

국회에서 의결된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 문 재 인 

2020년 2월 4일

국 무 총 리 정 세 군

국 무 위 원

추 미 애

법무부장관

●법률 제16919호

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조의2제1항제1호 중 “운수시설(집배송시설은 제외한다)”을 “운수시설”로 하고, 같은 항 제2호를 삭제한다.

제9조의3제1항 중 “제23조제1항에 따른 관리단이 관리”를 “제24조제3항에 따라 선임(選任)된 관리인이 사무”로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집할 것을 명시하여야 한다.

④ 분양자는 구분소유자가 제3항의 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다.

제15조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “4분의 3”을 각각 “3분의 2”로 한다.

제15조의2를 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분의

변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다.

② 제1항의 결의에서는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다. 이 경우 제3호부터 제7호까지의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.

1. 설계의 개요
2. 예상 공사 기간 및 예상 비용(특별한 손실에 대한 전보 비용을 포함한다)
3. 제2호에 따른 비용의 분담 방법
4. 변경된 부분의 용도
5. 전유부분 수의 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
6. 전유부분이나 공용부분의 면적에 증감이 발생하는 경우에는 변경된 부분의 귀속에 관한 사항
7. 대지사용권의 변경에 관한 사항
8. 그 밖에 규약으로 정한 사항

③ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

④ 제1항의 결의가 있는 경우에는 제48조 및 제49조를 준용한다.

제16조제1항 본문 중 “제15조제1항 본문”을 “제15조제1항 본문 및 제15조의2”로 한다.

제17조의2를 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(수선적립금) ① 제23조에 따른 관리단(이하 “관리단”이라 한다)은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획을 수립할 수 있다.

② 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의에 따라 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 충당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 수선적립금(이하 이 조에서 “수선적립금”이라 한다)은 구분소유자로부터 징수하며 관리단에 귀속된다.

④ 관리단은 규약에 달리 정한 바가 없으면 수선적립금을 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 제1항의 수선계획에 따른 공사
2. 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사
3. 제1호 및 제2호의 용도로 사용한 금원의 변제

⑤ 제1항에 따른 수선계획의 수립 및 수선적립금의 징수·적립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조 중 “제15조부터 제17조까지의 규정을”을 “제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조를”로 한다.

제24조제3항 단서 중 “제26조의2”를 “제26조의3”으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과

「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다.

제24조의2를 다음과 같이 신설한다.

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.

③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

제25조제1항제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제2호 중 “관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용”을 “공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금”으로 하고, 같은 항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위

제26조의2 및 제26조의3을 각각 제26조의3 및 제26조의4로 하고, 제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 단서에 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.

③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사

항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

제26조의4(중전의 제26조의3)제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항을 제4항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제3항까지”로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 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.

제37조제3항 중 “제24조제4항 또는 제26조의3제2항”을 “제24조제4항, 제26조의2제2항 또는 제26조의4제5항”으로 한다.

제44조제1항 중 “관리단집회의 결의에 근거하여 소(訴)”를 “소(訴)”로 하고, 같은 조 제2항 중 “결의”를 “청구”로, “이상으로 결정한다”를 “이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다”로 한다.

제52조 제목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다.

제52조의2제2항에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁

제52조의7부터 제52조의9까지를 각각 제52조의8부터 제52조의10까지로 하고, 제52조의7을 다음과 같이 신설한다.

제52조의7(출석 및 자료제출 요구) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 분쟁당사자, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 해당 조정업무에 참고하기 위하여 시·도지사 및 관련기관에 해당 분쟁과 관련된 자료를 요청할 수 있다.

제53조제1항 중 “특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)”을 “소관청”으로 한다.

제54조제1항제3호 중 “면적(구분점포가 있는 건물인 경우에는 판매시설 등의 용도에 해당하는 바닥면적의 합계를 포함한다)”을 “면적”으로 한다.

제66조를 다음과 같이 한다.

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자
3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자
 2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자
 3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자
 4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자
 6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자
 7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자
 8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관청이 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(분양자의 통지의무 등에 관한 적용례) 제9조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 분양하는 경우부터 적용한다.

제3조(관리인 선임 등 신고에 관한 적용례) 제24조제6항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 관리인을 선임하는 경우부터 적용한다.

제4조(관리인의 회계감사에 관한 적용례) 제26조의2의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행 이후 개시되는 회계연도부터 적용한다.

제5조(관리위원회 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 재직 중인 관리위원회 위원에 대해서는 잔여임기 동안 제26조의4제2항의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

◇개정이유

집합건물 공용부분의 변경 결의의 의결정족수를 합리화하고, 권리변동을 일으키는 공용부분의 변경 제도 등을 신설하여 집합건물의 원활한 관리를 도모하는 한편,

집합건물의 관리인 선임 신고제도를 도입하고, 전유부분이 일정 수 이상인 집합건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 받도록 하는 등 집합건물 관리가 보다 투명하게 이루어지도록 하여 국민의 안정적인 주거·영업 환경을 조성하려는 것임.

◇주요내용

가. 소규모 집합건물의 이용 편의를 증진하기 위하여 구분점포의 성립에 요구되는 합계 1천제곱미터 이상의 바닥면적 요건을 삭제함(현행 제1조의2제1항제2호 삭제).

나. 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때 분양자는 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 최초 관리단집회를 3개월 이내에 소집할 것을 통지하도록 하여 최초 관리단집회의 개최 가능성을 제고함(제9조의3제3항).

다. 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 결의로써 결정하도록 하던 것을, 앞으로는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정하도록 하는 등 관리단집회의 의결정족수를 완화하되, 건물 노후화 억제 등을 위한 공용부분의 변경으로서 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 경우에는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 그 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정하도록 하여 집합건물의 이용 편의를 증진함(제15조제1항, 제15조의2 신설).

라. 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인이 자신의 선임사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 신고하도록 함으로써 집합건물의 관리 투명성 및 행정청의 감독 가능성을 제고함(제24조제6항 신설).

마. 임시관리인 선임 청구 제도를 신설하여, 관리인이 없는 경우에 발생할 수 있는 집합건물의 관리 공백이나 관리인 선임을 둘러싼 분쟁을 예방함(제24조의2 신설).

바. 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 받도록 하고, 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자와 점유자에게 보고하도록 함(제26조의2 신설).

<법제처 제공>