

火保法上 安全點檢時點과 特約付火災保險加入期間

金 敬 中
〈業務部特殊業務課長〉

一. 序 說

「火災로 인한 災害補償과 保險加入에 關한 法律」(以下 “火保法”이라 한다) 上 特殊建物の 所有者는 特約付火災保險契約締結時 또는 同保險契約更新時마다 韓國火災保險協會(以下 “協會”라 한다)에서 實施하는 安全點檢을 受檢하고 (§ 16①~③) 그 特殊建物の 火災로 死亡하거나 負傷당한 他人에게 負擔하는 無過失損害賠償責任 (§ 4①)의 履行을 擔保하기 爲하여 그 建物を 特約付火災保險에 加入하여야 하며 (§ 5①) 그 加入義務는 特殊建물이 竣工檢査에 合格된 날 또는 그 所有權을 取得한 날로부터 30日內에 履行되어야 한다 (§ 5④).

이와같이 火保法上 特殊建物所有者的 特約付火災保險加入義務時期에 關하여는 明文化하여 疑問의 餘地가 적으나, 安全點檢의 實施時期에 關하여는 特約付火災保險契約締結前에 實施하라는 即「先點檢·後保險의 原則」만을 規定하였을 뿐 (§ 16①) 아무런 明示規定이 없어 實務上 한 때 많은 爭點이 된 問題이다. 大概是 建物에 對한 行政官廳의 竣工檢査를 畢한 後 特約付火災保險에 加入하는 것이 一般的이며 이때에는 安全點檢의 實施時期는 論議의 餘地가 없으나, 問題는 特殊建物の 所有者가 金融貸出과 關聯하여 또는 火災危險에 對한 安全對策의 一環으로 建築法上 竣工檢査를 畢하기 前에 緊急히 特約付

火災保險加入請約을 하는 경우에 發生한다. 이에 對한 解答은 特殊建물로 보는 時點, 火保法上 安全點檢의 本質 및 § 5④을 어떻게 理解하느냐와 緊密한 關聯이 있다.

이번號에서는 火保法上 安全點檢의 時點 換言하면 特殊建物の 判定時點과 特約付火災保險加入期間에 關하여 살펴 보고자 한다.”

二. 火保法上安全點檢時點—特殊建物判定時點

1. 竣工檢査를 畢한 時點이라는 見解

(1) 內 容

이 見解는 火保法上 特殊建物에 對한 安全點檢을 實施하려면 적어도 當該建물이 行政官廳의 竣工檢査를 畢하여 야한다. 換言하면 四層以上의 建物 또는 火保法施行令 § 2①에 該當되는 建物일지라도 竣工檢査를 畢하지 않았다면 “特殊建物”이라 할 수 없고 特約付火災保險의 目的이 될 수 없을 뿐더러 그 先決問題인 安全點檢對象은 더욱 될 수 없다는 것이다. 이 見解는 火保法上特殊建物인가의 判定時期와 特約付火災保險의 加入義務時期를 同一하게 보려는 立場으로서 그 趣旨는 火災로부터 被害를 事前에 豫防하고 適正한 事後補償을 目的으로 하는 火保法の 立法趣旨 (§ 1) 보다는 實定法の 規定을 더욱 重要視하고 特殊建物과 非特殊建物の 限界를

明確히 하여 그 限界의 不明으로 惹起될 수 있는 問題를 事前에 防止하자는데 있다.

(2) 論 據

첫째, 火保法 §5④의 規定을 든다. 「特殊建物の所有者는 竣工檢査에 合格된 날 또는 그 所有權을 取得한 날로부터 30日內에 特約付火災保險에 加入하여야 한다」는 規定은 「特殊建물이 되는 時點은 적어도 竣工檢査를 畢한 時點으로 보아야 한다」는 것을 明示하였다고 한다.

둘째, 特殊建物の 所有者는 그 建물이 竣工檢査를 畢한 날로부터 特約付火災保險에 加入할 義務가 發生하는바, 이 加入義務의 先行條件인 安全點檢(先點檢·後保險原則 §16④)도 加入義務의 發生時點부터 可能하다고 보는 것이 合理的이라 한다. 建물이 未竣工狀態라면 實際 建築工程이 完了되지 않은 것으로 보아야 하므로 工事中的 建物에 對하여 安全點檢을 實施할 수 없으며 正確한 危險測定도 困難하기 때문이다.

셋째, 安全點檢의 結果通知가 困難하다.

火保法施行令에 依하면 安全點檢의 結果를 10日以內에 消防官署의 長에게 通報하게 되어 있는바(同施行令 §12⑤) 未竣工建物에 對한 安全點檢의 結果通報는 어렵다고 한다.

2. 竣工檢査畢과는 無關하다는 見解

(1) 內 容

火保法上 特殊建物인가의 여부는 關係法上的 竣工檢査畢과는 關係없이 社會通念上 建物로 볼 수 있는 物理的構造를 갖추고 土地에 定着된 狀態로 一定한 用途에 使用될 수 있는 것이면 特殊建物로 보아야 하고 또한 安全點檢의 對象이 된다는 것이다.

이 見解는 特殊建物の 判定時期와 特約付火災保險의 加入義務時期는 別個의 問題로 보며, 未竣工建物일지라도 境遇에 따라서는 火保法の 保護對象의 範疇에 包含시켜 火保法の 立法趣旨에 보다 充實하려는 立場이다.

(2) 論 據

첫째 §5④는 特約付火災保險의 加入時期 또는 期間만을 規定한 것이지 特殊建物로 取扱되는 時期 또는 安全點檢時點을 規定한 것은 決코 아니라고 한다. 特殊建物로 判定되는 時期와 그 에 對한 保險加入義務의 發生時點과는 別個이며, 安全點檢時點이나 特殊建物로 判定되는 時點을 竣工檢査를 畢한 時點으로 보려는 것은 이를 混同하고 있기 때문이다. 特殊建物所有者에게 特約付火災保險加入義務를 建物の 重要構造의 工事を 完了한 때라든가 또는 內裝工事까지 完了한 때라고 하는 式으로 規定한다면 너무 막연하기 때문에 加入時期를 明白히 하기 爲하여 竣工檢査를 畢한 날로부터 一定期間內에 하도록 한 것이지, 竣工檢査를 畢하기 前에는 特殊建물이 아니기 때문에 또는 火保法の 規制나 保護가 不必要하기 때문인 것은 아니다.

둘째 未竣工建物이라도 火災危險으로 부터 保護의 必要性이 있다. 建築法上 未竣工建物は 使用이 許諾되지 않으므로 人命被害가 發生할 餘地가 없다는 理由로 特殊建物로 取扱할 수 없다는 것은 未竣工建物이라도 火災로 因한 物的 損失의 事後補償方法이나 事前豫防策은 講究되어야 한다는 事實을 망각한 所致라고 한다.

火災危險성이 큰 大規模工場이 竣工檢査를 未畢한 狀態로 實際 稼動을 하면서 安全點檢 또는 特約付火災保險의 加入請諾에 對하여 未竣工을 理由로 拒絕한다면 火保法の 目的에 正面으로 違背되며, 경우에 따라서는 未竣工狀態下에서도 建物の 一部 또는 全部를 本來의 用途대로 使用하고 있다는 實情을 外面한 것이다.

셋째, 特殊建物性和 安全點檢可能與否와는 別個의 問題라고 한다. 即, 어느 建築物이 建物로서 評價를 받을 수 있느냐와 當該建物에 對하여 火災豫防을 爲한 安全點檢을 할 수 있느냐의 問題와는 別個의 問題라는 것이다. 前者는 對象에 對한 判斷의 問題이고 後者는 實踐에 關한 것으로서 徹底한 安全點檢을 할 수 있는 것은 工程이 完了된 即 竣工檢査를 畢한 建物만이 可能한 것

이고 大部分 未竣工建物은 境遇에 따라 徹底的한 安全點檢을 할 수 없을 뿐이다. 더구나 建物의 附帶施設(下水道, 造景)의 未完成으로 竣工檢査가 遲延되는 경우도 있는데, 竣工檢査를 基準으로 特殊建物의 與否를 判定하려는 것은 社會通念에 맞지 않는다고 한다.

네째, 公用建物은 永遠히 非特殊建物로 取扱될 憂慮가 있다고 한다. 國家 또는 地方自治團體가 建物을 建築하거나 公演場을 開設한 때에는 建築法上의 竣工檢査나 公演法上의 竣工檢査에 關한 規定이 適用되지 않는다. (建築法施行令 §11③, 公演法 §3) 따라서 關係法上의 竣工檢査를 基準으로 特殊建物性의 判定이나 安全點檢의 時點을 決定하려 한다면 火保法 §5④에 對한 例外規定이 없는 現在로서는 公用建物은 永遠히 特殊建物로 取扱할 수도 없고 安全點檢도 實施할 수 없다는 極端的인 矛盾에 부딪힌다고 한다.

다섯째, 所定の 期間內에 特約付火災保險에 加入할 수 없는 客觀的인 狀況에 있을때 不合理한 事實이 發生한다는 것이다. 即, 特殊建物이 大規模이어서 竣工檢査를 畢한後 安全點檢을 받고 所定の 期間內에 特約付火災保險의 加入이 어렵다고 客觀的으로 判斷되어 竣工檢査의 終了前에 安全點檢의 要請이 있음에도 未竣工이라는 理由로 非特殊建物로 取扱하여 安全點檢을 拒絕한다면 그 所有者는 加入義務期間의 徒過로 行政的制裁(§7)나 處罰(§23)을 받는 結果가 생길 수도 있다는 것이다.

여섯째, 安全點檢結果通報는 節次的인 問題라고 한다. 未竣工建物에 對한 安全點檢의 結果를 關係機關에 通報하기 困難하다는 理由로 建物自體의 特殊建物性의 否認 또는 當該 建物에 對한 火災豫防에 消極的인 態度를 取하려는 것은 純粹한 節次問題 때문에 建物의 實體를 左右하려는 듯한 立場은 主客이 顛倒된 感이 있다는 것이다.

3. 結 語

以上 特殊建物判定時點 또는 安全點檢時點에 關한 見解를 살펴 보았다. 竣工檢査를 畢한 時點으로 보려는 見解는 그 基準을 明白한 時點에 두려는 것은 特히 實務的인 側面에서 一理가 없지 않는다고 본다.

그러나 火災豫防의 必要性, 即 安全點檢의 必要性 또는 火災危險에 對한 事後補償策의 必要性與否는 對象物의 事實狀態(物理的構造)가 重要한 것이지 그 對象物이 어떤 法的要件이나 行政的 要件을 具備하였느냐가 重要한 것이 아니다. 建築法上 竣工檢査는 建築物이나 施設物이 行政官廳에서 許可한 條件이나 基準에 適合하도록 되어 있는가 등을 確認하는 것에 불과하므로 「竣工檢査」라는 行政節次가 建物이라는 物理的 狀態를 左右하는 것은 決코 아니다. 또한 特殊建物이란 建物自體가 高層이라던가, 用途가 特殊하다던가 所有者가 特殊하다던가 하여 붙여진 名稱에 不過한 것이지 建物로 取扱되는 時點이 一般建物과 相異하기 때문인 것은 아니다.

建物이나 아니냐에 對하여 「土地에 定着되어 있고 建物의 目的으로 보아 一般的으로 使用하기에 適合한 構造를 갖추고 容易하게 破損이나 철어 버릴 수 없는 狀態에 있으면 建物」이라고 하는 것이 判例인바²⁾ 建物이나 여부는 行政官廳의 確認의 問題가 아니라 具體的 事實判斷의 問題라는 點에서 볼 때³⁾, 特殊建物이나 여부가 竣工檢査와는 無關하다는 見解가 妥當하다고 생각한다.

더욱 火保法上 安全點檢의 本質을 「火災豫防과 火災로 因한 人命 및 財産上의 損害防止 또는 輕減을 爲해서 뿐만 아니라 特約付火災保險의 合理的인 運營을 爲하여 特殊建物의 狀況·各種消火設備狀況 및 火災危險要素 등을 調査·診斷하고 火災危險의 排除를 誘導하는 一連의 行爲」라고 理解할 때에는 竣工檢査를 畢한 경우만

을 特殊建物視할 수는 없다.

따라서 未竣工建物の 所有者가 自進하여 特約付火災保險에 加入에 앞서 安全點檢을 要請해 왔을 때 實際工事が 進行되고 있어 그러한 狀況下에서는 安全點檢을 行할 수 없다고 判斷되는 경우를 除外하고는 特約付火災保險의 合理的 引受에 必要的 安全點檢은 實施되어야 하며, 特殊建物이 아니라는 理由로, 即 未竣工建물이 非對象이라는 理由로, 安全點檢의 拒絶이나 保留는 할 수 없다고 본다. 그리고 安全點檢이 特約付火災保險의 合理的運營을 爲하여 必要的 範圍內에 實施한 것이라면 關係行政機關에 그 結果를 通報할 必要는 없을 것이다. 다만, 未竣工建物の 경우는 未竣工狀態가 繼續되는 限, 協會에서 實施하는 安全點檢의 受檢을 強要하거나 特約付火災保險契約締結의 義務를 지울수는 없음을 말 할 것도 없다. 또한 未竣工建物の 火災로 他人이 死亡이나 負傷을 當한 때에는 特殊建物로서 構造를 갖춘 以上 그 所有者는 火保法上 無過失責任을 負擔하는 것도 再論의 餘地가 없다.

三. 特約付火災保險加入時期

1. 新築建物인 境遇

(1) 竣工檢査에 合格

特殊建物の 所有者가 新築, 即 事實行爲에 依한 原始取得을 한 경우에는 竣工檢査에 合格된 날로 부터 30日內에 特約付火災保險에 加入하여야 한다(§5④). 建築法上 竣工檢査라 함은 「建築物 또는 施設物の 適法·確認을 爲한 檢査」라고 할 수 있는데 이는 建築法 §7의 2에 規定한 中間檢査와는 區別된다. 建築者는 建築許可를 得하여 工事を 完了한 때에는 그 날로 부터 7日內에 市長 또는 郡守에게 申告하여야 하고 이 申告를 接受한 날로 부터 7日內에 竣工檢査를 實施하여야 하고 이 檢査에 合格해야만 비로서 當該建物を 使用할 수 있다(建築法 §7).

그런데 이러한 竣工檢査가 完了되기 前이라도 建物を 使用코자 할 때에는 既히 工事が 完成된 部分에 對한 竣工檢査를 實施하여 衛生·保安 및 外觀上 支障이 없다고 認定되는 경우에 限하여 使用期間을 定하여 假使用을 許可하는 경우가 있는바(建築法施行令 §9) 次後 이 部分을 包含한 全體建물에 對한 竣工檢査를 畢해야 된다는 見解와 假使用許可는 一部竣工檢査로 보아 次後 그 部分에 對한 竣工檢査를 要하지 않는다고 하는 見解가 對立되어 있으나 前者의 見解가 妥當하다.⁴⁾ 따라서 假使用中인 特殊建物에 對한 安全點檢의 受檢이나 特約付火災保險의 加入을 強要할 수 없음을 말 할 것도 없다.

(2) 竣工檢査의 範圍

그러면 여기서 말하는 「竣工檢査」는 建築法上의 竣工檢査만을 指稱하는가 아니면 他法規上의 竣工檢査도 包含되는가 疑問이다. 例를들면 特殊建物로 取扱되는 公演場(火保法施行令 第§2①5號)은 그 設置·經營에 對하여 서울特別市長·道知事의 許可를 받아야 하고(公演法 §7) 公演場을 竣工한 때에는 許可廳의 竣工檢査를 받아야만 使用할 수 있으며(同法 §7의 2) 또한 特殊建物로 取扱되는 放送局은 電波管理法에 依하여 그 設備과 無線從事者들의 資格等에 對하여 檢査를 받도록 되어 있는 바(同法 §9) 火保法 §5④의 「竣工檢査」의 範圍에 以上과 같은 特別한 竣工檢査도 包含되는가 하는 問題가 提起된다. 換言하면 公演場으로 使用할 目的으로 新築한 建物에 對하여 建築法上의 竣工檢査를 終了한 時點부터 特約付火災保險에 加入義務가 發生하는가 아니면 公演法上의 竣工檢査를 畢한 時點부터 加入義務가 發生하느냐이다.

생각컨데 公演場으로 使用하고자 하는 建物에 對하여 建築法上 竣工檢査를 畢하였다 하여도 別途의 關係法에서 要求하는 竣工檢査를 畢하지 않은 경우에는 公演場으로 使用할 수 없기 때문에 特別한 關係法上의 竣工檢査도 包含되는 것으로 보는 것이 妥當하다. 따라서 特約付火災保

險의 加入義務期間의 起算은 關係法上의 竣工檢査를 畢한 때라 할 것이다.

(3) 建築法上 竣工檢査와 特別法上 竣工檢査와의 關係

兩者의 關係에 對하여는 見解가 對立되어 있다.

첫째, 公演法等은 建築法에 對하여 特別法이며 公演法上 竣工檢査는 서울特別市長·道知事가 實施하므로 市長이나 郡守가 實施하는 建築法上, 竣工檢査보다는 上位機關에서 行하기 때문에 公演法 等에 依하여 竣工檢査를 畢하면 建築法上 竣工檢査는 不必要하다는 見解와,

둘째, 兩者는 別個의 意味를 갖지만 實際는 竣工檢査를 同時에 行하므로 그 關係를 論議할 實益이 없다는 見解가 있다.

생각컨대 建築法上 竣工檢査와 公演法上 竣工檢査는 그 目的이나 檢査機關이 各各 다르며 또한 兩者는 一般法·特別法의 關係가 있는 것도 아닌 制個의 것이므로 아무런 關係가 없는 것이다.⁵⁾

따라서 特約付火災保險加入義務의 起算時點은 一般建物과 같이 建築法上 竣工檢査以外 別途의 竣工檢査를 要하지 않는 경우에는 建築法上 竣工檢査를 基準으로 하고, 公演場이나 放送局 等은 公演法等 關係法規上의 竣工檢査를 基準으로 하여야 한다. 이러한 原則에 依하면 四層建物中 一層은 公演場 三乃至 四層은 事務室로 使用코자 工事を 完了하고 建築法上 竣工檢査를 畢하였지만 一層의 公演場에 對한 公演法上의 竣工檢査를 畢하지 않았다고 假定할 때 일단 全體를 四層建物로 取扱하고 그 後에 公演場에 對한 竣工檢査를 畢한 時點부터 全體의 建物 또는 一部를 公演場建物로 取扱하여야 할 것이다.

(4) 增築의 境遇

三層既存建物에 四層無許可建物を 建築한 경우 처럼 非特殊建物에 一定한 規模의 增築을 하여 特殊建物로 取扱할 수 있는 規模는 갖추었으나 增築部分에 對한 竣工檢査를 未畢한 경우에

이를 特殊建物로 取扱하여 安全點檢을 實施하고 付保를 勸誘할 수 있는가에 對하여 論議가 되고 있다. 이는 一律적으로 判斷할 것이 아니라 竣工部分과 未竣工部分을 對比하여 具體적으로 判斷하여야 할 것이다. 따라서 全體建物에 比하여 未竣工部分이 一部에 지나지 않고 本來의 用途로 使用할 수 있는 構造를 갖춘 때부터 全體建物は 特殊建物로 取扱할 수 있고 特約付火災保險加入義務는 發生한다고 보아야 할 것이다.

(5) 公用建物の 加入時期

既述한바와 같이 公用建物は 關係法上 竣工檢査를 要하지 않기 때문에 特約付火災保險의 加入時點의 起算도 容易한 것은 아니다. 다만, 使用者 또는 所有者가 國家나 地方自治團體라는 點等を 考慮할때, 加入義務期間에 對한 論議가 實益이 있을는지 疑問이나 特殊建物로 評價될 수 있는 時點을 加入時期로 一應 보는 것이 妥當하다.

(6) 國防部長官이 指定한 軍專用建物

軍專用建物도 一定한 構造를 갖추었거나 用途로 使用되는 경우에는 火保法上 特殊建物이지만 (§2) 所有者에게 無過失損害賠償責任 (§4①)과 特約付火災保險加入義務를 지우지 않는다 (§6). 다만, 軍專用建物中 國防部長官 또는 兵務廳長이 管理하는 建物로서 國防部長官이 指定한 三層以上の 것은 例外的으로 하였는바(火保法施行令 §4). 그 所有者가 國家나 公共團體이 된 私人이던 不問하고 當該建物에 對한 竣工檢査(私人所有에 限함)를 畢한 날로 부터가 아니라 國防部長官이 指定한 날이 特約付火災保險의 加入時點이 될 것이다. 왜냐 하면 國防部長官의 指定行爲가 있어야 當該建物を 特殊約付火災保險의 目的으로 할 수 있기 때문이다.

(7) 營業許可等を 要하는 特殊建物の 境遇

特殊建物中 私設講習所는 關係行政機關의 設立認可를 得하여야 하고 (私設講習所에 關한 法律 §3) 市場, 「호텔」, 遊興業도 各各 關係法規에 依據한 一定한 許可를 받아야 한다(市場法

§4, 宿泊業法 §4, 食品衛生法 §22). 이러한業種으로 사용되는建物도 그建物自體에對한建築法上的竣工檢査를畢한 날로부터 30日內에特約付火災保險에加入할義務가發生하는가에對하여 약간疑問이 있다. 卽, 特殊建物の竣工檢査와 同時에 그建物에서의營業行爲等에對한許可를得한다면別問題가 없으나, 大概是先竣工檢査·後許可가 一般의 일 것인바 萬一 三層建物を「호텔」로 使用할 目的으로 新築하여竣工檢査를畢하였지만, 宿泊業法上的許可를得하지 못한 狀態인 경우에 當該建物を特殊建物로 取扱하여 特約付火災保險의 加入을 強制할 수 있는나는 簡單한 問題가 아니다.

따라서 特殊建物에對한 特約付火災保險의 加入義務時點은「竣工檢査에 合格된 날로부터…」라고 劃一的으로 規定할 것이 아니다. 營業行爲에 대한 關係法規上的 別途의 許可等を 得해야 特殊建物로 取扱할 수 있는 것은 그에對한 適切한 立法的補完이 必要하다.

2. 既存建物인 境遇

(1) 所有權을 取得한 날

§5④에서「… 所有權을 取得」한이라는 것은 他人의 權利에 基하여 所有權을 承繼取得한 경우를 말한다. 그러면 取得時點을 언제로 보느냐는 具體的인 경우에 따라 다르다.

가. 賣 買

特殊建物の 所有權을 賣買 또 贈與에 依하여 取得한 경우에는 當事者間의 合意以外 登記라는 形式的 要件을 具備한 때 그 効力이 發生하므로(民法 §186) 그 所有權의 移轉登記日字가 取得의 基準時點이 될 것이다.

나. 相 續

相續의 경우에는 被相續人의 死亡으로 相續이 開始되므로(民法 §997) 不動產의 物權變動이 일어나는 時期는 被相續人이 死亡한 時期라 할 것이다.

다. 判 決

여기에 該當되는 判決은 本案判決中 法律關係의 變動을 目的으로 하는 形成判決만이다. 그리고 民事訴訟法 §206에 依하면 裁判上の 和解, 請求의 拋棄·認諾을 調書에 記載한 때에는 그 調書는 確定判決과 同一한 効力이 있기 때문에 그 和解調書나 認諾調書도 民法 §187에 包含되느냐에 對해 그 調書의 內容이 當事者間의 法律關係의 形成에 關한 것이라면, 包含된다는 것이 判例이다. 判決에 依한 物權變動의 時期는 判決이 確定된 때이다.

라. 登記原因無效와 取得

登記原因無效 卽, 所有權의 移轉登記가 原因 없는 無效의 登記임이 明確한 以上 그것이 抹消되지 않는 狀態로 남아 있다 하여 그 建物の 取得行爲로 볼 수 없다는 것이 判例이다.

(2) 火保上 獨自의 取得時期必要

§5④에「그 所有權을 取得한 날로부터……」라고, 規定 하였을 뿐 그 取得日의 基準에 對하여 明文이 없기 때문에 民法의 規定이나 理論에 依할 수 밖에 없음은 불가피하다. 그러나 去來關係의 明確性을 期하려는 데 重點을 둔 現行民法의 趣旨와는 달라 火保法은 事實關係를 重要視하지 않을 수 없다는 角度에서 볼 때 所有權의 取得時點에 對한 基準을 民法의 規定이나 理論을 援用한다는 것은 火保法의 目的을 具顯하는데 問題가 있다고 아니할 수 없다.

例를 들면 特殊建物에 對한 去來關係에 있어서 賣渡人은 賣買代金を 全額受領하고 權利證, 印鑑證明書, 委任狀等 當該 特殊建物の 移轉登記에 必要한 一切의 書類를 買受人에게 交付하고 買受人은 當該建物を 明渡받아 移轉登記를 畢하지 않은 狀態로 居住 또는 使用하고 있는 경우(이러한 買受人의 地位를 學門上 “物權的 期待權者”라 한다). 民法의 規定에 依하면 法上 當該特殊建物の 所有者는 賣渡人이라 하게 될 것이며 特約付火災保險의 加入義務로 賣渡人이 負擔하여야 할 것이다. 그리고 當該建物の 火災로 實際所有者인 買受人 또는 그 直業家族이 死亡

이나 負傷을 當한 때에는 「他人」으로 取扱되어 賣渡人은 이들에 無過失損害賠償責任을 負擔하게 되는 結論에 이르게 될 것이다. 따라서 移轉登記라는 形式的要件을 具備치 않았다고 하여 實際所有者를 他人으로 取扱하고 取得行爲를 認定치 않는다는 것은 火保法的 立場에서 볼때 不合理하다. 여기에 租稅法規에서 처럼⁷⁾ 火保法의 目的에 符合될 수 있도록 物殊建物の 取得時期에 對한 獨自의인 措置가 必要하다고 본다.

3. 30日內 加入

§5④에 「……한 날로 부터 30日內에……加入하여야 한다」함은 理由如何를 不問하고 加入하여야 한다는 것이다. 即 特約付火保險加入義務期間에 對하여는 例外가 없다는 點을 注意하여야 한다. 30日의 期間의 計算은 初日은 算入하지 않는다(民法 §157). 따라서 竣工檢査畢 또는 所有權을 取得한 날 翌日부터 30日을 計算하는 것이다.

四. 結 論

火保法은 社會經濟的 立場에서 特殊建物の 所有者에게 協會에서 實施하는 安全點檢을 受檢하고 特約付火災保險에 加入이라는 最小限度의 要求를 하고 있는 것이다. 따라서 特殊建物所有者의 意思와 關係없이 義務를 加重하는 경우라면 火保法의 嚴格한 解釋 또 運用이 要求되지만 反對로 特殊建物所有者의 自律의 意思가 前提된 경우라면 火保法을 嚴格히 解釋·運用할 必要는 없다. 왜냐 하면 火保法의 保護領域으로 들어오 고자 하는 特殊建物の 所有者를 자칫하면 放棄하는 경우가 發生될 수도 있고 더욱 現在처럼 特約付火災保險의 共同引受體制下에서는 特殊建物の 判定時點等을 嚴格히 하려 할때, 特約付火災保險이라는 事後補償策을 迅速히 講究하려는 未竣工特殊建物の 所有者를 唐慌케 하지 않

나 하는 憂慮도 全히 排除할 수 없기 때문이다.

註 ① 이 論文은 敎育用講議案을 大幅修正補完한 것이다.

註 ② 大法院判例(1966. 5. 21. 63. 551)

註 ③ 即 이에 關한 一定한 標準이 있는 것이 아니라 結局 社會通念에 따라서 決定할 수 밖에 없다. 例컨데 사람이 들어가는 住宅일 경우에는 미 바람을 막을 수 있고 사람의 起居가 可能할 程度의 完成度를 갖추고 있어야 하며, 假建物の 경우에는 그 使用目的·使用期間·構造等을 감안하여 볼 때 臨時的이라고 認定되는 것이므로 土地의 定着物이 아닌 建物로 取扱하는 傾向이 一般의이다. 그러나 火災豫防이나 保險의 側面에서 볼때 建物の 概念을 嚴格히 限定지를 必要는 없다고 본다.

註 ④ 建設部有權解釋(건축 125-2890. 1979. 2. 12)

註 ⑤ 建設部 有權解釋 上同

註 ⑥ 大法院判例(1964. 11. 24. 64. 누 84.)

註 ⑦ 所得稅法上 讓渡 또는 取得時期는 「當該 契約을 締結하고 그 契約金 以外에 代金의 一部를 領收한 날 또는 領收할 날로 한다. 다만, 法人에 對한 現物出資의 경우에는 그 契約을 締結한 날로 한다」고 規定하였다(所得稅法 §27①).

또는 地方稅法에서는 「不動產의 取得에 있어서는 民法等 關係法規에 依한 登記等을 履行하지 않은 경우라도 事實上으로 取得한 때에는 各各 그 所有權을 取得한 것으로 본다」고 規定하였다(地方稅法 §105②). 以上과 같이 法律上의 取得보다는 事實上의 取得을 重要視하는 것은 法律上의 取得이 있었다 하여도 그것이 法の 擬制等에 依한 結果에 不過하고 社會通念上 處分管理의 權限을 取得하였다고 認定할 수는 없는데 基礎하고 있는 것이 아닌가 한다.

그리고 여기서 附言할 것은 「事實上의 取得」이라 함은 「그 不動產—當該特殊建物—에 對한 排他的處分管理의 權限을 行使할 수 있다고 認定되는 地位를 取得한 경우」를 말한다(서울 高法 63. 구 271號).

〈끝〉