

문서번호 : 가산퍼블릭비대위-2026-제(2)호

시 행 : 2026. 6. 2.

수 신 : 가산퍼블릭 지식산업센터 구분소유자 各位

관리인이 관리위원장까지 겸임한 일, 무엇이 문제인가

경위 · 법적 문제 · 규약의 함정, 그리고 법무법인 강남의 이해충돌까지 한눈에

한 줄 요약

관리인 이현주 씨가 **관리단집회·관리위원회의 별도 선출 절차 없이 관리위원장 자리까지 겸하고 있습니다.**

이는 집합건물법이 정한 절차를 건너뛴 것으로 **법적으로 무효가 될 소지**가 큼니다.

더 심각한 것은, 이를 가능하게 만든 **규약 자체가 위법 소지**가 있고, 그 규약을 통과시킨 집회의 **의장과 관리인 측 소송대리인이 모두 같은 법무법인(강남)**이라는 점입니다.

1. 무슨 일이 있었나 — 시간 순서로 보기

시점	무슨 일이 있었나
2024. 6. 17.	임시 관리단집회 개최. '관리규약 제정의 건'은 찬성 2.38%로 부결. 관리인 이현주 선임은 가결.
2025. 6. 5.	동별·단지 관리단집회 개최. 작년에 부결됐던 규약이 이번엔 가결. 관리위원 13 인·관리인 선임. 이때 관리위원장을 별도 선임 절차 없이 관리인이 겸임. (관리인 이현주는 관리단집회에서 관리위원으로 선임된 바가 없음)
2025. 8. 29.	서울남부지방법원, 2024. 6. 17. 집회의 '공용부분 변경 위임' 결의를 무효 확인 (2024 가합 108782).
2026. 2.~	관리위원 13 인 중 9 인이 "관리인은 관리위원장 자격 없다" 며 배제 시도. 관리인은 별도 위원회 개최 등 관리체계 파행.
2026. 3.~5.	양측이 경쟁적으로 위임장 징구. 결국 사용금지 가처분 신청 (2026. 5. 4.)까지 제기.

한눈에 보면 — 2024 년 주민들이 거부했던 규약이 1 년 뒤 같은 변호사가 의장을 맡은 집회에서 통과됐고, 그 규약을 발판으로 관리인이 위원장까지 차지하여 관리단의 운영을 장악한 구조입니다.

2. 핵심 문제 — 관리인의 관리위원장 겸임이 왜 위법한가

집합건물법은 관리위원장이 되는 길을 분명히 정해 놓았습니다.

- 관리위원은 구분소유자 중에서 **관리단집회의 '결의'로 선출**해야 합니다. (제 26 조의 4 제 1 항)
- 관리위원장은 그 **관리위원들 중에서 선출**합니다. (시행령 제 7 조 제 3 항) → 관리위원이 아니면 위원장이 될 수 없습니다.

법무부도 "규약으로 달리 정하면 된다"는 주장을 명확히 정리했습니다.

- “규약으로 달리 정한 경우”란 **결의 요건(정족수 등)을 달리 정한 것**을 말하며, 결의 자체를 생략해도 된다는 뜻이 아닙니다.

- 규약으로 "관리인이 관리위원이 될 수 있다"고 정했더라도, 관리인이 실제로 관리위원이 되려면 **반드시 관리단집회의 결의를 거쳐야** 합니다.
- 그리고 관리위원이 아니면 위원장이 될 수 없습니다.

즉, 별도의 선출 결의 없이 관리인이 곧바로 관리위원장을 겸한 것은 법이 정한 절차를 건너뛴 것입니다. 실제로 하급심(인천지법 2013 가합 19683)의 판례에서 선출 절차를 우회하는 규약 조항은 집합건물법에 반해 효력이 없다고 판단한 바 있습니다.

지금 관리위원 9 인이 "관리인은 위원장 자격이 없다"고 다투는 근거가 이것이며, 뒤늦게 관리인이 '관리위원장 추인의 건'을 안건으로 올리려는 것 자체가 처음의 겸임에 적법한 근거가 없었음을 스스로 드러내는 정황입니다.

3. 문제의 뿌리 — 규약 자체의 함정

이 모든 문제는 **2025. 6. 5. 통과된 관리규약**에서 비롯됩니다.

- 같은 내용의 규약이 **2024년에는 2.38%라는 압도적 반대로 부결**됐습니다. 주민들의 뜻은 분명했습니다.
- 그런데 1년 뒤, 부결됐던 규약이 거의 그대로 가결됐고, 그 규약이 관리인의 위원장 겸임을 사실상 정당화하는 통로가 되었습니다.
- 핵심 결함은, 이 규약이 집합건물법이 요구하는 '관리단집회 결의를 통한 선출' 절차를 사실상 우회하도록 짜였다는 점입니다.

규약이 위법하면, 그 규약을 근거로 만들어진 관리위원장 지위·관리위원회 운영도 함께 흔들립니다. 문제는 개인 한 명이 아니라 **규약이라는 토대 자체**에 있습니다.

(집합건물관리법의 입법취지에서 관리인은 사무집행자이고 관리위원회는 '관리인을 관리감독하는 것이 본연의 임무'이고 이런 구조속에서 견제와 균형을 이루도록 한 것인 바, 규약에 의해 '관리인이 당연직 관리위원이 되고 관리위원장을 겸임한다'는 내용은 상위법의 취지를 정면으로 위배하는 내용입니다)

4. 모든 절차에 같은 이름 — 법무법인 강남의 이해충돌

규약을 만들고, 그 절차를 주재하고, 분쟁에서 한쪽을 대리한 곳이 모두 같습니다.

- ① **규약을 통과시킨 집회의 의장** — 2025. 6. 5. 동별·단지 관리단집회의 임시의장은 **법무법인 강남의 이현조 변호사**였습니다.
- ② **의사록을 작성·제출한 곳** — 각 집회 의사록의 제출자 역시 **법무법인(유한) 강남**입니다.
- ③ **관리인 측 소송대리인** — 결의 무효확인 소송(2024 가합 108782)에서 관리단(대표자 관리인 이현주)의 소송대리인도 **법무법인(유한) 강남** (담당 고아라·박영은)이었습니다.

집회의 의장은 모든 구분소유자에게 중립적이어야 합니다. 그런데 그 의장을 맡은 법무법인이 동시에 관리인 한쪽 편의 소송대리인이었습니다. **자기 의뢰인(관리인)을 선임하고, 의뢰인에게 유리한 규약을 통과시킨 집회를, 의뢰인의 대리인이 직접 주재한 셈입니다.**

이는 단순한 우연이 아니라 **이해충돌(Conflict of Interest)의 전형**입니다. 절차의 공정성·중립성이 근본부터 의심받는 이유가 여기에 있습니다.

5. 정리 — 비대위가 보는 핵심

1. **절차 위반**: 별도 선출 결의 없는 관리위원장 겸임 → 법무부 해석·판례상 무효 소지.

2. **규약 결함** : 2024 년 부결된 규약이 2025 년 부활, 선출 절차를 우회하도록 설계 → 규약 조항 자체가 위법 소지.
3. **이해충돌** : 집회 의장·의사록 제출자·관리인 측 소송대리인이 모두 법무법인 강남 → 중립성·공정성 결여.
4. **현재 상황** : 관리위원 9 인의 반발, 양측의 경쟁적 위임장 징구, 가처분 신청으로 관리체계 파행 중.

비대위의 입장은 분명합니다. 누가 권력을 잡느냐의 다툼이 아니라, 법이 정한 절차와 규약의 적법성을 바로 세우는 일입니다. 우리는 ▲관리인의 관리위원장 겸임의 위법성, ▲2025 년 규약의 효력, ▲절차를 주도한 법무법인의 이해충돌에 대해 사실을 투명하게 알리고, 적법한 절차에 따른 재정비를 요구합니다.

가산퍼블릭 구분소유자 여러분의 정당한 재산권을 지키겠습니다.

2026. 6. 2.

가산퍼블릭 비상대책위원회

※ 본 안내는 공개 자료에 근거합니다 — 원본 근거자료

- 관리단집회 결과공고(2024. 6. 18. / 2025. 6. 11.)
- 동별·단지 관리단집회 의사록(2025. 6. 5.)
- 서울남부지방법원 판결문 — 2024 가합 108782 (2025. 8. 29. 선고)
- 법무부 법무심의관실 회신 — 관리인의 관리위원장 겸임 규약 효력 관련
- 인천지법 판례를 — 인천지법 2013 가합 19683)
- 소집동의서·위임장 사용금지 가처분 신청서(2026. 5. 4.)

법적 판단의 최종 책임은 법원에 있으며, 본 안내문은 구분소유자의 알 권리를 위한 정보 제공을 목적으로 합니다. 자세한 자료와 진행 상황은 가산퍼블릭.kr 에서 확인하실 수 있습니다.