소유자로 한정됩니다.
- 아래의 판결은 비록 주주총회에 관련된 판결이지만, 의결권 행사에 의해서 인감증명서가 필수요건은 아니라고 판시하고 있습니다.

【참고판례】

〈대법원 2009. 4. 23. 선고 2005다22701,22718 판결〉

상법 제368조 제3항은 “주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다. 이 경우에는 그 대리인은 대리권을 증명하는 서면을 총회에 제출하여야 한다”고 규정하고 있는바, 여기서 ‘대리권을 증명하는 서면’이라 함은 위임장을 일컫는 것으로서 회사가 위임장과 함께 인감증명서, 참석장 등을 제출하도록 요구하는 것은 대리인의 자격을 보다 확실하게 확인하기 위하여 요구하는 것일 뿐, 이러한 서류 등을 지참하지 아니하였다 하더라도 주주 또는 대리인이 다른 방법으로 위

임장의 진정성 내지 위임의 사실을 증명할 수 있다면 회사는 그 대리권을 부정할 수 없다고 할 것이고, 한편 회사가 주주 본인에 대하여 주주총회 참석장을 지참할 것을 요구하는 것 역시 주주 본인임을 보다 확실하게 확인하기 위한 방편에 불과하므로, 다른 방법으로 주주 본인임을 확인할 수 있는 경우에는 회사는 주주 본인의 의결권 행사를 거부할 수 없다.

(21) [질의-125] 대리인의 자격을 제한하는 규약의 효력

【질의-125】

- 규약으로 대리인의 자격을 구분소유자의 직계존비속과 배우자로 제한하는 것이 가능한가요?

【답변】

- 규약으로 대리인의 자격을 제한하는 것은 가능합니다. 따라서 구분소유자의 직계존비속이나 배우자 등으로 대리인의 자격을 제한할 수 있습니다.

(22) [질의-126] 스마트폰 문자와 위임장

【질의-126】

- 스마트폰 문자로 위임장을 갈음할 수 있나요?

【답변】

- 위임장은 원칙적으로 원본을 제시하여야 하고, 사본을 제시하면 안 됩니다. 그리고 규약에서 관리단에서 발송한 위임장 양식에 따라 위임여부를 확인하도록 규정하고 있다면 관리단이 발송한 양식에 따른 위임장을 제시하여야 합니다.
- 그러나 규약에 별도의 규정이 없다면 원칙적으로 위임장 원본을 제시하여야 하지만, 원본이 아니더라도 구분소유자 본인의 위임의사를 명확히 할 수 있다면 의결권 행사에 관하여 위임을 한 것으로 볼 수 있습니다. 예를 들어 소규모의 집합건물에서 구분소유자와 대리인을 잘 알고 있는 상황임에도 불구하고 위임장이 원본이 아니라는 이유로 대리인이 의결권을 행사하지 못하도록

하면 안 됩니다.

- 관리단 집회의 결의와 직접적으로 관련된 것은 아니지만 주주총회에서 의결권 행사에 관한 대법원 1995. 2. 28. 선고 94다34579 판결은 위임장의 사본이다라도 위임 여부를 충분히 증명한다면 의결원의 대리행사가 가능하다고 보고 있습니다.

(23) [질의-127] 법인인 구분소유자의 의결권 행사

【질의-127】

- 법인인 구분소유자의 경우에 의결권은 누가 행사해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자가 법인인 경우에는 법인의 대표자가 의결권을 행사해야 합니다.
- 그러나 현실적으로 대표자가 관리단 집회에서 의결권을 행사하는 것이 어려운 경우에는 법인의 위임을 받은 직원이 의결권을 행사할 수 있습니다. 이 경우에 법인의 직원은 재직증명서와 위임장을 지참해야 합니다.

【관련질의】 [질의-39], [질의-81]

(24) [질의-128] 결의의 불성립과 사후적인 보완

【질의-128】

- 관리단집회의 의결정족수가 충족되지 않아서 결의가 불성립한 경우에 사후적으로 서면동의를 받아서 결의를 성립시킬 수 있나요?

【답변】

- 관리단집회가 개최되었지만, 의결정족수를 채우지 못해서 결의가 성립하지 않았다면 사후적으로 동의를 받았다고 해서 결의가 유효하게 성립하는 것은 아닙니다.

- 그러나 관리단집회에서 서면으로 동의서를 받았고, 사후적으로 구분소유자로부터 동의서를 받았으며, 동의한 구분소유자 및 의결권이 각 4/5 이상이라면 관리단집회의 결의에 갈음한 서면결의의 성립을 인정할 수 있습니다.
- 예를 들어 관리단 집회에서 공용부분 변경을 위한 결의를 하였는데, 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 필요함에도 불구하고 60%가 찬성하여 결의가 성립하지 않았습니다. 이 경우에 관리단 집회에서 60%의 구분소유자들로부터 서면으로 동의서를 받았다면 사후적으로 관리단집회에 참석하지 않은 구분소유자로부터 서면으로 동의를 얻었고 그 비율이 80% 이상이 된다면 서면에 의한 관리단집회의 결의가 성립한 것으로 볼 수 있습니다.
- 관리단 집회에 갈음하는 서면결의에 대해서는 「집합건물법」 제41조가 규정하고 있습니다.

(25) [질의-129] 문자메시지와 의결권 행사

【질의-129】

- 스마트폰 문자메시지로 관리단 집회 안건에 대한 동의를 표시하였다면 서면에 의한 의결권 행사로 볼 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 전자적 방법에 의한 의결권 행사방식을 허용하고 있습니다. 공인인증서나 전자서명을 활용한 전자투표의 경우에는 규약의 정함이 없더라도 이를 활용하여 결의를 성립시킬 수 있습니다.
- 그러나 인증서 등을 활용하지 않은 전자투표나 이메일, 문자 등을 통해서 의결권을 행사하기 위해서는 규약에서 이를 허용하고 있어야 합니다(「집합건물법」 시행령 제13조제1항 참조). 따라서 관리단 집회의 결의를 위해서 이메일이나 스마트폰을 활용하기 위해서는 이를 규약으로 허용하도록 해야 합니다.
- 규약의 정함이 있는 경우에는 스마트폰의 문자로도 의결권을 행사할 수 있지만, 관리단 집회를 개최하지 않고 스마트폰의 문자나 투표시스템을 통해서 결의를 하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 합니다. 관리단 집회가 개최되지 않는 경우에는 서면에 의한 결의를 하든지, 전자적 방법으로 결의를 하든지, 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 한다는 점에 유의해야 합니다.

☞ **분쟁해결 Tip**

- 인증서나 전자서명을 활용한 전자투표는 규약에서 별도로 정함이 없이 가능하지만, 인증이나 전자서명을 활용한 전자투표는 접근 가능성이 떨어질 수밖에 없습니다.
- 따라서 규약을 제정하거나 개정할 때에 스마트폰 메시지나 e-mail로도 의결권을 행사할 수 있다는 점을 규정한다면 결의 참여를 더 확대할 수 있습니다.

【관련질의】 [질의-136]

(26) [질의-130] 관리단 집회에서 서면에 의한 의결권 행사

【질의-130】

- 구분소유자가 서면의결권을 발송하였는데, 관리단 집회가 종료한 후에 서면의결서가 관리단에 도착한 경우에 의결권 행사가 유효한가요?

【답변】

- 서면에 의한 의결권 행사는 관리단 집회의 결의 전까지 할 수 있습니다(「집합건물법」 시행령 제 14조 제2항). 만약 관리단 집회 이후에도 서면에 의한 의결권 행사가 허용된다면 정족수 부족으로 결의가 성립하지 않았는데, 사후적으로 동의를 얻어 결의를 시킬 수 있게 됩니다. 즉 사후적으로 결의의 불성립을 성립으로 만들 수 있게 됩니다. 이를 방지하기 위해서 관리단 집회 전까지 서면에 의한 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 규약이나 관리단 집회의 결의가 있다면 관리단 집회가 개최하기 이전의 시점까지 서면에 의한 의결권 행사를 제한할 수 있습니다.
- 전자투표나 스마트폰을 활용한 의결권 행사(규약의 정함이 있어야 함)의 경우에는 관리단 집회의 전날까지 의결권을 행사해야 합니다(「집합건물법」 시행령 제13조 제3항).

(27) [질의-131] 팩스 또는 문자로 서면결의서를 전송한 경우

【질의-131】

- 서면결의서를 팩스로 보내거나 문자에 스캔문서나 사진으로 첨부하여 발송한 경우에도 서면에 의한 의결권 행사로 볼 수 있나요?

【답변】

- 만약 규약에서 팩스 또는 문자메시지로 서면결의서를 제출하는 것을 허용하고 있다면 적법한 서면결의서라고 볼 수 있습니다. 그리고 팩스나 문자메시지에 첨부된 사진이 구분소유자나 임차인의 진정한 의사를 반영한 것으로 볼 수 있으며, 이를 열람할 수 있고 문서로 재현할 수 있다면 서면결의서로 볼 수 있습니다.
- 그러나 전자팩스나 사진으로 첨부되어 발송된 문자메시지는 서면결의서로 인정되지 않을 가능성도 있으므로 서면결의서를 직접 제출하거나 우편으로 제출하는 것이 바람직합니다.

(28) [질의-132] 집회소집통지 이전에 받은 서면동의서의 효력

【질의-132】

- 집회소집통지를 하기 전에 받은 서면동의서도 의결권 행사로 인정할 수 있나요?

【답변】

- 관리단 집회의 소집통지가 있고 실제 관리단 집회가 개최되어야 서면에 의한 의결권 행사가 유효합니다. 따라서 집회 소집 절차 이전에 받은 서면 동의서는 효력이 없습니다.

(29) [질의-133] 관리단집회 소집통지서에 동봉된 양식과 다른 양식의 서면결의서의 효력

【질의-133】

- 관리단집회의 소집통지서에 서면결의서 양식을 동봉하여 발송한 경우에 구분소유자가 임의로 작성한 서면결의서는 효력이 있나요?

【답변】

- 관리단에서 집회소집통지를 하면서 서면동의서를 동봉한 경우에 관리단에서 발송한 양식 이외의 서면 의결서가 유효한지 여부가 논란이 될 수 있습니다. 만약 규약에 관리단에서 발송한 서면 결의서 양식에 따라서 의결권을 행사하도록 규정하고 있다면 그러한 서면에 의한 의결권 행사만 유효하다고 보아야 합니다.
- 그러나 규약에 별도의 규정이 없고, 구분소유자의 의사가 서면에 의해서 명확히 표시되었다면 비록 관리단이 발송한 양식에 따른 의결권 행사가 아니더라도 유효한 의결권 행사로 볼 수도 있습니다.

【관련질의】 [질의-126]

6. 관리단 집회에 갈음하는 서면결의

(1) [질의-134] 연명부 형식의 서면결의

【질의-134】

- 연명부 형식의 서면결의도 유효한가요?

【답변】

- 연명부란 구분소유자의 명단을 연이어 기재한 서면을 말합니다. 이 연명부에 서명을 하는 식으로 서면결의가 성립할 수도 있습니다.
- 「집합건물법」은 서면에 의한 결의에서 구분소유자의 의사가 서면에 의해서 표시되면 충분하며, 각 구분소유자의 의사가 한 장의 서면에 의해서 표시될 것을 요구하지는 않기 때문입니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 서면에 의한 의결권을 행사하는 경우에 안전의 내용이 표시되고, 각 구분소유자가 해당 안전에 동의한다는 점이 분명히 표시되기 위해서는 [관리가이드 제6호]의 서면결의서 양식을 활용하여 구분소유자의 의사가 서면으로 표시되도록 하는 것이 바람직합니다.

(2) [질의-135] 서면동의서의 제출기간

【질의-135】

- 서면동의서로 관리단 집회의 결의에 갈음하려고 하는데, 서면동의서를 1년 내내 받아서 서면 결의를 성립시킬 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에는 관리단 집회에 갈음하는 서면결의의 경우에 서면결의서를 언제까지 제출해야 한다는 규정은 없습니다. 따라서 특정한 시점에서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 동의하였다면 서면에 의한 결의가 성립한 것으로 볼 수 있습니다.
- 다만 서면 동의서를 받는 기간이 길어지게 되면 구분소유자가 변동되거나 구분소유자의 의사가 변경되는 등의 문제가 발생할 수 있습니다. 따라서 서면결의를 위한 서면결의서 양식을 보내면서 서면결의서를 제출받는 기간을 한정하는 것이 바람직합니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 서면결의의 경우에는 안전에 대한 토론이 생략되고, 구분소유자들이 안전의 내용을 알지 못한 상태에서 동의하는 경우가 많습니다. 그리고 서면결의서 제출기간을 제한하지 않는다면 구분소유자들의 의사가 제대로 결의에 반영되지 않을 수 있습니다. 따라서 관리단 집회에 갈음하는 서면동의서를 발송할 때에는 관리단 집회 소집통지서와 마찬가지로 다음과 같은 내용을 포함시켜야 합니다.
 - 안전에 대한 설명
 - 서면결의서 양식(【관리가이드 제6호】참조)
 - 서면결의서의 제출기한

(3) [질의-136] 메일이나 문자메시지와 서면동의서

【질의-136】

- 이메일이나 문자메시지로 제출한 서면동의서도 유효한가요?

【답변】

- 관리단 집회에 갈음하는 서면이나 전자적 방법에 의한 결의에 있어서 전자적 방법은 통상적인 전자적 방법에 의한 의결권 행사와 동일합니다.
- 규약에서 팩스 또는 문자메시지로 서면결의서를 제출하는 것을 허용하고 있다면 적법한 서면결의서라고 볼 수 있습니다. 그리고 팩스나 문자메시지에 첨부된 사진이 구분소유자나 임차인의 진정한 의사를 반영한 것으로 볼 수 있으며, 이를 열람할 수 있고 문서로 재현할 수 있다면 서면결의서로 볼 수 있습니다. 하지만 전자팩스나 사진으로 첨부되어 발송된 문자메시지는 서면결의서로 인정되지 않을 가능성도 있으므로 서면결의서를 직접 제출하거나 우편으로 제출하는 것이 바람직합니다.

【관련질의】 [질의-129]

(4) [질의-137] 서면결의 이후의 구분소유자 변동

【질의-137】

- 서면결의 이후에 구분소유자가 바뀌었다면 그 서면결의는 효력이 있나요?

【답변】

- 서면결의는 한 장소에 모여서 일시에 찬반의사를 표시하는 것이 아니기 때문에 일정한 시일이 소요됩니다. 그렇기 때문에 소유자의 변동 등이 문제될 수도 있습니다.
- 원칙적으로 서면결의를 위한 기간은 중요하지 않으며 결의의 성립을 주장하는 시점에서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 동의를 인정되면 서면결의가 성립한 것으로 볼 수 있습니다.
- 따라서 원래 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 동의를 얻었지만 결의의 성립을 주장하는 시점 이전에 구분소유자가 변경되었다면 새로운 구분소유자의 서면동의를 필요합니다. 즉 결의의 성립을 주장하는 시점에서 구분소유의 변동 여부와 상관없이 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 요건이 충족되었다면 문제가 되지 않지만, 구분소유자가 변동되었기 때문에 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 요건이 충족되지 않는다면 새로운 구분소유자에게 서면동의를 받아야 합니다.
- 예를 들어 10월 1일을 기준으로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5가 동의하였다면 서면결의가 성립한 것이고, 그 이후에 구분소유자가 변경되더라도 문제될 것이 없습니다. 만약 10월 1일

이전에 구분소유자가 변경된 경우에는 그 변경된 구분소유자까지 포함하여 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 서면결의가 성립한 것으로 볼 수 있습니다.

7. 관리단 집회와 임차인의 권리

(1) [질의-138] 관리단 집회에 관한 임차인의 권리

【질의-138】

- 집합건물의 임차인이 관리단집회에 참여하여 행사할 수 있는 권리에는 무엇이 있나요?

【답변】

- 2012년도 「집합건물법」 개정으로 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 관리단집회 의결사항의 일부에 관해 각 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 이 조항에 의해 임차인은 ① 공용부분 관리에 관한 사항 결정(「집합건물법」 제16조 제2항), ② 관리인 선임 및 해임(「집합건물법」 제24조 제4항), ③ 관리위원 선임 및 해임(「집합건물법」 제26조의4 제5항)에 한하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 관리인이나 관리위원에 관한 결의의 경우에는 구분소유자의 의사가 우선되므로, 구분소유자가 달리 의결권을 행사할 의사를 관리단에 통지할 경우에는 점유자의 의결권 행사는 배제됩니다.
- 공용부분의 변경에 관한 사항, 규약의 개정에 관한 사항, 공동의 이익에 행위에 관한 관리단 집회의 결의에 있어서 임차인은 구분소유자의 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 또한 임차인(점유자)는 관리단 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우 출석하여 의견을 진술할 수 있고, 점유자의 의견진술권 보장을 위해 관리단 집회를 소집하는 자는 관리단 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 합니다(「집합건물법」 제40조).
- 관리인의 관리업무 보고자료, 관리규약, 관리단집회 의사록, 관리위원회 의사록 등에 관하여 임차인은 열람 및 등본을 청구할 수 있으며, 임차인이 관리규약, 관리단 집회 의사록에 대해 열람 및 등본청구를 하는 것을 정당한 사유 없이 관리인이 거부할 경우에 200만 원 이하의 과태료가 부과될 수 있으며, 소관청이 이를 부과·징수합니다(「집합건물법」 제66조 제3항 제6호, 제4항).
- 2021년 시행된 「집합건물법」에서는 회계감사 여부를 결정할 수 있는 결의에 있어서 임차인도 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있도록 규정하고 있습니다(「집합건물법」 제26조의2 제2항, 제3항)

(2) [질의-139] 구분소유자와 임차인의 서로 의결권을 행사한 경우

【질의-139】

- 구분소유자와 임차인이 동시에 의결권을 행사한 경우에 누구의 의결권이 우선하나요?

【답변】

- 관리인이나 관리위원의 선출에 있어서 구분소유자가 자신이 직접 의결권을 행사하겠다는 점을 관리단에 통지한 경우에는 임차인이 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 공용부분의 관리에 관한 의결권 행사에 관해서는 이러한 규정이 없습니다. 따라서 공용부분을 관리에 관한 사항을 정하기 위한 관리단 집회에서 구분소유자가 사전에 자신의 의결권을 행사하겠다는 통지를 관리단에 할 수는 없습니다. 물론 규약에서 그렇게 정할 수는 있습니다.
- 문제는 구분소유자가 관리인이나 관리위원의 선출에 있어서 자신의 의결권을 행사하겠다는 통지를 하지 않았거나, 공용부분의 관리에 관한 결의에서 구분소유자와 임차인이 동시에 의결권을 행사한 경우입니다. 이에 대해서 「집합건물법」은 별도의 규정을 두고 있지 않습니다.
- 그러나 구분소유자와 임차인이 동시에 의결권을 행사하였다면, 구분소유자의 의결권 행사가 우선한다고 보아야 합니다. 임차인은 관리단 집회에서 자신의 의결권을 갖는 것이 아니라 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 뿐이기 때문입니다. 따라서 원래 의결권을 갖고 있는 구분소유자가 의결권을 행사하였다면, 구분소유자가 관리단에 별도로 통지하지 않았다고 하더라도 구분소유자와 임차인이 동시에 의결권을 행사한 경우에 구분소유자의 의결권 행사가 우선한다고 보아야 합니다.

(3) [질의-140] 공용부분의 사용방법과 임차인의 의결권 행사

【질의-140】

- 임차인은 공용부분의 사용방법에 관한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 임차인도 공용부분의 관리에 관한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 집합건물의 임차인 비중이 높다는 점을 고려하여 「집합건물법」은 임차인이 관리에 참여할 수 있는

길을 열어주고 있습니다.

- 「집합건물법」 제16조는 공용부분의 관리에 관한 결의가 있는 경우에 임차인도 의결권을 행사할 수 있다고 규정하고 있습니다. 공용부분의 사용도 관리에 관한 사항이므로 임차인은 공용부분의 사용방법에 대한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 다만 공용부분의 관리에 관한 사항이더라도 소유권에 특별한 영향을 줄 수 있습니다. 이러한 경우에는 의결권을 행사하기 전에 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다.
- 예를 들어 공용부분에 전용사용권을 설정하기 위한 결의를 하는 경우에 전용사용권은 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 줄 수 있는 사항이기 때문에 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다. 그리고 구분소유자가 의결권을 행사하기로 구분소유자와 임차인이 합의한 경우에도 임차인은 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 참고로 임차인이 의결권을 행사할 수 있다고 해서 임차인이 독자적으로 의결권을 갖는 것은 아닙니다. 임차인은 관리단의 구성원이 될 수 없기 때문입니다. 임차인은 독자적인 의결권을 갖는 것이 아니라 구분소유자가 갖고 있는 의결권을 구분소유자를 대신하여 행사하는 것입니다. 따라서 임차인은 구분소유자의 동의가 있거나 특별한 사정이 있는 경우가 아니라면 임의로 다른 사람에게 의결권을 위임할 수는 없습니다.

(4) [질의-141] 임차인의 대리인의 의결권 행사 가능 여부

【질의-141】

- 임차인의 대리인도 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수도 있습니다.
- 하지만 임차인은 법률의 규정(「집합건물법」 제16조 제2항, 제24조 제3항, 제26조의3 제5항)에 의해서 구분소유자의 의결권 행사를 위임받은 것으로 볼 수 있기 때문에 선량한 관리자의 주의로 구분소유자의 의결권을 행사해야 합니다.
- 따라서 임차인이 포괄적으로 제3자에게 의결권 행사를 위임하는 것은 부득이한 사유가 있거나 구분소유자인 임대인의 동의가 있는 경우가 아니라면 선량한 관리자의 주의로 구분소유자의 의결권을 행사하는 것으로 볼 수 없습니다.

(5) [질의-142] 관리인 및 관리위원 선출을 위한 임차인의 의결권 행사

【질의-142】

- 임차인도 관리인과 관리위원을 선출할 수 있나요?

【답변】

- 임차인도 관리인과 관리위원을 선출할 수 있습니다.
- 임차인도 관리인과 관리위원을 선출하기 위한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 다만 구분소유자만이 의결권을 행사하기로 구분소유자와 임차인이 합의한 경우에는 임차인이 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 그리고 구분소유자가 관리단에 직접 자신의 의결권을 행사하겠다는 통지를 하였다면 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있습니다. 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사하기 때문에 의결권 행사에 있어서도 구분소유자의 의사를 우선하고 있습니다.

(6) [질의-143] 공용부분의 변경과 임차인의 의결권

【질의-143】

- 공용부분의 변경을 위한 결의에 있어서 임차인도 의결권을 행사할 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하기 위한 결의에서 의결권을 행사할 수 있지만, 공용부분의 변경을 위한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 그러나 통상의 결의로 공용부분을 변경할 수 있는 경우도 있습니다(「집합건물법」 제15조제1항 참조). 공용부분을 개량하기 위해서 지나치게 비용이 많이 소요되지 않는 공용부분의 변경을 위해서는 관리단집회에서 통상의 결의로 충분합니다. 이 경우에는 공용부분의 관리와 크게 다르지 않기 때문에 임차인도 의결권을 행사할 수 있다고 보아야 합니다.
- 휴양 콘도미니엄의 공용부분의 변경에 관한 사항도 통상의 결의로 정할 수 있습니다.
- 그런데 휴양콘도미니엄의 경우에는 일반 주택과 달리 소유의 개념이 약하기 때문에 구분소유자들의

집회 참석이나 서면결의를 기대하기 어렵다는 이유로 결의요건을 완화하였습니다. 그리고 휴양 콘도미니엄의 경우에 집합건물의 관리에 참여할 기회를 보장받아야 하는 임차인을 상정하기 어렵습니다.

- 이러한 점을 고려한다면 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경을 위해서는 통상결의로 충분하지만, 이 경우에는 임차인이 의결권을 행사할 수 없다고 보아야 합니다.

8. 관리단 집회의 의사(議事)

(1) [질의-144] 구분소유자들이 관리단 집회를 개최한 경우에 집회의 의장

【질의-144】

- 관리인이 없어서 구분소유자들이 관리단 집회를 개최한 경우에 누가 관리단 집회의 의장이 되나요?

【답변】

- 구분소유자들이 관리단 집회를 소집한 경우 구분소유자 중에서 연장자가 관리단 집회의 의장이 됩니다.
- 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회의 개최를 관리인에게 요청하였지만, 관리인이 집회를 개최하지 않았기 때문에 구분소유자들이 법원의 허가를 받아서 관리단 집회를 개최한 경우에도 관리단 집회를 소집한 구분소유자 중에서 연장자가 관리단 집회의 의장이 됩니다.
- 그러나 관리단 집회의 결의가 있다면 연장자가 아니더라도 관리단 집회의 의장이 될 수 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 관리인이 집회를 소집한 것이 아니라 구분소유자들이 집회를 소집한 경우에는 관리단 집회를 개시하기 전에 관리단 의장에 대해서 먼저 결의를 한 후에 진행하는 것이 좋습니다. 누가 연장자인지 논란이 될 수 있고, 책임자가 의장이 되는 것이 바람직할 수 있기 때문입니다.

(2) [질의-145] 의사록의 작성

【질의-145】

- 관리단 집회에서 의사록이 작성되지 않으면 결의가 무효인가요?

【답변】

- 관리단 집회가 개최되면 집회의 의장은 의사록을 작성해야 합니다. 의사록에는 논의의 내용과 결의의 결과가 기재됩니다.
- 의장과 구분소유자 2명 이상은 의사록에 서명날인하여야 합니다(「집합건물법」 제39조 제2항, 제3항). 그리고 의사록은 관리인이나 관리단 집회의 결의로 정한 구분소유자 또는 구분소유자의 대리인이 보관하여야 합니다.
- 의사록을 작성하지 않거나, 거짓으로 적으면 과태료가 부과될 수 있습니다(「집합건물법」 제66조 제1항제4호).
- 그러나 의사록이 작성되지 않았다고 해서 결의가 무효로 되지는 않습니다. 다만 의사록은 결의의 성립의 중요한 증거자료가 되는데, 의사록이 없다면 결의가 성립하였음을 주장하는 자가 결의가 유효하게 성립하였음을 입증해야 합니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 의사록의 양식에 대해서는 【관리가이드 제7호】참조



VI. 관리비 등

1. 관리비와 사용료

(1) [질의-146] 공용전기료와 사용료

【질의-146】

- 사용료가 무엇이며, 공용전기료가 사용료에 해당하나요?

【답변】

- 공용전기료는 사용료에 해당합니다.
 - 관리비는 집합건물의 관리를 위해서 필요한 비용을 의미합니다. 넓은 의미에서 관리비는 사용료를 포함하지만 좁은 의미에서는 사용료를 제외한 금액을 관리비라고 부릅니다.
 - 집합건물 관리단은 구분소유자를 대신하여 사용료를 받을 자에게 납부한 후에 그에 상응하는 금액을 구분소유자로부터 징수하게 되는데, 그 금액을 사용료라고 합니다.
 - 통상적으로 전유부분에서 사용하는 전기료, 수도료, 가스사용료가 사용료에 해당합니다. 사용료는 반드시 세대 내 전기 등의 요금만이 포함되어 있는 것은 아닙니다.
 - 공용부분 전기료나 수도료, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 건물 전체를 대상으로 하는 보험료도 원칙적으로 관리단이 구분소유자를 대신하여 납부하는 금액이므로 사용료에 포함됩니다.
- 아파트 관리비 고지서를 보면 관리비 항목과 사용료 항목이 구분되어 있고, 공용전기료는 사용료 항목에 기재되어 있습니다(「공동주택관리법」 제23조, 동 시행령 제23조 및 별표2 참조).

(2) [질의-147] 관리비와 사용료의 산정방법

【질의-147】

- 1층 소유자도 엘리베이터 수선유지비를 부담해야 하나요?

【답변】

- 1층 소유자도 수선유지비를 부담해야 하지만, 엘리베이터 사용료는 면제할 수도 있습니다.
 - 엘리베이터도 공용부분이므로 엘리베이터를 수선유지하기 위한 비용은 1층의 구분소유자라고 하더라도 부담해야 합니다. 1층의 구분소유자라는 이유로 엘리베이터 사용료를 부담하지 않는다는 주장은 타당하지 않습니다. 아이들이 없으니 놀이터의 수선유지비를 부담하지 않겠다는 주장이 타당하지 않은 것과 마찬가지로입니다.
 - 그러나 1층 소유자는 실제로 엘리베이터를 거의 이용하지는 않으니 엘리베이터를 운행하기 위한 전기료는 부담하지 않게 할 수도 있습니다. 다만 엘리베이터가 지하주차장과 직접 연결되어 1층 소유자도 엘리베이터를 사용한다면 전기료를 부담하도록 할 필요가 있습니다. 참고로 지금 신축하는 대부분의 아파트는 지하주차장이 있으므로 1층 세대도 주차장을 이용하므로 승강기 사용료를 관리규약에 의거 관리비로 부과하는 것이 일반적입니다.
- 물론 위의 내용은 규약으로 달리 정할 수 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 만약 1층 세대의 엘리베이터 사용료를 면제하고자 한다면 관리단 집회의 결의보다는 규약의 관리비 산정기준에 명시하는 것이 바람직합니다. 관리단 집회의 결의로 사용료를 면제한다면 그 내용을 확인하기 쉽지 않고 결의의 내용에 대해서 다툼이 발생할 수 있기 때문입니다.

(3) [질의-148] 관리비에 관한 자료열람 및 복사

【질의-148】

- 구분소유자나 임차인이 관리비에 관한 자료를 열람할 수 있나요?

【답변】

- 관리인은 다음의 사항을 연 1회 구분소유자에게 보고해야 합니다.

【관련 규정】

〈「집합건물법」 시행령 제6조 제1항〉

1. 법 제23조에 따른 관리단(이하 "관리단"이라 한다)의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정 방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항

- 관리비 및 사용료에 관한 사항과 산정방법은 월 1회 구분소유자에게 서면으로 보고해야 합니다. 통상적으로 관리인은 고지서의 형태로 월 보고의무를 이행하게 됩니다. 만약 관리인이 보고의무를 이행하지 않는다면 관리업무 수행이 부적절한 것으로 인정될 수 있습니다. 관리인이 보고의무를 위반하면 소관청이 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있습니다.
- 임차인도 이러한 서류의 열람이나 복사본을 청구할 수 있습니다. 그러나 관리인이 이에 응하지 않는다고 해서 과태료를 부과할 수는 없습니다.
- 위탁관리의 경우에는 위탁관리업체가 이러한 정보를 관리하게 되는데, 관리인은 위탁관리업체에게 관리인의 정보제공의무를 이행하도록 요구할 수 있습니다. 다만 위탁관리업체가 직접 구분소유자나 임차인에게 보고의무를 부담하지는 않기 때문에 구분소유자나 임차인은 관리인을 통해서 정보를 제공받을 수밖에 없습니다.

(4) [질의-149] 규약이나 관리인이 없는 경우의 관리비 청구

【질의-149】

- 규약이 없거나 관리단집회에서 선임된 관리인이 없어 일부 구분소유자 등이 관리를 하고 있는 경우, 다른 구분소유자들에게 공용부분 관리비를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 집합건물의 구분소유관계가 성립하면 관리단은 당연설립되지만, 실제로 관리행위를 하기 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상의 찬성을 얻어 관리규약을 제정해야 하며(「집합건물법」 제29조), 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단집회에서 관리인을 선임해야 합니다(「집합건물법」 제24조 제1항).
- 그러나 공동주택을 제외한 나머지 집합건물은 그 규모나 관리형태가 다양하기 때문에, 많은 집합건물이 적법한 규약이나 관리인이 없는 상태에서 구분소유자들에 의해 임의로 관리되고 있는 현실입니다. 그런 경우에도 「집합건물법」 자체는 적용되므로, 공용부분의 관리비는 그 지분의 비율에 의해 각 구분소유자가 부담할 의무가 있습니다(「집합건물법」 제17조. 대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다22266판결 등).
- 따라서 관리업무를 수행한 구분소유자는 ‘공용부분 관리비’를 다른 구분소유자에게 청구할 수 있습니다(「집합건물법」 제18조).
- 그러나 연체료는 위약벌의 일종이므로, 관리규약에 근거가 없으면 이를 구분소유자에게 청구할 수 없습니다.

(5) [질의-150] 공실인 전유부분의 관리비

【질의-151】

- 전유부분이 현재 공실로 비어있는 경우에도 공용부분 관리비를 부담해야 하나요?

【답변】

- 집합건물의 구분소유자는 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용을 부담합니다(「집합건물법」 제17조). 공용부분의 관리비용은 전유부분의 사용여부와 무관하게 그 관리 필요성에 따라 지출되는 것이므로, 공실의 구분소유자도 마찬가지로 공용부분 관리비채무를 부담합니다.

(6) [질의-151] 단전단수기간 동안 관리비 부담여부

【질의-151】

- 관리규약에 관리비 연체시 단전·단수 조치를 할 수 있다는 규정에 근거해 단전·단수 조치를 할 경우, 단전·단수조치로 건물을 사용수익하지 못한 기간 동안의 공용부분 관리비를 구분소유자가 부담해야 하나요?

【답변】

- 관리규약에 관리비 연체 시 단전·단수 조치 등을 허용하는 조항이 있더라도, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 고려하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한하여 적법성이 인정됩니다.
- 만일 관리주체의 단전·단수 조치 등이 위법할 경우에는 건물의 구분소유자에 대한 불법적인 사용방해행위에 해당하며, 그로 인하여 건물의 구분소유자가 그 건물을 사용·수익하지 못하였다면, 그 구분소유자로서는 관리단에 대해 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하지 않는다고 보아야 합니다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결). 그러나 관리비채무를 부담하지 않는다는 점은 위법한 단전단수로 인한 손해배상액을 산정함에 있어서 고려됩니다. 사용·수익을 하지 못한 손해를 배상받는다면 궁극적으로 관리비도 부담해야 하기 때문입니다.
- 따라서 단전단수가 적법하다면 그 기간 동안 전유부분을 사용하지 못했다고 하더라도 공용부분 관리비를 부담해야 합니다. 구분소유자의 사정에 의해서 사용·수익하지 못하더라도 공용부분의 관리비를 부담해야 하는데, 단전단수가 적법하다면 구분소유자의 사정에 의해서 전유부분을 사용·수익하지 못한 것으로 보아야 하기 때문입니다.

(7) [질의-152] 집합건물 관리비에 관한 소관청의 개입범위

【질의-152】

- 집합건물에서 관리비 비리나 불법 사용 등 위법행위가 있을 경우에 지자체가 행정감독을 하거나 과태료 징수 등 강제조치를 취할 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」상 ‘소관청’은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장입니다(「집합건물법」 제24조 제6항).

- 현행 「집합건물법」에는 건축물대장 등록시에는 소관청의 공무원이 직권조사할 수 있는 조항이 있을 뿐, 그 외의 경우에는 직권조사에 대한 근거조항이 없습니다. 또한 소관청이 집합건물의 관리인 등에게 정보공개나 자료제출을 요청할 수 있는 법적 근거조항 역시 현재로서는 없습니다. 따라서 「공동주택관리법」상 의무관리대상인 경우 이외의 다른 집합건물에 대해서는 소관청의 행정감독권한이 크게 미비합니다(입법적 개선 추진사항).
- 집합건물 관리에 관한 소관청의 법적 개입 권한은 구분소유자에 대해 관리인이 관리사무 미보고 혹은 허위보고를 한 경우, 관리규약 등을 보관하지 아니한 경우, 이해관계인 등의 관리규약 등 열람·등본청구를 거부한 경우, 관리단 집회 의사록을 미작성하거나 허위작성한 경우에 200만 원 이하의 과태료를 부과할 권한이 전부라고 할 것입니다(「집합건물법」 제66조 제3항).
- 집합건물 관리 자체에 관한 사항이 아닌 건축법·공중위생법 등 타법 위반사항에 대해서는 해당 업무의 소관청이 담당하며, 형사고소 등으로 해결되어야 합니다.

(8) [질의-153] 대규모점포등관리자와 관리비 부과

【질의-1】53

- 「유통산업발전법」이 적용되는 대규모점포관리자로 신고된 회사가 구분소유자 및 임차인들에게 관리비 부과, 징수권한이 있나요?

【답변】

- 「유통산업발전법」에 의해 개설되고 매장이 분양된 대규모점포에는 각 점포의 구분소유자로 구성된 관리단과, 입점상인들에 의해 설립된 대규모점포관리자가 둘 다 존재할 수 있습니다. 이 경우 「유통산업발전법」 제12조 제4항에서는 업무 중 구분소유(구분소유)와 관련된 사항에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른다고 규정하여 양자의 이해관계를 조절하고 있습니다.
- 판례는 대규모점포관리자가 대규모점포의 구분소유자들이나 그들로부터 임차하여 대규모점포의 매장을 운영하고 있는 상인들을 상대로 대규모점포의 유지·관리에 드는 비용인 관리비를 부과·징수하는 업무는 구분소유와 관련된 사항이라기보다는 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속한다고 보아, 대규모점포관리자에게 관리비 부과·징수 권한을 인정하고 있습니다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83247판결).
- 그리고 대규모점포관리자가 관리비를 징수할 수 있다면 그 시점부터 관리단은 관리비를 징수할 수 없습니다.

(9) [질의-154] 위탁관리회사의 관리비 자료 공개거부

【질의-154】

- 위탁관리회사가 관리비에 관한 산정기준이나 부과내역, 징수내역을 공개하지 않는 경우에 공개하도록 만들 수 있는 방법이 있나요?

【답변】

- 위탁관리회사가 종종 입주민들에게 관리비에 관한 자료의 공개를 거부하는 경우가 있습니다. 이 경우에 입주민들이 직접 위탁관리회사에게 관리비에 관한 자료의 제공을 요청하기는 쉽지 않습니다.
- 그러나 관리인은 입주민들에게 관리비에 관한 내용을 보고해야 할 의무가 있습니다. 그리고 위탁관리회사는 위탁관리계약에 따라 관리단에 관리비에 관한 정보를 제공해야 할 의무가 있습니다. 따라서 관리인은 위탁관리회사에게 정보의 제공을 요청하여 그 자료를 입주민들에게 제공해야 합니다.
- 만약 관리인이 이러한 의무를 제대로 이행하지 않는다면 관리인의 업무를 부적절하게 수행한 것으로 인정될 수 있고 보고의무의 불이행이 심각하다면 구분소유자는 법원에 관리인의 해임을 청구할 수도 있습니다(「집합건물법」 제24조 제5항).

2. 관리비 채권

(1) [질의-155] 관리비 청구소송

【질의-155】

- 위탁관리업체도 관리비 청구소송을 제기할 수 있나요?

【답변】

- 관리비 채권은 관리단에 귀속되기 때문에 관리단만이 관리비 청구소송을 제기할 수 있고 위탁

관리업체는 관리비 청구소송을 제기할 수 없습니다.

- 그러나 관리단이 위탁관리회사에게 관리비의 부과와 징수에 관한 업무를 위임하면서 재판상 청구를 할 수 있는 권한도 함께 수여한 것으로 볼 수 있다면 위탁관리회사도 관리단을 대신해서 자신의 이름으로 관리비 청구소송을 제기할 수 있습니다.
- 입주시점에서 분양자가 구분소유자로부터 위탁관리회사에게 관리를 위임한다는 동의를 받아서 위탁관리업체가 관리업무를 수행하는 경우에 아직 관리인이 선출되지 않았다면 관리단이 관리비 채권에 대한 소송을 제기하기 어렵습니다. 이 점을 고려한다면 위탁관리에 대한 구분소유자의 동意的 의사표시 속에는 위탁관리업체에게 관리비에 관한 재판상 청구를 할 수 있는 권한도 위임한 것으로 볼 수 있습니다. 이렇게 판단하지 않는다면 사실상 관리비를 징수할 수 없게 되며, 관리부실이 발생할 수 있습니다.

(2) [질의-156] 관리비의 감면

【질의-156】

- 관리비 채권을 관리인이나 관리위원회에서 임의로 감면해 줄 수 있나요?

【답변】

- 관리비 채권을 관리인이나 관리위원회에서 임의로 감면할 수 없습니다.
 - 관리비 채권은 관리단의 재산입니다. 이를 법적으로 총유재산이라고 합니다. 관리비를 감면하는 것은 관리단의 재산을 처분하는 것을 의미합니다. 관리단의 재산을 처분하기 위해서는 관리단 집회의 결의가 필요합니다.
 - 따라서 관리단 집회의 결의없이 관리인이나 관리위원회에서 임의로 관리비를 감면할 수 없고, 그러한 감면은 무효입니다.

(3) [질의-157] 관리비 채권의 소멸시효

【질의-157】

- 관리비를 미납한 이후에 3년이 경과하면 관리비 채권이 소멸하나요?

【답변】

- 채권은 일정기간 행사하지 않으면 소멸하게 되며, 이러한 제도를 소멸시효제도라고 합니다.
- 관리비 채권의 소멸시효는 「민법」 제163조제1호에 의거 3년이기 때문에 아무런 조치도 없이 3년이 경과하면 관리비 채권은 시효로 소멸하게 됩니다.
- 관리비 채권의 소멸시효 기간은 3년입니다. 따라서 아무런 조치 없이 3년이 경과하였다면 관리비를 청구할 수 없습니다.
- 다만 관리단이 소송을 제기하였거나, 전유부분을 가압류한 경우에는 소멸시효가 중단되어 3년이 경과하였더라도 관리비를 청구할 수 있습니다.
- 관리인이나 위탁관리업체는 연체관리비 채권의 소멸시효가 완성되지 않도록 지급명령 등 소송을 제기하거나, 전유부분을 가압류할 필요가 있습니다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 지급명령 신청 양식은 [관리가이드 제17호] 참조

3. 관리비 등의 연체

(1) [질의-158] 관리비 연체료 청구

【질의-158】

- 관리비 연체료를 청구하기 위한 요건은 어떻게 되나요?

【답변】

- 관리비채무를 불이행한 경우에는 민법에서 정한 연 5%의 지연이자를 청구할 수 있습니다. 그러나 지연이자를 넘어서는 연체료를 청구하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다.

(2) [질의-159] 임차인의 관리비 연체와 구분소유자의 책임

【질의-159】

- 임차인이 연체한 관리비를 구분소유자가 납부해야 하나요?

【답변】

- 규약에 별도의 정함이 없다면 공용부분에 한하여 구분소유자도 임차인과 연대하여 관리비를 납부할 의무가 있다고 보아야 합니다(「집합건물법」 제17조 참조).
- 만약 규약에서 구분소유자가 임차인이 미납한 관리비에 대해서 연대채무를 부담한다는 규정을 두고 있다면 구분소유자는 임차인이 미납한 관리비를 납부할 책임을 부담합니다.
- 이러한 규약이 없더라도 공용부분의 관리비에 한정하여 임차인이 미납한 관리비를 구분소유자도 납부할 책임이 있습니다. 구분소유자는 전유부분의 사용여부와 상관없이 공용부분의 관리비를 부담해야 하기 때문입니다. 그러나 임차인이 미납한 관리비가 전기요금이나 수도요금과 같은 사용료인 경우에는 임차인이 개인적으로 사용한 금액이기 때문에 구분소유자가 부담할 이유가 없습니다.

【참고자료】

- 일부의 견해는 규약의 정함이 없으면 구분소유자가 임차인이 미납한 관리비에 대해서 책임을 질 필요가 없다고 설명하고 있는데, 구분소유자는 전유부분의 사용여부와 상관없이 공용부분의 관리비를 부담해야 한다는 점을 고려한다면 공용부분의 관리비에 대해서는 규약의 정함이 없더라도 구분소유자가 연대하여 책임을 부담한다고 보아야 합니다.
- 그러나 임차인이 미납한 관리비가 전기요금이나 수도요금과 같은 사용료인 경우에는 임차인이 개인적으로 사용한 금액이기 때문에 원칙적으로 구분소유자가 부담할 이유가 없습니다. 하급심 판결(서울중앙지방법원 2013. 8. 22. 선고 2012가단197564 판결) 중에는 임차인이 미납한 전기요금이나 수도요금을 구분소유자에게 청구할 수 없다고 판단한 경우가 있습니다.

(3) [질의-160] 관리비 연체와 단전단수

【질의-160】

- 관리비를 연체하는 경우에 관리단에서 단전단수를 할 수 있나요?

【답변】

- 단전·단수를 위해서는 규약의 정함이 필요하고, 엄격한 절차를 거쳐야 합니다.
- 관리비 연체를 이유로 단전·단수를 하는 경우가 있는데, 단전·단수를 하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다. 규약의 정함이 없다면 관리비 체납을 이유로 단전·단수를 할 수 없습니다.
- 그리고 단전·단수를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 단전·단수에 이르게 된 경과, 단전·단수로 인해서 구분소유자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있는 경우에만 단전·단수를 할 수 있습니다. 공동주택에서도 단수는 생명과 직결되기에 완전히 단수를 해서는 안 되고 어느 정도는 공급이 되도록 조절을 해야 하며, 단전도 한전과 관리주체가 계약을 체결하여 한전에 의뢰하여 실시해야 합니다. 따라서 관리비를 청구하는 등 관리비를 징수하기 위한 노력을 하지도 않고 곧바로 단전·단수를 할 수는 없습니다.
- 만약 이러한 요건을 갖추지 않았음에도 불구하고 단전·단수를 한다면 영업방해를 이유로 불법행위에 따른 책임이 발생할 수도 있습니다.

(4) [질의-161] 연체관리비채무의 승계

【질의-161】

- 전 구분소유자가 연체한 관리비를 새로운 구분소유자가 부담해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자가 관리비를 연체하였다면 새로운 구분소유자는 공용부분의 관리비에 한정하여 관리비 채무를 승계하게 됩니다(「집합건물법」 제18조 참조).
- 전유부분의 소유권을 취득한 사람은 이전 구분소유자가 체납한 공용부분의 관리비 채무를 승계하게 됩니다.
- 전유부분에 대한 관리비에는 세대별로 부과되는 수도료, 전기료, 가스사용료, TV수신료, 난방비, 유선방송료, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료 등이 포함됩니다.

- 이러한 비용은 통상적으로 사용료에 해당합니다. 그러나 공용부분의 전기료나 수도료는 사용료이지만, 공용부분의 관리비에 해당합니다. 따라서 승계되는 공용부분의 관리비에 해당합니다.
- 일반관리비, 청소비, 경비용역비, 소독비, 승강기유지관리비, 난방비, 급탕비, 수선비, 장부기장료, 위탁관리수수료 등은 공용부분의 관리비에 해당합니다.
- 일반관리비에는 인건비, 사무용품비, 통신비, 교통비, 임차료, 광고선전비, 소모품비 등이 포함됩니다.
- 판례(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결)에 따르면 소독비, 화재보험료 등과 같이 전유부분과 공용부분 모두의 유지, 관리를 위한 비용은 공용부분의 관리비에 해당한다고 합니다.
- 구분소유자가 오랜 시간 동안 연체하였거나, 상가의 경우에는 연체된 관리비 액수가 수 천만 원에 이르는 경우도 있습니다. 따라서 전유부분을 매수하는 경우에는 관리단에 관리비가 연체된 사실이 있는지 확인해 보아야 합니다. 특히 경매절차를 통해서 전유부분을 매수하고자 한다면 연체관리비에 관한 정보를 꼭 확인해 보아야 합니다.

4. 수선적립금(장기수선충당금)

(1) [질의-162] 수선적립금의 사용

【질의-162】

- 수선적립금(장기수선충당금)을 관리단의 소송비용으로 사용할 수 있나요?

【답변】

- 장기수선충당금을 관리단의 소송비용으로 사용할 수 없습니다.
 - 「집합건물법」 제17조의2에서 수선적립금에 대해서 규정하고 있습니다. 수선적립금은 「공동주택관리법」의 장기수선충당금과 같은 의미의 용어입니다. 수선적립금을 징수하기 위해서는 먼저 관리단 집회의 결의에 따라 수선계획을 수립해야 합니다. 수선계획을 수립을 위한 관리단 집회의 결의를 할 때에 수선적립금을 징수한다는 결의도 함께 하게 됩니다.
 - 수선적립금은 규약에 달리 정하지 않는다면 다음과 같은 용도로만 사용할 수 있습니다.
 1. 수선계획에 다른 공사

- 2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사
- 3. 수선계획에 따른 공사 등이 이루어진 경우에 그 비용을 보전하기 위한 목적의 변제
- 따라서 수선적립금을 관리단의 소송비용으로 사용할 수 있다는 규약의 정함이 있는 경우에만 그렇게 할 수 있으며, 규약의 정함이 없다면 수선적립금으로 관리단의 소송비용을 지출할 수 없습니다.

(2) [질의-163] 수선적립금과 수선유지비의 구분

【질의-163】

- 수선적립금과 수선유지비의 구분기준 및 수선적립금은 누가 부담해야 하나요?

【답변】

- 집합건물의 수선계획에 따라 징수하여 적립하는 금액을 수선적립금이라고 하며, 수선계획에서 제외되면서 집합건물의 수선과 보수를 위한 비용을 수선유지비라고 합니다.
- 관리단은 수선유지비와 수선적립금을 구분하여 징수하여야 합니다.
- 수선유지비는 임차인도 부담하지만, 수선적립금은 구분소유자만이 부담합니다.
- 수선적립금은 공용부분의 지분비율에 따라 징수하게 되며, 매월 징수하여야 합니다.
- 미분양 전부유부분의 수선적립금은 분양자가 부담합니다.
- 만약 임차인이 수선적립금을 부담하였다면, 구분소유자는 임차인에게 그 금액을 돌려주어야 합니다.

5. [질의-164] 관리비에치금(선수관리비)

【질의-164】

- 선수관리비(관리비에치금)는 누가 반환청구할 수 있나요?

【답변】

- 「공동주택관리법」에서는 선수관리비라는 용어 대신에 관리비에치금이라는 용어를 사용하고 있습

니다.

- 관리비예치금은 관리단의 자산이며 관리단이 해산하는 경우에 해산 당시의 구분소유자들에게 분배됩니다.
- 관리비예치금은 관리비에 관한 준비비의 성격도 갖고 있습니다.
- 구분소유자가 전유부분을 처분하는 경우에 관리단은 관리비예치금을 반환하고 새로운 구분소유자에게 관리비예치금을 받을 수 있습니다. 다만 실무적으로는 관리단에게 관리비예치금을 청구하지 않고 매수인이 매도인에게 관리비예치금을 지급하는 방식으로 처리하는 경우도 있습니다. 그러나 규약의 정함이 있다면 관리단은 체납관리비를 관리비예치비에서 공제할 수 있기 때문에 매수인은 혹시 연체된 관리비가 있는지 확인한 후에 관리비예치금을 매도인에게 지급해야 합니다.

6. [질의-165] 주차장 수입

【질의-165】

- 주차장 수입으로 관리비의 일부를 충당할 수 있나요?

【답변】

- 원칙적으로 주차장 수입을 전액 관리비에 충당할 수는 없습니다.
- 주차장 수입은 공용부분에서 발생한 수입입니다. 이러한 수입이 누구에게 귀속되어야 하는지 분쟁이 발생하는 경우가 많습니다.
- 주차장이라는 공용부분은 구분소유자들의 공유라는 점을 고려한다면 주차장 수입은 구분소유자들에게 귀속되어야 합니다. 그러나 임차인을 포함하여 현재 전유부분을 사용하는 사람들이 관리비의 형태로 주차장의 관리유지비용을 부담한다는 점을 고려한다면 주차장 수입이 모두 구분소유자들에게 귀속되는 것도 타당하지 않습니다.
- 만약 주차장 수입을 관리비에 충당한다면, 공용부분의 수입을 현재의 전유부분의 입주민이나 입점상인들에게 귀속시키는 결과로 이어집니다. 전유부분을 사용하고 있지 않은 구분소유자들은 이러한 결과에 반발할 수밖에 없습니다.
- 주차장 수입이 발생한다면 일정한 비율은 관리비에 충당하여 현재 관리비를 부담하는 사람들의 이익으로 돌릴 필요가 있습니다. 그러나 나머지 비율은 수선적립금(장기수선충당금)으로 적립하여

공용부분의 공유자인 모든 구분소유자들의 이익으로 돌아가도록 할 필요가 있습니다. 어느 정도 비율이 적당한지는 각 집합건물의 사정에 따라서 정해야 합니다.

- 참고로 「유통산업발전법」에 따른 '대규모점포표준관리규정'에는 공용부분의 수익 중에서 30%는 관리비에 충당하고, 나머지 70%는 장기수선충당금으로 적립하도록 규정하고 있습니다.

7. [질의-166] CCTV(감시카메라)의 설치와 비용부담

【질의-166】

- 오피스텔에 방범용 CCTV를 설치할 때 임차인도 그 비용을 부담해야 하나요?

【답변】

- 공동주택의 경우에는 원칙적으로 CCTV에 관한 비용은 수선적립금(장기수선충당금)으로 처리해야 합니다. 오피스텔의 경우에도 CCTV 설치비용은 구분소유자가 부담하는 것이 맞습니다.
- 다만 건물에 전체적으로 CCTV를 설치하는 것이 아니라 1~2개 정도의 CCTV를 설치하여 비용이 소액인 경우에는 물품구입비로 지출할 수 있으며, 관리비에 포함시킬 수 있고 임차인이 부담하게 될 수 있습니다.

8. [질의-167] 회계감사

【질의-167】

- 관리단은 의무적으로 회계감사를 받아야 하나요?

【답변】

- 전유부분이 150개 이상이면 의무적으로 회계감사를 받아야 하고, 50개 이상 150개 미만인 경우에는 구분소유자들이 요구하는 경우에 회계감사를 받아야 합니다.
- 「집합건물법」 제26조2는 회계감사의무에 대해서 규정하고 있습니다. 전유부분이 150개 이상이면

의무적으로 회계감사를 받아야 합니다. 회계감사에 관한 규정을 통하여 회계처리가 좀 더 투명하게 이루어질 것을 기대할 수 있습니다.

- 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 경우에는 구분소유자의 1/5 이상이 연서하여 회계감사를 요구하는 경우에 회계감사를 받아야 합니다.
- 회계감사를 받은 경우에 관리인은 감사결과를 구분소유자와 임차인에게 보고하여야 합니다. 또한 관리인은 회계감사를 방해해서는 안 됩니다.
- 「공동주택관리법」이나 「유통산업발전법」에 의해서 회계감사를 받은 경우에는 별도로 회계감사를 받을 필요가 없습니다.



VII. 건물의 구분소유

1. [질의-168] 출입구나 통로가 없는 전유부분과 이용상 독립성

【질의-168】

- 건물의외부나 복도로 통하는 출입구가 없는 건물 부분도 다른 부분과 별도로 구분소유권의 목적물이 될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 1동의 건물의 각 부분이 구조상·이용상의 독립성을 갖추고 있는 경우에는 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다고 인정하고 있습니다. 즉 하나의 물건에 대해서는 하나의 소유권만 인정된다는 일물일권주의의 예외를 인정하고 있습니다(「집합건물법」 제1조).
- 따라서 구분소유권의 성립은 그 건물 부분이 ‘구조상의 독립성’과 ‘이용상의 독립성’을 갖추고 있을 것을 그 객관적 요건으로 하고, 그 건물을 구분소유권의 객체로 하려는 의사표시(구분행위)가 있을 것을 그 주관적 요건으로 합니다.
- ‘구조상의 독립성’이란 해당 건물 부분의 바닥, 천장, 벽, 출입문 등이 건물의 다른 부분과 차단되어 있을 것을 의미하므로, 합판 등으로 임시분리된 것은 구조상의 독립성이 있다고 볼 수 없습니다.
- ‘이용상의 독립성’이란 해당 건물 부분이 주거, 점포, 사무소 등 건물로서의 용도에 독립적으로 제공되어 사용될 수 있어야 함을 의미합니다.
- 따라서 사안의 경우와 같이 외부나 복도로 통하는 출입구가 없는 건물 부분이라면 그 사용을 위해 반드시 이웃한 다른 전유부분을 통과하지 않으면 사용이 불가능하기 때문에 이용상의 독립성이 인정될 수 없습니다.

【참고자료】

- 「집합건물법」 제1조는 구조상 이용상 독립성이 있는 경우에만 구분소유권이 성립할 수 있음을 규정하고 있습니다. 그리고 제1조의2는 구분점포에 대해서 규정하고 있습니다. 이 규정에 따르면 구조상의 독립성이 없더라도 건물번호표지와 경계표지를 설치하면 이용상의 독립성만 인정되더라도 구분소유권이 인정될 수 있음을 규정하고 있습니다.

【관련 판례】

〈대법원 2019. 11. 15. 선고 2019두46763 판결〉

이용상 독립성이란 구분소유권의 대상이 되는 해당 건물부분이 그 자체만으로 독립하여 하나의 건물로서의 기능과 효용을 갖춘 것을 말하는데, 이와 같은 의미의 이용상 독립성이 인정되는지 여부는 해당 부분의 효용가치, 외부로 직접 통행할 수 있는지 여부 등을 고려하여 판단하여야 한다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 이용상의 독립성이 없다면 구분소유권이 성립할 수 없으며, 전유부분이라고 주장되는 건물부분의 구분소유권은 인정되지 않습니다. 이 경우에 해당 건물부분의 소유권이 누구에게 귀속되는지 문제될 수 있는데 구체적인 사안에 따라 달라집니다. 예를 들어 다른 구분소유자의 전유부분을 통과해서만 출입할 수 있는 건물부분은 비록 구조상 독립성이 있더라도 구분소유권이 인정될 수 없으며, 해당 건물부분은 출입하기 위해서 이용해야 하는 구분소유자의 소유가 된다고 보아야 합니다. 법원에서 이용상 독립성이 없기 때문에 구분소유권이 인정되지 않은 사례는 많지 않으며, 해당 건물부분의 소유권 귀속에 관련된 판례도 발견하기 어렵습니다. 이에 관한 논의도 활발하지 않습니다.

2. [질의-169] 1인이 소유한 오피스텔의 임대와 관리비의 부과기준

【질의-169】

- 임대목적으로 한 명의 소유자가 소유한 집합건물인 오피스텔에서 그 소유자는 「집합건물법」에 따라서 관리비를 부과할 수 있나요?

【답변】

- 임대목적용 집합건물 중에서 민간임대 ‘주택’의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 대한 특별법」(제51조 이하) 혹은 「공동주택관리법」이 적용되므로, 관리비 부과 기준이 그에 따라 결정됩니다. 그러나 오피스텔은 준주택으로, 「공동주택관리법」의 적용대상이 아니며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제54조에서 준주택의 관리에 대해서는 동법 적용을 배제하고 있습니다.
- 상가/오피스텔 등 공동주택이 아닌 집합건물의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용됩니다. 그런데 구분소유자가 1인 경우에는 관리비의 부과 등 집합건물의 관리에 관하여 「집합건물법」이 적용되지 않습니다. 관리단은 구분소유자가 2명 이상인 경우에 성립하기 때문입니다. 집합건물을 구분소유자 1인이 소유하고 있다면 임대인이 임차인에게 관리비를 부과하는 문제에 대해서는 「집합건물법」이 아니라 「민법」의 임대차에 관한 규정이 적용됩니다.
- 따라서 임대차계약의 해석상 관리비 부과 권한이 건물 소유자인 임대인에게 있다면 관리비 부과가 가능합니다.

【참고자료】

- 민간임대주택의 관리에 관해서는 “민간임대주택에 관한 특별법”이 적용됩니다.
- 임대인이 임차인에게 관리비를 부과하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제5항을 참고하세요. 민간임대주택의 경우에는 「공동주택관리법」과 유사하게 관리비가 부과된다고 생각하면 됩니다.

- 아래의 판결은 집합건물의 전유부분 하나를 소유한 구분소유자가 이를 임대한 경우에 적용됩니다.

【관련 판례】

〈대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다54297 판결〉

이 사건 임대차계약의 특약사항에 “관리비는 별도로 한다.”는 조항이 있는 점, 소외 1이 피고로부터 이 사건 상가를 인도받아 그 내부의 집기와 시설을 함께 사용하였고, 관리규약에 대한 동의서를 작성하고 관리비를 납부해 온 점 등에 비추어, 원고는 이 사건 상가의 점유·사용에 따른 관리비를 납부할 의무가 없으므로, 피고가 반환하여야 할 임대보증금에서 연체된 관리비 상당액은 공제할 수 없다고 판단하였다.

그러나 원심이 인정한 사실관계에 의하더라도, 소외 1은 원고와의 상조업체 지사 운영 약정에 따라 원고의 승낙을 받고 이 사건 상가를 점유·사용하게 되었고, 소외 1이 관리비를 직접 납부한 것도 원고와의 약정에 기한 것이므로, 이 사건 임대차계약의 “관리비는 별도로 한다.”는 특약사항은, 임차인이 임대인에게 월 차임을 지급하는 것 이외에 집합건물 관리규약이 정하는 바에 따라 건물 관리업체에 별도의 관리비를 납부하여야 한다는 의미로 해석할 여지가 충분하다.

☞ 분쟁해결 Tip

- 통상적으로 집합건물의 경우에 관리비와 임대료는 별개로 취급됩니다. 임대료는 임대인에게 지급하고, 관리비는 관리단에 지급하기 때문입니다. 그런데 한 명의 구분소유자가 건물 전체를 소유하고 있다면 비록 집합건물에 해당하지만, 구분소유관계가 성립하지 않습니다. 따라서 구분소유관계를 전제로 한 「집합건물법」상의 규정들이 적용되지 않습니다. 한 명의 구분소유자가 건물을 단독으로 소유하고 있다면 임차인은 그 소유자에게 관리비와 임대료를 지급하게 됩니다. 통상적으로 차임과 관리비는 별도로 취급되지만, 이 경우와 같이 관리비와 임대료를 동일인에게 납부하는 경우에는 관리비를 인상하는 것도 임대료를 인상하는 것과 동일하게 취급됩니다.

3. [질의-170] 주차전용건물에서 경계벽의 유무와 구분소유권의 성립여부

【질의-170】

- 주차전용건축물의 각 층별 주차장 전용부분이 경계벽 없이도 구분소유권의 목적물이 될 수 있나요?

【답변】

- 「집합건물법」에서는 구분소유 대상 건물의 각 부분의 용도가 무엇인지에 관해서는 제한하는 규정이 없습니다. 따라서 건물 각 층별 부분의 용도가 주차장이라고 해도 원칙적으로 구분소유권 성립이 가능합니다.
- 주차전용건축물로 준공된 건물의 경우라도, 각 층별로 구조상 구분되어 있고 층별로 독립된 사용이 가능하다면 구분소유권이 층별로 성립될 수 있을 것입니다. 또한 주차전용건축물의 경우 「주차장법 시행령」 제1조의2에 의하여 주차장 외의 용도로 사용되는 공동주택, 근린생활시설 부분과 주차장 부분이 한 개 층 내에 병존할 수도 있는데, 이 경우에는 주차장 이외의 용도 부분과 주차장 부분 사이에 경계벽이 설치되어 그 구조상 독립성이 확보되어야만 각각 구분소유권이 성립될 수 있을 것입니다.

【관련판례】

〈대법원 1995. 12. 26. 선고 94다44675 판결〉

집합건물인 상가건물의 지하주차장은 이 사건 건물을 신축함에 있어서 건축법규에 따른 부속주차장으로 설치되기는 하였으나, 분양계약상의 특약에 의하여 이 사건 건물을 분양받은 구분소유자들의 동의 아래 공용부분에서 제외되어 원고 등에게 분양된 것이고, 그 구조상으로도 이용상으로도 이 사건 건물의 지상 및 지하실의 점포, 기관실 등과는 독립된 것으로서 이와 분리하여 구분소유의 대상이 될 수 있다

4. [질의-171] 구분점포에 대한 구분소유권과 경계벽이나 경계표지

【질의-171】

- 상가건물의 경우 각 점포별 구분소유권이 성립되기 위해서는 점포별 경계벽이나 구분경계표지가 반드시 필요한가요?

【답변】

- 상가건물의 경우라도 각 점포별로 고정된 경계벽이 있어서 구조상·이용상 독립성을 갖춘 경우에는 「집합건물법」 제1조에 의해 각 점포를 구분소유권의 목적으로 할 수 있습니다.
- 문제는 점포별 경계벽이 없는 상가건물의 경우인데, 이 경우에도 예외적으로 ① 구분점포의 용도가 「건축법」상 판매시설 및 운수시설일 것, ② 각 구분점포별 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것, ③ 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것을 요건으로 하여, 각 구분점포별로 구분소유권 성립을 인정하고 있습니다(「집합건물법」 제1조의2).
- 경계벽 없는 구분점포의 경우에는 집합건축물대장의 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 기재하여야 합니다(「집합건물법」 제54조 제6항).
- 따라서 「집합건물법」 제1조의2의 요건을 갖추고 있는 구분점포의 경우에 경계벽이 없어도 구분소유권이 성립할 수 있습니다.
- 그러나 이 경우에도 구분소유권의 물적 범위를 명확히 하기 위해서 반드시 경계표지를 설치하고 건물번호표지를 설치해야 합니다. 만약 경계표지를 설치하지 않았다면 구분소유권이 성립하지 않습니다.

5. [질의-172] 경계벽이 제거되면 구분소유권이 소멸하지는 여부

【질의-172】

- 전유부분으로 일단 집합건축물대장에 등재된 후 경계벽을 제거하더라도, 각각의 구분소유권이 유지 되나요?

【답변】

- 집합건물로서 구분소유권의 유지 여부는 집합건축물대장에 달려 있는 것이 아니라, 구조상·이용상 독립성의 유지에 달려 있습니다.
- 따라서 일단 전유부분으로 집합건축물대장에 등재되고 등기가 되었더라도, 그 후 이웃과의 경계벽이 완전히 제거된 경우에는 구조상 독립성이 소멸하여 원칙적으로 구분소유관계가 소멸한다고 볼 것입니다. 이 경우 원래의 각 부분 구분소유자들은 경계벽 제거로 합쳐진 전유부분 1개를 지분별로

공유하는 관계가 됩니다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결)

- 그러나 인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 일정한 사유로 제거되더라도 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 그것이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 일시적인 것일 뿐만 아니라 그 복원이 용이한 것이라면, 각 구분건물은 구분건물로서의 실체를 상실한다고 쉽게 단정할 수는 없고, 아직도 그 등기는 구분건물을 표상하는 등기로서 유효하므로(대법원 1999. 6. 2. 자 98마1438 결정), 경계벽이 임시적으로 제거된 경우에는 예외적으로 구분소유권이 유지됩니다.

【관련판례】

〈대법원 1999. 11. 9. 선고 99다46096 판결〉

1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 구조상이나 이용상으로 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 하고, 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립될 수 없는 것이어서, 건축물관리대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의 목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 이를 낙찰받았다고 하더라도, 그 등기는 그 자체로 무효이므로 낙찰자는 그 소유권을 취득할 수 없다

6. [질의-173] 구조상 독립성의 상실과 소유관계 및 의결권

【질의-173】

- 집합건물의 A, B, C, D, E 전유부분 중 A와 B가 경계벽 철거 등으로 그 구조상 독립성이 소멸될 경우, 집합건물의 소유관계는 어떻게 변화하나요?

【답변】

- 구조상 독립성이 소멸된 A, B 전유부분들의 종전 소유자들은, 구조상 독립성이 소멸하여 합쳐진 1개(A+B)의 전유부분을 원래 A, B의 각 지분비율(전유부분 면적비율)에 따라 공유하게 됩니다.

- 그리고 나머지 C, D, E 전유부분의 구분소유자들은 공유자인 A·B와 함께 집합건물의 관리단을 구성합니다.
- 관리단 집회에서 이 전유부분(A+B)의 의결권은 1인만이 행사할 수 있습니다(「집합건물법」 제37조 제2항).

【관련판례】

〈대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결〉

「집합건물법」 시행 당시 구분건물로 등록된 건물이 구조상의 독립성을 상실하여 같은 법 제1조의 규정에 부합하지 아니함에 따라 그 건물에 구분소유권이 성립될 수 없는 경우에는 그 등기명의자는 그 건물이 속하는 1동의 건물의 공유자가 될 뿐이다(1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 「집합건물법」 부칙 제5조 참조). 마찬가지로 구분건물로 등록된 1동의 건물 중의 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우에 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분은 종전 구분건물 등기명의자의 공유로 된다 할 것이지만(대법원 2006. 8. 25. 선고 2006다16499 판결 등 참조), 한편 구조상의 독립성이 상실되지 아니한 나머지 구분건물들의 구분소유권은 그대로 유지됨에 따라 위 일부 건물 부분은 나머지 구분건물들과 독립되는 구조를 이룬다고 할 것이고 또한 집합건물 중 일부 구분건물에 대한 공유도 당연히 허용됨에 비추어 보면, 위 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체는 「집합건물법」의 적용대상이 될 수 있다고 봄이 상당하다.

7. [질의-174] 전유부분의 구조변경

【질의-174】

- 상가집합건물 1층의 호실 일부와 2층 호실 일부를 하나의 영업시설로 사용하기 위하여, 2층 각 호실의 경계벽을 철거하고 1층과 2층을 연결하는 내부계단을 설치하려면, 다른 구분소유자의 몇 %의 동의를 받아야 하나요?

【답변】

- 2층 각 호실의 경계벽을 제거하는 행위나 1, 2층간 내부계단을 설치하는 행위는 원칙적으로 각 호실의 구조적 독립성을 소멸시키는 행위이나, 대법원 1999. 6. 2. 자 98마1438 결정과 같이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 임시적 제거나 내부계단설치가 이루어진 경우에는 각 호실간 구분소유권이 유지된다고 볼 수 있습니다.
- 또한 내부계단이 1, 2층의 각 전유부분 호실 사이에 설치되더라도, 건물의 층간 사이의 공간은 건물 전체의 전선, 배수관 등이 통과하는 공간이자 층간 소음방지효과라는 구분소유자 공동의 이익과도 관련이 있는 공간이므로 건물의 전체 공용부분이라고 보아야 할 것입니다. 내부계단 설치를 위해 건물 바닥의 콘크리트 슬라브를 철거하는 행위 역시 건물 전체의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위가 될 수 있습니다(「집합건물법」 제5조 제1항).
- 따라서 사안의 콘크리트 바닥 철거 및 내부계단 설치행위는 「집합건물법」 제15조 소정의 ‘공용부분의 변경’에 해당하며, 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의로써 결정해야 하며(「집합건물법」 제15조 제1항), 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의로 결정할 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 합의를 얻어야 합니다(「집합건물법」 제41조 제1항).
- 그 밖에도 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다(「집합건물법」 제15조 제2항).



VIII. 전유부분과 공용부분

1. [질의-175] 전유부분의 용도변경 요건

【질의-175】

- 전유부분의 용도를 변경하기 위해서 다른 구분소유자의 동의나 관리단 집회의 동의를 얻어야 하나요?

【답변】

- 건물의 소유자는 공법상의 규정에 위반되지 않는 범위 내에서 전유부분의 용도를 자유롭게 변경할 수 있습니다. 그러나 용도의 변경이 다른 구분소유자에게 영향을 주는 경우에는 그 영향을 받는 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다. 그리고 용도변경이 공동의 이익을 침해한다면 관리단이나 다른 구분소유자가 「집합건물법」 제46조 제1항에 따라 용도변경의 중단이나 원상회복을 청구할 수도 있습니다.
- 만약 주거용 집합건물로 분양되었다면 해당 전유부분을 주거 이외의 목적으로 용도변경하는 것은 허용되지 않습니다(「집합건물법」 제5조 제2항). 주거용 집합건물에서 전유부분을 주거 이외의 용도로 변경하는 행위 자체가 다른 구분소유자들의 공동의 이익을 침해하기 때문입니다.
- 「집합건물법」 제1조의2에 따라 구분점포로 인정되는 경우에 해당 구분점포를 판매시설이나 운수 시설 이외의 용도로 변경하면 안 됩니다(「집합건물법」 제57조 제4항).
- 용도변경이 공용부분의 변경에 준하는 경우도 있습니다.
 - 예를 들어 「주차장법」에서는 용도에 따른 법정주차대수를 규정하고 있는데, 전유부분을 분양 당시의 용도와 다른 용도로 변경함으로써 법정주차대수가 증가하게 된다면 다른 구분소유자들의 용도변경에 영향을 줄 수 있습니다. 따라서 법정주차대수가 증가하는 용도변경이라면 그 증가분을 스스로 확보하지 않는다면 공용부분의 변경에 준하는 것으로 보아야 하고, 용도변경을 위해서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3의 동의를 얻어야 합니다. 서면에 의해서 결의를 하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 동의를 얻어야 합니다.

2. 공용부분과 전유부분의 구별

(1) [질의-176] 구분의 기준 및 시점

【질의-176】

- 집합건물의 공용부분과 전유부분의 구별 기준 및 어느 시점을 기준으로 구분하여야 하나요?

【답변】

- 집합건물의 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물 부분입니다. 집합건물의 공용부분은 전유부분이 아닌 건물 부분으로, 「집합건물법」 제3조에 의하면, ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분, ② 규약이나 공정증서에서 공용부분으로 정하여진 건물 및 부속건물은 모두 집합건물의 공용부분이 됩니다.
- 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없습니다(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결).
- 그리고 구분소유자 상호간에 전유부분의 침해가 있는지 여부에 관하여 다툼이 있을 경우에는 구분건물이 성립할 당시의 관계법령이나 분양상황 등을 고려하여 전유부분의 범위를 정하여야 할 것입니다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다69374 판결).

(2) [질의-177] 전체공용부분

【질의-177】

- 집합건물에서 구체적으로 어떤 부분이 (전체) 공용부분에 해당하나요?

【답변】

- 공용부분은 1동의 집합건물 중 전유부분을 제외한 모든 건물 부분과 건물의 부속물 및 부속건물을 말합니다(「집합건물법」 제2조 제4호).

- 이러한 기준에 의해 판례에서 집합건물 공용부분으로 인정된 건물 부분은 지붕, 옥상, 1층 앞면 유리벽, 외벽 바깥쪽 면, 복도, 계단 등이 있습니다.
- 그 밖에도 건물의 구조적으로 볼 때 건물 전체 이용자들의 사용을 위해 설치된 보일러실/배선실/발전실, 엘리베이터, 복도, 공용화장실, 지하주차장, 주차장 진출입용 램프, 아파트 단지 내 별도 건물로 지어진 관리동/노인정 등이 공용부분에 해당할 수 있습니다.

【관련판례】

〈대법원 1996. 9. 10. 선고 94다50380 판결〉

집합건물에 있어서 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는바, 이 사건 건물의 전체와 1층 부분의 구조, 외관, 용도 등에 비추어 볼 때 피고들이 개별적으로 출입문을 개설한 이 사건 각 점포의 앞유리벽은 집합건물인 이 사건 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 외벽으로서 공용부분이라고 판단하였다. . . . (생략)

(3) [질의-178] 아파트 발코니와 전유부분

【질의-178】

- 아파트 발코니는 전유부분에 해당하나요?

【답변】

- 확장가능한 발코니는 전유부분으로 보아야 합니다.
 - 발코니는 화재나 재난시 대피공간으로 활용되며, 외벽에 도출된 건물부분을 말합니다. 흔히 아파트 베란다라고 부르기도 하는데 정확한 명칭은 발코니입니다. 베란다는 위층과 아래층의 면적 차이로 인해서 발생하는 공간을 말합니다.
 - 발코니는 전통적으로 공용부분으로 취급되어 왔습니다. 그러나 요즘에는 아파트의 발코니가 단순히 외벽의 돌출부분이 아니라 전유부분과 연결되어 전유부분의 일부처럼 사용되고 있는 경우가 많습니다. 그리고 확장도 가능합니다. 이러한 점을 고려한다면 아파트의 발코니는 전유부분으로 보아야 합니다.

- 아파트의 발코니를 전유부분으로 보더라도 발코니에 위치하고 있는 빗물이 흐르는 우수관 등은 공용부분으로 보아야 합니다.

(4) [질의-179] 아파트 발코니의 빗물배수관이 공용부분인지

【질의-179】

- 아파트 베란다(발코니)의 빗물배수관의 법적 성격과 빗물 배수관의 파손에 따른 수리비용은 누가 부담해야 하나요?

【답변】

- 결론적으로 빗물 배수관은 공용부분으로 보아야 하며, 배수관의 파손에 대해서 특정한 구분소유자에게 책임이 있는 경우가 아니라면 관리단에서 파손을 수리하기 위한 비용을 부담해야 합니다.
- 집합건물에서 공용부분이란 전유부분을 제외한 건물의 나머지 부분, 건물의 부속물, 부속의 건물을 의미합니다(「집합건물법」 제2조 제4호). 쉽게 말하면 전유부분을 제외한 나머지 부분을 모두 공용부분이라고 생각하시면 됩니다. 이 공용부분은 모든 구분소유자의 공유에 해당합니다(「민법」 제215조, 「집합건물법」 제10조 제1항). 따라서 구분소유자들은 자신들의 전유부분의 면적비율에 따라서 공용부분의 관리비용을 부담하게 됩니다(「집합건물법」 제17조).
- 아파트 베란다(발코니)의 빗물 배수관은 공용부분이라고 보아야 합니다. 즉 발코니가 전유부분인지 여부와 상관없이 특정한 전유부분만을 위한 시설이 아니기 때문에 공용부분이라고 보아야 합니다.
- 그렇다면 배수관이 파손된 경우에 수리비용은 관리단에서 부담하는 것이 타당합니다. 아파트의 경우에 집합건물 관리단이 별도로 관리업무를 수행하지 않고 입주자대표회의가 관리업무를 수행합니다. 이 입주자대표회의는 비록 집합건물 관리단은 아니지만 아파트의 관리에 있어서는 구분소유자의 권리를 침해하는 것이 아니라면 관리단이 수행해야 할 관리업무를 수행할 수 있습니다.
- 그러나 배수관의 파손에 대해서 특정한 구분소유자에게 책임이 있다면 그러한 비용은 배수관의 파손에 대해서 책임이 있는 구분소유자가 부담해야 합니다. 따라서 이 경우에 입주자대표회의가 배수관을 수리하였다면 파손에 책임이 있는 구분소유자에게 수리를 위한 비용의 배상을 청구할 수 있습니다.

(5) [질의-180] 계량기와 공용부분

【질의-180】

- 계량기는 공용부분에 해당하나요?

【답변】

- 계량기는 공용부분에 해당합니다.
 - 계량기는 온수공급이나 급탕, 전기공급을 계량하기 위해서 설치되는 설비입니다. 계량기가 제대로 작동하지 않으면 각 세대별 사용료를 산정하기 어려운 경우가 많습니다. 이로 인해서 분쟁이 발생하는 경우도 많습니다. 그런데 전문적인 지식이 없는 입주민들은 계량기를 주기적으로 교체하거나 점검하기 어렵습니다. 이러한 점을 고려하여 아파트의 경우에는 일반적으로 계량기를 공용부분으로 보고, 계량기의 교체를 위해서 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 규약에서 정하고 있습니다.
 - 그렇다면 계량기는 건물의 관리를 위해서 필요한 부분으로서 공용부분이라고 보는 것이 타당합니다. 다만 규약으로 전유부분으로 정할 수도 있습니다.

【참고자료】

- 전유부분과 공용부분의 구분에 관하여는 [관리가이드 제15호] 참조

3. 공용부분

(1) [질의-181] 공용부분에 대한 구분소유자들의 권리관계

【질의-181】

- 집합건물 공용부분에 관한 구분소유자 간의 권리관계는 어떻게 정해지나요?

【답변】

- 공용부분은 구분소유권의 목적이 될 수 없고, 구분소유자 전원의 공유에 속합니다. 다만 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분은 ‘일부공용부분’이라고 하여 그 일부의 구분소유자들의 공유에 속합니다(「집합건물법」 제10조).
- 공용부분의 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있습니다(「집합건물법」 제11조). 따라서 전유부분의 면적의 크기와 상관없이 모든 구분소유자는 공용부분을 용도에 맞게 사용할 수 있습니다.
- 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따릅니다(「집합건물법」 제12조 제1항).
- 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르며 전유부분과 공용부분의 분리처분은 금지됩니다(「집합건물법」 제13조).
- 공용부분의 변경은 관리단 집회에서 구분소유자 2/3 이상 및 의결권의 2/3 이상의 결의로써 결정하며, 공용부분의 관리는 통상의 집회결의(구분소유자 1/2 이상 및 의결권의 1/2 이상)로써 결정합니다(「집합건물법」 제15조, 제16조). 공용부분의 각 공유자는 지분의 비율에 따라 공용부분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득합니다(「집합건물법」 제17조). 또한 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있습니다(「집합건물법」 제18조).
- 공용부분에 관한 사항 중 ① 각 공유자의 지분권 비율, ② 공용부분의 관리에 관한 사항, ③ 공용부분의 부담·수익의 비율은 규약으로 달리 정할 수 있습니다(「집합건물법」 제10조 제2항 단서, 제16조 제3항).

(2) [질의-182] 공용부분에 대한 취득시효 성립 여부

【질의-182】

- 일부 구분소유자가 다른 구분소유자들의 묵인 하에 20년 이상 건물 복도나 계단 부분을 점유하여 배타적으로 사용하였을 경우, 점유부분에 대한 취득시효 성립이 가능한가요?

【답변】

- 취득시효제도는 자신의 소유가 아닌 부동산을 일정기간 동안 소유할 의사로 점유하면 소유권을 취득할 수 있도록 하는 제도입니다. 집합건물의 공용부분에 대해서도 취득시효가 인정되는지

여부가 문제될 수 있습니다.

- 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하나(「집합건물법」 제10조 제1항), 그 공유는 「민법」상의 공유와는 달리 건물의 구분소유라고 하는 공동의 목적을 위하여 인정되는 것으로 「집합건물법」 제13조는 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른 전유부분과 분리하여 처분할 수 없도록 규정하고 있습니다. 또한 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위해서는 「집합건물법」 제15조에 따른 구분소유자들의 집회결의와 그 공용부분의 변경으로 특별한 영향을 받게 되는 구분소유자의 승낙을 얻어야 합니다.
- 그런데 공용부분에 대하여 취득시효의 완성을 인정하여 그 부분에 대한 소유권취득을 인정한다면 전유부분과 분리하여 공용부분의 처분을 허용하고 일정 기간의 점유로 인하여 공용부분이 전유부분으로 변경되는 결과가 되어 「집합건물법」의 취지에 어긋나게 됩니다. 따라서 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다고 봄이 타당하다는 것이 대법원 판례의 입장입니다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2011다78200 판결).
- 따라서 공용부분은 어떤 경우에도 구분소유권의 목적이 될 수 없고, 구분소유자 전원의 공유에 속하므로, 일부 구분소유자가 공용부분인 건물 복도나 계단 부분을 아무리 장기간 배타적 점유 하더라도, 취득시효에 의해 소유권을 취득할 수 없습니다.

4. 공용부분의 관리

(1) [질의-183] 공용부분의 관리에 관한 사항을 관리위원회에 위임하는 경우

【질의-183】

- 공용부분의 관리에 관한 사항을 규약이나 관리단 집회의 결의로 관리위원회에 위임할 수 있나요?

【답변】

- 공용부분의 관리에 관한 사항은 원칙적으로 관리단 집회의 결의로 정해야 합니다. 그러나 「집합건물법」 제16조제2항에서는 규약으로 달리 정할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서 규약의 정함이 있는 공용부분의 관리에 관한 사항은 관리위원회가 결정할 수 있습니다. 다만 규약에서 관리위원회가 정할 수 있는 공용부분의 관리에 관한 사항을 명확히 표시해야 하고, 공용부분의 관리에

관한 사항을 구체적으로 열거하지 않고 포괄적으로 관리위원회에게 위임한다고 규정하는 경우에는 그러한 규약의 내용의 효력이 문제될 수 있습니다. 관리단 집회의 권한을 침해한다고 볼 수 있기 때문입니다.

- 그리고 관리단 집회의 결의에 의해서 특정한 공용부분의 관리에 관한 사항을 관리위원회에서 결의하도록 위임하는 것도 가능합니다. 원칙적으로 관리단 집회의 결의로 관리에 관한 사항을 정할 수 있다면, 관리에 관한 사항을 위임하는 결의를 하는 것도 가능하기 때문입니다. 그러나 이 경우에도 관리위원회에게 공용부분의 관리에 관한 사항을 포괄적으로 위임한다면, 그 결의의 효력이 문제될 수 있습니다.
- 따라서 공용부분의 관리에 관한 특정한 사항을 관리위원회가 정할 수 있도록 위임하는 관리단 집회의 결의는 유효하지만, 범위나 내용을 정하지 않고 포괄적으로 공용부분의 관리에 관한 사항을 관리위원회에 위임하는 관리단 집회는 무효일 수 있습니다.

【관련질의】 [질의-45]

(2) [질의-184] 구분소유자의 의사에 반하는 일괄 임대

【질의-184】

- 관리단에서 백화점에 일괄 임대를 하기 위해서 점포를 비우고 전유부분에 대한 임대차권한을 위임하라고 구분소유자에게 요구할 수 있나요?

【답변】

- 전유부분의 구분소유자가 동의하지 않으면 관리단 집회의 결의나 규약의 정함이 있더라도 관리인이 전유부분의 임대권한을 가질 수는 없습니다.
- 일괄임대는 일괄임대는 집합건물의 여러 개의 전유부분을 일괄해서 임대하는 것을 말합니다. 흔히 통임대라고 합니다. 상가에서 일괄임대가 추진되는 경우가 많은데, 상권이 활성화되지 않은 경우에 백화점이나 대형마트를 유치할 목적으로 일괄임대차계약을 체결하게 됩니다.
- 일괄임대를 하게 되면 구분소유자들은 공동으로 임대차계약을 체결하거나 관리단이 사업자와 임대차계약을 체결하고 임대료 수익을 받게 됩니다. 일괄임대를 추진하는 과정에서 임대료 수익이라도 받기 원하는 구분소유자와 임대료 수익보다는 전유부분을 사용하고자 하는 구분소유자 사이에 분쟁이 발생하기도 합니다.

- 일괄임대는 공용부분만을 임대하는 것이 아니라 전유부분까지 함께 임대하기 때문에 공용부분의 관리나 변경에 관한 결의가 있었다고 해서 일괄임대가 가능하지 않습니다. 즉 원칙적으로 관리단은 전유부분까지 관리할 수는 없으므로 관리단 집회의 결의나 규약의 정함이 있다고 해서 임대를 원하지 않는 구분소유자의 전유부분까지 임대할 수는 없습니다. 따라서 전유부분을 포함하여 임대차계약을 체결하기 위해서는 전유부분의 구분소유자의 동의가 필요합니다. 그리고 그로 인해서 공용부분의 변경이 발생하면 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 동의도 얻어야 합니다.
- 구분소유자의 동의 없이 규약으로 관리인에게 전유부분을 포함한 공용부분까지 임대할 수 있는 권한을 부여하였다고 하더라도 그러한 규약은 무효입니다(대법원 2009. 04. 09. 선고 2009다 242 판결).

【관련판례】

〈대법원 2009. 04. 09. 선고 2009다242 판결〉

이 사건 규약은 전유부분의 전체 내지 상당부분에 관한 임대차계약의 체결 여부 및 계약내용의 확정 에 관한 권한을 운영위원회 등에게 일임하고 그 해당 구분소유자가 전혀 관여할 수 없도록 하는 내용이고, 이는 구분소유자가 원칙적으로 독점적·배타적 사용·관리 권한을 가지는 전유부분에 대하여 다른 구분소유자 사이의 조정의 범위를 초과하는 사용제한을 설정한 것으로서, 구분소유자의 소유권을 필요하고 합리적인 범위에서 벗어나 과도하게 침해 내지 제한하는 것이다. 따라서 이 사건 규약은 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효이고, 이러한 규약에 기초한 이 사건 임대차계약도 원고들로부터 그에 관한 권한을 위임받거나 개별적 동의를 받는 등의 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 효력을 미칠 수 없다.

(3) [질의-185] 이사를 위한 별도의 엘리베이터 사용료 징수

【질의-185】

- 오피스텔 임차인이 이사를 위해 건물 중앙 엘리베이터를 사용할 경우, 관리인이 엘리베이터 사용비를 별도로 청구할 수 있나요?

【답변】

- 오피스텔의 엘리베이터는 그 구조와 객관적 용도에 비추어 전체공용부분이라 볼 수 있으므로, 각 구분소유자(승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자 포함)는 엘리베이터를 그 용도에 따라 사용할 수 있습니다(「집합건물법」 제11조).
- 그러나 공용부분의 관리비용 부담방법은 관리규약으로 달리 정할 수 있고(「집합건물법」 제17조), 공용부분의 관리에 관한 사항은 관리단 집회에서 통상결의로 결정할 수 있습니다(「집합건물법」 제16조 제1항 본문). 따라서 관리규약이나 관리단집회 결의에 근거가 있을 경우 또는 규약의 정함에 따른 관리위원회의 결의가 있는 경우에는 관리인은 엘리베이터 사용비를 별도로 청구할 수 있습니다.

(4) [질의-186] 관리인의 미등록차량의 출입제한 가능여부

【질의-186】

- 집합건물 관리인이 거주자 차량등록을 요구하고, 미등록차량의 출입을 제한할 권한이 있나요?

【답변】

- 오피스텔/주상복합건물의 지하주차장은 일반적으로 공용부분입니다. 따라서 구분소유자(승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자 포함)는 지하주차장을 그 용도에 따라 사용할 수 있는 권리가 있습니다(「집합건물법」 제11조).
- 그러나 공용부분 관리의 필요에 따라 규약의 정함이 있거나 관리단 집회의 결의가 있다면 관리인은 외부차량과 구분소유자(점유자 포함) 차량을 구분하기 위해 차량등록을 요구하고 미등록차량 출입을 통제할 수 있고, 이러한 관리인의 권한은 「집합건물법」 제25조 제1항에서 규정하고 있는 관리인의 권한과 의무에 포함된다고 볼 수 있습니다.

(5) [질의-187] 지하주차장 관리비의 부과

【질의-187】

- 차량을 소유하지 않는 구분소유자에 대해서도 오피스텔 지하주차장의 유지관리비를 부과할 수 있나요?

【답변】

- 오피스텔의 지하주차장은 일반적으로 공용부분입니다. 공용부분은 그 실제 사용여부에 따라서가 아니라 ‘지분의 비율에 따라’ 관리비용을 부담하므로, 주차관리의 근거규정이 있을 경우에는 관리인은 구분소유자(구분소유자의 승낙을 받은 점유자)에게 차량소유 여부와 무관하게 지하주차장 관리비를 지분비율대로 부과할 수 있습니다.

(6) [질의-188] 지하주차장의 외부인 유료주차

【질의-188】

- 구분소유자들의 동의 없이 주상복합건물 지하주차장에 대해 외부인 차량을 유료로 주차시키고 주차수익을 관리비에 충당할 수 있나요?

【답변】

- 주상복합건물의 지하주차장은 공용부분입니다. 따라서 구분소유자(혹은 구분소유자의 승낙을 받은 점유자)가 아닌 상가 이용객 등 제3자를 상대로 유료주차영업을 하는 행위는 공용부분의 관리에 관한 사항으로서, 관리규약으로 관리인에게 미리 위임되어 있지 않은 한 관리단 집회의 결의로 결정해야 합니다(「집합건물법」 제16조 제1항 본문, 제31조).
- 따라서 관리규약이나 관리단 집회의 결의 없이 외부차량을 대상으로 유료주차영업 혹은 주차장 임대를 한 경우 그 주차수익을 관리비 잡수입 항목으로 충당하였다 하더라도 위법합니다. 만일 유료주차수익을 관리비 충당 외에 다른 용도로 사용할 경우에는 횡령 등 재산범죄가 성립할 수 있습니다.

(7) [질의-189] 공용부분의 독점적 사용의 가능 여부

【질의-189】

- 구분소유자가 전유부분 앞의 복도나 옥상, 대지를 독점적으로 사용할 수 있나요?

【답변】

- 구분소유자는 자신의 전유부분에 앞에 위치하고 있는 공간이라고 하더라도 공용부분이라면 이를 독점적으로 사용할 수 없습니다.
- 전유부분이 1층에 있다면 전유부분의 전면에 위치하는 대지부분이나 전유부분 앞에 위치하는 옥상공간이나 베란다 공간을 구분소유자가 임의로 사용하는 경우가 있습니다. 그러나 공용부분을 사용하는 것은 공용부분의 관리에 해당하기 때문에 독점적으로 사용하기 위해서는 규약의 정함이 있거나, 관리단 집회의 결의가 있어야 합니다. 규약의 정함이나 관리단 집회의 결의에 의해서 공용부분을 독점적으로 사용할 수 있는 권리를 전용사용권이라고 합니다.
- 전용사용권은 분양단계에서 설정될 수도 있습니다. 분양단계에서 해당 공용부분에 전용사용권이 설정되어 있다는 점이 분양계약의 내용이었고, 그러한 전용사용권의 설정에 모든 수분양자들이 동의하였다고 볼 수 있다면 전용사용권이 발생했다고 볼 수 있습니다. 전용사용권이 발생하였다면 이에 근거하여 전유부분 앞에 위치하는 공용부분의 일정 공간을 사용할 수 있습니다.
- 다만 분양계약에서 전용사용권에 관한 약정을 하였다고 하더라도 그러한 내용에 대한 설명이 충분하지 않고, 분양계약의 내용이 규약에도 반영되지 않았다면 수분양자들이 전용사용권의 설정에 동의한 것으로 볼 수 없다는 점을 유의하여야 합니다(대법원 2019. 10. 31. 선고 2015다 201749 판결 참조).

【관련질의】 [질의-190], [질의-209]

(8) [질의-190] 전용사용권의 설정

【질의-190】

- 분양계약에서 규정하고 있는 전용사용권을 근거로 공용부분을 독점적으로 사용할 수 있나요?

【답변】

- 분양계약으로 전용사용권을 설정하였고 모든 구분소유자들이 동의하였다면 전용사용권에 근거하여 공용부분을 독점적으로 사용할 수 있습니다.
- 공용부분이나 집합건물의 대지의 일부 또는 공용부분을 특정한 구분소유자 또는 제3자가 단독으로 사용할 수 있는 경우가 있는데 이러한 권리를 전용사용권(專用使用權)이라고 합니다.

- 전용사용권은 관리단의 규약이나 관리단 집회의 결의로 설정되는 경우도 있지만, 분양자가 분양을 하면서 분양계약의 내용에 전용사용권을 포함시키는 방법으로 설정되기도 합니다.
- 예를 들어 1층 전유부분을 위해서 전유부분 앞의 일정한 면적의 대지에 전용사용권을 설정한다는 내용을 분양계약서에 포함시킨다면 1층 전유부분의 구분소유자들은 대지에 대해서 전용사용권을 취득할 수 있습니다. 옥상에 전용사용권이 설정되기도 하는데, 최상층 전유부분을 위해서 옥상의 일부에 전용사용권을 설정한다는 내용이 분양계약서에 포함된다면 최상층 전유부분의 구분소유자는 전용사용권을 취득하게 됩니다.
- 그런데 전용사용권의 내용이 전용사용권을 취득하는 수분양자와 체결한 계약의 내용에만 포함되어 있다면 다른 구분소유자들에게 전용사용권을 주장하지 못할 수 있습니다. 분양계약에 의해서 전용사용권이 설정되기 위해서는 모든 구분소유자들에게 명시적으로 또는 묵시적으로 특정한 구분소유자를 위해서 전용사용권이 설정된다는 점에 대해서 동의를 얻어야 하기 때문입니다.

【관련판례】

〈대법원 2019. 10. 31. 선고 2015다201749 판결〉

오피스텔을 분양받는 계약을 체결하는 당사자 입장에서, 분양계약서에 분양계약의 주요 내용 이외에 구분소유자들 사이에 서로 이해관계가 충돌할 수도 있는 공용부분의 변경 또는 관리 등에 관한 사항이 기재되어 있을 것으로 예측하기는 쉽지 않다. 따라서 공급계약서 제17조 제3항이 원고 주장의 전속적 사용권을 설정하는 내용이고 나아가 위 약정의 체결이 오피스텔 구분소유자들의 서면 합의에 의한 규약의 성립으로까지 평가될 수 있기 위해서는, 그와 같은 내용을 분양계약의 당사자인 수분양자에게 상세하게 설명하여 수분양자가 그 의미를 충분히 인식하게 한 다음 합의에 이르도록 하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결 참조). 그런데 이 사건 공급계약 당시 오피스텔 수분양자들이 위 주차장 부분에 관한 원고 등의 전속적 사용과 자신들의 수익권 포기 관련 구체적 내용을 설명 들은 바는 없고, 이를 알고 있었다고 볼 사정도 없다.

【관련질의】 [질의-189], [질의-209]

5. 공용부분의 변경

(1) [질의-191] 대형광고판의 설치와 공용부분의 변경

【질의-191】

- 외벽에 대형광고판을 설치하는 것은 공용부분의 변경에 해당하나요?

【답변】

- 외벽에 대형광고판을 설치하는 것은 공용부분의 변경에 해당할 수 있습니다.
- 집합건물의 외벽은 공용부분에 해당하며, 외벽에 간판을 설치하는 것은 공용부분의 관리행위에 해당합니다. 따라서 구분소유자는 간판의 설치가 예정되어 있는 공간에 간판을 설치할 수 있습니다. 그리고 관리단 집회의 통상결의로 간판의 설치에 관한 사항을 정할 수 있습니다.
- 그러나 몇 개 층에 걸쳐서 옥외광고물을 설치하거나 대형광고판을 설치하는 것은 공용부분의 변경에 해당할 수 있습니다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2014두9226 판결 참조).

(2) [질의-192] 공용부분 변경을 위한 결의요건

【질의-192】

- 규약에서 구분소유자의 과반수 동의가 있으면 공용부분의 변경이 가능하다고 규정할 수 있나요?

【답변】

- 공용부분의 변경을 위한 결의요건에 관하여 규약으로 달리 정할 수 없습니다.
- 집합건물의 공용부분을 변경하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의를 얻어야 합니다(「집합건물법」 제15조). 이 요건은 규약으로 달리 정할 수 없습니다. 따라서 과반수의 동의를 얻어서 공용부분을 변경할 수 있다는 규약의 내용이 있다면, 그러한 규약의 내용은 무효입니다.
- 그러나 「집합건물법」은 공용부분의 변경을 위해서 언제나 구분소유자 및 의결권의 각 2/3의 동의를 요구하지는 않습니다. 공용부분의 변경에 과도한 비용이 들지 않는 경우와 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경의 경우에는 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의에 의해서 공용부분을 변경할 수 있습니다(「집합건물법」 제15조 제1항 단서).

(3) [질의-193] 조경수의 이동

【질의-193】

- 조경수가 간판이나 창문을 가리기 때문에 이동하는 것은 공용부분의 변경에 해당하나요?

【답변】

- 조경수는 원칙적으로 대지의 일부입니다. 다른 법률에 의해서 식재되었거나, 구분소유자 이외의 자가 대지를 임차하여 식재한 경우에는 대지의 일부가 아니지만 그러한 경우는 거의 없습니다.
 - 따라서 대지에 식재된 조경수를 다른 곳에 식재하는 것은 대지의 변경에 해당합니다.
 - 대지의 변경에 관해서는 「집합건물법」에 별도로 규정을 두고 있지 않습니다. 그러나 구분소유자들이 대지를 공유하는 경우에 대지는 공용부분과 동일하게 취급할 수 있습니다. 따라서 공용부분의 변경에 준하여 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의가 있으면 대지를 변경하는 것이 가능합니다.
- 다만 조경수를 이동하여 식재하는 것이 대지나 공용부분의 개량을 위한 것이며, 과도한 비용이 소요되지 않는 경우에는 통상의 관리단 집회 결의에 의해서 수목을 이동할 수 있습니다.
 - 조경수 하나를 이동하는 것에는 많은 비용이 소요되지 않고, 조경수를 이동하는 것은 건물의 이용편의를 위한 것이라면 관리단집회의 통상결의에 의해서 조경수를 이동할 수 있습니다.

(4) [질의-194] 건물명칭의 변경요건

【질의-194】

- 집합건물의 명칭변경을 위한 요건은 무엇인가요?

【답변】

- 건물의 명칭변경은 소유권에 관한 사항이며, 비록 명칭 자체가 공용부분은 아니지만 공용부분의 변경에 준하는 것으로 보아야 합니다. 따라서 아파트의 명칭을 변경하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의를 얻어야 합니다.
 - 이러한 사항은 원칙적으로 관리단 집회에서 결의할 사항이며 입주자대표회의에서 정할 사항은 아

됩니다. 하지만 구분소유자인 입주자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의를 있었다면 관리단 집회의 결의가 있는 것으로 볼 수 있고, 그 결의에서 입주자대표회의에게 명칭변경을 위한 사업을 위임한 경우에는 입주자대표회의는 아파트의 명칭을 변경할 수 있습니다. 서면에 의해서 결의하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 한다.

- 아파트의 명칭은 건축물대장과 등기부 기재사항입니다. 따라서 아파트의 명칭을 변경하기 위해서는 건축물대장에서 건축물의 표시에 관한 사항을 변경해야 합니다.
- 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 동의를 있었다면 관리단이나 입주자대표회의는 관련서류를 첨부하여 시장, 군수, 구청장에게 집합건축물대장의 표시변경 등록을 신청해야 합니다. 그리고 등기부의 부동산 표시변경등기 또는 주소변경등기를 신청해야 합니다. 변경등기는 직권으로 이루어지지 않고 당사자의 신청이 있어야 한다.
- 그 밖에도 아파트 명칭을 변경하기 위해서는 변경될 브랜드명에 관한 권리를 가진 자의 승낙을 얻어야 하고, 외관상 브랜드명에 부합하는 아파트의 실제적 변경이 있어야 하며, 인근 아파트의 명칭과 혼동되지 않아야 합니다.

【관련판례】

〈서울행정법원 2007.3.16. 선고 2006구합39086 판결〉

아파트 입주자대표회의는 주택법 제43조, 주택법 시행령 제50조 등 관계 규정에 따라 아파트 동별 세대수에 비례하여 선출된 대표자로 구성된 공법상의 단체에 해당하고, 이는 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'(이하 '집합건물법')이라 한다) 제23조 제1항에 따라 구분소유관계가 성립된 집합건물에 대하여 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 구분소유자 전원으로 당연설립되는 사법상의 단체인 관리단과는 구별된다. 따라서 입주자대표회의와 관리단은 각각 별개로 구성되어 존립하는 것이라고 할 수 있다. 그리고 아파트 명칭변경과 같은 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분소유자 전원이 당사자가 되거나 집합건물에 관한 사법상의 단체인 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 되어야 할 것이다.

그러나 관리단은 「집합건물법」 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 그 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다고 할 것이므로(대법원 1996. 8. 23. 선고 94다27199 판결 참조), 공동주택의 경우 관리단이 입주자대표회의와 별도로 구성되어 있지 않는 한 입주자대표회의가 「집합건물법」상의 관리단의 역할을 수행하고 있다고 볼 것이다.

다만, 「집합건물법」 제15조 제1항에 의하면, 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다고 되어 있는바, 아파트 입주자대표회의가 관리단의 지위에서 아파트 명칭변경권을 가지고 있다고 하더라도 그 변경은 집합건물 공용부분의 변경에 준하여 봄이 상당하므로, 아파트 입주자 전체 4분의 3 이상의 동의를 요한다고 볼 것이다.

(5) [질의-195] 법정주차대수의 증가를 수반하는 용도변경의 요건

【질의-195】

- 전유부분의 용도를 변경하기 위해서 법정주차대수가 증가하는 경우에 용도변경을 위해서는 어떻게 해야 하나요?

【답변】

- 전유부분의 용도변경은 전유부분의 관리에 관한 사항이므로 해당 전유부분의 구분소유자가 임의로 정할 수 있습니다. 그러나 전유부분의 용도변경이 공용부분의 변경에 준하는 경우도 있습니다.
- 예를 들어 「주차장법」에서는 용도에 따른 법정주차대수를 규정하고 있습니다. 그런데 전유부분을 분양당시의 용도와 다른 용도로 변경함으로써 법정주차대수가 증가하게 된다면 다른 구분소유자들의 용도변경에 영향을 줄 수 있습니다.
- 따라서 법정주차대수의 증가를 수반하는 전유부분의 용도변경의 경우에 그 증가분을 스스로 확보하지 않는다면 공용부분의 변경에 준하는 것으로 보아야 합니다. 따라서 용도변경을 위해서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3의 동의를 얻어야 합니다. 서면에 의해서 결의를 하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5의 동의를 얻어야 합니다.
- 다만 주차공간이 넉넉하여 다른 구분소유자들의 용도변경에 영향을 주지 않는 경우에는 비록 전유부분의 용도변경에 의해서 법정주차대수가 변하더라도 이를 공용부분의 변경으로 취급할 필요는 없습니다.

(6) [질의-196] 전유부분과 공용부분의 경계벽 제거

【질의-196】

- 집합건물 1개 층의 각 전유부분과 공용부분 간의 경계벽을 모두 제거하고 하나의 공간으로 사용하기 위한 요건 및 절차는 무엇인가요?

【답변】

- 집합건물 1개 층 내의 각 전유부분들 간 경계벽을 모두 제거하고 하나의 전유부분으로 합병하기

위해서는, 「집합건물법」 제57조의 절차에 따라 합병에 따른 집합건축물대장의 변경등록을 신청해야 하며 건물 등기부도 변경해야 합니다. 합병 전 각 전유부분의 구분소유자는 합병 후에는 1개의 전유부분을 지분에 따라 공유하게 됩니다.

- 전유부분으로 합병되는 부분에 전체공용부분까지 포함시키기 위해서는 모든 구분소유자들의 동의를 얻어야 합니다. 공용부분에 대한 권리를 전유부분을 합병하는 구분소유자들에게 이전하는 것이기 때문입니다. 다만 해당 층의 복도가 해당 층 구분소유자들을 위한 일부공용부분에 해당한다면 해당 층의 구분소유자들이 동의하면 전유부분의 합병과 더불어 그 일부공용부분도 합병되는 하나의 전유부분에 포함시킬 수 있습니다.
- 전유부분의 합병에 의해서 공용부분의 변경이 발생하면 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의가 필요하며, 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의로 결정할 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 합의를 얻어야 합니다(「집합건물법」 제15조 제1항, 제41조 제1항). 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다(제15조 제2항).

(7) [질의-197] 복도와 전유부분의 격벽의 무단제거와 이행강제금

【질의-197】

- 전유부분과 복도의 격벽을 철거하여 복도까지 사용하는 경우, 시청(구청)에서 이행강제금과 원상회복을 명하는 시정명령을 할 수 있나요?

【답변】

- 만약에 격벽의 제거가 대수선에 해당한다면 「건축법」상 허가나 신고대상이 되며, 허가나 신고없이 격벽을 제거하였을 경우에는 위반건축물이 되어 시·군·구에서 시정명령이나 이행강제금을 부과할 수 있습니다.
- 격벽이 내력벽이 아니며 격벽의 제거가 대수선에 해당하지 않는 경우에는 격벽의 제거가 사법상의 문제를 발생시킬 수는 있어도 「건축법」상 허가나 신고대상은 아니므로 시정명령 대상은 아닙니다.

(8) [질의-198] 공용부분의 변경과 리모델링

【질의-198】

- 증축형 리모델링을 하기 위해서는 공용부분 변경을 위한 결의가 있으면 되나요?

【답변】

- 2021년 개정된 「집합건물법」이 시행되기 이전에는 증축형 리모델링을 위해서 구분소유자 전원의 동의를 필요하였습니다. 증축형 리모델링으로 인해서 공용부분에 대한 공유지분이나 대지사용권의 변동이 발생할 수밖에 없기 때문에 관리단 집회의 결의로는 리모델링을 할 수 없고 전원 동의를 필요하였습니다.
- 기존 대법원 판결에 따르면 증축형 리모델링을 위해서는 증축되는 건물부분을 위한 대지사용권이 설정되어야 하고, 공용부분에 대한 지분비율도 달라지기 때문에 구분소유자 전원의 동의를 필요합니다. 그런데 전원 동의를 받는 것이 어려운 경우가 많기 때문에 사실상 증축형 리모델링이 불가능하였고, 「주택법」과 같은 특별한 규정이 있는 경우에만 증축형 리모델링이 가능하였습니다.
- 구분소유자 전원의 동의를 없더라도 재건축이 가능하다는 점을 고려하여 증축형 리모델링도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의만 있으면 가능하도록 「집합건물법」 제15조의2가 신설되었습니다. 따라서 이제는 재건축과 같은 요건의 관리단 집회의 결의가 있으면 전원 동의를 없더라도 증축형 리모델링을 추진할 수 있게 되었습니다.

6. [질의-199] 단지 내 관리동이 공용부분인지 여부

【질의-199】

- 여러 동의 건물로 이루어진 집합건물 단지 내에 관리동/커뮤니티센터 등이 별도로 존재하는 경우, 이 별도 건물 부분이 공용부분인가요?

【답변】

- 「집합건물법」에 따르면 공용부분은 1동의 집합건물 중 전유부분을 제외한 모든 건물 부분과 건물의 부속물 및 부속건물을 말합니다(「집합건물법」 제2조 제4호). 그리고 공용부분에는 구조상 공용부분과 규약상 공용부분으로 구분되는데 「집합건물법」 제3조가 이를 규정하고 있으며, 이 규정은 단지관리단의 경우에 준용됩니다(「집합건물법」 제52조).
- 따라서 당연히 단지 내의 모든 소유자를 위한 건물이나 시설은 당연 공용부분에 해당합니다. 그러나 하나의 소유권이 성립할 수 있는 건물부분은 단지관리단의 규약으로 공용부분으로 정할 수 있습니다.
- 관리동/커뮤니티센터 같은 부속건물이 독립된 소유권의 대상이 된다면 공용부분이 되기 위해서 그런 취지를 담은 단지관리단 규약이나 공정증서가 있어야 하며, 그러한 취지가 건물의 표제부에 등기되어야만 합니다(「집합건물법」 제3조 제2항 내지 제4항). 따라서 건물의 표제부 등기를 확인하면 해당 부속건물이 공용부분인지 여부를 알 수 있습니다.
- 규약 또는 공정증서와 등기를 갖추어 부속건물이 공용부분이 되면, 이 부속건물을 전유부분과 분리하여 별도 처분할 수 없습니다(「집합건물법」 제13조).

7. 일부공용부분

(1) [질의-200] 일부공용부분의 공유자들이 갖는 권리

【질의-200】

- 집합건물에서 일부공용부분의 공유자들이 가질 수 있는 추가적인 권리는 무엇인가요?

【답변】

- 일부공용부분이란 공용부분 가운데 ‘일부의 구분소유자만’이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 부분으로, 일부공용부분은 그것을 공용하는 구분소유자들만의 공유에 속합니다(「집합건물법」 제10조 제1항).
- 일부공용부분의 면적은 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분 면적 비율에 따라 배분되어 전유면적에 포함됩니다(「집합건물법」 제12조 제2항). 일부공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무도 그것을 공용하는 구분소유자들이 부담합니다(「집합건물법」 제17조).

- 일부공용부분의 관리는 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항이나 전체규약에 별도로 규정된 사항이 아닌 한 일부 구분소유자만의 집회결의로 그 관리방법을 결정하며(「집합건물법」 제14조), 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있습니다(「집합건물법」 제28조 제2항), 일부공용부분의 구분소유자는 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 일부공용부분관리단을 구성할 수도 있습니다(「집합건물법」 제23조 제1항).
- 또한 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항에 관한 전체 관리규약의 설정·변경·폐지는 그 일부공용부분 공유자의 1/4를 초과하는 자 또는 의결권의 1/4를 초과하는 자가 반대할 때에는 할 수 없습니다(「집합건물법」 제29조 제2항).

(2) [질의-201] 일부공용부분과 전체공용부분의 구분기준

【질의-201】

- 전체공용부분과 일부공용부분을 구별하는 기준은 무엇인가요?

【답변】

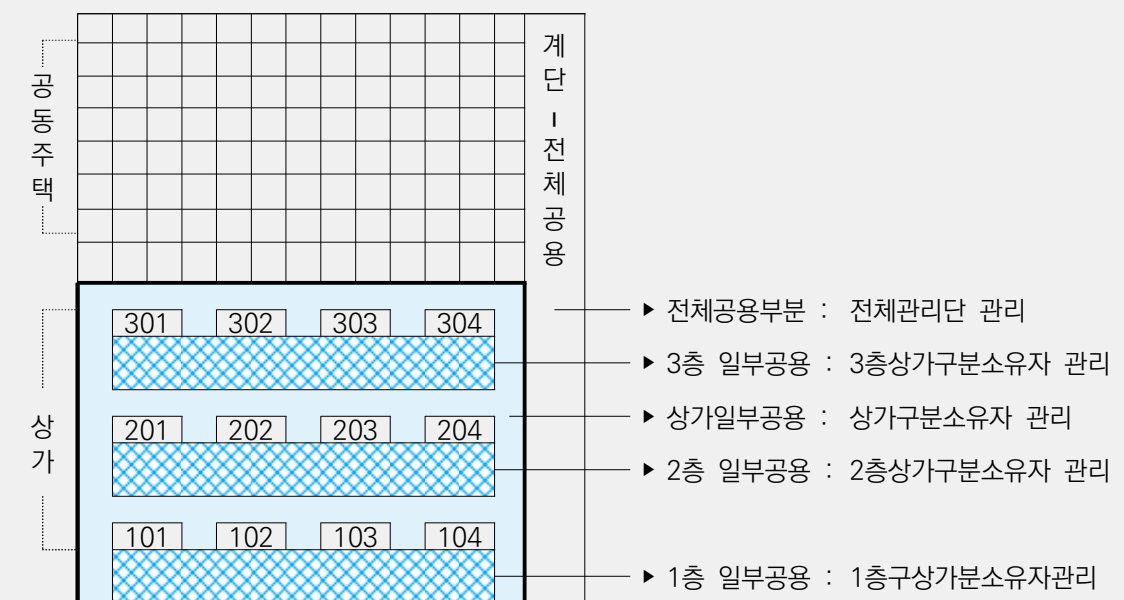
- 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지의 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없으며, 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지의 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 합니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결).
- 따라서 일부공용부분에 해당하는지 여부는 구분소유권이 성립한 시점을 기준으로 하여 당시의 건물 구조에 따른 객관적 용도와 위치, 이용관계, 신축 당시 공용부분과 관련한 집합건축물대장의 등재 내용(일부공용부분으로의 등재 여부) 등을 종합하여 구분소유자 일부의 사용에만 제공된 부분인지를 구체적으로 판단하여 결정해야 합니다.
- 주상복합아파트 등에서 아래층 상가부분이나 윗층 주거부분만을 위하여 별도로 건설된 출입구, 복도, 엘리베이터, 계단 등이 일부공용부분에 해당할 수 있습니다. 판례상으로는 주상복합아파트에서 위층 공동주택의 입주민들과는 무관하게 구조적으로 분리되어 지하층 상가의 입점자와 이용

객들만을 위한 시설로 사용되어 온 계단, 화장실 등에 대해 일부공용부분을 인정한 사례가 있습니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결).

- 그러나 구조상 건물 전체 이용자들이 사용가능한 엘리베이터나 층별 복도 등은 일부 구분소유자들이 주로 사용한다 할지라도, 건물의 구조나 설비의 성질 등에 비추어 일부공용부분으로 보기는 어렵고, 전체공용부분으로 보아야 할 것입니다. 예를 들어, 1, 2층 구분소유자가 건물 전체 공용부분인 엘리베이터를 고층 구분소유자에 비해 적은 빈도수로 사용한다고 해도, 규약에서 관리비용 부담방법을 달리 정하지 않는 한, 사용빈도수가 아니라 지분의 비율로 엘리베이터 전기료를 분담해야 할 것입니다(「집합건물법」 제17조).

☞ 분쟁해결 Tip

- 일부공용부분인지 여부를 객관적으로 명확히 판단할 수 있는 기준은 없습니다. 그래서 많은 경우에 일부공용부분인지 전체공용부분인지가 다투어지면 법원의 판단을 받을 수밖에 없습니다.
- 일부공용부분은 가능하면 인정하지 않는 것이 바람직합니다. 일부공용부분을 인정하게 되면 공용부분의 공용부분에 대한 권리가 복잡하게 됩니다. 예를 들어 주상복합아파트에서 상가의 공용부분을 일부공용부분이라고 하는 경우에, 다시 그 공용부분이 해당 층 구분소유자의 일부공용부분으로 나뉠 수 있습니다.
- 아래에서 보는 것과 같이 전체공용부분 - 상가공용부분 - 1층 공용부분으로 공용부분이 계속 분화됩니다. 이렇게 되면 구분소유관계가 지나치게 복잡하게 됩니다.
- 따라서 일부공용부분은 예외적으로 꼭 필요한 경우에만 인정할 필요가 있습니다. 대신 일부의 구분소유자들이 공용부분을 독점적으로 이용할 필요성이 있다면 일부공용부분을 인정하는 것이 아니라 전용사용권을 인정함으로써 독점적 사용이 가능하도록 할 필요가 있습니다.



(3) [질의-202] 복도와 일부공용부분

【질의-202】

- 각 층의 복도는 일부공용부분에 해당 하나요?

【답변】

- 각 층의 복도가 해당 층 구분소유자의 일부공용부분이라면 해당 층 구분소유자들이 복도의 사용 방법을 정할 수 있지만, 각 층의 복도가 언제나 일부공용부분에 해당하는 것은 아닙니다.
- 일부의 구분소유자들만이 사용하는 공용부분을 일부공용부분이라고 합니다. 일부공용부분은 이를 함께 사용하는 구분소유자들의 소유물처럼 취급됩니다.
- 규약이나 등기부에서 일부공용부분이 표시가 되어 있다면 그에 따라 일부공용부분인지 여부를 판단하면 됩니다. 그러나 규약이나 등기부를 통해서 일부공용부분인지 여부를 판단하기 어렵다면 건물의 이용상태 등을 통하여 판단해야 합니다. 이러한 이용상태는 현실적으로 판단하지 않고 잠재적인 이용가능성도 고려해서 판단해야 합니다. 만약 판단여부가 불분명하다면 원칙적으로 전체공용부분으로 보아야 합니다. 일부공용부분이 인정되면 구분소유관계가 상당히 복잡하게 되기 때문입니다.
- 아파트의 경우에는 각 층의 복도를 전체공용부분으로 취급하는 것이 일반적입니다. 그러나 상가의 경우에는 각 층의 복도를 일부공용부분인지 여부가 문제되는 경우가 많습니다. 각 층의 구분소유자들이 해당 층의 복도를 영업을 위해서 임의로 사용하는 경우가 많기 때문입니다. 결국 일부공용부분에 대한 판단이 엇갈리는 경우에는 법원의 판단을 통해서 해결될 수밖에 없습니다.
- 일부공용부분인지 여부는 사실 사후적으로 판단하는 것이 어렵습니다. 구분소유자들의 이해관계가 복잡하게 얽혀있기 때문입니다. 건축물설계 단계에서부터 해당 공용부분이 전체공용부분인지 아니면 일부공용부분인지를 명확히 기재하고, 이를 건축물대장이나 등기부에 기재되도록 할 필요가 있습니다.

(4) [질의-203] 일부공용부분의 변경

【질의-203】

- 주상복합건물의 상가 층 복도 일부에 칸막이 설치를 하여 전유부분처럼 사용하기 위해서는 상가 층 구분소유자들의 결의만으로 가능하나요? 가능할 경우 결의의 정족수는 어떻게 되나요?

【답변】

- 일부공용부분이란 공용부분 가운데 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분을 의미합니다. 일부공용부분은 그것을 공용하는 구분소유자들만의 공유에 속하며(「집합건물법」 제10조 제1항), 그 관리는 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항이나 전체규약에 별도로 규정된 사항이 아닌 한 일부 구분소유자만의 집회결의로 관리방법을 결정합니다(「집합건물법」 제14조)
- 전체공용부분인지 일부공용부분인지 여부는 구체적인 위치, 구조, 이용관계에 의해서 판단됩니다.
 - 주상복합아파트에서 위층 공동주택의 입주민들과는 무관하게 지하층 상가의 입점자와 이용객들을 위한 시설로 사용되어 온 계단, 화장실 등은 일부공용부분으로 인정될 수 있습니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결).
- 주상복합건물의 상가 층 복도가 일부공용부분인지에 관해서 해당 건물전체의 구조와 사용방법에 따라 구체적 검토가 필요하나, 일부공용부분이라고 판단될 경우에는 해당 상가 층 구분소유자들의 결의만으로 관리방법을 정할 수 있습니다.
- 일부공용부분이라고 인정될 경우에도, 칸막이 설치 등으로 전유부분처럼 사용하는 것은 일부공용부분의 ‘관리’가 아니라 ‘변경’에 해당합니다. 따라서 해당 상가 층 구분소유자들의 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상이 결의하거나(「집합건물법」 제15조 제1항 본문), 서면이나 전자적 방법에 의해 결의하고자 할 때에는 구분소유자의 및 의결권의 각 4/5 이상으로 합의해야 할 것입니다(「집합건물법」 제41조 제1항 본문).

8. 공용부분의 무단점유

(1) [질의-204] 공용부분의 무단 변경

【질의-204】

- 구분소유자가 자기 전유부분이 있는 층의 복도를 개조하여 전유부분처럼 사용하거나 복도 벽 부분에 임의로 자기 영업을 위한 시설물을 설치한 경우, 철거 및 원상복구를 요구할 권한이 누구에게 있나요?

【답변】

- 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지의 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없으며, 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전유 또는 일부의 공용에 제공되는지의 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 합니다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2004다30279 판결).
- ‘복도’는 건물 구조에 따른 객관적인 용도에 의할 때, 공용부분이라 볼 수 있습니다. 구분소유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있지만(「집합건물법」 제11조), 개조나 설치하는 ‘사용’의 범위를 벗어나는 행위입니다.
- 따라서 관리인은 「집합건물법」 제25조(관리인의 권한과 의무) 제1항 제1호, 제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구) 제1항에 의해 개조나 설치행위를 한 구분소유자에게 철거 및 원상복구를 청구할 수 있습니다.
- 또한 공용부분의 보존행위는 각 공유자가 할 수 있으므로(「집합건물법」 제16조 제1항 단서), 다른 구분소유자도 무단점유자에게 철거 및 원상복구를 청구할 수 있습니다.

(2) [질의-205] 공용부분의 원상회복에 따른 비용의 부담

【질의-205】

- 관리인이나 구분소유자가 공용부분을 원상회복하기 위한 비용을 지출했을 경우 다른 구분소유자들에게 구상금 청구가 가능한가요?

【답변】

- 공용부분을 무단으로 변경하거나 공용부분에 무단으로 시설물을 설치하였고 다른 구분소유자들이 원상회복을 청구하였지만, 이에 응하지 않는 경우에 관리인이나 다른 구분소유자가 시설물을 철거하거나 원상회복을 하였다면, 그 비용을 무단변경을 하거나 무단 시설물을 설치한 구분소유자에게 청구할 수 있습니다.

(3) [질의-206] 공용부분 무단점유자에 대한 부당이득반환청구

【질의-206】

- 공용부분을 무단으로 개조하여 사용한 구분소유자에게 임료 상당의 부당이득반환청구가 가능한가요?

【답변】

- 공용부분은 구분소유자들이 그 용도에 따라 사용할 수 있는 부분이지 다른 구분소유자가 점포로 사용하는 등 별개의 용도로 사용하거나 다른 사람에게 임대할 수 있는 대상이 아닙니다. 따라서 특정한 구분소유자가 공용부분인 복도를 무단으로 변경하여 배타적으로 점유, 사용하였다 할지라도, 다른 구분소유자가 그로 인하여 임료 상당의 이익을 상실하는 손해를 입었다고 할 수 없어 부당이득반환청구를 할 수 없습니다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다202608판결).
- 그러나 공용부분을 특정한 구분소유자나 제3자에게 사용하도록 할 수 있는 경우에 관리단은 그 공용부분의 사용으로 인한 대가를 받을 수 있으므로, 관리단은 공용부분의 무단으로 사용한 해당 구분소유자에게 임료 상당의 부당이득의 반환을 청구할 수 있습니다.

(4) [질의-207] 제3자의 공용부분 무단점유

【질의-207】

- 제3자가 공용부분을 무단으로 점유하는 경우에 구분소유자가 공용부분의 반환을 청구하거나 원상회복을 청구할 수 있나요?

【답변】

- 공용부분은 모든 구분소유자의 공유물에 해당합니다. 공유물을 제3자가 배타적으로 점유하고 있는 경우에 각 구분소유자들은 공유자임을 주장하면서 해당 공용부분의 반환이나 원상회복을 청구할 수 있습니다.
- 관리단은 각 집합건물의 관리에 관한 공동의 이익을 위하여 각 구분소유자의 권리를 대신 행사할 수 있습니다(「집합건물법」 제23조의2). 따라서 각 구분소유자가 원상회복이나 건물의 반환을 청구할 수 있다면 관리단도 그러한 구분소유자의 권리를 대신 행사할 수 있습니다.



IX. 집합건물의 대지

1. [질의-208] 집합건물의 대지와 공용부분

【질의-208】

- 집합건물의 대지는 공용부분에 해당하나요?

【답변】

- 집합건물 중에서 전유부분이 아닌 부분이 공용부분이며, 대지는 건물과 별도의 부동산이므로 공용부분이 아닙니다.
- 우리나라에서는 토지와 건물을 별개의 부동산으로 취급합니다. 따라서 집합건물의 전유부분을 제외한 나머지 건물부분이 공용부분이기 때문에 대지는 공용부분이 아닙니다. 그러나 구분소유자들이 대지를 공유하는 경우에는 대지와 공용부분이 모두 집합건물 관리단의 관리대상이 됩니다.

2. 대지의 관리

(1) [질의-209] 입주자대표회의의 차단기 설치

【질의-209】

- 입주자대표회의가 대지의 사용방법을 일방적으로 정한다면 아파트상가의 구분소유자들은 따라야 하나요?

【답변】

- 입주자대표회의의 대지에 대한 사용방법의 제한이 합리적이지 않다면 따르지 않아도 됩니다.
- 아파트 단지의 대지는 공동주택의 구분소유자뿐만 아니라 복리시설의 구분소유자까지 포함한 아파트 단지의 모든 구분소유자의 공유이므로 공동주택의 구분소유자와 복리시설의 구분소유자들이 공동으로 대지에 관한 사항을 정해야 합니다. 하지만 현실적으로 공동주택과 복리시설의 모든 구분소유자를 포함하는 단지관리단이 성립하기 어렵기 때문에 실제로는 입주자대표회의가 단지의 대지를 관리하게 됩니다.
- 입주자대표회의가 단지의 대지를 관리하더라도 대지는 복리시설의 구분소유자까지 포함하는 모든 구분소유자의 공유이므로 입주자대표회의는 대지를 관리함에 있어서 복리시설 구분소유자의 대지 사용권을 침해하지 않아야 합니다.
- 예를 들어 입주자대표회의가 단지의 출입문에 차단기를 설치하여 단지 내로 진입하는 차량의 출입을 통제하려고 합니다. 만약 차단기의 설치가 복리시설인 아파트 상가의 구분소유자의 대지 사용권을 침해한다면 상가의 구분소유자는 차단기의 철거를 청구할 수 있습니다. 그러나 차단기의 설치가 대지사용권을 침해하는 정도에 이르지 않는다면 이를 인용해야 합니다. 아파트상가 구분소유자의 대지사용권을 침해하지는 여부는 상가건물과 부속주차장의 위치와 이용관계, 출입 통제방법, 아파트 입주자와 상가 구분소유자의 이해관계 등을 고려하여 판단해야 합니다.

(2) [질의-210] 대지의 배타적 사용과 전용사용권

【질의-210】

- 1층 구분소유자가 발코니 앞의 대지를 독점적으로 사용할 수 있나요?

【답변】

- 대지에 전용사용권이 설정된 경우에만 발코니 앞의 대지를 독점적으로 사용할 수 있습니다.
- 구분소유자들이 대지를 공유하고 있다면, 발코니 앞의 대지에 대해서 전용사용권이 설정된 경우에만 해당 구분소유자가 발코니 앞의 대지를 독점적으로 사용할 수 있습니다.
- 전용사용권은 분양계약에 포함되어 모든 수분양자들이 동의하는 방식으로 성립할 수도 있고, 규약이나 관리단 집회의 결의로 성립할 수도 있습니다.

【관련질의】 [질의-185], [질의-186]

3. 전유부분과 대지사용권의 일체성

(1) [질의-211] 대지사용권의 분리처분금지

【질의-211】

- 구분소유자의 대지에 대한 지분을 경매절차를 통해서 전유부분과 분리하여 취득할 수 있나요?

【답변】

- 원칙적으로 집합건물의 대지의 지분을 전유부분과 분리하여 취득할 수 없습니다.
- 구분소유자는 자신의 전유부분을 소유하기 위해서 대지에 대한 권리를 갖고 있어야 합니다. 만약 구분소유자가 대지에 대해서 권리를 갖고 있지 못하다면 결국 전유부분이 철거될 수밖에 없는데, 그렇게 되면 건물 전체의 관점에서 바람직하지 않습니다.
- 「집합건물법」은 구분소유자들이 대지에 대해서 갖고 있는 권리를 대지사용권이라고 부릅니다. 통상적으로 대지사용권은 소유권인 경우가 많습니다. 즉 구분소유자들이 공동으로 대지를 소유하는 경우가 많습니다. 각 구분소유자들은 대지에 대해서 공유지분을 갖게 되는데, 그러한 공유지분을 대지사용권이라고 부릅니다. 임차권이나 지상권이 대지사용권이 될 수도 있습니다.
- 「집합건물법」은 이러한 대지사용권이 없는 전유부분이 존재하는 것을 방지하기 위해서 전유부분과 대지사용권을 일체로 취급하여 가능하면 분리되지 않도록 만들고 있습니다. 따라서 별도로 대지를 분리하여 처분할 수 있다는 규약이 있는 경우가 아니라면, 또는 제3자가 집합건물의 대지임을 모르는 경우가 아니라면 원칙적으로 대지사용권인 대지지분을 전유부분과 분리하여 취득할 수 없습니다.

(2) [질의-212] 대지사용권의 수반성

【질의-212】

- 전유부분만을 경매절차를 통해서 취득하였는데, 구분소유자가 대지에 대해서 갖고 있는 대지지분도 취득하게 되나요?

【답변】

- 전유부분을 취득하게 되면 대지사용권도 함께 취득하게 됩니다.
- 대지사용권은 전유부분과 분리하여 처분할 수 없습니다. 반대로 전유부분을 취득하게 되면 대지사용권도 취득하게 됩니다. 따라서 전유부분을 처분한 경우에는 원칙적으로 대지사용권도 함께 처분된다는 점을 유의해야 합니다.
- 간혹 대지사용권을 보유한 채로 전유부분만을 매도하는 경우가 있는데, 당사자들이 전유부분만을 매매의 목적물로 정하였다고 하더라도 매수인은 전유부분만이 아니라 대지사용권도 취득하게 됩니다. 경매절차에서도 전유부분만을 경락받은 경우에도 대지사용권을 함께 취득하게 됩니다.

4. [질의-213] 대지권의 의의

【질의-213】

- 대지권과 대지사용권은 어떻게 다른가요?

【답변】

- 대지권이란 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 대지사용권을登記하기 위한 「부동산등기법」상의 용어입니다.
- 대지사용권은 원칙적으로 전유부분과 분리하여 처분할 수 없고, 전유부분을 취득하게 되면 대지사용권도 취득하게 됩니다. 이와 같이 전유부분과 대지사용권은 일체로 취급됩니다. 그러나 예외적으로 규약의 정함이 있는 경우(구분소유자가 1인 경우에는 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정할 수 있습니다)에는 이러한 일체성이 인정되지 않을 수도 있습니다.
- 대지사용권 중에서 이러한 예외가 없는 대지사용권, 즉 전유부분과 일체인 대지사용권은 건물이나 토지의 등기부에 이를 기재할 필요가 있습니다. 「부동산등기법」은 대지사용권 중에서 전유부분과 일체인 권리를 대지권이라고 부르며, 등기부에는 대지권이라는 이름으로登記됩니다.
- 대지사용권이 소유권인 경우에는 소유권대지권으로, 지상권인 경우에는 지상권대지권으로,登記된 임차권인 경우에는 임차권대지권으로 등기부에 기재됩니다.

5. 대지사용권과 부당이득

(1) [질의-214] 제3자가 대지지분을 갖고 있는 경우

【질의-214】

- 집합건물이 있는 토지의 대지지분을 갖고 있는데, 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자에게 부당이득의 반환을 청구할 수 있나요?

【답변】

- 대지지분을 갖고 있는 지분권자는 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자를 상대로 부당이득의 반환을 청구할 수 있습니다.
- 구분소유자가 대지지분을 갖고 있지 못한 경우에 대지지분을 갖고 있는 대지의 공유자는 해당 구분소유자를 상대로 그 지분에 상응하는 부당이득의 반환을 청구할 수 있습니다. 대지지분을 갖고 있는 자는 부당이득을 청구하지 않고, 또는 부당이득의 반환과 더불어 전유부분의 철거나 전유부분의 매수도 청구할 수 있습니다.

(2) [질의-215] 구분소유자가 갖고 있는 대지지분이 전유부분의 면적비율보다 작은 경우

【질의-215】

- 구분소유자가 갖고 있는 대지지분비율이 전유부분면적 비율보다 작은 경우에 다른 구분소유자들에게 부당이득을 반환해야 하나요?

【답변】

- 구분소유자가 갖고 있는 대지지분이 전유부분의 면적비율보다 작다고 하더라도 다른 구분소유자들에게 부당이득을 반환할 필요는 없습니다.
- 구분소유자들은 대지에 대한 지분비율과 상관없이 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있습니다 (대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결 참조). 따라서 구분소유자가 갖고 있는 대지사용권인 대지지분이 자신의 전유부분의 면적비율에 미치지 못한다고 하더라도 다른 구분소유자에게 부당이득을 반환해야 할 필요는 없습니다.

6. [질의-216] 대지사용권과 매도청구

【질의-216】

- 집합건물이 있는 토지의 대지지분을 갖고 있는데, 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자에게 전유부분의 매도를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 대지지분을 갖고 있는 자는 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자에게 전유부분을 자신에게 매도할 것을 청구할 수 있습니다.
- 대지지분권자는 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자에게 그 전유부분의 철거를 청구할 수 있지만, 사실상 철거는 다른 구분소유자들에게 상당한 피해를 줄 수 있으며 사회경제적으로 낭비입니다. 따라서 「집합건물법」은 대지지분권자가 대지지분을 갖고 있지 못한 구분소유자에게 해당 전유부분을 시장가격에 따라 매도할 것을 청구할 수 있습니다.



X. 하자담보책임

1. 하자보수청구

(1) [질의-217] 하자보수의 청구절차

【질의-217】

- 집합건물에서 발견된 하자의 보수를 받고 싶다면 어떻게 해야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」은 구분소유자가 분양자나 시공자를 상대로 하자의 보수를 청구할 수 있음을 규정하고 있습니다. 그러나 실제로 소송을 통하여 하자보수를 청구하는 경우는 거의 없습니다. 하자의 보수를 청구하기 위해서는 하자의 보수방법 범위 등에 대한 당사자의 협의가 성립되어야 하기 때문입니다. 따라서 대부분의 하자소송은 손해배상을 청구하는 소송입니다.
- 공동주택의 경우에는 하자심사분쟁조정위원회가 있기 때문에 하자보수가 가능합니다. 신청인이 하자보수를 청구하게 되면 위원회에서 하자여부의 판정과 하자보수방법 보수의 범위 등에 관한 조정안을 작성하여 양 당사자에게 합의를 유도하기 때문에 하자보수에 관한 조정이 성립될 수 있습니다.
- 물론 집합건물의 경우에도 집합건물분쟁조정위원회에 하자의 보수에 관한 조정을 신청할 수 있습니다. 그러나 「집합건물법」에 따른 분쟁조정제도는 강제성이 없고, 조정이 성립하더라도 민사상 '화해의 효력'만 있으므로 실제로 분쟁조정을 통해서 하자가 보수되도록 하기 어려운 측면이 있습니다.

(2) [질의-218] 공용부분에 대한 하자보수청구

【질의-218】

- 공용부분에 하자가 발견된 경우에 누가 하자의 보수를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 집합건물에 하자가 발생한 경우에 각 구분소유자나 관리단도 하자의 보수를 청구할 수 있습니다.
 - 공용부분에 하자가 발생하면 구분소유자는 분양자나 시공자에게 하자보수를 청구할 수 있습니다. 관리단도 구분소유자 대신에 하자보수를 청구할 수 있다.
- 해당 집합건물이 공동주택에 해당하는 경우에는 「공동주택관리법」에 따른 하자보수를 청구할 수도 있습니다.
 - 공용부분의 경우에는 입주자대표회의, 관리주체, 관리단이 하자의 보수를 청구할 수 있습니다 (「공동주택관리법 시행령」 제38조 제2항 제2호).

(3) [질의-219] 관리사무소장의 하자보수 청구

【질의-219】

- 공동주택이 아닌 집합건물의 경우에도 관리사무소장이 하자의 보수를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 관리사무소장은 하자의 보수를 청구할 수 없습니다.
 - 「공동주택관리법」에서는 관리주체도 공동주택에 하자가 발생한 경우에 하자의 보수를 청구할 수 있다고 규정하고 있습니다. 이러한 규정은 하자의 신속한 보수를 위한 규정입니다.
 - 그러나 「집합건물법」에는 그러한 규정을 두고 있지 않습니다. 따라서 「공동주택관리법」이 적용되지 않는 집합건물의 경우에는 관리사무소장이 그 지위에서 하자의 보수를 청구할 법적 근거는 없습니다.
 - 다만, 실무상으로는 관리사무소가 하자 현황을 파악해 관리단에 보고하는 등 하자보수와 관련한 실질적인 업무와 행정지원업무를 담당하므로 비록 독립적인 하자보수청구권이 없다 하더라도

하자 관련 업무를 충실히 수행하여야 할 것입니다.

(4) [질의-220] 시공사와 하자보수

【질의-220】

- 분양자가 아닌 시공사에게도 하자의 보수를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 시공사에게도 하자의 보수를 청구할 수 있습니다.
- 시공자는 분양자와 공사도급계약을 체결하여 건물을 시공한 자이므로 분양계약의 당사자는 아닙니다. 따라서 계약관계가 없는 구분소유자들에게는 하자보수에 관한 계약상 의무를 부담하지 않습니다.
- 그러나 「집합건물법」은 하자의 궁극적인 책임을 이를 잘못 시공한 데 있다는 점과 집합건물의 특성상 구분소유자들을 두텁게 보호하기 위하여 시공사에 대하여서도 구분소유자들이 직접적으로 하자보수를 청구할 수 있도록 법정책임을 인정하였습니다(「집합건물법」 제9조 제1항).

(5) [질의-221] 사소한 하자과 하자보수의 청구

【질의-221】

- 사소한 하자의 경우에도 손해배상 대신에 하자의 보수를 청구할 수 있나요?

【답변】

- 기능상·안전상·미관상 지장을 초래하는 중요한 하자가 아닌 사소한 하자이면서 하자보수를 위해서 많은 비용이 드는 경우에는 현실적으로 하자보수를 청구할 수 없고 손해배상만 청구할 수 있습니다.
- 사소한 하자임에도 불구하고 하자를 보수하기 위해서 비용이 많이 들어가는 경우가 있습니다. 이러한 경우에도 구분소유자들이 하자의 보수를 청구하는 경우가 종종 있습니다. 그런데 하자가 경미하면서도 보수를 위해 비용이 많이 소요되는 경우에는 하자의 보수를 청구하기 어렵고 하자로 인한 손해배상을 청구하게 됩니다.

- 이 경우에 하자보수비용에 상응하는 금액이 아니라 하자로 인하여 하락한 목적물의 가액이 손해가 됩니다. 이는 통상 교환가치의 차액을 산출하는 방식이지만 교환가치 산출이 불가능한 때에는 시공비의 차액을 산출하기도 합니다. 예를 들어 300만 원 가치의 타일을 설치하기로 하였는데, 250만 원 가치의 타일을 설치하였다면 하자가 존재한다고 볼 수 있습니다. 그런데 원래 약속한 타일과 다른 타일이 설치되었다고 해서 기능상·안전상·미관상 큰 문제가 있는 것은 아니지만 그 타일을 제거하고 다시 설치하기 위해서 3,000만 원 이상이 필요한 경우를 생각해 볼 수 있습니다. 이 경우에 구분소유자는 타일을 제거하고 원래 약속했던 타일의 설치를 청구할 수 없고, 원래 설치해야 하는 타일의 가격과 현재 설치된 타일의 가격의 차액에 해당하는 50만 원에 대한 손해배상을 청구할 수 있습니다.
- 물론 하자보수에 상당한 비용이 든다는 이유만으로 하자보수청구가 불가능한 것은 아니고 기능상·안전상·미관상 지장을 초래하는 중대한 하자라면 하자보수청구가 가능합니다. 그리고 이 경우에는 교환가치 차액이 아니라 철거비용을 포함한 재시공비용에 상응하는 금액을 손해배상으로 청구할 수도 있습니다.

2. 하자로 인한 손해배상

(1) [질의-222] 입주자대표회의와 하자로 인한 손해배상청구

【질의-222】

- 입주자대표회의가 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 있나요?

【답변】

- 입주자대표회의는 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 없습니다.
 - 「집합건물법」 제9조 제1항에 따르면 공용부분이나 전유부분의 하자로 인한 손해배상청구권은 각 구분소유자에게 귀속합니다.
 - 「공동주택관리법」 제37조 제1항은 입주자대표회의도 하자보수청구권을 행사할 수 있다고 규정하고 있습니다. 동조 제2항은 사업주체의 하자발생으로 인한 손해 배상 책임을 규정하고 있는데 입주자대표회의가 손해배상을 청구할 수 있다고 규정하고 있지는 않습니다. 그리고 「집합건물법」

제9조 제1항은 구분소유자만을 손해배상청구권자로 규정하고 있습니다. 이러한 점을 고려할 때 입주자대표회의는 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 없다고 보아야 할 것입니다.

- 다만 구분소유자들이 입주자대표회의에 손해배상채권을 양도하고, 입주자대표회의가 채권의 양수인으로서 소송을 제기하는 것은 가능합니다.

(2) [질의-223] 손해배상청구권의 양도

【질의-223】

- 하자로 인한 손해배상청구소송을 제기하기 위해서 손해배상채권을 관리단에 양도해도 되나요?

【답변】

- 하자로 인한 손해배상청구소송을 제기하기 위하여 손해배상채권을 관리단에 양도할 수 있습니다.
- 하자로 인한 손해배상청구권은 각 구분소유자의 권리이므로 각 구분소유자 스스로 소를 제기할 수 있습니다. 그러나 다수 당사자가 소송을 수행하는 것이 여의치 않고, 공용부분의 하자 현황을 파악해야 하는 점 등을 감안할 때 관리단이나 입주자대표회의가 각 구분소유자들로부터 위 권리를 양수하여 하자소송을 진행할 수도 있습니다.
- 원래 소송행위를 주목적으로 채권을 양도하는 것은 무효인 소송신탁으로서 금지되지만 관리단이나 입주자대표회의가 구분소유자들의 권리를 구제를 위하여 구분소유자들의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 양도받아 소를 제기하는 것은 허용됩니다.

3. 담보책임기간

(1) [질의-224] 하자과 담보책임기간

【질의-224】

- 하자가 발견된 경우에 하자의 보수와 손해배상은 언제까지 청구할 수 있나요?

【답변】

- 하자가 발견되더라도 일정한 기간이 경과하면 더 이상 하자담보책임을 물을 수 없습니다. 「집합건물법」상 담보책임기간은 하자의 부위별로 2년, 3년, 5년, 10년입니다.
- 10년 : 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자
- 5년 : 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의구조상 또는 안전상의 하자
- 3년 : 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자
- 2년 : 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자
- 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 하자가 명백하게 드러난 경우에 해당하며, 이 경우에는 멸실/훼손된 날로부터 1년에 하자의 보수와 손해배상을 청구해야 합니다.
- 하자가 존재함에도 불구하고 세월이 한참 흘러서 소송을 제기하게 된다면 하자를 입증하기도 어렵고 그 하자가 사용으로 인한 하자인지, 자연적인 노후화에 따른 하자인지, 시공을 잘못해 생긴 하자인지 구분하기도 힘들게 됩니다. 「집합건물법」은 이러한 이유 때문에 담보책임기간을 정하고 있습니다.
- 담보책임기간에 대해서는 「집합건물법」 제9조의2와 「집합건물법」 시행령 제5조에서 상세하게 규정하고 있습니다.

(2) [질의-225] 공용부분의 담보책임의 기산점

【질의-225】

- 공용부분의 하자로 인한 담보책임기간은 언제부터 진행되나요?

【답변】

- 공용부분의 경우에는 「주택법」에 따른 사용검사일 또는 「건축법」에 따른 사용승인일부터 담보책임기간을 계산합니다.
- 원칙적으로 담보책임기간은 부동산을 인도받은 날로부터 진행합니다. 그런데 집합건물의 경우에는 구분소유자가 여러 명이기에 때문에 구분소유자들이 공용부분을 인도받은 시점을 확정하기 쉽지 않습니다. 이러한 점을 고려하여 「집합건물법」은 사용검사일 또는 사용승인일부터 공용부분의 담보책임기간을 계산합니다.

(3) [질의-226] 전유부분의 담보책임의 기산점

【질의-226】

- 전유부분의 하자로 인한 담보책임기간은 언제부터 진행되나요?

【답변】

- 전유부분의 하자로 인한 담보책임기간은 구분소유자에게 전유부분을 인도한 날을 기준으로 담보책임기간을 계산합니다.
- 각 전유부분에 하자가 있는 경우에 구분소유자들이 전유부분을 인도받은 날로부터 담보책임기간을 계산하게 됩니다. 따라서 구분소유자는 전유부분에 입주한 날로부터 담보책임 기간 내에 하자의 보수를 청구하거나 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 있다는 점에 유의해야 합니다.

(4) [질의-227] 집합건물인 공공임대주택의 분양전환과 담보책임의 기산점

【질의-227】

- 집합건물인 분양전환된 공공임대주택의 경우에 담보책임의 기산점은 언제인가요?

【답변】

- 「집합건물법」은 전유부분의 경우에는 구분소유자에게 인도된 시점부터 담보책임기간이 진행되고, 공용부분의 경우에는 사용검사일이나 사용승인일로부터 담보책임기간이 진행된다고 규정하고 있습니다. 따라서 분양전환된 공공임대주택의 경우에도 공용부분의 담보책임의 기산점은 사용검사일이나 사용승인일입니다. 그러나 전유부분의 담보책임의 기산일은 분양을 받은 구분소유자에게 인도된 시점입니다.
- 공공임대주택의 경우에는 최소 5년 이상 임대를 한 후에 분양하게 되므로 전유부분의 경우에는 사실상 건물이 건축된 이후에 상당한 기간이 흐른 뒤에 담보책임기간이 진행됩니다.
- 그런데 이러한 결론은 공용부분과 전유부분의 담보책임 기산일 사이에 상당한 간격이 있다는 문제가 있습니다. 따라서 분양전환된 공공임대주택의 경우에 공용부분과 전유부분의 담보책임기간 기산일을 어느 정도 통일시킬 필요가 있습니다.

4. 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정

(1) [질의-228] 하자판정에 대한 이의제기

【질의-228】

- 집합건물분쟁조정위원회를 통해서 하자심사분쟁조정위원회에서 하자판정을 받았는데 그 결과에 대해서 이의제기를 할 수 있나요?

【답변】

- 「공동주택관리법」에 따른 하자판정의 경우에는 위원회에 이의를 제기할 수 있습니다. 그리고 행정 처분적인 성격을 갖고 있기 때문에 행정심판이나 행정소송을 제기할 수도 있습니다.
- 「집합건물법」은 집합건물분쟁조정위원회가 하자심사분쟁조정위원회에 하자의 심사를 의뢰할 수 있다고 규정하고 있을 뿐이며, 공동주택의 경우와 달리 분양자에게 하자심사에 따른 하자보수를 의무를 부과하거나, 보수 의무를 이행하지 않는 경우에 과태료를 부과할 수도 없습니다.
- 따라서 집합건물분쟁조정위원회의 의뢰에 따른 하자판정 결과를 행정처분이라고 볼 수는 없습니다. 다만 지방자치단체와 하자심사분쟁조정위원회가 업무협조의 방식으로 이의절차를 마련할 수는 있습니다. 그러나 법령상 의무사항은 아니므로 자발적인 업무협조에 불과합니다.
- 그리고 하자판정 결과도 하나의 증거자료에 불과할 뿐이며, 기속력이 있는 것도 아닙니다. 따라서 당사자가 하자판정의 결과를 인정하지 않고 분쟁조정에 응하지 않을 수 있습니다.
- 이 문제는 하자심사분쟁조정위원회의 업무영역이 원칙적으로 공동주택에 한정되기 때문에 발생하는 문제입니다.

(2) [질의-229] 하자판정에 따른 하자보수의 강제

【질의-229】

- 집합건물 분쟁조정위원회에서 의뢰하여 하자심사분쟁조정위원회에서 하자판정을 내린 경우에 하자 보수를 강제할 수 있나요?

【답변】

- 「공동주택관리법」에서는 하자판정에 따라서 하자보수를 강제하는 규정을 두고 있습니다. 그러나 「집합건물법」에서는 하자심사분쟁조정위원회에 하자판정을 의뢰할 수 있도록 규정하고 있을 뿐이며, 하자판정에 따른 하자보수를 강제하고 있는 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 법률의 규정이 없기 때문에 과태료를 부과할 수도 없습니다.

(3) [질의-230] 하자판정의 신청과 피신청인

【질의-230】

- 집합건물분쟁조정위원회를 통해서 하자심사분쟁조정위원회에 하자판정을 신청하는 경우에 피신청인을 누구로 해야 하나요?

【답변】

- 「집합건물법」에 따른 하자보수의무는 시행사와 시공사가 모두 부담합니다. 그리고 시행사와 시공사를 모두 상대로 하자심사를 청구할 수도 있습니다. 그러나 실제로 시공사가 하자를 보수하게 되기 때문에 가능하면 하심위에서도 시공사를 상대로 하자심사를 청구하도록 하고 있지만, 신청인은 양 당사자를 상대로 하자심사나 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

(4) [질의-231] 공용부분의 하자에 대한 하자심사신청

【질의-231】

- 관리단의 임원이 선출되지 않은 경우에 공용부분의 하자에 대해서 하자심사를 신청할 수 있나요?

【답변】

- 관리단의 임원이 선출되어 있지 않은 경우에 하자심사를 신청할 수 없습니다. 공용부분의 하자에 대해서는 관리단만이 하자심사를 신청할 수 있고 구분소유자는 개인적으로 하자심사를 신청할 수

없기 때문입니다. 그리고 관리인이 적법하게 선출된 것인지 여부가 불확실하기 때문에 하심위에서는 관리단이 관리하는 소규모 공동주택의 경우에 하자보수를 청구한다는 점에 대해서 입주민 전원의 동의를 요구하기도 합니다.

(5) [질의-232] 시행사나 시공사와 하자심사신청

【질의-232】

- 시행사나 시공사도 하자심사를 신청할 수 있나요?

【답변】

- 하자심사분쟁조정은 시행사나 시공사가 신청인이 될 수 있습니다. 따라서 시행사나 시공사도 집합건물분쟁조정위원회를 통해서 하자심사를 신청할 수 있습니다.

(6) [질의-233] 주상복합아파트의 상가부분구분소유자와 공동주택관리법에 따른 하자심사 및 분쟁조정

【질의-233】

- 주상복합아파트의 입주민과 마찬가지로 상가구분소유자도 집합건물분쟁조정위원회를 통하지 않고 직접 하자심사분쟁조정위원회에 하자심사 및 분쟁조정을 신청할 수 있나요?

【답변】

- 「공동주택관리법」에 따른 하자심사와 분쟁조정은 공동주택의 경우에 적용됩니다. 따라서 상가의 구분소유자는 하자심사분쟁조정위원회에 하자심사나 분쟁조정을 신청할 수 없습니다. 다만 집합건물분쟁조정위원회를 통해서 하자심사를 의뢰할 수는 있고, 하자로 인한 분쟁조정은 집합건물분쟁조정위원회에 신청할 수 있습니다.



XI. 비의무관리대상 공동주택의 관리

1. [질의-234] 비의무관리대상 공동주택 관리의 근거법

【질의-234】

- 소규모 공동주택은 어떤 법에 따라서 관리가 되어야 하나요?

【답변】

- 비의무관리대상 공동주택은 「집합건물법」에 따라서 관리가 이루어져야 합니다.
- 「공동주택관리법」상의 관리에 관한 규정들은 의무관리대상 공동주택의 경우에만 적용되며, 비의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용되어야 합니다. 따라서 「집합건물법」에 따라 규약이 제정되어야 하고, 관리인이 선출되고 관리위원회가 구성되어야 합니다.
- 흔히 비의무관리대상 공동주택의 경우에도 「공동주택관리법」에 따라 입주자대표회의가 구성되어 공동주택을 관리하는 경우가 많이 있습니다. 그리고 규약도 공동주택관리규약준칙을 따라 제정되거나 개정되는 경우도 많습니다. 그런데 이러한 「집합건물법」의 요건을 갖추지 못했다면 이러한 규약은 적법한 규약으로 인정되지 않고 입주자대표회의는 적법한 관리권한을 갖지 못한 것으로 될 수 있습니다.
- 다만 「공동주택관리법」은 비의무관리대상 공동주택의 경우에 입주민의 2/3 이상의 동의가 있으면 「공동주택관리법」에 따라서 관리될 수 있도록 규정하고 있습니다.

2. [질의-235] 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의의 관리권한

【질의-235】

- 소규모 공동주택에서 공동주택관리법에 따라 입주자대표회의가 구성되었다면 그러한 입주자대표회의는 공동주택을 관리할 권한이 있나요?

【답변】

- 입주자대표회의가 「집합건물법」상의 요건을 갖추어야 비의무관리대상 공동주택을 관리할 권한이 있습니다.
- 비의무관리대상 공동주택은 「집합건물법」에 따라서 관리되어야 합니다. 따라서 입주자대표회의가 구성되었다고 하더라도 「집합건물법」상의 관리위원회의 요건을 갖추지 못했다면 입주자대표회의는 비의무관리대상 공동주택을 관리할 권한이 없습니다.
- 입주자대표회의가 「집합건물법」상의 관리위원회로 인정되기 위해서는 다음과 같은 점에 유의해야 합니다.
 - 먼저 규약에 입주자대표회의를 설치한다는 규정이 마련되어야 합니다. 여기서 말하는 규약은 「집합건물법」에 따른 규약을 의미합니다. 「집합건물법」에 따른 규약은 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 동의를 얻어서 제정되어야 합니다. 서면동의로 제정하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 합니다. 물론 입주과정에서 구분소유자가 서면으로 규약에 동의한 것이 서면결의로 인정될 수 있다면 그러한 규약을 「집합건물법」상의 규약이라고 할 수 있습니다.
 - 「공동주택관리법」상의 동별대표자는 구분소유자를 대리하는 직계존비속이나 배우자도 출마할 수 있습니다. 그러나 「집합건물법」상의 관리위원은 구분소유자만이 될 수 있습니다.
 - 「공동주택관리법」상의 입주자대표회의는 권리능력 없는 사단이라고 합니다. 즉 입주자대표회의의 명의로 통장도 개설하고 소송도 제기할 수 있습니다. 그러나 「집합건물법」상의 관리위원회는 관리단의 기관일 뿐이기 때문에 관리위원회의 명의로는 소송을 제기하거나 통장을 만들 수 없습니다. 따라서 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의가 「집합건물법」상의 요건을 갖추었다고 하더라도 관리단의 명의로 통장을 개설해야 하고, 관리단의 명의로 소송을 제기하거나 관리를 위한 계약을 체결해야 합니다.

3. [질의-236] 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의와 관리인

【질의-236】

- 소규모 공동주택의 입주자대표회의 회장은 「집합건물법」상의 관리인에 해당하나요?

【답변】

- 입주자대표회의의 회장이 「집합건물법」상의 요건을 갖추었다면 관리인으로 인정될 수 있습니다.
- 만약 i) 비의무관리대상 공동주택의 규약이 「집합건물법」상의 규약에 해당하고, ii) 그 규약에 입주자대표회의를 설치한다는 규정이 마련되어 있고, 또한 iii) 입주자대표회의에서 회장을 선출한다고 규정하고 있다면, 그 절차에 따라 선출된 입주자대표회의 회장은 집합건물 관리단의 관리인에 해당할 수 있습니다.
- 입주자대표회의 회장을 입주민들이 직접 선출하는 경우에는 관리단 집회의 결의에 의해서 선출되어야 입주자대표회의 회장이 「집합건물법」상의 관리인에 해당할 수 있습니다. 즉 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수의 동의를 얻어서 선출되거나, 서면결의로 선출하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 합니다.

4. [질의-237] 소규모 공동주택의 관리단 집회 결의요건

【질의-237】

- 소규모 공동주택에서 과반수 서면결의에 의해서 관리방법을 정하도록 규정한 규약의 내용은 유효한가요?

【답변】

- 「집합건물법」은 서면동의만으로 결의하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 하기 때문에 과반수 서면동의로 관리방법을 정하도록 한 규약은 무효입니다.
- 「집합건물법」은 관리단 집회에 갈음하여 서면결의를 하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻도록 규정하고 있습니다. 그리고 이러한 요건은 규약으로 달리 정할 수 없습니다. 따라서 규약에서 과반수 서면결의에 의해서 관리방법을 정할 수 있도록 규정하고 있더라도 그러한 규약의 내용은 효력이 없습니다.

5. [질의-238] 수분양자들의 동의와 규약의 성립

【질의-238】

- 소규모 공동주택의 경우에 「공동주택관리법」에 따라 만들어진 규약에 대해서 수분양자들이 전원 동의하였다면 「집합건물법」상의 규약으로 인정될 수 있나요?

【답변】

- 입주과정에서 구분소유자들 전원이 서면으로 동의하였다면 그러한 규약은 「집합건물법」상의 규약에 해당할 수 있습니다.
- 입주과정에서 분양자는 관리계약의 체결에 관한 동의서와 규약에 관한 동의서를 받아두는 경우가 있습니다. 만약 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 서면으로 규약에 동의하였다면 관리단 집회에 갈음하는 서면결의가 성립한 것으로 보고, 해당 규약을 「집합건물법」상의 규약으로 볼 수 있습니다.
- 그러나 위에서 언급하였듯이 그 규약의 내용이 「집합건물법」에 어긋난다면 그 범위에서 규약은 무효입니다.

6. [질의-239] 비의무관리대상 공동주택의 규약개정과 임차인의 의결권 행사

【질의-239】

- 소규모 공동주택의 규약 개정에 있어서 임차인도 서면동의를 할 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 규약에 관한 결의에서 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 「집합건물법」상의 규약에 관한 결의에서 임차인은 의결권을 행사할 수 없습니다. 따라서 임차인이 참여한 규약의 개정은 원칙적으로 효력이 없습니다. 다만 임차인이 구분소유자의 대리인으로 의결권을 행사했다는 점이 입증된다면 문제되지 않을 수 있습니다.



XII. 오피스텔의 관리

1. [질의-240] 주거전용 오피스텔 관리의 근거법

【질의-240】

- 오피스텔이 주거전용으로 사용되고 있다면 「공동주택관리법」에 따라 관리되어야 하나요?

【답변】

- 오피스텔은 주거전용 여부와 상관없이 「집합건물법」에 따라서 관리되어야 합니다.
- 오피스텔은 업무시설이며, 전유부분의 일부에서 숙박이 가능할 뿐입니다. 따라서 원칙적으로 주거전용 오피스텔은 인정되지 않습니다. 그러나 오피스텔을 주거전용으로 사용하고 있는 경우가 있으며, 이 점을 고려하여 「주택법」에서는 오피스텔을 준주택이라고 부르고 있습니다.
- 그런데 오피스텔은 업무시설이기 때문에 「공동주택관리법」이 적용되지 않고 오피스텔의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용됩니다.
- 주거전용으로 사용되고 있는 오피스텔의 경우에 아파트와 유사한 방식으로 관리되고 있다는 현실을 고려한다면 오피스텔도 공동주택과 유사한 방식으로 관리되도록 법이 개정될 필요가 있습니다.

2. [질의-241] 오피스텔의 입주자대표회의의 관리권한

【질의-241】

- 「공동주택관리법」에 따라 구성된 입주자대표회의가 오피스텔을 관리해도 문제가 없나요?

【답변】

- 오피스텔은 「집합건물법」에 따른 관리인과 관리위원회가 관리해야 합니다.
- 오피스텔의 관리에 관해서는 「집합건물법」이 적용되며, 공동주택관리법이 적용되지 않습니다. 따라서 「공동주택관리법」에 따른 입주자대표회의가 구성되었다고 하더라도 그러한 입주자대표회의가 오피스텔을 관리할 수는 없습니다.
- 다만 입주자대표회의가 「집합건물법」상의 관리위원회의 요건을 갖추었다면 오피스텔을 관리할 수도 있습니다.

3. [질의-242] 임차인의 오피스텔 관리위원 자격여부

【질의-242】

- 오피스텔에서 관리위원 출마자가 없는데 임차인도 관리위원으로 출마할 수 있나요?

【답변】

- 임차인은 관리위원이 될 수 없습니다.
 - 「집합건물법」상의 관리위원의 자격은 구분소유자로 한정됩니다. 따라서 임차인은 관리위원으로 출마할 수 없습니다.
 - 오피스텔의 경우에는 임차인의 비중이 높기 때문에 관리위원으로 출마하고자 하는 구분소유자가 많지 않아서 관리위원회의 구성이 어려운 경우가 있습니다. 그렇다고 하더라도 구분소유자가 아닌 임차인이 관리위원이 될 수는 없습니다. 임차인이 구분소유자를 대리하여 관리위원으로 선출되는 것도 허용되지 않습니다.
 - 공동주택의 경우에는 예외적으로 임차인도 동별대표자로 선출될 수 있는 가능성을 열어 놓고 있습니다. 도시형생활주택의 경우에는 임차인의 비율이 높은 경우가 많다는 점이 고려되었습니다. 「집합건물법」도 임차인의 비중이 높은 집합건물의 경우에는 예외적으로 임차인도 관리위원으로 선출되도록 가능성을 열어줄 필요가 있습니다.



XIII. 상가 및 대규모점포의 관리

1. 상업용 집합건물의 관리

(1) [질의-243] 상가변영회장과 관리인의 관계

【질의-243】

- 상가변영회장과 관리인의 관계는 어떻게 되나요?

【답변】

- 상가변영회가 집합건물 관리단에 해당하고, 상가변영회 회장의 선출방식이 「집합건물법」상 관리인 선출방식을 준수하였다면 상가변영회장도 관리인에 해당할 수 있습니다. 그러나 상가변영회가 집합건물 관리단에 해당하지 않거나, 상가변영회가 관리단에 해당하더라도 회장이 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 결의에 의해서 선출되지 않았거나, 서면결의의 경우에 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 결의에 의해서 선출되지 않은 경우에는 관리인으로 인정될 수 없습니다.
- 물론 상가변영회의 규약이 「집합건물법」상의 규약에 해당하고, 그 규약에서 관리위원회에 관한 규정을 두고 있으며 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있다는 규정을 두고 있으며, 상가의 운영위원회가 관리위원회에 상응한다면 운영위원회에서 선출한 회장이 관리인으로 인정될 여지가 있습니다.
- 그러나 실제로 상가변영회의 구성원은 구분소유자 이외의 임차인도 포함된 경우가 많으며 상가변영회가 「집합건물법」의 요건을 충족하기는 사실상 어렵기 때문에 상가변영회가 집합건물 관리단으로 인정되는 경우는 드뭅니다.
- 만약 상가변영회가 집합건물 관리단으로 인정되지 않는다면, 상가변영회는 집합건물을 관리할 권한이 없으며, 단순히 입점상인들이 구성한 임의단체에 불과합니다. 그 임의단체가 집합건물을 관리하는 것이 불법관리가 될지, 아니면 「민법」상 사무관리 규정에 따른 관리가 될지는 구체적인

사안에 따라 판단해야 합니다. 그러나 구분소유자들이 상가변영회의 관리권한을 부정하는 경우에는 관리권한을 둘러싸고 분쟁이 발생할 수밖에 없습니다.

- 상가가 대규모점포에 해당하는 경우에는 대규모점포관리자가 신고를 한 경우에 대규모점포 관리자가 상가를 관리할 권한을 갖게 됩니다. 이에 관해서는 「유통산업발전법」에 규정되어 있습니다.

(2) [질의-244] 분양계약과 업종제한의 관계

【질의-244】

- 분양계약에서 업종제한에 관한 내용이 있었다면 구분소유자들은 이를 존중해야 하나요?

【답변】

- 분양계약으로 업종제한이 설정된 경우에는 구분소유자들은 이를 따라야 합니다.
- 상업용 집합건물의 경우에는 하나의 건물에서 독점적인 운영을 보장하기 위하여 업종제한을 하는 경우가 많습니다. 이러한 업종제한은 규약이나 관리단 집회의 결의로 이루어질 수 있는데, 통상적으로 분양계약을 체결하면서 분양계약의 내용으로 업종제한을 포함시키는 경우가 많습니다. 업종제한을 통해서 건물 내에서 독점적 영업이익이 확보된다면 분양이 원활하게 되기 때문입니다. 하나의 건물을 특정한 업종으로(예를 들어 패션타운, 공구전문점 등) 특성화하기 위해서 업종제한을 하는 경우도 있습니다.
- 분양계약에 업종제한에 관한 내용이 포함되어 있다면, 그러한 업종제한은 장차 구분소유자가 될 모든 수분양자들이 동의한 것으로 볼 수 있습니다. 따라서 구분소유자 전원의 동의에 의해서 업종제한에 관한 질서가 형성된 것으로 볼 수 있고 구분소유자들은 별도의 관리단집회 결의나 규약의 정함이 없더라도 분양계약에 따른 업종제한을 존중해야 합니다. 또한 분양회사, 수분양자의 지위를 양수한 자도 특별한 사정이 없는 한 업종제한을 준수할 의무가 있습니다.(2004다67011, 2007다8044 판결)

(3) [질의-245] 규약과 업종제한

【질의-245】

- 규약으로 전유부분의 업종을 제한할 수 있나요?

【답변】

- 규약으로 업종제한을 정할 수 있습니다.
- 업종제한은 분양계약의 내용이 포함되어 설정될 수도 있지만, 사후적으로 규약에 의해서 업종 제한을 설정할 수도 있습니다. 물론 기존의 업종제한의 내용을 규약으로 변경할 수도 있습니다.
- 다만 규약으로 업종을 제한하는 경우에 분양계약에 따른 업종제한을 합리적인 사유 없이 임의로 변경할 수는 없습니다. 예를 들어 분양계약에 따라 특정업종에 대한 독점적 영업이익이 보장되었다면, 합리적인 이유 없이 다른 구분소유자들이 규약을 통하여 그러한 독점적 영업이익을 박탈할 수는 없습니다. 따라서 규약으로 업종제한을 변경하는 것이 분양계약에 따른 독점적 영업권을 침해한다면 해당 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다.

(4) [질의-246] 업종제한의무 위반에 대한 구제책

【질의-246】

- 업종제한에 위반하여 동종업종의 영업을 하기 때문에 피해가 큰 데 이 경우에 어떻게 해야 하나요?

【답변】

- 피해를 입은 입점상인은 동종업종의 영업을 중단할 수 있고 관리단도 업종제한 위반에 대해서 중단을 청구할 수 있습니다.
- 업종제한 의무를 위반하여 피해를 입은 입점상인이 있다면 그 입점상인은 업종제한을 위반한 입점상인에 대해서 해당 업종의 영업을 중단할 수 있습니다.
- 업종제한은 상업용 집합건물의 관리에 관해서 공동의 이익에 관련된 사항이기 때문에 관리단도 업종제한의무를 위반한 입점상인에게 해당 업종의 영업을 중단할 수 있습니다.
- 관리단에서 업종제한의무의 위반을 이유로 단전단수를 하는 경우도 있는데, 단전단수는 규약의 정함이 있어야 하고 상대방에게 시정할 수 있는 기회를 부여해야 하며, 단전단수로 인한 피해를 최소화하는 방향으로 이루어져야 합니다. 만약에 단전단수가 과도하다면 단전단수가 오히려 법에 위반되는 행위가 될 수 있습니다.

- 업종제한 침해가 있는 경우에 당사자가 합의하여 문제를 해결하는 것이 바람직합니다. 그러나 당사자 사이에 합의가 안 될 경우에는 영업금지가처분, 동종영업금지청구소송 및 손해배상청구소송 등을 통하여 법적으로 구제받을 수 있습니다.

2. 대규모점포

(1) [질의-247] 대규모점포의 의의

【질의-247】

- 대규모점포란 무엇인가요?

【답변】

- 대규모점포는 「유통산업발전법」 제2조 제3호가 규정하고 있습니다.
 - 「유통산업발전법」에서 말하는 대규모점포란 백화점, 대형마트, 쇼핑센터와 같이 상시 운영되며 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포를 말합니다(「유통산업발전법」 제2조 제3호, 시행령 제3조).
 - 대규모점포가 하나의 건물인 경우에 각 매장이 분양되었다면 그러한 대규모점포는 집합건물에 해당합니다. 매장이 분양된 대규모점포는 대규모점포관리자가 「유통산업발전법」에 따라 관리하게 됩니다(「유통산업발전법」 제12조 제2항). 다만 구분소유와 관련된 사항에 대해서는 「집합건물법」이 적용됩니다(「유통산업발전법」 제12조 제4항).
- 대규모점포(「유통산업발전법」 제2조제3호)
 - 하나 또는 둘 이상의 연결되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것
 - 건물간의 가장 가까운 거리가 50미터 이내이고 소비자가 통행할 수 있는 지하도 또는 지상 통로가 설치되어 있어 하나의 대규모점포로 기능할 수 있는 것(「유통산업발전법 시행령」 제3조 제2항)
 - 상시 운영되는 매장일 것
 - 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상일 것
 - 매장면적 산정 시 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 적용되는 건물 내의 매장과 바로

접한 공유부분인 복도가 있는 경우에는 그 복도의 면적을 포함한다(「유통산업발전법 시행령」 제3조 제3항).

(2) [질의-248] 대규모점포관리자의 구성

【질의-248】

- 누가 대규모점포관리자가 되나요?

【답변】

- 대규모점포관리자에 대해서는 「유통산업발전법」 제12조 제2항에서 규정하고 있습니다.
- 매장이 분양된 대규모점포는 매장면적의 2분의 1 이상을 직영하는 자가 건물의 유지, 관리업무를 수행하게 됩니다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제1호).
- 만약 매장면적 2분의 1 이상을 직영하는 자가 없는 경우에는 입점상인이 설립한 법인, 협동조합 또는 사업협동조합, 자치관리단체가 건물의 유지 및 관리업무를 수행하게 됩니다. 이러한 단체를 설립하기 위해서는 입점상인의 3분의 2 이상의 동의가 필요합니다.
- 그리고 자치관리단체의 경우에는 6개월 이내에 자치관리단체를 법인, 협동조합, 사업협동조합으로 변경해야 합니다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제2호 라목 단서).
- 만약 법인, 협동조합, 자치관리단체 모두 해당사항이 없는 경우에는 입점상인 1/2 이상이 동의하여 지정하는 자가 대규모점포의 유지와 관리에 관한 업무를 수행하게 됩니다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제2호 라목). 그러나 6개월 이내에 법인이나 협동조합을 설립하여야 합니다.
- 대규모점포관리자는 시장, 군수, 구청장에게 신고해야 합니다(「유통산업발전법」 제12조 제3항).

(3) [질의-249] 대규모점포관리자와 집합건물 관리단의 관계

【질의-249】

- 대규모점포관리자와 집합건물관리단이 조화롭게 집합건물을 관리하기 위해서 필요한 사항은 무엇 인가요?

【답변】

- 대규모점포관리자가 구분소유자와 입점상인의 의사를 반영할 수 있도록 구성되어야 합니다.
- 대규모점포관리자는 집합건물인 대규모점포를 관리하게 됩니다. 대규모점포관리자의 관리권한과 집합건물 관리단의 관리권한이 충돌하게 된다면 그로 인해서 분쟁이 발생하고 상권의 활성화에 악영향을 줄 수밖에 없습니다.
- 따라서 대규모점포관리자는 관리업무를 수행할 수 있는 전문성을 갖고 있으면서 집합건물 관리단의 통제 하에서 관리업무를 수행해야 합니다. 또한 집합건물 관리단의 의사결정에 있어서 구분소유자들의 의사가 제대로 반영되도록 할 필요가 있습니다.
- 또한 입점상인들의 이해관계를 조절하는 경우에 임차상인들의 입장도 고려할 필요가 있습니다. 임차상인들도 관리비를 납부하는 주체이기 때문입니다.

(4) [질의-250] 대규모점포관리자의 관리비 징수권한

【질의-250】

- 대규모점포관리자는 관리단을 대신해서 관리비를 징수할 수 있는지

【답변】

- 대규모점포관리자는 관리단을 대신하여 관리비를 징수할 수 있습니다.
- 집합건물인 대규모점포는 대규모점포관리자가 관리하여야 하기 때문에 대규모점포관리자가 신고를 하고 관리업무를 개시하면 관리단은 대규모점포의 관리에 관한 업무를 할 수 없습니다.
- 「유통산업발전법」 제12조의3은 대규모점포관리자가 관리비나 사용료를 징수할 수 있음을 규정하고 있습니다.

(5) [질의-251] 대규모점포의 표준관리규정

【질의-251】

- 대규모점포의 표준관리규정은 무엇인가요?

【답변】

- 대규모점포관리자가 효율적이고 공정한 관리업무를 수행하기 위해서는 관리규정을 제정해야 하는데, 표준관리규정은 지방자치단체가 모델로 제공하는 관리규정입니다.
- 「유통산업발전법」 제12조의6에서는 집합건물인 대규모점포의 관리를 위해서 대규모점포관리자는 입점상인의 동의를 얻어 관리규정을 제정하도록 규정하고 있습니다. 대규모점포관리자는 이 관리규정에 따라 관리업무를 수행해야 합니다.
- 시·도지사는 관리규정을 작성함에 있어서 참고할 수 있도록 표준관리규정을 마련하여 보급해야 합니다. 이 표준관리규정은 「집합건물법」이나 「공동주택관리법」상의 표준관리규약과는 성격이 약간 다릅니다. 표준관리규정은 대규모점포관리에 있어서 대규모점포관리자와 입점상인이 준수해야 하는 내용을 규정하고 있으며 단체의 구성이나 기관에 관한 규정을 두고 있지 않기 때문입니다.
- 따라서 표준관리규정은 단체의 정관이나 규약은 아니며 대규모점포관리자가 관리업무를 수행함에 있어서 구속되어야 하는 규범의 성격을 갖습니다.

(6) [질의-252] 대규모점포관리자의 주차료 징수권한

【질의-252】

- 대규모점포관리자가 주차료를 징수할 수 있나요?

【답변】

- 건물 전체가 대규모점포에 해당하고 주차장의 관리가 대규모점포의 운영관리에 불가분적으로 연결되어 있다면 주차장 사용료를 징수할 수 있습니다.
- 하나의 건물 전체가 대규모점포에 해당하고 주차장이 대규모점포의 운영관리와 분리할 수 없다면 대규모점포관리자가 주차장도 관리할 수 있고 주차장 사용료도 징수할 수 있습니다. (대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다291517, 291524 판결 참조)
- 그러나 집합건물의 일부만이 대규모점포에 해당하거나, 주차장이 대규모점포의 운영관리와 필수적으로 연결되어 있지 않다면 대규모점포관리자는 그러한 주차장을 관리할 수 없으며 주차장 사용료를 징수할 수도 없습니다.



XIV. 집합건물의 분쟁조정

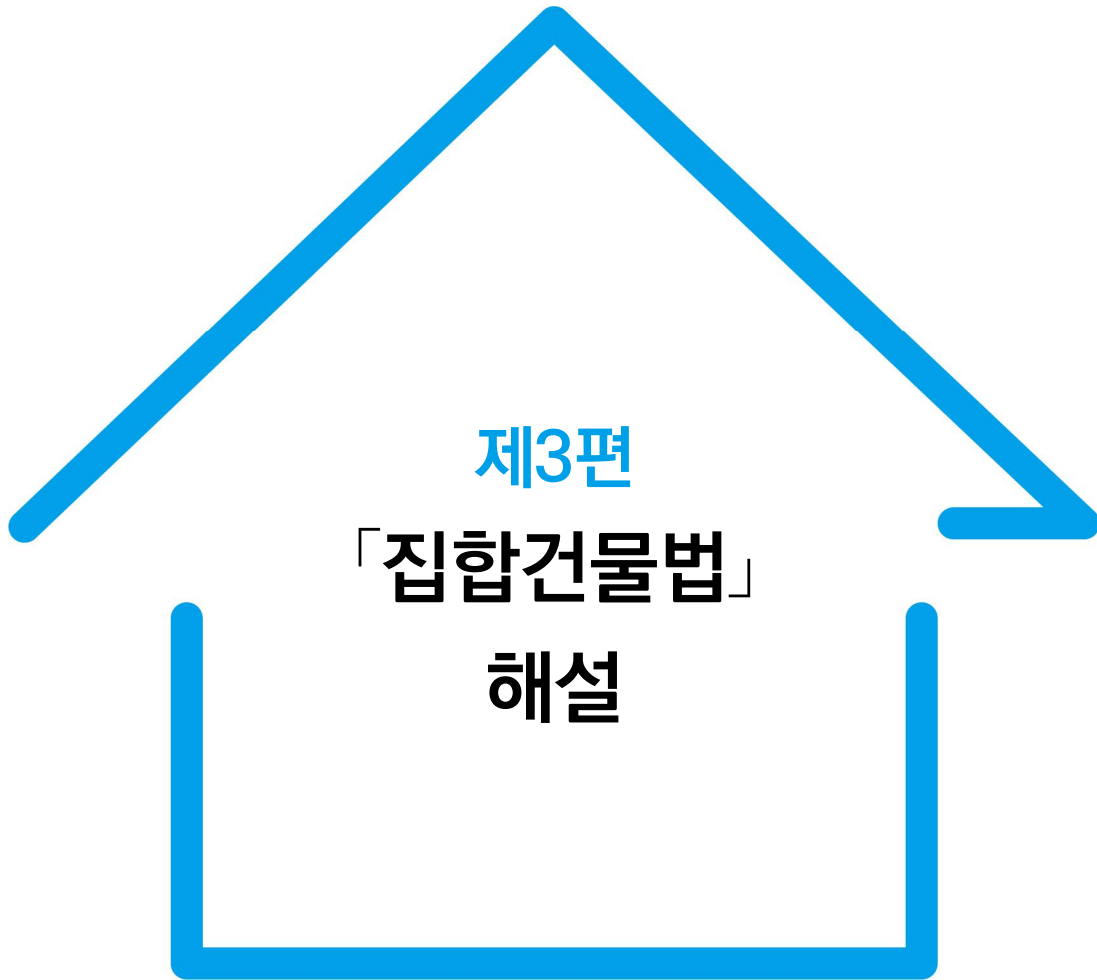
【질의-253】

- 집합건물에서 분쟁이 발생하는 경우에 분쟁을 신속하고 원만하게 해결할 수 있는 방법이 있나요?

【답변】

- 집합건물에서 분쟁이 발생한다면 「경기도 집합건물분쟁조정위원회」를 통해서 별도의 비용을 지출하지 않고 분쟁을 신속하게 해결할 수 있습니다.
- 경기도는 「집합건물법」에 따라 집합건물분쟁조정위원회를 설치하였습니다. 집합건물에서 분쟁이 발생하였다면 경기도 분쟁조정위원회를 통해서 분쟁을 해결할 수 있습니다.
- 분쟁조정절차는 양 당사자가 합의하여 분쟁을 해결하는 절차이며, 이 분야 전문가로 구성된 조정 위원들이 분쟁을 해결하기 위한 법적·기술적 자문을 해드리고 합리적인 분쟁해결 방안을 제시합니다. 만약 두 당사자가 이러한 분쟁해결방안에 동의한다면 조정이 성립하게 되며 민사합의의 효력을 갖게 됩니다. 만약 상대방이 조정안의 내용에 따르지 않는다면 소송을 제기할 수 있고 소송에서 조정안의 내용에 따른 판결을 받을 수 있습니다.
- 다음과 같은 사항에 대해서 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.
 - 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외
 - 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁
 - 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 - 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
 - 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
 - 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
 - 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁
 - 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 - 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁

- 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
- 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁
- 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁
- 관리단, 관리인, 관리단 임원, 구분소유자, 임차인, 분양회사, 위탁관리회사, 입주자대표회의가 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.





제1장 건물의 구분소유

제1절 총칙

제1조(건물의 구분소유)

제1조(건물의 구분소유) 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.

【해설】

① 구분소유의 의의

- 한 동의 건물은 일물일권주의에 따라 하나의 물건이며 하나의 소유권이 성립한다. 그러나 「민법」 제215조는 하나의 건물에 여러 개의 소유권이 성립할 수 있는 가능성을 인정하고 있으며, “집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률”(이하 “「집합건물법」” 또는 “법”) 제1조는 “구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때”에 각 부분을 하나의 물건으로 인정하여 각각 소유권의 목적으로 할 수 있음을 규정하고 있다. 이러한 소유권을 구분소유권이라고 하며, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분을 전유부분이라고 한다. 전유부분이 되기 위해서는 구조상·이용상 독립성을 가져야 한다.

② 구조상 독립성

- 구조상의 독립성이란 해당 건물부분이 격벽과 바닥, 천정에 의해서 다른 건물부분과 분리되어 있다는 것을 의미한다. 격벽, 바닥, 천정은 견고한 물질에 의해서 만들어져야 하며, 쉽게 제거나 변경이 가능하다면 구조상 독립성이 인정되지 않을 수도 있다. 그러나 전유부분이 격벽에 의해서 사방이 막혀 있어야 구조상의 독립성이 인정되는 것은 아니다. 전유부분의 한 면에 격벽이 없더라도 셔터가 있고 전유부분을 특정할 수 있다면 구조상 독립성을 인정할 수 있다.

【관련판례】

〈대법원 1993. 3. 9. 선고 92다41214 판결[점유방해금지]〉

건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 구조상이나 이용상으로 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 하는 것이고(당원 1992.4.24. 선고 92다3151 판결; 1983.6.14. 선고 81다317 판결 등 참조) 그 건물의 주택, 점포, 차고 등으로의 이용상황 내지 이용형태에 따라 그 구조상의 독립성 판단의 엄격성에 차이가 있을 수 있으나 그 구조상의 독립성은 주로 소유권의 목적이 되는 객체에 대한 물적지배의 범위를 명확히 할 필요성 때문에 요구된다고 할 것이므로 그 구조상의 구분에 의하여 구분소유권의 객체범위를 확정할 수 없는 경우에는 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없다 할 것이다.

- 전유부분이 구조상 독립성을 갖추지 못하였다면 건축물대장에 독립한 구분건물로 등재되고 등기 부상에 구분소유권의 목적으로 등기되었으며, 경매절차에서 이를 낙찰받아서 등기를 마쳤다고 하더라도 그러한 등기는 무효이며 낙찰자는 소유권을 취득할 수 없다(대법원 1999. 11. 9. 선고 99다46096 판결).
- 격벽이 제거됨으로써 구조상 독립성이 상실된다고 구분소유권이 곧바로 소멸하는 것은 아니다. 전유부분의 위치와 면적을 특정할 수 있고 경계벽의 제거가 일시적이며 복원이 용이하다면 구분소유권은 소멸하지 않으며 등기도 유효하다(대법원 1999. 6. 2. 선고 98마1438 결정).

【사례】

집합건물의 1층에 20개의 점포가 있으며, 각 점포에 대해서 구분소유등기가 마쳐져 있었다. 그런데 각 점포가 구조상의 독립성 요건을 갖추지도 못했고, 「집합건물법」 제1조의2의 구분점포의 요건도 갖추지 못했다. 1층 각 점포의 구분소유자들은 비록 전유부분의 소유자로 등기되어 있지만 그 등기는 무효이며, 구분소유권을 갖고 있는 것이 아니다. 1층 구분소유자 20명은 1층 전체를 하나의 전유부분으로 공유하고 있다고 보아야 한다. 하지만 다른 층의 전유부분이 여전히 구조상 · 이용상 독립성을 갖고 있다면 집합건물이라는 성격은 유지된다.

③ 이용상 독립성

- 이용상 독립성은 건물의 일부가 독립한 경제적 가치를 보유하기 때문에 거래상 이를 하나의 물건으로 취급하기 필요성이 있음을 의미한다. 따라서 비록 구조상 독립성이 인정되더라도 해당 건물

부분에 출입하기 위한 출입구나 통행로를 확보할 수 없다면 이용상 독립성이 인정될 수 없으므로 구분소유권이 성립하지 않는다.

【사례】

건물 전체의 난방을 위한 보일러실은 구조상으로 건물의 다른 부분과 독립되어 있다고 하더라도 그 자체가 독립적인 경제적 가치를 지니는 것이 아니며 건물의 모든 구분소유자를 위해서 이용되는 건물의 일부이다. 따라서 이용상 독립성이 없으며 전유부분으로 될 수 없다.

【사례】

4층인 집합건물이 있는데, 이 집합건물은 각 층이 하나의 전유부분으로 되어 있다. 3층까지는 공용계단이 있는데, 4층은 3층의 전유부분을 통과하지 않으면 출입할 수 없다. 4층은 이용상 독립성이 인정되지 않을 수 있으며, 그렇게 되면 4층에 대한 구분소유권은 인정되지 않으며, 3층과 4층의 구분소유자는 3층과 4층을 공유하게 된다.

【사례】

4층으로 되어 있는 집합건물에서 1층과 4층으로 연결되는 계단이 있다. 그런데 각 층의 전유부분 등기부에는 계단면적까지 전유부분의 면적으로 포함되어 있다. 이 경우에 2층~4층은 이용상 독립성이 없는 것이 아니라, 오히려 계단이 전유부분의 면적에 포함되어 있는 등기의 내용이 무효가 된다.

제1조의2(상가건물의 구분소유)

제1조의2(상가건물의 구분소유) ① 1동의 건물이 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.

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제
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.

[시행령] 제2조(경계표지) 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.

[시행령] 제3조(건물번호표지) 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.

【해설】

① 구분점포의 의의

- 전유부분으로 인정되기 위해서는 구조상·이용상 독립성이 있어야 한다. 그런데 상가의 경우에는 수익증대를 위해서 보행자에게 상가의 존재가 노출될 필요가 있으며, 경계벽은 개방성을 저해하는 요소로 작용할 수 있다. 따라서 상가의 경우에는 이용상 독립성을 중심으로 구분소유권을 인정할 필요가 있으며, 법 제1조의2는 구조상 독립성이 없는 경우에도 구분소유권이 인정될 가능성을 열어두고 있다. 이용상의 독립성만으로 구분소유권이 인정될 수 있는 건물부분을 “구분점포”라고 한다.
- 운수시설은 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설을 말하며, 운수시설 내에서 구분점포를 인정할 필요가 있기 때문에 법 제1조의2 제1항 제1호는 판매시설 뿐만 아니라 운수시설도 포함하고 있다.

② 경계표지와 건물번호표지

- 이용상의 독립성이 있다면 구분점포로 인정될 수 있지만, 구분소유권의 목적이 되기 위해서는 여전히 해당 전유부분의 물적 범위가 명확히 표시될 필요가 있다. 따라서 구분점포가 되기 위해서는 경계표지와 건물번호표지를 설치해야 한다(법 제1조의2 제1항 제3호, 제4호 및 시행령 제2조, 제3조).

【사례】

집합건물의 1층의 20개 점포가 구분점포의 요건을 갖추고 있었는데, 집합건물을 원시취득한 구분소유자가 경계표지와 건물번호표지를 제거하고 1층 전체를 임대하였다. 그리고 각각의 전유부분을 제3자에게 매도하였다. 임대차계약이 종료되면 다시 구분점포의 요건을 갖추 수 있다면 구분소유권이 소멸하지 않으며, 매수인은 적법하게 구분소유권을 취득할 수 있다.

제2조(정의)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

【해설】

① 구분소유권

- 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분을 목적으로 하는 소유권을 구분소유권이라고 한다. 다만 구조상·이용상 독립성이 있더라도 규약으로 이를 공용부분으로 정할 수도 있고, 구분소유자가 전유부분 전부를 소유하는 경우에는 공정증서에 의해서 공용부분으로 할 수 있다(법 제3조 제2항, 제3항). 이 경우에 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분은 전유부분이 아니라 공용부분이 될 수 있다.
- 구분소유권이 성립하기 위한 구조상·이용상 독립성과 구분행위라는 두 가지 요건이 갖추어지면 구분소유권이 성립하게 된다. 구분소유권의 성립시점에 관한 논의가 중요한 이유는 그 시점부터 구분소유자가 구분건물을 소유하기 위해서 대지에 대해서 갖고 있는 권리가 대지사용권이 되기 때문이다. 대지에 대해서 구분소유자가 갖고 있는 권리가 대지사용권이 된다면 「집합건물법」 제20조에 따라서 대지사용권을 전유부분과 분리해서 처분할 수 없고, 전유부분이 처분되면 대지사용권도 함께 따라가게 된다. 물론 규약에 의해서 달리 정할 수도 있지만, 규약이 없다면 전유부분의 소유권을 취득한 구분소유자는 전유부분에 대한 매매계약의 내용과 상관없이 대지사용권을登記없이 당연히 취득하게 된다.

【사례】

갑은 자신이 소유하는 X 토지 위에 분양을 목적으로 면적이 동일한 5개의 전유부분으로 구성된 집합건물을 건축하였다. 갑은 분양계약을 완료하였으며, 구분행위가 있었다는 점이 분명하였다. 갑의 채권자인 을은 갑이 소유한 X 토지에 대해서 가압류를 신청하였고 가압류 등기가 마쳐졌다. 만약 가압류결정 시점에 구분건물이 객관적이고 물리적으로 완성되어 있었다면 구분소유권이

성립하게 되고 갑의 X 토지에 대한 소유권은 대지사용권이 된다. 따라서 대지사용권에 대해서만 마쳐진 가압류 등기는 무효가 되며, 을이 그 후에 X 토지에 대해서 강제경매를 신청하였다고 해도 그 경매절차는 무효가 된다. 반면에 가압류결정 시점에 구분건물이 객관적이고 물리적으로 완성되지 않았다면 구분소유권도 성립하지 않게 되고 을의 X 토지에 대한 가압류는 유효하다. 가압류 시점에 구분소유권이 성립하였는지 여부에 따라서 가압류의 효력이 결정된다.

② 구분소유자

- 구분소유자란 구분소유권을 가지는 자를 말한다. 「공동주택관리법」에서는 “입주자”란 표현을 사용하고 있는데, 입주자는 구분소유자보다 좀 더 넓은 개념이다.
- 공동주택의 입주자 = 구분소유자 + 구분소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(공동주택관리법 제2조 제5호)

③ 전유부분

- 전유부분은 구분소유권의 목적이 되는 건물부분, 즉 구조상·이용상 독립성이 있으면서 규약이나 공정증서로 공용부분으로 정해지지 않는 건물부분을 말한다.

④ 공용부분

- 공용부분이란 전유부분 이외의 건물부분을 말한다. 전유부분에 속하지 않는 배관 등 부속물도 공용부분에 해당한다. 그리고 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분도 규약이나 공정증서에 의해서 공용부분이 될 수 있다. 공용부분의 정의 및 전유부분과 공용부분의 구분에 대해서는 법 제3조를 참조.

⑤ 건물의 대지

- 집합건물이 있는 토지를 “건물의 대지”라고 한다. 1필지 위에 집합건물이 있으면 그 1필지가 “건물의 대지”가 된다. 여러 필지 위에 집합건물이 걸쳐 있으면 모든 필지가 “건물의 대지”가 된다. 집합건물이 있는 대지가 아니더라도 집합건물과 하나로 관리되거나 사용되는 토지도 대지(규약대지)가 될 수 있다.

⑥ 대지사용권

- 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해서 대지에 대해서 갖고 있는 권리를 대지사용권이라고

한다. 통상적으로 대지사용권은 대지에 대한 소유권인 경우가 일반적이다. 예를 들어 A, B, C, D 네 명의 구분소유자가 있는 집합건물의 대지를 각각 1/4의 지분으로 공유하는 경우에 그 공유지분이 대지사용권이 된다.

- 대지사용권은 통상 소유권이지만 지상권, 전세권, 임차권도 대지사용권이 될 수 있다. 대지에 대해서 아무런 권리를 갖지 못한 전유부분의 매수인이 매매계약에 따라서 대지를 점유·사용할 수 있는 점유사용권도 대지사용권이 될 수 있다. 즉 전유부분의 매수인이 매매계약에 기초하여 대지를 점유, 사용할 권리는 단순한 점유권이 아닌 대지사용권에 해당한다.³⁾
- 대지권은 「집합건물법」 상의 용어는 아니고 「부동산등기법」에서 사용되는 용어이다. 「부동산등기법」에서는 대지사용권 중에서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 대지권이라고 정의하고 있다(「부동산등기법」 제40조 제3항).
- 구분소유자들의 대지사용권은 동일한 권리어야 하는가? 토지의 일부에 대해서 임차권이 성립한 경우가 아니라면 하나의 토지 위에 임차권과 소유권이 동시에 성립할 수는 없다. 따라서 일부의 구분소유자들은 임차권을 갖고 있고 나머지 구분소유자는 소유권을 갖고 있는 경우는 생각할 수 없다. 마찬가지로 일부의 구분소유자가 임차권을 갖고 있고 나머지 구분소유자가 지상권을 갖고 있는 경우도 생각할 수 없다. 그러나 대지에 대해서 공유지분을 갖고 있지 못한 구분소유자가 그 대지의 지분권자에게 사용료를 지급하고 전유부분을 소유하는 경우에 그러한 계약상의 권리가 대지사용권이 될 수도 있다.

【사례】

면적이 동일한 네 개의 전유부분으로 구성된 집합건물이 있으며 갑1, 갑2, 갑3, 갑4가 각각 하나의 전유부분을 소유하고 있다. 갑1~4는 1/4의 지분으로 대지를 공유하고 있다. 각각의 공유지분은 대지사용권이 된다.

【사례】

갑1~4가 대지에 대해서 소유권을 갖고 있지 않지만 집합건물의 소유를 위해서 지상권이나 임차권이 설정되었고 갑1~4가 그 지상권이나 임차권을 공유한다면 각 권리에 대한 공유지분이 대지사용권이 된다.

【사례】

갑은 집합건물의 전유부분과 X 대지에 대한 공유지분을 분양받았으나 분양자가 아직 대지에 대한 권리를 확보하지 못하여 전유부분에 대해서만 소유권이전등기를 마쳐주고 대지의 공유지분에 대해서는 소유권이전등기를 마쳐주지 못했다. 갑은 비록 X 대지에 대해서 공유지분권을 취득하지 못하지만, 매매계약에 근거하여 X 대지를 점유사용할 수 있으며 이 점유사용권은 대지사용권에 해당한다.

3) 대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결. 이 판결과 동일한 취지의 판결에는 대법원 2006.3.10. 선고 2004다742 판결이 있다. 이 판결은 대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다10741 판결을 참조하도록 하고 있다. 이 전원합의체 판결이 있기 전에는 단순히 대지지분에 대한 소유권이전등기청구권을 갖고 있다고 해서 그것이 대지사용권에 해당하지 않는다고 보았다. 따라서 전유부분을 경락받은 매수인에 대해서 대지지분을 갖고 있는 자는 건물의 철거를 청구할 수 있기 때문에 시기에 따른 전유부분의 매수를 청구할 수 있다고 판단하였다(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다14661 판결).

제2조의2(다른 법률과의 관계)

제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

【해설】

① 법 제2조의2가 신설된 연혁

- 본 조는 아파트 또는 공동주택이라고 부르는 집합주택에 관한 「공동주택관리법」과 「집합건물법」의 관계를 정하고 있는 규정이다. 이 규정은 2012년에 신설된 규정이다.
- 그 전에는 이와 유사한 내용이 부칙에 규정되어 있었다. 2005년 「집합건물법」이 개정되기 이전에는 부칙 <법률 제3725호, 1984. 4. 10.> 제6조에서 공동주택의 관리방법과 기준에 대해서는 「주택건설촉진법(현 공동주택관리법)」이 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 않는 범위 내에서 적용된다고 규정하고 있었다.
- 그런데 2005년에 하자담보책임에 관한 「주택법」의 규정이 개정되면서 이 부칙도 개정되어 공동주택의 관리방법과 기준에 대해서는 여전히 구분소유자의 권리를 해하지 않는 범위 내에서 「주택법」이 적용되지만, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 대해서는 「주택법」 제46조의 규정이 우선적으로 적용되었다.
- 공동주택도 집합건물이기 때문에 하자담보책임기간에 대해서는 「집합건물법」상의 10년이 적용되어야 한다는 2003년의 대법원 판결이 공동주택의 하자담보책임에 있어서 상당한 논란을 야기했다. 당시의 주택법령은 하자의 종류에 따라서 1년, 2년, 3년 등 단기의 하자담보책임기간을 규정하고 있는 2003년의 대법원 판결에 의해서 주택법령의 규정이 무의미하게 되었기 때문이었다.
- 이러한 비판을 고려하여 「집합건물법」 부칙 제6조를 개정하여 하자담보책임에 대해서는 「주택법」이 우선 적용된다고 규정하였다. 하지만 이러한 부칙의 개정은 문제를 해결하는 것이 아니라 문제를 더욱 복잡하게 만들었다. 주택법령의 하자담보책임에 관한 규정은 하자의 보수에 대해서만 규정하고 손해배상이나 계약의 해제에 대해서는 규정하고 있지 않았으며, 하자발생기간⁴⁾이라는 표현을 사용했기 때문이었다.
- 이 문제를 해결하기 위해서 2013년 개정된 「집합건물법」은 하자담보책임에 관한 제9조의2를 신설하면서 구분소유의 권리와 관련하여 공동주택의 하자에 대해서도 원칙적으로 「집합건물법」이 우선적으로 적용됨을 분명히 하였다.

4) 하자는 발생하는 것이 아니라 발견되는 것이다. 그리고 하자가 언제 발견되었는가 하는 점은 원칙적으로 하자로 인한 담보책임의 기간에 영향을 주지 않는다.

② 구분소유자의 기본권적인 권리

- 관리방법이나 하자담보책임에 있어서 「공동주택관리법」의 내용이 구분소유자의 기본적인 권리를 침해하는 경우는 없기 때문에 원칙적으로 공동주택의 관리나 하자담보책임에 있어서 「주택법」이나 「공동주택관리법」은 효력이 있다. 따라서 법 제2조의2는 「공동주택관리법」을 적용함에 있어서 「집합건물법」에서 보장하고 있는 구분소유자의 구분소유권을 침해하지 않아야 한다는 의미가 더 크다.
- 다만 공동주택의 구분소유자는 「공동주택관리법」에 따른 권리를 주장할 수 있을 뿐만 아니라 「집합건물법」에 따른 권리를 주장할 수 있다. 예를 들어 「공동주택관리법」은 시공자의 하자보수 의무를 규정하고 있지만(「공동주택관리법」 제36조), 손해배상책임은 규정하고 있지 않다. 하지만 「집합건물법」은 시공자의 손해배상책임에 대해서 규정하고 있다(법 제9조 제1항). 따라서 구분소유자는 「공동주택관리법」에 따라서는 시공자에게 손해배상을 청구할 수 없지만, 「집합건물법」에 따라 손해배상을 청구할 수 있다.

제3조(공용부분)

- 제3조(공용부분) ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.
- ② 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.
- ③ 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.
- ④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를登記하여야 한다.

【해설】

① 법정공용부분 또는 당연공용부분

- 공용부분은 법정공용부분과 규약공용부분으로 구분된다. 법정공용부분은 본질적으로 모든 구분소유자의 이용을 전제로 하는 건물의 특정한 부분을 말한다. 현관, 복도, 계단, 외벽, 옥상, 지붕이 법정공용부분에 해당한다(제1항). 법정공용부분은 당연공용부분이라고도 부른다.
- 건물의 부속물도 모든 구분소유자의 공용에 제공되거나 건물에 필수적이라면 법정공용부분에 해당한다. 건물의 배관이나 소방시설 등이 법정공용부분에 해당한다. 특히 하수관(下水管) 또는 배수관(排水管), 우수관(雨水管), 오수관(汚水管) 등의 배관은 공용부분이므로 배관의 결함으로 인한 손해는 공용부분의 하자로 인한 손해이므로 공용부분의 관리책임이 있는 구분소유자 또는 관리단은 배관의 결함으로 인한 손해에 대해서 배상책임을 지게 된다.

- 구조상 공용부분은 등기능력이 없다. 즉 등기부에 기재되지 않는다. 그리고 구분소유권의 목적이 될 수 없으며, 구분소유자가 공유하게 된다.

② 규약공용부분

- 구조상 구분되어 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물부분도 구분소유자 전원 또는 일부를 위해서 사용될 필요성이 있는 경우에는 규약에 의해서 이를 공용부분으로 만들 수 있다. 부속의 건물도 이를 공용부분으로 만들 수 있다. 「집합건물법」 제1조의2의 구분점포도 공용부분으로 만들 수 있다. 이렇게 규약에 위한 공용부분을 규약공용부분이라고 한다. 그런데 규약에 의해서 공용부분이 되기 위해서는 해당 건물부분이나 부속건물을 구분소유자들이 공유하고 있거나 해당 건물부분을 소유하는 자의 동의를 얻어야 한다. 다른 사람이 소유하는 전유부분이나 부속건물을 구분소유자들이 규약에 의해서 일방적으로 공용부분으로 만들 수는 없기 때문이다.
- 규약이란 관리단의 기본질서를 정한 규범이기 때문에 집합건물의 구분소유자가 1명인 경우에는 규약을 제정할 수 없다. 그러나 구분소유자가 자신의 전유부분을 처분하여 구분소유관계가 성립하기 전이라도 규약공용부분을 미리 설정해 둘 수 있는 가능성을 인정할 필요가 있다. 따라서 이 경우에는 공정증서에 의해서 규약공용부분을 설정할 수 있다.
- ‘공정증서’란 법률행위나 그 밖에 사권(私權)에 관한 사실에 대해서 공증인이 작성하는 문서를 의미한다. 규약공용부분 이외에도 규약대지를 정할 때 구분소유자가 1명이면 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정하도록 규정하고 있다(법 제4조제2항 참조).

③ 공용부분이라는 취지의 등기

- 공용부분이 되면 그 전유부분과 공용부분에 대한 지분은 분리할 수 없게 된다. 구조상공용부분은 등기가 되지 않으므로 처분 자체가 불가능하다. 그런데 규약공용부분도 전유부분과 분리해서 독자적으로 처분할 수는 없다. 따라서 제3자는 규약공용부분에 대해서만 권리를 취득할 수 없는데, 이렇게 되면 제3자가 예상하지 못한 손해를 입을 수 있다.
- 제3자가 예측하지 못한 손해를 입지 않도록 법 제3조 제4항은 규약공용부분으로 만들 건물 부분이 전유부분에 해당한다면 공용부분인 취지를 등기하도록 규정하고 있다. 이 경우에 등기는 해당 전유부분의 소유자가 신청해야 한다(「부동산등기법」 제47조제1항). 만약에 공용부분으로 한다는 규약이 폐지되면 해당 공용부분의 소유권을 취득하게 될 자가 소유권보존등기를 신청해야 한다(「부동산등기법」 제47조 제2항).
- 공용부분인 취지의 등기를 하지 않으면 규약공용부분임을 제3자에게 주장할 수 없다. 규약공용부분이라는 등기를 하게 되면 해당 전유부분의 표제부에 규약공용부분이라는 취지가 기재되고, 갑구란과 을구란의 권리에 관한 등기는 말소된다(「부동산등기규칙」 제104조 제3항). 규약공용

부분으로 등기하기 위해서는 당연히 그러한 내용을 정하는 규약이나 공정증서를 첨부해서 등기를 신청해야 한다(「부동산등기규칙」 제104조 제1항).

제4조(규약에 따른 건물의 대지)

제4조(규약에 따른 건물의 대지) 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.
② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.
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.

【해설】

- 집합건물의 대지도 공용부분과 마찬가지로 당연대지와 규약대지로 구분된다. 당연대지는 법 제2조 제5호에 규정되어 있다.
- 당연대지가 아니더라도 집합건물과 함께 관리될 필요가 있는 대지는 규약에 의해서 집합건물의 대지로 만들 수 있다. 규약대지로 된다면 구분소유자들이 규약대지에 대해서 갖는 권리는 법 제20조의 대지사용권이 된다. 따라서 전유부분과 분리해서 처분할 수도 없고, 전유부분이 양도되면 대지사용권도 함께 양도된다. 집합건물을 1인이 소유한 경우에는 규약을 제정할 수 없으므로 공정증서에 의해서 규약대지로 정할 수 있다(법 제4조 제3항).
- 다만 당연대지의 등기부에 해당 토지가 집합건물의 대지라는 취지를 등기하지 않으면 전유부분과 분리하여 당연대지에 대해서만 소유권이나 저당권을 취득한 선의의 제3자에게 대항할 수 없다(법 제20조 제3항).

제5조(구분소유자의 권리·의무 등)

제5조(구분소유자의 권리·의무 등) ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.
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.
③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전

유부분 또는 자기의 공유(共有)에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입었을 때에는 보상하여야 한다.

④ 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 "점유자"라 한다)에 대하여는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다.

【해설】

① 공동의 이익에 어긋나는 행위의 의미

- 구분소유자의 공동의 이익에 어긋나는 행위는 여러 요소를 고려하여 사안마다 구체적으로 판단해야 한다.
- 외벽이나 복도와 같은 공용부분을 배타적으로 사용하는 행위도 구분소유자의 공동의 이익에 어긋나는 행위에 해당하며(대법원 2011다12163 판결), 이 경우에 원상회복을 청구하는 행위가 보존행위에 해당한다면 관리단이 또는 각 구분소유자는 원상회복을 청구할 수 있다.

② 용도변경

- 사무실 용도의 집합건물에서 독서실을 개설하여 건물의 계폐시간, 승강기 운행시간, 냉난방가동 시간 연장, 화재나 도난발생의 위험 등이 발생한다면 전유부분에 독서실을 개설하는 것이 공동의 이익에 반하는 행위가 될 수 있다(대법원 86다카2478 판결).
- 그러나 구분소유자가 단독으로 전유부분의 용도변경을 하는 것이 당연히 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위가 되는 것은 아니다(대법원 2005두17201 판결).
- 용도변경이 공용부분의 변경에 해당하는 경우에 대해서는 제15조 해설 참조.

【사례】

사무용 집합건물에서 구분소유자가 자신의 전유부분을 사무실에서 독서실로 용도변경하려고 한다. 사무실과 달리 독서실은 업무 시간 이외에도 이용객이 출입하여 승강기를 이용하게 되며, 화재나 도난 발생의 위험을 증가시킬 수 있기 때문에 독서실로 용도를 변경하는 것은 공동의 이익에 반하는 행위가 될 수 있다.

③ 내부벽의 철거나 파손

- 법 제5조 제2항에서는 공동주택의 내부벽을 철거하거나 파손하지 못하도록 규정하고 있다. 제2항은 제1항의 행위를 예시한 것으로 볼 수 있다. 이와 관련하여 「공동주택관리법」 제35조 제1항은 공동주택을 파손하거나 훼손하거나 시설의 전부 또는 일부를 철거하기 위해서는 시장, 군수, 구청장의

허가를 받도록 규정하고 있다. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 제1항에 따른 [별표3]에서는 비내력벽을 철거하는 경우에는 구조안정에 이상이 없다고 시장, 군수, 구청장이 인정하고 입주자나 사용자의 1/2 이상의 동의를 얻도록 규정하고 있다. 내력벽은 당연히 철거하거나 훼손할 수 없다.

- 공동주택 이외의 경우에도 공용부분인 내부벽을 철거하거나 훼손한다면 그러한 행위는 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위가 된다. 또한 구분소유자가 공유하는 공용부분에 대한 침해에도 해당한다. 따라서 관리단이나 구분소유자는 보존행위로서 원상회복을 청구할 수 있다.

④ 공동의 이익에 반하는 행위에 대한 제재

- 법 제5조 제1항에서 규정하는 공동의 이익에 반하는 행위를 한 경우에는 그 행위의 정지나 예방에 필요한 조치를 청구할 수 있고, 전유부분의 사용을 금지하거나 그 위반행위의 정도가 중한 경우에는 경매를 청구할 수도 있다. 이에 대해서는 법 제43조에서 제46조의 규정 참조.

⑤ 구분소유자의 수인의무(受認義務)

- 집합건물에서는 전유부분이 서로 인접해 있기 때문에 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위해서 다른 사람의 전유부분이나 일부공용부분을 사용해야 하는 경우가 있다. 이를 위해서 해당 전유부분의 사용을 청구할 수 있으며 그 전유부분의 구분소유자는 이를 허용해 주어야 한다. 만약 허용해 주지 않는다면 법원에 승낙을 해 달라는 취지의 소송을 제기할 수 있으며 법원의 판결로서 승낙에 갈음할 수 있다. 다만 이러한 사용으로 인해서 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상해 주어야 한다.

⑥ 임차인의 권리와 의무

- 전유부분의 임차인도 공동의 이익에 반하는 행위를 하지 않아야 할 의무를 부담하고 타인의 전유부분이나 일부공용부분을 이용할 수 있는 권리를 갖는다(법 제5조 제4항).

제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정)

제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정) 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

【해설】

- 「집합건물법」 제6조는 공작물책임에 대해서 규정하고 있는 「민법」 제758조 제1항과 연관된다.

【관련 규정】

〈민법〉

제758조(공작물등의 점유자, 소유자의 책임) ①공작물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 공작물점유자가 손해를 배상할 책임이 있다. 그러나 점유자가 손해의 방지에 필요한 주의를 해태하지 아니한 때에는 그 소유자가 손해를 배상할 책임이 있다.

- 「민법」 제758조에 따라 전유부분의 설치 또는 보존의 하자로 인해서 타인에게 손해가 발생하였다면 해당 전유부분의 점유자나 구분소유자가 손해배상의 책임이 있다. 그러나 공용부분의 하자로 인해서 손해가 발생하였다면 관리단이나 모든 구분소유자가 손해배상의 책임을 지게 된다.

【사례】

집합건물의 401호의 전유부분 내에 있는 배관이 훼손되어 301호에 누수가 발생하였고 그로 인해 재산상의 손해가 발생하였다. 401호의 배관이 전유부분이라면 401호의 임차인 또는 구분소유자는 301호에서 발생한 재산상 손해를 배상해 주어야 한다. 배관의 훼손이 임차인의 부주의 때문이라면 임차인이 책임을 지게 되며, 임차인의 부주의 때문이 아니라면 구분소유자가 책임을 지게 된다.

【사례】

건물의 결함으로 인해서 누수가 발생하였고 그로 인해서 구분소유자, 임차인 또는 제3자에게 손해가 발생하였지만, 누수의 원인이 전유부분과 공용부분 중에 어느 부분의 흠으로 인한 것인지 불명확하다. 이 경우에 누수는 공용부분에 있는 것으로 추정되고 구분소유자 전원이 그 손해를 배상해야 한다. 그러나 「집합건물법」 제16조는 추정규정이므로 집합건물의 설치 또는 보존의 하자가 전유부분에 존재하였다는 점을 입증한다면 해당 전유부분의 점유자 또는 구분소유자가 하자로 인한 손해의 배상책임을 부담하게 된다.

- 하자가 전유부분에 존재하는지 공용부분에 존재하는지 불분명하다면 그 하자는 공용부분에 존재하는 것으로 추정된다. 따라서 공용부분을 공유하면서 점유하고 있는 전체 구분소유자들이 그 하자로 인한 손해를 배상해야 한다.
- 예를 들어 건물의 결함으로 인해서 누수가 발생하였고 그로 인해서 구분소유자, 임차인 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우에 그 누수는 공용부분에 있는 것으로 추정되고 구분소유자 전원이 그 손해를 배상해야 한다.

- 이 규정은 추정규정이다. 따라서 구분소유자들이 집합건물의 설치 또는 보존의 하자가 전유부분에 존재하였다는 점을 입증한다면 해당 전유부분의 점유자 또는 구분소유자가 하자로 인한 손해의 배상책임을 부담하게 된다.

【사례】

갑은 X 아파트의 경비원인데 겨울철에 지하실로 내려가는 도중에 지하실의 계단이 급경사였고 결빙이 있었기 때문에 실족하여 사망에 이르렀다. X 아파트는 Y 위탁관리회사에 관리를 위탁하였다. 갑은 X 아파트 입주자대표회의를 상대로 「민법」 제758조 제1항을 근거로 손해배상을 청구하였다. 비록 Y 위탁관리회사가 아파트를 관리하고 있지만, X 아파트 입주자대표회의도 공용부분의 간접 점유자로서 점유자이며, 관리의무의 최종적인 귀속주체라는 점을 고려한다면 입주자대표회의는 계단의 설치 보존의 하자로 인한 손해를 배상해야 할 책임을 부담한다.

제7조(구분소유권 매도청구권)

제7조(구분소유권 매도청구권) 대지사용권을 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.

【해설】

- 「집합건물법」 제20조에 의해서 전유부분의 소유권과 대지사용권은 일체화되어 있지만 다음과 같은 이유에서 분리될 수 있다.
 - 첫째, 규약이나 공정증서에 의해서 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 있다(법 제20조 제2항 단서, 제3항).
 - 둘째, 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없지만 대지권의 등기가 되어 있지 않았기 때문에 제3자가 대지사용권임을 알지 못하였다면 대지에 대한 권리를 취득할 수 있다.
 - 셋째, 지상권이나 임차권이 대지사용권이었는데, 차임의 연체 등을 이유로 지상권이나 임차권이 소멸할 수 있다.
- 이와 같은 경우에 대지에 대해서 소유권을 갖고 있는 자는 대지사용권을 갖고 있지 못한 구분소유자를 상대로 전유부분의 철거를 청구할 수 있다.

【관련 판례】

〈대법원 2011. 9. 8. 선고 2010다15158 판결〉

집합건물 부지의 소유자가 대지사용권을 갖지 아니한 구분소유자에 대하여 철거를 구하는 것이 당연히 권리남용에 해당한다고 볼 수 없고, 피고가 구분소유한 전유부분만의 철거가 사실상 불가능하다고 하더라도 이는 집행개시의 장애요건에 불과할 뿐이어서 원고의 철거청구를 기각할 사유에 해당하지 아니하므로, 이를 구할 소의 이익이 없다고 볼 수 없다.

- 전유부분을 철거하는 것이 사실상 불가능하다고 하지만 실무상으로는 전유부분 내부의 시설을 철거하는 경우도 있다. 하지만 철거가 바람직하지 않을 수도 있기 때문에 「집합건물법」 제7조는 철거를 청구하지 않고 해당 전유부분을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 대지에 대해서 소유권을 갖고 있는 자가 매도를 청구하게 되면 대지사용권을 갖고 있지 못한 구분소유자와 대지 사용권에 대해서 매매계약이 성립하게 된다. 즉 매도청구권은 형성권이며, 매도청구권의 행사에 의해서 매매계약이 성립하게 된다.
- 대지사용권을 갖고 있지 않은 구분소유자에게 철거를 청구하기 위해서 먼저 매수청구권을 행사할 필요는 없다. 즉 매수청구권을 행사하지 않고 곧바로 철거를 청구할 수도 있다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2011다23125 판결).

【사례】

면적이 동일한 10개의 전유부분이 있는 집합건물이 있다. 그 건물의 대지를 구분소유자들이 1/10의 지분으로 공유하고 있다. 그런데 구분소유자 갑은 건물의 대지에 대해서 지분권을 갖고 있지 않으며, 구분소유자가 아닌 을이 대지에 대해서 1/10의 비율에 따른 공유지분권을 갖고 있다. 대지에 대한 공유지분권을 갖고 있는 을은 갑에 대해서 전유부분의 철거를 청구하거나 매도를 청구할 수 있다.

제8조(대지공유자의 분할청구 금지)

제8조(대지공유자의 분할청구 금지) 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.

【해설】

- 집합건물이 공유지 위에 있다면 그 대지의 공유자는 대지의 분할을 청구하지 못한다. 이 규정은 공유물분할을 제한하는 규정이다. 대지의 분할을 제한함으로써 집합건물의 존립의 기초를 확보하기 위한 규정이다. 대지라고 해서 분할이 완전히 금지되지 않으며 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대해서만 분할을 청구하지 못한다. “건물의 사용에 필요한 범위”의 의미에 대해서는 아래의 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다66374 판결〉

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 「집합건물법」이라고 함) 제8조는 “대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위 내의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다”라고 규정하고 있고, 그 입법 취지는 1동의 건물로서 개개의 구성부분이 독립한 구분소유권의 대상이 되는 집합건물의 존립 기초를 확보하려는 데 있는바, 집합건물의 대지는 그 지상의 구분소유권과 일체성 내지 불가분성을 가지는 데 일반의 공유와 같이 공유지분권에 기한 공유물 분할을 인정한다면 그 집합건물의 대지사용관계는 파탄에 이르게 되므로 집합건물의 공동생활관계의 보호를 위하여 분할청구가 금지된다.

따라서 집합건물 대지의 공유자가 분할을 청구하는 부분이 「집합건물법」 제8조 소정의 ‘건물의 사용에 필요한 범위 내의 대지’에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 위 제8조의 입법 취지가 우선 고려되어야 하고, 나아가 「집합건물법」상 ‘건물의 대지’에 관한 정의(같은 법 제2조 제5호, 제3조 제3항, 제4조 참조), 그리고 분할청구 부분 및 집합건물, 전체 대지와와의 상호 이용관계 등이 유기적으로 함께 고려될 수 있을 것이다. 한편, ‘건물의 사용’이라는 개념과 관련하여, 집합건물과 분할청구 토지 부분 및 전체 대지 등의 분할청구 당시 현황은 물론 이들의 과거 이용관계와 장래 예상되는 상호관계, 또한 대지의 분할이 이루어질 경우 집합건물의 사용자들이나 그 분할된 토지 부분 및 나머지 토지 부분 등에 미치는 영향, 그 분할이 향후 전체 대지의 이용가치 내지 경제적 가치에 미치는 효과 등도 그 판단 기준이 될 수 있다고 본다.

- 「집합건물법」 제8조에 해당하더라도 공동주택의 경우에 복리시설이 근린생활시설이나 주민공동시설에 해당하지 않는다면, 요건을 갖춘 경우에 「공유토지분할에 관한 특례법」 제3조 제2항에 의해서 복리시설의 소유자는 대지의 분할을 청구할 수 있다.

제9조(담보책임)

- 제9조(담보책임) 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.
- ② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다.
- 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.
- ④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.

[시행령] 제4조(시공자의 범위) 법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자
2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다)

【해설】

① 집합건물의 하자담보책임

- 「집합건물법」 제9조는 분양된 집합건물의 하자담보책임에 대해서 규정하고 있다. 원칙적으로 분양계약은 매매계약이다. 따라서 분양된 집합건물의 하자에 대해서는 「민법」 제580조가 적용된다. 하지만 「집합건물법」은 분양자와 시공자로 하여금 견고한 건물을 짓도록 유도하고 부실하게 건축된 집합건물의 구분소유자를 보호하기 위해서 분양자의 하자담보책임에 관하여 「민법」상 도급인의 담보책임에 관한 규정을 준용하고 있다(대법원 2007다83908 판결 참조). 이러한 분양자와 시공자의 책임은 분양계약에 따른 책임이 아니라 법에서 특별히 정하고 있는 책임이기 때문에 분양계약의 당사자가 아닌 구분소유자도 집합건물의 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있다.
- 하자에는 주관적 하자와 객관적 하자가 있다.
 - 주관적 하자는 분양계약에서 예정한 품질이나 성능을 갖추지 못한 하자를 말한다. 신문광고나 모델하우스를 이용한 견본매매의 경우에 광고의 실제로 공급된 전유부분이 광고나 모델하우스와 다르다면 하자가 인정될 수 있다.
 - 객관적 하자는 통상적으로 건물이 갖추어야 하는 품질이나 성능을 갖추지 못한 하자를 말한다.
 - 「집합건물법」에서 말하는 하자는 객관적인 하자와 주관적인 하자를 포함한다. 하지만 시공자가 부담하는 담보책임에 있어서는 주관적인 하자는 제외된다고 보아야 한다. 분양계약에서 분양자와 수분양자의 합의한 내용에 대해서 객관적으로 하자가 없는 부분에 대해서도 시공자에게 책임을

부담하도록 할 수는 없기 때문이다.

- 오시공이나 미시공 또는 사용검사나 사용승인 이전에 발생한 하자도 법 제9조에서 말하는 하자에 해당한다. 하자는 물건이 갖추어야 할 통상적인 품질이나 성능을 갖추지 못하면 하자가 인정되며, 그 하자가 사용검사나 사용승인 이후에 발생하였다는 점이나 설계도와 달리 시공되었거나 설계도에 따른 시공이 없었던 경우라고 해서 달리 취급되지 않는다.

【사례】

분양자 갑은 X 전유부분을 을에게 분양하였다. 갑은 분양계약에서 표시된 면적보다 부족한 면적의 대지지분을 을에게 이전해 주었다. 을은 대지지분 부족에 대해서 「민법」상의 권리금담보책임을 근거로 구제수단을 행사할 수는 있지만, 「집합건물법」 제9조에 따른 구제수단을 행사할 수 없다. 대법원 2002. 11. 8. 선고 99다58136 판결 참조.

② 담보책임의 당사자

- 법 제9조에서 말하는 분양자는 집합건물을 분양하는 시행사를 의미한다. 시공자는 분양자와 도급계약을 체결하고 실제로 시공하는 자를 의미한다. 분양자와 분양계약을 체결한 수분양자를 매수인이라고 부른다(법 제9조 제4항). 매수인으로부터 전유부분을 양수한 자는 구분소유자이지만 법 제9조제4항에서 말하는 매수인은 아니다.
- 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있는 자는 구분소유자이다. 「집합건물법」 제9조의 담보책임은 구분소유자를 보호하기 위해서 특별히 인정된 책임이기 때문에 분양계약의 당사자가 아닌 구분소유자도 하자에 대한 보수청구나 손해배상청구를 할 수 있다.
- 따라서 수분양자가 전유부분을 양도하면 양수인에게 하자로 인한 손해배상청구권도 귀속된다. 다만 수분양자가 손해배상청구권을 자신에게 유보하고 전유부분을 양도하는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 기존의 수분양자에게 손해배상청구권이 귀속된다(대법원 2016. 7. 22. 선고 2013다95070 판결 참조).
- 하자담보책임을 부담하는 주체는 원칙적으로 집합건물을 분양한 분양자(시행사)이다. 시행사와 도급계약을 체결하고 실제로 시공하는 시공자도 담보책임을 부담한다.
- 하자보수청구에 있어서는 시행자와 시공자의 책임이 동일하다. 그러나 손해배상청구에 있어서는 분양자가 손해배상책임을 이행할 수 없는 경우(예를 들어 분양자가 파산하거나 무자력이거나 회생절차에 들어간 경우 등)에만 책임을 지게 된다. 그리고 시공자가 분양자에게 건물의 하자에 대한 손해배상을 이행한 경우에는 그 범위 내에서 구분소유자에 대한 손해배상책임을 면하게 된다(제3항).

③ 담보책임의 내용

- 담보책임의 내용에 대해서 「집합건물법」은 직접적인 규정을 두고 있지 않고 「민법」 제667조와 제668조를 준용하고 있다.
- 「민법」 제667조는 하자보수청구권과 손해배상청구권에 대해서 규정하고 있다. 이 규정에 따르면 구분소유자는 시행자나 시공사에게 원칙적으로 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자의 보수에 과도한 비용이 요구되거나, 하자가 중요하지 않은 경우에는 하자의 보수를 청구할 수는 없고 손해배상만을 청구할 수 있다.
- 하자의 보수에 과도한 비용이 요구되어 하자보수를 청구할 수 없다면 하자를 보수하기 위한 손해배상은 청구할 수 없고 하자로 인해서 가치가 감소한 부분에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.
- 「민법」 제668조는 계약해제에 대해서 규정하고 있다. 그러나 「집합건물법」 제9조의 담보책임은 분양계약의 당사자가 아닌 구분소유자도 추궁할 수 있으며, 「민법」 제668조 단서에는 건물의 경우에는 계약을 해제할 수 없다고 규정하고 있기 때문에 「민법」 제668조의 준용은 큰 의미가 없다.

【관련 규정】

〈민법〉

제667조(수급인의 담보책임) ① 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과도한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다.

② 도급인은 하자의 보수에 같음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

③ 전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

제668조(동전-도급인의 해제권) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

【사례】

도급계약에서 수급인은 습식공법에 의해서 석재를 외벽에 부착하기로 하였지만 반건식공법으로 석재를 부착시켰다. 두 가지 공법 모두 기능과 품질의 차이, 외부의 충격에 대한 피해 등에서 차이가 없었다. 그러나 석재를 철거하고 습식공법으로 다시 설치하기 위해서는 과도한 비용이 요구된다. 석재를 부착하기 위해서 계약의 내용과 다른 공법을 사용한 것이 하자에 해당하더라도 도급인은 하자의 보수를 청구할 수 없다. 하자의 보수를 청구할 수 없기 때문에 하자를 보수하기 위한 비용에 대한 손해배상도 청구할 수 없다. 다만 도급인은 공법의 차이로 인하여 건물의 가치가 하락하였다면 그 하락분이나 공법의 차이로 인한 시공비용의 차액에 대한 손해배상만을 청구할 수 있다.

④ 강행규정성

- 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 「집합건물법」이나 「민법」에 규정된 내용보다 수분양자에게 불리한 특약은 효력이 없다(법 제9조제4항).

⑤ 공동주택관리법에 따른 하자보수청구

- 「공동주택관리법」에서는 공동주택의 하자에 대한 보수청구권에 대해서 별도의 규정을 두고 있다.
- 먼저 전유부분에 하자가 발생한 경우에 입주자는 사업주체(시공사 포함)에게 하자의 보수를 청구할 수 있다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제2항제1호). 이 경우에 입주자는 하자보수의 청구를 관리주체가 대행하도록 할 수 있다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제1항). 입주자는 입주자대표회의, 입주자대표회의를 대행하는 관리주체, 집합건물 관리단체에게 하자의 보수를 청구할 수도 있다(「공동주택관리법 시행령」 제38조 제2항).
- 공용부분에 하자가 발생한 경우에는 입주자대표회의, 입주자대표회의를 대행하는 관리주체, 「집합건물법」상 관리단(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우)이 사업주체(시공사 포함)에게 하자의 보수를 청구할 수 있다(「공동주택관리법 시행령」 제38조제2항제2호).
- 「공동주택관리법」도 손해배상에 대한 규정을 두고 있으며, 「민법」 제667조를 준용하고 있다(「공동주택관리법」 제37조제2항). 그런데 사업주체(시공사 포함)가 손해배상의무가 있음을 규정하고 있지만, 누가 손해배상을 청구할 수 있는지에 대해서는 규정하고 있지 않다.

제9조의2(담보책임의 존속기간)

제9조의2(담보책임의 존속기간) ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자 : 10년
 2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간
- ② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.
1. 전유부분 : 구분소유자에게 인도한 날
 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
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다.

[시행령] 제5조(담보책임의 존속기간) 법 제9조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의

구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자 : 5년
2. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다.
 - 가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의구조상 또는 안전상의 하자 : 5년
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자 : 3년
 - 다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 : 2년

【해설】

① 담보책임의 존속기간의 의의

- 법 제9조의2는 담보책임의 존속기간에 대해서 규정하고 있다. 이 기간은 제척기간이기 때문에 이 기간 내에 하자의 보수를 청구하거나 손해배상을 청구해야 한다. 그러나 이 기간 내에 반드시 소송을 제기할 필요는 없으며, 소송 이외의 방법으로 청구를 할 수도 있다.

② 담보책임의 기산점

- 담보책임기간의 기산점은 원칙적으로 인도한 날이다. 인도받은 날부터 물건에 하자가 있는지 여부를 알 수 있기 때문이다. 따라서 법 제2항 제1호에서는 전유부분의 하자에 관한 기산점을 인도한 날로 규정하고 있다. 그런데 공용부분의 경우에는 구분소유자들이 동시에 인도받기 어렵기 때문에 사용승인일이나 사용검사일을 기산점으로 규정하고 있다.

③ 담보책임의 존속기간

- 하자로 인해서 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 곧바로 하자의 존재를 확인할 수 있으므로 이 경우에는 멸실이나 훼손된 시점으로부터 1년 이내에 하자의 보수나 손해배상을 청구할 수 있다 (법 제9조제3항).
- 건물의 주요구조부나 지반공사의 하자에 대한 담보책임기간은 10년이다. 건물의 주요구조부는 「건축법」 제2조 제7호에서 정하고 있다. 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단을 주요구조부라고 한다(「건축법」 제2조 제7호).⁵⁾
- 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사의 하자와 같이 건물의 구조 또는 안전에 관련된 하자의 경우에는 담보책임기간이 5년이다(시행령 제5조제2호가목). 철근

5) 하지만 사이기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외계단 등의 경우에 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 주요구조부에서 제외된다 (주택법 제2조 제7호 단서).

콘크리트 공사 또는 철골공사, 조적공사로 인해서 건물의 주요구조부에 하자가 발생하였다면 담보 책임기간은 5년이 아니라 10년이 된다.

- 건물의 기능과 미관에 관련된 하자의 경우에는 담보책임기간이 3년이다. 주로 건축설비, 목공사, 창호공사, 조경공사 등의 하자가 건물의 기능과 미관에 관련된 하자에 해당한다.
- 마감공사의 하자와 같이 발견이나 교체가 용이한 하자의 담보책임기간은 2년이다.
- 「집합건물법 시행령」은 담보책임의 기산점 이전과 이후에 발생한 하자를 구분하여 담보책임 기간을 규정하고 있다. 그런데 하자발생기간이라는 개념을 사용할 필요가 없으며, 하자발생시점에 따라 담보책임기간을 달리 규정할 필요가 없다는 점을 고려한다면 기산점 이전에 발생한 담보 책임기간에 관한 규정은 불필요한 규정이다.

제9조의3(분양자의 관리의무 등)

제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① 분양자는 제24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무를 개시(開始)할 때 까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다.

- ② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준계약 및 같은 조 제5항에 따른 지역별 표준규약을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다.
- 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 통지 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다.
- ④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다.

[시행령] 제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) 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.

1. 예정된 매수인 중 이전등기를 마친 매수인의 비율
 2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數)
 3. 구분소유자는 해당 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집해야 하고 그렇지 않은 경우에는 분양자가 법 제9조의3제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집한다는 뜻
- 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.
- 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.

【해설】

- 집합건물이 분양된 경우에 구분소유자로 당연히 관리단이 구성되지만, 실제로 관리단이 조직되어 관리업무를 수행하기 위해서는 시간이 걸릴 수밖에 없다. 이 기간 동안에 집합건물의 관리가 소홀해 질 수 있음을 고려하여 관리단이 관리업무를 개시하기 전까지 분양자가 관리하도록 규정하고 있다.
- 예정된 매수인의 1/2 이상이 소유권이전등기를 하면 분양자는 구분소유자들에게 규약의 설정과 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 개최하도록 구분소유자들에게 통지하여야 한다. 만약 이 통지를 받은 구분소유자들이 통지를 받은 날로부터 3개월 내에 관리단 집회를 소집하지 않으면 분양자는 지체없이 관리단 집회를 소집해야 한다. 만약 관리위원회에서 관리인을 선출하도록 규약에서 정하고 있다면 규약을 제정하고 관리위원회 위원을 선출하도록 하는 절차까지만 분양자가 수행하면 된다.
- 분양자가 구분소유자들에게 통지를 하지 않거나, 구분소유자들이 관리단 집회를 소집하지 않음에도 불구하고 관리단 집회를 소집하지 않으면 소관청은 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있다.
- 법 제9조의3 제2항은 분양자가 분양계약을 체결할 때에 수분양자에게 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 주어야 함을 규정하고 있다. 규약(안)을 정할 때에는 표준 규약을 참고하여야 한다. 관리단이 관리업무를 위해서 규약을 제정할 때에 이 규약(안)을 활용하여 규약을 제정할 수 있다.
- 다만 이 규정을 위반하더라도 별도의 벌칙 규정이 없기 때문에 분양자가 수분양자에게 규약(안)을 제공하지 않더라도 이를 강제할 수 있는 방법은 없다.

제2절 공용부분

제10조(공용부분의 귀속 등)

제10조(공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공유하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.
② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

【해설】

① 공용부분의 의의

- 공용부분은 전체공용부분과 일부공용부분으로 구분해 볼 수 있다. 일부공용부분은 이를 공유하는 구분소유자들 이외의 구분소유자들에 대한 관계에서는 전유부분과 같이 취급된다. 따라서 구분소유자의 공용부분에 대한 지분권을 산정할 때 일부공용부분은 해당 구분소유자의 전유부분의 면적에 합산하게 된다(법 제12조 제2항).

② 일부공용부분

- 판례는 일부공용부분인지 여부에 대해서 다음과 같이 판단기준을 제시하고 있다.

【관련 판례】

〈대법원 2016. 5. 27. 선고 2015다77212 판결[건물명도]〉

한편 집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 공용부분으로서 구분소유권의 목적으로 할 수 없다. 이때 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정된다(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다9269 판결 등 참조).

- 일부공용부분인지 여부가 문제되는 경우는 다음과 같다.
 - 첫째, 해당 공용부분을 관리하거나 변경할 수 있는 권한이 누구에게 있는지 여부가 문제된다. 예를 들어 층별 복도가 해당 층 구분소유자의 일부공용부분이라면 복도의 사용방법이나 변경에 관해서는 해당 층 구분소유자가 결정하게 된다. 그러나 전체공용부분이라면 전체구분소유자들이 결정해야 한다.
 - 둘째, 해당 공용부분의 보존이나 개량의 비용을 누가 부담해야 하는지 여부가 문제될 수 있다. 일부공용부분이라면 이를 공유하는 구분소유자들이 부담해야 한다.
- 일부공용부분인지 여부를 사전에 명확하게 알 수 없는 경우가 많기 때문에 일부공용부분이 문제된다면 소송을 통해서 일부공용부분 여부가 정해질 수밖에 없다. 설계도서 작성단계와 분양단계에서 일부공용부분 여부가 분명하게 정해지도록 하고 나중에 관리단이 성립한 이후에도 설계도서에서 정해진 대로 일부공용부분 여부가 정해지도록 법제도를 개선할 필요가 있다.

【사례】

갑은 2층의 복도 끝부분에 전유부분을 소유하고 있다. 갑은 2층 구분소유자들의 동의를 얻어서 자신의 전유부분 앞에 있는 복도에 출입문을 설치하여 이를 전유부분의 일부처럼 이용하고 있다. 3층의 구분소유자 乙은 복도가 공용부분에 해당하기 때문에 원상회복을 청구하였다. 갑은 해당 복도는 2층 구분소유자들의 일부공용부분이므로 乙이 원상회복을 청구할 수 없다고 주장하였다. 만약 2층 복도가 2층 구분소유자들의 일부공용부분이었다면 3층 구분소유자인 乙은 원상회복을 청구할 수 없다. 그러나 복도가 전체공용부분이라면 원상회복을 청구할 수 있다.

③ 공용부분에 관한 규정

- 공용부분에 대해서는 제11조부터 제18조의 규정이 적용된다. 그러나 공용부분에 대한 지분비율(법 제12조)과 공용부분의 부담·수익의 비율(법 제17조)에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 있다.

제11조(공유자의 사용권)

제11조(공유자의 사용권) 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.

【해설】

- 원칙적으로 공유자는 지분비율에 따라서 공유물을 사용·수익할 수 있다(「민법」 제263조). 그러나 집합건물의 공용부분은 각 구분소유자들이 지분권(전유부분의 면적)과 상관없이 그 용도에 따라 사용할 수 있다. 다만 공용부분에서 발생하는 이익은 지분비율에 따라 구분소유자들에게 귀속된다(법 제17조).

제12조(공유자의 지분권)

제12조(공유자의 지분권) 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.

【해설】

- 각 공유자의 지분권은 전유부분의 면적 비율에 따른다. 그리고 일부공용부분이 있는 경우에 이를 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적에 합산하여 공용부분의 지분권을 정한다.
- 공용부분에 대한 지분권은 공용부분의 부담·수익의 비율을 정하거나(법 제17조) 관리단 집회의 의결권(법 제37조)을 정하는 기준으로 활용되기도 한다. 따라서 관리단 집회에서 의결권을 산정할 때에는 각 전유부분의 면적뿐만 아니라 일부공용부분의 면적도 고려하여야 한다. 그러나 전체공용부분과 일부공용부분의 구분이 분명하지 않기 때문에 실무적으로 일부공용부분까지 고려해서 의결권을 산정하기는 쉽지 않다.

【사례】

갑은 공용부분을 전유부분처럼 개조하여 사용하였다. 갑은 자신의 전유부분과 개조한 공용부분을 을에게 매도하였고, 을은 다시 병에게 매도하였다. 을과 병이 개조된 공용부분을 20년 이상 점유하면서 사용하였다고 하더라도 공용부분에 대한 취득시효는 인정되지 않는다.

제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 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.

【해설】

- 공용부분의 지분권은 전유부분과 분리할 수 없고, 전유부분의 처분에 따른다. 공용부분에 관한 물권을 취득하기 위해서는 등기할 필요가 없다. 구조상 공용부분은 등기부에 기재될 수 있는 방법도 없기 때문에, 즉 등기능력이 없기 때문에 공용부분에 관한 물권의 득실변경을 등기할 방법도 없다.
- 그리고 규약공용부분은 공용부분인 취지가 해당 표제부에 기재가 되면 갑구란과 을구란의 권리에 관한 등기는 말소되며(「부동산등기규칙」 제104조 제3항), 전유부분과 별도로 규약공용부분에 대한 득실변경을 등기할 필요는 없다.

제14조(일부공용부분의 관리)

제14조(일부공용부분의 관리) 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.

【해설】

- 일부공용부분의 관리에 관한 사항은 원칙적으로 이를 공용하는 구분소유자들의 집회결의로 정하게 된다. 그러나 다음과 같은 경우에는 전체 관리단 집회의 결의로 정하게 된다.
- 첫째, 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이다.
- 둘째, 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이 아니더라도 규약에서 전체 관리단 집회의 결의로 정하도록 규정할 수 있다. 그러나 그 규약에 대해서 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 1/4을 초과하는 구분소유자가 반대하거나, 반대하는 일부구분소유자의 의결권이 전체 의결권의 1/4을 초과하는 경우에는 규약으로 일부공용부분의 관리를 전체 관리단 집회에서 결정하도록 할 수 없다.

제15조(공용부분의 변경)

제15조(공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다.

1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우
 2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우
- ② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

【해설】

① 공용부분 변경의 의의

- 공용부분의 변경을 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 동의를 필요하다. 구분소유자의 전유부분 소유권이나 대지사용권 기타 권리관계에 별다른 변동을 일으키지 아니하는 공용부분의 용도 및 형상 등의 단순한 변경은 공용부분의 변경에 해당한다.

【관련 판례】

〈대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결〉

공용부분의 변경은 기존의 공용부분의 외관과 구조를 변경하거나, 그 기능과 용도를 변경함으로써 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 것으로서 변경이 되는 부분과 그 범위, 변경의 방식이나 태양, 변경 전과 변경 후의 외관이나 용도에 있어서 동일성 여부, 그 밖에 변경에 소요되는 비용 등을 고려하여 판단하여야 한다.

【사례】

집합건물의 특정 부분이 휴게실로 그 용도가 지정되어 있었는데, 사업주체는 그 휴게실에 점용권을 설정하여 분양하였다. 점용권의 기간은 제한이 없었다. 휴게실에 대한 점용권을 분양한 행위는 공용부분의 이용이나 개량행위에 해당하지 않으며 공용부분의 물리적 변화를 가하여 그 형상 또는 효용에 변경을 가져오는 행위에 해당한다. 대법원 2016. 11. 24. 선고 2015다39289 판결 참조.

② 리모델링과 공용부분의 변경

- 집합건물의 리모델링도 공용부분의 변경에 해당할 수 있다. 그러나 리모델링으로 인해서 구분소유관계나 대지사용권에 변경이 발생하는 경우에는 이를 공용부분의 변경에 포함시킬 수 없다(중축형 리모델링에 관해서는 법 제15조의2 참조).

③ 통상결의에 따른 공용부분의 변경

- 다음 두 가지 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 1/2 이상의 동의로 공용부분 변경의 결의를 할 수 있다.
 - 첫째, 공용부분의 변경이 집합건물의 개량을 위해서 이루어지고 많은 비용이 들지 않는 경우이다 (법 제15조제1항제1호). 원칙적으로 공용부분의 개량은 공용부분의 관리에 포함되며 통상집회 결의로 충분하다. 그리고 공용부분의 개량이 공용부분의 변경을 가져오더라도 지나치게 많은 비용이 들지 않는다면 통상집회결의로 공용부분의 변경을 결정할 수 있다. 아파트에서 개별난방 시스템을 지역난방 시스템으로 변경하는 것은 전유부분뿐만 아니라 공용부분도 개량하는 행위이지만, 지나치게 많은 비용이 들어가기 때문에 통상집회결의로 결정할 수 없다.

- 둘째, 「관광진흥법」에 따른 휴양 콘도미니엄의 공용부분의 변경도 통상집회결의로 결정할 수 있다(법 제15조제1항제2호). 콘도미니엄은 일반 주택과 달리 소유의 개념이 약하기 때문에 구분 소유자들의 집회 참석이나 서면결의를 기대하기 어렵다. 따라서 제2호는 공용부분의 변경이나 리모델링의 필요성이 있더라도 변경이 지체될 수밖에 없다는 점을 고려한 규정이다. 제2호에 해당하는 공용부분의 변경은 통상집회결의로 결정할 수 있지만, 서면으로 결의하는 경우에도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 아닌 각 과반수 합의만 있으면 된다.

④ 공용부분의 변경과 특별한 영향

- 공용부분의 변경이 특정한 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 주는 경우에는 그 구분소유자의 승낙이 있어야 한다. 특별한 영향이란 다른 구분소유자들이 받지 않는 불이익을 받는 경우를 말한다. 따라서 모든 구분소유자들도 동일한 영향을 받는다면 주관적인 사정이 있다고 해서 특별한 영향이 인정되지는 않는다.

【관련 판례】

〈대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결〉

이처럼 「집합건물법」이 공용부분의 변경에 관하여 다수결에 의한 결의를 규정하면서 그 권리에 특별한 영향을 받는 구분소유자의 개별적인 승낙을 별도로 받도록 한 취지는, 다수결에 의한 결의만으로는 정당화될 수 없는 일부 소수 구분소유자들의 ‘특별한 희생’을 따로 배려하도록 한 것이다. 따라서 이때 특별한 영향을 받는 구분소유자란, 공용부분의 변경으로 인하여 다른 구분소유자는 받지 않는 불이익을 차별적으로 받게 되는 자를 말한다고 할 것이므로, 공용부분의 변경에 필요한 공사비용 등을 구분소유자들이 지분별로 부담하는 경우와 같이 공용부분의 변경이 모든 구분소유자에게 동일하게 영향을 미치는 경우는 여기에 해당하지 아니한다.

【사례】

공용부분의 대수선으로 인해서 모든 구분소유자들이 상당한 비용을 부담하게 되었다. 비록 구분소유자들의 부담이 상당하다고 하더라도 모든 구분소유자들이 비용을 부담하기 때문에 구분소유자에게 특별한 영향이 있다고 볼 수는 없다.

제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경)

제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 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.

② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 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 정한 사항

③ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.

【해설】

- 집합건물의 증축형 리모델링을 위해서는 법률에 특별한 규정이 없다면 구분소유자 전원의 동의가 필요하여 리모델링이 쉽지 않은 점을 고려하여 리모델링 활성화를 통한 집합건물 이용 편의 증진하기 위해서 2021년 「집합건물법」 개정안에서 신설된 규정이다.
- 판례는 집합건물의 구분소유권 및 대지사용권의 변동을 일으키는 공용부분의 변경(증축·대수선 등)은 「집합건물법」상 공용부분의 변경이 아니며 「민법」 제264조에 따른 공유물의 처분·변경에 해당하여 구분소유자 전원의 동의가 필요하다는 것이 대법원(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두 25955 판결)의 입장이었다. 그러나 대법원의 판례에 따르면 구분소유권 및 대지사용권의 변동을 일으키는 리모델링이 매우 어려워지는 문제점이 발생하기 때문에 제15조의2 신설을 통해 위와 같은 리모델링의 경우 구분소유자 전원의 동의가 없더라도 가능하도록 의결정족수를 규정하고 있다. 의결정족수는 재건축의 경우와 동일하게 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의이다.

【관련 판례】

〈대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결〉

공용부분에 집합건물을 증축하여 전유부분을 새로 만들므로써 증축된 전유부분에 관한 대지사용권의 성립 등으로 구분소유자들의 기존 전유부분에 관한 대지사용권 등에 변동을 가져오거나 구분소유자들에게 증축된 전유부분에 관한 지분을 새로이 취득하게 하고 관련 공사비용을 부담하도록 하는 것과 같이, 공용부분의 용도 및 형상의 변경이 이용관계의 단순한 변화를 넘어서서 집합건물의 구조를 변경하여 구분소유자의 전유부분에 대한 소유권의 범위 및 대지사용권의 내용에 변동을 일으키는 경우에는 위 조항에서 말하는 공용부분의 변경에 해당하지 않고, 이에 대하여는 민법상 일반적인 공유물의 처분·변경과 마찬가지로 구분소유자 전원의 동의 등이 필요하다.

- 제2항은 리모델링에 대한 관리단집회에서 함께 결정해야 하는 8가지 사항을 규정하고 있다. 특히 주상복합 등의 증축형 리모델링에서 증축된 부분의 용도 및 그 귀속을 정하는 과정에서 주거용 부분과 상업용 부분 중 과소 부분에게 불합리한 결의가 강제되는 것을 방지하기 위하여 변경된 부분의 용도를 미리 정하도록 하였다(제4호).
- 불합리한 대지사용권의 축소를 방지하기 위해서 대지사용권의 변경에 관한 사항도 결의내용에 포함시키도록 하였다(제7호).
- 제3항은 리모델링이 각 구분소유자의 이해관계에 큰 영향을 미치는 점을 고려하여, 재건축 결의에서와 같이(제47조 제5항) 리모델링을 위한 관리단집회의 의사록에 각 구분소유자의 찬반의사를 적도록 하였다.
- 제4항은 리모델링에 대한 결의가 성립한 경우에 리모델링에 참가하지 않는 구분소유자의 이익을 보호하기 위하여, 재건축에서의 매도청구권 규정(제48조)을 준용하고 있다.
- 권리변동 있는 공용부분의 변경은 그 합의의 구속력에 기하여 참가자 전원이 공동으로 실행하는 것임을 명백하게 하기 위하여, 재건축에서의 합의(제49조)의 규정을 준용하였다.

제16조(공용부분의 관리)

- 제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.
- 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.
- ③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다.
- ④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다.

【해설】

① 공용부분 관리의 의미

- 법 제16조에서 말하는 관리는 공용부분의 보존, 이용, 개량을 의미한다. 관리를 위해서는 통상집회 결의가 필요하다. 그러나 보존행위는 관리행위에 해당하지만 각 구분소유자가 단독으로 할 수 있다.

② 공용부분의 배타적 사용과 공용부분의 관리

- 공용부분을 배타적으로 사용하는 것도 관리에 포함되는가? 공용부분에 시설물을 설치하여 배타적으로

이용하는 경우에 공용부분의 변경에 해당할 수도 있고 관리에 해당할 수도 있다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2008다73809 판결 참조). 공용부분의 변경을 수반하지 않는 배타적 사용의 경우에는 관리에 해당하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 구분소유자 및 의결권의 과반수 결의가 있으면 구분소유자가 복도 등의 공용부분을 배타적으로 사용할 수도 있다. 「민법」에 따르면 공유물의 경우에는 지분의 과반수 결의로 관리방법을 정할 수 있으며 배타적 사용도 공유물의 관리에 해당한다.

- 다만 「민법」과 달리 배타적 사용으로 인해서 특정한 구분소유자들에게 특별한 영향을 미치는 경우에는 관리단 집회의 결의 이외에도 해당 구분소유자의 동의를 얻어야 한다(법 제16조제4항). 예를 들어 복도에 해당하는 공용부분의 배타적인 사용으로 인해서 특정 전유부분의 구분소유자가 통로를 확보하지 못하거나 전유부분에 접근하는데 불편이 발생한다면 특별한 영향을 인정할 수 있다.

【사례】

분양자인 갑이 공용부분인 휴게실에 사용수익권을 설정해 주었다. 을은 매점을 운영하기 위해서 휴게실에 대한 사용수익권을 취득하였다. 갑과 을은 계약위반이나 사용수익권을 유지하기 곤란한 사유 등이 없다면 영구적으로 휴게실을 사용하기로 합의하였다. 분양자가 휴게실에 사용수익권을 설정해 준 것은 공용부분에 물리적인 변화를 가하여 그 형상 또는 효용에 변경을 가져온 경우에 해당하므로 공용부분의 관리행위에 해당하지 않고 공용부분의 변경에 해당한다. 따라서 휴게실에 사용수익권을 설정해 주기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4의 결의가 필요하다. 그리고 을은 휴게실에 대한 소유권을 취득한 것이 아니라 영구적으로 사용수익할 수 있는 권리를 취득한 것이므로 휴게실이라는 공용부분을 전유부분과 분리해서 처분하였다고 볼 수도 없다(대법원 2016. 11. 24. 선고 2015다39289 판결 참조).

③ 임차인의 관리참여

- 임차인도 공용부분의 관리에 관한 집회의 결의에 참여할 수 있다. 그러나 임차인이 독자적으로 의결권을 갖는 것은 아니며, 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있을 뿐이다. 임차인이 구분소유자의 의결권을 대신 행사한다고 해서 구분소유자의 동의를 필요한 것은 아니다.
- 구분소유자가 관리에 관한 의결권을 스스로 행사하기 위해서는 임차인과 이를 정해서 관리단에 통지해야 한다. 그리고 구분소유자의 권리와 의무에 영향을 미치는 사항에 대해서는 임차인이 구분소유자의 동의를 얻은 경우에만 의결권을 행사할 수 있다(법 제16조제2항 단서).
- 규약에서 임차인의 의결권을 제한할 수 있다.

④ 관리를 위한 집회의 결의와 특별한 영향

- 공용부분의 관리에 관한 집회의 결의가 특정한 구분소유자에게 특별한 영향을 주는 경우에는 그 구분소유자의 동의를 얻어야 한다(법 제16조제4항).

⑤ 관리의 주체

- 공용부분의 관리에 관한 업무는 관리인이 수행하게 된다. 관리위원회가 존재하는 경우에 관리인은 관리단 집회와 관리위원회의 결의 및 규약에 따라 관리업무를 수행해야 한다.
- 관리에 관한 권리와 의무는 관리단에 귀속된다(전체구분소유자에게 총유적으로 귀속된다).
- 「공동주택관리법」에서는 관리주체라는 표현을 사용하고 있다. 「집합건물법」의 관점에서 본다면 위탁관리의 경우에 위탁관리업체나 자치관리의 경우에 관리단이 고용한 관리사무소장이 관리주체에 해당한다. 「공동주택관리법」에서 말하는 “관리주체”는 「집합건물법」에서 말하는 관리인이나 관리단이 아니다.

⑥ 관리의 위탁

- 관리단은 관리에 관한 업무를 관리업체에게 위탁할 수 있다. 위탁관리계약은 위임계약과 유사한 계약이며, 계약에 달리 정하지 않았다면 관리단은 언제든지 위탁관리계약을 해지할 수 있다. 위탁관리업체는 관리사무소를 설치하고 소장을 임명하여 위탁관리업무를 수행한다.
- 관리비채권은 관리단에 귀속되지만, 관리단이 관리를 위탁하였다면 관리비에 관한 소송을 제기할 수 있는 권한도 수여한 것으로 볼 수 있다(이를 임의적 소송신탁이라고 한다).

【관련 판례】

〈대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885 판결〉

집합건물의 관리단이 관리비의 부과·징수를 포함한 관리업무를 위탁관리회사에 포괄적으로 위임한 경우에는, 통상적으로 관리비에 관한 재판상 청구를 할 수 있는 권한도 함께 수여한 것으로 볼 수 있다. 이 경우 위탁관리회사가 관리업무를 수행하는 과정에서 체납관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당한다. 그러나 다수의 구분소유자가 집합건물의 관리에 관한 비용 등을 공동으로 부담하고 공용부분을 효율적으로 관리하기 위하여 구분소유자로 구성된 관리단이 전문 관리업체에 건물 관리업무를 위임하여 수행하도록 하는 것은 합리적인 이유와 필요가 있고, 그러한 관리방식이 일반적인 거래현실이며, 관리비의 징수는 그 업무수행에 당연히 수반되는 필수적인 요소이다. 또한 집합건물의 일종인 일정 규모 이상의 공동주택에 대해서는 주택관리업자에게 관리업무를 위임하고 주택관리업자가 관리비

에 관한 재판상 청구를 하는 것이 법률의 규정에 의하여 인정되고 있다[구 주택법(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 개정되기 전의 것) 제43조 제2항, 제5항, 제45조 제1항].

이러한 점 등을 고려해 보면 관리단으로부터 집합건물의 관리업무를 위임받은 위탁관리회사는 특별한 사정이 없는 한 구분소유자 등을 상대로 자기 이름으로 소를 제기하여 관리비를 청구할 당사자적격이 있다고 할 것이다.

- 관리단은 관리에 관한 업무를 관리업체에게 위탁하는 경우도 있지만, 입주자대표회의나 상가번영회에 위탁할 수도 있다. 예를 들어 공동주택에서 입주자대표회의가 주도하여 관리에 관한 사항이나 공용부분의 변경에 관한 서면결의가 이루어진 경우에는 입주자대표회의에게 공용부분의 관리나 변경에 관한 업무를 입주자대표회의에게 위탁한 것으로 볼 수 있다. 이 경우에 입주자대표회의는 공용부분의 관리나 변경에 관한 비용을 징수할 수도 있고 입주자대표회의의 명의로 소송을 제기할 수도 있다.

【관련 판례】

〈대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결〉

㉞ 집합건물의 공용부분 변경에 관한 업무는 구분소유자 전원으로 법률상 당연히 성립하는 관리단에 귀속되고, 그 변경에 관한 사항은 관리단집회에서의 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의(「집합건물법」 제15조 제1항) 또는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의(「집합건물법」 제41조 제1항)로써 결정하는 것이므로, 집합건물의 관리단은 위와 같은 방법에 의한 결정으로 구분소유자들의 비용 부담 아래 공용부분 변경에 관한 업무를 직접 수행할 수 있음은 물론, 타인에게 위임하여 처리할 수 있고, 집합건물이 일정 규모 이상의 공동주택에 해당하여 입주자대표회의가 구성되어 있는 경우라면 그 입주자대표회의에 위임하여 처리할 수도 있다고 할 것이다.

따라서 집합건물의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상이 난방방식의 변경과 같이 공용부분 변경에 해당하는 공사에 동의한다는 내용의 서면동의서를 입주자대표회의 앞으로 제출하고 이에 따라 입주자대표회의가 그 업무를 처리한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 관리단이 「집합건물법」 제41조 제1항에서 정한 구분소유자들의 서면동의로써 입주자대표회의에 그 공용부분 변경에 관한 업무를 포괄적으로 위임한 것으로 보아야 한다.

㉟ 집합건물의 관리단이 「집합건물법」 제15조 제1항에서 정한 특별결의나 「집합건물법」 제41조 제1항에서 정한 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의의 방법으로 입주자대표회의에 공용부분 변경에 관한 업무를 포괄적으로 위임한 경우에는, 공용부분 변경에 관한 업무처리로 인하여 발생하는 비용을 최종적으로 부담하는 사람이 구분소유자들이라는 점을 고려해 보면 통상적으로 그 비용에 관한 재판상 또는 재판외 청구를 할 수 있는 권한도 함께 수여한 것으로 볼 수 있다.

이 경우 입주자대표회의가 공용부분 변경에 관한 업무를 수행하는 과정에서 체납된 비용을 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 그 비용에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당한다. 임의적 소송신탁은 원칙적으로는 허용되지 않지만, 민사소송법 제87조에서 정한 변호사대리의 원칙이나 신탁법 제6조에서 정한 소송신탁의 금지 등을 회피하기 위한 탈법적인 것이 아니고, 이를 인정할 합리적인 이유와 필요가 있는 경우에는 예외적·제한적으로 허용될 수 있다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2010다87474 판결, 대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885, 87892 판결 등 참조). 그런데 구분소유자들의 비용 부담 아래 그 구분소유자들로 구성되는 집합건물의 관리단이 입주자 대표회의에 위임하여 공용부분 변경에 관한 업무를 수행하도록 하는 데에는 합리적인 이유와 필요가 있고, 그러한 업무처리방식이 일반적인 거래현실이며, 공용부분 변경에 따른 비용의 징수는 그 업무수행에 당연히 수반되는 필수적인 요소라고 할 것이고, 공동주택에 대해서는 주택관리업자에게 관리업무를 위임하고 주택관리업자가 관리비에 관한 재판상 청구를 할 수 있는 것이 법률의 규정에 의하여 인정되고 있다[구 주택법(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 개정되기 전의 것) 제43조 제2항, 제5항, 제45조 제1항].

이러한 점 등을 고려해 보면, 「집합건물법」 제15조 제1항에서 정한 특별결의나 「집합건물법」 제41조 제1항에서 정한 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의의 방법으로 집합건물의 관리단으로부터 공용부분 변경에 관한 업무를 위임받은 입주자대표회의는 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들을 상대로 자기 이름으로 소를 제기하여 공용부분 변경에 따른 비용을 청구할 권한이 있다고 할 것이다.

- 관리단이 일시적으로 분양회사에게 관리를 위탁하는 경우도 있다. 이 경우에 분양회사가 가스 사용료를 연체한 경우에 집합건물의 관리에 관한 권한 및 책임은 종국적으로 관리단에 귀속되기 때문에 관리단은 연체사용료를 납부해야 한다(대법원 1997. 8. 29. 선고 97다19625 판결).

제17조(공용부분의 부담·수익)

제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리 비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

【해설】

- 「민법」에서는 공용부분에 관해서 발생하는 부담을 전유부분의 가액에 비례하여 부담한다고 규정하고 있다(「민법」 제215조제2항). 그러나 「집합건물법」 제17조에서는 지분의 비율에 따라서 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담한다고 규정하고 있다.
- 규약으로 「민법」과 같이 전유부분의 가액에 비례하여 의무를 부담하도록 하거나 이익을 취득하도록

할 수 있다.

- 관리에 관한 비용은 원칙적으로 지분비율에 따라서 부담해야 하지만, 수익자부담의 원칙에 따라서 실제로 관리로 인해서 얻는 이익을 고려해야 한다. 예를 들어 1층 소유자에게 전체공용부분인 엘리베이터의 유지비를 징수할 수는 있지만 운영비를 징수하는 것은 부당하다.

제17조의2(수선적립금)

제17조의2(수선적립금) ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단 집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다.

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.

③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.

④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 제1항의 수선계획에 따른 공사
2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사
3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제
- ⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시행령] 제5조의3(수선계획의 수립) 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)이 법 제17조의2제1항에 따라 수립하는 수선계획에는 다음 각 호의 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. 법 제17조의2제2항 본문에 따른 수선적립금(이하 “수선적립금”이라 한다)의 사용절차
7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항

[시행령] 제5조의4(수선적립금의 징수·적립) ① 관리단은 법 제17조의2제2항 본문에 따라 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.

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.

③ 수선적립금의 예치방법에 관하여 규약이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.

④ 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자(이하 “점유자”라 한다)가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 한다.

【해설】

- 표준규약에는 수선적립금에 관한 사항이 있었는데, 2021년 개정 이전의 「집합건물법」에는 수선적립금에 관한 사항이 없었다. 이 규정은 2021년 시행된 「집합건물법」에 개정법률에 수선적립금에 관한 수정이 신설되었다. 이 규정은 수선적립금 징수·적립을 명문화하여 수선적립금이 투명하게 징수 및 관리되도록 함으로써 건물의 수선공백을 방지하고 건물의 장수명화를 도모하고 있다.
- 현실적으로 수선적립금이 징수되고 있음에도 불구하고 근거조문이 존재하지 않아서 수선적립금이 적절하게 징수되고 지출되지 않는 경우가 많았다. 이러한 법의 공백문제를 해결하기 위하여 수선적립금 징수의 근거를 마련하고 사용목적 등을 규정하였다.
- 수선적립금을 징수하기 위해서는 집합건물의 구분소유자 등이 자율적으로 수선계획을 수립할 수 있도록 하였다(법 제17조의2 제1항).
- 수선적립금 징수·적립의 근거를 마련하고, 수선적립금을 구분소유자로부터 징수함을 명확하게 하며, 징수·적립된 수선적립금의 사용 목적은 규약에 달리 정한 바가 없으면 법에 규정된 목적으로 제한하였다(법 제17조의2 제2항).
- 수선적립금은 수선계획에 따른 공사를 위해서 지출 가능하다. 그리고 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사의 경우에도 지출이 가능하다. 제3자나 구분소유자가 공용부분의 수선공사를 한 경우에 그 비용을 관리단이 보전해 줄 필요가 있는 경우에도 수선적립금을 지출할 수 있다.
- 수선적립금의 귀속주체가 관리단임을 명확히 하였다(법 제17조의2 제3항).

제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력)

제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력) 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

【해설】

- 공용부분에 관해서 발생한 채권이란 공용부분의 유지·관리를 위해서 소요되는 비용에 관한 채권을 말한다. 적정한 유지·관리를 위해서는 관리에 관한 비용을 특별승계인도 부담하도록 할 필요가 있기 때문에 법 제18조에 의해서 특별승계인은 승계이사 유무와 관계없이 전 구분소유자의 공용부분에 대한 채무를 승계하게 된다.
- 관리비 중에서 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비, 소독비 등은 승계되는 공용부분 관리비채무에 포함된다.
- 관리비 연체료는 위약벌의 일종이기 때문에 승계되는 채무에 포함되지 않는다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결). 중앙집중식 난방방식에 있어서 세대별 난방비, 일괄계약에 의한

유선방송료도 승계되는 관리비채무에 포함되지 않는다(의정부지법 2007. 7. 25. 선고 2006가단 74938 판결)

- 특별승계인이 전유부분을 제3자에게 양도하였다고 해서 승계된 채무를 면하지 않는다. 이 경우에 관리비채무를 부담하는 구분소유자, 특별승계인 등은 연체된 관리비에 대해서 연대채무를 부담한다 (이를 부진정연대채무라고 한다).
- 법 제18조는 공유자가 특별승계인에 대해서 채권을 행사할 수 있다고 규정하고 있지만, 집합건물 관리단, 입주자대표회의, 대규모점포관리자도 공유자에 준하는 지위를 갖고 있다. 따라서 관리단 등도 특별승계인에게 승계된 공용부분의 관리비채권을 행사할 수 있다. 그러나 전유부분의 관리비는 승계되지 않으므로 그에 관한 채권을 특별승계인에 대해서 행사할 수는 없다.

【관련 판례】

〈대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결〉

관리단은 「집합건물법」 제18조가 규정한 공유자는 아니라고 할지라도, 원래 각 공유자는 민법의 공유관계 규정에 따라 공용부분을 관리하여야 하고 자기 지분을 넘는 비용을 지출한 공유자는 그렇지 아니한 다른 공유자에 대하여 이를 청구할 수 있는데 (민법 제266조 참조), 집합건물의 구분소유자의 단체인 피고와 같은 관리단 등이 행사하는 공용부분에 대한 관리비 징수권은 위와 같은 각 공유자의 청구권에 기초하여 부여된 것이라고 할 것이므로, 피고는 「집합건물법」 제18조 소정의 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위를 가진다고 보아도 무방할 것이다.

【관련 판례】

〈대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결〉

공동주택의 입주자대표회의에게 「집합건물법」 제18조 소정의 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정되는 점을 함께 고려하면, 유통산업발전법에 근거하여 대규모점포의 관리업무에 관하여 관리주체의 지위를 갖는 대규모점포관리자에게도 「집합건물법」 제18조 소정의 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정된다고 봄이 상당하고, 전 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 공용 부분에 관한 체납관리비를 승계하도록 정한 대규모점포관리자의 관리규약은 「집합건물법」 제18조의 규정에 터잡은 것으로 유효하다 할 것이다.

【사례】

X 전유부분을 소유한 갑이 관리비를 연체한 후에 X 전유부분을 을에게 양도하였고, 다시 을은 병에게 X 전유부분을 양도하였다. 갑, 을, 병은 연체된 관리비에 대해서 부진정연대채무를 부담한다. 관리비 채권에 대한 소멸시효가 완성되기 전에 관리단이 갑에 대해서 관리비 청구 소송을 제기하였다면 갑에 대한 관리비 채권의 소멸시효는 중단된다. 그러나 을과 병에 대한 관리비 채권의 소멸시효는 중단되지 않는다. 결과적으로 소멸시효 기간이 완성되면 갑은 여전히 관리비 채무를 부담하고 을과 병은 소멸시효의 완성으로 인해서 관리비 채무를 면할 수 있다.

【사례】

구분소유자 갑은 관리비를 연체하고 있다. 갑이 전유부분을 을에게 매도하였다면 특별승계인인 을도 갑이 연체한 공용부분의 관리비를 납부하여야 한다. 만약 관리단이 갑을 상대로 재판상 청구를 하였다면 관리비 채권의 소멸시효는 중단된다. 그러나 을에 대한 관리비 채권의 소멸시효는 중단되지 않는다. 하지만 관리단이 재판상 청구를 하여 소멸시효를 중단시킨 이후에 갑이 을에게 전유부분을 양도하였다면 관리단은 갑뿐만 아니라 을에 대해서도 관리비 채권의 소멸시효가 중단되었음을 주장할 수 있다. 대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다81474 판결 참조.

제19조(공용부분에 관한 규정의 준용)

제19조(공용부분에 관한 규정의 준용) 건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

【해설】

- 건물의 대지 또는 부속시설을 구분소유자들이 공유하는 경우에 그 대지와 부속시설에 관해서는 공용부분의 변경, 관리, 부담과 수익에 관한 규정이 준용된다.
- 부속시설이 규약상 공용부분이라면 직접적으로 법 제15조에서 제17조의 규정이 적용된다. 그러나 부속시설이 단순히 구분소유자의 공유이며 규약상 공용부분으로 되지 않은 경우에 본조가 적용되어 법 제15조에서 제17조의 규정이 준용된다.

제3절 대지사용권

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) 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 물건을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

【해설】

- 제20조는 전유부분과 대지사용권의 일체성에 관해서 규정하고 있다.
- 제1항은 전유부분을 처분하는 경우에 대지사용권도 함께 처분됨을 규정하고 있다. 따라서 전유부분에 대해서 매매계약을 체결한 경우에 대지사용권을 매매계약의 대상에 포함시키지 않았더라도 전유부분의 소유권을 취득한 자는 법 제20조제1항에 의해서 대지사용권도 취득하게 된다. 경매절차에서 대지사용권이 매각물건에 포함되지 않았다고 하더라도 매수인(경락인)은 전유부분뿐만 아니라 대지사용권도 함께 취득한다. 그리고 비록 대지사용권에 대한 대가를 지불하지 않았다고 해서 대지사용권을 취득한 것이 부당이득도 아니다.
- 제2항은 대지사용권만을 전유부분과 분리해서 처분한 경우에 그러한 처분은 무효임을 규정하고 있다.

【사례】

갑은 집합건물의 전유부분을 소유하고 있으며, 대지에 대해서 공유지분을 갖고 있다. 그러나 대지권 등기는 마쳐지지 않았다. 갑의 채권자인 을은 갑의 대지에 대한 공유지분을 가압류한 후에 경매를 신청하였다. 대지의 공유지분에 대한 가압류와 경매절차는 모두 무효이다. 경락인인 매수인은 소유권을 취득하지 못한다.

【사례】

갑은 X 토지 위에 면적이 동일한 네 개의 전유부분으로 구성된 집합건물을 건축하였다. 만약 갑이 집합건물이 완성되어 구분소유권이 성립하기 전에 X 토지에 저당권을 설정하였고, 그 후에 집합건물이 완성되었다면 그 저당권이 실행되어 병이 경매절차에서 X 토지의 소유권을 취득한다면, 이 경우에는 분리처분금지의 원칙이 적용되지 않는다. 구분소유권이 성립하기 이전에 X 토지에 저당권이 설정되었기 때문이다. 그러나 집합건물이 완성되어 구분소유권이 성립된 이후에 갑이 X 토지에 저당권을 설정하였고 그 저당권이 실행되어 경매절차에서 병이 X 토지를 경락받은 경우에 병은 X 토지의 소유권을 취득할 수 없다. 구분소유권이 성립한 이후에 X 토지에 대해서만 설정된 저당권은 무효이기 때문이다. 병 명의의 등기가 말소되지 않더라도 X 토지는 여전히 갑의 소유이다. 만약 갑이 하나의 전유부분을 을에게 매도하였다면 을에게 등기와 상관없이 수반성의 원칙에 따라 X 토지에 대한 1/4의 공유지분을 취득한다.

【사례】

갑은 집합건물의 전유부분과 X 대지에 대한 공유지분을 분양받았으나 분양자가 대지에 대한 등기를 마치지 못하였기 때문에 전유부분에 대한 소유권이전등기만 마치고 대지의 공유지분에 대해서는 소유권이전등기를 마치지 못했다. 갑은 비록 공유지분권을 취득하지 못하지만, 매매계약에 근거하여 X 대지를 점유사용할 수 있으며 이 점유사용권은 대지사용권에 해당한다. 갑이 전유부분을 을에게 매도한다면 을은 전유부분의 소유권뿐만 아니라 갑의 X 대지에 대한 사용수익권도 취득하게 된다. 갑이 을에게 전유부분의 소유권이전등기를 마쳐준 후에 X 대지에 대한 공유지분권을 취득한 경우에 그 공유지분권을 제3자에게 처분하는 것은 대지사용권의 분리처분금지에 의해서 무효이다. 따라서 제3자는 X 대지에 대한 공유지분권을 취득하지 못한다.

- 분리처분금지의 원칙은 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. “선의의 제3자”는 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미한다.⁶⁾ 따라서 대지권인 취지의 등기가 이루어져 있지 않더라도 제3자가 악의라면 대지사용권의 분리처분의 무효를 주장할 수 있다. 즉 제3자가 자신이 취득하고자 하는 권리가 집합건물의 대지사용권임을 알았다면 제3자에 대해서 대지사용권의 분리처분행위가 무효임을 주장할 수 있다.

【사례】

갑은 아파트의 구분소유자이다. 갑은 대지에 대해서 공유지분을 갖고 있다. 갑의 채권자는 갑의 대지에 대한 공유지분에 대해서 강제경매를 신청하였고, 경매절차에서 을이 낙찰을 받아 을의 명의로 공유지분에 대한 이전등기가 마쳐졌다. 그 후에 병은 갑이 소유한 전유부분을 매수하여 소유권이전등기를 마쳤다. 을 명의의 대지에 대한 공유지분의 이전등기는 대지사용권의 분리처분금지에 의해서 무효이다. 그리고 을이 경매절차에서 등기부등본, 경매물건명세서, 현황조사보고서, 평가서 등을 통해서 공유지분의 목적이 되는 토지가 아파트의 대지라는 점을 알았다면 선의의 제3자라고 주장할 수도 없다. 따라서 을은 갑의 대지에 대한 공유지분을 취득할 수 없고 오히려 갑으로부터 전유부분을 매수한 병은 대지사용권의 수반성에 의해서 갑의 공유지분을 취득하게 된다. 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결 참조.

- 전유부분과 대지사용권은 분리될 수 없지만, 규약으로 정하는 경우에는 전유부분만을 처분하거나, 대지사용권만을 분리해서 처분할 수 있다. 법 제20조에서는 제2항의 경우에만 규약으로 분리처분이 가능하다고 규정하고 있지만, 제1항의 경우에도 규약으로 분리처분이 가능하다고 해석

6) 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결

해야 한다. 즉 전유부분이 처분되더라도 대지사용권이 함께 처분되지 않도록 규약에서 달리 정할 수 있다.

- 구분소유자가 1인이기 때문에 규약을 제정할 수 없는 경우에는 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.
- 집합건물의 대지에 대해서 대지권인 취지가 등기가 있다면 더 이상 대지사용권만을 전유부분과 분리해서 처분할 수 없으며, 대지에 대해서만 소유권이전등기, 저당권설정등기, 그 밖에 이와 관련이 있는 등기를 할 수 없다(「부동산등기법」 제61조 제4항).

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) 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 제3조 제3항을 준용한다.

【해설】

- 본 조는 두 개의 이상의 전유부분을 소유하고 있는 구분소유자가 전유부분의 일부를 처분한 경우에 적용된다. 예를 들어 대지에 4/10의 지분을 갖고 있는 구분소유자가 면적 비율이 3:1인 A, B 두 개의 전유부분을 소유하고 있으며, 이 중에서 A를 처분한 경우에 양수인은 1/10의 대지 지분권을 취득하게 된다. B의 양수인은 3/10의 대지지분권을 취득한다.
- 다만 그 비율은 규약으로 달리 정할 수 있다. 그리고 구분소유자가 1명인 경우에는 공정증서에 의해서 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.

【사례】

토지에 대해서 1/4의 공유지분을 갖고 있는 4명의 공유자가 집합건물을 건축하였다면 각 지분은 대지사용권이 된다. 전유부분의 면적은 공유지분에 영향을 주지 않는다.

【사례】

갑은 X 토지 위에 101호~401호 4개의 전유부분으로 이루어진 집합건물을 건축하였다. 각 전유부분의 면적은 2:2:1:1이었다. 갑이 101호를 을에게 분양하였고 전유부분에 대한 소유권이전등기를 하였다. 분양계약의 내용과 상관없이 을은 대지에 대한 2/6 지분을 취득한다. 그러나 규약이나 공정증서로 달리 정하는 경우에 그 비율에 따라 공유지분을 취득한다.

【사례】

구분소유자들이 대지에 대해서 권리를 갖고 있지 못하였는데, 대지를 점유하고 있는 구분소유자들은 취득시효 완성을 원인으로 대지에 대한 소유권을 취득하였다. 이 경우에 각 구분소유자들의 대지에 대한 공유지분은 전유부분의 면적에 비례한다. 아래 대법원 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2017. 1. 25. 선고 2012다72469 판결〉

구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에 규약으로써 달리 정하지 않는 한 대지사용권이 전유부분의 면적 비율대로 각 전유부분의 처분에 따르도록 규정하고 있다(「집합건물법」 제21조 제1항, 제12조). 이 규정은 전유부분을 처분하는 경우에 여러 개의 전유부분에 대응하는 대지사용권의 비율을 명백히 하기 위한 것인데, 대지사용권의 비율은 원칙적으로 전유부분의 면적 비율에 따라야 한다는 것이 「집합건물법」의 취지라고 할 수 있다. 이러한 취지에 비추어 보면, 집합건물의 구분소유자들이 대지 전체를 공동점유하여 그에 대한 점유취득시효가 완성된 경우에도 구분소유자들은 대지사용권으로 그 전유부분의 면적 비율에 따른 대지 지분을 보유한다고 보아야 한다.

제22조(「민법」 제267조의 적용 배제)

제22조(「민법」 제267조의 적용 배제) 제20조 제2항 본문의 경우 대지사용권에 대하여는 「민법」 제267조(같은 법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 적용하지 아니한다.

【해설】

- 「민법」 제267조는 “공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속한다”고 규정하고 있다.
- 이 규정은 우리나라의 「집합건물법」과 달리 대지사용권의 수반성을 규정하고 있지 않은 일본에서는 의미가 있는 규정이나 대지사용권의 수반성을 규정하고 있는 우리나라에서는 특별한 의미가 없는 규정이다.

제4절 관리단 및 관리단의 기관

제23조(관리단의 당연 설립 등)

제23조(관리단의 당연 설립 등) 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 제28조 제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

【해설】

① 관리단의 의의

- 구분소유관계가 성립하면 구분소유자를 구성원으로 하는 관리단이 당연히 성립하게 된다. 관리단은 권리능력 없는 사단에 해당한다. 상가변영회가 집합건물 관리단의 실질을 갖추었다면 명칭과 상관 없이 관리단으로 인정될 수 있다.

【관련 판례】

〈대법원 1996. 8. 23. 선고 94다27199 판결〉

집합건물의소유및관리에관한법률(이하 법이라 한다.) 제23조 제1항은 “건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로써 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성한다.”고 규정하고 있는바, 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 **구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체**라 할 것이고(당원 1995. 3. 10. 선고 94다49687, 94다49694 판결 참조), 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 그 **존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있으며, 구분소유자와 구분소유자가 아닌 자로 구성된 단체라 하더라도 구분소유자만으로 구성된 관리단의 성격을 겸유할 수도 있다** 고 할 것이다.

② 관리단의 구성원

- 전유부분을 분양받아 분양대금을 모두 납부하였지만 분양자의 사정으로 소유권이전등기를 마치지 못한 경우에는 구분소유자에 준하는 지위를 인정할 수 있고, 관리단 집회에서 의결권도 행사할 수 있다(대법원 2005.12.16. 자 2004마515 결정 참조). 미분양 전유부분은 분양자의 소유이므로 분양자도 구분소유자가 될 수 있으며, 관리단 집회의 구성원이 될 수 있다. 다만 「공동주택관리법」과 마찬가지로 분양자가 집합건물의 관리에 참여하는 것은 바람직하지 않은 측면이 있다. 왜냐하면

분양자는 건물이 제대로 관리되는 방향으로 관리에 참여하기 보다는 매매나 임대를 통해서 미분양으로 인한 자신의 손해를 최소화하기 위해서 관리에 참여할 가능성이 있기 때문이다.

- 임차인은 관리단의 구성원이 될 수 없다. 다만 공용부분의 관리 또는 관리인이나 관리위원의 선출 시 임차인은 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있으며(「집합건물법」 제16조, 제24조, 제26조의4), 의결권을 행사할 수 있는 임차인 또는 집회의 목적사항에 대해서 이해관계가 있는 임차인은 관리단 집회에 출석하여 의견을 진술할 수도 있다(「집합건물법」 제40조).

③ 일부공용부분 관리단

- 일부공용부분을 공유하는 구분소유자는 이를 관리하기 위해서 일부공용부분 관리단을 구성할 수 있다. 주상복합아파트의 경우에 상가를 위한 일부공용부분이 인정된다면 상가구분소유자들은 일부공용부분관리단에 해당하는 상가관리단을 구성할 수 있다.

제23조의2(관리단의 의무)

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

【해설】

- 공용부분은 구분소유자들이 공유하고 있지만, 관리단은 공용부분의 관리를 위해서 구분소유자의 권리와 의무를 대신 행사할 수 있다. 예를 들어 공용부분을 불법 점유한 자가 있는 경우에 관리단의 명의로 공용부분의 반환과 원상회복을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제43조).
- 본조는 관리단이 집합건물 관리의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 될 수 있다는 점도 밝히고 있다.

제24조(관리인의 선임 등)

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회 결의로

선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

- ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 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.
- ⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.
- 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.

【해설】

① 관리인의 의의

- 구분소유자가 10인 이상이면 관리인을 선출해야 한다. 관리인은 대외적으로 관리단을 대표하며, 내부적으로 관리업무를 수행한다.
- 관리위원은 구분소유자이어야 하지만, 관리인은 구분소유자일 필요가 없다. 그리고 법인도 관리인이 될 수 있다(통설). 법인이 관리자로 선임되면 실제로 법인의 대표자가 관리인의 역할을 하게 된다. 그런데 관리인의 책임을 분명히 하기 위해서 법인이 관리인이 될 수 있다는 결론은 검토의 필요성이 있다. 집합건물 관리의 충실성을 위해서는 자연인만이 관리인이 될 수 있고 그 관리인에게 권한과 의무를 부과하는 것이 합리적이다. 그리고 비영리법인의 경우에는 법인이 이사가 될 수 없다고 보는 것이 통설이라는 점, 상법의 경우에도 법인이 이사가 될 수 있는지에 관해서 논란이 있다는 점, 우리나라의 관리인은 관리단이라는 권리능력 없는 사단의 대표자라는 점을 고려한다면 법인은 관리인이 될 수 없다고 해석하는 것이 타당한 측면이 있다.
- 관리인은 실무적으로 관리단회장, 관리단대표 등으로 불리는 경우가 많다. 그러나 명칭과 상관없이 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행하는 자는 관리인에 해당한다.
 - 관리인이 주는 어감 때문에 관리사무소장을 “관리인”이라고 부르는 경우가 종종 있는데 법적으로 정확한 표현이 아니다. 특히 대규모 집합건물이 많은 우리나라에서 관리인은 관리단의 대표자에 해당한다.
- 관리사무소장은 관리인의 지시를 받아서 관리단의 사무를 집행하는 사람을 말한다. 관리사무소장은 관리단이 직접 고용할 수도 있고, 위탁관리의 경우에는 위탁관리업체에서 고용할 수도 있다.

② 관리인의 자격

- 시행령 제8조에서는 관리위원의 자격을 제한하고 있지만 관리인의 자격을 제한하는 규정은 없다.

하지만 규약에 의해서 관리인의 자격을 정할 수 있고 「경기도 집합건물 표준관리규약」에서는 관리인의 자격을 다음과 같이 규정하고 있다.

- 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 단지건물의 관리와 관련하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람
- ⑥ 관리위탁계약 등 단지관리단의 사무와 관련하여 단지관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
- ⑦ 단지관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

③ 관리인의 선임과 해임

- 관리인은 원칙적으로 관리단 집회의 결의에 의해서 선임되고 해임된다. 그러나 규약의 정함이 있다면 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임될 수 있다. 규모가 큰 집합건물의 경우에 관리단 집회를 개최하여 관리인을 선임하는 것이 쉽지 않다는 점을 고려하여 관리위원회에서 관리인을 선임할 수 있도록 하였다.
- 「집합건물법」 제24조 제3항 단서가 신설되기 이전에 관리인은 관리단 집회의 결의에 의해서 선임되거나 해임된다고 규정하고 있었으므로, 이와 달리 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있다는 규약은 무효라고 보았다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결). 그러나 2013년 「집합건물법」 개정에 의해서 단서가 신설되었으므로 이러한 규약은 유효하게 되었다.
- 공용부분의 관리를 위한 결의와 마찬가지로 관리인을 선임하는 결의에서 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있다. 의결권을 행사할 때마다 구분소유자의 동의를 얻을 필요도 없다. 다만 구분소유자가 의결권을 행사할 것으로 정하여 관리단에 통지한 경우에는 구분소유자가 의결권을 행사할 수 있다.
- 관리인이 부정한 행위를 하거나 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우에 각 구분소유자는 법원에 해임을 청구할 수 있다. 법원에 해임을 청구하는 경우에 관리단과 관리인을 모두 피고로 해야 한다(고유필수적 공동소송). 부정한 행위나 직무를 수행하기 적합하지 않은 사정에 관해서 「경기도 집합건물 표준관리규약」 제52조는 다음과 같이 규정하고 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
- 관리인을 해임하는 소 또는 선임무효확인의 소를 제기한 경우에 관리인을 상대로 직무집행정지 가처분 신청을 할 수 있다. 이 경우에 당사자의 신청이 있다면 직무대행자가 선임되기도 한다.

④ 관리인의 임기

- 관리인의 임기는 2년이다. 따라서 2년마다 집회를 개최하여 관리인을 다시 선임해야 한다. 연임에 대한 제한은 없지만 규약에서 연임을 제한할 수는 있다.

⑤ 관리인의 신고의무

- 관리인은 집합건물의 관리에 관하여 여러 의무를 부담하고 있지만, 관리인 여부가 불명확한 경우가 많기 때문에 관리업무에 관한 권한과 의무를 부담하는 자를 확정하기 어렵다는 점을 고려하여 전유부분이 50개 이상인 경우에는 새로 선출된 관리인이 선임사실을 신고하도록 규정하고 있다. 이 규정은 2021년 시행된 「집합건물법」 개정법률에 신설된 규정이다.
- 이렇게 구분소유권의 수가 50개 이상인 건물의 관리인은 자신의 선임사실을 소관청에 신고하도록 함으로써 집합건물 관리의 투명성 및 행정청의 감독 가능성을 제고하였다. 다만 공동주택, 임대주택, 대규모점포등관리자의 경우에는 「공동주택관리법」 및 「유통산업발전법」의 입법취지를 고려하여, 신고의무의 예외를 인정하였다(「집합건물법」 제24조 제6항).

제24조의2(임시관리인)

제24조의2(임시관리인의 선임 등)

- ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.
- ② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조 제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.
- ③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조 제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 제24조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

【해설】

- 관리인이 없는 경우에 관리인의 부재로 인한 집합건물 관리의 공백을 방지하기 위한 규정이다.
- 관리인이 없거나 정당한 관리인이 선임되지 못하는 등으로 집합건물 관리의 공백이 발생하는 것을 방지할 필요가 있다. 이 규정이 없어도 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있으며, 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다는 점을 명백히 하기 위하여 2021년 시행된 「집합건물법」 개정 법률에 신설되었다.

제25조(관리인의 권한과 의무)

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위

3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

【해설】

- 본조는 관리인의 권한과 의무에 대해서 규정하고 있다.
- 집합건물에서 발생하는 생활형 분쟁으로 강력사건이 발생하는 등 사회적 문제가 대두됨에 따라, 이를 예방하기 위하여 관리인이 생활형 분쟁에 대하여 필요한 조치를 할 수 있는 권한이 2021년 시행된 「집합건물법」 개정법률에 신설되었다(법 제25조제3의2호).
- 관리인은 그 밖에도 보고의무(「집합건물법」 제26조), 규약의 보관(「집합건물법」 제30조 제1항), 관리단집회소집(「집합건물법」 제32조, 제33조 제1항, 제2항), 집회의 의장(「집합건물법」 제39조 제1항), 공동의 이익에 반하는 행위의 정지청구(「집합건물법」 제43조), 사용금지의 청구(「집합건물법」 제44조), 구분소유권의 경매 청구(「집합건물법」 제45조), 전유부분의 점유자에 대한 인도 청구(「집합건물법」 제46조) 등의 권한과 의무를 갖고 있다.
- 관리인의 대표권은 제한할 수 있지만 선의의 제3자에게 대항할 수 없다(법 제25조 제2항).

제26조(관리인의 보고의무 등)

- 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.
- ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. <신설 2012.12.18.>
- ③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다.

[시행령] 제6조(관리인의 보고의무) ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
 2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
 3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
 4. 법 제28조에 따른 규약(이하 “규약”이라 한다) 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 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.

【해설】

① 관리인의 보고의무의 의의

- 구분소유자가 집합건물의 관리에 참여하여 구분소유자들의 이익에 부합하게 건물의 관리가 이루어지기 위해서는 관리단의 업무에 관한 정보가 투명하게 구분소유자들에게 제공되어야 한다. 특히 관리비의 부과기준과 명세 및 관리비의 지출명세에 관한 정보가 제공되어 구분소유자들이 자신이 지불하는 관리비가 적절하게 징수되고 지출되고 있는지 알 수 있도록 해야 한다. 본조는 관리단의 업무에 관한 정보가 구분소유자들에게 투명하게 제공될 수 있도록 하는 규정이다.

② 보고해야 하는 정보의 내용

- 구분소유자에게 보고해야 하는 내용에 대해서는 시행령 제6조에서 규정하고 있으며, 제1항은 정기 관리단집회나 임시 관리단집회에서 보고해야 할 사항이다. 그리고 제2항은 매월 부과되는 관리비에 관한 정보제공의무이다.

③ 위탁관리회사의 정보제공의무

- 관리인이 구분소유자에게 관리업무에 관하여 보고해야 할 의무를 부담하지만, 위탁관리의 경우에는 현실적으로 위탁관리회사가 관리비의 부과기준, 부과내역, 징수내역, 지출내역을 보관하는 경우가 많다. 구분소유자들이 위탁관리회사에 관리비에 관한 정보의 제공을 요구하는 경우에 위탁관리회사는 종종 그 내역이 위탁관리회사의 영업비밀이라는 이유로 공개하지 않는 경우가 있다.
- 관리인은 관리단의 대표자로서 구분소유자들을 위해서 위탁관리회사가 관리업무에 관한 정보를 구분소유자에게 제공하도록 해야 한다. 그리고 위탁관리회사가 이러한 정보를 구분소유자들에게 제대로 제공하지 않는다면 위탁관리계약의 위반에 대한 책임을 추궁해야 한다. 만약 이러한 조치를 취하지 않는다면 관리인은 스스로 구분소유자들에 대한 보고의무를 이행하지 않은 것이 된다. 이것은 관리인에게 책임을 물을 수 있는 사유가 된다.

④ 이해관계인의 정보제공청구

- 본조 제2항에서 말하는 이해관계인은 구분소유자가 아닌 동거가족이나 전유부분의 매수인, 저당권자, 임차인, 전세권자 등을 말한다.

제26조의2(회계감사)

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사의 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 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항 또는 제2항에 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.

[시행령] 제6조의2(회계감사대상 건물의 범위) ① 법 제26조의2 제1항 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 제26조의2 제3항 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

[시행령] 제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등) ① 법 제26조의2제1항 본문에 따라 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. 주석(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.

[시행령] 제6조의4(회계감사의 결과 보고) ① 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사를 받은 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고해야 한다.

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.

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.

【해설】

- 이 규정은 집합건물 관리의 투명성을 제고하고 관리비 거품 제거로 서민·소상공인의 주거·영업 비용을 절감하기 위해서 2021년 시행된 「집합건물법」 개정법률에 신설된 규정이다.
- 전유부분이 150개 이상인 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 매년 1회 이상 외부감사법상 감사인의 회계감사를 받도록 하였다(법 제26조의2 제1항).
- 법 제26조의2 제1항 본문의 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 중 어느 하나에 해당하는 것이다.
 - 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료 포함)가 3억원 이상인 건물
 - 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물
- 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 회계감사의무를 면제하였다.
- 점유자도 회계감사에 관한 의결권을 행사할 수 있다.
- 감사인은 다음을 의미한다.
 - 「공인회계사법」 제23조에 따른 회계법인
 - 「공인회계사법」 제41조에 따라 설립된 한국공인회계사회에 총리령으로 정하는 바에 따라 등록을 한 감사반
- 제1항에 해당하지 아니하는 건물이라도 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자(그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자를 포함한다)의 5분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 감사인의 회계감사를 받도록 하였다(법 제26조의2 제3항).
- 법 제26조의2 제3항 전단의 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 중 어느 하나에 해당하는 것이다.
 - 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료 포함)가 3억원 이상인 건물
 - 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물
 - 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 감사인의 회계감사를 받지 않은 건물로서 ① 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억원 이상인 건물 ② 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물
- 관리인은 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계감사의 결과를 구분소유자와 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고해야 한다(법 제26조의2 제4항)
- 회계감사의 감사인의 선정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하였다(법 제26조의2 제4항).
- 관리인은 감사인의 자료열람이나 제출 요구, 자료조사를 거부하거나 기피, 방해하는 행위를 하거나, 거짓 자료를 제출하는 등 회계감사를 방해해서는 안 된다(법 제26조의2 제6항).

- 「공동주택관리법」 및 「유통산업발전법」에서 회계감사를 규정하고 있는 경우 「집합건물법」의 적용이 배제된다.

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능)

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.
 ② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.
 ③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

【해설】

① 관리위원회의 의의

- 집합건물의 규모가 커지게 되면 수시로 관리단 집회가 개최되기 어렵게 된다. 그렇다고 관리인에게 관리업무에 관한 권한을 위임하는 것도 적절하지 않다. 관리인 개인의 자의적인 판단이 개입될 수 있으며, 관리단 집회가 개최되기 어렵기 때문에 관리단 집회가 관리인을 직접 통제하는 것도 쉽지 않다. 따라서 일정 규모 이상의 집합건물의 경우에는 관리인이 단독으로 업무집행을 하는 것이 아니라 관리인과 구분소유자들의 대표자로 구성된 관리위원회가 함께 관리에 관한 업무를 수행하도록 할 필요가 있다.

② 임의기관

- 관리위원회는 임의기관이다. 따라서 반드시 관리위원회를 설치해야 하는 것은 아니다. 소규모 집합건물의 경우에는 관리인만을 선출하여 건물을 관리할 수 있다. 그러나 중대(中大)규모의 집합건물의 관리를 위해서는 통상적으로 관리위원회가 구성된다.
- 관리위원회는 관리단의 임의기관으로 규약의 정함이 있는 경우에만 관리위원회를 둘 수 있으며, 규약에 따라 관리위원회가 구성되는 경우에 「집합건물법」의 규정에 따라서 관리위원회가 구성되고 운영되어야 한다.

③ 관리위원회의 권한

- 관리위원회는 관리인의 업무를 감독하는 기관이다. 만약 관리위원회에서 관리인을 선임하였다면 관리인이 부적절하게 업무를 수행하는 경우에 관리인을 해임할 수도 있다. 관리단 집회에서 관리인이

직접 선출되는 경우에는 관리인이 부적절하게 관리 사무를 집행한다면 관리위원회는 관리인 해임에 대한 안건을 관리단 집회에서 발의할 수도 있다.

- 관리위원회는 관리인과 함께 관리에 관한 업무를 집행한다. 즉 관리위원회는 관리인의 업무집행에 관한 사항을 결의할 수 있고(법 제26조의3 제3항), 관리인은 이 결의에 따라서 관리업무를 수행하게 된다.
- 관리위원회는 관리단 집회나 규약에서 위임받은 사항에 대해서 관리업무를 수행하기 위한 의사 결정을 할 수 있다. 관리단 집회가 개최되기 어려운 사정을 고려하여 규약의 정함이 있다면 규약이나 관리단 집회의 결의가 있는 경우에 관리위원회는 관리단 집회에 갈음하여 관리업무에 관한 사항을 정할 수 있다.
- 관리위원회는 규약의 정함이 있다면 관리인이나 관리단의 임원을 선출할 수 있다.

④ 관리위원회와 입주자대표회의의 관계

㉞ 관리위원회와 입주자대표회의의 공통점

- 「집합건물법」의 관리위원회와 「공동주택관리법」의 입주자대표회의는 법적 성격이 유사하고 경우에 따라서는 양자를 동일하게 볼 수도 있다. 그 이유는 다음과 같다.
- 첫째, 한 동의 아파트는 집합건물에 해당하기 때문에 「집합건물법」 제23조 제1항에 따라서 구분소유자로 구성된 관리단이 당연히 성립하게 된다. 이러한 한 동의 아파트에서 선출된 동별대표자는 법 제26조의3 제1항 및 제2항의 요건을 충족한다면 관리위원으로 인정될 수 있으며, 이 경우에 동별대표자로 구성된 입주자대표회의는 집합건물 관리단의 관리위원회로 인정될 수 있다.
- 둘째, 관리위원회가 설치되기 위해서는 규약의 정함이 있어야 한다(법 제26조의2 제1항). 통상적으로 아파트가 분양되면 시행사는 「공동주택관리규약준칙」을 토대로 관리규약을 작성하여 입주과정에서 대부분의 입주자들의 동의서를 받는다. 그러한 동의서는 집회에 갈음하는 서면에 의한 결의(규약설정의 결의)라고 볼 수 있다. 따라서 아파트의 관리규약이 「집합건물법」에 따른 규약성립요건을 충족하고, 「집합건물법」에 반하지 않는다면 집합건물 관리단의 규약으로 인정될 수 있다. 또한 이 경우에 한 동의 아파트의 관리규약에 입주자대표회의에 대한 규정이 있다면 그러한 규정은 관리위원회 설치에 관한 관리단 규약으로 볼 수 있다.
- 셋째, 입주자대표회의를 구성하는 동별대표자는 선거구별로 선출된다. 집합건물의 관리위원은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출되지만 규약의 정함이 있으면 동별대표자와 마찬가지로 선거구별로 선출될 수 있다(법 제26조의4 제1항 단서, 시행령 제7조 제1항).
- 넷째, 동별대표자를 선출함에 있어서 임차인도 참여할 수 있다. 관리위원을 선출함에 있어서도 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있다(법 제26조의3 제2항).

④ 관리위원회와 입주자대표회의의 차이점

- 관리위원회와 입주자대표회의를 동일하게 볼 수 있는 가능성이 있지만 다음과 같은 이유로 관리위원회와 입주자대표회의를 언제나 동일하게 볼 수 없다.
- 첫째, 입주자만이 동별대표자가 될 수 있는데, 입주자는 구분소유자뿐만 아니라 구분소유자의 배우자 또는 직계존비속을 포함한다. 즉 구분소유자의 배우자도 동별대표자가 될 수 있다. 그런데 「집합건물법」에 따르면 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있다(법 제26조의4 제1항). 따라서 구분소유자의 배우자는 관리위원이 될 수 없다.
- 둘째, 공동주택의 관리규약은 입주시점에서는 대부분의 입주자의 동의를 얻어서 제정되지만, 그 이후에는 과반수 서면동의에 의해서 개정된다. 따라서 과반수 서면동의에 의해서 정해진 규약의 동별대표자에 대한 규정은 집합건물 관리단의 규약으로 볼 수 없다.
- 셋째, 공동주택이나 집합건물에서 관리업무를 수행하는 단체는 권리능력 없는 사단에 해당된다. 권리능력 없는 사단에 해당하는 단체는 독자적으로 계약을 체결할 수 있고 은행에 계좌도 개설할 수 있다. 공동주택의 경우에는 입주자대표회의가 이에(권리능력 없는 사단) 해당되지만 집합건물의 경우 집합건물 관리단이 이에 해당된다. 한편, 집합건물의 관리위원회는 권리능력 없는 사단이 아니고 관리단의 기관에 불과하다.
- 관리위원회와 입주자대표회의의 법적 성격이 다르더라도 관리단은 그 업무를 입주자대표회의에게 위탁하여 수행할 수도 있다. 예를 들어 입주자대표회의가 공용부분의 관리나 변경에 관한 업무를 수행하도록 집합건물 관리단 집회의 결의가 있었다면 관리단은 공용부분에 관한 업무를 입주자대표회의에 위탁한 것으로 볼 수 있다(대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결 참조).

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

[시행령] 제7조(관리위원회의 구성) ① 관리위원회의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다.

② 법 제26조의4 제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 한다.

③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4 제1항을 준용한다.

④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의4 제1항을 준용하며, 이 경우 “선출”은 “해임”으로 본다.

[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

[시행령] 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.

1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우
2. 관리인이 청구하는 경우
3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우

③ 제2항의 청구가 있는 후 관리위원회의 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지 절차를 1주일 이내에 밟지 아니하면 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.

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.

⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

[시행령] 제10조(관리위원회의 의결방법) ① 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.

[시행령] 제11조(관리위원회의 운영) ① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회 회의 회의를 주재한다.

1. 관리위원회의 위원장
2. 관리위원회의 위원장이 지정한 관리위원회 위원
3. 관리위원회의 위원 중 연장자

② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

【해설】

① 관리위원의 자격

- 법 제26조의4 제1항은 관리위원의 자격을 구분소유자로 한정하고 있다. 따라서 입주자대표회의의 동별대표자와 달리 구분소유자의 배우자, 직계존비속은 관리위원이 될 수 없다.
- 구분소유자가 법인인 경우에는 법인의 대표자 또는 법인에서 지정한 자가 관리위원의 피선거권을 갖는다고 보는 것이 타당하다. 공동주택의 경우에도 법인이 입주자인 경우에 법인의 대표자가 동별 대표자로 선출될 수 있음을 규정하고 있다(「공동주택관리법」 제14조 제3항). 그러나 「집합건물법」은 구분소유자만이 관리위원으로 선출될 수 있다고 규정하고 있기 때문에 구분소유자가 법인인 경우에 결국 법인이 관리위원으로 선출될 수 있다고 볼 수밖에 없다.
- 관리위원이 선거구별로 선출되는 경우에 법인이 각 선거구에 전유부분을 소유하는 경우를 생각해 볼 수 있다. 이 경우에 법인은 각 선거구마다 서로 다른 대표자나 직원을 내세워 관리위원으로 출마하도록 할 수는 없다. 그렇게 되면 사실상 해당 법인이 관리위원회를 장악할 수 있기 때문이다. 따라서 법인의 대표자나 직원이 관리위원으로 출마할 수 있다고 하더라도 하나의 선거구에서만 관리위원으로 출마할 수 있다. 구분소유자가 각 선거구에 전유부분을 소유하고 있다고 해서 각 선거구마다 관리위원으로 출마할 수 없는 것과 마찬가지로이다.
- 관리인이 감독기관인 관리위원회의 위원을 겸임하는 경우 관리위원회의 '감독 기능'이 작동하지 못할 우려가 있으므로, 원칙적으로 관리인과 관리위원의 겸직을 금지하고 규약의 정함이 있는 경우에만 겸직을 허용하였다(법 제26조의4 제2항).
- 관리위원회에서 관리인을 선출하는 경우에 관리인은 관리위원을 사임해야 하고 다시 관리위원을 선출해야 한다. 그리고 관리인은 관리위원회의 구성원이 되지 못한다. 관리위원회가 업무집행에 관여하지 못하고 전적으로 감독업무만을 수행하는 경우에는 관리인이 관리위원이 되지 못하도록 하는 것이 맞지만, 관리위원회에서 관리인을 선출하며, 관리위원회가 관리인과 함께 관리업무를 수행하는 경우에는 규약으로 관리인과 관리위원의 겸직을 허용할 필요가 있다. 왜냐하면 소규모 집합건물의 경우 관리인과 관리위원회 위원장을 분리하는 것이 오히려 번거로운 일이 될 수 있기 때문이다.
- 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우에 공유자들은 지분의 과반수에 의해서 관리위원으로 출마할 자를 정할 수 있다. 관리위원으로 선출되는 것도 결국 공유물의 관리행위에 해당하기 때문이다(「민법」 제265조).
- 관리위원의 자격에 대해서는 「집합건물법 시행령」 제8조 제1호에서 제7호가 규정하고 있다.

② 관리위원의 선출

- 원칙적으로 관리위원은 관리단 집회의 결의에 의해서 선출한다(법 제26조의4 제1항). 구분소유자가 관리위원을 선출하지만 관리위원회는 주로 관리 사무를 수행하는 기관이라는 점, 임차인의 관리 참여가 허용된다는 점, 현실적으로 구분소유자들이 관리위원의 선임에 무관심한 경우가 있다는 점 등을 고려하여 관리위원 선임에 있어서 임차인도 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 임차인이 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 임차인은 의결권을 행사할 수 없다(법 제26조의4 제5항).
- 법 제26조의4 제5항은 제24조 제4항을 준용하고 있기 때문에 임차인의 의결권 행사에 대한 예외를 규정하고 있는 제24조 제4항 단서도 준용되며, 구분소유자가 자신이 스스로 의결권을 행사할 의사를 관리단에 통지하면 임차인 등은 관리위원의 선임을 위한 의결권을 행사할 수 없다.
- 관리위원의 선출주체는 언제나 구분소유자 또는 임차인이 되어야 한다. 종종 관리인이나 관리위원회가 관리위원을 선출할 수 있도록 규약에서 정하는 경우가 있는데, 그러한 규약은 무효이다.

③ 선거구별 선출

- 관리위원은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출하도록 하였다. 통상적으로 정기 관리단집회에서 관리위원을 선출하게 된다(법 제26조의4 제1항). 그러나 집합건물의 규모가 큰 경우에는 관리위원의 선출을 위해서 총회를 개최하는 것이 쉽지 않다. 그러한 경우에는 관리단 집회에서 관리위원을 선출하는 것보다는 선거구별로 관리위원을 선출하는 것이 합리적이다. 따라서 규약에 정함이 있으면 선거구 별로 관리위원을 선출할 수 있다.
- 관리단 집회가 아닌 선거구별로 관리위원을 선출하기 위해서는 규약에서 선거구와 선거구별 관리위원을 수를 정해야 한다. 그런데 집합건물의 전유부분의 면적이 유사하고 각 층별 구분소유자의 수도 유사하다면 각 층별로 선거구의 획정과 선거구별 관리위원의 수를 정하는 것이 크게 문제되지 않는다. 그러나 층별로 전유부분의 면적이 다르고 구분소유자의 수도 다른 경우에는 선거구의 획정과 선거구별 관리위원 수를 합리적이고 공평하게 결정해야 한다. 시행령 제7조 제2항은 선거구와 선거구별 관리위원의 수를 규약에서 정하는 경우에 전체 구분소유자의 수 및 각 구분소유자의 전유부분 면적 비율 등을 합리적이고 공평하게 고려하도록 규정하고 있다. 선거구의 획정과 선거구별 관리위원의 수가 합리적이고 공평한지 여부의 판단은 각 집합건물에 따라 달라질 수 있다.

④ 관리위원의 해임

- 관리위원이 관리단 집회에서 선출되었다면 관리단 집회에서 해임될 수 있다. 그리고 선거구별로

선출되었다면 선거구별로 해임될 수도 있다(시행령 제7조 제4항).

⑤ 관리위원의 임기

- 관리위원의 임기는 2년이다(법 제26조의4 제2항). 공동주택의 동별대표자의 임기는 2년이며 1차에 한하여 연임할 수 있다(「경기도 공동주택관리규약준칙」 제18조). 하지만 법 제26조의4 제3항에서는 관리위원의 연임을 제한하지 않았다. 규모가 크지 않은 집합건물의 경우에 관리위원을 할 수 있는 구분소유자가 많지 않기 때문에 연임을 제한한다면 사실상 관리위원이 선출되지 않을 수 있기 때문이다.

⑥ 관리위원회의 소집

- 관리위원회의 소집절차에 대해서는 시행령 제9조에서 규정하고 있다. 관리위원회는 위원장이 소집한다(시행령 제9조 제1항). 위원장은 관리위원의 1/5 이상이 청구하거나, 관리인이 청구하거나, 규약에서 정하는 사유가 있는 경우에 관리위원회를 소집해야 한다(시행령 제9조 제2항). 만약 위원장이 요청을 받았음에도 불구하고 2주 이내의 날을 잡아서 관리위원회를 소집하지 않는다면 소집을 요청한 관리인이나 관리위원이 관리위원회를 소집할 수 있다(시행령 제9조 제3항).
- 관리위원회를 소집하기 위해서는 회의일 1주일 전에 일시, 장소, 목적사항을 구체적으로 밝혀서 각 관리위원에게 통지해야 한다. 하지만 통지해야 하는 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다. 따라서 관리위원회 회의의 빈도수에 따라 1주일보다 기간을 길게 하거나 짧게 하는 것도 가능하다(시행령 제9조 제4항).
- 모든 관리위원이 동의한 경우에는 소집절차를 거치지 않고 관리단 집회를 개최할 수 있다(시행령 제9조 제5항).

⑦ 관리위원회의 의사(議事)

- 관리위원회는 관리위원회의 재적 과반수의 찬성에 의해서 의결한다. 그러나 의결정족수는 규약으로 달리 정할 수 있다(시행령 제10조 제1항). 예를 들어 집합건물 내의 하나의 전유부분의 면적이 전체 면적의 1/2에 해당하거나 1인의 구분소유자가 전체 전유부분 면적의 1/2를 소유하는 경우를 생각해 볼 수 있다. 이 경우에 1/2의 면적을 소유한 구분소유자가 관리위원이 될 수 있다고 하더라도 관리위원 1인에 해당할 뿐이다. 넓은 면적을 소유하고 있다고 하더라도 관리위원 2인으로 취급될 수는 없다. 하지만 예를 들어 소수면적의 전유부분을 소유하고 있는 구분소유자들이 선출한 관리위원이 5명이라면 관리위원회의 결의는 언제나 넓은 전유부분을 소유한 구분소유자에게 불리하게 이루어질 수밖에 없다. 따라서 이러한 불합리한 점을 해소하기 위하여 각 관리위원이

선출된 선거구별 면적을 관리위원회의 결의에 있어서 고려할 수 있다.

- 관리위원은 관리단의 사무집행을 위해서 구분소유자에 의해서 선출된 자에 해당한다. 따라서 관리위원은 해당 선거구와 모든 구분소유자를 대표하여(관리단의 대표자는 아니다) 업무를 수행해야 한다. 그리고 관리위원은 관리위원회에서 해당 안건에 대한 토론을 통하여 의결권을 행사할 필요가 있다. 따라서 관리위원의 의결권 행사는 관리위원이 직접 행사해야 하는 것이 원칙이다. 하지만 관리위원이 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 서면이나 대리인을 통해서 의결권을 행사할 수는 있다(시행령 제10조 제2항).
- 부득이한 사유가 있는지 여부는 개별적인 사안에 따라 달리 판단되어야 한다. 중요한 사안이라면 결의에 참여할 수 없는 부득이한 사유가 있어야 하며, 단순히 개인적인 업무나 가정사를 이유로 참여할 수 없는 경우는 부득이한 사유에 해당한다고 볼 수 없다.
- 부득이한 사유가 인정되어 관리위원이 서면이나 대리인에 의해서 의결권을 행사하는 경우에 관리위원회의 결의가 성립되기 전에 서면이나 대리인에 의해서 의결권이 행사되어야 한다. 사후에 의결권을 행사할 수 있다면 관리위원회에서 결의가 이루어졌더라도 그 결의가 바뀔 수 있고 결의의 결과가 왜곡될 수 있기 때문이다.
- 서면에 의해서 의결권을 행사하는 경우에는 관리위원의 의사가 서면을 통해서 전달되는 것이므로 관리위원이 책임있는 결정을 한 것으로 볼 수 있다. 그러나 대리인을 통하여 의결권을 행사하는 경우에 관리위원이 포괄적으로 대리인에게 의결권 행사를 위임하는 것은 관리위원의 책임있는 의결권 행사로 볼 수 없다.
- 관리위원회를 주재하는 사람, 의사록의 작성 및 보관, 의사록의 열람에 대해서는 시행령 제11조가 규정하고 있다.

⑧ 관리위원회 위원장

- 관리위원회에는 위원장 1명을 둔다(시행령 제7조 제3항). 관리위원회 위원장은 관리위원회를 소집하고 관리위원회 회의의 의장이 된다. 위원장의 자격에 대해서는 별도의 규정이 없지만 위원장이 되기 위해선 관리위원이어야 한다. 따라서 관리위원의 자격을 상실하게 되면 위원장의 자격도 상실하게 된다.
- 원칙적으로 관리인은 관리위원이 될 수 없으므로 관리인은 관리위원회 위원장도 될 수 없다. 그러나 규약으로 달리 정할 수 있다.
 - 규약에서 관리위원 중에서 관리인을 호선하도록 규정하고 있으며, 관리위원회 위원장도 관리위원들이 호선하도록 규정하고 있는 경우에 관리인과 관리위원회 위원장을 별도로 선출하는 것은 비효율적이다. 따라서 관리위원이 관리인을 호선하는 경우에는 관리인이 관리위원회 위원장을 겸임할 수 있다.
- 관리위원회 위원장 선출에 대해서는 법 제26조의4 제1항을 준용하고 있다. 따라서 관리단 집회에서 관리위원과 더불어 관리위원회 위원장을 선출할 수도 있다. 물론 규약의 정함이 있다면

관리단 집회에서는 관리위원만 선출하고 관리위원회 위원장은 관리위원들이 호선하는 것으로 정할 수 있다.

- 관리단 집회가 수시로 개최되기 어렵기 때문에 관리위원이 선거구별로 선출된다는 점을 고려한다면 관리위원이 선거구별로 선출되는 경우에는 관리위원 중에서 다시 관리위원회 위원장을 선출하기 위해서 관리단 집회를 개최하도록 하는 것은 비효율적이다. 따라서 관리위원이 선거구별로 선출되도록 규약의 정함이 있는 경우에는 관리위원회 위원장을 관리위원들이 호선하도록 규약에서 정할 필요가 있다. 「경기도 집합건물 표준규약」 제62조 제4항에서는 위원장이 관리단 집회에서 선출되지 않은 경우에 관리위원들이 호선하도록 규정하고 있다.

【사례】

8개의 선거구에서 8명의 관리위원이 선출되었다. 8명 중에서 관리인을 선출하도록 하는 경우에는 동일한 사람을 관리인과 관리위원회 위원장으로 선출하도록 규약에서 정하는 것이 바람직하다. 반면에 선거구가 30개이며 30명의 관리위원이 선출되었고 관리인은 관리단 집회에서 별도로 선출하는 경우에는 관리위원회 위원장을 별도로 선출하는 것이 바람직하다. 그리고 관리위원회에서 관리위원이 아닌 제3자를 관리인으로 선출하였다면, 관리인과 별도로 관리위원회 위원장을 선출하는 것이 바람직하다.

제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임)

- 제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) 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.
- ② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.

【해설】

- 관리단이 무자력인 자나 관리비를 미납한 구분소유자로 인해서 제3자에 대하여 채무를 변제할 수 없게 되었다면 구분소유자 전원은 지분비율에 따른 분할변제책임이 있다.
- 제1항의 다른 구분소유자의 책임은 특별승계인도 부담하게 된다. 즉 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 대해서 책임을 진다. 이 경우에 특별승계인은 관리단의 채무가 전유부분에

관한 것이든, 공용부분에 관한 것이든 상관없이 책임을 져야 한다(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결).

제5절 규약 및 집회

제28조(규약)

제28조(규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.
② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.
③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.
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.

[시행령] 제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항
2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항
3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항
4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항
5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항
6. 관리단집회의 운영에 관한 사항
7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항
8. 관리위원회에 관한 사항
9. 관리단의 임직원에 관한 사항
10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용방법에 관한 사항
12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에 관한 사항
13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항
14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항

【해설】

① 규약의 의의

- 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 사항 중에서 「집합건물법」에 규정되어 있지 않은 사항은 규약으로 이를 정할 수 있다(「집합건물법」 제28조 제1항). 「집합건물법」에서는 다음과 같은 사항을 규약으로 정할 수 있다고 규정한다.
 - 규약공용부분(법 제3조 제2항)
 - 규약대지(법 제4조 제1항)
 - 구분소유자의 공용부분에 대한 지분에 따른 공용부분의 수익, 부담은 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제10조 제2항 및 제12조, 제17조)
 - 공용부분의 관리를 위한 요건(법 제16조 제3항)
 - 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획 수립 및 수선적립금 징수(법 제17조의2)
 - 전유부분과 대지사용권의 분리처분여부(법 제20조 제2항)
 - 전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율은 원칙적으로 전유부분의 면적비율에 의하지만 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제21조 제1항)
 - 관리인의 임기 및 관리인의 선임·해임(법 제24조 제2항, 제3항)
 - 관리인의 권한과 의무(법 제25조 제1항 제4호)
 - 관리단에는 규약에서 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있고 관리위원회를 둔 관리인은 관리인의 권한과 의무 행위를 하려면 관리위원회 결의를 거쳐야 하나 규약으로 달리 정할 수 있다(법 제26조의3)
 - 관리위원회 위원은 구분소유자 중에서 규약으로 관리단집회 결의에 관하여 달리 정할 수 있으며, 관리인은 관리위원회 위원이 될 수 없으나 규약으로 달리 정할 수 있다. 또한 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다(법 제26조의4)
 - 관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임비율은 원칙적으로 지분비율에 따르지만 규약에서 부담비율을 달리 정할 수 있음(법 제27조 제1항)
 - 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 관리단집회의 결의로 정하나 규약으로 달리 정할 수 있다(법 제30조 제2항)
 - 관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용(법 제31조)
 - 구분소유자의 1/5 이상이 회의의 임시 관리단집회의 소집을 요구할 수 있지만 그 정수는 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제33조 제2항)
 - 관리단집회의 소집을 위해서 1주일 전 통지를 해야 하지만 규약에서 달리 정할 수 있음(법 제34조 제1항)
 - 집회소집의 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자에 대해서 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지에 갈음할 수 있음을 규약에서 정할 수 있음(법 제34조 제4항)
 - 법에서 특별히 정수가 정해진 사항 이외의 사항에 대해서는 통지하지 않더라도 규약에서 정함이

있으면 결의할 수 있음(법 제36조 제2항)

- 의결권의 비율은 전유부분의 면적에 따르지만 규약에서 달리 정할 수 있음(법 제37조 제1항)
- 관리단집회의 의사는 구분소유자 및 의결권의 과반수로 의결하지만 규약에서 이와 다른 규정을 둘 수 있음(법 제38조 제1항)
- 관리단집회의 의장은 규약이 별도로 정할 수 있음(법 제39조 제1항)
- 건물의 일부멸실과 복구에 관한 사항은 규약에서 별도로 정할 수 있음(법 제50조 제3항)

② 규약의 효력

- 「집합건물법」에 따라 제정된 규약은 관리단 구성원인 구분소유자 전원을 구속한다. 관리단은 「집합건물법」은 집합건물의 소유와 관리에 관한 범위 내에서만 규약을 정할 수 있다. 집합건물의 소유와 관리에 관한 사항이 아닌 사항까지 규약의 내용에 포함시킬 수는 없으며 그러한 규약의 내용은 효력이 없다.
- 규약은 강행법규에 위반되지 않아야 하고 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되지 않아야 한다. 따라서 규약이 단체법적 원리에 따라서 일부 구분소유자의 구분소유권을 제한하는 경우에 그 제한이 과도하거나 방법이 적절하지 않은 경우에는 무효로 될 수 있다.
- 규약에서 관리위원회에 전유부분의 전체 내지 상당부분에 관한 임대차계약의 체결 여부 및 계약 내용의 확정에 관한 권한을 부여하고 해당 구분소유자가 관여할 수 없다고 정하고 있다면, 그러한 규약의 내용은 전유부분에 대한 구분소유자 사이의 조정의 범위를 초과하여 전유부분에 대한 사용제한을 설정한 것이다. 또한 구분소유권을 필요하고 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해하거나 제한한 것이므로 무효이다(대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다242 판결).
- 규약은 당연히 구분소유자를 구속한다. 또한 구분소유자의 승계인도 구속한다(「집합건물법」 제42조 제1항). 규약이 구분소유자의 승계인도 구속한다는 것은 비록 승계인이 규약의 제정에 참여하지 않았다고 하더라도 특별승계인에 대해서도 규약이 효력이 있다는 것을 의미한다. 그러나 규약이 구분소유자 이외의 제3자의 권리를 해할 수는 없다(법 제28조 제3항).

【사례】

규약에서 관리인에게 건물 전체 또는 상당 부분에 대한 임대권한을 부여하였고 임대차계약의 체결 여부 및 계약내용의 확정에 관한 권한도 관리인에게 부여하였다. 관리인은 1층에서 5층의 점포와 그에 상응하는 주차장을 갑 회사에 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였다. 201호의 구분소유자인 을은 자신의 전유부분을 임대하는 것에 대해서 동의하지 않았으며, 관리인에게 임대권한을 부여하는 규약의 내용에도 동의하지 않았다. 관리인에게 전유부분에 대한 임대권한을 부여하는 규약의 내용은 구분소유관계의 합리적인 조정의 범위를 넘어서 구분소유권을 과도하게 침해 내지 제

한하고 있으므로 무효이다. 규약의 내용도 무효이며, 을이 관리인에게 임대권한을 부여하지도 않았으므로 해당 201호에 대해서 체결된 임대차계약은 무효이다. 대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다 242 판결 참조.

【사례】

집합건물 관리단의 규약에서 업종제한의무를 위반한 경우에는 관리인은 일차적으로 업종제한을 준수하도록 요청하고, 그럼에도 불구하고 해당 업종의 영업을 계속하는 경우에는 해당 업종의 영업을 중단할 때까지 단전단수를 할 수 있도록 규정하고 있다. 그리고 규약에서는 관리위원회에서 단전단수를 위한 기준을 제정하도록 규정하고 있다. 이러한 규약의 내용은 구분소유자의 소유권을 필요하고 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해 내지 제한하거나 현저하게 타당성을 잃었다고 볼 수 없다. 그리고 구분소유자들이 상호간의 과다경쟁을 방지하고 공동의 이익을 도모하기 위하여 각자의 자유의사에 따른 협의로 업종을 제한하고, 이에 위반할 경우 구분소유권의 본질적 내용을 침해하지 아니하는 범위 내에서 자율적인 제재조치를 취하는 것은 단체자치의 원칙상 허용된다. 따라서 업종제한 및 그에 대한 제재로 단전단수를 규정하고 있는 규약이 법령에 위반된다고 볼 수 없다. 대법원 2004. 5.13. 선고 2004다2243 판결 참조.

③ 관리비채무의 승계와 규약

- 전유부분에 관한 관리비를 새로운 구분소유자에게 부담시키는 규약은 법 제28조 제3항에 따라 무효이다. 그러나 법 제18조를 고려하여 공용부분에 관한 관리비를 새로운 구분소유자에게 부담시키는 규약은 유효하다.

【관련 판례】

〈대법원 2007.2.22. 선고 2005다65821 판결〉

관리규약으로 전 입주자의 체납관리비를 양수인에게 승계시키도록 하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리·의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것이고, 개인의 기본권을 침해하는 사항은 법률로 특별히 정하지 않는 한 사적 자치의 원칙에 반한다는 점 등을 고려하면, 특별승계인이 그 관리규약을 명시적, 묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다고 할 것이며, 「집합건물법」 제42조 제1항의 규정은 공동주택의 입주자들이 공동주택의 관리·사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인이

전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다. 다만, 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 하고 그에 대한 적정한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 「집합건물법」 제18조에서 특별규정을 두고 있는바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위 규정에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 집합건물의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다.

④ 업종제한과 규약

- 구분소유자들의 과다경쟁을 방지하고 공동의 이익을 도모하기 위하여 업종을 제한하고, 이를 위반한 경우에는 구분소유권의 본질적 내용을 침해하지 아니하는 범위 내에서 자율적인 제재조치를 취할 수 있도록 하는 규약은 유효하다(대법원 2004. 5. 13. 선고 2004다2243 판결). 다만 그러한 제재조치는 합리적인 기준에 따라 취해져야 하고, 구분소유자가 제재를 피할 수 있는 기회를 가져야 하며, 구분소유자의 피해를 최소화할 수 있도록 규정되어야 한다.
- 분양계약에 업종제한에 관한 내용이 포함되어 있다면 수분양자들은 묵시적으로 업종제한의 의무를 부담한다는 동의를 한 것으로 볼 수 있다. 그리고 수분양자의 지위를 양수한 자 그리고 전유부분의 임차인도 묵시적으로 업종제한에 동의한 것으로 볼 수 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결). 이러한 업종제한에 관한 질서는 집합건물 관리단의 규약에 의해서 설정될 수도 있다.

【관련 판례】

〈대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결〉

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 수분양자나 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 동의를 의사 표시도 마찬가지라고 보아야 하며, 이러한 의결권의 위임이나 대리권의 수여가 반드시 개별적·구체적으로 이루어져야만 한다고 볼 근거도 없으므로, 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전

적·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.

- 업종제한은 수분양자들이나 구분소유자의 합의에 의해서 정해지므로, 구분소유자가 아닌 임차인과 제3자의 합의에 의해서 변경될 수는 없다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결).

⑤ 일부공용부분 관리단의 규약

- 일부공용부분의 관리에 관한 사항이 구분소유자 전원에게 이해관계가 있다면 일부공용부분을 위한 구분소유자의 규약으로 관리에 관한 사항을 정할 수 없다.
- 그리고 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이 아니더라도 전체관리단의 규약에서 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 정하고 있다면 역시 일부공용부분 관리단의 규약으로 관리에 관한 사항을 정할 수 없다. 다만 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 그러한 규약에 반대할 때에는 전체 관리단의 규약으로 정할 수 없다.
- 위 두 가지 경우에 해당하지 않는다면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자들은 관리를 위한 별도의 규약을 만들 수 있다.

⑥ 표준규약

- 시·도지사는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 표준규약을 작성하여 배포하여야 한다. 표준규약은 각 지방자치단체 홈페이지에서 받아볼 수 있다.
- 표준규약에 포함되어야 할 내용에 대해서는 시행령 제12조에서 규정하고 있다.

제29조(규약의 설정·변경·폐지)

제29조(규약의 설정·변경·폐지) 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.

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.

【해설】

- 규약을 설정하기 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성이 있어야 한다(법 제29조 제1항). 그러나 규약이 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 주는 경우에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다(법 제29조 제1항 단서).

【사례】

집합건물 관리단의 규약을 제정함에 있어서 동종업종의 영업을 하는 경우에는 관리단의 승인받도록 하는 내용을 추가하려고 한다. 이러한 규약의 내용은 모든 구분소유자에게 영향을 미치는 사항이며 일부의 구분소유자에게 특별한 영향을 미치는 것은 아니다. 아래 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2006. 10. 12. 선고 2006다36004 판결〉

「집합건물법」 제29조 제1항 후문은 ‘관리단 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.’고 규정하고 있으나, 이 사건에서처럼 새로이 업종제한에 대한 관리단 규약을 설정하는 경우 그로 인하여 소유권 행사에 다소 제약을 받게 되는 등 구분소유자의 권리에 영향을 미친다고 하더라도 이는 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미치는 것으로, 결국 ‘전체의 구분소유자’의 권리에 관한 것이지 특별한 사정이 없는 한 ‘일부의 구분소유자’에게만 특별한 영향을 미치는 것이라고는 할 수 없으므로

- 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이 아닌 경우에도 전체 규약으로 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 정할 수 있는데 이 경우에 일부구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대하면 전체 규약으로 일부공용부분에 관한 규약의 설정·변경·폐지를 할 수 없다(법 제29조 제2항).

제30조(규약의 보관 및 열람)

- 제30조(규약의 보관 및 열람) ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다.
- ③ 이해관계인은 제1항에 따라 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

【해설】

- 관리단 규약은 관리단의 근본규칙으로 구분소유자 뿐만 아니라 구분소유자로부터 전유부분을 양수한 자, 임차인과 같은 점유자가 그 내용을 쉽게 알 수 있도록 해야 한다. 이를 위해서 「집합건물법」은 규약의 보관과 열람에 관한 별도의 규정을 두고 있다.
- 규약은 관리인이나 구분소유자, 또는 그 대리인(예를 들어 임차인)으로서 건물을 사용하고 있는 자 중에서 1인이 이를 보관하여야 한다(법 제30조 제1항). 규약을 보관할 자는 관리단 집회의 결의로 정한다(법 제30조 제2항). 이해관계인은 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자신이 비용을 부담하면서 등본의 교부를 청구할 수 있다.

제31조(집회의 권한)

제31조(집회의 권한) 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

【해설】

- 관리단 집회는 관리단의 최고 의사결정기구이기 때문에 「집합건물법」이나 규약에서 관리인에게 위임한 사항 이외의 모든 사항에 대해서 의결할 수 있다(법 제36조 제1항).
- 관리단 집회의 결의가 있기 위해서는 관리단 집회가 현실적으로 개최되어야 하는 것은 아니다. 관리단 집회의 결의사항 중에서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면에 의한 합의가 있다면 관리단집회의 결의가 있는 것으로 보기 때문이다(법 제41조 제1항).
- 그리고 관리단 집회는 반드시 집합건물 관리단이라는 명목으로 이루어져야 하는 것도 아니다. 상가변영회도 그것이 집합건물 관리단의 기능을 할 수 있고, 「집합건물법」의 요건을 갖추었다면 상가변영회의 결의사항은 집합건물 관리단 집회의 결의사항으로 볼 수도 있다(제23조 해설 참조).

제32조(정기 관리단집회)

제32조(정기 관리단집회) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

【해설】

- 관리인은 년 1회 일정한 시기에 정기 관리단집회를 소집해야 한다. 일정한 시기는 규약에 정해져 있다면 규약에 따라야 한다. 그러나 시기의 정함이 없다면 회계연도가 종료한 후 3개월 이내에 관리인이 정기 관리단집회를 소집하면 된다.
- 관리인은 정기 관리단집회에서 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고해야 한다(시행령 제6조 제3항).
- 관리인이 정기 관리단집회를 소집하지 않으면 구분소유자는 관리인에게 집회의 소집을 청구할 수 있다. 임시관리단 집회와 달리 정기 관리단집회의 개최는 관리인의 의무이기 때문에 임시 관리단 집회의 소집을 청구하는 경우와 달리 구분소유자가 단독으로 관리인에게 정기 관리단집회의 소집을 청구할 수 있다.

제33조(임시 관리단집회)

제33조(임시 관리단집회) ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.
 ② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다.
 ③ 제2항의 청구가 있을 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.
 ④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다.

【해설】

- 관리인은 필요하다고 인정할 때에 관리단 집회를 소집할 수 있다. 그리고 구분소유자의 1/5 이상이 동의하는 경우에는 관리인에게 관리단 집회의 소집을 청구할 수 있다. 2012년 개정 이전에는 의결권도 1/5 이상이 되어야 임시 관리단집회의 소집을 청구할 수 있었지만, 관리단 집회의 개최를 원활하게 하기해서 의결권의 요건은 제외하고 구분소유자의 수(數)만을 기준으로 하였다.
- 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회를 개최할 수 있다. 그러나 관리인이 있는 경우에 일단 구분소유자의 1/5 이상은 관리인에게 집회의 소집을 청구해야 하고 관리인이 소집통지 절차를 밟지 않으면 소집을 청구한 자는 법원의 허가를 받아서 관리단 집회를 소집할 수 있다. 소수의 구분소유자가 자신들의 이익을 위해서 임시 관리단집회의 개최를 무리하게 요구하는 현상을 방지하기 위해서 법원의 허가를 받아서 관리단 집회를 소집하도록 규정하고 있다.

제34조(집회소집통지)

제34조(집회소집통지) ① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다.

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.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 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.

⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.

【해설】

- 본조는 관리단 집회를 소집하기 위한 통지절차에 대해서 규정하고 있다. 집회일 1주일 전에 통지해야 하는데, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.
- 통지를 할 때는 목적사항을 기재하여 통지해야 한다. 따라서 통지에서 밝히지 않은 사항에 대해서는 관리단 집회에서 결의할 수 없다(법 제36조 제1항). 그러나 구분소유자 전원이 동의한다면 통지하지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다.
- 만약 결의사항이 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축, 일부멸실의 복구인 경우에는 안전의 내용 및 계획을 기재해야 한다. 예를 들어 규약의 개정이 안전이라면, 개정에 대한 취지, 개정의 내용 등을 통지서에 기재해야 한다. 공용부분의 변경이라면 변경의 내용, 공사의 개요, 공사비 등을 기재해야 한다. 그리고 의결권이 서면이나 전자적 방법, 대리인에 의해서 행사될 수도 있다는 점과 구체적인 의결권 행사방법도 통지서에 기재되어야 한다(법 제38조 제3항)
- 통지는 개별적으로 해야 하지만 규약의 정함이 있는 경우에는 건물 내의 게시판에 게시하는 방법으로 통지할 수도 있다. 그러나 이 경우에도 당해 집합건물 이외의 장소를 통지장소로 관리단에 신고한 구분소유자에 대해서는 별도로 통지해야 한다(법 제34조 제4항).
- 통지는 집회일 일주일 전에 각 구분소유자에게 발송하면 된다. 예를 들어 3월 10일이 집회 개최일이라면 초일을 산입하지 않으므로 3월 9일부터 일주일 전인 3월 3일 이전에 통지가 발송되어야 한다. 즉 3월 2일에는 통지가 발송되어야 한다.
- 전유부분을 공유하는 경우에는 공유자 중에서 의결권을 행사할 1인을 정하여야 하는데(법 제37조 제2항), 이 경우에 의결권을 행사할 공유자에게 통지하면 된다. 다만 의결권을 행사할 자를 정하지 않았다면 공유자 중 1인에게 발송해도 된다.

【사례】

관리단 집회가 2018년 3월 17일에 개최된다. 관리인은 3월 16일부터 일주일이 되는 날인 3월 10일 이전에 통지해야 한다. 따라서 3월 9일까지는 관리단 집회의 소집통지서가 발송되어야 한다.

제35조(소집절차의 생략)

제35조(소집절차의 생략) 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

【해설】

- 구분소유자 전원의 동의가 있다면 관리단 집회의 소집절차가 거치지 않더라도 관리단 집회를 소집할 수 있다.

제36조(결의사항)

제36조(결의사항) ① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아니한다.

【해설】

- 관리단 집회에서는 법 제34조에 따라서 통지된 사항에 관해서만 결의할 수 있다. 그리고 공용부분의 변경을 위한 결의를 하는 경우에 통지가 있었다고 하더라도 법 제34조제5항에 따라 공용부분의 변경에 관한 내용, 공사의 개요, 공사비 등을 통지서에 기재하지 않았다면 공용부분의 변경에 관한 결의를 할 수도 없다. 규약의 설정·변경·폐지, 재건축, 일부멸실의 복구인 경우에도 안전의 내용이나 계획을 기재하지 않으면 결의를 할 수 없다.
- 그러나 규약의 정함이 있다면 통지하지 않은 내용에 대해서도 결의할 수 있다. 그렇지만 다음과

같이 「집합건물법」에서 특별한 정족수를 규정하고 있는 경우에는 규약의 정함이 있더라도 통지를 해야 한다.

- 구분소유자 및 의결권의 각 2/3
 - ① 공용부분의 변경
 - ② 회계감사의 미실시
- 구분소유자 및 의결권의 각 3/4
 - ① 규약의 설정·변경·폐지
 - ② 구분소유자의 전유부분 사용금지 청구
 - ③ 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명하는 법원의 결정의 청구
 - ④ 전유부분의 점유자에 대한 인도청구
- 구분소유자 및 의결권의 각 4/5
 - ① 재건축
 - ② 건물 가격의 2분의 1을 초과하는 건물의 멸실에 대한 복구여부
 - ③ 권리변동이 있는 공용부분의 변경

제37조(의결권)

제37조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.
② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.
③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3제2항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다.

【해설】

① 결의정족수

- 「집합건물법」은 관리단 집회의 결의를 위해서 구분소유자와 의결권을 모두 요건으로 하고 있다. 따라서 많은 면적을 소유한 구분소유자가 적은 면적을 소유하고 있는 다수의 구분소유자들의 의견을 무시할 수 없으며, 반대로 적은 면적을 소유한 다수의 구분소유자들은 많은 면적을 소유한 소수의 구분소유자의 의견을 무시할 수 없다. 이와 같은 두 가지 기준은 집합건물에서 공동생활을 하는 구분소유자의 단체라는 측면과 건물이라는 재산권의 측면을 모두 고려한 것이다. 그러나 적은 면적을 소유한 다수의 구분소유자와 많은 면적을 소유한 소수의 구분소유자가 대립하게 되면 관리단 집회에서 아무 것도 결의할 수 없는 상황이 발생하기도 한다.

② 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우

- 하나의 전유부분을 여러 명의 공유자가 공유하는 경우에는 공유자는 지분의 과반수에 의해서(민법 제265조) 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다.

【관련 판례】

〈대법원 2008. 3. 27. 자 2007마1734 결정〉

관리단집회의 의결에 있어서 구분소유자의 수가 문제되는 경우 전유부분이 수인의 공유에 속하는 때라도 그 공유자 전원을 하나의 구분소유자로 계산하도록 하는 강행규정이라고 할 것이다. 따라서 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 전유부분 지분의 과반수로서 의결권 행사자를 정하여야 하며(또는 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다), 의결권 행사자가 의결권을 행사한 경우 「집합건물법」 제38조 제1항에 의하여 당해 구분소유자의 수는 1개로 계산되지만 의결권에 대하여는 「집합건물법」 제37조 제1항에 따라 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 같은 법 제12조에 의하여 당해 전유부분의 면적 전부의 비율에 의한다고 할 것이고, 한편 지분이 동등하여 의결권 행사자를 정하지 못할 경우에는 그 전유부분의 공유자는 의결권을 행사할 수 없으며, 의결권 행사자가 아닌 공유자들이 지분비율로 개별적으로 의결권을 행사할 수도 없다고 할 것이다.

【사례】

구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분을 모두 4명의 임차인에게 임대한 경우에는 「집합건물법」 제37조 제3항이 적용된다. 즉 4명의 임차인은 의결권을 행사할 1인을 정해야 한다. 그러나 구분소유자가 전유부분 내의 1개의 방을 점유·사용하면서 나머지 3개의 방을 3명의 임차인에게 임대한 경우에는 제3항이 적용되지 않는다. 이러한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.

③ 하나의 전유부분을 여러 명의 임차인에 임대한 경우

- 하나의 전유부분에 여러 명의 임차인이 있는 경우에 임차인들은 의결권을 행사할 1명을 정하여야 한다(법 제37조제3항).
- 제3항의 규정은 구분소유자가 전유부분을 점유하면서 전유부분의 일부를 여러 명의 임차인에게 임대한 경우에는 적용되지 않는다. 이 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.

- 예를 들어 구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분을 모두 4명의 임차인에게 임대한 경우에는 제3항이 적용된다. 즉 4명의 임차인은 의결권을 행사할 1인을 정해야 한다. 그러나 구분소유자가 전유부분 내의 1개의 방을 점유·사용하면서 나머지 3개의 방을 3명의 임차인에게 임대한 경우에는 제3항이 적용되지 않는다. 이러한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.

④ 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유한 경우

- 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자는 구분소유자 1인으로 취급된다.

【관련 판례】

〈대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546 판결〉

위 규정에서 정한 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산함에 있어서 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다.

【사례】

면적이 동일한 10개의 전유부분으로 이루어진 집합건물에서 갑이 4개의 전유부분을 소유하고 있으며, 나머지 6개의 전유부분은 각각 다른 구분소유자들이 소유하고 있다. 의결권은 모두 7개이다. 그러나 갑의 의결권의 크기는 4/10에 해당한다.

⑤ 구분소유자가 소유한 여러 개의 전유부분을 임대한 경우

- 여러 개의 전유부분을 소유한 1인의 구분소유자가 전유부분을 여러 명의 임차인에게 임대한 경우에 누가 의결권을 행사할 것인가? 다음의 두 가지 경우를 구분해야 한다.
- 첫째, 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 하나의 전유부분을 점유·사용하면서 나머지 전유부분을 여러 명의 임차인에게 임대한 경우에는 그 구분소유자만이 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 있다. 즉 이 경우에 임차인은 의결권을 행사할 수 없다. 원칙적으로 구분소유자만이 관리단의 구성원이며 관리단 집회에서 의결권을 행사할 수 있는 자이다. 구분소유자가 소유하는 여러 개의 전유부분을 임대하였다고 하더라도 구분소유자가 자신이 소유하고 있는 전유부분 중의 하나 이상을 점유·사용하고 있다면 그 구분소유자가 의결권을 행사하도록 하는 것이 타당하다. 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하더라도 관리단 집회에서 의결권을 행사할 1인으로 취급되기 때문에, 구분소유자가 하나의 전유부분이라도 점유하면서 사용하는 경우에는 그 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.
- 예를 들어 5개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 1개의 전유부분은 직접 점유·사용하면서 나머지 4개는 임대한 경우에 그 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고, 임차인은 의결권을 행사할

수 없다.

- 둘째, 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있으며, 이를 모두 임대한 경우에는 어느 임차인이 구분소유자가 갖고 있는 의결권을 행사할 것인가? 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하고 있더라도 관리단 집회의 결의에서 구분소유자 1인으로 취급된다. 따라서 각각의 임차인이 모두 관리단 집회에서 구분소유자의 의결권을 행사하도록 할 수는 없다. 그렇게 되면 구분소유자 1인이 행사할 의결권을 여러 명의 임차인이 복수로 행사하게 되는 결과로 되기 때문이다. 따라서 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 전유부분을 모두 임대하였다면 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다. 여러 명의 임차인이 하나의 전유부분을 임차한 경우에도 의결권을 행사할 구분소유자 1인을 정하도록 규정한 법 제37조제3항이 이 경우에 유추적용되어야 한다.
- 예를 들어 5개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 5개의 전유부분을 5명의 임차인에게 각각 임대한 경우에 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사안에서 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정해야 한다.

【사례】

구분소유자 갑은 자신이 소유하는 101호의 방 하나를 을에게 임차하였다. 이 경우에 갑만이 관리에 관한 사항에 대해서 관리단 집회에서 의결권을 행사하거나, 서면에 의한 결의를 하는 경우에 의결권을 행사할 수 있다. 만약 구분소유자 갑이 101호~104호의 전유부분을 소유하고 있는 경우에 만약 101호는 갑이 사용하면서 102호~104호를 각각 을1, 을2, 을3에게 임대하였다면 갑만이 의결권을 갖는다. 갑이 101호~104호를 을1, 을2, 을3, 을4에게 임대하였다면 을1~4는 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정해야 한다.

⑥ 임차인이 여러 개의 전유부분을 동시에 임차한 경우

- 구분소유자가 다른 여러 개의 전유부분에 대해서 임차인이 임대차계약을 체결하였고, 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 경우에 그 임차인은 구분소유자의 수만큼 의결권을 행사할 수 있다. 구분소유자는 각자 의결권을 갖고 있으며, 그 의결권을 구분소유자가 대신 행사하는 것이기 때문이다.
- 그러나 한 명의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유한 경우와 형평성을 유지하기 위한 필요가 있기 때문에 구분소유자 1명으로 취급하는 것으로 「집합건물법」이 규정할 필요가 있다.

【사례】

10명의 구분소유자가 각각 소유한 10개의 전유부분을 1명의 임차인에게 임대해 준 경우에 그 임차인이 구분소유자의 의결권을 대신 행사하는 경우에 10명의 구분소유자로 취급하게 된다. 그런데 10명의 구분소유자 중에서 1명의 구분소유자가 임차인과 합의하여 스스로 의결권을 행사하겠다고 관리단에 통지한 경우에 나머지 9명의 의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자 9명으로 취급하고, 스스로 의결권을 행사하는 구분소유자도 구분소유자 1명으로 취급된다. 의결권은 합산한 전유부분의 면적에 비례한다.

제38조(의결 방법)

- 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.
 - ③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다.
 - ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시행령] 제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다.

- 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 완화한 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.

[시행령] 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.

[시행령] 제15조(대리인에 의한 의결권 행사) ① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.

【해설】

① 통상결의

- 관리단 집회의 결의는 원칙적으로 구분소유자 및 의결권의 과반수결의로 의결할 수 있다(법 제38조 제1항). 이를 통상결의라고 한다. 통상결의의 요건에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 있다. 의결권은 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통해서 행사할 수 있다(법 제38조 제2항).

② 전자적 방법에 의한 의결권 행사

㉠ 전자적 방법의 의의

- 전자적 방법에는 전자투표에 의한 방법(시행령 제3조제1항제1호)과 전자문서를 제출하는 방법(시행령 제3조 제1항 제2호)이 있다.

㉡ 전자투표

- 전자투표는 구분소유자들이 관리단 집회에 참석하지 않고 컴퓨터의 온라인 시스템을 통하여 의결권을 행사하는 투표를 말한다.
- 전자투표 프로그램에 의해서 의결권을 행사하는 경우에는 온라인에 접속하여 의결권을 행사하는 자가 구분소유자인지 여부를 확인할 필요가 있다. 「전자서명법」 제2조 제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법을 통하여 본인 확인을 거쳐야 한다.
- 전자서명이나 인증서를 통한 본인인증이 없더라도 규약의 정함이 있다면 전자적 방법에 의한 의결권 행사가 가능하다. 규모가 크지 않은 집합건물의 경우, 구분소유자인지 여부를 쉽게 확인할 수 있는 경우에는 전자서명이나 인증서를 통한 본인 확인절차가 생략될 수도 있다(시행령 제13조 제1항 제2호).
- 예를 들어 규약에 정함이 있다면 전자투표를 하면서 단순히 아이디와 비밀번호에 의해서 본인 확인을 하고 투표를 하는 방식도 가능하다. 그리고 역시 규약의 정함이 있다면 전자투표 이외에 구분소유자의 의사가 담긴 한글문서를 미리 관리단에 등록된 구분소유자의 전자우편(e-mail) 주소를 발송주소로 하여 발송하는 것도 가능하다.

㉔ 전자문서의 제출 등

- 전자적 방법에 의해서 의결권을 행사하는 방법에는 전자투표 이외에도 구분소유자의 의사가 담긴 전자우편(e-mail)이나 이동식 저장장치를 제출하는 방식도 있다. 전자투표 방식은 언제나 허용되지만, 전자우편(e-mail) 등을 활용한 의결권 행사는 규약의 정함이 있어야 한다.
- 그러나 서면결의서를 사진을 전자우편이나 문자메시지에 첨부하여 발송하였고 그러한 사진을 다시 재현할 수 있다면 서면결의서로 인정될 수 있다(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제4조의2)

㉕ 전자적 방법에 의한 의결권 행사와 집회 소집통지

- 전자투표 프로그램을 통하여 의결권 행사를 허용하는 경우에는 관리단 집회 소집통지서에 전자투표를 할 인터넷 주소, 전자투표기간, 그 밖에 전자투표를 위해서 필요한 기술적인 사항을 기재하여야 한다.
- 원칙적으로 전자투표는 관리단 집회 전날까지 해야 한다(시행령 제13조제3항). 그러나 규약으로 이 기간을 달리 정할 수 있다.
- 예를 들어 규약에서 관리단 집회 전날 이전의 시점을 전자투표 종료시점으로 정하거나 관리단 집회 직전을 종료시점으로 정할 수 있다. 그러나 관리단 집회의 결의 이후의 시점을 전자투표 종료시점으로 정할 수는 없다. 만약 관리단 집회 결의 이후의 시점을 종료시점으로 한다면 관리단 집회에서 관리단 집회의 결의가 성립했는지 여부를 확정할 수 없기 때문이다. 그리고 관리단 집회 결의 이후에도 전자투표를 허용하게 되면 관리단 집회의 결의 자체가 사후적으로 변경될 수 있는 문제점이 있다.
- 그 밖에 전자투표를 위해서 필요한 기술적인 사항이라 함은 본인인증 절차 또는 회원가입 절차, 전자투표 프로그램 설치를 위한 절차 또는 보안프로그램을 다운로드할 수 있는 방법 등을 말한다.
- 관리단은 전자투표를 위해서 전자투표 프로그램을 운영하는 업체에게 의결권의 행사절차, 본인확인 등에 관한 업무를 위탁할 수 있다.

③ 서면에 의한 의결권 행사

- 서면에 의한 의결권을 행사하게 되면 관리단 집회에 참석할 수 없는 사정이 있음에도 불구하고 의결권을 행사할 수 있게 된다. 하지만 서면에 의해서 의결권을 행사하게 되면 관리단 집회에 직접 참석하지 않기 때문에 의안의 내용, 의안에 대한 토론, 의안에 대한 설명자료 제공 등이 생략된 상태에서 의결권을 행사하게 된다. 의안에 대한 정보가 제공되지 않는다면 구분소유자들은 자신의 의사에 맞게 의결권을 행사하지 못할 수 있다.
- 이 점을 고려하여 서면에 의해서 의결권을 행사하는 경우에 구분소유자의 의사가 적절하게 의결권 행사에 반영될 수 있도록 의결권 행사에 필요한 자료를 소집통지서 첨부해야 한다(시행령 제14조).

- 의결권 행사에 필요한 자료는 의안의 내용, 의안에 대한 설명자료, 결의가 향후 건물의 관리에 미치게 될 영향 등에 관한 자료이다. 관리단 집회에서 구분소유자들에게 제공되는 자료뿐만 아니라 구두로 설명하게 될 내용도 자료의 형태로 구분소유자들에게 제공되어야 한다.
- 제공되어야 할 자료 속에는 구분소유자가 의결권을 행사하는 서면의 양식도 포함되어야 한다. 즉 구분소유자가 어느 안건에 찬성하는지 여부를 표시할 수 있도록 서면의 양식도 집회 소집 통지서에 포함되어야 한다.
- 원칙적으로 서면에 의한 의결권 행사는 관리단 집회 결의 전까지 할 수 있다(시행령 제14조 제2항). 그러나 규약이나 관리단 집회의 결의가 있다면 결의 전날 또는 그 이전의 시점을 서면에 의한 의결권 행사기한으로 설정할 수도 있다. 하지만 전자적 방법에 의한 의결권 행사와 마찬가지로 관리단 집회가 종료한 이후의 시점을 서면결의에 의한 의결권 행사기한으로 정할 수는 없다. 만약 관리단 집회가 종료한 후에 서면에 의한 의결권 행사를 허용한다면 관리단 집회에서 결의가 이루어진 후에 그 결의의 결과가 바뀔 수 있기 때문이다.

④ 대리인에 의한 의결권 행사

- 의결권은 대리인에 의해서 행사될 수 있다. 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사하려는 대리인은 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다(시행령 제15조 제1항).
- 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 경우에 임차인은 구분소유자의 대리인으로 의결권을 행사하는 것이 아니기 때문에 대리권을 증명하는 서면을 제출할 필요는 없고, 자신이 임차인임을 증명하는 서면을 제출하면 된다.
- 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수를 대리 이상을 대리할 수 없다(시행령 제15조 제2항). 이 규정은 많은 관리인이나 특정한 구분소유자가 다수의 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 사실상 1인의 의사(意思)에 의해서 관리단 집회의 결의가 이루어지는 현상을 방지하기 위한 목적을 갖고 있다.
- 예를 들어 관리단 집회의 소집 통지서를 발송하면서 관리인에게 의결권을 위임한다는 내용의 위임장을 동봉하여 발송하는 경우가 있다. 관리단 집회에 참석할 수 없는 구분소유자는 별도로 대리인을 선임하는 수고를 하는 대신에 관리인에게 의결권을 위임하게 된다. 만약 관리인이 많은 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사하게 되면 사실상 관리인 개인의 의사에 의해서 건물의 관리가 이루어질 수 있다. 따라서 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 특정인이 대리할 수는 없도록 할 필요가 있다. 시행령 제15조 제2항이 특정인에 의사에 의해서 관리단 집회의 결의가 이루어지는 것을 방지하는 규정임을 고려한다면 대리권 제한을 좀 더 엄격하게 규약에서 정할 수 있을 것이다. 예를 들어 특정한 구분소유자 또는 대리인이 전체 구분소유자의 1/4 또는 의결권의 1/4을 초과하여 대리하지 못하도록 규약에서 정할 수 있을 것이다.
- 대리인 1인이 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수를 대리한 경우에는 결의취소사유가 존재하는 것이다. 따라서 구분소유자들은 결의 취소의 소를 제기할 수 있다.

⑤ 관리단소집통지와 의결방법

- 관리단 집회의 개최를 위한 소집통지서에는 전자적 방법, 서면, 대리인에 의해서 의결권이 행사될 수 있다는 점과 그 구체적인 방법을 통지서에 기재해야 한다(제3항). 전자적 방법을 통한 의결권 행사방법을 사용하지 않는 경우에는 전자적 방법에 관해서 통지서에 기재할 필요가 없다.

제39조(집회의 의장과 의사록)

제39조(집회의 의장과 의사록) ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.
② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.
③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다.
④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다.

【해설】

- 원칙적으로 관리인이 관리단 집회의 의장이 된다. 그런데 구분소유자도 임시 관리단집회를 개최할 수 있는데(법 제33조 제3항, 제4항) 이 경우에는 집회의 개최에 동의한 구분소유자 중에서 연장자가 관리단집회의 의장이 된다(법 제39조 제1항).
- 관리단집회가 개최되면 의사록이 작성되어야 하고(법 제39조 제2항) 의장과 구분소유자 2명 이상이 의사록에 서명·날인하여야 한다(법 제39조 제3항). 의사록에 관해서는 법 제30조가 준용된다. 따라서 의사록은 관리인, 구분소유자 또는 구분소유자의 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자가 보관하여야 한다. 구분소유자와 그 대리인이 보관하는 경우에는 규약의 정함이 있거나 관리단집회의 결의가 있어야 한다(법 제39조 제4항).
- 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 의사록의 열람이나 등본의 발급을 청구할 수 있다(법 제39조 제4항).

제40조(점유자의 의견진술권)

제40조(점유자의 의견진술권) ① 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조에 따라 소집통지를 한 후 지체 없이 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다.

【해설】

- 임차인이 관리단에 통지를 하였는지 여부와 상관없이 집회 당일에 집회에 참여하여 임차인임을 증명하고, 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우에 당연히 임차인은 관리단 집회에서 의견을 진술할 수 있다.
- 따라서 본조는 임차인이 의결권을 행사할 수 없는 경우에 적용된다. 즉 구분소유자가 의결권을 행사하는 것으로 정해서 관리단에 통지한 경우, 또는 공용부분의 변경 등 임차인이 의결권을 행사할 수 없는 경우에 임차인은 집회에 참석하여 의견을 진술할 수 있다. 이 경우에 임차인이 참석할 수 있도록 집회를 소집하는 자는 집회의 일시, 장소, 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다(제2항).

제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)

제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) 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.

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.

③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다.

【해설】

① 관리단 집회에 갈음하는 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의

- 법 제41조 제1항은 구분소유자 및 의결권의 4/5이상의 서면결의가 있는 경우 관리단 집회의 결의와 동등한 효력을 부여하고 있다. 서면결의의 경우에 합의의 절차, 형식 등에 관해서 아무런 규정을 두고 있지 않다. 만약 구분소유자들이 안건의 내용을 충분히 인식하고 이를 서면으로 동의하였다면 제1항의 서면결의가 인정될 수 있다.

【사례】

A관리단은 공용부분을 변경하기 위해서 구분소유자 연명부를 작성하고 구분소유자 이름 옆에 동의 여부를 묻고 서명을 받았다. 관리단 집회를 개최하여 공용부분 변경을 위한 결의를 하였지만 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 동의를 얻지 못하였다. 그러나 관리단 집회에 참석한 구분소유자들로부터 위 연명부에 동의한다는 서명을 받았다. 관리단 집회가 개최된 이후에도 관리단은 공용부분의 변경에 찬성하는 구분소유자로부터 연명부에 찬성한다는 서명을 받았고 이렇게 찬성한 구분소유자 및 의결권이 각 4/5를 넘었다. 비록 관리단 집회에서 결의가 이루어진 것은 아니지만 서면에 의한 동의가 있었으므로 결의가 성립한 것으로 볼 수 있다. 아래의 대법원 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결〉

「집합건물법」 제41조 제1항은 관리단집회에서 결의할 것으로 정해진 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다고 규정하고 있다. 그런데 「집합건물법」은 서면에 의한 합의의 절차, 합의서·결의서의 형식 및 내용 등에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 않으므로, 구분소유자들이 서면에 의한 합의의 구체적 내용을 충분히 인식하고 그 합의에 이르렀다는 사정이 인정된다면 그 합의는 유효하다고 할 것이다.

- 「집합건물법」에서 규약설정 등과 같이 집합건물의 관리에 관한 중요사항은 구분소유자의 3/4이상 및 의결권의 3/4이상의 특별다수의 집회결의를 요하고 있으나, 집합건물의 규모가 큰 경우에는 구분소유자가 일시에 한 장소에 모인다는 것이 사실상 불가능한 경우가 많다. 이를 고려하여 서면 합의로 관리단 집회의 결의를 갈음하는 경우가 많다. 예를 들어 공용부분의 변경하거나 재건축의 결의를 하는 경우에 서면결의가 사용되는 경우도 있다.
- 서면에 의해서 결의가 이루어지기 위해서는 특별결의뿐만 아니라 통상결의의 경우에도 언제나 4/5 동의를 요건을 갖추어야 한다.
- 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 동의라는 서면결의의 요건은 규약으로 달리 정할 수도 없다. 다만 법 제15조제1항제2호의 휴양 콘도미니엄의 경우에는 구분소유자 및 의결권의 과반수가 서면으로 합의하면 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 취급된다.
- 전자적 방법에 의해서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 동의를 얻은 경우에도 관리단 집회의 결의와 동일한 효력이 있다. 그리고 서면에 의한 방법과 전자적 방법을 동시에 사용하여 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 동의를 얻은 경우에도 마찬가지이다(이하 “서면결의”로 부름).
- 다만 서면결의는 의안에 대한 설명과 토론이 생략되기 때문에 구분소유자 사이에 의견교환이 불가능하다. 따라서 서면에 의한 결의는 필요한 경우에만 이용되어야 한다. 그리고 서면결의가

있는 경우에도 관리단 집회의 통지와 유사하게 서면동의서를 받을 때 구분소유자들에게 안건의 내용을 알려주어야 한다. 만약 안건의 내용을 제대로 알려주지 않은 상태에서 서면동의를 얻었다면 그러한 동의서는 효력이 없다.

② 구분소유자의 대리인

- 구분소유자는 대리인을 통해서 의결권을 행사할 수 있다. 그리고 임차인도 구분소유자의 권리를 대신 행사할 수 있다. 이 경우에는 법 제38조 제2항이 적용된다.
- 본조 제2항은 구분소유자가 관리단 집회 이전에 미리 정하여 관리단에 신고한 대리인이 의결권을 행사하는 경우를 말한다. 즉 법 제38조 제2항은 일회적인 경우이기 때문에 의결권을 행사할 때마다 임차인이라는 점 또는 대리인이라는 점을 증명해야 한다. 그러나 본조 제2항의 대리인은 대리인의 신분만 증명되면 위임장을 지참하지 않아도 관리단 집회에 참석하여 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있다.

③ 서면과 전자적 정보의 보관

- 서면결의가 있었던 경우에 서면과 전자적 정보는 법 제30조에 따라 규약이나 의사록을 보관하듯이 보관해야 한다.

제42조(규약 및 집회의 결의의 효력)

제42조(규약 및 집회의 결의의 효력) ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다.
② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

【해설】

- 규약과 관리단 집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대해서도 효력이 있다(법 제42조제1항). 그러나 규약이나 관리단 집회의 결의가 특별승계인의 권리를 침해할 수는 없다. 예를 들어 관리비를 납부해야 하는 규약의 규정은 특별승계인을 구속한다. 그러나 규약에서 전 소유자의 전유부분 관리비를 특별승계인이 승계하게 된다는 규정을 둔다면 그러한 규정은 특별승계인의 권리를 침해하기 때문에 무효이다.

【관련 판례】

〈대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결〉

「집합건물법」 제42조 제1항의 각 규정은 공동주택의 입주자들이 공동주택의 관리, 사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인이 전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다 할 것이다.

- 임차인은 구분소유자가 건물, 대지, 부속시설에 대해서 규약이나 관리단 집회의 결의에 의해서 부담하는 의무와 동일한 의무를 부담한다.

제42조의2(결의취소의 소)

제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.

1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

【해설】

① 결의취소의 소의 의미

- 관리단 집회의 결의가 법령에 위반되거나 절차의 흠결이 있는 경우에 결의의 부존재 또는 무효에 관한 확인의 소를 제기해야 한다. 그런데 절차상의 하자있거나 결의의 내용이 법령이나 규약에 위반했다고 해서 부존재나 무효의 확인을 구할 수 있는 것은 아니다.
- 본조에 의해서 결의의 부존재 또는 무효에 이르지 않았다고 하더라도 결의의 하자로 인한 취소의 소를 제기할 수 있다.
- 결의취소의 소는 관리단 집회의 결의의 효력을 무효로 만드는 형성의 소에 해당한다. 관리단 집회의 소집절차가 법령이나 규약에 반하는 경우에도 그러한 결의가 부존재하거나 무효가 아니라면 결의취소의 소를 통해서만 결의를 무효로 만들 수 있으며 그 전까지 결의는 유효하다.

② 결의취소 사유

- 결의의 내용이나 절차에 중대한 하자가 있는 경우에는 결의 무효나 부존재 확인소송을 제기할 수 있다. 하지만 결의의 내용이나 절차에 중대한 하자가 없는 경우에는 결의취소의 소를 제기하여 승소판결을 받아야 결의를 무효로 할 수 있다.
- 구체적으로 일부의 구분소유자에게 소집통지가 이루어지지 않은 경우, 관리단집회 소집권이 없는 자가 집회를 소집한 경우, 의결권이 없는 자가 의결권을 행사한 경우, 소집통지서에 기재되지 않은 안건에 대해서 결의한 경우, 집회의 의장이 될 수 없는 자가 의장이 되어 의사를 진행한 경우 등의 사유가 발생한 경우에 결의취소소송을 제기할 수 있다.

【사례】

일부의 구분소유자에게 소집통지가 이루어지지 않은 경우, 관리단 집회의 소집통지기간이나 통지 방법을 준수하지 않은 경우, 관리단집회 소집권이 없는 자가 집회를 소집한 경우, 의결권이 없는 자가 의결권을 행사한 경우, 소집통지서에 기재되지 않은 안건에 대해서 결의한 경우, 집회의 의장이 될 수 없는 자가 의장이 되어 의사를 진행한 경우에 결의취소소송을 제기할 수 있다.

③ 당사자

- 결의취소의 소는 구분소유자가 제기할 수 있으며, 상대방은 관리단이 된다.

④ 제척기간

- 결의취소의 소를 장기간 행사할 수 있다면 관리단 집회의 결의의 효력이 불안정하게 된다. 따라서 관리단 집회의 효력이 조속히 확정될 수 있도록 관리단집회 결의 사실을 안 날로부터 6개월, 결의한 날로부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기해야 한다.
- 제척기간이 경과하더라도 관리단 집회의 결의가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하거나, 강행법규에 위반하는 경우에는 집회결의 무효확인 소를 제기할 수 있다. 그리고 관리단 집회에 대한 소집통지 없이 관리단 집회가 개최되고 결의가 이루어졌거나 관리단 집회에서 의결정족수를 충족하지 못한 경우에는 결의부존재 확인의 소를 제기할 수 있다.

⑤ 결의효력정지가처분

- 결의취소의 소에서 승소하더라도 결의가 집행된다면 이를 되돌리기 어렵다. 따라서 결의취소의 소

를 제기하기 전에 구분소유자는 결의의 집행을 막기 위한 가처분을 신청할 수 있다.

- 결의효력정지가처분의 신청인은 구분소유자가 되는데, 상대방은 결의의 내용에 따라 달라진다. 예를 들어 임원선임결의의 취소의 소는 관리단을 상대로 제기해야 하지만, 임원의 업무집행정지가처분은 임원을 상대방으로 해야 한다. 반면에 공용부분의 변경에 관한 공사에 있어서는 공사증지가처분의 상대방도 관리단이고 결의취소의 소의 상대방도 관리단이 된다.

제6절 의무위반자에 대한 조치

제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등)

제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등) ① 구분소유자가 제5조제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 할 것을 청구할 수 있다.

② 제1항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

③ 점유자가 제5조제4항에서 준용하는 같은 조 제1항에 규정된 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에도 제1항과 제2항을 준용한다.

【해설】

- 만약 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 하거나 그렇게 할 우려가 있다면 관리인이나 관리단집회의 결의에 의해서 지정된 구분소유자⁷⁾는 그러한 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 취할 것을 청구할 수 있다(법 제43조 제1항).
- 법 제5조제2항에서 금지된 행위를 하는 경우에는 그러한 행위의 정지나 결과제거, 예방에 필요한 조치를 청구할 수 있는가? 법 제43조는 제5조제1항만을 언급하고 있다. 그러나 법 제5조제2항의 내용은 제1항의 내용의 한 종류라고 볼 때 제2항의 행위를 하였거나 할 염려가 있는 경우에도 법 제43조제1항의 조치를 취할 것을 청구할 수 있다고 보아야 한다. 따라서 주거용으로 분양된 전유부분을 주거 이외의 용도로 변경하거나 내부벽을 철거, 파손하여 증축, 개축하는 행위를 하는 경

7) 관리인이 있다고 하더라도 관리단집회에서 이러한 조치를 취할 구분소유자를 별도로 선임할 수 있다(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카 2478 판결). 이 판결에서 피고는 「집합건물법」 제43조에 의한 법률관계의 주체는 관리단이고 구분소유자 개개인은 관리단 대표로서 소송수행권을 가질 뿐이며 별도의 당사자적격을 갖는 것이 아니라고 주장하였지만 이러한 주장은 받아들여지지 않았다.

우에 관리인이나 대표로 지정된 구분소유자는 그 행위의 정지나 결과의 제거, 예방에 필요한 조치를 청구할 수 있다.

- 관리인이나 대표로 지정된 구분소유자가 소송을 제기하기 위해서는 관리단집회의 결의가 필요하다(법 제43조 제2항). 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 구분소유자에 대해서 이러한 조치를 취할 수 있지만, 공동의 이익에 반하는 행위를 한 점유자에 대해서도 이러한 조치를 취할 수 있다(법 제43조 제3항).

【사례】

X 집합건물은 학원의 용도로 사용되고 있는 '제2종 근린생활시설'에 해당한다. 구분소유자인 갑은 자신의 전유부분을 학원이 아닌 교육원, 직업훈련소 등으로 사용하기 위해서 용도를 '제2종 근린생활시설'에서 '교육연구 및 복지시설'로 용도변경하기 위해서 구청에 용도변경신고를 하였다. 구청은 다른 구분소유자의 동의를 얻거나, 다른 구분소유자와 함께 용도변경신고를 하지 않았다는 이유로 신고를 수리하지 않았다. 그러나 특별한 사정이 없다면 전유부분의 용도변경을 위해서 다른 구분소유자의 동의를 얻거나, 다른 구분소유자들과 함께 용도변경신청을 해야 하는 것은 아니므로 구청의 수리거부는 위법하다. 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005두17201 판결 참조.

【사례】

X 집합건물은 지하 1층이 근린생활시설이고 지상 1층에서 14층은 모두 사무실 용도로 건축허가를 받았다. 그리고 분양광고에서도 사무실 전용건물로 표시되었다. 빌딩관리규정에 따르면 원심판시와 같이 위 빌딩의 현관출입문의 개문시간, 승강기의 운행시간, 냉난방가동시간 등을 제한하고 있다. 갑은 10층의 구분소유자로부터 전유부분을 임차하여 독서실을 개설하려고 한다. 독서실의 정원은 400명 정도 되었고 독서실 이용자들은 밤늦은 시간까지 건물을 이용할 것이 예상되었다. 독서실이 개설되면 출입문의 개폐시간, 승강기의 운행시간, 냉난방가동시간이 늘어날 수밖에 없고, 화재나 도난발생의 위험이 증가하게 된다. 이러한 점을 고려한다면 독서실을 개설하는 행위는 공동의 이익에 반하는 행위에 해당한다. 대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카2478 판결 참조.

【사례】

임차인은 집합건물의 1층 중 102, 103, 104호를 임차한 후에 간판을 설치하기로 예정되지 않은 외벽에 간판을 설치하였다. 1층 외벽은 이 사건 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 부분이기 때문에 구조상 공용부분에 해당한다. 그러나 임차인은 간판을 설치하기 위해서 관리단 집회의 결의 또는 구분소유자들의 동의를 얻지 않았다. 공용부분인 외벽을 배타적으로 사용한 것은 공동의 이익에 반하는 행위에 해당한다. 구분소유자들은 개별적으로 임차인에게 간판의 철거를 청구할 수 있다. 대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결 참조.

제44조(사용금지의 청구)

제44조(사용금지의 청구) ① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 공동생활 유지를 도모함이 매우 곤란할 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써 적당한 기간 동안 해당 구분소유자의 전유부분 사용금지를 청구할 수 있다.

② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다.

③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.

【해설】

- 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 경우에 그로 인해서 공동생활상의 장애가 현저하고, 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용의 확보나 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 때에는 관리인 또는 관리단집회에서 선출된 구분소유자는 당해 구분소유자에 대해서 전유부분의 사용금지를 청구할 수 있다(법 제44조제1항).
- 사용금지는 최후적인 수단으로 이용되어야 한다. 따라서 공동의 이익에 반하는 행위의 금지를 청구하거나 결과의 제거를 청구할 수 있다면 사용금지를 청구할 수는 없다. 행위의 금지나 결과의 제거를 청구하였음에도 불구하고 그러한 방법에 의해서 장애를 제거할 수 없거나 공용부분의 이용의 확보나 공동생활의 유지가 상당히 곤란하게 되는 경우에만 사용금지를 청구할 수 있다. 사용금지의 청구는 소송상 청구에 의해서만 행사할 수 있다.
- 사용금지를 청구하기 위해서는 관리단 집회의 결의가 필요하다. 이 결의는 전유부분의 소유권을 제한하는 것이기 때문에 통상정족수가 아니라 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 다수의 결의가 필요하다(법 제44조제2항). 물론 이러한 조치를 취하기 전에 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한다(법 제44조제3항). 만약 변명의 기회를 주지 않으면 사용금지청구의 요건을 충분히 갖추지 못한 것으로 될 수도 있다.

제45조(구분소유권의 경매)

제45조(구분소유권의 경매) 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.

② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다.

③ 제2항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항의 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정되었을 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만,

그 재판확정일부터 6개월이 지나면 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항의 해당 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다.

【해설】

- 구분소유자가 법 제5조제1항이나 제2항에 위반하였거나, 규약에서 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 의결에 의하여 지정된 구분소유자는 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다(법 제45조제1항). 만약 경매를 명하는 재판이 확정되면 그 청구를 한 자는 6개월 이내에 경매를 신청할 수 있다. 6개월이 경과하게 되면 경매를 청구할 수 없게 된다(법 제45조제4항).
- 경매를 청구하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성이 있어야 한다(법 제45조 제2항). 그리고 경매를 청구하기 전에는 반드시 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한다(법 제45조 제3항). 이 경매절차에서 당해 구분소유자는 매수인이 될 수 없다(법 제45조제5항).

【사례】

갑은 관리에 관해서 법에 위반되는 사항이 있으면 관리단의 임원이나 다른 구분소유자의 양해를 구하거나 시정을 요구하지 않고 곧바로 구청에 민원을 제기하거나 관리단 임원이나 구분소유자들을 상대로 형사고소를 하거나 민사소송을 제기하였다. 갑의 행위에 의해서 갑과 관리단 임원이나 구분소유자들 사이에 갈등과 반목이 심화되었고 관리에 불편함과 어려움이 있었다. 그렇다고 갑의 주장이 전적으로 허위의 사실에 근거한 것은 아니었다. 관리단에서 갑을 상대로 경매청구권을 행사하게 되면 갑은 전유부분에 대한 소유권을 상실하고 집합건물의 공동체에서 쫓겨나게 된다. 따라서 경매청구권을 인정하기 위해서는 갑이 이와 같이 행동하게 된 경위·목적 및 태양, 그 행위가 다른 구분소유자들 및 집합건물의 공동생활 전체에 미치는 각종 부정적 영향의 내용 및 정도 등 제반 사정을 고려하여 이를 신중하게 판단해야 하는데, 단지 갈등과 반목의 원인을 제공하였고 고소나 소송을 남발한다는 사정만으로 경매청구권을 인정할 수는 없다. 대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다41779 판결 참조.

제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도청구)

제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도청구) ① 점유자가 제45조제1항에 따른 의무위반을 한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적

으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.

② 제1항의 경우에는 제44조제2항 및 제3항을 준용한다.

③ 제1항에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체 없이 그 전유부분을 점유할 권원(權原)이 있는 자에게 인도하여야 한다.

【해설】

- 임차인이 법 제5조제1항의 행위를 하였거나 그러한 행위를 할 염려가 있는 경우에는 구분소유자와 동일하게 그 행위의 정지를 청구하거나 그 결과의 제거를 청구하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있다(법 제43조제3항).
- 만약 임차인의 점유자의 행위로 인해서 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 임대차계약을 해지하고 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다. 이 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 그 전유부분을 점유할 권원을 가진 자(대표적으로 소유자)에게 이를 인도해야 한다(법 제46조제3항). 물론 이러한 경우에도 점유자에게 변경의 기회를 주어야 하고, 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 4분의 3의 동의가 있어야 한다(법 제46조제2항).

제7절 재건축 및 복구

제47조(재건축 결의)

제47조(재건축 결의) 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 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.

③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.

1. 새 건물의 설계 개요
2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액
3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항

4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항

- ④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.
- ⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

【해설】

① 재건축의 의의

- 집합건물의 재건축에 대한 결의를 하기 위해서는 재건축의 필요성이 있어야 한다. 재건축이 필요한 경우라 함은 건물의 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의해서 건물의 가격에 비해서 과다한 수선비나 복구비, 관리비용이 소요되는 경우를 말한다. 그 밖에도 부근토지의 이용현황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있는 경우에도 재건축이 가능하다(법 제47조 제1항).
- 「집합건물법」은 재건축의 필요성에 대해서 상당히 추상적으로 규정하고 있을 뿐이며 구체적인 기준을 제시하고 있지 않다. 반면에 도시정비법 제2조 3호에서는 재건축이 필요한 건물에 대해서 좀 더 구체적인 기준을 제시하고 있다. 「집합건물법」이 재건축의 필요성에 대해서 이렇게 추상적으로 규정할 수밖에 없는 이유는 건물의 종류, 구조, 규모 등에 따라서 집합건물이 천차만별이기 때문이다. 이러한 다양한 집합건물의 재건축을 위한 구체적인 기준을 통일적으로 제시하게 되면 오히려 불합리한 결과를 가져올 수 있다.
- 재건축의 결의를 함에 있어서 단지의 경우에 만약 재건축으로 인해서 다른 건물의 구분소유자가 특별한 영향을 받는다면 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다(법 제47조 제1항 단서). 이 단서는 원칙적으로 여러 동의 집합건물이 한 필지의 대지위에서 존재하는 경우를 대상으로 하고 있다. 그러나 반드시 한 필지의 대지 위에 존재하는 경우만을 대상으로 하는 것은 아니다. 하나의 단지의 집합건물이 비록 각각 한 필지를 대지로 갖고 있다고 하더라도 서로 밀접한 관계를 갖고 있다면 단서에 따라서 다른 집합건물의 구분소유자의 동의를 얻어야 한다고 보아야 한다. 실제로 단지 중에 하나의 집합건물만 재건축을 결의하는 경우는 거의 없다. 그리고 만약 그러한 경우가 존재한다면 당연히 대부분의 경우에 다른 집합건물의 구분소유자의 동의를 얻어야 할 것이다. 재건축 자체는 인접한 집합건물의 구분소유자에게 당연히 특별한 영향을 미치기 때문이다.
- 법 제47조 제1항 단서는 하나의 단지 내에서 재건축을 결의하지 않은 집합건물이 있는 경우에 적용된다. 따라서 재건축을 하기 위해서 하나의 단지 내에서 재건축을 결의하지 않은 집합건물의 구분소유자가 특별한 영향을 받는 경우에 그 구분소유자의 동의를 얻어야 한다. 하지만 인근에 있는 다른 단지의 구분소유자에게 법 제47조 제1항 단서에 의해서 동의를 얻어야 하는 것은 아니다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결).

② 재건축의 결의

- 집합건물을 재건축하기 위해서는 관리단집회에서 재건축에 대한 결의를 해야 한다. 이러한 결의를 위해서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 찬성해야 한다(법 제47조 제2항). 원칙적으로 관리단 집회를 개최하여 결의하는 경우에는 관리단 집회가 개최되기 일주일 전에 그러한 사항을 기재한 통지서가 발송되어야 한다(법 제34조 제1항). 그러한 통지가 없다면 재건축에 관한 결의를 할 수 없다(법 제36조 제1항). 하지만 재건축결의는 서면을 통해서 이루어질 수도 있으며 서면으로 결의하는 경우에는 관리단 집회를 개최할 필요도 없으며, 사전에 이를 통지하는 절차도 필요 없게 된다. 재건축결의를 할 때에는 다음의 네 가지 사항도 함께 정해야 한다(법 제47조 제3항 제1호 내지 제4호).

- ① 신건물의 설계의 개요 : 설계 개요는 건축비용의 산정이 가능해야 하고, 건축면적, 연면적, 각 층의 면적, 건폐율, 구조, 전유부분의 배치 및 설비 개요 등이 포함되어야 한다.
- ② 건물의 철거 및 신건물의 건축에 요되는 비용의 概算額 : 기존 건물의 철거와 신건물의 건축에 소요되는 개략적인 금액을 정해야 한다. 그러나 전체적인 비용은 어느 정도 변동할 수밖에 없기 때문에 합리적인 범위 내에서 실제 비용이 결의된 개산액을 초과하더라도 재건축결의가 무효로 되는 것은 아니다.
- ③ 소요되는 비용의 분담에 관한 사항 : 소요되는 비용의 분담에 관한 사항은 재건축 결의의 가장 중요한 요소이다. 구분소유자들은 자신들이 부담하게 될 비용을 가늠하여 재건축 여부를 결정하기 때문이다. 비용의 분담에 관한 사항이 반드시 분담액을 말하는 것은 아니다. 따라서 분담액을 명시하지 않더라도 구체적인 산출기준이나 방법을 결의하는 것도 가능하다. 비용의 분담에 관한 산출기준이나 방법은 재건축의 실행단계에서 다시 비용분담에 관해서 합의를 하지 않아도 될 정도로 정해져야 한다(대법원 2004. 3. 11. 선고 2003다62781 판결 참고)
- ④ 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항 : 새롭게 건축된 건물의 전유부분의 소유권의 귀속에 관한 기준을 정해야 한다. 그리고 재건축에 의해서 전유부분의 수가 증가한 경우에는 그 증가분의 매각에 관한 사항도 정해야 한다.

- 재건축의 결의요건을 갖추지 못한 경우에는 나중에 그 요건을 갖추었다고 하여 재건축결의의 하자가 치유되는 것은 아니다. 따라서 관리단 집회가 소집되어 재건축의 결의를 하였지만 결의 정족수가 충족되지 않았기 때문에 결의가 효력이 없다면 재건축에 찬성하지 않은 사람이 추후에 찬성했다고 해서 재건축결의가 유효하게 되는 것은 아니다.

【관련 판례】

〈대법원 2002. 9.27. 선고 2000다10048 판결〉

집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로, 재건축의 결의가 같은 법 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못하였다면 유효한 재건축의 결의가 있다고 할 수 없어 매도청구권을 행사할 수 없고(대법원 2000. 11. 10. 선고 2000다24061 판결 참조), 매도청구권행사에 따른 소송 중에 재건축불참자 일부가 재건축 결의에 찬성함으로써 정족수를 충족하였다고 하더라도 정족수의 하자가 치유되어 무효인 종전의 재건축 결의가 소급하여 유효하게 되는 것은 아니다.

- 재건축에 찬성하지 않은 사람이 추후에 찬성하였다고 해서 무효인 재건축 결의가 유효로 될 수는 없다. 하지만 관리단 집회에서 재건축 결의가 이루어지는 경우에 그 결의는 통상적으로 서면에 의한 동의를 형식으로 이루어진다. 그런데 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면동의를 얻지 못하였더라도 그 후에 다른 구분소유자의 재건축 결의에 대한 서면동의서를 받아서 구분소유자의 4/5 이상의 동의를 얻은 경우에는 서면에 의한 결의가 있는 것으로 볼 수 있다.
- 예를 들어 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/5만이 서면으로 재건축에 동의하였고, 집회가 종료된 이후에 구분소유자 및 의결권의 1/5이 추가적으로 재건축에 서면으로 동의한 경우가 있을 수 있다. 이러한 경우에 관리단 집회에서 이루어진 재건축 결의는 효력이 없다. 그러나 전체적으로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 서면으로 재건축에 동의한 것이므로 서면 결의에 관한 법 제41조 제1항에 의해서 서면에 의한 재건축 결의가 있는 것으로 볼 수 있다.

【사례】

관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/5만이 재건축에 동의하였는데, 사후적으로 집회가 종료된 이후에 구분소유자 및 의결권의 1/5이 재건축에 추가적으로 동의하였다. 추가적으로 재건축에 동의하였다고 하더라도 집회에서 구분소유자 및 의결권의 4/5가 동의하지 않았으므로 재건축 결의는 여전히 무효이다. 그런데 집회에서 3/5 구분소유의 동의권 행사가 서면에 의해서 이루어졌고, 나머지 1/5 구분소유자도 서면에 의해서 재건축에 동의하였다면 서면결의에 관한 「집합건물법」 제41조 제1항에 의해서 서면에 의한 재건축 결의가 있는 것으로 볼 수 있다. 대법원 2006. 2. 23. 선고 2005다19552 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2006. 2. 23. 선고 2005다19552 판결〉

당초 무효인 재건축결의가 그 후의 일부 구분소유자의 재건축에 대한 추가동의로 유효하게 될 수 없음은 상고이유로 주장하는 바와 같으나, 재건축에 동의할 것인가는 구분소유자들로서는 쉽게 결정할 수 없는 사안이라는 점과 반드시 서면에 의한 동의가 강제되는 것은 아니더라도 실무상 비법 인사단으로서의 재건축조합 설립을 통한 재건축의 경우 서면에 의하여 재건축동의를 의사표시가 이루어지고 있다는 점에 비추어, 유효한 재건축결의가 있었는지의 여부는 반드시 최초의 관리단집회에서의 결의에만 한정하여 볼 것은 아니고 비록 최초의 관리단집회에서의 재건축동 의자가 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후 이를 기초로 하여 재건축 추진과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의 정족수를 갖추게 된다면 그로써 관리단집회에서의 결의와는 별도의 재건축결의가 유효하게 성립한다고 보아야 할 경우가 있고, 그와 같은 서면결의를 함에 있어서는 따로 관리단집회를 소집·개최할 필요가 없다 할 것이다(대법원 1999. 8. 20. 선고 98다17572 판결, 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결 등 참조).

- 재건축 결의에 있어서 비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들이 재건축에 참가할 것인가 아니면 구분소유권을 매도할 것인가를 결정하는 중요한 기준이 된다. 따라서 분담액 또는 산출 기준이 명확하게 정해져야 하고 그러한 내용이 정해지지 않은 재건축결의는 무효이다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다7408 판결). 이러한 재건축결의는 무효이지만 재건축의 실행단계에서 조합원총회에 의해서 그 비용의 분담에 관한 사항을 결의할 수도 있다. 이러한 경우에는 재건축 결의 시의 특별다수 정족수를 준용하여 구분소유자 4/5의 다수에 의한 결의가 필요하다고 보아야 한다(대법원 2006. 7. 4. 선고 2004다7408 판결). 그리고 이러한 결의가 있다고 하더라도 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 해야 한다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다15996 판결 참조).

③ 구분소유자간의 형평성

- 재건축에 관한 결의를 함에 있어서 비용의 분담이나 신축될 건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항이 포함되어야 한다. 이러한 사항에 대해서 결의를 함에 있어서는 구분소유자 간에 형평이 유지되도록 해야 한다(법 제47조 제4항). 이 규정은 다수의 결의에 의해서 일부 구분소유자에게 재건축에 있어서 불이익을 주는 것을 방지하기 위한 규정이다. 따라서 재건축 결의에 있어서 구분소유자 사이에 비용의 분담에 관해서 형평성이 유지되지 않거나 신축될 건물의 귀속에 관하여 불이익이 있다면 그러한 재건축 결의는 무효이다.

【사례】

아파트 단지가 재건축되었다. 상가의 구분소유자는 새로 건축되는 상가를 분양받았는데, 기존의 점포는 단지 앞 대로에서 보였지만, 새로 분양받을 점포는 대로에서 보이지 않게 되었다. 점포의 위치 변경으로 인해서 점포의 재산적 가치가 하락하고 영업손실의 발생이 예상되었다면 재건축 결의는 형평이 유지되지 않았으며, 상가 구분소유자의 재건축에 대한 동의를 얻어야 한다. 해당 구분소유자의 동의가 없다면 그러한 재건축 결의는 무효이다. 대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11404 판결 참조.

【관련 판례】

〈대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11404 판결〉

㉓ 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제3항, 제4항에 의하면 재건축의 결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항과 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 하고, 위와 같은 사항은 각 구분소유자 간의 형평이 유지되도록 정하지 아니하면 아니 된다고 규정하고 있으므로, 재건축의 결의가 위와 같은 사항에 관하여 각 구분소유자 간의 형평에 현저히 반하는 경우에는 이러한 재건축 결의는 특별한 사정이 없는 한 무효라고 할 것이다.

㉔ 원심이 적법하게 인정한 사실에 의하더라도, ○○아파트 상가의 위치 이전으로 피고가 분양받을 3개 점포 중 2개 점포(104호·105호)는 기존 다른 건물에 ○○아파트 단지 앞 외부도로에서 보이지 않게 된다는 것이므로, 그 재산적 가치의 하락 및 영업손실을 족히 예상할 수 있다고 할 것이고, 이는 재건축으로 인한 이익은 피고를 제외한 구분소유자 모두가 향유하는 반면 그것을 가능하게 한 기존 상가의 위치 이전으로 인한 손실은 피고가 부담하게 되는 결과가 되므로 구분소유자들과의 형평에 현저히 어긋날 여지가 있다고 할 것이다.

【관련 판례】

〈대법원 2006.11.23. 선고 2005다68769 판결〉

법 제47조 제3항에 의하면 재건축의 결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항과 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 한다고 규정하고 있는바, 위 재건축비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하는 기준이 되는 것이므로, 재건축의 실행단계에서 다시 비용분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 부담액 또는 산출기준을 정하면 족하다고 할 것이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다15996 판결, 2006. 7. 4. 선고 2004다7408 판결 등 참조).

④ 결의의 방법

- 재건축의 결의는 서면에 의해서 이루어질 수도 있다. 따라서 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 면에 의한 동의가 있으면 재건축 결의의 요건을 갖춘 것이다. 서면에 의한 결의가 아니라면 관리단 집회를 개최해서 결의를 해야 한다.

【관련 판례】

〈대법원 2006.11.23. 선고 2005다68769 판결〉

「집합건물법」 제41조 제1항, 제47조의 규정에 의하면, 제47조 소정의 재건축결의 역시 제41조 제1항에 의한 서면결의가 가능하고, 이에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 보아야 할 것이고, 위와 같은 서면결의는 관리단집회가 열리지 않고도 관리단집회가 있는 것과 동일하게 취급하고자 하는 것이어서 그와 같은 서면결의를 함에 있어서는 관리단집회가 소집·개최될 필요가 없음은 당연하다고 할 것이고 (대법원 1999. 8. 20. 선고 98다17572 판결, 2003. 5. 13. 선고 2003다2628 판결 등 참조),

- 집합건물 관리단의 결의가 반드시 관리단 집회라는 명목으로 개최된 집회에서만 이루어질 수 있는 것은 아니다. 관리단 집회가 아닌 재건축조합의 설립을 위해서 개최된 집회에서 이루어진 결의도 집합건물 관리단의 결의가 될 수 있다. 그러나 그러한 결의는 당연히 「집합건물법」의 요건에 적합해야 한다. 즉 사전에 회의의 목적사항이 통지가 되어야 하고 「집합건물법」상의 결의정족수를 충족해야 한다.
- 주택의 재건축의 경우에 도시정비법이 시행되기 이전에 주택건설촉진법에 의한 재건축을 하기 위해서 재건축조합의 설립과 재건축의 결의가 동시에 이루어지는 경우가 있었다. 이에 대해서 판례는 하나의 집회에서 이루어진 결의도 법률적으로 관리단 집회의 결의와 재건축조합의 설립행위로 구분할 수 있다고 보았다. 따라서 각각의 법률행위는 그 효력을 별도로 판단해야 하며 관리단 집회의 결의가 무효라고 해서 재건축조합의 설립행위가 무효인 것은 아니라고 보았다.

【관련 판례】

〈대법원 2007. 3.30. 선고 2005다45698 판결〉

집합건물의 구분소유자들이 재건축사업을 추진하는 과정에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조의 재건축결의를 위한 집회와 구 주택건설촉진법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 개정되기 전의 것) 제44조의 재건축조합 설립을 위한 창립총회를 함께 개최하는 경우에는 외형상 1개의 집회로 보이더라도 거기서 이루어지는 결의는 법률적으로 각 건물별로 구성된 관리단집회가

개별로 한 재건축결의와 구분소유자들을 조합원으로 한 1개 재건축조합의 설립행위로 구분되는 것이고, 재건축결의가 재건축조합 설립행위의 일부를 이루는 것은 아니므로, 재건축조합의 설립을 위한 창립총회의 소집절차에 관하여 재건축결의를 위한 관리단집회에 관한 규정이 적용될 수 없다.

⑤ 결의내용의 변경

- 재건축의 결의 내용에는 재건축 추진에 관한 기본적인 사항들이 포함되어 있다. 그런데 재건축의 추진 과정에서 필요에 따라서 재건축의 추진 내용을 변경해야 하는 경우가 발생한다. 재건축 추진 내용이 재건축 결의의 내용에 포함된 경우에 재건축 추진 내용의 변경을 위해서는 재건축 결의의 내용을 변경해야 하는 문제가 발생한다. 특히 재건축 결의에 있어서 구분소유자들이 부담해야 할 비용도 결의의 내용에 포함된다. 물론 각 구분소유자들이 부담하게 될 금액을 정확히 결의해야 하는 것은 아니고 비용의 분담을 위한 산출기준이나 방법을 정하여 구분소유자들이 부담할 비용을 가늠할 수 있도록 하는 것도 가능하다.
- 그런데 재건축을 추진함에 있어서 비용이 증가하여 추가적으로 구분소유자들의 비용이 증가하는 경우가 있다. 이러한 경우에 구분소유자들이 부담하는 비용의 증가를 위해서 재건축 결의의 변경이 필요하다. 구분소유자들이 부담하는 비용은 재건축 결의의 내용이기 때문이다. 재건축 결의의 변경은 사실상 새로운 재건축 결의를 하는 것과 마찬가지로이기 때문에 재건축 결의정족수와 마찬가지로 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의를 얻어야 한다.

【관련 판례】

〈대법원 2006.11.23. 선고 2005다68769 판결〉

재건축결의의 내용을 변경함에 있어서는 그것이 구성원인 조합원의 이해관계에 미치는 영향에 비추어 재건축 결의시의 의결정족수를 규정한 같은 법 제47조 제2항을 유추적용하여 조합원 5분의 4 이상의 결의가 필요하다고 할 것이므로(대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결 등 참조), 보완결의나 새로운 결의의 경우에 있어서 그 의결정족수가 다르지 않을 뿐만 아니라…

【관련 판례】

〈대법원 2005. 6. 23. 선고 2004다3864 판결〉

내부마감시설의 선택사양을 조합원들에게 강제함으로써 조합원들에게 추가되는 경제적 부담은 기본형을 선택할 때의 경제적 부담과 비교하여 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 조합원들에게 경제적 부담을 가중시키는 것으로 재건축결의의 변경에 해당한다고 할 것이므로 조합원의 5분의 4 이상의 결의가 필요하다.

- 그러나 구분소유자가 재건축을 위해서 부담하는 비용이 증가하더라도 반드시 재건축 결의를 변경해야 하는 것은 아니다. 통상 예견할 수 있는 범위 내의 비용의 증가는 구분소유자들이 예측할 수 있는 사항이기 때문이다.

【관련 판례】

〈대법원 2006.10.26. 선고 2004다17924 판결〉

물가의 변동 등 건축 경기의 상황변화에 따른 통상 예상할 수 있는 범위를 초과하지 않는 범위 내에서는 재건축결의에 해당하지 않는다고 봄이 상당하나, 위 범위를 넘는 주택의 공급가격의 변동은 철거 및 건축비용의 개산액과 비용분담에 관한 사항을 정한 재건축결의의 내용을 변경하는 것에 해당한다.

⑥ 결의의 효력

- 재건축 결의는 반대한 구분소유자에 대해서도 효력이 있다. 하지만, 의사록에 찬반여부를 기재해야 한다(법 제47조 제5항). 당연히 구분소유권의 승계인에게도 재건축 결의의 효력이 미친다.

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등) 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.

② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

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 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권을 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.

【해설】

① 재건축 참가여부의 최고

- 재건축의 결의가 있는 경우에 집회를 소집한 자(관리인이 될 것이나 관리인이 없는 경우에는 집회를 소집한 자가 될 것이다)는 지체없이 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에게 결의 내용에 따른 재건축에의 참가여부를 회답할 것을 서면으로 최고해야 한다(법 제48조 제1항). 이 최고를 받은 구분소유자는 수령일로부터 2개월 이내에 회답해야 한다(법 제48조 제2항). 만약 이 기간 내에 회답하지 아니하면 참가를 거절한 것으로 본다(법 제48조 제3항).
- 재건축 참가여부의 최고는 구분소유권의 매도청구권을 행사하기 위한 전제조건이 된다.

【관련 판례】

〈대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결〉

「집합건물법」상 재건축결의에 찬성하지 아니하는 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사하기 위한 전제로서의 최고는 반드시 서면으로 하여야 하는바(「집합건물법」 제48조 제1항), 이는 최고를 받은 구분소유자가 재건축결의의 구체적 사항을 검토하여 재건축에 참가할지 여부를 판단하여야 하므로 최고서에는 재건축결의사항이 구체적으로 적시되어 있어야 하나, 다만 그러한 사항들이 재건축사업의 추진과정에서 총회의 결의나 재건축에의 참여 권유 또는 종용 등을 통하여 최고의 대상자들에게 널리 알려지고, 소송의 변론과정에서도 주장이나 입증 등을 통하여 그 내용이 알려짐에 따라 재건축 참가의 기회가 충분히 부여되었다면 그 참가 최고는 적법하다고 할 것이다(대법원 1999. 8. 20. 선고 98다17572 판결 참조).

② 매도청구권

- 재건축 결의에 찬성한 구분소유자, 찬성하지는 않았지만 재건축에 참가한 구분소유자, 또는 이들의 전원의 합의에 의해서 구분소유권 및 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(매수지정자)는 재건축에 참가하지 않은 구분소유자의 구분소유권 및 대지사용권의 매도를 청구할 수 있다(법 제48조 제4항). 대부분의 경우에 매수지정자는 재건축조합이 된다.

- 위에서 언급된 자들은 재건축에 참가하지 않은 구분소유자가 재건축 참가여부의 최고를 수령한 시점으로부터 2개월이 경과한 때에 그 구분소유자에게 구분소유권 및 대지사용권을 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 매도청구권은 행사할 수 있는 시점으로부터 2개월 이내에 행사되어야 한다. 단지의 경우에 재건축 결의는 각 동별로 이루어져야 한다. 따라서 일부의 동에서 재건축 결의가 성립하지 않았다고 하더라도 재건축을 결의한 동에서는 「집합건물법」에 따라서 재건축 결의가 있는 것이므로 매도청구권을 행사할 수 있다.

【관련 판례】

〈대법원 2006.11.23. 선고 2005다68769 판결〉

하나의 단지 내에 있는 여러 동의 집합건물을 재건축하는 경우에 일부 동에 재건축 결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 나머지 동에 대하여는 적법한 재건축결의가 있었으므로 그 나머지 동의 구분소유자 중 재건축결의에 동의하지 아니한 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다고 할 것이다(대법원 2000. 6. 23. 선고 99다63084 판결, 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결 등 참조).

- 매도청구권은 재건축 결의에 반대하였고 그 이후에도 재건축에 참가하지 않은 구분소유자에 대해서 행사할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권을 취득한 자의 대지사용권에 대해서도 매도청구를 할 수 있다. 그리고 실질적으로 구분소유자가 분양받은 전유부분을 양도받아서 사용하고 있다고 하더라도 아직 등기를 이전받지 못하였다면 법률상 소유자가 아니므로 그러한 경우에는 전유부분의 매도인인 등기부상의 소유자에게 매도청구권을 행사해야 한다.

【관련 판례】

〈대법원 2000. 6. 23. 선고 99다63084 판결〉

피고가 피고 ○○아파트를 이미 제3자에게 분양하여 그의 일부 잔대금 청산이 완결될 때까지 그의 소유권을 보유하고 있는 상태라고 하더라도 그의 소유권보존등기가 아직 피고 명의로 남아 있는 이상 피고는 대외적으로 그 아파트의 처분권을 갖고 있는 적법한 소유자라고 할 것이고, 집합건물의 소유및관리에관한법률(아래에서는 ‘법’이라고 쓴다) 제48조에 정한 매도청구권은 대외적인 법률상의 처분권을 갖고 있는 등기부상 소유자에게 행사하여야 할 것이므로 원고가 이 사건에서 피고를 상대방으로 삼아 매도청구권을 행사한 것은 적법하며, 그로 인하여 피고가 수분양자들에 대해 소유권이 전등기 의무의 이행불능에 따른 손해배상책임을 부담하게 된다고 하더라도 그 매도청구권의 행사가 부동산등기특별조치법이나 사회질서에 반하거나 신의성실의 원칙에 위반한다고 할 수는 없다.

- 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자가 건물을 명도함에 따라서 생활상 현저한 곤란을 받을 우려가 있거나 재건축의 수행에 심대한 영향이 없는 경우에 법원은 구분소유자의 청구에 따라 대금의 지급 또는 제공일로부터 1년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 건물의 명도에 관한 상당한 기간을 허용할 수 있다(법 제48조 제5항).

③ 매도자의 재매수청구권

- 재건축의 결의일로부터 2년 이내에 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 경우에 재건축 결의에 참가하지 아니한 구분소유자는 이 기간의 만료일로부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당한 금액을 지급하고 다시 매수할 수 있다. 다만 결의일로부터 2년이 지났음에도 불구하고 건물철거의 공사가 착수되지 않은 것에 관해서 상당한 이유가 있는 경우에는 그렇게 할 수 없다(법 제48조 제6항).
- 상당한 이유가 없어졌음에도 불구하고 6개월 이내에 공사를 착수하지 아니한 경우에도 매수를 청구할 수 있다. 이 경우에 매수청구권은 상당한 이유가 없어졌음을 안 날로부터 6개월, 상당한 이유가 없어진 날로부터 2년 이내에 행사해야 한다(법 제48조 제7항).

제49조(재건축에 관한 합의)

제49조(재건축에 관한 합의) 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자 및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자(이들의 승계인을 포함한다)는 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.

【해설】

- 재건축의 결의에 찬성한 구분소유자, 재건축에 참가할 의사를 표시한 구분소유자, 매수지정자는 재건축의 결의의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다(법 제49조).

제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구)

제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구) ① 건물가격의 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.

- ② 제1항에 따라 공용부분을 복구한 자는 다른 구분소유자에게 제12조의 지분비율에 따라 복구에 든 비용의 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항의 규정은 규약으로 달리 정할 수 있다.
- 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.
- ⑤ 제4항의 결의가 있는 경우에는 제47조제5항을 준용한다.
- 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.
- 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.
- ⑧ 법원은 제2항, 제6항 및 제7항의 경우에 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

【해설】

① 멸실부분의 가격이 전체 건물가격의 2분의 1 이하인 경우

- 건물가격의 1/2 이하에 상당하는 건물부분이 멸실되었을 경우에 각 구분소유자는 자신의 전유부분과 공용부분을 복구할 수 있다. 만약 구분소유자가 단독으로 복구한 경우에 다른 구분소유자에 대해서 지분비율에 따라서 공용부분의 복구에 소요된 비용의 상환을 청구할 수 있다(법 제50조 제2항). 이 경우에 법원은 다른 구분소유자의 청구에 의하여 상환금의 지급에 관하여 상당한 기간을 유예시킬 수 있다(법 제50조 제8항).
- 관리단집회에서 재건축을 결의하거나 공용부분의 복구에 관한 결의가 있는 경우에는 그 결의에 따라야 한다(법 제50조 제1항 단서). 공용부분의 복구에 관한 결의는 공용부분의 변경에 준해서 3/4의 동의가 필요하다고 보아야 한다.

② 멸실부분의 가격이 전체 건물가격의 2분의 1 초과인 경우

- 멸실부분이 건물가격의 2분의 1을 초과하는 경우에는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 다수에 의한 결의에 의해서 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.
- 복구를 위한 정족수를 엄격히 하였다는 것은 건물가격의 절반을 넘는 부분이 멸실되었음에도 불구하고 복구를 결정하는 것을 재건축결의에 준하는 것으로 보겠다는 것을 의미한다.
- 복구에 관한 결의를 하는 경우에 복구에 관한 찬반여부를 의사록에 기재해야 한다(법 제50조 제5항). 이 결의에 찬성하지 않은 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자에 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리(잔존건물의 공용부분과 대지사용권에 대한 권리)를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다(법 제50조 제6항).

- 매수청구권은 결의에 찬성한 구분소유자 전원에게 행사할 수도 있고, 결의에 찬성한 구분소유자 1인에게 대해서도 할 수 있다. 이러한 매수청구권은 형성권에 해당한다.
- 매수청구를 받은 구분소유자는 대금의 지급에 대해서 법원에 상당한 기간을 유예해 줄 것을 청구할 수 있다(법 제50조 제8항).

③ 결의가 없는 경우

- 건물이 멸실한 날로부터 6개월 이내에 재건축결의나 복구의 결의가 이루어지지 않은 경우에, 각 구분소유자는 다른 구분소유자에게 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다. 이러한 매수청구를 받은 구분소유자는 법원에 대금의 지급에 대해서 상당한 기간의 유예를 청구할 수 있다(법 제50조 제8항).



제2장 단지

제51조(단지관리단)

제51조(단지관리단) ① 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한다)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다.

② 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한다) 중 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다.

③ 제1항의 단지관리단은 단지관리단의 구성원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 그 사업 목적으로 할 수 있다. 이 경우 각 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

【해설】

- 「집합건물법」은 단지라는 개념에 대해서 별도로 정의하고 있지 않다. 다만 「집합건물법」 제51조는 “한 단지 내에 수동(數棟)의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들을 관한 권리를 포함한다)이 그 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자)의 공동소유에 속하는 경우”에 단지관리단을 구성할 수 있다고 규정하고 있다. 이 규정에 의해서 수동(數棟)의 건물 소유자들이 대지나 부속시설을 공동으로 소유하고 있는 경우에 그 건물, 토지, 부속시설이 단지가 된다.
- 단지는 계획적 설계에 기하여 건축된 경우가 대부분이지만, 이론적으로는 계획적으로 설계되지 않은 경우에도 단지로 인정될 수 있다. 단지의 형태는 두 가지로 구분할 수 있다.
- 첫 번째는 한 필지의 대지 위에 수 개의 건물들이 존재하는 것이고, 그 소유자들이 한 필지의 대지를 공유하는 것이다. 두 번째는 각각의 건물들이 독립된 한 필지의 대지 위에 존재하며, 다만 도로나 특정한 부속시설을 공유하는 경우가 있을 수 있다.
- 단지관리단을 설립하기 위해서는 단지 내의 소유자들이 공유하는 토지나 건물이 전체 건물

소유자들의 공동의 이용목적에 갖고 있어야 한다. 건물소유자들이 토지나 건물을 공유하고 있지만, 그 토지나 건물이 소유자 전원의 공동의 이용목적에 갖지 않는다면 그 공유하는 토지나 건물은 일반 민법의 원칙에 의해서 규율되며 단지관리단이 이를 관리할 수 없다.

- 단지관리단은 단지 내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 말한다. 단지관리단은 집합 건물관리단과 마찬가지로 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다(법 제51조 제1항). 집합건물관리단은 「집합건물법」에 의해서 당연히 성립하지만(법 제23조 제1항) 단지 관리단은 당연히 성립하는 것은 아니고 관리단을 구성하기 위한 설립행위가 있어야 한다.
- 「집합건물법」상의 관리단은 법인격 없는 사단에 해당하기 때문에 단지관리단도 법인격 없는 사단에 해당한다. 따라서 단지관리단의 설립절차는 법인격을 전제로 하는 규정을 제외하고는 「민법」의 법인설립에 관한 규정들이 준용된다.
- 단지 내에 수동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설이 그 건물의 소유자(집합건물인 경우에는 구분소유자)의 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 공유자는 해당 토지 또는 부속 시설의 관리를 위해서 관리단과 같은 단체를 구성할 수 있으며, 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다(법 제51조 제2항). 일부공용부분 관리단에 상응하는 관리단이다.

제52조(단지에 대한 준용)

제52조(단지에 대한 준용) 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의 2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다.

【해설】

- 단지의 각 건물이 집합건물인 경우에 단지관리단은 개별 건물의 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 단지관리단의 사업으로 할 수 있다(법 제51조 제3항 본문). 그러나 개별 관리단의 사업을 단지 관리단의 사업으로 하기 위해서는 개별 관리단의 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 다수에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다(법 제51조 제3항 단서).
- 단지관리단의 공용부분, 집회 등에 있어서 집합건물 관리단에 관한 규정들이 준용된다(법 제52조).



제2장의2 집합건물분쟁조정위원회

제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)

제52조의2(집합건물분쟁조정위원회) 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.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다.

1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
2. 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
- 6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁
7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁

[시행령] 제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항) 법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁
3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁
5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

제52조의3(조정위원회의 구성과 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

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 재직 한 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.

[시행령] 제17조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회의 부위원장은 해당 시·도지사가 조정위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)의 추천을 받아 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.

[시행령] 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 조정 비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다.

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

[시행령] 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.

제52조의4(위원의 제척 등) ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 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 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다.

제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.

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.

제52조의6(조정절차) 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.

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.

③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.

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.

[시행령] 제20조(조정절차) ① 조정위원회는 조정을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 당사자에게 지체 없이 서면으로 통보하여야 한다.

③ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청하거나 당사자 또는 참고인에게 출석을 요청할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제52조의7(출석 및 자료제출 요구) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다.

제52조의8(조정중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.

② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.

③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.

제52조의9(조정절차의 효력) ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.

② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제52조의10(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.

② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정 위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

[시행령] 제21조(하자의 진단 및 감정 기관) 법 제52조의10 제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자 감정전문기관 등”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 다만, 하자감정전문기관은 제1호부터 제4호까지의 기관만 해당한다.

1. 「고등교육법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설기관에 한정한다)
2. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 별표 제9호에 따른 한국건설기술연구원
3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관
4. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단
5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사
6. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사
7. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관
8. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자

[시행령] 제22조(하자진단 등의 비용 부담) 법 제52조의10 제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정 위원회에서 부담 비율을 정한다.

【해설】

● 조정절차

- ① 조정신청 : 신청서가 접수되면 위원회는 해당 신청이 분쟁조정위원회의 조정사항인지 여부, 신청인 적격, 신청이익 등을 심사한다. 신청서류가 부적합한 경우에 보완을 요구하게 된다. 서류의 보완이 이루어지지 않으면 신청을 각하한다.
- ② 사건접수 : 신청이 적법하면 사건을 접수한다. 접수된 사건에는 사건번호가 부여된다.
- ③ 의견수렴 : 신청이 접수된 경우에 조정위원회는 분쟁의 신속하고 효율적인 해결을 위해서 이해 관계인 등의 의견을 청취할 수 있다. 예를 들어 집합건물의 하자에 관한 분쟁에서 하자진단을 한 경우에 하자진단기관 등의 의견을 청취할 수 있다.
- ④ 피신청인에 대한 통지 : 신청이 접수되면 신청서의 내용을 피신청인에게 통지하고 피신청인은 7일 이내에 조정에 응할 것인지 여부 통지해야 한다. 통지하지 않으면 조정은 종결된다.
- ⑤ 조정개시결정 : 피신청인이 조정에 응하게 되면 조정이 개시된다.
- ⑥ 위원회 회의개최 및 조정안 작성 : 위원회 회의를 개최하여 사실조사를 하고 당사자 및 이해 관계인의 진술을 청취할 수 있다. 필요에 따라서 전문가의 의견을 청취할 수 있다. 사실조사의

결과에 따라서 조정안을 작성하여 당사자들에게 제시한다.

- ⑦ 조정안의 수락여부 : 조정안을 제시받은 당사자는 14일 이내에 수락여부를 조정위원회에 통보해야 한다. 당사자가 모두 수락한 경우에 조정이 성립하게 되며, 그렇지 않으면 조정은 불성립으로 된다. 조정이 성립되면 당사자에게 조정서를 교부하게 되며, 이 경우 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다. 조정이 불성립되면 당사자들은 민사소송 등의 절차를 통해서 분쟁을 해결해야 한다.

● 조정의 효력

- 분쟁조정위원회의 조정이 성립하게 되면 당사자 사이에 조정서의 내용에 따른 합의가 성립된 것으로 본다. 즉 조정서의 내용에 따른 화해계약이 성립한 것과 동일한 효력이 있다(법 제52조의9 제2항).
- 조정이 성립하더라도 조정서의 내용에 따른 합의의 효력만 인정되기 때문에 조정서를 집행권원으로 강제집행을 할 수 없다. 그리고 조정서에 따른 의무를 당사자가 임의로 이행하지 않으면 별도로 소송을 제기해야 한다. 하지만 조정서는 공문서로서 진정성립이 추정되며(「민사소송법」 제356조), 조정서의 내용의 진정성이 추정된다.
- 2021년 시행된 「집합건물법」 개정법률은 집합건물에서 발생하는 생활형 분쟁으로 강력사건이 발생하는 등 사회적 문제가 대두됨에 따라, 이를 예방하기 위하여 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 심의·조정 대상에 생활형 분쟁을 추가하였다(법 제52조의2 제2항제6의2호). 그리고 분쟁조정위원회의 실효성을 제고하기 위하여 조정위원회가 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인, 참고인에게 출석, 진술, 자료제출을 요구하고, 시·도지사 및 관련기관에게 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있는 권한을 신설하였다(법 제52조의7 신설).



제3장 구분건물의 건축물대장

제53조(건축물대장의 편성)

- 제53조(건축물대장의 편성) ① 소관청은 이 법을 적용받는 건물에 대하여는 이 법에서 정하는 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 갖추어 두어야 한다.
- 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.

【해설】

- 시장, 군수, 구청장은 「집합건물법」의 적용을 받는 건물에 대해서 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 비치해야 한다(법 제53조 제1항).
- 건축물대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 구분하여 편성된다(법 제53조 제2항). “건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙”(이하 “건축물대장규칙”) 제5조 제2항에서는 집합건축물대장이 표제부와 전유부(專有部)로 나누어서 작성됨을 규정하고 있다.
- 1동의 건물에 대해서는 1용지를 사용하고, 각 전유부분에 대해서도 하나의 용지를 사용한다(법 제53조 제3항). 1동의 건물에 대한 용지와 전유부분에 대한 용지는 하나의 책(冊)에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 전유부분을 표시할 용지를 편철한다(법 제53조 제4항). 만약 편철할 용지가 많을 경우에는 여러 책으로 나누어서 편철할 수 있다(법 제53조 제5항).

제54조(건축물대장의 등록사항)

제54조(건축물대장의 등록사항) ① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.

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.

1. 전유부분의 번호
2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호
3. 전유부분의 종류, 구조와 면적
4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적
5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소. 이 경우 소유자가 둘 이상일 때에는 그 지분
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

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.

④ 제3항의 경우에 건물의 표시 및 소유자의 표시에 관한 사항을 등록할 때에는 원인 및 그 연월일과 등록연월일을 적어야 한다.

⑤ 제3조제2항 및 제3항에 따른 공용부분의 등록에 관하여는 제2항과 제4항을 준용한다. 이 경우 그 건물의 표시란에 공용부분이라는 취지를 등록한다.

⑥ 구분점포의 경우에는 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 적어야 한다.

【해설】

- 본 조는 건축물대장의 등록사항을 규정하고 있다.
- 규약공용부분의 경우, 즉 전유부분에 해당하지만 규약이나 공정증서에 의해서 공용부분으로 된 경우에는 전유부분에 준해서(법 제53조 제2항 내지 제4항에 따라서) 기재해야 한다. 전유부분과 다른 점은 표시란에 공용부분이라는 취지를 기재한다는 점이다.

제55조(건축물대장의 등록절차)

제55조(건축물대장의 등록절차) 건축물대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다.

【해설】

- 집합건물의 건축물대장 등록은 소유자가 신청하거나 소관청의 조사결정에 의해서 이루어진다(법 제55조).

제56조(건축물대장의 신규 등록신청)

- 제56조(건축물대장의 신규 등록신청) ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.
- 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 상당하는 공정증서로써 정한 것이 있는 경우에는 그 규약이나 공정증서를 첨부하여야 한다.
- ③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다.
- ④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다.

【해설】

● 건축물대장의 신규등록

- 집합건물의 건축물대장 등록은 소유자가 신청하거나 소관청의 조사결정에 의해서 이루어진다(법 제55조). 먼저 집합건물을 신축한 경우에 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대해서 일괄적으로 건축물대장 등록신청을 해야 한다(법 제56조 제1항). 따라서 집합건물의 보존등기와 달리 건축물대장의 신규등록 신청서에는 일부 전유부분에 대해서만 건축물대장의 등록신청을 할 수는 없다. 만약 이 의무를 해태하면 소유자에 대해서 100만 원 이하의 과태료에 처할 수 있다(법 제66조 제5호).
- 아직 등록신청을 하지 않은 상태에서 소유자가 변경된 경우에는 새로운 소유자가 등록신청을 해야 하고(법 제58조) 만약 소유권을 취득한 후 1개월 이내에 이러한 등록신청을 하지 아니하면 역시 과태료가 부과될 수 있다(법 제66조 제5호). 「집합건물법」 제56조 제1항에 의해서 전유부분 전부에 대해서 일괄적으로 건축물대장의 등록신청을 하는 경우에는 법 제54조에 열거하고 있는 건축물대장의 등록사항을 기재한 신청서와 다음의 서류를 첨부해야 한다(법 제56조 제2항).
 - ㉠ 건물의 도면, 각 층의 평면도(구분점포의 경우에는 「건축사법」 제23조의 규정에 의하여 신고한 건축사 또는 「측량법」 제2조 제15호에서 정한 측량기술자가 구분점포의 경계표지에 관한 측량성과를 기재하여 작성한 평면도를 말한다)
 - ㉡ 신청인의 소유임을 증명하는 서면⁸⁾
 - ㉢ 신청서 기재 사항 중에 규약 또는 공정증서로 정한 사항은 그 규약이나 공정증서

8) 건축허가서 상의 건축주가 소유자가 되는 것은 아니다. 실제로 자기의 비용과 노력으로 건물을 신축한 경우에는 그 자가 소유권을 원시 취득한다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결).

- 건축물대장 전환신청
 - 일반건물이 구분이나 신축에 의해서 집합건물로 된 경우에도 건축물대장의 등록신청과 동일한 절차를 밟아야 한다(법 제56조 제3항). 집합건물을 건축한 경우와 마찬가지로 이 경우에도 일부 전유부분만에 대해서 건축물대장에 등록신청을 할 수는 없다. 따라서 일부의 구분소유자가 건축물대장의 등록신청을 거절하는 경우에 다른 구분소유자는 그들을 대위하여 등록신청을 할 수 있다(법 제56조 제4항).
 - 「건축물대장규칙」 제2조 제5호는 일반건축물대장이 집합건축물대장으로 변경되는 것을 “건축물대장의 전환”이라고 부른다. 구체적인 신청절차에 대해서는 「건축물대장규칙」 제15조가 규정하고 있다. 건축물대장의 전환을 하고자 하는 자는 신청서를 작성해서 다음의 서류를 첨부하여 신청해야 한다.
 - ㉠ 전환하려는 건축물의 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한정됨)
 - ㉡ 전환하려는 건축물의 등기부등본(등기필증의 제시로 갈음할 수 있음)
 - ㉢ 해당 건축물에 거주하는 임차인에게 그 건축물의 용도변경으로 인하여 동 번호 및 호수 등이 변경된다는 사실을 통지하였음을 증명하는 서류
- 시장, 군수, 구청장은 건축물대장을 전환하는 경우에 집합건물이 되기 위한 요건을 갖추었는지 검토해야 한다(「건축물대장규칙」 제15조 제2항).

제57조(건축물대장의 변경등록신청)

제57조(건축물대장의 변경등록신청) ① 건축물대장에 등록된 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경 등록신청을 하여야 한다.

② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분 소유자 중 1인 또는 여럿이 제1항의 기간까지 신청할 수 있다.

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.

④ 구분점포는 제1조의2제1항제1호의 용도 외의 다른 용도로 변경할 수 없다.

【해설】

- 건축물대장에 등록된 사항의 변경이 발생한 경우에 소유자는 1개월 이내에 그 변경등록신청을 해야 한다. 만약 이 의무를 해태하면 관리인, 의장, 규약의사록 또는 서류를 보관할 자는 100만원 이하의 과태료에 처할 수 있다.
- 아직 변경등록신청을 하지 않은 상태에서 소유자가 변경된 경우에는 새로운 소유자가 등록신청을

해야 하고(법 제58조) 만약 소유권을 취득한 후 1개월 이내에 이러한 등록신청을 하지 아니하면 역시 과태료가 부과될 수 있다(법 제66조 제5호).

- 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경은 구분소유자가 단독으로 신청할 수 있다(법 제57조 제2항). 여기서 공용부분의 표시에 관한 사항이라 함은 규약공용부분을 말한다. 구조상 공용부분은 건축물대장에 별도로 기재되지 않기 때문이다. 변경신청서에는 해당 건물을 특정한 후에 변경사항을 기재하고, 그 변경을 증명하는 서류를 첨부한다. 건물의 소재, 구조, 면적의 변경 또는 부속건물을 신축한 경우에는 그 건물도면 또는 각 층의 도면도도 첨부해야 한다(법 제57조 제3항). 법 제1조의2 제1항의 구분점포의 경우에는 그 용도를 다른 용도로 변경할 수 없다.

제58조(신청의무의 승계)

제58조(신청의무의 승계) 소유자가 변경된 경우에는 전 소유자가 하여야 할 제56조와 제57조제1항의 등록신청은 소유자가 변경된 날부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 하여야 한다.

【해설】

- 소유자가 건축물대장의 신규등록신청이나 변경등록신청을 해야 함에도 하지 않은 경우에는 소유자가 변경된 날로부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 신청을 해야 한다. 만약 이 의무를 게을리 하면 100만 원의 과태료가 부과될 수 있다(법 제66조제2항제5호).

제59조(소관청의 직권조사)

제59조(소관청의 직권조사) ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

② 소관청은 구분점포에 관하여 제56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다.

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.

【해설】

- 소관청은 직권으로 집합건물 건축물대장이 현황에 맞게 작성되도록 조사할 수 있다(법 제59조제1

항). 따라서 소관청은 집합건물의 신규(변경)등록신청이 있거나 직권으로 등록하려고 하는 경우에 소속공무원이 건물의 표시에 관한 사항을 조사하도록 할 수 있다(「집합건물법」 제57조 제2항). 특히 구분점포의 경우에는 그 구분점포의 성립요건에 관한 제1조의2 제1항 각호에 기재된 바닥표지, 건물번호표지 등의 요건이 충족되었는지 조사해야 한다(법 제57조 제2항).

- 이러한 조사를 위해서 공무원은 일출 후 일몰 전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자나 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우에 공무원은 그 신분을 증명하는 증표를 제시해야 한다(법 제59조 제3항).

제60조(조사 후 처리)

제60조(조사 후 처리) 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 제1조의 2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록된 날부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다.

【해설】

- 직권조사의 결과 그 신규신청이나 변경신청 내용이 부당하다고 판단된다면, 그 신청내용의 정정을 명해야 하고, 만약 정정을 하여도 그것이 「집합건물법」의 취지에 맞지 않는다면 그 등록을 거부해야 한다. 신규등록신청의 경우에 그것이 집합건물에 해당하지 않는다면 소관청은 그 건물을 일반건축물대장에 등록해야 한다(법 제60조 제1항). 이 경우에 등록된 날로부터 7일 이내에 신청인에게 그 등록거부사유를 서면으로 통지해야 한다(법 제60조 제2항).



제4장 벌칙

제65조(벌금)

제65조(벌금) 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.
 ② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

【해설】

- 구분점포의 경계표지 또는 건물번호표지를 파손하거나 이동하거나 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 경우에는 3년 이하의 징역이나 1천만 원 이하의 벌금에 처한다(법 제65조 제1항).
- 집합건물을 건축을 위한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만 원 이하의 벌금에 처한다(법 제65조 제2항).

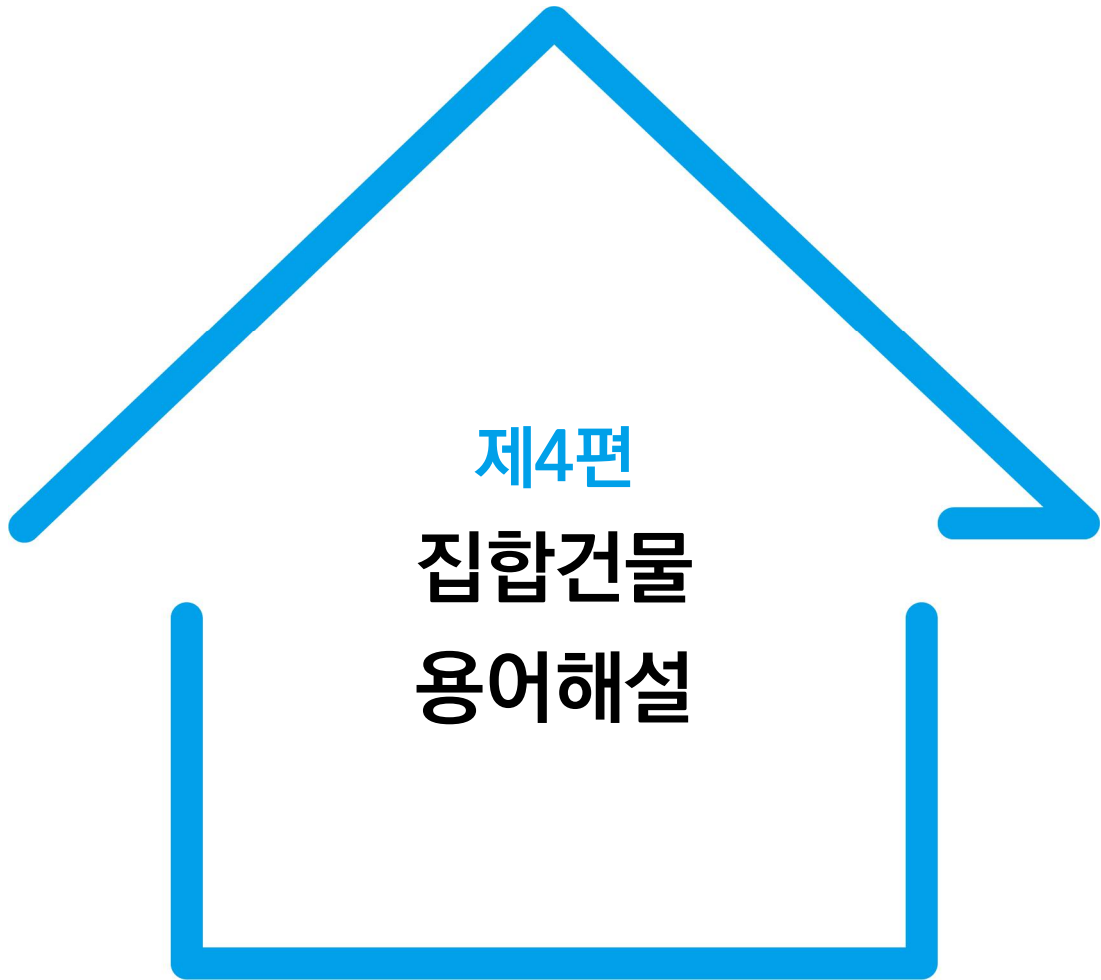
제66조(과태료)

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
 2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 제26조의2제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자
 3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자
2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자
3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자
4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓 보고를 한 경우
5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(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 소관청(제3항제7호의 경우에는 지방자치단체의 장을 말한다)이 부과·징수한다.

【해설】

- 500만 원 이하의 과태료가 부과되는 경우는 다음과 같다(법 제66조 제1항)
 - 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 경우 또는 회계감사를 방해하는 행위를 한 경우
- 300만 원 이하의 과태료가 부과되는 경우는 다음과 같다(법 제66조 제2항)
 - 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 경우
 - 건축물대장의 등록과 관련한 소관청의 직권조사를 거부하거나 방해하거나 기피한 경우
 - 건축물대장의 등록과 관련한 소관청의 직권조사에 있어서 문서를 제시하지 아니하거나 거짓 문서를 제시한 사람 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 거짓으로 진술한 경우
- 200만 원 이하의 과태료가 부과되는 경우는 다음과 같다(법 66조 제3항).
 - 분양자가 예정된 매수인의 1/2 이상이 소유권이전등기를 마쳤음에도 불구하고 관리단 집회를 소집할 것을 통지하지 아니하였거나, 구분소유자들이 관리단 집회를 소집하지 않았음에도 불구하고 분양자가 관리단 집회를 소집하지 않은 경우(법 66조 제3항 제1호, 제2호)
 - 관리인 선임을 신고하지 않은 경우(법 66조 제3항 제3호)
 - 관리인의 보고 의무를 위반하여 거짓 보고를 하거나 보고하지 않은 경우(법 66조 제3항 제4호)
 - 규약, 의사록, 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함)을 보관하지 않은 경우(법 66조 제3항 제5호)
 - 규약, 의사록, 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함)의 열람이나 등본의 발급 요청을 정당한 이유 없이 거부한 경우(법 66조 제3항 제6호)
 - 의사록에 적어야 할 사항을 적지 않았거나 의사록을 작성하지 않은 경우(법 66조 제3항 제7호)
 - 구분건물 건축물대장에 대한 신규등록신청이나 변경등록신청을 게을리 한 경우(법 66조 제3항 제8호)





1. (ㄱ)

(1) 간주규약대지

“대지” 참조

(2) 건축물대장

대장(臺帳)에는 토지대장, 임야대장, 건축물대장이 있다. 토지대장과 임야대장은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률(「공간정보관리법」)에 근거규정을 두고 있으며 건축물대장은 「건축법」에 근거규정을 두고 있다. 건축물대장은 건축물의 소유나 이용상태를 확인하여 지방세를 부과하고 건축정책의 기본 자료로 활용하기 위해서 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재한 공적장부이다(「건축법」 제38조).

건축물대장은 시장, 군수, 구청장이 보관한다. 건축물대장에 대해서 「건축법」 제38조, 「건축법 시행령」 제25조, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(이하 ‘건축물대장규칙’)」에서 정하고 있다. 건축물대장의 서식, 기재내용, 기재절차, 관리 및 등기축탁의 절차 등에 대해서는 「건축물대장 규칙」에서 상세하게 정하고 있다.

건축물대장에는 일반건축물대장과 집합건축물대장이 있다.

건축물대장과 등기부는 공적 장부이지만 그 역할에 있어서 차이가 있다. 건축물대장은 시장, 군수, 구청장이 보관하고 관리하지만 등기부는 법원이 보관하고 관리한다. 건축물대장에 등록된 부동산에 관한 사항은 등기부에 기재되는 부동산의 표시 및 등기명의인의 표시의 기초가 된다. 따라서 건물의 상황에 변동이 생긴 때에는 먼저 건축물대장을 변경한 후에 변경등기를 신청해야 한다. 만약에 건축물대장의 내용과 등기부에 기재된 부동산의 표시에 관한 내용이 일치하지 않는 경우에 소유자는 먼저 건축물대장의 내용에 따라 부동산의 표시변경등기를 해야 한다. 건축물대장의 내용과 일치하게 표시 변경등기를 하지 않는다면 다른 등기를 신청할 수 없다. 마찬가지로 등기부에 기재된 등기명의인의 표시가 건축물대장과 다른 경우에도 변경등기를 통해서 이를 바로잡지 않으면 다른 등기를 신청할 수

없다(「부동산등기법」 제29조 제11호). 건물에 대해서 소유권보존등기를 하는 경우에 등기신청인은 자신이 소유자로 기재되어 있는 건축물대장등본을 첨부서류로 제출해야 한다(「부동산등기법」 제65조 제1호).

부동산의 현황이 아닌 권리에 관한 사항은 등기부를 기준으로 판단한다.

(3) 건축물대장변경등록

건축물대장에 등록된 사항의 변경이 발생한 경우에 소유자는 변경 후 1월 이내에 그 변경등록신청을 해야 한다. 만약 이 의무를 해태하면 관리인, 의장, 규약·의사록 또는 서류를 보관할 자는 100만 원 이하의 과태료에 처할 수 있다. 아직 변경등록신청을 하지 않은 상태에서 소유자가 변경된 경우에는 새로운 소유자가 등록신청을 해야 하고(「집합건물법」 제58조) 만약 소유권을 취득한 후 1개월 이내에 이러한 등록신청을 하지 아니하면 역시 과태료가 부과될 수 있다(「집합건물법」 제66조 제3항 제8호).

1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경은 구분소유자가 단독으로 신청할 수 있다(「집합건물법」 제57조 제2항). 여기서 공용부분의 표시에 관한 사항이라 함은 규약공용부분을 말한다. 구조상 공용부분은 건축물대장에 별도로 기재되지 않기 때문이다.

변경신청서에는 해당 건물을 특정한 후에 변경사항을 기재하고, 그 변경을 증명하는 서류를 첨부한다. 건물의 소재, 구조, 면적의 변경 또는 부속건물을 신축한 경우에는 그 건물도면 또는 각 층의 도면도 첨부해야 한다(「집합건물법」 제57조 제3항). 구분점포의 경우에는 그 용도를 다른 용도로 변경할 수 없다.

(4) 건축물대장전환신청

일반건물이 구분이나 신축에 의해서 집합건물로 된 경우에 건축물대장의 등록신청과 동일한 절차를 밟아야 한다(「집합건물법」 제56조 제3항). 집합건물을 건축한 경우와 마찬가지로 이 경우에도 일부 전유부분만에 대해서 건축물대장에 등록신청을 할 수는 없다. 따라서 일부의 구분소유자가 건축물대장의 등록신청을 거절하는 경우에 다른 구분소유자는 그들을 대위하여 등록신청을 할 수 있다(「집합건물법」 제56조 제4항). 변경 후 1개월 내에 신청을 해야 한다. 건축물대장규칙 제2조 제5호는 일반 건축물대장이 집합건축물대장으로 변경되는 것을 “건축물대장의 전환”이라고 부른다. 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 건축물대장을 전환하는 경우에 집합건물이 되기 위한 요건을 갖추었는지 검토해야 한다(「건축물대장규칙」 제15조 제2항).

(5) 결의의 부존재와 무효

관리단 집회 결의의 부존재는 외형적으로 결의가 존재하는 것처럼 보이지만 집회의 소집절차와 결의의 성립과정에 있어서 흠결이 중대하고 명백하여 결의 자체가 존재하는 것으로 볼 수 없는 경우를 말한다. 예를 들어 집회의 소집을 위한 통지가 없었다면 소집절차에 흠결이 있으며, 결의정족수를 충족하지 못했다면 결의 성립과정에 흠결이 있으므로 결의가 부존재한다고 주장할 수 있다.

결의의 무효는 결의내용이 법령이나 규약에 위반되는 경우에 주장할 수 있다. 예를 들어 재건축의 결의가 성립하였지만 재건축을 위한 비용이나 그 비용의 분담에 관한 기준을 정하지 아니한 재건축 결의는 「집합건물법」 제47조 제2항에 위반하는 결의이기 때문에 무효라는 주장을 할 수 있다.

결의의 부존재나 무효를 주장하는 자는 결의부존재 확인 또는 무효 확인의 소를 제기할 수 있다. 이러한 소송은 구분소유자가 아니더라도 이해관계있는 자가 제기할 수 있다. 그리고 결의의 부존재나 무효의 확인을 구하는 소는 관리단을 상대로 제기해야 한다. 비록 소송에서 승소하였다고 하더라도, 즉 결의가 부존재하거나 무효이더라도 그러한 판결의 효력이 모든 구분소유자에게 미치는 것은 아니다.

(6) 결의취소의 소

관리단 집회의 결의가 법령에 위반되거나 절차의 흠결이 있는 경우에 결의의 부존재 또는 무효에 관한 확인의 소를 제기할 수 있지만 결의 취소의 소를 제기할 수도 있다. 결의의 무효나 부존재 확인의 소를 제기한 경우에 비록 승소하였다고 하더라도 그 효력은 소를 제기한 원고와 피고인 관리단 사이에서만 발생한다. 즉 대세적인 효력이 없다. 따라서 결의의 무효를 확인하는 소를 제기한 경우에 다른 구분소유자가 동일한 소송을 제기할 수 있다. 그러나 결의 취소의 소는 형성의 소에 해당하며, 결의가 취소되면 그 취소의 효과는 모든 구분소유자를 구속한다. 따라서 다른 구분소유자가 결의의 유효를 확인하는 소를 제기할 수 없다.

결의취소의 소는 소집절차나 결의방법이 법령이나 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우에 제기할 수 있다. 결의 내용이 법령이나 규약에 위배되는 경우도 결의 취소의 소를 제기할 수 있다.

결의의 무효와 부존재의 경우에 구분소유자가 아니더라도 이해관계있는 자가 확인의 소를 제기할 수 있다. 그러나 결의취소의 소는 구분소유자만이 제기할 수 있다. 결의취소의 소의 상대방은 관리단이 된다. 관리위원회는 관리단의 기관이기 때문에 결의취소의 당사자가 될 수 없다.

결의취소의 소를 장기간 행사할 수 있다면 관리단 집회의 결의의 효력이 불안정하게 된다. 따라서 관리단 집회의 효력이 조속히 확정될 수 있도록 관리단집회 결의 사실을 안 날로부터 6개월, 결의한 날로부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기해야 한다.

결의취소의 소를 제기하기 위해서는 제척기간을 준수해야 하지만, 결의취소의 소를 제기하기 위한 제척기간이 경과하더라도 관리단 집회의 결의가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하거나, 강행법규에 위반하는 경우에는 집회결의 무효확인의 소를 제기할 수 있다. 결의무효확인의 소의 경우에는 제척기간이 없기 때문이다. 그리고 관리단 집회에 대한 소집통지 없이 관리단 집회가 개최되고 결의가 이루어졌거나 관리단 집회에서 의결정족수를 충족하지 못한 경우에는 결의부존재 확인의 소를 제기할 수 있는데, 이 경우에도 제척기간이 없다.

(7) 경쟁입찰

관리단이 계약을 체결하는 방식에는 경쟁입찰방식과 수의계약방식이 있다. 수의계약은 상대방을 임의로 선택하여 체결하는 계약을 말한다. 경쟁입찰방식은 다수의 입찰자들 중에서 낙찰자를 선정하고 그자와 계약을 체결하는 방식을 말한다. 경쟁입찰방식은 다시 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰의 세 가지 방식으로 구분해 볼 수 있다. 제한경쟁입찰은 입찰참가자의 자격을 사전에 제한하는 방식이다. 지명경쟁입찰은 다수의 입찰참가자를 지정하여 입찰에 참가하도록 하는 방식이다. 일반경쟁입찰은 제한경쟁입찰과 지명경쟁입찰을 제외한 경쟁입찰방식에 해당한다.

(8) 공동의 이익

공동의 이익은 구분소유권을 통해서 얻고자 하는 구분소유자들의 공동의 이익을 의미한다. 공동의 이익은 집합건물의 용도와 규모에 따라서 달리 판단해야 한다. 주거용 집합건물은 쾌적한 주거생활이 공동의 이익이 되지만, 상업용 집합건물에서는 영리활동이 공동의 이익이 된다.

구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 건물의 관리 및 사용에 있어서 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 해서는 안 된다(「집합건물법」 제5조 제1항). 공동의 이익을 위해서 구분소유권과 공용부분의 지분권이 제한될 수밖에 없다.

만약 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 하거나 그렇게 할 우려가 있다면 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제43조 제1항).

구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 경우에 그로 인해서 공동생활상의 장애가 현저하고, 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용의 확보나 공동생활의 유지를 도모함이 매우 곤란한 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써

당해 구분소유자에 대해서 전유부분의 사용금지를 청구할 수 있다(「집합건물법」 제44조 제1항). 청구의 상대방은 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 한 구분소유자이다. 임차인이 이러한 행위를 한 경우에는 임대차계약을 해지하고 전유부분의 인도를 청구할 수 있다(「집합건물법」 제46조 제2항). 관리인이나 관리단 집회에서 선출된 구분소유자가 전유부분을 인도받은 때에는 지체 없이 이를 구분소유자에게 인도하여야 한다(「집합건물법」 제46조 제3항).

구분소유자가 제5조 제1항이나 제2항에 위반하였거나, 규약에서 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 매우 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 의결에 의하여 지정된 구분소유자는 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다(「집합건물법」 제45조 제1항). 만약 경매를 명하는 재판이 확정되면 그 청구를 한 자는 6개월 이내에 경매를 신청할 수 있다. 만약 6개월이 경과하게 되면 경매를 청구할 수 없게 된다(「집합건물법」 제45조 제4항).

경매를 청구하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성이 있어야 한다(「집합건물법」 제45조 제2항). 그리고 경매를 청구하기 전에는 반드시 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한다(「집합건물법」 제45조 제3항). 이 경매절차에서 당해 구분소유자는 매수인이 될 수 없다(「집합건물법」 제45조 제5항).

(9) 공동주택

「주택법」 제2조 제3호에서는 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 공동주택으로 정의하고 있다. 「주택법 시행령」 제3조는 공동주택의 종류와 범위를 규정하고 있는데, 아파트, 연립주택, 다세대주택이 공동주택에 해당한다. 「공동주택관리법」 제2조는 주상복합아파트를 공동주택에 추가하고 있다. 도시지역에 건설되는 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택은 도시형생활주택이라고 부른다.

공동주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」이 적용된다. 그러나 「공동주택관리법」의 대부분 규정은 의무관리대상공동주택에 대해서만 적용되며, 그 밖의 공동주택의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용된다. 의무관리대상 공동주택의 관리에 있어서 「공동주택관리법」이 우선적용되지만, 구분소유자의 기본적인 권리를 침해하지 않는 범위에서 「공동주택관리법」이 적용된다.

(10) 공용부분

공용부분이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 「집합건물법」 제3조 제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다(「집합건물법」 제2조 제4호). 부속물은 건물에 부착된 물건을 말한다. 부속물은 건물에 부합되어 건물의 일부가 되는 경우도 있고 건물에 부합되지 않은 경우도 있다.

「집합건물법」 제3조 제2항과 제3항은 구조상 독립성을 갖춘 건물부분을 규약이나 공정증서에 의해서 공용부분으로 정할 수 있음을 규정하고 있다. 이러한 공용부분을 규약공용부분이라고 한다. 구조상으로 여러 구분소유자가 이용할 수밖에 없는 건물부분이나 부속물 또는 부속의 건물은 구조상 공용부분, 당연공용부분, 법정공용부분이라고 한다.

(11) 공용부분의 지분권

구분소유자는 공용부분을 공유하며(「집합건물법」 제10조) 공유자로서 공용부분에 대한 지분권을 갖는다. 공용부분에 대한 지분권은 전유부분의 면적 비율에 따른다. 그리고 일부공용부분이 있는 경우에 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분의 면적에 합산하여 공용부분의 지분권을 정한다.

(12) 공정증서

「집합건물법」은 구분소유자가 1인인 경우에 규약을 제정할 수 없으므로 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정하도록 하고 있다. 그리고 분양자가 분양계약을 체결할 때에 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 제공하여야 한다.

공정증서는 공증인이 법률행위 기타 사권(私權)에 관한 사실에 대하여 작성하는 증서를 말한다(「공증인법」 제2조). 공정증서는 그 효력에 있어서, 첫째 공문서로서 강력한 증거력을 가지고 있으며(「공증인법」 제3조, 「민사소송법」 356조), 둘째 강제집행에 있어서는 집행권원으로서 집행력을 가진다(「민사집행법」 제56조).

「집합건물법」 제9조의3 제2항에서는 분양자가 수분양자에게 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 제공하도록 규정하고 있다. 분양자가 공정증서로 규약에 상응하는 것을 정한다는 것은 다음과 같은 의미를 갖는다. 첫째, 분양자가 공정증서로 작성한 규약(안)은 법 제9조의3 제1항에

분양자가 관리업무를 수행하는 동안에 자신이 작성한 규약에 따라 관리업무를 수행해야 한다는 자기 구속적 의미를 갖는다. 따라서 수분양자들이나 구분소유자들은 공정증서로 작성된 규약안에 따라 분양자에게 건물을 관리할 것을 요구할 수 있다. 둘째, 분양자가 공정증서로 작성한 규약(안)은 첫 번째 관리단 집회에서 규약(안)으로 제공되어야 한다. 실제로 구분소유자들이 분양계약을 체결하면서 제공 받은 관리규약(안)은 앞으로 그러한 내용으로 규약(안)이 만들어질 것이라는 신뢰를 제공하게 된다. 따라서 최초 관리단 집회에서 제안되는 규약(안)은 분양자가 공정증서로 작성한 규약(안)이 될 것이다. 그렇다고 해서 구분소유자들이 그러한 규약(안)에 구속되는 것은 아니므로 그 내용을 수정하여 관리 규약을 제정할 수도 있다. 셋째, 분양자가 제공한 규약(안)은 장래의 구분소유관계에 관하여 필요한 정보를 미리 제공하는 의미를 갖는다.

(13) 관리규약

「집합건물법」상의 규약을 관리규약이라고 부르기도 하지만, 관리규약이라는 용어는 주로 공동주택에서 사용된다. 공동주택의 관리규약은 입주자들이 정하는 자치규범에 해당한다. 공동주택의 관리규약은 사업주체가 입주예정자들에게 관리규약을 제안하고 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방식으로 제정된다.

(14) 관리규정

대규모점포관리자가 대규모점포를 관리하기 위해서는 관리규정을 제정해야 한다. 「유통산업발전법」 제12조의6에서는 입점상인의 동의를 얻어 관리규정을 제정해야 하며, 이 관리규정에 따라 관리가 이루어져야 함을 규정하고 있다(「유통산업발전법」 제12조의6 제1항, 제2항). 그리고 시도시자는 표준관리 규정을 마련하여 보급하도록 규정하고 있다(「유통산업발전법」 제12조의6 제4항). 이 표준관리규정은 「집합건물법」이나 「공동주택관리법」상의 표준관리규약과는 성격이 다르다. 표준관리규정은 대규모점포 관리에 있어서 대규모점포관리자와 입점상인이 준수해야 하는 내용을 규정하고 있으며 단체의 구성이나 기관에 관한 규정을 두고 있지 않기 때문이다. 따라서 표준관리규정은 단체의 정관은 아니며 대규모 점포관리자가 관리업무를 수행함에 있어서 구속되어야 하는 규범의 성격을 갖는다.

(15) 관리단

구분소유관계가 성립하면 필연적으로 집합건물의 공동관리라는 문제가 발생한다. 이 공동관리의 문제는 구분소유자 사이의 합의, 즉 계약에 의해서 해결될 수도 있다. 실제로 전유부분이 얼마 되지 않는 집합건물은 구분소유자들의 합의에 의해서 건물을 관리할 수 있다. 그러나 규모가 크고 전유부분의 개수가 많은 집합건물은 구분소유자의 합의에 의해서 관리하는 것이 곤란하다. 구분소유자의 수가 많아지게 되면 구분소유자의 합의를 도출해 내는 것이 불가능하게 되기 때문이다. 「집합건물법」은 이러한 문제를 해결하기 위해서 집합건물의 관리에 있어서 단체법적 원리를 도입하고 있다. 이러한 단체법적 원리에 의해서 집합건물을 관리하도록 함으로써 관리에 관한 법률관계를 간명하게 만들고 있다. 집합건물의 관리단은 건물의 관리에 있어서 단체법적 원리를 도입하기 위한 개념이며, 「집합건물법」에 의해서 당연히 성립되는 단체이다.

관리단의 명칭에는 반드시 관리단이 포함될 필요는 없다. 따라서 상가변영회도 집합건물 관리단의 실질을 갖추었다면 명칭과 상관없이 관리단으로 인정될 수 있다.

집합건물의 모든 구분소유자로 이루어진 관리를 위한 단체를 관리단이라고 한다(「집합건물법」 제23조). 주상복합아파트의 경우에 공동주택 부분은 입주자대표회의가 관리하고 상가부분은 상가관리단이 관리하는 경우가 있다. 그런데 주상복합아파트의 경우에도 관리단은 하나만 존재한다. 상가관리단이 일부 공용부분 관리단에 해당할 수도 있지만, 아파트와 상가의 모든 구분소유자로 구성된 주상복합아파트 관리단이 건물 전체의 관리에 관한 사항을 결정한다. 그런데 아파트와 상가의 구분소유자 사이에 관리에 관한 이해관계가 대립하는 경우가 많으며, 이러한 문제를 결의에 의해서 해결하게 되면 주택이나 상가의 구분소유자의 수에 의해서 결의의 내용이 사실상 미리 정해지게 된다. 예를 들어 아파트의 구분소유자 수가 많다면 관리단 집회의 결의는 아파트에 유리하게 이루어질 수밖에 없다. 이렇게 되면 관리단 집회의 결의를 상가 구분소유자들이 받아들이지 못하게 된다. 따라서 주상복합아파트와 같은 복합용도용 집합건물은 전체 관리단에 의한 건물의 관리를 기대하기 곤란한 경우가 많다. 이 문제는 입법적 조치에 의해서 해결되어야 한다.

(16) 관리단집회의 결의

관리단 집회는 원칙적으로 구분소유자 및 의결권의 과반수결의로 결의할 수 있다(「집합건물법」 제38조 제1항). 이를 통상결의라고 한다. 통상결의의 요건에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 있다. 따라서 결의요건을 규약에 의해서 완화할 수도 있다. 결의요건을 완화한다는 것은 구분소유자와 의결권의 과반수가 아니라 1/3 이상 또는 1/4 이상 등으로 변경한다는 것을 의미한다. 구분소유자와 의결권의

2/3 이상으로 가중시킬 수도 있다.

「집합건물법」은 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축 등에 관하여 특별결의요건을 규정하고 있는데 이러한 특별결의요건은 규약으로 달리 정할 수 없다.

(17) 관리단의 권리능력

권리능력은 권리와 의무의 주체가 될 수 있는 자격을 의미한다. 관리단이 비법인사단에 해당한다면 관리단은 「집합건물법」과 규약에서 정한 목적범위 내에서 권리능력을 갖게 된다. 관리단은 부동산 등기와 관련하여 등기능력이 있으며, 소송절차에서 당사자능력이 인정된다. 「집합건물법」 제23조의2⁹⁾는 관리단의 의무에 대해서 규정하고 있는데, 이 규정은 관리단이 집합건물의 관리의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 될 수 있다는 점도 밝히고 있다.

공용부분은 구분소유자들이 공유하고 있지만, 관리단은 공용부분의 관리를 위해서 구분소유자의 권리와 의무를 대신 행사할 수 있다. 예를 들어 공용부분을 불법점유한 자가 있는 경우에 관리단의 명의로 공용부분의 반환과 원상회복을 청구할 수 있다.

비법인사단의 소유형태를 총유라고 한다. 총유는 공동소유의 일종이지만, 사실상 비법인사단이 단독 소유하는 결과와 유사하다. 집합건물 관리단이 비법인사단에 해당한다면 관리단의 재산은 구분소유자들의 총유재산에 해당한다.

(18) 관리단집회

관리단 집회는 집합건물 관리단의 구성원인 구분소유자로 구성되며 관리단 내부의 최고 의사결정기관에 해당한다. 관리단 집회의 결의를 위해서는 원칙적으로 관리단 집회가 소집되어야 하지만 관리단 집회가 소집되지 않는다고 하더라도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면에 의한 합의가 있다면 관리단 집회의 결의가 있는 것으로 본다(「집합건물법」 제41조 제1항). 또한 관리단 집회는 반드시 집합건물 관리단이라는 명목으로 이루어져야 하는 것도 아니다. 상가변영회의 결의도 「집합건물법」의 요건을 갖추었다면 집합건물 관리단 집회의 결의로 볼 수도 있기 때문이다.

상가건물의 구분소유자와 임차인으로 구성된 상가변영회에서 관리규약을 결의한 경우에 임차인이 구분소유자의 대리인으로 결의에 참여한 것으로 볼 수 있다면 상가변영회의 집회의 결의는 관리규약의

9) 제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

결의에 있어서 집합건물 관리단의 집회의 결의로 볼 수 있다.

관리단집회에는 정기 관리단집회와 임시 관리단집회가 있다. 관리인은 연 1회 일정한 시기에 정기 관리단집회를 소집해야 한다. 일정한 시기는 규약에 정해져 있다면 규약에 따라야 한다. 그러나 시기의 정함이 없다면 회계연도가 종료한 후 3개월 이내에 관리인이 정기 관리단집회를 소집하면 된다.

관리인은 정기 관리단집회에서 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고해야 한다(「집합건물법」 시행령 제6조제3항).

관리인이 정기 관리단집회를 소집하지 않으면 구분소유자는 관리인에게 집회의 소집을 청구할 수 있다. 임시 관리단집회와 달리 정기 관리단집회의 개최는 관리인의 의무이기 때문에 임시 관리단집회의 소집을 청구하는 경우와 달리 구분소유자가 단독으로 관리인에게 정기 관리단집회의 소집을 청구할 수 있다.

관리인은 필요성이 인정되는 경우에 임시 관리단집회를 집회를 개최할 수 있다. 구분소유자는 1/5 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 집회의 소집을 관리인에게 요청할 수 있고, 구분소유자들이 집회의 소집을 요청하면 관리인은 관리단집회를 소집해야 한다. 2013년 「집합건물법」이 개정되기 이전에는 임시 관리단집회의 개최를 요구하는 구분소유자의 수뿐만 아니라 의결권도 1/5 이상이 되어야 했는데, 임시 관리단집회의 개최를 용이하게 하기 위해서 의결권의 요건은 삭제되었다.

집합건물 표준규약에서는 관리위원회와 감사도 관리단인에게 집회의 개최를 청구할 수 있다고 정하고 있다. 따라서 규약에서 관리위원회와 감사에게도 집회 소집을 관리인에게 청구할 수 있는 권한이 있음을 규정할 수 있다. 그러나 규약에 이러한 규정을 두고 있지 않다면 관리위원회와 감사는 관리단 집회의 소집을 요청할 수 없다.

(19) 관리위원

관리위원회의 구성원을 관리위원 또는 관리위원회 위원이라고 한다. 「집합건물법」 제26조의4 제1항은 관리위원의 자격을 구분소유자로 한정하고 있다. 따라서 공동주택의 동별대표자와 달리 구분소유자의 배우자, 직계존비속은 구분소유자를 대리하더라도 관리위원이 될 수 없다.

구분소유자가 법인인 경우에는 법인의 대표자가 관리위원의 피선거권을 갖는다. 공동주택의 경우에도 법인이 입주자인 경우에 법인의 대표자가 동별 대표자로 선출될 수 있음을 규정하고 있다(「공동주택 관리법」 제14조제3항). 그런데 법인이 각 선거구에 전유부분을 소유하는 경우를 생각해 볼 수 있다. 이 경우에 법인은 각 선거구마다 관리위원으로 출마할 수 없다. 그렇게 되면 사실상 해당 법인이 관리위원회를 장악할 수 있기 때문이다. 따라서 법인의 대표자가 관리위원으로 출마할 수 있다고 하더라도 하나의 선거구에서만 관리위원으로 출마할 수 있다. 구분소유자가 각 선거구에 전유부분을 소유하고 있다고 해서 각 선거구마다 관리위원으로 출마할 수 없는 것과 마찬가지로이다.

하나의 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우에 공유자들은 지분의 과반수에 의해서 관리위원으로 출마할 자를 정할 수 있다. 관리위원으로 선출되는 것도 결국 공유물의 관리행위에 해당하기 때문이다(「민법」 제265조).

관리위원의 자격에 대해서는 「집합건물법 시행령」 제8조 제1호에서 제7호가 규정하고 있다.

원칙적으로 관리위원은 관리단 집회의 결의에 의해서 선출한다(「집합건물법」 제26조의4 제1항). 관리위원회는 주로 관리 사무를 수행하는 기관이라는 점, 임차인의 관리참여가 허용된다는 점, 현실적으로 구분소유자들이 관리위원의 선임에 무관심한 경우가 있다는 점 등을 고려하여 관리위원 선출에 있어서 임차인도 의결권을 행사할 수 있다(「집합건물법」 제26조의4 제5항). 다만 구분소유자가 자신이 스스로 의결권을 행사할 의사를 관리단에 통지하면 임차인 등은 관리위원의 선임을 위한 의결권을 행사할 수 없다.

관리위원의 선출주체는 언제나 구분소유자 또는 임차인이 되어야 한다. 종종 관리인이나 관리위원회가 관리위원을 선출할 수 있도록 규약에서 정하는 경우가 있는데, 그러한 규약은 무효이다.

(20) 관리위원회

집합건물의 규모가 커지게 되면 수시로 관리단 집회가 개최되기 관리에 관한 사항을 정하기 어렵게 된다. 그렇다고 관리인에게 관리업무에 관한 권한을 포괄적으로 위임하는 것도 적절하지 않다. 관리인 개인의 자의적인 판단이 개입될 수 있으며, 관리단 집회가 개최되기 어렵기 때문에 관리단 집회에 의한 관리인의 통제가 어렵기 때문이다. 따라서 일정 규모 이상의 집합건물의 경우에는 관리인이 단독으로 업무집행을 하는 것이 아니라 관리인과 구분소유자들의 대표자로 구성된 관리위원회가 함께 관리에 관한 업무를 수행하도록 할 필요가 있다.

관리위원회가 구성되지 않은 경우에는 관리단 집회나 규약에서 정한 관리에 관한 업무를 관리인 단독으로 수행하게 된다. 즉 관리인이 업무를 집행하기 위한 구체적인 의사결정을 내리고, 그러한 집행 의사를 스스로 실현하게 된다. 그러나 관리위원회가 구성된 경우라면 관리인과 관리위원회는 함께 집행 기관을 구성하게 된다. 즉 관리위원회는 규약과 관리단 집회에서 정한 관리에 관한 사항에 대해서 구체적인 집행을 위한 사항을 정하게 되고, 관리위원회가 정한 사항에 따라 관리인은 규약과 관리단 집회에서 정한 관리에 관한 업무를 집행하게 된다.

그런데 경우에 따라서는 관리위원회가 관리인과 더불어 업무집행기관이 되는 것이 아니라 단순히 관리인을 감독하기 위한 대의원회와 같은 역할을 할 수도 있다. 관리위원회가 총회에 갈음하는 대의원회와 같은 역할을 하는 경우에는 관리인만이 집행기관이 된다. 즉 관리인은 규약이나 관리단 집회의 결의에 따른 관리업무에 대해서 스스로 집행에 관련된 판단을 내리고 스스로 내린 판단에 따라 집행을

한다. 관리위원회는 관리업무 집행에 관여할 수는 없지만, 관리인의 업무집행을 감독하고 구분소유자들의 의사를 전달하는 역할을 하게 된다.

관리위원회를 관리인과 더불어 집행기관으로 구성할 것인가, 아니면 대위원회와 같은 총회를 감독 기관으로 구성할 것인가는 구분소유자들이 결정하면 된다. 규모가 큰 집합건물의 경우에는 관리위원회가 대위원회의 성격을 갖는 경우가 많으며, 그렇지 않은 경우에는 관리인과 더불어 업무집행기관의 성격을 갖는 경우가 많다. 관리위원회가 대위원회의 성격을 갖는 경우에는 관리인과 관리위원회 위원장이 분리되며, 관리인은 관리단 집회에서 선출되는 경우가 많다. 반대로 관리위원회가 업무집행기관의 성격을 갖는 경우에는 관리인이 관리위원회 위원장을 겸직하며 관리인이 관리위원회에서 선출되는 경우도 많다.

관리위원회는 임의기관이다. 따라서 반드시 관리위원회를 설치해야 하는 것은 아니다. 소규모 집합 건물의 경우에는 관리인만을 선출하여 건물을 관리할 수 있다. 그러나 중대(中大)규모의 집합건물의 관리를 위해서는 통상적으로 관리위원회가 구성된다.

관리위원회를 설치하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 한다. 관리위원회는 임의기관이지만, 일단 규약에서 관리위원회를 설치한다고 정하였다면 법령과 규약에 따라 관리위원회가 구성되고 운영되어야 한다.

관리위원회는 관리인의 사무집행을 감독하는 사무집행감독기관이면서 관리인의 업무수행에 관한 사항을 정해주는 집행의사결정기관의 성격을 갖는다. 크게 본다면 관리단의 의사결정은 관리단 집회에 의해서 이루어지고 관리단 집회와 규약에 의해서 위임된 업무에 관하여 관리인과 관리위원회는 함께 업무를 수행한다. 그런데 그 업무수행에 있어서 관리위원회는 업무수행의 구체적인 내용을 정하게 되고, 관리인은 관리위원회의 결정에 따라 업무를 집행하게 된다. 또 한편으로 관리위원회는 관리인의 업무집행을 감독한다.

(21) 관리위원회 위원장

관리위원회에는 위원장 1명을 둔다(「집합건물법」 시행령 제7조 제3항). 관리위원회 위원장은 관리위원회를 소집하고 관리위원회 회의의 의장이 된다. 「집합건물법」에서는 위원장의 자격에 대해서는 별도의 규정을 두고 있지 않다. 그러나 관리위원만이 위원장이 될 수 있기 때문에 관리위원의 자격을 상실하게 되면 위원장의 자격도 상실하게 된다.

관리인이 관리위원회 위원장을 겸직할 수 있는지 여부가 문제된다. 「집합건물법」은 관리인은 관리위원을 겸직할 수 없다고 규정하고 있다. 그러나 규약의 정함이 있는 경우에는 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있으며 이 경우에 관리인이 관리위원회 위원장을 겸직할 수 있다.

관리인이 관리위원회 위원장을 겸직하게 되면, 관리인이 업무를 효율적으로 수행할 수 있다. 관리인이

필요에 따라서 관리위원회를 소집할 수 있으며, 관리업무 수행에 관해서 관리위원들을 충분히 설득할 수 있기 때문이다. 즉 관리위원회의 집행의사를 결정하는 기능이 원활하게 된다. 따라서 관리위원회가 집행기관의 성격을 갖는다면 관리인이 관리위원회 위원장을 겸직하는 것이 자연스럽다. 하지만 관리인이 관리위원회의 위원장이 되면 관리위원회가 관리인을 감독하는 기능은 약하게 될 수밖에 없다. 관리인과 관리위원회 위원장을 별도로 선출하게 되면 그 반대의 현상이 발생하게 된다. 즉 관리위원회가 관리인을 감독하는 기능은 강화되지만 그로 인해서 관리인과 관리위원회가 대립하는 경우에는 관리업무의 수행이 비효율적이 될 수밖에 없다. 관리위원회가 대의원회와 같은 성격을 갖는 경우에는 관리인과 관리위원회 위원장을 별도로 선출하는 것이 자연스럽다.

관리인이 어떻게 선출되는가 하는 점도 겸직여부를 결정하는 기준이 된다. 만약 관리인을 관리단 집회에서 선출하지 않고 관리위원에서 호선하고, 관리위원회 위원장도 관리위원들이 호선하도록 규약에서 정하고 있다면, 관리인과 관리위원회 위원장을 별도로 선출하는 것은 비효율적이다. 따라서 관리위원회에서 관리인과 위원장을 호선하는 경우에는 동일인이 겸직하는 것이 바람직하다. 하지만 관리인을 관리단 집회에서 직접 선출하거나, 관리위원회에서 선출하더라도 관리위원이 아닌 제3자를 선출한 경우에는 관리위원회 위원장을 별도로 선출하는 것이 바람직하다.

(22) 관리비

관리비는 관리를 위한 비용을 의미하며, 관리비는 전유부분 관리비와 공용부분 관리비로 구분해 볼 수 있다. 통상적으로 관리비는 공용부분 관리비를 의미하고 전유부분 관리비는 사용료라고 부른다. 그러나 공용부분의 전기료와 같은 비용은 사용료에 포함된다.

「집합건물법」은 관리에 관한 비용의 내용에 대해서 규정을 하고 있지 않지만, 「공동주택관리법」은 관리비의 내용을 상세하게 규정하고 있다. 관리비의 항목을 법정화하고 있다는 점은 입주자대표회의가 각 항목에 따른 금원 이외의 금원을 구분소유자로부터 징수할 수 없으며, 다른 항목으로 관리비를 지출할 수 없다는 것을 의미한다. 그리고 회계처리는 각 항목별로 이루어져야 한다. 「공동주택관리법 시행령」은 관리비의 항목을 법정화하고 있다(「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항 관련 [별표 2] 참조). 「유통산업발전법 시행령」에서도 대규모점포관리자가 징수할 수 있는 관리비 항목에 대해서 규정하고 있다(「유통산업발전법 시행령」 제7조의3 관련 [별표 3의3] 참조). 집합건물의 경우에는 관리비 항목에 대해서 별도로 규정을 두고 있지 않으므로 아래의 항목을 참고하여 규약으로 관리비 항목을 정하면 된다.

(23) 관리비에치금

관리비는 지출원인이 발생한 후에 사후적으로 징수하게 된다. 따라서 관리비 납부가 이루어지기 전이라도 관리에 관한 비용을 제3자에게 지급하기 위해서 자금이 필요한데, 이러한 자금을 위해서 징수하는 금원을 관리비에치금이라고 한다. 관리비에치금은 선수관리비라고도 부른다. 관리비에치금은 구분소유자로부터 징수해야 하며 임차인은 관리비에치금을 납부해야 할 의무가 없다. 만약 임차인이 구분소유자를 대신하여 임차인이 관리비에치금을 납부하였다면 임차인은 구분소유자에게 납부한 관리비에치금에 해당하는 금액을 반환을 청구할 수 있다.

관리비에치금은 관리단의 자산이며, 관리단이 해산하는 경우에는 해산 당시의 구분소유자들에게 분배되어야 한다. 따라서 구분소유권을 양도한 경우에 양수인은 양도인에게 관리비에치금을 지급해야 한다. 물론 관리단이 양도인에게 관리비에치금을 지급하였다면 새로운 소유자로부터 다시 관리비에치금을 징수할 수도 있다. 관리비에치금은 관리비에 관한 준비비의 성격도 갖고 있으며, 규약의 정함이 있다면 구분소유자에게 관리비에치금을 반환해야 할 때 체납된 관리비를 공제할 수도 있으므로 관리비에 대한 보증금의 성격도 갖고 있다.

(24) 관리인

관리인은 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행하는 자를 말한다(제24조 제1항). 관리인이라는 말은 사전적으로 타인의 재산을 관리하는 자를 의미하기 때문에 실제로 관리업무를 담당하는 관리단의 피용자나 관리사무소장을 관리인이라고 부르는 경우가 있다. 그러나 관리인은 구분소유자로 구성된 관리단이라는 단체의 대표자라는 점에서 단순히 타인의 물건을 관리하는 자는 아니다. 관리인의 사전적 의미를 고려하여 관리인이라는 표현보다는 “관리대표자”, “관리단장” 등으로 부르는 경우가 많다.

(25) 관리인의 보고의무

구분소유자가 집합건물의 관리에 참여하여 구분소유자들의 이익에 부합하게 건물의 관리가 이루어지기 위해서는 관리단의 업무에 관한 정보가 투명하게 구분소유자들에게 제공되어야 한다. 특히 관리비의 부과기준과 명세 및 관리비의 지출명세에 관한 정보가 제공되어 구분소유자들이 자신이 지불하는 관리비가 적절하게 징수되고 지출되고 있는지 알 수 있어야 관리가 투명하고 공정하게 이루어질 수 있다.

「집합건물법」 제26조는 관리단의 업무에 관한 정보가 구분소유자들에게 투명하게 제공될 수 있도록 관리인의 보고의무에 대해서 규정하고 있다.

구분소유자에게 보고해야 하는 내용에 대해서는 「집합건물법 시행령」 제6조에서 규정하고 있다.

관리인은 정기 관리단집회에서 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.

관리인은 정기 또는 임시 관리단집회에서 다음과 같은 사항을 보고해야 한다.

- 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
- 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
- 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
- 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
- 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
- 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
- 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
- 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

관리인은 관리단 집회와 상관없이 매월 부과되는 관리비의 액수와 산정방법을 서면으로 구분소유자에게 알려주어야 한다. 통상적으로 관리비 고지서의 형태로 이러한 보고가 이루어진다.

(26) 관리인의 임기

「집합건물법」 제25조 제2항은 관리인의 임기를 2년으로 제한하고 있다. 관리인의 임기를 2년으로 제한하는 것은 중요한 의미를 갖는다. 대의제 아래에서 임기제는 대의기관의 민주적 정당성을 갱신하는 계기가 되며 선거를 통해서 대의기관을 통제할 수 있도록 한다. 즉 새로운 정치세력에게 정당성을 부여하는 것은 기존의 정치세력에 대한 선거권자의 심판을 의미한다. 관리인도 집합건물의 구분소유자를 대신해서 집합건물의 관리에 관한 업무를 수행하는 구분소유자의 대의기관이라고 볼 수 있다. 관리인이 구분소유자의 의사와 이익을 대변하고 민주적 정당성을 갖추기 위해서 관리인의 임기제는 필수적이다. 구분소유자들은 관리인의 선출을 통해서 기존의 관리인을 재신임할 수도 있고, 불신임할 수도 있으며 관리인을 통제할 수 있게 된다.

실제로 규모가 큰 집합건물의 경우에 최초 관리단 집회에서 관리인이 선임된 경우에 규약에서 임기를 명확히 하지 않았다면 관리인이 계속해서 관리를 하게 되는 경우가 종종 발생한다. 이러한 경우에

관리인의 업무수행이 부적절하더라도 관리단 집회가 개최되기 어렵다면 관리인을 해임할 수 없다. 해임되기 어려운 사정이 존재한다면 결국 관리인은 구분소유자들을 위해서 봉사하는 대표자가 아니라 구분소유자 위에 군림하는 대표자가 된다. 관리인의 임기에 관한 「집합건물법」 제24조 제2항은 관리단 집회의 결의를 통하여 구분소유자들이 주기적으로 관리인을 선출하도록 함으로써 구분소유자들의 관리에 대한 참여를 유도하고 관리인을 통제할 수 있도록 한다는 의미를 담고 있다.

「집합건물법」은 관리인의 임기를 2년으로 제한하고 있지만, 관리인의 연임이나 중임을 제한하고 있지 않다. 따라서 임기가 만료되었더라도 다시 관리인으로 선출될 수 있고, 관리인의 임기가 종료하고 시간이 흐른 후에도 다시 관리인으로 선출될 수 있다. 「집합건물법」은 소규모 집합건물에 있어서 관리인의 선출이 어려울 수 있다는 점과 관리인의 경험과 전문지식을 활용하기 위해서 별도로 관리인의 연임이나 중임을 제한하고 있지 않다. 「집합건물법」은 연임이나 중임을 제한하고 있지 않지만 규약으로 제한하는 것은 가능하다.

임기가 만료하면 관리인은 관리권한은 소멸하게 된다. 그러나 급박한 사정이 있거나 기존의 관리인이 계속해서 관리업무를 수행하는 것이 부적당한 경우가 아니라면 새로운 관리인이 선임될 때까지 기존의 관리인은 급박한 사정을 해소하기 위한 범위 내에서 직무를 계속 수행할 수 있다.

(27) 관리인의 해임청구

관리인이 부정한 행위를 하거나 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우에 각 구분소유자는 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제24조 제5항). 법원에 해임을 청구하는 경우에 관리단과 관리인을 모두 피고로 해야 한다(고유필수적 공동소송). 부정한 행위나 직무를 수행하기 적합하지 않은 사정에 관해서 「경기도 집합건물 표준관리규약」 제52조는 다음과 같이 규정하고 있다.

- 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우
- 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우
- 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
- 그 밖에 관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

(28) 관리자

일본의 「구분소유법」은 관리자라는 표현을 사용하는데, 우리법의 관리인과 동일한 개념이다.

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(산업집적법)」에서는 지식산업센터를 관리하는 집합건물 관리단을 “관리자”라고 부른다(「산업집적법」 제28조의6 제4항).

「건축물관리법」 제2조 제3호는 관리자라는 용어를 사용한다. “관리자”는 관련된 법에 의해서 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리 계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자도 관리자로 본다.

「산업집적법」도 관리자라는 용어를 사용한다. 「산업집적법」 제28조의6 제4항은 지식산업센터를 관리 하는 자를 관리자라고 부른다.

(29) 관리주체

「공동주택관리법」에서 말하는 관리주체는 위탁관리업체, 자치관리기구의 관리사무소장, 입주자대표 회의가 구성되기 전에 관리의무를 부담하는 사업주체를 말한다. 관리주체는 “주체”가 주는 어감으로 인해서 공동주택의 관리에 관하여 최종적으로 권리와 의무를 부담하는 자라는 의미로 사용되기도 한다. 그러나 「공동주택관리법」에서 말하는 관리주체는 입주자대표회의와 위탁관리계약을 체결한 주택관리 업자 또는 차지관리의 경우에 입주자대표회의가 고용한 관리사무소장을 말하기 때문에 실무적으로 관리업무에 종사하는 자를 의미한다.

(30) 구분건물

집합건물이라는 표현 이외에도 구분건물이라는 표현이 사용되기도 한다. 집합건물이 구분소유되어 있는 1동의 건물을 의미하는 것이라면 구분건물은 1동의 건물의 구분된 각각의 전유부분을 의미한다. 즉 구분건물로 이루어진 건물을 집합건물이라고 할 수 있다. 구분건물이 모여서 집합건물이 되기 때문에 집합건물과 구분건물이 혼용되어 사용되기도 한다. 「집합건물법」에서는 집합건물이라는 용어를 범명 으로 사용하고 있지만 실제로 법규정 속에서는 집합건물이라는 용어를 사용하고 있지 않으며 오히려 구분건물이라는 용어를 사용한다. 예를 들어 건축물대장에 대해서 규정하고 있는 제3장의 제목은 “구분 건물의 건축물대장”이다. 「부동산등기법」도 건물의 표시에 관한 등기에 대한 제40조부터 제47조에서

구분건물이라는 용어를 사용하고 있다. 그 밖에도 「부동산실권리자명의등기에관한법률 시행령」이나 「조세특례제한법 시행령」에서도 구분건물이라는 용어를 사용하고 있다. 판례는 구분건물과 집합건물이라는 표현을 함께 사용하고 있다. 일본에서는 집합건물을 구분건물이라고 부르며 구분건물에 대해서는 「건물의 구분소유등에 관한 법률(建物の区分所有等に関する法律)」이 적용된다.

(31) 구분소유권

구분소유권은 전유부분이 될 수 있는 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분에 대한 소유권을 말한다. 다만 구조상·이용상 독립성이 있더라도 규약으로 이를 공용부분으로 정할 수도 있고, 구분소유자가 전유부분 전부를 소유하는 경우에는 공정증서에 의해서 공용부분으로 할 수 있다(「집합건물법」 제3조 제2항, 제3항). 공용부분으로 정해지면 구조상·이용상 독립성이 있더라도 구분소유권이 성립하지 않는다.

(32) 구분소유자

구분소유권을 원시취득하거나 법률의 규정에 의해서 구분소유권을 취득하는 경우에는 등기가 없더라도 구분소유자가 될 수 있지만, 법률행위에 의해서 구분소유권을 취득하는 경우에는 등기가 필요하다.

(33) 구분점포

「집합건물법」 제1조의2는 구조상 독립성이 없는 경우에도 구분소유권이 인정될 가능성을 열어두고 있다. 이용상의 독립성만으로 구분소유권이 인정될 수 있는 건물부분을 “구분점포”라고 한다.

모든 경우에 구분점포가 인정되는 것은 아니고 해당 건물이 판매시설이거나 운수시설이어야 한다(법 제1조의2 제1항 제1호). 운수시설은 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설을 말한다. 기차역이나 터미널의 매점도 구분소유권을 인정할 필요가 있기 때문에 법 제1조의2 제1항 제1호는 판매시설 뿐만 아니라 운수시설도 포함하고 있다.

이용상의 독립성이 있다면 구분점포로 인정될 수 있지만, 구분소유권의 목적이 되기 위해서는 여전히 해당 전유부분의 물적 범위가 명확히 표시될 필요가 있다. 따라서 구분점포가 되기 위해서는 견고한

재료로 만들어진 경계표지와 건물번호표지를 설치해야 한다(법 제1조의2 제1항 제3호, 제4호 및 시행령 제2조, 제3조).

(34) 구조상 독립성

구조상 독립성은 구분소유권이 성립하기 위한 요건의 하나이다. 구분소유권이 성립하기 위해서는 해당 건물부분이 구조상 독립성과 이용상 독립성을 갖고 있어야 하며, 하나의 건물을 집합건물로 만든다는 구분행위가 필요하다.

구조상의 독립성이란 해당 건물부분이 경계벽과 바닥, 천장에 의해서 다른 건물부분과 분리되어 있다는 것을 의미한다. 경계벽, 바닥, 천장은 견고한 재질에 의해서 만들어져야 하며, 쉽게 제거나 변경이 가능하다면 구조상 독립성이 인정되지 않을 수도 있다. 그러나 전유부분이 경계벽에 의해서 반드시 사방이 막혀 있어야 구조상의 독립성이 인정되는 것은 아니다. 전유부분의 한 면에 경계벽이 없더라도 전유부분을 특정할 수 있다면 구조상 독립성을 인정할 수 있다. 구조상의 독립성은 구분소유권의 물적 지배의 범위를 명확히 할 필요성 때문에 요구된다.

(35) 구분소유자의 수인의무

구분소유자는 전유부분이나 공용부분의 보존, 개량을 위해서 필요한 범위 내에서 다른 구분소유자의 전유부분이나 자기의 공유에 속하지 않는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제5조 제3항 전단). 이 경우 다른 구분소유자는 이를 수인(受忍)해야 한다. 그러나 그 사용은 타인의 생활을 방해하지 않도록 최소한도에서 이루어져야 하며 타인에게 손해를 주었을 경우에는 그 손해를 보상해야 한다(「집합건물법」 제5조 제3항 후단).

사용을 청구하는 경우에 구분소유자나 공용부분의 공유자는 이를 승낙해야 한다. 만약 승낙하지 않는다면 이를 이용하고자 하는 구분소유자는 「민법」 제389조 제2항에 의해서 승낙에 갈음하는 판결을 얻은 후에 사용할 수 있다. 「집합건물법」 제5조의 규정은 민법상 인지사용청구권에 상응하는 규정이다(「민법」 제216조).

(36) 구분행위

건물을 구분하여 소유한다는 소유자의 의사를 외부에 표시하는 법률행위를 구분행위라고 부른다. 한 동의 건물이 집합건물로 되기 위해서는 반드시 구분행위가 필요하며, 구분행위 없이 법률의 규정에 의해서 집합건물로 되는 경우는 없다. 구분행위는 법률행위 중에서도 물권행위에 해당한다. 구분행위는 자신이 소유하고 있는 건물을 여러 개의 물건으로 분할하는 것이기 때문에 물권행위 중에서도 상대방 없는 단독행위(물권적 단독행위)에 해당한다.

구분행위가 있고, 해당 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖고 있다면 구분소유권이 성립할 수 있다.

(37) 권리능력 없는 사단

권리능력 없는 사단은 단체의 실질은 갖추었지만 주무관청의 허가를 받지 않았거나 법인 등기를 하지 않았기 때문에 권리능력을 취득하지 못한 단체를 말한다. 집합건물 관리단도 권리능력 없는 사단에 해당한다.

「집합건물법」은 구분소유자가 10인 이상인 경우에 관리인을 선임하도록 규정하고 있다(「집합건물법」 제24조 제1항). 대부분의 관리단은 규약이라는 관리단의 근본규칙을 갖고 있다. 그리고 비록 관리단의 규약이 제정되지 않았더라도 집합건물 관리단에 대해서는 「집합건물법」이 적용되기 때문에 규약이 없더라도 관리단의 근본규칙이 존재하는 것으로 볼 수 있다. 그렇다면 관리인이 선임된 경우에 집합건물 관리단은 권리능력 없는 사단에 해당한다고 볼 수 있다. 따라서 집합건물과 관련된 분쟁에서 관리단은 소송의 당사자가 될 수 있다.

그러나 집합건물 관리단을 확일적으로 권리능력 없는 사단으로 볼 수는 없다. 어떠한 단체가 비법인 사단으로 인정되는가 여부는 규약을 갖고 있는가, 의사결정기관과 집행기관인 대표자를 두는 등의 조직을 갖추고 있는가, 기관의 의결방법이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 의해서 행해지는가 등을 기준으로 판단해야 한다.¹⁰⁾ 이러한 점을 고려한다면 관리인이 선임되지도 않고 규약이 작성되지 않은 소규모집합건물에서 구분소유자로 구성된 관리단은 법인의 실체를 갖추고 있지 않기 때문에 이를 권리능력 없는 사단으로 보기는 어렵다.

예를 들어 5개의 전유부분으로 이루어진 관리단의 경우에는 관리단집회를 통해서 관리인이 선임되지도 않고 규약이 작성되지 않는다. 이러한 관리단을 권리능력 없는 사단으로 볼 수는 없다. 이러한 관리단은 단체로서의 실체를 갖추지 못하였기 때문에 소송상의 원고나 피고가 될 수 없으며, 독자적인

10) 대법원 1974. 9. 24. 선고 74다573 판결; 대법원 1992. 7. 10. 선고 92다2431 판결; 대법원 1999. 4. 23. 선고 99다4504 판결 등

사회적 활동을 할 수도 없다. 이와 같이 관리단이 단체의 실체를 갖추지 않은 경우에 그러한 관리단은 조합체라고 보아야 하며 관리단이 권리능력 없는 사단임을 전제로 하는 집회에 관한 규정이나 관리단 채무에 대한 구분소유자의 책임에 관한 「집합건물법」의 규정들은 관리단에 적용되지 않는다고 보아야 한다.

(38) 규약

관리단은 집합건물을 관리하는 구분소유자로 구성된 단체이다. 따라서 단체로서 활동하기 위해서는 근본규칙이 필요하다. 관리단의 규약은 이러한 근본규칙이며 관리단이라는 단체의 자치법규에 해당한다. 관리단 규약은 사단법인의 정관과 동일한 역할을 한다. 다만 사단법인의 경우에는 법인의 근본규칙을 만드는 정관작성이 곧 단체의 설립행위에 해당하기 때문에 규약이 없다면 사단으로 인정될 수 없다. 그러나 집합건물 관리단은 「집합건물법」에 의해서 당연히 설립되는 단체이기 때문에 관리단의 성립을 위해서 규약이 반드시 작성되어야 하는 것은 아니다.

(39) 규약공용부분

집합건물의 일부가 구조상 독립성이 있기 때문에 전유부분이 될 수 있다고 하더라도, 건물의 구분소유자들은 이 건물부분을 규약에 의해서 공용부분으로 만들 수 있다. 예를 들어, 집합건물의 구분소유자들이 전유부분이 될 수 있는 건물부분을 창고나 집회장소로 사용하기로 결정한 경우가 그러하다. 전유부분으로 될 수 있는 건물부분이 규약에 의해서 공용부분이 되었다는 의미에서 이러한 공용부분을 “규약공용부분”이라고 한다.

집합건물의 소유자가 1인인 경우에는 규약을 제정할 수 없으므로 소유자가 공정증서에 의해서 구조상 독립성이 있는 건물부분을 공용부분으로 만들 수 있다(「집합건물법」 제3조 제3항).

비록 집합건물의 일부는 아니지만, 부속건물의 경우에도 구분소유자들이 공동으로 사용하고자 한다면 이를 규약에 의해서 공용부분으로 만들 수 있다.

규약공용부분이 되기 위해서는 먼저 전유부분으로 등기가 이루어진 이후에 표제부에 규약에 의해서 공용부분이 되었음을 기재해야 하고 갑구와 을구의 사항란은 말소한다(「부동산등기규칙」 제104조 제3항).

규약공용부분은 다시 이를 전유부분으로 만들 수 있다. 이를 위해서는 관리단 집회의 결의를 통하여 규약을 변경해야 하고,¹¹⁾ 표제부에 기재된 공용부분인 취지의 등기를 말소해야 한다(「부동산등기규칙」

제104조 제5항). 말소등기를 신청하기 위해서는 규약폐지의결서를 첨부해야 한다. 규약공용부분에서 전유부분으로 변경되면 공용부분의 소유권을 취득한 자는 갑구란에 보존등기를 해야 한다(「부동산 등기법」 제47조 제2항). 원칙적으로 새로운 소유자는 구분소유자 전원으로부터 전유부분에 대한 소유권을 이전받는 것이지만, 절차의 간략화를 위해서 보존등기를 하도록 한 것이다.

(40) 근린생활시설

주택가와 인접하여 주민들의 생활에 편리를 주기 위한 소매점, 병원, 학원, 서점, 음식점 등의 시설을 말한다. 근린생활시설은 규모에 따라 제1종과 제2종으로 구분된다. 근린생활시설에 해당하는 집합건물의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용된다.

11) 대법원 1992. 4. 24. 선고, 92다3151 판결.



2. (ㄷ)

(1) 단지

「집합건물법」은 단지라는 개념에 대해서 별도로 정의하고 있지 않다. 다만 「집합건물법」 제51조는 “한 단지 내에 數棟의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들을 관한 권리를 포함한다)이 그 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자)의 공동소유에 속하는 경우”에 단지 관리단을 구성할 수 있다고 규정하고 있다. 이 규정에 의해서 여러 동의 건물 소유자들이 대지나 부속 시설을 공동으로 소유하고 있는 경우에 그 건물, 토지이용권, 공유의 목적인 토지나 건물이 단지가 된다고 할 것이다. 단지는 계획적 설계에 기하여 건축된 경우가 대부분이지만, 이론적으로는 계획적으로 설계되지 않은 경우에도 단지로 인정될 수 있을 것이다. 단지의 형태는 두 가지로 구분할 수 있다.

첫 번째는 한 필지의 대지 위에 수 개의 건물들이 존재하는 것이고, 그 소유자들이 한 필지의 대지를 공유하는 것이다. 두 번째는 각각의 건물들이 독립된 한 필지의 대지 위에 존재하며, 다만 도로나 특정한 부속시설을 공유하는 경우가 있을 수 있다.

(2) 단지관리단

단지관리단은 단지 내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 말한다. 단지관리단은 수동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설이 그 건물의 소유자 또는 구분소유자의 공동소유인 경우에 구성된다(「집합건물법」 제51조). 수동의 건물은 집합건물일 필요가 없고 일반건물이어도 상관 없다. 타운하우스 형태의 단지의 경우에도 「집합건물법」에 따라 단지관리단을 설립할 수 있다. 단지 관리단도 당연히 성립하는 것은 아니고 별도의 설립절차가 필요하다.

단지관리단은 집합건물관리단과 마찬가지로 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다(「집합건물법」 제51조 제1항). 집합건물관리단은 「집합건물법」에 의해서 당연히 성립하지만(「집합건물법」 제23조 제1항) 단지관리단은 당연히 성립하는 것은 아니고 관리단을 구성하기 위한 설립행위가

있어야 한다. 즉 단지관리단을 설립하기 위해서는 규약을 제정하고 관리인을 선임해야 한다. 규약의 정함이 있는 경우에는 단지관리위원회를 구성할 수도 있다.

「집합건물법」상의 관리단은 비법인사단에 해당하며 단지관리단도 마찬가지이다. 따라서 단지관리단의 설립절차는 법인격을 전제로 하는 규정을 제외하고는 민법의 법인설립에 관한 규정들이 준용된다.

단지관리단을 설립하기 위해서는 단지 내의 소유자들이 공유하는 토지나 건물이 전체 건물 소유자들의 공동의 이용목적에 위한 것이어야 한다. 건물소유자들이 토지나 건물을 공유하고 있지만, 그 토지나 건물이 소유자 전원의 공동의 이용목적에 갖지 않는다면 그 공유하는 토지나 건물은 일반 민법의 원칙에 의해서 규율되며 단지관리단이 이를 관리할 수 없다.

공동주택의 단지에 대해서는 “주택단지” 참조

(3) 담보책임기간

하자로 인한 책임은 무과실책임이며, 건물과 시설 및 설비는 사용연한이 있으므로 시간의 흐름에 따라 품질과 성능이 하락할 수밖에 없다. 따라서 하자로 인한 담보책임은 일정 기간 동안만 인정된다. 「민법」상 도급계약에 있어서 석조나 석회조로 만들어진 건물의 담보책임기간은 10년인데, 「집합건물법」은 건물의 부위에 따라서 담보책임기간을 세분화하고 있다.

담보책임기간은 「집합건물법」 제9조의2와 시행령 제5조에서 다음과 같이 규정하고 있다.

- 10년 : 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자
- 5년 : 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의구조상 또는 안전상의 하자
- 3년 : 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자
- 2년 : 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자
- 1년 : 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우(하자가 명백하게 드러난 경우)

기산일 전에 발생한 하자에 대해서는 5년의 담보책임기간이 적용된다.

(4) 대규모점포

「유통산업발전법」은 유통산업의 효율적인 진흥과 균형있는 발전을 꾀하고, 건전한 상거래질서 확립을 목적으로 하고 있다. 이를 위해서 유통산업발전계획, 대규모점포, 유통산업의 경쟁력 강화, 유통산업 발전기반의 조성, 유통기능의 효율화, 상거래질서의 확립 등에 대해서 규정하고 있다. 「유통산업발전법」 제3장은 대규모점포에 대한 규정으로 이루어져있고, 대규모점포개설자의 관리업무 등에 대해서도 규정하고 있다(「유통산업발전법」 제12조). 「유통산업발전법」에서 말하는 대규모점포란 백화점, 대형마트, 쇼핑센터와 같이 상시 운영되며 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포를 말한다(「유통산업발전법」 제2조 제3호, 시행령 제3조). 대규모점포가 하나의 건물인 경우에 각 매장이 분양되었다면 그러한 대규모점포는 집합건물에 해당한다. 매장이 분양된 대규모점포는 대규모점포관리자가 「유통산업발전법」에 따라 관리하게 된다(「유통산업발전법」 제12조 제2항). 다만 구분소유와 관련된 사항에 대해서는 「집합건물법」이 적용된다(「유통산업발전법」 제12조 제4항).

(5) 대규모점포관리자

매장이 분양된 대규모점포는 매장면적의 2분의 1 이상을 직영하는 자가 건물의 유지, 관리업무를 수행한다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제1호). 만약 매장면적 2분의 1 이상을 직영하는 자가 없는 경우에는 입점상인이 설립한 법인, 협동조합 또는 사업협동조합, 자치관리단체가 건물의 유지 및 관리업무를 수행하게 된다. 이러한 단체를 설립하기 위해서는 입점상인의 3분의 2 이상의 동의가 있어야 한다. 그리고 자치관리단체의 경우에는 6개월 이내에 법인, 협동조합, 사업협동조합으로 변경해야 한다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제2호 라목 단서). 만약 법인, 협동조합, 자치관리단체 모두 해당사항이 없는 경우에는 입점상인 1/2 이상이 동의하여 지정하는 자가 대규모점포의 유지와 관리에 관한 업무를 수행하게 된다(「유통산업발전법」 제12조 제2항 제2호 라목). 그러나 6개월 이내에 법인이나 협동조합을 설립하여야 한다. 대규모점포관리자는 시장, 군수, 구청장에게 신고해야 한다(「유통산업발전법」 제12조 제3항).

대규모점포관리자가 신고를 하게 되면 매장이 분양된 대규모점포를 관리할 권한을 갖게 된다. 대규모점포관리자가 관리업무를 개시하게 되면 집합건물 관리단은 관리권한을 행사할 수 없다. 대규모점포의 구분소유권에 관한 사항에 대해서는 「집합건물법」이 적용되며, 대규모점포관리자는 그에 관련된 업무를 수행할 수 없다.

(6) 대규모점포등관리자

「유통산업발전법」은 대규모점포 및 준대규모점포를 포괄하여 “대규모점포등”이라는 표현을 사용하고 있고, 관리에 있어서도 “대규모점포등관리자”라는 표현을 사용하고 있다. 그런데 준대규모점포는 흔히 SSM이라고 하는 3,000 제곱미터 못 미치는 점포를 말하기 때문에 준대규모점포 자체가 집합건물인 경우는 거의 없다.

(7) 대리인

「집합건물법」은 의결권 행사에 있어서 대리인에 의한 방법에 관한 규정을 두고 있다. 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사하려는 대리인은 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다(「집합건물법 시행령」 제15조 제1항). 2013년 개정된 「집합건물법」이 시행되기 이전에는 현행 「집합건물법 시행령」 제15조 제1항과 같은 규정이 없었으므로 대리권의 수여가 묵시적으로도 이루어질 수 있었다.¹²⁾ 그러나 이제는 「집합건물법 시행령」 제15조 제1항에 의해서 대리권의 수여가 서면에 의해서 증명되어야 하기 때문에 묵시적으로 대리권을 수여할 수 없다.

임차인이 의결권을 행사할 수 있는 경우에 임차인은 구분소유자의 대리인으로 의결권을 행사하는 것이 아니기 때문에 대리권을 증명하는 서면을 제출할 필요는 없고, 자신이 임차인임을 증명하는 서면을 제출하면 된다.

대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다(「집합건물법 시행령」 제15조 제2항). 이 규정은 관리인이나 특정한 구분소유자가 다수의 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 사실상 1인의 의사(意思)에 의해서 관리단 집회의 결의가 이루어지는 현상을 방지하기 위한 목적을 갖고 있다.

예를 들어 관리단 집회의 소집 통지서를 발송하면서 관리인에게 의결권을 위임한다는 내용의 위임장을 동봉하여 발송하는 경우가 있다. 관리단 집회에 참석할 수 없는 구분소유자는 별도로 대리인을 선임하는 수고를 하는 대신에 관리인에게 의결권을 위임하게 된다. 만약 관리인이 많은 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사하게 되면 사실상 관리인의 개인의 의사에 의해서 관리에 관한 사항이 정해질 수 있다. 따라서 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 특정인이 대리할 수는 없도록 할 필요가 있다. 「집합건물법 시행령」 제15조 제2항이 특정인의 일방적인 의사에 의해서 관리단 집회의 결의가 이루어지는 것을 방지하는 규정임을 고려한다면 대리권의 제한을 좀 더 엄격하게 규약에서 정할 수 있다. 예를 들어 특정한 구분소유자 또는 대리인이 전체 구분소유자의 1/4 또는 의결권의

12) 대법원 2015. 10. 15. 선고 2013다207255 판결 참조

1/4을 초과하여 대리하지 못하도록 규약에서 정할 수 있을 것이다.

대리인 1인이 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수를 대리한 경우에는 결의취소사유가 존재하는 것이다. 따라서 구분소유자들은 결의 취소의 소를 제기할 수 있다.

의결권의 위임을 위한 위임장 양식에 대해서는 【관리가이드 제8호】 참조.

(8) 대지

「집합건물법」 제2조 제5호에 따르면 “건물의 대지”라 함은 “전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 제4조의 규정에 의하여 대지로 된 토지를 말한다”고 규정하고 있다. 즉 「집합건물법」에서 말하는 “건물의 대지”는 건물이 소재하는 토지와 그 밖의 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 등을 말한다. 건물이 소재하는 한 필지의 토지는 당연히 “건물의 대지”로 된다. 하지만 그 밖의 통로, 도로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 등은 그 토지를 대지로 한다는 규약이 있어야 “건물의 대지”가 되며, 이를 “규약상 대지”라고 한다. 즉 공용부분이 구조상 공용부분과 규약공용부분으로 나누어지듯이 “건물의 대지”도 당연대지와 규약대지로 나누어진다.

당연대지였던 토지가 건물의 일부멸실이나 분필에 의해서 당연건물대지로 인정받지 못할 수 있다. 「집합건물법」 제4조 제3항은 이 경우에 당연대지였던 대지를 규약상의 대지로 간주하고 있다. 만약 「집합건물법」 제4조 제3항이 없다면 당해 대지는 집합건물이 존재하지 않기 때문에 당연대지가 될 수 없으며, 규약이 없기 때문에 규약상 대지로 인정받을 수도 없다. 따라서 구분소유자가 당해 대지에 대해서 갖고 있는 권리는 대지사용권으로 인정되지 않아서 분리처분이 허용될 수 있다. 그러나 건물이 멸실되었더라도 복구될 수 있으며, 분필이 되었다고 해서 당연히 분리처분이 허용되어야 하는 것은 아니기 때문에 「집합건물법」 제4조 제3항은 당연대지의 요건을 갖추지 못한 토지를 규약대지와 동일하게 취급하여 분리처분되는 결과를 방지하고 있다.

(9) 대지권

대지권은 구분건물의 소유자가 전유부분을 소유하기 위해서 갖고 있는 대지사용권 중에서 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 권리를 말한다(「부동산등기법」 제40조 제3항). 대지권이라는 용어는 「집합건물법」에서는 사용되지 않으며 부동산등기법의 용어이다. 즉 대지사용권 중에서 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 권리를 등기하기 위해서 사용되는 개념이다. 따라서 대지권은 대지사용권보다 좁은 개념이다. 즉 대지사용권 중에서 규약이나 공정증서에 의해서 전유부분과 분리해서 처분할 수

있다면(「집합건물법」 제20조 제2항 단서, 제4항) 그러한 대지사용권은 대지권이 될 수 없다.

대지권이 대지사용권보다 좁은 개념이지만 구분소유자가 대지사용권을 갖고 있으며 분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서를 제시할 수 없다면 대지사용권은 곧 대지권이라고 볼 수 있다. 실질적으로 집합건물의 보존등기 신청시에 대지사용권이 있다면 분리처분을 허용하는 규약이나 공정증서를 제시하지 못하는 이상 반드시 보존등기를 신청할 때에 대지권에 관한 사항을 기재해야 한다(등기선례 제 2-219호). 만약 대지권에 관한 사항을 기재하지 않고 분리처분을 가능하게 하는 규약이나 공정증서를 제시하지 않는다면 그러한 등기신청은 각하된다. 구분소유자들이 대지에 대해서 권리를 갖고 있지 않다면 대지사용권이 없는 것이므로, 이 경우에는 대지권에 대한 사항을 기재하지 않아도 집합건물에 대한 보존등기를 신청할 수 있다.

대지권은 대지사용권의 종류에 따라서 “소유권대지권”, “임차권대지권”, “지상권대지권”으로 부른다.

(10) 대지권등기

대지사용권이 소유권인 경우에 구분소유자들은 그 대지를 공유하게 될 것이며 토지등기부에는 공유자로 등기된다. 그러나 구분소유자가 건물의 대지의 공유자로만 등기되면 대지사용권과 전유부분의 일체성이 유지되기 어렵다. 따라서 부동산등기법에서는 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 대지사용권을 대지권이라고 하면서(「부동산등기법」 제40조 제3항) 이를 등기하도록 하여 전유부분과 대지사용권이 분리되어 처분되는 것을 방지하고 있다. 대지권이 등기되면 더 이상 대지사용권이 전유부분과 분리되어 처분될 수 없다. 대지권의 등기는 두 가지 단계로 분리된다.

첫째 단계는 건물의 표제부에 대지권에 관한 사항이 기재되는 것이다. 즉 건물 전체의 표제부와 각 전유부분의 표제부에 대지권에 관한 사항을 기재하는 것이다. 이를 「대지권표시등기」라고 한다.

둘째 단계는 건물의 대지인 토지의 등기부에 「대지권이라는 뜻의 등기」를 하는 것이다. 일단 건물의 대지의 등기부에 대지권이라는 뜻의 등기가 이루어지면 대지사용권의 이전등기, 저당권설정등기, 그밖에 이와 관련되어 있는 등기는 할 수 없기 때문에(「부동산등기법」 제61조 제4항) 전유부분과 대지사용권의 일체성이 유지된다.

넓은 의미에서 대지권 등기는 집합건물의 등기부에 이루어지는 「대지권표시등기」와 건물의 대지의 등기부에 이루어지는 「대지권이라는 뜻의 등기」를 모두 포함한다. 그러나 좁은 의미에서 대지권 등기는 집합건물의 등기부에 대지권의 표시를 기재하기 위해서 이루어지는 등기(「대지권표시등기」)를 말한다. 건물의 대지의 등기부에 이루어지는 「대지권이라는 뜻의 등기」는 건물의 등기부에 대지권의 표시를 기재하면 직권으로 이루어진다.

(11) 대지권이라는 뜻의 등기

대지권인 취지의 등기는 대지의 등기부에 대지권의 목적인 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 점을 기재하는 것이다(「부동산등기법」 제40조 제4항). 소유권대지권의 경우에는 갑구에 기재하고, 그 밖에 지상권대지권, 임차권대지권 등은 을구에 기재한다. 대지권인 취지의 등기는 별도로 등기신청을 하지 않는다. 집합건물의 보존등기를 신청하면서 신청서에 대지권의 목적인 토지의 표시, 대지권의 종류, 지분비율, 등기원인과 그 연월일을 기재하는데, 집합건물의 등기용지의 표제부에 대지권의 등기를 한 때에는 등기관이 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기부에 대지권인 취지의 등기를 하기 때문이다. 대지권인 취지의 등기를 하는 경우에 그 권리가 대지권인 뜻과 그 대지권을 등기한 1동의 건물을 표시할 수 있는 사항 및 그 연월일을 기재해야 한다(「부동산등기규칙」 제89조 제1항).

(12) 대지권표시등기

대지권 표시등기는 집합건물 등기부의 표제부에 대지권의 표시를 기재하는 등기를 말한다. 등기는 표제부의 내용인 사실의 등기와 갑구·을구의 권리의 등기로 구분되는데, 대지권 표시등기는 표제부에 대지권의 표시에 관한 사항을 기재하는 것으로 사실의 등기에 해당한다.

(13) 대지권표시변경등기

변경등기는 등기의 내용과 실제관계가 일치하도록 등기내용을 변경하는 등기를 말한다. 예를 들어 소유자의 주소지가 변경되는 경우에 주소를 변경하는 등기가 변경등기에 해당한다.

대지권 표시변경등기는 전유부분에 대한 보존등기가 마쳐진 이후에 대지사용권이 발생하였기 때문에 대지권 등기를 하는 경우, 전유부분과 대지사용권의 분리처분이 가능하게 되었기 때문에 대지권 표시 등기를 삭제하는 경우, 규약대지를 설정하는 경우에 이루어지는 변경등기이다.

(14) 대지사용권

구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해서 대지에 대해서 갖고 있는 권리를 “대지사용권”이라고 한다(「집합건물법」 제2조 제6호). 대지사용권은 통상 소유권이지만 지상권, 전세권, 임차권도 대지사용권이 될 수 있다. 대지에 대해서 아무런 권리를 갖지 못한 전유부분의 매수인이 매매계약에 따라서 대지를 점유·사용할 수 있는 점유사용권도 대지사용권이 될 수 있다. 즉 전유부분의 매수인이 매매계약에 기초하여 대지를 점유, 사용할 권리는 단순한 점유권이 아닌 대지사용권에 해당한다.¹³⁾ 대지사용권은 구분소유자가 대지에 대해서 갖고 있는 소유권이나 임차권과 같은 권리를 부르는 용어이며, 별도의 독립된 권리는 아니다.

대지사용권은 반드시 등기된 권리일 필요는 없다. 위에서 보았듯이 전유부분의 매수인이 갖고 있는 대지에 대한 점유사용권은 등기된 권리가 아니지만 대지사용권이 될 수 있다. 마찬가지로 등기되지 않은 임차권도 대지사용권이 될 수 있다. 다만 등기되지 않은 대지사용권은 대지권의 등기가 이루어질 수 없다. 대지권의 등기가 이루어질 수 없다는 것은 등기부상으로 대지사용권이 전유부분과 분리하여 처분될 수 없다는 점과 전유부분이 양도되는 경우에 대지사용권도 함께 양도된다는 점을 공시할 수 없다는 것을 의미한다. 따라서 대지사용권이 등기된 권리가 아닌 경우에는 제3자가 선의라면 전유부분과 분리하여 대지사용권만을 취득할 수도 있다(「집합건물법」 제20조 제3항).

(15) 대지사용권의 분리처분금지

“대지사용권의 일체성” 참조

(16) 대지사용권의 수반성

“대지사용권의 일체성” 참조

13) 대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결. 이 판결과 동일한 취지의 판결에는 대법원 2006.3.10. 선고 2004다742 판결이 있다. 이 판결은 대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다10741 판결을 참조하도록 하고 있다. 이 전원합의체 판결이 있기 전에는 단순히 대지지분에 대한 소유권이전등기청구권을 갖고 있다고 해서 그것이 대지사용권에 해당하지 않는다고 보았다. 따라서 전유부분을 경락받은 매수인에 대해서 대지지분을 갖고 있는 자는 건물의 철거를 청구할 수 있기 때문에 시가에 따른 전유부분의 매수를 청구할 수 있다고 판단하였다(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다14661 판결).

(17) 대지사용권의 일체성

우리 법은 건물과 건물이 존재하는 토지를 별개의 물건으로 취급하고 각각에 대해서 별도의 소유권을 인정하고 있다. 따라서 건물의 소유자가 대지에 대해서 사용권을 갖고 있지 않은 경우가 발생한다. 그렇게 되면 대지의 소유자는 건물의 소유자에게 철거를 청구할 수 있게 된다. 집합건물의 경우에도 구분소유자가 대지사용권을 갖지 못한다면 해당 전유부분을 철거될 위협에 놓이게 된다. 전유부분이 철거된다면 다른 구분소유자들의 권리도 침해될 가능성이 있다. 「집합건물법」은 이러한 결과를 방지하기 위해서 구분소유권과 대지사용권을 일체로 취급하고 있다. 구분소유권과 대지사용권이 일체로 취급되기 때문에 구분소유자들은 대부분 대지에 대한 사용권을 확보하지 못하는 위험성이 감소하게 된다.

구분소유권과 대지사용권의 일체성은 두 가지 의미를 갖는다. 첫째, 구분소유권이 양도되면 대지 사용권도 함께 양도되며, 이를 대지사용권의 수반성(隨伴性)이라고 한다(「집합건물법」 제20조 제1항). 둘째, 전유부분과 분리해서 대지사용권만을 처분할 수 없으며, 이를 분리처분금지라고 한다(「집합건물법」 제20조 제2항).

전유부분이 처분되면 대지사용권도 그 처분에 따르게 된다. 즉 구분소유자가 전유부분을 처분하게 되면 대지사용권은 종된 권리와 마찬가지로 전유부분의 처분에 따르게 된다(「집합건물법」 제20조 제1항). 그런데 우리나라에서는 토지와 건물을 별도의 부동산으로 인정하고 있으며 토지소유권을 건물 소유권에 대한 종된 권리라고 보지 않는다. 이러한 이유 때문에 대지사용권을 전유부분에 대한 종된 권리라고 보는 「집합건물법」 제20조 제1항은 비판을 받기도 한다. 특히 대지사용권의 가치가 전유부분의 가치보다 더 높은 경우에 이러한 비판은 어느 정도 설득력이 있다. 일본의 「구분소유법」은 우리나라 「집합건물법」과 달리 대지사용권의 수반성에 관한 규정을 두고 있지 않다.

구분소유권과 대지사용권의 일체성을 유지하기 위해서 구분소유자는 대지사용권만을 분리하여 별도로 처분할 수 없다(「집합건물법」 제20조 제2항). 대지사용권만을 분리하여 이루어진 처분행위는 무효이다.¹⁴⁾

만약 대지권 등기가 되어 있다면 해당 토지의 등기부에는 소유권이전등기, 저당권설정등기, 그밖에 이와 관련이 있는 등기를 할 수 없고(「부동산등기법」 제61조 제4항), 대지권만을 양도하는 것은 불가능하다.¹⁵⁾ 따라서 「집합건물법」 제20조 제2항이 실제적으로 의미를 갖는 경우는 대지권 등기가 되어 있지 않은 경우이다.

14) 대법원 2006.3.10. 선고 2004다742 판결. 이 판결에서 한국수자원공사로부터 토지를 분양받은 집합건물의 건축주가 토지상에 아파트 및 상가를 신축하다가 부도를 내자 건축주의 채권자들이 건축의 마무리 공사를 진행하고 신축건물에 관하여 건축주 명의의 소유권 보존등기와 수분양자들 명의의 이전등기를 마친 경우, 건축주가 한국수자원공사에 대하여 가지는 토지에 관한 소유권이전등기청구권에 대한 압류 및 가압류는 필연적으로 전유부분과 토지의 분리처분이라는 결과를 낳게 되어 효력이 없다고 판시하였다. 대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결도 참조.

15) 대지권 등기가 되어 있는 경우에는 전유부분의 등기부에도 건물만에 관한 소유권이전등기 또는 저당권설정등기, 그밖에 이와 관련이 있는 등기도 할 수 없다(「부동산등기법」 제61조 제3항).

(18) 동별대표자

동별 대표자는 입주자대표회의의 구성원이며, 선거구별로 선출된다. 동별대표자는 입주자 중에서 선출되어야 하며, 해당 공동주택단지에서 6개월 이상 거주하여야 한다.

동별 대표자는 입주자대표회의의 구성원이며, 관리위원은 관리위원회의 구성원이라는 점에서 공통점이 있다. 다만 동별 대표자는 선거구별로 선출되지만, 관리위원은 원칙적으로 관리단 집회에서 선출되고 규약의 정함이 있는 경우에만 선거구별로 선출된다. 그리고 동별 대표자로 선출되기 위해서는 해당 단지에서 6개월 이상 거주해야 한다.

반면에 「집합건물법」은 관리위원의 거주요건에 대해서 규정하고 있지 않다. 그리고 동별 대표자는 구분소유자를 대리하는 배우자나 직계존속비속도 출마할 수 있지만, 「집합건물법」에서는 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있는 것으로 규정하고 있다.



3. (□)

(1) 매도청구권

매도청구권은 대지사용권이 없는 경우와 재건축의 경우에 인정된다.

만약 구분소유자가 대지에 대해서 사용권을 갖지 못한다면 대지의 소유자는 구분소유자에 대해서 전유부분의 철거를 청구할 수 있게 된다. 대지의 소유자가 전유부분의 철거를 청구할 수 있다면 다른 구분소유자에게 상당한 피해를 줄 수 있으며 사회경제적으로 낭비가 된다. 또한 집합건물의 특정한 전유부분만을 철거하는 것은 사실상 불가능한 경우가 대부분이다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 「집합건물법」 제7조는 대지사용권을 갖지 아니한 구분소유자가 있을 경우에 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대해서 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있도록 규정하고 있다. 이 규정은 두 가지 의미를 갖고 있다.

재건축 결의에 찬성한 구분소유자, 찬성하지는 않았지만 재건축에 참가한 구분소유자, 또는 이들의 전원의 합의에 의해서 구분소유권 및 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(매수지정자)는 재건축에 참가하지 않은 구분소유자의 구분소유권 및 대지사용권의 매도를 청구할 수 있다(「집합건물법」 제48조 제4항). 대부분의 경우에 매수지정자는 재건축조합이 된다.

매도청구권자는 재건축에 참가하지 않은 구분소유자가 재건축 참가여부의 최고를 수령한 시점으로부터 2개월이 경과하면 그 구분소유자에게 구분소유권 및 대지사용권을 시가(時價)에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 매도청구권은 행사할 수 있는 시점으로부터 2개월 이내에 행사되어야 한다.

(2) 매수청구권

집합건물의 멸실부분이 건물가격의 1/2을 초과하는 경우에는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 다수에 의한 결의에 의해서 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다. 관리단 집회의 결의없이 구분소유자가 단독으로 복구를 할 수 없다.

복구에 관한 결의를 하는 경우에 복구에 관한 찬반여부를 의사록에 기재해야 한다(「집합건물법」 제50조 제5항). 이 결의에 찬성하지 않은 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자에 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리(잔존건물 중의 공용부분과 대지사용권에 대한 권리)를 시가(時價)에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제5조 제6항).

매수청구권은 결의에 찬성한 구분소유자 전원에게 행사할 수도 있고, 결의에 찬성한 구분소유자 1인에게 대해서도 할 수 있다. 이러한 매수청구권은 형성권에 해당한다.

매수청구를 받은 구분소유자는 대금의 지급에 대해서 법원에 상당한 기간을 유예해 줄 것을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제50조 제8항).



4. (B)

(1) 발코니

발코니란 건물 외부에 거실의 연장으로 달아내서 만든 노대(露臺)의 하나이며 전망, 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 건축법 시행령 제2조 제14호에 따르면 “건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간”을 말한다.

흔히 발코니는 아파트에 많이 설치되는데 아파트의 발코니는 건물 외벽으로부터 1.5~2m 가량 튀어나온 공간으로 세탁실, 창고 등으로 활용된다. 일반적으로 아파트의 발코니라는 용어 대신에 베란다라는 용어가 많이 사용되지만, 「건축법」상으로는 발코니라는 용어가 정확하다.¹⁶⁾ 베란다는 발코니와 달리 아래층과 위층의 면적 차이로 인해서 발생하는 돌출부분을 말하기 때문이다.

(2) 법정공용부분

집합건물의 현관은 필연적으로 모든 구분소유자들이 이용할 수밖에 없다. 따라서 현관은 당연히 공용부분이 될 수밖에 없다. 이와 같이 건물의 특정한 부분이 본질적으로 모든 구분소유자의 이용을 전제로 하는 경우에, 이러한 공용부분은 구조적으로 공용부분이 된 것이기 때문에 이를 법정공용부분, 또는 구조상 공용부분이라고 부른다. 건물의 복도, 계단, 엘리베이터, 펌프실, 물탱크실 등도 여기에 해당한다. 구분소유자들이 공동으로 이용하는 건물부분은 아니지만 외벽, 옥상, 지붕과 같이 건물에 필수적인 건물부분도 법정공용부분에 해당한다.

16) 「건축법시행령」 제2조(정의) 14. "발코니"란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

(3) 보고의무

“관리인의 보고의무” 참조

(4) 복합용도용 집합건물

집합건물의 규모가 대형화되면서 하나의 집합건물에 서로 용도가 다른 전유부분이 혼재되어 있는 경우가 있다. 주상복합아파트가 대표적인 경우인데, 주상복합아파트는 주거용 전유부분과 상업용 전유부분이 결합되어 있는 형태의 집합건물이다. 주거용과 상업용뿐만 아니라 사무용 전유부분(비주거용 오피스텔이나 사무실)이 결합된 형태의 복합용도용 집합건물도 많이 볼 수 있다.

복합용도용 집합건물의 관리에 있어서 다음과 같은 점들이 고려되어야 한다.

첫째, 복합용도용 집합건물은 규모가 큰 경우가 많다. 따라서 복합용도용 집합건물을 관리하기 위해서는 관리를 위한 전문적인 인력이 필요하며 국가나 지방자치단체의 후견적 역할이 필요하다.

둘째, 복합용도용 집합건물에는 서로 다른 용도의 구분소유자들 사이의 이해관계가 충돌하게 된다. 예를 들어 주상복합아파트의 경우에 건물의 주거부분과 비주거부분은 공용부분의 관리에 있어서 사용 목적이나 방법, 관리비 산정 등에 있어서 차이가 있다. 관리비의 경우에 주거부분의 구분소유자들이 부담하는 비용 중에서 관리비보다 사용료의 비중이 높다. 반면에 상가부분에서는 관리비의 비중이 사용료의 비중보다 높다. 개방성 여부에 있어서도 차이가 있다. 주거부분에서는 조용한 환경과 사생활 보호를 위해서 차단성이 중요하지만, 상가부분에서는 많은 고객을 확보하기 위해서 개방성이 중요하다. 즉 주거부분의 관리는 쾌적한 생활을 목표로 하지만 상가부분의 관리는 영리추구를 목표로 한다. 건물의 사용시간에 있어서도 주거부분에서는 주로 근무시간 이후의 사용이 더 중요하지만, 상가부분에서는 근무시간 내의 사용이 더 중요하다. 집합건물의 관리를 둘러싸고 발생하는 이러한 이해관계의 대립을 관리단 차원에서 해결하게 된다면 언제나 다수의 구분소유자가 결의를 통해서 소수의 구분소유자의 희생을 강요할 수밖에 없는 결과가 발생한다.

셋째, 복합용도용 집합건물의 관리를 위해서 관리위원회가 구성되는 경우에 공동주택의 구분소유자들이 많다면 공동주택의 관리위원이 더 많이 선출될 수밖에 없다. 그렇게 되면 관리위원회의 결의는 공동주택의 구분소유자들의 이익에 더 부합하게 될 수밖에 없다. 더 나아가서 관리위원회에서 관리인을 선출한다면 공동주택의 구분소유자가 관리인으로 선출될 가능성이 높다. 이렇게 되면 공동주택이 아닌 다른 용도의 구분소유자들은 관리위원회 구성이나 관리인의 선임을 원하지 않게 된다.

(5) 분양계약

집합건물을 매도하기 위해서 분양자와 수분양자가 체결하는 계약을 분양계약이라고 한다. 수분양자는 장차 구분소유자가 된다.

(6) 분양자

분양자는 집합건물을 건축하여 분양하는 자를 말한다. 통상적으로 시행사라고 부른다. 분양자는 집합건물의 구분소유권을 원시취득하는 자이기도 하다. 집합건물의 분양계약의 법적 성질에 대해서는 견해의 대립이 있다. 매매계약으로 보는 견해도 있고, 도급계약이나 혼합계약으로 보기도 한다. 판례는 분양계약의 성격을 매매계약으로 파악한 경우가 많다.¹⁷⁾ 집합건물의 분양계약이 매매계약에 해당한다고 하더라도 「집합건물법」은 하자와 관련하여 「민법」상 도급계약의 규정을 준용하고 있다.

분양계약을 체결하기 위한 분양계약서에는 일반적으로 각 전유부분의 면적이나 대지지분에 대한 기재가 이루어진다. 따라서 분양계약은 수량을 지정한 매매에 해당한다.¹⁸⁾ 수량에 대한 부족이 있다면 「민법」 제574조가 적용된다.

(7) 분양자의 관리의무

「집합건물법」 제3조 제1항은 관리단의 당연설립에 대해서 규정하고 있지만 관리단이 관리업무를 개시하기 위해서는 관리규약이 제정되고 관리인이 선임되어야 한다. 규약도 없고 관리인도 선임되지 않았다면 관리단이 당연히 성립되었다고 하더라도 실제로 관리단이 관리업무를 수행할 수 없다. 이러한 점을 고려하여 「집합건물법」 제9조의3 제1항은 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 실제로 관리업무를 수행하기 전까지 분양자가 임시적으로 집합건물을 관리하도록 규정하고 있다.

17) 대법원 1997. 4. 7. 자 97마575 결정; 대법원 2013. 7. 25. 선고 2011다7628 판결 등

18) 대법원 2002. 11. 8. 선고 99다58136 판결

(8) 분쟁조정

집합건물에서는 좁은 공간에 많은 구분소유자들과 임차인들이 생활함으로 인해서 다양한 분쟁이 발생한다. 이러한 분쟁은 소송에 의해서 해결되기에 적합하지 않거나, 소송의 목적과 비교해 볼 때 비용이 더 큰 경우가 많다. 이런 점을 고려하여 집합건물에서 발생하는 분쟁을 조정하기 위한 여러 분쟁조정제도가 마련되어 있다. 분쟁조정제도는 저렴한 비용으로, 90~300일의 단기간에 분쟁을 해결할 수 있는 장점을 갖고 있다. 그리고 조정기관의 중재에 따라 합의에 의해서 분쟁을 해결하기 때문에 소송 당사자의 갈등을 최소화할 수 있다.

집합건물에서 발생하는 분쟁을 조정하는 기관은 다음과 같다.

- 집합건물분쟁조정위원회(「집합건물법」)
- 중앙·지방공동주택관리분쟁조정위원회(「공동주택관리법」)
- 하자심사·분쟁조정위원회
- 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회
- 환경분쟁조정위원회

(9) 베란다

“bal코니” 참조

(10) 비의무관리대상공동주택

공동주택 중에서 의무관리대상이 아닌 공동주택을 말한다. 비의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서는 집합건물법이 적용된다. 그러나 행위허가 기준, 하자담보책임, 하자보수보증금, 100~149세대 관리비의 관리비 공개에 관한 공동주택관리법의 규정은 비의무관리대상 공동주택에 대해서도 적용된다.



5. (人)

(1) 사업주체

「주택법」이나 「공동주택관리법」에서는 사업주체라는 표현을 사용한다. 「주택법」이나 「공동주택관리법」의 사업주체의 범위는 각 규정마다 차이가 있다. 「공동주택관리법」에서 사업주체는 공동주택을 건축하여 분양하는 자를 말하며 「집합건물법」의 분양자와 비슷하다.

(2) 사용료

집합건물 관리단은 구분소유자를 대신하여 사용료를 받을 자에게 납부한 후에 그에 상응하는 금액을 구분소유자로부터 징수하게 되는데, 그 금액을 사용료라고 한다. 통상적으로 전유부분에서 사용하는 전기료, 수도료, 가스사용료가 사용료에 해당한다. 「공동주택관리법 시행령」에서는 사용료의 내용을 다음과 같이 정하고 있다. 사용료는 반드시 세대내 전기 등의 요금만이 포함되어 있는 것은 아니다. 공용부분 전기료나 수도료, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 건물 전체를 대상으로 하는 보험료도 사용료에 포함된다.

공용부분의 전기료, 공동 수도료, 정화조오물수수료, 보험료, 승강기전기료는 면적에 따라 산출되어야 한다. 다만 승강기 전기료는 규약으로 정하는 저층 세대에게 부과하지 않을 수 있다. 전유부분의 전기료, 수도료, 난방비와 급탕비(지역난방의 경우)는 사용량에 따라 산출되어야 한다.

(3) 사용자

사용자는 「공동주택관리법」상의 용어이다. 사용자는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람을 말한다. '임차'라는 표현을 사용하고 있지만 전세권자나 사용차주도 사용자에 포함될 수 있다. 「집합건물법」에서는 사용자라는 용어 대신에 "구분소유자의 승낙을 얻어 점유하는 자" 또는 "점유자"라는 표현을 사용하고 있다.

(4) 서면결의

관리단 집회가 실제로 개최되지 않더라도 「집합건물법」 제41조 제1항은 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면동의를 있는 경우 관리단 집회의 결의와 동등한 효력을 부여하고 있다. 「집합건물법」 제41조는 서면이나 전자적 방법에 의한 결의의 경우에 합의의 절차, 형식 등에 관해서 아무런 규정을 두고 있지 않다.

만약 구분소유자들이 안건의 내용을 충분히 인식하고 이를 서면이나 전자적 방법으로 동의한 사항은 관리단 집회를 개최하기 위한 절차가 없더라도 관리단 집회에서 결의한 것으로 보게 된다.

서면이나 전자적 방법에 의해서 결의가 이루어지기 위해서는 특별결의뿐만 아니라 통상결의의 경우에도 언제나 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의요건을 갖추어야 한다. 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의라는 요건은 규약으로 달리 정할 수 없다. 다만 예외적으로 「집합건물법」 제15조 제1항 제2호의 휴양 콘도미니엄의 경우에는 구분소유자 및 의결권의 과반수가 서면으로 합의하면 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 취급된다.

(5) 소멸시효

채권은 일정기간 동안 행사하지 않으면 소멸시효가 완성되어 소멸하게 된다. 채권의 소멸시효 기간은 통상 10년이지만 관리비 채권의 소멸시효 기간은 3년이다. 「민법」 제163조는 3년의 단기소멸시효에 대해서 규정하고 있는데, 1년 이내의 기간으로 금전을 지급하기로 하는 채권의 소멸시효기간을 3년으로 규정하고 있다. 관리비 채권은 월 단위로 청구되기 때문에 1년 이내의 기간으로 지급되는 금전 채권에 해당한다. 따라서 3년 동안 관리비 채권을 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성된다.

(6) 수선적립금

수선적립금은 수선계획에 따라 건물을 수선하기 위해서 적립하는 금전을 말한다. 「집합건물법」은 수선적립금이라는 용어를 사용하지만, 「공동주택관리법」은 장기수선충당금이라는 용어를 사용한다.

(7) 수의계약

“경쟁입찰” 참조

(8) 시공자

시공자는 집합건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성하였거나, 하도급계약을 통해서 건물의 시공을 일괄 도급받은 자를 말한다(「집합건물법 시행령」 제4조). 시공자는 「집합건물법」에 따라 하자담보책임을 부담한다.

「주택법」에서는 공동주택을 시공하는 자를 시공자라고 한다(「주택법」 제33조 제2항). 「공동주택관리법」은 하자담보책임을 있어서 사업주체와 도급계약을 체결하고 공동주택을 건축한 시공자를 사업주체의 개념에 포함시키고 있다(「공동주택관리법」 제37조 제1항).



6. (o)

(1) 아파트형공장

2010년에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 “산업집적법”）」이 개정되기 이전에는 지식산업센터를 아파트형공장이라고 불렀다. 지식산업센터는 산업용 집합건물에 해당한다.

(2) 업종제한

상가의 관리와 관련하여 각 점포의 업종이 제한되는 경우가 있다. 동일한 상가 내에서 서로 같은 업종을 운영하게 되면 경쟁이 치열해지고 수익이 줄어들기 때문에 업종제한을 하게 된다. 업종제한을 하게 되면 건물 내에서 독점적 영업이익을 확보할 수 있으며, 점포의 가치도 증가하게 된다. 경우에 따라서는 전문점과 같이 상권의 특성화를 위해서 업종제한이 이루어지기도 한다. 업종제한에 관한 약정은 사적 자치의 영역을 벗어난 것이 아니며 「헌법」상 직업선택의 자유를 제한하거나 불공정거래 행위에 해당하지 않는다.

업종제한을 통해서 건물 내에서 독점적인 영업이익을 확보할 수 있다면 점포의 가치는 증가하게 되며 분양자는 더 높은 분양가에 점포를 분양할 수 있다. 그리고 업종제한을 통하여 상가를 효율적으로 배치함으로써 상권의 활성화시킬 수도 있다. 이러한 목적으로 분양자는 업종제한에 대한 내용을 분양계약에 반영한다.

업종제한에 관한 내용이 모든 분양계약에 포함되어 있다면 구분소유자들 상호간에는 분양계약에서 약정한 업종제한의 의무를 수인하기로 하는 묵시적인 합의가 이루어졌다고 볼 수 있다. 따라서 구분소유자들 사이에도 업종제한에 관한 의무를 부담하게 된다. 구분소유자의 승낙을 얻어 전유부분을 점유하는 점유자에 해당하는 입점상인도 구분소유자와 마찬가지로 업종제한의무를 부담한다.

입점상인 상호 간에 업종제한에 관한 의무를 부담하기 때문에 업종제한의무를 위반하여 건물 내의 독점적 영업이익을 침해할 우려가 있는 입점상인은 다른 입점상인을 상대로 동종 업종의 영업금지를

청구할 수 있고, 업종제한의무의 위반으로 인한 손해를 입증할 수 있다면 업종제한의무 위반을 이유로 손해배상을 청구할 수도 있다.

구분소유자들의 과다경쟁을 방지하고 공동의 이익을 도모하기 위하여 업종을 제한하고, 이를 위반한 경우에는 구분소유권의 본질적 내용을 침해하지 아니하는 범위 내에서 단전단수와 같은 제재조치를 취할 수 있도록 하는 규약은 유효하다.¹⁹⁾ 다만 그러한 제재조치는 합리적인 기준에 따라 취해져야 하고, 구분소유자가 제재를 피할 수 있는 기회를 가져야 하며, 구분소유자의 피해를 최소화할 수 있도록 규정되어야 한다. 규약에 의해서 업종제한을 하는 경우에는 업종제한에 관한 내용을 변경하기 위해서는 규약을 개정해야 한다.

규약에서 업종제한에 관한 규정을 신설하는 것은 모든 구분소유자에게 영향을 주는 사항이기 때문에 특정한 구분소유자에게 특별한 영향을 준다고 볼 수 없으므로 업종제한에 관한 내용을 규약에 포함시키기 위해서 규약개정에 대하여 특정한 구분소유자의 동의를 얻어야 할 필요는 없다. 그러나 분양 계약을 통해서 업종제한에 관한 질서가 형성된 이후에 규약에 의해서 특정한 구분소유자가 분양 계약에서 보장된 업종의 영업을 하지 못하거나, 독점적 영업이익이 침해된다면 그러한 규약의 개정은 특별한 영향을 준다고 볼 수 있으므로 해당 구분소유자의 동의를 얻어야 한다.

(3) 예정된 매수인

예정된 매수인은 수분양자를 의미한다. 「공동주택관리법」에서는 입주예정자라는 용어를 사용하고 있다. 예정된 매수인의 1/2이 소유권이전등기를 마치면 분양자는 관리단집회를 소집해야 한다(「집합건물법」 제9조의3 제3항).

(4) 오피스텔

오피스텔은 업무시설 중에서 일반업무시설에 해당한다. 오피스텔은 업무를 주로 하며 일부 구획에서 숙박할 수 있는 건축물을 말한다.

19) 대법원 2004. 5. 13. 선고 2004다2243 판결

(5) 위탁관리와 자치관리

공동주택의 입주자등은 공동주택을 위탁관리하거나 자치관리해야 한다. 위탁관리를 위해서 입주자는 주택관리업자와 위탁관리계약을 체결하고 관리를 위탁할 수도 있다. 주택관리업자가 되기 위해서는 일정한 인력과 장비를 갖추고 시장·군수·구청장에게 등록해야 한다. 위탁관리계약을 체결하게 되면 주택관리업자는 관리사무소장을 포함하여 관리인력을 파견하여 공동주택을 관리하게 된다. 위탁관리에 있어서 주택관리업자는 관리주체에 해당한다.

입주자대표회의는 주택관리업자에게 관리를 위탁하지 않고 직접 공동주택을 자치관리할 수 있다. 자치관리를 하기 위해서는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성해야 한다. 그리고 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임해야 한다. 입주자대표회의는 관리사무소장과 관리사무소 직원의 사용자가 된다. 관리사무소장은 관리주체에 해당한다.

「집합건물법」은 위탁관리와 자치관리에 대해서 별도의 규정을 두고 있지 않다. 그러나 당연히 집합건물의 경우에도 위탁관리와 자치관리의 방식으로 건물이 관리된다.

(6) 위탁관리계약

집합건물의 관리방식에는 자치관리와 위탁관리가 있다. 자치관리의 경우에는 관리단이 직접 관리에 관한 인원을 채용하여 집합건물을 관리하게 된다. 그러나 위탁관리의 경우에는 전문성을 갖고 있는 관리업체가 관리를 위한 인력을 파견하여 집합건물을 관리하게 된다.

위탁관리를 하는 경우에는 관리단이 전문관리업체와 관리에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하게 된다. 이러한 위탁관리계약은 「민법」상 위임계약에 해당한다.

「민법」상 위임계약은 당사자가 언제든지 해지할 수 있다(「민법」 제689조). 위탁관리계약은 위임계약에 해당하기 때문에 관리단은 언제든지 위탁관리계약을 해지할 수 있다. 다만 위탁관리계약에서 달리 정한 경우에는 그러하지 않다.

(7) 위탁관리업체

위탁관리업체는 위탁관리계약에 따라서 관리사무를 처리할 수 있는 권한이 있다. 그리고 관리비 채권은 관리단에게 귀속되지만 관리단이 관리를 위탁하였다면 관리비에 관한 소송을 제기할 수 있는

권한도 수여한 것으로 볼 수 있다. 이를 임의적 소송신탁이라고 하는데, 원칙적으로 임의적 소송신탁은 허용되지 않지만, 집합건물의 경우에는 구분소유자들이나 관리단의 위임이 있다면 임의적 소송신탁이 허용된다.

공동주택의 경우에는 주택관리업자만이 위탁관리업체가 될 수 있다. 그러나 「집합건물법」은 위탁관리업자의 등록제도를 규정하고 있지 않다.

(8) 이용상 독립성

이용상 독립성은 구조상 독립성과 더불어 구분소유권이 성립하기 위한 요건이다. 건물의 일부분이 전유부분으로 인정되어 구분소유권이 성립할 수 있도록 하는 것은 건물의 일부가 독립한 경제적 가치를 보유하기 때문에 거래상 이를 하나의 물건으로 취급하기 위한 것이다. 따라서 전유부분이 되기 위해서는 단순히 구조상 독립되어 있어야 할 뿐만 아니라 이용상으로도 독립되어야 한다. 만약 건물의 일부분이 전체 구분소유자가 이용하는 건물부분이라면 이용상의 독립성이 인정되지 않는다. 따라서 그러한 건물 부분은 구조상 독립성이 있더라도 이용상 독립성이 없으므로 구분소유권의 객체가 될 수 없다.

이용상 독립성이 인정되기 위해서는 해당 건물부분이 하나의 독립한 물건으로 이용될 수 있어야 한다. 만약 구조상 독립성이 있는 건물부분에 이르기 위한 출입구나 통행로가 확보되어 있지 않다면 하나의 독립된 물건으로 이용될 수 없으므로 이용상 독립성이 인정되지 않는다.

(9) 임차인

구분소유자와 임대차계약을 체결하고 전유부분을 점유하는 자를 임차인이라고 한다. 임차인이 아니더라도 전세권자와 같이 전유부분을 점유하는 자가 있기 때문에 「집합건물법」은 임차인을 점유자라는 개념에 포함시키고 있다.

「집합건물법」 제16조 제2항에 따르면 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”는 관리단 집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 따라서 전유부분을 점유하고 있지만 구분소유자의 승낙을 받지 않은 자는 구분소유자의 의결권을 행사할 수 없다. “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”는 전세권자나 임차인(이하 “임차인”으로 표현한다)을 의미한다.

임차인 중에서 일시사용을 위한 임차인, 구분소유자와 함께 전유부분을 사용하는 임차인, 구분소유자가 수개의 전유부분을 소유하면서 그 중 하나의 전유부분을 점유하고 나머지 전유부분은 임대한 경우에 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고 임차인은 공용부분의 관리를 위한 결의에 참여할 수 없다.

이 경우에는 구분소유자가 갖고 있는 의결권을 해당 구분소유가 행사하기 때문에 다시 임차인이 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 없다.

(10) 일괄임대

일괄임대는 집합건물의 여러 개의 전유부분을 일괄해서 임대하는 것을 말한다. 흔히 통임대라고도 한다. 주로 상가에서 일괄임대가 추진되는데, 상권이 활성화되지 않은 경우에 백화점이나 대형마트를 유치할 목적으로 일괄임대차계약을 체결하게 된다. 일괄임대를 하게 되면 구분소유자들은 공동으로 임대차계약을 체결하거나 관리단이 사업자와 임대차계약을 체결하고 임대료 수익을 받게 된다. 일괄임대가 이루어지면 구분소유자는 법적으로는 소유자이지만 사실상 투자자의 지위에 놓이게 된다. 일괄임대를 추진하는 과정에서 임대료 수익이라도 받기 원하는 구분소유자와 임대료 수익보다는 전유부분을 사용하고자 하는 구분소유자 사이에 분쟁이 발생하기도 한다.

일괄임대는 공용부분만을 임대하는 것이 아니라 전유부분까지 함께 임대하기 때문에 공용부분의 관리나 변경에 관한 결의가 있었다고 해서 일괄임대가 가능하게 되지 않는다. 그렇다면 관리단은 관리단 집회의 결의로 임대를 반대하는 구분소유자의 전유부분까지 임대할 수 있는가? 원칙적으로 관리단은 전유부분까지 관리할 수는 없으므로 관리단 집회의 결의나 규약의 정함이 있다고 해서 임대를 원하지 않는 구분소유자의 전유부분까지 임대할 수는 없다. 따라서 전유부분을 포함하여 임대차계약을 체결하기 위해서는 임대차계약을 체결하는 건물부분 구분소유자의 동의가 필요하다. 그리고 그로 인해서 공용부분의 변경이 발생하면 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 동의를 얻어야 한다.

(11) 일부공용부분

일부의 구분소유자들만이 이용하는 공용부분을 일부공용부분이라고 부른다. 일부공용부분은 이를 공용하는 구분소유자의 공유이다(「집합건물법」 제10조 제1항). 일부공용부분은 나머지 구분소유자와의 관계에서 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분처럼 취급된다. 집합건물 전체의 공용부분의 지분은 구분소유자의 전유부분의 면적에 비례하는데(「집합건물법」 제12조 제1항), 전유부분의 면적을 계산함에 있어서 일부공용부분의 면적은 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분의 면적의 비율에 따라 전유부분에 편입된다(「집합건물법」 제12조 제2항). 일부공용부분의 관리와 변경은 이를 공유하는 구분소유자들의 결의에 의해서 결정된다.

(12) 일부공용부분 관리단

공용부분 중에 일부의 구분소유자가 이용하는 일부공용부분에 대해서는 그 부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 별도로 구성할 수 있다(「집합건물법」 제23조 제2항). 일부공용부분 관리단은 집합건물 관리단과 같이 당연히 성립하는 것은 아니고 별도의 설립절차가 있어야 한다. 즉 규약을 제정해야 하고, 대표자를 선임해야 일부공용부분관리단으로 인정될 수 있다.

(13) 입주자대표회의

입주자대표회의는 공동주택의 관리에 관한 사업을 수행하는 단체이다(「공동주택관리법」 제2조 제8호, 제14조 이하). 입주자대표회의는 선거구별로 선출되는 동별대표자로 구성된다. 공동주택의 관리에 관하여 입주자대표회의 회장은 임원과 더불어 입주자대표회의를 대표하고 업무를 집행한다. 입주자대표회의는 스스로 공동주택을 관리할 수도 있지만, 주택관리업자에게 관리를 위탁할 수도 있다.

입주자대표회의는 법인의 이사회와 마찬가지로 집행의사결정기관에 해당한다. 「집합건물법」상의 관리위원회도 집행의사결정기관에 해당한다. 입주자대표회의가 규약이나 입주자등이 정한 관리에 관한 사항에 관하여 구체적인 결정을 내리면 입주자대표회의의 회장은 이를 집행하며, 집합건물의 관리위원회가 규약이나 관리단 집회에서 정한 관리에 관한 사항을 집행하기 위한 세부적인 사항을 결정하면 관리인을 이를 집행한다. 다만 집합건물의 관리위원회는 입주자대표회의와 달리 대의원회 성격으로 구성될 수도 있다.

입주자대표회의와 관리위원회는 유사한 기관이지만 차이가 있다. 입주자대표회의는 비법인사단에 해당하며, 공동주택의 관리에 있어서 권리와 의무의 주체가 된다. 반면에 집합건물의 경우에는 관리단이 비법인사단에 해당하며 관리위원회는 관리단의 내부기관에 불과하다. 따라서 관리단만이 집합건물의 관리에 있어서 권리와 의무의 주체가 된다.

(14) 입주자대표회의 회장

입주자대표회의 회장은 대외적으로 입주자대표회의를 대표하고, 대내적으로는 위탁관리업체 또는 자치관리기구의 도움을 받아 관리업무를 수행한다. 입주자대표회의는 동별대표자 중에서 선출하게 된다.

입주자대표회의의 회장은 대외적으로 입주자대표회의를 대표하고 대내적으로 관리업무를 수행한다.

관리인도 마찬가지로 대외적으로 관리단을 대표하고 대내적으로 관리업무를 수행한다. 다만 입주자 대표회의 회장은 동별 대표자 중에서 선출되어야 한다. 그러나 집합건물의 관리인은 반드시 구분소유자이거나 관리위원일 필요는 없다.

(15) 입주예정자

입주예정자는 공동주택관리법에서 사용되는 용어이다. 입주예정자는 분양계약을 체결하여 장차 구분소유자가 될 자를 의미한다. 「집합건물법」은 입주예정자라는 표현을 사용하지 않고 있으며, 예정된 매수인(「집합건물법」 제9조의3 제3항)이라는 용어를 사용하고 있다.

(16) 입주자

입주자는 「공동주택관리법」상의 개념이다. 공동주택의 입주자는 구분소유자와 유사한 개념이지만, 입주자의 개념 속에는 구분소유자 이외에도 구분소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속이 포함된다(「공동주택관리법」 제2조 제5호). 그리고 전유부분이 모두 분양되지 않은 경우에 사업주체도 미분양된 전유부분의 구분소유자에 해당하지만, 「공동주택관리법」의 입주자에는 해당하지 않는다.

(17) 입주자단체

입주자로 이루어진 단체를 입주자단체라고 할 수 있다. 공동주택 분야에서 「집합건물법」상의 관리단에 상응하는 개념이다. 그런데 「공동주택관리법」은 입주자단체라는 개념을 사용하고 있지 않다. 입주자단체라는 개념을 사용하고 있지 않기 때문에 입주자총회라는 개념도 사용하고 있지 않다. 반면에 집합건물에서는 관리단 집회라는 최고 의사결정기관이라는 기관이 존재한다. 「공동주택관리법」은 입주자들이 공동으로 공동주택을 관리함에도 불구하고 단체의 개념과 단체의 의사를 결정하기 위한 개념을 사용하고 있지 않다.

(18) 입주자등

「공동주택관리법」은 입주자와 사용자를 통칭하여 “입주자등”이라고 부른다(「공동주택관리법」 제2조 제7호).

(19) 입찰

“경쟁입찰” 참조

(20) 의결권

각 구분소유자는 관리단 집회의 결의에 참여할 수 있는 의결권을 갖고 있다. 그런데 각 구분소유자가 갖고 있는 의결권의 크기는 동등하지 않고 차이가 있다. 의결권의 크기는 전유부분의 면적에 비례하여 정해진다. 「집합건물법」이 의결권의 크기를 면적에 따라 달리 취급하고 있는 이유는 결의의 성립에 있어서 결의에 찬성한 구분소유자의 인원수뿐만 아니라 찬성한 구분소유자들의 면적비율을 고려하기 위함이다.

따라서 많은 면적을 소유한 구분소유자가 적은 면적을 소유하고 있는 다수의 구분소유자들의 의견을 무시할 수 없으며, 반대로 적은 면적을 소유한 다수의 구분소유자들은 많은 면적을 소유한 소수의 구분소유자의 의견을 무시할 수 없다.

이와 같은 구분소유자의 수와 의결권이라는 결의성립에 있어서 두 가지 기준은 집합건물에서 공동 생활을 하는 구분소유자의 단체라는 측면과 건물이라는 재산권의 측면을 모두 고려한 것이다. 하지만 적은 면적을 소유한 다수의 구분소유자와 많은 면적을 소유한 소수의 구분소유자가 대립하게 되면 관리단 집회에서 아무 것도 결의할 수 없는 상황이 발생하기도 한다.

의결권의 비율은 공용부분의 지분비율에 따르지만, 규약으로 달리 정할 수 있다. 그리고 일부공용 부분이 있는 경우에는 원칙적으로 일부공용부분의 면적은 이를 공유하는 구분소유자들의 전유부분 면적에 포함시켜서 의결권의 비율을 정하여야 한다. 그러나 실제로 의결권의 비율을 산정함에 있어서 일부공용부분이 고려되는 경우는 거의 없다.

(21) 의무관리대상 공동주택

공동주택 중에서 「공동주택관리법」에 의해서 관리되어야 하는 공동주택을 의무관리대상 공동주택이라고 한다. 다음과 같은 공동주택이 의무관리대상에 해당한다.

- 가. 300세대 이상의 공동주택
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2020년 4월 23일부터 시행된 「공동주택관리법」 개정법률에서는 시행령이 아니라 법률에서 의무관리대상에 대해서 규정하고 있으며 입주자등이 동의하는 경우에 소규모 공동주택의 경우에도 의무관리대상이 될 수 있도록 의무관리대상을 추가하고 있다(「공동주택관리법」 제2조 제2호).

(22) 의사록

관리단집회의 의사에 관하여는 의사록이 작성되어야 하는데, 의사록에는 의사의 경과와 그 결과가 기재되어야 하고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다. 의사록에 관해서는 「집합건물법」 제30조가 준용된다. 따라서 의사록은 관리인, 구분소유자 또는 구분소유자의 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자가 보관하여야 한다. 구분소유자와 그 대리인이 보관하는 경우에는 규약의 정함이 있거나 관리단 집회의 결의가 있어야 한다(「집합건물법」 제39조 제4항).

이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 의사록의 열람이나 등본의 발급을 청구할 수 있다(「집합건물법」 제39조 제4항). 의사록의 양식에 대해서는 【관리가이드 제8호】 참조.



7. (ㄷ)

(1) 자치관리

“위탁관리와 자치관리” 참조

(2) 장기수선계획

「공동주택관리법」에 따라 장기수선충당금을 적립하기 위해서는 장기수선계획이 수립되어야 한다. 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 사용검사를 신청할 때 장기수선계획을 수립해서 함께 제출해야 한다(「공동주택관리법」 제29조 제1항). 모든 공동주택의 경우에 장기수선계획이 수립되어야 하는 것은 아니고 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식이나 지역난방방식의 공동주택, 주상복합아파트의 경우에 장기수선계획이 수립되어야 한다.

「집합건물법」은 수선계획이라는 용어를 사용하고 있다.

(3) 장기수선충당금

장기수선충당금은 집합건물의 노후화에 따라 건물, 부속시설, 대지의 보수와 유지를 위한 공사를 실시하기 위해서 적립하는 금액이다. 통상적인 수선유지비는 관리비에 포함되어 징수되며, 임차인도 수선유지비를 부담하게 된다. 그러나 장기수선충당금은 구분소유자만이 부담하며 임차인은 납부의무가 없다.

「집합건물법」은 장기수선충당금이라는 용어 대신에 수선적립금이라는 용어를 사용하고 있다(「집합건물법」 제17조의2).

(4) 전용면적

전용면적은 공동주택에서 사용되는 용어이다. 「주택법」 제2조 제6호와 「주택공급에관한규칙」 제21조 제5항에서는 주택 중에서 주거의 용도로만 사용되는 면적을 주거전용면적이라고 정의하고 있다. 공동주택에서 전용면적은 전유부분의 면적과 동일한 의미를 갖는다.

공급면적도 공동주택에서 사용되는 용어이다. 주택공급면적은 주거전용면적과 주거공용면적을 합산한 면적이다.

【관련 규정】

〈주택공급에관한규칙〉

제21조(입주자모집공고) ⑤ 제3항제8호에 따라 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우에는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)으로 표시하여야 한다. 다만, 주거전용면적 외에 다음 각 호의 공용면적을 별도로 표시할 수 있다.

1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
2. 그 밖의 공용면적: 주거공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소, 노인정 등 공용면적

〈주택공급에관한규칙〉

제2조(정의) 5. “주택공급면적”이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다.

계약면적은 공동주택의 경우에 사용되는 용어이기는 하지만 법령에서 사용되는 개념은 아니다. 공정거래위원회에서 마련한 표준약관인 아파트표준공급계약서에서 계약면적이라는 개념이 사용되고 있는데, 공급면적(주거전용면적 + 주거공용면적)에 그 밖의 공용면적을 합산한 면적을 말한다.

분양면적이라는 용어가 사용되기도 한다. 공정거래위원회가 마련한 표준약관인 상가(공동주택 복리시설) 표준분양계약서에서 분양면적이라는 용어가 사용된다. 상가의 경우에 분양면적이란 전용면적과 공용면적을 합산한 면적이다. 상가의 분양면적은 공동주택의 계약면적에 해당한다.

공동주택			그 밖의 집합건물	
계약면적	공급면적	전용면적	전용면적	분양면적 =계약면적
		주거공용면적	공용면적	
	그 밖의 공용면적			

(5) 전용부분

“전유부분” 참조

(6) 전유부분

전유부분이란 구분소유권의 목적이 되는 건물부분을 말한다(「집합건물법」 제2조 제3호). 전유부분이 되기 위해서는 건물이 구조상·이용상 독립성을 갖고 있어야 한다. 판례 중에서는 전유부분이라는 표현 대신에 전용부분이라는 표현을 사용하기도 하는데²⁰⁾ 전유부분과 같은 의미이다.

(7) 전용사용권

공용부분이나 집합건물의 대지의 일부 또는 공용부분을 특정한 구분소유자 또는 제3자가 단독으로 사용할 수 있는 경우가 있는데 이러한 권리를 전용사용권(專用使用權)이라고 한다. 전용사용권은 관리단의 규약이나 관리단 집회의 결의로 설정되는 경우도 있지만, 분양자가 분양을 하면서 분양계약의 내용에 전용사용권을 포함시키는 방법으로 설정되기도 한다. 예를 들어 1층 전유부분을 위해서 전유부분 앞의 일정한 면적의 대지에 전용사용권을 설정한다는 내용을 분양계약서에 포함시킨다면 1층 전유부분의 구분소유자들은 대지에 대해서 전용사용권을 취득할 수 있다. 옥상에 전용사용권이 설정되기도 하는데, 최상층 전유부분을 위해서 옥상의 일부에 전용사용권을 설정한다는 내용이 분양계약서에 포함된다면 최상층 전유부분의 구분소유자는 전용사용권을 취득하게 된다. 그런데 전용사용권의 내용이 전용사용권을 취득하는 수분양자와 체결한 계약의 내용에만 포함되어 있다면 다른 구분소유자들에게 전용사용권을 주장하지 못할 수 있다. 분양계약에 의해서 전용사용권이 설정되기 위해서는 모든 구분소유자들에게 명시적으로 또는 묵시적으로 특정한 구분소유자를 위해서 전용사용권이 설정된다는 점에 대해서 분양계약을 통해서 동의를 받아야 한다.

「집합건물법」은 전용사용권에 관한 규정을 두고 있지 않다. 일본의 「구분소유법」도 전용사용권에 대한 규정은 없다. 그러나 일본에서는 전용사용권에 관한 논의가 많다.

「경기도 집합건물 표준관리규약」 제14조에서 전용사용권에 대해서 규정을 두고 있으며, 발코니,

20) 대법원 1976. 4. 27 선고, 74다1244 판결; 대법원 1977. 5. 24 선고, 76다464 판결; 대법원 1980. 9. 9 선고, 79다1131 79다 1132 판결; 대법원 1989. 10. 24 선고 88다카12780 판결.

현관문, 창틀, 창문, 베란다에 대해서 전용사용권이 인정됨을 규정하고 있다(「경기도 집합건물 표준관리규약」 제14조 제1항). 전유부분의 앞에 있는 토지에 대해서 전용사용권을 갖고 있는 사람은 관리조합에 전용사용료를 납부해야 한다는 점을 규정하고 있다(「경기도 집합건물 표준관리규약」 제14조 제2항). 구분소유자로부터 전유부분을 임대한 자는 전용사용권을 갖고 있는 부분을 사용할 수 있다(「경기도 집합건물 표준관리규약」 제14조 제3항). 그리고 「경기도 집합건물 표준관리규약」 제15조는 주차장에 대한 전용사용권에 대해서 규정하고 있는데, 이러한 전용사용권은 구분소유권과 함께 양도되지 않으며 임차인이 전용사용부분을 사용할 수도 없다(「경기도 집합건물 표준관리규약」 제15조 제3항).

통상적으로 분양자는 분양계약을 통해서 수분양자인 구분소유자에게 주차장의 사용에 관하여 전용사용권을 설정하는 계약을 체결하고 이를 최초의 규약에 포함시킨다. 분양자가 설정한 전용사용권은 모든 구분소유자가 동의한 것으로 볼 수 있기 때문에 사후적으로 구분소유자 전원의 동의가 있는 것이 아니라면 원칙적으로 관리단 집회의 결의나 규약의 변경에 의해서 소멸시킬 수는 없다. 그러나 합리적인 수준으로 사용료를 인상하는 것은 가능하다.

전용사용권은 관리단 집회의 결의에 의해서 설정될 수도 있다.

(8) 전자적 방법

「집합건물법」은 전자적 방법에 의한 의결권 행사에 관한 규정을 두고 있다. 전자적 방법에는 전자투표에 의한 방법(시행령 제13조 제1항 제1호)과 전자문서를 제출하는 방법(「집합건물법」 시행령 제13조 제1항 제2호)이 있다.

전자투표는 구분소유자들이 관리단 집회에 참석하지 않고 컴퓨터의 온라인 시스템을 통하여 의결권을 행사하는 투표를 말한다.

전자투표 프로그램에 의해서 의결권을 행사하는 경우에는 온라인에 접속하여 의결권을 행사하는 자가 구분소유자인지 여부를 확인할 필요가 있다. 「전자서명법」 제2조 제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법을 통하여 본인 확인을 거쳐야 한다.

전자서명 또는 인증서를 통한 본인 확인이 없더라도 규약의 정함이 있다면 전자적 방법에 의한 의결권 행사가 가능하다. 규모가 크지 않은 집합건물의 경우, 구분소유자인지 여부를 쉽게 확인할 수 있는 경우에는 전자서명 또는 인증서를 통한 본인 확인절차가 생략될 수도 있다(「집합건물법 시행령」 제13조 제1항 제2호). 예를 들어 규약에 정함이 있다면 전자투표를 하면서 단순히 아이디와 비밀번호에 의해서 본인확인을 하거나 이동통신수단을 이용하여 본인확인을 하는 방식도 가능하다.

전자적 방법에 의해서 의결권을 행사하는 방법에는 전자투표 이외에도 구분소유자의 의사가 담긴 전자우편(e-mail)이나 이동식 저장장치를 제출하는 방식도 있다. 전자투표 방식은 언제나 허용되지만,

전자우편(e-mail) 등을 활용한 의결권 행사는 규약의 정함이 있어야 한다(「집합건물법 시행령」 제13조 제1항 제2호). 따라서 규약의 정함이 없다면 단순히 이메일을 제출하는 방법으로 의결권을 행사할 수는 없다. 그러나 서면결의서를 사진을 전자우편이나 문자메시지에 첨부하여 발송하였고 그러한 사진을 다시 재현할 수 있다면 서면결의서로 인정될 수 있다(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제4조의2)

(9) 점유자

「집합건물법」에서는 구분소유자 이외에도 점유자라는 용어를 사용하고 있다. 점유자는 구분소유자가 아니면서 전유부분을 점유하는 자를 말한다. 통상적으로 임차인이나 전차인, 사용차주, 전세권자가 점유자에 해당한다. 그런데 점유자 중에서는 권원없이 점유하는 경우도 있다. 예를 들어 임대차계약이 종료하였음에 불구하고 전유부분을 점유하고 있거나, 임대인의 동의없이 임차인과 전대차계약을 체결한 전차인이 그러하다.

구분소유자의 승낙을 받아서 전유부분을 점유하고 있는 점유자는 공용부분의 관리(「집합건물법」 제16조 제2항)와 관리인의 선출(「집합건물법」 제24조 제4항) 및 관리위원 선출에 있어서 의결권을 행사할 수 있고(「집합건물법」 제26조의5 제5항), 관리단 집회 참석하여 의견을 진술할 수 있다(「집합건물법」 제40조 제1항).

「공동주택관리법」에서는 점유자라는 표현을 사용하지 않고 사용자라는 개념을 사용하고 있다.

(10) 정기 관리단집회

“관리단집회” 참조

(11) 주상복합아파트

“복합용도용 집합건물” 참조

(12) 주택관리업자

주택관리업자는 공동주택의 관리를 업으로 하는 자를 말한다. 「공동주택관리법」은 전문관리업자 제도를 규정하고 있다. 공동주택의 관리를 업으로 하기 위해서는 일정한 기술인력과 장비를 갖추고 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다(「공동주택관리법」 제52조 제1항). 등록된 주택관리업자만이 입주자대표회의와 위탁관리계약을 체결하여 공동주택을 관리할 수 있다.

공동주택의 경우와 마찬가지로 공동주택 이외의 집합건물을 위탁하여 관리하는 경우에도 일정한 전문인력과 장비를 갖춘 업체만이 관리단과 위탁관리계약을 체결하여 관리업무를 수행하도록 할 필요가 있다. 즉 「집합건물법」도 전문관리업자제도를 도입할 필요가 있다.

(13) 주택관리사

주택관리사는 「공동주택관리법」에 따라서 공동주택의 시설을 관리하고 운영할 수 있는 자격을 취득한 사람을 말한다. 「공동주택관리법」은 의무관리대상 공동주택을 관리하기 위해서는 자치관리인지 위탁관리인지 구분하지 않고 주택관리사의 배치를 의무화하고 있다. 공동주택 이외의 집합건물을 관리함에 있어서도 전문관리자도를 도입하여 관리에 관한 전문가를 의무적으로 채용하도록 하거나, 관리를 위한 인력을 채용하는 경우에는 자격증을 가진 자를 채용하도록 하는 방법이 도입될 필요가 있다.

(14) 주택단지

주택단지란 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하기 위한 일단(一團)의 토지를 말한다(「주택법」 제2조 제12호). 부대시설이란 주차장, 관리사무소, 담장, 주택단지 내의 도로, 또는 통신설비와 난방설비 등 그 밖의 건축설비를 의미한다(「주택법」 제2조 제13호). 복리시설이란 어린이놀이터, 경로당, 근린생활시설, 유치원과 같이 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설을 말한다(「주택법」 제2조 제14호).

“공동주택”의 개념 속에는 부대시설과 복리시설이 포함된다. 그러나 「공동주택관리법」은 일반인에게 분양되는 복리시설, 예를 들어 아파트 단지 내에 있는 일반인에게 분양된 상가건물은 공동주택의 개념에서 제외하고 있다. 따라서 단지의 상가건물과 같이 일반인에게 분양된 복리시설의 관리에 대해서 「공동주택관리법」이 적용되지 않으며, 「집합건물법」에 의해서 관리되어야 한다. 문제는 주택단지의 대지를 입주자인 구분소유자와 복리시설의 구분소유자가 공유함에도 불구하고 공동주택관리법은 대지의 관리에 관한 규정을 전혀 두고 있지 않다는 점이다. 「공동주택관리법」이 규정을 두고 있지 않기 때문에 대지는 「집합건물법」이나 공유의 법리에 따라 관리되어야 하지만 실제로 단지의 대지는 입주자

대표회의에 의해서 관리된다. 그런데 주상복합아파트의 경우와 유사하게 대지의 관리에 관해서 입주자와 복리시설의 구분소유자의 이해관계가 대립하는 경우에 이런 갈등을 합리적으로 해결할 수 있는 기준이 없다. 그렇다고 공유의 법리에 의해서 해결책을 찾을 수도 없다. 어떤 경우이든 다수결에 의한 결정을 하게 된다면 입주자들의 의사에 의해서 대지를 관리할 수밖에 없기 때문이다.

대지의 관리에 관하여 입주자와 복리시설 구분소유자의 이해관계를 조절할 수 있는 합리적인 기준이 부재하기 때문에 대지의 사용과 관련하여, 특히 주차문제와 관련하여 입주자와 복리시설 구분소유자 사이에 종종 분쟁이 발생한다.

(15) 준주택

준주택은 주택이 아니면서 주거시설로 이용이 가능한 시설을 의미한다(「주택법」 제2조 제4호). 기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔 등이 준주택에 해당한다.

이 중에서 오피스텔은 집합건물에 해당하며, 「집합건물법」에 따라서 관리가 이루어져야 한다. 「건축법 시행령」 제3조의5와 관련된 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 제14호는 업무시설에 대해서 규정하고 있다. 업무시설은 공공업무시설과 일반업무시설로 구분되는데, 오피스텔은 일반업무시설로 분류된다. 오피스텔은 업무를 주로 하며 일부 구획에서 숙식할 수 있는 건축물을 말한다(「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호 나목 2). 법적으로 오피스텔은 업무시설이기 때문에 주거전용 오피스텔은 인정되지 않는다. 그러나 사실상 주거전용으로 사용되는 오피스텔이 있으며, 이러한 오피스텔은 공동주택과 유사하게 관리되며, 외관상으로 공동주택과 구별하기 쉽지 않다.

(16) 지식산업센터

지식산업센터는 제조업, 지식산업 및 정보통신산업 분야의 사업장과 이를 지원하는 시설이 복합적으로 입주하는 건물로서 3층 이상 또는 지식산업이나 정보통신산업의 사업장이 6개 이상이 있는 경우를 말한다(「산업집적법」 제2조 제13호, 같은 법 시행령 제4조의6).

「산업집적법」 제2조 제13호에서는 “지식산업센터”를 “동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물”로 정의하고 구체적인 범위는 대통령령에서 정하도록 규정하고 있다. 「산업집적법 시행령」 제4조의6에서는 지식산업센터의 범위를 다음과 같이 정하고 있다.

【관련 규정】

〈산업집적법〉

제4조의6(지식산업센터) 법 제2조제13호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
2. 공장, 제6조제2항에 따른 지식산업의 사업장 또는 같은 조 제3항에 따른 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
3. 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적(지상층만 해당한다)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300퍼센트 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 바닥면적의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상이 되기 어려운 경우에는 해당 법령이 허용하는 최대 비율로 한다.
 - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 용적률을 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한 경우
 - 나. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제8조에 따른 면적을 준수하기 위한 경우

지식산업센터의 관리에 대해서는 「산업집적법」 제28조의6이 규정하고 있다.

【관련 규정】

〈산업집적법〉

제28조의6(지식산업센터의 관리) ① 지식산업센터는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 관리한다.

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유관계가 성립하는 경우: 같은 법 제23조제1항에 따른 관리단
 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유관계가 성립하지 아니하는 경우: 지식산업센터를 설립한 자
- ② 제1항제1호에 따른 관리단은 관리단이 구성된 날부터 산업통상자원부령으로 정하는 기간 내에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조제1항에 따른 규약을 정하여 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요 사항을 변경한 경우에도 또한 같다.
- ③ 제2항에 따라 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 산업통상자원부령으로 정하는 기간 내에 관리기관에게 신고내용을 통보하여야 한다.
- ④ 제1항 각 호에 따라 지식산업센터를 관리하는 자(이하 “관리자”라 한다)의 업무 범위는 산업통상자원부령으로 정한다.

이 규정에 따라 「산업집적법 시행규칙」 제26조의3은 다음과 같이 규정하고 있다.

【관련 규정】

〈산업집적법 시행규칙〉

제26조의3(지식산업센터의 관리 등) ① 법 제28조의6제2항 전단에서 “산업통상자원부령으로 정하는 기간”이란 2개월을 말한다.

② 법 제28조의6제2항에 따른 규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자의 권리 및 의무에 관한 사항
2. 관리기구의 선정 및 관리기구 구성원의 인사·보수 등 관리기구의 운영에 관한 사항
3. 관리운영의 책임 및 범위에 관한 사항
4. 공동시설의 유지·보수·대체 및 개량에 관한 사항
5. 공동부담금의 징수절차 및 방법에 관한 사항
6. 건축물의 안전관리 및 하자보수에 관한 사항
7. 그 밖에 지식산업센터의 관리 및 유지를 위하여 필요한 사항

③ 법 제28조의6제2항 후단에서 “산업통상자원부령으로 정하는 중요사항”이란 제2항제1호·제3호 및 제6호에 해당하는 사항을 말한다.

④ 법 제28조의6제3항에서 “산업통상자원부령으로 정하는 기간”이란 신고를 받은 날부터 10일을 말한다.

⑤ 법 제28조의6제4항에 따른 지식산업센터를 관리하는 자(이하 “관리자”라 한다)의 업무 범위는 다음과 같다.

1. 지식산업센터의 공유부분, 지식산업센터 입주자의 공동소유인 부대시설 및 지원시설(일반에게 분양되는 것은 제외한다)의 유지·보수 및 안전관리
2. 지식산업센터의 경비·청소 및 쓰레기수거
3. 관리비, 사용료, 특별수선충당금 등 부담금의 징수·보관·예치 및 회계관리
4. 공과금의 납부대행
5. 입주 및 가동 현황과 그 변동에 관한 사항의 관리
6. 그 밖에 규약으로 정한 사항의 집행

⑥ 관리자는 제5항에 따른 해당 지식산업센터의 관리업무의 전부 또는 일부를 전문적으로 건물관리를 하는 자에게 대행하게 할 수 있다.

(17) 직무집행정지가처분

가처분에는 다툼의 대상 즉 계쟁물(係爭物)에 관한 가처분과 임시의 지위를 정하는 가처분이 있다. 직무집행정지가처분은 임시의 지위를 정하는 가처분에 해당한다.

결의의 무효나 부존재 확인의 소, 결의 취소의 소를 제기하여 판결이 확정되기까지는 상당한 기간이 소요된다. 그 기간 동안 효력이 없는 결의가 집행된다면 나중에 결의가 취소되거나 결의가 무효로 확인된다고 하더라도 실익이 없는 경우가 발생할 수 있다. 그래서 결의의 효력을 다투는 경우에는 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 가처분을 신청할 수 있다. 직무집행정지가처분, 직무대행자 선임가처분, 공사중지가처분, 결의효력정지가처분 등이 이러한 가처분에 해당한다.

관리인 선임을 위한 결의가 무효라고 주장하는 자는 관리인의 직무집행정지가처분을 신청할 수 있다. 만약 직무집행정지가처분을 신청하여 인용된다면 관리인이 직무를 집행할 수 없기 때문에 그에 대비하여 직무대행자선임가처분을 동시에 신청할 수도 있다. 그리고 관리인을 해임하기로 하는 결의가 무효라고 주장하는 자는 해임결의의 효력정지가처분을 신청할 수 있다.

(18) 직무대행자

관리인 선임결의가 무효임을 확인하는 소를 제기하거나 법원에 관리인 해임을 청구하는 경우에 구분 소유자는 관리인이 직무를 하지 못하도록 직무집행정지 가처분 신청을 할 수 있다. 법원은 보전의 필요성이 인정되면 직무집행정지 가처분 결정을 내리게 된다. 이와 동시에 관리인이 관리권한을 행사할 수 없음을 이유로 당사자의 신청이 있다면 직무대행자가 선임되기도 한다. 직무대행자는 관리인 선임결의의 무효확인 소를 제기하거나, 관리인 해임을 청구할 수 있는 자가 신청하게 된다. 신청당사자가 직무대행자를 추천하기도 하지만 법원은 이에 구속되지 않고 직무대행자를 선임할 수 있다.

직무대행자는 관리인의 업무를 수행할 수 있다. 그러나 통상의 사무가 아닌 사무를 수행하기 위해서는 법원의 허가를 받아야 한다. 직무대행자가 선임된 이후에는 관리단 집회가 개최되어 적법하게 관리인이 선출되었다고 하더라도 곧바로 직무대행자의 권한이 소멸하는 것은 아니며 가처분결정이 취소되어야 새로 선출된 관리인이 권한을 행사할 수 있다.

직무대행자를 신청하는 경우에는 실무적으로 직무대행자의 보수액을 신청당사자가 법원에 예납해야 하는데, 이 비용은 법원에 집행비용액확정결정신청을 하여 회수할 수 있다.

(19) 집합건물

우리나라와 같이 건물을 토지와 구분된 하나의 물건으로 분류하는 법제에서는 1동(棟)의 건물이 하나의 물건이며, 한 동의 건물에 대해서는 하나의 소유권만이 성립할 수 있다. 그러나 하나의 물건인지 여부는 사회적 필요성에 따라서 정해진다. 따라서 1동의 건물이지만 그 건물을 나누어서 여러 명의 소유자가 소유할 필요성이 있는 경우에는 각각의 독립된 건물부분을 하나의 건물처럼 취급하여 소유권을 인정하는 것도 가능하다. 특히 도시와 같이 한정된 토지 위에 건물을 여러 명의 소유자들이 소유할 필요성이 있는 경우에 한 동의 건물을 여러 개의 건물과 같이 취급할 필요성이 인정된다. 이와 같이 한 동의 건물을 독립되어 있는 수 개의 건물부분으로 나누어 각각의 건물부분을 소유권의 객체로 할 수 있는 건물을 집합건물이라고 한다.

집합건물에는 여러 명의 소유자가 있기 때문에 그 소유자들 사이의 권리의무관계와 관련된 복잡한 문제들이 발생한다. 예를 들어 일반건물은 소유자가 자신의 의사에 따라서 건물을 관리하면 된다. 그러나 집합건물에서는 소유자가 여러 명이기 때문에 건물의 관리를 위해서는 집단적인 의사결정과 관리사업의 실행이 필요하다. 이를 위해서는 총회와 같은 의사결정기관과 관리인과 같은 업무집행기관이 필요하다. 그리고 관리인의 업무를 결정해 줄 수 있는 관리위원회도 필요하다. 이와 같은 기관을 구성하기 위한 관리단 임원의 합리적인 선출절차도 필요하다. 또한 건물의 특정부분을 구분소유자들이 개인적으로 관리해야 하는지 아니면 공동으로 관리해야 하는지 여부도 정해져야 한다. 이러한 복잡한 법률관계를 전적으로 사적자치에 맡겨둘 수만은 없으며 법에서 합리적으로 규율을 할 필요가 있다. 「집합건물법」은 집합건물에서 발생하는 다양한 법률관계에 대한 합리적인 규정을 두고 있다.

(20) 집합건물관리업자

집합건물의 관리를 업으로 하는 자를 집합건물관리업자라고 한다. 「집합건물법」은 관리업자에 관해서 규정하고 있지 않기 때문에 집합건물을 위탁관리하기 위한 요건이 없다. 공동주택의 경우에는 「공동주택관리법」에 의해서 일정한 요건을 갖추어 등록한 경우에만 공동주택을 위탁관리할 수 있다.

(21) 「집합건물법」

「집합건물법」은 원래 법명은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이다. 「집합건물법」은 집합건물의 구분소유관계에 대한 민법의 특별법이며, 건물과 대지 및 부속시설의 소유 및 관리에 관해서 「집합건물법」이 우선적으로 적용된다.

(22) 집합건축물대장

“건축물대장” 참조

(23) 집회

“관리단집회” 참조



8. (㉮)

(1) 통상결의

“관리단집회의 결의” 참조

(2) 특별결의

“관리단집회의 결의” 참조

(3) 특별승계인

전유부분의 특별승계인은 경매나 매매를 통해서 구분소유권을 취득한 자를 말한다. 「집합건물법」에 직접적인 규정은 없지만 대법원은 구분소유자의 특별승계인은 전 구분소유자가 연체한 관리비를 납부할 책임이 있다고 보았다. 관리비승계에 대한 최초의 판결은 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다 8677 전원합의체판결이다. 이 판결 이전에는 관리비의 승계에 대해서 하급심 법원 간에 견해가 통일되어 있지 않았다.

상속과 같은 포괄승계의 경우에 상속인은 피상속인의 권리와 의무를 승계하기 때문에 피상속인이 연체한 공용부분의 관리비 채무뿐만 아니라 전유부분의 관리비 채무도 승계한다.

(4) 특별한 영향

공용부분의 관리에 관한 모든 사항에서 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 것은 아니다. 공용부분의 관리에 관한 사항이 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 경우에는 임차인이 아니라 구분소유자가 결의를 위한 의결권을 행사하는 것이 타당하기 때문이다. 관리에 관한 사항이 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는지 여부는 다음과 같은 기준을 통해서 판단해야 한다.

첫째, 공용부분의 관리로 인해서 발생하는 비용의 부담은 특별한 영향의 여부를 판단하는데 있어서 중요한 기준이 된다. 집합건물의 관리에 있어서 일반적으로 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비 등과 같은 비용은 관리비에 포함되어 임차인이 부담한다. 따라서 이와 같은 비용에 관한 사항(예를 들어 관리업체의 선정, 청소업체의 선정, 경비업체의 선정 등)에 대해서 임차인은 의결권을 행사할 수 있다. 물론 임대차기간이 종료한 후에 구분소유자가 직접 전유부분을 이용한다면 구분소유자가 기존의 결의에 구속되기 때문에 임차인이 의결권을 행사하는 것은 구분소유자의 권리와 의무에 어느 정도 영향을 준다. 하지만 이러한 영향은 특별한 영향이라고 할 수 없다. 이런 관점에서 본다면 만약 공용부분의 관리를 위한 비용을 임차인이 아닌 구분소유자가 부담해야 한다면 그러한 사항은 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 사항이라고 할 수 있으며, 비록 공용부분의 관리에 관한 사항 이더라도 임차인은 의결권을 행사할 수 없다.

둘째, 건물의 장기적인 수선을 위해서 적립하는 수선적립금과 같은 금원에 대해서 임차인은 의결권을 행사할 수 없다. 수선적립금은 건물의 장기적인 수선을 위해서 적립되는 금액이며, 구분소유자가 그 비용을 부담하는 금액이기 때문이다. 따라서 수선적립금을 지출하기 위한 결의에 있어서 임차인의 의결권을 행사할 수 없으며, 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.

셋째, 구분소유권의 가치에 영향을 주는 사항에 대해서는 임차인이 결의에 참여할 수 없다. 예를 들어 상가의 경우에 업종제한의무를 설정하거나 폐지하기 위한 관리단 집회의 결의를 하는 경우에 그러한 결의는 구분소유권을 제한하는 사항이기 때문에 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있다.

넷째, 공용부분의 변경은 아니지만 공용부분의 변경에 준해서 생각할 수 있는 사항에 대해서도 임차인은 의결권을 행사할 수 없다. 예를 들어 건물의 법정주차장대수에 변화를 가져오는 전유부분의 용도변경의 허용할 것인지 여부를 정하는 결의에 있어서 임차인은 의결권을 행사할 수 없다. 법정주차장 대수의 변화로 인해서 전유부분의 용도변경이 어려워지는 경우가 발생할 수 있기 때문에 구분소유자가 이를 정하도록 해야 한다. 그리고 아파트의 명칭의 변경에 관한 결의에 대해서도 임차인은 의결권을 행사할 수 없다. 만약에 용도변경이나 명칭변경이 공용부분의 변경에 해당한다면 당연히 임차인은 의결권을 행사할 수 없다.

공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다(「집합건물법」 제15조 제2항). 여기서 말하는 구분소유자의 권리는 전유부분에

대한 소유권을 의미한다. 구분소유자의 권리에 영향을 미친다는 것은 공용부분의 변경이 전유부분 소유권에 대한 침해 정도에 이른다는 것을 의미한다. 예를 들면 통로의 변경으로 인하여 전유부분에 접근하는 것이 단지 불편해졌다고 해서 구분소유자의 권리에 영향을 주었다고 말할 수 없다. 그러나 통로의 변경으로 인해서 전유부분에 접근하는 것이 곤란한 정도에 이른다면, 이는 전유부분 소유권을 침해하는 정도에 이른 것이며, 전유부분에 영향을 주었다고 할 수 있다. 영향을 주는가 여부를 판단하기 위해서는 구분소유권에 대한 침해의 정도뿐만 아니라 그 기간도 함께 고려해야 한다.

공용부분의 변경으로 인한 구분소유자의 권리에 대한 영향은 특별한 것이어야 한다. 영향이 특별하다는 것은 공용부분의 변경이 전체 구분소유자들의 소유권에 공통적으로 영향을 주는 것이 아니라 특정한 구분소유자에 대해서만 영향을 준다는 것을 의미한다. 공용부분의 변경이 특정한 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 주는 경우에, 공용부분을 변경하기 위해서는 관리단집회의 결의뿐만 아니라 해당 구분소유자의 동의도 필요하다.

규약이 특정한 구분소유자에게 주는 영향이 특별한 경우에는 규약의 설정, 변경, 폐지를 위해서는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다. 특정한 구분소유자에게만 불이익이 있다면 특별한 영향을 인정할 수 있지만, 모든 구분소유자에게 동일하게 영향을 준다면 특별한 영향은 인정되지 않는다.



9. (표)

(1) 표준관리규정

“관리규정” 참조

(2) 표준규약

「집합건물법」 제28조 제4항은 시도지사가 표준규약을 마련하여 보급하도록 규정하고 있다. 표준규약을 보급할 필요성은 다음과 같다.

첫째, 법률전문가가 아닌 집합건물의 구분소유자들은 건물의 관리를 위한 규약안의 작성에 많은 어려움을 느낀다. 그렇다고 규약의 작성을 외부에 의뢰하는 경우에는 많은 비용이 소요된다. 표준규약은 구분소유자들이 집합건물의 관리를 위한 규약을 작성하는데 도움을 줄 수 있다.

둘째, 집합건물에서 발생하는 분쟁에 대해서 「집합건물법」이나 해당 집합건물의 규약이 해결기준을 제시하지 못하는 경우에 표준규약은 그러한 분쟁해결을 위한 하나의 기준을 제시해주는 역할을 할 수 있다. 공정거래위원회가 작성한 표준약관이 사업자들이 지켜야 할 거래질서를 형성하듯이, 표준규약의 내용은 집합건물의 관리에 관한 법률관계의 기본적인 질서를 형성하는 역할을 할 것이다.

셋째, 분양된 집합건물의 경우에 시행사가 규약안을 작성하여 구분소유자들의 동의를 받아 규약을 제정하는 것이 일반적인 관행이다. 집합건물 표준규약은 분양자가 「집합건물법」 제9조의3 제2항에 따라서 공정증서로 표준규약에 상응하는 것을 정함에 있어서 규약의 내용이 구분소유자에게 불이익하게 정해지는 것을 방지할 수 있다.



10. (하)

(1) 하자

하자에는 주관적 하자과 객관적 하자가 있다. 주관적 하자는 분양계약에서 예정한 품질이나 성능을 갖추지 못한 하자를 말한다. 신문광고나 모델하우스를 이용한 견본매매의 경우에 광고의 실제로 공급된 전유부분이 광고나 모델하우스와 다르다면 하자가 인정될 수 있다. 객관적 하자는 통상적으로 건물이 갖추어야 하는 품질이나 성능을 갖추지 못한 하자를 말한다. 「집합건물법」에서 말하는 하자는 객관적인 하자과 주관적인 하자를 포함한다. 하지만 시공자가 부담하는 담보책임에 있어서는 주관적인 하자는 제외된다고 보아야 한다. 시공자가 분양자의 지시에 따라 객관적인 하자가 없도록 시공하였음에도 불구하고 분양계약상의 분양자와 수분양자의 합의에 다른 주관적 하자에 대해서도 책임을 부담하도록 하는 것은 타당하지 않기 때문이다.

건물이 완성되었지만 오시공이나 미시공의 경우 또는 사용검사나 사용승인 이전에 존재하는 하자도 「집합건물법」 제9조에서 말하는 하자에 해당한다. 하자는 물건이 갖추어야 할 통상적인 품질이나 성능을 갖추지 못하면 하자가 인정되며, 그 하자가 사용검사나 사용승인 이전부터 존재하였거나 설계도와 달리 시공되었거나 설계도에 따른 시공이 없었던 경우라고 해서 달리 취급되지 않는다. 미시공의 경우에 아직 공정이 종료되지 않은 것이라면 수급인이 건물의 완성을 지체한 것으로 볼 수 있으며, 하자가 존재한다고 볼 수는 없다. 결국 미시공의 경우에 최후의 공정이 종료하였는지 여부에 따라 완공이 지체된 것으로 볼 수도 있고, 하자가 존재하는 것으로 볼 수 있다. 최후의 공정이 종료하였는지 여부는 도급계약의 구체적인 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단해야 한다.

(2) 하자담보책임

물건에 하자가 있는 경우에 하자담보책임이 발생한다. 분양된 집합건물에 하자가 존재하는 경우에 그 하자에 대한 적용규정이 무엇인가 하는 문제는 분양계약의 법적 성질과 관련이 있다. 집합건물의

분양계약의 법적 성질에 대해서는 견해의 대립이 있다. 이를 매매계약으로 보는 견해도 있고, 도급계약이나 혼합계약으로 보기도 한다. 그러나 분양계약은 매매계약에 해당한다고 보아야 한다. 분양계약이 매매계약에 해당한다면 분양목적물인 집합건물에 하자가 존재하는 경우에 민법상 매매계약에 관한 규정들이 적용된다. 민법에 따르면 매매목적물에 하자가 발생하면 원칙적으로 매수인은 하자를 보수하기 위한 비용이나 하자로 인한 가치하락분에 해당하는 손해배상을 청구할 수 있다. 그리고 하자로 인해서 계약의 목적을 달성할 수 없다면 매매계약을 해제할 수도 있다. 그러나 매수인이 하자의 보수를 청구할 수 있는지에 대해서는 견해의 대립이 있다.

「집합건물법」은 분양자의 하자담보책임에 대해서 규정하고 있는데, 「민법」상 도급계약에 관한 규정을 준용하고 있다. 「민법」은 도급계약의 담보책임과 관련하여 하자보수청구권과 손해배상청구권을 규정하고 있다. 건축공사도급계약에서 건물에 하자가 발생하면 도급인은 매매계약과 달리 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 않으면서 보수에 과도한 비용이 소요되는 경우에는 하자의 보수를 청구할 수 없다. 하자보수를 청구하지 않고 손해배상을 청구할 수도 있다. 도급인은 하자를 보수하기 위한 비용이나 가치하락분에 해당하는 손해배상을 청구할 수 있다. 그런데 건설도급계약의 경우에는 하자가 발생하더라도 도급계약을 해제할 수 없다(「민법」 제668조).

공동주택의 하자에 대해서는 「집합건물법」상의 담보책임에 관한 규정뿐만 아니라 「공동주택관리법」에 규정된 담보책임에 관한 규정도 적용된다. 공동주택관리법은 하자보수청구권자의 범위를 확대하고 있고, 하자보수보증금제도도 규정하고 있다.

(3) 하자담보책임기간

“담보책임기간” 참조

(4) 하자담보추급권

하자담보추급권이라는 용어는 대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결에서 처음으로 등장한다. 이 판결은 “「집합건물법」 제9조에 의한 하자담보추급권”이라는 표현을 사용하고 있는데, 하자담보추급권은 하자로 인한 구분소유자의 구제수단을 의미한다. 따라서 하자담보추급권에는 뒤에서 보는 하자보수청구권, 손해배상청구권, 계약해제권, 대금감액권이 모두 포함되는 것으로 이해할 수 있다.

「집합건물법」 제9조의 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있는 자, 즉 하자담보추급권자는 구분소유자이다. 2012년 개정되기 전의 「집합건물법」 제9조 제2항은 “매수인”이라는 표현을 사용하였다. 하지만

원칙적으로 하자담보추급권은 구분소유자에게 귀속하는 것이다. 따라서 분양계약을 체결하지 않은 구분소유자라고 하더라도 하자담보추급권을 갖고 있다. 이 점을 고려하여 2012년 개정된 「집합건물법」에서는 “매수인”을 “구분소유자”로 변경하였다. 분양계약을 체결한 구분소유자로부터 매매 또는 증여 등에 의해서 전유부분을 취득한 특정승계인도 하자담보추급권을 갖게 된다. 다만 수분양자가 손해배상청구권을 자신에게 유보하고 전유부분을 양도하는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 기존의 수분양자에게 손해배상청구권이 귀속된다.

(5) 하자보수보증금

「집합건물법」은 하자보수보증금제도를 규정하고 있지 않지만, 「공동주택관리법」은 자세한 규정을 두고 있다. 하자보수를 위해서 사업주체가 예치하는 금액을 하자보수보증금이라고 한다. 사업주체는 은행에 현금으로 하자보수보증금을 예치하거나 하자보수를 위한 보증보험에 가입한다. 보증금을 예치한 은행이나 보증보험계약을 체결한 보증기관은 예치증서나 보증서를 입주자대표회의에 교부한다. 하자가 발생하면 입주자대표회의는 은행이나 보증기관에 보증금의 지급을 청구할 수 있고, 은행이나 보증기관으로부터 입주자대표회의가 보증금을 수령하면 그 금액은 하자보수비용으로만 사용이 가능하다.

(6) 해임청구

“관리인의 해임청구” 참조

(7) 휴양콘도미니엄

「건축법」상으로 휴양콘도미니엄은 숙박시설에 해당하며, 「관광진흥법」에 따른 관광사업자가 분양하게 된다.

휴양 콘도미니엄업에 대해서는 「관광진흥법」 제3조 제1항 제2호 나목에서 규정하고 있다. “관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업”이 휴양 콘도미니엄업에 해당하며, 그러한 업을 위한 집합건물이 휴양 콘도미니엄에

해당한다. 「관광진흥법」에서는 휴양 콘도미니엄의 관리에 대해서 별도의 규정을 두고 있지 않다.

휴양콘도미니엄의 전유부분은 하나의 수분양자에게 분양될 수 있지만, 통상적으로 여러 명의 수분양자에게 분양되고, 수분양자들은 각 전유부분의 공유지분을 취득하게 된다. 「집합건물법」은 휴양 콘도미니엄의 공용부분의 변경을 위한 결의요건을 통상의 집회결의로 완화하고 있다(「집합건물법」 제15조 제1항). 휴양콘도미니엄의 경우에는 소유권의 개념이 약하고 구분소유자들의 관리단 집회의 참여도가 낮으며, 서면합의가 쉽지 않기 때문에 결의요건이 충족되지 않아서 리모델링이 필요함에도 불구하고 리모델링을 할 수 없는 경우가 많은 사정을 고려하여 결의요건을 완화하고 있다. 휴양콘도미니엄도 「집합건물법」이라면 관리단이 관리업무를 수행해야 하겠지만, 통상적으로 전유부분의 공유자들은 분양자 또는 관리회사와 사이에 이용에 관한 계약이 체결되며, 그러한 계약의 내용에 따라 분양자 또는 관리회사는 관리비를 징수한다.



제2권

경기도 집합건물 관리가이드

- 집합건물의 의의
 - 한동의 건물이지만, 여러 개의 건물부분이 구분소유권의 객체가 되는 건물
- 집합건물의 유형

주거용 집합 건물	<ul style="list-style-type: none"> ● 다세대 주택 : 1동의 면적이 660㎡ 이하 + 4층 이하 ● 연립주택 : 1동의 면적이 660㎡ 초과 + 4층 이하 ● 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 ● 도시형 생활주택 <ul style="list-style-type: none"> - 300세대 미만의 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하) - 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대 주택 등 	업무용 집합 건물	<ul style="list-style-type: none"> ● 오피스텔 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법상 업무시설 - 전유부분의 일부에서 숙박 가능 ● 주거전용 오피스텔 <ul style="list-style-type: none"> - 건축법상으로 오피스텔은 업무시설이지만 사실상 주거전용으로 사용되는 경우가 있음 - 다만 일정한 요건을 갖추면 세법상 주택으로 취급되고 다주택자 여부를 판단함에 있어서 주택으로 취급될 수 있음 - 주거용 오피스텔의 경우에는 주택임대차보호법이 적용됨
상업용 집합 건물	<ul style="list-style-type: none"> ● 집합건물인 대규모점포 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 3,000㎡ 이상의 점포 - 복합쇼핑몰, 쇼핑센터, 전문점 등 ● 그 밖의 상업용 집합건물 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 3,000㎡ 미만의 점포 - 소규모 쇼핑센터 	산업용 집합 건물	<ul style="list-style-type: none"> ● 전유부분 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제조업, 지식산업 및 정보통신산업 분야의 사업장 - 이를 지원하는 시설 ● 규모 <ul style="list-style-type: none"> - 3층 이상 - 6개 이상의 지식산업, 정보통신산업 사업장 입주
근린 생활 시설	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택가와 인접하여 생활에 편리를 주는 시설 ● 병원, 소매점, 학원, 서점, 음식점 등이 입점 	그밖의 집합 건물	<ul style="list-style-type: none"> ● 휴양 콘도미니엄 ● 분양형 호텔 ● 노인복지시설

- 집합건물의 관리에 관련된 법률
 - 「민법」
 - 제215조(건물의 구분소유) ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.
 - ② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(약칭 : 「집합건물법」)
 - 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 모든 집합건물에 적용됨
 - 1984년 제정되고 1985년부터 시행됨

- 「공동주택관리법」
 - 주로 아래의 의무관리대상 공동주택에 적용됨
 1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 5. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
 - 비의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서는 「집합건물법」이 적용됨
- 「유통산업발전법」
 - 매장이 분양된 대규모점포의 관리에 적용됨
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(약칭 : 산업집적법)
 - 지식산업센터의 관리에 관하여 규정이 있음
 - 「산업집적법」에서는 규약이나 관리자에 해당하는 관리단의 관리업무 범위 등에 대해서 규정하고 있음
- 「관광진흥법」
 - 휴양 콘도미니엄이 집합건물에 해당하는 경우도 있지만, 관광진흥법에서는 별도로 휴양 콘도미니엄의 관리에 대해서 규정하고 있지 않음
- 「건축물관리법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」
 - 집합건축물의 안전점검 등에 대해서 적용됨
- 「건축법」
 - 건축물의 용도, 집합건축물대장 등에 대해서 적용됨
- 「부동산등기법」
 - 집합건물 및 대지의 등기에 관하여 적용됨
- 「건축물의 분양에 관한 법률」
 - 집합건물의 분양에 관해서 적용됨
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
 - 집합건물의 재건축이나 재개발에 적용됨
- 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「승강기 안전관리법」, 「전기사업법」 등
- 「노인복지법」, 「사회복지법」
 - 노인복지시설의 시설, 인력, 운영 기준 등 설치·운영 및 신고에 관하여 적용됨



- 관리인은 구분소유자나 임차인이 입주할 때 다음과 같은 양식의 신고서를 받아두어야 함
- 신고서에는 개인정보가 포함되어 있으므로 개인정보의 수집·이용·제공에 대해서 동의를 얻어야 함
 - 현행 표준규약에는 구분소유자가 신고하는 경우에 이전 구분소유자의 정보나 임차인이 신고하는 경우에는 구분소유자의 정보를 제공하도록 규정하고 있음
 - 타인의 정보를 제공하는 경우에는 타인의 동의를 얻어야 하므로 표준규약과 달리 타인의 정보를 삭제함
- 개인정보처리자는 개인정보취급자에 대해서 관리감독을 해야 함
 - 개인정보처리자 : 관리인 또는 위탁관리회사가 개인정보취급자가 됨
 - 개인정보취급자 : 관리인이나 위탁관리회사의 지시를 받아 개인정보를 처리하는 자

신 고 서(구분소유자)

○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.

신고인 (인)

○○오피스텔 관리단 귀하

대상	오피스텔 ○○호		
구분소유권을 취득한 자	성 명		전화번호
	주 소		
	차량번호	(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 : 입주일로부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지
3. 개인정보의 제3자 제공
 - 제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체 등
 - 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.

20 . . . 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·임차권을 취득한 자	성 명	(인)	전화번호	
	주 소			
	차량번호	(차종 :)		
전세권·임차권 기간				
구분소유권 변동원인				
※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조 1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락 2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일로부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지 3. 개인정보의 제3자 제공 -제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체 등 -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.				
20 . . . 동의자 (서명:)				
▶ 개인정보 취급자 : (서명:)				



- 분양계약과 집합건물의 관리
 - 분양계약의 법적 성질 : 견해의 대립이 있지만 일반적으로 매매계약(면적이 표시된 경우에는 수량을 지정한 매매)에 해당함
- 분양계약과 장래의 집합건물의 관리에 관한 사항
 - 분양계약에서 집합건물의 관리에 관한 사항을 정하는 경우가 있음
 - 분양자가 모든 수분양자와 동일한 내용의 분양계약을 체결한 경우에 집합건물의 관리에 관하여 구분소유자 전원의 동의가 있는 경우로 볼 수 있음
 - 전원 동의의 법적 성격에 대해서 다수의 견해가 존재하지 않지만, 판례는 서면결의로 본 경우가 있음
 - 전용사용권
 - 전용사용권의 의의 : 집합건물의 대지의 일부 또는 공용부분을 특정한 구분소유자 또는 제3자가 단독으로 사용할 수 있는 권리
 - 분양자가 분양을 하면서 분양계약의 내용에 전용사용권을 명시적으로 또는 묵시적으로 포함시키는 방법으로 전용사용권이 설정될 수 있음
 - 전용사용권을 취득하는 수분양자뿐만 아니라 다른 수분양자들도 분양계약의 내용으로 전용사용권의 설정에 최소한 묵시적이라도 동의한 것으로 볼 수 있어야 함
 - 관리인의 선임이나 관리권한의 위임
 - 분양계약에 관리인의 선임에 관한 사항이 포함되어 있거나, 관리권한의 위임에 관한 내용이 포함되는 경우 있음
 - 분양계약에서 특정인을 관리인으로 선임한다는 내용이 포함되어 있고 모든 수분양자들이 그러한 내용의 분양계약을 체결하였다면 그 특정인을 관리인으로 볼 수 있음
 - 특정관리업체를 위탁관리업체로 지정한다는 분양계약의 내용이 있다면 위탁관리업체 선정을 위한 서면결의가 있는 것으로 볼 수 있음(대법원 2006. 12. 8. 선고 2006다33340 판결 참조)
 - 분양자가 자신의 이익을 위하여 분양계약에서 관리인이나 관리업체에 관한 사항을 정한 경우에 그 분양계약의 내용이 수분양자에게 불리하다면 무효가 될 수도 있음
 - 규약(안)
 - 「집합건물법」 제9조의3 제2항에서는 분양자가 수분양자에게 공정증서로서 규약에 상응하는 것을

정하여 수분양자에게 제공하도록 규정하고 있음

- 이 공정증서는 분양계약에 포함되어야 함(「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조 제1항)
- 분양자가 공정증서로 작성된 규약을 분양계약서에 포함시키면 이 규약은 분양자가 관리하는 기간 동안 분양자를 구속함

● 분양자의 관리의무

● 분양자의 건물 관리의무

- 분양자는 집합건물 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물 및 그 대지와 부속시설을 관리해야 함
- 분양자는 자신의 책임 아래 위탁관리업체에게 관리를 위탁할 수도 있음
- 분양자는 관리단이 업무를 개시하게 되면 관리인에게 관리업무를 인계해야 함

● 분양자의 규약작성 의무

- 분양자는 표준규약을 참고하고 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 제공해야 함(「집합건물법」 제9조의3 제2항)
- 분양자가 공정증서에 의해서 작성한 규약(안)에 규약공용부분과 규약대지에 관한 내용이 포함되어 있거나 전유부분이 처분에 따르는 대지사용권의 비율(「집합건물법」 제21조 제2항)이나 대지사용권이 분리처분을 가능하게 하는 내용이 포함되어 있는 경우(「집합건물법」 제20조 제4항)에 그러한 공정증서의 내용은 규약에 상응하는 것으로 볼 수 있음

● 분양자의 관리단 집회의 소집의무

- 분양자는 “예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는” 구분소유자에게 규약의 설정과 관리인의 선임을 위하여 3개월 이내에 관리단 집회를 소집할 것을 요청해야 함

- “예정된 매수인”은 전유부분에 대해서 분양계약을 체결한 매수인을 의미

· 분양된 전유부분은 전체 전유부분 300개 중에서 200개이고, 여러 개의 전유부분을 분양받은 수분양자가 있기 때문에 수분양자의 수가 180명인 경우에, 100개 이상의 전유부분에 대한 이전등기가 마쳐진 시점이 “예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날”에 해당

- 소집을 위한 통지는 집회의 소집통지와 동일한 방법으로 발송하면 됨

- 구분소유자들이 통지를 받은 날로부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 않으면 분양자는 지체없이 관리단집회를 소집해야 함

- 분양자가 소집을 요청하는 통지를 하지 않거나, 구분소유자가 관리단 집회를 소집하지 않음에도 불구하고 분양자가 관리단 집회를 소집하지 않으면 200만 원 이하의 과태료가 부과될 수 있음



● 정기 관리단집회

● 정기 관리단집회의 소집

- 회계연도 종료 후 3개월 이내에 관리인은 정기 관리단집회를 소집해야 함.
- 정기 관리단집회는 관리인이 의무적으로 소집해야 하기 때문에 각 구분소유자도 관리인에게 관리단집회의 소집을 청구할 수 있음.
- 관리인이 고의적으로 정기 관리단집회를 개최하지 않으면 관리인 관리업무를 수행하기에 적합하지 않다는 이유로 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있음.
- 코로나19와 같은 합리적인 사유가 있다면 정기 관리단집회를 회계연도 종료 3개월 이후에 개최할 수 있음.

● 정기 관리단집회와 관리인의 보고의무

- 정기 관리단집회에서 관리인은 다음의 사항을 보고해야 합니다(「집합건물법 시행령」 제6조 제3항).
 - 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역
- 다음의 사항은 임시 관리단집회에서 보고할 수 있지만, 정기 관리단집회에서 정기적으로 보고하는 것이 바람직함(「집합건물법 시행령」 제6조 제1항)
 - 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
 - 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
 - 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
 - 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
 - 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
 - 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
 - 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
 - 그밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

● 임시 관리단집회

● 임시 관리단집회를 소집해야 하는 경우

- 관리인이 관리단 집회가 필요하다고 인정한 경우

- 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우(요청서 양식은 【관리가이드 제5호】 참조)
 - 1/5의 요건은 규약으로 1/7이나 1/10 등으로 완화할 수 있지만, 1/3 등으로 엄격하게 할 수 없음
 - 의결권의 크기는 문제되지 않으며 전체 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 소집을 요청할 수 있음
 - 관리인이 관리단 집회를 개최하지 않으면 구분소유자가 법원의 허가를 받아 집회소집 가능 (「비송사건절차법」 제34조 및 【관리가이드 제5호】 참조)
- 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있음
 - 관리인이 없는 경우에는 법원의 허가없이도 구분소유자의 1/5 이상은 관리단 집회 소집할 수 있음(1/5의 요건은 규약으로 완화할 수 있음)
 - 관리인의 직무집행정지가처분이 있는 경우에도 관리인이 없는 경우에 해당함
- 소집청구 동의서에 관해서는 아래의 양식을 참조

● 관리단 집회의 안건 선정

- 관리인이나 관리위원회에서 필요하다고 판단한 사항
- 구분소유자의 1/5이상이 요청한 사항
- 규약에 따른 안건
 - 규약에서 감사 등이 회의의 목적사항을 밝혀 관리단 집회의 소집을 요청할 수 있음을 규정한 경우에 감사가 제기한 안건

● 관리단 집회의 일시와 장소 결정

- 관리단 또는 관리위원회에서 집회 일시와 장소 결정
- 구분소유자가 관리단 집회를 소집하는 경우에는 구분소유자들이 집회의 일시와 장소를 결정

● 관리단 집회소집 이전에 준비할 사항

- 소집통지서의 작성
 - 소집통지서에 표시할 안건, 위임장 양식, 서면결의서 양식을 확정된 후에 서면통지서 발송
 - 결의사항이 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축 결의, 일부멸실의 경우의 복구에 관한 사항이라면 그 의안 및 계획의 내용도 명시되어야 함
 - 규약의 제정이나 개정과 관련된 관리단 집회의 경우에 제정안이나 개정안도 첨부해야 함
- 구분소유자 및 임차인 명부 확인
- 구분소유자가 별도로 제출한 통지수령장소가 있는지 확인
- 전체 구분소유자의 인원수 및 의결권의 비율 확인
- 관리단 집회 전날까지 수령한 서면결의서와 위임장을 정리하여 의결권 행사의 적법성과 투표집계에 활용

- 관리단집회의 소집통지 발송기간
 - 관리단 집회 개최일로부터 7일 전에 발송(예 : 관리단 집회개최일이 3월 17일로부터 일주일 전이면 17일을 산입하지 않고 그 전날로부터 일주일에 해당하는 3월 10일 전에 발송되어야 하며, 따라서 늦어도 3월 9일 24시 이전에 발송되어야 함)
- 소집통지 상대방
 - 구분소유자(임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사안에 있어서도 구분소유자에게 통지하면 됨)
 - 임차인에게 이해관계가 있는 사항에 대해서는 소집통지서를 발송한 후에 건물 내의 적당한 장소에 소집통지를 게시해야 함
- 통지장소
 - 원칙 : 전유부분으로 발송
 - 소집통지서 발송과 동시에 건물 내의 적당한 위치에 소집통지를 게시할 것을 권고함
 - 구분소유자가 별도의 통지주소를 관리단에 제출한 경우에는 해당 장소로 통지해야 함
 - 규약에서 건물 내에 적당한 위치에 소집통지를 게시하는 경우
 - 구분소유자의 주소지가 전유부분이라면 통지된 것으로 보게 됨
 - 구분소유자의 주소지가 전유부분이 아니며 통지장소를 별도로 제출하지 않은 경우에 규약의 정함이 있다면 해당 구분소유자에게도 통지한 것으로 볼 수 있음
- 통지절차의 생략
 - 구분소유자 전원의 동의가 있으면 집회소집절차 생략 가능
- 관리단 소집통지서 발송 : 【관리가이드 제6호】 참조

임시 관리단집회 소집청구 동의서

관리단 소집청구 동의인 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호
관리단 소집청구 대표자 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 202호

동 의 내 용

다음의 사항을 결의하기 위한 「집합건물법」 제33조 제2항에 따른 관리단 집회의 소집청구

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정건의 건

20 년 월 일

소집청구자 대표 ○○○ 귀하



● 임시 관리단집회

● 임시 관리단집회를 소집해야 하는 경우

- 관리인이 관리단 집회가 필요하다고 인정한 경우
- 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우
 - 1/5의 요건은 규약으로 1/7이나 1/10 등으로 완화할 수 있지만, 1/3 등으로 엄격하게 할 수 없음
 - 의결권의 크기는 문제되지 않으며 전체 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 소집을 요청할 수 있음
 - 관리인이 관리단 집회를 개최하지 않으면 구분소유자가 법원의 허가를 받아 집회소집 가능 (「비송사건절차법」 제34조 참조)
- 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있음
 - 관리인이 없는 경우에는 법원의 허가없이도 구분소유자의 1/5 이상은 관리단 집회 소집할 수 있음
 - 관리인의 직무집행정지가처분이 있는 경우에도 관리인이 없는 경우에 해당함

● 관련규정

- 임시 관리단집회의 소집절차에 대해서는 「비송사건절차법」 제34조 참조

임시 관리단집회 소집허가신청서

신 청 인 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호
사건본인 ○○오피스텔관리단
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○
 대표자 관리인

신 청 취 지

신청인에 대하여 관리인해임을 목적사항으로 하는 사건본인의 임시 관리단집회를 소집할 것을 허가한다.
라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

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 2017. 5. 1. 위 위 건물 구분소유자 100명의 서명을 받아 사건본인에게 관리인해임을 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.

소 명 방 법

첨 부 서 류

- | | |
|------------------|----|
| 1. 신청인 명단 | 1통 |
| 2. 임시관리단집회 소집요구서 | 1통 |

○○지방법원 ○○지원 귀중

- 아래 양식은 구분소유자의 1/5 이상이 임시 관리단집회의 소집청구에 동의한다는 내용의 동의서입니다. 동의서를 징수하여 신청인 명단을 작성해야 합니다.

임시 관리단집회 소집청구 동의서

관리단 소집청구 동의인 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호

관리단 소집청구 대표자 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 202호

동 의 내 용

다음의 사항을 결의하기 위한 「집합건물법」 제33조 제2항에 따른 관리단 집회의 소집청구

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정 의 건

20 년 월 일

소집청구자 대표 ○○○ 귀하

- 아래 양식은 구분소유자 1/5 이상이 관리인에게 관리단집회의 개최를 요구하는 소집요구서입니다.

○○ 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 안건에 대한 결의를 위하여 관리단 집회를 소집할 것을 청구합니다.

다 음

1. 집회의 목적사항(안건)

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 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 ○○○

관리단집회 소집통지서

○○ 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 : 규약개정의 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, 주소기재

[○○관리단 관리인 ○○○] 또는 [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 규약의 정함이 있는 경우에만 기재하면 되고, 정관의 정함이 있는 경우에는 정관에서 허용하고 있는 전자적 방법에 대해서 규정을 하면 됩니다.
 *** 구분소유자들이 관리단 집회를 소집하는 경우에는 관리단소집구분소유자 대표와 그 아래에 소집에 동의한 구분소유자 명단을 표시하면 됩니다.

○○관리단집회 의결권 위임장

1. 위임인(의결권자)

성명	(서명 또는 인)	구분	소유자() 임차인()
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

2. 수임인

성명	(서명 또는 인)	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

3. 위임내용

위임인은 ○○○○년 ○월 ○일 개최되는 ○○관리단 집회에서 수임인에게 아래의 결의사항에 대해서 의결권 행사를 위임합니다.

〈위임사항〉

- 제1호 안건 : 관리인 선출의 건
- 제2호 안건 : ○○관리회사와 위탁계약체결의 건
- 제3호 안건 : 옥상에 중계기 설치에 관한 건
- 제4호 안건 : 규약개정건의 건

○○○○년 ○월 ○일
○○관리단 귀중

○○관리단집회 서면결의서

본인은 아래의 결의사항에 대해서 내용을 충분히 숙지하고 검토하였으며 서면으로 의결권을 행사합니다.

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 ○○관리회사와 위탁계약체결의 건	찬성		반대		
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	찬성		반대		
제4호 안건 규약개정건의 건	찬성		반대		

○○○○년 ○월 ○일
○○관리단 귀중



- 관리단 집회의 참석자 가능한 사람
 - 구분소유자 및 구분소유자의 대리인
 - 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사항에 있어서 임차인
 - 임차인이 의결권을 행사할 수 없는 사항이더라도 이해관계가 있다면 집회에 출석하고 의견진술 가능(「집합건물법」 제40조)
- 참석 가능 여부를 위하여
 - 구분소유자
 - 신분증과 동호수만 확인하면 됨
 - 구분소유자의 대리인
 - 대리인 본인의 신분증과 구분소유자의 위임장
 - 전유부분의 공유자
 - 집회에 참석한 공유자가 과반수 공유자인지 여부
 - 과반수 공유자가 아니라면 참석한 공유자를 포함하여 위임한 공유자의 지분이 과반수인지 여부 확인
 - 위임장을 지참해야 하며, 위임장을 지참하지 않으면 참석은 가능하지만 의결권은 행사할 수 없음
 - 임차인
 - 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사항이나, 임차인에게도 이해관계가 있는 안건의 경우에 참석 가능
 - 갱신되지 않고 임대차기간이 종료하였다면 관리단 집회 참석 불가
- 관리단 집회의 의장
 - 관리단 집회를 소집한 관리인
 - 구분소유자가 관리단 집회를 소집한 경우에는 구분소유자 중에서 연장자
 - 관리단 집회의 결의에 의해서 의장선출 가능
 - 규약의 정함이 있으면 그에 따라야 함
- 관리단 집회의 의사록

- 관리단집회의 의장은 아래의 양식을 참고하여 의사록을 작성하여야 함
- 의장과 구분소유자 2인 이상이 의사록에 서명 또는 날인해야 하며, 의사록이 여러 장인 경우에는 간인해야 함
- 의사록은 관리인이 보관해야 함
 - 규약의 정함이 있다면 구분소유자와 구분소유자의 대리인이 보관할 수 있음
- 의사록의 열람과 복사
- 구분소유자와 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 열람과 등본을 청구할 수 있음
 - 이해관계인 : 구분소유자의 동거가족, 임차인, 매수인, 전유부분의 담보권자 등
- 등본을 청구하는 경우에는 신청자가 비용을 부담해야 함

○○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 규약개정건의 건	찬성			반대	

○○○○년 ○월 ○일 ○○관리단

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 : 규약개정건의 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 규약개정건의 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)

● 의결권의 크기

- 집합건물 관리단 집회에서 한 개의 의결권의 크기는 동일하지 않으며 공용부분의 지분비율에 따름(일부공용부분을 고려할 필요가 없다면 전유부분의 면적비율과 동일)

● 의결권자

- 구분소유권자 1명은 하나의 의결권을 가짐
 - 임차인은 의결권자가 아니며 법에서 정하는 경우에 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있음
 - (예) 면적이 동일한 10개의 전유부분으로 이루어진 집합건물에서 갑이 4개의 전유부분을 소유하고 있으며, 나머지 6개의 전유부분은 각각 다른 구분소유자들이 소유하고 있는 경우에 의결권은 모두 7개임. 갑의 의결권의 크기는 4/10에 해당함
- 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우
 - 구분소유자 1명으로 취급되며 지분의 과반수에 의해서 의결권을 행사할 1인을 정해야 함
- 1인의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하는 경우
 - 구분소유자 1인은 한 개의 의결권을 가질 수밖에 없으므로 구분소유자 1명으로 취급되며, 의결권의 크기는 모든 전유부분의 면적을 합산하여 산정됨

● 임차인의 의결권 행사

- 임차인은 관리인선임, 관리위원선임, 공용부분의 관리를 위한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있음
- 구분소유자가 전유부분의 일부를 임차한 경우
 - 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고 임차인은 의결권을 행사할 수 없음
- 하나의 전유부분을 여러 명이 임차한 경우
 - 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함(「집합건물법」 제37조제3항)
 - 구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분을 모두 4명의 임차인에게 임대한 경우에는 「집합건물법」 제37조 제3항이 적용되며, 4명의 임차인은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함
 - 구분소유자가 점유하면서 전유부분의 일부를 여러 명의 구분소유자에게 임차한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있음
 - (예) 구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분 중에서 1개의 방을 점유·사용하면서 나머지 3개의

방을 3명의 임차인에게 임대한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있음

- 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자로부터 각 전유부분을 임차한 경우
 - 구분소유자는 1개의 의결권만을 갖기 때문에 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함
 - (예) 5개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 5개의 전유부분을 5명의 임차인에게 각각 임대한 경우에 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함
 - 구분소유자가 1개의 전유부분을 점유하면서 나머지 전유부분을 각각 임대한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있음
 - (예) 5개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 1개의 전유부분은 직접 점유·사용하면서 나머지 4개는 임대한 경우에 그 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고, 임차인은 의결권을 행사할 수 없음
- 임차인이 여러 개의 전유부분을 임차한 경우
 - 임차인은 전유부분의 개수에 따른 의결권을 행사할 수 있음
 - (예) 10명의 구분소유자가 각각 소유한 10개의 전유부분을 1명의 임차인에게 임대해 준 경우에 그 임차인은 10개의 의결권을 행사할 수 있음

● 의결권의 행사방법

- 직접 투표방식
 - 관리단 집회에 참석하여 의결권을 직접 행사하는 방식
 - 관리단 집회의 표결은 공개투표의 방식으로 이루어짐 : 결의 성립에 있어서 의결권의 크기를 고려해야 함
- 서면에 의한 의결권 행사
 - 서면에 의해서 의결권 행사 가능(서면결의서 양식은 【관리가이드 제6호】 참조)
 - 서면결의서에는 각 안건에 대한 구체적인 찬반이나 투표내용이 명시되어야 함
 - 집회소집통지서에는 서면으로 의결권을 행사하는데 필요한 자료가 첨부되어야 함(「집합건물법 시행령」 제14조제1항)
 - 서면결의서는 관리단 집회 전까지 관리단에 제출되면 됨(「집합건물법 시행령」 제14조제2항) : 규약으로 제출기한을 달리 정할 수 있으며, 집회일 전일로 정하는 것이 바람직함
- 대리인에 의한 의결권 행사
 - 위임장은 서면에 의해서 제시되어야 함(위임장의 양식은 【관리가이드 제6호】 참조)
 - 구분소유자의 직계존비속과 배우자도 위임장을 제시한 경우에 의결권을 행사할 수 있음
 - 대리인이 구분소유자의 과반수 이상 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수는 없음(「집합건물법 시행령」 제15조제2항) : 규약으로 1/3 이상 또는 1/4 이상을 대리할 수 없도록 정할 수 있음
 - 대리인은 서면이나 전자적 방법에 의해서 의결권을 행사할 수 있지만, 특별한 사정이 없다면 다시 대리인에게 의결권 행사를 위임할 수 없음

- 전자투표 방식에 의한 의결권 행사
 - 공인전자서명이나 공인인증서를 통하여 본인인증을 해야 함(※ 「전자거래법」 전면개정에 따라 공인인증서가 폐지되었음에도 불구하고 「집합건물법 시행령」 개정안에는 전자적 방법에 의한 의결권 행사에 관한 규정이 개정되지 않았음)
 - 전자투표는 관리단 집회 전날까지 가능함 : 규약으로 달리 정할 수 있음
 - 본인인증이 없는 전자투표 프로그램을 활용하기 위해서는 규약의 정함이 필요함
 - 이메일이나 스마트폰메시지를 활용한 의결권 행사는 규약의 정함이 있는 경우에 가능
 - 전자투표가 허용된다면 집회소집통지서에 다음의 내용이 포함되어야 함(「집합건물법 시행령」 제13조 제2항)
 - 전자투표를 할 인터넷 주소/전자투표를 할 기간/그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항
- 관리단 집회에 갈음하는 서면 결의
 - 관리단 집회를 개최하지 않고 서면동의서를 통하여 결의가 성립할 수 있음
 - 서면결의가 성립하기 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의가 필요함
 - 서면결의의 경우에는 관리단 집회소집통지를 하지 않기 때문에 의안에 대한 설명이나 토론이 생략됨
 - 안전에 대한 통지가 없더라도 서면결의가 성립할 수 있지만, 구분소유자들이 안전의 구체적인 내용을 충분히 인식할 수 있어야 함(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결 참조)
 - 건물 내의 적당한 곳에 안전을 게시하거나, 집회소집통지와 같은 방식으로 통지하는 것이 바람직함
 - 서면과 전자적 방식을 결합하여 관리단 집회에 갈음하는 결의를 할 수 있음
 - 본인인증을 통한 전자투표가 아니라 아이디나 스마트폰 인증을 통한 투표의 경우에는 이러한 방법을 가능하도록 하는 규약의 정함이 있어야 함
 - 서면과 전자적 정보는 관리인이나 규약의 정함이 있다면 구분소유자와 구분소유자의 대리인이 보관해야 함



【관련 규정】

〈「집합건물법」〉

제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.

1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

● 결의취소의 소의 의미

- 결의의 무효나 부존재 확인의 소를 제기한 경우에 비록 승소하였다고 하더라도 그 효력은 소를 제기한 원고와 피고인 관리단 사이에서만 발생
 - 결의의 무효를 확인하는 소를 제기한 경우에 다른 구분소유자가 동일한 소송을 제기할 수 있음
- 결의 취소의 소는 형성의 소에 해당하며, 결의가 취소되면 그 취소의 효과는 모든 구분소유자를 구속
 - 다른 구분소유자가 결의의 유효를 확인하는 소를 제기할 수 없음
 - 결의의 효력의 유무가 모든 구분소유자에게 동일함

● 결의취소 사유

- 집회의 소집절차나 결의방법이 법령이나 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
- 결의 내용이 법령이나 규약에 위배되는 경우

● 당사자

- 원고 : 구분소유자(구분소유자가 아닌 이해관계인은 소를 제기할 수 없음)
- 피고 : 관리단(관리위원회는 관리단의 기관이기 때문에 피고가 될 수 없음)

● 제척기간

- 관리단집회 결의 사실을 안 날로부터 6개월, 결의한 날로부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기해야 함

- 제척기간이 경과하더라도 관리단 집회의 결의가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하거나, 강행 법규에 위반하는 경우에는 집회결의 무효 또는 부존재 확인의 소를 제기할 수 있음
- 결의의 하자과 가치분
 - 결의취소의 소를 제기하는 경우에 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 가치분을 신청할 수 있음
 - 가치분의 종류
 - 직무집행정지가처분(관리인 선임을 위한 결의를 취소하는 소를 제기하는 경우)
 - 직무대행자선임가처분(직무집행정지가처분을 신청하는 경우)
 - 공사중지가처분
 - 결의효력정지가처분 등(해임결의를 취소하는 소를 제기하는 경우)

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 「집합건물법」을 위반하였음을 이유로 이권 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

2000. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중



● 관리단집회의 결의의 부존재

- 결의의 부존재는 외형적으로 결의가 존재하는 것처럼 보이지만 집회의 소집절차와 결의의 성립 과정에 있어서 흠결이 중대하고 명백하여 결의 자체가 존재하는 것으로 볼 수 없는 경우
 - 소집절차의 중대하고 명백한 흠결 : 집회의 소집을 위한 통지가 없는 경우
- 결의성립과정의 중대하고 명백한 흠결 : 결의정족수를 충족하지 못한 경우

● 관리단집회 결의의 무효

- 결의내용이 법령이나 규약에 위반되는 경우

● 결의부존재 또는 무효 확인의 소

- 원고 : 구분소유자 또는 이해관계인
- 피고 : 관리단
- 판결의 효력
 - 소송에서 승소하더라도 판결은 원고와 피고에게만 효력이 있음

● 결의의 하자과 가처분

- 결의의 무효나 부존재 확인의 소를 제기하는 경우에 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 가처분을 신청할 수 있음
- 가처분의 종류
 - 직무집행정지가처분(관리인 선출을 위한 결의의 부존재를 확인하는 소를 제기한 경우)
 - 직무대행자선임가처분(직무집행정지가처분을 신청한 경우)
 - 공사중지가처분(공용부분 변경을 위한 결의의 부존재 또는 무효를 확인하는 소를 제기한 경우)
 - 결의효력정지가처분(관리인해임결의의 부존재를 확인하는 소를 제기한 경우) 등

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 동의를 없었음에도 불구하고 유효하게 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 관리단 집회의 결과를 공지하였습니다.
4. 따라서 원고는 위 관리단집회 결의의 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

2000. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중



관리가이드 제11호 **고유번호 신청**

● 고유번호

- 권리능력 없는 사단이 “법인으로 보는 단체”로 신고하는 경우 국세기본법에 따라 관할세무서장이 부여하는 번호
- 관리단 명의로 은행계좌를 개설하기 위해서는 고유번호증을 발급받아야 함
- 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 세무서에 신청

법인으로 보는 단체의 승인신청서

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간 10일
------	-----	----------

신청단체	명 칭	결성연월일
	소재지	
	전화번호	전자우편주소

대표자 또는 관리인	성 명	주민등록번호
	주소 또는 거소	
	전화번호 (자택) (휴대전화)	전자우편주소

사업내용	고유사업	
	수익사업	

단체의 재산상황

구 분	소재지(발행처)	가액
부 동 산		
유가증권 및 그 밖의 재산		
합 계		

신청인의 위임을 받아 대리인이 신청을 하는 경우 아래 사항을 적어 주시기 바랍니다.

대 리 인 인적사항	성 명	주민등록번호
	주소 또는 거소	
	전화번호 (자택) (휴대전화)	신청인과의 관계

국세청이 제공하는 국세정보 수신동의 여부 [] 문자(SMS) 수신에 동의함(선택)
 [] 이메일 수신에 동의함(선택)

「국세기본법」 제13조제2항 및 같은 법 시행령 제8조제1항에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

위 대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 정관 또는 조직과 운영에 관한 규정 1부 2. 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료	수수료 없 음
------	--	------------

210mm×297mm[백상지 80g/m²(재활용품)]

〈첨부서류- 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료〉

관 리 단 집 회 의 사 록

○○○○년 ○○월 ○○일 오후 ○시 ○○시 ○○구 ○○○ ○○○ ○○○오피스텔 ○○○호에서 관리단 집회를 개최하다.

구분소유자수 ○○○ 명 참석구분소유자 ○○ 명

관리인을 대행하여 관리단집회를 소집한 구분소유자 중에서 연장자인 ○○○이 의장석에 등단하여 본 집회가 적법하게 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

의안 : 관리인 선임에 관한 건

의장 ○○○은 출석한 구분소유자 ○○ 명이 찬성하였고 찬성한 구분소유자의 의결권이 ○○%에 이르렀으므로 관리인 선임을 위한 결의가 성립하였고 구분소유자 ○○○을 관리인으로 선임하다.

선임된 관리인은 즉석에서 그 취임을 승낙하다.

관리인이 선출됨에 따라, 의장 ○○○이 의장석을 떠나고, 관리인이 의장석에 등단하여 폐회를 선언하다.

(종료시간 ○○시 ○○분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명백히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 구분소유자 ○○○와 ○○○가 기명날인하다.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○오피스텔 관리단

관리인	○ ○ ○	①	.
구분소유자	○ ○ ○	①	.
구분소유자	○ ○ ○	①	.

법인으로 보는 단체의 대표자 등의 선임(변경)신고서

접수번호	접수일	처리기간	즉시
신고 단체	명 칭		고유번호 또는 사업자등록번호
	소재지		
	전화번호	전자우편주소	
신고 내용	선임(변경)연월일		신고사유 []최초선임 []변 경
	최초 선임 (변경 전)	성명	주민등록번호
		주소 또는 거소	
	변경 후	성명	주민등록번호
		주소 또는 거소	

「국세기본법」 제13조제5항 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	없 음	수수료 없 음
------	-----	------------

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

관리가이드 제12호 사업자등록 신청

● 사업자등록

- 관리단이 영리사업을 수행하기 위해서는 부가가치세법에 따라 사업자등록을 해야 함
- 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 세무서에 신청

부가가치세법 [별지 제4호서식] <개정 2020. 3. 13.>

홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

사업자등록 신청서(개인사업자용) (법인이 아닌 단체의 고유번호 신청서)

※ 사업자등록의 신청 내용은 영구히 관리되며, 납세 성실도를 검증하는 기초자료로 활용됩니다.
아래 해당 사항을 사실대로 작성하시기 바라며, 신청서에 본인이 자필로 서명해 주시기 바랍니다.
※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호			처리기간	3일(보정기간은 불산입) * 2020.7.1. 신청분부터 2일				
1. 인적사항								
상호(단체명)	연 락 처	(사업장 전화번호)						
성명(대표자)		(주소지 전화번호)						
주민등록번호		(휴대전화번호)						
		(FAX 번호)						
사업장(단체) 소재지					총 호			
사업장이 주소지인 경우 주소지 이전 시 사업장 소재지 자동 정정 신청					([]여, []부)			
2. 사업장 현황								
업종	주업태		주종목		주생산 요소	주업종 코드	개업일	종업원 수
	부업태		부종목		부생산 요소	부업종 코드		
사이버물 명칭		사이버물 도메인						
사업장 구분	자가 면적	타가 면적	사업장을 빌려준 사람 (임대인)			임대차 명세		
			성명 (법인명)	사업자 등록번호	주민(법인) 등록번호	임대차 계약기간	(전세) 보증금	월세(차임)
	m ²	m ²					원	원
허가 등 사업 여부	[]신고 []허가	[]등록 []해당	없음		주류면허	면허번호	면허신청 []여 []부	
개별소비세 해당 여부	[]제조 []판매 []입장 []유희				사업자 단위 과세 적용 신고 여부	[]여 []부		
사업자금 명세 (전세보증금 포함)	자기자금	원		타인자금	원			
간이과세 적용 신고 여부	[]여 []부			간이과세 포기 신고 여부	[]여 []부			
전자우편주소				국세청이 제공하는 국세정보 수신동의	[]문자(SMS) 수신에 동의함(선택) []전자우편 수신에 동의함(선택)			
그 밖의 신청사항	확정일자 신청 여부	공동사업자 신청 여부		사업장소 외 송달장소 신청 여부		양도자의 사업자등록번호 (사업양수의 경우에만 해당함)		
	[]여 []부	[]여 []부		[]여 []부				

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]



관리가이드 제13호 관리단의 공문

- 관리단의 모든 업무는 공문으로 수행할 필요가 있음

○○○오피스텔		
수 신	1202호 구분소유자 ○○○ 귀하	
(경유)		
제 목	공용부분에 무단으로 적재한 물품의 수거요청	
<p>1. 귀댁의 건강과 행복을 기원합니다.</p> <p>2. 귀하께서는 12층의 복도에 무단으로 책상을 적재하여 구분소유자 또는 점유자의 소통을 방해하고 비상시에 대피로 확보를 어렵게 하고 있습니다. ○○○○년 ○○월 ○○일까지 책상을 수거하여 주시기 바랍니다.</p>		
○○○오피스텔 관리단		
수신자		
담당자	관리사무소장	관리인
협조자		
시행	(2023. 3. 3.) 접수	()
우편번호	12345 경기도 ○○시 ○○○-○○○ /	
전화	031-○○-○○○ /전송 031-○○-○○○ / ○○○○@○○○.○○.kr /	



● 임차인의 관리참여에 관한 「집합건물법」의 규정

제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 법 제15조 제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 법 제38조 제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.

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.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다.

④ <생략>

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 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.

⑤ ~ ⑥ <생략>

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② ~ ③ <생략>

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계 감사를 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 통지 하거나 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 구분 소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

④ ~ ⑦ <생략>

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지 하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

● 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자의 의미

- 점유자는 구분소유자가 아니면서 전유부분을 점유하는 자를 의미
- 통상적으로 구분소유자와 계약을 체결하거나 승낙을 얻어 전유부분을 점유하는 임차인이나 전차인, 사용차주, 전세권자가 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”에 해당
- 구분소유자의 승낙을 받지 않고 점유하는 자
 - 임대차계약이 종료하였음에 불구하고 전유부분을 점유하고 있는 자, 임대인의 동의없이 임차인과 전대차계약을 체결한 전차인 등
 - 구분소유자의 승낙을 받지 않고 점유하는 자는 의결권을 행사할 수 없음

● 임차인의 관리 참여에서 유의할 점

- 임차인은 관리단의 구성원이 아님

- 구분소유자만이 관리단의 구성원에 해당
- 임차인은 관리단의 구성원이 아니지만, 공용부분의 관리, 관리인·관리위원의 선임, 회계감사에 관한 결의에서 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있음

● 임차인의 의결권 행사 제한

- 구분소유자와 임차인 등의 합의에 의한 제한
 - 구분소유자인 임대인과 임차인 사이에 임대인이 공용부분의 관리를 위한 의결권을 행사하기로 합의한 경우에는 그러한 합의가 우선하며, 이 경우에 임차인은 통상의 관리에 관한 사항에 있어서도 의결권을 행사할 수 없음
 - 이러한 합의의 내용을 제3자가 알 수 없기 때문에 임대인은 의결권을 행사하기로 한 합의를 관리단에 통지한 경우에만 임차인이 아닌 구분소유자가 의결권 행사 가능
- 규약에 의한 임차인 의결권 배제
 - 규약에서 임차인의 의결권을 배제하는 것으로 정한 경우
- 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 사항(공용부분의 관리의 경우)
 - 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 경우(예시)
 - 수선적립금의 사용방법이나 공용부분의 임대수익을 사용하는 방법에 관한 사항
 - 상가의 경우에 업종제한의무의 설정이나 폐지에 관한 사항(대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결 참조)
 - 건물의 법정주차장대수에 변화를 가져오는 전유부분의 용도변경에 관한 사항
 - 집합건물의 명칭의 변경에 관한 사항 등
- 구분소유자가 스스로 의결권을 행사하겠다고 통지한 경우(관리인·관리위원의 선출, 회계감사의 생략을 위한 결의의 경우)

● 임차인의 의결권 행사 방식

- 서면이나 전자적 방법에 의해서 의결권 행사 가능
- 임차인은 자신의 의결권을 행사하는 것이 아니라 구분소유자의 의결권을 대신 행사하기 때문에 가능하면 임차인이 직접 의결권을 행사하는 것이 바람직함(불가피한 사정이 있거나 구분소유자의 동의를 있는 경우에는 대리인을 통해서 의결권 행사 가능)

● 임차인과 관리위원의 피선거권(법개선방향)

- 임차인의 비중이 높은 집합건물의 경우에는 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않는 경우에 관리위원회 구성이 어려운 경우가 많음
- 향후 「집합건물법」의 개정에 의해서 관리위원으로 출마할 수 있는 구분소유자가 없는 경우에 임차인도 구분소유자의 동의를 얻어 관리위원으로 출마할 수 있는 길을 열어줄 필요가 있음

공용부분과 전유부분의 구분

- 전유부분과 공용부분의 구분기준
 - 집합건물의 전유부분과 공용부분은 구분소유권이 성립한 시점을 기준으로 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의해서 판단
- 전유부분과 공용부분의 범위
 - 경기도공동주택관리규약준칙

경기도공동주택관리규약준칙-[별표2] 전유부분의 범위(제5조 제1항 관련)

구 분	범 위
1. 천장·바닥 및 벽	• 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
2. 현관문 및 창 (발코니 창 포함)	• 문틀·문짝, 창틀·창, 외부에 노출된 난간 및 이에 부수된 시건장치와 구조체에 고정시키기 위한 시설과 방수를 위한 실란트. 다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
3. 배관·배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	• 전유부분에 설치되어 있는 부분 다만, 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 한다.

경기도공동주택관리규약준칙-[별표3] 공용부분의 범위(제5조 제2항 관련)

구 분	범 위
1. 건물부분	• 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분
2. 부대시설	• 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수(配水), 배수(排水), 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 방송수신 공동설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설
3. 복리시설	• 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등
4. 관리책임에 따른 시설	• 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕·난방 계량기 (원격표시부, 원격검침 시설을 포함한다)

- 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시) 제6조2

구분	범위
전유부분	○ 구분소유권의 목적인 건물부분으로서 외벽·다른 세대 등과의 경계벽 및 바닥의 안쪽에 설치된 각종 시설물 및 창호(외벽에 설치된 창호를 포함한다)
	○ 개별 세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물
	○ 배관 및 배선 : 계량기가 설치된 배관·배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분
	○ 우수관·배수관·우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분
공용부분	○ 전유부분이 아닌 부분으로서 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물. 다만, 건축물의 구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀을 말한다)와 건물 및 입주자의 안전을 위하여 전유부분에 설치된 스프링클러는 공용부분으로 본다.

● 경계벽 또는 격벽

- 전유부분과 전유부분, 또는 전유부분과 공용부분을 구분해 주는 경계벽의 전유부분의 표면은 전유부분이며, 경계벽 자체는 공용부분
- 전유부분 내의 비내력벽
- 전유부분 내에 있는 비내력벽은 전유부분에 해당
 - 공동주택에 해당하는 집합건물의 경우에는 전유부분 내에 있는 비내력벽을 철거하기 위해서 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정해야 하고, 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함(「공동주택관리법 시행령」 [별표 3] 참조)
 - 「집합건물법」은 주거용으로 분양된 집합건물의 경우에는 내력벽뿐만 아니라 비내력벽을 철거하거나 파손하여 증축하거나 개축하는 행위를 할 수 없음(「집합건물법」 제5조 제2항).
- 두 개의 전유부분을 구분하고 있는 비내력벽
 - 두 개의 전유부분의 구분소유자의 공유
- 전유부분 내의 내력벽
 - 벽체는 공용부분이며 벽의 표면은 전유부분에 해당

● 천장·바닥·기둥

- 천장, 바닥, 기둥은 내력벽과 마찬가지로 건물의 주요구조부에 해당하므로(「건축법」 제2조 제7호) 공용부분에 해당하며 전유부분 안쪽에 있는 표면은 전유부분에 해당

● 건물의 외벽

- 건물의 외벽은 언제나 공용부분에 해당함
- 외벽이 공용부분에 해당하기 때문에 외벽에 출입문을 설치하는 행위는 공용부분의 변경에 해당
- 외벽에 간판을 설치하는 행위는 공용부분의 이용에 관한 사항이기 때문에 공용부분의 관리행위에 해당.

● 현관문과 창의 문틀 및 문짝

- 현관문이나 창의 문틀 및 문짝은 전유부분에 해당
 - 「경기도 공동주택규약준칙」에 따르면 현관문과 창의 문틀, 문짝과 이에 부수된 시건장치 등은 전유부분
 - 「경기도 집합건물 표준관리규약」에 따르면 현관문 및 창문, 창틀을 전용사용권이 설정된 공용부분(「경기도 집합건물 표준관리규약」 제14조 제1항)
 - 일본의 표준규약은 창틀 및 창유리는 공용부분으로 보고 있으며 현관문의 내부도장만은 전유부분으로 규정(「일본 단동형 표준규약」 제7조 제2항 제2호, 제3호)

● 발코니

- 발코니란 건물 외부에 거실의 연장으로 달아내서 만든 노대(露臺)의 하나이며 전망, 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간(베란다로 불리는 경우가 많음)
- 아파트의 발코니는 건물 외벽으로부터 1.5~2m 가량 튀어나온 공간으로 세탁실, 창고 등으로 활용
- 아파트 발코니는 국토교통부 고시인 “발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준”을 준수하면 구분소유자가 임의로 확장할 수 있다는 점을 고려한다면 전유부분에 해당
- 발코니를 구분소유자가 임의로 변경할 수 없다면 전용사용권이 설정된 공용부분에 해당

● 베란다

- 베란다는 층간 면적의 차이로 발생하는 공간이며 공용부분에 해당
- 구조상 베란다가 특정 구분소유자만 사용할 수 있다면 일부공용부분이나 전용사용권이 설정된 공용부분에 해당

● 배관 및 배선

- 본관은 구조상 공용부분
- 각 전유부분으로 통해있는 배관이나 배선은 전유부분에 해당
 - 배관이나 배선에 계량기가 설치되어 있다면 계량기 이후는 전유부분에 해당
 - 계량기가 설치되지 않았다면 2세대 이상이 공동으로 사용하는 배관이나 배선은 공용부분이며, 세대가 단독으로 사용하는 배관이나 배선은 전유부분

● 천장반자(텍스) 공간

- 천장과 반자 사이의 공간을 통해서 수도관이나 가스관, 배관 등이 설치될 수 있으며 전유부분의 일부에 해당
- 다른 구분소유자들이 배관을 설치하기 위해서 다른 전유부분의 천장반자 공간의 이용을 청구할 수 있음(「집합건물법」 제5조제3항)

● 계량기

- 계량기는 공용부분에 해당하며, 계량기의 고장으로 인한 교체비용은 관리단에서 부담

● 소화용 스프링클러

- 소화용 스프링클러는 소화설비에 해당하며 전유부분 내부에 위치하고 있더라도 공용부분에 해당

- 넓은 의미의 관리비는 좁은 의미의 관리비와 사용료로 구분해 볼 수 있음
- 관리비 항목

항목	구성명세
일반 관리비	가. 인건비: 급여, 수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 세금·공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비, 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
승강기 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
냉난방비	냉방, 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액 (※ 내방비는 중앙냉방의 경우에만 관리비에 포함시키면 됨)
급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
수선 유지비	가. 집합건물의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁 또는 도급관리 수수료	건물관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 집합건물관리단과 집합건물관리업자가 계약으로 정한 월간 비용

- 일반관리비는 인건비, 제사무비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비, 그 밖의 부대비용으로 구성
- 인건비 중에서 경비원의 급여는 경비비에 포함되고, 청소원의 급여는 청소비에 포함 : 급여는 미화원과 경비원을 제외한 직원에 대한 급여
- 피복비는 관리업무 수행을 위한 근무복이나 작업복을 위한 비용 : 미화원과 경비원의 피복비는 경비비와 청소비에 포함

- 관리비 중에서 난방비는 중앙집중식 난방방식의 경우에 발생하는 난방 및 급탕에 소요되는 원가에서 급탕비를 공제한 금액(관리비에 항목에 포함되어 있지만 공용부분 관리비는 아님)
 - 중앙집중식 난방방식이 아닌 지역난방 방식에서는 난방비가 관리비 항목에 포함되지 않고 사용료 항목에 포함
 - 위탁관리수수료는 관리비에 포함 : 위탁관리수수료는 위탁관리업체가 관리비 항목으로 구분소유자로부터 징수하여 위탁관리수수료로 충당
- 사용료 항목

비 목		
공동 전기료(공용시설전기료, 승강기전기료)	전유부분가스료	건물보험료
공동 수도료	지역냉난방(냉난방비, 급탕비)	기 타
전유부분전기료(전기료, KBS 수신료)	분류 처리 수수료	
전유부분수도료	폐기물 처리 수수료	

● 관리비 산정방법

비목	전유부분별 부담액 산정방법
일반관리비	예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다.
청 소 비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
경 비 비	
소 독 비	
승강기유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
냉·난 방 비	중앙냉·난방방식인 집합건물의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 전유부분별 냉·난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. ※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
급 탕 비	전유부분별로 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가를 곱하여 산정한다.
수선유지비	예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다.
위탁관리 수수료	위탁관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 관리자가 위탁관리업자와 체결한 매월 위탁관리수수료를 전유부분별 면적에 따라 배분한다.

● 사용료 산정방법

비 목		전유부분별 부담액 산정방법
공동 전기료	공용 시설 전기료	공용시설인 중앙난방방식의 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 지하주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설에서 사용하는 전기료로 구성하며, 월간 실제 소요된 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다. ※ 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료를 제외한다.
	승강기 전기료	월간 실제 소요된 비용을 ○○에 의하여 배분한다.
공동 수도료		월간 실제 소요된 비용을 전유부분별 전용면적에 따라 배분한다.
전유부분 전기료	전기료	관리자가 전기요금을 입주민으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 관리인에 한정하여, 월간 전유부분별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다. ※ 관리인은 입주민에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약해야 한다.
	KBS 수신료	한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS 수신료는 전기료와 구분하여 산정한다.
전유부분수도료		월간 전유부분별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정 ※ 관리자가 전유부분 수도료를 부과하는 경우로 한정한다.
전유부분가스료		월간 전유부분별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정 ※ 관리자가 전유부분 가스료를 부과하는 경우로 한정한다.
지역 냉난방	냉난방비	지역냉·난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다. ※ 냉·난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	전유부분별 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가를 곱하여 산정한다.
분류 처리 수수료		용역대금을 12개월로 분할하여 전유부분별 전용면적에 따라 산정한다.
폐기물처리수수료		폐기물 수거업자와 계약한 전유부분별 수수료로 산정한다.
건물보험료		관리자가 가입한 제보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
기 타		2전유부분 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비 : 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.



● 최고

- 관리비가 연체되는 경우에 내용증명 우편으로 납부를 최고
- 최고를 하면 소멸시효가 중단되지만 최고 이후로 6개월 이내에 소를 제기하거나 가압류해야 함 : 소멸시효 완성시점이 가까운 경우에는 일단 최고를 한 후에 6개월 이내에 소를 제기하거나 재산 가압류하면 됨

관리비최고서

수신인
주소

발신인
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)

● 소의 제기

- 소송은 관리단의 명의로 제기해야 함
- 체납관리비 액수가 3,000만 원을 초과하지 않는 경우 소액사건심판을 신청할 수 있음 : 법원은 곧바로 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고가 이루어질 수 있음
 - 통상적으로 변론기일을 지정하기 전에 법원은 청구취지 대로 이행할 것을 채무자에게 권고를 함(이행권고)
 - 채무자인 피고는 이행권고결정이 송달된 후에 2주일 내에 서면으로 이의를 제기하지 않으면 이행권고 결정이 확정되며 판결과 같은 효력이 있음 : 2주일 내에 이의신청이 있다면 소송절차가 계속 진행됨

소 장

원 고 ○○관리단
주소
대표자 관리인 ○○○

피 고 ○○○
주소

관리비 청구

청 구 취 지

피고는 원고에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분송달 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」 제23조 제1항에 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 소장부분송달 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

● 지급명령

- 지급명령의 경우에는 당사자가 부담하는 인지세가 저렴하고 서면에 의해서 신속하게 심리가 진행되며, 법원에 출석할 필요가 없음
- 지급명령을 신청하기 위해서는 채무자의 연락처, 주소, 주민등록번호 정보를 갖고 있어야 함(정보가 없는 경우에는 소송을 제기)

지 급 명 령 신 청 서

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 다음날부터 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

- 가압류

- 소를 제기하거나 지급명령을 신청하기 전에 관리비 채권을 보전하기 위해서 채무자가 소유한 전 유부분이나 그 밖의 재산을 가압류할 수 있음 : 소멸시효 중단의 효력이 있음

- 단전과 단수

- 단전단수는 신중하게 진행되어야 함
 - 규약의 정함이 있어야 함
 - 단전단수를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 단전단수에 이르게 된 경과, 단전단수로 인해서 구분소유자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어야 함
 - 단전단수가 요건을 갖추지 않았다면 위법할 수 있음(손해배상 책임이나 형사책임 발생)



- 임시관리인의 선임을 신청할 수 있는 경우
 - 관리인이 없거나 정당한 관리인이 선임되지 못하는 등으로 집합건물 관리의 공백이 발생한 경우
- 신청절차
 - 구분소유자, 임차인, 분양자 등 이해관계인이 신청
 - 해당 「집합건물법」 소재지 관할법원에 신청
- 임시관리인의 직무
 - 임시관리인은 6개월 내에 관리인을 선임하기 위하여 관리단 집회 또는 관리위원회를 소집해야 함
 - 임시관리인의 임기는 새로운 관리인이 선임되면 종료
 - 임시관리인의 임기는 관리인의 임기를 초과할 수 없음(「집합건물법」 제24조의2 제3항)

임시관리인선임신청서

신 청 인 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호
사건본인 ○○오피스텔관리단
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○
 대표자 관리인 ○○○

신 청 취 지

변호사 ○○○
 ○○시 ○○구 ○○동 ○○
위 자를 ○○오피스텔 관리단의 임시관리인으로 선임한다
라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 당사자의 관계

사건본인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○ ○○오피스텔 관리단(이하 '이 사건 집합건물'이라고 합니다)의 관리단이
며, 신청인은 이 사건 집합건물의 구분소유자입니다.

2. 신청에 이르게 된 경위

3. 임시관리인선임의 필요성

4. 결론

이상에 살핀바와 같이 사건본인의 어려운 사정을 고려하여, 조속한 시일내에 임시관리인을 선임하여 주실 것을
바랍니다.

소 명 방 법

첨 부 서 류

1. ○○오피스텔 등기부등본 1통

2000. 4. .

신청인 ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중



● 직무대행자의 의의

- 관리인 선임결의가 무효임을 확인하는 소를 제기하거나 법원에 관리인 해임을 청구하는 경우에 관리인이 직무를 하지 못하도록 직무집행정지 가처분 신청 가능
- 법원은 보전의 필요성이 인정되면 직무집행정지 가처분 결정을 내리게 됨
- 관리인이 관리권한을 행사할 수 없음을 이유로 직무대행자의 선임을 신청할 수 있음
 - 직무대행자는 관리인 선임결의의 무효확인의 소를 제기하거나, 관리인 해임을 청구할 수 있는 자가 신청
 - 신청당사자가 직무대행자를 추천하기도 하지만 법원은 이에 구속되지 않고 직무대행자를 선임
- 직무대행자의 업무
 - 직무대행자는 관리인의 업무를 수행
 - 통상의 사무가 아닌 사무를 수행하기 위해서는 법원의 허가가 필요
- 직무대행자 권한 소멸
 - 가처분결정이 취소되어야 함
 - 관리단 집회가 개최되어 적법하게 관리인이 선출되었다고 하더라도 곧바로 직무대행자의 권한이 소멸하는 것은 아님
- 직무대행자를 신청하는 경우에는 실무적으로 직무대행자의 보수액을 신청당사자가 법원에 예납해야 함
 - 이 비용은 법원에 집행비용액확정결정신청을 하여 회수 가능

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 선임무효확인 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



● 관리인 해임청구 요건

- 관리인이 부정한 행위를 하거나 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우
- 「경기도 집합건물 표준관리규약」 제52조에서 규정하는 해임청구 사유
 - 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우
 - 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우
 - 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
 - 그 밖에 관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

● 청구권자

- 각 구분소유자
- 구분소유자 이외의 자(임차인 등)는 관리인의 해임을 청구할 수 없음

● 청구절차

- 집합건물 소재지 관할법원에 해임청구 가능
- 관리단과 관리인을 모두 피고로 해야 함(고유필수적 공동소송)

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

● 관리인의 보고의무의 의의

- 「집합건물법」 제26조는 관리단의 업무에 관한 정보가 구분소유자들에게 투명하게 제공될 수 있도록 관리인의 보고의무를 규정함

● 보고해야 하는 정보의 내용(「집합건물법 시행령」 제6조)

● 정기 관리단집회 보고사항

- 관리단이 수행한 사무의 주요 내용
- 예산·결산 내역

● 정기 또는 임시 관리단집회 보고사항

- 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
- 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
- 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
- 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
- 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
- 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
- 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
- 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

● 매월 보고해야 하는 사항

- 매월 부과되는 관리비의 액수와 산정방법
- 서면으로 보고해야 함 : 통상적으로 관리비 고지서의 형태로 보고가 이루어짐

● 위탁관리회사의 정보제공의무

- 위탁관리의 경우에는 현실적으로 위탁관리회사가 관리단의 위임을 받아 관리비를 징수하고 집행하며, 관리비의 부과기준, 부과내역, 징수내역, 지출내역에 관한 정보를 보관
- 위탁관리회사가 구분소유자들에게 관리비에 관한 정보를 제공하지 않는 경우
 - 관리인은 관리단의 대표자로서 구분소유자들을 위해서 위탁관리회사가 관리업무에 관한 정보를 구분소유자에게 제공하도록 요구할 수 있음
 - 관리인은 위탁관리회사가 이러한 정보를 구분소유자들에게 제대로 제공하지 않는다면 위탁관리

계약의 위반을 이유로 위탁관리계약을 해지할 수 있음

- 위탁관리업자에게 정보제공의무를 요구하지 않으면 관리인이 스스로 구분소유자들에 대한 보고의무를 이행하지 않은 것으로 되며, 관리인 해임사유가 될 수 있음

● 관리인의 보고의무 위반의 효과

- 관리인이 보고의무의 미이행이 중대한 경우에 이를 근거로 관리단 집회에서 관리인 해임 가능
- 보고의무를 이행하지 않은 것이 직무를 수행하기 적합하지 않은 사유에 해당하는 경우에는 각 구분소유자는 법원에 관리인 해임 청구 가능(「집합건물법」 제24조 제5항)
- 관리인이 보고의무를 이행하지 않거나 허위로 보고한 경우에 주무관청은 관리인에게 200만 원 이하의 과태료 부과 가능(「집합건물법」 제66조 제3항 제4호).

● 이해관계인의 정보제공청구

- 관리인이 관리단 집회에서 보고한 자료 그리고 매월 구분소유자에게 제공한 자료 → 이해관계인은 열람이나 복사본의 교부 청구할 수 있음
 - 복사본을 위한 청구비용은 자료의 제공을 요청하는 이해관계인이 부담
 - 이해관계인
 - 구분소유자가 아닌 동거가족
 - 전유부분의 매수인
 - 저당권자
 - 임차인
 - 전세권자 등
- 개인정보 또는 이해관계가 없는 정보에 대해서는 관리인은 열람이나 복사 거부 가능
 - 개인의 사생활의 비밀에 관한 정보나 자유를 침해할 우려가 있는 정보가 있다면 이러한 정보를 제외하고 자료를 제공해야 함



- 의무적 외부회계감사
 - 의무회계감사 대상
 - 전유부분이 150개 이상으로서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비가 3억 원 이상이거나 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억 원 이상(시행령 제6조의2 제1항)인 집합건물
 - 관리인은 매년 1회 이상 외부회계감사를 받아야 함
 - 다만 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의가 있다면 외부회계감사를 생략할 수도 있음(「집합건물법」 제26조의2제1항)
 - 회계감사를 받지 않기로 하는 결의에서 임차인과 같은 점유자는 의결권 행사 가능
 - 다만 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 점유자 의결권 행사 불가
- 임의적 외부회계감사
 - 임의적 외부회계감사 대상
 - 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비 3억 원 이상 또는 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금 3억 원 이상이거나, 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 감사인(이하 “감사인”이라 한다)의 외부회계감사를 받지 않았으면서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억 원 이상이거나, 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억 원 이상인 집합건물의 경우
 - 구분소유자의 1/5이 연서하여 요청하는 경우에 외부회계감사를 받아야 함
 - 연서 : 하나의 문서에 여러 구분소유자가 서명하는 것(「집합건물법」 제26조의2 제3항)
- 회계감사결과 보고의무
 - 관리인은 감사보고서 등 외부회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 구분소유자와 점유자에게 서면(전자문서 포함)으로 보고해야 함(「집합건물법」 제26조의2 제4항, 같은 법 시행령 제6조의3 제1항)
 - 회계감사의 결과는 구분소유자가 관리인에게 따로 「집합건물법」 제34조 제3항에 따르는 통지장소를

제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송

- 이 경우 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 간주(「집합건물법 시행령」 6조의3 제2항)

- 규약의 정함이 있다면 관리인은 법 제26조의2 제4항의 보고의무를 이행하기 위하여 건물 내의 적당한 장소에 게시하거나 인터넷 홈페이지에 공개함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음
 - 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 간주(「집합건물법 시행령」 6조의3 제3항).
- 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여분계산서 또는 결손금처리계산서 4. 주석(註釋)과 같은 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 외부회계감사를 받아야 함(「집합건물법 시행령」 6조의4 제1항).
- 관리인은 외부회계감사에 있어서 정당한 사유없이 감사인의 자료열람, 등사, 제출 요구와 조사를 거부하거나 방해, 기피하는 행위를 해서는 안 되며, 감사인에게 거짓자료를 제출하는 등의 방법으로 외부회계감사를 방해하면 안 됨.
- 만약 관리인이 외부회계감사를 받지 않거나 외부회계감사를 방해하면 500만 원 이하의 과태료가 부과될 수 있음(「집합건물법」 제66조 제1항 제1호).
- 「공동주택관리법」이나 「유통산업발전법」에 따라 외부회계감사를 받은 경우에는 「집합건물법」에 따라 다시 외부회계감사를 받을 필요는 없음(「집합건물법」 제26조의2 제7항).

- 규약의 설정·변경·폐지에 있어서 유의할 사항
 - 유효한 규약의 존재 여부 확인
 - 입주관련 서류 중에서 규약에 대한 동의서를 통하여 서면결의가 성립하였는지 확인해야 함
 - 규약의 설정, 변경, 폐지를 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 동의가 필요 : 서면결의의 경우에는 4/5 이상의 동의가 필요
 - 임차인이 규약의 제정을 위한 결의에서 의결권을 행사한 경우에 그러한 의결권 행사는 무효임
 - 특별한 영향을 받는 구분소유자의 동의 : 예를 들어 다음의 사항에 대해서 해당 구분소유자의 동의가 필요
 - 분양계약을 통하여 전용사용권을 설정하였는데 규약으로 전용사용권을 소멸시키는 경우
 - 분양계약에 의한 업종제한을 변경함으로 인해서 해당 건물 내의 독점적 영업이익이 침해된 경우
 - 모든 구분소유자에게 동일한 영향을 미치는 경우에는 특별한 영향을 주장할 수 없음
- 규약으로 정할 수 있는 사항

구분	규약에서 정할 수 있는 사항	「집합건물법」
공용부분 관련사항	규약공용부분	제3조제2항
	구분소유자의 공용부분에 대한 지분, 지분에 따른 공용부분의 수익·부담	제10조제2항
	공용부분의 관리를 위한 결의요건, 임차인의 관리참여	제16조제2항
규약에 관한 사항	규약대지	제4조제1항
	전유부분과 대지사용권의 분리처분여부	제20조제2항
	전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율	제21조제1항
관리단에 관한 사항	관리임의 임기	제24조제2항
	관리위원회에 의한 관리인의 선임과 해임	제24조제3항단서
	관리인의 권한과 의무	제25조제1항제4호
	관리위원회의 설치여부	제26조의3제1항
	관리위원회의 결의가 없더라도 관리인이 할 수 있는 행위	제26조의3제3항
	관리위원의 선출방식	제26조의4제1항
	관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임비율	제27조제1항
규약을 보관할 자	제30조제2항	

구분	규약에서 정할 수 있는 사항	「집합건물법」
	관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용	제31조
	임시 관리단집회의 소집을 요구할 수 있는 구분소유자의 1/5의 완화	제33조제2항
	관리단집회의 소집통지기한	제34조제1항
	집회소집의 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자에 대해서 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지에 갈음할 수 있음을 규약에서 정할 수 있음	제34조제4항
	법에서 특별히 정수가 정해진 사항 이외의 사항에 대해서는 통지하지 않더라도 규약에서 정함이 있으면 결의할 수 있음	제36조제2항
	의결권의 비율은 전유부분의 면적에 따르지만 규약에서 달리 정할 수 있음	제37조제1항
	관리단집회의 의사(議事)는 구분소유자 및 의결권의 과반수로 의결하지만 규약에서 이와 다른 규정을 둘 수 있음	제38조제1항
	관리단집회의 의장은 규약이 별도로 정할 수 있음	제39조제1항
	건물의 일부멸실과 복구에 관한 사항은 규약에서 별도로 정할 수 있음	제50조제3항
관리에 관한 비용에 관한 사항	수선계획의 수립방법	「집합건물법」 제17조의2제1항
	수선적립금의 징수여부	「집합건물법」 제17조의2제2항
	수선적립금의 용도	「집합건물법」 제17조의2제5항

● 규약으로 정할 수 없는 사항

- 특별결의 요건은 규약으로 정족수를 낮출 수 없음 : 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 관리단 집회에 갈음하는 서면결의, 재건축결의, 전유부분의 사용금지청구(「집합건물법」 제44조 제2항), 구분소유권의 경매청구(「집합건물법」 제45조 제2항)
- 관리인에게 전유부분의 임대권한을 부여하는 규약 내용 : 이러한 내용의 규약은 무효임
- 구분소유자의 권리를 과도하게 침해 내지 제한하는 규약 내용

● 규약을 제정·개정함에 있어서 점검해야 할 사항

관리에 관한 사항	예/아니오	규약에 포함시켜야 할 사항
관리위원회를 설치할 예정입니까?	예	규약에 관리위원회 설치에 관한 규정이 존재해야 합니다.
	아니오	규약에 관리위원회에 관한 규정을 둘 필요가 없습니다.
관리위원을 선거별로 선출할 예정입니까?	예	규약에 관리위원을 선거별로 선출한다는 내용과 선거구, 선거구별 관리위원 수를 정해야 합니다.
	아니오	규약에 관리인 선출에 관한 규정을 두지 않아도 됩니다.
관리인을 관리위원회에서 선출할 예정입니까?	예	관리인을 관리위원회에서 선출한다는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규약에 관리인 선출방법에 관한 규정을 두지 않아도 됩니다.
관리위원 중에서 관리인이 선출된 경우에 관리인이 관리위원직을 유지하도록 할 예정입니까?	예	규약에 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있다는 점을 규정해야 합니다.
	아니오	규약에 규정을 두지 않으면 관리인은 관리위원이 될 수 없습니다.
대지사용권의 분리처분을 허용할 예정입니까?	예	규약에 대지사용권과 전유부분의 분리처분을 허용하는 규정을 신설해야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 분리처분은 금지됩니다.

관리에 관한 사항	예/아니오	규약에 포함시켜야 할 사항
전유부분이 처분되더라도 대지사용권이 함께 처분되지 않도록 할 예정입니까?	예	대지사용권이 전유부분의 처분에 따르지 않는다는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정을 두지 않으면 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르게 됩니다.
관리인의 임기를 2년 미만으로 제한할 예정입니까?	예	관리인의 임기를 2년 미만으로 제한하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 관리인의 임기는 2년이 됩니다.
관리인의 연임과 중임을 허용할 예정입니까?	예	규정이 없으면 연임/중임이 제한되지 않습니다.
	아니오	연임/중임을 제한하기 위해서는 규정을 두어야 합니다.
관리위원의 임기를 2년 미만으로 제한할 예정입니까?	예	관리위원의 임기를 2년 미만으로 제한하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 관리위원의 임기는 2년이 됩니다.
관리위원의 연임과 중임을 허용할 예정입니까?	예	규정이 없으면 연임/중임이 제한되지 않습니다.
	아니오	연임/중임을 제한하기 위해서는 규정을 두어야 합니다.
관리단 집회 소집통지기간을 일주일보다 짧거나 길게 정할 예정입니까?	예	관리단 집회 소집통지기간에 관한 규정을 규약에 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 소집통지기간은 일주일입니다.
통상결의 요건을 구분소유자 및 의결권의 과반수보다 완화할 예정입니까?	예	통상결의요건을 완화하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 구분소유자 및 의결권의 과반수입니다.
의결권 행사방법으로 문자메시지, 이메일, 인증없는 전자투표를 활용할 예정입니까?	예	이러한 방법으로 의결권을 행사할 수 있기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다.
	아니오	규약의 정함이 없다면 이런 방법으로 의결권을 행사할 수 없습니다.
의결권의 비율을 공용부분* 지분비율이 아니라 동일하게 규정할 계획입니까?	예	각 구분소유자의 의결권의 비율을 규약에서 정해야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 전유부분의 면적비율(공용부분 지분비율)에 따라서 의결권의 크기가 정해집니다.
관리위원회의 결의요건을 선출된 관리위원의 과반수 동의로 정할 예정입니까?	예	규약으로 출석관리위원 과반수의 결의로 정하도록 정해야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 관리위원이 전부 선출되지 않았다고 하더라도 재적 관리위원 과반수의 결의로 관리위원회의 의결해야 합니다.
관리단이 보존행위**를 하고 구분소유자가 단독으로 보존행위를 할 수 없도록 할 예정입니까?	예	관리단만이 보존행위를 할 수 있다고 규약으로 정해야 합니다.
	아니오	규약의 정함이 없다면 구분소유자 각자 보존행위를 할 수 있습니다.
관리위원회나 분양자가 수선계획을 수립하는 것을 허용할 계획입니까?	예	관리단 집회의 결의가 없더라도 수선계획을 수립할 수 있도록 하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 관리단 집회의 결의로 수선계획을 수립해야 합니다.
관리단 집회의 결의가 없더라도 수선적립금을 징수할 수 있도록 할 예정입니까?	예	수선적립금을 징수할 수 있다는 규약의 정함이 있어야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 수선적립금을 징수하기 위해서는 관리단 집회의 결의가 필요합니다.
수선적립금을 수선공사 이외의 용도로 사용할 수 있도록 할 예정입니까?	예	규약으로 수선적립금의 용도를 별도로 규정한 경우에만 수선공사 이외의 용도로 수선적립금을 사용할 수 있습니다.
	아니오	규약의 정함이 없다면 수선공사를 위해서만 수선적립금을 사용할 수 있습니다.

* 공용부분 : 공용부분에 대해서는 【관리가이드 제15호】 참조

** 보존행위 : 공용부분의 현상을 유지하는 행위. 예를 들어 공용부분의 파손부분 보수 또는 노후화된 부분 교체하는 행위, 일반적인 유지비를 지출하는 행위, 공용부분에 대한 방해의 배제를 요구하는 행위, 하자보수를 청구하는 행위 등



- 관리인이 새로 선출되면 「집합건물법」 제9조에 의해서 관리업무를 수행하는 분양자와 기존의 관리인은 새로운 관리인에게 관리업무를 인계하여야 함
- 다음의 서류를 인수인계하여야 함
 - 설계도서, 장비의 명세, 수선계획 및 안전관리계획
 - 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
 - 수선적립금의 적립현황
 - 관리비예치금의 명세
 - 전유부분을 입주자의 입주일, 연락처에 관한 정보
 - 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항
- 아래의 예시는 관리단이 위탁관리업자로부터 인수해야 하는 서류 또는 위탁관리업자가 변경되는 경우에 새로운 위탁관리업자가 인수해야 하는 서류의 예시이다.

〈위탁관리업자가 변경되는 경우 인수인계서 예시〉

〈목록〉

단지개요

부대 및 복리시설 현황

동별, 평형별 호실수 현황

관리사무소 기구표

자위소방대 편성표

직원현황

시설현황

1) 변전실 시설현황

2) 기계실 현황

3) 승강기

4) 구내통신시설 현황

5) 중계기 설치 현황

5) 가로등

6) 화재수신기

7) 유류저장탱크

8) 우수처리장 설비현황

9) 피뢰침 시설

10) 소방시설(소화기 노즐-수량/스프링클러, 소화전-작동상태)

12) 고가수조 및 저수조 현황

11) 지하수 현황

12) 비상방송시설 및 일반방송 시설

13) 하자보수 미결사항

8. 비품 및 공기구 현황

1) 비품 현황

2) 공기구 현황 (전기, 기계, 영선)

3) 소모성 공기구 비품

9. 회계 현황

1) 합계잔액시산표

2) 재무상태표

3) 손익계산서

4) 예금잔액증명서

5) 부속명세서

6) 미수관리비(관리비 납입현황)

10. 협력업체 계약 현황

용역계약 및 보험계약 현황

11. 인장 보유현황

12. 주요 시설물 기록일지 목록

13. 주요서류 목록

1) 주요 서류목록

2) 준공도면 목록

3) 안전관리계획서

4) 소방관리계획서

5) 수선계획서

14. 주요시설 인허가 서류현황

1) 건축 사용검사 필증

2) 전기 안전관리자 선임 필증

3) 승강기 완성검사 필증

4) 간이 무선국 허가증

5) 소방시설 완공검사 필증

6) 도시가스 완성검사 필증

7) 전기, 설비 공사계획 신고필증

8) 전기사용 계약서

9) 전력공급 동의서

10) 접지 절연저항 측정표

11) 항공장애등, 옥상헬리포트 검사필증

12) F.M.S 시설물 초기 입력 아이디와 비번

13) 하자보수(이행) 증권

14) 검사대상기기 설치 허가증

15) 우수처리시설 준공검사 신고 필증

16) 압력용기 구조용접 검사증

17) 건축 사용검사 승인서

18) 건축 안전점검 종합 보고서

15. 기타

● 관리단의 계약체결 요건

- 규약으로 관리인의 권한으로 정한 사항에 대해서는 관리단이 단독으로 관리단 명의로 계약체결 가능
- 규약으로 관리위원회의 권한으로 정한 사항에 대해서는 관리단 명의로 계약을 체결하기 위해서 관리위원회의 결의가 필요
- 관리인과 관리위원회의 권한으로 정하지 아니한 사항에 대해서 관리단의 명의로 계약을 체결하기 위해서는 관리단 집회의 결의가 필요
- 관리단이 계약을 체결하는 경우에 관리단의 대표자인 “○○○관리단 관리인 ○○○(관리인 이름)”으로 체결

● 관리단의 계약체결 방식 - 경쟁입찰방식

- 상대방을 임의로 선택하여 계약을 체결하는 방식
 - 일반경쟁입찰 : 제한경쟁입찰과 지명경쟁입찰을 제외한 경쟁입찰방식
 - 제한경쟁입찰 : 입찰참가자의 자격을 사전에 제한하는 방식
 - 지명경쟁입찰
 - 다수의 입찰참가자를 지정하여 입찰에 참가하도록 하는 방식
 - 특수한 기술력을 갖춘 업체만 입찰에 참여하도록 함
- 계약금액이 큰 경우 또는 위탁관리계약, 공사도급계약, 용역계약과 같이 중요한 계약은 공정성과 투명성을 위해서 경쟁입찰 방식으로 체결을 체결하는 것이 바람직

● 관리단의 계약체결방식 - 수의계약방식

- 다수의 특정의 입찰자들 중에서 낙찰자를 선정하고 그 자와 계약을 체결하는 방식
- 다음과 같은 경우에는 수의계약을 체결할 수 있음(유통산업발전법에 따른 “대규모점포등의 유지·관리를 위한 계약체결지침” 제3조 참조)
 - 보험계약을 하는 경우
 - 공산품을 구입하는 경우
 - 분노의 수집운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우

- 특정인의 기술이 필요하거나 물품이나 용역의 공급자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
- 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
- 공사 및 용역 등의 계약대금이 500만 원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
- 입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
- 위탁관리계약이나 용역계약이 종료하여 갱신하는 경우. 다만, 입점상인의 10분의 1 이상이 반대하는 경우에는 공개경쟁입찰 방식으로 위탁관리계약이나 용역계약을 체결하여야 한다.

<입찰 공고문 예시>

주차장 공사입찰공고문

1. 단지개요

- 1) 단지명 : ○○오피스텔
- 2) 소재지 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지
- 3) 단지규모 : ○○개동 ○○세대

2. 현장설명 및 서류접수

- 1) 현장설명회 일시 : 20 년 월 일(요일) 오후 시. (당 관리사무소)
- 2) 서류접수 마감일시 : 20 년 월 일(요일) 오후 시까지

3. 참가자격

- 1) ○○지역소재 업체로서 관계법령에 의한 토목공사업 또는 포장공사업 등록을 필한 업체
- 2) 오피스텔 단일실적 3천만원 이상 시공경험이 있는 업체
- 3) 공고일 기준 1년간 설치 실적이 많은 업체
- 4) 보증보험 증권 발행에 결격사유가 없는 업체
- 5) 현장 방문하여 공사범위 세부내용 실측한 업체

4. 제출서류

- 1) 회사소개서 및 사업자 등록증 사본 각 1부
- 2) 법인 인감증명서 및 사용인감계 각1부
- 3) 전문공사업 면허증 및 등록증 사본 각1부
- 4) 국세 및 지방세 완납증명서 1부
- 5) 최근 1년간 공사실적 증명서 1부
- 6) 공사계획서 및 시방서 1부
- 7) 견적서 밀봉 제출

5. 기 타

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.
- 2) 제출된 서류가 부실한 경우 결격사유로 판단함.
- 3) 제출된 서류에 허위가 발견될 경우 계약 체결 이후라도 무효 처리함.
- 4) 입찰참여업체는 ○○오피스텔 관리단의 선정결정에 대하여 일체의 이의를 제기치 못함.
- 5) 기타 문의사항은 아파트 관리사무소 (☎ ○○-○○○-○○○○)로 문의하기 바람.

20 년 월 일

○○오피스텔 관리단



● 수선계획의 법적 근거

- 「집합건물법」 제17조의2 제1항 : 관리단은 관리단 집회의 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속 시설을 교체 및 보수하기 위한 수선계획을 수립할 수 있음
 - 수선계획은 건축주가 작성한 아래의 건축물관리계획에 포함된 장기수선계획을 참고하여 작성하면 됨
- 「건축물관리법」 제11조 : 사용승인을 받는 경우에 건축주는 건축물관리계획을 수립하여야 하고 그 건축물관리계획에는 건축물의 장기수선계획에 관한 사항이 포함되어야 함

● 수선계획의 내용

- 공용부분에 대한 수선항목만이 수선계획에 포함되어야 함
- 수선주기는 사용검사일이나 사용승인일을 기준으로 함

● 수선금액의 산출

- 해당 공사별 면적이나 수량에 단가를 곱하여 산출

● 수선적립금

- 수선적립금은 구분소유자로부터 징수해야 함
- 수선적립금의 용도 : 수선적립금은 아래의 용도로만 사용할 수 있으며, 임의로 유지관리비 등으로 지출할 수 없음
 - 제1호 : 수선계획에 따른 공사
 - 제2호 : 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사
 - 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제
- 전유부분별 수선적립금 산정방법

전유부분별 수선적립금 산정방법

$\frac{\text{월간 전유부분별 수선적립금}}{\text{수선적립금}} = \frac{\text{수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{전유부분 면적}$
--

● 공동주택의 수선계획의 수립기준(「공동주택관리법 시행규칙」 제7조 제1항 및 제9조 관련) 참조

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
	5) 아스팔트 싱글 잇기	전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 예비전원(자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
다. 자동화재감지설비	1) 감지기 2) 수신반	전면교체 전면교체	20 20	100 100	
라. 소화설비	1) 소화펌프 2) 스프링클러 헤드 3) 소화수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	20 25 25	100 100 100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치 2) 와이어로프, 슈브(도르레) 3) 제어반 4) 조속기 5) 도어개폐장치	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	15 5 15 15 15	100 100 100 100 100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비 2) 보안등	전면교체 전면교체	25 25	100 100	고휘도방전램프 또는 LED 보안등 적용
사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커 2) 방송수신 공동설비	전면교체 전면교체	15 15	100 100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방법시설	1) 감시반(모니터형) 2) 녹화장치 3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체 전면교체 전면교체	5 5 5	100 100 100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기 2) 단지공용시스템 장비	전면교체 전면교체	10 20	100 100	

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프 2) 고가수조(STS, 합성수지) 3) 급수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	10 25 15	100 100 100	고효율에너지기자재 적용(전동기 포함)
나. 가스설비	1) 배관 2) 밸브	전면교체 전면교체	20 10	100 100	
다. 배수설비	1) 펌프 2) 배수관(강관) 3) 오배수관(주철) 4) 오배수관(PVC)	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	10 15 30 25	100 100 100 100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	7) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	
		전면수리	15	100	
	2) 울타리	전면교체	20	100	
	3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
		전면교체	15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	5) 정화조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
9) 주차차단기	전면교체	10	100		
10) 조경시설물	전면교체	15	100		
11) 안내표지판	전면교체	5	100		



<p>공동의 이익의 의의</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 건물을 통해서 얻고자 하는 구분소유자들의 공통의 이익 ● 집합건물의 용도와 규모를 고려하여 판단 <ul style="list-style-type: none"> • 주거용 집합건물의 공통의 이익 → 쾌적한 주거생활 • 상업용 집합건물의 공통의 이익 → 영리활동 ● 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 건물의 관리 및 사용에 있어서 구분소유자의 공통의 이익에 반하는 행위를 해서는 안 됨(「집합건물법」 제5조 제1항)
<p>공동의 이익과 관련된 구체적 사례</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 용도변경 <ul style="list-style-type: none"> • 전유부분이 주거의 용도로 분양된 경우에 구분소유자는 정당한 사유없이 그 부분을 주거 이외의 용도로 사용하거나 내부벽을 철거 또는 파손하여 증축하거나 개축하는 행위를 할 수 없음(「집합건물법」 제5조 제2항) • 원칙적으로 공법상 규제 범위 내에서 구분소유자는 다른 구분소유자의 동의없이 자유롭게 전유부분의 용도를 변경 가능 • 용도변경으로 다른 구분소유자의 권리를 침해하는 경우에는 권리가 침해된 구분소유자의 동의가 필요 • 용도변경이 공동의 이익에 반한다면 관리단 집회의 결의로 용도변경의 정지나 원상회복을 청구할 수 있음 ● 업종제한 <ul style="list-style-type: none"> • 분양계약이나 규약에서 정해진 업종제한에 위반하여 중복된 업종의 영업을 하는 행위는 공동의 이익에 반하는 행위에 해당 ● 공용부분의 배타적 사용 <ul style="list-style-type: none"> • 공동의 이익에 반하는 공용부분의 배타적 사용 <ul style="list-style-type: none"> - 다른 구분소유자들의 동의나 관리단 집회의 결의없이 공용부분인 외벽에 간판을 설치하는 행위(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결 참조)
<p>위반행위에 대한 제재</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 행위금지·결과제거·예방청구권 <ul style="list-style-type: none"> • 요건 : 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공통의 이익에 반하는 행위를 하거나 그렇게 할 우려가 있는 경우(「집합건물법」 제43조 제1항) • 제재의 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 행위의 정지 청구 - 행위의 결과 제거 청구 - 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구 가능 • 청구권자 <ul style="list-style-type: none"> - 관리인 <ul style="list-style-type: none"> - 관리단집회의 결의에 의해서 지정된 구분소유자 → 관리인이 있다고 하더라도 관리단집회에서 이러한 조치를 취할 구분소유자를 별도로 선임 가능(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카 2478 판결) • 공동의 이익에 반하는 행위가 구분소유자의 공용부분의 지분권을 침해하거나, 입점상인 상호간에 부담하고 있는 업종제한의무를 위반한 경우에는, 지분권이 침해된 구분소유자나 업종제한의 무위반으로 인해서 손해를 입은 구분소유자는 지분권이나 업종제한약정을 근거로 단독으로 공동의 이익에 반하는 행위의 중단을 청구할 수 있음




	<ul style="list-style-type: none"> ● 청구의 상대방 <ul style="list-style-type: none"> - 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 구분소유자 - 공동의 이익에 반하는 행위를 한 점유자 ● 관리인이나 대표로 지정된 구분소유자가 소송을 제기하기 위해서는 관리단집회의 결의가 필요(「집합건물법」 제43조 제2항) ● 전유부분 사용금지청구 <ul style="list-style-type: none"> ● 요건 <ul style="list-style-type: none"> - 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 경우에 그로 인해서 공동생활상의 장애가 현저하고, 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용의 확보나 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 경우 - 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 결의가 요구됨 ● 청구권자 <ul style="list-style-type: none"> - 관리인 또는 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선출된 구분소유자 ● 청구의 상대방 <ul style="list-style-type: none"> - 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 한 구분소유자 - 임차인이 이러한 행위를 한 경우에는 임대차계약을 해지하고 전유부분의 인도를 청구 가능(「집합건물법」 제46조 제2항) → 관리인이나 관리단 집회에서 선출된 구분소유자가 전유부분을 인도받은 때에는 지체없이 이를 구분소유자에게 인도해야 함(「집합건물법」 제46조 제3항). ● 공동의 이익이 반하는 행위의 금지나 결과의 제거를 청구할 수 있다면 사용금지 청구할 수 없음 ● 소송상 청구에 의해서 사용금지 청구 가능 ● 사용금지를 청구하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 다수의 결의가 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 이러한 조치를 취하기 전에 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 부여해야 함(「집합건물법」 제44조 제3항) ● 구분소유권의 경매 <ul style="list-style-type: none"> ● 요건 <ul style="list-style-type: none"> - 제5조 제1항이나 제2항에 위반한 경우 - 규약에서 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 매우 곤란하게 된 때 ● 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 결의가 요구됨 <ul style="list-style-type: none"> - 당해 구분소유자에게 변명의 기회 부여 이 경매절차에서 당해 구분소유자는 매수인이 될 수 없다(「집합건물법」 제45조 제5항). ● 경매신청절차 <ul style="list-style-type: none"> - 신청인 : 관리인 또는 관리단집회의 의결에 의하여 지정된 구분소유자 - 경매대상 : 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권 - 집합건물 소재지 관할법원에 청구 - 경매를 명하는 재판이 확정되면 그 청구를 한 자는 6개월 이내에 경매를 신청 가능 → 6개월이 경과하게 되면 경매 청구 불가(「집합건물법」 제45조 제4항) - 경매대상이 된 전유부분의 구분소유자는 경매절차에서 경락인이 될 수 없음
<p style="text-align: center;">전유부분의 점유자와 공동의 이익</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 전유부분의 점유자가 제5조 제1항의 행위를 하였거나 그러한 행위를 할 염려가 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> ● 행위의 정지를 청구하거나 그 결과의 제거를 청구하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있음(「집합건물법」 제43조 제3항) ● 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 각 3/4 이상의 관리단집회의 결의가 요구됨 ● 관리단은 제재수단을 행사하기 전에 점유자에게 변경의 기회를 주어야 함 ● 점유자가 사용금지를 청구할 수 있는 행위를 한 경우에 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약(예를 들어 임대차 계약)을 해제하고 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있음 ● 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 그 전유부분을 점유할 권원을 가진 자에게 이를 인도해야 함(「집합건물법」 제46조 제3항)

하자담보책임 근거법률	<ul style="list-style-type: none"> ● 「집합건물법」 제9조, 제9조의2 ● 「공동주택관리법」
하자의 의미	<ul style="list-style-type: none"> ● 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상·미관상의 지장을 초래할 정도의 결함 ● 하자판단에 관련된 기준 <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2016-1048호) • 건설감정실무(서울중앙지방법원)
하자로 인한 담보책임의 당사자	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있는 자 <ul style="list-style-type: none"> • 구분소유자 ● 하자로 인한 담보책임을 부담하는 자 <ul style="list-style-type: none"> • 분양자(공동주택의 경우에는 사업주체) • 시공자(손해배상의 경우에 시공자는 보충적으로 책임을 부담)
하자로 인한 구제수단	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자보수청구 <ul style="list-style-type: none"> • 전유부분 : 구분소유자가 하자보수 청구 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 경우에는 관리주체에게 대행하도록 할 수 있음 • 공용부분 : 구분소유자 또는 관리단 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 관리주체도 하자보수 청구 가능 ● 손해배상 <ul style="list-style-type: none"> • 전유부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능) • 공용부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능) ● 분양계약의 해제 <ul style="list-style-type: none"> • 하자로 인해서 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 • 수분양자만 분양계약 해제 가능
담보책임의 존속기간	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자의 내용에 따른 담보책임 존속기간 <ul style="list-style-type: none"> • 10년 : 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자 • 5년 : 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의구조상 또는 안전상의 하자 • 3년 : 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자 • 2년 : 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자 ● 기산점 <ul style="list-style-type: none"> • 전유부분 : 구분소유자에게 인도한 날 • 공용부분 : 사용검사일 또는 사용승인일 ● 그 밖의 제척기간 <ul style="list-style-type: none"> • 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우(하자가 명백하게 드러난 경우) : 1년 • 기산일 전에 발생한 하자 : 5년
하자보수보증금의 의미	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자보수보증금의 의미 <ul style="list-style-type: none"> • 하자보수를 위해서 분양자 또는 사업주체가 예치하는 금액 • 분양자 또는 사업주체는 은행에 현금으로 하자보수보증금을 예치하거나 하자보수를 위한 보증보험에 가입

<p style="text-align: center;">공동주택의 하자보수보증금</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 하자보수보증금 예치 <ul style="list-style-type: none"> • 보증금을 예치한 은행이나 보증보험계약을 체결한 보증기관은 예치증서나 보증서를 입주자대표회의에 교부 • 하자가 발생하면 입주자대표회의는 은행이나 보증기관에 보증금의 지급을 청구 가능 • 은행이나 보증기관으로부터 입주자대표회의가 보증금 수령하면 그 금액은 하자보수비용으로만 사용 가능 ● 예치의무자와 예치기간 <ul style="list-style-type: none"> • 하자로 인한 담보책임을 부담하는 사업주체가 하자보수보증금을 예치 • 담보책임기간 동안 보증금 예치 → 담보책임기간이 경과하면 사업주체에게 반환 ● 예치절차 <ul style="list-style-type: none"> • 사업주체는 은행에 현금으로 보증금을 예치하거나, 하자보수보증금의 지급을 보증하는 기관(예를 들면 주택도시보증공사, 건설관련 공제조합, 보증보험회사 등)에 보증보험에 가입 • 사업주체는 사용검사나 사용승인 신청시 현금, 예치증서 또는 보증서를 제출해야 함 <ul style="list-style-type: none"> - 예치명의 또는 가입명의는 사용검사권자, 사용승인권자 - 입주자대표회의가 구성되면 예치명의 또는 가입명의를 입주자대표회의로 변경 ● 하자보수보증금의 청구 <ul style="list-style-type: none"> • 하자가 발생하게 되면 의무관리대상 공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 집합건물 관리단이 보증금을 청구 • 보증금을 지급해야 하는 상대방은 예치증서나 보증서 발급기관 • 하자보수보증금은 사업주체가 하자를 보수하지 않는 경우에 아래의 서류를 첨부하여 하자보수 청구 가능(공동주택관리법 시행령 제44조 제1항 제1호). <ul style="list-style-type: none"> - 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정서에 따른 하자보수비용 - 하자심사분쟁조정위원회의 조정서에 따른 하자보수비용 - 법원의 판결에 따른 하자보수비용 - 사업주체와 입주자대표회의등의 협의에 의한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용 • 지급받은 보증금은 하자보수비용으로만 사용할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 하자보수보증금을 지급한 보증서 발급기관은 시장·군수·구청장에게 지급사실을 통보해야 함 - 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날로부터 30일 이내에 사용명세를 사업주체에게 통보(공동주택관리법 시행령 제44조 제5항)
<p style="text-align: center;">그 밖의 집합건물 하자보수보증금</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택 이외의 집합건물의 경우에도 분양자 또는 건축주가 하자보증보험에 가입하는 경우가 있음 <ul style="list-style-type: none"> • 분양자 또는 건축주는 선택적으로 수분양자를 피보험자로 하여 하자보증보험을 가입 ● 이 경우에는 하자보증보험의 내용에 따라 보증보험사에 하자로 인한 보증금을 청구할 수 있음 ● 자세한 내용은 보증보험회사에 문의할 필요가 있음 ● 2020년 9월 현재 경기도는 22개 시군에서 오피스텔의 건축허가를 신청할 때에 하자보증보험에 가입하거나 하자보수보증금을 예치하도록 하도록 권고하고 있음



분쟁조정위원회	분쟁조정 내용	담당기관
<p>집합건물 분쟁조정위원회 (근거법 : 「집합건물법」)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도와 같은 광역지방자치단체에 설치 ● 분쟁대상건물 : 비의무관리대상 공동주택, 주상복합아파트, 대규모점포, 그 밖의 집합건물 <ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택의 하자담보책임에 관한 분쟁은 조정대상에서 제외 ● 공동주택이 아닌 집합건물의 구분소유자는 집합건물의 하자 분쟁에 있어서 집합건물분쟁조정위원회를 통하여 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청 가능 ● 조정의 효력 <ul style="list-style-type: none"> ● 민법상 화해의 효력 ● 조정의 내용을 이행하지 않으면 다시 민사소송을 제기해야 함 ● 조정서의 내용은 민사소송절차에서 중요한 증거로 활용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ● 경기도 건축디자인과 ● 전화 : 031-8008-3476 ● 팩스 : 031-8008-3479 ● 홈페이지 : https://ggarchim.ap.gg.go.kr/architecture-relax/ 
<p>공동주택관리 분쟁조정위원회 (근거법 : 공동주택관리법)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 공동주택관리분쟁조정위원회는 국토교통부 및 시군에 설치 ● 공동주택관리분쟁조정위원회의 조정대상 <ul style="list-style-type: none"> ● 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항 ● 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항 ● 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항 ● 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항 ● 공동주택의 리모델링에 관한 사항 ● 공동주택의 층간소음에 관한 사항 등 ● 조정의 효력 <ul style="list-style-type: none"> ● 재판상 화해의 효력(지방분쟁조정위원회의 조정은 민법상 재판상 화해의 효력만 있음) ● 소멸시효 중단의 효력이 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ● 중앙공동주택관리분쟁조정위원회 ● 주소 : 우) 13637 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동175) 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 ● 홈페이지 : https://namc.molit.go.kr/ 

분쟁조정위원회	분쟁조정 내용	담당기관
<p>주택·상가건물 임대차분쟁조정 위원회 (근거법 : 주택임대차보호법 · 상가건물임대차 보호법)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주의 대한법률조공단 6개 지부에 설치 ● 분쟁조정대상 <ul style="list-style-type: none"> • 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁 ● 조정의 효력 <ul style="list-style-type: none"> • 분쟁조정은 민법상 화해의 효력 • 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택상가건물임대차분쟁조정 위원회 수원지부 • 전화 : 031-8007-3430 • 주소 : 우) 16500 경기 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10 • 홈페이지 : https://www.hldcc.or.kr/ 
<p>경기도 주택·상가건물 임대차분쟁 조정위원회 (근거법 : 주택임대차보호법 · 상가건물임대차 보호법)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 경기도 임대차 상담센터 3개소 운영(도 열린민원실, 무료법률상담실, 북부청사 종합민원실 內) ● 임대차 관련 전문상담가 전화 즉시상담 후 분쟁조정신청 연계 ● 분쟁조정대상 <ul style="list-style-type: none"> • 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁 ● 조정의 효력 <ul style="list-style-type: none"> • 분쟁조정은 민법상 화해의 효력 • 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ● 경기도 주택·상가건물 임대차 분쟁조정위원회 • 임대차 즉시 상담전화 : 031-8008-2246 031-8008-2255 031-8030-2255 • 주소 : 우) 16444 경기 수원시 팔달구 효원로 1 • 홈페이지 : https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cidx=876&menuId=2554 
<p>중앙환경 분쟁조정위원회</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 환경분쟁조정위원회의 근거법률은 환경분쟁조정법이다. 공동주택의 층간소음으로 인한 분쟁은 공동주택관리분쟁조정위원회를 이용할 수도 있다. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 중앙환경분쟁조정위원회 • 주소 : 우) 30103 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 472호 • 전화 : 044-201-7969 • 팩스 : 044-201-7970 • 홈페이지 : https://ecc.me.go.kr/front/user/main.do 

- 근거법률 : 「집합건물법」 제52조의2
- 구 성 : 10명
 - 위원장 : 위촉직(법학교수)
 - 위 원 : 공무원2, 도의원 1, 교수 2, 회계사 1, 건축사 1, 변호사 3
- 조정대상
 - 「집합건물법」을 적용받는 건물의 하자 분쟁조정(분양목적 공동주택 제외)
 - 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회 구성·운영 분쟁조정
 - 공용부분의 보존·관리 또는 변경 분쟁조정
 - 관리비의 징수·관리 및 사용 분쟁조정
 - 규약의 제정·개정 분쟁조정
 - 재건축 관련 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속 분쟁조정
 - 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 분쟁조정
 - 규약에서 정한 전유부분 사용방법 분쟁조정
 - 관리비 외 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용 분쟁조정
 - 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 계약 분쟁조정
 - ※ 법원 소송계류중인 일방이 신청한 경우 또는 조정진행 중 당사자중 일방이 소를 제기한 경우에는 각하 또는 중지
- 조정절차
 - 신청서 제출 : 경기도 건축디자인과(전화 : 031-8008-3476, 팩스 : 031-8008-3479)
 - 홈페이지 : <https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-relax/>

● 조정절차 흐름도



● 처리기한

- 신청을 받은 날로부터 60일 이내 30일 범위 내에서 1회 연장 가능

■ 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례 [별지 제1호서식]

집합건물 분쟁조정 신청서

신 청 인	성명				생년월일 (법인번호)		
	주소						(전화번호:)
선정된 대표자, 대리 인 또는 대표당사자	성명				생년월일 (법인번호)		
	주소						(전화번호:)
피 청 인	성명				생년월일 (법인번호)		
	주소						(전화번호:)
분쟁대상 건 축 물 현 황	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.

신청인

년 월 일
(서명 또는 인)

경기도 집합건물 분쟁조정위원회 위원장 귀중

210mm×297mm(백상지 80g/㎡)



- 지원대상 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리하는 집합건물
- 지원내용 : 집합건물 관리에 대한 전문가 자문
- 자문 내용

<ul style="list-style-type: none"> ● 변호사, 법학교수 <ul style="list-style-type: none"> - 「집합건물법」 상담 - 관리규약 제·개정 - 관리단 집회 소집 절차·진행방법 - 관리인·관리위원회 위원 선임 절차 등 ● 공인회계사 <ul style="list-style-type: none"> - 회계서류의 작성·보관 등 	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택관리사 <ul style="list-style-type: none"> - 효율적인 운영·관리, 사무집행 등 ● 건축사 <ul style="list-style-type: none"> - 시설안전, 유지관리 등 ● 공인노무사 <ul style="list-style-type: none"> - 직원 고용절차, 근로계약 등
---	--

※ 아래 해당되는 사항은 제외하고 지원

- 지원제외 사항
 - 집합건물 관리에 대한 조사·감사
 - 「집합건물법」상 행정청 지도감독 권한 배제
 - 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 제3조 제2항 및 시행규칙 제2조
 - 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
 - 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
 - 동일한 내용의 지원을 다시 신청한 경우
 - 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
 - 입찰중이거나 시공중인 공사에 대하여 지원을 요청한 경우
- 신청자격
 - 관리인, *구분소유자 또는 점유자
 - 구분소유자 또는 점유자의 경우 10분의 1 이상 동의서 첨부 필요
- 신청방법 : 팩스 또는 우편으로 신청
 - (팩스) 경기도 건축디자인과(Fax. 031-8008-3479)
 - (우편) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)

법무부 고시 제2021-218호

집합건물 회계처리기준

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 발생주의 회계를 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 회계 추정은 비슷한 종류의 사건이나 거래의 회계처리에도 동일하게 적용한다.

② '회계정책의 변경'이란 재고자산의 단위원가 결정방법 변경 등 재무제표의 작성에 적용하던 회

계정책을 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 전기오류 수정손익으로 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 형체가 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 장부금액의 차액을 유형자산처분손익으로 인식한다.

제15조(무형자산) ① ‘무형자산’이란 컴퓨터소프트웨어 등 집합건물의 유지·관리를 위하여 보유한 물리적 형체가 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 관리비예치금, 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 충당부채 인식) 퇴직금의 지급, 하자보수 약정, 계류 중인 소송사건에 따른 비용 등은 지출의 시기 또는 금액이 확실하지 않더라도 제10조제2항제2호 부채의 정의와 같은 조 제3항제2호 부채의 인식조건을 모두 충족한다면 충당부채로 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(관리의익) 관리의익(손실)은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액을 의미한다.

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

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

제28조(관리의비용) ① '관리의비용'은 관리의수익의 실현 과정에서 발생하는 비용과 집합건물의 관리과정에 발생하는 비용 중 관리비로 부과하기 적절하지 아니한 검침수당, 부과차손, 법인세 등 관리비용에 포함되지 아니하는 비용을 말한다.

② 관리의비용은 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(전)기 : 20 년 월 일 현재

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	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)부가가치세대급금	0		0	
10)선납법인세	0		0	
2.채고자산		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	
자산 계		0		0
부채				
I.유동부채		0		0
1.미지급금	0		0	
2.미지급비용	0		0	

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
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.관리비예치금	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

[별지 제2호서식]

운영성과표

제00(당)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

제00(전)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	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	
5)승강기유지비	0		0	
6)수선유지비	0		0	
7)위탁관리수수료	0		0	
2.개별사용료		0		0
1)난방비	0		0	

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
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.관리의외수익		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.기타관리의외수익	0		0	
Ⅴ.관리의외비용		0		0
1.시설운영비용	0		0	
2.검침수당	0		0	
3.부과차손	0		0	
4.법인세등	0		0	
Ⅵ.당기순이익(손실)		0		0

[별지 제3호서식]

이익잉여금처분계산서

제00(당)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정일 : 20 년 00월 00일

제00(전)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정(예정)일 : 20 년 00월 00일

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
		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



경기도 집합건물 관리매뉴얼 · 관리가이드

발행처	경기도
발행부서	도시주택실 건축디자인과
초판발행	2021. 1.
2판발행	2021. 8.
3판발행	2023. 1.

경기도 도시주택실 건축디자인과

수행기관	(사)한국집합건물진흥원	
	김영두	책임연구원
	성낙진	연구관리자
	안현자	연구원
	김성은	연구원
	오은정	연구원

©GYEONGGI PROVINCE All Rights Reserved.

본 출판물의 저작권은 경기도에 있습니다.

※ 경기도 집합건물 관리매뉴얼 및 관리가이드는 2022년 「경기도 집합건물관리 역량강화 교육과정 개발 및 운영」 연구용역 결과물입니다.



경기건축포털
자료실 이동



ISBN 979-11-91875-35-5



국립중앙도서관
납본시스템 이동