

(칼럼)

주상복합건물의 관리주체에 관한 문제



(법무법인 지평지성 강원일 변호사)

1. 들어가는 말

주상복합건물은 토지의 이용가치를 높이기 위하여 주거 이외에 상업, 업무, 호텔 등의 다른 기능이 복합된 건물을 의미합니다. 일반적으로 상가, 오피스텔 또는 사무실 등의 주택 이외의 시설과 함께 주택이 동일 건축물로 건축되기 때문에 주상복합아파트라고도 불려집니다.

이러한 주상복합아파트는 2차 세계대전이 끝난 후 도시를 복구하기 위하여 프랑스에서 처음 도입되었다가 이후 미국 뉴욕 맨하튼에서 본격적으로 발전하기 시작하였습니다. 우리나라의 경우 최초의 주상복합건물은 1960년대 후반에 청계천 변에 세워진 세운상가를 그 시초로 볼 수 있으며, 2000년대에 들어서 서울 도곡동에 건축된 도곡동 타워팰리스가 가장 대표적인 주상복합아파트로 볼 수 있습니다. 이후 아파트에 대한 수요 증가 및 상업지역 및 준주거지역 내에서의 아파트 신축의 필요성에 따라 서울 강남지역과 강북의 용산 일대 등에서의 주상복합아파트의 건축이 활발하게 이루어졌고, 이러한 주상복합아파트의 건축은 부동산개발사업의 일환으로 부산, 대구 등의 지방 대도시로 확대되었습니다.

건물의 관리주체와 관련하여, 아파트 등의 공동주택에 대하여는 주택법(구 주택건설촉진법)에서 규정하고 있는 입주자대표회의와 공동주택 이외에 1동의 건물 중 기능상·구조상 독립한 건물로서 사용이 가능하고 구분소유의 대상이 될 수 있는 건물인 집합건물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법')에서 규정하고 있는 관리단(대표자 : 관리인)이 존재하게 됩니다.

이하에서는 주상복합아파트의 경우 관리업무를 수행함에 있어서 적용될 근거법령과 관리주체에 관한 입법적 변화 및 그 개정법률의 문제점에 대하여 살펴보겠습니다.

2. 관리업무 및 관리주체에 관한 적용 법령

가. 관리업무, 관리주체와 관련하여 적용될 근거법령에 관한 논란

주상복합아파트의 출현과 함께 이러한 주상복합아파트의 관리 등에 관하여 아파트인 공동주택의 비율이 다수라는 측면에 착안하여 주택법, 주택법시행령(구 주택건설촉진법, 공동주택관리령)에 의한 입주자대표회의를 구성하여 관리되어야 한다는 주장과 주상복합아파트는 주택법에 의한 사업계획승인을 받지 않고 건축법의 건축허가를 받아 건축된다는 측면에서 집합건물법이 적용되어야 하므로 이러한 주상복합건물의 신축과 동시에 관리단이 당연 설립되고, 구분소유자가 10인 이상인 경우에는 관리단집회에서 선임된 관리인이 관리단을 대표하여 건물의 관리업무 등을 수행하여야 한다는 주장이 대립하여 왔습니다.

2000년대 초반 주상복합아파트가 완공된 이후 아파트 소유자들 사이에 일반아파트와 마찬가지로 주택건설촉진법 및 공동주택관리령[주택건설촉진법은 2003년 5월 23일 폐지되고 주택법으로 전면 개정이 이루어졌으며, 공동주택관리령 역시 주택건설촉진법과 함께 폐지되어 그 내용은 주택법시행령에 포함되었습니다(주택법 및 주택법시행령은 2003년 11월 30일부터 효력발생)]에 근거하여 입주자대표회의를 구성하고 공동주택 관리규약을 만들어서 관할 구청에 입주자대표회의의 구성을 신고하였으나 주상복합아파트의 경우에는 입주자대표회의를 구성하여 신고할 법률상 근거가 없음을 이유로 이러한 신고접수가 거부되어 주상복합아파트의 입주자대표회의는 법률상 임의단체로서 사실상 관리업무를 수행하는 것이 일반적이었습니다.

나. 대법원 판결에 의한 근거법령의 확인

이러한 주상복합아파트의 관리에 관하여 적용될 근거법령에 대한 논란이 지속되어 오다가 주상복합아파트의 아파트소유자들이 입주자대표회의를 구성하고 입주자대표회의에서 기존의 관리업체를 변경한 사안과 관련하여, 대법원이 "(주택법과 집합건물법의 규정들을 종합하면) 공동주택의 입주자대표회의의 설치 등에 관한 구 주택법과 그 시행령의 규정은 구 주택법 제16조에 의하여 주택건설사업계획승인을 얻은 공동주택에 한하여 적용되는 것이므로, 건축법 제8조에 의한 건축허가를 얻어 건설된 공동주택에 대하여는 위 규정들이 적용되지 아니하고, 집합건물법의 관리단에 관한 규정만이 적용된다고 할 것이다. 이러한 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심이, 이 사건 건물은 주택법

제16조에 의한 주택건설사업계획승인을 얻어 건축된 공동주택이 아니라 건축법 제8조에 의한 건축 허가만을 받아 건설한 공동주택이므로 특별한 사정이 없는 한 집합건물법 소정의 관리단에 관한 규정이 적용될 뿐 구 주택법 및 그 시행령 소정의 입주자대표회의 등에 관한 규정이 적용될 수 없고, 나아가 재항고인의 이 사건 주택관리업체 변경결의에 동의한 사람들 중 상당수는 단순한 임차인에 불과할 뿐 아니라 그 동의자의 수가 이 사건 건물 내 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4에 이르지 못하여 위 주택관리업체 변경결의에 집합건물법 소정의 관리단의 결의로서의 효력을 인정할 수도 없다고 판단한 제1심 결정을 그대로 유지한 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고....."라고 결정(대법원 2007. 10. 15.자 2006마73 결정)함으로써 건축법에 의한 건축허가를 받아 신축된 주상복합아파트의 경우에는 집합건물법이 적용되어 관리단이 구성되고 관리단집회에서 선정된 관리인에 의하여 건물의 관리가 이루어져야 한다는 점이 명확하게 되었습니다.

다. 관련 주택법의 개정

2007년 4월 20일 주택법 제43조 제1항이 개정(효력발생은 1년 후인 2008년 4월 21일부터)되어 건축법에 따라 건축허가를 받은 주상복합아파트의 경우에도 주택법 상의 공동주택 관리규정이 적용되게 됨으로써 위와 같은 대법원 결정은 더 이상 유지될 수 없게 되었습니다.

이러한 주택법 개정은, 주상복합아파트의 경우에 주택 이외의 부분은 일부에 불과하고 아파트 부분이 대부분이라는 점, 실제로 다수의 주상복합아파트의 경우에 주택법에 근거하여 입주자대표회의를 구성하여 관리업무를 운영하고 있는 현실을 반영하여 개정 전 임의단체에 불과하여 법적 근거가 뒷받침되지 못하던 아파트입주자대표회의의 구성에 대한 법적 근거를 부여하기 위한 것으로 생각됩니다.

위와 같은 주택법 개정법률의 시행에 따라 2008년 4월 21일 이후에는 주상복합아파트의 경우에도 일반 아파트와 마찬가지로 주택법 제43조 이하의 규정에 따라 아파트입주자대표회의가 구성되고, 공동주택 관리규약을 마련하여 아파트입주자대표회의에 의한 관리업무가 진행되게 되었습니다.

3. 개정된 주택법의 문제점

주상복합아파트의 용도가 대부분 공동주택인 아파트에 해당하고 일부 건축면적만이 상가로 구성되어 있는 경우에는 개정된 주택법의 규정에 따라 공동주택 관리규정이 적용되어 입주자대표회의에

의하여 관리업무가 수행되는 것은 일반아파트의 경우와 마찬가지로 효율적인 관리업무 수행에 도움이 되는 것으로 생각합니다.

그러나 주상복합아파트의 경우, 그 구성이 1동의 건물이거나 수동의 건물로서 1개의 단지가 구성되고, 공동주택인 아파트와 상가만이 있는 것이 아니라 공동주택인 아파트와 함께 다수의 업무용 건축물인 사무실(오피스)과 오피스텔로 건축되는 것이 상당수를 차지하고 있습니다.

이렇듯 공동주택인 아파트 이외에 다수의 오피스텔, 사무실, 상가 등이 복합적으로 존재하는 경우에 개정된 주택법에 따라 공동주택인 아파트 부분에 대하여 입주자대표회의를 구성하더라도 공동주택이 아닌 부분(오피스텔, 사무실, 상가)은 복리시설에 해당되어 개정된 주택법이 적용되지 아니하고 종전과 같이 집합건물법이 적용됨으로써 공동주택 부분의 입주자대표회의와는 별도로 관리단이 구성되게 됩니다. 결국 1개의 동 또는 1개의 단지 안에 관리업무를 위한 2개의 대표기구가 설치되게 됨으로써 공동주택과 주택 이외의 부분이 함께 사용하는 공용부분에 대한 관리업무의 주체 및 비용부담, 그 사용권에 관한 분쟁이 발생할 여지가 생겼고, 2개의 관리주체가 별도의 관리업체를 선정하는 경우에는 그 자체로서 비효율이 발생함으로써 주상복합아파트의 소유자 또는 사용자들에게 추가적인 비용을 부담하게 될 가능성이 있습니다.

이러한 2007년 주택법 개정 전에 건축허가를 받아 신축된 주상복합아파트의 관리에 관하여 주택법이 아닌 집합건물법이 적용되도록 한 것은, 동일한 건축물에 상가, 오피스텔, 오피스(사무실), 아파트 등 서로 다른 용도의 구분소유물이 섞여 있는바, 건물관리업무, 하자보수업무, 장기수선업무, 안전관리업무 등을 상가, 오피스텔, 아파트 별로 따로 수행하기가 부적절하기 때문입니다. 근본적으로 엘리베이터 등의 시설, 로비 공간, 주차장, 첨단화된 전기 장치 등 건물의 모든 공동부분들을 여러 용도의 구분소유자들이 사용하기 때문에, 하나의 건물에 관하여 일부에 대하여는 주택법을, 일부에 대하여는 집합건물법을 적용시켜 여러 개의 단체들이 존재하는 경우 득보다 실이 많다는 입법적 판단에 따른 것이었습니다.

주상복합아파트의 관리에도 주택법 상의 공동주택관리규정이 적용되도록 한 2007년 주택법 개정은 그동안 현실적으로 구성되어 활동하고 있으나 임의단체에 불과한 입주자대표회의에 법적 근거를 부여하였다는 점에 의미가 있으나 위와 같이 복합용도의 구분소유자들이 존재하는 주상복합아파트의 효율적 관리의 저해라는 예상치 못한 문제가 야기될 여지가 있음을 간과한 면도 있습니다. 특히 주택 부분의 소유자들과 주택 이외의 소유자들 사이에 이해관계가 상충되어 별도의 관리업무를

수행하는 입주자대표회의와 관리단 사이에 협의가 이루어지지 못하는 경우에는 해결될 수 없는 지속적인 분쟁의 발생 가능성이 있습니다.

이러한 문제에 비추어보면, 주상복합아파트 내지 주상복합건물의 효율적인 관리라는 측면에 비추어 2007년 개정 주택법 이전과 같이 건물의 관리에 주택법 규정이 아닌 구분소유건축물의 관리에 관한 일반법의 성격을 가지는 집합건물법이 적용되어 관리단집회와 관리인에 의한 통일적인 관리업무수행이 바람직할 것으로 생각되며, 그렇지 않다면 동일한 건축물 또는 단지 내에 2개의 관리주체가 존재하는 것을 방지할 수 있는 별도 규정의 신설 등 입법적 조치가 필요할 것으로 생각합니다.