이웃 간 분쟁 해결



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[이웃 간 분쟁 해결]

아파트와 같은 공동주택에 살고 있는 인구의 비율이 늘어나면서 공동생활에 따른 층간소음, 주차문제, 흡연 등 크고 작은 이웃 간 분쟁이 빈번하게 발생하고 있으며, 이러한 이웃 간 분쟁으로 인한 갈등이 심각한 사회문제로 대두되고 있습니다.

이 콘텐츠에서는 이웃 간 발생할 수 있는 분쟁과 그 법적 기준에 대해 살펴보고, 이를 원만하게 해결하기 위한 분쟁조정 및 민사소송 절차에 대한 법령정보를 제공합니다.

이웃 간 분쟁 해결 1
1. 분쟁의 발생 4
1.1. 생활 속 분쟁 4
1.1.1. 층간소음 분쟁 4
1.1.2. 반려동물 분쟁 6
1.1.3. 간접흡연 피해 분쟁 10
1.1.4. 주차 분쟁 11
1.2. 환경 관련 분쟁 13
1.2.1. 생활쓰레기 관련 분쟁 13
1.2.2. 일조권 방해 분쟁 16
1.2.3. 빛공해 18
1.3. 건축 관련 분쟁 20
1.3.1. 건물 하자 분쟁 20
1.3.2. 경계 분쟁 24
2. 분쟁의 해결 27
2.1. 소송 외 분쟁 해결 27
2.1.1. 공동주택관리 분쟁 조정 27
2.1.2. 환경분쟁 조정 29
2.2. 민사소송을 통한 분쟁 해결 34
2.2.1. 손해배상 청구 등 34
2.2.2. 가처분 신청 35

1. 분쟁의 발생

1.1. 생활 속 분쟁

1.1.1. 층간소음 분쟁

층간소음 범위 및 기준

"층간소음"이란?

▪ “층간소음”이란 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음 포함)을 포함]을 말합니다(「공동주택관리법」 제20조제1항 참조).

층간소음의 범위

▪ 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음의 소음으로 합니다(「공동주택관리법」 제20조제5항 및 「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 제2조 본문).

- 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인해 발생하는 소음
- 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인해 발생하는 소음

> **Q.** 윗층 화장실에서 물을 사용하는 소리가 너무 크게 들립니다. 이런 소음도 층간소음에 해당하나요?
>
> **A.** 층간소음에는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인해 발생하는 소음으로 직접충격소음, 공기전달소음이 있습니다(「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 제2조 본문).
>
> 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인해 발생하는 소음은 층간소음 범위에서 제외하고 있습니다(「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 제2조 단서).
>
> 따라서 윗층 화장실 사용으로 인해 발생하는 소음은 층간소음으로 규제하기 어렵습니다.

층간소음의 기준

▪ 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 다음의 기준 이하가 되도록 노력해야 합니다(「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 제3조 및 별표).

층간소음의 구분		층간소음의 기준[단위: dB(A)]	
		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)
직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34
	최고소음도(Lmax)	57	52
공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40

※ 1분간 및 5분간 등가소음도는 측정한 값 중 가장 높은 값으로 하며, 최고소음도는 1시간에 3회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 봅니다(「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 별표 비고 4. 및 5.).

입주자·사용자의 주의

▪ 공동주택의 입주자·사용자는 공동주택에서 층간소음으로 인해 다른 입주자·사용자에게 피해를 주지 않도록 노력해야 합니다(「공동주택관리법」 제20조제1항).

층간소음 발생 시 조치

관리주체의 조치 등

▪ 층간소음으로 피해를 입은 입주자·사용자는 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자·사용자에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조제2항 전단).

▹ 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위해 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조제2항 후단).

▪ 층간소음 피해를 끼친 입주자·사용자는 위에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조해야 합니다(「공동주택관리법」 제20조제3항).

※ "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음의 자를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

· 자치관리기구(「공동주택관리법」 제6조제1항)의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

· 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

· 주택관리업자

· 임대사업자

· 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정)

분쟁조정 신청

▪ 층간소음 피해를 입은 입주자·사용자는 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 공동주택 층간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조제4항).

▪ 위에 따른 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자·사용자는 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조제11항).

※ 분쟁조정위원회 외에도 한국환경공단에서 운영하는 "층간소음 이웃사이센터"의 상담 또는 현장진단 서비스를 통해 층간소음 갈등 해결의 도움을 받을 수 있습니다.

· 인터넷 신청: 층간소음 이웃사이센터(floor.noiseinfo.or.kr)-인터넷 상담신청

· 전화 신청: ☎ 1661-2642

소유권방해제거 또는 손해배상 청구

▪ 층간소음 행위가 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 소유권 방해의 제거를 청구하거나 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제214조 전단 및 제750조 참조).

층간소음 발생 시 제재

경범죄 처벌

▪ 악기·라디오·텔레비전·전축·종·확성기·전동기 등의 소리를 지나치게 크게 내거나 큰소리로 떠들거나 노래를 불러 이웃을 시끄럽게 하는 경우에는 인근소란죄로 범칙금 처벌을 받을 수 있습니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제21호).

스토킹 범죄 처벌

▪ 이웃을 괴롭히기 위해 지속적으로 층간소음을 내거나 연락을 하는 행위, 현관문에 쪽지를 남기는 행위 등을 하여 상대방에게 불안감 또는 공포심을 일으키는 경우에는 스토킹범죄로 처벌을 받을 수 있습니다(「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제1호·제2호 및 제18조 참조).

층간소음 분쟁의 발생

※ **"분쟁 사례"의 해결: 공동주택의 층간소음 분쟁에 관한 사항**

Q. 소음 방지매트를 설치하고 여러 가지 노력은 하고 있지만, 계속적인 불만제기로 아래층에 사는 이웃과 감정의 골만 깊어진 상태인데요. 이런 경우, 어떻게 문제를 해결할 수 있을까요

A. 실제 이와 유사한 사례를 보면, 층간소음 문제로 집안에 층간소음방지용 매트를 시공하고 아이들에게 주의를 주었지만 아래층에서 계속적으로 항의를 하고 분쟁이 지속되면서 "중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회"에 조정신청을 한 사례가 있었습니다.

양 당사자는 장기간 분쟁으로 상대방에 대한 불신과 불만이 팽배한 상황이었으며, 사전중재기간이 개시된 직후 당사자 간 심한 언쟁과 항의로 합의점 도출이 어려울 것으로 예상이 됐습니다.

"중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회"에서는 위층 거주자에게는 층간소음 분쟁 특성 상 윗층 거주자로서의 책임과 노력의 중요성을 강조 및 설득하고, 아래층 거주자에게는 층간소음은 시간을 두고 점차적으로 개선되는 사항임을 충분히 설명하여, 서로 조금 더 이해하는 마음을 가지도록 권유를 하였습니다. 결국 양 당사자에 대한 적극적인 설득과 이해를 바탕으로 2주 동안의 사전중재기간을 거쳐 서로 노력과 개선의 여지를 확인하고 합의가 성립되었습니다.

이와 같이 층간소음으로 분쟁이 발생한 경우, 소송이나 법적절차를 거치지 않더라도 "중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회" 또는 "환경분쟁조정위원회"를 통해 해결방법을 찾을 수 있습니다.

(출처: 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회-정보마당-분쟁유형별 대표 조정사례 참조)

1.1.2. 반려동물 분쟁

공동주택 내 반려동물과 생활하기

관리주체 동의 필요

▪ 입주자·사용자는 가축(장애인 보조견은 제외)을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제4호).

▪ 또한, 공동주택 내에서 반려동물과 생활할 수 있는지 여부는 각 공동주택의 관리규약을 확인해야 합니다.

※ "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음의 자를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

· 자치관리기구(「공동주택관리법」 제6조제1항)의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

· 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

· 주택관리업자

· 임대사업자

· 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리업무를 수행하는 경우에 한정)

반려동물 관리하기

등록대상동물의 등록

▪ 등록대상동물의 소유자는 동물의 보호와 유실·유기 방지 및 공중위생상의 위해 방지 등을 위하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 등록대상동물을 등록해야 합니다(「동물보호법」 제15조제1항 본문).

※ 이를 위반하여 등록대상동물을 등록하지 않은 경우에는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「동물보호법」 제101조제3항제4호).

> ※ "등록대상동물"이란 동물의 보호, 유실·유기(遺棄) 방지, 질병의 관리, 공중위생상의 위해 방지 등을 위해 등록이 필요하다고 인정하는 다음의 어느 하나에 해당하는 개를 말합니다(「동물보호법」 제2조제8호 및 「동물보호법 시행령」 제4조).
>
> 1. 주택(「주택법」 제2조제1호) 및 준주택(「주택법」 제2조제4호)에서 기르는 개로서 월령(月齡) 2개월 이상인 개[「동물보호법」 제69조제1항제1호에 따라 동물생산업 허가를 받은 자가 그 영업장인 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목)에서 기르는 월령 2개월 이상인 개를 포함]
> 2. 주택 및 준주택 외의 장소에서 반려(伴侶) 목적으로 기르는 개로서 월령 2개월 이상인 개
> 3. 동물생산업자가 그 영업장(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택은 제외)에서 기르는 개로서 월령 12개월 이상인 개

인식표 부착하기

▪ 소유자 등은 등록대상동물을 동반하고 외출할 때에는 등록대상동물의 이름, 소유자의 연락처 및 동물등록번호(등록한 동물만 해당)를 표시한 인식표를 등록대상동물에 부착해야 합니다(「동물보호법」 제16조제2항제2호 및 「동물보호법 시행규칙」 제12조).

※ 이를 위반하여 인식표를 부착하지 않은 경우에는 50만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「동물보호법」 제101조제4항제5호).

> ※ "소유자 등"이란 동물의 소유자와 일시적 또는 영구적으로 동물을 사육·관리 또는 보호하는 사람을 말합니다(「동물보호법」 제2조제2호).

목줄 등 안전조치하기

▪ 소유자 등은 등록대상동물을 동반하고 외출할 때에는 다음의 기준에 맞는 목줄 착용 등 안전조치를 해야 합니다(「동물보호법」 제16조제2항제1호 및 「동물보호법 시행규칙」 제11조).

▹ 길이가 2미터 이하인 목줄 또는 가슴줄을 하거나 이동장치(반려견이 탈출할 수 없도록 잠금장치를 갖춘 것을 말함)를 사용할 것. 다만, 소유자 등이 월령 3개월 미만인 반려견을 직접 안아서 외출하는 경우에는 목줄, 가슴줄 또는 이동장치를 하지 않을 수 있습니다.

▹ 다중주택, 다가구주택, 공동주택의 건물 내부의 공용공간 및 준주택(오피스텔 및 기숙사 등) 의 건물 내부의 공용공간에서는 반려견을 직접 안거나 목줄의 목덜미 부분 또는 가슴줄의 손잡이 부분을 잡는 등 이동을 제한해야 합니다.

※ 이를 위반하여 안전조치를 하지 않은 경우에는 50만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「동물보호법」 제101조제4항제4호).

맹견 관리

▪ 소유자 등이 없이 맹견을 기르는 곳에서 벗어나지 않도록 해야 합니다. 다만, 맹견사육허가를 받은 사람의 맹견은 맹견사육허가를 받은 사람 또는 맹견사육에 대한 전문지식을 가진 사람 없이 맹견을 기르는 곳에서 벗어나지 않도록 해야 합니다(「동물보호법」 제21조제1항제1호).

▪ 월령이 3개월 이상인 맹견을 동반하고 외출할 때에는 목줄 및 입마개 등 안전장치를 하거나 맹견의 탈출을 방지할 수 있는 적정한 이동장치를 해야 하며, 각 장치의 기준은 다음과 같습니다(「동물보호법」 제21조제1항제2호, 「동물보호법 시행규칙」 제12조의5제1항 및 제2항).

구분	장치 기준
안전장치	▪목줄의 경우에는 길이가 2미터 이하인 목줄만 사용할 것 ▪입마개의 경우에는 맹견이 호흡 또는 체온조절을 하거나 물을 마시는 데 지장이 없는 범위에서 사람에 대한 공격을 효과적으로 차단할 수 있는 크기의 입마개를 사용할 것
이동장치	▪맹견이 이동장치에서 탈출할 수 없도록 잠금장치를 갖출 것 ▪이동장치의 입구, 잠금장치 및 외벽은 충격 등에 따라 쉽게 파손되지 않는 견고한 재질로 만들어진 것일 것

▪그 밖에 맹견이 사람 또는 동물에게 위해를 가하지 못하도록 다음의 사항을 준수해야 합니다(「동물보호법」 제21조제1항제3호 및 「동물보호법 시행규칙」 제12조의5제3항).

- 맹견을 사육하는 곳에 맹견에 대한 경고문을 표시할 것
- 맹견을 사육하는 경우에는 맹견으로 인한 위해를 방지할 수 있도록 탈출방지 또는 안전시설을 설치할 것
- 다중주택, 다가구주택, 공동주택 및 준주택의 건물 내부의 공용공간에서는 월령이 3개월 이상인 맹견을 직접 안거나 목줄의 목덜미 부분을 잡는 등의 방식으로 맹견의 이동을 제한할 것
- 그 밖에 맹견에 따른 위해 발생 방지를 위해 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 안전시설 등을 설치할 것

※ 이를 위반하여 맹견을 소유자 등 없이 기르는 곳에서 벗어나게 하거나 안전장치 등을 하지 않는 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다. 또한 위의 준수 사항을 위반하여 사람을 사망에 이르게 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지며, 사람의 신체를 다치게 한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「동물보호법」 제97조제1항제4호, 제2항제5호 및 제101조제2항제2호).

▪맹견의 소유자는 자신의 맹견이 다른 사람 또는 동물을 다치게 하거나 죽게 한 경우 발생한 피해를 보상하기 위하여 보험에 가입해야 합니다(「동물보호법」 제23조제1항).

※ 이를 위반하여 보험에 가입하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「동물보호법」 제101조제2항제5호).

> ※ "맹견(猛犬)"은 다음과 같습니다(「동물보호법」 제2조제5호 및 「동물보호법 시행규칙」 제2조).
>
> 1. 도사견과 그 잡종의 개
> 2. 핏불 테리어(아메리칸 핏불테리어를 포함)와 그 잡종의 개
> 3. 아메리칸 스태퍼드셔 테리어와 그 잡종의 개
> 4. 스태퍼드셔 불 테리어와 그 잡종의 개
> 5. 로트와일러와 그 잡종의 개
> 6. 사람의 생명이나 신체 또는 동물에 위해를 가할 우려가 있어 개의 기질평가를 거쳐 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 맹견으로 지정한 개

배설물 수거하기

▪소유자 등은 등록대상동물을 동반하고 외출할 때에는 배설물(소변의 경우에는 공동주택의 엘리베이터·계단 등 건물 내부의 공용공간 및 평상·의자 등 사람이 눕거나 앉을 수 있는 기구 위의 것으로 한정함)이 생겼을 때에는 즉시 수거해야 합니다(「동물보호법」 제16조제2항제3호).

※ 이를 위반하여 배설물을 수거하지 않은 경우에는 50만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「동물보호법」

제101조제4항제6호).

> ※ 반려동물과 함께 생활하기 위해 지켜야 하는 법령정보에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『반려동물과 생활하기』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

반려동물 관리 책임

손해배상책임

▪ 반려동물이 사람의 다리를 물어 상처를 내는 등 고의 또는 과실로 다른 사람에게 손해를 끼쳤다면 치료비 등 그 손해를 배상해 주어야 합니다(「민법」 제750조 및 제759조제1항 전단).

▹ 이 때 손해를 배상해야 하는 자는 반려동물의 소유자뿐만 아니라 소유자를 위해 사육·관리 또는 보호에 종사한 사람도 해당됩니다(「민법」 제759조제2항).

> ※ **손해배상 책임 인정 사례**
>
> • 甲이 애완견을 데리고 공원에서 휴식을 취하던 중 애완견의 목줄을 놓치는 바람에 애완견이 부근에 있던 만 4세의 乙을 물어 상해를 입게 한 사안에서, 甲은 애완견이 주변 사람들에게 위해를 가하지 못하도록 목줄을 단단히 잡고 있을 의무를 위반한 과실로 乙로 하여금 상해를 입게 하였으므로 乙이 입은 손해를 배상할 의무가 있고, 어린아이의 보호자로서는 아이에게 위해를 가할 수 있는 주변 상황을 잘 살필 의무가 있고 아이 주변에 동물이 있을 경우 동물이 아이를 공격할 가능성에 대비할 필요가 있으나, 주인이 동행하는 애완견의 경우 주인이 사고 가능성을 예방하는 적절한 조치를 취할 것으로 믿는 것이 일반적이고, 乙의 보호자가 사고 예방을 위하여 마땅히 취해야 할 조치를 방임하였다고 볼 수 없다고 판단함(서울동부지법 2015. 5. 13., 선고 2014나22750 판결)

동물학대 시 처벌

▪ 반려동물을 죽음에 이르게 하는 학대행위를 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「동물보호법」 제97조제1항제1호).

▪ 반려동물을 학대한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「동물보호법」 제97조제2항제1호).

안전조치 및 준수사항 위반으로 사망·상해 발생 시 처벌

▪ 반려동물의 목줄 등 안전조치를 하지 않거나 맹견 관리를 위한 준수사항을 위반하여 사람을 사망에 이르게 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「동물보호법」 제97조제1항제3호 및 제4호).

▪ 반려동물의 목줄 등 안전조치를 하지 않거나 맹견 관리를 위한 준수사항을 위반하여 사람의 신체를 상해에 이르게 한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「동물보호법」 제97조제2항제4호 및 제5호).

경범죄 처벌

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음의 구분에 따라 범칙금을 납부해야 합니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제25호·제26호, 제6조제1항, 「경범죄 처벌법 시행령」 제2조 및 별표).

▹ 사람이나 가축에 해를 끼치는 버릇이 있는 반려동물을 함부로 풀어놓거나 제대로 살피지 않아 나다니게 한 경우: 5만원

▹ 개나 그 밖의 동물을 시켜 사람이나 가축에게 달려들게 한 경우: 8만원

반려동물 분쟁의 발생

※ **"분쟁 사례"의 해결: 반려견 주인의 손해배상 책임**

Q. 이웃의 반려견에게 물려 부상을 당한 경우, 피해의 보상은 어떻게 받을 수 있나요?

A. 반려견의 주인은 해당 반려견이 다른 사람에게 위해를 가하지 않도록 반려견과 외출할 때에는 목줄을 하거나 맹견의 경우에는 입마개를 하는 등 기본적인 사항을 준수해야 하고, 위해 방지를 위해 적절한 조치를 할 의무를 부담합니다.

따라서 반려견 주인이 반려견의 목줄을 놓치는 등 반려견 주인으로서의 의무를 위반한 과실이 인정된다면, 반려견의 주인은 그에 따라 발생한 손해를 배상할 책임이 있습니다.

1.1.3. 간접흡연 피해 분쟁

간접흡연 방지 조치

입주자·사용자의 주의

▪ 공동주택의 입주자·사용자는 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인해 다른 입주자등에게 피해를 주지 않도록 노력해야 합니다(「공동주택관리법」 제20조의2제1항).

관리주체의 조치 등

▪ 간접흡연으로 피해를 입은 입주자·사용자는 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자·사용자에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조의2제2항 전단).

▹ 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위해 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조의2제2항 후단).

▪ 간접흡연 피해를 끼친 입주자·사용자는 위에 따른 관리주체의 권고에 협조해야 합니다(「공동주택관리법」 제20조의2제3항).

※ "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음의 자를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

- 자치관리기구(「공동주택관리법」 제6조제1항)의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대사업자
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정)

간접흡연 예방 등

▪ 관리주체는 필요한 경우 입주자·사용자를 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조의2제4항).

▪ 입주자·사용자는 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위해 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제20조의2제5항).

금연구역 지정 및 제재

공용 공간 금연구역 지정

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 공동주택의 거주 세대 중 2분의 1 이상이 그 공동주택의 복도, 계단, 엘리베이터 및 지하주차장의 전부 또는 일부를 금연구역으로 지정하여 줄 것을 신청하면 그 구역을 금연구역으로 지정합니다(「국민건강증진법」 제9조제5항 전단).

금연구역 안내표지 설치

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 금연구역을 지정한 경우에는 해당 공동주택의 출입구 및 금연구역 지정 시설의 출입구 등에 다음의 사항이 포함된 금연구역 안내표지를 설치해야 합니다(「국민건강증진법」 제9조제5항 및 「국민건강증진법 시행규칙」 제6조의3제1항·제2항).

1. 금연을 상징하는 그림 또는 문자
2. 금연구역에서 흡연한 경우 과태료 부과대상이 된다는 사실
3. 위반사항에 대한 신고전화번호
4. 그 밖에 금연구역의 안내를 위해 보건복지부장관이 필요하다고 인정하는 사항

금연구역 내 흡연 시 제재

▪ 누구든지 지정된 금연구역에서 흡연해서는 안 됩니다(「국민건강증진법」 제9조제8항).

▪ 지정된 금연구역에서 흡연을 한 경우에는 10만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「국민건강증진법」 제34조제3항제2호).

> ※ 공동주택 내 금연구역 지정에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『아파트 생활』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

간접흡연 피해 분쟁의 발생

> ※ **"분쟁 사례"의 해결**
>
> **Q.** 베란다 통한 간접흡연의 피해가 심각할 경우 층간소음처럼 공동주택관리분쟁조정위원회 또는 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있나요?
>
> **A.** 간접흡연은 층간소음과는 달리 명확한 기준이나 측정방법이 없기 때문에 일정하게 규제하기에는 힘든 점이 있습니다. 때문에 현재는 간접흡연과 관련된 분쟁으로 공동주택관리분쟁조정위원회 또는 환경분쟁조정위원회에 조정 신청을 할 수 있는 법적 근거가 없는 실정입니다.
>
> 또한, 공동주택 내에서 금연구역으로 지정할 수 있는 곳은 복도, 계단, 엘리베이터, 지하주차장과 같은 공용구역이기 때문에 베란다를 금연구역으로 지정하기도 힘듭니다.
>
> 따라서 간접흡연 분쟁은 피해를 최소화하려는 주민들의 자발적인 노력과 원만한 분쟁해결 의지를 통해 해결책을 찾는 것이 바람직하며, 각 공동주택에서는 개별 관리규약을 통해 분쟁을 원만하게 해결할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요할 것입니다.

1.1.4. 주차 분쟁

주차 금지

금지 장소

▪ 모든 차의 운전자는 다음 어느 하나에 해당하는 곳에서는 차를 정차하거나 주차해서는 안 됩니다(「도로교통법」 제32조 본문 및 「도로교통법 시행령」 제10조의3제1항).

- 교차로·횡단보도·건널목이나 보도와 차도가 구분된 도로의 보도(「주차장법」에 따라 차도와 보도에 걸쳐서 설치된 노상주차장은 제외)
- 교차로의 가장자리나 도로의 모퉁이로부터 5미터 이내인 곳
- 안전지대가 설치된 도로에서는 그 안전지대의 사방으로부터 각각 10미터 이내인 곳
- 버스여객자동차의 정류지(停留地)임을 표시하는 기둥이나 표지판 또는 선이 설치된 곳으로부터 10미터 이내인 곳(다만, 버스여객자동차의 운전자가 그 버스여객자동차의 운행시간 중에 운행노선에 따르는 정류장에서 승객을 태우거나 내리기 위해 차를 정차하거나 주차하는 경우에는 예외로 함)
- 건널목의 가장자리 또는 횡단보도로부터 10미터 이내인 곳

- 다음의 곳으로부터 5미터 이내인 곳
  - √ 「소방기본법」 제10조에 따른 소방용수시설 또는 비상소화장치가 설치된 곳
  - √ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1 제1호다목부터 마목까지의 규정에 따른 옥내소화전설비(호스릴옥내소화전설비를 포함)·스프링클러설비등·물분무등소화설비의 송수구
  - √ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1 제4호에 따른 소화용수설비
  - √ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1 제5호나목·다목·바목에 따른 연결송수관설비·연결살수설비·연소방지설비의 송수구 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1 제5호마목에 따른 무선통신보조설비의 무선기기접속단자
- 시·도경찰청장이 도로에서의 위험을 방지하고 교통의 안전과 원활한 소통을 확보하기 위해 필요하다고 인정하여 지정한 곳
- 특별시장·광역시장·제주특별자치도지사 또는 시장·군수(광역시의 군수는 제외)(「도로교통법」 제3조제1항 참조)가 「도로교통법」 제12조제1항에 따라 지정한 어린이 보호구역

주차 방법

도로 또는 노상주차장 주차 방법

▪ 도로 또는 노상주차장에 정차하거나 주차하려고 하는 차의 운전자는 다음의 방법 및 시간을 지켜야 합니다(「도로교통법」 제34조 및 「도로교통법 시행령」 제11조제1항).

- 모든 차의 운전자는 도로에서 정차할 때에는 차도의 오른쪽 가장자리에 정차할 것(다만, 차도와 보도의 구별이 없는 도로의 경우에는 도로의 오른쪽 가장자리로부터 중앙으로 50센티미터 이상의 거리를 두어야 함)
- 여객자동차의 운전자는 승객을 태우거나 내려주기 위해 정류소 또는 이에 준하는 장소에서 정차하였을 때에는 승객이 타거나 내린 즉시 출발해야 하며 뒤따르는 다른 차의 정차를 방해하지 않을 것
- 모든 차의 운전자는 도로에서 주차할 때에는 시·도경찰청장이 정하는 주차의 장소·시간 및 방법에 따를 것

경사진 곳에서 주차의 방법

▪ 경사진 곳에 정차하거나 주차(도로 외의 경사진 곳에서 정차하거나 주차하는 경우를 포함)하려는 자동차의 운전자는 자동차의 주차제동장치를 작동한 후에 다음의 조치를 취해야 합니다(「도로교통법」 제34조의3 및 「도로교통법 시행령」 제11조제3항 본문).

1. 경사의 내리막 방향으로 바퀴에 고임목, 고임돌, 그 밖에 고무, 플라스틱 등 자동차의 미끄럼 사고를 방지할 수 있는 것을 설치할 것
2. 조향장치(操向裝置)를 도로의 가장자리(자동차에서 가까운 쪽을 말함) 방향으로 돌려놓을 것
3. 그 밖에 위 1. 또는 2.에 준하는 방법으로 미끄럼 사고의 발생 방지를 위한 조치를 취할 것

▪ 다만, 운전자가 운전석을 떠나지 않고 직접 제동장치를 작동하고 있는 경우는 위의 조치를 하지 않아도 됩니다(「도로교통법 시행령」 제11조제3항 단서).

거주자 우선 주차

거주자 전용주차구획의 설치

▪ 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장은 교통의 원활한 소통과 노상주차장의 효율적인 이용을 위해 필요한 경우에는 주거지역에 설치된 노상주차장으로서 인근 주민의 자동차를 위한 전용주차구획을 설치할 수 있습니다(「주차장법」 제10조제1항제3호 및 「주차장법 시행규칙」 제6조의2제1항제1호).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 위 전용주차구획의 효율적인 이용을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 전용주차구획에 주차가 허용되는 자동차(이하 “전용주차자동차”라 함)가 주차되지 않는 시간대에 전용주차자동차 외의 자동차의 주차를 허용할 수 있습니다(「주차장법 시행규칙」 제6조의2제2항).

주차행위 제한

▪ 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장은 전용주차구획에 지정받지 않은 차량이 주차하는 경우에는 해당 자동차의 운전자 또는 관리책임이 있는 자에게 주차방법을 변경하거나 그 곳으로부터 다른 장소로 이동시킬 것을 명할 수 있습니다(「주차장법」 제8조의2제1항제3호).

※ **전용주차구획의 설치·운영**

• 전용주차구획의 설치·운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정하고 있습니다(「주차장법 시행규칙」 제6조의2제3항).

(예시) 「서울특별시 서초구 주차장 설치 및 관리 조례」

• 거주자우선주차 전용구획 운영

· 「주차장법」 제10조제1항제3호 및 「주차장법 시행규칙」 제6조의2제1항제1호에 따라 설치된 전용주차구획을 거주자우선주차 전용구획이라 하고, 다음의 내용을 기재한 거주자우선주차 전용구획 표지판을 구간의 시작과 끝 점에 이용자가 쉽게 볼 수 있도록 설치해야 합니다(「서울특별시 서초구 주차장 설치 및 관리 조례」 제15조제1항).

√ 시행지역 안내 및 위반차량 견인조치 안내

√ 위반차량(부정주차) 신고 안내

√ 그 밖의 이용자 주의사항

· 거주자우선주차 전용구획 내 자동차의 주차(부정주차) 발견 시 「서울특별시 서초구 주차장 설치 및 관리 조례」 별표 2의 주차요금과 해당 주차요금의 4배 이내의 가산금(「주차장법」 제9조제3항)을 부과하고, 「주차장법」 제8조의2에 따라 견인조치 할 수 있습니다(「서울특별시 서초구 주차장 설치 및 관리 조례」 제15조제4항).

· 구청장은 노상주차장 내 전용주차구획의 효율적 운영을 위해 주차장을 사용하지 않는 시간대에 전용주차구획을 다른 사람의 이용에 제공할 수 있습니다(「서울특별시 서초구 주차장 설치 및 관리 조례」 제15조제5항).

※ 전용주차구획의 설치 및 운영에 대한 각 지방자치단체의 조례는 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인하실 수 있습니다.

주차 분쟁의 발생

※ **"분쟁 사례"의 해결**

Q. 아파트 주차장 입구를 막고 불법주차를 한 경우, 처벌할 수 있는 방법이 없나요?

A. 최근 아파트 관리사무소 측이 자신의 차량에 주차위반 스티커를 부착한 데에 불만을 품고 주차장 입구를 자신의 차량으로 막아 다른 주민들에게 큰 불편을 겪게 한 일이 있었는데요.

이와 같은 불법주차는 경우에 따라 형법상 일반교통방해죄, 업무방해죄 등의 형사처벌로 이어질 수 있습니다. 따라서 다른 차량의 통행을 방해하거나 위험을 일으키게 하는 행위를 하지 않도록 유의해야 합니다.

1.2. 환경 관련 분쟁

1.2.1. 생활쓰레기 관련 분쟁

생활폐기물(쓰레기) 배출의 원칙

쓰레기 용기 등 설치

▪ 주택단지에는 생활폐기물보관시설 또는 용기를 설치해야 하며, 그 설치장소는 차량의 출입이 가능하고

주민의 이용에 편리한 곳이어야 합니다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제38조).

무단투기 금지

▪ 누구든지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이나 공원·도로 등 시설의 관리자가 폐기물의 수집을 위해 마련한 장소나 설비 외의 장소에 폐기물을 버리거나, 특별자치시, 특별자치도, 시·군·구의 조례로 정하는 방법 또는 공원·도로 등 시설의 관리자가 지정한 방법을 따르지 않고 생활폐기물을 버려서는 안 됩니다(「폐기물관리법」 제8조제1항).

생활폐기물의 처리

생활폐기물 배출방법

▪ 생활폐기물이 배출되는 토지나 건물의 소유자·점유자 또는 관리자(이하 "생활폐기물배출자"라 함)는 관할 특별자치시, 특별자치도, 시·군·구의 조례로 정하는 바에 따라 생활환경 보전상 지장이 없는 방법으로 그 폐기물을 스스로 처리하거나 양을 줄여서 배출해야 합니다(「폐기물관리법」 제15조제1항).

▪ 생활폐기물배출자는 스스로 처리할 수 없는 생활폐기물의 분리·보관에 필요한 보관시설을 설치하고, 그 생활폐기물을 종류별, 성질·상태별로 분리하여 보관해야 합니다(「폐기물관리법」 제15조제2항).

※ 생활폐기물 배출방법

• 생활폐기물 배출방법에 대한 자세한 내용은 관할 지방자치단체의 조례로 정하고 있습니다(「폐기물관리법」 제15조제1항·제2항).

(예시) 「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」

• 생활폐기물 배출자는 스스로 처리할 수 없는 생활폐기물을 다음의 기준에 따라 종류·성상별로 분리하여 보관하고, 시장이 정하는 장소에 배출해야 합니다(「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」 제6조제1항).

1. 생활폐기물은 시장이 지정하는 종량제 봉투에 표시된 선 이하로 담아 상단을 묶은 후 지정된 장소 또는 용기에 배출해야 하며 다음의 배출방법을 모두 지켜야 함

   √ 50리터 이하의 종량제 봉투로 배출 시 13kg 이하로 배출할 것

   √ 50리터 종량제 봉투로 배출하는 경우 압축기 등을 사용하지 않을 것

   √ 날카로운 부분이 포함된 폐기물은 종량제 봉투에 담기 전에 용기에 담거나 충분히 감싸는 등 사람이 찔리거나 베이지 않도록 조치할 것

2. 음식물류 폐기물은 「세종특별자치시 음식물류 폐기물의 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」에 따라 배출해야 함

3. 재활용가능자원은 환경부장관이 정한 「재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침」 별표 1의 배출요령에 따라 배출해야 함

4. 연탄재는 식별과 수거가 쉬운 투명 비닐봉투에 담아 원형의 상태로 배출해야 함

5. 대형폐기물은 배출자가 「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」 별표 4에 따른 신고필증을 시장이 지정한 종량제 물품 판매장소에서 구입하거나 시(종량제 물품의 유통·판매를 위탁받은 자 포함)가 운영하는 인터넷 판매망으로 구입하여 해당 폐기물에 부착한 후 지정된 장소에 배출해야 하며, 이 경우 신고필증에 배출품명, 배출시간 및 배출장소 등을 기입해야 함

6. 생활계 유해폐기물

   √ 가정에서 배출되는 불용의약품과 폐의약품은 무상 배출하되, 약국, 보건소(통합보건지소, 보건지소, 건강생활지원센터, 보건진료소 포함) 및 읍·면·동 행정복지센터의 전용수거함 또는 우체통(알약 및 가루약에 한하며, 봉투에 '폐의약품'을 표기)에 배출할 것

   √ 폐농약은 내용물이 새어나오거나 흐르지 않도록 밀봉하여 읍·면 행정복지센터의 폐농약수거함에 배출할 것

   √ 수은이 함유된 폐기물(폐형광등, 폐건전지 등)은 전용수거함에 배출할 것

생활폐기물 처리 수수료 징수

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 생활폐기물을 처리할 때에는 배출되는 생활폐기물의 종류, 양 등에 따라 수수료를 징수할 수 있습니다(「폐기물관리법」 제14조제5항 전단).

※ **생활폐기물 처리 수수료 징수 방법**

• 수수료는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 폐기물 종량제(從量制) 봉투 또는 폐기물임을 표시하는 표지 등을 판매하는 방법으로 징수하되, 음식물류 폐기물의 경우에는 배출량에 따라 산출한 금액을 부과하는 방법으로 징수할 수 있습니다(「폐기물관리법」 제14조제5항 후단).

(예시) 「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」

• 생활폐기물의 처리에 관한 수수료의 징수는 다음의 기준에 따릅니다(「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」 제14조제1항).

1. 생활쓰레기의 수수료는 배출자가 종량제봉투 또는 납부필증을 구입·사용하도록 함으로써 수수료의 징수를 갈음함
2. 대형폐기물의 수수료는 배출자가 신고필증을 구입·사용하도록 함으로써 수수료의 징수를 갈음함
3. 연탄재 및 「세종특별자치시 폐기물 관리 조례」 별표 1 및 별표 2에 따른 가전류 등의 재활용이 가능한 폐기물의 수수료는 징수하지 않음

※ 생활폐기물에 대한 각 지방자치단체의 조례는 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인하실 수 있습니다.

쓰레기 등 무단투기 시 제재

과태료 부과

▪ 생활폐기물을 마련된 장소나 설비 외의 장소에 버리거나 폐기물처리시설이 아닌 곳에서 폐기물을 매립 또는 소각하는 경우에는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「폐기물관리법」 제68조제3항제1호).

경범죄 처벌

▪ 쓰레기를 아무 곳에 버린 경우에는 다음의 구분에 따라 범칙금을 납부해야 합니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제11호, 제6조제1항, 「경범죄 처벌법 시행령」 제2조 및 별표)

1. 쓰레기, 죽은 짐승, 그 밖의 더러운 물건(아래 2.에서 정한 것은 제외)이나 못쓰게 된 물건을 함부로 아무 곳에나 버린 경우: 5만원
2. 담배꽁초, 껌, 휴지를 아무 곳에나 버린 경우: 3만원

생활쓰레기 관련 분쟁의 발생

※ **"분쟁 사례"의 해결: 환경분쟁조정 사례 참조(중앙환조 17-3-224)**

• **사건:** 시 면 길에 거주하는 등 39명이 인근 축사에서 발생하는 악취로 인해 '05년부터 재정신청일('17.11.28.)까지 정신적 피해를 입었다며, 을 상대로 774,000천원의 피해배상을 요구한 사건임

• **조정결과**

(악취로 인한 정신적 피해) 신청인들의 주거지가 피신청인 악취 배출시설에서 측정·분석한 자료를 토대로 전문가가 평가한 악취 피해지역 범위 안에 위치하고 있으므로, 신청인들이 악취로 인해 정신적 피해를 입었을 개연성이 인정됨

(배상책임) 피신청인 은 이 사건 돼지 농장을 현실적으로 지배하는 지위에 있으므로, 악취로 인한 정신적 피해에 대한 원인자에 해당됨

(배상범위) 피신청인 농장의 악취로 인한 정신적 피해에 대한 평가 악취 세기가 수인한도를 초과하는 것으로 나타난 신청인 등 39명에 대해 배상하며, 악취세기와 실제 피해기간(풍향빈도, 거주기간 반영)을 반영하여 산정한 피해배상액은 1인당

250천원~1,110천원으로 함. 또한, 피신청인 농장의 악취로 인해 신청인들이 장기간에 걸쳐 피해를 입은 점, 이러한 피해가 지속됨에도 피신청인이 악취배출시설에 대해 차폐 및 방지시설 설치 등 피해 저감을 위한 노력을 이행하지 않은 점 등을 종합적으로 고려하여 배상액에 50%를 가산함

(출처: 중앙환경분쟁조정위원회, 2018년 환경분쟁조정사례집 참조)

1.2.2. 일조권 방해 분쟁

일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 등

건축물 간격

▪ 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 합니다(「건축법」 제61조제1항 및 「건축법 시행령」 제86조제1항).

- 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
- 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

공동주택 높이 제한 및 간격

▪ 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두거나 하나의 대지에 두 동 이상을 건축하는 경우의 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외)은 채광(採光) 등의 확보를 위해 다음의 기준을 충족해야 합니다(「건축법」 제61조제2항 및 「건축법 시행령」 제86조제3항 본문).

1. 건축물(기숙사는 제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음의 거리 이상을 띄어 건축할 것(다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있음)
   ① 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   ② 위 ①에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말함)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   ③ 위 ①에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
   ④ 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말함)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
   ⑤ 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 않은 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함)를 설치하는 경우를 포함]에는 4미터 이상
3. 주택단지(「건축법 시행령」 제3조제1항제4호)에 두 동 이상의 건축물이 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 위 ①부터 ③까지의 규정을 적용하지 않고, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 위 1.을 적용

※ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 각 지방자치단체의 건축조례는 국가법령정보센터(hwww.law.go.kr)-자치법규에서 확인하실 수 있습니다.

일조권 방해 기준

사회통념상 수인한도

▪ 일조방해행위가 있더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 사회통념상 일반적으로 수인할 수 있는 정도로 보고 있습니다(대법원 2007. 9. 7. 선고, 2005다72485 판결 참조).

▹ 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우

▹ 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 이상 확보되는 경우

수인한도 초과 판단기준

▪ 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 판단해야 합니다(대법원 2014. 2. 27. 선고, 2009다40462 판결).

> **※ 수인한도를 초과한 위법행위로 본 사례**
>
> • 건축 후에 신설된 일조권에 관한 새로운 공법적 규제 역시 이러한 위법성의 평가에 있어서 의미 있는 자료가 될 수 있고 건축법 등 관계 법령에 일조방해에 관한 직접적인 단속법규가 있다면 그 법규에 적합한지 여부가 사법상 위법성을 판단함에 있어서 중요한 판단자료가 될 것이지만, 이러한 공법적 규제에 의하여 확보하고자 하는 일조는 원래 사법상 보호되는 일조권을 공법적인 면에서도 가능한 한 보장하려는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 일조권 보호를 위한 최소한도의 기준으로 봄이 상당하고, 구체적인 경우에 있어서는 어떠한 건물 신축이 건축 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 일조방해의 정도가 현저하게 커서 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 위법행위로 평가될 수 있다고 판단함(대법원 2014. 2. 27. 선고, 2009다40462 판결).

일조권 방해 시 가능한 조치

공사 금지 가처분 신청

▪ 건축단계에 있는 건축물로 인해 일조권이 방해되는 경우에는 공사 금지 가처분 신청을 제기하여 해당 공사를 중지시킬 수 있습니다(「민사집행법」 제300조 참조).

손해배상 청구

▪ 건축물이 완공된 상태라고 하더라도 주민의 일조권이 침해되는 경우에는 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제750조 참조).

▪ 일조권 침해에 따른 피해금액이 얼마인지 한국부동산원을 통해 의뢰할 수 있으며, 감정평가사와 감정평가법인(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호)은 일조침해 등으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 가치가 하락한 경우 그 가치하락분을 감정평가할 때에 일조권 침해가 발생하기 전의 대상물건의 가액 및 원상회복비용 등을 고려해야 합니다(「감정평가에 관한 규칙」 제25조).

> **※ 손해배상 청구 사례**
>
> • 일조방해로 인하여 인근 공작물 등 그 토지상에 정착한 물건을 더 이상 그 본래의 용법대로 사용할 수 없게 되었다면, 그 공작물 등의 소유자로서는 공작물 등의 이전이 불가능하거나, 그 이전으로 인하여 공작물 등을 종래의 용법대로 사용할 수 없게 되거나, 공작물 등의 이전비용이 그 공작물 등의 교환가치를 넘는다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 이전비용 상당액을 통상의 손해로서 청구할 수 있고, 그 이전 과정에서 불가피하게 발생한 손해 역시 통상의 손해로서 청구할 수 있으며, 위와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 그 공작물 등의 교환가치 상당액을 통상의 손해로서 청구할 수 있다고 판단함(대법원 2011. 4. 28. 선고, 2009다98652 판결).

일조권 방해 분쟁의 발생

> **※ "분쟁 사례"의 해결: 건축공사 금지 청구 사례 참조**

- 일조침해를 이유로 공사금지를 구하는 경우 수인한도를 엄격하게 판단하여야 하는 점 등에 비추어, 연속일조시간이 30분 미만이고 총일조시간이 1시간 미만인 세대만이 수인한도를 넘는 것으로 보아 건축공사의 금지를 청구할 수 있다고 판단함(부산지법 2009. 8. 28. 자, 2009카합1295 결정).
- 공사중지를 명할 이 사건 아파트 103동의 층수에 관하여 보건대, 기록에 의하면, 이 사건 아파트 103동의 층수를 15층으로 제한할 경우 피해아파트 4호 라인의 12층 이상은 일조방해가 어느 정도 완화되지만 1층부터 11층까지는 일조상황에 아무런 변화가 없어 여전히 수인한도를 넘는 일조침해를 받게 되고, 층수를 그 보다 높일 경우 피해아파트 4호 라인의 수인한도를 넘는 피해 세대가 늘어나므로, 이 사건 아파트 103동의 층수를 신청취지와 같이 15층으로 제한함이 상당함(부산지법 2009. 8. 28. 자, 2009카합1295 결정).

1.2.3. 빛공해

빛공해 발생

"빛공해"란?

▪ "인공조명에 의한 빛공해"(이하 "빛공해"라 함)란 인공조명의 부적절한 사용으로 인한 과도한 빛 또는 비추고자 하는 조명영역 밖으로 누출되는 빛이 국민의 건강하고 쾌적한 생활을 방해하거나 환경에 피해를 주는 상태를 말합니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제2조제1호).

조명환경관리구역

조명환경관리구역의 지정

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 빛공해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 지역을 다음과 같이 구분하여 조명환경관리구역으로 지정할 수 있습니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제9조제1항).

1. 제1종 조명환경관리구역: 과도한 인공조명이 자연환경에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역
2. 제2종 조명환경관리구역: 과도한 인공조명이 농림수산업의 영위 및 동물·식물의 생장에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역
3. 제3종 조명환경관리구역: 국민의 안전과 편의를 위해 인공조명이 필요한 구역으로서 과도한 인공조명이 국민의 주거생활에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역
4. 제4종 조명환경관리구역: 상업활동을 위해 일정 수준 이상의 인공조명이 필요한 구역으로서 과도한 인공조명이 국민의 쾌적하고 건강한 생활에 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 구역

조명환경관리구역의 지정해제

▪ 시·도지사는 조명환경관리구역의 지정목적이 상실되거나 조명환경관리구역을 변경할 필요가 있는 때에는 조명환경관리구역의 지정을 해제 또는 변경할 수 있습니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제10조제1항).

빛방사허용기준 및 준수 의무

빛방사허용기준

▪ 조명환경관리구역에서 허용되는 빛방사허용기준은 다음과 같습니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제11조제1항, 「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙」 제6조제1항 및 별표 1).

▹ 안전하고 원활한 야간활동을 위해 도로, 보행자길, 공원녹지, 옥외공간을 비추는 발광기구 및 부속장치(「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행령」 제2조제1호)

구분 측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
주거지 연직면 조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	10 이하			25 이하	lx (lm/m2)

옥외광고물에 설치되거나 광고를 목적으로 그 옥외광고물을 비추는 발광기구 및 부속장치(「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행령」 제2조제2호)

① 점멸 또는 동영상 변화가 있는 전광류 광고물

구분 측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
주거지 연직면 조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	10 이하			25 이하	lx (lm/m2)
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 24:00	평균값	400 이하	800 이하	1000 이하	1500 이하	cd/m2
	24:00 ~ 해뜨기 전 60분		50 이하	400 이하	800 이하	1000 이하	

② 그 밖의 조명기구

구분 측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	50 이하	400 이하	800 이하	1000 이하	cd/m2

건축물, 시설물, 조형물 또는 자연환경 등을 장식할 목적으로 그 외관에 설치되거나 외관을 비추는 발광기구 및 부속장치(「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행령」 제2조제3호)

구분 측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	cd/m2
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

※ “조명기구”란 공간을 밝게 하거나 광고, 장식 등을 위해 설치된 발광기구 및 부속장치로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것을 말합니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제2조제2호 및 「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행령」 제2조).

1. 안전하고 원활한 야간활동을 위해 다음의 어느 하나에 해당하는 공간을 비추는 발광기구 및 부속장치

① 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로

② 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 보행자길

③ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공원녹지

④ 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 함)의 조례로 정하는 옥외 공간

2. 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조에 따라 허가를 받아야 하는 옥외광고물(

「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 의료시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 교정시설 또는 국방·군사시설에 설치된 옥외광고물은 제외)에 설치되거나 광고를 목적으로 그 옥외광고물을 비추는 발광기구 및 부속장치

3. 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물, 시설물, 조형물 또는 자연환경 등을 장식할 목적으로 그 외관에 설치되거나 외관을 비추는 발광기구 및 부속장치

① 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 중 연면적이 2천제곱미터 이상이거나 5층 이상인 것

② 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 숙박시설 및 위락시설

③ 교량

④ 그 밖에 해당 시·도의 조례로 정하는 것

준수 의무

▪ 조명환경관리구역에 있는 조명기구의 소유자·점유자 또는 관리자 등 관리책임이 있는 자(이하 “소유자 등”이라 함)는 빛방사허용기준을 지켜야 합니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제12조제1항 본문).

빛방사허용기준 초과 시 조치

▪ 시·도지사는 조명환경관리구역에서 빛방사허용기준을 위반한 소유자 등에게 3개월 이내의 기간을 정하여 해당 조명기구가 빛방사허용기준을 충족하도록 하는 데에 필요한 조치(이하 “개선명령”이라 함)를 명할 수 있습니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제13조제1항 및 「인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙」 제8조제2항).

▪ 시·도지사는 개선명령을 받은 자가 이를 이행하지 않거나 기간 내에 이행은 하였으나 빛방사허용기준을 계속 초과하는 경우 해당 조명시설의 전부 또는 일부의 사용중지 또는 사용제한을 명할 수 있습니다(「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 제13조제4항).

1.3. 건축 관련 분쟁

1.3.1. 건물 하자 분쟁

공동주택관리 상 하자

하자담보책임

▪ 다음의 사업주체는 공동주택의 하자에 대해 분양에 따른 담보책임(아래 3. 및 4.의 시공자는 수급인의 담보책임을 말함)을 집니다(「공동주택관리법」 제36조제1항).

1. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 등(「주택법」 제2조제10호)
2. 건축허가(「건축법」 제11조)를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
3. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」 에 따른 리모델링은 제외. 「공동주택관리법」 제35조제1항제2호)를 한 시공자
4. 리모델링(「주택법」 제66조)을 수행한 시공자

▪ 다만, 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택)을 공급한 위 1.의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대해 하자보수에 대한 담보책임(손해배상책임은 제외)을 집니다(「공동주택관리법」 제36조제2항).

※ “하자”란 공사상 잘못으로 인해 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 범위는 다음의 구분에 따릅니다(「공동주택관리법」 제36조제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 제37조).

1. 내력구조부별 하자: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

① 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우

② 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하(沈下) 등의 결함이 발생한 경우

2. 시설공사별 하자: 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 전선 연결 불량, 고사(枯死) 및 입상(서 있는 상태) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

하자담보책임기간

▪ 하자담보책임기간은 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 다음과 같이 구분합니다(「공동주택관리법」 제36조제3항 전단, 「공동주택관리법 시행령」 제36조제1항 및 별표 4).

구 분		기간
내력구조부 (「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말함)	-	10년
시설공사	1. 마감공사	2년
	2. 옥외급수·위생 관련 공사	3년
	3. 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	
	4. 급·배수 및 위생설비공사	
	5. 가스설비공사	
	6. 목공사	
	7. 창호공사	
	8. 조경공사	
	9. 전기 및 전력설비공사	
	10. 신재생 에너지 설비공사	
	11. 정보통신공사	
	12. 지능형 홈네트워크 설비 공사	
	13. 소방시설공사	
	14. 단열공사	
	15. 잡공사	
	16. 대지조성공사	5년
	17. 철근콘크리트공사	
	18. 철골공사	
	19. 조적공사	
	20. 지붕공사	
	21. 방수공사	
	기초공사·지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사	10년

▪ 담보책임기간은 다음의 날부터 기산합니다(「공동주택관리법」 제36조제3항 후단).

구 분	기산일
전유부분	입주자(「공동주택관리법」 제36조제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날
공용부분	「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(공동주택의 전부에 대해 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말함) 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일

하자보수 및 손해배상책임

▪ 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말함)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 그 하자를 보수해야 합니다(「공동주택관리법」 제37조제1항 전단).

▪ 사업주체는 담보책임기간에 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공동주택관리법」 제37조제2항 전단).

매매에 따른 하자

매도인의 하자담보책임

▪ 매수인은 매매 목적물의 하자를 알지 못한 때에는 이 하자 때문에 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한정하여 해당 계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제580조제1항 전단 및 제575조제1항 전단).

▪ 만약, 매매 목적물의 하자가 계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는 하자에 대해 손해배상만을 청구할 수 있습니다(「민법」 제580조제1항 전단 및 제575조제1항 후단).

※ 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인해 이를 알지 못한 때에는 매도인에게 하자담보책임을 물을 수 없습니다(「민법」 제580조제1항 후단).

▪ 매도인에 대한 하자담보청구권은 매수인이 그 사실을 안 날부터 6개월 이내에 행사해야 합니다(「민법」 제582조).

※ 임대차 목적물에 하자가 발생한 경우

• 임대인의 수선의무

· 임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을 임차인에게 인도하고, 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담합니다(「민법」 제623조).

• 임대인이 수선의무를 부담하게 되는 임대차 목적물의 파손·장해의 정도(대법원 2010. 4. 29. 선고, 2009다96984 판결)

(임대인 수선의무 예외) 목적물에 파손 또는 장해가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않음

(임대인 수선의무 부담) 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지임

※ 공동주택 내 인테리어 공사를 하는 경우

• 주택의 인테리어가 노후화되거나 결로와 곰팡이 발생, 벽체 도장의 변색 등 기존 주택의 문제가 많은 경우 인테리어 공사를 진행하기도 합니다.

• 이처럼 인테리어 공사를 진행하는 경우 주변의 입주자 등에게 소음이나 진동 등의 피해를 줄 수 있습니다.

• 따라서 창틀·문틀의 교체, 세대 내 천장·벽·바닥의 마감재 교체, 급·배수관 등 배관설비의 교체 및 세대 내 난방설비의 교체(시설물의 파손·철거를 제외) 등과 같은 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위를 하는 경우에는 관리주체(「공동주택관리법」 제2조제10호)의 동의를 받아야

합니다(「공동주택관리법」 제35조제1항제3호, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제1호 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제1항).

건물 하자 분쟁의 발생

※ "분쟁 사례"의 해결: 공용부분 발코니배수관 역류로 인한 피해 사례

(사건) A씨는 공용부분인 발코니 배수관의 역류는 공용부분 관리에 책임이 있는 입주자대표회의에서 누수 피해에 대한 전적인 원상복구 책임이 있음을 주장하고 있고, 입주자대표회의는 해당부분이 공용부분일지라도 사건발생당시 신청인의 조치미흡에 따른 피해확대와 지속적인 한파 등을 고려할 때 전적으로 관리주체의 책임으로만 단정할 수 없으며, 발생원인이 명확하지 않은 피해내용에 대해서는 인정할 수 없음을 주장하는 등 양자 간에 상당한 대립이 지속되고 있음.

(결과) 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회에서는 A씨에게는 피해내용 중 당시 역류로 발생했다는 명확한 입증자료가 없는 사항은 피해내용에 포함시키기 어려우며, 공용부분의 관리책임은 관리주체라 하더라도 신청인의 조치지연 등에 따른 일부 책임이 있을 수 있음을 설명하고, A씨에게는 입주자대표회의 및 관리주체는 입주민의 안락한 생활을 위해 공용부분을 유지·관리해야 할 의무와 책임이 있음을 설명한 후, 피해내용 중 발생원인이 명확한 마루부분에 한정하여 신청인이 일부 부담하고, 그 비용을 제외한 나머지(마루자재 포함)를 피신청인이 부담하여 원상복구할 것을 사전합의안으로 제시함

(출처: 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회-정보마당-분쟁유형별 대표 조정사례 참조)

1.3.2. 경계 분쟁

경계선과의 거리 유지

경계선 부근의 건축

▪ 건물을 축조할 때에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 0.5미터 이상의 거리를 두어야 합니다(「민법」 제242조제1항).

철거 및 손해배상 등 청구

▪ 인접지소유자는 위의 사항을 위반한 자에 대해서 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있습니다(「민법」 제242조제2항 본문).

▪ 건축에 착수한 후 1년이 지났거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있습니다(「민법」 제242조제2항 단서).

소유자의 권리 행사

방해제거청구권 행사

▪ 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대해 방해의 제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에게 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있습니다(「민법」 제214조).

※ 건물 등 철거 청구 사례

- 토지 소유자가 자신 소유의 토지 위에 공작물을 설치한 행위가 인근 건물의 소유자에 대한 관계에서 권리남용에 해당하고, 그로 인해 인근 건물 소유자의 건물 사용수익이 실질적으로 침해되는 결과를 초래하였다면, 인근 건물 소유자는 건물 소유권에 기한 방해제거청구권을 행사하여 토지 소유자를 상대로 공작물의 철거를 구할 수 있다고 판단함(대법원 2014. 10. 30., 선고, 2014다42967 판결)

점유자의 점유취득시효 주장

점유취득시효

▪ 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득합니다(「민법」 제245조제1항).

▪ 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득합니다(「민법」 제245조제2항).

> **※ 자주점유 인정 사례**
>
> • 환지예정지를 인도받아 그 지상에 공장건물을 신축하면서 인접 토지를 침범한 경우, 침범한 인접 토지의 위치와 형상이 환지예정지의 변에 인접하여 긴 직사각형의 모양을 하고 있고, 그 면적이 환지확정된 토지의 7%에 불과하여 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 선다고 볼 수 없어 점유개시 당시 인접 토지를 침범한 사정을 알지 못하였다고 볼 수 있고, 점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유의 토지의 일부로 알고서 이를 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니라고 판단함(대법원 2001. 5. 29. 선고, 2001다5913 판결)

매도인에 대한 손해배상 청구

매도인의 담보책임

▪ 매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속함으로 인해 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조제1항).

▹ 이 경우에 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 않았을 때에는 선의의 매수인은 계약전부를 해제할 수 있습니다(「민법」 제572조제2항).

▪ 선의의 매수인은 감액청구 또는 계약해제 외에 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제572조제3항).

> **※ 매도인에 대한 담보책임 청구 사례**
>
> • 매매계약에서 건물과 그 대지가 계약의 목적물인데 건물의 일부가 경계를 침범하여 이웃 토지 위에 건립되어 있는 경우에 매도인이 그 경계 침범의 건물부분에 관한 대지부분을 취득하여 매수인에게 이전하지 못하는 때에는 매수인은 매도인에 대하여 민법 제572조를 유추적용하여 담보책임을 물을 수 있고 그 경우에 이웃 토지의 소유자가 소유권에 기하여 그와 같은 방해상태의 배제를 구하는 소를 제기하여 승소의 확정판결을 받았으면, 다른 특별한 사정이 없는 한 매도인은 그 대지부분을 취득하여 매수인에게 이전할 수 없게 되었다고 봄이 상당하다고 판단함(대법원 2009. 7. 23. 선고, 2009다33570 판결)

「형법」에 따른 경계침범죄

경계침범죄

▪ 경계표를 손괴, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 토지의 경계를 인식 불능하게 한 자는 3년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「형법」 제370조).

▪ "경계"란 법률상의 정당한 경계인지 여부와는 상관없이 종래부터 경계로서 일반적으로 승인되어 왔거나 이해관계인들의 명시적 또는 묵시적 합의가 존재하는 등 어느 정도 객관적으로 통용되어 오던 사실상의 경계를 의미합니다(대법원 2010. 9. 9. 선고, 2008도8973 판결).

▹ 그와 같이 종래 통용되어 오던 사실상의 경계가 법률상의 정당한 경계인지 여부에 대하여 다툼이 있다고 하더라도, 그 사실상의 경계가 법률상 정당한 경계가 아니라는 점이 이미 판결로 확정되었다는 등 경계로서의 객관성을 상실하는 것으로 볼 만한 특단의 사정이 없는 한, 여전히 「형법」 제370조에서 말하는 경계에 해당되는 것이라고 보아야 할 것입니다(대법원 2007. 12. 28., 선고, 2007도9181 판결).

▪ "경계표"는 반드시 담장 등과 같이 인위적으로 설치된 구조물만을 의미하는 것으로 볼 것은 아니고, 수목이나 유수 등과 같이 종래부터 자연적으로 존재하던 것이라도 경계표지로 승인된 것이면 경계표에 해당합니다(대법원 2007. 12. 28., 선고, 2007도9181 판결).

※ 경계침범죄 성립요건

- 「형법」 제370조의 경계침범죄는 토지의 경계에 관한 권리관계의 안정을 확보하여 사권을 보호하고 사회질서를 유지하려는 데 그 목적이 있는 것으로서, 단순히 경계표를 손괴, 이동 또는 제거하는 것만으로는 부족하고 위와 같은 행위나 기타 방법으로 토지의 경계를 인식불능하게 함으로써 비로소 성립된다 할 것인데, 법률상의 정당한 경계를 침범하는 행위가 있었다 하더라도 그로 말미암아 위와 같은 토지의 사실상의 경계에 대한 인식불능의 결과가 발생하지 않는 한 경계침범죄가 성립하지 아니한다고 판단함(대법원 2010. 9. 9. 선고, 2008도8973 판결).

경계 분쟁의 발생

※ "분쟁 사례"의 해결: 경계침범죄 처벌

Q. 자신의 토지를 침범한 기존의 담장을 임의로 허물고 새로운 경계를 세운 경우, 경계침범죄로 처벌할 수 있을까요

A. 판례에 따르면, 「형법」 제370조의 경계침범죄는 토지의 경계에 관한 권리관계의 안정을 확보하여 사권을 보호하고 사회질서를 유지하려는 데 그 목적이 있는 것으로서, 단순히 경계표를 손괴, 이동 또는 제거하는 것만으로는 부족하고 위와 같은 행위나 기타 방법으로 토지의 경계를 인식불능하게 함으로써 비로소 성립된다고 판단하고 있습니다(대법원 2010. 9. 9. 선고, 2008도8973 판결).

따라서 사례와 같이 20년 넘게 경계의 역할을 하던 담을 사전 허락없이 임의로 허물고 새로운 경계를 세웠다면, 경계침범죄가 성립되어 처벌을 받을 수 있습니다.

2. 분쟁의 해결

2.1. 소송 외 분쟁 해결

2.1.1. 공동주택관리 분쟁 조정

공동주택관리 분쟁조정제도

분쟁조정

▪ 공동주택관리 분쟁(공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외)을 조정하기 위해 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 함)를, 시·군·구(자치구를 말함)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 함)를 설치하여 운영하고 있습니다(「공동주택관리법」 제71조제1항 본문).

분쟁조정 대상

▪ 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음의 사항을 심의·조정합니다(「공동주택관리법」 제71조제2항).

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 「공동주택관리법 시행령」 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정)로 정하는 사항

분쟁조정의 신청

조정 신청

▪ 위의 분쟁조정 대상 중에서 다음에 해당하는 분쟁이 발생한 때에는 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 함)에 조정을 신청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제72조제1항, 제74조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제82조의2).

1. 둘 이상의 시·군·구의 관할 구역에 걸친 분쟁
2. 시·군·구에 지방분쟁조정위원회가 설치되지 않은 경우 해당 시·군·구 관할 분쟁
3. 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁
4. 500세대 이상의 공동주택단지에서 발생한 분쟁
5. 지방분쟁조정위원회가 스스로 조정하기 곤란하다고 결정하여 중앙분쟁조정위원회에 이송한 분쟁

▪ 지방분쟁조정위원회는 해당 시·군·구의 관할 구역에서 발생한 분쟁 중 중앙분쟁조정위원회의 심의·조정 대상인 분쟁 외의 분쟁을 심의·조정합니다(「공동주택관리법」 제72조제2항).

신청서류

▪ 조정을 신청하려는 자는 다음의 서류를 중앙분쟁조정위원회에 제출해야 합니다(「공동주택관리법」 제74조제1항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제34조제1항).

1. 공동주택관리 분쟁조정 신청서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제39호서식)
2. 당사자간 교섭경위서(공동주택관리 분쟁이 발생한 때부터 조정을 신청할 때까지 해당 분쟁사건의 당사자 간 일정별

교섭내용과 그 입증자료를 말함) 1부

3. 신청인의 신분증 사본(대리인이 신청하는 경우에는 신청인의 위임장 및 인감증명서 또는 본인서명사실확인서와 대리인의 신분증 사본을 말함) 각 1부

4. 입주자대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부

5. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부

6. 그 밖에 조정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료

조정신청 수수료

▪ 조정을 신청할 때에는 수입인지(「수입인지에 관한 법률」 제5조) 또는 전자적 납부(「전자정부법」 제14조) 방법에 따라 1사건 당 1만원의 수수료를 납부해야 합니다(「공동주택관리법」 제74조제8항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제35조제1항 및 「중앙 공동주택관리 분쟁 조정신청 수수료 고시」).

> **Q.** 층간소음 관련으로 아래층과 분쟁이 생겨서 중앙분쟁조정위원회에 조정신청을 하려고 합니다. 바로 신청하면 되는건가요?
>
> **A.** 가능합니다. 다만, 공동주택관리법에 따라 관리주체인 관리사무소에 소음발생 사실을 알리고 도움을 요청하실 수 있으며, 관리사무소가 없거나 관리사무소를 통해서도 해결이 되지 않는 경우 중앙분쟁조정위원회에 신청하시기를 권장합니다.
>
> 또한, 분쟁조정 신청을 할 때 "당사자간 교섭경위서"를 제출해야 하기 때문에, 분쟁조정을 신청하기 전에 당사자 간 충분한 협의와 교섭을 통해 해당 문제를 해결하려는 노력을 하셔야 합니다.
>
> 그런 후에도 해당 문제가 해결되지 않을 때, 공동주택관리 분쟁이 발생한 때부터 조정을 신청할 때까지 해당 분쟁사건의 당사자 간 일정별 교섭내용과 그 입증자료를 첨부하여 분쟁조정을 신청하실 수 있습니다.

분쟁조정 절차

분쟁조정 사건의 통지

▪ 중앙분쟁조정위원회는 조정의 신청을 받은 때에는 다음의 서류를 상대방에게 보내야 합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제34조제2항).

1. 공동주택관리 분쟁조정 사건 통지서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제40호서식)

2. 신청인이 제출한 공동주택관리 분쟁조정 신청서 사본

3. 공동주택관리 분쟁조정 사건 답변서 제출 서식

▪ 위에 따른 통지를 받은 상대방은 답변서(「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제41호서식)를 작성하여 중앙분쟁조정위원회에 제출해야 합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제34조제3항).

조정절차 개시

▪ 중앙분쟁조정위원회는 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정의 절차를 개시해야 하고, 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 중앙분쟁조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있습니다(「공동주택관리법」 제74조제2항).

조정안 작성

▪ 중앙분쟁조정위원회는 조정절차를 개시한 날부터 30일 이내에 그 절차를 완료한 후 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시해야 합니다(「공동주택관리법」 제74조제3항 본문).

▹ 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 완료할 수 없는 경우 중앙분쟁조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있으며, 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지해야 합니다(「공동주택관리법」 제74조제3항 단서).

▪ 조정안에는 다음의 사항을 기재해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제84조제1항).

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말함)
3. 신청취지
4. 조정일자
5. 조정이유
6. 조정결과

조정안 수락여부 통보

▪ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 중앙분쟁조정위원회에 서면으로 통보해야 하며, 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 봅니다(「공동주택관리법」 제74조제4항).

조정서 작성

▪ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달해야 합니다(「공동주택관리법」 제74조제5항 본문).

▹ 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제74조제5항 단서).

▪ 조정서에는 다음의 사항을 기재해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제84조제2항).

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말함)
3. 교부일자
4. 조정내용
5. 신청의 표시(신청취지 및 신청원인)

조정서 효력

▪ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖습니다(「공동주택관리법」 제74조제6항 본문).

▹ 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 예외로 합니다(「공동주택관리법」 제74조제6항 단서).

> ※ 공동주택관리 분쟁조정 제도에 대한 자세한 내용은 국토교통부의 <중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(http://namc.molit.go.kr)> 홈페이지에 확인할 수 있습니다.

2.1.2. 환경분쟁 조정

환경분쟁 조정(調整)제도

환경분쟁의 조정(調整)

▪ 환경분쟁조정제도는 국민들이 생활 속에서 부딪히는 크고 작은 환경분쟁을 복잡한 소송절차를 통하지 않고 전문성을 가진 행정기관에서 신속히 해결하도록 하기 위해 마련한 제도입니다. 조정신청 대상은 대기오염, 수질오염, 해양오염 및 소음 진동, 일조 방해, 통풍 방해, 조망 저해 등이 있습니다(출처: 중앙환경분쟁조정 통합지원 서비스 홈페이지 참조).

환경분쟁 조정(調整)의 종류

▪ 조정(調整)은 환경분쟁에 대한 알선(斡旋)·조정(調停)·재정(裁定) 및 중재(仲裁)를 말하며, 다음과 같이 구분합니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제2조제4호).

구분		내용
중재(仲裁)		당사자가 중재위원회의 중재안을 수용하기로 합의할 경우 시작되며, 사실조사 후 중재위원회가 인과관계의 유무 및 피해액을 판단하여 결정하는 절차
재정(裁定)	책임재정	사실조사 후 재정위원회가 인과관계의 유무 및 피해액을 판단하여 결정하는 재판에 준하는 절차
	원인재정	재정위원회가 인과관계 유무만 판단하는 절차
조정(調停)		사실조사 후 조정위원회가 조정안을 작성하여 당사자간의 합의를 수락 권고 및 합의 불성립시 조정결정을 하는 절차
알선(斡旋)		당사자 간의 자리를 주선하여 분쟁당사자간의 합의를 유도하는 절차

(출처: 중앙환경분쟁조정 통합지원 서비스-피해구제제도안내-환경분쟁조정-조정-조정의 종류 참조)

환경분쟁 조정(調整)의 대상

▪ 환경분쟁 조정의 대상은 다음과 같습니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제2조제1호·제3호, 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 제2조).

▹ 사업활동, 그 밖에 사람의 활동에 따라 발생하였거나 발생이 예상되는 대기오염, 수질오염, 토양오염, 해양오염, 소음·진동, 악취, 자연생태계 파괴, 일조 방해, 통풍 방해, 조망 저해, 인공조명에 의한 빛공해, 지하수 수위 또는 이동경로의 변화, 하천수위의 변화, 화학물질 유출·노출, 살생물제품 노출, 진동이 그 원인 중의 하나가 되는 지반침하(광물 채굴로 인한 지반침하는 제외)로 인한 건강상·재산상·정신상의 피해(다만, 방사능오염으로 인한 피해는 제외)에 대한 다툼

▹ 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제2조제2호에 따른 환경시설의 설치 또는 관리와 관련된 다툼

환경분쟁 조정(調整) 절차

환경분쟁 조정(調整)의 신청

▪ 조정(調整)을 신청하려는 자는 관할 환경분쟁조정피해구제위원회(이하 "위원회"라 함)에 알선·조정(調停)·재정 또는 중재 신청서를 제출해야 합니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제30조제1항).

▪ 위원회의 소관사무는 관할별로 다음과 같이 구분합니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제5조, 제6조 및 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 제3조).

구분	조정사무
중앙환경분쟁조정 피해구제위원회	1. 조정목적의 가액(이하 "조정가액"이라 함)이 1억 원을 초과하는 환경분쟁의 재정(아래 5.에 따른 재정은 제외) 및 중재 √ 「건축법」 제2조제1항제8호의 건축으로 인한 일조 방해 및 조망 저해와 관련된 분쟁: 그 건축으로 인한 다른 분쟁과 복합되어 있는 경우 √ 지하수 수위 또는 이동경로의 변화와 관련된 분쟁: 공사 또는 작업(「지하수법」에 따른 지하수의 개발·이용을 위한 공사 또는 작업은 제외)으로 인한 경우 √ 하천수위의 변화와 관련된 분쟁: 「하천법」 제2조제3호에 따른 하천시설 또는 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 수자원시설로 인한 경우 √ 화학물질 유출·노출과 관련된 환경분쟁: 「화학물질관리법」 제2조제7호에 따른 유해화학물질로 인한 피해 또는 제2조제13호에 따른 화학사고로 인한 경우 √ 살생물제품의 노출과 관련된 환경분쟁: 「생활화학제품 및 살생물제의 안전관리에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 기후에너지환경부장관의 승인을 받은 살생물제품 중 「제조물 책임법」에 따른 제조물의 결함이 있는 제품에 노출되어 피해(후유증을 포함)가 발생한 경우 2. 국가나 지방자치단체를 당사자로 하는 환경분쟁의 조정 3. 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸친 환경분쟁의 조정 4. 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제46조에 따른 직권조정(職權調停) 5. 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제56조제1호에 따른 원인재정과 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제63조제2항에 따라 원인재정 이후 신청된 환경분쟁의 조정 6. 지방환경분쟁조정피해구제위원회가 스스로 조정하기 곤란하다고 결정하여 이송한 환경분쟁
지방환경분쟁조정 피해구제위원회	– 조정가액이 1억원 이하인 환경분쟁의 재정 및 중재(다만, 중앙환경분쟁조정피해구제위원회에서 진행 중이거나 재정 또는 중재된 사건과 같은 원인으로 발생한 분쟁의 재정 및 중재사무는 제외) – 해당 시·도의 관할 구역에서 발생한 분쟁의 조정사무 중 위의 2.부터 6.까지의 사무 외의 사무

▪ 위원회는 조정신청을 받았을 때에는 지체 없이 조정절차를 시작해야 하고, 조정절차를 시작하기 전에 이해관계인이나 주무관청의 의견을 들을 수 있습니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제30조제4항 및 제5항).

Q. 집 앞에 새 건물을 짓고 있는데, 앞의 시야를 가리면서 하루종일 집안으로 햇빛이 들어오질 않네요. 이런 경우 환경분쟁조정피해구제위원회에 분쟁조정을 신청해도 되나요?

A. 건축물 건축 등으로 인한 일조 방해와 관련된 분쟁은 그 건축으로 소음, 진동, 먼지 등 다른 분쟁이 복합적으로 있을 때에만 환경분쟁조정피해구제위원회에서 관할하고 있습니다.

건축물 건축 등으로 인해 발생한 일조 방해 단독 피해는 국토교통부의 건축분쟁전문위원회에 조정 신청을 하시면 도움을 받으실 수 있습니다(「건축법」 제88조 참조).

※ 건축 등과 관련된 분쟁의 조정에 대한 자세한 내용은 국토교통부의 <건축분쟁전문위원회(https://www.adm.go.kr)> 홈페이지에서 확인할 수 있습니다.

환경분쟁조정의 처리기간

▪ 위원회는 당사자의 분쟁 조정신청을 받았을 때에는 다음의 구분에 따른 기간 내에 그 절차를 완료해야 합니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제30조제7항 및 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 제19조제1항).

구분		처리기간
조정 또는 중재		9개월
재정	책임재정	9개월
	원인재정	6개월
알선		3개월

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 결정으로 위의 기간을 연장(책임재정의 경우에는 한 차례만 가능)할 수 있습니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 제19조제2항).

▹ 당사자등이 연장에 동의하는 경우

▹ 농작물의 피해로 인한 환경분쟁, 인체의 피해로 인한 환경분쟁 등 인과관계를 증명하거나 배상액을 산정하는 데에 장기간이 걸리는 경우

수수료 납부

▪ 위원회에 조정(調整)의 신청을 하는 자는 조정가액별 수수료를 내야 합니다(「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제41조제2항 및 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 제28조제1항).

※ 조정(調整) 등의 신청에 따른 수수료는 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

※ 환경분쟁 조정(調整)의 처리절차에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『환경분쟁 해결』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

환경분쟁 조정(調整)의 효력

종류별 조정(調整)의 효력

▪ 환경분쟁 조정(調整)의 유형별 효력은 다음과 같습니다(출처: 중앙환경분쟁조정 통합지원 서비스-피해구제제도안내-환경분쟁조정-조정-조정의 효력 참조)

구분		내용
알선(斡旋)		알선위원의 중재로 당사자 간에 합의가 이루어지면 합의서를 작성하며, 합의서 작성에 따라 분쟁 해결
조정(調停) (「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제54조)		조정위원회의 조정안을 당사자가 수락한 때에는 조정이 성립되며, 합의 불성립시 조정위원회는 조정결정을 할 수 있으며 14일 이내에 당사자의 이의신청이 없으면, 조정결정은 재판상 화해와 동일한 효력이 있음
재정(裁定) (「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제63조)	책임재정	재정위원회가 재정결정을 한 경우, 재정문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 환경피해를 원인으로 하는 소송을 제기하지 않은 때에는(제기했다가 소송을 절회한 경우 포함) 당사자간에 해당 재정내용과 동일한 재판상·화해의 효력이 있음(재정내용의 채권·채무관계확정)
	원인재정	법적인 효력은 없으나, 재정위원회가 인과관계 유무를 결정한 이후 당사자간의 합의, 소제기, 조정 시 판단의 근거자료로 활용할 수 있음
중재(仲裁) (「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제70조)		중재위원회에서 중재가 이루어지면, 양쪽 당사자간에 법원의 확정판결과 동일한 효력이 있음

※ 아파트 공사장 일조방해로 인한 건물 및 재산 피해 분쟁사건(중앙환조 18-3-104)

- 사건: 구 로 길에 거주하는 등 3명이 인근 아파트공사장 일조방해로 인해 건물 및 재산 피해를 입었다며 피신청인들을 상대로 55,200천원의 피해 배상을 요구하는 사건임
- 조정결과

(일조방해로 인한 재산 피해) 신청인들의 건물에 대해 동지일 기준으로 일조 시뮬레이션한 결과, 신청인 등 2명의 경우 피신청인 건물 신축 이전에는 총일조 또는 연속일조가 수인한도를 만족하였으나, 신축이후 일부 세대는 총일조 및 연속일조 모두 수인한도를 만족하지 못하는 것으로 평가되어 일조방해로 인한 재산피해를 입었을 개연성이 인정됨

(배상책임) 피신청인 구역 주택재개발정비사업조합은 시행자로서 이 사건 공사의 실시여부, 규모, 예산범위 등을 최종적으로 결정할 수 있는 지위에 있으므로 공사 중에 발생한 일조피해에 대한 원인자에 해당됨

(배상범위) 일조방해로 인한 재산피해는 피신청인 건물 신축 이후에 총일조 및 연속일조 모두 만족하지 못하는 등 2명에 대해 전문가가 평가한 기초가격에 가치하락률(0.14~2.85%)을 반영하여 1,609,000원~7,911,000원으로 함

(출처: 중앙환경분쟁조정위원회, 2018년 환경분쟁조정사례집 참조)

※ 군 인공조명으로 인한 농작물 피해 분쟁사건(중앙환조 17-3-228)

- 사건: 군 읍 길 일원에서 들깨를 재배하는 신청인이 인근 가로등 인공조명으로 인해 '17.5월부터 재정신청일('17.12.4.)까지 농작물 피해를 입었다며 피신청인을 상대로 금1,000천원의 피해배상을 요구하는 사건임
- 조정결과

(인공조명으로 인한 농작물 피해) 이 사건의 경우 신청인이 피신청인의 가로등이 설치된 후 2년이 지난 후에야 농작물 경작을 시작하였으므로, 위 가로등 설치 시기와 신청인의 농작물 경작 시기의 선후관계에 비추어 볼 때 신청인의 농작물 피해 주장은 이유 없음

(출처: 중앙환경분쟁조정위원회, 2018년 환경분쟁조정사례집 참조)

※ 구 동 LED전광판의 빛공해로 인한 영업손실 및 건강상 피해에 대해 LED전광판 사용 중단을 요구하는 분쟁사건(서울환조 18-2-4)

- **사건:** 구 동 LED전광판의 빛공해로 인한 영업손실 및 건강상 피해에 대해 LED전광판 사용 중단을 요구하는 환경분쟁 조정(조정)신청사건
- **조정결과:** 피신청인이 운영하는 LED전광판은 「옥외광고물등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따라 적법하게 옥외광고물 표시허가를 받고 설치 운영중에 있으며, 전광판의 휘도 및 조도 측정결과 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」의 빛방사허용기준기준 이내로 측정되었으나, LED전광판의 빛 번쩍임으로 신청인 건물(빌딩)의 입주 근로자들에게 일부 불편이 있을 것으로 판단되는 점 등을 고려하여, 피신청인은 신청인의 전광판 빛 피해 저감을 위해 신청인 참여하에 전광판의 휘도 및 조도를 낮출 것을 권고하고, 신청인과 피신청인은 신청인 건물에 빛 차단시설 설치 및 설치비용에 대해 당사자 간 협의하여 진행하는 것으로 조정함

(출처: 중앙환경분쟁조정위원회, 2018년 환경분쟁조정사례집 참조)

※ **가축(소) 악취로 인한 재산상, 정신적 피해 분쟁사건(충복환조 18-1-1)**

- **사건:** 시에 거주하고 있는 씨가 지번 ‘ 시 면 리 번지’ 266㎡ 토지를 매도하고자 하였으나, 옆집 가축(소)의 악취로 매매가 지난하다며 피신청인을 상대로 40백만원(물질적 35, 정신적 5)의 피해배상을 요구한 사건임
- **조정결과:** 신청인이 피신청인의 축사로 인해 40백만원의 피해를 입었다는 주장에 대해서는 개연성이 인정되지 아니함. 다만, 신청인이 배상 청구한 4천만원은 실제로 요구하는 것은 아니며, 토지매매가 원활히 진행될 수 있도록 주변 환경관리 등 적극적인 협조를 원함. 이에, 피신청인은 신청인의 토지매매가 원활히 이뤄질 수 있도록 청결한 축사관리 등 적극 협조하겠음을 내용으로 당사자 합의 후 알선사건 종결함

(출처: 중앙환경분쟁조정위원회, 2018년 환경분쟁조정사례집 참조)

2.2. 민사소송을 통한 분쟁 해결

2.2.1. 손해배상 청구 등

손해배상 및 방해제거청구 등

손해배상 청구

▪ 이웃 간 분쟁으로 손해를 입은 경우 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 해당 손해를 발생시킨 가해자에게 불법행위에 따른 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제750조 참조).

▪ 재산상 손해 외에 신체, 자유 또는 명예를 해하거나 그 밖에 정신적 고통을 입은 경우에도 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제751조제1항 참조).

▪ 즉, 이웃간 분쟁으로 재산상, 신체적, 정신적 고통 등을 겪는 피해자는 해당 가해자에게 불법행위에 따른 배상책임을 물을 수 있습니다.

소유물방해제거청구권

▪ 소유권을 방해하는 이웃 간 분쟁이 발생한 경우에는 소유권을 방해하는 자에게 방해의 제거를 청구할 수 있습니다(「민법」 제214조 전단).

방해예방청구권

▪ 소유권을 방해할 염려가 있는 행위로 이웃 간 분쟁이 발생한 경우에는 그 행위를 하는 자에게 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있습니다(「민법」 제214조 후단).

소송 절차

소의 제기

▪ 소를 제기하려면 소장을 작성하여 법원에 제출해야 합니다(「민사소송법」 제248조).

소장부본의 송달과 답변서 제출

▪ 소장이 접수되면 법원은 그 소장 부본을 피고에게 송달하고, 피고는 원고의 청구를 다투는 경우에는 소장의 부본을 송달받은 날부터 30일 이내에 답변서를 제출해야 합니다(「민사소송법」 제255조 및 제256조제1항 본문).

▪ 피고가 답변서를 제출하지 않거나 자백하는 취지의 답변서를 제출하면, 청구의 원인이 된 사실을 자백한 것으로 보고 변론 없이 판결할 수 있습니다(「민사소송법」 제257조제1항 본문 및 제2항).

▪ 법원은 답변서의 부본을 원고에게 송달해야 합니다(「민사소송법」 제256조제3항).

변론준비 절차

▪ 변론준비절차는 기간을 정하여, 당사자로 하여금 준비서면, 그 밖의 서류를 제출하게 하거나 당사자 사이에 이를 교환하게 하고 주장사실을 증명할 증거를 신청하게 하는 방법으로 진행합니다(「민사소송법」 제280조제1항).

▪ 재판장은 변론준비절차를 진행하는 동안에 주장 및 증거를 정리하기 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 변론준비기일을 열어 당사자를 출석하게 할 수 있습니다(「민사소송법」 제282조제1항).

▪ 당사자는 변론준비기일이 끝날 때까지 변론의 준비에 필요한 주장과 증거를 정리하여 제출해야 합니다(「민사소송법」 제282조제4항).

변론기일

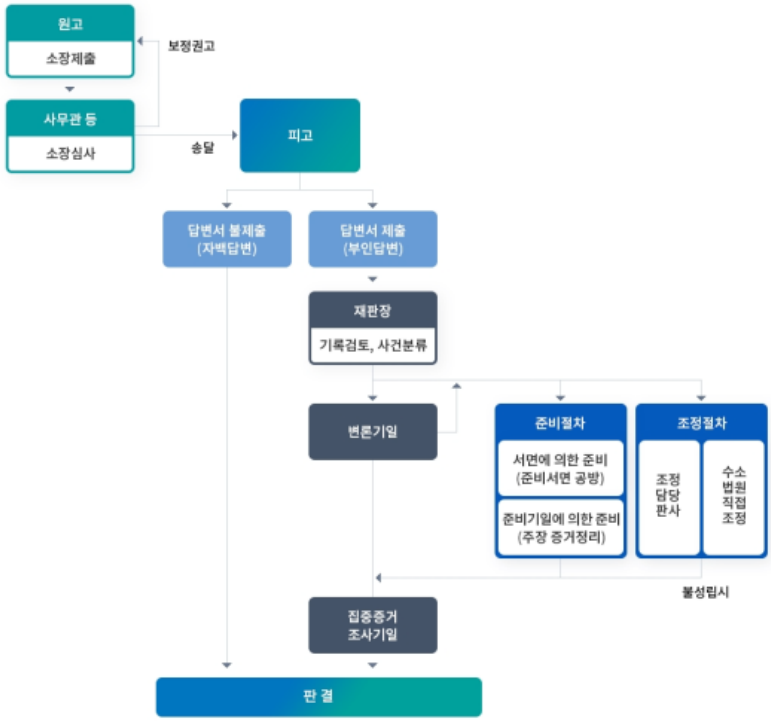
▪ 법원은 변론준비절차를 마친 경우에는 첫 변론기일을 거친 뒤 바로 변론을 종결할 수 있도록 해야 하며, 당사자는 이에 협력해야 합니다(「민사소송법」 제287조제1항).

▪ 당사자는 변론준비기일을 마친 뒤의 변론기일에서 변론준비기일의 결과를 진술해야 합니다(「민사소송법」 제287조제2항).

▪ 법원은 변론기일에 변론준비절차에서 정리된 결과에 따라서 바로 증거조사를 해야 합니다(「민사소송법」 제287조제3항).

판결선고

▪ 판결은 소가 제기된 날부터 5개월 이내에 선고합니다. 다만, 항소심 및 상고심에서는 기록을 받은 날부터 5개월 이내에 선고합니다(「민사소송법」 제199조).



<출처: 대한민국 법원 전자소송포털>

> ※ 민사소송 절차에 대한 자세한 내용은 사이트의 『나홀로 민사소송』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

2.2.2. 가처분 신청

가처분 대상

다툼의 대상에 관한 가처분

▪ 다툼의 대상에 관한 가처분은 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 합니다(「민사집행법」 제300조제1항).

임시의 지위를 정하기 위한 가처분

▪ 가처분은 다툼이 있는 권리관계에 대해 임시의 지위를 정하기 위해서도 할 수 있으며, 이 경우 가처분은 특히 계속하는 권리관계에 끼칠 현저한 손해를 피하거나 급박한 위험을 막기 위해서, 또는 그 밖의 필요한 이유가 있을 경우에 해야 합니다(「민사집행법」 제300조제2항).

가처분 신청 절차

신청서 작성 및 제출

▪ 가처분을 신청하려는 자는 청구채권의 내용·신청취지·신청이유 등을 적은 가처분신청서를 작성·제출해야 합니다(「민사집행법」 제301조, 제279조제1항 및 「민사집행규칙」 제203조).

▪ 가처분 신청은 본안의 관할법원 또는 다툼의 대상이 있는 곳을 관할하는 지방법원에 신청합니다(「민사집행법」 제303조).

가처분 신청 심리

▪ 가처분 신청서에는 소장에 관한 규정이 준용되므로 심리에 앞서 재판장은 신청서의 형식적 적법 여부를 심사하고 신청서에 흠이 있는 경우 상당한 기간을 정하여 보정을 명하며 채권자가 보정하지 않거나 보정이 불가능한 경우에는 재판장은 명령으로 신청서를 각하합니다(「민사집행법」 제23조제1항 및 「민사소송법」 제254조).

▪ 다툼의 대상에 대한 가처분은 변론을 열지 않고 서면심리에 의해서만 재판할 수도 있지만, 임시의 지위를 정하기 위한 가처분의 경우 변론기일 또는 채무자가 참석할 수 있는 심문기일을 열도록 하고 있습니다. 다만 그 기일을 열어 심리하면 가처분의 목적을 달성할 수 없는 사정이 있는 때에는 그러하지 않습니다(「민사집행법」 제301조, 제280조제1항 및 제304조).

가처분 재판

▪ 법원은 가처분으로 생길 수 있는 채무자의 손해에 대해 채권자에게 담보제공을 명령할 수 있고, 그 제공 방법은 ① 금전 또는 유가증권을 공탁(供託), ② 금융기관 또는 보험회사와 지급보증위탁계약을 체결하는 방법이 있습니다(「민사집행법」 제301조, 제280조 및 「민사소송법」 제122조).

▪ 법원은 가처분 신청목적을 이루는 데 필요한 처분을 직권으로 정하게 되고, 가처분으로 보관인을 정하거나 상대방에게 어떠한 행위를 하거나 하지 말도록 또는 급여를 지급하도록 명할 수 있습니다(「민사집행법」 제305조제1항 및 제2항).

가처분 집행

▪ 가처분의 집행은 특별한 규정이 없으면 「민사집행법」의 강제집행에 관한 규정에 따라 가처분에 따른 집행이 진행됩니다(「민사집행법」 제301조, 제291조 및 「민사집행규칙」 제218조).

> ※ 가처분 절차에 대한 자세한 내용은 사이트의 『가처분 신청』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.