

건축사 업무범위와 대가기준

Standards for Architectural Design Service and Its Fee

최찬환 / 서울시립대학교 건축학과 교수
by Choi Chan-Hwan

건축사의 업무 범위와 대가기준의 필요성

경 위

건축사 업무에 따른 대가산정기준은 1963년 제정된 건축사법 규정에 의해 건축사업무 및 보수기준이 고시되어 건축설계업무 등에서 활용되어 왔었다. 그러나 1999년 2월 5일 공정거래 위원회는 독점규제및공정거래에관한법률의 적용이 제외되는 부당한 공동행위등의정비에관한법률(법률 제5815호, 카르텔법)에 의해 건축사업무 및 보수기준의 관련 조항인 건축사법 제26조(1999년 2월 5일) 및 동법 시행령 제28조(2000년 5월 10일)가 사업자단체에 의한 일종의 가격협정에 해당되어 독점금지법에 위반되는 행위로 간주되어 본 내용을 삭제하도록 하여 법령을 개정하였다.

문제유발

이에 따라 건축사의 업무범위와 따른 보수기준이 없어지게 되어 건축설계 및 공사감리업무에 큰 혼란이 야기되고 나아가서 건축설계 업체의 과도한 경쟁으로 인한 설계대가의 자가계약 등으로 인하여 부실설계 및 공사감리 업무의 질이 저하되는 역효과를 가져오게 되었다. 이와 함께 설계비와 공사감리비 등을 사전에 예측할 수 없어 합리적이고 객관적인 예산계획수립이 어렵고 계약과정에서 많은 혼선을 유발하는 문제점을 야기하고 있는 실정이다. 이렇듯 보수기준의 폐지에 따른 문제는 민간 건축주와 건축사사무소에 국한된 것은 아니며 정부와 같은 공공기관에서도 예산계획의 수립시 설계대가의 기준이 없어 많은 문제가 제기되고 있으며, 특히 정부와 같은 공공기관인 경우 발주공사에 있어 감사기관에 의한 감사를 받는 입장이기 때문에 여기에 대비하여 근거자료로서 설계보수에 대한 근거를 요구하는 경우가 있으며, 설계사무소마다 나름대로의 방식에 의하여 설계보수 산정근거를 제시하고 있으나 이에 대한 객관적인 대가기준을 제시할 근거가 없을 뿐만 아니라 요구를 따를 경우라도 개별 설계사무소별로 이를 작성해야 하는 업무의 중복성과 이로 인한 시간, 경비의 낭비와 객관성이나 신뢰성이 훼손되는 등 건축계 전반에 걸쳐 현안의 가장 큰 문제가 되고 있었다. 현재는 일반적으로 공사비율방식에 의한 정부예산편성기준을 적용하는 경우도 있지만 이 또한 건축물 용도와 종류 및 설계의 난이도 등을 고려한 적절한 설계업무의 보수기준이라고 할 수는 없다. 이렇듯 건축사업무와 보수기준이 폐지됨으로써 건축설계를 담당하는 설계사무소는 물론 건축주 입장에서도 객관적 기준이 없어 어떻게 설계와 감리비를 산정하여야 하는지 근거를 마련할 수가 없었다.

필요성

이와 같은 여러 문제를 해결하기 위해서는 종전의 졸속하게 폐지된 건축사업무범위와 대가기준을 새로운 관점에서 이를 정립할 필요성이 대두되었고, 이에 따라 2001년 8월 14일 건축사법을 개정하여 건축물의 설계 및 공사감리에 대하여 부실과 분쟁을 예방할 수 있도록 건축사와 용역의뢰자간에 협의에 의하여 약정할 수 있는 용역의 범위와 그 대가에 관한 기준을 마련 할 수 있도록 법령이 다시 개정됨으로써 이에 대한 적극적이고 합리적인 기준이 필요하게된 것이다.

대가기준 마련을 위한 몇 가지 원칙

종전의 건축사업무 및 보수기준은 획일적이고 일반적 기준이라면 앞으로의 대가기준은 합리적이고 객관적인 기준을 가져야 할 것이다. 종전의 폐지된 기준은 카르텔법에 의해 사업자 단체에 의한 일종의 가격협정에 해당되어 독점금지법에 위반되는 행위로 간주되었던 점을 간과해서는 안 된다. 따라서 새롭게 마련되는 대가기준은 건축주나 건축사 모두에게 형평과 상호 이해할 수 있는 공통된 내용이 포함되어 기준이 작성 되어야 한다. 이러한 측면에서 다음과 같은 원칙이 있어야 한다.

첫째, 대가산정을 위한 근거가 명확하고 쉽게 이해될 수 있도록 하여야 한다. 이는 건축에 관한 경험과 전문지식이 상대적으로 적은 건축주와 협의함에 있어 객관화가 용이할 수 있어야 하며 동시에 쉽게 이해 되도록 하기 위함이다. 건축물의 설계는 매우 주관적이어서 객관화 하여 이를 경제적 가치로 계산하는 것도 그리 쉬운 것도 아니다. 그러나 건축사나 건축주는 어떠한 방법을 통해서라도 이를 객관화 하여 건축설계에 따른 비용을 산정하여야 한다.

둘째, 종전의 건축사업무 및 보수기준은 획일적인 기준이었다면 앞으로의 기준은 소비자가 다양한 여건에 따라 선택할 수 있도록 탄력적으로 마련할 필요가 있다. 이를 위해서 업무범위에 따라 다양하게 선택(option)할 수 있도록 대가기준을 마련하여야 한다. 건축설계는 전문가의 창의적 사고를 바탕으로 무형에서 유형의 가시적 물건을 창출하는 과정을 거치게 된다. 따라서 일반적인 공산품과 같이 일정한 규격에 의한 대량 생산은 불가능하다. 그러므로 독특한 독창성을 가진 건축물은 그만큼 가치를 갖게 되는 것이다. 이러한 개성과 창의성에 의한 건축물을 공산품과 같이 생산된 물건과 동일한 경제적 가치를 논하는 것은 현실적으로 매우 어렵다고 보는 것이다.

셋째, 업무량에 따른 차등화의 필요성

업무의 복잡성과 난이도 그리고 작업량 등에 따라 상응하는 대가가 지불되어야 하므로 건축물의 용도 설계작업의 내용이나 량, 완성도 등에 따라 대가를 차등화할 필요가 있다. 설계용역은 너무나 많은 다양성과 개별성을 가지고 있으므로 표준화하기가 어려운 점이 있다. 그러나 개괄적 기준을 정한 후 이를 근거로 계약 당사자간에 상호 협의 하는 것이 바람직하다. 예컨대 건축사는 건축설계비용을 높게 할수록 유리하지만 건축주 입장에서는 그 반대 현상이 된다. 따라서 이를 객관화 하고 투명성 있게 설계비가 산정 될 수 있도록 하여야 상호간의 마찰이 없어진다. 그러므로 건축설계업무에 따른 적절한 대가는 설계를 주요업

무로 하는 건축사는 물론 설계비를 지불하는 소비자(건축주) 입장에서도 그 기준이 적합하고 합리적으로 산정 되어야 상호 믿음과 신뢰가 구축되는 것이다.

건축사의 업무범위

업무의 구분

건축사가 참여하는 업무의 범위는 매우 다양하다. 크게는 건축 설계업무와 공사감리 업무 그리고 국토 및 도시계획관련 업무가 있을 것이다. 이중에서 건축사의 고유한 업무는 설계와 감리업무가 되며 기타 도시계획 관련 업무 등은 건축사가 당해 프로젝트에 전부 참여하는 것이 아니고 건축사의 전문영역에 대해서 일부 참여하는 부차적 업무로 볼 수 있다. 이를 좀더 상세하게 구분해보면 우선 설계업무는 건축설계 과정 중 발생하는 모든 업무를 말하는 것으로 기획 업무, 계획설계, 중간설계, 실시설계, 설계가 종료된 후의 사후 관리업무 그리고 설계업무에 포함되는 모형제작, 3D모델링 업무 등 다양한 업무가 속하게 된다. 반면 공사감리업무는 건축법령에 의하여 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 수행하는 감리업무, 기타 건축사보로 하여금 공사기간동안 공사현장에서 상주하며 수행하는 감리업무와 책임 감리업무, 별도의 건축주의 요청에 의한 건축물의 사후관리 매뉴얼 작성 업무, 건축물의 사후평가 업무 등이 포함된다. 그리고 국토 및 도시계획업무 로서는 취락지구개발계획 등 국토계획 관련업무를 비롯하여 지구단위계획 등 도시계획 관련업무가 있으며 이들 국토 및 도시계획 관련업무는 건축사의 독자적 업무라기보다는 협동업무 등의 일부라고 볼 수 있다. 건교부의 고시이후 건축사의 국토 및 도시계획업무가 법적으로 확보된 도시계획관련 기술사의 업무영역을 침해한 부당한 것이라는 지적을 하고 있으나 이는 건축사의 전문성을 가진 업무를 수행함에 있어 국토 및 도시계획관련업무가 있고 이는 지금까지 행하여지고 있는 업무를 명시한 것으로 업무영역의 침해로 보아서는 안된다는 점을 지적하고 싶다. 이와 함께 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무가 있을 수 있으며 건축공사의 준공도서를 작성 한다든지 건축공사 사업타당성분석 업무도 건축사가 참여하여 수행 할 수 있는 업무의 영역으로 볼 수 있다. 이렇듯 건축사의 업무범위는 매우 다양하며 여러 관련분야와 유기적인 체계속에 연계되어져 있다.

기획업무

기획업무는 크게 보아 건축설계업무의 사전 단계에 해당하는 업무로 볼 수 있다. 「기획업무는 건축물의

규모검토, 현장조사, 설계지침 등 건축설계 발주에 필요하며 건축주가..... 별도로 구분하기로 하였다.」 왜냐하면 기획업무는 건축사뿐만 아니라 건축주나 다른 전문분야에서 참여 할 수 있는 정도가 매우 다양할 수 있고 건축주 책임으로 외부전문분야의 용역발주나 협력작업 등이 이루어질 수 있으며 기획업무가 건축설계에 연속되지 않는 경우가 있기 때문에 설계업무와 별도 분리하도록 하였다.

건축설계분야에서 가장 큰 애로점 또는 시정되어야 할 문제점중의 하나가 기획업무에 관련된 내용이다. 업무에 인력과 시간이 투입되면 반드시 그에 상응하는 비용이 발생하는 것은 당연한 원칙이다. 건축사업무에서도 건축설계업무를 수행하기 전의 상담, 사전조사, 법규 및 규모검토 등의 업무가 적절한 대가 없이 무료로 진행되어서는 곤란하다. 의사의 진찰료는 질병유무나 처방유무에 관계없이 지불해야 하며 변호사의 상담료는 업무의 수탁여부에 관계없이 지불해야 하는 시간비용이다. 전문가가 특정업무에 시간을 할애하였다면 당연히 그에 대한 적정비용을 받아야 하며 그 수혜당사자는 지불할 의무가 있다. 그러나 건축사의 기획업무에 해당되는 부분은 건축설계의 사전업무로 인식하고 이를 건축설계대가에 포함하는 사례가 있으며 설계 계약을 위한 작업으로 잘못 생각하는 경우가 많다. 심한 경우 기획업무와 함께 통칭 “가설계”, “개략설계”라고 불리우는 과정까지를 대가를 받지 못하고 수행하는 경우가 있는 점은 차제에 반드시 시정되어야 할 부분이다.

건축설계분야의 현실문제의 해결과 장래의 발전을 위해서 그리고 사회정의와 질서를 구축하기 위해서는 잘못, 왜곡된 부분은 이를 바로잡아야 한다. 현실적으로 계약전의 일련의 작업이 무료로 수행될 경우 그 비용이 반드시 설계·계약에 전가 될 수밖에 없다는 점에서 이를 분리하는 것이 반드시 필요하다고 본다. 기획업무가 설계업무로 계속 진행된다면 기획업무대가가 설계업무대가에 포함될 경우는 지불방법상의 문제에 불과하고 전체비용부담에 큰 문제가 없다고 할 수 있으나 기획업무 자체로 끝날 경우 업무에 상응하는 별도의 대가를 받아야 하며 그렇지 않을 경우 엉뚱한 제3자의 건축설계업무에 그 대가 비용이 전가되는 극히 부당한 경우가 생기게 된다. 수익자 부담원칙, 업무에 상응하는 대가지불 등은 반드시 지켜야 할 철칙이다. 따라서 본 연구에서는 기획업무의 대가를 별도업무로 보고 대가의 3~8%범위에서 협의 결정하여 별도로 지급하도록 하였다.

건축설계

건축사의 주된 업무는 크게 건축설계와 공사감리라고 할 수 있으며, 이중 건축설계업무는 매우 큰 비중을

갖는 고유업무이다. 앞서서도 언급한 바와 같이 설계업무는 그 업무내용과 과정에 따라 계획설계, 중간설계, 실시설계로 구분하였다. 이러한 설계과정은 각 단계별로 도서의 내용에 따라서 도서작성의 구분(도서의 양)에 의하여 선별할 수 있도록 하였다. 이를 구체적으로 살펴보면 계획설계의 도서내용을 보면 간단한 계획도면과 건축심의 도서의 작성 등이 포함되고, 중간설계의 도서내용은 계획설계 내용을 구체화하여 발전된 안을 정하고 실시설계단계에서의 변경 가능성을 최소화 하기 위해 다각적인 검토가 이루어지는 단계로서, 연관분야의 시스템 확정에 따른 각종자재, 장비의 규모, 용량이 구체화된 설계도서를 작성하여 건축주로부터 승인을 받는 과정이 되며, 실시설계는 중간설계를 바탕으로 하여 입찰, 계약 및 공사에 필요한 설계도서를 작성하는 단계로서 공사의 범위, 양, 질, 치수, 위치, 재질, 질감, 색상 등을 결정하여 설계도서를 작성하며 시공 중 조정에 대해서는 사후 설계업무 관계에서 수행 방법 등을 명시 하는 과정이 된다. 따라서 건축설계는 3단계 설계과정으로 하여 각각의 선택적 도면 수량에 의해 대가를 결정할 수 있도록 하였다. 그리고 설계업무에 부수되는 관련업무는 건축설계업무와 관련 없이 별도로 수행할 수 있도록 분리하여 업무범위를 구분하였다.

건축공사감리

공사감리업무는 업무성격에 따라 건축법령에 의하는 경우와 기타 관련법령과 건축주의 요구에 의하는 업무 등으로 구분할 수 있도록 한다. 공사감리라 함은 건축사법에 의해 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함한다.) 건축법이 정하는 바에 의하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위를 말한다라고 규정 되어 있다. 따라서 건축사가 행하는 감리업무중 건축법령에 의하여 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 수행하는 감리업무를 기본업무로 하며, 건축사보로 하여금 공사기간동안 공사현장에서 수행하는 감리업무인 건축 분야의 건축사보 1인을 전체 공사기간동안 토목·전기 또는 기계분야의 건축사보 1인 이상을 각 분야별 해당 공사 기간동안 각각공사 현장에서 수행하는 상주감리업무가 있다. 이 경우에는 수시 또는 필요한 감리업무와 구별되는 추가업무가 된다. 이밖에 건축주의 요구에 의하여 사후 관리메뉴얼을 작성 한다든지 사후평가 업무를 위하여 건축공사 완공 후 건축물의 안전과 성능 등의 평가를 행하는 업무가 공사감리업무에 포함된다. 건축공사감리는 책임감리, 상주감리, 일반공사감리 그리고 소형건축물의 검측과 안전확인을 위한 법적감리 등 내용에 따라 여러 종류

가 있으며 제도적으로도 건설기술관리법, 주택건설촉진법, 건축법, 건축사법 등 여러 법에 분산되어 규정하고 있다. 이를 다 포괄하기는 어렵고 별도로 공사감리대가를 정하고 있는 책임감리를 제외한 감리를 범위로 하였으나 상주감리 등 현장에 인원이 투입되는 경우 별도약정에 따라 협의 계약하도록 하는 것을 원칙으로 하였다.

업무에 따른 대가 산정

건축사의 업무에 따른 대가산정은 업무의 성격에 따라 건축설계, 건축공사감리와 별도업무로 구분하였으며 각각 업무 내용에 적합한 대가 산정이 이루어 질 수 있도록 세분화하여 적용하도록 한다.

건축설계

가. 건축설계의 대가산정을 위한 검토

종전의 건축사 업무의 보수기준 산정 방식을 보면 인·월수 산식에서 기준 임금이 상승하면 설계업무에 투입하는 인·월수는 감소하고 반대로 대가는 상승된다. 이 경우 인·월수와 대가산식에 상호모순 되는 문제점이 발생한다. 그러나 현재의 설계사무실 현황을 살펴볼 때 종전 인·월수(투입인력)는 현재 건축설계업무의 투입인력과 유사한 인·월수 량을 가지고 있다. 반면 기획예산처의 예산안 편성지침 및 기준에서의 건축부분 효율은 기본조사 설계비 효율 적용에서 설계 전단계에 의한 비중이 약간 높은 반면 실시설계에서 구조·전기·기계설계 등에 대한 적용비율이 다소 낮게 적용되고 있다. 또한 공사감리의 경우 50억원 이하까지만 효율이 적용되고 50억원 이상의 경우에 건기법에 의한 대가산정이 적용되므로 건축공사감리대가 산정시 그 기준을 정할 수가 없는 실정이다. 그리고 엔지니어링 사업대가의 기준은 토목 관련 엔지니어링을 주 대상으로 삼고 있는 설계 효율로 설계효율이 공사감리효율보다 조금 낮은 비율을 나타내고 있다. 또한 설계업무의 특성상 투입되는 인력을 설계단계별로 명확히 구분할 수 없을 뿐만 아니라 창의성 등이 요구되는 건축설계의 대가산정에 적용하기에는 어려움이 있다. 이렇게 볼 때 건축설계업무는 그 특성을 감안할 때 투입인력(Man·Month)을 고려한 대가기준이 마련되어야 하는데 설계사무소의 몇 개 실제 사례자료를 수집하여 분석하였으나 자료의 신뢰성, 정확성 그리고 개별성 등이 큰 차이가 나타나 이를 객관화, 적절화 또는 기준화 하기가 어렵다는 판단을 하게 되었으며, 따라서 건축설계에서 적절한 투입인력의 규모를 설정하기는 현실적으로 매우 어려운 상황

이다. 따라서 종전의 건축사업무 및 보수기준의 인·월수가 수십년간 널리 통용되었다는 점에서 나름대로의 합리화를 인정할 수 있고 총괄적으로 조사한 자료와 전문가의 의견을 취합한 결과 가장 적합할뿐 아니라 어느 정도의 근거를 가지고 있다는 판단을 하게 되었으며, 그때 기준이 현재의 여건에 비추어 큰 변화가 없다고 보았다. 이는 과거에 비해 전산화에 의한 건축설계과정에서 투입인력이 감소될 것으로 예견되었으나 건축설계의 특성상 계획과 중간설계 과정에 투입되는 인력이 증가하므로 전산을 이용하여도 실시설계 단계에서 투입인력의 변화는 미미한 것으로 나타나는데 기인된다고 볼 수 있다. 그러므로 종전 건축사업무 및 보수기준에서 제시된 인·월수에 의한 산출대가를 공사비 비율로 환산한 결과를 대가기준으로 활용하되 설계도서의 수량에 의해 차등화 할 수 있도록 적용하였다.

나. 건축물 종별에 의한 적용기준

건축물은 용도에 따라 건축설계 과정에 상당한 난이도를 갖게 된다. 단순한 참고시설을 설계하는 경우와 기술적 고려가 필요한 냉동창고의 건축설계는 동일한 건축설계의 난이도를 갖고 있다고 볼 수 없으며, 병원 건축물의 경우를 보아도 건축공간의 복잡한 기능적 고려가 감안된 설계가 이루어져야 한다. 따라서 건축물의 종류에 따라 단순건축물(1종), 복잡건축물(3종) 그리고 보통의 건축물(2종) 종류로 구분하여 건축물 유형을 나누어 건축설계 대가를 산정 할 때 적용하도록 한다. 건축물 종류별 설계의 업무량과 난이도는 매우 달라서 이를 상대비교하여 계량화 한다는 것은 무의미하거나 불합리 할 수 있다. 같은 종류의 건축물이라도 단순반복하는 경우와 수많은 개별설계를 해야 하는 경우와는 업무량의 차이가 크다. 그러나 업무량이나 그 난이도의 차이가 있고 이를 단순화하여 적용하는 것이 필요하다는 의미에서 여러 자료를 참고로 하여 나누고 대가 적용을 10%씩 차등화 하였다. 이러한 종별 건축설계의 난이도에 따른 대가적용도 달리 하는데 2종을 기준으로 하여 1종은 2종에서 10% 감산한 공사비 효율을 적용시키고, 반대로 3종은 10% 더한 값을 적용한다.

다. 건축설계의 단계별 도서의 양에 대한 적용기준

건축설계의 단계별 도서의 양은 건축물의 종별에 따라 구분 할 수 있다. 건축설계는 창의성과 독창성을 바탕으로 하는 창조적 작업으로서 좋고 나쁨을 비교하기란 매우 어렵다. 따라서 설계시 투입되는 인력에 따라 다를 수 있는데, 이는 작업인력에 의하여 도서의 양이 결정 될 수밖에 없는 현실을 감안 할 경우 합리적 구분이 된다. 따라서 각각의 종별에서 기본·중급·상급의 세 단계로 구분하였

다. 도서의 양을 구분하는 기준은 중급에 해당하는 투입인력을 기준으로 도서의 양에 따라 투입인력이 감소되거나 증가하므로 기본은 20%가 낮고, 상급은 20%가 높아지게 하여 투입인력에 따른 대가산정시 차등화를 적용하였다.

차등화를 어느정도 할것인지에 대한 것이 관건¹⁾이 되겠으나 최종적으로 작성된 도서의 양이 하나의 척도기준이 될 수 있다. 그러나 도서의 양과 작업인력과의 관계는 정비례하는 것은 아니며 상급·중급·기본의 3단계 등급화를 하더라도 설계의 절차와 과정을 모두 거쳐야 한다는 공통점이 있기 때문에 이를 고려하였고, 또 설계의 총실화를 해야 한다는 점을 감안하여 다수의 의견을 따라 20%씩으로 단순화 결정하였다.

라. 건축설계와 대가산정 효율표

이상의 결과를 바탕으로 할 경우 건축설계 대가는 9종류의 대가 효율표가 공사비에 따라 결정되며, 도서의 양은 설계단계별인 계획설계, 중간설계, 실시설계로 구분되어 작성하면 된다.

마. 설계업무 중 건축설계 이외 업무의 대가 산정

설계업무 중 앞의 건축설계(계획·중간·실시설계)업무 이외에 매우 다양한 업무가 있음을 언급한 바 있다. 따라서 건축설계 이외에 관련된 설계업무는 다음과 같이 대가를 산정하도록 한다.

- 설계업무 중 기획업무의 대가산정은 기획 업무 내용에 따라 건축설계 대가의 3~8% 범위로 차등 적용 하도록 함

건축설계 대가효율 (단위%)

종별 공사비	제 3종(복잡)			제 2종(보통)			제 1종(단순)		
	상급	중급	기본	상급	중급	기본	상급	중급	기본
5000만원	11.83	9.86	7.88	10.75	8.96	7.17	9.68	8.06	6.45
1억원	11.11	9.26	7.41	10.10	8.42	6.74	9.09	7.58	6.06
2억원	8.87	7.39	5.91	8.06	6.72	5.38	7.26	6.05	4.84
3억원	8.09	6.74	5.39	7.36	6.13	4.90	6.62	5.52	4.41
5억원	7.58	6.31	5.05	6.89	5.74	4.59	6.20	5.17	4.13
10억원	6.48	5.40	4.32	5.89	4.91	3.93	5.30	4.42	3.54
20억원	5.97	4.97	3.98	5.42	4.52	3.62	4.88	4.07	3.25
30억원	5.76	4.80	3.84	5.23	4.36	3.49	4.71	3.92	3.14
50억원	5.65	4.71	3.77	5.14	4.28	3.42	4.62	3.85	3.08
100억원	5.50	4.59	3.67	5.00	4.17	3.34	4.50	3.75	3.00
200억원	5.33	4.44	3.56	4.85	4.04	3.23	4.36	3.64	2.91
300억원	5.29	4.41	3.53	4.81	4.01	3.21	4.33	3.61	2.89
500억원	5.19	4.32	3.46	4.72	3.93	3.14	4.24	3.54	2.83
1000억원	5.10	4.25	3.40	4.63	3.86	3.09	4.17	3.47	2.78
2000억원	5.03	4.19	3.35	4.57	3.81	3.05	4.11	3.43	2.74
3000억원	4.95	4.13	3.30	4.50	3.75	3.00	4.05	3.38	2.70
5000억원	4.88	4.07	3.26	4.44	3.70	2.96	4.00	3.33	2.66

* 건축물 종별 난이도(제3종 +10%, 제2종 ±0%, 제1종 -10%)
 도서의 수량에 의한 등급(상급 +20%, 중급 ±0%, 기본 -20%)

1) 사례조사에서 기본단계와 상급단계는 2배 이상의 차이를 두어야 한다는 의견도 있어 이를 적용할 경우에는 단계별 30% 이상이 되어야 하므로 설계단계의 계획·중간·실시설계의 3단계, 종류별 단순·보통·복잡의 3단계 그리고 3단계 등급화 등을 고려할 때 20%정도까 적당한 의견에 따라 이를 따르기로 결정하였다.

- 설계업무 중 리모델링설계업무, 인테리어 설계업무, 전통양식설계업무의 대가 산정은 건축설계 대가의 1.5배를 적용하여 산정한다.

- 설계업무에서 앞의 내용 이외의 설계업무 대가는 실비정액산정방식에 의하여 산정하도록 하여 각각의 설계업무 특성에 의하여 대가를 적용하여 산정한다.

건축공사감리

가. 건축공사감리의 대가기준

건축공사감리는 건축법령상의 기본감리업무를 수행하는 것을 원칙으로 한다. 따라서 수시 또는 필요한 때 공사현장에서의 공사감리업무 등은 건축공사감리 대가 기준 효율을 적용하지 아니하고 그 내용에 따라 대가를 산정하도록 한다. 건축공사감리는 건축설계업무에서의 도서의 양(기본·중급·상급)과 같이 건축공사감리를 구분할 수 없다. 그러나 건축물 종류에 따른 난이도는 건축설계와 동일한 난이도를 적용한다.(제2종을 기준으로 제3종과 제1종을 ±10%) 이상의 결과를 종합하여 건축공사감리에 따른 효율표를 보면 아래와 같다.

나. 건축공사감리 이외의 공사감리 대가기준

앞의 건축공사감리 이외의 공사감리 대가 효율의 산정 방안은 별도의 산식에 의하여 산정하도록 하는데 이 경우 해당하는 공사감리 업무는 건축법시행령 제19조에 의한 공사기간동안 수시 또는 필요할때 공사현장에서 공사감리업무를 수행하는 경우와, 사후관리 매뉴얼을 작성하는 경우, 또는 사후평가업무를 수행하는 경우가 되며 건설기술 관리법에 의한 설계감리업무등을 건축주가 요구하여 건축사가 수행하는 경우에 해당되는데 이때는 추가로 공사감리

건축공사감리의 대가효율

공사비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
5천만원	2.46	2.24	2.02
1억원	2.32	2.11	1.90
2억원	1.85	1.68	1.51
3억원	1.70	1.54	1.39
5억원	1.57	1.43	1.29
10억원	1.35	1.23	1.11
20억원	1.24	1.13	1.02
30억원	1.20	1.09	0.98
50억원	1.18	1.07	0.96
100억원	1.14	1.04	0.94
200억원	1.11	1.01	0.91
300억원	1.10	1.00	0.9
500억원	1.08	0.98	0.88
1000억원	1.07	0.97	0.87
2000억원	1.05	0.95	0.86
3000억원	1.03	0.94	0.85
5000억원	1.02	0.93	0.84

가 발생하기 때문에 공사비 요율에 의한 대가기준을 적용하지 아니하고 별도의 실비정액가산방식(인·월수에 의함)에 의하여 산정하도록 한다.

별도업무

별도업무의 경우에는 그 종류가 다양하고 대가적용방식 또한 복잡하게 적용되고 있다. 따라서 관련분야별로 정리를 할 필요성이 있으며, 건축사의 업무범위로 새로이 정리되는 부분에 있어서는 건축사법외의 타 법령의 규정을 따르거나 여러 외국의 대가적용의 경우를 참고하여 우리나라의 실정에 맞게 적용해 보는 것이 바람직하다고 본다.

이번에 건축사 업무와 대가 기준에 적용하는 내용은 실비정액가산방식과 국토개발계획 표준품셈을 따르도록 한다. 예컨대 건축물의 조사 또는 감정에 관한 업무 등 개별사안에 관해서는 실비정액 가산 방식으로 대가를 산정하도록 하며, 국토 및 도시계획 관련업무는 국토개발표준품셈을 준용하여 대가를 산정하고 관련분야와 협동업무의 경우는 전체 용역대가에 대한 업무량의 비율 배분방식에 따르되 상호협의하여 정한다.

중요내용의 요점정리

건축사업범위와 대가기준을 요점정리하면 다음과 같다.

첫째, 건축사 업무범위는 건축설계 및 공사감리를 중심으로 지금까지 행하여 오던 전문업무를 보다 구체화하여 열거하고 이를 명문화 하였다.

둘째, 설계대가의 차등화를 기했다.

건축물의 종류별로 업무량이나 난이도를 고려하여 이를 단순·보통·복잡의 3개 유형으로 구분하여 10%로씩 상·하향 조정하도록 하였다.

셋째, 설계과정의 단계화로 협의 선택할 수 있도록 하였다.

업무량이나 내용에 따라 계획설계, 중간설계, 실시설계로 나누고 각 단계별 비율배분을 하되 건축물의 종류와 업무내용 등에 따라 선택할 수 있도록 융통성을 부여하였으며, 단계별 구분 발주하는 경우 전후단계의 파악을 위해 10%의 비율을 추가하였다.

넷째, 설계의 수준이나 정도(精度)에 따른 업무량의 차이가 있으므로 기본, 중급, 상급의 등급화를 기하고 각 등급간에는 20%의 차등(option)을 두도록 하였다.

다섯째, 기획업무를 별도 대가업무로 하여 그

내용에 따라 3%~8%범위에서 상호협의 결정하도록 하였다.

여섯째, 건축사의 기본대가업무이외에 추가 요청하는 별도대가업무에 관해서는 매우 다양하여 요율적용이 어렵기 때문에 실비정액가산방식을 하도록 하고 관련분야의 협동업무에 대한 부분은 별도로 정한 대가방식을 따르거나 실비정액가산방식으로 하여 협동분야에 업무배분방식이나 내용, 량 등에 따라 비율배분하여 정할 수 있도록 한다.

일곱째, 설계업무중 리모델링, 인테리어, 전통건축물 등 특수업무의 경우는 기본업무의 1.5배를 적용하도록 예외규정을 두었다.

여덟째, 공사감리에 대한 대가는 건축설계의 난이도와 마찬가지로 단순, 보통, 복잡의 3단계로 나누어 10%씩 차등화 하였으며, 관련법에 명시되고 있는 경우는 이에 따르고 상주감리 등 현장인력이 별도 파견하는 경우 실비정액가산방법 등 상호협의 결정할 수 있도록 하였다. 업무와 대가에 관한 부분은 상호계약에 의해 정해져야 하므로 이는 하나의 기준이며, 사정에 따라 조정할 수 있다는 점을 감안하여 호혜평등의 원칙을 준수하여 용역서비스에 적절한 대가가 따라야 한다는 원칙이 지켜져야 한다.

앞으로의 과제

건축사업무에 따른 대가기준의 마련은 건축사 업무의 기본적인 방향의 설정 및 범위의 확립, 그리고 통상적으로 건축사가 수행하고 있는 설계 등에 있어서 구체적 산정방식의 표준이 확립되어, 현재 건축업무에 있어서의 큰 애로사항이었던 한가지 기본적인 문제는 해결되었다고 생각된다. 그러나 업무대가의 적정화는 단지 산정방법의 합리화나 기준화에 의하여 추진된 것이 아니고 무엇보다 업무내용의 명확화, 적정화를 전제로 상호 정당한 계약이 되어야 한다. 이번 기준에 있어서는 건축사의 업무내용에 대해서도 상당 부분 검토하였지만, 이것 자체가 목적은 아니었다. 앞으로도 건축사 업무 중 기본적인 설계와 공사감리 업무에서 면밀한 실태조사와 논의·검증을 거쳐 건축사 업무의 적정화와 합리화를 위한 발전적 연구가 필요하다. 이제까지의 설계, 공사감리 등의 업무내용과 업무범위에 대한 많은 논의가 있었지만 아직 명확하게 정립되지 못한 실정이다. 건축사 용역의 범위와 대가기준의 목적은 산정방법의 합리화, 적정화를 통하여 합리적인 계약이 이루어질 수 있고, 건축사의 업무 내용과 범위를 명확하게 하여 업무량이나 수준 등을 투명화·차별화 하므로서 건축물의 질적 향상과 공공의 복리증진을 도모하는데 기여하여야 할 것이다. ㉮