

## ■ 최신 법령 ■

### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

[법률 제11555호, 2012. 12. 18. 일부개정, 시행 2013. 6. 19.]

#### 1. 개정 이유

「주택법」과의 관계에서 해석상 문제가 되어 온 집합건물의 하자담보책임 규정을 합리적으로 개선·정비하고, 집합건물의 임차인 등도 일정한 요건 하에 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있도록 하는 등 집합건물의 관리과정에 실거주자의 참여기회를 확대하는 한편, 집합건물에 관한 분쟁을 신속하고 효율적으로 해결하기 위한 방안으로서 각 시·도에 관계 전문가로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영할 수 있도록 하려는 것입니다.

#### 2. 주요 내용

가. 하자담보책임의 범위 및 책임기간 개선(안 제2조의2 및 제9조의2 신설, 법률 제3725호 집합건물의소유및관리에관한법률 부칙 제6조 삭제)

현재는 아파트 등 공동주택의 하자담보책임에 관하여는 주택법이 적용되고, 그 밖의 집합건물의 하자담보책임에 관하여는 이 법이 적용되고 있어, 권리보호의 필요성이 큰 대형 아파트 등의 하자담보책임기간이 다른 집합건물보다 짧아지는 등 구분소유자의 권리가 부당하게 제한되고 있음.

주택법에 따른 공동주택에 대하여 이 법의 적용을 배제하던 규정을 삭제하여 집합건물의 하자담보책임 범위와 책임기간을 일치시키는 한편, 하자담보책임기간을 건물의 주요구조부와 지반공사 하자의 경우에는 10년으로, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하여 공사의 성격에 맞게 합리적인 범위에서 담보책임기간을 재설정함.

그동안 부당하게 제한되었던 공동주택 소유자의 권리를 회복시키고, 하자담보책임기간과 범위를 명확하게 함으로써 구분소유자, 분양자 및 시공사 사이의 이해관계를 합리적으로 규율할 수 있을 것으로 기대됨.

## 나. 구분소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정(안 제9조)

현재는 집합건물의 하자에 대하여 구분소유자는 분양자에게만 직접적 담보책임을 물을 수 있고, 시공사에 대해서는 일정한 경우 채권자대위권을 행사하는 방법으로 책임을 물을 수 있도록 되어 있어 구분소유자의 권리 보호가 불충분할 뿐만 아니라, 권리 행사방법도 쉽지 않은 실정임.

집합건물의 하자에 관하여 분양자 외에 시공사도 구분소유자에 대하여 직접적 담보책임을 지도록 하되, 시공자의 책임이 지나치게 확대되는 것을 막기 위하여 시공자의 담보책임범위는 시공자가 분양자에게 지는 담보책임 범위로 한정함.

구분소유자가 분양자를 거치지 아니하고도 시공사에 대하여 직접 하자보수나 손해배상을 청구할 수 있게 됨으로써, 구분소유자의 권리를 두텁게 보호하고 권리행사에 따르는 시간과 비용도 절감할 수 있을 것으로 기대됨.

## 다. 임차인 등에게 공용부분 관리 등에 관한 의결권 부여(안 제16조 제2항, 제24조 제4항 및 제26조의3 제2항 신설)

현재는 집합건물의 소유자가 아닌 임차인이나 전세입자 등에게는 집합건물 관리에 필요한 의사결정과정에 참여할 수 있는 권한이 주어지지 않아 집합건물의 관리가 부실해지는 원인이 되고 있음.

원칙적으로 임차인 등도 공용부분의 관리, 관리인이나 관리위원회 위원 선임에 관한 관리단집회에 참석하여 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있도록 함.

임차인 등 집합건물에 실제 거주하는 주민의 권익을 증진하고, 집합건물의 관리도 더욱 건설해 질 수 있을 것으로 기대됨.

라. 전자투표제도 도입(안 제38조 및 제41조)

인터넷 등을 활용한 전자적 투표방식으로도 관리단집회의 결의를 할 수 있도록 함으로써 집회 참석에 따른 불편을 덜어주는 동시에 관리단집회가 보다 활성화되고 다수 주민의 의사를 충분히 반영할 수 있도록 함.

마. 집합건물분쟁조정위원회 설치[안 제2장의2(제52조의2부터 제52조의9까지) 신설]

주상복합아파트, 오피스텔, 복합상가 등 새로운 형태의 집합건물의 급증으로 관련 분쟁이 늘어나고 있으나, 소송 외의 분쟁해결 제도가 미흡하여 분쟁해결이 지연되고 분쟁비용도 증가하고 있는 추세임.

집합건물에 관한 각종 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 제도로써 집합건물분쟁조정 제도를 도입하고, 이를 위해 각 시·도 단위로 관계 분야의 전문가들로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영하도록 함.

집합건물 소유자, 분양자 및 시공자 사이의 분쟁을 예방하고, 신속하고 저렴한 비용으로 분쟁 해결이 가능해질 것으로 기대됨.

### 3. 다운로드

- [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률](#)