

2022 최신 개정판



# 뉴엠 주택관리사 기초서

1차 민법

뉴엠 주택관리사 시험연구소  
장진영



입문 수험생을 위한 학습필독서  
초보 수험생을 위한 용어정리 수록

뉴엠주택관리사



본 교재 인강  
기초 이론



2022 최신개정  
기초강의 무료

뉴엠 주택관리사

# 시험제도안내

## 1. 주택관리사보 자격시험의 시행

- ① 시행 및 주관 : 국토교통부장관
- ② 시행기관 : 한국산업인력공단

## 2. 주택관리사보 시험 응시자격

- ① 연령, 학력, 경력, 성별, 지역 등에는 제한을 두지 않는다.  
단, 제1차 시험 및 제2차 시험의 시행일을 기준으로 결격사유에 해당하는 자와 부정행위를 한 자로서 당해 시험시행일로부터 5년이 경과되지 아니한 자는 응시불가[공동주택관리법 시행령 제74조 제7항]
- ② 결격사유
  - 피성년후견인 또는 피한정후견인
  - 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
  - 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
  - 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
  - 주택관리사 등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람

## 3. 시험과목(공동주택관리법 시행령 제74조)

### (1) 제1차 시험(객관식 5지 택일형)

- ① 민법(총칙, 물권, 채권 중 총칙 · 계약총칙 · 매매 · 임대차 · 도급 · 위임 · 부당이득 · 불법행위)
- ② 회계원리
- ③ 공동주택시설개론(목구조 · 특수구조를 제외한 일반건축구조와 철골구조, 홈네트워킹을 포함한 건축설비개론 및 장기수선계획 수립 등을 위한 건축적산을 포함한다)

### (2) 제2차 시험(객관식 5지 택일형 및 주관식)

- ① 주택관리 관계법규 : 다음의 법률 중 주택관리에 관련되는 규정  
주택법, 공동주택관리법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 소방기본법, 화재예방 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률, 승강기 안전관리법, 전기사업법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법, 도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률



② 공동주택관리실무

시설관리, 환경관리, 공동주택회계관리, 입주자관리, 공동주거관리이론, 대외업무, 사무·인사관리, 안전·방재관리 및 리모델링, 공동주택 하자관리(보수공사를 포함한다) 등

※ 시험 시간

구 분	교 시	시험과목	입실완료	시험시간	문항수
제1차 시험	1교시	① 회계원리 ② 공동주택 시설개론	9 : 00	9 : 30~11 : 10 (100분)	과목별 40문항 (80문항)
	휴식시간 11 : 10~11 : 40(30분)				
	2교시	민법	11 : 30	11 : 40~12 : 30 (50분)	과목별 40문항
제2차 시험	1교시	① 주택관리 관계법규 ② 공동주택 관리실무	9 : 00	9 : 30~11 : 10 (100분)	과목별 40문항 (객관식 24문항, 주관식 16문항 (총 80문항))

○ 시험과 관련하여 법률·회계처리기준 등을 적용하여 정답을 구하여야 하는 문제는 시험시행일 현재 시행 중인 법령 등을 적용하여 정답을 구하여 함  
○ 회계처리 등과 관련된 시험문제는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)을 적용하여 출제

#### 4. 시험방법

##### (1) 주택관리사보 자격시험

- ① 주택관리사보 자격시험은 제1차 시험 및 제2차 시험으로 구분하여 시행한다.
- ② 제1차 시험은 선택형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.
- ③ 제2차 시험은 논문형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 주택관리사보 시험위원회의 의결을 거쳐 위 ②에 따른 방법으로 실시할 수 있다.
- ④ 제2차 시험은 제1차 시험에 합격한 사람에 대하여 실시한다.
- ⑤ 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 다음 회의 시험에 한정하여 제1차 시험을 면제한다. 다만, 다음 회의 제1차 시험의 시행일을 기준으로 결격사유에 해당하는 사람에 대해서는 면제하지 아니한다.

##### (2) 합격자의 결정

- ① 주택관리사보 자격시험 제1차 시험은 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상 득점한 사람을 합격자로 한다.
- ② 제2차 시험은 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상 득점한 사람중에서 국토부장관이 정한 선발예정 인원 범위에서 합격자 결정점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총득점의 고득점자 순으로 합격자를 결정한다.

## 5. 시험의 시행 · 공고

- ① 주택관리사보 자격시험은 매년 1회 시행한다. 다만, 국토교통부장관은 시험을 실시하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 그 해의 시험을 실시하지 아니할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 주택관리사보 자격시험을 시행하려는 경우에는 시험일시 · 시험장소 · 시험방법 및 합격기준의 결정 등 시험시행에 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 일간신문에 공고하여야 한다.

## 6. 시험부정행위자에 대한 제재

주택관리사보 자격시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대해서는 그 시험을 무효로 하고, 해당 시험 시행일부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.

## 7. 시험위원회의 구성

주택관리사보 자격시험을 시행하기 위하여 주택관리사보 자격시험의 시행을 위탁받은 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단에 시험위원회를 둔다.

## 8. 주택관리사 등(관리소장)의 업무

- ① 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무
  - ㉠ 공동주택의 운영 · 관리 · 유지 · 보수 · 교체 · 개량
  - ㉡ 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비 · 장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구 · 수령 · 지출 및 그 금원을 관리하는 업무
- ② 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
- ③ 관리사무소 업무의 지휘 · 총괄
- ④ 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

## 9. 의무관리대상 공동주택

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- ⑤ 의무관리대상 전환 공동주택



## 10. 주택관리사 등의 채용의무

의무관리대상 공동주택을 관리하는 입주자대표회의 또는 주택관리업자 등은 주택관리사 등을 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다.

- ① 500세대 미만의 공동주택 : 주택관리사 또는 주택관리사(보)
- ② 500세대 이상의 공동주택 : 주택관리사

## 11. 시험현황

구 분	시 험 일	응시인원(명)	합격인원(명)	합격률(%)	
제 1 회	1990. 3. 11	34,045	2,348	6.90	
제 2 회	1992. 11. 22	11,061	1,190	17.27	
제 3 회	1994. 11. 20	37,667	2,492	6.62	
제 4 회	1996. 11. 22	59,363	2,740	4.62	
제 5 회	1998. 11. 22	43,584	6,295	14.44	
제 6 회	2000. 11. 19	30,160	3,096	10.27	
제 7 회	2002. 11. 17	14,852	1,962	13.21	
제 8 회	2004. 11. 21	18,404	3,637	19.76	
제 9 회	2006. 11. 26	25,794	4,027	15.60	
제10회	2007. 10. 21	17,145	1,222	7.13	
제11회	2008. 9. 7	19,690	2,511	12.75	
제12회	2009. 9. 20	22,981	3,450	22.60	
제13회	2010. 9. 19	22,585	2,698	17.92	
제14회	2011. 7. 17	22,813	2,915	16.92	
제15회	제1차	2012. 7. 15	14,701	1,633	11.10
	제2차	2012. 9. 23	1,854	1,473	79.40
제16회	제1차	2013. 7. 13	13,502	4,381	32.4
	제2차	2013. 9. 28	4,535	2,407	53.07
제17회	제1차	2014. 7. 15	13,652	1,154	8.45
	제2차	2014. 10. 4	3,145	2,049	65.15
제18회	제1차	2015. 7. 18	18,639	2,032	14.10
	제2차	2015. 10. 10	2,199	1,929	87.72
제19회	제1차	2016. 7. 16	15,344	2,516	16.4
	제2차	2016. 10. 15	2,873	2,288	79.64
제20회	제1차	2017. 7. 15	16,587	2,015	12.15
	제2차	2017. 9. 30	2,504	1,894	75.64
제21회	제1차	2018. 7. 14	17,717	2,633	14.86
	제2차	2018. 9. 22	3,033	762	25.12
제22회	제1차	2019. 7. 13	19,784	3,257	16.46
	제2차	2019. 9. 28	5,066	4,101	98.56
제23회	제1차	2020. 7. 11	17,277	1,529	11.02
	제2차	2020. 9. 19	2,238	1,710	76.4
제24회	제1차	2021. 7. 10	13,827	1,760	12.73
	제2차	2021. 9. 18	2,050	1,610	78.54



# Contents

## 제1편 민법총칙

01	통칙	11
02	인(人)	11
03	법인(法人)	16
04	물건(物件)	25
05	법률행위(法律行爲)	25
06	기간(期間)	32
07	소멸시효(消滅時效)	33

## 제2편 물권

01	총칙	37
02	점유권(占有權)	38
03	소유권(所有權)	40
04	지상권(地上權)	49
05	지역권(地役權)	50
06	전세권(傳賃權)	52
07	유치권(留置權)	55
08	질권(質權)	56
09	저당권(抵當權)	59



**제3편 채권**

01	총칙 (제373조~제526조)	63
02	계약 (契約)	83
03	부당이득 (不當利得) (제741조~제749조)	99
04	불법행위 (不法行爲) (제750조~제766조)	100





주택관리사(보) 시험대비

**민 법**



주택관리사(보) 시험대비

# 민법 조문(條文)



주택관리사(보) 시험대비

**민 법**



## 제1편

# 민법총칙 (제1조~제184조)

## 01 통칙

제1조(법원 : 法源) 민사에 관하여 법률에 규정이 없으면 관습법에 의하고 관습법이 없으면 조리에 의한다.

제2조(신의성실) ① 권리의 행사와 의무의 이행은 신의에 좇아 성실히 하여야 한다.  
② 권리는 남용하지 못한다.

## 02 인 (人)

### 제1절 능력(能力)

제3조(권리능력의 존속기간) 사람은 생존한 동안 권리와 의무의 주체가 된다.

제4조(성년) 사람은 19세로 성년에 이르게 된다.

제5조(미성년자의 능력) ① 미성년자가 법률행위를 함에는 법정대리인의 동의를 얻어야 한다. 그러나 권리만을 얻거나 의무만을 면하는 행위는 그러하지 아니하다.  
② 전항의 규정에 위반한 행위는 취소할 수 있다.

제6조(처분을 허락한 재산) 법정대리인이 범위를 정하여 처분을 허락한 재산은 미성년자가 임의로 처분할 수 있다.

제7조(동意的 허락의 취소) 법정대리인은 미성년자가 아직 법률행위를 하기 전에는 전(前) 2조의 동意的 허락을 취소할 수 있다.



제8조(영업의 허락) ① 미성년자가 법정대리인으로부터 허락을 얻은 특정한 영업에 관하여는 성년자와 동일한 행위능력이 있다.

법정대리인은 전항의 허락을 취소 또는 제한할 수 있다. 그러나 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

제9조(성년후견개시의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 한정후견인, 한정후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 성년후견개시의 심판을 한다.

② 가정법원은 성년후견개시의 심판을 할 때 본인의 의사를 고려하여야 한다.

제10조(피성년후견인의 행위와 취소) ① 피성년후견인의 법률행위는 취소할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 있다.

③ 가정법원은 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 성년후견인, 성년후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 제2항의 범위를 변경할 수 있다.

④ 제1항에도 불구하고 일용품의 구입 등 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 법률행위는 성년후견인이 취소할 수 없다.

제11조(성년후견종료의 심판) 성년후견개시의 원인이 소멸된 경우에는 가정법원은 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 성년후견인, 성년후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 성년후견종료의 심판을 한다.

제12조(한정후견개시의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 성년후견인, 성년후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 한정후견개시의 심판을 한다.

② 한정후견개시의 경우에 제9조 제2항(본인의 의사를 고려)을 준용한다.

제13조(피한정후견인의 행위와 동의) ① 가정법원은 피한정후견인이 한정후견인의 동의를 받아야 하는 행위의 범위를 정할 수 있다.

② 가정법원은 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 한정후견인, 한정후견감독인, 검사 또



는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 제1항에 따른 한정후견인의 동의를 받아야만 할 수 있는 행위의 범위를 변경할 수 있다.

- ③ 한정후견인의 동의를 필요로 하는 행위에 대하여 한정후견인이 피한정후견인의 이익이 침해될 염려가 있음에도 그 동의를 하지 아니하는 때에는 가정법원은 피한정후견인의 청구에 의하여 한정후견인의 동의를 갈음하는 허가를 할 수 있다.
- ④ 한정후견인의 동이가 필요한 법률행위를 피한정후견인이 한정후견인의 동의 없이 하였을 때에는 그 법률행위를 취소할 수 있다. 다만, 일용품의 구입 등 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 법률행위에 대하여는 그러하지 아니하다.

**제14조(한정후견종료의 심판)** 한정후견개시의 원인이 소멸된 경우에는 가정법원은 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 한정후견인, 한정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 한정후견종료의 심판을 한다.

**제14조의2(특정후견의 심판)** ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 일시적 후원 또는 특정한 사무에 관한 후원이 필요한 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 특정후견의 심판을 한다.

- ② 특정후견은 본인의 의사에 반하여 할 수 없다.
- ③ 특정후견의 심판을 하는 경우에는 특정후견의 기간 또는 사무의 범위를 정하여야 한다.

**제14조의3(심판 사이의 관계)** ① 가정법원이 피한정후견인 또는 피특정후견인에 대하여 성년후견개시의 심판을 할 때에는 종전의 한정후견 또는 특정후견의 종료 심판을 한다.

- ② 가정법원이 피성년후견인 또는 피특정후견인에 대하여 한정후견개시의 심판을 할 때에는 종전의 성년후견 또는 특정후견의 종료 심판을 한다.

**제15조(제한능력자의 상대방의 확답을 촉구할 권리)** ① 제한능력자의 상대방은 제한능력자가 능력자가 된 후에 그에게 1개월 이상의 기간을 정하여 그 취소할 수 있는 행위를 추인할 것인지 여부의 확답을 촉구할 수 있다. 능력자로 된 사람이 그 기간 내에 확답을 발송하지 아니하면 그 행위를 추인한 것으로 본다.

- ② 제한능력자가 아직 능력자가 되지 못한 경우에는 그의 법정대리인에게 제1항의 촉구를 할 수 있고, 법정대리인이 그 정하여진 기간 내에 확답을 발송하지 아니한 경우에는 그 행위를 추인한 것으로 본다.



- ③ 특별한 절차가 필요한 행위는 그 정하여진 기간 내에 그 절차를 밟은 응답을 발송하지 아니하면 취소한 것으로 본다.

**제16조(제한능력자의 상대방의 철회권과 거절권)** ① 제한능력자가 맺은 계약은 주인이 있을 때까지 상대방이 그 의사표시를 철회할 수 있다. 다만, 상대방이 계약 당시에 제한능력자임을 알았을 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 제한능력자의 단독행위는 주인이 있을 때까지 상대방이 거절할 수 있다.
- ③ 제1항의 철회나 제2항의 거절의 의사표시는 제한능력자에게도 할 수 있다.

**제17조(제한능력자의 속임수)** ① 제한능력자가 속임수로써 자기를 능력자로 믿게 한 경우에는 그 행위를 취소할 수 없다.

- ② 미성년자나 피한정후견인이 속임수로써 법정대리인의 동의를 있는 것으로 믿게 한 경우에도 제1항과 같다.

## 제2절 주소(住所)

**제18조(주소)** ① 생활의 근거되는 곳을 주소로 한다.

- ② 주소는 동시에 두 곳 이상 있을 수 있다.

**제19조(거소)** 주소를 알 수 없으면 거소(居所)를 주소로 본다.

**제20조(거소)** 국내에 주소 없는 자에 대하여는 국내에 있는 거소를 주소로 본다.

**제21조(가주소)** 어느 행위에 있어서 가주소(假住所)를 정한 때에는 그 행위에 관하여는 이를 주소로 본다.

## 제3절 부재(不在)와 실종(失踪)

**제22조(부재자의 재산의 관리)** ① 종래의 주소나 거소를 떠난 자가 재산관리인을 정하지 아니한 때에는 법원은 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 재산관리에 관하여 필요한 처분을 명하여야 한다. 본인의 부재 중 재산관리인의 권한이 소멸한 때에도 같다.

- ② 본인이 그 후에 재산관리인을 정한 때에는 법원은 본인, 재산관리인, 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 전항의 명령을 취소하여야 한다.

제23조(관리인의 개입) 부재자가 재산관리인을 정한 경우에 부재자의 생사가 분명하지 아니한 때에는 법원은 재산관리인, 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 재산관리인을 개입할 수 있다.

제24조(관리인의 직무) ① 법원이 선임한 재산관리인은 관리할 재산목록을 작성하여야 한다.

- ② 법원은 그 선임한 재산관리인에 대하여 부재자의 재산을 보존하기 위하여 필요한 처분을 명할 수 있다.
- ③ 부재자의 생사가 분명하지 아니한 경우에 이해관계인이나 검사의 청구가 있는 때에는 법원은 부재자가 정한 재산관리인에게 전(前) 2항의 처분을 명할 수 있다.
- ④ 전(前) 3항의 경우에 그 비용은 부재자의 재산으로써 지급한다.

제25조(관리인의 권한) 법원이 선임한 재산관리인이 제118조에 규정한 권한을 넘는 행위를 함에는 법원의 허가를 얻어야 한다. 부재자의 생사가 분명하지 아니한 경우에 부재자가 정한 재산관리인이 권한을 넘는 행위를 할 때에도 같다.

제26조(관리인의 담보제공, 보수) ① 법원은 그 선임한 재산관리인으로 하여금 재산의 관리 및 반환에 관하여 상당한 담보를 제공하게 할 수 있다.

- ② 법원은 그 선임한 재산관리인에 대하여 부재자의 재산으로 상당한 보수를 지급할 수 있다.
- ③ 전(前) 2항의 규정은 부재자의 생사가 분명하지 아니한 경우에 부재자가 정한 재산관리인에 준용한다.

제27조(실종의 선고) ① 부재자의 생사가 5년간 분명하지 아니한 때에는 법원은 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 실종선고를 하여야 한다.

- ② 전지에 임한 자, 침몰한 선박 중에 있던 자, 추락한 항공기 중에 있던 자 기타 사망의 원인이 될 위난을 당한 자의 생사가 전쟁종지 후 또는 선박의 침몰, 항공기의 추락 기타 위난이 종료한 후 1년간 분명하지 아니한 때에도 제1항과 같다.

제28조(실종선고의 효과) 실종선고를 받은 자는 전조의 기간이 만료한 때에 사망한 것으로 본다.

제29조(실종선고의 취소) ① 실종자의 생존한 사실 또는 전조의 규정과 상이한 때에 사망한 사실의 증거가 있으면 법원은 본인, 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 실종선고를 취소하여야 한다. 그러나 실종선고 후 그 취소 전에 선의로 한 행위의 효력에 영



향을 미치지 아니한다.

- ② 실종선고의 취소가 있을 때에 실종의 선고를 직접원인으로 하여 재산을 취득한 자가 선의인 경우에는 그 받은 이익이 현존하는 한도에서 반환할 의무가 있고 악의인 경우에는 그 받은 이익에 이자를 붙여서 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다.

제30조(동시 사망의 추정) 2인 이상이 동일한 위난으로 사망한 경우에는 동시에 사망한 것으로 추정한다.

## 03

## 법인 (法人)

### 제1절 총칙

제31조(법인성립의 준칙) 법인은 법률의 규정에 의함이 아니면 성립하지 못한다.

제32조(비영리법인의 설립과 허가) 학술, 종교, 자선, 기예, 사교 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 하는 사단 또는 재단은 주무관청의 허가를 얻어 이를 법인으로 할 수 있다.

제33조(법인설립의 등기) 법인은 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

제34조(법인의 권리능력) 법인은 법률의 규정에 좇아 정관으로 정한 목적의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 된다.

제35조(법인의 불법행위능력) ① 법인은 이사(理事) 기타 대표자가 그 직무에 관하여 타인에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다. 이사 기타 대표자는 이로 인하여 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다.

- ② 법인의 목적범위외의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결에 찬성하거나 그 의결을 집행한 사원, 이사 및 기타 대표자가 연대하여 배상하여야 한다.



제36조(법인의 주소) 법인의 주소는 그 주된 사무소의 소재지에 있는 것으로 한다.

제37조(법인의 사무의 검사, 감독) 법인의 사무는 주무관청이 검사, 감독한다.

제38조(법인의 설립허가의 취소) 법인이 목적 이외의 사업을 하거나 설립허가의 조건에 위반하거나 기타 공익을 해하는 행위를 한 때에는 주무관청은 그 허가를 취소할 수 있다.

제39조(영리법인) ① 영리를 목적으로 하는 사단은 상사회사설립의 조건에 좇아 이를 법인으로 할 수 있다.

② 전항의 사단법인에는 모두 상사회사에 관한 규정을 준용한다.

## 제2절 설립(設立)

제40조(사단법인의 정관) 사단법인의 설립자는 다음 각 호의 사항을 기재한 정관을 작성하여 기명날인하여야 한다.

1. 목적
2. 명칭
3. 사무소의 소재지
4. 자산에 관한 규정
5. 이사의 임면에 관한 규정
6. 사원자격의 득실에 관한 규정
7. 존립시기나 해산사유를 정하는 때에는 그 시기 또는 사유

제41조(이사의 대표권에 대한 제한) 이사의 대표권에 대한 제한은 이를 정관에 기재하지 아니하면 그 효력이 없다.

제42조(사단법인의 정관의 변경) ① 사단법인의 정관은 총사원 3분의 2 이상의 동의가 있는 때에 한하여 이를 변경할 수 있다. 그러나 정수에 관하여 정관에 다른 규정이 있는 때에는 그 규정에 의한다.

② 정관의 변경은 주무관청의 허가를 얻지 아니하면 그 효력이 없다.

제43조(재단법인의 정관) 재단법인의 설립자는 일정한 재산을 출연하고 제40조 제1호 내지 제5호의 사항을 기재한 정관을 작성하여 기명날인하여야 한다.

제44조(재단법인의 정관의 보충) 재단법인의 설립자가 그 명칭, 사무소 소재지 또는 이사



임면의 방법을 정하지 아니하고 사망한 때에는 이해관계인 또는 검사의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.

제45조(재단법인의 정관변경) ① 재단법인의 정관은 그 변경방법을 정관에 정한 때에 한하여 변경할 수 있다.

② 재단법인의 목적달성 또는 그 재산의 보전을 위하여 적당한 때에는 전항의 규정에 불구하고 명칭 또는 사무소의 소재지를 변경할 수 있다.

③ 제42조 제2항(정관의 변경은 주무관청의 허가)의 규정은 전(前) 2항의 경우에 준용한다.

제46조(재단법인의 목적 기타의 변경) 재단법인의 목적을 달성할 수 없는 때에는 설립자나 이사는 주무관청의 허가를 얻어 설립의 취지를 참작하여 그 목적 기타 정관의 규정을 변경할 수 있다.

제47조(증여, 유증에 관한 규정의 준용) ① 생전처분으로 재단법인을 설립하는 때에는 증여에 관한 규정을 준용한다.

② 유언으로 재단법인을 설립하는 때에는 유증에 관한 규정을 준용한다.

제48조(출연재산의 귀속시기) ① 생전처분으로 재단법인을 설립하는 때에는 출연재산은 법인이 성립된 때로부터 법인의 재산이 된다.

② 유언으로 재단법인을 설립하는 때에는 출연재산은 유언의 효력이 발생한 때로부터 법인에 귀속한 것으로 본다.

제49조(법인의 등기사항) ① 법인설립의 허가가 있는 때에는 3주간 내에 주된 사무소 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

② 전항의 등기사항은 다음과 같다.

1. 목적
2. 명칭
3. 사무소
4. 설립허가의 연월일
5. 존립시기나 해산이유를 정한 때에는 그 시기 또는 사유
6. 자산의 총액
7. 출자의 방법을 정한 때에는 그 방법
8. 이사의 성명, 주소
9. 이사의 대표권을 제한한 때에는 그 제한

제50조(분사무소설치의 등기) ① 법인이 분사무소를 설치한 때에는 주사무소소재지에서는 3주간 내에 분사무소를 설치한 것을 등기하고 그 분사무소소재지에서는 동 기간 내에 전조(前條) 제2항의 사항을 등기하고 다른 분사무소소재지에서는 동 기간 내에 그 분사무소를 설치한 것을 등기하여야 한다.

② 주사무소 또는 분사무소의 소재지를 관할하는 등기소의 관할구역 내에 분사무소를 설치한 때에는 전항의 기간 내에 그 사무소를 설치한 것을 등기하면 된다.

제51조(사무소이전의 등기) ① 법인이 그 사무소를 이전하는 때에는 구 소재지에서는 3주간 내에 이전등기를 하고 신 소재지에서는 동 기간 내에 제49조 제2항에 제기한 사항을 등기하여야 한다.

② 동일한 등기소의 관할구역 내에서 사무소를 이전한 때에는 그 이전한 것을 등기하면 된다.

제52조(변경등기) 제49조 제2항(법인의 등기)의 사항 중에 변경이 있는 때에는 3주간 내에 변경등기를 하여야 한다.

제52조의 2(직무집행정지 등 가처분의 등기) 이사의 직무집행을 정지하거나 직무대행자를 선임하는 가처분을 하거나 그 가처분을 변경·취소하는 경우에는 주사무소와 분사무소가 있는 곳의 등기소에서 이를 등기하여야 한다.

제53조(등기기간의 기산) 전(前) 3조의 규정에 의하여 등기할 사항으로 관청의 허가를 요하는 것은 그 허가서가 도착한 날로부터 등기의 기간을 기산한다.

제54조(설립등기 이외의 등기의 효력과 등기사항의 공고) ① 설립등기 이외의 본 절(節)의 등기사항은 그 등기후가 아니면 제3자에게 대항하지 못한다.

② 등기한 사항은 법원이 지체 없이 공고하여야 한다.

제55조(재산목록과 사원명부) ① 법인은 성립한 때 및 매년 3월 내에 재산목록을 작성하여 사무소에 비치하여야 한다. 사업연도를 정한 법인은 성립한 때 및 그 연도 말에 이를 작성하여야 한다.

② 사단법인은 사원명부를 비치하고 사원의 변경이 있는 때에는 이를 기재하여야 한다.

제56조(사원권의 양도, 상속금지) 사단법인의 사원의 지위는 양도 또는 상속할 수 없다.

### 제3절 기관(機關)

제57조(이사) 법인은 이사를 두어야 한다.

제58조(이사의 사무집행) ① 이사는 법인의 사무를 집행한다.

② 이사가 수인(數人)인 경우에는 정관에 다른 규정이 없으면 법인의 사무집행은 이사의 과반수로써 결정한다.

제59조(이사의 대표권) ① 이사는 법인의 사무에 관하여 각자 법인을 대표한다. 그러나 정관에 규정한 취지에 위반할 수 없고 특히 사단법인은 총회의 의결에 의하여야 한다.

② 법인의 대표에 관하여는 대리(代理)에 관한 규정을 준용한다.

제60조(이사의 대표권에 대한 제한의 대항요건) 이사의 대표권에 대한 제한은 등기하지 아니하면 제3자에게 대항하지 못한다.

제60조의 2(직무대행자의 권한) ① 제52조의 2의 직무대행자는 가처분명령에 다른 정함이 있는 경우 외에는 법인의 통상 사무에 속하지 아니한 행위를 하지 못한다. 다만, 법원의 허가를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 직무대행자가 제1항의 규정에 위반한 행위를 한 경우에도 법인은 선의의 제3자에 대하여 책임을 진다.

제61조(이사의 주의의무) 이사는 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 행하여야 한다.

제62조(이사의 대리인 선임) 이사는 정관 또는 총회의 결의로 금지하지 아니한 사항에 한하여 타인으로 하여금 특정한 행위를 대리하게 할 수 있다.

제63조(임시이사의 선임) 이사가 없거나 결원이 있는 경우에 이로 인하여 손해가 생길 염려 있는 때에는 법원은 이해관계인이나 감사의 청구에 의하여 임시이사를 선임하여야 한다.

제64조(특별대리인의 선임) 법인과 이사의 이익이 상반하는 사항에 관하여는 이사는 대표권이 없다. 이 경우에는 전조(前條)의 규정에 의하여 특별대리인을 선임하여야 한다.

제65조(이사의 임무해태) 이사가 그 임무를 해태한 때에는 그 이사는 법인에 대하여 연대하여 손해배상의 책임이 있다.

제66조(감사) 법인은 정관 또는 총회의 결의로 감사를 둘 수 있다.