

글. 김재환_ Kim, Jae-hwan

법무법인 바른 변호사

공동주택의 자치관리와 관리사무소장의 법적 지위

(2015. 4. 1.)

Self-government at the multi-unit dwelling and legal status of the head of management

공동주택의 관리방법과 관련하여, ① 30세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, ④ 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 중 어느 하나에 해당하는 공동주택(건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다)은 입주자대표회의가 자치관리하거나 주택법 제53조에 따라 등록된 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.(주택법 제43조 제1항, 제2항, 제53조, 주택법시행령 제48조 참조)

그리고 이러한 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 자치관리하거나 위탁관리할 것을 요구할 의무를 부담하고(주택법 제43조 제1항), 입주자는 이러한 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며(주택법 제43조 제3항), 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 위와 같은 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 하고(주택법 제43조 제4항 본문, 다만, 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다), 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 하며 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.(주택법 제43조 제5항)

한편, 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르며, 관리방법을 변경하는 경우에도 이와 같다.(주택법시행령 제52조 제1항)

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규



서울대 법대, 동 대학원 법학과를 졸업하였고, 미국 워싱턴주립대 Law School로 연수를 다녀왔다. 제32회 사법시험, 제34회 행정고시(재경직)에 합격하여 사법연수원을 제22기로 수료한 후 1993년부터 인천지방법원을 시작으로 서울가정법원, 영동지원, 홍성지원, 서울중앙지방법원, 서울고등법원 등지에서 판사로 재직하였다. 이후 대법원 재판연구관을 거쳐 대전지방법원, 수원지방법원, 서울북부지방법원 등지에서 부장판사로 재직하였으며, 겸임으로 옥천군, 보령시, 대덕구 등지의 선거관리위원회 위원장과 언론중재위원회 경기중재부장을 역임하였고, 2014년 법관직을 사직하고 법무법인 바른의 파트너 변호사로 활동하고 있다.

민사·형사·가사·행정·조세에 관한 다수의 논문을 발표하였고, 형사소송 전문가로서 <2013년 형사소송법(법문사)>와 <국민참여재판-이론과 실제-(베리북스)>를 출간한 바 있다.

약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성하는데, 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있고(주택법시행령 제50조 제1항), 하나의 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택은 분양전환된 경우를 말한다)에는 먼저 입주한 공구의 입주자 또는 사용자는 입주자대표회의를 구성할 수 있으나 다만 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.(주택법시행령 제50조 제2항)

그런데, 주택법은 자치관리로 공동주택의 관리방법을 정한 공동주택의 경우 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 관리주체로 규정하고 있고[제2조 제14호 (가)목], 주택법을 비롯하여 그 위임에 따른 주택법 시행령, 주택법시행규칙의 여러 조항에서 자치관리기구와 관리주체인 관리사무소장에 관하여 규정하고 있다.

즉, 자치관리기구는 입주자대표회의에 의해 일정한 기술인력 및 장비를 갖추어 구성되고 입주자대표회의의 감독을 받으며(주택법 제43조 제4항, 주택법시행령 제53조 제1항, 제2항 및 별표 4), 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장과 자치관리기구의 직원은 입주자대표회의에 의해 임명된다.(주택법 제55조 제1항, 주택법 시행령 제51조 제1항 제4호, 제53조 제3항 및 제4항, 제72조, 주택법시행령 제53조 제3항에 따라 입주자대표회의는 자치관리기구의 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선임한다) 그리고 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장은 입주자대표회의에서 의결한 공동주택의 관리업무 등을 집행하고 공용부분의 유지·보수 등 업무를 담당한다.(주택법 제55조 제2항, 주택법시행령 제55조 제1항, 주택법시행규칙 제25조, 제32조)

위와 같은 주택법령의 체계 및 내용과 더불어, ① 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 비롯한 그 직원들은 입주자대표회

의와 관계에서 피용자의 지위에 있음을 감안할 때 자치관리기구가 일정한 인적 조직과 물적 시설을 갖추고 있다는 것만으로 단체로서의 실체를 갖춘 비법인사단으로 볼 수 없는 점, ② 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 관리주체인 관리사무소장으로 하여금 그 명의로 공동주택의 관리업무에 관한 계약을 체결하도록 하는 등 일정 부분 관리업무의 독자성을 부여한 것은, 주택관리사 또는 주택관리사보의 자격을 가진 전문가인 관리사무소장에 의한 업무집행을 통하여 입주자대표회의의 내부의 난맥상을 극복하고 공동주택의 적정한 관리를 도모하기 위한 취지일 뿐, 그러한 사정만으로 관리주체인 관리사무소장이라는 지위 자체에 사법상의 권리능력을 인정하기는 어려운 점 등을 종합하면, 주택법에 따라 자치관리로 공동주택의 관리방법을 정한 아파트(공동주택)에 있어서 자치관리기구 및 관리주체인 관리사무소장은 비법인사단인 입주자대표회의의 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속주체로 볼 수 없다. 따라서 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장이 구 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 정한 공동주택의 관리업무를 집행하면서 체결한 계약에 기한 권리·의무는 비법인사단인 입주자대표회의에게 귀속한다고 할 것이고, 그러한 계약의 당사자는 비법인사단인 입주자대표회의라고 보아야 한다.(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다62657 판결 참조)

위 판례는 입주자대표회의의 의결에 따라 아파트(공동주택) 관리사무소장이 관리규약의 관리주체에 의한 계약체결 규정에 근거하여 공용부분인 보육시설에 대하여 임대인 명의를 관리사무소장으로 한 임대차계약을 체결한 후 임대차기간이 만료되자 입주자대표회의가 임차인에게 해당 보육시설의 명도를 구한 사안에 관한 것인데, 입주자대표회의를 임대차계약의 당사자로 볼 수 없다고 판단한 원심(대전지방법원 2014. 8. 18. 선고 2013나9954 판결)과 달리 대법원은 입주자대표회의가 위 임대차계약의 당사자로서 그 계약상 권리를 행사할 수 있다고 판단하였다.