



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

대 구 고 등 법 원

제 3 민 사 부

판 결

사 건	2020나24305 결의무효확인 등
원고, 피항소인	1. 유한회사 A 2. 주식회사 B 3. 주식회사 C 4. 유한회사 D 5. 주식회사 E
피고, 항소인	F관리단
제 1 심 판 결	대구지방법원 김천지원 2020. 8. 14. 선고 2020가합15211 판결
변 론 종 결	2021. 3. 31.
판 결 선 고	2021. 5. 26.

주 문

1. 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 관한 원고들의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송 총 비용은 원고들이 부담한다.



청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

주위적으로, 피고가 2020. 1. 21.자 임시관리단총회에서 한 '관리인 선임의 건' 및 '관리위원회 구성의 건'에 관한 결의는 무효임을 확인한다. 예비적으로, 위 결의를 취소한다.

2. 항소취지

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

김천시 G에 위치한 1동 총 437개 호실로 구성된 오피스텔인 F는 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'(이하 '집합건물법'이라 한다) 제1조 소정의 집합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라고 한다)이고, 피고는 집합건물법 제23조에 따라 당연히 성립된 이 사건 집합건물의 관리단이다.

원고들(이하 원고들을 부를 때 '주식회사'나 '유한회사'를 생략한다)은 이 사건 집합건물의 구분소유자들인데, 원고 유한회사 A은 H호를, 원고 B은 I호를, 원고 C은 J호를, 원고 D는 K호를, 원고 E는 L호를 각 소유하고 있다.

나. 관리단집회의 소집

1) 이 사건 집합건물의 구분소유자인 M 등은 2015. 6. 8. 이 사건 집합건물에 대한 사용승인처분이 있는 후 관리단집회를 개최할 목적으로 관리단 준비위원회를 구성하였



다. M 등은 2019. 6.경 이 사건 집합건물의 구분소유자 101명으로부터 '이 사건 집합 건물의 구분소유자 M가 개최하는 임시 관리단 집회 개최에 동의합니다'라고 기재된 임시관리단집회개최동의서(을 제5호증, 이하 통틀어 '이 사건 동의서'라 한다)를 작성 받았다.

M는 이 사건 동의서를 근거로 2019. 9. 28.경 관리단 집회를 개최하려고 하였으나, M가 관리단 준비위원회 위원장직을 사임하게 되면서 위 집회는 개최되지 아니하였다.

2) 이 사건 집합건물의 구분소유자들인 N 등(이하 'N 등'이라 한다)은 2020. 1. 11. 경 아래와 같은 내용의 관리단 집회소집통지서(갑 제3호증, 이하 '이 사건 소집통지서'라 한다)를 이 사건 집합건물의 구분소유자들과 점유자들에게 송달하는 방식으로 관리단 집회의 개최를 통지하였다(이하 '이 사건 소집통지'라 한다).

F 관리단 집회 소집 통지

집합건물법 제33조 제4항에 따라 구분소유자 N 외 103명 즉, 5분의 1 이상으로부터 임시 관리단 집회 소집 동의를 받아 관리단 집회를 다음과 같이 소집하오니 구분소유자(점유자)께서는 빠짐없이 참석하시어 의결 안건에 대한 의결권을 행사하여 주시기 바랍니다.

1. 일시: 2020년 1월 21일 오후 6시
2. 장소: F오피스텔 임시관리단 회의실
3. 목적사항

■ 의결안건

- 제1호: 관리인 선임 건
- 제2호: 관리위원회 구성 건
- 제3호: 관리규약 설정 건

■ 기타토의 안건

- 관리비 인하 및 상가 활성화 방안

4. 서명 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사 (집합건물법 제38조 제2항, 동법 시행령 제14조)

- 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 후 부득이한 사정으로 관리단 집회에 참석할 수 없을 경우에는 집회 전일까지 동봉해드린 서면결의서를



팩스, 휴대폰 문자메시지 전송 또는 대리인을 통해 의결권을 행사할 수 있습니다.

5. 점유자에 의한 의결권 행사 (집합건물법 제24조 제4항, 제26조의 3)

- 구분소유자가 부득이한 사정으로 의결권을 행사할 수 없을 경우 점유자(세입자)가 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있으며, 집회 전일까지 동봉해드린 서면결의서를 작성 후 우편, 팩스, 휴대폰 문자메시지 전송 또는 방문 제출하시면 의결권을 행사한 것으로 봅니다.

- 다만 구분소유자가 관리단에 직접 의결권을 행사할 것임을 명백히 통지한 경우 점유자는 의결권을 행사할 수가 없습니다.

2020년 1월 11일

F 임시관리단집회 공동 소집요구자 N 외 (103)명

3) 이 사건 소집통지서에는 아래 서면결의서 양식이 동봉되어 송달되었다.

서면결의서

의결권 행사자 인적사항란 (상세 생략)

상기 본인은 이 사건 집합건물의 구분 소유자(또는 점유자)로서 임시 관리단 집회에 상정되는 안건을 숙지하고, 아래 표에 명시된 자를 이 사건 집합건물 관리단의 관리인 및 관리위원으로 선임함에 대해 본 서면결의서로서 집회 참석을 같음하며, 다음과 같이 의결권을 행사합니다(집합건물법 제24조 제1, 3, 4항, 제26조의3 제1항).

의안	찬성	반대
제1호 의안: 관리인 선임의 건		
제2호 의안: 관리위원회 구성의 건		
제3호 의안: 관리규약 설정의 건		

◆ 의결란에 O, √ 표 주시기 바랍니다.

관리인 후보	관리위원회 위원 후보	
O P생	N(Q호)	R생
	S(T호)	U생
	V(W호)	X생
	Y(Z호)	AA생

(하략)

다. 관리단집회의 결의

1) N 등은 2020. 1. 21. 구분소유자들의 참석 하에 임시관리단집회(이하 '이 사건



집회'라 한다)를 개최하여 '제1호 관리인 선임의 건, 제2호 관리위원회 구성의 건, 제3호 관리규약 설정의 건'(이하 통틀어 '이 사건 안건'이라 한다)에 대하여 의결을 한 결과, 관리인 선임의 건(1호)과 관리위원회 구성의 건(2호)은 각 구분소유자 과반수 및 의결권 과반수의 찬성이 있어 가결하고, 관리규약 설정의 건(3호)은 구분소유자 4분의 3 이상의 찬성이 없어 부결하였다(이하 통틀어 '이 사건 결의'라 한다).

2) O은 2020. 1. 28. 피고의 관리인 자격으로 이 사건 집회의 결과를 공고하였다(갑 제5호증). 공고의 요지는, '관리인 선임의 건(1호), 관리위원회 구성의 건(2호)은 모두 구분소유자 과반수 및 의결권 과반수의 찬성이 있어 가결되었고[총 구분소유자 292세대 중 241세대 찬성(찬성율 82.5%, 반대 2세대), 총 전유면적 14,275.182㎡ 중 8373.01㎡ 찬성(찬성율 58.7%, 반대 1,572.31㎡)], 구분소유자만 투표하는 관리규약 설정의 건(3호)는 구분소유자 4분의 3 이상의 찬성이 없어 부결되었다[총 구분소유자 292세대 중 117세대 찬성(찬성율 40%, 2세대 반대). 집합건물법 제24조, 제26조의3, 제38조에 의거 피고 관리단의 1기 관리인으로 O을 선임하며, 관리위원 4명을 구성원으로 하는 관리위원회를 구성한다'는 것이다.

3) 이 사건 집회에서 위와 같이 피고 관리규약 제정에 관한 안건이 부결되어 이 사건 집합건물에는 현재까지 관리규약이 존재하지 않고, 이 사건 결의에서 관리위원으로 선출된 Y은 이후 관리위원의 직에서 사직하여 현재 직무를 수행하지 아니하고 있다.

라. 직무집행가처분결정

이 사건 집합건물의 구분소유자인 주식회사 AB(제1심 원고)과 원고들은 2020. 2. 18. O, N, S, V을 상대로 직무집행정지가처분을 신청하여 2020. 5. 7.자 결정을 받았는데(대구지방법원 김천지원 2020카합10005 결정), 위 결정의 취지는 '이 사건 본안판결



확정 시까지 N, S, V의 관리위원으로서의 직무를 정지하고, 채권자 AB의 신청 및 원고들의 나머지 신청을 각하 또는 기각한다'는 것이고(을 제11호증), 위 결정은 2020. 5. 15. 확정되었다.

마. 이 사건 집합건물의 구분소유자 및 전유면적 현황

이 사건 집회 당시 이 사건 집합건물의 구분소유자들 및 각 구분소유자들이 소유하고 있던 전유부분의 현황은 별지 1 '의결권산정표'의 '호실', '면적(m²)', '구분소유자'란 각 기재와 같고, 의결정족수 산정의 기준이 되는 이 사건 집합건물의 구분소유자 수는 총 301명이며, 전유면적의 합계는 14,275.1790m²이다.

바. 관계 법령

이 사건에 관한 법령의 규정은 별지 2 '관계법령' 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제5, 6, 11, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 결의에는 아래 제3항 내지 제7항 중 원고들의 주장 부분 기재와 같은 하자가 있으므로, 이 사건 결의는 무효이다(주위적 청구원인).

집합건물법 제42조의2 각 호의 규정에 의하면, '집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우'(1호) 또는 '결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우'(2호) 관리단 집회는 취소되어야 하는데, 위와 같은 하자는 위 취소사유에 해당하므로, 이 사건 결의는 취소되어야 한다(예비적 청구원인)

3. 소집통지의 하자 유무 (부정)

가. 원고들의 주장



이 사건 집회의 소집절차상 아래와 같은 하자가 있으므로, 이 사건 집회는 구분소유자 5분의 1 이상이 소집한 것이 아니다.

이 사건 동의서를 제출하였던 구분소유자들은, M가 개최할 2019. 9. 28.자 관리단 집회 개최에 동의하였을 뿐 M가 아닌 N 등이 개최하는 집회에 동의한 것이 아니다. 이 사건 동의서에는 이 사건 집회에서 의결할 안건에 관한 내용이 기재되어 있지 않다. 이 사건 소집통지서에는 이 사건 집회를 소집하는 구분소유자들의 명단이 첨부되지 아니하였다.

나. 판단

집합건물법에 의하면, 관리단은 집합건물에 대한 구분소유관계가 성립되면 당연 설립되고(제23조), 관리단은 업무집행기관인 관리인을 선임하고(제24조), 감독기관인 관리위원회를 구성하며(제26조의2), 관리규약을 설정하여야 하고(제29조), 관리인이 없는 경우 구분소유자의 5분의 1 이상이 관리단집회를 소집할 수 있다(제33조 제4항).

위 인정사실, 위 인용증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래 ① 내지 ④ 기재 사실 내지 사정을 종합하면, 이 사건 집회는, 이 사건 집합건물의 구분소유자들 중 5분의 1 이상이 소집한 것이라고 볼 것이므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 동의서의 제목은 '임시관리단 집회 개최 동의서'이고, 내용은 '임시 관리단 집회 개최에 동의한다'는 것이고, 이 사건 동의서를 작성한 자는 구분소유자 301명 중 1/5 이상인 N 등 101명이므로, 위 101명은 이 사건 동의서를 작성함으로써 '장차 관리단 집회를 개최할 것'에 동의하였다고 볼 수 있다.

② 이 사건 소집통지서에는, 이 사건 집회가 '집합건물법 제33조 제4항에 따라 구분소유자 5분의 1 이상으로부터 임시관리단 집회 소집 동의를 받은 것'이라고 기재되



어 있는 점, 이 사건 소집통지서의 작성 명의자는 '임시관리단집회 공동 소집요구자 N 외 103명'인 점, 이 사건 소집통지서에 위 동의자들의 명단을 첨부하지 않더라도 이 사건 소집통지서를 수령한 자들은 위 동의자들이 공동으로 소집통지를 하는 것임을 알 수 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 소집통지서의 작성명의자는 위 동의자 101명을 의미한다고 보아야 한다.

③ 이 사건 집합건물의 관리단은 이 사건 동의서 작성 당시 집합건물법에 따라 관리단이 결의할 사항인 관리인 선임(제24조), 관리위원회 구성(제26조의2) 및 관리규약 설정(제29조)을 하지 않은 상태였으므로, 이 사건 동의서를 작성한 구분소유자 101명은 최초의 관리단 집회에서 결의할 안건이 이 사건 소집통지서에 기재된 이 사건 안건 즉 '관리인 선임, 관리위원회 구성, 관리규약 설정'일 것임을 예상하였다고 보아야 한다.

④ 이 사건 소집통지서에는 이 사건 안건이 기재되어 있는데, 이 사건 동의서를 작성한 구분소유자 101명은 이 사건 소집통지를 받은 후 이의를 제기하지 않았으므로, '이 사건 안건'을 목적으로 하여 이 사건 집회를 소집하는 것에 묵시적으로 동의한 것으로 볼 수 있다.

4. 피선거권 침해 여부 (부정)

가. 원고들의 주장

이 사건 결의 전에 다른 구분소유자들이 입후보할 기회가 부여되지 않은 상태에서 관리인으로 O를 선출할 것인지와 관리위원으로 N, S, V, Y를 선출할 것인지에 대한 찬반투표를 하는 방식으로 이 사건 결의를 하였다. 따라서 이 사건 결의는 구분소유자들의 피선거권을 침해한 절차상 하자가 있다.



나. 판단

아래 1), 2) 기재 사정을 종합하면, 이 사건 결의에 피고의 구성원들의 피선거권을 침해한 하자가 있다고 볼 수 없으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

1) 위 인용증거, 갑 제3호증, 을 제8호증의 각 기재에 의하면, ① 이 사건 소집통지서 및 이 사건 소집통지서에 동봉된 서면결의서에 후보자등록을 하는 절차가 기재되어 있지 않은 사실, ② 이 사건 결의에서 선출된 관리인과 관리위원들은 이 사건 소집통지 전에 미리 후보등록신청을 하여(O 2020. 1. 3., V 2020. 1. 6., N 2020. 1. 9., S, Y 각 2020. 1. 17.), 이 사건 소집통지서에 동봉된 서면결의서에 그 후보자명단이 기재된 사실이 인정된다.

2) 그러나 집합건물법은 관리인, 관리위원의 후보자등록절차에 관하여 규정하지 있지 않은 점, 이 사건 집회 당시 피선거권이 침해되었다고 이의를 제기한 사람이 없었던 점에 비추어 볼 때, 위 1) 인정사실과 원고들이 제출한 증거로는, 다른 구분소유자들에게 입후보 기회가 박탈되었다고 볼 수 없다.

5. 서면결의서의 사후 제출 여부 (일부 긍정)

가. 원고들의 주장

아래와 같이 서면결의서에 하자가 있으므로 효력이 없다.

AC, AD(AE생)는 이 사건 집회 후인 2020. 1. 22.에 서면결의서를 제출하였다. AF, AG(AH생)과 AI이 작성한 서면결의서는 작성일자가 기재되어 있지 않아 이 사건 집회 전에 제출되었다고 볼 수 없다.

나. 법리

집합건물법에 의하면, 관리단을 대표하여 관리단의 사무를 집행하는 관리인은 관리



단집회의 결의로 선임되고(제24조 제1항, 제3항), 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출하며(제26조의3 제1항), 관리단집회는 집합건물법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다(제38조 제1항). 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 관리인 선임 및 관리위원 선출에 관한 관리단 집회의 결의에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다(제24조 제4항 본문, 제26조의3 제2항).

다. 판단

서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한바 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다(집합건물법 시행령 제14조 제2항).

을 제8호증의 기재에 의하면, AJ, AG, AI이 작성한 서면결의서에 작성일자가 기재되어 있지 않은 사실은 인정되나, 위 인용증거와 변론전체의 취지를 종합하면, 위 서면결의서는 이 사건 결의 전에 제출되었다고 봄이 타당하므로, 위 서면결의서는 효력이 있다고 할 것이니, 이 부분 원고들의 주장은 이유 없다.

을 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, AC(AK호, 27.2800㎡), AD(AL호 27.2800㎡, AM호 27.2800㎡)는 이 사건 집회 후인 2020. 1. 22. 서면결의서를 제출한 사실이 인정되므로(을 제8호증 제28, 108면), 위 서면결의서는 효력이 없다.

무효로 된 위 의결권을 제외하더라도, 이 사건 안전 중 관리인 선임의 건(1호) 및 관리위원회 구성의 건(2호)에 찬성한 각 구분소유자의 수는 별지 1 '의결권산정표'의 찬성구분소유자'란 기재와 같이 합계 208명으로 총 구분소유자 301명의 과반수(69.10%)에 이르고, 찬성한 자의 전유면적의 합계는 같은 표의 '찬성면적'란 기재와 같이 7,646.452㎡으로 총 전유면적 14,275.1790㎡의 과반수(53.55%)에 이르므로, 위 하자



에도 불구하고 이 사건 결의는 효력이 있다고 할 것이니, 원고들의 주장은 이유 없다.

6. 구분소유자 1인이 수 개의 전유부분을 소유한 경우 의결권행사 무효 여부 (부정)

가. 원고들의 주장

점유자의 의결권 행사를 인정한 집합건물법 제24조, 제26조의3 및 제37조 규정의 해석상, 1인이 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자 1인이 전유부분을 모두 임대한 경우 그 임차인들은 사전에 의결권을 행사할 자를 지정한 경우에 한하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있고, 그러한 지정이 없을 경우 의결권을 행사할 수 없다.

이 사건 결의에서, 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자 1인으로부터 수 개의 전유부분을 임차한 자들이 사전에 의결권을 행사할 자를 지정하지 않은 채 개별적으로 의결권을 행사하였으므로, 위 전유면적의 합계 691.4m²(= 800.52m² - 구분소유자 AN, AO 관련 109.12m²)는 의결정족수 산정 시 제외하여야 한다. 그럼에도 불구하고, 이 사건 결의에는 위 전유부분 면적을 포함하여 의결정족수를 산정한 하자가 있다.

또한 집합건물법 제24조, 제26조의3 및 제37조 규정의 해석상, 2개의 전유부분을 소유한 구분소유자 1인이 그 중 1개의 전유부분을 임대한 경우, 사전에 구분소유자와 임차인 중 누가 의결권을 행사할 자인지 지정한 경우에 한하여 의결권을 행사할 수 있고, 그러한 지정이 없을 경우 의결권을 행사할 수 없다.

이 사건 결의에서 2개의 전유부분을 소유한 구분소유자 1인으로부터 전유부분을 임차한 자와 구분소유자가 사전에 의결권 행사자를 지정하지 않은 채 개별적으로 의결권을 행사하였으므로, 위 전유부분 면적의 합계 109.12m²[= (구분소유자 AO 소유 2개 전유부분 × 27.2800m²) + (구분소유자 AN 소유 2개 전유부분 × 27.2800m²)]는 의결정족수 산정 시 제외되어야 한다. 그럼에도 불구하고, 이 사건 결의에는 위 전유부분 면적



을 포함하여 의결정족수를 산정한 하자가 있다.

나. 인정사실

당사자 사이에 다툼 없는 사실, 위 인용증거, 을 제7, 8, 13, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 사실이 인정된다.

① 이 사건 집합건물 중 구분소유자 1인이 소유하고 있는 수 개의 전유부분의 임대 현황, 그 전유부분의 임차인이 이 사건 결의 당시 의결권을 행사한 현황은 아래 표와 같다.

호실	면적(단위: m ²)	구분소유자	구분소유자수 (단위: 명)	안건에 대한 의결내용	의결권을 행사한 임차인
AP	27.2800	AR	1	찬성	AS
AQ	27.2800				AT
AU	27.2800	AW	1	찬성	AX
AV	27.2800				AY
AZ	27.2800	BB	1	찬성	BC
BA	27.2800				BD
BE	27.2800	BG	1	찬성	BH
BF	27.2800				BI
BJ	27.2800	BL	1	찬성	BM
BK	27.2800				BN
BO	27.2800	BQ	1	찬성	BR
BP	27.2800				BS
BT	27.2800	BV	1	찬성	BW
BU	46.2275				BX
BY	27.2800	CA	1	찬성	CB
BZ	27.2800				CC
CD	27.2800	CF	1	찬성	CG
CE	27.2800				CH
CI	27.2800	CK	1	찬성	CL
CJ	27.2800				CM
CN	27.2800	CP	1	찬성	CQ
CO	27.2800				CR



CS	27.2800	CU	1	찬성	CV
CT	45.0125				CW
계	691.4		12		

② 아래 표와 같이 AO와 AN은 1인당 2개의 전유부분을 소유하면서 1개는 자신이 점유하고 나머지 1개는 임차인(CX, CY)이 점유하게 하였는데, AO, CX, AN, CY은 각자가 점유한 전유부분의 의결권을 행사한 사실이 인정된다.

호실	면적(단위: m ²)	구분소유자	구분소유자수 (단위: 명)	안건에 대한 의결내용	의결권행사 점유자
CZ	27.2800	AO	1	찬성	AO
DA	27.2800				CX
DB	27.2800	AN	1	찬성	AN
DC	27.2800				CY

③ 위 ①, ②항 기재 의결권을 행사한 자들은 사전에 의결권을 행사할 자를 따로 지정하지 않았다(당사자 사이에 다툼이 없다).

다. 판단

아래 ① 내지 ④의 점을 종합하면, 구분소유자 1인이 수 개의 전유부분을 소유하고, 그 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 전유부분별로 1인일 경우 의결권을 행사할 자를 지정하지 않더라도 해당 전유부분의 단독점유자는 ㉠ 집합건물법 제24조 제4항의 규정에 따라, 관리인을 선임하는 관리단집회에 참가하여 해당 전유부분의 구분소유자가 해당 전유부분에 관하여 가진 의결권을 행사할 수 있고, ㉡ 집합건물법 제26조의3 제2항, 제24조 제4항의 규정에 따라, 관리위원회의 위원을 선임하는 관리단집회에 참가하여 해당 전유부분의 구분소유자가 해당 전유부분에 관하여 가진 의결권을 행사할 수 있다고 할 것이므로, 이와 다른 법령 해석을 전제로 한 원고들의



주장은 더 살필 것 없이 이유 없다.

① 집합건물법 제2조 제1호의 규정에 의하면, "구분소유권"이란 집합건물법 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말하고(제1호), "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말하며(제2호), "전유부분"이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말하고(제3호), "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다(제4호).

② 집합건물법 제29조 제1항의 규정에 의하면, 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다.

집합건물법 제37조의 규정에 의하면, 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 전유부분의 면적 비율에 의한 지분비율에 따르고(제1항), 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다(제2항).

집합건물법 제24조의 규정에 의하면, 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 하고(제1항), 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임되고(제3항), 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다(제4항).

집합건물법 제26조의3 제1항의 규정에 의하면, 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출하고, 집합건물법 제24조 제2항, 제4항, 제26조의3 제2항의 규정에 의하면, 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는



관리위원회의 위원을 선임하는 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다(제4항).

③ 아래 ㉔, ㉕의 점을 종합하면, 구분소유자 1인이 수개의 전유부분을 소유한 경우 전유부분별로 구분하여 의결권을 달리 행사할 수 있다(예 일부 전유부분은 찬성, 일부 전유부분은 반대)고 해석하여야 한다.

㉔ 관리단집회는 집합건물법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다(제38조 제1항).

집합건물법 제37조의 규정에 의하면, 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따르는데(제1항), 집합건물법 제10조의 규정에 의하면, 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하고(제1항), 집합건물법 제12조 제1항의 규정에 의하면, 공용부분에 관한 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다. 따라서 구분소유자 1인의 의결권의 비율은 규약에 특별한 규정이 없으면 '해당 구분소유자가 소유한 전유부분의 면적 / 전체 구분소유자들이 소유한 전유부분 면적의 합계'이다.

결국 관리단집회의 의결방법은, 집합건물법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 찬성한 구분소유자의 의결권의 비율의 합계가 50/100을 초과하는 것 즉 '찬성한 구분소유자가 소유한 전유부분의 면적 / 전체 구분소유자들이 소유한 전유부분 면적의 합계'가 50/100을 초과하는 것이다.

㉕ 집합건물법이 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자의 경우 전유부분별로 구분하여 의결권을 행사할 수 없다고 명시하고 있지는 않다.

수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자의 의결권은 전유부분의 면적에 비례하



고, 수 개의 전유부분을 단독으로 점유한 자가 여러 명일 경우 전유부분별로 이해관계가 상반될 수 있으며, 전유부분별로 의결권을 달리 행사하는 것이 기술적으로 가능하므로, 수 개의 전유부분을 소유한 구분소유자의 경우 전유부분별로 구분하여 의결권을 행사할 필요가 있다.

④ 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정하며(제2항), 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제24조 제4항 또는 제26조의3 제2항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다(제3항).

집합건물법 제37조 제3항 소정의 '구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우'라 함은 1개의 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우를 의미하므로, 1개의 전유부분을 점유하는 자가 1인일 경우에는 여기에 해당하지 아니한다.

따라서 구분소유자의 승낙을 받아 1개의 전유부분을 점유하는 자가 1인일 경우에는, 해당 점유자에게는 집합건물 제37조 제3항이 적용되지 않으므로, 별도로 의결권을 행사할 자로 지정되지 않더라도 ㉠ 집합건물법 제24조 제4항의 규정에 따라, 관리인을 선임하는 관리단 집회에 참가하여 해당 전유부분의 구분소유자의 해당 전유부분에 관하여 가진 의결권을 개별적으로 행사할 수 있고, ㉡ 집합건물법 제26조의3 제2항, 제24조 제4항의 규정에 따라, 관리위원회의 위원을 선임하는 관리단 집회에 참가하여 해당 전유부분의 구분소유자의 해당 전유부분에 관하여 가진 의결권을 개별적으로 행사할 수 있다.

⑤ 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우, 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공



유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우에는 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 공유지분의 과반수로써 의결권 행사자를 정하거나 공유자 중 전유부분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결 참조).

전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우, 집합건물법 제37조 제2항은 강행규정이므로, 전유부분의 공유자의 지분이 동등하여 의결권 행사자를 정하지 못할 경우에는 그 전유부분의 공유자는 의결권을 행사할 수 없으며, 의결권 행사자가 아닌 공유자들이 지분비율로 개별적으로 의결권을 행사할 수도 없다(대법원 2008. 3. 27.자 2007마1734 판결 참조).

위 판례는 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에 관한 것이므로 전유부분이 단독소유일 경우에는 적용되지 않는다.

7. 결의내용상 하자 유무 (부정)

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장

집합건물법 제26조의2 제1항의 규정에 의하면, 관리단 '규약으로 정하는 바에 따라' 관리위원회를 둘 수 있다. 이 사건 결의에서 관리규약 설정의 건이 부결되어 아직 피고는 관리규약을 제정하지 않은 상태이므로, 피고는 관리위원회를 둘 수 없고, 따라서 이 사건 결의 중 관리위원을 선출한 부분은 무효이다.

2) 피고의 주장

이 사건 결의에 따라 선출된 관리위원들이 집합건물법 제26조의2 소정의 관리위원회를 구성하는 관리위원이 아니므로, 원고들의 주장은 이유 없다.



나. 판단

살피건대 아래 ① 내지 ③의 점을 종합하면, 이 사건 결의에서 선출된 당장 관리위원들은 집합건물법 제26조의2 소정의 관리위원회를 구성할 자격은 없더라도 장차 제정되는 규약에 따라 집합건물법 제26조의2 소정의 관리위원회를 구성하거나 장래의 관리단 집회의 결의에 따라 일정한 지위와 역할을 수행할 수 있다고 봄이 타당하므로, 이 사건 결의 중 관리위원 선출 부분은 효력이 있다고 할 것이니, 원고들의 주장은 이유 없다.

① 집합건물법 제26조의2의 규정에 의하면, 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있고(제1항), 관리위원회는 집합건물법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독하며(제2항), 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조 제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 하고, 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다(제3항).

② 위 인정사실과 인용증거에 의하면, ㉠ 이 사건 소집통지서에는 '관리위원회 구성의 건'과 '관리규약 설정의 건'이 안건으로 기재되어 있고, 이 사건 소집통지서에 동봉된 이 사건 서면결의서(을 제8호증)에 관리위원회를 두는 법적 근거인 집합건물법 제26조의3 제1항이 기재되어 있는 사실, ㉡ 이 사건 결의에서 관리규약 설정의 건은 부결된 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 결의에서 관리위원으로 선임된 자들은 당장 집합건물법 제26조의2 소정의 관리위원회를 구성할 자격은 없다고 할 것이다.

③ 집합건물법 제26조의3 제1항의 규정에 의하면, 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출하되, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다. 피고는 장차 규약을 제정하면서 초대 관리위원의 경



우 관리단 집회 결의에 의하여 선출하지 아니하고 이 사건 결의에서 선출된 관리위원을 관리위원으로 임명한다는 내용을 포함시킬 수 있다.

관리단의 사무는 집합건물법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행하므로(집합건물법 제31조), 관리단은 규약을 제정하기 전 이더라도 관리단 집회의 결의를 한 후에 이 사건 결의에서 선출된 관리위원에게 관리단 집회의 결의에 정한 지위와 역할을 부여할 수 있다.

8. 결론

앞서 인정한 무효인 의결권 행사를 제외한 나머지 원고들이 주장한 하자는 인정되지 아니하고, 위 무효인 의결권 행사를 제외하더라도 이 사건 결의는 의결정족수를 충족하므로 원고들의 주위적 청구 및 예비적 청구에 관한 주장은 모두 이유 없다.

따라서 원고들의 주위적 청구와 예비적 청구를 기각할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 진성철

 판사 권형관

 판사 김규화



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

별지 1

의결권산정표

호실	면적(m ²)	구분소유자	구분 소유자수	찬성 구분소유자수	찬성 점유자	찬성면적 (m ²)
	40.5000		1	1		40.5000
	40.5000		1	1		40.5000
	40.5000		1			
	40.5000		1			
	68.8800		1			
	43.6800		1	1		43.6800
	43.6800		1			
	43.4000		1			
	43.4000		1	1		43.4000
	42.5600		1	1		42.5600
	57.1895		0	0		57.1895
	66.0000		1	1		66.0000
	114.1550		1			
	70.8050		0			
	99.2000		0			
	99.8400		0			
<삭제 처리>	79.3600	<삭제처리>	1	1	<삭제 처리>	79.3600
	142.4400		1			
	82.8800		1			
	83.4400		0			
	84.5600		0			
	67.2000		1	1		67.2000
	87.3600		0			
	86.8000		1	1		86.8000
	105.0295		1	1		105.0300
	46.2000		1	1		46.2000
	91.8000		1			
	104.7200		0			
	105.4000		0			
	106.0800		0			
	84.3200		1			
	148.7975		0			
	102.0000		0			
	32.9000		1	1		32.9000



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	45.0125		1	1	45.0125
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		1		
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	46.2275		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	45.0125		1	1	45.0125
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		0		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	46.2275		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	45.0125		1		



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	46.2275				
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	45.0125		1	1	45.0125
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	46.2275		0		
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		0		28.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	46.2275		0		46.2275
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	45.0125		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		1	1	46.2275
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	46.2275				
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	45.0125		0		
	27.2800		1	1	27.2800



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		0		
	46.2275		0		
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	0	0	27.2800
	27.2800				
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800				
	45.0125		1	1	45.0125
	27.2800				
	27.2800		1		
	46.2275		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	46.2275		1	1	46.2275
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	1	1	27.2800
	27.2800		1		
	45.0125		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		0		
	27.2800		0		27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	46.2275		1	1	46.2275
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	45.0125		1	1	45.0125
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	46.2275		0		
	27.2800		1		
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1		
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	45.0125		0		45.0125
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		0		
	27.2800		0		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1		
	27.2800		0		
	27.2800		0	0	27.2800
	27.2800		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	46.2275		0		
	27.2800		1	1	27.2800
	27.2800		1		
	45.0125		0		
	27.2800		1	1	27.2800

<삭제
처리>

<삭제처리>

<삭제
처리>



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
 영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

	27.2800		1	1		27.2800
	46.2275		1	1		46.2275
	27.2800		1	1		27.2800
	27.2800		0			
	27.2800		0			27.2800
	27.2800		0			
<삭제 처리>	27.2800	<삭제처리>	0		<삭제 처리>	
	27.2800		1	1		27.2800
	27.2800		1			
	27.2800		0			27.2800
	27.2800		1	1		27.2800
	27.2800		0			
	27.2800		1	1		27.2800
	27.2800		0			
	27.2800		1	1		27.2800
	27.2800		0			27.2800
합계	14,275.1790		301	208	0	7,646.452



별지 2

관계 법령

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 각각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설(집배송시설은 제외한다)일 것
2. 1동의 건물 중 구분점포를 포함하여 제1호의 판매시설 및 운수시설(이하 "판매시설등"이라 한다)의 용도에 해당하는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(공용부분)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. "전유부분"이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. "건물의 대지"란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. "대지사용권"이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

제10조(공용부분의 귀속 등)

① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 "일부공용부분"이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

② 제1항의 공유에 관하여는 제11조부터 제18조까지의 규정에 따른다. 다만, 제12조, 제17조



에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

제12조(공유자의 지분권)

- ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.
- ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.

제16조(공용부분의 관리)

- ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.
- ② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다.
- ④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다.

제21조(전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)

- ① 구분소유자가 둘 이상의 전유부분을 소유한 경우에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 규정된 비율에 따른다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.
- ② 제1항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

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.

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 참



석하여 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.

제26조의2(관리위원회의 설치 및 기능)

① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

제26조의3(관리위원회의 구성 및 운영)

① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리위원회 위원의 임기 및 점유자의 의결권 행사에 관하여는 제24조제2항 및 제4항을 준용한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(규약의 설정·변경·폐지)

① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 그 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 할 수 없다.

제31조(집회의 권한)

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

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(정수)는 규약으로 감경할 수 있다.

③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일



로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.

④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 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 제37조제2항에 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.

제36조(결의사항)

① 관리단집회는 제34조에 따라 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로 달리 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항은 제35조에 따른 관리단집회에 관하여는 적용하지 아니한다.

제37조(의결권)

① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.

② 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3제2항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다.

제38조(의결 방법)

① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의



결권의 과반수로써 의결한다.

- ② 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다.
- ③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제42조의2(결의취소의 소)

구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.

1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

■ 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령(2020. 12. 1. 법률 제31211호로 개정되기 전의 것)

제7조(관리위원회의 구성)

- ① 법 제26조의2제1항에 따른 관리위원회(이하 "관리위원회"라 한다)의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다.
- ② 법 제26조의3제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 한다.
- ③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의3제1항을 준용한다.
- ④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의3제1항을 준용하며, 이 경우 "선출"은 "해임"으로 본다.

제9조(관리위원회의 소집)

- ① 관리위원회의 위원장은 필요하다고 인정할 때에는 관리위원회를 소집할 수 있다.
- ② 관리위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리위원회를 소집하여야 한다.
 1. 관리위원회 위원 5분의 1 이상이 청구하는 경우



2. 관리인이 청구하는 경우

3. 그 밖에 규약에서 정하는 경우

③ 제2항의 청구가 있을 후 관리위원회의 위원장이 청구일부터 2주일 이내의 날을 회의일로 하는 소집통지 절차를 1주일 이내에 밟지 아니하면 소집을 청구한 사람이 관리위원회를 소집할 수 있다.

④ 관리위원회를 소집하려면 회의일 1주일 전에 회의의 일시, 장소, 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 관리위원회 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

⑤ 관리위원회는 관리위원회의 위원 전원이 동의하면 제4항에 따른 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

제10조(관리위원회의 의결방법)

① 관리위원회의 의사(의사)는 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 관리위원회 위원은 질병, 해외체류 등 부득이한 사유가 있는 경우 외에는 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다.

제11조(관리위원회의 운영)

① 규약에 달리 정한 바가 없으면 다음 각 호의 순서에 따른 사람이 관리위원회의 회의를 주재한다.

1. 관리위원회의 위원장

2. 관리위원회의 위원장이 지정한 관리위원회 위원

3. 관리위원회의 위원 중 연장자

② 관리위원회 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성·보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 제2항에 따라 관리위원회의 의사록을 보관하는 자에게 관리위원회 의사록의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

제14조(서면에 의한 의결권 행사)

① 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 한다.

② 서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 할 수 있다.

제15조(대리인에 의한 의결권 행사)

① 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

② 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-08-24

과반수 이상을 대리할 수 없다.