

조망권 침해와 사법적 구제

A Study on the Prospect Right Infringement and the Civil Remedy

이 지 원*
Lee, Ji-Won

목 차

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| I. 서론 | IV. 조망권 침해에 대한 사법적 구제방법 |
| II. 조망권에 관한 고찰 | V. 결론 |
| III. 조망권 침해의 법적 구성 및 손해배상 청구권 | |

도시건축물의 고층화·밀집화되어 가면서 환경권의 하나인 조망권의 생활상 이익과 가치침해로 인한 손해배상청구사건이 증가되고 있다. 조망권은 멀리 있는 경관을 볼 수 있는 권리라 할 수 있다. 최근 경제적·문화적 생활수준이 향상되면서 조망에 대한 관심 또한 증가하고 있고 현실적으로 조망이익의 경제적 가치를 감안할 때 조망권의 권리성을 인정하여야 한다는 의견이 제기되고 있다. 우리나라에서는 조망권 보호에 대하여 법률로 규정하고 있지 않으며, 고유한 의미의 조망권을 인정한 판례는 하급심에 소수가 있을 뿐이고 대법원 판례는 아직 없어서 조망권을 둘러싸고 논란이 계속되고 있는 실정이다.

따라서 본고에서는 관련판례와 더불어 조망권이 법적으로 보호를 받기 위해서는 어떠한 요건들을 갖춰야 하는가 하는 점에 대하여 알아보고, 수인한도 초과여부를 판단하는 기준은 무엇인가에 대하여 검토하였다. 또한 조망권이 침해되었을 경우 그 사법적 구제의 법률적 근거와 조망권 침해에 관한 법리의 문제점에 대하여 연구하고, 그 입법 방향을 제시하는 것을 목적으로 한다.

[주제어] 조망권, 경관조망, 수인한도, 방해예방청구, 방해제거청구

투고일 : 2016. 12. 31. / 심사회의일 : 2017. 1. 16. / 게재확정일 : 2017. 2. 7.

* 계명대학교 법학과 시간강사, 법학박사

Department of Law Keimyung University, Ph.D. in Law

I. 서론

도시지역에서는 집약적인 토지이용을 위해 고층건물이 건축되고 있고, 생활수준의 향상으로 인해 쾌적한 주거환경에서 살아가고자 하는 욕구가 증대되고 있다. 도시의 제한된 공간과 택지재개발사업과 맞물려 고층아파트들이 들어서면서 종전의 주택지주인과 고층아파트 건축업자 사이에 일조권¹⁾과 조망권의 침해여부를 두고 분쟁이 증가하고 있다. 고유한 의미의 조망권이란 경관에 대한 조망이익을 향유할 수 있는 권리를 말한다. 최근에는 이러한 조망이익이 단순한 심미적·주관적인 가치에서 경제적·객관적인 가치를 띠게 되고, 권리라는 의식을 가지게 됨으로써 사업자와 주민 간, 건축주와 주민들 사이에 법적 분쟁에 이르는 사례들이 증가하고 있어, 이러한 분쟁에 대한 법적 해결책을 모색할 필요성이 증대하고 있다.²⁾ 조망권이 침해된 경우에 그 사법적 구제수단은 크게 2가지가 있다. 사전적 구제수단으로 방해예방청구를 할 수 있고, 사후적 구제수단으로는 방해제거청구권과 손해배상청구권이 인정될 수 있다.³⁾ 방해배제나 손해배상을 청구하기 위한 전제로 조망권이 성립하는지, 또 조망권 침해에 해당하는지가 문제될 것이다. 이와 관련하여 법적으로 그 구체적 기준이 없고 판례에서의 그 기준 또한 구체성이 결여되어 있으므로 조망권 분쟁의 현장에서 조망권의 성립 및 침해여부를 판단하기가 쉽지 않다.⁴⁾ 또한 자기 토지 안에서의 행동을 통하여 다른 토지소유자의 이익을 침해하는 조망권 침해의 경우에 있어서는 기존의 환경침해사안에 대하여 적용되던 불법행위법 이론으로는 해결할 수 없는 문제들이 발생하고 있다.⁵⁾

따라서 이와 관련된 문제가 학설 및 판례에서 논의되어 왔다. 그리고 학설은 이를 인정하려는 견해가 다수의 견해이다. 판례도 그 요건을 정리하면서 조망권을 점차 인정하려는 경향이다. 그럼에도 조망권 침해에 대한 인정이 어려운 점은 이에 대한 명확한 논거가 없기 때문이다.⁶⁾ 본 연구에서는 조망권의 성립요건과 조망권침해의 판단기준에 대하여 살펴보고, 그 기준을 보다 구체적으로 제시하고자 한다. 또한 조망권에 가장

1) 일조권은 햇볕을 쬌 수 있는 권리이다. 햇볕은 식물이나 동물 뿐 아니라 인간이 살아가는데 없어서는 안 될 중요한 요소이다. 일조권의 침해기준에 대하여 판례는 건축법 시행령 제86조 제2호에 명시된 내용을 기준으로 하여 침해여부를 판단한다.

2) 송오식, “조망방해와 사법적 구제”, 비교사법 제14권 제2호, 한국비교사법학회, 2007, 190쪽.

3) 김지석, “조망권 침해와 불법행위책임”, 법학연구 제27권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2016, 81쪽.

4) 전극수, “조망권의 성립 및 침해에 관한 연구”, 법학논총 제34집, 숭실대학교 법학연구소, 2015, 454쪽.

5) 조성민, “환경침해와 방해배제청구권의 인부”, 환경법연구 제26권 제3호, 한국환경법학회, 2004, 243쪽.

6) 노회승, “조망권 침해에 관한 연구”, 법학연구 제35집, 한국법학회, 2009, 144쪽.

근접한 법률인 경관법을 바탕으로 하여 조망권 침해에 대한 입법방향을 논의하고자 한다.

II. 조망권에 관한 고찰

1. 조망권에 관한 일반적 고찰

1.1 개념

경관이란 정치, 특색 있는 풍경형태를 가진 일정한 지역, 풍경의 지리학적 특성으로서 자연경관과 문화경관으로 구분되며, 조망이란 먼 곳을 넓찍이 바라봄 또는 바라보이는 정치가 경관과 조망에 대한 사전적 의미이다.⁷⁾ 종종 ‘조망경관’으로도 표현되는데, 일반적으로는 오히려 경관과 조망은 명확하게 구분되지 않고 사용되는 경우가 많다고 할 수 있다.⁸⁾

조망권이란 경관에 대한 조망이익을 향유할 수 있는 권리를 말한다.⁹⁾ 현재 통설인 권리법력설¹⁰⁾에 의하면 조망권은 조망이익을 누릴 수 있도록 법이 인정한 힘이라고도 할 수 있고, 일반적으로는 아름다운 자연적·역사적 혹은 문화적 풍물, 즉 경관을 조망하여 미적 만족감이나 정신적 휴식을 향유할 수 있는 권리라고 한다.¹¹⁾ 또한 조망의 사전적 의미에 따라 조망권을 먼 곳을 바라볼 수 있는 권리 또는 타인으로부터 방해받지 아니하고 쾌적한 경관을 멀리 내다볼 수 있는 권리라고 보기도 한다.¹²⁾ 그리고 조망권에 의해 향유되는 조망이익은 일반적으로 재산상의 이익, 인격권적 이익 내지 환경이익 등의 성격을 가진다고 본다.¹³⁾ 한편 조망을 할 수 있는 것이 권리가 아니고 우연히 자신의

7) 한국어사전편찬회편, 국어대사전, 교육도사, 1992.

8) 송오식, 앞의 논문, 191쪽.

9) 진상욱, “조망이익의 법적보호”, 토지법학 제31권 제1호, 한국토지법학회, 2015, 35쪽.

10) 송덕수, 신민법학강의, 박영사, 2015, 31쪽; 지원림, 민법강의, 홍문사, 2015, 35쪽.

11) 김남욱, “조망권과 경관권의 보호요건과 손해배상기준에 관한 연구”, 국가법연구 제11집 제2호, 한국국가법학회, 2015, 131쪽.

12) 노희승, 앞의 논문, 145쪽; 정민호, “조망권 법리의 재검토”, 법학논총 제34권 제2호, 단국대학교 법학연구소, 2010, 127쪽.

13) 김남욱, 앞의 논문, 131쪽.

건물 앞에 다른 건물이 존재하지 않음에 따른 반사적 이익에 불과하다는 주장이 있으나,¹⁴⁾ 조망을 할 수 있는 이익이 생활이익으로서의 가치를 가지고 있고, 그 이익이 사회 통념상 독자적인 이익으로 승인되면 권리가 될 것이다.¹⁵⁾ 조망권의 침해는 재산권이 소유권과 영업권에서 호텔, 음식점 등의 영업자가 조망을 침해당한 경우에 이것을 인정하게 된다. 그 보호범위는 개인 주택의 조망권 침해사건에도 점차적으로 확대되어 가고 있다.¹⁶⁾

1.2 조망권과 경관권의 차이 및 구별의 필요성

조망권이란 아름다운 자연적·역사적 혹은 문화적 풍물, 즉 경관을 조망하여 미적 만족감이나 정신적 휴식을 향수할 수 있는 사인의 조망적 이익 내지 환경적 이익을 말하고, 경관권이란 자연경관, 역사적 경관, 문화적 경관, 도시경관, 농촌경관 등과 같은 것으로서 공공의 공간으로 인식되어야 만약 훼손된다면 일반 공중의 심미적 감정을 훼손할 수 있는 그 자체로서 공공공간으로서의 이익을 갖는 환경적 이익을 말한다. 조망과 경관을 구별하기는 쉽지 않지만 경관은 조망의 전제 조건으로 다루어진다. 즉 법적으로 보호할만한 가치가 있는 경관이 없다면 조망이익의 침해가 있다고 할 수 없을 것이므로 경관은 조망이익 보호에 대한 전제조건으로 보아야 할 것이다.¹⁷⁾ 조망권과 경관권은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리인 환경권의 하나인 점에서는 동일하지만 다음의 차이가 있다.

첫째, 인격권적 이익 내지 재산권에 대한 침해는 조망권 침해를 뜻하고, 환경권 내지 인격권에 대한 침해의 성격에는 경관권을 뜻한다.

둘째, 조망권은 소유자 및 점유자의 관점으로부터 조망을 의미하고 있으며, 경관권은 공공적 관점으로부터 시작한 경관을 말하고 있다.

셋째, 조망권은 눈으로 보이는 순수한 자연 그대로의 조망을 의미하고 있으나, 경관권은 경관을 형성하기 위한 여러 가지 요소인 인위적 행위를 가지고 있다.¹⁸⁾

14) 박균성/함태성, 환경법, 박영사, 2008, 49-50쪽.

15) 대법원 2004. 9. 13. 선고 2004다24212 판결.

16) 조은래, “조망권의 민사법적 보호에 관한 연구”, 환경법연구 제26권 제1호, 한국환경법학회, 2004, 257쪽.

17) 공순진, “조망이익 침해에 관한 아파트 매도인의 책임”, 법학연구 제53권 제1호, 부산대학교 법학연구소, 2012, 204쪽.

18) 조은래, 앞의 논문, 253쪽.

양자의 구별실익은 법학 입장에서 조망·경관 분쟁의 문제 소재를 찾고, 조망 내지 경관이라는 환경이익을 어떻게 법적으로 보호할 수 있는가라는 문제를 법제도의 정비에 까지 포함시켜 고려할 때 구분하는 것이 편리할 뿐만 아니라 법적으로 보호되어야 할 실체가 달라질 수 있는 것이다.¹⁹⁾ 즉 조망권은 특정장소에서 아름다운 경치나 풍경을 향유할 수 있는 개별적·구체적 이익과 인격적 요소가 강하여 사법상의 권리구제인 손해배상, 방해제거 및 방해예방청구가 일반적이다. 반면 경관권은 객관화·광역화된 가치있는 경관을 향유할 수 있는 공공의 이익과 환경적 요소가 강하여 취소소송, 국가배상 등 공법적 권리구제를 받을 수 있다.²⁰⁾

1.3 유형

조망권이란 “먼 곳을 바라 볼 수 있는 권리, 내지는 먼 곳의 경치를 볼 권리”를 말한다.²¹⁾ 조망권 침해에 의한 불법행위의 성립과 관련하여 이를 경관조망권과 천공조망권의 2가지로 나누어 살펴보는 것이 대법원의 태도이다.²²⁾

경관조망권은 수려한 경관을 조망하여 미적 만족감이나 정신적 휴양을 할 수 있는 일반적이고 고유한 의미의 조망권을 말한다.²³⁾ 즉, 이는 거실 등 주된 생활공간에서 중요한 자연경관이나 역사적 경관, 문화적 경관을 생활상의 이익으로 누릴 수 있는 권리를 말한다.²⁴⁾ 천공조망권은 하늘을 바라볼 수 있는 권리를 의미한다.²⁵⁾ 이는 ‘마주하는 건물을 피해서 경관을 바라볼 수 있는 상태’나 ‘아파트나 주택의 거실창 면적에서 하늘이 보이는 면적비율을 의미하는 천공률’ 등의 확보와 관련된다.²⁶⁾ 주된 주거공간의 창에서 내다보이는 신축건물로 인하여 그동안 향유하여 오던 하늘을 가리게 되어 압박감과 폐쇄감을 느낀 경우 천공조망의 침해가 사회통념상 수인한도를 넘는 경우에 천공조망권이 침해된다.²⁷⁾

19) 배성호, “조망이익의 법적 보호”, 인권과 정의 통권356호, 대한변호사협회, 2006, 131쪽.

20) 김남욱, 앞의 논문, 134쪽.

21) 이태철, “조망권 침해의 사법적 구제에 관한 연구”, 동아대학교 대학원 박사학위논문, 2006, 6쪽.

22) 대법원 2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결.

23) 윤철홍, “조망권 침해시 수인한도의 판단기준”, 동북아법연구 제9권 제2호, 전북대학교 동북아법연구소, 2015., 209쪽.

24) 김지석, 앞의 논문, 83쪽.

25) 김남욱, 앞의 논문, 132쪽.

26) 최민수, “조망이익의 침해와 보호범위”, 재산법연구 제30권 제1호, 한국재산법학회, 2013, 159쪽.

2. 조망권에 관한 법적 근거

2.1 조망·경관에 대한 현행법상 규정

현행법상 조망이나 경관과 관련된 법 규정을 보면, 먼저 자연환경보전법과 자연공원법, 문화재보호법 등에서는 직·간접적으로 조망·경관의 보호를 목적으로 하는 규정을 두고 있다. 자연환경보전법에서는 생태·경관보전지역의 지정, 생태마을의 지정에 대해 규정하고 있으며, 문화재보호법에서는 ‘경관적 가치’를 문화재의 판단요소에 포함시키고 있으며, 문화재보호법시행령에는 문화재청장에게 문화재 주변의 자연환경과 경관을 훼손하는지 여부를 판단하여 현상변경 등의 허가를 해주도록 규정하고 있다. 그 밖의 경관이익에 관하여 건축물의 건축 등 개발행위를 허가함에 있어서 허가기준으로서, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 적용되며, 간접적으로 조망이 보호될 수 있도록 규제하고 있다.²⁸⁾ 그러나 건축법에 의한 이러한 규정은 직접적인 조망권의 인정이나 조망의 보호를 목적으로 하는 규정은 아니다. 그러므로 조망권이라는 사법상의 청구권의 근거 조문은 현행법상 없다고 할 것이며, 공법상의 규정에서 도출하여 이론구성하기에도 한계가 있다고 볼 것이다.

2.1.1 헌 법

헌법에서 조망권에 대하여 직접 규정하고 있지는 아니하고 환경권에 대하여 규정하고 있다. 그러한 환경권은 오염되거나 불결한 환경으로 말미암아 건강을 훼손당하거나 훼손당할 위험에 놓인 자가 공권력이나 제3자에 대하여 그 원인을 예방 또는 배제하여 주도록 요구할 수 있는 권리일 뿐만 아니라 국가에 대하여 적극적으로 청정한 환경을 보전하고 조성하여 줄 것을 요구할 수 있는 권리이다.²⁹⁾ 그와 같은 환경권에는 조망권도 포함되므로, 조망권은 헌법상 인정되는 권리라 할 수 있다.³⁰⁾

2.1.2 환경정책기본법

환경정책기본법에서 환경을 자연환경과 생활환경으로 구분하고, “자연환경이란 지하·

27) 김남욱, 앞의 논문, 133쪽.

28) 전경은, “일조권의 성립여부”, 비교사법 제12권 제2호, 한국비교사법학회, 2005, 15쪽.

29) 권영성, 헌법학원론, 법문사, 2008, 695쪽.

30) 김철수, 헌법학개론, 박영사, 2006, 895쪽.

지표 및 지상의 모든 생물과 이들을 둘러싸고 있는 비생물적인 것을 포함한 자연의 상태를 말한다. 조망권은 위 법에서 직접 규정되어 있지는 않지만 사람의 일상생활과 관계되는 환경에 해당하므로 생활환경에 포함된다고 본다. 나아가 조망의 침해로 인하여 사람의 건강이나 환경의 피해를 주면 환경오염으로 볼 수 있을 것이다.³¹⁾

2.1.3 자연환경보전법

자연환경보전법은 자연환경을 체계적으로 보전·관리함으로써 자연환경의 지속가능한 이용을 도모하고, 국민이 쾌적한 자연환경에서 여유있고 건강한 생활을 할 수 있도록 함을 목적으로 하는 법이다. 위 법은 자연환경을 보전·관리함에 관련된 법으로 주로 경관과 관련이 있기는 하지만 자연환경에 대한 시계 즉 시야가 차단되지 아니하도록 하여야 한다고 하여 조망권과도 관련이 있다고 볼 수 있다.³²⁾

2.1.4 민법

조망권에 관한 사법적 근거를 민법에서 찾을 수 있는데, 민법 제214조의 소유물방해제거, 방해예방청구권을 조망권의 법적 근거로 하여 소유권에 의하여 소유권의 내용에 해당하는 조망권을 침해하는 자에 대하여 방해의 제거나 예방을 청구할 수 있다는 견해가 있다.³³⁾ 또 민법 제217조 규정에도 사람들 각각의 조망을 침해하여서는 아니된다는 근거를 찾기도 한다.³⁴⁾ 한편 조망의 이익을 침해하고, 그 침해의 정도가 수인의 한도를 넘게 되면 불법행위를 구성할 수 있고, 그 침해로 인하여 발생한 피해에 대하여 민법 제750조에 의하여 손해배상 의무가 있게 될 것이다.³⁵⁾

3. 조망권의 침해와 특징

조망권은 보통 조망의 차단이라는 형태로써 침해된다. 이러한 조망권에 대한 침해는 대부분 가해자의 적법한 권리행사에서 비롯되고, 이를 통하여 피해자의 재산적·인격적 이익 또는 환경적 이익이 침해된다는 점에서 대기오염이나 수질오염 등과 같은 일반적인

31) 대법원 1997. 7. 22. 선고 96다56153 판결.

32) 전극수, 앞의 논문, 458쪽.

33) 대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결.

34) 구재균, “조망권에 관한 판례 연구”, 환경정책연구 제7권 제3호, 한국환경정책평가연구원, 2008, 69쪽.

35) 정민호, 앞의 논문, 142-144쪽; 노희승, 앞의 논문, 155-157쪽.

환경침해와 유사하다. 그러나 조망의 침해는 여러 가지 점에서 일반적 환경침해와 다른 특질이 있다.³⁶⁾

3.1 침해의 소극성 및 간접성

일반적인 환경침해의 모습으로는 일조나 조망 등의 자연적인 환경이익을 소극적으로 차단하여 그 향유를 방해하거나 제한하는 소극적 침해와, 일상생활을 방해하거나 힘들게 하는 소음, 진동, 매연, 분진, 악취 등의 물질을 적극적으로 발산시키는 적극적 침해가 있다. 조망권의 침해는 인접한 토지 위에 건물 등을 건축함으로써 경관 등의 방해를 초래하는 소극적인 침해이다. 또한 조망권의 침해는 건물의 높이 등을 통하여 간접적으로 피해건물의 소유자 등에게 손해를 입히는 것이며, 따라서 손해의 발생·정도·내용 등이 불명확하고 손해배상문제의 해결이 쉽지 않다.

3.2 침해원인 발생의 일회성 및 침해결과의 계속성

일반적인 환경오염의 경우에는 공장의 조업에 의한 대기오염 등 구체적인 공해 발생 행위가 계속적으로 발생하는데 반하여, 조망권을 침해하는 행위는 가해건물의 건축이라는 1회의 침해사실이 발생하고 그 결과는 가해건물이 존재하는 동안 계속된다.

3.3 상린관계성

대기오염·수질오염 등의 일반적 환경침해는 넓은 범위에 걸쳐서 그 지역 주민전체에 대해 손해를 입히는데 반하여, 조망권의 침해는 일반적으로 인접한 개인간의 소규모적인 상린관계의 분쟁으로 나타난다.

3.4 방해제거의 제약성

조망권을 침해하는 가해건물의 철거는 사회·경제적으로 상당한 손실을 수반하기 때문에 그 철거의 청구가 제약을 받게 된다. 이러한 이유로 인해 조망권 침해의 경우에는 방해제거청구보다 손해배상청구가 일반적인 구제수단이 될 수 있다.

36) 서해용, “일조권침해에 대한 사법적 구제”, 환경법연구 제26권 제1호, 한국환경법학회, 2004, 160쪽.

4. 조망이익의 권리성 여부

조망의 이익을 권리라고 부를 때에는 그 이익을 법적으로 보호할 가치가 있음이 일반적으로 승인된 것을 말한다. 그러나 조망권은 일조권과 달리 이를 권리로 규정하는 법률의 규정은 아직 없다. 일반적으로 조망보호를 위한 권리라는 의미로 조망권이라는 용어를 사용하고 있으나, 이는 법률적으로 인정되는 독립된 권리라고 아직 승인되어 있지 않고 판례에 의해서도 적극적으로 승인되었다고 보기 어렵다. 판례는 최근에 일조권 문제와 별도로 조망권이 인정될 수도 있다고 하고 있어서 한 걸음 나아간 것으로 보인다.

III. 조망권 침해의 법적 구성 및 손해배상청구권

조망의 이익 내지는 조망에 대한 권리의 개념을 인정하는 경우, 특히 건물의 신축으로 인하여 기존의 전망의 유지와 양호한 조망이 침해되어, 기존의 건물 소유자나 점유자가 향유할 수 있는 조망이익의 법적성격을 어떻게 이해해야 하는지 문제 된다.³⁷⁾ 조망이익은 일조권과는 달리 생활상 필수적인 요소는 아니며, 오히려 조망이익의 저해로 인한 건물 등의 재산상 가치하락에 관계되는 것이어서 일조권과는 구분할 필요가 있다.³⁸⁾

1. 학설 및 판례

1.1 학 설

토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 아름다운 경관이나 조망 등이 인접 토지 위에 건축물 등이 신축됨으로써 방해받는 경우에 이를 법적으로 보호받을 수 있는지의 문제가 경관권 내지 조망권 침해의 문제이다. 조망의 침해는 매연이나 소음, 진동, 악취 등에 의한 적극적 침해와 같이 피해자의 생활영역 내에 무엇인가 침입하는 것이 아니라, 자기의 소유에 속하지 않는 외부의 공간을 이용하여 얻는 생활이익 내지 환경이

37) 변우주, “조망변화와 매도인의 책임: 매도인의 조망변화 제어가능성과 관련하여”, 동아법학 제59호, 동아대학교 법학연구소, 2013, 263쪽.

38) 유창호, “조망권에 관한 연구: 민법 제217조의 적용가능성을 중심으로”, (최신)외국법제정보 제29호, 한국법제연구원, 2005, 199쪽.

익의 침해이다.³⁹⁾ 먼저 조망이익에 대한 법적 구성으로서 물권설, 인격권설, 환경권설 내지 조망권설, 영역이익 침해설, 불법행위설 등이 있다.

1.1.1 물권설

물권설은 다시 물권적 청구권설과 상린관계설로 나눌 수 있다. 물권적 청구권설은 조망의 방해를 토지·건물의 소유권 등의 물권에의 침해로 보아 그 물권에 기하여 방해 예방을 청구할 수 있다는 견해를 말한다. 즉 조망의 방해를 토지·건물의 소유권 등의 물권에의 침해로 보아 그 물권에 기초하여 방해제거예방을 구할 수 있다는 견해로서, 민법 제214조에서 그 근거를 찾는다. 그러나 이 견해는 조망방해의 주된 피해법익은 인가의 쾌적한 생활 자체이므로 이를 소유권 내지 물권적 침해로 구성하는 것은 다분히 의제적이라는 비판이 있다.⁴⁰⁾ 이에 대하여 상린 관계설은 민법 제217조 제1항의 ‘토지소유자는 매연, 열기체, 액체, 음향, 진동 기타 이에 유사한 것으로 이웃 토지의 사용을 방해하거나 이웃거주자의 생활에 고통을 주지 아니하도록 적당한 조치를 할 의무가 있다’의 규정을 조망방해의 경우에 적용하여 조망방해를 물권법적으로 해결하려는 견해이다.

1.1.2 인격권설

개인의 쾌적한 생활이익에 대한 조망방해가 인격권의 침해가 된다는 견해이다.⁴¹⁾ 즉, 인격권설은 조망의 이익을 계속하여 자유롭게 향유하는 것은 인격권의 한 내용으로서 권리의 실질을 갖는 것이라고 한다. 조망 방해의 피침해 법익이 개인의 쾌적한 생활환경이라는 점을 중시하면서 조망침해는 인간의 건강·감정·정신에 악영향을 초래하는 인격권의 침해이고, 인격권은 물권과 마찬가지로 배타적 성격을 가진 절대권이므로⁴²⁾ 조망이익을 인격권으로 파악할 경우 방해예방청구의 이론 전개에 장점이 있다.⁴³⁾ 이에 관하여서 불법행위의 효과가 방해배제나 방해예방청구권을 적극적으로 부정하는 규정은 없다고 하여도 그것이 지금까지의 사회일반인들에 의하여 권리성을 취득하지 못한

39) 송오식, 앞의 논문, 202쪽.

40) 이용세, “일조권침해와 환경소송”, 재판자료 제95집: 환경법의 제문제(하), 법원도서관, 2002, 272쪽.

41) 노회승, 앞의 논문, 150쪽.

42) 신병동/이재목, “조망방해와 수인한도의 판단기준: 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 판결을 중심으로”, *홍익법학* 제15권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2014, 675쪽.

43) 김재형, 소유권과 환경보호: 한국민법이론의 발전 I, 박영사, 1999, 319쪽.

조망이익에 대하여 손해배상 이외의 방해예방청구를 인정하는 것은 우리 민법의 불법행위체계에 반한다는 비판을 피할 수 없다.⁴⁴⁾

1.1.3 환경권설

환경권설은 환경오염문제가 대두된 일본에서 제기된 견해이다. 우리 헌법 제35조 제1항은 “모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보존을 위하여 노력하여야 한다.”고 하여 환경권을 기본권으로 인정하고 있다. 조망권에 대한 근거를 환경권의 관점에서 보면, 토지사용자 및 그 권리에 대한 청구권자가 확대되며, 조망방해를 구체적인 조망권 침해와 관련시키지 아니하고도 주장할 수 있다는 것이다. 그러나 헌법상의 환경권을 직접적인 사법상의 권리로 주장할 수 없다는 견해⁴⁵⁾가 있다. 즉 헌법상의 환경권에 대한 인정이 곧바로 사법상의 권리가 되지는 못한다는 것이다.

1.1.4 영업권설

경관 및 조망을 상업적 즉 영업적 사용으로 하여 이익이 발생하고 있는 식당 및 여관, 호텔 등은 그 아름다운 경관 및 조망이 차단되는 경우에는 이를 영업권 침해로 볼 수 있다.⁴⁶⁾ 그러나 인접한 토지 위에 건물 등을 신축하는 행위가 영업권의 침해가 되기 위해서는 영업활동 자체를 방해하는 등의 영업에 대한 관련성이 있는 경우에만 침해가 될 수 있을 것이다.⁴⁷⁾

1.1.5 불법행위설

소유권이나 인격권과 같이 구체적인 권리구성을 필요로 하지 않고 방해제거예방청구 등에 의하여 보호받아야 할 이익이 존재하고 그 이익이 침해된다면 불법행위가 성립하여 불법행위의 효과로서 손해배상뿐만 아니라 방해제거 및 방해예방청구까지 할 수 있다는 견해로서 현재 우리 판례⁴⁸⁾의 태도이다. 즉 불법행위의 효과로서 사후적인 금전에 의한 손해배상청구뿐만 아니라 사전적인 방해예방청구도 할 수 있다는 것이다.⁴⁹⁾

44) 박준서, 주석민법 채권각칙(VI), 한국사법행정학회, 2002, 156쪽.

45) 김기수, “공해의 사법적 구제의 방향과 상린관계법적 구성”, 환경법연구 제1권, 한국환경법학회, 1979, 124-125쪽.

46) 조은래, 앞의 논문, 252쪽.

47) 노회승, 앞의 논문, 151쪽.

48) 대판 2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결.

1.2 판례

우리 판례는 조망이익과 관련된 것이 비교적 적은 숫자이고, 조망이익과 관련하여 손해배상청구 이외에 유지청구를 인정하는 법적 근거에 대하여 직접 언급한 대법원판례는 존재하지 않는다. 일조권과 병행하여 조망이익이 문제된 판결에서 물권적 구성을 취하여 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 종교적 환경 등이 그에게 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있는 것이 객관적으로 인정되고, 생활이익의 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 경우에는 소유권에 기한 건축의 금지 등 방해배제·방해예방청구권을 인정하고 있다.⁵⁰⁾ 그 후 판례는 조망이익이 법적 보호의 대상이 되기 위한 요건을 밝히고, 조망이익의 침해가 사법상 위법하게 평가되기 위한 사회통념상 수인한도를 넘어야 하고, 수인한도는 여러 가지 요소를 종합적으로 판단해서 결정해야 한다고 하고 있다.

1.3 검토

이상 여러 학설 및 판례를 살펴보았는데, 사업자 혹은 일반주택의 조망이익의 침해는 일정한 요건 하에서 소유권 내지 인격권의 침해로서 혹은 환경권 내지 조망권의 권리성이 인정된다면 그 권리 자체의 침해로서 사법적 구제대상이 된다. 이 경우 사법적 구제의 대상이 된다는 것은 그 침해가 있으면 권리남용의 법리 혹은 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있을 뿐만 아니라 그 침해의 예방을 위해 민사적인 유지청구권이 인정된다는 점에 대해서는 학설·판례 모두 이론이 없을 것이다.⁵¹⁾

2. 조망권 침해의 수인한도

조망 침해로 인한 피해의 정도는 수인한도⁵²⁾를 판단함에 있어서 가장 중요한 고려요

49) 김기선, 한국채권법각론, 법문사, 1988, 455쪽.

50) 대법원 1999. 7. 27. 선고 98다47528 판결.

51) 송오식, 앞의 논문, 207쪽.

52) 수인한도란 인간이 사회생활을 해나가는데 있어서 어느 한 쪽이 다른 쪽에게 어떤 피해를 준다고 하더라도 상호 간에 어느 정도까지는 이를 참고 수인하여야 하며, 이 수인한도를 넘어 손해를 입히면 위법성이 인정된다는 것이다.

소가 된다.⁵³⁾ 조망권을 침해하고 그 침해가 수인한도를 넘어 위법한 것으로 평가되어 손해가 발생하면 불법행위가 성립할 수 있다. 조망권 침해가 불법행위로 인정되기 위해서는 민법 제750조에 의해 고의·과실, 위법성, 손해의 발생 및 인과관계가 인정되어야 한다.

2.1 위법성

조망이익이 법적인 보호의 대상이 되는 경우에 이를 침해하는 행위가 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 조망 이익을 침해하는 위법성이 있어야 하고 그러한 침해행위와 조망 이익의 상실 사이에 인과관계가 있어야 하지만, 일반불법행위와는 달리 고의·과실은 그 요건이 아니다.⁵⁴⁾ 판례는 조망권 침해 행위에 대한 위법성 여부를 판단함에 있어서 조망이익의 침해 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘는지의 여부에 그 기준을 두고 있다.

2.1.1 학 설

첫째, 인간이 사회공동생활을 하는 이상 일방이 타방에게 어떤 손해를 준다고 할지라도 각자가 어느 정도까지는 인용해야 할 범위가 있기 때문에, 조망권의 침해가 존재하는 것만으로 위법한 것이 아니라 그 침해가 수인해야 하는 한도를 넘는 경우에 비로소 위법성이 인정된다는 견해의 수인한도설이 있다.⁵⁵⁾ 둘째, 신수인한도설은 수인한도를 넘으면 과실이 있고 위법성도 존재하는 것으로 인정하는 견해이다.⁵⁶⁾ 즉, 수인한도를 넘는 침해가 있으면 예견가능성의 유무에도 불구하고 과실이 인정되고 동시에 위법성도 인정되어, 수인한도라는 하나의 기준에 의하여 과실과 위법성을 일원적으로 파악한다.⁵⁷⁾ 셋째, 환경권설은 불법행위가 성립되기 위한 요건으로서의 위법성은 순수하게 결과불법에 관한 것이어야 하며 행위불법은 요건에서 제외되어야 한다고 전제하고, 종래 수인한도설에서 고려하였던 피침해이익의 성질, 피해의 중대성, 손해회피가능성, 공

53) 신병동/이재목, 앞의 논문, 679쪽.

54) 김로륜/정연부, “조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건: 대법원 2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결”, *조선대 법학논총* 제18집 제3호, 조선대학교 법학연구원, 2011, 265쪽.

55) 김재호, “환경피해의 구제(Ⅰ)”, *법학연구* 제14권 제1호, 충남대학교 법학연구소, 2003, 95쪽.

56) 천병태/김명길, *환경법*, 삼영사, 2004, 263쪽.

57) 김지석, 앞의 논문, 87쪽.

법규정의 준수, 토지이용관계 등에 관한 사정은 위법성 판단에서 고려되지 않는다는 견해이다.⁵⁸⁾

2.1.2 검토

불법행위의 성립요건으로서 과실과 위법성을 구분하고 있는 현행 민법의 해석에 부합하고, 아직 환경권을 구체적 사권으로 인정하지 않는 현재로서는 수인한도설이 조망권 침해의 위법성 판단에 가장 적합하다고 보인다. 따라서 조망권 침해가 사회생활에서 일반적으로 용인될 수 있는 범위 내의 것인 때에는 위법성이 없는 것으로 보고, 그러한 수인한도를 넘는 경우에 한하여 위법성이 있는 것으로 판단하게 된다.

2.2 고의·과실

타인을 해할 고의를 가지고 조망권을 침해한 경우에는 그 주장·입증에 별다른 문제가 없이 손해배상청구가 상대적으로 쉽게 인정될 수 있다. 하지만, 타인을 해할 의사 없이 통상의 건축에 의하여 조망권 침해가 이루어진 경우에는 귀책사유의 문제가 존재하는데, 이러한 경우에는 주의의무 위반으로서 예견가능성과 결과회피의무를 인정하는 방식으로 피해자에게 손해배상청구권을 인정할 수 있을 것이다.⁵⁹⁾

2.3 손해의 발생

조망권 침해로 인하여 발생하는 손해에는 물건 등의 침해에 따른 재산상의 손해와 인격적 이익의 침해에 따른 정신적 손해가 있다. 그리고 재산상의 손해로 볼 수 있는 것은 조망침해로 인한 건물의 가격 하락과 영업수익의 저하 등이 있다.

2.3.1 재산상의 손해

조망권 침해로 인하여 피해자가 입은 재산상 손해는 건물의 시가하락분 상당액이다.⁶⁰⁾ 즉, 조망침해의 발생 후에 그 침해로 인하여 구입가격보다 낮은 가격에 건물을

58) 조중현, “환경권의 민사법리”, 김형배교수 화갑기념논문집: 채권법에 있어서 자유와 책임, 박영사, 1994, 687쪽.

59) 이태철, “조망권 침해와 손해배상청구”, 동아법학 제40호, 동아대학교 법학연구소, 2007, 204쪽.

60) 대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다72486 판결.

매도한 경우에는 그 차액을 손해로 볼 수 있다. 한편, 건물을 매도하지 않고 그대로 소유하면서 거주하는 경우에는 어느 정도 가격이 하락하였는지를 입증하는 것이 곤란할 수 있는데, 이때에는 비슷한 조건의 다른 건물들과 비교하여 특별한 사유 없이 조망 침해로 인하여 피해건물의 가격이 현저히 하락해 있다면 손해배상액의 산정이 가능할 것이다.⁶¹⁾

2.3.2 정신적 손해

거주환경의 악화로 인하여 정신적 고통에 대해서는 위자료로서 배상되어야 한다.⁶²⁾ 조망권이 침해되면 특히 심리적·정신적으로 영향을 받는다는 점을 고려하면 위자료는 조망권 침해의 경우에 의미가 크며, 따라서 조망침해로 인하여 거주환경이 악화되었다면 그로 인하여 정신적 손해가 발생하였으리라고 쉽게 인정할 수 있을 것이다. 이 경우 재산권 침해에 수반하는 특별손해로서의 정신적 손해가 아니라, 재산상 손해와는 별도로 위자료 배상이 인정되어야 한다는 것이 일반적인 견해이다.⁶³⁾

조망권 침해에 의한 정신적 손해는 위자료의 1회적 지급으로 충분한지 아니면 가해건물이 존속하는 동안 계속적으로 정신적 손해가 있다고 보아 위자료의 1회적 지급으로 종료되지 않는다고 보아야 할 것인지 여부도 문제된다. 대법원은 일조방해가 문제된 사안에서, 특별한 사정이 없는 한 가해건물이 완성될 때 일회적으로 발생한다고 볼 수 있으나, 위법한 일조방해로 생활환경이 악화됨으로써 피해건물의 거주자가 입게 되는 정신적 손해는 가해건물이 존속하는 한 날마다 계속적으로 발생한다고 판시하고 있다.⁶⁴⁾

IV. 조망권 침해에 대한 사법적 구제방법

조망권의 법적 구성은 조망이익의 침해시 사전적 방해제거 및 방해예방의 필요성에서 기인한다. 따라서 물권적 구성뿐만 아니라 환경권설, 인격권설, 심지어 불법행위설까지

61) 정민호, 앞의 논문, 144쪽.

62) 김종률, “조망권의 법적 구성론”, 법조 제52권 제4호, 법조협회, 2003, 117쪽.

63) 이용세, 앞의 논문, 295쪽; 김남욱, 앞의 논문, 150쪽.

64) 대법원 2008. 4. 17. 선고 2006다35865 전원합의체 판결.

도 논의의 초점은 유지청구에 있다. 조망이익침해시 유지청구의 법적 근거로서는 앞에서 검토하였듯이 환경권설이 가장 타당하고 ‘수인한도’가 가장 중요한 요건이 될 것이다. 일조나 소음, 진동 등과 같은 다른 환경권침해에 비하여 그 침해의 정도가 낮은 조망이익 침해의 경우에 방해제거청구를 인정하는 것은 제거비용과 조망을 회복함으로써 얻는 이익을 형량할 때 지나치다 할 것이다.⁶⁵⁾ 따라서 실제로는 방해예방청구만이 문제가 될 것이고, 피해자가 수인할 수밖에 없는 한도를 현저히 초과하고 금전적 배상으로는 권리 구제의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 조망의 침해에 대하여 피해자가 그 방해예방을 청구할 수 있을 것이다.

1. 방해제거청구

소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있다. 청구권의 당사자는 소유권의 내용의 실현이 점유의 상실 이외의 방법으로 방해되고 있는 피해자이다. 청구의 상대방은 가해자 즉, 방해상태를 일으켜 놓고 있는 조망방해자가 된다.⁶⁶⁾ 방해제거청구가 받아들여지기 위해서는 방해의 정도가 피해자의 수인한도를 넘어서야 한다. 일반적인 방해제거청구는 완성된 건물에 대한 철거형태의 청구를 하게 되는데, 조망권은 환경권과 달리 반사적 이익으로서의 성격이 강하고, 공기오염이나 일조만큼 절실한 생활이익이 아니며,⁶⁷⁾ 침해방법이 소극적이고, 침해자의 권리행사가 공법규제에 위배되지 않게 행사된다는 점에서 수인한도의 판단에 엄밀성을 요구한다. 그래서 방해 제거를 위한 철거청구가 받아들여진 경우가 없으므로, 이런 경우 대비하여 방해예방청구권으로서 공사 중지 가처분 신청을 병행하고 있다.⁶⁸⁾

2. 방해예방청구

소유권에 의한 방해예방청구는 소유자의 소유권을 방해할 염려가 있는 행위를 하는 자에 대하여, 예상되는 침해를 저지하기 위해 필요한 일체의 작위·부작위를 청구할 수 있는 권리이다.⁶⁹⁾ 방해의 예방이란 방해를 미리 막는데 필요하고 방해의 원인을 배제하

65) 서울고등법원 1996. 3. 29. 선고 94나11806 판결.

66) 대판 1966. 1. 31. 선고 65다128 판결.

67) 김민주, “조망권 침해에 관한 판례연구”, 아주법학 제6권 제2호, 아주대학교 법학연구소, 2012, 229쪽.

68) 이태철, “조망권 침해의 사법적 구제에 관한 연구”, 134쪽.

는데 필요한 모든 방법을 말한다. 그러므로 미리 그 방해를 예방하는 것이 매우 중요하며 방해예방청구의 대부분은 공사중지 가처분 신청의 형태로 이루어지고 있다. 판례는 종교적 환경권·교육환경권·조망권 등이 수인한도를 넘어섰다고 판단하여 공사중지 가처분 신청을 인정한 사례가 있다.⁷⁰⁾

3. 손해배상청구권

조망이익을 침해받은 경우에 사법상의 구제수단으로는 일반적인 환경침해와 마찬가지로 피해자가 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다. 우리 민법 제750조의 불법행위규정은 ‘권리침해’를 손해배상청구의 성립요건으로 요구하고 있지 않기 때문에 조망이익의 침해행위가 ‘수인한도’를 넘은 경우에는 위법한 평가를 받게 되고, 고의·과실을 귀책요건으로 하여 손해배상청구가 인정된다.⁷¹⁾ 조망이익침해의 경우 고의·과실 및 위법성의 문제에 대하여는 신수인한도론에 의하여 해결하면 용이할 것이다. 피해가 수인한도를 초과하였다고 인정되는 경우에는 예측가능성의 유무와 관계없이 가해자의 책임을 인정하는 것이다. 손해배상청구의 경우 조망이익 침해를 이유로 자산가치의 감소 및 영업이익의 감소로 인한 재산적 손해에 대한 배상과 정신적 손해에 대한 위자료배상이 모두 가능하다.⁷²⁾ 재산상 손해에는 조망방해에 따른 여관·식당 등의 영업수익 감소나 토지 및 건물의 가치하락 등이 있는데, 이는 조망권 침해가 있기 전의 수익과 방해가 확정된 후에 수익과의 차액을 산정하여서 결정하면 된다. 또한 정신적·심리적 효과가 크므로 재산권 침해에 수반하는 특별손해로서의 정신적 손해가 아니라 재산상 손해와는 별도로 위자료 배상이 인정될 필요가 있다.⁷³⁾ 판례도 위자료청구의 주체를 침해받는 건물에 거주하는 자로 한정하면서 조망권 침해에 대한 위자료 배상을 인정하고 있다.⁷⁴⁾

69) 노회승, 앞의 논문, 154쪽.

70) 부산고등법원 1995. 5. 18. 95카합5 결정.

71) 김종률, 앞의 논문, 117쪽.

72) 송오식, 앞의 논문, 217쪽.

73) 이용세, 앞의 논문, 295쪽.

74) 대판 2000. 5. 16. 선고 98다56997 판결.

4. 소 결

조망권이 침해된 경우 사법적 보호를 받기 위해서는, 영업이익이나 생활이익 등에 대하여 재산적인 가치를 인정할 수 있어야 한다. 그리고 조망권 침해에 대한 구제로서 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구와 건축공사금지가처분 등을 생각할 수 있는데 앞에서 언급한 바와 같이 건축공사의 금지는 이미 기반시설을 갖춘 공사의 진행을 중지함으로써 경제손실이 발생하고 토지의 사용수익권에 대해 제한을 하지만, 손해배상은 토지의 사용수익권에는 큰 영향을 주지 않는 범위 내에서 분쟁을 해결할 수 있게 되므로 건축공사금지를 명하는 것보다는 손해배상청구권을 행사하는 것이 합리적이라고 생각된다.

V. 결론

환경권의 인식이 높아지고 고층화·밀집화의 형태로 신축 및 재건축 등이 이루어지면서 도시속에서 향유하던 경관이 사라짐에 따라 다양한 분쟁이 발생하고 있으나, 조망권은 아직 명확한 정의와 기준이 정립되어 있지 않다.⁷⁵⁾ 조망권의 문제는 사인의 재산권의 행사와 다른 사인의 조망이익의 충돌의 문제이니 만큼, 전통적인 권리와 현대적인 생활이익 내지 법익의 충돌이라고 말할 수 있다. 조망권 침해의 경우에는 불법행위에 의한 손해배상청구가 일반적인 사후적 구제수단이 될 수 있다. 그러나 조망권에 대해서는 명문의 규정이 없기 때문에, 그 침해에 대해 민법 제750조를 적용하는 경우에도 불법행위의 성립요건 등에 관해서는 학설과 판례에 의한 해석이 필요하다. 조망권 침해에 대하여 불법행위가 성립되기 위해서는 첫째, 타인을 해할 고의에 의해 타인의 조망권을 침해한 경우 분쟁에 있어서는 가해건물의 건축에 의한 침해라는 점에서 인과관계의 입증 비교적 쉽다고 볼 수 있다. 둘째, 조망침해의 경우 수인한도설에 의하여 그 위법성을 판단하게 된다. 셋째, 조망권 침해로 인하여 발생하는 손해에는 재산상의 손해와 정신적 손해가 있다. 조망침해의 경우에는 일조 등에 비해 상대적으로 건강이나 생활에 절실한 것은 아니고 피해 정도에 대해 피해자의 주관이 개입될 여지가 있으며, 조망권의 광범위

75) 안광호/김인성/최용석, “조망권 정량화를 위한 기초적 연구”, 대한건축학회지 대한건축학회논문집 제32권 제2호, 대한건축학회, 2016, 60쪽.

한 보호는 타인의 토지소유권 행사와 충돌할 수 있다. 따라서 조망권 침해에 대하여 불법행위가 성립되기 위한 요건을 정형적이고 획일적인 기준에 의해 정립하는 것이 쉬운 것은 아니다. 그러나 쾌적한 거주환경에 대한 요구가 증가하고 조망권과 관련된 분쟁이 지속적으로 발생하는 현실에서 조망권의 법리를 체계적으로 구축하는 노력은 계속되어야 할 것이다.⁷⁶⁾ 또한 경관권 침해에 대한 사후적인 손해배상문제에 의한 권리구제보다는 사전적인 공법적 권리구제절차를 적극 모색할 필요가 있고, 더 나아가 건축허가취소소송, 도시계획변경취소 등의 행정소송이 증가될 것을 감안하여 이에 대한 원고적격문제와 재량권 행사의 이익형량문제에 관한 법리문제를 합리적으로 모색해야 할 것이다.⁷⁷⁾ 현실적으로 조망권에 대한 사회적 관심이 지속적으로 증가하고 있고, 경제적 가치로서도 반영되고 있는 사실을 감안할 때, 앞으로는 조망권을 하나의 독립한 개별환경권으로 인정하여 보호하는 것이 타당할 것이다. 2007년에 경관법을 제정하여 경관에 대한 개념정의와 그 보호 등에 대해 명확히 한 것처럼 조망권을 규율하는 입법도 시급하다고 생각된다.⁷⁸⁾

76) 김지석, 앞의 논문, 100쪽.

77) 김남욱, 앞의 논문, 152쪽.

78) 정민호, 앞의 논문, 149쪽.

참고문헌

1. 단행본

- 권영성, 헌법학원론, 법문사, 2008.
- 김기선, 한국채권법각론, 법문사, 1988.
- 김재형, 소유권과 환경보호: 한국민법이론의 발전 I, 박영사, 1999.
- 김철수, 헌법학개론, 박영사, 2006.
- 박균성/함태성, 환경법, 박영사, 2008.
- 박준서, 주석민법 채권각칙(VI), 한국사법행정학회, 2002.
- 송덕수, 신민법학강의, 박영사, 2015.
- 지원림, 민법강의, 홍문사, 2015.
- 천병태/김명길, 환경법, 삼영사, 2004.
- 한국어사전편찬회편, 국어대사전, 교육도사, 1992.

2. 학술지

- 공순진, “조망이의 침해에 관한 아파트 매도인의 책임”, 법학연구 제53권 제1호, 부산대학교 법학연구소, 2012, 199-223쪽.
- 구재균, “조망권에 관한 판례 연구”, 환경정책연구 제7권 제3호, 한국환경정책평가연구원, 2008, 63-88쪽.
- 김기수, “공해의 사법적 구제의 방향과 상린관계법적 구상”, 환경법연구 제1권, 한국환경법학회, 1979, 116-144쪽.
- 김남옥, “조망권과 경관권의 보호요건과 손해배상기준에 관한 연구”, 국가법연구 제11집 제2호, 한국국가법학회, 2015, 129-154쪽.
- 김로륜/정연부, “조망이익이 법적인 보호의 대상이 되기 위한 요건: 대법원 2007. 6. 28. 선고 2004다54282 판결”, 조선대 법학논총 제18집 제3호, 조선대학교 법학연구원, 2011, 249-276쪽.
- 김민주, “조망권 침해에 관한 판례연구”, 아주법학 제6권 제2호, 아주대학교 법학연구소, 2012, 197-237쪽.

- 김재호, “환경피해의 구제(Ⅰ)”, 법학연구 제14권 제1호, 충남대학교 법학연구소, 2003, 75-101쪽.
- 김종률, “조망권의 법적 구성론”, 법조 제52권 제4호, 법조협회, 2003, 100-119쪽.
- 김지석, “조망권 침해와 불법행위책임”, 법학연구 제27권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2016, 81-106쪽.
- 노회승, “조망권 침해에 관한 연구”, 법학연구 제35집, 한국법학회, 2009, 143-161쪽.
- 배성호, “조망이익의 법적 보호”, 인권과 정의 통권356호, 대한변호사협회, 2006, 130-141쪽.
- 변우주, “조망변화와 매도인의 책임: 매도인의 조망변화 제어가가능성과 관련하여”, 동아 법학 제59호, 동아대학교 법학연구소, 2013, 259-286쪽.
- 서해용, “일조권침해에 대한 사법적 구제”, 환경법연구 제26권 제1호, 한국환경법학회, 2004, 159-181쪽.
- 송오식, “조망방해와 사법적 구제”, 비교사법 제14권 제2호, 한국비교사법학회, 2007, 189-225쪽.
- 신병동/이재목, “조망방해와 수인한도의 판단기준: 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 판결을 중심으로”, 홍익법학 제15권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2014, 663-687쪽.
- 안광호/김인성/최용석, “조망권 정량화를 위한 기초적 연구”, 대한건축학회지 대한건축 학회논문집 제32권 제2호, 대한건축학회, 2016, 53-60쪽.
- 유창호, “조망권에 관한 연구: 민법 제217조의 적용가능성을 중심으로”, (최신)외국법제 정보 제29호, 한국법제연구원, 2005, 187-210쪽.
- 윤철홍, “조망권 침해시 수인한도의 판단기준”, 동북아법연구 제9권 제2호, 전북대학교 동북아법연구소, 2015, 201-225쪽.
- 이용세, “일조권침해와 환경소송”, 재판자료 제95집: 환경법의 제문제(하), 법원도서관, 2002.
- 이태철, “조망권 침해와 손해배상청구”, 동아법학 제40호, 동아대학교 법학연구소, 2007, 187-215쪽.
- 전경운, “일조권의 성립여부”, 비교사법 제12권 제2호, 한국비교사법학회, 2005, 1-34쪽.
- 전극수, “조망권의 성립 및 침해에 관한 연구”, 법학논총 제34집, 숭실대학교 법학연구소, 2015, 453-472쪽.
- 정민호, “조망권 법리의 재검토”, 법학논총 제34권 제2호, 단국대학교 법학연구소, 2010,

125-154쪽.

조성민, “환경침해와 방해배제청구권의 인부”, 환경법연구 제26권 제3호, 한국환경법학회, 2004, 243-254쪽.

조은래, “조망권의 민사법적 보호에 관한 연구”, 환경법연구 제26권 제1호, 한국환경법학회, 2004, 251-277쪽.

조종현, “환경권의 민사법리”, 김형배교수 화갑기념논문집: 채권법에 있어서 자유와 책임, 박영사, 1994.

진상욱, “조망이익의 법적보호”, 토지법학 제31권 제1호, 한국토지법학회, 2015, 29-66쪽.

최민수, “조망이익의 침해와 보호범위”, 재산법연구 제30권 제1호, 한국재산법학회, 2013, 157-188쪽.

3. 학위논문

이태철, “조망권 침해의 사법적 구제에 관한 연구”, 동아대학교 대학원 박사학위논문, 2006.

[Abstract]

A Study on the Prospect Right Infringement and the Civil Remedy

Lee Ji-Won*

Vertical high rise of the city buildings, while being compacted, damages claim incident by life on the benefits and value infringement of view, which is one of the environmental rights has been increasing, the case for a building permit revocation song has occurred. An improvement of living conditions in economy and culture has led to growing public interest in a fine view in Korea. Practically, some reports suggested that the legal right to secure a fine view should be allowed to habitants in the sense of its economic interest. The legal interest of a fine view has been greatly emphasized in apartment houses. As the right to a fine view is of great economic value and one of the most important factors influencing the value in the market of real property, legal disputes on infringement of the right to a fine view has been increasing. However, a few trials by a lower court with no precedent for the right to a fine view by the Supreme Court have made it a continuous controversial issue. In this study, the object precedents were analyzed to propose the required factors for its legal cover and a standard for judgement for the right to a fine view.

Therefore, the purpose of this study is to research in legal principles of prospect right infringement, to propose legislation ways from the legal bases of the private of private.

[Key Words] Prospect Right, Prospect Right Infringement, Legal Right, Damages Claim, Civil Remedy

* Department of Law Keimyung University, Ph.D. in Law