

2-7 서울 서초구 주상복합건물 공사장 진동으로 인한 건물 피해 분쟁사건

(환조 06-3-102)

◆ 재정업무 추진일지 ◆

- ◆ 2006. 8. 2 재정신청서 접수
- ◆ 2006. 8. 3 재정위원 및 심사관 지명
- ◆ 2006. 8. 20 심사관 현지조사
- ◆ 2006. 11. 8 전문가 현지조사
- ◆ 2006. 12. 7 재정회의 개최
 - 위 원 : 남재우, 강정혜, 박형숙, 신동천, 신윤용
 - 심 사 관 : 행정사무관 김영중
- ◆ 2006. 12. 8 재정문서 송달

<사건요지>

서울시 서초구 ○○동 923-6번지에서 주상복합아파트를 시공하고 있는 신청인 ○○(주)가 공사장 인근에 있는 ○○빌라의 소유주인 피신청인이 요구하는 건물 피해 배상 요구액(50백만원)이 너무 과다하다고 판단하여 재정을 구하는 사건임.

※ 최초 접수시에는 ○○○ 등 13명(12 가구)이 피신청인 이었으나 2006.11월에 피신청인 12명(11가구를 제외시켜 현재는 피신청인이 1명(1가구)임.

1. 사건의 개요

가. 당사자

- 신청인 : ○○주식회사(서울시 종로구 ○○동)
- 피신청인 : ○○○(경기도 광주시 ○○읍)

나. 분쟁 및 사건처리 경과

- 2005. 2월 : 공사 착공
- 2005. 3월 : 민원제기
- 2005. 6월 : 공사방해금지 가처분 결정 (서울중앙지방법원)
- 2006. 8월 : 재정신청
- 2006. 8월 : 심사관 현지조사
- 2006. 11월 : 피신청인 변경 (○○○ 등 13명→○○○)
- 2006. 11월 : 전문가 조사

다. 당사자 주장

(1) 신청인 주장

신청인이 시공중인 주상복합아파트 공사장에서 발생하는 환경오염에 따른 건물피해 배상 방법으로 공사장 인근에 입지하고 있는 ○○빌라 “가”동 101호의 소유주인 피신청인에게 800만원의 개보수 공사 비용을 제공하거나

○○빌라 재건축시에 자재비를 지원하겠다고 제시하였으나, 피신청인은 피해배상 금액으로 50백만원을 요구하여 금액이 너무 과다하다고 주장하고 있다.

(2) 피신청인 주장

신청인이 신축하고 있는 주상복합아파트 공사장에서 장비가동 등으로 인하여 발생하는 진동으로 인하여 다세대 주택에 건물피해가 발생하여 청인에게 50백만원의 피해배상을 요구하였으나 신청인의 보상제시 금액이 너무 적어 적절한 보상을 해야 한다고 주장하고 있다.

2. 사실조사 결과

가. 분쟁지역 개황

피신청인 가구를 포함하여 일부가구가 포함되어 있는 ○○빌라 “가”동을 중심으로 동쪽으로 ○○빌라 “나”동, 서쪽으로 6m 도로 건너에 근린 생활시설, 남쪽으로 약 5m 이격되어서 신청인이 신축하고 있는 주상복합 아파트 공사장, 그리고 북쪽으로 다가구 주택이 각각 인접해 있다.

나. 신청인 공사 현황

(1) 공사개요

신청인이 공사중인 ○○공사는 (주)○○에서 시행하여 ○○(주)가 시공중에 있으며, 2006.10월말 현재 공정을 74%로서 골조공사가 완료된 상태이다.

시행사	주식회사 ○○	시공사	○○ 주식회사
소재지	서울시 서초구 ○○동	공사기간	2005년 2월~2007년 4월
대지면적	3,300.60㎡(998.43평)	건축면적	23,556.80㎡(7,125.90평)
규모	1개동(지상 10층, 지하 4층)	공정률	74%(2006년 10월)

이 주상복합 신축공사는 2005년 2월부터 2006년 10월 까지 흙막이 공사, 터파기 공사, 골조 공사 등을 실시하였고, 터파기 공사중에 평균 3일 간격으로 발파한 것으로 조사되었다.

(2) 지질구성

이 공사장 발파지역(825㎡)의 지층구성은 풍화토층 2.3~5.6m, 풍화암층 1.0~2.7m, 연암층 7.5~9.6m 내외로 분포되어 있다.

(3) 사용장비 및 방음시설 등

흙막이 공사시에 어스오거, T-4, 굴삭기, 덤프트럭, 크레인, 터파기 공사시에 덤프트럭, 브레이커, 크레인, 백호우를 그리고 골조공사시에 콘크리트믹서, 콘크리트펌프카, 콘크리트바이브레이터 등을 주로 사용한 것으로 나타났다.

신청인은 흙막이 공사시 가설방음벽(스틸, 폴리우레탄 및 투명아크릴, 10m(H) × 54m(L)) 터파기 공사시 가설방음벽(스틸, 폴리우레탄 및 투명아크릴, 10m(H) × 54m(L)) 그리고 골조공사시 가설방음벽(스틸, 폴리우레탄 및 투명아크릴, 10m(H) × 54m(L)) 각각 설치한 하였고, 아울러 세륜시설 및 살수설시, 청소원을 상시 배치한 것으로 조사되었다.

다. 피신청인 건물실태 등

피신청인의 건물인 ○○빌라 “가” 동은 1987년 12월 사용승인을 받은 약 19년 정도 경과된 철근콘크리트 구조 다세대 주택으로서 지하 1층, 지상 2층 규모로 총 6가구가 있다. 피신청인은 이 주택 101호를 1996.11월부터 소유하

고 있으며, 현장 전문가 조사시에 건물 내외벽 등 일부가 손상되었음이 확인되었다.

- 피신청인은 ○○빌라 “가” 동 101호의 세대 내부에 대한 보수비용으로 총 7,870,000원의 견적서를 제출하였고, 신청인은 ○○빌라 “가” 동 건물 공용부에 대한 보수비용으로 18,400,000원의 견적서를 제출한 바가 있다.

○○빌라 “가” 동 소유자별 건축 면적은 다음과 같으며 총전유 면적(187.59㎡)과 총공유 면적(24.70㎡)을 합한 총면적은 212.29㎡이다.

소유주	소유권 이전일	호명칭	건축면적(㎡)			비고
			전유	공유	계(%)	
김○○	1996.11.03	1층 101호	31.39	3.96	35.35(16.65)	피신청인
박○○	1999.07.05	1층 102호	31.04	3.96	35.00(16.49)	
권○○	2006.02.20	2층 201호	31.39	4.43	35.82(16.87)	
김○○						
고○○	2006.02.20	2층 202호	31.34	4.43	35.77(16.85)	
이○○	2006.11.16	지층 1호	31.39	3.96	35.35(16.65)	
김○○	2006.02.17	지층 2호	31.04	3.96	35.00(16.49)	

라. 피신청인 거주실태

피신청인 주택에는 현재 세입자가 거주 중에 있고, 피신청인은 공사기간(2005.2월~2006.10월 현재)중에 현재 주민등록지인 경기도 광주시 ○○읍에 거주하고 있는 것으로 확인되었다.

마. 관할구청 공사현장 지도점검 결과

2005년 3월~2006년 10월까지 관할구청인 서울시 ○○구청에서는 신청인 공사장의 소음·먼지 발생과 관련하여 총 11회 지도점검을 실시한 결과 생활소음 규제기준 초과로 다음과 같이 총 2회의 행정처분을 한 사실이 있다.

점검일	지적사항	처분내역	비고
2005.03.15	생활소음 규제기준초과	천공작업 시간 조정명령	
2005.04.02	생활소음 규제기준초과	천공작업 시간 조정명령	

바. 평가 진동도 현황

(1) 공사장비 진동도

신청인이 제출한 장비 투입내역서와 전문가 의견을 기초로 하여 추정된 최대 진동도는 1.40cm/sec 이하로 나타났다.

(2) 발파 진동도

신청인이 제출한 시험발파 보고서와 발파작업 내역서, 전문가 의견을 기초로 하여 발파시에 추정된 최대 진동도는 0.30cm/sec 이하로 나타났다.

사. 전문가 의견

작업 후 상당 기간이 경과한 현 시점에서 당시 발생한 진동의 수준을 명확히 파악하기는 어려운 실정이나, 거리에 따른 각종 건설장비의 진동속도 감소(Wiss)를 근거로 대상건물에 작용하였던 진동속도를 추정한 결과, 일단 최대 1.4cm/sec 정도까지 이를 수 있을 것으로 평가된다.

대상건물에는 노후화 및 자체 요인에 기인한 결함이 당 공사 실시 이전에도 다수 존재하고 있었을 것으로 판단되나, 당 공사로 인하여 대상 건물에 가해질 수 있는 진동의 크기(현장관리 기준치 0.3cm/sec를 초과함은 물론, 철근 콘크리트조 건물에서 진동피해의 인과 관계가 성립될 수 있는 기준치인 1.0cm/sec를 초과하는 경우도 일부 있었을 것으로 추정됨) 및 대상건물의 노후 정도를 고려할 때, 기존 결함의 확대·진전과 함께 새로운 결함도 일부 발생시키는 피해가 인정될 수 있는 상황으로 판단된다.

3. 인과관계 검토(건물피해 여부)

현지를 조사한 전문가는 이격거리, 장비의 사용빈도 등을 감안할 때 이 공사로 인하여 피신청인 소유의 건물에 가해진 진동속도의 최대치는 1.40cm/sec 정도로 제시하고 있어 이 진동속도는 “진동으로 인한 건축물 피해 평가 방안”에 관한 연구보고서(중앙환경분쟁조정위원회, 2002)에서 제시한 기준치 1.0cm/sec보다 높을 뿐만 아니라, 전문가 의견 등을 종합적으로 고려할 때 신청인의 공사장에서 발생하는 진동으로 인하여 피신청인의 건물이

피해를 입었을 개연성이 인정된다.

4. 배상수준 검토

가. 배상범위

건물피해 배상범위는 관계전문가가 제시하는 산정식에 의하여 “세대 내부에 대한 보수비”와 “건물 공용부에 대한 보수비”로 한다.

나. 배상액 산정

<세대 내부에 대한 보수비>

① 내부 도배공사, 바닥재 설치, 현장 정리정돈, 기존바닥 철거, 철거폐기물 처리등에 대한 배상액 : 530,700원 - 배상액 = 신청금액(2,653,500원) × 20%

※ 신청금액은 피신청인이 제출한 견적서(○○ 엔지니어링 작성)에 의하고, 인정비율은 관계 전문가의 의견을 반영함.

② 바닥 난방배관에 대한 배상액 : 310,500원 - 배상액 = 신청금액(3,105,000원) × 10%

<건물 공용부에 대한 보수비>

③ ○○빌라 “가” 동 공용부 전체 보수비 중 피신청인에게 배상하여야 할 금액 : 3,063,600원 - 배상액 = ○○빌라 “가” 동 공용부 전체 보수비(18,400,000원) × 100% × 피신청인 건물소유 비율(16.65%)

※ 전체 보수비는 신청인이 제출한 견적서(주식회사 ○○에서 작성)에 의하고, 인정비율은 관계 전문가의 의견을 반영함.

④ 따라서 총 피해액은 3,904,800원이다.

다. 배상액

진동으로 인한 건물피해 배상액은 공사장비, 이격거리, 유사사건의 피해배상사례 등을 종합적으로 고려하여 3,904,800원(수수료 미포함)으로 한다.

라. 재정결과에 대한 당사자 승복여부

승복 