



화협상담실은
보험과 안전점검, 방재기술지도 등
특수건물과 관련된 모든 문제에
대한 궁금증과 알고 싶은 사항을
풀어드립니다

보험상담

☞ 공동주택(아파트)의 각 세대별 화재보험 가입 의무 및 법적 근거는 어디에 있습니까?

답 아파트는 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률 제2조 제3호 및 동법시행령 제2조 제 1 항 제11호에 규정하고 있는 특수건물이며 동법 제5조에 의거 그 소유자는 의무적으로 신채손해배상 특약부 화재보험에 가입하여야 합니다.

또한 특수건물의 모든 소유자가 보험가입 의무자이므로 아파트의 소유가 공유 또는 구분소유임을 불문하고 각 구분 소유자는 개별적으로 특약부 화재보험에 가입할 의무가 있는 것입니다.

☞ 전세 또는 월세 입주자의 보험가입 의무 및 근거는?

답 특수건물의 소유자가 상거 보험가입의 의무자이므로 전세 또는 월세입주자(임차인)는 보험가입의 의무는 없습니다. 다만 임차인은 임대차 계약서상 임대인에게 이재시의 손해배상책임을 부담하게 하는 것이 사회통념이므로 임차인이 소유자를 피보험자로 하여 임차인이 보험계약을 체결하여야 이재시에 소유자가 보험금을 지급받는 범위 내에서 그 손해배상책임이 면제되는 등 유리할 것입니다.

☞ 아파트의 공동 부대시설물인 기관실 및 변전설비(보

일러, 각종 모터, 열교환설비, 변압기, 발전기, 소화전, 승강기 등 각종 설비)가 화재, 폭발 등으로 인해 피해를 입었을 경우 일부 세대가 화재보험에 가입되어 있다면 가입 비율에 의한 보상혜택을 받을 수 있는지요.

답 아파트의 공동 부속설비는 일부 세대만이 보험에 가입하여도 이재시에는 손해보상이 됩니다. 다만 이 때에는 주택화재보험 약관에 따라

$$\text{부속설비의 손해액} \times \frac{\text{보험가입 보험금액}}{\text{이재시의 해당 아파트 가액}}$$

으로 비례보상됩니다.

☞ 공동주택의 경우 화재보험 적용에 있어 공동부대 시설물(건물설비별)과 종물 범위와의 관계 개념은?

답 종물은 물건의 소유자가 그 건물의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에 그 부속물을 말하는 것으로서 (민법 제100조) 아파트의 부속설비는 대부분 종물의 요건을 충족시키는 것으로 생각됩니다.

☞ 관리사무소에서 일괄가입이나 개별적인 가입이 되었을시 각 세대별 은행대출에 따른 질권설정 관계는?

답 아파트의 각 세대는 은행대출과 관련하여 일괄 가입시나 개별가입시에 관계없이 질권설정의 배서를 받을 수 있습니다.

질의자 : 영등포구 여의도동 목화아파트 관리사무소장
응답자 : 보험1부

방재상담

☐ 서울시내 영등포구 여의도동에 아래와 같은 내용의 빌딩을 신축 중에 있습니다. 방재와 관련된 제반사항에 대해 귀협회의 지도를 받고자 합니다.

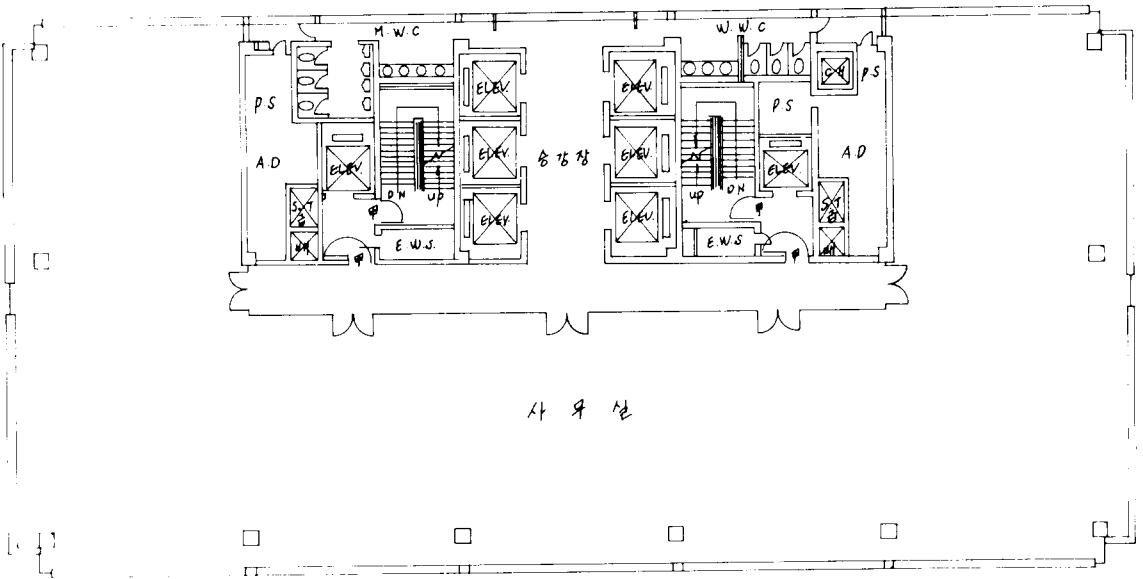
가. 신축건물 현황

- 1) 건물명 : D빌딩
- 2) 주소 : 영등포구 여의도동
- 3) 건축허가 : 83. 3.
- 4) 연면적 : 36,500㎡
- 5) 건물구조 : R.C조(지하4층, 지상20층, 높이 76m)

6) 층별현황

구분\층	B ₄	중B ₄	B ₃	B ₂	B ₁	1	2	3	4~10	11	12~18	19	20	P.H.	합계
면적㎡	2,700	1,200	2,700	2,600	2,900	1,500	1,570	1,570	1,200×7	1,200	1,200×7	1,200	340	220	36,500
용도	수차장 기계실 전기실	수차장	수차장	수차장 근린생활시설	근린 생활시설	로 근린 생활시설	비 근린 생활시설	근린 생활시설	근린 생활시설	사무실	사무실 W.T실	사무실	식당 주방	공조기계실 ELEV기계실	ELEV기계실 W.T실
내장재	NO.C	NO.C	NO.C	NO.C	NO.C	암면Tex	암면Tex	암면Tex	암면Tex	암면Tex	암면Tex	암면Tex	NO.C	NO.C	

7) 기준층 평면도



8) 건축, 설비, 전기도면 등은 별도 첨부

☐ 귀하가 신축중인 D빌딩의 도면은 건축법규, 소방법규, 화재예방 조례 등에 근거해서 검토되었습니다. 특히 건축법상의 방재설비 적합여부, 소화설비의 소방법상 적합여부, 기타 시공상 유의해야 할 사항들이 다음과 같이 나타났습니다.

1. 건축분야

가. 방화구획(건축법 시행령 제29조, 30조)
지하층의 차고는 용도별 방화구획 대상이며 지하층과 3층 이상은 층별 방화구획 대상이고 수직개구부 벽의 옥내소

화전 설치부분은 방화벽 효과가 감소하지 않도록 시공할 필요가 있습니다.

따라서 첫째, 방화벽상의 개구부에는 감중 방화문을 설치하고 둘째, 방화벽을 관통하는 부분의 공조 닥트 내에는 자동방화담과를 설치해야 하며 셋째, 각종 설비의 방화벽 관통부 주위는 내화물질로 충전토록 하고 넷째, 지하층용 공정(DRY AREA)의 닥트 관통부 주위는 방화구획을 설치해야 할 것입니다. (닥트 이외의 개구부 설치시도 동일)

나. 특별피난 계단(건축법시행령 제39, 41 조, 시행규칙 제20 조)

귀하의 건물은 특별피난계단 2개 이상 설치 대상입니다. 따라서 첫째, 부속실은 타용도와 겸용하지 않도록 할 것(화장실, 다용도실과 방화구획), 둘째, 부속실에는 외부로 향해 열 수 있는 창이나 배연설비를 설치할 필요가 있으며 셋째, 배연설비 설치시 배연풍도는 불연재로 하고, 외기 또는 평상시 사용하지 않는 굴뚝에 연결하여 배연기를 설치해야 하며 넷째, 계단실에는 부속실 출입구 이외의 옥내용 개구부를 설치하지 말 것. 다섯째, 계단실과 부속실에는 채광용 개구부 또는 예비전원에 의한 조명설비를 하고 실내 마감재는 불연재료로 해야 합니다.

다. 비상용 승강기(건축법 시행령 제54조, 시행규칙 제20조, 25조)

귀 건물은 비상용 승강기를 1대 이상 설치해야 하며, 승강장은 비상용 승강기 1대에 대하여 6㎡ 이상이어야 하고 승강장에는 직접 외부에 면하는 창이나 배연설비를 설치해야 합니다. 단, 8층 이상층의 거실을 500㎡ 이내마다 (내장재 불연화 경우) 방화구획시에는 비상용 승강기 설치가 배제됩니다.

라. 내장재(건축법 시행령 제34조)

전층이 내장재 불연화 대상이나 다만, 자동소화설비 설치부분을 제외한 나머지 거실의 바닥면적 200㎡마다 방화구획시에는 내장재 불연화가 배제됩니다.

마. 비상조명장치(건축법 시행령 제57조)

비상조명장치 설치 대상입니다(거실, 복도, 계단, 기타 통로부문)

바. 대지 안에 있어서의 통로(건축법 시행령 제46조)
건물 주위에 있어 폭 3m 이상의 도로 또는 공지확보가 필요합니다.

사. 난방설비 등(건축법 시행령 제51조)
거실에 설치하는 난방설비는 화기를 직접 이용하지 않는 것으로 건축물에 고착된 구조로 해야 할 것입니다.

2. 전기분야

가. 변·발전실 및 축전지실은 전용실로 구획할 필요가 있습니다.

각종 닥트(급, 배기)내에 방화담과의 설치가 필요하며 간선닥트가 각실을 통과할 때 닥트내의 주위를 비기연성 물질로 충전하는 것이 바람직하고 출입문이 감중방화문으로 인정되어야 합니다(자동폐쇄장치 부착등)

나. 자동화재탐지설비

지하4층 발전실의 차동식 감지기는 정온식으로 교체할 필요가 있고, 각종 탕비실의 차동식 감지기는 정온식으로 교체해야 하며 11층 식당 주방의 감지기는 정온식으로 교체하고, 12층 우측 계단실의 차동식 감지기는 연기감지기로 교체할 필요가 있습니다.

3. 배연설비(특별피난계단 전실)

가. 배연구 및 급기구는 상시 폐쇄하고 출하시에는 수동 개방장치 및 연기감지기와 연동하는 자동 개방장치에 의해 개방되도록 해야 하며,

나. 배연기의 풍량은 최소 240㎡/분 이상(특별피난계단 전실과 비상용 엘리베이터의 승강로비를 겸용하는 경우에는 360㎡/분) 20mmAq 이상으로 할 것.

다. 송풍기의 풍량은 최소 480㎡/분 50mmAq 이상으로 할 것.

라. 급·배기구는 불연재료로 해야합니다(단, 나·다항은 소방법규와는 무관한 기술자료 제공임).

질의자 : D빌딩 전실사무소장
응답자 : 점검2부

한국화재보험협회는 사회봉사사업의 일환으로 방재기술서어비스를 무료로 제공하고 있습니다. 건물신축에 따른 설계도면 등을 포함해서 기술적으로 어려운 문제에 부딪치시면 본협회 점검부서의 자문을 받으십시오.