

2024년 춘계학술발표대회 : 일반부문

교육환경평가 제도 개선을 위한 조망 및 통풍 분야 기초연구

- 법원 판례를 중심으로 -

A Study of View and Ventilation to Improve the Educational Environment

Assessment System - Focusing on Court Judgements -

○강 은 지* 임 홍 수**
Kang, EunJi Lim, Hong Soo

Abstract

The Educational Environment Protection Act has been revised several times in the past, but there is a lack of a specific and objective evaluation methodology for ventilation and views among the educational environment evaluation items. Regarding views, previous studies have analyzed the view ratio through simulation, and court judgments have considered not only the view ratio but also the circumstances surrounding the case. Regarding ventilation, previous studies have analyzed the movement of wind using simulation, and there is no clear methodology in court judgements, making it difficult to recognize ventilation rights. Therefore, this study analyzes court cases for objective and quantitative evaluation of ventilation and views, and aims to use them as a basis for developing an effective evaluation methodology.

키워드 : 교육환경보호에 관한 법률, 교육환경평가, 조망, 통풍

Keywords : Educational Environment Protection Act, Educational Environment Assessment, View, Ventilation

1. 서론

조망 및 통풍과 관련하여 교육환경평가에서는 교지 주변 동·서·남·북 방향에서 남쪽에 열린 공간을 확보하고 있는지 여부만을 확인하고 있으며 구체적인 평가 세부 기준이 없다. 또한 통풍과 조망을 모두 동일한 기준으로 동시에 평가하고 있는 실정이다.

일조권, 조망권, 통풍권 등과 같은 환경권의 침해는 주로 사회 통념상 수인한도를 넘는가에 대한 여부를 판단하는데, 침해로 인한 피해가 사회통념상 일반적으로 수인할 한도를 넘었는지에 대한 여부는 천공률이나 조망침해율, 피해 및 가해 건물 사이의 이격거리, 가해건물의 높이 및 이격거리와 높이 사이의 비율 등, 피해 건물의 전반적 구조, 공법상 규제 위반 여부, 지역성, 가해건물의 공공성, 가해자 방지조치 및 손해회피 가능성, 가해자측 해의 유무, 토지 이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 함을 판시하였다(대법원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결, 대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결 등). 즉, 수인한도는 다양한 변수를 모두 고려하여 상황과 환경, 사정 등에 따라 변화될 수 있어 모든 상황에 동일하게 적용할 수 없고 각 상황에 맞게 판단해야 한다.

이에 본 연구에서는 관련 선행연구와 분쟁 중 법원 최종심에서의 조망 및 통풍 평가 사례를 고찰하고, 교육환경평가 검토 항목 중 통풍 및 조망의 평가 방법 개선을 위한 기초 자료로 활용하고자 한다.

2. 조망 및 통풍 분석방법의 이론적 고찰

2.1 교육환경평가에서의 통풍 및 조망

교육환경보호에 관한 법률에서 대통령령으로 규정된 항목들에 대하여 교육환경평가서의 작성 항목 및 평가 기준을 시행규칙과 관련 고시에서 규정하고 있다(표1, 표2 참고). 이 때 통풍과 조망 항목은 신설학교의 경우 학교용지 인근으로 공원, 낮은 건물을 배치하여 통풍, 조망이 양호한 교육환경을 조성하기 위하여 실시하며, 기존학교의 경우 사업구역 개발로 인하여 교지 주변의 물리적 환경변화로 인한 통풍 및 조망에 장애가 없도록 하기 위하여 평가한다. 이때 교지 주변의 동, 서, 남, 북 방향의 건물, 지형 등을 조사하여 방위별 인근 건축물의 규모와 개방정도에 따라 표 3과 같이 5점 척도로 판정하고 있고, 통풍과 조망이 하나의 지표로 묶여 동일한 기준으로 평가되고 있다.

표1. 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]
평가 대상별 평가기준(제2조 관련)

평가대상	평가기준
1. 위치	라. 통풍·조망 및 일조 1) 통풍 및 조망에 장애가 없을 것

* (재)한국교육환경보호회 연구원

** (재)한국교육환경보호회 연구위원

(Corresponding author : Korea Educational Environments Protection Agency, hongsoolim@schoolkeepa.or.kr)

표2. 교육환경평가서 작성 등에 관한 고시 [별표 1]
교육환경평가 항목별 기재사항 및 작성방법

항목	기재사항	작성방법
III. 교육환경 영향평가 결과	1. 위치 다. 일조량 1) 통풍 및 조망에 장애가 없을 것 ① 조사항목 ② 조사범위 ③ 조사방법 ④ 조사결과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학교용지 주변의 통풍 및 햇빛을 방해하는 건물, 지형 등 장애요인 계획(현황) - 토지이용, 건물 종류 밀도 층수 용적률 등 ○ 학교용지 인접지역 ○ 토지이용계획도, 공동주택배치도, 지형도 등 기존자료 조사, 필요시 현지조사 ○ 학교용지 주변 동,서,남,북 방향의 건물, 지형 등 조사내용을 도면, 도표로 분석 정리

표3. 교육환경평가서 작성가이드라인(신설학교/기존학교)
통풍 및 조망 확보기준 평가지표

구분	판정조건
매우 미흡(1점)	남쪽이 건물, 지형 등으로 막혀있는 상황이고, 나머지 2~3방향도 막혀있음
미흡(2점)	남쪽이 건물, 지형 등으로 막혀있는 상황이고, 나머지 2~3방향이 열린공간을 확보하고 있음
보통(3점)	남쪽에 열린 공간을 확보하고 있으나 다른 두 방향에 통풍·조망을 방해하는 건물, 지형 등이 있음
우수(4점)	남쪽에 열린 공간을 확보하고 있으나 다른 한 방향에 통풍·조망을 방해하는 건물, 지형 등이 있음
매우 우수(5점)	동, 서, 남, 북 방향에 통풍·조망을 방해하는 건물, 지형 등이 없어 열린공간을 확보하고 있음

2.2 선행연구에서의 통풍 및 조망

조망 관련 연구는 현재 대부분 조망으로 인한 경제적 가치 산정과 공동주택 배치유형에 따른 조망물에 대한 연구가 주를 이루고 있다. 특히 컴퓨터 시뮬레이션을 기반으로 하여 조망률, 천공률 등을 통해 조망 정도를 분석하고 (참고문헌 3-9) 조망권이 경제적 가치에 미치는 영향을 분석하는 연구가 주를 이루고 있다(참고문헌 3,4,10). 최근 연구에서는 조망 분석을 위한 조망점(View Point)을 창문 중앙점에서 시야각 분석을 통해 분석하거나(참고문헌 3-5), 시야각을 유지한 채 거실 중앙에서 후퇴하여 거실창과 만난 지점에서 분석(참고문헌 7,9)하고 있다. 분석결과 외부 풍경이 조망되는 정도가 클수록 건물의 경제적 가치가 증가하였으며, 이러한 조망 정도로 조망 등급(점수)을 개발하여 적용할 수 있도록 조망 평가 방법론을 제안하였다.

통풍 관련 연구는 주로 공동주택 단지 배치유형별 바람 유동 변화를 컴퓨터 시뮬레이션을 통해 분석한 연구(참고

문헌 11~14)와 바람길 개선을 통한 미세먼지 저감, 열섬 완화 등의 정책 추진방향을 분석(참고문헌 15~16)하는 연구가 주를 이루고 있다. 그 결과 단지의 설계단계에서부터 단지 배치 유형, 주동 형태에 대한 항력계수를 활용한 국부적 요소 계획이 필요하고, 바람길 조성 정책 수립을 위하여 바람권 설정, 바람길 계획 등을 통해 적절한 바람유동을 관리할 필요가 있음을 시사하였다.

3. 조망 및 통풍 판결문 분석

3.1 건축물 등의 신축으로 인한 조망권 판결

조망권은 조망이익을 보호받을 권리를 의미하며, 토지나 건물의 소유자가 과거부터 향유하고 있던 경관이나 조망이 하나의 생활이익으로서의 가치를 가지고 있다고 객관적으로 인정이 되면 해당 조망이익은 법적인 보호 대상이 될 수 있다(대법원 1997. 7. 22. 선고 96다56153 판결). 또한 조망이익은 특정의 장소가 그 장소로부터 외부로 조망함에 있어 특별한 가치를 가지고 있고, 조망이익 향유를 중요한 목적으로 하여 그 장소에 건물이 건축된 경우와 같이 건물이나 토지의 소유자(점유자)가 그 건물로부터 향유하는 조망이익이 사회통념상 독자의 이익으로 승인되어야 할 정도로 중요성을 갖는다고 인정되는 경우에 법적인 보호 대상이 될 수 있으며, 그와 같은 정도에 이르지 못한다면 특별한 사정이 없는 한 법적 보호 대상이 될 수 없다(대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다46602)고 판시하고 있다. 조망권 분쟁에서는 조망권을 주장하는 건물의 위치, 형태, 규모, 방위 뿐만 아니라 인근건물의 위치, 선후관계 등 영향을 미치는 변수가 많으며, 주관적 측면이 강하게 작용한다. 따라서 관련 법에서 모든 상황을 규정하지 못하게 되어 조망권 침해에 수인한도 기준이 모호하며, 이로 인해 규제 근거가 없어 판단이 어렵다. 조망권과 관련된 최초의 판례는 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결과 서울고등법원 1996. 3. 29. 선고 94나11806 판결 판례이다. 조망권 관련 분쟁은 그림1과 같이 1995년부터 2022년까지 2002년을 제외하고 매년 끊이지 않고 발생하고 있다. 27년간 총 98건의 분쟁 가운데 40건에서는 조망권이 인정되었으며, 나머지 58건에서는 인정되지 않았다(인정률 41%). 조망권 침해 사건들은 그림2와 같이 주로 일조권과 사생활침해와 함께 청구되었으며, 이로 인한 정신적 피해보상 개념의 위자료가 함께 청구되었다. 조망을 침해하는 가해 대상은 건축물이 73건으로 가장 많았으며, 이어 시설물이 12건, 분양자(광고내용과 실제 조망 불일치 등)가 5건으로 나타났다(그림3). 반면 조망 대상은 개방감이 46건, 주변 자연 경관이 16건, 강, 바다, 산, 천공이 뒤이어 각각 10건과 9건, 8건, 8건으로 나타난 것이 확인되었다(그림4). 이러한 조망의 피해 여부를 판정하기 위하여 사용한 방법론을 판례를 통하여 살펴보았을 때 어떤 방법론으로 조망을 판정했는지 내용이 나오지 않은 판례가 50건으로 가장 많았다. 이 외에 구체적인 방법론이 나온 사건을 살펴보면 조망침해율(조망침해율, 조망차폐율, 조망 및 압박감 저해율 등)을 통해 조망 침해를 확인한 사건이 30건으로 가장

많았으며, 천공률이 17건, 조망률(조망률, 천공조망률 등)이 12건으로 나타났다(그림5).

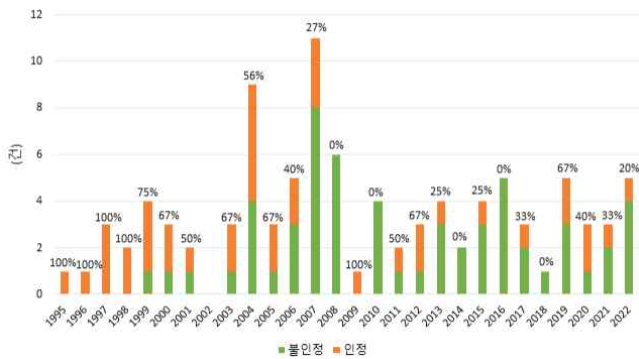


그림1. 연도별 조망 관련 판결 결과 및 인정비율

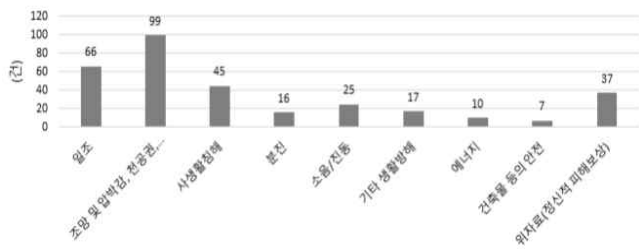


그림2. 조망 관련 사건의 청구 분야



그림3. 조망을 침해한 가해 대상

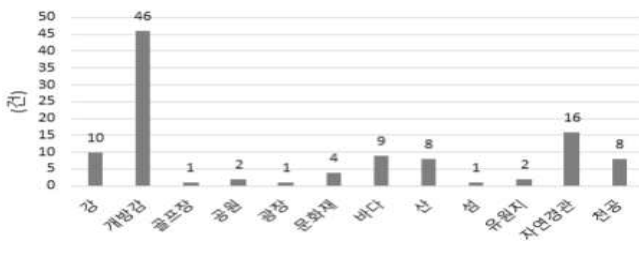


그림4. 조망 관련 사건의 조망 대상

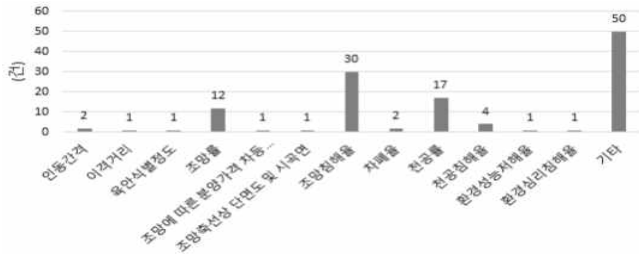


그림5. 조망 판정을 위해 사용한 방법론

몇가지 판례들을 구체적으로 살펴보면, 첫 번째 사례는

조망권과 관련한 최초의 판결이며 교육환경 보호가 주된 쟁점인 사건이다. 대학교에 인접하여 아파트가 공사 중인데 해당 아파트가 당초 계획대로 고층으로 완공 시 경관 침해 및 교육 및 연구시설로서의 활용 방해가 수인한도를 넘어서는 것으로 인정되었다(대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결)

두 번째 사례는 조망권 관련하여 가장 많이 인용된 사례로 아파트 신축으로 인해 기존 건물이 조망 피해를 본 사건이다. 이때 대법원 판결에서는 피해건물이 특별히 경관으로 내세울만한 것이 없어 법적 보호 대상이 될 수 없으며, 신축건물이 기존건물보다 높은 위치에 있어 배치를 바꾼다고 하여도 개선될 여지가 없으므로 수인한도를 벗어난다고 보기 어렵다고 판시하였다(대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결).

세 번째 사례는 공동주택 신축으로 인하여 기존의 공동주택에서의 조망을 침해받은 사건이다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 판결). 본 사건에서는 조망침해율과 전후 차이(증감)를 통해 조망침해를 확인하였으며, 대법원에서는 이 조망침해율이 폐쇄감과 압박감을 정확히 반영하지 못하므로 조망침해 손해배상청구를 파기환송하였다.

네 번째 사례에서는 공동주택 신축으로 인하여 기존 공동주택이 누리던 한강 조망 침해로 인한 손해배상 청구로, 대법원에서는 한강조망률과 천공률의 감소는 인정되나 인공적으로 갖춘 시설에서 누리는 조망이익은 법적 보호 대상이 될 수 없으므로 사회통념상 독자의 이익으로 승인될 중요성이 인정되기 어렵다고 판시하였다(서울고등법원 2014. 5. 16. 선고 2014나15547 판결).

이처럼 법원 판례를 통해 살펴본 결과, 조망의 정도를 천공률, 조망률(조망침해율) 등을 통해 살펴보고, 이를 토대로 조망침해 여부와 정도를 확인하고 있다.

3.2 건축물 등의 신축으로 인한 통풍권 판결

통풍권 또한 조망권과 마찬가지로 영향을 주는 경우의 수가 많으며, 개인적으로 느끼는 정도가 다르므로 주관적인 측면이 강하게 작용한다. 따라서 조망권과 같이 관련법에서 모든 상황을 규정하지 못하게 되어 통풍권 침해에 수인한도 기준이 없으며, 이로 인해 규제 근거가 없어 판단이 어렵다. 통풍권과 관련된 판례는 표4와 같이 그 수가 매우 적으며, 조사된 8건의 사건 중에서도 단 1건에서만 통풍권을 인정받았다(인정률 12.5%). 나머지 7건에 대하여서는 인정받지 못하였고, 그마저도 대부분 일조, 조망권과 연계되어 주장되었다.

통풍권과 관련된 판례를 살펴보면 첫 번째 사례로는 통풍권이 인정된 유일한 사례로, 아파트 및 부속건물 등의 신축으로 인하여 기존 아파트의 통풍이 침해된 사건이다(대법원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결). 부속건물로 인한 소음, 분진, 매연 등으로 통풍 및 환기가 방해받고 있는 사실이 인정되어 세대별 가치하락분의 50%를 배상하라는 판결을 내렸다.

두 번째 사례로는 교통소음 저감 방음벽 설치로 인한 방음벽 설치 인근 아파트의 통풍 침해 손해배상 청구 사건

표4. 통풍권 및 조망권 관련 법원 최종판결 결과

년도	인정	불인정
1998	-	1
1999	1	-
2004	-	1
2005	-	1
2007	-	1
2011	-	1
2016	-	1
2018	-	1
계	1	7
통풍권 인정비율	12.5%	

이다. 해당 사건 가해시설물인 방음벽 안쪽과 바깥쪽의 풍속(최저, 최고)이 감소된 것은 확인되나 통풍권이 법적 보호 대상인 생활이익으로서의 가치가 객관적으로 인정되는지, 그렇다면 통풍권 방해 수인한도가 어디까지인지 등에 관하여 아무런 주장 및 입증도 없으므로 생활이익으로서의 통풍권 수인한도 초과 인정이 어렵다고 판시하였다(서울고등법원 2020. 2. 13. 선고 2018나2055853 판결).

세 번째 사례는 공동주택 신축에 따른 기존 학교의 통풍 침해와 관련된 소송으로, 학교 환기용 창을 열더라도 고층의 가해건물로 인해 통풍이 어려워 교육환경을 침해받았다고 주장하나, 가해건물로 인한 통풍권의 침해 정도, 수인한도 초과 여부를 알 수 있는 증거가 없어 통풍권 침해로 인한 손해배상 청구를 인정하지 않았다(대구고등법원 2011. 12. 30. 선고 2011나2082 판결).

이처럼 통풍권과 관련된 판례는 그 수가 적으며, 침해 여부를 판단 및 수인한도 초과 정도 등을 입증할 수 있는 명확한 방법론이 부재한 실정이다.

4. 결론

현재 교육환경평가 제도에서는 통풍과 조망을 단일 항목에서 통풍 및 조망에 장애가 있는지 여부를 보며, 그 여부 또한 교지 주변의 동, 서, 남, 북 방향의 건물, 지형 등을 조사하여 방위별 인근 건축물의 규모와 개방정도만을 확인하고 있다. 서로 다른 두 항목을 동일한 항목 및 단일 기준으로 판별하기에는 두 항목이 다른 성격을 가지고 있어 별개의 항목으로 구분 및 적절하고 구체적인 방법론 개발이 필요하다.

이와 관련하여 조망 관련 선행연구에서는 천공률, 조망률, 침해율 등을 다양한 컴퓨터 시뮬레이션 방법을 통해 판별하고 있으며, 판례에서는 시뮬레이션과 함께 건물의 위치, 규모, 전후 사정 등을 종합하여 확인하고 있다. 통풍과 관련하여서는 선행연구에서는 대체로 바람(유체)의 동적인 움직임을 계산하는 컴퓨터 시뮬레이션을 통해 분석하였으며, 법정 분쟁 사례를 살펴본 결과 명확한 방법론이 부재하여 통풍권이 제대로 인정되지 못하고 있음을 확인하였다.

따라서 본 연구에서는 현재 교육환경평가 제도에서의 통풍과 조망의 객관적이고 정량적 평가를 위하여 두 항목을 구분하고, 각 항목별로 선행연구와 분쟁 해결 사례를

토대로 구체적인 방법론 개발이 필요함을 시사한다.

참고문헌

1. 한국교육환경보호원, (2022), 교육환경평가서 작성가이드라인(신설학교)
2. 한국교육환경보호원, (2022), 교육환경평가서 작성가이드라인(기존학교)
3. 김수형, 최창규. (2023). 한강조망권이 아파트 가격에 미치는 영향 분석 - 반포 아크로리버파크의 한강조망 3차원 시뮬레이션을 활용하여-. 부동산학연구, 29(1), 37-58.
4. 서지영, 김승희 & 이정재. (2020). 판상형, 타워형 아파트에서 일조권 및 조망권의 정량적 비교분석 연구. 대한건축학회논문집, 36(7), 109-114
5. 신광호, 김민성 & 송규동. (2004). 공동주택의 조망등급 평가방법 개발. 대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계, 24(2), 1095-1098.
6. 정주현, 김세용. (2010). 공동주택 계획단계 세대별 조망 분석 및 평가에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 26(10), 261-270.
7. 최두성, 도진석. (2009). 공동주택 주동 배치유형에 따른 주거환경성능 평가에 관한 연구. 한국생태환경건축학회 논문집, 9(6), 57-64.
8. 김용이, 최정민. (2003). 공동주택에 의한 인접지역의 일조 및 조망 영향에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 14(6), 51-58.
9. 박수훈, 유정원. (2006). 공동주택 단지설계시 일조 및 조망분석에 대한 주거환경분석시스템의 적용. 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집, 207-213.
10. 정태윤, 박세운. (2016). 부산 주택가격에서 조망권의 가치에 대한 연구. 산업경제연구, 29(1), 73-95.
11. 김정인, 이건원. (2023). 탑상형, 판상형, 혼합형 공동주택 단지의 배치유형별 바람길 효용성 분석 CFD 시뮬레이션을 기반으로. 한국산학기술학회논문지, 24(5), 462-470.
12. 남성우, 성선용 & 박종순. (2020). 탑상형, 판상형, 혼합형 공동주택단지의 배치유형별 바람길 효용성 분석 CFD 시뮬레이션을 기반으로. 한국콘텐츠학회논문지, 20(3), 1-9.
13. 이정현, 이승희, 김태연. (2005). 주동형태 변화에 따른 아파트 단지내 기류분석 및 단위주호의 환기성능에 관한 연구. KIEAE Journal, 5(3), 11-16.
14. 배민기, 정용일, 최은희, 이채연, 양호진, 이광진, 김보은 & 이승욱. (2019). 충청북도 고농도 미세먼지 발생 원인규명을 위한 바람길 분석. 충북연구원 기획과제 2019-03.
15. 대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결
16. 대법원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결
17. 대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결
18. 대구고법 2011. 12. 30. 선고 2011나2082 판결
19. 대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다40462 판결
20. 서울고법 2014. 5. 16. 선고 2014나15547 판결
21. 서울고법 2020. 2. 13. 선고 2018나2055853 판결