

보도	2024.8.7.(수) 석간	배포	2024.8.6.(화)		
담당부서	분쟁조정1국 분쟁조정기획팀	책임자	팀장	김동하	(02-3145-5212)
		담당자	선임조사역 조사역	김수민 윤호연	(02-3145-5216) (02-3145-5217)

**주요 분쟁사례로 알아보는 소비자 유의사항**  
- 누수 사고 보상 관련 (일상생활배상책임 특약을 중심으로) -

## 주요 내용

- ◆ 아파트, 빌라, 상가 등의 건물 노후화, 배관 파손·결합 등으로 아래층 등의 누수 피해(이하 '누수사고'라 함) 발생이 빈번
  - 일상생활배상책임 특약 등 관련 보험상품의 약관에서 정하는 보험사고, 보상기준과 범위 등에 따라 보상여부, 보험금이 결정됨
  - ☞ 주요 분쟁사례를 통해 소비자가 누수사고를 보장하는 보험상품에 가입하거나 보험금 청구시 유의사항을 안내하고자 함

## 소비자 유의사항 주요 내용

- ① 누수로 자기 집 피해만 있고 아래층 등 다른 집 피해가 없는 경우 일상생활 배상책임 특약으로 보상되지 않습니다.
- ② 일상생활배상책임 특약으로는 주로 다른 집 수리비가 보상되고, 자기 집 수리비는 손해방지방비용으로 인정되는 경우에 한하여 보상됩니다.
- ③ 누수에 따른 아랫집 수리비의 보상은 피보험자가 ①누수 원인 주택(윗집)에 직접 거주하거나 ②\*소유하면서 임대를 주는 경우에도 가능하며, 대상 주택이 보험증권상에 기재되어야 합니다. \* ②의 경우에는 약관 개정(20.4월) 이후 가입 건에 한함
- ④ 누수로 인한 복구공사 시공 전에 업체로부터 공사비 견적을 받은 후 보험회사에 문의하여 적정 공사비 수준 등을 확인하면 추후 분쟁을 줄일 수 있습니다.
- ⑤ 누수 사고의 원인이 아파트 옥상, 복도, 주차장 등 공용부분에 있는 경우 개별 세대가 가입한 일상생활배상책임 특약으로는 보상되지 않습니다.

\* 다만, 입주자대표회의에서 가입한 단체보험 등으로 보상이 가능합니다.

1 누수로 자기 집 피해만 있고 아래층 등 다른 집 피해가 없는 경우 일상생활배상책임 특약으로 보상되지 않습니다.

**[ 민원 사례 ]**

- 아파트에 거주하는 김○○는 자기 집 주방쪽 배관의 누수로 해당 부분 배관공사를 하고 본인이 가입한 일상생활배상책임 특약으로 보험금을 청구하였는데,
- ➡ 보험회사는 '자기 집'에 발생한 피해는 '배상책임'이 성립하지 않는다고 보상이 불가함을 안내

**[ 약관 내용 ]**

- 일상생활배상책임 특약은 ①주거하는 주택의 소유, 사용 또는 관리 및 ②일상생활로 인한 우연한 사고로 타인의 신체나 재물에 손해를 입혀 법률상의 배상책임을 부담하는 경우를 보상하는데,
  - 자기 재물에 발생한 손해에 관하여는 '타인에게 배상할 책임'이 성립하지 않으므로 보상하는 손해에 해당하지 않음
- 한편, 급배수시설누출손해 특약(재물보험에 해당)은 소유·거주하는 주택 등 보험 목적의 수조, 급배수설비 또는 수관에 우연한 사고로 누수나 방수가 발생하여 생긴 직접 손해를 보상하므로, 자기 집 수리비 보상이 가능

### < 소비자 유의사항 >

- ① 일상생활배상책임 특약은 원칙적으로 남의 집에 발생한 누수 피해를 보상하는 특약입니다.
- ② 누수사고에 따른 자기 집 수리비 등의 손해를 폭넓게 보상받기 위해서는 급배수시설누출손해 특약에 가입하는 것이 좋습니다.

구 분	자기 집 보상	남의 집(아래층 등) 보상
일상생활배상책임 특약* [배상책임보험]	× (단, 손해방지비용: ○)	○
급배수시설누출손해 특약 [재물보험]	○	×

\* 상가의 경우 시설소유관리자배상책임, 임대인의 경우 임대인배상책임 특약에서 보상 가능

**일상생활배상책임 특약으로는 주로 다른 집 수리비가 보상되고, 자기 집 수리비는 손해방지비용으로 인정되는 경우에 한하여 보상됩니다.**

#### [민원 사례 ①]

- 아파트 주민 이○○는 배관 누수로 아래층 세대에 피해가 발생하였다는 사실을 전해듣고서 업체에 누수 탐지를 의뢰하고 아랫집을 수리토록 하였으며, 자기 집에도 방수·타일공사 등을 실시
- 이후 보험회사에 아랫집 수리비 외에 누수 탐지비, 자기 집 수리 관련 철거비, 방수 공사비, 타일 공사비, 폐기물 처리비를 청구하였는데,
- ➡ 보험회사는 ①아래층 세대가 입은 손해와 ②누수 탐지비, 철거비, 방수 공사비는 보상되나, ③타일 공사비, 폐기물 처리비는 손해의 방지·경감과 무관하여 보상되지 않음을 안내

#### [약관 내용 및 판례]

- (약관) 일상생활배상책임 특약은 주거하는 주택의 소유, 사용 또는 관리로 인한 우연한 사고로 타인의 재물에 발생한 손해에 대한 법률상의 배상책임을 부담하는 경우(예: 아랫집 수리비 등)를 보상하는 외에,
- 손해의 방지·경감을 위하여 지출한 필요 또는 유익하였던 비용 ('손해방지비용')을 보상 **자기 집 수리비도 보상될 여지 있음**
- (판례) 손해방지의무는 보험회사의 이익을 위한 행위로서, 설령 간접적으로 손해가 방지·경감되더라도 피보험자 자신의 이익을 위한 행위는 제외되며(서울동부지법 2018가합107631),
- 구체적인 사안에서 손해방지비용 해당 여부는 누수나 그로 인한 피해상황, 피해의 확대가능성은 물론 방수공사와 관련한 작업의 목적과 내용을 감안하여 개별적으로 판단(대법원 2021다201085)

#### [민원 사례 ②]

- 아파트 거주자 장○○는 자기 집 화장실에서 물이 아래층으로 새어 들어가는 누수 경로를 찾기 위해 청음 및 가스탐지를 실시하였으나, 원인을 찾지 못한 채 해당 비용을 보험금으로 청구하였는데,
- ➡ 보험회사는 당초 탐지 결과 누수의 원인을 찾지 못하였으므로 관련 비용이 손해방지비용에 해당하지 않는다고 보험금 지급을 거절
- 이후 동 사안이 금융감독원에 분쟁조정 신청되고 분쟁조정위원회 논의를 거쳐 누수사고의 경우 소위 오탐지 비용도 손해방지비용에 해당하는 것으로 결정되자 보험금을 지급

#### [금융분쟁조정위원회 조정결정례(분조례)]

- 누수 발생 후 그 원인을 탐지하고자 한 행위는 성공 여부와 무관하게 손해가 추가로 발생할 가능성이 있는 상황에서 사고 원인을 제거하기 위해 취한 조치로서 손해방지비용에 해당(분조례 제2020-8호)

#### < 소비자 유의사항 >

- ① 누수 관련 공사비 중 손해 방지와 경감에 필요 또는 유익한 비용으로 인정되는 항목(누수 탐지비용, 물받이 설치비 등)은 보상되나, 자기 집 수리비(타일 공사비, 폐기물 처리비 등)는 사안별로 보상 여부가 상이할 수 있습니다.

구 분	손해방지비용 해당 (보상○)	손해방지비용 非해당 (보상×)
시간적 범위	이미 발생한 손해와 관련	향후 발생할 손해의 예방 관련
장소적 범위	누수 발생 및 원인 지점	누수 지점이 아닌 부분 및 장소
공사 항목 (예시)	손해의 방지·경감을 위한 비용 (누수 탐지비, 배관 철거·교체비 등)	손해의 방지·경감과 무관한 공사 (타일 공사비, 폐기물 처리비 등)

※ 사안별로 손해방지비용 해당 여부에 대한 판단이 상이

- ② 누수원인 탐지 행위는 성공 여부와 무관하게 보상가능합니다.

3

누수에 따른 아랫집 수리비의 보상은 피보험자가 ① 누수 원인 주택(윗집)에 직접 거주하거나 ② 소유하면서 임대를 주는 경우에도 가능하며, 대상 주택이 보험증권상에 기재되어야 합니다.

\* ②의 경우에는 약관 개정(20.4월) 이후 가입 건에 한함

#### [ 민원 사례 ]

- 아파트 701호를 소유한 지○○는 '19.2월 일상생활배상책임 특약 가입 직후 임대하여 실제 거주는 임차인이 하던 중, 누수사고로 피해를 입은 아래층 세대의 요청을 받고 해당 수리비를 보험금으로 청구하였으나,
- ➔ 보험회사는 개정 前 약관이 적용되는 사안으로, 피보험자가 주택 소유자이지만 실제 거주자가 아니어서 보험금 지급대상이 아님을 안내

#### [ 약관 내용 ]

- 일상생활배상책임 특약은 '20.4월 약관 개정으로 ① 피보험자가 스스로 거주하는 주택뿐만 아니라 ② 임차인 등 피보험자가 소유하는 주택에서 주거를 허락받은 자가 살고있는 주택까지 사고 보상범위가 확대
- 즉, 임차인이 거주하는 주택에서 발생한 누수사고에 관하여 임대인(소유자=피보험자)이 가입한 보험으로 보상이 가능
- ※ 주택이 다수인 경우, 보험증권 기재여부, 주택의 용도 및 사고위험성 등에 따라 보상여부가상이

개정 前 약관(~20.3월)	개정 後 약관(20.4월~)
"... 피보험자가 주거하는 보험 증권에 기재된 주택의 소유, 사용 또는 관리로 인한 우연한 사고 ..."	"... 피보험자가 주거하고 있는 주택과 주택 소유자인 피보험자가 임대 등을 통해 주거를 허락한 자가 살고 있는 주택 중 보험증권에 기재된 하나의 주택의 소유, 사용 또는 관리에 기인한 사고 ..."

#### < 소비자 유의사항 >

- ① 약관 개정('20.4월) 이전에 일상생활배상책임 특약에 가입한 경우 피보험자가 누수 원인 주택에 거주하여야 보상되고,
- '20.4월 이후 가입한 특약은 ① 피보험자가 직접 거주하거나 ② 피보험자가 소유하면서 임대한 주택의 누수사고도 보상됩니다.

**TIP!** 누수사고가 보상되는 주택은 '보험증권에 기재'된 하나의 주택이므로, 소유자(피보험자)가 임대한 주택을 보상받으려면 보험증권 기재가 필요합니다.

- ② 보험 가입 이후 이사하게 되는 경우, 계속하여 누수사고 보상을 받으려면 보험회사에 연락하여 보험증권상 기재를 변경하여야 합니다.

4

누수로 인한 복구공사 시공 전에 업체로부터 공사비 견적을 받은 후 보험회사에 문의하여 적정 공사비 수준 등을 확인하면 추후 분쟁을 줄일 수 있습니다.

#### [ 민원 사례 ]

- 아파트에 거주하는 정○○는 윗집 배관의 누수로 인한 피해를 전부 보험처리 가능하다고 믿고, 평소 알고 지내던 업체에 부탁하여 일당 보통인부 5명 투입을 기준으로 보험회사에 수리비용 전액을 청구하였으나,
- ➔ 보험회사는 손해사정 결과 및 건설공사 표준품셈\*, 물가자료, 시중노임 단가를 토대로 동일 작업량 및 시간 기준으로 통상의 사례(예: 보통인부 2명 소요) 보다 투입 노동량이 과다하다는 이유로 수리비 전액의 지급이 어려움을 안내

\* 정부 및 지방자치단체 등이 발주하는 공사의 예정가격을 산정하기 위한 기준 (예시 / 산출기관) 건설공사 관련 → 대한건설협회, 전기공사 관련 → 대한전기협회

#### [ 관련 판례 ]

- 법원은 하자보수비의 적정성이 문제된 사안에서, 비용의 객관성과 대표성을 담보할 만한 자료를 제시하여 객관적인 가격임을 입증하여야 한다고 판시(대법원 95다24975)
- 누수사고 사안에서 ① 누수와 직접 관련된 공사 부분이 아닌 점 및 ② 객관성이 담보된 입증자료를 제출하지 못한 점 등을 감안하여 손해액을 일부분으로 한정(인천지법 2018나1117)한 사례가 있음

#### < 소비자 유의사항 >

- ① 누수 피해에 따른 수리·공사비 중 ① 누수와 직접 관련 없는 항목이나 ② 객관성이 담보되지 않은 견적(액)에 대해서는 보상받지 못할 수 있습니다.
- ② 누수사고로 청구된 공사비용이 표준적 공사비용과 차이가 큰 경우 보험금 산정 관련 분쟁이 발생할 수 있으므로
- 누수로 인한 복구공사 시공 전에 업체로부터 공사비 견적을 받은 후 보험회사에 문의하여 적정 공사비 수준 등을 확인하는 것이 좋습니다.

**누수 사고의 원인이 아파트 옥상, 복도, 주차장 등 공용부분에 있는 경우 개별 세대가 가입한 일상생활배상책임 특약으로는 보상되지 않습니다.**

※ 다만, 입주자대표회의에서 가입한 단체보험 등으로 보상이 가능합니다.

#### [ 민원 사례 ]

- 상가 401호에서 장사하는 최○○는 402호 앞 복도의 계랑기 및 배관 동파에 따른 누수로 가전제품 등 집기에 물이 스며든 피해를 입어 402호 점주가 가입한 보험으로 보상을 (직접) 청구하였으나,

➡ 보험회사는 복도 계랑기, 매립된 배관은 ‘공용부분’에 해당하고 개별 세대에 관리책임이 없어(배상책임不成립) 보상되지 않음을 안내

#### [ 관련 판례 ]

- 공용부분에 원인\*이 있어 발생한 누수 사고의 경우 전용부분과는 달리 관리의무가 없는 개별 세대에 배상책임이 성립하지 않음

\* (예) 아파트건물 옥상 방수층 파손, 건물 주차창 에폭시 바닥 파열, 외벽 노후화로 인한 누수 등

- 아파트 관리사무소 또는 입주자대표회의가 공용부분 관리주체로서 배상책임을 부담(서울중앙지법 2019가단5176899, 수원지법 2019나71608)

#### < 소비자 유의사항 >

- 누수 사고의 원인장소가 ‘공용부분’ 또는 ‘전용부분’ 인지에 따라 배상책임(보상)의 주체가 달라집니다.

구 분	공용부분	전용부분
의 미	입주자가 공동으로 사용하는 공간 (아파트 옥상, 복도, 주차장 등)	입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간
관리책임 주체	입주자대표회의 등	개별 세대
관련 보험	입주자대표회의 등이 가입한 단체보험	개별 세대 가입 보험

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.(<http://www.fss.or.kr>)