

## ■ 최신 판례 ■

## 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 손해배상(기) 판결

## 1. 사건의 개요

이 사건은 경기도 용인시 처인구 소재 甲 아파트 105동 일부 세대 소유자들인 乙 등(이하 '원고들')이 인접 토지에 신축된 丙 아파트(이하 '신축아파트') 시행사인 丁 주식회사(이하 '피고')를 상대로 일조침해 및 조망침해(개방감 상실)에 따른 손해배상을 청구한 사안입니다. 일조방해 및 개방감 상실의 정도가 어느 정도가 되어야 일조권 내지 조망권 침해로 해석될 수 있는지가 주된 쟁점이 되었습니다.

## 2. 원심 법원의 사실인정 및 판단

## 가. 원심 법원의 사실인정

원심은 신축아파트가 건축되기 전에는 원고들이 거주하는 각 세대 전체가 동지일 기준으로 08:00부터 16:00까지 8시간 동안 일조가 확보되었으나 신축아파트가 건축된 후로는 원고들이 거주하는 각 세대 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 되었다**고 판단했습니다. 또한 원고들 가운데 가장 마지막으로 소유권을 취득한 시점으로부터 1년 이상 경과한 후인 2006년 4월 30일경에야 신축아파트 골조공사가 완료되었으므로 원고들이 일조침해의 정도를 알면서 아파트 소유권을 취득했다거나 일조침해를 용인했다고 볼 수는 없다고 판단했습니다.

한편 일조가 침해된 원고 각 세대에서 조망침해율이 55.39% 내지 91.66% 증가했다고 판단했습니다.

## 나. 원심 법원의 판단

피고가 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조에 관한 권리 및 조망이익(개방감 상실)을 침해했다고 판단했습니다(서울고등법원 2009. 4. 23. 선고 2008나78387 판결).

## 3. 대법원의 판단

### 가. 일조권 침해 여부

대법원은 일조권 침해 여부에 관한 원심판단의 이유설시에 다소 미흡한 점이 있으나 피고가 신축아파트를 건축함으로써 사회통념상 수인한도를 초과하여 원고들의 일조권을 침해했다고 인정한 결론에 있어서는 정당하다고 판시했습니다.

### 나. 조망권 침해 여부

반면 대법원은 조망권이 침해 여부에 관한 원심의 판단 부분에 대해서는 심리미진 내지 법리 오해의 위법이 있다고 판단했습니다.

대법원은 “조망침해율은 피해건물 창문의 전체 면적 중 가해건물이 외부조망을 차단하는 면적 비율을 나타내는 수치로서 가해건물과 피해건물 사이의 이격거리와 가해건물의 높이 및 가해건물의 피해건물 방향의 전면 상호간의 비율이 일정한 경우 그 이격거리와 상관없이 조망침해율 수치가 항상 동일하게 유지되지만, 이때에도 사회통념상 가해건물이 피해건물보다 가까울수록 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도는 커진다고 볼 수 있는 것이므로 **조망침해율 수치가 피해건물에서 느끼는 가해건물에 의한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감의 정도를 항상 정확하게 반영하는 것으로 볼 수 없다**”고 판시하면서, “인접 토지에 건물 등이 건축되어 발생하는 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감 등의 생활이익의 침해를 이유로 하는 소송에

서 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서서 위법하다고 할 것인지 여부는, 피해 건물의 거실이나 창문의 안쪽으로 일정 거리 떨어져서 거실 등의 창문을 통하여 외부를 보았을 때 창문의 전체 면적 중 가해건물 외에 하늘이 보이는 면적비율을 나타내는 이른바 **천공률** 이나 그 중 가해건물이 외부 조망을 차단하는 면적비율을 나타내는 이른바 **조망침해율** 뿐만 아니라, 피해건물과 가해건물 사이의 이격거리와 가해건물의 높이 및 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 규제**의 위반 여부, 나아가 **피해건물이 입지하고 있는 지역에 있어서 건조물의 전체적 상황** 등의 사정을 포함한 넓은 의미의 지역성, 가해건물 건축의 경위 및 공공성, 가해자의 방지조치와 손해 회피의 가능성, 가해자 측이 해의를 가졌는지 유무 및 토지 이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다”는 원칙론을 제시했습니다.

대법원은 위와 같은 원칙론에 근거하여, 이 사건의 경우 ① 피고가 신축아파트를 건축함에 있어 인접한 토지의 경계선으로부터 일정거리를 유지하도록 하는 건축법령의 관련 규정 등 제반 공법상 규정을 준수했고, ② 신축아파트와 각 원고들 거주세대 사이의 이격거리와 신축아파트의 높이 및 그 이격거리와 높이의 비율 등 가해건물과 피해건물 사이의 배치관계가 그 지역에서 이례적인 것으로 보기 어려우므로, **단지 조망침해율이 증가되었다는 사정만을 이유로 신축 아파트 건축으로 인해 원고들에게 수인한도를 초과한 시야차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감이 발생했다고 본 원심 판결에는 조망권 침해 여부 판단에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고** 판단했습니다.

#### 4. 시사점

위 대법원 판결은 그 동안 수인한도를 넘는 일조권 침해 여부 판단의 기준이 되어왔던 ‘① 동지일 기준 09:00부터 15:00까지 6시간 중 연속 2시간 이상 또는 ② 08:00부터 16:00까지 8시간 중 합계 4시간 이상 일조 확보’ 기준을 재확인했다는 점에서 의의가 있습니다.

또한 조망차단 면적비율을 나타내는 조망침해율 수치가 증가한 경우에도 수인한도를 넘는 조망권 침해가 있었다고 단정할 수 없고, 피해건물과 가해건물의 이격거리, 가해건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율 등 건물배치의 전반적인 구조 등 제반 사정에 비추어 조망권 침해로 볼 수 없는 경우도 있을 수 있다는 일응의 판단기준을 제시했다는 점에서 시사하는 바가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 손해배상\(기\) 판결](#)