

환경분쟁조정사례

아파트 층간소음 건축주 배상판결

(서울지방법원 2000. 12. 12 판결
사건번호 98가합23596)

1. 사건의 개요

문제의 아파트는 93. 9. 30 준공승인 후 입주 초기부터 위층 화장실에서 변기를 사용하거나 급·배수를 하는 경우 그 소리가 차단되지 않고 아래층에 전달되어 입주자들이 변기사용에 신경을 쓰거나 밤에 숙면을 취하지 못하는 등 생활에 큰 불편을 겪어왔다. 그리하여 98년 3월 18일 서울 ○○구 ○○동 아파트 6개 동 970여 세대 (15평형 290여 세대, 18평형 380여 세대, 22평형 280여 세대) 중 767세대 주민들이 아파트를 신축하여 분양한 서울시 도시개발공사와 시공회사를 상대로 화장실 급·배수 소음에 대한 하자보수와 정신적 피해 배상금으로 세대 당 170만원씩 13억 2,940만원의 손해배상을 청구하였다.

이에 대해 법원은 하자보수 공사비로 세대 당 18만~36만여 원씩 총 2억 4,500만원을 배상하도록 판결함.

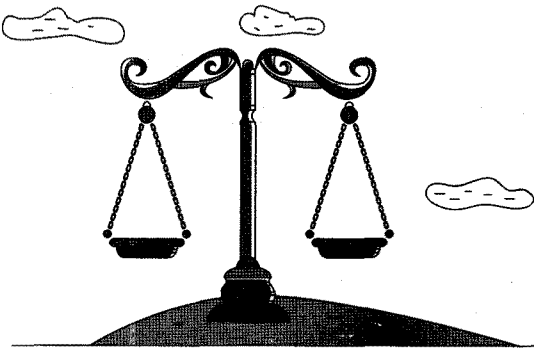
2. 판결요지

가. 층간소음의 수인한도

8세대를 표본으로 소음도를 측정한 결과 화장실을 사용하지 않을 때의 주간 평균 소음도는 $53.4 \pm 2dB$ 이고 야간에는 $50.2 \pm 2dB$ 이며, 생활용수를 급배수하고 있을 때의 주간 평균 소음도는 $58.2 \pm 2dB$ 이고, 야간에는 $55.8 \pm 2dB$ 이며, 야간에 바로 위층 화장실에서 배수를 할 경우 아래층에서 측정된 소음도는 $54.8 \pm 2dB$ 이었다. 일반적으로 주거지역의 소음도는 주간 55dB, 야간 45dB 미만일 때 정온한 생활을 유지할 수 있고, 야간에 숙면을 취하기 위하여는 35dB 미만의 조건이 구비되어야 한다.

나. 층간소음의 발생원인

이 아파트는 철근 콘크리트 벽식구조로서 각 세대의 화장실과 안방 사이는 옹벽구조이고, 화장실과 작은 방 또는 화장실과 주방 사이의 칸막이벽은 10cm 두께의 시멘트 벽돌로 조적된 벽돌벽으로서 한 면은 타일 붙이기로 되어 있고, 다른 면은 미장을 하지 않은 채 9mm 두께의 석고보드를 붙이고 그 위에 벽지로 마감되어 있는데, 화장실 급·배수 소음이 크게 들리는 것은 다음과 같은 설계와 시공 잘못으로 인한 구조상의 하자 때문이었다.



도 기 영 | 법무법인 국민 대표변호사

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

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

첫째, 이 아파트는 화장실과 방 사이 벽체 상단의 조적벽이 콘크리트 슬라브에 밀착해서 시공되어 있지 않고, 조적벽의 벽돌과 벽돌 사이에도 시멘트 몰탈이 딱 채워지지 않고 작은 틈새가 있어, 이 틈새를 통하여 화장실 소음이 그대로 전달되게 되어 있었다.

둘째, 소음을 줄이기 위한 배수관의 보온상태가 부실하고, 파이프 덕트와 에어덕트의 상부가 슬라브와 밀착되어 있지 않았다.

셋째, 변기, 세면기, 욕조 등 각종 배수관의 곡각이 90도이기 때문에 배수된 물이 굴곡지점에 부딪혀 소음 발생의 요인이 되고 있으며, 욕실 내의 환기구가 모든 층에서 같은 위치에 설치되어 발생된 소음이 차단되지 않게 설계되어 있었다.

다. 층간소음의 측정방법

아파트 층간소음을 측정할 때 반드시 소음·진동 기술사 자격을 가진 자만이 소음을 측정할 수 있거나 소음·진동규제법 제7조가 정한 소음·진동 공정 시험방법을 준수하여야 하는 것은 아니다.

라. 층간소음의 배상책임

이와 같은 화장실 급·배수관 설계와 조적벽, 덕트 시공 등의 하자를 인정하여 아파트 분양자인 서울시 도시개발공사는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조와 민법 제667조, 제671조에 따라 하자 보수 비용을 배상할 책임이 있다.

아파트 등 집합건물 내부의 소음을 규제하는 법률이 따로 없더라도 분양자는 분양계약에 따라 사회경제적 여건과 기술적 제약 아래서 수분양자가 최소한의 쾌적한 생활을 유지하여 분양계약의 목적을 달성할 수 있도록 할 의무가 있으므로, 건물의 구조적 하자로 인하여 소음이 발생하거나 발생한 소음이 적절한 수준으로 차단되지 않는다면 분양자가 담보책임을 지는 하자로 보아야 한다.

마. 하자담보기간

아파트 분양자의 하자담보책임은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에서 민법상 수급인의 하자담보책임 규정을 준용하도록 하고 있고, 민법 제671조 제1항은 토지, 건물, 기타 공작물의 수급인은

목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보의 책임이 있고, 그 목적물이 석조 등 견고한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다고 규정하고 있기 때문에, 이 아파트의 하자담보 기간은 준공된 93. 9. 30부터 2003. 9. 29까지 10년이다.

따라서 아파트 분양자인 서울시 도시개발공사는 화장실에서 나는 소음을 줄이기 위하여 조적벽의 틈새를 시멘트 몰탈로 채우고, 화장실의 밤라이트 천정 위에 스티로폼 격자넣기로 차음시공을 하는 등의 하자 보수 비용으로 15평형 아파트 중간층은 342,000원, 최상층은 229,140원, 18평형 중간층은 364,000원, 최상층은 244,000원, 22평형 중간층은 275,000원, 최상층은 184,250원을 각각 배상하여야 한다.

바. 정신적 피해

건물의 하자로 인한 손해는 하자를 보수하거나 하자에 갈음하는 손해배상을 하는 등 재산적 손해를 배상함으로써 정신적 손해 또한 전보되었다고 할 수 있으므로 정신적 고통에 대한 위자료 청구는 기각한다.

3. 항소

서울시 도시개발공사는 판결에 불복하고 항소하였으나 기각됨. 서울고등법원(제4 민사부) 2001. 7. 4 판결(사건번호 2001나6819)

