特殊建物의 範圍에 관한 小考

金 敬 中
<企調部 代理>

1. 序 說

火災保險의 目的은 多種多樣하나 特約付火災保險의 目的은 特殊建物에 局限된다(火保法 第5條參照) 特殊建物의 範圍에 對해 火保法과 同施行令에서 規定하였지만 解釋上 問題點이 많다. 特殊建物은 四層以上의 建物과 國有建物, 教育施設, 百貨店, 市場, 醫療施設, 興行場 宿泊業所, 工場, 共同住宅 其他 多數人이 出入 또는 勤務하거나 居住하는 建物로서 大統領令으로 定하는 建物을 지칭한다(火保法 第2條 第3號 參照) 이러한 特殊建物은 建築法上 特殊建築物과 混同하여서는 아니된다(建築法 第2條 第3號 參照)

小論에서는 特殊建物全般에 關한 것이 아니라 特殊建物中 ① 四層以上建物 ② 國有建物 ③ 教育施設 ④ 市場建物에 對해서만 고찰하고, 屋內販賣場, 醫療施設, 興行場 宿泊業所, 工場 및 共同住宅에 對하여는 다음 機會로 미루고자 한다.

2. 四層以上의 建物

特殊建物中 代表的인 것이 四層以上의 建物이다. (法 第2條 第3號 "가") 그러나 軍事用建物中 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 三層以上建物도 特殊建物에 包含된다(同法施行令 第4條 1號 參照)이와 같은 建物을 特殊建物로 取扱하는 것은 大型建物로서 多數人이 集合 또는 出入하여 火災發生時에 財産被害는 勿論 特히 人命被害가 많을 것이 예상되기 때문이다.

三層 또는 4四層以上의 建物이면 面積如何는 不問한다. 그리고 層數算定方法은 建築法施行令의 規定에 依하여야 한다. 即 層數는 地上層(지하층제외)만을 層數에 算入하며 建築物의 一部가 空井인 경우등 建築物이 部分에 따라 層數가 다를 때에는 이들 層數中 最大인 것으로 한다.

문제는 屋上에 있는 部分을 어떻게 取扱하느냐이다. 이에 對하여 施行令 第2條 第2項에서 層數計算方法은 建築法施行令의 規定에 依하되 建築物의 屋上部分으로서 그 用途가 明白한 階段室 또는 물탱크室인 경우에는 層數로 算入하지 않는다고 規定하고 있다. 그런데 建築法施行令 第3條 1項 8號에서는 「승강기탑, 장식탑, 망루 옥창 其他 이와 類似한 建築物의 屋上部分으로서 그 水平投影面積의 合計가 當該建築物의 建物面積의 1/8以下인 것…層數에 算入하지 아니한다」라고 規定하였고 法施行令에서 열거한 階段室 물탱크室이 「이와 類似한 建築物」에 該當된다면 그 水平投影面積의 合計가 當該 建築物의 建築面積의 1/8以上인 때에는 당연히 層數에 算定하여야 하나 法施行令은 建築法施行令에 對하여 特別法規의 關係에 있기 때문에

特別法은 一般法에 優先한다는 法解釋의 原則上 階段室 물탱크室은 그 規模의 大小를 不問하고 層數計算에 算入하지 않는다. 그러나 屋上에 位置한 階段室 물탱크室도 그 用途가 明白한 때에만 層數計算에서 除外되는 것이지 그 用途가 不明한 때에는 水平投影面積의 合計가 그 建築物의 建築面積의 1/8以下면 除外되지만 1/8以上인 경우에는 層數算定對象이 되는 것이다.

이에 對하여 實務上으로 人力 物的經費, 特殊建物所有者와의 마찰 等을 理由로 屋上部分은 그 用途에 關係없이 그 投影面積의 合計가 그 建物의 建築面積 1/8 以下인 것은 劃一的으로 除外시킴이 타당하다는 見解가 提起된 일이 있으나 特別法規와 建築法規와의 綜合的 解釋을 度外視한 所致가 아닌가 한다.

더구나 屋上部分이 居住 또는 倉庫로 使用되는 경우에는 法施行令과 建築法施行에 열거된 建築物과는 同一視할 수 없는 것이다. 왜냐하면 日常生活에 供하는 住居 또는 危險物 乃至 雜多한 物件을 保管한 倉庫等은 물탱크室, 階段室 망루等에 比하여 한층 火災發生의 危險要因이 多分하기 때문이다. 따라서 屋上部分이 그 用途여하를 不問하고 일정한 面積에 未達된 때에는 一律的으로 層數算定에서 除外한다는 것은 理解하기 어렵다.

3. 國有建物

(1) 法의 規定

國有建物은 모두 特殊建物이 되는 것이 아니라 國有建物中 國有財產法 第3條 第1項1號에 規定한 不動產中 延面積이 1 000㎡以上인 建物 및 이 建物과 같은 用途로 使用하는 附屬建物만이 特約付火災保險의 目的物이 된다(法 第2條3號 "나" 및 法施行令 第2條 ①項 1號 參照) 다만 地方財政事情을 고려 地方自治團體의 所有物은 包含되지 않는다. 그러나 地方自治團體의 建物이라 하여도 四層以上의 建物 또는 共同住宅에 該當되면 特殊建物로 取扱됨은 再論의 여지가 없다.

國有建物로서 일정한 規模에 達하면 그 用途如何를 불문한다. 即 行政財產(公用財產, 公共用財產, 企業用財產)이던 普通財產(保存財產 雜種財產)이던 不問한다.

(1) 延面積이 1,000m²이상인 國有建物

國有建物中 延面積이 1,000㎡이상인 建物이여야 하고 그 未滿의 建物은 포함되지 아니한다. 「延面積」이라 함은 「建築物의 各層의 바닥面積의 合計를 말한다」(建築法施行令 第3條 ①項 9號)「延面積」은 1棟建築物을 對象으로 하는 점에서 數棟의 建物面積의 集計를 表示하는 「延面積의 合計」 (法施行令 第2條 ①項 12號)와는 完全히 區別되어야 하며, 여기에 建物의 個數問題가 重要한 意義를 갖는 所以가 있다.

「바닥面積」이라 함은 建築物의 各層 또는 그 一部로서 벽기둥 其他 이와 類似한 區劃의 中心線으로 둘러 싸인 部分의 水平投影面積으로 한다.(建築法施行令 第3條第13號) 建築面積과 關聯하여 항상 문제점으로 대두되는 것은 實際坪數와 公簿上面積이 相異한 때이다. 이는 建築面積여하에 따라 保險의 目的物에 該當되는가 여부는 물론 保險料算定 點檢基準(法 第16條)等이 相異할 수 있으므로 特殊建物所有者는 重大한 利害關係에 놓이게 된다.

이에 關해 特約對火災保險契約者의 經濟的 負擔을 적게하고 所有者와 분쟁없이 保險業務를 迅速·簡單히 處理하기 위해서는 公簿上의 坪數를 基準으로 하는 것이 妥當하다고 한다. 그러나 ① 大部分의 建物이 行政當局으로부터 許可된 坪數보다 實際坪數가 크다는점 ② 特殊建物의 保險金額은 當該建物의 時價에 依하도록 되어 있는바(法 第8條 ①項 1號) 時價를 算定함에는 公簿上 坪數以外 실제평수도 包含하는 것이 正確한 時價算定을 할 수 있으며, 建物賣買의 경우도 실제 그렇게 하는 것이 實情이라는 점 ③ 屋上 또는 其他附屬建物中 無許可建物(無許可建物이므로 登記困難)이 許多한데 公簿上의 坪數만을 基準으로 한다면 이러한 建物은 層數算定 및 延面積의 計算에서 除外되는 모순이 있다는 점으로 보아 公簿上의 坪數를 기준으로 할것이라는 見解는 不當하다. 公簿上의 坪數는 어느 事實關係가 眞實일 것이라는 推定的 效力은 있을 것이나 「眞實」 그 自體는 아니기 때문에 公簿上 坪數의 記載가 空間的 物理的으로 客觀化된 建物의 實際面積이나 構造를 無視해도 無妨할 程度의 效力이 부여된 것은 決코 아니다.

(3) 이 建物과 같은 用途로 使用하는 附屬建物

「이 建物과 같은 用途로 使用하

는 附屬建物」을 法施行令 第2條 ① 項 1號에 追加시킨 것은 1974年 12. 31日 改正때이다. 延面積 1,000㎡ 이상인 建物과 인접해 있거나 同一區內에 있는 변소·車庫 倉庫 守衛室등과 같은 附屬建物을 除外시킨 것은 立法의 不備였다고 하겠다.

「이 建物과 같은 用途로 使用하는 附屬建物」이라 함은 延面積이 1,000㎡ 以上이 되는 主된 建物과 同一한 用途에 提供되거나 이 建物의 用途를 場所的·機能的·構造的으로 促進 또는 補完하는 延面積 1,000㎡未滿인 小規模의 建物을 總稱한다. 따라서 主된建物과 用途上으로는 補完關係에 있어야 하고 規模上으로는 小規模的이어야 할 것이다. 다만 數棟의 附屬建物의 延面積의 合計가 主된 建物의 延面積보다 큰 경우도 豫想되나 그 때 主된 建物의 附屬性을 脫皮하여 別個의 獨立된 特殊建物로 取扱되는 것은 아니고 主된 建物과 關聯해서만 一團의 特殊建物이 되는 것이다. 따라서 主된 建物과 그 附屬建物을 합쳐 延面積이 1,000㎡以上이면 特殊建物로 取扱하여도 無妨하다는 見解는 本條의 文句를 無視한 것이요「延面積」과「延面積의 合計」를 混同하고 있는데 基因한다.

4. 敎育施設

(1) 法의 規定

法 第2條 3號 "나"에 特殊建物로서 "敎育施設"을 두었고, 이에 該當하는 것으로는 法施行令에 私設講習에 關한 法律上의 私設講習所와 敎育法上의 學校建物이다.(法施行令 第2條 ①項 2號, 10號).

被敎育者를 集團的으로 收容하는 學校나 講習所는 일단 火災가 發生하면 때로는 많은 財產은 勿論人命被害가 豫想되고 特이 建物이 密集된 都心街의 各種 私設講習所(學院等)의 汎監은 火災危險的 例面에서 特約付火災保險의 對象建物로 取扱하는데 큰 意義가 있다.

(2) 私設講習所

가. 槪 念

私設講習所는 모두 特殊建物로 取扱되는 것이 아니라 일정한 規模에 該當되어야 한다. 即, 私設講習所에 關한 法律 第2條에 規定한 私設講習所로 使用하는 部分의 延面積이 330㎡ 以上인 建物이어야 한다. 따라서 330㎡ 未滿인 建物은 설령 私設講習所로 使用된다 하여도 特殊建物이 아니라..

여기서「私設講習所」라 함은 私人이 多數人에게 30日 以上 繼續 또는 反復하여 知識, 技術, 藝術 또는 體育을 敎習시키는 施設이나 學習場所로 提供하는 施設로서 ① 敎育法 其他法令에 依한 學校 ② 圖書舘法에 의한 圖書館 ③ 工場·事業場等의 施設로서 그 所屬職員에 對한 敎習을 위한 施設을 除外한 것을 말한다. 그리고 「私人」이라 함은 自然人·法人을 指稱하며 法人은 社團·財團을 不問한다. 다만 權利能力 없는 社團·財團을 포함되는가에 對해 의문이 있으나 이러한 團體는 關係行政機關의 設立許可를 득하지 아니 했을뿐 法人으로서 實體를 具備하고 있으며 社會的 機能을 發揮하고 있는 이상 否認할 理由가 없다. 또 自然人이면 內國人外國人을 不問한다.

私設講習所中 體育을 習得시키는 施設(例 體育舘)과 學習場所로 提供하는 施設(讀書室)을 除外한 講習所에는 最小限 講習場所로 使用하는 建物(校舍)과 講習過程에 必要한 敎具等의 設備 및 敎師는 具備되어야 한다(私設講習所에 關한 法律施行令 第2條 ①項 參照). 校舍는 講義室이 있어야 할 것이며 實驗實習, 實技等을 要하는 講習所에 있어서는 이에 必要한 限屬施設 및 設備와 事務室, 休憩室 養護室, 便所 給水施設 其他 保健衛生上 必要한 施設等이 갖추어 져야 할 것이다. (同施行令 第2條 ②項). 다만 以上의 施設等을 嚴格히 要하는 것은 아니고 약간 未備되었다 하여도 私設講習所가 아니라고는 볼 수 없을 것이다. 私設講習所에 對한 許可여부에 關聯되는 문제이다.

나. 使用하는 部分의 延面積

이상과 같은 施設을 具備한 私設講習所의 建物이 全部 特殊建物의 범주에 해당 되는 것이 아니라「私設講習所로 使用하는 部分」의 延面積이 330㎡ 以上인 때에 限하고 그 未滿인 때에는 特殊建物로 볼수 없다. 여기서「私設講習所로 使用하는 部分」이라 함은 講義室 뿐만 아니라 實驗室, 便所, 養護室等으로 使用하는 部分도 포함됨은 同施行令 第2條 ②項의 規定으로 보아 의문의 여지가 없다.

國有建物의 경우처럼 여기서도「延面積」이라 하였으므로「同一區域」에 數棟의 建物이 講習所로 使用되는 경우에 數棟의 建物中 어느 하나의 建物이 330㎡ 以上이 되지 않는 限 數棟建物面積의 合計가 아무리 크다 할지라도 特殊建物로 取

扱할 수 없다. 또한 數棟의 建物中 어느 主된 建物이 330㎡ 以上이 된다 하여도 當該建物만이 特殊建物로 될뿐 殘餘附屬物物은 特殊建物이 아니다. 이점은 國有建物인 경우 「同一用途로 使用하는 附屬建物」도 特殊建物로 取扱되는 것과는 때조적이다. 이러한 附屬建物이 私設講習所의 경우에 除外된 것은 理論的 心要性에 基因한 것이 아니라 實際 同一用途에 提供되는 附屬建物이 흔하지 않다는 實際上의 理由에 기인된 것이 아닌가 한다.

다. 特殊建物의 擴張

문제는 一棟建物中 私設習所로 使用하는 部分의 廷面積이 330㎡ 以上이면 全體建物이 特殊建物로 取扱되어 特約付火災保險에 加入하여야 하는가이다. 이러한 問題는 비록 私設講習所의 경우만 아니라 一棟建物의 一部를 病院(法施行令 第2條 ①項 3號) 호텔 (同項 4號)公演場 (同項 5號), 映畵나 텔리비죤撮影所 (目項 6號), 屋內販賣場, 市場(同項 8號) 카바레 (同項 9號), 料理店等(同項 9號), 學校(同項 10條)共同住宅(同項 11號) 및 工場(同項 12號)으로 使用하는 경우에도 同一한 문제가 發生한다. 이러한 경우 建物全體를 特殊建物로 본다면 "特殊建物의 擴張의 現象"이라고 할수 있는데 이는 特殊建物所有者의 利害에 重大한 영향을 미치므로 解釋上 어려운 문제이며 實務上 保險契約者와 마찰이 發生하는 要因이 된다.

이에 對해 一棟의 建物이 同一所有者인 때에는 別問題가 없지 않을 것이나 所有者가 各各 다를 때에는 문제가 더욱 심각하다.

即 私設講習所로 使用하는 部分과 餘他業種으로 使用하는 部分의 所有者가 各各 相異한 경우는 간단치 않다. 왜냐하면 自己가 영위하고 있는 業種과 아무럽 關聯이 없는데도 同一建物이라는 理由로 他所有者가 特殊建物로 取扱될 수 있는 業種으로 使用하고 있기 때문에 自己도 特約付火災保險의 契約者가 되어야 하는 位置에 있기 때문이다. 이 경우도 數層의 建物을 各層마다 所有者가 相異한 重層建物인 경우와 隔壁을 두고 左·右로 所有者가 各各 다른 聯立式建物인 경우로 나누어 보아야 한다.

① 數層建物을 特殊建物로 取扱할 수 있는 業種으로 使用하는 一層 建物의 所有者와 非特殊建物로 取扱되는 業種으로 使用하는 二層建物의 所有者가 相異한 때에 어느 層에서 火災의 發生은 全體建物에 延燒되는 경우가 常例라는 點에서 볼때 一棟建物은 層數에 關係없이 同一危險圈內에 놓여있다고 본다.

② 商街等에서 흔히 볼수 있는 바와 같이 外觀上 一棟이지만 不燃建築資材로된 隔壁에 依하여 區分된 建物이 문제인바 원래 建物과 建物은 特別한 慣習이 없는 限 境界線으로 부터 半m以上의 距離를 두어야 하나(民法 第242條 ①項) 오늘날 商街 또는 都心地에서는 聯立式으로 建築하는 경우가 大部分이다.

이 때 甲所有의 建物이 特殊建物로 取扱될 수 있는 業種으로 使用된다 하여 乙 所有, 丙所有의 建物도 特殊建物로 取扱될 수 있는가에 對해 建物의 構造上 同一危險圈內에 놓여 있다는 點을 重視하여 聯立된 全體의 建物을 特殊建物로 取扱하여야 한다는 見解도 有力하게 主張된다.

그러나 이는 지나친 擴大解釋이라 아니할 수 없다. 왜냐 하면 防火壁으로 한 建物의 경계가 完全히 遮斷된 建物이라면 어느 한 建物의 火災가 他建物로 延燒될 危險이 희박하기 때문이다. 上述한 重層建物인 경우는 아무리 各層마다 防火壁 또는 防火門으로 遮斷이 잘 되었다 하여도 最小限 各層間의 共通으로 使用하는 階段만은 火氣의 延燒通路가 될 것이지만 이 경우는 延燒의 憂慮가 거의 없다는 點으로 보아 全體의 建物을 特殊建物로 取扱할 수 없다고 一應말할수 있다. 그러나 隔壁에 사람이 出入할 수 있는 門이 있다면 重層建物의 경우처럼 양자를 共히 特殊建物로 보아야할 것이다.

라. 私設講習所와 許可

私設講習所가 「私設講習所에 關한 法律」第3條에 依하여 許可를 받게 되어 있는바, 特殊建物로 取扱하려면 一定한 許可를 得한 경우에 限하는가, 아니면 이러한 行政節次와는 關係없이 實際的으로 講習行爲를 함으로써 足한가에 對해 문제가 있다. 私設講習所는 國民의 教育과 公共生活에 重大한 영향을 미치기 때문에 그 正常的 運營과 公共秩序維持上 監督官廳의 設立認可와 一定한 規制를 받도록 한 것이다.

그러나 火保法에서 私設講習所로 使用하는 建物所有者로 하여금 義務保險에 加入하도록 한것은 私設講習所가 意圖하는 目的과는 다른 角度 即, 火災로 因한 國民의 生命과 財產의 被害를 防止하고 또 그

에 對한 被害補償을 迅速히 함으로써 國民生活의 安全을 기하려는 데 目的이 있기 때문에 어느 建物이 實際私設講習所로 使用하고 있다면 그에 關한 許可等 行政的 節次를 기쳤느냐 不問하고 特殊建物로 取扱되어야 한다는 見解가 있을 수 있다.

생각컨데, 일정한 施設을 具備하여 許可를 받도록 한것은 行政的 事前監督인바 火災發生의 危險性의 豫防및 被害補償에 關한 問題는 別個이므로 私設講習가 所定의 行政節次를 經由하지 않은 때에는 일정한 行政的 處罰이나 制裁를 받는 것은 別論으로 하고 行政的 節次가 特殊建物로 取扱되는 必要條件이라 볼수 없다는 것은 무시할 수 없다.

그러나 일정한 建物이 私設講習所로 실제 使用되느냐를 判斷한다는 것은 容易한 일이 아니며 許可를 得하지 않은 私設講習이라면 一時的이요 結局·廢鎖되는 것이므로 실제 特殊建物로 取扱할 價値가 없고 또한 特殊建物所有者가 特約付火災保險에 應하지 않으면 財務部長官은 關係行政機關에 對하여 加入義務者에 對한 認·許可의 取消營業의 停止等 必要한 措置를 取할 것을 要請할 수 있다는 規定으로 보아(法 第7條) 認可를 得한 私設講習所만을 策象으로 한것이라 보아 진다.

이에 關聯하여 문제되는 것은 行政機關으로 부터 休所 또는 閉鎖命令을 받고서 계속적으로 講習行爲를 한 경우에 實際 當該建物을 私設講習所에 供하고 있다면 特殊建物로 取扱되어야 한다는 見解가 있지만 上述한 理論에 따라 이 경우에도 特殊建物로 取扱 할 수는 없다고 본다.

마. 私設講習所의 範圍에서 除外되는경우

私設講習所라 하여도 다음과 같은 경우에는 여기서 말하는 私設講習所는 아니다.

첫째, 教育法 其他 法令에 依한 學校. 이는「私設講習所」라는 범주에서 除外 되는 것이지 特殊建物에서 除外 되는 것은 아니다(法施行令, 第2條 1項 10號)

둘째 圖書館法에 依한 圖書館. 여기서 도서관이라 함은 圖書, 記錄視聽覺資料, 國家 및 地方行政資料, 鄕土資料 및 其他 必要한 資料를 蒐集, 整理, 保存하여 公衆 또는 特定人의 利用에 供하여 그 調査, 研究 學習, 教養 리크레이션, 其他 社會教育에 기여 함을 目的으로하는 施設을 말 하며 國立 또는 公·私立이던 公共 學校 特殊圖書館이던 不問한다.

셋째 工場, 事業場等의 施設로서 그 所屬 職員에 對한 教習을 위한 施設. 職業訓鍊所法上 職業訓鍊所 또는 職業訓鍊에 關한 特別措置法上의 職業訓鍊을 爲한 施設과 銀行等이 경영하는 室內體育館等도 除外된다.

다만 이상의 것들이 私設講習所의 범주에서는 包含되지 않는다 하여도, 萬一 四層以上의 建物일 때에는 特約付火災保險의 目的物이 되는 것은 旣述한바와 같다.

(3) 學校建物

가. 學校建物의 範圍

여기서 學校라 함은 教育法 第81條에 規定한 學校의 建物을 말한다 (法施設行令 第2條 第1項 10號). 教育法 第81條에 規定한 學校는 다음과 같다.

① 國民學校, 中學校, 高等學校, 大學校.
② 教育大學 師範大學.
③ 實業高等專門學校·專門學校.
④ 技術學校 高等技術學校.
⑤ 公民學校. 高等公民學校.
⑥ 特殊學校.
⑦ 幼稚園.
⑧ 各種學校.

學校의 設立이 國家, 公共團體 또는 私人이던 불문하며, 學校建物인한 規模의 大小, 施設의 具備여부는 불문한다. 學校의 設立目的이 一般國民教育이던 特殊한 專門教育이던 無關하며 設立人이 內外國人이던 相關없다. 學校로 使用되고 있는 한 一般的인 校舍에 限하지 않고 公會堂, 工場, 事業場 其他 使用可能한 建物이며 足하다(教育法 第141條, 第145條 參照).

學校建物이라 하였으므로 教育法 第5條의 校舍 即, 普通 校室 科學教課에 必要한 特別校室, 音樂, 美術 및 技術을 위한 特別校室, 視聽覺校育室, 圖書室, 相談室, 管理用各室, 및 保健衛生에 必要한 各室만이 아니라 教育法 第10條에 規定된 勸奬施設 即, 講堂, 體育館, 寄宿舍, 食堂 教員舍室 및 溫室等도 포함된다. 即, 學校建物인한 直接教育에 使用하는 것 뿐만 아니라 그 附屬建物도 特殊建物로 取扱되는 것이다.

나. 特殊建物에서 除外되는 學校建物

以上의 學校建物이라 하여도 社

團法人 學校災害復回共濟會에 加入한 것은 特殊建物에서 除外한다.

다. 問題點

첫째, 學校로 使用하는 建物의 所有者가 各各 다를 때, 全體의 建物을 特殊建物로 取扱할 수 있는가이다. 大概 國, 公立學校의 경우는 문제가 되지 않으나 私立學校는 財團法人體로서 建物의 所有者는 財團法人인바, 개중에는 法人所有가 아닌 自然人의 所有인 建物이 있다. 이 때 學校財團側에서는 特約付火災保險加入을 기피하려는 意圖下에서 法人體의 所有物이 아님을 理由로 保險加入을 拒否하는 事例가 있으나 學校로 使用하는 建物이면 그 所有者는 付保義務가 있으므로 建物所有者는 各己 特約付火災保險에 加入하여야 한다. 따라서 이때 保險契約者는 財團法人體가 아니라 當該建物의 所有者이다

둘째 1棟建物中 1部는 學校(幼稚園)로 殘餘部分은 他用途로 使用하고 있는 경우 全體를 特殊建物로 取扱할 수 있는가 문제이다. 私設講習所 또는 屋內販賣場의 경우 처럼 使用하는 面積의 최저기준이 있다면(施行令 第2條 2號 7號 참조) 使用하는 面積이 최저기준에 달할 때 全體의 建物을 特殊建物로 取扱할 수 있지만 學校建物은 一定面積의 最低基準이 없다. 생각컨데 建物이 一棟인 경우라면 火災延燒危險이 있고 또한 「學校建物」이라고 한점으로 보아 全體의 建物이 特殊建物이 된다고 본다.

셋째, 學校建物 가운데, 工場建物 또는 工場建物中에 學校로 使用하는 建物이 있는 경우에 어떻게 取扱 할 것인가 문제이다. 學校內의 實習等을 위한 工場建物을 別途 工場(法施行令 第2條 第1項 12號)으로 取扱할 것이 아니라 教育法施行令 第5條 및 第10條에 規定한 校舍 또는 勸奬施設로 보아 學校建物에 包含시켜야 할 것이다. 또한 教育法 第135條에 依하면 工場 또는 事業場은 技術專校 또는 高等技術學校를 設立·經營할 수 있는데 이러한 附設學校가 當該 工場이나 事業場內에 있다면 工場建物로 取扱할 것이가 아니면 工場建物라는 別途로 分離하며 學校建物로 할 것인가는 簡單한 문제가 아니다, 어떤 建物이 教育法上 學校로 使用되고 있다면 아무리 그 位置가 工場內에 있고 所有者가 同一人이라 하여도 工場建物로 取扱할 수는 없다고 본다.

4. 市　　場

(1) 市場의 槪念

經濟學上의 市場이라 함은 具體的으로는 靑果物市場, 中央都賣市場, 公設市場 去來所等과 같이 貨物賣買의 目的으로 賣主와 買主들이 一定한 時間에 모여서 現實的으로 財物의 去來를 하는 特定한 場所 또는 建物을 말한다.

이에 反하여 市場法上의 市場이라 함은 다음 各號의 1에 該當하는 것을 말한다(市場法 第2號)

1. 閣令(大統領令)으로 定하는 施設을 具備하고 區域된 地域에서 每日多數의 需要者와 供給者가 來集하여 物品의 賣買交換을 行하는 場所.

2. 前號의 施設을 具備하지 아니하였더라도 區域된 地域에서 定期 또는 季節的으로 多數의 需要者와 供給者가 來集하여 物品을 賣買交換하는 場所.

3. 20人 以上의 營業者가 閣令(大統領)으로 定하는 施設을 具備한 同一建物에의 物品의 賣買交換을 行하는 場所.

그러나 火保法에서 市場이라 함은 市場法上 市場 全體를 지칭하는 것이 아니라 前述한 第2條 3號에 該當하는 市場으로 使用하는 建物을 지칭한다. 即, 20人以上의 營業者가 다음과 같은 施設을 구비한 同一 建物內에서 物品의 賣買交換을 行하는 곳을 말한다. 이러한 市場建物에는 多數人이 集散하고 多樣한 商品이 山積하였기 때문에 一定部分의 火災는 市場全體에 延燒되어 人命 및財產上의 被害는 莫大하다. 따라서 그 結果는 特定個人의 問題에 그치는 것이 아니라 社會問題化하는 것이 常例이므로 市場建物을 物殊建物로 取扱하게 된 것이다.

(2) 市場의 要件

가. 人的要件

20인 이상의 영업자가 物品의 賣買交換을 하여야 한다. 「營業者」라 함은 營利를 目的으로 物件을 賣買 또는 交換을 하는 商人을 말하다. 따라서 全혀 營利를 目的으로 하지 않고 순수한 公益 또는 遊戲나 趣味로 物品을 賣買 또는 交換하는者는 여기의 營業者라고 할 수는 없다. 적어도 營業者라면 營利의 目的이 있어야 하기 때문이다.

營利의 目的으로 營業行爲를 現實的으로 行하는 限, 營業者가 一定한 行政節次 即, 營業鑑札 또는 營業免許를 得하여느냐 여부는 不問한다

「20人以上의 營業者」라 함은 最少限 營業名義者가 20人以上 이어야 한다. 따라서 어느 1人이 20人 以上을 雇傭하여 同一建物內에서 數個의 營業을 할지라도 그 名義者가 1人이면 여기서 말하는 市場이라 할 수 없고 屋內販賣場에 該當된다

또한 실제 市場에서 營業行爲를 行하는 者와 市場開設者와는 區別된다. 營業行爲를 行하는 者는 自然人·法人을 不問하나, 市場開設者는 ① 地方自治團體 ② 서울特別市長, 또는 道知事가 公益上 必要하다고 認定한 法人이어야 하기 때이나(市場法 第3條).

나. 物的要件

市場은 閣令(大統領令)으로 定하는 다음과 같은 施設을 具備하여야 한다(市場法施行令 第1條 第3項)

1. 耐火構造의 建物.

2. 消防法 第10條의 規定에 依한 設備.

이에 依하면 高層建物, 學校 共同住宅, 工場, 市場, 百貨店, 圖書館, 地下商街 또는 劇場, 카바레, 호텔, 病院 其他 大統領令으로 定하는 消防對象物에서 使用하는 카텐 室內장식물 展示用合板 其他 이와 類似한 物品으로서 大統領令으로 定하는 것은 방염성이 있는 것으로 하여야 하고(同條 第1項) 防炎性能의 基準도 大統領令으로 定하게 하였다(同條 第2項).

3. 上·下水道 및 便所設備(上水道 施設이 없는 市·邑面에 있어서는 음료로 使用할 수 있는 우물 물로 가름할 수 있다).

4. 오물처리장의 施設.

5. 建物內의 채광과 換氣施設.

6. 其他 서울特別市長과 釜山市長 또는 道知事가 定하는 設備.

以上의 物的要件은 市場의 開設許可(市場法 第4條)를 得하기 爲한 要件이므로 이미 許可된 市場으로서 이상의 要件이 다소 不備하다 하여도 開設許可가 取消되지 아니하는 限 特殊建物에서 除外된다고 볼수는 없다.

다. 行政的 要件

問題는 市場은 開設許可를 받아야 하며(同法 第4條) 開設許可를 받지 아니한 無許可市場은 一定한 處罰을 받는데(同法 第10條第1號) 無許可市場建物 即, 建物自體는 竣工檢査를 畢하였으나 市場開設許可를 得하지 아거한 境遇에 그것을 特殊建物로 取扱할 수 있느냐이다.

첫째, 建物自體가 四層以上이거나, 法施行令 第2條 第1項第8號를 除外한 各號의 用途로 使用한다면 保險料率問題는 別論으로 하여도 建物自體가 特殊建物로 取扱되므로 크게 問題될 것은 없다.

둘째, 實際 市場으로 要件을 具備하고 營利를 目的으로 商行爲가 이루워지고 있으나 市場法上 開設許可를 得하지 아니한 경우에 特殊建物로 取扱할 수 있는가에 對하여 實務上 問題가 되고 있다. 이는 私設講習所의 경우처럼 無許可市場은 一時的으로 存在할지는 모르나 永久的 存在는 困難하므로 市場建物로 보아 付保를 强制하기는 어렵다고 본다.

(3) 市場의 範圍의 問題點

첫째, 市場建物의 地域的限界가 明確한 경우에는 別문제가 없으나 實際許可를 得한 市場建物과 地域的區別 乃至 限界가 不明한 경우가 있다. 이 경우 無許可 市場建物도 거리 等으로 보아 開設許可된 市場建物과 同一危險圈內에 있다면 特殊建物로 取扱하여야 된다는 見解가 있을 수 있으나, 上述한 理由에서 이러한 建物까지 포함되는 것으로 擴大 解釋할 수는 없다.

둘째, 市場建物의 屋上에 共同住宅等이 隣接되어 있는 경우가 있는데 이 住宅도 市場建物에 包含시켜 付保시켜야 하는가 문제이다. 생각컨데 市場建物과 完全히 防火壁 또는 防火門으로 遮斷되어 있다면 市場建物에 包含시킬 수는 없으며 共同住宅의 要件이 具備되었다면 別個의 特殊建物(法施行令 第2條 別表 1項 第11號)로 보아야 할 것이다. 即 市場의 火災가 全혀 延燒의 憂慮가 없는 狀態인 때에는 別個의 共同住宅으로 取扱하여야 할 것이다.

둘째, 一棟建物中 1部를 市場으로 殘餘部를 他用途로 使用하는 境遇 全體를 市場으로 取扱할 수 있는가이다. 例를 들면 市場建物의 1部를 教會 또는 市場과는 無關한 事務室 이나 體育道場等으로 使用하고 있는 경우 이러한 部分까지도 市場建物에 포함시킬 수 있는 가이다. 생각컨데 이들은 市場建物과 同一 危險圈內에 있고 「市場으로 使用하는 建物」이라고 볼 수 있으므로 포함시킴이 타당하다.

셋째, 地下商街의 경우이다. 即. 市場許可를 得한 地下商街는 市場으로 特殊한 점이 있는바 地不內의 商街建物만을 市場이라 할 것인가, 아니면 通路까지 포함한 地下全體를 市場으로 볼것인가에 對하여 論議가 되고 있으나 地下道幅의 廣狹 左·右商街間의 거리等을 참작 하여 具體的으로 判斷하여야 할 것이다. (끝)