

[청구인] ○○○

[피청구인] ○○○구청장

[청구취지] 피청구인은 청구인에게 한 「공동주택관리법에 따른 시정 명령」을 취소한다.

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

이 유

1. 사건개요

피청구인은 청구인이 관리소장으로 재직하고 있으며, ○○○○○아파트 입주자대표회의 임기는 『○○○○○○아파트 관리규약 제18조(동별 대표자의 임기)규정』에 따라 20○○. ○○. ○○. ~20○○. ○○. ○○.(○○년)으로 종료되어, 20○○. ○○. ○○. ~ 같은 해 ○○.까지 차기 동별대표자를 선출하지 아니하고, 전임 동대표자들에게 추석격려금 지급(직원, 임기가 끝난 동별대표자 포함) 및 환경개선 공사 입찰 진행, CCTV 추가 설치 등을 진행하면서 입주자대표회의를 진행하고 이에 대한 회의참석수당을 지급받은 사실, 위 ○○○○○아파트의 제○기 동대표의 임기가 ○○월 말경에 종료되었으나, 제○기 입주자대표회의가 구성되지 아니하여, 제○기 동대표들이 20○○. ○○.부터 20○○. ○○.까지 ○○개월 동안 정기회의를 진행하고 직무를 대행한 전임회장에게 ○○개월분의 업무추진비, ○○명의 동대표에게 회의출석수당을 지급한 사실 및 전임회장(임기가 20○○. ○○. ○○.까지임)이 위 ○○○○○아파트 ○선거구의 ○○○○호에서 거주하다가 부득이한 사정으로 이를 전세로 놓고, 20○○년 ○○월경 같은 층 ○○○○호로 이사하여 ‘사용자’가 되었는데, 입주자대표회의 회장직을 계속 수행하였고, 20○○. ○○. 및 20○○. ○○. 경 업무추진비 각 ○○만원, 합계 ○○만원이 지급된 사실 등 임기종료 후 권한 없이 의결권을 행사한 사실이 확인되어 20○○. ○○. ○○. 시정명령을 하였다.

그러나 위의 시정명령이 행정절차법 제26조 고지의무를 미준수하여 절차적 위법성이 인정되어 20○○. ○○. ○○. 행정심판위원회 재결로 시정명령처분이 취소되었다. 이후에 20○○. ○○. ○○. 행정심판 ‘인용’ 재결에 따른 시정명령처분을 취소하고 20○○. ○○. ○○. 공동주택관리 관련 법령 위반 시정(환수)명령 처분의 사전통지를 한 다음 20○○. ○○. ○○. 의견제출서 접수를 거쳐 20○○. ○○. ○○. 공동주택관리 관련 법령 위반 시정(환수)명령을 하였다. 이에 20○○. ○○. ○○. 청구인은 시정명령 처분에 대한 취소를 구하는 행정심판을 청구하였다.

2. 청구인 주장

이에 청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 20○○. ○○월 입주자대표회의의 회장 ○○○는 같은 선거구 내에서 주민등록을 이전하였으나 소유권을 유지한 채 임차인이 된 것으로 동별 대표자의 자격을 상실하지 않았으며 입주자대표회의의 구성원 또는 해당 선거구 주민 중에서 어떠한 이의제기가 접수되지 않았으며, 『공동주택 관리법령 및 관리규약』을 위반한 내용이 없다고 주장하고 있다.

나. 입주자대표회의 임기종료 후 회장직무 대행에 대한 관심, 책임을 가진 이가 없었고 회장직무대행 수행 중 이의제기 또는 민원이 접수된 바 없었으며, ○○개월간 차기 입주자대표회의의 구성이 이루어지지 않아 전임 동별대표자가 그 책무를 수행한 것으로 지방자치단체의 행정처분은 상황의 판단 없이 지나친 법령의 기준으로 해석·처리한 처분이라고 주장하고 있다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 20○○년 제○회 인천광역시행정심판위원회 재결 결과(인행심 20○○-○

○○, ○○○, ○○○) 『행정절차법』 제21조(처분의사전통지) 위반이 인정되어 『공동주택관리법』 위반에 따른 시정명령처분 취소 청구가 인용결정된 사건에 대한 처분 취소 후 『행정절차법』 제21조를 준수한 재처분이다.

나. 공동주택관리법령에 소유자와 사용자의 동별대표자 선출요건을 달리 규정하고 있으며 동별대표자 자격 미충족 시 ‘당연 퇴임’ 하도록 규정하고 있어 입주자대표회의 전 회장 ○○○는 소유자에서 사용자로 자격 변동 시 동별대표자에서 ‘당연 퇴임’ 했어야 하며, 회장의 직무대행은 당 아파트 관리규약에 따라 이사 중 연장자순으로 정해야 한다.

다. 20○○. ○○. 임기종료 후 ○○~○○.까지 추석 격려금 지급(임기가 만료된 동별대표자 포함), 환경개선공사 입찰 진행, CCTV 추가 설치 등의 업무를 진행하면서 입주자대표회의를 하고 이에 대한 회의참석수당을 지급받은 사항은 의결권이 없는 행위를 행한 것이므로, 이에 따른 수당은 환수하여야 함이 마땅함으로 『공동주택관리법』 제93조(공동주택관리에 관한 감독) 규정에 따른 적법한 행정처분으로 청구인의 주장은 기각되어야 한다.

4. 관계 법령

『공동주택관리법』 제2조 제1항 제6호, 제14조, 제93조,

『공동주택관리법 시행령』 제11조 제3항, 제69조

『공동주택관리법 시행규칙』 제4조

『행정절차법』 제21조

5. 인정사실

청구인 및 피청구인이 제출한 자료 등을 종합하여 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가. ○○○○○ 입주자대표회의 전임 회장 ○○○는 입주자의 지위로 동별대표자 및 임원의 지위를 유지하다가 20○○. ○○.경 이사함에 따라 세입자로 지위가 변동된 사실이 인정된다.

나. 20○○. ○○.부터 ○○.까지 입주자대표회의 미구성기간 중 ○○○에게 회장직무 대행자 업무추진비(총 ○○○,○○○원), 20○○. ○○.부터 20○○. ○○.까지 입주자대표회의 미구성 기간 중 정기회의 출석수당 동별대표자에게 ○회당 ○만원씩(총○○○,○○○원)을 지급받은 사실 및 20○○. ○○. ○○.경 동별대표자들에게 동별대표자 미구성 기간 중 동별대표자 추석격려금 각 ○만원씩(총 ○○○,○○○원)을 지급한 사실 및 20○○. ○○.경 전출 이후 자격을 상실한 전임회장인 ○○○에게 업무추진비를 지급한 사실이 인정된다.

다. 20○○. ○. ○○. ‘20○○년 제○회 행정심판위원회 재결’로 인행심 20○○-○○○, ○○, ○○(직무대행자 업무추진비 및 회의출석수당 환수 시정명령, 전임회장 업무추진비 및 동별대표자 추석격려금 환수 시정명령) 건은 절차적 위법이 인정되어 20○○. ○○. ○○. 시정명령 처분이 취소된 사실이 인정된다.

라. 20○○. ○○. ○○. 공동주택관리 관련 법령 위반 시정명령 처분의 사전통지를 하고, 같은 해 ○○. ○○.경 의견제출서 접수절차를 거쳐 같은 해 ○○. ○○. 동 시정명령 처분을 한 사실이 인정된다.

6. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령을 살펴보면,

1) 『공동주택관리법』 제15조(입주자대표회의 구성 등) 제3항에서 “동별대표자는 동별대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 ‘서류 제출 마감일’이라 한다.)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자

(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다. 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다.”고 규정함에 따라 입주자와 사용자의 선출요건이 다를 수 있으며, 제5항 “동별 대표자가 임기 중에 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.”고 명시함에 따라 입주자대표회의 전 회장 ○○○는 ‘당연 퇴임’함이 타당하다 할 것이다. 또한 같은 법 시행규칙 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제2항에 따르면 ‘이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.’고 규정하고 있으며 『○○○○○아파트 관리규약』 제19조(임원의 구성 등) 제4항에 따르면 ‘규칙 제4조 제2항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 임기도중 사퇴 및 해임 등으로 부득이하게 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 이사 중 연장자 순서(다만 이사 중에 사용자가 있는 경우 입주자가 우선한다, 이하 같다.)로 그 직무를 대행하여 수행하며, 그 직무를 수행하는 경우에 업무추진비를 지급할 수 있으나 60일을 초과할 수 없다.’고 규정하고 있으므로 ○○○○ 입주자대표회의 전 회장 ○○○는 소유자의 지위에서 사용자의 지위로 동일 선거구로 전출하였다 하더라도 관계법령에서 선출요건을 달리 규정하고 있으므로 당연 퇴임하여야 하고 관계법령 및 관리규약 제19조(임원의 구성 등)에 의하여 이사 중 직무대행을 정하여야 한다.

2) 또한 청구인은 20○○. ○○.말 제○기 동별 대표자 임기종료 후 제○기 동별 대표자가 구성되기 전까지 여러 사정으로 동별 대표자 선출이 지연될 경우 『○○○○○아파트 관리규약』 제44조의 5(입주자대표회의 구성원 과반수 미달에 따른 입찰방법)제1항 제2호에 따라 “구성원이 없거나 구성원이 1명인 경우(다수결로 결정이 안 되는 경우 포함)제1호(입찰의 종류 및 낙찰방법, 참가자격

제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 구성된 동별 대표자 다수결로 결정제시)사항을 관리주체(계약자가 관리주체인 경우)에서 제시”로 규정하고 있으며 『주택관리업자선정 및 사업자 선정지침』 제4조 제6항에서 “입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우 경쟁입찰은 입찰공고 전 전체 입주자등의 의견을 물어 결정할 수 있다.”고 규정함에 따라 동별 대표자의 부재 시 관리주체가 입찰을 제시하고, 전체 입주자등의 의견을 물어 결정할 수 있는 사항을 임기가 종료된 동별 대표자들이 입주자대표회의를 열어 의결하였다. 아울러, 청구인의 사정을 참작하더라도 최소한의 범위에서 지출 업무(일상적이고 반복적인 인건비, 전기료, 용역비 지급 등), 입주민의 안전을 위한 긴급공사에 그 업무가 한정되었어야 할 것이나, 20○○. ○○. 임기종료 후 20○○. ○○.부터 ○○.까지 추석 격려금 지급(임기가 만료된 동별대표자 포함), 환경개선공사 입찰 진행, CCTV 추가 설치 등을 진행하면서 입주자대표회의를 진행하고 이에 대한 회의참석수당을 지급받는 등의 행위로 입주자들에게 금전적 손해를 끼친 점, 임기가 종료되었음에도 입찰 진행 등 권한이 없는 의결권을 행사한 점에 대한 위반사항이 인정된다.

나. 판단

1) 『공동주택관리법』 제2조(정의) 제1항 제2호에 따른 “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서 『공동주택관리법 시행령』 제69조(관리사무소장의 배치)에 따라 자치관리기구인 관리주체 관리사무소장은 공동주택을 전문적으로 관리하는 자로 공동주택의 관리에 투명하고 안전하며 효율적으로 관리했어야 함에도 공동주택관리법 미준수, 아파트 자치규약인 “관리규약” 또한 준수하지 않은 점이 인정된다.

2) 청구인이 주장하는 대법원 2007. 6. 15. 선고 2007다6307사건은 민법 제691조에 의하여 임기만료되거나 사임한 경우라도 그 임무를 수행함이 부적당하

다고 인정할 만한 특별한 사정이 없는한 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 신임 대표가 선임될 때까지 직무를 계속 수행할 수 있을 뿐이므로, 이 사건은 입주민의 안전을 위한 긴급공사에 그 업무가 한정되었어야 할 것이나, 20○○. ○○. 입기종료 후 20○○. ○○.부터 ○○.까지 추석 격려금 지급(임기가 만료된 동별대표자 포함), 환경개선공사 입찰 진행, CCTV 추가 설치 등을 진행하면서 입주자대표회의를 진행하고 이에 대한 회의참석수당을 지급받는 등의 행위를 한 점은 사회통념상 객관적인 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위라고 볼 수 없다 할 것이다.

3) 『공동주택관리법』 제93조 규정에 따라 공동주택관리법령 및 관리규약 위반사항에 대해 조치가 필요하여 한 시정(환수)명령은 피청구인의 적법한 행정처분이라 할 것이다.

7. 결론

따라서, 위와 같은 사유로 청구인의 주장을 이유 없어 기각되어야 할 것이다.