

아파트 명칭 변경에 관하여

정부가 증축이나 개축, 리모델링 등 변경 없이 아파트 이름을 바꾸지 못하도록 한 가운데 아파트 외관이 바뀌었다면 명칭 변경을 허용해야 한다는 법원 판결이 나왔다. 이에 따라 아파트 명칭 변경을 추진하려는 단지들이 늘면서 주택업계에 개명 문의가 잇따르고 있다. 아파트 명칭 변경 판결 내용에 대해 알아보고 문제점은 없는지 살펴봤다.

글 | 장호석 법무법인 렉스 변호사



최 근 서울행정법원은 서울 동작구 사당동 롯데낙천대 아파트 입주자대표회의가 서울특별시 동작구청장을 상대로 제기한 아파트 명칭 변경 거부처분 취소청구에 관하여, 동작구청장의 거부처분을 취소한다는 판결을 내렸다(서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합 39086). 위 판결은 종래 관할 구청과 아파트 입주민들 사이에서 벌어지고 있던 아파트 명칭 변경 논란을 해결하기 위한 일정한 기준을 제공하고 있다는 점에서 큰 의미가 있다. 더욱이 대형 건설사들이 아파트 브랜드 가치에 주목하고 브랜드 가치를 높이기 위해 다양한 노력을 기울이는 상황에서, 분쟁을 해결하는 하나의 기준이 될 것이다.

위 판결에서 아파트 입주민들의 아파트 명칭 변경에 관하여 판시한 내용을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 위 판결에서는 아파트 명칭 변경권을 소유권의 권능으로서 아파트 소유자에게 인정되는 권리로 인정하고 있다. 일반적으로 소유자가 자신의 물건에 대하여 이름을 정하는 것은 소유자로서 당연한 권리이므로, 이를 아파트 소유권에 의한 권능으로서 인정한 것은 당연하다. 또한 위 판결은 건축법 및 건축물대장 규칙 등에 의하면 건축물의 표시에 관한 사항의 변경 절차를 규정하고 있으므로, 아파트 소유자들은 관할 구청에 아파트 명칭 변경을 신청할 수 있다고 판시하고 있다.

둘째, 아파트 명칭 변경은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률](이하 '집합건물법') 제15조 제1항 공용부분의 변경에 준한다고 보고, 아파트 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의가 필요하다고 판시했다. 종래 관할 행정관청에서는 아파트 명칭 변경에 관한 아파트 소유자들의 동의 비율에 관하여 일관적인 기준을 갖고 있지 않았는데, 위 판결은 집합건물법 제15조 제1항을 적용해 이에 대한 명시적인 기준을 제시했다.

셋째, 만약 아파트 소유자 전체의 4분의 3이 아파트 명칭 변경에 동의하였다고 해도, 누구의 명의로 아파트 명칭 변경을 신청할 것인지가 문제된다. 이에 대해 위 판결은 아파트 명칭 변경과 같은 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분 소유자 전원이 당사자가 되거나, 집합건물에 관한 사법상의 단체인 구분 소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 된다고 판시하고 있다. 다만, 위 판결에서 문제가 된 아파트 단지 내에서는 입주자대표회의와 별도로 관리단이 구성되어 있지 않고, 입주자대표회의가 관리단의 역할을 수행하고 있으므로, 입주자대표회의가 아파트 명칭 변경권을 행사할 수 있다고 판시했다.

마지막으로, 위 판결에서는 아파트 명칭 변경을 하기 위해서는 변경될 브랜드 명에 관한 권리를 가진 자의 승낙을 받아야 하고, 특정 브랜드 명으로 명칭을 변경하기 위해서는 외관상 변경할 브랜드 명에 부합하는 아파트의 실체적 유형적 변경이 있어야 한다. 아파트 명칭 변경에 따라 다른 아파트와 명칭에 혼동을 가져오는 등 타인의 권리나 이익을 침해해서는 안 된다는 것을 아파트 명칭 변경의 요건으로 들고 있다.

그러나 아파트 명칭 변경권이 아파트 소유권의 권능으로서 당연히 인정되는 것이라면, 명칭 변경의 요건으로 '브랜드 명에 부합하는 아파트의 실체적 유형적 변경' 요건을 부과하는 것이 적절한 것인지 의문이 든다. 만약 아파트 소유자들이 아파트 명칭 변경을 신청한다면, 현행 법령상 아파트의 명칭 변경에 관한 요건을 두고 있지 않은 이상 관할 행정관청은 현행 건축법 및 건축물대장 규칙 등에 정해진 절차에 따라 판단할 수밖에 없는데, 위 판결은 현행 법령의 범위를 넘어 추가적인 요건을 부가한 것으로 보인다. 더군다나 위 판결은 브랜드를 표상하는 실체적 유형적인 실물을 전제하고 있는 것으로 보이는데, 실제로 이와 같은 실물을 인정할 수 있는지 의문이다.

아파트 브랜드의 사용은 브랜드에 관한 적법한 권한을 갖고 있는 자의 승낙이 있으면 가능한 것으로서, 아파트 명칭 변경권의 행사 역시 저작권법 또는 상표법의 법리에 의하여 해석하면 충분하고, 이에 대해 공법적인 규제를 할 것은 아니라고 생각한다. 만약 아파트 소유자들이 임의로 사회적으로 가치 있는 아파트 브랜드로 명칭을 변경했다면, 현행 법령 상으로는 위 브랜드 명칭에 대해 권한 있는 건설사가 아파트 입주자들을 상대로 사용금지 및 손해배상 청구를 하는 방법으로 문제를 해결해야 한다. 이에 대해 법문에 규정되지 않는 다른 요건을 부과해 관할 행정관청에게 그 의무를 부과해서는 안 될 것으로 생각한다. 물론 법원이 아파트 명칭 변경 절차에 관한 구체적인 법령상 요건이 없는 상황에서 무분별한 아파트 명칭 변경 신청을 제한할 수밖에 없는 상황을 이해하지 못하는 것은 아니다. 하지만 현행 법령에 정하지 않는 다른 요건을 들어 이것을 제한하려는 것은 입법권이 없는 법원의 권한을 넘은 것으로 비칠 가능성도 있어 보인다.

한국사회의 주요한 주거 형태로서 아파트의 경제적 가치에 대한 관심을 보면, 아파트 명칭 변경을 원하는 아파트 소유자들의 아파트 명칭 변경 시도는 계속될 수밖에 없는 상황이다. 앞으로는 위 판결에 의해 아파트 명칭 변경을 인정할 수밖에 없는 관할 행정관청과 아파트 입주자들 사이의 갈등보다도, 사회적으로 가치 있는 브랜드를 보유하고 있는 건설사들과 아파트 입주자들 사이의 갈등이 발생할 수 있는 가능성이 높다. 또한 이미 동일한 브랜드 아파트에서 거주하고 있는 입주들과 아파트 명칭 변경을 요구하는 입주들과 건설사들 사이의 갈등도 예상된다. 따라서 건설사들은 브랜드 명을 가진 아파트를 출시하기 전에 건설된 종전 입주자들의 승낙 요구에 대비해 각 브랜드 별로 아파트 명칭 변경에 필요한 기준을 정하는 것도 필요할 것으로 보인다.

최근 아파트 명칭 변경에 대하여 일정한 제한을 두려는 법안이 정기국회에서 상정도 되지 못하고 사실상 폐기됐다. 현행 법령에 의하면 특별한 제한 없이 아파트 명칭 변경이 이뤄질 수 있으므로 이에 대한 적절한 입법 조치가 필요할 것으로 생각한다. 다만, 위 판결에서는 '브랜드 명에 부합하는 아파트의 실체적 유형적 변경'이라는 요건을 제시했지만, 이는 건설사들이 자신들의 내부 기준에 따라 브랜드 명 사용 승낙의 기준으로 삼을 일이지, 공법적으로 규제할 내용은 아니라고 본다. ㉞