

건축물과 손해보험의 주변 문제

1. 보험과 검사제도 관계

서양에서 기원한 보험제도와 건축물의 검사제도 사이에는 밀접한 관계가 있다. 원시적 유사 보험제도에 있어서는 도전적인 투자가 집단이 극히 도박적으로 그들의 자금력을 이용하여 항해시의 선박이나 화물의 리스크를 담보하였다. 이를 지중해로만 계통이라 부른다.

중세 유럽 여러 도시국가에서는 런던 대 화재의 교훈을 바탕으로 도시단위로 정비된 화재금고의 자본을 통합하여 거대한 함부르크 화재금고를 만들었다. 이 흐름을 북유럽 계르만 계통이라고 부른다.

특성이 현저하게 다른 2가지 계통이 있으나 유일하게 공통점이 있다면 보험 인수 대상의 조건을 평가하는 독립된 검사 시스템이었다. 이 검사·평가 시스템의 형성이 보험제도 재정 기반의 건전성을 유지하는데 크게 기여한 것으로 알려져 있다.

이 가운데 제3자로 하여금 보험 대상물의 질적 평가를 하게 하여 그 결과를 보험 인수의 거부 및 보험료의 크기를 결정하는 유력한 지표로 삼은 것은 근·현대 보험사에서 필수 불가결한 요소가 된 것이다.

본 고에서는, 제3자 검사와 손해보험의

관계를 축으로 한 건축물 주변의 문제로서 외래 리스크와 내재 리스크를 여하히 효율적으로 이전할 것인가에 대하여 포괄적인 논의를 하고자 한다.

2. 위험 측정의 정의

북유럽 계르만 계통의 영향을 받은 일본의 보험요율 산출에 대한 기본 개념은 다음과 같다.

「대수의 법칙」을 전제로 자주 언급되는 보험요율의 계 원칙에 대하여 실무 레벨에서는 의문점이 적지 않다. 원래 대수의 법칙은 통계를 관찰할 때 표본수가 많을수록 관찰 대상의 어떤 현상이 결과적으로 안정하다는 것을 나타내고 있다.

화재보험에 의해 리스크를 보험요율에 반영할 때에는 위험비용방식(식1)을 채용하는 일이 많다. 위험의 계량은 후술하고자 하는 바와 같이 여러 가지 의미가 있다. 여기에서 관찰 대상이 되는 집단은 다수의 개별 요소에 의해 구성된다. 이 개별 요소군에 대하여 「일정시간에 랜덤적으로 발생할 수 있는 불확실한 손해량의 예상치를 사후적으로 측정한다」고 하는 것이 가장 일반적인 위험 계량의 정의로 볼 수 있다.

3. 위험 측정과 관계된 균질성에 대한 의문

여기에서 취급하는 집단은 무작위의 집단은 아니다. 우선, 측정하는 집단이 일정한 논리적 척도로 관찰할 때 「동일 집단」이라고 말할 수 있는 레벨인지의 여부를 확인할 필요가 있다.

예를 들면, 화재보험에서는 주택인가 공장인가 하는 구분도 있고, 공장 가운데에서도 업종이나 공정이라고 하는 구분이 있으며 또한 구조라든가 지역 등의 구분도 있다. 이러한 구분을 일반적으로 리스크의 구분 또는 요소의 구분이라고 하는 것으로서, 일정한 레벨로 균일화 되어있는 것이 대전제가 되고 있다. 여기에서 말하는 균일하다고 하는 행위는 대단히 중요하여, 측정 전에 무엇을 측정하여야 할 것인가를 의미하는 균질화 기술의 양부가 흔히 문제가 된다.

측정해야 할 위험의 집단과 페릴(대상사고)이 결정된다면 소정의 집단과 페릴에 대응한 통계 데이터를 주의하여, 이와 같은 측정 대상 사고가 계상된 손해를 관찰한다. 통계에 나타난 것은 「집단의 크기=집단 가치의 합계」와 「집단에 있어서의 손해의 합계」이다.

$$r=L1+L2+...+Ln/V1+V2+...Vs=ZV$$

[원리식] (1)

- r: 위험량
- L1: 집단에서 개별적으로 발생한 손해
- V1: 집단에서 개개의 가치

의 산출공식에 따라 용이하게 위험량 r을 구할 수 있다. 이상이 개념적인 보험요율 산출에 대한 프로세스이다.

그러나, 수학적인 의미로서의 집단의 균질성이 대수의 법칙에서 어느 정도 보충될 수 있는가는 사람이 알 수 있는 영역이 아닐지 모른다.

4. 생명의 보전과 보험 구입 등기에 관한 의문

건축법규의 규제 항목은 건축기준법과 소방법의 역할 분담에 의해 여러 분야로 구분되어 있지만, 모든 항목이 방화대책과 관련된 것은 아니다. 건축물로서의 최저요건인 추위와 더위, 비바람을 막기 위한 요구, 사용의 편리함에 대한 요구, 그리고 방화·내진 요구 등 다양한 항목으로 구성되어 있다.

건축법규에 있어서 방화규정은 전적으로 생명의 보전에 대한 요구사항과 관계되며, 우연한 화재에 의해서도 입을 수 있는 생명의 위기를 효과적으로 저감한다고 하는 과제는 이념적으로는 매우 중요하다. 그러나 화재 연구자가 아닌 일반인의 관점에서는 생명 보전의 요구는 우선 순위가 낮은 요구사항으로 변질되는 것으로 관찰된다. 단순히 화재가 빈도가 낮은 리스크라는 이유만으로는 설명될 수 없다. 이점은 주의를 요한다.

한편, 왜 화재보험에 가입하는가 하는 등기에 대하여서는 설명이 어렵지 않다. 많은 사람들에게 건축물은 재산으로서의 비중이 크기 때문에, 무보험 상태로 건물을 유지하여 리스크를 보유한다는 것은 비현실적인 일이라고 생각할 수도 있기 때문이다.

더불어, 건축물이 갖는 화재 리스크가

상대적으로 큰가 작은가에 대하여 정확히 인식할 수 있는 충분한 정보가 부족하기 때문에 화재 리스크를 자기가 보유할 것인지, 보험에 전가해야 할 것인지에 대한 판단을 필요로 한다는 생각이 가능하다.

다소 복잡한 말 같지만, 건축물에서 법규에 의한 생명의 보전이라고 하는 요구는 최대의 관심사는 아니라고 가정하고 싶다. 여기에서는 「높은 관심사의 하나이다.」라고 하는 정도의 전제로 논의를 진행하고자 한다.

5. 손해보험의 주요 3 요건

손해보험의 보험의 요건으로서 첫째는, 손해를 발생시키는 사고는 우연히 발생한 것이어야 한다. 이를 「우연」의 요건이라고 한다.

둘째, 건축물의 라이프 사이클(준공~해체)에서 완만하게 진행되어 가는 자연 마모·소모·열화 등과 같은 리스크는 화재·지진 등의 리스크와는 구분하고 있다. 손해보험은 시간적으로 급격한 손해를 초래하는 사고를 대상으로 한다. 이를 「급격」의 요건이라고 한다.

셋째, 건축물 외부로부터의 제3의 리스크인 「외래 리스크」요건이 추가된다.

6. 외래 리스크와 내재 리스크

일반적으로, 건축물에서의 리스크에 의해 발생할 수 있는 생명의 위험보다는 재산의 손실 위험, 생산거점 상실에 의한 재정적·경영적 위험, 사회적 신용 실추에

따른 위험 등이 보다 직접적인 원인으로, 화재·지진·풍수해 등의 리스크가 관리 대상의 상위에 위치할 수 있다.

보통, 화재·지진·바람·수해라고 하는 범주의 위험을 총칭하여 「외래 리스크」라고 부르는데, 이는 「내재 리스크」에 대한 정의의 상대적 개념으로 파생되었다. 주체가 되는 화재보험은 이러한 「외래 리스크」의 보상을 주된 기능으로 하고 있다.

한편, 건축물이 건설될 때, 설계 또는 시공상의 문제로 준공 후에 발견되는 여러 가지 불편을 결함이라고 총칭한다고 할 경우, 이러한 결함과 관련된 리스크를 「내재 리스크」라고 부른다. 손해보험 상품 가운데 직접적으로 「내재 리스크」를 인수하는 상품은 극히 적다. 흔히, 설계자나 시공자의 감리 책임·시공책임 등을 대상으로 한 배상책임보험 등을 통하여 간접적으로 피해자를 보호하고 있는 실정이다.

7. 건축물 성능에 관한 책임 전가의 한계

최근의 건축법규는 행정 권한의 범위로 실행되고 있다. 보통 건축물의 시공 단계의 실무에 따른 자재의 제조 공급자나 설계자, 건축 시공자에 대한 사항이 압도적으로 많은 것은 잘 알려진 사실이다.

외래 리스크인 우연한 화재나 지진이 급격히 발생하여 건축물의 제 기능이 제대로 발휘될 수 없는 경우 사용자가 심각한 피해를 입는 일이 있다. 그러나 대개의 경우 재물 손해는 화재보험 등에 의해 계약조건에 의한 보험금 지불에 따라 일정한 범위가 보상된다.

내재 리스크인 결함은 우연하지도 급격하지도 않지만, 결함이 발생하면 보통 소비자의 경제활동·생명·재산·재정상태(수입) 등과 같은 모든 측면을 위협한다. 아무튼 내재 리스크를 소비자가 직접적으로 전가할 수 있는 수단은 적으나, 소비자의 입장에서 보면 내재 리스크인가 외재 리스크인가의 구분은 별 의미가 없다.

특히 내재 리스크의 처리는 설계·시공 단계 까지 소급하여 건축관계자를 법적으로 책임 추궁할 필요가 발생하기 때문에 그 부담이 직접적으로 소비자에 관계된다. 드문 일이지는 않지만, 설계자나 시공자가 그 책임을 전가하는 책임보험을 가입하였다면 보험금의 지급으로 경제적인 곤란을 덜 수는 있으나, 소비자가 직접적으로 책임보험에 의해 구제되는 케이스는 적다.

포괄적으로 설명하면, 건축 규제의 유무나 그 수준, 또한 외재 리스크와 내재 리스크의 구분을 불문하고, 건축물의 품질을 판단하기 위한 정보의 공개·정보의 제공이 절대적으로 부족한 것으로 생각된다. 건축물 구입 전 또는 착공 전, 혹은 시공 진행중인 경우에는 정보 부족은 말할 것도 없다.

8. 앞에서의 교훈

소비자에 대한 정보 공개, 특히 다종 다양한 제조물의 품질에 대한 제3자 검사의 중요성은 서양의 선례를 따라 오래 전부터 인식되어 왔다.

검사에 수반하여 「인증」이라고 하는 개념이나 행위도 서서히 보급되고 있다. 이 또한 서양의 선례에 따른 자연스런 성과

라고 생각된다.

일본의 경우 넓은 의미의 제조물에 대하여 관찰해보면 검사와 인증이라고 하는 제도가 급속히 관 주도로 정비되었다. 이와 같은 경위를 거쳐 민간 연구 기관이 출현하였다.

9. 공정성의 척도를 제공하는 검사와 보험

유럽의 주요 도시에는 국제적으로 권위가 있는 제3자 검사기관이 반드시 있다. 산업혁명 이후, 번영을 누렸던 지역에서는 부의 재분배를 위하여 각종 산업의 검사체제 확립이 불가결하였다. 부를 분배하는데 있어 여하히 공정하게 배분하는가의 척도를 소위 「관」이 아닌 「제3자」를 구한 결과이다.

부당한 척도로 분배한다면 당사자간에 납득이 어렵다. 공정성을 위하여 제3자 기관에 의해 실시되는 미국 유럽의 제3자에 의한 검사와 인증에 대하여 숙고할 필요가 있다.

보험업계는 검사 결과를 상세히 조사할 필요가 없으며 인증 마크만으로 구체적인 보험 인수가 가능해진다. 또, 검사결과가 양호한 물건에 대하여서는 종래의 보험계약 체계를 달리하여 보험요율을 할인하는 등 보험계약 방식에 다양성이 나타나게 되었다.

보험료의 계산은, 보험 대상이나 종류에 따라 다르지만 보험회사 소유의 독자 통계를 이용하여 손해 실적을 확정된 후 그 차이를 값으로 정하는 것이 보통이다.

「공정」이라는 판단의 기초를 제3자 기

관이 제공하고, 보험계약 방식을 연계하여 다양화한 결과, 생산과 물류에서 얻어진 부가 공평하게 분배될 수 있게 되고, 이러한 바람직한 순환에 의해 제3자 검사 시스템이 또한 견고하게 성숙한 것이라고 이해할 필요가 있다.

10. 금후의 과제와 전망

고도성장파 더불어 선진국 대열에 섰다고 자부하는 일본이 건축 주변 문제에 대하여서도 각종 문제를 포괄한다는 점은 이미 설명한 바와 같다. 마침 손해보험 업계는 금융기능을 분담하는 한 업계로서의 자유화를 진행하고 있다. 전적인 자유화라고 말할 수 있다면, 가격 경쟁이나 약육강식을 연상할 수 있으나, 이러한 시장경제 원리가 지배하는 측면만을 강조하여서는 안될 것이다.

마지막으로 건축물의 주변 문제에 수반된 검사와 보험에 관련된 몇 가지 과제와 시책을 다소 희망적인 관측을 포함하여 정리하고자 한다.

첫째, 건축물의 소유자·이용자로서의 광의의 소비자를 내재 리스크나 외재 리스크로부터 보호하기 위한 구체적인 사회제도의 틀을 정비하고, 충실히 이행할 필요가 있다. 특별히 내재 리스크에 대한 직접적인 리스크의 전가 수단으로서 광의의 성능보증제도의 보급이 요망된다. 주택분야에서 이미 일정한 성과를 거두고 있고, 내년부터 주택품질확보 촉진법이 시행된다. 개인주택 이외의 용도에서도 제도를 확대하면 어떨까. 내재 리스크의 발현을 미연에 방지할 수 있을 정도의 제도가 성

숙된다면 파생적으로 외재 리스크 예방도 세련되어 갈 것으로 크게 기대할 수 있을 것이다.

둘째, 신생 보증제도를 건전하게 육성하기 위하여 건축물의 질을 객관적으로 검사하는 제3자 기관을 정비할 필요가 있다. 단순히 불량 건축물을 증식시키지 않는 데 그치지 않고, 광의의 보증제도를 원활히 운영하는 것은 피해자인 소비자를 경제적으로 보호한다고 하는 대의를 보전하기 위하여 불가결한 과제이다. 이미 新奈川縣에서는 민간인에 의한 개인주택 전문 제3자 검사를 사업화 할 움직임이 있다. 또 동경도는 공사 감리자와 시공자가 공사에 관한 시험·검사를 실시할 때 제3자가 이를 수행할 수 있도록 「시험업무 관리 표준」을 정하여 이미 실시하고 있다.

행정이 검사제도에 관여하여 제도를 건전하게 유지하는 방향성도 있지만, 세계적인 규제 완화의 움직임 안에서 효율적으로 운영하기 위하여 순 민간 조직에 과감히 맡겨 행정이 그것을 법적으로 백업하는 체제를 만들어 가는 쪽보다 현실적이라고 생각한다.

셋째, 건축물에 관한 보험·보증제도 전반에 대하여 제3자의 검사 결과를 보험료율과 계약 방식에 연계시키는 방향을 모색할 필요가 있다. 또 내재 리스크를 간접적으로 전가할 각종 직업 배상책임보험 등의 정비·보급이 기대된다. 부가하여 손해보험 업계는 건설업계, 행정관서 등과 협력하여 종래의 수익관리형 통제가 아닌 리스크 분석형의 계약·사고통계를 정비한 업계 통일 시스템을 개발하면 어떨까.

넷째, 불량 건축물의 증식을 억제하기 위하여 기존 시공업자, 설계업자 가운데 불량업자·악질업자를 시장에서 퇴출시키

는 시스템을 만드는 것이 필요하다. 이는 제3자 검사를 하여도 곤란한 측면이 많다. 보증제도 전반을 운영하는 민간기관 혹은 보험업계가 악질업자에 관한 특정 목적의 데이터베이스를 구축하고 또한 행정 지원에 의해 악질업자 배제법을 정비하면 어떨까.

다섯째, 건축기술의 변혁·진보에 대응한 신보험 개발은 상식적으로는 상당히 어렵다. 그러나 제3자 검사기관의 평가, 건축기술 연구기관의 실험·측정 데이터 등의 제공, 리스크 해석 기술 등의 협력을 얻어 서양에서 시행된 신기술 대응형 상품의 개발을 촉진해야 할 것이다. 보증제도의 건전성 유지를 위하여 건축기술의 진보에 저해되는 것은 본말의 전도이다. 그 점은 회피되어야 할 것으로 생각한다.

제3자 검사기관, 보증제도 운영기관, 보험업계 등을 연계하고 건설업계 및 행정부처의 협력을 받아 앞의 5과제를 해결할 수 있다면 규제완화나 자유화의 의의는 더욱 깊어질 수 있을 것이다. ☺

— 火災(1999. 12)

— 발췌: 위험관리센터 부장대우 김동일