

부 산 지 방 법 원

제 14 민 사 부

결 정

사 건 2006카합2650 건축공사금지가처분

신 청 인

1. ○○○○ 주식회사
2. □□□
3. △△△
4. ▷▷▷
5. 주식회사 ◎◎◎◎
6. ▼▼▼
7. ◇◇◇
8. 주식회사 ◁◁◁◁

피 신 청 인 주식회사 ●●●●

주 문

1. 이 사건 신청을 모두 기각한다.
2. 소송비용은 신청인들이 부담한다.

신 청 취 지

피신청인은 부산 ○○구 ○○동 00-00 대 000.00㎡ 및 같은 동 00-00 대 000.00㎡에 4층을 초과하는 건물부분에 대한 일체의 건축공사를 하여서는 아니된다. 집행관은 위 명령의 취지를 적당한 방법으로 공시하여야 한다.

이 유

1. 신청인들의 주장

신청인들은 부산 ○○구 ○○동 00-00 외 1필지 ♡♡♡♡ 주상복합빌딩(이하 ♡♡♡ ♡이라 한다)의 소유자 또는 가등기권리자인 자들로서, 피신청인이 그 소유의 신청취지 기재의 토지 지상에 지하 3층, 지상 10층의 건물신축공사(이하 이 사건 공사라 한다)를 시행·시공함으로써 인하여 신청인들의 위 건물에 균열이 발생하고 있을 뿐만 아니라, 추후에 건물이 완공되면, 신청인들은 일조권, 조망권, 통풍권, 프라이버시 등(이하 일조권 등이라 한다)을 침해당할 것이 명백하다고 주장하면서 이 사건 공사의 중지를 명하는 가처분을 구한다.

2. 신청인 ○○○○ 주식회사와 주식회사 ◎◎◎◎의 신청에 대한 판단

살피건대, 기록에 의하면, 신청인들 중 신청인 ○○○○ 주식회사와 주식회사 ◎◎◎◎은 ♡♡♡♡의 소유자가 아닌 가등기권자에 불과한 사실이 소명되는바, 건물의 가등기권자라는 사실만으로는 당해 소유권이 침해되었음을 이유로 위에서 본 바와 같이 신청인들이 주장하는 권리를 행사할 수는 없으므로 위 신청인들의 주장은 다른 점을 살필 것도 없이 이 점에서 모두 이유 없다.

3. 나머지 신청인들의 신청에 대한 판단

가. ♡♡♡♡의 건물에 균열이 발생한다는 주장에 대하여 살피건대, 기록에 의하면,

♣♣♣♣의 건물 낮은 층 외벽에 일부 균열이 발생되어 있는 사실은 소명되나, 한편 소을 제2호증의 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 공사를 하기 전에 이미 위 건물의 지하 3층 내지 지상 5층, 옥상층 및 계단실 곳곳에 미장이 들뜨거나 벽체 또는 슬라브에 미세한 균열과 누수현상이 있는 사실이 소명되는 점에 비추어 볼 때, 현재 위 건물에 나타나 있는 균열이 오로지 이 사건 공사로 인한 것이라고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 위와 같은 균열이 이 사건 공사로 인하여 더 확대되거나 위 건물의 기둥 등 주요 부분에 관한 것이어서 위 건물의 안전을 해칠 정도의 책임을 소명할 증거가 없는바, 그렇다면 위와 같은 사정만으로는 신청인들이 피신청인에게 이 사건 공사로 발생한 균열 등으로 인한 손해배상의 책임을 묻는 것을 넘어 이 사건 공사를 중지시킬 정도의 피해가 있다고 보기는 어려우므로 위 주장은 이유 없다.

나. 일조권 등이 침해되었다는 주장에 대하여 살피건대, 건물의 신축으로 인하여 그 이웃 토지 또는 건물상의 거주자가 직사광선이 차단되는 불이익을 받은 경우에 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조방해의 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어야 하고, 구체적인 경우에 있어서는 어떠한 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 위법행위로 평가될 수 있는데, 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 하고, 건축 후에 신설된 일조권에 관한 새로운 공법적 규제 역시 이러한 위법성의 평

가에 있어서 중요한 자료가 될 수 있다. 그리고 어느 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있는 것인바, 이와 같은 조망이익은 원칙적으로 특정의 장소가 그 장소로부터 외부를 조망함에 있어 특별한 가치를 가지고 있고, 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 없으며, 이렇듯 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, 피해건물의 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 피해이익으로서 보호가 필요한 정도 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.(대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결, 대법

원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결 등 참조)

기록과 심문 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물이 완공되는 경우 그 높이는 ㉸㉸㉸의 14층 정도까지 이르게 되고, ㉸㉸㉸㉸과 이 사건 건물 사이의 거리는 3.5m인 사실이 소명되기는 하나, 한편 이 사건 건물과 ㉸㉸㉸㉸이 있는 곳은 모두 일반상업지역으로서 피신청인은 적법한 건축허가를 받아 이 사건 공사를 시행 및 시공하고 있는 사실, 이 사건 건물의 부지는 아파트 단지과 상가가 밀집한 지역을 남북으로 가로지르는 광안리해안 간선도로와 부산광역시 수영구청방면 및 부산 KBS앞 간선도로에 진입할 수 있는 이면도로가 교차하는 사거리의 교차꼭지점에 있으면서 교차하는 2개의 도로 모두를 접하고 있어 이면도로만을 접하고 있는 ㉸㉸㉸㉸의 부지보다 경제적 가치가 훨씬 클 뿐만 아니라, 이 사건 공사 전에도 건물의 부지로 이용되어 온 사실, 이 사건 건물의 부지는 ㉸㉸㉸㉸ 부지의 동쪽에 접하여 있고, 위 각 부지의 동쪽에 있는 언덕지대 건너편에 풍광이 아름답기로 이름이 나 있는 광안리 해수욕장과 그 바다를 가로지르는 광안대교가 조망되기 때문에 상업지역인 위 각 부지에 건물을 지을 경우 위와 같은 조망을 확보하기 위하여 고층건물이 들어설 것임은 누구나 예상할 수 있는 사실, ㉸㉸㉸㉸은 법원의 가처분결정에 따라 2005. 3. 18. 직권보존등기가 종료된 건물임에도 불구하고 아직 사용승인조차 받지 못하였으며, 전유부분에 대한 대지권등기도 이루어지지 아니하여 현재 전유부분과 그 대지의 소유관계가 분리되어 있는 사실, 그리하여 현재 ㉸㉸㉸㉸에는 입주조차 거의 이루어지지 아니한 사실 등이 소명되는바, 그렇다면 이 사건 건물이 완공되는 경우 그 높이가 ㉸㉸㉸㉸의 14층 정도까지 이르고, 위 각 건물 사이의 거리가 3.5m밖에 되지 않는 사정만으로는 당초 기대할 수 있었던 위 신청인들의 일조권이 수인한도를 넘어 침해되었다고 볼 수 없으며, 위 신청인들이 아직 ㉸

순순순에 입주조차 하지 아니하였거나 혹은 입주한지 얼마되지 아니한 상황에서(기록상 위 신청인들의 입주여부를 알 수 있는 자료는 없다) 일반상업지역에 위치한 이 사건 건물이 위 신청인들의 조망권을 침해하지 아니할 정도의 낮은 높이로 건축되리라는 점에 대한 위 신청인들이 기대가 법적으로 보호받을 정도에 이르렀다고도 보기 어렵고, 달리 신청인들의 일조권 등이 수인한도를 넘어 이 사건 공사의 중지를 명할 정도로 침해되었다는 점에 대한 소명자료도 없으므로 위 주장도 이유가 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 신청은 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 결정한다.

2007. 1. 25.

재판장 판사 신우철

 판사 곽윤경

 판사 임주혁