



금융감독원

보도자료

금융은 틀 틀 하게 소비자는 행복하게

보도

2025.12.17.(수) 조간

배포

2025.12.16.(화)

담당부서	분쟁조정1국 분쟁조정기획팀	책임자	팀장	김동훈	(02-3145-5212)
		담당자	선임	박초원	(02-3145-5215)
			조사역	이화진	(02-3145-5217)

주요 분쟁사례로 알아보는 소비자 유의사항

- 겨울철 자주 발생하는 보험 분쟁 [누수·화재 등] 관련 -

주요 내용

- ◆ 겨울철에는 한파·강풍 등 기상환경의 악화로 인해 누수·화재·낙하 사고가 증가하며, 이와 관련된 보험금 분쟁도 반복적으로 발생
- ☞ 소비자들이 보험을 통해 겨울철 사고에 보다 효과적으로 대비할 수 있도록 자주 발생하는 주요 분쟁 사례를 안내

소비자 유의사항 주요 내용

- ❶-1 전세주택의 누수 원인이 임차인이 관리할 수 없는 건물 구조상 하자 등인 경우 임차인의 보험으로는 보상받지 못할 수 있습니다.
- ❶-2 임대인의 보험가입 시점에 따라 임대주택의 누수사고에 대한 보상여부가 달라질 수 있습니다.
- ❷ 담보대상 주택은 보험증권 기준이므로, 보험가입 이후 거주 장소가 달라지면 거주중이라도 보상받지 못할 수 있습니다.
- ❸ 건물 외벽의 크랙(갈라짐)이나 방수층 손상 등으로 인한 누수 손해는 보험으로 보상받지 못할 수 있습니다.
- ❹ 건물을 개조하거나 30일 이상 휴업한 사실 등을 보험회사에 알리지 않은 경우 화재발생시 보상을 받지 못할 수 있습니다.
- ❺ 강풍으로 이동식 입간판이 쓰러져도 보험증권상 보험목적물에 포함되어 있지 않으면 보상받지 못할 수 있습니다.

1-1

전세주택의 누수 원인이 임차인이 관리할 수 없는 건물 구조상 하자 등인 경우 임차인의 보험으로는 보상받지 못할 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

[민원 사례]

- 라임차씨는 겨울철에 날씨가 추워지면서 전세로 살고있는 아파트의 매립 배관이 동파하여 발생한 누수로 인해 침수피해를 입은 아래층이 공사비를 요구하자 가입해 둔 일상생활배상책임보험으로 보험금을 청구
- 보험회사는 매립된 배관의 경우 주택 소유자(임대인)에게 관리의무가 있기 때문에 임차인에게는 매립배관의 누수로 인한 사고에 대해서는 배상책임이 없으므로 보험금 지급 대상이 아니라고 안내

[약관 내용]

- 「일상생활배상책임보험」은 ①주거하는 주택의 소유, 사용 또는 관리 및 ②일상생활로 인한 우연한 사고로 타인의 신체나 재물에 손해를 입혀 법률상의 배상책임을 부담하는 경우를 보상하므로
 - 임차인이 직접 「일상생활배상책임보험」에 가입했다고 해도, 법률상의 배상책임이 임대인에게 있는 경우라면, 보상되지 않을 수 있음

* (관련판례) 법원은 건물 소유자가 설치하여 건물 구조의 일부가 된 전기배선 등 임대인이 지배·관리하는 영역에서 발생한 하자의 경우, 임차인에게 책임을 물을 수 없다고 판시한 바 있음(대법원 2009다13170)



* 이해를 돋기 위해 AI로 생성한 이미지입니다.

< 소비자 유의사항 >

- 전세 주택에서 발생한 누수 사고의 원인이 임차인의 고의나 과실이 아닌 '건물 구조상의 하자'라면, 임차인이 가입한 「일상생활배상책임보험」으로는 보상받지 못할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.
- 다만, 집주인이 전세주택에 대해 「일상생활배상책임보험」에 가입되어 있다면 약관 내용에 따라 보상받을 수도 있습니다. (☞1-2 사례 참조)

1-2

임대인의 보험가입 시점에 따라 임대주택의 누수사고에 대한 보상여부가 달라질 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

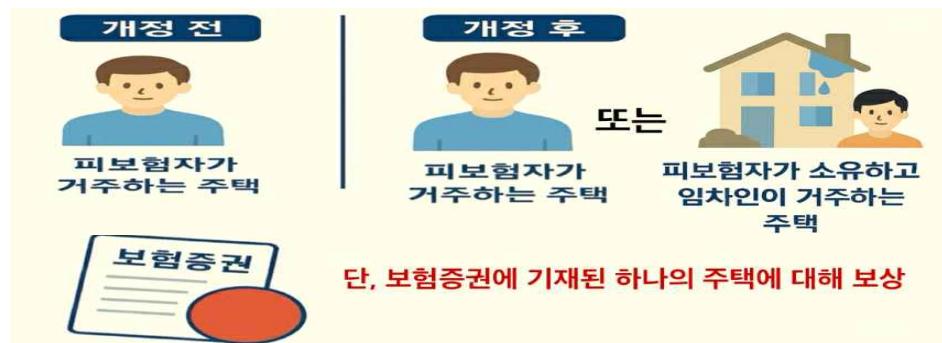
[민원 사례]

- 라임차씨는 본인이 가입한 「일상생활배상책임보험」으로 전세 아파트의 누수사고에 대해 보상을 받지 못하자 집주인에게 도움을 요청하였는데,
- 집주인이 '19.5월 아파트를 분양받아 입주하면서 가입한 「일상생활 배상책임보험」의 보험회사도 피보험자(집주인)가 아파트에 실제 거주하지 아니하여 보험금 지급대상이 아니라고 안내

[약관 내용]

- '20.4월 이전 「일상생활배상책임보험」의 약관은 보험증권에 기재된 주택에 피보험자가 거주해야만 보상하도록 규정
- 한편, '20.4월 약관을 개정하면서 ① 피보험자가 스스로 거주하는 주택뿐만 아니라 ② 피보험자가 임대 등을 통해 주거를 허락한 자(임차인 등)가 살고 있는 주택까지 사고 보상범위가 확대

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 ..."



* 이하를 드기 위해 AI로 생성한 이미지입니다.

< 소비자 유의사항 >

- '20.4월(약관 개정) 이전에 피보험자(임대인)가 「일상생활배상책임보험」에 가입한 경우 거주하지 않는 임대주택의 누수사고는 보상에서 제외됩니다. 다만, '20.4월 이후 가입하였다면 ①피보험자가 직접 거주하거나 ②피보험자가 소유하면서 임대한 주택 중 보험증권에 기재된 주택의 누수사고가 보상됩니다.

TIP! 누수사고가 보상되는 주택은 '보험증권에 기재'된 하나의 주택이므로 소유자(피보험자)가 임대한 주택을 보상받으려면 보험증권에 기재하세요

2

담보대상 주택은 보험증권 기준이므로, 보험가입 이후 거주 장소가 달라지면 거주중이라도 보상받지 못할 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

[민원 사례]

- 구변경씨는 '22.5월 아파트를 분양받아 입주하면서 「일상생활배상책임보험」에 가입한 뒤, '24.6월 지방근무 발령으로 살던 아파트를 전세로 임대하고 이사하면서 보험증권의 보험목적물(주택)을 변경하지 않았는데
 - 이사 간 아파트에서 누수가 발생하여 아래층에 피해가 발생하자 기존에 가입한 「일상생활배상책임보험」으로 보험금을 청구

- 보험회사는 누수사고가 난 아파트가 피보험자(구변경)의 거주지이나, 보험증권에 기재된 아파트*가 아니므로 보상대상이 아니라고 안내
 - * 보험가입시 기재한 기존 아파트에서 현재 거주하고 있는 아파트로 미변경

[약관 내용]

- 일상생활배상책임 보험은 보험증권에 기재된 주택의 소유, 사용 또는 관리에 기인한 사고를 보상



* 이해를 돋기 위해 AI로 생성한 이미지입니다.

< 소비자 유의사항 >

- 보험 가입 후 이사로 인해 보험증권에 기재된 주택과 거주하는 주택이 달라지면 거주중인 주택 관련 사고는 보상되지 않을 수 있습니다.
- 다만, 약관에 따라서는 변경 전 보험증권에 기재된 주택에 피보험자가 거주하거나 소유하지 않은 사실이 확인되고, 이사 간 주택의 위험이 현저히 증가하지 않았다면 보상이 될 수도 있으니 확인하시기 바랍니다.

TIP! 담보하려는 주택에 맞게 보험증권의 기재 사항도 꼭 변경하세요

3

건물 외벽의 크랙(갈라짐)이나 방수층 손상 등으로 인한 누수 손해는 보험으로 보상받지 못할 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

[민원 사례]

- 김급배씨는 평소 본인이 거주하는 아파트가 건축한지 오래되어서 급·배수 파이프 누수사고를 걱정하다가
 - 지인을 통해 「급배수시설누출손해보험」이 직접 살고 있는 집에 누수사고가 발생했을 때 수리비를 보상한다는 소개를 받고 가입 하였는데 이후 실제로 누수사고가 발생하여 보험금을 청구하자
- 보험회사는 누수의 원인이 급·배수 파이프 등 시설이 아니라 건물 방수층이며 이는 보상대상에 해당하지 않는다고 안내

[약관 내용]

- 「급배수시설누출손해보험」은 소유·거주하는 주택 등의 수조, 급배수 설비 또는 수관(이하 급배수시설)에 우연한 사고로 누수가 발생하여 생긴 직접 손해를 보상하며,
 - 급배수시설이 아닌 건물 외벽의 크랙(갈라짐), 방수층 손상 등의 원인으로 인한 누수 손해는 보상하지 않음

< 소비자 유의사항 >

- 「일상생활배상책임보험」은 남의 집에 대해 배상을 해야하는 경우만 보상 하므로 자기집 수리비는 「급배수시설누출손해보험」으로 대비해야 합니다.
- 다만, 「급배수시설누출손해보험」은 외벽 크랙(갈라짐)이나 방수층 손상으로 인한 누수는 보상하지 않을 수 있습니다.

구 분	주요보장			보장제외 주요사항
	자기 집 보상	남의 집 보상		
일상생활 배상책임 특약		피보험자 과실에 따른 제3자 손해배상	✗ (단 손해방지 비용은 보상)	○
급배수시설 누출손해 특약		급배수시설 누수로 인한 자기집손해	○	✗

4

건물을 개조하거나 30일 이상 휴업한 사실 등을 보험회사에 알리지 않은 경우 화재발생시 보상을 받지 못할 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

[민원 사례]

- 박개조씨는 소유하고 있는 건물의 구조를 변경하기 위해 건물 안의 시설물을 철거하던 중 화재가 발생하여 화재보험금을 청구하였는데
→ 보험회사는 피보험자가 건물구조를 변경하거나 15일 이상 수선할 경우 보험회사에 변경 또는 수선 사실을 알렸어야 했는데, 알리지 않았으므로 보상대상에 해당하지 않는다고 안내

[약관 내용]

- 계약 이후 보험의 목적인 ①건물(주택)구조를 변경·개축·증축하거나 계속하여 15일 이상 수선하는 경우, ②용도를 변경함으로써 위험이 변경된 경우, ③30일 이상 공실·휴업한 경우 등은 피보험자가 보험 회사에 의무적으로 통지해야 하는 대상에 해당
- 보험회사는 계약자 또는 피보험자가 통지의무를 위반하였을 경우 계약을 해지할 수 있음
- 또한, 상법은 피보험자가 통지의무를 위반하여 보험회사가 계약을 해지한 경우 보험사고 발생 후라도 보험금 지급책임이 없다고 규정*
- * (상법 §652) 계약자(피보험자)는 위험이 현저히 변경·증가된 사실을 안 때에는 지체없이 보험자에게 통지하여야 하며, 이를 해태한 때에는 보험자는 계약 해지 가능
(상법 §655) 보험자가 계약을 해지한 경우 보험사고가 발생한 후라도 보험금 지급 책임이 없음



* 이해를 돋기 위해 AI로 생성한 이미지입니다.

< 소비자 유의사항 >

- 계약체결 이후에 건물의 용도변경·증축·개축, 장기간 공실·휴업 등 사유가 발생하는 경우 해당 사실을 보험회사에 통지하여야 합니다.

5

강풍으로 이동식 입간판이 쓰러져도 보험증권상 보험목적물에 포함되어 있지 않으면 보상받지 못할 수 있습니다.

* 보험회사별로 개별 상품의 약관내용, 구체적인 사고내용 등에 따라 달라질 수 있습니다.

[민원 사례]

- 음식점을 운영하고 있는 김간판씨는 강풍으로 음식점 건물 앞 입간판이 넘어지면서, 주차되어 있던 손님의 차량이 파손되자 본인이 가입한 「시설소유관리자배상책임보험」으로 보험금을 청구하였는데,
- 보험회사는 「시설소유관리자배상책임보험」의 경우 보험증권에 기재된 시설에서 발생한 피해만 보장하는데 본 건 입간판은 증권에 기재된 시설이 아니어서 보상대상에 해당하지 않는다고 안내

[약관 내용]

- 「시설소유관리자배상책임보험」은 보험증권에 기재된 시설에 한해 그 시설의 소유, 사용, 관리 또는 시설의 용도에 따른 업무의 수행으로 생긴 우연한 사고로 손해를 끼친 법률상 배상책임을 부담



* 이해를 돋기 위해 AI로 생성한 이미지입니다.

< 소비자 유의사항 >

- 입간판 등 외부 독립 설치물을 보장받으려면, 해당 물건을 보험증권의 보험목적물(시설목록)로 포함해서 보험에 가입하셔야 합니다.

* 보험회사별로 가입가능 여부는 달라질 수 있으니 확인하시기 바랍니다.

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