

# 집합건물법상 관리비 측면의 구분소유권 침해에 관한 소고\*

A Study on the Divided Ownership Infringement of Maintenance Fee Aspect from Aggregate Building Act

전 장 헌\*\*

Jun, Jang Hean

## 目次

- |                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| I. 서론                       | 3. 검토                                 |
| 1. 연구배경 및 목적                | IV. 집합건물법상 관리비 측면의 구분 소유권 침해에 대한 개선방안 |
| 2. 연구범위 및 방법                | 1. 문제의 제기                             |
| 3. 선행연구의 검토                 | 2. 관리비에 대한 개정 발의안                     |
| II. 집합건물법상 관리비의 의의 및 법적성질   | 3. 학설 및 판례의 경향                        |
| 1. 의의                       | 4. 개선방안                               |
| 2. 법적성질                     | V. 결 론                                |
| III. 집합건물법상 체납관리비 승계에 대한 검토 | <abstract>                            |
| 1. 문제의 제기                   | <참고문헌>                                |
| 2. 학설 및 판례의 경향              |                                       |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study in the divided ownership infringement of maintenance fee aspect from aggregate building act is that by studying the improvements legislative theory and interpreting theory to the divided ownership infringement of maintenance fee from aggregate building act, taken legal stability and the protecting of division ownership holder of maintenance fee.

#### (2) RESEARCH METHOD

The methodology is to analyze and investigate major literature and supreme court precedents and case law in order to suggest any legislative problems and improvement plans.

\* 본 논문은 한국부동산학회의 2018년 전반기 전국학술대회에서 발표, 집중토론을 거쳐 완성도를 높였습니다.

\*\* 주 저 자 : 단국대학교 법정대학 법무행정학과, 학과장, 교수, 법학박사, homekorea2004@yahoo.co.kr

▷ 접수일(2018년 5월 14일), 게재확정일(2018년 12월 11일) \*2018년 전반기 한국부동산학회 전국부동산학술대회 발표 논문

### (3) RESEARCH FINDINGS

This study suggests the new interpreting theory and improvements legislative theory is necessary in order to protect of divided ownership infringement of maintenance fee aspect from aggregate building act. Therefore, in the case of aggregate building , it is necessary to protect the rights of the divisional owners in the legislative way of granting the authority to oversee and expand the public regulation.

## 2. RESULTS

This study proposed that legislative improvement plan is necessary in order to protect the rights of division ownership holder by Clause “custodian can be elected or dismissed by assembly resolution in accordance with the 3 in this Article 23 of aggregate building act”, and this clause must delete “custodian can be elected or dismissed by assembly resolution in accordance with the agreement rule”, so as to protect on the infringement of division ownership rights. So that the rights of both parties are fairly protected and the divided ownership’s maintenance fee should be protected.

## 3. KEY WORDS

- Divided Ownership, Maintenance Fee, Aggregate Building Act, Common Area, Succession of Maintenance Fee.

---



---

## 국문초록

---

아파트 등 집합건물은 단독주택과 달리 전용부분뿐만 아니라 공용부분이 존재하고 이러한 전용부분과 공용부분의 관리에 대해서는 상당한 관리비가 발생하게 된다.

그런데 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택과 달리 집합건물법에 따른 집합건물은 관리비 등을 구체적으로 규율하거나 집합건물을 감독하는 규정이 없어 분쟁에 대한 실질적인 해결방안을 제시하지 못하고 있어 관리비를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제로 구분소유자의 권리를 심각하게 침해하고 있다.

그리고 전 소유주가 연체된 관리비가 수천만 원이 되는 경우도 있는데 선의 제3자에게 자신이 사용도 하지 않은 연체된 관리비를 부담케 한다는 것은 일반인의 법 감정으로도 이해할 수 없는 논리로 분쟁의 소지를 낳게 하는 원인이 되고 있다. 그래서 전원 합의체 판결에 의하여 전 소유자의 체납 관리비중 공용관리비는 승계해야 하지만 전용관리비는 승계하지 않는 것으로 판시하였다. 그러나 이러한 전원합의체 판결이 나왔음에도 불구하고 다른 결론을 요구하는 소송이 지속적으로 제기되고 있고 학설과 판례의 견해가 심각하게 대립하고 있다.

따라서 본 연구에서는 관리비 체납에 따른 특별승계인의 승계여부에 대한 학설과 판례의 경향을 검토하고 이어서 집합건물법상 관리비 측면의 구분소유권자에 대한 권리침해를 개선하기 위하여 현행법 체제에서 보호수단으로 논의할 수 있는 해석론적인 방안과 입법론적인 개선방안을 연구하고자 한다.

**핵심어 : 구분소유자, 관리비, 집합건물법, 공용부분, 관리비승계**

---



---

## I. 서론

### 1. 연구배경 및 목적

최근 상가·오피스텔 등 집합건물의 관리비가 지나치게 높고 그 운용이 불투명하다는 민원이 계속 발생하고 있다.<sup>1)</sup> 그리고 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택과 달리 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하에서는 ‘집합건물법’이라 칭한다)에 따른 집합건물은 관리비 등을 구체적으로 규율하거나 집합건물을 감독하는 규정이 없어 분쟁에 대한 실질적인 해결방안을 제시하지 못하고 있어 관리비를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제로<sup>2)</sup> 구분소유자의 권리를 심각하게 침해하고 있다.

더구나 전 소유주가 연체된 관리비가 수천만원이 되는 경우도 있는데 이러한 사실도 모르는 선의 제3자에게 자신이 사용도 하지 않은 연체된 관리비를 부담케 한다는 것은 일반인의 법 감정으로도 이해할 수 없는 논리로 분쟁의 소지를 낳게 되는 원인이 되고 있다. 그래서 전원 합의체 판결<sup>3)</sup>에 의하여 전 소유자의 체납 관리비중 공용관리비는 승계해야 하지만 전용관리비는 승계하지 않는 것으로 판시하였다. 그러나 이러한 전원합의체 판결이 나왔음에도 불구하고 다른 결론을 요구하는 소송이 지속적으로 제기되고 있고<sup>4)</sup> 학설과 판례의 견해도 심각하게 대립하고 있다.

따라서 본 연구에서는 집합건물법상 규율되는 법률관계 중 특히 문제가 많이 되고 있는 관리비 측면의 소유권 침해에 대하여 해석론적인 방안과 입법론적인 개선방안을 연구함으로써 구분소유자의 권리를 보호하고 법정안정성을 기하는데 연구목적을 두고자 한다.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구에서는 집합건물법상 관리비 측면의 구분소유권 침해에 대한 문제점과 개선방안을 고찰하기 위하여 우선 관리비에 대한 의의와 법적성질을 간략히 살펴본다. 그리고 집합건물법상 분쟁의 주류를 이루고 있는 관리비 체납에 따른 특별승계인의 승계여부에 대한 학설과 판례의 경향을 검토하고 이어서 집합건물법상 관리비 측면의 구분소유권자의 권리침해를 개선하기 위하여 현행법 체제에서 보호수단으로 논의할 수 있는 해석론적인 방안과 입법론적인 개선방안을 연구의 범위로 하였다.

그리고 연구방법은 국내의 주요문헌과 대법원 판례를 논증·분석함으로써 제도상의 문제점에 대한 효율적인 해석방안과 입법론적인 개선방안을 조명하는 연구방법을 택하였다.

## 3. 선행연구의 검토

관리비에 대하여 그간 학계의 선행 연구는 일반적으로 공동주택에 해당하는 건물을 대상으로 “적정한 관리비란 건축물과 설비의 물리적, 기능적 상태가 내용연수까지 유지될 수 있도록 관리함에 있어서 지출되는 비용이라 할 수 있으며 대기업이 투자기구 오피스텔보다 관리비용이 많이 지출된다”는 점<sup>5)</sup>, “관리비를 구성하는 항목 중 개별사용료는 계절에 따른 변동이 크다는 점<sup>6)</sup>, “생활수준이 높은 지역의 아파트 관리비가 높게 나타난다”는 점<sup>7)</sup> 등의 연구가 있었고, 집합건물에 대한 연구는 많이 없으나 “집합건물법상 제28조 3항의 구분소유자를 반드시 규약 제정당시의 구분소유자로 한정할 필요가 없기 때문에 관리규약상 체납관리비를 특별승계인이 승계하

1) 최명길의원 등 14인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 2005405호, 2017.2.2.

2) 이원욱 의원 등16인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 2000234호, 2016.6.14.

3) 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결.

4) 대표적인 판례가 서울남부지법 2004.8.19. 선고 2004나1177 판결; 이준현, “전소유자가 체납한 관리비에 대한 집합건물 특별승계인의 책임”, 인권과 정의, 대한변호사협회, 2006, 통권358호, p. 84에서 재인용.

5) 양영준·임병준, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012.12, 제51집, p.223.

6) 박기호, “공동주택 관리비 결정요인 분석: 다수준 중단분석”, 국토연구, 국토연구원, 2017, 제93권, p.169.

기로 하는 규정은 유효한다”는점<sup>8)</sup> 그리고 “연체된 관리비 채권에 대한 집합건물 관리비 공시증서교부 발급”<sup>9)</sup> 등에 대한 개선방안으로 연구를 하고 있으나 아직도 집합건물에 대한 관리비에 대한 분쟁은 끊이지 않고 있다.

특히 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택과 달리 집합건물은 관리비 등을 구체적으로 규율하거나 집합건물을 감독하는 규정 등이 없어 분쟁에 대한 실질적인 해결방안을 제시하지 못하고 있다. 그래서 관리비를 둘러싼 각종 비리 및 분담금 횡령 등의 문제가 심각하게 발생하고<sup>10)</sup> 학설과 판례도 대립하고 있다. 따라서 본 연구는 기존의 연구와는 차별하여 이에 대한 새로운 해석론과 입법론적인 개선 방안을 연구하고자 한다.

## II. 집합건물법상 관리비의 의의 및 법적성질

### 1. 의의

집합건물법은 관리비에 대한 규정을 따로 명확히 두지 않고 집합건물법 제17조에서 “각 공유자가 규약에 달리 정한 바가 없으며 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용을 부담한다고 규정하고 있고, 동법 제12조에서는 “각 공유자의 지분은 각자가 가지는 전유면적의 비율에 의한다”고 규정하여 관리비에 대한 설정기준은 전유부분의 바닥면적에 의하여 산정한다. 그리고 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항중 이법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로서 정할 수 있기

때문에(집합건물법 제28조), 이 규정들을 근거로 관리비의 의의를 살펴보면 관리비란 규약 또는 집회결의에 의하여 관리단 등이 일정기간 동안 각 구분소유자에게 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 비용을 위하여 청구하는 금전채권을 의미한다고 볼 수 있다.<sup>11)</sup>

그리고 관리비의 구체적 금액은 관리 규약 중에서 정하는 경우가 많지만 관리규약으로 규정하는 경우에는 추후 변경을 하고자 경우 관리단 집회에서 구분소유자 4분의 3이상 및 의결권의 4분의 3이상의 찬성을 얻어야 개정을 할 수 있다(집합건물법 제29조1항). 그러나 규약으로 규정하지 않고 관리단 집회에서 결의에 의하는 경우에는 과반수의 찬성으로 결정할 수 있다(집합건물법 제16조제1항). 그러므로 추후 관리비에 대한 개정을 할 필요가 있을 때는 규약으로 규정하지 않고 통상의 집회결의로 결정하는 것이 더 좋을 수가 있다.

### 2. 법적성질

관리비는 집합건물의 관리단 등이 집회결의나 관리규약상에 의하여 일반관리비, 장부기장료, 위탁수수료, 화재보험료, 청소비, 수선유지비 등 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 유지·관리해야 할 필요에 의해 일률적으로 지출되지 않으면 안 되는 성격의 비용과 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용을 각 구분소유자에게 청구할 수 있는 금전채권으로<sup>12)</sup> 채권적인 법적성질을 가지고 있다.

이와 같은 관리비에 대하여 판례는 “특별승계인이 채납된 공용부분 관리비를 승계한다고

7) 허재완·이정연, “공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석-서울지역 아파트를 중심으로-”, 도시행정정보, 한국도시행정학회, 2001, 제24집 제2호, pp.173-185.

8) 윤진수, “2006년도 주요 민법 판례회고”, 서울대학교 법학, 서울대학교 법학연구소, 2007, 제48권제1호, p.402.

9) 최명순·이춘원, “특별승계인의 연체관리비에 대한 책임”, 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2012, 제9권, p.133.

10) 이원욱 의원 등16인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2000234, 2016.6.14.

11) 임정평, 한국 부동산 민법과 통일후 법률정책, 법률문화비교학회, 2003, pp.455-462.

12) 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598,3604 판결

하여 전 구분소유자가 관리비 납부를 연체함으로써 인해 이미 발생하게 된 법률효과까지 그대로 승계하는 것은 아니다”고 하여 관리비 납부를 연체할 경우 부과되는 연체료는 일종의 위약벌의 법적 성질을 가지는 것으로 특별승계인에게 승계되지 않는 것으로 보고 있다.

### Ⅲ. 집합건물법상 체납관리비 승계에 대한 검토

#### 1. 문제의 제기

집합건물의 구분소유자가 관리비를 체납한 상태에서 집합건물이 경매로 진행된 경우 이러한 사실을 알지 못하고 낙찰을 받은 낙찰자(매수인)가 그의 의사와 관계없이 전 소유자가 체납한 관리비를 승계해야 하는가 하는 문제는 지속적으로 논란이 되어 왔다.<sup>13)</sup> 그러다가 대법원 전원 합의체 판결<sup>14)</sup>에 의하여 전 소유자의 체납 관리비 중 공용관리비는 승계해야 하지만 전용관리비는 승계하지 않는 것으로 판시하였다. 그러나 이러한 전원합의체 판결이 나왔음에도 불구하고 다른 결론을 요구하는 소송이 지속적으로 제기되고<sup>15)</sup> 여전히 구분소유자의 특별승계인이 체납관리비를 승계해야 한다고 주장하는 긍정설과 부정설로 학설과 판례의 견해가 심각하게 대립하고 있다.

#### 2. 학설 및 판례의 경향

##### 1) 전부승계설

전부승계설은 “체납관리비를 특별승계인이

승계하지 않는다면 사실상 그 징수가 어려워지며 공용부분 관리비와 전용부분 관리비를 구분하기가 어렵고 집합건물법상 제28조 3항의 구분소유자를 반드시 규약 제정당시의 구분소유자로 한정할 필요가 없기 때문에 관리규약상 체납관리비를 특별승계인이 승계하기로 하는 규정은 유효한다”는<sup>16)</sup> 점, “다수의견과 같이 전 입주자의 체납 관리비 중 공유부분에 관한 것만 특별승계인에게 승계된다고 보는 경우, 전 소유자로부터 전용부분에 관한 체납 관리비의 징수가 사실상 불가능하여 그 부담이 관리비의 상승 등을 통하여 다른 구분소유자들에게 전가된다는 현실적인 문제도 발생한다”는<sup>17)</sup> 점 등을 이유로 기본적으로 집합건물법 제28조와 제42조의 규정을 근거로 연체된 관리비는 전용부분이나 공용부분이나 관계없이 모두 특별승계인에게 승계된다고 보는 견해이다.

##### 2) 승계부정설

승계부정설은 대법원 전원합의체 판결의 반대견과 같은 입장으로 “전 소유자가 체납한 관리비는 그것이 공용부분에 속하는 것인지 아니면 전용부분에 속하는 것인지 묻지 않고 구분소유자의 특별승계인에게 승계되지 않으며 그 결과 체납된 관리비는 이를 징수하지 못한 관리단(관리 주체)의 부담으로 돌아가야 하며 집합건물법 제18조는 공시제도를 결여하고 있는데 이를 확대해석하여 구분소유자의 특별승계인에 대하여 관리비 채무를 부담지우는 규정이라고 보는 것은 그 규정의 입법 취지에 맞지 않는다”<sup>18)</sup>는 점, “당해 건물을 특정승계 하였다는 이유만으로 승계인에게 체납 관리비 채무의 승계를 인정하는 것은 관리비채권의 추심위험을 안이하게 전가하고 관리비 채권은 관리단이 체납 구분소유자에게 갖는 인적채권으

13) 이준현, 전계논문, p.83.

14) 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결.

15) 대표적인 판례가 서울남부지법 2004.8.19. 선고 2004나1177 판결; 이준현, 전계논문, p. 84에서 재인용.

16) 윤진수, “2006년도 주요 민법 판례회고”, 서울대학교 법학, 서울대학교 법학연구소, 2007, 제48권제1호, p.402.

17) 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결로 별개 의견.

18) 이준현, 전계논문, p.102.

로 공시되지도 않는다”는 점<sup>19)</sup> 등을 근거로 기본적으로 집합건물법 제27조에 따라 관리단이 연체된 관리비에 대하여 책임을 부담하며 전 소유자가 체납한 관리비는 승계하지 않는다는 입장이다.

### 3) 부분승계설(공용부분승계설)

제한적 승계설은 대법원 전원합의체 다수의견과 같은 견해로 “집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 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 집합건물법 제18조에서 특별규정을 두고 있다”는 점<sup>20)</sup> 근거로 특별승계인은 전 입주자의 체납 관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다는 입장이다.

## 3. 검토

전부 승계설의 견해 중 “체납관리비를 특별승계인이 승계하지 않는다면 사실상 그 징수가 어렵다”고 주장하고 있는데 그렇다고 본인이 사용하지도 않은 관리비를 부담케 하는 것은 사적자치의 원칙과 신의성실의 원칙에도 반하며 이런 경우 전 소유자는 관리비를 고의적으로 납부하지 않을 뿐만 아니라 전용부분에 대한 난방, 온수 등을 일부러 많이 사용하고 파산 신청을 하고 도주할 우려도 있다. 그리고 전부 승계설의 견해는 비록 대다수 입주자의 이익을 보호하기 위해 관리비를 효율적으로 징수할 필

요성이 있다고 하더라도 특별승계인의 선의·악의를 불문하고 전입주자의 체납관리비를 승계시키는 것은 구분소유권자의 재산권을 지나치게 침해하는<sup>21)</sup> 문제가 있다.

그리고 부분승계설은 집합건물법 제18조에 관리단이 공유자에 포함될 수 있는 근거는 민법 제266조의 공유자의 관리비청구권에 기초하여 부여된 것이므로 관리단은 집합건물법상 채권을 행사할 수 있는 준 공유자의 지위를 갖는다<sup>22)</sup>고 하고 있으나 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하며(집합건물법 제10조 제1항) 관리단은 구분소유자에게 인정되는 공용부분에 대한 지분권, 사용권, 의결권이나 공용부분에 관리비 기타 의무를 부담하거나 이익을 취득할 권리도 인정하지 않고 있으므로 관리단은 공유자에 속하지도 않는다.<sup>23)</sup> 이와 같이 부분승계설이 주장하는 견해는 집합건물법 제18조의 입법적 타당성을 대부분 상실하고<sup>24)</sup> 관리비에는 공용부분과 건물의 대지나 전유부분의 관리에 소요되는 경비 부분도 포함되는 등 각종의 것이 포함되어 있어, 이를 공용부분에 속하는 것으로 명확하게 구분 짓기는 대단히 어려운 문제가 있으며<sup>25)</sup> 체납된 관리비에 대한 채권은 대인적인 채권적 권리이므로 당사자에게만 주장할 수 있는데도 불구하고 명확한 법의 규정도 없이 이러한 사실을 모르는 특별승계인에게 주장할 수 있도록 대항력을 인정하는 것은 법정안정성을 저해하는 문제가 있다.

그러므로 전소유자의 관리비 연체에 따른 승계를 인정하지 않게 하는 방안으로는 우선 구분소유자가 장기간 체납을 하고 있는 경우 기본적으로 장기간의 관리비 체납은 공동이익에 반

19) 최창열, “구분소유건물의 연체관리비에 대한 특별승계인의 책임”, 비교사법, 한국비교사법학회, 2014, 제21권4호, p.1694.

20) 박태신, “집합건물의 관리비에 관한 연구”, 집합건물 법학, 한국집합건물법학회, 2008.6, 제1권, p. 63; 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결 다수의견.

21) 전장현, 부동산경매의 투자와 함정, 동방문화사, 2018.4. p.91.

22) 박태신, 전계논문, p.69.

23) 박경량, “아파트 관리소장의 법적지위”, 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2010, 제6호, p.265-266.

24) 이창림, “공동주택 특별승계인의 체납관리비 승계 여부”, 재판과 판례, 대구판례연구회, 2004.1, 12집, p. 99.

25) 이준현, 전계논문, p.100; 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598,3604 판결.

한다고 보아 집합건물법 제44조에 따라 사용금지를 인정할 수 있다고 볼 수도 있다.<sup>26)</sup> 그러나 체납관리비의 징수를 위하여 적법한 절차 없이 단전이나 단수를 하는 것은 현대생활에서 전기와 물은 생존을 위한 필수적인 재화로서 위법행위에 따른 불법행위로 손해배상을 당할 수가 있다.<sup>27)</sup>

그리고 관리비 체납으로 관리주체가 단전·단수 등의 조치를 취하는 법적 근거가 미약한 관계로 업무추진에 애로가 발생할 수 있으므로 집합건물의 경우에는 전기사업법 또는 수도사업법 등 관계법령에 단전·단수할 수 있는 권한을 관리주체에 위임하는 규정을 마련할 필요가 있다는 견해도 있으나<sup>28)</sup>, 사적기관인 관리단체에 공공재화에 해당하는 단전, 단수의 권한을 위임하는 것은 위헌의 소지와 비례의 원칙에 위배될 수 있는 여지도 있을 것이다.

위와 같이 관리비 연체에 대한 승계에 대해서는 명확한 입법이 없는 한 논란이 계속될 수밖에 없는데<sup>29)</sup>, 필자의 견해로는 입법론적인 방안으로 집합건물법 제17조 제2항에 “연체된 관리비에 대하여 한 가압류는 민사집행법에 따른 경매 또는 국세징수법에 따른 공매를 할 때에 집합건물(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다”고 개정할 필요가 있다고 본다. 위와 같은 제도는 양당사자의 권리를 공평하게 보호하고 사용 하지도 않은 연체된

관리비를 승계인에게 인정하는 부당한 문제도 발생하지 않게 할 것이다.

왜냐하면 연체된 관리비는 원래 채무자에게 부담시키는 것이 법의 기본원칙에 합당하다는 점, 경매로 진행되는 집합건물의 경우 관리비가 연체된 경우가 대다수라는 점, 관리단의 부실채권에 따른 전체구분소유권자의 보호는 공적인 필요성이 있는 점<sup>30)</sup>, 담보권자 입장에서도 관리단에서 연체된 관리비를 원인으로 가압류를 한 경우 이에 대한 금액을 관리사무소에서 확인한 후 담보권 등을 설정하기 때문에 불의의 담보가치가 하락문제는 발생하지 않는다는 점<sup>31)</sup> 그리고 연체된 가압류 권리를 가지고 관리단에서 매수인(낙찰자)에게 대항력을 행사하는 권리도 아니기 때문에 매수인에게도 불의의 손해를 당하지 않게 되기 때문이다. 실제로 임금채권 중 3개월의 임금채권, 재해보상금과 최종 3년간의 퇴직금(근로기준법 제38조 제2항)은 설사 가압류를 하였다도 담보권자 보다 우선하여 배당을 받을 수 있는 권리를 인정하고 있다.

따라서 연체된 관리비는 법의 명확한 근거도 없는 규정에 맞추어 연체된 관리비의 존재도 모르는 선의의 제3자에게 부담시킬 것이 아니라 연체된 관리비 채무에 대해서는 채무자가 부담해야 한다는 법의 기본원칙에 따라 채무자 소유의 집합건물에 가압류를 한 경우에는 그 가압류의 효력은 물권적인 순위에서 우선변제권을 인정하여 물권자와 구분소유자의 재산권을 공평

26) 박태신, 전제논문, p.85.

27) 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598,3604 판결.

28) 김보경, “공동주택위탁관리제도 무엇이 문제인가?”, 부산경실련 아파트 주거센터타로론회, 부산경실련아파트주거센터, 2000.6.13. p.8.

29) 윤진수, “20006년도 주요 민법 관련 판례회고”, 서울대 법학, 서울대학교 법학연구소, 2007. 제48권1호, p.402.

30) 집합건물법 제27조 제2항은 “관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임이 진다”고 규정하여 있어 관리단이 연체된 관리비 등을 징수하지 못한 경우 결국 전체 구분소유자의 재산에 압류처분을 해야 하는 불이익을 받게 된다.

31) 일반매대로 집합건물을 매매하는 경우 연체된 관리비에 대하여 가압류를 할 경우에는 그 금액을 관리사무소에서 확인할 수 있도록 하거나(집합건물법 제28조) 가압류 등기시 관리단의 명칭을 부기하는 추가적인 공시 방안으로 등기를 하여 그 금액을 인수하거나 말소하고 잔액을 지불하며 될 것이고, 담보권자 입장에서도 연체된 관리비에 대한 금액을 담보권설정자와 관리사무소로부터 확인서를 받은 후 담보권을 설정하면 되기 때문에 불의의 담보권의 교환가치가 하락하는 문제도 발생하지 않게 된다. 그리고 설사 가압류 금액에 대하여 이의가 있는 경우에는 집행법원에 해당이의 소등을 제기하여 구제받을 수 있고, 연체된 관리비에 대한 연체료는 포함하지 않는 점 신속을 요하는 경우는 일반적으로 일주일 정도면 가능하다는 점에서 최상의 방법은 아니지만 관리비 체납도 알 수 없는 특별승계인에게 관리비를 부담케 하여 일반인의 법 감정도 이해할 수 없는 법의 사각지대로 방치하는 것보다 불공평하다고 할 수도 없다.

하게 보호하고 법정안정정성을 도모하여야 할 것으로 본다.

#### IV. 집합건물법상 관리비 측면의 소유권 침해에 대한 개선방안

##### 1. 문제의 제기

아파트 등 집합건물은 단독주택과 달리 전용부분뿐만 아니라 공용부분이 존재하고, 이러한 전용부분과 공용부분의 관리에 대해서는 상당한 관리비가 발생하게 된다. 그런데 공동주택 관리법은 공법적 요소가 강하다는 점에서 관리비의 개념과 징수 등 그 이외에도 구체적인 규정들을 다수 두고 있지만<sup>32)</sup> 집합건물법에서는 관리비에 대하여 직접적인 규정을 두지 않고 간접적으로 추론할 수 있는 규정만 두고 있어 다양한 문제가 발생하고 있다.<sup>33)</sup>

그래서 집합건물의 관리비에 대한 규제에 대해서도 공법적인 규제들을 적용해야 한다는 긍정설과 부정설로 학설과 판례의 견해가 대립되고 있다.

그리고 주상복합건물로 불리는 상가나 오피스텔 등은 공동주택관리법상 관리대상에 포함되지 않고<sup>34)</sup> 집합건물법이 적용될 수 유일한 관리의 준거가 된다고 볼 수 있는데도<sup>35)</sup> 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택과 달리 현행법에 따른 집합건물은 불투명한 관리비 운용과 관련하여 더욱 분쟁이 끊이지 않고 있으며 관리비 등

의 규정을 보완하는 세부기준이 마련되어 있지 않아 구분소유권 침해에 많은 문제가 발생하고 있다.<sup>36)</sup> 따라서 본 연구에서는 집합건물법상 관리비 측면의 구분소유권 침해에 대하여 해석론적인 방안과 입법론적인 개선방안을 아래에서 살펴보고자 한다.

##### 2. 관리비에 대한 개정 발의안

###### 1) 소개

최근 상가·오피스텔 등 집합건물의 관리비가 지나치게 높고 그 운용이 불투명하다는 민원이 계속 발생하고 있다.<sup>37)</sup> 그리고 공동주택관리법의 적용을 받는 공동주택과 달리 현행법에 따른 집합건물은 관리비 등을 구체적으로 규율하거나 집합건물을 감독하는 규정이 없어 분쟁에 대한 실질적인 해결방안을 제시하지 못하고 있어 관리비를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제로 구분소유자의 권리가 침해당하고 있다.<sup>38)</sup> 더구나 최근에는 연예인 김부선씨가 관리비 문제로 청와대 앞 1인 시위를 하고 있고 급기야 “일명 김부선 법”의 제정을 촉구 하고 있는 실정에 있다. 그래서 이러한 상황속에서 제20대 국회에서는 집합건물법에 대한 관리비에 대한 규정을 보완하는 개정안을 다음과 같이 제안하고 있다.

###### 2) 주요내용

(1) 대표의원 김도읍 의원의 개정 발의안 중 중요한 내용은 현행법은 관리인이 매년 1회

32) 윤철홍, “집합건물법상 관리비의 개정안에 관한 소고”, 법학연구, 전북대학교 법학연구소, 2017.2. 통권 제51집, p.193.

33) 김도읍 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 20122573호, 2018.3.21.; 윤철홍, 전제논문, p.216면.

34) 공동주택과 오피스텔에 대한 차이점에 대해서는 건축법(제3조의 5관련: 별표 1)에서 그 종류를 분류하고 있는데, 별표 14호에 오피스텔은 업무시설로 분류하고 있다. 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)은 현재 아파트를 대체하는 준 주택개념으로 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우에도 온돌, 온수에 의한 바닥 난방을 허용하는 추세에 있다.

35) 송호열, “집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립”, 동아법학, 동아대학교 법학연구소, 2010.2, 46호, p.3.

36) 유은혜 의원 등 11인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2009605호, 2017.9.26.

37) 최명길의원 등 14인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 2005405호, 2017.2.2.

38) 이원욱 의원 등 16인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2000234호, 2016.6.14.

이상 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역과 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역 등에 대해 구분소유자에게 보고하도록 규정하고 있으나 소규모 집합건물의 경우 상시적으로 정보공개가 되지 않아 관리를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제가 발생하고 있다. 그래서 구분소유권수가 100 이상인 건물의 경우에도 공동주택관리법과 같이 관리비 등의 납부 및 공개, 회계서류의 작성, 보관 및 공개, 계약서의 공개 등 각종 제도를 마련함으로써 집합건물 관리의 투명성과 효율성을 높이고자 하고 있다.<sup>39)</sup>

(2) 대표의원 이학영의원의 개정발의안의 주요내용은 현행법은 관리인의 사무 집행을 감독하는 관리위원회의 위원을 구분소유자 중에서 관리단 집회의 결의로 선출하도록 규정하고 있으나 집합건물의 상당부분은 상인 등 점유자가 사용하는 경우가 많고, 전기요금 등 관리비를 실질적으로 점유자가 부담하고 있는 상황을 고려할 때 집합건물관리의 투명성 제고를 위해 관리인을 감독하는 관리위원회에 실사용자인 점유자가 참여할 수 있도록 해야 한다는 의견이 제기되고 있다.<sup>40)</sup>

(3) 대표의원 전현희 의원 개정발의안의 주요내용은 이해관계인이 보고 자료 및 규약의 열람 또는 등본의 발급을 청구하여도 이를 거부하는 사례가 있어 분쟁의 소지가 발생한다는 의견이 제기되고 있다.<sup>41)</sup>

(4) 대표의원 이원욱 의원 개정 발의 중 주요내용은 최근 상가·오피스텔 등 집합건물의

불투명한 관리비 운용과 관련하여 분쟁이 끊이지 않고 있음에도 불구하고 현행법은 관리비 등을 구체적으로 규율하거나 집합건물을 감독하는 규정이 없어 분쟁에 대한 실질적인 해결방안을 제시하지 못하고 있다는 의견을 제시하고 있다.<sup>42)</sup>

### 3. 학설 및 판례의 경향

#### 1) 긍정설

긍정설의 견해는 “집합건물은 다수인이 거주 또는 업무나 영업을 하는 생활공간으로서 현실적으로 많은 분쟁이 발생하므로 간소한 절차를 통해 신속하게 국가의 공권력에 의하여 구분소유권자의 재산권 등을 보호할 필요성이 인정된다”는 점<sup>43)</sup>, “소규모 집합건물의 경우 상시적으로 정보공개가 되지 않아 관리를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제가 발생하고 있기 때문에 공동주택관리법과 같이 관리비 등의 납부 및 공개, 계약서의 공개 등 각종 제도를 마련함으로써 집합건물 관리의 투명성과 효율성을 높여야 한다”는 점<sup>44)</sup> 등에 비추어 집합건물에 있어서도 관리비 등에 대한 공법적인 규제가 필요하다는 견해이다.

#### 2) 부정설

부정설의 견해는 “집합건물법은 기본적으로 사법의 성격을 지니고 있기 때문에 아무리 관리와 감독이 필요하다고 해서 주택건설을 촉진하기 위해 제정된 공법적 요소가 강한 공공주택관리법이나 주택법의 공법적인 규제들을 집합건물법에 이입시켜

39) 김도읍 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 20122573호, 2018.3.21.; 이에 대한 세부적인 개정내용은 가. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 구분소유자 및 점유자는 관리비를 납부하고, 관리인은 관리비의 납부와 집행에 관한 항목별 산출내역을 공개함(안 제25조의2제1항부터 제4항까지 신설), 나. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정할 경우 전자입찰방식을 원칙으로 함(안 제25조의2제5항 신설), 이외(안 제25조의3 신설).

40) 이학영 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2008472호, 2007.8.10.

41) 전현희 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2003948호, 2006.11.29.

42) 이원욱 의원 등 16인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2000234호, 2016.6.14.; 상가·오피스텔 등 집합건물의 관리비 운용의 투명성을 제고하기 위한 주요내용으로 지방자치단체의 장에게 집합건물의 관리에 관한 감독권한을 부여하는 규정을 담고 있다(안 제26조의9 신설)

43) 강병훈, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부 개정법률안”, 의안번호 2001364, 2016.8.2., 검토보고서, p.29.

44) 김도읍 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 20122573호, 2018.3.21.

서는 안된다”는 점,<sup>45)</sup> “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 제1항 소정의 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체”라는 점,<sup>46)</sup> “공공주택관리법은 공공재적 성격에 따라 공용부분 관리의 규제를 통해 공공주택의 안전을 확보하고 구분소유권자간의 이해관계를 조절해야 한다”는 점<sup>47)</sup> 등에 비추어 집합건물에 있어서 관리비에 대한 행정청의 공법적인 규제는 부정되어야 한다는 입장이다.

## 4. 개선방안

### 1) 해석론적인 개선방안

부정설에 대한 견해 중 “공공주택의 공공재적 성격에 따라 공용부분 관리의 규제를 통해 공공주택의 안전을 확보하고 구분소유권자간의 이해관계를 조절해야 한다”는 점은 집합건물의 경우에도 공용부분에 대한 공법적인 규제를 통하여 집합건물의 안전을 확보하고 구분소유권자의 권리를 보호해야 한다는 점에서 인정하기 어려우며, 판례의 견해에 대해서도 공동주택도 관리단이 입주자대표회의와 별도로 구성되어 있지 않는 한 입주자대표회의가 관리단의 역할을 수행할 수 있다<sup>48)</sup>는 점에서 차별할 근거가 미약하다.

그리고 하루가 다르게 빠르게 변화하는 건축기술 속에 집합건물도 이전과 다르게 고층화 되고 많은 사람들이 이용하는 거주공간으로 자리 잡고 있으며 이에 따라 각종 대형 인재사고가

끊이지 않고 이에 대한 안전관리에 책임을 지고 있는 관리인에 대한 역할은 더욱 중요한 시점에 와 있다.

더구나 집합건물법을 사법관계라는 빌미로 제대로 관리·감독하는 공적기관이 없다보니 일부 관리인들이 관리비를 임의로 산정하여 고액의 관리비를 부과하여 착취·횡령하는 등 각종 부조리의 온상이 되고 있고 법의 사각지대로 놓여 있어 구분소유권자의 재산권 침해가 심각한 수준에 놓여 있다.

이제는 소규모 집합건물의 오피스텔 등이 사법관계라는 해석으로 사적자치에 맡겨 관리하는 시기는 한계에 도달했다고 볼 수 있으며 경제사정의 변화에 따른 집합건물의 다양화와 복잡성으로 많은 소유자가 이용하고 있는 집합건물에 대한 안정적인 환경을 국가가 조성할 필요가 있다는 점에서 관리비에 대한 공법적인 규제로 구분소유권자를 보호해야 하는 관계로 해석을 하여야 것으로 본다.

위와 같이 집합건물도 그간 건축기술의 발전으로 고층화가 이루어지고 현대인의 생활특성상 도시로의 인구집중으로 집합건물이 도시생활의 주류를 이루는 관계로 변화하고 있다. 그리고 집합건물의 유지·보수와 쾌적한 생활환경, 대형사고에 따른 관리인의 책임역할, 공용부분에 대한 공공재적 성격의 동일성,<sup>49)</sup> 관리비에 대한 각종 이권개입으로 인한 심각한 사회적 갈등<sup>50)</sup>, 투명하고 효율적인 집합건물의 관리는 사법상의 관계로 해석하여 규율하기에는 한계에 도달하였다. 따라서 관리비에 따른 구분소유권의 침해에

45) 윤철홍, 전개논문, p.216.

46) 대법원 1996.8.23, 선고, 94다27199, 판결.

47) 박경량, 전개논문, p.9.

48) 인천지방법원 2009. 1. 15. 선고 2008구합130 판결; 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 별도로 구성되지 않은 공동주택의 입주자대표회의에 하수도사용료 부과 처분을 다룰 수 있는 원고적격이 인정된다.

49) 박경량, 전개논문, p.11에서 “공공주택을 법률이 규율하고 있는 이유는 공공주택의 공공재적 성격에 따라 공용부분 관리의 규제를 통해 공동주택의 안전을 확보하고 구분소유권자간의 이해관계를 조절하기 위한 것이다”고 설명하고 있다. 그러나 집합건물도 역시 공용부분 관리의 규제를 통해 집합건물의 안전을 확보하고 입주자의 생명과 안전, 재산권을 보호하는 조치는 공공주택과 마찬가지로 공공재적 성격을 가지고 있고, 집합건물법이 제정된 1984년 상태로 집합건물을 바라본 사법적 해석론은 이제는 공법적 해석의 진전이 필요한 단계에 왔다고 본다.

50) <https://blog.naver.com/it-is-law/220952432920>

대해서는 공법적인 규제 등을 집합건물에도 적용할 수 있는 관계로 해석하여 구분소유권자의 권리를 보호하고 사회경제적인 효율성을 기하여야 할 것으로 본다.

## 2) 입법론적인 개선방안

### (1) 관리인 선임에 대한 투명성 강화

이학영 대표의원의 개정발의안중 집합건물의 상당부분은 상인 등 점유자가 사용하는 경우가 많고, 전기요금 등 관리비를 실질적으로 점유자가 부담하고 있는 상황을 고려할 때 집합건물 관리의 투명성 제고를 위해 관리인을 감독하는 관리위원회에 실사용자인 점유자가 참여할 수 있도록 해야 한다는 의견은 실질적으로 관리비도 임차인 등 점유자가 납부하고 있는 실정을 감안할 때 관리인을 감독하는 관리위원회를 현재 점유자가 선출할 수 있도록 하는 방안은 수긍할 만 하다.

그러나 집합건물법 제24조 제3항은 “관리인은 관리단 집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 제26조의2에 따른 규약으로 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다”고 규정하고 있어 집합건물의 규약에 관리위원회의 결의로 관리인을 해임할 수 있도록 규정하여<sup>51)</sup> 이용하는 경우가 있다.

그래서 관리인이 원하는 관리위원회를 관리 규약으로 규정하여 놓고 관리비를 착취와 원칙적으로 2년의 범위 내에서 그 권한을 행사하여야 함에도 불구하고 장기간 권리를 행사하는 문제가 발생하고 있다. 관리위원회는 관리단의 의사

결정기관이자 관리인의 사무집행에 대한 감독기관인데 관리인이 원하는 관리위원회로 구성하여 관리비를 책정할 수 있도록 악용하는 현행 제도는 개선하여야 할 것이다.

따라서 집합건물법 제24조 제3항 단서에 따라 규약으로 관리인을 선출할 수 있다는 규정은 삭제하고 본문에 따라 관리단 집회의 결의로 선임하거나 해임할 수 있도록 입법론적으로 개정하여야 할 것으로 본다.

### (2) 의결권방법에 대한 명확성 강화

관리단 집회의 의결권방법에 대하여 특별한 방식을 요구하지 않고 단순히 “의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로<sup>52)</sup> 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다” 규정하고 있어(집합법 제38조 제3항) 문제가 되고 있다.

그래서 종로구의 경우 대규모 점포 관리자에 대한 분쟁이 많다보니 동의서 이외 동의서의 진실성을 담보할 수 있는 임차인인 경우에는<sup>53)</sup> 동의서 이외 임대차계약서 사본과 신분증 사본까지 첨부 서류로 제출한 경우에 인정을 하고 있다.<sup>54)</sup>

따라서 관리단 집회의 의결권방법에 있어서 ‘서면’으로 동의를 받고자 하는 경우에는 그 신분과 동의를 진정성을 인정받을 수 있는 서류를 제출한 경우 의결권을 인정하는 방안으로 개정하여 명확성을 강화할 필요가 있다.

51) 대법원 2012.3.29. 선고, 2009다45320. 판결.

52) (<http://www.moj.go.kr>, 휴대폰 문자메시지를 통하여 집회결의를 할 수 있는지와 관련하여 법무부 법무실 법무심의관의 해석은 “집합건물법상 의결권 행사의 방법으로 사용하기 위해서는 규약에 정해져 있을 것, 관리단에 휴대전화번호가 등록되어 있을 것, 정보의 보관·열람·등사가 가능한 경우에 가능하다고 해석하고 있다.

53) 구분소유자가 아닌 임차인도 구분소유자의 동의를 받은 경우 집회의 목적사항에 관하여 집회에 출석하여 의견을 진술하고(집합법 제40조 제1항), 구분소유자들은 미리 그들 중 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 경우에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단 집회에 참석하거나 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다(집합법 제40조 제3항) 규정하여 구분소유자가 아닌 임차인도 집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있다.

54) <https://blog.naver.com/cnmnews2015/221104778883>

### (3) 구분소유권수가 50 이상인 경우에 집합건물의 의무관리 대상 확대적용

최근 혼자 사는 사람이 증가하면서 소규모 집합건물인 원룸형 오피스텔 등을 다수 신축하여 분양하거나 임대를 주는 현상이 많이 늘고 있다.<sup>55)</sup> 그런데 소규모 집합건물의 경우에는 관련 규정 등의 미비로 관리비를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제가 끊임 없이 발생하고 있는 현실을 놓고 볼 때 20대 국회의 김도읍 대표의원이 발의하고<sup>56)</sup> 있는 “구분소유권수가 100 이상인 건물(이하 “의무관리대상 건물”이라 한다)을 ‘의무관리대상’ 건물로 선정하여 구분소유권자를 보호하는 방안은 시대적인 흐름에 역행하는 개정안으로 다수의 소규모 집합건물에 거주하는 구분소유권자의 권리를 박탈하는 문제가 발생하게 된다.

예컨대 서울시 강남구에 있는 집합건물의 경우는 구분소유권자 62세대에 해당하는 집합건물인데, 집합건물을 건설·공급하는 사업주체에서 관리단을 포섭하고 관리소장을 임의로 선출하여 원룸 10평에 관리비만 20만원을 초과하는 금액으로 부과하다 보니 1000만원에 월80만원 정도의 임대료를 받을 수 있는 오피스텔인데도 1000만원에 월40만원 정도 밖에 받지 못하고 있다. 결국 매매가격도 인근시세보다 약 40% 정도가 하락하는 문제가 발생하고 있는데, 여기에 더 하여 공용부분의 관리 및 변경비용으로 수억원을 청구하여 결국 혈값으로 매수하려고 악용하는 일까지 벌어지고 있다.<sup>57)</sup>

그런데 개정안이 통과하면 구분소유자가

50인에서 100인 이하의 다수 오피스텔과 상가 등 집합건물은 구분소유자들이 법의 사각지대에 놓여 있어 보호도 받지 못하고 관리비에 대한 형식적인 운영과 관리단의 행포에 소유권을 침해당하고 재산권의 감소도 가져오게 된다.

따라서 20대 국회에서 김도읍 의원이 대표 발의한 “구분소유권수가 100 이상인 집합건물...”에 대한 개정안은 “구분소유권수가 50 이상인 집합건물...”의 경우로 수정하여 상가·오피스텔 등 집합건물의 관리비 운영의 공정성과 투명성을 개선하여야 할 것으로 본다.

### (4) 지방자치단체의 장에게 감독 권한 부여

대표의원 이원욱 의원 개정발의 중 지방자치단체의 장에게 집합건물의 관리에 관한 감독 권한을 부여한 것은 관리비 운영의 투명성을 확보하고 공정한 운영을 관리할 수 있다는 점에서 수긍할 만 하다. 다만 집합건물 관리단에 대해 단순히 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하였다는 사유만으로 형벌을 부과하는 것이 비례의 원칙에 위배되는 과도한 처벌이 될 수 있다는 의견이 있다.<sup>58)</sup>

그러나 건축기술과 경제사정의 발전 등으로 집합건물이 일상생활에서 차지하는 비중이 상당히 높아지고 있고 국민생활 밀착형인 집합건물을 관리하기 위한 관리비를 단순히 사법적 관계라는 해석으로 사적자치에 의하여 해결하기에는 이제는 한계에 도달했다고 볼 수 있다. 따라서 집합건물의 경우에도 이제는 공권적인 제재로 집합건물의 공정성확보와 투명성 있는 관리비의

55) 혼자 사람이 증가하면서 단독주택을 철거하고 구분소유권자가 50~100세대에 해당하는 오피스텔 등을 신축하여 분양하거나 임대를 주는 현상도 증가하고 있다.

56) 김도읍 의원 등 10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 20122573호, 2018.3.21.

57) 집합건물법 제16조 제1항은 “공용부분에 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문의 경우를 제외하고는 통상의 집회결의로써 결의한다”, 그리고 동법 제26조는 “관리인은 대통령령으로 정하는 방에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 사항을 보고하여야 한다”고 규정하고 있지만, 대다수의 구분소유자들이 직접거주하는 것보다 임대를 목적으로 매입하여 세를 주고 있기 때문에 관리단에서 강제 등을 동의하여 집회결의를 방해하거나 관련규정들의 미비와 무관심 등으로 소유권을 행사하지 못하고 침해당하는 경우가 많이 발생하고 있다.

58) 강병훈, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 이원욱의원 대표발의, 의안번호 제2000234호, 검토보고, 2016.11.35면.

집행으로 구분소유권자의 권리를 보호하여야 할 것으로 본다.

### (5) 관리규약의 열람이나 등본발급의 강화

현행 집합건물법은 관리인이 정당한 사유 없이 이해관계인에게 규약의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 경우 100만 원이하 과태료를 부과하도록 규정하고 있다(집합법 제66조 제2항 제3호). 그러나 일부 관리인 들은 '정당한 사유가 있는 경우에 거절할 수 있다'는 규정을(집합법66조제2항3호) 빌미로 관리규약과 관리비 청구의 근거가 될 수 있는 자료의 열람 및 발급을 거절하고 있다.

따라서 현행법의 입법취지를 달성하고 실효성을 확보하기 위해서는 우선 관리인이 관리규약의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 경우 현행 100만원의 과태료 부과금액을 200만원으로 상향 개선할 필요가 있다. 그리고 "정당한 사유가 있는 경우 거절할 수 있다"는 규정은 삭제하고 전형회의원의 개정 발의 안처럼 "관리인은 지체 없이 자료의 열람이나 교부를 하여야 한다"고 입법론적으로 개정하여 구분소유권자의 권리를 보호하고 법정 안정성을 기하여야 할 것으로 본다.

## V. 결 론

이상에서 연구한 필자의 견해를 정리하여 보도록 한다.

우선 집합건물의 구분소유자가 관리비를 체납한 상태에서 집합건물이 경매로 진행된 경우 이러한 사실을 알지 못하고 낙찰을 받은 낙찰자(매수인)가 그의 의사와 관계없이 전 소유자가 체납한 관리비를 승계해야 하는가 하는 문제는 명확한 입법이 없는 한 논란이 계속될 수 밖에

없고<sup>59)</sup>, 연체된 관리비를 법의 명확한 근거도 없는 규정에 맞추어 연체된 관리비의 존재도 모르는 제3자에게 부담시킬 것이 아니라 연체된 관리비 채무에 대해서는 채무자가 부담해야 한다는 법의 기본원칙에 따라 채무자 소유의 집합건물에 가압류를 한 경우에는 그 가압류의 효력은 물권적인 순위에 따른 우선변제권을 인정하는 입법론적인 방안으로 물권자와 구분소유자의 재산권을 공평하게 보호하고 법정안정성을 도모하여야 할 것으로 본다.

다음으로 공동주택관리법은 공법적 요소가 강하다는 점에서 관리비의 개념과 징수 그 이외에도 구체적인 규정들을 다수 두고 있지만<sup>60)</sup> 집합건물법에서는 간접적으로 추론할 수 있는 규정만 두고 있어 공동주택보다 더 다양한 문제와 구분소유권자의 관리비 침해가 심각하다.

그런데 집합건물도 그간 건축기술의 발전으로 고층화가 이루어지고 현대인의 생활특성상 도시로의 인구집중으로 집합건물이 도시생활의 주류를 이루는 관계로 변화하고 있다. 그리고 집합건물의 유지·보수와 쾌적한 생활환경, 대형사고에 따른 관리인의 책임역할, 공용부분에 대한 공공재적 성격의 동일성, 투명하고 효율적인 집합건물의 관리는 이제는 사법상의 관계로 해석하여 규율하기에는 한계에 도달하였다. 따라서 관리비에 따른 소유권의 침해에 대해서는 공법적인 규제 등을 집합건물에도 해석할 수 있는 관계로 전환하여 구분소유권자의 권리를 보호하고 사회경제적인 효율성을 기하여야 할 것으로 본다.

그런데 위와 같은 필자의 해석론적인 방안으로는 구분소유권자들의 부당한 관리비 측면의 침해를 보호하기에는 한계가 있기 때문에 보다 명확한 다음과 같은 입법적인 방안으로 해결하는 것이 타당할 것으로 본다.

우선 관리인들이 관리위원회를 관리단 집회의 결의에 의하여 선출하지 않고 규약으로 선출

59) 윤진수, 전제논문, p.402.

60) 윤철홍, 전제논문, p.193.

할 수 있도록 규정하여 관리인이 직접 관리위원을 선출하여 관리비를 착취하고 원칙적으로 2년의 범위 내에서 그 권한을 행사하여야 함에도 불구하고 장기간 권리를 행사하는 문제가 발생하고 있다. 따라서 집합건물법 제24조 제3항 단서에 따라 규약으로 관리인을 선출할 수 있다는 규정은 삭제하고 본문에 따라 관리단 집회의 결의로 선임하거나 해임할 수 있도록 입법론적으로 개정하여야 할 것으로 본다.

그리고 현행 집합건물법은 관리인 등이 관리규약의 발급 및 열람을 '정당한 사유가 있는 경우'에 거절할 수 있다'는 규정을 (집합법66조제2항3호) 별미로 관리규약과 관리비 청구의 근거가 될 수 있는 자료의 열람 및 발급을 거절하고 있다. 따라서 현행법의 입법취지를 달성하고 실효성을 확보하기 위해서는 "정당한 사유가 있는

경우 거절할 수 있다"는 규정은 삭제하고 개정발의 안처럼 "관리인은 지체 없이 자료의 열람이나 교부를 하여야 한다"고 입법론적으로 개정하여 구분소유권의 권리를 보호하고 법정안정성을 기하여야 할 것으로 본다.

위와 같이 집합건물은 건축기술과 경제사정의 발전 등으로 일상생활에서 차지하는 비중이 상당히 높아지고 있고 그러한 집합건물을 관리하기 위한 관리비를 단순히 사법적 관계라는 해석으로 사적자치에 의하여 해결하기에는 이제는 한계에 도달했다고 볼 수 있다. 따라서 집합건물의 경우에도 이제는 공공적인 규제의 확대와 지방자치단체의 장에게 강력한 감독권한 등을 부여하는 입법론적인 방안으로 집합건물의 공정성 확보와 투명성 있는 관리비의 집행으로 구분소유권자의 권리를 보호하여야 할 것으로 본다.

## 參考文獻

- 김준호, 민법강의, 법문사, 2015.
- 김형배·김규완·김명숙, 민법학강의, 신조사, 2011.
- 송덕수, 신민법강의, 박영사, 2014.
- 임정평, 한국 부동산 민법과 통일후 법률정책, 법률문화 비교학회, 2003.
- 전장현, 부동산경매의 투자와 함정, 동방문화사, 2018.4.
- 강병훈, "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부 개정법률안", 의안번호 2001364, 2016.8.2., 검토보고서.
- 김도읍 의원 등 10인, "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 의안번호 20122573호, 2018.3.21.
- 김보경, "공동주택위탁관리제도 무엇이 문제인가?", 부산경실련 아파트 주거센터토론회, 부산경실련아파트주거센터, 2000.6.13.
- 김형식·성주한·박필, "집합건물의 공용부분 관리소유에 관한 연구", 2017.5.제69집.
- 박경량, "아파트 관리소장의 법적지위", 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2010, 제6호.
- 박기호, "공동주택 관리비 결정요인 분석: 다수준 중단분석", 국토연구, 국토연구원, 2017, 제93권.
- 박태신, "집합건물의 관리비에 관한 연구", 집합건물 법학, 한국집합건물법학회, 2008.6, 제1권.
- 송호열, "집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립", 동아법학, 동아대학교 법학연구소, 2010.2, 46호.
- 심재우·이호병, "고객의 증권점포 선택요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집.
- 양영준·오세준, "서울시 오피스의 임대료 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 71집.
- 유은혜 의원 등11인, "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 의안번호 2009605, 2017.9.26.
- 윤진수, "2006년도 주요 민법 판례회고", 서울대학교 법학, 서울대학교 법학연구소, 2007, 제48권제1호.
- 윤철홍, "집합건물법상 관리비의 개정안에 관한 소고", 법학연구, 전북대학교 법학연구소, 2017.2. 통권 제51집.

- 이원욱 의원 등16인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 2000234, 2016.6.14.
- 이윤홍, “저소득가구의 주택 점유형태에 따른 결정요인분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017.제67집
- 이준현, “전소유자가 체납한 관리비에 대한 집합건물 특정승계인의 책임”, 인권과 정의, 대한변호사 협회, 2006, 통권358호.
- 이학영 의원 등10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2008472, 2007.8.10.
- 이창림, “공동주택 특별승계인의 체납관리비 승계 여부”, 재판과 판례, 대구관례연구회, 2004.1, 12집.
- 임관순·서충원, “공동주택 관리비용의 요인별 특성연구- 경기도 용인시 기흥구를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013.2, 제52집.
- 전현희 의원 등10인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안”, 의안번호 2003948, 2006.11.29.
- 전해정, “도시 주거환경이 지역 주민 자살에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집.
- 최명길의원 등 14인, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정 법률안”, 의안번호 2005405호, 2017.2.2.
- 최명순·이춘원, “특정승계인의 연체관리비에 대한 책임”, 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2012, 제9권.
- 최창열, “구분소유건물의 연체관리비에 대한 특별승계인의 책임”, 비교사법, 한국비교사법학회, 2014, 제21권4호.
- 허재완·이정연, “공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석-서울지역 아파트를 중심으로-”, 도시행정정보, 한국도시행정학회, 2001, 제24집 제2호.