

## 아파트 입주자대표회의 구성 및 운영 투명하고 합리적인 민주 절차에 따라야

여러 사람들이 구분 소유하고 있는 아파트에는 입주자대표회의가 결성돼 있다. 아파트의 원활한 운영과 관리를 위해 반드시 필요한 기구인 입주자대표회의에서도 법적 분쟁과 갈등이 생기 마련이다. 아파트 입주자대표회의와 관련된 문제들은 무엇인지 살펴보기로 하자.

글 안종석 법무법인 렉스 변호사

아파트마다 입주자대표회의가 있다. 입주자대표회의는 각 동별로 선출된 동별 대표자들로 구성되며 이들 중에서 회장이 선임된다. 아파트 등 공동주택을 유지·관리하려면 보수공사의 시행이나 관리업체의 선정을 비롯해 아파트 소유자들의 의사결정이 필요한 경우가 수없이 많다. 아파트 전체를 어느 한 사람이 소유하고 있다면 의사결정을 하는 데 별문제가 없겠으나, 실제로는 수많은 사람들이 각각 호수별로 구분 소유하고 있기 때문에 소유자들이 모여서 모든 안전에 대해 일일이 의사결정을 하는 것은 사실상 불가능하다. 그래서 입주자들이 동별로 대표자를 선출하도록 하고, 선출된 동별 대표자들로 구성된 입주자대표회의에서 결의한 사항을 아파트 전체 주민의 의사로 간주해 회장으로 하여금 결의한 사항을 집행하도록 하고 있다.

이처럼 입주자대표회의 및 회장은 여러 명이 구분 소유하고 있는 아파트의 원활한 운영·관리를 위해 반드시 필요한 기구다. 그런데 아파트 입주자대표회의가 운영되고 있는 실제 모습을 보면 파행적으로 운영되거나 입주자대표회의의 구성이나 운영에 관한 분쟁이 많은 것 같다. 특히, 입주자들끼리 패가 갈려서 싸우는 사례를 종종 볼 수 있으며 상대방 측에서 회장을 선임한 것을 무효화하기 위하여 선임 절차에 하자가 있음을 문제 삼아 법원에 직무정지가처분신청을 제기하는 등 법정투쟁도 하고 있다. 필자도 아파트 입주자대표회의와 관련한 가처분사건을 여러 건 담당해 수행한 바 있는데, 그 해결이 쉽지 않았으며 가처분신청에 대한 법원의 결정이 내려지더라도 패소한 측은 이를 쉽게 수긍하지 않고 자신에게 유리한 결정이 나올 때까지 가처분신청을 반복해 제기하는 등 서로 '갈 때까지 가보자'는 식의 감정싸움이 극한으로 치닫는 것을 목격한 바 있다.

이번 기회에 입주자대표회의의 구성 및 운영과 관련해 문제되는 사항을 법적인 측면에서 살펴보고, 아울러 아파트 입주자들의 의사결정을 수렴하는 바람직한 방법은 무엇인지 필자의 의견을 소개하고자 한다.

입주자대표회의의 구성과 관련해 문제 되는 것들은 다음과 같다. 입주자대표회의의 회장을 선출함에 있어

서 공동주택관리규약(이하 '규약')에서 정한 절차를 따랐는가? 만일 주택법 및 동법 시행령의 내용과 어긋나는 내용의 규약에 의해 입주자대표회의가 구성되었다면 이는 당연히 무효인가? 만일 동별 대표자가 일부 선출되지 않아 규약에서 정한 입주자대표회의의 정원을 채우지 못한 상태에서 회장이 선출됐다면 이 같은 회장 선출은 무효인가? 회장에 대한 재신임 투표가 실시된 경우 그 결과에 따라 자동으로 회장이 해임되는가? 입주민들이 특정 동별 대표자의 불신임을 결의한 경우 해당 동별 대표자는 자동으로 해임되는가? 입주민들에 의한 불신임 결의나 기타 입주민들의 의견수렴은 어떠한 절차를 거쳐야 하는가?

### 입주민회의 규약, 개별 아파트의 특성을 감안해 맞춤형으로 구성

현재 각 아파트에서 사용되고 있는 규약은 주택법 및 동법 시행령에서 정하고 있는 표준안을 기초로 각 아파트의 실정에 맞도록 일부 조항은 추가·변경해서 사용되고 있는 것으로 알고 있다. 따라서 어떤 아파트에서 사용하고 있는 규약이 법령이 정하는 표준안과 다소 다르다 하더라도 이를 곧바로 무효로 할 수는 없다고 본다. 오히려 해당 아파트의 특성을 감안한 맞춤형으로서 입주자대표회의의 원활한 운영에 도움이 될 것이다. 예를 들어, 동별 대표자가 모두 선임되지 아니한 경우라고 하더라도 정원의 일정 비율(예컨대 2/3) 이상 선출된 경우에는 일단 입주자대표회의가 구성된 것으로 해서 업무 공백을 최소화하도록 하는 규약조항은 유효하다. 그리고 이같이 구성된 입주자대표회의에서 선출된 회장도 유효하다고 봐야 할 것이다. 실제로 필자가 살고 있는 아파트에서도 동별 대표자로 출마하는 사람이 아예 없어서 동별 대표자가 선출되지 않은 동이 종종 있는데, 동별 대표자가 모두 선출될 때까지 기다리다가는 아파트에 신적해 있는 현안을 처리하지 못하고 오래 지속될 수 있다.

다만, 입주자들의 공동 이익을 역행하는 내용이 규약에 포함돼 있다면 그러한 조항은 효력 발생에 문제가 될 소지가 있다고 본다. 예를 들어, 입주자대표회의 결의 방식에 다수결 원칙이 무시된다든지, 회의 소집 절차를 생략하는 규약조항은 입주자대표회의의 협의를 통해 최선의 의견을 도출한다는 기본적인 취지에 반하는 것이므로 무효로 봐야 할 것이다.

재신임투표는 주로 회장의 반대파가 회장의 선출 절차나 전횡을 문제 삼는 경우 회장 측에서 이를 방어하기 위해 입주자대표회의의 구성원들을 상대로 찬반을 묻는 형태로 실시된다. 그러나 재신임투표는 대부분의 규약에서 정하지 않고 있는 절차이므로 회장이 재신임을 얻지 못했다고 하더라도 자동적으로 회장직에서 해임된다고 볼 수 없다. 다만, 이 경우 회장은 자진 사퇴하는 방향으로 업무를 처리함이 바람직할 것이다.

입주자대표회의 회장을 축출하기 위한 수단으로 반대파 동별대표자들이 입주자들로부터 직접 특정 동별대표자(회장도 동별대표자이다)에 대한 불신임결의안에 찬반 서명을 받는 경우가 있다. 그런데 규약에서는 통상 어느 동별대표자에 대한 입주자들의 불신임결의가 있으면 그 동별대표자는 자동으로 해임된다는 규정이 있는 경우가 많다. 그렇다면, 실제로 입주자들의 과반수가 특정 동별대표자에 대한 불신임결의안에 찬성한 경우 그 동별대표자는 자동으로 해임되는가? 불신임결의에 대해 입주자 과반수의 찬성이 있었으므로 자동 해임된다는 주장이 있을 법하다. 그러나 해임이라는 것은 일종의 징계에 해당하며 징계는 해당 당사자에게 소명의 기회를 부여하는 절차 및 이에 대한 토론을 거쳐서 표결에 붙여져야 한다. 따라서 이러한 절차를 무시한 채 입주자들을 개별적으로 접촉해 비리를 몰래 폭로하고 서명 받는 방식의 불신임결의는 무효로 봐야 할 것이다.

결국, 아파트 입주자대표회의 역시 작은 규모의 민주정치와 마찬가지로, 따라서 투명하고 합리적인 절차에 따라 운영돼야 할 것이며, 주민들의 의견을 수렴하는 절차 역시 일부 이해관계자들에 의해 은밀히 진행되는 것은 바람직하지 않고 모든 주민들에게 진행 상황을 알리고 의견 진술의 기회를 부여하는 절차가 필요할 것이다. ☺