

「집합건물법」 관련 질의 회신

2022. 1. 법무심의관실

1 검토 배경

- '21. 9. 경기도에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법' 또는 '법'이라 함)에 대한 법령해석 요청

2 질의 내용

- (질의 1) 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택과 그 외의 시설(오피스텔, 업무시설, 상가)을 1동으로 건축한 주상복합아파트의 경우, 집합건물법상 관리인을 신고하여야 할 의무가 있는지
- (질의 2) 위 건물의 공동주택외의 시설의 구분소유자들이 일부공용부분 관리단을 설립한 경우, 집합건물법상 일부공용부분 관리단의 관리인으로 선임된 사실을 신고하여야 하는지

3 검토의견

가. 질의 1에 대하여

「집합건물법」 제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

② ~ ⑤ (생략)

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.

- (관리인의 선임) 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 하므로, 해당 건물이 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택인 경우에도 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 함(제24조제1항)
- (관리인의 신고) 다만, 「공동주택관리법」에 따른 '의무관리대상 공동

주택'의 관리인으로 선임된 자는 집합건물법에 따라 그 선임사실을 소관청에 신고하여야 할 의무는 없음(제24조제6항)

나. 질의 2에 대하여

「집합건물법」

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.

제24조(관리인의 선임 등) ① ~ ⑤ (생략)

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.

- (신고의무의 취지) 관리인으로 선임된 자에게 소관청에 대해 신고할 의무를 부과하는 취지는(법 제24조제6항),
 - 관리인의 선임사실을 신고하도록 함으로써 집합건물의 관리 투명성 및 행정청의 감독 가능성을 제고하기 위함(개정이유서 참조)
- (신고의무의 판단) 전유부분 50개 이상인 건물의 일부공용부분에 관리단이 구성되어 관리인이 선임된 경우라면, 집합건물의 관리 투명성 및 행정청의 감독이 필요하다는 점 등에 비추어 볼 때,
 - 법상 선임사실을 신고하여야 할 의무가 있는 것으로 판단됨 ☑