

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2009다40462 손해배상(기)

원고, 피상고인 원고 1 외 16인

피고, 상고인



원 심 판 결 서울고등법원 2009. 4. 23. 선고 2008나78387 판결

판 결 선 고 2014. 2. 27.

주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 조망침해(개방감 상실)로 인한 손해배상청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

불법행위로 인한 손해배상과 관련하여 당사자 사이에 피해자가 일정한 금액을 지급 받고 나머지 청구를 포기하기로 하는 내용의 합의나 화해가 이루어진 경우, 그 목적이 된 사항에 관하여는 나중에 다시 배상을 청구할 수 없는 것이 원칙이므로, 합의나 화해 당시의 여러 사정을 종합적으로 참작하여 이를 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2003. 10. 10. 선고 2003다19206 판결, 대법원 2007. 3. 15. 선고 2004다64272 판결 등 참조).

원심은, 그 판시와 같은 사정에 비추어 용인시 처인구 (주소 1 생략) 외 9필지에 있는 ○○아파트(이하 '이 사건 ○○아파트'라고 한다)의 피해대책위원장 소외 1과 피고 사이의 합의는 소음·분진 등 신축공사 중에 발생하는 피해에 관한 것으로 보이고 원고들과 피고 사이에 일조권 및 조망권 등의 침해로 인한 손해배상청구권에 관하여 부제소합의가 이루어진 것으로 볼 수 없다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 원심의 이러한 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 부제소합의에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부는 피해의 정도, 피해이익의 성질 및 그에 대한 사회적 평가, 가해 건물의 용도, 지역성, 토지이용의 선후관계, 가해 방지 및 피해 회피의 가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭 경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 건축 후에 신설된 일조권에 관한 새로운 공법적 규제 역시 이러한 위법성의 평가에 있어서 의미 있는 자료가 될 수 있다. 그리고 건축

법 등 관계 법령에 일조방해에 관한 직접적인 단속법규가 있다면 그 법규에 적합한지 여부가 사법상 위법성을 판단함에 있어서 중요한 판단자료가 될 것이지만, 이러한 공법적 규제에 의하여 확보하고자 하는 일조는 원래 사법상 보호되는 일조권을 공법적인 면에서도 가능한 한 보장하려는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 일조권 보호를 위한 최소한도의 기준으로 봄이 상당하고, 구체적인 경우에 있어서는 어떠한 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커서 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 위법행위로 평가될 수 있다 (대법원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결, 대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결 등 참조).

원심은 채용 증거를 종합하여 용인시 처인구 포곡읍 (주소 2 생략) 외 15필지 지상에 △△△△△아파트(이하 '이 사건 신축아파트'라고 한다)가 건축되기 전에는 이 사건 ○○아파트 105동 중 원심판결 별지 제1의 '원고' 및 '호수'란 기재 각 해당 세대(이하 '이 사건 각 피해세대'라고 한다) 전체가 동지일 기준으로 08:00부터 16:00까지 8시간 동안 일조가 확보되었으나 이 사건 신축아파트가 건축된 후로는 이 사건 각 피해세대 가운데 동지일 기준으로 09:00부터 15:00까지 6시간 중 연속 2시간 이상의 일조가 확보되거나 08:00부터 16:00까지 8시간 중 합계 4시간 이상의 일조가 확보되는 세대가 없게 되었으므로, 피고가 이 사건 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조에 관한 권리를 침해하였다고 판단하였다.

나아가 원심은 원고 1, 원고 5, 원고 7, 원고 8, 원고 11 및 원고 11이 이 사건 각 피해세대의 소유권을 취득한 후로부터 1년 이상이 경과한 후인 2006. 4. 30.경에야 이 사건 신축아파트의 골조공사가 완료된 점에 비추어 위 원고들이 일조침해의 정도를 알

고 있는 상태에서 위 각 피해세대를 구입하였다거나 일조침해를 용인하였다고 볼 수 없다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 원심 판시 사정 및 이 사건 기록에 의하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 이 사건 ○○아파트와 이 사건 신축아파트 부지들의 용도지역이 모두 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있는 점, ② 피해건물인 이 사건 ○○아파트 105동은 동서방향으로 길게 '—'자 모양으로 건축된 남향의 20층 건물로서 건물의 방향이나 건물 자체의 구조상 일조 향유에 지장은 없는 것으로 보이는 점, ③ 위 원고들이 이 사건 각 피해세대에 관한 소유권을 취득할 당시에 이 사건 신축아파트가 신축되어 위 각 피해세대에서의 일조가 수인한도를 초과하여 침해될 것이라는 점을 알고 있었다거나 이를 예상하였다고 볼 자료가 없는 점에 비추어 보면, 원심의 판단은 그 이유 설시에 다소 미흡한 점이 있으나 피고가 이 사건 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조를 침해하였다고 인정한 결론에 있어서는 정당하다. 거기에 상고이유의 주장과 같이 일조침해의 수인한도에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

인접 토지에 건물 등이 건축되어 발생하는 시야 차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감 등의 생활이익의 침해를 이유로 하는 소송에서 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서서 위법하다고 할 것인지 여부는, 피해 건물의 거실이나 창문의 안쪽으로 일정 거리 떨어져서 그 거실 등의 창문을 통하여 외부를 보았을 때 창문의 전체 면적 중 가해 건물 외에 하늘이 보이는 면적비율을 나타내는 이른바 천공율이나 그 중 가해 건물이 외부 조망을 차단하는 면적비율을 나타내는 이른바 조망침해율뿐만 아니

라, 피해건물과 가해건물 사이의 이격거리와 가해 건물의 높이 및 그 이격거리와 높이 사이의 비율 등으로 나타나는 침해의 정도와 성질, 창과 거실 등의 위치와 크기 및 방향 등 건물 개구부 현황을 포함한 피해 건물의 전반적인 구조, 건축법령상의 이격거리 제한 규정 등 공법상 규제의 위반 여부, 나아가 피해 건물이 입지하고 있는 지역에 있어서 건조물의 전체적 상황 등의 사정을 포함한 넓은 의미의 지역성, 가해건물 건축의 경위 및 공공성, 가해자의 방지조치와 손해회피의 가능성, 가해자 측이 해의를 가졌는지 유무 및 토지 이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

원심은 채용 증거들을 종합하여 일조가 침해된 세대에서의 조망침해율이 원심판결 별지 제2의 '조망침해 증감율' 기재와 같이 55.39% 내지 91.66% 증가하였으므로 피고는 이 사건 신축아파트를 건축함으로써 원고들의 조망이익(개방감 상실)을 사회통념상 수인한도를 초과하여 침해하였다고 판단하였다.

그러나 앞서 본 법리와 원심 채용증거들에 의하여 알 수 있는 다음 사정들에 비추어 보면, 원심의 위와 같은 판단은 수증하기 어렵다.

① 이른바 조망침해율은 피해건물의 거실이나 창문의 안쪽으로 일정 거리 떨어져서 그 거실 등의 창문을 통하여 외부를 보았을 때 창문의 전체 면적 중 가해건물이 외부 조망을 차단하는 면적비율을 나타내는 수치로서, 가해건물과 피해건물 사이의 이격거리와 가해건물의 높이 및 가해건물의 피해건물 방향의 전면 면적 상호간의 비율이 일정한 경우에는 그 이격거리와 상관없이 조망침해율 수치가 항상 동일하게 유지되지만, 이때에도 사회통념상 가해건물이 피해건물에 보다 가까울수록 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도는 커진다고 볼 수 있는 것이므로, 조망침해율 수치가 피해건물

에서 느끼는 가해건물에 의한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도를 항상 정확하게 반영하는 것으로 볼 수 없다.

② 이 사건 ○○아파트 부지와 이 사건 신축아파트 부지는 모두 용도지역이 제2종 일반주거지역으로서, 피고는 위 신축아파트를 건축함에 있어서 인접한 토지의 경계선으로부터 일정 거리를 유지하도록 하는 건축법령의 관련 규정 등 제반 공법상 규정을 준수하였다.

③ 그 결과 이 사건 신축아파트와 이 사건 각 피해세대 사이의 이격거리는 최소 33.34m, 최대 46.29m, 위 신축아파트의 높이는 약 40.7m에 이르게 되었는데, 위 각 피해세대가 속한 이 사건 ○○아파트 105동과 그 북쪽 방향에 있는 위 ○○아파트 103동 사이의 이격거리는 54m이면서 위 105동의 높이는 54.3m이고, 위 103동과 그 북쪽 방향에 있는 이 사건 ○○아파트 101동 사이의 이격거리는 58.8m이면서 위 103동의 높이는 54.3m이다. 또한 이 사건 신축아파트 103동과 그 남쪽 방향에 있는 위 신축아파트 104동 사이의 이격거리는 28.43m 또는 30.15m이면서 위 104동의 높이는 27.45m 또는 30.1m이고, 이 사건 신축아파트 105동과 그 남쪽 방향에 있는 위 신축아파트 106동 사이의 이격거리는 40.8m이면서 위 106동의 높이는 40.7m이다. 이와 같이 이 사건 각 피해세대가 속한 지역의 건물들 사이의 이격거리와 건물 높이 및 그 이격거리와 높이 사이의 비율 현황 등에 비추어 볼 때, 이 사건 신축아파트와 이 사건 각 피해세대 사이의 이격거리와 위 신축아파트의 높이 및 그 이격거리와 높이의 비율 등 가해건물과 피해건물 사이의 배치관계가 그 지역에서 이례적인 것으로 보기 어렵다.

따라서 이른바 조망침해율의 증가만을 이유로 피고의 이 사건 신축아파트 신축으로 인하여 원고에게 수인한도를 초과한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감이 발생하였

다고 본 원심판결에는 시야 차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 수인한도에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 피고 패소 부분 중 조망침해(개방감 상실)로 인한 손해배상청구 부분을 파기하고, 그 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 고영한

주 심 대법관 양창수

 대법관 김창석