



---

# 공동주택 분쟁 조정 사례 모음

---

**2023**

## 1

## 입주자대표회의 동별 대표자

입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격 선임 해임 임기에 관한 사항 (동대표 자격)

○ 아파트 단지 내 상가 직원인 신청인은 같은 아파트 □□□동 동대표 보궐선거에 후보로 등록하였으나, 선거관리위원회에서는 관리 규약에서 아파트와 관련하여 용역을 공급하는 자 종사자 그리고 수익사업(단지 내 상가 포함)을 하는 자는 동별 대표자가 될 수 없다는 관리 규약의 겸임 금지 조항을 사유로 신청인을 후보 부적격자로 공고하였다 이에 신청인은 선거관리위원회의 결정이 부당하다고 주장하면서 분쟁조정을 신청하였다.

분쟁조정 담당은 해당 아파트의 겸임 금지 조항이 공동주택관리법 및 동법시행령에서 정하고 있는 동별 대표자 결격 사유에 해당한다고 볼 수 없으며, 관리 규약을 통해 관련 법령에서 정한 동별 대표자 결격 사유 이외에 다른 결격 사유를 정하는 것은 부적절하다는 국토교통부 유권해석 등을 통해 신청인의 피선거권이 회복되어야 하며, 더 나아가 관리 규약의 개정 필요성을 안내하였다.

양 당사자는 위원회의 안내를 수용하고 신청인의 피선거권 회복 및 관리 규약 개정에 합의하였다.

피 신청인인 ○○아파트 입주자 대표 회의는 제△△차 임시 입주자 대표 회의에서  
 ① 소위원회 구성 및 추가모집 승계 운영 ② 재활용 수거업체 계약금 감액 요청  
 ③ 알뜰시장 운영업체 계약금 분할 납부 요청, ④ 2018년도 사업계획 및 예산  
 (안) 재심의에 대하여 심의 및 의결하였다.

○ 동별 대표자인 신청인은 「해당 아파트 입주자대표회의가 운영 규정을 위반하여 심의 및 의결하였으며, 특히 참석한 동별 대표자 과반수 동의 없이 무기명 비밀투표를 무시하고 거수투표를 시행하였음」을 이유로 관리 규약에 따라 수인의 입주자의 연명 및 서면으로 재심을 요청하였으나 입주자 대표 회의는 재 심의를 하지 않았으며, 이에 신청인은 우리 위원회에 사업계획 및 예산안 등 재심을 이행하라는 취지의 분쟁조정을 신청하였다.

분쟁조정 신청 및 피신청인의 답변서 제출 당시 양 당사자 간의 입장 차이로 인하여 사전 합의의 어려움이 예상되었으나, 이후 당사자 면담 시 조사관의 적극적인 설득과 중재로 ① 피신청인의 신청인 재심의 요청 사항 수용 ② 이의제기 및 기타 재판등 청구 금지, ③ 본 사안 관련 SNS 상의 논의 금지 등을 골자로 한 위원회의 합의 권고를 수용하였다.

「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없어 같은 호 라목에 따라 입주자대표회의에서 여러 명의 후보자 중 회장을 선출하기 위해 투표를 실시하였으나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 1인인 경우 그 최다득표자는 회장으로 선출될 수 있는지?

○ 회답 : 사안의 경우 최다득표자 1인은 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 없습니다.

○ 이유 : 「공동주택관리법 시행령 제12조 제2항 제1호 가목부터 다목까지의 규정에서는 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하여 입주자대표회의의 회장을 선출하도록 규정하고 있고, 같은 호 라 목에서는 같은 호 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우 등에는 입주자대표회의에서 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 회장을 선출하고, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추천으로 회장을 선출하도록 규정하고 있는바, 같은 호 라목에서는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성을 통한 선출과 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 2인 이상인 경우”에 한해 추천을 통한 선출만을 규정하고 있을 뿐, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 1인인 경우”에 대해서는 따로 규정하고 있지 않으므로, 명문의 규정 없이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우의 최다득표자 1인이 회장으로 선출된다고 볼 수는 없습니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항 제1호 라목에서는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우에 추천에 의해 선출할 수 있도록 보충적인 방법을 규정하고 있는데, 해당 내용은 2021년 1월 5일 대통령령 제31366호로 같은 영이 일부 개정되면서 신설된 것으로

로, 해당 내용이 신설되기 전에는 회장은 “입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성”으로만 선출하도록 규정하고 있어, 입주자대표회의 구성원의 과반수 득표자가 없는 경우에는 과반수 득표자가 나올 때까지 재투표하도록 운영하였던 점에 비추어 볼 때, 현행 규정에 입주자대표회의 구성원의 과반수의 찬성으로 회장을 선출할 수 없는 경우로서 입주자대표회의의 투표 결과 최다득표자가 1인인 경우의 회장선출방법에 대해 별도의 규정이 없는 이상, 임의로 입주자대표회의 구성원의 과반수 득표자가 아닌 최다득표자 1인을 회장으로 선출할 수 있다고 볼 수는 없을 것입니다.

한편 입주자대표회의 구성 지연을 방지하기 위해 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 1인인 경우 그 최다득표자가 회장으로 선출되는 것으로 보아야 한다는 의견이 있으나, 이와 같이 해석한다면 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목에서 원칙적으로 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하도록 규정하고 있음에도 불구하고, 후보자가 2인 이상이고 최다득표자가 1인이기만 하면 과반수 득표 여부와 관계없이 회장으로 선출될 수 있게 되어 결과적으로 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 회장을 선출하도록 한 같은 목의 문언의 의미가 형해화된다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 이 사안의 경우 최다득표자 1인은 입주자대표회의 회장으로 선출될 수 없습니다.

「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