

碩士學位請求論文  
2013學年度



入住者代表會議의 法的紛爭에 관한 研究

- 判例를 中心으로 -

A Study on Legal Conflict related to Resident Committees

- Focusing on Precedent Cases -

光云大學校 建設法務大學院

建設法務 私法專攻

劉 恩 慧



入住者代表會議의 法的紛爭에 관한 研究

- 判例를 中心으로 -

A Study on Legal Conflict related to Resident Committees

- Focusing on Precedent Cases -

光云大學校 建設法務大學院

建設法務 私法專攻

劉 恩 慧



入住者代表會議의 法的紛爭에 관한 研究

- 判例를 中心으로 -

A Study on Legal Conflict related to Resident Committees

- Focusing on Precedent Cases -

指導教授 李 春 園

이 論文을 法學 碩士學位論文으로 提出함

2013年 12月

光云大學校 建設法務大學院

建設法務 私法專攻

劉 恩 慧



劉恩慧의 法學 碩士 學位 論文을 認准함

審査委員長 \_\_\_\_\_인

審査委員 \_\_\_\_\_인

審査委員 \_\_\_\_\_인

光云大學校 建設法務大學院

2013年 12月



## 감 사 의 글

항상 그러하듯, ‘감사’라는 말은 입이 아닌 가슴에서 만들어집니다. 지난 대학원 2년의 과정을 돌아보면 짧은 시간과 작은 공간 속에서도 온통 감사한 일들만 가득했던 것으로 기억됩니다.

본인이 처음 건설법무대학원에 입학할 때는 건설법무 분야의 전문 지식을 갖춘 변호사로 성장하고자 하는 목적이 있었습니다. 그 무렵 지나간 5년 동안의 변호사 생활을 돌아볼 때 많은 자문과 소송 업무를 진행하였지만 그 중에 가장 많은 시간이 건설법무 분야에 대한 업무에 들여졌고, 그만큼의 노력과 흥미도 그 곳에 남아 있었습니다. 건설법무 분야에 대한 실무 지식과 노력, 흥미를 집중하여 정리해 보고자 하였던 본인의 의지는 이를 가능하게 시간과 공간을 마련해 주는 광운대학교 건설법무대학원을 만났던 것이고 건설법무대학원에서의 2년의 과정은 이제 건설법무대학원 석사로 졸업을 하는 변호사 유은혜를 있게 한 것입니다.

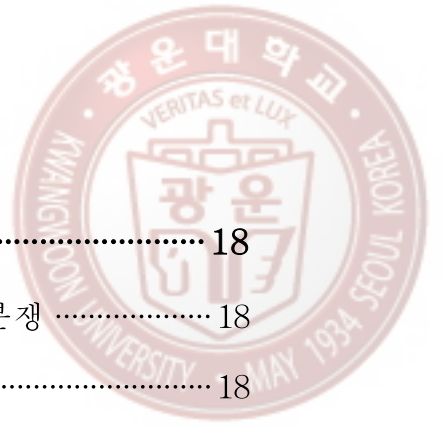
특히 대학원 2년차에 진행하였던 입주자대표회의와 관련된 업무는 이를 주제로 한 논문까지 작성하게 하였고 실무와 학문을 함께하는 과정에서 입주자대표회의 제도에 대한 깊은 고민과 그 연구 결과물을 제출하게 되는 성과를 이루게 하였습니다. 건설법무대학원이 아니었으면 불가능한 일이었을 것입니다.

저의 전부이신 주님, 저의 삶을 기적과 축복으로 채워주시는 주님께 감사를 드립니다. 또한 제가 살아감에 힘이 되는 가족들, 그 가족들의 한결같은 응원과 믿음, 기도에 사랑과 감사를 드립니다. 마지막으로 건설법무대학원에서 배움을 선물해 주신 모든 교수님들과 그 배움을 함께 나눈 건설법무대학원 11기 동기들에게도 깊은 감사를 드립니다.



# 차 례

국문요약 .....	i
ABSTRACT .....	iii
<b>제1장 서론 .....</b>	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	1
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	2
<b>제2장 입주자대표회의의 법적지위 .....</b>	<b>3</b>
제1절 입주자대표회의의 구성 .....	3
I. 주택법 제43조 및 주택법 시행령 제50조 .....	3
II. 개정 주택법에 관하여 .....	6
III. 관리단 및 관리인과의 비교 .....	7
제2절 입주자대표회의의 법적지위 .....	8
I. 당사자능력 .....	8
II. 입주자대표회의의 관리방법과 관리업무 .....	9
1. 입주자대표회의의 관리방법 .....	9
2. 입주자대표회의의 관리업무 .....	13
III. 관계당사자와의 법률관계 .....	15
1. 입주자와의 관계 .....	15
2. 동대표와의 관계 .....	15
3. 관리주체와의 관계 .....	16
4. 자생단체(부녀회, 노인회 등)와의 관계 .....	16



제3장 입주자대표회의에 관한 판례의 유형별 분석 ..... 18

제1절 입주자등과 입주자대표회의 사이의 내부적 민사 분쟁 ..... 18

I. 동별 대표자의 선출·해임 등에 관한 소송 ..... 18

1. 한빛아파트동대표선출결의무효확인 사건 ..... 18

2. 피고추가불허결정에대한재항고 사건 ..... 20

3. 업무방해배제 등 사건 ..... 20

4. 관리업무중지 등 가처분 사건 ..... 22

5. 결의무효확인 사건 ..... 23

II. 관리비청구소송 ..... 24

1. 용아맨션운영위원회 관리비 사건 ..... 24

2. 채무부존재확인 사건 ..... 25

3. 매화마을주공3단지아파트 관리비 사건 ..... 28

4. 금전인도 등 사건 ..... 29

III. 기타 청구소송 ..... 30

1. 입주자대표회의 결의부존재 및 무효 확인 사건 ..... 30

2. 주차권존재확인, 손해배상(기) 사건 ..... 32

3. 차단기철거 사건 ..... 33

IV. 소결 - 내부적 민사 분쟁에 관한 분석 ..... 34

제2절 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 민사 분쟁 ..... 35

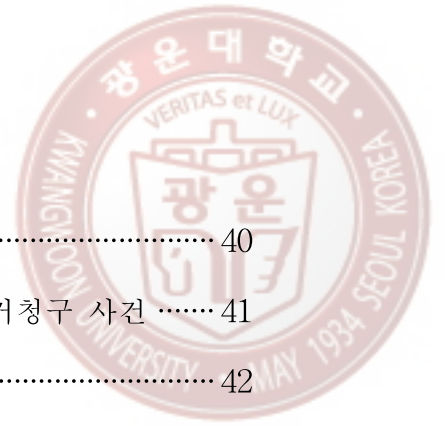
I. 시공업체를 상대로 한 하자보수청구 ..... 35

1. 상무금호대우아파트 입주자대표회의 하자보수보증금 사건 ..... 35

2. 하자보수보증금 사건 ..... 38

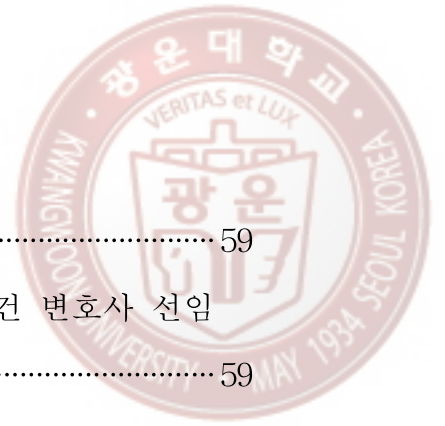
II. 업체 등의 대금청구소송 ..... 39

1. 용역대금 등 사건 ..... 39

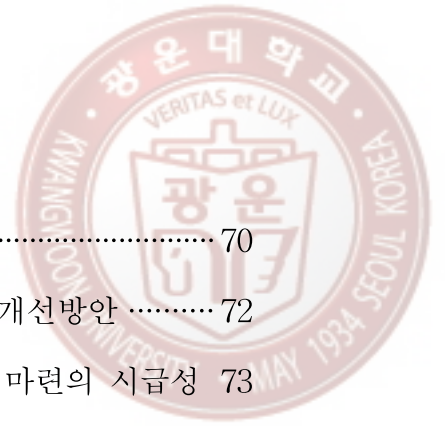


2. 손해배상(기), 보관금 사건	40
3. 엘피지집단공급시설소유권확인, 가스공급시설의철거청구 사건	41
III. 정보공개청구소송	42
1. 부당해고구제재심판정취소 사건	42
2. 행정정보비공개결정처분취소 사건	43
IV. 손해배상·부당이득반환청구소송	43
1. 입주민의 화재사고에 따른 손해배상(기) 사건	43
2. 관리사무소 직원 추행행위에 대한 손해배상(기) 사건	45
3. 아파트 부설주차장 차량 훼손으로 인한 손해배상(기) 사건	46
4. 청구이의 사건	47
5. 아파트 도난사고에 대한 손해배상(기) 사건	48
V. 기타 청구소송	49
1. 피용인지위보전가처분 사건	49
2. 부당노동행위구제재심판정취소 사건	51
3. 위약금 등 사건	52
4. 위탁관리업체지위확인 등 사건	53
5. 하수도사용료부과처분취소 사건	54
6. 아파트명칭변경거부처분취소 사건	54
7. 아파트명칭변경거부처분취소 사건	55
VI. 소결- 외부적 민사 분쟁에 관한 분석	56
제3절 입주자대표회의 구성원 및 입주자 등에 대한 형사 사건	58
I. 명예훼손, 모욕죄	58
1. 입주자대표회의 회장에게 모욕한 사례	58
2. 동대표자가 타인의 명예훼손입건 사실을 알린 사례	59





II. 업무상 횡령, 배임죄 .....	59
1. 입주자대표회의의 회장 등이 자신들의 형사사건 변호사 선임 비용을 입주자대표회의비로 지출한 사례 .....	59
2. 입주자대표회의 회장이 지출결의서에 날인을 거부함으로써 입 주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사례 .....	60
III. 기타 형사 사건 .....	61
1. 관리회사 직원들 사이의 업무방해 사례 .....	61
2. 아파트관리소장 또는 입주자대표회의 회장이 공동수신설비 를 설치한 사례 .....	62
3. 용역회사가 하자보수비용을 산출하여 하자보고서를 작성한 사례 .....	62
4. 입주자대표회의 회장이 케이블TV방송의 방송안테나를 절 단하도록 지시한 사례 .....	62
5. 입주자대표회의에서 사용료를 지급하지 않았다는 이유로 통로를 통행하지 못하게 한 사례 .....	63
IV. 소결 - 형사 분쟁에 관한 분석 .....	63
제4절 사법심사의 한계와 기준제시 .....	64
<b>제4장 입주자대표회의의 분쟁원인과 개선방안 .....</b>	<b>66</b>
제1절 분쟁원인 .....	66
I. 제도상의 원인 .....	66
II. 제도외적인 원인 .....	67
제2절 개선방안 .....	68
I. 외국의 공동체 활동 특성 .....	68
II. 구체적인 개선방안 .....	70



1. 입주자대표회의의 개선방안 .....	70
2. 전국아파트입주자대표회의연합회에서 제시하는 개선방안 .....	72
3. 소결 - 입주자대표회의에 대한 종합적인 개선방안 마련의 시급성 .....	73
제3절 국토교통부의 ‘아파트관리 종합대책’과 보완점 .....	74
I. 아파트관리 종합대책 .....	74
1. 상시적 감시체계 마련 .....	74
2. 지방자치단체 감독 및 비리자 처벌 강화 .....	75
3. 관리직원·입주자대표회의 등 윤리성·전문성 제고 .....	75
4. 입주민 참여제고 및 홍보강화 .....	76
II. 보완점 .....	78
제5장 결론 .....	80
제1절 연구의 요약 .....	80
제2절 연구의 한계 및 앞으로의 연구 .....	82
I. 연구의 한계 .....	82
II. 앞으로의 연구 .....	82
참고문헌 .....	84



## 표 차 례

표 1. 위탁관리와 자치관리의 장점과 단점 .....	11
표 2. 입주자대표회의의 업무와 관리주체의 업무 .....	14
표 3. 하자보수책임과 하자담보책임 비교 .....	37
표 4. 외국의 공동체 활동의 특성 주요 내용 .....	69
표 5. 아파트관리 종합대책 주요내용 .....	77



## 국문 요약

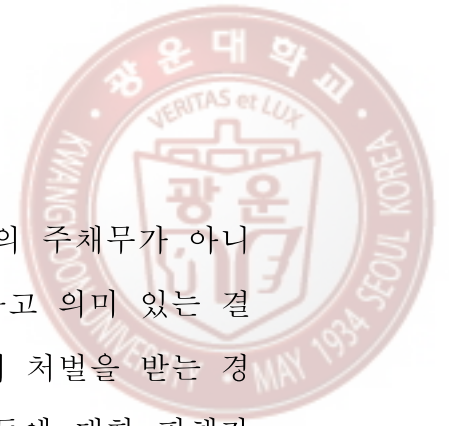
입주자대표회의의 법적분쟁에 관한 연구

- 판례를 중심으로 -

주택법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 공동주택관리규약은 입주자대표회의를 규율하는 대표적인 법률규정이다. 특히 개정되는 주택법은 아파트 관리 비리 차단을 위해 관리주체의 회계처리에 대해 외부 회계감사 실시 의무화, 공동주택관리정보시스템을 통해 관리비 등을 공개하고 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 시 전자입찰제 의무화, 비리자와 지차체 명령 불응자에 대한 처벌 강화, 전문성·윤리성 강화를 위해 입주자대표회의 및 관리소장 교육 강화 등을 내용으로 하고 있는 점에서 주목받고 있다.

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성한다. 또한 입주자대표회의는 법률상 비법인 사단으로 소송상 당사자능력이 인정되고 ‘사업주체에 의한 관리’, ‘주택관리업자의 관리’, ‘자치관리’ 중 하나의 방법으로 공동주택을 관리한다.

입주자대표회의와 관련된 민사/형사 판례를 분석해 보면 첫 번째 유형은 입주자등과 입주자대표회의 사이의 내부적 분쟁인 동별 대표자의 선출·해임 등에 관한 소송, 관리비청구소송 등이 있다. 두 번째 유형은 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 분쟁인 시공업체를 상대로 한 하자보수청구, 업체 등의 대금청구소송, 정보공개청구소송 등이 있고 세 번째 유형은 형사사건으로 명예훼손죄, 모욕죄, 업무상 횡령죄, 배임죄 등이 있다. 법원의 판결이 누적되면서 당사자적격이나 입주자대표회의와 입주자, 동별 대표자, 관리업체, 부녀회, 노인회 등의 당사자관계가 어느 정도 정리되었다. 특히 시공업체를 상대로 한 하자보수청구와 관련하여 대법원은 2013년에 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회



의의 하자보수보증금청구권의 관계에 대하여 전자가 후자의 주채무가 아니고, 후자의 주채무는 입주자대표회의의 하자보수청구권이라고 의미 있는 결론을 내렸다. 형사사건의 경우는 행위자의 혐의가 인정되어 처벌을 받는 경우도 있으나 증거불충분이나 입증부족으로 인하여 입주민들에 대한 피해가 회복되지 않은 채 마무리되는 경우도 많이 있다. 자치단체에 대한 사법심사의 한계가 드러나는 부분이기도 하다.

입주자대표회의와 관련된 분쟁원인은 제도상의 원인인 기준의 부실과 감독기관의 부재를 들 수 있고 제도외적인 원인은 입주민들의 무관심, 동별 대표들의 전문성 부족과 이에 대한 신뢰성 결여 등을 들 수 있다. 개선방안으로는 입주자대표회의에게 명확한 기준을 제시하고 감독기관을 세우는 것이 될 것이고 관리직원이나 입주자대표회의 임원들은 물론 입주자들에게 교육을 통하여 자치단체인 입주자대표회의가 스스로 깨어서 활동할 수 있는 환경을 마련하는 것이다. 특히 전문성과 신뢰성 보장을 위하여 체계적이고 종합적인 교육에 대한 계획이 필요할 것이고 이는 지방자치단체나 국토해양부가 입주자대표회의와 관련된 단체나 관계자들과 협력하여 추진해 나아가야 할 숙제이다.

마지막으로 최근에 개정되는 주택법 및 동법 시행령과 이를 반영한 국토해양부의 ‘아파트관리 종합대책’이 소개되었다. 본 연구에서 대부분은 법원 판례를 분석하여 입주자대표회의의 현실을 들여다보았지만, 그 결론을 입법과 행정 영역으로 마무리한 것은 결국 본 연구의 결론은 어느 한 분야만의 노력만으로 해답을 찾을 수는 없는 것이고 모든 영역에서 협력하여 입주자대표회의 운영과 관련된 개선방안을 실현할 수 있도록 노력해야 한다는 의미이다.

검색어 : 주택법, 공동주택관리규약, 입주자대표회의, 주택관리업자,  
관리비, 하자보수청구권, 아파트관리 종합대책



## ABSTRACT

A Study on Legal Conflict related to Resident Committees

- Focusing on Precedent Cases -

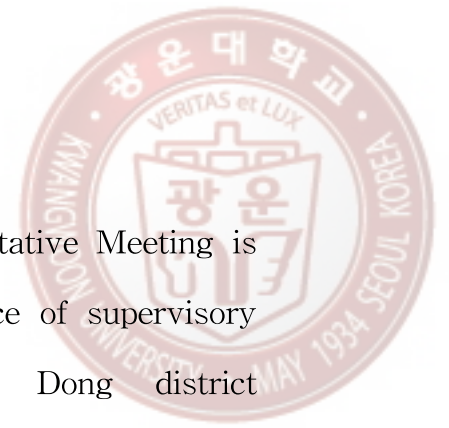
The Housing Act, the Law on Possession and Management of a Gathering Building, and Standard Apartment Management Rule are representative provision of law which can regulate Resident Committee. In particular, the revised Housing Act is focused in that it contains obligation of outside accounting audit about management authority's accounting management in order to cut off the apartment management corruption, the disclosure of management expense through the Management and Information System of Apartment Buildings, obligation of electronic bidding system at the selection of property management contractors and service providers, consolidation of penalty for misbehavers and local governments command disobeyers, and education reinforcement of Resident Representatives Meetings and heads of management for professionalism and ethics.

Resident Representative Meetings consist of more than four people, but they are composed of Dong districts representatives elected in accordance with election districts assigned by Management Rule in proportion to the number of households each Dong. Resident Meetings are acknowledged as capacity for being a party at the lawsuit as unincorporated division and manage the apartment as one of the ways among 'Project Management by the Subject' , 'Housing Management



Contractor Management', and 'Self-management'.

If it is analyzed about the civil / criminal cases related with Resident representative meetings, the first type is an internal dispute between residents and Resident Representatives Meetings, lawsuits about election and dismissal of Dong District representatives and lawsuits about management expense charge and so on. The second type is a dispute between the third party and Resident Representatives Meetings, defect repair claim against the Contractor, companies' billing claim, information publicity litigation. The third type is libel and slander, contempt, business embezzlement and breach crime of trust as a criminal case. As consequences of a court judgment are accumulated, eligibility of party and the party relationship of Resident Representative Meeting, Resident, Dong District Representative, Management Company, Women's Association and Senior Citizen's Association are more or less organized. As for defect repair claim against the Contractor, the Supreme Court ruled on 2013 as follows : with regards with the relationship between the owners' damage claim in accordance with the Act on the Ownership and Management of Aggregate Buildings and the defect repair deposit claims of the Resident Representative Meeting pursuant to the Housing Act, the former is not the latter's main eligibility, which is the Resident Representative Meeting's defect repair claims. In the case of criminal cases, the actor's alleged criminal is punished when it is recognized, but they are finished even though damages for residents are not recovered because of insufficient evidence or lack of proof. The government has revealed the limits of judicial review section as well.



The cause of conflict involved with Resident Representative Meeting is cause of the system, the weak standard and the absence of supervisory authorities, and external cause, residents' apathy, Dong district representatives' lack of professionalism, and lack of reliability about them. As improvements, the clear standard is suggested to Resident Representative Meeting, supervisory institution is established, the environment where a self-governing body, Resident Representative Meeting can work awake is provided through the education for residents as well as Resident Representative Meeting executives and management staffs. To ensure the expertise and reliability, systematic and comprehensive plan for education is required. which is the assignment that local governments and the Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs push forward in cooperation with relevant organizations and stakeholders.

Finally, the last revision of the Housing Act and its Enforcement Decree, and Apartment Management Comprehensive Countermeasures of the Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs are introduced. This study mostly analyzes the court cases and looks into the reality of Resident Representative Meeting, but the conclusion of the legislative and administrative area means the answer cannot be found by the effort in one area but people in all areas should cooperate with each other and strive to realize improvements in operating the resident representative meetings.





KEY WORD : The Housing Act, Standard Apartment Management Rule,  
Resident Committee, Housing Management Contractor,  
Defect Repair Claim,  
Apartment Management Comprehensive Countermeasures



## 제1장 서론

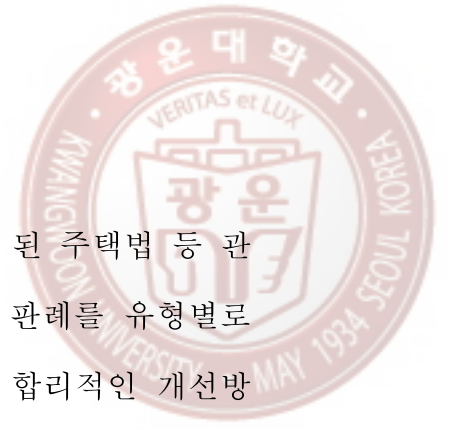
### 제1절 연구의 배경 및 목적

현대사회에서 사람들에게 있어서 대표적인 주거 방법으로 공동주택이 자리를 잡았고 공동주택 입주자들은 입주자대표회의를 통하여 공동주택을 관리한다. 공동주택은 사람들에게 주거공간의 양적 증가라는 혜택을 제공하였으나 한편으로는 이에 따라 새롭게 형성되는 복잡하고 다양한 법률관계를 해결해야 하는 연구 과제를 남겨주었다.

법률적으로는 공동주택에 관하여 주택법이 적용되고 특히 주택법 제5장 주택의 관리 부분이 중요한 부분이다.

입주자대표회의 제도가 어느 정도 제도의 안정화 단계에 이르면서 입주자대표회의의 운영과 관련된 논의가 활발해지고 공동주택 관리에 관한 분쟁이 속출하고 있다. 입주자대표회의와 관련된 분쟁은 입주자 등과 입주자대표회의 사이의 내부적 분쟁, 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 분쟁, 입주자대표회의 구성원 내지 입주자를 당사자로 하는 형사 분쟁 등으로 구별되는데 각 분쟁에서는 논리적으로 입주자대표회의의 구성이나 법적지위에 관한 쟁점들도 검토되고 있다.

특히 최근에 들어 입주자대표회의의 운영과 관련된 법적 문제가 사회적으로 이슈화 되면서 자치단체와 행정부, 사법부를 중심으로 하여 문제점을 파악하고 그 분쟁원인과 해결을 모색하는 시도가 이어지고 있다.



본 연구에서는 이와 같이 입주자대표회의 제도의 기초가 된 주택법 등 관련 규정을 해석해 보고 입주자대표회의에 관한 민사/형사 판례를 유형별로 나누어 분석한 다음 분쟁의 원인을 파악하며, 원인에 대한 합리적인 개선방안을 도출하고자 한다.

## 제2절 연구의 구성 및 방법

본 연구의 구성은, 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 구성과 방법을 설정하고, 제2장에서는 이론적 고찰로 입주자대표회의의 법적지위를 검토하며, 제3장에서는 입주자대표회의의 운영 현황 등을 파악할 수 있는 입주자대표회의에 관한 민사/형사 판례를 유형별로 나누어서 분석하고, 제4장에서는 관련규정과 법이론, 현황, 판례를 종합하여 입주자대표회의 제도와 관련한 분쟁원인 및 이에 대한 개선방안을 모색하고, 제5장에서는 본 연구의 내용을 요약한 결론을 도출하기로 한다.

본 연구의 방법은 주택법 등 관련 규정을 참고로 하고 관련서적, 논문, 연구 등을 이론적 기초로 삼고, 입주자대표회의의 운영 현황 등을 파악하기 위하여 판례와 국내외 각종 자료를 토대로 하여 문헌적인 연구방법을 이용하도록 한다.



## 제2장 입주자대표회의의 법적지위

### 제1절 입주자대표회의의 구성

#### I. 주택법 제43조1) 및 주택법 시행령 제50조2)

##### 1) 주택법 제43조 (관리주체 등)

① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

③ 입주자는 제1항에 따른 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 한다.

④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 알려야 한다.

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우

2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우

3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

⑦ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

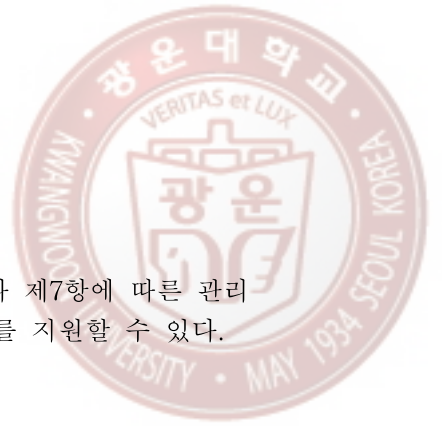
1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차

2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항

3. 관리주체의 업무

4. 관리방법의 변경

5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영



⑧ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제7항에 따른 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑨ 삭제 [2013.6.4]

2) 주택법 시행령 제50조 (입주자대표회의의 구성 등)

① 법 제43조제7항제2호에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 법 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

② 하나의 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택은 분양진환된 경우를 말한다)에는 먼저 입주한 공구의 입주자 또는 사용자(이하 "입주자등"이라 한다)는 제1항의 규정에 따라 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다) 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말한다) 중에서 다음 각 호의 구분에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.

- 1. 입후보자가 2명 이상인 경우: 다득표자를 선출
  - 2. 입후보자가 1명인 경우:입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

- 1. 미성년자, 금치산자 및 한정치산자
- 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
- 3. 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람
- 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 5. 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람
- 6. 제50조의2제2항에 따른 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함한다)
- 7. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- 8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
- 9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람
- 10. 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등(이하 "관리비등"이라 한다)을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

⑤ 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 임원을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선출하여야 한다.

- 1. 회장 1명



공동주택에 있어서의 입주자대표회의는 공동주택의 관리를 위하여 입주자나 사용자들이 선출한 대표들로 구성된 단체이고 입주자대표회의의 구성에 관하여 주택법 및 주택법 시행령에서 정하고 있는데, 4명 이상으로 구성되되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다. 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지는 공동주택을 건설한 사업주체가 직접 관리하나 과반수가 입주하였을 때에는 사업주체가 입주자에게 자치관리 또는 위탁관리를 하도록 요구하여야 하며 입주자가 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 이를 사업주체에게 통지하고 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자들에는 소유자인 입주자뿐만 아니라 공동주택에 실제로 거주하고 있는 사용자까지도 포함하고 있다.<sup>3)</sup>

2. 감사 1명 이상

3. 이사 2명 이상

⑥ 제5항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 다음 각 호의 구분에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 제5항에 따른 방법으로 회장과 감사를 선출할 수 있다.

1. 후보자가 2명 이상인 경우: 다득표자를 선출

2. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등의 과반수 찬성으로 선출

⑦ 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.

1. 동별 대표자: 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임

2. 제6항 각 호 외의 부분에 따라 선출된 입주자대표회의의 회장과 감사: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임

3. 제5항에 따라 선출된 입주자대표회의의 임원: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

⑧ 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있다.

⑨ 입주자대표회의의 임원의 업무범위 등은 국토교통부령으로 정한다.

3) 변우주, 공동주택의 입주자대표회의의 법적지위 : 하자담보추급권의 행사가능성 여부와 관련하여, 재산법연구 24권 3호, 2008



## II. 개정 주택법에 관하여

주택법은 2013. 12. 24. 법률 제12115호로 개정되면서 노후 공동주택에서의 생활불편을 완화하기 위하여 수직증축형 리모델링을 허용하면서 구조안전진단 등 안전성 확보를 위한 장치를 마련하고, 공동주택 관리주체의 회계처리에 대한 외부 회계감사를 의무화하며, 공동주택 관리에 대한 지방자치단체의 감사 근거를 마련하는 등 공동주택 관리 제도를 개선하고, 공동주택 층간소음 문제를 최소화하기 위하여 필요한 사항을 정하는 한편, 공동주택 성능 등급제도, 장수명 주택 건설기준 및 인증 제도를 도입하고, 혼합주택단지 관리사항 결정방법을 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하였습니다.

공동주택 관리제도 개선측면에서 주택법 주요 개정내용을 정리하면<sup>4)</sup> 첫째 아파트 관리 비리 차단을 위해 관리주체의 회계처리에 대해 외부 회계감사 실시의무화(300세대 이상 매년 실시 등, 2015년 시행), 둘째 공동주택관리정보시스템을 통해 관리비 등을 공개하고 주택관리업자 및 공사·용역사업자 선정 시 전자입찰제 의무화(2015년 시행), 셋째 비리자와 지방자치단체 명령 불응자에 대한 처벌 강화, 전문성·윤리성 강화를 위해 입주자대표회의 및 관리소장 교육 강화, 넷째 지자체 감독대상에 선거관리위원회를 추가하고, 공동주택관리에 대한 지자체의 감사 근거를 마련, 다섯째 관리주체의 모든 거래에 관한 회계장부 보관 의무화 및 임의 폐기 금지, 공사·용역사업자와의 계약서의 공개 의무화, 여섯째 공동주택 관리를 지원하기 위해 공사·용역의 적정성, 타당성 등을 검토, 자문해 줄 수 있는 전문기관 지정

4) 2014. 1. 6.자 국토교통부 보도참고자료





근거 마련, 일곱째 입주자대표회의와 관리주체의 장기수선계획의 주기적(3년) 검토 의무화 등이 있다.

### Ⅲ. 관리단 및 관리인과 비교

관리단은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조5)에 의해 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립된다. 또한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조6)에 따른 관리인은 구분소유자가 10인 이상일 때에는 반드시 선임해야 하고 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위, 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위, 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하는 재판상 또는 재판외의 행위를 할 권리와 의무를 가진다.

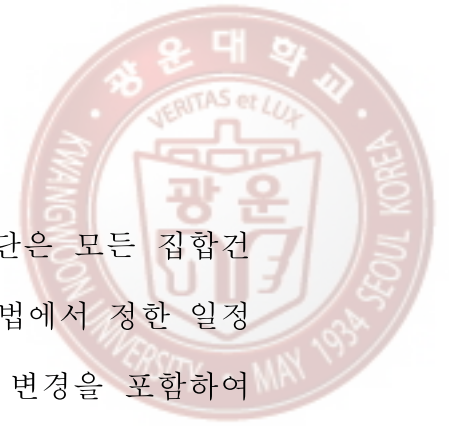
#### 5) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조 (관리단의 당연 설립 등)

- ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.
- ② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

#### 6) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 (관리인의 선임 등)

- ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.
- ② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.
- ③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의2에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.
- ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 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.
- ⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.



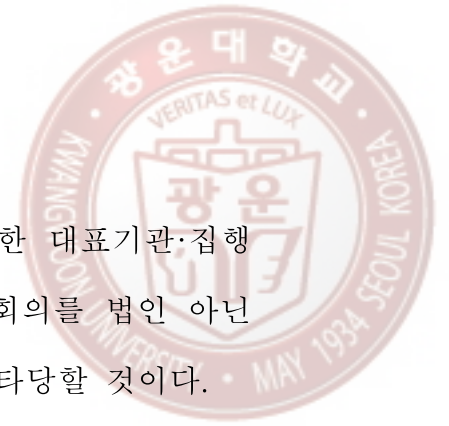


관리단과 입주자대표회의의 차이점을 살펴보면 ① 관리단은 모든 집합건물을 대상으로 하고 있는데 비하여 입주자대표회의는 주택법에서 정한 일정한 공동주택만을 대상으로 하고, ② 관리단은 집합건물의 변경을 포함하여 그 권한이 광범위한데 비하여 입주자대표회의의 권한은 주로 공동주택의 관리에 국한되고, ③ 관리단은 구분소유자 전원이 구성원이 되지만, 입주자대표회의는 동별 대표자만이 구성원이 된다. 또한 ④ 관리단은 건물 단위로 구성되는데 비하여 입주자대표회의는 단지 단위로 구성되고, ⑤ 관리단은 법률상 당연히 설립되는데 비하여 입주자대표회의는 특별한 조직행위를 필요로 한다.

## 제2절 입주자대표회의의 법적지위

### I. 당사자능력

입주자대표회의는 법률상 비법인 사단이라는 것이 판례의 입장이다. 즉 입주자대표회의의 소송상 당사자능력은 인정된다. 한편 입주자대표회의는 추상적인 사단으로서의 단체를 말하므로 그 단체의 구체적인 ‘회의’와는 개념상 구분하여야 하고 그 대표기관 또는 집행기관에 해당하는 임원이나 관리주체와도 구별하여야 한다. 나아가 입주자대표회의 회장을 비롯하여 동별 대표자 전원이 공석이 된 경우에도 입주자대표회의 자체는 계속 존속하는 것이므로 입주자대표회의의 당사자능력이 소멸되는 것은 아니다. 현행법은 일정한 공동주택에 있어서의 관리조직으로서 입주자단체를 규정하지 않으며, 입주자대표회의에는 그 자체의 의사결정기관·대표기관과 집행기관·감사



가 있는 바, 이러한 입주자대표회의를 입주자단체의 단순한 대표기관·집행기관에 지나지 않는다고 하는 것은 부당하며, 입주자대표회의를 법인 아닌 사단으로서의 독자적 조직체로서의 지위를 인정하는 것이 타당할 것이다.

다만, 입주자대표회의를 법인 아닌 사단으로서의 독자적인 단체로서 인정한다고 하더라도 공동주택의 전면적인 관리의 주체라고는 판단할 수 없다. 왜냐하면, 주택법의 규정에 의하면 공동주택의 관리주체는 입주자자치관리기구, 주택관리업자, 사업주체와 임대주택법에 의한 임대사업자라고 규정하고 있으며, 입주자가 공동주택을 관리하는 자치관리의 경우에는 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하도록 하고 있기 때문이다. 즉, 공동주택의 관리주체는 공동주택의 관리에 관한 집행기구적 성격을 가지고, 입주자대표회의는 의결기관으로서 이 관리주체를 감독할 권한이 있으며, 이에 따라 관리주체는 입주자대표회의가 결정한 사항을 집행하여야 하는 의무를 부담하게 관계에 서게 되는 것이다.<sup>7)</sup>

## II. 입주자대표회의의 관리방법과 관리업무

### 1. 입주자대표회의의 관리방법

주택법과 그 시행령에 의하면, 동별 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자로 구성된 입주자대표회의가 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하게 된다. 수많은 입주자·사용자들이 수시로 집회를 개최하여 공동주택의 관리에 관한 사항을 일일이 의결하는 것이 사실상 불가능하고, 입주자대표회의의

7) 변우주, 공동주택의 입주자대표회의의 법적지위 : 하자담보추급권의 행사가능성 여부와 관련하여, 재산법연구 24권 3호, 2008



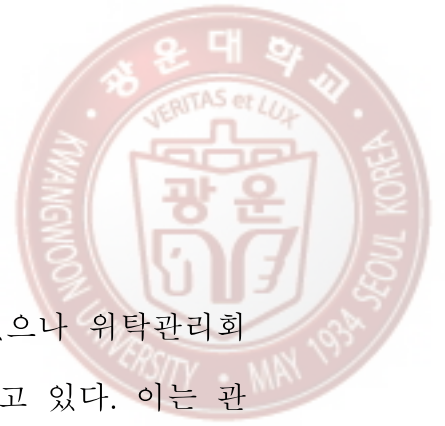
권한은 본질적으로 관리에 관한 사항에 국한되기 때문에, 이와 같은 간접참여의 방식을 택하였다

구체적으로 입주자대표회의의 관리방법은 ① 공동주택을 건설한 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하는 ‘사업주체에 의한 관리’, ② 입주자들이 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 ‘주택관리업자의 관리’, ③ 입주자들이 공동주택을 자치관리 하는 ‘자치관리’가 있다. 이 중 자치관리를 하는 경우 주택법에서 정한 일정한 기간 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 동법 시행령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

위탁관리 하는 경우와 자치관리 하는 경우 각각 장, 단점이 있다<sup>8)</sup>. 전자의 경우 전문업체에게 아파트 관리를 맡기는 것이므로 단지 내에서 관리사고가 발생하였을 때 위탁관리회사가 책임지고 보상하도록 되어 있는 것이 장점이 된다. 이외에도 관리자들의 직업관이 확립될 수 있고 관리의 전문화로 효율적인 관리, 조직적이며 체계적인 관리 업무가 가능하다.

후자의 경우 아파트 단지의 실정에 맞게 관리를 함으로써 주체성을 찾을 수 있다는 점이 최고의 장점이고 아파트 실정에 맞게 관리 인원을 조정하고 공사용역 등이 투명하게 드러남으로 해서 관리비를 절감할 수 있다. 또한 위탁관리 수수료가 지불되지 않아 그 부분에서도 관리비가 절감된다. 나아가 관리사무소의 문턱이 낮아짐으로 해서 주민들의 요구사항을 신속히 반영할 수 있다.

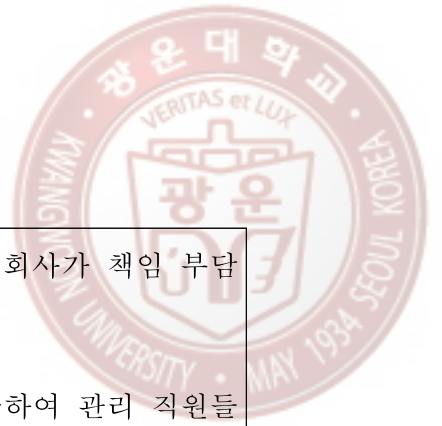
8) 서석주, 공동주택의 효율적 관리를 위한 연구 : 입주자대표회의와 관리주체의 위상과 역할을 중심으로, 인하대학교 행정대학원, 2007년



현재 대부분의 아파트 주민들은 위탁관리를 운영하고 있으나 위탁관리회사에 많은 불신을 가지고 있는 것이 현실인 것으로 나타나고 있다. 이는 관리회사들이 위탁관리의 장점을 제대로 살리지 못하고 책임성과 전문성, 효율성을 뒷전으로 한 채 관리회사 자체의 이익을 위한 입주자대표회의 임원들과의 밀착을 통한 계약 체결 내지 계약 연장에만 힘을 썼기 때문이 아닐까 생각된다. 위탁관리회사는 기술 인력을 더 많이 확보하고 아파트 주민들에게 신뢰를 회복하기 위하여 수준 높은 서비스를 제공하기 위한 노력을 하여야 할 것이다.

[ 표 1 ] 위탁관리와 자치관리의 장점과 단점

구분	자치관리	위탁관리
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트 관리에 입주자대표회의의 주체성을 도모할 수 있다</li> <li>· 입주자들의 요구사항을 잘 반영할 수 있고, 친절한 서비스가 가능하다.</li> <li>· 입주자 상호간 참여도모 및 친목을 증대 시키고 공동의식을 고취시킬 수 있다.</li> <li>· 불필요한 비용(위탁관리수수료) 절감으로 관리비를 다소 경감시킬 수 있다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 모범적인 전문위탁관리회사가 잘 관리하면 합리적인 관리 및 경영을 통한 관리비 절감이 가능하다.</li> <li>· 전문기술자 보유(전문 관리)로 시설물의 조기 노후화를 방지하여 재산가치를 극대화하고, 안전사고를 사전에 예방할 수 있다.</li> <li>· 장기수선계획을 수립하고 많은 기술 인력을 보유·활용함으로써 하자보수를 철저히 하고 시설물의 안전 점검·감독 및 통제와 감사가 용이하다.</li> <li>· 회계 사고나 산재·인사사고가 발</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리책임자의 관리지식과 경험이 풍부할 경우 효율적 관리가 가능하다.</li> <li>· 전 직원이 아파트를 위주로 소속감을 가지고 근무한다.</li> </ul>	<p>생하더라도 위탁관리회사가 책임 부담 보상한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 인사 교류가 가능하여 관리 직원들의 근무 의욕 및 사기가 증대된다.</li> <li>· 긴급 사태 발생 시 외부 관리요원의 지원이 가능하다.</li> </ul>
<p><b>단점</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주자들끼리 이권 개입이나 주도권 다툼으로 분쟁이 야기되고 관리자체가 표류할 수 있다.</li> <li>· 입주자들의 일시적인 불평으로 입주자대표회의와 관리주체의 업무 의욕이 상실될 수 있다.</li> <li>· 관리비 절감이 급급한 나머지 장기수선이나 하자보수를 소홀히 하여 각종 설비의 노후화 현상을 촉진시켜 아파트의 가치와 수명을 떨어뜨릴 수 있다.</li> <li>· 미숙한 재정 관리로 회계 사고의 발생 우려가 크고, 자치관리기구의 전문 지식 부족으로 인한 관리소의 통제·감독 능력이 떨어진 다.</li> <li>· 제한된 직장으로 관리 직원에 대한 인사 교류가 불가하고, 신분 보장이 없어 근무의욕이 저하된다.</li> <li>· 산재 등 사고 발생 시 보상 책임의 부담이 발생하고, 노사 분쟁 발생 시 해결이 어렵다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁수수료 부담으로 인해 다소 관리비의 상승 요인이 있다.</li> <li>· 관리 운영이 미숙하고 전문 관리 능력이 부족한 주택관리회사가 관리할 경우 공신력이 저하되고 오히려 경제적 손해를 가져올 수 있다.</li> </ul>



## 2. 입주자대표회의의 관리업무

입주자대표회의의 주된 관리업무는 아파트의 관리비 예산확정과 단지 안의 유지 및 운영기준, 아파트와 관련된 제반 사항에 대한 ‘의결권을 갖는 것’이다. 즉 입주자대표회의는 주택법 제43조의 규정에 의하여 동법 시행령 제51조 제1항 각호9)의 사항을 의결하는데, 여기서 각호가 바로 입주자대표회의의 관리업무의 내용이다. 또한 입주자대표회의는 관리주체의 업무에 대하여 감사 및 감독을 실시할 수 있는데, 이것 역시 입주자대표회의의 중요한 관리업무의 내용이 된다.

### 9) 주택법 시행령 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)

①입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다. 이하 같다)

1의2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지

1의3. 공동주택 관리방법의 제안

2. 제58조에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)

2의2. 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정

2의3. 제58조에 따른 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인

2의4. 제58조에 따른 관리비등의 결산의 승인

3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준

4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항

5. 법 제47조제1항에 따른 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다)에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량

5의2. 제47조제1항에 따른 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안

6. 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행

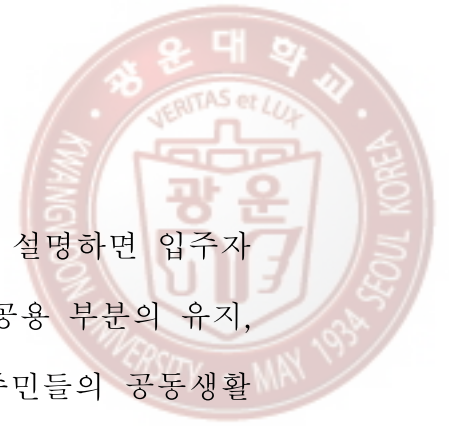
6의2. 주민운동시설 위탁 운영의 제안

7. 장기수선계획 및 법 제49조의 규정에 의한 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한한다)

8. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정

8의2. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항

9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항



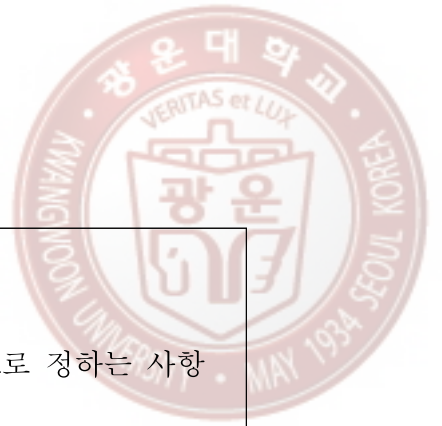
입주자대표회의의 관리업무와 별개로 관리주체의 업무를 설명하면 입주자대표회의의 의결사항을 집행하는 것이 가장 주된 것이고, 공용 부분의 유지, 보수를 통한 아파트 관리, 월별 관리비 사용료 등 처리, 주민들의 공동생활 협조 등이 있다.

[ 표2 ] 입주자대표회의의 업무와 관리주체의 업무<sup>10)</sup>

구분	관리 주체의 업무	입주자대표회의의 업무
업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행</li> <li>- 공용부분, 입주자 공동 소유인 부대 시설 및 복리 시설의 유지, 보수와 안전 관리</li> <li>- 단지 안의 경비, 청소 쓰레기 수거</li> <li>- 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행</li> <li>- 장기수선충당금의 징수 및 적립</li> <li>- 관리업무 홍보 및 공동 시설물의 사용 방법에 대한 계몽</li> <li>- 주민 공동 사용 토지에 대한 무단점유행위 방지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리 규약 개정안의 제안 및 관리에 필요한 제 규정의 제정 및 개정</li> <li>- 관리비 예산의 확정, 사용료 기준, 감사의 요구와 결산의 처리</li> <li>- 단지 안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비, 냉난방 설비, 승강기 등의 유지 및 운영 기준의제, 개정</li> <li>- 자치관리기구 직원의 임면</li> <li>- 공동주택의 공용 부분, 입주자의 공동 소유인 부대시설 및 복리 시설의 보수, 대체 및 개량</li> <li>- 입주자 등의 상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정</li> </ul>

10) 서석주, 공동주택의 효율적 관리를 위한 연구 : 입주자대표회의와 관리주체의 위상과 역할을 중심으로, 인하대학교 행정대학원, 2007





	<ul style="list-style-type: none"><li>- 단지 안의 질서 문란 행위 등 방지 및 필요 조치의 강구</li><li>- 단지 안의 안전사고 및 도난 사고에 대한 적절한 대응 조치의 강구</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 기타 관리규약으로 정하는 사항</li></ul>
--	--	--

### Ⅲ. 관계당사자와 사이의 법률관계

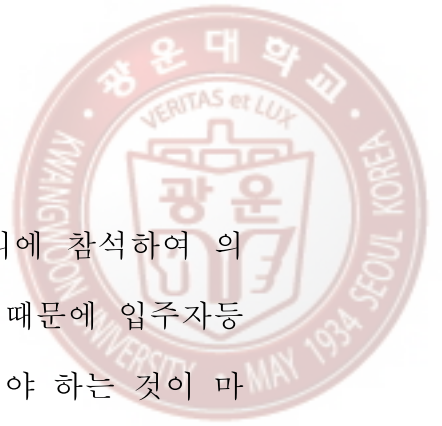
#### 1. 입주자와의 관계

‘입주자’는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존속을 의미하고 ‘사용자’는 주택을 임차하여 사용하는 자를 의미하는데, 주택법에서는 입주자와 사용자를 모두 ‘입주자등’으로 포함하여 사용한다. 입주자와 사용자는 모두 동별 대표자를 선출할 권한이 있다.

입주자대표회의는 입주자등이 선출한 동별 대표자들로 구성되는 회의체로서의 단체이고, 앞서 설명한 바와 같이 동별 대표자들은 입주자등에 의하여 선정되나, 입주자대표회의와 입주자 사이의 직접적인 법률관계가 없는 것으로 해석된다. 이는 관리단은 구분소유자 전원이 구성원이 되어 직접적인 법률관계가 인정되는 것과는 차이가 있다.

#### 2. 동대표와의 관계





동대표들은 입주자대표회의의 구성원으로 입주자대표회의에 참석하여 의결권을 행사한다. 동대표들은 입주자등에 의하여 선출되기 때문에 입주자등을 대표하여 입주자대표회의에 참석하여 의결권을 행사하여야 하는 것이 마땅하나 동대표의 잦은 교체와 비전문성 등으로 인하여 입주자대표회의에 대한 입주민등의 불신과 무관심으로 이어지는 문제점이 지적되고 있다.

### 3. 관리주체와의 관계

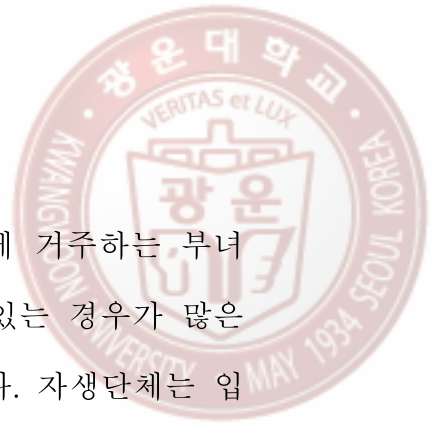
입주자대표회의가 자치관리를 하는 경우 입주자대표회의는 의사결정 뿐 아니라 집행기구의 성질을 가진다. 이와 달리 입주자대표회의가 공동주택의 관리를 위하여 입주자대표회의와 별도로 관리업무를 수행할 관리주체를 둘 경우에는 관리주체는 입주자대표회의가 의결한 사항에 관하여 집행업무를 이행하게 되고 이 경우 필요한 범위 안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다<sup>11)</sup>.

### 4. 자생단체(부녀회, 노인회 등)와의 관계

#### 11) 주택법 시행령 제55조 (관리주체의 업무 등)

① 법 제43조제7항의 규정에 의하여 관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다. 이 경우 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 사항



공동주택에는 입주자대표회의 이외에 공동주택 단지 내에 거주하는 부녀들이나 노인들로 구성된 부녀회<sup>12)</sup>, 노인회 등 자생단체가 있는 경우가 많은데, 주택법 등에서 자생단체를 직접 규정하고 있지는 않는다. 자생단체는 입주자대표회의의 기관이나 하부조직이 아니라 입주자대표회의와는 독립된 단체이다. 현실적으로는 입주자들로 구성된 부녀회나 노인회가 입주자대표회의 회의에 참석하여 의견을 제시하거나 이해관계가 있는 문제에 관하여 의사표시를 하고 일정한 업무나 시설에 관하여 권한이나 권리를 가지기도 한다.

자생단체는 그 구성방법, 운영, 목적 등에 따라서 단체로서의 실체를 갖춘 경우 법인 아닌 사단으로 인정된다는 것이 판례(대법원 2006. 12. 21. 선고 2006다52723 판결)이고 이 경우 그 재산의 소유형태는 민법상의 총유가 되며, 민법의 사단법인에 관한 규정 중 법인격을 전제로 한 규정을 제외한 나머지 규정을 유추적용 할 수 있다.

---

12) 부산지법 2008.12.12. 선고 2008가합13756 판결

아파트에 거주하는 주부를 회원으로 구성되어 회칙과 임원을 두고 아파트 내에서 그 입주민을 위한 봉사활동 등을 하는 부녀회는 법인 아닌 사단의 실체를 갖는데, 입주자대표회의가 관련 법규나 관리규약에 근거하여 그 하부조직 내지 부속조직으로 설립한 것이 아니라 아파트의 주부들에 의하여 자율적으로 결성된 이상 입주자대표회의로부터 독립한 법적 지위를 가지는 자생자치단체라고 할 것이고, 입주자대표회의가 그 자율적 결성을 지원하였다는 사정만으로 달리 볼 수 없다.



## 제3장 입주자대표회의에 관한 판례 유형별 분석

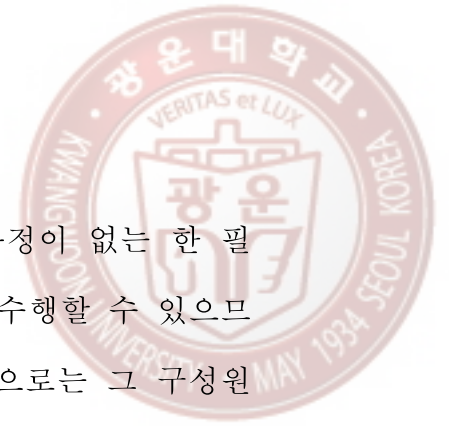
입주자대표회의의 운영과 관련한 법률분쟁은 크게 민사와 형사로 분류할 수 있고, 민사의 경우 ① 입주자등과 입주자대표회의 사이의 내부적 분쟁, ② 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 분쟁으로 나뉘고 형사의 경우 입주자대표회의의 구성원 및 입주자등을 사건 당사자로 한 사건으로 나뉜다. 아래에서 몇 가지 판례를 볼 수 있다.

### 제1절 입주자등과 입주자대표회의 사이의 내부적 분쟁

#### I. 동별 대표자의 선출·해임 등에 관한 소송

##### 1. 한빛아파트동대표선출결의무효확인 사건(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다 86597호 판결)

(1) 판결요지 : 공동주택의 입주자대표회의가 동대표 선출결의 무효확인소송의 피고적격이 있는지 여부 및 임기가 만료된 입주자대표회의의 구성원이 동대표 선출결의의 무효확인을 구할 소의 이익이 있는지 여부에 관한 사건에서, 공동주택의 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출되는 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이므로, 동별 대표자의 선출결의의 무효확인을 구하는 것은 결국 입주자대표회의의 구성원의 자격을 다투는 것이어서 입주자대표회의는 그 결의의 효력에 관한 분쟁의 실질적인 주체로서 그 무효확인소송에서 피고적격을 가지는 것으로 판단하였고 또한, 입주



자대표회의의 구성원은 그 임기가 만료되더라도 특별한 사정이 없는 한 필요한 범위 내에서 새로운 구성원이 선출될 때까지 직무를 수행할 수 있으므로, 입주자대표회의 구성원의 임기가 만료되었다는 사정만으로는 그 구성원이 무효인 동별 대표자의 선출결의를 다툴 확인의 이익이 없는 것이라고 보기 어렵다.

(2) 평석 : 위 사건에서 입주자대표회의와 동별 대표자와의 관계에 관하여 동별 대표자가 입주자대표회의의 구성원인 점을 확인하였고 나아가 입주자대표회의단체의 구성원의 자격을 다투는 경우에는 그 단체가 분쟁의 실질적인 주체라는 점을 고려하여, 다시 말해서 결국 입주자대표회의가 그 결의의 효력을 받게 되는 실질적인 주체이기 때문에 당사자 적격을 인정하는 것으로 해석된다. 즉 입주자등이 동별 대표자의 선출 및 해임결의의 무효확인을 구하는 소송의 경우 비법인 사단인 입주자대표회의는 소송의 상대방으로서의 당사자적격이 있다.

또한 확인의 소에 있어 당사자적격을 확정하는 일이 어렵고 실체법상 권리관계와 일치하지 아니하는 경우가 생길 수 있으므로 입주자대표회의와 동별 대표자, 입주자등과의 합리적인 분쟁 해결을 위한 적절한 판단이다. 한편 입주자등은 신청인 또는 원고로서 입주자대표회의를 상대로 본안소송을 제기하거나 임원을 상대로 하여 직무집행정지가처분을 신청할 수 있다는 것이 판례 입장이다. 다만 관리주체나 관리사무소장은 입주자등에 해당되지 아니할 뿐 아니라 입주자대표회의 감독을 받아 업무를 집행하는 것에 불과하므로 동별 대표자의 선출과 관련하여 독립하여 소송의 주체가 될 수 없으므로 당사자적격을 인정하지 않는다.



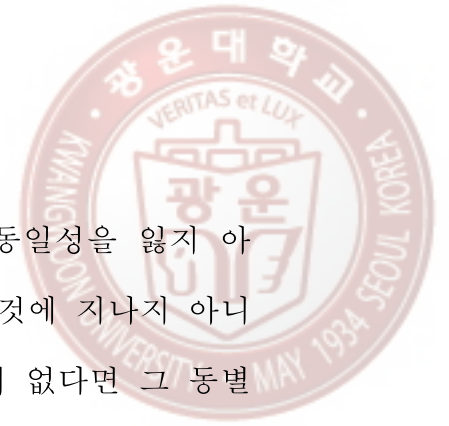
## 2. 피고추가불허결정에대한재항고 사건(대법원 2007. 6. 26. 자 2007다515호 결정)

(1) 결정요지 : 법인 또는 비법인 등 당사자능력이 있는 단체의 대표자 또는 구성원의 지위에 관한 확인소송에서 그 대표자 또는 구성원 개인뿐 아니라 그가 소속된 단체를 공동피고로 하여 소가 제기된 경우에 있어서는, 누가 피고적격을 가지는지에 관한 법률적 평가에 따라 어느 한 쪽에 대한 청구는 부적법하고 다른 쪽의 청구만이 적법하게 될 수 있으므로 이는 민사소송법 제70조 제1항 소정의 예비적·선택적 공동소송의 요건인 각 청구가 서로 법률상 양립할 수 없는 관계에 해당한다.

(2) 평석 : 위 사건에서 아파트 입주자대표회의 구성원 개인을 피고로 삼아 제기한 동대표지위부존재확인 소의 계속 중에 아파트 입주자대표회의를 피고로 추가하는 주관적·예비적 추가가 허용된다고 판시하였다. 2002년 개정된 민사소송법은 명문으로 예비적·선택적 공동소송의 적법성을 인정하였는데 본 결정은 예비적·선택적 공동소송을 입법화한 다음 소의 주관적, 예비적 병합을 인정한 첫 사례였다.

## 3. 업무방해배제 등 사건(대법원 2007. 6. 15 선고 2007다6307호 판결)

(1) 판결요지 : 공동주택의 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출되는 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이고, 그 동별 대표자는 각 동별 입주자가 선출하는 것이므로, 동별 대표자가 적법하게 선출되어 입주자대표회의가 적법하게 구성된 이후에 있어서는, 후임 동별 대표자

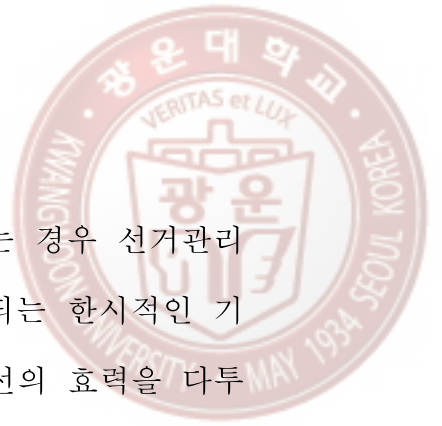


를 선출하는 것은 비법인사단으로서의 입주자대표회의가 동일성을 잃지 아니한 채 그대로 존속하면서 단순히 그 구성원을 변경하는 것에 지나지 아니하므로, 새로운 동별 대표자의 선출절차가 위법하여 효력이 없다면 그 동별 대표자는 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 취득할 수 없고 종전의 동별 대표자가 여전히 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 가지고, 동별 대표자 또는 입주자대표회의의 회장 등이 변경될 때마다 종전과는 별개, 독립의 새로운 비법인사단이 구성, 성립되는 것으로 볼 것은 아니며, 입주자대표회의가 비법인사단인 이상 그 존속기간의 정함이 있는 것으로 볼 수도 없다.

(2) 평석 : 공동주택 입주자대표회의 회장의 임기만료에 따른 후임 회장의 선출이 부적법하여 효력이 없게 된 사안에서, 차기 회장이 적법하게 선출될 때까지 전임 회장이 일정한 범위 내에서 대표자 직무를 계속 수행할 수 있고, 입주자대표회의의 당사자능력이 소멸하는 것은 아니라고 한 판례이다. 입주자대표회의의 법적성질을 비법인사단으로 평가하였고 그 구성원인 동별 대표자의 변경은 구성원과 분리, 독립된 비법인사단인 입주자대표회의의 구성, 성립에 영향을 미치지 않는 것으로 판단한 것이다. 법인 아닌 사단은 실제 사회생활의 주체로서 대외적으로 수많은 활동을 하고 있으므로 법인 아닌 사단에 대표자가 없게 된 경우 그로 인하여 활동이 중지됨으로 인한 손해를 방지하기 위한 보완적인 조치가 필요하다.<sup>13)</sup>

한편 선거에 관한 분쟁이 있을 경우 선거관리위원회를 당사자로 하여 소송을 할 수 있는지 여부가 문제되나, 공동주택의 동대표 등을 선출하기 위

13) 이재혁, 법인 아닌 사단에서 대표자가 없게 된 경우의 업무수행 : 임시이사와 관련하여, 민사판례연구 33-1권, 2011



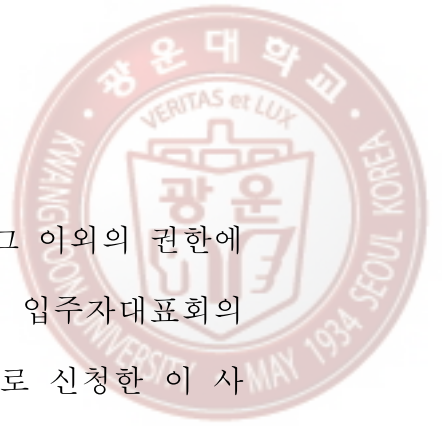
하여 선거관리위원회를 구성하여 선거업무를 담당하게 하는 경우 선거관리위원회는 입주자대표회의 등에 의하여 입주자등으로 구성되는 한시적인 기구에 불과하므로 선거절차 등의 하자를 이유로 선거나 당선에 효력을 다투는 소송은 입주자대표회의를 상대로 하는 것이 적법하지, 선거관리위원회를 당사자로 할 것은 아니다. 다만 선거과정에서 선거절차나 선거와 관련된 구체적인 행위에 대한 금지 또는 중지 등을 구하는 소송이 제기된 경우에는 선거의 자율성을 보장하여야 할 필요성이나 시간적 제약 등의 문제로 인하여 선거절차나 그와 관련된 행위를 금지 또는 중지시켜야 하는 보전의 필요성 때문에 보다 넓게 당사자적격을 인정하는 것도 적절할 것으로 생각된다.

#### 4. 관리업무중지 등 가처분 사건(의정부지방법원 고양지원 2013. 10. 2. 자 2013카합361호 결정)

(1) 결정요지 : 채권자(입주자대표회의) 대표회의의 구성원 과반수의 찬성에 의한 의결을 거치지 아니한 채 채권자 입주자대표회의 대표자(회장) 자격에서 채권자 입주자대표회의 명의로 이 사건 신청을 제기할 수 있는 권한은 없다고 할 것이다.

(2) 평석 : 위 사건은 입주자대표회의 회장이 입주자대표회의 의결을 거치지 않은 채 입주자대표회의 명의로 제기한 가처분의 효력에 관한 것인데, 입주자대표회의 회장이 입주자대표회의 명의로 가처분을 신청하기 위해서는 입주자대표회의 의결을 거친 후 가능하고 그렇지 않다면 가처분신청이 부적법하기 때문에 각하된다고 결정하였다. 주택법과 그 시행령의 규정에 따르면 아파트 입주자대표회의가 본질적으로 의결기구로서의 기능을 가지고, 회





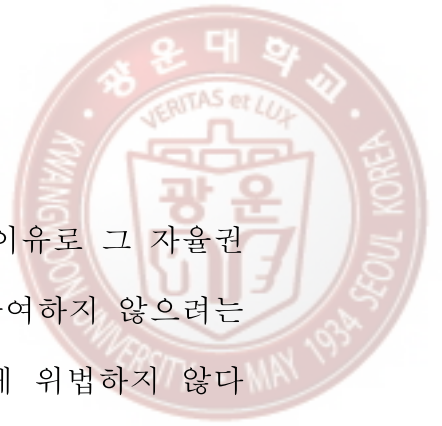
장은 단지 입주자대표회의 의결을 주재하는 의장이 될 뿐 그 이외의 권한에 관하여 명시적으로 부여받은 적이 없다는 점을 고려한다면 입주자대표회의 회장인 대표자가 의결을 거치지 않고 입주자대표회의 명의로 신청한 이 사건 가처분은 부적법한 것이다. 입주자대표회의 회장의 권한의 범위를 한정적으로 인정하였다는 점에서 입주자대표회의의 회장의 권한남용이 만연히 이루어 진고 있는 현실의 입주자대표회의 운영에 있어서 중요한 기준이 될 만한 있는 판시이다.

#### 5. 결의무효확인 사건(서울동부지방법원 2013. 6. 19. 선고 2012가합17507호 판결)

(1) 판결요지 : 이 사건 해임 결의는 원고의 동별 대표자의 지위는 그대로 유지된다는 측면에서 이 사건 관리 규약 제20조 제2, 3항에 정한 동별 대표자 해임과는 구별되지만, 그에 따라 원고의 회장 직위가 상실되는 ‘해임 결의’를 의미하는 것으로 봄이 상당한데, 위 사실관계에 갑 제1, 2호증, 제9호증의 1, 제14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정에 비추어 보면, 피고의 회장에 대한 해임 결의에는 이 사건 관리 규약 제20조 제4항에 정한 절차가 그대로 적용되지 아니하고, 동별 대표자가 아닌 입주자 등의 투표에 의하여 피고의 회장에 대한 해임이 의결되어야 하는 것으로 해석함이 타당하므로, 입주자 등이 아닌 동별 대표자들의 찬성에 따라 원고를 회장직에서 해임하기로 한 이 사건 결의는 그 절차상 중대한 하자가 있어 무효이다.

(2) 평석 : 입주자대표회의와 관련된 법원의 판결을 보면 마치 교회, 종종





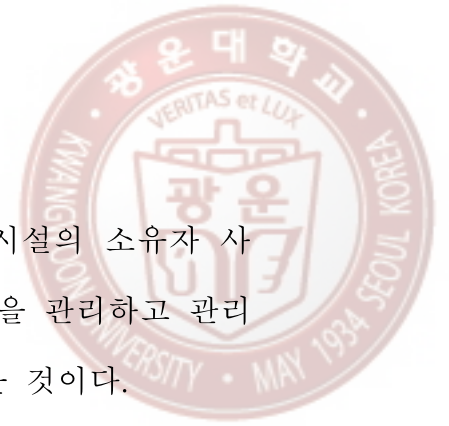
과 관련된 판결에서와 같이 해당 아파트의 자율권 존중을 이유로 그 자율권이 유지되는 범위에서는 아파트 내부 문제에 적극적으로 관여하지 않으려는 경향이 있다. 즉 입주자대표회의가 의결한 내용이 명백하게 위법하지 않다면 이를 인정하는 내용의 판결이 내려진다. 다만 자율권의 한계는 절차보장에 있고 만일 적법절차가 위반되었다면 이 경우에는 엄격하게 내부 문제에 관여하여 그 효력을 인정하지 않는다.

위 사건에서는 해임 사유에 관하여 법원은 가급적 입주자대표회의의 의결을 존중하려는 입장이었으나 절차만큼은 엄격하게 해석하여 해임 절차는 원칙적으로 선임절차와 동일한 절차를 준수할 것을 요구하고 있다. 어떤 면에서는 선임 보다 해임 절차를 더 엄격하게 해석하는 것으로 해석되기도 한다. 더 나아가 동대표 또는 입주자대표회의 회장에 대한 해임 절차 중 가장 중요하게 판단하는 것은 청문권을 보장하였는지 여부 즉 해임 당사자에게 반박할 기회를 부여하였는지 여부이고 법원의 판단 중 대부분은 청문권을 부여하지 않았다면 정당한 해임사유가 있더라도 절차 위법을 이유로 하여 그 의결을 무효로 판단하고 있다.

## II. 관리비청구소송

### 1. 용아맨션운영위원회 관리비 사건(대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다17854 판결)

(1) 판결요지 : 주택법 제43조 제1항과 그 시행령 제48조에서 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설을 공동주택 관리주체의 관리 대상에서 제외하도

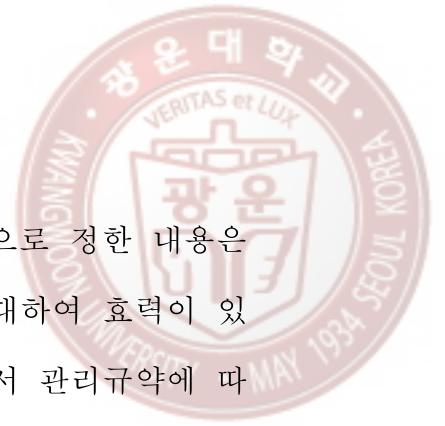


록 규정하고 있다고 하더라도, 입주자대표회의와 그 복리시설의 소유자 사이에 입주자대표회의가 관리규약 등에 의하여 그 복리시설을 관리하고 관리비를 징수하기로 약정한 경우에는 관리비를 부과할 수 있을 것이다.

(2) 평석 : 위 판시에서는 공동주택 관리주체의 관리 대상에서 제외된 시설의 경우라도 입주자대표회의 관리규약 등에 의하여 입주자대표회의와 시설 소유자 사이에 관리비를 부과하여 징수하기로 하는 약정이 존재한다면 입주자대표회의가 관리규약에 따라 권리를 행사할 수 있다고 판단한 것이다.

## 2. 채무부존재확인 사건(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결)

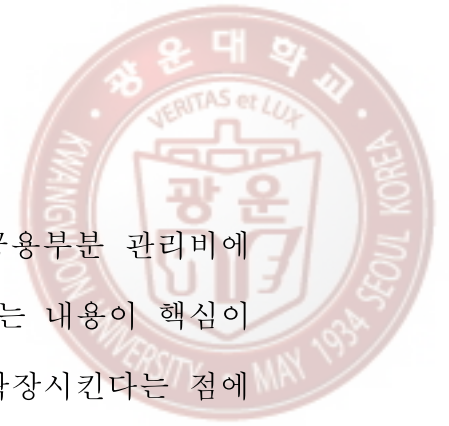
(1) 판결요지 : [다수의견] 아파트의 관리규약에서 체납관리비 채권 전체에 대하여 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있도록 규정하고 있다 하더라도, '관리규약이 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다.'고 규정하고 있는 집합건물의소유및관리에관한법률 제28조 제3항에 비추어 볼 때, 관리규약으로 전 입주자의 체납관리비를 양수인에게 승계시키도록 하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리·의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것이고, 개인의 기본권을 침해하는 사항은 법률로 특별히 정하지 않는 한 사적 자치의 원칙에 반한다는 점 등을 고려하면, 특별승계인이 그 관리규약을 명시적, 묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다고 할 것이며, 집합건물법 제42조 제1항 및 공동주택관리령 제9조 제4항의 각 규정은 공동주택의 입주자



들이 공동주택의 관리·사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인 이전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다. 다만, 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 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 집합건물법 제18조에서 특별규정을 두고 있는바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위 규정에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다.

(2) 평석 : 관리비 채권의 귀속주체는 관리단 또는 그에 의해 선임된 관리인이고 관리단의 구성원인 개개 구분소유자에게 관리비 지급의무가 있음은 당연하고, 또한 구분소유관계의 속성상 집합건물의 관리비 채무의 귀속주체는 전유부분과 공용부분을 소유하는 각개 구분소유자임에는 이론이 없다. 집합건물의 구분소유자가 관리비를 체납한 상태에서 그 구분소유권이 이전되는 경우 그 특별승계인에게 전 소유자의 체납관리비에 대한 승계책임을 지울 것인지 여부는 구분소유자들이 납부하는 관리비만으로 관리업무를 수행하여야 하는 관리주체에게 뿐만 아니라 특별승계인과 담보권자 등에게 심각한 영향을 미치는 중요한 문제이다.<sup>14)</sup>

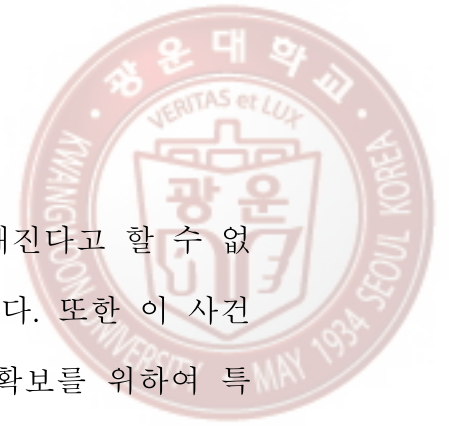
14) 김형천, 집합건물의 전 구분소유자가 체납한 관리비에 대한 특별승계인의 책임범위, 판례연구 19집, 2008



위 전원합의체 판결은 전 입주자가 체납한 관리비 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 전 입주자의 특별승계인에게 승계되어야 한다는 내용이 핵심이다. 관리비 부담을 본래의 당사자가 아닌 그 승계인에게 확장시킨다는 점에서 원칙에 대한 예외를 인정한 것으로 평가되나 그 부담부분을 한정하는 점은 합리적인 결론을 내린 것으로 보여지나, 예상치 못한 억울한 당사자가 생기지 않도록 입법적, 제도적인 정비가 요구된다. 위 판결의 결론에 있어서는 여전히 공동주택 입주자 전체와 특별승계인 사이에 체납관리비로 인한 부담을 적절하게 분담시켜 양자의 이익을 조율하려는 다수의견의 취지가 바람직하다고 판단되고, 다만 그 해결책은 미비한 현행법 규정을 무리하게 해석하여 찾기보다는 입법을 통하여 그 방안을 찾는 것이 공동주택에 관하여 관리비에 관한 특별규정을 두어 법률관계를 간이화 및 획일화함으로써 법적 안정성을 확보하려는 관련법규의 입법취지에도 합치되는 일일 것이다.<sup>15)</sup>

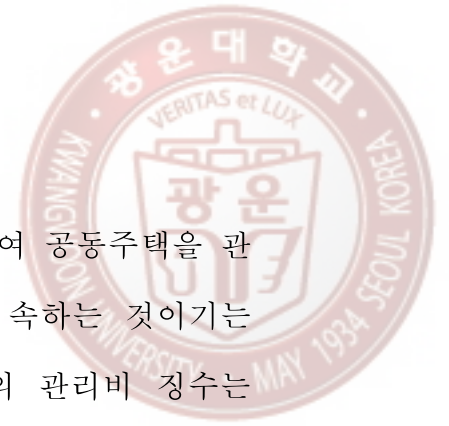
(3) 최근에 헌법재판소에서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조 위헌소원에 관하여, “경매로 인한 소유권취득은 승계취득이므로, ‘경매로 취득한 자’도 이 사건 법률조항의 ‘특별승계인’에 포함된다. 그리고 집합건물법 제27조는 관리단과 거래한 제3자를 보호하기 위하여 관리단의 재산으로 채무를 모두 변제할 수 없을 경우에 보충적, 이차적으로 구분소유자의 지분비율에 따른 책임을 인정하고, 특별승계로 구분소유자가 변경된 경우에도 특별승계인에게 책임의 추급을 가능하도록 한 조항인 반면, 이 사건 법률조항은 집합건물 공용부분의 효율적 관리를 도모하기 위하여 각 구분소유자의 관리단에 대한 채무인 공용부분에 대한 관리비 채무를 공유관계가 승계된 특별승계인에게 추급할 수 있도록 한 조항이다. 그렇다면 집합건물법 제27조는 이 사건 법률조항과 그 적용 영역이 다르고 입법 취지도 달라서, 집합

15) 이창림, 공동주택 특별승계인의 체납관리비 승계여부, 재판과 판례 제12집, 2004



건물법 제27조로 인하여 이 사건 법률조항의 의미가 모호해진다고 할 수 없으므로 이 사건 법률조항은 명확성원칙에 위반되지 아니한다. 또한 이 사건 법률조항은 집합건물의 적정한 유지와 관리를 위한 재원 확보를 위하여 특별승계인에게 전 구분소유자가 미납한 공용부분에 관한 관리비를 부담하도록 하고 있다. 체납관리비를 누가 부담할 것인지는 당사자들 사이의 이해관계, 체납관리비의 성격 등을 고려하여 결정하여야 할 것인데, 체납관리비의 채무자인 전 소유자로부터 소유권을 취득한 특별승계인은 전 소유자에 대하여 구상권을 행사하는 것이 비교적 용이한 점, 체납관리비는 특별승계인이 취득한 구분소유권과 관련하여 집합건물의 유지·관리에 사용된 비용이어서 다른 구분소유자들이 공통으로 부담할 성격의 것은 아니라는 점 등을 고려하면, 이 사건 법률조항이 전 소유자의 체납관리비를 특정승계인에게 승계시킨 것이 부당하다고 할 수 없다. 이 사건 법률조항으로 제한되는 이익은 체납관리비를 지급한 다음 전 구분소유자로부터 구상을 받지 못할 위험에 처하는 것이다. 그런데 이는 계약 시 조금만 주의를 기울이면 매매과정이나 경매 시 입찰과정에서 고려될 수 있으므로, 이 사건 법률조항으로 달성하려는 집합건물의 적정한 유지·관리라는 공익에 비하여 중하다고 할 수 없으므로 이 사건 법률조항은 재산권을 침해하지 아니한다”라는 결정(헌법재판소 2013. 5. 30. 자 2011헌바201 결정)을 내렸다. 법규정의 입법취지와 책임을 한정하여 부담하게 하는 점 등을 고려하여 소극적인 판단을 내린 것으로 해석된다.

### 3. 매화마을주공3단지아파트 관리비 사건(수원지방법원 1999. 12. 17. 선고 99나4587 판결)



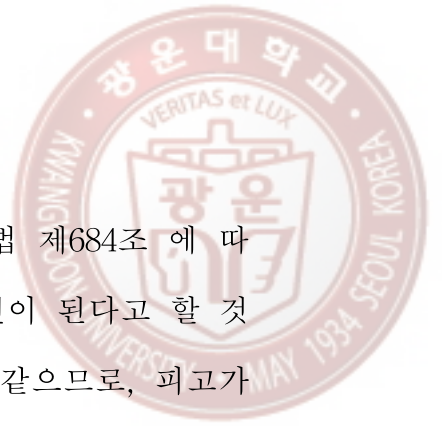
(1) 판결요지 : 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하여 공동주택을 관리하게 하는 경우 관리비 징수는 주택관리업자의 업무에 속하는 것이기는 하나(공동주택관리령 제3조 제3호), 이러한 주택관리업자의 관리비 징수는 입주자대표회의로부터 그 징수업무를 위임받아 수행하는 데 지나지 아니하여 관리비 채권은 입주자대표회의에 귀속한다.

(2) 평석 : 자치관리의 경우 관리비의 귀속주체는 입주자대표회의가 될 것이고 이와 같은 경우 입주자대표회의가 약정을 한 상대방에게 관리비를 청구하는 소송을 제기할 수 있음은 물론이다. 반면 자치관리기구인 입주자대표회의의 지휘와 감독을 받으면서 그 위임으로 관리비의 징수 등 관리에 관한 업무를 현실적으로 집행만할 뿐이므로 그 대표자인 관리사무소장도 입주자대표회의의 피용자에 불과하기 때문에 자치관리기구 또는 관리사무소장이 입주자를 상대로 관리비청구소송을 제기할 수 없다.

또한 위탁관리의 경우 수탁자가 위탁자의 계산 하에 수탁자의 명의로 관리행위를 행하는 것이므로 관리비청구권은 대외적으로 수탁자에게 귀속된다. 그러므로 이와 같은 경우 관리비를 청구하는 소송은 수탁업체가 제기할 수 있다.

#### 4. 금전인도 등 사건(부산지방법원 2013. 10. 8. 선고 2011가단121483 판결)

(1) 판결요지 : 입주자대표회의와 회장 사이의 위임계약이 2011. 3. 31.경 종료되었고, 그 시점에 피고가 이 사건 사용료를 관리하던 관리비 계좌에 있



던 금원은 14,567,257원이므로, 위임계약 종료시 피고가 민법 제684조 에 따라 원고에게 반환할 금원은 특별한 사정이 없는 한 위 금원이 된다고 할 것이고 피고가 위 금원을 이미 반환하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 민법 제684조 에 따른 인도 의무를 불이행하였다는 원고의 주장은 이유 없다고 판단한 사례이다.

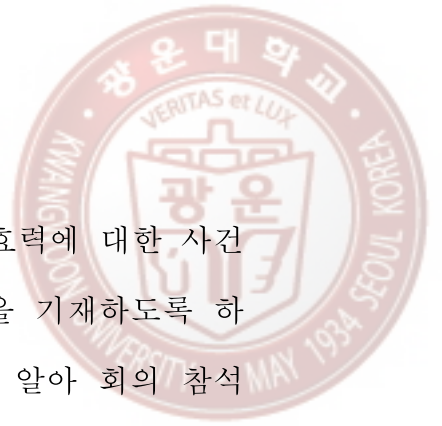
(2) 평석 : 입주자대표회의와 입주자대표회의 회장 사이의 분쟁은 임기 기간 중 보다는 임기 기간이 만료된 이후에 발생한다. 특히 입주자대표회의 임원들의 임기 기간 중 관리비 등 금전 보관, 사용과 관련된 형사사건과 함께 이에 상응하는 금액을 부당이득 내지 손해배상으로 청구하는 경우가 종종 있다. 위 사례에서는 입주자대표회의에서 회장이 임기 기간 중 보관하고 있었던 관리금 등 금전에 대하여 인도청구를 하였는데, 임기 종료 시점에 보관하고 있던 관리금 등을 전부 인도하였으므로 위임사무 처리에 관한 법리에 따라서 회장은 위임사무 종료 시 남은 금원만을 반환하면 더 이상 책임을 지지 않아도 되는 것이 맞다. 만일 입주자대표회의에서 수임인에게 그 외 책임을 부담시키기 위해서는 수임인이 비용을 임의 사용하였음을 입증하여야 할 것이고 이에 맞는 적절한 입증계획이 필요할 것으로 생각된다.

### Ⅲ. 기타 소송

#### 1. 입주자대표회의 결의부존재 및 무효 확인 사건(대법원 2013. 2. 14. 선고 2010다102403 판결)

(1) 판결요지 : 입주자대표회의를 소집할 때 회의의 목적 사항 기재의 정





도 및 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관한 결의의 효력에 대한 사건에서 “입주자대표회의를 소집함에 있어 회의의 목적 사항을 기재하도록 하는 취지는 구성원이 결의를 할 사항이 사전에 무엇인가를 알아 회의 참석 여부나 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로, 회의의 목적 사항은 구성원이 안건이 무엇인가를 알기에 족한 정도로 구체적으로 기재하여야 한다. 그리고 회의 소집 통지를 함에 있어 회의 목적 사항을 열거한 다음 ‘기타 사항’이라고 기재한 경우, 회의 소집 통지에는 회의의 목적 사항을 기재하도록 한 민법 제71조 등 법 규정의 입법 취지에 비추어 볼 때, ‘기타 사항’이란 회의의 기본적인 목적 사항과 관계가 되는 사항과 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한된다고 보아야 한다. 만일 회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효라고 할 것이다”라며 원칙적 무효라고 판시하였습니다.

(2) 평석 : 위 판결은 입주자대표회의에서 회의를 소집할 때 회의를 통한 결의의 효력을 인정받기 위하여 반드시 그 전제가 되는 소집통지에서도 회의의 목적사항을 명확하게 특정하도록 하여야 한다는 원칙적인 입장을 제시하였다. 입주자대표회의에서 개인의 이해관계를 앞세워서 절차를 무시하고 예상하지 못한 의결을 강행하여 입주자대표회의, 궁극적으로 입주자들에게 피해를 끼치는 불법적인 관행에 경고를 주는 타당한 판결이다. 다만 회의의 기본적인 목적 사항과 관계되는 사항이나 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항, 구성원 전원이 회의에 참석하여 결의한 사항을 예외로 하였는데 이와 같은 경우에는 예견가능성이 인정되므로 의결의 효력을 인정하는 것이 업무 효율 측면에서 이유가 있는 것으로 생각된다.

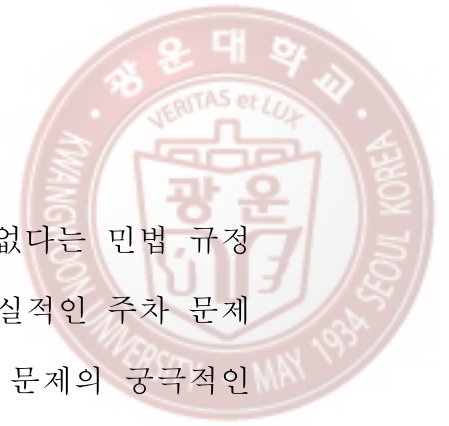




## 2. 주차권존재확인, 손해배상(기) 사건(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011다 89910, 89927 판결)

(1) 판결요지 : 여러 필지의 대지에 건축되어 있는 아파트와 상가의 각 구분건물에 관하여 대지 전체에 대한 일부 공유지분을 대지권으로 하는 등기가 마쳐져 있는데 상가 구분소유자 甲이 아파트입주자대표회의를 상대로 주차방해금지 등을 구한 사안에서, 甲은 상가 구분소유자로서 별도의 규약이 존재하는 등 특별한 사정이 없는 한 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권한을 가지고, 이러한 대지사용권에 기하여 甲 소유 차량들을 대지 일부인 주차장에 통행, 출입 및 주·정차시킬 수 있는 권리를 가짐에도, 甲이 대지사용권을 무제한으로 행사할 수 없다는 전제하에 甲의 대지사용권에 기한 주차장 사용이 승용 및 승합차를 기준으로 지정된 2대는 주차스티커를 발급받고 나머지 차량은 주차장운영내규에 따라 방문차량으로 통행, 출입, 주·정차하는 정도에 그쳐야 한다고 본 원심판결에 구분소유자의 대지사용권에 관한 법리오해의 위법이 있다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 도시에서의 주차장 문제는 일상적인 일이나 특히 공동주택에서의 주차장 문제는 빈번하게 발생하는 심각한 사회적 문제이다. 위 사례는 아파트 상가 입주민의 주차 공간 문제인데, 아파트 내의 상가의 경우 고객의 차량까지 고려하면 주차공간의 필요가 더 시급함을 알 수 있다. 이러한 사정에도 불구하고 아파트 입주자와의 균형을 위하여 입주자대표회의에서는 상가 입주민의 주차공간을 제한하였는데 대법원에서는 구분소유권자는 자신의 공유지분과는 상관없이 대지를 전부 사용 수익할 수 있는 권한을 가지므



로 입주자대표회의에서 상가 입주민의 차량을 제한할 수 없다는 민법 규정에 따른 판단을 하였다. 법리적으로는 타당한 판결이나 현실적인 주차 문제를 해결하지 못하였기 때문에 입주자대표회의에서는 주차 문제의 궁극적인 해결을 위한 다른 방안을 고려해 보아야 할 것이다.

### 3. 차단기 철거 사건(대법원 2009. 12. 10. 선고 2009다49971 판결)

(1) 판결요지 : 아파트 단지를 관리하는 단체가 외부차량의 아파트 단지 내 출입을 통제하는 행위가 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 대지사용권을 방해하는 침해행위가 되는지 여부는, 아파트 단지 내 상가건물과 그 부속주차장의 위치 및 이용관계, 아파트 단지 안으로의 출입 통제 방법, 아파트 및 상가건물 부근의 지리적 상황, 아파트 입주자들과 상가건물의 소유자 또는 이용자의 이해득실 기타 제반 사정을 참작하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다. 아파트 입주자대표회의가 아파트 단지 출입구에 차단기를 설치하여 외부차량의 출입을 통제하는 행위가 제반 사정상 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 수인한도를 넘어 그 대지사용권을 침해하였다고 볼 수 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 위 판결 역시 입주자대표회의와 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자 사이의 대지사용권에 관한 분쟁이다. 그러나 앞서 살펴 본 사례(대법원 2012. 12. 13. 선고 2011다89910, 89927 판결)와 달리 이 경우에는 구체적 타당성을 고려한 결론을 내린 점이 주목할 만하다. 공동주택에서의 주차장과 관련된 분쟁은 계속 발생하고 있고 앞으로도 끊이지 않고 발생할 것으로 예상되므로 입주자대표회의에서는 입주민들은 물론이고 지역 사람들과의



조화로운 생활을 위한 대책이 필요할 것이다.

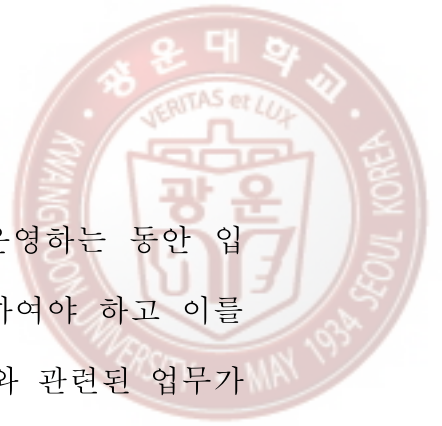
#### IV. 소결 - 내부적 민사 분쟁에 관한 분석

입주자 등과 입주자대표회의 사이의 내부적 민사 분쟁을 보면 입주자대표회의 구성에 대한 분쟁(동별 대표자의 선출·해임 등에 관한 소송)과 입주자 등의 입주자대표회의를 당사자로 한 분쟁으로 나뉜다.

전자의 경우는 입주자대표회의를 구성하는데 임원이 되기를 원하는 소수의 입주자들 사이에 분쟁으로 시작하여 입주자대표회의 임원의 교체 내지는 연임의 결과를 가져오고 어느 한 쪽이 포기하지 않는 한 다수의 입주자들에게 이익이 되지 않는 소송으로 인하여 오히려 입주자들에게 입주자대표회의의 업무가 중지 내지 지연되는 피해를 낳게 된다. 이로써 입주민들의 입주자대표회의와 그 임원들에 대한 불신은 커지게 된다.

법원에서는 이와 관련하여 초기에는 당사자적격의 문제가 많이 쟁점이 되었지만 이제는 어느 정도 정리가 된 상황이고 실질적인 문제에 있어서는 엄격하게 판단하기 보다는 자치단체의 성격을 고려하여 입주자대표회의에게 이익이 되는 방향으로 판단을 하고 있고 다만 절차적 위법이 발견이 되면 그와 관련된 내용은 잘못된 것으로 정확하게 확인해 주고 있다. 위와 같은 법원의 판단이 이어지면서 입주자대표회의에서도 내부적 갈등이 있더라도 불법적인 방법으로 일을 해결하는 것을 지양하고 있는 경향이다.

후자의 경우 입주자 등의 입주자대표회의를 당사자로 한 분쟁인데 그 대부분은 관리비와 관련된 것이다. 입주자대표회의의 가장 큰 재원은 입주자



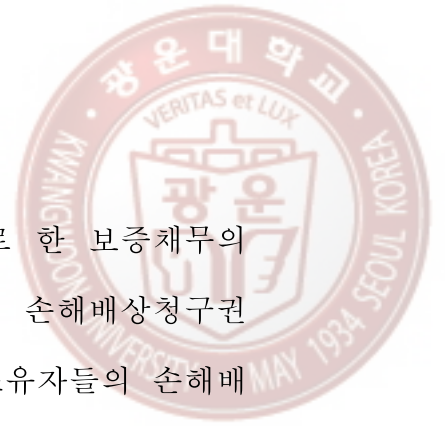
등으로부터 지급받는 관리비이다. 입주자대표회의에서는 운영하는 동안 입주자 등으로부터 관리비를 정확하게 지급받아 사용, 보관하여야 하고 이를 정산하여 차기 입주자대표회의에게 승계시켜주어야 관리비와 관련된 업무가 종결된다. 법원에서 다툼이 되는 주된 내용은 관리비를 지급할 의무자가 누구인지에 대하여 분쟁이 있는 경우인데 이는 민법, 주택법 및 공동주택 관리규약의 내용에 따라 관리비 채무의 당사자를 확정하는 것이다. 특히 공용부분 관리비에 관하여 전원합의체 판결로서 정리되었으나 앞서 지적한 바와 같이 여전히 논의가 이어질 여지가 남아 있다.

## 제2절 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 분쟁

### I. 시공업체를 상대로 한 하자보수청구

#### 1. 상무금호대우아파트 입주자대표회의 하자보수보증금 사건(대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결)

(1) 판결요지 : 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률에 의하여 하자담보추급권으로 인정되는 손해배상청구권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속되는 것으로 입주자대표회의에는 권리가 없고, 구 주택건설촉진법(1997. 12. 13. 법률 제5451호로 개정되기 전의 것) 및 구 공동주택관리령(1998. 12. 31. 대통령령 제16069호로 개정되기 전의 것)에 의하여 입주자대표회의가 가지는 권리는 사업주체에 대하여 하자보수의 이행을 청구할 수 있는 권리일 뿐이고 그에 갈음한 손해배상을 청구할 권리는 인정되지 않는다. 또한 입주자대표회의가 주택법령에 근거하여 건설공제조합에 대하여 가



지는 보증금청구권은 사업주체의 하자보수의무를 주채무로 한 보증채무의 성격을 가지는 것일 뿐 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과는 무관한 것이다. 다시 말해 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이다. 또한 입주자대표회의에 대한 건설공제조합의 보증금지급채무는 사업주체의 하자보수이행의무에 대한 보증채무일 뿐이고 입주자대표회의에 대한 사업주체의 손해배상채무가 주채무인 것은 아니므로, 입주자대표회의가 사업주체에 대하여 주장하는 손해배상청구권과 건설공제조합에 대하여 주장하는 보증금지급청구권 사이에도 법률상의 직접적인 연계관계는 없다.

(2) 평석 : 대법원은 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권의 관계에 대하여 전자가 후자의 주채무가 아니고, 후자의 주채무는 입주자대표회의의 하자보수청구권이라고 정리하였다. 즉 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이라고 판단한 것이다. 따라서 구분소유자의 분양자에 대한 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의의 건설공제조합에 대한 하자보수보증금청구권은 양립 가능한 별개의 권리이나, 다만 어느 하나가 이행되면 나머지 하나는 그 이행된 부분만큼 소멸하는 관계에 있는 것이다.

구 주택법령에 의한 하자보수책임과 구 집합건물법에 의한 하자담보책임을 비교하면 아래 표와 같다.<sup>16)</sup>



[표3] 구 주택법령에 의한 하자보수책임과 구 집합건물법에 의한 하자담보 책임 비교

	구 주택법령에 의한 하자보수책임	구 집합건물법에 의한 하자담보책임
권리자	원칙적으로 입주자대표회의	수분양자 내지 현재의 구분소유자
의무자	원칙적으로 주택건설사업을 시행하는 사업주택	건축하여 분양한 자
권리의 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자보수청구권</li> <li>- 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 권리</li> <li>- 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우의 손해배상청구권</li> <li>- 사용검사권자에게 하자조사를 하고 보수를 명하도록 요구할 권리 (삭제)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 하자보수청구권</li> <li>- 하자보수에 갈음하는 또는 그와 함께 하는 손해배상청구권</li> <li>- 다만, 중요하지 아니하고 그 보수에 과다한 비용을 요하는 하자에 대하여는, 그 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수 있음</li> </ul>
책임성립의 요건이 되는 하자발생 시기 및 정도	주택법령이 정한 하자보수책임 기간 내에 발생한 하자로서 기능상, 미관상, 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자	제척기간 경과 전에 발생한 하자이면 족함
책임의 소멸에 관한 제척기간	규정 없음	민법 제671조 참고 (철근콘크리트 아파트의 경우 인도 후 10년)

주택법상의 하자보수청구권과 집합건물법상의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 서로 별개의 권리로 보고, 이를 근거로 집합건물법상 손해배상청구권에 대하여 주택법상 단기하자보수책임기간의 적용을 배제하고 있는, 현재 대법원의 확립된 입장을 견지하는 한, 이론적 명확성뿐만 아니라 구체적인 타당성의 측면에서도 판결의 결론은 타당하다.<sup>17)</sup>

16) 김미리, 입주자대표회의의 하자보수요구와 집합건물법상 하자보수청구권의 행사, 대법원 판례해설 87호, 2011

17) 구태회, 입주자대표회의가 한 하자보수청구와 구분소유자에게 귀속하는 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간과의 관계, 민사판례연구 34권, 2012





## 2. 하자보수보증금 사건(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다 65436 판결)

(1) 판결요지 : 해당 사건 아파트와 콘크리트 구조물에 대해서는 민법 제 671조 제1항 단서 가 적용되어 그 하자담보책임기간은 인도 후 10년이라 할 것인데, 원고인 입주자대표회의의 이 사건 소제기는 권리 없는 자가 한 것으로서 이 사건 아파트에 관한 구분소유자들의 손해배상청구권을 행사하였다고 할 수 없고, 원고가 구분소유자들로부터 양도받아 양수금 청구를 예비적으로 추가하는 취지의 준비서면을 제출한 2007. 3. 5.경에 비로소 손해배상청구권이 적법하게 행사되었다고 할 것인데, 이 사건 아파트가 2007. 3. 5.경으로부터 역산하여 10년 이내에 인도되지 아니한 것은 분명하므로 원고가 양도받았다고 주장하는 구분소유자들의 손해배상청구권은 제척기간 도과로 소멸하였다고 판단하였으며, 나아가 원고가 시공사인 피고 건설회사들에게 하자보수를 요청한 사실은 인정되나 이를 주택법 제46조 및 주택법 시행령 제59조 제2항 의 규정에 의하여 입주자대표회의에게 인정되는 하자보수청구권과 달리 원고가 양도받았다고 주장하는 손해배상청구권 즉, 구분소유자들에게 귀속되는 하자담보추급권을 대행 또는 대신하여 행사하였다고 볼 수 없다고 할 것이다.

(2) 평석 : 대법원은 구분소유자가 갖는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권과 입주자대표회의가 갖는 보증금지급청구권을 별개의 관계에 있다고 판시하였고 이와 같은 논리에서 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권이 제척기간 도과로 소멸하였다고 하더라도 보증금지급청구권이 부종성 법리에 따라 소멸하는 것으로 볼 수 없다는 판단을 내린 것입니다. 앞으로는 두 채무를 주채무와 보증채무로 전제로 하였던 이전 판결들과 같은 판시는 더 이



상 나오기 어려울 것으로 생각된다.

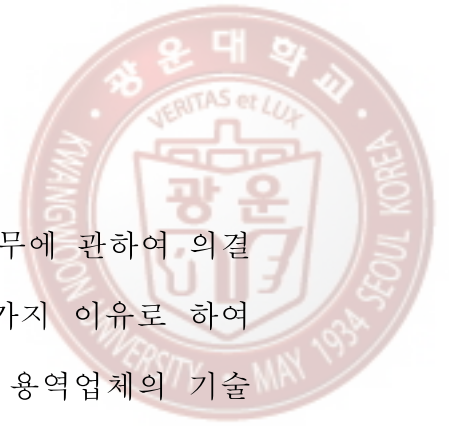
나아가 위와 같이 변경된 판결에 비추어 사업주체로서는 하자보수보증기간이 만료할 때 하자보수완료확인 등을 받아두어야 그 법적책임의 내용을 명백히 할 수 있을 것이다. 법원은 하자보수보증금청구권은 입주자대표회의가 처분할 수 있는 권리로서 입주자대표회의의 의결로 처분이 가능하다고 판단하고 있는바, 사업주체가 입주자대표회의와 하자종결합의를 할 때에는 입주자대표회의 총회 의결이 적법하게 이루어진 것을 확인할 수 있도록 회의록 등을 확인하고 보관해 두는 것이 적절할 것이다.

## II. 업체 등의 대금청구소송

### 1. 용역대금 등 사건(서울중앙지방법원 2007. 8. 31. 선고 2006나25027 판결)

(1) 판결요지 : 원고인 엔지니어링 주식회사는 피고 입주자대표회의를 상대로 하여 원고와 사이에 아파트 및 부속시설물에 관한 하자조사 및 정밀안정진단 용역계약을 체결하고 용역을 제공하기로 하였음에도 입주자대표회의로부터 잔금을 지급받지 못하였다는 주장을 하였는데, 재판부는 당사자 사이에 용역계약이 적법하게 해지된 점 및 만일 용역계약이 해지되지 않았더라도 원고가 용역계약에서 정한 잔금지급조건을 성취하였을 것이라는 점에 대한 증거가 부족하다는 이유로 원고의 청구가 기각된 사례이다.

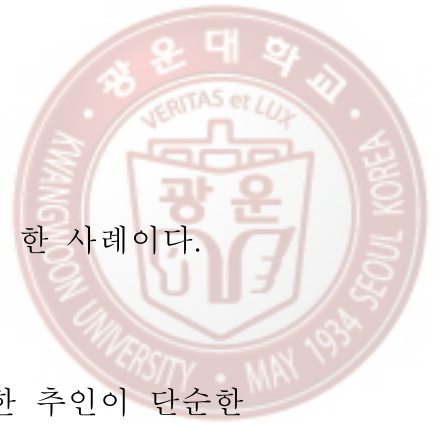




(2) 평석 : 입주자대표회의는 아파트에 제공되는 용역 업무에 관하여 의결을 거쳐서 업체 등과 계약을 체결하나, 그 과정에 여러 가지 이유로 하여 법적분쟁이 자주 발생하는 것이 현실이다. 위 사례에서도 용역업체의 기술지원의 불성실, 비용의 과다 청구, 용역업체의 변경, 계약해지 등의 사정이 발생하여 결국 업체 등이 입주자대표회의를 상대로 한 민사소송까지 제기한 것이다. 입주자대표회의의 법적 분쟁 중 많은 부분이 용역업체를 선정하고 그 용역을 제공받는 과정에서 발생하는데 이는 정확하게 업무를 처리하지 못하는 입주자대표회의의 비전문성 및 책임의식 결여가 원인이다. 이외에도 업체 선정과정의 불공정성, 업체들의 과당경쟁에 따른 금품수수 관행 등이 문제점으로 지적되고 있다.

## 2. 손해배상(기), 보관금 사건(대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다104482, 104499 판결)

(1) 판결요지 : 甲 입주자대표회의가 아파트 지역난방 전환공사를 乙 주식회사에 도급을 주었는데, 甲 입주자대표회의의 전임 회장인 丙과 乙 회사가 당시 공사가 진행되지 못한 세대에 대하여 기한을 정하여 공사를 진행하고 그때까지 진행하지 못한 공사에 대하여는 일정한 기준에 따라 정산하되, 나머지 세대에 대해서는 준공을 인정하기로 하는 내용으로 조건부 준공 합의를 하였고, 甲 입주자대표회의의 신임 회장인 丁이 위 조건부 준공 합의에 대하여 추인의 의사를 표시한 사안에서, 위 조건부 준공 합의는 총유물 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 단순한 채무부담행위에 불과하므로 이에 대한 추인에는 甲 입주자대표회의의 총회결의가 필요하지 않고, 따라서 위 공사 중 공사가 진행되지 못한 세대에 대한 부분을 미시공 하자로 볼 수 없



으므로 그에 갈음하는 손해배상청구권도 발생하지 않는다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 입주자대표회의가 한 조건부 준공 합의에 대한 추인이 단순한 채무부담행위에 불과하여 총회결의가 필요 없는 것인지, 아니면 총유물 자체의 관리·처분에 관한 문제로 총회결의가 필요한 것인지 쟁점이 되었던 사안인데, 법원에서는 전자로 판단하여 총회결의가 필요 없는 것으로 보았고 이에 따라 업체 등이 미시공한 것이 아닌 시공을 완료한 것으로 보는 것이 법률행위 해석상 정당하다고 판단하여 손해배상청구를 기각한 것이다.

### 3. 엘피지집단공급시설소유권확인, 가스공급시설의청거청구 사건(대법원 2007. 7. 27. 선고 2006다39270호 판결)

(1) 판결요지 : 가스공급업자가 아파트에 설치한 가스공급시설은 그 대지와 일체를 이루는 구성부분으로 부합됨으로써 그 대지 지분권을 양수한 아파트 구분소유자들의 소유로 되었고, 이 경우 가스공급업자는 아파트 입주자대표회의를 상대로 민법 제261조에 기한 부당이득반환청구를 할 수 없다고 하였다.

(2) 평석 : 위 사안에서는 아파트 구분소유자들과 입주자대표회의를 구별하였고 이에 따라 업체 등의 입주자대표회의를 상대로 한 부당이득반환청구를 기각하였다. 아파트 구분소유자들, 입주자들, 동별 대표자들, 관리단, 입주자대표회의는 명백하게 구별된다.



### Ⅲ. 정보공개청구소송

#### 1. 부당해고구제재심판정취소 사건(대전지방법원 2006. 5. 17. 선고 2006 구합257 판결)

(1) 판결요지 : 공공건설임대주택에 입주하여 거주하고 있는 임차인이자 입주자대표회의 회장이 도시개발공사를 상대로 제기한 정보비공개결정처분 취소 소송에서 공공기관의 정부공개에 관한 법률 제1조, 제3조, 제6조는 국민의 알권리를 보장하고 국정에 대한 국민의 참여와 국정운영의 투명성을 확보하기 위하여 공공기관이 보유·관리하는 정보를 모든 국민에게 원칙적으로 공개하도록 하고 있으므로, 국민으로부터 보유, 관리하는 정보에 대한 공개를 요구받은 공공기관으로서 법 제9조 제1항 각호에서 정하고 있는 비공개사유에 해당하지 않는 한 이를 공개하여야 할 것이고, 만일 이를 거부하는 경우라 할 지라도 대상이 된 정보의 내용을 구체적으로 확인, 검토하여 어느 부분이 어떠한 법익 또는 기본권과 충돌되어 법 제9조 제1항 몇호에서 정하고 있는 비공개사유에 해당하는지를 주장·입증하여야만 할 것이며, 그에 이르지 아니한 채 개괄적인 사유만을 들어 공개를 거부하는 것은 허용되지 아니한다고 하면서 원고가 청구하고 있는 택지수용가 및 관련자료 일체 등은 비공개대상정보에 해당하지 않는다고 판단하였다.

(2) 평석 : 위 판결의 원고는 입주자대표회의 회장이자 임차인이었고 어떤 지위이건 국민의 알권리를 보장하고자 구체화 된 공공기관의 정부공개에 관한 법률에 따른 정보공개를 요구할 권리가 인정된다고 보여지므로 이를 확인한 내용이다.



## 2. 행정정보비공개결정처분취소 사건(서울행정법원 2007. 10. 9. 선고 2007구합6342 판결)

(1) 판결요지 : 입주자대표회의가 주택공사에게 공개를 청구한 당해 임대 아파트에 관한 건설원가 등과 관련한 정보는 완성된 아파트에 대한 건설원가의 산출내역에 관한 자료에 불과하여, 공공기관의 정보공개에 관한 법률 제9조 제1항 단서 제3호, 제5호, 제7호, 제8호에 정한 비공개 대상 정보에 해당하지 않는다고 판단하였다.

(2) 평석 : 위 사건에서 관시한 대로 정보공개법의 목적, 규정 내용 및 취지 등에 비추어 보면, 국민의 정보공개청구권은 법률상 보호되는 구체적인 권리라 할 것이고, 공공기관에 대하여 정보의 공개를 청구하였다가 공개거부처분을 받은 청구인은 행정소송을 통하여 그 공개거부처분의 취소를 구할 법률상이익이 있는 것인이며 원고가 공개를 청구한 정보들은 아파트의 분양 전환가격의 적정성 여부를 판단함에 필요한 것으로 보여 질 뿐만 아니라, 그 정보가 아파트의 분양전환가격의 적정성 여부를 판단함에 있어 필요한 것인지 여부에 따라 그 공개여부를 결정할 수 있다고 보이지는 아니하므로 원고가 청구한 정보를 공개하지 않기로 한 처분을 취소하였다. 정부공개법 규정은 물론 입주자대표회의의 정보공개에 관한 권리를 확인한 점에서 의미 있는 법원의 판단이다.

## IV. 손해배상·부당이득반환청구소송

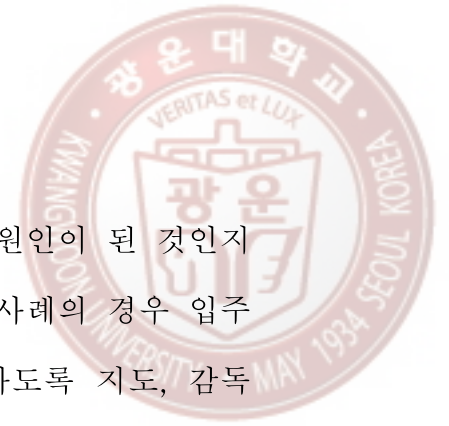
### 1. 입주민의 화재사고에 따른 손해배상(기) 사건(대법원 2002. 10. 25. 선



고 2000다18073 판결)

(1) 판결요지 : 입주자대표회의 및 관리주체가 종전에 아파트 전체에 일괄하여 체결하였던 화재보험의 계약기간 만료 후 새로운 계약을 체결하지 않은 동안 화재가 발생함으로써 개별입주자가 보험혜택을 받지 못한 경우, 구 주택건설촉진법(1996. 12. 30. 법률 제5230호로 개정되기 전의 것)과 구 공동주택관리령(1997. 7. 10. 대통령령 제15433호로 개정되기 전의 것)의 관련 규정 및 아파트관리규약 등에 따르면 아파트 입주자를 위하여 화재보험계약을 체결하는 업무 자체는 관리주체에 부여된 것이지만, 관리주체가 계약을 체결하려면 먼저 입주자대표회의의 결의로 계약을 체결할 보험회사를 선정하여야 하므로, 입주자대표회의는 적정한 보험회사를 선정하여 관리주체로 하여금 입주자를 위하여 화재보험계약을 체결하도록 지도, 감독할 의무가 있고, 관리주체는 화재보험 계약기간이 만료되기 전에 입주자대표회의로 하여금 화재보험에 가입하도록 적극적으로 주의를 환기시키고, 나아가 화재보험 계약에 관한 조언이나 정보를 제공함으로써 입주자대표회의로 하여금 화재보험기간이 만료되기 전에 보험회사를 선정하는 결의를 할 수 있도록 적절한 조치를 취할 의무가 있음에도 이러한 주의의무를 소홀히 함으로써 화재보험계약이 체결되지 않고 있던 중 화재가 발생하였고, 이로 인하여 개별입주자가 화재보험금을 수령할 수 없게 되었으므로, 입주자대표회의 및 관리주체가 그 입주자에 대하여 손해배상의무가 있다고 본 사례이다.

(2) 평석 : 입주자대표회의의 관리방법에 있어서 자치관리와 위탁관리가 인정되고 있는데 이 중 위탁관리의 경우 아파트 관리상의 문제로 인하여 입주자에게 손해가 발생하였다면 구체적으로 위탁자인 입주자대표회의 영역에



서 원인이 된 것인지, 수탁자인 주택관리업자의 영역에서 원인이 된 것인지 살펴서 손해배상 의무의 주체를 결정하여야 할 것이다. 위 사례의 경우 입주자대표회의에게도 입주자를 위하여 화재보험계약을 체결하도록 지도, 감독할 의무를 불이행하였고, 관리주체도 입주자대표회의로 하여금 화재보험 계약기간이 만료되기 전에 화재보험에 가입하도록 주의를 환기시키는 등 적절한 조치를 취할 의무를 불이행한 점을 감안하여 양쪽 모두에게 손해배상 책임을 인정하였다.

## 2. 관리사무소 직원 추행행위에 대한 손해배상(기) 사건(창원지방법원 2012. 11. 6. 선고 2012나1478 판결)

(1) 판결요지 : 甲 입주자대표회의와 아파트 위수탁관리계약을 체결한 乙 주식회사가 아파트관리사무소 소장으로 고용한 丙이 관리사무소 경리직원으로서 근무하던 丁을 추행한 사안에서, 추행행위가 丙과 丁이 관리사무소 내에서 근무하던 중 발생한 점에 비추어 외형상, 객관적으로 甲 입주자대표회의와 乙 회사의 사무집행에 관련된 행위라고 보이므로, 甲 입주자대표회의와 乙 회사는 丙과 연대하여 추행행위로 인하여 丁이 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례이다(단, 甲 입주자대표회의와 乙 회사의 책임을 50%로 제한함).

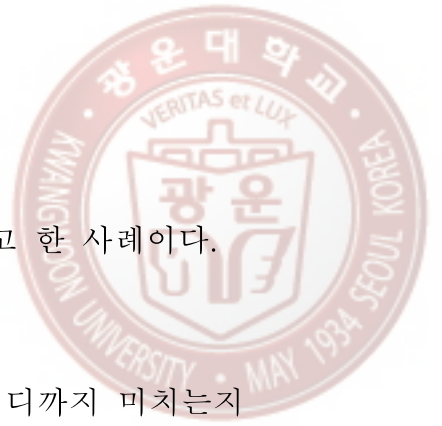
(2) 평석 : 입주자대표회의와 주택관리업자 회사, 나아가 관리소장과 주택관리업자 회사가 고용한 직원 사이의 법률관계를 정리하여 위와 같은 판결이 내려진 것이다.



### 3. 아파트 부설주차장 차량 훼손으로 인한 손해배상(기) 사건(대구지방법원 2012. 9. 20. 선고 2012나11776 판결)

(1) 판결요지 : 아파트 부설주차장에 주차해 놓은 입주자 甲의 차량이 못 등에 긁혀 훼손된 상태로 발견되자, 위 차량에 관하여 甲과 자동차종합보험 계약을 체결한 乙 보험회사가 甲에게 수리비를 보험금으로 지급한 후 입주자들에게서 관리비 등을 지급받아 온 입주자대표회의를 상대로 보험자 대위권을 행사하여 손해배상을 구한 사안에서, 입주자대표회의가 입주자들에게서 매월 관리비를 지급받고 보유차량이 2대 이상인 입주자들에게서 매월 주차비 명목의 돈을 지급받았더라도 이는 입주자들이 공동소유인 주차장을 사용·수익하고 관리하면서 공유자로서 부담할 관리비용을 납부한 것이거나 보유차량수가 서로 다른 입주자들 사이의 형평을 고려하여 주차장에 대한 추가관리비를 납부한 것에 불과할 뿐 차량을 보관·감시해 주는 대가로 주차요금을 지급받은 것이라고 보기 어려워 입주자대표회의가 주차요금을 지급받고 있음을 전제로 하여 주차장법상 주차차량의 보관에 관한 선관주의의무를 부담한다고 볼 수 없고, 또한 아파트 부설주차장에 외부 침입을 막을 수 있는 울타리 시설 등이 설치되어 있지 않고 주차차량의 열쇠도 입주자들이 직접 보관하며 주차장을 출입하는 데 아무런 통제가 이루어지고 있지 않은 점과 입주자대표회의는 입주자 전원으로 구성된 아파트 관리단으로서 입주자를 대표하여 관리비로 아파트 공용부분 또는 부설주차장에 관한 보존·관리 행위 등을 하는 것이므로 입주자들에게서 관리비를 지급받았다는 사정만으로 입주자대표회의와 입주자들 사이에 주차장이용계약이 체결되었다고 보기 어려운 점 등 여러 사정에 비추어 주차장을 관리하는 입주자대표회의가 주차장을 이용하는 입주자들과 주차차량의 보관 또는 감시의무를 명시적으로 약정하였거나 그 의무를 묵시적으로 인수하였다고 볼 수도 없으므로, 입주





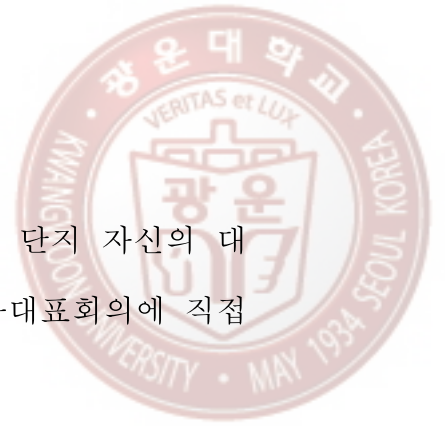
자대표회의는 위 차량 훼손에 관하여 손해배상책임이 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 위 판시에서 입주자대표회의의 책임 범위가 어디까지 미치는지 설시하였고 그 중 입주자들로부터 관리비를 지급받았다는 사정으로 바로 입주자들과 주차차량의 보관 또는 감시의무를 약정한 것으로 볼 수 있느냐에 대하여 소극적인 판단을 하였다. 아파트 부설주차장에서 발생하는 모든 사고에 관하여 획일적으로 입주자대표회의가 이를 모두 책임지는 것으로 하는 것은 입주자대표회의의 구성이나 기능을 고려할 때에도 맞지 않을 것이므로 현실을 반영한 타당한 판단이다.

#### 4. 청구이의 사건(대법원 2011. 11. 10. 선고 2011다48568 판결)

(1) 판결요지 : 甲 주식회사가 아파트 신축공사를 시행하여 완공한 후 乙 주식회사를 아파트 주택관리업자로 선정하여 관리용역 계약을 체결하였고, 乙 회사는 직원 丙을 아파트 관리소장으로 선임하였는데, 丙이 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태에서 아파트에 관한 화재보험 가입을 위한 자금을 甲 회사에게서 차용하면서 아파트 입주율이 50% 이상이 되면 운영하는 관리비에서 이를 상환하기로 하는 내용의 확약서 및 차용증서를 작성하여 준 사안에서, 계약상 급부가 계약 상대방뿐만 아니라 제3자의 이익으로 된 경우 급부를 한 계약당사자가 제3자에게 직접 부당이득반환을 청구할 수 없다고 하면서 丙에게 아파트 화재보험료 납입자금 명목으로 돈을 대여한 甲 회사로서는, 비록 그 돈이 丙에 의하여 아파트 화재보험료 납입에 사용됨으로써 아파트 입주자대표회의가 동액 상당의 이득을 얻게 되었다고 하더라도, 실제 위 화재보험료를 대납한 丙이 입주자대표회의를 상대로 부당이득



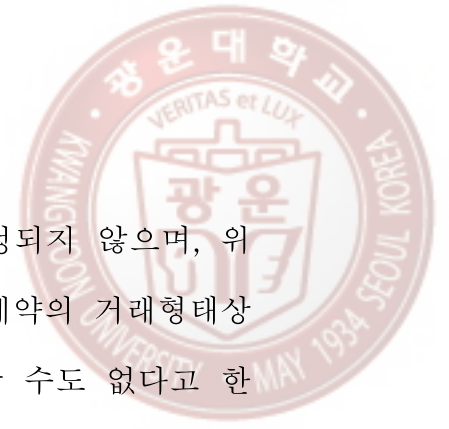


반환 내지 비용상환을 청구할 수 있는지는 별론으로 하고, 단지 자신의 대  
여금이 화재보험료 납입에 사용되었다는 사정만으로 입주자대표회의에 직접  
부당이득반환을 청구할 수는 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 위 사안은 아파트 신축공사를 한 회사와 아파트 주택관리업자  
가 선임한 관리소장 사이의 채권, 채무 관계를 바로 입주자대표회의에게 물  
을 수 있는지에 대한 내용이다. 법률관계의 당사자를 특정하는 일반원리를  
고려할 때 만일 형식적으로 계약의 당사자가 아니라면 실질적으로 이익을  
얻는 제3자가 존재하더라도 제3자에게 직접 이익의 반환을 구하는 것은 안  
된다는 원칙적인 입장을 판시하였다.

#### 5. 아파트 도난사고에 대한 손해배상(기) 사건(서울고등법원 2006. 3. 10. 선고 2005나60019 판결)

(1) 판결요지 : 절도범이 원고 주장과 같이 추석 무렵 아파트 동 출입문의  
보안장치가 해제된 틈을 타 침입하였음을 인정할 아무런 증거가 없어 경비  
원들이 보안장치를 해제해 놓았다는 잘못과 원고가 절취당하여 입었다는 손  
해 사이에 상당인과관계가 있다고 할 수 없어 피고인 경비용역회사에 경비  
업법 제26조 제1항 규정이나 위 경비 용역계약상 채무불이행 책임, 또는 경  
비원들의 사용자로서 과실로 인한 불법행위책임이 기한 손해배상책임이 있  
다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 입주자대표회의와 피고 회사 사이의 아파트 입  
주자는 현금이나 귀금속 등 주요물품을 세대 안에 보관할 때에는 보관사실  
을 경비원에게 고지하고 확인을 시켜야 하며, 위 고지의무를 결하여 발생한  
물품의 도난사고에 대한 손해에 대하여는 책임을 지지 않는다는 약정에 따



라서도 피고 회사에 피해물품에 대한 손해배상책임이 인정되지 않으며, 위 면책조항이 원고에게 부당하게 불리하거나, 이 사건 경비계약의 거래형태상 예상하기 어려운 조항이라고 단정하기 어려워 무효라고 할 수도 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 위 판례는 불법행위책임과 관련된 민사법의 요건사실에 충실한 판단으로 해석된다. 관리업체가 관리업무를 충실하게 하였다고 하더라도 손해가 발생하였을 것이라고 인정된다면 불법행위와 손해배상 사이의 상당인과관계가 부존재한 것이므로 손해배상책임이 인정되지 않는다.

## V. 기타 청구소송

### 1. 피용인지위보전가처분 사건(대법원 1999. 7. 12. 선고 99마628 결정)

(1) 결정요지 : 아파트 입주자 대표회의와 사이에 위수탁관리계약을 체결한 아파트 관리업자의 대리인인 관리소장이 관리사무소에서 근무하게 된 직원들과 근로계약을 체결하였다면 그 직원들은 아파트 관리업자의 피용인이라고 할 것이므로, 아파트 관리업자와 위수탁관리계약을 체결하였을 뿐인 아파트 입주자 대표회의가 직원들에 대하여 임금지급의무가 있는 사용자로 인정되기 위하여는 그 직원들이 관리사무소장을 상대방으로 하여 체결한 근로계약이 형식적이고 명목적인 것에 지나지 않고, 직원들이 사실상 입주자 대표회의와 종속적인 관계에서 그에게 근로를 제공하며, 입주자 대표회의는 그 대가로 임금을 지급하는 사정 등이 존재하여 관리사무소 직원들과 입주자 대표회의와 사이에 적어도 묵시적인 근로계약관계가 성립되어 있다고 평



가되어야 한다.

아파트 입주자 대표회의가 아파트 관리업자와 체결한 위수탁관리계약상의 지위에 기한 감독권의 범위를 넘어 일부 직원의 채용과 승진에 관여하거나 관리사무소 업무의 수행상태를 감독하기도 하고, 또 관리사무소 직원들의 근로조건인 임금, 복지비 등의 지급수준을 독자적으로 결정하여 오기는 하였으나, 관리업자 혹은 그를 대리한 관리사무소장이 근로계약 당사자로서 갖는 관리사무소 직원들에 대한 임면, 징계, 배치 등 인사권과 업무지휘명령권이 모두 배제 내지 형해화 되어 그 직원들과 체결한 근로계약이 형식적인 것에 지나지 않는다고 할 수 없고, 또 입주자 대표회의가 관리사무소 직원들의 업무내용을 정하고 그 업무수행 과정에 있어 구체적·개별적인 지휘·감독을 행하고 있다고 볼 수도 없는 경우, 입주자 대표회의가 그 관리사무소 직원들과 근로계약관계에 있는 사용자라고 볼 수 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 근로자와 사용종속성의 개념에 관해서 판례는 다양한 판단기준을 정립해 오고 있다. 판단기준이 다양해지는 이유는 무엇보다도 사용자의 노무관리의 수단이 다양화함에 따라 노동형태가 다양해지는데 그 원인이 있다고 할 수 있다. 나아가 최근에는 재택근무를 가능하게 하는 통신인프라가 확대되어 가고 근로관계에 있어서 유연성을 도모하려는 기업의 노무관리기술이 발전함에 따라, 시간단위적인 구속과 직접적인 지휘명령이라는 전통적인 사용종속성의 요소는 희박해지는 반면 근로자의 자율이 확대되어 가고 있다. 따라서 앞으로 근로자와 사용종속성의 개념에 대한 해석론에 있어서 중요한 과제는 노동형태의 다양화라는 현재 및 앞으로의 추세를 적절하게 고려할 수 있으며, 이에 편승하여 근로자보호를 위한 기준을 회피하기 위한 편법적인 수단의 노무관리에 대해서 적절한 규범적 통제를 가능하게 하는 해석기준을 정립해야 한다는 점이다.<sup>18)</sup>

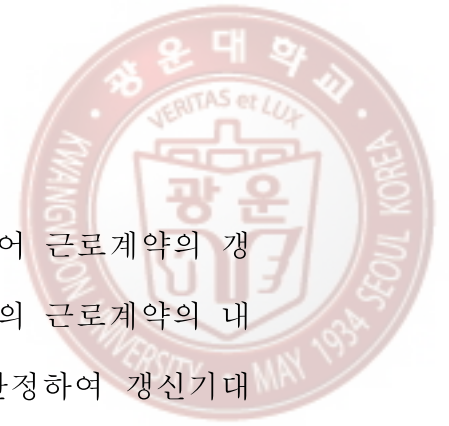


입주자대표회의의 관리방법 중 위수탁관리계약을 체결한 관리업자를 통한 관리가 가장 일반적인 형태이고 이 경우 입주자대표회의와 관리업자가 고용한 직원들 사이의 직접적인 법률관계를 인정할 수 있는지에 대한 판시이다. 판례는 형식적으로 법률관계의 존부를 판단할 것이 아니라 실질적으로 법률관계에 따른 권리, 의무가 존재하는지를 판단하였는데, 입주자대표회의에서 관리업자 직원들에게 관여한 부분이 있더라도, 관리업자가 스스로 직원을 고용하고 이에 대한 지휘, 감독권을 가지며 업무내용도 정하는 등 직원들과 근로계약을 유지하고 있는 범위에서는 그 사이에 발생하는 문제에 관하여 입주자대표회의에게 책임을 물을 수 없다고 판시하였다.

## 2. 부당노동행위구제재심판정취소 사건(대법원 2011. 10. 27. 선고 2010두17205 판결)

(1) 판결요지 : 甲 아파트 입주자대표회의가 乙과 계약기간을 1년으로 정하여 관리사무소장으로 근무하도록 하는 내용의 근로계약을 체결하고 한차례 재계약을 체결하였는데, 이후 재계약기간 만료일 무렵 입주자대표회의 결의에 따라 계약갱신을 거절한 사안에서, 근로계약에서 정한 계약기간이 단지 형식에 불과하다거나 근로계약서에 명시된 계약기간이 지나더라도 당연히 근로계약이 갱신될 수 있으리라는 정당한 기대권이 乙에게 있다고 볼 수 없다는 이유로, 甲 입주자대표회의의 갱신거절이 부당해고에 해당한다고 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례이다.

18) 정인섭, 근로자개념의 판단기준 : 판례법리를 중심으로, 법문사, 2000

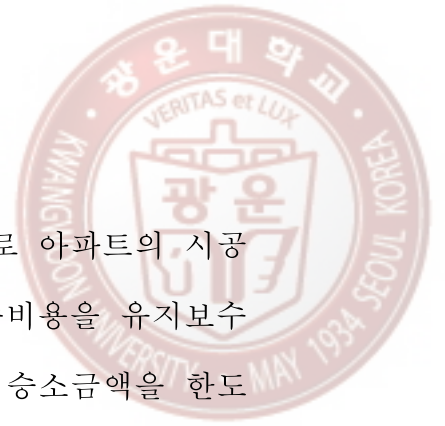


(2) 평석 : 본 판결은 기간의 정함이 있는 근로계약에 있어 근로계약의 갱신기대권 자체를 부정한 사안은 아니나 사용자와 근로자간의 근로계약의 내용, 취업규칙 및 사용자의 내부적인 규칙(관리규약)에만 한정하여 갱신기대권의 존부를 판단하여 갱신기대권을 부정한 사안으로 갱신기대권의 존부에 대한 판단 근거, 기준 등에 대한 이론적 기준 마련에 대한 논의를 불러 일으켰다. 자본주의 경제체제 아래에서 이루어지는 계약행위는 평등한 인격의 자유로운 의사결정을 기반으로 한다. 그러나 사용자와 근로자의 경제적·사회적 지위가 서로 다르기 때문에 형식적인 평등은 실질적인 불평등을 가져올 수 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 국가가 근로관계에 개입하여 일정수준 이상의 근로조건을 보장하는 노동법이 탄생하였다. 이러한 노동법 탄생의 이념은 재판에 있어서도 유지되어야 할 필요가 있다. 최근 대법원은 기간제 근로계약의 갱신과 관련하여 갱신기대권의 인정범위를 확대하고 인정기준을 완화하고 있다. 하지만 본 사건의 경우 대법원은 중앙노동위원회 판정과 서울행정법원 그리고 서울고등법원의 판결이 인용한 갱신기대권에 대한 근거에 대한 반론도 없이 계약내용과 취업규칙에 한정하여 갱신기대권의 존부를 좁게 판단하고 있다.<sup>19)</sup>

결국 입주자대표회의와 이에 고용된 관리사무소장 사이의 문제는 일반적인 고용관계로 볼 수 있고 따라서 당사자 사이의 근로계약기간, 재계약체결, 해고 등의 분쟁해결에 있어서도 일반적인 법해석을 통하여 해결하게 된다.

### 3. 위약금 등 사건(서울동부지법 2010. 8. 19. 선고 2009가합12915 판결)

19) 박형준, 계약직(기간제) 근로자의 계약 갱신기대권, 조세통람사, 2012



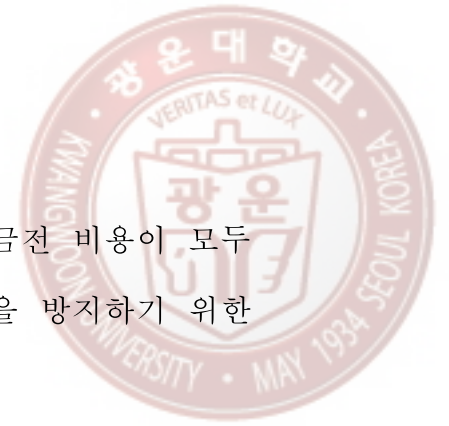
(1) 판결요지 : 아파트 입주자대표회의가 시공사를 상대로 아파트의 시공상 하자를 이유로 제기한 손해배상청구소송에 필요한 소송비용을 유지보수회사가 우선 대납하고 그 대가로 위 소송에서의 실질적인 승소금액을 한도로 아파트 하자보수공사를 도급받기로 하는 약정을 체결한 사안에서, 이는 변호사법 제109조 제1호에 정한 ‘대리’ 또는 ‘대리의 알선’에 해당하므로 위 약정은 반사회질서의 행위로서 무효라고 본 사례이다.

(2) 평석 : 아파트 입주자대표회의에서 결정하는 사안들은 다수 당사자들과 관계된 만큼 공정성 및 객관성이 유지되어야 하나, 현실적으로는 입주자들의 무관심을 틈타서 위법 내지 편법적인 방법이 관여되고 있다. 특히 아파트 하자보수와 관련된 부분은 경제적 이익이 상당한 만큼 이를 노리고 조직적으로 입주자대표회의에 접근하는 업체들이 있는데 위 판시에서는 이와 같은 현실에 엄중한 경고를 한 내용으로 해석된다.

#### 4. 위탁관리업체지위확인 등 사건(대법원 2009. 1. 30 선고 2007다9030, 9047 판결)

(1) 판결요지 : 아파트 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자 등의 과반수가 서면 동의하는 방법으로 아파트에 대한 주택관리업자를 선정하였으나, 그 직후 입주자대표회의가 이를 무효로 하고 다른 업체를 관리업자로 다시 제안하여 입주자 등 과반수의 서면동의를 받은 사안에서, 기존에 선정된 관리업자의 지위를 인정할 수 없다고 본 사례이다.

(2) 평석 : 역시 아파트 입주자대표회의에서 업체를 선정하는 과정에서 발



생한 민사 분쟁이다. 궁극적으로는 이에 소요되는 시간, 금전 비용이 모두 입주자들의 불이익으로 귀결되는 것인바 이와 같은 분쟁을 방지하기 위한 노력이 필요할 것이다.

#### 5. 하수도사용료부과처분취소 사건(인천지방법원 2009. 1. 15 선고 2008구합130 판결)

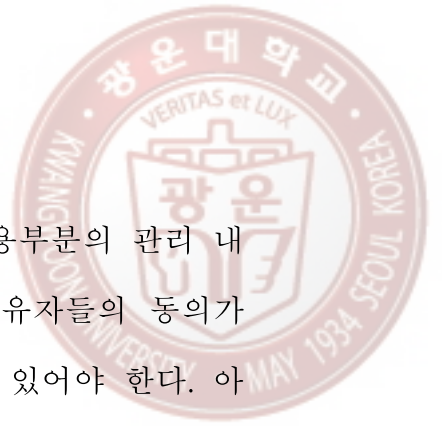
(1) 판결요지 : 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단이 별도로 구성되지 않은 공동주택의 경우 아파트 입주자대표회의가 관리단의 역할을 수행하는 것으로 보아, 입주자대표회의에게 하수도사용료 부담과 같은 구분소유자의 소유권에 바탕을 둔 사항의 당사자로서 하수도사용료 부과 처분을 다룰 수 있는 원고적격이 인정된다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 위 판시는 관리단과 아파트 입주자대표회의가 구별된다는 점을 확인하면서도 그 목적, 역할, 기능이 중첩되는 점에 비추어 관리단이 별도로 구성되지 않은 공동주택의 경우 입주자대표회의가 관리단의 역할을 수행하는 것으로 보아 당사자적격을 인정한 합리적인 판단을 내렸다.

#### 6. 아파트명칭변경거부처분취소 사건(수원지방법원 2008. 1. 9. 선고 2007구합4552 판결)

(1) 판결요지 : 건축물대장상 아파트 명칭의 변경이 허용되기 위해서는, 첫째로 변경된 명칭에 부합하는 실체의 변경이 있어야 하고, 둘째로 다른



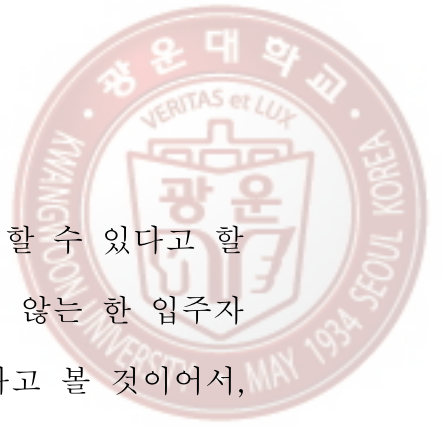


아파트와 혼동될 염려가 없어야 하며, 셋째로 집합건물 공용부분의 관리 내지 변경에 준하여 집단적인 의사결정 방식에 의한 구분소유자들의 동의가 있어야 하고, 넷째로 그 명칭에 대한 관리자의 사용승낙이 있어야 한다. 아파트 재건축공사 중 재건축조합과 시공회사가 새로운 브랜드를 적용한 명칭을 사용하기로 하고 그에 맞추어 외부 인테리어 공사를 하였고, 그 이전에 아파트 입구나 외벽 등에 기존 명칭을 표시하지 않아서 명칭을 변경하더라도 혼동을 줄 우려가 없으며, 입주민 대부분이 명칭의 변경을 원하는 등 여러 사정에 비추어, 건축물대장에 기재된 아파트 명칭의 변경을 거부한 처분이 위법하다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 아파트 입주민들이 민감한 문제 중 하나는 아파트 브랜드이다. 최근에도 도로명 표기 변경에 따라 아파트 브랜드가 주소에 나오지 못하는 사정이 사회적 이슈가 되고 입주민들의 민원 사항이 되었다. 위 판시에서는 구체적 사정을 따져서 입주민들이 요구한 대로 아파트 명칭의 변경을 허용하였는데, 아파트 명칭에 대한 입주민들의 관심 및 아파트 명칭이 시세에 미치는 영향을 고려할 때 간단하게 판단할 수 문제임은 분명하다.

## 7. 아파트명칭변경거부처분취소 사건(서울행정법원 2007. 3. 16 선고 2006구합39086 판결)

(1) 판결요지 : 아파트 명칭변경에 관한 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분소유자 전원이 당사자가 되거나 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 되어야 할 것이지만, 같은 법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이라면 그



준립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다고 할 것이므로 관리단이 입주자대표회의와 별도로 구성되어 있지 않는 한 입주자대표회의가 집합건물법상의 관리단의 역할을 수행하고 있다고 볼 것이어서, 이러한 경우 입주자대표회의는 같은 법 제15조 제1항에 따라 아파트 입주자 전체 4분의 3 이상의 동의를 얻어 관리단의 지위에서 아파트 명칭변경권을 행사할 수 있다.

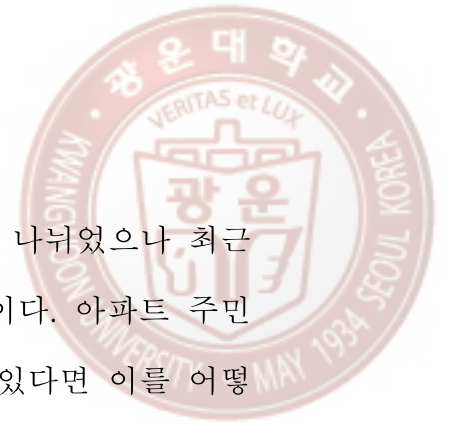
별도의 관리단이 조직되어 있지 않은 아파트의 입주자대표회의가 입주자 4분의 3 이상의 동의 아래 아파트 브랜드명에 대한 권리를 가진 회사로부터 명칭사용에 대한 승낙을 얻어 아파트 명칭변경을 신청하였고, 아파트 외관상 변경할 브랜드명에 부합하는 실체적 유형적 변경이 있는 경우, 관할관청 으로서는 그 수리를 거부할 수 없다고 한 사례이다.

(2) 평석 : 관리단과 입주자대표회의의 관계 및 아파트 명칭 변경에 대한 적부를 판단하였다. 두 가지 문제 모두 아파트 입주민들에게 중요한 내용이고 자주 일어나는 분쟁 유형이다.

## VI. 소결 - 외부적 민사 분쟁에 대한 분석

제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 민사 분쟁을 보면 입주자대표회의와 관련된 협력업체와 사이의 분쟁과 단순 외부인들과의 분쟁으로 나뉜다.

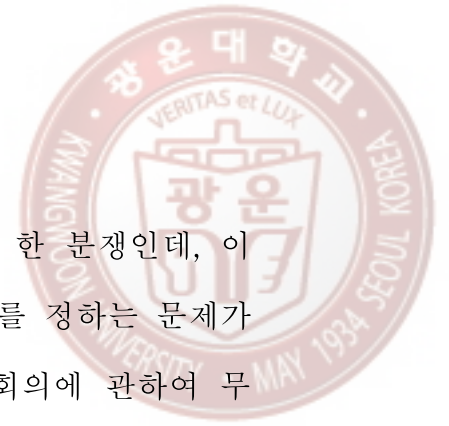
전자의 경우 가장 중요한 것은 시공업체를 상대로 한 하자보수청구이다.



이와 관련된 판례가 많이 있고 그 안에서도 법원의 입장이 나뉘었으나 최근의 전원합의체 판결까지 나오면서 어느 정도 정리된 상황이다. 아파트 주민들 입장에서는 시공업체로부터 제공받은 아파트에 하자가 있다면 이를 어떻게 해결할 것인지 당연히 고민을 할 것이고, 시공업체 역시 하자부분에 대한 책임을 부담하여야 함에는 다툼이 없다. 다만 아파트 주민들이 법률적으로 구분소유자로서의 권리를 행사할지 입주자대표회의를 통하여 권리를 행사할지, 두 개의 권리가 어떤 관계에 있을지 논의가 이어졌고 이는 소송을 진행함에 있어서 누가 원고가 되고, 어떤 법적 근거로 청구를 하는지에 대한 법률문제로 이어졌던 것이다. 앞서 밝힌 바와 같이 전원합의체 판결로 정리된 이상 입주자대표회의에서는 다시 이에 맞는 소송 준비와 법적 대응이 필요할 것으로 예상된다.

그 외의 협력업체 등과의 분쟁은 다양한 원인이 있겠지만 그 안을 들여다보면 비전문가인 입주자대표회의에서 소수의 동별 대표자들이 의결로서 특정의 협력업체를 선정하고 계약을 체결하였다가 제대로 업무를 이행하지 않은 상황에서 협력업체가 계약서만을 들고 대금을 청구하는 경우이다. 이 경우의 피해자는 협력업체 일수도 있고 아파트 주민들 일수도 있으나 중요한 점은 어떤 경우라도 그 불이익은 주민들의 불이익으로 귀속된다는 점이다.

마지막은 입주자대표회의로부터 위탁을 받은 관리업체와 사이의 분쟁이다. 이에 해당하는 문제는 입주자대표회의와 관리업체 사이의 계약 내용에 따라 판단되겠지만 입주자대표회의 입장에서는 법원의 판결 등을 참고하여 관리업체와 계약을 하면서 불필요하거나 불이익이 될 만한 조항들을 삭제하고 입주민들에게 유리할 수 있는 조항을 추가하는 내용의 계약서를 만들고 이에 동의하는 관리업체와 계약을 체결하는 방법으로 업무를 추진하는 것이 타당할 것으로 생각된다.



후자의 경우 단순 외부인들이 입주자대표회의를 상대로 한 분쟁인데, 이는 그 전제로 입주자대표회의의 업무 내용이 어디까지인지를 정하는 문제가 정리될 필요가 있다. 아파트 주민들은 여전히 입주자대표회의에 관하여 무관심하고 입주자대표회의로부터 청구를 받는 관리비만 지급하는 현실이고, 입주자대표회의에서도 전문가의 부재와 관리업체와의 분리, 갈등으로 인하여 실질적으로 업무에 관여하는 바가 없는 상황에서 단순 외부인들이 아파트와 관련된 모든 청구를 무조건 입주자대표회의를 상대로 하고, 이유 여부를 판단하는 것은 어려움이 있어 보인다.

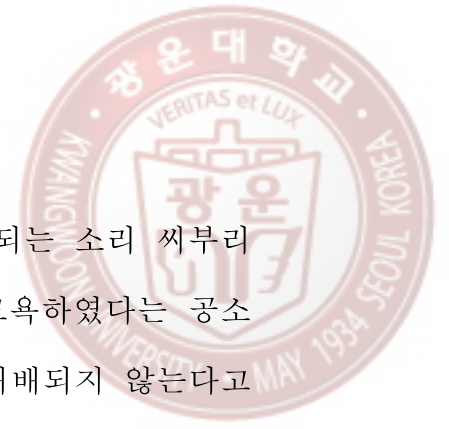
입주자대표회의가 아파트 주민들에 대한 대표성을 인정받고 있고 그러한 인식이 확대되면서 외부인들은 영세한 관리업체나 입주민 개인보다는 자력이 있는 단체인 입주자대표회의를 상대로 한 소송을 이어갈 것으로 예상된다. 최근에는 입주자대표회의에서 법률 분쟁이 발생하기 전부터 법률전문가를 통하여 법률자문을 구하는 경우도 있는데 이와 같은 사전적 위험방지 업무체계가 경제적, 시간적 비용을 아껴줄 좋은 방안으로 평가된다.

### 제3절 입주자대표회의 구성원 및 입주자 등에 대한 형사 사건

#### I. 명예훼손, 모욕죄

1. 입주자대표회의 회장에게 모욕한 사례(부산지방법원 2009. 11. 5. 선고 2009노 2161 판결)

판결요지 : 아파트 관리사무소 내 회의실에서 아파트 동대표 등 10여 명



이 듣고 있는 가운데 입주자대표회의 회장에게 “말도 안 되는 소리 썩부리고 있네. 듣고 차버틸라”라고 말하여 공연히 피해자를 모욕하였다는 공소사실에 대하여, 모욕행위에 해당하지 않거나 사회상규에 위배되지 않는다고 봄이 상당하다는 이유로 무죄를 선고한 사례이다.

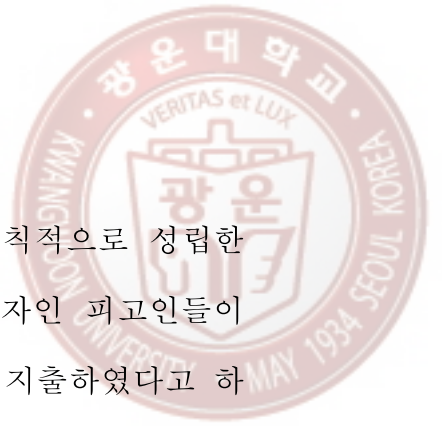
## 2. 동대표자가 타인의 명예훼손입건 사실을 알린 사례(대법원 2005. 7. 15. 선고 2004도1388 판결)

판결요지 : 아파트 동대표인 피고인이 자신에 대한 부정비리 의혹을 해명하기 위하여 그 의혹 제기자가 명예훼손죄로 입건된 사실 등을 기재한 문서를 아파트 입주민들에게 배포한 사안에서, 문서에 기재된 내용이 대체로 객관적인 사실과 일치하고, 배포가 이루어진 상대방의 범위가 제한되며, 그 표현방법도 위 의혹 제기자를 비방하는 표현이 없는 점 등 제반 사정에 비추어, 위 문서 배포행위가 오로지 공공의 이익을 위하여 진실한 사실을 적시한 경우로서 형법 제310조의 위법성조각사유에 해당한다고 한 사례이다.

## II. 업무상횡령, 배임죄

### 1. 입주자대표회의의 회장과 대표자인 피고인들이 자신들의 형사사건 변호사 선임비용을 입주자대표회의비로 지출한 사례(대법원 2011. 9. 29. 선고 2011도4677 판결)

판결요지 : 단체의 대표자 개인이 자신이 소송당사자가 된 민·형사사건의



변호사 비용을 단체의 비용으로 지출한 경우, 횡령죄가 원칙적으로 성립한다고 판시하면서, 집합건물 입주자대표회의의 회장과 대표자인 피고인들이 자신들의 형사사건 변호사 선임비용을 입주자대표회의비로 지출하였다고 하여 업무상횡령죄로 기소된 사안에서, 피고인 甲에 대한 형사소송은 다른 입주자대표들의 자격, 기존의 입주자대표회의가 처리해 온 업무의 효력 등과 연관되어 있는 점에서 그와 관련한 변호사 비용을 지출한 것은 단체의 업무수행에 필요한 비용을 지급한 것이나, 피고인 乙의 개인적인 형사사건을 위하여 단체의 비용으로 변호사 선임료를 지출한 것은 위법하다고 한 사례이다.

## 2. 입주자대표회의 회장이 지출결의서에 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사례(대법원 2009. 6. 25. 선고 2008도 3792 판결)

판결요지 : 업무상배임죄는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 업무상의 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에 성립하는데, 여기서 ‘본인에게 재산상의 손해를 가한다’ 함은 총체적으로 보아 본인의 재산상태에 손해를 가하는 경우, 즉 본인의 전체적 재산가치의 감소를 가져오는 것을 말하는 것이고, 이와 같은 범리는 타인의 사무를 처리하는 자 내지 제3자가 취득하는 재산상의 이익에 대하여도 동일하게 적용되는 것으로 보아야 한다. 또한, 업무상 배임죄는 본인에게 재산상의 손해를 가하는 외에 배임행위로 인하여 행위자 스스로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재산상의 이익을 취득하게 할 것을 요건으로 하므로, 본인에게 손해를 가하였다고 하더라도



도 행위자 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한 사실이 없다면 배임죄가 성립할 수 없다.

입주자대표회의 회장이 지출결의서에 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사안에서, 열 사용요금 납부 연체로 인하여 발생한 연체료는 금전채무 불이행으로 인한 손해배상에 해당하므로, 공급업체가 연체료를 지급받았다는 사실만으로 공급업체가 그에 해당하는 재산상의 이익을 취득하게 된 것으로 단정하기 어렵고, 나아가 공급업체가 열 사용요금 연체로 인하여 실제로는 아무런 손해를 입지 않았거나 연체료 액수보다 적은 손해를 입었다는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 비로소 연체료 내지 연체료 금액에서 실제 손해액을 공제한 차액에 해당하는 재산상의 이익을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이라는 이유로, 공급업체가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 보아 업무상 배임죄의 성립을 인정한 원심판결을 파기한 사례이다.

### Ⅲ. 기타 형사 사건

#### 1. 관리회사 직원들 사이의 업무방해 사례(대법원 2006. 4. 13. 선고 2003도3902 판결)

판결요지 : 아파트 입주자대표회의의 임원 또는 아파트관리회사의 직원들인 피고인들이 기존 관리회사의 직원들로부터 계속 업무집행을 제지받던 중 저수조 청소를 위하여 출입문에 설치된 자물쇠를 손괴하고 중앙공급실에 침입한 행위는 정당행위에 해당하나, 관리비 고지서를 빼앗거나 사무실의 집





기 등을 들어낸 행위는 정당행위에 해당하지 않는다고 한 원심의 판단을 수긍할 수 없다.

## 2. 아파트관리소장 또는 입주자대표회의 회장이 공동수신설비를 설치한 사례(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008도1724 판결)

판결요지 : 아파트 관리소장 또는 입주자대표회의 회장 등이 입주민들의 결의에 따라 공동수신설비를 설치하여 텔레비전방송을 시청하게 한 행위는 방송수신자인 입주민들과 독립한 지위에서 방송을 중계송신한 것으로 볼 수 없으므로, 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것)이 정한 ‘중계유선방송사업’에 해당하지 않는다고 한 사례이다.

## 3. 용역회사가 하자보수비용을 산출하여 하자보고서를 작성한 사례(대법원 2007. 9. 6. 선고 2005도9521 판결)

판결요지 : 아파트관리 및 하자보수공사 등을 목적으로 하는 회사가 아파트 입주자대표회의와 아파트 하자보수에 관한 손해배상청구소송을 대신 수행하여 주기로 하는 소송약정을 체결한 다음 그에 필요한 자료제공의 일환으로 하자내역을 조사하고 하자보고서를 작성한 경우, 하자보수비용을 산출하여 하자보고서를 작성하는 행위 부분은 위 회사의 통상적 업무수행에 불과하여 변호사법 제109조 제1호의 ‘감정’에 해당하지 않는다고 한 사례이다.

## 4. 입주자대표회의 회장이 케이블TV방송의 방송안테나를 절단하도록 지



## 시한 사례(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005도9396 판결)

판결요지 : 아파트 입주자대표회의 회장이 다수 입주민들의 민원에 따라 위성방송 수신을 방해하는 케이블TV방송의 시험방송 송출을 중단시키기 위하여 위 케이블TV방송의 방송안테나를 절단하도록 지시한 행위를 긴급피난 내지는 정당행위에 해당한다고 볼 수 없다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례이다.

## 5. 입주자대표회의에서 사용료를 지급하지 않았다는 이유로 통로를 통행하지 못하게 한 사례(울산지방법원 2013. 7. 18. 선고 2013고정424 판결)

판결요지 : 피고인은 아파트 주차장 부지의 일부가 회사의 소유임에도 위 아파트 입주자대표회의에서 그 사용료를 지급하는 아니한다는 이유로, 위 아파트 101동과 102동 사이의 통로에 너비 약 5m, 높이 약 1.5m의 철제 펜스를 설치하여 위 아파트 주차장에 진입하려는 차량들이 위 통로로 통행하지 못하게 함으로써 교통을 방해하는데, 피고인이 막은 통로를 대체하거나 우회하여 갈 수 있는 다른 통로가 있다고 하여 통로를 막은 것이 교통방해가 되지 아니하는 것은 아니고, 당해 통로로 통행하는 것을 불가능하거나 현저하게 곤란하게 한 이상 교통방해는 성립한다고 할 것이며 위 아파트 주차장 부지가 위 회사 소유라고 하더라도 그러한 점만 가지고 위 주차장으로 진입하는 통로가 공중의 교통에 사용되는 육로에 해당하지 아니한다고 할 수는 없다는 이유로 교통방해죄를 인정한 판결이다.

## IV. 소결 - 형사 분쟁에 관한 분석



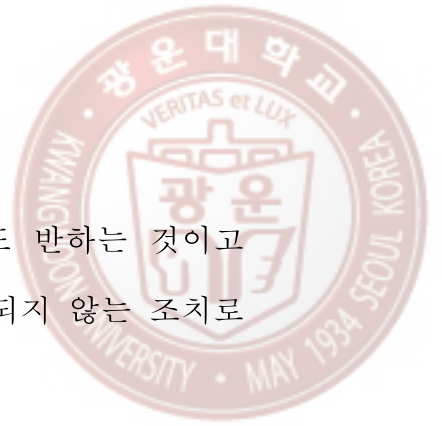
입주자대표회의와 관련된 형사 분쟁은 일반적인 단체에서 발생하는 다툼과 다르지 않다. 그러나 문제는 형사 분쟁의 빈도가 높다는 점이다. 특히 입주자대표회의 임원들 사이의 분쟁, 입주자 사이의 분쟁은 결국 아파트 주민들에게 손해가 될 수밖에 없다.

가사 형사 분쟁의 결론에 이르게 되더라도 대부분은 같은 아파트 단지에서 생활권을 같이 하여야 하는 상황이므로 법률적인 결론이 현실적 분쟁의 끝맺음까지는 담보하지 못하는 실정이다. 명예훼손, 모욕죄가 빈번하고 관리비 등을 유용하여 업무상 횡령, 배임죄 문제는 밝혀진 것도 나아가 밝혀지지 않은 것도 수 없이 많다. 공동생활에서의 분쟁이 자치적으로 해결되는 것이 가장 이상적이겠지만 일정 정도를 넘은 위법행위에 관하여는 엄격한 법원의 판결이 있어서 할 것이다.

실무적으로는 입주자대표회의에서 소수의 동별 대표자가 의결을 통하여 결의하고 의결 내용에 따라 관리비 등 입주자대표회의의 돈을 사용하였다면 그것만으로 형사책임을 묻기에는 어려운 것으로 결론이 나고 있다. 즉 입주자대표회의 의결 자체의 절차적 위법이 없다면 실질적인 정당성 유무까지는 관여하지 않으며 그렇기 때문에 법원을 통하여 위법한 것으로 판단하고 처벌을 받는 사건은 실제 문제에 비하여 적을 것으로 생각된다.

#### 제4절 사법심사의 한계와 기준제시

입주자대표회의와 관련된 분쟁을 보면 법원의 태도는 적극적이기 보다는 오히려 소극적인 태도로 분석된다. 자치단체에 대한 사법심사의 한계가 드러나는 부분이다. 그렇다고 법원에서 자치단체와 관련된 분쟁에 적극적으로



개입을 한다면 이는 자치단체를 인정하는 목적과 취지에도 반하는 것이고 자치단체의 능력과 역할을 보호하고 향상시키는데 도움이 되지 않는 조치로 생각된다.

최근에 입주자대표회의와 관련된 비리와 부정이 사회적으로 크게 이슈가 되었지만 현실에서 이를 해결하는 것은 사법심사만으로는 한계가 드러났다. 민사 분쟁에서 어느 한쪽의 손을 들어서 잘못된 방법으로 임원에 선임되거나 경제적 이익을 얻었던 것을 되돌리는 것은 가능하나 형사 사건에서 명확한 증거나 위법을 인정하지 못하였던 것은 법치주의, 사법권의 본질에 입각한 사법심사의 한계로 이해되는 부분이다. 하지만 입주자대표회의와 관련된 분쟁에서 사법부에서 적법하고 정당한 기준을 제시하는 역할을 포기할 수 없을 것이고 그렇기 때문에 전원합의체 판결 등을 통하여 입주자대표회의에게 긍정적인 방향을 제시해 준만큼 앞으로도 사법심사를 통하여 입주자대표회의에게 기준을 제시하는 역할을 고민해 보아야 할 것으로 생각된다.



## 제4장 분쟁원인과 개선방안

### 제1절 분쟁원인

#### I. 제도상의 원인

우선 제도적으로 입주자대표회의의 의사 결정과 경비 지출 등의 집행 과정이 공개적으로 이루어져야 하는 또는 정기적이고 체계적으로 감사를 해야 하는 공식적인 장치가 부재한 것이 원인이 된다. 나아가 부정행위에 대한 처벌 기준도 높지 않고 이에 대한 법감정도 기대치가 높지 않아서 이에 대응한 제도적 장치의 미비로 이어지고 있는 것으로 평가된다.

전국아파트입주자대표회의연합회에서 조사한 분쟁과 비리 발생원인을 살펴보면<sup>20)</sup>제도상의 원인으로 분류되는 것은 아래와 같다.

- ① 전문관리의 기본적인 표준지침서가 없는 점
- ② 표준관리규약 등 제규정의 미흡
- ③ 자치단체의 무관심으로 지도와 감독 전무

주로 입주자대표회의를 운영하는데 대한 ‘기준’이 없다는 점 및 이에 대한 ‘감독기관’이 없다는 문제로 요약된다.

20) 전국아파트입주자대표회의연합회, 공동주택(APT) 입주자대표회의 역할 및 제도개선 방안 / 전국아파트입주자대표회의연합회주최, 2010



## II. 제도외적인 원인

제도상의 원인도 중요하지만 제도 외적인 원인 또한 소홀히 할 수 없는 부분이다. 현대 사회에서 사람들은 공동주택을 선호하고 실제로도 도시에 사는 대부분의 사람들은 공동주택을 선택하는데 그 이유는 사생활을 보호받고 싶은 의지와 안전성이 가장 큰 것으로 조사되고 있다. 개인의 사생활 보호라는 긍정적인 요소가 공동주택에서는 ‘무관심’이라는 부정적인 형태로 나타나고 이는 다시 소극적이고 저조한 참여로 이어져서 비정상적인 입주자대표회의의 운영과 개인들의 위법행위를 만들어 낸다. 입주자대표회의에서 의사결정이나 경비지출의 과정이 제대로 알려지지 못하고 있고 이에 이의를 제기하거나 정기적인 감사가 이루어지지 못하고 있는 것은 바로 이러한 제도 외적인 원인에서 기인한다.

전국아파트입주자대표회의연합회에서 조사한 분쟁과 비리 발생원인을 살펴보면<sup>21)</sup>제도외적인 원인으로 분류되는 것은 아래와 같이 나타난다.

- ① 관리소장의 경험과 자질부족으로 잦은 교체
- ② 위탁관리업체의 전문관리 능력부족과 잦은 교체
- ③ 동대표의 잦은 교체에 다른 전문성 부족
- ④ 동대표와 관리사무소에 대한 불신풍조 사회적 확산
- ⑤ 동대표에 대한 무보수 봉사만 강요, 덕망과 능력있는 입주민 기피
- ⑥ 입주민들의 무관심과 참여의식 결여로 인한 관리소장이나 동대표에 의한 독단적인 운영

21) 전국아파트입주자대표회의연합회, 공동주택(APT) 입주자대표회의 역할 및 제도개선 방안 / 전국아파트입주자대표회의연합회주최, 2010



- ⑦ 밀착된 업자의 견적만 받아 의결만 해주는 동대표의 업무
- ⑧ 공개입찰을 하더라도 관리소장이 사전정보 유출
- ⑨ 공개입찰을 할 때 과도한 제한입찰로 특정업체 특혜 제공
- ⑩ 업자들의 경쟁에 다른 로비 및 금품수수 관행

한마디로 정리하면 아파트 주민, 입주자대표회의, 관리업체 전체에 ‘도덕적 해이’가 만연해 있다는 분석이다.

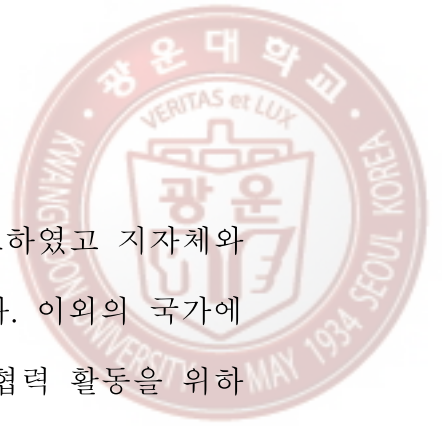
## 제2절 개선방안

### I. 외국의 공동체 활동 특성<sup>22)</sup>

구체적인 개선방안을 제안하기에 앞서서 외국의 공동체 활동을 살펴보도록 하겠다. 외국의 공동체 활동의 특성을 보면 미국의 경우 사적재산 보호만 추구하는 공동체 운동이 개인 재산 보호를 넘어서 공동체 활동에도 관심을 보이는 방향으로 발전하였고, 나아가 공동 이익 개발의 공동체 운동이 지역 계획 및 개발에 깊이 관여하여 지역을 공동으로 발전시키는데 초점을 두기까지 하였다. 영국의 경우 지속적인 공동체로서 공동체와 자발적인 영역 사이의 파트너십에 참여가 이어졌고 공동체 권한을 부여한 네트워크 활발하게 움직이면서 주민들에게 다양한 제도와 권리를 제공하였다. 프랑스의 민간공동주택 관리를 보면 지방정부와 민간대표들 사이의 관계가 이어졌고 공동주택의 관리를 법인격을 가진 조합에 의하여 이루어지도록 하였다.

22) 광도, 주민중심형 아파트 공동체 활성화 방안 연구 : 아파트입주자 대표회의를 중심으로, 중앙대학교 대학원, 2007





일본의 경우 마을만들기 등을 통하여 주민들의 참여를 도모하였고 지자체와 주민의 역할분담과 협력을 이루어 그에 따른 성과를 얻었다. 이외의 국가에서도 우리나라의 입주자대표회의와 같이 주민과 공동체의 협력 활동을 위하여 다양한 방향으로 방법을 모색하고 문제를 해결하기 위한 시도를 하고 있는 것으로 파악되고 있다.

[ 표 4 ] 외국의 공동체 활동의 특성 주요 내용

국가	공동체 활동
미국	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 도시 계획에 맞춘 사적 이웃(private neighborhood)을 건립</li> <li>. 쓰레기 수거, 도로 관리, 제설 작업 등 과거 정부의 역할까지 맡아서 하게 됨</li> <li>. 공동 이익 개발(common interest developments)의 공동체 운동</li> <li>. 지역을 공동으로 발전시키는 데 초점</li> </ul>
영국	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 지속가능한 공동체(Sustainable Communities)</li> <li>. 공동체와 voluntary 영역들이 지역 전략 파트너십(Local Strategic Partnership)에 참여 유도</li> <li>. 공동체 권한 부여 네트워크(Community Empowerment Network : CEN) 선립</li> <li>. 주민관리조직(Tenant Management Organization : TMO)을 구성</li> </ul>
프랑스	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 지방정부 및 민간대표들이 상호 작용하는 지역거버넌스 체계를 형성</li> <li>. 민간공동주택관리는 법인격 가진 조합(syndicat)에 의해 운영</li> </ul>
일본	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 주거환경개선형 마치즈쿠리(마을만들기) 운동</li> <li>. 주민참여를 유도하는 마치즈쿠리(마을만들기)</li> <li>. 물리적인 시설만이 아닌 생활을 포함한 종합적인 동네 만들기</li> <li>. 주환경정비모델사업과 다운조닝을 위한 지구계획</li> <li>. 이찌테라고토토이, 지자체와 외부 전문가가 전면적인 지원을 하는 방식</li> </ul>
개도국 3개국 방글라데 시아,	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 유토피아니즘 운동</li> <li>. 국가가 운영해 온 공동체 개발 프로그램은 농촌개발의 일반적 계획의 한 부분으로 공동체 자립과 자존에 대한 강조</li> <li>. Swanirvar 운동</li> <li>. 지역성으로써 공동체 (community as a locality)</li> </ul>



<b>가나, 칠레 순</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 공동체 자립과 자존에 대한 강조</li> <li>. 농촌 주거 프로젝트 (Ghana Rural Shelter Project)</li> <li>. 공동체 개발 프로그램(가난 퇴치, 문맹 퇴치 등)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 이웃과 집단 중심으로 일하는 집단사회 노동자들은 공공 서비스와 권력에 대한 접근의 공정성 보장, 의뢰인과 시민 참여를 촉진 등과 관련된 이슈들에 초점을 두는 경향</li> <li>. NGO들은 가난한 사람들 사이에서 대중 참여를 증진</li> </ul>

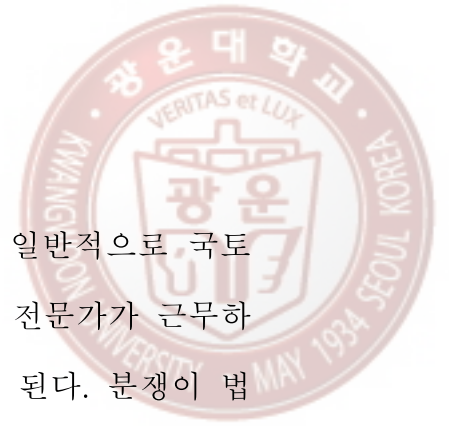
## II. 구체적인 개선방안

### 1. 입주자대표회의의 개선방안

#### (1) 입주자대표회의에 기준제시

지금까지 파악한 입주자대표회의의 문제점은 아직까지 입주자대표회의가 정착할 만한 기준이 제대로 마련되지 못하였다는 결론에 이른다. 현재 입주자대표회의에서 기준으로 삼고 있는 것으로는 ‘공동주택 관리규약’이 있다. 자치단체를 운영하는데 있어서 최소한의 기준을 제시하고 있으나 이외에도 임원 구성, 회계 감사, 계약 체결, 징벌 등과 관련된 세부화 된 기준이 요구된다. 이와 같은 기준이 마련되고 공개되면 입주자들도 자연히 관심을 갖게 되고 이를 적극적으로 홍보하면 기준을 준수하지 않는 경우도 상당히 줄어들 것으로 예상된다.

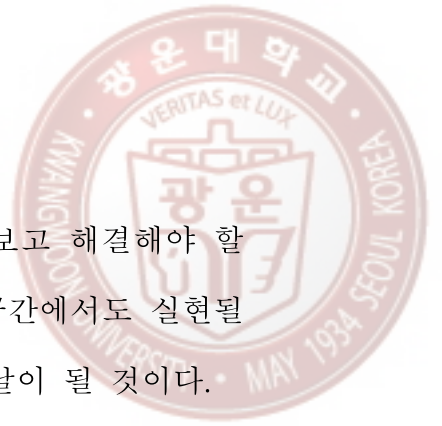
#### (2) 입주자대표회의의 감독기관 마련



입주자대표회의와 관련된 분쟁이 발생한 경우 그때마다 일반적으로 국토교통부나 시청 등에 문의를 하지만 이에 대한 담당자 내지 전문가가 근무하지 않고 있는 점도 분쟁을 초기에 해결하지 못하는 원인이 된다. 분쟁이 법률 다툼으로 확대될 경우 법원에서의 소송을 통하여 합의점을 찾게 되지만 이로써 궁극적인 해결에 이르지 못함은 앞에서 지적한 바와 같다. 자치단체의 문제는 그 안에서 해답을 찾는 것이 바람직하다. 한편 입주자대표회의와 관련된 분쟁이 발생하기 전의 단계에서 문제를 차단할만한 감독기관이 필요한 점은 강조해도 지나치지 않다. 국토교통부나 지방자치단체에 전문적으로 업무를 담당하는 자나 부서를 두고 일정한 시점에 보고서를 제출하도록 하는 방법과 보고서를 평가하는 방법을 고려해 볼 만하다. 장기적으로는 입주자대표회의에 관한 전문가를 양성하기 위한 교육과정이나 자격증도 만들어서 체계적인 전문가 양성을 시도해 보는 것도 좋은 방안으로 생각된다.

### (3) 입주자들, 동별 대표들, 관리회사 직원들에 적합한 교육 실시

입주자대표회의와 관련하여 이해관계를 가지는 당사자들에게 해당하는 교육을 실시할 필요가 있다. 교육과정을 통하여 상호의 역할을 이해하게 되고 업무체계를 알 수 있으며 당사자가 변동되는 상황에서 각자의 매뉴얼을 정리하여 인수인계 하는 데에도 도움이 될 수 있을 것으로 기대되는 부분이다. 입주자대표회의에서 발생하는 형사 사건의 직접적인 원인은 분명히 위법한 행위를 하는 사건당사자에게 있지만 더 깊이 들어가 보면 입주자대표회의 운영에 무관심한 입주자들의 의식도 근본적인 원인으로 꼽을 수 있다. 나아가 ‘아파트’ 라는 주거 형태가 옆집 사람, 앞집 사람도 경계하고 개인영역을 보호받고자 하는 형태라는 사정을 고려한다면 입주자들의 무관심은



‘아파트’ 공간을 주거로 삼는 입주자들이 진지하게 생각해 보고 해결해야 할 과제로 생각된다. ‘함께 사는 사회’가 도시의 ‘아파트’라는 공간에서도 실현될 수 있을 때 입주자대표회의 제도가 비로소 바로 서게 되는 날이 될 것이다.

## 2. 전국아파트 입주자대표회의연합회에서 제시하는 개선방안

- (1) 투명하고 효율적인 관리를 위한 기본 ‘표준 지침서’를 제작하여 배포
- (2) 자치단체의 관리사무소 운영 정기·불시 점검확인 이행
  - 관리규약, 장기수선 및 시설물안전관리 계획, 회의록 등
- (3) 관리규약 입주민의 권리, 의무, 관리주체 의무 등을 시행령으로 규제
- (4) 동대표의 임기, 지도와 감독기능은 아파트 실정에 맞게 자율성 보장
- (5) 주택관리사 횡포방지를 위한 관리사무 소장 배치 이원화
  - 조기 퇴직자 일정한 교육이수 후 관리소장 채용
  - 입주 3년 이후 부터는 주택관리사 의무배치 일몰제로 주택법개정
- (6) 표준관리비내역서 사용, 인터넷 및 홈페이지에 자료공개 의무화
- (7) 전문 위탁관리업체 대형화 유도 및 3진 아웃제 규제
  - 불성실 업체는 도태시키고 우수업체 육성
- (8) 대형공사는 ‘추진위원회’구성 및 공개입찰과 입주민 참관의무화
- (9) 공개입찰방법 매뉴얼 제작으로 과도한 제한입찰 등 남용방지
- (10) 입주자대표회의연합회 활성화로 자치능력배양과 정보공유 유도
  - 시·군구청과 ‘파트너십’으로 ‘살기 좋은 아파트마을’ 조기 정착
  - 저비용으로 행정능률 제고
- (11) 동대표에 대한 사회적 대우방안 강구
  - 덕망있는 주민과 분야별 전문가 동대표 영입



- (12) 동대표 유급화와 책임과 손해배상 구상권 제정
- (13) 입주민 불편·애로사항 신고센터 전화 운영
- (14) 회계사의 외부감사는 지양하고 컨설팅반 운영
- (15) 관리소장, 동대표에 대한 주기적인 교육 실시
  - 주택관리사협회의 위탁교육 폐지
  - 자치단체가 아파트관리 관련교육 통합실시
  - 장기수선계획, 시설물안전점검, 놀이터시설, 보건위생 교육 등 통합
- (16) 관리비 지출은 카드 및 관인 세금계산서 사용의무화
- (17) 용역 및 공사계약에 따른 리베이트, 부녀회 수입을 잡수입으로 적립하는 것을 의무화함
- (18) 우수단지 선정 인센티브 및 관리소장·동대표 포상으로 우수사례전과

### 3. 소결 - 입주자대표회의에 대한 종합적인 개선방안 마련의 시급성

입주자대표회의에 대한 법적 문제 원인과 개선방안을 살펴보았다. 법적 문제 원인은 제도적인 기준이 없는 것과 제도외적으로 만연해 있는 도덕적 해이를 들 수 있고, 개선방안으로는 입주자대표회의에 기준 제시, 감독기관 마련, 관계 당사자들을 상대로 한 교육 실시를 제안하였다.

개선방안과 관련하여 지금부터라도 종합적이고 체계적인 준비가 요구될 것이고, 이미 다수의 사람들이 아파트를 통한 공동생활을 영위하고 있고 앞으로 이를 선호하는 경향이 지속될 것으로 예상되는 현재 상황에서 하루라도 빨리 아파트 입주민들에게 편안하고 신뢰할 만한 공동생활을 제공해 주기 위하여는 모든 분야에서 적극적으로 협력하여 준비에 박차를 가하여야 할 것이다.



### 제3절 국토교통부의 ‘아파트관리 종합대책’<sup>23)</sup>

#### I. 아파트관리 종합대책

##### 1. 상시적 감시체계 마련

(1) 관리사무소장, 주택관리업체 등 관리주체의 관리비 사용 비리 근절을 위하여 입주자대표회의가 요청하는 경우 등에만 외부 회계감사를 실시하던 것을 300세대 이상의 단지는 정기적인 외부 회계감사를 실시하도록 의무화할 예정이다. 이를 위하여 공인회계사의 협조를 통해 감사보고서에 대한 샘플 검증도 실시할 것이다.

관리비·잡수입 등의 징수·사용에 관한 회계서류를 5년 이상 보관하지 않고 임의폐기하는 경우 과태료를 부과하게 된다.

(2) 또한 아파트 공사·용역 시행과 관련하여 비리가 집중될 수 있다는 점을 감안하여 관리소장이 입주민에게 공사·용역 계약서를 공개하도록 의무화하고 수의계약처럼 악용되고 있는 지명경쟁 입찰을 개선하기 위하여 지명경쟁 입찰을 할 수 있는 경우를 특수장비·기술 등을 보유한 자가 10인 이내인 경우로 한정한다.

23) 2013. 5. 28.자 국토교통부 보도자료



지자체·공공기관이 공사·용역계획의 적정성과 타당성 등에 대해 입주자 대표회의나 관리소장에게 자문을 할 수 있도록 한다.

(3) 나아가 관리주체와 입주자대표회의에 대한 감시체계를 강화하기 위해, 지자체장이 비리신고 단지 등에 대해 중점적으로 감사를 할 수 있는 법적근거를 마련하기로 한다.

## 2. 지방자치단체 감독 및 비리자 처벌 강화

(1) 관리비 횡령, 공사·용역 등을 둘러싼 뒷돈 거래 등의 부정행위를 근절할 수 있도록, 부정한 재물이나 재산을 취득한 경우에 대해 형사처벌을 강화한다.

(2) 또한 지방자치단체 관리 감독과 분쟁조정 역할이 강화될 수 있도록, 지방자치체단의 시정명령 등에 불응한 경우에도 처벌을 강화하고 시·군·구에서 운영하는 ‘공동주택관리 분쟁조정위원회’ 위원에 관리주체 등 분쟁당사자는 제외하고 법률전문가, 회계전문가, 주택관리전문가 등을 활용한다.

입주자대표회의 구성을 위한 선거관리위원회에 대해서도 지방자치단체 감독대상에 포함하여 입주자대표회의 구성원 선출 단계에서부터 공정성을 제고하고 지방자치단체 감사결과에 따라 법령 위반자에 대하여 강력한 법적 조치를 취한다.





### 3. 관리직원 · 입주자대표회의 등 윤리성 · 전문성 제고

(1) 공동주택 관리 관련자의 윤리성과 전문성을 제고하기 위하여 관리사무소장은 배치된 이후 3년 마다 보수 교육을 받도록 하고, 해당 시·군·구에서 입주자대표회의를 대상으로 임의적으로 교육을 하던 것을 의무적 교육으로 개선하며 입주자대표회의의 감사에 있어서 표준 감사 업무메뉴얼을 마련한다.

(2) 주택관리업체의 전문성을 강화하고 그 책임과 권한을 명확히 하는 것이 필요하다는 점을 감안하여, 주택관리업체에 대하여 시·군·구에서 일제 점검한 후 등록기준 미달업체 등에 대해서 등록을 말소하고 등록기준도 강화하는 한편 주택관리업자에 대한 입주민의 만족도를 평가하여 업체의 관리능력 향상을 유도할 수 있도록 시스템을 보완한다.

(3) 장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우 현재 계약주체를 주택관리업자로만 하고 있지만 책임소재를 분명하게 하기 위하여 공사에 대한 의사결정을 하는 입주자대표회의를 계약주체로 하도록 개선하고 장기수선충당금 제도에 대해서는 연구용역 결과를 투입하여 개선방안을 모색한다.

### 4. 입주민 참여제고 및 홍보강화

(1) 아파트 관리에 입주민의 적극적인 참여와 관심을 제고하기 위하여 입주자대표회의 구성, 입주민 의사결정 등을 신속하고 편리하게 진행될 수 있



도록 전자투표제를 도입한다.

(2) 아파트를 공정하고 투명하게 관리하는 우수 관리단지를 선정하고 이를 모델로 한 입주민의 참여를 유도하고 관리주체가 아파트 관리비 현황, 공사·용역계약 절차, 동별 대표자 선거 절차에 대해 입주시에 입주민에게 충분히 설명하고 자료를 제공하도록 개선한다.

[ 표5 ] 아파트관리 종합대책 주요내용

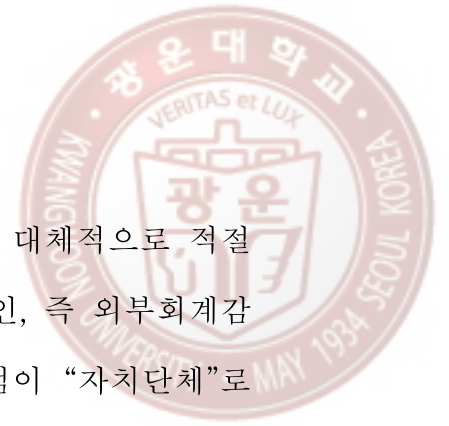
구분	현행	개선	비고
<b>1. 상시적 감시체계 마련</b>			
○ 외부회계감사 의무화	입주민 1/10, 입주자대표회의 요구 시 외부회계감사	300세대 이상 단지 정기 외부회계감사 의무화	주택법 개정
○ 회계서류보관 강화	5년간 보관의무	5년보관, 임의 폐기 시 과태료 부과	"
○ 공사·용역 계약서 공개	자율공개	공개 의무화	"
○ 전자입찰제 의무화	임의로 시행 가능	시행 의무화	"
○ 지명경쟁입찰 적용대상 강화	적용대상 별도제한 없음	특수장비 등을 보유한 자가 10인 이내일 경우만 적용	지침개정
○ 공사·용역 계획의 적정성 검토	-	지자체·공공기관이 용역계획에 대해 자문	주택법 개정
○ 지자체 감사근거 마련	감독권한만 있음	지자체가 비리단지 등에 대해 감사 가능하도록 규정	"
<b>2. 지방자치단체 감독 및 비리자 처벌 강화</b>			
○ 부정한 재물 취득한자 처벌	1년징역 또는 1천만원 이하	2년징역 또는 2천만원 이하	주택법 개정



○지자체 시정명령 불응 시 처벌	5백만원 과태료	1천만원 과태료	주택법 개정
○공동주택관리 분쟁조정 위원회 구성 개선	분쟁당사자도 위원이 될 수 있음	분쟁당사자는 제외, 법률, 주택관리전문가 포함	주택법 시행령개정
○지자체 감독대상에 선거관리위원회 추가	-	선관위도 지자체 감독대상으로 주택법에 명시	주택법 개정
<b>3. 관리직원 입주자대표회의 등의 윤리성.전문성 재고</b>			
○관리사무소장 및 입주자대표회의 교육 강화	관리소장 평생 1회교육, 입대위 교육 임의실시	관리소장 3년마다 보수교육, 입대위 교육 의무실시	주택법개정
○입주자대표회의 감사 업무 매뉴얼 작성	-	표준적이 감사 업무 매뉴얼 마련	매뉴얼 배포
○부실 주택관리업체 정리 및 등록기준 강화	-	일제점검 후 등록기준 미달업체 등록 말소, 등록기준 강화	시.군.구 조사, 시행령개정
○주택관리업자에 대한 입주자등의 만족도 평가	-	K-apt에 입주자 만족도 평가시스템 구축	시범사업
○장기수선충당금 공사의 계약주체 개선	계약주체는 주택관리업자	계약주체를 입주자대표회의로 개선	주택법시행령개정
<b>4. 입주민 인식제고 및 홍보강화</b>			
○전자투표제 도입	-	입주자대표회의 구성 등에 전자투표제 도입	주택법개정
○우수관리단지 시상	일반관리, 시설유지관리 등 4개 분야 평가	관리(투명성, 참여도) 배점 상향	방침결정
○입주민 참여제고 위한 홍보강화	-	관리주체가 입주민에게 각종 설명.자료 제공	준칙개정

## II. 보완점

국토교통부에서 내세운 아파트관리 종합대책은 지금까지의 입주자대표회



의의 문제를 정확히 파악하고 종합적으로 분석한 결과로서 대체적으로 적절한 것으로 평가할만하다. 다만 새로운 대책이 외부적인 요인, 즉 외부회계감사, 지방자치단체 감독 등에 지나치게 의존하고 있다는 점이 “자치단체”로서의 입주자대표회의의 본질과 기능을 훼손하는 것이 아닌지 우려가 된다.

여기서 입주자대표회의에 입주민들이 자발적으로 관심을 갖고 참여할 수 있는 방안을 고민해 볼 필요가 있다. 현실에서 입주자들은 동별 대표자들로 구성되는 입주자대표회의 보다는 부녀회, 노인회 등과 같은 자생단체의 활동에 더 관심을 가지고 있다. 부녀들은 부녀회를 통하여 아파트 단지 장터를 운영하고 입주자 아이들을 위한 방가 후 놀이방을 만들며 명절이나 휴가에 아파트 관리업체에게 선물을 제공한다. 노인들은 노인회를 통하여 입주민을 위한 교육 프로그램을 만들어 선전하고 노인정을 관리하고 노인들 사이의 친목을 도모한다. 자생단체의 재정은 대부분 입주자대표회의를 통한 것이지만 부녀회나 노인회의 의견이나 활동은 입주자대표회의는 물론 입주자들에게도 독자적으로 중요한 기능을 하고 있음을 부인할 수는 없다. 아파트관리 종합대책 중 ‘입주민 인식제고 및 홍보강화’에도 전자투표제나 시상, 자료 제공 방안 보다는 입주민들에게 가까이 다가가기 위하여 자생단체를 활용하는 방안을 연구해 보는 것이 적절하다. 결국 무조건적으로 외부회계감사, 지방자치단체 감독 등 외부적인 요인을 도입하여 입주자대표회의의 자치단체로서의 본질을 저지하기 보다는 부녀회, 노인회 등 자생단체와 입주자대표회의 사이의 법률관계를 정립하고 정책적으로 상호 협력할 수 있는 방안을 더 깊이 고민하는 방법으로 보완하여야 할 것으로 생각된다.



## 제5장 결론

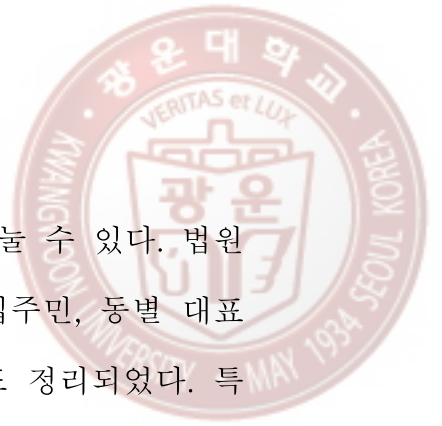
### 제1절 연구의 요약

본 연구의 목적은 입주자대표회의 제도의 기초가 된 주택법 등 관련 법규를 해석해 보고 입주자대표회의 민사/형사 판례를 분석한 다음 입주자대표회의의 문제점을 밝히고 개선방안을 제시하는 것이다.

주택법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 공동주택관리규약은 입주자대표회의를 규율하는 관련규정이다. 특히 개정 주택법은 아파트 관리 비리 차단을 위해 관리주체의 회계처리에 대해 외부 회계감사 실시의무화, 공동주택관리정보시스템을 통해 관리비 등을 공개하고 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 시 전자입찰제 의무화, 비리자와 지자체 명령 불응자에 대한 처벌 강화, 전문성·윤리성 강화를 위해 입주자대표회의 및 관리소장 교육 강화 등을 내용으로 하고 있는 점에서 주목할 만하다.

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다. 입주자대표회의는 법률상 비법인 사단으로 소송상 당사자능력이 인정되고 ‘사업주체에 의한 관리’, ‘주택관리업자의 관리’, ‘자치관리’ 등의 방법으로 관리한다.

입주자대표회의와 관련된 민사/형사 판례를 분석해 보면 첫 번째 유형은 입주자등과 입주자대표회의 사이의 내부적 분쟁인 동별 대표자의 선출·해임등에 관한 소송, 관리비청구소송 등이 있고 두 번째 유형은 제3자와 입주자대표회의 사이의 외부적 분쟁인 시공업체를 상대로 한 하자보수청구, 업체 등의 대금청구소송, 정보공개청구소송 등이 있고 세 번째 유형은 명예훼손



손죄, 모욕죄, 업무상 횡령죄, 배임죄 등의 형사사건으로 나눌 수 있다. 법원의 판결이 누적되면서 당사자적격이나 입주자대표회의와 입주민, 동별 대표자, 관리업체, 부녀회, 노인회 등의 당사자관계가 어느 정도 정리되었다. 특히 시공업체를 상대로 한 하자보수청구와 관련하여 대법원은 집합건물법에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 주택법령에 의한 입주자대표회의의 하자보수보증금청구권의 관계에 대하여 전자가 후자의 주채무가 아니고, 후자의 주채무는 입주자대표회의의 하자보수청구권이라고 결론을 내렸다. 형사사건의 경우는 행위자의 혐의가 인정되어 처벌을 받는 경우도 있으나 증거불충분이나 입증부족으로 인하여 입주민들에 대한 피해가 회복되지 않는 경우도 많이 있다. 사법심사의 한계가 드러나는 부분이기도 하다.

법적 문제의 원인은 제도상의 원인인 기준의 부실와 감독기관의 부재를 들 수 있고 제도외적인 원인은 입주민들의 무관심, 동대표들의 전문성 부족과 신뢰성 결여 등을 들 수 있다. 이에 대한 개선방안으로는 입주자대표회의에게 명확한 기준을 제시하고 감독기관을 세우는 것이 될 것이고 관리직원이나 입주자대표회의 임원들은 물론 입주자들에 대한 교육을 통하여 자치단체가 스스로 깨어나서 활동할 수 있도록 하는 것이다. 특히 전문성과 신뢰성 보장을 위하여 체계적이고 종합적인 교육이 필요할 것이고 이에선 지방자치단체나 국토해양부가 아파트입주자대표회의와 관련된 단체나 관계자들과 협력하여 추진해 가야 할 부분이다.

마지막으로 최근에 개정되는 주택법 및 동법 시행령과 이를 반영한 국토해양부의 아파트관리 종합대책을 소개하였다. 본 연구에서 대부분은 법원 판례를 분석하여 입주자대표회의의 현실을 들여다보았지만, 그 결론을 입법과 행정으로 마친 것은 결국 본 연구의 결론은 어느 한 분야만의 노력만으로 해답을 찾을 수는 없는 것이고 모든 영역에서 협력하여 입주자대표회의 운영과 관련된 개선방안을 실현할 수 있도록 노력해야 한다는 의미이다.



## 제2절 연구의 한계 및 앞으로의 연구

### I. 연구의 한계

본 연구는 입주자대표회의에 대한 법원의 판결이 많아지는 시점에 법원의 판결 내용을 분석하여 문제점을 밝히고 개선방법을 제안하는 부분을 연구하였다. 그러나 입주자대표회의는 법원의 판결에서만 존재하는 단체가 아니라 현실에서 그 역할을 담당하고 활발하게 기능하고 있는 단체인 점을 고려한다면 판례 분석은 물론 직접 입주자대표회의를 찾아가 현장에서 입주자들이 인지하고 있는 문제점을 확인하고 이를 분석하여 개선방법을 제안하지 못한 것이 한계로 남는다.

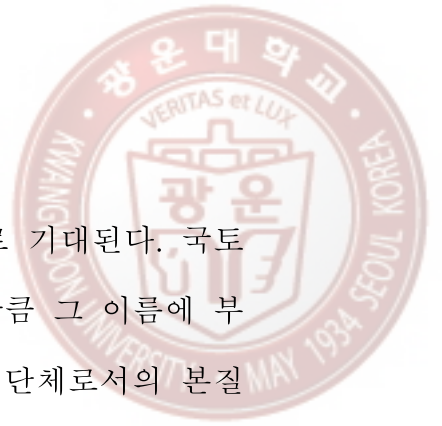
나름대로 변호사로서의 업무 영역에서 개별적으로 경험하였던 몇 개의 입주자대표회의의 사건을 떠올렸고 그 안에서 만났던 당사자들과 직접 또는 전화로 다시 이야기를 나누면서 법원의 판결을 이해, 분석하려고 노력하였다. 그러나 더 많은 시간과 노력을 투자하지 못하였던 점이 본 연구의 한계로 그대로 드러났음을 부인할 수는 없겠다.

### II. 앞으로의 연구

입주자대표회의 제도는 지금부터 상당한 기간 계속 존재할 것으로 예상된다. 다만 어떤 모습으로 발전해 갈지는 쉽게 예상하기 어려울 만큼 크게 열려있는 결론으로 평가된다.

최근에 국토교통부에서 제시한 ‘아파트관리 종합대책’을 통하여 지금까지





보다는 체계적으로 정비된 입주자대표회의가 등장할 것으로 기대된다. 국토교통부에서 여러 전문가들과 머리를 맞대고 세운 대책인 만큼 그 이름에 부합하는 종합적인 대책이다. 다만 앞서 제시한 바 있는 자치단체로서의 본질을 지키는 방향으로의 보완점은 새로운 정책을 계획함에 있어서 고려하여야 할 부분으로 남는다. 물론 보다 정비된 정책 안에서도 이전과 다른 법률 분쟁이 있을 것이고 이에 따른 많은 판결이 나올 것이다. 2014년에 개정되는 주택법과 동법 시행령에 대한 법원의 해석도 다양할 수 있고 학자들의 의견이 나뉠 수도 있다. 개정되는 법령 및 새롭게 도입되는 제도들에 대한 연구로서 그 문제점과 개선방안은 앞으로의 과제로 남겨놓기로 한다.



## 참 고 문 헌

### 1. 단행본

- [1] 대전지방법원, (아파트 주민들의) 분쟁예방을 위한 길잡이, (2009)
- [2] 이재혁, 법인 아닌 사단에서 대표자가 없게 된 경우의 업무수행 : 임시이사와 관련하여, 민사판례연구 33-1권, (2011)
- [3] 송호열, 집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립, 동아법학 46호, (2010)
- [4] 김형천, 집합건물의 전 구분소유자가 체납한 관리비에 대한 특별승계인의 책임범위, 판례연구 19집, (2008)
- [5] 이창림, 공동주택 특별승계인의 체납관리비 승계여부, 재판과 판례 제12집, (2004)
- [6] 구태희, 입주자대표회의가 한 하자보수청구와 구분소유자에게 귀속하는 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간과의 관계, 민사판례연구 34권, (2012)
- [7] 민법주해 III 총칙(3), 박영사, (2008)
- [8] 윤재윤, 건설관계분쟁법 제4판, 박영사, (2011)
- [9] 지원림, 민법 제11판, 홍문사, (2010)
- [10] 김미리, 대법원판례해설, 법원도서관, (2011)
- [11] 김형배/김규완/김명숙, 민법학강의(제9판), 신조사, (2010)
- [12] 박태신, 관리단과 입주자대표회의의 관계에 있어서 그 법률적인 문제점과 그 개선방안에 관한 연구, 홍익법학 제9권 제2호, (2008)
- [13] 전국아파트입주자대표회의연합회, 공동주택(APT) 입주자대표회의 역할 및 제도개선 방안 / 전국아파트입주자대표회의연합회주최, (2010)



## 2. 학위논문 및 일반논문

- [1] 변우주, “공동주택의 입주자대표회의의 법적지위”, 재산법 연구 24권 3호, (2008)
- [2] 서석주, “공동주택의 효율적 관리를 위한 연구 : 입주자대표회의와 관리주체의 위상과 역할을 중심으로”, 인하대학교 행정대학원 석사학위논문, (2007)
- [3] 송호열, “집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자대표회의의 법률적 관계의 재정립”, 동아법학 46호, (2010)
- [4] 강재철, “아파트 하자발생에 따른 하자담보책임”, 실무자료 4집(부동산소송), (2010)
- [5] 박경량, “한국의 공동주택 하자에 관한 연구”, 법학논총 제16집 제1호, (2009)
- [6] 광도, “주민중심형 아파트 공동체 활성화 방안연구 : 아파트입주자 대표회의를 중심으로”, 중앙대학교, (2007)

## 3. 판례

- [1] 대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결
- [2] 대법원 2007. 6. 26. 자 2007마515호 결정
- [3] 대법원 2007. 6. 15 선고 2007다6307호 판결
- [4] 의정부지방법원 고양지원 2013. 10. 2. 자 2013카합361호 결정
- [5] 서울동부지방법원 2013. 6. 19. 선고 2012가합 17507호 판결
- [6] 대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다17854 판결



- [7] 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677
- [8] 수원지방법원 1999. 12. 17. 선고 99나4587 판결
- [9] 부산지방법원 2013. 10. 8. 선고 2011가단121483 판결
- [10] 대법원 2013. 2. 14. 선고 2010다102403 판결
- [11] 대법원 2012. 12. 13. 선고 2011다89910, 89927 판결
- [12] 대법원 2009. 12. 10. 선고 2009다49971 판결
- [13] 대법원 2012. 9. 13. 선고 2009다23160 판결
- [14] 대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다65436 판결
- [15] 서울중앙지방법원 2007. 8. 31. 선고 2006나25027 판결
- [16] 대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다104482, 104499 판결
- [17] 대법원 2007. 7. 27. 선고 2006다39270호 판결
- [18] 대전지방법원 2006. 5. 17. 선고 2006구합257 판결
- [19] 서울행정법원 2007. 10. 9. 선고 2007구합6342 판결
- [20] 대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다18073 판결
- [21] 창원지방법원 2012. 11. 6. 선고 2012나1478 판결
- [22] 대구지방법원 2012. 9. 20. 선고 2012나11776 판결
- [23] 대법원 2011. 11. 10. 선고 2011다48568 판결
- [24] 서울고등법원 2006. 3. 10. 선고 2005나60019 판결
- [25] 대법원 1999. 7. 12. 선고 99마628 결정
- [26] 대법원 2011. 10. 27. 선고 2010두17205 판결
- [27] 서울동부지방법원 2010. 8. 19. 선고 2009가합12915 판결
- [28] 대법원 2009. 1. 30 선고 2007다9030, 9047 판결
- [29] 인천지방법원 2009. 1. 15 선고 2008구합130 판결
- [30] 수원지방법원 2008. 1. 9. 선고 2007구합4552 판결
- [31] 서울행정법원 2007. 3. 16 선고 2006구합39086 판결



- [32] 부산지방법원 2009. 11. 5. 선고 2009노 2161 판결
- [33] 대법원 2005. 7. 15. 선고 2004도1388 판결
- [34] 대법원 2011. 9. 29. 선고 2011도4677 판결
- [35] 대법원 2009. 6. 25. 선고 2008도3792 판결
- [36] 대법원 2006. 4. 13. 선고 2003도3902 판결
- [37] 대법원 2008. 9. 11. 선고 2008도1724 판결
- [38] 대법원 2007. 9. 6. 선고 2005도9521 판결
- [39] 대법원 2006. 4. 13. 선고 2005도9396 판결
- [40] 울산지방법원 2013. 7. 18. 선고 2013고정424 판결

#### 4. 인터넷사이트

법무부, <http://www.moj.go.kr/>

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>

국토교통부, <http://www.molit.go.kr/>

법제처, <http://www.moleg.go.kr/>

로앤비, <http://www.lawnb.com/>