집합건물 관리에 관한 교육

유한회사 장원비씨엠

목 차

- 집합건물이란
- 집합건물 관리 교육에 필요성
- 분쟁 갈등 사례
- 공동주택관리법과 집합건물법 비교
- 관리단
- 관리인(관리단대표)
- 관리위원회
- 관리규약과 관리단 집회
- 관리비
- 판례

집합건물이란

- "1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 구분소유권의 객체가 될 수 있는 경우"에 해당 건물

- 아파트, 아파트형공장, 오피스텔, 연립주택, 다세대주택, 주상복합형태의 건물들 모두 집합건물

공동주택관리법에 의무관리대상 공동주택

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택 **[공동주택관리법 제2조]**

의무관리대상 공동주택

- 의무관리대상 공동주택의 경우 **공적 관리** 필요성이 높기 때문에 특별법적 성격을 갖는 「공동주택관리법」과 [주택관리업자 및 사업자 선정지침]에 규정이 마련되어 있음.

- 그 외 집합건물은 **사적 관리**로 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률]에 의해 관리되고 있지만 **별도 선정지침 같은 특별규정은 없음.**

집합건물 관리에 필요성

- 집합건물의 관리 및 소유에 관한 법률(이하 집합건물법) 규정에 의해 **사적 관리**하고 있는 이런 **오피스텔, 상가** 등 집합건물이 증가함에 따라 관리 **분쟁민원 또한 계속 늘어나고 있습니다**. 집합건물관리에 기준이 되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 집합건물의 구분소유자가 관리단을 구성하여 규약과 관리단집회 결의를 통하여 자체적으로 운영하도록 정하고 있지만 민사특별법인 **「집합건물법」을 알고 이해하기는 쉽지 않습니다.**

분쟁갈등 사례

- 관리단 대표(관리인)

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제24조 제1항 **구분소유자가 10인 이상**일 때에는 **관리단을 대표하고** 관리단의 사무를 집행할 **관리인을 선임**하여야 한다.

관리단 대표= 관리인

분쟁갈등 사례

- 관리단 대표(관리인) 기피 현상

서울경기수도권 인구밀집지역처럼 주차장 수익 등 기타잡수익이 많아 이권이 있는 상가빌딩을 제외.

채무자 역할 책임

대가는 없음.

분쟁갈등 사례

- 관리규약 관련

집합건물법 제28조 제4항과 집합건물법 시행령 제12조에 의거하여 마련해야 하는 **표준관리규약**의 설정·변경 및 폐지 운영에 관한 갈등'

분쟁갈등 사례

- 관리규약 운영

집합건물법 제9조의3 제1항과 제3항에 따라 분양회사는 **관리인이 사무를 개시할 때까지** 관리할 수 있으며, 표준관리규약도 교부할 수 있습니다. 다만, **그 이후 규약 운영은?**

분쟁갈등 사례

관리단 대표 기피현상과

구분소유자 무관심

관리규약을 설정·변경 및 폐지 등

운영할 수 있는 **관리단 소집회의**

를 개최하지 못해 방치 수준

분쟁갈등 사례

- 관리규약 묵시적 승인

집합건물법상 규약은 구분소유자들 사이의 계약으로서의 성질과 함께 단체법적인 '자치규범'으로서의 성질도 가지고 있으므로, 일부 구분소유자가 해당 규약의 존재와 내용을 알면서도 아무런 이의를 제기하지 않고 이를 이행함으로써 구속력을 받아들여 **이를 묵시적으로 승인한 경우에는 정한 내용대로 의무를 부담**하게 될 수 있다.[서울중앙법원 2021. 1.13. 선고 2015가합521820 판결]

분쟁갈등 사례

- 관리비 관련

상가빌딩 등 집합건물은 주거용 공동주택과 다르게 수익형 임대부동산으로 상시 거주하지 않다보니 구분소유자 무관심으로 **관리비 납부율이 저조하여 각종 공과금 체납률이 증가하여 건물기능이 상실 위험**이 증가함.

분쟁갈등 사례

- 관리비납부 의무

관리비는 **관리단 재산 "집합건물"을 기초로 발생**하기 때문에 집합건물법 제17조에 따라 각 공유자는 지분비율에 따라 공용관리비를 부담 해야할 **의무**가 있습니다.

분쟁갈등 사례

- 관리비 징수·업무

각 공유자는 관리비를 납부하지 않는 공유자에 대한 **채권자**이다.

집합건물법 제18조 "공유자가 공용부분에 관하여 **다른 공유자에 대하여 가지는 채권은** 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다."

분쟁갈등 사례

- 관리비에 대한 연대책임

집합건물법 제27조 제1항

관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 **구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다.**

(관리비 성실 납부 공유자에게 피해 우려)

분쟁갈등 사례

- 피해 보상 관련

민법상 관리비 납부 의무 위반은 손해배상 책임이 있기 때문에 **미납관리비 원인으로** 관리비 성실납부 공유자에게 피해를 끼칠 경우 손해배상을 해주어야 함.

분쟁갈등 사례

- 장기수선보수 관련

의무관리대상 공동주택과 다르게 소유자가 부담하는 장기수선적립금(충당금)을 의무적으로 **적립하는 규정이 없어** 건물 노후화로 수선이 필요하는 시설을 보수하지 못해 **시설물 안전사고 문제와 소유자와 점유자(임차인) 사이에 관한 갈등**

공동주택관리법과 집합건물법 비교

1. 관리업자 등에 의한 의무관리 관련

구 분	공동주택관리법	집합건물법
전문적 의무관리	① 준공 후 사업주체관리, ② 자치관리(이 경우 법상의 가구·인력 등 구비 필요), ③ 법 규정 조건을 갖춘 주택관리업자에 의한 위탁관리 ④ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 마련	전문적 의무관리 규정 없음

공동주택관리법과 집합건물법 비교

1. 관리업자 등에 의한 의무관리 관련

구 분	공동주택관리법	집합건물법
일정기간 사업주체의 직접관리	입주예정자의 과반수가 입주 할 때까지 사업주체가 직접관리	관리단 대표가 사무를 개시 할때까지
의무관리대상	공동주택관리법 제2조 제1항 제2호에 해당하는 의무관리대상 공동주택	상가빌딩, 오피스텔 등 단순히 소유자로 구성되는 관리단에 의하여 관리되는 사적 관리를 규정하고 있음.

공동주택관리법과 집합건물법 비교

2. 전문관리

구 분	공동주택관리법	집합건물법
주택관리사 제도	의무관리대상 공동주택에는 주택관리사(보)자격을 갖춘 소장으로 배치하도록 의무화함.	의무배치 규정이 없음.
주택관리업	의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하고자하는 경우는 법상의 요건을 갖추어 행정처에 등록해야 함.	규정 없음.

공동주택관리법과 집합건물법 비교

3. 대표의결기관

구 분	공동주택관리법	집합건물법
대표단의 용어	입주대표회의 의무 규정 구성	관리단 관리위원회 선택적 구성
구성	동별 세대수에 비례하여 선출	구분소유자 전원 관리위원회는 구분소유자 중
대표	입주자대표회의 회장	관리인(관리단 대표) 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출(관리단대표와 별개임)

공동주택관리법과 집합건물법 비교

3. 대표의결기관

구 분	공동주택관리법	집합건물법
기능	관리에 대한 의결	관리에 대한 의결 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무집행을 감독
관리의결	구성원 과반수의 찬성원칙	의결권 과반수의 찬성원칙 관리위원회 재직위원 과반수의 찬성으로 의결

공동주택관리법과 집합건물법 비교

4. 관리비 예치금 및 장기수선적립금

구 분	공동주택관리법	집합건물법
관리비예치금	미납관리비를 대체할 수 있는 계정항목으로 의무부과	규정 없음
장기수선 적립금	① 3년마다 장기수선계획 수립 집행 ② 의무부과적립 ③ 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 500만원 초과공사 집행 ④ 소유자 부담	① 관리단 집회 의결에 따라 부과 결정(의무 규정 없음) ② 소유자 부담 ③ 집행할 경우 소득세법 시행령 제67조에 따라 600만원 초과 공사비용

관리단 이란

집합건물법 제23조 제1항에 의해 **어떠한 조직 행위가 없더라도** 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 구분소유 건물 및 그 대지와 부대시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 구분소유자 단체로서 **당연 설립되는 것**

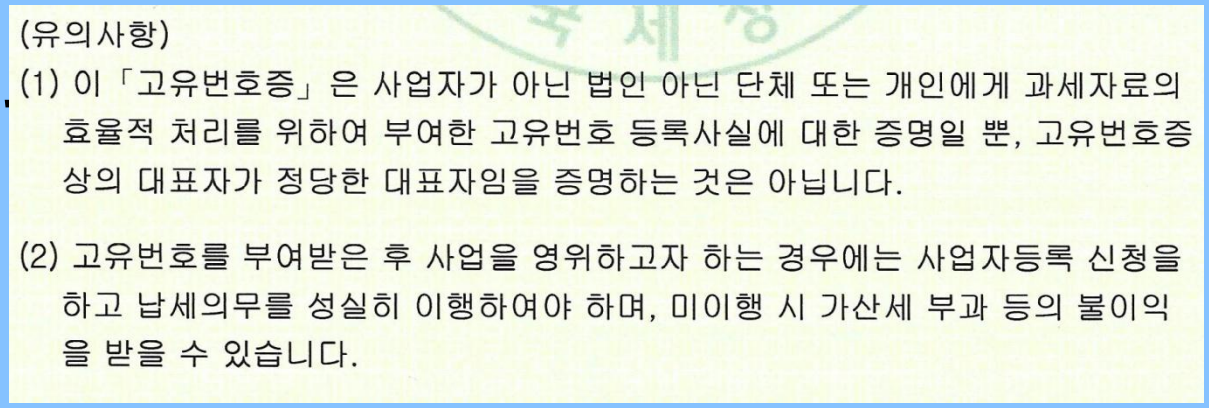
[대법원 1997. 8.29., 97다19625, 판결]

관리단 이란

임차인과 구분소유자 가족은?

관리단 구성원이 될 수 없습니다.

증명방법은



(유의사항)

(1) 이「고유번호증」은 사업자가 아닌 법인 아닌 단체 또는 개인에게 과세자료의 효율적 처리를 위하여 부여한 고유번호 등록사실에 대한 증명일 뿐, 고유번호증상의 대표자가 정당한 대표자임을 증명하는 것은 아닙니다.

(2) 고유번호를 부여받은 후 사업을 영위하고자 하는 경우에는 사업자등록 신청을 하고 납세의무를 성실히 이행하여야 하며, 미이행 시 가산세 부과 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

법 규정은 존재하지 않지만 세무서에서 **세무 편리상** 비영리법인 교부번호증을 발급받거나 사업자등록증을 발급받아 증명할 수 있지만 법적으로 보호는 받지 못합니다.

부가가치세 대상

공동주택은 부가가치세법 시행령 제41조에 따라 면세대상 건물이지만 상가빌딩, 오피스텔 등 집합건물은 부가가치세법 제4조와 이 법 시행령 제18조에 따라 과세대상 건물이며, 재화 또는 용역의 공급 또한 과세대상으로 세금계산서 발행은 의무입니다.

관리인(관리단대표) 이란

법적으로 관리단은 권리능력 없는 사단이라고 하는데, 법인과 유사함. 관리단은 구분소유자들로 구성되는데, 관리인은 구분소유자들의 대표자로 관리단을 대표하고 **관리업무를 수행**하게 함.

관리인(관리단대표) 자격

□ 관리인 자격

집합건물법 제24조 제2항에 따라 구분소유자일 필요가 없다. 규정하고 있어 **관리인의 자격을 제한하고 있지 않지만 규약으로 관리인의 자격을 제한할 수 있음**.

다만, 집합건물법 시행령 제8조는 관리비를 연속하여 3개월 체납한 사람은 자격이 될 수 없음

관리인(관리단대표) 이란

□ 관리회사도 관리인이 될 수 있다.?

규약에 별도의 정함이 없는 한 자격제한은 없지만 이해충돌에 따라 법원은 이와 달리 판단할 수 있음.

관리인(관리단대표) 이란

□ 관리인을 두 명 이상 선출할 수 있나요.?

집합건물법 제24조 제1항에 따라 관리단 대표 수를 제한하지 않고 있음으로 **관리단 대표를 2명 이상 선출할 수 있음**. 다만 계약을 체결하는 경우 규약이나 관리단집회의 결의로 대표권의 범위를 정해야 합니다.

관리인(관리단대표) 이란

□ 임시관리인의 권한은.?

대법원 판결에 따르면 **관리인의 권한과 동일**합니다.

관리인(관리단대표) 이란

□ 관리인의 신고의무.?

집합건물법 제24조 제6항에 따라 전유부분이 50개 이상인 건물에 관리인이 선출되는 경우 지자체에 신고하도록 규정하고 있음.

역으로 선출되지 않을 경우는?

관리위원회 란

관리인의 사무 집행을 감독하는 기관으로 규약으로 정하는 바에 따라 둘 수 있는 **임의기관**이며, **규약의 규정 없이** 관리단집회의 결의만으로 관리위원회를 설치하게 되면 집합건물법상 권한을 갖는 기관으로 인정받을 수는 없고 관리단의 자치심의기관에 불과합니다.

관리위원회 란

1. 관리위원회 자격

○ 집합건물법 제26조의4 제1항에 따라 구분소유자 중에서 관리단집회 결의에 따라 선출한다.

○ 집합건물법 시행령 제8조에 따라 결격사유가 없는 자

관리위원회 란

구분소유자 가족과 임차인은 관리위원회 위원이 될 수 있는지?

선출될 수 없습니다.

관리위원회 란

○ 관리인은 관리위원 겸직은?

집합건물법 제26조의4 제2항에 따라 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 **관리위원회의 위원이 될 수 없다.**

○ 관리인은 관리위원회 위원장 겸직은?

관리위원회 위원장이 될 수 없습니다.

관리위원회 란

관리위원회 위원장 선출 방법

규약으로 정함이 없는 경우에는 관리위원회

위원장은 **원칙적으로 관리단 집회**

에서 선출됩니다.

관리규약

관리규약

관리에 관한 사적규범으로, 집합건물법 제28조 제4항에 따라 법무부장관은 표준규약을 마련하고 지자체는 이 표준규약을 참고하여 마련하여 보급해야 한다.

관리규약

- **제12조(표준규약)** 법 제28조제4항에 따라 법무부장관이 마련해야 하는 표준규약과 같은 조 제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 마련해야 하는 지역별 표준규약에는 각각 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2023. 9. 26.>
- 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**

[집합건물법 시행령 제12조]

관리규약

최초 배포자.

분양자

분양자는 집합건물법 제9조의3 제2항에 의거하여 집합건물법 제28조 제4항과 제5하에 따라 지역별 표준관리규약을 참고하여 분양을 받을 자에게 제공해주여 합니다. **[개정2023.3.28]**

관리규약

설정·변경 및 폐지에 관한 운영은?

관리단 집회

집합건물법 제29조 제1항에 따라 관리단집회에서 구분소유자의 4분의3 이상 및 의결권의 4분의3 이상의 찬성을 얻어서 운영합니다.

관리비

전용관리비

입주가 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용 [대법원 2006.6.29., 선고 2004다3598, 판결]

관리비

공용(공동)관리비

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 비용** [대법원 2006.6.29., 선고 2004다3598,판결]

관리비

예를 들어

수자원공사에서 공급 해당 집합건물에 수돗물을 공급하고 한 장의 청구서로 부과 청구할 경우에 전용 호실에서 사용되는 요금은? **공용(공동)요금**

관리비

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 3] 관리비 항목의 구성 명세(제22조제1항 관련) 관리비 항목 구성 내역

□일반관리비

가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험 료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비

나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사 무에 직접 드는 비용

다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등

라. 피복비

마. 교육훈련비

바. 차량유지비: 연료비, 수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 드 는 비용

사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비 및 그 밖에 관리업무에 드는 비용

□ 청소비

가. 용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 드는 비용

□ 경비비

가. 용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 드는 비용

□ 소독비

가. 용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 소독용품비 등 소독에 직접 드는 비용

□ 승강기유지비

가. 용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공공용으 로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.

관리비

□난방비 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액

□급탕비 급탕용 유류대 및 급탕용수비

□수선유지비

가. 보수용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 자재 및 인건비

다. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 임차인의 주거생활의 편익을 위하여 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용

□지능형 홈 네트워크 설

가. 용역인 경우: 용역금액

나. 직영인 경우: 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 비 유지비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 드는 비 용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함 한다

관리비

- 관리비는 관리단의 재산을 대상으로 발생하는 비용으로 구속력이 강한 책임비용입니다.
- 그래서 집합건물법 제17조 의거하여 **의무비용**으로 규정함.

관리비

- 성실 납부 구분소유자와 미납 구분소유자 관계

채권자와 채무자 관계

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

관리비

- 점유자(임차인) 관리비를 납부하지 않을 경우

구분소유자 연대책임

관리단은 소속 구분소유자를 대신하여 해당 호실 점유자(임차인)에게 관리비징수·업무를 수행하고 **있지만 만약 관리비를 납부하지 않고 점유를 해제할 경우** 해당 **구분소유자가 미납관리비에 대한 연대책임으로 납부해야할 의무**가 있습니다. 그 이유는 임대차계약 이해당사자는 해당 소유자와 점유자이기 때문에 예컨대 임대료를 받지 못할 경우 청구권 행사 당사자는 임대인이기 때문입니다. 따라서 미납관리비에 대한 청구권 행사 당사자는 해당 호실 구분소유자입니다.

관리비

- 관리비 내역이란?

예컨대, 월 관리비가 10만원 청구되었다 가정하면, 이 10만원에 대한 내역서를 지칭합니다. 예를 들어 일반관리비, 청소비, 수선유지비, 전용공용전기요금, 전용공용수도요금 등 각각 부과청구비용에 대한 내역서를 말합니다.

관리비

- 상세 관리비 내역이란?

관리비 내역에서 한발 나아가 해당 집합건물에 회계연도(회계 당월)에 부과 청구된 각 항목별 비용에 대한 내역서를 지칭합니다.

집합건물법

제26조의2(회계감사) ① **전유부분이 150개 이상**으로서 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.

③ **전유부분이 50개 이상 150개 미만**으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 **구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우**에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

집합건물법 시행령

제6조의2(회계감사대상 건물의 범위)

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**

관리단 당연설립 판례

[대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결]

- **【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 해당하는 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 구분건물들과 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 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체***이고, 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 과반수로써 의결권 행사자를 정하거나 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다.

공용관리비 판례

[대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598 판결]

- **【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 적정한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 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 비용***은 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.

관리단연대책임 판례

[대법원 1997. 8. 29. 선고 97다19625 판결]

- **판결요지】**
- [1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제23조 제1항에 의한 집합건물의 관리단은 어떠한 조직행위가 없더라도 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 구분소유 건물 및 그 대지와 부대시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 구분소유자 단체로서 당연히 성립되는 것이고, 그 관리단이 실제로 조직되어 자치적 관리를 시작한 이상 구분소유 건물의 관리에 관한 권한 및 책임은 종국적으로 동 관리단에 귀속되고, 만일 관리단이 그의 재산으로 채무를 완제할 수 없는 때에는 같은 법 제27조 제1항에 의하여 구분소유자는 규약으로써 그 부담 부분을 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분의 면적의 비율에 따라 결정되는 공유지분의 비율로 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다.

  [2] 집합건물의 분양 후 관리단 창립총회를 통하여 관리단이 구체적으로 조직되어 자치적 관리를 시작하면서 편의상 그 동안 관리를 맡아왔던 분양회사에게 그 관리를 위탁하였다고 할지라도 건물의 관리에 관한 권한 및 책임은 종국적으로 관리단에 귀속한다고 보아야 하므로, 분양회사가 연체한 가스사용료 채무에 대하여 위 관리단이 가스공급회사에 사용자 변경 신청은 하지 않았다고 할지라도 도시가스공급규정에 의해 새로운 가스사용자로서 분양회사의 가스회사에 대한 가스사용자로서의 가스공급장치에 관한 권리·의무를 승계함으로써 장차 그 건물의 가스 사용으로 인하여 발생할 사용료의 납부의무를 부담하게 되었다고 볼 것이고, 또한 위 ***관리단이 사용료 납부 채무를 그의 재산으로 완제할 수 없는 때에는 구분소유자들이 특별한 사정이 없는 한 각기 공유지분의 비율로 동 채무를 변제할 책임을 지게 된다고 한 사례.***

관리위탁회사 판례

[대법원 2022. 5. 13. 선고 2019다229516 판결]

- **【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 관리위탁계약에서 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 소송당사자가 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).