

독일 연방국의 신(新) ‘건축가와 엔지니어를 위한 보수 규정’ (HOAI 2009)은 한국의 ‘건축사 보수 및 대가기준’ 개선의 타산지석

The New ‘Fee Regulations for Architects & Engineers
(HOAI 2009)’ of the Federal Republic of Germany As A Stimulus
To Revise the Present Architect’s Fee Regulations in Korea

serial

대한건축사협회는 ‘시급한 제도개선 사안’ 중 ‘건축사 보수 및 대가기준’ 개선이 첫 번째 중요성을 가진다고 역설하고 있다.

건축을 제외한 타 산업분야의 경우, 해당분야 진흥법 또는 기본법을 통하여 발주 및 지원기준을 만들고 있으나, 현재의 “공공 발주 사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준”은 건축사법에 따른 기준으로 건축사들을 위한 참고 사항은 될 지언정 공공발주의 경우 법적 구속력을 가진 대가규정으로서의 역할을 전혀 하지 못하고 있다.

근년 독일연방국의 건축실무계의 최대 관심사는 2009년 8월 18일부터 유효한 ‘건축가와 엔지니어를 위한 보수규정(HOAI 2009)’에 관한 토론이다.

우리나라와 같은 대륙법 체계에 속한 독일 연방국의 경우, “건축가와 엔지니어를 위한 보수규정”은, 관습법적 전통을 따르는 영·미국 등의 관행과는 달리, 확고한 법적 구속력을 가지며, 90% 이상의 공·사적 건축계약이 이 규정을 통하여 이루어지고 있다.

우리나라의 건축사 보수 및 대가 기준 개선의 요구가 지대한 현 시점에 독일연방국의 ‘건축가와 엔지니어를 위한 보수규정’을 심도 있게 조명함은 우리 제도 개선을 위한 타산지석이 될 것이다.

목 차

1. 독일 연방국 ‘건축가와 엔지니어를 위한 보수규정(HOAI)’의 변천
The Development of HOAI in Germany
2. 6차 개정 규정의 주요 개선 사항들
The Structure of the 6th Revision of HOAI

필자 : 이선구, 현 송실대학교 명예교수
by Prof. Dr. Lee, Sunkoo



이선구 교수는 베를린 공과대학교(TU Berlin) 건축대학에서 건축과 도시계획을 공부한 후 베를린 자유대학교 문과대학(FU Berlin) 신축 설계, Moda/Saudi Arabia 단지설계, 베를린 시 Humboldt 시립병원 신축설계 등에 건축사로서 실무를 수행하였다.

1983년 이후 송실대학교 건축학부 차과 교수로 활동하며 ‘신교육 과정에 대응하는 학교시설 모형 연구’(교육부 정책연구), ‘독일 통일과 베를린 개조연구’(서울 시정 개발 연구원) 등의 연구와 더불어 후진 양성에 전념하고 있다. 통일독일 현대건축(시그마프레스 2004), 20세기 건축의 경향들(발언 1998), 유럽의 도시와 건축(송실대 출판부 1990) 등의 저서 외에 건축 교과과정 비교연구, 교육시설 개선에 관한 다수의 논문을 발표하였다.

대한건축사협회의 위탁연구 「건축사 영역의 범위와 대가기준 기초조사 - 유럽 각국의 건축사 업무와 대가기준에 관하여-」(2009)는 아랫글의 배경연구이다.

1. 독일 연방국 '건축가와 엔지니어를 위한 보수규정(HOAI)'의 변천

- The Development of HOAI in Germany -

지난여름 국가건축정책위원회가 주관한 토론회에서 대한 건축사협회는 '시급한 제도개선 사안'들 중 첫 번째로 "건축사 보수 및 대가 기준은 민간의 경우 20년 전의 수준이다.

공공기관이 원하는 납품내용은 세계적 수준이지만 대가는 선진국의 절반 남짓하다. 현재의 건축사 업계는 전멸 일보직전이다. (건축사들의) 최소한 생존의 걱정은 없도록 국가가 제도적인 뒷받침을 해야 한다."¹⁾ 고 절규하고 있다.

현재 국내의 건축 설계비를 책정하는 방식으로, 건축설계의 업무범위와 도면의 장수, 설계의 정도에 따라 상·중·하로 등급을 나누어 대가를 계산하는 "공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준"이 있다.

위의 기준은 건축사법 제 19조 3항 규정에 따라 "건축사의 건전한 육성과 건축설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위한 건축사의 업무범위와 대가 기준을 정함"으로, 실제 공공발주시 별로 활용되지 아니하는 바, 그 이유인즉, 위 규정이 건축사 법에 따른 기준으로 건축사들을 위한 참고사항이 될지언정, 공공발주의 경우 법적 구속력을 가진 대가규정으로서의 역할을 전혀 하지 못하고 있다.

공공의 발주는 "국가를 상대로 하는 계약에 관한 법률"에 따라 행정안전부의 회계예규를 따르며, 국가의 구매, 용역, 공사업무는 해당분야 관련법에 의한 대가기준과 요율을 갖게 된다.

예컨대 엔지니어링 용역은 엔지니어링 산업 진흥법에 의한 법적 구속력을 가진 대가 기준을 가지고 있다. 건축분야는 불행이도 어떠한 산업분야에도 포함되어 있지 않아, 비

용을 정할 수 있는 기준이 없고, 지금까지 가장 비슷한 엔지니어링 대가 기준이 건축설계 분야를 대신하고 있는 것이 현실이다. 도로 등을 위한 설계기준을 건축설계에 적용함이 매우 부적절 할 것이라는 점은 자명하다.

타 산업분야의 경우, 해당분야 진흥법 또는 기본법을 통하여 발주 및 지원기준을 만들고 있으나, 현재의 건축 기본법은 그 선언적 성격에 비하여 진흥법적 성격이 결여되어 일상적 현실 적용에는 큰 도움이 되지 않고 있다.

근년 독일연방국 건축실무계의 최대 관심사는 무엇보다도 2009년 8월 18일부터 유효한 '건축가와 엔지니어를 위한 보수규정(HOAI 2009)'을 둘러싼 논의로서, 1977년 7월 1일 발효 이래 그간 다섯 차례 변경 후, 2009년 12월 28일까지 실시하여야 하는 유럽 공동체(EU) '서비스 성취 지침'에 따라 최종 수정을 본 제 6차 개정 규정이다.

2003년을 기준으로 11개 유럽연합 국가들의 300,000여 건축가들이 그들의 건축 업무에 수가규정을 적용하며, 4개국의 40,000여 건축가들이 자유로운 수가협상을 통한 업무를 수행하고 있다.

유럽 공동체 국가들의 상당수가 건축가 업무를 종종 협의의 설계에만 국한하는데 비하여 독일 건축가들은 분명하게 구분된 과업단계들에 따른 훨씬 포괄적인 업무를 수행하고 있다.

그간의 경험은 수가규정이 없는 나라들의 경우 수가규정을 가진 나라들에 비하여 건물의 지속적인 유지·관리 및 수명에 관한한 보다 열악한 형편을 보이고 있다.

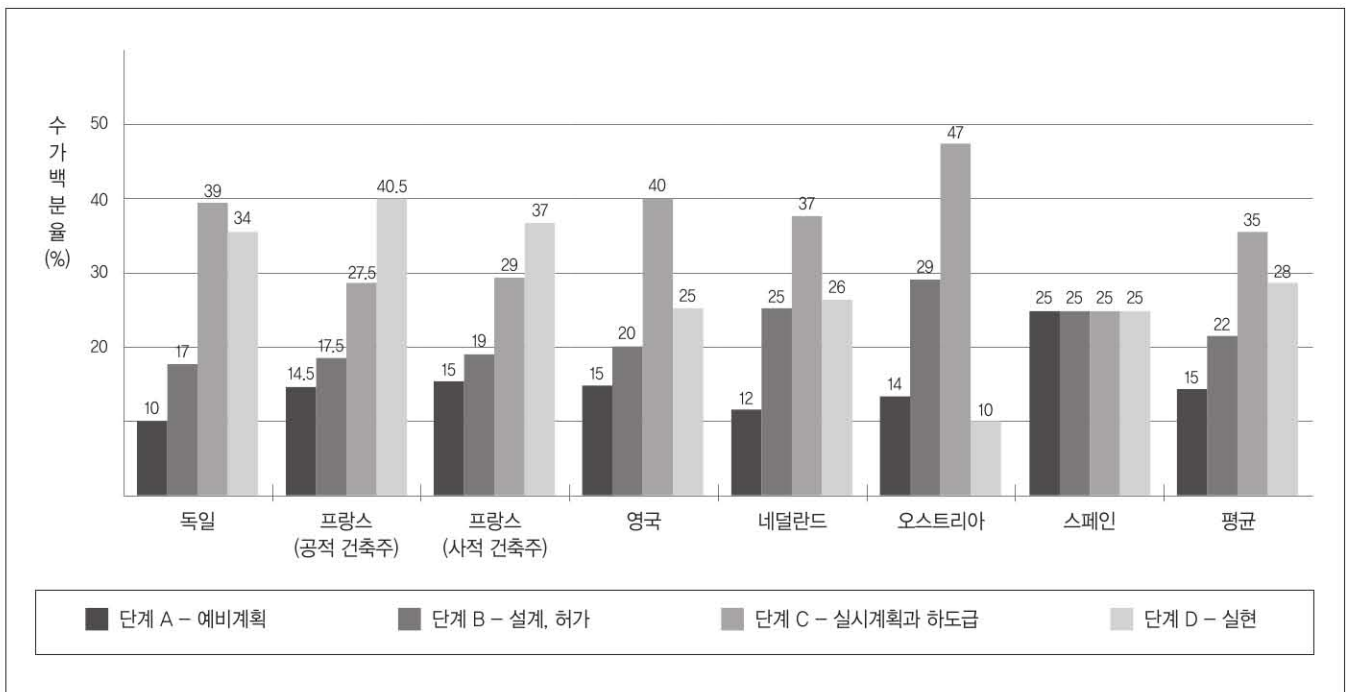
<표. 1> 유럽제국의 건축가 수

	건축가 수	연 도	인구(2001. 1. 1 현재)	인구/건축가(1인)
벨 기 에	9,869	1997	10,263,400	1,040
덴 마 크	6,295	1999	5,349,200	850
독 일	111,500	2002	82,259,500	738
핀 란 드	3,755	1997	5,181,100	1,380
프 랑 스	27,080	1998	59,039,700	2,180
영 국	31,300	1995	59,862,800	1,913
아 일 랜 드	2,000	1997	3,826,200	1,913
이 탈 리 아	79,000	1997	57,844,000	732
룩셈부르크	447	1997	441,300	987
네 덜 란 드	4,930	1995	15,987,100	3,243
오스트리아	2,824	1997	8,121,300	2,876
포 르 투 갈	8,839	1999	10,242,900	1,159
스 웨 덴	4,296	1997	8,882,800	2,068
스 페 인	30,098	1999	40,121,700	1,333
총 계	322,233		367,423,000	1,140

1) 전영철, "국가 건축정책의 우선적 과제", 건축사 2010.08, No.496, p.10 참조

〈표. 2〉 업무 제단계 및 수가 배분 일람

국가 단계	독 일	오스트리아	프랑스(사적 건축주)	프랑스(공적 건축주)	스 페 인	영 국	네 덜 란 드
단계 A : 준비설계	1. 기초조사 3 2. 예비설계 7	1. 예비설계 13 7. 기술지도/ 감독 7	1. 준비조사(ESQ) 10 2.1 예비설계(APS) 5	1. 준비조사 5.0 2a. 예비설계 9.5	1. 준비조사 10 2. 예비설계 15	A. 감정/평가 B. 전략적 개요 C. 개략 제안 15	1. 예비설계 단계 12
단계 A 합계	10	14	15	14.5	25	10	12
단계 B : 설계 및 허가	3. 설계계획 11 4. 허가계획 6	2. 설계 17 3. 제출 10 7. 기술지도 2	2.2 상세예비설계 (APD) 16 2.3 허가계획(DCP) 3	2b. 예비설계 II 17.5	3. 설계계획 25	D. 상세 제안 20	2. 최종설계 단계 20 3. 건물준비 단계 10
단계 B 합계	17	29	19	17.5	25	20	30
단계 C : 실시설계 및 하도급	5. 실시설계 25 6. 하도급 준비 10 7. 하도급시 협력 4	4. 실시설계 33 5. 견적근거 12 8. 사업지도 2	3. 실시설계(POG) 21 4.1 하도급준비(AMT) 4.2 하도급시 협력 (AMT) 8	3. 프로젝트 설계 20.0 4. 하도급시 협력 7.5	4. 실시설계 25	E. 최종제안 20 F. 산출정보 20 G. 입찰문서 20	3. 건물준비 단계 30 4. 가격산출 및 계약단계 2
단계 C 합계	39	47	29	27.5	25	40	32
단계 D : 실현	8. 대상물감리 (건축감리) 31 9. 대상물 관리 및 문서화 3	6. 예술적 지도 5 7. 기술적 지도 2 8. 사업적 지도 3	5.1 실시 지도(DET) 24 5.2 실시 관리(VISA) 8 6.1 인수 및 문서화 (AOR) 6.2 문서화(AOR) 5	7. 건축감리/ 조절+Visa 34.5 9. 건물인수시 및 보증기간시 보조 6.0	5. 건축감독 6. 청산 및 대상물 인수 25	H. 입찰행위 J. 동원 K. 실제완성을 위한 건설 L. 실제완성후 25	5. 실현 및 작업완료 26
단계 D 합계	34	10	37	40.5	25	25	26



〈그림. 1〉 프로젝트 단계에 따른 수가의 비중

건축가와 엔지니어의 현황 보고서 2000 plus
(Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure)

그 내용상 우리나라의 건축사 용역의 대가기준에 상응하는 독일연방국의 “건축가와 엔지니어를 위한 보수규정(이

하 HOAI로 약칭)”은 유럽 대륙법(Civil Law)전통에 따라 - 한국 및 일본의 법체계와 건축법 등 - 관습법(Common Law)체계에 속한 영·미국들과 달리, 확고한 법적 구속력을 가지며 90% 이상의 공·사적(公·私的) 건축계약이 이 규정을 통하여 이루어지고 있다.

“건축가와 엔지니어를 위한 요율규정(HOAI)”은,

-건축주에게 비용의 투명성과 건축가가 성취해야하는 서비스의 내용과 일의 진도를 명백히 함으로써 건축주 및 건축가 쌍방을 보호하며, 건축주는 적절한 비용에 상응하는 양질의 서비스를 받을 수 있다는 점.

-겉으로 보아 무한경쟁을 통한 건축비 절감이라는 논거와는 달리, 가격경쟁이 곧 건축물의 질 저하로 이끈다는 점.

-건축가들의 입장에서, 특히 사무소의 대부분인 중·소규모 사무소들의 경우, 가격 경쟁에 치중하는 대신, 건축의 질 향상과 창의성 계발을 통한 전반적인 건축문화의 질을 높일 수 있다는 점을 들어 법적 구속력을 가지며, 2009년 8월 18일부터 유효한 제 6차 개정을 통하여 경쟁력 제고, 관료주의 폐해 없애기, 또 위탁자와 수탁자(受託者)간의 보다 자유로운 계약체결을 촉진코자 하고 있다.

계획 사무소들은 보다 경제적인 경영 산출을 통하여 국제적인 경쟁력을 갖추며 중산층 사무소들은 보다 효율적으로 국제적 업무에 이바지 할 수 있다.

수가규정을 유지하는 나라들과 그렇지 아니한 나라들 간에 유럽공동체 소속으로 인한 상호주의와 법적 부합성(符合性) 문제가 대두하기 마련이며, 독일연방 경제성(省)은 2001년 공공 위탁자(연방, 주, 지자체)와 연방 건축가 및 엔지니어 회의소 대표들의 동참 하에 “건축가와 엔지니어의 현황보고서 2000 plus” 작성을 위임하였고, 이 보고서는 2003년 2월 5일 공공에 공개되어, 독일 수가 규정의 유럽공동체 법규와의 합치성, 법적 위임의 근거 및 규정의 6차 개정을 위한 토론의 마당을 마련하였다.

전문가 의견서는 독일의 입법자가 공공의 이익을 위하여 합법화 한 수가규정은 유럽공동체 법과도 합치됨을 확인하였는데, 수가규정이 유럽 공동체 시장 내부의 초(超)국경적인 수요증진에 필요한 투명성을 보장하고, 초국경적인 계획 서비스 업무에 대한 소비자들의 신뢰를 촉진하고 필요한 건축의 질(質)을 보장한다고 하였다.

한때 고려되었던 법적 구속력 있는 수가규정의 폐기는 건축가와 엔지니어로 하여금 가격경쟁상의 이유를 들어 계획분야의 업무를 줄이게 되어, 건축의 질(質) 손실로 이끌 것이 분명하다. 이는 공공의 이해관점에서 바람직스럽지 아니한 바, ‘건축법이 안전에 관한 법’이라는 관점에 비추어 건축가와 엔지니어의 제반 업무가 공공의 안녕을 유지하여야 된다는 점에서 더욱 그러하다.

(건축)계획업무는 상호신뢰에 근거한 물자(物資)라고 할

수 있다. 상표를 쉽게 바꿀 수 있는 일반 상품과는 달리 건축물은 그 수명이 긴 구매라고 할 수 있어, 고가의 잘못 계획되어 축조된 건물로부터 소유자와 임대인 모두를 보호하는 일은 공공의 이해에 관한 문제이다.

수가규정의 폐기는 부실하게 계획된 건물에 값비싸고 값에 부정적 영향을 장기적으로 미치게 될 잘못된 결정을 할 수 있는 소비자측 위험을 높일 것이 분명하다.

건축주 측을 위한 이해 돕기

오늘날 건축가/엔지니어의 제(諸)과업은 복잡하고 전문화되었다. 건축주들은 건축업무 위임시 종종 제시된 건축가의 과업과 수가의 적절성에 관하여 개관하기 어렵게 되었다. 이점은 무엇보다도 경험이 없는 건축주들에게 더더욱 그러하다. HOAI는 건축주에게 적절한 가격에 또 기대되는 양질(良質)의 성과물 일체를 받을 수 있다는 확신을 줄 수 있다.

건축주는 자신의 이해를 대표하는 수탁자를 필요로 하고, 건축가/엔지니어는 HOAI를 통하여 과업수행에 충분한 경제적 근거를 마련하고 따라서 독립성을 유지할 수 있다.

계획과 실행의 분리를 통하여, 계획이 시행건설사의 이해에 예속되는 대신, 비용과 질에 대한 대안을 탐구할 수 있는 기회를 건축주에게 부여한다.

경제정책

1984. 11. 12일자 “엔지니어/건축가 제업무 규정에 관한 법 개정”에 관한 법 (독일연방국 민법 법률집 BGBI p.1337)을 통하여 입법자는 건축가 수가규정에 최저수가와 최고수가를 확정하여 건축가/엔지니어의 제반 계획에 대한 충분한 수가가 공공의 이해에 기여한다고 확인하였다.

건축업계의 최저임금 엄수에 관한 확정을 통하여 연방정부는 저임금을 통한 덤핑경쟁이 건축의 질의 저하로 이끌게 될 것을 막고자 한다. 건축업계의 파멸을 가져올 가격경쟁은 심각한 손실을 초래하였고 그간 도처에서 건축의 질을 확보하기 위한 새로운 계약모형(Bauteam, Guaranteed Maximum Price, PreFair 등)이 등장하였다.

자유직 종사자와 직장

의료, 법(法)과 계획분야의 자유직 제업무는 헌법에 근거한 원칙적 의미를 가지며 자유직을 유지 또 강화함에 공공의 이익이 있고, 국가는 따라서 자유직 건축가와 엔지니어에게 계획업무를 위탁하였고, 이들 건축가와 엔지니어들은 사회에 대하여 특별한 책임을 지고 있다.

만약 타 직종의 수가규정을 포함한 건축가 수가규정을 폐기한다면 이는 연방정부의 중산층 장려 정책에 대한 공공연

한 모순을 초래하게 될 것인바, 자유직 종사자들 대부분이 중소기업 단위업체에 종사하고 있기 때문이다. 만약 HOAI 제도가 폐기된다면, 200,000 - 250,000인을 고용하고 있는 ~ 35,000 건축사무소들은 80,000 - 100,000인 규모의 ~10,000 - 15,000 사무소로 줄어들 것이라고, 독일 연방 건축가 회의소는 추산하고 있다.

관료주의 축소

흔히 주장하는 바와 같이 법적 규정의 폐지로 관료주의를 축소 할 수 있다는 논거와는 달리, 수가규정 철폐는 연방, 주(洲)와 지자체로 하여금 이들의 건축프로젝트의 예산확실성 확보를 목적으로 회계감사원과 조율하여 독자적인 수가지침을 제정하려 할 것이다. 대기업 역시 이들의 계획업무를 위한 건축가/엔지니어의 수가를 균일하게 규정하고자 할 것이다.

계획공모에 참가한 개별 건축가/엔지니어에게 예비설계비용전부를 지불함이 없이 공평하고 규정된 계획공모(설계공모)의 장점을 통하여 건축주가 다양한 건축가들로 부터의 대안제안을 받을 수 있는 기회조차 없어질 것이 분명하다.

HOAI의 배경 변천 및 구성

HOAI는 1971.11.4의 엔지니어와 건축가 과업 규정에 관한법(연방 법령집 I, 1749)을 근거로 제정되었다. 입법자는 이 법을 통하여 임차인의 법적 권리를 개선하고, 높은 임대료 상승을 억제코자 하는 목적에 기여코자 하였다.

법제정 당시 건축 및 토지비용의 갑작스런 상승이 임대료 상승의 원인으로 간주되어, 입법자는 엔지니어와 건축가 과업의 보수 규정 개정이 건축비 절감에 기여할 것이라고 생각하였다.

그간 1차 변경(1984. 7. 17 엔지니어 제(諸)과업 추가), 2차 변경(1985. 10. 6. 4조 2항 최저수가 규정 삽입), 3차 변경(1988. 3. 17 도시 계획적 과업에 대한 수가인상), 4차 변경(1990. 12. 13 1976/80년 이래 변경되지 아니한 수가표의 수가수준 인상 등), 5차 변경(2002. 1. 1 유로법에 따라 DM수가를 €로 변경)을 거쳐 제 6차 변경(2009. 8. 18 발효)에 이르고 있다.

일반적으로 HOAI 제정/공포 당시 수가는 전체적으로 적절하고 독립적으로 일하는 건축가와 엔지니어들에게 그들의 맡은바 과업에 대한 충분한 보수를 가능케 하였다.

건축가 및 엔지니어의 과업이 법적 구속력을 가진 HOAI에 명시되어 있으므로 이들 과업에 대한 수가는 수가 규정의 틀 안에서만 약정되거나 산출될 수 있다. 따라서 HOAI의

법적 구속력이 있는 가격법(Price Law)적 규정들은 유연성 있는 계약법(Contract Law)적 규정들을 제한한다.

수가는 HOAI에 따르면서도 자유로운 협상에 의지하는 데, 법적 위임에 따라 최저 및 최고 수가가 정해진 이상, 계약 쌍방은 수가 차액 사이에서 수가 합의를 협정 할 수 있는 여지가 있다.

9개의 과업 단계

1. 기초조사
계획을 통한 건축임무 해결을 위한 전제조건 조사
2. 예비계획
계획임무 해결의 근본적 부분들의 수집
3. 설계계획(체계 및 통합계획)
계획임무의 궁극적 해결 수집
4. 허가계획
필요한 허가 또는 동의를 위한 안(案) 작업 및 제출
5. 실시계획
실시에 충분한 계획해결의 작업 및 표현
6. 하도급 준비
물량 조사 및 업무명세서 작성
7. 하도급 협력
비용견적 및 하도급 협력
8. 대상물 감리(건축 감리)
대상물 실현의 감독
9. 대상물 감리 및 문서화
하자 제거 감독 및 전(全)결과물의 문서화

〈표.3〉 수가의 기본업무 평가/사정(査定) 비(%)

과업단계	건물	옥외시설	공간 형성 건조물 (실내건축물)
1	3	3	3
2	7	10	7
3	11	15	14
4	6	6	2
5	25	24	30
6	10	7	7
7	4	3	3
8	31	29	31
9	3	3	3
	100	100	100

건물, 공간구성 건조물(실내건축) 및 옥외시설(조경)에 관한 성과물들은 9개의 과업(課業)단계로 분류되고 매 단계의 과업들은 (기본)과업과 특수 과업으로 나뉜다. ■