Chapter 02

홈페이지 질의회신



01 세대의 구서 작업비 청구

Q 입주민으로 부터 집안의 쥐를 퇴치하는데 소요된 비용을 청구하는 내용증명이 접수되어 아파트에서 그 비용을 보상해야 되는지 문의 드립니다.

1. 세대 내에서의 쥐를 퇴치한데도 비용을 지불해야 하는지요(청구비용: 약 50만 원)
2. 몇 달 전에 쥐가 집안(천정 등)에 있으니 아파트 소독업체를 불러달라는 민원이 있었으며 소독 시기가 아니라 별도로 불러올 수가 없다고 했음
   - 아파트와 소독용역 업체는 년 3회(4개월 마다) 소독을 실시하는 것으로 되어있으며 1회 소독 시 2일간 날짜를 지정하여 공용부분 및 세대를 방문하여 소독함. (1회 소독 시 960,000원을 지급함)
3. 그 이후에는 별 다른 일 없이 조용히 지났는데 몇 달이 지나 갑자기 본인들이 소독업체를 불러 쥐를 잡은 것에 대한 비용을 청구함.

A 안녕하십니까? 회원님

단위 세대의 구서 작업비 청구에 관한 질문으로 사료 됩니다.

공동주택관리법 시행령 제23조제1항, 같은 법 시행령 [별표2]에 따르면 공용관리비로 소독비를 입주민에게 부과할 수 있습니다. 이때 입주민에게 부과하는 소독비는 사업자 선정지침에 따라 선정된 용역업체와의 계약에 의한 정해진 금액을 평형별로 나누어 부과하는 것입니다.

소독업체와의 계약 내용은 공용부분과 전용부분에 대해 일정한 횟수와 방법으로 소독을 시행하도록 규정되어 있으며, 전용세대의 개별적인 요청에 따른 모든 소독 작업을 수행하는 것은 어려울 것으로 판단됩니다. 만약 모든 세대의 요청마다 개별 소독을 시행할 경우, 비용 증가로 인해 입주민에게 부과되는 소독비 역시 상승할 수 있습니다. 따라서 소독 용역계약서에서 정한 횟수와 방법을 초과하여 전용세대의 개인적인 필요에 따른 소독 비용까지 관리비에서 지출하는 것은 적절하지 않을 것으로 판단됩니다. 다만, 본 의견은 협회의 내부 검토 결과일 뿐 유권해석이 아니므로 보다 구체적인 판단은 국토교통부, 관할 지방자치단체 또는 법률전문가 등 유관기관의 해석을 받아보시기 바랍니다.

02 주택관리사 경력 인정

Q 현재 주택관리사보로 근무하고 있습니다. 주택관리사 자격을 취득하기 위해 3년의 근무경력이 필요하다고 들었는데, 자격 취득 전 건축 인·허가 담당으로 근무한 유사경력 2년이 있습니다. 이 경력을 반영하여 기간을 단축할 수 있는지요?

A 안녕하세요? 회원님

문의하신 내용은 공동주택관리법 시행령 제73조에 해당되는 사항입니다. 주택관리사 자격증을 발급 시에는 주택관리사보 자격 취득 이전의 경력도 인정되며, 관리사무소장으로 3년 이상 근무한 경력(제1호), 공무원으로서 주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무에 종사한 5년 이상의 경력(제4호), 그리고 이들 경력을 합산하여 5년 이상인 경우(제6호)에 따라 자격 취득이 가능합니다. 따라서 제1호 또는 제6호 요건 중 더 빠르게 충족되는 방법으로 진행하시는 것이 바람직합니다.

03 입주자대표회의의 관리사무소에 대한 과도한 업무침해

Q 아파트 주차시설 관리는 입주자대표회의에서 의결한 규정에 따라 시행 중입니다. 현재 가변 주차로를 입주자대표회의에서 일방적으로 지정하여 민원이 많이 발생하고 있으며, 입주민들이 불만을 제기하자 입주자대표회의은 “의결할 때까지 그대로 두라”고 하고 있습니다. 주차장 관리 권한은 엄연히 관리사무소에 있음에도 불구하고, 주차장 일부 구역에 주차금지 표지를 설치하려 해도 입주자대표회의에서 논의해야 한다고 요구하는 상황입니다. 이러한 경우 입주자대표회의의 행위는 관리사무소 업무에 대한 과도한 개입 및 침해가 아닌지요?

A 안녕하세요? 회원님

입주자대표회의의 과도한 업무침해 여부에 대해 문의 주셨습니다. 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제2호에 따라 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지는 입주자대표회의의 의결사항입니다.

따라서 주차시설 관리는 입주자대표회의 의결에 따라야 할 것으로 보입니다. 다만, 이로 인해 민원이 다수 발생하고 관리에 어려움이 있는 경우, 입주자대표회의에 상황을 설명하고 관리규정 개정이나 임시조치를 협의하는 것이 필요합니다. 또한 공동주택관리법 제65조에 따라 입주자대표회의가 법령이나 관리규약을 위반해 부당한 지시를 하는 경우에는 지자체에 부당간섭에 대한 조사를 요청할 수 있습니다. 보다 정확한 판단을 위해 국토교통부나 관할 지방자치단체의 유권해석을 받아보시길 권고 드립니다.

04 장기수선계획 조정 절차

Q 장기수선계획 검토 시에 입주자대표회의 의결을 받아 검토한 후, 조정 과정에서 용역회사에 의뢰하여 장기수선계획을 조정하고, 입주자대표회의에 정식 안건 상정 없이 구성원들에게 개별 서명을 받은 경우, 입주자대표회의 의결을 받은 검토안을 장기수선계획으로 보아야 하는지요? 아니면 관리소장이 임의로 조정한 것이라 하더라도 입주자대표회의 구성원들의 서명을 받았으므로 이를 기준으로 장기수선계획에 따라 공사를 진행해야 하는지요?

A 안녕하세요? 회원님

공동주택관리법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등) 제2항에 따르면, 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거치는 방식으로 진행해야 합니다.

여기서 말하는 '의결'은 관리규약에 따른 개최요건을 충족하고, 안건 내용 공개 및 회의결과 공개 등 절차를 준수한 경우에만 유효하다는 의견입니다.

따라서 보다 구체적인 사항은 「공동주택관리법」제93조에 따라 해당 공동주택의 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 관할 지방자치단체로 문의하시어 처리하시기를 권고드립니다.

05 중임자의 후보등록 가능여부

Q 중임자 두 분이 1차와 2차 동별대표자 선거에서 후보자가 없어 3차에 후보로 등록하여 선거를 진행하였으나, 두 분 모두 과반수를 득표하지 못해 낙선되었습니다. 이 경우, 4차 동별대표자 후보등록 공고 시 새로운 후보자가 없으면 낙선된 중임자 두 분의 후보등록이 가능한지요? 아니면 다시 1차 공고부터 시작하여 1차·2차 공고 후 3차에 후보등록이 가능해야 하는지요? 또한, 새로운 후보자가 계속 없어 두 분 중임자가 반복적으로 후보등록을 하고 과반수 득표 시까지 선거를 치르게 된다면, 입주민 입장에서는 금전적·정신적 부담이 클 것으로 예상됩니다. 이러한 경우 입주자대표회의 의결 후 선거관리위원회에 이관하여, 전체 입주민 또는 해당 동 입주민의 과반수 찬성을 얻어 이번 임기 동안 해당 선거구를 폐지하는 것이 가능한지도 궁금합니다.

A 질의하신 중임자들이 3차 선거에서 입주자 등의 과반수 동의를 얻지 못해 낙선한 경우, 4차 선거에서 다른 동별대표자 입후보자가 없을 때 다시 후보등록이 가능한지에 대해서는, 과거 법제처 법령해석(13-0123, 2013. 5. 7.)에서 "공동주택 동별대표자로 단독 입후보한 자가 투표자 과반수 찬성을 얻지 못해 선출되지 못한 경우에도 곧바로 다음 재선거에 입후보할 수 있다"고 한 바 있습니다. 따라서 이 경우에도 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따라 직전 선출공고일로부터 2개월 이내에 4차 선출공고를 한 경우라면, 3차 선거에 입후보했던 중임자가 다른 입후보자가 없을 때 곧바로 입후보가 가능할 것으로 사료됩니다.

한편, 4차 선거에서 다른 입후보자가 없고 두 분 중임자가 다시 후보로 등록했으나 과반수 득표를 얻지 못해 동별대표자로 선출되지 못한 경우, 이와 같은 선거 절차를 반복해야 하는지에 대해서는 현행 「공동주택관리법령」상 별도의 규정이 없습니다. 다만, 귀 단지의 관리규약에 일정한 경우 동별대표자를 선출하지 않을 수 있다는 내용이 포함되어 있다면, 이에 따라 재선거를 실시하지 않을 수도 있을 것으로 사료됩니다.

〈참고〉

- 서울시 관리규약 준칙 제32조(동별 대표자의 재선거) 제2항에서는 “관리규약으로 정한 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 선출되었을 때는 재선거를 실시하지 아니할 수 있다.”고 하고 있으므로 이를 참조하여 선거 실행여부 등에 대해 귀 입주자대표회의 및 선거관리위원회와 협의하시기 바랍니다.
- 상기 당 협회의 의견은 법령에 관하여 공식적인 해석권한이 없으므로 참조만 하시기 바랍니다. 더 자세한 유권해석은 국토교통부 또는 공동주택관리법에 따라 해당 공동주택에 관한 지도·감독권한이 있는 지방자치단체의 지도감독을 받아야 할 사항으로 보입니다.

06 실외기 드레인 밸브가 공용부분인지 여부

Q 아파트 에어컨 실외기 드레인 밸브는 공용인가요?
논란이 많아서 문의 드립니다.

A 안녕하십니까? 회원님
아파트 에어컨 실외기 드레인 밸브는 공용인지에 관해 질의를 하셨습니다. 문의해 주신 질문에 일률적으로 공용과 전용 부분을 구분하기는 어려울 것으로 판단됩니다. 단지마다 관리규약이나 구조상태가 다르기 때문입니다.

1) 먼저 단지의 관리규약에 공용부분과 전용부분을 구분하는 기준이 있는지를 살펴보시는 것이 필요할 것입니다.
2) 2세대 이상이 같이 사용하는 구조인지를 파악해보시고 2세대 이상이 공동으로 사용하는 구조이면 공용으로 판단하셔도 무방할 것으로 사료됩니다.

만약 단독 세대만을 위한 것이라면 공용부분으로 보기는 어려울 것입니다.

07 입주자대표회의 구성원 정족수 미달시의 운영방법

Q 우리 아파트는 6개 선거구로 구성되어 있으며, 현재 회장 1명, 감사 2명, 이사 1명 등 총 4명으로 입주자대표회의가 구성되어 있습니다. 그런데 이번에 감사 1명이 사퇴하여 구성원이 3명으로 줄어들었습니다. 이에 보궐선거를 공고하였으나 계속해서 입후보자가 없어 입주자대표회의 구성원이 현재 3명뿐입니다. 이러한 경우 입주자대표회의의 운영이 가능한지, 또한 입주자대표회의에서 의결한 사항이 유효한지 궁금합니다. 아울러 소장으로서 예산 집행 등 관리업무를 어떻게 진행해야 할지도 문의 드립니다.

A 안녕하십니까? 회원님

「공동주택관리법 시행령」제4조제3항에 따르면, 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원으로 규정하고 있으며, 영 제14조제1항에서 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 귀 아파트 관리규약으로 정한 입주자대표회의 구성원(6명)의 과반수(4명) 찬성으로 의결하여야 하며, 영 제4조제3항에 따른 입주자대표회의 구성원의 2/3(4명)이상이 선출되지 않은 때에는 관리규약으로 정한 정원의 과반수 찬성으로 의결할 수 있음을 알려드립니다.

입주자대표회의 의결 정족수 부족 등으로 의결을 할 수 없는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항으로 정한 사항 등을 의결할 수 없으며, 최소한의 업무만 수행할 수 있습니다. '최소한의 업무 범위'에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 공동주택 관리를 위한 일반적인 관리비 부과 및 집행업무(관리사무소 직원의 임금 지급, 이미 계약된 공사 등의 대금 결제 등)이 가능하며, 법률로 정하여 반드시 해야 하는 업무(승강기 점검, 물탱크 청소 등), 주민의 안전과 직결되어 긴급히 처리해야 하는 업무 등은 감독기관인 해당 지방자치단체의 감독 하에 업무 수행이 가능할 것으로 판단되오니, 참고하시기 바랍니다.

08 소유자 사망 후 상속인 없는 세대에 대한 관리비 징수

Q 어느 세대의 소유자가 사망하였으나 상속자가 아직 확정되지 못하고 있는 상황입니다. 사망한 소유자에게 직계존비속이 없고, 현재는 형제들(모두 사망)의 자손들에게 상속권이 넘어간 상태입니다. 그러나 이 자손들 간에도 연락이 닿지 않거나 상속자 결정이 이루어지지 않고 있으며, 특히 자손 중 맏이라고 할 수 있는 대표자가 관리사무소의 연락을 거부하고 회피하고 있는 상황입니다. 현 시점에도 해당 세대의 등기부등본상 소유자는 여전히 사망자의 명의로 되어 있으며, 관리비는 소유자 사망 시점부터 2년 반 넘게 연체되고 있습니다. 이러한 경우 지급명령 등 민사소송의 피고를 특정할 수 없어 사실상 아무 조치도 취할 수 없는 것인지요? 또한, 이 상태로 3년이 지나면 관리비 채권이 소멸하는지 여부와, 그렇지 않다면 관리사무소에서 취할 수 있는 조치가 무엇인지 질의 드립니다.

A 안녕하세요? 회원님

1) 질의하신 아파트 관리비 체납채권의 소멸시효는 「민법」 제163조 제1호의 " ..... 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 하는 채권"에 해당하여 3년의 단기 소멸시효에 해당됩니다. 매월 부과되는 관리비의 채납채권의 소멸시효 기산점은 각 관리비 기한이 도래(매월 말일까지 납부)한 때부터 각각 시효가 기산되는 것으로 사료됩니다.
   따라서 질의와 같이 사망자 소유의 아파트와 관련한 체납관리비에 대한 채권은 3년의 소멸시효가 완성되기 전에 법적조치를 취하여야 할 것이며, 이를 게을리 한 경우에는 관리주체에 손해배상책임을 부담 지우는 판결도 있으니, 입주자대표회의 등에 보고 등 최소한의 필요한 조치를 취해야 함에 주의할 필요가 있습니다.

2) 다만, 이러한 법적 조치를 취하려고 해도 체납자가 사망한 경우 사망자의 상속인이 확정되지 않아 체납관리비를 누구에게 청구하여야 하는 지가 불명확하여 소멸시효를 중단하기도 어려운 경우 어떻게 해야 하는지에 대해서는 채무자가 특정되지 않아 채권을 행사하기도 매우 어려운 것으로 사료됩니다. 이러한 상황에 대해 입주자대표회의에 보고하고 의결에 따라 법적 후속조치를 취해야 할 것으로 사료되며, 사전에 상속인을 특정할 수 없는 경우 조치 등에 대해서는 법률 전문가(법률구조공단) 등에 문의하실 필요가 있을 것입니다.

〈참고〉

- 민법상 소멸시효를 중단시키기 위해서는 청구(재판상 청구), 가압류, 압류, 가처분, 지급명령 등을 신청할 수 있으나 본 건의 경우 채무자(상속인)가 특정되지 않아 이를 하기 어려울 것으로 사료되나, 「민법」 제1019조 제1항에 따르면 "상속인은 상속 개시 있음을 안 날로부터 3월내에 단순승인이나 한정승인 또는 포기를 할 수 있다."라고 규정하고 있으므로 해당 자손을 대표하는 맏이라는 사람이 해당 규정에 따라 포기를 하거나 한정승인의 의사표시를 하지 않았다면 단순 승인한 것으로 보아 우선 맏이라는 사람을 상대로 소송(지급명령)이 가능한지 등 소송방법 등을 법률 전문가(법률구조공단 등)와 상의해 보시기 바랍니다. 만약 소송이 가능하여 확정판결 및 이에 준하는 판결 등을 받은 경우에는 해당 사망자 부동산에 대한 경매신청도 가능한지 검토할 필요가 있을 것으로 사료됩니다(부동산 경매대금으로 변제 충당이 가능한 경우).
- 이러한 방법이 어렵다면 결국 제3자(예: 해당 부동산에 저당권 등 담보권을 설정한 은행권등)의 경매에 의해 채무를 변제 받을 수밖에 없을 것으로 사료되며, 이 경우 대법원 판례에 따라 경락인으로부터 공용부분의 체납관리비에 한해 변제에 충당할 수 있을 것으로 사료되며, 이에 대해서는 법률 전문가(법률구조공단 등) 등에게 문의하여 조력을 받으시기 바랍니다.

09 단지 내 보행사고 피해자에 대한 손해배상

Q 며칠 전 단지 내 인도와 주차장 출입구 트렌치 경계에서 80세가량의 노인(여)이 트렌치에 걸려 넘어졌다고 주장하고 있습니다. 그러나 이를 입증할 만한 근거 자료는 없고, CCTV 역시 사각지대에 있어 사고 장면이 촬영되지 않았습니다. 다만, 사고 당시 주변인이 경비실에 도움을 요청하는 장면과 119 구급차가 회차하는 장면만 일부 확인됩니다. 현재 피해자는 보험 접수를 요구하여 사고 접수만 한 상태이며, 관리사무소에서는 아직 필요 서류를 보험사에 제출하지 않은 상황입니다. 피해자는 고관절 골절 등의 부상으로 병원에 입원 중입니다. 그러나 아파트 입주자대표회의에서는 관련 증거가 명확하지 않다는 이유로 보험 처리에 대해 난색을 표하고 있습니다. 이러한 상황에서 관리사무소가 어떻게 대응하는 것이 적절한지, 보험 처리 여부 및 절차를 어떻게 진행해야 할지 자문을 구합니다.

A 안녕하십니까? 회원님

민사상 손해배상책임 사건은 피해자에게 사고의 입증책임이 있지만, 통상 CCTV와 같이 물적 증거를 무조건 갖추어야 할 필요는 없습니다.

이에 정황증거(경비실에 도움을 요청하는 장면, 119가 회차하는 장면)와 함께 최초 내원한 병원 초진차트의 '내원경위' 정도만 있으면 피해자는 사고를 입증했다고 볼 수 있을 것입니다. 또한, 피해자 나이와 진단 내용상 8주 이상의 중상으로 인공관절 등 고정물 삽입술로 인한 장해 가능성이 높고 추후 합병증으로 위험가능성 높은 상해로 보입니다. 보험 접수를 지연할 경우 추후 피해 당사자 혹은 보호자와의 합의의 어려움이 예상됩니다. 보상이 원만히 이루어지도록 우선적으로 보험처리를 통하여 해결방법을 찾는 것이 좋을 것 같습니다.

결론적으로, 본 사고의 관건은 사고발생 여부가 아닌 사고장소(트랜치)의 하자 여부입니다. 피해자가 걸려 넘어진 트랜치가 사고 당시 파손되었는지, 혹은 제 위치에 고정되어 있었는지 등을 살펴보고 아파트는 점유자책임(민법 제758조 근거)을 부담하지 않음을 주장하는 것이 좋을 것 같습니다. 만약 시설물 하자가 있었다면, 일몰 이전 사고인지, 피해자는 전방주시를 제대로 하였는지, 또는 어떤 신발을 신고 있었는지 등을 종합적으로 보고 피해자 과실책임을 주장하는 것이 필요해 보입니다.

10 시설물에 관한 안전교육 대상

Q 상반기 시설물 안전교육 이수자와 하반기 이수자가 달라도 괜찮은지 문의드립니다. 당초 관리과장이 매번 교육을 받아왔으나, 2024년 상반기에는 개인 사정으로 관리소장이 대신 교육을 이수했습니다. 이 경우 2024년 하반기에도 관리소장이 교육을 받아야 하는지, 아니면 다시 관리과장이 이수해도 되는지 궁금합니다.(춘천 OOO아파트)

A 안녕하십니까? 회원님

시설물안전교육 대상자는 안전관리계획서상의 안전관리책임자로 지정된 자입니다. 우선 귀 단지의 안전관리계획서상의 안전관리책임자를 확인하시기 바랍니다. 만약 안전관리계획서상의 안전관리책임자 자리가 공석인 경우에는 해당 계획서를 수정하여 새로운 안전관리책임자를 지정한 뒤, 변경된 책임자가 교육을 이수하시면 됩니다.

11 선거관리위원회와 입주자대표회의 상호 분쟁

Q 안녕하십니까? OOO세대 대단지에 새로 배치된 관리소장입니다. 분류상 정확히 맞는 문의가 아닐 수 있으나, 단지 상황이 매우 혼란스러워 답답한 마음으로 질의드립니다. 현재 단지에서는 선거관리위원 5명 중 3명에 대한 입주민 해촉 요청서가 접수되어 미개봉 상태로 보관 중입니다. 잔여 선거관리위원 2명으로는 의결권이 부족하여 개봉조차 하지 못하고 있습니다. 이어서 입주자대표회의 회장에 대한 해임 요청서도 접수되었으나, 역시 선거관리위원회의 정족수 미달로 개봉하지 못한 채 보관 중입니다.

1. 선거관리위원 5명 중 3명에 대한 해촉 요청서가 접수된 경우, 나머지 2명의 선거관리위원만으로 개봉, 본인 해명서 접수, 해촉 의결 등 제반 업무를 처리할 수 없는 것인지요?
2. 위와 같은 상황(선거관리위원 3명에 대한 해촉 요청서 접수, 2명만 자격 유지)에서 입주자대표회의 동별대표자 해임 요청서가 접수되면, 선거관리위원회에서 처리할 수 없는 것인지요?

현재 선거관리위원회와 입주자대표회의 간의 감정 다툼이 7월 이후 지속되면서 단지 기본 관리조차 원활히 이루어지지 않는 상황입니다. 이에 대해 관리소장으로서 어떻게 대응하는 것이 적절할지 자문을 구합니다.

A 안녕하십니까? 회원님

선거관리위원 해촉요청 및 입주자대표회의 회장 해임요청에 관한 문제 등을 문의해 주셨습니다.

1번] 선관위 5명 중 3명에 대한 해촉 요청서가 접수되면 개봉, 본인 해명서 접수, 해촉 의결 등 제반 업무를 나머지 2인의 선관위원으로는 할 수가 없는 것인지요?

⇒ (협회 의견)

선거관리위원회의 해촉(해임)사유에 대해서는 「공동주택관리법령」에는 결격사유만 규정되어 있고, 기타 사항은 규정하고 있지 않습니다. 따라서 귀 공동주택의 관리규약의 선거관리위원회 해촉 사유 등을 참조하여야 할 것입니다. 참고로, 서울특별시 표준관리규약준칙 제49조(선거관리위원의 해촉) 제2항에서 아래와 같이 규정하고 있습니다.

〈참고-서울시 표준관리규약〉

제49조(위원의 해촉) ① 선거관리위원의 결격사유는 법 제15조제2항 및 영 제16조 각 호에

따른다.〈신설, 2023. 9. 26.〉

② 선거관리위원의 해촉 사유는 다음 각 호와 같다. 다만, 선거관리위원의 임기(직전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료(행정기관의 과태료 처분 등의 통보서, 사법기관의 판결 또는 결정문, 당사자의 사실인정서 등)를 제시하여야 한다.〈개정, 2023. 9. 26.〉

1. 「공동주택관리법」, 「주택법」 등 공동주택과 관련한 법령을 위반하여 행정기관으로부터 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우〈개정, 2023. 9. 26.〉
2. 관리규약 및 하위규정 등을 위반하여 행정기관으로부터 시정명령을 받았으나, 해당 시정명령의 미이행으로 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우〈개정, 2023. 9. 26.〉
3. 동별 대표자 및 임원선거 시 특정후보의 선거운동을 한 때
4. 선거관리업무와 관련하여 업무를 방해하거나 기피 등으로 물의를 일으킨 때
5. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공받은 때
6. 사전에 회의 불참 사유를 위원장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고 3회 이상 불참한 때(회의도 중 자진 퇴장한 자도 포함한다)

③ 선거관리위원이 제2항 각 호를 위반한 경우, 해촉 사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 선거관리위원의 제안으로 선거관리위원회에 해촉 절차의 진행을 요청할 수 있다.

④ 제3항의 해촉 요청을 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 5일 이상의 소명기회를 부여하고, 소명 기간이 끝난 날로부터 7일 이내에 제52조를 준용하여 선거관리위원회 과반수 찬성으로 해촉 여부를 의결하여야 한다. 만약 기한 내에 선거관리위원회의 의결이 없는 경우 입주자대표회의가 선거관리위원회를 대신하여 위 절차에 따라 해촉 여부를 의결하여야 한다.

귀 공동주택의 관리규약에 서울특별시 표준관리규약의 내용이 있다면, 해당 규정에 따라 선거관리위원회를 개최하여야 하나, 해임요청을 받은 3인을 제외하면 선거관리위원회 개최가 어려울 경우(「공동주택관리법」 시행령 제15조제4항에 따라 선거관리위원회의 의사결정은 구성원 과반수로 함) 입주자대표회의가 대신할 수 있는 방법도 검토가 가능할 것으로 사료됩니다. 다만, 이 경우에도 선거관리위원회와 입주자대표회의가 다툼중이라면 입주자대표회의가 결정을 할 경우 분란이 발생할 수 있으므로 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)에 따라 공동주택 관리에 관한 지도감독권한이 있는 지방자치단체의 시정명령 등을 받아 처리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

2번] 위와 같은 상황(3명 해촉 요청서 접수, 2명 자격 유지)에서 입주자대표회의 동별 대표자 해임 요청서를 접수하면 선관위에서 처리가 불가능한 것인지? 7월 이후 계속된 선관위, 입주자대표회의 감정 다툼으로 단지 기본관리가 되지 않는 상황이라 답답해서 자문을 구합니다.

⇒ (협회 의견)

앞에서 언급한 바와 같이 「공동주택관리법」 시행령 제15조제4항에 따라 선거관리위원회의 의사결정은 구성원 과반수로 하도록 하고 있습니다. 하지만 5명중 3인이 입주민으로부터 해촉요청된 상황에서 선거관리위원회에서 동별 대표자 해임에 관한 사항을 결정하는 것은 다툼의 소지가 있을 수 있습니다.

일단 우선 해임 요청된 선거관리위원회 해촉 및 재위촉 등을 먼저 처리하도록 한 후 선거관리위원회를 구성하고 나서 동별 대표자의 해임요청서 등의 업무를 처리하여야 할 것으로 사료됩니다.

〈참고〉 서울시 표준관리규약준칙

제50조(선거관리위원회의 업무) ① 위원회 위원은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다. 특히, 정당한 사유 없이 선거관리 업무를 지연·거부·기피 및 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다. 〈개정, 2023. 9. 26.〉

② 위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 〈개정, 2023. 9. 26.〉

1. 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무

12 장기수선공사 계약서 수정의 필요성 유무

Q 안녕하세요. 저희는 분양·임대 혼합단지(서울주택도시공사)입니다. 장기수선충당금으로 CCTV 공사를 시행하였고, 현재 공사는 완료된 상태입니다. 준공 정산 과정에서 입찰 시 제출된 산출내역서 중 연금보험료 항목이 30만 원 삭감되었습니다. 이러한 경우 변경된 금액으로 준공계와 준공내역서(산출내역서)만 받으면 되는지 아니면 수정된 금액으로 다시 계약서를 작성해야 되는지 궁금합니다.

A 질의하신 장기수선공사 계약서와 실제 지급 금액 간의 차이가 발생한 경우의 조치와 관련하여, 이는 전문적인 회계처리가 필요한 사안으로 회계 전문가 등의 자문을 받아보실 필요가 있을 것으로 사료됩니다. 다만, 일반적으로 계약서상 금액과 실제 지급한 금액 간의 차이가 발생하면 회계 처리상 어려움(차액 처리 방법, 회계감사 시 해당 차액에 대한 소명 등)이 발생할 수 있습니다. 따라서 이러한 사후 문제를 예방하기 위해서는 원 계약서를 수정하여 공사금액과 지급금액을 일치시키는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

13 근로계약서 작성 없는 경비원의 근무

Q 새로 부임한 관리단지에서 경비원 1명이 근로계약서 없이 근무하고 있는 상황입니다. 경비원과 면담한 결과, 이전 관리소장 및 입주자대표회장과 편의에 따라 근무하기로 한 것으로 확인되었습니다. 이와 관련하여 향후 정상적인 계약 절차를 진행하고자 하는데, 어떻게 처리하는 것이 적절한지 문의 드립니다.

A 질의하신 내용만으로 귀 공동주택의 경비근로계약 관계(경비업무가 경비용역인지 또는 자치관리인지 등)를 명확하게 파악하기 어렵습니다.

다만, 경비용역을 준 경우라면 해당 경비원은 경비용역업체 소속 직원이므로 경비업체를 통해서 이를 명확히 하여야 할 것이나, 설명하신 것처럼 입주자대표회장과 경비용역업체 간 합의로 근로계약을 체결하지 않고 근로를 제공하는 것이라면 이는 근로계약 관련 법률 위반의 소지가 있으므로 경비업체를 통해 근로관계를 바로 잡을 필요가 있습니다.

또한 해당 공동주택이 경비를 자치관리하는 단지라면 경비원과 입주자대표회의 회장 간에 근로계약서를 작성해야 하며, 근로계약 관계를 명확히 해야 합니다.

현재까지 이러한 불명확한 상황을 만든 것이 해당 근로자에게 무슨 편의를 제공하기 위한 것이었다 해도, 이는 법적으로 향후 문제(근로계약서 작성 의무, 4대보험 가입, 산재 처리 등)로 이어질 수 있습니다. 따라서 입주자대표회의 회장과 논의해 근로관계를 명확히 하고, 근로계약서 작성 및 4대보험 가입 등 관련 법적 절차를 준수하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

14 과거에 지출된 건물관리인 보수료의 회계처리방법

Q 3년 전 우리 건물에 법원이 관리인 직무대행자(변호사)를 선임하면서, 매월 보수를 2,500,000원으로 정하고 건물 측에서 이를 부담하도록 결정하였습니다(분쟁으로 관리인 선출이 어려워 법원이 직권으로 직무대행자를 선임한 상황). 그러나 해당 보수는 관리인 직무대행자가 직접 지출하면서도 회계처리를 하지 않아 전산(xp-erp) 기록과 장부에도 반영되지 않았으며, 관리비로 부과도 하지 않았습니다. 현재 국세청에서 출력한 세금계산서와 인수받은 예금통장 등을 통해 과거 지출 내역을 확인한 상태입니다. 참고로 현재는 정상적으로 관리인이 선출되어 직무대행 체제는 종료되었습니다.

1. 1년 전부터 3년 전 사이 매월 지출된 보수(약 24개월, 총 6,000여만 원)에 대해 현 시점에서 회계처리가 가능한지, 가능하다면 합당한 회계처리(분개) 방법은 무엇인지 궁금합니다.
2. 과거에 매월 발생한 보수금을 현재 시점에서 입주자들에게 매월 관리비로 부과할 수 있는지 여부와, 부과가 불가능할 경우 그 근거는 무엇인지 알고 싶습니다.

A 질의하신 (1)에 대하여는 귀 건물이 집합건물에 해당하는 것으로 사료되며, 이 사안은 법무부 등 소관 부서 및 회계 전문가(회계사, 세무사 등)에게 문의하여 처리하는 것이 적절할 것으로 판단됩니다. 다만, 과거 귀 건물의 적법한 관리인 직무대행자(변호사)의 보수는 입주민에게 부과·징수한 관리비 통장에서 회계처리 했어야 하나, 이를 이행하지 않은 점이 확인된 이상 사후에라도 회계처리를 하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다. 구체적인 회계처리 방법에 대해서는 반드시 회계 전문가의 자문을 받아 진행하시기 바랍니다.

질의하신 (2)에 대하여는, 과거 보수금이 어떤 통장(관리비 통장 등)에서 지급 되었는지 여부에 따라 다를 수 있으나, 결국 입주민 등이 부담·징수한 공통 자금에서 지급된 것이라면 현 시점에서 해당 금액을 별도로 다시 부과하는 것은 오히려 문제를 야기할 소지가 있습니다. 특히 과거 당시 입주민이 아닌 현재 입주민의 입장에서는 자신이 부담하지 않았던 비용을 부담하게 되어 부당하다는 민원이 제기될 가능성도 있습니다.

따라서 본 사안은 법무부 등 소관 부서 및 회계 전문가의 검토를 거쳐 처리하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

15 승강기 교체공사 후 부가세 환급 대상

Q 최근 모 아파트에서 승강기 교체공사 후 부가가치세를 환급받았다는 기사가 보도되었습니다. 해당 기사에 따르면 부가세 환급 요건으로는 다음과 같은 3가지가 있다고 합니다.

1. 「건설산업기본법」에 따른 등록사업자가 시공
2. 「주택법」에 규정된 리모델링 용역
3. 「조세특례제한법」 제106조제1항제4호에 따른 국민주택규모 이하 주택으로서 부가세 면제 요건을 충족

아파트신문 기사에서는 이러한 요건을 충족해 부가세를 일부 환급받았다고 언급하고 있습니다. 최근 노후 아파트마다 승강기 교체공사를 마쳤거나 진행 중이거나 계획 중인 단지가 많아 이에 대한 관심이 높아지고 있는 상황입니다. 협회 차원에서 해당 부가세 환급 요건 및 절차에 대해 보다 정확하고 구체적인 정보를 회원들에게 제공해 주시면 감사하겠습니다.

A 안녕하십니까? 회원님

국세청 회신자료를 토대로 아래와 같이 내용을 확인하였으니 참고하여 주시기 바랍니다. 다만, 위탁관리의 경우 세무조정 행위가「세무사법」에 위배될 소지가 있으므로 소장님께서는 반드시 세무사와 협의하여 처리하시기 바랍니다.

No	승강기 교체 공사 부가세 면세 3가지 요건	비 고
1	건설산업기본법에 의한 등록 사업자 시공	
2	주택법, 도시 및 주거환경정비법, 건축법에 규정된 리모델링 용역	주택법, 도시 및 주거환경정비법, 건축법에 규정된 리모델링 용역은 지방자치단체에서 공문으로 확인
3	국민주택 규모(세대당 85㎡ 이하)가 포함된 아파트	총면적 대비 국민주택 비율로 산정 원칙

위 1,2,3에 부합하면 사업자에게 환급 또는 면제 요청

〈참고〉 세무사법

제22조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. [개정 2011.6.30.]

1. 세무사 자격이 없으면서 세무대리를 한 자
2. 제11조(제16조의16제1항에서 준용하는 경우를 포함한다) 및 제19조의12제1항을 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 자

② 세무사로서 「조세범처벌법」에 규정된 범죄와 「형법」중 공무원의 직무에 관한 죄를 교사(敎唆)한 자는 그에 대하여 적용할 해당 조문의 형기(刑期) 또는 벌금의 3분의 1까지 가중하여 벌한다.

제2조(세무사의 직무) 세무사는 납세자 등의 위임을 받아 다음 각 호의 행위 또는 업무(이하 "세무대리"라 한다)를 수행하는 것을 그 직무로 한다. 〈개정 2011. 5. 2., 2016. 1. 19., 2017. 12. 19.〉

1. 조세에 관한 신고 · 신청 · 청구(과세전적부심사청구, 이의신청, 심사청구 및 심판청구를 포함한다) 등의 대리(「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금에 대한 행정심판청구의 대리를 포함한다)
2. 세무조정계산서와 그 밖의 세무 관련 서류의 작성
3. 조세에 관한 신고를 위한 장부 작성의 대행
4. 조세에 관한 상담 또는 자문
5. 세무관서의 조사 또는 처분 등과 관련된 납세자 의견진술의 대리
6. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가 및 단독주택가격 · 공동주택가격의 공시에 관한 이의신청의 대리
7. 해당 세무사가 작성한 조세에 관한 신고서류의 확인. 다만, 신고서류를 납세자가 직접 작성하였거나 신고서류를 작성한 세무사가 휴업하거나 폐업하여 이를 확인할 수 없으면 그 납세자의 세무 조정이나 장부 작성의 대행 또는 자문 업무를 수행하고 있는 세무사가 확인할 수 있다.
8. 「소득세법」 또는 「법인세법」에 따른 성실신고에 관한 확인
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 행위 또는 업무에 딸린 업무

16 장기수선계획 검토시기

Q 공동주택관리법 제29조에 의하면 “입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.”라고 명시되어 있습니다.
우리 아파트는 22년 3월에 정기 검토 후 3년이 되기 전 24년 6월에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 장기수선계획을 수시 검토 · 조정하였습니다. 이런 경우에도 25년 3월까지 검토를 해야 하는지, 27년 6월까지 검토를 해야 하는지 궁금합니다.

A 안녕하십니까? 회원님
「공동주택관리법」(이하 ‘법’이라 함) 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 합니다. 또한, 위 규정 등과 관련하여 위반 등이 있을 경우 같은 법 제102조에 따른 과태료 부과 등에 처해질 수 있음을 알려 드립니다. 같은 법 제29조제2항에 따른 3년마다 검토(36개월이 되는 해당 월까지 검토를 완료하여야 함)는 고정된 것이며, 같은 법 제29조제3항에 따른 조정과는 관계없이 3년마다 검토가 되어야 하므로, 귀 공동주택의 장기수선계획 검토 시기는 2025년 3월입니다.

- 장기수선계획의 ‘검토’란 : 현재의 장기수선계획 내용을 검토하는 것으로 장기수선계획 계획기간, 총론, 수립항목, 수선주기, 수선금액, 적립단가 등 장기수선계획서를 검토하는 것이며, 현재의 장기수선계획과 현재 시설물의 상태를 비교하여 검토한 결과 조정이 필요하지 않는다고 판단되면 검토한 내용을 입주자대표회의 안건에 상정하여 의결한 후, 이 내용을 기록하고 보관하는 것으로 검토의 업무가 종료되는 것이며, 현재의 장기수선계획과 현재 시설물의 상태를 비교하여 검토한 결과 조정이 필요하다고 판단되면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하는 것입니다.
- 장기수선계획의 ‘조정’이란 : 예를 들면, 검토결과 현재의 장기수선계획서에는 2028년 옥상 고분자도막방수가 계획되었으나, 시설물(옥상방수)의 상태가 하자(누수)발생 우려되어 2025년에 고분자도막방수를 실시하고 계획금액이 실시(공사집행)예정금액보다 작을 경우, 현재 물가를 반영하여 수정하는 것입니다.

17 선거관리위원회의 수당 등 경비지급

Q 당 단지의 관리규약 제38조에서는 선거관리위원회의 운영경비에 관하여 다음과 같이 명시되어 있습니다.

> 제38조【운영경비】 ① 영 제15조제5항에 따라 구성하는 선거관리위원회의 운영경비는 예산에 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.
>
> 1. 회의 출석수당 : 1회당 5만원(동일선거 1회당 최대 20만원 이내로 하되, 그 이상 초과할 수 없다.)
> 2. 투표·개표 업무 수당 : 1회 5만원 (1회/1일 한도, 최대 10만원 이내) - 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다. 다만, 회의출석수당과 중복지급할 수 없다. 단, 전자투표를 할 수 없는 선거권자의 투표를 지원하기 위해 투표일 관리사무소 또는 투표상황실에 상주하는 선거관리위원에게 지급하는 감독 수당(식대 및 간식대는 실비지원)은 위 제1호를 준용한다.

입주자 등을 대상으로 공사 관련 낙찰방법을 묻는 전자투표를 10월 7~8일(2일간) 실시하였습니다. 이 기간 동안 선거관리위원 4명이 각각 4시간씩 투표상황실에 상주하여 투표를 지원하였으며, 8일 투표 종료일 오후 6시에는 투표 완료 후 결과 확인을 위한 회의를 진행하였습니다. 이 경우, 전자투표 업무 지원자에게 지급할 총 수당은 얼마로 산정하는 것이 적절한지 궁금합니다. 또한, 관련 조항 제2호 단서의 해석은 어떻게 해야 하는지도 함께 질의 드립니다.

A 안녕하십니까? 회원님

질의하신 선거관리위원회의 수당 등 경비 지급과 관련하여, 해당 공동주택 관리규약의 내용만으로는 질의사항에 대해 명확히 답변하기 어려운 점이 있습니다.

다만, 귀 공동주택 관리규약상 선거관리위원회 회의 출석수당과 투·개표 수당을 이중으로 지급할 수 없다고 규정하고 있는 점을 고려할 때, 선거관리위원회 회의와 투·개표 업무를 동시에 수행한 경우 이중으로 수당을 지급할 수 없다는 의미로 해석됩니다. 그러나 전자투표 업무 지원을 위해 상황실에 상주한 선거관리위원의 경우에는 그 수고를 고려하여 투·개표 수당 외에 별도의 출석수당을 지급할 수 있다는 의미로도 해석될 여지가 있다고 사료됩니다.

또한, 2일에 걸쳐 투·개표 업무가 이루어진 경우 이를 1회로 보아 수당을 지급해야 하는지, 아니면 각 날짜별로 별도로 수당을 지급해야 하는지에 대해서는 관리규약의 문구가 명확하지 않아 이를 기초로 단정적인 답변을 드리기 어렵습니다. 향후에는 해당 조항을 오해의 소지가 없도록 명확히 개정할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

특히, 관리규약상 "투·개표 완료 시까지를 1회로 보아 5만 원 지급, 최대 10만 원 이내"라는 규정이 2일 이상에 걸친 투·개표 업무에 대해 추가 횟수를 인정하면서도 10만 원을 초과하지 않는다는 의미인지, 아니면 2일에 걸친 업무라도 완료 시까지 1회로 보아 5만 원만 지급한다는 의미인지 불명확하여, 상호 모순되는 해석이 발생할 수 있습니다. 따라서 해당 규정의 최종 해석은 관리규약을 개정한 당시의 취지와 입주민들의 의견을 종합적으로 고려하여 귀 공동주택에서 결정하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

18 중임자가 동시에 입후보시의 당선자 결정방법

Q 공동주택 관리법 시행령 제13조제2항에 의하면, 중임한 동별 대표자도 2회의 선출 공고에도 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 경우에는 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다고 규정하고 있습니다.

그런데 3차동별 대표자 선출 공고 시 2명의 중임자가 동시에 입후보한 경우, 선거에서 당선자는 위 규정에 따라 해당 선거구 입주자 등의 과반수 찬성으로 결정해야 하는지, 아니면 2명의 중임 입후보자 중 다득표자로 결정해도 되는지 궁금합니다.

A 안녕하십니까? 회원님

3차 동별 대표자 선출 공고 시 2명의 중임자가 동시에 입후보 하여 선거 시 당선자 결정 방법을 문의해 주셨습니다.

공동주택관리법시행령 제13조제3항에서는 2회의 선출공고(직전 선출 공고일 부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출 공고일 부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서, 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없어 다시 선출공고를 하였으나 동별 대표자를 중임한 사람이 2명일 경우에는 중임제한의 입법 취지에 따라, 후보자 2명중 어느 한 사람이 해당 선거구 입주자등의 과반수 이상의 찬성을 얻어야 함을 안내드립니다.

19 관리비 체납자에 대한 단전·단수 등 조치

Q 항상 질의에 따른 성실한 답변에 감사드립니다. 관리비 체납자가 계속 증가하고 있어 이에 따른 대책과 관련 질의 드립니다. 질의하기에도 애매한 문제라 질의 드리기에도 송구스럽습니다.

1. 입주자대표회의에서 전기 단전이나 수도 단수시키자는 대표가 있어 법적절차 등 시간이 많이 소요되는 문제점을 얘기한 바,
2. 완전히 단수시키지 말고 물을 사용하기 힘들게 약하게 틀어 놓자는 의견이 있어 좋은 방법이라고 생각되는데 이런 방법을 썼을 때 법적으로 어떤 문제점은 없는지 질의 드립니다.
3. 우리 아파트 관리규약상 단전, 단수에 대한 내용은 없고, 지급명령신청 및 소액심판을 청구한다는 내용이 있습니다.

A 안녕하세요? 회원님

질의하신 체납관리비에 대한 처리로 단전·단수가 가능한가에 대해서는 매우 신중을 기할 필요가 있습니다. 법원(대전지방법원)의 과거 판례에 의하면 체납관리비로 인한 단전·단수가 “수도불통” 및 “업무방해”에 해당되어 형사처벌을 받아 주택관리사 자격이 취소되는 사례가 있었습니다. 따라서 관리주체는 관리비 체납 세대가 있는 경우 직접적인 단전·단수 조치가 불가하며, 관리비 납부 독촉장 배부, 내용증명 발송, 지급명령 신청 또는 소액재판 청구 등의 적법한 절차를 진행하는 것이 바람직합니다. 이러한 노력을 기울임에도 불구하고 경매로 넘어가는 등 도저히 체납관리비를 받을 수 없는 경우에는 경락인에게 공용부분 관리비를 징수하는 방법 외에 전유부분 관리비(사용료) 및 연체료 등은 입주자대표회의와 논의하여 잡손실 처리하는 방법 등도 검토하셔야 할 것입니다.

〈참고〉

- **전기료 체납의 경우** : 한전을 통해 단전의 협조를 받는 방안을 검토하시기 바랍니다. 한전의 경우 귀 공동주택 관리규약에 단전을 할 수 있다는 내용이 있고, 공동주택에서 체납전기료 반환을 신청하는 경우에는 일정 기간(약 6개월) 체납전기료를 반환하고 단전 등의 조치를 해주는 경우가 있습니다.
- **수도료 체납의 경우** : 한전에서와 같은 방안이 없으므로 되도록이면 단수조치는 안 하는 것이 타당합니다. 자칫 형사처벌 대상이 될 수 있으므로 신중을 기할 필요가 있습니다.

일부 관리규약에 제한적으로 물을 공급할 수 있다는 내용으로 제한조치를 하는 아파트가 있는데 이 경우에도 적법한지 여부는 최종 법원에서 결정하게 되므로 되도록이면 단수조치는 하지 않는 것이 타당할 것으로 생각됩니다.

20 입주자대표회의 회장의 통상업무 범위

Q 현재 입주자대표회장이 해임 요청이 접수되어 직무정지 중에 있습니다. 이 상황에서 관리사무소장이 사직하고 신임 관리사무소장으로 배치신고(9.30일)하였습니다 10일자 자금집행(경비, 미화 급여 등)을 위해 관리사무소장 인감등록을 하여야 하나 입주자대표회장은 직무정지 중이라 사업자대표자로 은행에 동행하여야 하는 관리사무소장 복수 인감등록을 거부하여 자금집행을 못하고 있는 상태입니다.

신임 관리사무소장의 인감등록을 위한 금융기관 방문행위가 직무정지 중에도 할 수 있는 입주자대표회장(사업자대표)의 통상업무 범위에 해당되지 않는 것인지 궁금합니다.

A 안녕하세요? 회원님

질의하신 직무정지 중인 입주자대표회장의 통상업무에 금융기관 인감 등록을 위한 방문 행위가 포함되는지에 대해서는, 관련 법령 및 규정에 명확한 근거가 없어 단정적으로 답변드리기 어렵습니다.

또한, 법률이나 관리규약에 관련 규정이 있더라도 직무정지 중인 입주자대표회장이 협조를 거부하는 경우, 실제로 은행 방문에 동행하도록 강제하기는 어려울 것으로 사료됩니다.

참고로 공동주택관리법 시행규칙 제4조제2항에서 "② 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 사퇴 또는 해임으로 궐위된 경우 및 사고나 그 밖에 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다."라고 규정하여 회장이 사퇴하거나 해임된 경우 및 사고나 그 밖에 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때 관리규약에서 정하는 이사가 직무를 대행할 수 있도록 하고 있습니다.

하지만 귀 공동주택의 경우와 같이 단순히 직무정지 중인 경우가 그 밖에 부득이한 사유에 해당하는 지에 대하여 공동주택관리법에 명확히 규정하지 않고 있으므로 이는 법원 또는 국토교통부 및 지자체 등 유권해석기관 등의 해석이 필요한 사안입니다.

따라서 질의하신 내용에 대해서는 공동주택관리법에 관한 유권해석기관인 국토교통부 또는 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택 관리에 관하여 지도·감독 권한이 있는 해당 지방자치단체에 지도·감독을 요청하여 처리하시는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

21 동별 대표자 선거기간 중 해임 결의 가능 여부

Q 당 아파트의 동별 대표자 임기는 2024년 12월 5일까지이며 지금은 새로운 동별 대표자를 선출하기 위한 선거 진행 중에 있습니다. 현재 동별 대표자 중 1인이 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙 (2021.04.05 개정) 제31조2항에 의거 해임사유가 발생 입주자대표회의에서 해임요청 의결이 요청되어 10월 21일 입주자대표회의에서 처리할 예정입니다.
임기가 임박하여 의결된 경우 7일 동안 소명자료를 공개하고 30일 이내에 투표한다고 되어 있는데 7일 동안만 소명하고 공고하고 투표는 빨리[예: 10일 투표 (30일 이내 이므로] 가능 하는지요? 동별 대표자들은 이번 회기 때 발생한 일이기 때문에 빨리 처리를 요청합니다.

A 안녕하십니까? 회원님
문의하신 건과 관련하여 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙 제31조제3항제4호에서는 “당사자인 동별 대표자에게 7일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 해당 선거구의 입주자등에게 투표공고와 함께 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하도록 하고 있습니다. 아울러 같은 조 같은 항 제5호에서는 해임은 요청받은 날부터 30일 이내에 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임 한다“고 규정하고 있습니다.
여기서 ”~ 이상“이란 ”~ 초과“와 달리, ”~“기간을 포함하는 개념으로서 최소 7일의 소명자료 제출 기간을 부여하는 것도 조건을 충족하는 것으로 사료됩니다. 아울러 해임을 “요청받은 날로부터 30일 이내”에 해임하도록 규정한 것은 해임 요청일로부터 해임 여부를 결정하는 절차의 최대 기간이 30일을 경과할 수 없다는 것으로 사료됩니다.
다만, 소명자료 접수 후 투표공고와 동시에 7일 이상 공개하도록 규정하고 있는 것을 고려할 때 최소기간은 14일{= 소명자료 제출기간(7일) + 공고기간(7일)} 보다 단축하는 것은 서울특별시 공동주택관리규약 준칙을 위반할 우려가 있음을 알려드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

22 주택연금 수령중 소유자(할머니) 사망 후의 관리비 징수

Q 세대 소유주 겸 입주자 할머니가 석달 전에 돌아가셨는데, 2015년에 주택금융공사에 종신형 주택연금을 가입하시고 매달 일정금액을 연금방식으로 월 지급받고 계셨다고 합니다. 할머니는 혼자 사셨고 작고 후 아들, 딸들 연락처를 수소문하여 연락해보니 모두들 소유관계는 자기가 모르겠다고만 하고 지난달 초에 할머니 짐을 다 처분하고 버리고 했네요.

내부사정을 잘 모르겠는데 아마 연금지급금을 배상하고 나면 주택판매액과 상속세 등을 생각했을 때 상속을 하지 않는 것이 좋다고 생각한 것 같습니다. 현재 3개월째 관리비 미납상태인데 권리상태에 대해 주택금융공사는 답변해줄 수 없다고만 하고, 상속자들은 상속을 포기했다고는 하는데 미덥지 않고, 만약 상속을 했다면 어떻게든 관리비는 정리가 가능할 것 같은데 주택금융공사가 금융권에 넘겨서 경매를 한다거나 하게 되면 어떠한 방법으로 대응해야 할까요?

등기부를 떼어보니 9/6에 자녀 6명에 공유로 상속이 되고 주택공사가 근저당권자로 대위자가 되어 임의경매 개시결정(9/10)했다고 나오는군요. 임의경매개시결정(2024타경121579) 후 아직 물건은 대법원경매에 올라오지 않은 상태입니다. 경매가 이루어지는 와중에 관리사무소에서 관리비와 관련한 행동을 취해야 할 부분을 알려주시면 감사하겠습니다.

참고로 10년 전 주택연금 설정 시 주택공사에서 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음을 부기등기 하였네요.

참, 한 가지 더... 사망 전에 아래층과 누수관계가 있어 처리해 주겠다는 얘기만 하시고 돌아가신 상황인데 이는 어떻게 처리해야하는지. 처리당사자는 경매대위자인 주택공사인지? 공유로 상속한 자녀들인지 궁금합니다. 경매가 올라가기 전에 주택공사에 이러한 사항들을 어떻게 전달해야하는지요? 항상 협회업무와 주택관리사 제도개선에 관심을 가져주신데 대하여 감사드립니다.

A 질의에 대해서는 해당 공동주택의 권리관계가 명확하지 않아 명확한 답변을 드리기 어려울 것으로 사료됩니다. 다만, 등기부등본상 상속인 등기가 되었다면, 소유권이 상속인에게 이전(전부상속인지, 한정승인인지 파악 필요)되었다고 볼 수 있으므로 해당 상속인을 상대로 체납관리비 지급청구를 지급명령 또는 소액재판 등의 방법으로 고려해 보시고 이를 통해 법원으로부터 상속인을 상대로 한 판결문(결정문)이 나오면 이를 가지고 경매절차에 채권신고 등이 가능한지 여부를 확인해 볼 필요가 있을 것입니다. 이를 통해 채권신고(배당신청)가 가능하다면 채권 권리자 순위에 따라 배당을 받을 수 있을 것으로

사료됩니다.

참고로 부동산이 경매를 통해 경락인에게 소유권이 넘어가는 경우에는 대법원 판례(2001다8677. 2001. 9.20)에 따르면 “공유부분에 관한 체납관리비는 경락인이 승계를 하나, 전유부분 관리비(사용료) 및 연체료 등은 승계를 받지 못함” 으로 판결한 바 있습니다.

따라서 공유부분 외 ‘전유부분 또는 연체료 상당 금액’은 전부상속*을 한 경우에 한해 상속인에게 청구를 하여 변제받거나 그 경우에도 변제를 받기 어렵다면 결국 아파트 입주자대표회의 회의 등을 거쳐 손실처리 할 수 밖에 없을 것으로 사료됩니다.

* 전부상속은 상속 부동산으로 채무변제 가능한지 여부와 상관없이 사망자의 권리-의무를 모두 상속하는 것이고, 이에 비해 한정승인은 상속 부동산으로 채무를 모두 변제 가능한 범위에서만 채무를 상속하는 의사표시로서 부동산으로 변제할 수 없는 채무는 상속하지 않음

23 장기수선계획 정기검토

Q 2022년도 장기수선계획 정기검토를 입주자대표회의 의결을 받아 하고 후에 관리사무소장이 다시 조정하고 안건 상정 없이 동별 대표자들에게 각자 서명을 받았습니다.
검토결과 이를 인정할 수 없다고 사료되어 이제 와서 2022년도 입주자대표회의가 검토한 안을 최종 정기검토안으로 하고, 2023년도 미공사건도 이번에 입주자대표회의에서 2025년도로 이월하면서 2022년도 정기검토로 의결이 가능한지요?

A 안녕하십니까? 회원님
공동주택 장기수선계획 정기검토에 관하여 문의 주셨습니다.
「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.
귀 공동주택의 정기검토는 2022년도이며 2023년도에 계획된 미공사건은 2023년도 이내에 수시조정 절차를 거쳐서 공사를 이월해야 함을 알려드립니다.
- 이와 관련, 「공동주택관리법」제102조제2항제4호에 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과한다고 규정하고 있음을 알려드립니다.
- 다만, 과태료 부과는 고의 또는 과실 여부, 개별적·구체적인 사실관계 및 관계법령(공동주택관리법, 질서위반행위 규제법) 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것이므로 보다 자세한 사항은 해당 과태료 처분권자인 해당 지방자치단체에 문의하여 처리하시는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

24 감사인 동별 대표자 해임투표 방법

Q 동별 대표자 해임안건이 해당 동 세대의 1/10 동의를 받고 제출되었습니다.
동별 대표자 해임안건을 진행하고자 하오나, 이분이 동별 대표자겸 감사직을 하고 있습니다.
질문은 동별 대표자 해임안건을 상정할시 투표 진행을 임원직(감사) 직을 먼저 하고 동별 대표자직에 대한 해임투표를 진행해야 하는 것인지 궁금합니다.

A 안녕하십니까? 회원님
질의하신 내용만으로 해임사유가 동별 대표자에게 있는지, 임원(감사)에게 있는지 명확하지 않으나, 동별 대표자와 임원(감사)의 해임사유는 각각의 업무를 수행하며 생긴 사유를 의미합니다. 따라서 해임사유를 그 절차별로 구분하여 각각 적용하여야 합니다.
임원(감사)의 해임사유라면 임원(감사)의 해임절차를 따라야 할 것입니다. 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항에 따르면 임원은 동별 대표자 중에서 선출하도록 규정하고 있어, 동별 대표자가 해임, 사퇴 등으로 그 자격이 상실되면 동별 대표자가 아니므로 입주자대표회의 임원자격도 상실될 것입니다.
「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호에 따르면, "동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임사유 · 절차 등에 관한 사항"은 공동주택관리규약으로 정하여 운영하도록 규정하고 있으므로 귀 공동주택 관리규약을 확인 후 업무처리 하시고, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

25 오피스텔의 정보통신설비 유지 보수 관리 대상 제외여부

Q 정보통신공사업법 시행령 개정안 '공동주택 제외' 확정을 축하드립니다.
다만, 주거형태는 공동주택과 조금도 다름없는 주거형 오피스텔의 경우 위 제외 대상에 포함되는지 질문 드립니다. 답변 부탁드립니다.

A 안녕하세요? 회원님

1. "오피스텔"이 정보통신설비 유지보수·관리의 대상에서 제외되는지(즉, 오피스텔이 공동주택에 포함되는지) 질의하셨습니다.
2. 정보통신공사업법시행령(개정안) 제37조의2제1항제1호가목에 따르면 공동주택(「건축법」 제2조제2항제2호)은 정보통신설비의 유지보수·관리 대상에서 제외하는 것으로 규정하고 있습니다. 건축법시행령 [별표1]에 따르면 오피스텔은 "업무시설"로 분류되어 공동주택에 해당되지 않습니다.
   따라서 오피스텔은 정보통신설비의 유지보수 · 관리의 대상에서 제외되지 않는 것(유지보수 · 관리의 대상임)으로 판단되오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

26 공용부분에 사적재산 적치

Q 안녕하십니까? 대구에서 관리사무소장으로 근무하는 OOO이라고 합니다. 저희 아파트는 제가 취업하기 3년 전부터 입주자 1인이 주차장 2면과 1층 베란다 아래 비어있는 곳 5군데, 그리고 화단 한 곳에 금속, 종이, 플라스틱 등 재활용 품목과 쓰레기를 적치 혹은 방치 해놓고 있습니다.
관리사무소와 입주자대표회의에서 여러 번 치워달라고 요청하였음에도 그 입주자는 사유재산이라는 이유로 자기 이외의 다른 자가 해당 쓰레기를 건드리면 절도죄로 고소·고발하겠다고 처음부터 지금까지 협박 아닌 협박을 하고 있습니다.
전임 관리사무소장들은 자치단체의 '공동주택과', '경찰'에 도움을 요청하였으나 두 곳 모두 민사소송으로 해결할 수밖에 없다는 답변만 하였습니다. 또한 아파트 입주자들은 법에 대해 문외한이고 소송과 법원에 대한 두려움이 있어서 그 3년 동안 민사소송을 진행하지 않았습니다. 그렇다고 하여 더 이상 두 손 놓고 기다릴 수만 없어서 얼마 전 폐기물관리법에 의거하여 지자체 청소위생과에 민원을 넣어 정당한 행정처분을 해 줄 것을 요청하고 그 답변을 기다리고 있는 상황입니다.
이와 별개로 공동주택관리법 제14조제2항제15호제16호에 따르면 입주자대표회의의 의결사항으로, 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정과, 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항을 규정하고 있습니다. 또한 대구광역시 공동주택관리규약준칙 제27조제12호에 따르면 관리규약 위반자 및 공동생활의 질서문란 행위자에 대한 조치를 입주자대표회의 의결사항으로 의결할 수 있다고 규정하고 있습니다.
해당 법조문과 관리규약준칙을 기반으로 정당한 절차를 거친 입주자대표회의 의결사항으로(사유재산으로 주장하고 있는) 해당 쓰레기를 치울 수 있는 지 궁금합니다.
그리고 그러한 절차를 거쳐서 해당 쓰레기를 치운다면, 그 입주민이 경찰에 고소고발을 하게 되더라도 경찰은 권한이 없음을 이유로 입주자대표회의 의결사항에 관여 하지 못하는지 궁금합니다. 즉 관리사무소와 입주자대표회의에 대해 경찰권이 발동되는지 궁금합니다.

A 안녕하세요? 회원님
질의하신 사항에 대하여는 「공동주택관리법」 등 관련 법령에 명확한 규정이 없어 단정적인 답변은 어렵다는 점을 양해하여 주시기 바랍니다.
다만, 귀 공동주택 관리규약에 입주자대표회의 의결로 이러한 질서위반행위에 대한 처리방법을 규정하고 있다면, 해당 절차를 거쳐 시정조치 등 기타 처분을 명령할 수 있을

것으로 사료됩니다.
또한, 해당 입주민이 이에 불응하는 경우 관리사무소에서 임의로 해당 쓰레기를 이전하거나 폐기처분할 수 있는지 여부는 민·형사적인 쟁점이 될 수 있어 명확히 답변드리기 어렵습니다. 특히, 미관상 이유나 입주민 민원 등을 고려해 입주자대표회의 의결을 거쳐 임의로 처리할 경우에도 폐기보다는 장소를 옮겨 적치하는 방식으로 처리하는 것이 향후 법적 분쟁 시 유리할 수 있을 것으로 판단됩니다.
만일 해당 입주민의 고소 등으로 민·형사상 문제가 발생할 경우에도 관리사무소의 조치는 정상참작 사유가 될 가능성이 있습니다. 이와 별도로 입주자대표회의와 관리사무소에서는 해당 입주민의 행위가 정상적인 관리업무를 방해하는 것으로 판단될 시, 형사상 업무방해 혐의로 고소(경찰·검찰)하거나, 민사상 관리업무 방해로 인한 손해배상 청구 등의 법적 대응도 검토할 수 있을 것으로 사료됩니다.
참고로, 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호에 따르면 조경시설을 행위허가 없이 재활용품 또는 폐기물 적치시설로 사용하는 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처할 수 있음을 알려드리오니 이 점 참고하시기 바랍니다.

〈참고〉 공동주택관리법

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위

제99조(벌칙) .....1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

1의4. 제35조제1항 .....위반한 자

27 체납관리자 물건의 경매개시 결정시 업무처리 방법

Q 안녕하십니까? 관리비가 장기미납된 아파트에 대해 경매개시 결정이 내려진 경우 이에 대한 처리 절차와 방법을 알려 주시기 바랍니다.

A 안녕하십니까? 회원님

1. 회원님께서 질의하신 내용은 관리비 미납 세대의 경매 절차에 따른 체납관리비 징수에 관한 것으로 사료됩니다.
2. 관리비 채권은 민법 제163조의 '1년 이내의 기간으로 정한 채권'으로서 3년의 단기소멸시효가 적용되므로 민법 제168조에서 정한 ①청구 ②압류 또는 가압류, 가처분 ③승인의 소멸시효 중단 사유로 시효를 중단시킬 수 있습니다.
   대법원은 "비록 아파트 관리규약에서 체납관리비 채권 전체에 대해 입주자의 지위를 승계한 자에 대해서도 행사할 수 있도록 규정하고 있더라도, 관리규약이 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다고 규정하고 있는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 집합건물법) 제28조제3항에 비춰 볼 때 관리규약으로 전 입주자의 체납관리비를 양수인에게 승계하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리·의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것이므로 특별승계인이 그 관리규약을 명시적·묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다. 다만 집합건물의 공용부분은 공유자의 특별승계인에게 그 승계의 사의 유무에 관계 없이 청구할 수 있도록 「집합건물법」 제18조에서 특별규정을 두고 있는 바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위 규정에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관해서는 이를 승계해야 한다고 봄이 타당하다"고 판단하고 있습니다. (대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결).
3. 공용부분에 대한 체납관리비는 해당 세대의 특별승계인에게 징수 가능한 것으로 사료되지만 경매과정의 이익배당의 참가 등은 각 담보되는 채권으로 그 배당순위가 정해질 수 있는 것으로 상기와 같은 민사적인 부분과 관련하여서는 각기 사안별 및 민사청구의 방향 등을 고려하여 판단할 것으로 직접적인 효력 판단이 어려울 것으로 사료됩니다. 사안의 구체적인 민사상 절차와 관련하여서는 법률 전문가의 의견 청취가 필요하여, 국가에서 운영하는 법률구조공단(대표번호 132)에서도 자문을 받으실 수 있음을 안내하여 드립니다.

28 소방안전관리자로 선임된 동별 대표자의 수당 지급

Q 안녕하세요! 경남 OO에 있는 아파트 관리사무소입니다.
다름이 아니라 저희 아파트 동별 대표자 한분이 이번에 소방안전관리자로 선임 되었습니다.
관련하여 소방선임 수당을 지급하기로 대표회의에서 의결 되었는데요.
동별 대표자에게 지급되는 수당에 대한 회계처리를 어떻게 해야 할지 궁금하여 문의 드립니다.
일반관리비 제 수당에 넣기도 어렵고 시설유지비로 처리하기도 애매하여 어떤 계정으로 처리해야 할지 고민 입니다. 도움을 요청 드립니다.

A 안녕하세요? 회원님
소방안전관리자로 선임된 동별 대표자의 선임과 수당에 관해 질문 하셨습니다.
공동주택관리법 시행령(이하 "영") 제19조제1항제6호에 따르면 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액은 관리규약 준칙에 포함하도록 규정하고 있습니다. 따라서 동별 대표자에게 지급되는 수당의 경우 귀 단지의 관리규약에서 정한 바에 따르는 것이 바람직하다고 사료됩니다.
다만, 영 제4조제5항에 따르면 입주자대표회의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없다고 규정하고 있으며, 영 [별표1]의제1호 기술인력에서는 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리인력을 공동주택관리기구의 기술인력으로 규정하고 있는바, 자치관리단지의 경우에는 공동주택관리법령 위반의 우려가 있을 수 있습니다.
아울러, 위탁관리 단지의 경우 영 제11조제4항제4호에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원에 해당하여 동별 대표자로서의 자격을 상실하게 될 수 있을 것으로 사료되오니, 업무에 참고바랍니다.

29 하도급 공사업체 근로자의 미지급인건비 청구

Q 아파트에서 입찰을 통해 보도블럭 보수공사를 진행하였습니다. 공사는 완료되었으나 공사를 진행하였던 직원들이 급료를 받지 못하였다며, 불법하도급 및 미지급금에 대해 아파트 측에 직접 지불을 요청하고 있습니다.

1. 불법 하도급 여부는 어떻게 증명을 해야 하는지요? 현재 공사업체와 불법하도급을 주장하는 직원과는 친인척(동서)관계로 별도의 계약서를 작성하지 않았다고 합니다.
2. 아파트 측에서 미지급 공사대금을 해당 직원들에게 직접 지급하려면 어떠한 조치가 필요하며, 법적으로 문제는 없는지 궁금합니다. 현재 직원들은 공사업체를 상대로 미지급 인건비에 대한 법적 조치를 취할 계획이라고 합니다.

이와 관련하여 처리 절차와 유의사항에 대해 자문 부탁드립니다.

A 안녕하십니까? 회원님

친인척 관계에 있는 사람에게 공사의 일부를 맡긴 경우가 불법 하도급에 해당하는지, 아니면 단순히 사업자가 채용한 직원과의 관계인지 여부는 법률 전문가의 판단이 필요한 사안으로 보입니다. 이에 대해서는 국토교통부 건설정책과(건설산업기본법 담당) 등 관계 부서의 해석을 받는 것이 필요하며, 만약 해당 사항이 과태료 부과 대상일 경우에는 관할 지자체에 문의하여 불법 하도급 여부 및 법적 책임 관계를 확인하시는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

특히 공동주택 공사에서 하도급이 허용되기 위해서는 일반적으로 원사업자가 발주자의 동의를 받아야 가능하며, 발주자의 동의 없이 다른 업체(혹은 다른 업체인지, 또는 자신이 고용한 직원인지가 불분명한 경우)에게 공사를 맡겼다면 이는 무단 하도급에 해당할 수 있습니다. 이러한 경우 공사가 완료되었더라도 계약 위반 등을 이유로 공사대금 지급을 일시 보류하고, 해당 원사업자와 하도급을 주장하는 자 간의 법적 관계 및 미지급 인건비 문제 등이 명확히 정리된 후 지급 여부를 결정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

30 사문서 작성죄 혐의 피소(被訴)에 대한 대응방안

Q 선거관리위원장과 갈등이 있는 상황입니다. 관리사무소장은 선거관리업무를 지원하기 위해 그동안 선거관리위원회의 명의로 나가는 모든 공고문을 작성 및 게시해왔고, 선거관리위원회의 사각직인도 관리사무소에서 보관하고 사용해 왔습니다. 물론 사전에 공고문을 카톡으로 선거관리위원장과 공유하였습니다.

일부 카톡으로 사전공유를 하지 않고 올린 공고문으로 인해 선거관리위원장으로 부터 자격모용사문서 작성죄로 고소를 당하였습니다. 관련해서 도움 받을 수 있을지요?

A 안녕하십니까? 회원님

선거관리위원장이 소장님을 자격모용에 의한 사문서작성죄로 고소한 건과 관련하여 질의하신 사항은 법률 전문가의 판단이 필요한 사안으로, 명확한 답변을 드리기 어려운 점 양해 바랍니다.

다만, 「형법」 제232조에 따르면 "자격모용에 의한 사문서작성죄"는 행사할 목적으로 타인의 자격을 모용하여 권리·의무 또는 사실증명에 관한 문서 또는 도화를 작성한 자에게 5년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다. 이는 정당한 대리권이나 대표권이 없는 자가 마치 대리권 또는 대표권이 있는 것처럼 가장하여 문서를 작성한 경우를 처벌하는 규정입니다.

또한, 대법원 판례(2007. 7. 27. 선고 2006도2330)에 따르면, '행사할 목적'이란 다른 사람으로 하여금 해당 문서가 정당한 권한에 의해 작성된 것으로 오인하게 할 목적을 의미합니다. 따라서 문서를 작성한 자가 타인의 자격을 모용하고, 이를 진정한 문서로 활용하려는 목적과 고의가 있다면 본 죄가 성립할 수 있습니다.

귀하의 경우에는 이러한 행위에 정당한 이유(위법성 조각사유 등)가 있었음을 입증하는 것이 중요합니다. 예컨대, 그동안의 관례상 공고문을 관리사무소에서 작성·게시해 왔고, 일부 긴급한 공고의 경우 사전 공유가 이루어지지 않은 것이 불가피했음을 소명하는 등의 사유가 정당한 사유로 인정될 수 있을 것입니다.

보다 정확한 대응과 방어를 위해 법률구조공단 또는 변호사 등 법률 전문가의 상담을 받으시길 권고 드립니다.

31 보험계약을 수의계약으로 체결시의 견적서 징구 필요 유무

Q 안녕하십니까? 수의계약 관련 질의사항입니다.
아파트 보험 관련해서 수의계약 할 경우, 반드시 2개 이상 비교견적이 필요한지 문의 드립니다.

A 안녕하세요? 회원님

1. 보험계약을 수의계약으로 체결할 경우 2개 이상의 견적서를 징구하여야 하는지 여부에 대해 질의하셨습니다.
2. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2]는 보험계약을 수의계약 대상으로 규정하고 있으나, 제5호의 공사 및 용역과는 달리 별도로 견적서를 징구해야 한다는 요건은 명시하고 있지 않음을 알려드립니다.

2025년 공동주택관리 상담사례집

발 행 일 : 2025년 8월
발 행 인 : 하원선
편 집 인 : 윤권일, 이덕원, 임한수
발 행 처 : 대한주택관리사협회 회원현장대응통합서비스실
서울시 금천구 벚꽃로 244 벽산디지털밸리 5차 1514호
TEL : 1577-0337
FAX : (02) 844-9557

copyright © 2025 대한주택관리사협회 회원현장대응통합서비스실
All rights reserved

2025년

공동주택관리 상담사례집

회원현장대응통합서비스실 1577-0337