

[서식 예] 공사중지 가치분신청서(도로 위 공작물 설치로 상가 영업방해)

## 공사중지 가치분 신청서

신 청 인      ○ ○ ○(주민등록번호)  
                  ○○시 ○○구 ○○○길 ○○○

피신청인      □□ 광역시  
                  위 대표자 시장 ○ ○ ○

목적물 가액    금○○○○원

### 목적물의 표시

□□시 □□구 □□동 224의 1 도로 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선으로 둘러싸인 28.82m<sup>2</sup>

### 피보전권리의 요지

신청인의 소유권에 기한 방해배제 및 예방청구권

### 신 청 취 지

1. 피신청인은 □□ 도시철도 1호선 1-7공구 공사 중 □□시 □□구 □□동 224의 1 도로 지상 부분에 돌출되는 환기탑 설치공사를 시행함에 있어 그 환기탑의 폭은 2.2m, 길이는 13m, 높이는 도로 지면에서 1.5m를 각 초과하여 시공하여서는 안 되고, 도로 지면에서 높이 1.2m를 초과하는 부분은 신청인의 건물을 가리는 불투명한 소재로 시공하여서는 안 된다.

2. 집행관은 위 취지를 적당한 방법으로 공시하여야 한다.
3. 담보제공은 채권자와 ○○보증보험주식회사간에 체결한 지급보증위탁계약의 제출에 의한다.
4. 신청비용은 피신청인의 부담으로 한다.  
라는 재판을 구합니다.

## 신 청 이 유

1. 신청인은 □□시 □□구 □□동 543의 41 대 56.1㎡, 같은 동 543의 42 대 78.4㎡, 같은 동 543의 43 대 87.4㎡ 등 3필지의 토지와 그 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 영업소 건물(1 내지 3층 : 165㎡, 4층 : 75.9㎡, 지하실 : 85㎡, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있습니다.
2. 피신청인은 □□도시철도 1호선 중 1-7공구 토목공사(본선 1,306m, 정거장 2개소 302m, 총연장 1,608m)를 시공하면서, 이 사건 건물의 전면에 위치한 □□시 □□구 □□동 224의 1 도로(노폭 5.5m, 이하 '이 사건 보도'라 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선으로 둘러싸인 28.82㎡ 부분의 지하굴착 토목공사를 마무리짓고, 앞으로 그 지상에 폭 2.2m, 길이 13m, 높이 2m 정도 규모의 철제 환기탑(이하 '이 사건 환기탑'이라 한다) 설치공사를 실시하려 하고 있습니다.
3. 일반인들의 통행에 제공되는 보도 상에 구조물을 설치하는 경우 그 구조물의 설치로 인하여 그에 인접한 건물이나 대지를 이용함에 있어 커다란 불편을 초래하고 건물 본래의 기능 및 활용성을 극도로 저하시키는 결과를 낳게 될 뿐만 아니라 그 건물에 입주한 상점 영업에 중대한 손해를 초래하는 경우와 같이 그 건물 본래의 효용을 방해하는 경우에는, 그 방해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 한 그 건물이나 대지의 소유권에 기하여 그 방해의 제거나 예방을 청구할 수 있다고 할 것입니다. 이 경우 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서는지 여부는 피해의 성질 및 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성, 인·허가 관계 등 공법상 기준에의 적합 여부, 지역성, 토지이용의 선후 관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 합니다.(대법원 1997. 7. 22. 선고 96다56153 판결 참조).
4. 이 사건 건물은 도시계획상 일반 상업지역 안에 위치한 상가 및 병원 건물로서, 그 인근에 □□역·지하상가 및 □□시장이 있고, 그 앞에 왕복 8차선 도로와

접하여 있으며, 특히 그 1층의 점포들은 보도와 바로 접하여 있어 그 보도를 지나가는 행인들이 직접 점포로 출입할 수 있을 뿐 아니라 이 사건 보도 바로 차도에 접하여 있어 이 사건 보도나 그 앞의 차도 및 반대편 쪽 보도를 통행하는 행인들에 대한 홍보 효과도 매우 커서 그 경제적인 효용가치가 매우 큽니다. 그러나 이 사건 환기탑이 설치되는 경우에는 이 사건 보도의 도로폭이 5.38m에서 3.18m로 40%나 줄게 되어, 위 건물의 1층 점포로 출입하는 사람들이 불편을 겪게 되고, 자연히 일반 통행인이 이 사건 건물 1층 점포 내부의 진열물을 구경하기도 어렵게 되어 영업에 지장을 주게 될 우려가 매우 큽니다. 더구나 이 사건 건물 전면 길이 15m 중 그 73%나 되는 11m가 이 사건 환기탑과 중복되는데 이 사건 환기탑의 높이가 2m 가량이나 되어 이 사건 환기탑의 길이와 중복되는 부분은 그 전면의 유리창이 가려져 이 그 안에 진열된 상품이나 선전 포스터 등에 대하여 그 앞 차도나 그 반대편 쪽의 보도에서 모두 시야가 차단되어 그 홍보나 광고효과는 거의 상실되게 됩니다. 따라서 결과적으로 이 사건 건물의 본래의 용도에 따른 사용을 실질적으로 방해하는 결과를 초래하고 나아가 이로 인하여 이 사건 건물 1층 점포들의 경제적 가치는 급격히 하락하여 그 소유자인 신청인에게 매우 심각한 손해를 입히게 될 것입니다.

5. 피신청인이 설치하려는 이 사건 환기탑은 인천 지역의 주민들의 편의를 위하여 설치하는 도시철도를 위한 필요불가결한 구조물로서 공공의 이익을 위한 것임은 인정됩니다. 그러나 피신청인으로서의 구조물의 규모를 최소한으로 하여 신청인의 피해를 최소화할 수 있도록 최대한의 노력을 보였어야 함에도 불구하고, 환기탑의 높이를 다른 지하철역의 환기탑보다 더 높여 2m로 정함으로써 이 사건 건물에 대한 피해를 더욱 심화시켰다 할 것입니다[공사 노선 내 다른 환기탑의 시설현황 참조]. 이는 결과적으로 행정편의와 공공이익을 앞세워 신청인에게만 중대한 불이익을 감수하라는 것이어서 형평에 어긋난다 할 것이고, 이 사건 환기탑의 설치로 인하여 이 사건 건물에 대하여 미치는 방해 내지 피해의 정도는 사회관념상 일반적으로 요구되는 수인의 정도를 초과하였다 할 것입니다.
6. 이 사건 환기탑의 설치로 인하여 신청인의 이 사건 건물에 대한 소유권이 침해되고 그 침해의 정도가 사회관념상 요구되는 수인의 정도를 초과하는 이상, 피신청인으로서의 그 침해를 최소화하여 일반적으로 수인될 수 있는 범위 안에서 위 환기탑 설치공사를 시행하여야 할 것입니다. 이 사건 환기탑의 폭은 2.2m, 길이는 13m, 높이는 도로 지면에서 1.5m 이하로 각 제한하고, 도로 지면에서 높이 1.2m를 초과하는 부분은 신청인의 건물을 가리는 불투명한 소재로 시공하지 못하도록 제한하는 것이 상당합니다.

7. 신청인은 피신청인에 대하여 신청인의 이 사건 건물에 대한 소유권 행사를 해할 우려가 있는 이 사건 환기탑 설치 공사를 위에서 인정한 범위를 초과 시행하지 못하도록 청구할 수 있는 피보전권리가 있다고 할 것입니다. 보전의 필요성에 관하여 보더라도, 피신청인이 위에서 본 규모대로 이 사건 환기탑을 설치하는 경우 신청인에게는 앞서 기술한 바와 같은 회복할 수 없는 손해가 발생할 염려가 명백 하므로 시급히 공사 중지를 할 필요성이 있다고 할 것이므로 이건 신청에 이르게 되었습니다.
8. 이 사건 담보제공은 보증보험회사와 체결한 지급보증위탁계약체결문서의 제출에 의할 수 있도록 허가하여 주시기 바랍니다.

## 첨 부 서 류

1. 부동산등기사항전부증명서	1통
1. 진정서	1통
1. 토지대장등본	1통
1. 건물 및 도로 사진	7매
1. 공사 현장 사진	10매
1. 공사 노선 내 다른 환기탑의 시설현황	1부

20 . . .

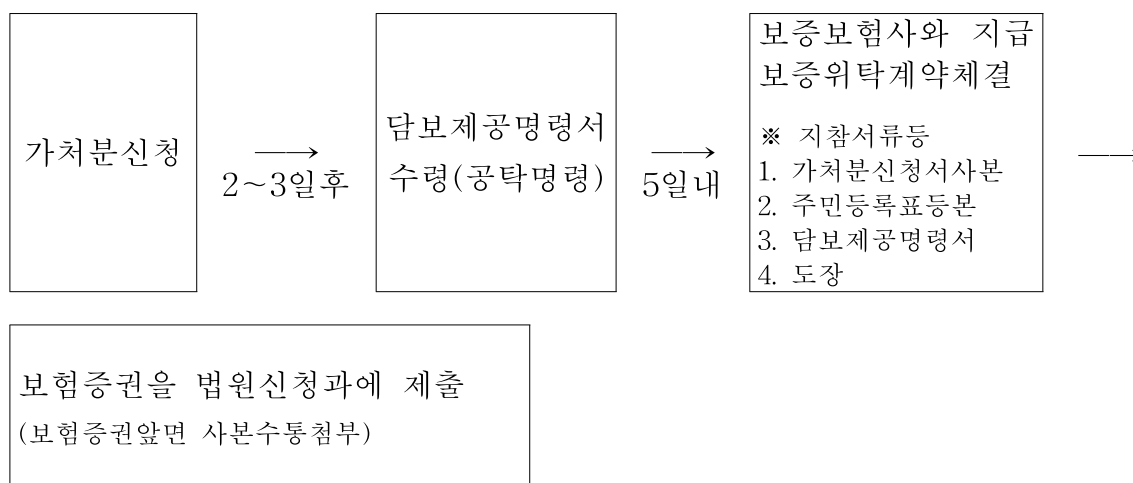
위 신청인 ○ ○ ○

○○지방법원

귀중

제출법원	본안의 관할법원 또는 다툼의 대상이 있는 곳 을 관할하는 지방법원	관련법규	민사집행법 제300조
제출부수	신청서 1부(부동산목록 5부 정도 첨부)		
불복절차 및 기간	<p>(채권자)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가처분신청을 기각하거나 각하하는 결정에 대하여는 즉시 항고(민사집행법 제301조, 제281조 제2항)</li> <li>재판이 고지된 날부터 1주 이내의 불변기간(민사소송법 제444조)</li> </ul> <p>(채무자)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>가처분결정에 대한 이의신청(민사집행법 제301조, 제283조), 본안의 제소명령(민사집행법 제301조, 제287조)</li> <li>이의신청의 시기에 관하여는 법률상 제한이 없으므로 가처분결정이 유효하게 존재하고 취소·변경을 구할 실익이 있는 한 언제든지 할 수 있음. 가처분명령이 발령되어 유효하게 존속함에도 불구하고 채권자가 본안소송을 제기하지 않는 이상 채무자는 본안의 제소명령을 신청할 수 있음.</li> </ul>		
비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>인지액 : ○○○원(☞민사집수서류에 붙일 인지액)</li> <li>송달료 : ○○○원(☞적용대상사건 및 송달료 예납기준표)</li> <li>등록면허세 및 지방교육세 : 등록면허세는 채권금액의 1,000분의 2(지방세법 제28조 제1항), 지방교육세는 등록면허세액의 100분의 20(지방세법 제151조 제1항)</li> </ul>		
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지의 목적물가격 : 개별공시지가/m<sup>2</sup>×면적×30/100(민소송등 인지규칙 제9조 제2항)</li> <li>건물의 목적물가격 : (☞건물시가 표준액 산출방법)</li> </ul>		

#### ※ 집행절차



## 1. 당사자

가해건물의 건축주 또는 사업시행자와 시공자가 채무자로 되며 실무상 건물주와 시공자를 공동채무자로 삼는 경우가 많음

## 2. 심리와 재판

- 기일을 열어 심리하면 가처분의 목적을 달성할 수 없는 특별한 사정이 있는 때를 제외하고는 변론기일 또는 채무자가 참석할 수 있는 심문기일을 열어야 한다(민사집행법 제304조)
- 공사금지 가처분의 경우에도 소명은 즉시 조사할 수 있는 증거방법에 의하여야 하므로 원칙적으로 검증·감정은 허용되지 아니하므로, 실무상 당사자가 검증의 내용으로서 채쟁현장의 사진, 도면, 측량도, 모형 등을, 감정의 내용으로 관계 전문가의 의견서나 컴퓨터 시뮬레이션 출력물등을 제출하는 것이 바람직 함.

## 3. 담보

공사금지를 명하는 경우에는 대상이 되는 건물의 가치가 하나의 기준이 되므로 그 규모에 의하여 담보금액도 커짐. 보증보험회사와 지급보증위탁계약서를 제출하는 방법으로 담보제공하는 방식은 가압류에 비해 상대적으로 덜 받아들여짐.

## 4. 집행

- 공사금지 가처분은 단순히 부작위의무만을 명하므로 채무자에게 가처분의 내용을 고지함으로써 족하고 집행이라는 관념이 있을 수 없음. 다만, 채무자가 계속적 부작위를 명하는 가처분에서 채무자가 의무위반을 할 때에는 대체집행(민사집행법 제260조) 또는 간접강제(민사집행법 제261조)의 방법에 의하여 의무를 강제 할 수 있음.
- 가처분은 소급효가 없으므로 채권자가 이러한 종류의 가처분을 얻을 때까지 사이에 채무자가 가처분에 의하여 금지시키려는 행위를 하며 이미 발생한 물적 상태를 제거할 수 없고, 제거를 위해서는 방해물배제의 가처분 등 새로운 가처분을 얻어야 한다.

\* 위의 내용은 2003년 법원행정처 발간, 법원실무제요 민사집행VI P.261-275를 발췌한 것임.