

# 特殊建物 時價決定 基準에 대한 考察

趙 正 守  
〈特殊保險 1 部・次長〉

## 1. 沿 革

現行 사용하고 있는 特殊建物 時價決定基準額表(以下 基準額表라 한다)는 火災로 인한 人命 및 財産上의 損失을 豫防하고 迅速한 災害復舊와 人命 被害에 對한 適正한 補償을 함으로서 國民生活의 安定에 寄與하게 함을 目的으로 1973년 “火災로 인한 災害補償과 保險加入에 關한 法律” 이 施行됨에 따라 特殊建物の 所有主는 義務적으로 “身體損害賠償特約付火災保險(以下 特約付火災保險이라 한다)에 加入토록 하는 規定(法 第 5 條)과 加入對象 特殊建物の 特約付火災保險加入時의 保險金額은 時價 金額으로 하여야 한다(法 第 8 條)는 規定에 依據 時價決定을 하기 위한 일환책으로 1973년 6월 6일 制定, 最初로 適用하게 되었으며 1974년 4월 10일에 1次, 1975년 4월 26일에 2次, 1977년 3월 30일 3次로 改正하여 現在에 이르는 동안에 利用上의 諸般問題 및 矛盾點들을 補完하여 왔다.

한편 現行 基準額表는 1976년 火

災保險協會 및 鑑定院 關係者들과 數次의 協議를 거쳐 改正 方向 및 基本指針을 마련하여 1976년 8월에 서울 工科大学 附設 研究所에 用役을 依頼하여 同 結果를 數次에 걸쳐 검토 수정 乃至 補完 完成하여 關係 當局의 承認을 받아 1977年 4月 1日 부터 施行하게 되었다.

## 2. 時價決定基準額表의 必要性

### (1) 必要性

特殊建物 時價를 決定하는데 있어 徵稅資料 또는 鑑定 評價資料를 使用하지 않고 別度로 基準額表를 만들어 使用하는 理由는 商法 및 保險約款에 「保險會社가 補償할 損害額은 그 損害가 發生한 때와 處에 있어서의 保險의 目的의 價額에 따라 決定한다」라고 規定되어 있고 따라서 保險金額이 保險價額에 未達하는 경우에는 一部 保險으로 保險會社가 補償하는 金額은 保險金額의 保險價額에 대한 比率에 따라 算定되기 때문에 被保險者로서는 損害額의 全額을 補償 받지 못하는 結果가 된다.

- ◆.....여 考察하여 보기로 한다.
- ◆.....의 편의를圖謀하기爲하여 同 基準額表에 對하
- ◆.....의 使用에 따른 被保險者의 理解 增進과 利用者.....
- ◆..... 基準額表를 改正하여 現實化함에 따라 同 基準額表.....
- ◆..... 政府가 지난 3월 30일자로 特殊建物 時價決定.....

또한 保險金額이 保險價額을 超過하는 경우에는 超過保險으로 保險에 依한 不當利得禁止의 大原則 下에 超過하는 金額은 無効가 되기 때문에 被保險者로서는 不必要한 保險料를 負擔하는 結果가 된다.

따라서 特殊建物の 保險價額은 現時價를 保險價額으로 하고 있는 限 保險金額과 保險價額은 相應하여야 하므로 時價 基準額表를 別途로 만들어야 하는 當爲性이 있는 것이다.

### (2) 法的 根據

“火災로 因한 災害 補償과 保險 加入에 關한 法律” 第8條 第1項 第1號의 規定에 依據 特殊建物の 時價는 特殊建物 時價 決定 基準額表에 依한 金額을 基準으로 하여 決定하도록 하고 同法 施行規則 第2條의 第1項은 “法 第8條 第1項 第1號에 規定된 特殊建物の 時價는 別表의 特殊建物 時價 決定 基準額表에 依한 金額을 基準으로 하여 決定하도록 規定하고 있다.

## 3. 時價決定基準額表의 作成 概要

### (1) 作成概要

特殊建物の 時價를 決定하는 것이 그렇게 容易한 일이 아니라는 것은 그동안 많은 契約을 通하여 體驗한 바 있다. 따라서 同 基準額表를 作成하는데 있어서 수 많은 建物を 標本(sample)으로 選定하여 分析 檢討한 統計에 依據 作成되어야 바람직 하나 그러한 建物들의 建築 當時의 工事條件 施工者의 能力等 工事費를 左右하는 諸般 要因을 일일이 確證할 수가 없고 正確한 統計를 얻기가 쉽지 않으므로 同基準額을 算出하는데 있어서는

基準建物の 用途, 規模, 構造, 型式, 主要內外部 마감재료 및 基本設備 等を 假定하고 또한 工事 當時의 建築資材 價格 勞賃 等에 따라 建築 工事費에 많은 差異가 發生하므로 이러한 現實을 考慮하여 本基準額表는 各 建物の 中級과 一般的으로 使用되는 材料를 假定하고 이에 따라 上·中·下級으로 建物を 定하였으며 普遍的인 工程 및 工法 等を 基準(standard)으로 하여 工事가 이루어졌다는 假定下에, 材料費 및 人件費는 物價時勢表 및 基準품셈표를 適用하여 作成되었으며 可能限한 用途, 規模 및 形態에 있어서 建物에 알맞게 適用 될 수 있게 하였다.

특히 本 基準額表는 多量의 內譯 畵를 作成하고 附帶 設備의 種類 建物の 用途에 따른 細分化로 價額 決定의 正確性을 期하도록 하였으며 對象 建物과 算出 基準 建物の 마감 材料가 다를 경우 對象 建物 마감의 一位代價表를 適用하여 보다 더 實際 工事費에 近似한 費用을 算出할 수 있게 하였고 使用 部分別로 物價의 變動에 따라 一位代價表에 變動 物價를 代入 시킴으로써 容易하게 變動된 建物 價額을 얻을 수 있도록 하였다.

이와 같이 本 基準額表는 建物에 對한 時價 基準額을 可能한 範圍內에서 標準化할 수 있도록 하여 基準 建物과 相異한 建物에 對해서는 適用 如何에 따라서 有効 適切하게 使用할 수 있게 하였다. 품셈은 建設部 發行의 建設工事 標準품셈표를 基準으로 하였으며 物價는 1876년 9월을 基準으로 勞賃은 政府 建設 勞賃 單價를 適用하였다.

한편 改正前의 基準額表와의 差

異點을 간단히 살펴 보면

첫째, 改正前 基準額表는 料率書 上의 危險等級別에 依한 各 規定에 適用하도록 調整하여 構造別 類形別로 分類되었던 것을 現行 改正 基準額表는 料率書上의 條件을 떠난 建物の 순수한 構造別 外壁形態別 規模別(層數)로 分類되었기 때문에 料率書上의 제약으로 因한 價額算 定의 矛盾點을 排除함으로써 實際 建築費를 現實에 알맞게 算出할 수 있도록 한 點.

둘째, 自動火災探知機施設, 消火 栓, 冷溫房機, 급탕施設等 一部 特殊設備을 基本 建築工事費에 一括 包含시켜 坪當價額이 算定되어 있으므로 이로 因하여 現實과 다소 差異가 있어 建物所有主와 建物 時價 決定에 異見이 있었던 點을 考慮 現行 時價決定基準額表上에서는 同 特殊設備의 有無에 따라 完全히 分離시켜 別途로 加算토록 한 點.

셋째, 基本 建物 價額 算出 基礎 資料를 日本의 資料를 많이 參考로 하여 作成되었기 때문에 우리 現實과는 不適合한 點이 없지 않으나 現行 基準額은 우리나라의 現在 있는 建物を 標本으로 抽出하여 算出한 만큼 現實화된 것으로 볼 수 있으며

넷째, 建物の 等級 基準이 모호하게 된 點을 同 基準額表上에서는 內部마감 材料 窓戶 외벽마감재료 防水 等の 程度에 따라 上·中·下로 各各 分類하여 建物の 程度 差異의 基準을 마련 細分化 하였으며

다섯째, 內譯書 作成 根據를 28個에서 389個로 具體化 하였으며

여섯째, 一位代價表 作成 方法에 있어서도 標準 품셈표에 現場 勞賃 單價를 基準으로 한 點 等を 들 수

가 있다.

(2) 適用[建物の類別分類]

同基準額表의 適用은 “火災로 인한 災害補償과 保險加入에 關한 法律” 第2條 및 同法 施行令 第2條에 規定한 特殊建物에 限하여 適用하도록 하였다.

한편 適用 建物の 分類는 事務室, 호텔, 여관, 아파트, 百貨店, 屋內 販賣場, 병원·의원·진료소, 학교, 駐車場, 촬영소·슈투디오, 料理店·유흥음식점, 체육관·강당, 영화관·극장, 市場 및 工場으로 分類 하였다.

(3) 建物の 上 中 下 分類 基準

同基準額表는 建物の 用途別 構造別 및 規模別 建物の 바닥, 壁, 천정, 치장設備 等의 程度에 따라 上 中 下로 區分하여 그 一般的인 建物を 基準으로 하였으며 主要 業種別 分類 基準은 別表 2와 같이 分類 되었다.

(4) 建物の 價額 設定 基準

特殊建物の 時價 設定은 基本建物 價額과 特殊設備 價額으로 區分 分離하였으며 基本建物 價額은 純 工事費에 基礎 設備인 給 排水 設備, 電氣 一般設備, 排管設備, 照明 및 피뢰침 等を 包含한 것이며 그 以外の 建物 設備인 冷·暖房 設備, 승강기, 消火設備 및 其他 特殊設備는 別途로 補正하도록 하였다.

한편 同基準額表는 建物の 新築 單價를 基準으로 하여 設定 되었으며 當該建物の 建築設計 要領 建築 資材의 優秀施工 方法의 差異 使用 期間 및 建物の 管理 狀態 等에 따라 10% 範圍內에서 加減할 수 있도록 하였다.

同 加減의 範圍를 10%로 決定한

것은 上 中 下로 細分化 함에 따른 各 級別 平均價額의 差異 즉 上限線(upper class limit)과 下限線(lower class limit)의 間(gap)이 約 10% 以內 이므로 同 範圍를 超過하여 加減할 경우에는 上 中 下로 區分한 意義가 없으므로 同 範圍 以上은 加減코자 할 때에는 반드시 事前 充分한 資料蒐集에 依據, 檢討가 先行되어야 한다.

(5) 特殊設備의 適用 範圍

建物價額 算定中 特殊設備를 別途로 加算하도록 함에 따른 그 內容을 具體的으로 살펴 보면

(가) 冷·暖房 및 衛生設備

- ① 暖房設備
  - ㉔ 방열기에 의한 暖房
  - ㉕ 닥트(ducter)에 의한 暖房
- ② 冷·暖房設備
  - ㉖ 全 닥트 方式

㉗ 닥트 fancoil unit 方式

㉘ fancoil unit 方式

③ 급탕설비

(나) 消火設備

- ① 自動 탐지기
- ② 屋內 消火栓 設備
- ③ 스프링 롤러 設備
- ④ 포·분말 설비
- ⑤ Co<sub>2</sub> 消火設備

(다) 電氣設備

- ① 發電設備
- ② 變電設備
- ③ 電話 交換設備

(라) 運送設備

- ① 승강기(승격, 화물용)
- ② Car lift
- ③ Dumb waiter
- ④ 에스카레이터

한편 特殊建物 種別 附帶設備를 建築工事費와 參考로 살펴 보면 다

<표 1> 建物 工事費와 附帶設備 比率

설비별 용도별	전기설비	급배수위생	냉·온방	승강기	계
공공건물	19%	11%	16%	10%	56%
은행	13	9	16	7	45
사무실	18	9	24	12	63
병원	18	18	21	12	69
학교	9	10	12	6	37
여관	13	14	20	7	54
극장	18	11	9	—	38

음과 같다.

(6) 特殊構造에 對한 別途 補正

同基準額表上의 用途 및 構造 區分에 表示되어 있지 않은 建物は 類似한 用途 및 構造에 準用하여 基準額表에 適用하며 基準額表上 適用할 수 없는 建物は 別途로 그 價額을 算定 補正하여야 한다. 즉, 同一 建物內에 一部가 보링장 사용 카마레 等の 여러 業種이 있을 경우 그 業種의 特殊性에 따라 그 使

用 部分의 特殊設備 및 內裝材 等の 價額은 別途로 加算되어야 한다 한편 主要 建物構造를 살펴 보면

(가) 建物の 基礎는 地下에 있으

므로 그 構造 및 施工 狀態를 判別하기 困難하여 그 地帶의 地質 및 本建物の 構造 層數 等を 考慮하여야 할 것이며 이 部分에 많은 工事費가 所要 되었다고 判斷된 경우에는 別途로 調査하여 補正하여야 한다. 鐵筋 콘크리트造 또는 組績造

의 경우에는 大體로 建築工事費의 8% 乃至 12%程度를 點有한다.

(나) 構造體部分인 기둥, 보, 壁體, 지붕 등이 特殊한 使用 目的에 依하여 特別히 補強되었거나 高級材料, 斷熱材 등을 使用하였을 경우 또는 層高가 通常 높이 보다 顯著하게 높을 경우는 이 部分을 別途 調査 補正하여야 한다. 따라서 工場 建物の 경우를 實例로 들면 樓板 높이가 5m~9m 미만은 12% 9m 以上은 14%를 用途上 特殊壁構造는 別도로 補正하러 壁體의 工事費는 全體 工事費의 약 20% 程度를 推定하도록 되어 있다. 一般的으로 鐵筋 콘크리트造의 경우에는 骨造 部分의 建築 工事費에 對한 比率는 35% 내지 40% 程度로 推算하고 있으며 壁體 部分은 治粧 部分을 包含하여 12%~15% 程度로 推定하고 있다.

(다) 窓戶 部分은 窓戶가 特殊材料(二重 防彈 유리, 스테레스 기타 高級 建材等) 또는 特殊裝置가 되어 있는 경우 別途로 調査하여 補正할 수 있으며 建築 工事費의 約 9%~11%를 推定한다. 앞에서 記述한 바와 같이 建物 構造別 工事 比率를 日本 建物見積면담실태 통계 報에서 살펴 보면 다음과 같으나 日本의 特殊性을 考慮한다면 우리

나라 建物에 適用 하기에는 充分한 事前 檢討가 先行되어야 할 것으로 思料된다.

#### 4. 建物の 調査

建物の 評價는 여러가지의 調査 活動을 通하여 展開되는 것이 特性이다.

調査 活動이 正確하게 處理되었는가에 따라 建物 評價의 正確度(accuracy)가 決定 지어진다. 이와 같이 調査 活動은 主로 技術的인 測面이 重要한 作用을 하게 된다. 建物 評價에는 資料의 蒐集整理와 建物 狀態 調査로 나눌 수 있으며 調査 資料는 確認資料, 要因資料, 및 事例資料로 分類할 수 있다.

##### (1) 確認資料

確認資料는 公簿調査資料와 有形的인 物的 確認資料 및 無形的인 權利의 態樣을 確認하는 경우에 必要한 資料이다. 公簿에는 登記簿 謄本, 臺帳謄本, 各種圖面, 地籍公簿, 債權에 債務에 關한 契約書, 物權 行爲에 關한 契約書 債料等의 領收證 사진 등이 있다. 경우에 따라 權利의 態樣을 分析하기 爲하여 所有權 其他 權利事項을 調査하는 수도 있으나 物的 確認이 重要하며 建物에 影響을 미치는 主要한 個別의 要因인 面積 建物の 높이 構造,

設計, 設備 등의 良不 및 施工의 質과 量等에 關하여 明確히 調査되어야 하며 따라서 建物の 狀態調査는 構造·級數에 關한 調査와 危險 調査로 區分 分離 實施되어야 한다 이와같은 點 반침을 할 수 있는 方法으로서 特殊建物에 對한 安全點檢 實施 때에 建物에 關한 充分한 資料를 蒐集하여 建物現況 및 時價 補助 카드를 一般物件과 工場物件을 區別 別表 樣式에 依據 契約 締結時에 擔當者가 事前에 利用할 수 있게끔 契約部署로 通報하고 있는 것이다.

##### (2) 要因資料

要因資料는 價格 形成에 있어서 一般資料와 個別資料로 區分할 수 있으며 一般資料에는 價格 形成 要因에 一般的인 諸 要因으로 評價 活動에 影響을 주는 社會的 經濟的 行政的 要因資料이다. 個別資料에는 對象 物件의 個別的 特性과 地域 要因 등이 比較 檢討할 수 있는 資料로서 價格 形成에 影響을 미친다. 그러나 實際에 있어서 特殊建物は 時價를 保險金額으로 하고 있는 만큼 同 資料는 적지 않게 作用을 하고 있는 點을 고려 特別法 施行規則에서 地域差等을 감안 10%의 範圍內에서 加減할 수 있게 하였다.

##### (3) 事例資料

事例資料는 評價 方法에 따라 必要한 資料로서 去來事例 賃貸事例 收益事例 建設事例 評價先例等 參考 資料로서 對象建物에 따라 適用할 수 있는 事例資料를 蒐集 整理하여야 한다.

#### 5. 基準額表上的 諸稅 公課金

同 基準額表上的의 坪當價額은 諸

<표 2> 建物 構造別 工事費 比率

용도별	구조별		
	골	벽	창
	조(%)	제(%)	호(%)
공공 건물	40	15	11
은행	30	15	17
사무실	37	13	11
명원	36	13	9
학교	40	12	9
호텔	34	15	12
공공	45	8	8
명원	37	13	11

稅 公課金 雜費를 加算한 金額이 包含되어 있다.

구 분	비 율(%)
建築工事費	20
機械設備工事	15
電氣設備工事	20

### 6. 機械設備 및 附帶裝置에 대한 評價

#### (1) 根 據

機械設備 및 附帶裝置에 대한 評價 方法은 特別法 施行規則 第2條의 2(特殊建物 時價 決定 方法)에

依據 “法人稅法 施行令의 規定에 依한 減價償却을 하고 都賣物價上 昇率을 參考하여 算定한 價額을 時價로 한다”라고 規定하고 있다.

#### (가) 適用方法

現存價額 = 取得價額 - 減價額  
 減價額 = 取得價額 × 總減價率  
 總減價率 = 經年減價率 × 經過年數  
 따라서 위의 方法에 依하여 現存 價額을 算出하여 取得 年度부터 評價 時點까지의 物價 上昇率을 考慮 算定한 金額이 時價로 된다.

#### (나) 取得價額의 把握

評價하고자 하는 當該設備에 對한

구입 당시의 金額을 取得價額으로 하며 同 價額에는 同 施設에 對한 그 價額은 물론 登錄稅 取得稅 其他 附帶設備費用을 包含시켜야 하며 自己建設 製作等に 依하여 取得한 機械設備는 原材料費, 勞賃費, 製作等に 依하여 取得한 機械設備는 原材料費, 勞賃費, 運賃, 하역비, 수수료, 公課金(登錄稅 取得稅), 設置費, 其他 附帶 費用의 合計金額을 取得 當時의 正常價額으로 한다.

#### (다) 物價指數

物價 상승율은 韓國銀行이 調査한 都賣物價指數를 말한다. 그러나

〈토막 소식〉

## 日本, 主要빌딩의 火災豫防實態

### —2割이 「스프링클러」 施設 안해—

◇ 고층빌딩의 火災는 가끔 피해의 大型化를 초래한다. 日本은 그 대책의 일환으로 기존건물에도 「스프링클러」를 의무화 시켰다. 이에 대한 소식을 外信을 통해 알아본다. 〈編輯者註〉◇

일본은 지난 74년 消防法 개정으로 기존건물에도 義務化된 「스프링클러」 설치 시한이 3월 말로써 끝났다. 3년간의 시설개수 유예기간이 주어졌음에도 불구하고 공사에 착공하지 않은 빌딩은 20%나 되었다.

5년전 1백 3명의 사망자를 내었던 大阪 千日前 백화점 火災, 1백 18명의 熊本 大洋백화점 火災(73년) 등의 교훈이 74년 消防法을 개정케 하였으며 백화점은 물론 모든 混用 빌딩에 「스프링클러」 설치의 의무화가 주어졌.

섭씨 72도가 되면 자동적으로 작동하는 噴水器인 「스프링클러」는 「消火에 만점」이라고 하지만 만점은 配管工事を 포함한 설치비용이 평당 4만圓이나 소요되며 특히 기존건물은 천장부분을 전부 철어야 하기 때문에 영업을 중단해야만 한다. 빌딩

의 일부에 극장, 식당등이 있을 경우 빌딩 전체에 「스프링클러」를 설치하여야 되는데 이를 위해 막대한 비용이 필요하다는데에서 일부 빌딩은 廢業을 전제로써 시설개수공사를 기피하는 곳도 있다.

日本大學의 講堂은 입학·졸업식 이외에 프로레슬링 등 일반 공개장소로도 사용되어왔는데 일반 공개를 앞으로 계속하려면 「스프링클러」 설치비용으로 1억圓을 새로이 투입하여야 하므로 이달부터 일반 공개는 중지 시켰다.

유예기한을 2개월 남겨둔 지난 1월말 현재의 조사는 東京都내 대상빌딩중 공사완료된 合格빌딩은 불과 15%.

이달부터 消防法違反이된 未着工빌딩은 80棟으로 집계되었으며 이 가운데는 新宿國際地館등 5棟의 대형빌딩도 포함되어 있다.

東京消防廳은 지난 1일을 기해 각 소방서를 통해 시설개수를 증용하는 한편 당초부터 공사계획을 지연시킨 20개棟은 소방법 위반으로 고발할 강경한 자세를 취하고 있다.