

건축사와 보증제도 - 공제사업 하루가 급하다

Architects and Guarantee Systems - Urgent Tasks of Mutual Aid Activities

이종정 / 본협회 특별사업추진위원회 위원장

by Lee Jung-Jeong

IMF의 고통이 시작된후 10개월이 지나는 동안 경기를 부양시키려는 많은 정책들이 나왔으나 아직까지 우리 건축사들을 위한 기쁜 소식은 들리지 않고 있으며 「규제개혁」이란 이름으로 추진되는 정책속에 불안한 마음만이 우리들의 발걸음을 더욱 무겁게 하고 있다. 특히 금년 7월부터 건설기술관리법에 의하여 실시된 설계·감리손해배상보증제도가 많은 건축사들을 괴롭히고 있으며, 더욱이 대한보증보험, 한국보증보험의 엄청난 부실로 인하여 몇 천만원짜리 설계건을 간신히 수주하여 계약보증서 한장 발급받는데 연대보증, 재산담보와 더불어 엄청난 수수료를 지불해야 하는 우리 건축사들의 현실은 IMF를 더욱 실감나게 만들고 있다.

보증서 발급에 따른 현실태

손해배상보증제도 실시 이후에 많은 회원들이 건축사협회, 감리협회, 엔지니어링공제조합 등에 보증제도 및 보증서 발급에 대한 문의를 하고 있으며, 발주처 및 보증보험사의 무리한 요구에 대한 협회의 대책을 요구해 오기도 했다.

그중에서 몇가지 실례를 살펴보면, 지난 7월말 모건축사사무소에서는 서울시○○○관리사무소 1억2천만원짜리 설계용역계약을 체결하였다. 계약을 하기 위해 계약보증서를 발급받으러 보증보험사를 찾아가셨으나 대표 및 소장의 연대보증과 재산담보, 그리고 50만원정도의 보증수수료를 요구하였다. 울며겨자먹기로 계약보증서를 발급받고 발주처에 제출하니 이제는 손해배상보증서를 가져오라고 했다. 요즘같이 수주하기 힘든 때 발주처의 심기를 건들면 안된다는 생각에 손해배상보증서를 발급받고자 여기저기를 뛰어다녔으나 보증보험사는 설계손해배상보증서를 발급하지 않는다고 하며, 엔지니어링공제조합은 아직 보증요율이 결정되지 않았다고 조금 더 기다려달라고 했다. 급한 마음에 협회에 문의하여 왔다. 또다른 사례로 서울시○○구청에서 3천만원정도의 설계건을 수주한 모건축사사무소는 발주처로부터 황당한 이야기를 들었다. 보증보험사가 발행한 계약보증서는 믿을 수 없으니 달리 보증서를 발급받을 수 없으면 보증금으로 계약금액의 20%를 현금이나 유가증권으로 가져오라는 것이었다. 3천만원의 20%면 600만원이며 이를 돌려받으려면 공사가 완전히 끝나거나 하자보증기간이 지나야 하는데 발주처가 마음대로 보증보험사의 보증서를 받지않겠다고 요구할 수 있는지 답답한 마음에 협회로 문의하러 왔다 했다(이 건축사사무소는 발주처로부터 다음 날 손해배상보증서도 발급받아 오라는 연락을 받음).

만약에 전자의 건축사사무소가 1억2천만원에 대한 각종보증서를 발급받으려면 얼마 정도의 비용이 들어갈까

-계약보증 수수료: 약 50만원

-엔지니어링공제조합 최저출자금: 1,420만원

-손해배상보증서 발급비: 1억2천만원 × 약 2.4%(보증요율) = 288만원

-합계: 약 1,758만원 소요

위에서 보듯이 1억2천만원 용역계약에 출자금 1,420만원과 약 338만원의 보증서발급비용이 드는 것을 알 수 있다. 이러한 사례외에 회원들의 소식을 들으면 은행에서 대출을 받은 후 만기가 되어 연장신청을 하려해도 예전같이 보증보험사의 대출보증서는 받지않고 재산담보를 요구하는 사례도 있다.

보증문제에 따른 향후 전망

건기법에 의한 설계·감리손해배상보증제도 실시이후 정부기관 및 자치단체에서는 설계나 감리용역 발주시 금액이나 법률에 관계없이 보증서를 요구하여 무리가 되고 있다. 협회에서는 지금까지 이러한 발주처의 요구에 회원들을 보호하기 위한 방법으로 건기법 제2조의 「건축사법 제2조 3호에 의한 설계는 제외한다」는 예외규정을 들어 보증서발급 제외대상이라고 홍보하여 왔으나 각 자치단체에서 발주자의 고유권한을 내세워 조례, 규칙, 업무요령 등의 규정으로 손해배상보증서 발급을 의무화할시 협회

로서는 대책이 없는 실정이다. 또한 정부의 손해배상보증서 발급을 이유로 민간부문에서도 각종 보증서를 요구할 경우 건축사 사무소에 커다란 경제적 비용을 발생시킬 것이며 이에 대해서 공제조합가입 등 별다른 대책을 세우지 못한 건축사사무소는 신용불량을 이유로 자격제한 또는 참여마저 거부당할 가능성이 있을 것이다. 특히 발주자의 요구대로 각종 보증서를 발급해주는 건축사사무소와 그렇지 못한 사무소는 업무능력의 차이로 인해 소비자로부터 차별을 받을 수도 있다.

건축설계를 발주하는 소비자의 대상층은 매우 한정돼 있다. 빌딩, 아파트 등의 대형공사를 하는 시공사는 일단 제외하더라도 민간부문의 연립, 다세대, 단독주택 등의 경우 건축업자의 대부분이 공인자격이 없기 때문에 모든 책임을 지는 문제가 발생하며, 더욱이 이들 건축물을 발주하는 측에서 보면 설계·감리로 인한 하자 및 손해배상을 해주는 건축사사무소와 그렇지 않는 사무소간의 평가는 분명할 것이다.

98년 8월 건설교통부가 마련한 제1차 건설산업진흥계획(안)에 따르면 2002년까지 건설업면허제도를 폐지하여 등록제로 바꾸고, 건설업체의 연쇄도산을 부채질하는 각종 연대보증제도를 폐지하는 대신 건설공사의 입찰 및 계약 등의 보증시 신용평가기관(또는 보증기관)이 시공능력 및 경영상태를 엄격히 심사해 보증여부를 결정하도록하여 부적격업체의 자연스러운 퇴출을 유도할 계획으로 되어 있다. 그리고 98년 9월 15일 건설회관에서 열린 「하자담보책임제도」 개선 공청회에서 시공회사들은 건축물의 하자발생시 하자의 원인을 따져 만약에 그 책임이 설계부실로 판명될 경우 발주자가 비용을 지불해 우선 보수후 설계 및 엔지니어링업체에 구상권을 행사하도록 해야한다고 주장했다.

책임의 한계를 명확히 하려는 이러한 사회적 추세는 선진국의 경우를 보더라도 알 수 있으며 소비자, 사회단체, 각 경제주체 등의 요구는 정부정책에 반영되어 정부의 100대 과제중 하나로 소비자보호를 위한 「제조물책임법」, 「집단소송제」, 「리콜제」 등의 입법에 반영되리라 생각된다. 특히 소비자보호원이 수년전부터 추진해온 「제조물책임법」에는 대량생산, 대량소비된다 하여 다세대, 연립, 아파트 등을 그 대상물에 포함시키려하고 있어 건축 및 시공업계의 강한 반발을 사고 있는 실정이다.

건축사 스스로를 보호하기 위한 대처 방안

1) 타단체 현황

전문직업인이 일반인과 다른 가장 큰 차이점은 “자기일에 책임을 지는 것이다.” 이러한 책임을 다하기 위하

여 다른 전문가 단체에서는 스스로를 보호하고 전문가로서 책임을 다하기 위하여 공제사업을 실시하고 있다.

〈표 1〉에서 보듯 각 전문가 단체가 설립법에 근거하여 소비자를 보호하고 회원들 스스로를 보호해주기 위하여 보증한도를 설정하여 공제사업을 실시하고 있으나 우리 건축사들은 건축사법 및 정관의 규정에 공제사업 근거가 있음에도 아직까지 이러한 사업을 실시하지 못하고 있음은 매우 큰 불행이라 생각하며 타전문가 단체에 비추어 볼 때 건축사들이 정부와 시민단체로부터 불만의 표적이 될 수 있으리라 생각된다.

2) 협회가 공제사업을 시행할 수 있는 방안

건설환경의 변화에 따라 협회에서는 92년부터 공제조합 및 사업의 필요성을 느껴 공제사업을 계속적으로 추진해왔으며 금년 건축사법 개정(안) 수립시에는 공제조합 설립근거를 마련하여 건설교통부에 건의하는 등 많은 노력을 기울여 왔다. 그러나 건교부가 관련부처 의견수렴시 행정자치부로부터 정부의 산하단체 신설억제 방침에 의한다며 “부동의” 의견을 받아 현재로서는 공제조합의 설립의 법적근거 마련이 어려운 상태이다. 그런데 다행히 행정자치부가 건교부에 제출한 「부동의 의견서」에 한국전력기술인협회의 예를 들며 협회에서 보증서를 발급할 수 있으니 별도의 법인으로 공제조합을 설립하기보다 협회에서 직접 공제사업을 행하는 방법이 어떻겠냐는 의견을 제시했다.

98년 3월 임시총회에서 공제조합에 대한 안건 협의시 일부 회원이 공제조합을 만들면 자본금이 수천억이 필요하며 직원도 수십명이 새로 채용해야하는 등 부담이 크므로 공제조합의 설립은 안된다고 강력히 반대했던 의견은 한국전력기술인협회가 회원중 회원사 624개 업체를 대상으로 최저 200만원의 출자금을 받아 총 98억원의 출자금과 직원 5명으로 각종 보증 및 대출을 실시하는 것을 보면, 그러한 일부회원의 염려는 기우에 불과하다.

협회가 공제사업을 실시하는 데의 근거마련에는 별 어려움이 없다. 중요한 것은 회원들의 의지와 출자금의 조성이다. 공제사업의 추진이 부진했던 이유는 일부 회원이 설립 문제에 신중히 검토하였기 때문이다. 이미 94년과 97년 두 번의 설문조사를 통하여 각각 84%, 76%라는 높은 지지율로 회원들의 필요성이 확인되고, 건기법 개정과 각종 보증의 요구가 증가추세로 절차와 비용의 부담이 증가되고 있어 이제는 더 이상 늦추어 회원의 어려움을 외면할 수 없게 되었다. 따라서 새로이 뽑힐 회장과 집행부는 계속 추진되어온 공제사업을 빈틈없이 준비하여 시행에 옮겨야 할 것이다. 이미 마음 급한 회원들은 엔지니어링공제조합에 가입하거나 한국전력기술인협회 공제회에

〈표 1〉 전문직종사자의 손해배상책임법령 및 손해배상제도 운영실태

전문직	세무사	법무사	공인회계사	공인노무사	공인중개사	감정평가사	의사
손해배상 관련 근거법	• 세무사법 제16조의2 • 시행령 제33조의4	• 법무사법 제26조 • 시행령 제38조	• 공인회계사법 제19조 • 시행령 제13조	• 공인노무사법 제12조의4 • 시행령 제20조의2	• 부동산중개업법 제19조 • 시행령 제23조	• 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법 제26조 • 시행령 제44조	• 의료법 제28조의2 • 시행령 제15조의2
보증금액	2천만원 이상	개인3천만원 이상 법인 1인당 2천만원 이상	3천만원 이상	법인1억원 이상 개인2천만원 이상	법인 5천만원이상 개인 2천만원이상	수수료의 100분의 1이상 공제사업에 출연	1천만원
보증형태	보증보험가입 공제사업가입 공탁 기관 공탁	보증보험 또는 공제사업가입	보증보험 또는 공제사업가입	보증보험 가입	보증보험가입 공제사업가입 공탁기관 공탁	공제사업가입	공제사업가입
가입여부	강제	강제	강제	강제	강제	강제	강제

가입한 상태다. 협회가 더 이상 공제사업을 방치한다면 협회가 입이 임의화될 경우 협회를 떠나 공제조합 등으로 가는 회원이 많아질 것이다. 회원없이 협회도 있을 수 없다는 것을 명심하자. 또한 출자금의 조성은 엔지니어링공제조합의 최저출자금은 1,420만원이나 이에 비하여 훨씬 저렴한 200~300만원대에서 결정하여 소형사무소의 가입부담을 줄이고 최저출자금이 부담이 되는 회원에게는 은행과 연계하여 저렴한 이자율로 장기 대출을 받게 하면 큰 문제가 없으리라 생각된다. 또한 협회가 특별회계로 보유한 입회비적립금을 회원개인별 일정금액 분배하여 공제사업에 출자케하는 방법도 고려해 볼 필요가 있겠다. 이렇게 출자자와 출자금만 마련된다면 건교부장관의 승인을 거쳐 재정경제부와 협의하여 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 시행령에 전력기술인협회와 같이 건축사협회가 보증기관으로 인정되면 공제조합과 같은 기능을 할 수 있다.

일부 회원이 우려하는 직원의 문제도 현재 협회 직원의 업무조정을 통하여 공제사업에 필요한 인원을 충원한다면 협회 조직의 축소와 공제사업 인원의 충원이라는 두 마리 토끼를 잡는 결과가 발생되어 회원들의 부담은 거의 없으리라 생각된다.

맺음말

국민의 의식수준이 높아지고 소비자 권리의 보호가 중요한 정치적 이슈로 등장된 20세기와 앞으로 기술과 신용이 강화될 21세기를 위하여 의료인의 과실로 인한 국민의 손해를 배상하기 위하여 정부입법으로 의료배상공제조합을 설립하려 하고, 민법에 의하여 설립된 지역신용보증조합의 영업 활성화를 위하여 의원입법으로 특별법을 추진하고 있으며 이러한 시대적 추세에 대응하며 회원들을 보호하고자 건설기계 협회가 회원 전원의 찬성으로 공제조합설립을 추진하고 있으며, 이외에 건설가설협회, 골재협회 등이 서둘러 공제조합 및

공제사업을 추진하려 하고 있다.

금년들어 정부에서는 계속 규제개혁을 추진하면서 그 일환으로 사업자단체에 대한 개혁을 진행하고 있다. 그 중 협회가입의 의무화, 회비강제징수폐지, 협회설립자율화 등은 앞으로 협회의 운영에 엄청난 변화를 주리라 생각된다. 이러한 시대적 변화에서 협회가 살아남고 우리 건축사들이 스스로를 보호하기 위해서는 협회가 적은 회비로 많은 서비스를 제공해야 하며 회원들은 협회가 이러한 일을 강력히 추진할 수 있도록 힘을 실어주어야 한다. 막연히 경제가 어렵고 회원이 어려워 회비수입이 감소되리라 생각하여 단순히 사업예산을 줄이고, 인건비를 삭감하고, 협회의 기구축소를 요구한다면 가뜩이나 하는 일 없다고 생각되는 협회가 회원을 위하여 할 수 있는 일들은 더욱 없어질 것이다.

생각해 보자. 사업예산이 줄어들어 할 일이 없어진 직원들이 무엇을 할 수 있을 것이며, 급여가 50%삭감된 직원들이 어떤 의욕을 가지고 회원들에게 봉사할 자세를 가질 수 있을 것인가? 만약에 건축사를 대상으로 하는 또다른 협회가 생긴다면 두 협회가 제공하는 회원서비스의 질이 어느 한 협회의 존폐를 결정지을 것이다. 협회가 불필요한 사업예산과 인력을 줄이는 것은 국가경제가 거품을 제거하는 것과 같이 꼭 필요한 작업이다. 그러나 단순히 숫자놀음이 아닌 근본적인 해결책과 개선 방안을 적극적으로 노력해야 할 필요가 있음을 반드시 한번쯤 생각해 볼 필요가 있다고 생각한다. 지금 회원들에게는 협회의 건축연구소나 건축정보센터와 더불어 발주처가 요구하는 보증서의 경제적 효율적 발급과 사무소운영을 위해 저렴한 자금을 대출받을 수 있는 공제사업이 시급하다 할 것이다. 발주처의 황당한 보증서 요구로 여기저기 헤매다가 겨우 분을 삭힌 어느 회원이 협회의 공제사업이 지연되는 사연을 알고 한 말이 생각난다.

“당해보지 않아서 그렇지. 자기들도 한 번 겪어보라고 해!”