



백민석 / 정회원, (주)건축사사무소 시그에이
by Baek,Min-seok, KIRA

약력

- 한양대학교 건축학과, 동대학 대학원 건축학과 및 건축공학 박사 수료
- 대한건축사협회 이사, 국립한경대학교 건축학부 겸임교수
- 건축문화신문 편집국장

건축행위와 책임

Architectural Activity and responsibility

오는 5월 13일 서울특별시 금천구를 마지막으로 전국 248개의 지방자치단체 소속 모든 건축행위는 인터넷 건축행정종합 정보시스템(e-AIS)인 '세움터' (<http://www.eais.go.kr>)를 통해서 행정처리될 예정이다. 지난 해 7월 건축인허가 민원의 완전한 전자적 실시간(On-Line) 처리와 내부부서 및 외부기관과의 온라인 협의를 통해 유관시스템과 연계, 정보의 공동 활용을 도모하고 효율적으로 건축 관련 통계를 관리, 향후 정책에 반영할 수 있도록 하며 축적된 자료를 행정적, 사회적으로 이용 가능할 것이라는 기대속에 부산광역시와 4개의 기초자치단체 등 시험 도입된 이후 약 10개월의 기간동안 적용지역의 단계적 도입을 통해 이제 그 보급이 완료되는 시점에 다다른 것이다.

'세움터'의 도입은 "국가 차원에서의 건축행위 및 건축물 관련 데이터베이스 구축"이라는 의미로 대변될 수 있을 것 같다. 디지털 시대를 맞이하여 보다 능률적이고 효과적인 방식의 도입은 당연히 환영할만한 일이다. 도입 초기 이러저러한 사용상의 불편함이 발생하는 것은 당연한 일이다. 새 신발을 구입, 새로 신을 때에도 소위 '길이 들 때'까지는 불편을 감수하는 것처럼 익숙함의 결여로 운영 초반에 야기되는 불편함은 대승적인 차원에서 이해하는 것이 당연한 일이다.

다만 절차상의 불편함과 사용의 익숙하지 못함에서 비롯된 불만이 아닌 민원의 주체와 관련된 사항이나 민원 처리과정에서 발생하게 되는 해당 지방자치단체의 현실, 이미 건축행위가 완료된 건축물 및 새로운 건축행위(추가행위를 포함) 이후의 건축물의 관리와 관련된 문제점 등의 보완은 반드시 필요하다고 본다.

건축 관련 민원의 주체는 건축주라고 건축법에 명시되어 있다. '세움터' 이전 건축 및 용도변경행위를 위해서는 건축주의 날인이 반드시 필요하다. 집합건축물의 경우에는 해당 건축물의 구분소유자의 동의 또한 필요하다. 건축주의 날인은 건축주의 권리와 책임을 동시에 상징하는 것이다. 건축사는 건축주의 요청에 따라 건축인허가 행위를 대행하는 것이다. 물론 건축행위시 해당 건축물의 설계자로서의 책임은 당연히 있다. 하지만 그 이상도 그 이하도 아닌 것이다. 그렇기 때문에 건축인허가 과정 중 변경사항이 발생하면 당연히 건축주에게 알려야 하고 그 내용에 대한 건축주의 확인을 반드시 받는다. 건축주가 이러한 변경사항에 동의하지 않을 경우에는 당연히 건축인허가 과정은 중단될 수밖에 없다. 결국 '세움터'를 통해 건축인허가 서류 및 도면 등을 확인 후 인증을 하는 것이 건축주의 당연한 권리가 의무인 것이다. 그런데 여기서 건축주가 소위 '컴맹'인 경우에 문제가 발생한다. 사실 건축주의 연령분포는 중장년층 이상이 많을 수밖에 없다. 건축물을 상속받은 경우 이외에 젊은

건축주의 위임장 또는 계약서 제출만으로 건축주의 권리와 의무를 다했다고는 볼 수 없으며
추후 변경되는 사항에 대한 책임 또한 건축주에게 있음에도
그 확인절차를 생략하는 것은 건축주의 권리를 도외시하는 것이다.
그렇지 않아도 건축주와 건축사, 건설사 간의 크고 작은 송사들이 증가하고 있는 현실에서
위임장과 계약서를 통한 인증은 미봉책에 불과한 것이며 보다 근본적인 대책이 필요하다.

나이에 자수성가해서 작은 건축물 하나라도 소유할 수 있는 사람이 상식적으로도 많지 않을 수밖에 없다. 건축주의 연령분포가 중장년층 이상이다 보니 '세움터'를 정상적으로 활용할 수 있는 가능성이 낮다. 건축주가 법인인 경우도 마찬가지이다. 건축 인허가와 관련된 도서 및 문서의 입력과정이 한 번에 처리된다면 별 문제 없겠지만 (인허가를 담당하는 지방자치단체 마다 서로 다른 인허가 방침이 가지고 있어 일반적으로 보완 없이 한번에 처리되는 경우가 흔치않다) 보완과정이 몇 차례 발생하면 법인 소속 담당자가 귀찮아 할 것이 자명하다. 이러한 애로사항의 해결을 위해 현재 '세움터'에서는 공인 인증서와 관련된 아래와 같은 예외를 인정하고 있다.(세움터 메인 화면에 팝업창으로 표현되는 내용이다)

〈세움터 공인인증서 이용 안내〉

공인인증은 신청서상의 날인을 대체하는 수단이며, 다음의 경우를 제외한 모든 공인인증은 필수사항입니다.

- 1) 건축주로부터 받은 위임장을 등록, 제출하는 경우 건축주 인증
- 2) 건축주와의 계약관계를 증명하는 서류를 등록, 제출하는 경우 건축주 인증

공인 인증서란 전자상거래를 할 때 신원을 확인하고, 문서의 위조와 변조, 거래 사실의 부인 방지 등을 목적으로 공인인증기관이 발행하는 전자적 정보로서, 일종의 사이버 거래용 인감증명서이다. 상기 내용에서도 날인을 대신하는 수단이라고 명기되어 있다. 결국 건축 인허가 과정 초기에 건축주의 위임장 또는 계약서 제출만으로 건축주의 권리와 의무를 다했다고는 볼 수 없으며 추후 변경되는 사항에 대한 책임 또한 건축주에게 있음에도 그 확인절차를 생략하는 것은 건축주의 권리를 도외시하는 것이다. 그렇지 않아도 건축주와 건축사, 건설사 간의 크고 작은 송사들이 증가하고 있는 현실에서 위임장과 계약서를 통한 인증은 미봉책에 불과한 것이며 보다 근본적인 대책이 필요하다.

이 밖에도 건축사의 지방자치단체 업무신고 여부 확인, 민원처리 지방자치단체의 역량, 설계도서 표준화, 건축물 관리 등과 관련된 사항도 면밀한 검토를 통한 보완이 시급하며 대한건축사협회의 적극적인 검토 또한 요구된다. ■