



제428국회(임시회)
제2차 정무위원회

화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈특수건물의 범위에 물류창고를 포함〉

■ 김주영의원 대표발의(의안번호 제2209690호)

2025. 8.

정 무 위 원 회

수석전문위원 정명호

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

가. 제 안 자 : 김주영의원 등 10인

나. 제 안 일 : 2025. 4. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 11.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국·공유건물, 백화점 등 특수건물의 소유자는 화재로 인한 해당 건물 및 인적 피해의 손해를 배상하기 위하여 특약부화재보험에 가입하도록 하고, 손해보험회사는 그 인수를 거절하지 못하도록 하고 있음.

그런데 물류창고의 경우 화재사고의 발생빈도가 최근들어 잦아지고 있고 화재사고 발생 시 물적·인적 피해 규모가 커 보험 가입의 필요성이 상당함에도 불구하고 현행법상 특수건물에 해당하지 아니하여 손해보험회사들이 보험계약을 거절하거나 부당하게 높은 보험료를 요구하고 있는 실정임.

이에 특약부화재보험을 가입하여야 하는 특수건물의 대상에 물류창고를 포함하여 화재로 인한 인명 및 재산상의 손실을 예방하고 해당 화재사고 발생시 적정한 보상이 이루어지도록 하고자 함(안 제2조제3호).

Ⅲ. 검토의견

- 개정안은 특약부화재보험에 가입하여야 하는 특수건물의 범위에 물류창고를 포함함으로써 물류창고의 화재 발생 시 적정 보상이 이루어질 수 있도록 하려는 것임(안 제2조제3호).

현 행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 2. (생 략) 3. “특수건물”이란 국유건물·공유건물·교육시설·백화점·시장·의료시설·홍행장·숙박업소·다중이용업소·운수시설·공장· <u>공동주택</u> 과 그 밖에 여러 사람이 출입 또는 근무하거나 거주하는 건물로서 화재의 위험이나 건물의 면적 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건물을 말한다. 4. (생 략)	제2조(정의) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- <u>물류창고·공동주택</u> ----- ----- ----- ----- -----. 4. (현행과 같음)

- 물류창고란 화물의 저장·관리, 집화·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설¹⁾로, 「물류시설의 개발 및 운영에

1) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5의2. “물류창고”란 화물의 저장·관리, 집화·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설(주문 수요를 예측하여 소형·경량 위주의 화물을 미리 보관하고 소비자의 주문에 대응하여 즉시 배송하기 위한 주문배송시설을 포함한다)·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설을 말한다.

관한 법률」(이하 “물류시설법”이라 함)은 일정규모 이상의 물류창고를 소유·임차하여 물류창고업을 경영하려는 자는 물류창고업을 등록하도록 규정²⁾하고 있음.

- 물류창고업 등록 현황을 살펴보면, 2025년 6월말 기준 5,693건이 등록되어 있으며, 2020년 이후에는 연간 신규 등록건수가 가파르게 상승하고 있는 상황임.

[표 1] 물류창고업 연도별 신규 등록 현황

(단위: 건)

2015년 이전	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 6월말	합계
2,028	150	248	216	270	358	355	405	583	731	349	5,693

(자료: 국가물류통합정보센터)

- 물류창고는 기본적인 목적이 화물의 보관이므로, 최대한의 공간확보를 위하여 높은 층고와 넓은 바닥면적을 가지도록 구성되는 특징을 지니고 있음. 특히 최근 새벽배송 등 택배 물량 증가, 물류창

2) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제21조의2(물류창고업의 등록) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 물류창고를 소유 또는 임차하여 물류창고업을 경영하려는 자는 국토교통부와 해양수산부의 공동부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관(「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역은 제외한다. 이하 같다), 해양수산부장관(「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역 중 같은 법 제3조제2항제1호에 따른 국가관리무역항 및 같은 조 제3항제1호에 따른 국가관리연안항 구역만 해당한다. 이하 같다) 또는 시·도지사(「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역 중 같은 법 제3조제2항제2호에 따른 지방관리무역항 및 같은 조 제3항제2호에 따른 지방관리연안항 구역만 해당한다. 이하 이 장 및 제61조제2항에서 같다)에게 등록하여야 한다.

1. 전체 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 보관시설(하나의 필지를 기준으로 해당 물류창고업을 등록하고자 하는 자가 직접 사용하는 바닥면적만을 산정하되, 필지가 서로 연결한 경우에는 연결한 필지를 합산하여 산정한다). 다만, 제2조제5호의2에 따른 주문배송시설로서 「건축법」 제2조제2항제4호에 따른 제2종 근린생활시설을 설치하는 경우에는 본문의 바닥면적 기준을 적용하지 아니한다.

2. 전체면적의 합계가 4천500제곱미터 이상인 보관장소(보관시설이 차지하는 토지면적을 포함하고 하나의 필지를 기준으로 물류창고업을 등록하고자 하는 자가 직접 사용하는 면적만을 산정하되, 필지가 서로 연결한 경우에는 연결한 필지를 합산하여 산정한다)

고 기능 확대, 물류창고 특성 변화 등으로 인하여 화재발생의 위험성뿐만 아니라 인명 및 재산 피해의 위험성도 커지고 있는 상황임³⁾.

- 소방청 화재통계연감(2019년~2023년)에 따르면 물류창고(창고시설) 화재건수는 2019년 이후 약 1천여 건 이상이 발생하고 있으며, 화재건수 당 평균 재산 피해도 약 1억원 수준⁴⁾에 이르고 있음.

[표 2] 최근 5년간 물류창고 화재현황

(단위: 건, 명, 백만원)

연도	화재건수	사망	부상	인명피해/건	재산피해	재산피해/건
2019년	1,392	4	39	0.03	50,663	36.3
2020년	1,416	46	66	0.08	136,614	96.4
2021년	1,394	6	49	0.04	565,230	405.4
2022년	1,434	7	45	0.04	194,039	135.3
2023년	1,184	4	56	0.05	105,399	89.0

(자료: 2019~2023년 소방청 화재통계연감)

□ 개정안은 물류창고를 이 법의 특수건물에 포함되도록 함으로써 특약부화재보험의 가입을 의무화하려는 것임.

- 특수건물⁵⁾이란 국유건물·공유건물·백화점·시장 등 여러 사람이 출입 또는 근무하거나 거주하는 건물로서 화재의 위험이나 건물의

3) 국회입법조사처, 「물류창고 화재사고와 소방안전 강화방안」, 2021. 11. 8.

4) 2021년의 경우 이전 쿠팡물류센터 화재로 인한 재산피해 약 4,700억원이 반영되어 있음.

5) 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “특수건물”이란 국유건물·공유건물·교육시설·백화점·시장·의료시설·홍행장·숙박업소·다중이용업소·운수시설·공장·공동주택과 그 밖에 여러 사람이 출입 또는 근무하거나 거주하는 건물로서 화재의 위험이나 건물의 면적 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건물을 말한다.

면적 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건물로 2025년 6월을 기준으로 전국에 57,116개가 있는 것으로 파악됨.⁶⁾

- 특수건물의 소유주는 「화재보험법」 제4조제1항에 따라 그 특수건물의 화재로 인하여 다른 사람이 사망하거나 부상을 입었을 때 또는 다른 사람의 재물에 손해가 발생한 때에는 과실이 없는 경우에도 그 손해를 배상할 책임⁷⁾이 있음.

- 「화재보험법」은 화재로 인한 특수건물의 손해와 위와 같은 소유주의 손해배상책임을 담보하기 위해 ‘특약부화재보험’⁸⁾을 소유자가 가입하도록 의무화⁹⁾하고, 손해보험회사는 이러한 보험계약의 체결을 거절하지 못하도록 규정하고 있음.

□ 개정안과 같이 물류창고를 특수건물에 포함할 경우 물류창고 소유주는 이러한 특약부화재보험을 의무적으로 가입하게 되고, 화재

6) 【참고자료 1】 특수건물 현황 참조

7) 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제4조(특수건물 소유자의 손해배상책임)

① 특수건물의 소유자는 그 특수건물의 화재로 인하여 다른 사람이 사망하거나 부상을 입었을 때 또는 다른 사람의 재물에 손해가 발생한 때에는 과실이 없는 경우에도 제8조제1항제2호에 따른 보험금액의 범위에서 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 「실화책임에 관한 법률」에도 불구하고 특수건물의 소유자에게 경과실(輕過失)이 있는 경우에도 또한 같다.

② 특수건물 소유자의 손해배상책임에 관하여는 이 법에서 규정하는 것 외에는 「민법」에 따른다.

8) 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “특약부화재보험”이란 화재로 인한 건물의 손해와 제4조제1항에 따른 손해배상책임을 담보하는 보험을 말한다.

9) 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제5조(보험 가입의 의무) ① 특수건물의 소유자는 그 특수건물의 화재로 인한 해당 건물의 손해를 보상받고 제4조제1항에 따른 손해배상책임을 이행하기 위하여 그 특수건물에 대하여 손해보험회사가 운영하는 특약부화재보험에 가입하여야 한다. 다만, 종업원에 대하여 「산업재해보상보험법」에 따른 산업재해보상보험에 가입하고 있는 경우에는 그 종업원에 대한 제4조제1항에 따른 손해배상책임 중 사망이나 부상에 따른 손해배상책임을 담보하는 보험에 가입하지 아니할 수 있다.

② 특수건물의 소유자는 특약부화재보험에 부가하여 풍재(風災), 수재(水災) 또는 건물의 무너짐 등으로 인한 손해를 담보하는 보험에 가입할 수 있다.

③ 손해보험회사는 제1항과 제2항에 따른 보험계약의 체결을 거절하지 못한다.

발생으로 인한 다른 사람의 인명·재산 피해에 대해 과실여부와 상관 없이 일정 한도 내에서 이러한 보험을 토대로 적정하게 배상할 수 있게 된다는 점에서 그 취지는 타당한 것으로 보임.

- 아울러, 특수건물에 포함된 물류창고에 대해서는 「화재보험법」¹⁰⁾에 따라 한국화재보험협회의 화재예방 및 소화시설 안전점검¹¹⁾이 이루어진다는 점에서, 물류창고에 대한 화재 예방 효과도 기대할 수 있을 것으로 보임.

[표 3] 2022년~2024년 화재보험법에 따른 안전점검 실시 현황
(단위: 건)

연도	2022년	2023년	2024년
국유재산	2,045	1,996	2,059
공유재산	426	456	391
학원	278	282	272
병원	2,758	2,843	2,500
관광숙박업(호텔)	904	889	806
숙박업	367	383	351
공연장	31	31	32
방송사업	96	99	96
대규모점포	801	719	768
시장	134	125	112
다중	561	571	531
학교	183	167	172
아파트	8,644	8,782	8,403
공장	20,283	20,878	19,551
11층 이상 건물	5,657	5,849	5,665
목욕장업	370	356	267
영화상영관	122	118	112
도시철도 역사	36	28	38
실내사격장	5	6	5
합계	43,701	44,578	42,131

(자료: 금융위원회)

10) 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제16조(안전점검) ① 협회는 보험계약을 체결할 때 또는 보험계약을 갱신할 때마다 해당 특수건물의 화재예방 및 소방시설의 안전점검을 하여야 한다. <단서 생략>

④ 특수건물의 소유자는 정당한 이유가 없으면 제1항과 제2항에 따른 안전점검에 응하여야 한다.

11) 화재보험법에 따른 안전점검 절차는 【참고자료 2】 참조

□ 다만, 「물류시설법」에 따라 물류창고업의 등록 대상이 되는 물류창고는 「재난 및 안전관리 기본법」(이하 “재난안전법”이라 함)에 따른 재난취약시설에 해당¹²⁾하여 재난배상책임보험의 의무가입 대상이 된다는 점에서 개정안에 따른 특약부화재보험 의무가입과의 관계를 검토할 필요가 있음.

○ 「재난안전법」 제76조의5¹³⁾는 재난취약시설을 소유·관리 또는 점유하는 자가 해당 시설에서 발생하는 화재, 붕괴, 폭발 등으로 인한 타인의 인명·재산상의 손해를 보상하기 위하여 보험 또는 공제에 가입하도록 의무화하고 있으며, 보험사업자는 이러한 재난배상책임보험 계약의 체결을 거부할 수 없음.

- 다만, 「재난안전법」 제76조의5제2항후단에서는 다른 법률에 따라 그 손해의 보상내용을 충족하는 보험 또는 공제에 가입한 경우에는 이 법에 따른 보험 또는 공제에 가입한 것으로 간주하고 있음.

12) 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 [별표3] 재난취약시설 보험 또는 공제의 가입대상시설에서 물류창고를 재난취약시설로 규정

13) 「재난 및 안전관리 기본법」 제76조의5(재난취약시설 보험·공제의 가입 등) ② 다음 각 호에 해당하는 시설 중 대통령령으로 정하는 시설(이하 “재난취약시설”이라 한다)을 소유·관리 또는 점유하는 자는 해당 시설에서 발생하는 화재, 붕괴, 폭발 등으로 인한 타인의 생명·신체나 재산상의 손해를 보상하기 위하여 보험 또는 공제에 가입하여야 한다. 이 경우 다른 법률에 따라 그 손해의 보상내용을 충족하는 보험 또는 공제에 가입한 경우에는 이 법에 따른 보험 또는 공제에 가입한 것으로 본다.

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조에 따른 시설물

3. 그 밖에 재난이 발생할 경우 타인에게 중대한 피해를 입힐 우려가 있는 시설

⑤ 보험사업자는 재난취약시설을 소유·관리 또는 점유하는 자(이하 “재난취약시설소유자등”이라 한다)가 제2항 전단에 따른 보험 또는 공제(이하 “재난취약시설보험등”이라 한다)에 가입하려는 때에는 계약의 체결을 거부할 수 없다. 다만, 재난취약시설소유자등이 영업정지 처분을 받아 재난취약시설을 본래의 사용 목적으로 더 이상 사용할 수 없게 된 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 두 보험은 타인의 인명·재산상의 손해를 보상하는 범위, 보험가입자가 무과실인 경우에도 보상한다는 점¹⁴⁾ 등에서 유사하나, 피보험자 재산에 대한 보상유무, 보험가입의무자, 보상하는 손해 등에서 차이가 있음.
- 특약부화재보험은 보험가입의무자가 특수건물의 소유주이고, 화재로 인한 해당 특수건물의 손해에 대해서도 보장하고 있으며, 원칙적으로는 화재로 인한 손해에 대해서만 보상¹⁵⁾하고 있음.
- 반면, 재난배상책임보험은 보험가입의무자가 해당 시설의 소유자·점유자·관리자¹⁶⁾이고, 보험가입 대상 시설의 재산 피해에 대해서는 보상하지 않으며, 화재 외에도 붕괴, 폭발 등으로 인한 손해에 대해서도 보상하고 있음.

14) 다만, 특약부화재보험은 「화재보험법」에 따라 무과실 보상이 이루어지나, 「재난안전법」에 따른 재난배상책임보험은 약관에 따라서 무과실 보상이 이루어짐.

15) 다만, 특수건물 소유자는 「화재보험법」 제5조제2항 및 제3항에 따라 특약부화재보험에 부가하여 풍재, 수재, 건물붕괴 등으로 인한 손해를 담보하는 보험을 추가할 수 있으며, 손해보험회사는 이를 거절하지 못함.

「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제5조(보험 가입의 의무) ② 특수건물의 소유자는 특약부화재보험에 부가하여 풍재(風災), 수재(水災) 또는 건물의 무너짐 등으로 인한 손해를 담보하는 보험에 가입할 수 있다.

③ 손해보험회사는 제1항과 제2항에 따른 보험계약의 체결을 거절하지 못한다.

16) 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제84조의6(재난취약시설 보험·공제의 보상한도액 등) ② 법 제76조의5제2항에 따라 보험 또는 공제에 가입해야 하는 자(이하 이 조 및 제84조의7에서 "가입의무자"라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 가입대상시설의 소유자와 점유자가 동일한 경우: 소유자
2. 가입대상시설의 소유자와 점유자가 다른 경우: 점유자
3. 소유자 또는 점유자와의 계약에 따라 가입대상시설에 대한 관리책임과 권한을 부여받은 자(이하 "관리자"라 한다)가 있거나 다른 법령에 따라 관리자로 규정된 자가 있는 경우: 관리자

[표 4] 특약부화재보험과 재난배상책임보험 비교

구 분			특약부화재보험	재난배상책임보험
근거법률			화재보험법	재난 및 안전관리 기본법
보험 가입 대상	피보험자 재산		보상	미보상
	제3자 피해	대인	보상(최대 1.5억원/인당)	보상(최대 1.5억원/인당)
		대물	보상(최대 10억원 한도)	보상(최대 10억원 한도)
보험가입의무자			소유자	소유자 / 점유자 / 관리자
보상하는 손해			화재 ※ 풍수재, 붕괴, 지진, 폭발, 누출 손해 등 부가 가능	주요재난 (화재,붕괴,폭발)
무과실책임 담보			보상(법률상 명기)	보상(약관상 명기)
미가입 벌칙			벌금 500만원 이하	과태료 최대 300만원
가입시기			소유, 사용승인, 준공, 특수건물임을 인지한 날부터 30일 이내	허가, 등록, 신고, 면허, 승인 완료 날부터 30일 이내

(자료: 금융위원회)

□ 개정안에 따라 특약부화재보험 의무가입 대상이 되는 물류창고의 소유자는 「화재보험법」에 따라 특약부화재보험을 의무적으로 가입하여야 하며, 이 경우 앞서 설명한 「재난안전법」 제76조의5제2항후단17)에 따라 재난배상책임보험 가입 의무는 면제되는 것으로 판단됨.

17) 「재난 및 안전관리 기본법」 제76조의5(재난취약시설 보험·공제의 가입 등) ② 다음 각 호에 해당하는 시설 중 대통령령으로 정하는 시설(이하 "재난취약시설"이라 한다)을 소유·관리 또는 점유하는 자는 해당 시설에서 발생하는 화재, 붕괴, 폭발 등으로 인한 타인의 생명·신체나 재산상의 손해를 보상하기 위하여 보험 또는 공제에 가입하여야 한다. 이 경우 다른 법률에 따라 그 손해의 보상내용을 충족하는 보험 또는 공제에 가입한 경우에는 이 법에 따른 보험 또는 공제에 가입한 것으로 본다.

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조에 따른 시설물
3. 그 밖에 재난이 발생할 경우 타인에게 중대한 피해를 입힐 우려가 있는 시설

○ 다만, 「재난안전법 시행령」 제84조의6에 따라 소유자가 아닌 점유자 또는 관리자가 재난배상책임보험을 가입했던 경우¹⁸⁾에는 이들의 재난배상책임보험 가입 의무는 면제되나 소유자는 별도로 「화재보험법」에 따라 특약부화재보험 가입 의무가 발생한다는 점에서 가입 주체의 변경이 발생할 수 있음.

○ 아울러, 특약부화재보험은 기본적으로 화재로 인한 손해에 대해서만 배상하는 보험이라는 점에서, 붕괴·폭발 등 재난배상책임보험이 보상하는 손해를 보장하기 위해서는 추가 담보가입이 필요하게 됨.

□ 따라서 물류창고를 「화재보험법」에 따른 특수건물에 포함함으로써 화재 등 발생 시 해당 특수건물에 대한 보상이 가능하고, 한국화재보험협회의 안전점검을 통한 화재 예방이 가능하다는 기대 효과와, 현재 물류창고의 소유자와 점유자 또는 관리자가 다른 경우 가입주체의 변경 및 붕괴·폭발 등의 추가 담보 가입 등으로 인한 비용 발생 가능성 등을 종합적으로 고려하여 개정안 도입 여부를 논의할 필요가 있음.

○ 금융위원회는 물류창고를 특수건물로 지정할 필요성에 대해서는 공감하고 있으나, 개정안이 도입될 경우 대형건물 화재 발생으로 인한 피해방지라는 「화재보험법」의 취지 등을 고려하여 향후 대

18) 「재난안전법 시행령」에서는 소유자와 점유자가 다른 경우 점유자가, 별도의 관리자가 있는 경우 관리자가 각각 재난배상책임보험의 가입의무자가 된다고 규정하고 있음.

통령령으로 가입대상 물류창고의 면적을 일정 규모 이상으로 하는 방안을 고려할 필요가 있다는 입장임.

- 참고로, 「재난안전법 시행령」 별표3에 따라 재난배상책임보험을 의무적으로 가입하여야 하는 대상 시설 중 일부에 대해서는 「화재보험법 시행령」 제2조에서 일정 규모 이상의 면적에 해당하는 건물에 대해서만 특수건물로 지정한 사례가 있음.

[표 5] 재난배상책임보험과 특약부화재보험 의무가입 대상 비교

구분	재난배상책임보험	특약부화재보험
관광숙박업	관광숙박업 시설	관광숙박업 건물 중 연면적 합계가 3,000㎡ 이상
음식점	휴게음식점·일반음식점 중 바닥면적 합계가 100㎡ 이상	휴게음식점·일반음식점·단란주점·유흥주점·공유주방 중 바닥면적 합계가 2,000㎡ 이상
공동주택	15층 이하의 공동주택 및 부속건물	16층 이상의 공동주택 및 부속건물

문 의 처

02)6788-5106

【참고자료 1】 특수건물 현황

(2025. 6. 1. 기준)

시행령 제2조제1항 각 호	구분	예시	계(건)
제1호	국유재산	정부서울청사	4,975
제1의2호	공유재산	킨텍스제2전시장	426
제2호	학원	PSA어학원	354
제3호	병원	서울대학교병원	2,871
제4호	관광숙박업(호텔)	롯데호텔월드	1,157
제5호	숙박업	서머셋팰리스서울	595
제6호	공연장	예술의전당	48
제7호	방송사업	JTBC빌딩	127
제8호	대규모점포	신세계백화점	1,042
제9호	시장	가락동농수산물시장	137
제10호	다중	라루체웨딩홀	653
제11호	학교	한양대학교	176
제12호	아파트	경희궁자이1단지	12,045
제13호	공장	삼성전자(주)평택사업장	24,750
제14호	11층 이상 건물	고려대연각타워	7,195
제15호	목욕장업	숲속한방랜드숫가마24시	368
제16호	영화상영관	대학로CGV	152
제17호	도시철도 역사	여의도역(9호선)	39
제18호	실내사격장	(주)제주실탄사격장	6
합 계			57,116

【참고자료 2】 안전점검 절차

수행 절차	세부 내용
① 안전점검 대상 확인	· 안전점검 대상 여부 및 면제 대상(화재위험도지수 낮은 특수건물 등) 확인
② 안전점검 실시 통지	· 특수건물 관계인에게 안전점검 실시 일자 등을 서면으로 통지 - 최초 점검 : 안전점검 실시 15일 전 - 기타 점검 : 안전점검 실시 48시간 전
③ 안전점검 실시 통지에 대한 이의신청 접수 (최초 점검에 한함)	· 특수건물 관계인은 ‘특수건물 해당 여부’에 관하여 이의가 있을 경우 통지를 받은 날부터 15일 이내에 협회에 서면으로 이의신청 가능
④ 이의신청 처리 (최초 점검에 한함)	· 협회는 이의신청을 받은 날로부터 15일 이내에 특수건물 해당 여부를 확인한 결과와 새로운 안전점검 일자를 이의 신청인에게 통지 ※ 부득이한 사유로 15일 내에 결과를 알릴 수 없을 때에는 연장 사유를 이의신청인에게 통지하고 15일의 범위에서 한 번만 연장 가능
⑤ 안전점검 실시	· 화재예방 및 소방시설에 대한 안전점검 실시
⑥ 안전점검 거부 시 조치	· 특수건물 관계인이 안전점검에 응하지 아니하면 협회는 소방관서의 장에게 안전점검 요청
⑦ 안전점검 결과 통보	· 안전점검 실시 후 10일 이내에 그 결과를 해당 특수건물이 소재하는 관할 시장·군수·구청장 또는 소방서장에게 통보