

누수와 층간소음 분쟁 해결 방안

Solutions to water leaks and inter-floor noise disputes

최근 들어 아파트나 빌라, 연립주택 등 공동주택에서 생활하고 있다. 공동주택에서는 윗집에서 아랫집으로 물이 새는 누수문제와 층간소음문제가 날이 갈수록 심각한 상황으로 분쟁이 끊이지 않고 있다.

I. 글의 첫머리에

오늘날 도시지역에서는 대부분 아파트나 빌라, 연립주택 등 공동주택에서 생활하고 있다. 공동주택에서는 윗집에서 아랫집으로 물이 새는 누수문제와 층간소음문제가 날이 갈수록 심각한 상황으로 분쟁이 끊이지 않고 있다.

누수문제는 윗집에서 아랫집으로 물이 내려오는 것이기 때문에, 누수전문가가 윗집에서 관리를 소홀하게 하여 누수가 발생한 것이라고 감정 의견을 내면 비교적 쉽게 해결될 수 있다. 그러나 상가건물의 경우, 누수로 인한 피해는 일시적으로 영업을 하지 못하는 손해가 발생하기 때문에, 심각한 분쟁이 될 소지가 있다. 뿐만 아니라 건물이 노후되어 발생하는 누수의 경우 누수 원인을 탐지하는 것 자체가 어렵고, 보수 비용이 만만치 않은 문제가 있다. 또한 소송으로 가면 장시간이 걸리고, 감정비용¹⁾도 적지 않다.

공동주택 층간소음문제는 우선 소음에 대한 과학적 측정을 해야 하고, 그것이 법령에서 정한 기준을 초과하여야 한다. 층간소음을 이유로 손해배상청구소송을 하려면, 비용도 만만치 않고 장시간이 소요된다. 판결에서 승소를 해도 받아내는 손해배상비용은 비교적 적은 편이다. 이미 발생한 손해배상을 받는 것 이외에 향후 고의적인 소음 유발행위 일체 금지청구 및 간접강제청구를 해도 법원에서 잘 받아들여지지 않는다.

글. 김주덕
Kim, Choodeok
법무법인 태일 대표변호사

그동안 우리 사회에서는 공동주택²⁾에서 층간소음문제와 누수문제로 이웃 간에 사이가 나빠지고, 심지어는 폭행이나 상해, 살인행위까지 저질러졌다. 법에 호소해 봐야 잘 해결되지 않기 때문이다. 정부에서는 공동주택관리법과 소음진동관리법에 층간소음에 관한 특별규정을 신설하여 공동주택에서의 층간소음문제를 규율하고 있으나, 여전히 시행상 많은 문제가 있는 상황이다.

여기에서는 임대인의 누수보수의무, 공사업자의 누수 하자에 대한 책임, 누수로 인한 손해배상책임, 층간소음의 범위와 기준, 규제 방법, 참을 한도, 층간소음 분쟁 해결방안 등에 관하여 주로 대법원판례³⁾를 중심으로 살펴보기로 한다.

II. 임대인의 누수보수의무

공동주택에서 누수가 발생하는 경우, 소유자들 상호간의 문제라면 해결이 비교적 쉽다. 그러나 건물을 세를 주었는데, 아랫집에서 물이 샌다고 하면, 소유자가 책임을 져야 한다. 임차인의 관리상의 잘못으로 누수가 발생한 경우에는 임차인이 누수보수의무를 부담하고, 손해배상책임도 져야 한다.

아파트나 빌딩 등 공동건물이 증가하면서 누수(漏水) 현상이 자주 일어나고 있다. 공동주택을 신축할 때 불완전한 시공으로 누수, 결로(結露) 현상이 나타나

고, 시간이 가면서 건물이 노후되면서 누수 문제가 발생한다. 특히 건물이 몇십년의 세월이 흐르면, 자연히 누수현상이 생긴다. 배관 자체가 노후되어 문제가 되는 것이다.

건물 또는 주택을 임대한 경우, 누수가 발생하면 그것이 임차인의 사용상의 잘못으로 누수가 생긴 것인지, 건물이나 주택에 하자가 있거나 노후되어 누수가 발생한 것인지 여부에 따라 임대인이 누수보수의무를 지는지 여부가 결정된다.

건물을 타인에게 임대한 소유자가 건물을 적합하게 유지·관리할 의무를 위반하여 임대목적물에 필요한 안전성을 갖추지 못한 설치·보존상의 하자가 생기고 그 하자로 인하여 임차인에게 손해를 입힌 경우, 건물의 소유자 겸 임대인은 임차인에게 공작물책임과 수선의무 위반에 따른 채무불이행 책임을 진다.

임차목적물에 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 파손 또는 장애가 생긴 경우 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않는다. 그러나 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다91336,91343 판결).⁴⁾

소유자는 건물 중 1층을 ‘상점·백화점, 창고형 할인매장’ 용도로 임대하였다. 그런데 건물의 1층 천장 겸 2층 바닥으로 사용되는 콘크리트 슬래브에 매설된 상수도 배관이 부식되어 파열되면서 누수가 발생하여 건물 1층에 입점하고 있던 의류 및 스포츠용품 점포의 시설과 재고자산 등이 침수피해를 입었다.

건물 1층의 천장은 1층 내부로 유입되는 유수를 차단할 정도의 안전성을 갖추지 못한 설치 또는 보존상의 하자가 인정되므로 건물 1층 소유자로서는 이로 인해 발생한 1층 임차인들의 손해를 배상할 책임이 있다.

건물 1층을 임대하여 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지할 의무를 부

담하는 임대인으로서 임차인들이 건물 1층의 천장 부분의 설치·보존상 하자로 인하여 임대목적물의 사용·수익에 지장을 받았으므로 1층 임차인들에게 그에 따른 손해를 배상할 책임도 있다(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다227103 판결).⁵⁾

III. 공사업자의 누수 하자에 대한 책임

아파트나 주택 또는 상가건물 등을 신축한 경우, 누수가 발생하면 공사업자에게 책임이 있다. 건축물의 하자라 함은 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질과 성상을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말한다.⁶⁾

하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결 등 참조).

도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 하자의 보수를 청구할 수 있고, 그 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다. 이들 청구권은 특별한 사정이 없는 한 수급인의 보수지급청구권과 동시이행의 관계에 있다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다33056 판결).⁷⁾

도급인이 하자의 보수에 갈음하여 손해배상을 청구하는 경우에는 수급인이 그 손해배상청구에 관하여 채무이행을 제공할 때까지 그 손해배상의 액에 상응하는 보수의 액에 관하여만 자기의 채무이행을 거절할 수 있을 뿐, 그 나머지 액의 보수에 관하여는 지급을 거절할 수 없다.⁸⁾

공작물의 설치·보존상의 하자로 인한 사고는 공작물의 설치·보존상의 하자만이 손해발생의 원인이 되는 경우만을 말하는 것이 아니다. 공작물의 설치·보존상의 하자가 사고의 공동원인 중 하나가 되는 이상 사고로 인한 손해는 공작물

1) 실제 소송을 해보면, 누수사건의 경우 누수전문가의 감정에 의해 법원에서 판결을 하고 있기 때문에, 전문가에 의한 감정은 반드시 필요한데, 그 감정비용이 만만치 않다.

2) 주택법시행령에서는 공동주택의 종류와 범위를 정하고 있다. 공동주택에는, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등이 있다.

3) 건축 관련 분쟁에 관하여는 무엇보다도 최근에 선고되는 대법원 판결이나 고등법원 판결을 알고 있어야 한다.

4) 건축법 제35조 제1항은 ‘건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 관련 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다.’고 정하고 있고, 민법 제623조는 ‘임대인은 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.’고 정하고 있다.

5) 여관의 정화조 청소, 난방보일러 수리, 방실 천장의 누수에 대한 보수를 해 주지 않아 여관 내부에 악취가 나고 온수를 사용하지 못하며 방실의 벽지가 부식하여 곰팡이, 벌레가 생겨 여관 영업을 할 수 없는 상태에 이르렀음에도 임대인인 피고가 아무런 조치를 취해 주지 않는 등 임차목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지할 의무를 게을리하였다면, 임대인으로서 임차목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지할 의무를 불이행하였다고 볼 수 있다.

6) 건축공사의 하자란 공사 목적물이 설계서에 정한 대로 시공되지 아니함으로써 목적물의 사용가치 또는 교환가치를 감소시키는 품질 및 성능상의 결함을 말한다.

7) 도급인이 인도받은 목적물에 하자가 있는 것만을 이유로, 하자의 보수나 하자의 보수에 갈음하는 손해배상을 청구하지 아니하고 막바로 보수의 지급을 거절할 수는 없다.

8) 도급인이 하자의 보수를 청구하려면 그 하자가 중요한 경우이거나 중요하지 아니한 것이라고 하더라도 그 보수에 과도한 비용을 요하지 아니할 경우이어야 한다.

의 설치·보존상의 하자로 생긴 것이라고 보아야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2013다61602 판결 등 참조).

미시공이나 변경시공으로 인하여 건축물 자체에 균열 등이 발생할 위험성이 내재되어 있다고 할지라도 그 자체만으로 보증대상이 되는 하자가 사용검사 이전 에 발생한 것이라고 볼 것은 아니다.

균열 등이 실제로 나타나서 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래하는 하자가 사용검사 후에 비로소 발생하여야 보증대상이 된다. 보증대상이 되는 하자는 하자보수의무기간을 초과하기 전에 발생한 것이어야 한다.⁹⁾

집합건물의 전유부분의 소유자는 전유부분의 면적의 비율에 따라 공용부분을 공유하고 있는 것이다. 상가의 하자로 인한 손해배상청구권 중 전유부분에 대한 것은 전유부분의 소유자에게, 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 비율에 따라 각 공유자에게 귀속된다(대구고법 2003. 3. 21. 선고 2002나8002 판결 : 상고기각).

하자보수에 같음하거나 하자보수와 동시에 구하는 손해배상청구권은 그 중 전유부분에 대한 것은 전유부분의 소유자에게, 공용부분에 대한 것은 가분채권으로서 전유부분의 비율에 따라 각 공유자에게 귀속된다.¹⁰⁾

건설회사가 아파트를 신축하기 위한 터파기공사를 시행하면서 발파작업을 하였고, 작업장 인근에 있는 건물은 이 사건 발파작업에서 발생한 진동과 소음으로 인하여 벽, 바닥, 천정에 균열이 발생하고 균열된 곳으로 누수가 되는 등으로 손상되었다.

발파작업으로 인하여 주변 건물에 피해를 주지 아니하도록 피해방지 조치를 제대로 이행하지 아니하여, 발파작업에서 발생한 진동과 소음으로 인하여건물에 균열, 누수가 발생하도록 함으로써 건물의 소유자에게 손해를 입게 하였으므로, 손해를 배상할 책임이 있다.¹¹⁾

건물의 파손 정도, 소송에 이르게 된 경위, 발파작업으로 인하여 발생한 것으로 추측할 수는 있으나 인과관계나 손해액의 입증이 곤란한 다른 재산적 손해도 있을 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려하면, 발파작업으로 인한 정신적 손해

액은 각 10,000,000원으로 정함이 상당하다(서울고등법원 2009. 9. 10. 선고 2008나99384 판결).

IV. 누수로 인한 손해배상책임

공동주택에서 누수가 발생하는 경우, 관리사무소나 건축사 또는 누수탐지전문가 등을 통해 누수의 원인 및 누수 부위를 정확하게 파악하는 것이 필요하다. 누수의 원인이 개인의 전유부분에서 발생한 것인지, 아니면 공유부분에서 발생한 것인지에 따라서 책임의 소재가 달라진다.

공동주택이 많아지고, 불완전시공이나 노후로 인하여 누수현상이 많아짐에 따라 누수는 일반적인 보험사고가 되었다. 공동주택에서의 누수는 시설소유자(관리자) 배상책임보험 또는 일상생활 중 배상책임보험으로 보장받고 있다.

피보험자의 책임 있는 사유로 제3자에게 발생한 손해를 보상하는 책임보험에서는 건축물 등에 누수가 발생하더라도 그것이 피보험자의 책임 있는 사유로 제3자에게 손해를 입힌 경우에 비로소 보상 대상이 된다. 누수사고가 발생한 때에도 보험계약자 등은 당연히 손해방지의무를 부담한다.

누수사고는 피해를 입은 아래층 등 인접 공간의 소유 또는 사용자의 항의를 받고 나서 비로소 알게 되는 경우가 많고, 그 성격상 일회로 종료되지 않고, 지속적인 누수가 이루어져 피해가 확대되는 것이 보통이다.

누수사고의 경우, 이의 회복을 위한 비용은 직접비용과 간접비용으로 구분할 수 있다. 직접비용은 누수로 인하여 피보험자의 제3자에 대한 손해배상책임이 증가하거나 확대되는 것을 막기 위하여 반드시 필요한 행위로서, 그 비용의 지출이 없다면 손해방지행위가 이루어졌다고 할 수 없는 비용을 말한다.

비용의 지출이 있었기에 후에 손해방지의무 위반을 이유로 한 보험금감액을 막았다고 평가될 수 있는 것을 의미한다. 누수피해의 지속 또는 확대를 막기 위한 밸브장치 잠금, 물받이 설치, 배수펌프 활용, 건조비용 등을 포함한다.

간접비용은 추가 사고의 발생을 미리 예방하기 위한 배관교체, 방수처리, 시설의

원상복구 비용을 말한다. 간접비용은 그것이 이미 발생한 사고의 피해를 방지하는 데 기여하였다고 하여도 손해방지비용이 아니다.¹²⁾

누수공사비용을 손해방지비용으로 볼 여지는 있으나, 그 범위는 누수원인의 탐지비용, 누수피해의 지속 또는 확산을 저지하기 위한 긴박한 응급조치 비용에 한하며, 오탐지비용도 지급하여야 한다. 그러나 외견상 누수지점과 누수원인이 명확한 때에는, 이를 기초로 교환 보수 등에 착수할 수 있으므로, 더 이상 탐지비용은 손해방지비용이 아니다.

탐지행위는 응급조치를 취하기 위하여 필요하다. 손해원인에 대한 탐지행위는 손해방지행위에 소요되는 비용으로 원칙적으로 보험자가 부담하여야 한다. 다만, 응급조치를 마쳤거나 더 이상 위험이 생성되지 아니하는 상황에서 새로운 조치를 취할 탐지비용은 소유관리비용으로 보아야 한다. 누수의 원인을 찾기 위하여 바닥재를 철거하였다면 이의 원상복구를 위한 비용은 탐지비용의 일부로서 보험자가 보상하여야 한다.¹³⁾

누수 부위나 원인은 즉시 확인하기 어려운 경우가 많고, 그로 인한 피해의 형태와 범위도 다양하다. 또한 누수와 관련하여 실시되는 방수공사에는 누수 부위나 원인을 찾는 작업에서부터 누수를 임시적으로 막거나 이를 제거하는 작업, 향후 추가적인 누수를 예방하기 위한 보수나 교체 작업 등이 포함된다.

방수공사의 세부 작업 가운데 누수가 발생한 후 누수 부위나 원인을 찾는 작업과 관련된 탐지비용, 누수를 직접적인 원인으로 해서 제3자에게 손해가 발생하는 것을 미리 방지하는 작업이나 이미 제3자에게 발생한 손해의 확대를 방지하는 작업과 관련된 공사비용 등은 손해방지비용에 해당할 수 있다.

구체적인 사안에서 누수로 인해 방수공사가 실시된 경우 방수공사비 전부 또는 일부가 손해방지비용에 해당하는지는 누수나 그로 인한 피해 상황, 피해의 확대 가능성이 물론 방수공사와 관련한 세부 작업의 목적이나 내용 등을 살펴서 개별적으로 판단해야 한다(대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다201085, 201092 판결).

갑은 음식점을 경영하는 자로서, 을 손해보험회사의 시설소유관리자배상책임보험에 가입하였다. 식당건물 지하 1층 주차장 천정에 누수사고가 발생하여, 식당영

업을 휴업하고 배관교체공사를 시행한 다음 보험회사에 손해배상을 청구하였다.

법원은 사고의 원인을 찾아 이를 제거하는 비용과 사고피해의 계속이나 확대를 저지하기 위한 긴급대응에 소용된 비용은 손해방지를 위한 직접적 비용으로 보아 지급하도록 판결하였다.¹⁴⁾

갑이 점유하는 점포 바닥의 방수시설 또는 하수배관의 하자로 바로 옆에 위치한 을 점포에 누수 피해가 발생하여 을이 점포의 벽체, 바닥 등을 철거하고 새로 설치하는 등의 인테리어 보수공사를 한 경우, 누수로 인한 적극적 손해액은 인테리어 보수공사비용, 소극적 손해액은 일실수익이다.

을이 누수 이전부터 상당기간 인테리어를 사용하여 왔으므로, 기존 인테리어와 같은 내용연수가 경과된 중고자재를 구입할 수 없어 신품으로 교체하는 데 소요되는 비용을 토대로 교환가치를 산정한다면, 갑가상각비용을 공제하여야 한다(대법원 2022. 11. 17. 선고 2022다261299 판결).

표본조사로 손해배상액을 산정하는 것이 가능한가 하는 문제가 있다. 공동주택의 하자가 특정 세대에 국한된 것이 아니라 전 세대에 공통되는 설계 또는 시공상의 잘못으로 인하여 고르게 나타나는 유형적인 것이라고 보이는 경우에는, 일부 세대를 표본조사하여 전 세대의 손해액을 산정하는 방법도 합리적인 범위 내에서는 허용된다(서울고등법원 2009. 2. 3. 선고 2006나97988 판결).

물이 바닥에 흘러서 빙판에 사람이 넘어져 사망한 경우, 손해배상책임을 지는가 하는 문제가 있다. 갑 소유 건물의 하수도 배관 하자로 누수되어 을이 거주하는 인근 건물 마당에 빙판이 생겼고, 을이 빙판에서 미끄러져 넘어지면서 상해를 입고 치료를 받다가 사망한 사안에서, 갑은 을이 넘어져서 사망한 데에 따른 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례가 있다(수원지법 2016. 10. 27. 선고 2015가단137349 판결).

V. 아파트 누수에 대한 하자담보책임

아파트에 입주하여 살고 있는데, 몇 년 후에 물이 새는 경우에 어떻게 해야 하는가? 아주 흔히 일어나는 문제이다. 집합건물법 제9조의2는 건물의 주요구조부

^[12] 간접비용의 지출은 시설소유, 관리자로서의 사고예방을 위하여 지출할 책임이라고 할 것이고, 이를 방지하는 것은 경우에 따라 고의 또는 중대한 과실에 의한 사고로 보험자의 면책사유가 될 수도 있다.

^[13] 누수의 원인이 밝혀진 후 배관교체 등 누수원인을 제거하기 위하여 바닥을 철거한 경우에는 이의 원상회복비용은 보상할 비용이 아니다.

^[14] 바닥철거 등 누수탐지, 지하물받이 설치, 수도관누출조사, 누수라인 배관 교체비용은 손해방지비용으로 지급하도록 하였고, 주방장비 이전 및 설치비용, 방수 및 시멘트, 타일공사비용은 피해의 계속이나 확산을 막거나 줄이는데 기여도가 낮은 간접비용으로 보았다.

및 지반공사 하자의 담보책임 존속기간은 10년으로, 그 외의 하자의 담보책임 존속기간은 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간으로 각 규정하는 한편(제1항), 담보책임 존속기간의 기산일을 전유부분의 경우에는 ‘구분소유자에게 인도한 날’로, 공용부분의 경우에는 ‘주택법 제29조에 따른 사용검사일 또는 건축법 제22조에 따른 사용승인일’로 각 규정하고 있다(제2항).

집합건물법 시행령 제5조는 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자를 제외한 나머지 하자에 대하여, 각 기산일 이전에 발생한 하자의 담보책임 존속기간은 5년으로 규정하는 한편(제1호), 각 기산일 이후에 발생한 하자의 담보책임 존속기간은 하자의 성질에 따라 2년, 3년, 5년으로 구분하여 규정하고 있다(제2호).

공동주택의 입주자·입주자대표회의 또는 관리주체는 공사의 내용과 하자의 종류 등에 따라 1년 내지 3년의 범위에서 정하여진 기간 내에 발생한 하자에 대하여 사업주체에게 하자의 보수를 요구할 수 있다.^{[^{15]}}

아파트 구분소유자는 아파트를 인도받은 후, 인도 후 하자가 발생한 경우에는 하자가 발생한 때부터 하자보수청구권 또는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사하는데 아무런 법률상 장애사유가 없으므로 그 때부터 소멸시효는 진행된다.

사용검사 전에 발생한 하자라 함은 건설회사가 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나 부실시공 또는 설계도면과 다르게 변경 시공하는 등의 공사상 잘못으로 사용검사 이전에 이미 주택에 나타난 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 조정수의 고사 및 입상불량 등을 지칭하는 것이다.

미시공, 부실시공 또는 변경시공 등의 공사상 잘못이 사용검사 이전에 이미 있었다고 하더라도 그로 인한 균열 등이나 작동 또는 기능불량 등으로 인한 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 사용검사 후에 나타나는 경우는 사용검사가 완료되기 전에 발생한 하자에 해당하지 아니한다(대법원 2002. 2. 8. 선고 99다 69662 판결).

아파트에 발생한 하자 중 지하주차장 및 지하대피소 방수층 두께 부족으로 인한 방수 불량의 하자는 시공회사가 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하

지 아니하였거나 부실하게 시공하여 사용검사 개시 이전에 이미 기능상 하자가 발생할 가능성이 내재되어 있었으나 그로 인한 작동 또는 기능의 불량 등은 사용검사 이후, 하자보수책임기간이 종료되기 이전에 나타난 것이므로 하자는 보증 대상에 해당한다.

아파트 1동의 공용부분인 외벽에서 빗물이 새어들어 위층의 바닥임과 동시에 아래층의 천장을 이루고 있는 슬래브를 타고 아래층의 천장 등에 누수로 나타난 경우, 그 위층 전유부분의 설치 또는 보존상의 하자로 인한 것으로 볼 수 없다고 한 사례가 있다(서울지법 동부지원 2000. 2. 17. 선고 99가단22374 판결 : 확정).

빌라건물에 거주하는 피고인이 빌라 공용배관의 누수로 자신의 주거지에 침수피해가 발생하자, 빌라 입주민들에게 누수로 인한 피해를 주장하였으나 입주민들과 공용배관 공사 방법에 대해 협의에 이르지 못하고 있던 중, 임의로 빌라 외부에 있는 공용계량기함의 밸브를 잠근 후 자물쇠와 쇠사슬을 이용하여 열지 못하게 하거나(‘수도불통행위’) 배관 공사 업체를 불러 공용배관의 누수 부분을 임의로 절단함으로써(‘수도손괴행위’) 공중의 음용수를 공급하는 수도 시설을 손괴 기타 방법으로 불통하게 하였다는 공소사실로 기소된 사안이다. 법원은 공소사실 중 수도불통행위 부분을 유죄로, 수도손괴행위 부분을 무죄로 판단하였다(수원지법 2024. 2. 14. 선고 2023고합92 판결).

VI. 층간소음의 범위와 기준

소음(騒音)이라 함은 ‘원하지 않는 소리(unwanted sound)’ 또는 듣는 사람에게 도움이 되지 않는 소리를 말한다. 현대 사회에서는 인구의 증가, 교통량의 증가, 건설 등 각종 공사 등으로 인한 소음문제가 심각한 환경문제가 되었다. 특히 우리 사회에서는 아파트, 다세대주택 등 공동주택이 주된 주거형태를 이루고 있어 상황이 더욱 복잡하고, 층간소음에서 아동의 뛰는 소리, 발걸음 소리가 차지하는 비율이 상당히 높은 편이다.^{[^{16]}}

소음은 인간의 활동에 부수되는 것으로서 그 영향이 불특정 다수인에게 미치는 공해에 해당하며, 환경권에 대한 적극적 침해라고 할 수 있다. 사람이 소음에 지속적으로 노출되면, 청력의 저하뿐 아니라, 불안감, 우울증, 불면증, 스트레스 증가 등 정신적인 피해를 입게 된다.^{[^{17]}}

층간소음은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음 등 주택법시행령으로 정하는 소음을 말한다. 이 경우 인접한 세대 간의 소음을 포함한다(주택법 제44조의2 참조). 층간소음이라 함은 건물의 위층 아래층 사이에서뿐만 아니라 옆집 사이에서 전파되는 소음을 포함한다.^{[^{18]}}

공동주택에서의 층간소음의 기준에 관하여는 국토교통부령으로 “공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙”이 시행되고 있다. 이 규칙은 소음·진동관리법 제21조의2제3항 및 공동주택관리법 제20조제5항에 따라 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 규정함을 목적으로 한다.

공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는, ① 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음^{[^{19]}}, ② 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음(벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음[대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다])을 포함한다)으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 별표에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다.

▶ 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 [별표] 층간소음의 기준(제3조 관련)			
층간소음의 구분		층간소음의 기준[단위: dB(A)]	
		주간(06:00-22:00)	야간(22:00-06:00)
1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34
	최고소음도(Lmax)	57	52
2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40

가. 직접충격 소음은 1분간 등가소음도(Leq) 및 최고소음도(Lmax)로 평가하고, 공기전달 소음은 5분간 등가소음도(Leq)로 평가한다.

나. 위 표의 기준에도 불구하고 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호가목에 따른 공동주택으로서 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택과 2005년 6월 30일 이전에 「주택법」 제15조에 따라 사업승인을 받은 공동주택의 직접충격 소음 기준에 대해서는 2024년 12월 31일까지는 위 표 제1호에 따른 기준에 5dB(A)을 더한 값을 적용하고, 2025년 1월 1일부터는 2dB(A)을 더한 값을 적용한다.

다. 층간소음의 측정방법은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 따른 소음·진동 분야의 공정시험기준에 따른다.

라. 1분간 등가소음도(Leq) 및 5분간 등가소음도(Leq)는 비고 제3호에 따라 측정된 값 중 가장 높은 값으로 한다.

마. 최고소음도(Lmax)는 1시간에 3회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 본다.

주택건설기준 등에 관한 규정(국토교통부령)에서는, “세대 간의 경계벽은 이를 지붕밀 또는 바로 위층바닥판까지 닿게 하여야 하며, 소리를 차단하는데 장애가 되는 부분이 없도록 설치하여야 한다. 이 경우 경계벽의 구조가 벽돌조인 경우에는 줄눈 부위에 빈틈이 생기지 아니하도록 시공하여야 한다.”고 규정하고 있다.

공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다)에 관하여, 각 층간바닥의 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다) 및 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)이 각각 49데시벨 이하인 구조일 것을 요구하고 있다.

Ⅶ. 층간소음의 규제 방법

환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고

^[1] 지하주차장 및 지하대피소 방수층 두께 부족으로 인한 방수 불량은 구 공동주택관리규칙 제11조 제1항 [별표 3]의 제9항(지붕 및 방수공사)에 해당하여 그 보수책임기간이 3년이다

^[2] 건축비 때문에 아파트를 기동식구조보다 벽식구조로 건축하는 것도 문제다

^[3] 층간소음의 경우는 카테일파티 효과(cdcktail party effect)에 의해 특정 소음에 한번 신경을 쓰게 되면 지속적으로 그 소음에 의해 스트레스에 노출된다

^[18] 층간소음을 발생시키는 입장에서, 발걸음소리나 음향기기에서 나는 소리 등은 일상생활을 영위하는 과정에서 발생하는 것이므로 별 것 아니라고 쉽게 생각하는 반면에, 피해자 입장에서, 평온한 주거의 이익을 침해 당하는 것이고, 정신적 고통이 크며, 일상의 생활에 중대한 지장을 받는 것으로 크게 생각하게 된다. 따라서, 양자 사이의 간극이 너무 크기 때문에, 문제가 심각하게 되는 것이다

^[19] 직접 충격소음은 충돌원의 물리적 특성에 따라 비교적 가볍고 딱딱한 충격에 였나 경량충격음(58dB)과 무겁고 부드러운 충격에 의한 중량충격음(50dB)으로 구별된다

발생된 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하여야 한다.

공동주택에 거주하는 사람들의 경우, 특별한 사정이 없는 한 일상생활이 실제 주 로 이루어지는 장소인 거실에서 도로 등 소음원에 면한 방향의 모든 창호를 개방 한 상태로 측정 한 소음도가 환경정책기본법상 소음환경기준 등을 초과하는지에 따라 판단하는 것이 타당하다.

공동주택의 경우에는 소음피해지점에서 소음원 방향으로 창문·출입문 또는 건물 벽 밖의 0.5~1m 떨어진 지점에서 측정된 실외소음도가 아니라, 일상생활이 주로 이루어지는 장소인 거실에서 도로 등 해당 소음원에 면한 방향의 모든 창호를 개방 한 상태로 측정 한 소음도가 환경정책기본법상 소음환경기준 등을 넘는지 여부에 따라 판단하는 것이 타당하다(대법원 2016. 11. 25. 선고 2014다57846 판결).

층간소음으로 인한 생활방해를 원인으로 소음의 예방 또는 배제를 구하는 방지 청구는 가능한 것일까? 건물의 소유자 또는 점유자가 인근의 소음으로 인하여 정온하고 쾌적한 일상생활을 영유할 수 있는 생활이익이 침해되고 그 침해가 사회통념상 수인한도를 넘어서는 경우에 건물의 소유자 또는 점유자는 그 소유권 또는 점유권에 기하여 소음피해의 제거나 예방을 위한 유지청구를 할 수 있다.

도로소음으로 인한 생활방해를 원인으로 소음의 예방 또는 배제를 구하는 방지 청구는 금전배상을 구하는 손해배상청구와는 내용과 요건을 서로 달리하는 것이 어서 같은 사정이라도 청구의 내용에 따라 고려요소의 중요도에 차이가 생길 수 있다.

방지청구는 그것이 허용될 경우 소송당사자뿐 아니라 제3자의 이해관계에도 중 대한 영향을 미칠 수 있어, 방지청구의 당부를 판단하는 법원에서는 청구가 허용될 경우에 방지청구를 구하는 당사자가 받게 될 이익과 상대방 및 제3자가 받게 될 불이익 등을 비교·교량하여야 한다(대법원 2015. 9. 24. 선고 2011다 91784 판결).

층간소음으로 정신적 고통 뿐 아니라 재산상 손해를 입게 되고, 경우에 따라서는 보복소음 및 강력범죄로까지 이어지는 상황에서 민사법적 해결방법은 스스로 한 계를 보이고 있고, 법원에서 인정해주는 손해배상금액은 소음분쟁을 위한 증거 수집 등 소송비용에 비하면 아주 미미한 편이라고 할 수 있다.

VIII. 층간소음에 대한 참을 한도

층간소음이 있다고 하여, 무조건 법적으로 문제가 되는 것은 아니다. 법은 공동주 택 등에서 발생하는 층간소음으로 말미암아 생활에 고통을 받는 정도가 사회통 념상 일반적으로 참아야 할 정도를 넘어서는 경우에만 관여하는 태도를 취하고 있다.

공동주택에서의 층간소음은 소음기준을 초과하여 생활방해가 될 때 비로소 위법 하게 된다. 층간소음의 정도가 생활규제기준 내라면 비록 생활에 방해가 되었다 고 할지라도 참고 견뎌야 하는 것이다.

수인한도²⁰⁾는 피해자가 받는 생활이익의 침해와 가해자의 권리행사의 사회적 타당성을 비교교량하여 당사자 상호간에 침해되는 소음의 정도가 어느 정도일 때까지 참아야 하며, 그 한도를 초과한 경우에 피해자를 어떻게 법적으로 규제할 것인지가 문제된다.

민법 제217조는 제1항에서 “토지소유자는 매연, 열기체, 액체, 음향, 진동 기타 이에 유사한 것으로 이웃 토지의 사용을 방해하거나 이웃 거주자의 생활에 고통 을 주지 아니하도록 적당한 조처를 할 의무가 있다.”라고 정하고, 제2항에서 “이 웃 거주자는 전항의 사태가 이웃 토지의 통상의 용도에 적당한 것인 때에는 이를 인용할 의무가 있다.”라고 정하고 있다.²¹⁾

공동주택에서 발생하는 소음·진동으로 인근 제3자가 손해를 입은 경우 그 위법 성을 판단하는 기준은 소음·진동으로 인한 피해가 사회통념상 일반적으로 참아 내야 할 정도(이하 ‘참을 한도’라 한다)를 넘는 것인지 여부이다.

소음·진동으로 참을 한도를 넘는 피해가 발생하였는지 여부는 구체적으로 피해 의 성질 및 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해 자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성, 공법상 규제기준의 위반 여부, 토지가 있 는 지역의 용도와 이용현황, 토지이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고 려하여 판단하여야 한다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2022다210000 판결).

참을 한도는 수인한도를 의미하며, 인간이 사회공동생활을 영위해 가는데 있어 서 일방이 타방에게 어떠한 피해를 준다고 할지라도 상호간에는 어느 정도까지

는 참고 수인하여야 하는 범위가 있다고 하는 것을 전제로 하여 이를 넘는 것이 위법하다고 하는 것이다.

‘참을 한도’는 사회통념상 일반적으로 참아야 할 정도를 말하며, ‘참을 한도’ 초 과 여부는 최종적으로 법원에서 판단하게 된다. ‘참을 한도’를 넘는 생활방해가 인정되어야 손해배상책임이 있는 것이다. 참을 한도를 초과하는 층간소음을 발 생시킨 사람은 발생한 층간소음으로 인하여 피해자가 입은 손해를 배상할 의무 가 있다.

소음에 관한 공법상 기본으로서 환경정책기본법의 환경기준은 구체적인 상황어 서 구체적인 규제의 기준으로 적용될 수는 없는 것이므로, 소음환경기준을 위반 하는 소음이 있다고 하여, 바로 민사상 ‘참을 한도’를 넘는 위법한 침해행위가 있 다고 단정할 수는 없다.

소유자 또는 점유자가 인접 토지에서 발생하는 소음 등으로 인하여 토지사용에 방해를 받거나 생활에 고통을 받고 있고(‘생활방해’), 그 방해나 고통의 정도가 사회통념상 일반적으로 참아내야 할 정도(‘참을 한도’)를 넘어서는 경우에, 공동 주택의 소유자 또는 점유자는 소음 등을 발생시키는 사람 또는 이를 발생시키는 공작물의 설치·관리자를 상대로 손해배상을 구하거나 소음 등의 배제 또는 예방 을 구하는 방지청구, 즉 소음방지설비의 시공청구나 소음발생행위의 중지청구 등을 할 수 있다.

생활방해가 참을 한도를 넘는 것인지는 피해의 성질과 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해자의 방지조치 또는 피해 회피의 가 능성, 공법상 규제기준의 위반 여부, 지역성, 토지 이용의 선후관계 등 모든 사정 을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2008다 47558 판결).

도로에서 발생하는 소음으로 말미암아 생활에 고통을 받는(‘생활방해’) 정도가 사회통념상 일반적으로 참아내야 할 정도(‘참을 한도’)를 넘는지 여부는, ① 피 해의 성질과 정도, ② 피해이익의 공공성, ③ 가해행위의 태양, ④ 가해행위의 공공성, ⑤ 가해자의 방지조치 또는 손해 회피의 가능성, ⑥ 공법상 규제기준의 위반 여부, ⑦ 지역성, ⑧ 토지이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려 하여 판단하여야 한다.

생활방해로 인한 민사책임은 방해상태의 제거, 예방을 목적으로 하는 방해배제

22) 관리주체는 필요한 경우 입주자들을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다(공동주택관리법 제20조 제6항).

책임과 손해의 전보를 지향하는 손해배상책임으로 구분된다. 이러한 책임을 묻 기 위하여는 생활방해를 통해 배출되는 어떤 행위가 법질서 전체에서 볼 때 허용 되지 않아야 하며, 부정적인 판단을 받는 것이어야 한다.

1동의 건물 중 일부에서 주거생활로 말미암아 발생하는 소음으로 인하여 같은 건물의 다른 거주자가 불이익을 받은 경우에 그 주거생활이 정당한 권리행사로 서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 이익침해 의 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어야 한다.

법원에서는 증거법칙에 따라 다양한 증거자료를 종합하여 해당 소음이 위 법 리에서 말하는 수인한도를 넘는 것인지 여부를 판단할 수 있는 것이고, 그와 같 은 판단에 있어서 반드시 관련 법령에서 정하는 소음 측정방법에 따라 측정된 자 료만을 사용할 수 있는 것은 아니다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009도112 판결 등 참조).

가수의 공연장은 상당한 정도의 소음 발생이 충분히 예견되는 장소이고, 이러한 공연에 참석하는 관객으로서는 당연히 그러한 정도의 소음을 예상하고 감내하겠 다는 의사를 가지는 것이므로, 통상의 공연장에서의 소음과는 차별화될 정도의 큰 소음으로, 일반인이 예상하기 힘든 고도의 음향이 돌발적으로 발생한 것이 아 닌 이상 어느 정도의 소음은 수인한도 내에 포함된다.

가수의 공연장에 참석한 관객이 비정상적인 음향으로 청력이 손상되었다고 주장 하며 공연담당자 등을 상대로 손해배상을 청구한 사안에서, 수인한도를 벗어난 소음이라고 볼 수 없다는 이유로 불법행위의 성립을 인정하지 아니한 사례가 있 다(서울고법 2008. 5. 22. 선고 2007나78588 판결).

IX. 층간소음 분쟁 해결 방안

층간소음으로 피해를 입은 입주자들은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리 고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자들에게 층간소음 발생을 중단 하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관 계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.²²⁾

층간소음 피해를 끼친 입주자들은 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다. 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해

^[1] 수인한도론이란, 사람이 사회공동생활을 영위함에 있어 일방이 타방에게 어떠한 피해를 준다고 해도, 상호간에는 어느 정도까지는 참고 수인하여야 하는 범위가 있다는 것을 전제로, 이러한 수인한도를 넘는 것이 위법하다고 보는 이론을 말한다

^[2] 소음은 이 규정에서 정하는 생활방해에 해당하므로, 제2항에 따라 이웃 거주자는 소음이 이웃 토지의 통상의 용도에 적당한 것인 때에는 이를 인용할 의무가 있다

를 입은 입주자들은 공동주택 층간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다.

입주자들은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무²³⁾를 수행하는 공동주택 층간소음관리위원회를 구성·운영할 수 있다. 다만, 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 층간소음관리위원회를 구성하여야 한다.

층간소음 피해를 입은 입주자들은 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. 이와 같은 분쟁이 조정절차에서 해결이 되지 않으면, 부득이 당사자들은 법원에 민사소송을 할 수밖에 없다.

아파트 등 공동주택은 대부분 관리사무소나 입주민 등으로 구성된 층간소음 관리위원회에서 층간소음 문제를 1차적으로 다룬다. 그런데 실제 층간소음이 발생하면 경고 방송 등에 그쳐 실질적인 도움이 되지 못할 때가 많다.

층간소음 관련 분쟁조정위원회는 환경부 산하 환경분쟁조정위원회와 국토교통부 산하 공동주택관리분쟁조정위원회 두 가지가 있다. 환경부 산하 층간소음 이웃사이센터에 접수되는 층간소음 민원은 해마다 3만 내지 4만 건에 이른다. 환경부 산하 중앙환경분쟁조정위원회에 접수된 분쟁조정 신청 건수도 매우 적은 편이다.

공동주택관리분쟁조정위원회 역시 마찬가지다. 분쟁조정위원회의 실효성을 높이기 위해서는 이웃사이센터에 민원이 접수되면 분쟁조정위원회까지 자동으로 연결될 수 있는 시스템을 마련하는 방안이 검토될 필요가 있다.²⁴⁾

X. 층간소음 관련 형사문제

층간소음 그 자체는 직접적인 범죄로 처벌되는 것은 아니지만, 층간소음으로 인한 피해자는 공포와 불안, 우울증 및 불면증, 노인리제 등 정서장애에 시달리기 때문에, 층간소음을 야기시키는 행위는 사람의 신체의 안전 및 건강과 사생활의 평온과 안전이라는 보호법익을 침해하는 것이라고 할 수 있다.

현재의 상황은 층간소음에 대하여 민사문제로 손해배상책임만 인정하고 있고, 층간소음이 원인이 되어 그로부터 폭행이나 상해, 재물손괴, 스토킹범죄 등의 다른 범죄가 발생하면, 그러한 범죄만 형사처벌하고 있는 실정이다.

다만, 경범죄처벌법 제3조 제1항 제21호의 규정에 의하면, 악기·라디오·텔레비전·전축·중·확성기·전동기 등의 소리를 지나치게 크게 내거나 큰소리로 떠들거나 노래를 불러 이웃을 시끄럽게 한 사람은 10만 원 이하의 벌금, 구류 또는 과료의 형으로 처벌한다.

이웃집에 사는 피해자로부터 ‘시끄러우니, 층간소음을 줄여달라’는 항의를 받은 가해자가 피해자를 폭행하여 전치 3주간의 치료를 요하는 상해를 입혔다. 이 사건 이후 피해자는 가해자를 피해 다른 곳으로 이사를 갔다. 법원에서는 가해자에게 징역 4개월의 실형을 선고했다.

이 사건을 보면, 층간소음 때문에 이웃 간에 시비가 생기고, 싸움으로 번져, 폭행협박, 상해, 살인²⁵⁾까지 나아가는 경우가 있다. 얼마나 불행한 일인가? 층간소음이 문제가 되면, 쌍방은 모두 상대방의 입장을 가급적 이해하려고 노력하고, 문제 해결을 위해 서로 대화하고, 갈등을 풀어나가야 한다.

소음을 발생시키는 사람은 층간소음으로 인한 피해가 얼마나 큰지 모른다. 층간소음의 피해는 생각보다 심각하다. 또한 피해자 입장에서 소음을 발생시키는 사람이 상당한 노력을 해도, 완전히 소음을 내지 않을 수 없는 사정이 있다면, 어느 정도까지는 이를 참으려고 노력하는 것이 필요하다고 할 수 있다.

연립주택 아래층에 사는 피해자가 위층 피고인의 집으로 통하는 상수도관의 밸브를 임의로 잠근 후 이를 피고인에게 알리지 않아 하루 동안 수도물이 나오지 않은 고통을 겪었던 피고인이 상수도관의 밸브를 확인하고 이를 열기 위하여 부득이 피해자의 집에 들어간 행위가 정당행위에 해당한다고 한 사례가 있다(대법원 2004. 2. 13. 선고 2003도7393 판결).

다른 사람의 집에 무단히 들어가면 일단 주거침입으로 형사고소를 당할 소지가 있다. 나중에 재판과정에서 정당행위에 해당하는 것으로 인정을 받아 처벌을 받

지 않게 된다 하여도, 대법원까지 형사피고인의 신분으로 조사와 재판을 받는다면, 그 고통은 이루 말할 수 없다. 그렇다고 나중에 고소한 사람을 무고죄로 처벌할 수도 없는 것이다. 이웃간에 누수나 층간소음으로 분쟁이 생겼을 때, 법에 의해 처리를 해야지, 법을 위반하면서 무리하게 대처를 하면 안 된다는 사실을 염두에 두어야 한다.

빌라 아래층에 살던 피고인이 불상의 도구로 여러 차레 벽 또는 천장을 두드려 ‘쿵쿵’ 소리를 내어 이를 위층에 살던 피해자의 의사에 반하여 피해자에게 도달하게 한 행위가 객관적으로 불안감 또는 공포심을 일으킬 정도로 평가되는 스토킹행위에 해당한다(대법원 2023. 12. 14. 선고 2023도10313 판결).²⁶⁾

XI. 글을 맺으며

도심지에서 이웃 간에 발생하는 소음으로 인한 생활방해, 누수로 인한 재산상 손해, 일조권 및 조망권 침해 등은, 그러한 침해 및 손해가 계속적이고, 침해행위의 인위성 때문에 전형적인 개인의 환경권 침해의 특성을 가지고 있다. 뿐만 아니라 아파트 층간소음과 누수문제는 당사자들의 고통과 손해가 매우 크다고 할 수 있다.

그럼에도 불구하고 층간소음과 누수로 인한 분쟁이 발생하면, 법으로 해결하는데 많은 시간과 비용이 들고, 실효성 있는 결과를 얻는 것도 쉽지 않다. 종래 민법이나 환경법 등에서 생활방해사안에서 적용되었던 수인의무론은 이제 더 이상 층간소음이나 누수의 문제에 있어서는 과거와 동일한 기준에서 적용되어서는 안 된다.

법원에서는 앞으로 더욱 전향적으로 피해자의 환경권 침해에 대한 소송에서 완화된 수인의무론을 적용하고, 행위불법보다는 결과불법에 충실한 판결을 함으로써 층간소음과 누수 분쟁을 해결하도록 하여야 할 것이라고 생각한다.

현대 사회에서 대부분을 차지하는 아파트, 빌라, 연립주택 등 공공주택에서 심각한 문제가 되고 있는 층간소음 문제를 근본적으로 해결하기 위하여는 층간소음

규제에 관한 제반 법령을 재정비하고, 실내소음측정과 층간소음에 관한 기술적 표준을 마련하고, 국토교통부와 환경부가 공동으로 층간소음을 줄이기 위한 보다 적극적인 정책을 수립하여 시행하는 것이 필요하다.²⁷⁾

정부 및 지방자치단체에서는 층간소음의 상황별 대응방안에 대한 홍보 및 교육 안내를 실시하고, 층간소음문제 상담제도를 확대하고, 분쟁조정 기준을 내실화하며, 분쟁 발생 시 적극적인 대응과 함께 기술적 방안을 지원하여야 할 것이다.²⁸⁾



김주덕 법무법인 태일 대표변호사

김주덕 변호사는 서울대학교 법과대학을 졸업했다. 대구지검 특별수사부, 대전지검 특별수사부장, 제천시청장, 서울서부지검 형사1부장, 대검찰청 환경과장, 법무부 검찰국 검사, 서울중앙지검 공판부장 등을 역임했으며 현재 법무법인 태일 대표 변호사로 근무하고 있다. 2022년 8월까지 법학전문대학원평가위원회 위원장을 역임했다. cdlaw@hanmail.net

23) ① 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인, ② 분쟁의 자율적인 중재 및 조정, ③ 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육, ④ 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

24) 정부가 층간소음을 해결하기 위해 중재기구 등을 마련하고 있지만 실효성이 부족하다는 지적이다. 중재기구는 지방자치단체가 공동주택관리법과 해당 지자체의 조례에 따라 공동주택 관리분쟁조정위원회를 운영해 해결하는데, 층간소음 처벌 규정은 미약하기에 해결에 이르지 못하기 때문이다.

25) 예전에 어느 아파트 아래층에 사는 사람이 위층에 사는 부부를 흥기로 찢러 부인은 사망하고, 남편은 상해를 입게 한 사건이 있었다. 가해자는 층간소음 때문에 화가 나서 범행을 저질렀다고 한다.