

발간등록번호

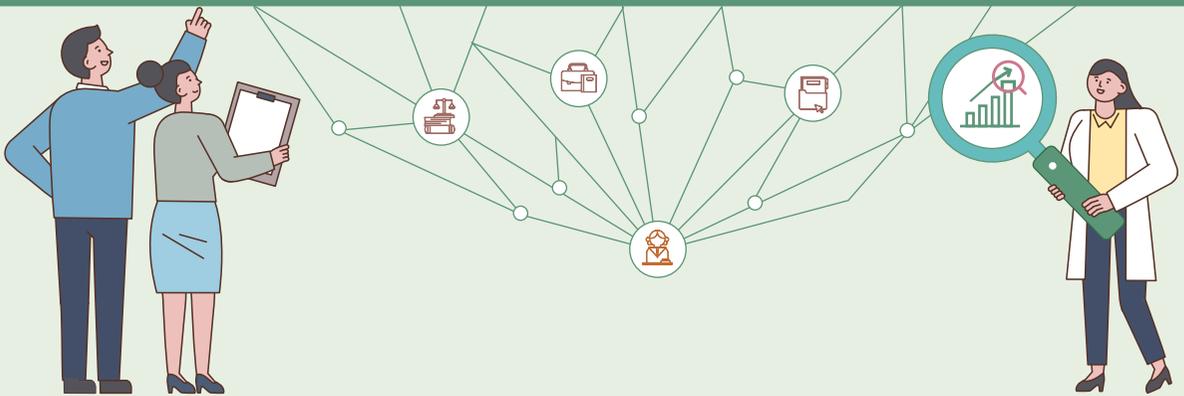
71-6410000-000946-10

새로운 경기 ▶ 공정한 세상

<https://www.gg.go.kr/>

2021년

# 경기도 집합건물관리 지원단 사례집





2021년

# 경기도 집합건물관리 지원단 사례집





## 발간사

2020년 시작한 경기도 집합건물관리지원단의 운영과 성과를 담은 「2021년 경기도 집합건물관리지원단 사례집」을 발간하게 되어 기쁩니다.

오피스텔, 상가와 같은 집합건물은 복도, 계단, 주차장 등 함께 공유하는 공용부분이 있기 때문에 건물 구성원 간 분쟁을 예방하려면 공용부분 관리비용 분담, 보수, 사용 등에 대한 합리적인 기준 마련과 공동의사결정이 중요합니다.

집합건물은 용도와 규모가 다양하여 관리비 및 주차장 등 세부관리기준을 건물현황에 맞게 그 구성원들이 정한 규약과 관리단집회 결의를 통해 자체적으로 운영하여야 합니다. 그러나 입주인이 현장에서 집합건물법에 따른 절차를 숙지하여 규약을 설정하고, 집회를 개최하는 것은 쉽지 않습니다.

이에 경기도는 집합건물 관리에 도움을 드리고자 지난 해 3월부터 변호사, 법학교수, 공인회계사, 주택관리사, 건축사, 공인노무사로 구성된 집합건물관리지원단을 운영하여 무료 자문서비스를 제공하고 있습니다.

이번 사례집은 집합건물관리지원단이 받았던 주요 자문내용 뿐 아니라 집합건물법 해설, 집회 개최 절차, 관련서식 등 실제 관리단 구성과 운영에 필요한 정보를 수록하여 누구나 알기 쉽게 제작되었습니다.

본 사례집이 집합건물을 투명하고 효율적으로 관리하는 데 도움이 되기를 바라며, 앞으로도 경기도는 집합건물 분쟁예방을 위해 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2021.12.

도시주택실장 홍지선



|          |                                  |            |
|----------|----------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>집합건물관리지원단 개요</b>              | <b>7</b>   |
| <b>2</b> | <b>집합건물관리지원단 운영실적</b>            | <b>11</b>  |
| <b>3</b> | <b>자주 물어보는 질문 및 답변모음</b>         | <b>19</b>  |
|          | 1. 집합건물 관련 용어정리                  | 20         |
|          | 2. 집합건물 관리과정                     | 21         |
|          | 3. 공동 의사결정 “관리단집회”               | 22         |
|          | 4. 관리단의 대표, 관리인 선임               | 28         |
|          | 5. 집합건물 운영기준, 자치규약               | 30         |
|          | 6. 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출        | 31         |
|          | 7. 집합건물, 관리비 및 회계운영              | 33         |
| <b>4</b> | <b>집합건물관리지원단 자문 사례</b>           | <b>37</b>  |
|          | 1. 근린생활시설 사례(29건)                | 38         |
|          | 2. 오피스텔 사례(23건)                  | 69         |
|          | 3. 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(15건)      | 96         |
|          | 4. 지식산업센터 사례(5건)                 | 112        |
|          | 5. 자동차관련시설 사례(3건)                | 118        |
|          | 6. 숙박시설 사례(2건)                   | 122        |
| <b>5</b> | <b>집합건물법 및 관련 기준</b>             | <b>125</b> |
|          | 1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률          | 126        |
|          | 2. 집합건물 회계처리기준(법무부고시 제2021-218호) | 170        |
| <b>6</b> | <b>집합건물 관련, 경기도 조례</b>           | <b>183</b> |
|          | 1. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례      | 184        |
|          | 2. 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙 | 187        |
|          | 3. 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례   | 188        |
| <b>7</b> | <b>경기도 표준관리규약</b>                | <b>193</b> |
|          | 1. 단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우  | 194        |
|          | 2. 단지형(團地型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우  | 226        |
| <b>8</b> | <b>집합건물법 해설</b>                  | <b>261</b> |
| <b>9</b> | <b>집합건물법 관리가이드(관련서식 수록)</b>      | <b>365</b> |





# 1

## 집합건물관리지원단 개요



## 1 도입 배경

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

이에 대한 대안으로 제시된 것이 '경기도 집합건물관리지원단'입니다. 집합건물관리지원단은 집합건물 관리에 어려움을 있는 관리인, 구분소유자 또는 점유자를 대상으로 관리비 및 회계운영, 규약, 시설안전, 노무 등 각 분야 전문가가 현장에 직접 찾아가서 건물관리에 대한 자문서비스를 제공합니다.

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

## 2 집합건물관리지원단 구성 및 운영

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

[집합건물관리지원단 구성인원 및 자문분야]

| 구분 | 계   | 변호사/법학교수                    | 주택관리사                 | 회계사                 | 건축사              | 공인노무사                  |
|----|-----|-----------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|------------------------|
| 인원 | 30명 | 12명                         | 8명                    | 5명                  | 3명               | 2명                     |
|    |     | - 관리규약 제·개정<br>- 관리단집회 소집 등 | 운영·관리<br>및 사무<br>집행 등 | 회계서류의<br>작성·보관<br>등 | 시설안전 및<br>유지관리 등 | 직원고용<br>절차 및<br>근로계약 등 |

### 3 신청방법 및 지원범위

- **신청기간** : 상시 신청가능
- **지원대상** : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 비의무관리대상 공동주택 등 집합건물
- **신청주체** : ① 관리인<sup>1</sup>, ② 구분소유자<sup>2</sup> 또는 점유자<sup>3</sup>  
 \*\* “② 구분소유자 또는 점유자” 등 입주민이 신청하는 경우, 1/10 이상 동의 필요
- **지원내용** : 관리단 집회, 규약, 관리비 및 회계운영, 공용부분의 관리·변경 등 집합건물 관리전반에 대하여 무료 자문 서비스 제공
- **지원 제외대상**

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

1. 구분소유자들의 대표자를 말함. 관리인은 규약에 달리 정함이 없는 경우 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 의결에 따라 선임되고 해임됨.  
 2. 건물의 구분소유권을 가지는 자  
 3. 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자(임차인)

### ➤ 신청방법

- '경기건축포털' 홈페이지로 신청(아래의 QR 코드접속 시 신청 홈페이지로 연결)
- 팩스(031-8008-3479) 또는 우편\*으로 신청
- \* (우편접수) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)

경기도 집합건물관리지원단 자문 온라인 신청페이지



#### ○ 유의사항

- 신청서를 작성하실 때에는 신청 정보와 관련 내용을 명확하게 기재하시기 바랍니다.
- 신청의 요지를 알 수 없을 때에는 신청서의 보완을 요구할 수 있습니다.
- 단체가 신청할 때에는 대표자를 선정하여 대표자의 명의로 신청하여야 합니다.
- 신청내용과 관련된 첨부 서류가 있는 경우 함께 제출해 주십시오.



## 4 지원단 자문 절차 및 방법

➤ 자문절차 : 신청접수 순으로 지원, 평균 2~3명의 위원이 자문



➤ 자문방법 : 현장방문 또는 화상, 전화 등 비대면 자문

\* 코로나-19 사회적 거리두기 및 신청인 원에 따라 비대면 자문 병행 실시

현장자문



화상자문



# 2

## 집합건물관리지원단 운영실적

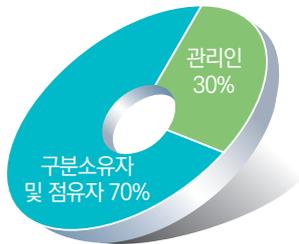


# 1 집합건물관리지원단 자문실적('20.3월~'21.10월말 기준)

## ▶ 신청 유형별 분류

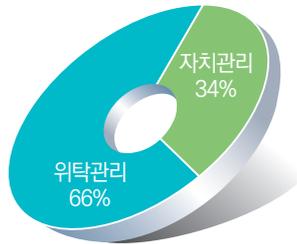
- 2020년 3월 집합건물관리지원단 출범이래 자문실적은 152건('20년 72건, '21년 80건)으로, 관리인이 신청한 경우(46건)보다 분양자, 관리회사, 관리인의 일방적 관리 등으로 집합건물 관리문제로 어려움을 겪는 구분소유자 및 점유자의 신청이 약 70%(106건)로 많았습니다.
- 주로 관리주체의 관리비 내역 비공개, 불투명한 회계운영 등 관리부실 의혹에 대한 구분소유자 및 점유자의 자문요청이 많았으며, 지원단에서 적법한 관리인 해임·선임 절차, 관리회사 변경방법, 자료공개 가처분 청구 등 민·형사적 조치방법에 대하여 유사 판례 등을 인용하여 건물실정에 맞는 자문을 해주었습니다.
- 관리인이 신청한 경우는 주로 새로 선임된 관리인이 관리업무를 효율적으로 처리하기 위한 시설안전점검 주기, 장기수선적립금 계획수립 등에 대한 관리실무에 대한 자문이 많았으며, 그 밖에 규약에서 정한 상가 동종업종 제한, 관리비 회계항목 설정 등 집합건물법에서 규정하고 있지 않지만 관리업무를 수행에 필요한 정보에 대한 문의가 있었습니다.

신청주체



■ 구분소유자 및 점유자 ■ 관리인이 신청

신청건물 관리형태



■ 위탁관리(분양자 관리 포함) ■ 자치관리

| 신청주체           | 신청배경         | 주요 신청내용                          | 비고 |
|----------------|--------------|----------------------------------|----|
| 관리인            | 신규 관리인 선임    | 관리인이 알아야 할 시설점검주기, 하자보수, 회계·노무 등 |    |
| 구분소유자<br>및 점유자 | 분양자의 일방적 관리  | 분양자가 선정한 관리회사 변경 및 회계자료 인수방법 등   |    |
|                | 다수 지분권자 독점관리 | 관리인 해임·선임 절차, 점유자의 의결권 행사방법 등    |    |
|                | 입주민간 의견차이    | 관리단 집회 절차상 하자 검토, 공용관리비 부담방법 등   |    |
|                | 기타           | 인근 유사건물 통합관리와 자치관리의 장·단점 등 검토    |    |

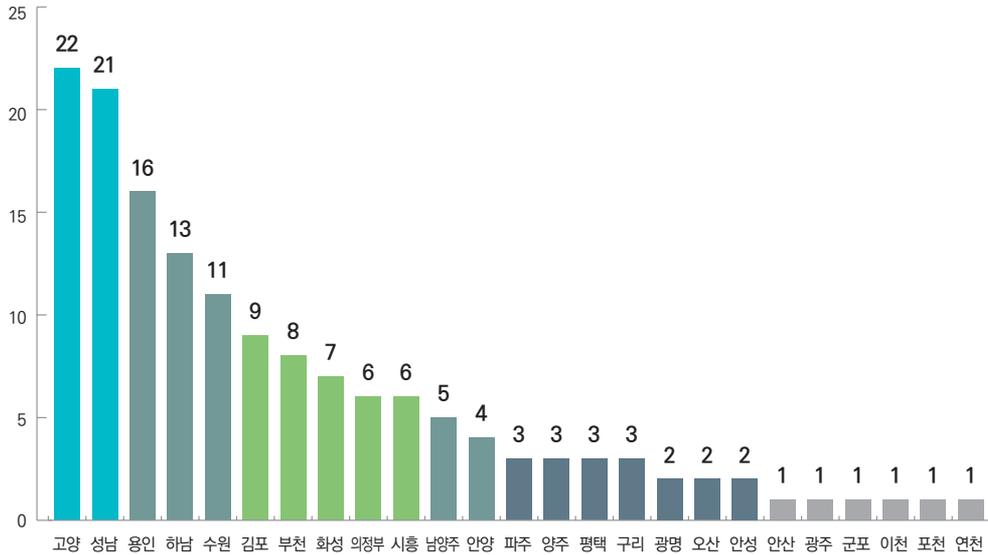
### ▶ 전문분야(위원)별 지원횟수

| 변호사 / 법학교수  | 주택관리사          | 공인회계사            | 건축사           | 노무사             |
|---|----------------|------------------|---------------|-----------------|
| 143회  | 109회           | 22회              | 22회           | 8회              |
| ▷ 관리규약 제·개정<br>▷ 관리단집회 소집<br>▷ 관리인 선임 및 관리위원회 위원 선출 등 | 운영·관리 및 사무집행 등 | 회계서류의 작성·보관 방법 등 | 시설안전 및 유지관리 등 | 직원고용절차 및 근로계약 등 |

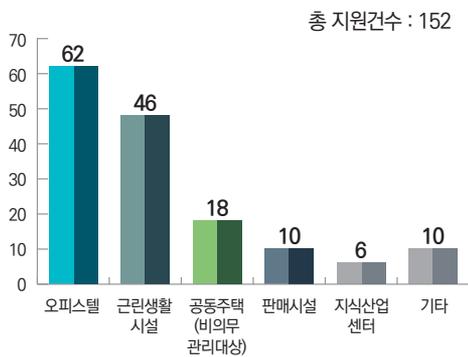
### ▶ 집합건물 현황별 분류

- 고양시, 성남시, 용인시 등 집합건축물이 많은 시·군을 중심으로 도내 25개 시·군에서 152건(2021.10월말 기준)의 집합건물관리지원단 신청이 접수되었습니다.
- 오피스텔, 근린생활시설의 신청비율은 약 71%로 높은 비중을 차지하였고, 오피스텔은 10,000㎡ 또는 100호실 이상의 중·대규모, 근린생활시설은 5,000㎡ 또는 50호실 이하 비교적 소규모 집합건물에서 주로 지원을 신청하였습니다.

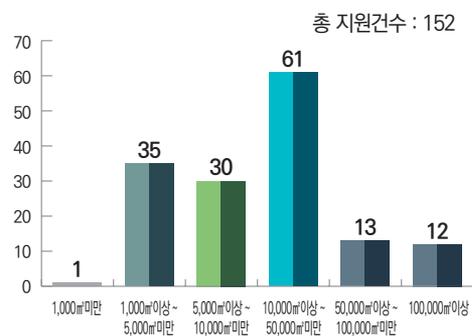
시·군별 집합건물관리지원 현황(25개 시·군)



건축물 주용도별



건축물 규모별

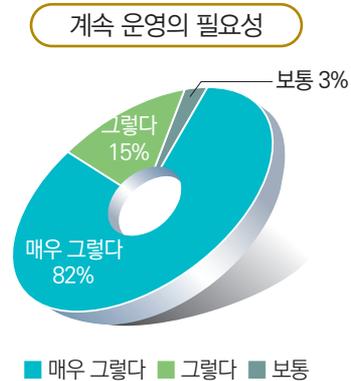
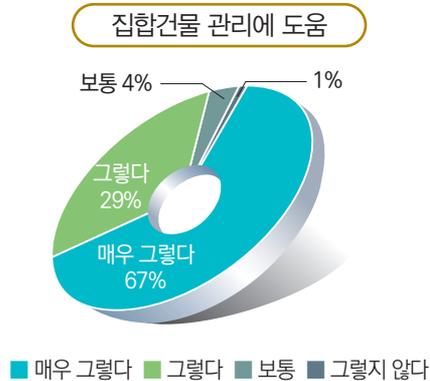
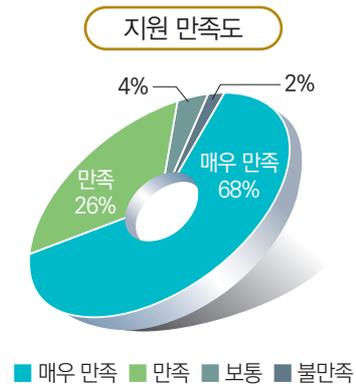
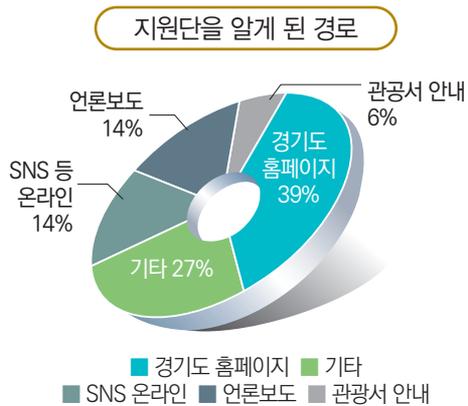


## 2 설문조사 결과

➤ **측정대상** : 159명(집합건물 구분소유자, 점유자, 관리인 등)

### ➤ 설문조사 결과

- 지원단 현장자문에 대하여 약 94%의 응답자가 지원결과에 만족하였으며, 계속 운영의 필요성에 대하여는 약 97%의 응답자가 필요하다고 답하였습니다.
- 지원단 지원결과에 불만족한 경우는 약 2%로, 관리주체의 관리비 과다부과 의혹 등에 대한 행정청의 조사·감사 등 권한부재에 대한 제도개선 요청이 있었습니다.



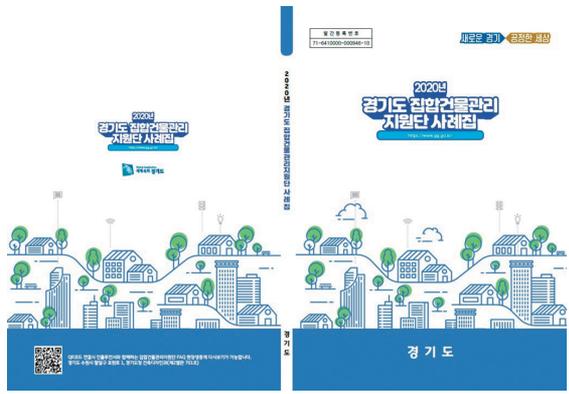
### 3 집합건물관리 매뉴얼 및 지원사례 온라인 공개

- 경기도는 집합건물 관리과정에서 발생하는 궁금한 사항에 대하여 도움을 드리고자 「경기도 집합건물관리 매뉴얼·가이드」 및 「2020년 경기도 집합건물관리 지원단 사례집」을 발간하여 道 홈페이지에 공개하고 있습니다.
  - 경기도청 홈페이지(<http://gg.go.kr>) → 경기건축포털 → 집합건물 관리 → 자료실
- 그 밖에 집합건물관리지원단과 함께하는 자문 생방송(다시보기 가능) 및 주요 자문사례를 경기도청 유튜브 및 블로그 등을 통해 공유하여 온라인으로 그 내용을 확인해볼 수 있습니다.

경기도 집합건물관리 매뉴얼·가이드('21.1월)



경기도 집합건물관리 지원단 사례집('20.12월)



알송달송 집합건물 관리 · 온라인 생방송('21.6월)



지원단 현장자문 생방송('20.9월)



경기도청 블로그 집합건물관리지원단 지원사례 격월연재



집합건물관리지원단 홍보물



## 까다로운 오피스텔 · 상가 관리문제

경기도집합건물관리지원단

에서 자문해드립니다.



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

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

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

※ 관리비 조사·감사, 고소·고발·소송 중인 경우 등은 지원 제외

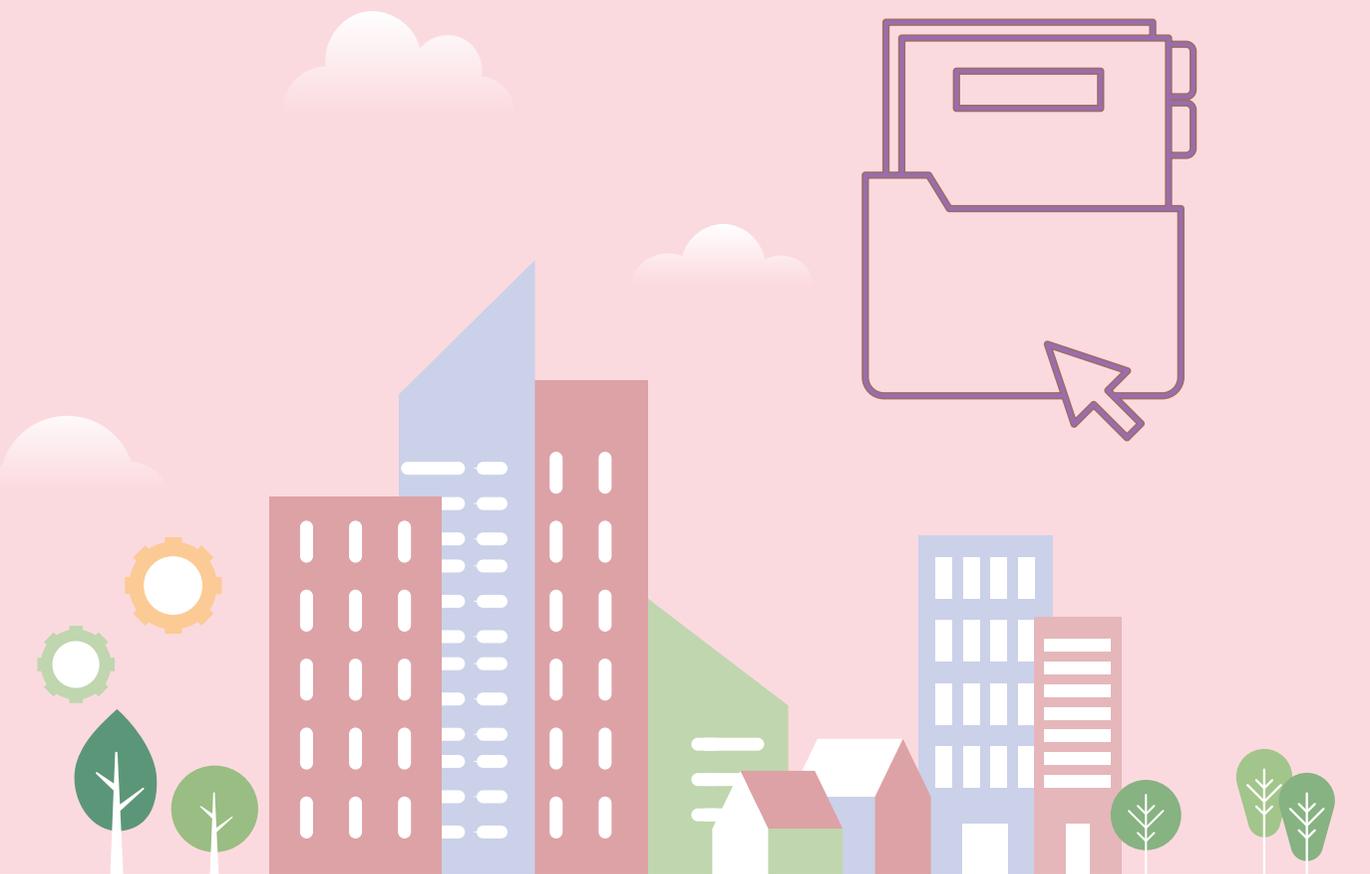
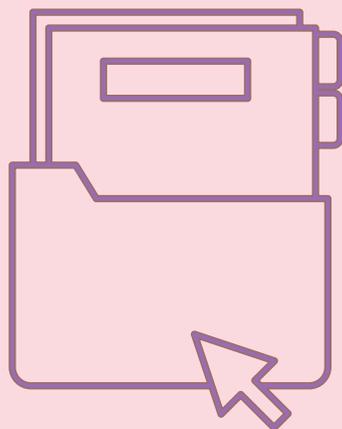
- 신청자격 : 관리인 또는 집합건물 입주민의 1/10 이상 **(동의서 필요)**
- 신청방법 : 「**경기건축포털**」에서 신청서식 다운로드 → 팩스(FAX) 또는 우편으로 신청  
(우편접수) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)  
(팩 스) ☎ 031- 8008-3479
- 문의처 : 경기도 건축디자인과 (☎ 031-8008-3527 / 4992)



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

# 3

## 자주 물어보는 질문 및 답변모음



## 1 집합건물 관련 용어정리

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

### Q&A

#### Q '관리소장'이 '관리인'인가요?

A 「집합건물법」에는 '관리소장'에 대하여 정하고 있는 사항이 없습니다. 「집합건물법」에 따른 절차에 따라 선임된 관리인이 아니라면, 관리소장은 관리인이 될 수 없습니다. 참고로, 「집합건물법」에서는 관리소장에 대한 용어정의나 업무범위 등에 대하여 정하고 있지 않지만, 현장 실무에서는 위탁관리회사 소속 직원을 가리켜 관리소장이라고 부르는 경우가 많습니다.

## 2 집합건물 관리과정

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



**Q&A**

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

**A** 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상 이전등기를 한때 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지하여야 하고, 구분소유자가 해당 통지를 받고 3개월 이내 관리단집회를 소집하지 않을 때 분양자는 지체없이 관리단집회를 소집하여야 합니다. '21.2.5. 이후 분양하는 집합건물은 분양자가 상기 절차에 따라 관리단집회를 소집 통지하지 아니하거나 관리단집회를 소집하지 않을 경우 소관청(시·군·구)에서 분양자에게 80만원의 과태료를 부과할 수 있습니다.

### 3 공동 의사결정 “관리단집회”

#### ▶ 관리단집회 종류

| 구분       | 내용  | 비고                     |
|----------|---|------------------------|
| 정기 관리단집회 | 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내 정기 관리 단집회를 소집하여야 하며, 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 합니다.   | 집합건물법제32조<br>시행령제6조제3항 |
| 임시 관리단집회 | 관리인이 관리단집회가 필요하다고 인정한 경우, 구분 소유자의 1/5 이상이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우에 개최할 수 있습니다. 단, 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5 이상이 소집할 수 있습니다. | 집합건물법제33조              |

#### ▶ 관리단집회 안건별 의결정족수

- 특별 결의사항<sup>1</sup>(강행규정)

| 의결정족수   | 비고                         |
|---|----------------------------|
| <p>▷ 구분소유자의 2/3 이상 및 의결권의 2/3 이상으로 의결</p> <p>① 공용부분의 변경<br/>* 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다.</p> <p>② 집합건물법 제26조의2에 따른 회계감사 미실시</p>        | 집합건물법제15조<br>제26조의2제1항     |
| <p>▷ 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상으로 의결</p> <p>① 규약의 설정·변경·폐지(집합건물법제29조)</p> <p>② 공동의 이익에 어긋나는 행위 등에 대한 사용금지의 청구, 구분소유권의 경매 청구, 전유부분의 점유자에 대한 인도청구(집합건물법제44조 내지 제46조)</p> | 집합건물법제29조,<br>제44조 내지 제46조 |

1. 특별 결의사항은 「집합건물법」 상 강행규정으로 의결정족수를 정하고 있는 사항으로, 이를 규약으로 완화시킬 수 없으며, 강행규정을 위반한 자치 규약의 조항은 무효임.

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <p>▷ <b>구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상으로 의결</b></p> <p>① <b>권리변동 있는 공용부분의 변경</b>(집합건물법제15조의2)<br/>         * 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 대한 사항을 말합니다.</p> <p>② <b>재건축 결의</b>(집합건물법제47조)</p> <p>③ <b>멸실한 공용부분의 복구 결의</b>(집합건물법제50조)</p> | <p>집합건물법 제15조의2, 제47조, 제50조</p> |
|---|---------------------------------|

- 통상 결의사항

| 의결정족수  | 비고                                 |
|--|------------------------------------|
| <p>상기 특별 결의사항 등 「집합건물법」 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 <b>구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수</b>로써 의결</p> <p>① <b>관리인 선임·해임</b>(집합건물법제24조제3항)<br/>         * 규약으로 관리위원회 결의로 선임·해임토록 정할 수 있습니다.</p> <p>② <b>관리위원회<sup>2</sup> 위원 선출·해임</b>(집합건물법제26조의3)<br/>         * 규약으로 관리단집회 결의에 대해 달리 정하는 경우 구분소유자수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 합니다.</p> <p>③ <b>공용부분 관리</b>(집합건물법제16조)<br/>         * 규약으로 달리 정할 수 있습니다.</p> <p>④ 기타 「집합건물법」에서 정하고 있지 않는 사항 등</p> | <p>집합건물법 제24조제3항, 제26조의3, 제16조</p> |

Q&A

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

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

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

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

2. 관리인의 사무 집행을 감독하는 기구로, 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있음. 규약에 근거하지 않는 관리위원회는 「집합건물법」상 관리위원회로 볼 수 없으며, 해당 건물 자치기구에 불과함.

➤ **의결정족수 산정방법**

- '구분소유자의 수' 및 '의결권'을 기준으로 산정

| 구분       | 내용  | 비고                |
|----------|---|-------------------|
| 구분소유자의 수 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 다수의 사람이 여러 개의 전유부분을 공유(共有)한 경우 구분소유자 숫자의 계산방법은 구분소유자 숫자와 전유부분 숫자 중 적은 수를 구분소유자 숫자로 봅니다.</li> <li>▶ 7명의 구분소유자가 20개의 전유부분을 공유하고 있는 경우 구분소유자 숫자는 '7인'으로 계산하며, 4명이 2개의 전유부분을 공유할 경우 구분소유자 숫자는 '2인'으로 계산합니다.</li> </ul> |                   |
| 의결권      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따라 의결권을 가집니다.</li> <li>▶ 의결권은 규약으로 지분비율과 다르게 정할 수 있으므로, 형평에 반하지 않는 범위 내에서 '면적에 상관없이 하나의 전유부분에 의결권 1개'등으로 정할 수 있습니다.</li> </ul>               | 집합건물법 제12조 및 제37조 |

- (예시) 1동의 집합건물 전유부분 10개, 각 전유부분 면적이 20m<sup>2</sup>인 경우

| 101호                   | 102호 | 103호 | 104호                | 105호                | 106호                | 107호                | 108호                | 109호                | 110호                |
|------------------------|------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| (A)소유 60m <sup>2</sup> |      |      | (B)20m <sup>2</sup> | (C)20m <sup>2</sup> | (D)20m <sup>2</sup> | (E)20m <sup>2</sup> | (F)20m <sup>2</sup> | (G)20m <sup>2</sup> | (H)20m <sup>2</sup> |

- ▶ 구분소유자 수는 8명이며, 의결권은 전유면적 비율로 가집니다. 3개호를 소유한 (A)는 구분소유자 수는 1명이지만, 의결권은 30%(60/200)를 가집니다.
- ▶ 규약 설정을 위한 결의를 하려면 구분소유자 6명(6/8) 이상이 찬성하고, 이들이 소유한 전유면적의 합계가 150m<sup>2</sup>(150/200) 이상 되어야 합니다.

Q&A

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

**A** 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 특별한 절차없이 구분소유자 전원을 구성으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다.(집합건물법제23조제1항) 집합건물의 분양이 개시되고 입주자가 이루어져서 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자(시행사)를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연히 설립되기 때문에 의결정족수 산정 시 미분양 호실을 제외할 수 없습니다.

➤ **의결권 행사**

- 기본적으로 구분소유자가 의결권을 행사하며, 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 의결권을 행사하는 경우 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 합니다.
- 점유자의 경우 관리단집회에서 아래의 3가지 안건에 대하여 의결권 행사에 관한 구분소유자의 대리권 수여 없이 의결권 행사가 가능합니다.

**점유자의 의결권 행사**

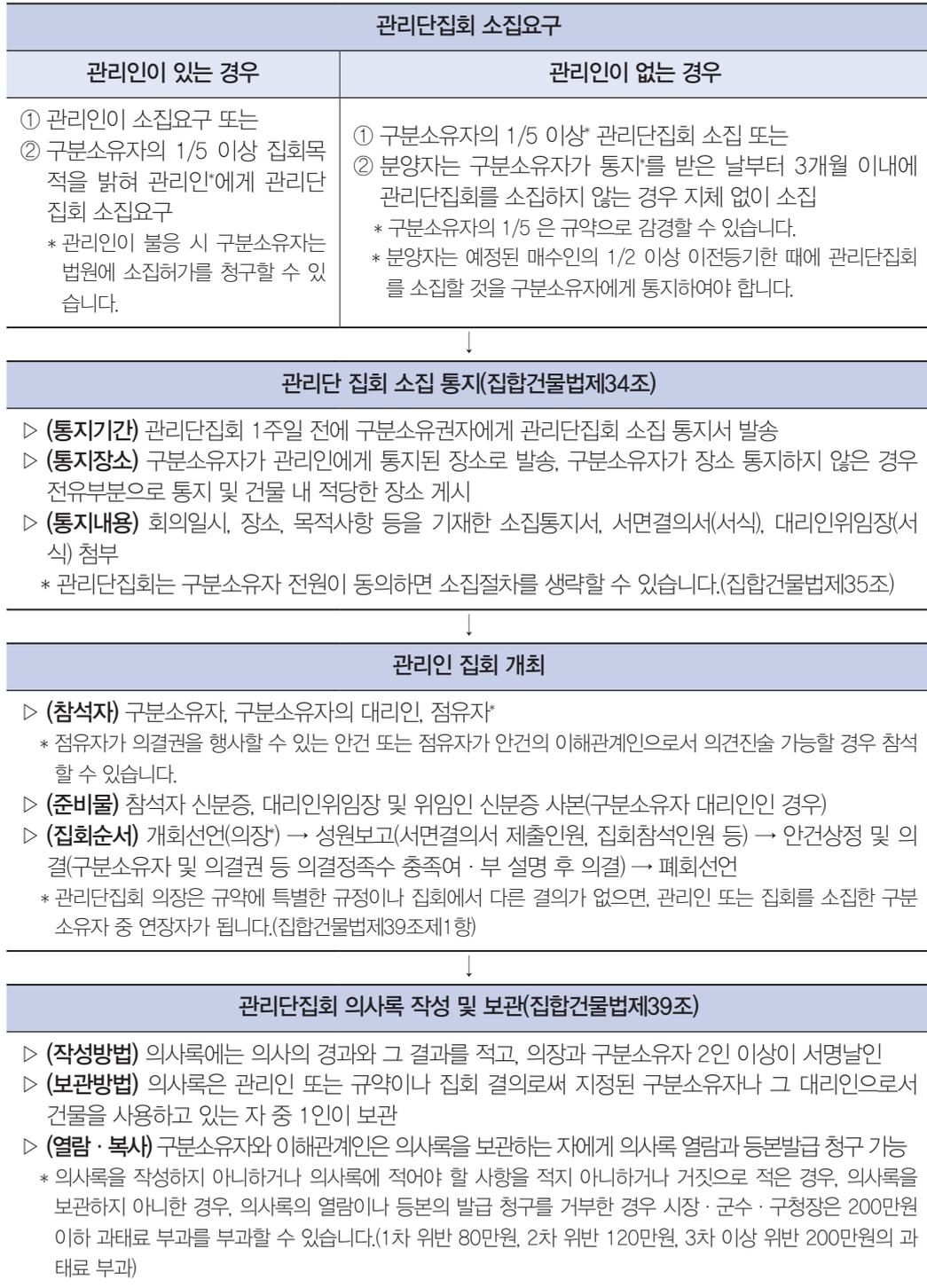
- ① 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하는 집회(집합건물법제16조제2항)
- ② 관리인의 선임·해임을 위한 집회(집합건물법제24조제4항)
- ③ 관리위원회 위원의 선임·해임을 위한 집회(집합건물법제26조의4제5항)

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

**Q&A**

- Q 임차인이 관리인 선임을 위한 집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있나요?**
- A** '구분소유자의 승낙을 받아 점유하는 자'(이하 '점유자'라 함)는 관리인 선임을 위한 관리단집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다. '점유자'는 구분소유자와 계약을 체결한 당사자(가령, 임차인 등)를 의미하는 것이지, 임차인의 배우자나 직계존비속 등과 같은 제3자까지 포함하는 것은 아닙니다.
- Q 대리인 1인이 여러 명의 구분소유자를 대리하여 의결권을 행사할 수 있나요?**
- A** 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다.(시행령 제15조)

▶ 관리단집회 절차도



Q&A

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

**A** 구분소유자는 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우, 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내, 결의한 날로부터 1년 이내 결의취소의 소를 제기 할 수 있습니다.(집합건물법제42조의2)

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

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

## 4 관리단의 대표, 관리인 선임

### ▶ 관리인의 의의 및 선임절차

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

### Q&A

#### Q 관리인을 선임하지 않을 경우 과태료가 부과되나요?

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

### ▶ 관리인의 권한과 의무

- 관리인은 집합건물법 제25조제1항에 따라 공용부분, 대지, 부속시설의 공동관리, 관리비 부과·징수 등 관리의 사무를 처리할 권한과 의무를 가집니다.

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

Q&A

**Q 관리인의 보고의무 위반 시 처분할 수 있나요?**

**A** 관리인이 집합건물법 제26조 제1항을 위반하여 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고한 경우 소 관청(시·군·구)에서 관리인에게 과태료를 부과할 수 있습니다.(1차 위반 15만원, 2차 위반 30만원, 3차 이상 위반 50만원의 과태료 부과)(제66조 제3항 제4호, 시행령 별표)

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

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

## 5 집합건물 운영기준, 자치 규약

### ▶ 규약의 설정범위

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

### ▶ 규약의 설정·변경·폐지 방법

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

#### Q&A

#### Q 경기도 표준규약은 반드시 따라야 하나요?

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

## 6 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출

### ▶ 관리위원회 관리위원 선출의 근거

- 집합건물법상 관리위원회는 해당 집합건물에서 설정한 규약에 그 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관입니다(제26조의 3 제1항). 따라서 규약상 관리위원회의 설치 근거가 마련되어 있지 않다면 집합건물법상 기관인 관리위원회라고 볼 수는 없으며 해당 집합건물의 자치기관에 불과할 뿐입니다.
- 규약에서 관리위원회에 관한 근거규정을 둔 경우에는 집합건물법에 따라 관리위원회를 구성하여 운영하여야 합니다. 즉, 관리위원회가 설치된 경우, 관리인은 제25조 제1항에 따라 관리사무를 수행하기 위해서는 그 사무 집행의 방식과 내용 등에 관하여 관리위원회의 결의를 거쳐야 하며(제26조의 3 제3항), 관리위원회는 관리인이 관리위원회의 결정에 따라 사무를 집행하는지 감독해야 합니다.(제26조의 3 제2항).

### ▶ 관리위원회 관리위원의 자격

- 집합건물법 제26조의 4에 의하면 관리위원회의 위원은 “구분소유자 중에서” 선출한다고 하여 그 자격을 구분소유자로 한정하고 있습니다. 따라서 구분소유자의 배우자나 직계존비속, 임차인 등 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원의 피선거권이 없습니다.
- 관리위원회 위원(장)의 피선거권자의 범위를 확장하는 등 집합건물법 제26조의 4 제1항과 다른 내용으로 규약을 정하더라도 그 규약은 효력이 없습니다.

참고

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

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

Q&A

**Q 구분소유자가 법인인 경우 의결권 행사자는?**

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

**Q 관리위원회 위원이 대리인에게 의결권을 위임할 수 있는지?**

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

**Q 관리인이 관리위원회 위원이 될 수 있는지?**

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

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

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

## 7 집합건물, 관리비 및 회계운영

### ▶ 공용부분의 부담·수익의 배분

- 집합건물법에 따르면 공용부분의 관리 및 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 결정하고(제15조, 제15조의2, 제16조), 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 각 구분소유자가 소유한 전유부분의 지분비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득하도록 규정하고 있습니다(제17조).

### ▶ 수선적립금 징수방법 및 기준

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

### ▶ 공실(公室) 관리비

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

### ▶ 관리비 연체 시 단전·단수 가능 여부

- 대법원은 관리비 체납 시 단전·단수하기로 한 규약에 의거한 단전·단수조치에 대해서 “단

전·단수 등의 조치가 적법한 행위로서 불법행위를 구성하지 않기 위해서는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한 한다”고 판시한 바 있으므로, 단전·단수는 여러 상황을 종합하여 신중히 판단하여야 합니다.(대법원 2006. 6.29. 선고 2004다3598 판결).

### ▶ 공용부분 체납관리비의 징수

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

### ▶ 장기 관리비 체납자에 대한 조치방법

- 체납관리비 액수가 3,000만원을 초과하지 않는 경우 법원에 소액사건 심판을 제기할 수 있으며, 법원은 곧바로 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고가 이루어질 수 있습니다.
- 채무자의 연락처, 주소, 주민등록번호 정보를 갖고 있는 경우(정보가 없는 경우에는 소제기) 법원에 지급명령신청도 가능합니다.(법원에 출석할 필요 없음)  
\* 소액사건심판 소장 및 지급명령신청 예시(안)은 “목차 상. 집합건물법 관리가이드” 참조

### ▶ 외부 회계감사

- 개정된 집합건물법 상 전유부분이 150개 이상으로써 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 3억원 이상인 건물 또는 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 정하고 있습니다.(제26조의2 제1항, 시행령 제6조의

2 제1항 / 2021.2.5. 이후 개시되는 회계연도부터 적용)

- 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인을 선임하여야 합니다.(시행령 제6조의3 제1항)
- 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표\*와 관리비 운영의 적정성(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 등)에 대하여 회계감사를 받아야 하며, 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 합니다.(제26조의2 제4항, 시행령 제6조의3 제3항)

\* 법무부장관이 정하여 고시한 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 “목차” 참조

Q&A

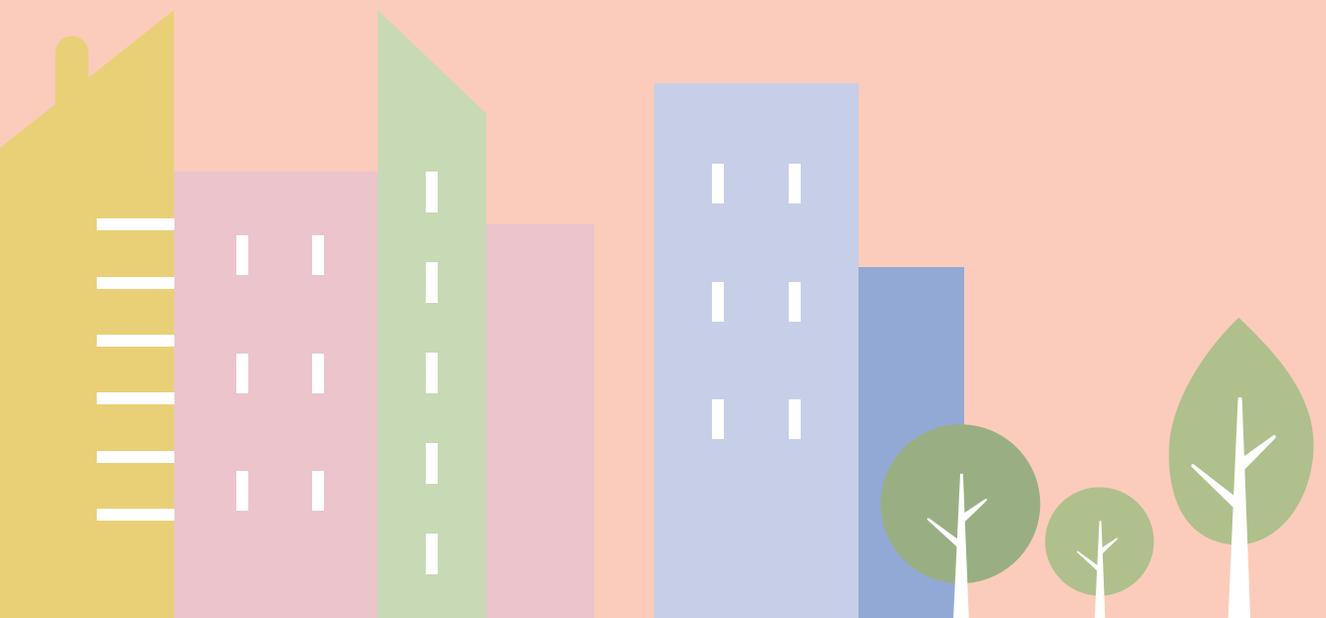
**Q 외부 회계감사 대상임에도 관리인이 회계감사를 받지 않거나 회계감사결과에 대해 보고하지 않는 경우 행정처분이 가능한가요?**

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

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

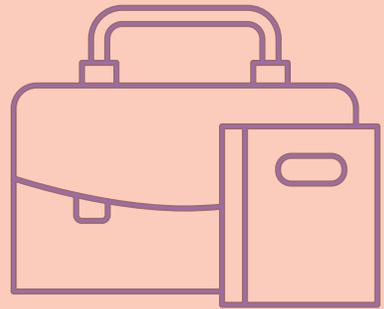
**A** 집합건물은 민사특별법인 집합건물법을 적용받아 현행법상 규약제정(제28조) 및 관리단집회 결의(제31조)를 통해 자치적으로 건물을 관리하도록 규정하고 있어 행정청의 조사·감독 권한이 없습니다. 다만, 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁이 있는 경우 경기도 집합건물분쟁조정위원회\*에 분쟁조정을 신청하실 수 있습니다.

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



# 4

## 집합건물관리지원단 자문 사례



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

## 1 - 1 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                     |
|------|---------------------|---|-------|---------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설 / 46호   | 사용승인일 | 1998.11.11.         |
|      | 층수                  | 지하2층~지상2층   | 연 면 적 | 3,281m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                   |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 상가변영회에서 관리비 부과 등 건물관리 증으로, 수년간 관리비에 대한 회계운영 보고가 없었음.<br>▷ 투명한 관리를 위해 구분소유자의 78%가 적절한 관리인 선임 및 자치 규약을 제정하려는 상황임. |       |                     |

| 구분          | 지원내용  | 비고                     |
|-------------|---|------------------------|
| 관리비 및 회계운영  | <p><b>Q</b> 상가변영회에서 관리비를 부과하고 있으나, 관리비 등 회계보고를 하고 있지 않는데 보고를 강제할 수 있는 방법이 있는지</p> <p><b>A</b> 해당 건물의 상가변영회는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수로써 선임된 관리인이 아니기 때문에 법상 관리단을 대표하거나 구분소유자로 구성되는 관리위원회를 대리할 수 없어 상가변영회에 회계보고를 법적으로 강제하기 어려울 것으로 보임. 향후 적절한 관리인을 선임하여 그 관리인을 통해 회계의 투명성을 제고하는 방법을 고려해보길 바람.</p>  | 집합건물법 제24조 제26조        |
| 관리업무 이관     | <p><b>Q</b> 향후 적절한 관리인 선임되었음에도 상가변영회가 관리업무를 이관해주지 않을 경우 대응방법</p> <p><b>A</b> 상가변영회는 법적인 지위가 없는 임의단체로, 적절한 절차에 따른 관리인이 선임되면 관리인의 권한과 의무를 행사하기 위해 관리업무를 이관해주어야 함. 만약 상가변영회가 이를 거부하고 관리사무소를 점유하고 관리업무를 계속한다면 관리 업무방해죄가 성립될 수 있을 것으로 보임.</p>  | 집합건물법 제25조             |
| 구분소유자의 권리행사 | <p><b>Q</b> 구분소유자의 권리를 적법하게 행사하기 위해서 우선적으로 필요한 절차(관리인 선임, 규약 설정, 관리위원회 위원 선출 등)</p> <p><b>A</b> ①관리인 선임→②규약 설정→③관리위원회 위원 선출<br/>                     관리인 선임은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수로써 의결, 규약 설정은 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상의 찬성으로 의결, 관리위원회는 관리인의 사무집행을 감독하는 기구로 규약을 근거로 둘 수 있고 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수로 구분소유자 중에서 선출함. 따라서 우선 관리단을 대표하는 적절한 관리인을 선임하여 상가변영회로부터 관리주도권을 가져오는 것이 중요할 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제24조 제26조의2 제29조 |
| 공용부분 관리     | <p><b>Q</b> 공용부분의 무단점유에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 공용부분의 무단점유에 대하여 방해물 배제 청구 또는 부당이득 반환청구 등 소송이 가능할 것으로 보임.</p>  |                        |

## 1-2 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 판매시설, 근린생활시설/107호  | 사용승인일 | 2019.01.31.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상5층  | 연 면 적 | 12,435.45m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 57호 시행사 소유(17호 운영, 40호 미분양 공실)<br>※ 등기부등본 상 소유자는 신탁회사임.<br>▷ 시행사 소유 공실의 체납관리비 등 회계자료가 명확하지 않아 관리업 무 이관(시행사→관리단 대표)에 어려움이 있음. |       |                         |

| 구분         | 지원내용  | 비고 |
|------------|---|----|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 회계자료 등 관리업무 이관(시행사→관리단 대표) 시 관리비 체납 및 대납금액에 대한 증빙이 불명확할 때 대응방법</p> <p><b>A</b> 일부 호실의 구분소유자인 시행사가 수분양자들의 관리비를 대납했다고 주장하며 수분양자들을 상대로 대납관리비를 청구하거나 또는 추후 자신의 관리비에서 대납관리비 상당액을 공제받겠다고 하는 주장은 그 입증책임이 시행사에게 있음. 따라서 새로운 관리인이 향후 관리업체 변경 등으로 새롭게 관리비 부과 및 징수 업무를 수행함에 있어 만약 시행사가 관리비 납부를 거부할 경우 관리규약 등 정상 적 절차에 따라 시행사를 상대로 관리비 청구 및 제재조치를 취하면 되고, 대납관 리비 관련 항변은 시행사의 입증에 따라 결정될 것임.</p> |    |
|            | <p><b>Q</b> 시행사가 신탁회사에 담보신탁한 호실의 관리비 부담주체</p> <p><b>A</b> 시행사가 신탁회사에 담보신탁한 호실의 경우 원칙적으로 부동산등기부상 소유명 의자인 신탁회사가 구분소유자이나, 부동산등기부에 의해 공시되는 신탁원본 신탁계약서에서 신탁회사는 관리비 납부의무를 부담하지 않고 시행사가 부담하기로 규정된 경우에는 신탁회사는 관리비 책임에서 면책되고 시행사가 관리비를 납부 해야 할 것으로 보임.</p>   |    |
|            | <p><b>Q</b> 시행사가 선정한 관리업체가 구분소유자의 요청에 미온적으로 대응하며 시행사 지 시대로만 행동한 경우, 관리업체에 대한 인건비를 구분소유자 및 입주점주가 부담 하여야 하는지</p> <p><b>A</b> 최초 시행사가 선정한 관리업체가 공용부분의 관리를 위하여 실제로 인력을 고용 하여 정상적으로 관리업무에 투입한 경우에는 설사 인력이 다소 많아서 관리비가 많이 나왔다고 하더라도 현저히 불필요한 인력고용이거나 회계부정 등의 특별한 사정이 없는 한 지분에 따른 공용부분의 관리비 부담을 해야 할 것으로 판단됨. 따 라서 이 경우 관리단 집회를 개최하여 관리인을 선임하여 관리업체를 교체하는 방 법을 고려해보길 바람.</p>                           |    |
| 하자 등 시설관리  | <p><b>Q</b> 건물하자에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법에 의하면, 분양건물에 하자가 있는 경우 분양자(분양계약상의 매도인) 와 시공자를 상대로 하자보수를 청구할 수 있고, 하자보수에 갈음하는 손해배상청 구는 분양자가 무자력인 경우에 한하여 시공자를 상대로 청구할 수 있음. 각 공사 별로하자담보책임 기간이 정해져 있으므로 기간 내에 권리를 행사해야 하고, 하자 내역을 정리하여 분양자와 시공사를 상대로 하자보수청구를 하기를 권장함.</p>  |    |

### 1 - 3 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 39호  | 사용승인일 | 2018.01.05.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상7층   | 연 면 적 | 6,501.67m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 관리회사와 위탁계약이 만료('20.12.31.)되어 관리단에서 관리회사를 변경하려는 상황임.<br>▷ 관리단에서 관리회사로 위탁계약이 종료됨을 통보('20.10.19.)하였으나, 관리회사에서 회계자료 등 업무를 인계하지 않음. |       |                        |

| 구분             | 지원내용  | 비고                   |
|----------------|---|----------------------|
| 관리인 선임 및 규약 설정 | <p><b>Q</b> 관리단에서 의결한 관리인 및 관리규약의 유효성</p> <p><b>A</b> 총 39호실, 구분소유자 수는 36명 미만인데, 구분소유자 1/50이상을 초과하는 12명이 임시총회 소집하였음. 관리인 선임에 서면결의 포함 28명 찬성, 관리규약 제정 27명 찬성이므로, 구분소유자수 및 의결권의 각 과반과 3/4를 초과하였으므로, 관리인 선임과 관리규약 제정은 유효할 것으로 보임.</p>  | 집합건물법 제24조 제29조 제33조 |
| 회계자료 등 관리업무 이관 | <p><b>Q</b> 관리회사와 시행사가 체결한 계약은 '20.12월 만료되었는데, 관리회사에서 시행사와 연장계약 체결하여 관리 권한 있다고 주장</p> <p><b>A</b> 관리인이 선임되어 관리단이 관리를 개시하면, 관리인은 기존 시행사와 관리회사가 체결한 관리계약을 해지 할 수 있음. 또한, 해당 관리단에서 이미 관리회사에 계약 만료 시 위탁계약 종료됨을 통보하였고, '20.12월 관리단 총회에서 관리회사와 계약해지 결의하였으므로 관리회사는 계약 만료 이후 관리할 권한이 없는 것으로 보임.</p> |                      |
|                | <p><b>Q</b> 기존 관리비 연체에 대하여 관리회사가 관리단에 청구한다고 주장</p> <p><b>A</b> 관리비는 구분소유자와 임차인이 납부하여야 할 사안이며, 관리회사가 자신들의 비용을 지출하지 않은 이상 해당 미납 관리비에 대해서는 현 관리단이 구분소유자와 임차인에게 징구할 사항임.</p>  |                      |
|                | <p><b>Q</b> 관리회사는 6층, 7층 구분소유주들에게 관리비 연체이자를 탕감해준 사실이 있는데 자신들이 관리를 안하면 해당 탕감은 무효이고, 해당 관리비를 관리단에 청구하겠다고 주장</p> <p><b>A</b> 관리회사 관리 당시 연체이자를 탕감해주겠다고 합의했다면 무효라고 주장하기는 어려워 보임. 또한 해당 연체이자는 관리비 징수권자와 구분소유자간의 문제이며, 해당부분에 대하여 관리회사가 관리단에 청구할 권원이 없을 것으로 보임.</p>                                 |                      |
|                | <p><b>Q</b> 현재 관리회사가 관리실 불법점유 하며 퇴거 불응, 회계자료 인수 요구에 해당 자료 등이 없다고 주장</p> <p><b>A</b> 관리행위 중지, 회계서류 등 기존 관리 관련 자료 일체를 인도, 관리실에서 퇴거하고 명도하라는 취지의 가처분 신청이 필요할 것으로 보임. 가처분의 경우 통상 2달 ~3달 정도는 걸리나, 현재 가능한 강제력을 가진 처분 중에서는 가장 빠름. 가처분 결정문으로 관리회사의 관리행위 중지와 관리실 명도 등을 강제하여야 할 것으로 보임.</p>            |                      |

## 1 - 4 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 판매시설/283호   | 사용승인일 | 2020.12.17.             |
|      | 층수                  | 2개동/지하1층~지상3층   | 연 면 적 | 11,343.24m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 위탁관리회사에서 관리 중으로, 관리회사에서 관리계약서 및 관리규약(안) 동의를 받고 있는 상황임.<br>▷ 시행사 및 신탁회사에서 의결권의 60~70%를 가짐.<br>▷ 관리단에서 관리인 선임 및 규약 설정 등 관리개시를 위한 절차 및 방법에 대하여 자문을 요청함. |       |                         |

| 구분             | 지원내용  | 비고 |
|----------------|---|----|
| 관리비 및 회계운영     | <p><b>Q</b> 분양자가 계약한 관리회사에서 입주자에게 징구한 관리계약서, 관리규약 동의서가 법적으로 유효한지</p> <p><b>A</b> 관리계약서 및 관리규약 동의를 징구하는 것 자체는 문제가 되지 않으나, 건물 전체에 대한 관리계약서는 관리단 명의로 체결해야 하는 것으로 구분소유자 개인과 체결한 계약은 효력이 없을 가능성이 있음. 또한, 관리규약 동의서 역시 구분소유자가 반대하고 있는 상황으로 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 의결정족수를 충족하지 못할 가능성이 높음.</p>                      |    |
| 관리인 선임 및 규약 제정 | <p><b>Q</b> 관리인 선임 및 규약 제정을 위한 절차</p> <p><b>A</b> 관리인 선임은 구분소유자 및 의결권의 과반수, 규약 제정은 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 의결정족수를 충족하여 관리단집회에서 결의해야 함. 그러나 현재 분양률이 총 전유면적 기준으로 30~40%에 불과하여 의결권의 과반수를 충족하기 어려워 시행사 또는 신탁사와 먼저 협의가 있어야 할 것으로 보임. 따라서 사전에 60~70% 의결권을 가진 시행사 또는 신탁사로 부터 서면결의서를 징구한 후 관리인 선임 등 절차를 진행하기 바람.</p> |    |
| 부관리인 및 감사의 선임  | <p><b>Q</b> 부관리인, 감사를 관리위원회 결의로 선출해도 되는지</p> <p><b>A</b> 부관리인, 감사는 집합건물법에서 규정하고 있지 않아 반드시 존재할 필요는 없으며, 규약에서 정하고 있다면 규약에 따라 선출할 수 있을 것으로 보임.</p>   |    |

## 1 - 5 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설 / 59호  | 사용승인일 | 2004.05.11.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상10층   | 연 면 적 | 13,576.07m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 2004년부터 현재까지 같은 위탁관리업체에서 건물관리 중임.<br>▷ 관리비는 관리업체의 통장으로 관리하고 있으며, 현재 장기수선충당금 잔고가 없는 상태로 회계감사를 받은 적이 없음.<br>▷ 2019년 9월 집회에서 과반수 의결로 선정된 운영위원회에서 잘못된 부분을 바로잡아 운영하려고 하는 상황임. |       |                         |

| 구분       | 지원내용   | 비고              |
|----------|--|-----------------|
| 관리단집회 소집 | <p><b>Q</b> 관리단 집회 소집 방법, 의무 횟수, 기간, 소집해야하는 필수 안건</p> <p><b>A</b> (소집방법) 적절한 방식으로 통지를 하여 관리인이 소집 (의무횟수) 임시 집회는 횟수의 제한은 없으나, 정기 집회는 회계연도 종료 후 3개월 이내에 소집하여야 함. 즉 회계연도마다 최소 1번의 정기 집회는 의무 사항임. (필수안건) 집회에 의무적으로 상정해야 하는 안건이 따로 있는 것은 아님. 다만, 구분소유자의 소집청구에 따라 임시집회를 하는 경우, 집회 청구의 목적 사항에 있는 안건만 결의할 수 있음.</p> | 집합건물법 제32조      |
| 규약 변경    | <p><b>Q</b> 주차관리 등 규약의 변경절차</p> <p><b>A</b> 규약의 변경은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 동의 또는 서면으로만 규약을 변경할 경우 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의를 있어야 함. 주차관리규정은 규약에서 관리위원회 의결로 세칙으로써 별도로 정하도록 규정한다면 주차관리변경 절차를 간소화할 수 있을 것으로 보임.</p>  | 집합건물법 제29조 제41조 |
| 관리비      | <p><b>Q</b> 관리비 회계감사 및 부가세 환급대상</p> <p><b>A</b> 관리인이 관리위탁회사를 변경하여 새로이 구성된 관리위탁회사가 회계점검을 하거나 공인회계감사를 통한 적발회계감사(통상 4~5배 더 비쌈)를 실시할 수 있음. 부가세는 재화나 용역을 제공받는 최종소비자가 납부의무가 있으며, 영리사업자가 아닌 고유번호증을 발급받은 관리단의 경우는 부가세 환급 대상이 되지 않음.</p>  |                 |
| 공용부분의 변경 | <p><b>Q</b> 주차장에 있는 임의 파티션, 누수가 심한 옥상의 화단의 제거 등 공용부분의 변경 절차</p> <p><b>A</b> 옥상, 주차장 등 공용부 변경에 대하여는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의로 변경할 수 있음.(다만, 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 함.) 또한, 옥상 화단의 제거의 경우 법적 조경면적 사전 검토 등이 필요한 사항으로 관리단집회 전에 해당 지자체에 문의해보기 바람.</p>                 | 집합건물법 제15조      |

## 1 - 6 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 20호   | 사용승인일 | 1994.10.25.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상2층  | 연 면 적 | 2,054.09m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 상가변영회(회장, 감사, 총무 등 3명)에서 자치 건물관리 중임.<br>▷ 현재 공실 등 일부 호실에서 관리비를 체납하고 있어 관리비 및 회계 운영에 어려움이 있음. |       |                        |

| 구분            | 지원내용   | 비고                |
|---------------|--|-------------------|
| 관리비 및 회계운영    | <b>Q</b> 관리비 장기 체납자에 대한 조치방법<br><b>A</b> 관리인은 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 할 수 있어 관리인으로 적법하게 선임된 자가 2층 체납 관리비 350만원을 소액심판이나 지급명령의 법적조치를 할 수 있음. 지급명령의 경우 소송의 인지도 10분의 1의 적은 비용으로 송달 후 2주 이내에 상대방이 답변이 없을 경우 채권이 확정되며, 이 경우 민법 제165조제1항에 따라 판결에 의하여 확정된 채권은 단기의 소멸시효에 해당한 것이라도 10년으로 시효가 확장됨. | 집합건물법 제25조 제1항제2호 |
|               | <b>Q</b> 1층 공용부분 천막설치 비용의 납부 주체<br><b>A</b> 1층 천막교체비용 32만원은 점유자가 부담해야할 관리비 성격이 아닌 것으로 보이며, 구분소유자의 점포라면 분담금을 그 해당 세대의 관리비로 부과할 수 있을 것으로 보임. 다만, 천막교체 전에 1층 상가 점포소유자 전원이 동의했다는 부분의 객관적인 자료가 필요해 보임.  | 집합건물법 제17조        |
| 상가변영회의 법적지위 등 | <b>Q</b> 점유자도 관리인이 될 수 있는 지, 점유자로 구성된 상가변영회가 법상 관리위원회나 관리단의 자격을 행사할 수 있는 지<br><b>A</b> 점유자도 구분소유자가 아니어도 집합건물의 관리를 목적으로 하는 관리단의 대표인 관리인이 될 수 있음. 주로 점유자들로 구성된 상가변영회는 집합건물법 상 관리위원회 또는 관리단으로 인정받기 어려운 것으로 보임. 관리위원회를 구성하는 경우 구분소유자만이 위원을 할 수 있으며, 관리위원회 구성 전에 관리규약으로 관리위원회 구성 및 운영에 대한 규정을 정하여야 함.   | 집합건물법 제26조의3      |
| 관리인 선임        | <b>Q</b> 관리인 선임을 위한 절차<br><b>A</b> 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5이상이 관리단 집회 소집→소집통지서 발송→관리단집회 개최(구분소유자 및 의결권의 과반수 이상으로 의결)→집회결과 공고(건물에 게시)→관리인 선임→필요 시 관할세무서에 고유번호증 발급  | 집합건물법 제24조 제34조   |

## 1 - 7 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 33호   | 사용승인일 | 2018.05.11.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상5층  | 연 면 적 | 4,503.16m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 관리회사에서 건물 관리 중임.<br>▷ 임차인들이 관리인 선임 등 관리를 개시하여 현 관리회사를 변경하려고 하는 상황임. |       |                        |

| 구분        | 지원내용  | 비고                     |
|-----------|---|------------------------|
| 관리단집회 소집  | <p><b>Q</b> 관리단 구성 및 관리인 선임 절차</p> <p><b>A</b> 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 집합건물과 그 대지 및 부속시설의 관리를 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 당연 설립됨. 해당 건물은 전체 33호실로 비교적 적은 규모의 집합건물로 관리인을 선임하기 위한 임시 관리단집회를 개최하기 위해 구분소유자 7명 이상 연명하여 관리단집회 1주일 전에 관리단집회의 일시/장소 및 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 임시 관리단집회 소집통지를 하고 전체 33호실의 구분소유자의 전유부분 지분 및 사람 수 과반수에 해당하는 구분소유자 17명 이상의 찬성으로 관리인을 선임하여야 함. 또한 27명 이상이 서면으로 동의하면 관리단집회에 갈음하여 관리인을 선임할 수 있음.</p> | 집합건물법 제23조 제34조        |
| 관리인의 권한   | <p><b>Q</b> 관리인의 자격 및 권한</p> <p><b>A</b> 구분소유자가 아니어도 관리인이 될 수 있기 때문에 상가 임차인도 관리인으로 선출 될 수 있음. 집합건물의 모든 관리 행위의 법적권한은 관리규약으로 관리위원회를 둔 경우가 아니라면 관리인에게 있으므로 집합건물법 제9의 3에 따른 분양자관리를 끝내고 관리인이 새로운 관리위탁 회사를 선정할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제9조의3            |
| 관리회사 변경방법 | <p><b>Q</b> 현 관리위탁회사 변경 방법</p> <p><b>A</b> 자력구제는 금지되어 있어 물리적인 방법은 법적으로 오히려 처벌 받을 수 있으므로 적법한 관리인이 선임되면 그 관리인이 명도절차를 진행하거나 계약해지를 통보하고 다른 관리위탁회사를 선정하면 될 것으로 보임.</p>   |                        |
| 점유자의 권리   | <p><b>Q</b> 점유자의 의견권 행사 범위</p> <p><b>A</b> 임차인들이 직접 관리단을 설립할 수 있는 것은 아니나 회의 안건에 이해관계가 있는 경우 집회에 출석하여 의견을 진술할 권리가 있으며, 해당 호실의 점포나 다른 호실 점포의 구분소유자에게 위임장을 받아 관리단집회의 안건에 대해 의사표시를 할 수 있음. 또한, 관리단집회 시 점포 구분소유자가 직접 의사표시를 하지 않으면 위임장이 없어도 해당 점포의 점유자는 관리위탁회사 선정 등 ① 공용부분 관리, ② 관리인 선임·해임, ③ 관리위원회 위원의 선출·해임을 위한 3가지 안건에 대하여 투표를 할 수 있음.</p>   | 집합건물법 제16조 제24조 제26조의4 |

## 1 - 8 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도 / 호수             | 근린생활시설, 판매시설/25호   | 사용승인일 | 1995.08.02.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상5층  | 연 면 적 | 3,738.42m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 임시적으로 건물 관리인을 선임하여 건물 자치관리<br>▷ 약 24% 의결권을 가지고 있는 지하 구분소유자가 규약제정에 비협조적으로 규약제정이 현실적으로 어려운 상황임.<br>※ 장충금 적립, 공용부분 보수 등 비용부담을 위한 규약제정이 시급 |       |                        |

| 구분    | 지원내용   | 비고                   |
|-------|--|----------------------|
| 관리단집회 | <b>Q</b> SNS를 통하여 관리단집회 소집통지를 해도 되는지<br><b>A</b> 관리규약에 완화해서 정함이 없으면 불가능함.  | 집합건물법 제38조           |
|       | <b>Q</b> 안건별 관리단집회 의결정족수<br><b>A</b> '관리인 선임 및 공용부 관리'는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 이상, '규약 제정'은 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 의결로써 결의함. 단, 관리단집회 없이 서면결의로만 할 경우 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 봄. | 집합건물법 제24조 제29조 제41조 |
|       | <b>Q</b> 대리인 1인이 위임받을 수 있는 의결권의 범위<br><b>A</b> 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없음  | 집합건물법 시행령 제15조       |
|       | <b>Q</b> 관리단집회 의사록 작성방법<br><b>A</b> 의사록에는 의사와 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인이상이 서명날인하여 보관하여야 함.   | 집합건물법 제39조           |
|       | <b>Q</b> 의사록의 기재사항이 모호하여 과거의 결의사항 중 분쟁여지가 있는 사항에 대한 해결방법<br><b>A</b> 다시 관리단집회를 개최하거나 서면결의에 의해 추진 또는 재의결하는 방법에 대해 고려해보길 바람.   |                      |

## 1 - 9 근린생활시설 등 상가

|      |         |                              |       |                        |
|------|---------|------------------------------|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도 / 호수 | 근린생활시설, 판매시설/25호             | 사용승인일 | 1995.08.02.            |
|      | 층수      | 지하2층~지상5층                    | 연 면 적 | 3,738.42m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임  | 유                            | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항    | ▷ 임시적으로 건물 관리인을 선임하여 건물 자치관리 |       |                        |

| 구분             | 지원내용   | 비고             |
|----------------|--|----------------|
| 관리단집회<br>의결    | <p><b>Q</b> 관리단집회 의결권 위임받는 자의 범위</p> <p><b>A</b> 관리단집회 의결권을 위임받은 대리인은 반드시 구분소유자와 친인척 관계에 있어야 하는 것은 아니며, 관리규약에 대리인의 자격에 관하여 제한을 두지 않는 한, 대리인이 구분소유자의 친인척일 필요는 없음.</p>   |                |
| 관리위원회          | <p><b>Q</b> 관리인이 관리위원회 회장을 겸할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법은 원칙적으로 관리인과 관리위원의 겸직을 금하고 있지만 규약으로 이를 달리 정할 수 있으므로 관리규약으로 이를 허용하는 경우에는 가능함. 다만, 관리위원은 반드시 구분소유자이어야 하므로 만약 관리인이 구분소유자가 아닌 경우에는 관리인이 관리위원을 겸할 수 없을 것임.</p> | 집합건물법 제26조의4   |
|                | <p><b>Q</b> 관리위원회 관리위원이 대리인에게 의결권을 위임할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 질병, 해외출장 등 불가피한 경우가 아닌 한 관리위원이 서면 또는 대리인에 의한 의결을 할 수 없도록 정하고 있어 불가능할 것으로 보임. 참고로 관리위원회는 규약에 근거가 있어야 둘 수 있는 임의기관으로 관리위원회를 반드시 두어야 하는 것은 아님.</p>        | 집합건물법 시행령 제10조 |
| 회계운영 및<br>관리규약 | <p><b>Q</b> 장기수선충당금 미납 구분소유자에 대하여 관리단이 그 임차인의 월임대료를 대신 추심할 수 있도록 관리규약을 정해도 되는지</p> <p><b>A</b> 관리규약에 정하더라도 이를 집행하기는 어렵다고 보이고, 미납 구분소유자를 상대로 승소판결을 받은 후 임차인에 대한 채권압류 및 추심명령을 받아 집행하여야 할 것으로 보임.</p>                 |                |

## 1 - 10 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 35호  | 사용승인일 | 2004.05.19.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상7층   | 연 면 적 | 6,691.66m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 위탁관리회사의 계약 만료일이 도래함에 따라 재계약 여부에 대하여 관리 단집회 의결로 정하려고 하는 상황임. |       |                        |

| 구분      | 지원내용  | 비고         |
|---------|---|------------|
| 규약      | <p><b>Q</b> 관리규약의 일부 조항에 대한 유효성 검토</p> <p><b>A</b> 해당 건물 관리규약 제15조의2에는 “관리규약의 제정은 임원회의 3분의 2 이상 찬성으로 제정한다. 단, 미리 입점자 (등)의 과반수 이상 동의를 받아야 한다.”로 정하고 있음. 집합건물법에 따른 규약의 설정·변경·폐지는 관리단 집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 받아서 제정하며 이는 강행규정으로 임의로 가감을 할 수 없으므로 해당 관리 규약은 적법하게 설정된 것으로 볼 수 없음.</p> | 집합건물법 제29조 |
| 관리비     | <p><b>Q</b> 각 호실별 공용관리비 부담기준</p> <p><b>A</b> 관리비 부담기준은 규약으로 달리 정할 수 있으나 해당 집합건물은 적법하게 설정된 규약이 없어 전기사용량에 따른 관리비 차등부과는 적법하지 않으며, 상가변영회에서 부과기준을 변경하거나 의결할 수 없을 것으로 보임. 집합건물법 제17조에 따라 구분소유자가 가지는 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하도록 개선하는 것이 바람직해보임.</p>   | 집합건물법 제17조 |
| 관리인의 권한 | <p><b>Q</b> 관리단집회를 소집하기 어려워 관리인이 관리단 집행에 관한 일체의 권한을 위임받아 집행해도 되는지</p> <p><b>A</b> 집합건물법에 강행규정으로 정하고 있는 안건별 관리단집회 의결정족수는 충족하여 집행하여야 함. 그 외의 안건에 대한 위임은 위임하는 사항을 구체적으로 적시하여 위임하는 사람과 위임받는 사람을 명기하여야 하며, 모든 권한의 일체 위임은 포괄 위임금지에 해당하여 유효하지 않을 것으로 보임.</p>   |            |
| 기타      | <p><b>Q</b> 관리인 선임 후 고유번호증을 반드시 발급받아야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리단집회에서 집합건물법에 따른 적법한 관리인이 선정되면 그 관리인을 대표자로 고유번호증을 신청할 수 있음. 다만, 고유번호증의 발급 자체가 해당 집합건물의 적법한 대표자로 인정되지 않으며 고유번호증이 없어도 관리 위탁 시 위탁회사의 사업자등록으로도 세무처리가 가능할 것으로 보임.</p>   |            |

## 1 - 11 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 의료시설, 근린생활시설/73호  | 사용승인일 | 2008.03.24.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상7층   | 연 면 적 | 6,691.66m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 시행사(5인 공유지분)에서 미분양된 총 면적의 87%를 소유, 나머지 13%는 8명의 구분소유자가 소유하고 있음.<br>▷ 시행사에서 구분소유자의 동의를 받아 관리 중으로, 시행사가 적절한 절차에 따라 건물관리를 하려는 상황임. |       |                        |

| 구분               | 지원내용   | 비고                     |
|------------------|--|------------------------|
| 관리인 선임 및 규약설정 절차 | <p><b>Q</b> 건물관리에 관하여 구분소유자들 사이에 분쟁은 없고 지난 8년동안 원만하게 관리가 이루어져 왔으며, 이번에 집합건물법 규정에 따라 관리인과 관리규약을 설정하고자 하는데, 필요한 절차는</p> <p><b>A</b> 구분소유자들 사이에서 현재 실질적인 관리인 역할을 하고 있는 구분소유자를 관리인으로 선임하는데 전원 동의하고 있고, 구분소유자의 수도 소수인 점을 감안하면 집합건물법 제41조에 따른 서면결의로 관리인선임 및 규약설정 절차를 진행하는 것이 간명할 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제41조             |
| 관리방법             | <p><b>Q</b> 관리인이 선임되면 관리업체와 다시 계약을 체결해야 하는지</p> <p><b>A</b> 아직은 관리인이 없으므로 현재 관리업체와의 관리용역계약은 무효일 것으로 보임(다만, 실제 업무를 수행하고 있으므로 부당이득 문제는 발생함). 관리업체와 계속 용역계약을 유지할 경우, 관리인을 선임한 후 다시 관리용역 계약을 체결하는 것이 분쟁의 소지를 없앨 수 있을 것으로 보임.</p>   |                        |
| 규약               | <p><b>Q</b> 규약 설정의 필요성 및 방법</p> <p><b>A</b> 관리비 부과에 대한 근거 규정 등을 마련하기 위해서라도 금번 개정된 경기도 표준관리규약을 참조하여 관리규약을 설정하시기 바람.</p>   |                        |
| 공용부분의 변경         | <p><b>Q</b> 공용부분의 보존·관리·변경에 대한 의결정족수</p> <p><b>A</b> 공용부분의 보존 관리 변경행위는 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상에서 2021.2.5.부터 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상으로 다소 완화됨. 다만, 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용의 권리변동이 있는 공용부분의 변경은 구분소유자 및 의결권의 5분의 4로 강화되었으니 업무추진에 참고하기 바람.</p>   | 집합건물법 제15조 제15조의2 제16조 |

## 1 - 12 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                          |
|------|---------------------|--|-------|--------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 교육연구시설, 업무시설 / 73호   | 사용승인일 | 2006.09.27.              |
|      | 층수                  | 지하3층~지상10층   | 연 면 적 | 10,546.322m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                        |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 현 관리단에서 10년간 건물관리를 하고 있으며, 5월 임기가 종료됨에 따라 4월 중 새로운 관리단을 구성하려는 상황임.<br>▷ 최근 관리단에서 관리단집회를 거치지 않고 일방적으로 주차장 요금을 결정하여 입주민들이 불편을 겪고 있음. |       |                          |

| 구분     | 지원내용  | 비고                     |
|--------|---|------------------------|
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 현재 관리단이 10년간 운영 중, 총회 소집 없이 계속 연임하여 운영하고 있는 상황으로 관리인을 선임을 위해 필요한 절차</p> <p><b>A</b> 현 관리단이 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집하면, 집회에서 구분구분 소유자 및 의결권의 과반이상 결의로 새로운 관리인 선임 만약, 현 관리단이 총회를 소집하지 않으면, 구분소유자 1/50이상 이안건(관리인선임, 규약 개정 등)을 적시하여 서면으로 임시관리단 집회소집을 현 관리단에 요구 → 1주일 내로 총회 소집 공고 하지 않으면, 법원에 임시관리단 총회 소집 요구 신청 → 통상 1~2달 내로 법원에서 임시관리단 총회 날짜와 시간 지정하여 개최하라는 명령이 나옴.</p>   | 집합건물법 제24조 제24조의2 제33조 |
| 관리단집회  | <p><b>Q</b> 관리단집회에서 임차인도 의결권이 있는지</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 · 해임, 관리위원회 위원 선출 · 해임, 공용부분의 관리에 대한 안건은 구분소유자가 별다른 의사표시 하지 않는 한 임차인도 의결 가능함.</p>  | 집합건물법 제16조 제24조 제26조의4 |
| 주차장 관리 | <p><b>Q</b> 일부 구분소유자들이 주차업체에 현 관리단은 대표권한 없다고 계약체결 전 내용증명 보낸 사실 있음. 이런 경우 주차업체와 현관리단의 계약이 유효한지</p> <p><b>A</b> 현 관리단은 관리인이 아니므로, 체결한 계약은 유효하지 아니할 것으로 보임. 주차업체도 계약 전에 관리인의 권한이 없음을 알았으므로, 표현대리를 주장할 수도 없을 것으로 보임. 관리인 새로 선출시 주차업체에 계약 무효 또는 해지 통보 가능할 것으로 보임.</p> <p><b>Q</b> 주차장 사용과 관련하여, 전체 호실 중 10개 소유주는 해당 지분 만큼의 주차장 사용권한 요구하는데 타당한 것인지</p> <p><b>A</b> 일반적으로 공용부분은 공유에 해당하므로 공유자들은 자유로이 사용가능하나, 공용부분의 수익은 지분에 비례한다고 법상 정하고 있어 위 주장이 완전히 부당하다고 판단하기 어려움. 공용부분의 관리는 관리단집회 결의로 정하게 되어 있으므로, 주차장 사용과 관련하여 집회결의로 결정하는 것이 타당할 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제17조             |

## 1 - 13 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 69호  | 사용승인일 | 1997.12.26.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상2층   | 연 면 적 | 8,685.44m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건물 자치회장이 관리인의 역할을 수행하고 있음.<br>▷ 자치회칙에 회장의 자격을 "상가 소유주로 본인이 사업자등록으로 영업하는 자 또는 임대 점주로 사업자등록을 한 자"로 제한하고 있으나, 최근 선출된 회장은 회칙에서 정한 자격을 갖추지 않아 문제가 됨. |       |                        |

| 구분     | 지원내용  | 비고                            |
|--------|---|-------------------------------|
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 상가 자치회의 기존 회장이 사임의사를 표하였으나, 이를 번복하고 연임하겠다고 하여 신규 회장 후보자와 경합해 선거를 치른 결과 기존 회장이 낙선하였음에도 자치회칙 상 선임회장의 후보자 자격 미달 등을 근거로 기존 회장이 적합한 회장이라고 주장하고 있는데, 적절한 주장인지</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제23조에 의거 관리단은 구분소유자 전원을 구성으로 하여 당연 설립되는데, 해당 건물 상가자치회는 구분소유자들 중 일부가 누락되어 있어 집합건물법상 관리단으로 보기 어려움.<br/>해당 자치회칙 또한 집합건물법 제29조에 따른 규약 제정·개정 근거가 없어 유효한 관리규약으로 보기 어려울 것으로 보임.<br/>따라서 현재 누가 회장이라고 주장하는지 여부를 떠나 상가 자치회 자체가 적합한 관리인이 아니므로 지금이라도 적합한 관리인 선임 등 관리단 구성을 위한 절차를 진행하는 것이 좋을 것으로 보임. 참고로, 관리인 선임은 관리단 집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로 의결되는 사항으로 다수의 의견이 중요한 사안임.</p> | 집합건물법<br>제23조<br>제24조<br>제29조 |

## 1 - 14 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 34호  | 사용승인일 | 2007.08.24.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상4층   | 연 면 적 | 4,515.97m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자(신청인)가 다수의 호실을 소유하고 있으며, 건축물 사용승인 후<br>분양자가 자치관리방식으로 관리하고 있음.<br>▷ 2007년 상가분양과 함께 제정된 관리규약을 개정하고자 구분소유자<br>(총9명)에게 서면동의서를 받고 있는 상황임. |       |                        |

| 구분            | 지원내용   | 비고                      |
|---------------|--|-------------------------|
| 상가 동종<br>영업제한 | <p><b>Q</b> 현재 킥복싱 매장 운영하는 소유주가, 나중에 영업을 개시한 스피닝 업주에 대하여 동종업종 금지 관련하여, 관리주체에게 가처분 신청, 단전 단수 조치, 관리규약에 동종업종 금지 규정을 신설해 줄 것을 요구한 경우 대응 방법</p> <p><b>A</b> 해당 건물의 분양계약서상에 동종업종 금지규정은 “우선 입점한 업종과 동일한 업종은 추후 입점하지 못한다”는 취지의 규정이 있음. 대법원 판례의 주된 경향은 특정호수를 특정업종으로 한정하여 분양한 분양계약의 경우 동종업종 금지규정의 효력을 인정하나, 특정호수에 특정 업종을 지정하지 아니하고 해당 건물의 금지규정처럼만 규정된 경우, 하급심에서는 특정업종 제한의 취지가 불분명하여 동종업종 금지 규정이 효력이 없다는 입장임. 따라서, 해당 건물의 경우 동종업종 금지의 법적 효력을 따지는 어려운 것으로 판단됨. 만약, 동종업종 금지규정이 효력이 있는 경우, 영업금지 가처분은 영업의 손해를 입고 있는 자 만이 가처분 신청을 할 수 있고, 관리단 등이 대신 소송을 제기하는 것은 당사자적격이 없어 기각될 가능성이 있음. 단전, 단수는 조치의 동기 목적 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한하여 2~3차례에 걸친 시정요구, 시정요구 후 시정되지 않을 때 신중히 결정해야함. 사안과 같이 동종업종 제한의 효력이 불분명한 경우 단전 단수조치는 권장하지 아니함. 관리규약에 동종업종 금지 규정을 신설하는 경우, 원칙적으로 구분소유자들의 합의로 관리단 규약에 동종업종 금지규정을 신설하는 것은 가능할 것으로 보임. 다만, 기존 경쟁업종을 영업할 수 있는 점포의 소유자가 있는 경우 해당 소유자의 동의를 얻어야 함(대법원 2003다45496 판결 참조). 따라서, 해당 건물의 경우 스피닝 매장의 구분소유자의 동의가 있어야 해당 규약의 효력이 발생할 것으로 보임.</p> | 대법원<br>2003다45496<br>판결 |

| 구분         | 지원내용   | 비고 |
|------------|--|----|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 현재 고유번호증 발급 받고, 통장을 관리비 통장, 장기수선충당금 용도 통장 2개를 만들었음. 관리비와 장기수선충당금을 별도로 징수할지, 아니면 관리비에 장기수선충당금 항목 만들고 한 번에 징수한 후 장기수선충당금은 해당계좌에 이체할지 여부</p> <p><b>A</b> 별도로 징수하는 것이 원칙이기는 하나(관리비는 세입자, 장기수선충당금은 소유자), 통상 실무상 징수가 어려우므로 관리비 고지서에 장기수선충당금 표시하고 한 번에 징수한 후 장기수선충당금은 별도 통장에 이체하는 것이 대부분임.(장기수선충당금은 해당 소유자와 임차인이 나중에 별도로 자신들이 정산)</p> |    |
| 서면결의       | <p><b>A</b> 서면결의 한 결과를 구분소유자 등에게 통보하여야 하는지</p> <p><b>A</b> 서면결의는 결과 통보의무는 규정되어 있지 않음. 그러나, 해당 결과를 (1) 구분소유자가 통지받을 주소를 알려준 경우에는 해당 주소로 (2) 통지하지 않은 구분소유자에게는 해당 건물의 해당 호수로 우편으로 보내고 (3) 건물 게시판 등에 공고하는 것이 통상적 실무방법임. 해당 건물의 경우 구분소유자가 9명이고, 해당 주소를 알고 있는 것으로 보이므로 구분소유자 주소에 우편 통지하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>  |    |

## 1 - 15 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 의료시설 /15호   | 사용승인일 | 2014.04.23.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상8층   | 연 면 적 | 6,544.03m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | -                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건물 3층~5층 내부 벽체에 균열 발생<br>▷ 인근 건축물 신축('19.12월) 및 철거('21.01월) 공사로 건물 진동이 있었음. |       |                        |

| 구분            | 지원내용   | 비고 |
|---------------|--|----|
| 시설 안전 및 유지·관리 | <p><b>Q</b> 건물 비내력벽의 균열에 대한 의견</p> <p><b>A</b> 비내력벽은 건물의 구조에 관여하는 벽이 아니고 인테리어 칸막이벽으로서 건물의 거동이나 지반의 침하 같은 큰 힘에 의해서만 균열이 생기는 것이 아니라 자재의 건조수축 시, 자재 간 뒤틀림, 노후화 등등의 이유로 균열이 발생할 가능성이 높음.(송부된 자료는 석고보드 건식칸막이벽체 사선 균열사진으로 구조적 결함을 확인하기 어려움.)</p>   |    |
|               | <p><b>Q</b> 건물의 구조적 결함을 확인할 수 있는 방법</p> <p><b>A</b> 건물의 구조적 문제를 확인하기 위해서는</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 마감재를 제거하고 안쪽 콘크리트 골조 상태를 확인</li> <li>② 내력벽의 균열의 양상을 확인(구조 골조가 많이 노출된 지하층의 기둥이나 벽 같은 곳의 균열 양상을 관찰하는 것이 좋음.)</li> <li>③ 건물 주변의 땅 꺼짐 현상이 있는지 확인</li> <li>④ 타일이나 석재 같은 외장재의 손상여부 확인</li> </ol> <p>⇒ ①②③④등의 모든 경우의 수를 체크한 후 구조적 결함 판단 후 필요 시 안전진단을 검토해보길 바람.</p> |    |

## 1 - 16 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 49호  | 사용승인일 | 2018.11.15.            |
|      | 층수                  | 지하3층~지상8층   | 연 면 적 | 5,993.57m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 최근 구분소유자로 구성된 관리단이 임차인과 상의없이 위탁관리업체를 변경하여 임차인이 부담하는 관리비가 인상됨.<br>▷ 위탁관리업체 관리소장이 임차인에게 관리비용 처리에 대한 사항을 비공개하여 어려움을 겪고 있는 상황임. |       |                        |

| 구분         | 지원내용  | 비고           |
|------------|---|--------------|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 시설물 신규 설치, 소방하자 공사비용 등의 청구</p> <p><b>A</b> 우선, 시설물 신규설치나 소방하자 공사비용 등은 수선적립금(장기수선충당금)이 사용되어야 할 항목으로 판단됨(집합건물법 시행령 제5조의 3 참조) 집합건물법상 수선적립금은 구분소유자가 부담하게 되어 있으나(시행령 제5조의 4 제4항 참조), 수선적립금의 징수가 의무사항은 아님. 수선적립 계획이나 수선적립금을 별도로 징수한다는 규약이나 결의 내용이 없더라도, 위와 같은 용도로 사용된 비용에 대해서는 구분소유자가 부담하여야 할 것으로 보임. 따라서, 시설물 신규설치, 소방하자 공사비용 등은 구분소유자가 부담하여야 할 것으로 판단됨.</p>  | 집합건물법 제17조의2 |
|            | <p><b>Q</b> 관리업체 변경 시 책상, 컴퓨터 등 비품구입비용을 관리비에 부과할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리업체는 관리인의 관리 권한을 위임받아 대신 행사하는 관계이므로, 관리업체가 책상, 컴퓨터 등을 구매한 경우, 관리인(관리단)이 건물 관리에 필요하여 구매한 것으로 회계처리를 한다면, 해당 비품은 관리단 소유의 비품이고, 집합건물 관리에 필요한 비용으로 처리 될 것이므로, 관리비에 부과할 수 있음.</p>   | 집합건물법 제18조   |
|            | <p><b>Q</b> 관리비 청구시 비용지출에 대한 영수증 확인 거부, 사전에 공사내용 등을 알리지 않은 행위</p> <p><b>A</b> 관리인은 사전에 공사내용 등을 알릴 법적 의무는 없다고 보임(다만, 공사내용 등이 중요한 공사인 경우 집회 결의가 필요할 수도 있음). 관리인은 관리비와 관련하여 매년 1회 이상 보고, 매월 서면으로 보고할 의무가 있고, 이해관계인은 관련 자료의 열람 복사를 요구할 권한이 있음. 다만, 보고의무 위반 시에는 과태료 부과 대상이나, 자료 열람 복사 거부에 대해서는 과태료가 부과되지는 아니함. 따라서, 영수증 등 열람 복사를 거부하는 경우 (1) 법원에 소송으로 영수증 등 회계자료 열람 청구소송, (2) 경우에 따라 회계자료 열람 거부가 보고의무 위반에 해당하는 경우에는 행정관청에 과태료 부과 청구, (3) 경우에 따라 회계자료 열람 거부가 관리인의 부정한 행위에 해당하면 관리인 해임을 법원에 청구 할 수도 있으나 상기 질의내용이 (2), (3)에 해당하기는 어려울 것으로 보임.</p> |              |
| 기타         | <p><b>Q</b> 임차인대표단(상가변영회) 인정여부</p> <p><b>A</b> 집합건물법 상 임차인 대표단에 대한 규정은 없기 때문에 임차인 대표단은 법적으로 어떠한 권리를 가지지 아니함. 다만, 단체로서가 아니라 임차인 개인으로 특정 사안에 대하여 집회에서 결의할 권리, 집회에서 발언할 권리, 이해관계인으로 각종 자료 열람 복사 청구할 권리 등은 인정됨.</p>   |              |

### 1 - 17 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 29호  | 사용승인일 | 2006.04.13.            |
|      | 층수                  | 지상2층  | 연 면 적 | 1,279.93m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 자치규약 제10조제5호 상 “관리단의 사전승인 없이 기 입점 되어있는 업종과 동일업종으로 입점하는 행위”를 할 수 없도록 규정함.<br>▷ 최근 다양한 형태의 업종이 생기면서 업종제한에 대한 구분소유자와 입점자 간 의견이 달라 유사 사례를 통한 해결점을 찾으려는 상황임. |       |                        |

| 구분      | 지원내용  | 비고               |
|---------|---|------------------|
| 동일업종 제한 | <p><b>Q</b> 규약 상 동일업종 금지조항이 있음에도 이를 위반하고 동종업종을 할 경우 단전, 단수 등의 조치를 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 경업금지 규약 위반의 경우 기존 점포주는 위 규약을 위반한 새로운 점포주를 상대로 법원에 경업금지가처분 신청을 할 수 있고, 관리단은 규약에 따라 위반 점포주에 대하여 단전, 단수 등의 조치를 취할 수 있음.<br/>다만, 단전, 단수의 경우 관리인이 임의로 결정하지 말고 관리위원회 등의 결의에 따라 일관된 기준으로 하되 1차적으로 시정을 구하고 그에 불응할 때 신중히 판단하여 결정해야할 것으로 보임(대법원 2006.6.29. 선고 2004다3598판결 참조)</p>   |                  |
|         | <p><b>Q</b> 동일업종의 판단기준</p> <p><b>A</b> 경업에 해당되는지 판단기준에 관하여, 일반적으로 “동종영업”은 “동일영업”보다 넓은 개념으로서 기존 영업과 경쟁관계 또는 대체관계에 있는 영업도 포함하는 것으로 보는데, 현재의 규약은 “동일영업”을 금지하고 있어 “동종영업”에 비하여 상대적으로 좁게 규정되어 있다고 판단됨.<br/>다만, 그 본질은 상호간의 과다경쟁을 방지하고 공동의 이익을 도모하기 위한 목적으로 서로 협의로 정한 규칙이므로 이러한 기준 위에서 사안마다 제반사정을 종합하여 판단할 수밖에 없음. 사업자등록 시의 업태, 종목도 참고할 기준 중의 하나일 것임.<br/>예컨대 최근 스터디카페, 아이스크림전문점 등 기존에 없던 새로운 유형의 업종이 생겨나고 있어 독서실, 카페, 편의점 등 기존의 업종과 동일하지는 않지만 대체적 경쟁관계를 형성할 수 있는 경우가 늘고 있고, 이러한 환경에서 향후 분쟁의 소지를 최소화하기 위해서 규약에 경업 여부를 판정 및 조정하는 절차를 마련하는 것도 하나의 방법이 될 것임.<br/>특정 점포의 입점 당시 관리단의 경업여부 판단이 애매한 경우 관리위원회 등 의결기구가 양당사자의 비용분담으로 변호사의 법률의견을 구한 뒤 이를 참고하여 표결하거나, 양당사자의 상품 범위를 조정하는 절차를 규약에 마련하는 것도 좋을 것으로 생각됨.</p> |                  |
| 규약 개정   | <p><b>Q</b> 규약 개정 절차</p> <p><b>A</b> 규약 개정절차는 사전에 관리단집회 소집통지를 하고 관리단집회를 개최하여 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 받아 개정할 수 있고, 구분소유자는 관리단집회 시까지 서면으로 의사를 제출하거나 대리인을 통하여 의결할 수 있음. 구분소유자 및 의결권의 80%이상의 동의를 받아 서면결의도 가능함.</p>   | 집합건물법 제29조, 제41조 |

## 1 - 18 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 224호  | 사용승인일 | 2016.06.16.            |
|      | 층수                  | 지하3층~지상11층   | 연 면 적 | 40,587.1m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건물 자치규약(제51조) 상 관리인의 임기는 2년이며, 관리위원회 결의로 관리인은 연임할 수 있도록 규정하고 있음.<br>▷ 관리인의 임기가 '20. 5월 만료되었으나, 지원자가 없어 기존 관리인이 관리 업무를 하고 있는 상황임. |       |                        |

| 구분              | 지원내용  | 비고                       |
|-----------------|---|--------------------------|
| 관리인 선임          | <p><b>Q</b> 기존 관리인의 임기가 만료된 이후에 새로운 관리인이 선임될 때까지 임기를 다해야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리단과 관리인의 관계는 민법상 위임관계로서, 위임계약은 당사자가 언제든지 해지할 수 있음. 따라서 규약에 임기규정이 있더라도 관리인은 이에 구애받지 않고 언제든지 관리단에 대하여 사임의 의사표시를 할 수 있음. 다만 후임 관리인이 선발될 때까지는 통상적인 관리업무는 수행해야 할 것으로 보임.(민법 제691조 참조) 또한, 자치규약에 의하면 관리위원회가 직무대행자를 선임하게 되어 있으므로 먼저 관리위원회에 직무대행자 선임을 요구하고, 그럼에도 관리위원회가 직무대행자를 선임하지 아니할 경우 집합건물법 제24조의2 규정에 따라 법원에 임시관리인 선임을 청구하는 방법을 검토해보길 바람.</p> | 민법 제691조<br>집합건물법 제24조의2 |
|                 | <p><b>Q</b> 규약 상 관리위원회에서 관리인을 선임토록 규정한 경우 선임절차는 어떻게 되는지</p> <p><b>A</b> 관리인 모집공고를 하고 관리위원회의 의결을 통하여 관리인을 선임하면 될 것으로 보임.</p>   | 집합건물법 제24조 제3항           |
| 관리위원회<br>위원의 자격 | <p><b>Q</b> 선수관리비를 납부하지 아니한 관리위원도 3개월 연속 관리비를 체납한 경우로 해석할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 과거의 일회성 선수관리비를 아직 납부하지 아니한 경우로서 비록 연체개월 수는 많지만, 그렇다고 하여 이를 3개월 연속 관리비체납으로 해석하기는 어려울 것으로 보임.</p>   | 집합건물법 시행령 제8조            |

## 1 - 19 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 업무·교육연구·운동·위락시설 / 92호  | 사용승인일 | 1998.03.11.            |
|      | 층수                  | 지하4층~지상9층  | 연면적   | 9,788.14m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 최초 분양자가 설립한 비영리단체(00관리사무소)가 건물을 관리하고 있음. * 관리사무소 대표자는 의결절차 없이 임의 선정<br>▷ 87% 의결권을 가진 구분소유자가 적법한 절차에 따라 관리인 선임 및 규약을 개정하려는 상황임. * 총 구분소유자 수 15명 |       |                        |

| 구분        | 지원내용   | 비고              |
|-----------|--|-----------------|
| 관리단집회 소집  | <p><b>Q</b> 신청인이 87% 지분보유, 전체 구분소유자 15명이며, 98년에 관리규약이 제정됨. 00관리사무소라는 비영리조직이 관리 중. 향후 집합건물법 규정에 맞게 건물을 관리하는 방안 문의</p> <p><b>A</b> 98년 관리규약은 총회에서 결의(지분 3/4이상, 구분소유자수 3/4이상)를 통하여 제정되지 않은 것으로 보임. 따라서, 관리규약은 유효하지 아니하고, 관리인이 선임되지 않은 것으로 사료됨.</p> <p>관리인 선임, 규약제정을 위한 관리단집회 절차는 소집일시, 장소, 안건(관리인 선임, 관리규약 제정 등)을 정하여 구분소유자에 1주일 전에 통지 → 집회 소집 안내문에 서면결의서, 위임장 등 첨부 → 집회 소집 → 결의(관리인 선임은 지분 과반수 및 구분소유자 과반수, 관리규약 제정은 지분 3/4 이상 및 구분소유자수 3/4이상 필요) → 집회 의사록 작성(총회 내용과 결과 기재, 총회 의장 및 구분소유자 2인 이상 서명날인) → 집회 결과 공고 임.</p> <p>코로나로 인하여 집회가 실질적으로 개최하기 어려우나, 서면결의서와 위임장을 활용하면 최소인원으로 총회 결의 가능함.</p> <p>신청인이 지분 87% 보유하였으나, 구분소유자수 과반도 충족하여야 하므로 나머지 구분소유자 14명 중 과반 이상의 협조가 필요함.</p> <p>나머지 구분소유자 14명과 신청인이 대립하는 경우, 결의가 불가능 함. 이러한 경우 법원에 임시관리인 선임을 신청할 수는 있으나, 법원에서 선임된 임시관리인이라 하더라도 대립상황에서 정상적으로 집회를 통하여 관리인을 선임하기는 어려울 것으로 보임</p> <p>→ 원만한 건물관리를 위하여 나머지 구분소유자들의 협조가 필요함.</p> | 집합건물법 제24조 제29조 |
| 관리업무의 유효성 | <p><b>Q</b> 기존 관리 업무의 유효성 여부</p> <p><b>A</b> 비영리단체 00관리사무소는 시행사가 선정한 관리회사로 보이며, 현재 관리인이 없는 상태로 관리단이 실제 업무가능한 시기(관리인 선임)까지는 관리비 징수 권한이 있는 것으로 보임. 만약, 그렇지 않더라도 민법상 사무관리에 해당하여 그 동안의 관리행위는 유효할 것으로 보임.</p>   |                 |

## 1 - 20 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                      |
|------|---------------------|---|-------|----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 13호  | 사용승인일 | 1996.09.30.          |
|      | 층수                  | 지하1층~지상3층   | 연 면 적 | 752.64m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                    |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 한 단지에 아파트, 상가 건물이 있고, 토지를 공동소유하고 있어 주차장에 대한 구획이 명확하지 않아 주차장 이용에 어려움이 있음.<br>▷ 주차장 이용문제를 해결하고자 아파트 입주자대표회의와 상가 관리인 간 주차장 이용에 대한 계약을 체결하려는 상황임. |       |                      |

| 구분         | 지원내용   | 비고 |
|------------|--|----|
| 공용부분<br>관리 | <p><b>Q</b> 아파트 입주자대표회의에서 상가 입점주에게 차량 1대당 주차비 2만5천원을 징수하고, 아파트와 상가가 함께 사용하는 주차장 입구에 주차차단기를 설치하여 상가 측의 주차장 사용을 제한하고 있는데 아파트 측에서 사용을 제한할 권한이 있는지</p> <p><b>A</b> 아파트와 상가건물이 토지를 공유하고 건축물대장 상 상가의 지분비율은 4.4%, 아파트의 지분비율은 96.5%임. 전체 주차대수는 262대로, 아파트와 상가의 공용부분이므로 상가측은 주차할 권한이 있음. 따라서 아파트 측에서 상가 사용자들에게 주차장 사용을 원칙적으로 금지하고 사용료를 받는 것은 부당하며, 오히려 상가 측이 아파트 측으로부터 주차장 사용료를 징수할 권한이 있는 것으로 사료됨.</p> |    |

## 1 - 21 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                     |
|------|---------------------|---|-------|---------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 40호  | 사용승인일 | 2020.09.28.         |
|      | 층수                  | 지하1층~지상2층   | 연 면 적 | 1,921m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                   |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 시행사가 선정한 관리업체에서 건물을 위탁관리하고 있으나, 과도한 관리비 부과로 상가 입점자들이 어려움을 겪고 있음.<br>▷ 구분소유자 등이 시행사 및 관리업체로부터 관리업무를 이관받기 위해 관리인 선임 등을 위한 관리단집회를 소집하려는 상황임. |       |                     |

| 구분          | 지원내용   | 비고         |
|-------------|--|------------|
| 관리단집회 소집    | <b>Q</b> 관리단집회 소집절차<br><b>A</b> 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 집합건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 당연 설립되며, 해당 건물은 전체 40호실로 비교적 적은 규모의 집합건물로 관리인을 선임하기 위한 임시 관리단집회를 개최하기 위해 구분소유자 5분의 1에 해당하는 8명 이상 연명하여 관리단집회 1주일 전에 관리단집회의의 일시, 장소 및 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀, 회의 안건을 포함하는 소집통지서와 서면결의서, 위임장을 첨부하여 임시 관리단집회 소집통지를 하여야 함. | 집합건물법 제34조 |
| 관리인 선임      | <b>Q</b> 관리인 선임 및 위탁관리회사 변경<br><b>A</b> 구분소유자가 아니어도 관리인이 될 수 있기 때문에 상가 임차인도 관리인으로 선출될 수 있음. 집합건물의 관리 행위의 법적권한은 관리규약으로 관리위원회를 둔 경우가 아니라면 관리인에게 있으므로 집합건물법 제9의3에 따른 분양자관리를 끝내고 관리인이 관리단집회를 통해 새로운 관리위탁 회사를 선정할 수 있음. 만약 현재 관리회사가 계약해지에 따른 퇴거 불응 시에는 그 관리인이 명도절차를 진행하거나 계약해지를 통보하고 다른 관리위탁 회사를 선정할 수 있을 것으로 보임.                                 | 집합건물법 제24조 |
| 점유자의 의결권 행사 | <b>Q</b> 점유자의 의결권 행사<br><b>A</b> 임차인들이 직접 관리단을 설립할 수 있는 것은 아니나 회의 안건에 이해관계가 있는 경우 집회에 출석하여 의견을 진술할 권리가 있으며, 해당 호실의 점포나 다른 호실 점포의 구분소유자에게 위임장을 받아 관리단집회의의 안건에 대해 의사표시를 할 수 있음. 관리단집회 시 점포 구분소유자가 직접 의사표시를 하지 않으면 위임장이 없어도 해당 점포의 점유자는 관리위탁회사 선정 및 관리인, 관리위원의 선출을 위한 투표를 할 수 있음.   |            |

## 1 - 22 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 29호   | 사용승인일 | 2009.12.21.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상8층  | 연 면 적 | 4,725.55m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 현재의 관리회사 위탁관리 계약이 법적으로 유효한지 여부와 계약 해지 방안 등 향후 관리방안에 대한 자문 요청 |       |                        |

| 구분         | 지원내용   | 비고 |
|------------|--|----|
| 관리위탁 계약    | <p><b>Q</b> 관리단과 관리업체 간 체결한 위수탁계약을 해지할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리단과 관리업체 사이의 관리업 위수탁계약은 민법상 위임을 준용하는 계약임. 민법상의 위임계약은 원칙적으로 위임인 당사자의 쌍방의 특별한 대인적인 신뢰관계를 전제로 하는 편무계약, 무상계약이나 보수지급에 관해 특약이 있는 경우 쌍무, 유상계약이 됨. 그러나 유상계약이든 무상계약이든 위임계약의 본질상 각 당사자는 언제든지 이를 해지할 수 있음. 그 해지로 상대방이 손해를 입는 일이 있어도 그 손해를 배상할 의무를 부담하지 않는 것이 원칙이며, 다만 상대방이 불리한 시기에 해지한 때는 그 해지가 부득이한 사유에 의한 것이 아닌 한 이로 인한 손해를 배상해야 함.(대법원 1991. 4. 9. 선고 90다18968 판결)</p> <p>관리단이 관리업체와의 체결한 계약은 근로기준법상 근로자에게 1달 이상의 해고예고 등의 고지할 수 있는 기간을 주거나 특별히 관리업체에 부담하지 않다면 언제든지 위수탁계약을 해지통보할 수 있으며 손해배상의 의무도 없을 것으로 보임. 다만, 구체적인 계약의 내용에 따라 해지사유, 절차, 손해배상책임 등을 정했다면 약정에서 정한 해지사유가 존재하지 않는 한 해지가 불가능하고, 해지통고 역시 효력이 없으며, 임의로 해지했을 경우 당사자에게 발생한 손해에 대해 배상할 책임이 달라질 수 있어 당사자 간 신뢰관계가 훼손된 것이 해지사유로 규정되어 있고 이에 해당되는지에 대하여는 구체적 위수탁계약내용을 확인해보길 바람.</p> |    |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 체납관리비 징수방법</p> <p><b>A</b> 관리비채권의 소멸시효는 3년이며 체납관리비의 징수, 관리책임은 관리회사에 있고 채권에 대한 법적조치 등의 관리소홀에 대한 책임을 물을 수도 있음. 현재 관리업체와 위수탁관리계약이 정상적으로 해지되고 새로운 관리업체가 선정되어 정상적인 관리권이 인수인계된 이후에 이전 관리회사의 관리비 집행이나 관리행위에 위법하거나 부당한 면이 있었는지 관리단집회의 결의를 받아 회계감사 등을 통해 살펴보면 될 것으로 사료됨.</p> <p>또한, 특정 구분소유자의 미납 관리비에 관하여, 미납 관리비는 관리단(나머지 구분소유자들의 손해이며, 미납 관리비가 있다고 하여 그것이 곧 위탁관리업체의 손해라고 단정할 수는 없으므로 위탁관리업체의 손해여부는 업체가 용역대금을 지급받지 못했는지 여부에 따라 판단해야 할 것으로 보임. 업체가 손해를 입었다는 점에 대한 입증책임은 업체에게 있으므로 업체가 이 점을 주장한다면 객관적인 근거자료를 요구할 필요가 있음. 미납 관리비 청구는 해당 구분소유자를 상대로 관리단이 제기할 수 있고, 관리업체도 관리단을 위하여 소를 제기할 수 있음.</p>   |    |

## 1 - 23 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설,의료시설 / 36호   | 사용승인일 | 2016.07.08.            |
|      | 층수                  | 지하3층~지상10층  | 연 면 적 | 7,786.31m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 관리단 구성, 관리인 선임 절차 및 총회 진행 방법 등 집합건물 관리 전<br>반에 대한 상담 요청 |       |                        |

| 구분            | 지원내용   | 비고                 |
|---------------|--|--------------------|
| 관리인<br>선임     | <p><b>Q</b> 관리인 선임 절차</p> <p><b>A</b> (1) 구분소유자들에게 관리인 후보 모집 통지(필수 절차는 아님) (2) 구분소유자들에게 관리단 집회 소집통보(집회 1주일 전에는 통보, 안건(관리인 선임, 관리위원 선출 등)을 모두 기재하여야 함.(소집 통보시 서면결의서 및 위임장 첨부하여 출석에 힘든 경우 서면결의서 제출이나 타인에게 위임할 것을 안내) (3) 관리단집회 당일 - 집회 의장이 안건 제시하고 결의(직접 참석결의 + 서면결의 + 위임장 받은 위임인 결의 합산하여 구분소유자수의 과반, 의결권의 과반 넘는 결의로 관리인 선임) - 집회의사록 작성(집회의장, 구분소유자 2인 이상 서명날인) (4) 집회 결과 구분소유자에게 통지 (5) 집회 결의 관련 서류는 모두 정리하여 보관</p> | 집합건물법 제24조         |
| 관리위원회<br>위원선출 | <p><b>Q</b> 관리규약 제정 및 관리위원회 위원선출 절차</p> <p><b>A</b> (1) 관리규약에 관리위원회 설치한다는 규정이 있어야 관리위원회 설치가능 (2) 관리규약은 위 관리인 선임과 절차는 동일하나, 의결정족수가 구분소유자의 3/4, 의결권의 3/4 이상 결의하여야 규약 제정 가능 (3) 따라서, 관리위원회 설치한다는 관리규약을 우선 제정한 후 관리위원 선출(관리위원은 관리단집회에서 구분소유자수의 과반, 의결권의 과반 넘는 결의로 선출) - 동일 집회에서 우선 관리규약 제정 결의 후, 다음 안건으로 관리위원 선출하는 것도 가능 (4) 관리규약 없는 상태에서 관리위원 선출하는 경우, 집합건물법 상 관리위원회로 볼 수 없음.</p>                                     | 집합건물법 제26조의3, 제29조 |

## 1 - 24 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                       |
|------|---------------------|--|-------|-----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 62호   | 사용승인일 | 2020.07.30.           |
|      | 층수                  | 지하 3층 ~ 지상 5층  | 연 면 적 | 8,225.7m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                     |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 2020년 신축 건축물로, 관리인 및 관리위원회 관리위원 등이 장기수선 계획을 수립하려는 상황임. |       |                       |

| 구분        | 지원내용   | 비고           |
|-----------|--|--------------|
| 장기수선계획 수립 | <p><b>Q</b> 공용부분 관리를 위한 장기수선계획서 마련방법 등</p> <p><b>A</b> 강제성이 따르는 공법인 공동주택관리법과는 달리 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 민사에 관한 특별법으로 사적자치의 원리가 적용되며 구분 소유자들의 의사가 집약된 관리규약이 집합건물법상의 강행규정을 위배하지 않는다면 가장 중요하게 적용됨. 따라서 해당 상가 관리규약으로 장기수선계획과 장기수선적립금 제도를 조문으로 마련하거나 집합건물법에 따른 의사결정기구인 관리단집회를 개최하여 의결사항으로 처리하여 법적 근거를 마련해두는 것이 좋을 것으로 사료됨.</p> <p>관리단이 수립하는 수선계획에는 집합건물법 시행령 제5조의3에 따라「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 수선적립금의 사용절차 7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항」을 포함하고, 관리비와 수선적립금은 구분하여 표시하여야 하며, 수선적립금을 점유자가 대신하여 납부한 경우에는 구분 소유자가 그 금액을 점유자에게 지급해야 함.</p> <p>또한, 공동주택관리법의 아파트는 사업주체가 장기수선계획서를 제출하는 것이 의무사항이나 집합건물법에는 정해진 규정이 없음. 다만, 일정규모 이상의 집합건축물(연면적 3천제곱미터 이상-해당 여부는 관할 지자체에 문의바람)은 건축물관리법에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 국토부 '건축물생애이력관리 시스템'에 등록하여야 함.</p> <p>따라서 건축물관리법 관련 생애이력관리 등의 입력이나 합리적인 장기수선계획이 필요할 경우 중앙 공동주택관리지원센터에서 장기수선계획 관련 파일을 다운받아 참조하여 직접 작성하거나, 현재의 위탁관리회사에게 작성을 요청하거나, 전문적인 장기수선계획서 작성을 대행하는 업체에 의뢰(예상비용 약 1~3백만원 이하)하여 장기수선계획서를 마련하는 방법도 고려해볼길 바람.</p> | 집합건물법 제17조의2 |

## 1 - 25 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 48호  | 사용승인일 | 2016.12.07.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상7층   | 연 면 적 | 7,507.86m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 관리업체에서 건물관리 중으로, 관리인을 선임하여 관리단이 주도적으로 관리개시를 하려는 상황임.<br>▷ 구분소유자의 1/5의 동의를 받아 관리단집회 통지문을 등기등본 상 주소로 발송하였으나, 구분소유자의 참여가 저조함. |       |                        |

| 구분         | 지원내용   | 비고                   |
|------------|--|----------------------|
| 관리인<br>선임  | <p><b>Q</b> 시행사가 선정한 관리업체에서 건물관리 중. 구분소유자들이 집회를 통하여 관리인을 선임하려고 함. 현재, 관리인 선임을 위한 임시관리단 집회 개최에 대한 동의서를 우편 발송하여 전체 48호실(구분소유자수는 44명) 중 15호실의 동의서 받은 상태. 향후 관리인 선임을 위한 절차 문의</p> <p><b>A</b> 관리인을 선임하기 위한 임시 관리단집회는 구분소유자 1/5이상이 소집가능. 현재 15호실 동의서 받았으므로 집회소집가능. 집회 장소, 집회 일자 정한 후, 관리인 선임을 결의사항으로 하여 집회 소집 통지를 집회 1주일 전에 구분소유자들에게 통지. 해당 통지서에 (1) 서면결의서 (2) 위임장 첨부하여 발송(양식은 경기건축포털 사이트내 자료실 참고, <a href="https://ggarchimap.gg.go.kr/support/">https://ggarchimap.gg.go.kr/support/</a>) → 집회에서 구분소유자수 과반, 지분(전용면적 기준) 과반이 찬성하면 결의 성립 하므로, 관리인 선임에 대하여 결의를 받고 → 의사록(위 자료실 참조) 작성하고, 집회 의장과 구분소유자 2인이상 서명날인하면 됨.</p> <p>실제로 집회 참석율이 저조하므로, 적극적으로 서면결의서와 위임장을 징수하여 과반이 넘도록 결의 확보할 필요가 있음. 또한, 관리인 선임에 대한 의결은 점유자(임차인)도 가능(구분소유자가 자신이 의결하겠다고 통지하지 않는 한 임차인 의결 가능)</p> | 집합건물법 제24조 제33조 제34조 |
| 하자보수<br>청구 | <p><b>Q</b> 하자보수 이행보증증권 여부 확인 등</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 2021년 12월에 5년차 하자가 도래함에 따라 관리사무소에 문의하여 사용검사승인일 기준으로 2년, 3년, 5년차 하자보수 청구여부 및 년차별 하자보수 이행보증증권의 보관 여부를 확인하고, 그에 따른 연차별로 건물 내 하자보수를 시행사 또는 시공사에 시기별로 요청한 세부 자료가 있는지 확인하여 하자보수 진행사항을 파악하기 바람. 만약, 관리사무소에 하자보수이행보증증권이 보관되어 있지 않은 경우 해당 시·군 건축과에 문의하여 사용검사승인 시 제출서류에 있는지 여부를 확인해보기 바람.(예치의무는 없으나, 권장사항임.)</p> <p>해당 건물 관리현황은 여러 가지 정황 상 관리사무소장이 가장 잘 알고 있으므로 관리사무소와 협의하여 단지 현안 문제점들을 파악하고 순차적으로 해결하여야 할 것으로 보임.</p>  | 집합건물법 제9조            |

## 1 - 26 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 48호   | 사용승인일 | 2019.04.26.            |
|      | 층수                  | 지하3층~지상10층   | 연 면 적 | 6,310.61m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 각 층별 공용 화장실 보수에 대한 비용부담에 대한 의견이 아래와 같이 상이하여 자문을 요청함.<br>▷ (구분소유자) 모든 공유자가 전유면적 비율에 따라 부담해야함.<br>▷ (관리회사) 해당 층의 점유자(사용자)가 부담해야 함. |       |                        |

| 구분                             | 지원내용   | 비고         |
|--------------------------------|--|------------|
| 공용부분 관리<br>(공용화장실<br>보수비 부담 등) | <p><b>Q</b> 각 층 공용화장실의 수리비용을 해당 층 구분소유자만 부담해야 하는지, 아니면 건물 전체의 구분소유자가 함께 부담해야 하는지</p> <p><b>A</b> 공용부분이란 집합건물의 전유부분 외 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 등을 말함. 집합건물 중 어느 부분이 구분소유자의 전유 또는 일부의 공용에 제공되는지는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 건물구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되는데(대법원 2016. 5. 27. 선고 2015다77212 판결 참조), 각 구분소유자의 다른 층 공용화장실 접근이 차단된 것도 아니고, 다중이 빈번하게 출입하는 집합건물의 특성상 각 업소 또는 각 층 고객이 다른 층 화장실을 사용하는 경우도 많이 있으며 도면이나 집합건축물대장에 이 사건 건물 각 공용화장실이 각 층의 구분소유자가 공유하는 것으로 등재되어 있는 것으로 기재되어 있지 않는 이상 각 층 공용화장실을 각 층 구분소유자만의 일부공용부분이라 보기는 어려움. 또한, 집합건물 공용부분의 직접적인 유지·관리를 위해 지출되는 비용뿐만 아니라 일반관리비, 장비기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등 전유부분을 포함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용은 그것이 입주자 각자의 개별적 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아닌 모두 공용부분 관리비에 포함된다고 보아야 하는바(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598,3604 판결 참조), 화장실 보수비용은 건물 전체의 유지관리에 필수적인 수선유지비로서 각 구분소유자들이 공용화장실을 실제 사용·수익한 내용을 구분하기 어려운 점, 각 층별로 점유하는 부분에 대하여만 수선유지비를 부담하게 할 경우 집합건물 전체의 관리가 어려워져 결국 집합건물 전체 구분소유자의 불이익으로 돌아갈 가능성이 높으므로 개별사용여부와 관계없이 건물의 공용부분을 전체적으로 유지·관리할 필요성도 인정되는 점 등을 감안하면 각 층 화장실 수리비용은 구분소유자 모두가 부담해야 한다고 보는 것이 타당할 것으로 보임.</p> <p>이 사건 건물 규약에는 비용부담에 관하여 달리 정한 사항이 없으므로 집합건물법 제17조에 따라 전체 구분소유자가 전유면적비율에 따라 수선비용을 부담하는 것이 타당할 것으로 보임.(파손한 자가 원상복구한다는 규정은 귀책사유 있는 사람이 손해배상책임을 부담한다는 원칙을 천명한 것일뿐, 공용부분 관리비부담에 관한 규정으로 보기는 어려울 것으로 보임).</p> | 집합건물법 제17조 |

| 구분            | 지원내용  | 비고 |
|---------------|---|----|
| [참고]<br>유사 판례 | <p>※ 참고판례(대법원 2018.10.04 선고 2018다217875 판결)</p> <p>이 사건 건물 1층의 복도와 중앙계단은 이 사건 건물에 출입하는 사람들이 위 건물의 3층 내지 6층에 올라가기 위해서 통과해야 하며, 1층 화장실은 이 사건 건물의 구분소유자들 모두가 사용 가능한 구조라는 사정을 들어 각 전체공용부분에 해당한다고 판단하고, 이 사건 건물 2층의 복도, 휴게실, 화장실은 이 사건 건물의 구분소유 성립 시점에는 이용자가 자유롭게 출입할 수 있도록 2층 전유부분의 외부에 설치되었고, 2층 베란다는 2층 주차장에서 전유부분을 통과하지 않아도 출입할 수 있는 구조이며, 2층 중앙계단은 이 사건 건물의 3층 내지 6층에 올라가기 위해서 통과해야 한다는 사정을 들어 각 전체공용부분에 해당한다고 판단하여, 위 각 건물 부분이 각 1층, 2층 또는 1, 2층 구분소유자들의 일부공용부분이라는 피고의 주장을 받아들이지 아니하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 집합건물법에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.</p> |    |

## 1 - 27 근린생활시설 등 상가

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설 / 30호  | 사용승인일 | 2021.03.08.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상5층   | 연 면 적 | 5,052.52m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 위탁관리업체에서 건물을 관리 중임.<br>▷ 구분소유자의 동의없이 주차차단기 및 캐노피 설치, 관리비 과다부과 의<br>혹은 제기되어 입주민이 관리업체를 변경하려는 상황임. |       |                        |

| 구분                      | 지원내용  | 비고                            |
|-------------------------|---|-------------------------------|
| 관리인 및<br>관리위원회<br>위원 선임 | <p><b>Q</b> 관리인 및 관리위원 선임의 유효성</p> <p><b>A</b> 자료에 따르면 구분소유자들에게 안건을 기재한 소집통지가 이루어졌고, 구분소유자 20명 중 13명 찬성, 의결권 면적 52% 이상의 동의를 얻었으므로 관리인선임은 유효한 것으로 보임. 다만 아직 규약이 통과된 것은 아니므로 관리위원 선임은 무효임.</p>  | 집합건물법<br>제24조<br>제26조의4       |
| 관리 위탁계약                 | <p><b>Q</b> 용역계약해지 관련</p> <p><b>A</b> 건물관리위탁계약은 민법 689조의 위임계약이므로 관리단은 언제든지 위탁 계약을 해지할 수 있음. 다만 집합건물법 제16조 제1항에 따라 집회결의를 통해 위탁계약 해지 및 신규계약을 진행하여야 함. 해지통보 후에도 기존 관리업체가 계속 관리업무를 수행한 부분에 대하여는 부당이득 반환의무가 있으나, 한편으로 관리업체가 해지통보 후에도 퇴거를 거부하는 것은 무단점유가 되므로 관리단은 관리업체 점유부분에 관하여 인도청구 및 차임상당의 부당이득 반환청구를 할 수 있음(신속한 명도절차 진행을 위해서는 부동산명도가처분을 진행하는 것이 효과적임).</p> | 민법<br>제689조                   |
| 공용부분<br>관리·변경           | <p><b>Q</b> 주차차단기 철거청구</p> <p><b>A</b> 관리업체 또는 시행사가 일방적으로 변경을 가한 공용부분에 대하여 원상복구를 청구하는 것은 공용부분의 보존행위로서 관리인뿐 아니라 각 구분소유자도 할 수 있음(집합건물법 제25조 제1항 제1호, 제16조 제1항 단서 참조). 단, 집합건물법 제15조에 따라 공용부분의 개량을 위한 것으로 지나치게 비용이 드는 것이 아닐 경우, 통상의 집회 결의로써 결정할 수 있으나 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정해야함.</p>                            | 집합건물법<br>제15조<br>제16조<br>제25조 |

## 1 - 28 근린생활시설 등 상가

| 구분         | 지원내용   | 비고   |
|------------|--|--|
| 건물정보       | <p>용도/호수      근린생활시설 / 63호실</p> <p>층수            지하2층~지상7층</p> <p>연 면 적        7,854.15m<sup>2</sup></p>   | <p>사용승인일    2019.07.10.</p> <p>규약유무        무</p> |
| 관리정보       | <p>관리인 선임    무</p> <p>기타사항<br/>(신청인 확인 정보)</p> <p>▷ '19년 준공이후 분양자가 직접 건물을 관리를 하고 있으며, 점주들이 관리비 과다청구 의혹을 제기하고 있는 상황임.<br/>▷ 분양자가 총 전유면적의 약 75% 소유해 직접 점포를 운영하거나 임대 를 하고 있음.(총 구분소유자 수 11명)</p>  |  |
| 임시관리인 선임   | <p><b>Q</b> 분양자가 전체 면적의 75% 가량을 보유하며, 분양이 아닌 직접 사용 혹은 임대 를 놓은 상황임. 분양자를 제외한 나머지 구분소유자는 12명으로, 12명의 지분을 모두 합해도 25% 남짓에 불과하여 관리인 선임이 어려운 상황임. 이 러한 상황에서 분양자가 관리비를 부당하게 징수하고 있어 관리인 선임이나 기타 적절한 관리절차 진행을 위한 방법 문의</p> <p><b>A</b> 분양자가 분양하지 않고 직접 사용하거나 임대할 경우 분양자의 지위가 아 니라 구분소유자의 지위로 보아야 함. 그러나 이 경우에도 과반수 지분을 보 유하고 있어 관리인 선임이 어려운 상황으로 법원에 임시관리인을 선임하여 줄 것을 신청하고, 이 때 임시관리인으로 하여금 회계장부를 열람하여 줄 것 을 함께 신청하여 회계장부를 검토를 할 수 있을 것으로 보임. 또한 분양자 의 관리는 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담하므로 만약 위 회계장부를 검토하여 부당한 관리비 징수 또는 부당한 지출내역이 있을 경우에는 손해배 상 청구가 가능함.</p> | 집합건물법 제24조의2                                     |
| 공용부분의 수익분배 | <p><b>Q</b> 분양자가 공용부분인 주차장을 유료주차장으로 하여 주차요금을 징수하고 있는데, 징수된 주차요금을 분양자의 소유로 하는 것으로 보임. 이에 대한 해 결방법 문의</p> <p><b>A</b> 공용부분에서 발생한 수익은 잡수익에 해당하여 관리단의 소유에 속하므로 전체 구분소유자들에게 귀속하는 것이고 분양자의 소유라 할 수 없음. 분양 자는 단지 관리단 소유 재산 등을 관리하는 것에 그치므로 만약 주차장 수익 을 분양자가 임의로 소비하거나 기타 처분행위를 한 경우에는 형법상 횡령에 해당할 수 있어 회계장부를 검토하여 위와 같은 정황 발견 시 고소를 진행할 수 있을 것으로 보임.</p>  | 집합건물법 제17조                                       |

## 1 - 29 근린생활시설 등 상가

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 근린생활시설, 업무시설,<br>교육연구시설 / 149호실  | 사용승인일 | 2019.07.24.             |
|      | 층수                  | 지하3층~지상10층   | 연 면 적 | 15,521.06m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ '19년 관리단집회에서 공용부분 시설개량(데크설치 등) 안건에 대하여 구분소유자 및 의결권의 과반이상 찬성으로 의결<br>▷ 집회의결에 따라 데크 사용자에게 대지전용사용료를 징수하고 있으나, 일부 점주들이 사용반대 민원제기 |       |                         |

| 구분         | 지원내용   | 비고                    |
|------------|--|-----------------------|
| 공용부분<br>관리 | <p><b>Q</b> 공용부분의 전용사용권 부여 방법</p> <p><b>A</b> 복도는 공용부분에 해당하고 구분소유자들은 그 용처에 따라 복도를 사용할 수 있음. 만약 특정 구분소유자가 복도를 막고 이를 배타적으로 점유 및 사용할 경우 복도의 용도변경 및 물리적 변경이 수반되므로 이는 집합건물법 제 15조 제1항의 공용부분의 변경에 해당됨. 따라서 위와 같이 복도의 사용을 특정 구분소유자의 전용사용 방식으로 변경할 경우 원칙적으로 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 2/3이상의 결의가 필요함(2019년도 기준으로는 3/4 이상). 또한 복도의 변경이 같은 층 인접 구분소유자 등 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 집합건물법 제15조 제2항에 따라 그 다른 구분소유자의 승낙을 받아야 할 수도 있음.</p> <p>집합건물법 제15조 제1항 단서 제1호에 따라 공용부분의 개량으로 보아 과반수 결의로 가능한지 여부에 관하여, 집합건물법 제15조 제1항에 규정된 '공용부분의 변경'이라 함은 공용부분에 물리적인 변경을 가하거나 그 용도를 변경하는 것을 가리키고, 같은 항 제1호의 '공용부분의 개량'이라 함은 공용부분의 사용가치 내지 교환가치를 증대시키는 것을 말하므로(대법원 2011. 4. 28 선고 2010다26097 판결) 복도 일부를 특정 구분소유자로 하여금 전용을 사용하도록 하고 그 대가로 사용료를 받아 이를 관리비용에충당하는 경우 다른 구분소유자들에게도 이익이 되는 측면이 있으나, 직접적 영향을 받는 같은 층 인접 구분소유자들이 불편을 겪고 있다며 민원을 제기하는 점을 고려할 때 이를 '개량'으로 보기는 어려워 과반수 결의만으로는 부족하다고 판단됨.</p> | 집합건물법<br>제15조<br>제16조 |

## 2 - 1 오피스텔

|      |                     |  |       |                      |
|------|---------------------|--|-------|----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/164호  | 사용승인일 | 2006.04.03.          |
|      | 층수                  | 지하3층~지상10층   | 연면적   | 37,716m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                    |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 인근 오피스텔과 주민편의시설을 일부 함께 사용하고 있어 2개 오피스텔을 통합하여 관리하려는 상황임.<br>▷ 현재 하나의 관리회사에서 2개 오피스텔을 위탁관리 중임. |       |                      |

| 구분      | 지원내용  | 비고         |
|---------|---|------------|
| 단지관리단   | <p><b>Q</b> 인근 오피스텔과 주민 편의시설 일부를 함께 사용하고 있어 2개 오피스텔은 단지형으로 통합관리하고 싶은데 법상 가능한지</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 통합관리를 원하는 인근 오피스텔과 도로를 사이에 두고 이격하고 있으며, 토지 또는 부속시설을 공동소유하고 있지 않음. 따라서 집합건물법 제51조에 따른 단지관리단에 해당하지 않으므로 단지관리단을 구성할 수 없고, 2개의 오피스텔이 함께 관리규약을 만들어 관리인을 선임하는 것은 어려울 것으로 보임. 집합건물법상 단지관리단 구성이 어렵기 때문에 각 오피스텔별 관리규약을 만들고, 관리규약 내용에 공동관리 또는 회계에 관한 조항을 신설하여 의결하는 것으로 공동 관리하는 편이 좋을 것으로 보임.</p>   | 집합건물법 제51조 |
| 시설유지 관리 | <p><b>Q</b> 집합건물의 관리의 각종 시설물별 선임자격</p> <p><b>A</b> 집합건물의 관리의 각종 시설물별 선임자격은 건축물대장의 공부상으로 선임하며 전기분야는 전기1000KW이상 건물이면 전기산업기사 1명이상 선임 필요하고, 정기적인 교육을 이수해야 함. 건물에 냉동기 있으면 공조냉동기계기능사 선임 필요(안전관리자 양성교육 이수자로 대체 가능)하며, 냉동능력이 50~100톤이면 2명(그 중 1명은 5년이상 경력)이상 선임이 필요함. 소방안전관리자(소방안전관리보조자)선임 자격은 시설물의 규모에 따라 특급, 1급, 2급으로 구분 자으며 1급은 30층 이상 또는 높이 120m 이상의 건축물이고, 이하 2급에 해당함. 전기산업기사, 산업안전산업기사, 소방시설(기계/전기)산업기사, 위험물기능사 자격중 중의 1명이상 선임 필요(소방 안전관리자 양성교육으로 대체 가능)하고, 소방 선임자는 2년에 1번씩 소방 보수교육을 받아야 함. 건물의 열원설비로 보일러 연료가 가스이면 가스기능사 선임이 필요(사용시설 안전관리자 양성교육으로 대체 가능)하고, 월 사용량이 4000세제곱미터 이상이면 2명이상 선임 필요하며, 보일러 연료가 액체(기름)이면 위험물 기능사 선임이 필요함. 건물에 승강기가 있으면 승강기기능사 선임 필요(승강기 관리교육으로 대체 가능)하고, 2020년 4월 18일 시행의 기계설비법 자격자 기준으로 2021년 4월18일에는 선임되어야 함. 기타 수도시설관리자, 직원 50명 이상 산업안전관리자 선임 등이 있음.</p> |            |

## 2 - 2 오피스텔

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설,<br>판매시설 / 517호                          | 사용승인일 | 2020.01.23.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상10층  | 연 면 적 | 9,987.86m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 건물 추진위원회(임의단체)에서 관리인 선임 및 규약 제정을 위한 관리단집회를 준비하려는 상황임. |       |                        |

| 구분     | 지원내용  | 비고              |
|--------|---|-----------------|
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 관리단집회 없이 서면결의서로만 관리인 선임을 할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 봄. 관리단집회 없이 서면결의로만 의결정족수를 충족하기 어려울 수 있기 때문에 서면결의서 등을 구분소유자에게 우편발송할 때 관리단집회 통지문(소집일, 장소, 안건 등 기재)을 함께 발송하여 서면결의서 의결정족수(4/5 이상)를 충족하지 못할 경우 관리단집회를 개최하는 방향으로 설정하는 것이 좋을 것으로 보임.</p> <p>※ '관리인 선임' 안건의 경우, 집회개최 시에는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 이상 의결로써 선출하나, 집회없이 서면으로만 의결한다면 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상 동의를 있어야 함.</p> | 집합건물법 제24조 제41조 |
| 규약     | <p><b>Q</b> 규약(안) 검토</p> <p><b>A</b> 해당 규약(안)은 분양자가 선정한 관리회사의 규약(안)을 토대로 작성한 것으로, 일부 조항이 관리주체(관리회사)에 유리한 방향으로 설정되어 수정이 필요해 보이며, 관리위원회 위원 선거구는 세대수와 면적을 감안하여 조정이 필요해 보임. 관리비 예치금에 대한 의미를 명확히 하고, 중복되는 조항이나 모순되는 점 등은 수정이 필요해 보임.</p>   |                 |

## 2 - 3 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설 75호/<br>도시형생활주택 29세대   | 사용승인일 | 2015.03.04.             |
|      | 층수                  | 지하3층~지상17층  | 연 면 적 | 10,012.05m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 분양자가 선정한 관리회사에서 관리 중으로, 관리비 세부내역 비공개하는 등 관리업무를 소홀히 하여 입주민들이 관리인 선임 등 관리를 개시하려는 상황임. |       |                         |

| 구분         | 지원내용  | 비고                |
|------------|---|-------------------|
| 관리단의 구성    | <p><b>Q</b> 현실적으로 부재한 관리단의 설립방법과 절차</p> <p><b>A</b> 법적으로 관리단은 별도의 구성절차를 거치지 않아도, 당연히 성립해 있는 것이기는 하나, 현실적으로 부재한 관리단을 실질적으로 구성하기 위해서는 일단 "관리인"을 선임할 필요가 있음. 관리인이 없는 경우 구분 소유자 5분의 1 이상의 연명으로 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집할 수 있으며, 구분 소유자 및 의결권의 과반수 등으로 집회에서 관리인을 선임할 수 있음.</p>             | 집합건물법 제23조 제24조   |
| 관리회사의 변경   | <p><b>Q</b> 관리회사가 관련 자료의 공개를 거부하는데, 다른 관리회사로 변경할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리회사는 관리단 구성원인 집합건물 구분소유자의 자료 공개요구에 당연히 응하여야 함. 그럼에도 이에 응하지 않고, 자료 공개를 계속 거부한다면, 수입인의 중대한 채무불이행에 해당할 수 있어 기존 위임계약을 해지할 수 있고, 다른 관리회사를 선정하는 것이 가능할 것으로 사료됨.</p>   |                   |
| 관리위원회      | <p><b>Q</b> 관리위원회 위원 선출 절차</p> <p><b>A</b> 집합건물법상 관리위원회는 해당 집합건물에서 설정한 규약에 그 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관으로, 관리위원회 위원 선출을 위해서는 먼저 규약을 제정하여야 함.</p>   | 집합건물법 제26조의3      |
| 규약 설정      | <p><b>Q</b> 규약 설정 방법</p> <p><b>A</b> 관리규약의 설정은 경기도가 마련한 표준관리규약을 참조하여 관리단집회를 소집하여 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성으로 의결하거나, 법 제 41조에 따라 관리단집회를 갈음하는 서면 결의(구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상)로 설정할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제29조 제41조   |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리비 등 투명한 회계운영 방법</p> <p><b>A</b> 관리위탁회사가 집합건물법 시행령 제6조제2항에 따라 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 함. 만약 관리비 세부명세를 공개하지 않으면 집합건물법 제26조의2제3항에 따라 구분소유자 등의 1/5 이상이 연서하여 회계감사를 요구할 수 있으며, 회계감사를 거부할 경우 법 제66조제1항제1호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있음.</p> | 집합건물법 제26조의2 제66조 |

## 2 - 4 오피스텔

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설,<br>근린생활시설 / 100호  | 사용승인일 | 1989.12.20.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상7층   | 연 면 적 | 6,045.54m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 일부 호실에서 전유부 수리 등을 사유로 고의적으로 수도 및 전기료 이외의 관리비를 미납하고 있는 상황임.<br>※ 미납 호실에서 단전·단수를 우려하여 수도, 전기료만 납부 |       |                        |

| 구분  | 자원내용  | 비고         |
|-----|---|------------|
| 관리비 | <p><b>Q</b> 10A호, 20B호 세대가 수년 간 관리비를 납부하지 않았고, 10A호는 최근 이 사항. 관리비를 청구할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리비 부과내역 중 공용부분 관리비에 해당하는 부분은 청구할 수 있으며 10A호의 소유권이 바뀐 경우라면 새로운 소유자에 대하여도 청구할 수 있음. 다만, 관리비채권은 소멸시효가 3년이므로 3년 이내 미납한관리비에 대하여 청구가 가능함.</p>   | 집합건물법 제18조 |
|     | <p><b>Q</b> 관리비 청구를 진행하는 법적절차</p> <p><b>A</b> 독촉절차(지급명령)로 진행하는 것이 절차상 간편하나, 상대방이 이의를 제기 하면, 민사재판으로 진행해야 함. 10A호 소유자가 이사했다라도 민사재판 절차에서 주소보정 등 절차를 통해 상대방 주소를 확인할 수 있음.</p>   |            |
|     | <p><b>Q</b> 10A호 소유자가 과거 관리단 총무로 일하면서 관리비 장부를 조작하여 자신 만 관리비를 납부하지 않았던 의혹이 제기됨. 이에 대한 대응책은 무엇인지</p> <p><b>A</b> 관리비채권 소멸시효(3년)가 지났을 것이므로 일반 민사절차로 청구하기는 어려울 것임. 다만 총무로서 오피스텔 재무 업무를 담당하면서 관리비를 납부한 것으로 장부를 조작했다면 형사상 배임죄가 문제될 수 있음. 5년이 지난 시점이라 증거가 어느 정도 남아있는지 관건이나, 당시의 금융자료 등을 통해 10A호 소유자가 관리비를 납부하지 않고도 관리비를 납부한 것처럼 조작된 사실이 확인될 경우 형사고소가 가능할 것으로 보임.</p> |            |

## 2 - 5 오피스텔

| 건물정보       | 용도/호수   | 업무시설, 근린생활시설/166호   | 사용승인일 | 2004.06.10.            |
|------------|---|---|-------|------------------------|
|            | 층수  | 지하3층~지상8층   | 연 면 적 | 6,132.63m <sup>2</sup> |
| 관리정보       | 관리인 선임  | 유   | 규약유무  | 유                      |
|            | 기타사항<br>(신청인 확인 정보)   | <p>▷ 관리위원회 위원의 임기가 지난 3월에 만료되어 새로운 관리위원 선출을 위한 관리단집회를 소집하려는 상황임.</p> <p>▷ 자치 관리규약 상 관리단집회에서 회장(관리인) 선출 시 의결권의 과반수 이상이 출석을 하도록 정하고 있음.</p> |       |                        |
| 구분         | 지원내용  |   |       | 비고                     |
| 관리인의 임기    | <p><b>Q</b> 기존 회장의 임기가 만료한 상황에서 신임 회장 선출을 위한 총회 소집을 위하여 기존 회장의 임기를 2개월 연장하는 내용의 관리단 결의를 카카오톡을 통하여 결의한 경우 그 결의가 유효한지</p> <p><b>A</b> 카카오톡은 관리규약이 인정하는 결의방식이 아니기 때문에 결의의 효력에는 문제의 소지가 있음. 회장은 민법 제691조에 따라 후임회장이 관리단의 사무를 처리할 수 있을 때까지 반드시 필요한 관리단의 사무처리를 계속할 수 있으므로 신임 회장 선출을 위한 총회 소집을 할 수 있다고 판단됨.</p>   |   |       |                        |
| 관리단집회 의결방법 | <p><b>Q</b> 코로나-19로 총회 출석이 어려운 상황에서 신임 회장 후보자를 선출하는 절차</p> <p><b>A</b> 자치 관리규약에 의사정족수로서 의결권의 과반수 이상 출석을 정하고 있으므로 출석하지 않고 집회 전에 서면으로 의결권을 행사하는 방식에는 의사정족수 요건 상 한계가 있다고 보이고, 집회에 직접 출석하기 어려운 구분소유자는 대리인에게 위임하여 대리출석하게 하여 의결하는 방식이 관리규약상의 절차에 더 부합한다고 보이나 이러한 방식은 투표의 직접성 또는 민주성 관점에서 한계가 있을 것으로 보임.</p> <p>또한, 구분소유자의 수 및 의결권의 4/5 이상의 동의를 받아 서면으로 결의하는 방식도 가능하나, 이 방법의 경우 단수후보자에 대한 찬반 의결에는 적합하지만 복수후보자 중 한 사람을 선출하는 것에는 어려움이 있음. 중앙선거관리위원회의 k-voting 시스템을 통하여 신임 회장을 선출하는 방식도 관리규약이 전자적 방법의 집회를 허용하고 있어 가능할 것으로 보이고(관리규약은 '시스템 구축 및 3개월 검증' 요건을 정하고 있으나, 이는 불분명하기도 하고 설사 다소의 위반사항이 있더라도 경미한 위반이라 k-voting 시스템을 통한 투표 및 회장 선출의 효력에는 영향이 없을 것으로 판단됨), 이 경우 총회 소집 절차 규정에 따라 사전에 구분소유자들에게 통지를 해야 하고, 의결권의 과반수 이상 출석 요건을 충족하기 위하여 k-voting 시스템 접속 및 투표참여를 위한 홍보가 필요할 것으로 보임.</p> <p>시간적 여유가 있다면 구분소유자의 수 및 의결권의 4/5 이상의 동의를 받아 관리규약을 개정해서 카카오톡, 밴드 등 전자적 방법에 의한 집회 결의를 가능하도록 한 뒤 그러한 전자적 방법으로 신임 회장을 선출하는 것도 가능할 것으로 보임.</p> |   |       | 집합건물법 제41조             |

## 2 - 6 오피스텔

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔(36호)<br>공동주택(36세대)  | 사용승인일 | 2018.10.12.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상13층   | 연 면 적 | 7,474.68m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 하자보수업체에서 오피스텔의 하자보수비용을 공동주택 하자보증예치금으로 지출한다는 협의각서를 입주민에게 징구함.<br>※ 공동주택 36세대에서만 하자보증금 예치<br>▷ 기존 입주민 대표가 입주민의 동의나 의결없이 옥상방수 및 외벽공사 진행('20.5월) 후 하자비용(41백만원)을 청구함. |       |                        |

| 구분   | 지원내용   | 비고 |
|------|--|----|
| 하자보수 | <p><b>Q</b> 공동주택 및 오피스텔로 구성된 집합건물의 하자청구 방법 (시행사에서 오피스텔의 하자비용을 보증회사에 예치된 공동주택 보증예치금으로 지출한다는 협의각서를 입주민에게 징구함.)</p> <p><b>A</b> 구분소유자 과반수와 시행사 사이에 입주자대표회의가 하자보수보증 보험금을 지급받은 후 이를 공동주택 부분과 오피스텔 부분의 모든 하자의 보수에 사용하고 추후 더 이상의 하자보수를 청구하지 않기로 합의한 경우 그러한 합의의 효력에 관하여, 해당 집합건물은 공동주택 36세대, 오피스텔 36세대인 집합건물로서 해당 하자보수보증증권에 따르면 이는 공동주택 부분의 하자만을 보증하고 있고, 보험사로부터 보험금을 지급받을 당시의 보험금 청구서 및 그 증빙자료도 공동주택 부분의 하자보수금에 관한 것이었을 것으로 추정됨.</p> <p>이와 같은 하자보수보증계약의 내용 및 하자보수보증 보험금 청구의 내용과, 보험금 지급 여부는 하자보수보증계약상 요건 충족 여부에 따라 결정될 뿐 시행사와의 합의에 의해 결정되는 것이 아닌 점, 집합건물법 제9조에 규정된 구분소유자의 하자보수추급권은 당사자간 합의에 의해 불리한 내용으로 변경할 수 없는 강행규정인 점, 전유부분의 하자에 관한 사항을 본인 외 다른 구분소유자가 결정할 수 없는 점 등에 비추어 위 합의는 무효이거나 취소할 수 있다고 판단됨.</p> <p>따라서 보험사로부터 지급받은 보험금은 보험금 청구의 내용에 맞게 공동주택부분의 하자보수에 사용해야 할 것이고, 그 외 공동주택 부분에 추가의 하자가 있거나 오피스텔 부분에 하자가 있는 경우 집합건물법 제9조에 따라 하자보수 또는 손해배상청구를 할 수 있을 것으로 판단됨.</p> <p>※ 하자보수추급권의 행사는 공중에 따라 권리행사기간이 정해져 있으므로 그 기간 내에 권리행사를 해야 하고, 기간 내 권리행사를 함에 있어 누락되는 하자가 없도록 주의가 필요함.</p> |    |

| 구분            | 지원내용  | 비고                           |
|---------------|---|------------------------------|
| <p>하자보수</p>   | <p><b>Q</b> 집합건물 하자 담보책임 존속기간<br/> <b>A</b> 집합건물법 시행령 제5조의 하자의 담보책임의 존속기간에 따르면 마감공사 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자는 2년으로 정하고 있으며, 건축설비, 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자는 3년으로 정하고 있고, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자는 5년으로 정하고 있음. 이는 제척기간으로 기간이 도래하면 소멸하기 때문에 기간 내의 전문기관에 의뢰하거나 하자진단 업체를 통한 하자발체를 진행하여 사업주체와 합의나 소송을 진행하여야 할 것으로 보임.</p>     | <p>집합건물법<br/>시행령<br/>제5조</p> |
| <p>시설유지관리</p> | <p><b>Q</b> 준공 1년차에 옥상방수공사 및 외벽 코킹공사에 10년차 하자보증금의 반에 해당하는 금액을 사용하는 것이 적정한지<br/> <b>A</b> 옥상 우레탄 도막방수는 ① 골조 거동시 도막이 찢어짐 (골조가 자리잡기 위해 미세하게 움직임) ② 골조내 수분이 증발하면서 도막이 들뜸 (양생이 다 된 콘크리트라 하더라도 골조내 수분이 있고 이것이 다 건조되려면 2~3년 정도 소요) ③ 직사광선으로 도막에 훼손 ④ 잘못된 구매 (물고임 현상) 등의 이유로 옥상 도막방수 하자가 서서히 진행될 가능성이 높음→옥상방수의 하자보증담보기간이 5년임을 감안하면 1년차에 하자보수를 했어도 2~3년 뒤에 같은 방수공사를 다시 할 가능성이 높아 보임.</p> |                              |

## 2 - 7 오피스텔

|      |                     |  |       |                       |
|------|---------------------|--|-------|-----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/1,433호  | 사용승인일 | 2019.05.02.           |
|      | 동수                  | 11개동   | 연 면 적 | 186,844m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                     |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 단지관리단을 구성하여 11개동의 집합건물을 통합관리 중임.<br>▷ 자치 규약 상 단지관리위원회 위원 및 단지관리인에 선임·해임 등에 대하여 정하고 있음. |       |                       |

| 구분             | 지원내용   | 비고 |
|----------------|--|----|
| 관리위원회<br>위원 해임 | <p><b>Q</b> 관리위원회 회의 시 방청주민과 마찰을 일으킨 관리위원의 행위가 해임요건 중 '그밖에 직무를 수행하기 적합하지 아니한 사정(규약 제53조 제4항)'에 해당하는지</p> <p><b>A</b> 관리단 업무에 관한 주민의 정당한 이익제기에 대하여 보복할 의도로 관리위원이 폭언, 욕설 등 행위를 하였다면 해임요건에 해당할 수 있음. 다만 위 행위와 관련하여 해당 관리위원이 형사처벌까지 받아야 해임요건 입증에 보다 용이할 것으로 보임(참고로, 관리인이 자신의 관리인 업무수행에 대해 부정적인 의견을 가지고 있던 구분소유자들을 처벌받게 하기 위하여 무고죄 등의 범죄행위를 저지른 경우 이러한 행위는 구분소유자들과의 신뢰관계를 심각하게 상실시키는 행위로서 '관리인에게 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정'에 해당한다고 판단한 하급심 판례가 있음).<br/>해임투표시 해임사유는 가능한 많이 나열하는 것이 장차 해임무효소송 대비에 유리함(해임투표 당시 해임사유의 당부를 판단하고 나중에 해임무효소송에서 해임사유를 추가하는 것은 허용되지 아니하기 때문).</p> |    |
|                | <p><b>Q</b> 특정업체와의 계약을 추진한 것이 해임요건 중 '집합건물관리업자 등의 선정과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우(규약 제53조 제3항)'에 해당하는지</p> <p><b>A</b> 일부 관리위원이 특정업체와 계약조건을 협의하고 계약서 초안까지 작성하였다 하더라도, 관리인이 위 협의에 관하여 해당 관리위원에게 지시한 사실이 있고, 아직 계약이 체결된 것도 아니며(수의계약으로 진행하려다가 관리위원회에서 공개입찰로 진행하기로 결정하여 진행이 중단됨), 심지어 공개입찰 절차도 개시되지 않았으므로 위 규정을 적용하기는 어려울 것으로 보임(위 규정은 입찰과정에서 입찰정보를 특정업체에게 제공하는 등의 불공정 행위를 규율하는 것으로 해석되어야 할 것인바, 이 사건 관리단이 장차 하자보수소송을 진행할 계획이라는 정보를 제공한 것만으로는 입찰의 공정을 훼손하는 행위에 해당한다고 보기 어려울 것으로 보임).</p>  |    |

## 2 - 8 오피스텔

|      |                     |  |       |                      |
|------|---------------------|--|-------|----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/348호  | 사용승인일 | 2020.05.26.          |
|      | 층수                  | 지하5층~지상10층   | 연 면 적 | 23,761m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                    |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양자가 선정한 관리회사에서 건물 관리 증으로, 입주민들이 관리인 선임 등 관리 개시를 하려는 상황임.<br>▷ 입주민들이 관리비 과다부과 의혹을 제기하였으나, 관리회사에서 관리비 세부내역 공개를 거부함. |       |                      |

| 구분    | 지원내용  | 비고                     |
|-------|---|------------------------|
| 관리단집회 | <p><b>Q</b> 관리단집회 소집절차</p> <p><b>A</b> 관리인이 없으면 구분소유자의 5분의 1 이상(구분소유자 70호실 이상이 연명으로 집회 소집 청구)이 회의의 목적 사항(1. 관리인 선임 2. 관리규약 설정 3. 관리규약에 따른 관리위원회 위원 선출 4. 관리위탁사 선정 등)을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집할 수 있으며, 이 경우 법 제34조에 따라 관리단 집회일 1주일 전에 소집통지서에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 서면결의서와 위임장을 첨부하여 관리단집회 소집을 통지하여야 함.</p>   | 집합건물법 제33조 제34조        |
| 관리비   | <p><b>Q</b> 관리주체의 관리비 비공개 및 관리비 과다부과 등에 대응 방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법 시행령 제6조에 따라 관리인 관리단 사무 집행을 위한 부담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항과 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항과 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고할 의무가 있으며, 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 부담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 함.</p> <p>집합건물법 제26조제2항에 따라 구분소유자 및 점유자 등 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있음.</p> <p>따라서 이를 해결하기 위해서는 우선 관리인을 선임하여 입주민들이 관리주도권을 분양자 및 관리회사로부터 가져오는 것이 중요하므로, 관리단집회에서 구분소유자 및 의견권의 각 과반수 의견을 받기위해 신청인과 같은 의견을 가진 구분소유자와 뜻을 모으는 것이 필요할 것으로 보임.</p> <p>참고로, 2021년 2월 5일부터 적용되는 개정 집합건물법에 따라 50호실 이상인 집합건물의 관리인으로 선임된 경우 소관청에 선임신고를 하여야 하며, 150호실 이상 집합건물의 경우 2021.2.5.이후 개시되는 회계연도부터 매년 회계감사를 받도록 의무화 되어 있음.</p> | 집합건물법 제24조 제26조 제26조의2 |

## 2 - 9 오피스텔

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/226호  | 사용승인일 | 2019.11.06.             |
|      | 층수                  | 지하4층~지상14층   | 연 면 적 | 15,327.45m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 관리업체 및 시행사에서 입주 시 특정 업체와 건물전체 인터넷사용에 대한 계약을 체결하고 수천만원상당의 현금 사은품 수령 |       |                         |

| 구분                               | 지원내용   | 비고                    |
|----------------------------------|--|-----------------------|
| 건물 인터넷<br>계약 등<br>시설관리에<br>대한 사항 | <p><b>Q</b> 관리업체가 특정 인터넷 업체와 계약한 후 민원이 불거지자 관리단에 일부 금액을 지원해 줄테니 약 18개월 남은 계약기간 동안 인터넷 계약을 유지해 줄 것을 제안하였는데, 관리인 및 관리위원회에서 이를 논의 후 처리할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 각 세대가 개별로 계약한 것이 아니라 관리업체가 관리단을 대신하여 건물 전체의 인터넷 제공을 위해 계약한 것이고, 각 세대에 동일한 인터넷 서비스가 제공되며 통신비도 관리비에 포함되어 모든 세대에 균등 부과되는 점 등으로 볼 때, 건물 전체의 인터넷서비스 계약 및 해지는 건물 공용부분에 관한 관리업무로 볼 수 있을 것으로 보임. 따라서 별도 규정이 없는 한, 관리인 및 관리위원회에서 결정 가능할 것으로 보임.</p>  |                       |
|                                  | <p><b>Q</b> 건물 인터넷 망 설치에 따른 현금사은품을 별도 안내 없이 시행사와 관리업체에서 임의로 나눠가진 것이 배임 또는 횡령에 해당되지 않는지</p> <p><b>A</b> 횡령죄가 성립하기 위하여는 그 재물의 보관자와 재물의 소유자(또는 그 밖의 본권자) 사이에 법률상 또는 사실상의 위탁신임관계가 존재하여야 하는데 관리업체는 관리단의 위탁을 받아 업무를 처리하는 자로서 위탁관계가 인정됨. 특히 금전 수수를 수반하는 사무처리를 위임받은 사람이 그 행위에 기하여 위임자를 위하여 제3자로부터 수령한 금전은 달리 특별한 사정이 없는 한 그 수령과 동시에 위임자의 소유에 속하고, 위임을 받은 사람은 이를 위임자를 위하여 보관하는 관계에 있으므로(대법원 2017. 11. 29. 선고 2015도 18253 판결), 관리업체는 관리단에게 귀속되어야 할 현금사은품을 관리단을 위해 보관하는 지위에 있다고 보아야 함. 따라서 관리업체가 현금사은품을 임의로 사용하였다면 관리단에 대하여 업무상횡령죄에 해당하고, 민사상 부당이득반환청구 또는 손해배상청구가 가능할 것임.</p> | 대법원<br>2015도<br>18253 |

## 2 - 10 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설, 근린생활시설/694호   | 사용승인일 | 2004.02.07.             |
|      | 층수                  | 지하3층~지상15층  | 연 면 적 | 43,516.28m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건축물 준공 이후 1명의 관리인이 계속 연임하며, 건물을 특정 관리업체에 위탁관리하고 있음.<br>▷ 관리인이 독단적으로 의사결정을 하고 있어 입주민이 이를 막기 위해 관리인 해임 및 선임을 하려는 상황임. |       |                         |

| 구분               | 지원내용  | 비고                       |
|------------------|---|--------------------------|
| 관리단집회            | <p><b>Q</b> 관리단집회 소집절차</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물의 관리규약에서 정한 절차에 따라 관리단집회 개최를 요청하되 구분소유권 694호실의 5분의 1인 139호실의 구분소유자의 연명을 받아 회의의 목적(1.관리인 해임 및 선임 관리인 선임 건 2.관리위원 해임 및 선임 관리위원 선출 건, 3. 관리규약 변경 건, 4. 공용부분 관리에 관한 건 등)을 구체적으로 밝혀 임시관리단 집회를 요청하면 관리인은 1주일 내 청구일로부터 2주일 이내의 날을 잡아 임시관리단집회를 소집해야 함. 만약, 관리인이 관리단집회 소집에 응하지 않으면 구분소유자는 법원의 허가를 받아 임시 관리단집회를 소집할 수 있음. 관리인이 없는 경우 구분소유자의 5분의 1 이상이 연명하여 임시 관리단집회를 소집할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제33조 제34조          |
| 관리인 및 관리위원 선임·해임 | <p><b>Q</b> 관리인 및 관리위원회 위원 선임, 해임 절차</p> <p><b>A</b> 관리인은 관리단집회에서 정하거나 규약으로 정하여 관리위원회 의결로써 선임 및 해임을 할 수 있음. 관리위원회 위원은 관리단집회로 정하거나 집합건물법 시행령 제7조에 따라 규약으로 정한 선거구별로 선임하거나 해임할 수 있음. 만약, 규약에 따로 정한사항이 없다면 관리인 및 관리위원 선임·해임은 통상결의사항으로 관리단집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수 이상 의결로써 결정하여야 함. 관리인의 해임 안건으로 관리인에게 임시 관리단집회를 요청하고, 응하지 않으면 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있음. 이 때 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 관리단집회나 규약에 따른 관리인이 없는 경우 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있음.</p> | 집합건물법 제24조 제24조의2 제26조의4 |
| 규약 설정 및 변경       | <p><b>Q</b> 규약 설정 및 변경 절차</p> <p><b>A</b> 관리규약의 설정, 변경, 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상 찬성으로 의결하거나 집합건물법 제41조에 따라 구분소유자 5분의 4 및 의결권의 5분의 4 이상 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 볼 수 있음.</p>  | 집합건물법 제29조               |

## 2 - 11 오피스텔

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설, 근린생활시설/108호  | 사용승인일 | 2003.01.21.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상5층  | 연 면 적 | 16,863.56m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건물 관리인 및 운영위원회에서 자치관리 중임.<br>▷ '16년부터 특별수선 총당금을 적립(약 6,000만원)하였으나, 지하 방수, E/V교체 등을 위한 총당금 인상이 불가피하여 규약에 따라 운영위원회에서 총당금을 증액하려는 상황임. |       |                         |

| 구분             | 자원내용   | 비고                     |
|----------------|--|------------------------|
| 관리비 및 회계운영     | <p><b>Q</b> 장기수선총당금 증액을 위한 집회를 개최하였으나, 참석을 저조로 부결. 집합건물법 제17조의2에 따라 규약에 따른 수선적립금을 징수할 수 있는지. 해당 규약의 경우 상황변화에 따라 운영위원회에서 특별수선총당금 금액을 조정할 수 있다는 규정이 존재</p> <p><b>A</b> 자치규약 제48조 제4항은 제48조 제1항(건물 준공 후 1년 경과한 날 입주자 운영위원회에서 정하는 날 부터 부과)에 의하여 부과하지 못할 경우 규약 발효시 부터 제3항에 따라 부과할 수 있다고 규정되어 있음. 제3항은 제46조의 장기수선계획이 미수립된 경우 비목의 월별 합계액의 3%에서 20%이하 범위내에서 산정하게 되어 있고 규약 제48조 제4항의 단서 조항은 상황변화에 따라 금액의 증감을 운영위원회에서 결정할 수 있다고 규정되어 있음.</p> <p>현재 해당 건물의 장기수선계획은 미수립된 상태이므로, 규약 (1) 제48조 제3항에 따라, 제36조 1항 4호내지 7호에 정한 비목의 월별 합계액의 3%에서 20%이하 범위로 산정한 금액을 징수 하거나, 또는 규약 (2) 제48조 제4항에 의거 평당 400원을 부과하거나, 또는 규약 (3) 제48조 제4항 단서에 의해 운영위원회에서 정한 금액을 부과할 수 있을 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제17조의2           |
| 공용부분의 보존·관리·변경 | <p><b>Q</b> 공용부분의 보존·관리·변경</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제15조제1항에 따라 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정할 수 있음. 다만, 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우에는 집합건물법 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있음.</p> <p>그러나 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 리모델링 등 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정함.</p>   | 집합건물법 제15조 제15조의2 제16조 |

## 2 - 12 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설, 근린생활시설/694호   | 사용승인일 | 2004.02.07.             |
|      | 층수                  | 지하3층~지상15층  | 연 면 적 | 43,516.28m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건축물 준공 이후 1명의 관리인이 계속 연임하며, 건물을 특정 관리업체에 위탁관리하고 있음.<br>▷ 관리인이 독단적으로 의사결정을 하고 있어 입주민이 이를 막기 위해 관리인 해임 및 선임을 하려는 상황임. |       |                         |

| 구분      | 지원내용   | 비고 |
|---------|--|----|
| 관리인 해임  | <p><b>Q</b> 현재 관리인의 부당행위에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 현재의 관리인이 적법하게 선임되지 않았으면 관리인지위부존재확인소송을 적법하게 선임되었으나 해임사유가 있는 경우 관리인해임청구소송을 제기할 수 있고, 그와 동시에 관리인직무집행정지 가처분신청을 할 수 있음. 단 위와 같은 소송 및 가처분신청에서 관리인이 적법하게 선임되지 않은 사실, 해임 사유의 근거가 되는 사실관계, 관리인이 직무를 유지하는 동안 관리단 또는 다른 구분소유자들에게 손해가 발생한다는 점에 대한 입증이 있어야 함. 위와 같은 법적 절차와 함께 또는 이와 별개로 관리단집회를 열어서 현재의 관리인을 해임하고 새로운 관리인을 선임할 수도 있음. 현재의 관리인이 있는 동안에는 관리인 해임을 위한 관리단집회의 소집과 위임장 및 서면동의서의 징구에 어려움을 겪을 수 있으므로 먼저 관리인직무집행정지 가처분을 받은 이후에 이와 같은 관리인 해임 및 선임 결의를 하는 경우도 있음.</p> |    |
| 공용부분 관리 | <p><b>Q</b> 특정 구분소유자의 공용부분 사용에 대한 조치</p> <p><b>A</b> 특정 구분소유자가 공용부분에 시설을 설치하고 배타적으로 사용하는 경우 관리규약 또는 관리단집회에 의해서 동의를 받은 경우가 아니라면 원칙적으로 시설의 철거 및 인도 의무가 있음. 현재의 구분소유자가 해당 시설을 설치한 것이 아니라 전 소유자가 설치한 경우에도 철거의무는 현재의 구분소유자에게 있고 다만 전 소유자와의 관계에서 매도인 담보책임 문제를 따져봐야 할 것으로 보임.</p>   |    |

## 2 - 13 오피스텔

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설, 근린생활시설/91호   | 사용승인일 | 2000.04.03.            |
|      | 층수                  | 지상8층   | 연 면 적 | 3,368.88m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 규약 상 공용부분에 부담비율을 집합건물법 제17조와 달리 정하여 운영하<br>려고 하나, 일부 구분소유자가 규약이 아닌 법에 따라 전유면적 비율대로 부<br>담하여야 한다는 의견을 제시함.<br>※ 규약제정 시 의결정족수(구분소유자 및 의결권의 3/4 이상) 미충족 |       |                        |

| 구분             | 지원내용  | 비고            |
|----------------|---|---------------|
| 공용부분<br>관리비 부담 | <p><b>Q</b> 해당 오피스텔은 총 91호실이나 공용비용 부담에 관하여는 “1개 호실이 공<br/>                     용비용의 1/82 만큼 책임이 있다”는 취지로 규약에서 정하고 있는 바, 이러<br/>                     한 규약을 감안하여 장기 방치된 호실을 제외한 나머지 88호실만을 기준으<br/>                     로 소방공사비를 분배해도 되는지</p> <p><b>A</b> 소방공사비, 승강기공사비 등은 공용부분 관리비용에 해당하므로 구분소유<br/>                     자 모두에게 부담의무가 있음. 공용부분 관리비용은 원칙적으로 지분비율에<br/>                     따라 부담하나 규약에 달리 정할 수 있으므로(집합건물법 제17조), 위 규약이<br/>                     유효하다면 공용부분 관리비용을 각 호실에 1/82 비율로 부과하는 것도 가<br/>                     능할 것이나, 이 사건의 경우 규약 제정의 의결정족수에 미달한 상황이므로<br/>                     아직은 규약이 유효하다 볼 수 없어 원칙대로 전유면적 비율에 따라 공용부<br/>                     분 관리비를 부과해야 할 것으로 보임.</p> <p>현재 3개 호실이 장기방치상태라고 하나 그렇다고 하여 관리비부담 자체를<br/>                     면제하는 것은 문제가 있으므로, 나머지 3개 호실에 대하여도 구분소유자들<br/>                     상대로 지급명령 등으로 분담금을 청구하는 것이 적절하다고 보임. 참고로,<br/>                     관리단은 민법상 비법인사단 성격을 가지므로 관리단이 구분소유자에 대하<br/>                     여 가지는 관리비채권은 이른바 ‘총유채권’에 해당하고, 특정호실에 대하여<br/>                     공용관리비를 면제하는 것은 총유채권의 처분에 해당하는 것으로서 총회 결<br/>                     의가 필요하다고 보아야 함(민법 제276조 제1항 참조). 따라서 이 사건의 경<br/>                     우 나머지 3개 호실에 대하여 분담금을 면제하려면 규약에 다른 규정이 없는<br/>                     한, 관리단집회 결의가 필요한 것으로 보임.</p> | 집합건물법<br>제17조 |
|                | <p><b>Q</b> 저층세대에 대하여는 승강기공사비 부담금을 일부 감액하기로 관리단집회에<br/>                     서 결의하였는데 이러한 결의가 유효한지</p> <p><b>A</b> 승강기공사비에 관하여는 저층세대 차등 부담에 관한 별도의 관리단집회 결<br/>                     의가 있었으면 이에 근거하여 차등 부과하는 것은 가능할 것으로 보임.</p>   |               |

## 2 - 14 오피스텔

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 업무시설, 근린생활시설/468호  | 사용승인일 | 2004.06.29.             |
|      | 층수                  | 지하4층~지상15층   | 연 면 적 | 33,942.42m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | -                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 각 호별 수도 및 온수 계량기 검침을 통해 관리비를 부과하는데 6월 검침결과, 한 호실에서 월별 평균사용량 보다 약40배 높게 검침됨.<br>▷ 계량기계 이상으로 추정되나, 관리소에서 사용자가 오류를 증빙하지 않는다면 검침수치에 따라 관리비를 부과할 계획이라고 통지함.<br>※ 계량기 상 월별 평균사용량 5톤 / 6월 사용량 200톤 검침 |       |                         |

| 구분     | 지원내용   | 비고 |
|--------|--|----|
| 관리비 부과 | <p><b>Q</b> 신청인이 운영하는 매장의 온수 사용량이 평균 3~8톤인데, 지난달 온수 계량기상 사용량이 106톤으로 검침됨. 관리사무소에서는 계량이 이상한 것 같으나, 잘못된 것에 대해 신청인이 입증하라는 입장임. 이에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 공용 계량기에 대해서는 관리단이 유지 보수할 책임이 있음. 따라서, 관리단이 계량기 고장여부에 대해 점검하여야 함.</p> <p>공동주택의 경우 “중앙집중 난방방식의 공동주택에 대한 난방계량기 등의 설치기준”(산업통상자원부 고시 제2019-160호) 제3조 제1호에서 “특정세대 난방계량기의 고장 등으로 타세대 및 전년도 동월의 검침결과와 비교하여 현격한 차이가 있는 경우, 그 사용량은 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값 또는 같은 동의 동일면적 평균값” 등을 적용하여 난방비를 부과할 수 있다는 규정이 있음 → 이를 유추 적용하여 계량기 고장 여부를 확인 후, 계량기가 고장이면, 최근 3개월 평균값 등을 적용하여 온수비를 부과하는 것이 타당할 것으로 보임.</p> <p>관리단과 적절한 해결방안을 강구하지 못하는 경우, 어쩔 수 없이 소송(관리비 채무 부존재 확인소송, 또는 관리비 일단 납부 후 부당이득 반환 소송 등)을 제기할 수 밖에 없으나, 해당 소송에서는 기존 사용량 보다 과다하게 부과된 것으로 판단되어 승소할 가능성이 매우 높을 것으로 사료됨.</p> <p>소송 전 해결을 위하여, 위와 같은 근거에 따라 계량기 고장 여부 확인, 이에 따른 온수비 조정 등을 관리단과 협의 필요</p> |    |

## 2 - 15 오피스텔

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도(호수)              | 오피스텔(31), 다세대주택(9)  | 사용승인일 | 2018.07.12.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상14층  | 연 면 적 | 3,295.03m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | -                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 위탁관리업체에서 건물을 관리하고 있으며, 방수문제 등 건물하자가 발생되어 보수가 필요한 상황임.(공동주택 부분만 보험증서 예치)<br>▷ 최근 관리인의 임기가 만료됨에 따라 새로운 관리인을 선임하고 위탁관리업체와 계약을 체결하려고 함. |       |                        |

| 구분     | 지원내용  | 비고         |
|--------|---|------------|
| 하자보수   | <p><b>Q</b> 집합건물 하자보수 청구 절차</p> <p><b>A</b> 건축물 사용승인일이 2018년 7월 12일로 3년차 하자 종료일이 며칠 남지 않은 상황임. 공동주택의 경우 「공동주택관리법」에 하자보수보증금을 보증증서로 예치토록 규정하고 있으나, 공동주택 외 집합건물은 「집합건물법」에는 하자담보책임기간을 정하고 있을 뿐 보증증서 예치의무는 없음. 집합건물 분양자 및 시공자는 구분소유자에 대하여 전유부분은 구분소유자에게 인도한 날과 공용부분은 사용검사일일부터 마감공사의 하자 등 하자의 발견이나 교체 및 보수가 용이한 하자는 2년, 그 외 주요구조부 및 지반공사의 하자에 대해서는 10년, 지붕 및 방수공사 등의 하자 등 건물의 구조상 안전상의 하자 5년 등을 제외한 건축, 설비, 목공사, 창호공사 및 조경공사 등 대부분의 하자는 3년의 담보책임이 있음. 하자담보 책임기간 종료되면 그 이후에는 하자보수를 요청하기 어려우므로 이번에 도래하는 3년차 하자기간이 경과하지 않도록 우선 구분소유자 명의로 연명하여 전유부분과 공용부분의 하자를 처리를 분양자와 시공사에 요청하고 처리해주시 않으면 법적조치를 하겠다는 공문을 각각 내용증명으로 발송하는 것이 좋을 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제9조  |
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 관리인 선임을 위한 관리단집회 소집 절차</p> <p><b>A</b> 해당건물은 다세대주택 9세대와 1층 오피스텔, 소매점을 포함 31호실 전체 총 40호실의 집합건물로 구분소유권자 5분의 1에 해당하는 8호실 이상이 연서하여 집회목적용을 밝혀 임시 관리단집회를 소집할 수 있음. 관리단집회 소집 통지문에는 집회 일시·장소, 의결방법, 안건을 적어 서면결의 및 위임장 서식을 동봉하여 각 구분소유자에게 통지하여야 함. 관리단집회에서 집회 전까지 도착한 서면결의서와 대리인 위임장을 포함한 현장투표를 합산하여 구분소유자 및 의결권의 과반수의 의결로써 관리인을 선임하여 관리인에게 공용부분 하자처리 등을 처리하도록 하면 될 것으로 보임. 참고로 관리인의 선임이나 관리단집회, 집합건물 하자처리에 대한 분쟁은 경기도 집합건물분쟁조정위원회에 신청할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제33조 |

**2 - 16 오피스텔**

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔(288호) / 상가(229호)   | 사용승인일 | 2020.01.23.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상10층  | 연 면 적 | 64,625.83m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 세무관청의 고유번호증 발급이 거부되고 있는 상태로 관리단 구성의 적정 여부, 회계운영 방법 등에 대하여 자문 요청 |       |                         |

| 구분       | 지원내용   | 비고 |
|----------|--|----|
| 고유번호증 발급 | <p><b>Q</b> 고유번호증 발급 문의</p> <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개인사업자 또는 법인이 영리사업을 하기 위해 발급받는 것이 사업자등록증이 며, 비영리를 목적으로 하는 단체 또는 비영리법인이 세무적 문제를 해결하기 위해서 발급받는 것이 고유번호증임.</li> <li>○ 비영리단체의 고유번호증 발급은 국세기본법 제13조(법인으로 보는 단체)제 2항에 따라 다음 각 호의 요건을 갖춘 대표자나 관리인이 관할 세무서장에게 신청하여 승인을 받아 발급 받음.</li> <li>1. 단체의 조직과 운영에 관한 규정(規程 : 관리규약)을 가지고 대표자나 관리인( 집합건물법 제24조제6항에 따라 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인으로 소관청에 선임 신고된 자)을 선임하고 있을 것</li> <li>2. 단체 자신의 계산과 명의로 수익과 재산을 독립적으로 소유·관리할 것</li> <li>3. 단체의 수익을 구성원에게 분배하지 아니할 것</li> <li>○ 집합건물법에 따른 관리단은 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 당연 설립되며, 집 합건물법 제17조(공용부분의 부담·수익)에는 “각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부 담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.” 라고 규정하고 있음.</li> <li>○ 또한 경기도 집합건물표준관리규약과 해당 건물자치규약의 주차장 사용규정 에는 “구분소유자 등이 아닌 자가 주차장을 사용하는 경우, 관리단은 주차장 사용료를 징수할 수 있다.” 라고 돼 있고 구분소유자만이 부담하는 비영리 성 격의 관리비가 아닌 외부인에게 수취되는 사용료를 규정하고 있어 이는 소득 세법 제2조의2(납세의무 범위)에 따른 공동사업자의 사업수익으로 간주될 수 있음(국세법령정보시스템의 심사기타에 답변하고 있는 소득세법 시행규칙 제 2조(재외동포의 일시적 입국 사유와 입증방법)가 아니고 소득세법 제2조의 2가 맞는 것으로 보임.)</li> <li>○ 영리 사업과 비영리 사업의 판단은 관할 세무서의 주무관이 국세기본법 제 13조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 판단할 것이며 단체의 조직과 운영에 관한 규정 즉 해당 관리단의 관리규약에서 단체의 수익을 구성원들에게 분배 하도록 규정하는 지를 자세히 살펴 볼 것임.</li> <li>○ 한편 공동주택관리법이 적용되는 의무관리대상의 공동주택의 경우 통상 비영 리단체로 고유번호증을 발급받아 해당 단지의 관리비용을 해당 단지의 입주자 등이 납부하는 관리수익으로 공동주택을 운영하며, 그 외 공동주택관리상 해 당 단지 여건에 불가피하게 필요한 주차장의 임대(해당 지자체의 시설관리공 단에만 한정함) 등, 공동주택관리에 부수적으로 발생하는 잡수입에 대한 항목 조항과 처리방법을 해당 단지 관할 광역단체가 준칙으로 관리규약에 명시하 고 있고, 원칙적으로 외부인을 대상으로 하는 영리 수익사업을 금지하고 있음.</li> </ul> |    |

| 구분          | 지원내용  | 비고            |
|-------------|---|---------------|
| 고유번호증<br>발급 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이러한 공동주택관리규약준칙상의 규정을 위반할 경우 영리사업 개시신고 위반에 따른 세무당국에 고발조치 되거나 공동주택관리에 관한 지자체(보통 건축과 또는 공동주택과)의 행정지도감독(실태조사) 또는 시정명령 조치를 부과하며 이에 따르지 않을 경우 1천만원 이하의 과태료를 처분하기도 함</li> <li>○ 영리사업을 금지하고 있는 비영리단체로 고유번호증을 발급받은 의무관리대상 공동주택일 경우라도 외부인에게 사용료를 받고 있는 승강기, 주차장 수입, 외부 광고료수입, 옥상휴대폰 중계기 장소임대 등 공용부분의 임대 수입이 실질적으로 발생하는 경우 영리사업 개시신고를 하고 고유번호증을 반납하고 영리사업자등록증을 발급받아 수익에 따른 세금을 납부하며 세무처리를 하게 됨.</li> <li>○ 한편 법제처의 “찾기쉬운 생활법령정보”의 비영리재단법인 수익사업에는 “수익사업은 법인의 설립목적과 본질에 반하지 않는 정도의 것으로 목적사업의 경비충당을 위해 필요한 범위 내에서만 인정됩니다.”라고 설명하고 있으며,</li> <li>○ 비영리재단법인이 수익사업(「법인세법」 제4조제3항제1호 및 제7호에 규정하는 수익사업에 한정함)을 개시하는 때에는 사업 개시일부터 2개월 이내에 수익사업 개시신고서와 함께 수익사업과 관련된 대차대조표 등을 납세지 관할 세무서장에게 신고해야 함.(「법인세법」 제110조)</li> <li>○ 비영리재단법인이 설립목적 달성을 위해 사업을 운영하여도 법인세를 부과하지 않지만, 수익사업을 운영하는 경우에는 해당 수익사업에서 발생하는 소득에 대해서는 영리법인과 같은 입장에서 법인세 납세의무를 부담하기 때문에 수익사업 개시신고를 해야 합니다. 라고 안내하고 있음.</li> <li>○ 결론적으로 해당 단지 관리규약의 규정에서 영리사업 관련 조항을 삭제하고 집합건물의 관리에 있어서 실질적인 비영리 운영을 할 경우 비영리 단체로 보아 고유번호증을 발급받을 수 있겠으나 외부인의 주차 사용료 등을 수익사업이 있는 경우 영리행위로 영리사업자등록을 발급받아야 하며 고유번호증의 발급 여부는 관할 세무서장의 판단에 따를 수 밖에 없을 것으로 사료됨.</li> <li>○ 해당 단지는 이미 00세무서에서 사업자등록증을 발급받으며 개인에게 합산되지 않도록 처리해 주겠다고 합의되었다고 해 사업자등록증에 관한 민원은 해소되었으며 집합건물회계처리기준이 아닌 고유번호증 발급이나 사업자등록증 발급에 관한 업무는 「집합건물법의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 규정되어 있는 내용이 없으므로 해당 민원은 국세청이나 관할 세무서에서 문의하도록 유도하는 것이 좋겠음.</li> </ul> |               |
| 공용부분의<br>관리 | <p><b>Q</b> 주차차단기 설치문제</p> <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우 통상의 관리단집회 결의로써 결정할 수 있으며, 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의견권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정하게 됨.</li> <li>○ 한편 의무관리대상의 공동주택의 경우 주차차단기의 설치는 부대시설의 증축에 해당하여 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호 나목에 따라 지자체에 허가받아야 하며, 건축물인 부대시설이나 복리시설 내부에 시설물 또는 설비를 증설하는 경우가 아니라면 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의가 필요함.</li> </ul>  | 집합건물법<br>제15조 |

| 구분       | 지원내용   | 비고           |
|----------|--|--------------|
| 공용부분의 관리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 단지 전임 관리인의 유료 주차차단기 설치부분에 대한 구분소유자의 의견수렴없이 기존 주차차단기를 유료주차차단기로 변경 계약한 것은 주차장 시설 및 설치 관련 법령에서 행위허가 등의 특별한 제한 규정이 없으면 집합건물법 제25조에 따른 관리인의 공용부분의 보존행위로 보아 관리단의 대표해 계약할 수도 있을 것으로 사료되며 적법성 여부를 다투는 것은 실익이 많지 않아 보임.</li> </ul>  |              |
| 단지 관리단   | <p><b>Q</b> 동별 관리단과 단지관리단 간주 문제</p> <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 집합건물법 제51조제1항에 따른 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 단지관리인을 둘 수 있음.</li> <li>○ 집합건물법 제51조제2항에 따라 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 (상가 또는 오피스텔)단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있음.</li> <li>○ 해당 단지의 경우 외건상 8개의 구분 동으로 되어 있어 각 동별 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의로 단지관리단을 형성할 수 있으나 하나의 대지에 건물의 지하기초가 하나로 연결되어 있고 지하주차장이 연결되어 있음. 또한 집합건축물 대장 건축물 현황상에 지상 10층 지하 2층으로 동별로 구분되어 있지 않고 하나로 되어 있어 별도의 단지관리단을 구성하기 위한 집회를 반드시 해야 할 사항은 아닐 것으로 보여짐.</li> </ul> | 집합건물법 제51조   |
| 회계감사     | <p><b>Q</b> 회계감사 건</p> <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2021년 2월 5일부터 적용되는 개정된 집합건물법 제26조의2에 따른 회계감사는 전유부분이 150개 이상의 건물의 관리인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임해 9개월 이내 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대해 회계감사를 받아야 하며 외부회계감사를 실시하지 않으려면 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의를 받아야 합니다.</li> </ul>  | 집합건물법 제26조의2 |

## 2 - 17 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근생 등 / 486호   | 사용승인일 | 2006.12.26.             |
|      | 층수                  | 지하 6층~지상 20층  | 연 면 적 | 73,070.85m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 자치규약에 따라 관리위원회 위원을 선출하려는 상황으로, 선거관리위원회에서 의결권 행사(후보자 선택횟수 등 투표방법)에 대한 의견이 달라 유사 실무사례를 참고하고자 함. |       |                         |

| 구분             | 지원내용   | 비고 |
|----------------|--|----|
| 관리위원회<br>위원 선출 | <p><b>Q</b> 관리위원회 위원선출 시 구분소유자의 투표권을 구분소유자 1명당 1표를 원칙으로 하여야 하는지</p> <p><b>A</b> 「집합건물법」에는 선거관리 등에 대하여 별도로 규정하고 있지 않아 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 선거관리규정(중앙선거관리위원회 마련)을 참고하여 정하면 될 것으로 보임.</p> <p>선거관리규정에 대한 세칙안은 있으나 관리단집회에서 의결되지 않은 경우, 공정성을 담보 할 수 있다면 공동주택 사례와 같이 선거관리위원회 결의로 사전에 선거관리규정(세칙안)을 2주 이상 해당 집합건물의 게시판이나 관리단의 인터넷 홈페이지에 공시하고 구분소유자 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않는 경우 세칙안대로 선거를 진행하시고 추후 관리위원회 구성이나 관리단집회를 통한 추인을 받는 방법도 있을 것임.</p> <p>상기 절차를 거쳐서 귀 집합건물 세칙안의 내용대로 호실당 투표권은 선거관리규정 제31조(투표절차) 제3항에 따라 1세대당 7명을 투표하는 것이 아니라 1표를 적용하여 다득표순으로 정원 내 처리하고 7위 득표자가 동수일 경우에는 귀 관리규약 제62조제1항제1호에 따라 집합건물 취득일 순서로 당선인을 결정할 수 있을 것으로 보임.</p> <p>[참고사항 : 국토부 주택건설공급과 질의회신]</p> <p>▷ 공동주택에서 입주자대표회의 감사 2명 선출 시 후보자가 3명인 경우 투표방법은?</p> <p>▷ 500가구 이상 공동주택에서 입주자대표회의의 감사 후보자가 선출 필요인원을 초과하는 경우에는 공동주택관리법 시행령 제12조 제2항 제1호 나목1 가에 따라 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출하므로 질의와 같이 입대의의 감사 후보자가 3명인 경우 입주자 등은 후보자 1명에게만 투표하고 그 중에 다득표를 한 2명의 후보자를 입대의 감사로 선출하면 됨.</p> |    |

## 2 - 18 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/159호   | 사용승인일 | 2015.03.25.             |
|      | 층수                  | 지하 1층~지상 6층   | 연 면 적 | 16,816.23m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 시행사와 계약한 위탁관리업체에서 건물을 관리하고 있으나, 관리업체의 관리소홀로 누수 등 각종 문제가 발생됨.<br>▷ 구분소유자 등이 관리단집회를 통한 관리인을 선임하여 관리업체를 변경하려는 상황임. |       |                         |

| 구분     | 지원내용   | 비고           |
|--------|--|--------------|
| 관리단집회  | <p><b>Q</b> 관리인 선임 및 규약 설정 세부절차 등</p> <p><b>A</b> 이 사건 건물은 아직 관리인이 없으므로 구분소유자 1/5 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있으며, 집회 1주일 전까지 목적사항을 밝혀 구분소유자에게 소집통지해야 함(소집청구자 명단을 통지서에 기재하는 것이 가장 명확하지만, 명단까지 기재하지는 않더라도 최소한 청구인원수는 기재하는 것이 좋을 것으로 보임. 지극처럼 단순히 '비상대책위원회'라고만 기재하면 분쟁의 소지가 있음). 또한 규약설정 결의까지 하려면 소집통지에 규약안을 첨부해야 함. 위임장은 매 집회마다 받아야 하는 것이 원칙이나, '관리단 집회가 재소집되는 경우에도 본 위임장은 유효하다'는 문구가 있으므로 이번 집회가 무산되어 차기집회에서 다시 위 안건을 의결할 경우, 위 위임장을 근거로 의결권을 행사할 수 있을 것으로 보임(다만 안건이 변경된다면 다시 위임장을 받아야 함). 실제의 관리단 분쟁에서는 위임장의 유효여부가 핵심쟁점이 되므로, 서명/날인된 위임장 원본을 잘 보관하는 것이 매우 중요함(점유자의 경우, 점유관계 입증자료 추가).</p> | 집합건물법 제34조   |
| 관리위원회  | <p><b>Q</b> 관리단 임원의 유효성</p> <p><b>A</b> 관리단 임원은 관리인 직무를 보조하는 자치임원으로 보이는 바, 관리단 임원은 집합건물법의 기구가 아니므로 집합건물법상의 권한을 행사할 수는 없음. 관리인의 감독기관으로서 관리위원회를 둘 수 있으나 이는 규약에 근거가 있어야 하므로 규약이 먼저 통과된 후에야 관리위원 선임이 가능함.</p>  | 집합건물법 제26조의3 |
| 위탁관리계약 | <p><b>Q</b> 관리용역 계약해지 관련</p> <p><b>A</b> 건물관리위탁계약은 민법 제689조의 위임계약이므로 관리단은 언제든지 위탁계약을 해지할 수 있음. 다만 집합건물법 제16조 제1항에 따라 집회 결의를 통하여 관리위탁계약 해지 및 신규계약을 진행하여야 함(관리인에게 관리위탁계약해지 및 신규계약에 관한 결정권한을 위임한다는 취지의 결의도 가능할 것임).<br/>해지통보 후에도 기존 관리업체가 계속 관리업무를 수행한 부분에 대하여는 부당이득 반환의무가 있으나, 한편으로 관리업체가 해지통보 후에도 퇴거를 거부하는 것은 무단점유가 되므로 관리단은 관리업체 점유부분에 관하여 인도청구 및 차임상당의 부당이득 반환청구를 할 수 있음.</p>   | 민법 제689조     |

## 2 - 19 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근생 / 176호   | 사용승인일 | 2005.11.14.             |
|      | 층수                  | 지하5층~지상19층  | 연 면 적 | 26,907.29m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 입주 초기 선정된 관리단과 위탁관리회사에서 수년째 건물관리를 하고 있는 상황임.<br>▷ 관리단 및 관리회사에서 관리위원회 명단, 관리비 사용내역 등 자료를 공개하고 있지 않아 입주민이 어려움을 겪고 있음. |       |                         |

| 구분             | 지원내용  | 비고              |
|----------------|---|-----------------|
| 관리인<br>선임 · 해임 | <p><b>Q</b> 2005년부터 관리인으로 활동하는 자가 있으나, 선출근거 등을 제공하지 않아 적법한 관리인인지 여부를 알 수 없고 관리규약 역시 적법하게 제정된 것인지 모르는 상황으로, 관리비 사용내역이나 수익사업 등 회계자료를 공개하지 않고 기타 관리방법에도 문제가 많아 이에 대한 해결책 문의</p> <p><b>A</b> 10년 이상 사실상 관리인으로 활동하였음에도 관리단집회 등을 진행한 사실이 없다면 적법한 관리인으로 인정되지 않을 가능성이 높고 관리규약 역시 효력이 없을 가능성이 높음.(2005년부터 3층 구분소유자가 선출공고도 없이 관리단장이라고 주장하고 있으나 집합건물법 제24조제2항에 따라 관리인의 임기는 2년 범위에서 규약으로 정하고 있음.)</p> <p>회계자료 공개를 거부하고 기타 관리방법에 대해 의혹이 있다면 새로운 관리인을 선임하여 과거의 관리내역을 확인하는 방법이 있으나, 이 경우 소송을 진행하여야 하고 비용문제 및 소요시간 등 현실적 문제로 인한 어려움이 있을 수 있음. 우선 현 관리인으로 활동하는 자와 협상을 하여 원활한 해결을 시도하고, 원활한 해결이 어려울 경우 변호사를 선임하여 관리인 부존재, 관리인 해임, 기타 임시 관리단집회 개최 등 절차를 진행하는 것이 좋을 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제24조      |
| 규약<br>설정 · 변경  | <p><b>Q</b> 규약 설정 및 변경 절차</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제29조에 따라 관리규약의 설정 · 변경 · 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 받아야 하며, 점유자나 제3자가 행사할 경우 구분소유자에게 위임받은 사항을 구체적으로 적시하는 위임장을 첨부하여 위임받은 사항에 대해서만 대리할 수 있음. 이 경우 규약의 설정 · 변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 하며 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 설정이나 변경 등을 할 수 없음.</p>  | 집합건물법 제29조      |
| 관리단집회          | <p><b>Q</b> 관리인이 없는 경우 임시 관리단집회 소집절차</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있음. 관리단집회 소집 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송함. 이 경우 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 봄. 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있음.</p>   | 집합건물법 제33조 제34조 |

## 2 - 20 오피스텔

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근생 / 177호   | 사용승인일 | 2020.11.20.            |
|      | 층수                  | 지하4층~지상10층  | 연 면 적 | 7,095.57m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 시공업체가 선정한 위탁관리업체 건물을 관리하고 있으나, 하자보수, 주차, 소독, 보안, 폐기물 등 건물관리에 문제가 발생됨. |       |                        |

| 구분         | 지원내용  | 비고        |
|------------|---|-----------|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 시행사가 미분양분 소유분 관리비 연체행위에 대한 조치방법</p> <p><b>A</b> 현재 관리회사, 또는 관리인 선임 후 관리인(또는 관리인과 계약한 관리회사)가 연체 관리비에 대하여 지급명령, 민사소송 등을 제기하여 회수하여야 함.</p>   |           |
|            | <p><b>Q</b> 현재 관리회사가 관리비를 과다하게 청구(부가세, 기계식 주차장), 또한 일방적으로 인상하려는데 조치방법</p> <p><b>A</b> 시행사와 관리회사간의 관리 계약서, 전체적인 관리비 회계 자료 등을 검토하여 관리비가 과다하게 청구된 것인지 파악 가능. 이러한 자료를 확보하기 위해서라도, 빨리 관리인을 선임하고 관리인이 관리인 권한으로 해당 자료 인수 받는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>  |           |
|            | <p><b>Q</b> 입주자의 주차장 운영 및 기계식 주차장 운영비 부담의무</p> <p><b>A</b> 주차장 운영 시스템(차단기, 기계식 주차장)이 입주 당시 설치되어 있더라도 운영에 관한 부분은 인건비등 운영비용을 지불해야 하기 때문에 설치와 별도로 판단하여야 함. 주차장 운영은 건물상황에 따라 결정해야 하는 사항임. 주차가능 대수가 몇 대이며 그것을 전유부분 면적으로 나누었을 때 몇 m<sup>2</sup>당 주차가 가능한지를 판단한 후 거주자에게 주차 요금 징수를 판단하면 될 것으로 사료됨. 기계식 주차장 운영은 일반인이 가동할 수 없도록 법에 규정되어 있어 운영자가 항시 대기하여 작동해야 하는 사항으로 그 운영비용을 지금까지 부과하지 않았을 것으로 추정되며, 현 관리업체에서 주차장 운영 업체를 선정하여 운영하는 비용을 관리비에 부과하려고 하는 것으로 보임. 이러한 사항은 자료를 보고 판단해야 하는 사항으로 관리업체와 내용을 파악하여 합리적인 의사결정을 하도록 권장함.</p> |           |
| 하자보수       | <p><b>Q</b> 건물에 하자가 있는데, 현재 관리회사가 하자에 대하여 조치를 취하지 아니하는 경우 대응방법</p> <p><b>A</b> 건물 하자의 경우 통상 (1) 하자 자료 취합(관리회사가 취합하는 것이 용이) (2) 관리단(관리인 선임 필요)이 시행사, 시공사에 하자 보수 요청 (3) 하자보수가 제대로 이루어지지 아니하는 경우, 각 구분소유자들이 시행사, 시공사, 보증보험을 모두 피고로 하여 하자 보수에 갈음하는 손해배상청구소송 제기(구분소유자가 하는 것이 원칙이나, 통상 구분소유자가 자신의 손해배상 채권을 관리단에 양도하고, 관리단이 소송하는 것이 일반적)의 순서로 이루어짐. 하자는 하자별로 보수기간(2년, 3년, 5년, 10년) 정해져 있으므로, 기간을 넘기지 않고 청구하여야 함. 이를 원활하게 진행하기 위해서는, 관리인 선임하여 관리인 주도하에 처리하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p>   | 집합건물법 제9조 |

## 2 - 21 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/186호   | 사용승인일 | 2003.09.01.             |
|      | 층수                  | 지하4층~지상12층  | 연 면 적 | 13,565.33m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 규약 상 '상가용 건물 앞 대지 전용사용권을 가지고 있는 자는 세칙에 따라 관리단에 사용료를 납부'토록 규정되어 있음.<br>▷ 1층 상가 구분소유자가 다른 입점자의 통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 대지전용사용권을 갖고자 하는 상황임. |       |                         |

| 구분    | 지원내용  | 비고         |
|-------|---|------------|
| 대지사용권 | <p><b>Q</b> 관리규약 상 '상가용 건물 앞 대지'에 대하여 전용사용권을 인정하고, 전용사용권을 가지고 있는 자는 사용세칙이 정하는 바에 따라 관리단에 사용료를 납부해야 한다는 규정이 존재하여 그동안 전용사용권을 행사하여 왔으나, 최근 이에 대한 전용사용권에 대한 반대민원이 제기됨에 따라 대지전용사용권을 인정여부에 대해 문의</p> <p><b>A</b> 전용사용권은 공용부분의 일부를 마치 전유부분과 같이 특정 구분소유자에게 전속적 사용권을 부여하는 것으로 '공용부분의 변경'에 해당하여 원칙적으로 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 동의를 얻어야 가능할 것으로 보임. 비록 전용사용권이 규약에 규정되어 있으나, 전용사용권의 범위나 전용사용권자에 대해 구체적으로 규정되어 있지 않고, 규약 제·개정 당시 위 규정에 대해 다른 구분소유자들에게 충분한 설명이 이루어졌는지 등을 알 수 없어 단지 규약에 규정되어 있다는 이유만으로 전용사용권을 인정할 수는 없을 것으로 보임. 또한, 대법원은 일부 공용부분이나 전용사용권 인정에 있어 엄격하게 해석하는 경향이 있으므로, 위 규약 규정만을 근거로 하여 전용사용권이 인정된다고 보기는 어려울 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제20조 |

## 2 - 22 오피스텔

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔, 근린생활시설/186호  | 사용승인일 | 2003.09.01.             |
|      | 층수                  | 지하4층~지상12층   | 연 면 적 | 13,565.33m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 자치규약 제16조에 '관리단은 구분소유자 등의 사용을 방해하지 않는 범위 내에서 특정 구분소유자 등이나 제3자에게 대지와 공용부분 등을 임대할 수 있다(다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다)'고 규정되어 있음. |       |                         |

| 구분         | 지원내용  | 비고 |
|------------|---|----|
| 공용부분의 임대   | <p><b>Q</b> 관리규약 제16조에 의거 공용부분을 임대할 경우 관리단집회 결의없이 관리위원회 결의만으로 임대가 가능한지 여부</p> <p><b>A</b> 관리규약 제28조(관리단 권한) 제1항제5호에서 '공용부분 등의 임대'를 규정하고 있고 제56조(관리인의 권한과 의무) 제1항에서 '관리인은 제28조 제1항의 관리단 사무를 집행할 권한과 의무를 가진다'라고 규정하고 있어 공용부분을 임대할 때마다 관리단집회를 개최하지 않아도 무방할 것으로 보임. 단, 정기관리단집회에서는 공용부분 임대관련 내용을 보고해야하고, 회계 관련 내용을 매월 1회 보고해야하므로 유상 임대 시 각 구분소유자 또는 점유자들에게 관련 내용을 보고해야함.</p> |    |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 공용부분 임대차계약 체결 후 임대료를 장기수선충당금으로 적립해도 되는지 여부</p> <p><b>A</b> 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 징수되는 것이므로 장기수선충당금으로의 적립은 적절치 않음. 또한, 자치규약 제78조(잡수입) 제1항에 '대지와 공용부분 등 임대료(제16조)'라고 명시되어 있어 공용부분 임대료는 잡수입으로 산정해야함.</p> <p>추가적으로, 현행 관리규약은 집합건물법의 관리방법의 공동주택의 관리방법을 혼동하여 규정의 충돌이 있으므로 경기도 표준관리규약을 참고하여 규약을 개정할 것을 권유함.</p>  |    |

## 2 - 23 오피스텔

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 오피스텔 / 302호실  | 사용승인일 | 2020.07.17.             |
|      | 층수                  | 지하5층~지상20층  | 연 면 적 | 24,608.19m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 입주민 대부분이 임차인으로서 매월 관리비를 납부하고 있음에도 시행사가 선정한 위탁관리회사에서 관리비 세부내역에 대해 비공개하여 입주민이 관리비 과다부과 의혹을 제기하고 있음. |       |                         |

| 구분         | 지원내용   | 비고         |
|------------|--|------------|
| 관리자료 공개    | <p><b>Q</b> 현재 시행사와 계약한 관리회사가 건물관리, 관리인 선임 하지 않은 상태. 관리회사가 각종 회계 자료 요구에 불응하는데 이에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 관리인 선임하는 것이 가장 우선적으로 필요함. 현재는 관리인이 존재하지 않으므로, 관리회사에 대한 감독, 공용부분 하자에 대한 하자보수 요청, 공용부분 관리 등에 있어 제대로 이루어지지 않고 있음. 관리인을 선임하여, 관리인이 관리회사 새로 계약(또는 기존 관리회사와 계약 연장)체결하고, 관리회사를 통제하며 관리비 징수, 공용부분하자보수, 공용부분 관리 등을 정상적으로 할 필요가 있음. 현재로서 관리회사가 회계자료 요구에 불응하는 경우, 법원에 회계자료 열람 등사 요구를 신청할 수 있음.</p>   | 집합건물법 제24조 |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리비를 부당하게 많이 낸 경우 해결 방법</p> <p><b>A</b> 관리회사(관리인 선임전) 또는 관리단(관리인 선임후)을 상대로 부당이득반환 청구소송을 제기하여야 하는데, 증명책임은 원고에게 있으므로, 회계자료 등을 검토하여 관리비를 과다하게 냈는지 여부에 대한 검토가 필요함.</p>   |            |
|            | <p><b>Q</b> 전기차충전시설 설치비를 점유자에게 수선유지비로 부담하고 있는데, 해당 전기료 수입처리는 어떻게 해야 하는지</p> <p><b>A</b> 전기충전기 설치비용은 해당 건물의 점유자가 생활이 불편하여 요청한 것이 아닌 한, 수선유지비로 부과하는 것은 부적절해 보임. 분양자 또는 시공사에서 부담하거나 구분소유자가 부담하여야 하며, 전기충전시설 운영으로 수입이 있다면 그 수입을 우선차감하거나 장기수선적립금으로 비용처리하는 것이 합당할 것으로 사료됨.</p>   |            |
|            | <p><b>Q</b> 관리비 부과항목 및 회계운영 관련 문의</p> <p><b>A</b> 관리비 부과총괄표에 도급용역비용으로 표기되어 있어 도급관리 중인 것으로 사료됨. 도급관리라 함은 일의 완성을 기준으로 일정 도급금액이 지급되어야 하는 것으로, 연장수당 등 인건비의 증감에 따라 정산하는 것은 도급이 아닌 민법상의 위임규정을 준용하는 위탁관리임. 도급관리이고, 월별 증감 금액에 대한 특약이 없다면 연장수당 등 인건 증감에 대한 정산내역은 시정할 필요가 있어 보임.</p> <p>도급관리 비용의 산출은 직접인건비와 간접경비를 포함하며 일반관리와 기업이윤을 더하여 부가가치세를 더하는 방식이 일반적임. 그런데 해당건물 관리비 부과항목에 &lt;관리수수료&gt;라는 항목이 있음. 이는 위탁관리 수수료로 추정되며 이는 도급관리가 아닌 위탁관리 방식으로 도급관리 비용산출의 기업이윤과 중복되는 것은 아닌 지 확인이 필요해 보임.</p> |            |

| 구분         | 지원내용  | 비고 |
|------------|---|----|
| 관리비 및 회계운영 | <p>주차관리원은 수익비용대응 원칙에 따라 2차량 또는 외부주차비로 발생하는 접수입 중 주차관리원의 급여를 포함한 비용을 우선 차감한 후 부족한 차액을 관리비로 부과하는 것이 합리적이라 사료됨.</p> <p>수선적립금은 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립하며 분양되지 않은 전유부분의 면적 비율에 따라 산출한 수선적립금 부담분은 분양자가 부담함. 또한 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 함. 따라서 납부한 금액이 있다면 이사 시 정산을 받아야 할 것으로 보임.</p> <p>소독은 300호실 이상이면 소독횟수는 하절기인 4월부터 9월까지 3개월에 1회 이상, 동절기인 10월부터 3월까지 6개월에 1회 이상 실시해야 함. 실무적으로는 정기소독이라 하며 해당하지 않는 월에는 추가소독이라는 명칭으로 실시함.</p> <p>난방비는 지역에 따라 지역난방공사의 열원을 받아 시행하는 지역난방비와 그 열원을 환원하여 냉방하는 시설의 경우와 옥상 등에 거대한 냉각탑으로 수냉식으로 열을 식혀 공급하는 냉기를 공급하는 중앙냉방시스템과 중앙보일러로 난방을 세대와 공용부분에 공급하는 경우, 세대 전유부분에는 개별보일러를 설치해 운용하는 개별난방이 별도로 설치하는 경우, 지열을 이용한 히트펌프 가동 등 다양한 방식이 있어 해당 집합건물의 설비 등을 확인하지 않고 일괄적으로 의견을 드리기 어려운 점 양해바람.</p> <p>부과총괄표의 가수금은 별다른 설명이 없어 파악하기는 어려우나 호실의 전입 및 전출 발생 시 중간관리비를 정산하여 수납하였다가 해당 금원을 차감하여 표시하는 금원으로 사료됨.</p> |    |

### 3 - 1 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                      |
|------|---------------------|---|-------|----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택(연립주택) / 124호   | 사용승인일 | 1994.11.30.          |
|      | 동수/층수               | 7개동 / 지상4층  | 연 면 적 | 11,283m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                    |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 7개동의 공동주택을 통합하여 자치관리 중임.<br>▷ 관리단에서 규약 제정 및 새로운 관리인을 선출하려는 상황임.<br>※ 현재 관리업무는 임기 만료된 기존 관리인이 처리 중 |       |                      |

| 구분              | 지원내용  | 비고                   |
|-----------------|---|----------------------|
| 관리인 선임 및 규약 설정  | <p><b>Q</b> 집합건물법 상 관리인 선임 및 규약 설정 절차</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5 이상이 관리인 선임 및 규약 설정을 안건으로 하여 관리단집회를 소집하여 각각의 안건의 의결정족수를 충족하여 의결하여야 함. '관리인 선임'은 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수의 결의로, '규약 설정'은 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상의 찬성으로 관리단집회에서 의결됨. 만약, 관리단집회를 개최하지 않고 서면에 의한 방법으로 할 경우 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상이 합의하여야 집회에서 결의한 것으로 봄.</p>           | 집합건물법 제24조 제29조 제41조 |
| 의무관리대상 공동주택의 전환 | <p><b>Q</b> 공동주택의 체계적 관리를 위해 비의무관리대상 공동주택을 의무관리대상으로 전환하여 관리할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 해당 단지는 비의무관리대상 공동주택으로 집합건물법에 따라 관리하거나 공동주택관리법에서 정하는 의무관리대상 공동주택으로 전환하여 관리할 수 있음. 공동주택관리법에서 따라 의무관리대상으로 전환하고자 하는 경우 입주자 등의 2/3 이상 동의를 받아 해당 소관청에 신고하여야 함. 다만, 의무관리대상 공동주택 전환 시 관리비 등을 투명하게 관리할 수 있으나, 관리사무소장 채용 등 관리비가 증가할 수 있으니 관리단집회에서 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임.</p> | 공동주택 관리법 제10조의2      |
| 관리비 공개          | <p><b>Q</b> 관리비 및 회계 공개의무 및 범위</p> <p><b>A</b> 지금까지 의무관리 대상 공동주택만 관리비등을 공개해 왔으나, 2020. 4. 24. 시행되어 '20. 5월부터 100세대 이상 경우에는 의무적으로 관리비 등을 공개해야 함. 관리비 공개에 대해 도입 초기인 점과 관리인의 공개업무 부담 등을 고려하여 의무관리 대상 공동주택(47개 세분류 항목 공개 중)과 달리 중분류 수준 항목(21개)만 공개하도록 정하고 있음. 관리비(인건비·제세공과금 등 10개 항목), 사용료(전기료·수도료 등 9개 항목)장기수선충당금, 잡수입을 공개하여야 함.</p>                   | 공동주택 관리법 시행령 제23조    |

## 3 - 2 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택(아파트) / 40세대  | 사용승인일 | 1986.07.08.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상5층   | 연 면 적 | 2,557.44m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 건물 노후화에 따른 보수공사를 세대별로 비용을 부담하여 추진 중이나, 1세대가 비용을 납부하지 않아 어려움을 겪고 있는 상황임. |       |                        |

| 구분         | 지원내용   | 비고             |
|------------|--|----------------|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리비 통장 열람을 원하는 소유자에게 열람해줘야 하는지</p> <p><b>A</b> 구분소유자는 회계자료 열람이 가능하므로, 요청 시 열람해줘야 할 것으로 보임. 다만, 열람한 내용을 제3자에게 공개하거나 특정인에 대한 명예훼손적 발언을 금지한다는 문구를 삽입하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>                      | 집합건물법 제26조 제2항 |
| 공용부분 관리    | <p><b>Q</b> 공용부분 공사에 대한 부담주체 및 재원마련 방법</p> <p><b>A</b> 공용부분 공사는 점유자(임차인) 부담이 아닌 소유자가 부담해야 하는 부분으로 추후 건물 노후화에 따른 공용부분 공사를 아파트에서 시행할 경우를 대비하여 장기수선충당금을 부과하는 방법도 검토해보길 바람. 참고로 장기수선충당금은 소유자가 부담하여야 함.</p> | 집합건물법 제17조의2   |
| 기타         | <p><b>Q</b> 건물 노후에 따른 보수공사에 반대하는 세대를 주민 온라인 커뮤니티에 공개해도 되는지</p> <p><b>A</b> 온라인 커뮤니티에 특정세대를 언급하는 것은 추후 명예훼손이 성립될 소지가 있고, 불필요한 논쟁이 발생될 수 있기에 공개는 지양하는 편이 좋을 것으로 보임.</p>                                  |                |

### 3 - 3 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 192세대, 근생 14호   | 사용승인일 | 2019.07.05.            |
|      | 층수                  | 지하3층~지상14층   | 연 면 적 | 9,987.86m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 한 동에 의무관리대상 공동주택과 상가가 있는 주상복합건물임.<br>▷ 현재 공동주택과 상가를 분리하여 건물관리를 하고 있어 주차차단기 등<br>공용부 관리에 어려움을 겪고 있음.<br>※ 공동주택은 입주자대표회의, 상가는 사업주체(8개호 소유)가 관리 중 |       |                        |

| 구분         | 지원내용   | 비고             |
|------------|--|----------------|
| 관리인 선임     | <p><b>Q</b> 분양자가 관리단집회 소집절차 없이 선정한 관리인의 적법성</p> <p><b>A</b> 해당 관리인 선임을 위한 관리단집회 소집 시 각 구분소유자에게 소집통지가 없었고, 관리단집회 의결 참석자의 서명이 위조되어 의사록이 작성되었다면 '관리인지위부존재확인소송' 또는 '관리인선임결의무효확인소송'을 제기하여 현재 명목상 관리인이 실제 관리인이 아님을 재판을 통해 확인받을 수 있을 것으로 보임.</p> <p>또한, 재판이 진행되는 동안 현재의 관리인이 관리단에 영향을 미치는 중요한 행위를 할 우려가 있다면 이를 막기 위해 관리인 직무집행정지가처분 신청을 할 수 있을 것으로 보임.</p> |                |
|            | <p><b>Q</b> 임차인이 관리인 선임을 위한 의결권을 행사할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 임차인의 관리단집회 의결권 행사에 대하여 규약에 제약이 있거나, 구분소유자가 다른 내용을 통지하지 않는 한 임차인은 관리인 선임·해임, 관리위원회 위원 선출·해임, 공용부분 관리에 대한 통상 집회결의를 구분소유자를 대신하여 행사할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제24조 제4항 |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리비 부당부과 의혹에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 관리인에게 관리비 부과 및 지출상세내역 자료를 요구하고 그 자료에 대하여 회계감사 등을 통해 확인하여 부당한 관리비에 대한 부당이득반환청구소송을 제기할 수 있음.</p>  |                |
| 시설관리       | <p><b>Q</b> 주상복합건물의 관리방향</p> <p><b>A</b> 현재 아파트와 상가를 분리해서 각각 관리하고 있으나, 주차장, 설비 등 시설물이 통합 구축되어 있으므로, 아파트와 상가를 통합관리하여 비용을 분담하는 것이 효율적이고 합리적으로 보임.</p>  |                |

## 3 - 4 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 143세대, 근생 33호   | 사용승인일 | 2005.07.29.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상15층   | 연 면 적 | 19,706.91m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 입주자대표회의에서 입주민의 동의 없이 관리비와 연관된 각종 인터넷<br>용역업체 계약, 관리직원 채용 등을 결정<br>▷ 관리사무소에서 장기수선충당금 사용내역 및 옥상 방수공사 업체선정<br>절차 등을 입주민에게 비공개 |       |                         |

| 구분         | 지원내용   | 비고 |
|------------|--|----|
| 관리인의 업무    | <p><b>Q</b> 관리인이 입주민의 동의 없이 각종 인터넷 용역업체 계약, 관리직원 채용 등을 결정해도 되는지</p> <p><b>A</b> 관리규약이 성립되어있고, 관리인이라면 각종 계약의체결과 관리직원의 채용 등의 결정하는데 별도의 관리규약으로 절차가 정해져 있지 않은 한 입주민의 동의가 없어도 가능할 것으로 보임.</p>                   |    |
| 규약         | <p><b>Q</b> 아파트관리규약 변경 시 행정청에 신고해야 하는지</p> <p><b>A</b> 공동주택관리법상의 의무관리대상(150세대 이상으로서 중앙집중식 난방이나 승강기, 건축법 제11조에 따른 주택외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건물로서 주택이 150세대 이상인 건축물)이 아니라면 관리규약을 행정청에 신고하여 수리함을 필요로 하지 않음.</p> |    |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 아파트 통장관리를 경리가 하지 않고 동대표가 임의로 해지, 개설, 관리하는 것이 가능한지</p> <p><b>A</b> 통장관리 관련 아파트나 집합건물의 고유번호증이나 사업자등록증으로 개설하였다면 개인이 임의로 해지하거나 개설, 관리할 수 없으며, 단체명의 아니라 개인이 개설하였다면 개선이 필요할 것으로 보임.</p>              |    |
|            | <p><b>Q</b> 장기수선충당금 등 공동관리비 횡령혐의 발견 시 대응방법</p> <p><b>A</b> 우선 자체감사 등을 통해서 비위행위에 대한 단서를 확인한 후 형사고소를 해야 할 것으로 보임. 관리인의 부동산에 대한 민사상 처분금지 가처분은 어려우며, 혐의를 소명하면서 재산에 대한 가압류는 가능할 것으로 보임.</p>                     |    |
|            | <p><b>Q</b> 관리경비에 대한 영수증이 없는 것에 대한 책임</p> <p><b>A</b> 영수증이 없다는 것만으로는 문제를 제기하기 어려우며, 자체 또는 외부감사를 통해 해당 경비에 실제 사용여부 등을 검토한 후 법적인 책임추궁이 가능할 것으로 보임.</p>   |    |

### 3 - 5 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 205세대   | 사용승인일 | 1994.04.29.             |
|      | 동수/층수               | 4개동/지하1층~지상5층  | 연 면 적 | 13,540.75m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 엘리베이터가 없는 비의무관리 공동주택으로, 위탁관리회사에서 건물을 관리 중임.<br>▷ 2009년 공동주택관리규약을 토대로 규약 제정(세대수 기준 62.9% 찬성으로 통과) |       |                         |

| 구분    | 지원내용   | 비고         |
|-------|--|------------|
| 규약    | <b>Q</b> 12년 전 205세대 중 129세대가 동의한 관리규약이 유효한지<br><b>A</b> 해당 건물은 의무관리대상 공동주택이 아니므로 집합건물법의 적용을 받으며, 구분소유자 및 의결권의 3/4이상의 의결이 없었으므로 관리규약은 무효일 것으로 사료됨.   | 집합건물법 제29조 |
|       | <b>Q</b> 현행법상 규약 제정 개정은 집합건물법과 공동주택관리법 중 어느 법을 적용해야 하는지<br><b>A</b> 현재 해당 건물은 집합건물법이 적용됨. 다만, 입주자 2/3이상이 신청하여 의무관리대상 공동주택이 되면 공동주택관리법 적용할 수 있음.(공동주택관리법에 규정 없는 부분은 집건법 적용)   |            |
| 관리단집회 | <b>Q</b> 관리인이 없는 상태이므로, 임시관리단집회 소집 청구는 누구에게 하여야 하는가<br><b>A</b> 관리인이 없으므로, 구분소유자 1/5이상이 별도의 소집청구 없이 임시관리단집회를 소집하면 됨.   | 집합건물법 제33조 |
|       | <b>Q</b> 집회소집 통지와 관련하여 관리업체가 소유자 정보제공을 거부하여 현재 신청인이 확보한 소유자 명단은 일부분인데, 구분소유자 전부에게 총회소집 통보하여야 하는지<br><b>A</b> 구분소유자 전원 통지가 원칙임. 구분소유자가 통지장소 별도로 밝히지 않았으면 전유부분에 발송(각 건물 호수에) + 건물내에 게시. 그 외 실무적으로는 건물 각 전유부 등기부 등본을 발급 후, 해당 등기부에 있는 소유자 주소로도 발송함. |            |
|       | <b>Q</b> 코로나로 인하여 집회 소집이 어려운데 대안이 있는지<br><b>A</b> 집회 소집없는 서면결의(전자적 방법 포함)를 생각할 수 있으나 구분소유자 및 의결권의 4/5이상 결의가 필요하여 현실적으로 어려움. 집회를 소집하되, 위임장, 서면결의서를 적극적으로 징구한 후 집회 참석인원을 최소화하여 결의하는 것이 바람직할 것으로 보임.  | 집합건물법 제41조 |
| 위탁관리  | <b>Q</b> 현재 위탁관리업체(건물 준공시부터 지금까지 관리 중)의 관리행위는 적법한 것인지<br><b>A</b> 건물준공시부터 관리하였다면, 시행사와 계약하여 관리위탁업무를 수행하고 있는 것으로 보임. 관리단 구성(실제로는 관리인 선임) 전에는 시행사와 계약한 위탁관리업체가 관리비 부과, 징수 권한 있다는 것이 판례이므로, 현재 관리행위는 적법한 것으로 보임.                                    |            |

| 구분     | 지원내용   | 비고 |
|--------|--|----|
| 위탁관리   | <p><b>Q</b> 현재 위탁관리업체가 관리비 등을 부당하게 사용한 경우, 향후 손해배상 등이 가능한지 여부</p> <p><b>A</b> 위탁관리업체가 관리비 등을 부당하게 사용하였다면, 형사상으로 횡령 배임 등이 성립할 수 있고, 민사상으로 손해배상도 가능. 다만, 이에 대한 확실한 입증자료가 필요함.</p>  |    |
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 위탁관리에서 파견된 관리소장이 단지관리인이 될 수 있는지, 있다면 적법한 관리인 인정기준은</p> <p><b>A</b> 관리인은 구분소유자가 아니어도 가능하기 때문에, 관리소장도 관리인 가능. 다만, 관리인은 관리단 집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수 이상 결의에 의하여 선출되어야 함</p>   |    |
|        | <p><b>Q</b> 관리인과 임시관리인 선임의 차이는</p> <p><b>A</b> 개정법은 관리인이 없는 경우 법원에 임시관리인 선임 신청가능(21.2.5. 이전은 법규정이 없어, 상당한 이유가 없는 한 관리인이 없다는 이유만으로는 받아주지 않았음). 임시관리인은 6개월 내에 관리인 선임을 위한 집회 소집 의무(임시관리인은 집회를 통하여 정식 관리인을 선임하는 것이 주 임무)를 가짐. 그 외 특별한 권한상 차이는 없으나, 통상 임시관리인은 중대 사항에 대해서는 법원에 사전 보고함.</p> |    |

### 3 - 6 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택, 근린생활시설/100호   | 사용승인일 | 2006.08.09.             |
|      | 층수                  | 지하2층 ~지상19층   | 연 면 적 | 24,045.13m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 위탁관리업체에서 건물을 관리 중임.<br>▷ 「공동주택관리법」에 따라 공동주택 관리규약과 입주자대표회의를 구성하여 운영하고 있으며, 위원의 임기가 만료됨에 따라 새로운 관리인을 선임하려는 상황임. |       |                         |

| 구분    | 지원내용  | 비고         |
|-------|---|------------|
| 관리방법  | <p><b>Q</b> 해당 건물은 비의무관리대상 공동주택이기 때문에 집합건물법에 따른 관리인을 두어야 하지만, 현재 공동주택관리법에 따라 입주자대표회의를 구성하고 입주자대표회장을 선출해서 관리하고 있는데 유효한지</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 주택 70세대와 상가 30세대가 하나의 건물로 이루어진 주상복합건물로 공동주택관리법 상 의무관리대상이 아니기 때문에 관리에 관해서는 집합건물법이 적용됨. 공동주택관리법에 따라 입주자대표회의를 구성하고 관리규약을 제정하였지만, <b>의결정족수*</b> 미달로 효력이 없을 것으로 보임. 따라서 집합건물법에 의거 관리인 선출 및 관리규약 제정 절차를 다시 진행하여야 하고, 이를 위한 관리단집회를 개최하여야 함.</p> <p>* 규약 설정은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 의결필요</p> | 집합건물법 제29조 |
|       | <p><b>Q</b> 공동주택과 상가를 용도별로 분리하여 각각 관리할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 상가와 주택을 구분 관리할 수 있으나, 그럴 경우 관리단이 두 개로 나뉘어져 공용부에 대한 문제 등이 발생할 수 있음. 현실적으로 같이 쓰는 공용부가 존재하는 한, 상가와 주택을 통합하여 관리하는 편이 바람직할 것으로 보임.</p>  |            |
| 규약 제정 | <p><b>Q</b> 규약 제정 방법</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제28조에 따른 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있음. 공동주택 70세대만 또는 상가 30세대만 사용하는 일부 공용부분에 대한 사항은 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니하다면 구분소유자의 권리를 침해하지 않는 범위에서 규약으로 정하여 일부공용부분을 관리할 수 있음. 이 경우 3월 31일 공표한 경기도지사가 마련한 경기도 집합건물 표준관리규약을 참조하여 자치 관리규약을 설정, 변경할 수 있음.</p>   | 집합건물법 제28조 |

## 3 - 7 소규모 공동주택

|      |                     |                         |       |                        |
|------|---------------------|-------------------------|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 도시형생활주택 / 138세대         | 사용승인일 | 2016.07.08.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상10층              | 연 면 적 | 4,316.31m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유                       | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 관리인 선임 절차 등에 대한 상담 요청 |       |                        |

| 구분     | 지원내용   | 비고              |
|--------|--|-----------------|
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 종전 관리인 임기만료 후 새로운 관리인이 선임되지 않은 경우 관리업무 처리방법</p> <p><b>A</b> 종전 관리인의 임기가 만료한 경우 새로운 관리인을 선임해야 하는데, 새로운 관리인이 선임되지 않았다면 종전 관리인이 민법 제691조에 따라 새로운 관리인이나 임시관리인이 선임될 때까지 긴급한 사무의 처리를 계속 해야 할 것임. 다만 그 업무범위는 통상적인 범위 내로 하고 새로운 사업이나 큰 예산을 필요로 하는 사업을 추진하는 일은 삼가야 할 것임.</p>  | 민법 제691조        |
|        | <p><b>Q</b> 관리인 선임절차</p> <p><b>A</b> 관리인 선임 절차에 관하여 관리규약에 별도의 정함이 없다면 집합건물법에 따라 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수의 결의에 의하여 선임하거나 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면결의에 의하여 선임해야 함. 관리단 집회의 경우 사전에 관리인 선임 의결을 할 것임을 밝히고 각 구분소유자에게 소집통지를 해야 함. 다만 관리규약에 별도로 관리인 선임 절차를 정하고 있는지 확인이 필요하고, 특히 관리규약에서 관리단 임원의 선임 절차를 정하고 있는 경우 관리단 임원이 관리인과 같은 지위인지 아니면 관리위원회 임원인지 확인이 필요할 것임.</p> | 집합건물법 제24조 제41조 |

### 3 - 8 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도(호수)              | 공동주택(297세대), 오피스텔<br>및 근린생활시설(142호)  | 사용승인일 | 2019.12.04.             |
|      | 층수                  | 지하 2층~지상 27층   | 연 면 적 | 66,157.23m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | -                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 의무관리 공동주택 '입주자대표회의 회장'을 공동주택, 오피스텔, 상가의 '관리인'으로 선임하여 통합관리를 하고 있음.<br>▷ 관리인이 관리비 세부내역, 공용부분 관리 등 입주민의 자료요청에 불응하여 입주민이 어려움을 겪고 있음. |       |                         |

| 구분          | 지원내용  | 비고                     |
|-------------|---|------------------------|
| 관리인 해임      | <p><b>Q</b> 관리인의 업무를 성실히 이행하지 않을 경우 조치방법</p> <p><b>A</b> 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 함. 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정함. 관리인은 통상결의로 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임되나, 규약으로 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따르도록 정하고 있음. 또한, 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있음.</p>  | 집합건물법 제24조             |
| 관리인의 업무범위 등 | <p><b>Q</b> 공동주택 '입주자대표회의'와 집합건물 '관리인'의 업무범위</p> <p><b>A</b> 해당 집합건물은 공동주택 297세대, 오피스텔 및 근린생활시설은 142호실로 구성되어있는 주상복합건물임. 해당 공동주택부분은 공동주택관리법상 의무관리대상 공동주택으로, 입주자대표회의를 구성하여 공동주택 관리규약 제·개정, 관리방법의 제안, 관리비 등의 결산 승인 등에 대해 의결해서 결정하여야 함. 의무관리 공동주택 관리부분은 공동주택관리법을 따르되, 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설을 포함한 전체 건물관리는 집합건물법에 따라 관리인을 선임하여 공용부분 관리 및 변경 등에 대한 공동의사결정은 관리단 집회 의결을 통해 집합건물법에 따라 하여야 할 것으로 보임.</p> <p>참고로, 집합건물법상 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 하며, 전유부분이 150개 이상으로 외부공인회계감사를 매년 1회 이상 받아 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 함. 또한, 관리인은 구분소유자 등이 규약, 의사록 등에 대해 열람이나 등본의 발급청구를 요청할 경우 공개하여야 함. 만약 상기 관리인의 업무를 수행하지 않을 경우 해당 소재지 시군구에서 과태료를 부과할 수 있음.</p> | 집합건물법 제25조 제26조의2 제66조 |

**3 - 9 소규모 공동주택**

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택(아파트) / 147세대   | 사용승인일 | 1996.09.24.             |
|      | 층수                  | 지하 1층 ~ 지상 18층  | 연 면 적 | 13,620.62m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 비의무관리대상 공동주택으로 현재까지 공동주택관리법을 준용하여 관리소장, 입주자대표회의를 두어 관리 중임.<br>▷ 공동주택관리규약 준칙에 따라 관리를 하고 있으나, 집합건물법 상 규약 설정 절차 및 의결정족수 등 충족하지 못함. |       |                         |

| 구분                     | 지원내용  | 비고 |
|------------------------|---|----|
| 비의무관리대상<br>공동주택의<br>관리 | <p><b>Q</b> 비의무관리대상 공동주택을 의무관리대상으로 전환하는 방법 등</p> <p><b>A</b> 비의무관리대상의 공동주택의 경우라도 공동주택관리법 제2조제1항제1호 마목에 따라 전체 입주자등(소유자, 배우자 및 직계존비속, 임차인 포함)의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 지자체에 의무관리대상 공동주택으로 전환 신고를 하면, 의무관리대상 아파트로 전환할 수 있음.</p> <p>의무관리대상 공동주택으로 전환 시 공동주택관리법 제10조의2에 따라 관리인은 경기도 공동주택관리규약준칙에 따라 해당 단지의 공동주택관리규약을 제정·개정하여야 하며, 공동주택관리법 시행규칙 제6조에 따라 관리규약이 제정 및 개정신고를 하고 규약이 수리된 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여 1개월 이내 지자체에 구성신고를 하여야 함. 또한 입주자대표회의 구성신고가 수리된 날부터 3개월 이내에 자치관리할 것인지 주택관리업자에게 위탁관리할 지 공동주택관리방법을 결정하여야 하며 의무관리대상 전환 공동주택의 입주자등은 위탁관리할 경우 6개월 이내에 주택관리업자를 선정하여야 함. 또한, 공동주택관리법 제64조에 따라 주택관리사를 채용하여야 하며, 주택관리업자나 공사업체이나 용역업체를 선정하는 경우 공동주택관리법 시행령 제5조에 따라 국토부장관이 고시하는 &lt;주택관리업 및 사업 선정지침&gt;에 선정해야 하며 동법 시행령 제27조에 따른 회계처리기준으로 회계처리와 재무제표를 작성해야 함.</p> |    |
|                        | <p><b>Q</b> 비의무관리대상 공동주택이라도 적용되는 공동주택관리법 조문</p> <p><b>A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택의 경우 공동주택관리법 제29조에 따른 장기수선계획의 수립의무</li> <li>- 공동주택관리법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 시설물 안전관리계획 수립과 시행, 공동주택에 대한 안전점검, 15년 이상 경과된 공동주택의 경기도 공동주택 관리 및 지원 조례에 따른 안전관리 비용지원</li> <li>- 공동주택관리법 제93조에 따른 관할 지자체의 관리주체(비의무관리대상 공동주택인 경우 관리인을 말한다)에 공동주택관리에 관한 감독 등</li> </ul>   |    |

### 3 - 10 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 도시형생활주택 / 138세대  | 사용승인일 | 2016.07.08.            |
|      | 층수                  | 지하1층~지상10층   | 연 면 적 | 4,316.31m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 2021.7월 관리단집회에서 새로운 관리인을 선임하였으나, 기존 관리인이 관리업무 인수인계를 거부하여 어려움을 겪고 있음. |       |                        |

| 구분      | 지원내용  | 비고                   |
|---------|---|----------------------|
| 관리인 선임  | <p><b>Q</b> 관리인 임기 만료 시 새로운 관리인 선임 절차 및 방법</p> <p><b>A</b> 관리인의 임기가 만료된 경우 새로운 관리인이 선임되지 않은 동안은 민법 제691조에 따라 긴급한 사무의 처리를 계속해야 할 것인데, 새로운 관리인을 선임하기 위해서 구분소유자의 1/5 이상이 종전 관리인에게 관리단집회의 소집을 청구했음에도 불구하고 종전 관리인이 관리단집회를 소집하지 않는 경우에는 집합건물법 제33조 제4항에 따라 구분소유자의 1/5 이상이 관리단집회를 소집해서 새로운 관리인을 선임할 수 있을 것으로 판단됨. 이 경우 관리인선임 절차에 관하여 규약에 따로 규정이 있으면 그 절차에 따라야 할 것임. 관리단집회 소집통지에는 집회의 목적사항, 즉 관리인선임 목적을 명시해야 하고, 일부 구분소유자가 관리단집회에 참석하지 않고 대리인에게 위임을 하는 경우에는 1인의 대리인은 구분소유자의 수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없음.</p> | 집합건물법 제24조 제33조 제34조 |
| 관리업무 이관 | <p><b>Q</b> 기존 관리인이 새로 선임된 관리인에게 업무를 이관하지 않을 경우 조치방법</p> <p><b>A</b> 적법한 절차에 따라 새로운 관리인이 선임된 경우 종전 관리인에게 업무의 중지 및 관련 자료의 인도와 인수인계를 요구할 수 있고, 세무서에 고유번호 증상의 대표자 변경을 신청할 수 있음. 만약 종전 관리인이 이를 거부하고 세무서가 분쟁을 이유로 대표자 변경을 불허할 경우 관리인지위존재확인 의 소 또는 관리인지위부존재확인 의 소를 통해서 법원의 판결을 받아 대표자를 변경할 수 있을 것으로 판단됨. 종전 관리인이 부당한 업무집행으로 관리단이 손해를 입을 상황인 경우에는 직무집행정지가처분신청을 할 수도 있을 것으로 보임.</p>   |                      |

## 3 - 11 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                        |
|------|---------------------|---|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 / 90세대   | 사용승인일 | 1986.10.02.            |
|      | 동수/층수               | 2개동 / 지하1층~지상5층   | 연 면 적 | 5,222.34m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 아파트 대표가 관리비 부과·징수, 각종 공사계약 등 전반적인 관리업무를 하면서 건물을 자치관리하고 있음.<br>▷ 관리규약 열람거부, 관리비 결산보고 등 관리업무를 소홀히 하여 입주주민들이 어려움을 겪고 있음. |       |                        |

| 구분           | 지원내용   | 비고                            |
|--------------|--|-------------------------------|
| 관리인<br>선임·해임 | <p><b>Q</b> 관리인 해임·선임 방법</p> <p><b>A</b> 현 관리인이 적법한 절차에 의해서 선정되지 않았다고 보이고, 사무보고를 하지 않으며, 개인 통장을 통하여 관리비를 보관 및 집행하는 등 정상적으로 업무를 하지 않는 경우 관리단집회를 열어 적법한 관리인 지위가 없음을 확인하거나 해임한 뒤 새로운 관리인을 선임할 수 있음. 구분소유자의 1/5 이상이 회의 목적 사항을 밝혀 관리인에게 관리단집회 소집을 청구하고, 관리인이 1주일 내 소집통지를 하지 않으면 법원의 허가를 받아 직접 관리단집회를 소집할 수 있음. 관리규약에 다른 정함이 없는 한 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상의 결의로써 선임할 수 있고, 구분소유자가 사전에 다른 의사를 표시하지 않았다면 임차인도 의결에 참여할 수 있음. 코로나 등 고려하여 집회 개최 없이 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 서면동의로 의결할 수도 있고, 위임을 활용하여 소수인원으로 관리단집회를 할 수도 있을 것임.</p> <p>소송을 통한 방법으로는, 현재의 관리인이 적법하게 선임되지 않았으면 관리인지위부존재확인소송을, 적법하게 선임되었으나 해임사유가 있는 경우 관리인해임청구소송을 제기할 수 있고, 그와 동시에 관리인지무집행정지 가처분신청을 할 수 있음. 단, 위와 같은 소송 및 가처분신청에서 관리인이 적법하게 선임되지 않은 사실, 해임사유의 근거가 되는 사실관계, 관리인이 직무를 유지하는 동안 관리단 또는 다른 구분소유자들에게 손해가 발생한다는 점에 대한 입증에 있어야 함.</p> | 집합건물법<br>제33조<br>제41조         |
| 기타           | <p><b>Q</b> 관리규약 열람거부, 관리비 결산보고 등 관리업무 소홀, 공사 투명성 없고, 대표회장의 임기 없이 지속하고, 의료보험가입, 매년 정기총회 없는 등 부당행위에 대한 조치방법</p> <p><b>A</b> 정당한 사유 없이 관리규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자는 200만원 이하의 과태료를 소관청(시·군·구청장)에서 부과할 수 있음.</p> <p>관리인의 임기는 집합건물법 제24조 제2항에 따라 2년 범위에서 규약으로 정하도록 하고 있으며, 같은 법 제32조에 따라 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내 정기 관리단집회를 소집해야 하며 위반 시 소관청에서 200만원 이하의 과태료 처분을 할 수 있음.</p> <p>또한, 대표회장은 상근직원이 아니므로 의료보험 등을 가입하는 것은 부적절해 보임. 관리인이 개인 통장에서 관리비를 유지 집행하고, 관리비 사용내역 등을 공개하지 않으며, 공사대금 등 지출을 현금으로 하면서 내역이 불투명하고, 관리인이 관리비로 자신의 직장건강보험료를 납부하는 등에 대해서는 사실관계에 따라서 업무상 횡령, 배임 등으로 고소도 가능할 것으로 보임.</p>   | 집합건물법<br>제24조<br>제32조<br>제66조 |

### 3 - 12 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도(호수)              | 도시형생활주택(206세대) / 판매시설, 근린생활시설(58호)  | 사용승인일 | 2017.03.10.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상7층   | 연 면 적 | 18,662.83m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 분양당시 시행사가 지하1층에 마트를 입점해 공용부분에 창고, 매대, 간판 등을 설치해 다른 점주들이 불편을 겪고 있음.<br>▷ 주상복합건물로 건물 전체 관리인을 선임할 수 없어 현재 상가 관리인만 선임한 상황임. |       |                         |

| 구분      | 지원내용   | 비고                |
|---------|--|-------------------|
| 공용부분 관리 | <p><b>Q</b> 관리업체가 공용부분에 무단으로 물품을 적치·점유 시 조치방법</p> <p><b>A</b> 관리업체가 무단으로 공용부분에 물품을 적치하고 점유 및 사용하는 점에 대해서는 관리단 또는 구분소유자가 보존행위로서 공용부분에 적치된 물품의 수거 및 공용부분 인도를 청구할 수 있음. 동시에 무단 점유기간 동안 해당 공용부분의 사용료 상당을 부당이득으로 청구할 수도 있음. 해당 공용부분의 이용방식에 소방법 등 위반사항이 있다면 소방서 또는 관할 지방자치단체에 민원을 제기할 수도 있을 것으로 보임. 최종 해결이 되지 않는다면 관리단 또는 구분소유자가 수거 및 인도청구와 사용료 상당의 부당이득반환청구 소송을 제기해야 할 것으로 사료됨.</p>   | 집합건물법 제5조 및 제43조  |
| 관리업무 이관 | <p><b>Q</b> 분양자 및 관리업체가 관리업무를 이관하지 않을 경우 해결방안</p> <p><b>A</b> 최초 분양자(시행사)와 사이에 관리용역계약을 체결한 관리업체가 추후 새로운 관리인이 선임되어 다른 관리업체에게 관리용역업무를 맡기고자 함에도 불구하고 업무이양을 하지 않는 경우 관리인은 정식으로 현 관리업체에게 계약해지를 통보하고 적절한 날짜를 지정하여 그 날짜까지 사무실의 인도 및 회계장부 등 자료의 인도를 청구한 뒤 만약 현 관리업체가 이에 응하지 않을 경우 가처분신청 또는 소송으로 현 관리업체의 업무를 정지하도록 하고 사무실 및 자료의 인도를 청구해야 할 것으로 판단됨. 이 과정에서 위법하게 인도를 지연함으로써 손해를 입힌 경우 이로 인하여 발생한 손해에 대하여 손해배상청구를 할 수도 있을 것으로 보임.</p> <p>다만, 공동주택을 포함한 전체의 관리단에 해당하는 부분을 상가에서 단독으로 결정할 수는 없는 바, 공동주택의 구분소유자를 포함하는 전체 관리단집회를 통한 결의가 필요할 것으로 사료됨. 집합건물법 제23조제2항에 따른 일부공용부분에 관한 관리단을 구성하기 위해서는 법 제28조제2항에 따른 일부공용부분에 관한 규약에서 정하여야 함.</p> | 집합건물법 제23조 및 제28조 |

**3 - 13 소규모 공동주택**

|      |                     |  |       |                      |
|------|---------------------|--|-------|----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 / 8세대   | 사용승인일 | 1993.06.02.          |
|      | 층수                  | 지상4층   | 연 면 적 | 632.16m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                    |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 1층 공용부분 계단 및 계랑기가 설치된 벽에 누수가 발생되어 입주민들이 불편을 겪고 있음.<br>▷ 관리비 부과하는 자가 공용 벽에 발생된 누수임에도 1층 세대 전유부분 점유자에게 보수할 것을 요청함. |       |                      |

| 구분         | 지원내용  | 비고                           |
|------------|---|------------------------------|
| 공용부분<br>관리 | <p><b>Q</b> 복도 벽쪽 전기계량기 하단에서 물이 새어나와 벽면과 계단 부분이 물에 자주 젖어있는 상황이 지속됨에도 관리인(관리비를 징수하는 자)은 전유부분 배관에서 발생한 하자로 인한 것이라며 누수원인탐지나 보수를 하려 하지 않음. 만약 배관에서 누수가 되는 것이라면 누구에게 보수의 책임이 있는지 문의</p> <p><b>A</b> 공동주택에서 전유부분과 공용부분의 구분은 해당 공동주택 관리규약으로 규정하고 있으며 통상 집합건물 내에서 계랑기까지는 공용부분으로 분류하며 계랑기 이후 세대 내 인입배관부터 전유부분으로 분류하고 있음. 해당 단지는 '가, 나, 다, 라' 4개동으로 구성되어 있으나 집합건출몰대상 상가동, 나동은 별개 필지로, 다동과 라동은 16세대가 각각 8세대로 같은 번지로 묶여 있음. 따라서 다동과 라동에 공급되는 수도사업소의 주 수도계랑기는 별도로 존재하는 것으로 보이며, 수도사업소는 주 수도계랑기까지만 책임을 지기 때문에 이후 다동과 라동으로 인입되어 세대로 가는 배관의 문제는 라동에서 그 수리비용을 부담해야 할 것으로 보임.</p> <p>세대계랑기 전 가지배관의 문제라고 보더라도 전유부분의 하자문제라는 관리인의 주장은 규약이나 설계도면 등으로 명확하게 분류되어 있지 않는 한 그 근거가 미약해 보임. 벽을 부수지 못해 누수부위를 정확히 확인할 수 없다면 집합건물법 제6조 "전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다"는 규정에 따라 누수부위는 공용부분에 존재하는 것으로 보아 라동 8세대가 공동으로 수리비용을 부담해야 할 것으로 보임.</p> <p>참고로, 해당 집합건물의 배관은 강관이라 부식이 심하여 간이수리는 업체에서 잘 나서지 않을 수 있으므로, 지자체에서 지원하는 "녹슨 상수도관 개량지원 사업[20년 이상 된 공동주택 대상 / 공용배관은 80%(85제곱미터 이하 세대별 60만원), 옥내배관은 세대별 180만원을 지원]이 있으니 구체적인 사항은 해당 시·군 수도배관 개량담당)에게 문의하기 바람.</p> <p>만약, 다동과 라동이 동시에 수도개량 공사를 한다면 집합건물법 제33조에 따른 구분소유자의 5분의 1 이상이 임시 관리단집회(주민총회)를 개최하여 제51조제3항에 따라 다동 및 라동 각 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 결의로 단지관리단을 구성하여 공용부분배관 교체를 결의하면 될 것으로 사료됨.</p> | 집합건물법<br>제6조<br>제33조<br>제51조 |

### 3 - 14 소규모 공동주택

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공동주택 / 36세대   | 사용승인일 | 2010.04.30.             |
|      | 동수/층수               | 5개동 / 지상3층  | 연 면 적 | 14,643.67m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 전임 동대표회장과 관리소장이 집행한 관리비 세부내역('15년~ '21년5월) 상 직원식대 중복부과 등 관리비 과다부과 의혹이 제기되어 '21년6월 새로 선임된 관리인이 이를 바로 잡으려는 상황임. |       |                         |

| 구분         | 지원내용   | 비고 |
|------------|--|----|
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리비 및 회계운영에 대한 검토</p> <p><b>A</b> 관리비 중 직원급여의 전용) 퇴사한 환경미화원의 급여를 관리비 명목으로 징수하여 다시 전용한 후 회장과 관리직원들의 일반경비 명목으로 사용한 사항은 명백한 당사자들에 의한 전용으로 해당금원의 반납을 요구할 수 있을 것으로 보임. <b>사업비 지출 의심사례)</b> 5년간 상당한 금원을 외부용역에 의뢰하지 않고 자체 직원들이 업무수행하면서 별도 용역비 명목으로 수령해간 행위는 우선 직원들의 업무범위에 있는 것인지 파악한 후 범위에 해당된다면 이중지출이므로 후속 조치를 취해야하며, 회계상 처리도 직원에게 지급한 것이므로 상여금의 명목으로 기록하여 관리비에 기재해야 하는 사항으로 보임.</p> <p><b>외부감사 의뢰)</b> 외부감사인을 통한 부정적감사는 기한이 상당하고 자료준비가 철저하지 아니한 경우 의뢰가 어렵거나 소기의 성과를 달성하기 어려운 현실임. 다만 관리직원과 기존 세무기장법인과의 협조로 증빙자료의 확보가 가능한 경우 외부감사를 경쟁입찰 등으로 진행하는 것이 바람직할 것으로 보임.</p> |    |
|            | <p><b>Q</b> 대표회장과 월 급여를 받는 직원들이 단지 내 각종 사업에 참여하여 용역비 명목으로 별도의 인건비 수령하는 것이 가능한지</p> <p><b>A</b> 급여를 받는 직원이 시행하는 각종 공사는 이중급여 또는 부당 . 이득이나 나아가 배임 문제까지 발생할 수 있는 것으로 적절한 방법이 아닌 것으로 사료됨. 단지관리규약의 개정 등을 통해 일정금액 이상의 공사는 공개입찰하는 것으로 규정할 필요가 있음. 참고로 경기도 집합건물표준관리규약에는 200만원 이상은 공개입찰하도록 규정하고 있음.</p>  |    |
| 관리방법       | <p><b>Q</b> 2015년부터 관리사무소장 명의로 비영리법인 등록해서 건물을 관리하고 있는데 관리인으로 명의를 변경해야하는지</p> <p><b>A</b> 의무관리대상의 공동주택의 경우 자치관리와 위탁관리로 나누는데 자치관리는 관리사무소장 명의로 고유번호증 대표자 신고를 하는 경우도 있으나, 집합건물의 모든 법적 권한은 관리인에게 있으며 현 관리사무소장은 관리회사 근로자이기 때문에 고유번호증은 관리인 명의로 변경하는 것이 좋을 것으로 사료됨.</p>  |    |
|            | <p><b>Q</b> 향후 효율적인 집합건물 관리를 위한 방법제시</p> <p><b>A</b> 고유번호증 상 명의를 관리인으로 변경하고 승강기 소방 소독 등의 업체에 세금 계산서나 계산서 발행을 대표자 정정을 통해 관리단의 업무를 법적 권한이 있는 관리인을 통해 결재를 받거나 관리위원회 결의를 받아 사무를 집행하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>   |    |

## 3 - 15 소규모 공동주택

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/세대               | 공동주택 / 81세대  | 사용승인일 | 2019.07.10.            |
|      | 동수/층수               | 5개동 / 최고높이 지상5층  | 연 면 적 | 7,200.25m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 비의무관리대상 공동주택으로, 입주자대표회의를 구성하여 건물을 자치관리하고 있음.(경비원 직접고용) |       |                        |

| 구분               | 지원내용  | 비고                   |
|------------------|---|----------------------|
| 공용부분             | <p><b>Q</b> 5개동으로 구성된 공동주택 중 1개동의 옥상방수 비용 분담 문제</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 5개동으로 건축물대장이 각각의 동별로 구분되어 있는 소규모 공동주택으로 공동주택관리법이 적용되는 단지가 아닌 집합건물법이 적용되는 단지임.</p> <p>집합건물법 제51조에 따른 한 단지에 여러 동(5개동)의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설이 그 건물 소유자의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자의 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 각 동별 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의를 받아 단지관리규약 설정, 단지관리인을 두는 단지관리단을 구성을 해야 함.</p> <p>단지관리단을 구성하여 단지 내 전체 5개동의 공용부분 수리를 위해 집합건물법 제17조의2에 따른 수선적립금을 구분소유자로부터 별도로 각출해 마련한 경우가 아니라면 한 동의 옥상 누수로 보수비용은 집합건물법 제16조 및 제17조에 따라 해당 동의 구분소유자가 전유부분의 면적 비율에 따라 방수공사 비용을 부담해야 할 것으로 사료됨.</p>   | 집합건물법 제16조 제17조 제51조 |
| 경비원 등<br>관리인력 고용 | <p><b>Q</b> 직접 고용한 경비원의 업무범위 및 급여</p> <p><b>A</b> '21.10월 개정된 공동주택관리법 시행령 제69의2에 따르면 공동주택에서 경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무로는 1. 청소와 이에 준하는 미화의 보조, 2. 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리, 3. 안내문의 게시와 우편수취함 투입, 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무를 수행할 수 있음.</p> <p>해당 단지는 공동주택관리법이 적용되는 단지가 아니나, 상기 사항을 참고하여 경비원의 업무범위를 설정하기 바람. 또한, 해당 단지의 경비원은 야간 10시부터 오전 6시까지의 야간 근무를 하지 않으므로 근로계약 시 경비원 직무를 폐지하고 "관리원"으로 직무를 변경하는 방법도 고려해보길 바람.</p> <p>'22년도 경비원의 최저시급은 '21년 대비 5.05% 인상(209시간 기준 유급 주휴일을 포함하여 월 1,914,400원)되어 1년 이상 근무자에게 퇴직금 적립과 연차휴가를 지급하여야하며, 근로자의 날에 휴일을 하지 않은 경우는 1일의 급여(일근자는 1일 급여의 150%)를 지급하여야함.</p> <p>해당 단지 경비원은 2명이 격일로 근무하고 있으며 월 급여 1,691,900원으로 1일 10시간 근무로 주 35시간을 근무하고 있어 월 209시간에 미달하여 2시간의 연장근로에 해당하는 시간당 150%를 할증지급하지 않아도 될 것으로 사료됨.</p> |                      |

#### 4 - 1 지식산업센터

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 지식산업센터/222호  | 사용승인일 | 2020.02.10.             |
|      | 층수                  | 지하5층~지상10층   | 연 면 적 | 24,045.13m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 위탁관리회사에서 주차용역업체와 계약을 체결(‘20.9월) 함.<br>▷ 관리인선임(‘20.11월) 이후, 위탁관리회사에서 체결한 주차용역계약을 비용문제로 관리단에서 해지하려는 상황임. |       |                         |

| 구분      | 지원내용   | 비고       |
|---------|--|----------|
| 각종 용역계약 | <p><b>Q</b> 2020. 10월에 관리인이 처음 선임된 후(관리규약은 아직까지 설정되지 아니한 상태임), 시행사가 계약했던 기존 관리업체와의 관리위탁계약을 합의해지하였음. 그런데 기존 관리업체가 특정업체와 부당한 조건으로 주차용역계약을 체결한 상태여서, 새로운 선임된 관리인이 주차업체와 여러 차례 계약조건 변경을 조율하다가 결국 작년 말에 해지통보를 보내고 관리단은 기존 설비 외에 별도의 주차시설을 설치하였음. 그러자 위 주차업체는 최근 관리인을 업무방해로 고소한 상태임. 우리가 주차용역계약을 해지할 수 있는지, 그리고 향후 대처방안은 무엇인지</p> <p><b>A</b> 건물의 관리위탁계약은 민법 689조의 위임관계이므로 계약당사자는 언제든지 위탁계약을 해지할 수 있음(다만 상대방이 불리한 시기에 해지한 경우 손해배상의 문제는 발생함). 이 사건에서 계약당사자는 해지권을 제한한다는 특약을 하지 않은 것으로 보이므로 민법상 임의해지권을 행사하는 것은 가능할 것으로 보임.</p> <p>주차용역계약이 기존 관리업체의 전적인 책임과 비용 하에 체결된 것이라면(즉 계약당사자가 기존 관리업체라면), 관리단은 관리계약 해지를 이유로 기존 관리업체에게 주차기 철거를 구할 수 있고, 만약 기존 관리업체가 관리단을 대리하여 계약을 체결한 것이거나 이후의 계약인수로 계약당사자를 관리단으로 보아야 한다면 위 위임 법리에 따라 해지를 주장할 수 있음(관리단은 관리업무 개시 이후 곧바로 계약변경을 주장하면서 해지 통보를 발송하였고, 별도의 주차기를 설치하여 기존 설비를 사용하지 않음으로써 기존 주차계약을 추진하지 않겠다는 뜻을 분명히 하였으므로, 기존 주차계약이 유효한 것으로 판단될 가능성은 적을 것으로 보임).</p> <p>주차업체가 주차용역비 등을 청구하며 관리단을 상대로 소를 제기할 가능성이 높아 보이므로 위 소에서 응소하여 주장하면 될 것이고(손해배상액 산정이 중요쟁점이 될 것임), 관리단이 선제적으로 주차업체 등을 상대로 주차시설 철거 및 채무부존재확인인 소를 제기하는 것도 가능할 것으로 보임.</p> | 민법 제689조 |

## 4 - 2 지식산업센터

|      |                     |  |       |                          |
|------|---------------------|--|-------|--------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 공장(지식산업센터)/23호   | 사용승인일 | 2002.07.13.              |
|      | 층수                  | 지하2층~지상8층  | 연 면 적 | 13,236.925m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 유                        |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 1개 호실의 관리비가 체납된 상태에서 경매를 통하여 구분소유자가 변경된 상황으로, 관리단에서 낙찰자(특별승계인)에게 체납관리비를 청구하려고 함. |       |                          |

| 구분            | 지원내용  | 비고         |
|---------------|---|------------|
| 체납관리비 징수      | <p><b>Q</b> 전 구분소유자의 호실(10A호)을 경락받은 낙찰자에게 전 구분소유자의 체납 관리비를 청구하려고 하는데, 판결을 받아야만 청구할 수 있는지</p> <p><b>A</b> 관리비 청구를 위해 반드시 판결을 받아야만 하는 것은 아니나 낙찰자가 체납관리비 납부의무를 부인하거나 납부금액에 대하여 다투는 경우, 관리비 채권액을 확인하고 강제집행을 진행하기 위해서는 판결을 받아야 함. 이 때 관리단으로부터 관리업무를 위임받은 위탁관리회사가 원고로서 관리비청구의 소를 제기할 수 있음. 관리비채권은 3년의 소멸시효가 적용되므로, 청구시점으로부터 3년 이내 체납관리비만 청구할 수 있음. 여기서 '청구'라 함은 소 제기, 가압류 등 법적절차를 의미하므로, 법적조치 없이 구두 또는 내용증명으로만 관리비를 청구하였을 경우 소멸시효는 중단되지 않고 계속 진행하게 됨. 다만 관리비청구 승소판결을 받게 되면, 판결로 인정된 채권에 대하여는 소멸시효가 10년으로 연장됨.</p>                   |            |
| 특별승계인의 관리비 승계 | <p><b>Q</b> 공용관리비 산정에 있어 분양면적이 아니라 공용부분 면적만을 근거로 산정해야 한다는 주장이 타당한지</p> <p><b>A</b> 공용부분 관리비는 집합건물의 공용부분 그 자체의 직접적인 유지·관리를 위하여 지출되는 비용뿐만 아니라, 전유부분을 포함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용 가운데에서도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용은 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아니라면 모두 이에 포함되는 것으로 봄(대법원 2007. 12. 27. 선고 2007다67227 판결). 따라서 일반관리비, 수선유지비, 감가상각비 등의 대부분의 공용관리비는 전유부분과 공용부분 모두의 유지관리를 위한 것이므로 공용부분 면적만을 근거로 산정해야 한다는 주장은 타당하지 아니한 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제18조 |

### 4 - 3 지식산업센터

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 지식산업센터 / 104호  | 사용승인일 | 2018.10.26.             |
|      | 층수                  | 지하1층~지상4층  | 연 면 적 | 26,410.52m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 시행사가 선정한 위탁관리업체에서 건물관리 중으로, 구분소유자가 관리인을 선임하여 관리를 개시하려는 상황임.<br>▷ 3년차 하자담보책임 만료일이 도래함에 따라 구분소유자가 시행사 및 시공사에게 하자보수를 청구할 계획임. |       |                         |

| 구분     | 지원내용  | 비고         |
|--------|---|------------|
| 시설관리   | <p><b>Q</b> 집합건물 하자보수청구 절차</p> <p><b>A</b> 집합건물법 제9조에 따라 분양자나 시공자가 담보책임을 부담할 뿐 하자에 대한 하자보수보증금제도가 없어 하자이행보증서를 제출할 의무가 없으나, 당사자 간의 합의에 의해 하자이행보증서를 제출하는 경우도 있어 관리사무소나 시행사에 문의해 하자이행보증서의 유무를 우선 확인해보아야 함. 하자의 종류에 따라 기간 내 하자 보수할 책임은 기간이 도과하면 주장하지 못하는 제척기간이므로 도래하는 3년차 하자가 경과하지 않도록 주의하여 담보책임 기간 내 하자에 관한 권리행사를 시행사 및 시공사에게 하자청구목록 등을 내용증명으로 청구하길 바람.</p> |            |
|        | <p><b>Q</b> 옥상 태양광 설비</p> <p><b>A</b> 태양광 설치 사업은 옥상을 임대료를 받고 설치장소로만 제공하는 경우와 집합건물의 소유자 또는 관리단과 계약하여 태양광설비를 우선 설치하고 생산한 전기를 해당 집합건물에서 사용하게 하여 한전의 전기료와 절감된 차액분에 해당하는 금원을 태양광설비비로 분할 상환하는 경우가 있음. 관리비부와 명세서를 참고하여 공용전기료의 부담액에 대한 내용에 설명이 없으면 단순 옥상임대료 보아 회계처리 등의 열람을 통해 임대수입에 대한 회계처리를 상태를 확인해보아야 할 것으로 사료됨.</p>  |            |
| 관리비    | <p><b>Q</b> 공실의 관리비 처리</p> <p><b>A</b> 관리비는 전유 호실에 대한 관리 뿐 아니라, 공용부분의 관리에 대한 비용을 전유면적 비율에 따른 공용지분의 관리 비용을 부담하는 것으로, 점유자가 있으면 점유자가 관리비 납부 의무(수선적립금은 구분소유자 부담)가 있고, 공실인 경우나 점유자가 관리비를 체납하는 경우 구분소유자가 해당 호실의 관리비를 납부할 의무가 있음. 시공사의 선수관리비 납부 여부는 관리사무소를 통해 회계 열람을 통해 확인하여야 하며, 미징수 확인 시 해당 관리위탁회사에 선관주의 의무에 따른 주의를 촉구하거나 법적조치 등을 요청하여야 함.</p>               | 집합건물법 제17조 |
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 관리단집회 및 관리인 선임 절차</p> <p><b>A</b> 관리인이 없는 경우 구분소유권자 5분의 1 이상이 연서하여 집회목적 및 안건을 밝혀 임시 관리단집회를 소집하여야 함. 관리단집회 일시 장소와 의결방법과 소집통지문과 안건, 서면결의서와 위임장을 반드시 등기우편발송하고 1인이 50% 이상 위임받지 않도록 하여 관리단집회에서 관리인을 먼저 선임한 후 분양자로부터 관리인이 관리단의 업무를 이관받을 수 있음.</p>   | 집합건물법 제33조 |

## 4 - 4 지식산업센터

|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 지식산업센터/222호   | 사용승인일 | 2020.02.10.             |
|      | 층수                  | 지하5층~지상10층  | 연 면 적 | 24,045.13m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 2020.12월 선임된 관리인이 임기가 만료되기 전, 2021.06월 관리인 사퇴서를 제출함.<br>※ 사퇴서 상 사퇴일은 “후임 관리인 선임 시 까지”로 기재 |       |                         |

| 구분     | 지원내용   | 비고       |
|--------|--|----------|
| 관리인 사퇴 | <p><b>Q</b> 관리인 사퇴서를 제출하면서 사퇴일은 ‘관리인이 선임될 때까지’로 기재한 경우, 사퇴일은 언제로 보아야 하는지.</p> <p><b>A</b> 관리단과 관리인의 관계는 민법상 위임관계로서, 위임계약은 당사자가 언제든지 해지할 수 있으므로, 관리인이 일단 사임의사를 표시하면 관리단의 승낙 여부와 관계없이 곧바로 사임의 효력은 발생함. 다만 사임한 관리인은 새로운 관리인이 선임될 때까지 통상의 관리업무를 수행해야 할 것임(민법 제691조 참조). 사임의사를 표시하면서 사임일을 ‘신임관리인이 선임될 때까지’로 기재하였더라도, 이는 위 조항의 취지를 확인한 것에 불과하므로 사퇴서 제출 시 사임의 효력은 발생하는 것으로 보아야 할 것임.<br/>(참조판례) 민법상 법인과 그 기관인 이사의 관계는 위임자와 수임자의 법률 관계와 같은 것으로서 이사의 임기가 만료하면 일단 그 위임관계는 종료되는 것이 원칙이나, 그 후임이사 선임시까지 이사가 존재하지 않는다면 기관에 의하여 행위를 할 수밖에 없는 법인으로서의 당장 정상적인 활동을 중단하지 않을 수 없는 상태에 처하게 되고, 이는 민법 제691조에 규정된 급박한 사정이 있는 때와 같이 볼 수 있으므로 임기 만료되거나 사임한 이사라고 할지라도 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한, 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 신임이사가 선임될 때까지 이사의 직무를 계속 수행할 수 있고, 이러한 법리는 법인 아닌 사단에서도 마찬가지로이다(대법원 2007. 6. 15. 선고 2007다6307 판결).</p> | 민법 제691조 |
|        | <p><b>Q</b> 관리인 사퇴서 제출 후에 보수를 수령해도 되는지</p> <p><b>A</b> 후임 관리인이 선임될 때까지는 계속하여 관리인 업무를 수행하는 것이므로 비록 사임하였더라도 이후 처리사무에 관한 보수를 지급받는 것은 신의칙 및 형평의 원칙상 가능할 것으로 보임. 참고로 소송위임 사안이기는 하나, 수임인의 귀책사유로 위임계약이 종료된 경우에도 위임인은 수임인이 처리한 사무의 정도와 난이도, 사무처리를 위하여 수임인이 기울인 노력의 정도, 처리 사무에 대하여 가지는 위임인의 이익 등 여러 사정을 참작하여 상당하다고 인정되는 보수금액을 지급할 의무가 있다고 판시한 바 있음(대법원 2008. 12. 11. 선고 2006다32460 판결 등 참조).</p>  |          |

#### 4 - 5 지식산업센터

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 지식산업센터/274호  | 사용승인일 | 2020.02.17.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상12층   | 연 면 적 | 19,160.41m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 유  | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 시행사가 선정한 관리업체에서 건물관리 중으로, 관리단집회에서 선임된 관리인이 관리업무를 이관 받으려는 상황임 |       |                         |

| 구분      | 지원내용  | 비고 |
|---------|---|----|
| 관리업무 이관 | <p><b>Q</b> 시행사가 선정한 관리업체에서 건물관리 중에 신청인이 관리단집회에서 관리인으로 선임됨. 관리업체를 교체할지 여부는 미정. 관리업체로부터 인수인계를 받으려면 어떠한 자료 등을 인수인계 받아야 하는지</p> <p><b>A</b> 관리인이 관리주체로부터 인수인계 받는 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 별도로 규정하고 있지 않음. 통상적으로 가장 중요한 부분은 사용검사 승인 후 현재까지 관리주체가 집행했던 내역을 확인하기 위해 회계 관련 서류를 수령하는 것이 중요한 사항임. 사업자등록증을 관리인 명의로 발행하였으므로 은행 통장의 명의와 인감을 관리인으로 변경하여야 함. 하지만 급하게 진행하는 것보다 현장 관리사무소장과 협의를 하고 현안 문제와 추후 진행하여야 하는 사항에 대해 협의하실 것을 권장함. 왜냐하면 입주부터 현재까지 관리하면서 현장의 특성을 누구보다 잘 알고 있기에 협조를 구하면 관리인이 단지를 파악하는데 도움이 될 것으로 생각됨. 회계 관련 서류뿐만 아니라 집기비품, 설계도서, 관리와 관련된 기타 서류에 대해서도 인수인계를 받아야 함.</p> <p>또한, 관리인은 관리비 징수, 건물유지관리, 건물안전관리 등을 수행하여야 하고 추후 회계감사도 대비 따라서, (1) 관리비 관련 - 각종 업체와의 계약서, 관리비 입출금 내역, 인건비 내역, 관리비 산정 방법 등 모든 회계자료 (2) 건물유지관리 관련 - 현재까지 건물 보수 내역, 장기수선계획(있는 경우) 자료, 현재 건물 현황 파악 (3) 건물안전관리 관련 - 화재, 전기 등 건물 법적 필수 인원 현황 등 파악, (4) 기타 - 건물 현황 등 모든 자료 인수 받아야 함. 전문 지식이 없는 개인이 위 자료들을 모두 받아서 건물을 관리하기는 현실적으로 어려움. 따라서, 관리업체 교체여부가 미정으므로 (1) 인수인계를 받기 전 관리업체와 계약을 유지할수도 있으므로, 관련 자료만 일단 받아서 기존 관리업체가 제대로 관리하였는지 검토 (2) 다른 관리업체를 선정하려는 경우에는 아예 관리업체를 선정하여 해당 관리업체가 업무 인수인계 받도록 하는 것이 좋을 것으로 보임.</p> |    |
| 규약      | <p><b>Q</b> 경기도 표준관리규약을 고유번호증 발급받을시 첨부하여 제출하였음. 관리규약의 유효여부(관리단 집회에서 관리규약 제정 결의는 정족수 미달로 제정하지 못함)</p> <p><b>A</b> 관리단 집회에서 제정 결의를 하지 아니하였으므로, 해당 관리규약은 효력이 없고, 따라서 현재 관리규약은 없는 상태임</p>   |    |

| 구분   | 지원내용  | 비고 |
|------|---|----|
|      | <p><b>Q</b> 공실로 있는 호실들에서 겨울에 난방을 사용하지 아니하여 배관이 동파되었음. 관리업체는 건물의 하자가 아니므로 구분소유자들이 수리비를 부담하여야 한다고 주장. 수리비 부담여부</p> <p><b>A</b> 시공사가 규격에 맞게 시공을 하였는지, 동파된 상황이 특수한 상황인지 여부에 따라 시공하자 여부가 가려질 것으로 보이는 바, 전문 감정업체에서 시공하자 여부를 감정받아야 책임 소재가 분명해질 것으로 보임</p>                    |    |
| 하자보수 | <p><b>Q</b> 하자보수 청구 관련</p> <p><b>A</b> 하자보수 청구는 사용검사일 기준으로 연차별로 구분하고 있음. 해당 건물은 1년차 하자보수 청구일이 지났으므로 관리주체로부터 하자보수 청구를 하였는지 여부와 시행사로부터 하자보수 이행보증증권을 연차별로 수령하였는지 여부를 확인하여야 함. 또한 도래하는 2년차 하자에 대해서는 2년이 되기 전에 전유부분과 공용부분의 하자에 대해 조사하여 시행사, 시공사, 보증회사에 하자보수 청구를 하여야 함.</p> |    |

## 5 - 1 자동차관련시설

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 자동차관련시설,<br>근린생활시설 / 30호   | 사용승인일 | 2002.03.29.             |
|      | 층수                  | 지하1층~지상8층  | 연 면 적 | 17,231.86m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 2019.04월 관리인 사임 이후, 위탁관리회사 소속 관리소장이 관리비 등 관리업무를 단독으로 처리하고 있음<br>▷ 건축물 용도별로 각각 관리를 하여 공용부분 보수·관리가 제대로 이뤄지지 않아 입주민의 불편이 가중되고 있음. |       |                         |

| 구분     | 지원내용   | 비고              |
|--------|--|-----------------|
| 관리인 선임 | <p><b>Q</b> 전임 관리인이 약 2년 전 사임한 이후 관리인 없이 위탁관리회사 소속 관리소장이 관리하고 있는데 관리비 내역을 비공개 하는 등 불투명하게 관리하고 있음. 이에 대한 대응방법</p> <p><b>A</b> 우선, 집합건물법상 관리인이 없는 상황으로 보아 구분소유자의 1/5 이상 동의 얻어 관리인 선임을 위한 관리단집회 소집절차를 진행하여야 할 것으로 보임. 관리단집회 소집 날짜와 장소, 안건 등을 기재한 안내문을 배포한 후 해당일자에 집회를 소집하여 관리인 선출, 규약 개정, 관리업체 변경 순으로 안건을 의결하여야 할 것으로 보임.</p> | 집합건물법 제24조 제29조 |
| 관리방법   | <p><b>Q</b> 건축물 용도별 구분관리가 가능한지</p> <p><b>A</b> 해당건물은 근린생활시설과 오피스텔이 30%, 주차시설 70%로 구성되어 있음. 근린생활시설, 오피스텔, 주차 시설을 따로 구분하여 관리할 지 통합관리를 할 것인지에 대한 결정은 관리단 집회 개최하여 관리인 선임한 후에 현재 관리방식에 장점과 단점을 각각 비교하여 건물에 적합한 관리방식을 찾는 것이 가장 좋을 것으로 판단됨. 다만, 해당 건물은 30호로 비교적 소규모이고, 배관 등 공용부를 용도별 정확히 구분할 수 없으므로 통합 관리하는 것이 효율적일 것이라 사료됨.</p>  |                 |
| 관리비    | <p><b>Q</b> 효율적인 관리비 운영방안</p> <p><b>A</b> 효율적인 관리비 운영방안 및 노후건물 공용부분의 보존을 위한 관리 방안에 대해서는 관리인 선임 후 단지현황을 파악한 후에 차근차근 해결하여야 할 문제로, 우선 관리인을 선임하는데 초점을 맞추는 것이 필요할 것으로 보임.</p>   |                 |

## 5 - 2 자동차관련시설

|      |                     |  |       |                        |
|------|---------------------|--|-------|------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 자동차관련시설(주차장),<br>근린생활시설 / 18호  | 사용승인일 | 2019.09.23.            |
|      | 층수                  | 지하2층~지상10층   | 연 면 적 | 6,132.63m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 유                      |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 시행사에서 주차장을 소유하여 약 70%의 의결권을 가지고 있으며, 위<br>탁관리회사에서 건물관리 중임.<br>▷ 주차장은 전유부로 구분되어 있으나, 시행사에서 카리프트 등 주차장 관<br>리비를 상가 입점주에게 부담시키고 있음.<br>※ 주차장 사용비용을 월 7만원씩 입점주에게 별도 부과 |       |                        |

| 구분     | 지원내용  | 비고                |
|--------|---|-------------------|
| 관리비    | <b>Q</b> 전유부분으로 구분된 주차장의 관리비를 모든 임차인이 부담하는 것이 타당한지<br><b>A</b> 해당 건물은 전체 주차장 면적 4343.16m <sup>2</sup> 중 각층으로 표시된 509.65m <sup>2</sup> 의 공용주차면적(11.73%)을 제외한 지하1층, 지상1층, 지상4~10층까지 주차장이 구분소유자가 있는 전유부분으로 전체 주차장의 관리비용 중 공용주차면적(11.73%) 지분의 비용을 제외한 주차장의 관리비를 임차인에게 부담시키는 것은 관리규약으로 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖에 의무를 부담하는 원칙에 위배되는 것으로 보임.              | 집합건물법 제17조        |
|        | <b>Q</b> 집합건물의 관리단 직원으로 상주하지 않은 용역업체의 경리 급여를 지급하는 것이 타당한지<br><b>A</b> 관리비 항목 중 전산대행료가 별도로 부과되고 있어, 경리직원 인건비 전액을 부담시키고 있다면 합리적인 개선이 필요해 보임. 참고로, 통상 경리직원이 상주하지 않는 해당 집합건물 규모의 경우 월별 관리비 부과대행수수료로 30~50만원 정도의 비용이 소요됨.  |                   |
|        | <b>Q</b> 시행사측에서 주차타워가 공유면적이어서 관리비를 분담해야 한다고 하면서 1대당 월주차비를 7만원을 별도 부과하고 있는 것이 타당한지<br><b>A</b> 전체 주차타워빌딩 중 각층에 존재하는 11.73%의 공용주차(약 6.3대)지분을 제외한 구분소유자(시행사)의 전유부분이라 설정된 주차비를 부담할 수밖에 없으며, 공용부분의 사용의 배려하지 않고 주차비를 부과하였다면 현재까지 주차타워 운영수입 중 공용지분에 해당하는 금원을 부당이득금반환 등의 청구할 수 있을 것으로 보임.   |                   |
| 관리인 선임 | <b>Q</b> 관리인 선임 등 상가입점주의 권리행사 방법<br><b>A</b> 집합건물법에 따른 관리인 선임은 규약에 별도로 정한 사항이 없다면 관리단 집회에서 구분소유자 수와 (지분)의결권을 동시에 과반수 이상 동의를 받아야 의결하여야 함. 이는 다수의 횡포를 막고자 의결권(지분)을 과반수 이상을 충족시켜야 하며, 의결권(지분)이 많은 구분소유자의 전횡을 방지하고자 구분소유자 과반수 이상에게 함께 동의를 받아 의결토록 정하고 있음. 따라서 절대 다수인 주차시설의 구분소유자와 원만히 협의하여 관리규약을 설정하는 것이 필요하며, 주차타워 구분소유자가 규약도 없이 관리단 운영을 전횡한다면 법원에 임시관리인 선임을 청구할 수 있음. | 집합건물법 제24조 제24조의2 |

### 5 - 3 자동차관련시설

|      |                     |  |       |                         |
|------|---------------------|--|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 자동차관련시설,<br>근린생활시설 / 30호                 | 사용승인일 | 2002.03.29.             |
|      | 층수                  | 지하1층~지상8층                                | 연 면 적 | 17,231.86m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무  | 규약유무  | 유                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 관리위원 선출, 규약, 공용부분 관리 등 관리 전반에 관한 자문 요청 |       |                         |

| 구분         | 지원내용  | 비고         |
|------------|---|------------|
| 관리위원 선출    | <p><b>Q</b> 의결권의 60% ~ 70%를 차지하는 주차장 소유자가 2021.5. 경 진행된 관리 단집회에서 관리위원 선출을 문제삼고 있어 관리위원 선출의 적법성 문의</p> <p><b>A</b> 관리위원은 규약에서 정한 선거구별 대표자를 선출하여야 하나 이번에 선출된 관리위원이 이러한 규약의 절차를 이행하지 않았다면 문제가 있으므로 집합건물법과 규약에 따라 다시 관리위원을 선출하는 것이 좋을 것으로 보임.</p>   |            |
| 규약         | <p><b>Q</b> 관리규약 개정시 위 주차장 소유자가 반대할 경우 진행 방법 문의</p> <p><b>A</b> 의결권의 과반수 소유자가 규약개정에 반대할 경우 개정할 방법은 없음.</p>  | 집합건물법 제29조 |
| 관리비 및 회계운영 | <p><b>Q</b> 관리소장이 7층 오피스텔에서 수고비 명목으로 받은 돈이 적법한지 문의</p> <p><b>A</b> 과거 2013년 경 작성된 회의록에서 수고비를 징수할 수 있도록 결의하였고 기재되어 있다면 부적법하다고는 보기 어려울 것으로 보임.</p>  |            |
|            | <p><b>Q</b> 관리비 부담 및 중계기 수입 등 처리 방법</p> <p><b>A</b> 해당 건물은 주차타워와 상가, 오피스텔로 구성되어 있어 과거부터 관리비 부과 및 징수에 대한 명확한 사항을 내부적으로 규정하고 있지 않고 그때그때 관리비 부과를 하는 등 관리비에 대한 체계를 갖추고 있지 않아 분쟁이 발생될 소지가 충분히 있음. 오피스텔은 2013년에 용도변경을 하여 별도로 관리비를 부과하고, 주차타워는 일반관리비를 제외한 관리비를 부과하고, 상가는 전체 관리비를 부과하고 있어 관리비 공평부담의 원칙에 어긋난다고 판단됨. 하지만 수년간 위와 같이 부과했고 납부한 관리비에 대해 부과방식을 변경하기 위해서는 서로 충분한 협의가 필요해 보임. 지출될 비용과 공용부분 관리에 대한 정확한 자료를 만들어 관리비 부담에 대해 서로 협의하시는 것이 가장 좋을 것으로 판단됨</p> |            |
|            | <p><b>Q</b> 미수관리비 집행절차</p> <p><b>A</b> 건물의 관리 및 운영을 위해 관리비 체납이 없어야 함에도 체납호실의 미수관리비를 집행하기 위해서는 현재 체납한 호실의 관리비 내역을 작성하여 관리인 명의로 법원에 지급명령 또는 소액심판 청구를 진행해야 할 것으로 보임.</p>   |            |
| 공용부분 관리    | <p><b>Q</b> 현재 관리사무소 사용공간의 용도 확인방법 등</p> <p><b>A</b> 관리사무소 용도는 도면에 표기되어 있을 것이며, 만약 도면에 MDF실로 표기되어 있다면 공용부분으로 볼 수 있음. 관리사무소 일부가 주차장 소유공간이라고 주장하는 것에 대해서는 주장하는 자가 그것을 입증해야 할 것으로 보임.</p>  |            |

| 구분         | 지원내용  | 비고 |
|------------|---|----|
| 공용부분<br>관리 | <p><b>Q</b> 주차장 사용 면적</p> <p><b>A</b> 2002년 사용검사 승인을 받아 구체적인 주차면적을 규정하고 있지 않을 가능성이 많음. 각 호실당 주차면적을 구분하기 위해서는 통상적으로 타 건물의 경우 전체 분양면적에 주차가능 면수를 나누어 각 호실당 주차 면적이 어떻게 되는지 확인해보길 바람. 또한 주차에 관한 사항은 입주자들의 민원의 소지가 많으므로 주변 건물의 주차장 사용에 대해 조사하여 해당 건물에 적용하는 것도 적절할 것으로 판단됨</p> |    |

## 6 - 1 숙박시설

|      |                     |   |       |                       |
|------|---------------------|---|-------|-----------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 생활숙박시설 및<br>근린생활시설 / 218호   | 사용승인일 | 2019.12.12.           |
|      | 층수                  | 지하3층~지상15층  | 연 면 적 | 7,160.3m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                     |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | ▷ 수분양자가 분양계약 시 임대관리 위탁계약도 함께 체결하여 임대관리 업체에서 건물 운영·관리 중임.<br>▷ 현재 숙박시설 등 건물운영이 어려워 임대관리업체에서 약속한 임대료를 지급하고 있지 않아 입주민이 관리인 선임 등 관리개시를 하려는 상황임. |       |                       |

| 구분        | 지원내용   | 비고            |
|-----------|--|---------------|
| 관리단집회 소집  | <p><b>Q</b> 관리단집회 소집통지를 문자 등 SNS 로 해도 되는지</p> <p><b>A</b> 관리단집회 소집통지는 구분소유자가 관리인에게 통지한 장소로 발송하고, 구분소유자가 장소를 통지하지 않은 경우 전유부분으로 통지 및 건물 내 적당한 장소에 게시토록 정하고 있으므로, SNS 통지는 가급적 지양하는 것이 좋을 것으로 보임. 참고로, 통상적으로 관리단집회 통지는 각 호별 건물등기 부등본을 조회하여 등기부 상 소유자의 주소로 관리단집회 통지서를 등기 발송함.</p> | 집합건물법 제34조    |
| 하자 등 시설관리 | <p><b>Q</b> 건물 하자에 대응방법</p> <p><b>A</b> 2019.12월 준공된 건물로 육안으로 쉽게 식별할 수 있는 목공사, 창호공사 등 인테리어와 관련된 하자는 1년 정도 남아 있으므로, 하자담보책임기간 내 시공자 및 시행사에게 내용증명으로 하자목록을 작성하여 하자보수를 청구 하기 바람.</p>  | 집합건물법 시행령 제5조 |
| 기타        | <p><b>Q</b> 분양계약 시 분양자가 수분양자에게 임대위탁계약을 강제한 행위에 대한 적법성</p> <p><b>A</b> 분양자가 분양 시 숙박시설 수분양자에게 임대위탁계약을 강제하였다면 거래상 지위남용 등 불공정거래행위로 사료됨.(공정거래위원회 제도 안내) 또한 임대위탁계약서 상 소유자 동의없이 계약지위 이전 가능한 조항을 포함 하였다면 약관규제법에 저촉될 수 있을 것으로 보이며, 이에 따른 불이익에 대한 부분은 손해배상 청구도 가능할 것으로 보임.</p>         |               |

## 6 - 2 숙박시설

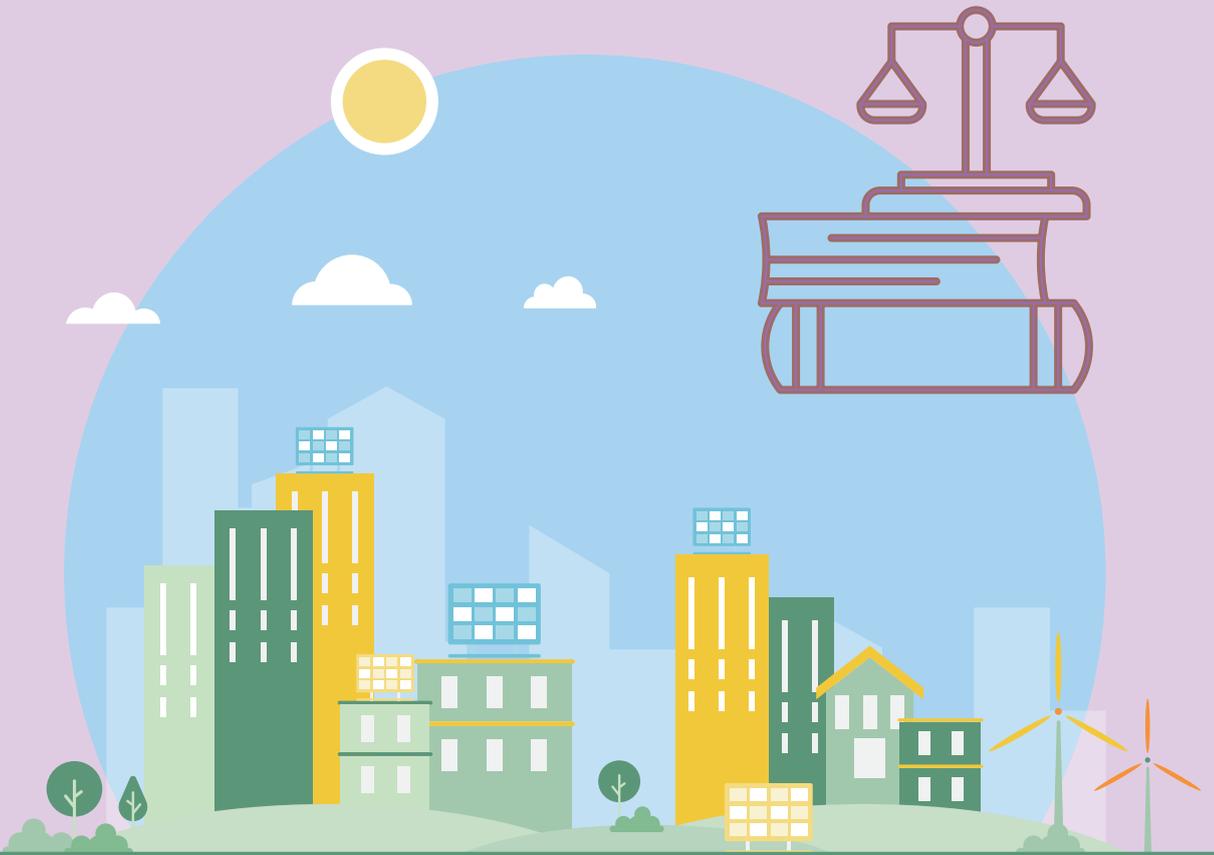
|      |                     |   |       |                         |
|------|---------------------|---|-------|-------------------------|
| 건물정보 | 용도/호수               | 숙박시설, 근린생활시설/548호   | 사용승인일 | 2020.06.03.             |
|      | 층수                  | 지하2층~지상21층  | 연 면 적 | 27,002.67m <sup>2</sup> |
| 관리정보 | 관리인 선임              | 무   | 규약유무  | 무                       |
|      | 기타사항<br>(신청인 확인 정보) | 분양자가 선정한 관리회사에서 건물 관리 중으로, 입주민들이 관리인 선임 등 관리 개시를 하려는 상황임. |       |                         |

| 구분           | 지원내용  | 비고                   |
|--------------|---|----------------------|
| 관리인 선임       | <p><b>Q</b> 분양자가 선임한 관리회사에서 건물관리 중으로 구분소유자가 관리인 선임 등 관리개시를 위해 필요한 절차</p> <p><b>A</b> 구분소유자의 1/5이상이 관리인 선임을 안건으로 한 관리단집회를 소집하여 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 이상의 의결로 관리인을 선임하는 절차를 이행하여야 함. 관리단집회 소집통지는 집회 1주일 전에 구분소유자에게 하여야 하며, 회의일시, 장소, 목적사항을 기재한 소집통지서와 함께 서면결의서식 및 대리인위임장을 동봉·발송하여 집회에 참석하지 못하는 구분소유자에게는 집회 전까지 서면결의서를 제출할 수 있도록 통지서에 안내하여야 함.</p>  | 집합건물법 제24조 제33조 제34조 |
| 공용부분 변경 등 관리 | <p><b>Q</b> 관리회사가 공용부분을 임의로 임대하여 임차료를 수령하는 것이 적절한 행위인지</p> <p><b>A</b> 공용부분의 임대는 관리단집회를 통해 관리단에서 결정해야 할 사항이므로, 관리단의 의결없이 관리회사가 임의로 임대하는 행위에 대하여는 철거청구 및 손해배상청구의 소를 제기할 수 있을 것으로 보임.</p>   | 집합건물법 제15조 제43조      |
| 시설유지관리       | <p><b>Q</b> 1년차 하자 보수 신청방법</p> <p><b>A</b> 해당 건물 사용검사승인일은 2020.6.3.이지만 하자보수 보증사인 건설공제조합에 하자보수보증기간 만료일이 2021.5.31.로써 1년차 하자보수 종료일은 2021.5.31.임. 하자보수 청구는 크게 전유부분과 공용부분으로 구분될 수 있으며, 전유부분에 대한 하자 조사는 관리단 집회 소집통지서 발송 시 함께 발송하여 각 호실마다 발생된 하자사항을 취합하고, 공용부분 하자는 1년차 하자로 공용부분을 육안으로 점검 가능한 부분만 조사하여 하자보수를 청구하여야 할 것으로 보임. 하자보수 요청은 시행사에 내용증명으로 2021.5.31.일 전에 청구하고 시행사에 보낸 내용증명 서류를 하자보수 보증사인 건설공제조합에 내용증명으로 발송하여 하자보수 받아야 함. 하자보수 종료일은 중요하므로 기간이 지나게 되면 소급해서 청구할 수 없는 부분이기 때문에 2021.5.31.일 전까지 횡수에 제한을 두지 말고 하자보수를 요청하여 불이익을 받지 않도록 하여야 함.</p> | 집합건물법 제9조의2          |



# 5

## 집합건물법 및 관련 기준



# 1 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(약칭 : 집합건물법)

| 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<br><small>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</small>   | 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령<br><small>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</small>   |
|--|--|
| <b>제1장 건물의 구분소유</b> <개정 2010.3.31>   |  |
| <b>제1절 총칙</b> <개정 2010.3.31>   |  |
| <p><b>제1조(건물의 구분소유)</b> 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  | <p><b>제1조(목적)</b> 이 영은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>  |
| <p><b>제1조의2(상가건물의 구분소유)</b> ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물 부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것</li> <li>2. 삭제 &lt;2020. 2. 4.&gt;</li> <li>3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것</li> <li>4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> | <p><b>제2조(경계표지)</b> ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조의2제1항 제3호에 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.</p> <p>② 경계표지 재료의 색은 건물바닥의 색과 명확히 구분되어야 한다.</p> <p><b>제3조(건물번호표지)</b> ① 법 제1조의2제1항제4호에 따른 건물번호표지는 구분점포 내 바닥의 잘 보이는 곳에 설치하여야 한다.</p> <p>② 건물번호표지 글자의 가로규격은 5센티미터 이상, 세로규격은 10센티미터 이상이 되어야 한다.</p> <p>③ 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 건물 각 층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치하여야 한다.</p> <p>④ 건물번호표지의 재료와 색에 관하여는 제2조를 준용한다.</p> |
| <p><b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로</li> </ol>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제6919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| <p>로 하는 소유권을 말한다.</p> <p>2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.</p> <p>3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.</p> <p>4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.</p> <p>5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.</p> <p>6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제2조의2(다른 법률과의 관계)</b> 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다. &lt;개정 2015. 8. 11.&gt;</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> <p>[제목개정 2015. 8. 11.]</p>  |  |
| <p><b>제3조(공용부분)</b> ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.</p> <p>② 제1조 또는 제2조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1조 또는 제2조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.</p> <p>④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다.</p>  |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br><small>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</small>   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br><small>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</small> |
|---|---|
| <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> <p><b>제4조(규약에 따른 건물의 대지)</b> ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.</p> <p>③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |   |
| <p><b>제5조(구분소유자의 권리·의무 등)</b> ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용하거나 그 내부 벽을 철거하거나 파손하여 증축·개축하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유(共有)에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입었을 때에는 보상하여야 한다.</p> <p>④ 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 “점유자”라 한다)에 대하여는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |   |
| <p><b>제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정)</b> 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는</p>  |   |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|---|---|
| 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |   |
| <b>제7조(구분소유권 매도청구권)</b> 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.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |   |
| <b>제8조(대지공유자의 분할청구 금지)</b> 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |   |
| <b>제9조(담보책임)</b> ① 제1조 또는 제2조의 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. <개정 2012. 12. 18.><br>② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다. <신설 2012. 12. 18.><br>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. <신설 2012. 12. 18.><br>④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 | <b>제4조(시공자의 범위)</b> 법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.<br>1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자<br>2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다) |

| <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br/>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>   | <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br/>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p>  |
|--|---|
| <p>특약은 효력이 없다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |   |
| <p><b>제9조의2(담보책임의 존속기간)</b> ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년</li> <li>2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간</li> </ol> <p>② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다. &lt;개정 2016. 1. 19.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날</li> <li>2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일</li> </ol> <p>③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다.<br/>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> | <p><b>제5조(담보책임의 존속기간)</b> 법 제9조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자: 5년</li> <li>2. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다.             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자: 5년</li> <li>나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년</li> <li>다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자: 2년</li> </ol> </li> </ol> |
| <p><b>제9조의3(분양자의 관리의무 등)</b> ① 분양자는 제24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약을 참고하여 공정증서로서 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다.</p> <p>③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임</p>   | <p><b>제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등)</b> ① 법 제9조제1항에 따른 분양자(이하 “분양자”라 한다)는 법 제9조의3제3항에 따라 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(법 제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 다음 각 호의 사항을 기재한 서면으로 통지해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예정된 매수인 중 이전등기를 마친 매수인의 비율</li> <li>2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數)</li> </ol>   |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|--|---|
| <p>을 위한 관리단집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> | <p>3. 구분소유자는 해당 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집해야 하고 그렇지 않은 경우에는 분양자가 법 제9조의3제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집한다는 뜻</p> <p>② 제1항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송해야 한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>③ 분양자는 제1항의 통지내용을 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제2항의 통지장소를 알리지 않은 구분소유자에 대한 소집통지를 갈음할 수 있음을 법 제9조의3제2항에 따른 규약에 상응하는 것으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> |
| <b>제2절 공용부분</b> <개정 2010.3.31>   |   |
| <p><b>제10조(공용부분의 귀속 등)</b> ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.</p> <p>② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |   |
| <p><b>제11조(공유자의 사용권)</b> 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |   |
| <p><b>제12조(공유자의 지분권)</b> ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.</p> <p>② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있</p>  |   |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| <p>는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)</b> ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.<br/>② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.<br/>③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제14조(일부공용부분의 관리)</b> 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제15조(공용부분의 변경)</b> ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;<br/>1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우<br/>2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우<br/>② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경)</b> ① 제</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| <p>15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다.</p> <p>② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 설계의 개요</li> <li>2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함한다)</li> <li>3. 제2호에 따른 비용의 분담 방법</li> <li>4. 변경된 부분의 용도</li> <li>5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항</li> <li>6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항</li> <li>7. 대지사용권의 변경에 관한 사항</li> <li>8. 그 밖에 규약으로 정한 사항</li> </ol> <p>③ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.</p> <p>④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]</p> |  |
| <p><b>제16조(공용부분의 관리)</b> ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|---|---|
| <p>통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |   |
| <p><b>제17조(공용부분의 부담·수익)</b> 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |   |
| <p><b>제17조의2(수선적립금)</b> ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다.</p> <p>② 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 총당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.</p> <p>④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제1항의 수선계획에 따른 공사</li> <li>2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사</li> <li>3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제</li> </ol> <p>⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로</p> | <p><b>제5조의3(수선계획의 수립)</b> 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)이 법 제17조의2제1항에 따라 수립하는 수선계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계획기간</li> <li>2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법</li> <li>3. 수선대상별 예상 수선주기</li> <li>4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거</li> <li>5. 수선계획의 재검토주기</li> <li>6. 법 제17조의2제2항 본문에 따른 수선적립금(이하 “수선적립금”이라 한다)의 사용절차</li> <li>7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항</li> </ol> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> <p><b>제5조의4(수선적립금의 징수·적립)</b> ① 관리단은 법 제17조의2제2항 본문에 따라 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.</p> <p>② 수선적립금은 법 제28조에 따른 규약(이하 “규약”이라 한다)이나 관리단집회의 결의로 달</p> |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|--|--|
| 정한다.<br>[본조신설 2020. 2. 4.]   | 리 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.<br>③ 수선적립금의 예치방법에 관하여 규약이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.<br>④ 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자(이하 “점유자”라 한다)가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 한다.<br>[본조신설 2021. 2. 2.] |
| <b>제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력)</b><br>공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]   |  |
| <b>제19조(공용부분에 관한 규정의 준용)</b> 건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다. <개정 2020. 2. 4.><br>[전문개정 2010. 3. 31.] |  |
| <b>제3절 대지사용권</b> <개정 2010.3.31>  |  |
| <b>제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)</b> ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.<br>② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.<br>③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기 |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| 하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.<br>④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]   |  |
| <b>제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)</b> ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.<br>② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제22조(「민법」 제267조의 적용 배제)</b> 제20조제2항 본문의 경우 대지사용권에 대하여는 「민법」 제267조(같은 법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 적용하지 아니한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제4절 관리단 및 관리단의 기관</b> <개정 2012.12.18>   |  |
| <b>제23조(관리단의 당연 설립 등)</b> ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.<br>② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.] |  |
| <b>제23조의2(관리단의 의무)</b> 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.<br>[본조신설 2012. 12. 18.]  |  |
| <b>제24조(관리인의 선임 등)</b> ① 구분소유자가 10인  | <b>제5조의5(관리인의 선임신고)</b> 법 제24조제6항에                                   |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|---|---|
| <p>이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. &lt;개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>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. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> | <p>다른 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 제출해야 한다.</p> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> |
| <p><b>제24조의2(임시관리인의 선임 등)</b> ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의</p>   |   |

| <p>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<br/>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>  | <p>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령<br/>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p>  |
|--|--|
| <p>선임을 청구할 수 있다.<br/>② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.<br/>③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.<br/>[본조신설 2020. 2. 4.]</p>   |  |
| <p><b>제25조(관리인의 권한과 의무)</b> ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;<br/>1. 공용부분의 보존행위<br/>1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위<br/>2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위<br/>3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위<br/>3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위<br/>4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위<br/>② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제26조(관리인의 보고의무 등)</b> ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;<br/>② 이해관계인은 관리인에게 제항에 따른 보고자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;<br/>③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한</p>  | <p><b>제6조(관리인의 보고의무)</b> ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;<br/>1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항<br/>2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역에 관한 사항<br/>3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항</p> |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|---|--|
| 규정을 준용한다. <개정 2012. 12. 18.><br>[전문개정 2010. 3. 31.]   | 4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항<br>5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항<br>6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항<br>7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항<br>8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항<br>② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.<br>③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.  |
| <b>제26조의2(회계감사)</b> ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.<br>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.<br>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 | <b>제6조의2(회계감사대상 건물의 범위)</b> ① 법 제26조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.<br>1. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 3억원 이상인 건물<br>2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 우선적립금이 3억원 이상인 건물<br>② 법 제26조의2제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.<br>1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물<br>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<br>가. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억원 이상인 건물 |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|---|--|
| <p>있다.</p> <p>④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위</p> <p>2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위</p> <p>⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]</p> <p>[종전 제26조의2는 제26조의3으로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p> | <p>나. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물</p> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> <p><b>제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등)</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>1. 재무상태표</p> <p>2. 운영성과표</p> <p>3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서</p> <p>4. 주식(註釋)</p> <p>④ 제3항 각 호의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>⑤ 제3항에 따른 회계감사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준에 따라 실시한다.</p> <p>[본조신설 2021. 2. 2.]</p> <p><b>제6조의4(회계감사의 결과 보고)</b> ① 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사를 받은 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 구분소유자</p> |

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

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|--|---|
| <p>규약으로 정한다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;신설 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> <p>[제26조의3에서 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p> | <p>고려해야 한다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <p>③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4제1항을 준용한다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <p>④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 이 경우 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제항 및 법 제26조의4제1항을 준용하며, “선출”은 “해임”으로 본다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <p><b>제8조(관리위원회 위원의 결격사유)</b> 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리위원회의 위원이 될 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 미성년자, 피성년후견인</li> <li>2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람</li> <li>3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)</li> <li>4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)</li> <li>5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람</li> <li>6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원</li> <li>7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람</li> </ol> <p><b>제9조(관리위원회의 소집)</b> ① 관리위원회의 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.</p> <p>② 관리위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리위원회를 소집하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우</li> <li>2. 관리인이 청구하는 경우</li> </ol> |

| <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br/>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>   | <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br/>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p>   |
|--|--|
|  | <p>3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우</p> <p>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.</p> <p>④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소, 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.</p> <p><b>제10조(관리위원회의 의결방법)</b> ① 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>② 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.</p> <p><b>제11조(관리위원회의 운영)</b> ① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회의 회의를 주재한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리위원회의 위원장</li> <li>2. 관리위원회의 위원장이 지정한 관리위원회 위원</li> <li>3. 관리위원회의 위원 중 연장자</li> </ol> <p>② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.</p> <p>③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.</p> |
| <p><b>제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임)</b></p> <p>① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분 비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할</p> |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|--|--|
| 수 있다.<br>② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제5절 규약 및 집회</b> <개정 2010.3.31>  |  |
| <b>제28조(규약)</b> ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.<br>② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.<br>③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.<br>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. <신설 2012. 12. 18.><br>[전문개정 2010. 3. 31.] | <b>제12조(표준규약)</b> 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항<br>2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항<br>3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항<br>4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항<br>5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항<br>6. 관리단집회의 운영에 관한 사항<br>7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항<br>8. 관리위원회에 관한 사항<br>9. 관리단의 임직원에 관한 사항<br>10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항<br>11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용방법에 관한 사항<br>12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에 관한 사항<br>13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항<br>14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항 |
| <b>제29조(규약의 설정·변경·폐지)</b> ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야  |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>한다.</p> <p>② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 할 수 없다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |  |
| <p><b>제30조(규약의 보관 및 열람)</b> ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.</p> <p>② 제항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다.</p> <p>③ 이해관계인은 제항에 따라 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제31조(집회의 권한)</b> 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제32조(정기 관리단집회)</b> 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |  |
| <p><b>제33조(임시 관리단집회)</b> ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.</p> <p>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. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제2항의 청구가 있은 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로</p>    |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| <p>하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단 집회를 소집할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제34조(집회소집통지)</b> ① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 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.</p> <p>⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제35조(소집절차의 생략)</b> 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제6919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|---|--|
| <p><b>제36조(결의사항)</b> ① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.</p> <p>② 제항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아니한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제37조(의결권)</b> ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.</p> <p>② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.</p> <p>③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항, 제26조의2제2항 또는 제26조의4 제5항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제38조(의결 방법)</b> ① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.</p> <p>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. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령</p> | <p><b>제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)</b> ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다. &lt;개정 2020. 12. 8.&gt;</p> <p>1. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법</p> <p>2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법</p> <p>② 법 제38조제항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다.</p> |

| <p>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<br/>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>  | <p>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령<br/>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p>  |
|--|--|
| <p>으로 정한다. &lt;신설 2012. 12. 18.&gt;<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  | <p>1. 전자투표를 할 인터넷 주소<br/>2. 전자투표를 할 기간<br/>3. 그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항<br/>③ 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회일 전날까지 하여야 한다.<br/>④ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정 하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.</p> <p><b>제14조(서면에 의한 의결권 행사)</b> ① 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 한다.<br/>② 서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.</p> <p><b>제15조(대리인에 의한 의결권 행사)</b> ① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.<br/>② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.</p> |
| <p><b>제39조(집회의 의장과 의사록)</b> ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.<br/>② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.<br/>③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다.<br/>④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제40조(점유자의 의견진술권)</b> ① 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조에 따라 소집통지를 한 후 지체 없이 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |  |
| <p><b>제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)</b> 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 합의 하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>② 구분소유자들은 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다. &lt;개정 2012. 12. 18.&gt;</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]<br/>[제목개정 2012. 12. 18.]</p> |  |
| <p><b>제42조(규약 및 집회의 결의의 효력)</b> ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계에 대하여도 효력이 있다.</p> <p>② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단 집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제42조의2(결의취소의 소)</b> 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.<br>1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우<br>2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우<br>[본조신설 2012. 12. 18.]  |  |
| <b>제6절 의무위반자에 대한 조치</b> <개정 2010.3.31>  |  |
| <b>제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등)</b> ① 구분소유자가 제5조제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 할 것을 청구할 수 있다.<br>② 제항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다.<br>③ 점유자가 제5조제4항에서 준용하는 같은 조 제1항에 규정된 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에도 제1항과 제2항을 준용한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]                                   |  |
| <b>제44조(사용금지의 청구)</b> ① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 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. <개정 2020. 2. 4.><br>② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다. <개정 2020. 2. 4.><br>③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다. |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> <p><b>제45조(구분소유권의 경매)</b> ① 구분소유자가 제5조제1항 및 제2항을 위반하거나 규약에서 정한 의무를 현저히 위반한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 해당 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다.</p> <p>③ 제2항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.</p> <p>④ 제1항의 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정되었을 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일부터 6개월이 지나면 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 제1항의 해당 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도청구)</b> ① 점유자가 제45조제1항에 따른 의무위반을 한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에는 제44조제2항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체 없이 그 전유부분을 점유할 권원(權原)이 있는 자에게 인도하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제7절 재건축 및 복구</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>   |  |
| <p><b>제47조(재건축 결의)</b> ① 건물 건축 후 상당한 기간</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>이 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.</p> <p>② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.</p> <p>③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 새 건물의 설계 개요</li> <li>2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액</li> <li>3. 제2호에 규정된 비용의 부담에 관한 사항</li> <li>4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항</li> </ol> <p>④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.</p> <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)</b> ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.</p> <p>③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.</p> <p>④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 “매수지정자”라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.</p> <p>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.</p> <p>⑥ 재건축 결의일로부터 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.</p> <p>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 “건</p> |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 것을 안 날부터 6개월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 빠른 날까지”로 본다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제49조(재건축에 관한 합의)</b> 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.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>  |  |
| <p><b>제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구)</b> ① 건물 가격의 2분의 1 이하에 상당하는 건물 부분이 멸실되었을 때에는 각 구분소유자는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분의 복구에 착수하기 전에 제47조제1항의 결의나 공용부분의 복구에 대한 결의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항에 따라 공용부분을 복구한 자는 다른 구분소유자에게 제2조의 지분비율에 따라 복구에 든 비용의 상환을 청구할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 규정은 규약으로 달리 정할 수 있다.</p> <p>④ 건물이 일부 멸실된 경우로서 제1항 본문의 경우를 제외한 경우에 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.</p> <p>⑤ 제4항의 결의가 있는 경우에는 제47조제5항을 준용한다.</p> <p>⑥ 제4항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>⑦ 제4항의 경우에 건물 일부가 멸실한 날부터 6개월 이내에 같은 항 또는 제47조제1항의 결의</p> |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| <p>가 없을 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.</p> <p>⑧ 법원은 제2항, 제6항 및 제7항의 경우에 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p style="text-align: center;"><b>제2장 단지</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>  |  |
| <p><b>제51조(단지관리단)</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제52조(단지에 대한 준용)</b> 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우</p>  |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|---|--|
| 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.><br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제2장의2 집합건물분쟁조정위원회</b><br><신설 2012.12.18>   |  |
| <b>제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)</b> ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.<br>② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다. <개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.</li> <li>2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁</li> <li>3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁</li> <li>4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁</li> <li>5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁</li> <li>6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁</li> </ol> 6의2 소음·진동·약취 등 공동생활과 관련된 분쟁<br>7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁<br>[본조신설 2012. 12. 18.] | <b>제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항)</b><br>법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁</li> <li>2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁</li> <li>3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁</li> <li>4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁</li> <li>5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁</li> </ol> |
| <b>제52조의3(조정위원회의 구성과 운영)</b> ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.<br>② 조정위원회의 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도   | <b>제17조(조정위원회의 구성)</b> ① 조정위원회의 부위원장은 해당 시·도지사가 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.<br>② 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 한다.<br>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 조정위  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|--|---|
| <p>지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 2명 이상 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람</li> <li>2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람</li> <li>3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람</li> <li>4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람</li> </ol> <p>③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.</p> <p>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.</p> <p>⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> | <p>원회의 구성에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p> <p><b>제18조(조정위원회의 운영)</b> ① 위원장은 회의를 소집하고 주재한다.</p> <p>② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 직무를 대행하고, 조정위원회의 부위원장도 직무를 대행할 수 없는 경우에는 위원 중 연장자가 직무를 대행한다.</p> <p>③ 위원장이 회의를 소집하려면 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 알려야 한다.</p> <p>④ 위원 전원이 동의하면 제3항의 소집절차를 거치지 아니하고 조정위원회를 소집할 수 있다.</p> <p>⑤ 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p> <p><b>제19조(소위원회의 운영 등)</b> ① 법 제52조의3제4항에 따른 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)는 조정위원회의 의결로 위임한 분쟁을 심의·조정한다.</p> <p>② 소위원회에 위원장 1명을 두며, 위원장은 해당 시·도지사가 위원장의 추천을 받아 소위원회 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 소위원회 구성 및 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p> <p><b>제20조(조정절차)</b> ① 조정위원회는 조정을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항에 따라 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 당사자에게 지체 없이 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인</p> |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]   |
|--|--|
| <p><b>제52조의4(위원의 제척 등)</b> ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우</li> <li>2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우</li> <li>3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우</li> <li>4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우</li> <li>5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우</li> </ol> <p>② 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.</p> <p>③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.</p> <p>④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> | <p>정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청하거나 당사자 또는 참고인에게 출석을 요청할 수 있다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.</p> |
| <p><b>제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등)</b> ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 분쟁의 성질 등 조정에 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 해당 조정의 불개시(不開始) 결정을 할 수 있다. 이 경우 조정의 불개시 결정 사실과 그 사유를 당사자에게 통보하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p>   |  |
| <p><b>제52조의6(조정절차)</b> ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정의 절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.</p> <p>④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.</p> <p>⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]</p> |  |
| <p><b>제52조의7(출석 및 자료제출 요구)</b> ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 분</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|--|---|
| <p>쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다.</p> <p>[본조신설 2020. 2. 4.]<br/>[종전 제52조의7은 제52조의8로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>   |   |
| <p><b>제52조의8(조정외의 중지 등)</b> ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.</p> <p>② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.</p> <p>③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]<br/>[제52조의7에서 이동, 종전 제52조의8은 제52조의9로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p> |   |
| <p><b>제52조의9(조정외의 효력)</b> ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 2012. 12. 18.]<br/>[제52조의8에서 이동, 종전 제52조의9는 제52조의10으로 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>   |   |
| <p><b>제52조의10(하자 등의 감정)</b> ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할</p>   | <p><b>제21조(하자의 진단 및 감정 기관)</b> 법 제52조의10 제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 다만, 하자감정전문기관은 제1호부터 제</p> |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]  |
|--|---|
| <p>수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다. &lt;개정 2015. 8. 11.&gt;</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.<br/>[본조신설 2012. 12. 18.]<br/>[제52조의9에서 이동 &lt;2020. 2. 4.&gt;]</p>   | <p>4호까지의 기관만 해당한다. &lt;개정 2018. 1. 16., 2020. 12. 1., 2021. 2. 2.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「고등교육법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설 기관에 한정한다)</li> <li>2. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 별표 제9호에 따른 한국건설기술연구원</li> <li>3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관</li> <li>4. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원</li> <li>5. 「건축사법」 제23조제항에 따라 신고한 건축사</li> <li>6. 「기술사법」 제6조제항에 따라 등록된 기술사</li> <li>7. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관</li> <li>8. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자</li> </ol> <p><b>제22조(하자진단 등의 비용 부담)</b> 법 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 조정위원회에서 부담 비율을 정한다. &lt;개정 2021. 2. 2.&gt;</p> |
| <p><b>제3장 구분건물의 건축물대장</b> &lt;개정 2010.3.31&gt;</p>   |   |
| <p><b>제53조(건축물대장의 편성)</b> ① 소관청은 이 법을 적용받는 건물에 대하여는 이 법에서 정하는 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 갖추어 두어야 한다. &lt;개정 2020. 2. 4.&gt;</p> <p>② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 편성한다.</p> <p>③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 사용하고 전유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다.</p> <p>④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 1책에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음</p> |   |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| 에 구분한 건물을 표시할 용지를 편철한다.<br>⑤ 제4항의 경우에 편철한 용지가 너무 많을 때에는 여러 책으로 나누어 편철할 수 있다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제54조(건축물대장의 등록사항)</b> ① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 2. 4.> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1동의 건물의 소재지와 지번(地番)</li> <li>2. 1동의 건물에 번호가 있을 때에는 그 번호</li> <li>3. 1동의 건물의 구조와 면적</li> <li>4. 1동의 건물에 속하는 전유부분의 번호</li> <li>5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</li> </ol> ② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전유부분의 번호</li> <li>2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호</li> <li>3. 전유부분의 종류, 구조와 면적</li> <li>4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적</li> <li>5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 이 경우 소유자가 둘 이상일 때에는 그 지분</li> <li>6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</li> </ol> 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. |  |

| <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br/>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]</p>   | <p><b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br/>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]</p> |
|--|--|
| <p>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제55조(건축물대장의 등록절차)</b> 건축물대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p>   |  |
| <p><b>제56조(건축물대장의 신규 등록신청)</b> ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.<br/>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. &lt;개정 2014. 6. 3.&gt;<br/>③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다.<br/>④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다.<br/>[전문개정 2010. 3. 31.]</p> |  |
| <p><b>제57조(건축물대장의 변경등록신청)</b> ① 건축물대장에 등록된 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경등록신청을 하여야 한다.<br/>② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분 소유자 중 1인 또는 여럿이 제1항의 기간까지 신청할 수 있다.<br/>③ 제1항 및 제2항의 신청서에는 변경된 사항과 1동의 건물을 표시하기에 충분한 사항을 적고 그</p>   |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|--|--|
| 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재지, 구조, 면적이 변경되거나 부속건물을 신축한 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다.<br>④ 구분점포는 제1조의2제1항제1호의 용도 외의 다른 용도로 변경할 수 없다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |  |
| <b>제58조(신청의무의 승계)</b> 소유자가 변경된 경우에는 전 소유자가 하여야 할 제56조와 제57조제1항의 등록신청은 소유자가 변경된 날부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 하여야 한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]   |  |
| <b>제59조(소관청의 직권조사)</b> ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.<br>② 소관청은 구분점포에 관하여 제56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다.<br>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 보여줘야 한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.] |  |
| <b>제60조(조사 후 처리)</b> ① 제56조의 경우에 소관청은 관계 공무원의 조사 결과 그 신고 내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 적어 정정할 것을 명하고, 그 신고 내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제1조 또는 제1조의2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다.<br>② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록된  |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]   | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]                    |
|--|---|
| 날부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |   |
| 제61조 삭제 <2011. 4. 12.>   |   |
| 제62조 삭제 <2011. 4. 12.>   |   |
| 제63조 삭제 <2011. 4. 12.>   |   |
| 제64조 삭제 <2011. 4. 12.>   |   |
| <b>제4장 벌칙</b> <개정 2010.3.31>   |   |
| <b>제65조(벌금)</b> ① 제1조의2제1항에서 정한 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.<br>② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.<br>[전문개정 2010. 3. 31.]  |   |
| <b>제66조(과태료)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.<br>1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자<br>2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자<br>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.<br>1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자<br>2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 | <b>제23조(과태료의 부과)</b> 법 제66조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.<br>[본조신설 2021. 2. 2.] |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>기피한 자</p> <p>3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자</p> <p>2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자</p> <p>3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자</p> <p>4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자</p> <p>8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관청이 부과·징수한다.</p> <p>[전문개정 2020. 2. 4.]</p> <p><b>부 칙</b> &lt;법률 제16919호, 2020. 2. 4.&gt;<br/> <b>제1조(시행일)</b> 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부</p> |  |

| <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</b><br>[법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]  | <b>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령</b><br>[대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정] |
|---|--|
| <p>터 시행한다.</p> <p><b>제2조(분양자의 통지의무 등에 관한 적용례)</b> 제9조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 분양하는 경우부터 적용한다.</p> <p><b>제3조(관리인 선임 등 신고에 관한 적용례)</b> 제24조 제6항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 관리인을 선임하는 경우부터 적용한다.</p> <p><b>제4조(관리인의 회계감사에 관한 적용례)</b> 제26조의2의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 개시되는 회계연도부터 적용한다.</p> <p><b>제5조(관리위원회 구성에 관한 경과조치)</b> 이 법 시행 당시 재직 중인 관리위원회 위원에 대해서는 잔여임기 동안 제26조의4제2항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.</p> |  |

- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [별표] <신설 2021. 2. 2>

### 과태료의 부과기준(제23조 관련)

#### 1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 하나의 행위가 둘 이상의 위반행위에 해당하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과하고, 둘 이상의 위반행위가 경합하는 경우에는 각 위반행위에 대하여 정한 과태료를 각각 부과한다.

라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 가중할 수 있다.

마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 감경할 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

#### 2. 개별기준

(단위: 만원)

| 위반행위  | 근거 법조문       | 과태료 금액   |       |          |
|---|--------------|----------|-------|----------|
|   |              | 1차 위반    | 2차 위반 | 3차 이상 위반 |
| 가. 법 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 않은 경우  | 법 제66조제3항제1호 | 80       |       |          |
| 나. 법 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 않은 경우   | 법 제66조제3항제2호 | 80       |       |          |
| 다. 법 제24조제6항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 않은 경우<br>1) 신고 지연기간이 1개월 미만인 경우<br>2) 신고 지연기간이 1개월 이상인 경우 | 법 제66조제3항제3호 | 20<br>40 |       |          |
| 라. 법 제26조제1항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 않거  | 법 제66조제3항제4호 | 15       | 30    | 50       |

5. 집합건물법 및 관련 기준

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

2

## 집합건물 회계처리기준

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

법무부(법무부), 02-2110-3510

### 제1장 총칙

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

③ 이 기준에서 회계정책의 변경을 요구하거나, 회계정책의 변경을 반영한 재무제표가 신뢰성

있고 더 목적 적합한 정보를 제공하는 경우에만 회계정책을 변경할 수 있다.

④ '회계추정의 변경'이란 환경의 변화, 새로운 정보의 입수, 경험의 축적에 따라 회계적 추정치의 근거와 방법 등을 바꾸는 것을 말한다. 이 경우에 회계추정은 대손의 추정, 재고자산의 진부화 여부에 대한 판단과 평가, 총당부채의 추정, 감가상각자산의 내용연수나 잔존가치의 추정 등을 포함한다.

⑤ 변경된 회계정책은 소급하여 적용하며 소급적용에 따른 수정사항을 반영하여 비교재무제표를 재작성한다.

⑥ 회계추정의 변경은 전진적으로 회계처리하여 그 효과를 당기와 당기 이후의 기간에 반영한다.

⑦ '오류수정'이란 전기나 그 이전 회계연도의 재무제표에 포함된 회계적 오류를 당기에 발견하여 수정하는 것을 말한다.

⑧ 당기에 발견한 전기나 그 이전 회계연도의 오류는 당기 운영성과표에 관리외손익 중 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 관리비에치금, 퇴직급여충당부채, 수선적립금, 임대보증금 등 유동부채를 제외한 모든 부채를 말한다.

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

② 수선적립금은 비유동부채로 계상한다.

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

**제20조(기타 비용의 총당부채 인식)** 퇴직금의 지급, 하자보수 약정, 계류 중인 소송사건에 따른 비용 등은 지출의 시기 또는 금액이 확실하지 않더라도 제10조제2항제2호 부채의 정의와 같은 조 제3항제2호 부채의 인식조건을 모두 충족한다면 총당부채로 인식한다.

**제21조(이익잉여금)** 이익잉여금은 다음 각 호를 포함한다.

1. 적립금

적립금은 미처분이익잉여금을 처분하여 적립한 것을 의미한다.

2. 미처분이익잉여금(또는 미처리결손금)

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

### 제3장 운영성과표

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

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

② 운영성과표는 다음 각 호에 따라 작성한다.

1. 모든 수익, 비용은 그것이 발생한 회계연도에 회계처리한다. 이 경우에 발생원가가 자산으로 인식되는 경우를 제외하고는 비용으로 인식한다.
2. 수익, 비용은 그 발생 원천에 따라 명확하게 분류하고, 수익항목과 이에 관련되는 비용항목은 대응하여 표시한다.
3. 수익, 비용은 총액으로 표시하고 수익항목과 비용항목을 직접 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 운영성과표에서 제외하여서는 안 된다.
4. 운영성과표는 다음 각 목과 같이 구분하여 표시한다.
  - 가. 관리수익
  - 나. 관리비용
  - 다. 관리이익(손실)
  - 라. 관리외수익
  - 마. 관리외비용
  - 바. 당기순이익(손실)

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

② 관리수익은 다음 각 호에 따라 인식한다.

1. 관리수익은 관리비의 부과를 위하여 관리비용을 인식한 기간에 인식한다.
2. 관리비를 차감 부과하는 경우에는 관리비용으로 인식한 총 금액을 관리비수익으로 인식하고 차감관리비는 관리비수익의 차감으로 표시한다.

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

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

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

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

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

1. 관리비용을 계상하여 선수수선비를 계상하는 경우 관리비용은 수립된 예산에 따라 인식한다.
2. 선급관리비를 계상한 이후 관리비용을 계상하는 경우 관리비용은 선급관리비를 계상한 달부터 매월 일정 금액으로 인식한다.

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

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

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

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

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

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

## 제4장 이익잉여금처분계산서

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

1. 처분전이익잉여금  
전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 한다.
2. 이익잉여금이입액  
적립금 등의 잔액을 이입한 금액으로 한다.
3. 이익잉여금처분액  
이익잉여금을 처분한 금액으로 한다.

#### 4. 차기이월이익잉여금

제1호와 제2호의 합계액에서 제3호를 차감한 잔액으로 한다.

### 제5장 자산 및 부채의 평가

제31조(자산의 평가기준) ① 자산은 취득원가로 인식한다.

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

제32조(재고자산의 평가) ① 재고자산의 취득원가는 매입가액으로 인식한다.

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

③ 재고자산의 단위원가는 개별법, 선입선출법 또는 평균법을 사용하여 결정한다.

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

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

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

2. 무형자산 : 취득원가에서 상각누계액을 차감한 금액

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

④ 유형자산과 무형자산의 내용연수는 자산의 예상 사용기간을 고려하여 합리적으로 결정한다.

⑤ 유형자산의 감가상각방법과 무형자산의 상각방법은 정액법을 적용하여 매기 계속 적용한다.

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

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

## 제6장 주식

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

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

1. 집합건물의 개요
  - 가. 소재지
  - 나. 난방방식
  - 다. 냉방방식
  - 라. 관리대상(전유부분수, 총관리면적 등)
2. 중요한 회계처리기준
3. 관리비용 배부기준
4. 주요계정명세
5. 주요계약체결내역
6. 관리위원회(또는 관리단) 운영비 내역
7. 제공하거나 제공받은 담보·보증의 주요 내용
8. 회계연도 말 현재 진행 중인 소송 사건의 내용, 소송금액, 진행 상황 등
9. 관리인이 2개 이상의 집합건물을 관리하고 있어 공통경비가 발생하는 경우 해당 공통경비의 배부내역과 배부기준

### 부 칙 (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.

[별지 제1호서식]

## 재무상태표

제00(당기) : 20 년 월 일 현재

제00(전기) : 20 년 월 일 현재

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

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

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

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

[별지 제2호서식]

## 운영성과표

제00(당기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지  
제00(전기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

| 과 목       | 제00(당기) |   | 제00(전기) |   |
|-----------|---------|---|---------|---|
|           | 금       | 액 | 금       | 액 |
| I. 관리수익   |         | 0 |         | 0 |
| 1. 관리비수익  | 0       |   | 0       |   |
| 차감관리비     | (0)     |   | (0)     |   |
| II. 관리비용  |         | 0 |         | 0 |
| 1. 공용관리비  |         | 0 |         | 0 |
| 1) 일반관리비  | 0       |   | 0       |   |
| 급여        | 0       |   | 0       |   |
| 제수당       | 0       |   | 0       |   |
| 상여금       | 0       |   | 0       |   |
| 퇴직금       | 0       |   | 0       |   |
| 산재보험료     | 0       |   | 0       |   |
| 고용보험료     | 0       |   | 0       |   |
| 국민연금      | 0       |   | 0       |   |
| 건강보험료     | 0       |   | 0       |   |
| 감가상각비     | 0       |   | 0       |   |
| 복리후생비     | 0       |   | 0       |   |
| 사무용품비     | 0       |   | 0       |   |
| 도서인쇄비     | 0       |   | 0       |   |
| 여비교통비     | 0       |   | 0       |   |
| 통신비       | 0       |   | 0       |   |
| 우편료       | 0       |   | 0       |   |
| 제세공과금등    | 0       |   | 0       |   |
| 피복비       | 0       |   | 0       |   |
| 교육훈련비     | 0       |   | 0       |   |
| 차량유지비     | 0       |   | 0       |   |
| 기타        | 0       |   | 0       |   |
| 2) 청소비    | 0       |   | 0       |   |
| 3) 경비비    | 0       |   | 0       |   |
| 4) 소독비    | 0       |   | 0       |   |
| 5) 승강기유지비 | 0       |   | 0       |   |
| 6) 수선유지비  | 0       |   | 0       |   |

5. 집합건물법 및 관련 기준

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

| 과 목          | 제00(당기) |   | 제00(전기) |   |
|--------------|---------|---|---------|---|
|              | 금       | 액 | 금       | 액 |
| 7)위탁관리수수료    | 0       |   | 0       |   |
| 2.개별사용료      |         | 0 |         | 0 |
| 1)난방비        | 0       |   | 0       |   |
| 2)급탕비        | 0       |   | 0       |   |
| 3)냉방비        | 0       |   | 0       |   |
| 4)가스사용료      | 0       |   | 0       |   |
| 5)전기료        | 0       |   | 0       |   |
| 6)수도료        | 0       |   | 0       |   |
| 7)정화조오물수수료   | 0       |   | 0       |   |
| 8)생활폐기물수수료   | 0       |   | 0       |   |
| 9)보험료        | 0       |   | 0       |   |
| 3.장기수선비      |         | 0 |         | 0 |
| 장기수선비        | 0       |   | 0       |   |
| Ⅲ. 관리이익(손실)  |         | 0 |         | 0 |
| Ⅳ. 관리외수익     |         | 0 |         |   |
| 1.ATM임대수익    | 0       |   | 0       |   |
| 2.창고임대수익     | 0       |   | 0       |   |
| 3.주차장사용수익    | 0       |   | 0       |   |
| 4.승강기사용수익    | 0       |   | 0       |   |
| 5.광고대행수익     | 0       |   | 0       |   |
| 6.이지수익       | 0       |   | 0       |   |
| 7.연체료수익      | 0       |   | 0       |   |
| 8.부과차익       | 0       |   | 0       |   |
| 9.검침대행수익     | 0       |   | 0       |   |
| 10.시설사용수익    | 0       |   | 0       |   |
| 11.기타관리외수익   | 0       |   | 0       |   |
| Ⅴ. 관리외비용     |         | 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(당기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지  
 처분확정일 : 20 년 00월 00일  
 제00(전기) : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지  
 처분확정(예정)일 : 20 년 00월 00일

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

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

# 6

## 집합건물 관련, 경기도 조례



1

## 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례

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

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

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

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

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

1. 관리단 집회
  2. 관리인 및 관리위원회 위원 선임 절차
  3. 규약 설정 및 변경
  4. 관리비 및 회계 운영
  5. 공용부분의 보존·관리·변경
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지원에서 제외한다.
1. 법 제52조2의 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
  2. 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
  3. 그 밖에 도지사가 지문을 하지 않는 것이 적정하다고 인정하여 규칙으로 정하는 경우

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

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

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

제5조(임기) 위원회의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있고 보궐위원회의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

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

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물의 이해관계인(“이해관계인”이라 한다, 이하 이 조에서 같다)이 되거나 이해관계인과 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
  2. 위원이 이해관계인과 친족이거나 친족이었던 경우
  3. 위원이 해당 집합건물에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
  4. 위원이나 위원이 속한 법인이 이해관계인의 대리인이거나 대리인이었던 경우
- ② 위원은 제척사유가 있거나 지원단 업무의 공정을 기대하기 어려운 사유가 있는 경우 관계인의 기피신청에 따라 지원단에서 제외될 수 있다.
- ③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 지원단 업무를 회피하여야 한다.

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

1. 위원이 장기 치료가 필요한 질병 또는 6개월 이상의 해외여행 등으로 임무를 수행하기 어려운 경우
  2. 위원 스스로가 위촉 해제를 원한 경우
  3. 위원이 지원단 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 그 내용을 개인적으로 이용한 경우
  4. 위원이 지원단의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 지원단 위원직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우
  5. 그 밖에 위원의 품위손상 등으로 위원으로서의 자질이 부족하다고 인정되는 경우
- ② 도지사는 위원을 위촉하는 경우 제1항 각 호의 위촉 해제 사유를 위촉 위원에게 고지하여야 한다.

제8조(지원 신청) ① 지원단의 지원을 받고자 하는 경우에는 집합건물의 관리인, 구분소유자 또는 점유자가 신청하여야 한다. 다만, 구분소유자 또는 점유자가 신청할 경우에는 구분소유자 또는

점유자의 10분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에 관한 구체적인 사항은 규칙으로 정한다.

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

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

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

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

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

### 부 칙 <2020. 01. 07.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 2

**경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 시행규칙**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

부 칙(2020. 01. 13.)

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

3

## 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 집합건물 관리에 관한 전문지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람

4. 경기도(이하 “도”라 한다) 소속 집합건물업무 담당 실장과 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

② 소위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 영 제19조에 따른다.

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

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

과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 소위원회의 회의는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 당사자의 배우자, 직계존비속 또는 형제자매

2. 당사자인 법인의 임직원

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

1. 조정신청의 철회

2. 조정안의 수락

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

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

통보하여야 한다.분쟁조정 당사자가 조정에 응하지 않겠다는 의사를 통지한 경우제20조제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자가 조정안을 거부한 경우당사자 중 일방이 소를 제기한 경우

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 감정·진단·시험등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 드는 비용
2. 검사·조사에 드는 비용
3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 조정에 드는 비용. 다만, 조정위원회의 위원·관계 공무원의 출석 또는 출장에 드는 비용 및 우편료 등은 포함하지 아니한다.
4. 당사자등이 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 자의적으로 참고인 출석, 진술 또는 비용이 드는 사항을 하려는 경우 그 비용

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

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

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

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

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

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

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

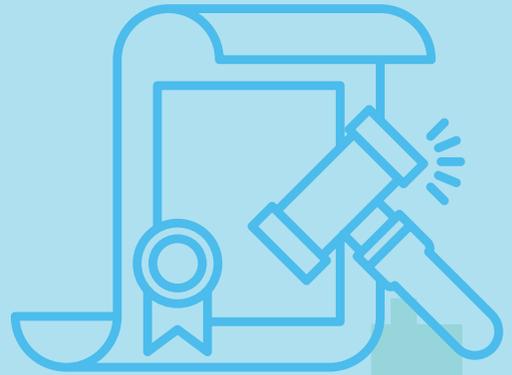
## 부 칙 <2014. 1. 10.>

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

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 7

## 경기도 표준관리 규약



1

## 단동형(單棟型) 오피스텔/관리위원회를 두는 경우

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

### 『집합건물 표준관리규약 적용방법』

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

경기도지사

- 목 차 -

제1장 총 칙

제1조 【목적】 .....198  
 제2조 【정의】 .....198  
 제3조 【적용범위】 .....198  
 제4조 【규약 등의 효력】 .....199  
 제5조 【규약의 설정·변경·폐기】 .....199  
 제6조 【대지와 공용부분 등의 귀속】 .....199  
 제7조 【지방자치단체 등과의 협정 준수】 .....199  
 제8조 【규약의 보충】 .....199  
 제9조 【법령에 의한 규약의 변경】 .....199

제2장 집합건물의 사용·수익

제10조 【전유부분의 사용】 .....199  
 제11조 【전유부분의 내부공사】 .....199  
 제12조 【전유부분의 임대】 .....200  
 제13조 【대지와 공용부분 등의 사용】 .....200  
 제14조 【전용사용권】 .....200  
 제15조 【주차장의 사용】 .....200  
 제16조 【대지와 공용부분 등의 임대】 .....200  
 제17조 【층간소음】 .....200

제3장 집합건물의 관리

제18조 【구분소유자 등의 책임】 .....201  
 제19조 【대지와 공용부분 등의 관리】 .....201  
 제20조 【전유부분에 부속된 공용부분의 개량】 .....201  
 제21조 【전유부분의 출입】 .....201  
 제22조 【보험계약의 체결】 .....201

제4장 관리단

제23조 【관리단의 구성】 .....201  
 제24조 【신고의무】 .....202  
 제25조 【일부관리단】 .....202  
 제26조 【관리단과 일부관리단과의 관계】 .....202  
 제27조 【관리단의 사무소】 .....202  
 제28조 【관리단의 권한】 .....202  
 제29조 【공용부분 등의 보존행위】 .....203  
 제30조 【공용부분 등의 변경】 .....203

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 제30조의2 【권리변동이 있는 공용부분 등의 변경】   | 203 |
| 제31조 【관리단의 시정권고 등】             | 204 |
| 제32조 【자료의 보관 및 열람 등】           | 204 |
| 제33조 【기관 및 임원】                 | 204 |
| 제34조 【직원 및 시설 등】               | 204 |
| 제34조의2 【오피스텔 건물 내 괴롭힘의 금지】     | 205 |
| 제34조의3 【오피스텔 건물 내 괴롭힘 발생 시 조치】 | 205 |
| 제35조 【직무교육 등】                  | 205 |
| 제36조 【사무의 위탁】                  | 205 |
| 제37조 【관리위탁계약의 체결】              | 205 |

### 제5장 관리단집회

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 제38조 【관리단집회의 권한】           | 205 |
| 제39조 【소집권자 등】              | 205 |
| 제40조 【소집절차】                | 206 |
| 제41조 【개의 및 의결 정족수】         | 207 |
| 제42조 【의결권】                 | 208 |
| 제43조 【점유자의 의결권행사】          | 208 |
| 제44조 【점유자의 의견진술 등】         | 208 |
| 제45조 【서면에 의한 의결권 행사】       | 208 |
| 제46조 【전자적 방법에 의한 의결권 행사】   | 208 |
| 제47조 【대리인에 의한 의견권 행사】      | 209 |
| 제48조 【서면 또는 전자적 방법에 의한 결의】 | 209 |
| 제49조 【집회의 운영】              | 209 |
| 제50조 【의사록】                 | 209 |

### 제6장 관리인 및 관리단 임원

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 제51조 【관리인의 선임 등】       | 210 |
| 제52조 【관리인의 해임청구】       | 210 |
| 제53조 【관리인의 자격】         | 210 |
| 제54조 【관리인의 직무대행】       | 211 |
| 제55조 【관리인의 주의의무 등】     | 211 |
| 제56조 【관리인의 권한과 의무】     | 211 |
| 제57조 【자문위원회 설치】        | 211 |
| 제58조 【관리인의 보고의무】       | 211 |
| 제59조 【관리단 사무의 인수인계】    | 212 |
| 제60조 【관리단임원과 감사의 선임 등】 | 212 |
| 제61조 【감사의 권한과 의무】      | 212 |

제7장 관리위원회

제62조 【관리위원회의 구성】 .....213  
 제63조 【관리위원회 위원의 자격 등】 .....213  
 제64조 【관리위원회의 권한】 .....213  
 제65조 【관리위원회의 소집】 .....214  
 제66조 【관리위원회의 의결방법】 .....214  
 제67조 【관리위원회의 운영】 .....215  
 제68조 【관리위원회 회의규칙】 .....215

제8장 선거관리위원회

제69조 【선거관리위원회 구성】 .....215  
 제70조 【임기 및 자격상실 등】 .....215  
 제71조 【업무】 .....215  
 제72조 【운영 등】 .....216  
 제73조 【선거관리위원의 해임 등】 .....216

제9장 회 계

제74조 【관리단의 수입】 .....216  
 제75조 【관리비】 .....216  
 제76조 【수선적립금】 .....217  
 제77조 【사용료】 .....217  
 제78조 【잡수입】 .....218  
 제79조 【관리비 등의 징수】 .....218  
 제79조의2 【관리비 등의 연체료】 .....218  
 제80조 【회계연도】 .....218  
 제81조 【예산 및 결산】 .....218  
 제81조의2 【회계감사】 .....219  
 제82조 【회계장부 등】 .....220  
 제83조 【회계세칙】 .....220

제10장 의무위반자에 대한 조치

제84조 【의무위반자에 대한 조치】 .....220

제11장 관 할

제85조 【관할】 .....220

《부 칙》

제1조 【규약의 효력】 .....220  
 제2조 【중전 행위의 효력】 .....220

## 경기도 집합건물 표준관리규약

제정 2013. 6. 19.

개정 2021. 3. 31.

〈단동형(單棟型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우〉

### 제1장 총칙

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

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

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

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

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

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

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

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

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

② 일부공용부분은 이를 공용하는 구분소유자들의 공유로 한다.

③ 구분소유자들의 공유지분은 별표 2와 같다.

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

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

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

## 제2장 집합건물의 사용·수익

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

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

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

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

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

⑤ 제1항에 따라 통지받거나 제2항에 따라 결의한 내용대로 공사가 진행되고 있는지 여부를

확인하기 위하여 필요한 경우, 관리인(관리인의 위임을 받은 자를 포함한다)은 전유부분을 출입할 수 있다. 이 경우 구분소유자는 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을 거부한 경우 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

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

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

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

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

③ 점유자는 구분소유자의 전용사용부분을 전용사용할 수 있다.

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

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

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

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

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

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

② 대지와 공용부분 등의 임차인은 규약에 따른 사용방법을 준수하여야 한다.

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

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

### 제3장 집합건물의 관리

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

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

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

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

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

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

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

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

② 관리인은 제1항에 따른 보험계약의 체결 및 보험금의 청구수령에 대하여 각 구분소유자 등을 대리한다.

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

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

### 제4장 관리단

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 제5조에 따른 규약의 설정·변경·폐지
2. 제8조, 제17조, 제83조에 따른 세칙, 사용세칙, 회계세칙의 설정·변경·폐지
3. 제14조제2항에 따른 전용사용부분 사용료의 징수
4. 제15조제2항, 제4항, 제5항에 따른 주차장 사용계약의 체결 및 주차장 관리비·사용료의 징수
5. 제16조에 따른 대지와 공용부분 등의 임대
6. 제19조에 따른 대지와 공용부분 등의 관리
7. 제20조에 따른 전유부분에 부속된 공용부분의 개량공사
8. 제22조에 따른 보험계약의 체결
9. 제24조에 따른 구분소유자 등의 신고 접수
10. 제25조제2항에 따른 일부관리단의 신고 접수
11. 제29조제2항에 따른 공용부분 등의 보존행위에 관한 필요한 조치

12. 제31조에 따른 공동의 이익에 어긋나는 행위에 대한 시정권고 및 필요한 조치
13. 제32조에 따른 자료의 보관 및 열람, 등본 발급
14. 제34조에 따른 직원의 고용 및 제35조에 따른 직무교육지원
15. 제36조, 제37조에 따른 관리단 사무의 위탁 및 관리위탁계약의 체결
16. 제51조에 따른 관리인의 선임 또는 해임
17. 제75조제2항, 제76조, 제77조에 따른 관리비, 수선적립금, 사용료의 징수·지출·적립
- 17의2. 제76조제1항에 따른 수선계획의 수립
18. 제81조에 따른 예산안과 결산결과보고서의 검토
- 18의2. 제81조의2에 따른 회계감사의 실시
19. 그 밖에 오피스텔 건물의 관리를 위하여 필요한 사항

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

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

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

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

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

③ 관리단은 구분소유자에게 적절한 방법으로 제1항의 계획서를 미리 공지하여야 한다.

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

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

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

② 제1항의 계획서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계의 개요
2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함한다)
3. 제2호에 따른 비용의 부담 방법
4. 변경된 부분의 용도

5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
7. 대지사용권의 변경에 관한 사항
8. 그 밖에 규약으로 정할 필요가 있는 사항

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

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

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

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

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

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

- ② 관리인과 관리위원, 관리단 임원, 감사 본인이나 그 배우자, 직계존비속은 관리단의 직원으로 고용할 수 없다.
- ③ 관리단은 필요한 경우 외부 전문인력의 상담이나 조언, 지도, 그 밖에 지원을 받을 수 있다.
- ④ 관리인, 관리위원, 관리단 임원 등은 경비원, 미화원, 관리단의 직원 등 근로자의 처우개선과

인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로자에게 업무 이외의 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

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

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

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

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

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

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

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

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

② 제1항에 의한 위탁관리업자 등과 관리위탁계약을 체결하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

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

## 제5장 관리단집회

**제38조(관리단집회의 권한)** 관리단의 사무는 법 또는 규약으로 관리인이나 관리위원회에 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

**제39조(소집권자 등)** ① 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

② 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회의 결의를 거쳐 임시 관리단집회를 소집할 수 있다.

③ 다음 각 호의 청구가 있을 후 1주일 내에 관리인은 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회 일로 하는 소집통지 절차를 밟아야 한다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

2. 관리위원 과반수가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

3. 감사를 둔 경우 감사가 관리단의 사무를 감사한 후 법령 또는 규약 위반사항에 관한 보고를 회의의 목적사항으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우

④ 제3항에도 불구하고 1주일 내에 관리인이 관리단집회의 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자, 관리위원, 감사는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.

⑤ 제3항과 제4항에 따라 관리단집회를 개최하는 경우, 관리위원회는 관리단집회의 목적사항에 관하여 미리 검토하고 관리단집회에서 그 결과를 보고할 수 있다.

**제40조(소집절차)** ① 관리인은 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 각 구분소유자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 통지서를 발송하고, 구분소유자들이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

1. 회의의 일시, 장소 및 목적사항

2. 회의의 목적사항이 공용부분의 변경(법 제15조제1항), 권리변동이 있는 공용부분의 변경(법 제15조의2제1항), 규약의 설정·변경·폐지(법 제29조제1항), 건물의 재건축(법 제47조제1항), 건물의 복구(법 제50조제4항)인 경우

(1) 의결이 필요한 이유

(2) 공사계획, 각 구분소유자의 비용부담내역 및 재원조달계획(공용부분의 변경, 건물의 재건축, 건물의 복구 시)

(3) 제30조의2제2항에 따른 공용부분의 변경을 위한 계획서(권리변동이 있는 공용부분의 변경 시)

(4) 규약안(규약의 설정·변경·폐지 시)

3. 서면으로 의결권을 행사할 경우, 서면의 제출 장소, 제출 기간, 서면의 양식 등 서면 의결권 행사에 필요한 자료

4. 전자적 방식으로 의결권을 행사할 경우 전자투표를 할 인터넷 주소, 전자투표를 할 기간, 그 밖에 구분소유자의 전자투표에 필요한 기술적인 사항

5. 의결권을 대리행사하는 경우 대리권을 증명하는 서면의 제출 방법, 그 밖에 대리행사에 필요한 사항

6. 회의결과의 공고방법

② 제1항의 통지서는 구분소유자의 전유부분으로 발송한다. 다만, 구분소유자가 관리단에 제24조 제1항에 따라 다른 주소지를 신고한 경우에는 신고한 주소지로 발송한다.

- ③ 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)과 관련하여 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 경우, 관리인은 점유자에게도 제1항의 통지서를 발송하여야 한다.
- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.
- ⑤ 관리단집회는 구분소유자 등에게 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 관리단집회에서는 그러하지 아니하다.

**제41조(개의 및 의결 정족수)** ① 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상으로 결의한다.

- 1. 법 제15조제1항 본문에 따른 공용부분의 변경
- 2. 법 제26조의2제1항에 따른 회계감사의 미 실시
- 3. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

② 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상으로 결의한다.

- 1. 법 제29조제1항에 따른 규약의 설정·변경·폐지
- 2. 법 제44조제1항, 제2항에 따른 사용금지의 청구
- 3. 법 제45조제1항, 제2항에 따른 구분소유권 경매의 청구
- 4. 법 제46조제1항, 제2항에 따른 계약의 해제 및 전유부분의 인도 청구
- 5. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

③ 다음 각 호의 경우 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 결의한다.

- 1. 법 제47조제1항에 따른 재건축 결의
- 2. 법 제50조제4항에 따른 멸실한 공용부분의 복구
- 3. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경
- 4. 그 밖에 관리단집회에서 정한 사항

④ 제1항부터 제3항까지 각 호 이외의 경우, 관리단집회는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 결의한다.

⑤ 관리단집회를 소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리단집회를 재소집하여야 한다.

⑥ 관리단집회를 재소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다. 다만, 제1항부터 제3항까지의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 법 제38조제2항에 따라 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법(이하 '서면·전자적 방법 등'이라 함)에 의한 결의와 관리단집회의 결의를 병행하기로 한 경우 서면·전자적 방법으로 의결권을 행사한 자도 출석한 것으로 간주한다.

**제42조(의결권)** ① 각 구분소유자의 의결권은 별표 5와 같다.

- ② 1인의 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 구분소유자를 1인으로 본다.
- ③ 1개의 전유부분이 2인 이상 구분소유자의 공유에 속하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 공유자들을 1인의 구분소유자로 본다.
- ④ 구분소유자는 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.

**제43조(점유자의 의결권행사)** ① 점유자는 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)에 관하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1. 구분소유자와 점유자의 합의로 구분소유자가 의결권을 행사하기로 정하여 관리단에 통지한 경우
- 2. 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 공용부분의 관리행위에 관하여 점유자가 사전에 구분소유자의 동의를 받지 못한 경우
- 3. 관리인의 선임 또는 해임, 회계감사의 실시여부, 관리위원의 선임 또는 해임에 관하여, 구분소유자가 관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우

② 동일한 전유부분의 점유자가 여럿인 경우에는 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단에 통지하여야 한다.

③ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 하나 이상의 전유부분을 점유하고 있는 경우 구분소유자만 의결권을 행사할 수 있다.

④ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 전유부분을 모두 점유하고 있지 않는 경우 점유자들은 의결권을 행사할 1명을 정하여 관리단에 통지하여야 한다.

**제44조(점유자의 의견진술 등)** ① 점유자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 관리인 또는 제39조제4항의 구분소유자, 관리위원, 감사는 필요하다고 인정하는 경우 관리단 집회의 의결권이 없는 자로 하여금 집회에 참석하여 의견을 진술하도록 허용할 수 있다.

**제45조(서면에 의한 의결권 행사)** 서면에 의한 의결권 행사는 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자는 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 조 제6호에 따른 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 전자투표를 하여야 한다.

② 전자투표는 관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.

③ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

※ 본인확인 절차를 완화된 전자투표를 통한 의결권 행사를 허용하는 경우

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자는 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자 문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 전자투표를 할 수 있다.

② 전자투표는 관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.

③ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

**제47조(대리인에 의한 의결권 행사)** ① 대리인은 의결권을 행사하기 이전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.

**제48조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의)** 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

**제49조(집회의 운영)** ① 관리인은 관리단집회의 의장이 된다. 다만, 제39조제4항에 따라 관리단집회가 소집된 경우, 법원의 허가를 받은 구분소유자, 관리위원 또는 감사가 관리단집회의 의장이 된다.

② 제1항에 해당하는 자가 2인 이상인 경우 관리단집회의 의장은 상호 합의로 결정하고, 상호 합의가 이루어지지 않으면 연장자가 관리단집회의 의장이 된다.

③ 관리단집회의 의장은 집회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 등 집회의 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 발언의 제한, 퇴장 등 필요한 조치를 할 수 있다.

**제50조(의사록)** ① 관리단집회의 의장은 집회가 끝난 후 관리단집회의 의사에 관하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 의사록을 작성하여야 한다.

② 의사록에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 회의 일시, 장소 및 목적사항

2. 참가자 명단(서면이나 전자적 방법, 대리인에 의해 의결권을 행사한 경우를 포함한다)

3. 상정안건 및 상정안건에 대한 발언내용, 의결결과

4. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경에 관한 구분소유자의 찬반의 의사

5. 그 밖에 관리단집회 의장이 필요하다고 인정한 사항

③ 의사록은 관리단집회 의장과 의결권을 행사한 구분소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 한다.

④ 관리단집회의 의장이 필요하다고 인정하는 경우, 의장은 관리단집회를 녹화 또는 녹음하거나 구분소유자 등에게 실시간으로 중계할 수 있다.

⑤ 관리인은 관리단집회를 소집하면서 명시한 방법에 따라 관리단집회의 결과를 지체 없이 공고하여야 한다.

## 제6장 관리인 및 관리단 임원

제51조(관리인의 선임 등) ① 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 관리인은 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 관리위원회에서 관리인을 선출하고 관리인이 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없는 경우

제51조(관리인의 선임 등) ① 관리인은 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 관리인은 관리단 임원과 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 관리위원회에서 관리인을 선출하고 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있는 경우(제63조 “※ 관리위원회 위원이 관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함”을 함께 선택)

제51조(관리인의 선임 등) ① 관리인은 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 관리인은 관리위원을 겸직할 수 있으나 관리단 임원과 감사를 겸직할 수 없다.

제52조(관리인의 해임청구) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 구분소유자는 법 제24조제5항에 따라 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

1. 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우

2. 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우

3. 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우

4. 그 밖에 관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

제53조(관리인의 자격) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인

2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 사람

3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 않기로 확정된 후 5년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)

4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)

5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람

6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원  
7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

※ 부관리인이 없는 경우

**제54조(관리인의 직무대행)** 관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

※ 부관리인이 있는 경우

**제54조(관리인의 직무대행)** ① 관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 부관리인이 관리인의 직무를 대행한다.

② 부관리인이 직무를 대행할 수 없는 경우, 관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

**제55조(관리인의 주의의무 등)** ① 관리인은 오피스텔 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 선량한 관리자의 주의로 관리단의 사무를 집행하여야 한다.

② 관리인은 관리단집회의 결의에 따라 필요한 경비와 보수를 지급받을 수 있다.

**제56조(관리인의 권한과 의무)** ① 관리인은 제28조제1항의 관리단 사무를 집행할 권한과 의무를 가진다.

② 관리인은 제1항에 따른 관리단의 사무 집행과 관련하여 관리단을 대표하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다. 다만, 관리인의 대표권은 관리단집회의 결의로 제한할 수 있다.

③ 관리인의 권한과 의무에 관하여 규약에서 정하지 않은 사항에 관하여는 민법상 위임에 관한 규정을 준용한다.

**제57조(자문위원회의 설치)** ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 제28조제1항의 관리단 사무를 집행하기 위한 범위에서 특정한 문제를 자문하기 위하여 다음 각 호의 자문위원회를 둘 수 있다.

1. 회계자문위원회
2. 법무자문위원회
3. 그 밖에 관리인이 필요하다고 인정하는 자문위원회

② 관리인은 관리단집회에 제1항에 따른 자문 결과를 보고하여야 한다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에 대한 보고로 관리단집회에 대한 보고를 갈음할 수 있다.

**제58조(관리인의 보고의무)** ① 법 제26조 제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 이외에 관리단이 얻은 수입 및 사용내역에 관한 사항
3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항

4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
  5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
  6. 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존, 관리, 변경에 관한 사항
  7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
  8. 제81조의2제1항에 따른 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과에 관한 사항
  9. 그 밖에 규약 또는 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- ② 관리인은 위 제1항의 보고사항을 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
- ③ 관리인은 매월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.
- ④ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예결산 내역을 보고하여야 한다.

**제59조(관리단 사무의 인수인계)** 관리인이 변경된 경우, 전임 관리인은 후임 관리인에게 제32조제1항의 자료와 그 밖에 관리단의 사무에 필요한 물건을 전부 교부하는 등 후임 관리인이 관리단 사무를 원활히 수행할 수 있도록 협력하여야 한다.

※ 부관리인 등 관리단 임원과 감사를 두고 관리단집회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(관리단임원과 감사의 선임 등)** ① 부관리인 등 관리단 임원과 감사는 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
  - ③ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
  - ④ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.
- ※ 부관리인 등 관리단 임원과 감사를 두고 관리위원회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(관리단임원과 감사의 선임 등)** ① 부관리인 등 관리단 임원과 감사는 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
  - ③ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
  - ④ 부관리인 등 관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.
- ※ 감사를 두는 경우에 한함

**제61조(감사의 권한과 의무)** ① 감사는 관리단의 사무와 회계를 감사하며, 관리단집회와 관리위원회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다.

- ② 감사는 관리인에게 제1항의 감사를 위하여 필요한 자료의 제공을 요구할 수 있다.
- ③ 관리단의 사무집행 또는 회계관리가 법령 또는 규약을 위반하였음을 발견한 경우, 감사는

관리인에게 제39조제3항제3호에 따라 관리단집회 또는 제65조제2항제4호에 따라 관리위원회의 소집을 청구할 수 있다.

- ④ 감사는 관리단집회와 관리위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ⑤ 구분소유자의 10분의 1 이상이 관리단의 사무집행 또는 회계관리를 특정하여 감사를 요청한 경우, 감사는 이에 대한 감사를 실시한 후 감사를 요청한 구분소유자에게 감사 결과를 통지하여야 한다.

## 제7장 관리위원회

**제62조(관리위원회의 구성)** ① 관리위원회는 관리단집회에서 선출된 3명 이상의 관리위원으로 구성된다.

- ② 관리위원회 위원은 선출과 동일한 방법에 의하여 해임된다.
  - ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.
  - ④ 관리위원회 위원장이 관리단집회에서 선출되지 않은 때에는 관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.
- ※ 관리위원회 위원을 선거구별로 선출하는 경우에 한함

**제62조(관리위원회의 구성)** ① 관리위원회 위원의 재적위원은 ○명이며, 다음 각 호의 선거구별로 선출한다.

1. 제1선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
2. 제2선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
3. 제3선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
4. 제4선거구(예 : ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
5. ~

- ② 관리위원회 위원은 선출과 동일한 방법에 의하여 해임된다.
- ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.
- ④ 관리위원회 위원장이 관리단집회에서 선출되지 않은 때에는 관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.

**제63조(관리위원회 위원의 자격 등)** ① 관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.

- ② 관리위원회 위원은 관리인, 관리단 임원, 감사를 겸직할 수 없다.
- ※ 관리위원회 위원이 관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함

**제63조(관리위원회 위원의 자격 등)** ① 관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.

- ② 관리위원회 위원은 감사를 겸직할 수 없다.

**제64조(관리위원회의 권한)** 관리위원회는 이 규약에서 별도로 정하는 사항 외에 다음 각 호의

직무를 수행한다.

1. 법 제26조의3제2항에 따른 관리인의 사무집행 감독
2. 제5조제2항에 따른 규약의 설정·변경·폐지를 위한 안건의 발의
3. 제16조제1항에 따른 대지와 공용부분 등의 임대에 관한 결의
4. 제30조제1항에 따른 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
5. 제30조의2제1항에 따른 권리변동이 있는 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
6. 제36조에 따른 관리단 사무의 위탁에 관한 결의
7. 제39조제2항에 따른 임시 관리단집회의 소집에 관한 결의
8. 제39조제3항제2호에 따른 임시 단리관리단집회의 소집 청구
9. 제39조제5항에 따른 임시 관리단집회의 목적사항 검토 및 결과 보고
10. 제41조제5항에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 결의
11. 제54조에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 관리인의 직무대행자 선임
12. 제76조제1항에 따른 수선계획서에 대한 승인
13. 제81조의2제2항에 따른 감사인의 추천 의뢰 결의
14. 그 밖에 관리단집회에서 위임한 사항

**제65조(관리위원회의 소집)** ① 관리위원회 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.

② 다음 각 호의 경우 관리위원회 위원장은 관리위원회를 소집하여야 한다.

1. 관리위원회 위원의 5분의 1 이상이 청구하는 경우
2. 관리인이 청구하는 경우
3. 구분소유자 10분의 1 이상이 회의의 목적사항을 밝혀 청구하는 경우
4. 감사가 제61조제1항의 감사결과보고서 제출, 제61조제3항의 법령 또는 규약 위반사실 보고를 위해 청구하는 경우

③ 제2항의 청구가 있을 후 관리위원회 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지절차를 1주일 이내에 밟지 않은 때에는 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.

④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다.

⑤ 관리위원회는 관리위원 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.

**제66조(관리위원회의 의결방법)** ① 관리위원회의 의사는 관리위원회 재적위원 과반수의 동의로 의결한다.

② 관리위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.

③ 관리위원회는 제65조제4항에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제65조제5

항에 따른 관리위원회에서는 그러하지 아니하다.

**제67조(관리위원회의 운영)** ① 다음 각 호의 순서에 따라 관리위원회 회의를 주재한다.

1. 관리위원회 위원장
2. 관리위원회 위원장이 지정한 관리위원회 위원
3. 관리위원 중 연장자

② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회 의사록을 보관하는 자에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제68조(관리위원회 회의규칙)** 관리위원회는 효율적인 회의 진행을 위하여 의사진행, 방청, 의견진술 등에 관한 회의규칙을 정할 수 있다.

## 제8장 선거관리위원회

**제69조 (선거관리위원회 구성)** ① 선거관리위원회는 구분소유자 중에서 선출된 3인 이상 7인 이내로 구성한다.

② 선거관리위원회의 위원은 다음 각 호의 자 중 관리위원회의 결의로 선출한다.

1. 관리인이 추천한 자
2. 관리위원 3분의 10이상이 추천한 자
3. 구분소유자의 20분의 10이상(최소 5인 이상)이 추천한 자

③ 제2항 각 호에 따른 추천권자가 관리인으로부터 선거관리위원 추천 통보를 받은 날부터 7일 이내에 추천을 하지 않거나 추천한 사람이 선거관리위원 정원의 2배를 초과하지 않은 때에는 관리인은 구분소유자 등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 추천할 수 있다.

④ 제2항에도 불구하고 선거관리위원회가 구성되지 않은 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 구분소유자 중에서 학식과 사회경험이 풍부한 자를 위원으로 위촉할 수 있다.

⑤ 위원장은 선거관리위원회 위원 중에서 위원들의 투표로 선출한다.

**제70조(임기 및 자격상실 등)** ① 선거관리위원회 위원의 임기는 선출 또는 위촉받은 날부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.

② 선거관리위원은 구분소유자 지위를 상실한 때 그 자격을 상실한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다.

1. 제53조 각 호에 해당하는 사람
2. 관리인, 관리단 임원, 관리위원 및 감사 후보자의 배우자나 직계존비속인 사람
- ④ 선거관리위원회 위원은 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원을 겸직할 수 없다.

**제71조(업무)** 선거관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 선거관리규정의 제정·개정 [단, 관리단집회(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회)의 승인 필요]
2. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원의 선출 및 해임에 관한 선거관리
3. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등의 법 또는 규약에서 정한 결격사유 유무 확인
4. 관리단집회의 결의를 투표의 방식으로 하는 경우 그 투·개표업무
5. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등에 대한 당선확인 및 당선증 교부
6. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원장, 관리위원 등의 사퇴 접수·처리
7. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

제72조(운영 등) ① 위원장은 선거관리위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원 중 과반수 결의로 그 직무를 대행할 자를 선출한다.

③ 위원이 궐위된 경우에는 60일 이내에 다시 선출 또는 위촉한다. 보궐위원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다.

④ 위원장은 선거관리위원회의 회의에 관하여 회의록을 작성하고, 위원장 및 위원 2명 이상이 서명날인 한 후 관리인이 보관하도록 하여야 한다.

⑤ 이해관계인은 관리인에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 선거관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제73조(선거관리위원의 해임 등) ① 선거관리위원이 직무를 유기하거나 법령 및 규약을 위반한 경우, 구분소유자 10분의 10 이상이 발의하고 관리단집회의 결의로(관리위원회가 설치된 경우 관리위원회 결의로) 해임할 수 있다.

② 위원장은 정당한 사유 없이 3회 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자를 해임할 수 있다.

## 제9장 회 계

제74조(관리단의 수입) ① 관리단의 수입은 다음 각 호와 같다.

1. 관리비
2. 수선적립금
3. 사용료
4. 잡수입

② 관리비와 수선적립금은 구분하여 회계처리 하여야 한다.

제75조(관리비) ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말한다.

1. 일반관리비
2. 청소비

3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비
10. 위탁관리수수료

- ② 구분소유자는 관리단에 오피스텔 건물의 유지·관리에 필요한 관리비를 납부하여야 한다.
- ③ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.
- ④ 구분소유자가 관리비, 수선적립금 및 사용료(이하 “관리비 등”이라 함)를 체납한 경우 구분소유자의 지위를 승계한 자가 이를 부담하여야 한다. 단, 공용부분 관리비 등에 한한다.

**제76조(수선적립금)** ① 관리단은 관리단집회의 결의로 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립하며, 수선계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획기간
  2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법
  3. 수선대상별 예상 수선주기
  4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거
  5. 수선계획의 재검토주기
  6. 수선적립금의 사용절차
  7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항
- ② 관리단은 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.
  - ③ 수선적립금은 법 제2조에 따른 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다.
  - ④ 수선적립금은 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.
  - ⑤ 수선적립금은 대지, 공용부분 등과 관련하여 관리단집회의 결의를 거쳐 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.
    1. 관리단이 스스로 수립한 수선계획에 따른 조사 및 수선공사(보수, 교체 및 개량공사)
    2. 자연재해 등 예상하지 못했던 사유로 인하여 필요하게 된 수선공사
    3. 제1호 또는 제2호의 용도로 사용하기 위하여 빌린 돈의 변제

**제77조(사용료)** 관리단은 구분소유자 등의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함함)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함함)
3. 가스사용료

② 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 사용료에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

**제78조(잡수입)** ① 전용사용부분 사용료(제14조), 주차장 사용료(제15조), 대지와 공용부분 등 임대료(제16조) 그 밖에 오피스텔 건물의 관리 등으로 인하여 발생한 수입은 잡수입으로 한다.

② 제항의 잡수입은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 수선적립금으로 적립한다.

**제79조(관리비 등의 징수)** ① 관리단은 관리비 등을 징수하기 위하여 납기일 10일 전까지 구분소유자 등에게 다음 각 호의 사항을 명시한 고지서를 교부하여야 한다.

1. 전유부분의 표시
2. 관리비 등의 산정기간, 비목별·세부내역별 금액 및 산정방법
3. 납부기한 및 연체료
4. 납부방법(납부할 예금계좌번호 등)

② 관리비, 수선적립금의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 사용료의 산정기간은 사용료 징수권자와 체결한 계약을 따른다.

③ 관리비 등의 납부기한은 다음 달 말일까지로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우 그 다음날까지로 한다.

④ 구분소유자 등이 납부기한까지 관리비 등을 납부하지 아니한 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 제항에 따라 고지한 연체료 및 연체로 인한 손해배상금(소송비용, 추심비용 등 포함)을 청구할 수 있다.

⑤ 제4항 및 연체로 인한 손해배상금은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 수선적립금으로 적립한다.

**제79조의2(관리비 등의 연체료)** 관리비 등을 기한 내에 납부하지 아니한 구분소유자 등에 대하여는 다음 계산식에 따라 계산된 가산금을 부과한다.

연체 가산금 일할계산 (가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 연체요율)

※ 경기도 공동주택관리규약 준칙 : 연체 가산금 일할계산(가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 12%)

**제80조(회계연도)** 관리단의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

**제81조(예산 및 결산)** ① 관리인은 당해 회계연도의 예산안을 작성하여 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

② 관리인은 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 관리단

집회에 보고하여야 한다.

※ 전유부분이 150개 이상인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 매 회계연도 종료 후 9개월 내에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 그러나 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

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

② 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

③ 관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.

④ 제3항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

⑤ 회계감사와 관련하여 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

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

※ 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서하여 요구하는 경우에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

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

② 관리인은 관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

③ 관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.

④ 제3항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

⑤ 회계감사와 관련하여 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.  
1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위  
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

제82조(회계장부 등) ① 관리인은 회계장부를 작성하여 보관하여야 한다.

② 관리인은 회계업무의 수행을 위하여 관리단 명의로 예금계좌를 개설하여야 한다.

③ 이해관계인은 서면으로 회계장부와 관리단 명의로 예금계좌의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제83조(회계세칙) 관리단은 필요한 경우 관리단 회계를 위한 회계세칙을 정할 수 있다.

## 제10장 의무위반자에 대한 조치

제84조(의무위반자에 대한 조치) 구분소유자 등이 법 제5조제1항, 제2항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우, 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.

## 제11장 관 할

제85조(관할) 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따른 소송, 그 밖에 관리단과 구분소유자 사이의 소송은 오피스텔 건물 소재지의 관할법원에 제기하여야 한다.

## 부 칙

제1조(규약의 효력) 이 규약은 2021년 3월 31일부터 시행한다.

제2조(종전 행위의 효력) 관리단이 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 한 행위는 이 규약에 따라 한 것으로 본다.

〈별표 1〉 관리대상물

|         |  |   |
|---------|--|---|
| 건물 명칭 등 |  | 경기도 00시(군) 00로00길 00 소재 00오피스텔  |
| 대지      | 소재지  |   |
|         | 면적   |   |
|         | 권리관계   |   |
| 건물      | 구조 등   | 철근콘크리트조<br>지상 00층, 지하 00층<br>용도(업무시설)<br>연면적            m <sup>2</sup> 건축면적            m <sup>2</sup> |
|         | 전유부분   | 층 호수        호<br>연면적    m <sup>2</sup>  |
| 부속 시설   | 담, 울타리, 주차장, 자전거 주차장, 쓰레기장, 배수로, 배수구, 외등(조명) 설비, 조경목, 게시판, 안내판, 놀이터, 관리사무실 등 건물과 대지 내에 존재하는 시설 |   |

〈별표 2〉 구분소유자의 공유지분율

| 오피스텔 건물 번호 | 공유비율 | 대지 및 부속시설 | 공용부분     |
|------------|------|-----------|----------|
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ·          |      | ·         | ·        |
| ·          |      | ·         | ·        |
| ·          |      | ·         | ·        |
| 합계         |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |

〈별표 3〉 발코니 등의 전용사용부분 및 전용사용권자

| 구분        | 전용사용 부분 | 발코니, 베란다               | 현관문, 창틀, 창문                 | 오피스텔 건물 앞 대지 | 옥상           |
|-----------|---------|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 1. 위 치    |         | 각 오피스텔 건물에 접한 발코니, 베란다 | 각 오피스텔 건물에 부속하는 현관문, 창틀, 창문 | 별첨도와 같음      | 별첨도와 같음      |
| 2. 전용사용권자 |         | 각 오피스텔 건물의 구분소유자 등     | 각 오피스텔 건물의 구분소유자 등          | ○호실의 구분소유자 등 | ○호실의 구분소유자 등 |

〈별표4〉 신고서(구분소유자)

| <b>신 고 서(구분소유자)</b>   |           |         |         |
|---|-----------|---------|---------|
| ○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.<br><br>신고인 (인)<br><br>○○오피스텔 관리단 귀하  |           |         |         |
| 대상  | 오피스텔 ○○○호 |         |         |
| 구분소유권을<br>취득한 자   | 성 명       |         | 전 화 번 호 |
|   | 주 소       |         |         |
|   | 차량<br>번호  | (차종 : ) |         |
| 구분소유권<br>변동일  |           |         |         |
| 구분소유권<br>변동원인   |           |         |         |
| ※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조<br>1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락<br>2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지<br>3. 개인정보의 제3자 제공<br>-제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체<br>-제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등<br>4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등<br>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.<br><br><div style="text-align: right; margin-right: 100px;">년 월 일</div> - 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.<br><br><div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">202 . . . 동의자 (서명: )</div> <div style="text-align: center;">▶ 개인정보 취급자 : (서명: )</div> |           |         |         |

## 〈별표 4-1〉 신고서(전세권자, 임차권자)

| <b>신 고 서(임차인)</b>   |           |         |         |  |
|---|-----------|---------|---------|--|
| <p>○○오피스텔의 전세권·임차권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.</p> <p style="margin-left: 200px;">신고인 (인)</p> <p style="margin-left: 200px;">○○오피스텔 관리단 귀하</p>   |           |         |         |  |
| 대상  | 오피스텔 ○○○호 |         |         |  |
| 전세권·임차권을<br>취득한 자   | 성 명       | (인)     | 전 화 번 호 |  |
|   | 주 소       |         |         |  |
|   | 차량<br>번호  | (차종 : ) |         |  |
| 전세권·임차권<br>기간   |           |         |         |  |
| <p>※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조</p> <p>1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락</p> <p>2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지</p> <p>3. 개인정보의 제3자 제공</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등</p> <p>4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">년    월    일</p> <p>- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">202 . . .    동의자    (서명:    )</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">▶ 개인정보 취급자 :    (서명:    )</p> |           |         |         |  |

〈별표 5〉

| 오피스텔 건물 호실 | 의결권 비율   | 오피스텔 건물 호실 | 의결권 비율   |
|------------|----------|------------|----------|
| ○○호실       | ○○○분의 ○○ | ○○호실       | ○○○분의 ○○ |
| ○○호실       | ○○○분의 ○○ | ○○호실       | ○○○분의 ○○ |
| ○○호실       | ○○○분의 ○○ | ○○호실       | ○○○분의 ○○ |
| ○○호실       | ○○○분의 ○○ | ○○호실       | ○○○분의 ○○ |
| ○○호실       | ○○○분의 ○○ | ○○호실       | ○○○분의 ○○ |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
| ·          | ·        | ·          | ·        |
|            |          | 합 계        | ○○○분의 ○○ |



2

## 단지형(團地型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우

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

### 『집합건물 표준관리규약 적용방법』

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

경기도지사

## - 목 차 -

## 제1장 총 칙

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 제1조 【목적】               | 230 |
| 제2조 【정의】               | 230 |
| 제3조 【적용범위】             | 231 |
| 제4조 【규약 등의 효력】         | 231 |
| 제5조 【규약의 설정변경·폐기】      | 231 |
| 제6조 【토지와 공용부분 등의 귀속】   | 231 |
| 제7조 【지방자치단체 등과의 협정 준수】 | 231 |
| 제8조 【규약의 보충】           | 231 |
| 제9조 【법령에 의한 규약의 변경】    | 231 |

## 제2장 집합건물의 사용·수익

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 제10조 【전유부분의 사용】       | 231 |
| 제11조 【전유부분의 내부공사】     | 231 |
| 제12조 【전유부분의 임대】       | 232 |
| 제13조 【토지와 공용부분 등의 사용】 | 232 |
| 제14조 【전용사용권】          | 232 |
| 제15조 【주차장의 사용】        | 232 |
| 제16조 【토지와 공용부분 등의 임대】 | 232 |
| 제17조 【층간소음】           | 233 |

## 제3장 집합건물의 관리

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 제18조 【단지건물소유자 등의 책임】      | 233 |
| 제19조 【토지와 공용부분 등의 관리】     | 233 |
| 제20조 【전유부분에 부속된 공용부분의 개량】 | 233 |
| 제21조 【전유부분의 출입】           | 233 |
| 제22조 【보험계약의 체결】           | 233 |

## 제4장 단지관리단

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 제23조 【단지관리단의 구성】         | 234 |
| 제24조 【신고의무】              | 234 |
| 제25조 【일부관리단】             | 234 |
| 제26조 【단지관리단과 일부관리단과의 관계】 | 234 |
| 제27조 【단지관리단의 사무소】        | 234 |
| 제28조 【단지관리단의 권한】         | 234 |
| 제29조 【공용부분 등의 보존행위】      | 235 |
| 제30조 【공용부분 등의 변경】        | 235 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 제30조의2 【권리변동이 있는 공용부분 등의 변경】      | 236 |
| 제31조 【단지관리단의 시정권고 등】              | 236 |
| 제32조 【자료의 보관 및 열람 등】              | 236 |
| 제33조 【기관 및 임원】                    | 236 |
| 제34조 【직원 및 시설 등】                  | 237 |
| 제34조의2 【오피스텔 단지 건물 내 괴롭힘의 금지】     | 237 |
| 제34조의3 【오피스텔 단지 건물 내 괴롭힘 발생 시 조치】 | 237 |
| 제35조 【직무교육 등】                     | 237 |
| 제36조 【사무의 위탁】                     | 238 |
| 제37조 【관리위탁계약의 체결】                 | 238 |

### 제5장 단지관리단집회

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 제38조 【단지관리단집회의 권한】         | 238 |
| 제39조 【소집권자 등】              | 238 |
| 제40조 【소집절차】                | 238 |
| 제41조 【개의 및 의결 정족수】         | 239 |
| 제42조 【의결권】                 | 240 |
| 제43조 【점유자의 의결권행사】          | 240 |
| 제44조 【점유자의 의견진술 등】         | 241 |
| 제45조 【서면에 의한 의결권 행사】       | 241 |
| 제46조 【전자적 방법에 의한 의결권 행사】   | 241 |
| 제47조 【대리인에 의한 의견권 행사】      | 241 |
| 제48조 【서면 또는 전자적 방법에 의한 결의】 | 242 |
| 제49조 【집회의 운영】              | 242 |
| 제50조 【의사록】                 | 242 |

### 제6장 단지관리인 및 단지관리단 임원

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 제51조 【단지관리인의 선임 등】        | 242 |
| 제52조 【단지관리인의 해임청구】        | 243 |
| 제53조 【단지관리인의 자격】          | 243 |
| 제54조 【단지관리인의 직무대행】        | 243 |
| 제55조 【단지관리인의 주의의무 등】      | 244 |
| 제56조 【단지관리인의 권한과 의무】      | 244 |
| 제57조 【자문위원회 설치】           | 244 |
| 제58조 【단지관리인의 보고의무】        | 244 |
| 제59조 【단지관리단 사무의 인수인계】     | 245 |
| 제60조 【단지관리단 임원과 감사의 선임 등】 | 245 |
| 제61조 【감사의 권한과 의무】         | 245 |

제7장 단지관리위원회

제62조 【단지관리위원회의 구성】 .....246  
 제63조 【단지관리위원회 위원의 자격 등】 .....246  
 제64조 【단지관리위원회의 권한】 .....246  
 제65조 【단지관리위원회의 소집】 .....247  
 제66조 【단지관리위원회의 의결방법】 .....247  
 제67조 【단지관리위원회의 운영】 .....247  
 제68조 【단지관리위원회 회의규칙】 .....248

제8장 선거관리위원회

제69조 【선거관리위원회 구성】 .....248  
 제70조 【임기 및 자격상실 등】 .....248  
 제71조 【업무】 .....248  
 제72조 【운영 등】 .....249  
 제73조 【선거관리위원의 해임 등】 .....249

제9장 회 계

제74조 【단지관리단의 수입】 .....249  
 제75조 【관리비】 .....249  
 제76조 【수선적립금】 .....250  
 제77조 【사용료】 .....250  
 제78조 【잡수입】 .....251  
 제79조 【관리비 등의 징수】 .....251  
 제79조의2 【관리비 등의 연체료】 .....251  
 제80조 【회계연도】 .....251  
 제81조 【예산 및 결산】 .....251  
 제81조의2 【회계감사】 .....252  
 제82조 【회계장부 등】 .....253  
 제83조 【회계세칙】 .....253

제10장 의무위반자에 대한 조치

제84조 【의무위반자에 대한 조치】 .....253

제11장 관 할

제85조 【관할】 .....253

〈부 칙〉

제1조 【규약의 효력】 .....253  
 제2조 【종전 행위의 효력】 .....253

## 경기도 집합건물 표준관리규약

제정 2013. 6. 19.

개정 2021. 3. 31.

〈단지형(團地型) 오피스텔 / 관리위원회를 두는 경우〉

### 제1장 총칙

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

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

1. “단지건물소유자”란 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, “법”이라 함) 제51조에 따른 건물소유자를 말한다.
2. “점유자”란 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자를 말한다.
3. “단지건물소유자 등”이란 제1호의 단지건물소유자 및 제2호의 점유자를 말한다.
4. “전유부분”이란 법 제2조제3호의 전유부분을 말한다.
5. “공용부분”이란 법 제2조제4호의 공용부분(이하, “동의 공용부분”이라 함) 및 법 제51조에 따른 공용부분(이하, “단지공용부분”이라 함)을 말한다.
6. “공용부분 등”이란 제5호의 공용부분 및 부속시설을 말한다.
7. “일부공용부분”이란 법 제10조제1항단서에 따라 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공된 것임이 명백한 공용부분을 말한다.
8. “토지”란 법 제51조의 단지 내의 토지를 말한다.
9. “전용사용권”이란 토지 및 공용부분 등의 일부를 특정 단지건물소유자가 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말한다.
10. “전용사용부분”이란 전용사용권의 대상이 되는 토지 및 공용부분 등의 일부를 말한다.
11. “관리단”은 법 제23조제1항에 따라 설립된 동별관리단을 말한다.
12. “단지관리단”은 법 제51조에 따라 설립된 단지관리단을 말한다.
13. “단지관리인”은 법 제51조에 따라 선출된 관리인을 말한다.
14. “단지관리위원회”는 법 제52조, 제26조의3에 따라 설치된 단지관리위원회를 말한다.
15. “단지관리위원”은 법 제52조, 제26조의4제1항에 따라 선출된 단지관리위원회의 위원을 말한다.
16. 그 밖에 용어는 법에서 사용하는 용어의 정의와 같다.

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

**제4조(규약 등의 효력)** ① 규약과 단지관리단집회의 결의는 단지건물소유자의 지위를 승계한 자에 대하여도 효력이 있다.

② 점유자는 단지건물소유자가 관리대상물의 사용과 관련하여 규약과 단지관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

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

② 규약의 설정변경 및 폐지를 위한 안건은 단지건물소유자의 5분의 1 이상 또는 단지관리위원회 결의로 단지관리단집회에 발의할 수 있다.

**제6조(토지와 공용부분 등의 귀속)** ① 관리대상물 중 토지와 부속시설, 단지공용부분은 전체 단지건물소유자의 공유로 하고, 동의 공용부분은 그 동의 단지건물소유자들의 공유로 한다.

② 일부공용부분은 이를 공용하는 단지건물소유자들의 공유로 한다.

③ 단지건물소유자들의 공유지분은 별표 2와 같다.

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

**제8조(규약의 보충)** 단지관리단은 단지관리단집회의 결의로 단지관리단 집회의 운영, 단지관리위원회의 운영, 회계 관리 및 주차장 이용·흡연·동물 관리 등 관리대상물의 사용에 관한 세칙 등을 정할 수 있다.

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

## 제2장 집합건물의 사용·수익

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

**제11조(전유부분의 내부공사)** ① 전유부분을 수선하려는 경우, 단지건물소유자는 단지관리인에게 서면으로 통지하여야 한다.

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

③ 제1항의 통지를 하거나 제2항의 결의를 받고자 할 경우, 단지건물소유자는 단지관리인 또는 단지관리단집회에 설계도, 시방서 또는 공사일정표 등 공사내역을 제출하여야 한다.

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

⑤ 제1항에 따라 통지받거나 제2항에 따라 결의한 내용대로 공사가 진행되고 있는지 여부를 확인하기 위하여 필요한 경우, 단지관리인(단지관리인의 위임을 받은 자를 포함한다)은 전유부분을 출입할 수 있다. 이 경우 단지건물소유자는 정당한 이유가 없는 한 출입을 거부할 수 없고, 정당한 이유 없이 출입을 거부한 경우 그로 인한 손해를 배상하여야 한다.

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

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

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

② 오피스텔 단지 건물 앞 토지와 옥상에 대해 전용사용권을 가지고 있는 자는 사용세칙이 정하는 바에 따라 단지관리단에 사용료를 납부하여야 한다.

③ 점유자는 단지건물소유자의 전용사용부분을 전용사용할 수 있다.

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

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

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

④ 단지관리단은 주차장 사용의 정도를 고려하여 단지건물소유자 등의 주차장 사용료를 달리 정할 수 있다.

⑤ 단지건물소유자 등이 아닌 자가 주차장을 사용하는 경우, 단지관리단은 주차장 사용료를 징수할 수 있다.

**제16조(토지와 공용부분 등의 임대)** ① 단지관리단은 단지관리위원회의 결의를 거쳐 단지건물소유자 등의 사용을 방해하지 않는 범위에서 특정 단지건물소유자 등이나 제3자에게 토지와 공용부분 등을 임대할 수 있다.

② 토지와 공용부분 등의 임차인은 규약에 따른 사용방법을 준수하여야 한다.

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

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

### 제3장 집합건물의 관리

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

**제19조(토지와 공용부분 등의 관리)** ① 토지와 공용부분 등의 관리는 단지관리단의 책임과 부담으로 한다. 다만, 전용사용부분의 통상적인 사용에 따른 관리는 전용사용권을 가지는 단지건물소유자의 책임과 부담으로 한다.

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

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

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

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

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

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

② 단지관리인은 제1항에 따른 보험계약의 체결 및 보험금의 청구수령에 대하여 각 단지건물소유자 등을 대리한다.

③ 단지관리단은 위험시설을 설치하고자 하는 단지건물소유자 등에게 개별 보험가입을 요구할

수 있고, 정당한 이유 없이 개별 보험가입을 거부한 단지건물소유자 등에게 위험시설의 설치 중단 및 제거를 청구할 수 있다.

④ 단지관리단은 위험시설을 설치한 단지건물소유자 등에게 위험시설을 설치함으로써 증가된 보험료를 구상할 수 있다.

## 제4장 단지관리단

**제23조(단지관리단의 구성)** ① 단지건물소유자들은 오피스텔 단지 건물의 관리 및 사용에 관한 공동의 이익을 위하여 단지건물소유자 전원을 구성원으로 한 단지관리단을 구성한다.

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

**제24조(신고의무)** ① 단지건물소유자의 지위를 취득하거나 상실한 자는 별표 4 양식의 신고서를 작성하여 단지관리단에 제출하여야 한다.

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

**제25조(일부관리단)** ① 일부공용부분을 공용하는 단지건물소유자는 법 제51조제2항, 제28조제2항에 따라 별도의 규약을 가진 관리단(이하, “일부관리단”이라 함)을 구성할 수 있다.

② 제1항의 일부관리단은 단지관리단에 일부관리단의 규약과 관리인, 구성원인 단지건물소유자를 신고하여야 한다.

**제26조(단지관리단과 일부관리단의 관계)** 일부관리단은 단지관리단의 규약과 단지관리단집회의 결의에 반하지 않는 범위에서 일부공용부분을 관리할 수 있다.

**제27조(단지관리단의 사무소)** ① 단지관리단의 사무소는 관리대상물 내에 둔다. 다만, 단지관리단 집회의 결의로 다른 곳에 둘 수 있다.

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

③ 단지관리인은 단지건물소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 단지 내의 적당한 장소에 단지관리단의 사무소 소재지를 게시하여야 한다. 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

**제28조(단지관리단의 권한)** ① 단지관리단은 다음 각 호의 사무를 수행한다.

1. 제5조에 따른 규약의 설정·변경·폐지
2. 제8조, 제17조, 제83조에 따른 세칙, 사용세칙, 회계세칙의 설정·변경·폐지

3. 제14조제2항에 따른 전용사용부분 사용료의 징수
4. 제15조제2항, 제4항, 제5항에 따른 주차장 사용계약의 체결 및 주차장 관리비·사용료의 징수
5. 제16조에 따른 토지와 공용부분 등의 임대
6. 제19조에 따른 토지와 공용부분 등의 관리
7. 제20조에 따른 전유부분에 부속된 공용부분의 개량공사
8. 제22조에 따른 보험계약의 체결
9. 제24조에 따른 단지건물소유자 등의 신고 접수
10. 제25조제2항에 따른 일부관리단의 신고 접수
11. 제29조제2항에 따른 공용부분 등의 보존행위에 관한 필요한 조치
12. 제31조에 따른 공동의 이익에 어긋나는 행위에 대한 시정권고 및 필요한 조치
13. 제32조에 따른 자료의 보관 및 열람, 등본 발급
14. 제34조에 따른 직원의 고용 및 제35조에 따른 직무교육지원
15. 제36조, 제37조에 따른 단지관리단 사무의 위탁 및 관리위탁계약의 체결
16. 제51조에 따른 단지관리인의 선임 또는 해임
17. 제75조제2항, 제76조, 제77조에 따른 관리비, 수선적립금, 사용료의 징수·지출·적립
- 17의2. 제76조제1항에 따른 수선계획의 수립
18. 제81조에 따른 예산안과 결산결과보고서의 검토
- 18의2. 제81조의2에 따른 회계감사의 실시
19. 그 밖에 오피스텔 단지 건물의 관리를 위하여 필요한 사항
- ② 단지관리단은 법 제52조, 제23조의2에 따라 선량한 관리자의 주의로 제항의 사무를 수행하여야 한다.

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

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

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

② 제1항의 계획서에는 공사에정액, 단지건물소유자들의 비용부담, 공사업체 선정방법, 공사기간, 공사절차 등이 포함되어야 한다.

③ 단지관리단은 단지건물소유자에게 적절한 방법으로 제1항의 계획서를 미리 공지하여야 한다.

④ 단지관리단은 제항의 계획서에 따라 200만원 이상의 공사용역 등을 발주하는 경우 공개경쟁

입찰의 절차 및 방식에 따라 공사계약을 체결하여야 한다.

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

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

② 제1항의 계획서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

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

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

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

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

**제33조(기관 및 임원)** ① 단지관리단은 단지관리단집회와 단지관리인 이외에 다음 각 호의 기관이

나 임원을 둘 수 있다.

1. 단지관리위원회
2. 부단지관리인 등 단지관리단 임원
3. 감사
4. 선거관리위원회

② 단지관리단은 각 동의 구분소유자 전원으로 구성된 동별 관리단집회를 개최할 수 있다.

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

② 단지관리인과 단지관리위원, 단지관리단 임원, 감사 본인이나 그 배우자, 직계존비속은 단지관리단의 직원으로 고용할 수 없다.

③ 단지관리단은 필요한 경우 외부 전문인력의 상담이나 조언, 지도, 그 밖에 지원을 받을 수 있다.

④ 단지관리인, 단지관리위원, 단지관리단 임원 등은 경비원, 미화원, 단지관리단의 직원 등 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로자에게 업무 이외의 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

**제34조의2(오피스텔 단지 건물 내 괴롭힘의 금지)** 단지건물소유자 등, 단지관리인 및 단지관리위원 등은 오피스텔 단지 건물 내에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 경비원, 미화원, 단지관리단의 직원 등 근로자에게 폭언, 폭행 그 밖에 적정 범위를 벗어난 신체적정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 행위를(이하 “오피스텔 단지 건물 내 괴롭힘”이라 한다) 하여서는 아니 된다.

**제34조의3(오피스텔 단지 건물 내 괴롭힘 발생 시 조치)** ① 누구든지 제34조의2에 따른 단지 건물 내 괴롭힘 사실을 알게 된 경우 그 사실을 단지관리인 또는 단지관리위원회에 신고할 수 있다.

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

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

④ 경비원, 미화원, 관리단 직원 등 근로자는 단지관리인 또는 단지관리위원회에 제3항에 따른 보호조치를 요구할 수 있으며, 단지관리인 또는 단지관리위원회는 피해를 입은 경비원, 미화원, 단지관리단의 직원 등 근로자에게 신고 등을 이유로 해고 또는 그 밖의 불리한 처우를 하여서는 아니 된다.

**제35조(직무교육 등)** 단지관리단은 단지관리인, 단지관리위원, 단지관리단 임원, 감사 및 단지관리단 직원이 법령에서 정한 교육이나 전문기관이 실시하는 직무교육을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.

**제36조(사무의 위탁)** 단지관리단은 단지관리위원회의 결의를 거쳐 단지관리단집회의 결의에 따라 제3자에게 단지관리단의 사무를 위탁할 수 있다.

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

② 제1항에 의한 위탁관리업자 등과 관리위탁계약을 체결하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 관리위탁계약을 체결하여야 한다.

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

## 제5장 단지관리단집회

**제38조(단지관리단집회의 권한)** 단지관리단의 사무는 법 또는 규약으로 단지관리인이나 단지관리위원회에 위임한 사항 외에는 단지관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

**제39조(소집권자 등)** ① 단지관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 단지관리단집회를 소집하여야 한다.

② 단지관리인은 필요하다고 인정할 때에는 단지관리위원회의 결의를 거쳐 임시 단지관리단집회를 소집할 수 있다.

③ 다음 각 호의 청구가 있을 후 1주일 내에 단지관리인은 청구일부 2주일 이내의 날을 단지관리단집회일로 하는 소집통지절차를 밟아야 한다.

1. 단지건물소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 단지관리단집회의 소집을 청구하는 경우

2. 단지관리위원 과반수가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 단지관리단집회의 소집을 청구하는 경우

3. 감사를 둔 경우 감사가 단지관리단의 사무를 감사한 후 법령 또는 규약 위반사항에 관한 보고를 회의의 목적사항으로 밝혀 단지관리단집회의 소집을 청구하는 경우

④ 제3항에도 불구하고 1주일 내에 단지관리인이 단지관리단집회의 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 단지건물소유자, 단지관리위원, 감사는 법원의 허가를 받아 단지관리단집회를 소집할 수 있다.

⑤ 제3항과 제4항에 따라 단지관리단집회를 개최하는 경우, 단지관리위원회는 단지관리단집회의 목적사항에 관하여 미리 검토하고 단지관리단집회에서 그 결과를 보고할 수 있다.

**제40조(소집절차)** ① 단지관리인은 단지관리단집회를 소집하려면 단지관리단집회일 1주일 전에 각 단지건물소유자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 통지서를 발송하고, 단지건물소유자들이 쉽게 식별할 수 있는 단지 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

1. 회의의 일시, 장소 및 목적사항
  2. 회의의 목적사항이 공용부분의 변경(법 제15조제1항), 권리변동이 있는 공용부분의 변경(법 제15조의2제1항), 규약의 설정변경·폐지(법 제29조제1항), 건물의 재건축(법 제47조제1항), 건물의 복구(법 제50조제4항)인 경우
    - (1) 의결이 필요한 이유
    - (2) 공사계획, 각 단지건물소유자의 비용부담내역 및 재원조달계획(공용부분의 변경, 건물의 재건축, 건물의 복구 시)
    - (3) 제30조의2제2항에 따른 공용부분의 변경을 위한 계획서(권리변동이 있는 공용부분의 변경 시)
    - (4) 규약안 (규약의 설정·변경·폐지 시)
  3. 서면으로 의결권을 행사할 경우, 서면의 제출 장소, 제출 기간, 서면의 양식 등 서면 의결권 행사에 필요한 자료
  4. 전자적 방식으로 의결권을 행사할 경우 전자투표를 할 인터넷 주소, 전자투표를 할 기간, 그 밖에 단지건물소유자의 전자투표에 필요한 기술적인 사항
  5. 의결권을 대리행사하는 경우 대리권을 증명하는 서면의 제출 방법, 그 밖에 대리행사에 필요한 사항
  6. 회의결과의 공고방법
    - ② 제1항의 통지서는 단지건물소유자의 전유부분으로 발송한다. 다만, 단지건물소유자가 단지관리단에 제24조제2항에 따라 다른 주소지를 신고한 경우에는 신고한 주소지로 발송한다.
    - ③ 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 단지관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 단지관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)과 관련하여 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 경우, 단지관리인은 점유자에게도 제1항의 통지서를 발송하여야 한다.
    - ④ 단지관리단집회는 단지건물소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.
    - ⑤ 단지관리단집회는 단지건물소유자 등에게 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제4항에 따른 단지관리단집회에서는 그러하지 아니하다.
- 제41조(개의 및 의결 정족수)** ① 다음 각 호의 경우 단지관리단집회는 단지건물소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상으로 의결한다.
1. 법 제15조제1항 본문에 따른 공용부분의 변경
  2. 법 제26조의2제1항에 따른 회계감사의 미 실시
  3. 그 밖에 단지관리단집회에서 정한 사항
- ② 다음 각 호의 경우 단지관리단집회는 단지건물소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상으로 결의한다.
1. 법 제29조제1항에 따른 규약의 설정·변경·폐지

2. 법 제44조제1항, 제2항에 따른 사용금지의 청구
  3. 법 제45조제1항, 제2항에 따른 구분소유권 경매의 청구
  4. 법 제46조제1항, 제2항에 따른 계약의 해제 및 전유부분의 인도 청구
  5. 그 밖에 단지관리단집회에서 정한 사항
- ③ 다음 각 호의 경우 단지관리단집회는 단지건물소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 결의한다.
1. 법 제47조제1항에 따른 재건축 결의
  2. 법 제50조제4항에 따른 멸실한 공용부분의 복구
  3. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경
  4. 그 밖에 단지관리단집회에서 정한 사항
- ④ 제1항부터 제3항까지 각 호 이외의 경우, 단지관리단집회는 단지건물소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 결의한다.
- ⑤ 단지관리단집회를 소집한 결과 단지관리단집회에 출석한 단지건물소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 단지관리단집회를 재소집하여야 한다.
- ⑥ 단지관리단집회를 재소집한 결과 단지관리단집회에 출석한 단지건물소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 단지관리위원회의 결의로 단지관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다. 다만, 제1항부터 제3항까지의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑦ 법 제38조제2항에 따라 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법(이하 '서면·전자적 방법 등'이라 함)에 의한 결의와 단지관리단집회의 결의를 병행하기로 한 경우 서면·전자적 방법으로 의결권을 행사한 자도 출석한 것으로 간주한다.

**제42조(의결권)** ① 각 단지건물소유자의 의결권은 별표 5와 같다.

- ② 1인의 단지건물소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 단지건물소유자를 1인으로 본다.
- ③ 1개의 전유부분이 2인 이상 단지건물소유자의 공유에 속하는 경우 의결권 행사에 대하여는 그 공유자들을 1인의 단지건물소유자로 본다.
- ④ 단지건물소유자는 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.

**제43조(점유자의 의결권행사)** ① 점유자는 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 단지관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 회계감사의 실시여부(법 제26조의2제2항), 단지관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의4제5항)에 관하여 단지건물소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 단지건물소유자와 점유자의 합의로 단지건물소유자가 의결권을 행사하기로 정하여 단지관리단에 통지한 경우
2. 단지건물소유자의 권리의무에 특별한 영향을 미치는 공용부분의 관리행위에 관하여 점유자가

사전에 단지건물소유자의 동의를 받지 못한 경우

3. 단지관리인의 선임 또는 해임, 회계감사의 실시여부, 단지관리위원의 선임 또는 해임에 관하여, 단지건물소유자가 단지관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 단지관리단에 통지한 경우
  - ② 동일한 전유부분의 점유자가 여럿인 경우에는 해당 단지건물소유자의 의결권을 행사할 1명을 정하여 단지관리단에 통지하여야 한다.
  - ③ 여러 개의 전유부분을 소유한 단지건물소유자가 하나 이상의 전유부분을 점유하고 있는 경우 단지건물소유자만 의결권을 행사할 수 있다.
  - ④ 여러 개의 전유부분을 소유한 단지건물소유자가 전유부분을 모두 점유하고 있지 않는 경우 점유자들은 의결권을 행사할 1명을 정하여 단지관리단에 통지하여야 한다.

**제44조(점유자의 의견진술 등)** ① 점유자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

- ② 단지관리인 또는 제39조제4항의 단지건물소유자, 단지관리위원, 감사는 필요하다고 인정하는 경우 단지관리단집회의 의결권이 없는 자로 하여금 집회에 참석하여 의견을 진술하도록 허용할 수 있다.

**제45조(서면에 의한 의결권 행사)** 서면에 의한 의결권 행사는 단지관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 단지건물소유자는 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 조 제6호에 따른 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 전자투표를 하여야 한다.

- ② 전자투표는 단지관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.
  - ③ 단지관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.
- ※ 본인확인 절차를 완화된 전자투표를 통한 의결권 행사를 허용하는 경우

**제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사)** ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 단지건물소유자는 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 전자투표를 할 수 있다.

- ② 전자투표는 단지관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.
- ③ 단지관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

**제47조(대리인에 의한 의결권 행사)** ① 대리인은 의결권을 행사하기 이전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 단지건물소유자를 대리하는 경우에는 단지건물소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.

**제48조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의)** 법 또는 규약에 따라 단지관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 단지건물소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 단지관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

**제49조(집회의 운영)** ① 단지관리인은 단지관리단집회의 의장이 된다. 다만, 제39조제4항에 따라 단지관리단집회가 소집된 경우, 법원의 허가를 받은 단지건물소유자, 단지관리위원 또는 감사가 단지관리단집회의 의장이 된다.

② 제1항에 해당하는 자가 2인 이상인 경우 단지관리단집회의 의장은 상호 합의로 결정하고, 상호 합의가 이루어지지 않으면 연장자가 단지관리단집회의 의장이 된다.

③ 단지관리단집회의 의장은 집회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 등 집회의 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 발언의 제한, 퇴장 등 필요한 조치를 할 수 있다.

**제50조(의사록)** ① 단지관리단집회의 의장은 집회가 끝난 후 단지관리단집회의 의사에 관하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 의사록을 작성하여야 한다.

② 의사록에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 회의 일시, 장소 및 목적사항
2. 참가자 명단(서면이나 전자적 방법, 대리인에 의해 의결권을 행사한 경우를 포함한다)
3. 상정안건 및 상정안건에 대한 발언내용, 의결결과
4. 법 제15조의2에 따른 권리변동이 있는 공용부분의 변경에 관한 구분소유자의 찬반의 의사
5. 그 밖에 단지관리단집회 의장이 필요하다고 인정한 사항

③ 의사록은 단지관리단집회 의장과 의결권을 행사한 단지건물소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 한다.

④ 단지관리단집회의 의장이 필요하다고 인정하는 경우, 의장은 단지관리단집회를 녹화 또는 녹음하거나 단지건물소유자 등에게 실시간으로 중계할 수 있다.

⑤ 단지관리인은 단지관리단집회를 소집하면서 명시한 방법에 따라 단지관리단집회의 결과를 지체 없이 공고하여야 한다

## 제6장 단지관리인 및 단지관리단 임원

**제51조(단지관리인의 선임 등)** ① 단지관리인은 단지관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 단지관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 단지관리인은 단지관리단 임원과 감사, 단지관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 단지관리위원회에서 단지관리인을 선출하고 단지관리인이 단지관리단 임원과 감사, 단지관리

위원을 겸직할 수 없는 경우

**제51조(단지관리인의 선임 등)** ① 단지관리인은 단지관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 단지관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 단지관리인은 단지관리단 임원과 감사, 단지관리위원을 겸직할 수 없다.

※ 단지관리위원회에서 단지관리인을 선출하고 단지관리인이 단지관리위원을 겸직할 수 있는 경우(제63조 “※ 단지관리위원회 위원이 단지관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함”을 함께 선택)

**제51조(단지관리인의 선임 등)** ① 단지관리인은 단지관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

② 단지관리인의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

③ 단지관리인은 단지관리위원을 겸직할 수 있으나 단지관리단 임원과 감사를 겸직할 수 없다.

**제52조(단지관리인의 해임청구)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 단지건물소유자는 법 제24조제5항에 따라 단지관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

1. 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실훼손하여 단지건물소유자 등에게 손해를 가한 경우
2. 관리비, 수선적립금 등 단지관리단의 수입을 횡령한 경우
3. 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
4. 그 밖에 단지관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우

**제53조(단지관리인의 자격)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 단지관리인이 될 수 없다.

1. 미성년자, 피성년후견인
  2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 사람
  3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 않기로 확정된 후 5년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
  4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
  5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람
  6. 관리위탁계약 등 단지관리단의 사무와 관련하여 단지관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
  7. 단지관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람
- ※ 부단지관리인이 없는 경우

**제54조(단지관리인의 직무대행)** 단지관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 단지관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 단지관리위원회가 설치된 경우에는 단지관리위원회의 결의로 단지관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

※ 부단지관리인이 있는 경우

**제54조(단지관리인의 직무대행)** ① 단지관리인이 부득이한 사유로 일시적으로 직무를 수행할 수 없는 경우, 부단지관리인이 단지관리인의 직무를 대행한다.

② 부단지관리인이 직무를 대행할 수 없는 경우, 단지관리단집회의 결의로 직무대행자를 선임할 수 있다. 다만, 단지관리위원회가 설치된 경우에는 단지관리위원회의 결의로 단지관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다.

**제55조(단지관리인의 주의의무 등)** ① 단지관리인은 오피스텔 단지 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 선량한 관리자의 주의로 단지관리단의 사무를 집행하여야 한다.

② 단지관리인은 단지관리단집회의 결의에 따라 필요한 경비와 보수를 지급받을 수 있다.

**제56조(단지관리인의 권한과 의무)** ① 단지관리인은 제28조제1항의 단지관리단 사무를 집행할 권한과 의무를 가진다.

② 단지관리인은 제1항에 따른 단지관리단의 사무 집행과 관련하여 단지관리단을 대표하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다. 다만, 단지관리인의 대표권은 단지관리단집회의 결의로 제한할 수 있다.

③ 단지관리인의 권한과 의무에 관하여 규약에서 정하지 않은 사항에 관하여는 민법상 위임에 관한 규정을 준용한다.

**제57조(자문위원회의 설치)** ① 단지관리인은 필요하다고 인정할 때에는 제28조제1항의 단지관리단 사무를 집행하기 위한 범위에서 특정한 문제를 자문하기 위하여 다음 각 호의 자문위원회를 둘 수 있다.

1. 회계자문위원회
2. 법무자문위원회
3. 그 밖에 단지관리인이 필요하다고 인정하는 자문위원회

② 단지관리인은 단지관리단집회에 제1항에 따른 자문 결과를 보고하여야 한다. 다만, 단지관리위원회가 설치된 경우에는 단지관리위원회에 대한 보고로 단지관리단집회에 대한 보고를 갈음할 수 있다.

**제58조(단지관리인의 보고의무)** ① 법 제26조 제1항에 따라 단지관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 단지관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 이외에 단지관리단이 얻은 수입 및 사용내역에 관한 사항
3. 관리위탁계약 등 단지관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
5. 단지관리단 임직원의 변동에 관한 사항
6. 토지, 공용부분 및 부속시설의 보존, 관리, 변경에 관한 사항
7. 단지관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항

8. 제81조의2제1항에 따른 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과에 관한 사항
9. 그 밖에 규약 또는 규약에 기초하여 만든 규정이나 단지관리단집회의 결의에서 정하는 사항
  - ② 단지관리인은 위 제1항의 보고사항을 단지건물소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 단지 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
  - ③ 단지관리인은 매월 1회 단지건물소유자에게 단지관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.
  - ④ 단지관리인은 법 제32조에 따른 정기 단지관리단집회에 출석하여 단지관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예결산 내역을 보고하여야 한다.

**제59조(단지관리단 사무의 인수인계)** ① 단지관리인이 변경된 경우, 전임 단지관리인은 후임 단지관리인에게 제32조제1항의 자료와 그 밖에 단지관리단의 사무에 필요한 물건을 전부 교부하는 등 후임 단지관리인이 단지관리단 사무를 원활히 수행할 수 있도록 협력하여야 한다.

※ 부단지관리인 등 단지관리단임원과 감사를 두고 단지관리단집회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(단지관리단 임원과 감사의 선임 등)** ① 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사는 단지관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 단지건물소유자 중에서 선임한다.
  - ③ 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
  - ④ 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.
- ※ 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사를 두고 단지관리위원회에서 선출하는 경우에 한함

**제60조(단지관리단 임원과 감사의 선임 등)** ① 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사는 단지관리위원회의 결의로 선임되거나 해임된다.

- ② 감사는 단지건물소유자 중에서 선임한다.
  - ③ 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
  - ④ 부단지관리인 등 단지관리단 임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.
- ※ 감사를 두는 경우에 한함

**제61조(감사의 권한과 의무)** ① 감사는 단지관리단의 사무와 회계를 감사하며, 단지관리단집회와 단지관리위원회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다.

- ② 감사는 단지관리인에게 제1항의 감사를 위하여 필요한 자료의 제공을 요구할 수 있다.
- ③ 단지관리단의 사무집행 또는 회계관리가 법령 또는 규약을 위반하였음을 발견한 경우, 감사는 단지관리인에게 제39조제3항제3호에 따라 단지관리단집회 또는 제65조제2항제4호에 따라 단지관리위원회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 단지관리단집회와 단지관리위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ⑤ 단지건물소유자의 10분의 1 이상이 단지관리단의 사무집행 또는 회계관리를 특정하여 감사를

요청한 경우, 감사는 이에 대한 감사를 실시한 후 감사를 요청한 단지건물소유자에게 감사 결과를 통지하여야 한다.

## 제7장 단지관리위원회

제62조(단지관리위원회의 구성) ① 단지관리위원회 위원의 재적위원은 ○명이며, 다음 각 호의 선거구별로 선출한다.

1. 제1선거구(예 : ○동, ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
2. 제2선거구(예 : ○동, ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
3. 제3선거구(예 : ○동, ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
4. 제4선거구(예 : ○동, ○층 ~ ○층 또는 제○라인) : 1명
5. ~

② 단지관리위원회 위원은 선출과 동일한 방법에 의하여 해임된다.

③ 단지관리위원회 위원의 임기는 2년이며, 연임할 수 있다.

④ 단지관리위원회 위원장이 단지관리단집회에서 선출되지 않은 때에는 단지관리위원회 위원들의 투표로 선출한다.

제63조(단지관리위원회 위원의 자격 등) ① 단지관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.

② 단지관리위원회 위원은 단지관리인, 단지관리단 임원, 감사를 겸직할 수 없다.

※ 단지관리위원회 위원이 단지관리인을 겸직할 수 있는 경우에 한함

제63조(단지관리위원회 위원의 자격 등) ① 단지관리위원회 위원의 자격에 관하여는 제53조를 준용한다.

② 단지관리위원회 위원은 감사를 겸직할 수 없다.

제64조(단지관리위원회의 권한) 단지관리위원회는 이 규약에서 별도로 정하는 사항 외에 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 법 제26조의3제2항에 따른 단지관리인의 사무집행 감독
2. 제5조제2항에 따른 규약의 설정·변경·폐지를 위한 안건의 발의
3. 제16조제1항에 따른 토지와 공용부분 등의 임대에 관한 결의
4. 제30조제1항에 따른 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
5. 제30조의2제1항에 따른 권리변동이 있는 공용부분 등의 변경 계획서에 대한 승인
6. 제36조에 따른 단지관리단 사무의 위탁에 관한 결의
7. 제39조제2항에 따른 임시 단지관리단집회의 소집에 관한 결의
8. 제39조제3항제2호에 따른 임시 단지관리단집회의 소집 청구
9. 제39조제5항에 따른 임시 단지관리단집회의 목적사항 검토 및 결과 보고

10. 제41조제5항에 따른 단지관리단집회의 결의에 갈음한 결의
11. 제54조에 따른 단지관리단집회의 결의에 갈음한 단지관리인의 직무대행자 선임
12. 제76조제1항에 따른 수선계획서에 대한 승인
13. 제81조의2제2항에 따른 감사인의 추천 의뢰 결의
14. 그 밖에 단지관리단집회에서 위임한 사항

**제65조(단지관리위원회의 소집)** ① 단지관리위원회 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 단지관리 위원회를 소집할 수 있다.

② 다음 각 호의 경우 단지관리위원회 위원장은 단지관리위원회를 소집하여야 한다.

1. 단지관리위원회 위원의 5분의 1 이상이 청구하는 경우
2. 단지관리인이 청구하는 경우
3. 단지건물소유자 10분의 1 이상이 회의의 목적사항을 밝혀 청구하는 경우
4. 감사가 제61조제1항의 감사결과보고서 제출, 제61조제3항의 법령 또는 규약 위반사실 보고를 위해 청구하는 경우

③ 제2항의 청구가 있을 후 단지관리위원회 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지절차를 1주일 이내에 밟지 않은 때에는 소집을 청구한 사람이 단지관리위원회를 소집할 수 있다.

④ 단지관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 단지관리위원회 위원에게 통지하여야 한다.

⑤ 단지관리위원회는 단지관리위원 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.

**제66조(단지관리위원회의 의결방법)** ① 단지관리위원회의 의사는 단지관리위원회 재적위원 과반수의 동의로 의결한다.

② 단지관리위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.

③ 단지관리위원회는 제65조제4항에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. 다만, 제65조 제5항에 따른 단지관리위원회에서는 그러하지 아니하다.

**제67조(단지관리위원회의 운영)** ① 다음 각 호의 순서에 따라 단지관리위원회 회의를 주재한다.

1. 단지관리위원회 위원장
2. 단지관리위원회 위원장이 지정한 단지관리위원회 위원
3. 단지관리위원 중 연장자

② 단지관리위원회 회의를 주재한 자는 단지관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 제2항에 따라 단지관리위원회 의사록을 보관하는 자에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 단지관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제68조(단지관리위원회 회의규칙) 단지관리위원회는 효율적인 회의 진행을 위하여 의사진행, 방청, 의견진술 등에 관한 회의규칙을 정할 수 있다.

## 제8장 선거관리위원회

제69조 (선거관리위원회 구성) ① 선거관리위원회는 단지건물소유자 중에서 선출된 3인 이상 7인 이내로 구성한다.

② 선거관리위원회의 위원은 다음 각 호의 자 중 단지관리위원회의 결의로 선출한다.

1. 단지관리인이 추천한자

2. 단지관리위원 3분의 1이상이 추천한 자

3. 단지건물소유자의 20분의 1이상(최소 5인 이상)이 추천한 자

③ 제2항 각 호에 따른 추천권자가 단지관리인으로부터 선거관리위원 추천 통보를 받은 날부터 7일 이내에 추천을 하지 않거나 추천한 사람이 선거관리위원 정원의 2배를 초과하지 않은 때에는 단지관리인은 단지건물소유자 등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 추천할 수 있다.

④ 제2항에도 불구하고 선거관리위원회가 구성되지 않은 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 단지건물소유자 중에서 학식과 사회경험이 풍부한 자를 위원으로 위촉할 수 있다.

⑤ 위원장은 선거관리위원회 위원 중에서 위원들의 투표로 선출한다.

제70조(임기 및 자격상실 등) ① 선거관리위원회 위원의 임기는 선출 또는 위촉받은 날부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.

② 선거관리위원은 단지건물소유자 지위를 상실한 때 그 자격을 상실한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다.

1. 제53조 각 호에 해당하는 사람

2. 단지관리인, 단지관리단 임원, 단지관리위원 및 감사 후보자의 배우자나 직계존비속인 사람

④ 선거관리위원회 위원은 단지관리인, 단지관리단 임원 및 감사, 단지관리위원을 겸직할 수 없다.

제71조 (업무) 선거관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 선거관리규정의 제정·개정 [단, 단지관리단집회(단지관리위원회가 설치된 경우 단지관리위원회)의 승인 필요]

2. 단지관리인, 단지관리단 임원 및 감사, 단지관리위원회 위원장, 단지관리위원의 선출 및 해임에 관한 선거관리

3. 단지관리인, 단지관리단 임원 및 감사, 단지관리위원회 위원장, 단지관리위원 등의 법 또는 규약에서 정한 결격사유 유무 확인

4. 단지관리단집회의 결의를 투표의 방식으로 하는 경우 그 투개표업무

5. 단지관리인, 단지관리단 임원 및 감사, 단지관리위원회 위원장, 단지관리위원 등에 대한 당선 확인 및 당선증 교부

6. 단지관리인, 단지관리단 임원 및 감사, 단지관리위원회 위원장, 단지관리위원 등의 사퇴 접수처리
7. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

**제72조(운영 등) ①** 위원장은 선거관리위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

- ② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원 중 과반수 결의로 그 직무를 대행할 자를 선출한다.
- ③ 위원이 궐위된 경우에는 60일 이내에 다시 선출 또는 위촉한다. 보궐위원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다.
- ④ 위원장은 선거관리위원회의 회의에 관하여 회의록을 작성하고, 위원장 및 위원 2명 이상이 서명날인 한 후 관리인이 보관하도록 하여야 한다.
- ⑤ 이해관계인은 관리인에게 별표 6 서식에 따른 서면으로 선거관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제73조(선거관리위원의 해임 등) ①** 선거관리위원이 직무를 유기하거나 법령 및 규약을 위반한 경우, 단지건물소유자 10분의 10 이상이 발의하고 단지관리단집회의 결의로(단지관리위원회가 설치된 경우 단지관리위원회 결의로) 해임할 수 있다.

- ② 위원장은 정당한 사유 없이 3회 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자를 해임할 수 있다.

## 제9장 회 계

**제74조(단지관리단의 수입) ①** 단지관리단의 수입은 다음 각 호와 같다.

1. 관리비
2. 단지 수선적립금 및 각 동 수선적립금
3. 사용료
4. 잡수입
- ② 관리비와 수선적립금은 구분하여 회계처리 하여야 하며, 각 동 수선적립금은 단지 수선적립금과 별도로 각 동마다 구분하여 회계처리 하여야 한다.

**제75조(관리비) ①** 관리비는 다음 각 호의 경비를 말한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비

8. 급탕비

9. 수선유지비

10. 위탁관리수수료

② 단지건물소유자는 단지관리단에 오피스텔 단지 건물의 유지·관리에 필요한 관리비를 납부하여야 한다.

③ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비에 대하여 단지건물소유자와 연대하여 책임을 진다.

④ 단지건물소유자가 관리비, 수선적립금 및 사용료(이하 “관리비 등”이라 함)를 체납한 경우 단지건물소유자의 지위를 승계한 자가 이를 부담하여야 한다. 단, 공용부분 관리비 등에 한한다.

**제76조(수선적립금)** ① 단지관리단은 단지관리단 집회의 결의로 건물이나 토지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립하며, 수선계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획기간

2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법

3. 수선대상별 예상 수선주기

4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거

5. 수선계획의 재검토주기

6. 수선적립금의 사용절차

7. 그 밖에 단지관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항

② 단지관리단은 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.

③ 수선적립금은 법 제12조에 따른 단지건물소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 단지관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다.

④ 수선적립금은 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 단지관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.

⑤ 수선적립금은 토지, 부속시설 및 단지공용부분 등과 관련하여 단지관리단집회의 결의를 거쳐 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 단지관리단이 스스로 수립한 수선계획에 따른 조사 및 수선공사(보수, 교체 및 개량공사)

2. 자연재해 등 예상하지 못했던 사유로 인하여 필요하게 된 수선공사

3. 제1호 또는 제2호의 용도로 사용하기 위하여 빌린 돈의 변제

**제77조(사용료)** 단지관리단은 단지건물소유자 등의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함함)

2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함함)

3. 가스사용료

② 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 사용료에 대하여 단지건물소유자와 연대하여 책임을 진다.

**제78조(잡수입)** ① 전용사용부분 사용료(제14조), 주차장 사용료(제15조), 토지와 공용부분 등 임대료(제16조) 그 밖에 오피스텔 단지 건물의 관리 등으로 인하여 발생한 수입은 잡수입으로 한다.  
② 제항의 잡수입은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 단지 수선적립금으로 적립한다.

**제79조(관리비 등의 징수)** ① 단지관리단은 관리비, 수선적립금, 사용료(이하, “관리비 등”이라 함)을 징수하기 위하여 납기일 10일 전까지 단지건물소유자 등에게 다음 각 호의 사항을 명시한 고지서를 교부하여야 한다.

1. 전유부분의 표시
2. 관리비 등의 산정기간, 비목별·세부내역별 금액 및 산정방법
3. 납부기한 및 연체료
4. 납부방법(납부할 예금계좌번호 등)

② 관리비, 수선적립금의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 사용료의 산정기간은 사용료 징수권자와 체결한 계약을 따른다.

③ 관리비 등의 납부기한은 다음 달 말일까지로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우 그 다음날까지로 한다.

④ 단지건물소유자 등이 납부기한까지 관리비 등을 납부하지 아니한 경우, 단지관리단은 단지건물소유자 등에게 제항에 따라 고지한 연체료 및 연체로 인한 손해배상금(소송비용, 추심비용 등 포함)을 청구할 수 있다.

⑤ 제4항 및 연체로 인한 손해배상금은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 단지 수선적립금으로 적립한다.

**제79조의2(관리비 등의 연체료)** 관리비 등을 기한 내에 납부하지 아니한 단지건물소유자 등에 대하여는 다음 계산식에 따라 계산된 가산금을 부과한다.

연체 가산금 일할계산 (가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 연체율)

※ 경기도 공동주택관리규약 준칙 : 연체 가산금 일할계산(가산금 = 관리비 등 × 연체일 / 365 × 12%)

**제80조(회계연도)** 단지관리단의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

**제81조(예산 및 결산)** ① 단지관리인은 당해 회계연도의 예산안을 작성하여 정기 단지관리단집회에 보고하여야 한다.

② 단지관리인은 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 단지관리단집회에 보고하여야 한다.

※ 전유부분이 150개 이상인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 단지관리인은 단지관리위원회의 결의를 거쳐 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임하여야 하며, 매 회계연도 종료 후 9개월 내에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 그러나 단지관리 단집회에서 단지건물소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

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

② 단지관리인은 단지관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

③ 단지관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 단지건물소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.

④ 제3항의 보고는 단지건물소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 단지관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 단지건물소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 단지건물소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

⑤ 회계감사와 관련하여 단지관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
  2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ※ 전유부분이 50개 이상 150개 미만인 경우

**제81조의2(회계감사)** ① 단지관리인은 단지건물소유자의 5분의1 이상이 연서하여 요구하는 경우에 다음 각호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 단지건물소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 단지건물소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

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

② 단지관리인은 단지관리위원회의 결의를 거쳐 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

- ③ 단지관리인은 회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 감사 보고서 등 회계감사의 결과를 단지건물소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고하여야 한다.
- ④ 제3항의 보고는 단지건물소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 단지관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 단지건물소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송하며, 단지건물소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
- ⑤ 회계감사와 관련하여 단지관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
  1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
  2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

**제82조(회계장부 등)** ① 단지관리인은 회계장부를 작성하여 보관하여야 한다.

- ② 단지관리인은 회계업무의 수행을 위하여 단지관리단 명의의 예금계좌를 개설하여야 한다.
- ③ 이해관계인은 서면으로 회계장부와 단지관리단 명의의 예금계좌의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**제83조(회계세칙)** 단지관리단은 필요한 경우 단지관리단 회계를 위한 회계세칙을 정할 수 있다.

## 제10장 의무위반자에 대한 조치

**제84조(의무위반자에 대한 조치)** 단지건물소유자 등이 법 제5조제1항, 제2항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우, 단지관리인 또는 단지관리단집회의 결의로 지정된 단지건물소유자는 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.

## 제11장 관 할

**제85조(관할)** 법 제43조부터 제46조까지의 규정에 따른 소송, 그 밖에 단지관리단과 단지건물소유자 사이의 소송은 오피스텔 단지 건물소재지의 관할법원에 제기하여야 한다.

## 부 칙

**제1조(규약의 효력)** 이 규약은 2021년 3월 31일부터 시행한다.

**제2조(종전 행위의 효력)** 단지관리단이 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 한 행위는 이 규약에 따라 한 것으로 본다.

〈별표 1〉 관리대상물

|         |  |   |
|---------|--|---|
| 건물 명칭 등 |  | 경기도 00시(군) 00로00길 00 소재 00오피스텔  |
| 대지      | 소재지  |   |
|         | 면적   |   |
|         | 권리관계   |   |
| 건물      | 구조 등   | 철근콘크리트조<br>지상 00층, 지하 00층<br>용도(업무시설)<br>연면적        m <sup>2</sup> 건축면적        m <sup>2</sup> |
|         | 전유부분   | 총 호수    호<br>연면적    m <sup>2</sup>  |
| 부속 시설   | 담, 울타리, 주차장, 자전거 주차장, 쓰레기장, 배수로, 배수구, 외등(조명) 설비, 조경목, 게시판, 안내판, 놀이터, 관리사무실 등 건물과 대지 내에 존재하는 시설 |   |

〈별표 2〉 구분소유자의 공유지분율

| 오피스텔 건물 번호 | 공유비율 | 대지 및 부속시설 | 공용부분     |
|------------|------|-----------|----------|
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ○호실        |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |
| ·          |      | ·         | ·        |
| ·          |      | ·         | ·        |
| ·          |      | ·         | ·        |
| 합계         |      | ○○○분의 ○○  | ○○○분의 ○○ |

〈별표 3〉 발코니 등의 전용사용부분 및 전용사용권자

| 구분        | 전용사용 부분 | 발코니, 베란다               | 현관문, 창틀, 창문                 | 오피스텔 건물 앞 대지 | 옥상           |
|-----------|---------|------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| 1. 위 치    |         | 각 오피스텔 건물에 접한 발코니, 베란다 | 각 오피스텔 건물에 부속하는 현관문, 창틀, 창문 | 별첨도와 같음      | 별첨도와 같음      |
| 2. 전용사용권자 |         | 각 오피스텔 건물의 구분소유자 등     | 각 오피스텔 건물의 구분소유자 등          | ○호실의 구분소유자 등 | ○호실의 구분소유자 등 |

〈별표4〉 신고서(구분소유자)

| <b>신 고 서(구분소유자)</b>   |           |         |         |
|---|-----------|---------|---------|
| ○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.<br><br>신고인 (인)<br><br>○○오피스텔 관리단 귀하  |           |         |         |
| 대상  | 오피스텔 ○○○호 |         |         |
| 구분소유권을<br>취득한 자   | 성 명       |         | 전 화 번 호 |
|   | 주 소       |         |         |
|   | 차량<br>번호  | (차종 : ) |         |
| 구분소유권<br>변동일  |           |         |         |
| 구분소유권<br>변동원인   |           |         |         |
| <p>※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조<br/>                     개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락</p> <p>2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지</p> <p>3. 개인정보의 제3자 제공<br/>                     -제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체<br/>                     -제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등</p> <p>4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">년    월    일</p> <p>- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">202 . . .    동의자    (서명:    )</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">▶ 개인정보 취급자 :    (서명:    )</p> |           |         |         |



〈별표 4-1〉 신고서(전세권자, 임차권자)

| <b>신 고 서(임차인)</b>  |            |         |         |
|--|------------|---------|---------|
| ○○오피스텔의 전세권·임차권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.<br><br>신고인 (인)<br><br>○○오피스텔 단지관리단 귀하   |            |         |         |
| 대상   | 오피스텔 ○동 ○호 |         |         |
| 전세권·임차권을<br>취득한 자  | 성 명        | (인)     | 전 화 번 호 |
|  | 주 소        |         |         |
|  | 차량<br>번호   | (차종 : ) |         |
| 전세권·임차권<br>기간  |            |         |         |
| <p>※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조</p> <p>1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락</p> <p>2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지</p> <p>3. 개인정보의 제3자 제공</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등</p> <p>4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">년 월 일</p> <p>– 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">202 . . . 동의자 (서명: )</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">▶ 개인정보 취급자 : (서명: )</p> |            |         |         |







# 8

## 집합건물법 해설



## 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, “집합건물의 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.

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

건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 구조상으로나 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 등기부상에 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 98마438 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 건물부분에 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. 4층의 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 갖출 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 제2조의2에 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 등기없이 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. 공동주택관리법에서는 “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 점유·사용권도 대지사용권이 될 수 있다. 즉 전유부분의 매수인이 매매계약에 기초하여 대지를 점유, 사용할 권리는 단순한 점유권이 아닌 대지사용권에 해당한다.<sup>1)</sup>
- 대지권은 집합건물법 상의 용어는 아니고 부동산등기법에서 사용되는 용어이다. 부동산등기법에서는 대지사용권 중에서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 대지권이라고 정의하고 있다(부동산등기법

---

1) 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).

제40조 제3항).

- 구분소유자들의 대지사용권은 동일한 권이어야 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 지상권이 나 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.

## 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 공동주택관리법과 집합건물법의 관계를 정하고 있는 규정이다. 이 규정은 2012년에 신설된 규정이다.
- 그 전에는 이와 유사한 내용이 부칙에 규정되어 있었다. 2005년 집합건물법이 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 주택법의 규정이 개정되면서 이 부칙도 개정되어 공동주택의 관리방법과 기준에 대해서는 여전히 구분소유자의 권리를 해치지 않는 범위 내에서 주택법이 적용되지만, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 대해서는 주택법 제46조의 규정이 우선적으로 적용되었다.

- 공동주택도 집합건물이기 때문에 하자담보책임기간에 대해서는 집합건물법상의 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 주택법이 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, 하자발생기간<sup>2)</sup>이라는 표현을 사용했기 때문이었다.
- 이 문제를 해결하기 위해서 2013년 개정된 집합건물법은 하자담보책임에 관한 제9조의2를 신설하면서 구분소유의 권리와 관련하여 공동주택의 하자에 대해서도 원칙적으로 집합건물법이 우선적으로 적용됨을 분명히 하였다.

## ② 구분소유자의 기본권적인 권리

- 관리방법이나 하자담보책임에 있어서 공동주택관리법의 내용이 구분소유자의 기본적인 권리를 침해하는 경우는 없기 때문에 원칙적으로 공동주택의 관리나 하자담보책임에 있어서 주택법이나 공동주택관리법은 효력이 있다. 따라서 법 제2조의2는 공동주택관리법을 적용함에 있어서 집합건물법에서 보장하고 있는 구분소유자의 구분소유권을 침해하지 않아야 한다는 의미가 더 크다.
- 다만 공동주택의 구분소유자는 공동주택관리법에 따른 권리를 주장할 수 있을 뿐만 아니라 집합건물법에 따른 권리를 주장할 수 있다. 예를 들어 공동주택관리법은 시공자의 하자보수의무를 규정하고 있지만(공동주택관리법 제36조), 손해배상책임은 규정하고 있지 않다. 하지만 집합건물법은 시공자의 손해배상책임에 대해서 규정하고 있다(법 제9조 제1항). 따라서 구분소유자는 공동주택관리법에 따라서는 시공자에게 손해배상을 청구할 수 없지만, 집합건물법에 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 등기하여야 한다.

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

## 【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 의한 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.
- 공정증서란 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 건물부분이 전유부분에 해당한다면 공용부분인 취지를 등기하도록 규정하고 있다. 이 경우에 등기는 해당 전유부

본의 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, 갑구관과 을구관의 권리에 관한 등기는 말소된다(부동산등기규칙 제104조 제3항). 규약공용부분으로 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 구분소

유자의 전유부분 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 2011다2163 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, 냉난방가동시간 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

- 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 구조안전에 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(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 연관되어 있다.

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 인해서 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 아니라

면 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 간접점유자로서 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.

#### 〈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 대지사용권에 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 공유물 분할을 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.

### 〈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 가지는데 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 집합건물법상 '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 집합건물법은 분양자와 시공자로 하여금 견고한 건물을 짓도록 유도하고 부실하게 건축된 집합건물의 구분소유자를 보호하기 위해서 분양자의 하자담보책임에 관하여 민법상 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 건분매매의 경우에 광고의 실제로 공급된 전유부분이 광고나 모델하우스와 다르다면 하자가 인정될 수 있다.
  - 객관적 하자는 통상적으로 건물이 갖추어야 하는 품질이나 성능을 갖추지 못한 하자를 말한다.
  - 집합건물법에서 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 민법상의 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 제9조제4항). 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 집합건물법은 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.

#### 【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 갈음하여 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 집합건물법이나 민법에 규정된 내용보다 수분양자에게 불리한 특약은 효력이 없다(법 제9조제4항).

#### ⑤ 공동주택관리법에 따른 하자보수청구

- 공동주택관리법에서는 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 관리단체에 하자의 보수를 청구할 수도 있다(공동주택관리법 시행령 제38조제2항제2문).
- 공용부분에 하자가 발생한 경우에는 입주자대표회의, 입주자대표회의를 대행하는 관리주체, 집합건물 관리단이 사업주체(시공사 포함)에게 하자의 보수를 청구할 수 있다(공동주택관리법 시행령 제38조제2항제2호).
- 공동주택관리법도 손해배상에 대한 규정을 두고 있으며, 민법 제667조를 준용하고 있다(공동주택관리법 제37조제2항). 그런데 사업주체(시공사 포함)가 손해배상 의무가 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 건물의 구조상 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 사용승인 일이나 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(제3항).
- 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).<sup>3)</sup>
- 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적공사, 지붕 및 방수공사의 하자과 같이 건물의 구조

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

또는 안전에 관련된 하자의 경우에는 담보책임기간이 5년이다(시행령 제5조제2호가목). 철근콘크리트 공사 또는 철골공사, 조적공사로 인해서 건물의 주요구조부에 하자가 발생하였다면 담보책임기간은 5년이 아니라 10년이 된다.

- 건물의 기능과 미관에 관련된 하자의 경우에는 담보책임기간이 3년이다. 주로 건축설비, 목공사, 창호 공사, 조경공사 등의 하자가 건물의 기능과 미관에 관련된 하자에 해당한다.
- 마감공사의 하자과 같이 발견이나 교체가 용이한 하자의 담보책임기간은 2년이다.
- 집합건물법 시행령은 담보책임의 기산점 이전과 이후에 발생한 하자를 구분하여 담보책임기간을 규정하고 있다. 그런데 하자발생기간이라는 개념을 사용할 필요가 없으며, 하자발생시점에 따라 담보책임기간을 달리 규정할 필요가 없다는 점을 고려한다면 기산점 이전에 발생한 담보책임기간에 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 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다.

② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약 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 분양자는 법 제9조의3 제3항에 따라 구분소유자에게 관리단집회 소집을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 건물 전체의 전유부분 중 이전등기를 마친 전유부분의 비율
2. 법 제33조 제2항에 따른 임시 관리단집회 소집청구에 필요한 구분소유자의 수
3. 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 이 통지를 받은 날로부터 3개월 이내에 소집해야 한다는 사실

4. 통지를 받은 구분소유자가 3개월 내에 관리단집회를 소집하지 않으면 분양자가 법 제9조의3 제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다는 사실

② 분양자는 제1항에 따른 통지를 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법상의 전자문서」를 포함한다)으로 통지하여야 한다.

③ 제2항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 주소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제2항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 주소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제2항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약법 제9조의3 제2항에

따라 공정증서로써 정하여 준 것 포함)으로 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 소홀해질 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 별도로 규약만을 제정하고 관리위원회를 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.
- 제2항은 분양자가 분양계약을 체결할 때에 수분양자에게 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 수분양자에게 주어야 함을 규정하고 있다. 규약(안)을 정할 때에는 표준규약을 참고하여야 한다. 관리단이 관리업무를 위해서 규약을 제정할 때에 이 규약(안)을 활용하여 규약을 제정할 수 있다.
- 다만 이 규정을 위반하더라도 별도의 벌칙규정이 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 공용하도록 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 의미

- 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.

### 〈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 을은 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 제항의 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 병에게 다시 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 공유하는 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 2/3 동기가 필요하다. 구분소유자의 전유부분 소유권이나 대지사용권 기타 권리관계에 별다른 변동을 일으키지 아니하는 공용부분의 용도 및 형상 등의 단순한 변경은 공용부분의 변경에 해당한다. 그러나 다음과 같은 경우는 공용부분의 변경에 해당하지 않는다.

#### 〈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 가져와 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

- 두 가지 경우에는 구분소유자 및 의결권의 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 통상집회결의로 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 구분소유자들의 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 4/5 이상이 아닌 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.

#### 〈대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결〉

이처럼 집합건물법이 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 변동은 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 동의를 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 집합건물법상 공용부분의 변경이 아니며 「민법」 제264조에 따른 공유물의 처분·변경에 해당하여 구분소유자 전원의 동의가 필요하다는 것이 대법원(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 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 4/5 이상의 동의이다.

## 〈대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결〉

공용부분에 집합건물을 증축하여 전유부분을 새로 만들으로써 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 통상집회결의가 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. 민법에 따르면 공유물의 경우에는 지분의 과반수 결의로 관리방법을 정할 수 있으며 배타적 사용도 공유물의 관리에 해당한다.
- 다만 민법과 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 3/4의 결의가 필요하다. 그리고 을은 휴게실에 대한 소유권을 취득한 것이 아니라 영구적으로 사용수익할 수 있는 권리를 취득한 것이므로 휴게

실이라는 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 동의가 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(제2항 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).
- 공동주택관리법에서는 관리주체라는 표현을 사용하고 있다. 집합건물법의 관점에서 본다면 위탁관리의 경우에 위탁관리업체나 자치관리의 경우에 관리단이 고용한 관리사무소장이 관리주체에 해당한다. 공동주택관리법에서 말하는 “관리주체”는 집합건물법에서 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).

### 〈대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885 판결〉

집합건물의 관리단이 관리비의 부과·징수를 포함한 관리업무를 위탁관리회사에 포괄적으로 위임한 경우에는, 통상적으로 관리비에 관한 재판상 청구할 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 효율적

로 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 관리비에 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 상가변영회에 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.

#### 〈대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결〉

㉞ 집합건물의 공용부분 변경에 관한 업무는 구분소유자 전원으로 법률상 당연히 성립하는 관리단에 귀속되고, 그 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 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 원

칙이나 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 가스사용료를 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 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

#### 【해설】

- 민법에서는 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 민법과 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 운행비를 징수하는 것은 부당하다.

## 제17조의2(수선적립금)

- 제17조의2(수선적립금) ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 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, 집합건물법에는 수선적립금에 관한 사항이 없었다. 이 규정은 2021년 시행된 집합건물법에 개정법률에 신설된 규정이다. 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(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(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(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. 적절한 유지·관리를 위해서는 관리에 관한 비용을 특별승계인도 부담하도록 할 필요가 있기 때문에 법 제18조에 의해서 특별승계인은 승계인사 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(대정부지법 2007. 7. 25. 선고 2006가단74938 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, 집합건물관리단, 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.

#### 〈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.

#### 〈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 분리처분금지 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 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 계약을 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 가

압류한 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.<sup>4)</sup> 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

4) 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결

대지에 대한 공유지분을 취득할 수 없고 오히려 갑으로부터 전유부분을 매수한 병은 대지 사용권의 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 해석해야 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 제61조제4항).

### 제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제22조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.  
② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 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 대지지분권을 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 마쳐주었다. 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.

### 〈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(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 집합건물법의 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 보유하고 보아야 한다.

## 제22조(「민법」 제267조의 적용 배제)

제22조(「민법」 제267조의 적용 배제) 제20조제2항 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 집합건물법과 달리 대지사용권의 수반성을 규정하고 있지 않은 일본에서는 의미가 있는 규정이나 대지사용권의 수반성을 규정하고 있는 우리나라에서는 별 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 제28조제2항의 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 권리능력없는 사단에 해당한다. 상가변영회가 집합건물 관리단의 실질을 갖추었다면 명칭과 상관없이 관리단으로 인정될 수 있다.
- 입주자대표회의는 집합건물 관리단에 해당하지 않는다. 공동주택관리법에 규정은 없지만 입주자로 구성된 입주자단체가 집합건물 관리단에 상응하는 개념이다.

**〈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 단체라 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 있다고 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 공동주택관리법과 마찬가지로 분양자가 집합건물의 관리에 참여하는 것은 바람직하지 않다.
- 임차인은 관리단의 구성원이 될 수 없다. 다만 공용부분의 관리 또는 관리인이나 관리위원의 선출에 있어서 임차인은 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있으며, 의결권을 행사할 수 있는 임차인 또는 집회의 목적사항에 대해서 이해관계가 있는 임차인은 관리단 집회에 출석하여 의견을 진술할 수도 있다.

**③ 일부공용부분 관리단**

- 일부공용부분을 공유하는 구분소유자는 이를 관리하기 위해서 일부공용부분 관리단을 구성할 수 있다. 주상복합아파트의 경우에 상가를 위한 일부공용부분이 인정된다면 상가구분소유자들은 일부공용부분 관리단에 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 불법점유한 자가 있는 경우에 관리단의 명의로 공용부분의 반환과 원상회복을 청구할 수 있다.
- 본조는 관리단이 집합건물의 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 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 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 관리인을 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 권력능력없는 사단의 대표자라는 점을 고려한다면 법인은 관리인이 될 수 없다고 해석하는 것이 타당하다.
- 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 법적으로는 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 집합건물표준관리규약에서는 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 100만원 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.
- 법 제24조제3항 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 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 선임무효확인 소를 제기한 경우에 관리인을 상대로 직무집행을 정지처

분 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.
- 구분소유권의 수가 50 이상인 건물의 관리인은 자신의 선임사실을 소관청에 신고하도록 함으로써 집합건물 관리의 투명성 및 행정청의 감독 가능성을 제고하였다(제6항). 다만 공동주택, 임대주택, 대규모점포등관리자의 경우에는 「공동주택관리법」 및 「유통산업발전법」의 입법취지를 고려하여, 신고의무의 예외를 인정하였다.

### 제24조의2(임시관리인)

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.

③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 제24조제2항에 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 개정법률에 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(제3의2호).
- 관리인은 그 밖에도 보고의무(집합건물법 제26조), 규약의 보관(집합건물법 제30조 제1항), 관리단집회 소집(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 인도청구(집합건물법 제46조) 등의 권한과 의무를 갖고 있다.
- 관리인의 대표권은 제한할 수 있지만 선의의 제3자에게 대항할 수 없다(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 제항에 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 정기관리단집회나 임시관리단집회에서 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 아니된다.

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] 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(제1항).
- 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 이상인 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자(그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자를 포함한다)의 5분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 감사인의 회계감사를 받도록 하였다(제3항).
- 관리인은 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계감사의 결과를 구분소유자와 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고해야 한다(제4항)
- 회계감사의 감사인의 선정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하였다(제4항).
- 관리인은 감사인의 자료열람이나 제출 요구, 자료조사를 거부하거나 기피, 방해하는 행위를 하거나, 거짓 자료를 제출하는 등 회계감사를 방해해서는 안 된다(제6항).
- 「공동주택관리법」 및 「유통산업발전법」에서 회계감사를 규정하고 있는 경우 집합건물법의 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 재항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조재항 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.
- 관리위원회라는 관리단의 기관은 임의기관이지만, 규약의 정함이 있는 경우에만 관리위원회를 둘 수 있으며, 규약에 따라 관리위원회가 구성되는 경우에 집합건물법의 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 제26조의2 제3항), 관리인은 이 결의에 따라서 관리업무를 수행하게 된다.
- 관리위원회는 관리단 집회나 규약에서 위임받은 사항에 대해서 관리업무를 수행하기 위한 의사결정을 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

- 집합건물법의 관리위원회와 공동주택관리법의 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 제26조의3제1항 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(법제26조의2제1항). 통상적으로 아파트가 분양되면 시행사는 공동주택관리규약준칙을 토대로 관리규약을 작성하여 입주과정에서 대부분의 입주자들의 동의서를 받는다. 그러한 동의서는 집회에 갈음하는 서면에 의한 결의(규약설정의 결의)라고 볼 수 있다. 따라서 아파트의 관리규약이 집합건물법에 따른 규약성립요건을 충족하고, 집합건물법에 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(법제26조의3제1항단서).
  - 넷째, 동별대표자를 선출함에 있어서 임차인도 참여할 수 있다. 관리위원을 선출함에 있어서도 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있다(제26조의3제2항).

##### ㉟ 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 집합건물법에 따르면 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있다(법 제26조의3제1항). 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, 입주자대표회의는 권리능력없는 사단이다. 그러나 집합건물법에서는 관리단이 권리능력없는 사단이며, 관리위원회는 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 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

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 법 제26조의2제1항에 따른 관리위원회(이하 “관리위원회”라 한다)의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다.

② 법 제26조의3제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공정하게 고려하여야 한다.

③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의3제1항을 준용한다.

④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의3제1항을 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 있을 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 소집절

[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. 차를 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 관리위원회의 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 제26조의3 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 제14조제3항). 그러나 집합건물법은 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 마찬가지이다.
- 관리인이 감독기관인 관리위원회의 위원을 겸임하는 경우 관리위원회의 감독 기능이 형해화될 우려가 있으므로, 원칙적으로 관리인과 관리위원의 겸직을 금지하고 규약의 정함이 있는 경우에만 겸직을 허용하였다(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.
- 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 시행령 제8조제1호에서 제7호가 규정하고 있다.

## ② 관리위원의 선출

- 원칙적으로 관리위원은 관리단 집회의 결의에 의해서 선출한다(법 제26조의3 제1항). 원칙적으로 구분소유자가 관리위원을 선출하지만 관리위원회는 주로 관리 사무를 수행하는 기관이라는 점, 임차인의 관리참여가 허용된다는 점, 현실적으로 구분소유자들이 관리위원의 선임에 무관심한 경우가 있다는 점 등을 고려하여 관리위원 선임에 있어서 임차인도 의결권을 행사할 수 있다(법 제26조의3제2항)
- 법 제26조의3 제2항은 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 정기관리단집회에서 관리위원을 선출하게 된다(법 제26조의3 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 선거구별로 관리위원을 선출할 수 있다.
- 관리단 집회가 아닌 선거구별로 관리위원을 선출하기 위해서는 규약에서 선거구와 선거구별 관리위원

을 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 제7조제2항은 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 제7조제4항).

#### ⑤ 관리위원의 임기

- 관리위원의 임기는 2년이다(법 제26조의3 제2항). 공동주택의 동별대표자의 임기는 2년이며 1차에 한하여 연임할 수 있다(경기도 공동주택관리규약준칙 제8조). 하지만 법 제26조의2 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 관리위원회회의 소집

- 관리위원회회의 소집절차에 대해서는 시행령 제9조가 규정하고 있다. 관리위원회는 위원장이 소집한다(시행령 제9조제1항). 위원장은 관리위원의 1/5 이상이 청구하거나, 관리인이 청구하거나, 규약에서 정하는 사유가 있는 경우에 관리위원회를 소집해야 한다(시행령 제9조제2항). 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 관리위원회회의 의사(議事)

- 관리위원회는 관리위원회회의 재적 과반수의 찬성에 의해서 의결한다. 그러나 의결정족수는 규약으로 달리 정할 수 있다(시행령 제10조제1항). 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 관리위원회회의 결의는 언제나 넓은 전유부분을 소유한 구분소유자에게 불리하게 이루어질 수밖에 없다. 따라서 이러한 불합리한 점을 해소하기 위하여 각 관리위원이 선출된 선거구별 면적을 관리위원회회의 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 제10조제2항).
- 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 관리위원회회의 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 위해서는 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 제26조의3제1항을 준용하고 있다. 따라서 관리단 집회에서 관리위원과 더불어 관리위원회 위원장을 선출할 수도 있다. 물론 규약의 정함이 있다면 관리단 집회에

서는 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. 집합건물 표준규약(제62조 제4항)에서는 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 따른 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 집합건물법에 규정되어 있지 않은 사항은 규약으로 이를 정할 수 있다(집합건물법 제28조 제1항). 집합건물법에서는 다음과 같은 사항을 규약으로 정할 수 있다고 규정한다.

- 규약공용부분(법 제3조 제2항)
- 규약대지(법 제4조 제1항)

- 구분소유자의 공용부분에 대한 지분·지분에 따른 공용부분의 수익, 부담은 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제10조 제2항)
- 공용부분의 관리를 위한 요건(법 제16조 제2항)
- 전유부분과 대지사용권의 분리처분여부(법 제20조 제2항)
- 전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율은 원칙적으로 전유부분의 면적비율에 의하지만 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제21조 제1항)
- 관리인의 권한과 의무(법 제25조 제1항 제4호)
- 관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임비율은 원칙적으로 지분비율에 따르지만 규약에서 부담비율을 달리 정할 수 있음(법 제27조 제1항)
- 관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용(법 제31조)
- 구분소유자의 1/5 이상, 의결권의 1/5 이상을 가진 자가 회의의 임시관리단집회의 소집을 요구할 수 있지만 그 정수는 규약으로 달리 정할 수 있음(법 제33조 제2항)
- 관리단집회의 소집을 위해서는 1주일 전에 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)
- 관리단집회의 議事는 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

- 집합건물법에 따라 제정된 규약은 관리단 구성원인 구분소유자 전원을 구속한다. 관리단은 집합건물법은 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 계약내용의 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)

항). 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(집합건물법 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 제한하고 있으므로 무효이다. 규약의 내용도 무효이며, 을이 관리인에게 임대권한을 부여하지도 않았으므로 해당 201호에 대해서 체결된 임대차계약은 무효이다. 대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다242 판결 참조.

**【사례】** 집합건물 관리단의 규약에서 업종제한의무를 위반한 경우에는 관리인은 일차적으로 업종 제한을 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 제28조제3항에 따라 무효이다. 그러나 법 제18조를 고려하여 공용부분에 관한 관리비를 새로운 구분소유자에게 부담시키는 규약은 유효하다.

#### 〈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 입주자로

서 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.

#### 〈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 동意的 의사표시도 마찬가지라고 보아야 하며, 이러한 의결권의 위임이나 대리권의 수여가 반드시 개별적·구체적으로 이루어져야만 한다고 볼 근거도 없으므로, 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물의 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우에는 위 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한의 설정이나 변경도 가능하다고 할 것이다.

- 업종제한은 수분양자나 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 제2조가 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).
- 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 제29조제2항).

## 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 집합건물법은 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 집합건물법이나 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 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, 집합건물법의 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 정기관리단집회를 소집해야 한다. 일정한 시기는 규약에 정해져 있다면 규약에 따라야 한다. 그러나 시기의 정함이 없다면 회계연도가 종료한 후 3개월 이내에 관리인이 정기관리단 집회를 소집하면 된다.
- 관리인은 정기관리단 집회에서 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고해야 한다(시행령 제6조제3항).
- 관리인이 정기관리단 집회를 소집하지 않으면 구분소유자는 관리인에게 집회의 소집을 청구할 수 있다. 임시관리단 집회와 달리 정기관리단 집회의 개최는 관리인의 의무이기 때문에 임시관리단 집회의 소집을 청구하는 경우와 달리 구분소유자가 단독으로 관리인에게 정기관리단집회의 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 있는 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 임시관리단집회의 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 임시관리단 집회의 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 안건의 내용 및 계획을 기재해야 한다. 예를 들어 규약의 개정이 안건이라면, 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 제38조제3항)
- 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(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 제37조제2항), 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 일주일일 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 안건의 내용이나 계획을 기재하지 않으면 결의를 할 수 없다.
- 그러나 규약의 정함이 있다면 통지하지 않은 내용에 대해서도 결의할 수 있다. 그렇지만 다음과 같이 집합건물법에서 특별한 정족수를 규정하고 있는 경우에는 규약의 정함이 있더라도 통지를 해야 한다.
  - 구분소유자 및 의결권의 2/3
    - ① 공용부분의 변경
    - ② 회계감사의 미 실시
  - 구분소유자 및 의결권의 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 4/5
    - ① 권리변동이 있는 공용부분의 변경

- ② 재건축
- ③ 건물 가격의 2분의 1을 초과하는 건물의 멸실에 대한 복구여부

## 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

- 집합건물법은 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.

### 〈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 과반수로써 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.

#### 〈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 갑만 이 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 집합건물법이 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] 제3조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다.

1. 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 조 제8호에 따른 공인인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법

2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제1호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법

② 법 제38조제1항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다.

1. 전자투표를 할 인터넷 주소

2. 전자투표를 할 기간

3. 그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항

③ 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회일 전날까지 하여야 한다.

④ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

[시행령] 제4조(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] 제5조(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(제1항). 이를

통상결의라고 한다. 통상결의의 요건에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 있다. 의결권은 서면이나 전자적 방법 또는 대리인을 통해서 행사할 수 있다(제2항).

## ② 전자적 방법에 의한 의결권 행사

### ㉠ 전자적 방법의 의의

- 전자적 방법에는 전자투표에 의한 방법(시행령 제3조제1항제1호)과 전자문서를 제출하는 방법(시행령 제3조제1항제2호)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” 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 조 제8호에 따른 공인인증서를 통하여 본인인증을 해야 한다(다만 공인전자서명과 공인인증서는 2020. 12. 10.부터 시행되는 전자서명법에서 삭제되었다).
- 전자서명이나 공인인증서를 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 공인인증서를 통한 본인 확인절차가 생략될 수도 있다(시행령 제3조 제1항 제2호).
  - 예를 들어 규약에 정함이 있다면 전자투표를 하면서 단순히 아이디와 비밀번호에 의해서 본인확인을 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.

### ㉢ 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.

### ㉣ 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 제3조제3항). 그러나 규약으로 이 기간을 달리 정할 수 있다.
  - 예를 들어 규약에서 관리단 집회 전날 이전의 시점을 전자투표 종료시점으로 정하거나 관리단 집회

직접을 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 소집통지서에 포함되어야 한다.
- 원칙적으로 서면에 의한 의결권 행사는 관리단 집회 결의 전까지 할 수 있다(시행령 제14조제2항). 그러나 구역이나 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 임시관리단 집회를 개최할 수 있는데(법 제33조 제3항, 제4항) 이 경우에는 집회의 개최에 동의한 구분소유자 중에서 연장자가 관리단 집회의 의장이 된다(제1항).
- 관리단 집회가 개최되면 의사록이 작성되어야 하고(제2항) 의장과 구분소유자 2명 이상이 의사록에 서명·날인하여야 한다(제3항). 의사록에 관해서는 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(제4항).

- 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 의사록의 열람이나 등본의 발급을 청구할 수 있다(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

- 제1항은 구분소유자 및 의결권의 4/5이상의 서면결의가 있는 경우 관리단 집회의 결의와 동등한 효력을 부여하고 있다. 집합건물법 제41조의 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 동의여부를 묻고 서명을 받았다. 관리단 집회를 개최하여 공용부분 변경을 위한 결의

를 하였지만 구분소유자 및 의결권의 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 4/5를 넘었다. 비록 관리단 집회에서 결의가 이루어진 것은 아니지만 서면에 의한 동의가 있었으므로 결의가 성립한 것으로 볼 수 있다. 아래의 대법원 판결 참조.

#### 〈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 본다 고 규정하고 있다. 그런데 집합건물법은 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.

- 집합건물법에서 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 서면합의로 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 동意的 요건을 갖추어야 한다.
  - 구분소유자 및 의결권의 4/5 동이라는 서면결의의 요건은 규약으로 달리정할 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 4/5 동의를 얻은 경우에도 관리단 집회의 결의와 동일한 효력이 있다. 그리고 서면에 의한 방법과 전자적 방법을 동시에 사용하여 구분소유자 및 의결권의 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.

### 〈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 통지방법을 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 무효확인의 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 소를 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 공사중지가처분의 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 제6조제4항에서 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 구분소유자는 그러한 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에

5) 관리인이 있다고 하더라도 관리단집회에서 이러한 조치를 취할 구분소유자를 별도로 선임할 수 있다(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카2478 판결). 이 판결에서 피고는 집합건물법 제43조에 의한 법률관계의 주체는 관리단이고 구분소유자 개개인도 관리단 대표로서 소송수행권을 가질 뿐이며 별도의 당사자적격을 갖는 것이 아니라고 주장하였지만 이러한 주장은 받아들여지지 않았다.

필요한 취할 것을 청구할 수 있다(법 제43조제1항).

- 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 경우에 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 제43조제2항). 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 제43조제3항).

**【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 제45조제2항). 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 목적으로 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 청구

할 수 있다. 이 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 그 전유부분을 점유할 권원을 가진 재대표적으로 소유자에게 이를 인도해야 한다(법 제46조제3항). 물론 이러한 경우에도 점유자에게 변경의 기회를 주어야 하고, 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 4분의 3의 동의를 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 부담에 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).
- 집합건물법은 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. 집합건물법이 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 미치지 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 필요없게 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 부담에 관한 사항 : 소요되는 비용의 부담에 관한 사항은 재건축 결의의 가장 중요한 요소이다. 구분소유자들은 자신들이 부담하게 될 비용을 가능하여 재건축 여부를 결정하기 때문이다. 비용의 부담에 관한 사항이 반드시 부담액을 말하는 것은 아니다. 따라서 부담액을 명시하지 않더라도 구체적인 산출기준이나 방법을 결의하는 것도 가능하다. 비용의 부담에 관한 산출기준이나 방법은 재건축의 실행단계에서 다시 비용부담에 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 결의정족수가 충족되지 않았기 때문에 결의가 효력이 없다면 재건축에 찬성하지 않은 사람이 추후에 찬성했다고 해서 재건축결의가 유효하게 되는 것은 아니다.

#### 〈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 못하였다더라도 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 4/5 이상이 서면으로 재건축에 동의한 것이므로 서면결의에 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 재건축결의는 여전히 무효이다. 그런데 집회에서 3/5 구분소유의 동의권행사가 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.

#### 〈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 동의를 강제되는 것은 아니더라도 실무상 비법

인사단으로서의 재건축조합 설립을 통한 재건축의 경우 서면에 의하여 재건축동의의 의사표시가 이루어지고 있다는 점에 비추어, 유효한 재건축결의가 있었는지의 여부는 반드시 최초의 관리단집회에서의 결의에만 한정하여 볼 것은 아니고 비록 최초의 관리단집회에서의 재건축동의자가 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후 이를 기초로 하여 재건축 추진과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의의 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 부담에 관한 사항은 구분소유자들이 재건축에 참가할 것인가 아니면 구분소유권을 매도할 것인가를 결정하는 중요한 기준이 된다. 따라서 부담액 또는 산출기준이 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 부담에 관한 사항을 결의할 수도 있다. 이러한 경우에는 재건축 결의시의 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 부담이나 신축될 건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항이 포함되어야 한다. 이러한 사항에 대해서 결의를 함에 있어서는 구분소유자 간에 형평이 유지되도록 해야 한다(대법 제47조 제4항). 이 규정은 다수의 결의에 의해서 일부 구분소유자에게 재건축에 있어서 불이익을 주는 것을 방지하기 위한 규정이다. 따라서 재건축 결의에 있어서 구분소유자 사이에 비용의 부담에 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.

### 〈대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다11404 판결〉

㉞ 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제3항, 제4항에 의하면 재건축의 결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 부담에 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.

④ 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.

#### 〈대법원 2006.11.23. 선고 2005다68769 판결〉

법 제47조 제3항에 의하면 재건축의 결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 부담에 관한 사항과 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 한다고 규정하고 있는바, 위 재건축비용의 부담에 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.

#### 〈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 집합건물법의 요건에 적합해야 한다. 즉 사전에 회의의 목적사항이 통지가 되어야 하고 집합건물법상의 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 보인다. 따라서 각각의 법률행위는 그 효력을 별도로 판단해야 하며 관리단 집회의 결의가 무효라고 해서 재건축조합의 설립행위가 무효인 것은 아니라고 보인다.

#### 〈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 집회에 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 부담을 위한 산출기준이나 방법을 정하여 구분소유자들이 부담할 비용을 기명할 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 마찬가지로 때문에 재건축 결의정족수와 마찬가지로 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 동의를 얻어야 한다.

#### 〈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...

#### 〈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 조

합원의 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.

〈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 재(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 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

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

⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건물 철거공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항에 따라 구분소유권이 나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이 나 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 재(관리인)이 될 것이나 관리인이 없는 경우에는 집회를 소집한 자가 될 것이다는 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.

#### 〈대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결〉

집합건물법상 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 증용 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 시기에 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 집합건물법에 따라서 재건축 결의가 있는 것이므로 매도청구권을 행사할 수 있다.

#### 〈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.

#### 〈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, 집합건물의소유및관리에관한법률(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 소유권이전등기무의 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 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 제50조제5항). 이 결의에 찬성하지 않은 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자에 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리(잔존건물 중의 찬공용부분과 대지사용권에 대한 권리)를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다(법 제5조 제6항).
- 매수청구권은 결의에 찬성한 구분소유자 전원에 대해서 행사할 수도 있고, 결의에 찬성한 구분소유자 1인에 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 구분소유자에 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】

- 집합건물법은 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 집합건물관리단과 마찬가지로 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다(법 제51조 제1항). 집합건물관리단은 집합건물법에 의해서 당연히 성립하지만(법 제23조 제1항) 단지관리단은 당연히 성립하는 것은 아니고 관리단을 구성하기 위한 설립행위가 있어야 한다.
- 집합건물법상의 관리단은 법인격없는 사단에 해당하기 때문에 단지관리단도 법인격없는 사단에 해당

한다. 따라서 단지관리단의 설립절차는 법인격을 전제로 하는 규정을 제외하고는 민법의 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 부속시설의 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, 제26조의2부터 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 단지관리단의 사업으로 하기 위해서는 개별 관리단의 구분소유자 및 의결권의 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 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상

종사한 사람

4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람
- ③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.
- ④ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. 이 경우 소위원회에는 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.
- ⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[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 조정의 절차를 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 요청하

거나 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(조정 중지 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(조정 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·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

[시행령] 제21조(하자의 진단 및 감정 기관) 법 제52조의10제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 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 제52조의10제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 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 이해관계인 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 이해관계인의 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 제52조의8 제2항).
  - 조정이 성립하더라도 조정서의 내용에 따른 합의의 효력만 인정되기 때문에 조정서를 집행권원으로 여 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(제52조의2). 그리고 분쟁조정위원회의 실효성을 제고하기 위하여 조정위원회가 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인, 참고인에게 출석, 진술, 자료제출을 요구하고, 시·도 지사 및 관련기관에게 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있는 권한을 신설하였다(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 집합건물법의 적용을 받는 건물에 대해서 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 비치해야 한다(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 신청시에는 일부 전유부분에 대해서만 건축물대장의 등록 신청을 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 서면<sup>6)</sup>
    - ㉢ 신청서 기재 사항 중에 규약 또는 공정증서로 정한 사항은 그 규약이나 공정증서
- 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. 건축물대장전환을 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).

6) 건축허가서 상의 건축주가 소유자가 되는 것은 아니다. 실제로 자기의 비용과 노력으로 건물을 신축한 경우에는 그 자가 소유권을 원시취득한다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결).

## 제57조(건축물대장의 변경등록신청)

제57조(건축물대장의 변경등록신청) ① 건축물대장에 등록된 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경등록신청을 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 100만 원 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 제59조제1항). 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 제1조의2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다.  
 ② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록한 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 집합건물법의 취지에 맞지 않는다면 그 등록을 거부해야 한다. 신규등록신청의 경우에 그것이 집합건물에 해당하지 않는다면 소관청은 그 건물을 일반건축물대장에 등록해야 한다(법 제60조 제1항). 이 경우에 등록한 날로부터 7일 이내에 신청인에게 그 등록거부 사유를 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(제1항).
- 집합건물을 건축을 위한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만 원이하의 벌금에 처한다(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 위반하

여 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 제66조제1항)
  - 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 경우 또는 회계감사를 방해하는 행위를 한 경우
- 300만 원 이하의 과태료가 부과되는 경우는 다음과 같다(법 제66조제2항)
  - 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 제66조제3항)
  - 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(제1호, 제2호)
  - 관리인 선임을 신고하지 않은 경우(제3호)
  - 관리인의 보고 의무를 위반하여 거짓 보고를 하거나 보고하지 않은 경우(제4호)
  - 규약, 의사록, 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함)을 보관하지 않은 경우(제5호)
  - 규약, 의사록, 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함)의 열람이나 등본의 발급 요청을 정당한 이유 없이 거부한 경우(제6호)
  - 의사록에 적어야 할 사항을 적지 않았거나 의사록을 작성하지 않은 경우(제7호)
  - 구분건물 건축물대장에 대한 신규등록신청이나 변경등록신청을 게을리 한 경우(제8호)



# 9

## 집합건물법 관리가이드 (관련서식 수록)



관리가이드  
**제1호**

**집합건물의 유형 및 관리에 관련된 법률**

- 집합건물의 의의
  - 한동의 건물이지만, 여러 개의 건물부분이 구분소유권의 객체가 되는 건물
- 집합건물의 유형

|                                 |  |                                 |   |
|---------------------------------|--|---------------------------------|---|
| <p><b>주거용<br/>집합<br/>건물</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 다세대 주택 : 1동의 면적이 660 m<sup>2</sup> 이하 + 4층 이하</li> <li>• 연립주택 : 1동의 면적이 660 m<sup>2</sup> 초과 + 4층 이하</li> <li>• 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택</li> <li>• 도시형 생활주택                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300세대 미만의 국민주택규모(주거 전용면적 85 m<sup>2</sup> 이하)</li> <li>- 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대 주택 등</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>업무용<br/>집합<br/>건물</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 오피스텔                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법상 업무시설</li> <li>- 전유부분의 일부에서 숙박 가능</li> </ul> </li> <li>• 주거전용 오피스텔                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법상으로 오피스텔은 업무시설이지만 사실상 주거전용으로 사용되는 경우가 있음</li> <li>- 다만 일정한 요건을 갖추면 세법상 주택으로 취급되고 다주택자 여부를 판단함에 있어서 주택으로 취급될 수 있음</li> <li>- 주거용 오피스텔의 경우에는 주택임대차보호법이 적용됨</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>상업용<br/>집합<br/>건물</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 집합건물인 대규모점포                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 판매시설 3,000 m<sup>2</sup> 이상의 점포</li> <li>- 복합쇼핑몰, 쇼핑센터, 전문점 등</li> </ul> </li> <li>• 그 밖의 상업용 집합건물                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 판매시설 3,000 m<sup>2</sup> 미만의 점포</li> <li>- 소규모 쇼핑센터</li> </ul> </li> </ul>                   | <p><b>상업용<br/>집합<br/>건물</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제조업, 지식산업 및 정보통신산업 분야의 사업장</li> <li>- 이를 지원하는 시설</li> </ul> </li> <li>• 규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 이상</li> <li>- 6개 이상의 지식산업, 정보통신산업 사업장 입주</li> </ul> </li> </ul>  |
| <p><b>근린<br/>생활<br/>시설</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택가와 인접하여 생활에 편리를 주는 시설</li> <li>• 병원, 소매점, 학원, 서점, 음식점 등이 입점</li> </ul>  | <p><b>그밖의<br/>집합<br/>건물</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 휴양 콘도미니엄</li> <li>• 분양형 호텔</li> <li>• 노인복지시설</li> </ul>  |

- 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 입주자들이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
  - 비의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서는 집합건물법이 적용됨
- 「유통산업발전법」
  - 매장이 분양된 대규모점포의 관리에 적용됨
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(약칭 : 산업집적법)
  - 지식산업센터의 관리에 관하여 규정이 있음
  - 산업집적법에서는 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

관리가이드  
**제2호**

## 입주자 신고서와 개인정보보호

- 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

| <b>신 고 서(구분소유자)</b>   |          |         |          |  |
|---|----------|---------|----------|--|
| ○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.  |          |         |          |  |
| 신고인 (인)   |          |         |          |  |
| ○○오피스텔 관리단 귀하   |          |         |          |  |
| 대상  | 오피스텔 ○○호 |         |          |  |
| 구분소유권을<br>취득한 자   | 성 명      |         | 전화<br>번호 |  |
|   | 주 소      |         |          |  |
|   | 차량번호     | (차종 : ) |          |  |
| 구분소유권 변동일   |          |         |          |  |
| 구분소유권 변동원인  |          |         |          |  |
| <p>※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조</p> <p>1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락</p> <p>2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일로부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지</p> <p>3. 개인정보의 제3자 제공</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체 등</p> <p style="margin-left: 20px;">-제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등</p> <p>4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">년    월    일</p> <p>– 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">20 . . .    동의자    (서명:    )</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">▶ 개인정보 취급자 :    (서명:    )</p> |          |         |          |  |



- 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 의미 : 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 제9조제1항)
- 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 분양 받은 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

관리가이드  
**제4호** 관리단집회 소집절차

- 정기관리단집회
  - 정기관리단집회의 소집
    - 회계연도 종료 후 3개월 이내에 관리인은 정기관리단 집회를 소집해야 함.
    - 정기관리단집회는 관리인이 의무적으로 소집해야 하기 때문에 각 구분소유자도 관리인에게 관리단 집회의 소집을 청구할 수 있음.
    - 관리인이 고의적으로 정기관리단집회를 개최하지 않으면 관리인 관리업무를 수행하기에 적합하지 않다는 이유로 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있음.
  - 정기관리단집회와 관리인의 보고의무
    - 정기관리단 집회에서 관리인은 다음의 사항을 보고해야 합니다(집합건물법 시행령 제6조 제3항).
      - 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역
    - 다음의 사항은 임시관리단 집회에서 보고할 수 있지만, 정기관리단집회에서 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
      - 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- 임시관리단집회
  - 임시관리단집회를 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, 일부명실의 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 투표 집계에 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 동의를 있으면 집회소집절차 생략 가능
- 관리단 소집통지서 발송 : 【관리가이드 제6호】참조

### 임시관리단집회 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 건       |

20    년    월    일

소집청구자 대표 ○○○ 귀하

관리가이드  
제5호

## 임시관리단 집회소집허가신청

- 임시관리단집회
  - 임시관리단집회를 소집해야 하는 경우
    - 관리인이 관리단 집회가 필요하다고 인정한 경우
    - 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우
      - 1/5의 요건은 규약으로 1/70이나 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
  - 임시관리단 집회의 소집절차에 대해서는 비송사건절차법 제34조 참조



- 아래 양식은 구분소유자의 1/5 이상이 임시관리단 집회의 소집청구에 동의한다는 내용의 동의서입니다. 동의서를 징수하여 신청인 명단을 작성해야 합니다.

| <b>임시관리단집회 소집청구 동의서</b>                         |                                |
|---|--------------------------------|
| 관리단 소집청구 동의인                                    | ○○○<br>○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호 |
| 관리단 소집청구 대표자                                    | ○○○<br>○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 202호 |
| <b>동 의 내 용</b>                                  |                                |
| 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                                 |                                |

- 아래 양식은 구분소유자 1/5 이상이 관리인에게 관리단집회의 개최를 요구하는 소집요구서입니다.

| <b>○○관리단집회 소집요구서</b>  |   |
|---|---|
| 신 청 인   | ○○○<br>○○시 ○○구 ○○동 ○○오피스텔 101호          |
| 피신청인  | ○○오피스텔 관리단<br>○○시 ○○구 ○○동 ○○<br>대표자 관리인 |
| <b>요 구 사 항</b>  |   |
| 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 : 규약개정건의 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 ○○○  |   |

관리가이드  
**제6호** 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 : 규약개정건의 건     |

4. 참석대상 : 구분소유자 및 점유자  
※ 점유자는 구분소유자로부터 위임을 받은 경우가 아니라면 제4호 안건에 대해서는 의결권을 행사할 수 없습니다.

5. 의결방법  
제1호에서 제3호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의  
제4호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상 동의

※ 의결권은 서면이나 [전자적 방법\*\*] 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있습니다.  
 ※ 대리인에게 위임하시는 경우에 한 명의 대리인이 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다.  
 ※ 서면에 의해서 의결권을 행사하시는 분들은 동봉한 서면결의서를 작성하여 ○○관리단 사무소(주소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○, ○○관리사무소장, 전화번호 : ○○-○○○-○○○○)로 집회일인 ○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○까지 제출해 주시기 바랍니다.

5. 지참물  
(1) 신분증(대리인의 경우에는 동봉한 양식에 따른 위임장 및 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)

| 제호 안건<br>관리인 선출의 건             | 후보자 | 기호 1번 | 기호 2번 | 기호 3번 | 기호 4번 |
|--------------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|
|                                | 투표  |       | ○○○   | ○○○   | ○○○   |
| 제2호 안건<br>○○관리회사와<br>위탁계약체결의 건 | 찬성  |       | 반대    |       |       |
| 제3호 안건<br>옥상중계기 설치에 관한 건       | 찬성  |       | 반대    |       |       |
| 제4호 안건<br>규약개정건의 건             | 찬성  |       | 반대    |       |       |

○○○○년 ○월 ○일  
○○관리단 귀중

관리가이드  
**제7호**    **관리단 집회의 의사진행**

- 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<br>관리인 선출의 건      | 후보자 | 기호 1번 | 기호 2번 | 기호 3번 | 기호 4번 |
|--------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|
|                          | 투표  | ○○○   | ○○○   | ○○○   | ○○○   |
| 제2호 안건<br>○○관리회사 위탁계약체결  | 찬성  |       | 반대    |       |       |
| 제3호 안건<br>옥상중계기 설치에 관한 건 | 찬성  |       | 반대    |       |       |
| 제4호 안건<br>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 : <별첨> 참석자 명단 참조

5. 집회의 의장 : 관리단 대표자(관리인) ○○○

6. 회의내용

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 제1호 안건<br>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<br>○○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<br>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<br>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)

관리가이드  
**제8호** 관리단 집회결의와 의결권

- 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 없다

면 다시 대리인에게 의결권 행사를 위임할 수 없음

- 전자투표 방식에 의한 의결권 행사
  - 공인전자서명이나 공인인증서를 통하여 본인인증을 해야 함(※ 2020년 11월 현재 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 제13조제2항)
    - 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 4/5 이상의 동의가 필요함
  - 서면결의의 경우에는 관리단 집회소집통지를 하지 않기 때문에 의안에 대한 설명이나 토론이 생략됨
    - 안건에 대한 통지가 없더라도 서면결의가 성립할 수 있지만, 구분소유자들이 안건의 구체적인 내용을 충분히 인식할 수 있어야 함(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결 참조)
    - 건물 내의 적당한 곳에 안건을 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

관리가이드

**제9호 관리단 집회 결의취소의 소****〈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 의의
  - 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, 강행법규에 위반하는 경우에는 집회결의 무효 또는 부존재 확인의 소를 제기할 수 있음
- 결의의 하자와 가처분
  - 결의취소의 소를 제기하는 경우에 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 가처분을 신청할 수 있음
  - 가처분의 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 집합건물법을 위반하였음을 이유로 이건 청구에 이르게 되었습니다.

### 입 증 방 법

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. 고유번호증       | 갑제 1호증 |
| 1. 사업자등록증      | 갑제 2호증 |
| 1. 관리단 집회 결의사항 | 갑제 3호증 |

### 첨 부 서 류

2000. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

관리가이드  
**제10호 관리단 집회 결의 부존재와 무효 확인의 소**

- 관리단집회의 결의의 부존재
  - 결의의 부존재는 외형적으로 결의가 존재하는 것처럼 보이지만 집회의 소집절차와 결의의 성립과정에 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 동의가 없었음에도 불구하고 유효하게 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 관리단 집회의 결과를 공지하였습니다.
4. 따라서 원고는 위 관리단 집회결의의 부존재 확인을 구하기 위하여 본소에 이르렀습니다.

### 입 증 방 법

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. 고유번호증       | 갑제 1호증 |
| 1. 사업자등록증      | 갑제 2호증 |
| 1. 관리단 집회 결의사항 | 갑제 3호증 |

### 첨 부 서 류

2000. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

관리가이드  
**제11호** 고유번호신청

- 고유번호
  - 법인 아닌 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

- 국제기본법 시행규칙 [별지 제6호서식] <개정 2018. 3. 19.>

## 법인으로 보는 단체의 승인신청서

(앞쪽)

|      |     |          |
|------|-----|----------|
| 접수번호 | 접수일 | 처리기간 10일 |
|------|-----|----------|

|      |      |        |
|------|------|--------|
| 신청단체 | 명 칭  | 결성연월일  |
|      | 소재지  |        |
|      | 전화번호 | 전자우편주소 |

|                  |                  |        |
|------------------|------------------|--------|
| 대표자<br>또는<br>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<br>재산 |          |    |
| 합 계               |          |    |

신청인의 위임을 받아 대리인이 신청을 하는 경우 아래 사항을 적어 주시기 바랍니다.

|               |                  |          |
|---------------|------------------|----------|
| 대 리 인<br>인적사항 | 성 명              | 주민등록번호   |
|               | 주소 또는 거소         |          |
|               | 전화번호 (자택) (휴대전화) | 신청인과의 관계 |

국세청이 제공하는 [ ] 문자(SMS) 수신에 동의함(선택)  
국세정보 수신동의 여부 [ ] 이메일 수신에 동의함(선택)

「국제기본법」 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<br>2. 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료 | 수수료<br>없 음 |
|------|--|------------|

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

〈첨부서류- 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료〉

### 관 리 단 집 회 의 사 록

○○○○년 ○○월 ○○일 오후 ○시 ○○시 ○○분 ○○○ ○○○ ○○○오피스텔 ○○○호에서  
관리단 집회를 개최하다.

구분소유자수      ○○○ 명                  참석구분소유자      ○○ 명

관리인을 대행하여 관리단집회를 소집한 구분소유자 중에서 연장자인 ○○○이 의장석에 등단  
하여 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   | ○ ○ ○ | 인 | . |
| 구분소유자 | ○ ○ ○ | 인 | . |
| 구분소유자 | ○ ○ ○ | 인 | . |

- 국세기본법 시행규칙 [별지 제6호의4서식] <개정 2014.3.14>

## 법인으로 보는 단체의 대표자 등의 선임(변경)신고서

|      |     |      |    |
|------|-----|------|----|
| 접수번호 | 접수일 | 처리기간 | 즉시 |
|------|-----|------|----|

|          |      |                 |
|----------|------|-----------------|
| 신고<br>단체 | 명 칭  | 고유번호 또는 사업자등록번호 |
|          | 소재지  |                 |
|          | 전화번호 | 전자우편주소          |

|          |                 |          |                        |
|----------|-----------------|----------|------------------------|
| 신고<br>내용 | 선임(변경)연월일       |          | 신고사유<br>[ ]최초선임 [ ]변 경 |
|          | 최초 선임<br>(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<br>없 음 |
|------|-----|------------|

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

관리가이드  
**제12호 사업자등록신청**

- 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)에 서도 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)<br>* 2020.7.1. 신청분부터 2일 |
|------|------|---------------------------------------|

**1. 인적사항**

|         |             |                 |
|---------|-------------|-----------------|
| 상호(단체명) | 연<br>락<br>처 | (사업장 전화번호)      |
| 성명(대표자) |             | (주소지 전화번호)      |
| 주민등록번호  |             | <b>(휴대전화번호)</b> |
|         |             | (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                        |                     |          |
| 사이버몰 명칭            | 사이버몰 도메인                |                    |                     |                               |                     |          |
| 사업장 구분             | 자가 면적                   | 사업장을 빌려준 사람 (임대인)  |                     |                               | 임대차 명세              |          |
|                    | 타가 면적                   | 성명 (법인명)           | 사업자 등록번호            | 주민(법인) 등록번호                   | 임대차 계약기간            | (전세) 보증금 |
|                    | m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup>     |                     |                               | 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 | [ ]문재(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/㎡)]

(뒤쪽)

**3. 사업자등록 신청 및 사업 시 유의사항 (아래 사항을 반드시 읽고 확인하시기 바랍니다)**

- 가. 다른 사람에게 사업자명의를 빌려주는 경우 사업과 관련된 각종 세금이 명의를 빌려준 사람에게 나오게 되어 다음과 같은 불이익이 있을 수 있습니다.
- 1) 조세의 회피 및 강제집행의 면탈을 목적으로 자신의 성명을 사용하여 타인에게 사업자등록을 할 것을 허락 하거나 자신 명의의 사업자등록을 타인이 이용하여 사업을 영위하도록 한 자는 「조세범 처벌법」 제11조제 2항에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다.
  - 2) 소득이 늘어나 국민연금과 건강보험료를 더 낼 수 있습니다.
  - 3) 명의를 빌려간 사람이 세금을 못 내게 되면 체납자가 되어 소유재산의 압류·공매처분, 체납명세의 금융회사 등 통보, 출국규제 등의 불이익을 받을 수 있습니다.
- 나. 다른 사람의 명의로 사업자등록을 하고 실제 사업을 하는 것으로 확인되는 경우 다음과 같은 불이익이 있을 수 있습니다.
- 1) 조세의 회피 또는 강제집행의 면탈을 목적으로 타인의 성명을 사용하여 사업자등록을 하거나 타인 명의의 사업자등록을 이용하여 사업을 영위한 자는 「조세범 처벌법」 제11조제1항에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다.
  - 2) 「부가가치세법」 제60조제1항제2호에 따라 사업 개시일부터 실제 사업을 하는 것으로 확인되는 날의 직전 일까지의 공급가액 합계액의 1%에 해당하는 금액을 납부세액에 더하여 납부해야 합니다.
  - 3) 「주민등록법」 제37조제10항에 따라 다른 사람의 주민등록번호를 부정하게 사용한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다.
- 다. 귀하가 재화 또는 용역을 공급하지 않거나 공급받지 않고 세금계산서 또는 계산서를 발급하거나 발급받은 경우 또는 이와 같은 행위를 알선·중개한 경우에는 「조세범 처벌법」 제10조제3항 또는 제4항에 따라 3년 이하의 징역 또는 공급가액에 부가가치세의 세율을 적용하여 계산한 세액의 3배 이하에 상당하는 벌금에 처해집니다.
- 라. 신용카드 가맹 및 이용은 반드시 사업자 본인 명의로 해야 하며 사업상 결제목적 외의 용도로 신용카드를 이용할 경우 「여신전문금융업법」 제70조제3항제2호부터 제6호까지의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

**창업자 멘토링 서비스 신청 여부 [ ]여 [ ]부**

**※ 세무대리인을 선임하지 못한 경우 신청 가능하며, 서비스 제공 요건을 충족하지 못한 경우 서비스가 제공되지 않을 수 있음**

대리인이 사업자등록신청을 하는 경우에는 아래의 위임장을 작성하시기 바랍니다.

|          |   |        |      |          |
|----------|---|--------|------|----------|
| 위 임 장    | 본인은 사업자등록 신청과 관련한 모든 사항을 아래의 대리인에게 위임합니다.<br>본 인: (서명 또는 인) |        |      |          |
| 대리인 인적사항 | 성명  | 주민등록번호 | 전화번호 | 신청인과의 관계 |

위에서 작성한 내용과 실제 사업자 및 사업내용 등이 일치함을 확인하며, 「부가가치세법」 제8조제1항·제3항, 제 61조제3항, 같은 법 시행령 제11조제1항·제2항, 제109조제4항, 같은 법 시행규칙 제9조제1항·제2항 및 「상가건 물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 사업자등록 ([ ]일반과세자 [ ]간이과세자 [ ]면제사업자 [ ]그 밖의 단체) 및 확정 일자를 신청합니다.

년      월      일  
신청인: (서명 또는 인)  
위 대리인: (서명 또는 인)

세무서장    귀하

|          |  |               |
|----------|--|---------------|
| 신고인 제출서류 | 1. 사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본 중 1부(법령에 따라 허가를 받거나 등 록 또는 신고를 해야 하는 사업의 경우에만 제출합니다)<br>2. 임대차계약서 사본 1부(사업장을 임차한 경우에만 제출합니다)<br>3. 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물의 일부분을 임차한 경우에는 해당 부분의 도면 1부<br>4. 자금출처명세서 1부(금지금 도매·소매업, 과세유형장소에서 영업, 액체연료 및 관련제품 도매 업, 기계연료 및 관련제품 도매업, 차량용 주유소 운영업, 차량용 가스 충전업, 가정용 액체연료 소매업, 가정용 가스연료 소매업, 재생용 재료 수집 및 판매업을 하려는 경우에만 제출합니다) | 수수료<br><br>없음 |
|----------|--|---------------|

**유의사항**

사업자등록을 신청할 때 다음 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 붙임의 서식 부표에 추가로 적습니다.

1. 공동사업자가 있는 경우
2. 사업장 외의 장소에서 서류를 송달받으려는 경우
3. 사업자 단위 과세 적용을 신청하려는 경우(2010년 이후부터 적용)

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

관리가이드  
**제13호 관리단의 공문**

- 관리단의 모든 업무는 공문으로 수행할 필요가 있음

|  |  |        |
|--|--|--------|
| <p>○○○오피스텔</p>   |  |        |
| <p>수 신 702호 구분소유자 ○○○ 귀하</p>   |  |        |
| <p>(경유)</p>  |  |        |
| <p>제 목 공용부분에 무단으로 적재한 물품의 수거요청</p>   |  |        |
| <p>1. 귀댁의 건강과 행복을 기원합니다.</p> <p>2. 귀하께서는 7층의 복도에 무단으로 책상을 적재하여 구분소유자 또는 점유자의 소통을 방해하고 비상시에 대피로 확보를 어렵게 하고 있습니다. ○○○○년 ○○월 ○○일까지 책상을 수거하여 주시기 바랍니다.</p> |  |        |
| <p>○○○오피스텔 관리단</p>   |  |        |
| <p>수신자</p>   |  |        |
| <p>담당자</p>   |  |        |
|  | 관리사무소장                                       | 관리인    |
| <p>협조자</p>   |  |        |
| 시행   | ( 2019.4.02 )                                | 접수 ( ) |
| 우편번호   | 06693 경기도 ○○시 ○○○-○○○ /                      |        |
| 전화   | 031-○○-○○○ /전송 031-○○-○○○ / ○○○○@○○○.○○.kr / |        |

관리가이드  
**제14호 집합건물의 관리와 임차인의 권리의무**

● 임차인의 관리참여에 관한 집합건물법의 규정

**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 <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 제24조제3항에 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 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 제항 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 ~ 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 제항 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.

- 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 동의가 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 집합건물법의 개정에 의해서 관리위원으로 출마할 수 있는 구분소유자가 없는 경우에 임차인도 구분소유자의 동의를 얻어 관리위원으로 출마할 수 있는 길을 열어줄 필요가 있음

관리가이드  
**제15호 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(제5조제1항 관련)**

| 구 분                             | 범 위   |
|---------------------------------|---|
| 1. 천장·바닥 및 벽                    | • 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.   |
| 2. 현관문 및 창<br>(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<br>다만, 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 한다.  |

**경기도공동주택관리규약준칙-[별표3] 공용부분의 범위(제5조제2항 관련)**

| 구 분            | 범 위  |
|----------------|--|
| 1. 건물부분        | • 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간<br>• 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분  |
| 2. 부대시설        | • 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소<br>• 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<br>• 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 홈네트 워크 설비<br>• 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설 |
| 3. 복리시설        | • 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고<br>• 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<br>(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<br>• 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)
    - 집합건물법은 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 공동주택규약준칙에 따르면 현관문과 창의 문틀, 문짝과 이에 부수된 시건장치 등은 전유부분
- 집합건물 표준관리규약(단지형 공동주택)에 따르면 현관문 및 창문, 창틀을 전용사용권이 설정된 공용부분(집합건물 표준관리규약 제14조 제1항)
- 일본의 표준규약은 창틀 및 창유리는 공용부분으로 보고 있으며 현관문의 내부도장만은 전유부분으로 규정(일본단동형 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

관리가이드  
**제16호 집합건물의 관리비와 사용료**

- 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<br>나. 사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용<br>다. 세금·공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등<br>라. 피복비<br>마. 교육훈련비<br>바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용<br>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<br>(※ 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<br>나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비<br>다. 건축물의 안전점검비용<br>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 구분 소유자로부터 징수하여 위탁관리수수료로 총당
- 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       |       |

● 관리비산정방법

| 비목       | 전유부분별 부담액 산정방법  |
|----------|---|
| 일반관리비    | 예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다.   |
| 청 소 비    | 예산을 12개월로 분할하여 매월 〇〇에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 〇〇에 따라 배분한다.  |
| 경 비 비    |   |
| 소 독 비    |   |
| 승강기유지비   | 예산을 12개월로 분할하여 매월 〇〇에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 〇〇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 〇〇에 따라 배분한다.<br>※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비 |
| 급 탕 비    | 전유부분별로 사용량(m³당)에 1m³당 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.   |

● 사용료산정방법

| 비 목         |                 | 전유부분별 부담액 산정방법  |
|-------------|-----------------|---|
| 공동<br>전기료   | 공용<br>시설<br>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.<br>※ 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료를 제외한다. |
|             | 승강기<br>전기료      | 월간 실제 소요된 비용을 〇〇에 의하여 배분한다.   |
| 공동 수도료      |                 | 월간 실제 소요된 비용을 전유부분별 전용면적에 따라 배분한다.  |
| 전유부분<br>전기료 | 전기료             | 관리자가 전기요금을 입주인으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 관리인에 한정하여, 월간 전유부분별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다.<br>※ 관리인은 입주인에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약해야 한다.                          |
|             | KBS<br>수신료      | 한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS 수신료는 전기료와 구분하여 산정한다.  |
| 전유부분수도료     |                 | 월간 전유부분별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정<br>※ 관리자가 전유부분 수도료를 부과하는 경우로 한정한다.  |
| 전유부분가스료     |                 | 월간 전유부분별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정<br>※ 관리자가 전유부분 가스료를 부과하는 경우로 한정한다.   |
| 지역<br>냉난방   | 냉난방비            | 지역냉·난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다.<br>※ 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 〇〇에 따라 산정한다.   |
| 기 타         |                 | 2전유부분 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비 : 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.  |

관리가이드  
**제17호** 체납관리비징수

- **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 재산가압류하면 됨

| <b>관리비최고서</b>  |           |
|--|-----------|
| 수신인<br>주소  | 발신인<br>주소 |
| <p>제목 <u>체납관리비 납부요청서</u></p> <p>1. 귀하의 가정에 무궁한 발전을 기원합니다.</p> <p>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.</p> <p>3. 만약 소를 제기 시에는 소요 비용 또한 원인자 부담으로 과중 부과됨을 알려드립니다.</p> <p>4. 귀하의 가정에도 어려움이 많으시겠지만 ○○○○. ○○. ○○.인 독촉납부기간까지 당 오피스텔 관리비납부 지정은행에 납부하시어 소의 제기로 인한 불미스러운 일이 없으시길 바라며 관리업무에 협조를 부탁드립니다.</p> <p style="text-align: center;">○○○○년 ○○월 ○○일<br/>○○관리단 관리인 (인)</p> |           |

- **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 권고

를 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<br>주소<br>대표자 관리인 ○○○ |
| 피 고   | ○○○<br>주소                  |
| 관리비 청구  |                            |
| 청 구 취 지   |                            |
| 피고는 원고에게 금○○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 ○○%의 비율에 의한 금원을 지급하라.<br>라는 재판을 구합니다.   |                            |
| 청 구 원 인   |                            |
| 1. 당사자의 지위<br>원고 ○○관리단(이하 '이 사건 관리단'이라 한다)은 ○○(집합건물이름기재)의 관리를 위하여 집합건물법 제23조제1항에 의해서 성립된 비법인사단입니다. 피고 ○○○는 이 사건 ○○ 호실의 구분소유자입니다.  |                            |
| 2. 관리비의 청구<br>피고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)제7조 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<br>이상과 같은 이유로 원고는 피고에게 관리비 ○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특별법에서 정한 연 ○○%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고자 이 사건 소 제기에 이르게 된 것입니다.<br>따라서 청구취지와 같은 재판을 하여 주시기 바랍니다.                         |                            |
| 입 증 방 법   |                            |
| 1. 강제1호증  | ○○관리단 규약 사본                |
| 1. 강제2호증  | 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 지급명령정보송달 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 전유부분이나 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)

관리가이드  
**제18호** 임시관리인 선임신청

- 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 제24조의2제3항)

## 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 관리단이며, 신청인은 이 사건 집합건물의 구분소유자입니다.

2. 신청에 이르게 된 경위

3. 임시관리인선임의 필요성

4. 결론

이상에 살핀바와 같이 사건본인의 어려운 사정을 고려하여, 조속한 시일내에 임시관리인을 선임하여 주실 것을 바랍니다.

### 소 명 방 법

### 첨 부 서 류

1. ○○오피스텔 등기부등본           1통

2000. 4. .

신청인 ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

관리가이드  
**제19호 직무대행자 선임신청**

- 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 무효확인 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 |

#### 첨부서류

- |               |    |
|---------------|----|
| 1. 위 입증방법     | 1통 |
| 1. 고유번호증      | 1통 |
| 1. 사업자등록증 체사진 | 1통 |

20○○. . .

위 신청인 ○ ○ ○ (인)

○○지방법원 ○○지원 귀중

관리가이드  
**제20호 관리인 해임청구**

- 관리인 해임청구 요건
  - 관리인이 부정한 행위를 하거나 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우
  - 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 재(임)차인 등은 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

관리가이드  
**제21호 관리인의 보고의무 · 정보제공의무**

- 관리인의 보고의무의 의의
  - 집합건물법 제26조는 관리단의 업무에 관한 정보가 구분소유자들에게 투명하게 제공될 수 있도록 관리인의 보고의무를 규정함
- 보고해야 하는 정보의 내용(집합건물법 시행령 제6조)
  - 정기관리단집회 보고사항
    - 관리단이 수행한 사무의 주요 내용
    - 예산·결산 내역
  - 정기 또는 임시관리단집회 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 위탁관리계약의 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

관리가이드  
**제22호 관리단의 회계감사**

- 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 제6조의2제1항)인 집합건물
  - 관리인은 매년 1회 이상 외부회계감사를 받아야 함
    - 다만 구분소유자 및 의결권의 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」 제2조제7호에 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 1/50이 연서하여 요청하는 경우에 외부회계감사를 받아야 함
      - 연서 : 하나의 문서에 여러 구분소유자가 서명하는 것(집합건물법 제26조의2제3항)
- 회계감사결과 보고의무
  - 관리인은 감사보고서 등 외부회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 구분소유자와 점유자에게 서면(전자문서 포함)으로 보고해야 함(집합건물법 제26조의2제4항, 동 시행령 제6조의3제1항)
  - 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 6조의

3제2항)

- 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 6조의3제3항).
- 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여분계산서 또는 결손금처리계산서 4. 주식(註釋)과 같은 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 외부회계감사를 받아야 함(집합건물법 시행령 6조의4제1항).
- 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 제66조제1항제1호).
- 공동주택관리법이나 유통산업발전법에 따라 외부회계감사를 받은 경우에는 집합건물법에 따라 다시 외부회계감사를 받을 필요는 없음(집합건물법 제26조의2제7항).

관리가이드  
**제23호 관리단의 규약**

- 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 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 변경함으로써 인해서 해당 건물 내의 독점적 영업이익이 침해된 경우
    - 모든 구분소유자에게 동일한 영향을 미치는 경우에는 특별한 영향을 주장할 수 없음
- 규약으로 정할 수 있는 사항

|               | 규약에서 정할 수 있는 사항                        | 집합건물법      |
|---------------|--|------------|
| 공용부분<br>관련사항  | 규약공용부분                                 | 제3조제2항     |
|               | 구분소유자의 공용부분에 대한 지분, 지분에 따른 공용부분의 수익·부담 | 제10조제2항    |
|               | 공용부분의 관리를 위한 결의요건, 임차인의 관리참여           | 제16조제2항    |
| 규약에 관한<br>사항  | 규약대지                                   | 제4조제1항     |
|               | 전유부분과 대지사용권의 분리처분여부                    | 제20조제2항    |
|               | 전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율                 | 제21조제1항    |
| 관리단에<br>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                                |            |

|                        | 규약에서 정할 수 있는 사항  | 집합건물법              |
|------------------------|--|--------------------|
|                        | 관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용   | 제31조               |
|                        | 임시관리단집회의 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 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<br>비용에 관한<br>사항 | 수선계획의 수립방법   | 집합건물법<br>제17조의2제1항 |
|                        | 수선적립금의 징수여부  | 집합건물법<br>제17조의2제2항 |
|                        | 수선적립금의 용도  | 집합건물법<br>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 제44조제2항), 구분소유권의 경매청구(집합건물법 제45조제2항)
  - 관리인에게 전유부분의 임대권한을 부여하는 규약내용 : 이러한 내용의 규약은 무효임
  - 구분소유자의 권리를 과도하게 침해 내지 제한하는 규약내용
- 규약을 제정/개정함에 있어서 점검해야 할 사항

| 관리에 관한 사항               |     | 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 예정입니다니까? | 예   | 규약에 관리위원을 선거별로 선출한다는 내용과 선거구, 선거구별 관리위원 수를 정해야 합니다. |

| 관리에 관한 사항  |     | 규약에 포함시켜야 할 사항                                     |
|--|-----|--|
|  | 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.                               |
| 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* 지분 비율이 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 선출                                  | 예   | 규약으로 출석관리위원 과반수의 결의로 정하도록 정해야 합니다.                 |

| 관리에 관한 사항  |     | 규약에 포함시켜야 할 사항  |
|--|-----|---|
| 된 관리위원의 과반수 동의로 정할 예정입니까?                          | 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

관리가이드  
**제24호 관리업무의 인수인계**

- 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)<br>단지개요<br>부대 및 복리시설 현황<br>동별, 평형별 호실수 현황<br>관리사무소 기구표<br>자위소방대 편성표<br>직원현황<br>시설현황<br>1) 변전실 시설현황<br>2) 기계실 현황<br>3) 승강기<br>4) 구내통신시설 현황<br>5) 중계기 설치 현황<br>5) 가로등<br>6) 화재수신기<br>7) 유류저장탱크<br>8) 오수처리장 설비현황<br>9) 피뢰침 시설<br>10) 소방시설(소화기 노즐-수량/스프링쿨러, 소화전-작동상태)<br>12) 고가수조 및 저수조 현황<br>11) 지하수 현황<br>12) 비상방송시설 및 일반방송 시설 | 13) 하자보수 미결사항<br>8. 비품 및 공기구 현황<br>1) 비품 현황<br>2) 공기구 현황 (전기, 기계, 영선)<br>3) 소모성 공기구 비품<br>9. 회계 현황<br>1) 합계잔액시산표<br>2) 재무상태표<br>3) 손익계산서<br>4) 예금잔액증명서<br>5) 부속명세서<br>6) 미수관리비(관리비 납입현황)<br>10. 협력업체 계약 현황<br>용역계약 및 보험계약 현황<br>11. 인장 보유현황<br>12. 주요 시설물 기록일지 목록<br>13. 주요서류 목록<br>1) 주요 서류목록<br>2) 준공도면 목록<br>3) 안전관리계획서<br>4) 소방관리계획서<br>5) 수선계획서 | 14. 주요시설 인허가 서류현황<br>1) 건축 사용검사 필증<br>2) 전기 안전관리자 선임 필증<br>3) 승강기 완성검사 필증<br>4) 간이 무선국 허가증<br>5) 소방시설 완공검사 필증<br>6) 도시가스 완성검사 필증<br>7) 전기, 설비 공사계획 신고필증<br>8) 전기사용 계약서<br>9) 전력공급 동의서<br>10) 접지 절연저항 측정표<br>11) 항공장애등, 옥상헬리포트 검사필증<br>12) F.M.S 시설물 초기 입력 아이디와 비번<br>13) 하자보수(이행) 증권<br>14) 검사대상기기 설치 허가증<br>15) 오수처리시설 준공검사 신고필증<br>16) 압력용기 구조용접 검사증<br>17) 건축 사용검사 승인서<br>18) 건축 안전점검 종합 보고서<br>15. 기타 |
|---|--|---|

관리가이드  
**제25호** 관리단의 계약체결방식과 입찰공고문

- 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 수잡운반(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 동일성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상

- 에 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

관리가이드  
**제26호 집합건물의 수선계획과 수선적립금**

- 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

$$\text{월간 전유부분별 수선적립금} = \frac{\text{수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{전유부분 면적}$$
- 공동주택의 수선계획의 수립기준(공동주택관리법 시행규칙제7조제1항 및 제9조 관련) 참조

### 1. 건물외부

| 구분        | 공사종별          | 수선방법 | 수선주기<br>(년) | 수선율<br>(%) | 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<br>(년) | 수선율<br>(%) | 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<br>(년) | 수선율<br>(%) | 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        | 고효율에너지기<br>자재 적용 |     |
|                  |        | 2) 수전반 | 전면교체        | 20         |                  | 100 |
|                  |        | 3) 배전반 | 전면교체        | 20         |                  | 100 |

| 구분                 | 공사종별                    | 수선방법 | 수선주기<br>(년) | 수선율<br>(%) | 비고                          |
|--------------------|-------------------------|------|-------------|------------|-----------------------------|
| 다. 자동화재감지설비        | 1) 감지기                  | 전면교체 | 20          | 100        |                             |
|                    | 2) 수신반                  | 전면교체 | 20          | 100        |                             |
| 라. 소화설비            | 1) 소화펌프                 | 전면교체 | 20          | 100        |                             |
|                    | 2) 스프링클러 헤드             | 전면교체 | 25          | 100        |                             |
|                    | 3) 소화수관(강관)             | 전면교체 | 25          | 100        |                             |
| 마. 승강기 및 인양기       | 1) 기계장치                 | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
|                    | 2) 와이어로프, 쉬브(도르레)       | 전면교체 | 5           | 100        |                             |
|                    | 3) 제어반                  | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
|                    | 4) 조속기                  | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
|                    | 5) 도어개폐장치               | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
| 바. 피뢰설비 및 옥외전등     | 1) 피뢰설비                 | 전면교체 | 25          | 100        | 고휘도방전램프<br>또는 LED 보안등<br>적용 |
|                    | 2) 보안등                  | 전면교체 | 25          | 100        |                             |
| 사. 통신 및 방송설비       | 1) 엠프 및 스피커             | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
|                    | 2) 방송수신 공동설비            | 전면교체 | 15          | 100        |                             |
| 아. 보일러실 및 기계실      | 동력반                     | 전면교체 | 20          | 100        |                             |
| 자. 보안·방범시설         | 1) 감시반(모니터형)            | 전면교체 | 5           | 100        |                             |
|                    | 2) 녹화장치                 | 전면교체 | 5           | 100        |                             |
|                    | 3) 영상정보처리기기 및<br>침입탐지시설 | 전면교체 | 5           | 100        |                             |
| 차. 지능형 홈네트워크<br>설비 | 1) 홈네트워크기기              | 전면교체 | 10          | 100        |                             |
|                    | 2) 단지공용시스템 장비           | 전면교체 | 20          | 100        |                             |

## 4. 급수·가스·배수 및 환기설비

| 구분      | 공사종별               | 수선방법 | 수선주기<br>(년) | 수선율<br>(%) | 비고                           |
|---------|--------------------|------|-------------|------------|------------------------------|
| 가. 급수설비 | 1) 급수펌프            | 전면교체 | 10          | 100        | 고효율에너지기<br>자재 적용(전동<br>기 포함) |
|         | 2) 고가수조(STS, 합성수지) | 전면교체 | 25          | 100        |                              |
|         | 3) 급수관(강관)         | 전면교체 | 15          | 100        |                              |
| 나. 가스설비 | 1) 배관              | 전면교체 | 20          | 100        |                              |
|         | 2) 밸브              | 전면교체 | 10          | 100        |                              |

|         |              |      |    |     |  |
|---------|--------------|------|----|-----|--|
| 다. 배수설비 | 1) 펌프        | 전면교체 | 10 | 100 |  |
|         | 2) 배수관(강관)   | 전면교체 | 15 | 100 |  |
|         | 3) 오배수관(주철)  | 전면교체 | 30 | 100 |  |
|         | 4) 오배수관(PVC) | 전면교체 | 25 | 100 |  |
| 라. 환기설비 | 환기팬          | 전면교체 | 10 | 100 |  |

### 5. 난방 및 급탕설비

| 구분      | 공사종별       | 수선방법 | 수선주기<br>(년) | 수선율<br>(%) | 비고                                      |
|---------|------------|------|-------------|------------|---|
| 가. 난방설비 | 1) 보일러     | 전면교체 | 15          | 100        | 고효율에너지기<br>자재 적용 (전동<br>기 포함)<br>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        | 고효율에너지기<br>자재 적용 (전동<br>기 포함)           |
|         | 2) 급탕탱크    | 전면교체 | 15          | 100        |   |
|         | 3) 급탕관(강관) | 전면교체 | 10          | 100        |   |

### 6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

| 구분                  | 공사종별                      | 수선방법         | 수선주기<br>(년) | 수선율<br>(%) | 비고 |
|---------------------|---------------------------|--------------|-------------|------------|----|
| 옥외부대시설 및<br>옥외 복리시설 | 1) 아스팔트포장                 | 부분수리<br>전면수리 | 10<br>15    | 50<br>100  |    |
|                     | 2) 울타리                    | 전면교체         | 20          | 100        |    |
|                     | 3) 어린이놀이시설                | 부분수리<br>전면교체 | 5<br>15     | 20<br>100  |    |
|                     | 4) 보도블록                   | 부분수리<br>전면교체 | 5<br>15     | 10<br>100  |    |
|                     | 5) 정화조                    | 부분수리         | 5           | 15         |    |
|                     | 6) 배수로 및 맨홀               | 부분수리         | 10          | 10         |    |
|                     | 7) 현관입구 · 지하주차장 진입로<br>지붕 | 전면교체         | 15          | 100        |    |
|                     | 8) 자전거보관소                 | 전면교체         | 10          | 100        |    |
|                     | 9) 주차차단기                  | 전면교체         | 10          | 100        |    |
|                     | 10) 조경시설물                 | 전면교체         | 15          | 100        |    |
|                     | 11) 안내표지판                 | 전면교체         | 5           | 100        |    |

관리가이드  
**제27호** **공동의 이익에 반하는 행위의 대처방안**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <p><b>공동의 이익의 의의</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 건물을 통해서 얻고자 하는 구분소유자들의 공통의 이익</li> <li>● 집합건물의 용도와 규모를 고려하여 판단             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거용 집합건물의 공통의 이익 → 쾌적한 주거생활</li> <li>• 상업용 집합건물의 공통의 이익 → 영리활동</li> </ul> </li> <li>● 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 건물의 관리 및 사용에 있어서 구분소유자의 공통의 이익에 반하는 행위를 해서는 안 됨(집합건물법 제5조 제1항)</li> </ul>   |
| <p><b>공동의 이익과 관련된 구체적 사례</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 용도변경             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 원칙적으로 공법상 규제 범위 내에서 구분소유자는 다른 구분소유자의 동의없이 자유롭게 전유부분의 용도를 변경 가능</li> <li>• 용도변경으로 다른 구분소유자의 권리를 침해하는 경우에는 권리가 침해된 구분소유자의 동의가 필요</li> <li>• 용도변경이 공동의 이익에 반한다면 관리단 집회의 결의로 용도변경의 정지나 원상회복을 청구할 수 있음</li> </ul> </li> <li>● 업종제한             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양계약이나 규약에서 정해진 업종제한에 위반하여 중복된 업종의 영업을 하는 행위는 공동의 이익에 반하는 행위에 해당</li> </ul> </li> <li>● 공용부분의 배타적 사용             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동의 이익에 반하는 공용부분의 배타적 사용                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다른 구분소유자들의 동의나 관리단 집회의 결의없이 공용부분인 외벽에 간판을 설치하는 행위(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결 참조)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>위반행위에 대한 제재</b></p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 행위금지·결과제거·예방청구권             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 제재의 내용                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 행위의 정지 청구</li> <li>- 행위의 결과 제거 청구</li> <li>- 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구 가능</li> </ul> </li> <li>• 청구권자                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리인</li> <li>- 관리단집회의 결의에 의해서 지정된 구분소유자 → 관리인이 있다고 하더라도 관리단집회에서 이러한 조치를 취할 구분소유자를 별도로 선임 가능(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카 2478 판결)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>   |

- 공동의 이익에 반하는 행위가 구분소유자의 공용부분의 지분권을 침해하거나, 입점상인 상호 간에 부담하고 있는 업종제한의무를 위반한 경우에는, 지분권이 침해된 구분소유자나 업종제한의무위반으로 인해서 손해를 입은 구분소유자는 지분권이나 업종제한약정을 근거로 단독으로 공동의 이익에 반하는 행위의 중단을 청구할 수 있음
- 청구의 상대방
  - 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
  - 요건
    - 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
    - 관리인 또는 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선출된 구분소유자
  - 청구의 상대방
    - 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
    - 이러한 조치를 취하기 전에 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 부여해야 함(집합건물법 제44조 제3항)
- 구분소유권의 경매
  - 요건
    - 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
    - 당해 구분소유자에게 변명의 기회 부여 이 경매절차에서 당해 구분소유자는 매수인이 될 수 없다(집합건물법 제45조 제5항).
  - 경매신청절차
    - 신청인 : 관리인 또는 관리단집회의 의결에 의하여 지정된 구분소유자
    - 경매대상 : 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권
    - 집합건물 소재지 관할법원에 청구

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경매를 명하는 재판이 확정되면 그 청구를 한 자는 6개월 이내에 경매를 신청 가능 → 6개월이 경과하게 되면 경매 청구 불가(집합건물법 제45조 제4항)</li> <li>- 경매대상이 된 전유부분의 구분소유자는 경매절차에서 경락인이 될 수 없음</li> </ul>  |
| <p><b>전유부분의 점유자와 공동의 이익</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 전유부분의 점유자가 제5조 제1항의 행위를 하였거나 그러한 행위를 할 염려가 있는 경우             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 행위의 정지를 청구하거나 그 결과의 제거를 청구하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있음(집합건물법 제43조 제3항)</li> <li>• 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 결의가 요구됨</li> <li>• 관리단은 제재수단을 행사하기 전에 점유자에게 변경의 기회를 주어야 함</li> </ul> </li> <li>● 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</li> <li>• 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 그 전유부분을 점유할 권원을 가진 자에게 이를 인도해야 함(집합건물법 제46조 제3항)</li> </ul> |

관리가이드  
**제28호** 집합건물 하자의 처리방안

|                  |  |
|------------------|--|
| 하자담보책임 근거법률      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 집합건물법 제9조, 제9조의2</li> <li>● 공동주택관리법</li> </ul>  |
| 하자의 의미           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상·미관상의 지장을 초래할 정도의 결함</li> <li>● 하자판단에 관련된 기준             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2016-1048호)</li> <li>• 건설감정실무(서울중앙지방법원)</li> </ul> </li> </ul>   |
| 하자로 인한 담보책임의 당사자 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있는 자             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구분소유자</li> </ul> </li> <li>● 하자로 인한 담보책임을 부담하는 자             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양자(공동주택의 경우에는 사업주체)</li> <li>• 시공자(손해배상의 경우에 시공자는 보충적으로 책임을 부담)</li> </ul> </li> </ul>  |
| 하자로 인한 구제수단      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 하자보수청구             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분 : 구분소유자가 하자보수 청구 가능                 <ul style="list-style-type: none"> <li>– 공동주택의 경우에는 관리주체에게 대행하도록 할 수 있음</li> </ul> </li> <li>• 공용부분 : 구분소유자 또는 관리단                 <ul style="list-style-type: none"> <li>– 공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 관리주체도 하자보수 청구 가능</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>● 손해배상             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능)</li> <li>• 공용부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능)</li> </ul> </li> <li>● 분양계약의 해제             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자로 인해서 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우</li> <li>• 수분양자만 분양계약 해제 가능</li> </ul> </li> </ul> |
| 담보책임의 존속기간       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 하자의 내용에 따른 담보책임 존속기간             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10년 : 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자</li> <li>• 5년 : 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의구조상 또는 안전상의 하자</li> <li>• 3년 : 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자</li> <li>• 2년 : 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자</li> </ul> </li> <li>● 기산점             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분 : 구분소유자에게 인도한 날</li> <li>• 공용부분 : 사용검사일 또는 사용승인일</li> </ul> </li> <li>● 그 밖의 제척기간             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우(하자가 명백하게 드러난 경우) : 1년</li> <li>• 기산일 전에 발생한 하자 : 5년</li> </ul> </li> </ul>                                |
| 하자보수보증금          | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 하자보수보증금의 의의</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>의의</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자보수를 위해서 분양자 또는 사업주체가 예치하는 금액</li> <li>• 분양자 또는 사업주체는 은행에 현금으로 하자보수보증금을 예치하거나 하자보수를 위한 보증보험에 가입</li> </ul>  |
| <p><b>공동주택의<br/>하자보수보증금</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 하자보수보증금 예치             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보증금을 예치한 은행이나 보증보험계약을 체결한 보증기관은 예치증서나 보증서를 입주자대표회의에 교부</li> <li>• 하자가 발생하면 입주자대표회의는 은행이나 보증기관에 보증금의 지급을 청구 가능</li> <li>• 은행이나 보증기관으로부터 입주자대표회의가 보증금 수령하면 그 금액은 하자보수비용으로만 사용 가능</li> </ul> </li> <li>● 예치의무자와 예치기간             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자로 인한 담보책임을 부담하는 사업주체가 하자보수보증금을 예치</li> <li>• 담보책임기간 동안 보증금 예치 → 담보책임기간이 경과하면 사업주체에게 반환</li> </ul> </li> <li>● 예치절차             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업주체는 은행에 현금으로 보증금을 예치하거나, 하자보수보증금의 지급을 보증하는 기관(예를 들면 주택도시보증공사, 건설관련 공제조합, 보증보험회사 등)에 보증보험에 가입</li> <li>• 사업주체는 사용검사나 사용승인 신청시 현금, 예치증서 또는 보증서를 제출해야 함                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 예치명의 또는 가입명의는 사용검사권자, 사용승인권자</li> <li>- 입주자대표회의가 구성되면 예치명의 또는 가입명의를 입주자대표회의로 변경</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>● 하자보수보증금의 청구             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 하자가 발생하게 되면 의무관리대상 공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 집합건물 관리단이 보증금을 청구</li> <li>• 보증금을 지급해야 하는 상대방은 예치증서나 보증서 발급기관</li> <li>• 하자보수보증금은 사업주체가 하자를 보수하지 않는 경우에 아래의 서류를 첨부하여 하자보수 청구 가능(공동주택관리법 시행령 제44조 제1항 제1호).                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정서에 따른 하자보수비용</li> <li>- 하자심사분쟁조정위원회의 조정서에 다른 하자보수비용</li> <li>- 법원의 판결에 다른 하자보수비용</li> <li>- 사업주체와 입주자대표회의등의 협의에 의한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용</li> </ul> </li> <li>• 지급받은 보증금은 하자보수비용으로만 사용할 수 있음                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자보수보증금을 지급한 보증서 발급기관은 시장·군수·구청장에게 지급사실을 통보해야 함</li> <li>- 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날로부터 30일 이내에 사용명세를 사업주체에게 통보(공동주택관리법 시행령 제44조 제5항)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |
| <p><b>그 밖의<br/>집합건물<br/>하자보수보증금</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 공동주택 이외의 집합건물의 경우에도 분양자 또는 건축주가 하자보증보험에 가입하는 경우가 있음</li> <li>• 분양자 또는 건축주는 선택적으로 수분양자를 피보험자로 하여 하자보증보험을 가입</li> <li>● 이 경우에는 하자보증보험의 내용에 따라 보증보험사에 하자로 인한 보증금을 청구할 수 있음</li> <li>● 자세한 내용은 보증보험회사에 문의할 필요가 있음</li> <li>● 2020년 9월 현재 경기도는 22개 시군에서 오피스텔의 건축허가를 신청할 때에 하자보증보험에 가입하거나 하자보수보증금을 예치하도록 하도록 권고하고 있음</li> </ul>  |

관리가이드  
**제29호** 집합건물과 분쟁조정

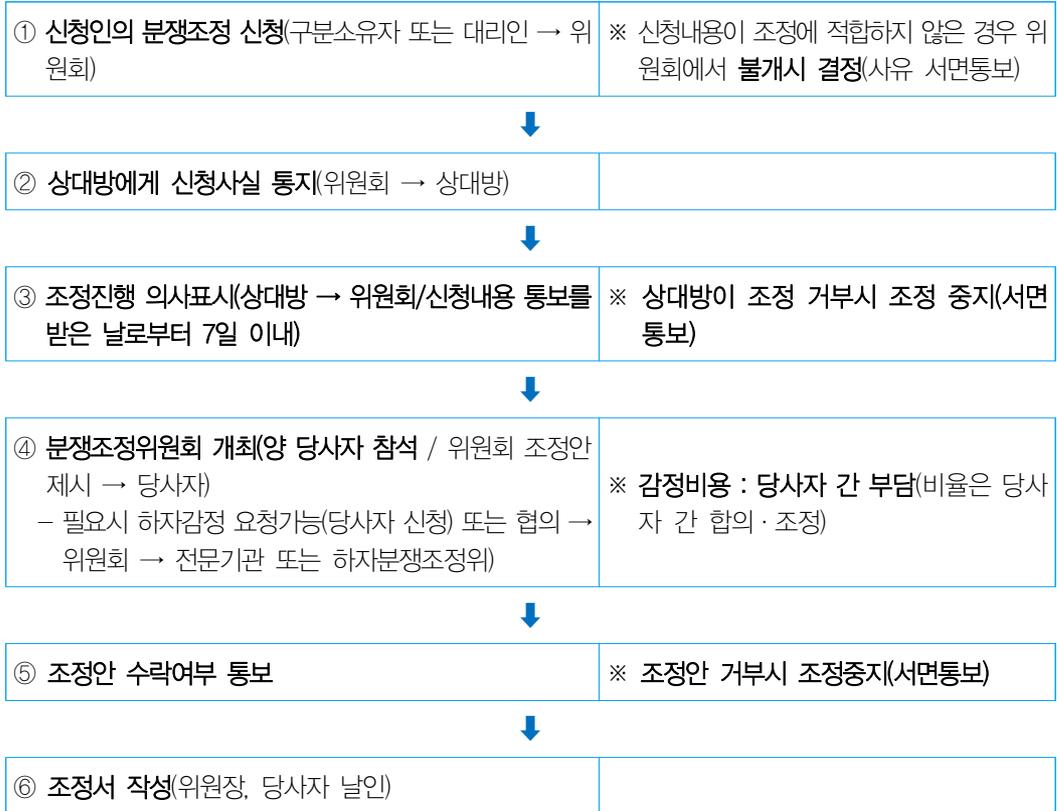
| 분쟁조정위원회   | 분쟁조정 내용   | 담당기관  |
|---|---|---|
| <p>집합건물<br/>분쟁조정위원회<br/>(근거법 :<br/>집합건물법)</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도와 같은 광역지방자치단체에 설치</li> <li>● 분쟁대상건물 : 비의무관리대상 공동주택, 주상복합 아파트, 대규모점포, 그 밖의 집합건물             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택의 하자담보책임에 관한 분쟁은 조정대상에서 제외</li> </ul> </li> <li>● 공동주택이 아닌 집합건물의 구분소유자는 집합건물의 하자분쟁에 있어서 집합건물분쟁조정위원회를 통하여 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청 가능</li> <li>● 조정의 효력             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 민법상 화해의 효력</li> <li>• 조정의 내용을 이행하지 않으면 다시 민사소송을 제기해야 함</li> <li>• 조정서의 내용은 민사소송절차에서 중요한 증거로 활용 가능</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 경기도 건축디자인과</li> <li>• 전화 : 031-8008-3476</li> <li>• 팩스 : 031-8008-3479</li> <li>• 홈페이지 : <a href="https://ggarchimap.g.go.kr/architecture-relax/">https://ggarchimap.g.go.kr/architecture-relax/</a></li> </ul>  |
| <p>공동주택관리<br/>분쟁조정위원회<br/>(근거법 :<br/>공동주택관리법)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 공동주택관리분쟁조정위원회는 국토교통부 및 시군에 설치</li> <li>● 공동주택관리분쟁조정위원회의 조정대상             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항</li> <li>• 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항</li> <li>• 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항</li> <li>• 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항</li> <li>• 공동주택의 리모델링에 관한 사항</li> <li>• 공동주택의 층간소음에 관한 사항 등</li> </ul> </li> <li>● 조정의 효력             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 재판상 화해의 효력(지방분쟁조정위원회의 조정은 민법상 재판상 화해의 효력만 있음)</li> <li>• 소멸시효 중단의 효력이 있음</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 중앙공동주택관리분쟁조정위원회</li> <li>• 주소 : 우) 13637 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동175) 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회</li> <li>• 홈페이지 : <a href="https://namc.molit.go.kr/">https://namc.molit.go.kr/</a></li> </ul>                      |

| 분쟁조정위원회   | 분쟁조정 내용  | 담당기관  |
|---|--|---|
| <p>주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회<br/>(근거법 : 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법)</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 서울, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주의 대한법률조공단 6개지부에 설치</li> <li>● 분쟁조정대상                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁</li> </ul> </li> <li>● 조정의 효력                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 분쟁조정은 민법상 화해의 효력</li> <li>· 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 주택상가건물임대차분쟁조정위원회 수원지부</li> <li>· 전화 : 031-8007-3430</li> <li>· 주소 : 우) 16500 경기 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10</li> <li>· 홈페이지 : <a href="https://www.hldcc.or.kr/">https://www.hldcc.or.kr/</a></li> </ul>    |
| <p>경기도 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회<br/>(근거법 : 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 경기도 임대차 상담센터 3개소 운영(도 열린민원실, 무료법률상담실, 북부청사 종합민원실 內)</li> <li>● 임대차 관련 전문상담가 전화 즉시상담 후 분쟁조정신청 연계</li> <li>● 분쟁조정대상                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁</li> </ul> </li> <li>● 조정의 효력                     <ul style="list-style-type: none"> <li>· 분쟁조정은 민법상 화해의 효력</li> <li>· 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 경기도 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회</li> <li>· 임대차 즉시 상담전화 : 031-8008-2246, 031-8008-2255, 031-8030-2255</li> <li>· 주소 : 우) 16444 경기 수원시 팔달구 효원로 1</li> <li>· 홈페이지 : <a href="https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cildx=876&amp;menuId=2554">https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cildx=876&amp;menuId=2554</a></li> </ul>  |
| <p>중앙환경분쟁조정위원회</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 환경분쟁조정위원회의 근거법률은 환경분쟁조정법이다. 공동주택의 층간소음으로 인한 분쟁은 공동주택관리분쟁조정위원회를 이용할 수도 있다.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 중앙환경분쟁조정위원회</li> <li>· 주소 : 우) 30103 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 472호</li> <li>· 전화 : 044-201-7969</li> <li>· 팩스 : 044-201-7970</li> <li>· 홈페이지 : <a href="https://ecc.me.go.kr/front/user/main.do">https://ecc.me.go.kr/front/user/main.do</a></li> </ul>    |

관리가이드  
**제30호** 경기도 집합건물분쟁조정위원회

- 근거법률 : 집합건물법 제52조의2
- 구 성 : 10명
  - 위원장 : 위촉직(법학교수)
  - 위 원 : 공무원2, 도의원 1, 교수 2, 회계사 1, 건축사 1, 변호사 3
- 조정대상
  - 집합건물법을 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

|     |    |          |                |  |
|-----|----|----------|----------------|--|
| 신청인 | 성명 |          | 생년월일<br>(법인번호) |  |
|     | 주소 | (전화번호: ) |                |  |

|                       |    |          |                |  |
|-----------------------|----|----------|----------------|--|
| 선정된 대표자, 대리인 또는 대표당사자 | 성명 |          | 생년월일<br>(법인번호) |  |
|                       | 주소 | (전화번호: ) |                |  |

|     |    |          |                |  |
|-----|----|----------|----------------|--|
| 피청인 | 성명 |          | 생년월일<br>(법인번호) |  |
|     | 주소 | (전화번호: ) |                |  |

|                   |      |   |     |   |      |    |   |
|-------------------|------|---|-----|---|------|----|---|
| 분쟁대상<br>건축물<br>현황 | 위치   |   |     |   | 면적   | ㎡  |   |
|                   | 지역   |   | 지구  |   | 지목   |    |   |
|                   | 용도   |   | 구조  |   | 공사종류 |    |   |
|                   | 건축면적 | ㎡ | 연면적 | ㎡ | 층수   | 지상 | 층 |
|                   | 건폐율  | % | 용적율 | % |      | 지하 | 층 |

|         |  |
|---------|--|
| 조정신청 내용 |  |
|---------|--|

|                     |  |
|---------------------|--|
| 조정을 신청하는<br>취지 및 이유 |  |
|---------------------|--|

|        |  |
|--------|--|
| 피해예상금액 |  |
|--------|--|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 분쟁발생사유 및<br>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/㎡)

관리가이드  
**제31호 경기도 집합건물 관리단지지원프로그램**

- 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"> <li>• 변호사, 법학교수             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 집합건물법 상담</li> <li>- 관리규약 제·개정</li> <li>- 관리단 집회 소집 절차·진행방법</li> <li>- 관리인·관리위원회 위원 선임 절차 등</li> </ul> </li> <li>• 공인회계사             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 회계서류의 작성·보관 등</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택관리사             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 효율적인 운영·관리, 사무집행 등</li> </ul> </li> <li>• 건축사             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설안전, 유지관리 등</li> </ul> </li> <li>• 공인노무사             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 직원 고용절차, 근로계약 등</li> </ul> </li> </ul> |
|---|--|

※ 아래 해당되는 사항은 제외하고 지원

- 지원제외 사항
  - 집합건물 관리에 대한 조사·감사
    - 집합건물법상 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)





## 경기도 집합건물관리지원단 위원

|       |     |     |
|-------|-----|-----|
| 변호사   | 고봉주 | 김연기 |
|       | 김정수 | 김태은 |
|       | 김태호 | 박상욱 |
|       | 이명근 | 이종상 |
|       | 이지영 | 임채룡 |
|       | 정종채 |     |
| 법학교수  | 정상현 |     |
| 주택관리사 | 김복순 | 김성일 |
|       | 김수현 | 김인숙 |
|       | 김정희 | 남택근 |
|       | 정홍권 | 홍광표 |
|       |     |     |
| 공인회계사 | 김수정 | 김승모 |
|       | 이경희 | 장승섭 |
|       | 최준호 |     |
|       |     |     |
| 건축사   | 나선경 | 백신우 |
|       | 전무연 |     |
|       |     |     |
| 공인노무사 | 이채형 | 정용훈 |

**발행일** 2021년 12월

**발행처** 경기도 도시주택실 건축디자인과  
집합건축물관리팀  
TEL 031-8008-3527  
FAX 031-8008-3479



새로운 경기 ▶ 공정한 세상

<https://www.gg.go.kr/>



2021년

## 경기도 집합건물관리 지원단 사례집



QR코드 연결시 경기도 집합건물관리지원단 온라인 신청 홈페이지로 이동합니다.  
경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)