

대 법 원

제 3 부

결 정

사 건 2021마6763 공동주택관리법위반
재 항 고 인 ○○○○○○○아파트입주자대표회의
원 심 결 정 의정부지방법원 2021. 9. 9. 자 2021라60291 결정

주 문

재항고를 기각한다.

이 유

재항고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

원심결정 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 아파트의 입주자대표회의인 재항고인은 2016. 4. 1.부터 2019. 3. 31.까지 △△종합관리 주식회사(이하 '△△종합관리'라 한다)와 공동주택 위·수탁 관리계약을 체결했고, 2019. 3.경 계약기간을 2019. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지로 정하여 다시 계약을 체결했다.

재항고인은 2020. 2. 20. 입주자대표회의 개최를 공고한 후 2020. 2. 24. △△종합관리와 관리계약을 해지할 것과 위탁관리업체 선정을 위한 입찰공고문을 의결했다.

재항고인은 2020. 2. 25. △△종합관리에 '△△종합관리가 임명한 관리소장의 경력 위조' 등을 이유로 2020. 3. 31.에 계약을 해지한다고 통보하고, 같은 날 위와 같이 결의한 입찰공고문에 '당 아파트는 중도 계약 해지된 단지로 위·수탁관리업체와 법률적인 분쟁 발생 시 선정된 위·수탁관리업체가 책임지고 대응하여야 합니다(추후 계약서에 삽입할 예정임).'라는 추가 부분을 넣어 입찰을 공고했다.

나. 양주시장은 2020. 3. 4. 재항고인에게 입찰공고에 입주자대표회의에서 의결하지 않은 추가 부분을 포함시킨 것은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(2018. 10. 31. 국토교통부고시 제2018-614호) 제4조를 위반한 것이고, 추가 부분이 위 지침에서 정한 제한경쟁입찰 사유에 해당하지 않으므로 시정하여 다시 입찰을 공고하라는 1차 시정명령을 했다.

재항고인은 1차 시정명령을 이행하지 않은 채 2020. 3. 4. 종전 입찰공고와 같이 2020. 3. 6. 18:00 입주자대표회의실에서 개찰할 것을 공고했다. 그러나 재항고인은 공고와 달리 입찰 시간으로부터 몇 시간이 지나 입주자대표회의실이 아닌 다른 장소에서 일부 동대표 5명이 참석한 가운데 개찰을 실시하여 주식회사 □□개발을 낙찰자로 선정했다. 재항고인은 2020. 3. 7. 위 □□개발과 공동주택 위·수탁 관리계약을 체결하고 2020. 3. 9. 계약체결을 공고했다.

다. 양주시장은 2020. 3. 16. 재항고인에게 입찰 절차가 다음과 같은 이유로 무효이므로 입찰 결과를 시정하여 결과를 보고하라는 2차 시정명령을 했다. ① 공동주택 관리규약에서 입주자대표회의를 개최 5일 전에 공고하도록 정하고 있으나, 입찰을 의결한 입주자대표회의는 개최 4일 전에 공고되었다. ② 입찰공고의 추가 부분은 입주자대표회의에서 의결하지 않았고 제한경쟁입찰 사유에 해당하지 않아 위 지침을 위반했다.

③ 개찰 장소를 변경하고 이해관계인의 참석 없이 개찰을 실시하여 위 지침을 위반했다.

양주시장은 2020. 5. 6. 재항고인에게 1, 2차 시정명령을 이행하지 않았다는 이유로 공동주택관리법 제102조 제2항 제7호에 따라 과태료 500만 원을 부과·고지했다.

2. 공동주택관리법 제93조 제1항에서 정한 지방자치단체의 장이 가진 권한에 시정명령이 포함되는지 여부

가. 공동주택관리법 제93조는 '공동주택관리에 관한 감독'이라는 제목으로 제1항에서 '지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자 등의 보호를 위하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자와 사용자(이하 '입주자 등'이라 한다), 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비 등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.'고 정하고 있고(이하 '이 사건 조항'이라 한다), 제2항부터 제8항까지 지방자치단체의 장의 입주자대표회의 등 업무에 대한 감사를 정하고 있다.

이 사건 조항은 보고나 자료 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있는 요건으로 감사에 필요한 경우(제1호), 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우(제2호), 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우(제3호), 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우(제4호), 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우(제5호), 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우(제6호)를 들고 있다. 이 사건 조항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에게는 1,000만 원 이하의 과태료를 부과한다(공동주택관리법 제102조 제2항 제7호).

이 사건 조항의 위임에 따른 구 공동주택관리법 시행령(2021. 12. 9. 대통령령 제 32197호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제96조 제1항은 지방자치단체의 장이 이 사건 조항에 따라 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있는 업무로 입주자대표회의의 구성과 의결, 관리주체와 관리사무소장의 업무, 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무 등 폭넓게 정하고 있다(제1호부터 제9호까지).

이 사건 조항은 지방자치단체의 장이 입주자대표회의 등에 보고나 자료 제출 그 밖에 필요한 명령이나 조사·검사를 함으로써 입주자대표회의 등을 감독하여 공동주택을 효율적으로 관리하고 공동주택의 입주자 등을 보호하려는 데에 그 취지가 있다. 이 사건 조항은 입주자대표회의 등이 공동주택관리법 또는 그에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요하거나 공동주택 관리규약을 위반한 경우(제2호, 제5호), 공동주택관리를 감독하기 위하여 필요한 경우(제6호) 등 위반 행위를 시정하거나 감독할 필요가 있는 때에도 지방자치단체의 장이 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다고 정하면서 명령의 내용을 제한하고 있지 않다.

이러한 규정의 문언과 체계, 공동주택관리의 취지 등을 종합하면, 지방자치단체의 장은 이 사건 조항에 근거하여 보고나 자료 제출 외에 위반 행위의 시정이나 감독을 위해 필요한 명령을 할 수 있다고 봄이 타당하다.

나. 원심은 제1심 결정을 인용하여 지방자치단체의 장이 이 사건 조항에 근거하여 시정명령을 할 수 있으므로 1, 2차 시정명령이 적법하다고 판단했다.

원심결정은 위에서 본 법리에 기초한 것으로 정당하고, 재항고이유 주장과 같이 이 사건 조항의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 과태료 액수가 과도한지 여부

공동주택관리법 제102조 제4항은 "제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다."라고 정하고 있다. 그 위임에 따른 구 공동주택관리법 시행령 제100조 [별표 9] '과태료의 부과기준'은 제1호 일반기준 라.목에서 부과권자는 위반행위의 동기와 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 등의 경우에 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 금액을 줄일 수 있다고 정하고, 제2호 개별기준 조.목에서 공동주택관리법 제93조 제1항을 위반한 경우 과태료 금액에 대해 1차 위반은 500만 원, 2차 위반은 700만 원, 3차 이상 위반은 1,000만 원으로 정하고 있다.

원심은 시정명령의 경위와 제도의 취지, 재항고인의 규모 등 여러 사정을 종합하여 과태료 500만 원이 과다하다는 재항고인의 주장을 배척했다.

원심결정 이유를 관련 규정과 기록에 비추어 살펴보면, 원심결정에 재항고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 과태료 산정에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

이 사건 재항고는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

2022. 2. 10.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

대법관 안철상

대법관 이흥구