

## 고층아파트와 주택 화재보험



고 효 영

(대한화재해상보험(주) 위험관리팀 차장)

### 1. 머리말

지난 10년간 특수건물의 화재 보험 사고를 중심으로 한국화재보험협회에서 펴낸 “화재보험 위험관리(1993년 10월)”에 의하면, 1982년 1월 1일부터 1991년 12월 31일까지 특수건물에 발생한 총 3천 8백 85건의 화재사고중에

서 아파트화재가 1천 66건으로 27.4%를 차지하고 있다. 역시 화보험회에서 발행한 또 다른 자료인 “풍수재 위험관리(1992년 8월)”에는 1984년 1월 1일부터 1991년 12월 31일까지 8년간 일어난 특수건물의 풍수재해가 총 1천 9백 60건이었고, 아파트에서 38.0%인 7백 44건이 발생하여 보험사고가 비교적 많은 것으로 분석되었다.

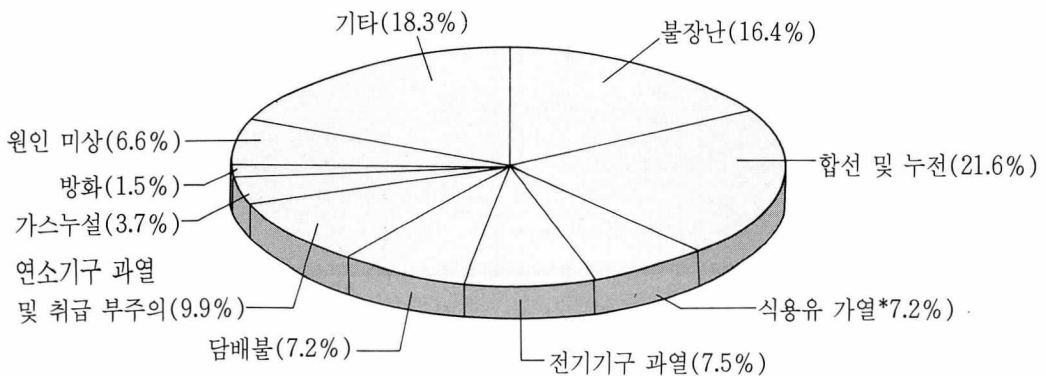
또한, 내무부의 전국 화재통계를 보면 아파트 및 주택에서 매년 5천건 이상의 화재 사고가 발생하여 전체 화재의 30%를 차지하고 있다. 여기서 특수건물인 아파트의 화재원인을 보면, 전기합선 및 누전에 의한 사고가 21.6%로 가장 높았고 어린이 불장난 16.4%, 연소기구 과열 및 취급 부주의의 9.9%, 전기기구 과열 7.5%, 담배불

과 식용유 과열이 각각 7.2%를 나타냈다.

각 가정에서 평소 화재에 대한 경각심을 갖고 전기나 화기시설을 사용하였다면 상기 원인으로 발생한 상당수의 사고는 없었을 것이다. 그러나 위험은 인간의 예측 능력의 한계로 조성되는 불확실성이기 때문에 각 세대에서는 주택 화재보험에 적절히 가입하여 화재 등으로 인한 경제적 손실을 최소화해야 할 것이다.

### 2. 주택 화재보험

고층아파트 단지 및 각 세대에 내재된 위험은 화재, 폭발, 풍수재 및 도난 사고와 항공기, 엘리베이터, 곤도라 및 놀이시설 등의 추락·협착사고를 들 수 있다. 이러한 위험들은 주택 화재보험의 보통약관에서 기본적으로 담보되는



것이 있고, 일부 위험은 특별약관과 추가약관을 첨부해야 한다.

고층아파트에서 가끔 발생하는 엘리베이터 고장으로 인한 추락사고, 단지내에 있는 가스시설과 세대내의 가스기기 불량으로 인한 폭발사고 등은 기기제조자, 시설관리자 및 가스공급자에게 손해배상 책임의무가 있다. 따라서 제조자 등은 생산물배상 책임보험, 가스사고배상 책임보험 또는 시설물배상 책임보험에 가입하여야 불의의 사고에 대비할 수 있다.

**가. 보통 약관의 주요 내용**

① 보험 목적의 범위

주택으로만 쓰이는 독립주택, 연립건물 및 아파트 등 또는 그 수용가재

② 보험증권에 기재하여야 만 보험의 목적이 되는 물건

통화, 유가증권, 귀금속, 그림, 골동품, 장부, 설계서

③ 보상하는 손해

이 약관에서는 화재 및 벼락사고 외에 일반 화재보험 약관에서 구내폭발손해담보 특약에 의해 담보되는 폭발 또는 파열사고를 포함하여 아래의 손해를 보상한다.

- 위 사고에 따른 손해
- 위 사고에 따른 소방손해
- 위 사고에 따른 피난손해(피난지에서 보험 기간내에 5일 동안에 생긴 상기 손해를 포함한다.)

④ 보상하지 아니하는 손해

- 보험계약자, 피보험자 등의 고의 또는 중대한 과실이 있거나 보험금을 받도록 하기 위하여 세대를 같이하는 친족 등이 고의로 일으킨 손해
- 화재, 폭발 또는 파열이 발생했을 때의 도난 또는 분실로 생긴



손해  
- 지진, 전쟁, 폭동 등의 사태로 생긴 화재 및 연소 또는 그 밖의 손해

⑤ 손해액의 조사 결정과 지급보험금의 계산

보험회사가 보상할 손해액은 그 손해가 생긴 시점과 장소에서의 보험가액에 따라 계산한다. 보험금은 보험가입 금액이 보험가액의 80% 해당액과 같을 때에는 보험가입금액을 한도로 손해액 전액을 지급하며, 초과할 때에는 보험가액을 한도로 지급토록 되어 있다. 또한, 일부보험의 경우는 비례보상되기 때문에 손해액 전액을 보상받지 못하게 된다.

따라서, 이상적인 손해보상을 기대하기 위해서는 계약 당시에 보험가액을 적정히 평가하고 그에 상응하는 보험가입금액 결정이 필요하다.

손해보험사에서는 대부분 한국감정원의 건축 신축단가표를 참조하여 신축가액을 추정하고, 경과년수에 따른 감가율을 적용, 보험가입금액을 산정하고 있는데 고층아파트는 건설교통부의 “아파트 분양가격 시행방안”에 따른 표준건축비를 참고하여도 좋을 것 같다.

다음은 보통약관에서 담보되고 있지않은 위험에 대한 약관들을 살펴보기로 하겠다.

〈표〉 95년 아파트 표준건축비

(건설교통부)

구 분	층 별	표준건축비 (단위 : 만원)
전용면적 18평 이하	15층 이하	153
	16층 이상	172
전용면적 18평 초과 25.7평 이하	15층 이하	158
	16층 이상	177
전용면적 25.7평 초과	15층 이하	162
	16층 이상	183

### 나. 특별약관

지구촌은 대기오염과 함께 이상 기후로 인하여 자연재해가 빈번하며, 강도도 커져 수많은 인명피해와 막대한 물적손실을 입고 있다.

1994년 1월 17일 미국 로스엔젤레스를 강타한 지진은 30만건의 클레임 건수에 보험손해액만 1백억달러에 달할 것으로 보고되고 있으며, 1995년 1월 17일 발생한 일본 효고현 남부 대지진(阪神大震災)은 5천명 이상의 사망자와 2만 6천명이 부상당하였으며 피해액을 10조엔으로 추정하는 대참사이었다.

세계 곳곳에서는 태풍, 허리케인, 집중호우가 발생하여 엄청난 경제적 타격을 받고 있다.

1992년 미국 플로리다주에 발생한 허리케인 엔드류는 2백억불에 달하는 보험손해액을 기록하였고, 금년 1월 북서 유럽을 덮친 금세기 최악의 홍수는 피해액이 총 40억불로 추정되고 있다. 우리나라도 1987년 셀마, 다이아나 및 집중호우로 1천 22명이 사망·실종되었고 1조 1천 4백 82억원에 달하는 피해를 기록한 바 있다.

근래 주거형태가 고층아파트로 변천됨에 따라 중소도시까지 고층아파트 건축이 확대되어 집중호우, 배수설비 미비, 하천의 범람 등에 의한 풍수재위험이 예전보다 높아진 것으로 생각된다. 이는 아파트의 주요 설비인 보일러, 변압기 등이 지하에 위치하여 침수되기 쉬운 조건하에 있기 때문이다. 또한 지진학자들의 주장에 따르면 우리나라도 지진위험이 있다고 한다. 일부 부실 시공된 아파트는 지진위험에도 대비해야한다.

#### ① 풍수재 위험담보 특별약관

태풍, 회오리바람, 폭풍, 폭풍우, 홍수, 해일, 범람 및 이와 비슷한 풍재 또는 수재로 생긴 손해를 보상한다.

#### ② 지진위험담보 특별약관

지진으로 생긴 화재 및 그 연소손해, 붕괴, 파손 및 파문힘 등의 손해를 보상한다.

#### ③ 전기위험담보 특별약관

변압기, 발전기, 배전반 등 전기 기기 또는 장치가 전기적인 사고로 화재, 폭발 또는 파열로 인해 손해가 발생하였을 때 보상한다.

#### ④ 도난위험담보 특별약관

보험의 목적이 강도 또는 절도로 생긴 도난, 훼손 또는 망가진 손해를 보상한다.

#### ⑤ 특수건물 특별약관

화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률 제2조 제3호와 동법 시행령 제2조로 제1항에서 정하는 특수건물 즉, 서울특별시·직할시 및 전주·울산·부천·수원·성남시 등 11개 도시에 소재하는 아파트는 본 특약이 추가보험료를 부담하지 않고 자동으로 첨부된다. 다만, 신채손해배상책임담보 특약에 가입하여야 한다.

특수건물 특약은 풍수재담보 특약과 낙뢰, 항공기 또는 그로부터 떨어지는 물체로 생긴 손해를 보상하며, 신채책특약은 특수건물의 화재, 폭발 또는 파열로 타인이 사망하거나 부상함으로써 피보험자가 부담할 손해를 보상한다.㉞

