



제429회 국회(정기회)
제6차 법제사법위원회

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈관리단 및 관리위원회 구성에 점유자 참여 방안 마련 등〉
■ 정일영의원 대표발의(의안번호 제8125호)

2025. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	7
3. 관계기관 의견	16

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 정일영의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 2. 13.
3. 회 부 일 : 2025. 2. 14.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 집합건물의 관리위원회 위원을 규약에서 달리 정한 경우를 제외하고는 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의해 선출하도록 규정해 구분소유자가 아닌 임차인 등의 점유자는 관리위원이 될 수 없고, 관리단집회 소집권한 또한 구분소유자에게만 주어져 점유자의 권익 보호가 충실히 이루어지지 못하는 경우가 다수 발생함.

그런데, 집합건물의 실사용자는 대부분 임차인 등의 점유자이며, 구분소유자는 장거리 거주 등을 이유로 관리단집회가 충실히 개최되지 아니하여 관리 소홀 등의 문제가 발생하고 있음. 이에 따라 투명성 제고를 위해 관리인을 감독하는 관리위원회 등에 실사용자인 점유자가 참여할 수 있도록 해야 한다는 의견이 지속적으로 제기되는 상황임.

이에 관리단 설립 및 관리위원회 구성 등에 구분소유자뿐 아니라 점유자가 참여할 수 있도록 함으로써 집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 실점유자의 영업환경 개선 원활화를 위하여 점유자라 하여도 관리단집회의 소집을 요구할 수 있도록 하며, 공용부분 관리 및 관리인

선임과 해임에 관한 사항에 대하여 점유자에게도 의결권을 행사할 수 있도록 하려는 것임(안 제23조제1항, 제24조제2항, 제26조의4제1항, 제33조 및 제34조).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 ㉔관리단의 구성원에 점유자 전원을 포함하도록 하고, ㉕관리인과 관리위원회 구성을 구분소유자 및 점유자를 동수로 구성하도록 하며, ㉖공용부분의 관리(제16조), 관리인 선임(제24조), 관리위원회 설치(제26조의3)에 대하여 임시 관리단집회 소집 청구를 할 수 있는 대상에 “구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 점유부분을 점유하는 자”의 합이 전유부분 총 수의 1/5 이상인 경우를 추가하려는 것임(안 제23조, 제24조, 제26조의4, 제33조 및 제34조).

현행	개정안
제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 <u>전원을</u> 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.	제23조(관리단의 당연 설립 등) ① ----- ----- ----- <u>및 점유자 전</u> <u>원을</u> ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
제24조(관리인의 선임 등) ① (생략)	제24조(관리인의 선임 등) ① (현행과 같음)
② 관리인은 <u>구분소유자일 필요가</u> 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.	② ----- <u>구분소유자 및 점유자</u> <u>를 동수로 구성하여야 하며</u> ----- -----.

③ ~ ⑥ (생략)

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)

① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② ~ ⑤ (생략)

제33조(임시 관리단집회) ① (생략)

② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다.

③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)

① -----
및 점유자 각각 동수로 구성하고---
-----.
-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제33조(임시 관리단집회) ① (현행과 같음)

② 다음 각 호의 정수(定數)에 해당하는 자가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 경우 각 호의 정수는 규약으로 감경할 수 있다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상

2. 관리단집회의 목적 사항이 제16조, 제24조 또는 제26조의3에 관한 것일 때에는 구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자의 합이 전유부분 총수의 5분의 1 이상. 다만, 동일한 전유부분의 구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 동시에 소집청구를 하는 경우에 그 수는 중복하여 계산하지 아니한다.

③ -----

내의 날을 관리단집회일로 하는 소
집통지 절차를 밟지 아니하면 소집
을 청구한 구분소유자는 법원의 허
가를 받아 관리단집회를 소집할 수
있다.

④ 관리인이 없는 경우에는 구분소
유자의 5분의 1 이상은 관리단집회
를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약
으로 감경할 수 있다.

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

② (생략)

<신설>

③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관

-----구분소유자 또는 구분소
유자의 승낙을 받아 전유부분을 점
유하는 자는-----
-----.

④ -----제2항 각
호의 정수에 해당하는 자는-----
-----.
-----.

제34조(집회소집통지) ① -----

-----구분소유자 및 제16조
제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3
제2항에 따른 의결권을 행사할 자(이
하 이 조에서 “구분소유자등”이라 한
다)-----

-----.

② (현행과 같음)

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일
한 전유부분을 점유하는 자가 여럿
인 경우에 제1항의 통지는 제37조제
3항에 따라 정하여진 의결권을 행사
할 자(그가 없을 때에는 구분소유자
의 승낙을 받아 동일한 전유부분을
점유하는 자 중 1인)에게 통지하여야
한다.

④ -----구분소유자등

<u>리인에게</u> 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 <u>구분소유자가</u> 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다. ④ 건물 내에 주소를 가지는 <u>구분소유자</u> 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 <u>구분소유자에</u> 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 (생략)	<u>이 관리인에게</u>----- ----- -----<u>구분소유자등이</u> 소유하거나 점유하는----- -----. -----. ⑤ -----<u>구분소유자등이나</u> 제4항의----- -----<u>구분소유자등에</u>----- ----- ----- -----. -----. ⑥ (현행 제5항과 같음)
---	--

2. 개정안에 대한 검토

가. 관리단 구성원에 점유자 전원 포함

관리단이란, 현행 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”이라 함) 제23조1)에 따라 구분소유 관계가 성립되는 집합건물의 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 당연히 설립되는 단체를 말함. 현행법에 따르면 관리단집회의 결의로 관리인의 선임 및 해임, 관리위원회 위원의 선출, 공용부분의 관리 및 변경, 재건축 등의 사업을 수행할 수 있음.

개정안은 구분소유자가 아닌 자로서 전유부분을 점유하고 있는 점유자 전원이 관리단 구성원이 될 수 있도록 규정함으로써 점유자(세입자)의 의견을 집합건물의 관리에 반영하도록 하려는 취지로, 개정안과 같이 규정할 경우 점유자의 권익이 제고되는 효과가 있을 것으로 보임.

< 개정안의 주요내용 >

구 분	현 행	개 정 안
관리단 구성	구분소유자 전원	구분소유자 및 점유자 전원

1) 제23조제2항에 따른 관리단의 구성에도 점유자를 포함할지 여부에 대한 논의가 필요해 보임.

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

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

현행법은 공용부분의 관리(제16조제2항)²⁾, 관리인의 선임·해임(제24조제4항)³⁾, 정기 회계감사 의무 면제(제26조의2제2항)⁴⁾, 관리위원회 위원의 선출(제26조의4제5항)⁵⁾ 등 점유자⁶⁾에게 영향을 미치는 통상의 관리와 수선에 관한 관리단집회에는 점유자가 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있도록 규정하고 있으나, 각 단서에 따라 구분소유자와 점유자가 달리 정할 수 있도록 하고 있음.

개별 조문에서 통상의 관리와 수선에 관한 일부 관리단집회에 점유자의 참석을 제한적으로 허용한 취지는 관리단의 결의로 결정할 수

-
- 2) **집합건물법 제16조(공용부분의 관리)** ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.
 ② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다.
- 3) **집합건물법 제24조(관리인의 선임 등)** ③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.
 ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 4) **집합건물법 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.
- 5) **집합건물법 제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)** ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.
 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.
- 6) 한편, 현행법상 “점유자”는 “구분소유자의 승낙여부를 불문한 점유자”를 포함하는 개념으로, 현행법 제16조제2항, 제24조제4항 등은 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”로 하여 이를 점유자와 구분하고 있음. 따라서 개정안의 경우에도 이를 “점유자”가 아닌 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”로 수정할 필요가 있을 것임.

있는 다른 내용들은 통상의 관리와 수선을 넘어 건물 공용부분의 변경(제15조 및 제15조의2) 및 재건축(제47조) 등 소유권에 직접 영향을 미칠 수 있는 사항을 포괄하고 있기 때문이다.

개정안은 결의 요건에 관한 규정에 대하여는 개정하고 있지 아니하고, 현행법상 관리단집회의 결의는 집합건물의 각 구분소유자 및 개별조문에 따라 의결권을 행사할 수 있는 자에 의해 행해지므로⁷⁾, 개정안에 따라 관리단의 구성원에 점유자가 포함되더라도 관리단집회에서 결의할 수 있는 권한이 확대되지는 아니하고 현행과 동일할 것으로 보임⁸⁾.

< 현행법상 관리단의 결의사항 >

조항	결의 대상	결의 요건	점유자가 구분소유자 대신 참석하여 의결권 행사 가능 여부
제15조	공용부분의 변경에 관한 사항	구분소유자 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상 결의	
제15조의2	건물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위한 권리변동 있는 공용부분의 변경에 관한 사항	구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 결의	
제16조	공용부분의 관리	통상의 집회결의*	○

7) **집합건물법 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.

8) 개정안과 같이 관리단의 구성원에 점유자를 포함하지 않더라도, 점유자는 관리단집회의 목적사항에 이해관계가 있는 경우 관리단집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있음.

집합건물법 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.

조항	결의 대상	결의 요건	점유자가 구분소유자 대신 참석하여 의결권 행사 가능 여부
제17조의2	수선적립금의 징수 적립	통상의 집회결의	
제24조	관리인의 선임 및 해임	통상의 집회결의	○
제26조의2	정기 회계감사 의무 면제	구분소유자 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상 결의	○
제26조의4	관리위원회의 구성 및 운영	통상의 집회결의	○
제30조	규약의 보관 및 열람	통상의 집회결의	
제31조	관리단의 사무 수행	통상의 집회결의	
제41조	서면 또는 전자적 방법에 의한 결의	구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 결의	
제43조	공동의 이익에 어긋나는 행위의 정지청구	통상의 집회결의	
제44조	사용금지의 청구	구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상 결의	
제45조	구분소유권의 경매	구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상 결의	
제46조	점유자에 대한 인도청구	구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상 결의	
제47조	재건축 결의	구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 결의	
제50조	건물이 일부 멸실된 경우의 복구	구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 결의	
제51조	단지관리단의 사업운영	구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상 결의	

※ 통상의 집회결의요건은 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수를 의미함(제38조).

다만, 현행법에 따르면 관리단은 구분소유자의 권리와 의무를 행사하거나 이행해야 하고⁹⁾, 관리단 또는 관리인으로 하여금 구분소유자에게 수선적립금 및 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 징수 또는 청구·수령하도록 하고 있으며¹⁰⁾, 관리단이 그의 재산으로 채무

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

10) **집합건물법 제17조의2(수선적립금)** ③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

를 전부 변제할 수 없는 경우 구분소유자가 지분비율에 따라 그 채무를 변제할 책임을 지도록 하고 있는바¹¹⁾, 관리단의 구성원에 점유자 전원을 포함하도록 하는 것이 현행법의 체계에 적합한지에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

나. 관리인 및 관리위원회 위원 구성 변경

개정안 제24조제2항 및 제26조의4제1항은 관리인과 관리위원회 위원을 구분소유자와 점유자 동수로 구성하도록 하고 있음. 관리인은 집합건물 공용부분을 관리하고 관리비 등 비용에 대한 처리를 하며 관리단집회의 의결사항을 집행하는 등의 역할을 수행하고¹²⁾, 관리위원회는 이를 감독한다는¹³⁾ 측면에서 점유자를 관리인과 관리위원회 위원에 포함하는 경우 점유자의 권리보호가 강화되는 측면이 있을 것으로 보임.

11) **집합건물법 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.

12) **집합건물법 제25조(관리인의 권한과 의무)** ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

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.

13) **집합건물법 제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능)** ② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

< 개정안의 주요내용 >

구 분	현 행	개 정 안
관리인 구성 ¹⁴⁾	구분소유자일 필요 없음	구분소유자 및 점유자 동수로 구성
관리위원회 위원 구성 ¹⁵⁾	구분소유자 중 관리단집회 결의에 의하여 선출	구분소유자 및 점유자 동수로 구성하고 관리단집회 결의에 의하여 선출

다만, ①현행법에 따르면 관리인의 선임·해임과 관리위원회 위원의 선임·해임에 관한 관리단집회에는 점유자가 참석하여 의결권을 대신 행사할 수 있도록 규정하여 점유자의 권리를 주장할 수 있는 수단을 마련하고 있다는 점¹⁶⁾, ②안 제24조제2항에 따르면 구분소유자나 점유자가 아닌 외부의 전문관리인을 관리인으로 선임할 수 없게 되어 집합건물의 전문적인 관리가 이루어지기 어려울 수 있다는 점, ③구분소유자가 직접 전유부분을 사용하는 경우가 많은 경우 관리인 및 관리

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

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

15) **집합건물법 제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영)** ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단 집회의 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.

16) **집합건물법 제7조(관리위원회의 구성)** ③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의4제1항을 준용한다.

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.

제24조(관리인의 선임 등) ③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

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

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

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.

위원회 위원 구성의 형평성에 문제가 생길 수 있다는 점¹⁷⁾을 고려할 필요가 있다고 보여짐.

다. 점유자의 임시 관리단집회 소집 청구 근거 마련

현행법은 정기 관리단집회와 임시 관리단집회의 소집을 구분하면서 임시 관리단집회의 소집에 대해서는 관리인이 필요하다고 인정하거나 구분소유자 1/5 이상이 관리단집회 소집을 청구하면 관리인이 이를 소집하도록 규정하고 있음¹⁸⁾.

그런데 집합건물을 실질적으로 임차하여 사용하고 있는 점유자들은 관리단집회의 소집을 청구할 수 없어 점유자가 의결권을 행사할 수 있는 공용부분의 관리(제16조제2항), 관리인의 선임·해임(제24조제4항), 정기 회계감사 의무 면제(제26조의2제2항), 관리위원회 위원의 선출(제26조의4제5항)에 있어 공용부분의 관리 등에 불만사항이 있어도

17) 예를 들어, 구분소유자가 10인인 집합건물에 점유자가 1명인 경우 관리인 및 관리위원회 위원의 구성은 개정안에 따르면 구분소유자 1명, 점유자 1명으로 되고, 구분소유자의 수가 늘어날수록 이러한 형평성에 문제가 있을 확률이 큼.

18) 관리인이 없는 경우 현행법 제33조제4항에 따라 구분소유자 1/5 이상이 관리단집회를 소집할 수 있음.

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

② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다.

③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.

④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다.

정기 관리단집회¹⁹⁾까지 기다려야 되는 문제가 있음.

이에 개정안은 공용부분의 관리(제16조), 관리인 선임(제24조), 관리위원회의 설치(제26조의3)와 관련하여 “구분소유자”와 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”의 합이 전유부분 총수의 1/5 이상인 경우 이들이 임시 관리단집회 소집을 청구하면 관리인이 관리단집회를 소집하도록 하고, 구분소유자의 승낙을 받은 점유자들에게도 집회소집통지를 하도록 하며, 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우 의결권을 행사할 자에 관한 사항을 규정하려는 것임²⁰⁾.

< 개정안의 주요내용 >

구 분	현 행	개 정 안
임시관리단 집회 소집 청구요건	- 구분소유자의 1/5 이상 - <추 가>	- 구분소유자의 1/5 이상 - (공용부분 관리, 관리인 선임, 관리위원회 설치) 전유부분 총수의 1/5 이상 구분소유자와 승낙받은 점유자

개정안은 공용부분의 관리나 관리인 선임, 관리위원회의 설치 등에 한정하여 구분소유자의 승낙을 받은 점유자들이 임시 관리단집회 소집을 청구할 수 있도록 함으로써 점유자가 의결권을 실질적으로 행사

19) 집합건물법 제32조(정기 관리단집회) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

20) 또한, 개정안은 관리인이 없는 경우 전유부분 총수 1/5 이상의 “구분소유자”와 “구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”가 관리단집회를 소집할 수 있도록 하고 있음.

할 수 있도록 하여 점유자의 권익이 더욱 충실히 보호될 수 있을 것으로 보임.

다만, 개정안에 따르면 아래 표와 같이 점유자의 의결권 행사 가능 대상과 점유자의 임시 관리단집회 소집 청구 가능 대상이 불일치함.

< 점유자 의결권 행사 대상과 관리단집회 소집 청구 대상 비교 >

조항	주요내용	현행법상 관리단집회에서 점유자 의결권 행사 가능 여부	개정안에 따른 점유자의 임시 관리단집회 소집 청구 가능 대상
제16조	공용부분의 관리	○	○
제24조	관리인의 선임 및 해임	○	○
제26조의2	정기 회계감사 의무 면제	○	×
제26조의3	관리위원회의 설치	×	○
제26조의4	관리위원회의 구성 및 운영	○	×

현행법은 공용부분의 관리(제16조제2항), 관리인의 선임·해임(제24조제4항), 정기 회계감사 의무 면제(제26조의2제2항), 관리위원회 위원의 선출(제26조의4제5항)에 대해 점유자가 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 개정안은 공용부분의 관리(제16조), 관리인 선임(제24조) 외 관리위원회의 설치(제26조의3)에 대해 임시 관리단집회 소집을 규정하고 있는데, “관리위원회의 설치에 관한 사항”은 점유자가 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있는 대상이 아닌

바, 관리위원회 설치에 관한 사항에 대해서도 점유자에게 임시 관리단 집회 소집 청구권을 부여할 것인지 여부와 더 나아가 현행법상 점유자 의결권 행사 가능 대상과 개정안의 점유자 임시 관리단집회 소집 가능 대상을 일치시킬 필요는 없는지에 대한 검토가 필요할 것으로 보여짐.

3. 관계기관 의견

법무부는 집합건물 관리의 투명성을 높이고 점유자의 권익을 보호하고자 하는 개정안의 취지에 공감하나, 관리단 구성원에 점유자를 포함하거나 관리위원회 위원을 구분소유자 및 점유자 동수로 구성하는 경우 구분소유자의 의사에 반하여 구분소유권을 침해하는 결과를 가져올 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

대한변호사협회는 집합건물법은 관리단을 ‘건물의 관리 등을 위해 구분소유자의 권리와 의무를 대신 행사하거나 이행하는 자’라고 규정하고 있고 구분소유자가 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 지불하고 관리단이 자력으로 변제하지 못하는 채무까지 대신 변제할 의무가 있다고 규정하고 있어, 관리단은 점유자의 권리와 의무를 대신

행사할 수 없고 자신의 비용과 분담금을 점유자에게 부과할 수 없는
바, 관리단, 관리인, 관리위원회에 관하여 점유자에게 구분소유자와 같
은 권리를 부여하도록 규정하는 것은 집합건물법의 체계에 맞지 않는
것으로 보여 개정안에 대하여 반대한다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064