



공동주택 분쟁 조정 사례 모음

2023

「공동주택관리법」 제14조 제5항에서는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)가 임기 중에 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임(이하 “당연퇴임”이라 함)한다고 규정하고 있고,

같은 조 제4항 제5호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조 제4항 제5호에서는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람의 하나로 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(각주: 해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말하며, 이하 같음), 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람을 규정하고 있는바,

해임 외의 사유로 “당연퇴임한 사람”도 같은 호에 따라 해임된 경우에 해당하는 것으로 보아 2년의 결격기간이 적용되는지?

○ 회답 : 이 사안에서 해임 외의 사유로 「공동주택관리법」 제14조 제5항에 따라 “당연 퇴임한 사람”은 같은 법 시행령 제11조 제4항 제5호에 따라 해임된 경우로 볼 수 없으므로 2년의 결격기간이 적용되지 않습니다.

○ 이유 : 「공동주택관리법」 제14조 제5항 및 같은 법 시행령 제11조 제4항에서는 동별 대표자에서 당연 퇴임하는 원인이 되는 자격요건과 결격 사유를 대표성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조 제3항 제1호·제2호, 같은 법 시행령 제11조 제4항 제3호), 행위능력과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조 제4항 제1호·제2호), 벌칙과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조 제4항 제3호·제4호, 같은 법 시행령 제11조 제4항 제1호), 업무 수행의 공정성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제4호), 책임성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제5호·제7호) 등으로 구분하여 규정하고 있고, 각 유형별 특성을 고려하여 필요한 경우에는 결격기간(같은

법 제14조 제4항 제3호, 같은 법 시행령 제11조 제4항 제1호·제5호(제7호)을 두고 있으며, 그러한 결격기간이 필요 없는 경우에는 해당 사유가 해소되면 바로 동별 대표자가 될 수 있도록 규정(같은 법 제14조 제4항 제1호·제2호·제4호, 같은 법 시행령 제11조 제4항 제2호·제3호(제4호) 제6호)하고 있는바, 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제5호에 따른 결격 기간은 책임성과 관련된 사항으로, 그 문언에 따라 동별 대표자에서 “사퇴하거나 해임된” 경우를 대상으로 하여 각각 1년 또는 2년이 적용되고, 나머지 사유로 당연퇴임한 경우까지 적용 대상으로 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

그리고 “해임” 과 “당연퇴임” 은 본인의 의사와 관계없이 그 임기를 다 하지 못하고 그 직에서 물러나는 것이라는 점에서는 동일하나, 「공동주택관리법」 제14조 제9항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제13조 제4항 제1호에서는 “동별 대표자의 해임 방법” 을 관리규약(각주: 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말함(「공동주택관리법」 제2조 제9호 참조))으로 정한 사유가 있는 경우 해당 선거구 전체 입주자등(각주: 입주자와 사용자를 말함(「공동주택관리법」 제2조제7호 참조))의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 동별 대표자를 해임하도록 규정하고 있는바, 입주자등의 투표를 통한 민주적 의사표시로 일방적으로 그 직에서 물러나게 하는 “해임” 과, 자격요건의 상실이나 결격사유의 발생에 따라 별도의 의사표시 없이 그 직에서 물러나는 “당연퇴임” 은 명백히 구분되는 별개의 개념으로서, 해임된 사람에 대해 적용되는 2년의 결격기간이 그 외의 사유로 당연퇴임한 사람에게 바로 적용된다고 할 수는 없을 것입니다.

아울러 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제7호에서는 동별 대표자 결격사유의 하나로 “임기 중에 같은 항 제6호(관리비 등을 최근 3개월 연속하여 체납한 사람)에 해당하여 같은 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람” 을 규정하고 있는바, 이와 같이 동별 대표자가 임기 중 당연퇴임한 경우로서 그 원인이 된 결격사유의 특성상 당연퇴임 이후에도 결격기간을 둘 필요가 있는 경우에 대해서는

해임된 경우와 구분하여 별도의 결격사유의 하나로 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 해임 외의 사유로 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 “당연 퇴임한 사람”은 같은 법 시행령 제11조제4항제5호에 따라 해임된 경우로 볼 수 없으므로 2년의 결격 기간이 적용되지 않습니다.

출처 : 법제처 2021. 9. 8. 회신 21-0395