건축공사의 감리와 그 책임한계

AIA의 시설공사계약 일반조건을 중심으로

REPORT

Building Construction of Supervision and It's Limits Responsibility

by Lee Jea-Ok

이재옥 /
건설부기술지도과

I. 서언

최근들어 건설공사에서의 부조리대책과 관련하여 공사의 감리에 따르는 설계자와 발주자 및 시공자의 업무범위와 그 책임한계에 대해서도 상당한 논란이 있는것으로 보인다.
본 고에서는 미국건축사협회(American Institute of Architects)에서 제정하여 현재 미국은 물론 세계적으로 가장 광범위하게 사용되고 있는 "시설공사계약 일반조건"(General Conditions of the Contract for Construction, AIA Document A201)상의 설계자와 발주자 및 시공자의 업무범위와 그 책임한계에 대한 사례를 분석하여 소개함으로써 우리나라에서의 이와 관련된 업무의 추진에 참고가 되게 하고자 한다.
본 고에서는 특히 건축공사감리자의 업무범위와 그 책임한계에 대해서는 별도로 명기하지 않았는데, 이는 미국에 있어서는 모든 건축공사의 설계자는 당연히 당해 건축물의 설계자 즉 건축사가 직접감리를 행하도록 하는 것이 관례여서 감리자의 업무범위와 그 책임한계를 굳이 다시 명기할 필요성이 없기 때문이다.
이와같이 설계자자신이 직접 당해 건축물의 시공을 감리하도록 하는 것은 이렇게 하여야 자기자신이 작성한 도면과 시방서대로 정확한 시공을 기할 수 있음은 물론, 다른 한편으로는 그렇게 하여야만 설계자 자신의 예술적이고 창작적인 의지를 가장 잘 구현한 작품을 완성할 수 있기 때문인 것이다.

II. 설계자와 그 업무책임의 한계

전기한 AIA의 시설공사계약 일반조건에는 저공조에 설계자에 대한 정의를 아래와 같이 하고 있다.
Architect란 건축물의 시공감리에 대해 면허를 받은 자 또는 그들의 단체조직으로서 계약서상에 그명의가 명시되어지며 모든 계약서류상의 수는 단수로, 성은 남성으로 표시한다고 하고 있다.
그러나 Conditions of Contract (International) for Works of Civil Engineering Construction With Forms of Tender and Agreement에서는 감리자를 Engineer로 별도로 지정하고 Engineer에 대한 책임과 그 업무의 한계를 규정하고 있다.
상기한 토목공사용 국제표준계약조건은 네덜란드와 프랑스, 또한 미국과 필리핀을 비롯한 파나마등지에서 토목공사용 계약조건으로 가장널리 사용되고 있는데, 건축공사의 계약일반조건과 다른 점은 토목공사에 있어서는 기술자격이 있는 Engineer를 감리자로 선정하여 감리토록 하고 있는데 반해 건축공사에서는 Architects 즉 설계자가 직접감리를 하는 점인데, 이는 건축물이 단순히 구조물을 축조하는 것이 아니라 화가가 자기의 벽화를 현장에서 직접 자기자신의 구상대로 완성하듯이 건축가는 자기자신의 예술작품을 자기의 창작의지대로 완성시켜나가야 하는 미적 또는 예술적 당위성때문으로 보인다.
따라서 건축공사에 있어서는 엄밀히 말한다면 설계자외에 타인에 의한 감리라는 용어의 사용은 적정치 않으며, 때에따라서 Engineer의 도움을 건축사가 필요로 할 경우에는 표 1에서 보는 바와같이 건축사밑에 필요한 Engineer를 고용하여 설계의 자문을 받거나 시공상의 도움을 받을 수 있도록 하는 것이 합리적일 것으로 보인다.

1. 계약서류의 작성

미국 AIA의 계약서류의 작성요령을 보면 일반적으로 건축사와 시공자간에는 계약적인 관계가 성립할 수 있는 내용은 계약서류상에 포함시키지 못하도록 하고 있다.
이는 계약은 단지 발주자와 시공자사이에서 체결되고 집행되며 건축사 자신은 독립적인 위치에서 계약서류가 정해주는 바의 업무만을 수행토록 보장함으로써 업무의 한계를 확실하게 해주기 위한 것으로 보인다.
시설공사계약일반조건상의 건축사의 첫번째 업무를 보면 우선 당해 건축공사의 계약에 관한 제반 업무를 수행하는것으로 되어있으며 따라서 건축사는 자기가 설계한 건축물의 입찰초대장(Invitation to Bid), 입찰설명서(Instructions to Bidders),

입찰서(Bid Forms), 보증서(Bond Forms), 계약서(Form of Agreement), 시설공사계약일반조건(General Conditions of the Contract for Construction), 계약보완조건(Supplementary Conditions) 와 시방서(Specifications) 및 추록(Addenda) 등의 제반 계약서류의 작성에 관한 업무를 수행토록 하여 설계자자신의 설계의지가 계약서의 작성단계에서 부터 충분히 반영되도록 하고 있다.
특히 상기한 계약일반조건의 제 2 조 제 2 항에서 보면 건축사는 공사의 기간은 물론이고 공사의 준공에 따른 최종적인 공사대금의 지불시까지 발주자를 대표할 수 있는 권한을 주고 있다.
따라서 서면약정에 의해서 달리명시되지 않는한 건축사는 계약서류에 의해서 약정하고 있는 범위에 대해서는 발주자를 항상 대리하는 권한을 갖도록 하고 있다.

2. 감리에 따르는 업무편의의 제공
건축사는 공사의 감리를 행함에 있어서 발주자의 자문역할을 하며, 발주자가 시공자에게 내리는 모든 지시는 건축사를 통하여서만 이루어지도록 하고 있어 공사감리의 업무체계를 일원화하고 있다.
특히 시공자는 건축사가 계약서류에서 정하고 있는 감리자로서의 직무수행을 충분히 할 수 있도록 공사가 진행중에 있거나 준비중에 있는 공사현장을 수시로 출입할 수 있는 편의를 제공하도록 하고 있어 시공자에 대해서 감리업무에 따른 편의제공의 책임을 명백하게 하고 있다.
따라서 건축사는 정기적으로 공사현장을 출입하면서 공사의 진도와 공사의 품질을 파악하여야 하며 당해공사가 계약서류에 일치되어 진행되고 있는지의 여부를 결정하여야 할 책임을 지게 되는 것이다.

3. 현장조사의 책임
건축사는 현장의 조사를 바탕으로 하여 발주자에게 공사의 진행상황을 지속적으로 정확하게 통보하여야 하며, 또한 발주자를 도와 공사를 진행함에 있어서, 시공자의 부실시공이나 또는 공사에 하자가 발생하지않도록 노력하여야 하는 윤리적인 책임만을 지도록 규정하고 있으며 부실시공이나 하자발생에 대한 직접적인 책임을 건축사가지도록 규정하지는 않고 있다.
또한 건축사는 공사의 질과 량에 대한 현장조사를 수행함에 있어서 일반적으로 현장에 상시 주재할 필요성이 없도록 하고 있다.

4. 건축사의 공법등에 대한 책임한계
건축사는 공사와 관련하여 당해공사의 건설방법(Construction Means)과 공법(Methods) 및 기술(Techniques) 이나 절차(Sequences or Procedures) 또는 안전예방이나 안전교육(Safety Precaution and Programes)에 대해서는 책임을지지 않도록 규정하고 있으며 또한 건축사는 공사를 수행함에 있어서 시공자가 계약서류대로 일치시켜 공사를 이행하지 못한데 대한 책임을 지지 아니하도록 규정하고 있는데 이는, 건축사는 자기작품의 의지를 구현하는데 더욱 중점적인 노력을 기울이도록 하기 위한 것으로 보인다.

5. 건축사의 기성고 검사책임
건축사는 시공자의 기성고의 지불요청에 따라서 기성고의 검사를 바탕으로 하여 시공자에게 지불할 기성고의 금액을 결정하여야 하며 당해 금액에 대한 지불 증명서를 발행하여야 한다고 규정하고 있다.

6. 건축사의 계약서해석에 대한 권한
건축사는 계약서상의 약정사항(Requirements of the Contract Documents)의 해석에 있어서 발주자나

〈표 1〉 미국의 건축공사 감리자 선정사례

PROJECT MANUAL FOR

ADDITIONS TO
MELODY SPRINGS RESORT

West Melody Hot Spring, California

ARCHITECTS: Stanford Collaborative
123 West Fourth Street
Palo Alto, California 94301

Telephone (415) 986-6860

STRUCTURAL ENGINEER: Karlyn Spalding
14 Embarcadero Drive
San Francisco, California 94211

Telephone (415) 273-3781

MECHANICAL ENGINEER: The Wilbur Corporation
123 West Fourth Street
Palo Alto, California 94301

Telephone (415) 986-1515

ELECTRICAL ENGINEER: Lloyd Roark
127 North Norton Street
San Jose, California 95027

Telephone (408) 354-2618

SPECIFICATIONS CONSULTANT: Hans W. Meier, CSI
400 Reed Street
Santa Clara, California 95050

Telephone (408) 249-0848

Address all communications regarding this Work to the Architects at the address and telephone listed above.

Project 73-10-3

MANUAL COPY NUMBER_____

시공자에 비하여 첫째적인 위치를 점하도록 규정하고 있으며 계약서류에 따라서 발주자와 시공자에 의해서 수행되어져야 할 각종 사항에 대한 판단자가 되도록 AIA의 시설공사계약조건은 규정하고 있다.
건축사는 또한 적정한 시간내에 공사의 적정한 시행과 진행을 위하여 필요하다고 생각할 때에는 발주자와 시공자가 수행하여야 할 일에 대하여 유권해석을 내리도록 함으로써 건축사가 이견에 대한 판단과 조정을 할 수 있도록 하여 감리업무를 체계적이고 효율적으로 추진하도록 하고 있다.

7. 건축사의 이견조정
건축사는 클레임이나 논쟁 또는 기타 공사의 시행과 진행 또는 계약서류의 해석에 있어서 발주자와 시공자사이에 이견이 있을 경우에는 즉시 이에 대한 사항이 건축사에게 통보되도록 하여 건축사로 하여금 그에대한 결정을 적정한 시간내에 서면으로 통보할 수 있도록 하게 하고 있다.
다만 이와같은 건축사의 유권해석이나 결정은 계약서류가 의도하는 바에 일치되도록 하고 있으며 건축사는 자기의 유권해석이나 심판을 내림에 있어서 그의 최대의 노력을 기울여서 시공자와 발주자에 의해서 신뢰받을 수 있고 또한 효율적인 업무수행이 이루어지도록 하여야 하며 어떻한 경우에도 편파적으로 유권해석을 내리거나 심판할 수 없도록 규정하고 있다.

8. 건축사와 미적효과에 대한 결정권한
미적효과에 관련된 사항에 대해서 일단 건축사가 내리는 결정은, 만일 그 결정이 계약서류가 의도하는 바와 일치되기만 한다면 항상 그 결정은 최종적인 결정이 되도록 하고있어 미적효과에 관한 한 건축사의 단독권한으로 규정하고 있으며 특히 미적효과에 한해서는 중재의 요청도 불허하고 있다.
미적효과에 대한 사항과 공사의 모든 대금지급이 완료됨에 따라서 이미 유효기간이 완전히 상실된 사항을 제외하고는, 여타의 클레임이나 논쟁 또는 건축사에게 통보된 기타의 사안에 대해서는 발주자와 시공자 양측의 서면요구에 의해서 중재를 요청할 수 있도록 하고 있다.
그러나 이와같은 클레임이나 논쟁 또는 여타의 사안에 대한 어떤 중재의 요청도 하기한 기일의 이전에는 행해질 수 없도록 하고있다.
첫째, 건축사가 그의 서면결정을 내린 날짜.
둘째, 건축사가 만일 서면결정을 내리지 않을 경우 발주자와 시공자가 건축사에게 그 증거를 제출한지 10일째 되는 날짜.

9. 건축사의 결정에 대한 중재요청
만일 건축사의 결정이 서면으로 내려지고 또 그러한 결정이 최종적인 것으로 명시되어져 있으면서 또한 이에대해서는 항의(Appeal)할 수 있도록 되어있는 경우에는 클레임이나 논쟁 기타 건축사의 결정으로 인해 발생하는 여타의 일에 대한 중재요청은, 중재를 요청하려는 당사자측에서 건축사의 결정을 접수한지 30일이내에 이루어지도록 하여야 한다.
만일 상기한 30일이내에 중재요청을 하지 못하는 경우에는 건축사의 결정은 최종적인 것으로 확정이 되는 것이며 이 결정은 발주자와 시공자모두에 대해서 효력이 발생할 수 있게 되도록 하고 있다.
만일 이미 중재가 진행되고 있는 사안에 대해서 건축사가 별도의 결정을 내리는 경우에는, 이 결정에 대해서 관련 당사자들이 전부 받아들이지 않는 한, 그와 같은 결정은 단지 중재에 있어서 증거의 제시로서만 받아들여질 뿐이지 중재의 방향이나 진행에 결정적인 영향을 미치지는 않도록 규정하고 있다.

10. 건축공사와 공사의 중지권한
건축사는 계약서류에서 정하고 있는 대로 적정하게 공사가 진행이 되고있지 않다고 판단되면 공사의 진행을 즉시 중지시킬 수 있는 권한을 주고 있다.
또한 건축사는 당해공사가 계약서류에서 약정하는 대로 적정한 시공을 하게 하기위하여 건축사의 자문이나 확인등이 필요하다고 판단할 때에는 언제든지 당해 공사에 대한 특별한 조사나 시험을 요구할 수 있으며, 시험이나 조사는 당해공사의 부품이나 부분이 이미 설치 또는 진행되고 있거나 또는 이미 설치완료되었거나에 관계없이 이루어질 수 있도록 규정하고 있다.
이경우에 상기한 건축사의 시험과 조사에 관련한 어떻한 권한의 행사나 또는 자기에게 주어진 권한의 행사여부에 대한 건축사의 어떻한 결정을 함에있어서 시공자나 하도급자 또는 그들의 대리인이나 그 공사에 관여하는 다른 모든 사람에게 조사를 위한 자기의 권한행사나 결정에 따르는 어떻한 의무와 책임도 지지않도록 규정하고 있어 시험과 조사에 있어서의 건축사의 독립성과 자율성을 최대한 보장하여 주고 있다.

11. 건축사와 공사대금의 지불증명
건축사는 공사의 실질적이고 최종적인 준공일자를 결정하기 위한 검사를 행하여야 하며 계약에 의하여 요구되어진 관련서류를 시공자로부터 접수하여 검토하여야 하며 공사의 준공에 따른 대금지급에 대한 최종확인서를 발부하여야 할 권한과 의무가 있으며, 또한 건축사는 관계규정에 따라서 설계를 변경할 필요가 있을때에는 설계변경에 대한 준비를 하여야 할 책임을 가지고 있다.
그러나 경우에 따라서 계약서류상에 이미 약정이 되어있고 경미한 사항에 대한 설계의 변경인 경우에는 건축사 스스로 설계변경조치를 명할 수 있는 재량권을 가지고 있다.

12. 건축사의 대리인 지정
발주자와 건축사간에는 서로 협의에 의하여 건축사를 대리할 수 있는 1인이상의 상주대리인을 배치할 수 있으며 이경우에 상주대리인은 현장에서 건축사의 책임을 대리하여 수행토록 규정하고 있다.
상주대리인의 의무와 책임 및 권한의 한계에 대해서는 계약서류상에 명시토록하여 건축사와 대리인간의 책임한계를 명확히 하고 있다.

13. 권한과 책임한계의 변경
공사가 진행되고 있는 동안에는 발주자의 대표로서의 건축사의 권한 즉

시설공사계약일반조건에 이미 규정되어 있는 건축사의 의무와 책임 및 그 권한의 한계에 대해서는 발주자와 시공자 및 건축사사이의 서면일치가 없으면 어떻한 경우에도 이를 축소시키거나 또는 확대할 수 없도록 하여 각자의 책임과 의무 및 그 권한에 대한 견제와 균형을 이루도록 하고있다.

14. 건축사의 시공자의 작위에 대한 책임
건축사는 시공자, 하도급자 또는 시공자나 하도급자의 어느 대리인이나 고용인, 또는 공사의 수행과 관련되는 사람들의 작위나 또는 부작위(Acts or Omission)에 대해서는 어떻한 책임도 지지 않도록 하고 있다.

15. 건축사의 교체
공사중에 건축사의 업무수행이 만료되는 경우에는 발주자는, 시공자가 정당한 이유를 가지고 반대하는 경우를 제외하고는, 새로운 건축사를 임명하되 새로 임명된 건축사는 전임 건축사의 지위를 계승하며 특히 시공자가 새로 임명되는 건축사에 대해 거부를 할때에는 이는 중재요청의 요건이 되는 것으로 규정하고 있다.

Ⅲ. 발주자와 그 업무책임의 한계

발주자의 업무범위와 그 책임의 한계중에서 공사대금의 지급이나 보험에 대한 것등 일반적이고 통상적인 것은 제외시키고 주요한 내용만을 발췌하였다.

1. 발주자의 현장조사범위
발주자는 당해사업의 물리적인 특성과 법적인 제약사항 및 현장내의 부대시설의 설치위치등에 관한 조사를 행하도록 하고 있다.
발주자는 또한 영구시설물의 제거나 기존시설물에 영구변형을 초래하게 하는 경우에는 이에대한 변상의 책임을 지도록 하고 있다.
특히 발주자의 주관으로 시행하는 조사에 대한 보고서나 용역보고서등은 공사의 원만한 진행과 또한 공사의 지연방지를 보장하기 위해서 그 결과가 나오는 대로 건축사에게 제출되어야 하며 그 보고서에는 합리적인 대책이 있을 경우에는 이를 포함시키도록 하고 있다.

2. 발주자의 지시
발주자가 시공자에게 내리는 모든 지시는 건축사를 통해서 만이 이루어질 수 있도록 하고있다.

3. 발주자의 권한
만일 시공자가 하자있는 부분의 공사를 재시공하지 않거나 계약서류에 따라서 소요되는 장비나 자재의 반입을 태만히 하는 경우에는, 발주자는 시공자로 하여금 당해 공사나 그 공사의 어느 특정한 부분에 대해서 공사중지의 요건이 해결될때 까지 공사의 중지를 명할 수 있도록 하고 있다.
또한 발주자는 계약규정중의 어느 특정한 조항에 대하여 이행을 태만히 하거나, 계약서류상에 명시된 대로 공사의 수행을 하지 않거나, 하였다하더라도 완전하지 못하다고 판단될때는, 시공자에 대하여 발주자 자신의 편견없는 시정조치를 서면으로 내린지 7일이 경과한 다음에는, 발주자 자신이 직접 시정조치를 수행토록 하고 있다.
이러한 경우에 발주자 자신의 당해부분의 시정조치에 따르는 비용은 본래 시공자에게 지불하기로 약정되어 있던 총공사비에서 감액처분토록 하고 있으며 이와같은 감액의 내역에는 건축사가 시공자의 태만이나 의무불이행여부에 대한 필요한 추가조사를 행함에 따라서 소요된 금액도 포함시키도록 하고 있다.
건축사는 상기한 발주자의 시정조치와 시공자에 대한 감액금액을 승인할 권한을 또한 가지고 있다.
그러나 만일 본래 시공자에게 지불하기로 약정되어 있던 금액이 동 시정조치에 따르는 금액보다도 적게남아 있는 경우에는 시공자는 발주자에게 그 차액을 지불할 책임을 지도록 하고 있다.

〈다음호에 계속〉

'87년도판 「건설공사 표준품셈」

품셈의 특징은

i) 내용의 정확과 충실한 해설을 위하여 전·현직 전문가로 구성된 품셈 편찬위원으로 하여금 집필하고 있음.
ii) 건설공사 전반을 이 한 책으로 해결할 수 있도록 토목·건축·기계설비·전기를 총망라하여 수록하였음.
iii) 선명한 활자와 미려한 인쇄를 위하여 전면적인 새로운 조판을 단행하였음.
iv) 이용에 편리하도록 장·절을 정리 배열하고 색인에 새로운 고안을 하였음.
v) 당회의 새로운 이미지를 부각시킬 수 있도록 책의 모양으로부터 체제에 이르기까지 전면개편한 최신판임을 자부합니다.

정부의 개정내용이 발표되는 대로 간행하여 별도 협의드리고저 하오니 많은 이용바랍니다.

● 예정가격 : 15,000원
● 구입문의 : 대한건설진흥회
월간 "국토와 건설"
전 화 : 562-2842, 555-0816