

- 공동소유권 : 공동으로 사용되는 건물의 일부분, 즉, 보행공간(계단, 출입지역), 토지(Grundstück), 옥내 시설(Haustechnik), 방을 나누고 있는 벽 등에 대한 권리를 말한다.
- 주택소유권자조합(Wohnungseigentümergeinschaft) : 주택소유권시설(Wohnungseigentumsanlage)의 소유권자들 즉, 주택소유권자들, 부분소유권자들의 총체를 의미한다.

## II. 개정 배경과 경과

### 1. 개정 배경

주택소유권법은 주택관련 사안의 대부분을 주택소유자들의 만장일치 합의에 의해 처리하도록 하고 있다. 다수결 원칙에 입각한 결의는 법이 정하는 바 또는 주택소유자들간에 이에 대한 합의가 있는 경우에만 가능하다. 독일 연방법원(BGH)은 이상의 의결원칙을 준수하지 않은 경우 그 결정내용이 비록 쟁송의 대상이 되지 않았다 하더라도(일명 대체합의: Ersatzvereinbarung<sup>1)</sup>) 유효하지 않다고 판시한 바 있다.

독일 정부는 연방법원이 대체합의(Ersatzvereinbarung)의 무효성에 대해 내린 판결과 판결이유, 관련 문헌 자료, 소송 당사자들인 주택소유권자, 관리인들이 현행 주택소유권법의 개정 필요성을 제기함으로써 관련법 개정 필요성에 대한 조사를 착수하였다.

독일 정부는 주택소유권법에 규정된 사항의 시행을 보다 쉽게 하기 위해서는 주택소유권자들의 합의절차를 간소화시키는 등, 동법의 여러 부분을 손질하는 것이 적절하다는 결론에 도달하였다.

### 2. 개정 방향

독일 정부는 현행 주택소유권법이 지닌 문제점을 해결하기 위해 다음과 같은 개정 방향을 설정하고 법의 개정을 추진하고 있다.

- ① 주택소유권자조합 내 의사결정을 용이하게 만든다.
- ② 주택소유권자조합의 의결내용에 대한 접근을 쉽게 만든다.
- ③ 주택소유권 관련 소송 절차를 변경한다.
- ④ 주택소유권법과 각 주의 건축규정(Landesbauvorschriften)과의 조화를 추구한다.
- ⑤ 은행에 대한 주택소유권자의 지위를 강화한다.

\*\*\* -----

1) 대체합의(Ersatzvereinbarung): 원칙적으로 그 의결 내용이 만장일치의 합의를 얻어야 유효하지만, 주택소유권자들이 다수결 원칙에 따라 같은 내용을 의결한 경우, 의결 직후 1개월 이내에 의결 내용에 대한 이의가 제기되지 않는 경우 유효성을 인정받는데, 이와 같은 다수결 의결을 일명 보완합의라 부른다. 그러나 독일연방법원은 2000년 9월 20일 보완합의로 불리는 다수결 의결에 대해 이는 처음부터 무효라고 판결을 내리고, 이것은 주택소유권자들이 이 결정을 내릴 권한을 가지지 않았기 때문이라고 밝혔다.



### 3. 개정 경과

시기	진행 단계	상태
2005. 05. 25	연방 정부 주택소유권법 개정 입법안 확정	완료
2006. 05. 11	주택소유권법 개정안 하원 심의	완료
2006. 12. 14	주택소유권법 개정안 하원 통과	완료
2007. 02. 17	주택소유권법 개정안 상원 통과	완료
-	대통령 서명	미정

### III. 확정된 주요 내용

#### 1. 다수결 원칙에 입각한 주택소유자들의 의결 사항 확대

앞으로 주택소유자들이 주택 운영 비용 및 관리 비용의 할당에 관한 문제를 다수결 원칙에 따라 결정할 수 있게 한다. 이때 비용은 소유자의 사용(Verbrauch)수준에 맞추어 할당할 수 있도록 하고 있다.

또한, 주택 보수와 건축 등의 비용을 할당하는 데 있어 주택소유자의 택지 소유지분 기준에 따른 할당원칙에서 벗어나 다양한 비용할당 원칙이 허용된다. (보수와 건축에서) 개별 소유권자가 누리게 되는 효용수준 역시 할당 기준으로 삼을 수 있게 되므로 비용할당의 공정성이 커질 것으로 예상된다.

주택소유권자들이 공동 소유물(예: 공동으로 사용하는 계단, 출입구 등)을 현 과학기술 수준에 맞추어 바꾸려 할 때, 즉 승강기를 설치한다거나, 전력 절약 기술 및 유해 물질 감소 기술 등을 사용하려고 할 때에도 다수결 원칙(qualifizierte Mehrheitsentscheidung)을

적용하여 의결할 수 있다.

#### 2. 주택소유권자조합, 주택소유권자, 주택소유권자조합의 채권자(Gläubiger der Eingetümergeinschaft) 간 법적 관계의 명확한 규정

연방 법원의 최근 판례에 따르면 주택소유권자조합(Wohnungseigentumsgemeinschaft)은 권리능력(Rrechtsfähigkeit)을 보유한다. 이번 주택소유권법 개정안은 연방 법원의 결정을 반영함으로써 주택소유 실무에서, 특히 주택소유권자조합에 대해 청구권이 행사될 때 개별 주택소유자들이 지는 책임한도를 명확히 하도록 하고 있다.

주택소유권자조합에 대금 청구가 있을 경우 주택소유권자(Wohnungseigentümer)는 대외적 책임(Außenhaftung)을 지며, 그의 책임한도는 소유권의 지분(Miteigentumsanteil)까지로 한정된다. 즉, 모든 소유권자는 내부관계(Innenverhältnis)에서 다른 소유권자들에 지拂해야 하는 만큼만 외부관계(Außenverhältnis)에서도 책임을 진다. 이로써 주택소유권자의

대외적 책임의 한도액이 산정가능한 상태가 된다. 예를 들면, 택지 소유 지분이 1/10 인 소유자는 총 수리비 1,000 유로(Euro)에서 100 유로만 지불 책임을 진다.

### 3. 향후 주택소유 문제는 민사소송령(Zivilprozessordnung)에 따르도록 함

주택소유권 문제는 지금까지 비송사건(freiwillige Gerichtsbarkeit)에 관한 법에 따라 처리되어 왔다. 그러나 비송사건 처리 절차는 보통 민사소송 절차보다 저비용이 들지만, 주택소유 사안은 민사소송의 그것과 차이가 없으므로 더 이상 비송사건으로 처리되는 것이 정당하지 못하다.

### 4. 주택소유권자조합의 결의내용 조회

이를 위해 관리인(Verwalter)은 결의 내용들을 기록, 공개할 의무를 진다. 현재 여러 주택 소유권자조합에서 결의내용 기록부 작성은 관행이 되고 있으나 주택소유권자조합 모두가 이를 실행하고 있지는 않다.

앞으로 모든 주택 관리인은 의결내용기록부를 작성해야 하며, 이때 주택소유권자들의 의결내용 및 법원결정사항들을 원문의 형태로 기록하고 그 내용은 항상 최근 것으로 갱신하도록 한다(WEG 제24조 제8항). 관리자가 의결내용 기록의무를 이행토록 하기 위해 의무불이행을 관리인(Verwalter) 해임의 중대 사유로 정한다(WEG 제26조 제1항 제4호).

주택관리자가 없는 소규모 주택소유권자조합에서는 주택소유권자 회의 의장이 의결내용 기록부를 작성할 의무를 진다(WEG 제24조 제

8항 제2호).

### 5. 주택소유권법과 주 건축규정의 조화

주정부는 건축법규에 적용예외조항(Offnungsklausel)을 두어 앞으로는 분할계획(Aufteilungsplan : 공동 소유물을 나누는 계획)이나 격리증명(Abgeschlossenheitsbescheinigung : 자신의 주택이 다른 주택과 완전히 분리되어 있음을 증명)을 건축 담당부서가 아닌, 이 분야 전문가를 통해서 할 수 있도록 한다.

만일 그렇지 않을 경우 임대주택을 개인주택으로 전환하는 경우와 주정부의 법에 따르면 더 이상 허가를 필요치 않는 경우도 건축담당부서가 점검해야 하는 행정상 불합리가 존재하게 된다.

### 6. 주택소유권자의 지위 강화

강제 경매에서 은행이 행사하는 부동산담보권(Grundpfandrecht)에 앞서 주택소유권자의 부분적 우선권(Vorrecht)을 인정하기 위한 법을 도입한다. 이로써 지불능력이 없거나 의사가 없는 주택소유권자들에게 채권 행사를 하게 되는 경우 주택소유권자의 지위가 은행 등 금융기관에 비해 강화되게 된다.

## IV. 주택소유권법 개정의 기대효과

계획 중인 주택 소유법 개정안은 주택소유권자들의 의사결정능력(Entscheidungsfähigkeit)과 행위능력(Handlungsfähigkeit)을 강화시켜, 그들의 소유권 행사를 더욱 용이하



게 하며, 주택소유와 관련한 사안을 지금 보다 더 간편하게 처리할 수 있도록 한다.

현행법은 주거시설 보수 및 개량작업에 주택 소유권자들의 만장일치 표결을 요구하고 있으나, 특히 중간 크기 이상의 주거시설에서 만장일치 합의에 이르기 어렵다. 이는 주택소유권자들의 주택 소유와 관련한 (자산가치 저하위험으로 인한) 불확실성을 증대시켜 왔고, 필요한 주거시설 개량작업을 지연시켜 왔다. 주택소유권법의 개정으로 주택소유권자가 다수결로 의결 가능한 사안이 확대되므로 주택소유권자들의 불확실성이 감소되고, 그 동안 지체되어 왔던 주거시설 개량작업이 활발히 이루어 질 것으로 예상된다.

그리하여 주택소유권법 개정은 장기적으로 주택 소유의 매력을 더욱 높이고 안전하게 할 것으로 기대된다.

### V. 참고 인터넷 사이트

#### 1. 현행 주택소유권법 :

<http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>

#### 2. 독일 정부의 주택소유권법 개정안 (2006년 3월)

[http://www.dnoti.de/DOC/2007/BT\\_Drs\\_16\\_887.pdf](http://www.dnoti.de/DOC/2007/BT_Drs_16_887.pdf)

### 3. 주택소유권법 개정과 관련한 정부 자료

<http://www.wvg-berlin.de/doc/GegenaeusserungWEG.pdf>

[http://www.bundesregierung.de/nn\\_774/Content/DE/Artikel/2007/02/2007-02-15-neues-wohnungseigentumsgesetz.html](http://www.bundesregierung.de/nn_774/Content/DE/Artikel/2007/02/2007-02-15-neues-wohnungseigentumsgesetz.html)

[http://www.bmj.bund.de/enid/4ec3848172ffc83785875ad4edadaf53,0f3256706d635f6964092d0932343432093a095f7472636964092d0933303334/Pressemitteilungen\\_und\\_Rednen/Pressemitteilungen\\_58.html](http://www.bmj.bund.de/enid/4ec3848172ffc83785875ad4edadaf53,0f3256706d635f6964092d0932343432093a095f7472636964092d0933303334/Pressemitteilungen_und_Rednen/Pressemitteilungen_58.html)

[http://www.bmj.bund.de/enid/cfbf6c47e3698e86103ef9ef0260a485\\_fa1c9e706d635f6964092d0933393735093a0979656172092d0932303037093a096d6f6e7468092d093032093a095f7472636964092d0933393735/Pressemitteilungen\\_und\\_Rednen/Pressemitteilungen\\_58.html](http://www.bmj.bund.de/enid/cfbf6c47e3698e86103ef9ef0260a485_fa1c9e706d635f6964092d0933393735093a0979656172092d0932303037093a096d6f6e7468092d093032093a095f7472636964092d0933393735/Pressemitteilungen_und_Rednen/Pressemitteilungen_58.html)

[http://www.bmj.bund.de/enid/4ec3848172ffc83785875ad4edadaf53,3e5e74706d635f6964092d0932313337093a095f7472636964092d0933303334/Pressemitteilungen\\_und\\_Rednen/Pressemitteilungen\\_58.html](http://www.bmj.bund.de/enid/4ec3848172ffc83785875ad4edadaf53,3e5e74706d635f6964092d0932313337093a095f7472636964092d0933303334/Pressemitteilungen_und_Rednen/Pressemitteilungen_58.html)

[http://www.bmj.bund.de/enid/4060ffa8f50da56157fd26faef28056f\\_3ba862706d635f6964092d0932313337093a0979656172092d0932303035093a096d6f6e7468092d093035093a095f7472636964092d0932313337/Pressemitteilungen\\_und\\_Rednen/Pressemitteilungen\\_58.html](http://www.bmj.bund.de/enid/4060ffa8f50da56157fd26faef28056f_3ba862706d635f6964092d0932313337093a0979656172092d0932303035093a096d6f6e7468092d093035093a095f7472636964092d0932313337/Pressemitteilungen_und_Rednen/Pressemitteilungen_58.html)

오 윤 섭

(독일 주재 외국법제조사원)



독일



## 독일 주택소유권법 개정 동향

### I. 개정 대상

법령명	주택소유 및 장기주거권에 관한 법 (Gesetz ber das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)
약칭	주택소유권법(Wohnungseigentumsgesetz: WEG)
최초 제정일	1951년 3월 15일
최종 개정일	2004년 7월 1일
성격	연방법, 민사법 주택소유권법은 주택소유권(Wohnungseigentum)과 부분소유권(Teileigentum), 공동소유권(Gemeinschaftseigentum)의 발생 및 주택시설의 공동 관리 문제, 시설 보수를 위한 적립금 마련 문제, 주택소유권 관련 소송 문제에 관해 규율하는 법이다.

#### 용어해설

- 주택소유권법과 관련된 소유권은 주택소유권(Wohnungseigentum), 부분소유권(Teileigentum), 공동소유권(Gemeinschaftseigentum)으로 구분된다. 이 구분은 소유권의 형태에 따라 주택시설 보수와 관련한 책임 소재와 비용 부담 의무가 결정되므로 중요하다.
- 주택소유권 : 주택(Wohnung)에 대한 특별소유권이며 주택이 있는 공동재산(gemeinschaftliches Eigentum)에 자기지분(Miteigentumsanteil)을 가지고 있다.
- 부분소유권 : 주거목적 이외 용도의 건물의 공간(예: 지하실, 차고, 상점 등)에 대한 특별소유권으로 건물이 있는 공동 재산(gemeinschaftliches Eigentum)에 자기지분(Miteigentumsanteil)을 가지고 있다.