경기도민과 함께하는
집합건물 법률학교(실무)

· 주최 : 경기도 · 주관 : (사)한국집합건물진흥원

[목 차]

【제1강】 집합건물의 유형 및 관리에 관련된 법률
【제2강】 입주자 신고서와 개인정보보호
【제3강】 분양자·분양계약과 집합건물의 관리
【제4강】 관리단집회 소집절차
【제5강】 임시관리단 집회소집허가신청
【제6강】 관리단집회 소집통지서
【제7강】 관리단 집회의 의사진행
【제8강】 관리단 집회결의와 의결권
【제9강】 관리단 집회 결의취소의 소
【제10강】 관리단 집회 결의 부존재와 무효 확인의 소
【제11강】 고유번호신청
【제12강】 사업자등록신청
【제13강】 관리단의 공문
【제14강】 집합건물의 관리와 임차인의 권리의무
【제15강】 공용부분과 전유부분의 구분
【제16강】 집합건물의 관리비와 사용료
【제17강】 체납관리비징수
【제17-1강】 관리인 선임신고제도
【제18강】 임시관리인 선임신청
【제19강】 직무대행자 선임신청
【제20강】 관리인 해임청구
【제21강】 관리인의 보고의무·정보제공의무
【제22강】 관리단의 회계감사
【제23강】 관리단의 규약
【제24강】 관리업무의 인수인계
【제25강】 관리단의 계약체결방식과 입찰공고문
【제26강】 집합건물의 수선계획과 수선적립금
【제27강】 공동의 이익에 반하는 행위의 대처방안
【제28강】 집합건물의 하자처리방안
【제29강】 집합건물과 분쟁조정
【제30강】 경기도 집합건물분쟁조정위원회
【제31강】 경기도 집합건물 관리단지원프로그램

【제1강】
집합건물의 유형 및 관리에 관련된 법률

권 형 필

❑ **집합건물 : 한 동의 건물이지만, 여러 개의 건물부분이 구분소유권의 객체가 되는 건물**

❑ **집합건물의 유형**

주거용 집합 건물	❍ **다세대 주택** : 1동의 면적이 660 ㎡ 이하 + 4층 이하 ❍ **연립주택** : 1동의 면적이 660 ㎡ 초과 + 4층 이하 ❍ **아파트** : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 ❍ **도시형 생활주택** • 300세대 미만의 국민주택규모(주거전용면적 85 ㎡ 이하) • 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대 주택 등	업무용 집합 건물	❍ **오피스텔** • 건축법상 **업무시설** • 전유부분의 **일부에서 숙식 가능** ❍ **주거전용** 오피스텔 • 건축법상으로 오피스텔은 업무시설이지만 사실상 **주거전용**으로 사용되는 경우가 있음 • 다만 일정한 요건을 갖추면 세법상 주택으로 취급되고 다주택자 여부를 판단함에 있어서 주택으로 취급될 수 있음 • 주거용 오피스텔의 경우에는 **주택임대차 보호법**이 적용됨
상업용 집합 건물	❍ 집합건물인 **대규모점포** • **판매시설 3,000 ㎡ 이상**의 점포 • 복합쇼핑몰, 쇼핑센터, 전문점 등 ❍ 그 밖의 상업용 집합건물 • 판매시설 3,000 ㎡ 미만의 점포 • 소규모 쇼핑센터	산업용 집합 건물	❍ **지식산업센터**의 전유부분 용도 • 제조업, 지식산업 및 정보통신산업 분야의 사업장 • 이를 지원하는 시설 ❍ 규모 • **3층 이상** • 6개 이상의 **지식산업, 정보통신산업 사업장 입주**

근린 생활 시설	❍ 주택가와 인접하여 생활에 편리를 주는 시설 ❍ 병원, 소매점, 학원, 서점, 음식점 등이 입점	그 밖의 집합 건물	❍ 휴양 콘도미니엄 ❍ 분양형 호텔 ❍ 노인복지시설

❑ 집합건물의 관리에 관련된 법률

「민법」

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

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

○ **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(약칭 : 집합건물법)**

• 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 모든 집합건물에 적용됨

• 1984년 제정되고 1985년부터 시행됨

○ **「공동주택관리법」**

• 주로 아래의 의무관리대상 공동주택에 적용됨

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

• 비의무관리대상 공동주택의 관리에 대해서는 집합건물법이 적용됨

○ **「유통산업발전법」**

• 매장이 분양된 대규모점포의 관리에 적용됨

○ **「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(약칭 : 산업집적법)**

• 지식산업센터의 관리에 관하여 규정이 있음

• 산업집적법에서는 규약이나 관리자에 해당하는 관리단의 관리업무 범위 등에 대해서 규정하고 있음

○ **「관광진흥법」**

• 휴양 콘도미니엄이 집합건물에 해당하는 경우도 있지만, 관광진흥법에서는 별도로 휴양 콘도미니엄의 관리에 대해서 규정하고 있지 않음

○ **「건축물관리법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」**

• 집합건축물의 안전점검 등에 대해서 적용됨

○ **「건축법」**

• 건축물의 용도, 집합건축물대장 등에 대해서 적용됨

○ **「부동산등기법」**

• 집합건물 및 대지의 등기에 관하여 적용됨

○ **「건축물의 분양에 관한 법률」**

• 집합건물의 분양에 관해서 적용됨

○ **「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」**

• 집합건물의 재건축이나 재개발에 적용됨

「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「승강기 안전관리법」, 「전기사업법」 등

○ **「노인복지법」, 「사회복지법」**

• 노인복지시설의 시설, 인력, 운영 기준 등 설치·운영 및 신고에 관하여 적용됨

【제2강】

입주자 신고서와 개인정보보호

김 성 일

❑ 관리인은 구분소유자나 임차인이 입주할 때 다음과 같은 양식의 **신고서**를 받아두어야 함

❑ 신고서에는 개인정보가 포함되어 있으므로 **개인정보의 수집·이용·제공**에 대해서 **동의**를 얻어야 함
현행 표준규약에는 **구분소유자가 신고**하는 경우에 **이전 구분소유자 정보**를, **임차인이 신고**하는 경우에는 **구분소유자 정보**를 제공하도록 규정하고 있음
○ **타인의 정보를 제공하는 경우**에는 **타인의 동의**를 얻어야 하므로 표준규약과 달리 타인의 정보를 삭제함

❑ **개인정보처리자**는 **개인정보취급자**에 대해서 관리감독을 해야 함
○ **개인정보처리자** : **관리인** 또는 **위탁관리회사**가 개인정보취급자가 됨
○ **개인정보취급자** : **관리인**이나 **위탁관리회사의 지시**를 받아 **개인정보를 처리하는 자**

신 고 서(구분소유자)				
○○오피스텔의 구분소유권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다. 신고인 (인) ○○오피스텔 관리단 귀하				
대상	오피스텔 ○○호			
구분소유권을 취득한 자	성 명		전화번호	
	주 소			
	차량번호	(차종:)		
구분소유권 변동일				
구분소유권 변동원인				

※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조
1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락
2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일로부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지
3. 개인정보의 제3자 제공
-제공받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체 등
-제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등
4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등
5. 비동의시 불이익 : 개인정보의 취급·수집·이용·제공 등에 부동의 하실 경우 비상시(차량파손, 급배수 누출 또는 화재 등) 적시에 필요한 조치 등을 받지 못해 피해를 받을 수 있습니다.

년 월 일

- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.

20 . . . 동의자 (서명:)

▶ 개인정보 취급자 : (서명:)

〈별표 4-1〉 신고서(전세권자, 임차권자)

신 고 서(임차인)

○○오피스텔의 전세권・임차권 취득/상실을 아래와 같이 신고합니다.

신고인 (인)

○○오피스텔 관리단 귀하

대상	오피스텔 ○○호			
전세권・임차권을 취득한 자	성 명	(인)	전화번호	
	주 소			
	차량번호	(차종 :)		
전세권・임차권 기간				
구분소유권 변동원인				

※ 개인정보법 제15조, 제17조, 제23조, 제24조
1. 개인정보 수집·이용의 목적 : 온라인투표, 체납관리 및 비상시 연락
2. 개인정보의 처리 및 보유기간 : 입주일로부터 관리비등의 정산을 완료하고 퇴거한 날까지
3. 개인정보의 제3자 제공
 -제공 받는 자 : 한국전력공사, 가스공급사, 경찰서, 법원, 지방자치단체 등
 -제공 받는 자의 이용목적 : 관리비등의 체납자에 대한 조치 등
4. 개인정보 이용 항목 : 성명, 생년월일, 주소, 연락처, 영상 등
5. 비동의시 불이익 : 개인정보의 취급·수집·이용 제공 등에 부동의 하실 경우 비상시(차량파손, 급배수 누출 또는 화재 등) 적시에 필요한 조치 등을 받지 못해 피해를 받을 수 있습니다.

년 월 일

- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의합니다.

20 . . . 동의자 (서명:)

▶ 개인정보 취급자 : (서명:)

【제3강】
분양자 · 분양계약과 집합건물의 관리 법률

권 형 필

❑ 분양계약과 집합건물의 관리

분양계약의 법적 성질 : 견해의 대립이 있지만 일반적으로 **매매계약**(면적이 표시된 경우에는 수량을 지정한 매매)에 해당함

❑ 분양계약과 장래의 집합건물의 관리에 관한 사항

○ 분양계약에서 집합건물의 관리에 관한 사항을 정하는 경우가 있음

- **분양자가 모든 수분양자와 동일한 내용의 분양계약**을 체결한 경우에 집합건물의 관리에 관하여 **구분소유자 전원의 동의**가 있는 경우로 볼 수 있음
- **전원 서면동의**의 법적 성격에 대해서 다수의 견해가 존재하지 않지만, 판례는 **서면결의로 본 경우**가 있음

○ **전용사용권**

- 전용사용권의 의의 : 집합건물의 **대지의 일부** 또는 **공용부분**을 특정한 구분소유자 또는 제3자가 **단독으로 사용할 수 있는 권리**
- 분양자가 분양을 하면서 **분양계약**의 내용에 **전용사용권을 명시적으로 또는 묵시적으로 포함**시키는 방법으로 전용사용권이 설정될 수 있음
- 전용사용권을 취득하는 수분양자뿐만 아니라 **다른 수분양자들도 분양계약의 내용**으로 전용사용권의 설정에 **최소한 묵시적이라도 동의**한 것으로 볼 수 있어야 함

○ 관리인의 선임이나 관리권한의 위임

- **분양계약**에 **관리인의 선임**에 관한 사항이 포함되어 있거나, **관리권한의 위임**에 관한 내용이 포함되는 경우 있음
- **분양계약**에서 **특정인을 관리인으로 선임**한다는 내용이 포함되어 있고 모든 수분양자들이 그러한 내용의 분양계약을 체결하였다면 그 특정인을 관리인으로 볼 수 있음
- **특정관리업체를 위탁관리업체로 지정**한다는 **분양계약**의 내용이 있다면 **위탁관리업체 선정**을 위한 **서면결의**가 있는 것으로 볼 수 있음(대법원 2006. 12. 8. 선고 2006다33340 판결 참조)
- 분양자가 자신의 이익을 위하여 분양계약에서 관리인이나 관리업체에 관한 사항을 정한 경우에 그 분양계약의 내용이 수분양자에게 불리하다면 무효가 될 수도 있음

○ 규약(안)

- 집합건물법 제9조의3 제2항에서는 **분양자**가 **수분양자**에게 **공정증서**로서 **규약에 상응하는 것**을 정하여 수분양자에게 제공하도록 규정하고 있음
- 이 **공정증서**는 **분양계약**에 포함되어야 함(건축물의 분양에 관한 법률 시행령 제9조 제1항)
- 분양자가 공정증서로 작성된 규약을 분양계약서에 포함시키면 이 규약은 분양자가 관리하는 기간 동안 분양자를 구속함

❑ 분양자의 관리의무

○ 분양자의 건물 관리의무

- **분양자**는 집합건물 **관리단이 관리를 개시할 때까지** 선량한 관리자의 주의로 건물 및 그 대지와 부속시설을 관리해야 함
- **분양자**는 자신의 책임 아래 **위탁관리업체에게 관리를 위탁**할 수도 있음
- **분양자**는 **관리단이 업무를 개시**하게 되면 **관리인에게 관리업무를 인계**해야 함

○ 분양자의 규약작성 의무

- 분양자는 **표준규약**을 참고하고 **공정증서로서 규약에 상응하는 것**을 정하여 수분양자에게 제공해야 함(집합건물

법 제9조의3 제2항)

- 분양자가 공정증서에 의해서 작성한 규약(안)에 규약공용부분과 규약대지에 관한 내용이 포함되어 있거나 전유부분이 처분에 따르는 대지사용권의 비율(집합건물법 제21조 제2항)이나 대지사용권이 분리처분을 가능하게 하는 내용이 포함되어 있는 경우(집합건물법 제20조 제4항)에 그러한 공정증서의 내용은 **규약에 상응하는 것**으로 볼 수 있음

분양자의 관리단 집회의 소집의무

- 분양자는 "**예정된 매수인의 2분의 1 이상**이 **이전등기**를 한 때에는" **구분소유자에게** 규약의 설정과 관리인의 선임을 위하여 **3개월 이내**에 관리단 **집회를 소집할 것을 요청**해야 함

  "**예정된 매수인**"은 전유부분에 대해서 분양계약을 체결한 매수인을 의미

  ✓ 분양된 전유부분은 전체 전유부분 300개 중에서 200개이고, 여러 개의 전유부분을 분양받은 수분양자가 있기 때문에 수분양자의 수가 180명인 경우에, 100개 이상의 전유부분에 대한 이전등기가 마쳐진 시점이 "예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날"에 해당

  ✓ 소집을 위한 통지는 집회의 소집통지와 동일한 방법으로 발송하면 됨

- 구분소유자들이 통지를 받은 날로부터 **3개월 이내**에 관리단집회를 소집하지 않으면 **분양자**는 **지체없이** 관리단집회를 소집해야 함

【제4강】

관리단집회 소집절차

권 형 필

❑ 정기관리단집회

정기관리단집회의 소집

- **회계연도 종료 후 3개월 이내**에 관리인은 정기관리단 집회를 소집해야 함
- 정기관리단집회는 관리인이 **의무적으로 소집**해야 하기 때문에 각 구분소유자도 관리인에게 관리단 집회의 소집을 청구할 수 있음
- 관리인이 고의적으로 정기관리단집회를 개최하지 않으면 관리인 관리업무를 수행하기에 적합하지 않다는 이유로 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있음
- 코로나19와 같은 **합리적인 사유**가 있다면 정기관리단 집회를 회계연도 종료 3개월 이후에 개최할 수 있음

○ 정기관리단집회와 관리인의 보고의무

- 정기관리단 집회에서 관리인은 다음의 사항을 보고해야 함(집합건물법 시행령 제6조제3항).
  관리단이 수행한 **사무의 주요 내용과 예산 · 결산 내역**
- 다음의 사항은 임시관리단 집회에서 보고할 수 있지만, 정기관리단집회에서 정기적으로 보고하는 것이 바람직함(집합건물법 시행령 제6조제1항).
  - ✓ 관리단의 **사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역**에 관한 사항
  - ✓ 관리단이 얻은 **수입 및 그 사용 내역**에 관한 사항
  - ✓ 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 **계약의 당사자 선정과정 및 계약조건**에 관한 사항
  - ✓ 규약 및 규약에 기초하여 만든 **규정의 설정 • 변경 • 폐지**에 관한 사항
  - ✓ 관리단 **임직원의 변동**에 관한 사항
  - ✓ 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 **보존 • 관리 • 변경**에 관한 사항
  - ✓ 관리단을 대표한 **재판상 행위**에 관한 사항
  - ✓ 그 밖에 **규약**, 규약에 기초하여 만든 **규정**이나 **관리단집회의 결의**에서 정하는 사항

❑ 임시관리단집회

○ 임시관리단집회를 소집해야 하는 경우

- 관리인이 관리단 집회가 필요하다고 인정한 경우
- 구분소유자의 **1/5 이상**이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우(요청서 양식은【관리가이드 제5호】참조)
  - ✓ 1/5의 요건은 규약으로 1/10 등으로 완화할 수 있지만, 1/3 등으로 **엄격하게 할 수 없음**
  - ✓ 의결권의 크기는 문제되지 않으며 전체 구분소유자 1/5 이상이 집회의 소집을 요청할 수 있음
  - ✓ 관리인이 관리단 집회를 개최하지 않으면 구분소유자가 **법원의 허가**를 받아 집회소집 가능(비송사건절차법 제34조 및【관리가이드 제5호】참조)
- **관리인이 없는 경우**에는 구분소유자의 1/5 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있음
  - ✓ 관리인이 없는 경우에는 **법원의 허가없이**도 구분소유자의 1/5 이상은 관리단 집회 소집할 수 있음(1/5의 요건은 규약으로 완화할 수 있음)
  - ✓ 관리인의 **직무집행정지가처분**이 있는 경우에도 관리인이 없는 경우에 해당함
  - ✓ 소집청구 동의서에 관해서는 아래의 양식을 참조

❑ 관리단 집회의 안건 선정

○ **관리인**이나 **관리위원회**에서 필요하다고 판단한 사항

○ **구분소유자의 1/5이상이 요청**한 사항

규약에 따른 안건

- 규약에서 감사 등이 회의의 목적사항을 밝혀 관리단 집회의 소집을 요청할 수 있음을 규정한 경우에 감사가 제기한 안건

❑ 관리단 집회의 **일시**와 **장소** 결정

○ 관리단 또는 관리위원회에서 집회 일시와 장소 결정

○ 구분소유자가 관리단 집회를 소집하는 경우에는 구분소유자들이 집회의 일시와 장소를 결정

❑ 관리단 집회소집 이전에 준비할 사항

○ **소집통지서**의 작성

- 소집통지서에 표시할 **안건**, **위임장 양식**, **서면결의서 양식**을 확정한 후에 서면통지서 발송
- 결의사항이 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축 결의, 일부멸실의 경우의 복구에 관한 사항이라면 그 **의안 및 계획의 내용**도 명시되어야 함
- 규약의 제정이나 개정과 관련된 관리단 집회의 경우에 제정안이나 개정안도 첨부해야 함

○ 구분소유자 및 임차인 명부 확인

○ 구분소유자가 별도로 제출한 통지수령장소가 있는지 확인

○ 전체 구분소유자의 인원수 및 의결권의 비율 확인

○ 관리단 집회 전날까지 수령한 서면결의서와 위임장을 정리하여 의결권 행사의 적법성과 투표집계에 활용

❑ 관리단집회의 소집통지 발송기간

○ 관리단 **집회 개최일**로부터 **7일** 전에 발송(예 : 관리단 집회개최일이 3월 17일로부터 일주일 전이면 17일을 산입하지 않고 그 전날로부터 일주일에 해당하는 3월 10일 전에 발송되어야 하며, 따라서 늦어도 3월 9일 24시 이전에 발송되어야 함)

❑ 소집통지 상대방

○ **구분소유자**(임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사안에 있어서도 구분소유자에게 통지하면 됨)

○ 임차인에게 이해관계가 있는 사항에 대해서는 소집통지서를 발송한 후에 건물 내의 적당한 장소에 소집통지를 게시해야 함

❑ 통지장소

○ 원칙 : **전유부분**으로 발송

- 소집통지서 발송과 동시에 건물 내의 적당한 위치에 소집통지를 게시할 것을 권고함

○ 구분소유자가 **별도의 통지주소를 관리단에 제출**한 경우에는 해당 장소로 통지해야 함

○ 규약에서 건물 내에 **적당한 위치에 소집통지를 게시**하는 경우

- 구분소유자의 주소지가 전유부분이라면 통지된 것으로 보게 됨
- 구분소유자의 주소지가 전유부분이 아니며 통지장소를 별도로 제출하지 않은 경우에 규약의 정함이 있다면 해당 구분소유자에게도 통지한 것으로 볼 수 있음

❑ 통지절차의 생략

○ 구분소유자 **전원의 동의**가 있으면 집회소집절차 생략 가능

❑ 관리단 소집통지서 발송 : 【관리가이드 제6호】참조

임시관리단집회 소집청구 동의서

관리단 소집청구 동의인 ○○○
○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 101호
관리단 소집청구 대표자 ○○○
○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 202호

동 의 내 용

다음의 사항을 결의하기 위한 집합건물법 제33조 제2항에 따른 관리단 집회의 소집청구

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정의 건

20 년 월 일

소집청구자 대표 ○○○ 귀하

【제5강】
임시관리단 집회소집허가신청

권 형 필

❑ 임시관리단집회

임시관리단집회를 소집해야 하는 경우

- **관리인**이 관리단 집회가 필요하다고 인정한 경우
- **구분소유자의 1/5 이상**이 집회의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리인에게 요청한 경우
  1/5의 요건은 규약으로 1/7이나 1/10 등으로 완화할 수 있지만, 1/3 등으로 엄격하게 할 수 없음
  - ✓ 의결권의 크기는 문제되지 않으며 전체 구분소유자의 1/5 이상이 집회의 소집을 요청할 수 있음
  - ✓ 관리인이 관리단 집회를 개최하지 않으면 구분소유자가 **법원의 허가**를 받아 집회소집 가능(비송사건절차법 제34조 및 【관리가이드 제5호】 참조)
- **관리인이 없는 경우**에는 구분소유자의 **1/5 이상**이 관리단 집회를 소집할 수 있음
  - ✓ 관리인이 없는 경우에는 **법원의 허가없이도** 구분소유자의 1/5 이상은 관리단 집회 소집할 수 있음
  - ✓ 관리인의 직무집행정지가처분이 있는 경우에도 관리인이 없는 경우에 해당함

❑ 관련규정

○ 임시관리단 집회의 소집절차에 대해서는 비송사건절차법 제34조 참조

임시관리단집회 소집허가신청서

신 청 인 ○○○ ○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 101호
사건본인 ○○오피스텔관리단 ○○도 ○○시 ○○동 ○○
대표자 관리인 ○○○

신 청 취 지

신청인에 대하여 관리인해임을 목적사항으로 하는 사건본인의 임시관리단집회를 소집할 것을 허가한다.
라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 신청인은 소재한 건물 (이하, '이 사건 건물'이라 함) 제101호의 소유권자로서 위 사건본인 관리단의 구성원입니다. 사건본인은 별지 1과 같이 이 사건 건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단입니다.
2. 신청은 2022. 5. 1. 위 위 건물 구분소유자 100명의 서명을 받아 사건본인에게 관리인해임을 회의의 목적사항으로 하는 임시관리단집회 소집을 신청하였으나 사건본인은 현재까지 아무런 조치를 취하지 않고 있습니다.
3. 이에 신청인은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 제3항에 따라 귀원에 위 집회의 소집을 허가하여 줄 것을 신청합니다.

소 명 방 법

첨 부 서 류

1. 신청인 명단 1통
2. 임시관리단집회 소집요구서 1통

○○지방법원 ○○지원 귀중

❑ 아래 양식은 구분소유자의 1/5 이상이 임시관리단 집회의 **소집청구에 동의한다는 내용의 동의서**이며, 동의서를 징수하여 신청인 명단을 작성해야 함

임시관리단집회 소집청구 동의서

관리단 소집청구 동의인 ○○○
○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 101호
관리단 소집청구 대표자 ○○○
○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 202호

동 의 내 용

다음의 사항을 결의하기 위한 집합건물법 제33조 제2항에 따른 관리단 집회의 소집청구

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정의 건

20 년 월 일

소집청구자 대표 ○○○ 귀하

❑ 아래 양식은 구분소유자 1/5 이상이 관리인에게 관리단집회의 개최를 요구하는 소집요구서입니다.

○○ 관리단집회 소집요구서

신 청 인 ○○○ ○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 101호
피신청인 ○○오피스텔 관리단 ○○도 ○○시 ○○동 ○○
대표자 관리인 ○○○

요 구 사 항

청구인은 관리단 집회의 소집을 요구하는 ○○명의 구분소유자로부터 동의를 얻었으므로 구분소유자의 1/5 이상이며,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제33조 제2항에 따라 ○○오피스텔 관리단 관리인 ○○○에게 다음과 같은 안건에 대한 결의를 위하여 관리단 집회를 소집할 것을 청구합니다.

다 음

1. 집회의 목적사항(안건)

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정의 건

2. 소집이유

규약에 규정된 바에 따라 관리위원회를 구성하고, 위탁관리계약의 체결과 옥상중계기 설치 등 공용부분에 관리에 관한 사항을 정해야 할 필요가 있음

관리단집회 소집청구자 대표 ○○○

【제6강】
관리단 집회 소집통지서

권 형 필

○○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 부탁드리며, 참석이 어려운 분들은 아래의 방법을 참고하셔서 대리인, 서면, [전자적 방법*]에 의해서 의결권을 행사하기 바랍니다.

1. 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○
2. 장소 : ○○강당
3. 집회의 목적사항(안건)

제1호 안건 : 관리인 선출의 건	제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건	제4호 안건 : 규약개정의 건

4. 참석대상 : 구분소유자 및 점유자(※ 점유자는 구분소유자로부터 위임을 받은 경우가 아니라면 제4호 안건에 대해서는 의결권을 행사할 수 없습니다.)
5. 의결방법

제1호에서 제3호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의
제4호 안건 : 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상 동의

※ 의결권은 서면이나 [전자적 방법**] 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있습니다.
※ 대리인에게 위임하시는 경우에 한 명의 대리인이 구분소유자 및 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없습니다.
※ 서면에 의해서 의결권을 행사하시는 분들은 동봉한 서면결의서를 작성하여 ○○관리단 사무소(주소 : ○○도 ○○시 ○○로 ○○, ○○관리사무소장, 전화번호 : ○○-○○○-○○○○)로 집회일인 ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○까지 제출해 주시기 바랍니다.

5. 지참물

(1) 신분증(대리인의 경우에는 동봉한 양식에 따른 위임장, 대리인 신분증, 위임인 신분증 사본)

※ 구분소유자가 대리인으로 선임하여 동봉한 양식에 따른 위임장을 미리 관리단에 통지한 경우에는 별도로 위임장을 제출하지 않아도 됩니다.
※ 임차인이 구분소유자를 대리하여 제4호 안건에 대해서 의결권을 행사하는 경우에는 구분소유자의 위임장을 제시하여야 합니다.

(2) 하나의 전유부분을 공유하고 있는 경우에는 공유지분 과반수의 위임장

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

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

* 전자적 방법은 **본인인증절차를 통한 전자투표**의 경우에 가능하며, 그 밖의 전자적 방법은 **규약**의 정함이 있어야 합니다. 만약 규약의 정함이 없다면 전자적 방법은 삭제해야 합니다.

** 전자적 방법에 관하여 규약의 정함이 있는 경우에만 기재하면 되고, 정관의 정함이 있는 경우에는 정관에서 허용하고 있는 전자적 방법에 대해서 규정을 하면 됩니다.

*** 구분소유자들이 관리단 집회를 소집하는 경우에는 관리단소집구분소유자 대표와 그 아래에 소집에 동의한 구분소유자 명단을 표시하면 됩니다.

○○관리단집회 의결권 위임장

1. 위임인(의결권자)

성명	(서명 또는 인)	구분	소유자( ) 임차인( )
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

2. 수임인

성명	(서명 또는 인)	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

3. 위임내용

위임인은 ○○○○년 ○월 ○일 개최되는 ○○관리단 집회에서 수임인에게 아래의 결의사항에 대해서 의결권 행사를 위임합니다.

〈위임사항〉

안건	위임여부	안건	위임여부
제1호 안건 : 관리인 선출의 건		제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건	
제3호 안건 : 옥상중계기 설치에 관한 건		제4호 안건 : 규약개정의 건	

○○○○년 ○월 ○일

○○관리단 귀중

○○관리단집회 서면결의서

본인은 아래의 결의사항에 대해서 내용을 충분히 숙지하고 검토하였으며 서면으로 의결권을 행사합니다.

1. 의결권자*

성명	(서명 또는 인)	구분	소유자( ) 임차인( )
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

※ 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 찬성하는 공유자의 명의로 모두 기재하고 해당 공유자들의 지분이 과반수를 넘어야 합니다.

※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.

2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)

제1호 안건 관리인 선출의 건	후보자	기호1번 ○○○	기호2번 ○○○	기호3번 ○○○	기호4번 ○○○
	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

【제7강】
관리단 집회의 의사진행

권 형 필

❑ 관리단 집회의 참석자 가능한 사람
구분소유자 및 구분소유자의 **대리인**
○ 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사항에 있어서 **임차인**
○ 임차인이 의결권을 행사할 수 없는 사항이더라도 **이해관계**가 있다면 집회에 출석하고 의견진술 가능(집합건물법 제40조)

❑ 참석 가능 여부 확인절차
○ 구분소유자
• **신분증**과 **동호수**만 확인하면 됨
○ 구분소유자의 대리인
• 대리인 본인의 **신분증**과 **구분소유자의 위임장**
○ 전유부분의 공유자
• 집회에 참석한 공유자가 **과반수 공유자**인지 여부
• 과반수 공유자가 아니라면 참석한 공유자를 포함하여 위임한 **공유자의 지분이 과반수**인지 여부 확인
위임장을 지참해야 하며, 위임장이 없으면 참석은 가능하지만 의결권은 행사할 수 없음
○ 임차인
• 임차인이 의결권을 행사할 수 있는 사항이나, 임차인에게도 이해관계가 있는 안건의 경우에 참석 가능
• 갱신되지 않고 임대차기간이 종료하였다면 관리단 집회 참석 불가
❑ 관리단 집회의 **의장**
○ 관리단 집회를 소집한 **관리인**

구분소유자가 관리단 집회를 소집한 경우에는 구분소유자 중에서 **연장자**

○ 관리단 집회의 결의에 의해서 의장선출 가능

○ 규약의 정함이 있으면 그에 따라야 함

❑ 관리단 집회의 **의사록**

○ 관리단집회의 **의장**은 아래의 양식을 참고하여 의사록을 작성하여야 함

○ **의장**과 **구분소유자 2인 이상**이 의사록에 서명 또는 날인해야 하며, 의사록이 여러 장인 경우에는 간인해야 함

○ 의사록은 관리인이 보관해야 함

• 규약의 정함이 있다면 구분소유자와 구분소유자의 대리인이 보관할 수 있음

❑ 의사록의 **열람**과 **복사**

○ 구분소유자와 이해관계인은 의사록을 보관하는 자에게 열람과 등본을 청구할 수 있음

• 이해관계인 : 구분소유자의 동거가족, 임차인, 매수인, 전유부분의 담보권자 등

○ 등본을 청구하는 경우에는 신청자가 비용을 부담해야 함

○○관리단집회 투표용지

1. 의결권자

성명	(서명 또는 인)	구분	소유자( ) 임차인( )
호수	동 호	생년월일	
주소		연락처	010-○○○○-○○○○

※ 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 찬성하는 공유자의 명의로 모두 기재하고 해당 공유자들의 지분이 과반수를 넘어야 합니다.

※ 법인이 구분소유자인 경우에는 법인명과 대표자명을 기재하고 법인직인을 날인해야 합니다.

2. 결의사항(해당칸에 ○표시를 해 주세요)

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

○○○○년 ○월 ○일 ○○관리단

관리단집회 의사록

1. 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○:○○
2. 장소 : ○○강당
3. 집회의 목적사항(안건)

제1호 안건 : 관리인 선출의 건　　제2호 안건 : 위탁관리계약 체결의 건
제3호 안건 : 옥상에 중계기 설치에 관한 건　　제4호 안건 : 규약개정의 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 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 설치건	전체 구분소유자 ○명 중에서 ○명의 동의(의결권을 행사하는 임차인은 구분소유자의 수에 포함시킴)와 전체 의결권 중에서 ○%의 동의를 얻어 옥상중계기를 설치하기로 결의함
제4호 안건 규약개정의 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)

【제8강】

관리단 집회결의와 의결권

권 형 필

❑ 의결권의 크기

집합건물 관리단 집회에서 한 개의 의결권의 크기는 동일하지 않으며 **공용부분의 지분비율**에 따름(일부공용부분을 고려할 필요가 없다면 **전유부분의 면적비율**과 동일)

❑ 의결권자

○ 구분소유권자 1명은 **하나의 의결권**을 가짐

• 임차인은 의결권자가 아니며 법에서 정하는 경우 구분소유자의 의결권을 대신 행사할 수 있음

(예) 면적이 동일한 10개의 전유부분으로 이루어진 집합건물에서 갑이 4개의 전유부분을 소유하고 있으며, 나머지 6개의 전유부분은 각각 다른 구분소유자들이 소유하고 있는 경우에 의결권은 모두 7개임. 갑의 의결권의 크기는 4/10에 해당함

○ 하나의 전유부분을 여러 명이 **공유**하는 경우

• 구분소유자 **1명으로 취급**되며 지분의 과반수에 의해서 의결권을 행사할 1인을 정해야 함

○ 1인의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하는 경우

• 구분소유자 1인은 한 개의 의결권을 가질 수밖에 없으므로 **구분소유자 1명으로 취급**되며, 의결권의 크기는 모든 전유부분의 면적을 합산하여 산정됨

❑ 임차인의 의결권 행사

○ 임차인은 **관리인선임, 관리위원선임**, **공용부분의 관리, 회계감사**를 위한 결의에 있어서 의결권을 행사할 수 있음

○ 구분소유자가 전유부분의 일부를 임차한 경우

• **구분소유자만**이 의결권을 행사할 수 있고 임차인은 의결권을 행사할 수 없음

○ 하나의 전유부분을 여러 명이 임차한 경우

• 임차인들은 **의결권을 행사할 1인**을 정해야 함(집합건물법 제37조제3항)

✓ 구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분을 모두 4명의 임차인에게 임대한 경우에는 집합건물법 제37조 제3항이 적용되며, 4명의 임차인은 의결권을 행사할 1인을 정해야 함

• 구분소유자가 점유하면서 전유부분의 일부를 여러 명의 구분소유자에게 임차한 경우에는 **구분소유자만**이 의결권을 행사할 수 있음

✓ (예) 구분소유자가 4개의 방이 있는 전유부분 중에서 1개의 방을 점유·사용하면서 나머지 3개의 방을 3명의 임차인에게 임대한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있음

○ 여러 개의 전유부분을 소유한 구분소유자로부터 각 전유부분을 임차한 경우

• 구분소유자는 1개의 의결권만을 갖기 때문에 **임차인들은 의결권을 행사할 1인**을 정해야 함

✓ (예) 5개의 전유부분을 갖고 있는 구분소유자가 5개의 전유부분을 5명의 임차인에게 각각 임대한 경우에 **임차인들은 의결권을 행사할 1인**을 정해야 함

• 구분소유자가 1개의 전유부분을 점유하면서 나머지 전유부분을 각각 임대한 경우에는 **구분소유자만**이 의결권을 행사할 수 있음

✓ (예) 5개의 전유부분을 소유한 구분소유자가 1개의 전유부분은 직접 점유·사용하면서 나머지 4개는 임대한 경우에 그 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고, 임차인은 의결권을 행사할 수 없음

• 임차인이 여러 개의 전유부분을 임차한 경우

• 임차인은 **전유부분의 개수에 따른 의결권**을 행사할 수 있음

✓ (예) 10명의 구분소유자가 각각 소유한 10개의 전유부분을 1명의 임차인에게 임대해 준 경우에 그 임차인은 10개의 의결권을 행사할 수 있음

❑ 의결권의 행사방법

직접 투표방식

- 관리단 집회에 참석하여 의결권을 직접 행사하는 방식
- 관리단 집회의 표결은 **공개투표**의 방식으로 이루어짐 : 결의 성립에 있어서 의결권의 크기를 고려해야 함

○ 서면에 의한 의결권 행사

- 서면에 의해서 의결권 행사 가능(서면결의서 양식은 【관리가이드 제6호】참조)
- 서면결의서에는 각 안건에 대한 **구체적인 찬반**이나 **투표내용**이 명시되어야 함
- 집회소집통지서에는 서면으로 의결권을 행사하는데 필요한 자료가 첨부되어야 함(집합건물법 시행령 제14조제1항)
- 서면결의서는 관리단 **집회 전**까지 관리단에 제출되면 됨(집합건물법 시행령 제14조제2항) : 규약으로 제출기한을 달리 정할 수 있으며, 집회일 전일로 정하는 것이 바람직함

○ 대리인에 의한 의결권 행사

- **위임장**은 **서면**에 의해서 제시되어야 함(위임장의 양식은 【관리가이드 제6호】참조)
- 구분소유자의 직계존비속과 배우자도 위임장을 제시한 경우에 의결권을 행사할 수 있음
- 대리인이 **구분소유자의 과반수 이상** 또는 **의결권의 과반수 이상**을 대리할 수는 없음(집합건물법 시행령 제15조제2항) : 규약으로 1/3 이상 또는 1/4 이상을 대리할 수 없도록 정할 수 있음
- 대리인은 서면이나 전자적 방법에 의해서 의결권을 행사할 수 있지만, **특별한 사정**이 없다면 다시 **대리인**에게 의결권 행사를 위임할 수 없음

○ 전자투표 방식에 의한 의결권 행사

- **전자서명**이나 **인증서**로서 서명자의 실지 명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 해야 함
- 전자투표는 관리단 **집회 전날**까지 가능함 : 규약으로 달리 정할 수 있음
- 본인인증이 없는 전자투표 프로그램을 활용하기 위해서는 **규약의 정함**이 필요함
  이메일이나 **스마트폰** 메시지를 활용한 의결권 행사는 규약의 정함이 있는 경우에 가능
- 전자투표가 허용된다면 집회소집통지서에 다음의 내용이 포함되어야 함(집합건물법 시행령 제13조제2항)
  ✓ 전자투표를 할 **인터넷 주소**/전자투표를 할 **기간**/그 밖에 전자투표에 **필요한 기술적인 사항**

❑ 관리단 집회에 갈음하는 서면 결의

○ 관리단 집회를 개최하지 않고 서면동의서를 통하여 결의가 성립할 수 있음

○ 서면결의가 성립하기 위해서는 **구분소유자 및 의결권의 3/4(2023. 9. 29. 이전 4/5) 이상**의 동의가 필요함

○ 서면결의의 경우에는 관리단 집회소집통지를 하지 않기 때문에 의안에 대한 설명이나 토론이 생략됨

- 안건에 대한 통지가 없더라도 서면결의가 성립할 수 있지만, 구분소유자들이 **안건**의 **구체적인 내용**을 **충분히 인식**할 수 있어야 함(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013두25955 판결 참조)
- 건물 내의 적당한 곳에 안건을 게시하거나, 집회소집통지와 같은 방식으로 통지하는 것이 바람직함

○ 서면과 전자적 방식을 결합하여 관리단 집회에 갈음하는 결의를 할 수 있음

- 본인인증을 통한 전자투표가 아니라 **아이디**나 **스마트폰 인증**을 통한 투표의 경우에는 이러한 방법을 가능하도록 하는 **규약**의 정함이 있어야 함

○ **서면과 전자적 정보**는 관리인이나 규약의 정함이 있다면 구분소유자와 구분소유자의 대리인이 **보관**해야 함

【제9강】
관리단 집회 결의취소의 소

김 건 호

〈집합건물법〉
제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.
1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

❑ 결의취소의 소의 의의
결의의 무효나 부존재 확인의 소를 제기한 경우에 비록 승소하였다고 하더라도 그 효력은 **소를 제기한 원고와 피고인 관리단 사이**에서만 발생
• 결의의 무효를 확인하는 소를 제기한 경우에 다른 구분소유자가 **동일한 소송을 제기할 수 있음**
○ **결의 취소의 소**는 **형성의 소**에 해당하며, 결의가 취소되면 그 취소의 효과는 모든 구분소유자를 구속
• 다른 구분소유자가 결의의 유효를 확인하는 소를 제기할 수 없음
• 결의의 효력의 유무가 모든 구분소유자에게 동일함

❑ 결의취소 사유
○ 집회의 **소집절차**나 **결의방법**이 **법령이나 규약에 위반**되거나 **현저하게 불공정**한 경우
○ **결의 내용**이 **법령이나 규약에 위배**되는 경우

❑ 당사자
○ 원고 : **구분소유자**(구분소유자가 아닌 이해관계인은 소를 제기할 수 없음)

피고 : **관리단**(관리위원회는 관리단의 기관이기 때문에 피고가 될 수 없음)

❑ 제척기간

○ 관리단집회 결의 사실을 안 날로부터 **6개월**, 결의한 날로부터 **1년** 이내에 결의취소의 소를 제기해야 함

○ 제척기간이 경과하더라도 집회의 소집절차와 결의의 성립과정에 있어서 흠결이 중대하고 명백한 경우(집회의 소집을 위한 통지가 없거나 결의정족수를 충족하지 못한 경우 등)에는 **집회결의 무효 또는 부존재 확인의 소**를 제기할 수 있음

❑ 결의의 하자와 가처분

○ 결의취소의 소를 제기하는 경우에 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 **가처분**을 신청할 수 있음

○ 가처분의 종류

- 직무집행정지가처분(관리인 **선임을 위한 결의를 취소**하는 소를 제기하는 경우)
- 직무대행자선임가처분(**직무집행정지가처분**을 신청하는 경우)
- 공사중지가처분(공용부분 변경을 위한 **결의의 부존재 또는 무효를 확인**하는 소를 제기한 경우)
- **결의효력정지가처분** 등(관리규약 변경 결의 취소의 소를 제기, 해임결의 취소의 소를 제기하는 경우)

소 장

원 고 ○○○
주소

피 고 ○○오피스텔 관리단
주소
대표자 관리인 ○○○
관리단 집회 결의 취소청구의 소

청 구 취 지

1. 피고가 2000.○○.○○.자 관리단집회에서 한 규약제정결의 및 관리인선출결의를 취소한다.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

라는 판결을 구함.

청 구 원 인

1. 원고는 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자이고, 피고는 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단입니다.
2. 피고는 ○○오피스텔 ○○호에서 관리단 집회를 소집하고 규약제정을 위한 결의와 관리인 선출을 위한 결의를 한 바 있습니다. 그런데 피고는 관리단 집회일 **1주 전에** 관리단 집회를 소집하기 위한 소집통지를 하지 않았고, 집회일 1주일 전에 소집통지를 하면서 집회에서 결의할 안건을 통지하지 아니하는 등 위법을 저지른 사실이 있습니다.
3. 따라서 원고는 관리단 집회의 소집절차가 집합건물법을 위반하였음을 이유로 이건 청구에 이르게 되었습니다.

입 증 방 법

1. 등기사항전부증명서 갑제 1호증
1. 관리단 고유번호증 갑제 2호증
1. 관리단 집회 소집통지서 갑제 3호증
1. 관리단 집회 의사록 갑제 4호증

첨 부 서 류

20○○. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

【제10강】
관리단 집회 결의부존재와 무효확인의 소

김 건 호

❑ 관리단집회의 결의의 부존재

결의의 부존재는 외형적으로 결의가 존재하는 것처럼 보이지만 집회의 **소집절차**와 **결의의 성립과정에 있어서 흠결**이 **중대**하고 **명백**하여 결의 자체가 존재하는 것으로 볼 수 없는 경우

- 소집절차의 중대하고 명백한 흠결 : 집회의 소집을 위한 통지가 없는 경우
- 결의성립과정의 중대하고 명백한 흠결 : 결의정족수를 충족하지 못한 경우

❑ 관리단집회 결의의 무효

○ 집회의 **소집절차**와 **결의의 성립과정**에 있어서 **흠결**이 **중**대하고 **명백**한 경우 : 집회의 소집을 위한 통지가 없거나 결의정족수를 충족하지 못한 경우

○ **결의내용**이 강행법규나 규약의 중요한 내용을 위반한 경우

❑ 결의부존재 또는 무효 확인의 소

○ 원고 : 구분소유자 또는 이해관계인

○ 피고 : 관리단

○ 판결의 효력

- 소송에서 승소하더라도 판결은 **원고와 피고에게만 효력**이 있음

❑ 결의의 하자와 가처분

○ 결의의 무효나 부존재 확인의 소를 제기하는 경우에 임시적으로 결의의 집행을 막기 위해서 **가처분**을 신청할 수 있음

가처분의 종류

- 직무집행정지가처분(관리인 선출을 위한 결의의 부존재를 확인하는 소를 제기한 경우)
- 직무대행자선임가처분(직무집행정지가처분을 신청한 경우)
- 공사중지가처분(공용부분 변경을 위한 결의의 부존재 또는 무효를 확인하는 소를 제기한 경우)
- 결의효력정지가처분(관리규약 변경 결의 취소의 소를 제기, 해임결의 취소의 소를 제기하는 경우) 등

소 장

원 고 ○○○
주소
피 고 ○○오피스텔 관리단
주소
대표자 관리인 ○○○
관리단 집회 **결의부존재 확인의 소**

청 구 취 지

1. 피고가 2000.○○.○○.자 관리단집회에서 한 규약 제정결의 및 관리인선출결의는 존재하지 아니함을 확인한다.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다. 라는 판결을 구함.

청 구 원 인

1. 원고는 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자이고, 피고는 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단입니다.
2. 피고는 ○○오피스텔 ○○호에서 관리단 집회를 소집하고 규약제정을 위한 결의와 관리인 선출을 위한 결의를 한 바 있습니다. 그런데 피고는 규약의 제정을 위한 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의와 관리인 선출을 위한 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의가 없었음에도 불구하고 유효하게 관리단 집회의 결의가 있었던 것으로 관리단 집회의 결과를 공지하였습니다.
3. 따라서 원고는 위 관리단 집회결의의 부존재 확인을 구하기 위하여 본소에 이르렀습니다.

입 증 방 법

1. 등기사항전부증명서 갑제 1호증
1. 관리단 고유번호증 갑제 2호증
1. 관리단 집회 소집통지서 갑제 3호증
1. 관리단 집회 결과공고문 갑제 4호증

첨 부 서 류

20○○. . .

위 원고 : ○○○

○○지방법원 ○○지원 귀중

【제11강】
고유번호 신청

김 성 일

❑ 고유번호

법인 아닌 사단이 “법인으로 보는 단체”로 신고하는 경우 국세기본법에 따라 관할세무서장이 부여하는 번호

○ 관리단 명의로 은행계좌를 개설하기 위해서는 **고유번호증**을 발급받아야 함

○ 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 **세무서**에 신청

법인으로 보는 단체의 승인신청서

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간 10일

신청단체	명 칭	결성연월일
	소재지	
	전화번호	전자우편주소

대표자 또는 관리인	성 명	주민등록번호
	주소 또는 거소	
	전화번호 (자택) (휴대전화)	전자우편주소

사업내용	고유사업	
	수익사업	

단체의 재산상황		
구 분	소재지(발행처)	가액
부 동 산		
유가증권 및 그 밖의 재산		
합 계		

신청인의 위임을 받아 대리인이 신청을 하는 경우 아래 사항을 적어 주시기 바랍니다.

대 리 인 인적사항	성 명	주민등록번호
	주소 또는 거소	
	전화번호 (자택) (휴대전화)	신청인과의 관계

국세청이 제공하는 국세정보 수신동의 여부	[ ] 문자(SMS) 수신에 동의함(선택) [ ] 이메일 수신에 동의함(선택)

「국세기본법」 제13조제2항 및 같은 법 시행령 제8조제1항에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

위 대리인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	1. 정관 또는 조직과 운영에 관한 규정 1부 2. 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료	수수료 없 음

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

〈첨부서류- 대표자 또는 관리인임을 입증할 수 있는 자료〉

관 리 단 집 회 의 사 록

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

구분소유자수 ○○○ 명 참석구분소유자 ○○ 명

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

의안 : 관리인 선임에 관한 건

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

선임된 관리인은 즉석에서 그 취임을 승낙하다.

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

(종료시간 ○○시 ○○분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명백히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 구분소유자 ○○○와 ○○○가 기명날인하다.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○오피스텔 관리단

관리인 ○ ○ ○ ㊞ .

구분소유자 ○ ○ ○ ㊞ .

구분소유자 ○ ○ ○ ㊞ .

법인으로 보는 단체의 대표자 등의 선임(변경)신고서

접수번호	접수일	처리기간 즉시

신고 단체	명 칭		고유번호 또는 사업자등록번호
	소재지		
	전화번호		전자우편주소

신고 내용	선임(변경)연월일		신고사유 [ ]최초선임 [ ]변 경
	최초 선임 (변경 전)	성명	주민등록번호
		주소 또는 거소	
	변경 후	성명	주민등록번호
		주소 또는 거소	

「국세기본법」 제13조제5항 및 같은 법 시행령 제9조에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

세무서장 귀하

첨부서류	없 음	수수료 없 음

210㎜×297㎜[백상지 80g/㎡(재활용품)]

【제12강】

사업자등록 신청

김 성 일

❑ 사업자등록

관리단이 영리사업을 수행하기 위해서는 **부가가체세법**에 따라 **사업자등록**을 해야 함

❍ 집합건물이 소재한 지역을 관할하는 **세무서**에 신청

부가가치세법 [별지 제4호서식] <개정 2020. 3. 13.>

홈택스(www.hometax.go.kr)에서도 신청 할 수 있습니다.

사업자등록 신청서(개인사업자용)
(법인이 아닌 단체의 고유번호 신청서)

※ 사업자등록의 신청 내용은 영구히 관리되며, 납세 성실도를 검증하는 기초자료로 활용됩니다.
아래 해당 사항을 사실대로 작성하시기 바라며, 신청서에 본인이 자필로 서명해 주시기 바랍니다.

※ [ ]에는 해당되는 곳에 √표를 합니다.

( )

		처리기간	3일(보정기간은 불산입) * 2020.7.1. 신청분부터 2일

1. 인적사항

상호(단체명)	연락처	(사업장 전화번호)
성명(대표자)		(주소지 전화번호)
주민등록번호		(휴대전화번호)
		(FAX 번호)

사업장(단체) 소재지	층 호
사업장이 주소지인 경우 주소지 이전 시 사업장 소재지 자동 정정 신청	([ ]여, [ ]부)

2. 사업장 현황

업종	주업태		주종목		주생산요소		주업종 코드	개업일	종업원 수
	부업태		부종목		부생산요소		부업종 코드		
사이버몰 명칭				사이버몰 도메인					

사업장 구분	자가 면적	타가 면적	사업장을 빌려준 사람 (임 대 인)			임대차 명세		
			성명 (법인명)	사업자 등록번호	주민(법인) 등록번호	임대차 계약기간	(전세) 보증금	월세(차임)
	㎡	㎡				~	원	원

허가 등 사업 여부	[ ]신고 [ ]등록 [ ]허가 [ ]해당 없음	주류면허	면허번호	면허신청 [ ]여 [ ]부
개별소비세 해당 여부	[ ]제조 [ ]판매 [ ]입장 [ ]유흥	사업자 단위 과세 적용 신고 여부	[ ]여 [ ]부	
사업자금 명세 (전세보증금 포함)	자기자금 원	타인자금	원	
간이과세 적용 신고 여부	[ ]여 [ ]부	간이과세 포기 신고 여부	[ ]여 [ ]부	
전자우편주소		국세청이 제공하는 국세정보 수신동의	[ ]문자(SMS) 수신에 동의함(선택) [ ]전자우편 수신에 동의함(선택)	

그 밖의 신청사항	확정일자 신청 여부	공동사업자 신청 여부	사업장소 외 송달장소 신청 여부	양도자의 사업자등록번호 (사업양수의 경우에만 해당함)
	[ ]여 [ ]부	[ ]여 [ ]부	[ ]여 [ ]부	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

( )

3. 사업자등록 신청 및 사업 시 유의사항 (아래 사항을 반드시 읽고 확인하시기 바랍니다)

가. 다른 사람에게 사업자명의를 빌려주는 경우 사업과 관련된 각종 세금이 명의를 빌려준 사람에게 나오게 되어 다음과 같은 불이익이 있을 수 있습니다.

1) 조세의 회피 및 강제집행의 면탈을 목적으로 자신의 성명을 사용하여 타인에게 사업자등록을 할 것을 허락하거나 자신 명의의 사업자등록을 타인이 이용하여 사업을 영위하도록 한 자는 「조세범 처벌법」 제11조제2항에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

2) 소득이 늘어나 국민연금과 건강보험료를 더 낼 수 있습니다.

3) 명의를 빌려간 사람이 세금을 못 내게 되면 체납자가 되어 소유재산의 압류·공매처분, 체납명세의 금융회사 등 통보, 출국규제 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

나. 다른 사람의 명의로 사업자등록을 하고 실제 사업을 하는 것으로 확인되는 경우 다음과 같은 불이익이 있을 수 있습니다.

1) 조세의 회피 또는 강제집행의 면탈을 목적으로 타인의 성명을 사용하여 사업자등록을 하거나 타인 명의의 사업자등록을 이용하여 사업을 영위한 자는 「조세범 처벌법」 제11조제1항에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

2) 「부가가치세법」 제60조제1항제2호에 따라 사업 개시일부터 실제 사업을 하는 것으로 확인되는 날의 직전일까지의 공급가액 합계액의 1%에 해당하는 금액을 납부세액에 더하여 납부해야 합니다.

3) 「주민등록법」 제37조제10호에 따라 다른 사람의 주민등록번호를 부정하게 사용한 자는 3년 이하의 징역 또

는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

다. 귀하가 재화 또는 용역을 공급하지 않거나 공급받지 않고 세금계산서 또는 계산서를 발급하거나 발급받은 경우 또는 이와 같은 행위를 알선·중개한 경우에는 「조세범 처벌법」 제10조제3항 또는 제4항에 따라 3년 이하의 징역 또는 공급가액에 부가가치세의 세율을 적용하여 계산한 세액의 3배 이하에 상당하는 벌금에 처해집니다.

라. 신용카드 가맹 및 이용은 반드시 사업자 본인 명의로 해야 하며 사업상 결제목적 외의 용도로 신용카드를 이용할 경우 「여신전문금융업법」 제70조제3항제2호부터 제6호까지의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

창업자 멘토링 서비스	신청 여부	[ ]여 [ ]부

※ 세무대리인을 선임하지 못한 경우 신청 가능하며, 서비스 제공 요건을 충족하지 못한 경우 서비스가 제공되지 않을 수 있음

대리인이 사업자등록신청을 하는 경우에는 아래의 위임장을 작성하시기 바랍니다.

위 임 장	본인은 사업자등록 신청과 관련한 모든 사항을 아래의 대리인에게 위임합니다. 본 인: (서명 또는 인)			
대리인 인적사항	성명	주민등록번호	전화번호	신청인과의 관계

위에서 작성한 내용과 실제 사업자 및 사업내용 등이 일치함을 확인하며, 「부가가치세법」 제8조제1항·제3항, 제61조제3항, 같은 법 시행령 제11조제1항·제2항, 제109조제4항, 같은 법 시행규칙 제9조제1항·제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 사업자등록 ([ ]일반과세자[ ]간이과세자[ ]면세사업자[ ]그 밖의 단체) 및 확정일자를 신청합니다.

년 월 일

신청인: (서명 또는 인)

위 대리인: (서명 또는 인)

세무서장 귀하

신고인 제출서류	1. 사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본 중 1부(법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업의 경우에만 제출합니다) 2. 임대차계약서 사본 1부(사업장을 임차한 경우에만 제출합니다) 3. 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물의 일부분을 임차한 경우에는 해당 부분의 도면 1부 4. 자금출처명세서 1부(금지금 도매·소매업, 과세유흥장소에서의 영업, 액체연료 및 관련제품 도매업, 기체연료 및 관련제품 도매업, 차량용 주유소 운영업, 차량용 가스 충전업, 가정용 액체연료 소매업, 가정용 가스연료 소매업, 재생용 재료 수집 및 판매업을 하려는 경우에만 제출합니다)	수수료 없음

유의사항

사업자등록을 신청할 때 다음 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 붙임의 서식 부표에 추가로 적습니다.

1. 공동사업자가 있는 경우
2. 사업장 외의 장소에서 서류를 송달받으려는 경우
3. 사업자 단위 과세 적용을 신청하려는 경우(2010년 이후부터 적용)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

【제13강】
관리단의 공문

김 성 일

❑ 관리단의 모든 업무는 **공문**으로 수행할 필요가 있음

○○○오피스텔

수 신 702 구분소유자 ○○○ 귀하
(경유)
제 목 공용부분에 무단으로 적재한 물품의 수거요청

1. 귀댁의 건강과 행복을 기원합니다.
2. 귀하께서는 7층의 복도에 무단으로 책상을 적재하여 구분소유자 또는 점유자의 소통을 방해하고 비상시에 대피로 확보를 어렵게 하고 있습니다. ○○○○년 ○○월 ○○일까지 책상을 수거하여 주시기 바랍니다.

○○○오피스텔 관리단

수신자

담당자 관리사무소장 관리인
협조자
시행 ( ) 접수 ( )
우편번호 경기도 ○○시 ○○○-○○○ /
전화 031-○○-○○○ /전송 031-○○-○○○ / ○○○○@○○○.○○.kr /

【제14강】
집합건물의 관리와 임차인의 권리의무

김 성 일

❑ **임차인**의 **관리참여**에 관한 집합건물법의 규정

제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다.

④ 〈생략〉

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

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ ~ ⑥ 〈생략〉

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은

제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② ~ ③ 〈생략〉

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 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 ~ ⑦ 〈생략〉

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

❑ 구분소유자의 승낙을 받아 **전유부분을 점유하는 자**의 의미

점유자는 구분소유자가 아니면서 전유부분을 점유하는 자를 의미

- ❍ 통상적으로 구분소유자와 계약을 체결하거나 승낙을 얻어 전유부분을 점유하는 **임차인**이나 **전차인, 사용차주, 전세권자**가 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”에 해당
- ❍ 구분소유자의 승낙을 받지 않고 점유하는 자
  - • 임대차계약이 종료하였음에 불구하고 전유부분을 점유하고 있는 자, 임대인의 동의없이 임차인과 전대차계약을 체결한 전차인 등
  - • 구분소유자의 승낙을 받지 않고 점유하는 자는 의결권을 행사할 수 없음

❑ 임차인의 관리 참여에서 유의할 점

- ❍ 임차인은 **관리단의 구성원**이 아님
  - • 구분소유자만이 관리단의 구성원에 해당
  - • 임차인은 관리단의 구성원이 아니지만, 공용부분의 관리, 관리인·관리위원의 선임, 회계감사에 관한 결의에서 **구분소유자의 의결권을 대신 행사**할 수 있음

❑ 임차인의 의결권 행사 제한

- ❍ 구분소유자와 임차인 등의 **합의에 의한 제한**
  - • 구분소유자인 임대인과 임차인 사이에 임대인이 공용부분의 관리를 위한 의결권을 행사하기로 합의한 경우에는

그러한 합의가 우선하며, 이 경우에 임차인은 통상의 관리에 관한 사항에 있어서도 의결권을 행사할 수 없음

- 이러한 합의의 내용을 제3자가 알 수 없기 때문에 임대인은 의결권을 행사하기로 한 합의를 관리단에 통지한 경우에만 임차인이 아닌 구분소유자가 의결권 행사 가능

규약에 의한 임차인 의결권 배제

- 규약에서 임차인의 의결권을 배제하는 것으로 정한 경우

○ 구분소유자의 권리와 의무에 **특별한 영향**을 주는 사항(공용부분의 관리의 경우)

- 구분소유자의 권리와 의무에 특별한 영향을 주는 경우(예시)
  수선적립금의 사용방법이나 공용부분의 임대수익을 사용하는 방법에 관한 사항
  - ✓ 상가의 경우에 업종제한의무의 설정이나 폐지에 관한 사항(대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결 참조)
  - ✓ 건물의 법정주차장대수에 변화를 가져오는 전유부분의 용도변경에 관한 사항
  - ✓ 집합건물의 명칭의 변경에 관한 사항 등

○ 구분소유자가 **스스로 의결권을 행사**하겠다고 **통지**한 경우(관리인·관리위원의 선출, 회계감사의 생략을 위한 결의의 경우)

❑ 임차인의 의결권 행사 방식

○ **서면**이나 **전자적 방법**에 의해서 의결권 행사 가능

○ 임차인은 자신의 의결권을 행사하는 것이 아니라 구분소유자의 의결권을 대신 행사하기 때문에 가능하면 임차인이 직접 의결권을 행사하는 것이 바람직함(불가피한 사정이 있거나 구분소유자의 동의가 있는 경우에는 **대리인**을 통해서 의결권 행사 가능)

❑ 임차인과 관리위원의 **피선거권**(법개선방향)

○ 임차인의 비중이 높은 집합건물의 경우에는 구분소유자가 관리위원으로 출마하지 않는 경우에 관리위원회 구성이 어려운 경우가 많음

○ 향후 집합건물법의 개정에 의해서 관리위원으로 출마할 수 있는 구분소유자가 없는 경우에 **임차인**도 구분소유자의 동의를 얻어 **관리위원**으로 출마할 수 있는 길을 열어줄 필요가 있음

【제15강】
공용부분과 전유부분의 구분

김 성 일

❑ 전유부분과 공용부분의 구분기준

집합건물의 전유부분과 공용부분은 **구분소유권이 성립한 시점**을 기준으로 **건물의 구조**에 따른 **객관적인 용도**에 의해서 판단

❑ 전유부분과 공용부분의 범위

○ 경기도공동주택관리규약준칙

[별표2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

구 분	범 위
1. 천장·바닥 및 벽	• 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
2. 현관문 및 창 (발코니 창 포함)	• 문틀·문짝, 창틀·창, 외부에 노출된 난간 및 이에 부수된 시건장치와 구조체에 고정시키기 위한 시설과 방수를 위한 실란트. 다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
3. 배관·배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	• 전유부분에 설치되어 있는 부분 다만, 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 한다.

[별표3] 공용부분의 범위 (제5조제2항 관련)

구 분	범 위
1. 건물부분	• 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분
2. 부대시설	• 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수(配水), 배수(排水), 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 방송수신 공동설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설
3. 복리시설	• 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등
4. 관리책임에 따른 시설	• 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕· 난방 계량기 (원격표시부, 원격검침 시설을 포함한다)

공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시)〉 제16조2

구분	범위
전유부분	◦구분소유권의 목적인 건물부분으로서 외벽 · 다른 세대 등과의 경계벽 및 바닥의 안쪽에 설치된 각종 시설물 및 창호(외벽에 설치된 창호를 포함한다)
	◦개별 세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물
	◦배관 및 배선 : 계량기가 설치된 배관·배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분
	◦오수관·배수관·우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분
공용부분	◦전유부분이 아닌 부분으로서 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물. 다만, 건축물의 구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀을 말한다)와 건물 및 입주자의 안전을 위하여 전유부분에 설치된 스프링클러는 공용부분으로 본다.

▣ 경계벽 또는 격벽

전유부분과 전유부분, 또는 전유부분과 공용부분을 구분해 주는 경계벽의 전유부분의 **표면**은 전유부분이며, **경계벽 자체**는 공용부분

○ 전유부분 내의 비내력벽

- 전유부분 내에 있는 비내력벽은 전유부분에 해당
- 공동주택에 해당하는 집합건물의 경우에는 전유부분 내에 있는 비내력벽을 철거하기 위해서 구조안전에 이상이 없다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정해야 하고, 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함(공동주택관리법 시행령 [별표 3] 참조)
- 집합건물법은 주거용으로 분양된 집합건물의 경우에는 내력벽뿐만 아니라 비내력벽을 철거하거나 파손하여 증축하거나 개축하는 행위를 할 수 없음(집합건물법 제5조 제2항).

○ 두 개의 전유부분을 구분하고 있는 비내력벽

- 두 개의 전유부분의 구분소유자의 공유

○ 전유부분 내의 내력벽

- 벽체는 공용부분이며 벽의 표면은 전유부분에 해당

❑ 천장 · 바닥 · 기둥

○ 천장, 바닥, 기둥은 내력벽과 마찬가지로 건물의 주요구조부에 해당하므로(건축법 제2조 제7호) 공용부분에 해당하며 전유부분 안쪽에 있는 **표면**은 전유부분에 해당

❑ 건물의 외벽

○ 건물의 외벽은 언제나 공용부분에 해당함

○ 외벽이 공용부분에 해당하기 때문에 외벽에 출입문을 설치하는 행위는 공용부분의 변경에 해당

○ 외벽에 **간판**을 설치하는 행위는 공용부분의 이용에 관한 사항이기 때문에 **공용부분의 관리**행위에 해당

❑ 현관문과 창의 문틀 및 문짝

○ 현관문이나 창의 **문틀 및 문짝**은 **전유부분**에 해당

- 경기도 공동주택규약준칙에 따르면 현관문과 창의 문틀, 문짝과 이에 부수된 시건장치 등은 전유부분

- 집합건물 표준관리규약(단지형 공동주택)에 따르면 현관문 및 창문, 창틀을 **전용사용권**이 설정된 공용부분(집합건물 표준관리규약 제14조 제1항)
- 일본의 표준규약은 창틀 및 창유리는 공용부분으로 보고 있으며 현관문의 내부도장만은 전유부분으로 규정(일본단동형 표준규약 제7조 제2항 제2호, 제3호)

❑ 발코니

발코니란 건물 외부에 거실의 연장으로 달아내서 만든 노대(露臺)의 하나이며 전망, 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간(베란다로 불리는 경우가 많음)

○ 아파트의 발코니는 건물 외벽으로부터 1.5~2m 가량 튀어나온 공간으로 세탁실, 창고 등으로 활용

○ 아파트 발코니는 국토교통부 고시인 "발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준"을 준수하면 구분소유자가 임의로 확장할 수 있다는 점을 고려한다면 **전유부분**에 해당

○ 발코니를 구분소유자가 임의로 변경할 수 없다면 전용사용권이 설정된 공용부분에 해당

❑ 베란다

○ 베란다는 **층간 면적의 차이**로 발생하는 공간이며 **공용부분**에 해당

○ 구조상 베란다를 특정 구분소유자만 사용할 수 있다면 일부공용부분이나 **전용사용권**이 설정된 공용부분에 해당

❑ 배관 및 배선

○ 본관은 **구조상 공용부분**

○ 각 전유부분으로 통해있는 배관이나 배선은 전유부분에 해당

- 배관이나 배선에 계량기가 설치되어 있다면 **계량기 이후**는 **전유부분**에 해당
- 계량기가 설치되지 않았다면 2세대 이상이 공동으로 사용하는 배관이나 배선은 공용부분이며, 세대가 단독으로 사용하는 배관이나 배선은 전유부분

❑ 천장반자(텍스) 공간

○ 천장과 반자 사이의 공간을 통해서 수도관이나 가스관, 배관 등이 설치될 수 있으며 **전유부분**의 일부에 해당

○ 다른 구분소유자들이 배관을 설치하기 위해서 다른 전유부분의 천장반자 공간의 **이용을 청구**할 수 있음(집합건물법 제5조제3항)

❑ 계량기

○ **계량기**는 **공용부분**에 해당하며, 계량기의 고장으로 인한 교체비용은 관리단에서 부담

❑ 소화용 스프링클러

○ 소화용 **스프링클러**는 소화설비에 해당하며 전유부분 내부에 위치하고 있더라도 **공용부분**에 해당

【제16강】
집합건물의 관리비와 사용료

이 기 남

❑ 넓은 의미의 관리비는 **좁은 의미의 관리비**와 **사용료**로 구분해 볼 수 있음

❑ 관리비 항목

항목	구성명세
일반 관리비	가. 인건비: 급여, 수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 세금 · 공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비, 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용

승강기 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
냉난방비	냉방, 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액 (※내방비는 중앙냉방의 경우에만 관리비에 포함시키면 됨)
급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
수선유지비	가. 집합건물의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁 또는 도급관리 수수료	건물관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 집합건물관리단과 집합건물관리업자가 계약으로 정한 월간 비용

일반관리비는 인건비, 제사무비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비, 그 밖의 부대비용으로 구성

○ **인건비** 중에서 경비원의 급여는 경비비에 포함되고, 청소원의 급여는 청소비에 포함 : 급여는 미화원과 경비원을 제외한 직원에 대한 급여

○ **피복비**는 관리업무 수행을 위한 근무복이나 작업복을 위한 비용 : 미화원과 경비원의 피복비는 경비비와 청소비에 포함

○ **관리비** 중에서 난방비는 중앙집중식 난방방식의 경우에 발생하는 난방 및 급탕에 소요되는 원가에서 급탕비를 공제한 금액(관리비에 항목에 포함되어 있지만 공용부분 관리비는 아님)

○ 중앙집중식 난방방식이 아닌 **지역난방 방식**에서는 난방비가 관리비 항목에 포함되지 않고 **사용료** 항목에 포함

○ **위탁관리수수료**는 관리비에 포함 : 위탁관리수수료는 위탁관리업체가 관리비 항목으로 구분소유자로부터 징수하여 위탁관리수수료로 충당

❑ 사용료 항목

비 목		
공동 전기료(공용시설 전기료, 승강기 전기료)	전유부분 가스료	건물보험료
공동 수도료	지역냉난방(냉난방비, 급탕비)	기 타
전유부분전기료(전기료, KBS 수신료)	분료 처리 수수료	
전유부분수도료	폐기물 처리 수수료	

❑ 관리비산정방법

비목	전유부분별 부담액 산정방법
일반관리비	예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다.
청 소 비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
경 비 비	
소 독 비	
승강기유지비	예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
냉·난 방 비	중앙냉·난방방식인 집합건물의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 전유부분별 냉·난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. ※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
급 탕 비	전유부분별로 사용량(㎥당)에 1㎥당 단가를 곱하여 산정한다.
수선유지비	예산을 12개월로 분할하거나 매월 실제로 발생한 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다.
위탁관리수수료	위탁관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 관리자가 위탁관리업자와 체결한 매월 위탁관리수수료를 전유부분별 면적에 따라 배분한다.

❑ 사용료산정방법

비 목		전유부분별 부담액 산정방법
공동 전기료	공용 시설 전기료	공용시설인 중앙난방방식의 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 지하주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설에서 사용하는 전기료로 구성하며, 월간 실제 소요된 비용을 전유부분별 면적에 따라 배분한다. ※ 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료를 제외한다.
	승강기 전기료	월간 실제 소요된 비용을 ○○에 의하여 배분한다.
공동 수도료		월간 실제 소요된 비용을 전유부분별 전용면적에 따라 배분한다.
전유부분 전기료	전기료	관리자가 전기요금을 입주민으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 관리인에 한정하여, 월간 전유부분별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다. ※ 관리인은 입주민에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약해야 한다.
	KBS 수신료	한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS 수신료는 전기료와 구분하여 산정한다.
전유부분수도료		월간 전유부분별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정 ※ 관리자가 전유부분 수도료를 부과하는 경우로 한정한다.

전유부분가스료		월간 전유부분별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정 ※ 관리자가 전유부분 가스료를 부과하는 경우로 한정한다.
지역 냉난방	냉난방비	지역냉·난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다. ※ 냉·난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	전유부분별 사용량(㎥당)에 1㎥당 단가를 곱하여 산정한다.
분료 처리 수수료		용역대금을 12개월로 분할하여 전유부분별 전용면적에 따라 산정한다.
폐기물처리수수료		폐기물 수거업자와 계약한 전유부분별 수수료로 산정한다.
건물보험료		관리자가 가입한 제보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
기 타		2전유부분 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비 : 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.

【제17강】

체납관리비 징수

김 건 호

❑ 최고

관리비가 연체되는 경우에 **내용증명 우편**으로 납부를 **최고**

○ 최고를 하면 **소멸시효가 중단**되지만 최고 이후로 **6개월** 이내에 **소**를 제기하거나 **가압류**해야 함 : 소멸시효 완성 시점이 가까운 경우에는 일단 최고를 한 후에 6개월 이내에 소를 제기하거나 재산가압류하면 됨

관리비최고서

수신인 발신인
주소 주소

제목 체납관리비 납부요청서

1. 귀하의 가정에 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 당 관리사무소에서는 체납관리비로 어려움이 있어 체납관리비를 독촉하지 않을 수 없으며 독촉장을 발부한 후에도 독촉 납부 기간까지 납부하지 않을 때에는 ○○관리단 관리규약 제○조에 따라 부득이 법원에 소를 제기할 수밖에 없음을 알려드립니다.
3. 만약 소를 제기 시에는 소요 비용 또한 원인자 부담으로 과중 부과됨을 알려드립니다.
4. 귀하의 가정에도 어려움이 많으시겠지만 ○○○○. ○○. ○○.인 독촉납부기간까지 당 오피스텔 관리비납부 지정은행에 납부하시어 소의 제기로 인한 불미스러운 일이 없으시길 바라며 관리업무에 협조를 부탁드립니다.

○○○○년 ○○월 ○○일
○○관리단 관리인 (인)

❑ 소의 제기

○ 소송은 **관리단**(또는 위탁관리회사)의 **명의**로 제기해야 함

○ 체납관리비 액수가 **3,000만 원**을 초과하지 않는 경우 **소액사건심판**을 신청할 수 있음 : 법원은 곧바로 변론기일을 지정하여 1회의 변론기일로 심리를 마치고 즉시 선고가 이루어질 수 있음

- 통상적으로 변론기일을 지정하기 전에 법원은 청구취지 대로 이행할 것을 채무자에게 권고를 함(**이행권고**)
- 채무자인 피고는 이행권고결정이 송달된 후에 **2주일** 내에 서면으로 이의를 제기하지 않으면 이행권고 결정이 확정되며 **판결과 같은 효력**이 있음 : 2주일 내에 이의신청이 있다면 소송절차가 계속 진행됨

소 장

원 고 ○○관리단
주소
대표자 관리인 ○○○
피 고 ○○○
주소

관리비 청구

청 구 취 지

피고는 원고에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 소장부본송달 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 소장부본송달 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. 갑 제1호증 ○○관리단 규약 사본
1. 갑 제2호증 관리비부과내역서
1. 갑 제3호증 관리비 최고서

첨 부 서 류

1. 위 입증방법 각 1부
1. 고유번호증 또는 사업자등록증 사본(관리단) 1부
1. 납부서 1부

20○○. ○○. ○○.

원고 ○○관리단 관리인 ○○○ (인)

○○지방법원 귀중

❑ 지급명령

금전채권 지급을 위한 지급명령의 경우에는 당사자가 부담하는 인지세가 저렴하고 서면에 의해서 신속하게 심리가 진행되며, 법원에 출석할 필요가 없음

○ 지급명령을 신청하기 위해서는 채**무자의 연락처, 주소, 주민등록번호 정보**를 갖고 있어야 함(정보가 없는 경우에는 소송을 제기)

○ 채무자인 피고는 지급명령 정본을 송달받은 후 **2주일** 내에 서면으로 이의를 제기하지 않으면 확정되어 판결과 같은 효력이 있음 : 2주일 내에 이의신청이 있다면 지급명령은 효력을 잃고 통상의 소송절차로 옮겨지게 됨

○ 소를 제기하거나 지급명령을 신청하기 전에 관리비 채권을 보전하기 위해서 채무자가 소유한 전유부분이나 그 밖의 재산을 **가압류**할 수 있음 : 소멸시효 중단의 효력이 있음

❑ 단전과 단수

○ 단전단수는 신중하게 진행되어야 함

- **법령**이나 **규약**에 근거가 있어야 함
- 단전단수를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 단전단수에 이르게 된 경과, 단전단수로 인해서 구분소유자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 사정을 종합하여 **사회통념상 허용**될 만한 정도의 상당성이 있어야 함
- 단전단수가 요건을 갖추지 않았다면 **위법**할 수 있음(손해배상 책임이나 형사책임 발생)

지 급 명 령 신 청 서	신 청 원 인
채 권 자 ○○관리단 주소 경기도 ○○시 ○○동 ○○길 (연락처) 대표자 관리인 ○○○ 채 무 자 ○○○ 주소 경기도 ○○시 ○○동 ○○길 (연락처) 체납관리비 청구의 건 청구금액 : 금○,○○○,○○○원 **신 청 취 지** 채무자는 채권자에게 금○,○○○,○○○원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 지연손해금 및 다음의 독촉절차비용을 지급하라. 라는 명령을 구합니다. **다 음** 독촉절차비용 금 ○○○,○○○원 1. 송달료 금 ○○,○○○원 2. 인지대 금 ○○,○○○원	(소장의 내용에서 원고를 채권자로, 피고를 채무자로 변경하여 기재하면 됨) **소 명 방 법** 1. 갑 제1호증 ○○관리단 규약 사본 1. 갑 제2호증 관리비부과내역서 1. 갑 제3호증 관리비 최고서 **첨 부 서 류** 1. 위 소명방법 각 1부 1. 고유번호증 또는 사업자등록증 사본 1부 1. 납부서 1부 20○○. ○○. ○○. 채권자 ○○관리단 관리인 ○○○(인) ○○지방법원 귀중

【제17-1강】
관리인 선임신고제도

권 성 환

❑ 관리인선임신고제도
관리인이 선임되면 **신고**해야 함(집합건물법 제24조 제6항)

❑ 신고의 기준
○ 신고대상
• 전유부분이 **50개** 이상인 집합건물
• 50개 미만인 집합건물의 경우에는 신고의무 없음
○ 예외
• 의무관리대상 **공동주택**와 대규모점포관리자가 있는 **대규모점포**
• 공동주택관리법과 유통산업발전법에는 별도로 신고의무 규정
○ 적용시점
• 개정법률 시행 이후(2021. 2. 5.)에 선임된 경우에 적용(부칙 제3조)

❑ 관리인 선출방법
○ 관리단 집회의 결의에 의한 관리인 선출
• 관리인과 관리위원의 겸직을 금지하고 규약의 정함이 있는 경우에만 겸직이 허용됨(제2항).
관리위원 중에서 관리인을 선출하는 경우에 원칙적으로 관리인은 관리위원을 사임해야 함
✓ 관리인은 관리위원회의 구성원이 되지 못함
✓ 관리위원회에서 관리인을 선출하며, 관리위원회가 관리인과 함께 관리업무를 수행하는 경우에는 **규약으로 관리인과 관리위원의 겸직을 허용**할 필요가 있음

서면에 의한 결의

- 서면에 의해서 관리인이 선출되었다면 구분소유자 및 의결권의 **4/5** 이상이 동의해야 함
  찬성한 구분소유자들의 전유부분 면적비율(**의결권**의 비율)도 제출하도록 해야 함
  - ✓ 찬성한 구분소유자들의 서면에 대한 복사본 등을 제출하도록 하여 서면결의를 확인할 필요가 있음

○ 관리위원회에서 관리인을 선출하는 경우

- 관리인은 **규약**의 정함이 있는 경우에 관리위원회에서 선출가능
  - ✓ 관리인 선출을 입증하기 위해서는 **관리위원회의 의사록**을 제출
- 관리위원회에서 관리인 선출이 적법하기 위한 요건
  - ✓ 첫째, 관리위원회를 설치한다는 **규약**의 정함이 필요
  - ✓ 둘째, 관리위원회에서 관리인을 선출하기 위해서는 **규약**에 이를 허용하는 규정이 필요

○ 분양계약과 관리인 선임

- **분양계약**을 통해서, 또는 입주서류를 통해서 관리인을 선출하는 경우도 있음
  - ✓ 분양계약 체결하면서 특정인을 관리인으로 선임한다는 내용을 분양계약서에 포함시키는 경우
  - ✓ 입주서류 중에 특정인을 관리인으로 선출하는 것에 동의한다는 서류를 제출하는 경우
  - ✓ 입주서류를 통해서 관리인을 선출한 경우에는 **관리단 집회에 갈음하는 서면에 의한 결의**와 동일하게 취급할 수 있음
  - ✓ 분양계약을 통해서 관리인을 선출한 경우에는 분양계약서가 증빙자료가 됨

❑ 고유번호증과 관리인 신고제도

- 고유번호증이나 사업자등록증은 간접적으로 관리인을 확인하는 역할을 함
  - ✓ 고유번호증이나 사업자등록증 상의 관리인 명의를 변경하지 못하면 관리업무 수행이 어려움
  - ✓ 고유번호증을 신청하기 위해서는 규약과 의사록이 첨부서류임
- 관리인 신고제도는 고유번호증이나 사업자등록증 대신에 관리인 여부를 간접적으로 확인해주는 역할을 하게 됨
  - ✓ 고유번호증이나 사업자등록증도 관리인 신고 여부를 기준으로 발급할 수 있음
- 관리인 선임과 관련해서 분쟁이 심한 곳에서는 관리인 신고 수리여부를 두고 상당한 민원이 제기될 수 있음

❑ 관리인 신고와 **과태료**

○ 관리인 신고하지 아니하였거나 거짓으로 신고한 경우 → **200만 원** 이하의 과태료(제66조제3항제4호)

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령[별지 서식] <신설 2021. 2. 2.>

관리인 선임 신고서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

(앞쪽)

접수일	처리기간 7일

건물현황	건물명			
	건물주소			
	세대수	세대	승강기 유무	대 또는 [ ]없음
			건 물 동 수	개동
	사용검사일	년 월 일	사업계획승인일	년 월 일
	사업주체	명 칭		
		소재지		

관리인	성 명		생년월일	
	주소			
	임기			

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제24조제6항 및 같은 법 시행령 제5조의5에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

특별자치시장/특별자치도지사/시장・군수・구청장 귀하

첨부서류	관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료

작성방법

1. 색상이 어두운 란은 신고인이 작성하지 않습니다.
2. "신고인"란에는 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말합니다)을 적습니다.

처리절차

신고인	처리기관(담당부서) 특별자치시, 특별자치도, 시・군・구(집합건물 관리 담당부서)
신고서 작성 →	접수
	↓
처리결과 통보 ←	확인

【제18강】
임시관리인 선임신청

권 성 환

❑ 임시관리인의 선임을 신청할 수 있는 경우
관리인이 없거나 정당한 관리인이 선임되지 못하는 등으로 집합건물 **관리의 공백**이 발생한 경우

❑ 신청절차
- ○ 구분소유자, 임차인, 분양자 등 **이해관계인**이 신청
- ○ 해당 집합건물법 **소재지 관할법원**에 신청

❑ 임시관리인의 직무
- ○ 임시관리인은 **6개월 내**에 관리인을 선임하기 위하여 관리단 집회 또는 관리위원회를 소집해야 함
- ○ 임시관리인의 임기는 새로운 관리인이 선임되면 종료
- ○ 임시관리인의 임기는 **관리인의 임기**를 초과할 수 없음(집합건물법 제24조의2제3항)

임시관리인선임신청서 신 청 인 ○○○ ○○도 ○○시 ○○동 ○○오피스텔 101호 사건본인 ○○오피스텔관리단 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ **신 청 취 지** 변호사 ○○○ ○○도 ○○시 ○○동 ○○ 위 자를 ○○오피스텔 관리단의 임시관리인으로 선임한다. 라는 재판을 구합니다. **신 청 이 유** 1. 당사자의 관계 사건본인은 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔 관리단(이하 '이 사건 집합건물'이라고 합니다)의 관리단이며, 신청인은 이 사건 집합건물의 구분소유자입니다. 2. 신청에 이르게 된 경위 3. 임시관리인선임의 필요성 4. 결론 이상에 살핀바와 같이 사건본인의 어려운 사정을 고려하여, 조속한 시일내에 임시관리인을 선임하여 주실 것을 바랍니다. **소 명 방 법** **첨 부 서 류** 1. ○○오피스텔 등기부등본 1통 2000. 4. . 신청인 ○○○ ○○지방법원 ○○지원 귀중

【제19강】

직무대행자 선임신청

권 성 환

❑ 직무대행자의 의의

관리인 선임결의가 **무효임을 확인하는 소**를 제기하거나 법원에 관리인 **해임을 청구**하는 경우에 관리인이 직무를 하지 못하도록 직무집행정지 가처분 신청 가능

○ 법원은 보전의 필요성이 인정되면 직무집행정지 가처분 결정을 내리게 됨

○ 관리인이 관리권한을 행사할 수 없음을 이유로 직무대행자의 선임을 신청할 수 있음

- 직무대행자는 관리인 선임결의의 무효확인의 소를 제기하거나, 관리인 해임을 청구할 수 있는 자가 신청
- 신청당사자가 직무대행자를 추천하기도 하지만 법원은 이에 구속되지 않고 직무대행자를 선임

○ 직무대행자의 업무

- 직무대행자는 관리인의 업무를 수행
- **통상의 사무**가 아닌 사무를 수행하기 위해서는 법원의 허가가 필요

○ 직무대행자 권한 소멸

- 가처분결정이 **취소**되어야 함
- 관리단 집회가 개최되어 적법하게 관리인이 선출되었다고 하더라도 곧바로 직무대행자의 권한이 소멸하는 것은 아님

○ 직무대행자를 신청하는 경우에는 실무적으로 직무대행자의 보수액을 신청당사자가 법원에 **예납**해야 함

- 이 비용은 법원에 **집행비용액확정결정신청**을 하여 회수 가능

직무집행정지 및 직무대행자선임 가처분신청

신청인 ○○○ (주민등록번호)
○○도 ○○시 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
피신청인 ○○○ (주민등록번호)
○○도 ○○시 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)

목 적 물 의 가 액

금 20,000,100원

피보전권리의 요지

피신청인에 대한 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인 선임무효확인의 청구권

신 청 취 지

1. 피신청인은 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인으로서의 직무를 집행하여서는 아니 된다.
2. 위 직무집행정지기간 중 관리인의 직무를 법원에서 정하는 적당한 사람으로 하여금 대행하게 한다.

라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 신청인은 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔 제401호의 구분소유자입니다.
2. 피신청인은 ○○도 ○○시 ○○동 ○○ ○○오피스텔관리단의 관리인으로 선임되었다고 주장하지만 피고는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 과반수 참석과 참석한 구분소유자 및 의결권의 과반수 동의를 얻지 못하였습니다. 피고는 규약에 따라 참석한 구분소유자의 과반수 동의를 얻었다고 주장하지만, 규약에는 구분소유자 및 의결권의 과반수가 참석한 경우에 관리단 집회의 의사가 개시될 수 있다고 규정하고 있습니다.

3. 따라서 피신청인은 관리인으로 선임되지 않았으므로 이 신청에 이르게 되었습니다.

입 증 방 법

1. 관리단 집회 의사록 1통
1. 규약 1통

첨 부 서 류

1. 위 입증방법 1통
1. 고유번호증 1통
1. 사업자등록증 1통

20○○. . .

위 신청인 ○ ○ ○ (인)

○○지방법원 ○○지원 귀중

【제20강】

관리인 해임청구

김 건 호

❑ 관리인 해임청구 요건

관리인이 **부정한 행위**를 하거나 **직무를 수행하기 적합하지 않은 경우**(집합건물법 제24조 5항)

○ 표준관리규약 제52조에서 규정하는 해임청구 사유

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

❑ 청구권자

○ 각 **구분소유자**

○ 구분소유자 이외의 자(임차인 등)는 관리인의 해임을 청구할 수 없음

❑ 청구절차

○ 집합건물 **소재지 관할법원**에 해임청구 가능

○ **관리단과 관리인을 모두 피고**로 해야 함(고유필수적 공동소송)

소 장

원 고 ○○○ (주민등록번호)
○○도 ○○시 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
피 고 1. ○○○ 관리단
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
2. ○○○
○○시 ○○구 ○○길 ○○(우편번호 ○○○-○○○)
관리인 해임청구의 소

청 구 취 지

1. 피고2를 피고1 관리단의 관리인에서 해임한다.
2. 소송비용은 피고들이 부담으로 한다.

라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 원고는 ○○시 ○○구 ○○동 ○○소재, ○○오피스텔의 ○○호의 구분소유자이고, 피고1은 이 사건 건물 전체 구분소유자들로 구성된 집합건물법상 관리단이며, 피고2는 피고1관리단의 관리인으로 선임된 자입니다.

2. 피고2는 집합건물법 및 관리규약상 관리인의 보고의무 등을 전혀 이행하지 않았고, 관리비를 횡령하는 등 부정행위를 하였으며, 위탁관리회사를 선정하는 과정에서 금품을 수수하는 등 구분소유자들로부터 관리를 위임받은 취지에 반하여 구분소유자들에게 손해를 입혔고, 이로 인해 구분소유자들과의 신뢰관계 역시 현저히 파괴되어 더 이상 관리인으로서 직무를 수행하기에 현저히 곤란한 사유가 있습니다.
3. 따라서 원고는 피고2를 피고1 관리단의 관리인에서 해임을 구하고자 이 사건 청구에 이르게 되었습니다.

입 증 방 법

1. 갑 제1호증 등기사항전부증명서
1. 갑 제2호증 고유번호증
1. 갑 제3호증 관리규약
1. 갑 제4호증 형사판결문

첨 부 서 류

1. 위 입증방법 각 1통
1. 송달료납부서 1통

20○○. ○. ○.
위 원고 ○○○ (서명 또는 날인)

○○지방법원 귀중

【제21강】
관리인의 보고의무・정보제공의무

김 건 호

❑ 관리인의 보고의무의 의의

집합건물법 제26조는 관리단의 업무에 관한 정보가 구분소유자들에게 투명하게 제공될 수 있도록 관리인의 보고의무를 규정함

❑ 보고해야 하는 정보의 내용(시행령 제6조)

○ **정기관리단집회** 보고사항

- 관리단이 수행한 사무의 주요 내용
- 예산・결산 내역

○ **정기 또는 임시관리단집회** 보고사항

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

○ **매월 보고**해야 하는 사항

- 매월 부과되는 관리비의 액수와 산정방법
- **서면**으로 보고해야 함 : 통상적으로 관리비 고지서의 형태로 보고가 이루어짐

❑ 위탁관리회사의 정보제공의무

○ 위탁관리의 경우에는 현실적으로 위탁관리회사가 관리단의 위임을 받아 관리비를 징수하고 집행하며, 관리비의 부과기준, 부과내역, 징수내역, 지출내역에 관한 정보를 보관

○ 위탁관리회사가 구분소유자들에게 관리비에 관한 정보를 제공하지 않는 경우

- 관리인은 관리단의 대표자로서 구분소유자들을 위해서 위탁관리회사가 관리업무에 관한 정보를 구분소유자에게 제공하도록 요구할 수 있음
- 관리인은 위탁관리회사가 이러한 정보를 구분소유자들에게 제대로 제공하지 않는다면 위탁관리**계약의 위반**을 이유로 **위탁관리계약을 해지**할 수 있음
- 위탁관리업자에게 정보제공의무를 요구하지 않으면 관리인이 스스로 구분소유자들에 대한 보고의무를 이행하지 않은 것으로 되며, **관리인 해임사유**가 될 수 있음

❑ 관리인의 보고의무 위반의 효과

○ 관리인이 보고의무의 미이행이 중대한 경우에 이를 근거로 관리단 집회에서 관리인 해임 가능

○ 보고의무를 이행하지 않은 것이 직무를 수행하기 적합하지 않은 사유에 해당하는 경우에는 각 구분소유자는 법원에 관리인 해임 청구 가능(집합건물법 제24조 제5항)

○ 관리인이 보고의무를 이행하지 않거나 허위로 보고한 경우에 주무관청은 관리인에게 200만 원 이하의 **과태료** 부과 가능(집합건물법 제66조 제3항 제4호).

❑ 이해관계인의 정보제공청구

관리인이 관리단 집회에서 보고한 자료 그리고 매월 구분소유자에게 제공한 자료 ➜ **이해관계인**은 **열람**이나 **복사본**의 교부 청구할 수 있음

- 복사본을 위한 청구비용은 자료의 제공을 요청하는 이해관계인이 부담
- 이해관계인

  구분소유자가 아닌 동거가족

  ✓ 전유부분의 매수인

  ✓ 임차인

  ✓ 전세권자 등

❍ 개인정보 또는 이해관계가 없는 정보에 대해서는 관리인은 열람이나 복사 거부 가능

- **개인의 사생활**의 **비밀에 관한 정보나 자유**를 침해할 우려가 있는 정보가 있다면 이러한 정보를 제외하고 자료를 제공해야 함

【제22강】

관리단의 회계감사

최 준 호

❑ 의무적 외부회계감사

의무회계감사 대상

- 전유부분이 **150개 이상**으로서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비가 **3억 원 이상**이거나 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 **수선적립금이 3억 원 이상**(시행령안 제6조의2제1항)인 집합건물

○ 관리인은 매년 1회 이상 외부회계감사를 받아야 함

- 다만 구분소유자 및 의결권의 **2/3** 이상의 결의가 있다면 외부회계감사를 생략할 수도 있음(집합건물법 제26조의2제1항)
- 회계감사를 받지 않기로 하는 결의에서 **임차인**과 같은 점유자도 의결권 행사 가능
  다만 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 점유자 의결권 행사 불가

❑ 임의적 외부회계감사

○ 임의적 외부회계감사 대상

- 전유부분이 **50개 이상 150개 미만**으로서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 **관리비 3억 원 이상** 또는 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 **수선적립금 3억 원** 이상이거나, 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」제2조제7호에 따른 감사인(이하 "감사인"이라 한다)의 외부회계감사를 받지 않았으면서 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 **관리비가 1억 원** 이상이거나, 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 **수선적립금이 1억 원** 이상인 집합건물의 경우
- 구분소유자의 **1/5**이 연서하여 요청하는 경우에 외부회계감사를 받아야 함
  ✓ 연서 : 하나의 문서에 여러 구분소유자가 서명하는 것(집합건물법 제26조의2제3항)

❑ 회계감사결과 보고의무

○ 관리인은 감사보고서 등 외부회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 **1개월** 이내에 구분소유자와 점유자에게 **서면(전자문서 포함)**으로 **보고**해야 함(집합건물법 제26조의2제4항, 동 시행령 6조의3제1항)

○ 회계감사의 결과는 구분소유자가 관리인에게 따로 법 제34조 제3항에 따르는 **통지장소를 제출**하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 **전유부분이 있는 장소**로 발송

- 이 경우 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 간주(시행령 6조의3제2항)

○ 규약의 정함이 있다면 관리인은 법 제26조의2 제4항의 보고의무를 이행하기 위하여 **건물 내의 적당한 장소**에 게시하거나 인터넷 **홈페이지에 공개**함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음

- 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 간주(시행령 6조의3제3항).

❑ 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 **9개월** 이내에 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여분계산서 또는 결손금처리계산서 4. 주석(註釋)과 같은 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 외부회계감사를 받아야 함(시행령 6조의4제1항).

○ 관리인은 외부회계감사에 있어서 정당한 사유없이 감사인의 자료열람, 등사, 제출 요구와 조사를 거부하거나 방해, 기피하는 행위를 해서는 안 되며, 감사인에게 거짓자료를 제출하는 등의 방법으로 외부회계감사를 방해하면 안 됨

○ 만약 관리인이 외부회계감사를 받지 않거나 외부회계감사를 방해하면 **500만 원** 이하의 과태료가 부과될 수 있음(집합건물법 제66조제1항제1호)

❑ 공동주택관리법이나 유통산업발전법에 따라 외부회계감사를 받은 경우에는 집합건물법에 따라 다시 외부회계감사를

【제23강】
관리단의 규약

김 건 호

❑ 규약의 설정・변경・폐지에 있어서 유의할 사항

유효한 규약의 존재 여부 확인

- 입주관련 서류 중에서 규약에 대한 동의서를 통하여 서면결의가 성립하였는지 확인해야 함
- 규약의 설정, 변경, 폐지를 위해서는 구분소유자 및 의결권의 **3/4** 이상의 동의가 필요 : 서면결의의 경우에는 **4/5** 이상의 동의가 필요
- 임차인이 규약의 제정을 위한 결의에서 의결권을 행사한 경우에 그러한 의결권 행사는 무효임

○ 특별한 영향을 받는 구분소유자의 동의 : 예를 들어 다음의 사항에 대해서 해당 구분소유자의 동의가 필요

- 분양계약을 통하여 전용사용권을 설정하였는데 규약으로 전용사용권을 소멸시키는 경우
- 분양계약에 의한 업종제한을 변경함으로 인해서 해당 건물 내의 독점적 영업이익이 침해된 경우
- 모든 구분소유자에게 동일한 영향을 미치는 경우에는 특별한 영향을 주장할 수 없음

❑ 규약으로 정할 수 있는 사항

	규약에서 정할 수 있는 사항	집합건물법
공용부분관련사항	규약공용부분	제3조제2항
	구분소유자의 공용부분에 대한 지분, 지분에 따른 공용부분의 수익・부담	제10조제2항
	공용부분의 관리를 위한 결의요건, 임차인의 관리참여	제16조제2항
규약에 관한 사항	규약대지	제4조제1항
	전유부분과 대지사용권의 분리처분여부	제20조제2항
	전유부분의 처분에 따른 대지사용권의 비율	제21조제1항
관리단에 관한 사항	관리임의 임기	제24조제2항
	관리위원회에 의한 관리인의 선임과 해임	제24조제3항단서
	관리인의 권한과 의무	제25조제1항제4호
	관리위원회의 설치여부	제26조의3제1항
	관리위원회의 결의가 없더라도 관리인이 할 수 있는 행위	제26조의3제3항
	관리위원의 선출방식	제26조의4제1항
	관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임비율	제27조제1항
	규약을 보관할 자	제30조제2항
	관리인에게 위임한 관리단 사무의 내용	제31조
	임시관리단집회의 소집을 요구할 수 있는 구분소유자의 1/5의 완화	제33조제2항
	관리단집회의 소집통지기한	제34조제1항
	집회소집의 통지장소를 제출하지 않은 구분소유자에 대해서 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지에 갈음할 수 있음을 규약에서 정할 수 있음	제34조제4항
	법에서 특별히 정수가 정해진 사항 이외의 사항에 대해서는 통지하지 않더라도 규약에서 정함이 있으면 결의할 수 있음	제36조제2항
	의결권의 비율은 전유부분의 면적에 따르지만 규약에서 달리 정할 수 있음	제37조제1항
	관리단집회의 議事는 구분소유자 및 의결권의 과반수로 의결하지만 규약에서 이와 다른 규정을 둘 수 있음	제38조제1항
	관리단집회의 의장은 규약이 별도로 정할 수 있음	제39조제1항
	건물의 일부멸실과 복구에 관한 사항은 규약에서 별도로 정할 수 있음	제50조제3항

❑ 규약으로 정할 수 없는 사항

○ 특별결의 요건은 규약으로 **정족수**를 낮출 수 없음 : 공용부분의 변경, 규약의 설정/변경/폐지, 관리단 집회에 갈음하는 서면결의, 재건축결의, 전유부분의 사용금지청구(법제44조제2항), 구분소유권의 경매청구(법 제45조제2항)

○ 관리인에게 전유부분의 임대권한을 부여하는 규약내용 : 이러한 내용의 규약은 무효임

• 구분소유자의 권리를 과도하게 침해 내지 제한하는 규약내용

❑ 규약을 제정/개정함에 있어서 점검해야 할 사항

관리에 관한 사항		규약에 포함시켜야 할 사항
관리위원회를 설치할 예정입니까?	예	규약에 관리위원회 설치에 관한 규정이 존재해야 합니다.
	아니오	규약에 관리위원회에 관한 규정을 둘 필요가 없습니다.
관리위원을 선거구별로 선출할 예정입니까?	예	규약에 관리위원을 선거구별로 선출한다는 내용과 선거구, 선거구별 관리위원 수를 정해야 합니다.
	아니오	규약에 관리인 선출에 관한 규정을 두지 않아도 됩니다.
관리인을 관리위원회에서 선출할 예정입니까?	예	관리인을 관리위원회에서 선출한다는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규약에 관리인 선출방법에 관한 규정을 두지 않어도 됩니다.
관리위원 중에서 관리인이 선출된 경우에 관리인이 관리위원직을 유지하도록 할 예정입니까?	예	규약에 관리인이 관리위원을 겸직할 수 있다는 점을 규정해야 합니다.
	아니오	규약에 규정을 두지 않으면 관리인은 관리위원이 될 수 없습니다.
대지사용권의 분리처분을 허용할 예정입니까?	예	규약에 대지사용권과 전유부분의 분리처분을 허용하는 규정을 신설해야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 분리처분은 금지됩니다.
전유부분이 처분되더라도 대지사용권이 함께 처분되지 않도록 할 예정입니까?	예	대지사용권이 전유부분의 처분에 따르지 않는다는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정을 두지 않으면 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르게 됩니다.
관리인의 임기를 2년 미만으로 제한할 예정입니까	예	관리인의 임기를 2년 미만으로 제한하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 관리인의 임기는 2년이 됩니다.
관리인의 연임과 중임을 허용할 예정입니까?	예	규정이 없으면 연임/중임이 제한되지 않습니다.
	아니오	연임/중임을 제한하기 위해서는 규정을 두어야 합니다.
관리위원의 임기를 2년 미만으로 제한할 예정입니까?	예	관리위원의 임기를 2년 미만으로 제한하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 관리위원의 임기는 2년이 됩니다.
관리위원의 연임과 중임을 허용할 예정입니까?	예	규정이 없으면 연임/중임이 제한되지 않습니다.
	아니오	연임/중임을 제한하기 위해서는 규정을 두어야 합니다.
관리단 집회 소집통지기간을 일주일보다 짧거나 길게 정할 예정입니까?	예	관리단 집회 소집통지기간에 관한 규정을 규약에 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없으면 소집통지기간은 일주일이 됩니다.
통상결의 요건을 구분소유자 및 의결권의 과반수보다 완화할 예정입니까?	예	통상결의요건을 완화하는 규정을 두어야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 구분소유자 및 의결권의 과반수입니다.
의결권 행사방법으로 문자메시지, 이	예	이러한 방법으로 의결권을 행사할 수 있기 위해서는 규약의 정함이 있어야 합니다.

메일, 인증없는 전자투표를 활용할 예정입니까?	아니오	규약의 정함이 없다면 이런 방법으로 의결권을 행사할 수 없습니다.
의결권의 비율을 공용부분* 지분비율이 아니라 동일하게 규정할 계획입니까?	예	각 구분소유자의 의결권의 비율을 규약에서 정해야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 전유부분의 면적비율(공용부분 지분비율)에 따라서 의결권의 크기가 정해집니다.
관리위원회의 결의요건을 선출된 관리위원의 과반수 동의로 정할 예정입니까?	예	규약으로 출석관리위원 과반수의 결의로 정하도록 정해야 합니다.
	아니오	규정이 없다면 관리위원이 전부 선출되지 않았다고 하더라도 재적관리위원 과반수의 결의로 관리위원회의 의결해야 합니다.
관리단이 보존행위**를 하고 구분소유자가 단독으로 보존행위를 할 수 없도록 할 예정입니까?	예	관리단만이 보존행위를 할 수 있다고 규약으로 정해야 합니다.
	아니오	규약의 정함이 없다면 구분소유자 각자 보존행위를 할 수 있습니다.

* 공용부분 : 공용부분에 대해서는【관리가이드 제15호】참조

** 보존행위 : 공용부분의 현상을 유지하는 행위. 예를 들어 공용부분의 파손부분 보수 또는 노후화된 부분 교체하는 행위, 일반적인 유지비를 지출하는 행위, 공용부분에 대한 방해의 배제를 요구하는 행위, 하자보수를 청구하는 행위 등

【제24강】
관리업무의 인수인계

이 기 남

❑ 관리인이 새로 선출되면 집합건물법 제9조에 의해서 관리업무를 수행하는 분양자와 기존의 관리인은 새로운 관리인에게 관리업무를 인계하여야 함

❑ 다음의 서류를 **인수인계**하여야 함

설계도서, 장비의 명세, 수선계획 및 안전관리계획

- ○ 관리비 · 사용료 · 이용료의 부과 · 징수현황 및 이에 관한 회계서류
- ○ 수선적립금의 적립현황
- ○ 관리비예치금의 명세
- ○ 전유부분을 입주자의 입주일, 연락처에 관한 정보
- ○ 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

❑ 아래의 예시는 관리단이 위탁관리업자로부터 인수해야 하는 서류 또는 위탁관리업자가 변경되는 경우에 새로운 위탁관리업자가 인수해야 하는 서류의 예시이다.

〈위탁관리업자가 변경되는 경우 인수인계서 예시〉

1. 단지개요	1) 비품 현황	4) 간이 무선국 허가증
2. 부대 및 복리시설 현황	2) 공구 현황 (전기, 기계, 영선)	5) 소방시설 완공검사 필증
3. 동별, 평형별 호실수 현황	3) 소모성 공기구 비품	6) 도시가스 완성검사 필증
4. 관리사무소 기구표	**9. 회계 현황**	7) 전기, 설비 공사계획 신고필증
5. 자위소방대 편성표	1) 합계잔액시산표	8) 전기사용 계약서
6. 직원현황	2) 재무상태표	9) 전력공급 동의서
7. 시설현황	3) 손익계산서	10) 접지 절연저항 측정표
1) 변전실 시설현황	4) 예금잔액증명서	11) 항공장애등, 옥상헬리포트 검사필증
2) 기계실 현황	5) 부속명세서	12) F.M.S 시설물 초기 입력 아이디와 비번
3) 승강기	6) 미수관리비(관리비 납입현황)	13) 하자보수(이행) 증권
4) 구내통신시설 현황	**10. 협력업체 계약 현황**	14) 검사대상기기 설치 허가증
5) 중계기 설치 현황	용역계약 및 보험계약 현황	15) 오수처리시설 준공검사 신고 필증
5) 가로등	**11. 인장 보유현황**	16) 압력용기 구조용접 검사증
6) 화재수신기	**12. 주요 시설물 기록일지 목록**	17) 건축 사용검사 승인서
7) 유류저장탱크	**13. 주요서류 목록**	18) 건축 안전점검 종합 보고서
8) 오수처리장 설비현황	1) 주요 서류목록	**15. 기타**
9) 피뢰침 시설	2) 준공도면 목록	
10) 소방시설(소화기 노즐-수량/스프링쿨러, 소화전-작동상태)	3) 안전관리계획서	
12) 고가수조 및 저수조 현황	4) 소방관리계획서	
11) 지하수 현황	5) 수선계획서	
12) 비상방송시설 및 일반방송 시설	**14. 주요시설 인허가 서류현황**	
13) 하자보수 미결사항	1) 건축 사용검사 필증	
8. 비품 및 공기구 현황	2) 전기 안전관리자 선임 필증	
	3) 승강기 완성검사 필증	

【제25강】
관리단의 계약체결방식과 입찰공고문

이 기 남

❑ 관리단의 **계약체결** 요건

규약으로 관리인의 권한으로 정한 사항에 대해서는 **관리인이 단독**으로 관리단 명의로 계약체결 가능

○ 규약으로 관리위원회의 권한으로 정한 사항에 대해서는 관리단 명의로 계약을 체결하기 위해서 **관리위원회의 결의**가 필요

○ 관리인과 관리위원회의 권한으로 정하지 아니한 사항에 대해서 관리단의 명의로 계약을 체결하기 위해서는 **관리단 집회의 결의**가 필요

○ 관리단이 계약을 체결하는 경우에 관리단의 대표자인 "○○○관리단 관리인 ○○○(관리인 이름)"으로 체결

❑ 관리단의 계약체결 방식 - 경쟁입찰방식

○ 다수의 특정의 입찰자들 중에서 **낙찰자**를 선정하고 그 자와 계약을 체결하는 방식

- 일반경쟁입찰 : 제한경쟁입찰과 지명경쟁입찰을 제외한 경쟁입찰방식
- 제한경쟁입찰 : 입찰참가자의 자격을 사전에 제한하는 방식
- 지명경쟁입찰

  다수의 입찰참가자를 지정하여 입찰에 참가하도록 하는 방식

  ✓ 특수한 기술력을 갖춘 업체만 입찰에 참여하도록 함

○ 계약금액이 큰 경우 또는 위탁관리계약, 공사도급계약, 용역계약과 같이 중요한 계약은 공정성과 투명성을 위해서 경쟁입찰 방식으로 체결을 체결하는 것이 바람직

❑ 관리단의 계약체결방식 - 수의계약방식

○ 상대방을 **임의로 선택**하여 계약을 체결하는 방식

다음과 같은 경우에는 수의계약을 체결할 수 있음(유통산업발전법에 따른 “대규모점포등의 유지·관리를 위한 계약 체결지침” 제3조 참조)

- 보험계약을 하는 경우
- 공산품을 구입하는 경우
- 분뇨의 수집 · 운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
- 특정인의 기술이 필요하거나 물품이나 용역의 공급자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
- 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
- 공사 및 용역 등의 계약대금이 500만 원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
- 입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
- 위탁관리계약이나 용역계약이 종료하여 갱신하는 경우. 다만, 입점상인의 10분의 1 이상이 반대하는 경우에는 공개경쟁입찰 방식으로 위탁관리계약이나 용역계약을 체결하여야 한다.

주차장 공사입찰공고문 <예시>

1. 단지개요
 1) 단지명 : ○○오피스텔
 2) 소재지 : ○○도 ○○시 ○○동 ○○번지
 3) 단지규모 : ○○개동 ○○세대
2. 현장설명 및 서류접수
 1) 현장설명회 일시 : 20 년 월 일(요일) 오후 시. (당 관리사무소)
 2) 서류접수 마감일시 : 20 년 월 일(요일) 오후 시까지
3. 참가자격
 1) ○○지역소재 업체로서 관계법령에 의한 토목공사업 또는 포장공사업 등록을 필한 업체
 2) 오피스텔 단일실적 3천만원 이상 시공경험이 있는 업체
 3) 공고일 기준 1년간 설치 실적이 많은 업체
 4) 보증보험 증권 발행에 결격사유가 없는 업체
 5) 현장 방문하여 공사범위 세부내용 실측한 업체
4. 제출서류
 1) 회사소개서 및 사업자 등록증 사본 각 1부
 2) 법인 인감증명서 및 사용인감계 각1부
 3) 전문공사업 면허증 및 등록증 사본 각1부
 4) 국세 및 지방세 완납증명서 1부
 5) 최근 1년간 공사실적 증명서 1부
 6) 공사계획서 및 시방서 1부
 7) 견적서 밀봉 제출
5. 기 타
 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.
 2) 제출된 서류가 부실한 경우 결격사유로 판단함.
 3) 제출된 서류에 허위가 발견될 경우 계약 체결 이후라도 무효 처리함.
 4) 입찰참여업체는 ○○오피스텔 관리단의 선정결정에 대하여 일체의 이의를 제기치 못함.
 5) 기타 문의사항은 아파트 관리사무소 (☎ ○○-○○○-○○○○)로 문의하기 바람.

20 년 월 일

○○오피스텔 관리단

【제26강】
집합건물의 수선계획과 수선적립금

이 기 남

❑ 수선계획의 법적 근거

집합건물법 제17조의2 제1항 : 관리단은 관리단 집회의 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설을 교체 및 보수하기 위한 **수선계획**을 수립할 수 있음

- 수선계획은 건축주가 작성한 건축물관리계획에 포함된 장기수선계획을 참고하여 작성하면 됨

  건축물관리법 제11조 : 사용승인을 받는 경우에 건축주는 건축물관리계획을 수립하여야 하고 그 건축물관리계획에는 건축물의 장기수선계획에 관한 사항이 포함되어야 함

❑ 수선계획의 내용

○ 공용부분에 대한 수선항목만이 수선계획에 포함되어야 함

○ 수선주기는 **사용검사일**이나 **사용승인일**을 기준으로 함

❑ 수선금액의 산출

○ 해당 공사별 면적이나 수량에 단가를 곱하여 산출

❑ 수선적립금

○ 수선적립금은 **구분소유자**로부터 징수해야 함

○ 수선적립금의 용도 : 수선적립금은 아래의 용도로만 사용할 수 있으며, 임의로 유지관리비 등으로 지출할 수 없음

- 제1호 : 수선계획에 따른 공사
- 제2호 : 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사

• 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제

❑ 전유부분별 수선적립금 산정방법

전유부분별 수선적립금 산정방법

월간 전유부분별 수선적립금	=	수선계획기간 중의 수선비총액 / 총공급면적 × 12 × 계획기간(년)	×	전유부분 면적

❑ 공동주택의 수선계획의 수립기준(공동주택관리법 시행규칙제7조제1항 및 제9조 관련) 참조

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
	5) 아스팔트 쉥글 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고

			(년)	(%)	
가. 예비전원(자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
	2) 수신반	전면교체	20	100	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	
	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	
	2) 보안등	전면교체	25	100	고휘도방전램프 또는 LED 보안등 적용
사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방범시설	1) 감시반(모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용(전동기 포함)
	2) 고가수조 (STS, 합성수지)	전면교체	25	100	
	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100	
	2) 밸브	전면교체	10	100	
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
	2) 배수관(강관)	전면교체	15	100	
	3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100	
	4) 오배수관(PVC)	전면교체	25	100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	7) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
옥외부대시설 및 옥외 복리	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	
		전면수리	15	100	

시설	2) 울타리	전면교체	20	100	
	3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
		전면교체	15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	5) 정화조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
	9) 주차차단기	전면교체	10	100	
	10) 조경시설물	전면교체	15	100	
	11) 안내표지판	전면교체	5	100	

【제27강】
공동의 이익에 반하는 행위의 대처방안

이 기 남

❑ 공동의 이익의 의의

건물을 통해서 얻고자 하는 구분소유자들의 **공통의 이익**

○ 집합건물의 용도와 규모를 고려하여 판단

- 주거용 집합건물의 공동의 이익 ➜ 쾌적한 주거생활
- 상업용 집합건물의 공동의 이익 ➜ 영리활동

○ 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 건물의 관리 및 사용에 있어서 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 해서는 안 됨(집합건물법 제5조 제1항)

❑ 공동의 이익과 관련된 구체적 사례

○ **용도변경**

- 전유부분이 주거의 용도로 분양된 경우에 구분소유자는 정당한 사유없이 그 부분을 주거 이외의 용도로 사용하거나 내부벽을 철거 또는 파손하여 증축하거나 개축하는 행위를 할 수 없음(집합건물법 제5조 제2항)
- 원칙적으로 공법상 규제 범위 내에서 구분소유자는 다른 구분소유자의 동의없이 자유롭게 전유부분의 용도를 변경 가능
- 용도변경으로 다른 구분소유자의 권리를 침해하는 경우에는 권리가 침해된 구분소유자의 동의가 필요
- 용도변경이 공동의 이익에 반한다면 관리단 집회의 결의로 용도변경의 정지나 원상회복을 청구할 수 있음

○ **업종제한**

- 분양계약이나 규약에서 정해진 업종제한에 위반하여 중복된 업종의 영업을 하는 행위는 공동의 이익에 반하는 행위에 해당

○ 공용부분의 **배타적 사용**

- 공동의 이익에 반하는 공용부분의 배타적 사용

  다른 구분소유자들의 동의나 관리단 집회의 결의없이 공용부분인 외벽에 간판을 설치하는 행위(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결 참조)

❑ 위반행위에 대한 제재

○ **행위금지**・결과제거・예방청구권

- 요건 : 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 하거나 그렇게 할 우려가 있는 경우(집합건물법 제43조 제1항)
- 제재의 내용
  - ✓ 행위의 정지 청구
  - ✓ 행위의 결과 제거 청구
  - ✓ 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구 가능
- 청구권자
  - ✓ 관리인
  - ✓ 관리단집회의 결의에 의해서 지정된 구분소유자 ➜ 관리인이 있다고 하더라도 관리단집회에서 이러한 조치를 취할 구분소유자를 별도로 선임 가능(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카2478 판결)
  - ✓ 공동의 이익에 반하는 행위가 구분소유자의 공용부분의 지분권을 침해하거나, 입점상인 상호간에 부담하고 있는 업종제한의무를 위반한 경우에는, 지분권이 침해된 구분소유자나 업종제한의무위반으로 인해서 손해를 입은 구분소유자는 지분권이나 업종제한약정을 근거로 단독으로 공동의 이익에 반하는 행위의 중단을 청구할 수 있음

• 청구의 상대방
공동의 이익에 반하는 행위를 하는 구분소유자
✓ 공동의 이익에 반하는 행위를 한 점유자
• 관리인이나 대표로 지정된 구분소유자가 소송을 제기하기 위해서는 관리단집회의 결의가 필요(집합건물법 제43조 제2항)

전유부분 **사용금지청구**
• 요건
✓ 구분소유자가 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 경우에 그로 인해서 공동생활상의 장해가 현저하고, 그 장해를 제거하여 공용부분의 이용의 확보나 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 경우
• 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 **결의**가 요구됨
• 청구권자
✓ 관리인 또는 관리단집회에서 통상결의에 의해서 선출된 구분소유자
• 청구의 상대방
✓ 건물의 보존에 해로운 행위를 하거나 공동의 이익에 반하는 행위를 한 구분소유자
✓ 임차인이 이러한 행위를 한 경우에는 임대차계약을 해지하고 전유부분의 인도를 청구 가능(집합건물법 제46조 제2항) ➜ 관리인이나 관리단 집회에서 선출된 구분소유자가 전유부분을 인도받은 때에는 지체없이 이를 구분소유자에게 인도해야 함(집합건물법 제46조 제3항).
• 공동의 이익이 반하는 행위의 금지나 결과의 제거를 청구할 수 있다면 사용금지 청구할 수 없음
• 소송상 청구에 의해서 사용금지 청구 가능

• 사용금지를 청구하기 위해서는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 다수의 결의가 필요
✓ 이러한 조치를 취하기 전에 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 부여해야 함(집합건물법 제44조 제3항)

○ 구분소유권의 **경매**
• 요건
✓ 제5조 제1항이나 제2항에 위반한 경우
✓ 규약에서 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 매우 곤란하게 된 때
• 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 **결의**가 요구됨
✓ 당해 구분소유자에게 변명의 기회 부여 이 경매절차에서 당해 구분소유자는 매수인이 될 수 없다(집합건물법 제45조 제5항).
• 경매신청절차
✓ 신청인 : 관리인 또는 관리단집회의 의결에 의하여 지정된 구분소유자
✓ 경매대상 : 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권
✓ 집합건물 소재지 관할법원에 청구
✓ 경매를 명하는 재판이 확정되면 그 청구를 한 자는 6개월 이내에 경매를 신청 가능 ➜ 6개월이 경과하게 되면 경매 청구 불가(집합건물법 제45조 제4항)
✓ 경매대상이 된 전유부분의 구분소유자는 경매절차에서 경락인이 될 수 없음

❑ 전유부분의 **점유자**와 공동의 이익
○ 전유부분의 점유자가 제5조 제1항의 행위를 하였거나 그러한 행위를 할 염려가 있는 경우
• 행위의 정지를 청구하거나 그 결과의 제거를 청구하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할

수 있음(집합건물법 제43조 제3항)

- 구분소유자의 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 관리단집회의 **결의**가 요구됨
- 관리단은 제재수단을 행사하기 전에 점유자에게 **변경의 기회**를 주어야 함

점유자가 사용금지를 청구할 수 있는 행위를 한 경우에 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약(예를 들어 임대차 계약)을 **해지**하고 그 전유부분의 **인도를 청구**할 수 있음

- 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 그 전유부분을 점유할 권원을 가진 자에게 이를 인도해야 함(집합건물법 제46조 제3항)

【제28강】
집합건물의 하자처리방안

권 성 환

❑ 하자담보책임 근거법률

집합건물법 제9조, 제9조의2

○ **공동주택관리법**

❑ 하자의 의미

○ 공사상 잘못으로 인하여 균열・침하・파손・들뜸・누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상・기능상・미관상의 지장을 초래할 정도의 **결함**

○ 하자판단에 관련된 기준

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

❑ 하자로 인한 담보책임의 당사자

○ 하자로 인한 구제수단을 행사할 수 있는 자

- 구분소유자

○ 하자로 인한 담보책임을 부담하는 자

- 분양자(공동주택의 경우에는 사업주체)
- 시공자(손해배상의 경우에 시공자는 보충적으로 책임을 부담

❑ 하자로 인한 구제수단

○ **하자보수청구**

- 전유부분 : 구분소유자가 하자보수 청구 가능
  공동주택의 경우에는 관리주체에게 대행하도록 할 수 있음
- 공용부분 : 구분소유자 또는 관리단
  ✓ **공동주택**의 경우에는 입주자대표회의, 관리주체도 하자보수 청구 가능

○ **손해배상**

- 전유부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능)
- 공용부분 : 구분소유자가 손해배상 청구 가능(관리단이나 입주자대표회의에 양도 가능)

○ 분양계약의 **해제**

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

❑ 담보책임의 존속기간

○ 하자의 내용에 따른 담보책임 존속기간

- 10년 : 건물의 **주요구조부** 및 **지반공사**의 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**

기산점

• 전유부분 : 구분소유자에게 **인도한 날**

• 공용부분 : **사용검사일** 또는 **사용승인일**

○ 그 밖의 제척기간

• 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 경우(하자가 명백하게 드러난 경우) : **1년**

• 기산일 전에 발생한 하자 : **5년**

❑ 하자보수보증금 의의

○ 하자보수보증금의 의의

• 하자보수를 위해서 분양자 도는 사업주체가 예치하는 금액

• 분양자 또는 사업주체는 은행에 **현금**으로 하자보수보증금을 **예치**하거나 하자보수를 위한 **보증보험에 가입**

❑ 공동주택의 하자보수보증금

○ 하자보수보증금 예치

• 보증금을 예치한 은행이나 보증보험계약을 체결한 보증기관은 **예치증서**나 **보증서**를 입주자대표회의에 교부

• 하자가 발생하면 입주자대표회의는 은행이나 보증기관에 보증금의 지급을 청구 가능

• 은행이나 보증기관으로부터 입주자대표회의가 보증금 수령하면 그 금액은 **하자보수비용**으로만 사용 가능

○ 예치의무자와 예치기간

• 하자로 인한 담보책임을 부담하는 사업주체가 하자보수보증금을 예치

• 담보책임기간 동안 보증금 예치 ➜ 담보책임기간이 경과하면 사업주체에게 반환

○ 예치절차

• 사업주체는 은행에 **현금**으로 보증금을 **예치**하거나, 하자보수보증금의 지급을 보증하는 기관(예를 들면 주택도시보증공사, 건설관련 공제조합, 보증보험회사 등)에 **보증보험에 가입**

• 사업주체는 사용검사나 사용승인 신청시 현금, **예치증서** 또는 **보증서**를 제출해야 함

예치명의 또는 가입명의는 **사용검사권자**, **사용승인권자**

✓ 입주자대표회의가 구성되면 예치명의 또는 가입명의를 **입주자대표회의**로 변경

○ 하자보수보증금의 청구

• 하자가 발생하게 되면 의무관리대상 공동주택의 경우에는 입주자대표회의, 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 집합건물 관리단이 보증금을 청구

• 보증금을 지급해야 하는 상대방은 예치증서나 보증서 발급기관

• 하자보수보증금은 사업주체가 하자를 보수하지 않는 경우에 아래의 서류를 첨부하여 하자보수 청구 가능(공동주택관리법 시행령 제44조 제1항 제1호).

✓ 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정서에 따른 하자보수비용

✓ 하자심사분쟁조정위원회의 조정서에 다른 하자보수비용

✓ 법원의 판결에 다른 하자보수비용

✓ 사업주체와 입주자대표회의등의 협의에 의한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

• 지급받은 보증금은 **하자보수비용으로만 사용**할 수 있음

✓ 하자보수보증금을 지급한 보증서 발급기관은 시장·군수·구청장에게 지급사실을 통보해야 함

입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날로부터 **30일** 이내에 사용명세를 사업주체에게 통보 (공동주택관리법 시행령 제44조 제5항)

❑ 그 밖의 집합건물 하자보수보증금

공동주택 이외의 집합건물의 경우에도 분양자 또는 건축주가 하자보증보험에 가입하는 경우가 있음

• 분양자 또는 건축주는 선택적으로 수분양자를 피보험자로 하여 하자보증보험을 가입

❍ 이 경우에는 하자보증보험의 내용에 따라 보증보험사에 하자로 인한 보증금을 청구할 수 있음

❍ 자세한 내용은 보증보험회사에 문의할 필요가 있음

❍ 2020년 9월 현재 경기도는 22개 시군에서 오피스텔의 건축허가를 신정할 때에 하자보증보험에 가입하거나 하자보수보증금을 예치하도록 하도록 권고하고 있음

【제29강】

집합건물과 분쟁조정

권 성 환

분쟁조정위원회	분쟁조정의 내용	담당기관
❑ 집합건물분쟁조정위원회(근거법 : 집합건물법)	특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도와 같은 광역지방자치단체에 설치 ○ 분쟁대상건물 : 비의무관리대상 공동주택, 주상복합아파트, 대규모점포, 그 밖의 집합건물 • 공동주택의 하자담보책임에 관한 분쟁은 조정대상에서 제외 ○ 공동주택이 아닌 집합건물의 구분소유자는 집합건물의 하자분쟁에 있어서 집합건물분쟁조정위원회를 통하여 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청 가능 ○ 조정의 효력 • **민법상 화해**의 효력 • 조정의 내용을 이행하지 않으면 다시 민사소송을 제기해야 함 • 조정서의 내용은 민사소송절차에서 중요한 증거로 활용 가능	❑ 경기도 건축디자인과 ○ 전화 : 031-8008-3476 ○ 팩스 : 031-8008-3479 ○ 홈페이지 : https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-relax/
❑ 공동주택관리분쟁조정위원회(근거법 : 공동주택관리법)	○ 공동주택관리분쟁조정위원회는 중앙과 지방에 설치 ○ **중앙분쟁조정위원회**의 조정대상 • 둘 이상의 시군구 관할구역에 걸친 공동주택에 관련된 분쟁 • 지방분쟁조정위원회가 설치되지 않은 시군구의 공동주택에 관한 분쟁 • 공동주택의 분쟁당사자가 합의한 경우 • 500세대 이상 공동주택의 분쟁 • 지방분쟁조정위원회가 중앙으로 이송한 분쟁 ○ 조정의 효력 • **재판상 화해**의 효력(지방분쟁조정위원회의 조정은 민법상 재판상 화해의 효력만 있음) • 소멸시효 중단의 효력이 있음	❑ 중앙공동주택관리분쟁조정위원회 ○ 주소 : 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동175) 중앙공동주택관리분쟁조정위원회 ○ 홈페이지 : namc.molit.go.kr

❑ 하자심사분쟁조정위원회(근거법 : 공동주택관리법)	하자심사분쟁조정위원회의 업무 • **공동주택**의 하자여부의 판정 위원회는 하자여부를 조사하여 하자라고 판정되면 하자판정서 정본을 당사자에게 송달 ✓ 하자판정서에는 하자보수기간이 기재되어 있는데, 이 보수기한까지 하자를 보수하지 않으면 1,000만 원 이하의 과태료가 부과 • **공동주택**의 하자에 관한 분쟁의 조정 ✓ 분쟁조정은 **재판상 화해**와 동일한 효력 ✓ 분쟁조정을 신청하면 하자보수청구권의 소멸시효 중단	▣ 하자심사분쟁조정위원회 주소 : 경기도 고양시 일산서구 고양대로 315, 3층 (대화동, 국토안전관리원) □ 전화 : 031- 910-4200 □ 팩스 : 031- 910-4249 □ 홈페이지:www.adc.go.kr

❑ 대한법률구조공단 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회(근거법 : 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법)	○ 대한법률구조공단의 **서울, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주** 6개 지부에 설치 ○ 분쟁조정대상 • 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁 ○ 조정의 효력 • 분쟁조정은 민법상 화해의 효력 • 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능	▣ 수원 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 □ 주소 : 우) 16500 경기도 수원시 영통구 월드컵로 150번길 10, YM빌딩 3층 수원사무소 □ 전화 : 031-8007-3430 □ 팩스 : 031-211-6133 □ 홈페이지 : hldcc.or.kr (주택임대차분쟁조정위원회) www.cbldcc.or.kr (상가건물임대차분쟁조정위원회)

❑ 한국부동산원/LH(한국토지주택공사) 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회(근거법 : 주택임대차보호법·상가건물임대차보호법)	한국부동산원의 **서울, 경기, 강원, 세종, 전북, 경북** 6개 지부, LH의 **인천, 충북, 경남, 경기, 울산, 제주** 6개 지부에 설치 ○ 분쟁조정대상 • 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁 ○ 조정의 효력 • 분쟁조정은 민법상 화해의 효력 • 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능	▣ 한국부동산원/LH(한국토지주택공사) 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 홈페이지 : adrhome.reb.or.kr/hl/contact/contact.do (주택임대차) adrhome.reb.or.kr/cbl/index.do (상가건물임대차) ▣ 한국부동산원 경기 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 □ 주소 : 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1187, 8층 (장항동, 흥국생명빌딩) □ 전화 : 031-902-3573~4 ▣ LH 경기 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 □ 주소 : 경기도 성남시 분당구 성남대로43번길 10 □ 전화 : 070-4048-6139

❑ 경기도 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회(근거법 : 「경기도 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영조례」, 「경기도 상가건물 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」	○ 임대차 관련 전문상담가 전화 즉시상담 후 분쟁조정신청 연계 ○ 분쟁조정대상 • 주택이나 상가건물의 임대차로 인한 분쟁 ○ 조정의 효력 • 분쟁조정은 민법상 화해의 효력 • 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있다면 별도로 소송을 제기하지 않더라도 강제집행 가능	▣ 경기도 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회 □ 전화 : 031-8008-2875 □ 팩스 : 031-8008-2139 □ 홈페이지 : https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cildx=791&menuId=2546 (주택임대차) https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?cildx=790&menuId=2545 (상가건물임대차)

❑ 중앙환경분쟁조정위원회	환경분쟁조정위원회의 근거법률은 환경분쟁조정법이다. 집합건물과 관련된 조정대상은 층간소음으로 인한 분쟁이다. 층간소음으로 인한 분쟁은 환경분쟁조정위원회를 이용할 수도 있지만, 공동주택관리분쟁조정위원회를 이용할 수도 있다.	▣ 중앙환경분쟁조정위원회 주소 : 세종시 가름로 143, KT&G 세종타워B 4층 □ 전화 : 044-201-7969 □ 팩스 : 044-201-7970 □ 홈페이지: ecc.me.go.kr/front/user/main.do

【제30강】

경기도 집합건물분쟁조정위원회

권 성 환

❑ 근거법률 : 집합건물법 제52조의2

❑ 구 성 : 10명

위원장 : 위촉직(법학교수)

○ 위 원 : 공무원2, 도의원 1, 교수 2, 회계사 1, 건축사 1, 변호사 3

❑ **조정대상**

○ 집합건물법을 적용받는 건물의 하자 분쟁조정 (분양목적 공동주택 제외)

○ 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회 구성·운영 분쟁조정

○ 공용부분의 보존·관리 또는 변경 분쟁조정

○ 관리비의 징수·관리 및 사용 분쟁조정

○ 규약의 제정·개정 분쟁조정

○ 재건축 관련 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속 분쟁조정

○ 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 분쟁조정

○ 규약에서 정한 전유부분 사용방법 분쟁조정

○ 관리비 외 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용 분쟁조정

○ 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 계약 분쟁조정

법원 소송계류중인 일방이 신청한 경우 또는 조정진행 중 당사자중 일방이 소를 제기한 경우에는 각하 또는 중지

❑ 조정절차

○ 신청서 제출 : 경기도 건축디자인과(전화 : 031-8008-3476, 팩스 : 031-8008-3479)

○ 홈페이지 : https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-relax/

조정절차 흐름도

① 신청인의 분쟁조정 신청 (구분소유자 또는 대리인 → 위원회)	※ 신청내용이 조정에 적합하지 않은 경우 위원회에서 불개시 결정 (사유 서면통보)
⬇	
② 상대방에게 신청사실 통지 (위원회 → 상대방)	
⬇	
③ 조정진행 의사표시 (상대방 → 위원회/신청내용 통보를 받은 날로부터 7일 이내)	※ 상대방이 조정 거부시 조정 중지 (서면 통보)
⬇	
④ 분쟁조정위원회 개최 (양 당사자 참석 / 위원회 조정안 제시 → 당사자) - 필요시 하자감정 요청가능(당사자 신청) 또는 협의 → 위원회 → 전문기관 또는 하자분쟁조정위)	※ 감정비용 : 당사자 간 부담 (비율은 당사자 간 합의 · 조정)
⬇	
⑤ 조정안 수락여부 통보	※ 조정안 거부시 조정중지 (서면통보)
⬇	
⑥ 조정서 작성 (위원장, 당사자 날인)	

❑ 처리기한

□ 신청을 받은 날로부터 60일 이내 30일 범위 내에서 1회 연장 가능

집합건물 분쟁조정 신청서

신 청 인	성명		생년월일 (법인번호)	
	주소	(전화번호:)		

선정된 대표자, 대리인 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

210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡)

【제31강】
경기도 집합건물 관리단지원 프로그램

이 기 남

❑ 지원대상 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리하는 집합건물

❑ 지원내용 : 집합건물 **관리에 대한 전문가 자문**

❑ 자문 내용

변호사, 법학교수 • 집합건물법 상담 • 관리규약 제·개정 • 관리단 집회 소집 절차·진행방법 • 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

※ 아래 해당되는 사항은 제외하고 지원

❑ 지원제외 사항
○ 집합건물 관리에 대한 조사·감사
• 집합건물법상 행정청 지도감독 권한 배제
○ 경기도 집합건물관리지원단 설치 및 운영 조례 제3조 제2항 및 시행규칙 제2조

- 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
- 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
- 동일한 내용의 지원을 다시 신청한 경우
- 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
- 입찰중이거나 시공중인 공사에 대하여 지원을 요청한 경우

❑ 신청자격

관리인, 구분소유자 또는 점유자

○ 구분소유자 또는 점유자의 경우 10분의 1 이상 동의서 첨부 필요

❑ 신청방법 : 팩스 또는 우편으로 신청

○ (팩스) 경기도 건축디자인과(Fax. 031-8008-3479)

○ (우편) 경기도 수원시 영통구 도청로 30, 경기도청 15층 건축디자인과

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	㎡	연면적	㎡	층 수	지상 층 지하 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	

「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

210㎜×297㎜[일반용지 60g/㎡(재활용품)]