



하늘 볼 권리, 첫 인정

천공 조망권 구체적 기준 '모호'

오래된 아파트를 재건축할 때 고층으로 올리면서 주변 아파트와의 일조권 분쟁이 잇따르고 있다. 또한 하늘을 바라볼 수 있는 권리인 '천공 조망권'을 처음으로 인정하는 대법원의 판결도 나왔다. 이에 따라 관련 조망권 소송도 새로운 국면을 맞이할 것으로 보인다.

글 | 문성일 머니투데이 기자



법 조계와 관련 업계에 따르면, 대법원은 최근 남양주 덕소 현대아파트 주민들이 두산위브를 상대로 한 '천공 조망권' 소송에서 원고 측 손을 들어줬다. 대법원은 판결문에서 하늘이 보이지 않아 개방감이 상실됐기 때문에 피고측이 일조권과 함께 추가로 손해배상을 해야 한다며 2억 2000만 원을 배상하란 원심 판결을 확정했다.

이번 판결은 대법원이 그동안 한강 등 이른바 경관 조망권에 대해 엄격한 기준을 적용해왔던 것과는 다른 판결이어서 주목된다. 앞서 대법원은 지난 7월, 서울 이촌동 리버뷰아파트 조망권에 대한 판결에서 국내 사법 역사상 처음으로 한강 조망권을 인정했던 고등 법원의 판결을 뒤집고 원고 패소 판결을 내린 바 있다. 당시 대법원의 한강 조망권에 대한 판결은 강이나 산과 같은 단순 경관 조망권을 묵시적으로 인정했던 가치에 대해 법적 보호를 인정하지 않은 결정이란 점에서 관심을 모았다. 특히 대법원의 결정 자체가 '조망권=돈'이란 등식 성립을 인정하지 않은 결정이어서 아파트를 중심으로 주택 시장에 적지 않은 영향을 줄 것으로 예견됐다.

이와는 달리 대법원은 천공 조망권에 대해선 이번 판결을 통해 최종적으로 그 권리를 인정했다. 천공 조망권은 '거실 등에서 보이던 하늘이 가려지는 정도'를 의미한다. 그동안 법조계에선 조망권에 있어 경관과 천공을 달리 해석해야 한다는 의견을 내왔다. 즉, 하늘을 볼 수 있는 권리는 단순히 강, 산, 바다 등의 조망과는 다르다는 게 법조계의 지적이다.

이는 부동산 업계도 마찬가지다. 부동산 업계는 지역 환경권 개념으로 확대해 천공 조망권을 일조권의 확대 해석으로 볼 수 있다고 주장하면서 이에 대한 근거로 일본의 판례를 들어왔다. 실제 일본 동경민사지법은 "일조권에는 주민들이 하늘을 바라볼 수 있는 천공 조망권도 인정돼야 한다"고 판시한 바 있다.

“ 대법원의 이번 판결은 전체적인 조망권 범위에서 천공 조망권을 별도로 인정한 것이지만, 객관적이고 사회적인 승인을 받을 수 있는 부분에 그치는 것일 뿐, 관련 개념을 바꿨거나 새로운 범위를 인정한 것은 아니다. ”

관련 소송 일단락, 구체적인 기준은 여전히 오리무중

이번 판결에 따라 천공 조망권의 법적 보호는 확정됐다. 따라서 당분간 추가적인 소송은 그리 많지 않을 것으로 보인다. 실제로 이번 판결 외에 천공 조망권과 관련된 소송이 진행돼오던 인천과 의정부에서도 항소를 포기, 소송이 중단됐다. 인천의 경우, 서구 당하동 영남아파트 주민들이 지난 2005년 인천지방법원으로부터 일조권과 함께 천공 조망권을 인정받았다. 의정부 지방 법원도 단독사건이긴 하지만, 역시 천공 조망권을 인정했다.

그렇다고 천공 조망권에 대한 소송이 완전히 멈춘 것은 아니라는 게 법조계의 시각이다. 무엇보다 천공 조망권에 대한 구체적인 기준이 아직 모호하다는 점이다. 대법원의 이번 판결은 전체적인 조망권 범위에서 천공 조망권을 별도로 인정한 것이지만, 객관적이고 사회적인 승인을 받을 수 있는 부분에 그치는 것일 뿐, 관련 개념을 바꿨거나 새로운 범위를 인정한 것은 아니기 때문이다. 즉, 천공 조망권에 대해 명백히 구별 지는 것으로까지 확대 해석하기에는 이르다는 분석이다.

그만큼 개념을 완전히 바꿨거나 새로운 범위를 인정한 것은 아니라고 법조계는 해석하고 있다. 서우법률사무소 이승태 변호사는 “대법원 판결은 천공 조망 침해 여부를 일조권 침해와 같이 봐야 하는 것으로 인정했지만, 전면적으로 인정했다고 보기에는 여러 가지 의문이 든다”고 말했다. 실제 재판부도 이 같은 점을 강조했다. 천공 조망권을 특별히 인정했다기보다 개방감 상실도 일조 침해에 속한 피해의 하나로 보고 배상 판결을 내린 셈이다.

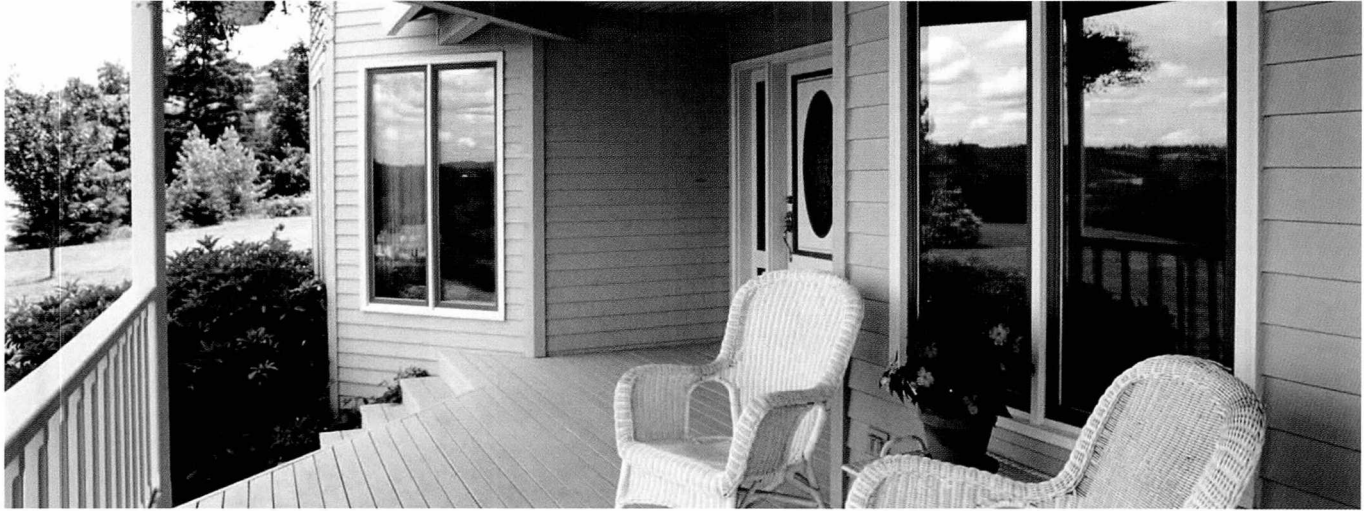
대법원의 한 관계자는 “법원이 조망권과 일조권 등과 같이 새로운 개념의 천공 조망권을 인정했다고 보기 어렵다”며 “다만, 개방감 상실도 일조 장해처럼 재산적 손해를 가져오는 상당한 인과 관계가 있는 항목으로 봤으며 손해 책임 범위를 확대 인정한 것”이라고 설명했다.

일조권 기준도 새롭게 제시

천공 조망권과 같은 선상에서 해석하고 있는 일조권에 대해서도 최근 새로운 기준이 제시됐다. 물론 상황에 따른 해석이란 점도 눈길을 끈다.

일조권은 법률상 일정한 양의 일조, 즉 햇빛을 확보할 수 있는 권리를 의미한다. 근접한 건물로 인한 일조 침해는 개개인의 건강은 물론 조망권과 사생활권까지 함께 침해하는 경우가 발생, 국내에서도 건축법을 통해 신규 건축물에 대해서는 기존 건축물의 일조를 확보할 수 있는 일정 거리를 유지하도록 하고 있다. 대법원은 앞서 일조권에 대한 구체적인 기준, 즉 수인





한도(환경권 침해에 대해 참을 수 있는 정도)를 제시해왔다. 동짓날을 기준으로 '오전 9시부터 오후 3시 사이에 일조 시간이 연속 2시간 이상 확보되는 경우' 나 '오전 8시부터 오후 4시 사이에 일조 시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우' 가 대법원이 제시한 일조권 기준이다.

하지만 대법원은 지난달 이와는 다른 기준을 결정했다. 대법원은 경기 고양시 토당동 한아파트 공사 현장 주변 단지 주민들이 제기한 공사 금지 가처분 소송에서 '연속 일조 30분 미만이거나 총 일조 1시간 미만인 경우' 로 일조권 기준을 한정했다.

종전 기준과 비교하면 연속 일조나 총 일조 모두 4배씩 줄어든 셈이다. 주지의 사실이지만, 이 기준이 완공된 아파트에 모두 적용되는 것은 아니다. 이 같은 기준으로 따지면 앞으로 기존 저층 단지 인근에 들어서는 고층 아파트는 상황에 따라 공사 자체가 중단될 수 있다는 점에서 그대로 간과하고 넘어갈 수 없다. 특히 저층 소규모 단지 밀집 지역 내에서 저층 소규모 단지 주민들이 인접 사업장을 상대로 잇단 소송을 제기할 가능성도 높다.

이 경우 고층 아파트로 변모하려는 사업장에 치명적인 결과를 안겨줄 수도 있다. 그만큼 관련 소송이 진행될 경우 지역 주민 간 갈등도 불가피하다. 이성문 변호사는 "5층짜리 연립이나 소규모 단지에 사는 주민들이 바로 옆에 30~40층 되는 아파트를 짓는다고 무조건 가처분 소송을 제기할 수 있는 상황이 발생할 수 있다"며 "양쪽 당사자의 이익을 조화시킬 수 있는 판례가 쌓이거나 학술적 연구가 본격적으로 이뤄져야 한다"고 지적했다.

천공 조망권 · 일조권 가치는 얼마?

그렇다면 기본적으로 법적 보호를 받을 수 있게 된 천공 조망권과 함께 일조권의 가치는 얼마나 될까? 이와 관련해 법원 측 판단은 최대 주택 가격의 20% 정도로 보고 있다. 경우에 따라 다르지만, 법원 판례는 집값 하락과 추가 난방비, 조명비 등으로 이 같은 정도의 손해 보상을 해주도록 권고하고 있다. 실제 최근 서울고법 판결에서는 "환경권이 중시되는 최근 경향에 따라 주택 가격에서 환경권 비중은 20%로 볼 수 있다"고 밝히고 있다.

이와 관련, 서울고법의 한 판사는 "천공 조망권과 함께 일조권 침해가 발생할 경우 그만큼 주택 가격이 하락하지만, 하락이 한꺼번에 이뤄지는 게 아니라 시차를 두고 장기간에 걸쳐 진행되는 경우가 상당하다. 이런 경우 침해 발생 전 집값에서 환경 성능이 차지하는 비중과 상실을 토대로 주택 가치 하락을 계산하고 추가 난방비, 조명비 등을 합쳐 손해를 산정할 수 있다"고 설명했다. ☞