

Ministry of Justice · Republic of Korea

2022. 12.



이 책의 차례

CONTENTS

제1장

건물의 구분소유 · 1

- 01 구분소유권의 요건
- 02 구분점포
- 03 합병·분할·경계벽제거
- 04 전유부분과 공용부분
- 05 일부공용부분
- 06 지분비율

제2장

관리단 및 그 기관 · 41

- 01 관리단
- 02 일부공용부분관리단
- 03 관리인(임시관리인)
- 04 관리인 선임선고
- 05 관리단집회
- 06 의결방법

제3장

집합건물의 사용 및 관리 · 97

- 01 집합건물관리 방법
- 02 공용부분의 관리

- 03 공용부분의 변경
- 04 관리비 및 수선적립금
- 05 회계감사
- 06 전유부분 용도변경
- 07 규약설정 및 변경
- 08 하자 보수

제4장

기 타 · 173

- 01 대지사용권
- 02 재건축결의
- 03 건축물대장 전환
- 04 과태료 부과권자

제5장

법 령 · 191

- 01 집합건물법
- 02 집합건물법 시행령
- 03 집합건물 회계처리기준
- 04 법령 2단 비교표

제6장

판 례 · 333

이 책의 차례

제1장

건물의 구분소유 · 1

1. 집합건물의 의미	2
2. 구분소유권의 성립요건	3
3. 구조상의 독립성	4
4. 이용상의 독립성	5
5. 고시원 구분소유	6
6. 주차장의 구분소유	8
7. 구분점포에 대한 구분소유권의 성립	10
8. 구분점포의 의미 (1)	12
9. 구분점포의 의미 (2)	13
10. 구분점포의 의미 (3)	14
11. 구분점포의 경계표지	15
12. 구분점포의 용도	16
13. 경계벽 제거 (1)	17
14. 경계벽 제거 (2)	19
15. 경계벽 제거 및 내부계단 설치	21
16. 전유부분 합병	23
17. 전유부분과 공용부분	25

18. 부속건물	26
19. 외벽의 공용부분 여부	27
20. 옥상의 공용부분 여부	28
21. 발코니가 공용부분인지 여부	29
22. 일부공용부분	30
23. 엘리베이터가 일부공용부분인지	31
24. 층별 복도가 일부공용부분인지 여부	33
25. 분양면적과 일부공용부분	35
26. 공용부분의 지분비율을 제12조와 달리 정할 수 있는지 여부	36
27. 지분비율과 일부공용부분면적의 배분	37
28. 공용지분 배분 방식	39

제2장

관리단 및 그 기관 · 41

29. 관리단의 의미	42
30. 분양자의 의무	43
31. 시행사를 제외하고 수분양자들만으로 관리단을 구성할 수 있는지	44
32. 미분양 집합건물의 관리단 구성	45
33. 입주자대표회의와 관리단의 관계	46
34. 대규모 공동주택의 경우 관리인이 누구인지	47

이 책의 차례

35. 관리인이 없는 경우 결의 방법	49
36. 일부공용부분관리단의 의미 및 설립절차	50
37. 동별관리단과 일부공용부분관리단	51
38. 단지관리단의 설립 및 운영	52
39. 관리인의 의의 및 선임절차	54
40. 관리인의 권한	55
41. 관리인의 보고 의무	56
42. 관리사무에 관한 보고 자료의 열람 청구	57
43. 관리인 해임절차	58
44. 관리인의 신고의무 (1)	59
45. 관리인의 신고의무 (2)	60
46. 관리인의 신고의무 (3)	61
47. 관리인의 신고의무 (4)	62
48. 관리인의 신고의무 (5)	63
49. 관리인의 신고의무 (6)	64
50. 관리인과 관리위원회 위원의 겸직	65
51. 관리위원회의 설치 및 운영	66
52. 관리위원회 위원의 피선거권 (1)	67
53. 관리위원회 위원의 피선거권 (2)	68
54. 집합건물법 제26조의 4 제1항 단서의 의미	69
55. 임기만료 후의 임원의 업무수행	70

56. 관리단 임원의 자격	71
57. 정기관리단집회 (1)	72
58. 정기관리단집회 (2)	73
59. 임시 관리단집회 소집권자	74
60. 임시관리단집회의 의결 범위	75
61. 의결권의 귀속	77
62. 점유자의 의결권 행사	78
63. 제24조 제4항 단서의 의미	79
64. 규약 설정을 위한 집회에서 점유자의 의결권 행사	81
65. 점유자의 의결권 행사와 대리인에 의한 의결권 행사	82
66. 대리인에 의한 의결권행사(제38조 제2항)	83
67. 전유부분을 2인 이상이 공유할 경우 의결권 행사 방법	84
68. 의결권의 의미	85
69. '구분소유자 및 의결권의 각 3/4'의 의미	86
70. 집회결의 의결정족수 부족분에 대한 서면동의	87
71. 집회결의 요건	88
72. 통상 집회결의 요건의 변경	89
73. 제38조, 제41조의 전자적 방법의 의미	90
74. 서면결의의 의의	91
75. 서면결의의 요건	92
76. 서면에 의한 의결권 행사 후 구분소유자의 변경	93
77. 관리단집회 결의의 무효	94
78. 관리인 선임에 관한 집회결의의 무효	95

이 책의 차례

제3장

집합건물의 사용 및 관리 · 97

79. 주거용 오피스텔의 관리 방법	98
80. 주상복합건물의 관리에 관한 근거 법률	99
81. 주상복합건물의 관리방법	100
82. '공동의 이익'에 반하는 행위가 있는 경우	102
83. 전유부분 사용금지 청구	103
84. 전유부분 개별난방 설치 가능 여부	104
85. 상가의 업종제한	106
86. 외벽에 광고물 설치	107
87. 옥상 누수로 인한 방수공사	108
88. 복도 일부에 대한 특정 구분소유자의 전용	109
89. 일부공용부분에 대한 관리비용 부담	111
90. 배관 교체	112
91. 외벽 구조물 철거	113
92. 외부 통행을 위한 출입문 설치	115
93. 공용부분 무단점거	116
94. 개량행위의 의미	117

95. 공동주택의 난방방식 변경	118
96. 회계감사 적용대상 건물	120
97. 회계감사	121
98. 공용부분을 전유부분으로 변경 (1)	122
99. 공용부분을 전유부분으로 변경 (2)	123
100. 옥상의 용도 변경	124
101. 집합건물명칭 변경 (1)	125
102. 집합건물명칭 변경 (2)	126
103. 일부공용부분 변경	127
104. 제15조 제2항의 다른 구분소유자의 의미	128
105. 권리변동 있는 공용부분의 변경	129
106. 집합건물의 리모델링	130
107. 대지위의 옹벽 철거	131
108. 관리비 징수권자	132
109. 상가의 수선적립금 징수	133
110. 수선적립금의 부담주체	134
111. 공실(空室) 관리비	135
112. 관리비 연체 시 단전·단수 가능 여부	136
113. 공용부분의 수익	137
114. 관리비 소멸시효	139
115. 제18조 특별승계인의 범위	140
116. 체납관리비의 승계	141

이 책의 차례

117. 특별승계인에게 승계되는 관리비의 범위	142
118. 관리비 연체료 비율의 제한	144
119. 관리비 연체료의 귀속	145
120. 상가 용도변경	146
121. 주택의 용도 변경	148
122. 주거용 건물내 가정보육시설 설치	149
123. 층 전체 용도 변경	150
124. 구분점포 용도변경 (1)	151
125. 구분점포 용도변경 (2)	152
126. 구분점포 용도변경 (3)	153
127. 용도변경에 따른 법정주차대수 증가	154
128. 표준규약의 강제성	156
129. 규약설정의 범위	157
130. 규약의 변경	158
131. 규약에 의한 통상결의 요건 변경	159
132. 규약설정 방법	161
133. 집합건물의 하자보수	163
134. 하자보수청구의 주체 (1)	164
135. 하자보수청구의 주체 (2)	165
136. 아파트형 공장의 하자담보책임	166

137. 분양자 등의 담보책임기간의 기산점	167
138. 분양자 등의 담보책임의 존속기간	168
139. 하자보수보증금	170
140. 집합건물법과 공동주택관리법의 관계	171

제4장

기 타 · 173

141. 대지사용권 (1)	174
142. 대지사용권 (2)	175
143. 대지지분 산정 기준	176
144. 대지지분	177
145. 재건축 결의 요건	178
146. 재건축결의와 재건축결의의 변경	179
147. 도시 및 주거환경정비법의 재건축규정 준용 여부	181
148. 매도청구권의 성격 및 매매계약의 성립시기	182
149. 민간임대사업과 매도청구권	184
150. 건축물대장 전환	185
151. 과태료부과권자	186
152. 의사록 열람 거부 시 과태료 부과	187
153. 관리비 내역 열람 거부 시 과태료 부과	188
154. 회계감사 적용례	189

이 책의 차례

제5장

법 령 · 191

- | | |
|----------------|-----|
| 1. 집합건물법 | 192 |
| 2. 집합건물법 시행령 | 227 |
| 3. 집합건물 회계처리기준 | 241 |
| 4. 법령 2단 비교표 | 260 |

제6장

판 례 · 333

제1장

건물의 구분소유

- 01 구분소유권의 요건
- 02 구분점포
- 03 합병·분할·경계벽제거
- 04 전유부분과 공용부분
- 05 일부공용부분
- 06 지분비율

집합건물법 해석사례집

1

집합건물의 의미

질의요지

- 집합건물법에서 규정하는 “집합건물”의 의미

회신

- 일물일권주의(一物一權主義)에 따라 하나의 물건에 대해서는 하나의 소유권이 성립하는 것이 원칙이므로 1동의 건물은 하나의 소유권의 대상이 되나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’이라 합니다.)은 1동의 건물의 각 부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추고 있는 때에는 그 부분에 대해서 소유권(구분소유권)의 목적이 될 수 있음을 규정하고 있는 것입니다(제1조). 따라서 집합건물법의 적용을 받는 집합 건물은 구분소유관계가 성립되어 있는 1동의 건물을 말합니다.
- 다만, 건물이 구분소유권의 목적이 될 수 있는 객관적 요건을 갖추고 있더라도 그 건물이 당연히 집합건물이 되는 것이 아니라, 그 건물을 구분소유권의 객체로 하려는 의사표시(구분행위)가 있어야 합니다.
- 일반적으로 집합건물이란 위의 객관적 요건을 갖춘 후 집합건축물대장에 등록되고, 부동산등기부에 집합건물로 등기된 건물을 말합니다. 또한 집합 건물법 제1조에서는 그 용도에 대해서는 특별히 제한하지 않으므로 연립주택, 아파트, 상가, 오피스텔 등 용도와 종류를 불문합니다.

2

구분소유권의 성립요건

질의요지

- 제1조의 구분소유권이 성립하기 위한 요건

회신

- 1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 목적물이 되기 위해서는 그 건물의 다른 부분으로부터 구조상 독립성과 이용상 독립성을 갖출 것을 요합니다 (제1조).
- 이때 ‘구조상 독립성’이란 일반적으로 각 부분이 건물의 구성부분인 바닥이나 천장, 벽, 출입문 등에 의하여 다른 건물부분과 차단된 경우를 말하며, ‘이용상 독립성’이란 해당 부분이 주거, 점포, 사무소 등 건물로서의 용도에 제공될 수 있어야 함을 의미합니다.
- 기타 집합건물법에서는 구분소유권의 성립을 위한 건물의 용도는 규정하지 않으므로 주택이나 상가, 오피스텔 등의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립할 수 있습니다.

3

구조상의 독립성

질의요지

- 오픈상가에서 경계표지를 인식불능하게 하는 경우 처벌되는지

회신

- 집합건물법에 따르면 구분소유권의 목적물이 되기 위해서는 해당 전유부분이 다른 건물부분과 구조상, 이용상 독립되어 있을 것을 요하므로(제1조), 전유부분사이에 경계벽이 없는 경우에는 원칙적으로 구분소유권이 성립할 수 없습니다.
- 다만 집합건물법 제1조의2에서 정하는 일정한 요건(용도, 바닥경계표지, 건물번호표지)를 갖춘 때에는 예외적으로 구분소유권의 목적으로 할 수 있으며, 이를 구분점포라고 합니다. 사안의 오픈상가가 구분점포에 해당한다면 그 경계표지를 인식불능하게 하는 경우 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(제65조 제1항).

4

이용상의 독립성

질의요지

- 복도 등 외부로 통하는 출입구가 없는 경우에도 구분소유권이 성립할 수 있는지 여부

회신

- 1동의 건물의 부분이 구분소유권의 목적물이 되기 위해서는 ‘구조상의 독립성’과 ‘이용상의 독립성’을 갖출 것을 요합니다(제1조).
- 이때 ‘구조상의 독립성’이란 해당 건물부분(전유부분)이 외형상 다른 건물 부분과 구분할 수 있어야 함을 말하며, 각 부분이 건물의 구성부분인 바닥이나 천장, 벽, 출입문 등에 의하여 다른 건물부분과 완전히 차단된 경우가 전형적입니다. 따라서, 건물의 구성부분이 아닌 합판 등에 의하여 차단되기는 하였으나 그것이 쉽게 이동, 제거될 수 있는 것은 구조상 독립된 것이라고 할 수 없습니다.
- 그리고 ‘이용상의 독립성’이란 해당 부분이 주거, 점포, 사무소 등 건물로서의 용도에 제공될 수 있어야 함을 의미하며, 해당 건물부분으로부터 다른 전유 부분을 통하지 않으면 공용부분 및 외부로의 출입이 불가능한 경우는 이용상의 독립성이 있다고 할 수 없어 구분소유권의 목적물로 할 수 없습니다.

5

고시원 구분소유

질의요지

- 고시원의 각 실을 구분등기할 수 있는지 여부와 그 요건

회신

- 집합건물법상 구분소유권이 성립하기 위해서는 구분건물(전유부분)의 객관적 요건으로서 ‘구조상 독립성’과 ‘이용상 독립성’을 갖추어야 합니다(제1조). 이때 ‘구조상 독립성’이란 해당 건물부분(전유부분)이 외형상 다른 건물 부분과 구분할 수 있어야 함을 말하며, ‘이용상 독립성’이란 건물의 일부가 독립하여 이용거래될 수 있는 건물로서 경제적 효용을 가져야 함을 뜻하며, 각 부분이 독립하여 주거, 점포, 사무소 등 건물로서의 용도에 제공될 수 있음을 말합니다. 그 외 집합건물법에서는 구분건물로서의 용도에 대한 제한은 없으므로 사안의 건물이 해당 용도로서 독립적으로 이용될 수 있는지 여부 및 구조적으로도 독립되어 있는지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다.
- 일반적으로 ‘이용상 독립성’이 인정되기 위해서는 ①그 부분이 독립한 출입구를 가지고 직접 또는 공용부분을 이용함으로써 외부로 통하고 있어야 하고, ②해당 부분이 독립적인 이용을 가능하게 하는 내부설비가 설치되어 있어야 하며, ③그 건물부분에 구분소유자 전원 또는 일부를 위한 설비, 즉 공용 설비가 존재하지 않아야 합니다.

- 구체적 사안에서 구분소유권의 목적물이 되는 각 전유부분이 고정되고 쉽게 제거할 수 없는 시설에 의해 건물의 다른 부분과 차단되어 있다면 구조적 독립성은 갖춘 것으로 볼 수 있을 것입니다. 그 외 이용상의 독립성에 관하여는 그 건물의 목적에 따라 독립적으로 사용할 수 있어야 하므로 고시원의 사용목적에 달성하는 데 필요한 기능을 갖추어야 합니다. 다만, 해당 건물이 집합건물로서의 요건을 갖추었는지 여부는 소관청(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장; 제24조, 제59조, 제60조 참조)에서 판단하게 될 것입니다.

6

주차장의 구분소유

질의요지

- 주차용건물이 집합건축물이 될 수 있는지 여부와 집합건축물이 가능하다면 전유 부분과 공용부분의 구분은 어떻게 해야 하는지

회신

- 집합건물법에 따르면 용도에 관계없이 건물의 부분이 다른 부분과 구조상·이용상 독립되어 있으면 구분소유권의 목적으로 할 수 있습니다(제1조). 따라서 구체적 사안에서 주차용 건물이 각 층별로 구조상 구분되어 각각 독립한 건물로 사용될 수 있을 때에는 집합건축물로 할 수 있을 것입니다.
- 대법원도 “집합건물인 상가건물의 지하주차장이 그 건물을 신축함에 있어서 건축법규에 따른 부속주차장으로 설치되기는 하였으나, 분양계약상의 특약에 의하여 그 건물을 분양받은 구분소유자들의 동의 아래 공용부분에서 제외되어 따로 분양되었고, 그 구조상으로도 이용상으로도 상가건물의 지상 및 지하실의 점포, 기관실 등과는 독립된 것으로서, 이와 분리하여 구분소유의 대상이 될 수 있다”고 판시하였습니다(대법원 1995. 12. 26. 선고 94다 44675 판결).

- 집합건물법상 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말하며, 공용 부분은 그 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분을 말합니다(제2조, 제3조). 예컨대 계단실이나, 입구에서 각 전유부분으로 통하는 차로, 각 층의 주차장에서 외부로 빠져나가기 위한 차로 등이 공용 부분이 될 수 있을 것입니다.

7

구분점포에 대한 구분소유권의 성립

질의요지

- [질의 1] 경계벽 등 구조적 독립성을 갖추지 않은 경우에도 구분소유권의 목적물로 할 수 있는지
- [질의 2] 수개의 전유부분을 1인이 소유하고 있는 경우 수개의 전유부분을 하나로 합병할 경우 층별 공용부분인 복도를 전유부분에 포함할 수 있는지(질의 2)

회신

[질의 1]

- 집합건물법에 따른 구분소유권의 목적물(전유부분)이 되기 위해서는 구조적 독립성과 이용상 독립성을 갖추어야 하나(제1조), 예외적으로 집합건물법 제1조의2의 요건(용도, 바닥경계표지, 건물번호표지)을 갖추고 이용상 독립하여 사용할 수 있을 때에는 경계벽 등 구조적으로 독립되지 않더라도 구분소유권의 목적물로 할 수 있습니다.

[질의 2]

- 일부 구분소유자의 공용에 제공됨이 명백한 일부공용부분은 그 일부 구분소유자의 공유에 속하므로(제10조 제1항) 일부공용부분에 관한 사항은 원칙적으로 그 일부 구분소유자들의 집회에서 결정할 수 있습니다(제14조). 따라서 구체적 사안에서 복도가 해당 층 구분소유자들만의 일부공용부분이라면 다른 공유자(1개의 전유부분을 소유한 구분소유자)의 동의를 얻어 복도를 변경하여 전유부분에 포함시킬 수 있을 것입니다.

- 그러나 일부 공용부분에 관한 사항이 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 경우에는 전체 집회결의에서 결정해야 하므로(제14조), 구체적 사안에서 복도의 변경으로 통행 등 다른 층 구분소유자의 건물사용에 영향을 미친다면 구분소유자 전원의 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상의 찬성이 있거나(제15조 제1항), 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적방법에 의한 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항). 아울러, 복도의 변경이 특정 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 집회결의 외에 그 구분소유자의 승낙을 별도로 얻어야 합니다(제15조 제2항).
- 한편, 위 집회결의로 인해 전체 구분소유자의 지분에 변경이 발생하는 경우에는 구분소유자 전원의 동의를 받아야 할 필요가 있습니다.

8

구분점포의 의의 (1)

질의요지

- 상가건물의 경우 집합건물법 제1조의2의 전유부분의 경계표지 및 건물표지를 해야 하는지

회 신

- 이용상의 독립성은 있지만, 경계벽이 없고 다른 전유부분과 구조적으로 구분되어 있지 않은 구분점포의 경우에는 집합건물법 제1조의2에 따라 전유부분에 대한 바닥경계표지와 건물번호표지가 필요합니다.
- 상가건물이라 하더라도 각 전유부분이 다른 전유부분과 구조적으로 독립되어 있다면(즉, 구조상이용상 독립성을 모두 갖춘 경우) 집합건물법 제1조가 적용되므로 위의 표지는 필요하지 않습니다.

9

구분점포의 의미 (2)

질의요지

- 용도가 판매시설인 때에는 경계벽 유무에 관계없이 집합건물법 제1조의 2의 구분 점포로 해석할 수 있는지

회 신

- 구분점포에 관한 집합건물법 제1조의 2는 건물이 제1조에서 규정하는 구조적 독립성을 갖추지 못한 경우, 제1조의 2에서 정하는 요건을 갖춘 때에는 구분소유권의 목적물로 할 수 있다는 취지입니다. 또한 구분점포의 경우에는 집합건축물대장의 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 기재하여야 합니다(제54조 제6항, 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 별지 제5호 서식 참조).
- 한편, 경계벽이 존재하여 구조적 독립성이 있는 경우에는 제1조에 따른 구분건물로 보아야 하고, 그 용도도 제한이 없을 것입니다.

10

구분점포의 의의 (3)

질의요지

- 소규모 건물에도 구분점포가 성립할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 구분소유권의 목적물이 되기 위해서는 해당 전유부분이 다른 건물부분과 구조상·이용상 독립되어 있을 것을 요하므로(제1조), 전유부분사이에 경계벽이 없는 경우에는 원칙적으로 구분소유권이 성립할 수 없습니다.
- 다만 집합건물법이 정하는 일정한 요건(용도, 바닥경계표지, 건물번호표지)를 갖춘 때에는 예외적으로 구분소유권의 목적으로 할 수 있으며(제1조의2), 이를 구분점포라고 합니다.
- 구 집합건물법(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것)은 구분점포의 성립요건으로서 바닥면적을 규정하였으나, 소규모 집합건물의 편의를 증진하기 위하여 위 요건을 삭제하였습니다. 따라서 구 집합건물법상 바닥면적 요건을 충족하지 못하는 소규모 건물의 경우에도 구분점포가 성립할 수 있습니다.

11

구분점포의 경계표지

질의요지

- 집합건물법 제1조의2의 적용을 받는 구분점포임에도 불구하고 바닥표지 및 건물번호표지를 철거한 경우에 법적 제재가 있는지

회신

- 집합건물법상 구분점포가 구분소유권의 목적물이 되기 위해서는 용도, 바닥 및 건물번호 표지의 요건을 갖추도록 규정하고 있습니다(제1조의2 제1항). 구분점포는 다른 건물부분과 구조적으로 독립되어 있지 않기 때문에 위의 요건들을 통하여 소유권의 범위를 공시할 필요가 있기 때문입니다. 따라서 구분점포의 바닥 및 건물번호 표지는 건축물대장 및 등기부와 일치하는 형태로 설치 및 유지되어야 합니다.
- 집합건물법은 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금형에 처하도록 규정하고 있습니다(제65조 제1항).

12

구분점포의 용도

질의요지

- 건축물대장상 판매시설인 전유부분내에서 용도변경없이 목욕장을 운영하고 있는 경우 바닥 및 건물번호 표지만으로 해당 전유부분을 분할할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 건물의 부분이 구조적 독립성을 갖추지 않은 경우에도 제1조의2 제1항에서 규정하는 요건을 갖춘 때에는 구분소유권의 목적으로 할 수 있으며, 그 요건의 하나로 ‘구분점포의 용도가 건축법 제2조 제2항 제7호의 판매시설 및 제8호의 운수시설일 것’을 규정하고 있습니다.
- 이와 같이 구분점포는 그 용도가 건축법상의 판매시설 및 운수시설이어야 하므로, 종래의 공중위생관리법에 의거하여 목욕장이 판매시설에 설치·운영이 가능하였다고 하더라도 분할 당시의 해당 건물부분의 용도가 ‘판매시설이나 운수시설’에 해당하지 않을 경우에는 집합건물법 제1조의2의 구분점포로 볼 수는 없을 것입니다.
- 현행법상 목욕장은 제1종 근린시설에 해당하므로(건축법 시행령 [별표 1]), 집합건물법 제1조의2에 따른 구분점포로 할 수 없습니다. 따라서, 바닥 및 건물번호 표지만으로는 전유부분을 분할할 수 없다고 할 것입니다. 구체적인 사안에서 목욕장내 전유부분을 분할하기 위해서는 분할되는 부분이 각각 구조상·이용상 독립성을 갖추고, 그 경계에 벽체나 기타 구조상 다른 건물 부분과 구분될 수 있는 설비를 갖추어야만 합니다.

13

경계벽 제거 (1)

질의요지

- 전유부분을 합병함이 없이 경계벽을 제거하는 것이 법령에 위반되는지

회신

- 집합건물법에 따르면 구분소유권의 목적물로 되기 위해서는 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 합니다(제1조). 이때 ‘구조상 독립성’이란 해당 건물부분(전유부분)이 외형상 다른 건물 부분과 구분할 수 있어야 함을 말하므로, 전유부분을 구분하고 있는 경계벽을 제거할 경우 그 구조상 독립성을 상실하게 되므로 각 전유부분이 독립된 건물로 이용된다고 보기 어려울 것입니다.
- 대법원은 원칙적으로, 1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 구분소유권의 목적이 되었으나 그 구분건물들 사이의 격벽이 제거되는 등의 방법으로 각 구분건물이 건물로서의 독립성을 상실하여 일체화되고 이러한 일체화 후의 구획을 전유부분으로 하는 1개의 건물이 되었다면 기존 구분건물에 대한 등기는 합동으로 인하여 생겨난 새로운 건물 중에서 위 구분건물이 차지하는 비율에 상응하는 공유지분 등기로서의 효력만 인정된다고 판시합니다(대법원 2010. 3. 22자 2008마1385 결정).
- 다만, 대법원은 인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 일정한 사유로 제거됨으로써 각 구분건물이 구분건물로서의 구조상 및 이용상의 독립성을

상실하게 되었다고 하더라도, 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 그것이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 일시적인 것일 뿐만 아니라 그 복원이 용이한 것이라면, 각 구분건물은 구분건물의 실체를 상실한다고 쉽게 단정할 수는 없다고 판시한 바 있습니다(대법원 1999. 6. 2. 자 98마1438 결정).

- 이에 따르면, 구체적 사안에서 전유부분을 합병함이 없이 경계벽만을 철거하기 위해서는 위 98마1438 결정이 판시한 예외적 요건을 갖추어야 할 것입니다.

14

경계벽 제거 (2)

질의요지

- 집합건물 내 전유부분 3개를 한 개호로 합쳐서 사용하고 있으며, 공용부분인 복도까지 전용하고 있는 경우 어떠한 법률에 위반되며, 행정관청이 행정조치를 할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 공동의 이익에 반하는 행위를 할 수 없습니다(제5조 제1항). 또한 공용부분은 구분소유자의 전부 또는 일부의 공유에 속하므로(제10조) 각 구분소유자는 공용부분을 용도에 따라 사용할 수 있으며(제11조), 그 관리 및 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 결정할 수 있습니다(제15조, 제16조).
- 사안의 경우 전유부분 사이의 경계벽을 제거하여 1개의 전유부분으로 사용하는 것은 건물의 강도를 약하게 하고, 내구연한을 떨어뜨리는 등 건물의 보존에 유해할 수 있으며, 공용부분(복도)의 관리나 변경은 집회결의(제15조, 제16조)를 거쳐서 결정해야 할 사항입니다. 따라서 각 구분소유자는 그 행위의 정지를 청구할 수 있으며(제43조), 소송에 의해 해당 전유부분의 사용금지나(제44조), 전유부분 및 대지사용권의 경매를 청구할 수 있으며(제45조), 임차인 등 점유자가 의무위반행위를 한 경우에는 구분소유자가 점유자에게 전유부분의 인도를 청구할 수 있습니다(제46조).

• 집합건물법 해석사례집

- 그 밖에 건축법에 위배되는 사항에 대해서 행정청은 필요한 조치를 명하거나, 과태료를 부과할 수 있고 경우에 따라 형사처벌의 대상이 될 수 있습니다.

15

경계벽 제거 및 내부계단 설치

질의요지

- [질의 1] 집합건물 1층 한 개 호실과 2층 5개 호실을 은행으로 사용하기 위하여 2층 각호실의 경계벽을 철거하고, 1층과 2층을 연결하는 내부계단을 설치하는 것이 집합건물법 제1조에 위반되는지 여부
- [질의 2] 내부계단 설치를 위한 구분소유자 동의요건

회신

[질의 1]

- 집합건물법에 따르면 구분소유권의 목적물로 되기 위해서는 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 합니다(제1조). 이때 “구조상 독립성”이란 해당 건물부분(전유부분)이 외형상 다른 건물 부분과 구분할 수 있는 경계표식 등을 갖추어야 하며, 각 부분이 건물의 구성부분인 바닥이나 천장, 벽, 출입문 등에 의하여 다른 건물부분과 완전히 차단된 경우가 전형적일 것입니다.
- 구체적인 사안에서 2층의 각 전유부분을 구분하고 있는 경계벽을 제거할 경우 그 구조상 독립성을 상실하게 되며, 비록 경계를 나타내는 슬라브바닥 전체를 제거하는 것은 아니지만 그 일부를 제거하고 계단을 설치하는 것 또한 각 호의 연결상태로 볼 때 독립된 건물로 이용되는 것으로 보기 어려울 것입니다. 따라서 경계벽철거 및 내부계단설치는 구조상 독립성을 상실하게 되어 구분소유관계가 소멸되므로 집합건물법 제1조에 위반되는 것으로 볼 수 있습니다.

- 다만, 판례는 인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 일정한 사유로 제거됨으로써 각 구분건물이 구분건물로서의 구조상 및 이용상 독립성을 상실하게 되었다고 하더라도, 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 그것이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 일시적인 것일 뿐만 아니라 그 복원이 용이한 것이라면, 각 구분건물은 구분건물의 실체를 상실한다고 쉽게 단정할 수는 없다고 판시한 바 있습니다(대법원 1999. 6. 2.자 98마1438 결정).
- 이에 따르면, 위 판례가 판시한 예외적 요건을 갖춘 경우에는 전유부분의 합병 없이도 경계벽 등을 철거할 수 있습니다. 따라서, 구체적 사안에서 위 요건을 갖춘 경우에는 2층 각 호실의 경계벽을 철거하고, 1층과 2층을 연결하는 내부계단을 설치하는 것이 집합건물법 제1조에 위반되지 않는다고 해석될 여지가 있습니다.

[질의 2]

- 일반적으로 콘크리트 슬라브로 된 상부의 바닥과 하부의 천장 사이의 공간은 전선·배수관 등이 통과하는 공간일 뿐만 아니라, 그 공간을 충분히 확보함으로써 구분소유자들은 소음방지라는 공동의 이익을 향유하게 됩니다. 따라서, 바닥 슬라브가 상·하부의 전유부분을 구분하고 있다고 하더라도 이를 상하층 구분소유자들의 일부공용부분으로 단정할 수는 없습니다. 또한 건물의 일부분인 슬라브를 철거하는 행위는 건물의 보존 등에 해(害)가 되는 등 구분소유자의 공동의 이익에 반할 수 있습니다(제5조 제1항).
- 따라서 콘크리트 슬라브 일부를 철거하고 내부계단을 설치하는 것은 1동의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상의 집회결의(제15조)나 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의(제41조)가 있어야 할 것입니다.

16

전유부분 합병

질의요지

- 집합건물법의 적용을 받는 집합건물의 1개 층 30개 전유부분에 대해 경계벽을 제거하고 하나의 공간으로 사용하기 위한 요건 및 절차

회신

- 여러 개의 전유부분을 하나의 전유부분으로 합병하기 위해서는 하나로 통합되는 전유부분이 구조상, 이용상 다른 건물부분과 구분되어 있을 것을 요합니다(제1조). 또한 합병에 따른 집합건축물대장의 변경등록을 신청해야 하며(제57조), 건물등기부도 변경해야 할 것입니다.
- 한편, 질의하신 합병에는 공용부분도 포함되는데, 공용부분에 대해서는 임의로 결정할 수 없으며 특히 그 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상의 집회결의나(제15조제1항), 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의가 있어야 합니다(제41조제1항). 또한 위 집회결의 외에 ‘공용부분 변경에 의하여 권리에 특별한 영향을 받는 구분소유자’가 있을 경우에는 별도로 그 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다(제15조 제2항).
- 또한, 질의하신 합병이 건축법상 허가 또는 신고가 필요한 건축행위에 해당되는 경우에는 행정관청의 허가 또는 신고 후 진행하여야 할 것입니다.

• 집합건물법 해석사례집

- 아울러, 합병하는 전유부분의 소유자가 반드시 동일해야 하는 것은 아닙니다. 다만, 소유자가 다른 각 전유부분의 합병은 각기 다른 건물부분을 단독소유하는 상태에서 이를 합친 부분을 지분에 따라 공유하는 것으로서, 권리변동을 가져오므로 표시변경등기 외 지분이전 등의 절차를 거쳐서 합병을 할 수 있습니다.

17

전유부분과 공용부분

질의요지

- 건물의 어떤 부분이 전유부분에 해당하고, 어떤 부분이 공용부분에 해당하는지

회신

- 전유부분이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말합니다(제2조 제3호).
집합건물법 제1조에서 정한 요건을 갖춘 건물의 부분이 실제로 구분소유권의 객체가 된 경우에 그 건물부분이 집합건물법에서 말하는 전유부분에 해당합니다.
- 공용부분이라 함은 ① 전유부분 이외의 건물의 부분, ② 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물, ③ 집합건물 제3조 제2항 및 제3항에 의하여 규약이나 공정증서에서 공용부분으로 삼은 부속건물입니다(제2조 제4호).
- 판례는 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위해 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는바, 공용부분에 해당한다고 판시하였습니다(대법원 1996. 9. 10. 선고 94다50380 판결).

18

부속건물

질의요지

- 공동주택 단지 내 위치한 관리동이 공용부분인지 여부와 관리동이 아파트와 별개로 경매될 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 공용부분은, 1동의 집합건물 중 전유부분을 제외한 모든 건물부분과 건물의 부속물 및 부속건물을 말합니다(제2조 제4호). 이 중 부속건물은 객관적 구조상 별도의 (구분)소유권의 목적물이 될 수 있으므로 부속건물을 공용부분으로 하기 위해서는 그러한 취지의 규약이나 공정증서가 있어야 합니다(제3조 제2항).
- 이러한 공용부분은 구분소유자들이 지분에 따라 공유하며(제10조, 제12조), 공유지분은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 처분할 수 없으므로, 공용부분에 대한 물권의 득실변경은 별도의 등기를 요하지 않습니다(제13조). 따라서 부속건물인 공용부분은 1개의 건물로서 독립하여 등기의 대상으로 할 필요가 없으며, 그 건물 등기부의 표제부에 공용부분이라는 취지를 등기하게 됩니다(부동산등기법 제47조, 부동산등기규칙 제104조).
- 구체적 사안에서 관리동이 집합건물법상의 부속건물로서 규약이나 공정증서에 의한 공용부분에 해당한다면 전유부분과 분리되어 별개로 처분(경매)되지 않습니다. 따라서 등기부 등 공적 장부를 통하여 해당 건물이 공용부분으로 등기되어 있는지 여부 등의 권리관계를 확인할 필요가 있습니다.

19

외벽의 공용부분 여부

질의요지

- 집합건물의 외벽이 집합건물법상 공용부분에 해당하는지 여부

회신

- 판례는 “건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않으며, 건물의 골격을 이루는 외벽이 구분소유권자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 그것이 1동 건물 전체의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 부분인지의 여부에 의하여 결정되어야 할 것이고 외벽의 바깥쪽면도 외벽과 일체를 이루는 공용부분이라고 할 것이다.”라고 판시하였습니다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다32272 판결).

20

옥상의 공용부분 여부

질의요지

- 집합건물의 옥상이 공용부분에 해당하는지

회신

- 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분으로서, 전유부분을 제외한 건물부분은 공용부분에 해당하며(제2조, 제3조 제1항), 집합건물의 부분이 전유부분인지 공용부분인지는 구분소유가 성립한 시점을 기준으로 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정됩니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결).
- 옥상은 건물 몸체의 상부로서 건물전체의 유지·보전이나 미관의 위하여 필요한 부분으로서 공용부분에 해당한다고 볼 수 있을 것입니다.

21

발코니가 공용부분인지 여부**질의요지**

- 공동주택의 발코니가 집합건물법상 전유부분인지 공용부분인지

회신

- 건축법에서는 발코니를 ‘건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간’으로 정의하면서, 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용하는 것이 가능함을 규정하고 있습니다(건축법 시행령 제2조 제14호).
- 발코니는 건물의 몸체인 외벽의 일부를 이루고 있는 부분이므로 일반적으로 공용부분에 해당한다고 볼 수 있지만, 다양한 건축공법에 따라 그 구조 등이 상이하므로 일률적으로 판단할 수 없습니다. 따라서 발코니가 공용부분에 해당하는지 여부는 해당 집합건물의 구조나 이용방법, 건축물대장의 기재나 건물등기부의 기록 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것입니다.

22

일부공용부분

질의요지

- 일부공용부분은 무엇이고 어떻게 관리하는지

회신

- 일부공용부분이란 공용부분 가운데 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한 부분을 말합니다(제10조 제1항).
- 예를 들어 주상복합아파트의 경우 아래층 상가부분만을 위하여 제공되는 출입구, 통로, 엘리베이터 등과 윗층의 주거부분만을 위하여 제공되는 출입구, 계단, 엘리베이터실, 복도 등이 이에 해당한다고 볼 수 있습니다.
- 일부공용부분은 그것을 공용하는 구분소유자의 공유에 속하며(제10조 제1항), 그 관리에 관한 사항은 이를 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정할 수 있습니다. 다만, 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항이나 전체 규약에서 전체 구분소유자에 의해 정하도록 정한 사항은 구분소유자 집회결의로써 결정해야 합니다(제14조).

23

엘리베이터가 일부공용부분인지

질의요지

- 아파트의 승강기가 일부공용부분에 해당하는지 여부와 승강기의 수선비와 유지비 등의 비용을 1,2층 입주세대로 부담해야 하는지

회신

- 집합건물법에 따르면 일부공용부분이란 공용부분 가운데 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한 부분으로서, 일부공용부분은 그것을 공용하는 구분소유자의 공유에 속하며, 각 공유자는 관리비용 기타 의무를 부담하게 됩니다(제10조, 제17조).
- 건물의 부분이 전체공용부분인지 일부공용부분인지는 일반적으로 해당 공용부분의 구조, 위치, 사용빈도, 필요성을 기준으로 하여 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 것인지, 일부 구분소유자만의 공용에 제공되는 것인지에 따라 판단됩니다.
- 구체적 사안에서 승강기가 구조적으로 1, 2층 구분소유자들의 사용을 배제하고 있지 않다면, 3층 이상의 고층 구분소유자들에 비해 그 사용빈도가 훨씬 적다고 하더라도 옥상이용 등을 위해서 사용할 가능성이 전혀 없다고는 할 수 없고, 건물의 구조나 설비의 성질 등에 비추어 일부공용부분으로 보기는 어려울 것으로 사료됩니다.

• 집합건물법 해석사례집

- 다만, 전체공용부분이라고 하더라도 공용부분의 관리비용 부담방법은 규약으로 정할 수 있으므로(제17조), 규약을 통하여 1, 2층 구분소유자들의 이용빈도를 고려하여 부담비율을 줄일 수는 있을 것입니다.

24

층별 복도가 일부공용부분인지 여부

질의요지

- [질의 1] 제10조의 ‘일부공용부분’의 의미
- [질의 2] 상가내 푸드코트 손님이 주로 이용하는 층별 중앙복도 및 일부 통로가 ‘일부공용부분’에 해당하는지 여부

회신

[질의 1]

- 일부공용부분은 공용부분 가운데 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한 부분입니다(제10조 제1항 단서).
- 예컨대 주상복합건물의 경우 주거부분과 상가부분의 출입구 및 엘리베이터가 별도로 건설되어 있는 경우 해당 출입구 및 엘리베이터는 각각 아파트 또는 상가의 일부공용부분에 해당할 것입니다.

[질의 2]

- 전체공용부분과 일부공용부분의 구별은 구분소유자들 간의 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정됩니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결). 일반적으로 건축물대장의 기재(일부공용부분으로 기재되어 있는지 여부) 및 건물의 전체적인 구조, 해당 공용부분의 위치, 이용 상황, 필요성 등을 기준으로 하여 구분소유자 전원의

• 집합건물법 해석사례집

공용에 제공되는 것인지 아니면 일부 구분소유자만의 공용에 제공되는 것인지에 따라 달리 판단됩니다.

- 예컨대, 층별 복도 및 통로가 상가내 푸드코트를 이용하는 손님에게 주로 활용된다고 하더라도, 구체적 사안에서 해당 복도 및 통로가 화장실이나 계단실 등 건물내 다른 부분과 구조적으로 구분되어 있지 않아 접근성이 인정된다면, 해당 복도 및 통로를 푸드코트만의 일부공용부분으로 보기는 어려울 것으로 생각됩니다.

25

분양면적과 일부공용부분**질의요지**

- 집합건물의 분양면적 산출과 관련하여 일부공용부분의 면적을 전유부분면적에 포함 시켜야 하는지

회 신

- 집합건물법 제12조의 지분권은 공용부분의 관리에 관한 사항을 결정하거나 공용부분의 부담이나 수익의 비율을 정하는데 영향을 미치는 것으로, 이 규정을 직접적인 분양면적 산출규정으로 보기는 어렵습니다. 또한 제12조는 임의규정으로서 구분소유자들의 합의, 즉 규약으로 이와 달리 정할 수 있도록 하고 있습니다(제10조 제2항 단서).
- 한편 등기실무에서 전유면적에 대하여 일부공용부분이 있는 경우 그 면적을 이를 공유하는 구분소유자들의 전유면적 비율에 따라 배분하여 그 구분소유자들의 전유면적에 포함하여 기재하고 있습니다(등기선례 제7-490호).

26

공용부분의 지분비율을 제12조와 달리 정할 수 있는지 여부

질의요지

- 집합건물 내 공용부분의 지분을 구분소유자들의 합의로 집합건물법 제12조와 달리 정할 수 있는지

회신

- 각 구분소유자의 공용부분에 대한 지분비율은 원칙적으로 전유부분의 면적 비율에 따르도록 규정하고 있으나(제12조 제1항), 이는 강행규정이 아니며 규약으로 달리 정할 수 있습니다(제10조 제2항 단서).
- 이처럼 규약으로 전유면적비율과 다른 비율의 지분산정방법을 정할 수 있으므로, 구체적 사안에서 전체 구분소유자가 이에 동의하였다면 지분 변경이 가능합니다.

27

지분비율과 일부공용부분면적의 배분

질의요지

- 제12조의 구분소유자의 지분비율 계산과 관련하여 일부공용부분의 면적의 배분을 규정한 제2항의 의미

회신

- 집합건물은 공용부분과 전유부분으로 구성되어 있습니다. 공용부분은 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 (전체)공용부분(전체 구분소유자가 사용하는 출입구, 주차장, 계단, 기계실 등)과 일부구분소유자의 공용에 제공되는 일부공용부분(일부 구분소유자들의 사용을 위한 통로 등)으로 구분할 수 있는데, 전자는 구분소유자들의 전원의 공유에 속하고, 후자는 그 일부 구분소유자들의 공유에 속합니다(제10조).
- 이와 같이 (전체)공용부분에 대해서는 모든 구분소유자가 전유부분 면적비율에 따라 지분을 가지는데(제12조 제1항), 그 전유부분의 면적 계산에 있어서 일부공용부분이 있는 경우 일부공용부분면적은 그 구분소유자에게 나누어 전유면적에 포함시킨다는 취지입니다(제2항).
- 가령, (전체)공용부분의 면적이 120m^2 이고, 10명(A1-A10)의 구분소유자가 전유면적을 각각 10m^2 씩 소유하고 있는데, 4명(A1-A4)의 구분소유자의 공용에 제공되는 일부공용부분의 면적이 40m^2 인 경우, 공유자의 지분권을 계산하기 위한 전유면적은 A1-A4의 경우 18m^2 로, A5-A10의 경우 8m^2 로

- 집합건물법 해석사례집

산정됩니다. 이는 일부공용부분(40㎡)이 A1-A4의 공유에 속하고, A1-A4의 전유면적비율(각 10/40)에 따라 배분하여 A1-A4의 전유면적에 포함되기 때문입니다. 그 결과, (전체)공용부분에 대하여 A1-A4는 18/120의 지분을, A5-A10은 8/120의 지분을 가지게 됩니다.

28

공용지분 배분 방식

질의요지

- 2동의 집합건물을 하나의 건축허가를 얻어 함께 건축할 경우 공용면적을 각 동별로 배분하는지 2동의 공용면적을 합산하여 배분하는지

회신

- 집합건물법에 따르면 공용부분이란 1동의 건물 중 전유부분 이외의 건물부분, 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물, 규약이나 공정증서에 의해 공용부분으로 정해진 부속건물을 말합니다(제2조 제4호, 제3조).
- 구체적 사안에서 동일한 건축업자가 A동과 B동을 하나의 건축허가를 얻어 함께 건축한다고 하더라도 A동과 B동이 단지가 아닌 각각 독립된 별개의 집합건물(부속건물이 아님)이라면, A동의 공용부분과 B동의 공용부분은 전혀 관련이 없습니다. 따라서 공용부분의 지분 산정도 각 집합건물별로 이루어져야 할 것입니다.

제2장

관리단 및 그 기관

- 01 관리단
- 02 일부공용부분관리단
- 03 관리인(임시관리인)
- 04 관리인 선임신고
- 05 관리단집회
- 06 의결방법

29

관리단의 의미

질의요지

- 집합건물법상 관리단의 의미와 설립절차

회신

- 관리단은 별다른 설립절차 없이 구분소유관계가 성립되어 건물에 대한 공동관리의 필요가 생긴 때에 당연히 설립됩니다(제23조 제1항). 따라서 관리단 설립을 위한 준비위원회 등의 구성이나, 규약의 설정, 관리인의 선임, 구분소유자의 동의 등은 관리단 설립의 요건이 아닙니다.
- 관리단의 구성원은 구분소유자이며, 구분소유자 전원은 본인의 의사와 관계없이 법률의 규정에 의하여 당연히 구성원이 되며, 구성원이 될 것을 거부할 수 없습니다. 또한 구분소유자의 지위를 가지는 동안에는 탈퇴도 허용되지 않습니다.
- 한편, 대법원은 “구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 본법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 그 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다”고 판시한 바 있습니다(대법원 1996. 8. 23. 선고. 94다27199 판결).

30

분양자의 의무

질의요지

- 분양자가 집회를 소집할 의무가 있는지

회신

- 분양자는 예정된 매수인(수분양자)의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집할 것을 구분소유자에게 통지하여야 하고(제9조의3 제3항), 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날 부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 합니다(제9조의3 제4항).
- 분양자가 만약 위 제3항을 위반하여 통지를 하지 아니하거나, 제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 경우에는 소관청(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장)이 200만원 이하의 과태료를 부과합니다(제66조 제3항 제1호 및 제2호).

31

시행사를 제외하고 수분양자들만으로 관리단을 구성할 수 있는지

질의요지

- 상가로 구성된 집합건물의 경우 미분양된 부분을 제외하고 관리단을 구성하고 규약을 설정할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 특별한 절차없이 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다(제23조 제1항).
- 따라서, 집합건물의 분양이 개시되고 입주가 이루어져 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연히 설립됩니다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결 참조).
- 건물전체의 관리를 위한 규약을 설정하기 위해서는 구분소유자 전원으로 구성된 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상의 찬성이나(제29조 제1항), 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의(제41조 제1항)가 있어야 할 것입니다.

32

미분양 집합건물의 관리단 구성

질의요지

- 집합건물의 전유부분 중 52%를 시행사가 소유하고 48%의 전유부분이 분양된 경우 집합건물의 관리방법

회신

- 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 대해 구분소유관계가 성립되면 특별한 설립절차 없이 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립되며(제23조), 관리규약이나 집합건물법이 관리인에게 위임한 사항 외에 건물의 관리에 관한 모든 사항은 관리단집회에서 정할 수 있습니다(제31조). 그리고 집합건물법은 관리단집회의 의결정족수에 관하여 구분소유자와 의결권의 비율 두 가지를 모두 만족할 것을 규정하고 있습니다(제15조, 제16조, 제29조, 제38조 등).
- 질의하신 사안의 경우 시행사를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립되며, 시행사가 52%의 지분권을 갖는다고 하더라도 구분소유자 숫자는 1인이므로 시행사만으로는 집회결의가 이루어 질 수 없으며, 시행사를 제외한 48%의 구분소유자가 합의한다고 하더라도 구분소유자 숫자는 절대 다수이나 의결권이 과반수에 이르지 못하므로 결의가 어렵습니다. 따라서 시행사와 다른 구분소유자가 협의하여 건물관리에 관한 사항을 결정해야 할 것입니다.

33

입주자대표회의와 관리단의 관계

질의요지

- 집합건물법상의 관리단과 공동주택관리법상의 입주자대표회의는 동일한 단체인지

회신

- 관리단은 집합건물법에 의거하여 구분소유자 전원으로 당연히 구성되어 건물, 대지, 부속시설의 관리에 관한 사항을 결정하는 단체이고, 입주자대표회의는 공동주택관리법에 따라서 공동주택의 입주자, 사용자들로 구성되어 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하는 단체입니다.
- 따라서 이론상 공동주택의 경우 집합건물법에 의한 관리단과 공동주택관리법에 의한 입주자대표회의가 동시에 존재할 수 있지만, 아파트와 같이 공동주택관리법의 적용을 받는 경우 일반적으로 입주자대표회의가 구성되어 건물관리를 담당하고 있습니다.
- 판례도 관리단이 구성되어 있지 않고 입주자대표회의가 관리단의 역할을 수행하는 경우 입주자대표회의를 관리단과 동일한 지위로 보고 있습니다 (서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086 판결).
- 한편 오피스텔이나 상가건물과 같이 공동주택관리법의 적용을 받지 않는 경우는 집합건물법에 따라 관리단을 구성하고 관리단집회를 통해 관리규약을 설정하고 관리인을 선임하여 건물을 관리하여야 합니다.

34

대규모 공동주택의 경우 관리인이 누구인지

질의요지

- 대형 아파트와 같은 공동주택의 경우 입주자대표회의와 관리주체 중 누가 관리인에 해당하는지

회신

- 집합건물법상 관리인은 내부적으로 공용부분을 보존하거나 관리하고 그 비용을 징수하는 등의 업무를 수행하고, 외부적으로 관리단을 대표하며, 관리단집회의 결의에 의하여 선임됩니다(제24조 제3항, 제25조 제1항).
- 한편 입주자대표회의는 일정 세대 이상의 공동주택의 관리를 위하여 입주자 등이 선출한 대표들로 구성된 단체를 말하며(공동주택관리법 제14조), 관리주체는 입주자대표회의가 구성한 자치관리기구나 주택관리업자(동법 제2조 제1항 제10호)입니다. 이들은 집합건물법상의 관리인과는 그 선임절차, 권한 등을 달리하므로 집합건물법상 관리인과는 구별됩니다.
- 특히 입주자대표회의가 구성되는 의무관리대상 공동주택의 경우 일반적으로 입주자대표회의가 전문위탁관리업체인 주택관리업자(관리주체)를 선정하게 되므로 관리주체를 집합건물법상의 관리인으로 볼 수는 없을 것입니다. 또한 입주자대표회의의 경우, 실제 공동주택에서 관리단이 구성되어

있지 않아 입주자대표회의가 집합건물법상의 관리단의 역할을 수행하는 경우가 있는데(서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086), 이 경우 판례는 입주자대표회의를 집합건물법상 관리단이나 관리인과는 별개의 단체로 보고 있습니다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2003다17774 판결 등).

- 따라서 공동주택관리법상 입주자대표회의를 집합건물법상 관리인과 동일하게 볼 수는 없으며, 집합건물의 관리인이 누구인지는 구체적 사안에 따라 달리 판단될 것입니다.

35

관리인이 없는 경우 결의 방법

질의요지

- 관리단과 관리인이 없는 경우, 공용부분의 변경에 관한 사항을 어떻게 결의해야 하는지

회신

- 집합건물법 제23조 제1항의 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체라 할 것이므로, 집합건물의 분양이 개시되고 입주가 이루어져서 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립됩니다(대법원 2005. 11. 10. 선고 2003다45496 판결).
- 한편 임시 관리단집회는 집합건물법 제33조에 따라 소집해야 합니다. 따라서 ‘관리인이 있는 경우’라면 본 조 제1항 내지 제3항의 절차에 따라 소집하면 될 것이며, ‘관리인이 없는 경우’라면 구분소유자의 5분의 1 이상이 관리단 집회를 소집할 수 있고, 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있습니다.
- 따라서 구분소유자는 위 임시관리단집회를 개최하여 공용부분의 변경에 관한 사항을 결의할 수 있습니다.

36

일부공용부분관리단의 의미 및 설립절차

질의요지

- 상가와 아파트로 구성된 주상복합건물의 경우 상가의 공용부분의 관리를 위한 관리단을 별도로 구성할 수 있는지

회신

- 일부공용부분의 관리 또는 사용에 관하여 원칙적으로 그 일부 구분소유자의 규약으로 정할 수 있으며(제28조 제2항), 규약에 의하여 일부공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있습니다(제23조 제2항).
- 일부공용부분의 관리는 그들 일부 구분소유자들만의 공동사업이므로 관리단도 일부 구분소유자들만으로 구성할 수 있도록 규정한 것입니다. 이러한 일부공용부분관리단의 설립은 강제되지 않으며 해당 구분소유자들의 임의에 맡겨져 있습니다.
- 다만, 집합건물의 일부분이 일부공용부분인지 여부는 일반적으로 집합건물의 전체의 구조, 해당 공용부분의 위치·용도, 이용현황, 등기부나 건축물대장의 기재, 구분소유자들의 별도의 합의 여부 등을 기준으로 하여 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 것인지, 일부 구분소유자만의 공용에 제공되는 것인지에 따라 판단됩니다(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565 판결 참조).

37

동별관리단과 일부공용부분관리단

질의요지

- 상가건물에서 5층 구분소유자만으로 관리단을 구성하여 5층만 관리할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 건물에 대해 구분소유관계가 성립하면 별도의 설립 절차없이 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단(동별 관리단)이 당연 설립됩니다(제23조 제1항). 한편, 일부의 구분소유자의 공용에만 제공되는 것이 명백한 일부공용부분이 있는 경우 그 일부공용부분의 관리를 위하여 별도로 규약을 설정하고 관리단(일부공용부분 관리단)을 설립할 수 있습니다(제23조 제2항, 제28조 제2항). 따라서 1동의 건물에 대해 동별 관리단과 일부공용부분 관리단이 함께 존재할 수 있습니다.
- 따라서, 구체적 사안에서 일부공용부분이 있는 경우, 일부공용부분 관리단(사안의 경우 5층 관리단)은 당해 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있습니다. 다만, 전체공용부분에 관한 사항이나 일부공용부분에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항은 동별 관리단(사안의 경우 상가구분소유자 전원으로 구성된 관리단) 집회결의로써 결정합니다(제14조, 제15조, 제16조).

38

단지관리단의 설립 및 운영

질의요지

- 단지 내에 여러 동의 집합건물이 있는 경우 단지에 대한 관리단을 설립하여 단지내 건물 전체를 관리할 수 있는지와 그 관리단의 설립방법

회신

- 집합건물법에 따르면 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 전체 구분소유자를 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다(제23조 제1항). 이처럼 1동의 건물에 대해 관리단이 설립되어 그 건물에 대한 관리 업무를 수행하지만, 한 단지 내에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지나 부속시설을 구분소유자가 공유하는 경우에는 동별관리단과는 별도로 단지관리단이 구성할 수 있습니다(제51조 제1항).
- 이때 동별 관리단과 단지관리인이 중첩적으로 존재하여 건물의 관리에 관한 사항에 대해서는 동별 관리단이, 단지내의 토지나 부속시설에 대한 관리는 단지관리단이 담당하는 것이 비효율적일 수 있으므로, 집합건물법은 제51조 제3항을 두어 각 동별로 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3이상에 의한 관리단집회 결의가 있는 경우 동별 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 단지관리단이 수행할 수 있도록 하였습니다.
- 따라서, 각 동별로 위의 결의요건을 충족하여 단지관리단이 공유 토지나 부속시설뿐만 아니라 단지전체를 공동관리하게 되면 단지관리단이 하나의

단체가 되어 관리인을 선출하고 규약을 설정하고, 집회를 개최할 수 있으며, 이때 결의요건은 각각 동별이 아닌 전체의 요건만 충족하면 될 것입니다. 가령 단지관리단 규약을 설정할 경우, 단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 찬성이 있으면 됩니다(제52조, 제29조).

39

관리인의 의의 및 선임절차

질의요지

- 집합건물의 관리인은 반드시 있어야 하는지 그리고 관리인이 될 수 있는 자격은 무엇인지?

회신

- 집합건물법은 구분소유자가 10인 이상인 때에는 관리인선임을 의무화하고 있습니다(제24조 제1항).
- 관리인은 내부적으로 집합건물의 공용부분을 보존하거나 관리하고 그 비용을 징수하는 등의 업무를 수행하고, 외부적으로 관리단을 대표하며, 관리단 집회의 결의(규약의 정함이 있는 경우 관리위원회의 결의로 가능)에 의하여 선임됩니다(제25조, 제24조 제3항). 관리단집회를 개최하지 아니할 경우에는 서면 또는 전자적 방법으로 합의하여야 합니다(제41조 제1항).
- 관리인은 구분소유자일 필요가 없으므로(제24조 제2항), 규약상 관리인의 자격에 대하여 별도의 제한을 두지 않는 한, 구분소유자의 친족, 임차인, 관리회사(법인) 등도 관리인이 될 수 있습니다.

40

관리인의 권한

질의요지

- 관리인은 집합건물법상 어떠한 권한과 의무가 있는지

회신

- 집합건물법은 관리인의 권한과 의무에 대해서 아래와 같이 여섯 가지 사항을 규정하고 있습니다(제25조 제1항).
 - ① 공용부분의 보존행위, ② 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위, ③ 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위, ④ 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위, ⑤ 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위, ⑥ 그 밖에 규약에 정하여진 행위
- 관리인은 공용부분, 대지, 부속시설의 공동관리를 위한 일체의 사무를 처리할 권한과 의무를 가지므로, 위에서 열거한 권한·의무는 예시적인 것으로 볼 수 있으며, 규약으로 정한 구체적인 관리업무를 실행할 권한과 의무를 가지게 됩니다.

41

관리인의 보고 의무

질의요지

• 집합건물법 제26조 관리인의 보고의무

회신

- 집합건물법 제26조의 관리인 보고의무는 다수의 구분소유자로부터 재산 관리를 수임하고 있는 관리인에 대하여 업무 및 회계에 관한 최소한의 보고 의무를 법률로 정한 것입니다.
- 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자에게 ① 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항, ② 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항, ③ 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항, ④ 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항, ⑤ 관리단 임직원의 변동에 관한 사항, ⑥ 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항, ⑦ 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항, ⑧ 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항에 관하여 보고하여야 합니다(제26조 제1항, 시행령 제6조 제1항).
- 특히, 위의 사무 가운데 ‘관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법’에 대해서는 규약상 별도의 정함이 없는 한, 월 1회 서면으로 보고하여야 합니다(시행령 제6조 제2항).

42

관리사무에 관한 보고 자료의 열람 청구

질의요지

- 임차인도 집합건물의 관리사무에 관한 보고 자료의 열람 청구가 가능한지 여부

회신

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

43

관리인 해임절차

질의요지

• 관리인 해임방법

회신

- 집합건물법상 관리인의 해임방법에는 관리단집회의 결의에 의한 해임과 해임청구소송에 의한 해임이 있습니다.
- 관리단집회의 결의에 의한 해임(제24조 제3항)은 규약에 별도의 규정을 두지 않았다면 관리인집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의로써 하여야 합니다(제38조 제1항). 다만, 집회를 개최하지 않고 ‘서면 또는 전자적 방법에 의한 결의’로 갈음하는 것도 가능하며, 이 때는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항).
- 관리인 해임청구의 소(제24조 제5항)는 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 않은 사정이 있는 경우에 각 구분소유자가 법원에 그 해임을 청구하는 소송입니다. 해임청구의 소는 관리인의 지위를 박탈할 것을 구하는 형성의 소이므로 해임판결이 확정됨으로써 당연히 해임의 효과가 발생합니다.

44 관리인의 신고의무 (1)

질의요지

- 유통산업발전법에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 건물의 경우, 집합건물법 제24조제6항에 따라 관리인의 선임사실을 신고하여야 하는지

회신

- 유통산업발전법에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 집합건물법상 관리인 선임신고의 적용대상이 아닙니다 (제24조 제6항).
- 즉, 위 건물에서 관리인으로 선임된 자는 집합건물법상 선임사실의 신고 의무는 없습니다.

45 관리인의 신고의무 (2)

질의요지

- 단지관리단에서 관리인 선임신고를 하여야 하는지

회신

- 집합건물법은 개별 건물에 관한 규정을 단지에 대해 준용하는 형태로 규정하고 있는데(제52조), 관리인의 선임신고에 관한 제24조도 단지에 준용됩니다.
- 따라서 전유부분의 합(전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 함)이 50개 이상인 단지관리단에 있어서 관리인이 선임된 경우에는 제24조 제6항이 준용되어 소관청에 신고할 의무가 있습니다.

46

관리인의 신고의무 (3)**질의요지**

- 규약이 없는 경우에도, 관리인으로 선임된 자는 그 선임사실을 신고하여야 하는지

회신

- 규약의 설정 여부는 구분소유자의 임의에 맡겨져 있고(제28조), 관리인을 선임하거나 선임사실을 신고할 경우에도 규약의 설정이 반드시 필요한 것이 아닙니다(제24조 제3항 및 제6항)
- 따라서, 관리단의 규약이 없는 경우에도, 관리인으로 선임된 자는, 그 선임사실을 소관청에 신고하여야 할 것입니다

47

관리인의 신고의무 (4)

질의요지

- 임시관리인도 선임신고를 하여야 하는지

회신

- 임시관리인은 일시적인 기관이기는 하지만, 관리단의 업무를 집행하고 대표하는 관리단의 기관이므로, 임시관리인도 일반적으로 집합건물법 제24조 제6항에 따라 신고를 하여야 할 의무가 있다고 판단됩니다.

48

관리인의 신고의무 (5)

질의요지

- 관리인 선임신고시 ‘관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료’는 무엇을 의미하는지

회신

- 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 ‘관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료’를 첨부하여 소관청에 신고하여야 합니다(시행령 제5조의5).
- 관리인은 (1) 관리단 집회에서, (2) 관리위원회에서, (3) 서면결의에 의해서 선출될 수 있습니다.
- 관리인이 (1) 관리단 집회에서 선임된 경우에는 ‘관리단집회 의사록’이, (2) 관리위원회에서 선임된 경우에는 관리위원회의 의사록 및 규약(관리위원회의 구성여부 및 관리위원회에서 관리인을 선출할 수 있는 근거규정이 있는지 여부)이, (3) 관리인이 서면결의에 의해 선출된 경우에는 서면결의서가 각 첨부서류로 필요할 것입니다.
- 다만, 위 자료들은 관리인 선임사실을 입증할 수 있는 중요한 서류일뿐, 관리인 선임사실의 유무(有無)에 대한 판단이나 효력(效力)의 결정은 위 자료들을 기초로 소관청이 구체적인 사실관계를 종합적으로 판단하여야 할 것입니다.

49

관리인의 신고의무 (6)

질의요지

- 관리인 선임신고에 따른 행정청의 신고 수리행위는 그 성질이 단순한 사실행위인지 아니면 처분인지 여부

회신

- 항고소송의 대상이 되는 행정처분은 행정청의 공법상 행위로서 국민의 권리 의무에 직접 영향을 미치는 행위로, 상대방 또는 기타 관계자들의 법률상 지위에 직접적인 법률적 변동을 일으키지 아니하는 행위는 행정처분이 아닙니다. 어떤 행위가 행정처분에 해당하는지 여부는 관련 법령의 내용과 취지, 그 행위의 주체내용형식절차, 그 행위와 상대방 등 이해관계인이 입는 불이익과의 실질적 견련성, 그리고 법치행정의 원리와 당해 행위에 관련한 행정청 및 이해관계인의 태도 등을 참작하여 개별적으로 결정하여야 합니다(대법원 2010. 11. 18. 선고, 2008두167 전합).
- 집합건물법 제24조 제6항이 “관리인의 선임 신고의무”를 규정하는 것은, 행정청의 사후적인 관리 등을 위한 것이고, 위 신고로 인해 비로소 관리인 선임의 효과가 발생하는 것은 아니므로, 특별한 사정이 없는 한 행정처분에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.
- 다만, 어느 법령에서의 특정 행위가 행정처분인지에 대한 최종적 해석은 대법원이 위와 같이 판시한 기준을 종합적으로 고려하여 법원에서 결정하여야 할 사항입니다.

질의요지

- 관리인과 관리위원회 위원의 겸직은 제한되는지

회신

- 관리인은 대외적으로는 관리단을 대표하고 내부적으로는 관리단의 사무를 집행하는 기관(제24조 제1항)이며, 관리위원회는 그러한 관리인의 사무집행에 대한 의사를 결정하고 관리인의 사무집행에 대하여 감독을 수행하는 기관(제26조의3 제2항 및 제3항)입니다.
- 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없지만(제26조의4 제2항), 관리단의 사정(가령, 소규모 집합건물이어서 구성원이 소수인 경우 등)을 고려하여 규약에서 관리인과 관리위원을 겸직하도록 정할 수 있을 것입니다.
- 다만, 규약에서 관리인과 관리위원의 겸직을 허용하는 경우에도 그 자격에 관하여는 집합건물법령의 규정을 준수하여야 하므로, 구분소유자의 지위를 가진 자만이 관리위원을 겸직한 관리인이 될 수 있을 것으로 판단됩니다.

51

관리위원회의 설치 및 운영

질의요지

- 규약에 관리위원회에 관한 규정을 두지 않더라도 이를 운영할 수 있는지 여부 및 관리위원회의 운영 방법

회 신

- 집합건물법상 관리위원회는 해당 집합건물에서 설정한 규약에 그 근거를 두어야 설치될 수 있는 임의기관입니다(제26조의3 제1항). 따라서 규약상 관리위원회의 설치 근거가 마련되어 있지 않다면 집합건물법상 기관인 관리위원회라고 볼 수는 없으며 해당 집합건물의 자치기관에 불과할 뿐입니다.
- 규약에서 관리위원회에 관한 근거규정을 둔 경우에는 집합건물법에 따라 관리위원회를 구성하여 운영하여야 합니다. 즉, 관리위원회가 설치된 경우, 관리인은 제25조 제1항에 따라 관리 사무를 수행하기 위해서는 그 사무 집행의 방식과 내용 등에 관하여 관리위원회의 결의를 거쳐야 하며(제26조의3 제3항), 관리위원회는 관리인이 관리위원회의 결정에 따라 사무를 집행하는지 여부를 감독해야 합니다(제26조의3 제2항).

질의요지

- 임차인도 관리위원회 위원이나 관리위원회 위원장이 될 수 있는지 여부

회신

- 집합건물법은, 관리위원회의 위원은 “구분소유자 중에서” 선출한다고 하여 그 자격을 구분소유자로 한정하고 있습니다(제26조의4 제1항). 따라서 구분소유자의 배우자나 직계존비속, 임차인 등 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원의 피선거권이 없습니다.
- 관리위원회 위원장은 관리위원회 위원 중에서 선출하도록 하고 있으므로(시행령 제7조 제3항), 구분소유자만이 관리위원회 위원장이 될 수 있고, 임차인은 관리위원회 위원장이 될 수 없습니다.
- 관리위원회 위원(장)의 피선거권자의 범위를 확장하는 등 규약으로 위원 자격을 달리 정하더라도 그 규약은 효력이 없습니다.

53

관리위원회 위원의 피선거권 (2)

질의요지

- 구분소유자가 법인인 경우, 대표이사가 아닌 등기이사나 직원도 관리위원회 위원이 될 수 있는지 여부

회신

- 집합건물법 제26조의4 제1항에 따르면 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출되어야 하므로, 집합건물의 관리위원회 위원이 될 수 있는 자격은 구분소유자에 한정됩니다.
- 법인이 집합건물의 전유부분을 소유하는 경우에는 구분소유자인 법인이 관리위원회 위원이 될 수 있을 것입니다. 그런데 구분소유자인 법인의 경우 전유부분에 대한 소유권 기타 권리의 행사는 대표기관에 의하여 행해져야 하므로, 관리위원회에서 법인의 대표기관이 의결권을 행사할 수 있습니다. 반면, 대표기관(가령, 대표이사)이 아닌 임직원 등은 원칙적으로 관리위원회에 참석하여 의결권을 행사할 수 없습니다.
- 한편 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없으므로(시행령 제10조 제2항), 법인의 대표기관에게 부득이한 사유가 있는 경우에 한하여 다른 임직원 등에게 대리권을 수여하여 의결권을 행사하게 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

질의요지

- 집합건물법 제26조의4 제1항 단서의 의미가 무엇인지

회신

- 관리위원회 위원은 원칙적으로 관리단집회에서 선출하도록 하고 있습니다(제26조의4 제1항 본문). 그러나 대규모 집합건물인 경우 관리단집회를 소집하는데 어려움이 있다는 현실을 반영하여 그러한 경우에는 통로나 층별 구획한 선거구별로 관리위원을 선출하는 것을 인정한 조항이 제26조의4 제1항 단서입니다.
- 따라서 개별 집합건물의 규약에 정함이 있다면 관리위원을 선거구별로 선출하는 것이 가능합니다(시행령 제7조 제1항 참조). 그런데 이 경우에도 선출 주는 언제나 구분소유자 또는 점유자가 되어야 합니다(제26조의4 제2항 참조). 설령 에서 관리인이나 관리위원회가 관리위원을 선출할 수 있도록 정하고 있다고 하더라도 그러한 규약은 효력이 없습니다.

55

임기만료 후의 임원의 업무수행

질의요지

- 오피스텔 관리단 임원의 임기가 만료된 후 후임 임원이 선임되지 않은 경우 계속 해서 업무를 할 수 있는지

회 신

- 관리단 임원이 구분소유자의 공동의 이익을 위하여 집합건물의 관리 등 관리단 업무를 수행하는 자라면 민법상 수임인에 해당한다고 볼 수 있으며 (민법 제681조), 위임이 종료하였더라도 급박한 사정이 있는 때에는 위임인 등이 위임사무를 처리할 수 있을 때까지 수임인이 계속하여 사무를 처리 하도록 규정해야 합니다(제691조).
- 따라서 구체적 사안에서 후임 관리단 임원이 선임되지 않은 경우, 관리단 위원, 감사 등은 필요시 각각의 업무를 수행할 수 있을 것으로 생각합니다.

56

관리단 임원의 자격

질의요지

- 구분소유자의 아버지가 구분소유자를 대리하여 관리단 임원으로 활동할 수 있는지

회신

- 집합건물법은 관리단의 기관으로 관리인(제24조)과 관리위원회(제26조의3), 관리단집회(제31조)만을 규정하고 있습니다. 다만, 건물 및 대지의 관리나 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 집합건물법이 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있으므로(제28조) 필요시 규약으로 다른 기관을 둘 수 있으며, 그 자격도 규약으로 정할 수 있습니다.
- 만약 관리단 임원이 관리위원회 위원을 의미한다면, 관리위원회 위원은 구분소유자만이 할 수 있으므로(제26조의4 제1항) 구분소유자가 아닌 자는 관리위원회 위원이 될 수 없습니다.

57

정기관리단집회 (1)

질의요지

- 규약에 의해 정기 관리단집회를 2년에 1회 개최할 수 있는지

회 신

- 집합건물법에서 규정하지 아니한 사항 및 동법에서 달리 정할 수 있다고 규정한 사항(가령 제37조 제1항의 의결권 비율)에 관하여는 규약으로써 정할 수 있습니다(제28조 제1항 등).
- 집합건물법 제32조는 “관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.”고 명시적으로 규정하고 있으므로, 규약에서 이와 달리 규정할 수 없고, 적어도 매년 1회 정기 관리단집회를 개최하여야 할 것입니다.

질의요지

- 정기 관리단집회를 개최하지 않을 수 있는지 여부

회신

- 규약은 집합건물법에서 규정하지 아니한 사항이나 규약으로 달리 정할 수 있다고 규정한 사항에 대해서 정할 수 있습니다. 규약설정요건(제29조)이나 공용부분변경에 관한 사항(제15조) 등에 대해서는 규약으로 달리 정할 수 없습니다.
- 따라서 규약설정요건이나 공용부분변경에 관한 사항 등에 관하여 규약에 집합건물법의 내용에 어긋나는 규정을 둔 경우 당해 규정은 효력이 없습니다.
- 정기 관리단집회에 관한 규정(제32조) 역시 강행규정이므로, 비록 정기 관리단집회에 참석하는 구분소유자의 수가 지극히 소수라고 하더라도 관리 위원회의 결의로 이를 폐지할 수 없습니다.

59

임시 관리단집회 소집권자

질의요지

- 관리인이 없는 경우 특정 구분소유자가 다른 구분소유자의 동의를 얻어 임시 관리단 집회를 소집할 수 있는지 여부와 이 때 동의는 반드시 인감증명서를 첨부해야 하는지

회신

- 임시 관리단집회의 소집권자는 원칙적으로 관리인이지만, 관리인이 없는 경우에는 ‘구분소유자의 1/5 이상’이 관리단집회를 소집할 수 있습니다(제33조 제3항). 이때 ‘구분소유자의 1/5 이상’이라는 정수(定數)를 규약에서 달리 정하고 있다면(감경만 가능) 그에 따르면 됩니다.
- 위 경우 제34조에 정한 관리단집회 소집절차를 거쳐야 하지만, 구분소유자 전원의 동의가 있는 때에는 소집절차를 생략하고 관리단집회를 소집할 수 있습니다(제35조).
- 구체적 사안에서 특정 구분소유자가 구분소유자 1/5의 서면위임을 받았다면 그에 근거하여 관리단집회를 소집할 수 있으며, 그 위임의 형식은 특별한 제한이 없습니다. 따라서 인감증명서가 반드시 첨부되어야 하는 것은 아니며, 팩스 수신도 가능할 것으로 생각됩니다.

질의요지

- 제33조 임시관리단집회와 관련하여 소수구분소유자의 청구에 의한 임시 관리단 집회의 의결범위

회신

- 구분소유자의 1/5이상(이하 ‘소수구분소유자’라 합니다.)이 집회 소집을 청구하려면 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀야 합니다(제33조 제2항 참조). 위 조항의 취지는, 구분소유자가 결의를 할 사항이 무엇인지를 사전에 알고 참석 여부나 결의사항에 대한 찬반 의사를 미리 준비하도록 하는 데 있습니다. 따라서, 회의의 목적사항은 구분소유자가 의안이 무엇인지를 알기에 족한 정도로 기재해야 합니다. 가령, ‘관리인 선임·해임의 건’, 관리비 인상인하의 건’이라 기재하면 족합니다. 다만, 공용부분의 변경, 규약의 설정·변경·폐지, 재건축, 일부멸실된 건물의 복구에 관한 사항의 경우에는 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 합니다(제34조 제5항).
- 한편 관리인이 선임되어 있는 경우 집회소집권자는 관리인이며(제33조 제1항, 제2항), 관리인은 언제든지 관리단집회를 소집할 권한이 있습니다(제33조 제1항). 따라서, 가령 소수구분소유자가 ‘특정인의 관리인 선임에 관한 건’으로 집회 소집을 청구하였다고 하더라도 관리인은 다른 안건을 추가하여 집회를 소집할 수 있으며, ‘회의의 목적사항’은 결의할 사항의 주된 내용

- 집합건물법 해석사례집

까지도 자세히 기재하여야 하는 특별한 경우(제34조 제5항)를 제외하고는
집회에서 결의할 사항이 무엇인가를 구분소유자가 알 수 있을 정도로 기재
하면 충분하므로 ‘특정인의 관리인 선임에 관한 건’ 외의 안전에 대해서도
결의할 수 있을 것으로 생각합니다.

61

의결권의 귀속

질의요지

- [질의 1] 중도금 등 분양대금을 완납하지 않은 수분양자에게 의결권이 있는지
- [질의 2] 신탁계약이 있는 경우 의결권은 누구에게 있는지

회신

[질의 1]

- 구분소유자란 전유부분에 대한 구분소유권을 가지는 자로서 통상 등기부에 구분소유권자로 등기된 자를 의미하지만(제2조 제2호), 대법원은 “분양대금을 완납하였음에도 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 수분양자도 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 있다.”고 판시하였습니다(대법원 2005. 12. 16 자 2004마515 결정).
- 그러나 분양대금을 완납하지 않은 수분양자는 구분소유자로서 관리단의 구성원이 되거나 의결권을 행사할 수 없을 것입니다.

[질의 2]

- 신탁법상 신탁계약은 위탁자와 수탁자간의 계약에 근거하여 수탁자가 특정 재산권을 관리, 처분하도록 하는 계약이므로(동법 제2조, 제31조 등 참조), 구분소유자가 전유부분에 대한 구분소유권을 신탁자에게 신탁하였다면 의결권은 신탁자에게 있습니다.

62

점유자의 의결권 행사

질의요지

- 점유자의 의결권 행사에서의 행사자, 행사방법 등

회신

- 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 공용부분 관리에 관한 관리단집회와 관리인 선임에 관한 관리단집회, 회계감사를 받지 아니하기로 하는 관리단집회, 관리위원회 위원 선출을 위한 관리단집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다(제16조 제2항, 제24조 제4항, 제26조의2 제2항, 제26조의4 제5항).
- "구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자"는 구분소유자와 계약을 체결한 당사자를 의미하며, 임차인의 배우자나 직계존비속 등 제3자까지 포함하는 것은 아니라고 할 것입니다.

63

제24조 제4항 단서의 의미

질의요지

- 임차인이 관리인 선임을 위한 집회에서 의결권을 행사할 수 없는 경우

회신

- 점유자는 원칙적으로 관리인 선임을 위한 집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있지만(제24조 제4항 본문), ‘구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지’하거나 ‘구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지’한 경우에는 의결권을 행사할 수 없습니다(제24조 제4항 단서).
- ‘구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우’란 임대인(구분소유자)과 임차인(점유자)이 임대차계약에서 임대인이 관리인 선임을 위한 의결권을 행사 하기로 합의하고 이러한 합의 내용을 관리단에 통지한 경우를 의미합니다.
- 임대인과 임차인이 위와 같은 합의를 하지 않은 경우라고 하더라도 관리인 선임을 위한 집회 개최 전에 구분소유자가 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 구분소유자만이 의결권을 행사할 수 있고 임차인은 의결권을 행사할 수 없습니다.

• 집합건물법 해석사례집

- 다만, 구체적 사안에서 제24조 제4항 단서의 통지 없이 구분소유자와 임차인 모두 관리인 선임을 위한 집회에 참석한 경우에는 임차인이 의결권을 행사할 수 있을 것입니다.

질의요지

- 점유자가 공용부분의 변경 및 규약의 설정을 위한 집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는지

회신

- 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자도 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다(제24조 제4항).
- 그렇지만 점유자가 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 대리권을 수여받지 않고 모든 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는 것은 아니고, 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하는 집회(제16조 제2항), 관리인의 선임·해임을 위한 집회(제24조 제4항), 회계감사를 받지 않기로 하는 관리단집회(제26조의2 제2항), 관리위원회 위원의 선임·해임을 위한 집회(제26조 3 제2항)에 한하여 대리권 없이 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다.
- 공용부분의 변경, 규약의 설정을 위한 집회의 경우에는 점유자가 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 대리권을 수여받은 경우에 한하여 의결권을 행사할 수 있습니다(제38조 제2항).

65

점유자의 의결권 행사와 대리인에 의한 의결권 행사

질의요지

- 점유자의 의결권 행사와 대리인에 의한 의결권 행사의 차이점

회신

- 제16조 제2항, 제24조 제4항, 제26조의2 제2항, 제26조의4 제5항에 의하여 인정되는 ‘점유자의 의결권 행사’는 점유자가 별도로 구분소유자로부터 의결권 행사에 관한 대리권을 수여받지 않고도 집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있는 것입니다.
- 반면, ‘대리인에 의한 의결권 행사’는 구분소유자의 의결권 행사방법의 하나로 인정되는 것으로서(제38조 제2항) 대리인은 의결권 행사에 관하여 구분소유자로부터 대리권을 수여받아야 의결권을 행사할 수 있습니다. 이 경우, 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 합니다(시행령 제15조 제1항).

질의요지

- 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사하는 자는 제41조 제2항에 따라 반드시 구분소유자이어야 하는 것인지 및 구분소유자의 친족이 대리인으로서 의결권을 행사할 수 없는지

회신

- 집합건물법 제38조 제2항의 ‘대리인에 의한 의결권행사’는 구분소유자가 관리단집회에 직접 출석하지 않더라도 대리인에 의해서 의결권을 행사할 수 있음을 의미하며, 대리인으로 되는 사람은 규약에서 일정한 범위(예를 들어 친족, 점유자, 다른 구분소유자 등)로 제한할 수 있으나 이에 관한 규정이 없다면 친족이나 구분소유자 인지 여부와 관계없이 대리인이 될 수 있습니다.
- 집합건물법 제38조 제2항의 의결권의 개별적인 대리행사와는 달리, 제41조 제2항은 관리단집회의 결의를 간편하게 할 수 있도록 여러 명의 구분소유자 중 1인을 대리인으로 선출하여 미리 관리단에 신고한 경우, 그 대리인이 모인 집회로 하여금 관리단집회의 기능을 행하도록 한 것입니다(대리인집회). 이때 대리인의 자격은 구분소유자로 한정됩니다.
- 구체적 사안에서 제38조 제2항에 따라 대리인에 의한 의결권을 행사하고자 하고, 규약에서 대리인의 자격을 구분소유자로 제한하였다면, 구분소유자의 친족으로서 구분소유자가 아닌 자는 대리인으로서 의결권을 행사할 수 없습니다.

67

전유부분을 2인 이상이 공유할 경우 의결권 행사 방법

질의요지

- 하나의 전유부분을 2인이 공유하는 경우, 공용부분의 변경을 위한 집회에서 각자 전유부분에 대한 비율에 따라 의결권을 행사할 수 있는지

회신

- 하나의 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우 관리단집회에서 의결권을 행사할 공유자 중 1인을 정하도록 하는 집합건물법 제37조 제2항은 강행 규정입니다.
- 따라서 전유부분을 여러 명이 공유하는 경우 1인을 지정하여 의결권을 행사하거나 공유자들 전원이 통일된 의견으로 공동하여 직접 의결권을 행사하여야 하고 개개 공유자들이 지분비율에 따라 개별적으로 의결권을 행사할 수 없다고 할 것입니다(서울고등법원 2007. 9. 5. 자 2007라266 결정 참조).

68

의결권의 의미

질의요지

- 집합건물법 제37조 제1항 '의결권'의 의미

회신

- 의결권이란 관리단집회에서 결의에 참가하는 권리를 말하며, 구분소유자는 모두 의결권을 가지고 있습니다. 집합건물법은 규약으로 별도로 정하지 않는 한 각 구분소유자가 제12조에서 정하는 지분비율에 따라 의결권을 갖는다고 규정하고 있습니다(제37조 제1항).
- 예를 들어 1동의 집합건물의 전유부분이 10개이고 각각 전유부분의 면적이 동일하게 20㎡이며, 1명(A)이 3개의 전유부분을 소유하고 나머지 전유부분은 1명당 1개의 전유부분을 소유하는 경우, 총 구분소유자 숫자는 8명이고, 전체 의결권은 200이 됩니다. 이 때 A는 '구분소유자 숫자'는 1인이지만, '의결권'은 30%(60/200)를 갖게 됩니다.
- 다만, 의결권은 규약으로 지분비율과 다르게 정할 수 있으므로(제37조 제1항), 형평에 반하지 않는 범위 내에서 '면적에 상관없이 하나의 전유부분에 의결권 1개' 등으로 정할 수 있습니다.

69

'구분소유자 및 의결권의 각 3/4'의 의미

질의요지

- 집합건물법상 규약의 설정 등을 위해서는 '구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상'이라고 규정하고 있는데 이것이 구체적으로 무엇을 의미하는지

회신

- 규약의 설정, 변경 및 폐지를 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3이상의 찬성을 얻어야 합니다(제29조 제1항).
- 따라서 규약 설정 · 변경 · 폐지를 찬성하는 구분소유자의 수가 전체 구분소유자의 4분의 3 이상이어야 하고, 이들이 소유한 전유면적의 합계 또한 전체 전유면적의 4분의 3 이상이 되어야 합니다.
- 예를 들어 100명의 구분소유자가 있고, 전유면적의 합계가 1,000㎡인 경우 75명 이상의 구분소유자가 찬성을 하고, 이들이 소유한 전유면적의 합계 또한 750㎡ 이상이 되어야 합니다.
- 이때 구분소유자의 수는 1인이 수 개의 전유부분을 소유하고 있는 경우라 하더라도 결의에 있어서 계산하는 구분소유자 수는 1명이며, 반대로 하나의 전유부분을 수인이 공유하더라도 구분소유자 수는 1명이 됩니다.

질의요지

- 총회를 개최하였으나 의결정족수에 미달한 경우 부족분에 대해서 서면동의를 받으면 유효하게 규약 설정 등이 의결된 것으로 볼 수 있는지

회신

- 집합건물법 제41조 제1항은 집회 개최 없이 서면 또는 전자적 방법에 의한 합의로써 집회결의에 갈음하도록 한 규정이며(서면결의), 제38조 제2항은 구분소유자가 집회에 직접 참석하지 않고 의결사항에 대하여 서면을 제출함으로써 집회에서 의결권을 행사할 수 있도록 한 규정입니다(서면에 의한 의결권 행사). 가령 총회 전에 미리 서면을 제출한 자는 제38조 제2항에 따라 집회에서 의결권을 행사한 것으로 보아야 합니다.
- 다만, 구체적 사안에서 의결정족수에 미달하였다면 집회결의는 부결된 것이고, 구분소유자의 추가 서면동의로 집회결의가 유효하게 되지는 않습니다. 다만 동일한 안건사항에 대하여 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면결의가 있다면 관리단 집회결의가 있는 것으로 볼 수 있습니다(제41조 제1항).

71

집회결의 요건

질의요지

- 면적이 동일한 12개의 전유부분에 대하여 A가 5개를 소유하고 있고, B와 C가 각각 2개, D, E, F가 각각 하나씩을 소유할 경우, A, B, C가 찬성하면 ‘구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상’을 만족하는지

회신

- ‘구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상’이란 구분소유자 숫자와 의결권의 두 가지 모두 2/3 이상이 되어야 한다는 의미이며, 이때 구분소유자 숫자는 한 명이 여러 개의 전유부분을 소유하는 경우 및 여러 명이 하나의 전유부분을 공유하는 경우 모두 “1명”입니다. 이때 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 전유부분의 면적비율에 따릅니다(제37조 제1항, 제12조).
- 질의하신 사안의 경우, 총 구분소유자 숫자는 6명이며, 각 전유면적이 동일합니다. 이 중 A, B, C가 동의를 하였다면 의결권은 9/12로써 총 의결권의 2/3 이상이 되지만 구분소유자 숫자는 3/6으로써 전체구분소유자의 2/3에 이르지 못했기 때문에 ‘구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상’의 집회결의가 있었다고 볼 수 없습니다.

질의요지

- 규약이 없는 집합건물에서 집회안건으로 미리 통지하지 않고 통상결의 정족수를 집합건물법 제38조 제1항과 달리 정할 수 있는지

회신

- 집합건물법 제38조의 통상결의는 관리인선임(제24조)이나 공용부분의 관리(제16조)에 관한 사항과 같이 집합건물법이 특별히 의결정족수를 규정하지 않는 경우 의결의 방법에 관하여 규정한 것으로 그 정족수를 규약에 의해 정감하거나 가중할 수 있습니다.
- 이때 통상결의의 요건을 변경하기 위해서는 규약설정에 관한 제29조 제1항에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상 찬성의 집회결의가 있어야 할 것입니다.
- 또한, 관리단집회는 규약에 달리 정함이 없는 한 미리 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있으므로(제36조 제1항, 2항), 구체적 사안에서 안전에 관한 사전통지가 없었다면 집회에서 제38조 제1항에 따른 결의(구분소유자 및 의결권의 각 과반수)로 통상결의 방법을 변경할 수는 없습니다.

73

제38조, 제41조의 전자적 방법의 의미

질의요지

- 제38조, 제41조 소정의 전자적 방법이란 어떠한 방법을 의미하는지, 이메일 또는 전자투표 프로그램을 통한 방법도 이에 해당하는지 여부

회신

- 집합건물법 제38조 제2항, 제41조 제1항에서 말하는 ‘전자적 방법’이란 전자서명법 제2조 제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실제 명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법(동법 시행령 제13조 제1항 제1호)이나 규약에서 전자서명법 제2조 제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인확인 절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법(동법 시행령 제13조 제1항 제2호)을 의미합니다.
- 가령 규약에서 전자적 방법에 의한 의결권 행사로서 구분소유자의 의사가 담긴 한글문서를 미리 관리단에 등록된 구분소유자의 이메일 주소를 통하여 발송하는 것을 정하고 있거나 전자투표 프로그램을 통한 방법을 정하고 있다면, 이메일 또는 전자투표 프로그램을 통한 방법도 전자적 방법으로 볼 수 있을 것입니다(동법 시행령 제13조 제1항 제2호).
- 그러나 규약에 그러한 규정을 두고 있지 않다면 이메일을 제출하는 방법 또는 전자투표 프로그램을 통한 방법이 집합건물법 제38조 제2항, 제41조 제1항 소정의 전자적 방법이 될 수는 없다고 할 것입니다.

74

서면결의의 의의

질의요지

- 다수의 구분소유자가 집회를 열어 건물의 관리에 관한 사항을 결정하는 것이 불가능한 경우 집회를 열지 않고 관리업무를 처리할 수 있는지

회신

- 관리단집회에서 결의하도록 집합건물법이나 규약에서 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 '서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의(이하 '서면결의'라고 함)'가 있는 때에는 관리단집회가 열리지 않고도 관리단집회의 결의가 있는 것으로 봅니다 (제41조 제1항).
- 이때 집합건물법이나 규약에서 통상결의사항(가령, 관리인선임, 공용부분 관리)인지 특별결의사항(가령, 규약의 설정·변경·폐지, 공용부분 변경) 인지를 묻지 않고, 서면결의일 경우는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 합의를 요합니다.
- 따라서 구체적 사안에서 집회개최가 곤란한 경우, 서면결의에 의해서 건물의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있습니다.

75

서면결의의 요건

질의요지

- 제41조 서면에 의한 결의 시 동의서에 인감증명서를 첨부해야 하는지

회 신

- 서면에 의한 결의는 결의사항에 관한 구분소유자의 의사를 기재한 서면을 제출하는 방식으로 행하며, 집합건물법은 특별히 인감증명서 등 증빙서류의 제출을 요건으로 하고 있지 않습니다. 다만 그 의사(가령, 공용부분 변경에 대한 동의)의 진실성을 담보하기 위하여 인감증명서를 요구하는 경우가 있으나, 인감증명서가 첨부되지 않았다는 이유로 서면결의의 효력이 문제되지는 않을 것입니다.

76

서면에 의한 의결권 행사 후 구분소유자의 변경

질의요지

- 집회개최 전 서면에 의한 의결권행사 후 구분소유자가 변경된 경우 서면에 의한 의결권행사가 유효한지 여부

회신

- 집합건물법에 따르면 관리단집회에 출석하지 않는 구분소유자라도 서면에 의해 의결권을 행사할 수 있으며(제38조 제2항), 규약이나 관리단집회로 달리 정한 바가 없으면 서면결의서를 관리단집회에서 의안을 결의하기 전에 소집권자나 의장에게 제출하는 방법에 의하여 행하게 됩니다(시행령 제14조 제2항).
- 서면에 의해 의결권을 행사한 구분소유자는 출석한 것으로 취급되어 정족수 계산(구분소유자 수 및 의결권 수)에 있어서 출석하여 의결권을 행사한 것으로 산입합니다. 즉 의결권은 구분소유자의 고유한 권한으로서, 관리단 집회 개최시를 기준으로 의결권 행사자인 구분소유자가 결정되는 것입니다.
- 따라서 집회개최 전에 구분소유권을 양도한 전(前)구분소유자가 제출한 서면결의서는 효력이 없으며, 새로운 구분소유자가 의결권을 행사할 수 있습니다.

77

관리단집회 결의의 무효

질의요지

- 구분소유자가 참석하지 않은 채 위임장만 제출하여 의결된 경우 이러한 집회결의가 무효인지 여부

회 신

- 집합건물법에 따르면 의결권은 서면이나 전자적 방법 또는 대리인에 의하여 행사할 수 있습니다(제38조 제2항).
 - ‘서면에 의한 의결권 행사’는 구분소유자가 집회에 출석하지 않고 집회결의 전까지 의안에 관하여 찬반 등의 의사를 기재한 서면 등을 제출함으로써 의결권을 행사하는 것을 말합니다(시행령 제14조 제2항).
 - ‘대리인에 의한 의결권 행사’는 구분소유자 본인으로부터 의결권을 수여받은 대리인이 집회에 출석하여 의결권을 행사하는 것을 말합니다. 이때, 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출해야 합니다(시행령 제15조 제1항).
- 사안의 경우 ‘위임장’이 대리인 선임의 증명하는 위임장인지, 서면에 의한 의결권의 행사인지 불분명하며, 만일 부회장 등을 대리인으로 선임하는 위임장이라면 의안이 표시되지 않았더라도 집회에서의 의결권행사를 위임한 사실을 확인할 수 있으면 무효라고 볼 수는 없을 것으로 생각합니다.

78

관리인 선임에 관한 집회결의의 무효

질의요지

- 관리단집회에서 관리인이 선임되었으나, 해당 집회가 무효가 됨에 따라 집회를 다시 개최하여 관리인을 선임한 경우 관리인 선임 시기를 언제로 봐야 하는지

회신

- 관리인은 관리단집회 결의 (또는 규약의 정함이 있는 경우에는 관리위원회의 결의)에 의하여 선임되거나 해임되므로(제24조 제3항), 해당 관리단집회의 소집절차에 명백한 하자가 있어 집회결의가 무효로 된 때에는 관리인이 선임된 것으로 볼 수 없습니다.
- 다만 처음의 집회결의로 선임된 관리인이 업무를 수행하였다면 해당 관리인의 행위는 정당한 권한 없이 업무를 수행한 것으로 되나, 민법상 사무관리(동법 제734조)에 해당할 경우 그 효력이 인정될 수 있을 것입니다.

제3장

집합건물의 사용 및 관리

- 01 집합건물관리 방법
- 02 공용부분의 관리
- 03 공용부분의 변경
- 04 관리비 및 수선적립금
- 05 회계감사
- 06 전유부분 용도변경
- 07 규약설정 및 변경
- 08 하자 보수

집합건물법 **해석사례집**

79

주거용 오피스텔의 관리 방법

질의요지

- 주거용 오피스텔의 경우 공동주택관리법에 따라 관리할 수 있는지

회신

- 오피스텔은 건축법상 일반 업무시설(건축법 제2조 제2항 제14호)로서 주택이 아니므로 공동주택관리법의 적용대상이 아닙니다.
- 집합건물인 오피스텔의 경우, 관리단을 구성하여 집합건물법에 따라 집회를 개최하여 규약을 설정하고 관리인을 선임하는 방법 등으로 건물을 관리할 수 있습니다(제23조, 제24조, 제28조 등 참조).

질의요지

- 아파트, 오피스텔, 상가로 구성된 복합건물의 관리에 관한 근거법

회신

- 집합건물법은 1동의 건물에 대하여 구분소유관계가 성립하는 경우라면 주택, 오피스텔, 상가 등 그 용도를 불문하고 적용되는 법률입니다(제1조 참조). 따라서 구체적 사안에서 주상복합건물이 집합건물이라면, 공동주택부분, 오피스텔부분, 상가부분 모두에 대해서 집합건물법이 적용됩니다.
- 주상복합건물의 공동주택부분의 경우, 집합건물법 외에도 공동주택관리법상 주택의 관리에 관한 각 조항의 요건을 갖추면 그 규정들이 적용될 수 있으며, 집합건물법에 저촉하여 구분소유자의 기본적 권리를 해하지 않는 범위에서 그 규정들이 우선 적용됩니다(제2조의2). 그러나 해당 주상복합건물의 공동주택부분이 공동주택관리법상 일정한 요건을 갖추지 못하였다면 집합건물법만 적용될 것입니다.
- 또한 해당 건물의 상가부분이 유통산업발전법에 따른 대규모점포에 해당하는 경우에는 대규모점포관리자가 유통산업발전법의 규정을 준수하여 상가부분을 관리하여야 합니다.

81

주상복합건물의 관리방법

질의요지

- 아파트, 오피스텔, 상가로 구성된 복합단지에서 상가가 건물 내 지하 1층-2층에 위치하는 경우 상가를 아파트나 오피스텔과 분리하여 별도로 관리할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 1동의 건물에 구분소유관계가 성립하면 별도의 설립 절차 없이 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단(동별 관리단)이 당연 설립됩니다(제23조 제1항).
- 따라서 원칙적으로 주상복합건물의 전체공용부분에 관한 사항을 통일적으로 관리하기 위해서는 집합건물법에 따라 아파트, 오피스텔, 상가를 포함하는 통합관리단에서 관리인 선임, 규약 설정 등을 하여 건물을 관리하는 것이 바람직할 것으로 생각합니다.
- 그런데 일부의 구분소유자의 공용에만 제공되는 것이 명백한 일부공용부분이 있는 경우에는 그 일부공용부분의 관리를 위하여 별도로 규약을 설정하고 관리단(일부공용부분관리단)을 설립할 수 있습니다(제23조 제2항, 제28조 제2항). 즉, 일부공용부분을 독자적으로 관리해야 할 필요가 있는 경우에는 통합관리단과는 별도로 일부공용부분관리단을 구성하여 관리할 수 있을 것입니다.

- 일부공용부분관리단은 당해 일부공용부분의 관리에 관한 사항을 결정할 수 있으나, 전체공용부분이나 일부공용부분에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항은 동별관리단(사안의 경우 아파트 또는 오피스텔을 포함한 구분소유자 전원으로 구성된 관리단) 집회결의로써 결정해야 합니다 (제14조, 제15조, 제16조).

82

'공동의 이익'에 반하는 행위가 있는 경우

질의요지

- 집합건물법 제5조의 위반행위가 있는 경우 건물관리인이 관리위원회의 회의를 거쳐 집합건물법 제43조의 법적 조치를 할 수 있는지

회 신

- 집합건물법 제5조 제1항은 “구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.”라고 규정합니다.
- 구분소유자가 집합건물법 제5조 제1항에서 규정하는 금지행위를 한 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 행위의 정지나 결과의 제거 등을 청구할 수 있으며(제43조 제1항), 집회결의를 거쳐 이를 소송으로 제기할 수도 있습니다(제43조 제2항).
- 따라서 관리단집회의 결의(규약의 정함이 있는 경우 관리위원회의 결의)로 선임된 관리인은 집합건물법 제5조를 위반한 구분소유자에 대하여 그 행위의 정지 등을 청구할 수 있습니다. 만약 해당 집합건물의 규약에 근거한 관리위원회가 설치되어 있는 경우에는 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없는 한, 관리위원회의 결의를 거쳐 사무를 집행해야 할 것입니다(제26조의2 제3항). 더 나아가 이와 관련된 소송을 제기하기 위해서는 관리단집회를 반드시 거쳐야 합니다.

83

전유부분 사용금지 청구

질의요지

- 집합건물법 제44조 ‘사용금지 청구’와 관련하여 ‘구분소유자 및 의결권’의 의미와 의결시 사용금지 대상이 되는 구분소유자의 의결권을 제한할 수 있는지 여부 및 제23조의 관리단의 의미

회신

- 집합건물법 제44조의 전유부분에 대한 사용금지청구권을 소(訴)로써 행사하기 위해서는 “구분소유자 및 의결권의 각 3/4이상”의 관리단집회의 결의가 있어야 합니다.
- 즉, 아파트, 업무시설, 상가 등 당해 건물에 대해 구분소유권을 가지는 전체 구분소유자의 3/4 이상이라는 요건과 (규약에 특별한 규정이 없다면) 아파트, 업무시설, 상가 등 모든 전유부분의 면적을 합한 전체 전유면적의 3/4 이상이라는 요건을 모두 만족해야 합니다.
- 한편, 집합건물법은 집회결의사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면결의가 있으면 집회결의가 있는 것으로 의제합니다(제41조 제1항). 따라서 이러한 서면결의로 집합건물법 제44조의 사용금지청구권 행사를 결정할 수도 있습니다.
- 위의 결의에 있어서 당해 위반행위를 한 구분소유자는 아직 의무위반행위의 존재 여부가 확정되지 않았으므로 의결권 행사에 있어 제한을 받는 것은 아닙니다.

84

전유부분 개별난방 설치 가능 여부

질의요지

- 아파트의 중앙난방시설의 운영에 따라 난방비를 부담하고 있으나 난방이 적절히 이루어지지 않기 때문에 난방비를 부담하지 않고 전유부분 내 난방배관을 철거하고 개별난방을 사용할 수 있는지

회신

- 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하므로(제10조 제1항), 그 관리나 변경에 관한 사항은 구분소유자 전원이 모인 관리단집회에서 다수결에 의해 결정하고(제15조, 제16조), 공용부분의 관리비용은 규약의 정함이 없는 경우에는 지분비율에 따라서(제12조 참조) 구분소유자 전원이 부담하게 됩니다(제10조 제2항, 제17조).
- 중앙난방시설의 경우 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 공용부분에 해당하며, 그 관리에 관하여 관리단 집회나 규약으로 정해진 경우 그에 반대하거나 참여하지 않은 다른 구분소유자에게도 효력이 미치므로 그에 따라야 합니다. 따라서 중앙난방방식의 채택으로 인하여 개별난방에 비해서 전유부분의 난방이 다소 불충분하거나 효율성이 떨어지더라도 정해진 난방방식을 따라야 할 것입니다.
- 한편, 배관의 경우 일반적으로 본관은 공용부분이며 본관에서 나뉘어져 각 호실로 통하는 분관은 전유부분으로 볼 수 있지만, 예외적으로 분관일지

라도 그 설치장소 또는 구조 등의 구체적인 상황에 따라 공용부분에 해당하는 경우도 있습니다. 따라서 난방배관이 전유부분인 경우에는 이를 변경할 수 있지만 공용부분인 경우에는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 다수로 결정하여야 합니다(제15조 제1항).

- 또한 집합건물법 제5조의「공동의 이익에 반하는 행위」란 건물의 보존에 유해한 행위나 건물 등의 부당사용행위, 소음·진동·악취 등 생활방해행위 등 건물의 관리나 사용에 관하여 수인의 구분소유자의 이익에 영향이 있는 사항에 대하여 구분소유자의 이익을 해하는 행위를 말합니다. 구체적 사안에서 이에 해당하는지 여부는, 건물의 난방방식과 배관구조, 해당 전유부분의 난방온도, 다른 전유부분과의 난방 정도 차이 등 구체적인 사정을 종합적으로 고려하여 판단할 것입니다.

85

상가의 업종제한

질의요지

- 상가가 구역별로 업종이 지정되어 있는 경우 업종변경이 가능한지 여부 및 그 절차

회신

- 집합건물법에서는 상가의 업종제한에 관하여 특별히 규정하고 있지 않습니다. 다만 업종제한은 분양계약이나 집합건물의 규약, 상가자치회 등의 합의 등 다양한 방법으로 가능하며, 그 제한된 업종을 변경하는 절차도 그에 따라야 할 것입니다.
- 구체적 사안에서 업종제한이 어떠한 근거에 의하여 이루어진 것인지를 확인하여 업종변경 절차를 거쳐야 할 것이며, 만일 집합건물의 규약으로 업종제한 규정을 두고 그 변경을 인정하지 않을 때에는 업종변경을 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 집회결의를 통해 해당 규약을 변경해야 할 것입니다(제29조 제1항).

86

외벽에 광고물 설치

질의요지

- 집합건물의 외벽에 광고물(간판)을 설치하기 위한 구분소유자의 동의요건

회신

- 집합건물의 외벽은 건물의 구성부분으로서 (전체)공용부분에 해당하고 (대법원 1996. 9. 10. 선고 94다50380 판결), 외벽에 간판을 설치하는 행위는 공용부분의 관리에 해당할 것으로 판단됩니다(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결).
- 공용부분의 관리에 관한 사항은 규약에 특별한 정함이 없다면 통상결의로써 결정해야 합니다(제16조 제1항·제2항, 제38조 제1항). 따라서 규약상 별도의 정함이 없으면 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 찬성의 집회결의가 있어야 할 것입니다.
- 만약 집회를 개최하지 않고 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의하여 결의하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 할 것입니다(제41조 제1항).
- 아울러, 이러한 공용부분의 관리로 인하여 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 합니다(제16조 제4항, 제15조 제2항).

87

옥상 누수로 인한 방수공사

질의요지

- 옥상에 누수가 발생한 경우 옥상이 공용부분에 해당하는지 여부와 옥상방수공사를 결정하는 절차

회신

- 집합건물법에 따르면 집합건물은 구분소유권의 목적물인 전유부분과 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는 공용부분으로 구성되어 있습니다(제2조, 제3조).
- 일반적으로 옥상은 건물 몸체의 상부로서 건물전체의 유지·보전이나 미관을 위하여 필요한 부분이므로 공용부분에 해당할 것으로 사료됩니다.
- 공용부분의 관리에 관한 사항은 원칙적으로 구분소유자들이 모인 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권(지분)의 각 과반수의 찬성으로 결정하나(제16조 제1항, 제38조 제1항), 공용부분의 파손부분을 보수하거나 노후된 부분을 교체하는 등은 보존행위에 해당하므로 관리단 집회의 의결없이 구분소유자가 단독으로 할 수 있습니다(제16조 제1항 단서).
- 따라서 사안의 옥상의 방수공사도 옥상의 현상을 유지하기 위한 목적이라면 구분소유자(사안의 601호 소유자)가 공사를 진행하고, 이에 관한 비용을 지분비율에 따라 각 구분소유자에게 청구할 수 있을 것으로 생각됩니다(제17조).

88

복도 일부에 대한 특정 구분소유자의 전용

질의요지

- 집합건물 지하1층 복도 일부를 특정 구분소유자 전용(專用)하고자 할 경우 다른 구분소유자들의 동의요건

회신

- 복도가 해당 층의 구분소유자들의 공용에 제공되는 일부공용부분이라면 그 층의 구분소유자들의 집회결의로, 전체공용부분이라면 건물 전체구분소유자의 집회결의로 결정할 수 있습니다(제14조 참조).
- 이때, 의결정족수는 공용부분의 변경을 수반하는지 여부에 따라 달라집니다.
 - 특정 구분소유자에게 전용사용을 허용하는 것이 공용부분의 변경을 수반하는 경우에는 제15조에 따른 집회결의(구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상)가 있어야 합니다.
 - 공용부분의 변경을 수반하지 않는 경우라면 규약에 별도의 정함이 없는 경우에는 제16조에 따른 집회결의(구분소유자 및 의결권의 각 과반수)가 있어야 할 것입니다.
- 위의 두 경우, 집회를 개최하지 않고 ‘서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의’로 갈음하는 것도 가능하며, 이때에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항).

• 집합건물법 해석사례집

- 아울러, 복도 사용(또는 변경)이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미친다면 위의 정족수와는 별도로 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 합니다 (제15조 제2항, 제16조 제4항).

89

일부공용부분에 대한 관리비용 부담**질의요지**

- 공동주택의 옥상에 설치된 가압펌프가 일부세대를 위한 용도인 경우 그 관리비용의 부담

회 신

- 집합건물법에 따르면 공용부분에는 구분소유자 전원의 공용에 제공되는 ‘(전체)공용부분’과 일부구분소유자의 공용에만 제공됨이 명백한 ‘일부공용부분’으로 나눌 수 있습니다.
- (전체)공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하고(제10조), 그 관리비용은 구분소유자 전원이 부담합니다(제17조). 반면, 일부공용부분은 해당 구분소유자들의 공유에 속하고(제10조), 그들 구분소유자가 그 관리비용을 부담해야 합니다(제17조).
- 가압펌프가 객관적으로 그 구조나 사용목적 등에 비추어 일부 세대의 공용에만 제공되는 것이 명백한 일부공용부분인 때에는 그 관리비용도 해당 구분소유자 등이 부담해야 할 것입니다.

90

배관 교체

질의요지

- 배관을 교체하는 경우 집회결의를 거쳐야 하는지 여부

회신

- 공용부분이란 전유부분 외 건물부분과 전유부분에 속하지 않는 건물의 부속물 및 규약 등에 따라 공용부분으로 된 부속건물을 말합니다(제2조 제4호).
- 배관의 경우, 일반적으로 본관(本管)은 공용부분이고, 본관에서 나뉘어져 각 호실로 통하는 지관(支管)은 전유부분으로 볼 수 있겠지만 예외적으로 지관일지라도 그 설치장소 또는 구조 등의 구체적인 상황에 따라 공용부분에 해당하는 경우도 있습니다.
- 공용부분에 해당하는 배관을 교체하기 위해서는 집합건물법 제15조 제1항에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상(개량행위로서 지나치게 많은 비용이 들지 않는 경우에는 각 과반수)의 집회결의가 있어야 할 것으로 사료됩니다.

91

외벽 구조물 철거**질의요지**

- 집합건물의 외벽 일부에 설치된 구조물을 철거하기 위한 구분소유자 동의 요건 및 일부 구분소유자가 임의로 구조물을 철거할 경우 어떠한 조치를 취할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따르면 건물의 부분은 전유부분과 공용부분으로 구분되며 (제2조, 제3조), 외벽은 건물의 본질적 구성부분으로서 (전체)공용부분에 해당합니다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다32272 판결).
- 사안과 같이 공용부분의 형상의 변경을 가져오는 행위는 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 집회결의나(제15조 제1항), 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항).
- 공용부분은 구분소유자 전원 또는 일부의 공유에 속하므로 특정 구분소유자가 임의로 변경할 수 없으며, 특정 구분소유자가 위의 집회결의 없이 마음대로 구조물을 철거한 경우 다른 구분소유자의 공용부분에 대한 지분권을 침해한 것으로 위법합니다.

• 집합건물법 해석사례집

- 따라서 다른 구분소유자나 관리인은 그 원상회복 등을 청구할 수 있을 것입니다(민법 제214조). 원상회복에 응하지 않는 경우에는 공용부분을 임의로 손상시킨 행위에 한 자에게 원상회복에 필요한 수리비 상당액을 손해배상으로 청구할 수 있다고 할 것입니다(대법원 1996. 9. 10. 선고 94다50380 판결 참조).

질의요지

- 전유부분과 공용부분을 구분하는 경계벽의 일부를 제거하고 창문이나 출입문을 설치하는 행위와 외벽의 일부를 수선하는 행위가 공용부분의 변경에 해당하는지

회신

- 집합건물법 제15조의 “공용부분의 변경”이란 말씀하신 바와 같이 기존의 공용부분의 외관과 구조를 변경하거나, 그 기능과 용도를 변경함으로써 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 것을 의미합니다.
- 구체적으로 어떠한 행위가 그에 해당하는지는 변경이 되는 부분과 그 범위, 변경의 방식이나 태양, 변경 전과 변경 후의 외관이나 용도에 있어서 동일성 여부, 그 밖에 변경에 소요되는 비용 등을 고려하여 판단하여야 합니다 (대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결).
- 전유부분과 공용부분을 구분하는 경계벽의 일부를 제거하고 출입구나 창문 등을 설치하는 행위는 공용부분의 외관 및 구조의 변경을 가져오고 외벽의 일부를 변경할 경우 전체적인 외벽의 모습(외관)이 변경되므로, 통상적으로 이러한 행위는 공용부분의 변경으로 볼 수 있을 것으로 생각합니다.

93

공용부분 무단점거

질의요지

- 일부 구분소유자가 복도 등 공용부분을 독점적으로 점유·사용하는 경우, 다른 구분소유자가 취할 수 있는 조치는

회신

- 집합건물법에 따르면 건물의 부분은 전유부분과 공용부분으로 구분되며 (제2조, 제3조), 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도는 일반적으로 공용부분에 해당할 것입니다(제3조 제1항).
- 공용부분은 구분소유자 전원 또는 일부의 공유에 속하므로 특정 구분소유자가 임의로 점유·사용할 수 없습니다.
- 특정 구분소유자가 관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 공용부분의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 구분소유자는 공용부분의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수는 없고, 특별한 사정이 없는 한 자신의 지분권에 기초하여 공용부분에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있습니다 (2020. 10. 15. 선고 2019다245822판결 참조).

질의요지

- 집합건물법 제15조의 “공용부분의 변경”과 “개량행위”의 의미

회신

- 집합건물법 제15조 제1항의 “공용부분의 변경”이란 공용부분의 외관이나 구조를 변경하거나 용도를 변경하는 것을 의미하며, 변경을 가하는 장소 및 범위, 변경의 태양 및 정도 등을 고려하여 이를 판단합니다.
- 집합건물법 제15조 제1항 제1호의 “개량행위”란 현재의 시설·설비의 형상 또는 효용을 기본적으로 변경하지 않으면서 그 기능을 변경 또는 증진하는 것으로 볼 수 있습니다.
- 한편, 집회를 개최하여 결의를 하는 경우에는 공용부분의 변경행위인지 아니면 개량행위인지에 따라 의결정족수를 달리합니다. 즉 변경행위인 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상으로써, 개량행위인 경우에는 통상결의로써 결정하여야 합니다.
- 그렇지만 집회결의를 개최하지 아니하고 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의로 갈음하는 경우에는 두 가지 사안 모두 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항).

95

공동주택의 난방방식 변경

질의요지

- 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택에서 난방방식을 변경할 경우 공동주택관리법과 집합건물법 중 어느 법률이 적용되는지

회신

- 집합건물법과 주택법 및 공동주택관리법 사이의 관계를 규율하는 집합건물법 제2조의2에 따르면, 주택법 및 공동주택관리법의 규정 가운데 구분소유자의 본질적 권리를 침해하지 않는 규정만이 집합건물법의 규정에 우선합니다. 따라서 집합건물법의 일반규정이 원칙적으로 기준이 되고, 다만 집합건물법에 규정이 없거나 구분소유자에게 유리한 규정이 주택법 및 공동주택관리법에 있는 때에 한하여 주택법 및 공동주택관리법의 규정이 특별법으로서 우선하여 적용됩니다.
- 공용부분은 구분소유자들의 지분에 따라 공유하고(제10조, 제12조), 공용부분의 변경은 구분소유권의 목적물인 전유부분의 가치에도 영향을 미치는 등 구분소유자의 재산권에 관련한 사항으로서 구분소유자가 결정해야 할 것입니다. 따라서 공용부분의 변경에 해당하는 공동주택의 난방방식 변경은 집합건물법 제15조에서 정한 요건을 갖추어야 할 것입니다.
- 한편, 공용부분 개량행위의 기준이 되는 지나치게 많은 비용이 드는지 여부는 일률적으로 결정할 수 없고 건물의 규모, 가액 등에 따라 구체적으로 판단

되어야 할 것입니다. 설령, 공용부분의 개량행위에 해당한다고 하더라도 집회를 개최하지 않고 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의로 갈음하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 합니다(제41조).

96

회계감사 적용대상 건물

질의요지

- 회계감사를 받아야 하는 건물은? 회계감사를 받지 않았을 경우 과태료가 부과되는지?

회 신

- 전유부분이 150개 이상인 건물 중 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함) 및 직전 회계연도 말 기준으로 하여 적립되어 있는 수선적립금이 3억 이상인 건물의 관리인은 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제2조 제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다(제26조의2 제1항).
- 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함) 및 수선적립금이 1억원 이상인 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 합니다(제26조의2 제3항).
- 동 법에 따르는 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 관리인에게는 소관청(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장)이 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(제66조 제2항).

97

회계감사

질의요지

- 회계감사를 받지 않도록 결의하는 것이 가능한지

회신

- 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제2조 제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니합니다(제26조의2 제1항).
- 한편 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 위 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그렇지 않습니다(제26조의2 제2항).

제3장

지하건물의
사용 및 관리

98

공용부분을 전유부분으로 변경 (1)

질의요지

- 구분건물의 공용부분을 전유부분으로 변경할 수 있는지

회신

- 집합건물법 제15조에서 말하는 공용부분의 변경에는 공용부분을 전유부분으로 변경하는 것을 포함합니다. 따라서 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상이 찬성한 경우에는 공용부분을 전유부분으로 변경할 수 있습니다. 관리단집회를 개최하지 아니하고 서면 또는 전자적 방법으로 동의서를 받은 경우에는 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상이 합의하여야 합니다(제41조 제1항).
- 한편, 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위한 전제요건으로서 그 건물 부분이 구조상으로나 이용상으로 다른 전유부분과 독립되어 있어야 합니다(제1조 및 대법원 1995. 3. 3. 선고 94다4691 판결 참조).

99

공용부분을 전유부분으로 변경 (2)

질의요지

- 주차장을 전유부분으로 하여 다른 용도로 변경하기 위한 요건

회신

- 일반적으로 주차장은 전체 또는 일부 구분소유자들의 공용에 제공되는 부분으로서 공용부분에 속하지만, 구분소유의 성립 전에 분양계약을 통하여 구분소유자들의 동의아래 공용부분에서 제외되어 분양되었고, 구조상·이용상 독립되어 있다면 구분소유의 대상이 될 수 있다고 판시한 예가 있습니다(대법원 1995. 12. 26. 선고 94다44675 판결).
- 구체적 사안에서 주차장이 전유부분이라면 용도변경에 집합건물법상 특별한 절차를 요하지 않을 것이나, 공용부분이라면 전유부분으로 변경하기 위하여 해당 주차장이 구조상으로나 이용상으로 다른 부분과 독립되어 있을 것을 요하고(제1조), 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상이 결의할 것을 요하며, 집회를 열지 않고 서면결의로 갈음하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 동의가 있어야 합니다(제15조 제1항, 제41조 제1항; 대법원 1992. 4. 24. 선고 92다3151 판결 참조).

100

옥상의 용도 변경

질의요지

- 옥상이 공용부분에 해당하는지 여부 및 옥상을 골프연습장으로 용도변경할 수 있는지 여부

회신

- 집합건물법에 따르면 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 부분은 공용부분으로서 구분소유자들의 공유에 속합니다(제2조 제4호, 제3조, 제10조). 건물의 부분이 공용부분인지 전유부분인지 여부는 그 객관적인 현황에 따라 판단해야 합니다.
- 옥상은 건물의 몸체의 상부로서 건물 전체의 유지, 보존이나 미관을 위하여 필요한 부분으로써 공용부분에 해당합니다. 사안의 경우, 구분소유자 간에 해당 부분을 전유부분으로 하는 특단의 합의를 하지 않은 한 전유부분으로 볼 수는 없을 것으로 생각합니다.
- 공용부분인 옥상에 골프연습장을 개설하는 행위는 옥상의 형상이나 효용의 실질적인 변경을 초래하는 공용부분의 변경에 관한 사항에 해당할 것입니다. 따라서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상의 집회결의나(제15조 제1항) 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상의 '서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의'가 있어야 할 것입니다(제41조 제1항).
- 기타 건축물의 용도변경에 관한 자세한 사항은 건축법을 담당하는 국토교통부로 문의하시어 도움을 받으시길 바랍니다.

101

집합건물명칭 변경 (1)

질의요지

- 주상복합건물의 명칭을 변경하기 위한 구분소유자들의 동의요건

회신

- 집합건물의 명칭은 해당 건물의 구분소유자 및 점유자뿐만 아니라 외부적으로 널리 일반인들에 대한 관계에서도 그 건물을 특정 또는 식별하는 중요한 기능이 있습니다.
- 따라서 건물의 명칭을 변경하려고 할 때는 공용부분의 변경에 준하는 집회결의가 이루어져야 할 것입니다. 이에 관하여 동일한 취지로 판시한 하급심판례도 다수 있습니다(서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086 판결; 수원지방법원 2008. 1. 9. 선고 2007구합4552 판결 등).
- 그러므로 집합건물의 명칭을 변경하기 위해서는 집합건물법 제15조에 따라 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의로써 결정해야 하며, 그로 인하여 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙도 받아야 합니다.
- 다만, 집회를 개최하지 않고 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의로 대신하는 경우에는 구분소유자 또는 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 합니다(제41조 제1항).

102

집합건물명칭 변경 (2)

질의요지

- 오피스텔의 건물명칭을 변경하고자 하는 경우 신청인을 누구로 해야 하는지

회신

- 건물명칭변경에 관한 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분소유자 전원이 당사자가 되거나 집합건물법에 따라 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 될 것입니다(서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086판결).

103

일부공용부분 변경**질의요지**

- 일부공용부분에 해당하는 복도의 위치를 변경하기 위해서는 어떠한 절차를 밟아야 하는지

회 신

- 집합건물법에 따르면 일부공용부분의 관리에 관한 사항은 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로서 결정할 수 있지만, 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있거나, 전체규약에 의하여 전체 집회의 결의로 결정하도록 규정한 사항에 대해서는 전체 집회에서 결정하도록 규정하고 있습니다(제14조).
- 따라서 사안이 위 제한사항에 해당하지 않는다면 일부공용부분의 변경은 그 일부구분소유자만의 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 찬성으로 결정할 수 있습니다(제15조 제1항). 또한 집회결의 외에 ‘그 공용부분 변경에 의하여 권리에 특별한 영향을 받는 구분소유자’가 있을 경우에는 별도로 그 구분소유자의 동의를 얻어야 합니다(제15조 제2항).

제3장

집합건물의
사유 및 관리

104

제15조 제2항의 다른 구분소유자의 의미

질의요지

- 제15조 제2항의 “다른 구분소유자”란 공용변경을 희망하지 않는 구분소유자를 의미하는지

회신

- 집합건물법 제15조 제2항은 공용부분에 변경을 가한 결과 어느 구분소유자의 채광이나 통풍을 악화되는 경우와 같이 불이익을 받을 위험이 있는 구분소유자의 이익을 보호하기 위하여 그 구분소유자의 승낙을 얻도록 한 것입니다.
- 여기의 ‘다른 구분소유자’란 공용부분의 변경으로 특별한 영향을 받는 구분소유자를 의미하고, 공용부분의 변경에 관한 동의 여부나 변경을 희망하는 구분소유자인지 여부로 판단할 사항은 아닙니다.
- 사안의 경우, 해당 공용부분의 사용목적과 이용 빈도, 변경 후의 사용에 관한 변화 등을 종합적으로 고려하여 공용부분의 변경이 전체 구분소유자에게 동일한 영향을 미치는지 특정 구분소유자들에게 특별한 영향을 미치는지 여부를 판단해야 할 것입니다.

105

권리변동 있는 공용부분의 변경**질의요지**

- 집합건물을 증축하여 분양하는 경우 구분소유자의 동의 요건

회신

- 공용부분의 변경이란, 기존의 공용부분의 외관과 구조를 변경하거나 그 기능과 용도를 변경함으로써 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 것으로서 변경이 되는 부분과 그 범위, 변경의 방식이나 태양, 변경 전과 변경 후의 외관이나 용도에 있어서 동일성 여부, 그 밖에 변경에 소요되는 비용 등을 고려하여 판단해야 합니다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결; 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다85133 판결 참조).
- 한편, 전유부분을 증축하여 분양할 계획으로 공용부분을 변경하는 경우에는 구분소유자들의 공용부분의 지분권에 변동이 발생하고, 증축되는 전유부분을 위해서 대지사용권이 확보되어야 합니다. 이 경우에 집합건물법 제15조의2에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 관리단 집회 결의가 있으면 구분소유관계의 변동을 가져오는 집합건물의 증축이 가능하게 됩니다.

106

집합건물의 리모델링

질의요지

- 오피스텔을 리모델링할 경우 매도청구권을 행사할 수 있는지

회신

- 집합건물법은 리모델링에 대해서 규정하고 있지 않지만, 해당 리모델링이 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지 사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 해당하는 경우에는 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정할 수 있고(제15조의2 제1항), 이 경우 매도청구권을 행사할 수 있습니다(제15조의2 제4항).

107

대지위의 옹벽 철거**질의요지**

- 아파트대지와 인접토지의 경계선상에 설치된 옹벽을 철거하기 위한 아파트소유자의 동의비율

회신

- 집합건물법에 따르면 건물의 대지가 구분소유자의 공유에 속하는 경우에는 공용부분의 변경 및 관리에 관한 규정이 준용된다고 규정하고 있습니다(제19조).
- 따라서 사안의 옹벽철거가 관리에 관한 사항이면 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 찬성의 집회결의가 있어야 하고(제16조), 변경에 관한 사항이면 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 찬성의 집회결의가 있어야 할 것입니다(제15조).
- 구체적 사안에서 옹벽을 철거함으로써 아파트 미관을 좋게 하여 그 사용가치가 증대한다고 볼 수도 있지만, 한편으로 아파트의 구조적 안전성 및 보완과도 연결될 수 있으므로 변경행위인지 관리행위인지는 구체적인 사실관계에 따라 판단되어야 합니다.
- 다만, 해당 행위의 성격을 불문하고, 집회를 개최하지 않고 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 결의로써 갈음하는 경우에는 모두 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 찬성이 있어야 할 것입니다(제41조 제1항).

108

관리비 징수권자

질의요지

- 관리비 징수에 관하여 규약이나 결의가 존재하지 아니하는 경우 누가 관리비를 징수하는 주체가 되는지

회신

- 대법원은, “집합건물법 제17조는 ‘각 공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담한다’, 제25조 제1항은 ‘관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위와 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 할 권한과 의무를 가진다’라고 규정하고 있는바, 이에 의하면, 집합건물법상 관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않더라도, 제25조 제1항 등에 따라 적어도 공용부분에 대한 관리비는 이를 그 부담의무자인 구분소유자에 대하여 청구할 수 있다고 봄이 상당하다”고 판시한 바 있습니다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다22266·22273 판결).

109

상가의 수선적립금 징수**질의요지**

- 상가에 대한 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 징수 방법과 그 기준

회신

- 집합건물법에 의하면, 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있고(제17조의2 제1항), 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단 집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있으나, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 충당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니합니다(제17조의2 제2항).
- 수선적립금은 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 동 법 제12조에 따른 구분소유자의 지분 비율(전유부분의 면적 비율)에 따라 산출하여 징수 합니다(시행령 제5조의4 제2항).
- 수선적립금은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속됩니다(제17조의2 제3항).

제3장

집합건물법
사용 및 관리

110

수선적립금의 부담주체

질의요지

- 상가건물의 수선적립금의 부담주체가 소유자인지 임차인인지

회신

- 집합건물법에서는 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있고, 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있도록 규정하고 있습니다(제17조의2 제1항 및 제2항).
- 이러한 수선적립금은 구분소유자가 그 부담주체이고, 점유자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 구분소유자가 점유자에게 지급하여야 합니다(시행령 제5조의4 제4항).

111 공실(空室) 관리비

질의요지

- 현재 사용하지 않고 비어있는 전유부분에 대한 관리비의 부담의무

회신

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

112

관리비 연체 시 단전·단수 가능 여부

질의요지

- 일정 기간 관리비 연체 시 단전·단수 조치를 하는 것이 적법한지

회신

- 대법원은 관리비 체납 시 단전·단수하기로 한 규약에 의거한 단전·단수 조치에 대해서 “단전·단수 등의 조치가 적법한 행위로서 불법행위를 구성하지 않기 위해서는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한한다”고 판시한 바 있습니다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결).

113

공용부분의 수익**질의요지**

- 공용부분을 외부인에게 임차하여 수익이 발생한 경우 수익의 귀속처와 그 귀속 비율

회신

- 집합건물법에 따르면 공용부분의 관리 및 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 결정하고(제15조, 제16조), 공용부분에서 생기는 이익은 규약에 달리 정함이 없는 한 구분소유자가 그 지분비율에 따라 취득합니다(제17조). 그리고 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에게도 효력이 있습니다(제42조 제1항).
- 집합건물법 제17조의 ‘수익’이란 공용부분을 그 목적에 반하지 않는 범위 내에서 구분소유자나 제3자로 하여금 사용·수익하게 함으로써 발생하는 이익을 의미하며, 특정 공용부분을 임대한 경우의 임차료나 전용사용권을 설정한 경우의 사용료가 이에 해당합니다.
- 예컨대, 공용부분인 옥상 임대로 인하여 발생하는 수익은 원칙적으로 지분비율로 구분소유자에게 속하지만(제17조 참조), 구분소유자에게 분배하지 않고 규약이나 집회의 결의에 근거하여 관리비용에 충당하거나 다음 회계연도로 이월하는 것도 가능하며, 그러한 규약이나 결의가 있었다면 현재의 구분소유자에게도 효력이 미치므로(제42조 제1항 참조) 현재의 구분소유자는 수익의 분배를 청구할 수 없을 것입니다.

제3장

집합건물의
사용 및 관리

• 집합건물법 해석사례집

- 다만 그러한 집회결의의 내용을 변경하는 것도 가능하므로 관리단집회를 열어 구분소유자 및 의결권의 각 과반수 결의로 임대수익을 구분소유자에게 분배하도록 결정할 수 있을 것입니다(제16조, 제38조 제1항).

114 관리비 소멸시효

질의요지

- 관리비의 소멸시효

회신

- 민법 제163조 제1호에서 3년의 단기소멸시효에 걸리는 것으로 규정한 ‘1년 이내의 기간으로 정한 채권’이란 1년 이내의 정기로 지급되는 채권을 말하는 것으로서(대법원 1996. 9. 20. 선고 96다25302 판결 참조) 1개월 단위로 지급되는 집합건물의 관리비채권은 이에 해당한다고 할 것입니다. 따라서 관리비채권에 대하여는 3년의 소멸시효가 적용됩니다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2005다65821 판결).

115

제18조 특별승계인의 범위

질의요지

- 법원경매절차에 의하여 전유부분을 경락받은 자도 제18조 등의 ‘특별승계인’에 해당하는지

회신

- 전(前) 구분소유자가 체납한 관리비의 승계와 관련하여 경락인이 ‘특별승계인’에 해당하는지 여부를 둘러싸고 하급심판결에서 다소 엇갈린 판단이 있었으나, 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결에서 경락인이 특별승계인에 포함된다고 판단한 후에는 이후 판결에서도 일관되게 인정하고 있습니다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결 등). 따라서 집합건물법 제18조 등의 ‘특별승계인’에는 매매, 증여에 있어서 매수인, 수증자 뿐만 아니라 경매절차에서의 경락인(매수인)도 포함되는 것으로 볼 수 있습니다.

116

체납관리비의 승계**질의요지**

- 관리인이 구분소유자가 체납한 관리비에 대한 지급판결을 받은 경우 집합건물을 경락받은 자에게 체납 관리비를 청구할 수 있는지

회신

- 집합건물법 제18조에서는 ‘공유자가 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다’고 규정하고, 판례에서는 관리단도 공유자에 준하는 지위에 있는 것으로 보고 있으므로(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 판결) 관리단의 사무를 집행하는 관리인은 집합건물 경락인에 대하여 공용부분에 관한 체납관리비를 청구·징수할 수 있습니다.
- 한편 판결에 의하여 확정된 채권의 소멸시효 기간은 10년이므로(민법 제165조) 관리비 채권의 소멸시효인 3년(민법 제163조 제1호)이 지난 경우에도 경락인은 전(前)구분소유자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 승계 의무가 있습니다(위 판결 및 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결).

117

특별승계인에게 승계되는 관리비의 범위

질의요지

- 경매를 통하여 상가의 구분소유권을 취득한 자가 전(前)구분소유자가 체납한 관리비 중 구체적으로 어떤 범위를 승계하게 되는지

회신

- 경락인이 승계해야 하는 체납관리비의 범위와 관련하여 대법원은 “집합건물의 전(前) 구분소유자의 특정승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에는 집합건물의 공용부분 그 자체의 직접적인 유지·관리를 위하여 지출되는 비용뿐만 아니라, 전유부분을 포함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용 가운데에서도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용은 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아니라면, 모두 이에 포함되는 것으로 봄이 상당하다.”고 하였습니다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결).
- 또한, 위 판례는 “상가건물의 관리규약 상 관리비 중 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등은, 모두 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안 되는 성격의 비용에 해당하는 것으로

인정되고, 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이라고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없는 이상, 전 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비로 보아야 한다”고 판시하였습니다.

118

관리비 연체료 비율의 제한

질의요지

- 상가건물의 관리비 연체료를 일정 범위로 제한하고 있는 규정이 있는지

회신

- 관리비 납부를 연체할 경우 부과되는 연체료는 위약벌의 일종으로서(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결 참조) 집합건물법에서는 그 비율에 대해서 규정하고 있지 않으며, 자치규범인 관리규약에서 연체료를 정할 경우 규약에 근거하여 효력을 가진다고 할 것입니다(제28조 제1항).

119 관리비 연체료의 귀속

질의요지

- 규약에 근거하여 관리비연체료를 징수하는 경우 연체료의 귀속주체

회신

- 관리비 연체료는 관리비의 지급을 제때에 하지 아니한데 대한 사적(私的) 제재로서 위약벌의 성격을 갖는 것이며(대법원 1989. 10. 10. 선고 88누 1417 판결; 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결), 연체료를 ‘공용부분에서 생기는 이익’으로 볼 수는 없으므로 제17조에 따라 지분별로 구분소유자에 귀속될 수는 없을 것으로 생각됩니다.
- 따라서 연체료의 귀속주체나 사용처에 대해서는 규약으로 정할 수 있으며(제28조), 사안의 규약이 이에 대해 규정하고 있지 않다면, 관리비 연체료는 집합건물에 대한 관리 권한이 있는 관리단에 귀속될 것입니다(제23조 제1항).

120

상가 용도변경

질의요지

- 상가의 전유부분을 용도변경하기 위해 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지

회신

- 집합건물법은 전유부분의 용도변경과 관련하여 직접 규정하고 있지는 않습니다. 전유부분은 구분소유권의 목적물로 공동의 이익을 해하지 않는 범위 내에서 구분소유자가 절대적·배타적으로 사용·수익·처분할 수 있습니다. 따라서 전유부분의 용도변경은 원칙적으로 다른 구분소유자의 동의를 요하지는 않습니다.
- 다만, 전유부분의 용도변경이 공용부분의 변경을 수반한다면 집합건물법 제15조에 따른 요건(구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 집회결의)을 구비하여야 합니다. 또한 용도변경이 구분소유자의 공동의 이익에 반해서는 안 됩니다.
 - ※ 사무실로 사용되는 건물 내에 독서실의 개설이 구분소유자의 공동의 이익에 반한다고 판시한 판례(대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카2478판결)
- 한편, 대법원은 “집합건물법 제5조 제1항에서 “구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 하여서는 아니 된다”고 규정하고 있으나, 그 취지가 집합

건물인 상가건물의 구분소유자가 해당 전유부분에 대한 용도변경행위를 함에 있어 다른 구분소유자들과 함께 하여야 한다거나 그들의 동의를 얻어야 한다는 것까지 포함한다고 볼 수 없다.“고 판시한 바 있습니다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005두17201 판결).

121

주택의 용도 변경

질의요지

- 다세대주택의 일부를 상가 용도로 변경할 수 있는지 여부와 가능하다면 다른 구분 소유자들의 동의비율

회신

- 집합건물법에서는 주거 용도로 분양된 전유부분은 주거이외의 용도로 사용할 수 없도록 규정하고 있습니다(제5조 2항). 이 규정은 아파트나 연립 주택과 같이 주거용으로 분양된 건물의 경우 모든 구분소유자가 각자의 전유부분에서 평온하고 안락한 주거생활을 영위함에 대하여 중대한 이익을 가지므로 이러한 이익을 법적으로 보호하기 위한 것으로 볼 수 있습니다.
- 따라서 위 규정의 입법취지를 고려할 때 다른 구분소유자 전원의 동의가 있는 때에는 주거용인 다세대주택을 다른 용도로 변경할 수 있을 것으로 생각합니다. 다만 다른 법령에서 규정하는 요건은 별도로 갖추어야 할 것입니다.

122

주거용 건물내 가정보육시설 설치

질의요지

- 아파트내 전유부분을 주거이외의 용도(어린이집)로 사용할 수 있는지 여부와 이때 다른 구분소유자들의 동의를 얻어야 하는지

회신

- 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거이외의 용도로 사용할 수 없습니다(제5조 제2항). 이 때 “정당한 사유”는 일반적·추상적 기준에 의할 수는 없으며, 건물의 위치와 구조, 변경되는 용도, 변경의 필요성, 그 사용으로 인하여 구분소유자가 얻는 이익과 다른 구분소유자에게 주는 피해 등을 종합적으로 고려하여 구체적 사정에 따라 결정하여야 할 것입니다.
- 사안의 어린이집이 가정보육시설로서 건축법상 건축물 용도분류에 있어서 단독주택과 공동주택에 포함되는 경우에는(건축법 시행령 [별표 1] 참조), 위의 정당한 사유에 해당하여 다른 구분소유자의 동의 없이 주거용 건물을 어린이집으로 사용할 수 있을 것으로 생각합니다.

제3장

전화거제의
사용 및 권리

123

층 전체 용도 변경

질의요지

- 한 개의 층에 여러 개의 전유부분이 있으며, 그 층 전체 전유부분의 용도를 변경하고자 하는 경우 민법 제265조에 따른 다수의 찬성이 있으면 가능한지

회신

- 집합건물법에 따르면 집합건물은 전유부분과 공용부분으로 구성되어 있으며, 전유부분은 구분소유권의 목적물로 공동의 이익을 해하지 않는 범위 내에서 구분소유자가 절대적·배타적으로 사용·수익·처분할 수 있습니다. 이에 비해 공용부분은 구분소유자 전원 또는 일부의 공유에 속하므로(제10조), 그에 관한 사항은 구분소유자들이 집회결의 등을 통하여 결정하게 됩니다(제15조, 제16조 등).
- 구체적 사안에서 규약 등에 의해 미리 정해져 있지 않다면, 전유부분의 용도를 무엇으로 할지는 구분소유권에 속하는 사항이므로 민법상 공유에 관한 규정에 따라 다수결로 정할 수는 없을 것입니다.
- 구체적 사안에서 만약 해당 집합건물의 특성이나 그 효용의 증대를 위하여 층별로 전유부분의 용도를 정할 필요가 있을 때에는 규약의 설정 등을 통하여 할 수 있을 것입니다. 규약은 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 집회결의(제29조 제1항)나, 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법에 의한 합의(제41조 제1항)에 의해 설정·변경할 수 있습니다.

124 구분점포 용도변경 (1)

질의요지

- 집합건물법 제57조 제4항이 강행규정인지 여부

회신

- 집합건물법 제57조 제4항은 구분점포의 경우 구조적 독립성을 갖추지 않기 때문에 그 용도를 제한하여 일정 용도(판매시설, 운수시설) 외의 다른 용도로 변경할 수 없도록 규정한 것으로 강행규정으로 볼 수 있습니다.

125

구분점포 용도변경 (2)

질의요지

- 집합건물법 제1조의2의 구분점포의 경우 건축법상 허가나 신고가 있는 때에도 용도변경이 불가능한지 여부

회신

- 집합건물법에 따르면 상가건물일 경우 구조적으로 독립되어 있지 않더라도 제1조의2에서 규정하는 일정한 요건(용도, 바닥면적, 바닥경계의 표시, 건물번호표지 부착)을 갖추고, 이용상 구분된 경우에는 그 건물부분을 구분소유권의 객체로 할 수 있습니다. 이처럼 구조적 독립성을 갖추지 않은 구분소유권의 목적물을 구분점포라고 합니다. 구분점포의 경우는 위와 같은 구조상 특수성을 가지므로 용도를 제한하고 있으며, 다른 용도로 변경할 수 없도록 규정하고 있습니다(제57조 제4항).
- 구체적 사안에서 구분점포인 전유부분마다 경계벽을 설치하는 등 구조적 독립성을 갖추고 건축물대장을 변경하면 해당 전유부분은 구분점포가 아닌 제1조의 적용을 받는 전유부분이 되는 것이므로, 건축법에서 정하는 바에 따라 용도변경이 가능할 것입니다.
- 그러나 구조상 독립성을 갖추지 못한 채로는 건축법 규정에도 불구하고 구분점포를 업무시설 등 타용도로 변경할 수 없을 것으로 판단됩니다.

126 구분점포 용도변경 (3)

질의요지

- 구분점포에 대해 전유부분사이에 경계벽 설치 등으로 구획할 경우 판매시설에서 업무시설로 용도변경이 가능한지

회신

- 집합건물법 제1조의 2는 각 전유부분이 구조상 독립되어 있지 않더라도 동법이 규정하는 일정한 요건(구분점포의 용도 및 경계의 표시 등)을 갖추고, 이용상 구분된 경우에 건물의 일부분을 구분소유권의 객체로 할 수 있다는 취지입니다. 이처럼 구분점포의 경우는 구조상 특수성을 가지므로 그 용도를 건축법 제2조 제2항 제7호의 판매시설 및 제8호의 운수시설로 제한하고 있으며 위의 용도외의 다른 용도로 변경할 수 없도록 규정하고 있습니다(제57조 제4항).
- 따라서 구체적 사안에서 구분점포인 전유부분마다 경계벽을 설치하는 등 구조적 독립성을 갖추고 건축물대장을 변경하면(제54조 제2항, 제6항), 해당 전유부분은 구분점포가 아닌 제1조의 적용을 받는 일반 전유부분으로 전환되므로, 건축법에서 정하는 바에 따라 용도변경이 가능할 것입니다.

127

용도변경에 따른 법정주차대수 증가

질의요지

- 전유부분의 용도를 변경함으로써 주차장법에 의한 법정주차대수가 증가할 경우 다른 구분소유자의 동의를 받아야 하는지

회신

- 집합건물의 전유부분은 구분소유권의 대상으로 구분소유자가 배타적으로 사용·수익할 수 있으므로 원칙적으로 그 용도를 변경하는 경우에 다른 구분소유자의 동의를 필요로 하지 않습니다.
- 그러나 전유부분의 용도변경으로 인하여 법정주차대수가 증가하게 될 경우, 추가로 주차장 공간을 확보할 필요가 있지만, 현재는 여유분이 있어서 별도로 주차장을 확보할 필요는 없지만 향후 다른 구분소유자가 법정주차대수 증가를 요하는 용도변경하려고 할 때 제한을 줄 수 있는 경우도 있습니다.
- 전자의 경우에는 전유부분의 용도변경으로 인하여 공용부분의 변경을 초래하므로 집합건물법 제15조에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 집회결의가 있어야 합니다.
- 후자의 경우에는 공용부분의 관리에 준하여 집합건물법 제16조에 따른 집회결의가 있어야 할 것입니다. 따라서 공용부분의 관리에 관한 사항을 결정하기 위한 의결정족수에 대해서 규약에 정함이 없는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 집회결의가 있어야 할 것입니다(제16조

제1항). 다만 규약에 공용부분의 관리에 관하여 다른 정함이 있는 경우에는 그에 따를 수 있습니다(제16조 제3항).

- 두 경우 모두 집회를 개최하지 않고 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의로 대신할 수 있으며, 이때에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 합의가 있어야 할 것입니다(제41조 제1항).

128

표준계약의 강제성

질의요지

- 반드시 시·도지사가 배포하는 표준계약대로 규약을 설정하여야 하는지

회신

- 집합건물법 제28조 제4항에 따라 시·도지사가 보급하는 표준계약은 개개 집합건물의 규모와 형태 등을 감안하여 개개 집합건물의 구분소유자들이 규약을 제정·변경·폐지함에 있어서 참고할 기준이 되는 것입니다. 반드시 표준계약대로 규약을 제정·변경·폐지하도록 하는 강제성을 가지는 것은 아닙니다.

129

규약설정의 범위**질의요지**

- 개정 집합건물법에 신설·변경되는 규정들을 규약에 새롭게 추가하여야 하는지

회신

- 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 사이의 사항 가운데 집합건물법에서 정하는 사항 이외의 것을 규약으로써 정할 수 있습니다(제28조 제1항). 집합건물법은 규약 자체를 임의적인 것으로 하고 있으므로 규약에 대하여 반드시 기재하지 않으면 안 된다고 하는 절대적 기재사항은 존재하지 않습니다.
- 집합건물법 중 강행규정에 관한 사항에 대하여 해당 집합건물의 규약에 규정이 없거나 다른 내용으로 규정을 두고 있는 경우, 그 내용을 신설·변경하는 규정을 두지 않더라도 동법에 의해 규율될 것이나, 해당 내용을 규약에 추가하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

제3장

집합건물의
사용 및 관리

130

규약의 변경

질의요지

- 집합건물의 규약을 관리단집회 결의가 아닌 관리위원회 결의로 변경할 수 있는지 여부 및 규약변경에 관한 의결정족수를 변경할 수 있는지 여부와 그러한 규약이 유효한지

회 신

- 규약의 설정·변경·폐지하기 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 찬성을 얻도록 규정하고 있는 집합건물법 제29조는 강행규정으로서 규약에 이와 다른 내용을 규정할 수 없습니다. 설령, 그러한 규약이 관리단집회에서 의결되더라도 그 규약 조항은 효력이 없습니다.
- 따라서 ‘집합건물의 규약 설정·변경시 관리위원회의 결의로써 정할 수 있다’나 ‘의결정족수를 구분소유자 및 의결권의 과반수로 한다’는 규약 조항은 집합건물법 제29조에 반하여 효력이 없을 것으로 판단됩니다.

131

규약에 의한 통상결의 요건 변경

질의요지

- 의결 방법에 관한 제38조의 해석 및 관리인 선임에 관한 관리단집회 의결정족수를 규약으로 정할 수 있는지

회신

- 집합건물법에는, 공용부분의 변경(제15조)이나 규약의 설정(제29조)과 같이 법률이 직접 관리단집회의 의결정족수를 규정하고 있는 경우가 있는가 하면, 공용부분의 관리(제16조) 등과 같이 의결정족수를 규정하고 있지 않는 경우도 있습니다.
- 후자와 같이 집합건물법에서 의결정족수를 규정하고 있지 않은 사항에 관하여 규약에 별도로 의결정족수를 규정하고 있지 않은 경우나 규약에서 관리단집회로 결의하기로 하는 사항을 규정하면서 의결정족수를 규정하지 않은 경우에는 집합건물법 제38조 제1항에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 과반수로 의결하며, 이를 통상결의라고 합니다. 통상결의에 관하여는 규약에 특별한 규정을 둘 수 있으므로(제38조), 규약에 의해 통상결의 요건을 경감하거나 가중할 수 있습니다.
- 관리인 선임에 관한 제24조에서는 관리단집회의 결의(또는 규약에 정함이 있는 경우에는 관리위원회의 결의)로 선임됨을 정하고 있을 뿐 그 의결정

- **집합건물법 해석사례집**

족수에 관하여는 규정을 두고 있지 않으므로, 규약에 관리인 선임을 위한 집회결의시 의결정족수에 관한 규정을 두는 것은 가능합니다. 따라서 제38조 제1항에서 규정하는 통상의결정족수와 다른 비율로 정한 해당 집합 건물의 규약은 유효한 것으로 볼 수 있습니다.

132

규약설정 방법

질의요지

- 집회에서 충분한 검토없이 시행사가 개별 구분소유자에게 서명날인을 받은 규약도 집합건물법에 따라 유효하게 성립한 것으로 볼 수 있는지

회신

- 집회에서 구분소유자들이 다양한 의견을 개진하고 충분히 심의하여 결의하도록 하는 것이 바람직하지만, 실질적으로 다수의 구분소유자가 일시에 한 곳에 모여 집회결의를 하는 것이 곤란한 경우가 많으므로 집합건물법은 ‘서면 또는 전자적 방법에 의한 결의’라는 보다 간편한 제도를 두고 있습니다(제41조 제1항).
- 규약의 설정·변경·폐지를 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 찬성의 집회결의가 있어야 하지만(제29조), 집회를 개최하지 않고도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면 또는 전자적 방법에 의한 합의가 있으면 집회결의를 한 것으로 보게 됩니다.
- 따라서 구체적 사안에서 구분소유자 전원이 서면으로 규약설정에 대해서 동의하였다면 집회를 개최하지 않았더라도 적법한 절차에 따라 유효하게 성립하였다고 볼 수 있을 것입니다(대법원 1995. 3. 10. 자 94마2377 결정; 대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결 참조).

• 집합건물법 해석사례집

- 다만 구체적 사정 등을 종합적으로 고려하여, 결의방법이 현저하게 불공정하게 이루어진 경우에는 집회 결의 사실을 안 날로부터 6개월 이내에, 결의를 한 날로부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있을 것입니다 (제42조의 2).

133

집합건물의 하자보수

질의요지

- 집합건물의 하자에 대하여 무상보수를 청구할 수 있는지 여부

회신

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

제3장

 집합건물의
사용 및 관리

134 하자보수청구의 주체 (1)

질의요지

- 오피스텔에 관리단이 구성되어 있지 않다는 이유로 시행사가 하자보수를 미루고 있는 경우 하자보수를 청구할 수 없는지

회신

- 집합건물에 대하여 구분소유관계가 성립되어 공동관리의 필요가 생긴 때에는 특별한 설립절차 없이 모든 구분소유자를 구성원으로 하는 관리단이 당연 설립됩니다(제23조 제1항).
- 따라서 구체적 사안에서 관리인이 당연 설립되어 있다면, 시행사는 관리단 미구성을 이유로 하자보수를 미룰 수는 없다고 할 것입니다.
- 집합건물법은 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 민법 제667조 및 제668조를 준용한다고 규정하고 있습니다(제9조 제1항). 따라서 구분소유자는 집합건물법 제9조에 따라 하자보수를 청구할 수 있다고 할 것입니다.
- 또한, 공용부분인 주차장에 하자로 인하여 누수가 발생한 경우 그에 대한 보수는 공용부분의 보존행위에 해당할 것으로 사료되므로, 관리인으로 하여금 하자보수청구권을 행사하도록 할 수 있을 것입니다(제25조).

135 하자보수청구의 주체 (2)

질의요지

- 관리단이 구분소유자를 대신하여 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있는지

회신

- 집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제2항에 의한 하자보수를 갈음한 손해배상청구권, 즉 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속됩니다.
- 집합건물법 제23조 제1항에 따라 건물과 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 관리단은 구분소유자들에게서 그 권리를 양수하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 하자담보추급권을 가진다고 할 수 없습니다(대법원 2011. 12. 13. 선고 2011다80531 판결).

136

아파트형 공장의 하자담보책임

질의요지

- 아파트형 공장의 경우 「공동주택관리법」에 따라 하자담보책임을 물을 수 있는지 여부

회신

- 아파트형 공장은 주택이 아니므로 공동주택관리법의 적용을 받지 않으며, 그 하자에 관하여는 집합건물법 제9조 및 제9조의 2가 적용됩니다.
- 따라서 전유부분에 대해서는 구분소유자에게 인도한 날로부터, 공용부분에 대해서는 주택법제49조에 따른 사용검사일 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인일로부터 담보책임의 존속기간(제9조의 2 및 시행령 제5조 참조) 내에 분양자 또는 시공자를 상대로 상당한 기간을 정하여 하자보수를 청구하거나 손해배상을 청구할 수 있습니다(민법 제667조 제1항, 제2항).

137

분양자 등의 담보책임기간의 기산점

질의요지

- 분양자 등의 담보책임기간의 기산점

회신

- 분양자 등이 구분소유자에 대하여 부담하는 담보책임의 기간은 전유부분의 경우에는 구분소유자에게 인도한 날부터 기산하고, 공용부분의 경우에는 주택법 제49조에 따른 사용검사일 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인일 부터 기산합니다(집합건물법 제9조의 2 제2항).

※ 주택법 제49조에 따른 사용검사일은, 집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일이고, 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용 검사일 또는 동별 사용검사일임

제3장

집합건물의
사용 및 관리

138

분양자 등의 담보책임의 존속기간

질의요지

- 마감공사에 하자가 있는 경우 담보책임기간

회신

- 집합건물법상 분양자와 시공사(이하 ‘분양자 등이라 함)의 담보책임의 존속기간에 대해서는 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자 외의 그 밖의 하자의 담보책임기간에 대해서는 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성을 고려하여 5년의 범위에서 시행령에 규정을 두고 있습니다(제9조의 2 제1항 제2호).
- 담보책임기간의 기산일 전에 발생한 하자에 대한 담보책임기간은 5년입니다(시행령 제5조 제1호).
- 담보책임기간의 기산일 이후에 발생한 하자에 대한 담보책임기간은 ① 대지 조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자는 5년, ② 건축법 제2조 제1항 제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자는 3년, ③ 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자는 2년입니다(시행령 제5조 제2호).

- 따라서 전유부분에 대한 마감공사의 하자에 대한 담보책임기간은 기산일 (구분소유자에게 인도한 날) 전에 발생한 하자인 경우에는 5년, 기산일 이후에 발생한 하자인 경우에는 2년일 것으로 판단됩니다.

139

하자보수보증금

질의요지

- 오피스텔의 경우 ‘하자이행보증서’를 반드시 작성해야 하는지

회신

- 하자보수보증금제도는 공동주택관리법 및 공동주택관리법 시행령이 정하는 바에 따라 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있는 사업주체가 입주자 또는 입주자대표회의 등의 하자보수 요구에 대하여 하자보수책임 이행을 하지 못하게 된 경우 입주자의 권리를 보호하고 하자보수이행을 담보하기 위한 제도입니다(공동주택관리법 제38조, 동법 시행령 제41조 참조).
- 집합건물법에서는 사업주체로 하여금 하자보수보증금을 예치할 것을 규정하고 있지 않습니다. 따라 서공동주택관리법의 적용이 없는 오피스텔 건물의 경우에는 의무적으로 하자보수보증금을 예치하거나 보증보험에 가입할 필요는 없습니다. 그러나 사업주체와 수분양자들의 합의에 따라서 또는 사업주체가 자발적으로 하자보수보증금을 예치하거나 하자보수보증보험에 가입할 수는 있을 것입니다.

140

집합건물법과 공동주택관리법의 관계

질의요지

- 집합건물법 제2조의 2의 의미

회신

- 집합건물법은 1동의 건물에 대해 구분소유관계가 성립되어 있다면 그 용도가 주택, 상가, 오피스텔 등을 묻지 않고 적용됩니다.
- 공동주택의 경우 집합건물법과 공동주택관리법이 모두 적용됩니다. 두 법률 사이의 관계를 규율하는 집합건물법 제2조의2에 따르면, 공동주택관리법의 규정 가운데 구분소유자의 본질적 권리를 침해하지 않는 규정만이 집합건물법의 규정에 우선합니다.
- 따라서 집합건물법의 일반규정이 원칙적으로 기준이 되고, 다만 집합건물법에 규정이 없거나 그보다 유리한 규정이 공동주택관리법에 있는 때에 한하여 공동주택관리법의 규정이 특별법으로서 우선하여 적용됩니다.

제3장

집합건물법의
사용 및 관리

제4장

기 타

- 01 대지사용권
- 02 재건축결의
- 03 건축물대장 전환
- 04 과태료 부과권자

141 대지사용권 (1)

질의요지

- 일반건축물을 집합건축물로 전환하기 위해서 별도로 대지사용권을 얻어야 하는지

회신

- 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여는 건물의 대지에 대한 일정한 권리를 필요로 하며, 이를 대지사용권이라고 합니다(집합건물법 제2조 제6호). 대지에 건축된 건물을 소유하기 위해서는 대지에 대한 사용권원이 있어야 하는 것은 일반건축물이나 집합건축물이나 차이가 없으며, 현재 일반건축물의 대지에 대해서 이러한 권원을 가지고 있다면 집합건축물로 전환하기 위해서 집합건물법에 따라 별도로 대지사용권을 얻어야 하는 것은 아닙니다.
- 다만, 구체적 사안에서 건물소유자와 대지소유자간에 대지사용과 관련하여 일반건축물을 전제로 하는 등의 특단의 합의가 있었다면 대지사용권에 관한 협의가 필요할 것으로 생각됩니다.

142

대지사용권 (2)**질의요지**

- 1인이 소유하고 있는 대지위에 건축된 건물을 대지소유자가 아닌 3인이 공유하고 있는 경우 그 건축물을 집합건축물로 전환할 수 있는지

회 신

- 집합건물법에 따르면 구분소유자가 대지 위에 구분소유건물의 전유부분을 소유하기 위하여 그 대지에 대하여 사법(私法)상 권리(대지사용권)를 갖는 것이 필요한데, 이때 대지사용권은 전유부분과 분리하여 처분할 수 없습니다(제20조 제2항). 대지사용권은 소유권이 보통이지만 그 밖에 지상권, 전세권, 임차권 등의 권리도 될 수 있습니다.
- 구체적 사안에서 대지사용권이 인정되고, 건축물의 부분이 각각 집합건물법 제1조에서 규정하는 구조적 독립성과 이용상의 독립성을 갖추고 있다면 각각 구분소유권의 목적물로 할 수 있으며, 그에 따라 건축물대장 전환을 신청할 수 있을 것으로 생각됩니다.
- 만약 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있는 경우에는 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자가 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있습니다(제7조).

143 대지지분 산정 기준

질의요지

- 공동주택을 신축하는 경우 대지지분의 산정기준

회신

- 집합건물법은 구분소유자가 대지를 공유하고 있는 경우 구체적으로 그 대지지분에 대해서는 규정하고 있지 않습니다. 다만 건물의 공용부분에 대한 지분은 전유면적의 비율에 따르고(제12조 제1항), 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에는 그 대지사용권은 제12조의 비율에 의하도록 한 규정(제21조 제2항)에 비추어 볼 때, 구분소유자들이 대지를 공유하고 있다면 구분소유관계의 특성을 고려하여 대지의 공유를 민법상 보통의 공유관계와는 달리 볼 필요가 있을 것입니다(민법상 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정하고 있음(민법 제262조 제2항)).
- 따라서 구분소유자들 사이에 특별한 합의(규약에 관련 규정)가 없다면 대지에 대한 지분은 각 전유면적 비율에 의한다고 볼 수 있습니다.

144

대지지분**질의요지**

- 상가건물에 있어서 구분소유자의 대지지분비율이 전유면적비율과 일치하지 않는 경우, 현재의 1층 구분소유자의 대지지분의 변동 없이 건물을 증축할 수 있는지

회 신

- 집합건물법에 따르면 구분소유자가 대지 위에 구분소유건물의 전유부분을 소유하기 위하여 그 대지에 대하여 사법(私法)상 권리(대지사용권)를 갖는 것이 필요하나, 구분소유자의 대지사용권에 관한 지분비율에 대해서는 규정하고 있지 않습니다.(제2조 제6호).
- 다만, 제12조, 제21조 등의 규정과 집합건물의 성격에서 볼 때 그 지분비율은 전유면적 비율로 하는 것이 바람직하나, 이들 규정이 강행규정이 아닌 점 등을 고려하면 구분소유자 간에 합의가 있는 경우에는 그 지분비율을 달리 할 수 있을 것으로 생각됩니다. 따라서 구분소유자 전원의 동의가 있다면 1층 구분소유자들의 대지지분의 변동없이 증축이 가능할 것입니다.

145

재건축 결의 요건

질의요지

- 집합건물법 제47조에 따른 재건축결의와 관련하여 제4항의 요건을 충족하지 못한 경우 재건축결의의 효력

회신

- 재건축의 결의를 할 때에는 재건축계획의 개요로서 ① 새 건물의 설계의 개요, ② 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 소요되는 비용의 개산액(概算額), ③ 그 비용의 분담에 관한 사항, ④ 새 건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 합니다(제47조 제3항). 또한 재건축계획의 개요 중 위의 ③ 및 ④의 사항은 각 구분소유자간의 형평이 유지되도록 정하여야 합니다(제47조 제4항). 이는 재건축 비용의 부담 및 신건물의 구분소유권의 귀속에 대해 일부의 구분소유자가 특히 유리하게 되거나 불리하게 되는 재건축은 인정될 수 없기 때문입니다.
- 따라서 재건축비용의 분담을 정하거나 신건물의 구분소유권의 귀속을 정함에 있어 형평을 잃은 경우에는, 특히 불이익을 입게 되는 구분소유자가 재건축의 결의에 찬성하는 등의 특별한 사유가 없는 한 재건축결의의 무효사유가 됩니다.

146

재건축결의와 재건축결의의 변경**질의요지**

- [질의 1] 집합건물법 제48조 제1항의 '지체 없이'의 의미와 행사기간
- [질의 2] 재건축결의 내용을 변경하는 경우 의결정족수 및 의결방법

회 신**[질의 1]**

- 집합건물법 제48조 제1항은, 집회결의가 성립된 후 집회의 의사록이 정리되고, 의사록상 찬성하지 아니한 구분소유자가 명확하게 된 때에 축구의 절차를 시작하도록 규정한 것입니다. 따라서 매도청구권의 행사기간은 위의 축구에 대한 회답기간의 만료일(축구 받은 날로부터 2개월)로부터 2개월 이내에 행사하여야 합니다. 축구의 도달시점은 재건축불참자에 따라 달라질 수 있으므로 매도청구권을 행사할 수 있는 기간은 불참자에 따라 상이할 수 있습니다.

[질의 2]

- 재건축결의는 형식상으로 또는 내용상으로 하자가 있어서 무효 또는 취소되지 않는 한 효력이 있으며, 건물 철거 및 새 건물의 건축에 소요되는 비용 등에 관한 변화가 있더라도 이는 재건축결의의 변경으로 보아야 하며, 새로운 재건축결의로 볼 수는 없을 것입니다.

- 재건축에 소요되는 비용 등의 내용이 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 조합원들에게 경제적 부담을 가중시키는 경우와 같이, 유효하게 성립한 재건축 결의를 변경하기 위해서는 재건축 결의시의 의결정족수를 규정한 제47조 제2항을 유추적용하여 조합원 5분의 4 이상의 결의를 요합니다(대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결).
- 이 경우에도 제41조 제1항에 따른 서면결의가 가능하며, 의결정족수에 영향을 미칠 우려가 있을 정도의 조합원들의 참여 기회가 원칙적으로 배제된 채 서면합의가 이루어지거나 조합원 5분의 4 이상의 자의에 의한 합의가 성립되었다고 인정할 수 없을 정도의 중대한 하자가 있는 등 특별한 사정이 없는 한, 서면합의에 의한 재건축 결의 내용의 변경은 유효합니다(대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결).

147

도시 및 주거환경정비법의 재건축규정 준용 여부

질의요지

- 집합건물법 제47조 재건축결의의 구분소유자 산정에 있어서 도시 및 주거환경정비법 시행령을 준용할 수 있는지

회신

- 집합건물법에 따른 재건축을 추진할 경우 제47조의 재건축결의 요건은 도시 및 주거환경정비법의 재건축과는 독립적인 요건으로서 ‘구분소유자의 수’와 ‘의결권(전유면적비율)의 수’ 두 가지 의결정족수를 모두 만족해야 합니다. 따라서 집합건물법이 구분소유자의 산정에 있어서 도시 및 주거환경정비법 시행령 규정을 준용하고 있지 않은 이상 도시 및 주거환경정비법 시행령 제33조 제1항 제4호를 준용하여 소재불명 등의 구분소유자를 구분소유자 총수에서 제외할 수는 없을 것입니다.

148

매도청구권의 성격 및 매매계약의 성립시기

질의요지

- [질의 1] 집합건물법 제48조의 매도청구권의 법적 성격
- [질의 2] 매도청구권을 재판상 행사한 경우 매매계약의 성립시점이 언제인지
- [질의 3] 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수 있는지 여부

회신

[질의 1]

- 제48조 매도청구권은 재건축참가자가 불참자에 대하여 구분소유권 및 대지 사용권을 시가에 따라 매도할 것을 청구하는 권리이며, 이러한 매도청구권의 법적 성격은 ‘형성권’으로서 다수의 의사에 의하여 재건축에 참가하지 아니한 구분소유자의 구분소유권에 관한 매매계약의 성립을 강제하는 것입니다 (대법원 2000. 6. 27. 선고 2000다11621 판결).

[질의 2]

- 위와 같이 매도청구권은 형성권으로서 상대방에 도달됨과 동시에 효력을 발생하며 매도청구의 의사표시는 재판상이나 재판외의 방법으로 행사할 수 있습니다.
- 매도청구의 의사표시를 재판상 행사할 경우에는 매도청구의 의사표시가 포함된 소장이나 준비서면이 상대방에게 도달한 날을 매매계약의 성립시점으로 볼 수 있을 것입니다.

[질의 3]

- 매도청구권자(매수지정자)가 상대방(구분소유자)에게 매도청구의 의사를 표시하면 이에 따라 일방적으로 시가에 따른 매매계약 체결의 효과가 발생합니다. 즉 매도청구권자와 그 상대방 사이에는 매매계약의 체결이 의제되는데 그치므로, 매도인은 소유권이전등기 및 명도의무를 부담할 뿐이고 매도청구권에 의해 바로 구분소유권과 대지사용권이 매도청구권자에게 이전하지는 않습니다. 따라서 매도청구권의 행사로 주택건설사업을 위한 대지의 권원을 확보한 것으로 볼 수는 없을 것입니다.

149

민간임대사업과 매도청구권

질의요지

- 민간임대사업을 추진할 경우 집합건물법에 따른 매도청구권을 행사할 수 있는지 여부와 재건축결의가 가능한지

회신

- 집합건물법에 따른 재건축은 건물의 훼손이나 일부 멸실과 같은 객관적인 요건과 일정한 사항(제47조 제3항 제1호~제4호)을 포함한 재건축결의가 있어야 하며(제47조), 이러한 재건축결의 후에도 재건축 참가를 희망하지 않는 구분소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있습니다(제48조 제4항). 이와 같이 집합건물법상 매도청구권을 행사하기 위해서는 집합건물법 제47조에서 규정하는 요건을 갖춘 적법한 재건축결의가 있어야 하며, 다만 주택법 등과 같은 법률에서 집합건물법 제48조의 매도청구권을 준용하는 규정을 둔 때에는 그에 따라 매도청구권을 행사할 수 있습니다.
- 따라서 집합건물법상 요건을 충족하지 못하는 민간임대주택건설사업의 경우 집합건물법상 매도청구권 등을 행사하기 위해서는 임대주택법 등 해당 법률의 근거규정이 있어야 할 것으로 생각되며, 이와 관련한 사항은 사업 추진의 근거법령을 담당하는 부서로 문의하시어 도움을 받으시길 바랍니다.

150

건축물대장 전환**질의요지**

- 일반건축물을 집합건축물로 전환하기 위한 요건

회신

- 1동의 건물의 여러 개의 부분이 구조상·이용상 독립된 경우에 그 각 부분은 집합건물법이 정하는 바에 따라 구분소유권의 목적물이 될 수 있으며(제1조), 그 건물은 집합건물로서 집합건축물대장에 등록됩니다(제53조, 제56조 제1항, 제57조 제1항). 또한 집합건물법은 집합건물이 되기 위한 건축방식이나 건물의 소재에 대해서는 제한하고 있지 않습니다.
- 따라서 구체적 사안에서 2동의 건축물이 여러 개로 나뉘어져 있고, 나뉘어진 각각의 부분이 구조적으로 구분되어 독립적으로 사용될 수 있다면, 각 동은 집합건물에 해당하므로 건축물대장 전환이 가능할 것입니다.

151

과태료부과권자

질의요지

- 집합건물법상 과태료 부과·징수권자

회신

- 집합건물법에 따르면 과태료는 소관청이 부과, 징수하며(제66조 제4항), 여기에서 소관청이란 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장을 의미합니다(제24조 제6항).

152

의사록 열람 거부 시 과태료 부과**질의요지**

- 구분소유자가 관리단집회 회의록을 청구할 수 있는 법적 근거와 이에 불응할 경우 취할 수 있는 법적 조치

회 신

- 집합건물법에 따르면 이해관계인은 집회의사록을 보관하는 자에게 그 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있으며(제39조 제4항, 제30조 제3항), 열람이나 등본 발급을 거부한 경우 소관청(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장)은 200만원의 과태료를 부과합니다(제66조 제3항 제6호, 제4항).
- 집합건물의 구분소유자는 위의 이해관계인에 해당하므로 집회의사록의 열람 등을 청구할 수 있으며, 의사록을 보관하는 자가 이를 거부할 경우 소관청에 과태료 부과를 요청할 수 있을 것입니다.

153

관리비 내역 열람 거부 시 과태료 부과

질의요지

- 관리인이 관리비 사용내역에 대한 열람·복사신청을 거부한 경우 과태료를 부과할 수 있는지

회신

- 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담 금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항에 관한 보고를 하여야 합니다(제26조 제1항, 시행령 제6조 제1항 제1호). 또한 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 합니다(시행령 제6조 제2항).
- 이해관계인은 관리인에게 집합건물법 제26조 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있습니다(제26조 제2항). 관리비 사용내역에 관한 자료의 열람·등본 교부를 청구하는 것은 집합건물법 제30조 제3항, 제39조 제4항에 따른 것이 아닙니다. 따라서 이에 불응할 경우 집합건물법 제66조 제3항 제6호에 따라서 과태료를 부과할 수는 없습니다.

154

회계감사 적용례**질의요지**

- '21. 2. 5. 시행된 집합건물법 제26조의2의 규정(회계감사)은 언제부터 적용되는지

회 신

- '21. 2. 5. 시행된 집합건물법 제26조의2의 규정(회계감사)은 '이 법 시행 이후 개시되는 회계연도'부터 적용되므로(부칙 제4조), 그 이후의 회계연도부터 동법 제26조의2에 의한 회계감사의 대상이 됩니다.
- 예를 들어, 해당 건물의 2021년도 회계연도가 1월 1일부터 시작되는 경우, 동 회계연도는 집합건물법 제26조의2에 따르는 의무회계감사의 대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

제5장

법령

- 01 집합건물법
- 02 집합건물법 시행령
- 03 집합건물 회계처리기준
- 04 법령 2단 비교표

집합건물법 해석사례집

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (약칭: 집합건물법)

[시행 2021. 2. 5.] [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]

제1장 건물의 구분소유 <개정 2010. 3. 31.>

제1절 총칙 <개정 2010. 3. 31.>

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제1조의2(상가건물의 구분소유) ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

<개정 2020. 2. 4.>

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는

- 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
 3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
 4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
 5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
 6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다. <개정 2015. 8. 11.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제목개정 2015. 8. 11.]

제3조(공용부분) ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.

② 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.

③ 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다.

④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제4조(규약에 따른 건물의 대지) ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로

관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.

② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유(共有)에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입었을 때에는 보상하여야 한다.

④ 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 “점유자”라 한다)에 대하여는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정) 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제7조(구분소유권 매도청구권) 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가(時價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제8조(대지공유자의 분할청구 금지) 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.

〈개정 2012. 12. 18.〉

② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다. 〈신설 2012. 12. 18.〉

③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다. 〈신설 2012. 12. 18.〉

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제9조의2(담보책임의 존속기간) ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년
2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다. <개정 2016. 1. 19.>

1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① 분양자는 제24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다. <개정 2020. 2. 4.>

② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다.

③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다. <개정 2020. 2. 4.>

④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단 집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다.

<신설 2020. 2. 4.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

제2절 공용부분 <개정 2010. 3. 31.>

제10조(공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제14조(일부공용부분의 관리) 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제15조(공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.>

1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우
2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우
- ② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다. ② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.

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

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

④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로서 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.>

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다. <신설 2012. 12. 18.>

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제17조의2(수선적립금) ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다.

② 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 충당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.

④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 제1항의 수선계획에 따른 공사
2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사
3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제

⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

〈개정 2020. 2. 4.〉

[전문개정 2010. 3. 31.]

제3절 대지사용권 〈개정 2010. 3. 31.〉

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

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

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

④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제4절 관리단 및 관리단의 기관 〈개정 2012.12.18〉

제23조(관리단의 당면 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[본조신설 2012. 12. 18.]

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

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

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로

제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2012. 12. 18.>

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

⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. <신설 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.

③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

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

1. 공용부분의 보존행위

- 1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위
2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위
3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위
- 3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위
4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위
- ② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 단서에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가

집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

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

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

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

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

⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

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

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

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

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를

하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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

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

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

<개정 2020. 2. 4.>

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

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

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

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의3에서 이동 <2020. 2. 4.>]

제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) ① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.

② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제5절 규약 및 집회 (개정 2010. 3. 31.)

제28조(규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분 소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다. (신설 2012. 12. 18.)

[전문개정 2010. 3. 31.]

제29조(규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 할 수 없다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제30조(규약의 보관 및 열람) ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.

② 제1항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다.

③ 이해관계인은 제1항에 따라 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구

하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제33조(임시 관리단집회) ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.

② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단 집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분 소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제34조(집회소집통지) ① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다.

③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이

있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제1항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제36조(결의사항) ① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아니한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제37조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.

② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항, 제26조의2제2항 또는 제26조의4제5항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다. <신설 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제39조(집회의 의장과 의사록) ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.

③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다.

④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제40조(점유자의 의견진술권) ① 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조에 따라 소집통지를 한 후 지체 없이 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

〈개정 2012. 12. 18.〉

② 구분소유자들은 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다. 〈개정 2012. 12. 18.〉

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

[제목개정 2012. 12. 18.]

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.

1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

[본조신설 2012. 12. 18.]

제6절 의무위반자에 대한 조치 〈개정 2010. 3. 31.〉

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

② 제1항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제44조(사용금지의 청구) ① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 공동생활 유지를 도모함이 매우 곤란할 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써 적당한 기간 동안 해당 구분소유자의 전유부분 사용금지를 청구할 수 있다. 〈개정 2020. 2. 4.〉

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제45조(구분소유권의 경매) ① 구분소유자가 제5조제1항 및 제2항을 위반하거나 규약에서 정한 의무를 현저히 위반한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 해당 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다.

② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의

관리단집회 결의가 있어야 한다.

③ 제2항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.

④ 제1항의 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정되었을 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일부터 6개월이 지나면 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항의 해당 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도청구) ① 점유자가 제45조제1항에 따른 의무위반을 한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.

② 제1항의 경우에는 제44조제2항 및 제3항을 준용한다.

③ 제1항에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체 없이 그 전유부분을 점유할 권원(權原)이 있는 자에게 인도하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제7절 재건축 및 복구 〈개정 2010. 3. 31.〉

제47조(재건축 결의) ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.

③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.

1. 새 건물의 설계 개요
2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액
3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항
4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항

④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.

⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

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

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

대지사용권에 대하여도 또한 같다.

⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자가 건물을 명도(明渡)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제49조(재건축에 관한 합의) 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자 및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자(이들의 승계인을 포함한다)는 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구) ① 건물가격의 2분의 1 이하에 상당하는 건물 부분이 멸실되었을 때에는 각 구분소유자는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분의 복구에 착수하기 전에 제47조 제1항의 결의나 공용부분의 복구에 대한 결의가 있는 경우에는 그러하지

아니하다.

- ② 제1항에 따라 공용부분을 복구한 자는 다른 구분소유자에게 제12조의 지분비율에 따라 복구에 든 비용의 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항의 규정은 규약으로 달리 정할 수 있다.
- ④ 건물이 일부 멸실된 경우로서 제1항 본문의 경우를 제외한 경우에 관리단 집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.
- ⑤ 제4항의 결의가 있는 경우에는 제47조제5항을 준용한다.
- ⑥ 제4항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.
- ⑦ 제4항의 경우에 건물 일부가 멸실한 날부터 6개월 이내에 같은 항 또는 제47조제1항의 결의가 없을 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.
- ⑧ 법원은 제2항, 제6항 및 제7항의 경우에 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2장 단지 〈개정 2010. 3. 31.〉

제51조(단지관리단) ① 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한다)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다.

② 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에

관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분 소유자를 말한다) 중 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다.

③ 제1항의 단지관리단은 단지관리단의 구성원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 그 사업 목적으로 할 수 있다. 이 경우 각 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제52조(단지에 대한 준용) 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제2장의2 집합건물분쟁조정위원회 <신설 2012. 12. 18.>

제52조의2(집합건물분쟁조정위원회) ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물 분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다. <개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.>

1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁

3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
- 6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁
7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁

[본조신설 2012. 12. 18.]

제52조의3(조정위원회의 구성과 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람
4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

④ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. 이 경우 소위원회에는 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.

⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제52조의4(위원의 제척 등) ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우

2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우

4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우

5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우

② 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 분쟁의 성질 등 조정에 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 해당 조정의 불개시(不開始) 결정을 할 수 있다. 이 경우 조정의 불개시 결정 사실과 그 사유를 당사자에

게 통보하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제52조의6(조정절차) ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.

② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정의 절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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

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

[본조신설 2020. 2. 4.]

[종전 제52조의7은 제52조의8로 이동 <2020. 2. 4.>]

제52조의8(조정의 중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을

거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.

② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.

③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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

제52조의9(조정의 효력) ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.

② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

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

제52조의10(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.

② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택 관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.

<개정 2015. 8. 11.>

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

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제52조의9에서 이동 <2020. 2. 4.>]

제3장 구분건물의 건축물대장 〈개정 2010. 3. 31.〉

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

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

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

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

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

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

② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. 〈개정 2013. 3. 23.〉

1. 전유부분의 번호
2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호
3. 전유부분의 종류, 구조와 면적
4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적
5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소. 이 경우 소유자가 둘 이상일

때에는 그 지분

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 제2항제4호의 경우에 부속건물이 그 전유부분과 다른 별채의 건물이거나 별채인 1동의 건물을 구분한 것일 때에는 그 1동의 건물의 소재지, 지번, 번호, 종류, 구조 및 면적을 등록하여야 한다.

④ 제3항의 경우에 건물의 표시 및 소유자의 표시에 관한 사항을 등록할 때에는 원인 및 그 연월일과 등록연월일을 적어야 한다.

⑤ 제3조제2항 및 제3항에 따른 공용부분의 등록에 관하여는 제2항과 제4항을 준용한다. 이 경우 그 건물의 표시란에 공용부분이라는 취지를 등록한다.

⑥ 구분점포의 경우에는 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 적어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제56조(건축물대장의 신규 등록신청) ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다.

② 제1항의 신청서에는 제54조에 규정된 사항을 적고 건물의 도면, 각 층의 평면도(구분점포의 경우에는 「건축사법」 제23조에 따라 신고한 건축사 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제39조제2항에서 정한 측량기술자가 구분점포의 경계표지에 관한 측량성과를 적어 작성한 평면도를 말한다)와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 신청서에 적은 사항 중 규약이나 규약에 상당하는 공정증서로써 정한 것이 있는 경우에는 그 규약이나 공정증서를 첨부하여야 한다. <개정 2014. 6. 3.>

③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다.

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제57조(건축물대장의 변경등록신청) ① 건축물대장에 등록한 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경등록신청을 하여야 한다.

② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분 소유자 중 1인 또는 여럿이 제1항의 기간까지 신청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 신청서에는 변경된 사항과 1동의 건물을 표시하기에 충분한 사항을 적고 그 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재지, 구조, 면적이 변경되거나 부속건물을 신축한 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다.

④ 구분점포는 제1조의2제1항제1호의 용도 외의 다른 용도로 변경할 수 없다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

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

[전문개정 2010. 3. 31.]

제59조(소관청의 직권조사) ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

② 소관청은 구분점포에 관하여 제56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 조사를 하는 경우 해당 공무원은 일출 후 일몰 전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자나 그 밖의 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 보여주어야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제60조(조사 후 처리) ① 제56조의 경우에 소관청은 관계 공무원의 조사 결과 그 신고 내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 적어 정정할 것을 명하고, 그 신고 내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제1조 또는 제1조의2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록한 날부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제61조 삭제 <2011. 4. 12.>

제62조 삭제 <2011. 4. 12.>

제63조 삭제 <2011. 4. 12.>

제64조 삭제 <2011. 4. 12.>

제4장 벌칙 <개정 2010. 3. 31.>

제65조(벌금) ① 제1조의2제1항에서 정한 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자

2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계 감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계 감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자
 3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자
 2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자
 3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자
 4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자
 6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자
 7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자
 8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자

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

[전문개정 2020. 2. 4.]

부 칙 〈제16919호, 2020. 2. 4.〉

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

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

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

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

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

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 (약칭: 집합건물법 시행령)

[시행 2021. 2. 5.] [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]

제1조(목적) 이 영은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(경계표지) ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조의2제1항제3호에 따른 경계표지는 바닥에 너비 3센티미터 이상의 동판, 스테인리스강판, 석재 또는 그 밖에 쉽게 부식·손상 또는 마모되지 아니하는 재료로서 구분점포의 바닥재료와는 다른 재료로 설치하여야 한다.

② 경계표지 재료의 색은 건물바닥의 색과 명확히 구분되어야 한다.

제3조(건물번호표지) ① 법 제1조의2제1항제4호에 따른 건물번호표지는 구분점포 내 바닥의 잘 보이는 곳에 설치하여야 한다.

② 건물번호표지 글자의 가로규격은 5센티미터 이상, 세로규격은 10센티미터 이상이 되어야 한다.

③ 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 건물 각 층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치하여야 한다.

④ 건물번호표지의 재료와 색에 관하여는 제2조를 준용한다.

제4조(시공자의 범위) 법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여 완성한 자
2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다)

제5조(담보책임의 존속기간) 법 제9조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.

1. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자: 5년
2. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다.
 - 가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자: 5년
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년
 - 다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자: 2년

제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) ① 법 제9조제1항에 따른 분양자(이하 “분양자”라 한다)는 법 제9조의3제3항에 따라 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(법 제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 다음 각 호의 사항을 기재한 서면으로 통지해야 한다.

1. 예정된 매수인 중 이전등기를 마친 매수인의 비율
 2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數)
 3. 구분소유자는 해당 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집해야 하고 그렇지 않은 경우에는 분양자가 법 제9조의3제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집한다는 뜻
- ② 제1항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송해야 한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.
- ③ 분양자는 제1항의 통지내용을 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제2항의 통지장소를 알리지 않은 구분소유자에 대한 소집통지를 갈음할 수 있음을 법 제9조의3제2항에 따른

규약에 상응하는 것으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제5조의3(수선계획의 수립) 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)이 법 제17조의2제1항에 따라 수립하는 수선계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획기간
2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법
3. 수선대상별 예상 수선주기
4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거
5. 수선계획의 재검토주기
6. 법 제17조의2제2항 본문에 따른 수선적립금(이하 “수선적립금”이라 한다)의 사용절차
7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항

[본조신설 2021. 2. 2.]

제5조의4(수선적립금의 징수·적립) ① 관리단은 법 제17조의2제2항 본문에 따라 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다.

② 수선적립금은 법 제28조에 따른 규약(이하 “규약”이라 한다)이나 관리단 집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 법 제12조에 따른 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다. 이 경우 분양되지 않은 전유부분의 면적 비율에 따라 산출한 수선적립금 부담분은 분양자가 부담한다.

③ 수선적립금의 예치방법에 관하여 규약이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다.

④ 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자(이하 “점유자”라

한다)가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 한다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제5조의5(관리인의 선임신고) 법 제24조제6항에 따른 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 관리단집회의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 제출해야 한다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제6조(관리인의 보고의무) ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 2. 2.>

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.

③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.

제6조의2(회계감사대상 건물의 범위) ① 법 제26조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.

1. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분 소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 3억원 이상인 건물
 2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물
- ② 법 제26조의2제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.
1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물
 2. 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 받지 않은 건물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건물
 - 가. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억원 이상인 건물
 - 나. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물

[본조신설 2021. 2. 2.]

제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등) ① 법 제26조의2제1항 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임해야 한다. 이 경우 해당 건물에 법 제26조의3제1항에 따른 관리위원회(이하 “관리위원회”라 한다)가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인을 선임해야 한다.

② 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 이 경우 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인의 추천을 의뢰해야 한다.

③ 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

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

④ 제3항 각 호의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다.

⑤ 제3항에 따른 회계감사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준에 따라 실시한다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제6조의4(회계감사의 결과 보고) ① 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사를 받은 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고해야 한다.

② 제1항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 보고는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

③ 제2항에도 불구하고 법 제26조의2제4항에 따른 관리인의 보고의무는 건물 내의 적당한 장소에 회계감사의 결과를 게시하거나 인터넷 홈페이지에 해당 결과를 공개함으로써 이행할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 보고는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

제7조(관리위원회의 구성) ① 관리위원회의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다. <개정 2021. 2. 2.>

② 법 제26조의4제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및

의결권의 비율을 합리적이고 공정하게 고려해야 한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4제1항을 준용한다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 이 경우 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의4제1항을 준용하며, “선출”은 “해임”으로 본다. 〈개정 2021. 2. 2.〉

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

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

제9조(관리위원회의 소집) ① 관리위원회의 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.

② 관리위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리위원회를 소집하여야 한다.

1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우
2. 관리인이 청구하는 경우
3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우

③ 제2항의 청구가 있는 후 관리위원회의 위원장이 청구일부터 2주일 이내의

날을 회의일로 하는 소집통지 절차를 1주일 이내에 밟지 아니하면 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.

④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소, 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

제10조(관리위원회의 의결방법) ① 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

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

제11조(관리위원회의 운영) ① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회의 회의를 주재한다.

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

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

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항
2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항

3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항
4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항
5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항
6. 관리단집회의 운영에 관한 사항
7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항
8. 관리위원회에 관한 사항
9. 관리단의 임직원에 관한 사항
10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용방법에 관한 사항
12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에 관한 사항
13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항
14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항

제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지 명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법
2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화한 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제1호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법

② 법 제38조제1항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다.

1. 전자투표를 할 인터넷 주소
2. 전자투표를 할 기간
3. 그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항

- ③ 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단 집회일 전날까지 하여야 한다.
- ④ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다.

제14조(서면에 의한 의결권 행사) ① 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 한다.

② 서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

제15조(대리인에 의한 의결권 행사) ① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

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

제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항) 법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁
3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁
5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

제17조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회의 부위원장은 해당 시·도지사가 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

② 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 구성에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제18조(조정위원회의 운영) ① 위원장은 회의를 소집하고 주재한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 직무를 대행하고, 조정위원회의 부위원장도 직무를 대행할 수 없는 경우에는 위원 중 연장자가 직무를 대행한다.

③ 위원장이 회의를 소집하려면 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 알려야 한다.

④ 위원 전원이 동의하면 제3항의 소집절차를 거치지 아니하고 조정위원회를 소집할 수 있다.

⑤ 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다. <개정 2021. 2. 2.>

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제19조(소위원회의 운영 등) ① 법 제52조의3제4항에 따른 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)는 조정위원회의 의결로 위임한 분쟁을 심의·조정한다.

② 소위원회에 위원장 1명을 두며, 위원장은 해당 시·도지사가 위원장의 추천을 받아 소위원회 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제20조(조정절차) ① 조정위원회는 조정을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 당사자에게 지체 없이 서면으로 통보하여야 한다.

③ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청하거나 당사자 또는 참고인에게 출석을 요청할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제21조(하자의 진단 및 감정 기관) 법 제52조의10제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 다만, 하자감정전문기관은 제1호부터 제4호까지의 기관만 해당한다. <개정 2018. 1. 16., 2020. 12. 1., 2021. 2. 2.>

1. 「고등교육법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설기관에 한정한다)
2. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 별표 제9호에 따른 한국건설기술연구원
3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관
4. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원
5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사
6. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사
7. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관
8. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링 사업자

제22조(하자진단 등의 비용 부담) 법 제52조의10제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다. <개정 2021. 2. 2.>

제23조(과태료의 부과) 법 제66조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

[본조신설 2021. 2. 2.]

부 칙 <제31423호, 2021. 2. 2.>

이 영은 2021년 2월 5일부터 시행한다.

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

과태료의 부과기준(제23조 관련)

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.
- 나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.
- 다. 하나의 행위가 둘 이상의 위반행위에 해당하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과하고, 둘 이상의 위반행위가 경합하는 경우에는 각 위반행위에 대하여 정한 과태료를 각각 부과한다.
- 라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 가중할 수 있다.
- 마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 감경할 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.
- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
 - 2) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
 - 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 않은 경우	법 제66조제3항 제1호	80		
나. 법 제9조의3제4항을 위반하여 관리단 집회를 소집하지 않은 경우	법 제66조제3항 제2호	80		
다. 법 제24조제6항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 않은 경우	법 제66조제3항 제3호			
1) 신고 지연기간이 1개월 미만인 경우			20	
2) 신고 지연기간이 1개월 이상인 경우			40	

• 집합건물법 해석사례집

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
라. 법 제26조제1항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고한 경우	법 제66조제3항 제4호	15	30	50
마. 법 제26조의2제1항 또는 제3항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우	법 제66조제1항 제1호	200	300	500
바. 법 제26조의2제4항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 경우	법 제66조제2항 제1호	200		
사. 법 제26조의2제6항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우	법 제66조제1항 제2호	200	300	500
아. 법 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조 제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 않은 경우	법 제66조제3항 제5호	80	120	200
자. 법 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조 제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 경우	법 제66조제3항 제6호	80	120	200
차. 법 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 않거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 않거나 거짓으로 적은 경우	법 제66조제3항 제7호	80	120	200
카. 법 제56조제1항 제57조제1항 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 경우 1) 신청 지연기간이 1개월 미만인 경우 2) 신청 지연기간이 1개월 이상인 경우	법 제66조제3항 제8호	20 40		
타. 법 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제66조제2항 제2호	50	100	200
파. 법 제59조제3항에 따른 질문 및 문서제시 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제66조제2항 제3호	50	100	200

집합건물 회계처리기준

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

제1장 총칙

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

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

제3조(복식부기와 발생주의) ① 이 기준에 따라 재무제표를 작성할 때에는 복식 부기회계와 발생주의회계를 적용한다.

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

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

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

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

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

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

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

③ 이 기준에서 회계정책의 변경을 요구하거나, 회계정책의 변경을 반영한 재무제표가 신뢰성 있고 더 목적 적합한 정보를 제공하는 경우에만 회계정책을 변경할 수 있다.

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

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

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

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

⑧ 당기에 발견한 전기나 그 이전 회계연도의 오류는 당기 운영성과표에 관리외손익 중 전기오류수정손익으로 보고한다. 다만, 전기나 그 이전 기간에 발생한 중대한 오류의 수정은 자산, 부채, 순자산의 기초금액에 반영한다. 비교재무제표를 작성하는 경우 재무제표의 신뢰성을 심각하게 손상할 수 있는 중대한 오류의 영향을 받는 회계기간의 재무제표항목은 재작성한다.

제7조(항목의 구분 표시 및 통합) ① 중요한 항목은 재무제표의 본문이나 주석에 그 내용을 가장 잘 나타낼 수 있도록 구분하여 표시한다.

② 이 기준에서 재무제표의 본문이나 주석에 구분 표시하도록 정한 항목일지라도 그 성격이나 금액이 중요하지 않다면 성격이나 기능이 유사한 항목에 통합하여 표시할 수 있고, 주석의 구분 표시도 생략할 수 있다.

제8조(비교재무제표의 작성) ① 재무제표는 전기 재무제표의 모든 계량정보를 당기와 비교하는 형식으로 표시한다.

② 전기 재무제표의 비계량정보가 당기 재무제표를 이해하는 데 관련되는 경우에는 이를 당기 정보와 비교하여 주석으로 기재한다.

제2장 재무상태표

제9조(재무상태표의 작성단위) 재무상태표는 집합건물의 관리인(이하 '관리인'이라고 한다)이 관리하는 집합건물을 하나의 재무제표 작성단위로 보고 자산, 부채, 순자산의 내용과 금액을 표시하여야 한다.

제10조(재무상태표 작성기준) ① 재무상태표에는 특정시점의 모든 자산, 부채, 순자산을 적정하게 표시하여야 한다. [별지 제1호서식 참조]

② 재무상태표 구성요소의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. '자산'이란 과거의 거래나 그 밖의 사건의 결과로 현재 집합건물에 의해 지배되고 미래에 경제적 효익을 창출할 것으로 예상되는 자원을 말한다.
2. '부채'란 과거의 거래나 그 밖의 사건의 결과로 현재 집합건물이 부담하고 있고 미래에 자원이 유출되거나 사용될 것으로 예상되는 의무를 말한다.
3. '순자산'이란 집합건물의 자산 총액에서 부채 총액을 차감한 잔여 금액을 말한다.

③ 자산과 부채는 각각 다음 각 호의 조건을 충족하는 경우에 재무상태표에 인식한다.

1. 자산 : 해당 항목에서 발생하는 미래 경제적 효익이 집합건물에 유입될 가능성이 매우 높고, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있다.
2. 부채 : 해당 의무를 이행하기 위하여 집합건물의 경제적 자원이 유출될

가능성이 매우 높고, 의무의 이행에 소요되는 금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있다.

④ 자산, 부채, 순자산은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 자산은 회계연도 말부터 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우에는 비유동자산으로 구분하고, 유동자산과 비유동자산은 다음 각 목과 같이 구분한다.

가. 유동자산 : 당좌자산, 재고자산

나. 비유동자산 : 투자자산, 유형자산, 무형자산, 기타비유동자산

2. 부채는 회계연도 말부터 1년 이내에 상환 등으로 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우에는 비유동부채로 구분한다.

3. 순자산은 이익잉여금을 의미하며, 이익잉여금은 적립금과 미처분이익잉여금으로 구분한다.

4. 자산과 부채는 유동성이 높은 항목부터 배열한다.

⑤ 자산과 부채는 상계하여 표시하지 않는다.

제11조(당좌자산) ① ‘당좌자산’이란 현금, 예금, 미수관리비, 미부과관리비, 선급비용, 선급관리비, 미수수익, 미수금 등 재고자산에 속하지 않는 유동자산을 말한다.

② 미수관리비, 미수금 등에 대한 대손충당금은 해당 자산에서 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

제12조(재고자산) ① ‘재고자산’이란 연료용 유류, 수선용 자재, 배부용자산, 판매용자산 등 집합건물을 유지·관리하는 과정에 투입하기 위해 보유하거나 판매하기 위하여 보유하는 자산을 말한다.

② ‘배부용자산’이란 현관출입카드, 주차차단기카드 등 구분소유자 또는 점유자에게 배부하기 위하여 보유하는 자산을 말하고, ‘판매용자산’이란 전유부분의 수리에 사용되는 자재 등 구분소유자 또는 점유자에게 판매하기 위하여 보유하는 자산을 말한다.

③ 재고자산은 구입한 시점에 자산으로 계상하고 사용한 시점에 비용으로 처리한다.

제13조(투자자산) ‘투자자산’이란 장기성예금 등 장기적인 투자 활동의 결과로 보유하는 자산을 말한다.

제14조(유형자산) ① ‘유형자산’이란 비품, 차량운반구 등 집합건물의 유지·관리를 위하여 보유하고 있는 물리적 형체가 있는 자산으로 1년을 초과하여 사용할 것으로 예상되는 자산을 말한다.

② 유형자산의 감가상각누계액은 유형자산의 각 항목에서 차감하는 형식으로 재무상태표에 표시한다.

③ 유형자산을 폐기하거나 처분하는 경우에는 그 자산을 재무상태표에서 제거하고 처분금액과 장부금액의 차액을 유형자산처분손익으로 인식한다.

제15조(무형자산) ① ‘무형자산’이란 컴퓨터소프트웨어 등 집합건물의 유지·관리를 위하여 보유한 물리적 형체가 없는 비화폐성자산을 말한다.

② 무형자산은 상각누계액을 취득원가에서 직접 차감한 잔액으로 재무상태표에 표시한다.

③ 무형자산을 처분하는 경우에는 그 자산을 재무상태표에서 제거하고 처분금액과 장부금액의 차액을 무형자산처분손익으로 인식한다.

제16조(기타비유동자산) ‘기타비유동자산’이란 임차보증금, 장기미수금 등 투자자산, 유형자산, 무형자산에 속하지 않는 비유동자산을 말한다.

제17조(유동부채) ‘유동부채’란 미지급금, 미지급비용, 예수금, 선수수익, 선수사용료, 선수수선비 등 회계연도 말부터 1년 이내에 상환 등으로 소멸할 것으로 예상되는 부채를 말한다.

제18조(비유동부채) ‘비유동부채’란 관리비에치금, 퇴직급여충당부채, 수선적립금, 임대보증금 등 유동부채를 제외한 모든 부채를 말한다.

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

② 수선적립금은 비유동부채로 계상한다.

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

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

제21조(이익잉여금) 이익잉여금은 다음 각 호를 포함한다.

1. 적립금

적립금은 미처분이익잉여금을 처분하여 적립한 것을 의미한다.

2. 미처분이익잉여금(또는 미처리결손금)

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

제3장 운영성과표

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

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

② 운영성과표는 다음 각 호에 따라 작성한다.

1. 모든 수익, 비용은 그것이 발생한 회계연도에 회계처리한다. 이 경우에 발생원가가 자산으로 인식되는 경우를 제외하고는 비용으로 인식한다.

2. 수익, 비용은 그 발생 원천에 따라 명확하게 분류하고, 수익항목과 이에

관련되는 비용항목은 대응하여 표시한다.

3. 수익, 비용은 총액으로 표시하고 수익항목과 비용항목을 직접 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 운영성과표에서 제외하여서는 안 된다.
4. 운영성과표는 다음 각 목과 같이 구분하여 표시한다.
 - 가. 관리수익
 - 나. 관리비용
 - 다. 관리이익(손실)
 - 라. 관리외수익
 - 마. 관리외비용
 - 바. 당기순이익(손실)

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

② 관리수익은 다음 각 호에 따라 인식한다.

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

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

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

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

불구하고 발생주의에 의한 금액이 아닌 고지되거나 청구된 금액을 비용으로 인식할 수 있다.

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

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

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

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

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

제28조(관리의비용) ① ‘관리의비용’은 관리의수익의 실현 과정에서 발생하는 비용과 집합건물의 관리과정에 발생하는 비용 중 관리비로 부과하기 적절하지 아니한 검침수당, 부과차손, 법인세 등 관리비용에 포함되지 아니하는 비용을 말한다.

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

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

제4장 이익잉여금처분계산서

제30조(이익잉여금처분계산서) 이익잉여금처분계산서는 다음 각 호로 구성한다.

[별지 제3호서식 참조]

1. 처분전이익잉여금

전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 한다.

2. 이익잉여금이입액

적립금 등의 잔액을 이입한 금액으로 한다.

3. 이익잉여금처분액

이익잉여금을 처분한 금액으로 한다.

4. 차기이월이익잉여금

제1호와 제2호의 합계액에서 제3호를 차감한 잔액으로 한다.

제5장 자산 및 부채의 평가

제31조(자산의 평가기준) ① 자산은 취득원가로 인식한다.

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

제32조(재고자산의 평가) ① 재고자산의 취득원가는 매입가액으로 인식한다.

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

③ 재고자산의 단위원가는 개별법, 선입선출법 또는 평균법을 사용하여 결정한다.

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

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

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

2. 무형자산 : 취득원가에서 상각누계액을 차감한 금액

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

④ 유형자산과 무형자산의 내용연수는 자산의 예상 사용기간을 고려하여 합리적으로 결정한다.

⑤ 유형자산의 감가상각방법과 무형자산의 상각방법은 정액법을 적용하여 매기 계속 적용한다.

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

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

제6장 주식

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

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

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

부 칙 〈제2021-218호, 2021. 7. 12.〉

제1조(시행일) 이 기준은 2021년 7월 12일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 기준은 이 기준의 시행일 이후 개시하는 집합건물의 회계연도에 대한 회계처리부터 적용한다.

제3조(재무제표 작성 적용례) 이 기준이 최초 적용되는 재무제표에 대하여는 제8조에 따른 비교재무제표를 작성하지 아니할 수 있다.

[별지 제1호서식]

재무상태표

제00(당)기 : 20 년 월 일 현재
제00(전)기 : 20 년 월 일 현재

집합건물명 : 000 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
자산				
Ⅰ.유동자산		0		0
1.당좌자산		0		0
1)현금	0		0	
2)예금	0		0	
3)미수관리비	0		0	
대손충당금	(0)		(0)	
4)미부과관리비	0		0	
5)선급비용	0		0	
6)선급관리비	0		0	
7)미수수익	0		0	
8)미수금	0		0	
대손충당금	(0)		(0)	
9)부가가치세대급금	0		0	
10)선납법인세	0		0	
2.재고자산		0		0
1)저장품	0		0	
Ⅱ.비유동자산		0		0
1.투자자산		0		0
1)장기성예금	0		0	

제5장

회
계

• 집합건물법 해석사례집

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
2.유형자산		0		0
1)비품	0		0	
감가상각누계액	(0)		(0)	
2)차량운반구	0		0	
감가상각누계액	(0)		(0)	
3.무형자산		0		0
1)소프트웨어	0		0	
4.기타비유동자산		0		0
1)임차보증금	0		0	
2)장기미수금	0		0	
자산 계		0		0
부채				
1.유동부채		0		0
1.미지급금	0		0	
2.미지급비용	0		0	
3.예수금	0		0	
4.부가가치세예수금	0		0	
5.선수수익	0		0	
6.선수금	0		0	
7.선수수도료	0		0	
8.선수전기료	0		0	
9.선수난방비	0		0	
10.선수냉방비	0		0	

집합건물명 : 000 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전기	
	금 액		금 액	
11.선수수선비	0		0	
12.단기보증금	0		0	
II.비유동부채		0		0
1.관리비에치금	0		0	
2.퇴직급여충당부채	0		0	
퇴직연금운용자산	(0)		(0)	
3.수선적립금	0		0	
4.임대보증금	0		0	
부채 계		0		0
순자산				
I.이익잉여금		0		0
(1) 적립금	0		0	
1.임의적립금				
(2) 미처분이익잉여금	0		0	
1.전기이월이익잉여금	0		0	
2.당기순이익	0		0	
순자산 계		0		0
부채외순자산 계		0		0

[별지 제2호서식]

운영성과표

제00(당)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

제00(전)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
I.관리수익		0		0
1.관리비수익	0		0	
차감관리비	(0)		(0)	
II.관리비용		0		0
1.공용관리비		0		0
1)일반관리비	0		0	
급여	0		0	
제수당	0		0	
상여금	0		0	
퇴직금	0		0	
산재보험료	0		0	
고용보험료	0		0	
국민연금	0		0	
건강보험료	0		0	
감가상각비	0		0	
복리후생비	0		0	
사무용품비	0		0	
도서인쇄비	0		0	
여비교통비	0		0	
통신비	0		0	

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
우편료	0		0	
제세공과금등	0		0	
피복비	0		0	
교육훈련비	0		0	
차량유지비	0		0	
기타	0		0	
2)청소비	0		0	
3)경비비	0		0	
4)소독비	0		0	
5)승강기유지비	0		0	
6)수선유지비	0		0	
7)위탁관리수수료	0		0	
2.개별사용료		0		0
1)난방비	0		0	
2)급탕비	0		0	
3)냉방비	0		0	
4)가스사용료	0		0	
5)전기료	0		0	
6)수도료	0		0	
7)정화조오물수수료	0		0	
8)생활폐기물수수료	0		0	
9)보험료	0		0	
3.장기수선비		0		0
장기수선비	0		0	

제5장

부
속
표

• 집합건물법 해석사례집

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
Ⅲ.관리이익(손실)		0		0
Ⅳ.관리외수익		0		
1.ATM임대수익	0		0	
2.창고임대수익	0		0	
3.주차장사용수익	0		0	
4.승강기사용수익	0		0	
5.광고대행수익	0		0	
6.이자수익	0		0	
7.연체료수익	0		0	
8.부과차익	0		0	
9.검침대행수익	0		0	
10.시설사용수익	0		0	
11.기타관리외수익	0		0	
Ⅴ.관리외비용		0		0
1.시설운영비용	0		0	
2.검침수당	0		0	
3.부과차손	0		0	
4.법인세등	0		0	
Ⅵ.당기순이익(손실)		0		0

[별지 제3호서식]

이익잉여금처분계산서

제00(당)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정일 : 20 년 00월 00일

제00(전)기 : 20 년 월 일부터 20 년 월 일까지

처분확정(예정)일 : 20 년 00월 00일

제5장

회
계

집합건물명 : 000

(단위 : 원)

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

법령 2단비교표

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제1장 건물의 구분소유 <개정 2010.3.31>	
제1절 총칙 <개정 2010.3.31>	
제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.	
	제1조(목적) 이 영은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
제1조의2(상가건물의 구분소유) ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.<개정 2020. 2. 4.> 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조 제2항제7호의 판매시설 및 같은 항	제2조(경계표지) ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조의2제1항제3호에 따른 경계표지는 바닥에 너비 3센티미터 이상의 동판, 스테인리스강판, 석재 또는 그 밖에 쉽게 부식·손상 또는 마모되지 아니하는 재료로서 구분점포의 바닥재료와는 다른 재료로 설치하여야 한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제8호의 운수시설일 것 2. 삭제<2020. 2. 4.> 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것 4. 구분점포별로 부여된 건물번호 표지를 견고하게 붙일 것 ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호 표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	② 경계표지 재료의 색은 건물바닥의 색과 명확히 구분되어야 한다. 제3조(건물번호표지) ① 법 제1조의2 제1항제4호에 따른 건물번호표지는 구분점포 내 바닥의 잘 보이는 곳에 설치하여야 한다. ② 건물번호표지 글자의 가로규격은 5센티미터 이상, 세로규격은 10센티미터 이상이 되어야 한다. ③ 구분점포의 위치가 표시된 현황도를 건물 각 층 입구의 잘 보이는 곳에 견고하게 설치하여야 한다. ④ 건물번호표지의 재료와 색에 관하여는 제2조를 준용한다.
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의 2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다. 2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다. 3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다. 5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다. 6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.	
제3조(공용부분) ① 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
② 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다. ③ 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서(公正證書)로써 제2항의 규약에 상응하는 것을 정할 수 있다. ④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용 부분이라는 취지를登記하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제4조(규약에 따른 건물의 대지) ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지, 그 밖에 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 있는 토지와 하나로 관리되거나 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다. ② 제1항의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. ③ 건물이 있는 토지가 건물이 일부 멸실함에 따라 건물이 있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에는 그 토지는 제1항에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 있는 토지의 일부가 분할로 인하여 건물이	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
있는 토지가 아닌 토지로 된 경우에도 같다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제5조(구분소유자의 권리·의무 등) ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위나 그 밖에 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다. ② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용하거나 그 내부 벽을 철거하거나 파손하여 증축·개축하는 행위를 하여서는 아니 된다. ③ 구분소유자는 그 전유부분이나 공용부분을 보존하거나 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유(共有)에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입었을 때에는 보상하여야 한다. ④ 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 “점유자”라 한다)에 대하여는 제1항부터 제3항	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
까지의 규정을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제6조(건물의 설치·보존상의 흠 추정) 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.	
제7조(구분소유권 매도청구권) 대지 사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 청구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가(時價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.	
제8조(대지공유자의 분할청구 금지) 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.	
제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서	제4조(시공자의 범위) 법 제9조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다. 1. 건물의 전부 또는 일부를 시공하여

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생 절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다. 〈신설 2012. 12. 18.〉 ④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.〈개정 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	완성한 자 2. 제1호의 자로부터 건물의 시공을 일괄 도급받은 자(제1호의 자가 담보책임을 질 수 없는 경우로 한정한다)

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제9조의2(담보책임의 존속기간) ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다. 1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년 2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 ② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.〈개정 2016. 1. 19.〉 1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날 2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일 ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고	제5조(담보책임의 존속기간) 법 제9조의 2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. 1. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자: 5년 2. 법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 이후에 발생한 하자: 다음 각 목의 구분에 따른다. 가. 대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자: 5년 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비 공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자: 3년 다. 마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자: 2년

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.]	
제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① 분양자는 제24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다.(개정 2020. 2. 4.) ② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다. ③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단 집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야	제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) ① 법 제9조제1항에 따른 분양자(이하 “분양자”라 한다)는 법 제9조의3제3항에 따라 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단 집회(법 제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 다음 각 호의 사항을 기재한 서면으로 통지해야 한다. 1. 예정된 매수인 중 이전등기를 마친 매수인의 비율 2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數) 3. 구분소유자는 해당 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집해야 하고 그렇지 않은 경우에는 분양자가 법 제9조의3제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집한다는 뜻 ② 제1항의 통지는 구분소유자가 분

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
한다.〈개정 2020. 2. 4.〉 ④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다.〈신설 2020. 2. 4.〉 [본조신설 2012. 12. 18.]	양자에게 따로 통지장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송해야 한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다. ③ 분양자는 제1항의 통지내용을 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제2항의 통지장소를 알리지 않은 구분소유자에 대한 소집통지를 갈음할 수 있음을 법 제9조의3제2항에 따른 규약에 상응하는 것으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다. [본조신설 2021. 2. 2.]
제2절 공용부분 〈개정 2010. 3. 31.〉	
제10조(공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제11조(공유자의 사용권) 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.	
제12조(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다. ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다. ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제14조(일부공용부분의 관리) 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다.	
제15조(공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.> 1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우 ② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다. ② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다. 1. 설계의 개요 2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
함한다) 3. 제2호에 따른 비용의 분담 방법 4. 변경된 부분의 용도 5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항 6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항 7. 대지사용권의 변경에 관한 사항 8. 그 밖에 규약으로 정한 사항 ③ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다. ④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다. [본조신설 2020. 2. 4.]	
제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회 결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.〈개정 2020. 2. 4.〉 ② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	
제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.	
제17조의2(수선적립금) ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지	제5조의3(수선계획의 수립) 법 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)이 법 제17조의2제1항에 따라 수립하는 수선계획에는 다음 각 호의

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다. ② 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 충당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다. ④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다. 1. 제1항의 수선계획에 따른 공사 2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사 3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제 ⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2020. 2. 4.]	사항이 포함되어야 한다. 1. 계획기간 2. 외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등 수선대상 및 수선방법 3. 수선대상별 예상 수선주기 4. 계획기간 내 수선비용 추산액 및 산출근거 5. 수선계획의 재검토주기 6. 법 제17조의2제2항 본문에 따른 수선적립금(이하 “수선적립금”이라 한다)의 사용절차 7. 그 밖에 관리단집회의 결의에 따라 수선계획에 포함하기로 한 사항 [본조신설 2021. 2. 2.] 제5조의4(수선적립금의 징수·적립) ① 관리단은 법 제17조의2제2항 본문에 따라 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수해야 한다. ② 수선적립금은 법 제28조에 따른 규약(이하 “규약”이라 한다)이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 법 제12조에 따른 구분소유자의 지분 비율에 따라 산출하여 징수하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립한다. 이 경우 분양되지 않은 전유부분

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	의 면적 비율에 따라 산출한 수선적립금 부담분은 분양자가 부담한다. ③ 수선적립금의 예치방법에 관하여 규약이나 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행 또는 우체국에 관리단의 명의로 계좌를 개설하여 예치해야 한다. ④ 구분소유자는 수선적립금을 법 제5조제4항에 따른 점유자(이하 “점유자”라 한다)가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 점유자에게 지급해야 한다. [본조신설 2021. 2. 2.]
제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력) 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.	
제19조(공용부분에 관한 규정의 준용) 건물의 대지 또는 공용부분 외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)을 구분소유자가 공유하는 경우에는 그 대지 및 부속시설에 관하여 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를 준용한다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제3절 대지사용권 <개정 2010. 3. 31.>	
제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다. ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율) ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다. ② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제22조(「민법」 제267조의 적용 배제) 제20조제2항 본문의 경우 대지사용권에 대하여는 「민법」 제267조(같은 법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 적용하지 아니한다.	
제4절 관리단 및 관리단의 기관 〈개정 2012.12.18〉	
제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다. ② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.〈개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.〉 ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분	제5조의5(관리인의 선임신고) 법 제24조제6항에 따른 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 관리단 집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 제출해야 한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다.〈신설 2020. 2. 4.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	
제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다. ② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다. ③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다. [본조신설 2020. 2. 4.]	
제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다. <개정 2020. 2. 4.> 1. 공용부분의 보존행위 1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위 2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위 3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위 4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위 ② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
대항할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	제6조(관리인의 보고의무) ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.〈개정 2021. 2. 2.〉 1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담 금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항 3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항 4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항 5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항 6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항 7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항 8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항 ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자에게 관리

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다. ③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.
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, 관리단 집회에서 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	제6조의2(회계감사대상 건물의 범위) ① 법 제26조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다. 1. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 3억원 이상인 건물 2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 건물 ② 법 제26조의2제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다. 1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건물

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
그러하지 아니하다. ③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다. ④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다. ⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위	2. 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 받지 않은 건물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건물 가. 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 1억원 이상인 건물 나. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물 [본조신설 2021. 2. 2.] 제6조의3(감사인의 선정방법 및 회계감사의 기준 등) ① 법 제26조의2제1항 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 해당 회계연도의 회계감사를 실시할 감사인을 선임해야 한다. 이 경우 해당 건물에 법 제26조의3제1항에 따른 관리위원회(이하 “관리위원회”라 한다)가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인을 선임해야 한다. ② 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위 ⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모 점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다. [본조신설 2020. 2. 4.] [종전 제26조의2는 제26조의3으로 이동 <2020. 2. 4.>]	은 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 이 경우 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 관리위원회의 결의를 거쳐 감사인의 추천을 의뢰해야 한다. ③ 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 회계감사를 받아야 한다. 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서 4. 주석(註釋) ④ 제3항 각 호의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다. ⑤ 제3항에 따른 회계감사는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준에 따라 실시한다. [본조신설 2021. 2. 2.]

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	제6조의4(회계감사의 결과 보고) ① 법 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사를 받은 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 해당 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면으로 보고해야 한다. ② 제1항의 보고는 구분소유자 또는 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 관리인에게 따로 보고장소를 알린 경우에는 그 장소로 발송하고, 알리지 않은 경우에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 보고는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다. ③ 제2항에도 불구하고 법 제26조의2제4항에 따른 관리인의 보고의무는 건물 내의 적당한 장소에 회계감사의 결과를 게시하거나 인터넷 홈페이지에 해당 결과를 공개함으로써 이행할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 보고는 게시한 때에 도달한 것으로 본다. [본조신설 2021. 2. 2.]

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다. ② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다. ③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제26조의2에서 이동, 종전 제26조의3은 제26조의4로 이동 <2020. 2. 4.>]	
제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다. ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다. <개정 2020. 2. 4.> ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2020. 2. 4.>	제7조(관리위원회의 구성) ① 관리위원회의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다. <개정 2021. 2. 2.> ② 법 제26조의4제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려해야 한다. <개정 2021. 2. 2.>

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.〈개정 2020. 2. 4.〉 ⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.〈신설 2020. 2. 4.〉 [본조신설 2012. 12. 18.] [제26조의3에서 이동 <2020. 2. 4.〉]	③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4제1항을 준용한다.〈개정 2021. 2. 2.〉 ④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 이 경우 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의4제1항을 준용하며, “선출”은 “해임”으로 본다.〈개정 2021. 2. 2.〉 제8조(관리위원회 위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 관리위원회의 위원이 될 수 없다. 1. 미성년자, 피성년후견인 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 사람 3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 그 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다) 4. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행유예 기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사람(과실범은 제외한다)

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	5. 집합건물의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람 6. 관리위탁계약 등 관리단의 사무와 관련하여 관리단과 계약을 체결한 자 또는 그 임직원 7. 관리단에 매달 납부하여야 할 분담금을 3개월 연속하여 체납한 사람 제9조(관리위원회의 소집) ① 관리위원회의 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다. ② 관리위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리위원회를 소집하여야 한다. 1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우 2. 관리인이 청구하는 경우 3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우 ③ 제2항의 청구가 있을 후 관리위원회의 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지 절차를 1주일 이내에 밟지 아니하면 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다. ④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소, 목적

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다. ⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집 절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다. 제10조(관리위원회의 의결방법) ① 관리위원회의 의사(議事)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ② 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다. 제11조(관리위원회의 운영) ① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회의 회의를 주재한다. 1. 관리위원회의 위원장 2. 관리위원회의 위원장이 지정한 관리위원회 위원 3. 관리위원회의 위원 중 연장자 ② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	을 작성·보관하여야 한다. ③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.
제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) ① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다. ② 구분소유자의 특별승계인은 승계전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제5절 규약 및 집회 <개정 2010. 3. 31.>	
제28조(규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다. ② 일부공용부분에 관한 사항으로써	제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다. ③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다. ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.〈신설 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항 2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항 3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항 4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항 5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항 6. 관리단집회의 운영에 관한 사항 7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항 8. 관리위원회에 관한 사항 9. 관리단의 임직원에 관한 사항 10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담 금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용방법에 관한 사항 12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에 관한 사항 13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항 14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제29조(규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다. ② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제30조(규약의 보관 및 열람) ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다. ② 제1항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다. ③ 이해관계인은 제1항에 따라 규약	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발 급을 청구할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제31조(집회의 권한) 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위 임한 사항 외에는 관리단집회의 결의 에 따라 수행한다.	
제32조(정기 관리단집회) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.	
제33조(임시 관리단집회) ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집 회를 소집할 수 있다. ② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회 의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리 인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이 내의 날을 관리단집회일로 하는 소집 통지 절차를 밟지 아니하면 소집을	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.> ④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다.<개정 2012. 12. 18.> [전문개정 2010. 3. 31.]	
제34조(집회소집통지) ① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다. ② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다. ③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제1항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다. ⑤ 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제35조(소집절차의 생략) 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.	
제36조(결의사항) ① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다. ② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다. ③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
니한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제37조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다. ② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다. ③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항, 제26조의2제2항 또는 제26조의4제5항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다.〈신설 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	
제38조(의결 방법) ① 관리단집회의의 사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다. ② 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 또는 대리인	제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다.〈개정 2020. 12. 8.〉 1. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 인증서로서 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 전자서명 또는 인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
을 통하여 행사할 수 있다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다.〈신설 2012. 12. 18.〉 ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.〈신설 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.]	2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제1호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법 ② 법 제38조제1항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다. 1. 전자투표를 할 인터넷 주소 2. 전자투표를 할 기간 3. 그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항 ③ 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회일 전날까지 하여야 한다. ④ 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있다. 제14조(서면에 의한 의결권 행사) ① 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 한다. ② 서면에 의한 의결권 행사는 규약

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
	또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다. 제15조(대리인에 의한 의결권 행사) ① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다. ② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없다.
제39조(집회의 의장과 의사록) ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다. ② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다. ③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다. ④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제40조(점유자의 의견진술권) ① 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. ② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조에 따라 소집통지를 한 후 지체 없이 집회의 일시, 장소 및 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. <개정 2012. 12. 18.>	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
② 구분소유자들은 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다.〈개정 2012. 12. 18.〉 ③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다.〈개정 2012. 12. 18.〉 [전문개정 2010. 3. 31.] [제목개정 2012. 12. 18.]	
제42조(규약 및 집회의 결의의 효력) ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계에 대하여도 효력이 있다. ② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다. 1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우 2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우 [본조신설 2012. 12. 18.]	
제6절 의무위반자에 대한 조치 〈개정 2010. 3. 31.〉	
제43조(공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구 등) ① 구분소유자가 제5조 제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 그 행위의 예방에 필요한 조치를 할 것을 청구할 수 있다. ② 제1항에 따른 소송의 제기는 관리단집회의 결의가 있어야 한다. ③ 점유자가 제5조제4항에서 준용하는 같은 조 제1항에 규정된 행위를	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우에도 제1항과 제2항을 준용한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제44조(사용금지의 청구) ① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 공동생활 유지를 도모함이 매우 곤란할 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써 적당한 기간 동안 해당 구분소유자의 전유부분 사용금지를 청구할 수 있다.<개정 2020. 2. 4.> ② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다.<개정 2020. 2. 4.> ③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제45조(구분소유권의 경매) ① 구분소유자가 제5조제1항 및 제2항을 위반하거나 규약에서 정한 의무를 현저히 위반한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 해당 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다. ② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다. ③ 제2항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다. ④ 제1항의 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정되었을 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일부터 6개월이 지나면 그러하지 아니하다. ⑤ 제1항의 해당 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제46조(전유부분의 점유자에 대한 인도 청구) ① 점유자가 제45조제1항에 따른 의무위반을 한 결과 공동생활을 유지하기 매우 곤란하게 된 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다. ② 제1항의 경우에는 제44조제2항 및 제3항을 준용한다. ③ 제1항에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체 없이 그 전유부분을 점유할 권원(權原)이 있는 자에게 인도하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제7절 재건축 및 복구 〈개정 2010. 3. 31.〉	
제47조(재건축 결의) ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다. ② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다. ③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 1. 새 건물의 설계 개요 2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액 3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항 4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항 ④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다. ⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제48조(구분소유권 등의 매도청구 등) ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다. ② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다. ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다. ④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 “매수지정자”라 한다)는 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
에게 구분소유권과 대지사용권을 시 가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소 유자로부터 대지사용권만을 취득한 자 의 대지사용권에 대하여도 또한 같다. ⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻 을 회답한 구분소유자가 건물을 명도 (明渡)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구 분소유자의 청구에 의하여 대금 지급 일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하 여 적당한 기간을 허락할 수 있다. ⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건 물 철거공사가 착수되지 아니한 경우 에는 제4항에 따라 구분소유권이나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인 이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이나 대지사용권을 가 지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물 철거공사가 착수되지 아 니한 타당한 이유가 있을 경우에는	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
그러하지 아니하다. ⑦ 제6항 단서에 따른 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 날부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 제6항 본문을 준용한다. 이 경우 같은 항 본문 중 “이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에”는 “건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 것을 안 날부터 6개월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 빠른 날까지”로 본다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제49조(재건축에 관한 합의) 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자 및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자(이들의 승계인을 포함한다)는 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.	
제50조(건물이 일부 멸실된 경우의 복구) ① 건물가격의 2분의 1 이하에 상당하는 건물 부분이 멸실되었을 때	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
에는 각 구분소유자는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분의 복구에 착수하기 전에 제47조제1항의 결의나 공용부분의 복구에 대한 결의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에 따라 공용부분을 복구한 자는 다른 구분소유자에게 제12조의 지분비율에 따라 복구에 든 비용의 상환을 청구할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항의 규정은 규약으로 달리 정할 수 있다. ④ 건물이 일부 멸실된 경우로서 제1항 본문의 경우를 제외한 경우에 관리단집회는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다. ⑤ 제4항의 결의가 있는 경우에는 제47조제5항을 준용한다. ⑥ 제4항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
청구할 수 있다. ⑦ 제4항의 경우에 건물 일부가 멸실한 날부터 6개월 이내에 같은 항 또는 제47조제1항의 결의가 없을 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에게 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다. ⑧ 법원은 제2항, 제6항 및 제7항의 경우에 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 적당한 기간을 허락할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제2장 단지 〈개정 2010. 3. 31.〉	
제51조(단지관리단) ① 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한다)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
관리인을 둘 수 있다. ② 한 단지에 여러 동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자를 말한다) 중 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위한 단체를 구성하여 이 법에서 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하며 관리인을 둘 수 있다. ③ 제1항의 단지관리단은 단지관리단의 구성원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 그 사업 목적으로 할 수 있다. 이 경우 각 관리단의 구성원의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제52조(단지에 대한 준용) 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다.	
제2장의2 집합건물분쟁조정위원회 〈신설 2012. 12. 18.〉	
제52조의2(집합건물분쟁조정위원회) ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. ② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다.〈개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.〉 1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다. 2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁	제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항) 법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다. 1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁 2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁 3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁 4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁 5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁 4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁 5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁 6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁 6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁 7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁 [본조신설 2012. 12. 18.]	
제52조의3(조정위원회의 구성과 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다. ② 조정위원회의 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 2명 이상 포함되어야 한다. 1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁 조정 관련 학문을 전공한 사람으로	제17조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회의 부위원장은 해당 시·도지사가 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다. ② 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 구성에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다. 제18조(조정위원회의 운영) ① 위원장은

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람 2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람 3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람 4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람 ③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다. ④ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. 이 경우 소위원회에는 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 한다. ⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한	회의를 소집하고 주재한다. ② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 부위원장이 직무를 대행하고, 조정위원회의 부위원장도 직무를 대행할 수 없는 경우에는 위원 중 연장자가 직무를 대행한다. ③ 위원장이 회의를 소집하려면 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 알려야 한다. ④ 위원 전원이 동의하면 제3항의 소집절차를 거치지 아니하고 조정위원회를 소집할 수 있다. ⑤ 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다. <개정 2021. 2. 2.> ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다. 제19조(소위원회의 운영 등) ① 법 제52조의3제4항에 따른 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)는 조정위원회의 의결로 위임한 분쟁을 심의·조정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2012. 12. 18.]	② 소위원회에 위원장 1명을 두며, 위원장은 해당 시·도지사가 위원장의 추천을 받아 소위원회 위원 중에서 임명하거나 위촉한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다. 제20조(조정절차) ① 조정위원회는 조정을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다. ② 조정위원회는 제1항에 따라 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 당사자에게 지체 없이 서면으로 통보하여야 한다. ③ 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청하거나 당사자 또는 참고인에게 출석을 요청할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제52조의4(위원의 제척 등) ① 조정위원회 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다. 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우 2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우 3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우 4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우 5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우 ② 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다. ③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피 신청을 할 수 있다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다. [본조신설 2012. 12. 18.]	
제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다. ② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다. ③ 제1항에 따라 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 분쟁의 성질 등 조정에 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 해당 조정의 불개시(不開始) 결정을 할 수 있다. 이 경우 조정의 불개시 결정 사실과 그 사유를 당사자에게 통보하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.]	
제52조의6(조정의 절차) ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다. ② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다. ③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정의 절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다. ④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. ⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다. [본조신설 2012. 12. 18.]	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제52조의7(출석 및 자료제출 요구) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다. ② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다. [본조신설 2020. 2. 4.] [종전 제52조의7은 제52조의8로 이동 <2020. 2. 4.>]	
제52조의8(조정의 중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다. ② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다. ③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의7에서 이동, 종전 제52조의8은 제 52조의9로 이동 <2020. 2. 4.>]	
제52조의9(조정지 효력) ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다. ② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의8에서 이동, 종전 제52조의9는 제 52조의10으로 이동 <2020. 2. 4.>]	
제52조의10(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다. ② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁	제21조(하자의 진단 및 감정 기관) 법 제52조의10제1항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 다만, 하자감정전문기관은 제1호부터 제4호까지의 기관만 해당한다. 1. 「고등교육법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설기관에

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.〈개정 2015. 8. 11.〉 ③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다. [본조신설 2012. 12. 18.] [제52조의9에서 이동 〈2020. 2. 4.〉]	한정한다) 2. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 별표 제9호에 따른 한국건설기술연구원 3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관 4. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원 5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 6. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 7. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관 8. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자 제22조(하자진단 등의 비용 부담) 법 제52조의10제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
제3장 구분건물의 건축물대장 〈개정 2010. 3. 31.〉	
제53조(건축물대장의 편성) ① 소관청은 이 법을 적용받는 건물에 대하여는 이 법에서 정하는 건축물대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 갖추어 두어야 한다.〈개정 2020. 2. 4.〉 ② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 편성한다. ③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 사용하고 전유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다. ④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 1책에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 구분한 건물을 표시할 용지를 편철한다. ⑤ 제4항의 경우에 편철한 용지가 너무 많을 때에는 여러 책으로 나누어 편철할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제54조(건축물대장의 등록사항) ① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.〈개정	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
2013. 3. 23., 2020. 2. 4.〉 1. 1동의 건물의 소재지와 지번(地番) 2. 1동의 건물에 번호가 있을 때에는 그 번호 3. 1동의 건물의 구조와 면적 4. 1동의 건물에 속하는 전유부분의 번호 5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 ② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.〈개정 2013. 3. 23.〉 1. 전유부분의 번호 2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호 3. 전유부분의 종류, 구조와 면적 4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적 5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소. 이 경우 소유자가 둘 이상일 때에는 그 지분 6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 ③ 제2항제4호의 경우에 부속건물이 그 전유부분과 다른 별채의 건물이거나 별채인 1동의 건물을 구분한 것일	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
때에는 그 1동의 건물의 소재지, 지번, 번호, 종류, 구조 및 면적을 등록하여야 한다. ④ 제3항의 경우에 건물의 표시 및 소유자의 표시에 관한 사항을 등록할 때에는 원인 및 그 연월일과 등록연월일을 적어야 한다. ⑤ 제3조제2항 및 제3항에 따른 공용부분의 등록에 관하여는 제2항과 제4항을 준용한다. 이 경우 그 건물의 표시란에 공용부분이라는 취지를 등록한다. ⑥ 구분점포의 경우에는 전유부분 용지의 구조란에 경계벽이 없다는 뜻을 적어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제55조(건축물대장의 등록절차) 건축물대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다.	
제56조(건축물대장의 신규 등록신청) ① 이 법을 적용받는 건물을 신축한 자는 1개월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물대장 등록신청을 하여야 한다. ② 제1항의 신청서에는 제54조에 규	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
정된 사항을 적고 건물의 도면, 각 층의 평면도(구분점포의 경우에는 「건축사법」 제23조에 따라 신고한 건축사 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제39조제2항에서 정한 측량기술자가 구분점포의 경계표지에 관한 측량성과를 적어 작성한 평면도를 말한다)와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며, 신청서에 적은 사항 중 규약이나 규약에 상당하는 공정증서로써 정한 것이 있는 경우에는 그 규약이나 공정증서를 첨부하여야 한다.〈개정 2014. 6. 3.〉 ③ 이 법을 적용받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법을 적용받게 된 경우에는 제1항과 제2항을 준용한다. ④ 제3항의 경우에 건물 소유자는 다른 건물의 소유자를 대위(代位)하여 제1항의 신청을 할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제57조(건축물대장의 변경등록신청) ① 건축물대장에 등록한 사항이 변경된 경우에는 소유자는 1개월 이내에 변경등록신청을 하여야 한다. ② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분 소유자 중 1인 또는 여럿이 제1항의 기간까지 신청할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항의 신청서에는 변경된 사항과 1동의 건물을 표시하기에 충분한 사항을 적고 그 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재지, 구조, 면적이 변경되거나 부속건물을 신축한 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다. ④ 구분점포는 제1조의2제1항제1호의 용도 외의 다른 용도로 변경할 수 없다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제58조(신청의무의 승계) 소유자가 변경된 경우에는 전 소유자가 하여야 할 제56조와 제57조제1항의 등록신청은 소유자가 변경된 날부터 1개월 이내에 새로운 소유자가 하여야 한다.	
제59조(소관청의 직권조사) ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
② 소관청은 구분점포에 관하여 제 56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항의 조사를 하는 경우 해당 공무원은 일출 후 일몰 전 까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자나 그 밖의 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 보여주어야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제60조(조사 후 처리) ① 제56조의 경우에 소관청은 관계 공무원의 조사 결과 그 신고 내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 적어 정정할 것을 명하고, 그 신고 내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제1조 또는 제1조의2의 규정에 맞지 아니하다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반건축물대장에 등록하여야 한다. ② 제1항의 경우에는 일반건축물대장에 등록한 날부터 7일 이내에 신고인	

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
에게 그 등록거부 사유를 서면으로 통지하여야 한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제61조 삭제	
제62조 삭제	
제63조 삭제	
제64조 삭제	
제4장 벌칙 <개정 2010. 3. 31.>	
제65조(벌금) ① 제1조의2제1항에서 정 한 경계표지 또는 건물번호표지를 파 손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처한다. ② 건축사 또는 측량기술자가 제56 조제2항에서 정한 평면도에 측량성과 를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다. [전문개정 2010. 3. 31.]	
제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원	제23조(과태료의 부과) 법 제66조제1항 부터 제3항까지의 규정에 따른 과태

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
이하의 과태료를 부과한다. - 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자 - 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. - 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 - 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자 - 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. - 제9조의3제3항을 위반하여 통지	료의 부과기준은 별표와 같다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
를 하지 아니한 자 2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리 단집회를 소집하지 아니한 자 3. 제24조제6항(제52조에서 준용하 는 경우를 포함한다)에 따른 신고 를 하지 아니한 자 4. 제26조제1항(제52조에서 준용하 는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41 조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반 하여 규약, 의사록 또는 서면(전자 적 방법으로 기록된 정보를 포함하 다)을 보관하지 아니한 자 6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41 조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반 하여 정당한 사유 없이 규약, 의사 록 또는 서면(전자적 방법으로 기 록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자 7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정 을 제52조에서 준용하는 경우를 포 함한다)을 위반하여 의사록을 작성	

• 집합건물법 해석사례집

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]
하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자 8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자 ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관청이 부과·징수한다. [전문개정 2020. 2. 4.]	

제6장

판례

집합건물법 해석사례집

1

구분소유관계의 성립

• 대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결

【판시사항】

- [1] 구분소유의 성립을 인정하기 위하여 반드시 집합건축물대장의 등록이나 구분건물의 표시에 관한 등기가 필요한지 여부(소극)
- [2] 집합건물 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지 처분행위의 효력(무효)
- [3] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제3항의 분리처분금지로 대항할 수 없는 ‘선의’의 제3자의 의미
- [4] 甲이 아파트를 신축하면서 내부 구분건물 각각에 대하여 분양계약을 체결한 후 토지에 관하여 乙 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마쳐 준 사안에서, 신탁등기를 마친 당시 아파트 각 전유부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추었고, 甲이 구분건물 각각에 대하여 분양계약을 체결함으로써 구분행위의 존재도 인정되므로, 아파트 전유부분에 관하여 이미 구분소유권이 성립한 이상 토지만에 대한 부동산담보신탁계약은 무효이므로 신탁등기는 말소되어야 한다고 본 원심판단이 정당하다고 한 사례

【판결요지】

- [1] [다수의견] 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고, 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추어야 할 뿐 아니라, 1동의 건물 중 물리적으로

구획된 건물부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다. 여기서 구분행위는 건물의 물리적 형질에 변경을 가함이 없이 법률관념상 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서, 그 시기나 방식에 특별한 제한이 있는 것은 아니고 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되면 인정된다. 따라서 구분건물이 물리적으로 완성되기 전에도 건축허가신청이나 분양계약 등을 통하여 장래 신축되는 건물을 구분건물로 하겠다는 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있고, 이후 1동의 건물 및 그 구분행위에 상응하는 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되면 아직 그 건물이 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로서 등기부에 등기되지 않았더라도 그 시점에서 구분소유가 성립한다.

- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 제20조에서 구분소유자의 대지 사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지 사용권을 처분할 수 없으며, 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는데, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권이 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있으므로, 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 효력이 없다.
- [3] 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서, 그 성립을 위해서는 집합건물의 존재와 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 당해 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 것 이외에 다른 특별한 요건이 필요하지 않다. 이러한 사정을 고려하면, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제3항의 분리처분금지로 대항할 수 없는 ‘선의’의 제3자라 함은 원칙적으로 집합건물의

대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미한다.

- [4] 甲이 아파트를 신축하면서 내부 구분건물 각각에 대하여 분양계약을 체결한 후 토지에 관하여 乙 주식회사와 부동산담보신탁계약을 체결하고 신탁등기를 마쳐 준 사안에서, 신탁등기를 마친 당시 아파트 각 층의 기둥, 주벽 및 천장 슬래브 공사가 이루어져 건물 내부의 각 전유부분이 구조상·이용상의 독립성을 갖추었고, 그보다 앞서 甲이 구분건물 각각에 대하여 분양계약을 체결함으로써 구분의사를 외부에 표시하였으므로 구분행위의 존재도 인정된다고 보아, 아파트의 전유부분에 관하여 이미 구분소유권이 성립한 이상 부동산담보신탁계약은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 위배되어 무효이므로 신탁등기는 말소되어야 하고, 신탁계약 체결 당시 아파트가 집합건물로서 모습을 갖춘 점 등에 비추어 乙 회사는 위 토지가 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 알고 있었다고 보이므로 선의의 제3자에 해당하지 않는다고 본 원심판단이 정당하다고 한 사례.

2

구분소유권의 객체가 되기 위한 요건

• 대법원 1999. 11. 9. 선고 99다46096 판결

【판시사항】

- [1] 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 되기 위한 요건
- [2] 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부를 낙찰받은 경우, 낙찰자의 소유권 취득 여부(소극)
- [3] 상가 점포가 구조상으로는 실제 이용상으로 다른 부분과 구분되지 않아 위 점포에 관한 소유권보존등기가 무효라고 한 사례

【판결요지】

- [1] 1동의 건물의 일부분이 구분소유권의 객체가 될 수 있으려면 그 부분이 구조상으로는 이용상으로 다른 부분과 구분되는 독립성이 있어야 하고, 그 이용 상황 내지 이용 형태에 따라 구조상의 독립성 판단의 엄격성에 차이가 있을 수 있으나, 구조상의 독립성은 주로 소유권의 목적이 되는 객체에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 할 필요성 때문에 요구된다고 할 것이므로 구조상의 구분에 의하여 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 없는 경우에는 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없다.
- [2] 구분소유권의 객체로서 적합한 물리적 요건을 갖추지 못한 건물의 일부는 그에 관한 구분소유권이 성립될 수 없는 것이어서, 건축물관리 대장상 독립한 별개의 구분건물로 등재되고 등기부상에도 구분소유권의

• 집합건물법 해석사례집

목적으로 등기되어 있어 이러한 등기에 기초하여 경매절차가 진행되어 이를 낙찰받았다고 하더라도, 그 등기는 그 자체로 무효이므로 낙찰자는 그 소유권을 취득할 수 없다.

[3] 상가 점포가 구조상으로나 실제 이용상으로 다른 부분과 구분되지 않아 위 점포에 관한 소유권보존등기가 무효라고 한 사례.

3

구분점포에서 구조상 구분이 소멸되는 경우
권리관계

• 대법원 2020. 9. 7 선고 2017다204810 판결

【판시사항】

- [1] 구분건물로登記된 1동의 건물 중 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우, 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분의 소유관계(=종전 구분건물登記명의자의 공유) 및 위 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용을 받는지 여부(적극) / 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것이 공유자 지분의 과반수로써 결정하여야 하는 공유물의 관리에 관한 사항인지 여부(적극)
- [2] 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와 협의 없이 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우, 다른 소수지분권자가 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 있는지 여부(소극) 및 자신의 지분권에 기초하여 공유물에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있는지 여부(적극)
- [3] 상가건물의 시설관리와 임대대행권을 취득한 甲 주식회사가 위 상가건물의 구분소유자 전체의 동의를 받지 아니하고 상가 4, 5층의 내부시설을 철거한 후 사우나를 설치함으로써 그 구분점포들 사이의 구분이 폐지되었는데, 구분폐지되어 하나의 공유물이 된 전유부분에 대한 공유지분 과반수의 동의를 얻지 못한 채 구분폐지 전 구분소유자였던 공유지분권자로부터 점유할 권리를 이전받은 乙이 4층 전유부분 중 일부인 매점 및

식당 부분을 단독으로 점유·사용하자 4층 일부의 구분점포에 관한 소유권이전등기를 마친 丙이 乙을 상대로 매점 및 식당 부분의 인도를 구한 사안에서, 소수지분권자인 丙으로서 위 전유부분에 한하여 그 공유지분권에 따라 공유물의 보존행위로서 매점 및 식당 부분을 단독으로 점유하는 乙을 상대로 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있으나 매점 및 식당 부분의 인도는 구할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 구분건물로登記된 1동의 건물 중 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우에 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분은 종전 구분건물登記명의자의 공유로 된다. 구조상의 독립성이 상실되지 아니한 나머지 구분건물들의 구분소유권은 그대로 유지됨에 따라 그 일부 건물 부분은 나머지 구분건물들과 독립되는 구조를 이룬다고 할 것이고, 또한 집합건물 중 일부 구분건물에 대한 공유도 당연히 허용되므로 그 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용을 받는다. 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자지분의 과반수로써 결정하여야 한다.
- [2] 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와 협의 없이 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수는 없고, 다만 자신의 지분권에 기초하여 공유물에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있다.
- [3] 상가건물의 시설관리와 임대대행권을 취득한 甲 주식회사가 위 상가건물의 구분소유자 전체의 동의를 받지 아니하고 상가 4, 5층의 내부시설을 철거한 후 사우나를 설치함으로써 구분점포들 사이의 구분이 폐지되었는데,

구분폐지되어 하나의 공유물이 된 전유부분에 대한 공유지분 과반수의 동의를 얻지 못한 채 구분폐지 전 구분소유자였던 공유지분권자로부터 점유할 권리를 이전받은 乙이 4층 전유부분 중 일부인 매점 및 식당 부분을 단독으로 점유·사용하자 4층 일부의 구분점포에 관한 소유권이전 등기를 마친 丙이 乙을 상대로 매점 및 식당 부분의 인도를 구한 사안에서, 4층 구분점포의 구분소유자들은 상가 전체의 전유부분에 대한 공유지분권을 취득하는 것이 아니라 구분이 폐지되어 하나의 공유물이 된 전유부분에 한하여 구분소유권의 비율에 따라 공유지분권을 취득하는바, 소수지분권자인 丙으로서는 구분폐지되어 하나의 공유물이 된 전유부분에 한하여 그 공유지분권에 따라 공유물의 보존행위로서 위 전유부분 중 일부인 매점 및 식당 부분을 단독으로 점유·사용하는 乙을 상대로 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있을 뿐인데도, 상가 전체를 하나의 공유물로 보고 그 보존행위로서 인도청구를 받아들인 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

4

지하주차장이 구분소유의 대상이 될 수 있는지 여부

• 대법원 1995. 12. 26. 선고 94다44675 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물인 상가건물의 지하주차장이 독립된 구분소유의 대상이 될 수 있다고 한 사례
- [2] 미등기건물의 원시취득자와 그 승계취득자 사이의 합의에 의하여 직접 승계취득자 명의로 한 소유권보존등기의 효력

【판결요지】

- [1] 집합건물인 상가건물의 지하주차장이 그 건물을 신축함에 있어서 건축 법규에 따른 부속주차장으로 설치되기는 하였으나, 분양계약상의 특약에 의하여 그 건물을 분양받은 구분소유자들의 동의 아래 공용부분에서 제외되어 따로 분양되었고, 그 구조상으로도 이용상으로도 상가건물의 지상 및 지하실의 점포, 기관실 등과는 독립된 것으로서, 이와 분리하여 구분소유의 대상이 될 수 있다고 한 사례.
- [2] 미등기건물을 등기할 때에는 소유권을 원시취득한 자 앞으로 소유권보존 등기를 한 다음 이를 양수한 자 앞으로 이전등기를 함이 원칙이라 할 것이나, 원시취득자와 승계취득자 사이의 합치된 의사에 따라 그 주차장에 관하여 승계취득자 앞으로 직접 소유권보존등기를 경료하게 되었다면, 그 소유권보존등기는 실체적 권리관계에 부합되어 적법한 등기로서의 효력을 가진다.

5

건물에 대한 구분소유적 공유관계의 해소방법

• 대법원 2010. 5. 27. 선고 2006다84171 판결

【판시사항】

- [1] 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에 있는 건물의 특정 부분을 구분소유하는 자가 그 건물 전체에 대한 공유물분할을 구할 수 있는지 여부(소극)
- [2] 각 층이 물리적으로 구분된 1동의 건물을 신축하여 그 중 1층은 수개의 점포로 구분하여 분양하고 지하층과 2, 3층은 각 따로 매도하면서 이를 구분등기하지 않고 수분양자 또는 매수인들에게 건물 전체 면적 중 분양 면적 또는 매도 면적에 해당하는 비율로 공유지분등기를 마쳐 준 사안에서, 위 건물 각 층의 구분소유자들은 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에 있으므로, 건물 전체에 대한 공유물분할을 청구할 수 없다고 한 사례
- [3] 건물에 대한 구분소유적 공유관계의 해소 방법
- [4] 각 층이 물리적으로 구분된 1동의 건물을 신축하여 그 중 1층은 수개의 점포로 구분하여 분양하고 지하층과 2, 3층은 각 따로 매도하면서 이를 구분등기하지 않고 수분양자 또는 매수인들에게 건물 전체 면적 중 분양 면적 또는 매도 면적에 해당하는 비율로 공유지분등기를 마쳐 줌으로써 그 건물 각 층의 구분소유자들 사이에 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계가 성립한 사안에서, 건물에 대한 구분소유적 공유관계의 해소 여부와 상관없이 1층의 구분소유자들은 그 공유하는 1층에 대한 공유물분할을 청구할 수 있다고 한 사례

- [5] 구분소유의 목적물인 건물 각 층과 분리하여 그 대지만에 대하여 경매 분할을 명한 확정판결에 기하여 진행되는 공유물분할경매절차에서 그 대지만을 낙찰받은 경우, 경락인이 그 대지의 소유권을 취득하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에서 건물의 특정 부분을 구분소유하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구할 수 있을 뿐 그 건물 전체에 대한 공유물분할을 구할 수는 없다.
- [2] 각 층이 물리적으로 구분된 1동의 건물을 신축하여 그 중 1층은 수개의 점포로 구분하여 분양하고 지하층과 2, 3층은 각 따로 매도하면서 이를 구분등기하지 않고 수분양자 또는 매수인들에게 건물 전체 면적 중 분양 면적 또는 매도 면적에 해당하는 비율로 공유지분등기를 마쳐 준 사안에서, 1층 점포를 분양받은 사람들은 1층 내부만 사용하고 지하층과 2, 3층을 매수한 사람들은 각 지하층과 2, 3층만 사용하여 온 사실 등에 비추어 위 건물 각 층의 구분소유자들은 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에 있으므로, 건물 전체에 대한 공유물분할을 청구할 수 없다고 한 사례.
- [3] 건물 각 층의 구분소유자들은 다른 층 소유자들과 사이에 상호명의신탁을 해지하는 한편으로, 건물에 대하여 구분건물로 건축물대장의 전환등록절차 및 등기부의 구분등기절차를 마치고 각 층별로 상호간에 자기가 신탁받은 공유지분 전부를 이전하는 방식으로 건물에 대한 구분소유적 공유관계를 해소할 수 있다.

- [4] 각 층이 물리적으로 구분된 1동의 건물을 신축하여 그 중 1층은 수개의 점포로 구분하여 분양하고 지하층과 2, 3층은 각 따로 매도하면서 이를 구분등기하지 않고 수분양자 또는 매수인들에게 건물 전체 면적 중 분양 면적 또는 매도 면적에 해당하는 비율로 공유지분등기를 마쳐 줌으로써 그 건물 각 층의 구분소유자들 사이에 상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계가 성립한 사안에서, 1층의 구분소유자들은 건물에 대한 구분소유적 공유관계의 해소 여부와 상관없이 그 공유하는 1층에 대한 공유물분할을 청구할 수 있다고 한 사례.
- [5] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제2항에 의하면 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없고, 이를 위반한 대지사용권의 처분은 법원의 공유물분할 경매절차에 의한 것이라 하더라도 무효이므로, 구분소유의 목적물인 건물 각 층과 분리하여 그 대지만에 대하여 경매분할을 명한 확정판결에 기하여 진행되는 공유물분할경매절차에서 그 대지만을 매수하더라도 매수인은 원칙적으로 그 대지의 소유권을 취득할 수 없다.

6

경계벽 제거와 구분등기의 효력

• 대법원 1999. 6. 2. 선고 98마1438 판결

【판시사항】

인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 제거되어 각 구분건물이 구조상 및 이용상의 독립성을 상실하였으나, 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 복원을 전제로 한 일시적인 것으로서 그 복원이 용이한 경우, 그 구분건물에 관한 등기의 효력(유효)

【판결요지】

인접한 구분건물 사이에 설치된 경계벽이 일정한 사유로 제거됨으로써 각 구분건물이 구분건물로서의 구조상 및 이용상의 독립성을 상실하게 되었다고 하더라도, 각 구분건물의 위치와 면적 등을 특정할 수 있고 사회통념상 그것이 구분건물로서의 복원을 전제로 한 일시적인 것일 뿐만 아니라 그 복원이 용이한 것이라면, 각 구분건물은 구분건물로서의 실체를 상실한다고 쉽게 단정할 수는 없고, 아직도 그 등기는 구분건물을 표상하는 등기로서 유효하다고 해석해야 한다.

7

일부 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우, 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분의 소유관계

• 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결

【판시사항】

- [1] 구분건물로 등기된 1동의 건물 중 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우, 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분의 소유관계(=종전 구분건물 등기명의자의 공유) 및 위 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체가 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용대상이 되는지 여부(적극)
- [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 제1항에 정한 관리단의 성립 절차 및 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우 관리단집회에서 의결권을 행사할 자를 정하는 방법

【판결요지】

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10204호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘집합건물법’이라 한다) 시행 당시 구분건물로 등기된 건물이 구조상의 독립성을 상실하여 같은 법 제1조의 규정에 부합하지 아니함에 따라 그 건물에 구분소유권이 성립될 수 없는 경우에는 등기명의자는 그 건물이 속하는 1동의 건물의 공유자가 될 뿐이다(1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 집합건물법 부칙 제5조 참조). 마찬가지로 구분건물로 등기된 1동의 건물 중의 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우에 그 구분건물에 해당

하는 일부 건물 부분은 종전 구분건물 등기명의자의 공유로 된다 할 것이지만, 한편 구조상의 독립성이 상실되지 아니한 나머지 구분건물들의 구분소유권은 그대로 유지됨에 따라 위 일부 건물 부분은 나머지 구분 건물들과 독립되는 구조를 이룬다고 할 것이고 또한 집합건물 중 일부 구분건물에 대한 공유도 당연히 허용됨에 비추어 보면, 위 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체는 집합건물법의 적용대상이 될 수 있다고 봄이 타당하다.

- [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10204호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제23조 제1항은 “건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성한다.”고 규정하고 있다. 이러한 관리단은 어떠한 조직 행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체이고, 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 위 법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다. 그리고 집합건물법 제37조는 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 전유부분의 면적 비율에 의한 지분비율에 따르도록 하는 한편(제1항), 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정하도록 규정하고 있다(제2항). 따라서 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우에는 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 공유지분의 과반수로서 의결권 행사자를 정하거나 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다.

8

구분점포의 번호, 종류, 구조, 위치, 면적의 특정

• 대법원 2012. 5. 24. 선고 2012다105 판결

【판시사항】

- [1] 구분점포 매매 또는 교환계약의 경우, 점포의 실제 이용현황과 관계없이 집합건축물대장 등 공부에 의하여 확정된 구분점포가 매매 또는 교환의 대상이 되는지 여부(원칙적 적극)
- [2] 甲과 乙이 甲의 남편이 보유한 아파트와 乙의 남편이 丙한테서 매수한 상가 구분점포를 교환하는 계약을 체결함에 따라, 甲이 丙에게서 직접 매수하는 형식의 매매계약을 작성하여 구분점포를 인도받아 사용하던 중 상가 관리소장으로부터 공용부분을 침범한 구분점포 시설물의 철거 요구를 받자 乙을 상대로 타인 권리의 교환으로 인한 손해배상을 구한 사안에서, 교환계약의 목적물을 공용부분이 포함된 이용현황대로의 점포 부분이라고 본 원심판결에 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2는 1동의 상가건물이 일정한 요건을 갖추어 이용상 구분된 구분점포를 소유권의 목적으로 할 수 있도록 하고 있는데, 구분점포의 번호, 종류, 구조, 위치, 면적은 특별한 사정이 없는 한 건축물대장의 등록 및 그에 근거한 등기에 의해 특정된다. 따라서 구분점포의 매매당사자가 집합건축물대장 등에 의하여 구조, 위치, 면적이 특정된 구분점포를 매매할 의사가 아니라고 인정되는 등 특별한 사정이 없다면, 점포로서 실제 이용현황과 관계없이 집합건축물

대장 등 공부에 의해 구조, 위치, 면적에 의하여 확정된 구분점포를 매매의 대상으로 하는 것으로 보아야 하고, 매매당사자가 매매계약 당시 구분점포의 실제 이용현황이 집합건축물대장 등 공부와 상이한 것을 모르는 상태에서 점포로서 이용현황대로 위치 및 면적을 매매목적물의 그것으로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 건축물대장 등 공부상 위치와 면적을 떠나 이용현황대로 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼 수 없고, 이러한 법리는 교환계약의 목적물 특정에 있어서도 마찬가지로 적용된다.

- [2] 甲과 乙이 甲의 남편이 보유한 아파트와 乙의 남편이 丙한테서 매수한 상가 구분점포를 교환하는 계약을 체결함에 따라, 甲이 丙에게서 직접 매수하는 형식의 매매계약서를 작성하여 구분점포를 인도받아 사용하던 중 상가 관리소장으로부터 공용부분을 침범한 구분점포 시설물의 철거 요구를 받아 乙을 상대로 타인 권리의 교환으로 인한 손해배상을 구한 사안에서, 교환계약에 관한 처분문서인 매매계약서에 매매목적물로 집합 건축물대장 및 등기부등본과 일치하는 내용의 구분점포가 명확히 기재되어 있으므로, 甲과 乙이 교환계약의 목적물을 공용부분이 포함된 실제 이용 현황대로의 점포 부분으로 할 의사를 가졌다고 볼 만한 특별한 사정이 인정되지 않는 한 그 목적물은 매매계약서 및 공부인 집합건축물대장, 등기부등본에 의하여 구조, 위치, 면적이 특정된 구분점포의 전유부분 이라고 보아야 하는데도, 甲과 乙이 구분점포 시설물이 공용부분을 침범하여 설치되어 있다는 사실을 몰랐다는 등 사정만으로 교환계약의 목적물을 공용부분이 포함된 이용현황대로의 점포 부분이라 인정하여 甲의 손해 배상청구를 인정한 원심판결에 교환계약 목적물의 특정에 관한 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례.

9

신탁 부동산의 소유자가 누구인지

• 대법원 2021. 11. 11 선고 2020다278170 판결

【판시사항】

- [1] 부동산이 신탁된 경우, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호에서 정한 대지사용권의 성립 여부나 성립된 대지사용권의 법적 성질에 관하여는 대내외적으로 수탁자가 신탁 부동산의 소유자임을 전제로 판단하여야 하는지 여부(원칙적 적극)
- [2] 가압류집행 후 가압류목적물의 소유권이 제3자에게 이전되어 가압류 채권자가 가압류채무자를 집행채무자로 하여 강제집행을 실행한 경우, 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 범위
- [3] 집합건물 건축자의 대지소유권에 관하여 부동산등기법에 따른 구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않은 상태에서 전유부분에 관한 경매절차가 진행되는 경우, 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인이 대지사용권도 함께 취득하는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호에 따르면, 대지 사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서 그 성립을 위해서는 집합건물의 존재와 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 해당 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 것 이외에 다른 특별한 요건이 필요하지 않다. 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의

처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적의 달성을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 등 필요한 행위를 하게 하는 것이므로(신탁법 제2조), 부동산의 신탁에서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니다. 따라서 부동산이 신탁된 경우 대지사용권의 성립 여부나 성립된 대지사용권의 법적 성질은, 신탁 계약의 체결 경위, 신탁계약의 목적이나 내용에 비추어 신탁재산 독립의 원칙에 반하는 등 특별한 사정이 없는 한, 대내외적으로 수탁자가 신탁 부동산의 소유자임을 전제로 판단하여야 한다.

- [2] 가압류집행 후 가압류목적물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우 가압류 채권자는 집행권원을 얻어 제3취득자가 아닌 가압류채무자를 집행 채무자로 하여 그 가압류를 본압류로 이전하는 강제집행을 실행할 수 있다. 이 경우 그 강제집행은 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 객관적 범위인 가압류결정 당시의 청구금액 한도 안에서만 집행채무자인 가압류 채무자의 책임재산에 대한 집행절차이고, 나머지 부분은 제3취득자의 재산에 대한 매각절차이다.
- [3] 집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약으로써 달리 정하는 등 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되어 전유부분에 대한 가압류결정의 효력은 종물 또는 종된 권리인 대지사용권에도 미치는 것이므로(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제1항, 제2항), 건축자의 대지소유권에 관하여 부동산등기법에 따른 구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도 전유부분에 관한 경매절차가 진행되어 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 전유부분과 함께 대지사용권을 취득한다.

10

전유부분 및 공용부분 여부에 대한 판단시점

• 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다69374 판결

【판시사항】

집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지를 판단하는 기준 시점 (=구분소유 성립 시점) 및 구분소유자 상호간에 전유부분의 침해가 있는지에 관하여 다툼이 있는 경우, 전유부분의 범위를 정하는 방법

【이 유】

집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물 대장에 구분건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없다(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결 참조). 그리고 구분소유자 상호간에 전유부분의 침해가 있는지 여부에 관하여 다툼이 있을 경우에는 구분건물이 성립할 당시의 관계법령이나 분양상황 등을 고려하여 전유부분의 범위를 정하여야 할 것이다.

따라서 이 사건 상가건물 107호와 108호가 구분 건물로 성립될 당시에는 ‘공동주택의 경우에는 외벽의 내부선을 기준으로 전용면적을 산정하여야 한다’는 구 주택건설촉진법 시행규칙(1998. 8. 14. 건설교통부령 제146호로 일부 개정된 것) 제17조 제2항 제2호가 시행되기 전이었으므로, 당시의 구 건축법 시행령(1995. 3. 23. 시행된 대통령령 제14548호) 제119조 제1항 제3호에 따라야 할 것인데, 위 규정에 의하면 ‘바닥면적은 건축물의

각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다'고 규정하고 있었으므로, 이 사건 상가건물 107호와 108호의 전유부분의 면적은 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선을 기준으로 산정하여야 한다.

원심은, 이 사건 ㉔부분이 원고 소유 107호의 전유부분임에도 불구하고 피고가 이를 임의로 점유·사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 위 별지 건물면적현황실측평면도 표시 1, 2의 각 점을 순차 연결한 선상에 설치된 벽을 철거하고, 이 사건 ㉔부분을 인도하고, 위 각 상가의 경계 부분에 새로 설치될 벽의 비용 중 1/2의 사전구상 및 1996. 12. 1.부터 위 벽의 철거 및 이 사건 ㉔부분의 인도 완료 시까지 발생하는 부당이득금의 반환할 의무가 있다는 원고의 주장에 대하여, 이 사건 ㉔부분이 원고의 전유부분에 속한다고 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 점포분양계약서상의 107호의 전용부분 면적과 등기부등본 및 집합건축물대장상 107호의 전유부분의 면적이 모두 26.5㎡로 기재되어 있는 점, 원고는 현재 107호의 전유부분으로 별지 감정도(이하 '이 사건 제2도면'이라 한다) 표시 (1)부분 29.74㎡를 점유하고 있어, 그 면적이 분양계약 및 등기부등본과 집합건축물대장의 전유부분 면적인 26.5㎡를 훨씬 초과하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 ㉔부분은 원고 소유 107호의 전유부분이 아니라, 피고 소유 108호의 전유부분이라고 봄이 상당하다고 판단하고, 원고가 점포 외벽의 내부선을 기준으로 전유부분의 면적을 측량하여야 한다는 주장에 대하여는 이 사건 상가건물은 주택법에서 정한 공동주택에 포함되지 않는다는 이유로 이를 배척한 후 원고의 청구를 모두 기각하였다.

원심판결의 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 제1심 측량 감정인은 이 사건 107호와 108호의 각 전유부분 면적을 산정함에 있어 전유부분이 서로 접하여 있는 부분은 중심선을 기준으로, 나머지 부분은 외벽선을 기준으로 각 측량을 한 후 원고가 실제 점유하고 있는 전유부분 면적이 분양계약 및 등기부등본과 집합건축물대장의 전유부분 면적보다

3.24㎡(29.74㎡ - 26.5㎡)를 초과한다고 감정하였고, 원심이 제1심 측량 감정인의 감정 결과를 증거로 채택하여 원고가 등기부등본상의 전유부분 면적보다 실제로 3.24㎡ 초과하여 점유하고 있다고 판단한 잘못은 있으나, 이 사건 외벽의 재질이나 두께 등을 고려할 때 나머지 부분을 벽의 중심선을 기준으로 측량하여 면적을 산정한다고 하더라도 원고가 실제 점유하고 있는 107호의 전유부분 면적이 등기부등본에 기재된 전유부분 면적을 초과할 것으로 보이고, 기록상 이 사건 ㉠부분이 원고의 전유부분임을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원심의 위와 같은 잘못이 판결의 결과에 영향을 미친 것은 아니라고 할 것이므로 결국 원고의 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

11

집합건물의 공용부분의 판단 기준

• 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지를 판단하는 기준 시점 (=구분소유 성립 시점) 및 그 후 건물 개조나 이용상황 변화 등이 위 판단에 영향을 미치는지 여부(소극)
- [2] 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부의 판단 기준(=건물 구조에 따른 객관적 용도) 및 건물 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등이 구분소유권의 목적이 되는지 여부(소극)
- [3] 집합건물의 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위한 전제요건(=구조상, 이용상 독립성) 및 구조상 구분에 의해 구분소유권의 객체 범위를 확정할 수 없는 경우 구조상 독립성이 있다고 할 수 있는지 여부(소극)
- [4] 집합건물 5층 옥상(6층 바닥) 일부에 설치한 주차장 부분이 지하 1층에서 지상 5층까지 설치한 건물 내 주차장 부분 구분소유자들의 전유부분에 해당하는지가 문제된 사안에서, 건물 신축 당시부터 주차장 용도로 사용되어 온 위 옥상주차장 부분은 개방형 구조로 되어 있어 건물 전체의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지붕으로서의 성격을 잃지 않고 있을 뿐만 아니라, 다른 구분소유권자의 전유부분으로 위 옥상 나머지 일부에 설치한 6, 7층 골프연습장 건물 부분과 구조상 구분되어 있다고 보기 어려운데도, 이를 건물 내 주차장 시설의 일부로서 위 구분소유자

들의 전유부분에 속한다고 본 원심판결에는 법리오해 등 위법이 있다고 한 사례

- [5] 집합건물 신축 당시부터 지하 1층에서 최상층부 옥상주차장 부분까지 이어지는 구조로 설치한 차량이동통로 부분이 지하 1층에서 지상 5층까지 설치한 건물 내 주차장 부분 구분소유자들의 전유부분에 해당하는지가 문제된 사안에서, 자동차를 이용하여 옥상주차장에 출입할 수 있는 다른 통로가 존재하지 않는 사실 등에 비추어 옥상주차장 부분이 건물 내 주차장의 구성부분으로 인정되지 않는다면 차량이동통로 부분도 건물 내 주차장 부분 구분소유자들의 전유부분에 속한다고 할 수 없다고 한 사례

12

집합건물의 1층 앞면 유리벽이 공용부분에 해당하는지 여부

• 대법원 1996. 9. 10. 선고 94다50380 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 1층 앞면 유리벽을 공용부분이라고 본 사례
- [2] 상가 집합건물 1층 일부 구분소유자들이 공용부분인 1층 앞면 유리벽에 자신들 점포의 개별 출입문을 개설했을 경우, 1층 나머지 구분소유자들에 대한 점포의 가치하락, 영업부진으로 인한 손해배상책임을 부인한 사례

【판결요지】

- [1] 집합건물에 있어서 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는다는 전제하에, 지하 3층, 지상 10층 규모의 근린생활시설인 집합건물의 1층 앞면 유리벽이 건물 전체와 1층 부분의 구조, 외관, 용도 등에 비추어 당해 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 외벽으로서 공용부분에 해당한다고 본 사례.
- [2] 상가 집합건물 1층 중 전열점포의 소유자들이 중앙통로 쪽의 출입문이 있음에도 공용부분인 앞면 유리벽을 개조하여 자신들 점포의 개별 출입문을 개설하자 후열점포의 소유자들이 전열점포의 소유자들에 대하여

점포가치 하락, 영업부진 등을 이유로 손해의 배상을 구한 사안에서, 구체적 사실관계에 비추어 그러한 개별 출입문 개설행위가 바로 후열 점포의 소유자들에 대한 불법행위를 구성하는 것도 아니고 또한 공용부분 임의 손상행위로 인한 통상손해는 원상회복에 필요한 수리비 상당액이라는 이유로, 후열점포 소유자들의 청구를 배척한 사례.

13

집합건물의 외벽 바깥 쪽 면이 공용부분에 해당하는지 여부

• 대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 외벽 바깥쪽 면이 건물의 공용부분에 해당하는지 여부(적극)
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조에 정한 관리단이 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체인지 여부(소극)
- [3] 집합건물의 구분소유자가 단독으로 할 수 있는 공용부분에 대한 보존행위에 지분권에 기한 방해배제청구권이 포함되는지 여부(적극) 및 공유자의 위 보존행위의 권한은 관리인 선임 여부에 관계없이 행사할 수 있는지 여부(적극)
- [4] 권리 행사가 권리남용에 해당하기 위한 요건
- [5] 甲이 건물 1층 중 일부를 임차하여 1층 외벽 바깥쪽 면에 간판을 설치한 사안에서, 건물 1층 외벽이 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 부분으로서 구조상 구분소유자 전원의 공용에 제공되고 있으므로 1층 외벽 바깥쪽 면은 건물의 공용부분에 해당하고, 그곳에 간판을 설치하여 배타적으로 점유·사용한 것은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제5조 제1항에서 정한 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위에 해당하고, 구분소유자인 乙은 공유지분권자로서 공용부분에 대한 보존행위로서 단독으로 甲에게 간판의 철거를 구할 수 있다고 본 원심 판단을 수긍한 사례

14

일부공용부분의 판단

• 대법원 2022. 1. 13 선고 2020다278156 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 판단하는 기준 / 이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분의 소유권 귀속을 판단할 때에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)
- [2] 甲 아파트 입주자대표회의가 지하주차장 진출입로에 자동차 번호판을 인식할 수 있는 차단기를 설치하여 사전에 번호를 등록한 입주자와 목적을 밝힌 방문자의 자동차만 출입하도록 하면서, 상가에 입점한 상인이나 고객 등의 자동차 출입은 제한하자, 상가 구분소유자 乙 등이 甲 아파트 입주자 대표회의를 상대로 지하주차장 이용 방해 행위 금지 등을 구한 사안에서, 지하주차장이 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 보아 乙 등의 청구를 배척한 원심판결이 정당하다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분과 규약이나 공정증서로 공용부분으로 정한 건물부분 등은 공용부분이다. 집합건물의 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 일부 구분소유자에게만 공용에 제공되는 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제3조, 제10조 제1항).

건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 여부는 일부공용부분이라는 취지가 등기되어 있거나 소유자의 합의가 있다면 그에 따르고, 그렇지 않다면 건물의 구조·용도·이용 상황, 설계도면, 분양계약서나 건축물대장의 공용부분 기재 내용 등을 종합하여 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 따라 판단하여야 한다.

이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물 부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분이 해당 단지 구분소유자 전원의 공용에 속하는지, 해당 동 구분소유자 등 일부 구분소유자만이 공유하는 것인지를 판단할 때에도 마찬가지로 적용된다.

- [2] 甲 아파트 입주자대표회의가 지하주차장 진출입로에 자동차 번호판을 인식할 수 있는 차단기를 설치하여 사전에 번호를 등록한 입주자와 목적을 밝힌 방문자의 자동차만 출입하도록 하면서, 상가에 입점한 상인이나 고객 등의 자동차 출입은 제한하자, 상가 구분소유자 乙 등이 甲 아파트 입주자대표회의를 상대로 지하주차장 이용 방해행위 금지 등을 구한 사안에서, 아파트와 상가는 별개의 건물로 신축·분양되고 구조나 외관상 분리·독립되어 있으며 기능과 용도가 다른 점, 지하주차장은 구조에 따른 객관적 용도에 비추어 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되고 있는 점, 아파트 구분소유자는 지하주차장 전체 면적 중 전유부분 면적에 비례하여 분할·산출한 면적을 공용부분으로 분양받았으나, 상가의 분양계약서와 건축물대장에는 지하주차장이 분양 면적이나 공용부분으로 기재되어 있지 않은 점, 지하주차장은 대지사용권의 대상이 아니므로, 대지사용권이 있다고 하여 지하주차장을 사용할 수 있는 것은 아닌 점 등에 비추어, 지하주차장이 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 보아 乙 등의 청구를 배척한 원심판결이 정당하다고 한 사례.

15

집합건물의 공용부분이 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 되는지 여부

• 대법원 2013. 12. 12. 선고 2011다78200,78217 판결

【판시사항】

집합건물의 공용부분이 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 되는지 여부(소극)

【판결요지】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제1조, 제2조 제1호 및 제3호는 1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분을 집합건물법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있고, 그 각 부분을 목적으로 하는 소유권을 구분소유권으로, 구분소유권의 목적인 각 건물 부분을 전유부분으로 규정하고 있으므로, 공용부분은 전유부분으로 변경되지 않는 한 구분소유권의 목적이 될 수 없다. 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하나(집합건물법 제10조 제1항), 그 공유는 민법상의 공유와는 달리 건물의 구분소유라고 하는 공동의 목적을 위하여 인정되는 것으로 집합건물법 제13조는 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따를 뿐 전유부분과 분리하여 처분할 수 없도록 규정하고 있다. 또한 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위하여는 집합건물법 제15조에 따른 구분소유자들의 집회결의와 그 공용부분의 변경으로 특별한 영향을

제6장

판
례

• 집합건물법 해석사례집

받게 되는 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다. 그런데 공용부분에 대하여 취득시효의 완성을 인정하여 그 부분에 대한 소유권취득을 인정한다면 전유부분과 분리하여 공용부분의 처분을 허용하고 일정 기간의 점유로 인하여 공용부분이 전유부분으로 변경되는 결과가 되어 집합건물법의 취지에 어긋나게 된다. 따라서 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다고 봄이 타당하다.

16

**공용부분을 무단점유한 구분소유자에 대하여
부당이득 반환을 청구할 수 있는지 여부**

• 대법원 2020. 5. 21 선고 2017다220744 전원합의체 판결

【판시사항】

구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용한 경우, 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있는지 여부(원칙적 적극) 및 이는 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아닌 경우에도 마찬가지인지 여부(적극) / 이러한 법리는 구분소유자가 아닌 제3자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

【판결요지】

[다수의견] (가) 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 그로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되었다면, 공용부분을 무단점유한 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니더라도, 무단점유로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용·수익할 권리가 침해되었고 이는 그 자체로 민법 제741조에서 정한 손해로 볼 수 있다. 그 상세한 이유는 다음과 같다.

① 물건의 소유자는 다른 특별한 사정이 없는 한 법률이 정한 바에 따라 그 물건에 관한 모든 이익을 향유할 권리를 가진다. 소유권의 내용으로서 민법 제211조에서 정한 '사용·수익·처분'의 이익이 그 대표적인 예이다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따르면, 각 공유자는 전원의 공유에 속하는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있고(제11조), 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분비율에 따라 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다(제17조).

② 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 사용하는 경우 다른 구분소유자들은 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되는 불이익을 입게 된다. 즉 다른 구분소유자들의 해당 공용부분에 대한 사용권이 침해되는 것이다.

③ 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 공용부분을 배타적으로 점유·사용한 경우 해당 공용부분이 구조상 별개 용도로 사용될 수 있는지 여부나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상인지 여부는 부당이득반환의무의 성립 여부를 좌우하는 요소가 아니다. 정당한 권원 없이 집합건물의 공용부분을 배타적으로 점유하여 사용한 자는 부동산의 점유·사용 그 자체로 부당한 이익을 얻게 된다. 이로 인하여 다른 구분소유자들은 해당 공용부분을 사용할 수 있는 가능성이 원천적으로 봉쇄되는 손해를 입었으므로 이로써 민법 제741조에 따른 부당이득반환의 요건이 충족되었다고 볼 수 있다. 그 외에 해당 공용부분에 대한 별개 용도로의 사용 가능성이나 다른 목적으로 임대할 가능성이 추가적으로 요구된다고 볼 수 없다.

④ 일반적으로 부동산의 무단점유·사용에 대하여 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다고 보는 이유는 해당 부동산의 점유·사용으로 인한 이익을 객관적으로 평가할 때 그 부동산 사용에 관한 권리가 당사자 간의 합의로 설정된다고 가정하였을 경우 약정되었을 대가로 산정하는 것이

합리적이기 때문이지, 해당 부동산이 임대 가능한 부동산일 것을 요건으로 하기 때문이 아니다. 이렇듯 '차임 상당액'은 부동산의 무단점유·사용으로 얻은 부당이득을 금전적으로 평가하는 데 필요한 기준일 뿐이다.

⑤ 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용한 자가 그로 인한 이익을 누렸는데도, 해당 공용부분이 구조상 별개의 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니라는 이유로 다른 구분소유자들에게 손해가 없다고 한다면, 이는 공용부분을 배타적으로 사용한 자로 하여금 점유·사용으로 인한 모든 이익을 보유하도록 하는 것으로서 부당이득반환제도의 취지인 공평의 이념에도 반한다.

(나) 이러한 법리는 구분소유자가 아닌 제3자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

[대법관 박상옥의 반대의견] 집합건물의 복도, 계단 등과 같이 집합건물 전체의 유지와 관리를 위하여 필수적인 공용부분은 구조상 이를 점포 등 별개의 용도로 사용하거나 그와 같은 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아니므로 구분소유자 중 일부나 제3자가 점유·사용하였더라도 이로 인하여 다른 구분소유자에게 차임 상당의 이익을 상실하는 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

공용부분의 무단사용으로 차임 상당의 부당이득이 성립하기 위해서는 구분소유자들이 차임 상당 이익 내지 소득을 얻을 수 있었는데도 이를 얻지 못한 손해를 입었다는 것을 전제로 하여야 한다. 그러나 필수적 공용부분을 특정인에게 임대하여 배타적으로 사용하게 하는 것은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제11조에서 정한 공유자의 사용권을 침해하여 허용될 수 없으므로 구분소유자는 물론 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단에도 해당 공용부분에 대한 차임 상당의 이익이나 소득이 발생할 수 있는 여지가 없다.

17

**적정 대지지분을 가진 구분소유자를 상대로
부당이득반환을 청구할 수 있는지**

• 대법원 2022. 8. 25 선고 2017다257067 전원합의체 판결

【판시사항】

집합건물의 구분소유자가 아닌 대지 공유자가 대지 공유지분권에 기초하여 적정 대지지분을 가진 구분소유자를 상대로 대지의 사용·수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있으므로 공유토지의 일부를 배타적으로 점유하면서 사용·수익하는 공유자는 그가 보유한 공유지분의 비율에 관계없이 다른 공유자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다. 그런데 일반 건물에서 대지를 사용·수익할 권원이 건물의 소유권과 별개로 존재하는 것과는 달리, 집합건물의 경우에는 대지사용권인 대지지분이 구분소유권의 목적인 전유부분에 종속되어 일체화되는 관계에 있으므로, 집합건물 대지의 공유관계에서는 이와 같은 민법상 공유물에 관한 일반 법리가 그대로 적용될 수 없고, 이는 대지 공유자들 중 구분소유자 아닌 사람이 있더라도 마찬가지이다.

집합건물에서 전유부분 면적 비율에 상응하는 적정 대지지분을 가진 구분소

유자는 그 대지 전부를 용도에 따라 사용·수익할 수 있는 적법한 권원을 가지므로, 구분소유자 아닌 대지 공유자는 그 대지 공유지분권에 기초하여 적정 대지지분을 가진 구분소유자를 상대로는 대지의 사용·수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 없다.

18

**대지 위에 조립식 주차장 설치하는 경우
집회결의의 요건**

• 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다85133 판결

【판시사항】

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제15조 제1항의 결의를 요하는 ‘집합건물 대지의 변경’의 의미 및 판단 기준
- [2] 대지상에 견고한 철골조립식 주차장을 설치하는 것이 집합건물의 대지를 ‘관리’하는 행위인지 ‘변경’하는 행위인지 문제된 사안에서, 그러한 주차장을 설치하여 운영하는 내용의 계약은 집합건물 대지의 변경에 관한 것에 해당하므로 그에 관한 사항은 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제15조 제1항이 정하는 것에 따라 관리단집회의 결의로써 결정하여야 한다고 한 사례

집합건물의 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위한 요건

• 대법원 1992. 4. 24. 선고 92다3151 판결

【판시사항】

- 가. 구분소유건물의 공용부분을 전유부분으로 변경함에 필요한 요건
 나. 경락받아 소유권을 취득하였다는 전유부분이 구분소유의 목적이 될 수 있는 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추지 못한 건물의 일부분에 불과하여 구분소유권의 목적으로 등기되었더라도 그 소유권을 취득할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- 가. 구분소유의 목적인 건물의 일부를 전유부분으로 볼 수 있기 위하여는 그 건물부분이 구조상으로나 이용상으로 다른 부분과 독립되어 있을 것을 요하고, 한편 구분소유건물의 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위하여는 위와 같은 요건을 갖추는 외에 집합건물의소유및관리에관한법률 제15조에 따른 구분소유자들의 집회결의와 그 공용부분의 변경으로 특별한 영향을 받게 되는 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.
 나. 갑이 경락받아 소유권을 취득하였다는 전유부분은 이를 공용부분과 구분, 격리시킬 수 있는 시설이 처음부터 또는 적어도 갑이 경락받을 당시에는 존재하지 않은 상태에 있었고, 이에 대한 경매절차에서도 감정인은 위 전유부분과 면적은 같으나 위치는 전혀 다르게 구획된 부분을 경매

목적물로 삼아 시가감정을 하고 이에 기초하여 경매절차가 진행되어 갑에게 경락되기에 이르렀다면, 위 전유부분은 경락받은 시점에서는 구분소유의 목적이 될 수 있는 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추지 못한 건물의 일부에 불과한 것이어서 이에 관한 구분소유권은 존재할 수 없는 것이고, 등기부상 이것이 구분소유권의 목적으로 등기되어 있었다 하더라도 이는 존재하지 아니하거나 멸실된 건물에 관한 등기와 다를 바 없어 그 자체로 무효이므로, 갑은 그 소유권을 취득할 수 없다고 한 사례.

20

집합건물이 증축되어 새로운 전유부분이 생긴 경우의 대지사용권

• 대법원 2017. 5. 31 선고 2014다236809 판결

【판시사항】

구분소유권이 이미 성립한 집합건물이 증축되어 새로운 전유부분이 생긴 경우, 새로운 전유부분을 위한 대지사용권이 인정되는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다)은 제20조에서, 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고(제1항), 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다(제2항, 제4항)고 규정하고 있다. 집합건물의 건축자가 그 소유인 대지 위에 집합건물을 건축하고 전유부분에 관하여 건축자 명의로 소유권보존등기를 마친 경우, 건축자의 대지소유권은 집합건물법 제2조 제6호에서 정한 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리인 대지사용권에 해당한다. 따라서 전유부분에 대한 대지사용권을 분리처분할 수 있도록 정한 규약이 존재한다는 등의 특별한 사정이 인정되지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없고, 이를 위반한 대지지분의 처분행위는 효력이 없다.

제6장

판
례

• 집합건물법 해석사례집

그러므로 구분소유권이 이미 성립한 집합건물이 증축되어 새로운 전유부분이 생긴 경우에는, 건축자의 대지소유권은 기존 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권으로 이미 성립하여 기존 전유부분과 일체불가분성을 가지게 되었으므로 규약 또는 공정증서로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 새로운 전유부분을 위한 대지사용권이 될 수 없다.

21

관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 공용부분의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우

• 대법원 2020. 10. 15 선고 2019다245822 판결

【판시사항】

집합건물의 구분소유자가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 관련 규정에 따라 관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 공용부분의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우, 다른 구분소유자가 공용부분의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수 있는지 여부(소극) 및 자신의 지분권에 기초하여 공용부분에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와 협의 없이 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수는 없고, 다만 자신의 지분권에 기초하여 공유물에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있다.

이러한 법리는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따라 구분소유자 전원 또는 일부의 공유에 속하고(제10조 제1항), 공유자가 그 용도에 따라 사용할 수 있는 집합건물의 공용부분

(제11조)에도 마찬가지로 적용된다. 따라서 집합건물의 구분소유자가 집합건물법의 관련 규정에 따라 관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 공용부분의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 구분소유자는 공용부분의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수는 없고, 특별한 사정이 없는 한 자신의 지분권에 기초하여 공용부분에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있다.

일부 구분소유자만의 공용에 제공되는 아파트 옥상 부분의 소유권귀속

• 대법원 2021. 1. 14 선고 2019다294947 판결

【판시사항】

집합건물의 어느 부분이 일부공용부분인지 결정하는 기준 및 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 비추어 일부공용부분인 부분의 구조나 이용 상황을 그 후에 변경하였다는 사정만으로 일부공용 부분이 전체공용부분이 되는지 여부(원칙적 소극) / 이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내의 특정 동의 건물 부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분의 소유권 귀속을 판단할 때에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

【판결요지】

집합건물의 공용부분 중 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공용에 속한다[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제10조 제1항]. 이때 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되고, 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 비추어 일부공용부분인 부분의 구조나 이용 상황을 그 후에 변경하더라도, 그 부분을 공유하는 일부 구분소유자 전원의 승낙을 포함한 소유자들의 특단의 합의가 없는 한,

- **집합건물법 해석사례집**

그러한 사정만으로 일부공용부분이 전체공용부분이 되는 것은 아니다. 그리고 이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내의 특정 동의 건물 부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분이 해당 단지 구분소유자 전원의 공유에 속하는지, 해당 동 구분소유자 등 일부의 구분소유자만이 공유하는 것인지를 판단할 때에도 마찬가지로 적용된다(집합건물법 제52조, 제51조, 제3조 제1항 참조).

23

집합건물 대지의 소유자가 대지사용권 없이 전유부분을 소유하는 구분소유자에 대하여 전유부분의 철거를 구할 수 있는지

• 대법원 2021. 7. 8 선고 2017다204247 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물 대지의 소유자가 대지사용권 없이 전유부분을 소유하는 구분소유자에 대하여 전유부분의 철거를 구할 수 있는지 여부(적극) / 일부 전유부분만을 철거하는 것이 사실상 불가능하다는 사정이 철거 청구를 기각할 사유에 해당하는지 여부(소극)
- [2] 집합건물 대지의 소유자가 대지사용권을 갖지 아니한 구분소유자에 대하여 전유부분의 철거를 구하는 것이 권리남用に 해당하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 1동의 집합건물의 구분소유자들은 그 전유부분을 구분소유하면서 건물의 대지 전체를 공동으로 점유·사용하는 것이므로, 대지 소유자는 대지사용권 없이 전유부분을 소유하면서 대지를 무단 점유하는 구분소유자에 대하여 그 전유부분의 철거를 구할 수 있다.

집합건물은 건물 내부를 (구조상·이용상 독립성을 갖춘) 여러 개의 부분으로 구분하여 독립된 소유권의 객체로 하는 것일 뿐 1동의 건물 자체는 일체로서 건축되어 전체 건물이 존립과 유지에 있어 불가분의 일체를 이루는 것이므로, 1동의 집합건물 중 일부 전유부분만을 떼어내거나 철거하는 것은 사실상 불가능하다. 그러나 구분소유자 전체를 상대로

각 전유부분과 공용부분의 철거 판결을 받거나 동의를 얻는 등으로 집합건물 전체를 철거하는 것은 가능하고 이와 같은 철거 청구가 구분 소유자 전원을 공동피고로 해야 하는 필수적 공동소송이라고 할 수 없으므로, 일부 전유부분만을 철거하는 것이 사실상 불가능하다는 사정은 집행개시의 장애요건에 불과할 뿐 철거 청구를 기각할 사유에 해당하지 않는다.

- [2] 집합건물 대지의 소유자는 대지사용권을 갖지 아니한 구분소유자에 대하여 전유 부분의 철거를 구할 수 있고, 일부 전유부분만의 철거가 사실상 불가능하다고 하더라도 이는 집행개시의 장애요건에 불과할 뿐이어서 대지 소유자의 건물 철거 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없다.

24

공용부분의 보존행위

• 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다114813 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 대지를 공유하고 있는 구분소유자가 대지 일부를 배타적으로 점유하는 다른 구분소유자에 대하여 보존행위로서 그 부분 대지의 인도를 구할 수 있는지 여부
- [2] 집합건물의 구분소유자인 甲 등이 건물 1층 외벽에 자신들 소유의 점포에 잇대어 건물 또는 구조물을 임의로 축조하여 집합건물의 대지인 토지 일부를 그 건물 또는 구조물의 부지로 사용함으로써 이를 배타적으로 점유하고 있는 사안에서, 집합건물의 다른 구분소유자인 乙 등이 甲 등에 대하여 보존행위로서 그 토지 부분의 인도를 구할 수 있음에도, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

【이 유】

상고이유를 판단한다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’이라 한다)에 정한 집합건물의 구분소유자들이 집합건물의 대지를 공유하고 있는 경우, 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지를 배타적으로 점유·사용할 수 없다. 따라서 집합건물의 구분소유자는 집합건물의 대지 일부를 배타적으로 점유하는 다른 구분소유자에 대하여 보존행위로서 그 부분 대지의 인도를 구할 수 있다.

원심은 이 사건 건물의 구분소유자인 피고들이 대지권의 비율에 관계

없이 이 사건 건물의 대지인 이 사건 토지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지고 있고, 따라서 원고들은 피고들이 이 사건 토지를 통상의 용도에 따라 사용하는지를 문제삼아 피고들의 점유가 불법점유라고 주장할 수는 없다는 등의 이유로 원고들의 이 사건 토지 인도청구를 배척하였다.

그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, 집합건물인 이 사건 건물의 구분 소유자인 피고들은 이 사건 건물 1층 외벽에 자신들 소유의 점포에 잇대어 시멘트벽돌조 슬레이트지붕으로 이루어진 건물 내지 견고한 형태의 구조물을 임의로 축조하여 이 사건 토지 일부를 그 건물 내지 구조물의 부지로 사용함으로써 이를 배타적으로 점유하고 있음을 알 수 있다. 이러한 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고들은 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 중 위와 같이 건물 내지 구조물의 부지로 사용하고 있는 부분을 배타적으로 점유할 권한이 있다고 할 수 없으므로, 이 사건 건물의 또 다른 구분소유자인 원고들은 피고들에 대하여 보존행위로서 피고들이 점유하고 있는 토지 부분의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다. 원심판결이 인용하고 있는 대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결은 이 사건과 사안을 달리하므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

그럼에도 원심은 앞서 본 바와 같은 이유만을 들어 원고들의 이 부분 토지인도청구를 배척하였으니, 원심판결에는 공유물의 보존행위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결 중 원고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

25

관리단이 전유부분의 관리비를 청구할 수 있는지 여부

• 대법원 2021. 9. 16 선고 2016다260882 판결

【판시사항】

- [1] 규약에서 집합건물의 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정한 경우, 관리단이 구분소유자에게 전유부분의 관리비를 청구할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 관리비징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 집합건물의 관리단이 공용부분에 대한 관리비를 그 부담의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있는지 여부(적극) / 이러한 법리는 무효인 관리인 선임 결의에 의하여 관리인으로 선임된 자가 집합건물에 관하여 사실상의 관리행위를 한 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 공용부분과 달리 전유부분은 구분소유자가 직접 관리하는 것이 원칙이므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 관리단에게 전유부분 관리비의 징수권한을 부여하고 있지 않다. 그러나 규약에서 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정하였다면 관리단은 규약에 따라 구분소유자에게 전유부분의 관리비를 청구할 수 있다.

제6장

판
례

[2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제17조는 “각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담한다.”라고 정하고, 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라고 한다) 제25조 제1항은 “관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위와 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 할 권한과 의무를 가진다.”라고 정하고 있다. 이에 의하면 집합건물법상 관리단은 관리비징수에 관한 유효한 규약이 있으면 그에 따라, 유효한 규약이 없더라도 구 집합건물법 제25조 제1항 등에 따라 적어도 공용부분에 대한 관리비에 대하여는 이를 그 부담의무자인 구분소유자에 대하여 청구할 수 있다. 이러한 법리는 무효인 관리인 선임 결의에 의하여 관리인으로 선임된 자가 집합건물에 관하여 사실상의 관리행위를 한 경우에도 마찬가지로 적용된다.

26

집합건물의 구분소유자들이 개별적인 계약을 통해 제3자에게 건물관리를 위탁한 경우의 적용

• 대법원 2021. 9. 30 선고 2020다295304 판결

【판시사항】

- [1] 관리규약이나 관리단, 관리인 등이 제대로 갖춰지지 않은 집합건물의 구분소유자들이 개별적인 계약을 통해 제3자에게 건물관리를 위탁한 경우, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리단 또는 관리인에 관한 규정이 적용되는지 여부(원칙적 소극)
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조가 구분소유자가 제3자와 개별적인 계약을 통해 관리방식을 선택하고 그에 따른 비용부담과 정산 방법 등을 구체적으로 정하는 것을 제한하는 규정인지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 관리규약이나 관리단, 관리인 등이 제대로 갖춰지지 않은 집합건물의 구분소유자들이 개별적인 계약을 통해 제3자에게 건물관리를 위탁한 경우, 구분소유자와 제3자 사이의 법률관계는 당사자가 체결한 계약의 내용에 따라 정해지고, 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리단 또는 관리인에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조는 집합건물의 구분소유자에게 전유부분의 면적 비율에 따라 공용부분에 대한 관리의무가 귀속된다는 원칙을 규정한 것일 뿐, 구분소유자가 제3자와 개별적인 계약을 통해 관리방식을 선택하고 그에 따른 비용부담과 정산방법 등을 구체적으로 정하는 것을 제한하는 규정이 아니다.

27

위탁관리업자가 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구할 수 있는지

• 대법원 2022. 5. 13 선고 2019다229516 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 관리단과 관리인으로부터 관리업무를 위탁받은 위탁관리업자가 관리업무를 수행하면서 구분소유자 등의 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것이 허용되는지 여부(원칙적 적극) 및 이때 위탁관리업자가 관리비를 청구할 당사자적격이 있는지 여부(적극)
- [2] 관리비징수 업무를 위탁받은 위탁관리업자가 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 '일정한 자격에 의하여 자기의 이름으로 남을 위하여 소송 당사자가 된 사람'에 해당하는지 여부(적극) / 위탁관리업자가 구분소유자 등을 상대로 관리비청구 소송을 수행하던 중 관리위탁계약이 종료되어 그 자격을 잃게 된 경우, 소송절차가 중단되는지 여부(적극) 및 그 후속 절차

【판결요지】

- [1] 집합건물의 관리업무를 담당할 권한과 의무는 관리단과 관리인에게 있고 (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조의2, 제25조), 관리단이나 관리인은 집합건물을 공평하고 효율적으로 관리하기 위하여 전문적인 위탁관리업자와 관리위탁계약을 체결하고 건물 관리업무를 수행하게 할 수 있다. 이 경우 위탁관리업자의 관리업무의 권한과 범위는 관리위탁

계약에서 정한 바에 따르나 관리비의 부과·징수를 포함한 포괄적인 관리업무를 위탁관리업자에게 위탁하는 것이 통상적이므로, 여기에는 관리비에 관한 재판상 청구 권한을 수여하는 것도 포함되었다고 봄이 타당하다. 이러한 관리업무를 위탁받은 위탁관리업자가 관리업무를 수행하면서 구분소유자 등의 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당하지만, 집합건물 관리업무의 성격과 거래현실 등을 고려하면 이는 특별한 사정이 없는 한 허용되어야 하고, 이때 위탁관리업자는 관리비를 청구할 당사자적격이 있다고 보아야 한다.

- [2] 관리비징수 업무를 위탁받은 위탁관리업자는 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 '일정한 자격에 의하여 자기의 이름으로 남을 위하여 소송 당사자가 된 사람'에 해당한다. 따라서 위탁관리업자가 구분소유자 등을 상대로 관리비청구 소송을 수행하던 중 관리위탁계약이 종료되어 그 자격을 잃게 되면 소송절차는 중단되고, 같은 자격을 가진 새로운 위탁관리업자가 소송절차를 수계하거나 새로운 위탁관리업자가 없으면 관리단이나 관리인이 직접 소송절차를 수계하여야 한다(민사소송법 제237조 제1항). 다만 소송대리인이 있는 경우에는 관리위탁계약이 종료하더라도 소송절차가 중단되지 않는다(민사소송법 제238조).

28

**위탁관리업자가 관리단을 상대로 분양자와 체결한
관리위탁계약의 효력을 주장할 수 있는지 여부**

• 대법원 2022. 6. 30 선고 2020다229192, 229208 판결

【판시사항】

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3 제1항, 제3항의 규정 취지
- [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자가 새롭게 관리를 개시하는 관리단을 상대로 분양자와 체결한 관리위탁계약의 효력을 주장할 수 있는지 여부(원칙적 소극) / 분양계약서에 '구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다.'는 내용이 포함된 경우, 이를 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 인정하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 수 있는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

- [1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조의3 제1항은 “분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다.”라고 정하고, 제3항은 “분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임을

하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다.”라고 정한다.

집합건물에 구분소유 관계가 성립되어 관리단이 당연 설립되었더라도 관리인 선임 등 관리업무를 수행할 조직을 갖추어 관리를 개시하기 전까지는 관리단이 집합건물에 관한 구체적인 관리업무를 수행하기 어렵다. 2012. 12. 18. 집합건물법 개정으로 신설된 구 집합건물법 제9조의3은 이때 집합건물의 분양자에게 한시적으로 집합건물의 관리의무를 부과하였다. 나아가 일정 기간 이후에는 관리단집회를 소집·개최하여 관리인을 선임할 것을 예정하였다. 이는 관리단이 관리업무를 수행할 실질적인 조직을 갖추기 전까지 분양자로 하여금 집합건물을 관리하게 함으로써 관리 공백을 막으면서도 분양자가 집합건물을 장기간 관리함으로써 관리에 관한 사항을 독단적으로 처리하여 구분소유자들의 집합건물의 관리에 관한 권한을 침해하는 상황을 방지하는 것을 목적으로 한다.

- [2] 관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물법 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그전에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 집합건물법에서 부여받은 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계는 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것은 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없다. 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사는 분양자가 집합건물을 관리하는 기간 동안 위탁받은 관리업무를 수행할 수 있을 뿐이고, 관리단이 관리를 개시한 이후에는 더 이상 관리비 징수 등 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 수 없다. 위와 같은 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 관한 법리는 집합건물분양계약서에 '구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가

지정한 자가 집합건물을 관리한다.'는 등의 내용이 포함되는 사정이 있더라도 마찬가지로 적용되어야 한다. 분양계약서에 포함된 내용을 어떠한 의미로 파악할 것인지는 원칙적으로 개별 분양계약의 해석 문제 이기는 하나 분양자와 수분양자 사이의 구분건물 매매를 주된 목적으로 하는 분양계약에서 분양이 이루어지고 구분소유 관계가 성립된 이후 집합건물의 관리에 관한 내용을 정하는 것은 분양계약의 부수적 약정에 불과하다. 신설된 구 집합건물법 제9조의3의 목적과 취지를 고려할 때 이러한 부수적 약정의 내용을 구 집합건물법 제9조의3에 우선하여 해석할 수는 없다. 분양계약서의 내용으로 집합건물의 관리에 관한 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 구 집합건물법 제9조의3의 적용을 배제하거나 집합건물법에서 보장하는 관리단의 관리권한을 제한하는 것은 엄격하게 인정하여야 한다. 따라서 분양계약서에 위와 같은 내용이 포함되었더라도 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 구분소유 관계가 성립한 후 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자의 관리기간 동안 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사의 위탁관리업무를 승인한다는 의사표시로 해석하여야 하지, 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 인정하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 것은 아니다.

29

공용부분의 관리비 부담의무자

• 대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다22266,22273 판결

【판시사항】

관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않을 때 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리단이 공용부분에 대한 관리비를 그 부담 의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조는 “각 공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담한다”, 제25조 제1항은 “관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위와 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위를 할 권한과 의무를 가진다”라고 규정하고 있는바, 이에 의하면, 위 법상 관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않더라도, 위 법 제25조 제1항 등에 따라 적어도 공용부분에 대한 관리비는 이를 그 부담의무자인 구분소유자에 대하여 청구할 수 있다고 봄이 상당하다.

30

관리비채무의 부담

• 대법원 2011. 9. 29. 선고 2009다26985·26992 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 구분소유자가 관리단 등 관리주체의 불법적인 사용방해행위로 건물을 사용·수익하지 못한 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하는지 여부(소극)
- [2] 집합건물 관리단과 위·수탁관리계약을 체결하여 집합건물을 관리해 온 甲 주식회사가 구분소유자인 乙에게서 수개의 점포를 임차하여 안마시술소를 운영하려는 임차인 丙의 안마시술소 설치공사를 방해함에 따라 결국 임대차계약이 해지된 사안에서, 위 방해행위가 乙과 丙의 권리를 침해하는 불법행위에 해당한다고 전제한 다음, 임대차계약이 해지된 다음달부터 乙이 점포들을 다른 용도로 사용·수익할 수 있는 상태가 되었다고 보아, 乙은 그때부터 甲 회사에 관리비를 지급할 의무가 있다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례

31

대규모점포관리자에게 관리비를 부과·징수할 권한이 있는지 여부

• 대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결

【판시사항】

- [1] 대규모점포관리자가 대규모점포의 구분소유자들이나 그들에게서 점포를 임차하여 매장을 운영하는 상인들에게 관리비를 부과·징수할 권한이 있는지 여부(적극)
- [2] 대규모점포관리자의 관리규약 중 전 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 공용 부분에 관한 체납관리비를 승계하도록 정한 규정의 효력(유효)

【판결요지】

- [1] 유통산업발전법은 구분소유자 전원으로 당연 설립되는 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)상의 관리단이 아닌 입점상인들에 의해서 설립되는 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리에 관한 일반적인 권한을 부여하면서도, '구분소유와 관련된 사항'에 관하여는 구분소유자단체인 관리단에 의해서 설정된 규약 또는 관리단 집회의 결의 등 집합건물법의 규정에 따르도록 함으로써 대규모점포의 관리에서 구분소유자와 입점상인 사이의 이해관계를 조절하고 있다. 따라서 유통산업발전법의 입법 취지 및 집합건물법과의 관계를 고려하면 대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 '구분소유와 관련된 사항'은 대규모점포의 유지·관리 업무 중 그 업무를 대규모점포개설자 내지 대규모

제6장

판례

점포관리자에게 허용하면 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌이 되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 사항이라고 해석함이 타당하고, 위와 같은 법리에 비추어 볼 때 대규모점포관리자가 대규모점포의 구분소유자들이나 그들로부터 임차하여 대규모점포의 매장을 운영하고 있는 상인들을 상대로 대규모점포의 유지·관리에 드는 비용인 관리비를 부과·징수하는 업무는 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 ‘구분소유와 관련된 사항’이라기 보다는 대규모점포의 운영 및 그 공동시설의 사용을 통한 상거래질서의 확립, 소비자의 보호 및 편익증진에 관련된 사항으로서 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속하는 것이라고 보아야 한다.

- [2] 공동주택의 입주자대표회의에게 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제18조에서 정한 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준하는 지위가 인정되는 점 등을 고려하면, 유통산업발전법에 근거하여 대규모점포의 관리업무에 관하여 관리주체의 지위를 갖는 대규모점포관리자에게도 집합건물법 제18조에서 정한 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정된다고 보아야 하고, 전 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 공용 부분에 관한 체납관리비를 승계하도록 정한 대규모점포관리자의 관리규약은 집합건물법 제18조의 규정에 터잡은 것으로 유효하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조의 위헌 여부

• 헌법재판소 2013. 5. 30. 자 2011헌바201 결정(합헌)

【판시사항】

1. 집합건물에서 전 소유자가 체납한 관리비 중 공용부분에 관한 부분에 대해서 그 특별승계인에게 청구할 수 있도록 한 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정되고, 2010. 3. 31. 법률 제10204호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제18조 (이하 ‘이 사건 법률조항’이라 한다)가 명확성원칙에 위배되는지 여부(소극)
2. 이 사건 법률조항이 재산권을 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

1. 경매로 인한 소유권취득은 승계취득이므로, ‘경매로 취득한 자’도 이 사건 법률조항의 ‘특별승계인’에 포함된다. 그리고 집합건물법 제27조는 관리단과 거래한 제3자를 보호하기 위하여 관리단의 재산으로 채무를 모두 변제할 수 없을 경우에 보충적, 이차적으로 구분소유자의 지분비율에 따른 책임을 인정하고, 특별승계로 구분소유자가 변경된 경우에도 특별승계인에게 책임의 추급을 가능하도록 한 조항인 반면, 이 사건 법률조항은 집합건물 공용부분의 효율적 관리를 도모하기 위하여 각 구분소유자의 관리단에 대한 채무인 공용부분에 대한 관리비 채무를 공유관계가 승계된 특별승계인에게 추급할 수 있도록 한 조항이다. 그렇다면 집합건물법 제27조는 이 사건 법률조항과 그 적용 영역이 다르고 입법 취지도 달라서, 집합건물법

제27조로 인하여 이 사건 법률조항의 의미가 모호해진다고 할 수 없으므로 이 사건 법률조항은 명확성원칙에 위반되지 아니한다.

2. 이 사건 법률조항은 집합건물의 적정한 유지와 관리를 위한 재원 확보를 위하여 특별승계인에게 전 구분소유자가 미납한 공용부분에 관한 관리비를 부담하도록 하고 있다. 체납관리비를 누가 부담할 것인지는 당사자들 사이의 이해관계, 체납관리비의 성격 등을 고려하여 결정하여야 할 것인데, 체납관리비의 채무자인 전 소유자로부터 소유권을 취득한 특별승계인은 전 소유자에 대하여 구상권을 행사하는 것이 비교적 용이한 점, 체납 관리비는 특별승계인이 취득한 구분소유권과 관련하여 집합건물의 유지·관리에 사용된 비용이어서 다른 구분소유자들이 공통으로 부담할 성격의 것은 아니라는 점 등을 고려하면, 이 사건 법률조항이 전 소유자의 체납 관리비를 특정승계인에게 승계시킨 것이 부당하다고 할 수 없다.

이 사건 법률조항으로 제한되는 이익은 체납관리비를 지급한 다음 전 구분소유자로부터 구상을 받지 못할 위험에 처하는 것이다. 그런데 이는 계약 시 조금만 주의를 기울이면 매매과정이나 경매 시 입찰과정에서 고려될 수 있으므로, 이 사건 법률조항으로 달성하려는 집합건물의 적정한 유지·관리라는 공익에 비하여 중하다고 할 수 없으므로 이 사건 법률조항은 재산권을 침해하지 아니한다.

33

체납관리비의 승계

• 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조의 입법 취지 및 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 체납관리비를 승계하도록 한 관리규약의 효력(=공용부분 관리비에 한하여 유효)
- [2] 집합건물의 전(前) 구분소유자의 특정승계인에게 승계되는 공용부분 관리비의 범위 및 공용부분 관리비에 대한 연체료가 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되는지 여부(소극)
- [3] 상가건물의 관리규약상 관리비 중 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등이 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함된다고 한 사례
- [4] 집합건물의 관리단이 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 특별승계인이 승계한 공용부분 관리비 등 전 구분소유자가 체납한 관리비의 징수를 위해 단전·단수 등의 조치를 취한 사안에서, 관리단의 위 사용방해행위가 불법행위를 구성한다고 한 사례
- [5] 집합건물의 관리단 등 관리주체의 불법적인 사용방해행위로 인하여 건물의 구분소유자가 그 건물을 사용·수익하지 못한 경우, 구분소유자가 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조에서는 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다고 규정하고 있는데, 이는 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리되어야 하고 그에 대한 적절한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계인사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 하기 위하여 특별규정을 둔 것이므로, 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 체납관리비를 승계하도록 한 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위와 같은 규정에 터 잡은 것으로 유효하다.
- [2] 집합건물의 전(前) 구분소유자의 특정승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에는 집합건물의 공용부분 그 자체의 직접적인 유지·관리를 위하여 지출되는 비용뿐만 아니라, 전유부분을 포함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용 가운데에서도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용은 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아니라면, 모두 이에 포함되는 것으로 봄이 상당하다. 한편, 관리비 납부를 연체할 경우 부과되는 연체료는 위약벌의 일종이고, 전(前) 구분소유자의 특별승계인이 체납된 공용부분 관리비를 승계한다고 하여 전 구분소유자가 관리비 납부를 연체함으로 인해 이미 발생하게 된 법률효과까지 그대로 승계하는 것은 아니라 할 것이어서, 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

- [3] 상가건물의 관리규약상 관리비 중 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등은, 모두 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안 되는 성격의 비용에 해당하는 것으로 인정되고, 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이라고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없는 이상, 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비로 보아야 한다고 한 사례.
- [4] 집합건물의 관리단이 전(前) 구분소유자의 특별승계인에게 특별승계인이 승계한 공용부분 관리비 등 전 구분소유자가 체납한 관리비의 징수를 위해 단전·단수 등의 조치를 취한 사안에서, 관리단의 위 사용방해행위가 불법행위를 구성한다고 한 사례.
- [5] 집합건물의 관리단 등 관리주체의 위법한 단전·단수 및 엘리베이터 운행정지 조치 등 불법적인 사용방해행위로 인하여 건물의 구분소유자가 그 건물을 사용·수익하지 못하였다면, 그 구분소유자로서는 관리단에 대해 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하지 않는다고 보아야 한다.

34

**구분소유권이 순차로 양도된 경우 공용부분에
대한 체납관리비의 부담의무자**

• 대법원 2008. 12. 11. 선고 2006다50420 판결

【판시사항】

- [3] 집합건물 구분소유권의 특별승계인이 구분소유권을 다시 제3자에 이전한 경우에도, 여전히 자신의 전(前) 구분소유자의 공용부분에 대한 체납관리비를 지급할 책임이 있는지 여부(적극)

【판결요지】

- [3] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 특별승계인은 관리규약에 따라 집합건물의 공용부분에 대한 유지·관리에 소요되는 비용의 부담의무를 승계한다는 점에서 채무인수인으로서의 지위를 갖는데, 위 법률의 입법 취지와 채무인수의 법리에 비추어 보면 구분소유권이 순차로 양도된 경우 각 특별승계인들은 이전 구분소유권자들의 채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 상당하므로, 현재 구분소유권을 보유하고 있는 최종 특별승계인뿐만 아니라 그 이전의 구분소유자들도 구분소유권의 보유 여부와 상관없이 공용부분에 관한 종전 구분소유자들의 체납관리비채무를 부담한다.

35

건물의 대지 사용

• 대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다33577 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물인 1동의 건물 구분소유자들이 건물의 대지를 공유하고 있는 경우, 각 구분소유자가 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는지 여부(원칙적 적극) 및 이때 ‘건물의 대지’는 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함하는지 여부(원칙적 적극)
- [2] 집합건물의 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우, 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 공유지분권을 주장할 수 있는지 여부(한정 적극)

【판결요지】

- [1] 집합건물인 1동의 건물 구분소유자들이 그 건물의 대지를 공유하고 있는 경우 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 그 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지는바, 이때 ‘건물의 대지’는 달리 특별한 사정이 없는 한 집합건물이 소재하고 있는 1필의 토지 전부를 포함한다.
- [2] 집합건물의 부지 전체에 대하여 대지권이 성립한 이후에는 구분소유자의 대지사용권은 규약으로 달리 정한 경우가 아니면 전유부분과 분리하여

• 집합건물법 해석사례집

처분할 수 없으므로(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조), 집합건물의 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서도 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 하고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우에 그 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에 대하여 공유지분권을 주장할 수 있으려면, 전유부분과 대지사용권을 분리처분할 수 있도록 규약에서 달리 정하였다는 등 특별한 사정이 있어야 한다.

36

정당한 권원 없는 사람이 집합건물의 공용부분 이나 대지를 점유·사용하는 경우

• 대법원 2022. 6. 30 선고 2021다239301 판결

【판시사항】

정당한 권원 없는 사람이 집합건물의 공용부분이나 대지를 점유·사용하는 경우, 구분소유자뿐만 아니라 관리단도 위 사람을 상대로 부당이득반환을 구하는 소를 제기할 수 있는지 여부(적극) / 구분소유자가 부당이득반환소송을 제기하여 판결이 확정된 경우, 그 부분에 관한 효력이 관리단에 미치는지 여부(원칙적 적극) / 구분소유자가 부당이득반환청구의 소를 제기하였다가 본안에 대한 종국판결이 있는 뒤에 소를 취하한 경우, 관리단이 부당이득반환청구의 소를 제기한 것이 민사소송법 제267조 제2항의 재소금지 규정에 반하는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

정당한 권원 없는 사람이 집합건물의 공용부분이나 대지를 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 구분소유자들이 해당 부분을 사용할 수 없게 됨에 따라 부당이득의 반환을 구하는 법률관계는 구분소유자의 공유지분권에 기초한 것이어서 그에 대한 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있다. 한편 관리단은 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 당연히 설립된다. 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여

제6장

판
례

필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의의무로 행사하거나 이행하여야 하고, 관리인을 대표자로 하여 관리단집회의 결의 또는 규약에서 정하는 바에 따라 공용부분의 관리에 관한 사항에 관련된 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제16조, 제23조, 제23조의2, 제25조 참조). 따라서 관리단은 관리단집회의 결의나 규약에서 정한 바에 따라 집합건물의 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대하여 부당이득의 반환에 관한 소송을 할 수 있다. 관리단이 집합건물의 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유·사용하는 사람에 대하여 부당이득반환청구 소송을 하는 것은 구분소유자의 공유지분권을 구분소유자 공동이익을 위하여 행사하는 것으로 구분소유자가 각각 부당이득 반환청구 소송을 하는 것과 다른 내용의 소송이라 할 수 없다. 관리단이 부당이득반환 소송을 제기하여 판결이 확정되었다면 그 효력은 구분소유자에게도 미치고(민사소송법 제218조 제3항), 특별한 사정이 없는 한 구분소유자가 부당이득반환 소송을 제기하여 판결이 확정되었다면 그 부분에 관한 효력도 관리단에 미친다고 보아야 한다. 다만 관리단의 이러한 소송은 구분소유자 공동이익을 위한 것으로 구분소유자가 자신의 공유지분권에 관한 사용수익 실현을 목적으로 하는 소송과 목적이 다르다. 구분소유자가 부당이득반환청구 소송을 제기하였다가 본안에 대한 종국판결이 있는 뒤에 소를 취하하였더라도 관리단이 부당이득반환청구의 소를 제기한 것은 특별한 사정이 없는 한 새로운 권리보호이익이 발생한 것으로 민사소송법 제267조 제2항의 재소금지 규정에 반하지 않는다고 볼 수 있다.

37

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 적용 여부

• 대법원 2013. 10. 24. 선고 2011다12149,12156 판결

【판시사항】

구분소유자 아닌 자가 전유부분 소유와 무관하게 집합건물의 대지로 된 토지에 대하여 가지고 있는 권리가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에서 정한 분리처분금지의 제한을 받는지 여부(소극)

【판결요지】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제20조에 의하여 분리처분이 금지되는 같은 법상 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리이므로(집합건물법 제2조 제6호 참조), 구분소유자 아닌 자가 전유부분의 소유와 무관하게 집합건물의 대지로 된 토지에 대하여 가지고 있는 권리는 같은 법 제20조에 규정된 분리처분금지의 제한을 받지 아니한다.

제6장

판
례

38

관리단의 성립 및 그 구성원

• 대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다45284 판결

【판시사항】

- [2] 집합건물의소유및관리에관한법률 제23조 제1항 소정의 관리단은 구분소유 관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체인지 여부(적극) 및 집합건물의 미분양된 전유부분의 구분소유자도 그 관리단의 구성원이 되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [2] 집합건물의소유및관리에관한법률 제23조 제1항에서는 "건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로써 건물 및 그 대지와 부속 시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성한다."고 규정하고 있으므로, 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체라 할 것이므로, 집합건물의 분양이 개시되고 입주자가 이루어져서 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립된다고 할 것이다.

39

(구) 집합건물법 제24조 제2항이 강행규정인지 여부

• 대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결

【판시사항】

- [1] 관리인의 선임·해임을 관리단집회의 결의에 의하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 제2항이 강행규정인지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다) 제28조 제1항은 집합건물의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호 간의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다고 규정하고 있으므로, 집합건물법이 특히 규약으로 달리 정할 수 있다고 명시하고 있는 사항이 아니더라도 집합건물의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호 간의 사항 중 위 법률에서 정하고 있지 않은 사항이면 규약으로 정할 수 있다고 보아야 한다. 그런데 집합건물법 제24조는 제1항에서 “구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다.”고 규정하고, 제2항에서 “관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.”고 규정하고 있는 반면, 관리인의 선임·해임 방법에 관하여 규약으로 달리 정할 수 있다는 규정을 두고 있지 않으므로, 위 규정은 관리인의 선임·해임을 관리단집회의 결의에 의해서만 하도록 한 강행규정이라고 보아야 하고, 따라서 규약 설정 당시의 구성원들이 위 규정과 다른 내용의 규약을 제정하더라도 효력을 인정할 수 없다.

제6장

판
례

40

규약의 효력

• 대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다242 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 정한 절차에 따라 제정된 집합 건물 규약이 무효로 되는 경우
- [2] 집합건물의 관리인에게 건물 전체 또는 상당 부분에 대한 임대권한을 위임하는 내용의 규약이 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효라고 본 사례

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제28조, 제29조는 단체자치의 원칙에 따라 자율적으로 규약을 제정할 수 있음을 명시하고 있는데, 이러한 절차에 따라 제정된 집합건물의 규약은 그 내용이 강행법규에 위배된다거나, 구분소유자의 소유권을 필요하고 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해 내지 제한함으로써 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배된다고 볼 정도로 사회관념상 현저히 타당성을 잃었다고 인정되는 경우에는 무효이다.
- [2] 집합건물의 관리인에게 건물 전체 또는 상당 부분에 대한 임대권한을 위임하는 내용의 규약은, 구분소유자가 원칙적으로 독점적·배타적 사용·관리 권한을 가지는 전유부분에 대하여 다른 구분소유자와의 조정의 범위를 초과하는 사용제한을 설정한 것으로서, 구분소유자의 소유권을 과도하게 침해 내지 제한함으로써 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효라고 한 사례.

41

규약의 적용범위

• 대법원 2006. 10. 12. 선고 2006다36004 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 정한 규약의 위임 규정에 근거하여 작성된 층별 회칙의 업종제한규정이 같은 법 제42조에 정한 ‘규약’으로서 해당 층의 구분소유자의 특별승계인 및 임차인 등에 대하여 효력을 미친다고 본 사례
- [2] 업종제한에 관한 관리단 규약을 새로 설정하는 경우, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제29조 제1항 후문의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 정한 규약의 위임 규정에 근거하여 작성된 층별 번영회의 회칙이 같은 법 제29조 제1항 전문에 따라 해당 층 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻은 점, 관리단 규약에서 업종제한에 관한 자세한 사항을 층별 번영회에서 정하도록 위임한 것은 해당 층 구분소유자들의 이해관계 조정을 위한 층별 번영회의 회칙에 대하여 다른 층의 구분소유자들이 동의하여 이를 관리단 규약의 내용으로 받아들이겠다는 취지인 점 등에 비추어 볼 때, 층별 번영회의 회칙의 업종제한규정이 같은 법 제42조에 정한 ‘규약’의 일부로서 효력을 가지므로 해당 층의 구분소유자의 특별승계인 및 임차인 등에 대하여 효력을 미친다고 본 사례.

[2] 업종제한에 관한 관리단 규약을 새로 설정하는 경우, 그로 인하여 구분 소유자들이 소유권 행사에 다소 제약을 받는 등 그 권리에 영향을 미친다고 하더라도 이는 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미치는 것이고, 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제29조 제1항 후문의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하지 않는다.

42

상가업종제한 규약의 변경

• 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다79258 판결

【판시사항】

- [1] 건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양하였는데, 점포 수분양자의 지위를 양수한 자나 임차인 등이 분양계약 등에서 정한 업종 제한 약정을 위반한 경우, 영업상 이익을 침해당할 처지에 있는 자가 영업금지를 구할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 집합건물인 상가건물에 관리단이 설립된 이후 관리단 규약을 통하여 분양계약 등에서 정한 업종 제한을 사후에 변경할 수 있는지 여부(적극)와 그 요건(=수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의) 및 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우, 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한 설정이나 변경도 가능한지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 건축주가 상가를 건축하여 점포별로 업종을 정하여 분양한 경우 점포의 수분양자나 그의 지위를 양수한 자 또는 점포를 임차한 자는 특별한 사정이 없는 한 상가의 점포 입점자들에 대한 관계에서 상호 묵시적으로 분양계약에서 약정한 업종 제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 타당하므로, 상호간 업종 제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있다고 보아야 하고, 따라서 점포 수분양자의 지위를 양수한 자, 임차인 등이

분양계약 등에 정하여진 업종 제한 약정을 위반할 경우 이로 인하여 영업상 이익을 침해당할 처지에 있는 자는 침해배제를 위하여 동종업종의 영업금지를 청구할 권리가 있다.

- [2] 상가건물이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다)의 규율대상인 집합건물인 경우 분양이 개시되고 입주가 이루어짐으로써 공동관리의 필요가 생긴 때에는 그 당시의 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함한 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 집합건물법 제23조에서 말하는 관리단이 당연히 설립되고, 관리단의 설립 이후에는 집합건물법 제28조의 관리단 규약을 통하여 위와 같은 업종 제한을 새로 설정하거나 변경할 수도 있는데, 이러한 업종 제한에는 기본적으로 수분양자 또는 구분소유자에게 해당 업종에 관한 독점적 운영권을 보장하는 의미가 내포되어 있으므로 이를 사후에 변경하기 위해서는 임차인 등의 제3자가 아닌 수분양자들이나 구분소유자들 스스로의 합의가 필요하다. 다만 관리단 규약의 제·개정을 위한 구분소유자의 의결권 행사는 대리인을 통하여서도 할 수 있고(집합건물법 제38조 제2항), 업종 제한의 변경에 관한 구분소유자나 수분양자의 동意的 의사표시도 마찬가지라고 보아야 하며, 이러한 의결권의 위임이나 대리권의 수여가 반드시 개별적·구체적으로 이루어져야만 한다고 볼 근거도 없으므로, 구분소유자나 수분양자가 임차인 등에게 사전적·포괄적으로 상가건물의 관리에 관한 의결권을 위임하거나 업종 제한 변경의 동의에 관한 대리권을 수여한 경우에는 위 임차인 등이 참여한 결의나 합의를 통한 업종 제한의 설정이나 변경도 가능하다고 할 것이다.

43

집합건물법 제37조 제2항 관련

• 대법원 2008. 3. 27. 자 2007마1734 결정

【판시사항】

- [1] 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정하도록 규정한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제37조 제2항이 강행규정인지 여부(적극) 및 의결권 행사자를 정하는 방법
- [2] 임시관리단집회의 결의 당시 건물 내 전유부분의 공유자로서 전유부분 지분의 과반수를 가지지 못한 자들이 의결권 행사자를 정하지 아니하고 집회에 참석하여 각 공유자의 지분비율에 해당하는 전유부분 면적에 따른 의결권을 행사한 경우, 위 의결권 행사는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제37조 제2항에 위배되어 무효라고 한 사례

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다) 제37조 제2항은 “전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다”고 규정하고 있는바, 이 규정은 집합건물법이 구분소유자들 간의 법률관계를 합리적으로 규율하기 위한 법으로서, 같은 법 제28조 제1항이 “건물과 대지 또는 부속 시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호간의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다”고 규정하고 있는 점에 비추어, 관리단집회의 의결에 있어서 구분소유자의 수가 문제되는 경우 전유부분이 수인의 공유에 속하는 때라도 그 공유자 전원을 하나의

구분소유자로 계산하도록 하는 강행규정이다. 따라서 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 전유부분 지분의 과반수로써 의결권 행사자를 정하여야 하며(또는 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다), 의결권 행사자가 의결권을 행사한 경우 집합건물법 제38조 제1항에 의하여 당해 구분소유자의 수는 1개로 계산되지만 의결권에 대하여는 집합건물법 제37조 제1항에 따라 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 같은 법 제12조에 의하여 당해 전유부분의 면적 전부의 비율에 의한다고 할 것이고, 한편 지분이 동등하여 의결권 행사자를 정하지 못할 경우에는 그 전유부분의 공유자는 의결권을 행사할 수 없으며, 의결권 행사자가 아닌 공유자들이 지분비율로 개별적으로 의결권을 행사할 수도 없다.

- [2] 임시관리단집회의 결의 당시 건물 내 전유부분의 공유자로서 전유부분 지분의 과반수를 가지지 못한 자들이 의결권 행사자를 정하지 아니하고 집회에 참석하여 각 공유자의 지분비율에 해당하는 전유부분 면적에 따른 의결권을 행사한 경우, 위 의결권 행사는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제37조 제2항에 위배되어 무효라고 한 사례.

44

의결권 및 의결정족수 산정 방법

• 대법원 2008. 12. 24. 선고 2008다61561 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물인 상가에서 관리단 규약인 정관을 개정하는 결의를 하면서 각 점포 전유면적 10㎡마다 하나의 의결권(10㎡ 미만의 경우에도 1 의결권)을 부여한 사안에서, 위 결의는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 정한 의결권 산정 방법을 위반한 것이라고 본 사례
- [2] 상가의 업종제한을 둔 기존 관리단 규약의 폐지가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제29조 제1항 후단의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하는지 여부의 판단 기준

【이 유】

상고이유를 본다.

1. 상고이유 제1, 2점에 대하여

가. 원심은, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제23조 소정의 관리단인 원심 공동피고 갈마그랜드프라자상가 자치위원회(이하 ‘소외 위원회’라고 한다)가 2007. 12. 17. 임시총회를 개최하여 관리단 규약인 기존 정관을 폐기하고 위 상가의 업종에 관하여 아무런 제한을 두지 않는 새로운 정관을 채택하는 결의(이하 ‘2007. 12. 17.자 결의’라고 한다)를 할 당시 전유면적의 비율에 따라 10㎡당 1표(10㎡ 이하의 경우 1표)의 의결권을 부여하여 총 의결권 1,257표 중 1,042표의 찬성이

있었으므로 위 결의는 집합건물법 제29조 제1항에서 정하고 있는 정관 개정의 정족수 요건은 물론 당시 소외 위원회 정관에서 정하고 있던 분양 당시 점포수를 기준으로 한 의결정족수 요건도 충족한 것이므로 유효하다고 판단하여, 원고들이 그 이전의 정관이 정한 업종제한 규정에 의하여 독점적 영업권이 있음을 전제로 구하고 있는 이 사건 영업금지 청구를 배척하고 있다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

- 1) 먼저, 집합건물법 제29조 제1항은 관리단 규약의 설정·변경 및 폐지시 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성을 얻어 행하도록 하고 있고, 이는 강행규정이라 할 것이므로 관리단 규약의 성질을 가진 소외 위원회의 정관 개정에는 위 규정에 의한 의결정족수가 충족되어야 할 것이다.
- 2) 그런데 관리단집회에서 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없는 한 집합건물법 제37조 제1항, 제12조가 정한 바에 따라 전유부분의 면적 비율에 의하여야 할 것이고, 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 당시 소외 위원회의 정관이 집합건물법 구분소유자의 의결권 부여에 관한 특별한 규정을 두고 있다고 보이지도 아니하는데(소외 위원회의 당시 정관 제8조 제4항이 점포수를 기준으로 선거권을 부여하는 조항을 두고 있으나 이것이 위 집합건물법 제37조 제1항에 규정된 의결권 부여의 특별규정으로 보이지는 않는다), 원심판결 이유에 의하면, 소외 위원회는 위 결의를 하면서 각 점포 전유면적 10㎡마다 하나의 의결권(10㎡ 미만의 경우에도 1 의결권)을 부여하였다는 것이므로, 위 판시 자체에 의하더라도 그러한 결의는 집합건물법이 정한 의결권 산정 방법을 위배한 것이라 하지 않을 수 없다(원심은 위 10㎡ 단위의 의결권이 전유면적을 기준으로 산정되었다고 설시하고 있으나, 피고 스스로 ‘분양면적’을 기준으로 의결권을 부여하였다고 주장하고 있는

점이나 기록상 전유면적을 기준으로 의결권을 부여할 경우 계산상 원심이 인정한 수만큼의 의결권이 산출되기 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 당시 그 의결권이 원심 판시와 같이 전유면적을 기준으로 부여되었는지도 의문이다).

- 3) 또한, 당시 구 정관을 폐지하고 신 정관을 채택하는 결의에 위와 같이 산정한 의결권 1,257표 중 1,042표의 찬성이 있었다 하여도 그 결의에 찬성한 개별 구분소유자가 누구인지 확인할 수 없는 이상 그와 같은 비율의 찬성이 있었다 하여 곧 구분소유자의 4분의 3 이상이 그 결의에 찬성했다고 단정할 수도 없어, 위 결의가 집합건물법 제29조 제1항이 정하는 구분소유자에 관한 의결정족수를 충족한 것이라고 확정할 수도 없다.
 - 4) 그럼에도 불구하고, 원심은 위와 같은 방식으로 의결권을 부여하여 이루어진 2007. 12. 17.자 결의가 위 각 의결정족수를 충족하였다고 판단하고 있으니, 이러한 원심의 판단에는 집합건물법상의 의결정족수 충족 여부에 대하여 심리를 다하지 아니하거나 채증법칙을 위배하고 집합건물법상의 의결권 산정 방법 및 의결정족수 산정 방법에 관한 법리 등을 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다.
2. 상고이유 제3점에 대하여
- 가. 원심은, 2007. 12. 17.자 결의에 따른 갈마그랜드프라자 상가의 업종제한을 둔 정관규정의 폐지와 업종에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 아니한 새로운 정관의 의결이 구분소유자들의 권리에 영향을 미친다고 하더라도 이는 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미치는 것이므로, 집합건물법 제29조 제1항 후단의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때’에 해당하지 않는다는 이유로 위 결의에 대하여 원고들의 개별 승낙은 필요하지 않다고 판단하고 있다.

나. 그러나 구분소유자들이 규약에 의해 각 점포에서 영위할 영업의 종류를 정하는 것은 특정 점포의 구분소유자에게 그 업종을 독점적으로 운영하도록 보장하는 의미가 내포되어 있는 것이므로 그에 관한 규약을 폐지하고 업종제한이 없는 새로운 규약을 채택한다면 구분소유자가 누리던 기존의 독점적 지위가 박탈되는 결과가 될 것이고, 이 경우 그 개정 규약이 모든 구분소유자들에게 다 같이 적용된다고 하여 그 독자적 지위를 상실함으로써 인하여 개별 구분소유자가 받는 영향까지 동일하다고 볼 수는 없다 할 것이다. 그러므로 원심으로서 위 규약 폐지의 필요성 및 합리성과 그로 인해 각 구분소유자들이 받게 될 이익과 불이익을 비교형량하고 당해 구분소유관계의 실태에 비추어 볼 때 원고들이 입을 불이익이 수인해야 할 상당성 있는 한도를 초과한다고 인정되는지를 심리하여 그것이 집합건물법 제29조 제1항 후단의 ‘일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 때’에 해당하는지 여부를 판단함으로써 원고들의 개별적 동의가 필요한지를 정하였어야 할 것이다.

다. 따라서 만연히 위 규약의 폐지가 모든 구분소유자들에게 동일하게 영향을 미친다고 본 원심의 판단에는 집합건물법 제29조 제1항 후단에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이니, 이 점에 대한 상고이유의 주장 역시 이유 있다 하겠다.

3. 결 론

따라서 원심판결을 모두 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

45

서면결의 요건 중 '구분소유자의 숫자'

• 대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항 본문에서 정한 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산할 때에 한 사람이 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 하는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항 본문은 “이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.”고 규정하고 있는데, 위 서면 결의의 요건을 구분소유자의 수와 의결권의 수로 정함으로써 집합건물에 대하여 인적 측면에서 공동생활관계와 재산적 측면에서 공동소유관계를 함께 고려하여 공정하고 원활하게 이를 유지, 관리하려는 데 입법 취지가 있는 점과 위 규정의 문언이 ‘구분소유자’라고 정하고 있는 점에 비추어 보면 위 규정에서 정한 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산할 때 한 사람이 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다.

46

재건축결의

• 대법원 2010. 10. 14. 선고 2009다95967 판결

【판시사항】

- [1] 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우 일부 동에서 재건축결의의 요건을 갖추지 못하였더라도 나머지 동에서 재건축결의의 요건을 갖추었다면 그 나머지 동에 대하여는 적법한 재건축결의가 성립한 것인지 여부(적극) 및 서면결의의 방법에 의한 재건축결의에서 그 동의를 철회할 수 있는 시기(=재건축결의 성립 전)
- [2] 대규모 재건축 사업에서 신건물의 구분소유권의 귀속이 각 구분소유자 간의 형평에 반하는지 여부를 판단하는 기준

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1, 2점에 대하여

하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우라도 재건축 결의의 요건 충족 여부는 각각의 건물마다 별개로 따져야 하므로, 일부 동에 대하여는 재건축 결의의 요건을 갖추지 못하였지만 나머지 동에 대하여는 재건축결의의 요건을 갖춘 경우 그 나머지 동에 대하여는 적법한 재건축결의가 성립한다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2000다22812 판결, 대법원 2005. 6. 24. 선고 2003다55455 판결 참조). 그리고 서면결의의 방법에 의한 재건축결의에 있어서 재건축결의가 유효하게 성립하기 전까지는 재건축결의에 대한 동의를 철회할 수 있다(대법원 2008. 8. 21. 선고 2007다83533, 2007다83540 판결 참고).

2. 상고이유 제3점에 대하여

대규모의 재건축 사업에 있어서는 신건물의 건축과 관련한 관계 법령상의 규제, 사업부지의 위치 및 형상, 주변 편의시설로의 접근성, 조합원들이 종전에 소유하고 있는 건물의 평형과 대지권 지분의 분포 및 용적률 등을 고려하여 최적의 효율성과 사업성을 발휘하도록 신건물의 배치 및 설계를 하게 되므로, 그 과정에서 각 구분소유자에게 귀속되는 신건물의 구분소유권은 그 위치, 면적, 층수에 차이가 발생하는 것이 불가피한 측면이 있고, 따라서 신건물의 구분소유권의 귀속이 각 구분소유자 간의 형평에 반하는지 여부를 판단함에 있어서는 단순히 각 구분소유권의 위치, 면적, 층수에 차이가 있다는 점만을 고려할 것이 아니라, 그와 같은 차이가 발생하게 된 경위, 신건물의 배치 및 설계상의 합리성 및 경제적 타당성, 조합원들이 종전에 소유하고 있는 구분건물의 평형과 대지권 지분의 분포와 그 권리가격의 크기, 구분소유권 배분방식의 형평성, 각 구분소유권의 재산적 가치에 대한 불균형의 정도, 그 불균형을 줄일 수 있는 다른 방법의 존재 가능성, 불이익을 입은 구분소유자에 대한 적절한 보상 여부, 재건축의 결의나 관리처분계획안 결의시 구분소유권의 귀속 등에 관하여 다수 조합원들이 소수 조합원들에게 부당하게 불이익을 강요하였는지 여부 등 제반 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2006다9842 판결 참조).

47

재건축결의 내용의 변경을 위한 의결정족수

• 대법원 2005. 4. 21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제49조에 의하여 의제된 합의 내용인 재건축 결의의 내용의 변경을 위한 의결정족수
- [2] 재건축 결의의 내용을 변경하는 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제41조 제1항에 의한 서면결의로 가능한지 여부(적극)
- [3] 서면합의에 의한 재건축 결의 내용의 변경이 유효로 되기 위한 요건

【판결요지】

- [1] 재건축 결의에 따라 설립된 재건축조합은 민법상의 비법인 사단에 해당하므로 그 구성원의 의사의 합의는 총회의 결의에 의할 수밖에 없다고 할 것이나, 다만 집합건물의소유및관리에관한법률 제49조에 의하여 의제된 합의 내용인 재건축 결의의 내용을 변경함에 있어서는 그것이 구성원인 조합원의 이해관계에 미치는 영향에 비추어 재건축 결의시의 의결정족수를 규정한 같은 법 제47조 제2항을 유추적용하여 조합원 5분의 4 이상의 결의가 필요하다고 할 것이다.
- [2] 집합건물의소유및관리에관한법률 제41조 제1항은 "이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단 집회의 결의가 있는 것으로 본다."고 규정하고 있고, 재건축의 결의는 같은 법 제47조 제1항에 의하여 관리단집회에서 결의할 수 있는 사항

이므로, 이러한 재건축의 결의는 같은 법 제41조 제1항에 의한 서면 결의가 가능하다고 할 것이고, 나아가 재건축조합은 대체로 그 조합원의 수가 많고, 재건축에 대한 관심과 참여 정도가 조합원에 따라 현격한 차이가 있으며, 재건축의 과정이 장기간에 걸쳐 복잡하게 진행될 뿐만 아니라 재건축 대상인 건물이 일단 철거된 후에는 조합원의 주거지가 여러 곳으로 분산되는 등의 사정이 있음에 비추어, 재건축 결의의 내용을 변경하는 것도 같은 법 제41조 제1항을 유추적용하여 서면합의에 의할 수 있다고 할 것이다.

- [3] [다수의견] 재건축 결의 내용의 변경에 집합건물의소유및관리에관한법률 제41조 제1항을 유추적용할 필요성에 관한 제반 사정들과 같은 법이 서면합의에 의한 관리단집회의 결의를 인정하면서 서면합의의 요건이나 그 절차 및 방법 등에 관하여 아무런 제한을 하고 있지 않은 점에 비추어 볼 때, 의결정족수에 영향을 미칠 우려가 있을 정도의 조합원들의 참여 기회가 원천적으로 배제된 채 서면합의가 이루어지거나 조합원 5분의 4 이상의 자의에 의한 합의가 성립되었다고 인정할 수 없을 정도의 중대한 하자가 있는 등 특별한 사정이 없는 한 서면합의에 의한 재건축 결의 내용의 변경은 유효하다.

48

집합건물법 제48조의 매도청구권

• 대법원 2000. 11. 10. 선고 2000다24061 판결

【판시사항】

- [1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 행사할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축 결의는 각각의 건물마다 있어야 하는지 여부(적극)
- [3] 재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못한 이후에 재건축 결의의 정족수를 완화하는 조항이 신설된 경우, 무효인 재건축 결의나 그에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효로 될 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로 재건축의 결의가 법이 정한 정족수를 충족하지 못하였다는 등의 사유로 무효인 경우에는 매도청구권을 행사할 수 없다.
- [2] 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축 결의는 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우에도 개개의 각 건물마다 있어야 한다.

- [3] 재건축의 결의가 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못하였다면 유효한 재건축의 결의가 있다고 할 수 없고, 그 후 1999. 2. 8. 법률 제5908호로 주택건설촉진법 제44조의3 제7항이 신설되어 '주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의와 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의'를 요하는 것으로 재건축 결의 정족수가 완화되었다고 하더라도 위 조항의 신설로 무효이던 종전의 재건축 결의나 그 재건축 결의에 기한 매도청구권의 행사가 소급하여 유효하게 되는 것은 아니다.

집합건물법 해석사례집

인쇄일 2023년 1월

발행일 2023년 1월

발행처 법무부 법무심의관실

기획·편집 정재민 법무부 법무심의관
석수민 법무부 법무심의관실 검사
모승규 법무부 법무심의관실 전문위원
이승연 법무부 법무심의관실 연구위원

주소 경기도 과천시 관문로 47
정부과천청사 1동
(13809)

전화 ☎(02)2110-3164

팩스 ☎(02)2110-0325