



도기영

법무법인 국민 대표변호사
☎02-470-8812 viplawyer@hanmail.net
www.kookminlaw.com

〈필자약력〉

- 고려대학교 법무대학원 지적재산권법학과 수료
- 서울중앙지방법원 민사조정위원
- 서울동부지방검찰청 범죄피해지원센터 형사조정위원
- 서울상공회의소 노원구, 강동구상공회 이사
- 성남시 치과의사회 고문변호사
- 고려대학교 국제공약법률상담소 자문위원
- 국민대학교 법률상담센터 협력변호사
- 서울지방변호사회 개인파산·면책지원변호사
- 서울지방변호사회 심사위원회 간사, 환경보전특별위원회 위원
- 시립관악노인종합복지관 운영위원
- 서울중앙경찰서 보안협력위원

1. 쟁 점

‘기존건물에 인접하여 건축을 하는 경우 그 신축공사가 인접한 기존건물의 소유자들의 조망권, 일조권 등을 침해하여 위법한 것인가’ 입니다.

2. 사건개요

이 사건을 제기한 신청인은 부산시에 있는 기존건물의 소유자이고, 소송을 당한 피신청인은 위 주상복합건물에 인접한 부지에 지하3층, 지상 10층 높이의 건물을 신축하려고 하는 자인바, 신청인들이 소유한 기존건물이 위치한 부지와 피신청인이 신축하려고 하는 부지는 두 곳 모두 일반상업지역으로 변화한 곳에 위치해 있고, 광안리해변, 광안대교 등을 조망할 수 있는 곳에 위치해 있는데, 피신청인이 건축하는 신축건물이 완공되는 경우 그 신축건물이 기존건물의 14층 높이에 이르고 두 건물 사이의 거리가 약 3.5m에 불과하여 신청인의 조망권, 통풍권 등이 상실된다 하여 양자간에 다툼이 생기게 되어 신청인이 피신청인 상대로 건축공사금지가처분을 신청한 사건입니다.

3 판결문

“신청인들은 그들 건물에서는 광안리해변과 광안대교를 조망할 수 있으므로 법적으로 보호되는 조망권이 존재하며, 피신청인의 이 사건 건축공사로 인하여 신청인들이 이러한 조망권과 기타 일조권, 통풍권, 프라이버시를 침해받지 아니할 권리 등이 수인한도를 넘어 침해될 가능성이 높다고 주장하나, 신청인들 건물의 부지와 이 사건 공사부지가 모두 일반상업지역일 뿐만 아니라, 이 사건 공사부지는 상가 등이 밀집해 있고 변화한 교차로의 꼭지점에 위치해 있어 건물을 신축할 경우 광안대교 등의 조망을 확보하기 위하여 고층으로 지어질 것이 당연히 예상되는 점, 신청인들 건물에 비하여 이 사건 공사부지의 경제적 효용 가치가 훨씬 큰 점, 신청인들 건물의 경우 약 2년 전 법원의 직권보존등기에 의하여 등기된 건물로서 대지권 등기조차 이루어지지 아니한 상태여서 현재까지 입주도 거 이루어지지 아니하고 있는 점 등을 종합하면,

CASE 1

조망권 등의 권리가
어떠한 경우
보호되는지에 관한 판례

단지 신청인들 건물이 먼저 지어졌다는 사유만으로는 신청인들이 기대하였던 일조권이나 조망권이 법적으로도 당연히 보호되어야 하는 것은 아니며, 따라서 이 사건 건물이 완공되는 경우 신청인들 건물의 14층 높이에 이르고 두 건물 사이의 거리가 3.5m에 불과하다는 사정만으로는 신청인들의 조망권이나 일조권이 수인한도를 넘어 침해되었다고 볼 수 없다."라고 판시하여 법원은 피신청인의 신축공사가 신청인들의 일조권이나 조망권을 침해한 것이 아니라고 판단하였습니다.

4. 판결의 의미

기존건물이 위치한 인접부지에 고층의 신축공사가 이루어져 기존건축물 소유자들의 조망권, 일조권, 통풍권 등이 수인한도를 넘어 침해되었는가를 판단할 때는 양측 건물부지의 토지이용계획상의 용도, 위치, 경제적 효용가치, 종전의 이용형태, 장래의 이용형태에 대한 일반인의 예측가능성, 먼저 지어진 건물의 용도, 사용승인의 연도, 당해 건물들과 주변의 현황 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다는 것이고, 고층의 건축물을 신축하는 행위로 인하여 기존에 먼저 건축되어 사용하고 있는 인접건물의 소유자들의 조망 확보 등이 어려워진다고 할지라도, 단지 건물이 먼저 지어졌다는 사유만으로는 기존건물의 소유자들이 기대하였던 일조권이나 조망권이 법적으로도 당연히 보호되어야 하는 것은 아니라는 것입니다.

[일조권 판단기준]

건물의 신축으로 인하여 그 이웃 토지상의 거주자가 직사광선이 차단되는 불이익을 받은 경우에 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조방해의 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어야 하고, 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부는 피해의 정도, 피해이익의 성질 및 그에 대한 사회적 평가, 가해 건물의 용도, 지역성, 토지이용의 선후관계, 가해 방지 및 피해 회피의

가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭 경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단합니다.

대도시 인구의 과밀화 및 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 아파트와 같은 공동주택의 경우 동지를 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지를 기준으로 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일용 수인한도를 넘지 않는 것으로 보아야 한다고 법원은 기준을 제시하였습니다.

