

환경분쟁조정사례

생활이익 피해예방 건물높이 제한판결

(대법원 1997. 7. 22 판결(사건번호 96다56153))

1. 사건의 개요

사찰로부터 6m의 이격거리를 둔 채 높이 87.5m의 19층 고층빌딩을 건축 중인 자에 대하여, 사찰관계자가 사찰의 환경이익 침해를 이유로 전체 건물 중 16층부터 19층까지의 공사 금지를 청구한 사례

2. 쟁점

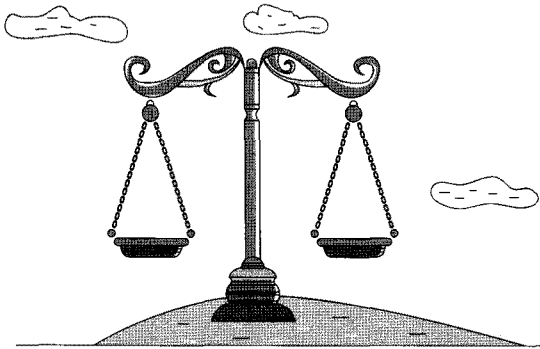
- 가. 인접 대지의 건물신축으로 인한 환경 등 생활이익 침해의 수인한도 인정기준
- 나. 환경권의 법적 성질
- 다. 환경이익의 침해를 이유로 침해의 배제를 청구할 수 있는지 여부와 그 요건

3. 재판요지

가. 인접 대지에 건물이 건축됨으로 인하여 입는 환경 등 생활이익의 침해를 이유로 건축공사의 금지를 청구하는 경우, 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서는지의 여부는 피해의 성질 및 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성, 인·허가관계 등 공법상 기준에의 적합 여부, 지역성, 토지이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

나. 환경권은 명문의 법률규정이나 관계 법령의 규정 취지 및 조리에 비추어 권리의 주체, 대상, 내용, 행사 방법 등이 구체적으로 정립될 수 있어야만 인정되는 것이므로, 사법상의 권리로서 환경권을 인정하는 명문의 규정이 없는데도 환경권에 기하여 직접 방해배제 청구권을 인정할 수 없다.

다. 어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 종교적 환경 등이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것이라 할 것이므로, 인접 대지에 건물을 신축함으로써 그와 같은 생활이익이 침해되고 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 경우에는 토지 등의 소유자는 소유권에 기하여 방해의 제거나 예방을 위하여 필요한 청구를



도 기 영 | 법무법인 국민 대표변호사

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

tel.02-470-8812 | viplawyer@hanmail.net | www.kookminlaw.com

할 수 있고, 이와 같은 청구를 하기 위한 요건으로서 반드시 건물이 문화재보호법이나 건축법 등의 관계 규정에 위반하여 건축되거나 또는 그 건축으로 인하여 소유자의 토지 안에 있는 문화재 등에 대하여 직접적인 침해가 있거나 그 우려가 있을 것을 요하는 것은 아니다.

4. 이유

고층건물인 이 사건 건물이 신축될 경우 신청인 사찰 경내의 일조를 현저히 침해할 것이므로 이를 방지하기 위하여 위 각 건물의 신축공사의 금지를 청구한다는 신청인의 주장을 살펴보면, 일조에 관한 행정법규가 피신청인이 신축하는 위 건물 부지에는 적용되지 아니하고 또 위 건물에 의한 신청인 사찰 경내 토지에 대한 일조 침해 시간이 일출시부터 늦어도 오전 9시 내지 10시 가량으로서 비교적 단기간에 그치므로 신청인이 위 건물 신축으로 일조침해를 받게 되더라도 그 정도가 사회통념상의 수인 한도를 초과한다고 볼 수 없다.

이 사건과 같이 인접 대지에 건물이 건축됨으로 인하여 입는 환경 등 생활이익의 침해를 이유로 건축공사의 금지를 청구하는 경우에, 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서는지의 여부는 피해의 성질 및 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성, 인·허가 관계 등 공법상 기준에의 적합 여부, 지역성, 토지이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다(대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결 참조).

이 사건 '운봉빌딩'의 신축으로 인하여 신청인이 입게 될 환경침해의 정도와 그 수인한도, 건축주 및 공사수급인의 위 '운봉빌딩'에 대한 권리와 그 제한으로 인하여 입게 될 손해, 위 '운봉빌딩'의 층고를 낮춤으로 인한 건축미 및 경제성의 저하, 위 '운봉빌딩'과 신청인 사찰의 전체 경관과의 조화 및 기타 제반 사정을 고려하면, 지상 19층으로 건축될 예정인 위 '운봉빌딩' 건물 중 16층부터 19층까지 부분에 대한 공사를 금지시키는 것이 신청인의 환경이익 보호와 피신청인의 재산권에 대한 보호 사이에 조화를 꾀할 수 있어 신축예정인 위 '운봉빌딩' 건물 중

지상 15층(옥탑 2층 제외), 높이 72.3m를 초과하는 부분에 대한 일체의 공사를 금지시킨 판단은 수공이 가고, 판단을 잘못된 위법 등이 있다고 할 수 없다.

환경권은 명문의 법률규정이나 관계 법령의 규정 취지 및 조리에 비추어 권리의 주체, 대상, 내용, 행사 방법 등이 구체적으로 정립될 수 있어야만 인정되는 것이므로(대법원 1995. 5. 23.자 94마2218 결정 참조), 사법상의 권리로서의 환경권을 인정하는 명문의 규정이 없는데도 환경권에 기하여 직접 방해배제청구권을 인정할 수 없다. 그러나 어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 종교적 환경 등이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것이라 할 것이므로, 인접 대지에 어떤 건물을 신축함으로써 그와 같은 생활이익이 침해되고 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 경우에는 위 토지 등의 소유자는 그 소유권에 기하여 그 방해의 제거나 예방을 위하여 필요한 청구를 할 수 있다고 할 것이고(대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결 참조), 위와 같은 청구를 하기 위한 요건으로서 반드시 위 건물이 문화재보호법이나 건축법 등의 관계 규정에 위반하여 건축되거나 또는 그 건축으로 인하여 그 토지 안에 있는 문화재 등에 대하여 직접적인 침해가 있거나 그 우려가 있을 것을 요하는 것은 아니다.

운봉빌딩이 당초의 예정에 따라 신청인 사찰과 불과 6m의 거리를 둔 채 신청인 사찰 경내 전체를 내려볼 수 있도록 높이 87.5m의 고층으로 신축하게 되면 신청인 사찰의 일조가 침해되는 외에도 위 건물이 신청인 사찰의 전체 경관과 조화되지 아니하여 신청인 사찰의 경관이 훼손되는 결과로 될 뿐만 아니라 사찰 경내의 시계 차단으로 조망이 침해되고, 그 한편으로 위 사찰에서 수행하는 승려나 불공 등을 위하여 출입하는 신도들에게도 그들의 일상생활이나 종교활동 등이 감시되는 듯한 불쾌감과 위압감을 불러일으킴으로써 결국 신청인 사찰이 종래 유지하여 온 조용하고 쾌적한 종교적 환경이 크게 침해될 우려가 있고, 그 침해의 정도가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다.