

# 주택화재보험 가입시 유의사항



**이 병 언**  
(삼성화재 부장)

## 1 머리말

지난 1960년대 이후 세계인의 이목을 집중시킬 정도의 급속한 산업화와 경제성장을 이룩한 우리 사회는 최근 들어 갖가지 대형 안전사고로 수많은 인명과 재산을 잃게 되어 그 경제적 성취가 무색해지고 있다. 이는 주로 경제의 양적팽창에 치중한 발전을 추구해 시민생활의 실질적인 삶의 질을 좌우하는 안전, 환경, 복지 등 다양한 비경제적 요소들에 대한 주의를 게을리 한 결과라 할 수 있다.

최고급 상품을 팔던 대형백화점이 붕괴하고, 엄청난 규모의 지하 가스폭발 및 가스 충전소 폭발사고 등 굳이 이같은 대형사고들을 들먹이지 않더라도 부실이 보편화된 생활건축물들, 생활주변에서 끊이지 않는 가스폭발 및 화재사고 등은 산업화와 경제성장에 비해 사람들의 삶의 질이 그만큼 향상되지 못하고 있는 반면에, 개인들의 일상생활에서의 위험에 대한 노출이 지속적으로 증가하고 있

다는 것을 반증하고 있다. 더욱이 도시가 발전하면서 현대인들의 사회활동 영역 및 주거영역은 점차로 대규모화, 집약화, 심층화, 복잡화되어 가면서 추구되는 경제성, 생활편의성 등이 거의 예외 없이 심각한 위험요인들을 수반하고 있으며, 그 중에서도 가장 대두되는 문제가 화재위험이라는 데는 이론이 없을 것이다. 지난 10년간 매년 연평균 약 10% 증가한 화재발생건수가 이를 뒷받침하고 있다. 또한 최근 5년간의 국내 화재통계상으로 보아 전체 화재발생건수 중 일반주택(공동주택 포함)의 화재발생 빈도가 전체 화재의 27%에 육박하는 등 인간 삶의 기본단위인 가정생활에서의 위험요소가 심각한 상황임을 말해주고 있다.

지속적인 산업화와 경제성장에 따라 인구의 도시 집중화가 이루어지면서 개인들의 생활양식 중 주거양식이 가장 급격한 변화를 보이고 있는데, 우리는 한정된 토지수용능력으로 인해 대단위 공동주택 단지의 개발과 고층화, 과밀화로 화재하중이 한층 심화되고, 소방 및 기타 방재시설의 미확보 및 관리부재와 더불어 개인별, 세대별 안전대책에 대한 의식 부재로 만성적으로 화재로부터 위협받고 있는 상황이다. 그러나 화재사고는 더 이상 불가항력적이고 예외적으로 나타나는 재해가 아니고, 일정 확률을 가지고 상시적으로 발생하는 것이므로 철저한 대비로 위험에 대한 노출을 극소화시킬 수 있다.

따라서 본고에서는 주택의 화재발생 현황을 분석하여 그에 대한 기술적인 방재대책과 화재로 인한 손실을 복구하는 데 가장 중요한 요소인 보험대책

에 대하여 논하고자 한다. 최근 미증유의 IMF 경제 한파로 인해 정신적, 경제적으로 어려움을 겪고 있는 가정생활에 예기치 않은 화재사고로 인명, 재산상의 손실 등으로 이중고통을 받지 않도록 화재의 경각심 내지 그 예방대책으로 작지만 도움이 되었으면 한다.

## 2 주택화재 발생현황

### 가. 피해 총괄

지난 5년(93~97)간 개인주택 혹은 공동주택의 화재피해를 살펴보면(표 1과 2) 93년에는 전체 화재발생건수 18,747건 중 주택화재는 5,456건으로 29.1%, 97년도에는 29,472건의 전체 화재발생 중 8,021건으로 27.2%를 차지하므로 93년도보다 47%가, 96년도보다는 1.6%가 증가하였으며, 매년 연평균 10.2%의 증가추세를 보이고 있다. 사망자는 연평균 0.5%의 감소추세를 나타냈으며, 97년도에는 93년도 대비 4.6%가, 96년도 대비 6%가 감소하였다. 부상자는 매년 연평균 8.5%가 증가하였으며, 97년도에는 740명이 발생하여 93년도와 대비하면 36.8%가 96년도보다는 0.5%가 감소하였다. 재산피해는 93년도보다 158.5%가 96년도보다는 19.8%가 증가하였으며, 매년 평균 28.5%가 증

[표 1]

(단위:건)

연도별	전체화재	주택화재	분포율(%)
1997	29,472	8,021	27.2
1996	28,665	7,893	27.5
1995	26,071	5,377	20.6
1994	22,043	5,359	24.3
1993	18,747	4,766	25.4
1992	17,458	4,533	26.0

[표 2] 지난 5년간 주택화재피해 총괄

구분	93	94	95	96	97	증가율(%)
건수	5,456	6,197	7,116	7,893	8,021	10.2
사망	328	272	300	333	313	6.0
부상	541	569	707	744	740	6.0
재산피해	8,126	9,653	16,029	17,538	21,003	28.5

가하였다.

### 나. 97년도 원인별 구성비

97년도 개인주택 혹은 공동주택의 화재건수는 앞서 언급했듯이 8,021건으로 전체 화재건수의 27.2%를 차지했는데, 이를 원인별로 보면 전기로 인한 화재가 3,082건으로 전체 주택, 아파트 화재건수의 38.4%를 차지하여 가장 많이 발생하였고, 다음이 방화로 734건의 화재가 발생하여 전체 주택, 아파트 화재건수의 9.2%를 차지하였으며, 담뱃불은 전체 주택, 아파트 화재건수의 8%를 차지하였다.

[표 3] 97년도 원인별 구성비

구분	총 화재건수		주택, 아파트 화재		절유율
	건수	구성비(%)	건수	구성비(%)	
건	10,075	34.2	3,082	38.4	30.6
담	3,626	12.3	645	8.0	17.8
방	2,655	9.0	734	9.2	27.7
화	1,566	5.3	615	7.7	39.3
장	1,757	6.0	175	2.2	10.0
불	530	1.8	149	1.9	28.1
유	847	2.9	566	7.1	66.8
가	439	1.5	78	0.9	17.7
난	339	1.2	273	3.4	80.5
아	229	0.8	160	1.9	69.9
성	7,409	25	1,544	19.3	20.8
냥, 양					
기					
초					
타					
계	29,472	100	8,021	100	27.2

주택, 아파트 화재의 원인 중 아궁이 화재가 전체 아궁이 화재의 80.5%를 차지하여 가장 높았고, 다음이 성냥화재로 69.9%의 점유율을 차지하였으며, 가스화재가 66.8%의 점유율을 나타내고 있으며, 불량난화재도 39.3%의 높은 점유율을 보이고 있다.

#### 다. 주택, 아파트 화재의 원인과 특성

상기의 통계에 덧붙여 98년 9월까지의 전체 화재 사고 24,115건 중 주택, 아파트 화재는 7,219건으로 약 30%의 점유율을 차지하는데, 이러한 주택화재가 다른 장소에 비하여 상대적으로 화재발생 빈도가 높은 원인을 분석하여 보면, 첫째로 노후화된 주택의 경우 건물의 주요 구조물인 벽체 등이 가연성 물질인 목재로 되어 있거나, 전기, 배관, 보일러 등 시설의 노후화와 누수로 인한 합선, 누전 등의 화재발생 요인이 상존하며, 둘째로 전기 생활용품 등 점화원의 요소가 곳곳에 산재되어 있는 반면 최근 미관을 고려하여 내부구조나 커튼, 카펫 등의 실내장식물을 친화적 가연성 내장재로 변경하거나 각종 화학제품 등 집기류의 사용으로 화재시 연소확대는 물론 연기의 발생으로 인명피해 또한 가중시키고 있다.

셋째로 아파트 등 새로운 주거시설의 형태가 원룸형, 주상복합건물 등 주거시설 겸 다양한 용도로 집약화, 복합화되어 가면서 화재하중이 증가되고, 또한 가스류 등 화기의 취급이 빈번해지면서 화재발생 요인을 증대시키고 있다. 또한 아파트의 경우 베란다에 많은 가연물을 적치함에 따라 베란다가 통한 상층으로의 연소확대로 인한 피해도 증대되고 있다.

### 3 주택화재의 방재대책

일반적으로 주거전용의 주택밀집지역 내 주택과 고층아파트에서의 화재발생시에는 진화작업의 어려움이 따르게 되며, 재난의 어려움으로 인한 인명 및 재산상의 손실이 커지게 되므로 사전에 사고를

예방할 수 있는 방재대책이 더욱 요구된다고 하겠다. 먼저 방재대책의 첫번째로 발화원인의 제거를 들 수 있다. 가장 높은 비중을 차지하는 발화원인인 전기의 경우 노후화된 전기배선, 급수배관 등 각종 시설의 유지, 보수, 관리에 각별한 신경을 써야 하며, 각종 전기기구의 경우도 관리, 사용상에 주의를 기울여야 한다. 다음은 소방시설의 정상적인 상태 유지 및 사용방법 숙지이다.

이미 설치된 소방시설의 정상 작동상태 미유지와 전원차단은 아예 소방시설의 작동을 거부하는 행위로 볼 수 있는데 이는 화재가 발생하지 않은 경우에도 소방시설의 오작동으로 인해 물이 쏟아지는 것을 막고, 필요 없는 펌프기동 및 경보장치의 경보발령을 억제하기 위해 취하고 있는 조치로 흔히 발견되는 현상이다. 아파트 같은 경우 주거공간이 폐쇄된 공간으로서 화재 발생시 짧은 시간에 피해의 범위가 매우 클 수 있고, 노약자 또는 소방시설의 비전문가들에게 소방시설의 효과적인 이용을 요구하기는 어려우므로 자동경보설비 및 자동소화설비의 설치에 매우 중요하다.

또한 화재발생시 초기에 진화하는데 탁월한 효과를 나타내는 소화기를 각 가정마다 비치할 수 있도록 하고, 방재에 대한 지속적인 교육과 홍보를 통해 안전불감증에 경각심을 불어넣어 불량난, 담뱃불 등으로 발생할 수 있는 화재를 예방하고, 만일의 사고시에도 피해를 최소화할 수 있도록 피난계획, 구조계획 등을 철저히 수립하고 있어야 한다.

### 4 주택화재의 보험대책

앞서 언급한 방재대책에도 불구하고, 100% 사고를 예방하기는 사실상 불가능하므로 예기치 않은 사고발생시 자력으로 피해를 복구하는데 가장 효과적인 방법이 바로 화재보험 가입이다. 화재는 발생하면 피해복구가 어렵고 많은 시간이 소요되며, 또 이로 인한 실의를 극복하기가 어려우므로 그 고통

이 가증될 수 있다. 화재사고로 인한 손실을 보상해주는 보험에 대해 간단히 소개하고자 한다.

### 가. 화재보험의 종류 및 주요 보상 내용

(1) 저렴한 보험료로 화재손해를 보장하는 보험  
(소멸성 보험)

#### 가) 주택화재보험

- 가입대상: 단독주택, 연립주택, 아파트 등의 건물과 그 내부에 수용하고 있는 가재도구
- 기본담보: 화재(벼락포함), 폭발, 파열에 따른 직접손해, 소방손해, 피난손해, 잔존물제거비용
- 선택담보: 풍수재위험, 도난위험 등

#### 나) 가정생활보험

- 가입대상: 단독주택, 연립주택, 아파트 등의 건물과 그 내부에 수용하고 있는 가재도구와 피보험자 또는 그와 같은 세대에서 생활을 같이 하는 친족의 신체
- 기본담보
  - 재산손해 - 화재, 폭발, 파열로 인한 손해, 도난 손해
  - 상해손해 - 재산손해에 의한 상해손해, 교통상해, 연탄 가스중독
  - 배상책임손해 - 주택을 소유, 사용 또는 관리 중에 발생한 법률적 배상책임손해

(2) 화재사고의 보장 및 저축을 겸한 장기손해보험(적립형 보험)

#### 가) 장기종합보험

- 가입대상: 단독주택, 연립주택, 아파트 등과 일 반건물과 그 내부에 수용하고 있는 가재도구와 피보험자 또는 그와 같은 세대에서 생활을 같이 하는 친족의 신체
- 기본계약: 화재(벼락포함), 폭발, 파열에 따른 직접손해, 소방 및 피난손해, 도난손해
- 선택계약: 피보험자의 사망, 후유장애 담보, 상해사고로 인한 의료비, 임시생활비, 배상책임 손해
- 특징: 보험료를 완납하고 만기가 된 경우 정해진

만기환급금 지급손해가 보험가입금액의 80% 이하이면 보험가입금액은 감액되지 않음.

### 나. 화재손해 발생시 처리방법

(1) 화재손해의 방지와 경감조치

- 우선 불길의 확대되지 않도록 긴급조치를 취하고 소방서에 연락한다.
- 보험계약자 또는 피보험자는 화재 등의 보험사고가 발생한 경우에는 손해의 방지와 경감에 힘써야 한다.
- 손해를 방지, 경감하기 위하여 필요 또는 유익한 비용은 손해방지비용으로 지급받을 수 있으나, 고의 또는 중대한 과실로 이를 게을리 한 때에는 방지 또는 경감할 수 있었을 것으로 밝혀진 금액을 손해액에서 뺀다.

(2) 손해액의 산정방법 및 절차

- 보험가액에 대한 평가는 손해가 발생한 때와 곳에서의 현재가액(시가액)을 산정하는데, 원칙적으로 보험 목적물과 동일한 구조, 용도, 질, 규모의 건물이나 가재도구의 재조달가액(신품 구입가격)에서 사용손모 및 경과 연수에 대응한 감가공제를 한 후 보험가액을 산출한다.
- 선택담보 조항으로 재조달가액으로 담보받을 수 있다.
- 보험회사는 손해조사를 전문으로 하는 손해사 정업체에 조사를 의뢰하거나, 보험회사에 소속된 전문 손해사정인으로 하여금 조사토록 하고 있다.

### 다. 보험금의 지급

- 손해액의 산정이 완료되면 보험회사는 보험계약자에게 신속하게 보험금을 지급한다.
- 손해조사에 장기간 시일이 소요되거나 보험계약자(피보험자)의 청구가 있는 경우, 보험회사가 추정하는 보험금의 50% 상당액을 미리 지급할 수 있다.
- 가계성 보험에 한하여 보험금 청구서류를 접수

하고 30일이 지나도록 보험금을 지급하지 않은 경우는 그 다음날부터 지급일까지의 약관대출 이율로 계산한 이자를 추가로 지급한다.

**라. 화재보험금 지급은 가입계약의 조건에 의한다.**

- 화재보험에 가입하는 목적물의 보험가액과 보험가입금액의 관계에 따라 지급하는 보험금이 결정된다.
- 만약 보험가입금액이 보험가액과 동일하거나 초과하는 경우는 보험가액을 한도로 손해액 전액이 보상되지만, 보험가액보다 현저하게 낮게 보험가입금액을 책정한 경우 보험가액에 대한 보험가입금액의 비율로 손해액에서 산정하여 보험금을 지급한다.
- 보험회사가 받는 보험료는 보험목적물의 화재 위험도와 보험계약자가 설정하는 보험가입금액을 기초로 하여 산정되기 때문에 적절한 보상을 받기 위해서는 적절한 보험료를 납입하여야 한다.

**5 주택화재보험 가입시 보험 계약자의 유의사항**

**가. 화재보험에 대한 인식부족으로 인한 일부가입**

현재 주택화재보험을 가입하고 있는 대부분의 개인계약자는 금융기관 직권설정에 따른 화재보험증권을 요청받고 보험에 가입하거나, 연립주택이나 아파트 물건의 경우 관리주체의 일괄가입에 따라 수동적으로 계약을 하고 있는 실정이다.

금융기관 직권설정에 따른 보험가입의 경우 대출금에 따라 보험가입금액을 산정하는 등 현저한 초과보험 및 일부보험 형태로 가입하는 경우가 많고, 관리주체가 일괄가입하는 아파트 물건의 경우 세대별 가재도구에 대한 가입이 획일적으로 일부부보(예:세대별 1천만원)하여 적절한 보상을 받지 못하는 등 분쟁발생의 소지가 있다. 따라서 화재사고

에 대비하여 건물 및 가재도구 전체의 가액을 적정하게 예상하여 충분한 보험가입금액을 책정하여야 한다.

**나. 건물, 가재도구 등의 보험목적물에 대한 적절한 보험가입금액 산정**

다른 사람의 요청에 의한 계약형태로 보험약관에 대한 이해부족과 개인계약자로서 보험가액 평가의 한계성으로 인하여 적절한 보험가입금액 산정에 어려움이 있다. 그 중 가재도구의 경우 가정생활에 필요한 일체의 물품을 포괄하는 바, 개인일상의 가정생활용구는 모두 보험가입금액 산정시 염두에 두어야 하고, 또한 동일한 세대에 속하는 친족의 소유물도 포함시켜야 하는 것에 주의하여야 한다. 현행 대부분의 가입자가 가구, 집기, 가전제품 등만을 고려하여 가입금액을 산정하나, 침구류, 의류, 장신구, 식료품, 연료 등 기타 물품도 가재도구 평가시에 포함되는 것에 유의하여야 한다.

**다. 명기물건은 증권상에 반드시 명기**

보험증권에 기재해야만 보험의 목적이 되는 명기물건(통화, 유가증권, 인지, 우표, 귀금속, 귀중품, 보석류, 글, 그림, 골동품, 조각물, 원고, 설계서, 도안, 물건의 원본, 모형, 증서, 장부 등)에 대하여 현실적으로 개인정보 유출에 대한 우려, 객관적 가치 판단의 곤란 등으로 증권에 명기되지 않고 있다. 그러나 화재사고시 명기한 물건인지 아닌지에 따라 보상여부가 결정되므로 각별히 유의하여야 한다.

**라. 지급보험금 계산방식의 차이**

주택물건의 건물과 가재도구, 일반물건의 건물은 지급보험금 계산시 보험가입금액이 보험가액의 80% 해당액과 같거나 그 이상일 때 보험가입금액을 한도로 손해액 전액을 지급하고 있으나, 보험가입금액이 보험가액을 초과하는 경우는 보험가액을 한도로 보상하므로 실제 보험료 인하목적으로 추정가액의 80% 상당을 보험가입금액으로 산정하는 경우

가 있는데, 이는 사후 보험가액의 변동으로 일부 보험처리가 되어 비례보상을 받을 우려가 있고, 또한 전손시는 보험가입금액(추정가액의 80% 상당액)을 한도로 보상되므로 충분한 보상을 받지 못하는 경우가 있다. 향후 현저한 초과보험(30%)시 보험계약자의 청구로 초과가입분에 대한 보험료를 환급받으므로 다소의 초과보험 가입이 요망된다.

**마. 임차인이 보험계약을 하는 경우**

물건 소유주의 건물을 임차해서 사용하는 경우, 임차한 부분에서 화재가 발생할 경우, 임차인은 건물소유주 또는 대위권을 행사하는 보험회사로부터 손해배상청구를 당하게 되므로 임차인은 자신의 소유인 가재도구 뿐 아니라 건물부분에 대한 보험가입에 유의하여야 한다. 그러나 화재보험 계약시 자신이 점유한 건물 일부만의 부보가 허용되지 않고, 건물 전체에 대한 보험가입 또한 보험료 부담이 상당하므로 임차인이 건물부분에 대하여 가입하는 경우는 흔치 않다(아파트의 경우는 관리소의 일괄 보험 계약시 임차인의 보험료 부담이 확인되므로 대위권 포기). 따라서 임차인이 계약을 체결하는 경우에는 건물소유자 및 타임차인과 협의 후 보험료를

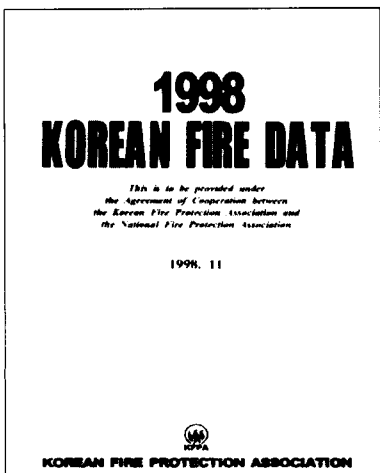
분담하여 가입하는 것이 요망된다.

**6 맺는 말**

화재를 비롯한 각종 사고와 재난은 산업사회에서 인간들이 물질적 풍요를 추구하는 노력 자체로 인해 발생한 것이어서 경제발전과 불가분의 관계에 있고, 생활편의 또한 높여주지만 그것을 사용 또는 관리하는데 사소한 실수가 엄청난 재앙으로 직결되는 것 또한 간과해서는 안 될 것이다. 점진적으로 대형화, 복합화, 집약화되고 있는 주택화재의 예방대책이라고 해서 어떤 획기적인 방안을 찾아내기는 사실상 어려운 문제이다.

결국에는 현행 법규에서 적용하고 있는 설비를 최대한 양호하게 시공하고, 이의 유지관리를 어떻게 하느냐에 따라 안전을 도모할 수 있을 것이나, 우선적으로 지속적인 교육과 훈련을 통해 방재의식을 함양하여 개인들 각자가 화재의 원인을 제거하는 등의 사전 방재대책과 만일의 경우에 피해를 최소화 시킬 수 있도록 보험에 가입하는 등의 사후 방재대책을 적극적으로 모색하는 것이 필요할 때이다.☞

**1998 Korean Fire Data 발간**



한국화재보험협회는 지난 12월 “1998 Korean Fire Data” 를 발간하여 미국방화협회(National Fire Protection Association) 등 해외 및 국내 방재기관에 배포하였다.

이는 1996년 미국방화협회와 맺은 “업무협력협정(Agreement of Cooperation between NFPA and KFPA)” 에 따른 것으로 이 협정에 따라 미국방화협회와 한국화재보험협회는 한·미 양국의 방화분야의 자료 및 기술을 교환하기로 되어 있다.

130여 쪽 분량의 이 자료에는 1997년도 우리 나라 화재 통계, 화재사례 등이 영문으로 수록되어 있다. 글로벌 시대를 맞이하여 세계 우수 방재기관과의 화재안전자료 교류를 위한 좋은 계기가 될 것으로 기대된다.

☎ 문의전화 : (02)780~8111 (交) 353~355