

아파트 명칭 변경의 조건

# 브랜드에 걸맞는 건물 상태로 변경해야

아파트도 이름값을 하는 시대다. 아파트 브랜드가 시세와 분양가, 수요자들의 구매 의사 결정에 상당한 영향을 미치고 있다. 이에 따라 과거에 지어진 아파트에 거주하는 입주인들이 새롭게 바뀐 브랜드로 변경해달라는 소송이 잇따르고 있다. 이에 대한 판결 기준과 법적 근거 등에 대해 알아보도록 하자.

글 이현 (법무법인 렉스 변호사)

과거 단순한 박스형 아파트를 신축할 때만 해도 아파트 명칭은 별다른 의미를 가지지 않았다. 시공사의 이름을 기재하는 것이 대부분이었다. 예컨대, AA 건설 주식회사가 시공한 아파트의 경우, AA 아파트라고 명명했다. 하지만 아파트의 고급화와 차별화가 시도되면서 아파트 이름에 대한 중요도가 높아졌다. 이에 따라 건설사들이 값비싼 돈을 들여 아파트의 BI(Brand Identity)를 만들어 분양 광고를 하기 시작했다. 아파트 브랜드는 주택을 상품화·차별화시켜 분양가 및 시세에도 상당한 영향을 미쳤다.

그래서 과거 지어진 아파트에 사는 주민들이 새롭게 바뀐 아파트로 명칭을 바꿔달라고 주장하면서 입주자들과 해당 지역 지방자치단체 사이에 행정 소송이 잇따르고 있다. 최근에는 하급심이지만 수원지법 행정2부에서 수원시 영통구 매탄동 현대홈타운 입주자 대표회의가 수원 시장을 상대로 아파트 명칭 변경에 대한 거부 처분을 취소해달라고 낸 소송에서 원고의 손을 들어주었다. 사실 위 판결은 작년 3월 서울행정법원이 선고한 판결(서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086) 내용을 재확인하는 내용이었다. 아래에서는 비록 대법원의 최종 판단은 아니지만, 위 두 판결(이하 본건 판결)이 시사하고 있는 내용들을 간추려 소개함으로써 아파트 명칭을 변경하고자 하는 입주자들에게 도움이 되고자 한다.

우선, 명칭 변경 신청에 대한 반려가 행정 소송의 대상이 되는가에 관해서는 지방자치단체의 반론이 있었다. 하지만 행정 소송인 항고 소송에서 취소의 대상이 되는 '행정 처분'에 해당된다는 점에 대해서는 상급심도 다른 판단을 내리지 않았다. 왜냐하면, '반려행위'도 법령에 따라 인정된 국민의 권리 관계에 영향을 미치면 행정 소송의 대상인 거부 처분으로 보는 데는 이론의 여지가 없다. 판시하고 있는 바와 같이, '건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(이하 건축물대장규칙)'이 건축주 또는 소유자에게 그 건축물 대장의 기재 사항 중 명칭 등 건축물 표시에 관한 사항의 변경에 대한 신청권을

부여함으로써 변경권을 절차적으로 보장하고 있다. 그리고 건축물의 명칭은 건축물 소유권을 제대로 행사하기 위한 전제 요건으로, 건축물 소유자의 실제적 권리 관계와 밀접하게 관련돼 있다. 따라서 건축물 대장상의 건축물 명칭 변경 신청 반려행위는 국민의 권리 관계에 영향을 미치는 것이다.

## 아파트 명칭 변경 시 타인의 권리와 이익 침해하지 말아야

이와 같이 명칭 변경에 대한 관할 지방자치단체의 신청 반려행위가 일종의 거부 처분으로 행정 소송의 대상이 된다는 전제하에 이러한 신청이 수리될 수 있는 요건 4가지를 제시하고 있다.

첫째, 해당 소송의 원고는 '집합건물의소유및관리에관한법률(이하 집합건물법)'상의 관리단 역할을 하는 단체로서 해당 아파트 전체 입주자 3/4 이상의 동의를 얻어야 한다. 집합건물법상의 관리단과 주택법상의 입주자 대표회의는 설립 목적과 기능이 다소 다르다. 하지만 상당수 아파트의 경우 집합건물법상 자동 설립이 되도록 규정되어 있는 관리단이 결정되어 있지 않고 입주자 대표회의만 존재하는 경우가 많다. 판례에서도 입주자 대표회의가 실질적으로 집합건물법상 관리단의 역할을 수행할 수 있으면 관리단의 의결로 본다 하고 있다(대법원 1996. 8. 23. 선고 94다27199 판결).

하지만 본건 판결에서는 3/4의 기준을 마치 입주자 수의 3/4 동의를 있으면 위 요건을 충족하는 것처럼 기재했다. 입주자 대표회의의 결의 방식과 달리 집합건물법상 의결권은 전유 면적의 비율에 의한 것이다. 공용 부분 관리에 관한 의결은 집합 건물 구분 소유자 수는 물론 의결권도 3/4 이상이어야 한다(집합건물법 제37조, 제15조).

둘째와 셋째는, 해당 아파트의 BI에 관한 권리를 지니는 회사로부터 명칭 사용에 대한 승낙을 받을 것과 해당 아파트에 관한 실제적, 유형적 변경이 있어야 한다는 것이다. 시공 회사가 엄청난 비용을 지불해 만든 BI를 사용한 아파트의 경우 이에 걸맞는 조경, 마감재, 환경 기타 부수 시설 등을 갖추고 있어야 한다. 그래서 외부인들은 해당 BI를 사용하는 아파트에 대해 당연히 이러한 요소를 포함하고 있을 거라고 생각한다. 따라서 동일한 시공 회사가 시공했다더라 그 명칭을 사용하지 않은 경우에는 뭔가 해당 BI가 요구하는 요소가 부족하기 때문이다. 따라서 해당 BI에 대한 지적 재산권을 보유하고 있는 해당 시공 회사로부터 동의를 받기 위해 시공 회사가 요구하는 눈에 보이는 변경이 있어야 한다. 일단 다른 아파트와 구별되는 명칭이 통용되었지만 실질적으로 변경되지 않은 경우에도 지자체가 아파트의 명칭 변경을 허용한다면 BI를 소유하는 시공 회사는 물론 브랜드를 신뢰하는 잠재 구매자들에게도 피해를 주게 된다.

넷째, 명칭 변경으로 인해 인근 아파트의 명칭에 혼동을 주는 등 타인의 권리나 이익을 침해해서는 안 된다. 이는 변경하고자 하는 명칭의 아파트가 인근에 있는데 같은 명칭으로 바뀔 경우 인근 아파트의 브랜드 가치에 영향을 미치는 것에 대해 우려하기 때문이다. 이상 아파트 명칭의 변경에 대해 최근 나온 하급심 판례들을 정리해서 소개했다. 명칭을 바꿔 아파트의 가치를 올리거나 하는 입주민의 심정은 이해한다. 하지만 건물의 변경 없이 명칭만 바뀌어서 잠재 구매자들을 현혹해서는 안 될 것이다. ☎



**World markets**

Country	Last	Change	YTD in %
Jap.	14,599.16	+70.49	-4.63
H.K.	27,815.85	+502.95	+1.90
Aust.	6,087.70	-40.40	-3.08
China	5,435.81	-49.28	-3.31
U.S. Adv.	1,624.78	-18.89	-3.31
India	20,549.15	-320.61	+1.88

  

Country	Last	Change
United States S&P 500	1,409.13	+18.94
Europe D.J. STOXX 50	3,577.05	-1.63
Japan Nikkei 225	14,599.16	+70.49