

# Risk A/T<sup>SM</sup> Work

(직장에서의 위험)

“1은스의 예방은 1파운드의 치유의 가치가 있다.” Benjamin Franklin 1736



저희 브로커 및 보험가입자와 안전 및 손실통제 요령을 전문적으로 공유하기 위한 포럼인 Risk A/T<sup>SM</sup> Work, 의 후속 에디션을 소개하게 되어서 기쁩니다.

Risk A/T<sup>SM</sup> 는 당사의 독자적인 위험 관리법으로서 두 가지 행동 인자(적성 및 내성)에 근거한 위험 분석을 촉진합니다.

## 회사 소개

Sompo 는 전 세계 리테일 및 홈세일 브로커와 MGU 유통 네트워크를 통해 사업을 수행하여, 대규모 다국적 기업에서 소기업을 아우르는 다양한 범위의 고객에게 고품질의 신속 서비스를 제공합니다.

Risk A/T<sup>SM</sup> Work, 구독을 원하시는 경우, [vsordillo@sompo-intl.com](mailto:vsordillo@sompo-intl.com) 으로 Victor Sordillo에게 연락하십시오.

본 자료의 권고 사항 및 내용은 정보 전달 목적에 국한되어 제공되며, 손실통제 프로그램 유지와 관련하여 귀하의 전문적 보험 자문자와 함께 사용할 수 있는 자료로만 제시됩니다. 본 자료 내 정보에 기인한 어떠한 책임 부담도 발생하지 않습니다.

보다 자세한 사항은 다음 웹사이트를 방문하십시오.  
[www.sompo-intl.com](http://www.sompo-intl.com)

## 비어 있는 상업용 건물에서의 손실 통제

Brent Escoubas, C.S.P., 위험 통제 부사장, Sompo 글로벌 위험 솔루션, [bescoubas@sompo-intl.com](mailto:bescoubas@sompo-intl.com)

비어 있는 상업용 부동산은 중대한 위험에 노출됩니다. 그러나, 부동산 소유주와 건물 관리자는 부동산을 비우기 전과 후에 적절한 조치를 취하여 손실을 방지 및 경감할 수 있습니다.

### 비어 있는 부동산에 손실을 유발하는 흔한 원인들

손실은 언제든 발생할 수 있지만, 부동산이 비어 있는 기간이 길수록 손상의 위험은 더욱 커집니다. 비어 있는 부동산은 날씨 관련 위험(폭풍, 우박 등)과 관련해서는 점유 중 부동산과 유사하지만, 다음의 위험에 대해서는 보다 취약합니다.

- 침입: 점유 중이 아닌 부동산은 도둑의 침입을 자주 유도하며, 도둑은 접근을 시도하는 동안 부동산에 손상을 유발하고 절도 및 기타 범죄 활동으로 인한 다른 손실들을 가져올 수 있습니다.
- 기물파손행위 및 화재: 물리적 손상과 관련된 손실, 특히 화재가 연관된 손실은 보다 심각할 수 있습니다. 화재는 부근의 다른 부동산으로 확산되어 추가적인 손실을 유발할 수 있기 때문입니다.
- 기반시설/시스템 손상: 부동산이 비어 있으면 보안 시스템 기능 여부 및 상수도관, 하수도관, 가스관 작동 여부를 확인할 사람이 없습니다. 이러한 시스템 중 어느 것이라도 손상되는 경우 전체 부동산에 영향을 미칠 수 있고 중대한 손실이 빠르게 누적될 수 있습니다.

### 부동산을 비우기 전에 취해야 하는 손실 경감 조치

대자연과 직접적으로 관련된 손실을 제외하면 과반수의 손실 노출은 건물을 비우기 전에 건물에 대해 적절한 대비책을 수행함으로써 상당히 경감할 수 있습니다.

- 위험성 있는 시설을 해제하고 가연성 액체 및 위험 물질을 제거하십시오.
- 불필요한 전기, 가스, 수도를 안전하게 차단하십시오.
- 화재 위험을 제거하기 위해, 구조물 25피트 이내에 있는 인화성 물질 및 잔해를 제거하십시오.
- 부동산이 유휴 상태일 것임을 법 집행 당국과 전기, 가스, 수도 회사에 통지하십시오.
- 물의 흐름을 모니터링하기 위한 중앙 스테이션을 유지하고 작동 여부 확인을 위한 시험 경보 시스템을 운용하십시오.
- 부동산에 대한 접근을 제한하고 기물파손행위자 및 무단점유자를 저지하기 위해, 보안 카메라, 펜스 또는 기타 장애물을 설치하십시오.
- 내부와 외부 조명에 가변 타이머를 설치하여 건물이 점유 중인 것처럼 보이게 하십시오.

### 비어 있는 건물의 보안을 유지하고 안전하게 지키기

부동산을 비운 다음에는 잠재적 손실을 최소화하기 위하여 다음의 조치들을 취해야 합니다.

#### 조명

90% 이상의 범죄는 일몰 후에 발생합니다. 따라서, 조명을 현명하게 사용하면 범죄를 강력하게 억제할 수 있습니다. 어떤 유형의 조명을 얼마나 많이 사용해야 하는지는 부동산의 규모 및 특성에 따라 다릅니다. 야간에 부동산을 방문하여 범죄자 입장에서 생각해 보십시오. 건물 주위 환경이 침입에 유리한가? 문이나 창문이 길에서 쉽게 보이지 않습니까? 무성하게 자란 조경 수목 뒤에 숨은 공간이 존재합니까?

밝은 조명을 적절한 위치에 설치하면 경찰, 보안업체 직원, 이웃 및 기타 보행자들이 부동산을 보다 용이하게 관찰할 수 있습니다. 희미한 조명은 범죄자들이 범죄 행위를 저지르기에는 충분한 빛을, 그러나 다른 사람들이 범죄자를 관찰하기에는 충분하지 않은 빛을 제공합니다. 따라서 조명을 밝게 유지하십시오!

#### 보안

부동산을 정기적으로 점검하여 중요 영역이 안전하게 관리되는지 및 보안 시스템, 펜스, 외문, 내문, 창문 잠금 장치 및 기타 침입 장애물이 제대로 작동하는지 확인하십시오. 부동산 소유주 및 관리자는 최소 일주일에 한 번씩 외부 보안 업체 또는 현지 법 집행 당국이 불시 점검을 수행하도록 조치를 취해 놓아야 합니다. 주변 펜스에 틈이 있는 경우 바로잡아야 하며 기둥에 적절히 부착되어 있는지 및 결속이 제대로 이루어져 있는지 점검해야 합니다. 손상을 적시에 파악하여 신속히 대처하는 것 외에도, 수시로 부동산을 방문하면 잠재적인 기물파괴행위자 또는 범죄자들을 저지할 수 있습니다.

#### 방화 시스템

화재는 예기치 않게 발생할 수 있고 막대한 손상을 초래할 수 있기 때문에, 정기적으로 화재 감지 시스템을 검사해야 합니다. 스프링클러 조절 밸브, 소화기 및 기타 방화 장비에 대한 점검을 수행해야 하며 이를 매우 문서화해야 합니다.

#### 부동산 유지관리

비어 있는 부동산에 정기적으로 유지 점검을 수행하면 잠재적인 손실을 줄이고 수리의 재정적 영향을 경감할 수 있습니다. 수도관, 지반, 지붕, 배수로를 평가하여 수도관 통과, 누수 또는 날씨로 인한 손상의 위험을 줄여야 합니다. 꾸준한 조경 관리를 수행하여 부동산이 비어 있는 것처럼 보이지 않게 하고 덩굴과 나뭇잎이 과도하게 자라 가시성을 차단하지 않도록 조치를 취해야 합니다. 그리고 마지막으로 외부 조명 및 타이머를 모니터링하여 이러한 장치들이 예상대로 작동하는지 확인해야 합니다.

**비어 있는 부동산은 각종 위험을 제거합니다. “1은스의 예방은 1파운드의 치유의 가치가 있다”는 경구를 기억하십시오. 부동산을 비우기 전에 부동산에 대한 대비책을 수행하고 다시 점유할 때까지 유지하기 위한 간단한 조치를 취하면 잠재적 손실을 상당히 경감하고 소유주나 관리자의 준비 태세를 향상시킬 수 있습니다.**