

신축 건물로 인한 주거환경의 침해에 관한 사례연구

- 일조, 조망 및 사생활 침해를 중심으로 -

김동현*

A Case Study of the Infringement of Residential Environment by the New Building

- Focused on Sunshine, Views and Privacy Infringements -

Kim, Dong Hyun

Abstract

In a modern society where many people live in a limited land area, it is inevitable to disturb the living environment of others. The civil law stipulates a life-protection ban and a certain obligation to accept living obstruction, but disputes caused by obstruction of life often lead to lawsuits.

In this study, we will look at specific criteria for determining the illegality of living obstruction by studying cases surrounding encroachment on the residential environment. Through this process, we aim to broaden our perception of the illegality of living obstruction.

The results of this study are as follows.

First, unnecessary lawsuits related to living violations can be prevented in advance and referred to in determining the amount of damage to the residential environment. Second, the law should be amended to attempt to protect the right of sunlight by adding criteria for sunshine time or amount of sunlight. Third, in addition to the quasi-residential areas, regulations related to sunlight should be newly established in the quasi-industrial areas. Fourth, the issue of encroaching on the residential environment should be viewed not as a mere violation of property ownership, but as a matter of protecting the environmental rights guaranteed by the Constitution.

키 워 드: 일조 침해, 조망 침해, 사생활 침해, 수인한도

Key words: Sunshine Infringement, View Infringement, Privacy Infringement, Tolerance Limit

* 서울감정평가법인(주) 중부지사장, 감정평가사 · 부동산학박사 · MAI · 특수 감정인(법원행정처 등재)
(midiron75@hanmail.net, 주저자)

I. 서론

1. 연구의 배경

우리나라의 도시지역은 한정된 공간에서 많은 사람들이 거주해야 하므로 토지 및 건물 재산권의 보호와 생활환경의 보호 사이에 합리적인 조화가 요구된다. 하지만, 현실적으로 생활환경의 보호는 건축법에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한과 인접 대지 경계선으로부터 일정한 거리의 이격거리를 제한하는 정도에 그쳐 주거 환경이익의 개별·구체적인 보호는 미흡한 실정이다. 실제로 건축허가를 적법하게 득하고 건물을 신축한 건축주와 인접한 토지에 거주하고 있는 종전 소유자 사이에 주거환경 침해를 둘러싼 분쟁이 자주 발생하고 있다.

하지만 생활방해이익의 충돌에 관하여 합리적이고 실효성 있는 해결방안은 많지 않은 관계로 민사상 손해배상에 의존하는 실정이다. 생각건대, 그 이유 중 하나는 건축물이 나날이 다양하게 건축되는 현실에서 사회 구성원들이 어느 정도의 주거환경 침해가 수인한도를 초과하는 위법성 있는 침해에 해당하는지를 알지 못하기 때문일 것이다. 이러한 현실로 인하여 소유자들 간의 분쟁에 따른 불필요한 사회적 비용이 여전히 발생하고 있다.

경제학에서 주거환경 침해는 시장실패로 인하여 발생한 외부불경제로 취급된다. 본 연구에서는 주거환경 침해 중에서 대표적인 사례인 일조, 조망 및 사생활 침해를 대상으로 법원이 해당 침해의 위법성을 어떻게 판단하고 있는지를 판례를 통하여 상세히 살펴보기로 한다.

2. 연구의 목적

본 연구의 첫 번째 목적은 환경침해의 위법성 판단기준인 수인한도와 소송 실무에서 인정받는 피해의 범위를 살펴봄으로써 유사한 분쟁의 예방과 해결을 돕는 것이다. 두 번째 목적은 일조 등의 침해

에 관한 입법적 시사점을 도출함으로써 쟁송 등의 사후적 구제수단이 아닌 사전적 구제 수단을 모색하는 것이다.

II. 본 연구의 차별성

1. 선행연구의 검토

본 연구와 관련된 선행연구는 크게 법학과 공학 분야로 각각 나눌 수 있다. 전자는 일조 등의 법적 성질과 그 권리구제 등을 중심으로 연구하지만, 후자는 일조 등의 확보를 위한 일조 관련 규제의 개선, 일조 및 조망 여건에 따른 아파트 배치형태 도출 및 건축물 신축에 따른 주거환경 변화를 측정하는 공학적인 방법을 주로 연구한다. 후자는 기술적인 분야로서 본 연구의 내용 및 성격과 관련이 적다고 판단되어 별도의 소개는 생략하였고, 전자의 연구를 중심으로 선행연구를 정리하였다.

첫째, 일조권 침해와 손해배상을 다룬 연구(이승우, 2015)와 일조권 보장에 관한 연구(전극수, 2009), 조망권의 권리 구제에 관한 연구(조은래, 2004; 최장열, 2014), 일조 및 조망권의 법적 성질 및 그 권리구제에 관한 연구(조은래, 2004; 전극수, 2009; 최장열, 2014; 이승우, 2015)가 있다. 이들은 일조·조망의 법적 성질과 이를 보호하기 위한 쟁송·예방청구 등의 권리구제 수단을 논하고 있다.

둘째, 국내외 일조 관련 규제를 비교함으로써 입법적 시사점을 도출한 연구가 있다(유광흠, 2012; 허효분·정우성·강미선, 2012). 이들 연구는 일본, 미국 및 영국의 규제를 다루고 있다.

마지막으로, 일조권 침해에 관한 수인한도의 판단기준과 관련된 문제점을 검토하고 공·사법상 해결 방안을 모색한 연구(김판기, 2013)와 일조 및 조망의 침해와 그 손해배상에 관한 사례 연구(구재균, 2008; 이승우, 2012; 최창렬, 2015)가 있다.

2. 본 연구의 차별성

본 연구의 차별성은 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 기존의 선행연구들을 체계적으로 재구성하였다. 선행연구의 상당수는 관련 법리와 구제수단을 연구 범위로 설정하였으나, 본 연구에서는 일조 등 침해의 위법성 판단기준에 관하여 사례를 중심으로 상세히 살펴보고, 이로 인한 손해 배상액(시가하락금액)이 결정되는 부분까지를 다루었다.

둘째, 주거환경 침해의 위법성을 판단하는 기준을 “용도지역”과 “피해 건축물의 용도”에 초점을 두어 살펴보았다. 구체적으로 선행연구에서 다루지 못한 준주거지역과 준공업지역에 소재한 주택의 일조 등의 침해를 다루었고, 주택 이외의 병원 및 학교에서 일조 등의 침해 인정 여부를 둘러싼 일본과 우리나라 법원의 시각 차이를 살펴보았다. 그 결과 일조 등의 침해의 위법성을 넓게 인정하는 일본과 달리 우리나라는 위법성 인정에 소극적이며 그 논리 역시 상이함을 알 수 있었다.

셋째, 주거환경의 침해는 신축 건축물의 건축주가 종전 주택의 소유자(또는 거주자)에게 의도하지 않은 피해를 주는 반면 그에 대한 대가는 가해자로부터 보상되지 않는 대표적인 외부불경제이다. 이러한 피해는 법원을 통한 경우에만 비로소 손해배상의 형태로 보전받게 되는 점에 비추어 볼때, 사전적 예방 및 사후적 분쟁 해결 측면에서 본 연구의 필요성이 크다.

마지막으로, 본 연구에서는 사전적 보호수단인 일조권 규제 규정과 사후적 보호수단인 법원의 수인한도 판단기준이 서로 불일치하는 법적 모순을 진단하였다. 더불어 주거환경 침해를 둘러싼 분쟁을 비교적 양호하게 예방한다고 평가받는 해외의 일조 관련 규제들로부터 우리나라의 일조 관련 규제의 발전방향을 조망하였다. 일조권 보호를 위한 앞으로의 입법은 종래의 단순한 공간이격 규제 방식이 아닌 일조시간 및 일조량을 추가로 규제하는

선진국의 방식이 요구된다는 시사점을 얻은 것은 그 결실 중 하나이다.

Ⅲ. 주거 환경의 침해와 그 보호이의

1. 이론적 배경

현대사회에서는 제한된 공간(토지)을 이용하는 형태가 다양하게 전개되며 그 과정에서 타인의 주거환경 침해는 불가피하다. 신축 아파트로 인하여 인근 주택에서 일조 및 일사량의 감소 등 쾌적성이 침해당하는 경우는 주택 효용의 하자를 겪는 대표적인 예이다. 이처럼 대규모 아파트 재건축 사업은 당사자들의 직접적인 경제적 효과뿐만 아니라 인근 주택에 외부효과를 유발하게 된다(김종진, 2007).

외부효과(external effect)란 경제주체의 경제활동인 생산 또는 소비가 제3자의 후생(welfare)에 의도하지 않은 영향(이익 또는 피해)을 주는 반면 그에 대한 대가는 시장의 가격 기구를 통하여 보상되지 않는 현상을 의미한다. 여기서 “의도하지 않은”의 의미는 고의가 아니라는 뜻이다. 한편, 가격 기구를 통하여 저절로 보상되지 않는다는 것 이외에 대한 대가가 시장거래를 통하여 오고가지 않는다는 것을 뜻한다(조순·정운찬, 2008).

외부효과는 긍정적인 것과 부정적인 것으로 나뉘는데, 전자는 외부경제(external economy) 후자는 외부불경제(external diseconomy)라고도 한다. 외부효과는 생산이나 소비과정에서 발생한다. 외부효과는 제3자 상호 간에 의도하지 않은 이익 혹은 손해를 주고받는 교호적인 경우(reciprocal)와 이익 혹은 손해가 한쪽 방향으로만 미치는 일방적인 경우로 구분된다(조순·정운찬, 2008; 송명규, 1992). 대부분의 외부효과는 일방적인 형태로 발생한다.

신축 건물로 인하여 발생한 일조 등의 침해는 일방적인 외부불경제에 해당하며 시장실패의 결과이

다. 이러한 외부불경제가 발생하는 가장 큰 이유는 부동산이 지니는 위치의 고정성, 즉 이동이 불가능한 점에 기인한다. 인근 신축 건물로 인하여 주거환경이 열악해진 주택은 부동산의 특성상 이전이 불가능하게 되고 사람들이 거주를 기피하게 되는데 이러한 환경 악화가 (-)의 금전적 가치로 바뀌어 주택가격에 반영되는 것이다. 일조 등의 침해를 받는 주택의 가격은 침해를 받지 않는 정상적인 시세보다 낮은 금액에 거래가 이루어질 것은 자명하다.

여기서 주택 가격은 주택의 경제적 가치, 즉 교환가치를 가액으로 표시한 것으로서 이용 주체인 인간이 부여하는 효용¹⁾, 상대적 희소성, 유효수요에 의하여 결정된다. 열악한 주거환경으로 인하여 발생한 피해는 대상 주택이 침해 당시부터 미래의 특정 시점까지 매 기간 발생하게 될 그 피해액을 화폐로 환산한 총 현재가치라고 할 수 있다. 이를 주거환경의 자본화(capitalization) 가치라고 하며 해당 주거환경의 피해가 일반적인 수인한도를 넘는 위법한 것으로 인정된다면 해당 가치하락분이 해당 주거환경 침해로 인한 피해 배상액이 될 것이다.

하지만 일조권 등의 침해에 따른 경제적 가치의 하락 과정은 장기간에 걸쳐 나타나는 것이 일반적이므로 침해 당시에 그 가치하락의 범위를 둘러싸고 이해 당사자 간에는 서로의 견해 차이가 크게 된다. 일조의 침해로 인하여 종전 가격보다 저가로 매매되는 거래사례의 포착이 지극히 어렵기 때문에 일조권 등의 침해에 따른 피해액의 객관적인 입증은 현실적으로 어렵다.

또한 주거환경 침해는 일조, 조망, 사생활 침해 및 소음·진동의 형태로 다양하게 나타난다. 영미법에서는 주거환경 침해를 생활방해라고 지칭하며

공중 생활방해와 특정인에 대한 사적 생활방해로 구분한다. 여기서 소음, 진동, 연기, 채광권 등을 침해하는 경우에는 사적 생활방해로 보아 손해배상이 인정되고 형평법상의 금지명령의 청구권과 자력구제로서의 방해제거의 특권이 인정된다. 우리나라에서 소송을 통한 권리구제는 일조, 조망 및 사생활 침해에 집중되어 이루어지는데 그 이유는 소음·진동·연기 등은 일시적인 피해인 경우가 많기 때문이다. 이하에서는 권리구제의 대상인 일조권, 조망권 및 사생활을 차례로 살펴보고자 한다.

2. 일조권

(1) 의의

일조란 해가 내리쬐는 것이다. 일조는 동식물의 성장과 인간에게 지대한 영향을 미치는 데 그 효과는 ① 빛의 효과(광효과), ② 열의 효과, ③ 건강 효과(생리적 효과)로 나눌 수 있다. 빛의 효과는 실내 생활에 필요한 채광을 제공하고, 인간의 정서를 명랑하게 유지시키며, 살균 작용을 통해 청결한 위생을 유지시킨다. 열효과(열의 효과)는 일조가 양호한 주택이 그렇지 않은 주택보다 난방비가 절감되는 경제적인 이점과 세탁물을 건조시키고 습기를 방지하는 효과를 가져온다. 건강 효과는 태양의 자외선이 사람의 신체 내에서 비타민을 생성시켜 칼슘대사를 증진시키고, 피부를 강화시키는 효과를 일으킨다(이영창, 2012).

일조권은 일조에 관한 권리로서 “타인의 토지 공간을 횡단하여 자기의 토지 또는 건물에 태양의 직사일광을 향수하는 권리”를 의미한다. 서구에서는 태양에 의한 광효과를 보호하는 채광권(Right of Light)을 의미하는 반면, 일본과 우리나라에서는 광효과 외에 열효과, 압박감 등 부수적인 효과를 포함하는 복합적인 내용의 권리를 일조권으로 인식하고 있다. 법원은 “주거의 일조는 쾌적하고 건강한 생활에 필요한 생활이익으로서 법적 보호의 대상이 되는 것”이라고 판시하여 그 권리성을 인정하고 있다

1) 효용은 부동산이 우리 생활에 기여하는 쓸모 있는 가치의 정도를 의미하며 주택의 경우에는 ① 일조·채광의 정도, ② 조망, 압박감, ③ 전망 및 경관의 양부, ④ 소음의 영향, ⑤ 엘리베이터 및 계단을 이용한 접근성, ⑥ 난방 및 단열 정도, ⑦ 프라이버시 보호, 도둑 등의 침입 가능성, ⑧ 재해 발생시 안전 등의 차이로 설명될 수 있다.

(대법원, 2001).

일조권 보호에 관한 효시는 로마법²⁾에서 찾아 볼 수 있다. 대륙법계나 영미법계에서는 일조권을 법적 권리로서 인정하지 않는 것이 전통적인 태도였다. 일조(직사광선)에 관한 권리는 논의되지 않았고, 다만 창을 통하여 실내로 들어오는 권리인 채광권(Lightrecht)의 문제로서만 취급되었다. 그런데 이 채광권과 상이한 일조권에 대한 논의가 일본에서 시작됨과 동시에 일본 및 우리나라 법원의 판례를 통하여 보호되기 시작하였다.

독일 민법 제906조에서는 임미시온(Immission)이 규정되어 있으나 일조 등의 소극적 침해에 관한 규정은 없으므로 일조 등의 침해는 생활방해에서 배제된다는 것이 일반적 견해이다. 반면 스위스 민법에서는 일조의 방해에 있어서 생활방해에 관한 규정을 적용하고 그에 대한 사법적 구제도 인정한다. 프랑스에서는 독일 및 스위스와 달리 임미시온에 관한 별도의 규정이 없다.

일본에서는 일찍이 일조권을 단순히 채광권의 보호를 벗어나서 열효과와 압박감·불쾌감 등의 간접적 효과를 포함하는 넓은 개념으로 파악하고 있다. 또한 도시의 인구 집중에 따른 환경문제의 심각성에 따라 일조권 침해에 관한 구체적인 판례의 판단기준이 제시되어 있고 방해의 예방, 조정을 위한 조례를 제정하여 재판 외에 다양한 형태로 분쟁을 해결하고 있다(서해용, 2004).

(2) 일조 규제

일조에 대한 권리를 사전에 보호하는 방안으로서 사용되는 규제방식은 ① 건축물의 거리나 높이를 제한하는 공간이격 규제 방식, ② 일조시간 규제 방식, ③ 사선 규제 방식³⁾ 등이 있다. 이들 규제는 건축허

2) 유스티니아누스대제의 칙법에 의하면 “토지소유자는 건물을 개조하여 인지의 조망 또는 광선을 방해하거나 차단할 수 없다. 신축의 경우에는 인지 건물로부터 적어도 12보의 거리를 두어야 한다” 고 규정되어 있다.

가 단계에서 적용된다.

1) 우리나라의 규제 방식

우리나라는 공간이격 규제 방식을 주로 활용한다. 건축법 제61조 제1항은 일조 등의 확보를 위하여 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이를 제한하고 있다. 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이 역시 일정한 높이 이하로 제한하고 있다. 동법 시행령 제86조에서는 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정한 거리 이상을 띄어 건축하도록 규정하고 있다.

하지만 현행 건축법은 준주거지역 또는 준공업지역에서 지어지는 건축물을 규제하는 명문의 규정이 없다 보니 준주거지역에 건축된 공동주택으로 유발된 일조 침해 분쟁이 늘어나고 있다. 더욱이 준주거지역 일조권 규제에 관한 해석을 둘러싸고 법제처에서 기존의 정부 입장과 다른 새로운 해석⁴⁾을 내놓음으로써 혼란이 유발되었다(표 1 참조⁵⁾).

〈표 1〉 준주거지역 안 건축물에 관한 정부 해석

	일조권 규제 적용 제외 (기존의 해석)	일조권 규제 적용 (법제처의 새로운 해석)
적용	건축법 제61조제2항	건축법 제61조제1항
규제 내용	건물은 채광 창문의 직각 방면 대지경계선까지	높이 8m 이상 건물은 정북 방향 인접 대지경계선에서 건축물

3) 기존 건축물과 신축 건축물과의 각도를 기준으로 규제하는 방식임.

4) 안건번호: 법제처-11-0475, 요청기관: 국토해양부, 회신 일자: 2011.11.24.

5) 당시 법제처는 “정책의 필요에 따라 준주거지역에서 공동주택을 건축하는 경우에 같은 조 제1항의 정북방향의 건축물 높이제한을 적용하지 않으려면 이에 관한 입법적 조치가 있어야 할 것입니다” 라고 법령정비까지 권고하였다. 이후 국토교통부에서는 준주거지역에 대하여 건축법 제61조의 개정안을 마련하는 등 후속조치를 시도하였으나 현재까지 입법 개정은 이루어지지 못하였다.

	수평거리의 2배(근린상업, 준주거는 4배)까지 건축	높이 2분의1이상 거리를 두고 건축
적용의 예	건물 사이 거리가 20m이면, 준주거지역 내 건물은 80m 이하로 건축	건물 높이가 60m라면 30m 거리를 두고 건축

2) 일본의 규제 방식

일본은 일조시간을 중심으로 일영을 규제하는 방식을 취한다. 일본 건축기준법에서는 피해 토지의 용도지역을 기준하여 제1종·제2종 저층주거전용지역, 제1종·제2종 중고층주거전용지역, 제1종·제2종 주거지역, 준주거지역, 근린상업지역, 준공업지역, 용도지정이 없는 구역에 한정하여 일영규제를 적용하고 있으며 고층주거용도지역은 상업지역, 공업 및 공업전용지역과 함께 제외된다. 일영규제의 대상은 중고층건축물에 국한된다. 또한 건축기준법에서 정한 일영규제가 직접 적용되지 않고, 법률에서 정한 규제 대상 지역 및 일영시간의 범위 내에서 지방자치단체는 별도의 조례를 통하여 규제 대상 지역과 일영시간을 규제하고 있다.

3) 영국의 규제 방식

영국의 경우에는 특정한 장소에 대하여 햇빛이 도달하는 최소시간을 절대적인 기준으로 삼아 채광을 확보하도록 하는 채광권법(Rights of Light Act)과 인접 건축물의 방해없이 20년간 일광을 사용해온 건축물 주인은 채광권을 시효취득할 수 있는 시효취득법(Prescription Act)를 통하여 일조권을 보호하고 있다. 이러한 사전적인 규제수단을 통하여 영국에서는 일조권 관련 분쟁이 법원 소송까지 가는 경우는 매우 드물다고 알려져 있다(유광흠, 2012).

영국에서의 일영기준은 11월 22일에서 1월 21일 사이에 최소한 24시간 이상 일조가 확보되어야 하고, 건물의 동간 간격과 건물의 높이가 이루는 각도는 최소한 18°를 넘지 않아야 한다. 연립, 빌라, 아파트 등 저층건물의 일조권은 영국표준규격(BS Code) 및 공영주택법을 통하여 강하게 보호받는다.

4) 미국의 규제 방식

미국은 도시 또는 자치구 별로 일조 규제 방식이 서로 상이하다. 구체적으로 포트콜린스시, 산타크루즈 자치구, 산타 바바라시, 볼더시는 직사광이 확보되는 일조시간을 기준으로 규제하고 있고, 아쉬랜드시와 뉴욕시에서는 천공광이 확보되는 높이와 이격거리를 규제하고 있으며, 산타 바바라시는 직사광을 기준하여 높이, 이격거리 및 일조시간을 모두 규제하고 있다(허묘분·정우성·강미선, 2012).

5) 검토

일본의 일조 관련 규제는 도시공간의 공평한 이용을 통하여 “사회의 총체로서 일조를 확보하는 것”을 목적으로 하는 제도로서 일조피해의 구제가 아닌 가해 건축물이 피해 토지에 미치는 일영(그림자) 시간을 규제하는 방식을 취하고 있다. 이와 달리 우리나라는 북측 인접 토지 지상의 건축물(피해 건축물)에 중점을 두어 일조 등의 확보를 위한 신축 건축물의 높이 제한 및 인접 대지경계선으로부터의 이격거리를 규제하고 있다. 우리나라와 일본은 추가로 북측사선제한 규정을 적용하고 있다.

일본은 저층주거전용지역, 중고층주거전용지역에 대하여 적용하는 반면 우리나라는 용도지역의 구분 없이 9m이하와 9m초과인 건축물로 구분하여 규제하고 있다. 하지만 외국은 우리나라와 달리 사전적 수단으로 일조량 내지 일조시간을 직접적으로 규정함으로써 일조권을 사전에 보호하고 있으며 분쟁 시 법원에서 동일한 기준을 활용하고 있다.

우리나라 법원은 적법한 건축허가를 득한 경우에는 일조 관련 규제의 위반이 없다고 판단하고 있지만, 주거환경 침해의 위법성을 판단할 때 적용하는 수인한도의 기준이 건축법의 규정과 그 내용과 범위를 달리하는 문제점이 있다.

3. 조망권

조망이란 바라다보이는 경치를 의미한다. 주택에서 조망은 각 세대에서 얼마나 좋은 경관이 바라보일 수 있도록 건물이 배치되었느냐와 앞 건물에 의

하여 가로막혀진 전면공간이 얼마나 개방감, 폐쇄감을 부여하느냐에 따라 그 양부가 결정된다. 조망은 하늘이 보이는 정도를 나타내는 일반(천공)조망과 아름다운 경관을 의미하는 경관조망으로 나뉜다. 경관조망은 조망하는 곳 또는 조망되는 곳 모두 지역적으로 경관이라 부를 수 있을 정도의 아름답고 쾌적한 풍물적 요소를 갖춘 지역적 특수성이 있어야 비로소 인정되는 것이다.

경관(조망)이란 보여지는 풍경과 그 속에 내재하는 환경 그리고 이를 관찰하는 사람 사이의 상호작용이라고 정의할 때, 그 의미는 물리적인 객체가 시각적 감각을 통해 느껴지는 이미지로서 구체적인 형태나 색채를 지닌 자연물 또는 인공물이 인간의 감각을 통해서 지각되는 것이다(김인호·임만택·박영신, 2008).

조망권이란 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있는 아름다운 경관이나 조망이 타인의 건축행위로 인하여 방해되는 경우에 법적으로 그 보호를 구할 수 있는 권리를 의미한다. 법원은 “어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것인바, 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 경우에 비로소 법적인 보호의 대상이 되는 것이라고 할 것이고, 그와 같은 정도에 이르지 못하는 조망이익의 경우에는 특별한 사정이 없는 한 법적인 보호의 대상이 될 수 없다”고 판시하여 조망권의 개념을 명확히 밝히고 있다(대법원, 2004.9.13.).

조망은 개인의 생활 관점에서 자연적이고 표면적 전망으로서 주관적이고 개인적인 이익을 의미하는 반면(조은래, 2004), 경관은 객관적이고 사회적인 관점에서 지역의 자연, 역사, 풍토 등의 인위적인

요소에 대한 가치판단을 통한 사회적이익을 의미한다. 조망은 개인의 재산적·인격적 침해의 요소가 강한 반면, 경관은 사회적·문화적·환경적 요소가 강하다. 조망이익은 주로 사법적 구제를 통하여 보호되지만, 경관이익은 경관법에 의거하여 경관보전지역의 지정, 경관계획의 수립, 경관협정제도 등을 통하여 보호되고 있다.

우리 법원은 “어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것”이라고 하여 조망과 경관을 명확하게 구별하지 않는다. 그러나 시장의 거래당사자 사이에서는 특별한 조망요인이 없는 경우에는 조망과 압박감이 성격상 유사하게 취급되지만 공원, 한강, 바다, 산 등과 같이 특별한 조망을 보유하는 아파트 단지는 조망의 양부가 세대별 가격에 미치는 영향이 매우 크고 그 영향은 날로 커지는 추세이다.

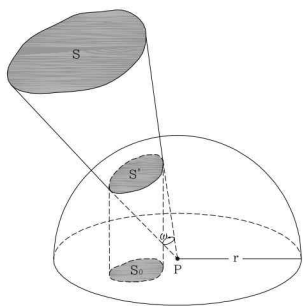
법원은 조망권 중 일반(천공) 조망권을 법익으로서 인정하지만, 한강조망권과 같은 경관 조망권은 부정하고 있다(대법원, 2007.6.28). 보다 구체적으로 “일조 침해로 인한 재산상 손해의 범위는 일조 침해, 조망침해 및 개방감 상실 등으로 인한 당해 부동산의 시가하락분이라고 할 것이고 이러한 조망침해 및 개방감 상실은 일조가 침해되면 당연히 그에 수반된다는 점에서 이로 인한 시가하락분은 일조침해로 인한 통상손해의 범위에 속한다고 할 것이다”라고 판시하여 일반(천공) 조망의 법익을 인정한다(서울고등법원, 2005.10.28. 선고 2004년56440).

주택에서 조망은 개인의 재산적·인격적 요소가 강하므로 생활이익으로 파악된다. 이러한 조망은 거실이나 베란다 등에서 특정의 자연적 또는 인공적 경관을 전체적으로 바라보는 적극적인 요소로서의 전경조망(일반조망)과 차폐물이 없어 창문을 통하여 일정비율 이상의 하늘을 바라볼 수 있어 압박감과 폐쇄감을 갖지 않도록 하는 소극적 요소로서

의 천공조망으로 구분된다. 대법원은 양자를 별개의 생활이익으로 구분하고 있으며 개방감 상실(시야차단으로 인한 압박감)을 별개의 생활이익으로 파악하고 있다(대법원, 2007.9.7.; 대법원, 2014).

인근 토지에 건축물이 신축되어 시야가 좁아지거나 폐쇄되어 이로 인한 압박감과 개방감 상실 등에 관한 것 또는 하늘을 조망할 수 있는 천공 조망권이 일조권 분쟁과 더불어 다루어지고 있다(김성남, 2016). 소송감정 실무에서는 일조 침해로 인한 시가하락과 별도로 일반(천공) 조망 침해로 인한 시가 하락이 산정되지만, 압박감과 개방감 상실에 따른 시가하락 감정은 이루어지지 않으며, 그 이유로서 평가 기준의 부재와 해당 침해의 대인적 성격을 들고 있다.

천공조망은 천공률(天空率), 천공비(天空比) 및 VSC(Vertical Sky Component)을 통하여 파악된다. 천공률은 반지름 r 인 원면적에 대한 S 의 수평면투영면적 S_0 의 비율이고 천공비는 반구표면적에 대한 S 의 비를 의미한다. VSC는 영국 BRE(Building Research Establish)에서 제안한 채광환경 분석용 지표로서 월드랩 다이어그램이나 산정도를 이용하여 구해지며 도시 계획, 지구단위계획 등에 활용된다. 조망차폐율은 세대 내에서 바깥을 바라보았을 때 시야에 들어오는 창면적에 대한 차폐건물면적의 비에 해당한다. 이것은 개별 주택의 내부 공간에서 바깥을 바라보는 개인의 생활이익에 초점을 두어 산정되며, 일조권 침해의 소송감정에서 주로 사용된다.



<그림 1> 천공률과 천공비(伊藤克三, 1976)

4. 사생활(privacy)

사생활(프라이버시)이란 헌법이 보장하는 기본권⁶⁾으로서 개개인의 사사로운 일상생활을 의미하며 중요한 주거 조건의 하나이다. 주거환경과 관련된 프라이버시는 “건너다 보이는 것으로부터 발생하는 프라이버시”에 해당한다. 우리나라는 건축법을 통하여 일조보호를 위한 높이제한과 인접 대지 경계선까지의 이격거리를 확보하도록 규정하여 사생활 침해 문제를 다루고 있다. 하지만, 다양한 형태의 건축물이 지어지는 최근 추세에 비추어 일조침해, 조망 외에 사생활 침해의 문제가 발생할 개연성이 점차 높아지고 있다.

공동주택의 경우에는 단위세대 내부 및 거주민의 얼굴을 인식할 수 있고 거주민의 동작을 분별할 수 있는 정도라면 상대적으로 프라이버시 침해가 있다고 볼 수 있으며, 실제로 가치하락의 한 요인이 되고 있다. 공동주택의 거래에서 최저 층을 회피하는 여러 요인 중 하나는 사생활 침해를 들 수 있는데, 이러한 사생활 침해는 인접한 동과의 문제라기보다 통행하는 보행자의 시야에 세대 내부가 직접 노출되기 때문이다. 또한 건물의 배치형태에 따라 각 세대가 다양한 형태의 사생활 침해를 겪게 된다.

소송감정 실무에서는 각 세대 외부창의 중심(측정점)으로부터 인접한 신축 건물과의 직선거리와 입체각⁷⁾을 기준하여 10등급으로 구분하고 있다. 사생활 침해로 인한 시가하락은 일조, 조망 침해와 더불어 별도로 감정이 이루어진다.

6) 대한민국 헌법 제17조는 “모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다”고 규정하고 있다.

7) 입체각을 의미하는 SI 단위계의 유도단위로서, 기호로 sr을 사용하며 입체각의 꼭지점을 중심으로 하는 구를 그렸을 때 입체각에 해당하는 구 표면의 일부의 넓이를 구의 반지름의 제곱으로 나눈 값으로서 무차원 값이다. 입체각의 꼭지점에서 반지름 r 인 구의 일부를 그려서 입체각이 바라보는 방향에 해당하는 구 표면의 넓이를 A 라

하면 입체각(Ω)은 $\Omega = \frac{A}{r^2}$ 로 표시된다.

IV. 수인한도

1. 개요

민법 제217조에는 생활방해를 일으킨 침해 행위의 위법성을 판단하는 기준에 해당하는 소유권의 한계가 규정되어 있다. 동법 동조 제2항에서는 일반적인 사회생활에서 참을 수 있는 한도인 수인한도를 규정하고 있다. 수인의무를 초과하는 토지소유자의 행위는 위법한 행위로 평가되어 이웃거주자는 자신의 토지소유권에 기하여 방해배제청구권을 행사하거나 수인한도 내로 그 침해의 정도를 경감하기 위한 유지청구권을 행사할 수 있다. 또한 토지소유자의 행위(신축)로 인하여 발생한 손해에 대해서는 민법 제750조의 불법행위를 인정하여 이웃거주자의 손해배상청구권이 인정된다. 법원은 침해행위의 위법성 정도를 판단하는 기준으로 수인한도를 활용하고 있다.

2. 침해의 위법성

(1) 일조 침해의 위법성 판단기준

일조 침해의 위법성을 판단하는 수인한도는 가해 건물의 신축으로 피해건물의 일조량이 감소하였다는 사실이 사회적으로 용인할 수 있는 정도를 의미한다. 법원은 “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 한다”고 판시함으로써 일조 침해의 위법성 판단 기준으로서의 수인한도를 밝히고 있다(대법원, 1991; 대법원, 2000; 대법원, 2002; 대법원, 2004.10.28.; 대법원, 2007.6.14.).

추가로 신축(재건축)으로 인한 일조방해의 판단기

준을 구체적으로 제시한 판례(서울중앙지방법원, 2008.12.17.; 서울중앙지방법원, 2008.7.8.)를 살펴보면, “피해자 측에서는, (a) 원칙적으로 피해건물이 주거지역에 위치해 있어야 하고 주거용으로 건축되고 실제로도 주거용으로 사용되고 있어야 하며(주거지역 외의 용도로 지정되어 있다고 하더라도 해당 주변지역이 장기간에 걸쳐 사실상 주거지역으로 이용되어 왔다면 주거지역에 해당된다고 볼 수 있다), (b) 가해건물의 골조가 완성되기 전에 피해건물의 거주자가 상당한 기간 일조이익 등과 관련된 침해 없이 거주함으로써 그들에게 보호받을 만한 충분한 생활이익이 형성되었다고 인정할 수 있어야 하며, (c) 피해건물 및 가해건물의 인접지역의 상황에 비추어 가해건물에 건물의 형상과 이용방식 등 여러 면에서 상당한 정도의 이례성 있어야 하고, (d) 가해건물이 피해건물로부터 피해건물의 거주자들에게 직접적인 압박감을 느끼게 할 정도의 상당한 거리 이내에 위치하고 있어야 하며, (e) 나이가 일조량에 관하여는 일조량 감소로 인한 피해의 정도가 상당한 정도의 것이어야 한다”고 판시하고 있다.

다만 이러한 수인한도의 기준은 항상 적용되는 것이 아니라 구체적 사례에 따라서 얼마든지 변경되어 적용될 가능성을 갖게 되는데, 그 이유는 현재의 고층화·밀집화되는 도시 구조 하에서 어느 정도의 일조방해는 현실적으로 피하기가 어려우므로 어느 정도의 일조방해는 수인할 수 밖에 없기 때문이다(김성남, 2016).

(2) 조망 침해의 위법성 판단기준

1) 의의

대법원은 “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, 피해 건물의 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·사용목적 등 가해건물의 상황, 가해건물 건축의 경위, 조망방해를 회피할 수 있는 가능성의 유무, 조망방해에 관하여 가해자측이 해의(害意)를 가졌는지의 유무, 조망이익이 피해이익으로서의 보호가 필요한 정도 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다” 라고 판시하고 있다(대법원, 1999).

인간의 시야는 원추체로서 일상생활에서 사용하는 시야의 범위는 시선의 좌우측 및 상하 30° 로서 총 60° 가 한계치이고, 마주보는 건물에서 조망, 압박감과 관련하여 수직시야의 범위는 외부공간을 고려할 때 위쪽(양각) 시야가 보다 중요한 고려요인이다(서울고등법원, 1996). 해당 시야한계 내에서 특별한 조망을 전제하지 않는 경우 조망 및 압박감의 한계는 시야의 중심을 기준으로 좌우 및 위쪽으로 27° 의 범위 내에서 외부공간의 조망이 확보되는 경우 폐쇄감 혹은 압박감은 현저히 감소한다(서울고등법원, 2005.10.28. 선고 2004나 56457).

법원은 거실 창에서 하늘이 보이는 면적비율을 의미하는 천공률에 있어서 지평선을 고려할 때 최고 50% 내외이므로, 천공률에 따라 실제로 느끼는 압박감이나 폐쇄감은 40%이상이면 양호하고, 30% 이상 40%미만이면 보통, 20%이상 30%미만이면 약간 심하고, 10%이상 20%미만이면 심하며, 10% 미만이면 매우 심한 정도로 판단한다(서울고등법원, 2004). 또한 시야범위 내에서 마주보는 건물이 있어 대상물이 상대적으로 가까이 있는 경우에는 시각적 압박감은 가중되는 것으로 보고되고 있다(한국감정원, 2010).

여기서 시야차단, 압박감, 폐쇄감은 인접 건물이 신축됨으로써 피해 건축물의 생활공간에서 외부를 바라보았을 때 시야가 가해건물로 가려지는 현상이나 그로 인한 심리현상을 의미한다. 시야차단 등의 증가로 인한 또는 개방감의 상실로 인한 손해(부동산의 시가하락 등)는 일조침해로 인한 손해와는 별개의 소송물로서 그 피해를 주장하는 자가 피해의 발생 및 피해액을 입증하여 배상을 청구하게 된다.

2) 판례의 태도 변화

대법원이 조망이익을 침해한 경우에 그 법적 보호 가능성을 처음으로 제시한 것이 부산대학교 사건(대법원, 1995)이나, 조망권을 직접 인정한 것이라고 보기는 어렵고 교육기관(대학교)에서의 교육환경 이익의 침해를 인정하였으며, 공사중지를 위한 가처분 역시 소유권에 기한 물권적 청구권에 근거하였다. 이후 봉은사 사건(대법원, 1997,1999)에서도 조망침해를 이유로 하고 있으나 종교환경이익으로서의 생활이익을 인정하는 태도를 취하였고, 수서램프 사건(대법원, 2003)에서도 여전히 조망이익은 반사적 이익에 불과한 것으로 판시하였다.

대법원은 남산공원 사건(대법원, 2007), 해운대 사건(부산고등법원, 1999), 부산빌라 사건(부산고등법원, 2005), 수서램프 사건(대법원, 2003)에서는 조망이익을 인정하지 아니하였다. 하지만 용산 리바뷰아파트 사건(대법원, 2007), 흑석동 오륜빌라 사건(대법원, 2007)에서는 한강 조망이익을 인정함으로써 조망이익에 관한 시각이 변하고 있음을 알 수 있다. 반면 경관이익을 인정한 대법원 판례는 아직 없다.

대법원은 시야차단에 의한 압박감이나 개방감 상실을 조망이익의 침해라고 명시적으로 언급하지는 않지만, 일반적으로 일조권 침해가 인정되는 경우에는 조망침해 및 압박감 그리고 프라이버시 침해가 수인한도를 초과한다고 보아 손해배상⁸⁾을 인용하고

8) 공동주택의 신축으로 인한 일조 등의 침해에 대한 손해 배상은 ① 일조 방해로 인한 토지나 건물의 시가 하락, ② 광열비 등의 지출증대로 인한 재산적 손해, ③ 환경 약화에 따른 위자료 등을 들 수 있다. 여기서 부동산의 시

있다. 하지만 피해 건축물과 가해 건축물 사이의 이격거리와 방향배치, 그리고 가해 건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율로 인하여 상당한 정도의 조망침해 및 압박감을 받고 있다 하여도 어느 정도로 조망이 차단될 때 조망권의 침해를 인정할 것인지에 관하여 아직 뚜렷하게 정립된 기준은 없다. 반면 도시공간에서의 압박감 및 개방감을 분석한 해외의 연구(邊敬花 외, 2016)도 있으나 아직 우리나라 법원에서는 해당 연구 결과를 받아들이지 않고 있다.

3. 지역성

1) 개요

지역성이란 피해 건축물 주변의 지역적 특성을 의미하며, 해당 지역의 용도지역제와 인근 지역의 실태로 구분된다. 건축법은 용도지역에 따라 용적율과 고도제한을 상이하고 규정하고 있는 데 주거지역의 일조는 다른 용도지역에 비하여 그 중요성이 크다.

법원은 “쾌적하고 건강한 생활에 필요한 생활이 익으로서 법적 보호의 대상이 되는 주거의 일조는 현재 살고 있는 지역주민을 보호하기 위한 것이므로 일조방해행위가 수인한도를 넘었는지 여부를 판단하기 위한 지역성은 그 지역의 토지이용 현황과 실태를 바탕으로 지역의 변화 가능성과 변화의 정도 그리고 지역 주민들의 의식 등을 감안하여 결정하여야 할 것이고, 바람직한 지역 정비로 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복지증진을 도모하기 위한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역의 지정은 그 변화 가능성 등을 예측하는 지역성 판단의 요소가 된다고 할 것이다” 라고 판시하고 있다(대법원, 2004; 대법원, 2007).

가 하락은 기존 재산의 멸실 또는 감소로 인하여 기존 재산이 줄어든 적극적 손해, 광열비 등의 지출은 전매이익과 같이 장래 얻을 수 있었던 이익을 얻지 못한 소극적 손해, 위자료(정신적 손해)는 신체, 자유, 명예 등 비재산적 법익에 대하여 발생한 비재산적 손해이다. 법원은 감정된 부동산의 시가 하락액을 조정하여 손해배상액을 결정한다.

지역성 판단을 위해서는 일차적으로 공법상 용도지역을 살피고, 추가로 해당 지역의 지역적 특성(실태) 내지는 발전성을 검토하게 된다. 지역성은 보호의 필요성 여부를 판단하기 위한 요소로서, 점포나 사무실이 들어와 있는 고층빌딩지역이나 거의 공장으로 이루어진 지역은 개인주택이 밀집한 지역에 비해 응당 일조 확보의 필요성이 낮게 된다. 따라서 지역구분 중에서 주거전용지역이 보호 필요성이 가장 높고, 그 다음으로 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역 및 준공업지역으로 나아가면서 일조의 중요성이 낮아지게 된다. 건축법규는 용도지역에 따라 용적율과 고도제한을 상이하게 규정하는 점에 비추어 주거생활 보호를 위한 일조권의 침해의 판단 시 용도지역은 반드시 고려해야 한다(송영춘, 2009; 박세민, 2010; 이승우, 2015).

대체로 건축법 제61조의 규정을 근거로 전용주거지역과 일반주거지역 안에 소재한 주택의 일조 침해를 다투는 것에는 이견이 없다. 판례 역시 동일한 입장이다. 다만, 주거기능 외에 다른 기능이 혼재된 용도지역에 해당하는 준주거지역과 준공업지역에 있어서 주택의 일조 침해가 문제가 된다. 본 연구에서는 건축법 제61조에 언급되지 아니한 다른 용도지역에 소재한 건축물의 주거환경 침해를 다룬 판례를 수집한 결과 준주거지역 및 준공업지역 내 주택의 일조 등의 침해를 인용한 사례⁹⁾를 발견하였다. 이하에서 살펴보기로 한다.

2) 관련 판례

a. 준주거지역 내에 소재한 다세대주택

준주거지역 내에 소재한 다세대주택을 대상으로 인접한 필지 지상의 주차타워 신축으로 인한 일조

9) 일반상업지역 내에 오피스텔 신축으로 인하여 인근의 주택의 일조 침해를 다투는 사건(대전지방법원 2005나5780), 상업지역 내 주상복합건물의 신축에 따른 기존 건물의 일조 침해를 다투는 사건(서울중앙지방법원 2007가합83392, 2007가합110782)에서는 법원은 일관되게 일조 피해의 정도를 수인한도 내로 판시하였다.

등의 침해를 다룬 사례이다. 법원은 원고 주택이 소재한 준주거지역에서는 고층 건물이 들어설 경우 다소간의 일조 및 시야방해가 생기기라는 사정을 쉽게 예상할 수 있음을 인정하였으나 피해 주택의 일조침해 및 시야(천공 조명) 차단으로 인한 시가하락을 인정하였다(부산지방법원, 2013).

b. 준공업지역 내에 소재한 연립주택

준공업지역 내에 소재한 연립주택을 대상으로 인접한 필지 지상의 공장 신축으로 인한 일조 등의 침해를 다룬 사례이다. 법원은 원고 주택 주변 토지의 이용현황 및 주변 건물들의 건축 현황 등을 고려하여 해당 지역은 공장이 신축될 것을 예견할 수 있다고 인정하였으나 피해 주택의 일조 및 사생활 침해를 인정하였다(인천지방법원, 2016).

3) 검토

법원은 주거지역 여부를 일차적인 판단기준으로 적용하고, 지역성 판단 절차를 거쳐 예외적으로 준주거지역 또는 준공업지역 내 주택의 일조 침해를 인정하고 있음을 확인할 수 있다. 지역성은 그 지역의 토지이용 현황과 실태를 바탕으로 지역의 변화 가능성과 변화의 속도 그리고 지역주민들의 의식 등을 참작하여 결정한다. 따라서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용도지역의 지정은 그 변화 가능성 등을 예측하는 중요한 지역성 판단의 요소가 된다.

주거지역은 다른 용도지역에 비해 일조보호의 필요성이 현실적으로 가장 높고 일조규제도 엄격하므로 원칙적으로 주거 환경의 침해가 고려되는 용도지역에 해당한다. 다만, 지역성 판단에 있어서 도시계획법상 용도지역의 명칭만으로 일률적으로 판단해서는 안 되고, 지역의 현실 이용상황 및 장애 발전성을 충분히 참작하여야 한다는 점에 유의하여야 한다. 또한, 전형적인 상업지역 또는 공업지역 내에서 발생한 주거환경 침해에 있어서 그 보호필요성 및 침해에 관한 수인한도는 상대적으로 주거지역에 비하여 클 것이다. 따라서, 일조 보호의 필요성이 가장

낮은 전형적인 상업지역이나 공업지역에서 손해배상 청구나 건축공사중지청구가 인용될 여지는 거의 없다고 보아야 한다. 다만, 준주거지역이나 준공업지역과 같이 주거기능 외에 다른 기능이 혼재된 용도지역의 경우에는 지역성을 종합적으로 살펴볼 필요가 있다.

4. 피해 건축물의 용도

1) 개요

판례는 일관되게 피해 건축물의 용도가 주택인 경우로 한정하여 일조 등의 침해를 인정하고 있다. 상업용 또는 공업용 부동산의 경우에는 일조 등의 침해가 인정되지 않는다. 다만, 주택 이외의 용도로 이용 중인 건축물 중 병원, 보육원 및 학교의 경우에 일조 등의 침해를 인정할 것인가 불분명하므로 해당 사례를 살펴보기로 한다.

2) 병원 건물

a. 우리나라

법원은 객관적 생활이익으로서의 일조이익을 향유하는 ‘토지의 소유자 등’은 토지소유자, 건물소유자, 지상권자, 전세권자 또는 임차인 등의 거주자를 말하는 것으로서, 당해 토지나 건물을 일시적으로 이용하는 것에 불과한 사람은 일조이익을 향유하는 주체가 될 수 없다고 판시하고 있다(대법원, 2008). 또한, 제2종 일반주거지역 내에서 신축된 아파트로 인하여 발생한 병원의 일조 침해를 다룬 사례에서 병원직원이나 환자는 일조방해를 받은 자가 아니라는 판결을 하였다(인천지방법원 부천지원, 2014). 해당 판례는 일조 등의 침해를 겪는 주체를 병원 직원, 병원 환자 및 장기입원 환자로 구분하여 파악하였는데, 구체적인 내용은 다음과 같다.

“병원 직원”의 경우는 “① 병원은 주거시설이 아니라 의료시설이고, 직원은 직업상 하루 8시간 남짓 일시적으로 병원 건물을 이용하는 점, ② 통상3교대로 근무하는 병원 직원의 근무 환경 등을 고려할 때 병원건물의 일조시간이 단축된다고 하여 근로

조건이나 여건이 특별히 저해된다고 보기 어려운 점 등을 고려하면 아파트의 신축으로 수인한도를 초과하는 일조방해가 발생하였다고 볼 수 없다”고 판시하였다.

“병원 환자”의 경우는 “① 병원선택시 의료진의 수준, 진료 경력 등을 중요하게 고려하는 반면 병원건물의 일조시간은 매우 부차적인 사항에 불과한 점, ② 일조시간을 중요하게 고려하는 환자는 일조시간이 확보되는 다른 입원실이나 병원을 선택할 수 있는 점, ③ 아파트신축 전후에 걸쳐 병원에 입원하고 있어 일조시간 단축을 직접 경험하지 않은 이상 현재의 일조시간을 수인하고 병원을 선택한 것인 점 등에 비추어 보면 아파트 신축으로 인하여 일조방해를 받은 환자집단이 존재한다고 볼 수 없다”고 판시하였다.

“장기입원 환자”의 경우는 일조시간 단축으로 다소 불편을 느낄 수 있으나, “① 치료목적으로 입원기간 동안 병원에 기거하면서 의료서비스를 받은 것은 병원을 삶의 터전으로 하여 입원실을 점유하면서 지속적으로 거주하는 것과 차이가 있는 점, ② 응급실, 진료실, 검사실 등은 환자별 이용시간이 길지 않을 뿐만 아니라 진료방법이나 의료장비에 따라서는 자연광 차단이 요구되는 경우가 있어 일조의 필요성이 그리 높지 않는 점, ③ 입원실은 주거로서의 쾌적함보다는 치료 목적 적합성이 더 우선되는 공간이고, 이러한 측면에서 조명장치, 난방장치 등을 적극 활용함으로써 일조시간 단축의 불편을 어느 정도 감소시킬 수 있는 점, ④ 병원측이 환자의 이용 시간 등을 기준으로 입원실 등의 배치를 변경하거나 일조시간이 충분한 입원실부터 환자를 수용하는 등의 방식으로 일조방해를 최소화할 수 있는 점 등을 고려하면 일조권이 침해되었다고 볼 수 없다”고 판시하였다.

b. 일본

일조방해를 입었다고 주장하는 원고의 건물이 현재 병원용도로 이용되고 있다는 사실은 수인한도의 판단에 작용하지 않았다. 구체적으로 “원고는 자신

의 건물을 산부인과의원으로 이용하고 있어 건물의 일조 필요성이 크다고 주장하였지만, 원고가 교섭과정에서 원고의 병원에 입·통원환자가 감소하고 있고 원고 자신이 노령으로 의원경영에 의욕을 잃었다고 진술한 점, 원고 본인의 재판상 진술에 의하여 이 사건 이전부터 입·통원 환자의 수는 줄어들었던 점이 밝혀졌으므로, 산부인과의원으로서의 특수성을 과대하게 주장하고 있다”고 판시하면서 원고의 청구를 인용하지 않았다(大阪地裁堺支部 平成8年12月18日判決).

3) 교육시설

a. 우리나라

법원은 초등학교 학생들이 일조를 방해한 아파트 분양회사를 상대로 손해배상을 청구한 사례에서, “학생들은 학교에 머무르는 시간 동안 일시적으로 학교건물을 이용하는 지위에 있을 뿐이고, 학교를 점유하면서 지속적으로 거주하고 있다고 할 수 없어서 생활이익으로서의 일조권을 법적으로 보호받을 수 있는 지위에 있지 않다”고 판시하였다(대법원, 2008).

또 다른 사례에서는 피해 학교와 가해 주상복합건물이 소재한 용도지역이 종전의 주거지역에서 상업지역, 중심상업지역으로 연이어 변경되었다. 당해 지역의 간선도로변에는 상업용·업무용 건물, 학교, 병원 등 편의시설이 위치하고 있으며 간선도로 후면에는 주택 등 주거시설이 혼재하고 있었다. 법원은 중심상업지역은 일반적인 상업 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 마련된 지역으로서 고층건물의 신축이 항상 예상되는 지역인 점을 참작하여 피해 학교의 일조피해 정도는 수인한도 이내로 판단하였다(대구고등법원, 2010).

b. 일본

보육원 사례에서 법원은 보육원생의 일조 피해를 인정하였다. 그 예로서 보육원 부지의 남쪽 인접지의 경계선에 근접하여 건축되고 있는 4층 건물 아파트에 의해 보육원 마당의 일조가 방해되었다고 하여

보육원생 43명이 청구한 이 사건 건물의 일부 철거와 원생 1인당 20만엔의 손해배상이 인용된 사례(名古屋地裁 昭和51年9月3日判決)와 일영규제의 적용을 받지 않는 상업지역에 위치하고 있었고, 7층 짜리 원룸아파트의 건축으로 일조방해를 받은 공립 보육원생 39명이 청구한 당해 아파트건축의 공사중지가 인용된 사례(仙台地裁 平成4年6月26日判決)가 있다.

초등학교 사례에서 법원은 학생들의 일조 피해를 인정하였다. 구체적으로 상업지역 내(일영규제대상외 지역)에 있는 초등학교가 9층 아파트의 건축으로 일조가 방해되자 그 학교의 재학생 140명이 공사중지를 청구하고 이것이 일부인용된 사례(大阪地裁 昭和54年3月31日決定)가 있다.

4) 검토

교육시설의 일조 침해를 검토하는 논리는 우리나라와 일본 법원이 서로 상이한데, 그 이유는 일조보호의 개념 차이에서 비롯된다. 우리나라의 경우에는 일조권을 토지와 밀접하게 관련된 자의 소유권 내지 그 파생되는 생활이익을 보호하기 위한 개념이라고 접근하는 반면, 일본의 일조권은 오히려 인격적 측면을 더욱 강조하는 것으로 판단된다. 다시 말해 일본에서는 요보호대상자를 수용하는 특수한 용도의 건물에 대해서는 지역성 여부를 불문하고 일률적으로 일조 보호의 필요성을 강조하는 반면, 우리나라의 법원은 지역성과 피해 건축물의 용도를 동시에 고려하여 침해의 위법성을 제한적으로 인정하고 있다.

그 결과 한국에서는 일조 등의 침해가 부동산 소유권의 침해로 다루어지는 반면, 일본에서는 지가하락 등을 인정하는 데 매우 소극적이며, 손해배상청구는 ‘생활이익의 침해’ 라는 불법행위로 구성하고, 공사중지청구는 다수의 재판례에서 ‘인격권침해’로 인한 방해배제청구로 접근한다.

이처럼 일조 등의 침해를 책임의 영역으로 다루지 여부를 결정하는 수인한도의 판단에 있어서 피해 건

축물의 용도를 파악하는 일은 매우 중요하다. 따라서 피해 건축물의 용도가 창고나 공장의 경우처럼 일조가 생활과 그다지 밀접하게 관련되어 있지 않은 경우에는 주택에 비하여 일조보호의 필요성은 낮아질 것이다.

5. 침해의 정도

1) 일조 침해의 정도

일조량 감소로 인한 피해의 정도가 상당한지 여부는 시뮬레이션 결과를 통하여 판단한다. 통상 동지일을 기준으로 08:00~16:00 중 총 일조시간 및 09:00~15:00 중 최장 연속일조시간을 측정하는데, 이것은 우리나라 법원에서 일반적으로 채택하고 있는 기준으로서 일본의 하급심 판결의 기준을 그대로 들여온 것이다. 해당 기준이 우리의 실정에 맞지 않는다는 비판도 있으나 현재까지 일조침해 소송에서 지배적인 기준으로 사용되고 있다. 다만, 대법원은 일조침해가 수인한도를 초과하는지 여부의 판단은 시뮬레이션 결과를 통하여 측정된 일조시간을 기초로 하되 수인한도의 고려요소들을 종합적으로 판단하여 결정하여야 한다고 밝히고 있다(대법원, 2004.10.28).

〈표 2〉 수인한도의 판단 기준

동지 기준 시간대	기준	판단
08:00~16:00(8시간)	총 4시간 이상 일조 확보?	2개 기준들 모두를 충족시키지 못한 경우에만 수인한도를 초과한 것으로서 위법성이 인정됨.
09:00~15:00(6시간)	연속 2시간 이상 일조 확보?	

2) 조망 침해

조망은 일반(천공) 조망과 경관 조망으로 나뉜다. 일반 조망은 일반적으로 천공률¹⁰⁾을 의미하며, 경관 조망은 특별한 경관으로서 공원, 하천, 산, 바다를 들 수 있다. 일반 조망의 경우 피해 건축물의 거실

10) 입접하는 건축물로 차폐되지 않는 천공(天空)의 입체각 투사율 또는 창문 전체에서 하늘이 차지하는 비율.

중앙, 거실 앞 안방의 조망 중 적어도 1곳 이상이 100% 가려지는 경우는 수인한도를 초과한 것으로 보고, 거실창 면적에서 하늘이 보이는 면적비율을 의미하는 천공률이 40% 이상이면 양호하여 수인한도 내라고 판단한다(서울고등법원, 2004.9.1.; 서울고등법원, 1996; 대구지방법원, 1998). 또한 일조 침해가 발생한 건물에서 천공조망의 차폐율 변화가 9% 내지 91% 증가한 경우는 수인한도를 넘는 것으로 보고 있다(서울고등법원 2004.11.11.; 부산지방법원, 1997; 창원지방법원 진주지원, 1999; 서울고등법원, 2000).

대법원은 최근에 들어서야 인접 토지에 신축된 아파트로 인한 개방감 상실을 조망침해로 명기하였고 인접 토지에 건물 등이 건축되어 발생하는 시야 차단으로 인한 폐쇄감이나 압박감 등의 생활이익 침해에 대한 수인한도 기준으로 조망 침해율, 피해건물과 가해건물 사이의 이격거리와 가해 건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율 등으로 나타나는 침해의 정도와 성질, 창과 거실 등의 위치와 크기 및 방향 등 건물 개구부 현황을 포함한 피해 건축물의 전반적인 구조, 건축법령상의 이격거리 제한 규정 등 공법상 규제의 위반 여부, 피해 건축물이 입지하고 있는 지역에 있어서 건조물의 전체적 상황 등의 사정을 포함한 넓은 의미의 지역성, 가해자 측이 해의를 가졌는지 유무 및 토지이용의 선후관계를 제시하고 있다. 그리고 기존 하급심 판례에서는 조망 침해율 40%를 수인한도 내로 본 것에 비하여 가해건물과 피해건물 사이의 배치관계가 그 지역에서 이례적인 것이 아니라고 하여 조망 침해율 55.39% 내지 91.66% 증가한 것을 수인한도 이내로 판단한 사례도 있다(대법원, 2014).

3) 사생활 침해의 정도

사생활 침해는 신축 건물과 종전 건물 간의 이격거리와 입체각을 중심으로 그 침해의 정도에 따라 10 등급¹¹⁾으로 구분한다. 일반적으로 수인한도를 초

과한 사생활 침해가 있다고 간주되는 등급은 1등급~4등급에 해당한다.

〈표 3〉 사생활 침해 등급표

등급	거리	입체각 (steradian)	사생활 침해 정도
10	74m이상	~0.00018625	사람의 형태를 감지할 수 있는 정도
9	66~74m	0.00018625 ~0.00023414	사람의 형태를 판단할 수 있는 정도
8	58~66m	0.00023414 ~0.00030317	사람의 형태를 관찰할 수 있는 정도
7	50~58m	0.00030317 ~0.00040793	사람의 행위를 감지할 수 있는 정도
6	42~50m	0.00040793 ~0.00057810	사람의 행위를 판단할 수 있는 정도
5	34~42m	0.00057810 ~0.00088204	사람의 행위를 관찰할 수 있는 정도
4	26~34m	0.00088204 ~0.00150797	사람의 행위를 명확히 관찰할 수 있는 정도
3	18~26m	0.00150797 ~0.00314421	사람의 신체적 구분을 판단할 정도
2	10~18m	0.00314421 ~0.01015879	사람의 신체적 구분이 뚜렷한 정도
1	10m미만	0.01015879~	사람의 얼굴표정까지 관찰이 가능한 정도

4) 침해율 산정

주택(주로, 아파트) 일조권 또는 조망권의 가치(%)에 관한 언론 보도를 살펴보면, 일조권 등의 침해가치는 주택가격의 7%~8%로, 집값의 20%까지로 기사화되었다. 여기서 20%인 경우는 난방비와 조명비 등을 포함한 제반 주거 환경요인의 침해 정도가 수인한도를 완전히 초과하는 경우를 의미한다(송영춘, 2009).

감정평가 실무에서는 수인한도를 넘는 최고의 침해를 받는 경우의 감가율(%)을 피해 주택의 최고 침해율로 결정한 뒤, 해당 침해의 정도를 고려하여 최종 침해율을 산정한다. 최대 침해율은 주거환경 및 권역마다 다소 차이는 있으나, 대체로 일조 요인의 경우 8%, 조망 요인은 3%, 사생활 침해는 1%를 적용한다. 침해의 양태 및 정도에 따라 침해율을 달리

11) 일부 소송감정인은 거리를 기준으로 하여 6등급으로

구분하기도 한다.

적용할 수 있음은 당연하다.

V. 결론

<표 4> 일조, 조망, 사생활 격차율

권역별 일조, 조망, 사생활 격차율 분석 결과					
권역	일조 (%)	조망 (%)	사생활 (%)	수행 건수	비고
서울	8.04	2.72	1.56	50	-
수도권	8.06	2.91	1.05	33	인천 포함
영남권	8.38	3.23	1.30	39	-
기타	8.11	2.44	1.00	9	충청, 호남, 강원
전체 평균	8.15	2.90	1.33	131	-

출처: 한국감정원 부동산연구원, 2010

<표 5> 구분건물(아파트) 효용지수 격차율

구분	분당 지역(%)	목동 지역(%)	평균(%)
경관 및 개방감	17.7	10.6	14.2
층(감소)	12.6	11.3	12
향(감소)	4.3	4.1	4.2
소음(감소)	4.4	3.9	4.2
프라이버시침해(감소)	1	1	1

출처: 구분창, 1998; 구분창·송현영, 2001.

<표 6> 법원 소송사례의 감가요인비율

법원	사건번호	일조 침해 (%)	조망(%)		압박감 (%) 프라이버시
			한강 조망	일반 조망	
서울동부 지방법원	97가합21121	동향 4	6	3	7
서울중앙 지방법원	2000가합78322	남향 8	10.5		3.5
서울중앙 지방법원	2001카합1749	9	5		1.5
서울서부 지방법원	2002가합3921	1.7~7	1.7~2		-0.1~-0.9
서울중앙 지방법원	2002가합48196	0.3~5.8	0~1.14		-
서울동부 지방법원	2003가소3480	5	1		0.5
서울중앙 지방법원	2002가합41515	7	4		2
서울중앙 지방법원	2015가단136323	8	4		2

앞에서 일조, 조망 및 사생활 침해의 위법성을 판단하는 기준인 수인한도를 ① 침해의 위법성, ② 지역성, ③ 피해 건축물의 용도, ④ 침해의 정도로 구분하여 살펴보았다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 더불어 살아가는 사회 구성원으로서의 공익과 사유 재산권 보호라는 사익의 절충적인 수인한도가 어떻게 구체화되는지를 소송사례로부터 명확히 파악하였다. 본 연구를 통하여 토지 소유자들은 생활 침해를 둘러싼 불필요한 분쟁을 사전에 예방할 수 있고 주거환경의 침해에 따른 피해보상액 결정에 활용할 수 있을 것이다.

둘째, 우리나라는 주거환경 침해 이전에는 건축법을 통하여 일조권을 사전에 보호하고, 침해 이후에는 법원에서 해당 주거환경 침해 행위의 수인한도 여부를 판단함으로써 해당 침해의 위법성과 손해배상 여부를 인정하고 있다. 이처럼 사전·사후의 일조권 보호 기준이 서로 상이한 문제점이 있다(김판기, 2013). 더욱이 수인한도라는 기준은 매우 불명확한 개념이어서 개별적인 사안마다 서로 다른 결론이 나올 수 있어 법적 안정성을 해치게 된다.

따라서 주거환경 침해 이후에 법원에서 검토되는 수인한도의 내용에 터잡아 일조권 보호의 주체를 중심으로 기본적인 일조시간과 일조량을 확보해 줄 수 있는 방향으로 관련 법령의 개정이 이루어질 필요성이 있다. 다시 말해, 건축법령에서 건축허가 요건으로 규정하고 있는 이격거리 규제 방식의 일조 보호 규정을 벗어나 판례로 축적되어온 수인한도 판단의 내용을 포섭하는 법률의 개정이 요구된다. 이것은 일영을 규제하고 있는 일본과 미국, 최소한의 채광권을 확보해주는 영국의 입법례를 보더라도 바람직한 입법 방향으로 판단된다.

셋째, 준주거지역뿐 아니라 준공업지역에 신축되는 공동주택에 대한 일조기준 규정을 관련 건축법규에 신설할 필요가 있다. 현행 건축법에 규정된

일조 관련 규제는 준주거지역과 준공업지역에 관한 직접적인 언급이 없는데 건설 현장에서는 이들 용도지역에 건축된 공동주택의 일조 관련 분쟁이 늘고 있는 추세이다. 이들 용도지역은 일조권 대신 건폐율과 용적율, 건축물의 용도에 있어서 많은 완화가 이루어져 재산권이 보호되는 지역으로서 건축법상 일조권 규제를 받지 않아도 되는 지역이다. 참고로 기존의 정부 해석과 달리 법제처는 준주거지역에 건축되는 공동주택에 대하여 일조 규제 적용이 되어야 한다고 변경된 해석을 내렸고, 일조기준 적용의 법적 모순 해소를 위하여 법령 개선이 필요하다는 연구(국토교통부, 2012)가 있음에 주목할 필요가 있다.

실례로 서울특별시 영등포구와 같이 과밀화된 도심 내의 준공업지역은 공업의 편익을 증진하기 위하여 지정된 종래의 목적과 달리 대규모 주택이 밀집하여 사실상 주거지역의 기능을 수행하고 있고 공업 기능은 상실한 실정이다. 더불어 준주거지역과 준공업지역 내 주택의 일조 침해를 인정한 판례의 취지에 비추어 볼 때 이제는 준주거지역과 준공업지역에 대해서도 일조 관련 규정을 신설할 필요가 있다.

넷째, 지금까지 일조 등의 성격은 도시관리 내지는 도시계획의 수단에 불과한 것으로 다루어져 왔다. 하지만, 주택공급의 방향이 종전의 양적 보급에서 질적 수준의 향상으로 전환된 현시점에서 국민의 주거환경을 보호하기 위한 정책과 관련 규정의 정비가 절실하다. 다시 말해, 종전과 같이 일조 침해의 성격을 단순히 부동산 소유권의 침해로 보는 시각에서 벗어나 환경권(인간의 생활이익)과 인격권의 문제로 파악하여 권리구제의 영역을 확대할 필요가 있다.

이처럼 일조권은 단순한 재산권이 아닌 생활이익 내지는 인격권과 밀접한 관련이 있는 권리임에 비추어 볼 때, 본 연구는 입법자와 정책 당국이 일조권 침해를 단순한 사유 재산권 보호의 문제가 아닌 헌법 제35조에서 보장된 환경권을 보호하는 문제

로 인식을 전환하는 계기가 될 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 구본창(1998), 아파트 특성에 따른 가격결정모형연구, 주택포럼.
2. 구본창·송현영(2001), 아파트 특성별 가격 차이 - 분당 신도시를 대상으로 -, 주택포럼.
3. 구재균(2008), 조망권에 관한 판례연구, 환경정책연구, 제7권 제3호.
4. 국토교통부(2012), 일조 관련 건축기준 구체화 및 행정정보화 기반 마련을 위한 연구.
5. 김성남(2016), 생활방해에서 수인한도 적용에 관한 연구 -판례를 중심으로-, 법학논문집, 제40집, 제1호, 중앙대학교 법학연구원.
6. 김인호·임만택·박영신(2008), 지속가능한 도시경관설계방법에 관한 연구, 주거환경, 제6권 제1호.
7. 김종진(2007), 재건축외부효과의 경제적 의미에 관한 연구, 주거환경, 제5권 제2호.
8. 김판기(2013), 일조권의 침해와 수인한도 - 공·사법간 조화를 위한 법정정책적 고찰을 중심으로 -, 한국법정정책학회, 제13권, 제4호.
9. 대구지방법원 1998.4.15. 선고 95나4972.
10. 대구고등법원 2010.1.14. 선고 2009나5958.
11. 대법원 1991.26. 선고 98다23850(롯데아파트 사건).
12. 대법원 1999.4.29. 선고 98나10656(해운대 사건).
13. 대법원 2000.5.16. 선고 98다56997.
14. 대법원 2001.6.26. 선고 2000다44928.
15. 대법원 2002.12.10. 선고 2000다72213.
16. 대법원 2003.11.14. 선고 2003다27108(수서램프 사건).

17. 대법원 2004.9.13. 선고 2003다64602(고척동 사건).
18. 대법원 2004.10.28. 선고 2002다63565.
19. 대법원 2007.6.14. 선고 2005다72058(남산공원 사건).
20. 대법원 2007.6.28. 선고 2004다54282(용산 리 바류아파트 사건).
21. 대법원 2007.9.7. 선고 2005다72485(덕소 현대 아파트 사건).
22. 대법원 2008.12.24. 선고 2008다41499.
23. 대법원 2014.2.27. 선고 2009다40462(용인 처 인구 사건).
24. 박세민(2010), 지역성과 용도성이 일조방해의 수인한도에 미치는 영향에 관한 일본 재판례 분석, 법학논고, 제32집, 경북대학교 법학연구원.
25. 부산고등법원 1999.4.29. 선고 98나10656(해운대 사건).
26. 부산고등법원 2005.7.8. 선고 2004나19678, 19685(병합), 19692(병합)(부산빌라 사건).
27. 부산지방법원 1997.7.3. 선고 96가합7055, 96가합19591(병합).
28. 서울고등법원 1996.3.29. 선고 94나11806.
29. 서울고등법원 2000.7.7. 선고 99나52567, 99나52574(병합).
30. 서울고등법원 2004.9.1. 선고 2003나82275.
31. 서울고등법원 2004.11.11. 선고 2004나26173.
32. 서울고등법원 2005.10.28. 선고 2004나56440.
33. 서울고등법원 2005.10.28. 선고 2004나56457.
34. 서울중앙지방법원 2007.8.20. 선고 2007카합1546(흑석동 오류빌라 사건).
35. 서울중앙지방법원 2008.7.8. 선고 2007가합79119.
36. 서울중앙지방법원 2008.12.17. 선고 2007가합96794, 2008가합89571(병합).
37. 서해용(2004), 일조권침해에 관한 사법적 구제, 환경법연구, 제26권, 제1호.
38. 송영춘(2009), 일조권가치의 산정방법에 관한 연구 - 소송감정을 중심으로 -, 한양대학교 도시대학원 석사학위논문.
39. 송명규(1992), 지방공공재가 소득계층별 주거지분화에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시를 사례로, 서울대학교 환경대학원 박사학위 청구논문.
40. 인천지방법원 2016.11.29. 선고 2015가단20200.
41. 인천지방법원 부천지원 2014.5.28. 선고 2010가합9046.
42. 이승우(2012), 법원의 배상책임 결정사유와 재정결정방향 - 공사장, 교통소음과 일조권 침해를 중심으로 -, 환경법연구, 제34권 제1호.
43. 이승우(2015), 공동주택의 신축으로 인한 일조권침해와 손해배상, 환경법연구, 제37권, 3호.
44. 이영창(2012), 재판이론과 실무 - 감정 실무 연구 -, 사법연수원 교육발전연구센터.
45. 유광흠(2012), 일조 관련 건축 기준 해외사례 검토 및 제도 개선방향, 부동산포커스, 제53호, 한국감정원 부동산연구원.
46. 조은래(2004), 조망권의 민사법적 보호에 관한 연구, 환경법연구, 제26권 제1호.
47. 전극수(2009), 일조권의 법적 보장, 환경법연구, 제31권 제3권.
48. 조순·정운찬(2009), 경제학원론 8판, 을국출판사.
49. 한국감정원(2010), 주거환경 침해 부동산의 평가, 한국감정원.
50. 허묘분·정우성·강미선(2012), 태양광 확보를 위한 국내의 건축법 비교 및 분석, 대한건축학회 논문집, 제28권, 제12호.

51. 창원지방법원 진주지원 1999.11.26. 선고 98가합980.
52. 최창렬(2014), 조망이익 침해시 사법적 구제법리의 재검토, 토지법학, 제30권 제2호.
53. 최창렬(2015), 조망이익 보호에 관한 판례 소고, 환경법연구, 제37권 제3호.
54. 伊藤克三, 日照關係圖表の見方・使い方, オーム社, 1976.
55. 名古屋地裁 昭和51年9月3日判決(判例時報832号9頁).
56. 仙台地裁 平成4年6月26日判決(判例時報1448号145頁).
57. 大阪地裁 昭和54年3月31日決定(判例時報937号58頁).
58. 大阪地裁堺支部 平成8年12月18日判決(判例時報1612号103頁).
59. 邊敬花・吉澤望・宗方淳・古賀誉章・平手小太郎, 立体角により圧迫感と開放感の基準値の検討 - 空間都市における圧迫感と開放感に関する研究 その3 -, 日本建築学会環境系論文集, 第78巻, 券688号, 2013.