



〈김 현 변호사의 건설 판례 이야기〉

# 법령준수와 일조권 및 조망권

대법원 2004. 9. 13. 선고 2004다24212 판결

## 1. 들어가며

우리나라는 인구에 비해 국토의 면적이 좁고 특히 주거지의 면적이 좁은 편이다. 이러한 환경은 너도 나도 부동산을 소유하도록 부채질하기에 이르렀으며, 이에 따라 국가 차원에서 신도시 개발과 민간 차원에서의 재개발이 끊이지 않고 이루어지게 되었다. 토지의 희소성은 택지 개발에 있어 무엇보다 상대적으로 공간을 적게 차지하고, 많은 세대를 수용할 수 있는 아파트의 건설 촉진을 가져왔으며, 생활이 편리한 아파트를 선호하는 현상까지 더해져 요즘에 있어서는 점점 더 아파트가 고층화되는 추세이다.

한편, 생활 수준이 높아지고 삶의 질을 추구하는 경향에 따라 최근에는 과거에 크게 문제되지 않았던 '일조권'이나 '조망권' 등 환경권적 기본권이 증시되는 경향이 있으며, 아파트의 밀집화로 이러한 문제들은 사회적 이슈로 부각되기에 이르렀고, 이에 관한 판례들도 쌓여 일조권, 조망권의 침해에 대한 기준이 제시되기에 이르렀다.

이 사안의 경우에도 인근 건물의 고층화로 자신의 주거지역에 대한 일조권 및 조망권이 침해된 경우이며, 특히 이 사안은 건축법 등 제반 규정을 준수하여 아파트를 건설한 경우에도 이러한 침해에 대한 손해배상책임이 인정되는지, 일조권에 비하여 상대적으로 소홀히 다루어져 온 '조망권'의 인정 기준에 대하여 판단하고 있다. 이하

에서는 일조권으로 대변되는 생활이익의 보호 가치에 대한 판례의 입장 등을 정리해보고 판례의 판단에 대한 필자의 사견을 통하여 본 판례의 의의를 살펴보기로 한다.

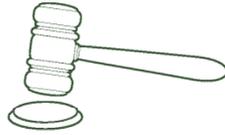
## 2. 일조권과 조망권 침해의 기준

일조권·조망권·사생활권 등은 모두 헌법상 보장된 기본권인 환경권에서 파생된 권리로 '건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리'의 구체적인 모습이라 하겠다. 이를 나누어 살펴보도록 하자.

### 1) 일조권

일조권은 햇볕을 쬐 수 있는 권리이다. 햇볕은 식물이나 동물 뿐 아니라 인간이 살아가는 데에 없어서는 안 될 중요한 요소이다. 실제로 햇볕을 못 보면 건강에 이상이 생길 수 있으며, 우울증의 원인이 되기도 한다. 그렇기에 인간답게 살기 위해서는 햇볕은 필수요소이며, 인간의 주거 공간에 햇볕이 비치도록 하여 쾌적한 환경을 유지하게 하는 것은 기본권적 차원의 문제이기도 하다.

일조권의 침해기준에 대하여 판례는 건축법 시행령 제 86조 제2항 제2호의 명시된 내용을 기준으로 하여 침해 여부를 판단한다. 즉 낮이 가장 짧은 동짓날을 기준으로 9시부터 15시 까지 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 지속되거나, 8시부터 16시 까지 8시간 동안 총



4시간 이상의 일조시간이 확보되어야 하며, 위와 같은 기준 중 어느 하나도 충족하지 못하면 이는 수인한도를 넘는 일조권 침해라고 판단하고 있다. (서울고등법원 1996. 3. 29. 선고 94나11806 판결).

## 2) 조망권

조망권은 시야가 인근 건물에 의하여 차단되지 않고 주변을 전망할 수 있는 권리이다. 시야가 트이지 않고 단절된 느낌이라면 사람은 심리적으로 불안정해지고 이는 인간의 육체적·정신적 건강에도 좋지 않은 영향을 미치게 된다.

그런데 이러한 조망권의 범위와 한계가 문제될 수 있다. 즉 아직 주변에 건축물이 들어서지 않았을 때부터 존재한 조망이익이 적법한 절차에 따라 들어선 건축물에 의하여 침해된 경우, 이를 권리로서 보호해야 할 필요가 있느냐 하는 것이다. 이에 대하여 법원은 이 판례에서 아래에서 보는 바와 같은 기준을 제시하고 있다.

한편, 조망권의 침해기준에 대하여 하급심 판례는 '창밖을 바라보았을 때 좌·우·위쪽으로 약 27도의 시야가 확보되지 않는다면 이는 조망권 침해'라고 판단한 바 있다.

## 3) 사생활 침해

요즘 아파트 단지의 과밀화로 인하여 건물과 건물 사이의 간격이 매우 좁아 이웃집의 내부가 훤히 보이는 경우가 있다. 이는 결국 개인의 프라이버시 침해로 연결되는데, 헌법상 보장되는 기본권 즉, 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 않을 권리(헌법 제17조)가 문제된다고 하겠다. 이와 관련하여 하급심 판례는 '건물과 건물 사이의 거리가 서로 얼굴 인식이 가능한 30m 이내에 불과한 경

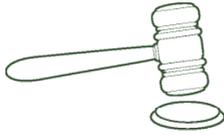
우에는 사생활 침해가 된다'고 판단하여 그 기준을 제시한 바 있다.

## 3. 대법원 판결의 요지

대법원은 건축 관련 법규를 준수하였다 하더라도, 이러한 사실만으로 일조권이나 조망권 등을 침해하지 않았다고 항변할 수 없으며, 조망권도 단순히 반사적 이익이 아닌 법적으로 보호해야 할 권리로서 인정하여야 한다고 판단하고 있다. 이하는 그 판결요지이다.

가. 건축법 등 관계 법령에 일조방해에 관한 직접적인 단속법규가 있다면 그 법규에 적합하지 여부가 사법상 위법성을 판단함에 있어서 중요한 판단자료가 될 것이지만, 이러한 공법적 규제에 의하여 확보하고자 하는 일조는 원래 사법상 보호되는 일조권을 공법적인 면에서도 가능한 한 보충하려는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 일조권 보호를 위한 최소한의 기준으로 봄이 상당하고, 구체적 경우에 있어서는 어떠한 신축건물이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 커 사회통념상 수인한도를 넘는 경우에는 위법행위로 평가될 수 있다.

나. 일반적으로 조망은 풍물을 바라보는 자에게 미적 만족감과 정신적 편안함을 부여하는 점에 있어서 생활상 적지 않은 가치를 가지고 있고, 어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 조망, 조용하고 쾌적한 환경 등이 그에게 있어 하나의 생활이익으로서의 가치를 지닌다고 객관적으로 인정된다면 법적 보호의 대상이 될 수 있다.



#### 4. 대법원 판결의 의미

사안에 대한 대법원의 판결은 다음과 같은 점에서 그 의미를 새길 수 있겠다.

1) 관련 공법적 규제의 준수는 일조권 및 조망권 침해 기준의 최소한의 기준이 될 뿐 이것만으로 사법적으로 일조권 및 조망권을 침해하지 않았다고 확정할 수 없다.

판례는 건축법 및 기타 공법적인 규제를 모두 준수하여 건축하였다 하더라도 일조권 및 조망권의 침해 기준에 대하여는 구체적인 상황에 따라 개별적으로 판단하여야 한다는 입장을 밝히고 있다. 즉, 공법적 규제는 일조권 및 조망권 침해에 필요한 최소한의 기준에 불과하며, 실제로 일조권 및 조망권의 침해 여부는 실제 건축물의 상태 및 이에 따라 햇볕, 전망의 차단 효과가 실제로 발생하는지 여부, 또한 그러한 차단이 수인한도를 넘어서는지 여부를 구체적으로 따져보아야 한다는 것이다.

생각컨대 건축물이 공법적 기준을 준수하지 못할 경우 행정처분을 받게 될 것이므로 대부분의 건축물은 이러한 기준을 충족할 것이고 공법적 규제를 일조권이나 조망권 침해의 절대적인 기준으로 판단한다면 실제로 침해되고 있는 일조권이나 조망권은 실효적으로 구제받을 방법이 없다 할 것이다. 따라서 법원의 위와 같은 기준은 일조권과 조망권을 실제적 권리로써 보호하기 위한 구체적인 노력이라고 생각된다.

2) 조망권은 단순한 반사적 이익이 아닌, 보호가치 있는 권리이다.

판례는 조망은 인간 생활에 있어 적지 않은 가치를 가

지고 있고 종전부터 향유하고 있던 조망이익이나 조용하고 쾌적한 환경이 생활이익으로서 가치를 지닌다고 객관적으로 인정된다면 하나의 권리로 인정되어야 한다고 판단하며, 이를 단순히 '반사적 이익'으로 볼 수는 없다고 하였다.

하지만 조망권이 법률적인 권리라 하더라도 그 인정범위와 한계에 대해서는 현재 많은 판례들이 생성되고 있는바 대체로 당해 건축물의 조망이익이 사회통념상 객관적으로 특별한 가치로 인정될 수 있는 경우로 제한되고 단지 조망권이 당해 건축물 거주자의 주관적인 가치에 불과할 경우에는 인정하지 않으려는 것이 판례의 대체적인 경향이다.

#### 5. 맺으며

이 판례는 일조권 및 조망권에 대하여 일응의 기준을 제시하고 있는 데에 의의를 찾을 수 있다. 즉, 조망권이란 인근에 고층 건물이 들어서기 전 잠시나마 누릴 수 있었던 반사적 이익에 불과한 것이 아니며, 이를 하나의 법률적 권리로써 인정하고 있는 것이다. 또한, 기존 판례들의 경우에도 일조권이나 조망권의 침해를 판단하는 기준이 '공법적 규제'를 넘어서서 사안에 따라 개별적으로 따져보아야 한다는 점을 명시한 바 있는데, 본 판례 역시 이러한 점을 재확인 하고 있으며 타당한 결론이라고 하겠다.

일조권이나 조망권, 개인의 프라이버시도 마땅히 보호되어야 할 소중한 권리인 바, 이러한 권리에 대한 분명한 인식을 통하여 자신의 권리를 부당하게 침해받는 일이 없도록 대처할 필요가 있을 것이다.



소속 변호사 그룹과 함께 법무법인 세창 로비에 선 김현 대표 변호사

## Profil

### 김 현 (金 炫)

- 법무법인 세창 대표 변호사(Sechang Law Offices)
- 서울대학교 법과대학 졸업
- 행정고시 24회 2차 합격
- 사법시험 25회 합격
- 서울대학교 대학원 법학과 법학석사
- 미국 코넬대학교 법과대학원 법학석사
- 미국 워싱턴대학교 법과대학원 법학석사
- 미국 보글 앤드 게이트츠 법률회사 근무
- 미국 워싱턴대학교 법과대학원 법학박사
- 미국 뉴욕주 변호사자격 취득

전문분야 : 금융, 회사, 건설, 무역, 해외투자, 지적재산권, 보험, 해상, 항공, 중재

건설교통부 고문변호사 · 도로정책심의회 위원

과학기술부 고문변호사

한국철도공사 고문변호사

해양수산부 고문변호사

대한변호사협회 사무총장

저 서 : 해상법원론 (서울법대 송상현교수 공저: 박영사, 2005)  
건설판례 이해하기 (범우사, 2004)

#### 법무법인 세창

서울 서초구 서초4동 1699-14 하림빌딩 3/5층

전화 : 595-7121 팩스 : 595-9626, 591-8456

E-mail : hyunkim@sechanglaw.com