

준비서면

사 건 2026가단○○○○○ 공작물철거등청구의소

원 고 원 고 A

피 고 피고 회사

위 사건에 관하여 원고 소송대리인은 다음과 같이 변론을 준비합니다.

다 음

1. 피고 주장의 요지

피고는 2026. 5. 15.자 준비서면에서 ① 원고가 수인한도 초과 침해를 증명하지 못하였고, ② 피고는 공법상 규제를 준수하였으며, ③ 피고가 피해 방지 노력을 다하였고, ④ 원고 사무소가 상업지역 내 주간 영업시설이라는 점에서 수인한도를 초과하는 침해가 없다고 주장합니다. 또한 ⑤ 철거 청구는 피고에게 과도한 불이익을 초래하고, ⑥ 손해 배상청구는 증거가 부족하다고 주장합니다.

그러나 피고의 위 주장은 다음과 같은 이유에서 모두 타당하지 않습니다. 특히 이 사건 전광판은 전국적으로 유례를 찾기 어려울 정도로 인접 건물의 창문을 정면으로 마주보는 위치에 설치되어 있고, 피고 스스로 전광판을 더 높은 위치로 이전할 수 있음에도 이를 거부하고 있으며, 원고 및 직원들은 반복적으로 변화하는 전광판의 강한 광원이 업무시간 내내 시야에 직접 유입됨으로써 눈부심과 눈의 피로를 느끼고, 시선이 반복적으로 분산되어 업무 집중에도 상당한 방해를 받고 있습니다.

2. 수인한도 초과 침해의 존재

가. 수인한도 판단 기준

빛 방사로 인한 생활방해가 수인한도를 초과하는지 여부는 빛 방사로 인한 ①피해의 성질과 정도, ②피해이익의 성질 및 사회적평가(공공성), ③가해행위의 종류와 태양, ④가해행위의 공공성, ⑤가해자의 방지조치 또는 손해 회피의 가능성, ⑥공법상 규제기준의 위반 여부, ⑦지역성, ⑧토지이용의 선후관계, ⑨교섭 경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 합니다 (부산고등법원 2013. 6. 25. 선고 2011나474 판결). 이하에서 위 쟁점요소를 하나하나 모두 살펴드리겠습니다.

나. 이 사건 전광판은 전국적으로 유례 없이 정면 대향(對向) 설치된 것으로 매우 특수합니다 (③가해행위의 종류와 태양)

1) 이 사건 전광판은 원고 사무소 창문을 약 50도 각도로 정면 마주보고 있습니다.

이 사건 전광판은 이 사건 제2빌딩 7층부터 11층 사이 북서쪽 방향 외벽 코너에 비스듬하게 박혀있는 형태로 설치되어 있어, 그 화면이 이 사건 제1부동산(9층) 창문을 향하고 있습니다. 두 건물 사이의 거리는 불과 12.4m에 불과하고, 전광판 화면과 원고 사무소 창문이 이루는 각도는 약 50도로, 사실상 정면으로 마주보는 구조입니다.

2) 전국적으로 이와 같은 사례는 존재하지 않습니다.

원고는 현재 국내에 설치된 전광판의 설치 현황을 조사하였습니다. 전국의 주요 전광판 광고 매체 정보 사이트(예: House of OOH, helloooh¹⁾ 등)에 게재된 전광판들을 전수 조사한 결과, 이 사건 전광판과 같이 인접 건물의 창문이 전광판 화면을 12m거리에서 50도 각도로 정면 마주보는 사례는 전국적으로 유일합니다. 일반적으로 전광판은 도로변 통행인이나 차량을 향하여 설치되고, 인접 건물의 창문을 정면으로 향하여 설치되는 경우는 없었습니다.

1) <https://www.houseofoooh.com>, <https://hello-oooh.com>

원고는 2달간 인터넷에서 확인할 수 있는 전국 219개의 야외전광판을 전수조사하였고, 그 결과를 <https://signage.atee.app> 홈페이지 정리하였습니다. **219개** 야외광고판 중 **213개(97.3%)**는 전광판 앞쪽이 대로변이거나 사거리여서 주변 건물에 대한 피해가 최소화 된 것이 보장된 상태였습니다. 전국적으로 설치된 보통의 광고판 현황을 정리하여 증거로 제출합니다. (갑제9호증 전국 전광판 현황. signage.atee.app 홈페이지에서는 여러 각도에서 거리뷰를 볼 수 있게 하였으니 213개의 일반적인 설치현황을 웹에서도 꼭 확인해주시기 부탁드립니다.)

일반적인 97.3%의 전광판 현황 (갑제9호증 전국 전광판 현황 중 일부)



다만 전면이 탁 트인 213개 전광판 외에도 옆 건물과 마주하고 있는 전광판이 6개가 있었는데, 이 예외적인 2.7%에 대해서 숨김없이 아래에서 설명드려 보겠습니다. (이는 <https://signage.atee.app> 웹페이지에서 그룹B를 선택하면 더 쉽게 확인할 수 있습니다)

191번 전광판 : 서울 강남구 강남대로 364 (역삼동, 미왕빌딩) 벽면

172번 전광판 : 서울 중구 세종대로 91 (태평로2가) 세계빌딩

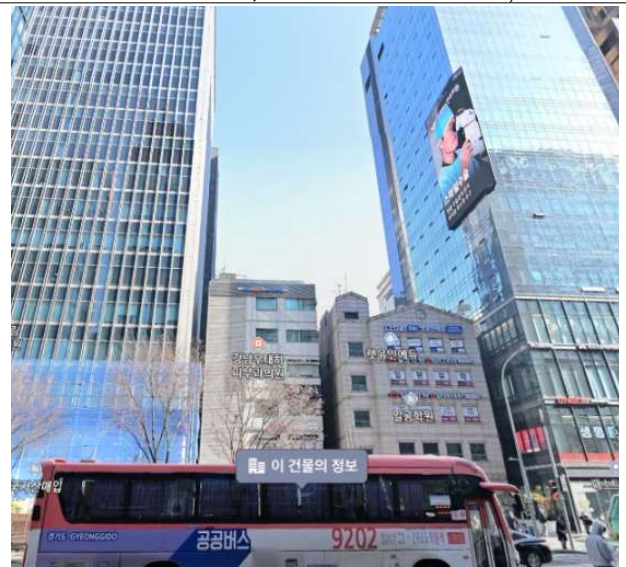
146번 전광판 : 서울 중구 장충단로 253 (을지로6가, 헬로우APM)

145번 전광판 : 서울 강남구 테헤란로 510 (대치동, 루첸타워)

8번 전광판 : 경기 성남시 분당구 황새울로 340 (서현동, 페퍼존 빌딩)

120번 전광판 : 서울 중구 장충단로 263 (을지로6가, 밀리오레상가건물, 운영중지)

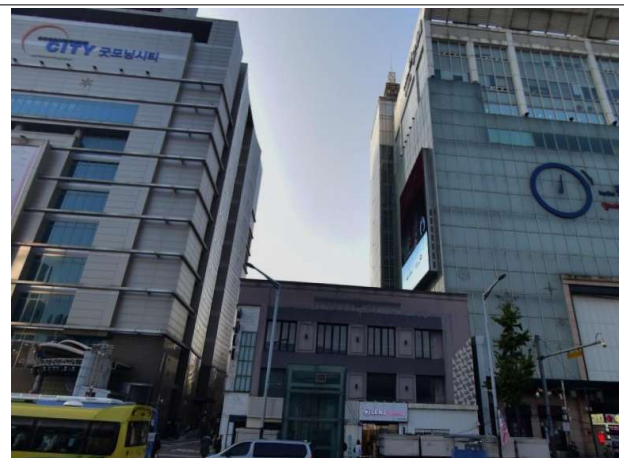
191번 전광판(은 정면으로 마주하나 거리가 32m입니다. 거리가 12.4m인 이 사건의 경우는 191번 전광판의 비해보다 약 6.6배 큰 피해를 받고 있습니다. (※ 발광체에서 나오는 광량이 피사체에 도달하는 양은 거리의 제곱에 반비례하므로 $32\text{m}/12.4\text{m}$ 의 제곱 = 6.6)



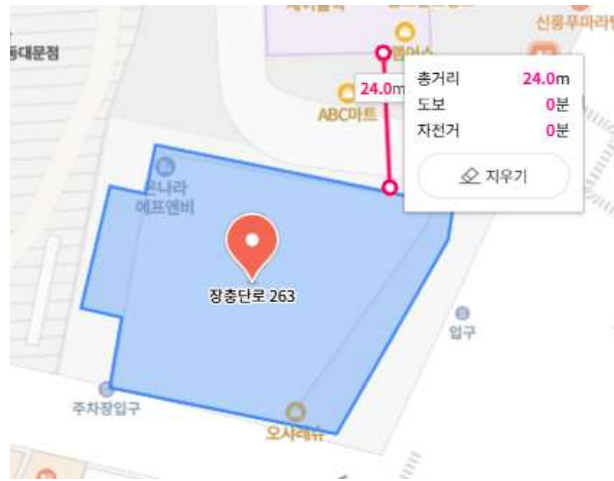
172번 전광판은 거리는 25m정도이나 충분한 개방감을 가지고 전광판이 중앙 교차로를 향해 있음. (대향하지 않은 것으로 분류해도 됨)



146번 전광판은 거리가 34미터가 넘고 인접 건물에 창문도 없습니다.



120번 전광판은 거리가 24m이나 어떤 이유에서인지 2024. 8. 이후 운영이 중지된 상태입니다.



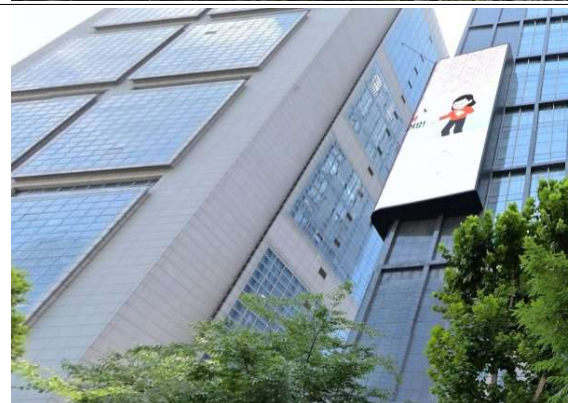
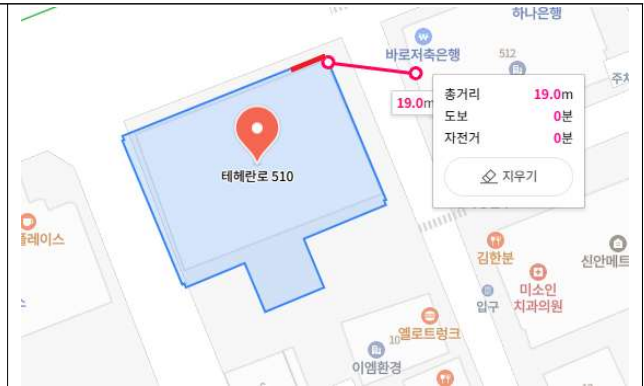
8번 전광판은 옆 건물 사이의 거리가 26m로 이 사건의 약 2배이며 건물 상단부에 설치할 공간이 없는 건물입니다. 거리가 50% 가까운 경우 면적당 받는 광원의 피해는 4배입니다. 원고는 8번 전광판보다 4배의 고통을 직접적으로 받고 있습니다.



#145번 전광판은 마주보는 전광판중에 옆건물과의 거리가 19m로 가장 가까운 현장이었습니다.

하지만 145번 전광판은 ㄱ자 형태고 구부러져 있어서 옆건물의 시야에 보이는 것은 매우 좁은 면적인데다가 인접건물의 마주보는 부분은 창문이 아닌 벽으로 되어 있음을 알 수 있습니다.

즉 전광판 설치시부터 옆건물에 빛공해를 최소화하기 위한 노력을 어느정도 하였다는 것을 알 수 있습니다.



이 사건 전광판



이 사건 전광판은 위 살펴본 219개의 전광판 중 가장 인접건물과 가깝고 가장 창문과 대향되어 있습니다. 이 사건 전광판의 설치가 허용된다면 피고 운영 전광판은 전국적으로 가장 기준이 완화된 옥외전광판이 될 것이며, 이는 앞으로 전광판의 설치 허용기준에 지대한 영향을 주게 될 것입니다.

다. 이 사건 가해행위는 동영상으로 빛의 변화가 큰 빛공해임 (③가해행위의 종류와 태양)

이 사건 전광판은 단순한 정지 광고물이 아니라 점멸 또는 동영상 변화가 많은 전광류 광고물입니다. 계속해서 변화하는 빛은 정지된 빛보다 훨씬 강한 시각적 자극을 유발하고, 이는 업무상 주의력 산만 집중력 저하 및 정신적 신체적 피해를 더욱 가중시킵니다. 이 점은 갑제7호증 동영상을 통해 명백히 확인할 수 있으며 소장 진술내용으로 같음합니다.

라. 손해 회피의 가능성이 존재하나 이행하지 않고 있습니다. (수인여부 판단 기준 중, ⑤가해자의 방지조치 또는 손해 회피의 가능성)

1) 블라인드 제공 제안의 부당성

피고가 주장하는 피해방지 방법은 블라인드나 커튼을 설치하는 것인데, 이는 원고가 종전부터 향유하고 있던 조망권 및 자연채광을 완전히 포기하여야 하는 불이익을 초래합니다. 토지나 건물의 소유자가 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 조용하고 쾌적한 환경 등은 하나의 독자적 이익으로서 법적인 보호의 대상이 됩니다 (대법원 1995. 9. 15. 선고 95다23378 판결, 부산지방법원 2022. 8. 18. 선고 2020가단305290 판결참조). 피해자인 원고에게 자신의 권리를 스스로 포기하는 방법으로 피해를 회피하라고 요구하는 것은 부당합니다.

만약 이 사건 전광판으로 인하여 누군가 포기해야 한다면, 직간접적으로 이익을 보는 피고측 건물의 상층부로 이전설치를 하여 해당 주민들이 조망권을 일부 포기하는 것이 더 타당할 것입니다(어차피 임대 현수막으로 상시 조망권을 행사하지 아니하고 있습니다. 갑제10호증 임대 현수막 사진 참조).

2) 이전 설치 가능성 - 철거시 과도한 불이익이 없습니다.

이 사건 제2빌딩 외벽에는 현재 전광판이 설치된 위치보다 위쪽에 상당한 공간이 존재합니다(갑제10호증). 피고가 전광판을 그 위쪽 공간으로 이전하면 원고 사무소 창문과의 정면 대향 관계가 해소되어 원고의 피해를 현저히 줄일 수 있습니다. 하지만 피고는 원고에게 피해를 주지 않는 빌딩의 상단부에 설치하지 아니하고 피고측 건물(피고측 건물) 입주민들의 조망은 하나도 가리지 않기 위해 의도적으로 아래쪽에 전광판을 설치한 것입니다.

갑제10호증 피고측 건물 상단부



피고측 건물의 상단부 창문부는 이미 “임대” 현수막으로 가려진 상태입니다. 설치되어

있는 광고판을 현재 임대 현수막이 붙어 있는 위치로 옮긴다면, 원고에게 발생하는 손해를 완벽하게 줄이게 될 것입니다.

즉 피고는 이 사건 철거청구에서 패소 후 피고 건물 외벽에 "임대"표시가 붙어 있는 위치로 전광판을 이전하는 것도 가능합니다. 이는 피고가 주장하는 "철거 시 과도한 불이익"이 실제로는 이전 설치로 충분히 해소될 수 있음을 의미하고, 이 사건에서 원고가 구하는 철거 청구가 과도하지 않음을 뒷받침합니다.

정리하면, 이 사건 제2빌딩 외벽에는 현재 전광판이 설치된 위치보다 위쪽에 상당한 공간이 존재하고, 이미 그 공간에는 대형 현수막이 상시 부착되어 있으므로, 피고는 전광판을 그 위쪽 공간 또는 "임대" 표시가 붙어 있는 위치로 이전할 수 있습니다. 피고가 이러한 이전 가능성을 외면하고 원고 사무소 창문을 정면으로 향하는 현재 위치를 고집하는 것은, 피고가 피해 방지 노력을 다하였다는 주장과 정면으로 모순됩니다.

마. 원고의 부동산 이용시점 (㉔토지이용의 선후관계)

대법원은 빛 방사로 인한 생활방해가 수인한도를 초과하는지 여부를 판단할 때 토지이용의 선후관계도 판단 요소로 하고 있습니다(대법원 2013다59142 빛공해, 대법원 2004다54282 생활방해(소음)사건 등).

원고는 2006. 7. 24. 이 사건 제1부동산을 취득하여 특허법률사무소를 운영하였는데, 이는 피고의 전광판 설치 시점인 2025. 1. 20.보다 무려 18년 이상 앞선 것입니다(갑제11호증 이 사건 제1부동산(원고소유) 등기부등본).

바. 원고의 안과적 증상과 근무공간 이전 등 구체적인 신체·업무상 피해 (㉕빛 방사로 인한 피해의 정도)

원고는 이 사건 전광판의 빛이 가장 직접적으로 유입되는 9층의 대표변리사실(ㄱ)에서 15년 이상 근무하여 왔습니다. 위 방은 원고가 장기간 주된 업무공간으로 사용하던 곳이었으나, 이 사건 전광판이 설치된 뒤부터는 창문을 통하여 밝기와 색상이 계속 변하는 화면이 시야에 직접 들어오게 되었습니다. 원고는 2025. 1. 20. 전광판 설치 이후 반

복적인 눈부심에 심각한 스트레스를 받게 되었습니다. 원고는 이즈음 안검하수라는 안과질환을 겪게 되었는데, 전광판으로 인한 반복적인 눈부심과 안과적 증상이 겹쳐 눈을 제대로 뜨고 업무를 볼수 없는 상태에 이르게 되었습니다. 결국 이 사건 전광판 설치 약 5개월 이후인 2025. 6. 12. 원고는 소외 ○○안과병원에서 안검하수라는 상병으로 양안 상안검수술을 받고 입원하게 되었습니다. (갑 제12호증 수술확인서).

강한 변화광에 계속 노출되는 상태를 그대로 둘 경우 원고의 눈 건강이 더욱 악화될 수밖에 없었습니다. 이에 수술일로부터 4개월 후인 2025. 10.경 원고는 15년간 사용하였던 대표변리사실에서(ㄱ)의 근무를 포기하고 전광판의 영향을 전혀 받지 않는 건물의 반대쪽 구석공간(ㄴ)으로 이전을 하게 되었습니다. 원고의 원래 사무실과와 전광판으로 인하여 이동한 사무실의 위치를 확인할 수 있도록 9층 평면도를 제출합니다(갑 제12호증의 9층 평면도).



원고는 대대적인 내부공사를 통해 기존 대표변리사실을 별도의 임대용 공간으로 구성하고, 자신은 전광판의 직접적인 영향을 거의 받지 않는 반대편 공간으로 이전하여 근

무하고 있습니다. 원고가 전광판의 직접적인 빛을 피하기 위하여 근무장소를 변경한 것은 눈 건강의 추가 악화를 방지하기 위한 불가피한 조치였습니다. 이는 원고가 단순히 주관적인 불쾌감을 호소하는 데 그친 것이 아니라, 이 사건 전광판으로부터 받는 피해가 실재하고 있다는 것을 보여줍니다.

사. 임대료 감면 및 임대차계약 불능 피해 (①빛 방사로 인한 피해의 정도)

(1) 감면된 임대료 및 임대차가 불능한 호실에 대한 임료 상당의 피해

원고 사무소는 현재 9층을 4구역으로 구분하여 전광판과 가장 먼 901호 사무실을 원고가 쓰고, 나머지 호실에 대해서 임차를 시도중입니다(갑제12호증 평면도).

그 중 B실(㉠) 임차인은, 당초 월 150만 원으로 책정된 임대료를 보고 연락하였으나 현장을 방문한 후 이 사건 전광판으로 인해 업무에 지장이 있을 것이 예상된다는 이유로 임대료 감액을 요구하였고, 최종적으로 월 50만 원을 감액한 월 100만 원에 임대차 계약을 체결하였습니다. 원고는 이에 관한 임차인의 사실확인서를 제출합니다. (갑제14호증 임차인 사실확인서)

그리고 나머지 A실(㉡) 및 C실(㉢)은 계속 공실이며 모든 예비임차인이 사무실의 현황 답사를 하는 경우 이 사건 전광판을 이유로 임대차계약을 거절하고 있습니다. 도면에 서 확인 할 수 있듯 B실은 도로 방면 창이라도 사용할 수 있기 때문에 감액된 조건으로나마 임대가 성사된 반면, 나머지 A실(㉡) 및 C실(㉢)은 창문이 모두 이 사건 광고 판을 마주하고 있어서 누구도 임차를 원하지 않는 공간이 되어버린 것입니다. 이는 이 사건 전광판으로 인한 재산상 손해가 이미 현실화되었음을 보여주는 직접적인 증거입니다.

즉 원고는 B실(10평)에서 감면된 임대료 월50만원 및 임대차가 불능한 A실(4평) 및 C실(19.53평)에 대한 임료 상당의 피해를 매월 보고 있는 것입니다. (B실을 할인임대한 결과 최소 평당 10만원의 임대가 가능한 부동산이므로, A실과 C실을 동일한 평수 기준으로 환산하면 A실은 최소 40만원, C실은 최소 195만원 상당의 감면된 월세를 받

을 수 있어야 합니다. 즉 총합 매월 285만원(50+40+195) 피해가 발생하고 있습니다. 필요시 A실 내지 C실에 대한 정상임료에 대하여 감정신청 하겠습니다.)

(2) 기타 부수적 피해

원고 뿐 아니라 9층을 이용하는 모든 직원 및 임차인들은 반복적인 변화광과 눈부심에 노출되거나, 블라인드를 닫아 외부 조망과 자연채광을 포기하여야 하는 상태에서 업무를 수행하고 있습니다. 이러한 사정은 이 사건 전광판으로 인한 피해가 일시적인 불편에 그치는 것이 아니라 원고 소유 사무소 이용자들의 눈건강을 해하고 시각적 쾌적성, 업무집중 및 사무공간의 정상적인 사용을 계속하여 제한하고 있음을 보여 줍니다.

즉 창문을 개방하고 하늘 및 전경을 조망하는 휴식행위조차 제한되며, 악화된 업무환경으로 인하여 원고는 인사관리, 임차인 관리에 기존보다 어려움을 겪고 있습니다. 이는 전광판 설치 전에는 존재하지 않았던 피해로서 그 성질상 금전적으로 정확히 산정하기는 어려우나, 수인한도 초과 여부 및 손해배상액을 판단함에 있어 함께 참작되어야 할 사정입니다.

아. 공법상 규제를 준수하였다는 것에 대하여 (⑥)

1) 옥외광고물법준수가 민사상 수인한도 미초과를 의미하지 않습니다.

피고는 옥외광고물법에 따른 허가를 받아 이 사건 전광판을 설치하였다고 주장합니다. 그러나 옥외광고물법은 옥외광고물의 표시·설치 등에 관한 사항을 규제할 뿐, 광고물이 방사하는 빛을 규제하는 공법상 규정이 아닙니다. 따라서 옥외광고물법을 준수하였는지 여부는 이 사건 광고물에 의한 빛 방사로 말미암은 생활방해의 정도가 원고의 수인한도를 초과하는지 여부를 판단함에 있어 고려 요소가 아닙니다 (옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 제1조, 서울중앙지방법원 2021. 3. 26. 선고 2020가합508913 판결참조).

서울중앙지방법원 2021. 3. 26. 선고 2020가합508913 판결
--

(4) 옥외광고물법 위반이 참작 사유인지 여부

한편 원고들은 이 사건 광고물이 옥외광고물법에 위반되었다는 사정도 들고 있으나, 옥외광고물법은 옥외광고물의 표시·설치 등에 관한 사항을 규제할 뿐, 광고물이 방사하는 빛을 규제하는 공법상 규정이 아니므로, 위 법을 위반하였는지 여부가 이 사건 광고물에 의한 빛 방사로 말미암은 생활방해의 정도가 원고들의 참을 한도를 넘는지 여부를 판단함에 있어 고려될만한 사정은 아니다.

2) 빛공해방지법 준수가 민사상 수인한도 미초과를 의미하지 않음

피고는 빛공해방지법이 규제하지 않는 시간대인 09시부터 18시까지 원고가 영업하고 있으므로 수인한도를 초과하는 빛 공해가 발생했다고 보기 어렵다고 주장합니다.

우선 빛공해방지법은 피고의 주장대로 해가 진 이후의 빛 방사에 대해서만 허용기준을 규정하고 있습니다. 이는 주간에는 태양광에 의해 그 영향이 희석되어 사실상 문제되지 않기 때문인것도 옳습니다.

하지만 위 사실을 인정한다 하더라도 피고의 전광판 운영은 빛공해 방지법 상 저녁시간대의 행정지침을 위반하지 않았다는 것에 불과합니다.

i) 즉 낮시간대의 빛공해 행위는 규율하는 법규 자체가 없으니 별도의 방법으로 빛공해 발생여부를 판단하여야 합니다. 빛공해는 주로 야간에 두드러지게 문제가 되어 법률까지 제정이 된것이고 주간 빛공해 사건은 거의 문제된적이 많이 없었습니다. 그런데 피고가 인용한 대법원 2021. 6. 3. 선고 2016다33202, 2016다33219(병합) 판례에서, 낮시간대의 빛공해에 대해서 판단을 하였습니다. 판례는 단순히 빛의 밝기로 주간 빛공해 발생여부를 판단하지 아니하고, ‘빛반사 시각장애’ 혹은 ‘눈부심’ 이라는 기준을 새롭게 정리하였습니다.

대법원 2021. 6. 3. 선고 2016다33202, 2016다33219 판결 (네이버 사옥 판결)

태양직사광으로 인한 생활방해는 어떠한 책임도 발생시키지 않는 ‘자연에 의한’ 생활방해인 반면, 태양반사광으로 인한 생활방해는 태양광이 ‘인위적으로 축조된’ 건물 외벽에 의한 반사 효과와 결합해서 그 생활방해를 발생시키기 때문이다. 태양직사광이 건물 외벽 같은 인공적인 매개물에 반사되면서, 원래의 각도가 변경되어 태양반사광이 주거 내에 있는 사람의

눈에 직접 유입되어 눈부심이 발생하거나, 자연스럽게 창밖을 바라볼 수 없을 정도의 빛반사 시각장애를 일으키게 된다. 이로 인해 태양반사광은 거주자들의 주거의 본질적인 이용을 방해하고, 건강을 해치게 할 수 있으며, 경우에 따라서는 그 정도가 참을 한도를 넘을 수 있다.

참고로 피고가 준비서면 11페이지에서 언급한 “태양을 바라보았을 때의 빛 반사 밝기가 16~20억cd/m²에 이르므로 해가 떠 있는동안 인공조명의 의한 위해는 작게 평가된다”는 것은 과기된 원심의 논리이며, 위 대법원에서 이 원심을 과기하면서 태양의 밝기는 전혀 언급한 바가 없습니다. 즉 낮시간대에는 밝기를 기준으로 하기 보다는 눈부심 등 다른 요소를 주로 평가하였다 볼 수 있습니다.

특히 2024. 1. 11. 환경부는 빛공해방지종합계획을 발표하였는데²⁾, “첫 번째 추진전략은 ‘국민 일상 비추는 건강한 빛환경 조성’이다. 현장 중심의 정책으로 빛공해 방지 정책에 대한 국민 체감도를 높인다. 우선 현재 조명의 물리적 밝기 수준(조도·휘도)만을 관리*하는 체계에서 국민 체감형 빛공해 기준 연구를 2024년 추진하여 눈부심 등 시각적 불편함이 반영된 조명 기준을 마련할 계획이다.”라고 하여 단순한 밝기 기준으로 빛공해를 규율하지 않겠다는 것을 확인하였습니다(갑제15호증 환경부보도자료). 이는 위 대법원 판례의 취지와 연장선에 있는 것입니다.

그리고 야간의 빛공해에 대해서는 빛공해방지법 준수 여부를 참고하여 기존처럼 수인한도를 평가하면 족합니다. 즉 빛방사허용기준을 준수하였다는 사실만으로 민사상 수인한도를 초과하지 않는다고 볼 수 없으며, 감정을 통하여 야간시간의 실제 밝기를 측정한 후에 다시 주장을 정리하겠습니다.

자. 지역성 및 원고 사무소 특성에 관하여(⑦지역성)

피고는

1) 상업지에 대해서

2) 갑제15호증 기후에너지환경부 보도자료(2024-01-11)

<https://www.mcee.go.kr/home/web/board/read.do?menuId=10598&boardMasterId=939&boardCategoryId=&boardId=1649560>

태양반사광 판례에서, “비록 이 사건 건물과 이 사건 아파트가 모두 중심상업지역에 위치하고 있으나, 이 사건 아파트가 이 사건 건물보다 먼저 건축되어 있었고, 이 사건 건물과 이 사건 아파트가 위치한 지역은 대부분 아파트, 주택 등 주거가 광범위하게 분포되어 있다. 또한 이 사건 건물과 같이 건물 외벽 전체를 통유리 공법으로 건축한 건물은 이 사건 건물이 존재하는 해당 지역에서 이 사건 건물 이외에는 존재하지 않는다.”라고 판시한바 있습니다.

이는 이 사건의 경우와 매우 유사한 구조입니다. 즉 원고의 사무실은 중심상업지역이 있지만, 원고의 사무실은 피고의 전광판보다 18년 먼저 사용되어 왔으며, 이 사건 사무실 및 전광판이 위치한 지역을 넘어 전국을 검토해보아도 광고판으로부터 12.4m 떨어진 곳에 위치한 사무실은 존재하지 않습니다. 즉 상업지라 할지라도 요건이 되는 한 수인한도를 넘을 수 있다 할것입니다.

2) 주변 전광판의 존재가 이 사건 전광판의 위법성을 정당화하지 않음

역시 피고는 원고 사무소 주변에 다수의 전광판이 존재한다고 주장합니다. 그러나 주변에 다른 전광판이 있다는 사실이 이 사건 전광판으로 인한 피해를 정당화하지 않습니다.

오히려 다른 전광판은 허공을 향하여 잘 설치되어 아무도 전광판의 피해를 받지 않는 반면, 이 사건 전광판만 피해를 유발시키고 있습니다. 상술하였듯이 피고 전광판은 다른 전광판들과 질적으로 다른 피해를 야기하고 있습니다.

차. 기망에 준하는 피고의 회의록 작성 및 제출에 대하여 (㉠교섭경과)

서두에서 확인하였듯이 수인한도를 판단할때에는 피해자와의 ㉠교섭경과도 확인하여야 합니다(부산고등법원 2013. 6. 25. 선고 2011나474 판결).

피고는 원고가 광고판 설치에 사전 동의하였다고 주장합니다.

피고는 2024. 8. 12.원고 사무소 관계자로부터 "업무에 큰 지장이 없을 것 같다", "설치에 이견 없다"고 적혀있는 문서를 답변을 받았다고 주장합니다. 그러나 이는 전광판 설치 전 피고측이 음료수를 들고 갑자기 찾아와 단순 '회의록'에 도장을 찍어달라 읍소하여 써주었을 뿐, 결코 구체적인 설치계획을 듣고 최종적으로 동의를 한 것이 아니었습니다. 문서 제목 그대로 1차 회의를 하러 오셨구나 하여 참석여부에 날인한것에 불과합니다.

특히 [토의 및 의결사항]의 있는 내용은 당시 정확히 이 문장이 적혀 있는 상태에서 날인을 한 것인지에 대하여 확인할 수 없으며 그 내용을 부인합니다.

가사 해당 내용이 적힌 상태에서 날인을 하였다 하더라도, 그 내용을 보면, 피고가 피해가 전혀 없을 것으로 운영할 것이라는 설명을 듣고 그렇다면 '업무에 큰 지장이 없을 것 같다', '설치에 대해서 현재로서는 특별한 의견이 없다'는 것에 불과할 뿐, 전광판 설치 동의서가 아니며, '내 재산권을 포기하고 이후 발생할 수인한도 초과 피해에 대한 민사상 청구를 하지 아니하겠다'는 손해배상청구권의 사전포기는 더더욱 아닙니다.

사전동의에 이르려면 설치될 장소 및 크기, 운영시각 등이 상세히 적혀있는 운영계획서 정도를 확인한 이후에 날인하여야 할것이나, 을 제7호증의 2는 어떠한 구체적인 내용도 없는 단순 회의록에 불과합니다.

을제7-2호증 '회의록'

위치·식별정보 비공개

오히려 피고가 제출한 을제3호증 심의조건 이행계획 제출분(24. 7. 19)을 보면, 피고는 “원고의 동의를 받는 것은 불가능하다, 사업을 하지 마라는것이냐”며 관할 구청의 심의위원회에 강력한 의견을 피력하는 것을 볼 수 있습니다. 피고는 관할 구청이 요구하는 동의서를 확보하는 것은 스스로 불가능하다는 판단 하에 24. 8. 12. 위와 같은 ‘회의록’ 형식의 서류를 만들어 원고와 관할 구청을 기망한 것입니다.

을제3호증.

전확인서류를 별첨하여 제출하며, ③사용승낙서는 ‘옥외광고물등표시 허가 신청서’와 함께 제출할 것입니다.

- 관련 법, 규정상 제출 의무가 있지 않은 ‘인접 건물의 건물주(8층 이상 입주자 포함)와의 사전 협의내역’을 제출하라 하심은 이 건 민원사항(광고물등 표시허가)의 사업을 하지 말라는 것과 다름이 없습니다.
- 종전 서울의 경우 새로 설치하려는(신규허가) 전광판의 인근에 있는 아파트(관리사무소, 입주자대표회의)에 구청이 전광판 설치에 관한 의견조회를 한 결과, 강력한 반발과 집단민원으로 악화되어, 결국 옥외광고 사업이 불가능하게 된 사유로 손해배상 소송으로까지 악화된 사례가 알려진 바도 있었습니다.
- 지금 이 신청(전광판)의 경우에도, 아무런 법적 관련성이나 이 건에 관한 인식이 없는 인접 건물 건물주(입주자)에게 인접에 전광판을 설치하려는데 협의하려한다 할 때 어느 누가 호의적으로 이에 동의하여 합의해 주겠습니까?
- 이를 호재삼아 강력한 반발과 집단민원으로 악화될 것이 경험상 확실할 것입니다.
- 현재 일어나지도 않은 일부 우려되는 사항에 대비해서 상황 발생시 대응방안을 미리 준비하는 것은 바람직하겠으나, 이 우려 때문에 실현이 불가능할 정도의 조건을 주는 것은 아래 허가의 법적 성질 또는 광고물 심의의 효력에 관한 대법원 판례, 「민원 처리에 관한 법률」 등의 취지에도 반하는 것으로,

실제 전광판이 설치된 2025. 1. 20.이후 원고가 경험한 피해는 피고측의 당시 설명과 전혀 다른 것이었습니다.

관할 옥외광고물심의위원회는 '인접 10층 건물에 대한 빛공해 조치 계획'을 조건으로 제시하였는데, 이는 이 사건 전광판이 인접 건물에 빛공해를 야기할 수 있음을 행정청이 인정하고 적극적인 조치를 피고에게 요청한 것입니다. 그럼에도 불구하고 피고는 '회의록'이라는 이름의 서류를 제출하는 기망행위를 통하여 이 사건 옥외광고물심의를 통과한 것으로 보입니다.

피고가 원고의 피해를 줄이기 위해 기타 특별한 노력을 하기는커녕 어떠한 설명, 피해 저감조치에 대한 고민 등은 찾을 수 없으며 기망에 준하는 회의록 1회 작성이 교섭행위의 전부입니다. 이 점은 꼭 수인한도 판단에 참작이 되어야 할 것입니다.

3. 철거 청구의 정당성

가. 방지청구에서의 이익형량

피고는 대법원 2021. 6. 3. 선고 2016다33202, 2016다33219(병합) 판결 및 대법원 2016. 11. 10. 선고 2013다71098 판결을 인용하며 철거 청구가 피고에게 과도한 불이익을 초래한다고 주장합니다. 위 판결들은 방지청구의 당부를 판단할 때 지역주민의 이익과 공공의 이익을 형량하였습니다. 하지만 이 사건에서는 어떠한 공공의 이익이 존재하지 않으며 피고의 경제적 이익과 원고의 소유권 침해로 이익형량 해야하는 상황으로 그 결이 다르다 할 것입니다.

나. 이전 설치가 가능하므로 철거 청구는 과도하지 않음

피고는 철거 시 막대한 경제적 손실이 발생한다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 제2빌딩 외벽의 더 높은 위치 또는 "임대" 표시가 붙어 있는 위치로 이전 설치가 가능합니다. 이전 설치를 통해 피고는 광고 영업을 계속하면서도 원고의 피해를 해소할 수 있으므로, 이 사건에서 철거 청구가 피고에게 과도한 불이익을 초래한다는 주장은 타당하지 않습니다. 이익형량의 관점에서도 원고가 입는 피해(소유권 침해, 신체적 피해, 재산가치 하락)가 피고가 입는 불이익(이전 설치 비용)보다 훨씬 크고 심각합니다.

다. 원고가 입는 피해의 심각성

원고는 20년간 운영해 온 특허법률사무소에서 매일 9시간 이상 이 사건 전광판의 빛에 노출되고 있습니다. 이는 단순한 불편함을 넘어 원고의 소유권 행사(사용·수익·처분)를 직접적이고 계속적으로 방해하는 것입니다 (민법 제214조). 원고가 입는 피해는 금전으로 완전히 전보될 수 없는 성질의 것이고, 피고가 제안하는 조도 조정, 점등시간 제한 등의 대안적 조치는 원고의 피해를 근본적으로 해소하기에 불충분합니다.

4. 피고 피고 회사에 대한 구석명 신청

원고는 재판부께 피고 피고 회사에 대하여, ㉠ 이 사건 전광판의 설치 및 운영에 관한 계약서(이 사건 제2부동산의 입주자대표회의 등과 체결한) 및 ㉡ 지난 1년간 이 사건 전광판으로부터 직접 얻는 광고 매출 내역의 제출을 구하는 석명을 해주실 것을 구합니다.

피고는 광고판 운용업체로서 이 사건 제2부동산과의 광고운용계약을 맺고 전광판을 운영하고 있는 것으. 피고가 이 사건 전광판을 설치 및 운영하는 주체인지, 철거할 권한이 있는지 등을 확실히 확인하기 위하여 피고와 이 사건 제2부동산과의 계약관계를 확인할 필요가 있습니다.

또 가해행위로 인하여 피고가 얻는 이익의 규모는 i) 손해액을 산정함에 있어 중요한 참고사실이고 특히 ii) 피고가 얻는 광고수입의 규모를 파악하여 공공성을 판단할 필요가 있습니다. 공공성은 원고의 수인한도를 판단하는데 중요한 근거가 될것입니다. 또 iii) 만약 피고가 이 사건 전광판으로부터 상당한 광고 수입을 올리고 있음에도 불구하고 이전 설치, 차광 장치 설치, 조도 조절, 운영 시간 제한 등 피해 방지 조치를 취하지 않았다면, 이는 경제적으로 충분히 방지 가능한 손해를 방치한 것으로 평가될 수 있습니다. 이 점은 수인한도 초과를 뒷받침하는 중요한 사정이 됩니다.

5. 결론

따라서 원고의 청구취지 기재와 같은 판결을 선고하여 주시기 바랍니다.

서증 목록

갑제9호증	전국 전광판 설치 현황 조사 결과
갑제10호증	제2부동산 전광판 이전 가능 공간 사진
갑제11호증	원고소유 등기부등본
갑제12호증	수술확인서
갑제13호증	원고소유 제1부동산 내부 구조 리모델링 도면
갑제14호증	임차인 사실확인서
갑제15호증	기후에너지환경부 보도자료(2024-01-11)

2026. 8.

원고 소송대리인

법무법인 ○○

담당변호사 ○ ○ ○

담당변호사 ○ ○ ○

○○지방법원 귀중