



제 III 강

관리단 집회 - 소집 관련

* **개 요** : 집합건물법에서 가장 문제가 되는 관리단 집회의 결의와 관련하여, 이 부분은 논의할 쟁점이 매우 다양하므로 이를 3강으로 나누어 첫번째 강의에서는 주로 관리단 집회의 소집과 관련한 여러 쟁점들을, 그리고 두번째와 세번째 강의에서는 관리단 집회의 의결과 관련한 여러 쟁점들을 살펴보고자 합니다. 결국 본서의 핵심부분이라 할 수 있겠습니다.



1. 해당 법조문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제9조의3 (분양자의 관리의무 등)

③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날 부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임(제24 조제1항의 경우에만 해당한다)을 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다.

제31조 (집회의 권한)

관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행한다.

제32조 (정기 관리단집회)

관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

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 관리단집



회를 소집할 수 있다.

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

제34조 (집회소집통지)

① 관리단집회를 소집하려면 관리단집회일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 제1항의 통지는 제37조 제2항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 공유자 중 1인)에게 통지하여야 한다.

③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 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 회의의 목적사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항 및 제50조제4항인 경우에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 한다.

제35조 (소집절차의 생략)

관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 아



니하고 소집할 수 있다.

제39조 (집회의 의장과 의사록)

- ① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 다만, 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.
- ③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 적고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인하여야 한다.
- ④ 의사록에 관하여는 제30조를 준용한다.

2. 관리단집회의 권한, 정기·임시관리단집회

가. 관리단집회의 권한

집합건물법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 이외의 사항에 대해서는 관리단집회의 결의로 관리단의 사무를 수행하도록 되어 있습니다. 그러나 실제로는 관리인이 위임받지도 않은 사무를 독단적으로 수행한 후 추후 관리단집회의 추인을 받는다거나 그마저도 무시하는 경우가 있어 종종 분쟁의 원인이 되기도 합니다. 또 집합건물법 제25조에서 공용부분의 보존·관리 및 변경, 관리비 징수 등을



관리인 위임사항으로 명시하고 있는데, 관리인이나 관리위원회 위원의 보수, 운영비, 거마비 등은 따로 위임되어 있지는 않습니다.

나. 정기관리단집회

관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하도록 되어 있으나 이를 위반시 따로 제재규정을 두고 있지는 않습니다.

다. 임시관리단집회

관리인은 본인이 필요하다고 판단하는 경우 또는 구분소유자 1/5 이상이 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 소집을 청구하는 경우에는 임시관리단집회를 소집하여야 합니다(단, 1/5은 규약으로 감경은 가능하나, 가중은 안됩니다).

관리인이 구분소유자들과 소통하는 창구로 임시관리단집회를 적절히 활용, 즉 위탁관리계약을 체결한 관리회사에 문제가 있어 위탁관리계약을 해지할 필요가 있는 경우, 건물공용부분인 정원관리에 특별히 과도한 금액이 들어갈 이유가 있어 관리비 상승이 예상되는 경우 등에는 임시관리단집회를 소집하여 이를 사전에 고지함으로써 추후



오해의 소지를 없앨 수 있기도 합니다.

임시관리단집회의 경우, 구분소유자들이 소집을 요구하는 경우에는 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀서 요구하여야만 하고, 막연하게 ‘임시관리단집회를 열어 달라’라고 해서는 응할 의무가 없다고 봅니다. 그리고 위에서도 언급한 바와 같이 이 1/5 요건은 규약으로 낮출 수는 있지만 높일 수는 없습니다.

한편, 소집청구는 구분소유자들의 연명으로, 주소는 관리단 사무실, 수신인은 관리인으로 한 내용증명우편으로 발송하고 있습니다(구체적 실무).

관리인은 내용증명이 도달한 후 1주일 내에 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟아야 하고, 만약 관리인이 이 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원에 ‘관리단집회 소집허가신청’을 하여 법원의 허가를 받아 관리단 집회를 소집할 수 있습니다.

대개 구분소유자들이 관리인에게 문제가 있어 해임하고자 할 때, 관리인이 집회소집 요구에 응하지 않아 법원에 소집허가신청을 하는 경우가 많습니다.

문제는 관리인이 없는 건물의 경우에는 관리단집회를 어떻게 개최하는가입니다.

예컨대 이러한 건물에서 관리인을 선임하고자 할 때, 또 관리규약을



제정하고자하여 관리단집회가 필요할 때 등입니다. 이때는 관리인이 없으므로 구분소유자 1/5이상이 독자적으로 관리단 집회를 소집하고 개최할 수 있으며(의결정족수 충족은 별도), 이 경우 법원의 허가도 필요 없습니다. 실무상 전체 구분소유자 1/5이상이 모여 '관리단집회 개최위원회' 또는 '비대위' 등을 구성하여 관리단집회를 개최하고 있습니다.

라. 분양자에 의한 관리단집회의 소집

분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임(제24조제1항의 경우에만 해당한다)을 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 합니다(법 제9조의 3 제3항). 미분양의 경우에는 미분양분은 분양자에게 소유권이 있을 것이기 때문에 관리단집회를 개최한 후 규약 설정을 위한 특별결의 요건 충족에도 문제는 없을 것입니다.

이 규정은 관리단 성립 이후 관리인이 없이 건물관리가 이루어지는 시간을 최대한 단축하기 위하여 둔 규정이나, 이에 위반하여도 분양자에 대한 제재조항이 따로 없기에 그 실효성에 의문이 있습니다.



3. 집회소집통지

가. 관리인이(관리인이 없는 건물인 경우에는 구분소유자 1/5이상), 각 구분소유자들에게 집회통지를 하는데, 집회일 1주일 전까지, 회의 목적사항(예컨대, 관리인 선임건, 관리위원회 위원선임의 건, 관리규약의 제정건 등)을 구체적으로 밝혀 하여야 합니다. 이 경우 1/5이상 요건은 위임장도 당연히 포함합니다.

나. 그리고 개최 1주일 전까지이므로, 예컨대 집회일이 12월 15일인 경우라고 하면, 초일(15일)은 빼고, 1주일은 8일 0시이므로, 결국 1주일 전이라 함은 12월 7일 자정까지 통지가 되어야 한다는 의미입니다. 이와 관련하여 12월 7일까지 도달되어야 하는가가 문제됩니다. 대개는 그렇게 해석하고 있으나, 일부 하급심에서 '사단법인 총회나 주주총회의 경우 다수자에게 도달되어야 한다고 하면 회의개최 자체가 불가능할 수 있으므로 발신주의를 취하는 예가 있고(민법 제71조, 상법 제363조), 관리단집회도 비법인사단 총회와 유사한 실질을 가지므로, 이 경우도 집회일 1주일 전까지 발송하면 족하다고 하여 발신주의를 취한 하급심 판결도 있습니다(서울동부지방법원 2011가합22250 판결 참조).



다. 소집통지의 일부 누락의 경우

즉, 일부에게만 소집통지가 누락되었거나 1주일 이후에 도달된 경우이고 대다수에게는 적법하게 소집통지가 이루어졌다면 이후 개최된 관리단집회에서의 결의가 무효로 되지는 않는다고 봅니다(소집통지의 하자 치유).

라. 전유부분이 공유로 되어 있는 경우는 어떤가

전유부분이 공유로 되어 있는 경우에는 사전에 공유자 중 의결권 행사자로 신고된 자, 신고된 자가 없는 경우 공유자 중 1인에게만 통지하면 족하다 하겠습니다(공유자 전부에게 할 필요가 없다는 취지입니다).

마. 통지장소는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하는데, 그렇지 않다면 전유부분이 있는 장소로 하면 됩니다. 이와 관련 구분소유자들이 소집통지를 제대로 받지 않는 현실을 감안, 법은 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 간주하고 있습니다.



바. 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 관리단집회 소집통지는 건물 내 ‘안내게시판’ 같은 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있는데, 다만, 규약으로 이와 같이 정하고 있는 경우에 가능한 방식입니다(규약에 없으면 할 수 없습니다). 이 경우 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 보므로 따라서 1주일 이상 게시하여야 하는 것은 아닙니다.

사. 한편, 결의에 일반정족수(구분소유자 및 의결권의 1/2이상)가 아닌 특별정족수(구분소유자 및 의결권의 3/4 또는 4/5이상)를 요하는 경우, 즉 집합건물법 제15조 제1항(공용부분의 변경), 제29조 제1항(규약의 설정·변경·폐지), 제47조 제1항(재건축결의), 제50조 제4항(건물이 일부 멸실된 경우의 복구)의 경우에는 소집통지시 그 의안 및 계획의 내용을 적어야 함에 유의할 필요가 있습니다.

4. 소집절차의 생략

구분소유자 전원이 동의하면 소집절차 없이 소집할 수 있습니다. 전원이 동의하는데 굳이 소집절차를 거칠 이유가 없기 때문입니다. 구분소유자들이 이미 안전에 관해 속지가 되어 있을 것이라는 전제라 하겠습니다.



5. 결의사항

관리단집회에서는 소집통지시 안전으로 통지한 사항에 대해서만 결의할 수 있습니다. 그런데 통지시 ‘1. 관리규약제정의 건, 2. 기타 집회의장이 부의한 안전’이라고 한 경우, 실제 집회에서 의장이 부의하여 결의한 안전의 경우 유효한가 여부가 문제됩니다. 이에 관해서는 현재까지 무효라고 본 판례는 없으나 구분소유자들이 안전에 관하여 사전에 검토할 기회를 박탈한다는 측면에서 문제가 있을 수 있다고 봅니다.

한편, 구분소유자 전원의 동의로 소집절차 없이 소집된 경우에는 당연히 안전상정에 제한을 받지 않습니다. 그러나 이와 달리 구분소유자 전원이 소집에 동의하여 소집절차를 거쳐 소집된 경우에는 안전상정에 제한을 받아 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다고 보는 것이 타당하다 하겠습니다.



6. 관리단집회 의장과 의사록

관리단집회 의장은 관리인이 있는 경우에는 관리인이, 없는 경우에는 집회를 소집한 구분소유자 중 연장자가 됩니다. 또 관리단집회에는 의사록을 작성하고, 구분소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 합니다. 그리고 의사록 열람 및 등본발급은 이해관계인에 한하는데, 따라서 이해관계가 없는 임차인이나 타 건물 입주자 등의 청구에는 응할 의무가 없습니다.

이와 관련하여 별칙으로 의사록 작성의무를 위반한 경우, 허위작성, 보관의무위반, 열람 및 등본발급 거부시에는 100만원 이하의 과태료에 처하도록 되어 있습니다(법 제66조 제2항).

