

질의회신

거주중 내부결함으로 인한 하자의 감리자 귀책은?

■ 질의요지

일반공사감리 대상건축물로서 적법한 절차에 따라 준공처리되어 3년 이상의 기간을 거주한 후 동건축물 내부의 결함(건축재료의 부식과 노후로 인한 연탄가스 누출등)으로 인하여 문제가 발생하였을 경우 감리자의 귀책여부는?

■ 회신내용

공사감리라 함은 건축사법 제2조 제4호에 의하면 “건축사가 자기책임하에 설계도서대로 시공되는가의 여부를 확인하고 공사시공자를 지도하는 행위를 말한다”라고 규정하고 있고, 동법시행령 제2조의 규정에 의하면 “공사감리의 구분, 대상, 방법 및 범위”를 정하고 있으며

건축사의 공사감리 업무는 착공신고서에 서명날인한 건축사가 그 건축공사의 감리를 담당하지 않을 것임에 허가청에 신고하지 않는한 준공검사를 필할때까지 건축사법 제20조의 규정에 의한 공사감리 업무상의 성실등 의무를 다하여야 할 것이다.

공사감리의 종류는 건축사법시행령 제2조 별표1의 규정에 의하여 건축물의 용도 또는 규모에 따라 종합·상주 및 일반공사감리로 구분되며, 종합 및 상주감리는 설계도서에 따라 법령에 적합하게 시공되는지 여부와 자재선정 및 공사의 지도확인 등을 그 업무범위로 하고, 건축사 또는 건축사보가 현장에 상주하여 감리하는 것을 말하고, 일반공사감리는 설계도서에 따라 법령에 적합하게 시공하는지 여부만을 그 업무범위로 하며, 또한 수시 또는 필요한 경우에만 감리하는 것을 말하며, 비교적 소규모의 건축물에 해당하는 면적이 2백㎡ 이상 5천㎡ 미만인 건축물을 그 대상으로 하고 있는 것이다.

따라서, 일반공사감리대상 건축물인 경우에 있어서 감리자는 공사기간중 현장에 상주하여 감리하지 않으므로, 시공상 세부적이거나 밀폐되어 외부에 노출되지 않는 부분까지는 사실상 확인하기가 곤란하다 할 것이며, 또한 그 업무범위가 건축허가시 법령에의 적합여부가 기 확인된 설계도서에 따라 시공이 되는지 여부만 확인하는 것이므로, 설계도서에 표기되지 않은 부분도 확인하여야 할 의무가 있다고는 보기 어려운 것이다.

귀 문의와 같이 건축물이 준공검사를 필한후 3년 이상의 기간을 거주한 후 동 건축물의 외부에 노출되지 않은 부분의 건축재료의 부식과 노후로 인한 연탄가스누출 등으로 문제가 발생하였을 경우에는 감리자의 책임은 수시 또는 필요한 때에 동부분에 대한 감리가 가능하였는지 여부, 설계도서에 동부분의 상세한 도면이 표기되어 있었는지 여부와 적법하게 준공된 동건축물에 거주하는 소유자나 시간이 경과함에 따라 발생할 수 있는 건축재료의 부식이나 노후로 인한 균열 등에 대하여 선량한 유지관리자로서의 주의의무(균열등에 대한 보수·재료교체 등)를 다하였는지의

여부를 구체적인 사실관계에 입각하여 신중히 검토 판단하여야 할 뿐만 아니라, 건축물의 공사에서 시공부실여부에 따른 책임은 일차적으로 시공자가 부담하여야 하는 것인데도 시공자의 경우에는 건축물이 준공후 사용기간이 경과함에 따라 공사의 원인이 부실시공으로 인한 것인지, 준공후 건축물의 사용방법, 재료의 노후로 인한 것인지를 판별하기가 곤란한 경우가 대부분이므로 하자보수책임기간(예로서, 종합공사감리대상인 아파트의 경우는 3년 이내 : 주택건설촉진법 제38조 제4항, 공동주택관리령 제16조, 공동주택관리규칙 제11조 별표3)을 됴으로써 일정기간이 지나면 시공자책임을 면하고 있는 취지에 비추어 2차적 책임을 지는 감리자의 경우도 시공자와 마찬가지로 시공자가 책임지는 하자보수기간을 감안 감리 책임기간의 한계를 인정하여, 감리자의 책임여부를 판단하여야 할 것임.

심의대상 “구조안전”의 “구조계획”변경사유는?

■ 질의요지

건축법시행령 제97조 제5항 제8호의 규정에 의한 11층이상의 건축물의 구조안전에 관한 사항은 지방건축위원회 심의대상인 바, 동 규정을 '90. 1. 18. 개정시 “구조안전”을 “구조계획”으로 변경하였는 바, 이를 개정한 사유는?

■ 회신내용

건축법시행령 제97조 제5항 제8호 규정에 의거 지방건축위원회에서 심의시 11층이상 건축물에 대한 구조안전만을 보는것이 아니라 일반 건축심의회와 같이 전반적인 도서제출을 요구하는 사례가 있어 이를 시정하기 위하여 개정한 것이며, 개정된 규정에 의하면 건축물의 구조안전에 관한계획(구조계획) 도서만을 제출토록하여 지방건축위원회에서 구조안전을 검토·심의하면 되는 것임.

유원지의 기타 건축금지 여부는?

■ 질의요지

건축법시행령 제87조 제3항에서 “도로의 반대측에 공원, 광장, 하천 기타 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 법 제41조 제1항과 제88조 및 제89조의 규정을 적용하는 경우 공원, 광장, 하천 기타 건축이 금지된 공지의 반대측 경계선을 전면도로의 반대측 경계선으로 보는 바, 도시계획법에 의한 유원지를 기타 건축이 금지된 공지”로 볼수 있는지 여부는?

■ 회신내용

건축법시행령 제87조 제3항의 규정에 의한 “기타 건축이 금지된 공지”에 도시계획법에 의한 유원지를 포함하는 것임.

아파트 건축선의 띄는 거리는?

■ 질의요지

아파트(공동주택)의 건축선으로부터 띄어야 하는 거리는?

■ 회신내용

건축법시행령 제92조 제1항 “표”의 제4호의 규정에 의해 대지가 접한 도로의 갯수에 관계없이 폭 15미터이상의 도로의 경계선(건축선)에서만 6미터이상(복합용도인 경우 당해 용도에 사용되는 부분까지의 띄어야할 거리를 말함)을 띄어 건축하여야 하는 것임.

마주보는 부개부구 사이의 띄는 거리는?

■ 질의요지

하나의 공동주택내에서 부개구부와 부개구부가 서로 마주보는 경우 부개구부와 부개구부사이의 띄어야 하는 거리는?

■ 회신내용

건축법시행령 제90조 제3호 라목의 규정에 의해 질의 공동주택의 부개구부와 부개구부사이에는 측벽폭과 당해 공동주택 높이의 2분의 1중 작은 것 이상을 띄어 건축하여야 하는 것임.

“건축물 신축,
개축시 상수도 배관은
내식성(녹방지)이 강한
배관자재를
배관, 스테인레스관)
사용합시다.”

’87.6.1부터 서울시가 자체 시공하거나 승인하는 공사로서 구경 50mm 이하의 급배수관에 대하여는 관계 전문가의 의견을 수렴하여 내식성 자재인 동관, 스테인레스관을 사용하고 있습니다.

그동안 사용한 기존 수도용 아연도강관은 7~10년동안 사용하면 적수현상(녹물발생)으로 인하여 위생적인 급수(음용수)가 되지 못하고 관의 내부스케일(물때등) 발생에 따른 관의 단면적축소로 물이 잘 안나오며 관부식으로 인하여 누수가 발생하는 사례 등으로 일상생활에 불편을 주고 있습니다.

선진외국에서는 1920년경 이후부터 동관, 스테인레스관등 내식성 배관 사용이 일반화되어 있으며 일본의 동경도는 스테인레스관 사용을, 호주의 멜보른, 시드니에서는 동관 사용을 의무화 하고 있는 추세입니다.

서울特別市