

# 건축기획업무 수행시 계약서 작성을 생활화합시다!

건축의 최초 단계인 기획업무에 대한 중요성과 계약 체결의 필요성을 국가와 국민, 건축관계자들에게 널리 알리고 보급함으로써 건축분야의 건전한 육성·발전과 건축시장의 활성화는 물론 공정한 거래질서를 확립하고자 합니다.

2013년 2월  
대한건축사협회 회장 강성익

## □ 건축은 초기 단계인 기획업무가 매우 중요합니다.

- 건축물은 그 시대를 대표하는 문화유산이고, 건축설계는 후대에 길이 남을 건축물을 건축하기 위한 조형 예술 창작행위이므로 최초 단계인 기획업무가 매우 중요합니다.
- 설계의 목표와 개념, 규모, 용도 등을 정하고, 대지의 상태와 주변건축물과의 조화, 개략적인 건축물의 배치 등을 통해 기본적인 구상을 하는 단계이기 때문입니다.
- 매사에 기초가 튼튼해야 하듯이 건축설계도 기획업무가 제대로 되어야 그 이후의 단계인 계획·중간·실시 설계가 원활하게 진행되는 것입니다.
- 이와 같이 기획업무는 그 중요성과 업무의 특성으로 볼때, 무상서비스의 형태로 제공될 수 있는 성질의 업무가 아닙니다.
- 따라서 건축사 스스로가 기획업무에 대한 중요성을 인식하여 전문가로서 신뢰받을 수 있도록 관련업무를 보다 철저히 수행하고 그에 상응한 대가를 정당하게 요구해야 할 것입니다.

□ 계약서의 작성은 선택이 아닌 필수사항입니다.

- 건축설계업무는 많은 관계법률과 기준 등이 복잡하게 적용되어야 하는 전문영역이므로 일반국민(건축주)이 건축설계의 절차와 방법, 세부내용 등을 명확하게 이해할 수 없습니다.
- 또한, 계약문화가 성숙된 외국과 달리 우리나라는 대부분 친분 관계에 의해 발주하거나 건축사 스스로가 본 계약까지 성사되도록 하기 위해 울며 겨자먹기 식으로 계약서 없이 구두협약에 의해 기획업무를 수행하고 있어 건축주와의 분쟁과 건축사간 갈등의 원인이 되고 있으며, 사무소의 경영에도 막대한 손실을 가져오고 있습니다.
- 그러나, 건축물 자체가 인간의 생명과 안전에 직결되어 있을 뿐만 아니라 자산가치로서도 커다란 영향을 미치는 매개물이기 때문에 구두협약 또는 비교견적 형태의 업무요구 등 잘못된 관행은 즉각 시정되어야 하며, 그러기 위해서는 기획업무 수행시 반드시 계약서를 우선적으로 작성해야 합니다.

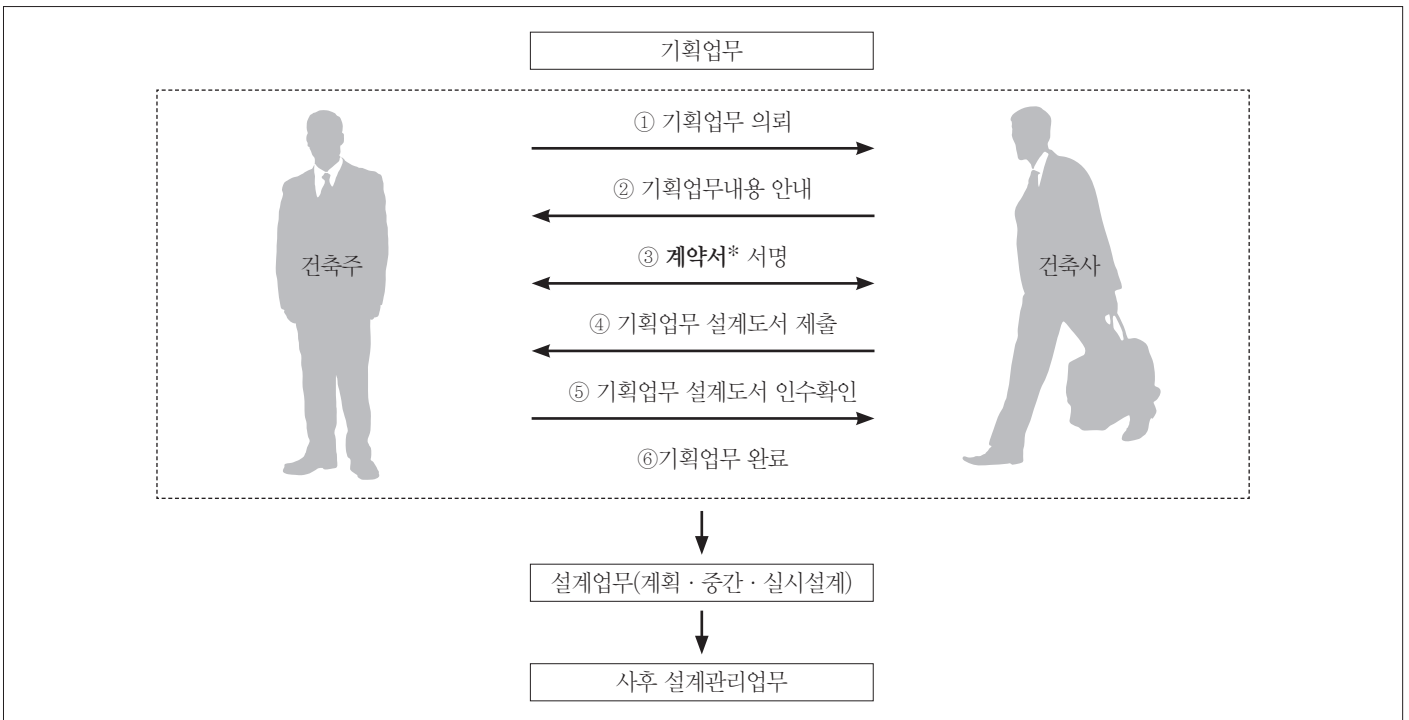
□ 건축설계 저작권 문제가 심각하게 발생하고 있습니다.

- 완성된 건축물 뿐만 아니라 건축을 위한 모형, 설계도서 등 건축 행위로 인해 생성되는 모든 결과물도 저작권법에 따라 저작권 보호의 대상이 됩니다.
- 그러나, 대다수의 일반국민(건축주)은 건축설계 행위를 비용개념으로만 인식하여 동일한 내용을 여러 건축사에게 설계요청한 후 가장 싼 곳을 선정하거나 기획업무 단계에서 실시설계 수준의 과도한 업무를 요구하고 있는 것이 현실입니다.
- 특히, 기획업무 요구에 따라 납품된 설계도서를 통째로 다른 건축사에게 넘겨주고 업무를 수행토록 한다든지, 업무 수행도중 상호 합의절차나 계약변경없이 일방적으로 건축사를 교체하는 등 불법·부당행위가 만연하고 있으며, 이로 인한 건축저작권 침해 사례도 매우 심각한 수준에 이르고 있습니다.
- 따라서 설계의 품질 확보 및 건축물의 품격 향상을 위해서는 건축사가 기획업무를 의뢰받은 경우, 정당한 절차와 방법에 따라 계약을 체결하고, 계약서의 내용에도 업무의 범위와 설계도서의 저작권 문제, 위반시 조치사항 등 필요한 사항을 구체적으로 명기하여야 합니다.

□ 선진외국과 같이 다양한 형태의 계약서 개발 · 보급이 필요합니다.

- 미국(AIA)과 영국(RIBA)의 경우, 건축물의 용도, 규모, 프로젝트 수행빈도, 계약주체 등에 따라 다양한 형태의 계약서가 통용되고 있습니다.
- 그러나, 우리나라는 건축물의 용도나 규모와 상관없이 하나의 표준 계약서만 보급되어 있어, 발주자의 다양한 요구사항이나 업무의 단계별(기획업무-설계업무-사후설계관리업무) 적용이 어려운 실정입니다.
- 따라서 선진 외국의 사례를 참고하여 다양한 형태의 계약서를 개발 · 보급함으로써 계약 당사자간의 분쟁을 최소화하고 계약 문화 정착을 통해 건축시장 질서를 조속히 정상화해야 합니다.
- 이와 관련하여 단기적인 개선방안으로 기획업무 수행에 따른 절차와 방법, 계약서 작성 등을 철저히 이행함으로써 공정한 거래질서가 확립되도록 최선의 노력을 경주해야 하겠습니다.

※ 건축기획업무 절차도



\* 계약서

이 계약서는 '기획업무'에 대한 절차 및 대가산정을 위한 참고자료이며, 이 계약서의 활용은 의무사항이 아님.

## 대가의 산정방식

제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) 실비정액가산식에 따른 대가는 다음 산정방법에 따라서 산출한다.

$$\text{대 가} = \text{직접비(직접인건비+직접경비)} + \text{제경비} + \text{창작 및 기술료}$$

1. 직접비(직접인건비+직접경비)

가. “직접인건비”라 함은 당해업무에 직접 종사하는 건축사 등의 인건비로써 투입된 인원수에 노임단가를 곱하여 계산한다. 이 경우 등급별 노임단가에는 기본급, 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금, 회사가 부담하는 산업재해보상보험료 등을 포함하며, 노임단가는 엔지니어링기술진흥법 제12조의 규정에 따라서 설립한 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 따라서 조사·공표한 가격으로 하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가에 준한다.

나. “직접경비”라 함은 당해업무 수행에 필요한 여비(건축주의 여비는 제외함), 특수자료비(특히, 노하우 등의 사용료), 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 관계 전문기술자에 대한 자문비 또는 위탁비와 현장 운영경비(직접인건비에 포함되지 아니한 보조요원의 급여와 현장사무실의 운영비를 말한다) 등으로써 그 실제 소요비용을 말한다.

2. “제경비”라 함은 직접비에 포함되지 아니하는 비용으로써 간접비를 말하며, 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상각비, 통신운반비, 회의비, 공과금, 운영활동비용 등을 포함한 것으로써 직접인건비의 110%부터 120%까지로 계산한다.

3. “창작 및 기술료”라 함은 건축물과 공간환경의 질적 향상을 위한 종합기획 및 창작, 건축사가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로써 조사연구비, 기술개발비, 기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로써, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%부터 40%까지로 한다.

주1) 「건축사법」제19조의3 규정에 따른 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’(국토해양부 고시 제2011-750호) 제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정).

## 건축사(보) 분류 및 노임단가

등급	노임단가	국가전문·기술자격자	실무수련자 (5년제 인준대학교)	기타 학력자
건축사	319,299원	국가전문자격자		
건축사보(특급)	245,203원	기사(10년 이상) 산업기사(13년 이상)	실무수련(9년 이상)	
건축사보(고급)	199,093원	기사(7년 이상) 산업기사(10년 이상)	실무수련(6년 이상)	
건축사보(중급)	175,860원	기사(4년 이상) 산업기사(7년 이상)	실무수련(3년 이상)	
건축사보(초급)	134,313원	기사 산업기사	실무수련	전문분야의 석사, 학사, 전문학사 (경력3년 이상)
기능자(고급)	144,136원	기능사(7년 이상)		
기능자(중급)	141,106원	기능사(3년 이상)		
기능자(초급)	107,668원	기능사		기술계 고등학교(1년이상 경력)

주1) 건축사보 등급분류는 기술자격자 및 실무수련 등의 학력과 경력을 고려하여 분류하였음.

주2) 노임단가는 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’(국토해양부 고시 제2011-750호) 제18조에 따라 한국엔지니어링진흥협회가 조사·공표한 가격(2013.1.1. 시행)에 준해서 작성되었음.

# 건축기획업무 계약서

의뢰인과 건축사는 건축기획업무의 내용과 대가 등에 대하여 상호 신의와 성실을 원칙으로 아래와 같이 계약을 체결한다.

- 아 래 -

1. 개 요

- 용 도 :
- 대지위치 :
- 대지면적 :

2. 업무의 내용

기획업무의 내용		의뢰내용체크	비고
규 모 검토서 (공간 계획)	법규검토	대지 및 건축물의 규모, 용도 등을 개략적으로 검토하기 위한 법규검토	
	개략배치도	건축물의 개략배치	
	대지중량단면도	대지의 경사 및 건축물과 관계표시	
	개략 평면도	1층 및 기준층 평면도	
		각층 평면도	
개략 단면도	층수 층고표시의 개략 단면		
현장조사	대지 및 주변현황 확인	대지상태, 주변건축물	
	대지 및 주변현황 분석	교통, 수목, 시각분석, 기후분석	
	사용자 조사	면담, 행태조사, 회의	
	기존 시설물 분석	설계도서, 설비용량	
설계지침서	용역대상 및 범위, 계약조건		
	설계목표, 제한, 성능, 요구, 개념		
	공간프로그램, 운영프로그램		
	공사관련 예산서 작성		
프로젝트 공정표	심의·허가 등 설계공정 및 기타 공정		
기존 유사건물 조사비교	규모, 층수, 용도비교		
	마감재, 시설비교		
	공사비 비교		
추가업무			

주) 기획업무의 내용은 「건축사법」제19조의3 규정에 따라 국토해양부장관이 고시한 '공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준'(국토해양부 고시 제2011-750호)의 별표1과 같음.(준용)

3. 수행기간 : \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일 ~ \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

4. 기획업무 대가는 실비정액가산방식을 적용하여 산정하며, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가(한국엔지니어링진흥 협회가 통계법에 따라서 조사 및 공표한 가격)에 준하여 적용한다.

■ 직접인건비(참고자료 참조)

구 분	단 가	투입인원	투입일수	소 계
건축사				
건축사보	특급			
	고급			
	중급			
	초급			
기능자	고급			
	중급			
	초급			
계				

■ 실비정액가산식에 따른 대가 산정(참고자료 참조)

1) 직접비 (직접인건비+직접경비)	2) 제경비 (직접인건비 × 110~120%)	3) 창작 및 기술료 [[1)+2]] × 20~40%	대 가 [1)+2)+3]
원	원	원	원

5. 계약금액 : 일금 \_\_\_\_\_정(W \_\_\_\_\_)(VAT별도)

20\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월 \_\_\_\_\_일

의뢰인 성명 : \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

건축사 성명 : \_\_\_\_\_ (서명 또는 인)

주 소 :

주 소 :

전 화 :

전 화 :