

# 조망권, 어디까지 보호할 것인가?

How much a prospect right can be guaranteed?

박시준 | 정부법무공단 변호사

최근에 본 '건축학개론'이라는 영화 중, 한가인의 집에서 시원하게 펼쳐지는 제주도의 푸른 바다는 아직도 잊을 수 없다. 조망권까지 갖추어진 멋진 건축물을 짓는 것은 이를 설계하는 건축사에게도 축복일 것이다. '건축학개론'의 감동의 여운이 아직도 남은 시점에도 이번에는 조망권에 대하여 이야기하여 보고자 한다. 한강변의 아파트의 경우 한강조망권이 있느냐에 따라 1억원 이상의 차이가 나는 곳도 있다고 한다. 이번에 소개하는 내용도 한강이 보이는 강변북로 근처에 위치한 아파트 사이의 분쟁에서 정리가 된 대법원 판결(2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결) 사안이다.

원고들은 한강변의 리바뷰아파트 소유자들, 리바뷰아파트와 한강 사이에는 리바뷰아파트보다 먼저 건축된 5층의 외인아파트가 있었고, 10층인 리바뷰아파트 주민들은 한강사이의 외인아파트에도 불구하고 멋진 한강 조망을 누릴 수 있었다. 그런데 외인아파트가 철거되고 19층 내지 25층짜리 엘지한강빌리지 아파트가 들어서자, 원고들이 엘지한강빌리지 아파트 건설회사를 상대로 조망권, 일조권 등이 침해되었다며 손해배상청구소송을 제기하였다. 대법원의 판단 내용을 살펴보자.

먼저 대법원은 조망권이란 용어 대신에 '조망이익'이란 표현을 사용하면서, "어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것인바, 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 독자적 이익으로 승인되어야 할 정도로 중요성을 갖는다고 인정되는 경우에 비로소 법적인 보호의 대상이 되는 것이고, 그와 같은 정도에 이르지 못하는 조망이익의 경우에는 특별한 사정이 없는 한 법적인 보호의 대상이 될 수 없다"고 하여 조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건을 설명하였다.

또한 "조망이익이 법적인 보호의 대상이 되는 경우에 이를 침해하는 행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 조망이익의 침해 정도가 사회통념상 일반적으로 인용되는 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 이익

필자는 고려대학교 법학과를 졸업하고 동 대학원 석사과정 졸업 후 박사과정을 수료하였다. 제43회 사법시험을 합격하였으며, 2007~2008년 정부법무공단 설립준비단, 2010년 법무부 국가송무정보시스템 개선사업 기술 평가위원, 2010년부터 공정거래위원회 정보공개심의회 위원을 맡고 있다. 현재 정부법무공단 변호사 및 기획홍보팀장이다.

대법원은 조망권이란 용어 대신에  
 '조망이익'이란 표현을 사용  
 조망이익이 법적인 보호의  
 대상이 되기 위한 요건을 설명  
 조망이익의 침해행위가 위법한  
 가해행위로 평가되기 위한 요건 및  
 그 판단 기준에 관하여도 설명

과 밀접하게 결부되어 있는지 여부 등 당해 조망이익의 내용, 가해건물의 위치 및 구조와 조망 방해의 상황 및 건축·사용목적 등 가해건물의 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"고 하여 조망이익의 침해행위가 위법한 가해행위로 평가되기 위한 요건 및 그 판단 기준에 관하여도 설명하였다.

이와 같은 기준을 가지고 대법원은 원고들의 조망권 침해주장을 배척하였다. 그 이유는 리바뷰 아파트와 한강 사이에는 강북강변도로와 엘지한강빌리지 아파트의 부지인 토지가 있고 엘지한강빌리지 아파트가 건축되기 전에 그 토지 위에는 리바뷰아파트보다 먼저 건축된 외인아파트 18개 동이 있었음에도 위 원고들이 그동안 한강 조망을 누릴 수 있었던 것은 철거된 위 외인아파트가 5층인 반면 리바뷰아파트는 그보다 높은 10층이었기 때문인데, 리바뷰아파트와 엘지한강빌리지 아파트가 있는 이촌동 일대는 고층아파트의 건축이 허용되는 지역이고 엘지한강빌리지 아파트 부지에 있던 외인아파트는 이미 건축된 지 30년 정도 경과하여 그 자리에 재건축이 이루어지는 경우 고층아파트가 건축되리라는 점은 쉽게 예상할 수 있었다고 보아야 하며, 원고들이 한강 조망의 이익을 누리던 리바뷰아파트가 언제나 한강 조망에 있어 특별한 가치를 가진다고 볼 수는 없고, 나아가 5층짜리 외인아파트의 뒤에 그보다 높은 10층짜리 건물을 세움으로써 리바뷰아파트의 한강 조망을 확보한 것처럼, 보통의 지역에 인공적으로 특별한 시설을 갖추으로써 누릴 수 있게 된 조망의 이익은 법적으로 보호받을 수 없다고 보았기 때문이다. 만일 이러한 경우까지 법적으로 보호받는 조망의 이익이라고 인정한다면 그 건물과 조망의 대상 사이에 있는 토지에는 그 누구도 고층 건물을 건축할 수 없다는 결론이 되어 부당하다는 것이다.

즉, 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 아니라는 것이다. ㉮