

발 간 등 록 번 호

71-6410000-000946-10

새로운 경기 ▶ 공정한 세상

2020년 경기도 집합건물관리 지원단 사례집

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



경기도

발간사

2020년
경기도
집합건물
관리지원단
사례집



올해 처음 시작한 경기도 집합건물관리지원단 자문제도 추진 현황과 성과를 담은 「2020년 경기도 집합건물관리지원 사례집」을 발간하게 되어 기쁩니다.

오피스텔, 상가 등 집합건물이 매년 늘어나고 있습니다. 이에 따라 분쟁 민원 또한 폭증했습니다. 이러한 문제가 해결되지 않는 근본적인 원인은 집합건물을 관리하는 제도에 있습니다.

집합건물은 민사특별법인 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받고 있습니다. 집합건물법에서 구성원들이 정한 규약과 관리단 집회결의를 통하여 집합건물을 자체적으로 운영하도록 정하고 있어, 갈등이 생겼을 때 조정이 어려운 경우가 많습니다.

그 대안으로 경기도는 관리비 및 회계 운영, 규약, 시설안전, 노무 등 5개 분야 30명의 전문가로 구성된 집합건물관리지원단을 꾸렸습니다. 이에 지난 3월부터 입주민과 관리인을 대상으로 현장을 찾아가는 무료 자문 서비스를 제공하고 있습니다.

이번 사례집은 집합건물관리지원단이 받았던 주요 질의 사항과 현장 자문 내용을 유형별로 정리하여 누구나 이해하기 쉽게 제작하였습니다. 유사한 문제로 어려움을 겪는 집합건물 입주민과 관리인에게 이 사례집이 참고자료로 활용되어, 집합건물을 투명하고 효율적으로 관리하는 데 도움이 되길 바랍니다.

앞으로도 경기도는 집합건물 분쟁 소지를 줄여 도민께서 안정적이고 행복한 주거생활을 누리실 수 있도록 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2020. 12월

경기도지사 이 재 명

CONTENTS

① 집합건물관리지원단 개요	1
② 집합건물관리지원단 추진실적	5
③ 자주 물어보는 질문 및 답변모음	15
1) 집합건물 관리과정	16
2) 공동 의사결정 “관리단집회”	17
3) 관리단의 대표, 관리인 선임	20
4) 집합건물 운영기준, 자치규약	21
5) 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출	22
6) 집합건물, 관리비 및 회계운영	23
7) 하자보수 등 시설유지·관리	25
8) 기타사항(과태료 부과, 주상복합건물 관리 등)	26
④ 집합건물관리지원단 현장자문 사례	29
1) 오피스텔 사례(9건)	30
2) 근린생활시설 사례(8건)	43
3) 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(4건)	55
4) 지식산업센터 사례(2건)	60
5) 숙박시설 사례(1건)	63
6) 자동차관련시설 사례(1건)	65
7) 판매시설 사례(1건)	66
⑤ 부록	69
1) 경기도의 집합건물 관리지원 제도	70
2) 관리단집회 소집 관련 서식(예시)	75
3) 체납관리비 소액심판청구서 및 지급명령신청서(예시)	80
4) 「집합건물법」 주요 개정내용(2021.02.05. 시행)	83
5) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2021.02.05. 시행)	84
6) 집합건물 관련, 경기도 조례(지원단, 분쟁조정위원회)	108
7) 경기도 상가 집합건물 표준관리규약	117

2020년 경기도 집합건물관리지원단 사례집

01

집합건물관리지원단 개요

01 | 집합건물관리지원단 개요

1 도입 배경

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

이에 대한 대안으로 제시된 것이 경기도 집합건물관리지원단이다. 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 제공한다.

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 사전 예방하기 위하여 출범하였다.

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(2020.02.28.~2022.02.27.)

○ 주요역할 : 법률, 회계, 시설관리, 노무 등 집합건물 관리전반에 대한 자문

[집합건물관리지원단 구성인원 및 자문분야]

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

3 신청방법 및 지원범위

○ 신청기간 : 상시 신청가능

○ 지원대상 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 비의무관리대상 공동주택 등 집합건물¹⁾

○ 신청주체 : ① 관리인²⁾, ② 구분소유자³⁾ 또는 점유자⁴⁾*

* “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 현장자문 서비스 제공

○ 지원 제외대상

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

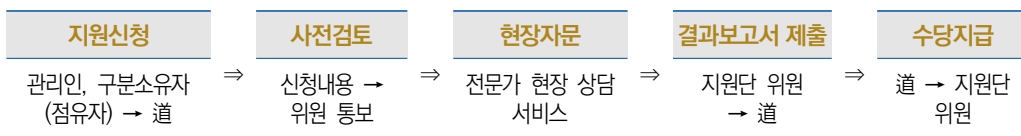
- 1) 한 동의 건물에서 구조상 구분된 수 개의 호실을 각각의 구분소유의 형태로 소유하는 건물을 말함.
- 2) 구분소유자들의 대표자를 말함. 관리인은 규약에 달리 정함이 없는 경우 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 의결에 따라 선임되고 해임됨.
- 3) 건물의 구분소유권을 가지는 자
- 4) 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 재임차인)

○ 신청방법 : 팩스(031-8008-3479) 또는 우편*으로 신청

* (우편접수) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)

4 지원단 현장자문 절차

○ 신청접수 순으로 지원, 지원현장 당 평균 2~3명의 위원이 자문



2020년 경기도 집합건물관리지원단 사례집

02

집합건물관리지원단 추진실적

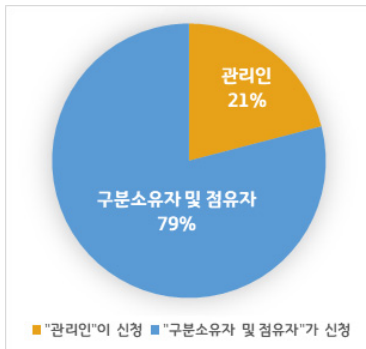
02 | 집합건물관리지원단 추진실적

1 집합건물관리지원단 자문실적(2020.11.30. 기준)

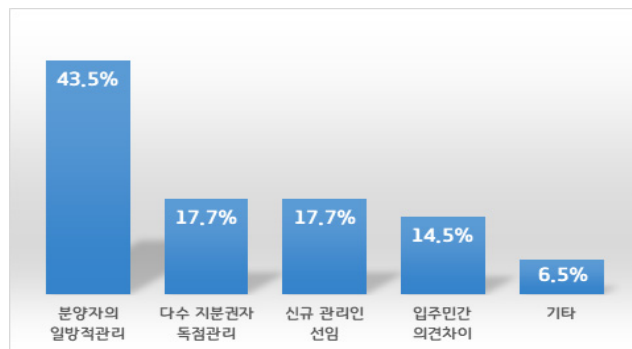
○ 신청 유형별 분류

- 2020년 집합건물관리지원단 자문실적 62건(2020.11.30.기준)을 살펴보면, 분양자, 관리회사, 관리인의 일방적 관리 및 입주민간 의견차이 등 집합건물 관리문제로 어려움을 겪는 구분소유자 및 점유자의 신청이 약 79%(49건)를 차지하였다.
- 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 해주었다.

【신청주체】



【신청배경】



신청주체	신청배경	주요 신청내용	비고
관리인	신규 관리인 선임	관리인이 알아야 할 시설점검주기, 하자보수, 회계·노무 등	
구분소유자 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(관리방법 변경 등)	인근 유사건물 통합관리와 자치관리의 장·단점 등 검토	

○ 전문분야(위원)별 지원횟수

변호사 / 법학교수	주택관리사	공인회계사	건축사	공인노무사
59회	53회	19회	18회	8회
▷ 관리규약 제·개정 ▷ 관리단집회 소집 ▷ 관리인 선임 및 관리 위원회 위원 선출 등	운영·관리 및 사무집행 등	회계서류의 작성 ·보관 방법 등	시설안전 및 유지관리 등	직원고용절차 및 근로계약 등

○ 집합건물 현황별 분류

- 성남시, 용인시 등 집합건축물대장 등재가 많은 시·군을 중심으로 도내 19개 시·군에서 62건(2020.11.30.기준)의 집합건물관리지원단 신청이 접수되었다.
- 건축물 용도는 오피스텔, 근린생활시설이 약 70%의 높은 비중을 차지하였고, 오피스텔은 10,000㎡ 또는 100호실 이상의 중·대규모, 근린생활시설은 5,000㎡ 또는 50호실 이하 비교적 소규모 집합건물에서 주로 지원을 신청하였다.

【시·군별 집합건물관리지원 현황(19개 시·군)】

구분	계	성남	용인	고양	하남	수원	화성	시흥	부천	김포
지원건수	62	10	9	7	7	4	3	3	3	3
구분	파주	평택	구리	광주	이천	오산	의정부	광명	남양주	안양
지원건수	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1

【건축물 주용도별】

건축물 주용도별	지원건수
계	62
오피스텔	24
근린생활시설	19
판매시설	5
공동주택(비의무관리대상)	6
지식산업센터	3
기타	5

【건축물 규모별】

건축물 규모별	지원건수
계	62
1,000㎡이상 ~ 5,000㎡미만	16
5,000㎡이상 ~ 10,000㎡미만	8
10,000㎡이상 ~ 50,000㎡미만	23
50,000㎡이상 ~ 100,000㎡미만	7
100,000㎡이상	8

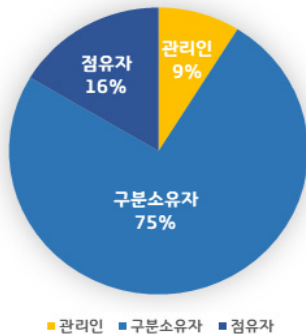
2 설문조사 결과

○ 측정대상 : 87명(집합건물 구분소유자, 점유자, 관리인 등)

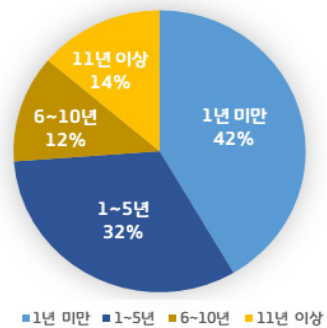
○ 설문조사 결과

- 집합건물관리지원단 현장자문 참석자를 대상으로 만족도 설문조사 실시한 결과, 약 74%의 응답자가 집합건물 구분소유 또는 사용 기간이 5년 미만으로 입주 초기에 경기도 홈페이지, 언론보도 등을 통해 지원단 자문을 요청하였다.
- 지원단 현장자문에 대하여 약 95%의 응답자가 지원결과에 만족하였으며, 계속 운영의 필요성에 대하여는 약 98%의 응답자가 필요하다고 답하였다.
- 지원단 지원결과에 불만족한 경우는 약 2%로, 관리주체의 관리비 과다부과 의혹 등에 대한 행정청의 조사·감사 등 권한부재에 대한 제도개선 요청이 있었다.

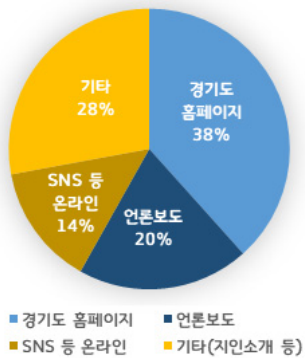
【응답자 구분】



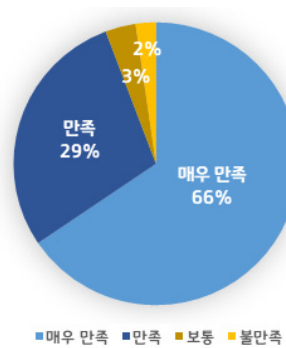
【집합건물 구분소유 또는 사용 기간】



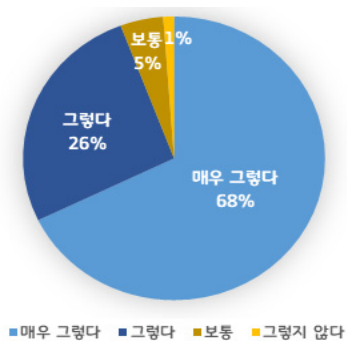
【지원단을 알게 된 경로】



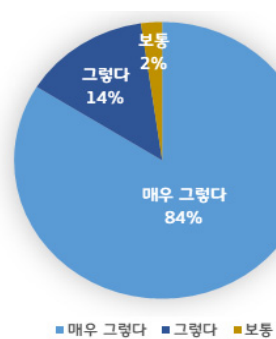
【지원 만족도】



【집합건물 관리에 도움】



【계속 운영의 필요성】



3 집합건물관리지원단 홍보실적

- 입주 초기 분양자의 독점관리 및 관리개시 방해 등 부당행위를 방지하기 위하여 입주민이 자신의 권리를 명확히 인지하는 것이 중요하며 특히, 집합건물 입주예정자를 대상으로 한 집합건물관리지원단 홍보가 필요하다.
- 집합건물 관리문제로 어려움을 겪는 도민이 집합건물관리지원단 현장자문 서비스를 이용할 수 있도록 집합건물관리지원단 현장자문 실시간 방송, 언론사 릴레이 기고, 홍보 포스터 제작·배포, G버스 홍보동영상 송출, 농협ATM 홍보문구 송출 등 다양한 매체를 활용하여 홍보하였다.

인플루언서와 함께하는 경기도 집합건물관리지원단 현장자문 실시간 방송



G-버스 지원단 홍보영상



경기도 홈페이지, 블로그 등 SNS 홍보



집합건물관리지원단 홍보포스터

새로운 경기 > 공정한 세상

“ 오피스텔 · 상가 관리 문제
경기도에 물어보세요 ”

지원대상

‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 따라 관리하는 집합건물

사업내용

집합건물 관리에 대한 전문가 자문

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

지원제외대상

집합건물 관리에 대한 조사 · 감사
 - 집합건물법상 행정청의 지도 감독 권한 배제
 고소 · 고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우 등

신청자격

관리인, 구분소유자 또는 점유자
 - 구분소유자 또는 점유자의 경우 10분의 1 이상 동의서 첨부 필요

신청방법

팩스 (031-8008-3479) 또는 우편으로 신청
 - (우편접수) 경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과 (제2별관 701호)

문의처

경기도 건축디자인과 ☎ 031-8008-3527 / 4992)
 - 신청서식 등 자세한 사항은 경기도청 홈페이지 참조

QR코드 연결시 인플루언서와 함께하는 집합건물 FAQ 현장생중계 다시보기가 가능합니다.



경기일보 릴레이 기고(8월 / 경기도 건축디자인과장)

경기일보

2020년 08월 13일 (목)
18면 오라니언

까다로운 오피스텔·상가 관리, 경기도가 도와드립니다

“막연하게만 느꼈던 오피스텔 관리에 대해 체계적으로 자문을 주셔서 많은 도움이 되었습니다.”

최근 경기도 집합건물관리지원단에는 이런 내용의 감사 메시지가 자주 온다. 이제는 하나의 주거형태로 자리매김한 오피스텔에서 집합건물관리비 징수와 사용이 불투명하다는 민원이 증가하고 있지만, 오피스텔은 건축법 상 공동주택이 아닌 업무시설로 분류되어 민사특별법인 집합건물법을 적용받아 행정기관의 조사나 감사가 어려운 실정이다.

이에 경기도는 현행 제도 내에서 오피스텔, 상가 등 집합건물 관리문제에 어려움을 겪는 입주인, 관리인을 대상으로 공공의 역할을 확대하기 위해 지난 3월 경기도 집합건물관리지원단을 정식 출범시켰다. 집합건물관리지원단은 집합건물관리비 및 회계운영, 규약, 시설안전, 노후 등 각 분야 전문가 30명으로 구성되어 현장에서 직접 건물관리에 대한 필요한 법률 자문서비스를 무료로 제공하고 있다.

주요 현장자료 신청내용을 살펴보면, 관리비와 관련해 입주인, 관리인, 분양자 등 이해관계인간 입장차이로 어려움을 호소하는 사례가 많았다.

기고

한 대 회

경기도 건축디자인과장



입주인과 분양자간 문제는 주로 입주 초기 분양자가 입주인 집회를 통해 선임된 관리인에게 집회 절차를 문제삼아 회계장부 등 관리업무를 인계하지 않아 갈등이 생기는 경우가 빈번했다. 집합건물은 자치규약과 관리단 집회 의결로써 공용부분 등 관리전반에 대한 의사결정을 하기 때문에 입주인, 관리인, 분양자 등 이해관계인들이 각자의 권한과 의무를 명확히 인지하고 소통하는 것이 중요하다.

구분소유자는 집합건물 구분소유권을 가지는 자로서 점유자가 관리비 등 문제로 피해를 입지 않도록 집회 개최 시 관심을 가지고 참여해야 한다. 관리인은 통상적으로 관리단 집회에서 구분

소유자 및 의결권의 과반수 이상으로 선임되며, 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단을 대표해 공용부 관리, 관리비 징수·관리 등 관리업무에 대한 권한과 의무가 있으므로 투명하게 관리하고 입주인에게 공개해야 한다.

분양자는 관리단이 관리를 개시하기 전까지 선량한 관리자의 주의로 관리해야 하며, 관리단 집회를 통해 선임된 관리인이 관리를 개시하면 관리비 회계장부 등 관리업무 전반에 대해 인계해 주어야 한다. 경기도 집합건물관리지원단은 이처럼 이해관계인 각자의 역할, 관리단 집회소집 절차, 관련서류의 유효성, 관리비 비공개에 따른 민형사상 대응방법 등에 대해 자문해주어 입주인이 적법한 절차에 맞게 자신의 권리를 행사할 수 있도록 도움을 주고 있다.

경기도는 올해 상반기 기존 24회의 집합건물관리지원 자문서비스를 제공하였으며, 하반기에는 50회의 지원을 실시할 계획이다. 집합건물관리지원단 운영을 통해 집합건물과 관련한 분쟁을 사전 예방하고, 집합건물 입주인, 관리인 등 이해관계인이 서로 소통하면서 투명하게 집합건물을 관리할 수 있을 기대해 본다.

경기일보 릴레이 기고(9월 / 지원단 이명근 변호사)

경기일보

2020년 09월 22일 (화)
18면 오라니언

속터지는 오피스텔 상가 관리, 해결책은 없을까

“관리인이 회계자료 공개를 거부하고 있어요”, “특정 상가에서 관리비를 안 내고 버티는데 단전·단수가 가능한가요?”, “어느 순간부터 A라는 사람이 건물 대표를 자칭하면서 공용부분을 자기 마음대로 사용하고 있어요.”

오피스텔 상가 건물 관리, 속 터질 수밖에 없다. 건물을 사용하는 소유자(또는 임차인)는 자신이 납부한 관리비가 적절한 금액인지, 제대로 잘 사용되고 있는지 궁금함에도 이를 알 길이 없어 속이 터진다. 관리인 입장에서는 일부 상가에서 관리비를 내지 않거나 복도 등을 무단 점유하고 있어 아무런 통제 얘기를 해도 말이 통하지 않아 속이 터지는 경우가 많다.

오피스텔, 상가처럼 하나의 건물로 지어졌으나 여러 호실로 구분된 건물을 ‘집합건물’이라 한다. 호실마다 별도의 소유자가 있는 전용부분과 복도, 계단처럼 여러 사람이 공유하는 공용부분으로 구성되어 관리문제 등 분쟁이 자주 발생한다.

공동주택관리법의 적용을 받는 아파트의 경우와는 달리 ‘집합건물’의 소유 및 관리에 관한

기고

이 명 근

변호사(경기도 집합건물 분쟁조정위원회)



법률’이 적용되는 집합건물은 분쟁 발생 시 행정청이 개입할 수 있는 법적 근거가 부족해 해결이 쉽지 않다. 이러한 점을 악용하여 일부 관리인이나 상가 소유자들은 해당 건물에서 수년 동안 자신들만의 왕국을 건설하는 경우도 종종 있다.

관리인이 회계장부 열람을 거부하는가. 그렇다면 법원에 가처분을 신청하거나 임시관리단집회를 소집하여 관리인을 해임하고 새로운 관리인을 선임하시기 바란다. 특정 상가에서 관리비를 내지 않는다면 단전·단수보다는 지급명령 및 가압류 등의 절차를 이용하시기 바란다.

또 누군가가 아무런 근거 없이 관리인을 자칭하며 공용부분을 독단으로 사용하고 있는가. 그렇다면 법원에 관리인자위부존재 확인의소 혹은 관리인직무집행정지신청 등을 진행해보시기 바란다.

안타까운 부분이지만 집합건물 분쟁은 일반 민사에 해당하여 어느 정도는 법원을 통한 소송으로 해결해야 한다. 이 경우 소유자 입장이 아니라 다른 소유자들과 단합이 잘 되는지, 소송비용 납부 의사는 있는지, 보다 더 본질적인 문제는 없는지 등을 검토해야 한다. 변호사와 함께 알아보면 최선의 방안을 얻을 수 있을 것이다.

그렇다면 법원을 통하지 않은 해결책은 없을까. 그래서 경기도청이 나섰다. 집합건물의 관리에 관한 궁금증과 고충을 해소하고자 변호사, 주택관리사 등 전문가들로 구성된 집합건물관리지원단을 개설하여 집합건물에 관한도민들의 궁금증과 고충을 함께 고민하고 상담드린다. 집합건물의 관리, 이제는 경기도청과 함께 풀어보자.

경기일보 릴레이 기고(10월 / 지원단 임채룡 변호사)

경기일보

2020년 10월 30일 (금)
14면 오피니언

집합건물 잘 관리되기 위한 조건

오피스텔, 상가, 주상복합, 빌라와 같이 하나의 건물 내부에 구획이 나누어져 있어 여러 사람이 나누어 소유하는 건물을 집합건물이라고 한다. 2018년 기준으로 우리나라에는 약 56만 개 동의 집합건물이 있다. 단독소유 건물에서는 소유자가 자기 마음대로 건물을 관리할 수 있지만, 집합건물에서는 좋으나 싫으나 다른 소유자들과 협의해서 결정해야 한다.

집합건물에서 의사결정을 하는 데에는 2가지가 필요한데, 하나는 구분소유자들의 참여이고, 나머지 하나는 법이 정하는 절차의 준수이다. 사실 이것은 민주주의의 다른 표현이기도 하다. 집합건물의 운영은 커뮤니티 안에서 이해관계와 의견이 다른 여러 사람이 함께 의사결정 과정을 거친다는 점에서 민주주의의 실천이다. 무엇보다 나에게 직접적인 영향을 미치는 민주주의인 셈이다.

참여와 관련하여, 집합건물 관리규약의 제정 및 변경을 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의견권 4분의 3 이상 찬성이 필요하고, 관리인 선임이나 공용부분 관리에 관한 사항의 결정을 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의견권의 과반수 찬성이 필요하다. 관리단 집회를 여는 대신 구분소

기고



임채룡

경기도 집합건물관리지원단 위원

유자 및 의견권 5분의 4 이상이 서면합의 방식으로 의사결정을 하는 것도 가능하다. 어느 방식이든 구분소유자들의 참여가 없으면 의사결정이 쉽지 않다. 상가나 오피스텔의 경우 구분소유자가 투자 목적으로 부동산을 매수하여 임대한 뒤 직접 상주하지 않아 참여에 소극적인 경우가 많다.

이 경우 온라인 수단을 활용할 필요가 있다. 화상 회의, 단체 모바일 메신저, 인터넷 카페 등 SNS, 이메일, 중앙선거관리위원회 온라인투표시스템 등 활용 가능한 온라인 수단이 많다. 다만 전자서명을 통해 본인확인을 하는 방법 외에는 미리 규약으로 온라인 의견 방법을 정해 놓아야 한다. 따라서 먼저 규약을 제정하는 수고를 한 뒤 규약에 따라 관리한

온라인 의견 수단을 사용할 수 있다고 봐야 한다.

특히 많은 사람의 자연스러운 참여를 위해서는 문제의식과 정보가 충분히 공유되어야 한다. 묻고 답하면서 정보를 공유하는 과정은 올바른 의사결정을 위해서도 중요하다.

다음으로 법이 정하는 절차와 관련하여, 집합건물에서의 의사결정 과정은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 정하는 절차를 따라야 한다. 일정 규모 이상의 공동주택은 이와 함께 공동주택관리법이 적용된다. 법이 정하는 절차를 위반한 경우 관리인 선임이나 관리규약 제정 등 의사결정의 효력이 부정되거나 관리사업의 지속에 문제가 생길 수 있다.

법무부가 발간한 집합건물법 해석사례집은 현실적으로 발생하는 문제들에 대해 주제별로 해설을 제공하여 법이 정하는 절차를 이해하는 데 도움이 된다. 관리규약을 제정할 때는 경기도 표준관리규약을 참고할 수 있다. 경기도는 변호사, 주택관리사, 건축사, 공인회계사, 노무사 등 전문가로 구성된 집합건물관리지원단을 두어 집합건물의 관리에 관한 종합적인 자문 프로그램을 운영하고 있으므로 경기도에 지원신청을 하는 것도 좋은 방법이다.

경기일보 릴레이 기고(11월 / 지원단 최준호 공인회계사)

경기일보

2020년 11월 09일 (월)
18면 오피니언

투명한 집합건물 관리비, 첫걸음은 입점자들의 관심

‘오피스텔은 관리비가 비싸다’, ‘사무실은 관리비가 비싸다’, ‘상가는 관리비가 비싸다’ 이러한 이야기를 한 번쯤은 들어본 적이 있을 것이다. 관리비가 비싸다는 것의 정확한 의미는 사람마다 다를 수 있겠지만 이는 단순히 관리비의 금액이 높다는 것보다는 관리비가 불필요하거나 부당하게 지출된다는 것을 의미할 수 있다. 집합건물 관리비에 대해 이러한 불신이 존재하는 이유는 집합건물 관리비의 정확한 내용을 확인하기 어렵기 때문이다.

경기도는 변호사, 공인회계사, 노무사, 주택관리사, 건축사 등의 전문가로 구성된 집합건물관리지원단을 운영하고 있다. 관리지원단에 지원신청을 한 사례들을 보면 대부분 관리비의 세부 사용내용 및 사용내용의 적정성 등을 확인할 수 없었다. 이에 관리지원단에서는 이러한 내용을 확인하고 정상적으로 관리를 하기 위해 어떤 규정과 절차를 통해 어떤 일을 해야 하는지에 대한 상담이 이루어졌다.

공동주택의 경우 매달 관리비의 사용내용과

기고



최준호

경기도 집합건물관리지원단 공인회계사

주요 계약 내용 등을 공동주택관리정보시스템을 비롯한 여러 가지 방법으로 공개하도록 하고 매년 회계감사를 받아 그 감사보고서를 공개하는 등 입주민에게 관리비의 사용내용 등을 공개하도록 하고 있다. 하지만 집합건물은 실제로 관리비를 납부하는 임차인들이 본인이 납부하는 관리비가 어떻게 사용되고 있는지 확인하기 어렵다.

필자는 집합건물의 관리에서 관리비의 사용내용을 투명하게 공개하는 것이 가장 중요하다고 생각한다.

관리비의 사용내용에 대한 정보공개를 위해 가장 중요한 것은 무엇보다 당사자들의 관심이다. 최근 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 개정되어 2021년 2월 5일 이후에는 집합건물도 회계감사를 받아야 하는 것은 다행이라고 생각한다. 그러나 해당 법률은 전유부분(구분 소유된 건물에서 독립한 주거, 점포, 사무소 등으로서 개별적으로 소유하는 구분 소유권의 대상이 되는 부분)이 150개 이상인 건물로 그 대상을 한정하고 있어 중소규모의 건물에는 적용되지 않을 수 있다. 따라서 관리비를 납부하고 있는 각각의 개인이 관리비의 부과내용에 관심을 두지 않으면 불필요한 관리비가 부과될 위험은 여전히 존재한다.

관리비의 정상적인 운영을 위해서는 관리비를 납부하는 주체가 관리사무소에 관리비의 세부내용을 확인할 수 있도록 열람을 요청하고, 부당한 사용내용이 없는지 감시하는 등 관리인을 감시 견제하는 노력이 필요하며, 집합건물관리지원단에 지원신청을 하는 것도 좋은 방법일 것이다.

경기일보 릴레이 기고(12월 / 자원단 김성일 주택관리사)

경기일보

2020년 12월 21일 (월)
18면 오�피니언

집합건물 관리, 오피스텔도 아파트처럼

오피스텔에 준(準)주택 개념이 도입되고 하나의 주거형태로 자리매김하면서 최근 오피스텔 관리 문제로 어려움을 호소하는 입주민이 증가하고 있는 추세다. 오피스텔은 아파트 등 공동주택과 유사한 구조 및 시설을 갖추고 있어서 공동주택처럼 입주민들이 입주자대표회의를 구성하고, 관리사무소장이 관리비 부과업무 등을 집행하는 경우를 종종 볼 수 있다.

그러나 '오피스텔'과 '공동주택'은 주로 한 동의 여러 호로 구분돼 소유권을 달리하는 형태로써 '집합건물'에 해당되지만, 건물관리에 있어서 적용받는 법이 다르다. 오피스텔은 「집합건물법」을 따르고, 공동주택은 「주택법」 뿐만 아니라 「공동주택관리법」도 따른다. 가장 큰 차이점은 「집합건물법」은 민사특별법으로 사적자치의 원리가 적용되며, 법 규정이나 자치규약을 준수하지 않아 문제가 발생될 경우 민사적으로 해결해야 한다. 반면에 「공동주택관리법」은 공법으로 입주자대표회의의 구성 및 회계운영 등 관리기준에 대해 구체적으로 정하고 있으며, 기준

기고

김성일

주택관리사-경기도 집합건물관리지원단 위원



을 준수하지 않을 경우 행정청의 공적 개입이 가능하다.

그러면 '주거형 오피스텔'을 '공동주택'처럼 관리해 법체계 이원화에 따른 사용자의 혼란을 줄일 수 있는 방법은 없을까? 필자는 주로 입주민들이 헷갈려 하는 '입주자대표회의와 관리위원회, 하자담보책임, 회계감사기준'에 대한 법 정비가 우선 필요하다고 본다.

투명한 집합건물 관리를 위해서는 집합건물도 공동주택과 마찬가지로 관리인 감독을 위한 관리위원회를 강행규정으로 두고, 일정 규모 이상의

건물은 관리전문가로 등록된 관리인을 선출토록 하는 등 일원화된 법체계 정비가 있어야 한다고 생각한다. 또한, 각 법에서 달리 규정하고 있는 하자담보책임, 회계감사 기준이 달라 현장에서 법적 분쟁 등 혼란이 많아 이를 해소하기 위해서는 법체계의 통일이 필요해 보인다.

다행히 주거용 오피스텔, 생활형 숙박시설 등 사적자치 원리가 적용되는 집합건물에도 관리의 투명성을 위한 행정청의 감독권한이 제고되고 있다.

경기도는 집합건물법상 행정청의 권한이 제한적임에도 불구하고 선제적으로 분쟁을 예방하기 위해 변호사, 건축사, 회계사, 주택관리사 등 전문가로 구성된 집합건물관리지원단 제도를 마련, 2020년 3월부터 행정서비스를 시작해 활발하게 확대 지원하고 있다. 필자는 지원단 전문위원으로서, 집합건물 관리문제로 어려움을 겪는 입주민을 직접 현장에 찾아가 자문해 주면서 자부심과 보람을 느낀다. 앞으로는 현실을 반영해 법적으로도 관리체계가 일원화돼 효율적인 관리가 이뤄졌으면 하는 바람이다.

2020년 경기도 집합건물관리지원단 사례집

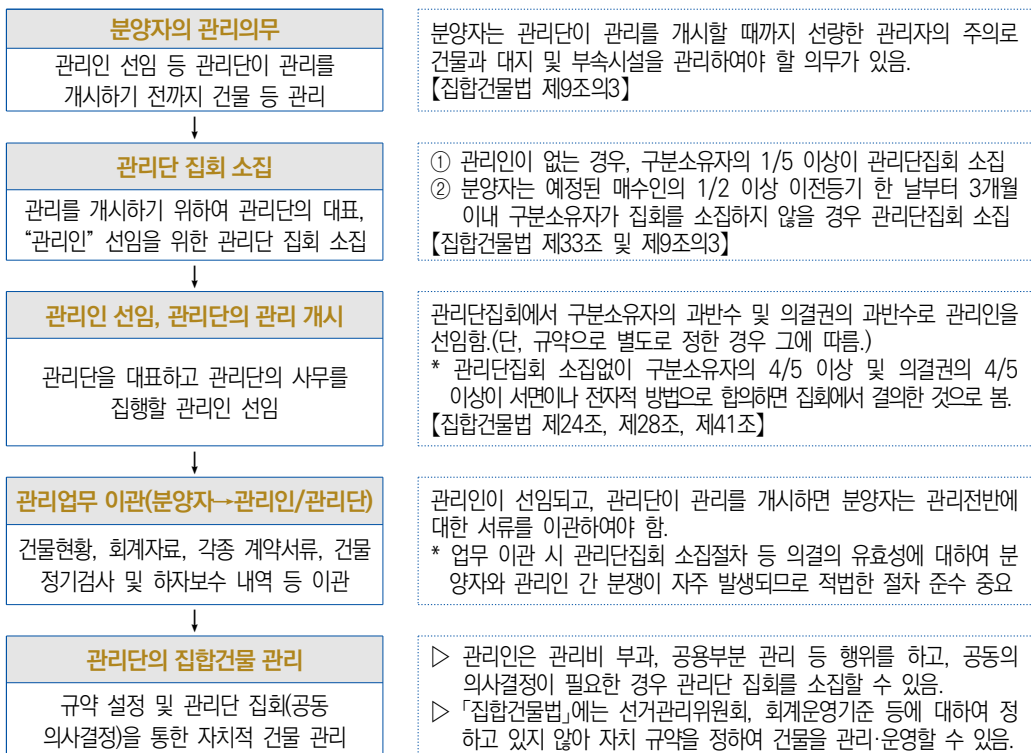
03

자주 물어보는 질문 및 답변모음

03 | 자주 물어보는 질문 및 답변모음

1 집합건물 관리과정

- 집합건물은 관리인⁵⁾이 관리를 개시하기 전까지 분양자가 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하도록 규정하고 있음.
- 관리단 집회에서 구분소유자의 대표인 관리인 선임 등 관리단이 관리를 개시하면 분양자는 관리업무를 관리단에게 이관하여야 함.
- 관리단은 집합건물법에서 규정하고 있는 외의 사항을 자치 규약으로 정하고, 관리단 집회를 통해 단체 의사결정을 하여 건물을 관리하여야 함.



5) 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 설립됨.

2 공동 의사결정 “관리단집회”

○ 관리단집회 종류

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

○ 관리단집회 안건별 의결정족수

구분	내용	비고
특별 결의사항) (강행규정)	▷ 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상으로 의결 ① 공용부분의 변경(집합건물법제15조) ② 규약의 설정·변경·폐지(집합건물법제29조) ③ 공동의 이익에 어긋나는 행위 등에 대한 사용금지의 청구, 구분소유권의 경매 청구, 전유부분의 점유자에 대한 인도 청구(집합건물법제44조 내지 제46조) ▷ 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상으로 의결 ① 재건축 결의(집합건물법제47조) ② 멸실한 공용부분의 복구 결의(집합건물법제50조)	주로 소유권과 관련한 중요한 사항
통상 결의사항	특별 결의사항 등 「집합건물법」 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결 ① 관리인 선임·해임(집합건물법제24조제3항) ② 관리위원회 ⁸⁾ 위원 선출·해임(집합건물법제26조의3) ③ 공용부분 관리(집합건물법제16조) ④ 기타 「집합건물법」에서 정하고 있지 않는 사항 등	집합건물법제38조
※ 관리단집회 없이 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 - 「집합건물법」 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 4/5 이상 및 의결권의 4/5 이상 서면이나 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 봄.		집합건물법제41조

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

7) 2021.02.05.부터 시행하는 개정된 「집합건물법」에는 공용부분 변경에 대한 의결정족수가 구분소유자 2/3 이상 및 의결권의 2/3 이상으로 완화된.

8) 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

① 구분소유자의 수 + ② 의결권(전유면적의 비율) = 의결정족수

구분	내용	비고
구분소유자의 수	▷ 다수의 사람이 여러 개의 전유부분을 공유(共有)한 경우 구분소유자 숫자의 계산방법은 구분소유자 숫자와 전유부분 숫자 중 적은 수를 구분소유자 숫자로 봄. ▷ 7명의 구분소유자가 20개의 전유부분을 공유하고 있는 경우 구분소유자 숫자는 '7인'으로 계산하며, 4명이 2개의 전유부분을 공유할 경우 구분소유자 숫자는 '2인'으로 계산함.	2015 법무부 집합 건물 해석사례집 65p
의결권	▷ 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따라 의결권을 가짐. ▷ 의결권은 규약으로 지분비율과 다르게 정할 수 있으므로, 형평에 반하지 않는 범위 내에서 '면적에 상관없이 하나의 전유부분에 의결권 1개'등으로 정할 수 있음.	집합건물법 제12조 및 제37조

- (예시) 1동의 집합건물 전유부분 10개, 각 전유부분 면적이 20m²인 경우

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

▷ 구분소유자 수는 8명이며, 의결권은 전유면적 비율로 가짐. 3개호를 소유한 (A)는 구분소유자 수는 1명이지만, 의결권은 30%(60/200)를 가짐.

▷ 규약 설정을 위한 결의를 하려면 구분소유자 6명(6/8) 이상이 찬성하고, 이들이 소유한 전유면적의 합계가 150m²(150/200) 이상 되어야 함.

○ 의결권 행사

- 기본적으로 **구분소유자가 의결권을 행사**하며, 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 의결권을 행사하는 경우 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 함.

- 또한, 점유자의 경우 관리단집회에서 아래의 3가지 안건에 대하여 의결권 행사에 관한 구분소유자의 대리권 수여 없이 의결권 행사가 가능함.

[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(집합건물법제26조의3제2항)

※ 단, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우는 점유자가 의결권 행사 불가

○ 관리단 집회 절차도(집회관련 「서식」은 부록 참조)



※ 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 있다.(집합건물법제42조의2)

3 관리단의 대표, 관리인 선임

○ 관리인의 의의 및 선임절차

- 집합건물법은 구분소유자가 10인 이상인 때에는 관리인 선임을 의무화하고 있으며(제24조 제1항), 개정된 집합건물법에는 전유부분 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 시장·군수·구청장에서 선임된 사실을 신고토록 정하고 있음(제24조제6항, 2021.02.05. 시행).
- 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 선임됨(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, 관리회사(법인) 등도 관리인이 될 수 있음.

○ 관리인의 권한과 의무

- 관리인은 집합건물법 제25조제1항에 따라 공용부분, 대지, 부속시설의 공동관리, 관리비 부과·징수 등 관리의 사무를 처리할 권한과 의무를 가짐.
- 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 함(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 보고하여야 함(시행령 제6조 제2항).

4 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 있음(제28조 제1항). 집합건물법은 규약 자체를 임의적인 것으로 하고 있으므로 규약에 대하여 반드시 기재하지 않으면 안 된다고 하는 절대적 기재사항은 존재하지 않음.

- (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 동법에 의해 규율될 것이나, 해당 내용을 규약에 추가하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

※ 「집합건물법」 상 강행규정으로 정하고 있는 사항(규약 변경 의결정족수 등)은 규약으로 완회시킬 수 없으며, 강행규정을 위반한 자치 규약의 조항은 무효임.

○ 규약의 설정방법

- 규약의 설정·변경·폐지를 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성의 결의가 있어야 함.(제29조),

- 다만, 집회를 개최하지 않고도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면 또는 전자적 방법에 의한 합의가 있으면 집회결의를 한 것으로 봄.(제41조제1항)

○ 경기도 표준규약의 준수 의무

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

5 규약에 근거한 관리위원회, 관리위원 선출

○ 관리위원회 관리위원 선출의 근거

- 집합건물법상 관리위원회는 **해당 집합건물에서 설정한 규약에 그 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관임**(제26조의 2 제1항). 따라서 규약상 관리위원회의 설치 근거가 마련되어 있지 않다면 집합건물법상 기관인 관리위원회라고 볼 수는 없으며 해당 집합건물의 자치기관에 불과할 뿐임.
- 규약에서 관리위원회에 관한 근거규정을 둔 경우에는 집합건물법에 따라 관리위원회를 구성하여 운영하여야 함. 즉, 관리위원회가 설치된 경우, 관리인은 제25조 제1항에 따라 관리 사무를 수행하기 위해서는 그 사무 집행의 방식과 내용 등에 관하여 관리위원회의 결의를 거쳐야 하며(제26조의 2 제3항), 관리위원회는 관리인이 관리위원회의 결정에 따라 사무를 집행하는지 감독해야 함(제26조의 2 제2항).

※ 2021.02.05.부터는 “제26조의 2→제26조의 3”으로 이동

○ 관리위원회 관리위원의 자격

- 집합건물법 제26조의 3에 의하면 관리위원회의 위원은 **“구분소유자 중에서” 선출한다고 하여 그 자격을 구분소유자로 한정**하고 있음. 따라서 구분소유자의 배우자나 직계존비속, 임차인 등 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원의 피선거권이 없음.
- 관리위원회 위원(장)의 피선거권자의 범위를 확장하는 등 집합건물법 제26조의 3 제1항과 다른 내용으로 규약을 정하더라도 그 규약은 효력이 없음.

※ 2021.02.05.부터는 “제26조의 3→제26조의 4”로 이동

[구분소유자가 법인인 경우]

- ▷ 법인이 집합건물을 소유하는 경우에는 구분소유자인 법인이 관리위원회 위원이 될 수 있을 것임. 구분소유자인 법인의 경우 전유부분에 대한 소유권 기타 권리의 행사는 대표기관에 의하여 행해져야 하므로, 관리위원회에서 법인의 대표기관이 의결권을 행사할 수 있음. 그러나 대표기관(가령, 대표이사)가 아닌 임직원 등은 원칙적으로 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 없음.
- ▷ 또한, 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없으므로(시행령 제10조 제2항), 법인의 대표기관에게 부득이한 사유가 있는 경우에 한하여 다른 임직원 등에게 대리권을 수여하여 의결권을 행사하게 할 수 있을 것으로 판단됨.

6 집합건물, 관리비 및 회계운영

○ 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 있음(제28조 제1항).
- 개정된 집합건물법에는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 수선계획을 수립할 수 있도록 정하고 있으며, 수선적립금은 구분소유자로부터 징수하고 관리단에 귀속되도록 규정하고 있음(제17조의2, 2021.02.05. 시행).

○ 공실(公室) 관리비

- 집합건물법은 집합건물의 관리비에 관하여 별도의 규정을 두고 있지 않으며, 다만 제17조에서 각 공유자(구분소유자)는 지분 비율에 따라 공용부분의 관리비용을 부담한다고 규정하고 있으므로, 공용부분에 대한 관리비 부담의 책임은 구분소유자에게 있음.
- 공용부분은 전유부분의 사용 여부와 무관하게 그 필요성에 따라 관리가 이루어지므로 공실의 구분소유자도 공용부분의 관리에 관한 비용을 부담할 책임이 있음.

○ 공용부분 수익의 배분

- 집합건물법에 따르면 공용부분의 관리 및 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 결정하고(제15조, 제16조), 공용부분에서 생기는 이익은 규약에 달리 정함이 없는 한 구분소유자가 그 지분비율에 따라 취득하도록 규정하고 있음(제17조).
- 옥상 등 공용부분 임대로 인하여 발생하는 수익은 원칙적으로 지분비율로 구분소유자에게 속하지만(제17조), 구분소유자에게 분배하지 않고 규약이나 집회의 결의에 근거하여 관리비용에 충당하는 것도 가능함.

○ 관리비 연체 시 단전·단수 가능 여부

- 대법원은 관리비 체납 시 단전·단수하기로 한 규약에 의거한 단전·단수조치에 대해서 “단전·단수 등의 조치가 적법한 행위로서 불법행위를 구성하지 않기 위해서는 그 조치가 관리 규약을 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 함.(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 할 것으로 판단됨(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 있음.
- 채무자의 연락처, 주소, 주민등록번호 정보를 갖고 있는 경우(정보가 없는 경우에는 소제기) 법원에 지급명령신청도 가능함.(법원에 출석할 필요 없음)

※ 소액사건심판 소장 및 지급명령신청서 예시(안) 부록 참조

○ 외부 회계감사(집합건물법 제26조의2 / 2021.02.05. 시행)

- 개정된 집합건물법 상 전유부분이 150개 이상 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 정하고 있음.(2021.02.05. 이후 개시되는 회계연도부터 적용)

7 하자보수 등 시설유지·관리

○ 집합건물의 하자보수 담보책임

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

[하자 담보책임의 존속기간(집합건물법 시행령 제5조)]

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

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

○ 집합건물 하자심사 제도

- 사업주체가 하자가 아니라고 주장하는 경우, 사업주체가 하자보수를 거부하거나 기피 또는 회피하는 경우 등에는 “경기도 집합건물분쟁조정위원회”를 거쳐 “국토교통부 하자심사” 신청을 할 수 있음.

- 하자심사기간은 90일 이내로 사건현장 등 사실조사 등을 통해 하자여·부에 대하여 판정을 함.(하자관리정보시스템 <http://www.adc.go.kr/> 참조)

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

8 기타사항

○ 소관청의 과태료 부과(집합건물법 제66조)

- 시장·군수·구청장 등 소관청은 아래 행위를 한 관리인, 의장, 규약·의사록·서면을 보관할 사람에게 100만원 이하 과태료 부과함.

- ▷ 관리인 보고의무(제26조제1항)를 위반하여 보고하지 않거나 거짓 보고한 경우
- ▷ 규약, 의사록 또는 서면을 보관하지 않은 경우
- ▷ 규약, 의사록 또는 서면을 정당한 사유없이 열람이나 등본의 발급 청구를 거부한 경우
- ▷ 의사록을 작성하지 않거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 않거나 거짓으로 적은 경우

※ 2021.02.05. 시행하는 개정된 「집합건물법」에는 과태료 부과금액 상향 및 분양자의 집회소집 의무, 관리인 선임 신고, 회계감사 실시 등에 대한 위반 과태료 신설(부록 참조)

○ 집합건물법과 공동주택관리법의 관계

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

○ 단지관리단의 설립 및 운영

- 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 전체 구분소유자를 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립된다고 규정하고 있음(제23조 제1항). 이처럼 1동의 건물에 대해 관리단이 설립되어 그 건물에 대한 관리 업무를 수행하지만, 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지나 부속시설을 구분소유자가 공유하는 경우에는 동별관리단과는 별도로 단지관리단을 구성할 수 있음(제51조 제1항).
- 동별 관리단과 단지 관리단이 중첩적으로 존재하여 건물의 관리에 관한 사항에 대해서는 동별 관리단이, 단지 내의 토지나 부속시설에 대한 관리는 단지 관리단이 담당하는 것이 비효율적일 수 있으므로, 제51조 제3항을 두어 각 동별로 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 집회결의가 있는 경우 동별 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 단지 관리단이 수행할 수 있도록 하고 있음.
- 따라서 각 동별로 위의 결의요건을 충족하여 단지 관리단이 공유 토지나 부속시설뿐만 아니라 단지 전체를 공동 관리하게 되면 단지 관리단이 하나의 단체가 되어 관리인을 선출하고 규약을 설정하고, 집회를 개최할 수 있으며, 이때 결의요건은 각 동별의 요건이 아닌 전체의 요건만 충족하면 될 것임. 예를 들어 단지관리단 규약을 설정할 경우 단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 찬성이 있으면 됨(제52조, 제29조).

○ 주상복합건물의 관리방법

- 원칙적으로 주상복합건물의 전체공용부분에 관한 사항을 통일적으로 관리하기 위해서는 집합건물법에 따라 아파트, 오피스텔, 상가를 포함하는 통합관리단에서 관리인 선임, 규약 설정 등을 하여 건물을 관리하는 것이 바람직할 것으로 생각됨.
- 그런데 일부의 구분소유자의 공용에만 제공되는 것이 명백한 일부공용부분이 있는 경우에는 그 일부공용부분의 관리를 위하여 별도로 규약을 설정하고 관리단(일부공용부분관리단)을 설립할 수 있음(제23조 제2항, 제28조 제2항). 즉, 일부공용부분을 독자적으로 관리해야 할 필요가 있는 경우에는 통합관리단과는 별도로 일부공용부분 관리단을 구성하여 관리할 수 있을 것임.

- 일부공용부분관리단은 당해 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있으나, 전체 공용부분이나 일부공용부분에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항은 동별관리단(아파트 또는 오피스텔을 포함한 구분소유자 전원으로 구성된 관리단) 집회 결의로써 결정해야 함(제14조, 제15조, 제16조).
- 만약, 상가 구분소유자들만의 공용에 제공되는 부분(기계실이나 기타 시설 등이 상가용으로 별도 설치되어 있는 경우)이 있다면 이에 대한 관리는 일부공용부분 관리단을 구성하여 상가가 별도로 할 수 있으나, 전체 공용부분 등에 관한 사항은 동별관리단에서 관리를 담당하게 되므로, 아파트나 오피스텔 측과의 협의가 필요함.

2020년 경기도 집합건물관리지원단 사례집

04

집합건물관리지원단 현장자문 사례

04 | 집합건물관리지원단 현장자문 사례

※ 집합건물관리지원단 자문위원의 개별적인 견해로, 다른 의견이 있을 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

1 오피스텔 사례(1)

○ 신청개요

- 관리단이 관리를 개시하고, 분양자부터 관리업무를 이관받기 위하여 관리인 선임을 위한 관리단집회를 준비 중인 상황
- 분양자가 절차하자를 사유로 관리인을 인정하고 있지 않아 적법한 관리단집회 소집절차에 대하여 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자가 선정한 위탁관리회사에서 건물관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무
- 특이사항 : 분양자가 전유면적의 25% 소유(미분양분)

○ 주요 자문내용

구분	자원내용	비고
관리비	(질의) 관리비 내역 비공개에 대한 대안 (답변) 우선 관리인을 선임하면, 현재 관리위탁사에 대한 법적 명도절차 진행가능	
	(질의) 주차장 수입으로 관리비를 차감할 수 있는 지 (답변) 주차장 이용에 특별한 제약이 없고, 근생과 오피스텔 간 별도의 규약이 없는 경우 주차장 수입을 관리비 수입으로 산정하는 것이 일반적	
관리단 집회	(질의) 집회 소집을 시행사가 해야 하는지 (답변) 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5이상이 규약 및 관리인 선임을 위한 임시 관리단 집회 소집 가능	집합건물법 제33조 제4항
	(질의) 관리단집회 위임장 및 서면결의서 상 인감증명을 반드시 첨부하여야 하는지 (답변) 인감증명 이외 주민등록증 사본 및 자필 서명 등도 유효한 것으로 사료	
관리위원회 위원 선임	(질의) 규약 없이 관리위원회를 구성할 수 있는 지 (답변) 관리위원회 위원 선임은 규약에 그 근거를 있어야 설치가능(규약 설정 후 관리위원회 위원 선임)	
공용부분의 변경	(질의) '재활용수거장→창고(수익사업 예정)' 가능여부 (답변) 공용부분인 '재활용수거장'을 '창고'로 용도변경할 경우 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권 3/4 결의 필요	집합건물법 제15조
관리 위탁계약	(질의) 분양계약서 상 "3년간 시행사의 관리" 조건을 이행해야 하는 지 (답변) 분양자는 관리인 선임 전까지 구분소유자들의 선관주의의무로 건물을 관리하는 것으로, 특별한 사정없이 3년의 건물 관리 등과 관련하여 구분소유자 전체에 영향을 미치는 계약을 체결하는 것은 적법하지 않은 것으로 사료 * (다른 의견) 특정관리업체를 위탁관리업체로 지정한다는 분양계약의 내용이 있다면 위탁관리업체 선정을 위한 서면결의가 있는 것으로 볼 수 있다는 판례도 있음.[대법원 2006.12.8. 선고 2006다33340 판결참조]	집합건물법 제9조의3
기타사항	현재 임시관리단의 경우 규약상 정해진 단체가 아니므로, 관리단 집회 소집을 위한 등기비용, 인건비 등을 관리비로 청구할 수 없으나, 정식 관리단 구성 이후 공식적인 경비를 추진받기 위해 정확한 영수증 및 구성원회의 기록 등을 보존하는 것이 필요	

2 오피스텔 사례(2)

○ 신청개요

- 공용부분 관리비가 인근 오피스텔에 비해 높은 편으로, 판매시설과 오피스텔의 공용부 관리비 분리 등 관리비 절감방안에 대해 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 판매시설(2018년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 시행사의 계열사에서 건물위탁관리
- 관리인 유·무 : 유(공동관리인:오피스텔1명, 판매시설1명) / 자치규약 유·무 : 무
- 특이사항 : 시행사가 판매시설 소유(전유면적의 약 20%)

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리인의 권한	(질의) 공동 관리인으로 선임된 경우, 각 관리인의 권한 (답변) 공동 관리인의 경우 각자 대표권한을 있기 때문에 각자 관리인의 권한을 유효하게 행사가능	
관리방법	(질의) 공동 관리인인 시행사가 계열사 관리회사에 관리위탁계약 체결하고, 관리회사 명의로 주차, 보안 등 용역계약을 체결한 경우 법적 하자 여·부 (답변) 시행사가 관리인으로 선임되어 관리인의 지위로 계열사와 관리위탁 계약 체결하였다면 관리회사는 관리인의 권한을 위임받은 바, 관리회사 명의로 용역계약은 유효한 것으로 사료	
	(질의) 오피스텔과 판매시설을 별도 관리할 수 있는 방법 (답변) 오피스텔과 판매시설이 공용부로 연결되어 완전한 구분 관리는 어려우나, 규약으로 일부 공용부분 관리를 정하면 가능	집합건물법 제28조 제2항

구분	자원내용	비고
관리비	(질의) 쓰레기수거차량(H:4m)이 지하주차장(H:2.3m) 내 진입이 어려워 폐기물수거업체에 처리하여 별도의 쓰레기처리비용이 발생되어 각 호 전유면적 비율로 비용이 산정되는데 비용절감 등 개선방법 (답변) 유사규모 오피스텔 쓰레기처리비용 절감사례처럼 각 호당 종량제 봉투를 사용하고, 심야시간대 자체 소형차량을 이용하여 지상 1층으로 쓰레기 옮기는 방안 고려	
자료공개	(질의) 공동 관리인인 시행사, 관리회사 등에서 각종 위탁계약 및 관리비 관련 서류를 공개하지 않을 경우 대안 (답변) 이해관계인(구분소유자 등)은 해당 서류 열람·교부 청구권이 있고, 만약 관리인 등이 교부하지 않을 경우 법원에 서류 열람·교부 청구 신청가능(시행사와 공동 선임된 관리인은 관리인의 지위에서 서류열람 가능)	집합건물법 제26조, 시행령 제6조

3 오피스텔 사례(3)

○ 신청개요

- 오피스텔 자치운영회에서 관리 중으로, 규약 개정, 공용부분 관리 등 안건을 자치운영회에서 결정하는 등 입주민 권리가 침해당하고 있어 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2004년 준공)

- 건축물 연면적(m²)

0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실

0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 오피스텔 자치운영회에서 건물 자치관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리인 해임	(질의) 규약 임의변경, 특정세대 월별 관리비 미고지 등 관리인의 부적절한 행위에 대한 대처방법 (답변) 관리인이 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 않은 경우 각 구분소유자는 관리인 해임을 법원에 청구 가능하므로, 법원에 관리인의 해임 청구와 임시관리인 선임을 요청하여 관리 정상화하는 방안 검토	집합건물법 제24조 제3항, 제5항
규약 변경	(질의) 자치운영회에서 규약, 주차관련 규정을 결정·운영하고 있는데 변경할 수 있는 방법 (답변) 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상 찬성으로 규약 변경 * 단, 구분소유자의 1/5이상이 관리인에게 관리단집회 소집 청구함에도 관리인이 거부하면 청구자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집하여야 함.	집합건물법 제29조 제33조
기타	(질의) 자치운영회장의 가족이 감사, 관리단 경리 등 직책을 맡아 2~3개월 해외체류 시에도 월 보수를 수령하는데 적법한지 (답변) 근로기준법 등 노동관계법령 위반으로 보기는 어려우나, 공금유용(횡령) 등 문제로 혐의가 인정될 경우 형사처벌은 가능할 것으로 사료	

4 오피스텔 사례(4)

○ 신청개요

- 입주 초기 입주민이 관리를 개시하기 위하여 관리인 선임 및 규약설정을 안건으로 한 관리단집회 소집 절차 등 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자 관리

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리단 집회	(질의) 관리단집회 및 관리인 선임 등 입주 초 필요한 결의사항 (답변) 관리인이 없는 경우 구분소유자의 1/5이상이 관리단집회를 소집하여 ① 관리인 선임(과반수 이상*) ② 규약설정(3/4이상) ③ 관리위원회 위원 구성(과반수 이상 / 단, 규약에 의결정족수 달리 정한 경우 그에 따름) * 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상 결의	집합건물법 제24조, 제26조의3, 제29조, 제33조
	(질의) 비협조적인 입주민은 투표에서 제외 가능한지 (답변) 투표참가는 보장해야 하고, 임의로 제외할 수 없으므로, 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 함.	집합건물법 제34조
	(질의) 주거용과 상가 오피스텔의 관리단이 별도로 존재하는지 (답변) 별도 관리단은 아니며, 하나의 관리단이 존재	집합건물법 제1조
시설 하자보수	(질의) 하자보수신청 (답변) 전유부분은 구분소유자에게 인도한 날, 공용부는 사용승인일 기준이며, 담보책임기간(2,3,5,10년)이 다르므로 기간 내 분양자 및 시공자에게 내용증명으로 요청하여야 보호받을 수 있음.	집합건물법 제9조
공용부분 변경	(질의) 주차라인 증설 및 울타리 설치 절차 (답변) 공용부분의 변경은 구분소유자 및 의결권의 3/4이상 결의가 있어야 하며, 집회 전에 주차장법 및 건축법 등 해당 관청에 사전 협의가 필요할 것으로 사료	집합건물법 제15조

5 오피스텔 사례(5)

○ 신청개요

- 분양자가 선정한 관리회사에서 관리비를 과다부과하여 새로 선임된 관리인이 관리회사 등 관리방법 변경에 대하여 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2012년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자가 선정한 관리회사에 위탁관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	자문(지원)내용	비고
규약의 적정성	(질의) 자치규약 적정성 검토 (답변) 집합건물법에 따른 규약 용어 정리(제6장 관리단→관리위원회 등), 관리비 회계비목 설정, 임시 관리단집회 동의 소집에 대한 구분 소유자 정족수 변경(구분소유자의 2/5→1/5 이상, 규약으로 소집 정족수 완화는 가능) 등 필요 * 집합건물법 강행규정을 위반한 규약의 조항은 무효임.	집합 건물법 제28조, 제33조
관리비	(질의) 관리회사가 과다 부과한 관리비 및 장기수선충당금 반환방법 (답변) 관리비 및 장기수선충당금 내역 확인 후 반환청구가 가능하며, 관리회사에서 내역 비공개 시 관리인이 자료공개 가처분 소송을 통해 받을 수 있을 것으로 보임. * 관리비 및 장기수선충당금을 목적 외 유용하였다면 형사상 배임 또는 횡령이 될 수 있을 것으로 사료	

구분	자문(지원)내용	비고
관리회사 변경	(질의) 현 관리회사(B) 변경 방법 (답변) 현 관리회사(B)는 입주 초 시행사가 계약한 관리회사(A)가 선택한 관리회사(B)로, 관리인 및 관리단과 계약을 체결하지 않은 임시적 지위에 있으므로, 관리인 및 관리단이 관리를 개시하였을 경우 계약해지가 가능할 것으로 사료됨. * 단, 계약해지 전 내용증명으로 해지사유 및 퇴거 기간을 명시하여 송달할 것을 권고함.	판례 서울고법 2016나 2017185
관리단집회 의사록	(질의) 관리단집회 의사록 작성 방법 (답변) 의사록에는 의사의 경과와 그 결과에 대해 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명 날인하여 보관하여야 하며, 이해관계인의 열람이나 등본 발급청구가 있을 경우 공개하여야 함.	집합 건물법 제39조
노무관리	(질의) 직원 인건비 산정방법 (답변) 인건비 산정기준이 노동법에 정해진 바는 없으나, 최저임금을 준수하여야 하며, 근무시간과 휴게시간, 기본근무시간과 연장근로시간을 구분해 주는 것이 바람직 * 휴게시간을 구분하지 않을 경우 근무시간으로 보아 급여를 지급하여야 함.	

6 오피스텔 사례(6)

○ 신청개요

- 분양자가 선정한 위탁관리회사에서 인터넷 등을 입주민의 동의없이 독점 계약하고, 관리비 세부내역을 비공개함. 이에 입주민이 관리인 선임 등 관리개시를 위하여 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상

- 관리형태 : 분양자가 선정한 관리회사에 위탁관리

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	자문(지원)내용	비고
규약의 유효성	(질의) 분양 당시 시행사가 관리규약 내용에 대한 공고 및 열람없이 규약에 동의한다는 동의서만 받았는데 그 규약이 유효한지 (답변) 관리규약을 열람하거나 알리지 않은 채 규약 제정에 동의한다는 동의서를 받은 경우에는 해당 규약 제정에 대한 동의가 없는 것으로 보아 그 관리규약은 무효한 것으로 사료(하급심 판례)	집합건물법 제34조 제5항
관리단 집회	(질의) 시행사가 만든 규약에 “최초 시행사가 지정하는 업체를 최초 관리인으로 선임한다”고 규정되어 있는 경우, 관리인 선임 및 관리회사 변경 절차 (답변) 시행사가 만든 규약이 무효인 것으로 사료되고, 관리단 집회를 통한 관리인 선임 절차가 없었던 바, 관리인이 없는 경우로 보아 구분소유자의 1/5이상이 임시 관리단 집회를 소집하여 관리인을 선임하고, 관리인이 선임되면 시행사와 계약 체결한 현재 관리회사와 관리계약 해지가 가능할 것으로 사료됨.(대법원 판례)	집합건물법 제33조 제4항
관리인의 대표권 제한	(질의) 새로 선임할 관리인의 전횡을 방지할 방안 (답변) 관리위원회에서 관리인을 견제할 수 있는데 관리위원회는 규약으로 정하는 바에 따라 둘 수 있으므로, 규약 제정이 선행되어야 함. 의결정족수 미충족 등 현실적으로 규약 제정이 어려울 경우 관리인의 대표권(위탁관리업체 선정, 관리인 급여 등)을 관리단 집회 결의를 통해 제한할 수 있을 것으로 사료됨.	집합건물법 제25조 제2항

7 오피스텔 사례(7)

○ 신청개요

- 입주민이 관리개시를 위하여 관리인 선임 절차 등에 대해 자문요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자가 선정한 관리회사에 위탁관리

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	자문(지원)내용	비고
관리인 선임 절차	(질의) 관리인 선임을 위한 절차 및 관련서류 점검 (답변) 임시관리단집회 소집은 구분소유자 1/5 이상의 동의로 가능한 것이므로, 소집에 동의한 구분소유자 명의(홍길동 외 50명)로 소집 통지를 보내고 소집동의자 명단을 첨부하여 보내는 것이 좋음. 이 사건의 경우, 소집동의자가 누구인지 밝히지 않고 단순히 '준비위원회' 명의로 보냈기에 문제될 여지는 있으나, 구분소유자 1/5 이상의 동의를 받은 것은 사실인 이상, 설령 문제가 되더라도 치유될 가능성이 높을 것으로 사료됨.	집합건물법 제33조 제4항
	(질의) 관리인 후보 입후보공지 관련 (답변) 아직 관리규약이 없는 상태이므로 집합건물법을 따라야 하는데, 집합건물법에 관리인 입후보에 대한 명확한 규정은 없으며 판례도 통일되어 있지는 않음. 다만 최근 하급심 판례 중에 구분소유자의 피선거권을 사실상 박탈한 것으로 보아 관리인 선임을 무효로 본 사례는 있음. 소집통지서에 관리인 후보자 소개문을 동봉했고 건물게시판에도 2주 이상 입후보자에 대하여 공고한 이상, 구분소유자들에게 최소한의 입후보 기회는 부여된 것으로 주장할 수 있을 것으로 보임.	

구분	자문(지원)내용	비고
임차인의 의결권 행사	(질의) 구분소유자는 여러 명인데, 임차인은 동일한 경우 의결권 개수 (답변) 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사하는 것임. 구분소유자는 17명인데, 임차인이 동일인인 경우로서, 임차인의 동의를 받은 경우, 17명의 구분소유자가 동의한 것으로 볼 수 있음.	
규약의 유효성	(질의) 입주 당시 규약과 관련해 작성한 동의서의 법적 효력 (답변) 관리규약을 관리단집회 개최 없이 결의하려면 구분소유자의 4/5 이상 동의가 필요함. 그리고 입주 당시 시행사와 작성한 동의서는 관리규약에 동의하는 취지가 아니라 단지 관리업체에 건물관리업무를 위탁한다는 취지의 계약서로 보이므로 위 동의서 작성만으로 관리규약이 설정되었다고 보기는 어려움.	
공용부분의 변경·관리	(질의) 옥외간판을 가리는 건물주변 조경수의 이동 등 조치절차 (답변) 건물사용승인 도면상 법정 조경면적 및 조경수 등을 사전 확인하여야 하며, 대지 내 조경수의 경우 공용부분으로 관리단집회를 통해 의사결정을 하여야 함.	집합건물법 제15조

8 오피스텔 사례(8)

○ 신청개요

- 법원에서 지정한 임시관리인이 약 7년 동안 건물을 관리하고 있는 상황으로, 적법한 관리인을 선임하여 건물관리를 정상화하고자 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 판매시설(2006년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 법원에서 지정한 임시관리인이 건물관리

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	자원내용		비고	
규약	▷ (질의) 규약 제·개정 등 검토 ▷ (답변) 규약의 내용이 현행 집합건물법의 내용과 일부 상충되어 아래와 같이 개정이 필요할 것으로 사료됨.		집합 건물법 제29조	
	규약조항	현행		권고(안)
	제0조 제0호	“구분소유자”란 구분소유권의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다.		“구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
	제0조 제0호	“관리인”이라 함은 규약에 따라 선출된 관리단대표회의를 말한다.		“관리인”은 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행한다.
	제0조	사용자(점유자)에게 위임하는 사항 중 관리에 관한 사항 이외 위임절차 없이 위임할 수 없으며 포괄위임할 수 없다.		점유자는 관리인 해임·선임, 관리위원회 위원 해임·선출, 공용부분 관리에 대한 안건의 의결권 행사를 할 수 있다.
	제00조	규약을 개정하는 경우 이를 증명하기위해 구분소유자의 과반수 이상이 기명날인한 동의서를 첨부한 규약을 규약원본으로 한다.		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.
별표0	연체요율 1년 초과 20 %	통상적으로 연체요율은 ▲1년 이하일 경우 연 12% 이내 ▲1년 이상일 경우 15%를 부과하며, 일할 계산이 원칙		
관리인 선임	(질의) 2014년부터 법원에서 지정된 임시관리인(변호사)가 관리인 선임을 위한 관리단집회를 개최에 미온적으로 대응하여 공용부 관리 부실 등 문제발생, 임시관리인을 해임하고 정식 관리인을 선임하는 방법 (답변) 법원에서 임시관리인 지정한 서류를 살펴보면, 임시관리인은 해당 건물 관리인이 선임될 때까지 관리토록 정하고 있어 적법한 절차에 따라 관리인을 선임하면 별도의 해임절차가 필요 없을 것으로 보임. 다만, 현 임시관리인은 법률전문가로서 현 건물 상황에 대해 잘 알고 있고 그동안의 대응으로 비추어 봤을 때 입주민이 관리인 선임할 경우 절차의 하자를 사유로 소를 제기할 가능성이 크므로 가급적 법률전문가와 협의하여 관리인 선임 절차를 진행할 것을 권유함.			

9 오피스텔 사례(9)

○ 신청개요

- 새로 선임된 관리인이 분양자가 선정한 관리회사로부터 관리업무 이관을 받지 못하여 지원단에 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 오피스텔, 근린생활시설(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 시행사의 계열사에서 건물위탁관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
하자 등 시설유지관리	(질의) 건축물 하자보수 청구방법 (답변) 집합건물법에 의하면, 분양건물에 하자가 있는 경우 분양자와 시공자를 상대로 하자보수를 청구할 수 있되, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구는 분양자가 무자력인 경우에 한하여 시공자를 상대로 청구할 수 있음. 해당 집합건물의 경우 분양자가 0000신탁으로 무자력자로 보기 어려워 시공자를 상대로 하자보수에 갈음하는 손해배상청구를 할 수 없다고 보임. 따라서 수분양자들이 시공자가 가입한 하자보수보증보험의 보험사에 보험금 지급 청구를 하기 어렵다고 사료됨. 다만, 분양자를 상대로 손해배상청구 소송을 제기하는 경우 소송 중에 분양자가 시공자에게 소송 고지를 하여 시공자가 보조참가를 할 가능성이 있고, 이 경우 분양자가 수분양자들에게 손해배상을 하고 보험사로부터 보험금을 지급받게 될 것으로 보임. 또한, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구의 소를 제기하는 경우 하자감정을 해야 하고, 소송 전 하자진단업체로부터 하자진단을 받아	

구분	지원내용	비고
	이를 기초로 소송을 제기한 뒤 소송 중 정식감정을 하는 방법과 소제기 전 별도로 하자진단을 하지 않고 소송 중 정식 감정을 하는 방법이 있음. 다만, 감정실무상 감정인은 감정신청서에 첨부된 하자목록에 한하여 감정을 할 가능성이 많으므로 감정신청 전에 하자목록에 누락이 없도록 준비할 필요가 있음.	
관리비 및 회계운영	(질의) 관리비 장기 미납세대에 조치방법(단전·단수 등) (답변) 관리비 미납에 따른 단전·단수에 관하여, 판례에 의할 때 관리규약에 단전·단수 조치가 규정되어 있다는 점만으로는 부족하고 그와 같은 조치를 하게 된 여러 가지 사정(동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등)을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있는 경우에만 인정됨. 따라서 안전하게 처리하기 위해서는 법원에 가처분신청을 하여 법원의 승인 하에 단전·단수를 하는 것이 좋음. 그 외 관리비 청구 지급명령신청 또는 소송 후 강제집행 절차를 취하는 것도 필요함.	
	(질의) 전임 관리회사의 회계 처리 등 인수인계 방법 (답변) 전임 관리회사로부터 인수인계가 이루어지지 않았더라도 전산회사인 XP-ERP를 사용하는 경우에는 회계자료가 그대로 보존되므로 전문가의 도움을 받아 입주시기인 2019년부터 관리인 선임인 2020년 0월까지 1년의 재무제표 등 회계서류를 확인하여 전임 관리회사에 자금 청구 등을 할 수 있을 것으로 보임.	

10 근린생활시설 사례(1)

○ 신청개요

- “집합건물 관리위원회 회장 및 관리업체 직무정지” 가처분 결정(법원에서 관리인 선임될 때까지 직무대행자 지정) 이후, 건물 관리 정상화를 위한 지원단 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(2011년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상

- 관리형태 : 법원에서 지정한 직무대행자가 임시관리 중

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	(질의) 장기수선충당금으로 미납된 건물 전기세를 납부해도 되는 지 (답변) 규약에 정한대로 사용하여야 하며, 장기수선충당금으로 전기세 납부는 어려울 것으로 보임.	
	(질의) 3개월 전부터 관리단 공백으로 미납된 전기료를 관리인 선임 전까지 전유면적 비율대로 부과해도 되는 지 (기존 관리인으로부터 전기사용량 미인수) (답변) 전기료는 각 호당 계량기 사용량으로 부과·납부하는 것이 원칙이나, 미납으로 단전문제가 발생할 수 있기 때문에 우선 임시적으로 관리단집회 결의를 통하여 전유면적 비율대로 부과·납부하고 관리인 선임 이후 사용비율을 기준으로 재산정하는 것이 바람직할 것으로 보임.	
관리단 집회 의결방법	(질의) 이메일, 문자 등을 통한 의결권 행사가 가능한 지 (답변) 서면결의서의 제출방법에 대하여는 집합건물법에 별도 규정되어 있지 않는 바, 서면결의서 및 신분증을 함께 촬영하여 메일 또는 문자로 전송한다면 그 의결권은 유효할 것으로 보임.(단, 주민번호 뒷자리는 비공개로 주의요망)	
기타사항	(질의) 기존 관리업체로부터 회계장부, 검침자료, 용역 계약서류 등의 인수가 불가할 경우 확보방안이 있는 지 (답변) 가처분 소송을 통하여 인수받아야 하나, 서류가 없을 경우 인수 받을 수 없음. 참고로 법원에서 지정한 직무대행자는 국세청에서 기존 관리업체의 전자세금계산서를 받을 수 있음.	

11 근린생활시설 사례(2)

○ 신청개요

- 자치 관리운영위원회에서 새로운 관리체계를 구축 중으로 기존 규약 변경 등 전반적 관리에 대한 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(1993년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 관리인이 자치관리 중
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유
- 특이사항 : 구분소유자 1명이 총 전유면적의 70% 소유

○ 주요 자문내용

구분	자원내용	비고
시설 관리 (보수)	(질의) 노후 E/V에 대한 수리비용을 누가 부담하고 재원은 어떻게 마련해야하는 지 (답변) E/V 정기 점검 등의 소모성 비용은 수선유지비 명목으로 점유자(사용자)에게 관리비로 부담하고, E/V 교체 등 건물가치증대 관련 보수는 수선적립금(장기수선충당금)으로 소유자가 부담하는 것이 통상적(필요유익비)	
노무 (퇴직금)	(질의) 경비, 청소 인력에 대한 퇴직금 지급의무가 있는 지 (답변) 1년 이상 근무자에게 지급하여야 함. 참고로 퇴직금 면탈을 위해 11개월 근무 후 재계약을 반복할 경우 고용노동부에서 퇴직금 지급토록 판단한 사례가 있음.	
규약 변경	(질의) 70%의 의결권을 가진 구분소유자가 규약 변경에 반대할 경우 해결방안이 있는 지 (답변) 규약 변경은 관리단집회에서 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상의 찬성으로 의결되므로, 다수 의결권자가 반대할 경우 규약 설정이 사실 상 어려움. 따라서 규약 변경을 위한 관리단집회 소집 전에 70% 의결권을 가진 구분소유자와 의견조율 등 사전협의를 필요할 것으로 보임.	

12 근린생활시설 사례(3)

○ 신청개요

- 기존 관리회사에서 인근 3개 집합건물을 공동 관리하면서 상가별 회계를 분리하지 않고, 공실에 대한 공용부분 관리비를 해당 호실 소유자가 아닌 주변 입점점주들에게 부과하는 등 부당하게 관리비 운영, 이에 대한 대응방법 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(2007년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 관리회사에 위탁관리
- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리단 집회	(질의) 관리단 집회 소집 시 통지되지 않은 안건에 대한 결의의 유효성 (답변) 관리단 집회 소집 시 통지되지 안건에 대한 위임장 검토결과, 위임하는 자가 해당 안건 의결에 대해 위임하지 않음. 따라서 관리단 집회에서 대리인이 행사한 의결권은 무효이며, 해당 안건의 결의는 유효하지 않는 것으로 사료	집합건물법 제34조
관리비 및 회계운영	(질의) 공실 공용부분 관리비를 입점점주가 납부하는 것이 가능한지 (답변) 규약과 적법한 절차를 거친 집회를 통해 달리 정함이 없다면 그 지분의 비율에 따라 공용부분 관리비를 부담하여야 함.	집합건물법 제17조
관리비 및 회계운영	(질의) 지난 5~6년 동안 공실의 공용부분 관리비를 공실 소유자가 아닌 입점점주가 납부, 이에 대한 대응방안 (답변) 공실 소유자가 과거 납부하지 않은 일부 공용부분 관리비 내역을 파악한 후, 관리인이 관리단 집회를 통해 현재 공실 소유자*에게 관리비를 청구하는 것이 바람직할 것으로 사료 * 과거 공용부분 관리비는 특정승계인에게 승계되므로 현재 소유자가 부담	

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	(질의) 기존 관리회사에서 관리비 회계장부 미인계 시 대응방법 (답변) 기존 관리회사와의 소송과정에서 해당 회사에 대한 의심되는 부당행위*를 입증하기 위하여 금융거래정보 제출명령 등의 방법을 통해 관련 자료를 받을 수 있을 것으로 사료 * ① 관리비 연체료를 관리업체 수익으로 가져감 ② 관리업체가 관리하는 다른 건물에 돈을 빌려줌	
기타	(질의) 향후 관리비 운영방향 (답변) 자치 규약이나 별도 규정을 정하여 관리비 등 다툼의 여지를 최소화하는 것이 바람직할 것으로 사료 (관리비 외 수익금 처리방법, 수선적립금 기준, 월 관리비 보고 및 비치, 연 회계결산에 대한 보고 세부내용 등)	

13 근린생활시설 사례(4)

○ 신청개요

- 위탁관리회사의 관리부실 의혹 및 하자발생에 대한 미온적 대응 등에 따른 대응방법에 대한 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(2016년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 관리회사에 위탁관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	자문(지원)내용	비고
관리단집회 의결	(질의) 관리단 집회없이 SNS(카카오톡 등)을 통한 결의가 유효한지 (답변) 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 공인인증서에 의한 본인확인절차를 거쳐야 하나, 규약으로 완화하여 정한 경우 허용됨. 따라서 규약에서 SNS 등 완화된 방법을 정하지 아니하였다면 그 결의 효력은 유효하지 않는 것으로 보임.	집합건물법 제38조 시행령 제13조
관리위원회 위원의 자격	(질의) 관리위원회 위원 자격이 구분소유자로 한정되는지 (답변) 법상 관리위원회 위원은 구분소유자로 그 자격을 한정하고 있어 구분소유자의 배우자나 직계존비속, 임차인 등은 관리위원이 될 수 없음.	집합건물법 제26조의3
관리비 및 회계운영	(질의) 관리비 과다부과 의혹이 제기되는데 대응방법 (답변) 분양자가 선정한 관리업체의 관리비 과다부과 의혹이 제기된다면, 우선 관리인의 보고의무사항에 준하여 관리비 산정내역 등 공개를 요구하여 확인이 필요하며, 관리비 과다징수가 확인되면 부당이득반환청구가 가능함.	
	(질의) 각 호별 전기요금 산정방법 (답변) 상가와 같은 집합건물의 전기요금은 한국전력공사와 단일계약으로 체결하여 메인계량기 사용량으로 전기요금이 계산되므로, 각 호 전유부분과 공용부분에 대한 전유면적 비율 및 사용량을 고려하여 전기요금 부과에 대한 자체적 기준에 마련하여야 함.	
하자 등 시설관리	(질의) 건물하자에 대한 대응방법 (답변) 건물에 하자가 있는 경우 분양자 및 시공자에게 하자보수 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있으므로, 공용부분과 전유부분에 대한 하자목록을 만들어 분양자 및 시공자에게 하자보수 또는 손해배상을 청구해야 할 것으로 보임.	집합건물법 시행령 제5조
	(질의) 1층 빗물이 지하로 들어와 건물 벽 페인트 부식 등 하자발생 (답변) 우선 전문업체에 누수진단을 받는 것이 시급한 것으로 보이며, 지하외벽 누수와 지상에서 유입된 빗물의 배수가 원활하지 못한 것으로 추측됨. 빗물 배수의 경우, 주차경사로에 캐노피를 설치하여 빗물 유입을 최소화하는 공사, 경사로가 끝나는 지하부분에 트렌치를 설치하여 지하로 들어오는 빗물을 받아 집수정으로 보내는 배관공사를 추천함.	

14 근린생활시설 사례(5)

○ 신청개요

- 건물 관리인이 규약 개정을 위해 지원단 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(2007년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 관리회사에 건물위탁관리
- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	자문(지원)내용	비고
관리인 선임	(질의) 자치규약 상 관리인 선출방식이 총회 참석자 과반수로 규정되어 있는데, 과반수를 인원수로만 산정해도 되는 지 (답변) 총회 결의의 과반수는 구분소유자수의 과반수와 의결권(전유부분 면적 비율)의 과반수 모두 충족시켜야 함.	집합 건물법 제26조, 제38조
	(질의) 자치규약에 관리인 연임, 중임 등에 대한 규정이 없는데 집합건물법에 연임 등의 제한이 있는 지 (답변) 집합건물법 상 관리인 및 관리위원회 위원의 연임이나 중임을 제한하는 별도의 규정은 없음.	집합 건물법 제24조, 제26조의3
	(질의) 관리인 선임을 안건으로 한 총회 결의가 2회 무산되는 경우, 관리위원회 의결로 관리인을 선임하도록 규정할 수 있는지 (답변) 규약으로 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 가능함.	집합 건물법 제24조 제3항
관리위원회 위원 선출	(질의) 관리위원회 위원 선출을 위한 결의가 무산된 경우 관리인이 위원을 선출할 수 있는 지 (답변) 관리위원회는 관리인을 감독하기 위한 기구이고, 관리위원회는 총회	집합 건물법 제26조의3

구분	자문(지원)내용	비고
	에서 선출하게 되어 있으므로, 관리인이 관리위원을 선출하는 것은 맞지 않는 것으로 사료됨.	
관리비 등 자료 공개	(질의) 관리인의 보고(관리비 등), 규약, 의사록에 대하여 이해관계인 등이 자료열람 및 등본발급을 청구한 경우 해줘야 하는지 (답변) 이해관계인은 자기 비용으로 상기사항에 대한 자료열람 및 등본발급 청구가 가능하므로, 허용하여야 함.	집합 건물법 제26조 제30조
규약 설정	(질의) 향후 자치 규약 개정방향 (답변) 경기도에서 제공하는 표준관리규약을 기초로, 건물 상황에 맞게 수정하여 사용하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.	집합 건물법 제28조

15 근린생활시설 사례(6)

○ 신청개요

- 건축물 사용승인 이후 총무 1명이 관리비 부과 등 건물 관리를 맡고 있어 입점자들이 관리부실 의혹 제기, 새로운 관리인 선임 등에 대해 자문요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(1995년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 총무 1명이 자치관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	자원내용	비고
관리단집회 의결정족수	(질의) 규약 제·개정 및 관리인 선임에 대한 의결정족수 (답변) 관리규약의 제정은 구분소유자들에게 관리단 집회 소집통지 후 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상으로 의결하고, 관리인 선임은 관리단 집회 소집통지 후 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수로 의결함. 관리단 집회를 여는 대신 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상이 서면합의 방식으로 의결하는 것도 가능함.	집합건물법 제29조 및 제41조
관리비	(질의) 총무가 고용한 경비원의 퇴직금 및 상여충당금 부과가 적정한지 (답변) ① (변호사 의견) 총무는 관리단의 관리인이 아니어서 관리단을 대표하여 근로계약을 체결할 수 없고, 활동내역이 없는 상가변영회는 실체가 불분명한 상황에서 관리단 또는 상가변영회가 경비원의 사용자로서 책임을 지기 어렵다고 사료됨. 개별 점포주들이 총무에 대하여 공용부분에 대한 지분비율로 경비원 임금 액수의 일부를 부담할 여지는 있으나 이 경우에도 실제 경비원 업무로부터 얻은 편익에 상응하는 액수이어야 함. ② (노무사 의견) 관리단이 정상적으로 기능을 못하는 상황에서 총무가 독단적으로 경비직원을 고용하고 급여를 관리비에서 지급을 해왔다고 하더라도 경비직원이 총무 개인을 위해 업무를 수행하지 않았다면 총무 개인이 아닌 관리단과 근로계약을 체결한 것으로 보는 것이 타당하다고 사료됨. 다만, 형사적 지급책임은 누구에게 있는 명확한 법률규정이나 대법원 판례가 없어 논란의 여지가 있으나, 형사책임은 단체가 아닌 단체의 대표 개인이 지는 만큼 사실상 관리인 역할을 해온 총무에게 그 책임이 있을 것으로 보임. * 또한, 퇴직금은 지급시점이 아니라 근속기간동안 지속적으로 발생하는 비용이기 때문에 입점자 입장에서는 본인이 입점해있던 기간에 대해서만 퇴직금 부담의 책임이 있을 것으로 보임.	
관리방법	(질의) 위탁관리업체와 계약체결을 통해 건물관리를 할 경우 고려사항 (답변) 27호실로 구성된 집합건물임을 고려할 때 외부 용역을 수행하는 것이 오히려 경제성이 떨어질 수 있으니 관리인을 선임하는 수준에서 문제해결을 하는 것이 더 바람직할 것으로 사료됨.	

16 근린생활시설 사례(7)

○ 신청개요

- 기존 관리인이 새로 선임된 관리인을 인정하지 않고, 관리비 수입(옥상중계기) 등 회계 자료를 비공개하여 관리업무 수행이 어려워 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(1992년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 자치관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	(질의) 기존 관리인 해임 후, 집회에서 과반수 이상 결의로 신규 관리인 선임하였는데, 절차의 유효성 검토 (답변) 기존 관리인은 집회 의결 없이 임의로 관리인 역할을 한 바, 법적 관리인으로 보기 어렵기 때문에 관리인 해임절차의 유·무효와 별개로 관리인의 지위가 없음. 신규 관리인은 집회 소집 절차상 약간의 문제* 소지가 있을 수 있으나, 관리인 선임 의결 자체는 유효한 것으로 보임. * 구분소유자의 등기부등본 상 주소로 소집통지서 미발송 등	집합건물법 제24조
	(질의) 기존 관리인이 인수·인계 거부 시 관리인 직무정지 가처분 가능 여부 (답변) 기존 관리인은 관리인의 지위가 아니므로, 관리인 지위에 대한 직무정지 가처분은 부적절할 것으로 보임. 관리행위 방해 금지 가처분(기존 관리인은 관리인이라는 명칭 사용금지, 신규 관리인 관리행위 방해금지, 각종 인장 서류 등을 인도하라는 취지의 가처분)이 적절한 구제방법임.	

구분	지원내용	비고
	(질의) 관리인 선임 안전에 대하여 임차인이 의결한 경우 유효한지 (답변) 임차인은 관리인 선임에 있어서 의결권이 있으며, 구분소유자가 달리 통보하지 않는 한 임차인의 의결은 유효함.	
관리비 및 회계운영	(질의) 옥상중계기 수익의 소유주체 및 열람권원 (답변) 공유부분인 옥상 중계기 수익은 구분소유자가의 수익이며, 건물유지보수 또한 공유부분의 비용으로 구분소유자가 부담하여야 함. 공용부분의 수익으로 공유부분의 보수를 위한 비용을 사용하는 것은 무방하며, 보다 안전한 방법은 규약에 해당 비용 처리규정 또는 집회 의결이 필요할 것으로 보임. 또한, 점유자 등 이해관계인도 관리비 세부내역에 대하여 열람요청이 가능함.	

17 근린생활시설 사례(8)

○ 신청개요

- 공용부분 관리비를 전유면적 비율로 부담하고 있으나, 엘리베이터가 없는 지하층에서 상대적으로 많은 공용부분 관리비를 부담하고 있어 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 근린생활시설(1990년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 자치관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
공용관리비 부담비율	(질의) 공용관리비 부담·수익 비율 (답변) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득하도록 규정되어 있음. 해당 건물은 규약 상 공용부분에 대한 부담·수익 비율을 정하고 있지 않으므로, 집합건물법에 따라 전유면적의 비율로 공용부분 관리비를 부담하고 수익을 배분하여야 함.	집합건물법 제17조
규약 제·개정	(질의) 엘리베이터가 없는 지하층에서 공용부 관리비를 많이 부담하고 있는데 조정할 수 있는 방법 (답변) 엘리베이터는 공용부분에 해당하며, 공용부분 관리비 부담비율은 규약에서 별도로 정할 수 있음. 규약 제·개정은 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권(전유면적의 비율)의 3/4 이상 찬성이 있어야 함. 단, 관리단 집회 없이 서면 또는 공인전자서명을 통한 전자적 방법으로 결의할 경우에는 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상 합의가 있어야 관리단 집회에서 결의한 것으로 봄.	집합건물법 제29조 제41조
의결권	(질의) 의결권을 지분비율과 다르게 정할 수 있는지 (답변) 의결권이란 관리단 집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자의 지분비율에 따라 의결권을 갖도록 규정하고 있음. 의결권은 규약으로 지분비율과 다르게 정할 수 있으며, 형평에 반하지 않는 범위 내에서 '면적에 상관없이 하나의 전유부분에 의결권 1개' 등으로 정할 수 있음.	집합건물법 제37조
점유자의 의결권 행사	(질의) 점유자(임차인)의 의결권 행사 (답변) “①관리인의 선임·해임을 위한 집회, ②관리위원회 위원의 선임·해임을 위한 집회, ③공용부분의 관리에 관한 사항을 정하는 집회”에 한하여 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 위임을 받지 않더라도 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있음. 상기 안건 외 “규약 제·개정, 공용부분 변경, 재건축” 등의 안건은 구분소유자에게만 의결권이 있음.(단, 구분소유자가 점유자에게 의결권 행사에 대한 위임을 한 경우 점유자가 의결권 행사 가능)	집합건물법 제16조 제24조 제26조의3

18 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(1)

○ 신청개요

- 새로운 관리인 선임 및 관리방법 변경(4개동 단지형 관리→동별 관리)에 따른 효율적 집합 건물 관리방법 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 공동주택(2001년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 자치관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리비 및 회계운영	(질의) 전 관리단 회계자료의 전산 미입력, 증빙자료가 불충분한 상태에서 이월금 처리방법 (답변) 이월금 집행금액 처리방법(수선적립금 총당 등)에 대하여 관리단집회 소집을 통하여 논의하고, 건물 노후화에 대한 수선적립금 총당이 시급한 점을 감안하여 규약 제정 시 총당계획 수립필요	
	(질의) 효율적 회계운영 방법 (답변) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내 정기 관리단집회를 소집하여 보고할 의무가 있으므로, 「공동주택회계처리기준」에 준하여 회계운영 및 증빙자료 구비 필요	집합건물법 제32조
규약 설정	(질의) 규약 설정의 필요성 (답변) 규약은 관리비 부과, 주차장 운영 등 건물 실정에 맞게 정하는 것으로 향후 체납관리비 처리 등 입주민과 분쟁이 있을 경우 판단 기준이 되므로 자치 규약 설정 필요	

구분	지원내용	비고
	(질의) 규약 설정 관련 의결정족수 (답변) 관리단집회 개최 시 구분소유자 및 의결권의 3/4 찬성으로 규약을 설정하며, 집회 개최없이 서면결의할 경우 구분소유자 및 의결권의 4/5 찬성 필요	집합건물법 제29조, 제41조
공용부 변경	(질의) 화단 등 공용부 변경 (답변) 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 결의로 변경하여야 하며, 화단의 경우 건축허가 당시 법적 조경면적 허가권자에게 사전 확인 필요	집합건물법 제15조
시설관리	(질의) 시설 관리방법 (답변) E/V(연1회), 저수조(연2회 청소) 각종 정기 안전점검 항목에 대하여 확인 후, 관련 전문가의 주기적 시설관리 필요	
기타	(질의) 공동보험 가입 시 재해로 인한 피해보상 적용 (답변) 피뢰침 등 작동이 안되는 경우 지대가 높은 점을 활용하여 휴대폰 중계기 설치 방안 검토	

19 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(2)

○ 신청개요

- 새로 선출된 동대표가 전임 관리단의 관리부실 의혹(규약 임의변경, 위원1명이 단독 의사 결정 등)을 제기, 관리정상화를 위한 효율적 관리방법 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 공동주택, 근린생활시설(2004년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 위탁관리회사에서 건물관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유
- 특이사항 : 시행사가 판매시설 소유(전유면적의 약 20%)

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
규약의 유효성	(질의) 의결 정족수를 미충족한 규약이 유효한지 (답변) 규약 제·개정 시 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 찬성이 있거나 4/5 이상의 서면 합의가 있어야 함. 의결정족수를 미충족한 규약은 유효성에 대한 논란이 있으므로, 관리 정상화를 위한 규약 제·개정이 필요할 것으로 사료	집합건물법 제29조, 제41조
관리방법 변경	(질의) 기존 입대위와 계약 체결한 관리용역업체 변경이 가능한지 (답변) 기존 입대위가 관리단의 역할을 한 것으로 볼 여지가 있는 점, 남은 계약기간이 7~8개월 정도인 점 등을 고려해 계약기간 만료 후 새로운 업체를 선정하는 것이 실효성이 있을 것으로 사료	
규약 설정	(질의) 의무관리대상 공동주택으로 전환하면 발생하는 득실 (답변) 관리비 등을 투명하게 관리할 수 있으나, 관리사무소장, 회계직원 채용 등 관리비가 증가할 수 있으니 종합적인 검토가 필요함. * 100세대 이상 아파트 관리비 공개 의무 신설('20.4월 시행)	공동주택법 제10조의2 제23조 제5항
시설유지 및 관리	(질의) 건물 안전진단 (답변) 16층이상의 공동주택은 2종 시설물로 관리되며, 시설물안전관리공단(http://www.fms.or.kr)에서 운영하는 시설물안전관리시스템 FMS(Facility Management System)에 접속하여 2회/년 안전진단결과를 입력하고 지자체의 승인 필요	
	(질의) 공사 관련 공개입찰 방법 (답변) 공사 관련 공개경쟁 입찰자 선정은 국토해양부고시 “주택관리업자 및 사업자 선정지침” 참조	
근로자 관리	(질의) 근로자의 해고절차 (답변) 상시근로자수 5인 미만 사업장은 근로기간 3개월 이상인 근로자는 해고하기 30일 전에 예고하여야 함.	
	(질의) 퇴직위로금을 퇴직금과 별도 지급이 가능한지 (답변) 노동법적으로 문제는 없으나, 퇴직위로금 지급에 대한 내부 근거 규정이 없다면 배임 등 문제소지가 될 수 있음.	
	(질의) 퇴직금 지급 시기 (답변) 퇴직금 등 근로자에게 지급하는 금품은 퇴직일로부터 14일 이내 지급하여야 하며, 기간 초과 시 퇴직금 체불로 근로자는 관할 노동청에 진정 또는 고소 제기할 수 있음.	

20 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(3)

○ 신청개요

- 분양자가 입주민의 동의없이 선정한 위탁관리업체에서 관리비 세부내역 비공개하는 등 관리부실, 이에 입주민의 대응방법 등 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설(2018년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 위탁관리회사에서 건물관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유
- 특이사항 : 시공사가 총 전유면적의 18% 소유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리방법 변경	(질의) 관리인 선임 전 분양자가 선정한 관리회사와 계약해지 가능 여·부 (답변) 구분소유자가 구성되기 전 시행사가 지정한 관리업체는 한시적 관리업무를 맡는 것으로, 관리단 관리개시 시 업체 변경 가능	판례
관리비	(질의) 관리비 과다징수에 대한 의혹 해소 방법 (답변) 관리회사의 임직원이 관리단 총회에 출석하여 정확한 해명과 증빙 자료를 제출할 것을 권고 * 지원단 현장자문 시 관리회사에서 참석하여 협조할 것을 구두 약속	
	(질의) 관리비 외 수입 처리방법 (답변) 규약 또는 세부 규정으로 명시하여 처리하며, 주차료 수입 등 잡 수익의 경우 통상적으로 관리비에서 차감하거나 장기수선충당금으로 적립하여 사용	

구분	지원내용	비고
	(질의) 전기료, 수도료, 가스료 등 부과내역 검토(공인회계사 검토) (답변) 관리비 징수 시 단가와 실제 단가의 차액이 발생할 경우 즉시 반환하거나 차기 관리비에서 상계하는 방법으로 처리	
규약 설정	(질의) 관리위원회 위원의 자격 (답변) 관리위원회 위원은 구분소유자 중에서 선출하는 것으로, 구분소유자가 아닌 배우자나 직계존비속은 자격이 없음	집합건물법 제26조의3
기타사항	(질의) 관리사무소장 근로시간 준수 여·부 검토 (답변) 근무내용 상 감시단속적 근로자에 해당하지 않으므로 지속적 근로시간 준수 필요 * 관리실에 근로시간 및 휴게시간 명시 권고 / 근무시간 외 관리소장 업무요청 시 임금인상 필요 - 근로기준법 상 연장, 야간, 휴일 수당 발생	

21 비의무관리대상 소규모 공동주택 사례(4)

○ 신청개요

- 신규 선임된 관리인이 4개동의 공동주택을 통합관리 중으로, 관리인이 알아야 할 회계운영 및 시설유지관리 등에 대해 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 공동주택(2016년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 자치관리

- 관리인 유·무 : 유 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
회계운영	(질의) 기존 지출사항 정리방법 (답변) 기존 관리비 징수 및 지출내역의 일괄 정산을 위한 관리단 집회를 개최하여 기존 회계에 대한 결산 정리가 필요할 것으로 보임	
	(질의) 비수익사업과 수익사업의 사업자등록 신청 (답변) 현재 관리단 명의로 비수익사업 고유번호증을 발급받은 사항으로, 주차 등 수익사업을 진행할 경우 사업자등록 추가신청을 통해 사업자등록번호를 부여받아 세금계산서를 발행하고 신고 납부하여야 함.	
	(질의) 영수증 등 지출증빙자료 보관기간 (답변) 계약서 등 주요서류는 영구적으로 보관할 수 있도록 하고, 지출 증빙 등은 최소 5년 이상 보관할 것을 권고, 5년 이후 지출증빙의 소실을 대비하여 전자문서로 변환하여 병행 보관하는 것이 바람직함.	
시설유지·관리	(질의) 각종 시설 유지 점검 (답변) 승강기(자체점검 월1회/정기점검 연1회), 저수조(위생검사 연2회/수질검사 연1회)에 대한 정기점검 필요, 전기·승강기·수도 관련 점검을 위한 선임자 지정 필요	

22 지식산업센터⁹⁾ 사례(1)

○ 신청개요

- 건물 관리인, 관리위원, 선관위, 감사위원 전원사퇴에 따른 건물관리 및 운영에 대한 전반적인 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 지식산업센터(2018년 준공)

9) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 적용(규약 제·개정 시 시장·군수 신고 의무 등)

- 건축물 연면적(m²)

0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
---	-------	-------	-------	-------	--------
- 전유부분 총 호실

0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
---	--------	---------	---------	-----------	-----------
- 관리형태 : 위탁관리회사에서 건물관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리단 집회	(질의) 관리단 집회 개최의 적법여·부 검토 (답변) 관리인 부재 시 법원허가 규정이 적용되지 않으므로, 구분소유자의 1/5 이상 소집한 관리단 집회는 적법	집합건물법 제33조 제4항
규약 변경	(질의) 규약 변경사항에 대한 적법여·부 검토 (답변) 규약은 집합건물법에서 정하지 않는 외의 것(선거관리위원회 등)에 대해 정하여야 하며, 법상 강행규정은 준수하여야 함.	집합건물법 제28조 제1항
관리비	(질의) 기 외부감사보고서 문제점 및 관리단 변경 후 외부감사 선임과정 (답변) 외부감사보고서에 대한 자세한 증빙이 없어 문제점 확인이 어려우며, 향후 외부감사는 경쟁을 통한 외부감사 선임절차를 진행하여야 할 것으로 사료	
	(질의) 관리비 장기 체납자에 대한 조치방법 (답변) 규약에서 체납자 조치에 대하여 정하여야 하며, 통상적으로 1,2월 체납 시 독촉장, 3월 연체부터 내용증명을 발송하며, 장기 미납될 경우 소액심판이나 지급명령 신청	
시설 유지관리	(질의) 하자보수 신청절차 (답변) 공정별 하자기간 내 하자를 신청하여야 하며, 공용부는 사용승인일 기준, 전유부는 등기일 기준으로 기간 산정 * 법적 보호를 받기 위해 내용증명으로 하자 청구 권고	집합건물법 제9조의2
	(질의) 공장동 지하층 창고 전기용량 증설 가능여·부 (답변) 건물 총 전기용량 및 해당 구역 전기용량 확인(배선위치 등에 따라 용량이 다를 수 있음) 후 증설 여·부 결정	
	(질의) 기숙사동 복도 환기를 위한 창문 개방공사 가능여·부 (답변) 소방법 상 방화구획으로 되어 있는 경우 변경 불가	
기타사항	(질의) 양도소득세 관련, 기숙사시설의 주택판단 여·부 (답변) 양도소득세법 상 주택의 범위는 법적 건물용도가 아닌 실질 주거여·부에 의해 판단	

23 지식산업센터 사례(2)

○ 신청개요

- 분양자가 선임한 임시관리인이 건물관리를 하고 있어 관리단집회를 통해 관리인 선임 및 관리회사 변경방법에 대하여 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 지식산업센터(2019년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자 관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무
- 특이사항 : 분양자가 총 전유면적의 35% 소유(미분양분)

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리단 집회	(질의) 관리단 집회 소집 및 관리인 선임 의결정족수 (답변) 규약 설정은 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권의 3/4 이상 찬성, 관리인선임은 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수 찬성 필요	집합건물법 제24조, 제29조
	(질의) 미분양분에 대한 의결권 인정 여·부 (답변) 의결권은 등기부 상 소유자로 등기되어 있는 자를 의미하므로, 미분양분 소유자인 신탁회사에서 의결권을 가짐.	
관리방법 변경	(질의) 관리회사 변경 방법 (답변) 현재 시행사에서 위탁계약한 관리회사에서 관리하고 있는 사항으로, 관리단집회를 통한 적법한 관리인 선임 후 관리회사 변경가능	

구분	지원내용	비고
공용부 변경	(질의) 일부 구분소유자가 공용부 단독 사용할 경우 대처방법 (답변) 공용부 변경에 대한 집회 의결없이 임의 사용한 경우, 각 구분소유자는 그를 상대로 공용부 인도청구 가능(보존행위)	집합건물법 제15조
기타	(질의) 분양 홍보내용과 다를 경우 대응 방법 (답변) 분양자가 다국적 기업이 10개 층을 일괄 임대할 예정이라고 홍보하여 해당 광고를 믿고 분양계약을 체결했을 경우, 실제 해당 기업과 입주협약이 진행 중이었던지 등 사실관계에 대한 확인필요(사기죄 성립 쟁점사항)	
	(질의) 비상근 근로자 인건비 지출 관련 (답변) 노동법은 임금수준의 적정성이 아닌 최저기준 이상 임금을 지급하는 지가 중요하며, 노동법 준수여부를 판단하기 위해서는 근로 및 휴게 시간 확인이 필요	

24 숙박시설 사례

○ 신청개요

- 입주민이 관리를 개시하기 위하여 관리인 선임, 분양자가 선정한 관리회사 변경 등 관리단 집회 소집절차 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 숙박시설(2020년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자가 선정한 관리회사에 위탁관리

- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무

○ 주요 자문내용

구분	자문(자원)내용	비고
관리인 선임	(질의) 공동관리인 선임이 가능한지 (답변) 공동관리인 선임은 가능하나, 원칙적으로 의결권 및 권한에 대하여 각자 대표할 권한이 있기 때문에 추후 분쟁 소지가 있으므로 규약 상 각자의 권한을 명확히 나누어 규정하거나 공동으로만 관리권한을 행사한다고 규정하는 것이 좋을 것으로 사료됨.	
관리단 집회	(질의) 관리단 집회의 의장은 최고 연장자만 가능한지 (답변) 집합건물법상 연장자가 원칙이나 관리단 집회에서 결의하면 선임할 수 있음.	집합건물법 제39조
	(질의) 관리단 집회소집을 위해 관리업체가 보관 중인 구분소유자 명부를 구분소유자가 열람가능한지 (답변) 개인정보보호법 위반의 문제가 있음. 다만, 구분소유자들의 분양계약서에 관리단 구성을 위한 정보활용에 동의하였다면 관리인은 열람할 수 있음.	
서면 또는 전자적 방법에 따른 결의	(질의) 서면 또는 전자적 방법을 통해 4/5 이상 결의 시 유효한 전자적 방법은 무엇인지 (답변) 규약에 별도로 완화해서 정하지 않는 한, 공인인증 절차로 진행하여야 함.	집합건물법 시행령 제13조
위탁관리	(질의) 시행사가 선정한 관리업체를 계약 해지할 수 있는지 (답변) 위임계약으로 해지는 가능하나 상대방이 불리한 시기에 해지하였더라면 그로 인한 손해배상의무가 발생할 여지가 있음.	
선거관리위원회	(질의) 선거관리위원회 구성절차 (답변) 선거관리위원회는 집합건물법에 근거한 조직은 아니기 때문에 규약에 근거해서 구성하여야 함.	
하자보수	(질의) 창문누수 등 하자발생에 대한 처리절차 (답변) 마감공사의 하자는 2년, 창호공사, 목공사는 3년 등으로 하자내용에 따라 담보책임기간이 다르므로, 하자보증기간 만료 전에 시행사 및 시공사에게 하자를 청구하여야 함.	집합건물법 시행령 제9조의2

25 자동차관련시설 사례

○ 신청개요

- 시공자가 자동차관련시설 총 전유면적의 60%를 소유하여 규약을 1~2층 근린생활시설에서 공용부분 관리비의 90%를 부담하는 것으로 부당하게 제정함. 이에 대한 대응방법에 대하여 자문 요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 자동차관련시설, 근린생활시설(2018년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 시공자가 선정한 관리회사에 위탁관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 유
- 특이사항 : 시공자가 총 전유면적의 60% 소유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
규약 설정	(질의) 관리규약의 유효성 (답변) 이 건물의 경우, 아직 관리단집회가 소집된 적은 없고 다만 건물 입주자 입주자로부터 서면결의서에 서명을 받은 것으로 보임. 관리인 선임에는 구분소유자 과반수 및 의결권 과반수의 동의, 관리규약 설정에는 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 동의가 필요하고, 위 결의사항을 관리단집회 개최 없이 결의하려면 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의가 필요하므로 비록 일부 입주자로부터 서면결의서를 받았더라도 위 결의요건(4/5)을 갖추지 못했다면 관리규약은 아직 설정되지 않은 것으로 볼 수 있음. * 관리인이 선임되지 않은 것으로 볼 수 있다면 구분소유자 1/5 이상이 관리단집회를 소집하여 선출하는 절차가 가능하나, 이 건물은 건설사 대표가 66% 의결권을 가지고 있는 상황이므로 설령 관리단	집합건물법 제29조 및 제41조

구분	지원내용	비고
	집회를 소집하더라도 다수의 의사에 따른 관리인은 선정되지 못할 가능성이 높음. 따라서 이 건물은 법원에 관리인선임을 청구하는 절차를 검토할 필요가 있을 것으로 보임.	
관리비 부과	(질의) 60% 의결권을 가진 구분소유자가 공용부분 관리비의 10%만 부담하는 등 부당 관리비 부과에 대한 대응방법 (답변) 1, 2층 구분소유자들은 부당한 관리비 징수를 거부하면서 관리비를 납부하지 아니하거나, 선제적으로 기납부한 관리비 중 부당징수액을 반환하라는 청구를 할 수 있을 것으로 보임. 또한, 그 재판 과정에서 관리인 및 관리규약의 유효성이 판단될 것으로 사료됨. * 만약, 규약이 유효하지 않다면 구분소유자들은 지분별로 공용관리비를 부담하여야 함.	집합건물법 제17조

26 판매시설 사례

○ 신청개요

- 입주 초기 판매시설로 건물누수 등 하자 발생에 대하여 분양자 및 시공사에서 미온적으로 대응하여 이에 대한 자문요청

○ 집합건물 현황

- 건축물 용도 : 판매시설(2020년 준공)

- 건축물 연면적(m ²)	0	1천 이상	5천 이상	1만 이상	5만 이상	10만 이상
----------------------------	---	-------	-------	-------	-------	--------

- 전유부분 총 호실	0	50호 이상	100호 이상	500호 이상	1,000호 이상	2,000호 이상
-------------	---	--------	---------	---------	-----------	-----------

- 관리형태 : 분양자가 선정한 관리회사에 위탁관리
- 관리인 유·무 : 무 / 자치규약 유·무 : 무
- 특이사항 : 분양자가 총 전유면적의 60% 소유

○ 주요 자문내용

구분	지원내용	비고
관리인 선임	(질의) 관리인 선임 등 관리단 개시방법 (답변) 관리인 선임은 통상 결의사항으로 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상으로 의결하여야 함. 현재 이 건물의 경우 시공사가 보유한 전유부분이 전체 호실의 과반수가 되어 시공사의 동의없이 관리인 선임은 어려운 상황임. 다만, 공용부 하자보수 요청 등 공동으로 시공사에게 의견을 제시할 경우, 구분소유자 명단을 기재하여 요구하는 것을 권고함.(예. 구분소유자 000 외 00명, 명단 불임)	집합건물법 제24조
관리방법	(질의) 현재 관리를 담당하는 관리업체가 인력부족 등을 사유로 주말 및 야간 관리가 되지 않는데 인력 등 보강할 방법 (답변) 주말에 유동인구가 많은 상가 건물 특성 상 주말에 관리가 되지 않는다는 관리회사의 주장은 적절하지 않은 것으로 사료됨. 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자에게 관리책임이 있으며, 위탁관리계약 역시 분양자와 체결하였으므로 인력충원에 따른 비용 증가 부분은 두 계약 당사자가 부담해야할 부분으로 보임.	집합건물법 제9조의3
하자 등 시설유지·관리	(질의) 건물 하자가 많음에도 시행사 및 시공사 등에서 미온적 대응 (답변) 시행사 및 시공사에서 지원단 현장자문에 참석하여 10월까지 누수 등 공용부 하자에 대해 보수하고, 11월부터 전유부 내부마감재 등 하자에 대해 보수할 계획을 제시함. 만약, 이후에 보수진행이 더디거나 마찰이 발생할 경우 제3의 하자보수 진단업체를 통해 하자를 진단하여 하자보수에 갈음하는 손해배상 등 청구를 고려해보길 바람.	
	(질의) 화재경보기 오작동에 대한 대응방법 (답변) 현재 감도가 예민한 화재경보기는 법적인 규정에 문제가 없어 보이나, 경보기의 오작동이 계속된다면 입주민의 불편 및 불안을 야기시킬 수 있으니 소방업체와 협의하여 화재경보기의 감도를 조절하는 것을 권고함.	
	(질의) 건물 중정을 중심으로 강한 바람이 실내로 유입되어 동절기 동파 우려 이에 대한 대안 (답변) 건물 설계상 중정을 중심으로 방사형으로 복도가 형성되어 건물내부에 바람의 기류가 있음. 복도에 난방장치가 없으므로 동절기에 한파로 인한 문제가 있을 수 있으므로, 방풍시설 설치 등을 권고함.	
	(질의) 2층 상가 전면 도시가스관이 적절한지(미관상, 안전상 좋지 않음) (답변) 도시가스배관은 안전이 중요하므로 노출되어야 함. 일반적 박스형 상가건물에서는 도시가스배관을 건물 배면에 위치시키나, 이 건물의 경우 중정형태로 되어 있어 상가전면에 도시가스관이 노출된 것으로 보임.	

2020년 경기도 집합건물관리지원단 사례집

05

부록

05 | 부록

1 경기도의 집합건물 관리지원 제도

구분	내용	비고
집합건물 관리지원단 ¹⁰⁾	▷ 집합건물 관리문제에 어려움을 겪는 관리인, 입주민을 대상으로 변호사 등 민간전문가*가 현장에서 무료 자문서비스를 제공하여 이해관계인간 분쟁 사전예방 * 변호사, 주택관리사, 회계사, 건축사, 노무사 등 30명 ▷ 입주민이 신청하는 경우, 구분소유자 또는 점유자의 1/10 이상 동의서 필요 / 관리인이 신청하는 경우, 집회의결서 및 고유번호증 등 관리인 증빙서류 필요	
집합건물 분쟁조정위원회 ¹¹⁾	▷ 관리인 선임, 공용부분 관리, 관리비 징수, 규약 등에 분쟁이 있는 경우 분쟁조정 신청가능 ▷ 법학교수, 변호사 등으로 구성된 분쟁조정위원회(10명)에서 당사자 간 분쟁을 조정(단, 조정상대방이 조정을 거부하는 경우 조정 중지)	
집합건물 열린상담실	▷ 집합건물 관리전반에 대하여 변호사 무료상담 서비스 제공(월2회, 집합건물 전문변호사 4명으로 구성)	

10) 「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」에 의거 설치·운영

11) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제52조의 2(집합건물분쟁조정위원회) 및 제52조의 3(조정위원회의 구성과 운영)에 의거 구성·운영

■ [별지 제2호서식]

집합건물 관리지원 신청서

신 청 인	성명		성별		생년월일 (법인번호)	신청 구분	☐ 관리인 ☐ 구분소유자 또는 점유자	
	주소	(전화번호:)						
선정된 대표자, 대리인 또는 대표당사자	성명		성별		생년월일 (법인번호)			
	주소	(전화번호:)						
건 축 물 현 황	건물명칭					용 도		
	위 치					세대/호수		
	건축면적	m ²	연면적	m ²	층 수	지상	층	
지원신청 분 야	☐ 관리단 집회 ☐ 관리인 및 관리위원회 위원 선임 절차 ☐ 규약 설정 및 변경 ☐ 관리비 및 회계 운영 ☐ 공용부분의 보존·관리·변경							
신청내용	※ 자문 요청 내용이 많은 경우 별지 작성							

「경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례」제8조에 따라 위와 같이 지원을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

경기도지사 귀하

첨부서류 구분소유자 또는 점유자가 신청할 경우 : 구분소유자 또는 점유자의 10분의 1 이상의 동의서

■ [동의서 예시]

「경기도 집합건물 관리 지원단」 지원 신청 동의서

- ☐ 건물명칭 : ○○오피스텔
☐ 집합건물 소재지 : 경기도 ○○시 ○○로 ○○
☐ 전체 구분소유자수 ()명중 지원 신청 동의 ()명 ⇒ 동의서 비율 ()%

※ 해당 집합건물 호수의 구분소유자 또는 점유자(임차인)중 1명만 작성

연번	동수	호수	성명	서명	비고
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
:					

■ 경기도 집합건물 분쟁조정위원회 설치 및 운영 조례 [별지 제1호서식]

집합건물 분쟁조정 신청서

신 청 인	성명				생년월일 (법인번호)			
	주소	(전화번호:)						
선정된 대표자, 대표인 또는 대표당사자	성명				생년월일 (법인번호)			
	주소	(전화번호:)						
피 청 인	성명				생년월일 (법인번호)			
	주소	(전화번호:)						
분쟁대상 건 축 물 현 황	위치					면적	㎡	
	지역		지구		지목			
	용도		구조		공사종류			
	건축면적	㎡	연면적	㎡	층수	지상	층	
	건폐율	%	용적율	%		지하	층	
조정신청 내용								
조정을 신청하는 취지 및 이유								
피해예상금액								
분쟁발생사유 및 당사자간 교섭경과								

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

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

경기도 집합건물 분쟁조정위원회 위원장 귀중

집합건물 열린상담실 신청서

신청인	성 명		전화번호	
	주 소			
건축물 현황 (전체 개요)	소재지			
	지하/지상	/	건축면적/ 연면적(㎡)	
	용 도			
	본인소유 건물개요			
상담신청 주요내용 (문의 요지)				
위 신청자 본인은 경기도에서 운영 중인 집합건물 관계자 열린 상담을 신청합니다. 년 월 일 신청자 (인)				
〈유의사항〉 1. 건축물 현황을 모르는 경우에는 지번 및 본인소유 건물개요만 작성합니다. 2. 원활한 상담을 위하여 방문자는 3명 이내로 하여 주시기 바랍니다. * 전화(031-8008-3476) 또는 방문 신청에 의거 사전예약 후 이용하시기 바랍니다.				

2 관리단집회 소집 관련 서식(예시)

【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.

※ 관리인이 없는 경우, 구분소유자의 1/5 이상 관리단집회를 소집한 경우

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 “집합건물법”이라 한다) 제33조 제4항에 의거하여 구분소유자의 5분의 1이상에 해당하는 **홍길동 외 ○○명(명단첨부)**의 임시 관리단집회 소집 청구가 있어 임시 관리단집회를 개최하고자 합니다. 많은 참석 부탁드립니다. 참석이 어려운 분들은 아래의 방법을 참고하셔서 대리인, 서면에 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 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 본인신분증 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 나머지 공유지분자의 위임장

6. 문의처 : [○○관리단 사무소]*** 또는 [(구분소유자들이 관리단 집회를 소집하는 경우) 구분소유자 ○○○] 전화번호와 이메일, 주소 기재

붙임 1. 대리인위임장 서식 및 서면결의서 서식 각 1부
2. 규약개정 내용 1부
(구분소유자 1/5 이상 소집한 경우 “소집청구 명단” 첨부)

[○○관리단 관리인 ○○○] 또는 [집회소집 구분소유자 대표 ○○○]

【대리인위임장 서식】

○○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 : 규약개정의 건

○○○○년 ○월 ○일
 ○○관리단 귀중

【서면결의서 서식】

○○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 기재

※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.

2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)

제1호 안건 관리인 선출의 건	후보자	기호 1번 ○○○	기호 2번 ○○○	기호 3번 ○○○	기호 4번 ○○○
	투표				
제2호 안건 ○○관리회사와 위탁계약체결의 건	찬성			반대	
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	찬성			반대	
제4호 안건 규약개정의 건	찬성			반대	

○○○○년 ○월 ○일
 ○○관리단 귀중

【관리인이 없는 경우, 구분소유자의 1/5 이상 집회 소집 동의서식】

임시 관리단집회 소집 동의서

○ 동 의 인 (구분소유자)

성 명 : (인) (소유호수:)

생 년 월 일 :

주 소 :

연 락 처 :

상기 본인은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제33조 제4항 “관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1이상은 관리단집회를 소집할 수 있다.”에 의거 관리규약의 설정, 관리인의 선임, 관리위원회의 구성을 위한 임시 관리단집회 소집에 동의하며, 임시 관리단집회 소집 통지 등 절차 이행을 하기인에게 위임합니다.

○ 성 명 : (소유호수:)

생 년 월 일 :

주 소 :

연 락 처 :

0000. 00. 00.

000관리단 귀중

【관리인이 없는 경우, 구분소유자의 1/5 이상 집회 소집청구 명단서식】

○○오피스텔/상가 임시관리단집회 소집집회 청구 명단

순 번	호 수	성 명
1		
2		
3		
4		
5		
6		

【관리단집회 현장 투표용지】

○○관리단집회 투표용지					
1. 의결권자*					
성명	(서명 또는 인)		구분	소유자() 임차인()	
호수	동	호	생년월일		
주소			연락처	010-○○○○-○○○○	
※ 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 찬성하는 공유자의 명의로 모두 기재 ※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.					
2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)					
제1호 안건 관리인 선출의 건	후보자	기호 1번 ○○○	기호 2번 ○○○	기호 3번 ○○○	기호 4번 ○○○
	투표				
제2호 안건 ○○관리회사 위탁계약체결	찬성		반대		
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	찬성		반대		
제4호 안건 규약개정건의 건	찬성		반대		
○○○○년 ○월 ○일 ○○관리단					

【관리단집회 의사록(예시1)】

관리단집회 의사록	
1. 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○	
2. 장소 : ○○강당	
3. 집회의 목적사항(안건)	
제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상에 중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정건의 건
4. 참석자 : <별첨1> 참석자 명단 참조	
5. 집회의 의장 : 관리단 대표자(관리인) ○○○	
6. 회의내용	
제1호 안건 관리인 선출의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 기호 ○번 ○○○가 관리인으로 선출됨
제2호 안건 ○○관리회사와 위탁계약체결의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 위탁관리계약을 체결할 것을 결의함
제3호 안건 옥상중계기 설치에 관한 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 옥상중계기를 설치하기로 결의함
제4호 안건 규약개정건의 건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 얻지 못하였으므로 부결됨
○○○○년 ○○월 ○○일	
의 장 : ○○○ (인/서명) 구분소유자 : ○○○ (인/서명) 구분소유자 : ○○○ (인/서명)	

【관리단집회 의사록(예시2)】

관 리 단 집 회 의 사 록

○○○○년 ○○월 ○○일 오후 ○시 ○○시 ○○구 ○○○ ○○○ ○○오피스텔 ○○○호
에서 관리단 집회를 개최하다.

구분소유자수 ○○○ 명 참석구분소유자 ○○ 명

관리인을 대행하여 관리단집회를 소집한 구분소유자 중에서 연장자인 ○○○이 의장석에 등단하여
본 집회가 적법하게 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

의안 : 관리인 선임에 관한 건

의장 ○○○은 출석한 구분소유자 ○○ 명이 찬성하였고 찬성한 구분소유자의 의결권이 ○○%에
이르렀으므로 관리인 선임을 위한 결의가 성립하였고 구분소유자 ○○○을 관리인으로 선임하다.

피선거자는 즉석에서 그 취임을 승낙하다.

관리인이 선출됨에 따라, 의장 ○○○이 의장석을 떠나고, 관리인이 의장석에 등단하여 폐회를 선언
하다.

(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	.

3 체납관리비 소액심판청구서 및 지급명령신청서(예시)

【체납관리비 최고서】

관리비최고서	
수신인 주소 제목 <u>체납관리비 납부요청서</u>	발신인 주소
1. 귀하의 가정에 무궁한 발전을 기원합니다. 2. 당 관리사무소에서는 체납관리비로 어려움이 있어 체납관리비를 독촉하지 않을 수 없으며 독촉장을 발부한 후에도 독촉 납부 기간까지 납부하지 않을 때에는 ○○관리단 관리규약 제○조에 따라 부득이 법원에 소를 제기할 수밖에 없음을 알려드립니다. 3. 만약 소를 제기 시에는 소요 비용 또한 원인자 부담으로 과중 부과됨을 알려드립니다. 4. 귀하의 가정에도 어려움이 많으시겠지만 ○○○○. ○○. ○○.인 독촉납부기간까지 은행에 납부하시어 소의 제기로 인한 불미스러운 일이 없으시길 바라며 관리업무에 협조를 부탁드립니다.	
○○○○년 ○○월 ○○일 ○○관리단 관리인 (인)	

- ▷ 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)

【채납관리비 지급명령신청서】

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)

채납관리비 청구의 건
청구금액 : 금○,○○○,○○○원

신 청 취 지

채무자는 채권자에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본송달 다음날부터 다
값는 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

- ▷ 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).

【채납관리비 소액사건심판 청구】

소 장

원 고 ○○관리단

주소

대표자 관리인 ○○○

피 고 ○○○

주소

관리비 청구

청 구 취 지

피고는 원고에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

라는 재판을 구합니다.

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

원고 ○○관리단(이하 '이 사건 관리단'이라 한다)은 ○○(집합건물이름기재)의 관리를 위하여 집합건물법 제23조제1항에 의해서 성립된 비법인사단입니다. 피고 ○○○는 이 사건 ○○ ○○호실의 구분소유자입니다.

2. 관리비의 청구

피고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)제17조 및 이 사건 관리단 규약 제○○조의 규정(소갑 제1호증)에 따라 관리비를 납부할 의무가 있음에도 불구하고, 20○○. ○.부터 20○○. ○.(현재)까지 ○개월분 관리비 금○,○○○,○○○원을 체납하여 이 사건 관리단의 관리 업무에 어려움을 가중시키고 있습니다.

3. 결론

이상과 같은 이유로 원고는 피고에게 관리비 ○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고자 이 사건 소 제기에 이르게 된 것입니다.

따라서 청구취지와 같은 재판을 하여 주시기 바랍니다.

입 증 방 법

1. 갑제1호증 ○○관리단 규약 사본

1. 갑제2호증 관리비부과내역서

첨 부 서 류

1. 위 입증방법

각 1부

1. 고유번호증 또는 사업자등록증 사본(관리단)

1부

1. 납부서

1부

20○○. ○○. ○○.

원고 ○○관리단 관리인 ○○○ (인)

○○지방법원 귀중

▷ 소송은 관리단의 명의로 제기해야 함.

▷ 채납관리비 액수가 3,000만 원을 초과하지 않는 경우 소액사건심판을 신청할 수 있음(법원은 바로 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고가 이루어질 수 있음)

* 통상적으로 변론기일을 지정하기 전에 법원은 청구취지 대로 이행할 것을 채무자에게 권고를 함(이행권고).

* 채무자인 피고는 이행권고결정이 송달된 후에 2주일 내에 서면으로 이의를 제기하지 않으면 이행권고 결정이 확정되며 판결과 같은 효력이 있음 : 2주일 내에 이의신청이 있다면 소송절차가 계속 진행됨.

4 집합건물법 주요 개정내용(2021.02.05. 시행)

구 분	현행	개정(2020.2.4.) * 시행일 : 2021.02.05.	비고
분양자의 최초 관리단집회 소집 통지 및 개최 의무 (제9조의 3제3항, 제66조제3항)	미개최시 과태료 부과 조항 부재	• 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때, 분양자가 관리단집회 소집 통지 및 개최 의무화 * '21.2.5. 이후 분양하는 경우부터 적용	·과태료 200만원 이하
공용부분의 변경에 관한 의결정 족수 완화(제15조제1항)	구분소유자 및 의결권의 3/4	• 구분소유자 및 의결권의 2/3	
수선적립금 (제17조의 2)	없음	• 수선계획 수립 집회결의로 가능 (구분소유자에게 징수)	
관리인 선임 신고 (제24조제6항, 제66조제3항)	없음	• 전유부분이 50개 이상은 관리인 선 임을 소관청 신고 * '21.2.5. 이후 관리인을 선임하는 경 우부터 적용	·과태료 200만원 이하
임시관리인 선임 제도 (제24조의2)	없음	• 관리인이 없는 경우 법원에 선임 청구	
회계감사제도 (제26조의2, 제66조제2항)	없음	• 전유부분이 150개 이상은 매년 1회 의무적으로 회계감사 실시 (단, 전유부분이 50개 이상은 구분소 유자의 1/5 이상이 요구한 경우 회 계감사 실시) • 회계감사결과 보고 (관리인→구분소유자 및 점유자) • 감사 방해·기피, 거짓자료 제출 등 * '21.2.5. 이후 개시되는 회계연도부 터 적용	·과태료 500만원 이하 ·과태료 300만원 이하 ·과태료 500만원 이하
소음·진동·악취 분쟁 조정 (제52조의2제2항6의2)	없음	• 집합건물분쟁조정위원회 심의·조정 대상 추가 → 소음·진동·악취 등 공동생활과 관 련된 분쟁	

5 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(약칭 : 집합건물법)

[시행 2021.02.05] [법률 제16919호, 2020.02.04., 일부개정]

제1장 건물의 구분소유 <개정 2010. 3. 31.>

제1절 총칙 <개정 2010. 3. 31.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2020. 2. 4.>

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. "건물의 대지"란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. "대지사용권"이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2015. 8. 11.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제목개정 2015. 8. 11.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제5조(구분소유자의 권리·의무 등) ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.

② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용하거나 그 내부 벽을 철거하거나 파손하여 증축·개축하는 행위를 하여서는 아니 된다.

③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제7조(구분소유권 매도청구권) 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부

분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가(時價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2012. 12. 18.>

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.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 화생절차개시 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.>

④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2016. 1. 19.>

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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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. <개정 2020. 2. 4.>

② 분양자는 제28조제4항에 따른 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 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다. <개정 2020. 2. 4.>

④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다. <신설 2020. 2. 4.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

제2절 공용부분 <개정 2010. 3. 31.>

제10조(공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제정되는 것임이 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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제12조(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2020. 2. 4.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다.

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

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

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

④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

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. <개정 2020. 2. 4.>

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. <신설 2012. 12. 18.>

③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[본조신설 2020. 2. 4.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제19조(공용부분에 관한 규정의 준용) 건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다. <개정 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제3절 대지사용권 <개정 2010. 3. 31.>

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.

④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.

② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제22조(「민법」 제267조의 적용 배제) 제20조제2항 본문의 경우 대지사용권에 대하여는 「민법」 제267조(같은 법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 적용하지 아니한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제4절 관리단 및 관리단의 기관 <개정 2012. 12. 18.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.>

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 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. <신설 2012. 12. 18.>

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

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. <신설 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다. <개정 2020. 2. 4.>

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 부담금을 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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. <신설 2012. 12. 18.>

③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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 제1항 단서에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.

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

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

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

[종전 제26조의2는 제26조의3으로 이동 <2020. 2. 4.>]

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의2에서 이동, 종전 제26조의3은 제26조의4로 이동 <2020. 2. 4.>]

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. <개정 2020. 2. 4.>

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2020. 2. 4.>

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 2. 4.>

⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2020. 2. 4.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의3에서 이동 <2020. 2. 4.>]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제5절 규약 및 집회 <개정 2010. 3. 31.>

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. <신설 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제31조(집회의 권한) 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제32조(정기 관리단집회) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2012. 12. 18.>

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. <개정 2012. 12. 18.>

④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제35조(소집절차의 생략) 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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, 제26조의2제2항 또는 제26조의4제5항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다. <신설 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제38조(의결 방법) ① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.

② 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다. <신설 2012. 12. 18.>

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2012. 12. 18.>

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. <개정 2012. 12. 18.>

③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다. <개정 2012. 12. 18.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

[제목개정 2012. 12. 18.]

제42조(규약 및 집회의 결의의 효력) ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계에 대하여도 효력이 있다.

② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단 집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[본조신설 2012. 12. 18.]

제6절 의무위반자에 대한 조치 <개정 2010. 3. 31.>

제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등) ① 구분소유자가 제5조제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 할 것을 청구할 수 있다.

② 제1항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

③ 점유자가 제5조제4항에서 준용하는 같은 조 제1항에 규정된 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에도 제1항과 제2항을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2020. 2. 4.>

② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다. <개정 2020. 2. 4.>

③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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 있

는 자에게 인도하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제7절 재건축 및 복구 <개정 2010. 3. 31.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등) ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 "매수지정자"라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유

자가 건물을 명도(明渡)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2장 단지 <개정 2010. 3. 31.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2장의2 집합건물분쟁조정위원회 <신설 2012. 12. 18.>

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. <개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.>

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
- [본조신설 2012. 12. 18.]

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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제52조의7(출석 및 자료제출 요구) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

[종전 제52조의7은 제52조의8로 이동 <2020. 2. 4.>]

제52조의8(조정외 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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제52조의7에서 이동, 종전 제52조의8은 제52조의9로 이동 <2020. 2. 4.>]

제52조의9(조정의 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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제52조의8에서 이동, 종전 제52조의9는 제52조의10으로 이동 <2020. 2. 4.>]

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. <개정 2015. 8. 11.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제52조의9에서 이동 <2020. 2. 4.>]

제3장 구분건물의 건축물대장 <개정 2010. 3. 31.>

제53조(건축물대장의 편성) ① 소관청은 이 법을 적용받는 건물에 대하여는 이 법에서 정하는 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 갖추어 두어야 한다. <개정 2020. 2. 4.>

② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 편성한다.

③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 사용하고 전유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다.

④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 1책에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 구분한 건물을 표시할 용지를 편철한다.

⑤ 제4항의 경우에 편철한 용지가 너무 많을 때에는 여러 책으로 나누어 편철할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제54조(건축물대장의 등록사항) ① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 2. 4.>

1. 1동의 건물의 소재지와 지번(地番)
2. 1동의 건물에 번호가 있을 때에는 그 번호
3. 1동의 건물의 구조와 면적
4. 1동의 건물에 속하는 전유부분의 번호
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 전유부분의 번호
2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호
3. 전유부분의 종류, 구조와 면적
4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적
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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제55조(건축물대장의 등록절차) 건축물대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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. <개정 2014. 6. 3.>

③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에

는 제1항과 제2항을 준용한다.

④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제58조(신청의무의 승계) 소유자가 변경된 경우에는 전 소유자가 하여야 할 제56조와 제57조제1항의 등록신청은 소유자가 변경된 날부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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 등록된 날부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제61조 삭제 <2011. 4. 12.>

제62조 삭제 <2011. 4. 12.>

제63조 삭제 <2011. 4. 12.>

제64조 삭제 <2011. 4. 12.>

제4장 벌칙 <개정 2010. 3. 31.>

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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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 같은 항 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 거짓으로 보고한 자
5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자
6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자
7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자
8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자

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

[전문개정 2020. 2. 4.]

부 칙 〈제16919호, 2020. 2. 4.〉

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

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

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

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

제5조(관리위원회 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 재직 중인 관리위원회 위원에 대해서는 잔여임기 동안 제26조의4제2항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

6 집합건물 관련, 경기도 조례(지원단, 분쟁조정위원회)

경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례

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

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

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

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

1. 관리단 집회
2. 관리인 및 관리위원회 위원 선임 절차
3. 규약 설정 및 변경
4. 관리비 및 회계 운영
5. 공용부분의 보존·관리·변경

② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지원에서 제외한다.

1. 법 제52조의2의 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
2. 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
3. 그 밖에 도지사가 자문을 하지 않는 것이 적절하다고 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 보궐위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

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

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

② 위원은 제척사유가 있거나 지원단 업무의 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.

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.

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 공동주택관리규약 으로 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 집합건물 분쟁에 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·조정의 공정을 기대하기 어려운 사유가 있는 경우 당사자의 기피신청에 따라 심의·조정에서 제외될 수 있다.

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

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

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

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

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

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

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

② 소위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 영 제19조에 따른다.

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

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

③ 소위원회의 회의는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제11조(간사와 서기) 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 집합건

물업무 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 조정의 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(조정의 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 경우 제20조제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자가 조정안을 거부한 경우 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 감정·진단·시험등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 드는 비용
2. 검사·조사에 드는 비용
3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 조정에 드는 비용. 다만, 조정위원회의 위원·관계 공무원의 출석 또는 출장에 드는 비용 및 우편료 등은 포함하지 아니한다.
4. 당사자등이 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 자의적으로 참고인 출석, 진술 또는 비용 이 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 제18조제 6항에 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 상가 집합건물 표준관리규약

* 「경기도 단지형 공동주택 집합건물 표준관리규약」은 경기도 홈페이지 참조(<https://gg.go.kr/>)

『상가 집합건물 표준관리규약 적용방법』

1. **[적용 범위]** 이 규약은 집합건물법에 의한 경기도 행정구역에 소재하는 상가 등 집합건물에 대하여 참조하여 적용한다.
2. **[규약의 적용]** 이 규약은 「건축법」제11조 및 같은 법 시행령 제8조에 따라 건축허가 및 준공을 받아 집합건축물대장으로 등재된 일반건축물 또는 소규모 주상복합건축물의 제정 또는 개정할 때에 참고하는 것임.
3. **[규약의 목적]** 상가 집합건물 표준관리규약은 관리단이 본 규약을 참조하여 상가 등 집합건물과 토지 및 부속시설의 관리사용에 필요한 사항을 정하는 것임.
4. **[규약의 설정·변경·폐지]** 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 단지건물소유자의 4분의 3이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어야 함.
5. **[유의사항]** 상가 집합건물 표준관리규약은 건축법, 주택법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 주택관리 관련고시 및 민법 등 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임.
6. **[종전 행위의 효력]** 관리단이 이 규약 시행 전에 종전의 규약에 따라 한 행위는 이 규약에 따라 한 것으로 본다.

- 목 차 -

제1장 총 칙

제1조 【목적】	122
제2조 【정의】	122
제3조 【적용범위】	122
제4조 【규약 등의 효력】	122
제5조 【규약의 설정·변경·폐기】	122
제6조 【대지와 공용부분 등의 귀속】	123
제7조 【지방자치단체 등과의 협정 준수】	123
제8조 【규약의 보충】	123
제9조 【법령에 의한 규약의 변경】	123

제2장 집합건물의 사용수익

제10조【전유부분의 사용】	123
제10조의 2【전유부분의 업종】	123
제11조【전유부분의 내부공사】	123
제12조【전유부분의 임대】	124
제13조【대지와 공용부분 등의 사용】	124
제14조【전용사용권】	124
제15조【주차장의 사용】	124
제16조【대지와 공용부분 등의 임대】	124
제17조【사용세칙】	124

제3장 집합건물의 관리

제18조【구분소유자 등의 책임】	124
제19조【대지와 공용부분 등의 관리】	125
제20조【전유부분에 부속된 공용부분의 개량】	125
제21조【전유부분의 출입】	125
제22조【보험계약의 체결】	125

제4장 관리단

제23조【관리단의 구성】	125
제24조【신고의무】	126
제25조【일부관리단】	126
제26조【관리단과 일부관리단과의 관계】	126
제27조【관리단의 사무소】	126
제28조【관리단의 권한】	126
제29조【공용부분 등의 보존행위】	127
제30조【공용부분 등의 변경】	127
제31조【관리단의 시정권고 등】	127
제32조【자료의 보관 및 열람 등】	127
제33조【기관 및 임원】	127
제34조【직원 및 시설 등】	128
제35조【직무교육 등】	128
제36조【사무의 위탁】	128
제37조【관리위탁계약의 체결】	128

제5장 관리단집회

제38조【관리단집회의 권한】	128
제39조【소집권자 등】	128
제40조【소집절차】	129
제41조【개의 및 의결 정족수】	129
제42조【의결권】	130
제43조【점유자의 의결권행사】	130
제44조【점유자의 의견진술 등】	131
제45조【서면에 의한 의결권 행사】	131
제46조【전자적 방법에 의한 의결권 행사】	131
제47조【대리인에 의한 의견권 행사】	131
제48조【서면 또는 전자적 방법에 의한 결의】	131
제49조【집회의 운영】	131
제50조【의사록】	132

제6장 관리인 및 관리단 임원

제51조【관리인의 선임 등】	132
제52조【관리인의 해임청구】	132
제53조【관리인의 자격】	132
제54조【관리인의 직무대행】	133
제54조【관리인의 직무대행】	133
제55조【관리인의 주의의무 등】	133
제56조【관리인의 권한과 의무】	133
제57조【자문위원회 설치】	133
제58조【관리인의 보고의무】	133
제59조【관리단 사무의 인수인계】	134
제60조【관리단임원과 감사의 선임 등】	134
제61조【감사의 권한과 의무】	134

제7장 관리위원회

제62조【관리위원회의 구성】	135
제63조【관리위원회 위원의 자격 등】	135
제64조【관리위원회의 권한】	135
제65조【관리위원회의 소집】	135
제66조【관리위원회의 의결방법】	136
제67조【관리위원회의 운영】	136
제68조【관리위원회 회의규칙】	136

제8장 선거관리위원회

제69조【선거관리위원회 구성】	136
제70조【임기 및 자격상실 등】	136
제71조【업무】	137
제72조【운영 등】	137
제73조【선거관리위원의 해임 등】	137

제9장 회 계

제74조【관리단의 수입】	137
제75조【관리비】	138
제76조【수선적립금】	138
제77조【사용료】	138
제78조【잡수입】	139
제79조【관리비 등의 징수】	139
제80조【회계연도】	139
제81조【예산 및 결산】	139
제82조【회계장부 등】	139
제83조【회계세칙】	139

제10장 의무위반자에 대한 조치

제84조【의무위반자에 대한 조치】	139
--------------------------	-----

제11장 관 할

제85조【관할】	140
----------------	-----

부 칙

제1조【규약의 효력】	140
제2조【종전 행위의 효력】	140

경기도 상가 집합건물 표준관리규약

제1장 총 칙

제1조(목적) 표준관리규약(이하, “규약”이라 함)은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, “법”이라 함)의 적용을 받는 상가 집합건물과 대지 및 부속시설의 관리 또는 사용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “구분소유자”란 법 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 제26조의2에 따라 설치된 관리위원회를 말한다.
14. “관리위원”은 법 제26조의3제1항에 따라 선출된 관리위원회의 위원을 말한다.
15. 그밖에 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 얻어야 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 관리단집회의 운영, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원회의 운영, 회계 관리 등에 관한 세칙 등을 정할 수 있다.

제9조(법령에 의한 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 상업용으로 사용하여야 하며, 다른 용도로 사용하여서는 아니된다.

제10조의2(전유부분의 업종) ① 관리단은 규약으로 전유부분의 업종을 지정할 수 있다.

② 규약으로 정한 전유부분의 업종을 변경하려는 경우, 구분소유자는 관리인의 승인을 받아 관리단집회의 결의로 규약을 변경하여야 한다.

③ 관리위원회가 설치된 경우, 관리인은 제2항의 승인신청을 승인 또는 거부할 때 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다.

④ 전유부분의 업종 지정 또는 변경이 다른 구분소유자의 영업에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 동의를 받아야 한다.

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, 상가용 건물 앞 대지와 옥상 등 전용사용부분에 대하여 전용사용권을 가진다.

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

③ 점유자는 구분소유자의 전용사용부분을 전용 사용할 수 있다.

제15조(주차장의 사용) ① 구분소유자 등은 분양계약과 규약에서 달리 정하지 않는 한 영업활동에 필요한 범위 내에서 주차장을 사용할 수 있다.

② 제1항의 규정에도 불구하고 관리단은 특정 구분소유자 등과 주차장 사용에 관하여 별도의 계약을 체결할 수 있고, 계약에 따라 주차장을 사용하는 구분소유자 등은 관리단에 사용료를 납부하여야 한다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐야 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 이용하는 경우, 관리단은 주차장 사용료를 징수할 수 있다.

제16조(대지와 공용부분 등의 임대) ① 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.

② 대지와 공용부분 등의 임차인은 규약에 따른 사용방법을 준수하여야 한다.

제17조(사용세칙) 관리단은 관리단집회의 결의로 주차장 이용, 흡연 등 관리대상물의 사용에 관한 세칙 등을 정할 수 있다.

제3장 집합건물의 관리

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

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

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

제20조(전유부분에 부속된 공용부분의 개량) 현관문, 창틀, 창문 등 전유부분에 부속된 공용부분의 성능(방재, 방법, 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 지체없이 전유부분을 원상으로 복구하여야 한다.

제22조(보험계약의 체결) ① 관리단은 법령에서 의무적으로 가입하도록 한 보험 및 그밖에 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 상가 집합건물의 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 인도 받은 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 범위 내에서 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, 제76조제1항, 제77조에 따른 관리비, 수선적립금, 사용료의 징수·지출·적립

18. 제81조에 따른 예산안과 결산결과보고서의 검토

19. 그밖에 상가 집합건물의 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, 관리위원회가 설치된 경우에는 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 공사용역을 발주하는 경우 공개경쟁 입찰의 절차 및 방식에 따라 공사계약을 체결하여야 한다.

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

제31조(관리단의 시정권고 등) 구분소유자 등이 건물의 보존에 해로운 행위나 그밖에 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
4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약의 계약서
5. 제30조에 따른 공용부분 등의 변경을 위한 계획서
6. 구분소유자명부
7. 그밖에 관리단의 사무에 필요한 자료

② 구분소유자 등은 서면으로 제1항 기재 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

③ 이해관계인은 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

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, 그밖에 지원을 받을 수 있다.

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 관리단집회의 결의에 따라 제3자에게 관리단의 사무를 위탁할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 의결을 거쳐 관리단집회에서 의결하여야 한다.

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 임시 관리단집회를 소집할 수 있다. 다만, 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 의결을 거쳐야 한다.

③ 다음 각 호의 청구가 있을 후 1주일 내에 관리인은 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단 집회일로 하는 소집통지절차를 밟아야 한다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하는 경우
2. 관리위원회가 설치된 경우 관리위원 과반수가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단 집회의 소집을 청구하는 경우
3. 감사를 둔 경우 감사가 관리단의 사무를 감사한 후 법령 또는 규약 위반사항에 관한 보고

를 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), 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 자원조달계획(공용부분의 변경, 건물의 재건축, 건물의 복구 시)
 - (3) 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, 그밖에 구분소유자의 전자투표에 필요한 기술적인 사항
 5. 의결권을 대리행사 하는 경우 대리권을 증명하는 서면의 제출 방법, 그밖에 대리행사에 필요한 사항
 6. 회의결과의 공고방법
- ② 제1항의 통지서는 구분소유자의 전유부분으로 발송한다. 다만, 구분소유자가 관리단에 제24조제1항에 따라 다른 주소지를 신고한 경우에는 신고한 주소지로 발송한다.
- ③ 공용부분의 관리(법 제16조제2항), 관리인의 선임 또는 해임(법 제24조제4항), 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의3제2항)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 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상으로 의결한다.

1. 법 제15조제1항 본문에 따른 공용부분의 변경
2. 법 제29조제1항에 따른 규약의 설정·변경·폐지

3. 법 제44조제1항, 제2항에 따른 사용금지의 청구
 4. 법 제45조제1항, 제2항에 따른 구분소유권 경매의 청구
 5. 법 제46조제1항, 제2항에 따른 계약의 해제 및 전유부분의 인도 청구
 6. 그밖에 관리단집회에서 정한 사항
- ② 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. 그밖에 관리단집회에서 정한 사항
- ③ 제1항과 제2항 각 호 이외의 경우, 관리단집회는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.
- ④ 관리단집회를 소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리단집회를 재소집하여야 한다.
- ⑤ 관리단집회를 재소집한 결과 관리단집회에 출석한 구분소유자의 수가 의결 정족수에 미달하는 경우 관리위원회의 결의로 관리단집회의 결의를 갈음할 수 있다. 다만, 제1항 및 제2항의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 법 제41조에 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), 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임(법 제26조의 3제2항)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, 관리위원회를 설치한 경우 관리위원의 선임 또는 해임에 관하여, 구분소유자가 관리단집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우

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

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

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

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

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

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

제46조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에 따라 의결권을 전자적 방법으로 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에 구분소유자는 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 「전자서명법」 제2조제8호에 따른 공인인증서를 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.

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(전자 문서를 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. 그밖에 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 지체없이 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, 관리위원회가 설치된 경우 관리위원을 겸직할 수 없다.

제52조(관리인의 해임청구) 다음 각 호의 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. 그밖에 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, 파성년후견인
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. 상가 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 상가 집합건물의 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 범위 내에서 특정한 문제를 자문하기 위하여 다음 각 호의 자문위원회를 둘 수 있다.

1. 회계자문위원회
2. 법무자문위원회
3. 그밖에 관리인이 필요하다고 인정하는 자문위원회

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

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

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 이외에 관리단이 얻은 수입 및 사용내역에 관한 사항
3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
5. 관리단 임·직원의 변동에 관한 사항

6. 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존, 관리, 변경에 관한 사항
 7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
 8. 그밖에 규약 또는 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- ② 관리인은 위 제1항의 보고사항을 구분소유자 등이 쉽게 식별할 수 있는 상가 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. 관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.
- ③ 관리인은 매월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.
- ④ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요내용과 예·결산 내역을 보고하여야 한다.

제59조(관리단 사무의 인수인계) ① 관리인이 변경된 경우, 전임 관리인은 후임 관리인에게 제32조제1항의 자료와 그밖에 관리단의 사무에 필요한 물건을 전부 교부하는 등 후임 관리인이 관리단 사무를 원활히 수행할 수 있도록 협력하여야 한다.

※ 부관리인 등 관리단임원과 감사를 두는 경우에 한함

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

- ② 감사는 구분소유자 중에서 선임한다.
- ③ 부관리인 등 관리단임원과 감사의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
- ④ 부관리인 등 관리단임원과 감사의 주의의무, 보수에 관하여는 제55조를 준용한다.

※ 감사를 두는 경우에 한함

제61조(감사의 권한과 의무) ① 감사는 관리단의 사무와 회계를 감사하며, 관리단집회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다. 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회에도 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 관리단집회의 소집을 청구할 수 있다. 관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 관리단집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 관리위원회가 설치된 경우에는 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 (관리위원회를 두는 경우에 한함)

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 의장이 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.

제64조(관리위원회의 권한) 관리위원회는 이 규약에서 별도로 정하는 사항 외에 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 법 제26조의2제2항에 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. 제36조에 따른 관리단 사무의 위탁에 관한 결의
6. 제39조제2항에 따른 임시 관리단집회의 소집에 관한 결의
7. 제39조제3항제2호에 따른 임시 단리관리단집회의 소집 청구
8. 제39조제5항에 따른 임시 관리단집회의 목적사항 검토 및 결과 보고
9. 제41조제5항에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 결의
10. 제54조에 따른 관리단집회의 결의에 갈음한 관리인의 직무대행자 선임
11. 그밖에 관리단집회에서 위임한 사항

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

② 다음 각 호의 경우 관리위원회 의장은 관리위원회를 소집하여야 한다.

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

③ 제2항의 청구가 있는 후 관리위원회 의장이 청구일로부터 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 관리위원회 위원 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.

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

② 관리위원회 위원은 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, 제65조 제5항에 따른 관리위원회에서는 그러하지 아니하다.

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

1. 관리위원회 의장
2. 관리위원회 의장이 지정한 관리위원회 위원
3. 관리위원회 위원 중 연장자

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

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회 의사록을 보관하는 자에게 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 관리단집회의 의결(관리위원회가 설치된 경우에는 관리위원회의 의결)로 선출한다.

1. 관리인이 추천한자
2. 관리위원회 위원 3분의 1 이상이 추천한 자
3. 구분소유자의 20분의 1 이상(최소 5인 이상)이 추천한 자

③ 제2항 각 호에 따른 추천권자가 관리인으로부터 선거관리위원 추천 통보를 받은 날로부터 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 위원의 임기는 선출 또는 위촉받은 날로부터 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, 관리위원회 위원 및 감사 후보자의 배우자나 직계존비속인 사람
- ④ 선거관리위원회 위원은 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 위원을 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 의장, 관리위원회 위원의 선출 및 해임에 관한 선거관리
- 3. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 의장, 관리위원회 위원 등의 법 또는 규약에서 정한 결격사유 유무 확인
- 6. 관리단집회의 결의를 투표의 방식으로 하는 경우 그 투개표업무
- 7. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 의장, 관리위원회 위원 등에 대한 당선확인 및 당선증 교부
- 8. 관리인, 관리단 임원 및 감사, 관리위원회 의장, 관리위원회 위원 등의 사퇴 접수처리
- 9. 그밖에 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 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 의결)로 해임할 수 있다.

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

제9장 회 계

제74조(관리단의 수입) ① 관리단의 수입은 다음 각 호와 같다.

- 1. 관리비

2. 수선적립금

3. 사용료

4. 잡수입

② 관리비와 수선적립금은 구분하여 회계처리 하여야 한다.

제75조(관리비) ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말한다.

1. 일반관리비

2. 청소비

3. 경비비

4. 소독비

5. 승강기유지비

6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비

7. 난방비

8. 급탕비

9. 수선유지비

10. 위탁관리수수료

② 구분소유자는 관리단에 상가 집합건물의 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 구분소유자는 관리단에 관리대상물의 주요시설 교체 및 보수에 필요한 수선적립금을 적립하여야 한다.

② 수선적립금은 대지, 공용부분 등에 대한 구분소유자의 공유지분 비율에 따라 산출한다.

③ 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 인한 인하여 필요하게 된 수선공사

3. 제1호, 제2호의 용도로 사용하기 위하여 벌린 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) 그밖에 상가 집합건물의 관리 등으로 인하여 발생한 수입은 잡수입으로 한다.

② 제1항의 잡수입은 관리비 예산 총액의 ○%까지 관리비로 충당하고, 나머지는 수선적립금으로 적립한다.

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

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

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

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

④ 구분소유자 등이 납부기한까지 관리비 등을 납부하지 아니한 경우, 관리단은 구분소유자 등에게 제1항에 따라 고지한 연체료 및 연체로 인한 손해배상금(소송비용, 추심비용 등 포함)을 청구할 수 있다.

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

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

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

② 관리인은 직전 회계연도의 결산결과보고서를 작성하여 감사의 회계감사를 거쳐 정기 관리단집회에 보고하여야 한다.

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

② 관리인은 회계업무의 수행을 위하여 관리단 명의의 예금계좌를 개설하여야 한다.

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

제83조(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 제43조 내지 제46조에 따라 필요한 조치를 할 수 있다.

제11장 관 할

제85조(관할) 법 제43조 내지 제46조에 따른 소송, 그밖에 관리단과 구분소유자 사이의 소송은 상가 집합건물 소재지의 관할법원에 제기하여야 한다.

부 칙

제1조(규약의 효력) 이 규약은 2013년 6월 19일부터 시행한다.

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

〈별표 1〉

상가 명칭 등		00도 00시 00동 1번지 소재 00 상가
대 지	소재지	
	면적	
	권리관계	
건 물	구조 등	철근콘크리트조 지상 00층, 지하 00층 용도(상업용) 연면적 m ² 건축면적 m ²
	전유부분	총 호수 호 연면적 m ²
부 속 시 설	담, 울타리, 주차장, 자전거 주차장, 쓰레기장, 배수로, 배수구, 외등(조명) 설비, 조경목, 게시판, 안내판, 관리사무실 등 건물에 존재하는 시설	

〈별표 2〉

상가 번호 \ 공유비율	대지 및 부속시설	공용부분
○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

전용사용 부분 구분	발코니, 베란다	현관문, 창틀, 창문	상가용 건물 앞 대지	옥상
1. 위 치	상가에 접한 발코니, 베란다	상가에 부속하는 현관문, 창틀, 창문	별첨도와 같음	별첨도와 같음
2. 전용사용권자	상가의 구분소유자 등	상가의 구분소유자 등	○호 상가 구분소유자 등	○호 상가 구분소유자 등

〈별표 4〉 신고서(구분소유자)

신 고 서(구분소유자)

○○상가 관리단
관리인 ○○○ 귀하

○○상가의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.

- 아 래 -

- | | | |
|-----------------|--------|-----|
| 1. 대상 | 상가 ○○호 | |
| 2. 구분소유권을 취득한 자 | 성명 | (인) |
| 주소 | | |
| 전화번호 | | |
| 3. 구분소유권을 상실한 자 | 성명 | (인) |
| 주소 | | |
| 전화번호 | | |
| 4. 구분소유권 변동일 | | |
| 5. 구분소유권 변동원인 | | |

이
의
의

신고인 (인)

〈별표 4-1〉 신고서(전세권자, 임차권자)

신 고 서(임차인)			
○○상가 관리단 관리인 ○○○ 귀하			
○○상가의 전세권임차권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.			
- 아 래 -			
1. 대상	상가 ○○호		
2. 전세권임차권을 취득/상실한 자	성명	(인)	
주소			
전화번호			
3. 구분소유자	성명	(인)	
주소			
전화번호			
4. 전세권임차권 취득일/상실일			
년 월 일			
신고인 (인)			

〈별표 5〉

상가 호실	의결권 비율	상가 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 ○○



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

2020년

경기도 집합건물관리지원단 사례집

발행일 2020년 12월

발행처 경기도 도시주택실 건축디자인과
집합건축물관리팀
TEL 031-8008-3527
FAX 031-8008-3479

인쇄처 Design세창(T.1544-1466)

2020년
경기도 집합건물관리
지원단 사례집

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



Global Inspiration
세계 속의 경기도



QR코드 연결시 인플루언서와 함께하는 집합건물관리지원단 FAQ 현장생중계 다시보기가 가능합니다.
경기도 수원시 팔달구 효원로 1, 경기도청 건축디자인과(제2별관 701호)