

시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 (부천시)

□ 민원 제목 : 공동주택 구분관리 관리규약 개정 신고 수리 요청

□ 신청 원인

- 이 사건 공동주택은 「주택법」상 별개의 주택단지로 분리되어 있으므로, 사업 주체가 하나의 단위로 제정 신고한 관리규약을 수리한 것부터 잘못 처리되었음.
- 「공동주택관리법」상의 공동관리하는 총 세대수가 1,500세대 이하여야 한다는 조항에 위배되므로 최초 관리규약 제정 수리부터 유효하지 않은 사항임.
- 「공동주택관리법」상 공동주택단지에 대한 정의는 「주택법」 제2조 제12호에 따른다고 되어있으며, 이 사건 공동주택은 나목에 해당하는 '폭 20미터 이상의 일반도로로 분리되어 있어 별개의 주택단지에 해당'한다고 보아야 함.
- 현재까지도 커뮤니티 시설 운영이나 각 단지 시설물의 보수, 하자 대응 등에서 그 한계가 드러나고 있으며, 앞으로 발생할 장기수선충당금의 문제나 용역·공사 등의 의사결정에 있어 단지별로 갈등 상황이 심각할 수 있으므로 별개의 주택단지로서 별도로 관리함이 타당함.

□ 피신청인 등의 주장

- 피신청인(부천시 공동주택과)은 「공동주택관리법」 제8조 및 같은 법 시행규칙 제2조에 따르면 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우, 공동관리 또는 구분관리의 필요성·범위, 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안, 공동주택 관리기구의 구성 등을 입주자 등에게 통지하고, 구분관리의 경우 구분 단위별

입주자 등 과반수의 서면동의를 받아야 한다고 주장함.

- 국토교통부 질의회신 사례에 따르면 하나의 공동주택 단지인지 여부는 ① 각각의 단지가 주택법에 따른 하나의 사업계획으로 승인받았는지 여부 ② 각각의 단지 사이에 개설된 폭 8m 이상인 도시계획예정도로가 「주택법」 제2조 제12호 다목에 해당 하는지 여부 ③ 각각의 단지 사이에 개설된 폭 15m 이내의 도로가 주택법령상 주택단지를 구분하는 시설의 예외에 해당하는 지 여부 등을 종합적으로 고려하여 「공동주택관리법」 제93조에 따른 해당 공동주택관리의 감독권자인 지방자치단체의 장이 판단해야 할 사항임.
- 이 사건 공동주택이 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 '하나의 공동주택단지'로 사업계획승인을 받았다면, 설사 20m 이상의 일반도로로 분리된 토지일지라도 이를 의무적으로 구분관리 하여야 하는 것은 아니며, 구분관리하고자 하는 경우에는 「공동주택관리법」에 따른 구분관리 절차를 거쳐야 함.
- 청구인이 제시하는 각 단지로 운영하는 것은 입주자대표회의 및 입주자가 결정하여야 할 사항이며, 법에서 정하고 있는 500세대 이상의 기준에 충족되지 않아, 관련 부서는 구분관리 기준(500세대 이상)과 관련하여 국토교통부 및 경기도에 공동주택관리법 개정을 건의하였음.

□ 사실관계

- 이 사건 공동주택은 주택재개발사업으로 4개의 택지를 하나의 재개발정비사업구역으로 사업승인 및 준공처리 된 이후 하나의 관리규약으로 신고하고 수리되어 관리·운영되고 있음.
- 청구인은 피청구인에게 이 사건 공동주택 관리규약 개정신고서를 제출하였고, 피청구인은 관리규약 개정신고를 수리하였음.
- 수리된 관리규약에는 4개의 단지로 나누어 구분 관리하는 내용이 포함되어 있었으나, 「공동주택관리법」 제8조 및 같은 법

시행규칙 제2조에 따른 구분관리 절차가 선행되지 않았음을 이유로 피청구인은 관리규약 개정 신고 수리 취소 통보를 하였음.

- 청구인이 제기한 경기도 행정심판 재결에서, 이 사건 공동주택 신고 수리 여부에 대해서는 항고소송의 대상이 되는 행정처분으로 보기 어렵다는 취지로 판시하였음.
- 시민옴부즈만 자문위원회 심의(2025. 5. 19.) 결과, 사실관계 및 민원경위에 비추어 피청구인은 이 사건 공동주택에 대하여 하나의 주택단지로 단독관리 되고 있다고 보아 수리취소 통보하였다고 보는 것이 상당하다고 의결함.

□ 관계법령 등

- 「공동주택관리법」 제8조, 제10조의2, 제18조, 제19조, 제93조
- 「공동주택관리법 시행령」 제3조, 제20조, 제21조
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조
- 「주택법」 제2조 제12호
- 「부천시 시민옴부즈만 운영에 관한 조례」 제7조 제2항 제5호, 제10호

□ 판단 및 결론

- 사실관계에 의하면, 이 사건 공동주택은 주택재개발사업으로 4개의 택지를 하나의 재개발정비사업구역으로 사업승인 및 준공처리된 이후 하나의 관리규약으로 신고하고 수리되어 관리·운영되고 있음.
- 「공동주택관리법」 제8조 제1항은 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다고 규정하고 있으며, 별개의 주택단지로 공동관리되고 있는 경우에는 이 요건에 해당하지 않는다는 취지의 판례가 있음.

(서울행정법원 2024. 4. 12. 선고 2023구합55122 판결 등 참조)

- 관리규약의 개정 신고가 시장 등의 수리를 요하는 신고에 해당한다고 하더라도, 이는 시장 등이 수리를 통하여 관리규약의

개정에 관한 적법성을 확인한다는 의미이지, 수리가 있기 전까지는 개정 관리규약의 효력이 발생하지 않고 반드시 수리 후부터 효력이 발생한다는 의미는 아님. (법제처 2014.10.20. 회신 14-0539 해석 참조)

- 청구인의 주장이 행정심판 재결에서 확인된 사항 외에 별개의 주택단지로서 공동관리 되었다고 인정할 만한 사유가 확인되지 않았으므로, 「공동주택관리법」 제8조 제1항의 "500세대 이상"의 요건을 충족하여야 구분관리 대상이 된다고 자문·의결함.
- 따라서, 청구인이 제시하는 단지별로 구분관리하는 사안은 시민옴부즈만이 적극행정안으로 의결할 만한 객관적인 사실관계의 변동이 있다고 보기 어려움.
- 관리규약의 개정 신고는 종전에 신고한 관리규약의 내용이 변경되었음을 사후적으로 알리는 확인적 차원의 신고라 할 것이고, 관리규약이 개정되었는지 여부(관리규약 개정 행위의 효력 유무)는 발의 및 의결 요건을 충족하였는지 등 관계 법령의 규정에 적합한지 여부에 따라 결정됨.
(부산지방법원 2011. 11. 11. 선고 2011구합3570 판결, 수원지방법원 판결 2018. 5. 16. 선고 2016가단523404 판결 참조)
- 청구인이 제시한 관리규약 개정 신고에 대한 확정판결 등 법적 판단을 통해 효력의 유·무효 여부가 확정되지 아니한 사항에 대하여 이 사건 공동주택이 구분관리 대상인지 의결하는 것은 어렵다고 판단됨.
- (결론) 청구인, 피청구인 의견, 경기도 행정심판 재결 결과, 부천시 시민옴부즈만 자문심의, 관련 판례의 종합검토 및 「부천시 시민옴부즈만 운영에 관한 조례」 제7조 제2항 제5호, 제10호에 따라 각하함.