

## 住宅 建築許可 制度改善策

### 實施에 對한 小考

姜 奉 辰

國寶建設團代表

政府에서는 歷史的인 維新課業達成을 爲한 施政의 一環으로 國民生活와 密接한 關係가 있는 庶政을 刷新 하고 從來 民願事務와 結付해서 發生했던 各種의 不條理를 剔決除去하려는 施策을 果敢하게 推進하고 있다.

이와같은 일은 維新課業의 早期達成과 國家百年大計를 爲해서 至極히 바람직한 것으로서 오히려 晩時之歎을 禁할길이 없다.

특히 이러한 庶政의 刷新과 不條理의 除去에 對한 政策은 一時的인 口號政策이 아니라 恒久的인 繼續政策으로서 民族總和團結과 國家安保의 次元에서 다루어져야 한다는 것을 그 理念的 바탕으로 삼고 있는 것이다.

이와같이 重大한 意義를 지닌 施策을 效果의으로 達成하려는데는 무엇보다도 먼저 國民各自의 自覺과 協調가 있어야 할것은 勿論이려거니와 아울러 各種法令의 整備化 作業도 併行해 나가야 할것이다.

序上의 趣旨에 立脚하여 今般 政府에서는 從來 建築許可를 둘러싼 不美스러운 여러가지 形態의 不條理를 根絶하고 明朗한 國民生活와 清新한 社會氣風을 振作 시키기 爲하여 國務總理指示 第20號(1975. 12. 15字)로 「住宅建築許可制度改善策」을 마련하여 全國 一齋히 施行 하기에 앞서 干先 示範的으로 1976. 1. 1부터 水原, 全州, 晉州, 春川等 4 個市에 實施한 結果 「建築許可의 迅速化」, 「行政의 簡素化」 및 「不條理의 除去」等 面에서 政府가 當初 意圖했던바와 같은 所期의 成果를 거두었음에 힘을 얻어 이 制度를 다시 1976. 7. 1부터는 準備態勢가 未備했던 서울特別市와 建築士가 1人밖에 없어 實施不能했던 議政府市를 除外한 全國의 33個市 및 提川, 瑞山, 保寧, 大德, 南濟州 等 5 個郡에 擴大實施하게 된 것이다.

서울特別市에 있어서는 都市計劃整備等 先行해야할 事項에 對한 措置를 今年末까지 끝내도록 하고 議政府市도 今年末까지 準備를 갖추어 來年 1月 1日부터는 全面的으로 實施하게 되어 있는 것이다.

그런데 이 「住宅建築許可制度改善策」이 全國적으로 擴大實施 하게 되자 大多數의 建築士들은 이 制度의 根本趣旨가 「建築許可의 迅速化」, 「行政의 簡素化」 및 「不條理의 除去」等에 있음을 認識하고 그 妥當性을 十分 認定하여 이 制度實施에 順應하고 있는 反面에 實施 運營面에 있어서의 實施要綱의 未備點과 그 內容에 不合理性을 內包하고 있음을 指摘하고 이에 對한 是正을 要望하고 있다.

그중에서도 가장 論難의 焦點이 되어 있는것이 連帶責任 建築士의 組編成制度이다.

實施要綱 3項에는 連帶責任 建築士의 組를 編成함에 있어

(가) 原則的으로 5人以上으로 하되 不得已한 경우에 市道知事가 3人以上으로 編成하게 할 수 있고

(나) 1, 2級 建築士混成으로 編成할 수 있으나 建築士法 第4條에 該當하는 建築物의 連帶責任 建築士는 1級 建築士(다른組의 1級 建築士를 包含)로 編成하되 서울, 釜山, 大邱에서는 3人以上 其他 地域에서는 2人以上 으로 하고

(다) 連帶責任 建築士의 事務室을 組別 共同事務室로 하거나 同一建築物內에 設置하도록 規定하고 있다.

(가)의 組編成人員數에 對하여는 建築士의 分布狀態를 考

慮해서 現實적으로 可能하도록 하기 爲한 規定이라고 생각되지만 이렇게 되면 原則에 立脚해서 組를 編성한 地域에서는 5人組 및 6人以上組가 連帶責任을 지게 마련인 反面에 地方長官들의 載量에 立脚해서 組를 編성한 地域에서는 3人組 및 4人組가 連帶責任을 지게되어 660m<sup>2</sup>라는 同一條件의 住宅建築에 있어서 連帶責任을 分擔 하는 建築士의 人員數가 各各 다르다 하는것은 建築行政의 統一性으로 보나 法の 衡平原則에도 어긋나는 것이 아니냐 하는 것이다.

따라서 組編成人員數에 對해서는 要綱을 고쳐서 地方長官의 載量權을 없애고 一律적으로 下限線인 3人으로 내리는 것을 多數建築士가 要望하고 있는 實情이다.

(나)의 1, 2級建築士混成組 編成에 對하여는 現實적인 面에서 볼때 이들 要綱 그대로 施行 하는데는 여러가지 難點과 隘路가 많다고 한다.

2級建築士의 業務限界인 300m<sup>2</sup>以上인 建築物에 對한 連帶責任을 지는 1級建築士의 人員數를 서울, 釜山, 大邱에서는 3人以上, 其他地域에서는 2人以上이란 下限線을 定해서 1, 2級建築士混成組를 編成할 수 있게 하고

1級建築士가 不足한 地域을 勘案해서 다른組의 1級建築士와의 責任提携를 할 수 있도록 規定하고 있으나 이렇게 되면 實地問題에 있어서 建築士 同一人이 두개의 組編成에 加擔하는 結果가 되고 担当建築士는 일일이 他組構成員의 連帶責任 建築士를 찾아다니며 署名捺印을 받아야 하는 苦痛과 번거로움을 겪어야 하게 되어 있을뿐 아니라 現在 全國의 1級 建築士分布狀態를 보면 35個市中 1級建築士 1人 밖에 없는 市가 10個市나 된 現實에 비추어 볼 때 이 規定은 마땅히 是正되어야 한다고 한다.

따라서 現實情에 맞도록 하기 爲하여 混成組의 1級建築士構成要件을 緩和 하여 全國一律적으로 1人以上으로 하고 建築士法 第4條에 該當하는 業務遂行은 그 1級建築士가 担当하도록 하고 連帶責任은 担当建築士가 所屬된 組에서 지도록 是正해 줄것을 要望하고 있다.

(다)의 連帶責任 建築士의 事務室을 組別 共同事務室로 하거나 同一建築物內에 設置해야 한다는 規定에 對하여는 많은 建築士가 難色을 表明하고 있다.

連帶責任 建築士와 担当建築士 相互間의 連帶責任 事務處理上으로 卞서는 共同事務室이나 同一建築物內에 한 군데 모여서 業務를 遂行 하는것이 能率面과 經營面에서 바람직 하다는 當爲性을 認定 하면서도 한편으로 現實적인 面에서 隘路가 많음을 指摘하고 있다.

建築士 事務所가 어디까지나 營利를 圖謀하는 業體는 아니더라도 生業의 하나인 以上 事務所의 立地的 條件이 良好한곳에 設置 하므로써 業務遂行과 顧客誘致에 有利할것임은 두말할 나위가 없다. 번두리 뒷골목에 設置한 경우와 都心地나 許可廳隣近에 設置했을 경우를 생각 해 보면 自명한 理致이다.

建築事務室의 最少限 規模를 5坪乃至 10坪으로 잡고 共同事務室로 할 경우에는 5人組인때 25坪乃至 50坪의 事務室이 必要할 것이며 3人組인때는 15坪乃至 30坪의 事務室을 새로히 마련해야 할 것이다.

더욱 個人 事務室單位로 同一建築物內에 設置할 경우에는 3室乃至 5室이 同時에 들어갈 수 있는 建築物이 있어야 할 것이다.

現實面에서 볼 때 賃貸料關係, 立地的 位置關係 또는 同時入住可能空室有無關係等 여러가지 條件에 合當할 만한 事務室을 求得하기란 至極히 困難한 實情이라고 指摘하고 있다.

또한 共同事務室로 할 경우 個個人的 業務上 機密維持에도 難點이 있을뿐 아니라 汎建築物에 適用하는것도 아니고 一定規模·以下의 住宅建築에 限한 連帶責任을 지게 爲해서 굳이 共同事務室이나 同一建築物內에 事務室을 設置할 必要가 어디 있느냐 하는 意見도 있다.

그러므로 建築士個個人的 從前事務室을 그대로 使用하면서 該當建築物에 對한 相互連帶責任만 지도록 組만 編成하면 되지 않느냐 하는 것이다.

이렇게 하더라도 建築士中에서는 合理的인 業務處理와 運營上의 當爲性에 立脚해서 自發적으로 共同事務室을 設置하던가 同一建築物內에 함께 事務室을 設置하려는 建築士가 있을 것으로 생각된다.

따라서 事務室設置는 建築士의 自律적인 處理에 맡기기로 하고 要綱의 事務室規制에 關한 規定은 削除하는 것이 妥當하리라고 생각 된다.

위에서 論及한 共同事務室의 概念에 對하여는 文字 그대로 建築士業務는 各個人 經營體를 前提로 하고~다만 組構成員이 事務室만 共同으로 使用하는 形態를 指稱 하는 것으로 생각되며 따라서 一定한 規約下에 合同經營體로 運營하는 所謂「合同事務所」와는 根本적으로 다르다할 것이다.

그러므로 「簡易節次에 의한 民事紛爭事件 處理特例法」에 依據 設立한 「合同法律事務所」에게는 「公証人法」에 規定한 公証業務를 遂行할 수 있는 權限과 特惠를 주고 있는것과 같이 建築士에게도 어떤 法的 根據를 마련하여 이 法에 依據 主務長官의 認可를 받아 設立한 「合同 建築事務所」에 限하여는 660m<sup>2</sup> 以下의 住宅建築뿐만 아니라 모든 建築物에 對한 許可廳의 權限을 大幅移讓하고 또 稅制面이나 其地 業務面에서의 特惠를 주도록 하면 굳이 事務室을 共同으로 하거나 同一建築物內에 設置해야 한다는 規制를 하지 않더라도 스스로 解決될 問題일뿐 아니라 行政簡素化를 促進 시키는 一石二鳥의 效果가 있을 것이다.

毎年の建築許可統計에 依하여 住宅建築이 차지하는比率을 보면 建築面積上으로는 住宅建築이 全体建築의 75~80%이며, 棟數上으로는 85~90%로서 住宅建築이 断然首位를 차지하고 있는 實情에 비추어 今般 實施 하는 「住宅建築許可 制度 改善策」의 施行은 建築行政의 一大改革이라고 해도 過言이 아닐 것이다.

이와같이 建築行政의 劃期的 轉換點을 갖어오는 重要한 性格을 지닌 것인만큼 建築士는 누구나 至大한 關心을 갖지 아니할 수 없는 것이다.

이 改善策 實施 要綱에는 上記한 連帶責任 建築士의 組編成問題 以外에 建築許可業務 處理規定, 設計圖書의 作成 및 捺印規定, 工事監理規定, 中間檢査의 實施規定, 竣工檢査規定 및 合同檢査班의 編成規定等 여러가지 條項에도 未備한 點과 不合理한 點을 是正補完해야 할 素地를

多分히 內包하고 있으나 次次 改善 되리라 믿고 言及을 省略 하거나 한가지 아쉬움을 느끼지 않을수 없는 것은 事전에 建築士의 意見을 綜合할 수 있는 公廳會라든가 建築士를 參席시킨 要綱制定審議會와 같은 機構를 通해서 制定 했더라면 좀더 좋은 案이 나오지 않았을까 하고 생각된다.

비록 法的 뒷받침이 없는 行政指示로 實施 한것이라 할지라도 이미 施行이 既定事實化된 以上 이를 遵守해야 하며 順應해야 할것이 國民의 道理일 것이다.

그러나 上記한 바와같이 여러가지 不合理하고 未備한 點과 法的根據가 없는 條項等에 對해서는 慎重히 調查檢討해서 改善補完해야 하며 또 關係法을 早速히 改正해서 法的根據에 立脚한 施行이 되도록 해야 할 것이다.

~~~~~

## 新刊案内

### 韓國上代建築의 研究

原著 米田美代治

譯 申 榮 勳

東山文化社編

正方菊判 185面

定価 4,800원

TEL. 73-9492