

건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회



지난 2월 22일 한국건설기술연구원과 한국건설산업연구원, 대학주택공사 주택연구소가 공동으로 '건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회'를 개최했다. 이날 토론회에서 한국건설산업연구원 윤영선 선임연구위원이 발표한 '리모델링 관련 자격·발주제도의 개선 및 법령개정 방안'을 발췌, 개제한다.

리모델링 사업관련 자격제도의 개선

▶ 현황

리모델링은 기획, 설계에서부터 시공에 이르기까지 종합적인 활동이며, 일반 건설산업

활동과 마찬가지로 기존의 건축 및 건설관련법에 의하여 참여 자격을 규제받고 있다. 리모델링 활동과 관련해서는 크게

설계, 시공, 감리의 세 측면에서 참여자격의 기준을 살펴볼 수 있는데 리모델링 활동의 포괄 범위가 다양하므로 그 성격과 크기에 따라 현행 법령의 규제 대상이 다르게 나타나고 있다.

리모델링 사업관련

자격 규정내용
뒷면 표 참조

▶ 문제점

첫째, 1천만원 미만의 리모델링 시공은 건설업 무등록자에 의한 수행이 가능한데, 실제로 이에 해당되는 리모델링 시공 부문이 많고, 이로 인한 소비자의 신뢰도 저하 문제가 제기되고 있다.

이는 시공결과에 대한 불만, 하자 등이 자주 발생하고 분쟁

활동유형	적용법	규제내용	비고
설계	건축사법 제23조, 건축법 시행령 제18조	건축사 사무소를 개설한 건축사만이 건축법 시행령 제18조에 규정한 건축물의 설계를 할 수 있음. - 도시지역 및 준도시지역 안에서 허가·협의 또는 승인을 얻어야 하는 건축물 - 도시지역 및 준도시지역 외의 지역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적 200㎡이상의 건축물 - 다만, 건축법 제9조에 의한 건축 신고 대상의 경우 등은 제외(바닥면적의 합계가 85㎡이내의 증축·개축 또는 재축과 대수선의 경우) 등	규제대상의 건축물 리모델링은 반드시 건축사에 의한 설계를 받아야 함.
시공	건설산업기본법 제9조	1건 공사의 예정금액이 5천만원 미만인 건설 공사는 일반 건설업 등록을 하지 않아도 할 수 있으며, 1천만 미만인 공사는 전문건설업등록자가 아니라도 시공이 가능	경미한 공사에 해당되는 소규모 리모델링 공사는 시공등록을 하지 않은 업체가 수행 가능
시공	건설산업기본법 제12조	일반건설업과 전문건설업의 겸업은 금지되어 있음. - 리모델링 공사의 복합성 여부에 따라 일반업체와 전문업체가 할 수 있는 공사가 구분되어 있음.	리모델링 공사의 복합성 정도에 따라 판단. 예외적으로 일반, 전문간 겸업이 허용되는 전문공종도 있음(시설물 유지 관리업)
감리	건축법 제21조 1항, 시행령 제19조	건축사가 설계해야 하는 건축물을 건축하는 경우에는 건축사를 공사 감리자로 지정	건설기술관리법에 의한 책임감리 대상공사가 있으나 리모델링 공사의 경우 실질적인 적용 대상이 아님.

등을 처리하기가 어려운데 있다. 실제로 1,000만원 이상의 공사도 편법적 또는 불법적으로 무등록업자가 수행하는 경우가 많다. 또 금액기준으로 무등록

업자의 시공 범위가 정해져 있어 리모델링 시공관련 안전상의 문제가 발생할 가능성이 있다. 일본의 경우도 우리와 마찬가지로 경미한 공사의 경우는 건

설업 등록자가 아니더라도 시공이 가능하게 되어 있으며, 이로 인하여 특히 리모델링 시공분야에서 소비자에 의한 불만,クレーム이 많이 제기되고 있는 것으

로 나타나고 있다. 일본은 실제 1건의 공사가 9백만엔 미만인 건축공사나 연면적 150평방미터 미만의 목조 주택공사는 경미한 공사에 해당되어 건설업 등록자가 아니라도 시공할 수 있다.

둘째, 일반 전문간의 겸업제한 규정으로 인하여 다양한 리모델링 시공활동에 참여하려는 시공업자의 시장 진입을 규제하고 있다.

리모델링 시공과 관련하여 복합공종 여부에 따라 일반, 전문의 업역을 구분하는 것이

모호한 경우가 발생하고, 이로 인한 갈등의 소지가 야기되고 있으며 장기적으로 업체의 발전을 저해하고 있는 상황이다. 전문건설업자의 경우 일부 예외 공종을 제외하고는 일반건설업체의 시공대상이 되는 복합적 리모델링 활동 시공 참여가 불가능하다.

일례로 전문업체중 실내장식업자는 일반건설업 등록이 불가능하며 따라서 리모델링 전문업체로의 활동 영역 확장이 불가능하기 때문이다. 또 일반건설업체의 경우도 특정 전문분야의 리모델링 시공행위 참여가 불가

능하다.

셋째, 설계와 시공을 통합한 종합적 리모델링 활동을 수행할 수 있는 행위가 제한돼 있다.

리모델링 사업은 대부분 초기 단계의 기획·설계와 시공이 상호 연계되어 추진되는 경우가 많은데 현행 법 체계는 한 업체가 이러한 종합적 활동을 하는 것을 허용하지 않고 있다.

따라서 현실에 있어서는 시공업체가 조사-진단-협의 등의 과정을 거쳐 수주를 하는 경우에도 설계는 불가피하게 설계업체에게 편법적으로 의뢰하는 문제가 발생하는 것이다.

결국 리모델링 수요자의 다양한 발주 요구에 효과적으로 대응하기가 어렵고, 리모델링 분야에서 경쟁력 있는 종합 건설업체의 육성이 곤란하다.

▶ 개선방안

① 건설업 무등록자의 리모델링 시공행위 관련 문제

개선방안으로 표와 같이 네가지 대안을 검토할 수 있다.

네가지 방안을 종합 검토하면, I안은 가장 현실성이 없고, II안은 시도 가능한 방안이나, 현실적인 접근과 운용에 따른 면밀

한 검토가 요구되고, III안은 당장 활성화시키는 것이 바람직할 것으로 판단되며, IV안은 도입을 전향적으로 검토할 필요가 있다. 따라서 III안을 중심으로 활성화를 유도하면서 IV안에 대한 도입 가능성을 적극 검토하는 것이 바람직 할 것이다.

무등록업자에 의한 리모델링 시공의 합리적 유도방안 뒷면 표 참조

②일반, 전문간 리모델링 시공활동 영역 제한 문제

일반, 전문간 겸업제한에 대한 규정은 규제개혁 차원에서 2002년까지 폐지하기로 결정되었으나, 현재 관련 업계간의 이해 관계가 상충되고 있다. 이 문제가 풀릴 경우 리모델링 분야의 일반, 전문간 시공활동 제한에 관한 문제도 동시에 해결될 것이므로 별도의 제도 개선노력은 요구되지 않는다.

장기적으로는 건설산업의 업역구조 조정을 위한 제도 개선시에 일반, 전문 구분없이 리모델링 시공업을 신설하는 방안 검토가 가능하다. 주택 리모델링 시공 자격제도(IV안)를 도입



	내 용	장 점	단 점	검토결론
I안	리모델링 시공 업 등록 기준 마련, 규모에 관계없이 적용	무등록업자에 의한 소 규모 리모델링 시공 행 위의 문제 근원적 방지	타시공 등록업종과의 형평성 문제 야기. 기존 소규모 리모델링 시공업 자의 기득권 침해.	비현실적
II안	시험방식을 통한 소규모 건설업 등록 제도 도입	최소한 자격기준을 통 과하도록 유도하여 소 규모 시공행위의 시장 신뢰 확보 유도	기존 영세-소규모 업자의 반발 예상 자격시험의 운용방식에 따라 실효 성 여부 달라짐 리모델링의 특수성 반영 곤란	점진적 고려
III안	민간에 의한 자 격제도 활성화	시장기구를 통한 소비 자의 신뢰 유도	단체의 난립과 비효율적인 관리가 이루어지는 경우 혼란과 불신 초래	당장 도입 가능
IV안	주택부문에 대하여 리모 델링 시공자 격제도 도입	주택부문에 대해서만 강화된 규정 도입		도입 적극 검토

할 시에는 기존의 일반, 전문 건설업 구분없이 일정한 자격을 갖춘 자는 누구나 할 수 있도록 조치할 필요가 있다. 또한 이 경우 재정적 능력과 사업자의 자격 시험통과 등 최소한의 기준을 요구할 필요도 있다.

③설계, 시공을 통합한 리모델링 사업의 종합적 추진 관련 문제

단순한 보수 및 인테리어 개선 활동을 벗어난 대부분의 리모델링 활동은 사전 기획 단계에서부터 시공에 이르는 종합적 성

격의 활동이다. 따라서 한 업체가 이러한 활동을 책임지고, 일관되게 추진할 수 있도록 허용하는 것이 사업의 원활한 추진과 장기적인 리모델링 산업의 발전에 도움이 될 것으로 판단된다.

물론, 현재와 같이 리모델링에 관한 기획·설계 및 감리 등은 설계사무소가 맡고, 시공은 건설업체가 담당하는 방식이 가장 전형적인 방식인 것은 변함이 없으나, 사업활동의 다양한 방식을 유도하는 차원에서 시공업체의 설계 참여를 가능하도록

하는 것이 요청되고 있다. 그러나, 현재 건축부문의 설계 허용범위 문제는 제도개선의 장·단점이 있고, 이해관계가 상충되고 있으므로 리모델링에 국한하여 별도의 해결방안을 찾기가 쉽지 않다. 다만, 리모델링 발주방식에 있어서도 전통적인 설계-시공분리 발주방식 이외에 디자인 빌드, 턴키발주 등 발주방식을 다양화하도록 유도하는 경우 이러한 문제를 상당부분 극복할 수 있을 것이다.