



제439회국회(정기회)
제2차 법제사법위원회

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈집합건물 관리인의 수를 1인으로 제한〉

■ 황희의원 대표발의(의안번호 제14047호)

2026. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이 세 진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	10

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 황회의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 11. 10.
3. 회 부 일 : 2025. 11. 11.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 구분소유자가 10인 이상인 집합건물의 경우 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하도록 규정하고 있음.

그런데 현행법상 관리인의 수가 제한되어 있지 않고, 관리인이 선임되면 소관청에 신고만 하도록 규정되어 있어 관리인이 이중으로 선임되는 경우가 발생할 수 있음. 이에 따라 관리인의 책임 소재가 모호해지고 각종 권한 및 업무에 대한 분쟁이 발생하는 사례가 있어 관련 규정의 정비가 필요하다는 의견이 제기됨.

이에 관리인의 수를 1인으로 정하고 관리단집회에서 선임된 관리인이 소관청에 신고한 때에는 해임되거나 임기가 만료되기 이전에는 새로운 관리인을 선임할 수 없도록 규정하여 관리인의 이중선임을 둘러싼 분쟁의 소지를 제거하고자 함(안 제24조제1항 및 제7항).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 집합건물 관리인의 수를 1인으로 한정하고, 선임된 관리인이 소관청에 신고한 후에는 관리인의 임기가 만료된 때, 관리인이 관리단집회 또는 관리위원회의 결의로 해임되거나 법원의 판결로서 해임된 때를 제외하고는 다른 관리인을 선임할 수 없도록 법률에 명시하는 내용임(안 제24조).

현행	개정안
제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. ② ~ ⑥ (생략) <신설>	제24조(관리인의 선임 등) ① ----- ----- ----- 관리인 1인을-----. ② ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제1항에 따라 선임된 관리인이 제6항에 따른 신고를 한 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 다른 관리인을 선임할 수 없다. 1. 제2항에 따른 임기가 만료한 때 2. 제3항에 따른 관리단집회의 결의 또는 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로서 해임된 때 3. 제5항에 따른 청구에 의한 법원의 판결로서 관리인이 해임된 때

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 구분소유자가 10인 이상인 집합건물의 경우 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 의무적으로 선임하도록 하고 있으며, 전유부분이 50개 이상인 집합건물에서는 관리인으로 선임된 자가 그 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 함)에게 신고하여야 함¹⁾.

집합건물에서 관리인은 공용부분의 보존행위, 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위, 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 등을 할 권한과 의무를 가지며²⁾, 현행법 제26조에 따른 보고의무³⁾, 제26조의2에 따른 회계감사를 받

1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

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.

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 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.

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에

을 의무⁴⁾ 등을 가지는데,

그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정하며, 관리인은 원칙적으로 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임되고, 규약으로 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따르며, 부정한 행위나

관한 보고를 하여야 한다.

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.

⑤ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다.

4) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 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.

그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자의 청구에 의한 법원의 판결로 해임될 수 있음⁵⁾.

그런데, 현행법상 관리인 수에 관하여는 명시적인 제한이 없고 단지 선임된 관리인이 그 사실을 소관청에 신고하도록 규정되어 있는바, 이로 인해 하나의 집합건물에 관리인이 이중으로 선임될 여지가 있으며, 이러한 경우 관리인의 지위 및 권한을 둘러싼 각종 분쟁으로 이어질 우려가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 현장의 관리 혼선을 바로잡아 관리인의 단일성을 확보하려는 것으로, 이중선임에 따른 불필요한 사회적 비용과 구분소유자의 피해를 예방하려는 입법 취지는 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안의 실효성을 높이고 법체계상 부작용을 최소화하기 위하여 다음과 같은 점에 대한 면밀한 검토가 요구됨.

첫째, 현행법상 관리인 수에 제한이 없는 것은 집합건물의 규모, 용도(상가, 오피스텔, 공동주택 등), 관리 형태의 다양성을 반영하여 구분소유자들이 규약으로 공동 관리인을 두거나 복수의 관리인을 두어 역할을 분담할 수 있도록 자율권을 부여한 것인바, 집합건물법이 사법(私法)의

5) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조(관리인의 선임 등) ② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

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

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

특별법으로서 사적 자치를 기본 원칙으로 함에 비추어 볼 때 관리인 중복선임에 따른 부작용은 법률로 일률적으로 제한하기보다 현행법 제28조에 따른 규약⁶⁾의 제·개정을 통해 개별 건물의 상황에 맞게 자율적으로 정하도록 하는 방안이 보다 조화로우 수 있을 것으로 보임.

만약 개정안과 같이 입법정책적으로 관리인 수를 제한하더라도, 원칙은 1인으로 하되 개별 건물의 규약으로 달리 정할 수 있도록 예외 조항을 신설하는 방안⁷⁾도 고려해볼 수 있음. 참고로, 유사 입법례인 「공동주택관리법」 역시 공동주택 관리주체의 수를 법률로 직접 제한하는 규정을 두고 있지 않음.

둘째, 집합건물 현장에서 발생하는 관리인 관련 분쟁은 주로 의결정족수 미달, 위임장 위조, 소집절차 하자 등 관리단집회 결의의 하자를 이유로 선임·해임 절차 자체의 효력을 다투는 사안에서 주로 발생하는데⁸⁾, 개정안과 같이 관리인의 수를 1인으로 한정하고 안 제24조제7항 각 호의 어느 하

6) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 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 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 법무부장관은 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 표준규약을 마련하여야 한다.

⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

7) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

8) 대구지법 2022. 10. 6. 선고 2021가합209380 판결

서울지법 2003. 6. 17. 선고 2001가합37809 판결

서울남부지방법원 2010. 6. 4. 선고 2009가합21103 판결

나에 해당하는 경우를 제외하고 다른 관리인을 선임할 수 없도록 규정하더라도 당사자들이 서로 정당한 관리인임을 주장하며 결의의 효력을 다투는 경우에는 개정안의 실효성이 제한적일 수 있음을 고려할 필요가 있음.

참고로, 관리단집회의 결의에 의하여 관리인을 선임·해임하는 경우 현행법은 그 의결정족수에 관하여 특별한 규정을 두고 있지 않으므로 제38조제1항에 따라 구분소유자 및 의결권 과반수의 찬성으로 의결하며⁹⁾, 제41조제1항에 따라 서면 또는 전자적 방법에 의한 경우 구분소유자 및 의결권 4분의 3 이상의 합의로 의결함¹⁰⁾.

셋째, 제24조제6항에 따른 관리인 선임 신고의 법적 성격에 관하여는 형식적 요건만 심사하는 ‘수리를 요하지 않는 신고’로 보는 견해와 실체적 요건까지 심사하는 ‘수리를 요하는 신고’로 보는 일부 하급심 판례¹¹⁾

9) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 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.

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

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회를 소집하여 결의한 것으로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 구분에 따른 의결정족수 요건을 갖추어 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회를 소집하여 결의한 것으로 본다.

1. 제15조제1항제2호의 경우: 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수

2. 제15조의2제1항 본문, 제47조제2항 본문 및 제50조제4항의 경우: 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상

3. 제15조의2제1항 단서 및 제47조제2항 단서의 경우: 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상

③ 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.

④ 제1항 및 제2항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다.

가 병존하는 등 명확한 해석이 확립되어 있지 아니한바, 설령 ‘수리를 요하는 신고’로 보더라도 관리인 선임 결의가 무효인 때에는 행정청의 신고 수리 역시 당연 무효가 되므로¹²⁾ 행정청의 수리 행위가 관리인 선임의 민사상 유효성을 종국적으로 확정하는 효력을 갖는 것은 아님.

그럼에도 불구하고 개정안과 같이 ‘선임 신고’를 기준으로 다른 관리인의 선임을 일률적으로 제한하는 경우, 관리단 결의의 유효성을 둘러싼 실질적 민사 분쟁이 소관청의 신고 절차로 이전되거나 행정신고의 수리를 적법한 관리인 지위의 확정으로 오인할 여지도 있는바, 이러한 점과 함께 관리인의 임기 만료나 해임은 법률상 당연한 지위 소멸 사유에 해당한다는 점 등을 종합적으로 감안하여 해당 규정 신설의 실익 및 타당성을 살펴볼 필요가 있어 보임.

넷째, 안 제24조제1항은 구분소유자가 10인 이상일 때 관리인 1인을 선임하도록 하고, 안 제24조제7항은 ‘제1항에 따라 선임된 관리인이 제6항¹³⁾에 따른 신고를 한 때’에는 각 호의 경우를 제외하고 다른 관리인을

11) 창원지방법원 2023. 6. 22. 선고 2022구합52490 판결

인천지방법원 2023. 11. 2. 선고 2023구합51902 판결

12) 행정청이 관계 법령이 규정한 요건에 맞는지 심사한 후 수리하는 이른바 '수리를 필요로 하는 신고'에 해당한다. 그러나 행정청이 그 신고를 수리하였다고 하더라도, 신고서 위조 등의 사유가 있어 신고행위 자체가 효력이 없다면, 그 수리행위는 유효한 대상이 없는 것으로서, 수리행위 자체에 중대·명백한 하자가 있는지를 따질 것도 없이 당연히 무효이다(대법원 2005. 12. 23. 선고 2005두3554 판결, 대법원 2018.6. 12. 선고 2018두33593 판결 등)

13) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제24조(관리인의 선임 등) 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.

선임할 수 없도록 하고 있음.

그런데 현행법 제24조제6항에 따른 관리인 선임 신고 의무는 ‘전유부분이 50개 이상인 건물’에 한하여 적용되고 있는바, 개정안과 같이 규정할 경우 ‘구분소유자가 10인 이상으로 관리인이 선임되었으나 전유부분이 50개 미만인 집합건물’에 대해서는 안 제24조제7항의 적용 관계가 불명확해질 수 있으므로, 제1항과 제7항 간의 적용 범위 및 연계 방식에 대하여 보다 정밀한 검토가 필요할 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 관리인의 중복선임에 따른 분쟁을 방지하려는 입법취지에는 공감하나, 일률적인 1인 제한은 구분소유자 등의 관리 자율성을 제한할 우려가 있으므로 사적자치 영역인 규약의 제·개정으로써 해소함이 법체계상 적절하지 않은지 검토가 필요하다는 입장임.

또한, 안 제24조제1항에서 관리인을 1인으로 제한하고 있어 별도로 제7항을 신설할 실익이 크지 않아 보이고 ‘선임사실의 신고’ 여부에 따라 조항을 달리 두어 규율을 달리하는 이유에 대해 추가 검토가 필요하며, 제23조제2항에 따른 일부공용부분 관리단과 전체 관리단이 병존하는 경우 각 관리단의 관리인 사이 관계에도 개정안이 적용되는지 여부를 명시할 필요가 없는지 등에 대하여 전반적으로 보완 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064