



〈김 현 변호사의 건설 판례 이야기〉

조망권

대법원 2007. 6. 28. 선고, 2004다54282 판결

1. 들어가며

일조권과 달리 조망권은 아직 생소한 권리이며, 이를 인정하는 사례 역시 극히 드물다. 조망권은 말 그대로 좋은 경관을 바라볼 수 있는 권리를 말하는 것으로 햇볕을 쬐어야 건강하게 살 수 있으므로 보호해야 하는 일조권과는 그 권리의 정도가 약한 것은 사실이다. 판례도 조망권의 요건 역시 엄격하게 적용하여 보통의 조망권 침해라고 주장하는 사항에 대하여 이를 보호받아야 할 권리로 인정하는 경우는 극히 예외적이다.

이번에 소개드릴 판례도 조망권을 부인한 것이다. 그러나, 그 쟁점이 바로 한강변에 위치한 아파트의 조망권을 부인한 것인데, 한강이 바라다보이는 아파트의 실제 시계가 좀 더 비싸다는 것을 상기해 본다면 일반적으로 인정하고 있는 권리처럼 (즉, 실제로 값으로 매겨지고 있기 때문에) 보이는 조망권을 왜 판례는 엄격히 적용하는지 궁금하다. 이번에 소개 드릴 판례는 그러한 이유에 대하여 비교적 자세히 서술하고 있는 바, 조망권의 성격 및 인정 요건에 대하여 다시 생각해 보게 하는 좋은 사례이어서 선정하였다.

따라서, 이하에서는 조망권을 중심으로 사실관계를 단순하게 각색한 후, 이에 대한 대법원의 판단의 의의를 살펴보기로 한다.

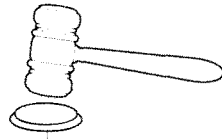
2. 사실관계

한강변에 위치한 아파트에 살고 있는 A 등은 (이하 'A' 라고만 한다) 그간 한강변이 바라다 보이는 아파트 경관에 만족하며 살고 있었는데, 당해 아파트 앞에는 비교적 낮은 층의 집들이 있었다. 저층의 집들은 건축한지 오래되어 노후화 되었고, 이에 B 건설사가 당해 지역에 아파트 건립을 위해 매수하기 시작하여 당해 부지를 확보한 후 관할 행정청으로부터 아파트 건립 허가를 득하였다.

공사가 진행되어 당해 부지에 아파트가 지어지기 시작하면서 그 높이가 A가 살고 있는 아파트 만큼이나 높아져 A가 집에서 보던 한강변이 더 이상 보이지 않게 되었으며, 이에 A는 B를 상대로 자신들이 기존에 가지고 있던 조망권을 침해하였다며 이에 따른 손해배상을 청구하였다.

3. 대법원 판결의 요지

원심은 A의 주장에 대하여 한강변의 조망 이익을 침해하였다고 인정하여 A의 조망권 침해에 따른 손해배상을 인정하였는데, 대법원은 다음과 같은 이유로 이를 파기 환송, 원심 법원으로 되돌려 보냈다. 그 이유는 다음과 같다.



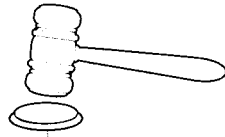
가 어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것인 바, 이와 같은 조망이익은 원칙적으로 특정의 장소가 그 장소로부터 외부로 조망함에 있어 특별한 가치를 가지고 있고, 그와 같은 조망이익의 향유를 하나의 중요한 목적으로 하여 그 장소에 건물이 건축된 경우와 같이 당해 건물의 소유자나 점유자가 그 건물로부터 향유하는 조망이익이 사회통념상 독자의 이익으로 승인되어야 할 정도로 중요성을 갖는다고 인정되는 경우에는 비로소 법적인 보호의 대상이 되는 것이라고 할 것이고, 그와 같은 정도에 이르지 못하는 조망이익의 경우에는 특별한 사정이 없는 한 법적인 보호의 대상이 될 수 없다고 할 것이다.

나 그리고 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되는 경우에 이를 침해하는 행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 조망이익의 침해 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어야 하고, 그 수인한도를 넘었는지 여부는 조망의 대상이 되는 경관의 내용과 피해건물이 입지하고 있는 지역에 있어서 건조물의 전체적 상황 등의 사정을 포함한 넓은 의미에서의 지역성, 피해건물의 위치 및 구조와 조망상황, 특히 조망과의 관계에서의 건물의 건축·사용목적 등 피해건물의 상황, 주관적 성격이 강한 것인지 여부와 여관·식당 등의 영업과 같이 경제적 이익과 밀접하게 결부되어 있는지 여부 등 당해 조망이익의 내용, 가해건물의 위치 및 구조와 조망방해의 상황 및 건축·사용목

적 등 가해 건물의 상황, 가해건물 건축의 경위, 조망방해를 회피할 수 있는 가능성의 유무, 조망방해에 관하여 가해자측이 해의(害意)를 가졌는지의 유무, 조망이익이 피해이익으로서 보호가 필요한 정도 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

다 A가 조망을 누리던 한강의 경관이 매우 아름다운 것으로서 법적으로 보호받는 조망의 대상이 되기에 충분하다 할 것이지만, A가 구분소유하는 아파트가 그 장소로부터 한강을 조망함에 있어 특별한 가치를 가지고 있다고 할 수 없다.

조망의 대상과 그에 대한 조망의 이익을 누리는 건물 사이에 타인 소유의 토지가 있지만 그 토지 위에 건물이 건축되어 있지 않거나 저층의 건물만이 건축되어 있어 그 결과 타인의 토지를 통한 조망의 향수가 가능하였던 경우 그 타인은 자신의 토지에 대한 소유권을 자유롭게 행사하여 그 토지 위에 건물을 건축할 수 있고 그 건물 신축이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 정해진 지역의 용도에 부합하고 건물의 높이나 이격거리에 관한 건축관계법규에 어긋나지 않으며 조망 향수자가 누리던 조망의 이익을 부당하게 침해하려는 해의에 의한 것으로서 권리의 남용에 이를 정도가 아닌 한 인접한 토지에서 조망의 이익을 누리던 자라도 이를 함부로 막을 수는 없으며, 따라서 조망의 이익은 주변에 있는 객관적 상황의 변화에 의하여 저절로 변용 내지 제약을 받을 수밖에 없고, 그 이익의 향수자가 이러한 변화를 당연히 제약할 수 있는 것도 아니다.



라 보통의 지역에 인공적으로 특별한 시설을 갖추어서 누릴 수 있게 된 조망의 이익은 법적으로 보호받을 수 없다고 하여야 한다. 만일 이러한 경우 까지 법적으로 보호받는 조망의 이익이라고 인정한다면 그 건물과 조망의 대상 사이에 있는 토지에는 그 누구도 고층 건물을 건축할 수 없다는 결론이 되어 부당하기 때문이다.

마 A가 한강 조망 조망을 누릴 수 있었던 것은 B가 건축하고 있는 부지에 저층의 건물이 있었기 때문인데, 이 지역은 고층 아파트 건축이 가능하고, 당해 부지의 주택들이 낙후되어 재건축이 일어날 경우 고층 아파트가 건축되리라는 점은 예상할 수 있었다고 보아야 하므로 A가 누리던 한강 조망의 이익은 사회통념상 독자의 이익으로 승인되어야 할 정도로 중요하고 특별한 가치를 가진다고 볼 수는 없다.

4. 평석

대법원은 타인의 토지를 사이에 두고 당해 토지에 고층 건물이 없어 확보된 조망의 이익은 일종의 반사적 이익으로서 언제나 당해 토지 소유자가 법률에 적합하게 고층 건물을 올려 조망 이익이 침해되더라도 수인하여야 한다는 결론을 내리고 있다.

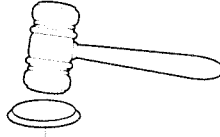
즉, 이러한 경우 누리던 조망 이익을 독자적인 권리로 인정한다면 타인의 토지 소유자의 소유권을 침해하는 결과가 되어 부당하다 아니할 수 없다. 따라서, 이러한 점에 초점을 맞추어 A의 조망권을 부인한 것은 타당한 결론이라 할 것이다.

5. 사건

일전 판례를 통하여 조망권을 권리로서 인정한다고 언급드린 바 있다. 우리나라의 경관이 훌륭하고 따라서 좋은 경치를 보면서 사는 것은 정신적으로나 육체적으로나 건강에 좋은 것이기 때문에 보호할 수 있다면 보호하여 주는 것이 이치에 맞기도 하다. 그러나, 우리나라는 국토가 비교적 좁은 편이고 특히 서울과 같은 밀집된 지역에서의 개발은 필연적으로 건물의 고층화를 야기할 수 밖에 없으며 이러한 사실은 기정사실화 되어 있기 때문에 개인의 기본권이 중요하다 할 지라도 공공복리 차원에서 어느 정도는 수인하여야 한다.

사안에서 A가 주장하는 조망권은 한강 조망과 A 아파트 사이에 저층의 건물이 있었기 때문에 확보된 것이고, 당해 토지가 개발된다면 이를 수인해야 즉, 참아야만 하는 것은 당연하다. A의 조망 이익 때문에 국가 차원에서 비효율적으로 저층의 건물을 건축하는 것은 더욱 부당하다 할 것이다. 따라서 이러한 점을 지적한, 판례의 태도는 정당하다.

이처럼 판례는 조망권의 실체적 권리로서 인정하는 요건을 엄격히 적용하고 있다. 조망 이익의 보호를 위해 타인의 권리를 침해하여서는 안될 것이기 때문이다. 이는 대법원의 일관된 견해이기도 하며 이번 판례는 그러한 점을 더욱 강조하였다는 점에서 의의를 찾을 수 있다. 모쪼록 이러한 대법원의 관점을 이번 사례로서 좀 더 이해할 수 있는 계기가 되기 바란다.



Profile

김 현 (金炫) 변호사

- 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 게이츠 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

저서 : 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



안영환 변호사

우리 협회지에 건설관련 판례를 정기적으로 소개하고 있는 법무법인 세창 소속변호사를 매호마다 선정 소개합니다. 이번호에 소개되는 변호사는 안영환 변호사입니다.

■ 전문분야 : 해상, SOC, 회사자문

■ 경력

- 서울대학교 법과대학 공법학과 졸업
- 서울대학교 대학원 법학과 졸업 (법학석사논문 "의사의 설명의무")
- 2000년 ㈜푸드머스 고문변호사
- 2000년 ㈜내추럴푸드 고문변호사

- 2000년 (주)한국인터넷통신 고문변호사
- 2001년 현대자동차/오토에버닷컴 e-business 자문
- 2001년 현대모비스 수도권매립지 가스발전소 건설 민자사업 자문
- 2001년 동양증권 신주인수권부 사채 발행 자문