

이번 손해사정 사례는 건물 소유주가 직영하는 영업용 건물과 시설을 각각 다른 보험자에게 보험가입한 경우이다.

강남지역에 위치한 R호텔은 객실 2백여실과 사우나(목욕시설)시설, 연회장, 오락시설 등을 완비한 특급관광호텔이다.

1986년 7월 무더운 여름날, R호텔 총무과장으로 부터 화재발생신고를 접수하고 곧바로 사고 현장에 달려갔다. 일반적으로 화재가 발생하면 매우 소란스럽고 어수선하기 마련인데 R호텔은 접객 서비스업체 이어선지 매우 안정되고 차분하

였으며, 심지어 발화 장소인 3층 사우나실은 정상영업을 하고있었다.

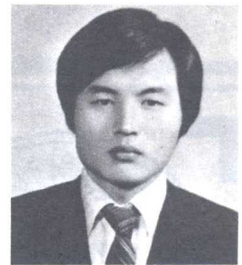
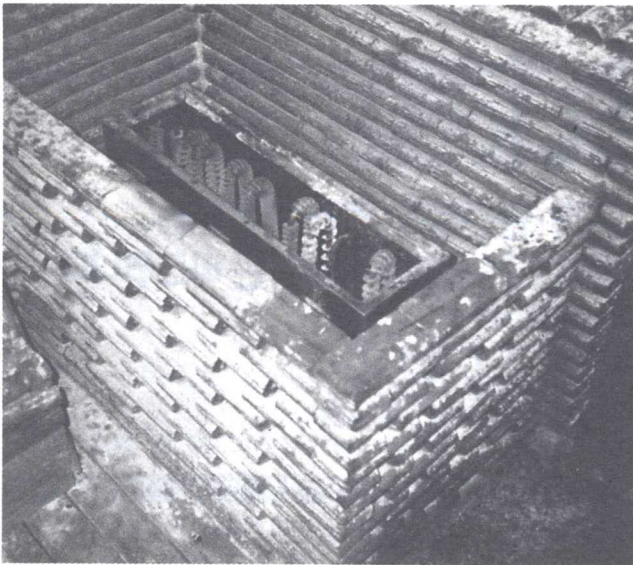
화재는 3층 사우나실의 표준 도크실에서 발생하였는데 도크의 가열로가 과열되어 천정에 불이 옮겨 붙은 것이었다. 그러나 도크실 내부는 석고로 마감되어 있어 육안으로는 발화사실을 발견할 수 없었고 타는 냄새가 계속나자 종업원들이 석고를 뜯어본 후에야 발화한 것을 발견해 소화기와 소화전 등으로 진화하였다고 한다. 화재 피해는 도크실 내부 39㎡중 천정 일부에 지나지 않았으나 내부가 석고를 사용

한 일체식으로 되어 있어 도크실 내부전체를 수리하여야 할 형편이었다.

이 호텔은 한국화재보험협회에 건물과 부속설비에 대하여 보험가입금액 60억7천8백만원(평당 1백24만8천원)으로 보험계약한 것 외에도 A 손해보험회사와 J 손해보험회사에 3층의 시설에 대하여 모두 17억원의 장기화재보험을 가입하였다. 현장에서 만난 A사와 J사의 손해사정 담당자와 이 호텔의 손해보상방법을 협의한 바, 시설부분에 대한 보험자인 A사와 J

**손해사정사례**

# R. 호텔의 화재사고



**강 병 문**  
〈본 협회 업무부 대리〉

사의 담당자들은 사고부분이 건물의 최종 마감재이며, 동 사우나실이 건물주 직영 영업장인 만큼 화협이 보상하는 것이 마땅하다고 주장하였다. 이에 대하여 각 보험자의 계약상황을 살펴보면 피보험자의 보험가입의도를 판단할 수 있는데 협회에 가입한 평당 보험가입금액은 건물의 골조공사비에 불과한 1백24만8천원에 불과하고 A 및 J사에 가입한 계약의 평당 보험가입금액이 3백86만3천원이나 되는 점, 피보험자측의 주장에 있어서도 1986년 사우나실 설치 공사비가 3백만원 이상 들었다는 점을 들어 사우나 시설을 협회 보험계약의 보험목적물로 보기에 곤란하다는 사유를 제시했다. 이에 협회와 A, J손해보험회사는 손해사정을 의뢰 받은 1손해사정회사의 중립적인 판단결과에 따라 해당 회사가 보상기로 합의했다.

현장 조사를 마친 후 10여일 지난 뒤 1손해사정회사로부터 사고물건은 화협의 보험목적물인 건물에 해당되지 않는다는 회신이 접수되었다. 이를 근거로 피보험자에게 이번 사고에 대하여는 협회가 보상하지는 못함을 통지하고 사고를 종결처리하였다.

**위**와 같은 건물과 시설의 보상은 대중접객업소인 호텔, 음식점, 극장 등의 화재사고의 배상에 있어서 논란이 끊이지 않았던 문제들이다.

건축기술이 발전하고 각종 고급 내장재가 등장함에 따라 건축비용 중 건물의 골조 및 기본마감재 비용의 비율은 낮아진 반면 영업용 내장재(일명 인테리어)의 비율은

현저히 증가하고 있는 추세이다.

이 호텔의 예에서 보는 바와 같이 건물신축비는 신축 당시 1백여 만원에 불과하였으나 사우나실 시설공사비는 이의 3배에 가까운 3백여만원에 이르러 건물과 시설의 구분을 명확히 하지 않으면 사고 발생시 마다 피보험자와의 분쟁이 발생할 수 밖에 없다.

1988년 손해보험업계 공동의 손해사정 기준인 “보험가액의 평가 기준”은 보험목적물인 건물과 시설을 명확히 구분하고 있다.

건물은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것으로서 주거, 작업, 집회, 오락, 저장 등의 용도를 위하여 인공적으로 축조된 건조물을 말한다 고 규정하고 있으며,

시설은 건물의 사용용도 및 각종 영업행위에 적합하도록 건물골조의 벽, 천정, 바닥 등에 치장설치하는 내외부 마감재나 조명설비 및 부속설비 등을 말한다. 건물의 종물이나 부속설비로써 임차인이 설치한 것은 특약이 없는 한 건물주를 피보험자로 하는 보험계약에 있어서는 보험의 목적에 포함하지 않으므로 별도의 보험계약을 체결하여야 하는데 이때에 보험의 목적을 시설이라 칭한다고 규정하고 있다.

이 기준에 따르면 같은 내장재라 하더라도 건물 소유자가 설치한 물건이면 건물에 포함되어 평가하게 되지만 임차인이 설치한 것이면 시설로 별도 평가하여야 한다.

한국화재보험협회에서 취급하는 특수건물에 대한 화재보험에 있어서의 특수건물 시가기준액은 건물의 골조 공사비와 기본적인 시설비만을 계상한 것으로서 건물주가 직

접 경영하는 고급 접객업소는 시설비 만큼의 보험가입금액 증액이 없으면 일부보험의 현상이 나타날 수 밖에 없다. 한편 “보험가액평가기준”이 시행된 이후에도 건물 소유자인 피보험자가 시설을 보험목적물로 하여 일반 손해보험회사의 화재보험에 가입한 경우 이를 중복보험으로 처리할 것인가 또는 종전과 같이 건물 본체나 인테리어 부분을 구분하여 처리할 것인가의 문제가 제기된다.

피보험자의 보험가입 의도에 따른다면 건물과 시설로 구분하여 평가하여야 할 것이며, 실제로 이 방법에 따라 사정하고 있다. 그러나 이 방법에서는 건물의 감가율(연평균 1.07%)과 시설의 감가율(연평균 6%)간의 차이로 인한 손해액의 평가차액이 발생한다. 같은 손해에 대하여 손해액의 차이가 발생한다면 보험에 대한 신뢰도의 저하를 초래하게 된다. 영업용 시설만을 본다면 이의 내용년수는 15년~10년이 적정하겠지만 시설의 교체가 건물의 내용년수 증감에는 큰 영향을 미치지 못하므로 두가지의 평가방법이 각기 타당성과 합리성을 갖고 있다. 피보험자의 입장에서 건물로 평가하는 편이 손해액에 대한 감가가 적으므로 보다 유리하다.

그러므로 특수건물의 화재보험은 화재로 인한 재산상의 손실 예방과 적정한 보상을 목적으로 한 보험인 만큼 고급 접객업소는 내부 시설의 설치비를 고려하여 보험가입금액을 상향 조정해 보험에 가입해 사고가 발생하면 적절한 보상이 이루어지도록 노력하여야 할 것이다. (●)