

이 종 업
건축사사무소 우일
by Lee Jong-yeop, KIRA

설계, 감리 및 검사업무의 제도개선방향

- 소규모건축물을 중심으로

Direction of Systematic Reform ation
in Architectural Design, Management
and Examination
- Focusing on Small-scale Buildings

※ 이 글은 본지의 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.

우리 업무와 관련하여 제도상 불합리하며 모순과 부당성을 제기, 정부와 각 기관단체로부터 제도안을 제시하고 있으며 이에 대한 세미나에서는 건축의 본질을 왜곡해석하며 원칙과 정의를 편리한데로 해석, 제도의 근본을 뒤흔드는 등 공정성과 정당성이 없이 이치에 맞지 않는 그릇된 인식을 합리화하려는 조짐에 대해 우리는 바르게 인식하여야 할 것이다.

우리 업무를 수행하는데 있어 불합리한 제도와 비합리적이며 원칙과 근원을 파악하지 못한 제도는 건축발전에 장애가 되며 이러한 요인을 제거하기 위해 미정립한 제도가 있지만 계속하여 추진하였던 공사감리와 검사제도에 대한 규제개혁위원회에서 제시한 규제합리화의 개선방향안은 폐기되지 않는 것 같다. 그러나 지난 2004년 12월에 한국건설산업연구원에서 '소규모 건축의 민원해소방안' 중에 건축검사원제도의 도입방안은 허가권자인 행정기관의 감독체제기능강화의 필요성을 제시한 점을 보아 당초에 규제개혁위원회의 규제합리화의 개선방향과 일맥상통하지만 대안으로 검사대행자에 대해 제시한 것은 없다.

제도의 불합리, 모순, 부당성을 제기한 국회의원 입안으로 인한 2004. 5. 10 건설교통부의 개정방향을 위해 '설계, 감리 진흥 및 육성전략에 관한 연구보고서'의 토론에서 공사감리와 검사의 정의내용은 석연치 않으며 공사감리와 검사는 현행 건축법에 의해 건축사의 업무로서 공사감리와 대행업무를 일관하여 현행대로 유지하자는 뜻이다. 이 정의에서 공사감리와 검사의 본질 그리고 대행업무를 왜곡해석하여 건축주와 사용자의 편익을 외면하는 행정편의에서 정의한데 대하여 더욱 혼란을 가중시킬 뿐아니라 건축발전에 장애가 되므로 이 정의안을 받아드릴 가치가 없다.

정부 또는 각 기관에서 제시한 제도개선안이 유보 또는 폐기하였다 하더라도 이 제도안을 검토해 볼 가치가 있으며 이 제도로 인해 협회차원에서 설계감리제도를 논의(건축사회지 0401)한 개선방향과 대한건축학회에 용역을 의뢰한 '건축설계·감리제도개선에 관한 토론회'의 설계와 감리 제도의 개선점을 참고하여 그 업무의 본질과 원칙을 논하고자 한다.

특히 정부와 각 기관단체의 제도안이 유보 또는 폐기되었다 하더라도 기타 연구기관에서 유보(폐기)된 제도안을 인용, 제기하고 있으므로 이 제도안을 이대로 덮어 둘 수 없으며 우리 업무의 정의와 원칙을 파악, 잘못된 인식과 제도의 모순된 핵심을 찾아 이에 대해 규명할 필요가 있다.

국회건설교통위원회에 계류되었던 개정안

- 건축주는 대통령이 정하는 건축물을 제외하고는 당해 건축물의 설계자인 건축사는 공사감리자로 지정할 수 없도록 함.
- 건축물의 사용승인 또는 임시 사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행에 관하여는 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사에게 하도록 함.

제도안의 검토

이 개정안은 건축사법 제2조 제1호 정의와 상반한다. 건축사라 함은 건설교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 자로서 건축물의 설계 또는 공사감리의 업무를 행하는 자를 말한다고 정의한데 대하여 이 제도안은 건축사 자격자의 업무를 강제하여 제한한데 있으며 건축사법에서 국회의원 입안과 같이 정의한 바 없다.

건축사의 업무에 있어서 설계에서 감리까지 동일인이 연속하여 일관성으로 그 업무를 수행하도록 하거나 설계자와 공사감리자를 분리하여 그 업무를 수행하도록 제한한 바도 없다. 다만 건축주와 건축사 간에 자유계약의 원칙에서 감리자를 지정하는 것이므로 이제도안은 부당하다.

이 제도안에 대해 건축사법 제2조 제4호의 공사감리란 자기책임하에 건축법이 정하는 바에 의하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리·공사관리¹⁾ 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위를 말한다고 정의하고 있다.

이 정의는 시공자가 건축법을 지켜 공사를 위반하지 않고 부실한 공사를 막기위해 공사감리자의 지도하에 공사를 수행하는데 있으며 감리자의 책임하에 양호한 품질을 확보하기 위한 건축주로부터 위탁

을 받은 대리인으로서 건축주의 이해(利害)를 대행하기 위해 시공자에 지도·감독하는 업무를 말한다.

이러한 공사감리업무는 건축사법에 의거 설계도서의 내용대로라는 완성된 설계도서의 전제하에 수행하는 업무는 다음과 같다.

건축사법의 정의와 건축법에 의한 공사감리

- ① 설계도서에 정한 재료, 기기 등의 성능·품질의 검사·승인
- ② 설계도서의 내용대로 시공이 되는지의 확인과 이에 의해 공사를 하지 않는 공사에 대한 시정, 재시공 또는 공사 중지·보고
- ③ 시공자가 행하는 검사·시험·공사보고 및 기록에 의한 시공의 확인
- ④ 현장 순회, 시공의 입회·지시·공정 승인
- ⑤ 건축주에 각종보고(기성고 등 완성검사) 등과 계약상 건축주의 이해의 대행

계약상 건축주의 이해의 대행

- ① 설계도서를 시공자에게 정확하게 전달
- ② 전달한 내용에 대해 시공자에 대응을 확인하기 위한 업무(시공 계획서·시공도·견본)
- ③ 공사에 대한 확인업무로서 전술한 각각의 업무에 대해 주로 법적, 공학적 근거에 의해 합리적, 객관적, 수치적으로 전달가능, 판단 및 확인 가능한 업무영역을 수행하는 전문기술인으로 그 업무를 수행하는 자이다.

공적업무의 성격과 타당성 검토

그러나 건축사법 제2조의 정의에서 설계와 공사감리업무 이외 공적인 행정대행업무를 수행하도록 규정한 것은 없다. 다만 건축사법 제19조 제2호의 업무내용과 건축법 제23조 현장조사·검사 및 확인 업무를 대행하도록 설계와 감리를 업으로 하는 자인 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 대행업무를 하도록 규정한 것은 타당성이 없다. 또한 이 규정의 성격과 범위가 구체화되어 있지 않으며 책임한계가 모호하다. 이 규정에 의해 건축사 등록자가 대행하게 된 것은 허가권자의 인력부족과 업무수행능력이 미약한데 있지만 건축사의 업무와 관련하여 건축법과 기타관계법에 의거, 허가한 사항대로 시공하는지를 현장에 나가 조사(감사에 해당)하고 시공자의 공사에 대해 검사 및 설계도서와 합치하여 시공하는지의 확인하는 업무를 대행하도록 규정한데 있다.

특히 공사감리를 하고 검사를 하는 것은 일관된 업무이지만 그 업

주) 1)공사관리는 품질관리, 공정관리, 원가관리이므로 용어를 정리해야 함.

무를 수행하는 것은 건축물은 개인의 재산일 뿐 아니라 국가의 재산이며 국민의 안녕과 건축물의 안전·재산을 보호하기 위한 관점에서 건축법이 구성되어 있으므로 그 업무를 수행하는 자의 책임이 크다. 그 책임을 다하기 위해서는 공사감리에만 있는 것이 아니라 공사에 대해 객관적인 검사(공적업무)가 중요하다. 그 검사를 설계와 감리를 업으로 하는 자에게 공적인 검사를 하도록 규정하는 것은 공정성이 없다. 그러므로 공사감리가 공적인 검사업무라 할 수 없으며 이 규정에 의거 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하도록 하여 건축사를 공무원 의제로 규정, 허가권자의 감독하에 지시·명령에 따르도록 하고 시공자의 위법·과오에 대해 감시업무까지 대행자의 책임으로 확대, 처벌의 강화는 건축주와 시공자의 처벌보다 건축사인 대행자의 처벌이 용이하도록 제도화한 것은 권위주의 시대의 공무원(정부)의 편의에 의한 제도이다. 이 제도의 부작용을 막기 위해 이 법의 시행령에서 사용 및 임시 사용승인과 관련되는 현장조사·검사확인업무는 건축물의 완성 후에 당해 건축물의 설계 및 공사감리자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하여야 한다라고 규정한 것은 이 제도의 개선으로 공적업무를 합리화하는데 있다.

현장조사·검사 및 확인업무의 대행은 설계를 하고 감리를 업으로 하는 자에게 대행시켜 보고 하도록 하며 건축사에게 사용승인 검사를 위임, 공사과정의 단계별로 검사한 조서 없이 공사완료 후에 사용승인 및 검사, 조서만으로 가름하고 있다. 이 제도는 소극적인 검사로 공사결과에 대한 조사는 감사에 불과하므로 적극적인 검사라 할 수 없다.

현장조사·검사 및 확인업무의 대행은 공적업무이며 이 업무는 행정편의에 의한 제도이므로 허가권자에 돌려주어야 할 것이다. 이에 대해 허가권자는 이제도의 업무를 수행하기 위해 체제를 확보하여 검사 기능을 강화하여야 할 것이다.

전술한 바와 같이 공사감리자의 입장에서 당해 공사에 대해 검사를 수행한다 할지라도 허가권자는 허가한대로 규정에 적합하게 공사를 수행하고 있는지를 검사 하기위해 공사초기부터 공사과정의 단계별로 적법하며 안전과 품질을 확보하고 있는지의 공적업무로서 허가권자의 책임하에 조사·검사를 해야 할 것이다.

2004. 5. 6 건설교통부의 지원하에 한국건설교통평가원에서 홍익대학교에 의뢰한 '설계·감리, 기술진흥 및 육성전략에 관한 연구보고서'의 감리제도 개선방안의 주요내용에 대한 시공검사는 시공결과에 의거 확인하는 것을 검사라고 정의한데 대해 이 규정안은 소극적인 검사모델이다.

공사결과에 의한 검사는 건축주를 만족시킬 수 없을 뿐 아니라 공사결과와 검사는 공사결과에 대한 감사로서 건축물의 안전과 품질을 확인하였다고 할 수 없다. 공사단계에서 검사를 하지 않고 시공결과에서 건축법에 위반과 부실의 시정, 재시공이 용이할까 생각하며 감

리와 감사에 있어서 사용자의 불만과 이에 따른 파생되는 제문제들 어떻게 대응할 것인가 말이다. 이 제도에 대해 사회의 비난을 면치 못할 것이다.

특히 소규모 건축은 단순시공이므로 공사진행이 빨라 이에 따라 적기에 공사감리와 검사가 병행하여야 검사의 성과를 올리게 되며 공사를 신뢰할 수 있다. 홍익대학교에서 연구한 검사제도안은 건설기술관리법에 의한 공사감리업무와 달리 건축사본연의 업무를 격하시켜 공사결과에 의한 부실과 질적여하를 어떻게 커버할 것인지 또한 사용자를 위한 편의제공을 외면하는 이 규정이 정당함을 검증하여야 할 것이다. 이 제도안은 건축전문인으로서 받아드릴 가치가 없으며 견고부도 이 제도에 대해 연구기관의 규정안을 팔짱만 끼고 관망할 것이 아니라 충분히 검토하여야 할 것이다. 규제개혁위원회의 방안을 검토하여 공사감사의 정의와 범위를 명확히 해야 할 것이다.

허가권자는 공사감리와 건축물의 적법여부를 조사·검사 및 확인업무를 설계와 감리를 업으로 하는 자에 공적업무를 위임하여 감독하고 공사결과에 의한 사용검사조서에 의존할 것이 아니라 허가권자가 허가한 사항을 스스로가 검사를 수행하여야 할 것이다.

업을 하는 감리자에 공적업무를 위임한 것은 허가권자의 기술인력의 부족과 검사가능, 체제가 미약한데 있지만 사용감사에 있어서 공무원의 보조리가 있다하여 사용검사를 위한 검사업무를 건축사에게 위임한 것은 잘못된 권위주의에서 비롯된 것이다.

건축사 업무중 70~80%는 소규모 건축으로 특히 무면허 업자가 시공하는 소규모 건축공사의 대부분은 기술관리는 수준이하이며 이들은 설계도서의 이해가 극히 부족하여 공사감리자의 지도, 감독이 요구된다. 더구나 이들은 설계의 구체화와 감리자의 지도, 감독을 기피할 뿐 아니라 시공자의 상업화를 위해 위법이 자주 발생하며 공사감리자의 업무수행과 시공을 위한 도서작성이 빈약하여 공사의 질적 향상을 기대하기 어려운 상황에 있다.

이들은 상업화를 위해 구체화하며 명확한 설계도서를 바라지 않을 뿐 아니라 공사감리자에게 지도, 감독, 지시의 관여를 기피하며 시공자의 의도대로 시공하길 바라고 있다. 또한 시공자의 상업화와 이해(利害)에 협력하지 않는다면 설계와 감리자를 교체하거나 업무수주의 거래를 단절하고 만다. 이로 인하여 업무수주에 차질이 생기며 설계수주의 불균형으로 건축계의 심각성에 대해 우려의 목소리가 고조되고 있다.

건축을 하기 위한 설계도서가 빈약하며 부실한 요인은 업무수주를 위한 상업화에 있지만 허가권자는 건축허가를 위한 설계도서의 간소화를 요구, 허가권자는 설계도서가 완성되었는지의 검사를 노타치 한 데서 비롯된 것이다.

건축법시행규칙 제14조 제1항은 건축허가 후에 착공신고에 필요한 설계도면(건축관계가 상호간의 계약서 사본포함)을 첨부하도록 규

정하고 있다. 대체로 건축주는 허가를 받으면 바로 도급계약을 체결한다. 설계도서의 보안등 착공시에 필요한 도서를 첨부하므로서 허가도서의 수정, 보안, 추가로 인해 시공자의 도서전달에 대해 시공자의 이해관계로 공사에 대해 분쟁이 생기고 허가도서에 의해 계약을 체결하여 시공에 이르게 되므로 건축주의 피해가 커진다.

이러한 폐단을 막기위해 제도적으로 공사를 위해 완성된 설계도서로 허가를 받도록 개선이 필요하다. 이러한 제도의 발상은 업무간소화에 있다하여 업무간소를 과대확대한데 있다. 건축법 제9조의 2 제2항은 건축주와 시공자, 건축주와 감리자간의 민법상의 계약이므로 당사자에게 일임하며, 허가권자는 당해공사가 적법성을 가름할 수 있는 설계도서의 작성을 요구한데서 비롯된 것이다. 또한 실제로 허가권자는 건축사가 완성된 설계도서를 검토할 능력이 부족하다. 이 제도는 건축허가에 있어서 완성된 설계도서를 요구하지 않는 것은 허가권자의 편의를 위한 제도이며 이로 인해 국민이 건축행위를 하는데 불편과 피해를 주는 제도이다. 이로 인한 설계도서의 불비로 인해 건축주의 피해로 소송에 이르게 하고 민원을 야기시키고 있다.

건축공사를 위한 건축허가는 완성된 설계도서의 제출과 검토가 필요하며 건축사들은 시공자의 상업화에서 탈피, 건축물의 사용자가 만족할 수 있는 좋은 설계가 되도록 그 책무를 다 하여야 할 것이다. 이대로 시공자의 상업화에 편승하여 놀아난다면 바로 사회로부터 지탄의 대상이 되며 전문가로서 설 곳이 없어진다는 것을 명심하여야 한다.

국무조정실의 건설산업규제방안에서 시공자(건설업체)가 건축설계업에 참여를 내 세우는 것도 전문인 내용과 일맥상통하며 시공자가 설계를 주도하에 감리를 한다는 것은 있을 수 없는 일이다. 국무조정실의 건설산업규제방안은 시공자가 설계자와 감리자를 고용, 설계와 공사감리, 시공을 일관하여 시공자의 뜻대로 상업화(기업화)하겠다는 착상이다.

이렇게 국무조정실 규제기획단의 추진안은 설계자의 독창성을 말살시키려는데 있으며 건축설계의 독립성을 무기력하게 하겠다는 의도로 시공자의 편익에 동조하는 이 제도안은 설계와 시공의 상호 견제 기능을 마비시켜 불법과 부실 및 건축물의 질을 저하시킬 소지가 있으며 이로인한 책임소재의 불명, 묵인내지 은폐할 소지가 있다. 또한 독립된 사무소의 자율적인 업무수주의 질서를 파괴시키는 등 건축계를 압박하는 중대한 사태에 직면하여 대한건축학회, 건축가협회, 대한건축사협회의 3단체에서 규제개혁기획단에 결의문을 건의하여 이 안이 철회되었지만 이 제도안은 다시 재발할 가능성이 있다. 이 제도안이 재발한다면 다시 건축계 전반을 뒤 흔들어 혼란에 이르게 될 것이다. 이 제도안의 재발에 대해 사회전반이 호응하지 않으며 저항이 생길 것이다. 이 제도안을 착상하여 건축계에 충격을 주었으며 국무총리실규제기획단이 왜 이 제도안을 내세우는지 의아심이 생긴

다. 이제도가 어떠한 원리로 합리화시킨다 할지라도 정당화 할 수 없다. 외국의 사례와 국제협약에도 없는 이 제도안이 국가와 국민에게 이롭지 못한 극히 편견적이며 독단적인 이 제안이 재발하므로 건축계를 자극하여 압박한다면 사회에 널리 알려 규탄하여야 할 것이다.

우리는 설계도서를 완성한 후 설계도서에 적합한 시공자를 선정할 수 있는 풍토를 조성하기 위해 건축관계법을 개선, 건축허가에서부터 완성된 설계도서를 받아 허가권자가 검토할 수 있도록 제도화하여야 하며 기능을 강화해야 할 것이다.

특히 건축설계를 하고 공사감리를 하는 건축사는 건축물의 사용자를 위해 설계완성에 주력하고 사용자가 만족할 수 있도록 감리와 검사를 철저히 하여 부실이 없도록 그 책무를 다하여야 할 것이다.

완성되지 않는 불비한 설계도서는 공사감리와 시공을 할 수 없으며 결코 공사가 부실로 이어진다는 것을 명심하여야 할 것이다. 책무를 다하여야 할 자격자인 전문인으로서 사명감을 가지고 사회의 기대에 보답하여야 할 것이다.

규제개혁위원회, 규제합리화의 개선방안

- 공사감리를 「건축주에 자문하는 Consulting」과 「공공의 확인업무」로 구분함.
- 건축주의 자문하는 컨설팅 : 설계의 연장이므로 건축사가 수행
- 공공의 확인업무(Inspection) : 해당 관청이 수행, 다만 “감찰전문회사”를 설립하여 대행하도록 함.
 - 감찰전문회사는 건축사를 비롯하여 기술사, 기사, 학력격자등이 설립할 수 있도록 함.
 - “감찰전문회사”의 감찰비용은 건축주가 부담

개선안의 검토

이 개선안은 공사감리가 설계의 연장이라고 해석하고 자문하는 행위와 공공의 확인업무로 구분하여 연장업무는 건축사가 수행한다는 것이다.

이 개선안은 관련업무의 본질을 모르고 잘 못 인식한데서 있으므로 이 개선안의 관련업무를 논하고 개선방안을 제시코자한다.

건축사법에 의한 공사감리가 정착하기전에 감리는 시공단계가 아니면 결정되지 않는 공법, 건축부분 또는 세부를 충족시키면서 최종적으로 Design Space를 확정하는 것으로 시공단계에서 설계변경, 추가공사를 처리하기 위해 설계도서의 해설, 지도, 자문하며 공사단계에서 시공자의 대체안을 검토, 조언하여 적용할 것인지를 판단한다. 그러므로 설계도서의 작성은 완전무결한 설계도서가 존재하지 않으며 설계도서의 정보만으로 전달 내용이 충분하지 못하기 때문에 공사단계에서 설계도서를 수정하면서 공사현장을 확인하는 업무를 설계에 대한 감리(설계자 감리)라하는 용어를 써서 설계를 고쳐가면

서 수행하는 업무라 할 수 있다. 이것을 설계의 연장업무라 하며 공사가 설계도서의 수준이하가 되는 것을 막기위해 이 업무를 소극적인 업무로 설계를 추구하는 업무라 할 수 있다.

이 업무는 시공계획서에 의해 대체 안, 미완성된 설계도의 협의, 절충·조정 등 시공자와의 관계가 원만하지 못하며 시공자의 협력이 없다면 이 업무가 잘 이루어지지 않는다.

그러므로 이 업무는 전문화된 공사감리업무의 본질에 미치지 못하여 오래전에 바뀌어진 것이 공사감리다. 건축사법에서 정의한 공사감리 업무를 세분화하여 설계도서의 전달, 시공계획, 공사의 확인 등을 기초로 하여 「설계도서 내용대로……」라는 설계도서의 완벽을 전제로 하지만 완전무결한 설계도서는 존재하지 않는다. 그러므로 이 업무는 설계도서를 완벽할 정도로 완성하도록 하고 시공자에 즉각적으로 대응하여 확인하는 것이 필요하다. 또한 공사단계에서 시공자의 대체안이 자주 발생하고 있으며 대체안을 확인하여 검토하기 위해 설계자가 현장에 나가 설계도서와 대조하여 체크하는 것이 중요하다. 그러나 건설기술관리법이나 주택건설촉진법에 의해 설계와 감리가 분리하여 대체 안의 대응에는 설계자를 배제하고 시공자와 공사감리자 간에 설계변경 등이 이루어지는 것은 이것으로 인해 사후관리에서 문제가 생기고 있으므로 시공자의 대체안 등의 채용은 어디까지나 설계자의 결정하에 행해져야 한다. 그러므로 감리자는 설계자의 분신이라는 것을 인식하여 설계에 대한 감리(설계자감리)는 어디까지나 설계자의 판단과 지시, 설계의 확정에 따라 정해져야 할 것이다.(사법에서 명문화 필요)

본 주제에 대해 건축사법 제2조 제3호에 의거 자기책임하에 설계도서를 작성하고 설계도서에 의도한 바를 해설하며 지도, 자문하는 것이므로 공사감리에서 자문하는 것은 없다. 이 주제에서 전문화된 공사감리의 본질은 건축물의 안전과 품질향상을 위한 확인과 계약상의 건축주의 이해(利害)를 대행하는 업무로서 그 업무는 검사와 일관된 업무(감리자로서의 검사)이지만 검사를 위한 확인업무는 공적 업무다. 그러므로 공사감리에 있어서 계약상 건축주의 이해를 대행하는 것이므로 건축주에 자문하여 공사가 수행하는 것은 아니다.

전문한 바와 같이 감리자가 감리를 하고 공사에 대한 검사를 구분하여 검사자가 검사한다는 것이 이것이 공적업무이며 공정성이 있다 할 것이다.

공공의 확인업무인 검사(Inspection)를 허가권자가 수행한다는 것은 인력이 부족하며 기능이 미약하여 현재체로서 감당하지 못한다. 그러나 장기적으로는 가능할 것 같으나 단기적으로는 시행이 불가하다. 다만 이에대한 대안은 공영(公營)화 제도 도입이 가능하다.

공적인 검사업무를 공사감리자가 대행하였던 것을 공적업무를 분리하는데 있어서 검사업무를 할 수 있는 전문성이 있는 조건과 기용기준은 건축법을 전공 또는 잘 아는 공사감리자로서 검사업무를 해본 경험

이 있는 자로, 국가가 인증한 자격자라 할 것이다.

건축전문인의 자격자의 인증은 우리나라 뿐만 아니라 미국이나 일본도 전문분야에 종사하는 자들에 대해 자격분위제로 채택하고 있기 때문에 전문분야의 종사자는 공인으로 인증한 자라야 한다. 전문성은 능히 그 업무를 수행할 수 있는 자질을 가진자로서 그 업무와 건축행위의 관계자들에 대해 대등한 조건에서 그 업무를 수행하는데 신뢰할 수 있다. 이 자격자는 공사감리와 검사업무와 관련하여 해당법률에 필요한 자격자가 이에 해당된다.

자격자의 검사업무의 기용은 건축법규를 알고 설계와 시방서를 작성하여 그 업무를 해본 경험이 있는 자이므로 설계도서의 Reading이 빠르며 시공자의 공사에 대해 문제점을 찾아 내어 조사할 수 있는 가장 적합한 자이다.

공적업무를 수행하자면 자격자의 자유의사에 따라 설계와 공사감리를 업으로 하지 않는 전제조건에서 공적업무를 수행하는 것은 공정성이 있다.(예를 들면 司法제도와 비슷함)

이 주제에서 건축사나 기술사가 아닌 기사 또는 학경력자(무자격자)가 건축공사에 대해 조사·검사 전담기구에 업무수행을 위한 책임자로 기용, 관리, 운영한다는 것은 정당성이 없으며 공정성이 상실한 제도안이다.

무면허 학력자가 검사업무를 수행한다는 것은 다른 법률에 의한 자격기준에 맞지 않으며 시공자와 대등 또는 이상의 기술이 없을 뿐 아니라 그 업무에 대해 책임자라 할 수 없다. 또한 전담기구의 관리, 경영상, 자격불균형으로 Team work와 그 기구의 조직이 와해, 공적업무의 검사질서가 문란하게 될 것이다. 다시 말하자면 간호사나 조수가 진찰, 수술하며 관리, 운영하는 것과 같은 이 제도안은 언어도 단이다.

미국이나 일본의 검사제도는 해당분야의 자격자라야만 스태프가 된다. 건축사법에서도 공사감리 자격자는 자기책임하에 보조자의 조력을 받아 조력자를 감독하여 자기 책임으로 그 업무를 수행하는 것으로 보조자가 자격자를 대신하여 감리를 하도록 규정한 바 없다. 자격자가 공사감리를 하고 무면허 검사자가 검사한다는 것은 있을 수 없는 일이다.

검사업무를 할 수 있는 자격자의 현황

검사업무를 위한 전문인력을 검토한다면 해당 법률에 의한 기술분야별 건축사, 각 기술사의 현황은 '그림 1-1'과 같으며 그 인력의 확보는 각 해당법률에 따라 필요한 자격을 가진 자이다.

특히 전문인력현황에 있어서 건축사의 인력은 시공기술사에 비해 약 2.5배(251.7%)에 이른다(2004년도 기준). 정부가 건축사의 인력을 확보하게 된 것은 고성장시기에 그 업무를 대응하기 위해 자격자를 확보하였으며 그 인력은 설계와 공사감리, 현장조사·검사 및 확

인업무를 대응하기 위해 확보한 인력이다. '그림 1-1'의 기술인력현황을 검토하면 건축시공기술사는 건설시공사와 감리전문회사에 종사하고 있어 이들이 소규모 조사·검사 및 확인 업무의 공적업무를 위해 이동할 경우 각 관련법에 의한 전문인력의 과부족으로 영향이 미치게 될 것이다.

그러나 건축사 자격자중 전국을 기준하여 약 32%~33% 정도²⁾(4,845~4,996명)의 인력을 공적업무에 투입 한다하더라도 인력수급과 건축사업무와 공적업무량에 대한 인력 밸런스에는 차질이 없다. 이들의 자격자는 검사업무의 스탭스가 될 수 있으며, 학경력자는 조사·검사대행 전담기구의 보조사무에 기용하는 것이 적합하다.

공영화(共營化) 방안

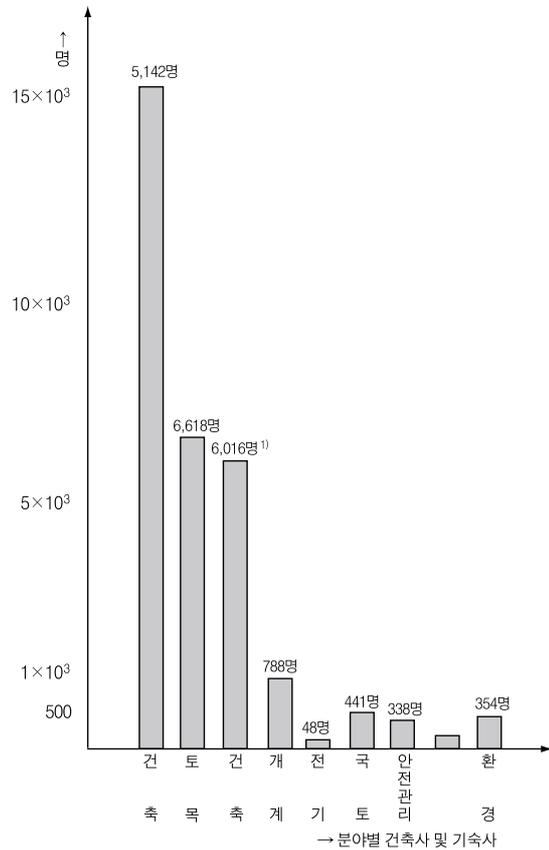
공영화한 조사·검사전담기구의 설립 및 운영에 있어서 공사감리와 검사업무의 비용은 건축주가 부담하도록 한다. 다만 대가 지불은 제3의 기관인 허가권자, 대한건축사협회 또는 보증보험회사에 예치하도록 하여 건축주의 영향이 없이 독립적 위치에서 검사업무와 공사감리를 정상적으로 수행할 수 있도록 하기 위해 대가기준의 산출은 공사감리와 검사인력에 대한 각각 man power에 의한 산출을 기본으로 하여 직접비, 간접비의 산출이 가능하다. 이 기준의 산출은 시공자의 공사기간과 난이도에 따라 달라지며 대가지불은 공사감리와 검사업무의 대가를 구분하여 지불할 수 있다. man power를 기준한다면 현재의 공사감리비와 공적 업무를 포함한 man power에 의한 실비는 건축주의 부담이 약간 높게 산출되며 일괄한 대가기준은 거의 50% : 50%의 비율도 바람직하다.

소규모 건축공사는 대체적으로 시공이 단순하여 공사진행이 빠르며 시공자의 기술수준이 이하이므로 시공자의 공사에 대해 적극적으로 감리자의 지도가 필요하며 이와 병행하여 검사업무도 강화되어야 한다.

이에 따라 공사진행 단계별로 적기에 공사에 대해 검사에 불합격, 시정, 재시공을 지시, 명령하며 시공자는 감리자의 지도를 받게 되어 검사과정은 결과적으로 double check가 되므로 감리와 검사의 성과를 기대할 수 있다.

건축공사가 검사에 합격하였다 하더라도 공사완성 후 허가권자의 필요에 따라 특별검사자를 기용할 수 있도록 한다.

시공자에 대해 공적업무인 검사는 엄격할 뿐 아니라 강화하므로 시공자는 감리자에 지도를 받지 않을 수 없으며 또한 설계도서의 시



주> 건축사는 자격자(2003. 12. 31)를 기준함.
자료제공 : 대한건축협회 및 기술인협회제공

그림 1-1 기술분야별 건축사, 기술사 현황(명)

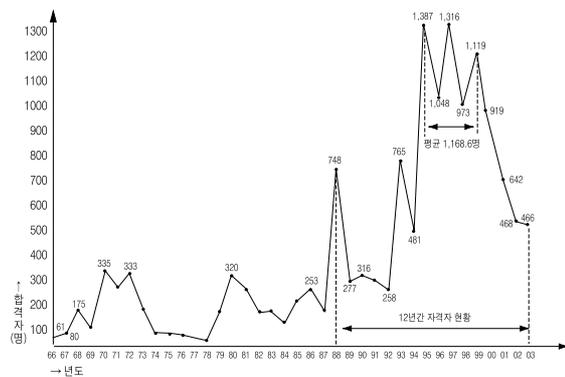


그림 1-2 연도별 건축사업무에 대한 인력수급현황

주) 2) 그림 1-2를 참조
 • 1998~2003년의 평균회원수 764.43명(기준)
 • 검사 및 감리업무량에 대등을 가정 : 382.22명
 • 1995~1999년의 고성장시기의 평균회원수 1,168.6명에 대한 조사·검사비용 382.22 × 100 / 1,168.60 = 32.71% ≈ 32~33% 정도
 주) 3) 1988~2003(12년) 사이에 건축사 15,142명중 70.89%의 자격자를 배출. 시공기술사에 비해 2.5배(251.7%)로 자격자 배출 (분야별 기술사 배출자에 비해 베란스가 맞지 않으며 과잉배출되었다.)

공성, 타당성 뿐만 아니라 설계자가 작성한 설계와 시방서를 엄격하게 검토하며 감리자는 건축주와 시공자의 도급계약의 협력, 지도가 필요하다.³⁾

시공자는 위법의 자행과 부실 공사로 하여 건축주와 감리자에 피해를 주어 부실 공사이면서도 공사 후에 사용승인도 받고 계약금을 받은 후 자취를 감추어 건축주와 사용자의 피해가 커지고 있다.

그러므로 제도적으로 민법상의 계약에 있어 하자담보의 책임을 명시하여야 하지만 현행제도에는 시공자의 규제가 없다. 그러므로 공사에 대해 책임소재를 확실하게 하기 위해 시공자의 자본과 재력(재산 증명 등) 그리고 소재를 확인하기 위한 주민등록, 사업자등록 서류의 구비 등 착공신고 시 첨부제출하여 확인 또는 지자체에 등록, 시공자의 신상관리에 대한 규제가 필요하다.

건축공사를 위해 허가권자는 감리자의 등록여부와 건설산업 기본법에 의한 시공자는 당해 공사를 위해 시공자의 구비서류의 제출을 확인하지만 무면허시공자는 신상확인을 위한 규제가 없기 때문에 이 제도가 불안전하므로 건축주의 피해와 감리자가 불이익을 받고 있다.

부패방지위원회의 지적사항

- 건축물의 사용승인(준공) 현장조사를 시·군·구에서 선정한 제3의 건축사가 대행하고 있으나 (2000년 7월)
 - 제3의 건축사 선정권을 건축주 또는 지역건축사회(이권단체)에 위임하는 등 입법취지와 다르게 운용됨으로서
 - 제3의 건축사가 건축주로부터 금품수수 후 부실시공목인, 현장확인 없이 검사 조서 작성, 공무원과 유착 등 부조리 성행 사례는 총남 14개 시·군·구는 건축주가 제3의 건축사를 선정하도록 잘못 운영, 대부분 시·군·구는 이권단체인 지역건축사회 등에 대행사 선정위임,
- 건축사 불법행위 처벌건수(2001년 873건, 2002년 913건, 2003년 769건)

건교부 건축법령개정(안)

건축법 시행령 제20조 현장조사 검사 및 확인업무의 대행에 있어서 시행령(정) 제20조 제2항은 시장, 군수, 구청장은 제1항의 규정에 의한 현장조사검사 및 확인업무대행자를 직접 지정하여야 한다.

부패방지위원회의 지적사항과 건축법시행령 개정(안) 검토

이 제도안은 부조리의 지적사항에 대한 대응과 국회교통위원회의 국회위원입법안, 규제개혁위원의 규제합리화의 개선방향이 제기되어 건설부가 용역비를 부담, 건설교통평가원에서 홍익대학교에 용역을 의뢰한 '설계·감리기술 진흥 및 육성전략에 관한 연구보고서'의 타당성을 내세워 시행령을 서둘러 개정(안)을 내놓았다. 이에 협회는 시

행령 제20조 제2항의 검사자지정에 대해 건의하였으나 묵살하고 이 개정(안)은 바로 시행령으로 옮겨졌다.

이 제도안은 허가권자가 대행자의 선정기준이 없이 지정하므로 설계사무소의 지정으로 인한 상업화로 이용, 공정한 업무수주의 경쟁을 해치는 결과와 이와 관련하여 업무수주에 이용하기 위해 공무원의 유착은 필연적으로 제3의 부조리와 연계하게 될 것이다.

전술한 조사·검사전담제도에서 부조리가 생길 수 있지만 설계와 감리를 영업 하지 않는 검사전담기구는 검사선임 순서 및 추첨을 공정하게 한다면 설계사무소의 대행보다 부조리가 감소될 것이다.

특히 전술한 검사제도에서 검사자로 지정 받은 자 또는 현행 특검 제도라도 부조리가 생길 소지가 전혀 없는 것은 아니지만 그 업무를 지정함에 있어 당해 지역이 아닌 타지역의 건축사를 지정하는 것과 같이 이 제도에서 공직자와 유착의 소지가 없기 때문에 부조리가 감소된다.

허가권자의 지정이든 검사전담기구의 검사이든 그 업무에 대해 공정해야 하며 그 책무를 다해야 할 뿐만 아니라 정직하여야 한다.

미국의 경우는 검사자가 불시에 현장에 나가 건축주와 설계자, 감리자의 개입 및 대면을 피한다. 시공자가 검사자와 동행하더라도 합격여부와 시정, 재시공, 공사중지만 지시하고 모두 서면으로 시공자에게 통보한다. 서면으로 시정, 개선하지 않고 공사를 진행한다면 바로 행정조치와 사법기간에 이침되므로 시정 또는 개선, 재시공을 하지 않을 수 없으며 검사를 받아야 다음 단계의공사를 진행할 수 있다(우리 제도와 같다).

이들의 검사자들은 소득이 높고 엄격하다. 이러한 검사수행에 대해 교육을 받으며 부조리가 없을 뿐 아니라 시공자도 검사자의 지시와 명령에 따르며, 시공자는 건축기준에 맞게 자주적으로 시공을 완성한다.

검사로 인해 공사가 지체되면 건축주의 피해로 인해 시공자와 supervisor에 claim을 걸고 소송을 제기하게 된다.

이와 같이 시공자에 대해 검사의 강화만이 검사의 목적에 달성할 수 있다. 공사감리는 건축주의 입장에 있는 자이므로 공사감리자가 수행하는 현장조사·검사 및 확인업무의 대행은 그 성과를 올릴 수 있다고 확신할 수 없으며 공정성을 기대할 수 없다. 그러므로 검사는 공사초기부터 건축물의 안전과 조사·검사가 이루어져야 한다. 이 제도의 개선으로 건축사가 손조롭게 공사감리 업무를 수행할 수 있도록 제도개선이 필요하다.

맺는 말

전술한 제도 개선안을 검토한 주 요점은 규제개혁위원회의 규제합리화의 개선방향에서 공공의 확인업무(Inspection)는 허가권자가 수행해야 한다는 원칙이 타당하며 공정성이 있다. 그러나 건교부는 공

적 업무인 현장조사·검사 및 확인업무의 대행은 공사감리자가 현행 대로 공사감리를 수행하고, 공사완성 후에 건축물이 공간적 형태가 건축법에 적합하게 시공하였는지를 제3의 건축사가 수행하도록 하여 이에 대해 대가를 지급하고 1회의 확인과 사용검사는 검사조서로 완료된다. 건교부는 이 제도를 지속하기 위해 규제개혁위원회의 규제합리화 방안을 받아들이지 않는 것은 감찰전문회사의 설립에 대한 인력기용에 있다. 협회는 이 제도를 깊이 검토하지 않고 불만과 거부에 의한 영향이 크며 공직자 부조리의 발생우려와 전문인력의 기용과 공적업무를 위한 기능제체확보 등에 대한 감찰전문회사의 검사 이원화에 대한 규제합리화 방안이 민감하여, 건교부는 오직 행정편의를 위한 집착때문에 이 제도안을 거부한데 있다고 본다.

정부의 방안은 건축물의 안전, 질적향상에 대하여는 감리자에 일임하여 노태치하고 공사결과에 의한 위법성 여부를 가름하여 사용검사를 하겠다는 행정업무를 위한 가닥으로 잡고 있으며, 검사업무의 명확한 정의를 정립하지 못하고 검사의 정의를 왜곡해석하여 규제개혁위원회의 원칙안을 받아드리지 않으려는데 있다. 이 제도안은 협회나 건교부가 연구하여 공개 토론도 없이 회원이 제기한 현행제도의 부당성에 대해 협회는 제도개선에 적극적으로 대항하지 못한다 있으며 특히 건교부가 규제개혁안을 받아드리지 않는 것은 협회가 규제개혁위원회의 규제합리화 방안의 내용이 공사감리의 본질을 잘 못 인식하여 해석하고 감찰전문회사의 검사자 구성 및 전문인력의 기용에 대해 불만의 영향도 있다고 본다.

어떠한 제도를 채택하기 전에 먼저 연구와 토론이 필요하며, 제도의 당위성과 공정성을 먼저 생각하고 합리화한 방안을 검토, 검증의 수준이 필요하다.

특히 현장조사·검사 및 확인 업무 대행의 공적업무는 설계와 공사감리보다 위법을 막기위한 감시와 민원처리의 강요로 그 인력을 소모할 뿐 아니라 공적업무를 제대로 대행해야 한다는 강요로 인해 그 업무에 매달려 우리의 본업 업무는 뒷전으로 미루게 되는 위험한 상황에 처하여 있다.

소규모 건축은 시공자가 기술수준에 미치지 못하며 시공자의 자주 시공의 부족과 자주 검사능력이 없으므로 건축물의 안전과 질적향상에 주력해야 할 업무를 뒷전으로 밀리게 되는 것은 건축사가 시공자의 위법방지를 위해 행정대행에 매달려야 하는 모순 때문에 설계와 공사감리를 수행하는 건축사의 업무가 과중하여 감당하기 어려운 상황에 있다. 건축사 업무에 대한 man power를 검토해보자. 건축사는 설계를 위해 현장에 나가 조사하고, 설계도서의 작성을 위해 지휘감독, 검토하여 소속하며, 공사감리를 위해 현장에 나가 건축물의 안전과 품질향상을 위해 지도, 현장의 감시와 민원해결, 그 밖에 행정업무의 지시, 명령에 의한 현장방문, 대행업무의 소홀과 민원에 의한 과잉단속에 대한 처벌에 매달리는 것은 단독 사무실의 건축사 1인으

로 그 업무를 감당하기 어렵다.

이 상황에서 설계도서의 작성은 허가를 위해 맞추고 있으며 허가권자로부터 제재와 지시, 명령을 받지않고 공무원과 유착하여 행정처리와 무마를 잘하는 자에게 업무를 위탁하게 된다. 또한 감리자가 시공자의 공사에 대해 부실이 없도록 적극적인 지도와 검사에 관여하는 건축사에 업무수주가 단절되며 심지어 건축주 또는 시공자의 이해를 위해 감리자를 임의로 교체하는 등 건축사의 업무를 위축시키는 요인이되므로 현장조사·검사 및 확인업무대행은 허가권자에 돌려주는 것이 원칙이며 공정하다 할 수 있다. 공적 업무의 대행에 대한 규제합리화 방안으로 이 업무를 구분하고 제도상의 대행업무를 분업화의 성과를 기대할 수 있다.

이 제도안의 연구와 토론을 위해 협회와 건교부의 제도실무자를 참석시켜 이 제도안을 진지하게 토론하여 제도개선방향을 찾아야 할 것이다. 일선을 담당하는 건축사협회는 이 제도를 막을 필요가 없으며 더 연구, 검토하여 공개토론이 필요하다.

건교부가 주관한 공적업무대행의 원칙과 검사의 본질을 정립하지 못하고 있다. 검사는 건축물이 완성상태를 조사 확인하는 것을 검사라 하는 것은 공적업무를 편리한데로 해석한 데 있다. 검사는 공사단계에서 법적, 안전과 품질 검사를 하지 않고 공사결과를 검사라고 해석하는 것은 공무원의 행정편의에 의한 것이다.

이것은 공사결과에 대한 감사이지 어떻게 이것을 검사라 할 수 있을까 한다. 공사과정에서 단계별로 검사를 하지 않고 단계별 완성에 대해 시정이 용이할까 한다. 건교부는 먼저 검사의 목적과 정의를 정립하기 위한 방향을 명확하게 제시해야 하며 건축법에 의한 대행업무는 공적 업무라는 것을 인식하여야 한다.

규제개혁위원회의는 감찰전문회사의 설립을 제시하였다. 이 제안은 전문가가 그 업무를 수행하는 것을 말한다. 과연 학경력자나 기사가 주체가 되어 전문가라 할 수 있는 가 한다. 전문가라 함은 해당 분야의 professor를 말한다. 감찰전문사는 건축법의 적법성·건축물의 안전과 품질향상을 위한 필요로 하는 자로써 건축법의 적용 및 경험이 없는 전문가가 건축사보다 더 잘 알고 검사에 적합하다고 할 수 있을까 한다.

전술한 바와같이 건축사 단독으로 설계와 공사감리업무, 공적업무를 대행할 수 있는 수행능력을 검토해야 한다.

시공자의공사와 공사감리(감리자임정의 검사), 현장조사·검사 및 확인 업무대행을 위해 설계도서 작성에 있어 명확화, 구체화한 설계도서를 완성하지 못한다면 그 업무를 제대로 할 수 없다.

크고 작은 모든 공사는 도급계약을 체결하지 않는 것이 없으므로 설계도서를 명확하게 작성되어야 하며 우리가 관여하여 건축주의 이해를 위해 시방서의 작성과 도급계약의 조건·검토에 협력하여야 사회로부터 건축사의 업무를 신뢰받게 된다. ㉮