

건축사 업무의 정형화 방안(I)

- 공사감리와 공적업무의 대행을 중심으로 -

The Standardization Plan about the duty of Registered Architects



이종엽 / 정회원, 건축사사무소 유일
by Lee, Jong-yeob, KIRA

약력

- 한양대학교 건축공학과 졸업
- 중앙대학교 대학원 연수
- 대한건축사협회 법제위원장, 공사감리분과 위원장, 이사 역임
- 「건축공사감리실무」기문당 발행(2004년 문공부 최우수학술도서 선정)

공사감리 업무의 검토

건축법과 건축사법의 제정목적은 건축물의 안전확보의 관점에서 제정되었다. 이법에서 건축주와 시공자, 건축주와 공사감리자 사이는 계약으로 정하도록 하였다. 건축주와 시공자의 계약은 시공자가 도급계약을 체결한대로 건축물을 안전하고 튼튼하게 완성하겠다는 전제하에 계약하는 것이므로 건축물의 품질관리와 안전관리 등은 시공사의 책임에 포함되었으며, 건축주와 감리자 사이에는 감리자의 책무(건축주 이해의 대행에 관한 사항)를 계약으로 정하는데 있다. 이들사이의 계약은 민법에 의해 적용을 받지만 이법에 의해 감리자가 공사 감리를 하고 공사 진행과정마다 감리자의 입장에서 시공자의 공사를 검사하는 것은 건축물의 질적확인 뿐만 아니라 국민생활 안녕을 위하는 업무이므로 그 업무를 수행하는 전문인으로서 건축주의 이해관계를 대행하는 것이므로 그 책임이 중대하다 아니할 수 없다.

공사감리자는 공정하게 하여야 하며 성실하게 업무를 수행,

양질의 가치있는 건축물을 완성케 하여 건축주와 사회의 기대에 신뢰로 보답하지 않으면 안된다.

1) 그러나 건축공사에 있어서 공사감리자의 책무와 역할로 건축물의 안전과 국민생활안녕의 보호를 다 할 수 없다. 그러므로 허가권자는 공사에 대해 관계법에 의거 위법이 없는지와 공사가 허가권자로부터 승인을 받은대로 건축물이 안전하게 시공하고 있는지 그리고 국민생활안녕과 공중에 해를 끼치는 일이 없는지 등과 시공자의 공사에 대해 감시와 조사, 검사하여 항상 공사현장을 파악, 확인하는 것은 당연히 허가권자가 해야 할 일이다.

2) 건축사는 건축법에 의거 건축설계와 공사감리를 수행하기 위해 건축사법에 의거 국가로부터 자격을 취득한 전문인으로서 설계도서에 의해 현장에서 지도·감독을 하도록 규정하고 있다. 이 법에서 시공자의 공사에 따라 감리자의 지도와 주의에 따르지 아니했을때 그 뜻을 건축주에게 보고하는 것과 시정, 재시공을 하지 않을 경우, 공사중지 요청을 하여도 계속하여 공사

를 진행하는 것은 감리자의 지도와 지시를 거부하고 시공자의 뜻대로 공사를 하겠다는 것이므로 허가권자에게 보고하게 된다(건축법에 의한 공사감리). 그러나 허가권자는 감리자의 보고에 대해 행정 편의를 위해 안일하게 처리하는데 있으며, 사후처리에 있어 허가권자가 사법기관에 고발을 꺼리고 있을 뿐 아니라 건축행위자에게 불공정하게 처리하는데서 제 문제가 발생하고 있다.

3) 이 법의 공사감리에 있어서 시공자라함은 건설산업기본법에 의한 건축공사를 행하는 자를 시공자로 규정하고 있다. 이 법의 규정은 일정수준이상의 기술관리로 자주 시공 능력 있는 시공자를 기준하여 시공자를 지정, 대상으로 공사감리를 행하도록 규정하는데 있다.

그러나 실제로 이 법에서 건설산업기본법에 적용대상이 되지 않는 건축주에 의한 시공자의 대부분은 건축법에 의한 공사감리의 태반이상(70~80%), 이들이 차지하여 수익성을 높이기 위해 소규모 주거용(다세대, 다가구 등) 공사를 하고 있으며, 대체적으로 이들의 공사에서 위법과 부실이 발생하고 있다. 이들은 단순시공인데도 시공 기술이 수준이하이기 때문에 이들에 대한 공사감리대상이 분명치 않아 공사감리가 어렵다.

4) 더구나 이 법에 의해 공사감리 및 범위 등에 있어서 수시 또는 필요한 때의 감리는 시공자가 자주 시공의 전제하에 공사감리를 수행하게 되어 있다. 공사감리자는 비상주하여 순회, 공사감리를 하는 것은 가능한 시공자의 책임시공의 영역을 넓혀 위임하고 감리자는 적어도 필요한 것만 중점적으로 감리하는 것으로 채택되었다. 그러나 이 법에 의해 시공자에 대한 감리방법으로는 공사감리가 무난하지 않다. 더욱이 기술 관리능력이 없는 시공자에 대해 이 법에 의한 감리를 수행하기 위해 상주하거나 감리자의 기술인력을 더 늘여 현장에 투입해야 하는 상황에 이른다. 그러므로 이 법에 의한 공사감리는 각 조항의 모순과 상치된 내용은 공사감리자를 어렵게 하므로 이 법에 의한 공사감리에 있어서 자주 시공능력이 없는 시공자에 대한 합당한 제약이 필요하다.

「현장조사·검사 및 확인업무대행」의 검토

1) 건축사법에 의거 건축사업무내용을 제정한지 45년이 지나는 동안 건설산업의 변화속에 건축사공사감리 업무내용은 시공자의 자주 시공관리의 전제하에서 검사의 입회, 지도, 감독을 하지 않으면 안되는 감리방식으로 공사감리업무의 내용이 달라져 그 업무가 증가되어 수행하여 왔다.

우리에게 당면한 증가된 업무는 당연히 우리가 해야 할 필연적인 업무이므로 종전의 감리방식에서 탈피하여 순조롭게 받아들여지고 있었다.

그러나 건축법에 의한「현장조사, 검사 및 확인업무 대행」은 최초에 건축사법에 의거 건축사업무내용은 건축사의 자의에 따라 그 업무를 수임하여 행할 수 있도록 개정된데서 비롯되었다.

중전건축사법 제23조의 2(건축사업무대행)(1980. 1. 4.개정) 제3항에 의거 건설부장관은 대통령이 정하는 바에 의하여 건축사사

무소를 등록한 자 및 종합건축사 사무소를 등록한 자에 대해 건축행정에 필요한 조치 및 검사업무 등을 행하게 할 수 있다.

라고 규정한 조항은 삭제(1995. 1. 5.)하고 이 조항의 모순을 정리하여 건축법으로 이관시켰다. 전술한 바와 같이 이 업무의 성격은 허가권자가 당연히 해야할 건축행정업무를 건축사로 하여금 공적업무를 대행하도록 한데 대해 제 문제가 발생하고 있다.

2) 허가권자가 행하여야 할 공적업무를 설계와 공사감리를 업으로 하는 건축사가 이 업무를 행하도록 하는 이 제도에 대해 이치에 맞지 않으며 공정하지 못하다.

더구나 시행과정 초기에는 설계와 감리를 위탁받은 당해 건축사가 행정대행 업무를 수행하게 하였다. 시행에서 문제가 발생하여 개선한 제도는 대행업무와 이해관계가 없는 제3의 건축사 상호 교환하여 대행을 시행하였으나, 공정하게 대행업무가 수행되지 않았다. 이 제도로 인해 허가권자의 공무원과 유착 등 부조리(부패방지위원회의 지적사항)와 이와 관련하여 건축주의 편의, 편익을 제공하는데서 건축사의 업무수행에 차질이 초래, 정정당당한 업무수주의 경쟁을 해치게 하여 업무수주의 불균형은 심각한 상황에 이르게 되었으며, 업무수행질서의 문란은 건축행정에 영향을 미치게 하였다.

공적업무인 「현장조사, 검사 및 확인업무」의 대행으로 인한 제문제점의 발생은 건축사 본연의 업무를 약화시키는 것으로 제도가 개선되지 않는 것은 건축사 업무를 잘못 인식하는데서 비롯된 것이다. 잘못된 인식으로 대행 업무를 건축사의 업무로 규정하여 혼란을 야기시켜 건축사 업무의 정형화에 장애가 되고 있다.

3) 건축사법과 건축법의 제정한 목적에 의한 원칙에서 감리자가 공사감리를 행하고 건축행정에 필요한 업무는 허가권자가 직접 조사·검사·확인을 행하는 것이 합당하다. 그러나 바로 공적업무를 허가권자가 행한다는 것은 기술인력의 부족과 기능이 미약하여 현재로서는 감당하지 못할 것으로 본다. 그러나 장기간을 통하여 기능을 보강한다면 가능할 것 같다.

개선안 검토

1) 건축사의 업무와 공적업무를 행함에 있어 무엇보다도 정직하고 공정하여야 하며 성실히 수행 하여야 한다. 이 제도에서 행정 대행업무로 인해 이해관계가 극심하여 공정하지 못하는데서 문제점이 비롯된 것이므로 건축주와 이해관계와 관련이 없는 공적업무를 전담하는 기구나 기술단체의 공영화 제도가 이상적이라 할 수 있으나 이 제도도 새로운 기구가 늘어 날 뿐 당해 허가권자와 같이 부조리가 생길 소지가 있으며, 행정관청과 다를 바 없다. 공적업무를 전담하는 기구의 설치에 있어서 기술인력의 확보와 설립 및 관리를 위한 재정적 뒷받침이 없다면 불가능하며 공적 업무수행에 확신을 기대할 수 없다.

2) 기술인력 확보에서 건축을 전공을 하고 건축법을 잘 아는 검사 업무를 해 본 경험이 있는 국가로부터 자격을 취득한 자가 적격이라 할 것이다.

검사를 위해 자격자의 인 증은 우리나라 뿐 아니라 미국이나 일본

에서도 당해 전문분야의 종사자는 자격분위제를 채택하고 있다. 미국의 건설청(Building Department)의 Inspector나 일본도 미국처럼 일본의 건축기준법에 의한 건축 주사제도에서도 건축전문자격자를 기용한 것은 건축행위자와 대등한 조건에서 그 업무를 수행하는데 신뢰를 한다. 이 자격자들은 검사 업무와 관련하여 해당법에 의한 자격자가 이에 해당한다.(외국 검사자격자 생략)

자격자의 검사업무의 기용은 건축법규를 잘 알고 설계와 시방서를 작성한 경험이 있는 자로서 설계도서의 Reading이 빠르며 공사에 대해 문제점을 찾아내어 조사할 수 있는 적격자야 행정대행업무를 무난히 수행할 수 있다.(이상 무자격 학력자의 기용의 부당성은 생략)

대안

1) 전술한 공사감리와 공적업무의 제도상의 문제점을 약술한 토대로 공적업무를 수행하기 위해서 「대한건축사협회」 소속 건축사의 인력을 활용하는 방법이 용이하며, 건축사업무의 정형화한 가운데 행정대행체제의 기능을 갖춘다면 그 업무가 가능할 것이라 본다.

2) 전술한 공사감리업무의 검토에서 대체로 소규모 건축의 대상에서 자주 시공능력이 없는 시공자의 대상으로 현장조사·검사 및 확인 업무 대행에 해당하고 있어 이에 대한 대행업무에서 위법과 부실을 방지하기 위한 공사진행 단계에서 조사·검사가 유효하며 건물사용자를 위해 조사·검사를 강화할 필요가 있다.

그래서 건축주의 소유 및 대지의 안전과 건축물의 공간적 형태의 Spacing에 저촉되는 것이 없는지, 건축공사가 안전하게 시공하는지의 공사단계에서 검사가 필요하다. 그 업무를 제3의 건축사가 계속하여 공사단계마다 검사하고 건축물이 완성된 후에 사용승인을 받을 때도 건축주와 당해 설계자와 감리자, 그리고 중간검사자와 무관한 제3의 건축사가 확인하여 검사하는 방법이 합리적이며 공정하게 수행할 수 있다.

이들의 선정과 인력활용은 허가권자와 「대한건축사협회」와 상호 협의에 의하는 것이 무난하다. 본 주제를 참고하여 협회에서 제도개선안을 마련해 줄 것이라 기대한다.

건축사업무의 잘못된 인식

1) 우리의 업무와 관련하여 제도상 불합리하며 모순과 부당성은 건설산업의 다 변화에 대응하는데서 제도상 결함이 서서히 나타나고 있어 제도의 개선이 필요하다.

현행제도의 불합리와 시행착오에서 발생하는 제 문제에 대해 「건설교통 위원에 계류되었던 개정안」과 「규제개혁위원회의 규제합리화 개선방안」, 「부패방지위원회의 지적사항」 건설교통부의 주관하에 「설계감리 기술진흥 및 육성전략」에 관한 공청회의 자료에서 우리

업무에 대해 건축사법과 건축법의 제정목적과 업무내용을 잘 모르고 용어를 임의로 해석하거나 업무목적과 실시방법이 법률에서 정한 방법 및 기준 등을 임의로 해석, 합리화로 제도개선을 주도, 제기한데 대해 받아드릴 가치가 없으며 특히 건설교통부의 건축법개정(안)에서는 건축법 시행령 제20조 「현장조사, 검사 및 확인 업무대행」에 있어 시행령 개정안 제20조 제2항은 시장, 군수, 구청장은 제1항의 규정에 의한 현장조사, 검사 및 확인 업무대행자를 직접 지정해야 한다고 개정, 공적업무의 대행은 건축사가 대행하는 것으로 보완하여 정착시키겠다는 의도로 개정되었다. 특히 건설교통부의 주택도시국에서 홍익대학교에 의뢰한 「설계, 감리기술, 진흥 및 육성 전략」에 대한 보고서에서 공사감리는 공사결과에 대한 사용검사라는 법목적을 이해하지 못한데 대해 이들의 세미나의 발표는 건축법과 건축사법의 내용과 목적에 괴리된 공사감리는 행정대행업무라는 간접적인 발설은 건축사회원들의 분노를 사게 하였으며, 우리의 업무를 더욱 혼란하게 만들었다. 이들은 시대의 흐름과 건설산업의 변화를 전혀 인식하지 못하고 건축계를 혼란시키는데서 제도가 바르게 정착할 수 있을까 한다.

또한 일부 건축사사무소의 종사자도 현장조사·검사 및 확인 업무가 공사감리라고 인식하고 있으며, 이것과 공사감리가 어떻게 차이가 있느냐고 의아심을 가진 잘못된 인식은 우리 업무의 정당한 가치를 인정받기 위해서 각자가 잘못된 인식을 바르게 인식해야 할 것이다. 그렇지 못하면 우리 업무가 정형화가 되지 않으며, 우리의 손에서 업무가 멀어진다.

공사감리의 검사와 허가권자의 검사의 차이

1) 전술한 약술한 내용에서 공사감리는 시공자의 자주적인 공사에 대해 전문기술인으로서 주로 법적, 공학적인 근거에 의해 합리적, 객관적, 수치적으로 시공자와 건축주에게 전달가능하다고 판단하는 업무영역이며, 감리방식은 이에 의해 검사의 입회, 지도·감독, 승인·확인하는 업무다.¹⁾

2) 공적 업무는 건축주가 허가한 대로 시공하고 있는지의 조사·검사 및 확인으로 관계법에 의거 위법건축물이 발생하였는지, 국민의 안녕과 공중에 해를 끼치는 일이 없는지 등 현장을 순회하여 감시·조사·검사·확인한다.

3) 시공자는 시공하기 위해 자주 검사를 하는 것이며, 시공자의 입장에서 검사를 한다. 감리자는 시공자의 시공과정에서 검사하여 다음단계의 공사의 진행을 하게 되고 감리자의 입장에서 검사를 하며 또는 시공자로 하여금 검사하도록 하여 입회한다. 허가권자는 허가권자의 입장에서 직접 검사를 하고 행정상 필요한 제반 사항의 조사·확인하고 행정적 제제도 포함된다. ㉔

1) 이 업무는 건축사법에 의한 필수적인 공사감리. 공사감리의 범위는 「건축사업무정형화방안」(II) 참조.