

8 | 공동주택의 일조권

●●● 아파트단지 안에서 동 간에 떨어지는 거리와
단지 밖의 경계선으로부터 떨어지는 거리가
다름을 알 수 있다. 이웃과의 일조분쟁, 대부분이
이러한 차등화된 기준 때문에 발생한다.

주거지역(준주거지역은 제외) 안에서 정북방향으로 일조거리를 확보하는 것은 일반건축물이나 공동주택 모두 같다. 건축하고자 하는 건축물 높이의 1/2 이상을 정북방향 쪽으로 떨어지도록 해야 한다. 여기서 ‘정북’이라 함은 지적도를 기준으로 산정한다. 나침반이 가리키는 북쪽과 지적도가 가리키는 정북은 상당히 다를 수 있기 때문이다.

정북방향의 일조기준은 전용주거지역과 일반주거지역에서만 적용한다. 다른 용도지역에서 건축할 때에는 정북방향으로 일조거리를 확보하지 않아도 된다. 그런데 최근 판례가 그것을 뒤집고 말았다. 상업지역에 건축한 주상복합 때문에 북쪽에 인접한 주거지역 주민들이 일조침해를 받았으며 제기한 소송에서 주민들이 승소를 한 사건이 발생했다.

“상업지역에 세워진 건물 때문에 일반주거지역 아파트의 일조권이 침해당했다면 시공사와 건축주가 손해배상해야 한다는 첫 판결이 나왔다. 서울고법민사 1부는 서울영등포의 일반주거지역 아파트 주민들이 도로 건너편 상업지역에 세워진 35층 높이 주상복합건물의 시공사 1건설과 건축주들을 상대로 낸 손해배상 소송에서 원고 승소판결했다. 재판부는 판결문에서 “건물 신축으로 일부 원고들이 한계를 넘어서는 정도로 일조 피해를 봤다는 감정결과에 따라 피고들이 이를 배상할 책임이 있다”고 판시했다. 재판부는 “자신들의 건물이 상업지역 내에 있어 손해액을 감액해야 한다”는 피고측 주장에 대해서도, 고층 공사를 중단하라는 원고측 요구에도 불구하고 “건축을 진행한 점 등에 비춰 받아들이 수 없다”고 밝혔다. [노컷뉴스, 2007년 6월 12일]

채광창이 향하는 방향으로 떨어지는 거리

공동주택은 정북방향으로 떨어지는 거리 이외에 채광창(창 넓이 0.5m^2 이상의 창을 채광창이라 함)이 향하는 방향으로도 일정거리 이상이 떨어져야 한다. 건축하고자 하는 건축물 높이의 $1/2$ 이상을 띄워야 한다. 정북방향으로 떨어지는 것은 북쪽의 거주자를 보호하기 위한 기준이라면 이 기준은 아파트에 입주하는 당사자의 프라이버시를 확보하기 위한 기준이다.

한 단지 안에 여러 동의 아파트가 있다면 아파트 동간에 떨어지는 거리는 그 높이만큼 띄운다. 가령 15층 아파트와 12층 아파트가 마주하고 있다면 15층 높이만큼 떨어져야 한다. 그러다보니 단지 안에서는 1배씩 띄우고 인접대지 경계선에서는 그 절반만 띄우는 꼴이 되어 주변지역 주민들은 불만일 수밖에 없다.

주상복합 건축물도 일반상업지역과 중심상업지역 외에서 건축할 때에는 위의 기준에 적합해야만 한다. 그러나 일반상업지역과 중심상업지역에서 건축하는 주상복합 건축물은 위의 기준을 적용하지 아니한다. 상업지역이기 때문에 주거환경이 다소 나빠도 감내할 수밖에 없기 때문이다. 그럼에도 불구하고 환경 좋은 다른 아파트보다 고가로 분양되고 있으니 알다가도 모를 일이다.

▶채광창이 없는 벽면에서의 떨어지는 거리

- ① 채광창(창 넓이 0.5m^2 이상의 창을 말함)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8m 이상
- ② 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3m^2 이하의 발코니(출입 위한 개구부 포함)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4m 이상

동지일 연속 2시간의 일조 확보

하나의 단지 안에서 아파트 동간 거리는 그 높이의 1배 이상 띄우던지, 아니면 동지일 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상 연속 일조가 가능한 거리를 확보하도록 선택적인 기준을 두고 있다. 이 기준은 일조관련 민사소송을 제기하는 근거가 되고 말았다.

최근의 판례를 소개하는 것이 더 도움이 될 것 같아서 판결문 일부를 옮겨 적는다.



“건물의 신축으로 인하여 인근 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 일조 등에 대하여 침해를 받은 경우 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조침해의 정도가 사회통념상 일반적으로 허용되는 수인한도를 넘어야 하는바, 대도시 인구의 과밀화 및 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 아파트와 같은 공동주택의 경우 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우, 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 이상 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 할 것으로 봄이 사회통념상 상당하다.”

2006년 3월 24일 개정된 「환경분쟁조정법」에 따르면, 일조침해와 통풍방해, 조망저해에 대한 사항도 환경분쟁조정 대상에 포함(다른 분쟁과 복합된 경우에만 환경분쟁조정 대상이 되며, 단순 일조침해만으로는 환경분쟁조정 대상에 해당되지 않음) 되게 되었다. 그동안 민사소송으로 해결되던 것이 환경분쟁조정 대상에 포함되면서부터 이와 관련된 민원도 앞으로 상당히 증가될 것으로 예상된다.

대지와 대지 사이에 도로, 공원 등이 있는 경우의 기준적용 방법

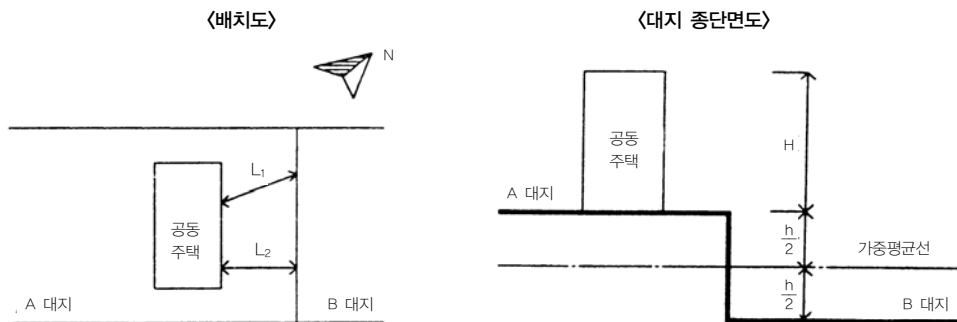
일조기준을 적용함에 있어 대지와 대지 사이에 도로, 공원(생활권 공원으로서 10만㎡

미만인 공원은 제외. 다만, 건축위원회의 심의 또는 지방도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 수 있다고 인정하거나 공원의 일조를 확보할 것을 요구하는 것이 불합리하다고 인정하는 공원은 포함), 철도, 하천, 광장, 공공공지 등 건축이 금지된 공지가 있는 경우는 그 공지의 1/2되는 선을 대지경계선으로 보아 거리를 확보해야 한다.

대지 고저차가 있는 경우의 인접지간 떨어지는 거리 산정방법

건축물의 높이는 원칙적으로 당해 건축물이 위치하는 지표면으로부터 건축물의 상단 높이까지로 한다. 다만, 건축물의 1층 전체에 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실, 계단실, 승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 제82조 건축물의 높이제한 및 제86조 제2항 채광방향 확보를 위한 공동주택의 일조거리 확보의 규정을 적용함에 있어서 필로티의 층고를 제외한 높이를 기준으로 한다.

일조규정을 적용할 인접대지와와의 고저차가 있을 때에는 두 대지 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 보아 높이를 산정한다. 반면에 공동주택의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배를 띄우는 기준을 적용할 경우에는 공동주택을 건립하는 당해 대지가 인접대지보다 낮은 경우에는 당해 대지의 지표면을 기준으로 일조에 의한 높이제한 기준을 적용한다.



$$L1 : \text{영 제86조제1항(정북방향의 일조거리 산정)} = \left(H + \frac{h}{2}\right) \times \frac{1}{2}$$

$$L2 : \text{영 제86조제2항(공동주택의 높이 산정)} = \left(H + \frac{h}{2}\right) \times \frac{1}{2}$$