

제목 : 집합건물법상의 “임시관리인 선임신청(비송사건)”에 관하여

1. 사실관계

1). 관광진흥법(이하 **관진법**이라 함)에 의거 하여 인허가되어 건축된 휴양콘도미니엄(이하 **콘도**라 함)으로서, 객실과 상가 포함 구분 소유주가 720명 됩니다. 콘도의 관리규약은 **관진법**상 회원 권익을 목표로 운영위원회(이하 **운영위**라 함)를 구성하고, 집합건물법(이하 **집건법**이라 함)상의 건물관리에 관한 조항(관리비 징수 집행 등)을 포함하고 있어 현재 **운영위**는 실제로 **집건법**상 관리단의 관리위원회 역할을 하고 있습니다.

2). **운영위**는 2015년 9월 “각 운영위원 선거구에서 무경합인 경우 무투표 당선”이 가능하도록 관리규약을 개정 의결하였고, 2016년 7월 운영위원 선거에서는 23명 전원을, 2019년 7월 선거에서는 17명을 무경합 무투표 당선시켰고, 17명 중에는 현집행부(회장, 총무, 각 분과장 3명 합계 5명 포함)도 포함되어 있습니다.

3). 집건법 제23조(관리단의 당연 설립 등)에 따른 대법원 판례(94다27199)는 운영위원회가 관리단이 되어야 한다고 봅니다. 그러나 **운영위**의 집행부는 **관진법**에 의한 관리규약에 따라 구성되었으므로 **집건법**을 따를 필요가 없으며, **집건법**의 강행규정들을 위배(임기를 3년, 단순위임의결, 관리인 미선출 등등) 하여 가며 10년 넘게 중임 연임을 하며 횡포를 부리고 있어, 이에 대응하고 명실상부한 **집건법**에 따른 콘도를 관리하고자 위 제목의 상담을 하고자 합니다.

2. 상담자 의견

1). **운영위** 의결로 규약을 개정한 것은 **집건법** 제29조(규약의 설정·변경·폐지)에 위배 되고, 이에 위법한 개정규약에 따라 무투표 당선된 운영위원은 원천적으로 무자격이라고 생각합니다.

2). **집건법** 제24조(관리인의 선임 등)③ 관리인은 관리단 집회의 결의로

선임되거나 해임된다. 에 따라 원천적 무자격 운영위원들의 결의로 선임된 회장은 관리인이 될 수 없기 때문에 현재 콘도의 “관리인”은 없다고 봅니다.

3. 상담사항

1). 위의 1. 사실관계 및 2. 상담자 의견으로 보았을 때, 콘도에서 집건법상 사실상 “관리인”의 존재 여부 판단. **사실상 관리인이 존재한다고 판단하시면 이하 사항에 대하여 답하실 필요 없습니다.**

2). “관리인”이 없다면 집건법 제24조의2(임시관리인의 선임 등)에 따라 “**임시관리인 선임신청(비송사건)**”을 법원에 신청할 수 있는지 여부. 현 집행부 임기는 2019년 7월에서 2022년 6월까지입니다.

3). 이 신청에서 신청인은 몇 명으로 구성되어야 합니까? 구분 소유주의 과반수가 신청인이 되어야 합니까? 아니면 일부 5-6명이 신청인이 되고 나머지 과반수 구분 소유주들의 제소동의서만 있으면 됩니까?

4). 사건 본인인 콘도 관리단에는 적법한 관리인이 없다면 사건본인의 변론 없이 진행이 됩니까? 아니면 무자격 운영위 회장이 사건본인 대표가 됩니까?

이상