

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(정일영의원 대표발의)

의안 번호	8125
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 13.

발 의 자 : 정일영 · 이기현 · 박해철
박용갑 · 강준현 · 박상혁
이학영 · 임광현 · 한정애
윤건영 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 집합건물의 관리위원회 위원을 규약에서 달리 정한 경우를 제외하고는 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의해 선출하도록 규정해 구분소유자가 아닌 임차인 등의 점유자는 관리위원이 될 수 없고, 관리단집회 소집권한 또한 구분소유자에게만 주어져 점유자의 권익 보호가 충실히 이루어지지 못하는 경우가 다수 발생함.

그런데, 집합건물의 실사용자는 대부분 임차인 등의 점유자이며, 구분소유자는 장거리 거주 등을 이유로 관리단집회가 충실히 개최되지 아니하여 관리 소홀 등의 문제가 발생하고 있음. 이에 따라 투명성 제고를 위해 관리인을 감독하는 관리위원회 등에 실사용자인 점유자가 참여할 수 있도록 해야 한다는 의견이 지속적으로 제기되는 상황임.

이에 관리단 설립 및 관리위원회 구성 등에 구분소유자뿐 아니라 점유자가 참여할 수 있도록 함으로써 집합건물 관리의 투명성을 제고

하고, 실점유자의 영업환경 개선 원활화를 위하여 점유자라 하여도 관리단집회의 소집을 요구할 수 있도록 하며, 공용부분 관리 및 관리인 선임과 해임에 관한 사항에 대하여 점유자에게도 의결권을 행사할 수 있도록 하려는 것임(안 제23조제1항, 제24조제2항, 제26조의4제1항, 제33조 및 제34조).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제23조제1항 중 “전원을”을 “및 점유자 전원을”로 한다.

제24조제2항 중 “구분소유자일 필요가 없으며,”를 “구분소유자 및 점유자를 동수로 구성하여야 하며”로 한다.

제26조의4제1항 본문 중 “중에서”를 “및 점유자 각각 동수로 구성하고”로 한다.

제33조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항 중 “구분소유자는”을 “구분소유자 또는 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는”으로 하며, 같은 조 제4항 전단 중 “구분소유자의 5분의 1 이상은”을 “제2항 각 호의 정수에 해당하는 자는”으로 한다.

② 다음 각 호의 정수(定數)에 해당하는 자가 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 경우 각 호의 정수는 규약으로 감경할 수 있다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상
2. 관리단집회의 목적 사항이 제16조, 제24조 또는 제26조의3에 관한 것일 때에는 구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분

을 점유하는 자의 합이 전유부분 총수의 5분의 1 이상. 다만, 동일한 전유부분의 구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 동시에 소집청구를 하는 경우에 그 수는 중복하여 계산하지 아니한다.

제34조제1항 본문 중 “구분소유자”를 “구분소유자 및 제16조제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3제2항에 따른 의결권을 행사할 자(이하 이 조에서 “구분소유자등”이라 한다)”로 하고, 같은 조 제3항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제6항까지로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 전단 중 “구분소유자가 관리인에게”를 “구분소유자등이 관리인에게”로, “구분소유자가 소유하는”을 “구분소유자등이 소유하거나 점유하는”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 전단 중 “구분소유자 또는 제3항의”를 “구분소유자등이나 제4항의”로, “구분소유자에”를 “구분소유자등에”로 한다.

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에 제1항의 통지는 제37조제3항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그가 없을 때에는 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자 중 1인)에게 통지하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 소집된 관리단
집회는 제33조 및 제34조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에
따른다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 <u>전원을</u> 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다. ② (생 략)	제23조(관리단의 당연 설립 등) ① ----- ----- <u>및</u> <u>점유자 전원을</u> ----- ----- ----- ----- -----.
제24조(관리인의 선임 등) ① (생 략) ② 관리인은 <u>구분소유자일</u> <u>필요가 없으며</u> , 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. ③ ~ ⑥ (생 략)	제24조(관리인의 선임 등) ① (현행과 같음) ② ----- <u>구분소유자 및 점유자를 동수로 구성하여야 하며</u> ----- ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 <u>중에서</u> 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다. ② ~ ⑤ (생 략)	제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① ----- ----- <u>및 점유자 각각 동수로 구성하고</u> ----- ----- ----- ----- -----.
제33조(임시 관리단집회) ① (생	제33조(임시 관리단집회) ① (현

략)

② 구분소유자의 5분의 1 이상
이 회의의 목적 사항을 구체적
으로 밝혀 관리단집회의 소집
을 청구하면 관리인은 관리단
집회를 소집하여야 한다. 이 정
수(定數)는 규약으로 감경할 수
있다.

③ 제2항의 청구가 있는 후 1
주일 내에 관리인이 청구일부
터 2주일 이내의 날을 관리단
집회일로 하는 소집통지 절차

행과 같음)

② 다음 각 호의 정수(定數)에
해당하는 자가 회의의 목적사
항을 구체적으로 밝혀 관리단
집회의 소집을 청구하면 관리
인은 관리단집회를 소집하여야
한다. 이 경우 각 호의 정수는
규약으로 감경할 수 있다.

1. 구분소유자의 5분의 1 이상
2. 관리단집회의 목적 사항이
제16조, 제24조 또는 제26조
의3에 관한 것일 때에는 구분
소유자와 구분소유자의 승낙
을 받아 전유부분을 점유하는
자의 합이 전유부분 총수의 5
분의 1 이상. 다만, 동일한 전
유부분의 구분소유자와 구분
소유자의 승낙을 받아 전유부
분을 점유하는 자가 동시에
소집청구를 하는 경우에 그
수는 중복하여 계산하지 아니
한다.

③ -----

를 밝지 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 관리단 집회를 소집하려면 관리단집회 일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

② (생략)

<신설>

----구분소유자 또는 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는-----.

④ -----제2항 각 호의 정수에 해당하는 자는-----.

-----.

제34조(집회소집통지) ① -----

-----구분소유자 및 제16조제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3제2항에 따른 의결권을 행사할 자(이하 이 조에서 “구분소유자등”이라 한다)-----.

② (현행과 같음)

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에 제1항의 통지는 제37조제3항에 따라 정하여진 의결권을 행사할 자(그

<p>③ 제1항의 통지는 <u>구분소유자</u>가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 <u>구분소유자가 소유하는 전유부분</u>이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.</p> <p>④ 건물 내에 주소를 가지는 <u>구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에</u> 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.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p><u>가 없을 때에는 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자 중 1인)에게 통지하여야 한다.</u></p> <p>④ -----<u>구분소유자</u>등이 관리인에게----- ----- ----- <u>구분소유자등이 소유하거나 점유하는</u>-----.</p> <p>-----.</p> <p>⑤ ----- <u>구분소유자등이나 제4항의</u>----- -----<u>구분소유자등에</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>⑥ (현행 제5항과 같음)</p>
---	--