

공사방해, 명확한 증거 제시로 막을수있다

현장에서 민원에 대한 공포는 이루 말할 수 없다. 공사 자체가 명백히 무리한 경우도 있고, 현장이 실수한 경우도 있겠지만 요즘은 이에 못지않게 이기주의 또는 기득권 주장(내가 먼저 자리 차지하고 살고 있었으니 자리세를 내라는 식)이라는 비논리적이고 비상식적인 요구를 물리적인 방법을 통해 주장하는 경우가 많다. 이럴 때 현장 또는 본사의 대응자세는 거의 항상이라고 말해도 좋을 정도로 수동적이다. 기업의 이미지가 그렇지 않다는 등 소문이 나면 결국 손해라는 식의 논리이다.

물론 이 의견에 동감하지 않는 바는 아니다. 하지만 기업의 이미지가 항상 '뽕'일 수 없으며, 소문을 무서워해서는 결코 이 문제는 개선되지 않고 결국은 원가로서 압박을 주게 된다. 과거 정부의 보호 아래 아무렇게나 해도 되는 시절도 있었다. 하지만 아직도 그런식으로 공사하는 현장소장은 적어도 우리회사에는 없다. 공사전 미리 인접 주민들에게 현장설명을 하고, 미리 피해범위를 가정하여 사진 촬영 등 기록으로 보관하여 두고, 터파기·흙막이공법은 물론 모든 공법을 가능한 한 주변에 피해를 주지 않고 공사할 수 있는 방법을 택한다. 그런데도 민원은 끊이지 않으며 대응자세 또한 변함이 없다. 건설이 죄악인가?

최근 Y교회 인접부지의 민원사례는 좀 더 진행된 형태를 보여준다. 자기 교회앞에 대형건물 신축시(실은 지하까지 다 합해도 3,000명 정도도 채 안된다) 교통혼잡 등을 이유로 건축허가 단계에서부터 구청에 허가를 내주지 말라고 민원으로 제기하고 있다. 도심지 교통혼잡은 어제 오늘 일이 아니고, 그렇기 때문에 건축법과 주차

장법, 도시계획법 등이 있으며 정부나 지자체에서 교통 유발 분담금 등의 방법까지 실시하고 있는 것이 아닌가? 특히 교회 자체가 대단한 교통유발공간이면서도 교통유발분담금을 낸다는 이야기를 들어본 적이 없다. 오피스빌딩과 교회는 봄비는 시간대가 달라서 서로 충돌할 일도 없을 뿐더러, 오히려 잘 협의하여 오피스의 주차장을 이용한다면 지금처럼 일요일에 신도의 불법노상주차로 다른 사람들에게 피해를 주는 일이 줄어들 수 있어 결국 교통문제만을 놓고 본다면 건물 신축을 반겨야 될 일이다. 하지만 이런 건 다 핑계이고 진정한 반대 이유는 큰 건물이 교회앞에 들어서면 교회가 가려져 큰 길에서 잘 안보인다는 것이 기분나쁘다는 것이다. 앞으로 회사의 대응방법이 상당히 궁금하다. 다음 글은 시공(SEKO)이라는 잡지의 X번호사의 건축잡기장이라는 연재물중 한 회를 옮긴 것이다. 저자는 자신의 법률사무소를 경영하면서 동양대학 조교수로 재직중인 大森文顔씨이다.

약 1년반전의 어느날, A씨가 빌딩신축공사중, 돌연 인접주민 3명이 공사용 차량의 진입을 막은 것이었다. 따라서 공사가 중지된 것은 당연한 일. A씨는 급히 평소 알고 지내던 X번호사에게 연락을 취해, 바로 사무실로 왔다. 사건은 시급을 요했다. 이대로 방해가 계속될 경우 공사가 지연되는 것은 물론이고, 그로 인한 피해가 어느 정도에 이를지도 알 수 없는 상황. 까딱 잘못하면 영세업체인 A씨는 파산할지도 모를 일이다.

X번호사도 사건의 심각성을 인식하여 즉각 행동을 개시했다. 우선

① 공사방해의 상황을 사진으로 촬영할 것.

② 촬영한 사진을 B5 종이에 번호, 설명을 함께 붙일 것.

③ 각 사진의 장소를 설명해주는 안내도를 작성할 것.

④ 공사방해에 이르기까지의 경위와 공사 방해의 상황을 상세히 B5용지에 써서 진술서를 만들 것.

⑤ 위의 서류를 각 3부씩 작성할 것. 등을 지시했다.

다음으로 공사에 관한 필요 서류로 공사 계약서, 토지등기부 등본, 설계도서 등을 각 3부씩 복사할 것을 지시했다. 동시에 이런 지시와 더불어 자신의 스케줄을 조정하여 법원에 갈 일정을 정했다. X변호사는 공사방해금지의 가치분을 신청할 준비를 하나하나 진행시켜 나갔다.

서류를 3부씩 준비시킨 것은, 법원에 가치분을 신청하는 경우, 서류를 법원에만 제출하면 되는 것이 아니라, 상대방에게도 건네주어야 하고, 변호사용의 예비도 필요하기 때문이다. 또 공사방해 금지의 가치분을 신청할 때는 무엇보다도 공사가 방해받고 있는 사실을 법원에 명확히 할 필요가 있다. 그러기 위해 방해의 상황을 사진으로 찍어서 법원에 이해시키는 것이 좋고, 현장 자체의 사정을 명확히 하지 않으면 안된다. 이런 증거는 가능하면 빨리 모아야 한다. 늦으면 늦을수록 A씨의 손해는 커지기 때문이다.

X변호사는, 그중 특히 사진촬영에 대해 주의점을 강조하였다. “사진을 찍을 때는 반드시 방해하고 있는 사람이 누구인지 알 수 있도록 얼굴까지 찍도록 하십시오. 만약 인물이 확인되지 않는 경우 가치분 신청이 기각될 수도 있으니 꼭 명심하여 주십시오.”

판사와의 면담결과, 서류가 워낙 명확하

여 판사도 납득하여 주었다. 방해자 호출 수속 후 사무실로 돌아온 X변호사는 A씨에게 상황보고를 겸해 앞으로 해야 할 일을 지시하였다.

“법원에 무사히 제출은 하였습니다. 이제 상대방에게 신청서가 송부되어, 법원에서 만나게 됩니다. 신청서는 하루나 이틀내에 갈 겁니다. 그러면 공사방해는 일시적으로 중지될 가능성이 높지만, 방해가 있더라도 공사는 가능한 한 진행시켜주십시오. 또 새로운 방해가 있으면 사진을 찍어두도록 하십시오.”

2일정도 지나자 A씨로부터 상대가 방해를 중지했다는 요지의 전화가 왔다. 아직 안심은 금물. 언제 방해행위가 재개될지 알 수 없는 상황이었다. X변호사는 모래의 재판 일정이 몹시 멀게 느껴졌지만, 그사이 산적한 사건을 정력적으로 처리해나갔다.

마침내 재판 당일. 상대방은 변호사를 대리인으로 세워 이런저런 반론을 제기하였으나 도저히 통할 것 같지 않았다. 그점은 상대측 변호사도 충분히 알고 있는 사실이었다. 마침내 상대방으로부터 앞으로는 다시 공사방해를 하지 않겠다는 약속을 할테니 그만 화해해주었으면 좋겠다는 요지의 협의가 들어왔다. 이쪽에서도 가치분을 받는 것 자체가 목적이 아니라 공사가 순조로이 진행되면 그만이기 때문에 특별히 거부할 이유는 없었다. 그러나 한가지 문제가 있었다. 상대의 방해에 의해 이미 A씨는 1억원 가까운 피해가 발생하였다는 점이었다. A씨로서는 당연히 상대에게 청구하고 싶었지만, 이웃이라는 점도 있고 해서 망설이고 있었다. X변호사도 이점이 고민이었으나, 결국 피해보상을 청구하지 않고 화해를 하기로 결정했다. “지금은 손해지만 두고보면 이익일 수도 있다.” S

공사 방해 금지의 가치분을 신청할 때는 공사가 방해받고 있는 사실을 법원에 명확히 할 필요가 있다.

그러기 위해 방해의 상황을 사진으로 찍어서 법원에 이해시키는 것이 좋고, 현장 자체의 사정을 명확히 하지 않으면 안된다.