

# 建築士業務 및 報酬基準改正認可

本協會가 75年度の 重点事業으로 推進 認可申請 한바 있는 建築士業務 및 報酬基準改正案이 75. 12. 15日字 建設部告示 第197号로 認可되어 76年 1月 1日부터 施行하게 되었다.

1966年 7月 5日 建設部長官認可로 施行된 報酬基準은 68年11月 71年 1月 2次에 걸쳐 部分的인 改正이 있었으나 料率이 改正된 것은 이번이 처음으로 이번 改正認可된 報酬基準의 特徵은 從前基準에서는 分離되어 있던 設計와 監理報酬料率이 “設計監理報酬料率”로 單一化되어 工事監督으로 그릇 認識되었던 工事監理가 工事監督이 아닌 設計의 延長으로 正當한 認識을 받게하는 契機가 되었는바 建設部告示內容과 “建築士業務 및 報酬基準”은 各各 다음과 같다.

건설부고시 제 197호

건축사법 제26조의 규정에 의하여 건축사 업무 보수기준을 개정인가하였기 동법 시행령 제25조에 의하여 이를 고시한다.

1975. 12. 15

건설부장관

## 건축사 업무 및 보수기준 개정

### 제1장 총 칙

**제1조 (목적)** 이 기준은 건축사법의 규정에 의하여 건축사가 타인의 위탁을 받아 업무를 수행함에 있어서 준수하여야 할 기준과 그 업무에 관하여 위탁자에게 청구할 수 있는 보수 및 기타 이에 부수하여 체결하는 계약의 기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조 (계약)** 건축사가 타인으로 부터 제 3조의 규정에 의한 업무의 위탁을 받을 때에는 이 기준에 의하여 계약서를 작성하여야 한다.

**제3조 (자료의 요구)** 건축사는 수탁한 업무를 수행함에 있어서 필요한 다음 각호의 자료를 업무 진행상의 소요시간 이내에 제공할 것을 건축주에게 요구할 수 있다.

1. 건축물의 구체적 용도와 이에 관련된 건축주의 요구사항.
2. 대지 및 건축물의 소유권, 소유권 이외의 권리에 관한 자료, 건축대지증명 또는 환지증

명 대지측량도와 지질 또는 지내력검사서.

3. 대지에 관한 급배수, 전기 가스 등 시설의 현황을 표시하는 자료.
4. 기타 업무수행에 필요한 자료.

**제4조 (저작권)** 건축사가 작성한 설계도는 당해 건축물에 한하여 사용하며 그 저작권은 설계도서의 인도, 공사의 실시여부에 불구하고 이를 작성한 건축사에게 귀속한다. 다만 제17조의 규정에 의한 설계의 구분별로 단계적 설계를 하거나 설계변경 또는 공사감리를 함에 있어서 원작성자가 이를 계속 수행할 의사가 없거나 이를 할 수 없는 不得已한 事由가 있는 경우에는 그 저작권에 의한 원상유지권, 개작권 및 실시권을 주장하지 아니할 것을 약정하여야 한다.

**제5조 (기준의 해석)** 이 기준의 해석에 의의가 있는 경우에는 대한건축사협회 이사회(이하 이사회라 한다)의 해석에 따른다.

### 제2장 업무

**제6조 (업무의 범위)** 건축사가 행하는 업무의 범위는 다음과 같다.

1. 건축물(이에 수반되는 조경을 포함한다) 이하 같다)의 설계.
2. 건축물의 공사감리.
3. 건축물의 조사감정.
4. 건축물에 관한 법령 조례에 의하여 건축주가 이행하여야 할 절차의 대리이행.
5. 제1호 내지 제4호의 업무에 수반되는 업무

**제7조 (설계 및 공사감리업무)** ① 건축물의 설계 및 공사감리업무는 다음 각호에 정하는 단계별로 구분하여 행한다. 다만 간단한 설계를 하는 경우에는 직접 기본설계를 할 수 있으며 이 경우에는 계획설계를 병합 설계한 것으로 본다.

1. 계획설계
2. 기본설
3. 실시설계
4. 공사감리

② 제 1형, 제 2호 내지 제 4호 등의 업무는 동일인의 건축사가 일괄하여 수행하여야 한다. 다만 법령의 규정에 의하여 건축사의 공사 감리를 요하지 아니하는 경우에는 공사감리업무는 그러하지 아니한다.

③ 다음 각호의 1에 해당하는 사유로 인하여 동일인의 건축사가 계속하여 업무를 수행할 수 없는 경우에는 제 2항 본문의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 해당 건축물의 건축을 중지하기로 한 때, 다만, 일시 중지하는 경우에는 제외한다.
2. 천재, 지변 또는 이에 준하는 사태가 발생한 때.
3. 해당 건축사가 휴업 또는 폐업한 때나 실종 또는 사망한 때.
4. 기타 이사회가 부득기하다도 인정하는 때.

**제 8 조 (계획설계)** 건축사가 계획설계를 함에 있어서는 제 3 조의 규정에 의하여 건축주로 부터 제공받은 자료를 참작하고 건축주와 협의한 후, 건축사 자신의 창의로서 건축물의 배치, 평면, 입면, 단면 등의 계획을 입안하여야 한다.

**제 9 조 (기본계획)** 건축사가 기본설계를 함에 있어서는 제 8 조의 규정에 의하여 입안된 계획설계를 기초로 하여 실시설계의 기본이 되는 다음 각호의 설계도서를 작성하여야 한다.

1. 배치도, 평면도, 입면도, 일반단면도
2. 설계 설명서
3. 공사비 계산서

**제10조 (실시설계)** 건축사가 실시설계를 함에 있어서는 제 9 조의 규정에 의하여 작성한 기본설계를 기초로 하여 다음 각호의 설계도서중 해당 건축물의 건축허가신청 및 공사실시에 필요 한 설계도서 및 문서를 작성하여야 한다.

1. 배치도, 평면도, 입면도, 일반단면도, 구조설계도, 설비도면, 부대시설, 설계도 (옥외시설 설계도를 포함한다)
2. 구조계산서, 공사시방서.
3. 공사비명세서
4. 건축허가신청서

**제11조 (공사감리)** ① 건축사가 공사감리를 함에 있어서는 제10조의 규정에 의하여 작성한 실시설계 및 공사계약에 의하여 다음 각호에 계기하는 업무를 수행하여야 한다.

1. 공사시공자가 제출한 공사비명세서를 검토하여 건축주에게 의견을 제시한다.
2. 공사시공자가 제출한 시공도, 모형, 재료, 공사용 기계 및 기구와 마감전본 등을 검사하여 설계도서, 공사시방서 및 공사계약서 내용과 일치하지 아니하는 경우에는 그 뜻을 건축주에게 통보한다.  
공사시공자가 설계도서 및 공사시방서 및 공사계약서 내용과 일치하게 시공하는지의 여부를 확인하여 이와 일치하지 아니할 때에는 건축주에게 그 사실을 통보하고 건축법 제 6 조 제 3 항의 규정에 의한 조치를 하여야 한다.
4. 건축주가 설계변경을 요구하거나 건축사가 공사감리의 도중 설계변경할 필요가 있다고 인정할 때에는 건축주의 동의를 얻어 변경설계도서 및 변경공사시방서를 작성하고 설계변경으로 인하여 공사비의 증감이 있는 경우에는 변경공사비명세서를 작성하여 건축주의 동의를 얻는다.
5. 공사 시공자가 건축주에게 제출한 공사비 중간지불 청구서와 공사완료시의 최종지불 청구서를 심사 승인한다. 다만 설계도서 공사시방서 및 공사계약서 내용대로 시공 되지 아니하였을 때에는 승인을 거부하고 그 뜻을 건축주에게 통지한다.
6. 건축공사가 완료되면 설계도서, 공사시방서 및 공사계약서와 대조 확인하여 이와 일치되게 시공된 경우에 한하여 준공신청서에 서명 날인한다.

② 건축사의 공사감리 업무는 건축법 제 7 조, 제 2 항의 규정에 의한 준공검사에 합격됨으로서 완료한다.

③ 건축사가 공사감리를 함에 있어서 건축주의 요구가 있거나 공사성질 및 규모에 따라 불가피한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 건축사는 건축주의 동의를 얻어 상주감리보조원을 둘 수 있으며 이 경우 상주감리보조원의 업무범위는 건축주와 협의하여 정한다.

④ 제 3 항의 규정에 의한 상주감리보조원은 건축에 관한 법령이 규정하는 건축사의 권리의무를 대리하지 못한다.

**제12조 (감리자와 면책사유)** 건축사가 공사감리를 하는 기간 중에 발생하는 다음 각호에 계기하는 행위는 건축사의 귀책행위로 보지 아니한다.

1. 공사시공자와 건축주간의 공사계약 조건의 불이행.
2. 공사시공자 그 현장 대리인이나 그 고용인이 고의 또는 과실로 행한 행위.
3. 제11조 제1항 제3호의 규정에 의한 조치를 하였음에도 불구하고 공사시공자가 공사감리자의 감리지도에 따르지 아니하고 계속 시공하는 행위.

**제13조 (공사계약 체결의 협력)** 건축사는 공사시공자와 건축주간의 공사계약을 체결하는데 있어 적정한 계약을 체결하도록 협력하여야 한다.

**제14조 (특별업무)** 건축사는 제6조의 규정에 의한 업무 이외에 다음 각호에 제기하는 업무를 수행할 수 있다.

1. 지역계획 및 도시계획설계
2. 단지계획 설계
3. 전체계획 설계 (마스터 플랜)
4. 건축의 경영 및 기획에 관한 기초적 조사.
5. 음향, 공기조화, 기계장치 등에 관한 특별한 기술적연구, 실험적조사 또는 이화학적 실험.

### 제3장 설계감리업무의 보수

**제15조 (설계감리업무의 보수)** ① 건축사의 설계감리업무 (제6조, 제4호의 업무를 포함한다. 이하 같다)에 대한 보수는 다음 각호의 정하는 바에 의하여 산출한 금액을 최저한도로 하여 건축사와 건축주가 협의하여 정한다.

1. 1동의 건축물을 신축(재축, 이전을 포함한다. 이하 같다) 하는 경우의 설계감리업무의 보수는 공사비총액에 “별표1”의 해당요율을 곱한 금액 (이하 기준 보수액이라 한다)으로 한다.
2. 하나의 매지안에 각기 규모 및 구조가 다른 2동 이상의 건축물을 신축하는 경우의 설계감리업무의 보수는 각동마다 제1호의 규정에 의하여 산출한 기준보수액을 합산한 금액으로 한다.
3. 하나의 매지안에 동일한 설계에 의하여 2동 이상의 건축물을 신축하는 경우의 설계감리업무의 보수는 다음 식에 의하여 산출한 금액으로 한다.

$$F = AR \left\{ 0.75 \left( 1 + \frac{1}{2} + \frac{1}{3} + \dots + \frac{1}{N} \right) + 0.25N \right\}$$

F : 설계감리업무의 보수.

A : 기준되는 1동의 공사비 총액

R : A에 대한 별표1의 설계감리업무보수요율. N : 동수

4. 표준설계도서를 작성하는 설계업무 (건축법 제53조의 6 및 주택건설촉진법 제34조의 규정에 의한 표준설계도서를 작성하는 설계업무를 제외한다)의 보수는 1동에 대하여 제1호의 규정에 의하여 산출한 기준보수액의 80% 상당액을 기본보수액으로 하고 동금액에 당해 1동을 초과하여 신축하는 1동마다 건축 당시의 기본보수액의 5%씩을 가산한 금액으로 한다.
5. 표준설계도서에 의하여 신축하는 경우의 감리업무의 보수는 1동마다 제1호의 규정에 의하여 산출한 기준보수액의 30% 상당액으로 한다.
6. 1동의 건축물을 증축, 개축 또는 대수선(개장을 포함한다. 이하 같다)하는 경우에는 전1호에 의한 기본보수액의 설계감리업무의 보수는 당해 증축, 개축 또는 대수선하는 부분은 신축하는 것으로 간주하고 이에 대하여 제1호의 규정에 의하여 산출한 기준보수액으로 하여 동금액에 그 20% (개축 또는 대수선의 경우에는 40%) 상당액을 가산한 금액으로 한다.
7. 동일한 설계에 의하여 조립식 건축물 부속되는 설비 가구 기구를 포함한다)의 대량생산 판매되는 경우의 설계도서에 대한 저작권료는 매제품의 판매가격의 5% 상당액으로 한다.

② 1동의 건축물에 2 이상의 용도에 쓰이는 부분이 있어 별표1을 적용함에 있어서 종별이 2 이상에 걸치는 경우에는 각종별에 해당하는 바닥 면적에 따라 가장 넓은 바닥 면적을 가진 종별에 속하는 건축물로 보며 각종별 해당 바닥 면적이 동일한 경우에는 그중 높은요율의 종별에 속하는 건축물로 본다.

**제16조 (공사비의 산출)** ① 제15조의 규정에 의하여 보수액을 산출함에 있어서 적용하는 공사비 총액은 건축사가 설계당시의 시가를 기준으로 하여 산출한 공사비에 산액 (당해 공사에 필요한 자재비, 노무비, 제역무비 및 제잡비의 합산액)으로 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 공사비에 산액을 산출함에 있어서 건축주가 자재 또는 노력을 제공하는 경우에는 그 제공되는 자재 (고재인 경우에는 신재로 본다) 또는 노력을 시가로 환산하여 공사비에 산액을 산출한다.

**제17조 (보수액의 증액)** 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제15조의 규정에 의하여 산출된 보수액 (이하 소정보수액이라 한다)에 각 해당호의 정하는 금액을 가산한다.

1. 건축주가 2인 이상의 건축사에게 공동으로 설계 감리업무를 하도록 위탁한 경우에는 소정 보수액의 25% 상당액, 다만 660m<sup>2</sup> 미만인 단독주택의 경우에는 그러하지 아니한다.
2. 건축주가 건축사에게 건축의 설계 감리를 위탁하되 구조, 설비, 정원, 내장, 가구 등의 설계 또는 감리를 제3자에게 분리하여 위탁하고 건축사에게 건축의 설계, 감리와 관련하여 전체를 종합 조정하게 하는 경우에는 소정 보수액의 20% 상당액.
3. 설계도서 및 감리업무에 외국어를 사용하거나 병용하는 경우에는 소정보수액의 20% 상당액.
4. 외국에서 건축하는 건축물의 설계감리를 하는 경우에는 제3호의 규정에 불구하고 소정 보수액의 50% 상당액을 최저한도로 하여 건축사와 건축주가 협의하여 정하는 금액.
5. 설계변경(구조, 용도, 면적, 설비, 내장 등을 변경하는 것을 말한다. 이하 같다)이 있을 경우에는 다음 각목의 규정에 의하여 산출된 금액을 최저한도로 하여 건축사와 건축주가 협의하여 정하는 금액.

가. 1동의 건축물중 설계변경된 부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물의 연면적의 50%를 초과하는 경우에는 소정설계보수액의 40% 상당액.

나. 1동의 건축물중 설계변경된 부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물의 연면적의 50% 이하인 경우에는 소정설계 보수액의 30% 상당액.

**제18조** (보수액의 단계별 구분) 건축사가 제7조제3항의 규정에 의하여 설계 감리업무를 단계별로 분리하여 위탁을 받은 경우에는 소정보수액(제17조의 가산사유가 있는 경우에는 동가산액을 포함한다)에 다음 표의 정한 비율을 곱한 금액을 그 보수액으로 한다.

업 무	설계감리업무	보수	요율
설 계	계획설계	소정보수총액의 10%	소정보수총액의 20%
	기본설계	" 20%	
	실시설계	" 60%	
공 사	감 리	" 30%	" 30%

**제19조** (보수의 지급방법) ① 건축사는 설계 감리업무를 계약시에 선급금을 받으며 건축주와의 협의에 의하여 업무진행기간 중에 보수의 분할 지급을 받을 수 있다.

② 공사가 규모가 적거나 건축주와의 협의가 이루어진 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 보수액 전액을 일시급으로 받을 수 있다.

**제20조** (보수 이외의 비용부담) ① 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건축주는 설계감리, 업무보수외에 각 해당호의 정하는 비용을 부담한다.

1. 제11조 제3항의 규정에 의하여 상주감독보조원을 두는 경우에는 그 인건비, 현장사무비 및 기타제경비.
2. 건축주 또는 공사시공자의 책임 또는 재해에 의하여 업무가 추가되는 경우에는 그 추가되는 업무의 보수.
3. 제3조의 규정에 의하여 건축주가 제공하여야 할 자료를 건축사에게 확보의뢰한 경우에는 그 확보에 소요되는 경비.
4. 건축사 또는 그 보조원이 업무의 수행을 위하여 해외에 출장하는 경우에는 그에 소요되는 경비.
5. 제8조 내지 제10조의 규정에 의한 설계도서 이외의 투시도 또는 모형의 제공을 요구하는 경우에는 그에 소요되는 비용.
6. 건축자재, 구조, 설비, 음향, 공기조화, 기계장치 등의 이화학적실험 기타 특별한 조사연구를 요구하는 경우에는 그 실험 조사 또는 연구에 소요되는 비용.
7. 고층건축물 또는 기타 특수한 건축물의 설계 감리로서 고도의 기술과 분석을 위하여 전자계산기의 사용을 필요로 하거나 특별한 실험 측정을 필요로 하는 경우에는 그 계산 또는 측정에 소요되는 비용.
8. 건축자금의 보조 또는 융자신청에 필요한 서류의 작성을 요구하는 경우에는 그 작성에 소요되는 비용.
9. 다음에 제기하는 부수를 초과하여 설계도서의 추가부수 제출을 요구하는 경우에는 그 추가에 소요되는 비용.
  - 가. 계획설계도 2부
  - 나. 기본설계도 3부
  - 다. 실시설계도 5부
  - 라. 구조계산서, 공사시방서, 공사비계산서 각 2부

② 제1항의 규정에 의한 비용액의 산출 방법에 관하여는 제23조의 규정을 그 지급방법에 관하여는 제19조의 규정을 각각 준용한다.

**제21조** (조사 감정업무 등의 보수) ① 제6조 제3호의 규정에 의한 업무의 보수는 제23조의 규정에 의한 실비보상가산식에 의하여 산출한 금액을 보수액으로 한다.

② 보수의 지불방법에 관하여는 제9조의 규정을 준용한다.

제22조 (특별업무의 보수) ① 제14조의 규정에 의한 특별업무의 보수는 제23조의 규정에 의한 실비보상가산식에 의하여 산출한 금액으로 한다.

제23조 (실비보상가산식의 산정방법) 실비보상가산식의 보수는 다음 산정방법에 의하여 산출한다.

$$\text{보수액} = \{(\text{직접비} + \text{간접비}) + \text{보상비}\}$$

직접비 : 그 업무를 수행하는데 필요한 급여 시설비, 소모품비 또는 교통비로 한다.

간접비 : 직접비를 제외한 제경비를 말한다.

보상비 : 직접비와 간접비의 합계액의 25%

제24조 (인건비 일당) 제20조 내지 제23조의 규정에 의하여 비용을 산출함에 있어서 적용할 인건비, 여비(숙박비, 일당을 포함한다)의 기준액은 이사회가 정한다.

부 칙

제1조 (시행일) 이 기준은 1976년 1월 1일부터 시행한다.

제2조 (경과조치) 이 기준시행당시 이미 계약체결된 업무는 종전의 기준에 따른다.

별표 1

설계 감리 보수 요율표 (%)

종별	건축물의 종류	500만 까지	1,000만	1,500만	2,000만	3,000만	5,000만	1억	2억	3억	5억	10억	20억	30억	35억 이상
제 1 종	주택 (85㎡이하, 단 아파트 제외), 농어촌주택 (165㎡이하) 작업장, 세차장, 간이창고, 간이차고, 축사(사이로 제외), 가설건물.	6.42	5.92												
제 2 종	아파트(세대당85㎡미만), 점포시장, 슈퍼마켓, 청사, 사무소, 교회(연면적330㎡이하) 학교교사(일반교실), 유치원, 보육관, 기숙사, 여관, 하숙, 차고, 창고, 주택(165㎡미만, 단, 아파트 제외) 공장으로서 간이한 것.	8.35	7.84	7.32	7.06	6.80	6.29	5.26	4.49	4.24	3.85	3.20	2.88	2.62	2.46
제 3 종	호텔, 아파트(세대당85㎡~165㎡미만), 목욕장, 공회당, 미술관, 도서관, 미술관, 박물관, 과학관, 학교교사(특수교실), 은행, 방송국, 전신전화국, 우체국, 역사, 식물원, 수족관, 극장, 연주장, 무용장, 카바레, 오락장, 음식점, 요리점, 공항터미널, 버스터미널, 신박대합소, 체육관, 경기장, 스타디움, 병원, 진료소, 요양소, 연구소, 실험실, 구락부, 주유소, 위험물저장소, 도축장, 화학장, 정주장, 공장오물처리장, 백화점	9.12	8.61	8.09	7.83	7.7	7.07	6.03	5.27		5.10	11.62	3.97	3.66	3.39
제 4 종	조택(연면적165㎡이상), 별장, 별장, 공관, 교회, 사찰	10.02	9.38	8.86	8.61	8.35	7.83	6.81	6.03	5.28	5.39	4.75	4.43	4.15	4.00
제 5 종	실내외장식, 가구조각, 정원, 공원시설, 기념건조물, 광고탑, 분수탑, 조경, 설계, 국보, 보물, 사적, 민속자료, 문화재 또는 가지정 문화재의 실측, 보수, 복원, 고전양식에 의한 건물(한국의 전통적 고전양식에 의한 건물 및 동서양의 전통적 고전양식에 의한 건물)	11.44	11.06	10.41	10.15	9.89	9.38	8.35	7.58	7.32	7.06	6.29	5.87	5.70	5.55

주 : 1. 공사비가 중간부분에 해당되는 경우에는 적선 보간하여 정한다.  
2. 제 2종의 공장은 공장의 기계시설 등을 고려하지 아니하고 설계할 수 있는 간이한 공장을 가리키며 제 3종의 공장은 제 2종공장 이외의 공장을 말한다.