

국내 설계표준계약서는 하나뿐인가?

Only one for Architectural standard form of contract documents in Korea?



김미연 | Kim, Mi-yeon
제주대학교 건축학과 교수

약력

- 삼성물산 건설부문 건축사업본부
- Skidmore Owings & Merrill LLP
- University of Pennsylvania, March 1
- 한양대학교 건축공학과

건축실무를 떠나 교직에 몸담은 지 벌써 5년째가 되었다. 대부분의 그 때 일들은 기억이 가물거리지만 건설회사 재직 시 건축설계회사와의 계약업무는 지금도 종종 되짚어 보게 된다. 그럴 때 마다 ‘참 불합리한 면이 많다’라는 생각이 들곤 했는데 이번 기회에 건축실무를 벗어난 입장에서 ‘국내건축업계약 설계계약’을 담론화하고자 한다.

일반적으로 설계계약서란 계약당사자 간의 약속을 기록한 법적 문서로서 건축용역내용과 그에 대한 보수를 규정하고 리스크요소와 설계변경에 대한 대응 및 분쟁해결방법도 명시된 중요한 문서이다. 건축사로서는 제일 중요한 법적문서라고 해도 과언이 아니다. 그러나 계약서를 등한시 해 온 우리 현실을 돌아보면, 국제적으로 건축서비스업의 개방이 곧 이루어질 이 시점에서 발등의 불이 되었다.

건축설계업계는 ‘건축법 제15조제3항’의 규정에 의거 국토해양부가 고시한 ‘건축물의 설계 표준계약서’를 쓰고 있다. 또한 ‘건축사법 제31조’, 건설산업기본법 제 50조에 따른 각 업종 별 협회에서 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용할 수 있다’라고 규정하고 있다. 이렇게 표준계약서는 단순한 법적 문서 이상의 의미가 있는 것으로 다양한 고객유형에 맞춰 용역 제공 방식을 명기해야 한다. 그러나 현재 통용되고 있는 표준계약서는 단순하여 다양한 프로젝트 수행별 계약조건들을 적용할 수 없다. 개별 설계회사는 여러번 시행착오를 거친 후에야 계약 특수조건 등으로 수정하여 이용하고 있는 실정이다. 또한 국내는 계약당사자 관계를 갑과 을의 상하 관계로 규정하여, 계약 특수조건은 갑에 의해 불공정한 조건으로 계약이 변경될 가능성을 다분히 내포하고 있다. 특히 턴키공사의 경우, 설계회사는 설계조건을 ‘을’인 건설회사와 계약하며 건설회사는 모든 설계 조건 및 공사에 대하여 ‘국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’에 의거 ‘갑’인 발주처와 일괄 계약을 하기 때문에 건축설계만의 전문적 상황이 무시되는 실정이다.

이에 미국의 경우를 살펴보면, 계약당사자 관계는 상하의 관계가 아니며, AIA(미국건축사협회), EJCDC(미국연합엔지니어협회), DBIA(미국디자인빌드협회) 등의 협회에서 제정된 다양한 표준계약서를 가지고 있다. 각 협회별로 저마다의 표준계약서가 다양한 프로젝트 수행 시 더 좋은 계약기준을 가지고 있다고 경쟁적으로 홍보하여 사

용을 권하고 있다. 그 중 AIA는 표준계약서의 종류만도 100개 이상을 보유하고 있으며 1888년 이래 개정횟수가 16번에 달하는 방대한 업적을 자랑하고 있다. 이러한 작업은 수많은 건축사, 엔지니어, 학술연구자, 변호사 등 다양한 전문가의 참여로 이루어지고 있으며 이에 대한 중요성의 인식과 더불어 그 연구 성과는 엄청나다.

최근, 해외설계사인 자하하디드와 (주)삼우 종합건축사사무소가 컨소시엄으로 진행하고 있는 서울시의 동대문디자인플라자 현장을 답사할 기회가 있었다. 평소 해외설계회사와의 설계계약에 많은 불만을 가졌던 필자는 계약에 관하여 물어보지 않을 수 없었다. 서울시 사업은 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’에만 의거하여야 하는데, 자하하디드 측은 계약조건이 계약상대자에게 불공정하다고 주장하여 ‘FIDIC(국제건설엔지니어연맹)의 표준계약서’ 적용을 요구하였다고 한다. 설계금액 및 기간을 합의하는 데 2개월, 계약서 내용을 협상하는데 2개월을 보냈고, 그 결과 ‘기술용역 표준계약서’를 기준으로 ‘설계용역특수조건’을 기본 틀로 하는 계약서를 작성하게 되었다. 자하하디드 측은 설계기간이 촉박하였음에도 불구하고 계약이 체결되기 전까지 아무런 업무를 진행하지 않아 서울시는 급히 서둘러 ‘설계용역특수조건’을 작성하게 되었다. 양측이 변호사를 참여하도록 하였는데, 자하하디드측은 설계계약 전문변호사가 참여하였지만 국내는 그러한 전문 변호사를 구할 수가 없어 계약에 어려움을 겪었다는 얘기를 들었다.

이처럼 국내는 계약에 관하여 여러 가지로 낙후되었고 계약 없이는 일을 하지 않는 해외사에 관대할 수밖에 없는 현실이 정말 나를 답답하게 만들었다. 그렇다면 어떻게 해야 할 것인가? 문제 제기만 한다고 일이 해결되는 것은 아니다. 나약하게 탄탄하고 하소연한다고 들어주는 사회가 아니다. 연구를 해야 한다. 이 분야의 여러 전문가와 협조하여 연구시스템을 구축하고 계약서를 차마 건축주에 내밀지 못하는 소심함과 안면으로 일을 하는 풍토를 개선한다면 건축사야말로 정말 멋진 전문직이 아닐까?

건전한 설계시장의 육성을 위해 건축사와 그와 관계되는 관련자들의 노력을 기대해 본다. ■