



이현 변호사의 법률 칼럼

## 주택의 외부 소음, 분양 회사는 잘못 없다

주택 환경에서 소음은 항상 끊이지 않는 문제다. 소음의 정도가 지나치면 참기 힘들거나 스트레스의 원인이 되고, 때로는 이웃 간 분쟁을 유발하기도 한다. 주택 외부에서 발생하는 소음으로 고통을 겪을 때의 법적 구제책에 대해 살펴보자.

(주)노블리스(대표인 렉스 변호사) 사진(NOBLE ASSET)

공동주택에서 충간 소음은 자주 발생하는 문제다. 충간이나 벽간 사이의 소음이라면 그나마 이웃 간 해결할 여지가 있지만, 주택 외부에서 발생하는 소음은 더욱 큰 문제가 될 수 있다. 이번 호에서는 주택 외부의 소음에 대한 규제와 권리 보장에 대해 최근에 나온 판례를 기준으로 소개하고자 한다. 주택 외부에서 발생하는 소음에 관한 법률적인 쟁점은 몇 가지로 나눠볼 수 있다. 첫째, 소음이 심각한 수준일 때 피해자들이 법적 소송이나 청구를 제기할 수 있는지 궁금할 것이다. 둘째, 소음이 어느 정도의 기준을 초과해야 책임이 발생하는지가 문제가 될 수 있다. 셋째, 만일 기준을 넘는 소음이 있다면 누가 그 책임을 부담하는가 하는 것이다. 이러한 문제에 관해 최근 대법원(대판 2008년 8월 21일 선고)은 종전에 나왔던 기준을 명확히 하는 동시에 분양 회사에 원칙적으로 책임이 없다고 판시했다.

### 가해자가 소음 제거하지 않으면 강제 집행 가능

소음으로 피해를 본 주택의 소유자나 세입자는 가해자에 대해 손해 배상을 청구할 수 있다. 손해 배상 청구의 원인은 불법 행위에 기하거나 기타 법정 책임으로 구성하는 것도 가능하다. 소음이 법률상의 규제 등을 적극적으로 위반해 발생했다면, 소음을 야기한 행위를 불법 행위로 봐서 불법 행위에 기한 손해 배상 청구를 하면 된다. 불법 행위를 구성할 만한 고의나 과실이 없더라도 법정 책임을 추궁할 수 있다.

대법원은 소음을 야기한 책임이 있는 자가 국가 기관이라면 국가배상법에 의해 영조물 설치 또는 관리의 하자에 따른 책임을, 사인(私人)이라면 공작물 설치 또는 보존의 하자에 따른 책임을 각각 추궁할 수 있다고 판시했다(위 판결 및 2007년 6월 15일 선고). 위의 '설치 또는 관리의 하자'란 해당 시설 또는 물건(주택의 경우 보통 인근의 도로 또는 고속도로)이 용도에 따라 갖춰야 할 안전성을 갖추지 못한 것을 말한다. 이때 그 시설 자체에 있는 물리적·외형적 흠결 등으로 이용자에게 위험을 끼칠 위험성이 있는 경우뿐만 아니라, 그 영조물이 공공의 목적에 이용될 때 이용 상태 및 정도가 일정한 한도를 초과해 제3자에게 사회 통념상 수인할 것이 기대되는 한도를 넘는 피해를 입히는 경우를 포함한다.

또한, 대법원은 위 2007년 판결을 통해 이러한 사후적 구제인 손해 배상 외에도 물리적으로 이러한 소음을 제거하는 청구(일종의 *留止*)를 구할 수 있는지 여부에 대해 긍정했다. 이는 주택의 소유자나 점유자인 세입자의 소유권 또는 점유권에 기한 물권적 청구권에 기초하고 있다. 따라서 패소한 자가 이행하지 않으면 간접 강제(민사집행법 제261조 제1항)의 방법으로 집행할 수도 있다.

### 소음 수준 한계, 환경 법령이 판단 기준

가해자 또는 방치자에 대해 손해 배상이나 유지(*留止*) 청구를 하려면, 소음이 어느 정도나 돼야 할까? 위 판결들에 따르면, 침해 행위가 갖는 공공성(도로는 대개 공공성이 있다)의 내용과 정도, 그 지역 환경의 특수성, 공법적인 규제에 의해 확보하려는 환경 기준, 침해를 방지·경감시키거나 손해를 회피할 방안의 유무 및 그 난이도 등 여러 사정을 종합적으로 고려해 피해자가 참을 수 있는 한계를 넘었는지를 판단한다. 하지만 위의 기준들은 추상적이어서 쉽게 와닿지 않는다.

그중 2007년 판결에서는 주택의 하위 법령인 '주택건설 기준 등에 관한 규정'을 들어 비교적 구체적으로 의지할 만한 기준을 제시했다. 그러나 이 기준은 주택법에서 한정적으로 열거된 사업 주체가 건설한 20세대 이상의 공동주택에만 적용된다. 따라서 이 경우에 미달되는 공동주택이나 단독주택에는 구체적인 기준을 어떻게 적용할 것인지 의문이었다. 이에 대해 위에서 언급된 2008년 판결은 '주택건설 기준 등에 관한 규정'보다는 환경정책기본법 등에서 설정하고 있는 환경 기준을 우선적으로 고려해 판단해야 한다고 제안했다. 주택에서 소음으로 느끼는 고통은 주택 법령이 상정하고 있는 대규모 공동 주택과 소규모 공동 주택, 나아가 단독 주택에서도 다르지 않다. 그런 점에서 2008년도 판결은 참을 수 있는 한계를 판단할 때 모든 주택에 공통이 되는 척도인 환경 법령을 적용한 선례라는 의미가 있다.

### 분양 회사는 원칙상 소음에 책임 없어

마지막으로 누가 소음에 대해 책임지는지 여부가 문제된다. 앞서 본 바와 같이 도로 같은 소음 발생 시설을 설치·관리하고 있는 자가 누구냐에 따라 법령의 적용이 달라진다. 즉, 도로공사나 지방자치단체 등 해당 시설을 설치·관리하는 자가 책임의 주체가 된다.

그런데 공동 주택을 분양한 회사도 소음에 대해 책임을 지게 될까? 결론적으로 위 2008년 판결은 책임을 부정했다. 분양 회사는 주택 외부의 시설에 대해 설치·관리한 자가 아니고, 해당 주택이 주택 법령상의 기준을 준수해 통상의 소음 방지를 위해 갖춰야 할 시설이나 품질을 갖췄다면 불법 행위 책임을 부담시킬 수도 없기 때문이다. 주택 법령을 위반한 점이 발견되지 않는 한, 분양 회사는 소음 시설에 대해 통제할 지위에 있지 않으므로 불법 행위나 민법상 담보 책임을 묻는 것은 어려울 것으로 보인다. 다만, 분양 회사가 분양 계약의 특약을 통해 추가적인 소음에 대해 책임지기로 약정하거나, 소음 상황에 대한 정보를 은폐하거나 부정확한 정보를 제공하는 등 신의칙상 부수 의무를 위반한 경우에는 예외적으로 책임을 물을 수 있다. Ⓜ