



경기도민과 함께하는 집합건물 법률학교(기본)

· 주최 : 경기도 · 주관 : (사)한국집합건물진흥원

주제	강의 내용
【1주제】 관리단	[제1강] 관리단이란?
	[제2강] 단지관리단이란?
	[제3강] 관리단의 구성원
	[제4강] 상가변영회 vs 관리단
【2주제】 관리단집회	[제5강] 집회는 누가 소집?
	[제6강] 집회를 위한 소집통지
	[제7강] 의결권과 집회 결의
	[제8강] 서면의결권 행사와 전자적 방법에 의한 의결권 행사
	[제9강] 집회결의 대신에 서면결의
	[제10강] 대리인에 의한 의결권 행사
	[제11강] 관리단집회의 회의 진행
	[제12강] 집회에 사람들이 안 와요
【3주제】 관리인	[제13강] 관리인은 누구인가?
	[제14강] 관리인의 보고의무
	[제15강] 관리인의 자격
	[제16강] 관리인의 선임 및 해임
【4주제】 관리위원회	[제17강] 관리위원회의 구성
	[제18강] 관리위원회의 역할
	[제19강] 관리위원회 위원장 vs 관리인

【5주제】 임차인	[제20강] 임차인의 결의참여
	[제21강] 임차인과 관리단 임원
	[제22강] 임차인의 권리와 의무
【6주제】 위탁관리	[제23강] 위탁관리회사의 관리참여
	[제24강] 위탁관리계약을 해지하는 방법
【7주제】 규약	[제25강] 규약은 어떻게 제정되나요?
	[제26강] 표준규약과 다른 규약이 가능?
	[제27강] 가능한 규약 vs 불가능한 규약
【8주제】 공용부분	[제28강] 발코니, 계량기와 공용부분
	[제29강] 일부공용부분은 누가 관리?
	[제30강] 공용부분 누수로 인한 책임
	[제31강] 공용부분 무단점유의 해결책
	[제32강] 전용사용권
	[제33강] 공용부분의 관리
【9주제】 전유부분	[제34강] 공용부분의 변경
	[제35강] 내 전유부분 용도변경하기
	[제36강] 업종제한

【10주제】 관리비	[제37강] 관리비와 사용료의 항목
	[제38강] 관리비 산정은 어떻게?
	[제39강] 주차장 수입을 관리비에 총당할 수 있나요?
	[제40강] 1층 세대도 승강기 유지관리비를?
	[제41강] 수선적립금을 임의로 사용한다고?
	[제42강] 임차인이 수선적립금을?
	[제43강] 매도인의 연체관리비를 매수인이 내야 한다고?
	[제44강] 회계감사는 의무적으로?
	[제45강] 회계처리는 어떻게?
【11주제】 하자	[제46강] 하자가 발생하였다면 어떻게?
	[제47강] 하자담보책임기간
	[제48강] 분양자와 시공자의 담보책임
	[제49강] 공동주택과 집합건물의 하자
【12주제】 대지사용권	[제50강] 대지사용권이란?
	[제51강] 대지권이란?
	[제52강] 전유부분을 샀는데 땅이 따라온다고
	[제53강] 아파트 대지의 관리
【13주제】 재건축 · 복구 · 리모델링	[제54강] 집합건물의 재건축
	[제55강] 집합건물의 리모델링
	[제56강] 집합건물의 복구

【14주제】 개별적 집합건물	[제57강] 소규모 공동주택, 공동주택관리법 vs 집합건물법
	[제58강] 대규모점포, 유통산업발전법 vs 집합건물법
	[제59강] 주상복합아파트 관리하기
	[제60강] 주거전용 오피스텔, 공동주택관리법 vs 집합건물법





【제1강】 관리단이란?

이 명 근

□ 관리단의 의의

구분소유자로 구성된 단체

□ 관리단의 당연성립

- 구분소유자가 2명 이상이면 당연히 성립하게 됨

□ 한 동(棟)의 집합건물에 하나의 관리단이 성립함

- 일부공용부분을 위한 관리단도 성립할 수 있음
 - 별도의 설립절차가 필요함
- 여러 동의 집합건물이 단지를 이루는 경우에 단지관리단을 구성할 수 있음
 - 단지관리단도 별도의 설립절차가 필요함
 - 단지관리단이 성립하면 동별관리단의 업무를 대신할 수 있음

□ 관리단의 구성원

- 관리단은 구분소유자로 구성됨
- 구분소유자의 동거가족은 관리단의 구성이 되지 않음
 - 공동주택의 경우에 입주자의 개념에는 동거하는 배우자나 부모, 자녀가 포함될 수 있음
- 임차인도 관리단의 구성원이 될 수 없음

□ 관리단은 비법인사단에 해당함

관리단이 단체의 실질을 갖추게 되면 종중(宗中)과 같이 비법인사단으로 인정됨

- 관리단의 명의로 소송을 제기할 수도 있고 은행계좌를 개설할 수 있음
- 관리단이 단체로 활동하기 위해서는 고유번호증과 사업자등록증을 발급받아야 함



【제2강】 단지관리단이란?

이 명 근

□ 단지관리단의 의의

여러 동의 집합건물이나 일반건물이 단지를 구성하는 경우에 설립되는 관리단

- 규약을 제정하고 대표자인 단지관리인을 선임하는 경우에만 구성됨
- 단지관리단은 분양자가 여러 동의 집합건물을 건축한 후에 구분소유자들의 동의를 얻어서 단지관리단을 설립하는 경우가 일반적임

□ 단지관리단의 권한

- 단지관리단은 단지 내의 토지와 부속시설을 관리할 수 있음
- 개별 동의 집합건물도 관리대상이 될 수 있음
- 동별 관리단에 관한 집합건물법상의 규정이 준용됨

□ 아파트 단지

- 아파트 단지가 의무관리대상 공동주택이면 입주자대표회의가 구성되어 아파트 단지를 관리함
 - 이 경우에 단지관리단이 별도로 설립되는 경우는 거의 없음
- 아파트 단지가 비의무관리대상(150세대 미만(엘리베이터가 설치된 경우), 300세대 미만(엘리베이터가 설치되지 않은 경우)인 공동주택이라면 단지관리단을 구성하여 단지를 관리해야 함
 - 단지관리단이 구성되지 않으면 동별 관리단이 각 동을 관리할 수 있음
 - 비의무관리대상 공동주택은 집합건물법에 따라 관리되어야 함에도 불구하고 단지관리단이 구성되지 않고 입주자대표회의가 구성되어 관리되는 경우가 많음



【제3강】 관리단의 구성원

오 인 영

□ 구분소유자

구분소유자는 당연히 관리단의 구성원이 됨

- 구분소유자는 관리단을 탈퇴할 수 없음

□ 소유권이전등기를 마치지 않은 수분양자

- 전유부분에 대해서 분양대금을 모두 납부하였지만 분양자의 사정에 의해서 소유권이전등기가 이루어지지 않은 경우에 수분양자도 관리단의 구성원으로 의결권을 행사할 수 있음
- 대법원 2005. 12. 16.자 2004마515 결정 참고

□ 분양자

- 분양자는 건축주로서 집합건물을 소유권을 원시취득하게 됨
- 미분양된 전유부분이 있는 경우에 분양자도 구분소유자로서 관리단의 구성원이 되며, 관리단집회에서 의결권 행사 가능
- 아파트의 경우에는 분양자(시행사)는 입주자대표회의 구성을 위한 투표권을 행사할 수 없음

□ 구분소유자의 배우자 및 부모자녀

- 구분소유자와 동거하는 배우자나 부모자녀도 관리단의 구성원이 될 수 없음
- 관리단집회에서 의결권을 행사할 수 없음

- 구분소유자의 대리인으로 의결권 행사는 가능함
관리위원회 출마할 수도 없음
- 공동주택의 경우에는 구분소유자를 대신하여 배우자나 부모자녀가 동별대표자로 출마할 수 있음
✓ 구분소유자의 서면위임장이 필요함

□ 임차인

- 전유부분의 임차인은 관리단의 구성원에 해당하지 않음
 - 관리단임원 선임, 공용부분관리, 회계감사와 관련하여 의결권을 행사할 수는 있음
✓ 임차인이 독자적인 의결권을 갖지는 않으며 구분소유자를 대신해서 의결권을 행사함
- 전세권자(물권적 전세의 경우)는 관리단의 구성원이 될 수 있는지 논의는 없음



【제4강】

[대담] 상가번영회 vs 관리단

김 정 희

□ 상가변영회와 관리단

상가건물의 경우에 입점상인으로 구성된 「상가변영회」, 「상가자치관리위원회」, 「상가자치회」, 「상가관리단」, 「상가운영회」 등의 단체가 구성

- 상가변영회도 임원을 선출하고 규약을 제정하여 상가를 관리함
- 상가변영회가 관리단으로 인정할 수 있는냐, 없느냐를 확인해 봐야겠음
- 상가변영회도 다음과 같은 요건을 갖추어 집합건물 관리단의 실질을 갖추고 있다면 집합건물 관리단으로 인정될 수 있음

첫째, 상가변영회의 대표자가 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의를 얻어서 선출되거나, 규약에 따라 구성된 관리위원회에서 선임된 경우에만 집합건물법상의 관리인에 해당함 (명칭만 상가변영회이지 실질적으로 법령에 적합하게 관리인이 선임되었다고 볼수 있음)

둘째, 상가의 운영위원회가 집합건물의 관리위원회로 인정되기 위해서는 규약에서 관리위원회를 설치한다는 근거규정이 있어야 하며 구분소유자만이 운영위원으로 선출되어야 함

규약은 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 얻어 제정되어야 함

- 상가변영회가 집합건물법상의 관리단으로 인정되지 않는다면 상가변영회는 입점상인들이 구성한 임의단체 즉 상가변영을 위한 모임에 해당하며 원칙적으로 집합건물을 관리할 수 있는 권한은 인정되지 않음

□ 대규모점포관리자

쇼핑센터나 복합쇼핑몰과 같은 대규모점포인 집합건물의 경우에는 대규모점포관리자가 관리하게 됨
주식회사이거나 협동조합과 같은 법인이 대규모점포관리자가 될 수 있음

- 상가변영회와 달리 대규모점포관리자는 유통산업발전법에 따라 상가인 대규모점포를 관리할 수 있는 권한을 갖고 있음

□ 입주자대표회의와 관리단

- 일정한 규모 이상의 공동주택(의무관리대상 공동주택)에서는 입주자대표회의가 구성되어 공동주택 관리와 관련된 주요사항을 의결하고 있음
- 입주자대표회의도 집합건물법상의 요건을 갖추었다면 집합건물의 관리위원회로 인정될 수 있음
- 입주자대표회의는 상가변영회와 달리 공동주택관리법령과 관리규약에 따라 공동주택을 관리하여야 함



【제5강】

[대담] 집회는 누가 소집?

한 영 화

□ 정기 관리단집회

관리인이 소집함

- 관리인은 매년 일정한 시기에 정기 관리단집회를 소집해야 함
 - 규약에서 정기 관리단집회의 개최시기를 규정하고 있다면 규약에 따라 개최해야 함
 - 규약의 정함이 없다면 회계연도가 종료한 후 3개월 이내에 정기 관리단집회가 개최되어야 함
- 관리인은 정기 관리단집회에서 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고해야 함
(법 시행령 제6조 제3항)
- 관리인이 정기 관리단집회를 소집하지 않으면 구분소유자는 관리인에게 집회의 소집을 청구할 수 있음
- 관리인은 당연히 정기 관리단집회를 소집해야 하기 때문에 구분소유자는 관리인에게 정기 관리단집회의 개최를 요구할 수 있음

□ 임시 관리단집회

관리인이 필요성이 인정되는 경우에 임시 관리단집회를 개최

구분소유자 1/5 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 집회의 소집을 관리인에게 청구할 수 있음

- 구분소유자들이 집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집해야 함
- 1/5 요건은 규약으로 감경할 수 있으나 증가시킬 수는 없음

- ✓ 1/6 이상 또는 1/7 이상으로 규정하는 것은 가능
 - ✓ 1/4 이상 또는 1/3 이상으로 증가시킬 수는 없음
 - 구분소유자가 개인적으로 관리단집회를 요청하는 것을 방지하기 위해서 구분소유자의 1/5 이상이
임시 관리단집회의 소집을 청구할 수 있도록 함
- 규약의 정함이 있다면 관리위원회 또는 감사도 관리인에게 집회의 개최를 청구할 수 있음**

□ 관리인이 관리단집회를 개최하지 않는 경우

- 구분소유자가 임시 관리단집회의 개최를 청구하면 관리인은 그 청구한 날로부터 **1주일** 내에 집회일을 정하여 집회 소집통지를 해야 함
 - 5월 1일 구분소유자들이 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 5월 8일까지 관리단집회를 소집하겠다는 통지를 해야 함
 - 집회일은 청구일부터 **2주일** 이내이어야 하므로 관리인은 5월 15일 이전에 관리단집회를 개최하여야 함
- 관리인이 집회를 소집하지 않으면 소집을 청구한 구분소유자는 **법원의 허가**를 받아서 직접 관리단집회를 소집할 수 있음(법 제33조 제3항)
- 관리인이 없다면 구분소유자 **1/5** 이상은 관리단집회를 소집할 수 있음(법 제33조 제4항 전단)
 - 이 정수도 규약에서 달리 정할 수 있음
 - 관리인이 없다면 법원의 허가가 없더라도 구분소유자 **1/5** 이상이 관리단집회를 개최 가능



【제6강】

[대담] 집회를 위한 소집통지

한 영 화

□ 소집을 위한 통지기간

관리인은 집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 구분소유자에게 통지해야 함

- 집회가 3월 17일에 개최된다면 3월 16일(초일 불산입)부터 1주일 전이 되는 날은 3월 10일이며, 관리인은 3월 10일 전에 통지를 하여야 하므로 3월 9일까지는 관리단집회의 소집통지서를 발송해야 함
- 소집통지서를 집회일 1주일 전에 발송하면 되고, 1주일 전까지 소집통지서가 도달해야 하는 것은 아님

□ 소집통지의 수령인

- 원칙적으로 구분소유자에게 소집통지를 해야 함
- 전유부분이 수인의 공유에 속한다면 공유자는 그 중에서 의결권을 행사할 1인을 정해야 함(법 제37조 제2항)
 - 이 경우에 관리인은 의결권을 행사할 공유자에게 통지하면 됨
 - 의결권을 행사할 1인을 정하지 않았으면 공유자 중 1인에게 통지하면 됨

□ 통지장소

원칙적으로 전유부분이 있는 장소로 발송하면 됨

- 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출한 경우에는 그 장소로 발송함
- 통지장소를 별도로 제출하지 않은 구분소유자의 경우에는 집회소집통지서를 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 통지에 갈음할 수 있음
 - 다만, 규약의 정함이 있어야 함

□ 소집통지의 내용

- 소집통지서에는 결의사항이 포함되어야 함
 - 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축 결의, 일부 멸실의 경우 복구에 관한 결의에 있어서는 의안 및 계획의 내용도 소집통지서에 명시되어야 함
- 소집통지서에는 위임장이나 서면결의서의 양식도 포함되어야 함

□ 소집절차의 생략

- 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차가 없더라도 관리단집회 개최 가능



【제7강】 의결권과 집회 결의

한 영 화

□ 의결권의 의의

구분소유자가 관리단집회에서 결의에 참여할 수 있는 권리

구분소유자들의 의결권은 평등하지 않음

의결권의 크기는 공용부분의 지분비율에 따라 정해짐

✓ 공용부분의 지분비율은 전유부분의 면적비율에 의해서 정해짐

□ 의결권 행사방법

구분소유자가 여러 개의 전유부분을 갖고 있는 경우

구분소유자는 하나의 의결권만을 갖게 되며, 전유부분의 면적은 합산하여 의결권의 크기에 반영됨
하나의 전유부분을 공유하는 경우

지분의 과반수로 의결권을 행사할 1인을 정해야 함

하나의 전유부분을 여러 명의 임차인이 임차한 경우

임차인이 의결권을 행사할 수 있는 결의에서 의결권을 행사할 1인을 정해야 함

임차인은 의결권을 갖고 있지 않으며 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 뿐임

임차인이 여러 개의 전유부분을 임차한 경우

각 전유부분의 구분소유자가 다르다면 임차인은 전유부분별로 의결권을 행사할 수 있음

예를 들어 5개의 전유부분을 임차하면 5개의 의결권을 갖게 됨

□ 집회의 결의

통상결의

- 구분소유자 및 의결권의 과반수로 결의 성립
 - ✓ 구분소유자의 수(의결권의 수)와 찬성한 의결권의 크기가 동시에 과반수가 넘어야 함
 - ✓ 의결권은 전유부분의 면적크기로 생각하면 됨(일부공용부분이 없는 경우)
- 규약으로 요건을 완화할 수 있음
 - ✓ 참석한 구분소유자의 과반수 동의로 결의가 성립한다는 규약의 내용은 문제가 있음
 - ✓ 100명의 구분소유자 중에서 3명이 참석하고 2명이 찬성하여 결의가 성립하게 되는 경우가 있음
 - ✓ 따라서 결의 요건을 완화하는 경우에 집회 개최를 위한 최소한의 참석인원(의사정족수)을 함께 규정할 필요가 있음

○ 특별결의

- 공용부분의 변경(2/3), 규약 관련 결의(3/4), 재건축 결의(4/5), 서면결의(4/5) 등은 원칙적으로 규약으로 달리 정할 수 없음



【제8강】

서면의결권 행사와 전자적 방법에 의한 의결권 행사

오 인 영

□ 서면에 의한 의결권 행사

의결권은 서면에 의해서 행사할 수 있음

- 관리단집회의 소집을 통지하는 경우에 서면결의서 양식도 함께 발송해야 함
- 관리단집회 결의 전까지 서면결의 가능
 - 관리집회에서 결의가 이루어지면 그 이후에는 서면결의를 할 수 없음
 - 규약으로 서면결의 시점을 집회의 전날이나 그 이전의 시점으로 정할 수 있음

□ 이메일이나 문자 등의 방법에 의한 의결권 행사

- 규약의 정함이 있는 경우에만 허용됨

□ 전자투표 방식의 결의

- 전자서명법에 따른 본인인증을 통하여 전자투표로 결의가 성립할 수 있음
- 전자투표를 위해서는 집회소집 통지서에 전자투표를 위한 구체적인 방법(인터넷주소, 기간, 기술적 사항 등)이 명시되어야 함
- 전자투표는 관리단집회 전날까지 가능(법 시행령 제13조 제3항)
 - 규약으로 전자투표 종료시점을 집회 전날 이전의 시점으로 정할 수 있음
- 본인인증 없이 본인확인만 하는 형태의 투표는 규약의 정함이 있는 경우에만 인정됨



【제9강】

집회결의를 대신하는 서면결의

오 인 영

□ 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의

관리단집회를 개최하지 않고 서면 또는 전자적 방법으로 결의할 수 있음

- 구분소유자 및 의결권의 75%(2023. 9. 29.이전 80%) 이상의 동의가 필요
 - 통상결의사항도 서면결의를 위해서 75%(2023. 9. 29.이전 80%) 이상 동의가 필요(휴양 콘도미니엄의 경우 예외 인정됨)

□ 전자투표

- 온라인 전자투표에 의해서만 관리단집회의 결의가 성립할 수 있음
 - 구분소유자 및 의결권의 75% 이상 동의가 필요함
- 전자투표에 의해서 결의가 성립하기 위해서는 전자서명법에 의한 본인인증이 필요함
 - 단순한 본인확인을 통한 전자투표를 위해서는 규약에서 이를 허용하여야 함
 - 문자메시지에 의해서 의결권 행사하기 위해서도 규약의 정함이 필요함

※ 집합건물법 일부 개정(법 제41조제1항 / 2023. 9. 29. 시행)

서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 의결 정족수 (당초) 4/5 → (완화) 3/4

□ 병행가능

- 서면에 의한 결의와 전자투표 중에서 하나의 방법을 선택할 수 있지만, 양자를 병행할 수도 있음

□ 결의통지와 결의기간

- 서면결의를 위해서 구분소유자에게 통지를 할 필요가 있음
 - 통지가 없더라도 서면결의가 성립할 수 있으나, 서면결의서 양식을 발송하고 안건을 설명하기 위해서 통지가 바람직함. 통지를 하는 경우에 서면결의 기간을 정해서 통지할 필요가 있음
 - 서면결의기간에 대한 집합건물법의 제한은 없지만, 결의성립 시점에 대한 분쟁을 피하기 위해서는 기간을 설정하는 것이 바람직함

□ 서면과 전자적 정보의 보관

- 서면결의가 있었던 경우에 서면과 전자적 정보는 규약이나 의사록을 보관하듯이 보관해야 함
- 이해관계인은 서면결의나 전자투표의 결과에 대한 열람이나 복사본을 청구할 수 있음
 - 복사비용은 청구하는 사람이 부담



【제10강】

대리인에 의한 의결권 행사

오 인 영

□ 대리인에 의한 의결권 행사

의결권은 대리인에 의해서 행사될 수 있음

- 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 함
- 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 경우에 임차인은 위임장 제출이 필요 없음
 - ✓ 임차인이 의결권을 행사할 수 없는 사항에 대해서 구분소유자의 대리인으로 의결권을 행사하는 경우에는 서면위임장이 필요
 - ✓ 위임장은 서면이어야 하며 전자적 방식(문자메시지 등)은 허용되지 않음

□ 대리인 1인이 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없음

- 다수의 구분소유자로부터 대리권을 수여받아 사실상 1인이 결의내용을 정하는 것을 방지하기 위함
- 예를 들어 관리단집회의 소집 통지서를 발송하면서 관리인이나 특정인에게 의결권을 위임한다는 내용의 위임장을 동봉하여 발송하는 경우 → 관리인이나 특정인이 결의를 독점할 수 있음
- 과반수의 요건은 규약으로 1/3 이상, 1/4 이상으로 변경할 수 있음

□ 관리단에 신고한 대리인

- 구분소유자들이 그 중의 1명을 대리인으로 정하여 관리단에 신고하였다면 위임장이 없더라도 의결권 행사 가능(법 제41조 제2항)



【제11강】
관리단집회의 회의 진행

오 인 영

□ 관리단집회의 의장

원칙적으로 관리인이 관리단집회의 의장임

- 집회의 개최에 동의한 구분소유자 중에서 연장자
 - 관리인이 없거나 관리인에게 요청하였음에 불구하고 집회가 개최되지 않는 경우
- 규약에 정함이 있는 경우에는 규약에 따라 의장을 정함
- 집회의 결의에 의해서 의장을 선임하거나 변경할 수 있음

□ 집회의 의사록

- 의사록에는 의사의 경과와 그 결과가 기재되어야 하고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명 날인해야 함
- 의사록은 관리인, 구분소유자 또는 구분소유자의 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자가 보관
 - 구분소유자와 그 대리인이 보관하는 경우에는 규약의 정함이 있거나 관리단집회의 결의가 필요
(법 제39조 제4항)

□ 의사록의 열람과 복사

- 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 의사록의 열람이나 등본의 발급을 청구 가능(법 제39조 제4항)
- 규약의 열람이나 복사를 허용하지 않으면 소관청에서 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있음



【제12강】

[대담] 관리단집회에 사람들이 안 와요

이 명 근

□ 구분소유자의 무관심과 집회 결의의 어려움

집회의 결의가 이루어지지 못하면 관리단 임원의 선임이나 규약의 제정이 어렵게 됨

□ 관리단집회의 결의가 어려운 경우의 해결방안

○ 서면이나 전자적 방법에 의한 결의

- 관리단집회의 개최가 어렵다면 서면이나 전자적 방법으로 결의를 성립시킬 수 있음
- 본인인증을 생략하고 본인확인 절차만으로 전자적 방법이나 전자투표를 통해서 의결권을 행사하도록 규약에서 본인인증 절차를 생략한 전자적 방법을 허용할 필요가 있음
- 구분소유자 및 의결권의 80% 이상 동의를 요구되기 때문에 여전히 결의성립이 쉽지 않음

○ 집회와 서면/전자적 방법을 결합

- 관리단집회를 개최하여 참석자가 의결권 행사 + 서면이나 전자적 방법으로 의결권 행사
- 규약으로 본인인증 절차를 생략한 문자나 전자투표 프로그램의 활용을 허용하면 결의 성립 가능성이 높아짐

□ 유의할 사항

- 과반수 서면결의를 규약에서 규정하고 있더라도 그러한 결의는 무효
- 관리위원회가 대신 결의하도록 하거나, 참석한 구분소유자 과반수로 결의하는 방식은 피해야 함



【제13강】

[대담] 관리인은 누구인가?

오 인 영

□ 관리인의 의의

관리단은 통상적으로 비법인사단에 해당하며 관리인은 비법인사단의 대표자임

- 일반적으로 관리단회장, 관리단대표 등으로 불리는 경우가 많음
- 관리사무소장을 “관리인”이라고 부르는 경우가 종종 있지만 잘못된 표현임
 - 관리사무소장은 관리인의 지시를 받아서 관리단의 사무를 집행하는 사람을 의미
 - 관리사무소장은 관리단이 직접 고용하거나(자치관리), 위탁관리업체에서 파견(위탁관리)할 수 있음

□ 구분소유자와 관리인의 관계는 원칙적으로 위임관계에 해당

- 집합건물법이나 규약에서 정하지 않은 부분은 민법상 위임에 관한 내용이 준용됨(법 제26조 제2항)
- 관리인의 수당
 - 규약이나 관리단집회의 결의가 있다면 관리인이나 관리단 임원에게 활동비나 회의비 등의 수당을 지급할 수 있음
 - 관리인에게는 원칙적으로 보수를 지급하지 않지만, 구분소유자가 아닌 전문가를 관리인으로 선임하는 경우에는 규약이나 관리단집회의 결의에 따라 보수를 지급할 수 있음



【제14강】
[대담] 관리인의 보고의무

오 인 영

□ 관리인의 보고의무의 의의

관리단의 업무에 관한 정보가 투명하게 구분소유자들에게 제공되도록 관리인은 보고의무를 부담

- 특히 관리비의 부과기준과 명세 및 관리비의 지출명세에 관한 정보가 제공되어 함

□ 보고사항

- 정기 관리단집회 : 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역
- 임시 관리단집회
 - 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
 - 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
 - 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
 - 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
 - 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
 - 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
 - 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
 - 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

월별 보고사항

- 매월 부과되는 관리비의 액수와 산정방법을 서면(통상적으로 관리비고지서의 형태)으로 구분소유자에게 알려주어야 함

□ 위탁관리회사의 정보제공의무

- 위탁관리의 경우에 현실적으로 위탁관리회사가 관리비를 징수하고 집행하며, 관리비의 부과기준, 부과내역, 징수내역, 지출내역에 관한 정보를 보관함
- 위탁관리회사가 관리에 관한 정보를 제공하지 않는 경우
 - 관리인은 관리에 관한 정보를 제공하도록 위탁관리회사에게 요구할 수 있음
 - ✓ 이러한 요구를 하지 않으면 관리인의 업무를 불성실하게 수행한 것임
 - 위탁관리회사가 정보제공에 관한 업무를 처리하지 않으면 위탁관리계약의 해지사유가 될 수 있음

□ 보고의무 위반의 효과

- 관리인이 보고의무의 미이행이 중대한 경우에 관리인을 해임하거나 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있음(법 제24조 제5항)
- 주무관청은 관리인에게 200만 원 이하의 과태료를 부과할 수 있음(법 제66조 제3항 제4호)

□ 이해관계인의 정보제공청구

관리인이 관리단집회에서 보고한 자료 그리고 매월 구분소유자에게 제공한 자료가 있는 경우에 이해관계인(매수인, 저당권자, 임차인, 전세권자 등)은 그러한 자료의 열람이나 복사본의 교부를 청구 가능

- 복사비용은 이해관계인이 부담
- 관리단은 개인의 사생활의 비밀에 관한 정보나 자유를 침해할 우려가 있는 정보가 있다면 이러한 정보를 제외하고 자료를 제공해야 함



【제15강】 [대담] 관리인의 자격

이 재 민

□ 자격요건

집합건물법은 관리인의 자격을 규정하지 않음

- 구분소유자가 아니더라도 관리인이 될 수 있음(법 제24조 제2항)

□ 관리인은 관리위원이 될 수 없음(법 제26조의4 제2항)

- 관리위원이 관리인으로 선임되면 관리위원직을 사퇴하여야 함
 - 규약으로 관리위원이 관리인을 겸직하는 것으로 정할 수 있음

□ 경기도 집합건물 표준관리규약에서는 관리인의 자격을 제한하고 있음

→ 구분소유자들이 규약에서 달리 정할 수 있음

- 미성년자, 피성년후견인
- 파산선고를 받은 자로서 복권되지 않은 사람
- 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 않기로 확정된 후 5년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)
- 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 않은 사람 (과실범은 제외한다)

건물의 관리와 관련하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람

- 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 단지관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
- 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

□ 관리인과 법인

- 법무부 집합건물법 해석사례집에 따르면 법인도 관리인이 될 수 있음
- 법인이 관리인이 될 수 있는지 여부와 상관없이 관리회사는 관리인이 될 수 없음
 - 관리회사가 관리인이 되면 관리회사는 위탁관리계약을 체결함에 있어서 관리단의 대표자와 수탁을 받는 자의 지위를 혼자서 맡게 됨
 - 경기도 집합건물 표준관리규약에서는 관리회사 또는 관리회사의 임직원은 관리인이 될 수 없다고 규정하고 있음
 - 관리회사가 관리인으로 선임되면 원칙적으로 위탁관리계약을 체결하고 업무를 추진하기 위해서는 임시관리인이나 별도의 관리인을 선임해야 함



【제16강】

[대담] 관리인의 선임 및 해임

이 재 민

□ 관리인의 선임방법

원칙적으로 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선임

○ 관리위원회의 결의로 선임

- 관리위원회에서 선임하기 위해서는 규약의 정함이 있어야 함
- ✓ 따라서 규약이 제정되어야 관리위원회에서 관리인을 선임할 수 있음

□ 임차인의 결의참여

○ 관리인을 선임하는 결의에서 임차인은 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있음

○ 임차인의 의결권 행사의 제한

- 구분소유자와 임차인이 합의하여 구분소유자가 의결권을 행사하기로 하고 이를 관리단에 통지한 경우
- 구분소유자가 관리단에 스스로 의결권을 행사하겠다는 통지를 한 경우

□ 관리인의 선임과 신고의무

○ 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 경우에는 관리인이 선임되면 30일 이내에 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장에게 신고해야 함

○ 관리인이 신고의무를 이행하지 않으면 200만 원 이하의 과태료가 부과

□ 임시관리인 선임

관리인이 선임된 적이 없거나 적법한 관리인 선임 결의가 성립하지 못한 경우

- 구분소유자, 임차인, 분양자 등 이해관계인은 법원에 청구
- 법원에서 적절한 자(통상 변호사)를 임시관리인으로 선임

□ 관리인의 해임

- 관리인은 선임된 방법과 동일한 방법에 의해서 해임
 - 다만 관리위원회에서 선임되었더라도 관리단집회에서 해임하는 것은 허용됨
- 집합건물법은 해임사유를 규정하고 있지 않음

□ 관리인의 해임청구

- 관리인이 부정한 행위를 하거나 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우
 - 구분소유자는 법원에 관리인의 해임을 청구 가능(법 제24조 제5항)

- 
- 경기도 집합건물 표준관리규약에 따르면 직무를 수행하기 적합하지 않은 경우는 다음과 같음
 - ✓ 고의 또는 중대한 과실로 관리대상물을 멸실·훼손하여 구분소유자 등에게 손해를 가한 경우
 - ✓ 관리비, 수선적립금 등 관리단의 수입을 횡령한 경우
 - ✓ 위탁관리회사 등의 선정 과정에서 입찰정보를 누설하는 등 입찰의 공정을 훼손하거나 금품을 수수한 경우
 - ✓ 그 밖에 관리인에게 부정한 행위나 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있는 경우



【제17강】 관리위원회의 구성

이 재 민

□ 관리위원회의 의의

규모가 큰 집합건물의 경우에는 수시로 관리단집회를 개최하기 어려우며, 그렇다고 관리인에게 관리업무에 관한 권한을 포괄적으로 위임하는 것도 적절하지 않음

- 일정 규모 이상의 집합건물의 경우에는 구분소유자들의 대표자로 구성된 관리위원회가 규약과 관리단집회 결의의 범위 내에서 구체적인 사항을 정하고 관리인이 이러한 결정을 집행하도록 할 필요가 있음

□ 임의기관

- 관리위원회는 규약의 정함이 있는 경우에만 설치할 수 있음
 - 규약의 정함이 없다면 관리위원회에서 이루어진 결의는 효력이 없음
- 규약에서 관리위원회를 규정하였다면 법령과 규약에 따라 관리위원회가 구성되고 운영되어야 함

□ 관리위원

- 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있음
- 집합건물법 시행령은 관리위원의 자격을 제한하고 있음
 - 미성년자, 피성년후견인
 - 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람

- 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람 (과실범은 제외한다)
- 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람 (과실범은 제외한다)
- 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람
- 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원
- 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람

관리위원의 선출

- 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선출됨
- 규약의 정함이 있는 경우에 집회를 개최하지 않고 선거구별(층별, 통로별)로 선출할 수 있음

○ 관리위원회 위원장

- 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선출됨
- 규약의 정함이 있는 경우에는 관리위원회에서 선출할 수 있음



【제18강】 관리위원회의 역할

이 재 민

□ 관리인의 사무 집행 감독

관리위원회는 관리인의 사무 집행을 감독함

- 관리위원회에서 관리인을 선임하는 경우에 관리인이 업무를 부적절하게 수행하면 관리위원회에서 관리인을 해임할 수 있음 → 규약으로 정하고 있다면 규약에 따라야 함
- 관리위원회는 관리인에게 관리 사무에 관한 보고를 하도록 하거나 관리인의 사무에 관한 조사를 할 수 있음

□ 관리업무에 관한 사항의 결정

- 관리위원회는 관리인의 관리사무에 관한 방식과 내용 등 구체적인 사항을 정할 수 있음
- 관리인은 규약이나 관리단집회의 결의가 없다면 관리위원회의 결의에 따라 사무를 집행해야 함

□ 관리인의 선임

- 규약의 정함이 있는 경우에는 관리위원회에서 관리인을 선임할 수 있음
→ 관리단집회를 개최하기 어려운 문제를 해결할 수 있음

□ 경기도 집합건물 표준관리규약에서는 다음의 사항을 관리위원회의 결의사항으로 규정하고 있음

관리인의 사무 집행 감독

- 규약의 설정·변경·폐지를 위한 안건의 발의
- 대지와 공용부분 등의 임대에 관한 결의
- 공용부분과 대지 등의 변경계획에 대한 승인
- 위탁관리에 관한 결의
- 임시 관리단집회의 소집여부에 관한 결의
- 관리인에게 임시 관리단집회의 소집을 청구할 것인지 여부
- 임시 관리단집회의 개최 목적에 대한 검토 및 검토 결과를 보고할 것인지 여부
- 관리단집회의 결의에 갈음한 관리인의 직무대행자 선임
- 그밖에 관리단집회에서 위임한 사항



【제19강】

[대담] 관리위원회 위원장 vs 관리인

이 재 민

□ 관리위원회 위원장

관리위원회에는 위원장 1명을 두어야 함(법 시행령 제7조 제3항)

□ 관리위원회 위원장 역할

- 관리위원회를 소집하고 관리위원회 회의의 의장이 됨

□ 관리위원회 위원장의 자격

- 위원장은 관리위원 중에서 선출할 수 있기 때문에 관리위원의 자격을 상실하게 되면 위원장의 자격도 상실하게 됨

□ 관리위원회 위원장의 선출

- 위원장은 원칙적으로 관리단집회에서 선출
- 규약의 정함이 있다면 관리위원들이 호선할 수 있음

□ 위원장과 관리인의 관계

- 관리인은 관리위원을 겸직할 수 없으므로 관리인은 관리위원회 위원장이 될 수 없음
규약의 정함이 있는 경우에는 관리인이 관리위원으로 겸직할 수 있으므로 관리인은 위원장이 될 수 있음

- 관리인이 관리위원들과 함께 집합건물을 관리할 필요가 있는 경우에는 규약에서 겸직을 허용할 필요가 있음

관리인이 관리위원회에서 선임되는 경우에는 관리인과 위원장이 겸직하도록 허용할 필요가 있음

- 관리인이 관리단집회에서 선임되는 경우에는 관리인이 위원장을 겸직하지 않도록 하는 것이 바람직함



【제20강】

[대담] 임차인의 결의참여

김 성 은

□ 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 결의사항

관리인 선임

- 관리위원 선출
- 공용부분의 관리를 위한 결의
- 회계감사여부에 관한 결의

□ 임차인은 독자적인 의결권을 갖는 것이 아니라 구분소유자의 의결권을 대신 행사함

□ 다양한 임대형태와 임차인의 의결권

- 하나의 전유부분을 여러 명이 임차한 경우
 - 임차인들은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함(법 제37조 제3항)
3개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 하나의 전유부분을 사용하면서 2개의 전유부분을 임차한 경우
 - 구분소유자만이 의결권 행사 가능
구분소유자가 다른 3개의 전유부분을 1명의 임차인이 임차한 경우
 - 임차인은 전유부분의 개수에 따른 의결권을 행사할 수 있음
 - ✓ 따라서 3개의 의결권을 갖게 됨

□ 임차인의 의결권이 제한되는 경우

구분소유자와 임차인 등의 합의에 의한 제한

- 임차인이 의결권을 행사하지 않기로 합의하고 관리단에 통지한 경우 임차인의 의결권이 제한됨
- 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 공용부분의 관리에 관한 사항
 - 예를 들어 수선적립금이나 임대수익의 사용에 관한 사항에 대해서 임차인은 의결권을 행사할 수 없음
- 관리인과 관리위원 선임에 있어서 구분소유자의 의결권 행사 통지
 - 구분소유자가 집회 이전에 자신이 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우
- 규약에서 임차인의 의결권을 배제한 경우



【제21강】 임차인의 권리와 의무

김 성 은

□ **관리참여** : 관리인의 선임과 관리위원의 선출, 공용부분의 관리, 회계감사 여부에 대한 결의 참여 가능

□ **임차인의 권리와 의무**

임차인은 임대차계약에 따라 전유부분을 사용할 수 있으며 공용부분도 용도에 따라 사용할 수 있음

- 임차인은 전유부분과 공용부분의 통상의 관리를 위한 비용을 부담함
- 임차인에게도 규약이나 관리단집회의 결의의 효력이 미침

○ 임차인은 건물의 보존에 해로운 행위나 공동의 이익에 어긋나는 행위를 할 수 없음

○ 주거용 집합건물의 경우에 전유부분을 주거 이외의 용도로 사용하거나 내부벽을 변경할 수 없음
(법 제5조 제2항)

○ 전유부분의 보존과 개량을 위해서 다른 구분소유자의 전유부분과 공용부분의 사용을 청구할 수 있음

□ **임차인의 관리단집회 참석권**

○ 임차인이 의결권 행사가 가능한 사항에 있어서 임차인은 집회에 참석하고 의견을 진술할 수 있음

임차인이 의결권을 행사할 수 없는 사항의 경우

- 이해관계가 있는 경우에 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있음(법 제40조 제1항)
- 이를 위해서 관리인은 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 게시판에 게시하여야 함

□ 임차인의 정보제공에 관한 권리

- 관리인이 구분소유자에게 보고해야 사항에 대해서 임차인은 열람이나 복사(비용은 임차인 부담) 청구 가능(법 제26조 제2항)
 - 관리인이 구분소유자에게 보고해야 하는 사항 : 관리비와 산정방법, 관리단의 수입 및 사용내역, 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항, 임직원의 변동 사항 등(시행령 제6조에서 규정하고 있는 사항)
 - 과태료에 관한 규정은 없음
- 임차인은 다음의 자료에 대해서 열람이나 복사(비용은 임차인 부담) 청구 가능 : 거절하면 200만 원 이하 과태료 부과 가능
 - 규약(법 제30조 제3항)
 - 서면이나 전자투표의 기록(법 제41조 제3항)
 - 관리단집회 의사록(법 제39조 제4항)



【제22강】
임차인과 관리단 임원

김 성 은

□ 임차인과 관리인

관리인은 구분소유자일 필요가 없으므로 임차인도 관리인이 될 수 있으나 임차인은 단기 거주하는 경우가 많으므로 관리인으로 선임되는 경우는 거의 없음

□ 임차인과 관리위원회

- 구분소유자만이 관리위원이 될 수 있으므로 임차인은 관리위원으로 선출될 수 없음
- 임차인을 관리위원으로 선출할 수 있다고 정하는 규약은 집합건물법에 반하여 무효임
- 오피스텔이나 상가의 경우에는 임차인의 비중이 높기 때문에 구분소유자인 관리위원을 선출하는 것이 쉽지 않음
- 집합건물법도 공동주택관리법과 마찬가지로 제한적이지만, 임차인도 관리위원으로 선출될 수 있도록 규정할 필요가 있음
 - 관리위원회가 구성되지 않으면 실제로 관리업무를 개시하기 어려움

□ 임차인과 동별대표자

공동주택에서는 입주자(구분소유자 또는 구분소유자를 대리하는 배우자/직계존비속)가 입후보하지 않은 경우에 엄격한 요건 하에 임차인도 동별대표자가 될 수 있음을 규정(공동주택관리법 시행령 제11조 제2항)

- 임차인은 입주자가 동별대표자 후보로 출마하지 않은 경우에 동별대표자로 출마할 수 있음
- 법인이 임차인인 경우에는 법인의 대표자가 동별대표자 후보로 출마할 수 있음
- 임차인의 위임을 받은 임차인의 배우자 또는 직계존비속도 동별대표자 후보로 출마할 수 있음
- 임차인인 동별대표자는 입주자대표회의 회장이 될 수 없음
 - ✓ 다만 입주자인 동별대표자가 출마하지 않고 입주민의 과반수가 서면 동의한 경우에는 임차인도 동별대표자로 출마할 수 있음



【제23강】 위탁관리회사의 관리참여

이 재 민

□ 위탁관리회사와 관리단 임원의 피선거권

위탁관리회사와 임직원은 관리인이 될 수 없음

경기도 집합건물 표준관리규약 제53조에서는 위탁관리회사와 임직원은 관리인이 될 수 없음을 규정함

- 위탁관리회사가 관리인으로 선임되면 관리단의 대표자로서 스스로 위탁관리계약을 체결하게 되는 문제가 발생함
- 위탁관리회사가 관리인으로 선임되면 부적절한 관리행위가 있더라도 위탁관리계약을 해지하기 어려움
- 위탁관리회사가 구분소유자이더라도 위탁관리회사와 임직원은 관리위원이 될 수 없음
 - 집합건물법 시행령 제8조는 위탁관리회사와 임직원이 관리위원이 될 수 없음을 규정함
 - ✓ 위탁관리회사뿐만 아니라 관리단과 계약을 체결한 자는 관리위원이 될 수 없음

□ 구분소유자인 위탁관리회사의 결의 참여 여부

- 위탁관리회사도 구분소유자라면 관리단집회의 결의에 참여하여 결의를 할 수 있음

□ 위탁관리회사의 관리비 징수권

- 위탁관리회사는 관리비 징수업무를 수행함
- 관리비채권은 관리단에게 귀속되지만 관리단이 관리를 위탁하였다면 관리비에 관한 소송을 제기할 수 있음(대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885 판결)

□ 공동주택에서 하자보수청구

비의무관리대상 공동주택 관리의 근거법은 집합건물법이지만, 하자가 발생하였다면 공동주택관리법을 근거로 위탁관리회사도 사업주체에게 하자의 보수를 청구할 수 있음

- 실제로 위탁관리회사(관리사무소장)가 하자심사분쟁조정위원회에 하자의 심사나 조정을 신청함



【제24강】

[대담] 위탁관리계약을 해지하는 방법

한 영 화

□ 위탁관리계약 해지의 자유

민법상 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있으며(민법 제689조 제1항), 위탁관리계약은 위임계약에 해당하기 때문에 관리단은 언제든지 위탁관리계약 해지 가능

- 위탁관리계약에서 달리 정한 경우에는 그러하지 않음
 - ✓ 대부분의 경우에 위탁관리계약에서 해지사유를 규정하고 있으므로 임의해지는 어려움
- 공동주택 위·수탁관리 계약서(중앙공동주택관리지원센터 제공)에서는 다음과 같이 위탁관리계약의 해지사유를 규정함
 - ✓ 계약상대자의 재무상태, 보유한 주택관리사·기술인력 및 장비 등의 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 때
 - ✓ 계약상대자가 금품제공 등 부정한 행위로 계약을 체결한 때
 - ✓ 계약상대자가 등록말소 된 경우 또는 영업의 전부 또는 일부의 정지 처분을 받은 때
 - ✓ 입주자대표회의 또는 계약상대자가 특별한 사유 없이 계약을 불이행한 때
 - ✓ 관리비 등을 횡령한 때

□ 위탁관리계약 해지방법

- 규약으로 관리위원회나 관리인이 해지할 사유가 있다고 규정한다면 그에 따라 해지 가능
- 그 밖의 경우에는 관리단집회의 통상결의에 의해서 해지여부를 결정



【제25강】

규약은 어떻게 제정되나요?

한 영 화

□ 관리단집회의 결의에 의한 규약의 설정과 변경

구분소유자 및 의결권의 각 75%(4분의 3) 이상의 찬성이 필요

- 관리단집회에 갈음하여 서면이나 전자적 방법에 의한 규약의 설정과 변경
 - 구분소유자 및 의결권의 각 80%(5분의 4) 이상 동의 필요
- 임차인은 규약의 설정이나 변경에 대해서 의결권을 행사할 수 없음

□ 특별한 영향을 받는 구분소유자의 동의

- 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 주는 경우에는 그 구분소유자의 승낙이 필요
(법 제29조 제1항 후단)
- 업종제한에 관한 규약의 내용 → 모든 구분소유자에게 영향을 주기 때문에 특별한 영향이 아님
- 분양계약을 통해서 설정된 업종제한을 규약에 의해서 변경하는 경우
→ 업종제한에 의해서 불이익을 입는 구분소유자가 특별한 영향을 받는 것으로 인정될 수 있음

□ 입주 이전에 규약이 설정되는 경우

- 분양계약이나 입주 관련 서류에 수분양자가 동의하는 방식으로 규약이 설정되기도 함
- 분양자가 자신에게 유리하게 규약을 설정하는 경우도 있기 때문에 유의해서 서면동의를 해야 함

분양자는 분양계약을 체결하면서 수분양자에게 규약(안)을 공정증서로 작성해서 제공해야 함

- 분양자가 제공한 규약(안)은 관리단집회의 결의가 있어야 규약으로 성립될 수 있음
- 구분소유자들은 분양자가 제공한 규약(안)을 참고하여 규약을 설정하면 됨



【제26강】

표준계약과 다른 계약이 가능?

김 정 희

□ 표준규약의 의의

집합건물법 제28조 제4항은 시도지사가 표준규약을 마련하여 현장에 보급하도록 규정

- 경기도청 표준관리규약을 토대로 집합건물 단지 특성을 감안하여 분양자가 규약(안)을 작성하거나 또는 구분소유자들이 규약을 제정할 때 참고하여 단지만의 관리규약을 만들면 됨

□ 표준규약과 다른 규약의 제정

- 표준규약과 다른 내용의 규약 제정 가능

공동주택관리규약준칙의 경우에는 상위 법령인 공동주택관리법령에 어긋나지 않는 범위내에서 해당 단지의 자치규정인 관리규약 제정 및 개정이 가능하며 공동주택관리법령에서 규정한 경우에만 다른 내용의 관리규약 제정 가능

집합건물 또한 상위법령에 어긋나는 관리규약을 제정하거나 개정 할 수 없음

- 표준규약은 법의 내용을 고려하여 작성하였기 때문에 가능하면 표준규약의 내용에 따라 규약을 작성하는 것이 바람직함.
- 표준관리규약을 사용하면 추후 분쟁의 소지를 예방할 수 있음
그렇다고 표준규약대로만 해야 하는 것이 아니므로 예를들어 건물의 사용자의 생활과 질서유지와 관련된 내용을 추가하여도 무방함

□ 경기도 집합건물 표준규약(<https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-set/>)

경기도 집합건물 표준규약은 단지형과 단동형으로 구분됨

한 동의 집합건물인지 여러 동의 건물인지에 따라 선택

- 단지형과 단동형은 다시 관리위원회가 있는 경우와 관리위원회가 없는 경우로 구분됨

관리위원회를 설치하는 경우에는 규약의 정함이 필요하므로 양자를 구분하여 제공

- 각 유형별 표준규약은 다시 주거용, 상업용, 업무용(오피스텔)으로 구분됨

- 표준규약의 내용 중에는 각 관리단에서 선택할 수 있는 내용이 있음 : 원하는 내용을 선택할 수 있음



【제27강】

가능한 규약 vs 불가능한 규약

이 재 민

□ **규약의 내용은 집합건물법에 어긋나지 않아야 함**

규약으로 정할 수 있는 사항

- 집합건물법에서 규약으로 정할 수 있다고 규정하고 있는 사항
- 집합건물법에 어긋나지 않으면서 집합건물법에서 규정하고 있지 않은 사항

□ **규약으로 정할 수 없는 사항**

- 집합건물법에 어긋나는 내용
 - 집합건물법에 어긋나는 규약 예시
 - ✓ 관리위원회가 관리단집회를 대체할 수 있는 규정
- 특별결의요건(2/3, 3/4, 4/5)은 규약으로 달리 정할 수 없음
- 구분소유자의 권리를 과도하게 침해하거나 제한하는 내용

□ **규약으로 달리 정할 수 있는 사항**

- 통상결의요건
 - (예) 구분소유자 및 의결권의 1/10 이상 참석과 구분소유자 및 의결권의 1/3 이상
- 관리인과 관리위원의 선임방식, 관리인과 관리위원의 임기, 집회소집통지기한, 전자투표방식 등
- 자세한 내용은 [경기도 집합건물 관리가이드 제23호] 참조

【제28강】발코니, 계랑기와 공용부분

임 용 태

□ “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물 부분을 말하고, “공용부분”이란 전유부분 외의 건물 부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조 제2항 및 제3항)에 따라 규약 또는 공정증서로 정하여 공용부분으로 된 부속의 건물을 말함. (집합건물법 제2조 제 3호 및 제4호)

□ 전유부분과 공용부분 구분의 중요성

누가 관리비용을 부담하고 수익을 할 것인가?

일부 공용부분은 이를 공용하는 구분소유자의 공유이며 다른 구분소유자와의 관계에서는 전유부분의 면적의 비율에 따라 전유부분에 편입됨(집합건물법 제12조 제2항)

○ 누가 건물의 흠으로 인한 손해에 대해서 책임을 지게 되는가?

○ 누가 사용 방법이나 변경 여부를 정할 것인가?

○ 기타

1. 하자 담보책임 기간 기산일이 다름 (공동주택관리법 제36조 제3항)

- 전유부분 : 입주자에게 인도한 날

- 공용부분 : 사용검사일(주택법). 사용승인일(건축법)

2. 하자보수 청구권자가 다름 (공동주택관리법 시행령 제38조 제2항)

- 전유부분 : 입주자 또는 공공임대주택의 임차인

- 공용부분 : 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의, 관리주체, 관리단

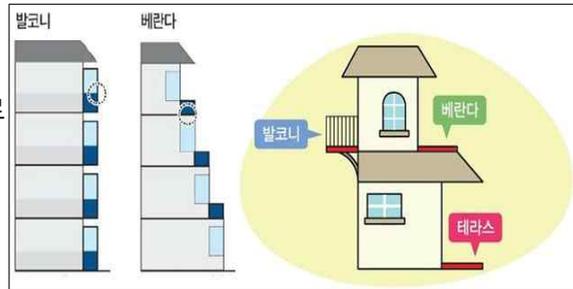
□ 구분의 기준

집합건물의 전유부분과 공용부분은 구분소유권이 성립한 시점(건축물대장에 구분건물로 등록된 시점, 사용승인일)을 기준으로 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의해서 판단

- 판례는 건물 전체의 안전이나 외관을 유지하는 데 필요한 부분인지의 여부에 따라 결정, 외벽의 바깥쪽도 외벽과 일체를 이루는 공용부분임. (대법원 1993.6.8. 선고 92다32272판결)
- 또한 규약으로 공용부분을 정할 수 있으므로 전유부분과 공용부분의 구체적인 구별은 규약부터 확인할 필요가 있음.

□ 전유부분과 공용부분 구분예시

- **발코니(Balcony)** : 건물의 외부에 돌출된 공간
(아파트에서 베란다로 잘못 불리고 있음)
 - 전통적으로 전용사용권이 설정된 공용부분으로 보며 세시 설치와 확장 가능함.
 - 분양 면적에서 제외되는 서비스 공간
- **베란다(Veranda)** : 아래층과 위층의 바닥면적 차이로 발생하는 공간(미관, 용적률, 고도제한)
 - 원칙적으로 공용부분이며, 특정 세대만 사용할 수 있는 경우에는 전용사용권이 설정된 공용부분에 해당



경계벽과 격벽(隔壁 칸을 만들기 위하여 설치한 벽)

- 전유부분과 공용부분의 경계가 되는 벽 자체는 공용부분이며 전유부분과 접하고 있는 벽면은 전유부분에 해당, 전유부분에 있는 비내력벽은 전유부분에 속함.
- 전유부분 내부에 있는 내력벽 자체는 공용부분이며, 표면은 전유부분에 해당

○ 현관문과 창(발코니 창 포함)의 문틀 및 창문

- 전유부분에 해당(공동주택관리규약 준칙 참조)
- 집합건물 표준규약에는 전용사용권이 설정된 공용부분으로 규정되어 있음 → 문틀이나 창틀 교체를 위해서는 관리단 집회의 결의가 필요

○ 배관 및 배선 (공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자 판정 기준 제6조의2 제2호)-국토부고시 제2021-1262호)

- 계량기가 설치되어 있다면 계량기까지는 공용부분, 그 이후는 전유부분에 해당
- 계량기가 설치되지 않았다면 2세대 이상이 공동으로 사용하는 배관이나 배선은 공용부분이며, 세대가 단독으로 사용하는 배관이나 배선은 전유부분
오수관·배수관·우수관 등 : Y자 관 및 T자 관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분은 전유부분. 단, 누수·소음 등 하자 현상이 전유부분에서 발생할 때는 전유부분으로 본다.
소화용 스프링클러는 소화설비로 안전을 위하여 전유부분에 설치되더라도 스프링클러는 공용부분으로 봄.

○ 계량기

- 계량기는 공용부분에 해당



【제29강】

[대담] 일부공용부분은 누가 관리?

김 성 은

□ 일부공용부분의 의의

일부 구분소유자의 공용에 제공되는 공용부분

□ 일부공용부분의 소유관계

- 일부공용부분은 이를 공용하는 구분소유자의 공유(법 제10조 제1항)
- 나머지 구분소유자와의 관계에서 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분처럼 취급
 - 공용부분의 지분은 구분소유자의 전유부분의 면적에 비례하는데(법 제12조 제1항), 전유부분의 면적을 계산함에 있어서 일부공용부분의 면적은 이를 공유하는 구분소유자의 전유부분의 면적의 비율에 따라 전유부분에 편입(법 제12조 제2항)
 - 실제로 일부공용부분인지 여부를 사전에 판단하기 어렵기 때문에 일부공용부분의 면적이 전유부분의 면적에 합산되는 경우는 거의 없음

□ 일부공용부분의 관리와 변경

- 이를 공유하는 구분소유자들의 결의에 의해서 결정
- 공유하는 구분소유자들은 일부공용부분 관리를 위해서 일부공용부분 관리단을 구성할 수 있음
 - 주상복합아파트의 경우에 주거부분 구분소유자들은 입주자대표회의를 구성하고, 상가부분 구분소유자들은 상가용 공용부분 관리를 위한 일부공용부분 관리단을 설립하는 경우가 있음
 - 일부공용부분 관리단을 설립하기 위해서는 필수적으로 규약을 제정하여야 함

□ 일부공용부분 관리단의 규약

공용부분의 관리에 관한 사항을 정할 수 있음

- 전체 구분소유자와 관련된 사항에 대해서는 전체 관리단의 규약에서 정해야 함
- 전체 구분소유자와 관련되어 있지 않더라도 일부공용부분의 관리에 관한 사항도 전체 관리단 규약에서 정할 수 있음
 - 일부공용부분의 공유자의 1/4 및 의결권의 1/4 이상이 반대하면 전체 관리단 규약에서 정할 수 없음



【제30강】

[대담] 공용부분 누수로 인한 책임

한 영 화

□ 민법상 공작물책임

민법 제758조 제1항은 공작물책임에 대해서 규정

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

□ 누수의 원인은 건물의 하자를 의미하며 누수로 인해서 손해가 발생하면 손해배상책임도 발생함

- 누수의 원인이 공용부분에 있다면 관리단이 책임을 지게 됨
- 누수의 원인이 전유부분에 있다면 구분소유자가 책임을 지게 됨
- 누수의 원인이 불명확한 경우
 - 집합건물법은 건물의 하자가 불분명한 경우에 공용부분에 하자가 존재하는 것으로 추정
 - ✓ 집합건물법 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.
- 비록 누수부분이 공용부분이라고 하더라도 특정 구분소유자가 공사 등으로 인해서 누수의 원인을 제공하였다면 관리단뿐만 아니라 해당 구분소유자도 손해배상책임을 부담함

□ 공용부분의 하자로 인해서 관리단이 책임을 지는 경우

- 계단의 결함으로 인해서 경비원이 부상을 입은 경우
- 외벽의 부착물이 떨어져서 행인을 다치게 한 경우



【제31강】

공용부분 무단점유의 해결책

한 영 화

□ 공용부분의 보존

공용부분의 현상을 유지하는 것을 의미

- 공용부분의 보존행위는 관리단집회의 결의 없이 구분소유자가 단독으로 이를 행할 수 있음(법 제16조 제1항 단서) → 규약으로 달리 정할 수 있음
- 공용부분의 무단점유자(구분소유자 또는 제3자)에 대해서 각 구분소유자는 무단사용의 종단을 청구할 수 있음
 - 이론상으로 공용부분의 지분비율에 따른 부당이득을 청구할 수 있지만, 모든 구분소유자들이 소액만을 청구할 수 있기 때문에 현실적으로 부당이득반환을 청구하기 어려움
- 관리단도 공용부분의 불법점유자에 대해서 방해배제나 부당이득의 반환을 청구할 수 있음
 - 입주자대표회의는 원칙적으로 공용부분의 보존행위를 하거나 부당이득반환을 청구할 수 없음 (대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다47310 판결 참조)

□ 무단점유자의 부당이득반환의무

- 예전에는 공용부분의 무단사용으로 인한 부당이득반환이 인정되지 않았음
- 대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결에 의해서 이제는 부당이득반환이 인정됨



【제32강】
[대담] 전용사용권

이 명 근

□ 전용사용권이란?

공용부분의 일부를 특정한 구분소유자 또는 제3자가 단독으로 사용할 수 있는 권리

- 1층 발코니 앞의 토지의 일정 면적을 정원으로 사용하는 경우
- 최상층 전유부분의 구분소유자에게 옥상에 칸막이를 설치하고 단독으로 사용하도록 하는 경우

□ 구분소유자의 전용사용권 설정방법

○ 관리단집회의 결의나 규약에 의한 전용사용권 설정

- 관리단집회의 결의나 규약으로 전용사용권을 설정하는 경우에 그러한 결의나 규약이 특정한 구분소유자에게 특별한 영향을 주는 경우에는 해당 구분소유자의 동의가 필요
- ✓ 전용사용권의 설정에 의해서 자신의 전유부분에 이르는 통로로 이용되는 공용부분을 사용하지 못하게 되는 경우에 해당 구분소유자는 자신의 동의 없이 전용사용권을 설정하는 규약이나 집회의 결의는 무효

○ 분양자에 의한 전용사용권 설정

- 분양자가 분양계약을 체결하면서 분양계약의 내용에 전용사용권이 설정되어 있음을 포함시키는 경우
- ✓ 예를 들어 1층의 전유부분을 분양하면서 1층에 맞닿아 있는 대지 또는 집합건물의 최상층 전유부분에 맞닿아 있는 베란다에 전용사용권을 설정하여 분양하는 경우
- 모든 수분양자가 전용사용권의 설정에 동의한 것으로 인정되어야 전용사용권이 설정된 것으로 볼 수 있음

□ 제3자의 전용사용권

관리단집회의 결의나 규약에 의해서 제3자에게 전용사용권이 설정될 수 있음

□ 전용사용권의 변경과 소멸

- 관리단이 집회의 결의나 규약에 의해서 설정한 전용사용권
 - 집회의 결의나 규약에 의해서 변경하거나 소멸 가능
- 분양계약을 통해서 성립한 전용사용권
 - 합리적인 범위 내에서 사용료를 변경하는 것은 가능
 - 전용사용권을 소멸시키거나 합리적인 범위를 넘어서는 사용료의 인상을 위해서는 해당 전용사용권을 갖고 있는 구분소유자의 동의가 필요

□ 전유부분의 일체성

- 전용사용권이 설정되면서 별도의 정함이 없다면 전유부분이 양도되는 경우에 전용사용권도 함께 양도됨
- 제3자의 전용사용권은 관리단이나 구분소유자들의 동의가 없다면 임의로 양도할 수 없음



【제33강】
공용부분의 관리

김 미 란

□ 공용부분의 관리의 의미

공용부분의 사용, 수익, 개량을 의미하며, 아래의 사항이 공용부분 관리에 해당(예시)

- 공용부분의 사용을 제한하는 경우
- 공용부분을 임대하고 임대료를 받는 경우
- 공용부분인 경계벽에 페인트칠을 다시 하는 경우
- 외벽에 간판을 설치하고 임대료를 받는 경우 등

□ 공용부분 관리를 위한 요건

○ 보존행위 이외의 관리에 관한 사항은 통상의 집회결의로 정함

- 임차인도 공용부분의 관리에 관한 사항에 있어서 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있음
 - ✓ 구분소유자의 동의가 필요하므로 별도의 위임장이 없더라도 의결권 행사 가능
 - ✓ 구분소유자의 권리와 의무에 영향을 미치는 사항에 대해서는 임차인이 구분소유자의 동의를 얻은 경우에만 의결권 행사 가능(법 제16조 제2항 단서)
 - ✓ 구분소유자가 의결권을 행사하기로 임차인과 합의하고 이를 관리단에 통지한 경우에는 구분소유자가 의결권 행사(법 제16조 제2항 단서).

○ 관리단집회를 개최하지 않고 서면에 의해서 결의하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 동의가 필요

관리에 관한 사항이 특정한 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 경우에는 해당 구분소유자의 동의가 필요(법 제16조 제4항)

- 특별한 영향 : 공용부분의 관리로 인해서 다른 구분소유자들이 받지 않는 불이익

□ 일부공용부분의 관리

- 일부공용부분을 공용하는 구분소유자들의 집회결의로 정함
- 전체관리단에서 관리하게 되는 경우
 - 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항
 - 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이 아니더라도 규약에서 일부공용부분의 관리를 전체 관리단집회의 결의로 정하도록 규정한 경우
 - ✓ 일부공용부분을 공유하는 구분소유자의 1/4을 초과하는 구분소유자가 반대하고, 반대하는 일부구분소유자의 의결권이 전체 의결권의 1/4을 초과한다면 규약으로 일부공용부분의 관리를 전체 관리단 집회에서 결정하도록 규정할 수 없음



【제34강】 공용부분의 변경

김 미 란

□ 공용부분 변경의 의의

공용부분에 물리적 변경을 가하는 것을 의미함 다음의 경우가 변경에 해당(예시)

- 외벽이나 공용부분 경계벽에 출입문을 개설하는 경우
- 외벽에 대형 광고물을 설치하는 경우
 - ✓ 외벽에 광고물을 설치하는 것은 공용부분의 관리이지만, 4~6층의 외벽에 광고물을 설치하는 경우는 공용부분 변경에 해당
- 아파트의 난방방식을 개별난방에서 지역난방으로 변경하는 경우건물에 냉난방시설을 설치하는 경우
- 공용부분을 증축하는 경우
 - ✓ 전유부분도 함께 증축하게 되면 구분소유관계가 바뀌기 때문에 공용부분의 변경에 해당하지 않음
- 건물 명칭의 변경
 - ✓ 건물명칭의 변경은 공용부분의 물리적 변경은 아니지만 구분소유자 및 의결권의 각 2/3의 동의를 필요

□ 공용부분의 변경을 위한 요건

구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의

- 공용부분의 변경에 과도한 비용이 들지 않는 경우와 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경의 경우에는 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의에 의해서 공용부분 변경 가능(법 제15조 제1항 단서)
 - 관리단집회 소집통지서에는 공용부분 변경에 관한 의안 및 계획이 포함되어야 함(법 제34조 제5항)
- 관리단집회를 개최하지 않더라도 서면동의에 의해서 공용부분을 변경하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의가 필요(법 제41조).
- 서면결의를 받는 경우에는 해당 서면결의가 공용부분의 변경이라고 하는 점에 대한 충분한 설명이 있어야 하며, 그러한 설명이 생략된다면 결의의 절차에 하자가 인정될 수 있음
- 특별한 영향을 받는 구분소유자의 동의
- 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 함(법 제15조 제2항)
 - 구분소유자의 권리에 영향을 미친다는 것은 공용부분의 변경이 전유부분 소유권에 대한 침해 정도에 이른다는 것을 의미
 - ✓ 예를 들면 통로의 변경으로 인해서 전유부분에 접근하는 것이 곤란한 정도에 이른 경우
 - 공용부분의 변경이 전체 구분소유자들의 소유권에 공통적으로 영향을 주는 경우에는 특별한 영향이 인정되지 않음



【제35강】

[대담] 내 전유부분 용도변경하기

임 용 태

□ 전유부분의 보존

전유부분을 보존하는 것은 구분소유자의 권한이기도 하지만, 제3자에 대한 관계에서 구분소유자가 부담하는 의무에 해당

- 전유부분에 흠이 발생하였고 그로 인해서 제3자에게 손해가 발생했다면 구분소유자는 그로 인한 손해배상을 해야 함
 - ✓ 예를 들어 전유부분에 해당하는 배관의 누수로 인해서 아래층 구분소유자에게 손해가 발생한 경우

○ 공용부분에 대한 보전행위는 단독으로 할수 있음(방해배제청구권,공유물반환청구권도 포함)

□ 전유부분의 사용 및 수익

○ 구분소유권을 가진 구분소유자는 자유롭게 전유부분을 사용하거나 수익할 수 있음

- 다만 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위를 해서는 안 되며, 구분소유자의 공동의 이익에 어긋나는 행위를 해서도 안 됨

□ 전유부분의 용도변경

○ 공법상의 규정에 위반되지 않는 범위 내에서 전유부분의 용도를 자유롭게 변경 가능

- 용도의 변경이 다른 구분소유자에게 영향을 줄 때는 그 영향을 받는 구분소유자의 동의를 얻어야 함

공법상 규정에 따른 전유부분의 용도를 변경하기 위해서는 집합건물법이 아닌 건축법상의 용도변경 절차에 따름. 이때 전유부분의 용도변경을 위한 특별자치 시장·도지사, 시장·군수·구청장의 허가·신고시에는 해당 전유부분에 대해서만 하면 되고 집합건물 전체에 대해서 할 필요는 없다는 것이 대법원 판례의 태도임

아래 각 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군으로 변경시 허가대상이고 하위군으로 변경시 신고대상이며 같은 시설군 안에서 용도변경시 건축물대장 기재내용 변경신청만 하면 됨.

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군 (운수시설, 창고시설, 공장 등)
3. 전기통신시설군 (방송통신시설, 발전시설)
4. 문화 및 집회시설군 (문화 및 집회, 종교, 위락, 관광휴게시설)
5. 영업시설군 (판매, 운동, 숙박, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설)
6. 교육 및 복지시설군 (의료, 교육연구, 노유자, 수련, 야영장 시설)
7. 근린생활시설군 (제1종근린생활, 제2종근린생활-다중생활시설 제외)
8. 주거업무시설군 (단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설 등)
9. 그 밖의 시설군 (동물 및 식물관련 시설)

용도변경이 공동의 이익을 침해한다면 관리단이나 다른 구분소유자가 용도변경의 중단이나 원상회복을 청구할 수 있음

✓ 예를 들어 사무용 집합건물에서 전유부분을 독서실로 용도변경 하면 업무 시간 이외에도 이용객이

출입하여 승강기를 이용하게 되며, 화재나 도난 발생의 위험을 증가시킬 수 있기 때문에 용도변경이 공동의 이익에 반할 수 있음

- ✓ 주거용 집합건물의 전유부분을 주거 이외의 목적으로 용도 변경하는 것은 허용되지 않음(법 제5조제2항)
- ✓ 집합건물법 제1조의2에 따라 구분점포로 인정되는 경우에 해당 구분점포를 판매시설이나 운수 시설 이외의 용도로 변경할 수 없음(법 제57조 제4항).

용도변경이 공용부분의 변경에 준하는 경우

- 전유부분을 분양 당시의 용도와 다른 용도로 변경함으로써 법정주차대수가 증가하게 되는 경우
- 용도변경을 위해서 구분소유자 및 의결권의 2/3이상의 동의를 필요
 - ✓ 서면에 의해서 결의를 하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 동의를 필요



【제36강】

[대담] 업종제한

임 용 태

□ 업종제한의 의의

건물 내에서 독점적 영업이익 확보와 점포 가치의 증가, 분양 활성화, 전문점과 같이 상권의 특성화를 위해서 업종제한이 이루어 짐

분양계약 또는 수분양자들 상호간의 약정에 의한 업종 제한은 모두 사적자치의 영역에 속하는 사항으로서 계약자유의 원칙에 따라 자유로이 정할 수 있음. 당해 업종 제한 약정이 헌법상 직업선택의 자유를 침해하는 것이라거나 불공정거래행위로서 무효라고 볼 수 없음 (대법원 1977.12.26.선고 97다42540 판결)

- 업종제한의 유형 : 1. 분양자와 수분양자간 분양계약서를 통해 제한
2. 관리규약으로 규정 업종제한을 설정·변경함.

- 업종제한 및 변경의 주체 : 구분소유자(대규모점포관리자나 관리인, 임차인은 안됨)

업종제한의 문제점 : 현대의 급격한 시장환경변화와 소비자 취향 변화에 대응하지 못하여 신종업종의 입점이 제한되고 사양 업종 변경이 제한되어 상가 활성화에 저해되는 경우가 있음

□ 업종제한의 효력

- 인적 효력 : 구분소유자(수분양자, 승계인, 경락자), 입점상인(임차인 포함), 분양자
- 장소적 효력 : 특별한 사정이 없는 한 같은 건물 내 모든 상가 점포에 적용됨
- 기간적 효력 : 관리규약 등을 통하여 업종제한 약정을 변경 또는 폐지하지 않은 한 존속됨

□ 분양자와 수분양자의 업종제한 약정

분양계약에서 업종제한에 관한 내용을 포함하고 있는 경우에 수분양자나 구분소유자는 분양계약에 따른 업종제한을 준수해야 할 계약상 의무를 부담

- 분양자는 업종제한 의무를 위반한 구분소유자에게 해당 업종 영업의 중단을 청구할 수 있고
 - 분양자는 분양계약해제도 가능함.
- 업종제한 의무 위반으로 인해서 피해를 입은 구분소유자는 분양자에게 업종제한 위반에 대한 조치를 취해달라고 요구할 수 있고
 - 분양자가 조치를 취하지 않을 때는 분양자의 업종제한에 따른 계약상 의무위반을 주장할 수 있음

□ 입점상인 상호 간의 업종제한

- 업종제한에 관한 내용이 모든 분양계약에 포함되어 있다면 구분소유자들 상호 간에는 분양계약에서 약정한 업종제한의 의무를 수인하기로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 봄
- 구분소유자들은 상호 업종제한에 관한 의무를 부담
 - 임차인인 입점상인도 구분소유자와 마찬가지로 업종제한 의무를 부담함.
 - 전유부분의 매수인도 업종제한 의무를 준수해야 함

□ 관리단과 입점상인 간의 업종제한

규약으로 업종제한 의무를 규정할 수 있음

- 관리단은 업종제한 의무를 위반한 구분소유자에게 영업의 중단을 청구할 수 있음
- 규약으로 업종제한 의무를 규정하고 이를 위반한 경우에 관리단은 구분소유권의 본질적 내용을 침해하지 아니하는 범위 내에서 단전·단수와 같은 제재조치를 취할 수 있도록 하는 규약은 유효(대법원 2004. 5. 13. 선고 2 2004다2243 판결)
- 관리단의 규약에 의해서 업종제한이 이루어진 경우에 전유부분의 양수하여 새로 구분소유자로 된 입점상인도 업종제한에 관한 규약에 구속됨
 - 임차인에게도 업종제한의 효력이 미침

□ 업종제한 위반에 따른 침해배제 방법

침해 당사자간의 원만한 합의

업종제한 주체에 침해배제 청구

- 분양자(분양계약으로 업종제한) - 영업의 중단 청구, 분양계약 해지
- 관리단(규약으로 업종제한) - 영업의 중단, 단전·단수, 입·퇴점 제한, 상품 반·출입제한 등 조치

민사적 구제수단 : 동종업종 영업금지 가처분신청, 동종업종 영업금지소송, 손해배상청구소송

형사적 구제수단 : 분양자가 분양계약서에 명시된 업종제한 약정을 지킬 의사가 없이 분양목적으로 거짓말을 한 경우 사기죄 고소가능.



【제37강】

관리비와 사용료의 항목

임 용 태

□ 관리비의 의의

관리비는 관리단이 관리업무를 수행하기 위해서 지출한 비용을 의미함

○ 관리비의 항목

- 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 냉·난방비, 급탕비, 위탁관리수수료
- 중앙냉·난방의 경우에 관리비에 포함되지만, 지역냉·난방의 경우에는 사용료에 포함됨
- 관리사무소 인건비는 일반관리비에 포함되지만, 청소원과 경비원의 인건비는 청소비와 경비비 항목에 포함됨
- 자치관리의 경우에는 위탁관리수수료가 발생하지 않음

□ 사용료의 의의

- 관리단은 구분소유자를 대신하여 사용료를 받을 자에게 납부한 후에 그에 상응하는 금액을 구분소유자로부터 징수하게 되는 금액(관리비 납부자의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 납부·징수)
- 사용료의 항목 : 전기료, 상·하수도료, 가스사용료, 냉·난방비와 급탕비, 분뇨처리수수료, 폐기물수수료, 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
 - 구분소유자가 개별적으로 가스공급계약을 체결하는 경우에 가스사용료는 사용료에 포함되지 않음
 - 지역난방의 경우에만 냉·난방비가 사용료에 포함되고 중앙난방의 경우는 관리비에 해당함.

□ 전유부분 관리비와 공용부분 관리비(직접비와 공통비 : 관리비 등을 추적가능성에 따라 분류)

전유부분 관리비(직접비) - 사용자 부담원칙

- 사용자 또는 사용호수가 직접 사용하고, 그 사용 분을 부담하는 관리비와 사용료 등을 말함.
- 사용자 또는 호수별로 계량기 등에 의해 측정하여 사용량, 사용빈도 등 객관적인 추적이 가능한 관리비와 사용료
- 전기료, 상·하수도료, 냉·난방비, 급탕비, 음식물 쓰레기처리비 등을 말함

○ 공용부분 관리비(공통비) - 공평(균등) 부담원칙

- 사용자 또는 사용호수 별로 사용량이나 금액을 추적할 수 없거나 추적에 소요되는 비용이 과다한 경우 분양면적 비율 등 비례하여 균등하게 부담하는 관리비와 사용료 등을 말함.
 - 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 공용부분에서 발생하는 전기료, 상·하수도료, 냉·난방비, 급탕비 등
- 관리비 항목 중에서 일반관리비는 공용부분을 위한 관리비에 해당하며, 전유부분에서 발생하는 냉난방비는 전유부분을 위한 관리비에 해당함
- 사용료 항목 중에서 공용전기료는 공용부분을 위한 관리비에 해당하며, 전용전기료는 전유부분을 위한 관리비에 해당함
- 장기수선충당금(수선적립금)은 소유자가 부담하며, 대규모점포에서는 관리단 규약에 근거가 있어야 부과할 수 있음.
- 대규모점포 등의 개발비와 홍보비는 관리규정의 규정에 따라 부과할 수 있음



【제38강】

관리비 산정은 어떻게?

임 용 태

□ 관리비 산정방법

집합건물법은 원칙적으로 전유부분의 면적을 기준으로 관리에 관한 비용을 부담하도록 규정

- 관리비 부과에 있어서는 구분소유자 사이의 형평성을 고려해야 함
- 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 위탁관리수수료 등은 전유부분의 면적 또는 전유부분의 시가(市價)에 따라 관리비를 산정하는 것이 타당함
- 냉난방비와 급탕비는 실제 사용량에 따라서 관리비를 산정해야 함

□ 사용료 산정방법

- 공용부분의 전기료, 공동 수도료, 정화조 오물수수료, 보험료, 승강기전기료는 면적이나 전유부분의 시가(市價)에 따라 산정하는 것이 타당함
- 승강기 전기료는 규약으로 정하는 저층 세대에게 부과하지 않을 수 있음
- 전유부분의 전기료, 수도료, 난방비와 급탕비(지역난방의 경우)는 사용량에 따라 산정되어야 함

□ 관리비와 사용료의 산정방법 및 관리규약

- 관리비와 사용료의 항목과 산정방법에 대해서는 관리규약에서 정하는 것이 바람직함

관리비의 세대(점포)별 부담액 산정방법 (공동주택관리규약준칙 별표5, 대규모점포 등 표준관리규정 별표2)

관리비의 세대(점포)별 부담액 산정방법 (공동주택관리규약준칙 별표5, 대규모점포 등 표준관리규정 별표2)	
비 목	세대(점포)별 부담액 산정방법 (파랑색 대규모점포 등 표준관리규정)
1. 일반관리비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분한다. 예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 점포별 전용면적에 따라 배분한다.
2. 청 소 비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용(예산)을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
3. 경 비 비	
4. 소 독 비	
5. 승강기유지비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고 매월 ○○에 의하여 배분하되 ○층 이하 세대의 사용신청이 있을 경우 승강기 유지비 배분 대상에 포함한다. 예산을 12개월로 분할 하여 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
6. 난방비 (냉·난방비)	<ul style="list-style-type: none"> 중앙난방(냉·난방)방식인 공동주택(대규모점포 등)에 계량기가 설치된 경우에는 그 계측량에 따라 세대별 난방(점포별 냉·난방)비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. ※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
7. 급 탕 비	<ul style="list-style-type: none"> 세대(점포)별로 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
8. 수선유지비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분한다. 예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 점포별 전용면적에 따라 배분한다.
9. 위탁관리수수료	<ul style="list-style-type: none"> 주택관리업자(위탁관리업자)에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자대표회의(관리자가 위탁관리업자)와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적(점포별 전용면적)에 따라 배분한다.
지능형홈네트 워크설비유지비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다. (대규모점포관리자 관리규정×)

사용료 산정방법 (공동주택 관리규약 준칙 별표6,7) (대규모점포 등 표준관리규정 별표3)		
비 목		
세대별(점포)별 부담액 산정방법 (파랑색 대규모점포 등 표준관리규정)		
1.공동 전기료	공용시설 전기료	<ul style="list-style-type: none"> 공용시설인 중앙난방방식의 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 지하주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설(공용부분)에서 사용하는 전기료로 구성하며, 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적(점포별 전용면적)에 따라 배분한다. ※ 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료를 제외한다.
	승강기 전기료	<ul style="list-style-type: none"> 동별로 구분하여(동별로 구분된 계량기가 설치된 경우) 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고 ○○에 의하여 배분한다.○층 이하 세대의 사용신청이 있을 경우 전기료 배분 대상에 포함한다. ○ 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 의하여 배분한다.
2.공동 수도료		<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적(점포별 전용면적)에 따라 배분한다.
3. 세대(점포) 전기료	전기료	<ul style="list-style-type: none"> 관리주체(관리자)가 전기요금을 입주자 등(입점상인)으로 부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 경우, 월간 세대(점포)별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다. ※ 관리주체는 “종합계약 아파트(주택용 저압) 또는 단일계약 아파트(주택용 고압)”중에서 입주자 등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약한다. ※ 관리자는 입점상인에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약해야 한다.
	KBS수신료	<ul style="list-style-type: none"> 한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS수신료는 전기료와 구분하여 산정한다.
4. 세대(점포) 수도료		<ul style="list-style-type: none"> 월간 세대(점포)별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. 다만, 단가 인정기준은 해당 수도공급자가 적용한 평균사용량으로 한다. ※ 관리주체(관리자)가 점포 수도료를 부과하는 경우로 한정한다.

5. 세대(점포) 가 스 료	<ul style="list-style-type: none"> 월간 점포별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. ※ 관리주체(관리자)가 세대(점포) 가스를 부과하는 경우로 한정한다.
6.지역 냉 · 난 방비	<ul style="list-style-type: none"> 지역냉·난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다. ※ 냉·난방비 = 지역난방 열 요금 - 급탕비
	<ul style="list-style-type: none"> 세대별 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다. 점포별 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가를 곱하여 산정한다.
7. 정화조오물 (분료처리)수수료	<ul style="list-style-type: none"> 용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적(점포별 전용면적)에 따라 산정한다.
8. 생활폐기물 (폐기물)처리수수료	<ul style="list-style-type: none"> 폐기물 수거업자와 계약한 세대(점포)별 수수료로 산정한다.
9. 건물보험료	<ul style="list-style-type: none"> 관리자가 가입한 제 보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
입주자대표운영비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 산정한다.
선관위 운영경비	<ul style="list-style-type: none"> 월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 산정한다.
10. 기 타	<ul style="list-style-type: none"> 주민공동시설, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 입주자대표회의에서 정하는 부과기준에 따른다.
	<ul style="list-style-type: none"> 2세대(2점포) 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.

【제39강】

주차장수입을 관리비에 총당할 수 있나요?

이 휘 영

□ 공용부분의 수입

공용부분인 주차장에 대한 사용료, 외벽이나 옥상에 광고판 설치로 인한 임대수익, 현금인출기 임대수익 등이 공용부분에서 발생하는 수입

□ 공용부분 수입의 귀속

- 공용부분의 수익은 원칙적으로 구분소유자에게 귀속됨
 - 구분소유자들에게 분배하지 않고 수선적립금(장기수선충당금)으로 충당할 수 있음
- 공용부분의 수입을 관리비에 충당하게 되면 관리비납부 의무를 부담하는 임차인에게 공용부분 수입이 귀속될 수 있으므로 수입 전체를 관리비에 충당하면 안 됨
 - 규약에서 이를 관리비로 충당하는 것으로 정하는 것은 가능함
 - 공용부분의 수입은 공용부분을 수선유지비를 부담하는 임차인들의 기여분도 있으므로 공용부분의 수입의 일부는 관리비에 충당하고 일부는 수선적립금으로 적립하는 것이 바람직함
 - ✓ 유통산업발전법에 따른 대규모점포표준관리규정에서는 공용부분의 수익 중에서 30%는 관리비에 충당하고, 나머지 70%는 장기수선충당금으로 적립하도록 규정함

□ 공용부분의 사용료

- 승강장 사용료, 승강기 사용료, 검침수입으로 인한 수입, 재활용품 판매 수입 등도 공용부분의 수입에 해당하지만, 이러한 수입은 구분소유자에게 귀속되어야 하는 수입은 아님
- 이러한 사용료 수입은 관리비에 충당할 수 있음

□ 주차장 수입의 귀속

대규모점포의 고객들로부터 징수하는 주차장 수입은 공용부분에서 발생한 수입이며 이러한 수입의 일부는 수선적립금으로 적립하고 일부는 관리비에 충당하는 것이 바람직함

- 예를 들어 70%는 수선적립금에 적립하고 30%는 관리비에 충당함

○ 주차장 수입이 입주민들로부터 징수하는 사용료인 경우

- 예를 들어 차량을 2대 이상 소유한 입주민들로부터 징수하는 주차장 사용료 수입
- 이러한 주차장 사용료는 관리비에 충당할 수 있음



【제40강】

1층 세대도 승강기 유지관리비를?

김 정 희

□ 승강기 수선유지비

승강기의 수선유지비는 관리비 항목에 포함됨

- 승강기의 수선유지비는 원칙적으로 전유부분의 면적비율에 따라 각 호실에서 부담하게 됨
규약의 정함이 있다면 규약에 따라 부담하면 되고요 예를들면 전유부분의 시가(市價)에 따라서 수선유지비를 부담할 수도 있음
- 수선유지비는 모든 공용부분에서 발생하는 비용이며 실제 사용여부와 상관없이 집합건물에 거주하거나 임대하여 사용하는 자가 부담하게 됨
예를들면 자녀들이 없는 세대의 경우에도 놀이터의 수선유지비를 부담하고 노인이 없는 세대도 경로당 수선유지비를 부담하게 됨

□ 승강기 전기료

- 승강기 전기료는 사용료 항목에 포함됨
- 승강기 전기료는 사용료 중에서 공용전기료에 해당하며 전유부분의 면적비율이나 전유부분의 시가(市價)에 따라 부담하게 됨
- 다만 일정층 이하의 전유부분의 경우에는 승강기를 이용하지 않으므로 전기료를 면제할 수 있음 (이러한 내용이 추후 분쟁의 소지가 발생할 수 있으므로 관리규약에 명시하는 것이 바람직함)
저층 세대이더라도 임의로 승강기 전기료를 면제할 수는 없으므로 규약으로 면제되는 범위는 정해야 함
- 지하주차장에서 연결되는 승강기의 경우에는 저층세대도 승강기 전기료를 부담하는 것이 타당함
- 승강기 전기료를 면제했는데 사정상 이용하는 것을 원하는 호실이 있는 경우 해당 승강기전기료를 부담시키고 사용하게 할 수 있음



【제41강】

[대담] 수선적립금을 임의로 사용한다고?

김 정 희

□ 수선적립금의 의의

수선적립금은 집합건물의 노후화에 따라 건물, 부속시설, 대지의 보수와 유지를 위한 공사를 실시하기 위해서 적립하는 금액에 해당

수선적립금은 구분소유자의 공동재산에 해당함

- 공동주택관리법은 수선적립금이라는 용어 대신에 장기수선충당금이라는 용어를 사용

□ 수선적립금의 부담주체

- 수선적립금은 구분소유자만이 부담하며 임차인은 수선적립금 납부의무를 부담하지 않음
- 통상적인 수선유지비는 관리비에 포함되어 징수되며, 임차인도 수선유지비를 부담하게 됨

□ 수선계획

- 수선적립금을 징수하기 위해서는 먼저 관리단 집회의 결의로 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립해야 함(법 제17조의2 제1항)
 - 사용승인을 받는 경우에 건축주는 건축물관리계획을 수립하여야 하고 그 건축물관리계획에는 건축물의 장기수선계획에 관한 사항이 포함되어야 함(건축물관리법 제11조)
 - ✓ 건축물관리법에 따라 장기수선계획이 수립되어 있는 경우에는 이를 참고하여 수선계획을 수립하여야 함
- 수선계획에는 수선계획기간, 수선주기 및 방법, 수선대상별 예상 수선주기, 수선비용 추산액 및 산출근거, 수선계획 재검토주기, 수선적립금 사용절차 등이 포함되어야 함(시행령 제5조의3)

□ 수선적립금의 지출

수선적립금은 수선계획에 따른 공사를 위해서 지출되어야 함(법 제17조의2제4항 제1호)

- 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사를 위해서 사용할 수 있음(법 제17조의2 제4항 제2호) - 긴급공사시 사용가능하다고 생각하면 됨
- 수선계획에 따른 수선공사나 자연재해로 인한 수선공사를 위하여 제3자에게 채무를 부담하게 된 경우에 그 채무를 변제하기 위해서 사용할 수도 있음
- 수선적립금을 소송비용 등으로 임의로 사용하는 경우에는 형사처벌이 문제될 수 있으므로 용도외 사용 금지



【제42강】
임차인이 수선적립금을?

김 정 희

□ 수선적립금의 법적 성격

수선적립금은 건물의 노후화에 따라 건물의 장수명화를 위하여 건물의 보수와 유지를 위하여 적립하는 금전에 해당

- 수선적립금은 관리단의 재산이며 모든 구분소유자들의 공동재산에 해당

집합건물이 재건축되는 경우에 사용되지 않고 남은 수선적립금이 있다면 구분소유자들에게 배분하여야 함

□ 수선적립금의 부담주체

- 수선적립금은 모든 구분소유자들의 공동재산에 해당하기 때문에 구분소유자에게 부과할 수 있음

- 수선적립금은 관리비 고지서에 포함되어서 먼저 임차인도 부담하게 되는 경우도 있음

- 임차인이 수선적립금을 부담하였다면 구분소유자는 이를 임차인에게 반환하여야 함(시행령 제5조의4 제4항)-임차인이 퇴실하는 경우 구분소유자가 임차인에게 정산하여 지급함

□ 수선적립금과 수선유지비

- 수선유지비는 임차인도 부담해야 하지만, 수선적립금은 구분소유자만이 부담하게 됨

- 관리비 항목에 대한 오해로 인해서 임차인으로부터 수선적립금을 징수하였음에도 불구하고 반환하지 않는 경우가 발생함

- 수선적립금은 건물의 장기수명화 즉 건물의 가치를 증대시키는 비용이라고 보시면 되고 수선유지비는 건물을 유지관리하기 위한 예를들어 기계장치 수리비, 안전난간대 수리비등 건물을 유지하기 위해 사용되는 비용임



【제43강】

[대담] 매도인의 연체관리비를 매수인이
내야 한다고?

이 명 근

□ 연체관리비 채무의 승계

전유부분을 매수한 매수인은 전 구분소유자가 연체한 관리비를 납부할 책임이 있음

- 전유부분의 매수인과 같은 특별승계인이 연체관리비를 납부할 책임이 없다면 연체된 관리비 액수가 늘어나게 되어 관리가 부실하게 될 수 있기 때문에 판례(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결)는 관리비채무의 승계를 인정
- 관리단은 전 구분소유자와 새로운 구분소유자 모두에게 관리비를 청구할 수 있음
 - 새로운 구분소유자가 전유부분을 매도하면 새로운 매수인도 연체관리비 채무를 승계함

□ 승계되는 채무의 범위

- 모든 연체관리비 채무가 승계되는 것은 아니고 관리비와 사용료 중에서 공용부분을 위한 관리비와 사용료만 승계됨
 - 일반관리비, 청소비, 경비구역비, 수선비, 장부기장료, 위탁수수료 등은 공용부분의 관리비에 해당
 - 공용전기료와 공용사용료 등도 승계되는 공용부분 관리비에 포함됨
 - 전유부분별로 별도로 검침되고 건물 전체를 위한 냉난방비용은 공용부분 관리비에 해당
 - 소독비, 화재보험료 등과 같이 전유부분과 공용부분 모두의 유지·관리를 위한 비용은 공용부분의 관리비에 해당(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다 3598,3604 판결)

관리비 연체료는 승계되지 않음

○ 단전단수의 효과의 승계여부

- 기존 구분소유자가 관리비를 연체하였다는 이유로 단전단수를 한 경우에 새로운 구분소유자가 구분소유권을 취득한 이후에도 단전단수를 계속할 수 없음
- 단전단수도 관리비 연체로 인한 효과이며 특정승계인에게 연체료 인한 효과까지 승계되지 않음
(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598,3604 판결)

□ 입주자대표회의와 대규모점포관리자

- 집합건물 관리단 뿐만 아니라 입주자대표회의와 대규모점포관리자도 법률에 따라 관리비를 청구할 수 있으며, 전유부분의 매수인에게 공용부분의 연체관리비를 청구할 수 있음



【제44강】

[대담] 회계감사는 의무적으로?

최 준 호

□ 회계감사의무

의무적 회계감사

- 전유부분이 150개 이상의 집합건물이면서 직전회계연도에 징수한 관리비가 3억원 이상이거나 직전회계연도 결산일에 적립되어있는 수선적립금이 3억원 이상인 경우
 - ✓ 관리인은 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 함
 - ✓ 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상의 결의가 있다면 회계감사를 생략할 수도 있음 (법 제26조의2 제1항)
 - ✓ 회계감사를 받지 않기로 하는 결의에서 임차인도 의결권을 행사할 수 있음
 - ✓ 다만 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 점유자가 의결권을 행사할 수 없다.

○ 임의적 회계감사

- 전유부분이 50개 이상 150개 미만이면 직전회계연도에 징수한 관리비가 1억원 이상이거나 직전회계연도 결산일에 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 집합건물의 경우에는 구분소유자의 1/5 이 연서하여 요청하는 경우에 회계감사를 받아야 함
 - ✓ 연서 : 하나의 문서에 여러 구분소유자가 서명하는 것을 의미

□ 감사인의 선임

관리인이 선임해야 함

- 관리인은 소관청 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음(법 시행령 제6조의3 제2항)

□ 회계감사결과 보고의무

- 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자와 점유자에게 보고하여야 함

□ 회계감사방해행위 금지

- 관리인은 회계감사에 있어서 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람, 등사, 제출 요구와 조사를 거부하거나 방해, 기피하는 행위를 해서는 안 되며, 감사인에게 거짓자료를 제출하는 등의 방법으로 회계감사를 방해하면 안 됨

□ 관리인이 회계감사를 받지 않거나 회계감사를 방해하면 500만 원 이하의 과태료가 부과 (법 제66조제1항 제1호)

□ 회계감사의무의 면제

- 공동주택관리법이나 유통산업발전법에 따라 회계감사를 받은 경우에는 집합건물법에 따라 다시 회계감사를 받을 필요가 없음(법 제26조의2 제7항)



【제45강】 회계처리는 어떻게?

최 준 호

□ 회계처리기준

집합건물의 재무제표는 회계처리기준에 따라 작성하여야 함

- 재무제표는 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서, 주석으로 구성됨
- 회계처리기준은 법무부 장관이 고시함

□ 회계업무 관리기준

- 집합건물법에서는 회계담당자의 회계업무 처리에 관한 기준을 규정하고 있지 않음
- 회계업무의 관리에 관해서는 유통산업발전법의 표준관리규정 [별첨2]의 「대규모점포등의 회계업무 관리 규정」을 참고할 수 있음



【제46강】

[대담] 하자가 발생하였다면 어떻게?

김 미 란

□ 하자의 의미

공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상·미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 의미함

- 하자여부를 판단하기 위해서는 아래의 두 가지 하자판정기준을 참고하면 됨

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2016-1048호)

건설감정실무(서울중앙지방법원)

□ 하자로 인한 담보책임을 부담하는 자

- 분양자(공동주택의 경우에는 사업주체)

- 시공자

하자보수에 있어서는 분양자와 시공자의 책임이 동일함

손해배상의 경우에 분양자가 손해배상책임을 질 수 없는 경우에만 시공자가 보충적으로 손해배상책임을 부담

□ 하자로 인한 구제수단

- 하자보수청구

전유부분 : 구분소유자가 하자보수 청구 가능

공동주택의 경우에는 관리주체에게 대행하도록 할 수 있음

- 공용부분 : 구분소유자 또는 관리단

공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 관리주체도 하자보수 청구 가능

□ 손해배상

구분소유자만이 전유부분이나 공용부분의 하자로 인한 손해배상 청구 가능하며 손해배상채권을 관리단 (공동주택의 경우에는 입주자대표회의)에 양도하여 관리단이 행사할 수도 있음

□ 분양계약의 해제

- 하자로 인해서 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우
수분양자만 분양계약 해제 가능

□ 하자보수보증금의 청구

- 하자보수보증금 : 하자보수를 위해서 분양자 또는 사업주체가 예치하는 금액
- 공동주택관리법과 달리 집합건물의 경우에는 하자보수보증금의 예치가 의무적이 아님
분양자가 하자보수보증을 예치하였다면 집합건물 관리단과 구분소유자는 하자보수보증금 청구 가능
경기도는 오피스텔의 건축허가를 신청할 때에 하자보증보험에 가입하거나 하자보수보증금을 예치하도록 하도록 권고하고 있음



【제47강】
하자담보책임기간

김 미 란

□ 담보책임기간(법 제9조의2와 시행령 제5조)

10년 : 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자

- 5년 : 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자
- 3년 : 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자
- 2년 : 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자
- 1년 : 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 경우(하자가 명백하게 드러난 경우)
- 기산일 전에 발생한 하자에 대해서는 5년의 담보책임기간이 적용

□ 기산점

- 전유부분의 하자 : 구분소유자에게 전유부분을 인도한 날
- 공용부분 하자 : 주택법에 따른 사용검사일 또는 건축법에 따른 사용승인일



【제48강】

분양자와 시공자의 담보책임

김 미 란

□ 하자담보책임을 부담하는 주체

원칙적으로 집합건물을 분양한 분양자(시행사) : 분양자와 분양계약을 체결하게 됨

○ 시공자도 담보책임을 부담함

- 실제로 건물의 전부나 일부를 시공한 자 : 시공자는 분양자(시행사)와 건설도급계약을 체결함
- 시공자로부터 일괄도급을 받은 하수급인도 시공자와 동일하게 취급(시행령 제4조)

□ 하자보수청구의 상대방

- 구분소유자는 시행자와 시공자에게 선택적으로 하자보수청구 가능
- 실제로 시공을 한 시행자에게 하자보수를 청구하는 경우가 많음

□ 하자로 인한 손해배상청구

○ 분양자에게 하자로 인한 손해배상 청구 가능

○ 시공자의 손해배상책임

- 분양자에게 회생절차개시신청, 파산신청, 해산, 무자력 또는 그 밖에 준하는 사유가 있는 경우에만 시공자에게 손해배상 청구 가능
- 시공자가 분양자와 체결한 도급계약에 따라 분양자에게 손해배상을 하였다면 그 범위에서 시공자는 구분소유자에 대한 담보책임을 면함
- 건설산업기본법과 같은 법률에 의해서 시공자의 책임이 면책되는 경우에 시공자에게 손해배상을 청구할 수 없음
 - ✓ 담보책임면제에 관한 규정이 적용되거나, 하자발생기간이 경과한 경우 등



【제49강】

공동주택과 집합건물의 하자

김 미 란

□ 공동주택관리법의 담보책임 규정

공동주택관리법은 하자의 신속한 보수를 위해서 하자보수청구와 하자보수보증금, 하자심사분쟁조정제도 등을 규정함

- 공동주택관리법의 하자담보책임에 관한 규정들은 하자의 보수에 초점을 맞추고 있음

□ 하자보수청구권자

- 집합건물법에서는 구분소유자 또는 관리단이 하자보수 청구 가능
- 공동주택관리법은 하자보수가 원활하게 이루어지도록 하기 위해서 하자보수의 청구주체를 확대함
 - 공용부분의 경우에 구분소유자뿐만 아니라 입주자대표회의, 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체(관리사무소장)도 하자의 보수를 청구할 수 있음
 - 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 집합건물 관리단이 하자보수를 청구할 수 있음

□ 하자보수의무자

- 사업주체가 하자보수의무를 부담
- 사업주체는 시행사를 의미하며, 사업주체와 건설도급계약을 체결하고 건설공사를 수행한 시공자도 사업주체에 해당함(공동주택관리법 제37조 제1항)

□ 손해배상

공동주택관리법도 손해배상에 대한 규정을 두고 있으나 실제로 적용되지는 않음

- 입주자대표회의는 구분소유자의 손해배상청구권을 양수받아 행사할 수 있음

□ 담보책임기간

- 집합건물법과 통일적으로 규정되어 있음

□ 하자보수보증금

- 하자보수보증금 : 하자보수를 위해서 사업주체가 예치하는 금액
 - 사업주체는 은행에 현금으로 하자보수보증금을 예치하거나 하자보수를 위한 보증보험에 가입
 - ✓ 담보책임기간 동안 보증금을 예치하거나 보증보험을 유지해야 함
 - 보증금을 예치한 은행이나 보증보험계약을 체결한 보증기관은 예치증서나 보증서를 발급하고 최종적으로 입주자대표회의에 교부(최초의 예치명의자 또는 가입명의자는 사용검사(승인)권자가 됨)
- 하자가 발생하면 입주자대표회의는 은행이나 보증기관에 보증금 청구 가능
 - 보증금은 하자보수비용으로만 사용이 가능
 - 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날로부터 30일 이내에 사용명세를 사업주체에 게 통보해야 함(공동주택관리법 시행령 제44조 제5항)

□ 하자보수보증금을 청구하기 위해서는 다음의 서류를 첨부해야 함(공동주택관리법 시행령 제44조 제1항 제1호).

하자심사분쟁조정위원회의 하자판정서에 따른 하자보수비용

- 하자심사분쟁조정위원회의 조정서에 다른 하자보수비용
- 법원의 판결에 다른 하자보수비용
- 사업주체와 입주자대표회의등의 협의에 의한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용



【제50강】
[대담] 대지사용권이란?

김 미 란

□ 건물의 대지

전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 그 밖의 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 등을 의미(집합건물법 제2조 제5호)

- 그 밖의 통로, 도로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 등은 그 토지를 대지로 한다는 규약이 있어야 “건물의 대지”가 되며, 이를 “규약상 대지”라고 부름

□ 대지사용권의 의의

- 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위해서 대지에 대해서 갖고 있는 권리
 - 대지사용권은 통상 토지에 대한 소유권이지만 지상권, 전세권, 임차권도 대지사용권이 될 수 있음
 - 전유부분의 매수인이 매매계약에 따라서 대지를 점유·사용할 수 있는 점유사용권도 대지사용권이 될 수 있음
 - 대지사용권은 구분소유자가 대지에 대해서 갖고 있는 소유권이나 임차권과 같은 권리를 의미하며 별도의 독립된 권리는 아님
- 대지사용권은 반드시 등기된 권리일 필요는 없음
 - 등기되지 않은 대지사용권은 대지권으로 등기될 수 없음

□ 대지사용권이라는 개념의 필요성

우리나라는 건물과 토지를 별개의 부동산으로 취급함

- 건물과 토지의 소유자가 달라져서 건물이 철거될 위험이 늘 존재함
- 건물과 토지의 소유권이 분리되지 않도록 만들기 위해서 대지사용권이라는 개념을 도입함



【제51강】 대지권이란?

이 명 근

□ 대지권

전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 권리를 의미(부동산등기법 제40조 제3항)

- 토지등기부에 대지사용권을 등기하기 위한 부동산등기법상의 개념
- 통상적으로 대지사용권이 대지권이 되지만, 대지사용권을 분리처분 할 수 있는 경우에는 대지권 등기가 이루어지지 않음
- 대지사용권의 내용에 따라 대지권도 “소유권대지권”, “임차권대지권”, “지상권대지권”으로 부름

□ 대지권 등기

- 건물등기부
 - 대지권 등기가 이루어지면 건물등기부의 전유부분에도 대지권이 표시됨(대지권표시등기)
- 토지등기부
 - 토지등기부에 대지권이라는 뜻의 등기가 이루어지고 더 이상 등기를 할 수 없게 되고, 토지에 대한 권리를 전유부분의 처분에 따르게 됨

〈건물등기부의 대지권표시등기〉

경기도 ○○시 ○○구 ○○동 54 ○○○ 제1층 제106호 고유번호 0000-0000-000000				
【표제부】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1		경기도 ○○시 ○○구 ○○동 54 ○○○	(생략)	구분으로 인하여 2000년 11월 23일 등기 도면철 5책 91장
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	1. 경기도 ○○시 ○○구 ○○동 54	대	2924.1m ²	2000년 1월 14일
【표제부】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2000년 11월 23일	제1층 제106호	철골철근콘크리트조 104.86m ²	구분으로 인하여 경기도 ○○시 ○○구 ○○동 54 ○○○
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1. 소유권대지권		2924.1분의 11.2816	1999년 12월 6일 대지권 2000년 11월 23일

〈대지권이라는 뜻의 등기〉

경기도 ○○시 ○○구 ○○동 ○○					
[표제부] (토지의 표시)					
표시번호	접수	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1983년 11월 13일	경기도 ○○시 ○○구 ○○동 54	대	2924.1m ²	
[갑구] (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항	
1	소유권 이전	1996년 12월 9일 제82063호	1996년 12월 1일 매매	소유자 ○○건설주식회사 11293-10293 서울 ○○구 ○○동 140-3	
2	소유권 대지권			건물의 표시 경기도 ○○시 ○○동 54 ○○파크빌 철골철근콘크리트 콘크리트스라브 지붕 36층 공동주택(아파트) 및 2층 근린생활시설 업무시 설 1층 1583.61m ² 2층 1640.51m ² } 지하6층 1567.64m ² 지하7층 2262.20m ² 1999년 11월 20일 등기	

【제52강】

[대담] 전유부분을 샀는데 땅이 따라
온다고?

이 명 근

□ 구분소유권과 대지사용권의 일체성

우리 법은 건물과 건물이 존재하는 토지를 별개의 물건으로 취급

- 건물의 소유자가 대지에 대해서 사용권을 갖고 있지 않은 경우에 건물이 철거될 수 있음
- 전유부분이 철거된다면 다른 구분소유자들의 권리도 침해될 가능성이 있으므로 집합건물법은 구분소유권과 대지사용권을 일체로 취급함
- ✓ 일체성으로 인해서 구분소유자가 토지에 대한 사용권을 확보하지 못하는 위험성이 감소

□ 일체성의 두 가지 의미

○ 대지사용권은 전유부분을 따라감

- 전유부분을 매도하면 대지사용권도 함께 양도됨
- ✓ 당사자가 매매계약에서 토지에 대한 권리를 매매목적물로 기재하지 않더라도 매수인은 대지사용권을 취득
- 전유부분에 저당권이 설정되면 대지사용권에도 저당권의 효력이 미침
- 규약이나 공정증서(구분소유자가 1인 경우)에 의해서 전유부분만 처분되도록 정할 수 있음
(대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다6107 판결)

대지사용권을 전유부분과 분리해서 처분할 수 없음

- 대지사용권만을 전유부분과 분리해서 처분하더라도 매수인은 대지사용권을 취득할 수 없음
 - ✓ 매수인 명의의 등기도 무효가 됨
- 규약이나 공정증서(구분소유자가 1인 경우)에서 허용하는 경우에는 분리처분이 가능함
- 대지사용권에 해당함을 알지 못한 제3자는 대지사용권을 취득할 수도 있음
 - ✓ 알지 못하였다는 점이 인정되기는 어려움



【제53강】 아파트 대지의 관리

이 명 근

□ 아파트 단지의 소유관계

아파트 단지의 대지는 공동주택과 복리시설(아파트 내 상가) 구분소유자의 공유

모든 구분소유자들은 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있음

(대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결)

□ 아파트 단지의 관리

원칙적으로 단지의 대지는 입주자대표회의와 복리시설의 구분소유자들이 공동으로 관리하여야 함

입주민들만 이용하는 지하주차장은 입주자들의 일부공용부분이므로 상가구분소유자들이 이용할 수 없음(대법원 2022. 1. 13. 선고 2020다278156 판결)

현실적으로 아파트의 대지는 입주자대표회의에 의해서 관리됨

상가 구분소유자들과 입주자대표회의가 아파트 단지의 출입에 관해서 분쟁이 종종 발생함

(예) 입주자대표회의가 상가 구분소유자들과 협의 없이 차단기를 설치하여 아파트 단지 출입을 규제하고 그로 인해서 상가의 고객들의 출입이 제한되는 경우

- ✓ 차단기의 설치가 복리시설인 아파트 상가의 구분소유자의 대지사용권을 침해한다면 상가 구분소유자는 차단기의 철거 청구 가능
- ✓ 차단기의 설치가 대지사용권을 침해하는 정도에 이르지 않는다면 인용해야 함
- ✓ 상가건물과 부속주차장의 위치와 이용관계, 출입통제방법, 아파트 입주자와 상가 구분소유자의 이해관계 등을 고려하여 침해 여부를 판단해야 함 : 차단기를 설치하였지만 차량번호만 확인하면 출입을 허용하고, 상가구분소유자들에게 자동카드를 하나 더 발급하였다면 차단기 설치가 상가 구분소유자의 대지사용권을 침해한 것으로 볼 수 없음



【제54강】 집합건물의 재건축

김 성 은

□ 재건축의 의의

재건축이란 기존의 집합건물을 철거하고 그 대지에 새로운 집합건물을 건축하는 것을 의미

- 집합건물법 이외에도 「도시 및 주거환경정비법」(도시정비법)에서 정하는 정비구역 내의 재건축에 대해서는 이 법이 구체적인 실행절차에 대해서 규정함
- 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모공동주택을 재건축함에 있어서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 적용됨

□ 재건축을 위해서는 재건축의 필요성이 인정되어야 함

- 재건축의 필요성
 - 건물의 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의해서 건물의 가격에 비해서 과도한 수선비나 복구비, 관리비용이 소요되는 경우
 - 인근 토지의 이용현황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있는 경우
- ✓ 도시정비법 제2조 3호에서는 “노후·불량건축물”에 대해서 구체적인 기준을 제시하고 있음

□ 재건축의 결의

재건축을 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 80%(4/5) 이상의 찬성이 필요

- 관리단집회 소집통지서에는 재건축에 대한 결의라는 점과 그 계획을 기재해야 함(법 제34조 제5항)
- 결의정족수를 충족하지 못한 경우에 나중에 그 요건을 갖추었다고 하여 재건축결의의 하자가 치유되는 것은 아님
 - ✓ 관리단집회에서 재건축결의가 서면에 의한 동의의 형식으로 이루어졌지만 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면동의를 얻지 못한 경우에 결의는 불성립
 - ✓ 그 후에 다른 구분소유자의 재건축 결의에 대한 서면동의서를 받아서 구분소유자의 4/5 이상의 서면동의를 얻은 경우에는 서면에 의한 결의가 성립한 것으로 볼 수 있음

○ 재건축결의를 할 때에는 다음의 네 가지 사항도 함께 정해야 함(법 제47조 제3항)

- 신건물의 설계의 개요
- 건물의 철거 및 신건물의 건축을 위해 필요한 대략적 금액
- 소요되는 비용의 분담에 관한 사항
- 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항

○ 결의의 형평성

- 재건축에 관한 결의를 함에 있어서 구분소유자 간에 형평이 유지되어야 함(법 제47조 제4항)
- 아파트 단지가 재건축되었고 상가의 구분소유자가 대로에 접한 기존의 점포 대신에 도로에 접하지 않은 점포를 분양받은 경우 : 결의의 형평성이 유지되지 않은 것이며 재건축 결의는 무효임

□ 구분소유권의 매도청구

재건축의 결의가 있는 경우에 관리인은 지체 없이 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에게 결의 내용에 따른 재건축의 참가여부를 회답할 것을 서면으로 촉구해야 함(법 제48조 제1항)

- 촉구를 받은 구분소유자가 참가를 거절하면 해당 구분소유자에게 전유부분을 매도하도록 청구할 수 있음
- 재건축의 결의일로부터 2년 이내에 건물철거의 공사가 착수되지 아니하면 전유부분을 다시 매수할 수 있음



【제55강】 집합건물의 리모델링

김 성 은

□ 리모델링

건물의 노후화를 억제하거나 기능향상을 위해서 건축물을 대수선하거나 증축하는 행위를 의미

□ 리모델링의 유형

○ 대수선형 리모델링

- 대수선형 리모델링은 노후화를 방지하고 내구연한의 연장에 초점을 맞춘 리모델링
 - ✓ 대수선은 “건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것”을 의미(건축법 제2조 제9호)
 - ✓ 대수선이 증축, 개축, 재축에 수반되어 이루어지는 경우에는 증축, 개축, 재축에 관한 규정이 적용됨
 - ✓ 대수선형 리모델링은 공용부분의 변경에 해당하며 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상의 동의가 필요

○ 증축형 리모델링

- 증축형 리모델링은 전유부분이나 공용부분의 면적을 증가시키거나 세대수를 증가시키는 리모델링
- 증축형 리모델링을 위해서는 공용부분에 대한 지분권과 새로 만들어지는 전유부분을 위한 대지사용권이 확보될 필요가 있기 때문에 권리변동이 있는 공용부분의 변경에 해당
- 증축형 리모델링을 위하여 구분소유자 및 의결권의 각 80%(4/5) 이상의 동의가 필요
- 리모델링을 위한 결의를 하는 경우에는 다음의 사항도 정해야 함(법 제15조의2 제2항)
 - ✓ 설계의 개요

- ✓ 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함)
- ✓ 공사비용의 부담 방법
- ✓ 변경된 부분의 용도
- ✓ 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
- ✓ 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
- ✓ 대지사용권의 변경에 관한 사항
- ✓ 그 밖에 규약으로 정한 사항

□ 증축형 리모델링의 결의가 있는 경우에 리모델링의 결의에 찬성하지 않은 구분소유자에 대해서 매도청구권을 행사 가능

매도청구권에 대해서는 재건축으로 인한 매도청구권에 관한 집합건물법 제48조가 적용됨

□ 다른 법령에 따른 리모델링

○ 주택법은 수직 또는 수평 증축형 리모델링을 규정하고 있음

- ✓ 리모델링주택조합이 주택단지의 리모델링 사업을 실시하는 경우에는 동별 구분소유자 및 의결권의 1/2 이상의 동의와 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의가 필요(주택법 시행령 [별표 4]).
- ✓ 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 얻어야 함
- ✓ 입주자대표회의가 리모델링을 추진하는 경우에는 주택단지의 소유자 전원의 동의가 필요

도시 및 주거환경정비법에 따른 리모델링

- 정비구역 내에서 정비사업을 위한 사업시행계획에 리모델링에 관한 내용이 포함될 수 있음
- 리모델링하는 집합건물의 구분소유자 2/3 이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 2/3 이상의 구분소유자의 동의를 얻어야 함





【제56강】 집합건물의 복구

김 성 은

□ 집합건물의 일부멸실

건물의 일부가 파괴된 상태

- 복구가 된다면 구분소유권이 소멸하지 않음

□ 멸실 부분의 가격이 전체 건물가격의 2분의 1 이하인 경우

- 각 구분소유자는 단독으로 자신의 전유부분과 공용부분 복구 가능
 - 만약 구분소유자가 단독으로 복구한다면 다른 구분소유자에 대해서 지분비율에 따라서 공용부분의 복구에 소요된 비용의 상환을 청구할 수 있음(법 제50조 제2항)
 - 관리단집회에서 재건축을 결의하거나 공용부분의 복구에 관한 결의가 있는 경우에는 그 결의에 따라야 함(법 제50조 제1항 단서)

□ 멸실 부분의 가격이 전체 건물가격의 2분의 1을 초과하는 경우

- 복구결의가 있는 경우
 - 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 다수에 의한 결의에 의해서 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있음
 - ✓ 구분소유자가 단독으로 복구를 할 수 없음

- 복구를 위한 결의에 찬성하지 않은 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자에 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리(잔존건물 중의 공용부분과 대지사용권에 대한 권리)를 시가(時價)에 따라 매수할 것을 청구할 수 있음(법 제50조 제6항)

복구결의가 없는 경우

- 건물이 멸실한 날로부터 6개월 이내에 재건축결의나 복구의 결의가 이루어지지 않은 경우
 - ✓ 각 구분소유자는 다른 구분소유자에 대해서 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가(時價)에 따라 매수할 것을 청구할 수 있음



**【제57강】 [대담] 소규모 공동주택
공동주택관리법 vs 집합건물법**

이 휘 영

□ 공동주택관리법

의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서만 적용

○ 의무관리대상 공동주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 150세대 이상의 공동주택
- 중앙난방 또는 지역난방인 150세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상인 주상복합아파트
- 100세대 이상의 공동주택 입주민의 2/3 이상이 공동주택관리법의 적용을 받기로 동의한 경우

○ 의무관리대상 공동주택은 공동주택관리법에 따라 입주자대표회의가 구성되고 공동주택관리규약준칙에 따라 관리규약을 제정하여 관리하여야 함

□ 비의무관리대상 공동주택

○ 관리의 근거법은 집합건물법

○ 집합건물법에 따라 관리인이 선임되고 관리위원회가 구성되어 관리되어야 함

- 현실적으로 비의무관리대상 공동주택의 경우에도 입주자들은 공동주택관리법을 참고하여 입주자대표회의를 구성하고 공동주택관리규약준칙을 참고하여 관리규약을 제정하여 공동주택을 관리하는 경우가 많음

✓ 비의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의가 집합건물법의 관리위원회에 대한 요건을 갖추지 못하였다면 비의무관리대상 공동주택을 관리할 수 없음



**【제58강】 대규모점포
유통산업발전법 vs 집합건물법**

이 회 영

□ 대규모점포의 의의

대규모점포란 백화점, 대형마트, 쇼핑센터와 같이 상시 운영되며 매장면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 점포를 의미함(유통산업발전법 제2조 제3호, 시행령 제3조)

○ 대규모점포 중에는 집합건물에 해당하는 경우가 있음

- 유통산업발전법에서는 집합건물인 대규모점포를 “매장이 분양된 대규모점포”라고 표현하고 있음

□ 집합건물인 대규모점포의 관리

○ 집합건물인 대규모점포의 관리에 대해서는 유통산업발전법이 적용됨

- 구분소유와 관련된 사항에 대해서는 집합건물법이 적용(유통산업발전법 제12조 제4항)

✓ 대규모점포관리자는 집합건물관리단의 위임이 없다면 수선적립금이나 관리비에치금을 징수할 수 없음

○ 대규모점포관리자가 관리하게 됨

- 대규모점포관리자

✓ 매장이 분양된 대규모점포는 매장면적의 2분의 1 이상을 직영하는 자

✓ 매장면적 2분의 1 이상을 직영하는 자가 없는 경우에는 입점상인이 설립한 법인, 협동조합 또는 사업협동조합, 자치관리단체가 건물의 유지 및 관리업무를 수행

- 대규모점포관리자가 되기 위해서는 입점상인의 2/3 이상의 동의가 필요

✓ 찬성하는 입점상인의 매장 면적이 전체 매장면적의 1/2 이상이어야 함

- 대규모점포관리자로서 관리를 하기 위해서는 시군구의 장에게 신고해야 함

□ 대규모점포관리자의 관리방식

대규모점포관리자가 신고를 하게 되면 매장이 분양된 대규모점포를 관리할 권한을 갖게 됨

- 집합건물 관리단은 더 이상 관리권한을 행사할 수 없음
- 유통산업발전법은 대규모점포관리자가 준수하여야 할 다음의 사항을 규정하고 있음
 - 관리비와 사용료의 항목 및 산정방법
 - 관리를 위한 입찰방식의 계약체결
 - 회계처리방법과 회계감사의무
 - 관리규정 및 표준관리규의 배포
 - 지방자치단체의 감독권한



【제59강】

주상복합아파트 관리하기

이 휘 영

□ 복합용도용 집합건물의 의의

서로 다른 용도의 전유부분이 공존하는 집합건물

○ 주상복합아파트가 대표적인 복합용도용 집합건물에 해당

- 주거용과 상업용뿐만 아니라 사무용 전유부분(비주거용 오피스텔이나 사무실)이 결합된 형태의 복합용도용 집합건물도 존재함

□ 복합용도용 집합건물 관리의 특수성

○ 복합용도용 집합건물에는 서로 다른 용도의 구분소유자들 사이의 이해관계가 충돌함

- 주거부분과 비주거부분은 공용부분의 관리에 있어서 사용목적이나 방법, 관리비 산정 등에 있어서 차이가 있음
 - 주거부분의 관리비용 중에서 관리비보다 사용료의 비중이 높지만, 상가부분의 관리비용 중에서 관리비의 비중이 사용료의 비중보다 높음
 - 주거부분에서는 조용한 환경과 사생활보호를 위해서 차단성이 중요하며, 상가부분에서는 많은 고객을 확보하기 위해서 개방성이 중요함
 - 주거부분의 관리는 쾌적한 생활을 목표로 하지만 상가부분의 관리는 영리추구를 목표로 함
- ### ○ 상가와 주택의 구분소유자로 구성된 관리단집회의 결의는 더 많은 용도의 구분소유자들의 의사에 의해서 미리 정해지기 때문에 관리단집회의 결의에 의해서 문제를 해결할 수 없음

□ 일부공용부분관리단

공동주택의 일부공용부분과 상가의 일부공용부분의 관리를 위해서 공동주택의 구분소유자들과 상가의 구분소유자들은 각각 일부공용부분관리단을 구성하여 관리하게 됨

- 만약 공동주택이 의무관리대상에 해당한다면 공동주택관리법에 따라 일부공용부분관리단이 아니라 입주자대표회의가 공동주택을 위한 일부공용부분을 관리하게 됨
- 전체공용부분은 상가의 모든 구분소유자로 구성된 관리단이 관리하게 됨
 - 옥상이나 외벽, 옥상까지 연결된 비상계단 등은 전체공용부분이므로 전체 관리단에 의해서 관리되어야 하며 일부공용부분 관리단이 관리할 수 없음
 - ✓ 현실적으로 전체 관리단이 전체공용부분을 관리하기는 어려움
 - ✓ 결국 용도별 관리단이 서로 협의해서 문제를 해결할 수밖에 없으나, 협의가 성립하지 않으면 상가와 주택의 구분소유자들의 대립을 해결할 수 있는 방법이 없음



**【제60강】 [대담] 주거전용오피스텔
공동주택관리법 vs 집합건물법**

이 휘 영

□ 준주택과 오피스텔의 의미

준주택은 주택이 아니면서 주거시설로 이용이 가능한 시설을 의미(주택법 제2조 제4호)

- 기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔 등이 준주택에 해당

□ 오피스텔

○ 건축법에 따르면 오피스텔은 일반업무시설에 해당함

- 주거전용 오피스텔은 법적인 개념은 아님
- 주거용으로 이용되는 오피스텔은 아파트와 외형상으로 큰 차이는 없음

○ 주거용으로 인용되더라도 집합건물법에 따라 관리가 되어야 함

- 주택이 아니더라도 주택임대차보호법이 적용될 수는 있음

□ 오피스텔 관리의 특수성

○ 분양된 오피스텔은 집합건물에 해당하기 때문에 집합건물법에 따라서 관리가 이루어져야 하지만 다음과 같은 관리의 특수성이 있음

- 오피스텔은 규모가 큰 경우가 많으므로 관리인이나 관리위원의 선임, 규약의 제정, 관리비와 회계 등에 관한 업무의 처리에 있어서 상세한 규정이 필요함

- 오피스텔은 임차인의 거주비율이 상당히 높기 때문에 구분소유자 중심의 관리가 현실적이지 않음
 - ✓ 오피스텔에서는 관리단집회를 개최하는 것 자체가 쉽지 않고, 관리위원으로 선출될 수 있는 구분소유자가 없는 선거구도 존재함
 - ✓ 결과적으로 관리단의 기관을 구성하거나 규약을 제정하기가 쉽지 않음

오피스텔 관리의 특수성이 있음에도 불구하고 집합건물법에 따라 관리되어야 하기 때문에 실제로 법에 위반되어 관리가 이루어지는 경우가 많음

□ 주거용 오피스텔과 공동주택관리법

- 주거전용으로 이용되는 오피스텔의 경우에는 공동주택관리법의 적용을 받도록 하는 것이 바람직함