

조망권의 이해 및 법적 판례사례

글 | 김 상 훈 기술개발부 대리 02-3433-7712 | E-mail : madmax91@ssyenc.com



우리사회에서 조망권은 인간 정주생활을 영위함에 있어 빼놓을 수 없는 중요한 권리로 자리잡고 있다. 그러나, 조망권의 사법적인 인정과 보호를 위해서는 관련 개념들에 대한 명확한 정의와 해석이 필수적으로 전제되어야 한다.

1. 서론

1990년대, 공동주택의 주거환경은 경제성과 효율성에 치중한 나머지 획일화된 고층,고밀 위치의 단지개발이 보편적인 형태로 나타났으나 최근 주택보급율 신장과 분양가 자율화등의 국내 주택시장의 여건 변화와 도시민의 생활 수준이 윤택해 짐에 따라 삶의 질에 대한 관심이 증가하고 있다. 특히, 주거환경으로서 조망에 대한 이해관계가 복잡해지고 있다. 최근들어 기존의 일조권과 더불어 조망권에 대한 법원의 판결과 이에 대한 관심도 고조되고 있는 것이 사실이다. 조망권의 경우, 건축법에 위배되지 않지만 헌법상 환경권과 관련하여 피해를 법원에서 받아 들인 측면에서 그 의미가 있다 할 것이다.

이러한 경향에 맞추어 조망에 대한 문제점들을 해결하기 위한 다수의 연구들이 수행되어 왔지만, 아직 명확한 기준이 정립되지 못하고 있으며, 특히 조망권의 측정 방법 및 조망침해로 인한 가치 변동에 해당 기준과 방법이 미흡한 실정이다.¹⁾ 따라서 본 고에서는 조망권의 측정방법의 연구결과 및 조망침해로 인한 관련 판례에 대해 알아 보기로 한다.

2. 조망권

조망권을 이해하기 위하여는 인간의 지각 및 흔히 불리우는 경관에 대한 이해가 필요할 것이다. 이것은 비슷비슷한 개념이지만 각각은 차이를 보이고 있다.

2-1. 건축공간의 지각

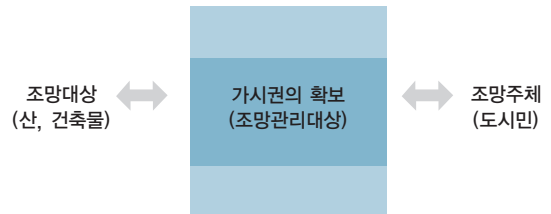
지각의 사전적 의미는 일반적으로 '감각을 통한 인식' 이므로 공간지각은 '감각을 통한 인식' 이라고 정의 할 수 있으며, 특히 건축공간에 있어서 공간의 지각은 감각기관을 통해 영향을 주는 공간 인식으로서의 의미와 평가까지도 포함하는 포괄적 의미를 지닌다.²⁾

2-2. 경관(景觀)

경관은 여러 분야에서 서로 다른 의미를 부여하고 개념화하고 있기 때문에 대단히 다의적이면서도 모호한 개념을 지시하고 있다. 풍경(風景), 풍치(風致), 경관(景觀), 조경(造景) 모두가 영어의 Landscape라는 명사의 번역어로 통용되고, 경관이라는 개념에 포함시키기 때문에 혼란을 유발하게 되지만, 일반적으로 경관(Landscape)은 '시각적(視覺的) 감상의 대상' 으로 이해되고 있다.³⁾

이러한 경관은 바라다 보는 주체와 바라다 보이는 대상과의 상호관계라는 관점에 따라서 '조망형 경관' 과 '환경형 경관' 으로 구분되기도 한다. '조망형 경관' 은 산이나 해양 혹은 특정장소에서 바다나 산, 또는 특정 대상을 바라다 볼 수 있는 경관을 의미하며, '환경형 경관' 이란 각각의 지역안에서 자기 자신을 포함한 주변환경으로서의 경관을 의미한다.⁴⁾

이러한 경관에서 본 고에서 바라 보는 입장은 '조망형 경관' 을 의미하는 것이다. 이 '조망형 경관' 을 이루는 구성요소는 크게 세가지 인데, 첫째는 바라다 보는 주체인 도시민이 위치하는 지점인 조망지점(View point)이라는 요소, 두 번째는 바라다 보이는 대상인 자연환경이나 건축물과 같은 것을 말하는 조망대상(View Target)이라는 요소, 세 번째는 이 둘 사이를 연결하는 사이에 존재하며 가시권확보를 위하여 관리해야할 대상인 조망관리대상(Landscape control point)이라는 요소이다.⁵⁾



[그림 1] 조망경관의 구성요소

1) 안승호, 이상호, 조망권의 측정 및 조망침해로 인한 경제적 가치 변동에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 24권 1호, pp635, 2004, 4

2) 김진균, 지각구조분석에 의한 건축공간의 해석에 관한 연구, 대한건축학회논문집 10권 12호, pp75, 1994, 12

3) 황기원, 경관의 다의성에 관한 고찰, 한국조경학회지 17(1) : pp55-68, 1989

4) 구자훈, 외국도시의 조망권 확보사례, 대한지방행정공제회, pp34, 2001

5) 구자훈, op.cit, pp36

2-3. 조망

주택내의 조망을 사전적으로 평가하여 보면, 먼 곳을 바라보는 것 또는 그 경치, 그 대상이 있어야 되는 것은 아니며 자발적인 의지로 보는 것이다. 라고 정의 되어 있다.

그러나, 다른 각도에서 보면 일반적으로 주택에서 보게 되는 조망은 자발적인 의지라기보다는 무의식적으로 창을 통해 열려진 공간을 보는 행위에 의해 얻게 되는 시각적 경험을 더 많이 포함한다.⁶⁾ 라고 정의할 수 있다.

이러한 주택에서의 조망은 '목적이 있는 행위' 이나 '무의식적인 시각적 경험' 이나에 따라 크게 두가지의 의미를 내포한다고 할 수 있다.

첫 번째로는 조망이 그 본래의 의미인 '자발적인 의지로 본다' 는 것은 목적이 있는 행위가 될 것이다. 즉 경관자체를 본다면 주택에서의 조망은 목적이 있는 행위로 주 행위공간인 거실과 관련 없이 주택내에서 경관을 조망할 수 있는 지점 어디에서나 이루어 질 수 있을 것이다.

두 번째, 주택에서의 조망이 자발적인 의지라기보다는 무의식적으로 창을 통해 열려진 공간을 보는 행위일 때 우리가 주호내에서 생활하면서 가장 많이 머무르는 곳, 즉 거실과 같은 주활동공간에서 생활하며 무의식적으로 경관을 조망하게 될 것이다.

2-4. 조망이 제공하는 혜택

좋은 경치를 조망함으로써 인간은 다양한 혜택을 얻을 수 있다. 좋은 경치는 물리적 가치 뿐만 아니라 정신적이고 미적인 가치와 함께, 금전적 가치를 동시에 내포한다. 좋은 경치가 제공하는 심미적, 정신적 혜택에 대해 일찍이 조경학, 환경심리학, 생리학 등의 분야에서 많은 연구가 이뤄졌다. 그 중 Ulrich와 Simmons 는 자연적 경치에 대한 인간의 심리, 생리학적 반응연구(1986) 를 통해 도심의 보행자 몰(mall)이나 주요 간선도로 등 매우 인공적인 사물로 채워진 풍경에 비해 개방적이고도 자연적인 경치가 인간에게 더욱 큰 휴식과 회복의 혜택을 제공한다는 것을 과학적으로 입증한 바 있다.

2-5. 조망권

조망과 조망권은 매우 다른 개념이다. 조망과 다르게 조망권은 법으로 보호받을 수 있는 권리이다. 그러나 주택내에서 조망할 수 있는 영역 모두 조망권으로 보호 받을 수 있는 것이 아니라 법

으로 보호받을 수 있는 조망영역은 매우 한정되어있다.⁷⁾

조망권이란 아름다운 자연적,역사적 혹은 문화적 풍물, 즉 경관을 조망하여 미적 만족감이나 정신적 휴식을 향유할 수 있는 조망적 이익 내지 환경적 이익을 말한다. 여기서 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 아름다운 경관이나 조망등이 인접 토지위에 건축물등이 신축됨으로써 방해 받는 경우에 이를 법적으로 보호받을 수 있는나의 여부가 조망권의 침해의 문제로 논의 될 수 있다. 이러한 조망에 대한 권리는 전형적인 환경침해의 문제는 아니나, 환경침해의 한 형태로 볼 수 있다.⁸⁾

2-6. 조망권의 법적 보호 요건

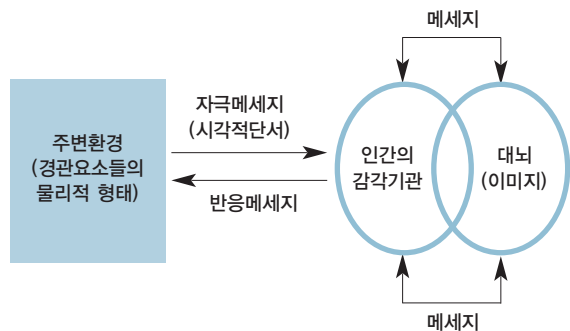
일반적으로 환경이익 내지 조망이익이 법적으로 보호 할 가치가 있는 것으로 평가 되기 위해서는

- ① 전망가치가 있는 경관이 존재할 것(경관의 객관성)
- ② 당해 장소의 가치가 경관전망에 의존하고 있을 것(장소가치의 경관의존성)
- ③ 전망부지가 주변 토지 이용과 조화를 이룰 것(토지이용의 조화)
- ④ 전망의 향수자가 당해 장소를 점유 사용하는데 대한 정당한 권원을 가지고 있어야 한다.

3. 조망평가의 방법

3-1. 조망 평가의 원리

(1) 시각적 단서(Visual Clues)와 이미지



[그림 2] 시각적 단서와 이미지와의 관계 (Kenneth Bouling, 1982)

(그림 1)과 같이 인간은 주변 환경으로부터 시각적 단서(Visual Clues)를 받아 이를 대뇌작용을 통해 이미지로 변환시키며, 이 이미지에 의해 생각하고 판단한다.⁹⁾ 또한 이렇게 형성된 이미지

6) 최윤정, 공동주택단지의 조망이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, 서울시립대학교, 2001.
 7) 김광호, 김병선, 아파트의 조망평가를 위한 Viewpoint 연구, 대한건축학회 20권 1호, pp151, 2004. 1
 8) 안승호, 이상호, op.cit,pp536
 9) Kenneth Bouling, The Image Michigan Press, 1982

좋은 경치를 조망함으로써 인간은 다양한 혜택을 얻을 수 있다. 좋은 경치는 물리적 가치 뿐만 아니라 정신적이고 미적인 가치와 함께, 금전적 가치를 동시에 내포한다. 좋은 경치가 제공하는 심미적, 정신적 혜택에 대해 일찍이 조경학, 환경심리학, 생리학 등의 분야에서 많은 연구가 이뤄졌다. 그 중 Ulrich와 Simmons는 자연적 경치에 대한 인간의 심리, 생리학적 반응연구(1986)를 통해 도심의 보행자 물(mall)이나 주요 간선도로 등 매우 인공적인 사물로 채워진 풍경에 비해 개방적이고도 자연적인 경치가 인간에게 더욱 큰 휴식과 회복의 혜택을 제공한다는 것을 과학적으로 입증한 바 있다.



는 인간의 형태를 조직화하는 추상적인 틀로서 사고의 기능적인 양상을 결정하고, 언어의 표현과 의사전달의 상징적 참조체계를 제공하고 있다. 특히 조망의 대상인 경관요소들은 건축환경의 물리적인 형태를 구성하며 시각적 단서로서 이미지를 형성하는데 중요한 역할을 하기 때문에 건축환경을 조성한다는 것은 시각적 단서를 제공하는 행위라고도 할 수 있으며 건축환경을 쉽게 인식한다는 것은 사람들이 효과적으로 이미지를 창출할 수 있도록 돕는 것을 의미한다.¹⁰⁾ 따라서 인간의 이미지 형성에 영향을 미치는 시각적 단서의 대상과 수 등 건축적 특성을 찾을 수 있다면, 건축환경에 대한 의미와 선호도를 예측할 수 있다.

3-2. 조망평가의 View Point 설정

조망을 평가하기 위해서는 하나의 기준점을 가지고 일괄적으로 평가되어야 한다. 주택내의 조망평가에 있어서는 명확한 근거 없이 임의적으로 거실의 한 점을 택해서 평가하고 있으며, 제각기 그 기준점과 평가방법이 다르다. 이에 최근에 연구결과로 나타난 조망평가의 Viewpoint에 대한 방법을 소개코자 한다.

기준공간을 거실이라는 가정하에 한정된 기준공간내에서 Viewpoint설정은 매우 모호한 것이다. 그러나 이것은 인간적인 시각적 특징과 한정된 공간과의 관계를 분석하여 나타낼 수 있을 것이다.

(1) 인간의 시야

인간은 인체의 구조상 일정한 시야를 가지고 있으면서 한정된 공간 내에서 이 시야는 제약을 받게된다. 우선 정상인의 시야는 코를 대칭으로 좌측 눈과 우측 눈이 동일한 범위를 볼 수 있다. 일반적으로 눈의 구조에서 본다면 시야는 좌우 180°, 상하 120°라고 알려져 있다. 즉, 두눈 모두 상측시각은 45°, 하측 시각은 65° 정도이며 외측 시각은 85°, 내측 시각은 60° 정도이다.

따라서 좌우함께 보는 수평각은 120° 된다.¹¹⁾ 그러나 정확히 볼 때의 각도는 1°의 원추형으로 시야가 한정된다. 따듯 시야는 좌우로 각각 33°~35°, 상향은 26-27°, 하향은 6-7°로 주변의 사물을 관찰한다. 일반적으로 수평적 시각이 60-90°가 되고 수직적 시각은 30°이다.¹²⁾

10) Charles Burnette, The Mental Image and Design, Mcgraw Hill, 1977

11) 임승빈, 경관분석론, 1991

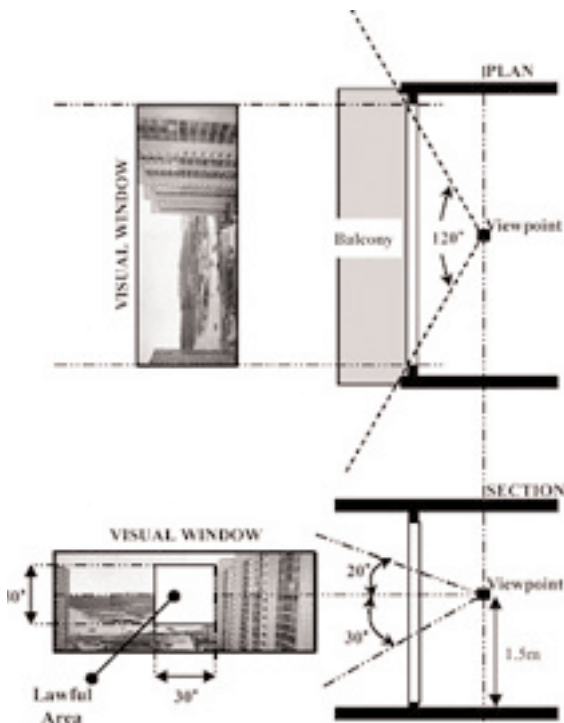
12) 이주영, 강승천, "경관시뮬레이션 기법을 이용한 조망분석에 관한 연구", 한국조경학회지, 1992, 8

(2) 한정된 공간에서의 시야와 부각과 양각의 제약

한정된 공간인 거실은 거실창을 제외하고도 양옆의 벽에 의해 수평시야가 제약을 받게되며 층고에 의해 수직시각인 부각과 양각이 제약을 받게 된다.

(3) Viewpoint 제시안

이러한 연구의 결과로서 제안된 Viewpoint는 다음 (그림 3)과 같이 평면시야는 120°로 설정하였고, 거실 중앙에서 후퇴하여 거실창과 만난 지점을 평면의 Viewpoint로 하였다. 입면의 Viewpoint는 인간의 평균 눈높이인 1.5m로 하였다.



[그림 3] 조망 평가를 위한 Viewpoint와 Visual Window¹³⁾

(4) 천공률

조망권에서의 또다른 판단기준으로서는 천공율을 들 수 있다. 이것은 판례에 의한 기준으로서 '눈을 움직이지 않는 상태에서 시야가 다른 건물에 의해 가려지는 비율'을 기준으로, 40% 이상인 경우 참을 정도(서울고등법원 2000. 7. 7. 선고 99나 52567, 99나52574 판결)'라 했다. 일종의 천공율의 수인한도

로 볼 수 있다. 그러나, 이것은 위에서 언급했듯이 바라 보는 관점과 그 정확한 해석이 없는 한 매우 애매한 결정이 될 수도 있을 것이다.

4. 조망권의 수인한도 및 그 판례

조망의 권리는 우선 넓은 의미에서 '환경권'의 범주에 포함시켜 생각할 수 있다. 그러나 이러한 조망권의 인정에는 서로 다른 두 가지 입장을 가질 수 있다. 첫째는 일종의 권리로서 보호받을 수 있는 조망권의 권리이며, 그로 인한 규제로서 사업을 중지시키거나 계획을 변경하는 경우 또는 지자체가 같은 이유로 사업승인을 반려하거나 계획의 변경을 요구하는 경우에는 사유재산권을 제한하는 조치가 된다. 이러한 것은 공공적인 목적에도 불구하고 개인적 사적권리를 침해하는 경우가 될 수 있다.

4-1. 조망권의 수인한도

조망권침해와 관련하여 그 침해가 위법성의 판단기준인 '수인한도 즉 참을 수 있는 정도'를 넘었는지가 문제가 될 것인데, 하급심 판결례 중에는 조망은 마주하는 건물을 피하여 경관을 바라 볼 수 있는 상태를 말한다고 하면서 피해 건물 거실중앙, 거실 앞 및 안방의 조망 중 적어도 1곳이상이 100% 가려지는 세대의 경우 수인한도를 넘는 것으로 본 예(창원지방법원 진주지원 1999. 11. 26. 선고 98가합980 판결)가 있다.

또한 대전지방법원은 "환경권을 보장하기 위한 최소한도의 기준이라 할 건축법 등 관계 법령상의 높이 제한에 관한 규정 형태와 일본의 규정 및 실무와의 대비를 고려하는 한편, 건축법의 관련 법령 등이 주로 일조 침해에 관하여 규정하고 있는 점 및 생활환경에 영향을 주는 영향요소의 우선순위를 조사한 결과 그 중요도에 있어 1순위는 일조, 2순위는 조망, 3순위는 프라이버시인 점을 참작하면, 수인한도의 범위를 고찰함에 있어 최우선적으로 일조의 침해 정도를 기준으로 한 후 부차적으로 조망과 프라이버시의 침해 정도를 기준으로 삼아, 아파트와 같은 공동주택의 경우 우선 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이에 일조시간이 연속하여 2시간 미만인 경우에는 조망 및 프라이버시의 침해 정도를 불문하고 수인한도를 넘는다고 보고, 다만 위 일조시간이 2시간 이상인 경우에도 조망권의 침해가 가장 심한 상태인 조망침해율(기준동 호의 천공가시율 등급-해당 세대의 천공가시율 등급)/5)이 0.4인 경우이거나

13) 김광호, 김병선, 아파트의 조망평가를 위한 Viewpoint 연구, 대한건축학회 20권 1호, pp157, 2004. 1

조망의 권리는 우선 넓은 의미에서 ‘환경권’의 범주에 포함시켜 생각할 수 있다. 그러나 이러한 조망권의 인정에는 서로 다른 두 가지 입장을 가질 수 있다. 첫째는 일종의 권리로서 보호받을 수 있는 조망권의 권리이며, 그로 인한 규제로서 사업을 중지시키거나 계획을 변경하는 경우 또는 지자체가 같은 이유로 사업승인을 반려하거나 계획의 변경을 요구하는 경우에는 사유재산권을 제한하는 조치가 된다. 이러한 것은 공공적인 목적에도 불구하고 개인적 사적권리를 침해하는 경우가 될 수 있다.

프라이버시권의 침해가 가장 심한 상태인 프라이버시 침해 등급이 1인 경우(가해 세대로부터 피해 세대 거주자의 표정까지도 관찰이 가능한 범위)에도 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다”(96가합10960 손해배상(기) 판결)고 판시하여 그 구체적인 기준까지 제시하고 있다.

그리고 앞서 살펴본 서울고등법원 2002나22016 판결에서는 천공울이라는 개념으로 수인한도의 기준을 삼았는데 아직까지 일조권과 달리 명백한 수인한도 기준이 정하여져 있지는 않다.¹⁴⁾

4-2. 조망권 인정판례

(1) 리바뷰 아파트

한강 주변 아파트의 ‘조망권(眺望權)’은 법적으로 보호대상인 만큼 한강 조망을 심각하게 침해한 측에 집값 하락과 정신적 위자료 등 손해배상 책임이 있다는 법원의 첫 판결이 나왔다. 이번 판결은 그동안 조망권을 일조권에 포함되는 부차적 권리로만 인정하던 기존 대법원 판례를 달리 해석, 사실상 조망권 침해만으로

도 배상책임을 인정한 것이어서 주목된다.

서울고법 민사23부(재판장 김경중·金敬鍾)는 서울 용산구 이촌동 리바뷰아파트 주민 19명이 “집 앞에 LG아파트가 건설되는 바람에 조망권이 침해됐다”며 LG건설과 이수건설을 상대로 낸 손해배상 소송에서 “건설사들은 주민들에게 100만원~6000만원을 배상하라”는 판결을 내렸다고 12일 밝혔다.



재판부는 판결문에서 “한강변 아파트에서 바라보이는 한강과 그 주변 경관은 미적(美的), 정신적 측면뿐 아니라 사회·문화·경제적 측면에서 조망가치가 매우 크다”며 “한강을 경관으로 누리던 조망이익은 법적으로 보호할 가치가 있는 생활이익으로 봐야 할 것”이라고 밝혔다. 리바뷰아

14) http://www.seowoolaw.net/html/04_view_04.htm
 15) 조선일보 http://www.chosun.com/w21_data/html/news/200409/200409130012.html

파트 주민들은 5층짜리 외인아파트가 철거된 뒤 지난 2003년 4월, 19~25층의 LG아파트가 완공되자 한강 조망권이 심각하게 침해됐으며 시공사 등을 상대로 소송을 냈지만 1심에서는 조망권 침해를 인정받지 못했다.¹⁵⁾

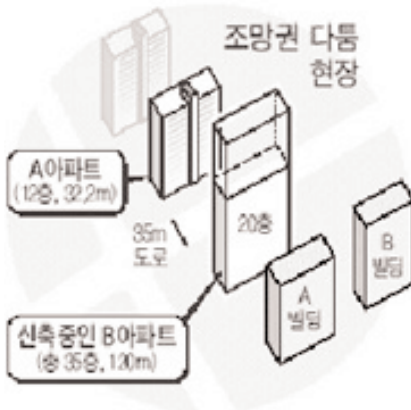


[그림 4] 동부 이촌동 리바뷰 아파트

4-3. 조망권 불인정 판례

(1) 여의도 A아파트 사례

조망권은 사적(私的) 권리로 볼 수 없다는 법원의 판결이 나왔다.



[그림 5] 여의도 아파트의 조망권 분쟁

서울남부지법 민사13부(재판장 金相哲부장판사)는 서울 영등포구 여의도동 A아파트 주민 588명이 맞은편 재건축아파트 조합원과 시공사 등 345명을 상대로 낸 20층 이상 건축공사 금지 소송에서 “공사를 중단할 정도로 일조권과 조망권, 주거환경권이

심각하게 침해받지 않았다”며 기각했다고 11일 밝혔다. 재판부는 또 “공사에 따른 사생활이 침해당하지도 않았다”고 기각 이유를 설명했다.

재판부는 판결문에서 “경관 조망은 전방(前方)에 차단물이 존재하지 않는다는 우연한 사실에 의한 것으로, 일종의 반사적 이익이므로 그 자체는 조망하는 사람의 사적인 권리 대상은 아니다”고 밝혔다.

따라서 “인구밀도가 높은 도시 특성상 ‘참을 수 없을 정도의 침해’가 없는 한 이번의 경우는 조망권보다는 건축에 따른 이익이 더 큰 것으로 봐야 한다”고 밝혔다.

재판부는 또 “도시계획법상 일반 주거지역에 들어선 아파트가 일반 상업지역에 들어선 주상복합 건물로 일조권 침해를 받았을 때 기존 일반 주거지역의 일조권 기준으로 공사중지 여부를 판단하는 데는 한계가 있다”고 덧붙였다.

일조권이란 햇빛을 쬐 수 있는 권리로, 헌법에 명시된 환경권의 하나로 법률상 보호받고 있지만 모든 것을 똑같은 기준에 따라 판단할 수 없다는 것이다. 이번의 경우 공사를 중단시킬 만큼 일조권을 침해했다고 볼 수 없다는 것이 재판부의 판단이다.

건물이 고층화되면서 일조권 및 조망권 침해와 관련해 건축공사 금지 가처분 소송이 제기된 적은 몇 차례 있었으나 본격적인 소송까지 이어진 것은 처음으로, 이번 판결은 향후 발생할 조망권 분쟁의 중요한 잣대로 작용하게 됐다.

최고 높이가 42.2m(20층)인 A아파트 주민들은 35m 폭 도로 맞은편에 B사가 약 120m 높이(35층)의 초고층 주상복합 건물을 짓자 2002년 말 20층 이상 건축 중단을 요구하는 소송을 제기했다.¹⁶⁾

4-4. 소결

이러한 두가지의 판례를 살펴 본다면, 보호가치가 있는 조망권에 대하여서는 그 권리를 인정해 주는 것이고, 보호가치가 없는 경우에는 그 권리를 인정해 주지 않았다.

그러나 그 보호가치란 것이 일조권 분쟁처럼 정확한 판단기준이 아니라 어찌보면 아주 모호한 판단기준을 가지고 있는 것이다. 이러한 보호가치의 정성적이고 정량적인 평가는 매우 힘들겠지만 조망권의 권리와 사적재산권의 보호, 둘 다를 균형있게 보호하기 위해서는 반드시 필요한 것이다.

16) 중앙일보 2004. 4. 11

