



금융감독원

보도자료



금융은 튼튼하게 소비자는



보도

2025.12.17.(수) 조간

배포

2025.12.16.(화)

담당부서

분쟁조정1국
분쟁조정기획팀

책임자

팀 장 김동훈 (02-3145-5212)

담당자

선 임 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

- ①-1 전세주택의 누수 원인이 임차인이 관리할 수 없는 건물 구조상 하자 등인 경우 임차인의 보험으로는 보상받지 못할 수 있습니다.
- ①-2 임대인의 보험가입 시점에 따라 임대주택의 누수사고에 대한 보상여부가 달라질 수 있습니다.
- ② 담보대상 주택은 보험증권 기준이므로, 보험가입 이후 거주 장소가 달라지면 거주중이라도 보상받지 못할 수 있습니다.
- ③ 건물 외벽의 크랙(갈라짐)이나 방수층 손상 등으로 인한 누수 손해는 보험으로 보상받지 못할 수 있습니다.
- ④ 건물을 개조하거나 30일 이상 휴업한 사실 등을 보험회사에 알리지 않은 경우 화재발생시 보상을 받지 못할 수 있습니다.
- ⑤ 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 돕기 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 「일상생활배상책임보험」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 전 약관(~'20.3월)	개정 후 약관('20.4월~)
"... 피보험자가 주거하는 보험증권에 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 ..."



* 이해를 돕기 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 ① 피보험자가 직접 거주하거나 ② 피보험자가 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 「일상생활배상책임 보험」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 돕기 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

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 오래되서 급·배수 파이프 누수사고를 걱정하다가
- 지인을 통해 「급배수시설누출손해보험」이 직접 살고 있는 집에 누수사고가 발생했을 때 수리비를 보상한다는 소개를 받고 가입하였는데 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 보상하므로 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)	○	자기재산 손해, 배상책임이 발생하지 않는 손해 등
급배수시설 누출손해 특약	 실내 배관 중심	급배수시설 누수로 인한 자기집손해	○	×	건물 외벽크랙(갈라짐), 방수층 손상 등 급배수시설 외 원인에 의한 누수

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]

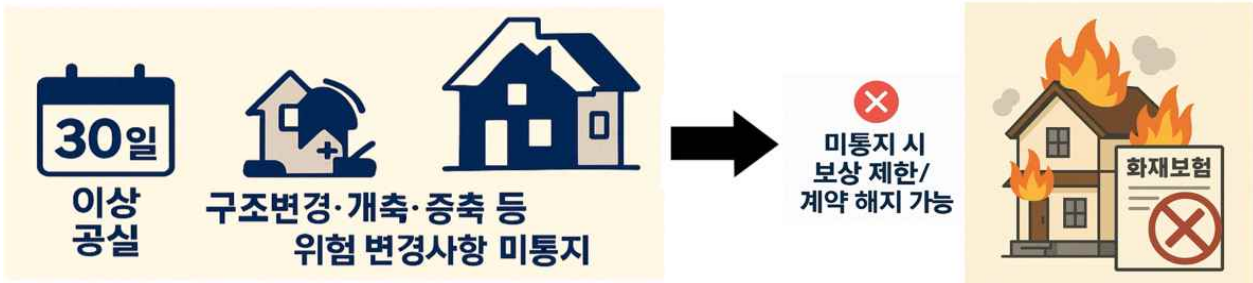
□ 계약 이후 보험의 목적인 ① 건물(주택)구조를 변경·개축·증축하거나 계속하여 15일 이상 수선하는 경우, ② 용도를 변경함으로써 위험이 변경된 경우, ③ 30일 이상 공실·휴업한 경우 등은 피보험자가 보험 회사에 의무적으로 통지해야 하는 대상에 해당

○ 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 돕기 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 돕기 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>)