



아파트 층간 소음 문제 해결 방안이 있을까?

# 입주자 대표회의를 통한 자율적인 해결이 우선

아파트에 살면서 층간 소음 문제로 고민해보지 않은 사람은 없을 것이다. 층간 소음은 누구나 고민하는 문제이지만 해결하기가 쉽지 않은 분쟁 사항 중 하나다. 법률적으로 층간 소음 문제를 해결하는 방법이 무엇인지 알아보도록 하자.

글 안중석 (정원법률사무소 변호사)

“쿵 후다다다닥~” “아이고 또 시작이군! 이걸 올라가서 또 한판 해, 말아!” 필자가 살고 있는 아파트 위층 꼬마 아이들이 밤늦게 뛰어다니는 통에 필자도 가끔 잠이 막 들리는 참나에 놀라서 깨곤 한다. 몇 번 올라가서 아이들이 뛰어다니지 않게 해달라고 항의를 해보았지만 위층 아주머니도 그때마다 미안하다고만 할 뿐 사내아이들 둘이 뛰어다니는 것을 막을 재간이 도저히 없는 모양이다. 반대로 위층 주민이 뛰지도 않고 조용히 걸어 다니는데 조금만 소리 나도 아래층 주민이 시끄럽다면서 수시로 뛰어 올라와서 따지는 바람에 노이로제가 걸릴 지경이라는 경우도 있다.

층간 소음의 발생 원인을 크게 나눠보면, 시공상 하자로 인한 경우와 시공상 문제는 없으나 위층 주민이 아래층을 배려하지 않고 시끄럽게 소리를 내서 발생하는 경우로 나눌 수 있다.

시공상 하자로 인한 층간 소음은 입주자와 건설회사 간 하자보수의 책임 문제가 거론될 수 있다. 하지만 위층 주민의 소음 발생 행위로 인한 층간 소음은 위 아래층 입주자들 사이에 민사상 불법행위의 문제로 볼 수 있다.

공동주택의 세대간 경계벽 등에 관한 규정 제14조에 의하면 층간 소음 기준과 바닥에 대한 성능 확인 등 건설부장관이 고시하는 표준바닥 구조로 시공하도록 되어 있다.



시·도지사가 어떠한 내용으로 준칙을 정할 것인지는 두고 봐야 할 것이나, 층간 소음 문제를 입주자들이 자체적으로 해결할 수 있도록 근거를 마련한다는 측면에서는 바람직하다고 생각된다.

건설회사가 아파트 시공 후 관련 법령이 정하는 바에 따라 바닥에 대한 성능 확인을 받았거나, 바닥이 표준바닥구조에 따라 시공되었다면, 그 아파트는 관련 법령이 정하는 소음방지 기준에 맞춰 바닥이 시공된 것이므로 일단 시공상 하자는 없다고 볼 수 있다.

아파트 바닥 시공이 관련 법령에 따라 제대로 되어 있다는 전제하에서 위층 주민이 과도하게 소음을 발생시킨 경우라면 민법상 불법 행위에 기한 손해배상(민법 제750조)의 문제가 발생할 수 있을 것이다.

현재 층간 소음으로 인해 위 아래층 주민간의 손해배상 청구 사건을 직접 다루고 있는 대법원 판례는 없다. 하지만 위층에서 발생하는 층간 소음이 사회통념상 수인(受忍)할 정도를 넘어서는 것인지에 따라 판단해야 할 것이다.

예컨대, 밤 12시 이후에는 작은 소음도 낮 시간대보다 크게 들리고 대부분 사람들이 취침하고 있을 때다. 따라서 뛰어다닌다든지, 망치질이나 절구질을 한다든지, 진공청소기로 바닥을 문지르는 행위는 일반적으로 수인할 수 없는 행위로 봐야 할 것이다. 그러나 거실이나 방을 걸어다닐 때 나는 발소리, 화장실에서 물을 사용하는 소리는 비록 한밤중이라 하더라도 어느 정도 참아야 할 것이다.

문제는 설령 위층 주민이 한밤중에 뛰어다닌다거나 망치질을 했다고 가정했을 때 아래층 주민이 이를 항의했는데도 아랑곳하지 않는다면 어떻게 할 것인가?

실제로 법원에 손해배상 청구소송을 제기하려면 재판부를 설득시킬 증거를 확보해야 하는데, 소음 측정 장비를 빌려다가 직접 측정할 수도 없고, 소음 측정 업체를 불러다가 밤새 대기시킬 수도 없는 노릇이다. 통장이나 반장에게 밤에 좀 방문해달라고 부탁해 통반장으로 하여금 직접 위층에서 나는 소음을 직접 듣게 만든 후 법정에서 증언해달라고 하기도 쉽지 않은 일이다.

아래층 주민이 우여곡절 끝에 위층 주민이 과도한 소음을 발생시킨다는 사실을 입증했다고 하더라도, 손해배상의 범위는 과거에 발생한

소음에 국한된다.

재판 후에도 여전히 소음을 낸다면 또다시 많은 시간과 비용을 들여서 소송을 제기해야 할 것이다. 결론은 위층 주민이 과도한 층간 소음을 내는 경우 아래층 주민이 손해배상 소송을 제기하는 것이 이론적으로는 가능하지만 실제로는 그다지 수월한 일이 아니다.

그런데 최근 언론 보도에 따르면 아파트마다 마련돼 있는 공동주택 관리규약에 층간 소음에 대한 규정 및 위반시 제재조항을 넣을 수 있도록 주택법 시행령을 개정한다고 한다.

개정안에 따르면 시·도지사가 층간 소음에 대한 준칙을 정하면 주민들이 자체적으로 만든 관리규약에 따라 시행하도록 한다는 것이다.

아마도 층간 소음을 둘러싼 공동주택 주민들 사이에 분쟁이 최근 대폭 증가하고 있으나 이 문제를 당사자들 사이에서 법원에 소송을 제기하는 방법으로 해결하는 것은 적절하지 않다는 점을 당국에서 인식한 듯하다.

시·도지사가 어떠한 내용으로 준칙을 정할 것인지는 두고 봐야 할 것이나, 층간 소음 문제를 입주자들이 자체적으로 해결할 수 있도록 근거를 마련한다는 측면에서는 바람직하다고 생각된다.

관리 규약에 층간 소음과 관련한 규정을 둬으로써, 층간 소음 문제를 해당 당사자들만의 문제가 아닌 아파트 전체가 해결해야 할 문제로 공론화해야 한다.

법원에 의한 판결을 시도하기에 앞서서 입주자 대표회의 등의 중재를 통한 자율적인 해결을 우선적으로 모색하게 될 것이기 때문이다. 다만, 원만하게 해결되지 않을 경우 관리 규약으로 정할 수 있는 제재 수단이 과연 어떤 것인지는 여전히 의문이다.

공권력을 통하지 않고는 그 어느 누구도 타인에게 벌금을 물리는 등 형벌을 부과할 수 없기 때문이다. 층간 소음 문제를 해결할 수 있는 실효성 있는 규정이 어떤 식으로 관리 규약으로 만들어질지 귀추가 주목된다. ☞