

대규모점포관리자의 지위

(대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다291517, 291524 판결)

부산지방법원 판사 전 지 환

<논문요지>

집합건물이면서 대규모점포에 해당하는 경우 관리권한을 가진 여러 개의 단체가 구성되고 누가 어떠한 권한을 행사할 수 있는가 하는 점이 문제된다.

집합건물이면서 대규모점포에 해당하여 대규모점포관리자에 의해 관리되어 주차장 등의 공용부분이 대규모점포의 운영·관리에 불가분적으로 연결되어 있는 경우 건물의 공용부분 관리권이 대규모점포관리자에게 있다.

하나의 건물이 상가부분과 주거부분으로 이루어진 주상복합건물의 경우 건물의 공용부분 관리권과 그로부터 발생하는 수익금은 집합건물법상의 관리단에게 있다.

검색어 : 대규모점포관리자, 집합건물, 관리단, 관리권, 관리비, 공용부분

一. 사안의 개요와 소송의 경과

1. 사안의 개요
2. 소송의 경과

二. 연구

1. 문제의 제기
2. 집합건물의 관리단
3. 대규모점포관리자
4. 집합건물 관리단과 대규모점포관리자의 관계
5. 주상복합건물
6. 마치며

一. 사안의 개요와 소송의 경과

1. 사안의 개요¹⁾

가. A빌딩은 지하 6층, 지상 15층의 집합건물이다. 그 중 ① 지하 6층부터 지하 3층까지는 주차장과 기계실, 전기실, ② 지하 2층부터 지상 1층까지는 상가와 주차장, ③ 지상 2층부터 지상 6층까지는 상가, ④ 지상 7, 8층은 근린생활시설, ⑤ 지상 9, 10층은 일반업무시설, ⑥ 지상 11층부터 지상 15층까지는 오피스텔로 구성되어 있다.

나. 원고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다)에 따라 A빌딩의 구분소유자들로 구성된 관리단이다.

다. 피고는 1999. 12. 11. A빌딩의 유지, 관리 및 상가 활성화를 목적으로 설립된 법인이다. 피고는 서울 중구청장에게 A빌딩 지하 2층부터 지상 9층까지 부분에 관한 대규모점포관리자로 신고하여 2000. 11. 13. 대규모점포 개설등록증 및 대규모점포관리확인서를 교부받았다(서울 중구청장은 2014. 10. 13. 피고에게 A빌딩 10층이 영업장으로 포함된 대규모점포 개설등록증을 다시 발급해 주었다).

라. 피고는 2000년경부터 현재까지 A빌딩 전체의 구분소유자와 임차인들로부터 관리비를 징수하고, 주차장을 운영하는 등 A빌딩을 관리하고 있다.

2. 소송의 경과

가. 원심의 판단²⁾

1) 대규모점포에 해당하는 **A빌딩 지하 2층부터 지상 10층**(지상 1층의 주차장 제외)까지 부분의 유지·관리 업무 중 구분소유와 관련된 사항 및 이에 드는 비용인 관리비를 부과·징수할 권한은 권리단인 원고에게 있으나, 그 외에 관리비의 부과·징수를 포함한 대규모점포의 관리·유지에 관한 사항에 관해서는 대규모점포관리자인 피고에게 그 권한이 있다.

원고는 지하 2층부터 지상 10층까지 부분에 관하여 피고가 징수하고 있는 관리비 중 구분소유와 관련된 사항에 해당하는 수선충당금의 징수권한³⁾과 건물의 유지·관

1) 대규모점포개설자의 지위와 관련된 부분으로 사안을 정리하였다.

2) 서울고등법원 2017. 11. 16. 선고 2015나2014622, 2015나204603(독립당사자참가의소) 판결

리 업무 중 구분소유와 관련된 사항에 관한 권한을 가진다.⁴⁾

2) **A빌딩 지상 11층부터 지상 15층**까지는 오피스텔인데, 오피스텔은 유통산업발전법상 매장의 범위에 포함되지 않으므로, 유통산업발전법상 대규모점포에 해당하지 않고, 대규모점포관리권의 범위에 포함되지도 않는다.

3) 주차장, 기계실, 전기실(이하 ‘주차장 등’이라 한다)의 경우

① 주차장 등은 주차장, 전기실과 도시가스공급시설, 수도공급시설, 냉·난방시설, 방재시설 등이 설치된 공용부분인 점, ② A빌딩은 그 용도가 크게 상가와 오피스텔로 나누어져 있는데 상가가 대부분을 차지하고,⁵⁾ 주차장은 주로 입점상인들의 영업활동과 상가 고객들의 이용 편의를 위하여 사용되고 있으며, 전기실, 기계실의 각 시설을 통하여 A빌딩 전체에 전기, 도시가스, 수도 등이 공급되고 있으므로, 위 각 시설은 대규모점포의 정상적인 운영에 필수적인 점, ③ 실제로 피고는 2000년경부터 주차장법상 주차장관리자로서 주차관리업무를 수행하면서 그 이용자들로부터 주차비를 징수하고 전기시설 등을 관리하고 전기료 등을 관리비 중 일부로 징수하여 한국전기공사 등 사 등에 납부하였다.

이 사건에서 상가 부분의 구분소유자들은 이를 임차한 입점상인들에게 위 공용부분까지 함께 임대하였다고 봄이 상당한 점, 주차장 등이 유통산업발전법상의 매장의 범위에 명시적으로 포함되어 있지는 않다고 하더라도, A빌딩의 대부분을 차지하는 상가와 불가분적으로 밀접하게 연결되어 있는 공용부분이라고 볼 수는 점, ③ 주차장 등의 관리업무는 구분소유자들 상호간의 합리적인 소유권행사와 그 조절을 위한 ‘구분소유와 관련된 사항’이라기보다는, 주로 대규모점포의 운영 및 그 공동시설의 사용을 통한 상거래질서의 확립, 소비자의 보호 및 편의증진에 관련된 사항으로서 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무라고 보는 것이 타당하다.

따라서 **주차장 등에 관한 관리권한**은 피고에게 있다고 보아야 한다. 이와는 다른 전제에서 **주차장 운영 수익금에 관한 권리 확인**을 구하는 원고는 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3) 피고의 관리규약 제39조에는 ‘구분소유자에게 특별수선충당금을 관리비에 포함하여 부과한다’는 규정이 있다.

4) 원고는 이 부분에 대하여 상고를 하였으나 상고이유서를 제출하지 않았다.

5) 상가 1,805개, 오피스텔 75개

나. 대법원판결(연구대상판결)

1) A빌딩 지상 11층 내지 15층 부분에 대한 관리권에 대하여

A빌딩 지상 11층부터 15층까지는 오피스텔로서 유통산업발전법상 매장의 범위에 포함되지 않아 대규모점포에 해당하지 아니하여 피고의 대규모점포관리권 범위에 포함되지 아니하고, 오피스텔 입주자들의 동의서만으로 피고의 관리권을 인정할 수 없는 이상, 위 11층부터 15층까지의 관리비징수권을 포함한 일체의 관리권이 원고에게 있다.

2) 주차장, 기계실, 전기실에 대한 관리권과 주차장 수익금에 대하여

구 유통산업발전법⁶⁾ 제13조는 입점상인들에 의해서 설립되는 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리에 관한 일반적인 권한을 부여하면서도, ‘구분소유와 관련된 사항’에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, ‘집합건물법’이라 한다)의 관리단 집회의 결의 등에 따르도록 함으로써 대규모점포의 관리에 있어서 구분소유자와 입점상인 사이의 이해관계를 조절하고 있다. 대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 ‘구분소유와 관련된 사항’이라 함은 대규모점포의 유지·관리 업무 중 그 업무를 대규모점포관리자에게 허용하면 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌이 되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 사항이라고 해석되므로, 당해 대규모점포의 운영·관리를 위해 부과되는 관리비 징수권한은 대규모점포의 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결 참조, 한편 대규모점포관리자의 입점상인에 대한 관리비 청구권한은 유통산업발전법 2017. 10. 31. 법률 제14997호로 입법화되었다).

그러나 대규모점포관리자에게 당해 점포에 대한 관리비 징수권한이 있다고 해서 건물의 공용부분에 대한 관리권까지 있다고 할 수 없다. 즉 집합건물법상 공용부분은 구분소유자에 의한 결의에 따라 관리단이 공용부분을 관리하고(집합건물법 제16조), 공용부분에서 발생하는 수익은 지분의 비율에 따라 취득하도록(집합건물법 제17조) 명시되어 있는 반면, 대규모점포관리자의 관리대상인 유통산업발전법의 ‘매장’에는 주차

장 등의 공용부분이 포함되지 아니하고, 대규모점포개설자의 업무에 관하여 ‘대규모점포 등을 유지·관리하기 위하여 필요한 업무’라고 규정되어 있을 뿐 그 관리의 범위에 관하여 구체적인 규정도 없다. 또한 유통산업발전법 제13조와 유통산업발전법 시행규칙 제8조의2에 의하면 대규모점포관리자를 두게 한 입법 취지는 상거래질서의 확립을 위한 대규모점포의 적절한 운영에 있는 것이지 건물의 관리에 있는 것이 아니고, 구분소유자의 동의 없이 입점상인들의 동의만으로 설립된 대규모점포관리자가 공용부분 관리에 관한 사항까지 결정하는 것은 구분소유자의 소유권 행사와 충돌하게 되는 것이며, 점포구분소유자가 그 입차인에게 공용부분의 사용권한을 넘어서 관리권까지 위임했다고 볼 수 없다. 더욱이 집합건물 중 일부가 대규모점포가 아닌 경우까지 공용부분에 대한 관리권이 대규모점포관리자에게 있다고 한다면, 점포소유자가 아닌 다른 구분소유자들은 공용부분 관리에 대한 의결권을 행사할 방법이 없게 되어 결국 그 구분소유자의 소유권을 침해하게 된다.

따라서 건물 전체가 대규모점포에 해당하여 대규모점포관리자에 의해 관리되고 주차장 등의 공용부분이 대규모점포의 운영·관리에 불가분적으로 연결되어 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 건물의 공용부분에 대한 관리권과 그로부터 발생하는 수익금은 집합건물법상의 관리단에게 있다고 봄이 상당하고, 집합건물의 상당 부분이 대규모점포에 해당한다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

6) 2003. 7. 30. 법률 제6959호로 전부 개정되기 전의 것, 이하에서 2017. 10. 31. 법률 제14997호로 개정되기 전까지를 ‘유통산업발전법’이라 하고, 2017. 10. 31. 법률 제14997호로 개정된 따로 표시하기로 한다.

二. 연구

1. 문제의 제기

집합건물의 소유권 문제를 규율하기 위하여 제정된 집합건물법은 구분소유자로 구성된 단체인 집합건물 관리단이 집합건물을 관리하도록 하고 있다. 한편 공동주택관리법은 많은 소유자와 임차인이 살고 있는 공동주택의 관리에 관한 사항을 입주자대표회의에 맡기고 있다. 하나의 건물이 집합건물이면서 공동주택에 해당하는 경우 관리단과 입주자대표회의라는 두 개의 단체가 존재하게 되고, 두 개의 단체 중에 누가 어떠한 관리권한을 행사할 수 있는가 하는 점이 문제된다.⁷⁾

같은 문제가 집합건물이면서 상가인 경우에 해당하는 경우에도 발생한다. 유통산업발전법에서는 대규모점포 등을 유지·관리를 위하여 필요한 업무를 대규모점포관리자에게 맡기고 있다. 유통산업발전법은 대규모점포관리자에게 대규모점포 등의 유지·관리에 관한 권한을 부여하면서도 구분소유와 관련된 사항에 대하여는 집합건물법에 의한다고 하고 있다. 공동주택관리법 및 같은 법 시행령에서는 입주자대표회의가 행사할 수 있는 권한에 대하여 구체적인 규정을 두고 있지만, 유통산업발전법에서는 제12조 1항 제3호에 ‘대규모점포를 유지·관리하기 위하여 필요한 업무’라는 규정만 두고 있을 뿐 관리의 범위에 관한 구체적인 규정이 없다.

하나의 건물이 집합건물이면서 대규모점포 등에 해당하는 경우 관리비 징수권 등을 두고 관리단과 대규모점포관리자에 사이에 의견충돌과 법적분쟁이 오랫동안 지속되고 있다.

최근에 하나의 집합건물에 주거공간과 상업공간이 같이 입주해 있는 주상복합건물이 많아지고, 상업공간의 유지·관리를 위해 만들어진 대규모점포관리자가 주거공간에 대한 관리행위까지 하고 있다.

이하에서는 집합건물이면서 대규모점포에 해당하는 경우 집합건물 관리단과 대규모점포관리자가 어떠한 관리권을 가지고 관리행위를 할 권한을 가지는지에 대하여 살펴보고자 한다.

7) 김영두, “집합건물 관리단과 입주자대표회의의 관계”, 충남대학교 법학연구 제18권 제1호(2007), 147면,

2. 집합건물의 관리단

가. 관리단의 성립

건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립되고, 이러한 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체이고, 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 집합건물법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다.⁸⁾

나. 관리단의 권한과 의무

관리단은 관리단집회를 통하여 공용부분의 관리 및 변경(집합건물법 제15, 16조), 규약의 설정·변경·폐지(집합건물법 제29조) 등의 행위를 할 수 있다. 구분소유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다(집합건물법 제17조).

관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다(집합건물법 제23조의2).

다. 관리인의 선임과 권한

1) 관리인의 선임

구분소유자가 10인 이상일 때는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 하는데(집합건물법 제24조 제1항), 관리인을 선임하기 위하여는 관리단 집회의 결의 또는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의를 요한다(집합건물법 제24조 제3항, 제41조 제1항).

2) 관리인의 권한

관리인은 ① 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위, ② 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분소유자에게 청구하는 행위 및 그 금원을 관리하는

8) 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결

행위, ③ 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위, ④ 그 밖에 규약에서 정하는 행위를 할 권한과 의무가 있다(집합건물법 제 25조).

4. 대규모점포관리자

가. 유통산업발전법의 입법배경 및 제정

1) 유통산업발전법의 입법배경

백화점, 대형할인점, 종합의류상가 등 다수의 점포로 구성된 대규모상가의 경우 구분소유자, 입점상인, 소비자 사이에 이해관계를 조절하면서 상거래질서의 확립, 소비자의 안전유지, 소비자 및 인근 지역주민 및 주변 소매업자와의 피해·불만에 대한 신속한 처리, 그 밖에 대규모의 유지·관리를 위하여 필요한 업무를 수행할 자가 필요하다.

구분소유자들이 같은 용도로 독립사용하는 공동주택과 달리 대규모상가는 점포별로 사용용도가 다를 뿐만 아니라 사용용도나 방식에 따라 입점상인 사이에 이해관계가 충돌할 수도 있고, 때로는 공동의 노력을 통하여 상호간의 이익을 증진시킬 수 있는 관계에 있다.

입점상인 사이의 이해관계를 조정하고 질서를 유지함은 물론 상가의 번영과 진흥을 위하여 상호협력을 유도할 필요성이 있고, 나아가 실제 점포운영자는 구분소유자가 아닌 임차상인들이 대다수를 차지한다.

구분소유자로 구성된 집합건물의 관리단이나 관리인은 대규모상가 입점상인들의 이익을 대변하기 어렵고 오히려 상호 대립되는 경우도 있으며, 다수의 구분소유권으로 구성된 대규모상가의 경우 분양이 완료된 이후에는 관리단 집회의 결의를 위한 구분소유권자를 소집하는 것이 현실적으로 매우 어려울 뿐만 아니라 그들의 동의를 받아 신속한 의사결정을 하기가 어렵다. 위와 같은 필요에 따라 실제 영업을 하는 입점상인들의 이익을 대변할 단체로 대규모점포관리자가 출현하게 되었다.

2) 유통산업발전법의 제정

유통산업발전법은 유통산업의 효율적인 진흥과 균형적인 발전을 도모하고 건전한 상거래질서를 확립함으로써 소비자를 보호하고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적

으로 1997. 4. 10. 법률 제5327호로 제정되었다.

구분소유권자가 아닌 세입자들도 다수 포함된 입점상인 3분의 2 이상의 동의로 구성된 대규모점포관리자가 대규모점포의 유지·관리 업무를 수행하면서 구분소유권자의 소유권자로서의 권한행사와 충돌을 방지하기 위하여 1999. 2. 8. 법률 제5833호로 유통산업발전법을 개정하면서 제13조 제3항에 ‘매장이 분양된 대규모점포에서는 제1항의 업무 중 구분소유와 관련된 사항에 대하여는 집합건물법에 따른다.’라는 규정을 신설하였다. 한편 대규모점포관리자의 관리비 징수권한에 대하여 많은 분쟁이 발생하였고, 대규모점포관리자에게 관리비 부과·징수권한이 있다는 판례가 축적됨에 따라 2017. 10. 31. 법률 제14977호로 유통산업발전법이 개정되면서 제12조의3⁹⁾이 신설되어

9) 유통산업발전법 제12조의3(대규모점포등의 관리비 등)

① 대규모점포등관리자는 대규모점포등을 유지·관리하기 위한 관리비를 입점상인에게 청구·수령하고 그 금원을 관리할 수 있다.

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 대규모점포등관리자는 입점상인이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입점상인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

④ 대규모점포등관리자는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 매장별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 대규모점포등의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 대규모점포등의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

1. 제1항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
유통산업발전법 제7조의3

제7조의3(관리비등)

① 법 제12조의3 제2항에 따른 관리비의 내용은 다음 각 호와 같고, 각 비용의 세부적인 내용은 별표 3의3과 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 냉난방비
7. 급탕비
8. 수선유지비(냉난방시설의 청소비를 포함한다)
9. 위탁관리수수료

② 법 제12조의3 제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 대규모점포등의 냉난방비와 급탕비
5. 분뇨 처리 수수료
6. 폐기물 처리 수수료
7. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료

대규모점포관리자가 대규모점포를 유지·관리하기 위한 관리비를 입점상인에게 청구·수령하고 그 금원을 관리할 수 있다는 규정을 신설되었다.

나. 대규모점포의 의의

유통산업발전법 제2조 제3호에서 대규모점포란 ① 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여개 개로 나누어 설치되는 매장일 것, ② 상시 운영되는 매장일 것, ③ 매장면적의 합계가 3,000㎡ 이상일 것의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로 정의하고 있다.¹⁰⁾ 유통산업발전법에서 정한 대규모점포의 종류는 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼펍센터, 복합쇼펍몰, 그 밖의 대규모점포 6가지로 분류하고 구분된다.

다. 대규모점포개설자와 대규모점포관리자의 의의

1) 대규모점포개설자

대규모점포개설자는 영업을 시작하기 전에 상권영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 특별자치시장·시장·군수·구청장에게 등록하여야 하고(유통산업발전법 제8조 제1항), 영업을 개시하기 60일 전까지 개설 지역과 시기 등을 포함한 개설계획을 예고하여야 한다(유통산업발전법 제8조의3).

2) 대규모점포관리자

매장이 분양되지 아니한 대규모점포에서는 대규모점포개설자가 그의 업무를 수행하나, 대규모점포의 매장이 분양된 경우 ① 먼저, 매장면적의 2분의 1 이상을 직영하는 자가 있는 경우에는 그 직영하는 자가 대규모점포관리자가 될 수 있는 요건을 취득하고, ② 다음으로, 매장면적의 2분의 1 이상을 직영하는 자가 없는 경우에는 해당 대규모점포에 입점하여 영업을 하는 상인 3분의 2 이상이 동의하여 설립한 법인 등이 대규모점포관리자가 될 수 있는 요건을 취득하며, ③ 마지막으로 입점상인 2분의 1 이상이 동의하여 지정하는 자가 대규모점포관리자가 될 수 있는 요건을 취득한다.¹¹⁾

대규모점포관리자가 될 수 있는 요건을 취득한 자는 산업통상자원부령이 정하는 바에 특별시장 등에게 신고를 하여야 한다(유통산업발전법 제12조 제3항).

10) 유통산업발전법 제2조 제4호에서 준대규모점포를 정의하고 있고, 대규모점포와 준대규모점포를 통칭하여 ‘대규모점포 등’이라 하고 있다.

11) 유통산업발전법 제12조 제2항 참조

라. 대규모점포개설자 및 대규모점포개설자의 업무범위

1) 대규모점포개설자 또는 대규모점포관리자는 ① 상거래질서의 확립, ② 소비자의 안전유지와 소비자 및 인근 지역주민의 피해·불만의 신속한 처리, ③ 그 밖에 대규모점포를 유지·관리하기 위하여 필요한 업무를 수행한다(유통산업발전법 제12조 제1항).

2) 대규모점포가 개설되어 분양되기 전에는 대규모점포개설자가 유통산업발전법 제12조 제1항에서 정한 업무를 수행하나 매장이 분양되어 대규모점포관리자의 신고가 수리되면 대규모점포개설자가 수행하던 업무가 대규모점포관리자에게 승계된다.

3) 실무에서는 시행사와 시공사가 대규모점포의 개설 또는 관리를 위하여 별도의 법인을 설립하고, 수분양자 또는 입점자로부터 관리규약에 대한 동의서와 함께 별도의 법인이 대규모점포개설자 또는 관리자로 신청하는 것에 대한 동의서를 청구하고 있다.

4) 유통산업발전법 제12조 제4항에서는 ‘매장이 분양된 대규모점포에서는 제1항의 업무 중 구분소유와 관련된 사항에 대하여는 집합건물법에 따른다’고 규정하고 있다.

4. 집합건물 관리단과 대규모점포관리자의 관계

가. 문제의 소재

대규모점포는 개개의 매장이 분양될 경우 집합건물법에 따른 구분소유관계가 당연히 성립하고, 여기에 입점상인들의 동의로 구성된 대규모점포관리자가 신고를 마치면 하나의 건물에 집합건물법상의 관리단과 유통산업발전법상의 대규모점포관리자라는 두 개의 단체가 존재하게 된다.

대규모점포관리자는 실제 영업을 하는 입점상인으로 구성되고, 집합건물법상의 관리단은 실제 영업을 하는지에 관계없이 구분소유자로 구성된다. 하나의 대규모점포에 둘 이상의 이해집단이 공존하는 상황에서 공용부분의 관리 등에 대하여 의견충돌을 피하기 어렵다.¹²⁾

나. 대규모점포의 관리권

1) 원칙적으로 물건을 관리할 수 있는 권한은 그 물건에 대한 소유자에게 있고, 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하고(집합건물법 제10조 제1항), 공

12) 박세진, 김법연, 권현영, “대규모점포관리자제도의 제 문제와 개선방안”, 법학연구 제19집 제2호 (2016), 인하대학교 법학연구소, 188면

용부분의 관리에 관한 사항은 관리단집회의 권한에 속하므로(집합건물법 제16조 제1항), 집합건물의 경우 그것이 대규모점포에 해당한다고 하더라도 공용부분의 관리의 권한은 관리대상인 공용부분의 소유자가 모인 단체인 집합건물 관리단에 있다 할 것이다. 공용부분의 관리로 공용부분에서 생기는 이익도 구분소유자의 단체인 관리단에 속한다고 할 것이다.

2) 대규모점포 유지·관리의 의미

대규모점포 유지·관리라는 것은 대규모상가 공용부분¹³⁾을 보존하거나 이용하거나 개량하는 것을 말한다.

가) 공용부분의 보존

공용부분을 보존한다는 것은 현상을 유지한다는 것으로, 공용부분의 파손부분의 보수, 노후된 부분의 교체, 일반적인 유지비의 지출, 공용부분에 대한 방해의 배제를 요구하는 것, 외벽의 도장 등이 이에 해당한다.

나) 공용부분의 이용

공용부분을 이용한다는 것은 공용부분의 경제적 용도에 따라 활용한다는 뜻으로 공용부분인 주차장을 주차목적으로 이용하는 것이 이에 해당한다.

다) 공용부분의 개량

공용부분의 개량이라 함은 공용부분의 사용가치나 교환가치를 증가시키는 것으로 공용부분에 새로운 휴게실을 설치하거나 어린이 놀이방 시설을 설치하는 것이 이에 해당한다.

다. 대규모점포관리자에 대한 관례

1) 관례의 태도

가) 대법원 2016. 3. 10. 선고 2014다46570 판결

대규모점포의 효율적이고 통일적인 유지·관리를 통하여 상거래질서 확립, 소비자 보호 등을 도모하려는 유통산업발전법의 입법 목적과 취지 등에 비추어 보면, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 집합건물인 대규모점포에 관하여 관리단이 관리비 부과·징수 업무를 포함한 건물의 유지·관리 업무를 수행하여 오던 중 대규모점

포관리자가 적법하게 설립되어 신고절차를 마치는 등으로 새로이 관리비 부과·징수권한을 가지게 된 경우에는 그때부터 대규모점포관리자의 권한에 속하게 된 범위에서 관리단이 가지던 관리비 부과·징수권한은 상실된다.

대규모점포관리자의 설립·신고 전까지 관리단이 대규모점포의 유지·관리업무를 수행함으로써 취득한 관리비채권마저 대규모점포관리자에게 당연히 이전한다고 해석할 법률상의 근거가 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 관리비채권은 대규모점포관리자가 새로이 관리비 부과·징수권한을 취득한 후에도 그대로 관리단에 귀속되고, 관리단이 관리비를 징수할 권한을 상실하지는 아니한다.

나) 대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결

(1) 유통산업발전법은 구분소유자 전원으로 당연 설립되는 집합건물법상의 관리단이 아닌 입점상인들에 의해서 설립되는 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리에 관한 일반적인 권한을 부여하면서도, ‘구분소유와 관련된 사항’에 관하여는 구분소유자단체인 관리단에 의해서 설정된 규약 또는 관리단 집회의 결의 등 집합건물법의 규정에 따르도록 함으로써 대규모점포의 관리에서 구분소유자와 입점상인 사이의 이해관계를 조절하고 있다. 따라서 유통산업발전법의 입법 취지 및 집합건물법과의 관계를 고려하면 대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 ‘구분소유와 관련된 사항’은 대규모점포의 유지·관리 업무 중 그 업무를 대규모점포개설자 내지 대규모점포관리자에게 허용하면 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌이 되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 사항이라고 해석함이 타당하고, 위와 같은 법리에 비추어 볼 때 대규모점포관리자가 대규모점포의 구분소유자들이나 그들로부터 임차하여 대규모점포의 매장을 운영하고 있는 상인들을 상대로 **대규모점포의 유지·관리에 드는 비용인 관리비를 부과·징수하는 업무**는 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 ‘구분소유와 관련된 사항’이라기보다는 대규모점포의 운영 및 그 공동시설의 사용을 통한 상거래질서의 확립, 소비자의 보호 및 편익증진에 관련된 사항으로서 **대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무**에 속하는 것이라고 보아야 한다.

(2) 공동주택의 입주자대표회의에게 집합건물법 제18조에서 정한 채권을 행사

¹³⁾ 전유부분에 대한 관리는 그 전유부분 구분소유자의 권한이다.

할 수 있는 공유자에 준하는 지위가 인정되는 점 등을 고려하면, 유통산업발전법에 근거하여 대규모점포의 관리업무에 관하여 **관리주체의 지위**를 갖는 대규모점포관리자에 게도 집합건물법 제18조에서 정한 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정된다고 보아야 하고, 전 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 공용 부분에 관한 체납관리비를 승계하도록 정한 대규모점포관리자의 관리규약은 집합건물법 제18조의 규정에 더 잡은 것으로 유효하다.

다) 대법원 2003. 10. 23. 선고 2001다45300 판결

이 사건 상가(전주중앙시장)의 전기 및 수도요금은 1차적으로 전기 및 수도의 사용자인 입점상인들이 부담하여야 하고, 2층 상가의 소유자들은 이를 임차한 입점상인들에게 그 전유부분인 상가 이외에 공용부분인 이 사건 주차장 부분까지 함께 임대하였다고 보아야 하며, 그 입점상인들이 공용부분의 사용·수익권에 기하여 입점상인들의 영업활동 및 상가 고객들의 이용 편의를 위하여 공용부분인 2층 바닥 위에 주차선 표시를 하고 이를 주차장으로 사용하고 있는 사정 등을 고려할 때, 피고가 이 사건 상가의 입점상인 등으로부터 **전기, 수도요금 및 주차요금을 징수하는 업무**는 구분소유자들 상호간의 합리적인 소유권행사와 그 조절을 위한 ‘구분소유와 관련된 사항’이라기보다는 이 사건 시장상가의 운영 및 그 공동시설의 사용을 통한 상거래질서의 확립, 소비자의 보호 및 편익증진에 관련된 사항으로서 시장 상가 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무라고 봄이 상당하다.¹⁴⁾

3) 판례의 분석

가) 대규모점포관리자가 입점상인들을 상대로 대규모점포유지·관리에 드는 비용인 관리비를 부과·징수하는 업무는 구분소유와 관련된 사항이라기보다는 대규모점포의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속한다.

나) 대규모점포관리자는 적법하게 설립되어 신고절차를 마치고 대규모점포의 유지·관리행위를 하면 관리비 부과·징수권한을 가지고, 관리단은 대규모점포관리자의 권한에 속하게 된 범위에서 관리비 부과·징수권한을 상실한다.

다) 대규모점포의 관리업무에 관하여 관리주체의 지위를 갖는 대규모점포관리자

는 집합건물법 제18조¹⁵⁾에서 정한 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정된다.

라) 대규모점포관리자가 입점상인들로부터 전기, 수도요금 및 주차요금을 징수하는 업무는 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무이다.

리. 대규모점포관리자의 관리권

1) 대규모점포관리자의 현황¹⁶⁾

상가인 집합건물이 분양되어 대규모점포관리자가 있는 경우 대규모점포관리자가 실제 건물의 공용부분에 대한 관리행위를 하고, 집합건물 관리단이 하는 경우는 거의 없다. 상가인 집합건물 대부분의 경우 시행사는 분양계약서에 대규모점포관리를 행할 회사와 관리계약을 체결한다는 규정을 두고 있고, 수분양자들은 대규모점포관리를 행할 회사에게 관리규약에 동의하고 성실히 준수한다는 취지의 확인서를 제출하고 있다.¹⁷⁾ 대규모점포관리를 행할 회사는 위 확인서 등으로 대규모점포관리자 신고절차를 마치고 대규모상가에 대한 관리행위를 하고 입점상인들에게 관리비를 부과·징수하고 있다.

2) 대규모점포관리자의 성격

집합건물법에서는 관리단이나 관리인이 집합건물의 관리를 담당한다. 다수의 구분소유자로 구성된 공동주택의 경우에는 관리단, 관리인 또는 입주자대표회의가 공동주택을 관리하는 것이 쉽지 않다. 의무관리대상 공동주택의 경우 입주자 등은 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 하는데(공동주택관리법 제5조 제1항), 입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정한 경우, 주택관리업자가 관리주체로서 공동주택의 관리업무를 수행한다(공동주택관리법 제12조, 제13조 제1항).

대규모점포관리자는 실제 영업을 하는 입점상인들의 3분의 2 이상의 동의로 구성되어 대규모상가를 관리하기 위한 단체로서의 성격과 실제 대규모점포를 관리하는 관리주체의 성격을 모두 가지고 있다. 즉 공동주택관리법에서 정한 입주자대표회의와

15) 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

16) 김영두, “매장이 분양된 대규모점포의 관리체계에 관한 법적 고찰”, 집합건물학회 제17집(2016), 89면 이하에 대규모점포관리자제도의 문제점에 대하여 상세히 설명하고 있다.

17) 서울고등법원 2006. 12. 7. 선고 2006나20957 판결에는 피고가 대규모점포관리자로 된 과정에 대하여 상세하게 사실인정이 되어 있다.

14) 대법원 2003. 10. 23. 선고 2001다45300 판결.

주택관리업자의 지위를 모두 가지고 있는 것으로 보인다.¹⁸⁾

3) 대규모점포 유지·관리행위

가) 대규모점포의 보존행위

대규모점포관리자는 대규모상가 공용부분(엘리베이터, 복도, 계단, 공용화장실 등) 등의 파손부분의 보수를 행하거나, 노후된 공용부분(수도, 전기시설, 난방시설 등)의 교체, 일반적인 유지비(청소비 등)의 지출, 공용부분에 대한 방해의 배제를 요구하는 것, 외벽의 도장 등의 행위를 할 수 있다.

나) 공용부분의 이용

대규모점포관리자는 대규모상가의 공용부분인 주차장을 대규모점포의 목적에 맞게 이용할 수 있는 권한이 있다고 할 것이다. 건물 전체가 대규모점포에 해당하는 경우 매장소유자들은 임차한 입점상인들에게 그 전유부분인 상가뿐만 아니라 공용부분인 주차장 부분까지 함께 임대하였다고 보아야 하고, 주차장은 주로 대규모점포를 찾는 고객들의 이용편의를 위하여 제공되고 있으며, 매장에서 영업하는 입점상인들이 대규모점포의 유지·관리에 관한 비용을 부담하고 있으므로 대규모점포관리자는 대규모점포의 운영에 불가분적으로 연결되어 있는 주차장 등 공용부분에 대한 관리행위를 할 수 있다고 할 것이다.

대규모점포관리자가 주차장 등 공용부분의 관리로 인하여 수익이 발생하였을 경우¹⁹⁾ 이를 구분소유자에게 귀속시키기 보다는 건물 전체의 유지·관리를 위한 비용²⁰⁾으로 지출하는 것이 타당하다.

다) 공용부분의 개량

대규모점포관리자가 공용부분의 개량행위를 할 수 있는지는 문제가 될 수 있

다. 새로운 고객 휴게실의 설치, 엘리베이터와 주차시설의 교체 등의 대규모상가 공용부분의 개량행위는 상가의 가치를 높여 구분소유자의 이익과 직결되기 때문이다.

생각건대, 대규모점포관리자가 공용부분의 관리로 발생한 수입으로 공용부분의 개량행위를 할 수 있으나, 구분소유자에게 추가 부담을 지우는 개량행위는 유통산업발전법 제12조 제4항의 구분소유와 관련된 사항에 해당하여 관리행위의 범위에 포함되지 않는다 할 것이다.

라) 관리비 부과·징수권한

대규모점포관리자는 입점상인들을 상대로 대규모점포의 유지·관리에 드는 비용인 관리비를 부과·징수할 수 있다. 대규모점포관리자의 관리비 부과·징수 업무는 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 ‘구분소유와 관련된 사항’이라기보다는 대규모점포의 운영 및 그 공동시설의 사용을 통한 상거래질서의 확립, 소비자의 보호 및 편익증진에 관련된 사항으로서 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속하는 것이기 때문이다.

마) 관리주체의 지위

대규모점포관리자는 대규모점포 관리업무에 관하여 관리주체의 지위에서 집합건물법 제18조에서 정한 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위가 인정된다.

마. 관리단과 대규모점포관리자의 관계

대규모점포관리자는 위 4. 라. 3)항에서 본 대규모점포의 유지·관리행위를 할 수 있고, 관리단은 대규모점포관리자의 권한에 속하게 된 범위에서 관리권한을 상실한다.

결국 관리단은 대규모점포의 유지·관리행위 중 구분소유와 관련된 사항에 한하여 관리권을 가진다.

구분소유와 관련된 사항으로는 구분소유자의 매도청구권행사, 공용부분의 처분, 구분소유권의 변경, 재건축 및 복구, 용도의 유지·변경 및 제한 등 구분소유권 자체의 처분 또는 변경에 관련된 사항이 있다. 이는 구분소유권의 본질적 부분에 해당하여 소유자가 아닌 입점상인이 관여할 수 없는 부분이기 때문이다.

5. 주상복합건물

18) 김영두, “매장이 분양된 대규모점포의 관리체계에 관한 법적 고찰” 89면에는 “대규모점포관리자가 집합건물관리단을 대신하여 대규모점포를 관리한다고 하더라도 대규모점포관리자가 모든 입점상인을 구성원으로 하여 건물을 관리하는 단체에 해당하지 않는다면 집합건물관리단이나 입주자대표회의와 유사하게 취급할 수 없다. 더 나아가서 관리비 산정내역이나 관리비 수입과 집행에 대한 정보를 공개하지 않는 상황이라면 대규모점포관리자를 집합건물법 제18조의 공유자의 지위를 갖는다고 보는 데 유 설득력이 없다.”라고 한다

19) 주차장 수입은 입점자에게 부과하는 월정액 주차비와 상가를 이용하는 소비자들로부터 징수하는 주차료로 구성된다.

20) 대규모점포의 경우 실제 관리단이 활동하는 사례는 많지 않고, 대규모점포관리자가 지하주차장 운영 수익으로 상가의 공용부분인 엘리베이터 수선, 지하주차장 도색 등의 관리행위를 하는 것은 입점상인 뿐만 아니라 구분소유자의 이익으로 된다.

가. 문제의 소재

주상복합건물은 동일 건축물에 주택과 함께 상가 등이 복합된 건물을 말한다. 하나의 건물이 상가, 오피스텔, 아파트 등 용도가 다른 부분으로 이루어진 주상복합건물의 경우에는 집합건물 관리단, 입주자대표회의, 대규모점포관리자 등 여러 개의 단체가 구성되고, 누가 어느 범위에서 관리권한을 행사할 수 있는지가 문제된다.²¹⁾

하나의 건물이 집합건물이면서 대규모점포인 경우에는 주차장 등 공용부분을 대규모점포의 목적에 맞게 사용할 수 있으나, 주상복합건물의 경우에는 상가부분과 주거부분의 사용 목적과 용도가 달라 관리단과 대규모점포관리자 사이에 이해관계가 대립하는 상황이 발생하기도 한다.

나. 유통산업발전법상의 매장의 범위

1) 관련 규정

유통산업발전법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “매장”이란 상품의 판매와 이를 지원하는 용역의 제공에 직접 사용되는 장소를 말한다. 이 경우 매장에 포함되는 용역의 제공 장소의 범위는 대통령령으로 정한다.

유통산업발전법 시행령

제2조(용역제공장소의 범위)

「유통산업발전법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제2호 후단에 따라 매장에 포함되는 용역의 제공장소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설이 설치되는 장소로 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1(이하 이 조에서 “같은 표”라 한다) 제3호 나목부터 마목까지의 규정에 따른 제1종 근린생활시설
2. 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린생활시설
3. 같은 표 제5호에 따른 문화 및 집회시설

21) 상가와 아파트로 이루어진 주상복합아파트의 경우, 관리단(집합건물법, 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사항의 시행), 입주자대표회의(공동주택관리법, 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하여 시행), 대규모점포관리자(유통산업발전법, 대규모점포의 유지·관리) 등 각기 다른 목적을 가진 단체가 존재하게 된다.

4. 같은 표 제13호에 따른 운동시설

5. 같은 표 제14호 나목에 따른 일반업무시설(오피스텔은 제외한다)

2) 유통산업발전법 제2조 제3호에서 대규모점포의 정의를 매장의 개념을 전제로 하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 유통산업발전법 제2조 제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 의하면 주차장 등은 매장의 범위에 포함되지 않음이 명백하다.

다. 주차장 등 공용부분에 대한 관리권의 귀속

1) 대규모점포관리자에게 있다는 견해(연구대상판결의 원심판결)

① 상가 부분의 구분소유자들은 이를 임차한 입점상인들에게 공용부분까지 함께 임대하였다고 봄이 상당

② 주차장은 주로 입점상인들의 영업활동과 상가 고객들의 이용 편의를 위하여 사용되고 있으며, 전기실, 기계실의 각 시설을 통하여 A빌딩 전체에 전기, 도시가스, 수도 등이 공급되고 있으므로, 위 각 시설은 대규모점포의 정상적인 운영에 필수적임

③ 주차장 등이 유통산업발전법상의 매장의 범위에 명시적으로 포함되어 있지는 않다고 하더라도, A빌딩의 대부분을 차지하는 상가와 불가분적으로 밀접하게 연결되어 있는 공용부분이라고 볼 수는 점

④ 주차장의 운영 및 관리를 위한 비용 역시 구분소유자나 임차인인 입점상인들로부터 징수한 관리비에 포함되어 있고, 따라서 주차장 운영으로 인한 수익이 있다면 그 역시 건물 전체의 유지·관리를 위한 비용으로써 통일적으로 관리되어야 할 것이지 주차장 운영으로 인한 수익이 온전히 구분소유자들에게 분배되어야 할 성질의 것은 아니다.²²⁾

2) 관리단에게 있다는 견해(연구대상판결)

① 집합건물법상 공용부분은 구분소유자에 의한 결의에 따라 관리단이 공용부분을 관리하고, 공용부분에서 발생하는 수익은 지분의 비율에 따라 취득하도록 명시되어 있음

② 대규모점포관리자의 관리대상인 유통산업발전법의 ‘매장’에는 주차장 등의 공용부분이 포함되지 아니함

22) 서울고등법원 2015. 7. 10.자 2015라454 결정(대법원 2015마153 결정의 원심결정)

③ 대규모점포관리자를 두게 한 입법 취지는 상거래질서의 확립을 위한 대규모 점포의 적절한 운영에 있는 것이지 건물의 관리에 있는 것이 아니고, 구분소유자의 동의 없이 입점상인들의 동의만으로 설립된 대규모점포관리자가 공용부분 관리에 관한 사항까지 결정하는 것은 구분소유자의 소유권 행사와 충돌하게 되는 것임

④ 점포구분소유자가 그 입차인에게 공용부분의 사용권한을 넘어서 관리권한까지 위임했다고 볼 수 없음

⑤ 집합건물 중 일부가 대규모점포가 아닌 경우까지 공용부분에 대한 관리권이 대규모점포관리자에게 있다고 한다면, 점포소유자가 아닌 다른 구분소유자들은 공용부분 관리에 대한 의결권을 행사할 방법이 없게 되어 결국 그 구분소유자의 소유권을 침해하게 됨

3) 검토

주상복합건물의 공용부분에 대한 관리권이 누구에게 귀속하는지의 문제는 유통산업발전법의 입법취지를 어떻게 보는 것과 관련이 있다고 할 것이다.

연구대상판결은 유통산업발전법의 입법취지를 대규모점포의 적절한 운영에 있다고 보고, 구분소유자의 동의 없이 구성되는 대규모점포관리자에게 건물의 관리를 맡겨서는 안된다는 입장이다.²³⁾

반면에 연구대상판결의 원심판결은 대규모점포의 적절한 운영을 위해서는 구분소유자의 의사보다는 실제 영업을 하는 입점상인들의 의사가 중요하고, 입점상인들의 동의로 구성되는 대규모점포관리자는 대규모점포의 적절한 운영과 건물관리를 통하여 상가의 진흥과 번영을 도모하고, 매장가격 또는 임료의 상승이 결국 구분소유자의 이익으로 돌아간다는 입장이다.²⁴⁾

라. 구체적 검토

1) 관리규약 등으로 상가용과 주거용으로 구분된 경우

주상복합건물의 분양계약서나 관리규약에 주차장 등 공용부분에 상가용과 주거

용으로 구분해 둔 경우가 있다. 이러한 경우에는 상가용 주차장 등의 관리는 앞서 본 집합건물이면서 대규모점포인 경우와 달리 불 필요가 없다. 대규모점포관리자는 주차장 등 공용부분의 관리를 하고 그로부터 수익이 발생하면 상가의 공용부분의 유지·관리를 위한 비용으로 지출하여야 할 것이다.

주거용 주차장 등에 대한 관리권은 관리단 또는 입주자대표회의에 속한다고 할 것이다.

2) 관리규약 등으로 상가용과 주거용으로 구분되지 아니한 경우

주차장 등은 주상복합건물의 공용부분에 해당하고, 공용부분의 관리에 관한 사항은 관리단 집회의 통상 결의로써 결정하도록 되어 있으므로, 주차장 등의 관리권은 관리단에 속하고, 주차장 운영으로 발생하는 수익금도 관리단에 속한다고 할 것이다.

6. 마치며

유통산업발전법은 대규모점포의 적절한 운영을 위하여 대규모점포관리자를 두고 있으나 대규모점포관리자의 관리범위에 관하여 구체적인 규정이 없어 수많은 법률적 분쟁이 발생하고 있다.

대규모점포는 교체가 빈번한 입점상인들을 대상으로 동의를 받아 성립하는데, 대규모점포관리에 개입하려는 구분소유자²⁵⁾는 당연 설립되는 관리단을 기반으로 한다. 양자는 대규모점포의 관리를 두고 양립·대립할 수밖에 없는 구조이다.

유통산업발전법이 2017. 10. 31. 법률 제114997호로 개정되면서 제12조의3(대규모점포 등의 관리비 등), 제12조의4(회계서류의 작성·보관), 제12조의5(대규모점포관리등관리자의 회계감사), 제12조의6(관리규정), 제44조의2(대규모점포등의 관리현황 점검·감독 등)의 규정이 신설되었다.

대규모점포관리자에게 대규모점포의 적절한 운영과 관리를 할 수 있는 권한을 주어야 하고, 대규모점포관리자의 권한에 대하여 공법적 감독기능을 강화하는 것이 입점상인과 구분소유자 모두에게 이익이 될 것이다.

23) 대규모상가의 경우 현실적 관리단의 구성이나 관리인의 선임 자체가 어렵고, 구분소유자의 일반 결의도 쉽지 않아 입점상인 3분의 2 이상의 동의를 받은 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리 업무를 담당하게 하였음을 전제로 한 견해로 보인다.

24) 유통산업발전법 제12조 제1항에 규정된 대규모점포관리자의 업무를 집합건물 관리단이 수행하기에 구조적 어려움이 있으므로 입점상인들의 3분의 2 이상의 동의를 받은 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리 업무를 담당하게 하였음을 전제로 한 견해로 보인다.

25) 대규모점포관리에 개입하려는 구분소유자는 대부분 직영하지도 않고 임대되지 아니한 매장을 소유한 구분소유자들이다.

참고문헌

- 김영두, “집합건물 관리단과 입주자대표회의의 관계”, 법학연구 제18권 제1호(2007), 충남대학교 법학연구소.
- 김영두, “매장이 분양된 대규모점포의 관리체계에 관한 법적 고찰”, 집합건물학회 제 17집(2016) 한국집합건물건물학회.
- 박세진, 김법연, 권현영, “대규모점포관리자제도의 제 문제와 개선방안”, 법학연구 제 19집 제2호(2016), 인하대학교 법학연구소.