



김동호 변호사의 법률 칼럼

일조 감소로 인한 피해 커야 배상

우리나라는 전통적으로 주택의 일조(日照)에 대한 가치를 인식하고, 이를 주거 환경에 반영하려고 노력해왔다. 이 같은 태도는 현대에도 이어져 수요자들은 주택을 매수하거나 임차하려 할 때 주택의 가치를 판단하는 기준 중 하나로 주택의 일조를 꼽는다. 일조권 분쟁이 빈번하게 발생하는 요즘, 일조권 침해를 판단하는 기준에 대해 자세히 살펴보기로 한다. 글 김동호(법무법인 렉스 변호사) 사진 최지영

주택의 일조를 중요시 여기는 우리나라는 1970년대 후반부터 일조에 관한 판례가 등장하기 시작했다. 법원은 일조의 침해에 관해 “건물의 신축으로 인해 그 이웃 토지상의 거주자가 직사광선이 차단되는 불이익을 받은 경우 그 신축 행위가 정당한 권리 행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해 행위로 평가되기 위해서는 그 일조 방해의 정도가 사회 통념상 일반적으로 인정되는 수인 한도를 넘어야 한다(대법원 2002. 12. 10. 선고 2000다 72213 판결)”는 기준을 제시하고 있다.

이 같은 법원의 기준은 특정 도시 지역의 제한된 공간에서 산업이 발달하고 주거 지역이 일정 공간에 밀집되어 있는 우리나라 주거 환경의 특성을 반영한 것이다. 만약 어느 일방의 일조에 대한 권리를 절대적인 권리로 보장하는 경우, 이로 인해 인근에 거주하는 다른 일방의 일조에 대한 권리를 침해할 수 밖에 없는 상황이 되기 때문에 이를 비교형량해 상호 제한적인 범위 내에서 보장하도록 한 것이다. 그러나 ‘사회 통념상 일반적으로 인정되는 수인 한도’라는 모호한 일조 침해의 판단 기준은 결국 법관에게 일조 침해 판단 여부를 전부 위임함으로써 자의적으로 판단할 수밖에 없다는 비판이 제기되고 있다.

법원은 ‘사회 통념상 일반적으로 인정되는 수인 한도’를 넘는 일조 침해에 대해 일조 피해의 정도, 건물이 있는 지역 및 해당 건물의 용도, 공법적 규제 위반 정도, 토지 이용의 선후 관계 및 피해 방지 가능성 등에 관한 구체적인 기준을 제시해왔으나, 명확한 기준을 제시하기보다 이 기준들을 종합적으로 판단해야 한다는 입장이었다.

법원, 피해 정도·건물 용도·지역 등 구체적 침해 기준 제시

그런데 최근 법원은 일조 침해로 인한 손해 배상 청구의 사안(서울중앙지방법원 2008. 7. 8. 선고 2007가합9462 판결)에서 다음과 같이 종래 입장에서 좀더 구체화된 일조 침해에 관한 기준을 판시하고 있다.

먼저, 일조 침해로 인한 손해가 있다고 주장하려면 피해자는 다음과 같은 요건을 충족시켜야 한다. (1) 원칙적으로 피해 건물이 주거 지역에 위치해 있어야 하고, 실제 주거용으로 사용되고 있는 주거용 건축물이어야 한다. 만약 피해 건물이 주거 지역에 위치하지 않은 경우에는 일조 침해의 정도가 매우 심해야 예외를 인정할 수 있다. (2) 가해 건물의 골조가 완성되기 전에 피해 건물의 거주자가 상당한 기간 일조 이익 등과 관련된 침해 없이 거주해, 보

호받을 만한 충분한 생활 이익이 형성되어야 한다.

반면, 가해자는 다음의 요건을 갖추어야 한다. (1) 가해 건물이 인접 지역의 상황 및 피해 건물에 비해 그 형상 및 이용 방식 등에 상당한 정도의 이례성이 있어야 한다. (2) 가해 건물이 피해 건물의 거주자들이 직접적인 압박감을 느낄 수 있는 정도의 상당한 거리 이내에 위치하고 있어야 한다.

또 일조의 감소로 인한 피해 정도도 다음과 같은 조건을 충족시켜야 한다.

(1) 피해 건물의 주된 거실을 기준으로 일조의 감소 여부를 평가해야 한다. (2) 동지일을 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 6시간 중 2시간 연속 일조 시간이 확보되지 않고, 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 4시간의 일조 시간이 확보되지 않아야 한다. (3) 가해 건물로 인해 일조 방해 시간이 상당히 증가하는 등 피해의 정도가 상당해야 한다.

이외에도 피해 이익의 성질 및 평가, 토지 이용의 선후 관계, 가해 방지 및 피해 회피의 가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭 경과, 가해 건물이 주거 지역에 위치하고 있는지 여부 등 모든 사정을 종합적으로 고려해야 한다.

이 같은 법원의 입장은 종래 일조 침해에 대한 기준을 피해자, 가해자, 일조에 관한 개별적인 기준을 구체화한 것으로 향후 일조 침해의 사건을 판단함에 있어서 하나의 기준을 제시한 것이다.

그러나 법원의 기준을 따를 경우, 일조 침해의 판단 기준을 손해 배상의 일반 원칙에 비해 너무 좁히고 있는 것은 아닌지 생각해 봐야 한다.

법원이 제시한 견해에 따르면, 앞으로 일조 침해로 인한 손해 배상 청구를 하더라도 인정받을 수 있는 경우는 극히 제한적일 수밖에 없다. 특히 법원은 가해 건물의 형상 등이 인접 지역의 상황 또는 피해 건물의 상황에 비취 이례적이어야 한다는 것을 포함한 요건을 제시하고 있는데, 이는 가해자의 고의·과실의 범위를 축소하는 것으로 손해 배상의 일반 원칙에서 벗어나는 것이다. 만약 가해 건물이 인근 지역의 건물 형태와 유사하더라도, 주거 환경에서 일조가 차지하는 중요성을 감안하면 피해자에게 일조에 대한 이익을 보상할 정도의 침해가 발생하는 경우에는 이를 배상하는 것이 타당하기 때문이다.

따라서 최근 법원의 일조 침해에 관한 판단 기준은 종래의 ‘사회 통념상 일반적으로 인정되는 수인 한도’의 의미를 구체화했다는 점에서 의의가 있으나, 우리나라 주택의 일조의 중요성에 비취 볼 때 일조에 대한 이익의 보호 범위를 상당히 축소한 것은 아닌지 다시 한번 생각해 볼 필요가 있다. ☞