

안건번호	법제처-17-0660	요청기관	민원인	회신일자	2018. 1. 29
안건명	민원인 - 공동주택 장기수선계획의 조정 시기 및 요건(「공동주택관리법」 제29조제3항 등 관련)				

· **질의요지**

「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지?

· **질의배경**

민원인은 주요시설의 신설 등의 사유가 없는 경우에도 장기수선계획을 3년 내에 검토·조정하려면 전체 입주자 과반수의 서면동의를 필요하다는 국토교통부의 답변에 이의가 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

· **회답**

「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 합니다.

· **이유**

「공동주택관리법」 제29조제1항 전단에서는 300세대 이상의 공동주택(제1호) 등을 건설·공급하는 사업주체 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계해야 한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조 및 별표 1에서는 장기수선계획의 수립기준으로 주요시설에 따른 공사종별, 수선방법, 수선주기 및 수선율을 정하고 있습니다.

그리고, 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조), 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따른 “주요시설의 신설 등”은 장기수선계획을 조정할 수 있는 관리여건상 필요한 사유를 예시적으로 규정한 것이므로 주요시설의 신설이나 그 밖의 관리여건상 필요에 따라 같은 조 제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 검토·조정하기 위해서는 반드시 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는 것이 문언상 명확하다고 할 것입니다.

그리고, 장기수선계획은 총당금의 적립을 통하여 주요시설의 적기교체 및 보수를 가능하게 함으로써, 주택의 수명 단축으로 인한 주택소유자의 손실을 방지하고, 입주자의 주거안정을 도모하기 위한 것인바(헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조), 「공동주택관리법」에서는 300세대 이상인 공동주택 등 일정한 공동주택에 대해서는 건설이 완료되면 이를 건설·공급한 사업주체가 해당 공동주택을 구성하는 시설의 종류와 사용연한 등을 고려하여 공동주택의 주요시설에 대한 보수나 교체 주기 등에 관한 장기수선계획을 수립해야 하고(제29조제1항), 입주자대표회의와 관리주체는 수립된 장기수선계획에서 정하고 있는 내용이 해당 공동주택을 관리하기에 적절한지 여부를 3년

마다 정기적으로 검토하여 필요한 경우에는 장기수선계획을 조정하도록 규정하고 있다고 할 것입니다(같은 조 제2항).

그렇다면, 입주자대표회의와 관리주체는 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 원칙적으로 장기수선계획을 3년마다 검토·조정해야 할 것인데, 같은 조 제3항에서 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 규정한 것은 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시에 예상하지 못한 사정변경 등으로 인하여 주요시설을 신설·보수하는 등의 경우가 발생할 수 있으므로 그러한 경우에는 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하되, 이와 같은 예외적인 조정의 경우에는 통상적인 조정보다 그 요건을 강화하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 한 것으로 해석하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

따라서, 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 한다고 할 것입니다.