

민간시장 건축서비스산업 계약제도 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of the Contract System in the Architectural Service Industry

김은희 Kim, Eunhee
이주경 Lee, Jookyung

(auri

일반연구보고서 2021-10

민간시장 건축서비스산업 계약제도 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of the Contract System in the Architectural Service Industry

지은이	김은희, 이주경
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2021년 12월 28일, 발행: 2021년 12월 31일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 15,000원, ISBN: 979-11-5659-350-8

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

| 연구책임

김은희 연구위원

| 연구진

이주경 부연구위원

| 연구보조원

배은경 연구보조원

최지우 연구보조원

| 외부연구진

김중길 부산대학교 연구교수

지강일 한국예술종합학교 교수

| 연구자문위원

김도년 한국소비자원 책임연구원

송선미 한국저작권위원회 선임연구원

윤혁경 에이앤유디자인그룹건축사사무소(주) 사장

이재원 법률사무소 예원 대표변호사

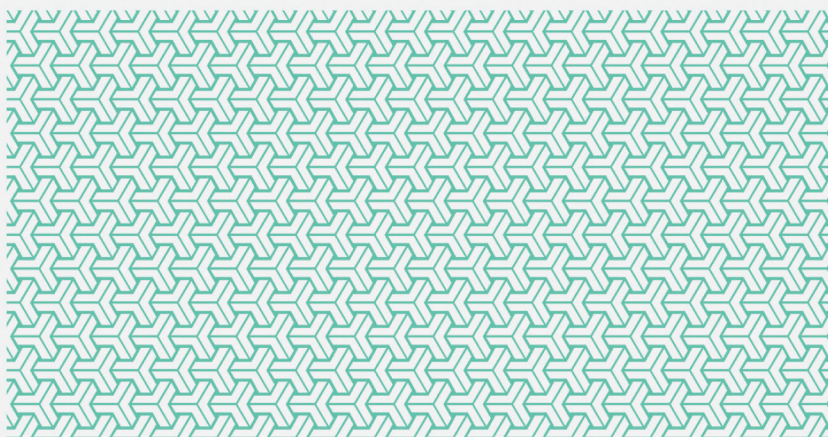
정창호 (주)에코건축사사무소 소장

정기정 유오에스 건축사사무소(주) 소장

최정우 (주)건축사사무소 유니트유에이 소장

연구요약

Summary



1. 연구개요

건축서비스산업 계약제도는 공공부문을 중심으로 법령의 제·개정이 꾸준히 진행되어 왔으나 민간분야는 사실상 방치된 상태라 할 수 있다. 전체 건축서비스산업 매출의 60%이상이 민간시장에서 발생하고 있다는 점에서 공공보다 민간시장 수요가 더 많을 것으로 예상되는 바, 이의 제도적 여건 조성은 필수적이다. 현재 민간시장의 공정거래에 관한 사항은 「공정거래법」과 「하도급법」을 통해 일반 원칙을 제시하며, 건축서비스산업은 「건축법」과 「건축서비스산업진흥법」에 표준계약서 등 일부 규정을 운영하고 있다.

한편, 해외 시장진출에 대한 정책적 요구와 산업적 관심이 커져가고 있는 글로벌 시대에, 건축서비스산업의 발전을 위해서는 산업구조의 내실을 다지는 것이 무엇보다 중요하며, 특히 모든 산업 활동주체 상호간 거래 발생 시 역할과 책임, 권리를 규정하는 계약제도 개선이 시급하다. 본 연구는 민간건축 시장에 지속적으로 제기되고 있는 불공정거래 문제를 해결하고 나아가 산업 경쟁력을 높일 수 있는 시장 환경 조성을 위해 건축서비스산업 계약제도 개선 방안 마련을 목적으로 추진되었다.

이를 위해 건축서비스산업 관련 계약체결에 관한 법령, 특히 세부 계약내용을 명시한 ‘표준계약서’를 살펴보고, 일반국민과 건축서비스산업 종사자의 계약체결 방식 및 제기되는 문제점, 계약에 따른 분쟁발생 원인을 분석하였다. 또한 국내 소프트웨어산업, 디자인산업, 콘텐츠산업과 미국, 영국, 독일의 건축서비스산업 계약제도 운영 현황 및 시사점을 도출하고 국내 건축서비스산업 계약제도의 개선 방향과 대안을 제시하였다.

2. 주요결과

□ 건축서비스산업 계약제도 현황과 문제 제기

법률행위에 해당하는 ‘계약’의 종류는 「민법」, 「국가계약법」 및 「지방계약법」에서 명시하고 있다. 민간의 계약은 「민법」에 따른 계약 및 도급에 대한 규정을 원칙으로 하며 「국가계약법」, 「지방계약법」은 정부의 계약 체결에 관한 원칙과 기준을 제시한다. 민간시장의 공정거래 관련 법률로는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」이 있다. 건축서비스 계약 관련 규정은 「건축법」과 「건축서비스산업 진흥법」, 「주택법」, 「조경진흥법」, 「하도급

거래 공정화에 관한 법률」 등에서 다루고 있다.

계약 시 업무범위와 대가 산정의 기준이 되는 「건축사법」의 ‘건축사의 업무범위 및 대가기준’은 ‘공공발주사업’에 적용하며, 민간시장은 이를 참고한다. 건축서비스산업 관련 표준계약서는 ‘건축물의 설계 표준계약서’, ‘공사감리 표준계약서’, ‘주택건설공사 감리용역 표준계약서’가 있으며 「건축법」 제14조제3항에 따라 건축사협회 등이 작성하고 국토교통부가 고시하며, 국가법령정보센터 행정규칙에서 확인할 수 있다.

이 중 ‘건축물의 설계 표준계약서’는 건축주와 설계자 간 계약 조건을 제시하는데, 계약기본사항, 대가 산출 등 기준, 건축재료의 선정 및 검사 등 24개 조항으로 구성된다. 본 계약서와 관련하여 건축서비스산업 종사자들의 경우 계약서가 명시하는 업무범위의 모호함, 부적절한 용어 사용, 대가기준 부재, 저작권 침해 및 도용에 대한 대처규정 미흡, 표준계약서 의무 사용 규정 부재 등에 관한 문제를 지속적으로 제기해오고 있다.

□ 건축서비스산업 계약체결 현황 및 인식조사

계약체결에 관한 일반 국민(소비자)과 산업 종사자(공급자)의 인식 및 체결 현황 조사에 따르면 몇 가지 주요 내용과 문제점이 확인된다.

먼저 일반 국민의 경우 건축물 조성을 위해 ‘설계자’보다 ‘건설업체’나 ‘부동산중개인’과 가장 먼저 상담하겠다는 답변이 20%가 넘고 상호간 계약서를 작성해야 한다는 점에 대한 인식도 부족한 것으로 나타났다. 또한 계약체결 과정에서는 설계자와 시공자의 업무역량을 어떻게 판단하고 신뢰할 것인지를 가장 우려하는 점으로 꼽고 있다. 건축서비스사업 발주 경험이 있는 국민은 전체의 약 26%이며 이중 인테리어 공사가 58.1%로 가장 높다. 향후 인테리어 및 리모델링 공사 계약은 점차 늘어날 전망으로 관련 제도 확충에 대한 고려가 필요하다.

산업종사자의 경우, 설문에 응답한 산업종사자 대다수는 소규모 사무소를 운영하며 계약 전담 부서나 인력은 별도로 두고 있지 않은 것으로 확인된다. 이들 또한 계약서를 작성하지 않거나, 업무가 시작된 후에야 계약을 체결한 사례도 있다. 63.9%가 불공정 계약을 경험한 바 있고, 분쟁 경험이 있는 응답자도 47.3%에 달하는데 주로 대가 관련 사항이 원인인 것으로 분석된다. 이러한 맥락에서 산업종사자 대다수가 계약체결 여부를 확인하는 행정절차나 계약체결 지원기구 도입에 긍정적인 것으로 나타났다.

□ 타 분야 및 국외 건축서비스 계약제도 시사점

소프트웨어산업, 디자인산업, 콘텐츠산업은 건축서비스산업과 더불어 대표적인 지식서비스산업에 해당하며 무형의 활동으로 지적 생산물을 만든다는 점에서 건축서비스와 유사한 측면이 있다. 이들 서비스산업활동은 사업추진 중 계약 변경이나 해지 사례도 빈번한데 소요 비용 정산이 어려워 분쟁이 발생하는 사례가 많다. 최종성과물에 대한 발주자 만족도가 낮은 경우에도 계약 이행에 대한 해석이 달라져 비용 지급을 거부하는 상황도 발생 한다.

저작권에 관한 사항도 문제점으로 제기된다. 일반적으로 저작권은 「저작권법」의 적용을 받지만 세부 내용을 정확히 인지하지 못한 상황에서 계약 체결 시, 제2의 가공 활용 논쟁으로 이어질 수 있다. 건축서비스산업 또한 건축물 설계도면이 다른 형태의 저작물로 이용되거나, 준공 후 개보수, 리모델링, 철거사업 추진 시 활용 범위와 권리관계를 계약서에 명확히 결정하지 않을 경우에도 저작권 논란이 발생될 될 소지가 있다.

소프트웨어산업은 프리랜서 인력 비중이 높고 산업특성에 따라 종사자와 사업자, 근로 및 도급의 유형별 계약서를 개발·활용함으로써 산업활동에 부합하는 계약 체결의 기초를 확보하고 있다. 또한 표준계약서 사용을 확대하기 위해 기술평가 가점 부여 등 다양한 방식으로 현행 제도와 연계하고 있으며, 계약 관련 분쟁 방지를 위한 사전 컨설팅, 모니터링과 같은 공공의 적극적인 참여와 지원이 함께 이루어진다는 점에서 시사점이 있다.

디자인산업은 국가의 주요 브랜드 산업이라는 정부차원의 인식이 형성되어 있고 표준계약서상의 계약체결자는 ‘갑’, ‘을’이 아닌 ‘수요자’와 ‘공급자’로 지칭하는 등 공평한 관계설정의 기본적 환경이 구축되어 있다. 무엇보다 타 산업대비 디자인대가기준 개발과 활용에 적극적이다. 또한 ‘디자인대가기준종합정보시스템’을 통해 노임단가 및 품셈 관련 자료도 함께 구축하고 정보를 제공하는데, 이는 민간시장에서 계약체결 시 쌍방이 신뢰할 수 있는 대가결정의 근거로 작용함으로써 합리적이고 원활한 계약체결을 돕는다.

콘텐츠산업은 크게 대중문화·예술공연·예술저작권분야 및 방송산업·만화산업·게임산업·애니메이션산업으로 구분되는데, 다양한 콘텐츠생산 활동에 대해, 표준계약서와 더불어 불공정거래를 사전에 방지하고 상생할 수 있는 지원 제도를 운영한다. 특히 한국콘텐츠진흥원 내 ‘콘텐츠공정상생센터’는 기본적인 계약사항을 규정한 표준계약서와 더불어 사업추진 과정의 각종 임의적 이슈에 탄력적으로 대응함으로써 계약체결의 오류와 문제를 동시에 해결한다.

한편 해외 주요국 중 독일의 경우, 건축(공사) 관련 계약 규정을 「민법」상 도급계약의 특별규정으로 삽입함으로써 보다 본격적이고 구체적으로 법률의 조력이 미칠 수 있는 제도적 환경을 구축했다는 점에서, 건축전반에 대한 사회적 인식수준을 확인할 수 있다.

미국과 영국은 건축사협회가 자율적으로 계약체결에 관한 산업환경을 조성하고 있다. 이들은 배상책임이나 분쟁 등을 제외하면 기본적으로 계약 자유의 원칙을 따른다. 특히 미국은 민간단체인 건축사협회(AIA)가 표준계약서를 작성·보급하며, 활용도 높은 계약서의 종류가 200가지가 넘는다. 이는 건축주, 건축가, 시공자, 컨설턴트(엔지니어) 등 건축물의 건축 과정에 참여하는 계약체결 당사자 유형에 따라 내용이 다르고 구체적이다.

계약서 체결에 있어 핵심사안이라 할 수 있는 업무범위 및 대가기준의 경우 미국, 영국, 독일 모두 각각의 건축사협회가 정한 요율을 기준으로 운영한다. 미국과 영국은 기본적인 총액을 기입하고 기타 추가되는 업무에 대해서는 투입 인원 및 시간에 비례하여 계산하는 방식이 일반적이나 사업에 따라 요율방식 등 다양한 옵션을 선택할 수 있다. 국내와 마찬가지로 반드시 준수해야 할 의무사항은 아니나, 민간시장 뿐 아니라 공공시장에서도 통용되는 계약체결과정의 보편적 기준으로 활용된다.

□ 계약제도 제도개선방향

앞서 살펴본 조사분석 결과를 토대로, 본 연구에서는 민간시장의 건축서비스산업 계약제도 개선을 위해 네 가지 대안을 제시했다. 첫째, 건축설계 표준계약서를 개정하는 것이고, 둘째, 이의 활용 확대를 위한 행정절차 제도화를 추진하는 것이며, 셋째, 계약체결 모니터링 제도 도입과 다섯째, 관련 업무 규정을 마련하는 것이다.

먼저 건축설계 표준계약서 개정의 경우, 계약 당사자 간 공평하고 공정한 계약 문서로 인식될 수 있도록 표준계약서의 기본 구조를 개선하고 용어 또한 이에 부합하도록 개선한다. 예를 들어 디자인산업 계약서처럼 ‘갑’, ‘을’ 등의 위계관계를 나타내는 용어는 ‘건축주’, ‘설계자’등으로 변경한다. 또한 계약 당사자의 책임과 역할, 권한 및 수단이 명확히 드러나게 하고, 보다 구체적으로 범위를 설정하도록 한다.

[표 연구요약1-1]건축 설계표준계약서 규정 개정 안

조항	현행	개정(안)
전체 조항 (계약 당사자)	"갑"과 "을"	"건축주"와 "설계자"
제3조(계약의 범위 등)	<p>① 계약의 범위 등은 [별표1]의 "건축 설계업무의 범위 및 품질기준표"를 참고하여 결정한다.</p> <p>② 공사완료도서 및 건축물관리대장 작성 등 설계업무를 위해 필요한 세부 사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.</p>	<p>① 계약의 범위 등은 [별표1]의 "건축설계업무의 범위 및 품질기준표"를 참고하여 "건축주"과 "설계자"가 협의하여 정한다.</p> <p>→ 조항 내 업무범위 체크리스트 추가 (본문참고)</p> <p>② 삭제</p>
제6조(자료제공 및 성실의무)	<p>① "갑"은 "을"이 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 자료를 요구할 때에는 <u>지체 없이</u> 제공하여야 하며 이때 "갑"은 제공해야할 자료의 수집을 "을"에게 위탁할 수 있다.(하략)</p>	<p>① "건축주"는 "설계자"가 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 자료를 요구할 때에는 <u>업무일 기준 7일 이내</u>에 제공하여야 하며 이때 "건축주"는 제공해야할 자료의 수집을 "설계자"에게 위탁할 수 있다. 단, 자료제공을 위해 소요된 기간은 전체 계약기간에서 제외한다. (하략)</p>
제7조(건축재료의 선정 및 검사 등)	<p>① "을"은 설계도서에 설계의도 및 품질확보를 위하여 건축재료의 품명 및 규격 등을 표기할 수 있다. 이 경우 "을"은 "갑"과 협의하여야 한다. (하략)</p>	<p>① "설계자"는 설계도서에 설계의도 및 품질확보를 위하여 건축재료의 품명 및 규격 등을 <u>표기해야</u>한다. 이 경우 "설계자"는 "건축주"와 협의하여야 한다.(하략)</p>
제 1 0 조 (계약 의 양도 및 변경 등)	<p>② "갑"의 <u>계획변경, 관계법규의 개폐, 천재지변 등 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는</u> "갑"과 "을"은 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p>	<p>② "건축주"의 <u>계획변경, 관계법규의 개폐, 천재지변 등 "건축주"와 "설계자"의 권한 밖의 사안 및 "건축주"와 "설계자"가 사전에 예상하거나 방지하는 것이 불가능한 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는</u> "건축주"와 "설계자"는 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p>
제 1 3 조 (갑의 계약의 해제 및 해지)	<p>① "갑"은 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.</p> <p>1. "을"이 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 따른 가압류·가처분·강제집행, 금치산·한정치산·파산선고 또는 회사정리의 신청 등</p>	<p>① "건축주"는 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.</p> <p>1. "설계자"가 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 따른 가압류·가처분·강제집행, 금치산·한정치산·파산선고 또는 회사정리의 신청</p>

	으로 계약이행이 불가능한 경우(중략) ④ "갑"은 제1항에 따라 계약을 해제 해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 " 을"에게 13일전까지 통지한다.	등으로 계약이행이 불가능한 경우(중 략) ④ "건축주"는 제1항에 따라 계약을 해 제해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 " 설계자"에게 13일전까지 서면으로 통 지한다.
제 1 4 조 (을의 계 약의 해제 및 해지)	④ "을"은 제1항에 따라 계약을 해제 해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 " 갑"에게 14일전까지 통지한다.	④ "설계자"는 제1항에 따라 계약을 해 제해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 " 건축주"에게 14일전까지 서면으로 통 지한다.
제21조 (분쟁조 정)	제21조(분쟁조정)② "갑"과 "을"이 협 의하여 정하지 못한 경우에는 「건축 법」제88조에 따른 "건축분쟁전문위 원회"에 신청하여 이의 조정에 따른 다.	제21조(분쟁해결) ② "건축주"와 "설계 자"가 협의하여 정하지 못한 경우에는 「건축법」제88조에 따른 "건축분쟁전 문위원회"에 조정을 신청할 수 있다.
조문 신설		
용어정의	<p>① 이 계약의 용어는 「건축법」 및 「건축사법」등에 따르며 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "설계업무"는 '계획설계', '중간설계', '실시설계'의 3단계로 구분하며, 이 계 약에 따라 건축사가 수행하는 설계 및 기타 업무를 말한다. 2. "성과물"은 설계자가 건축주에게 제공하는 설계도서 및 건축주의 결정 또는 승인을 위한 각종 보고 및 검토자료 등 설계업무를 진행시에 건축주에게 직접 또는 전자문서로 제출된 각 도서를 말한다. 3. "계약면적"이란 설계자가 총괄하여 작성한 실제 설계면적을 말한다. 4. "추가업무"란 기본업무에 해당하지 않는 업무 중 건축주가 추가로 발생되는 그 밖의 업무로서 설계변경 업무, 각종 심의·평가업무, 인증업무 등 건축물의 설계과정에 추가되는 업무를 말한다. 5. "계약기간"이란 건축주와 설계자가 협의하여 정한 계약 시작일부터 계약 종 료일까지를 말한다. <p>② 이 계약에서 정하지 않은 용어의 해석과 관련하여서는 「건축서비스산업진흥 법」 및 「건축법」, 「건축사법」에 따른다.</p>	

표준계약서 활용 확대를 위한 행정 절차 제도화는 건축인허가 과정에 계약현황을 확인할 수 있는 '계약 확인 제도'를 도입하는 것이다. 즉 건축주와 설계자가 체결한 건축설계 계약서를 건축허가 시 의무적으로 제출하도록 하여 행정적으로 건축설계 업무범위, 비용의 지급방법 및 시기 등을 확인하는 것이다. 이러한 조치는 「건축법」 제23조에 따른 건축물 설계자의 권한 및 책임에 관한 사항의 확인과 더불어 추후 발생 가능한 분쟁 등에 관한 대응방안으로도 유효하다. 또한 해당 과정에서 세움터의 건축행정정보와 연계하여 표준계약서의 주요내용을 건축통계로 구축할 수 있게 된다.

[illegible]

한편, 공정거래 모니터링센터의 설치와 실행을 위해서는 현행 「건축서비스산업 진흥법」 제25조 ‘건축진흥원의 설립 등’에 해당 사업 수행에 관한 규정을 추가 신설 해야 한다.

현행	개정
<p>「건축서비스산업진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 <u>건축진흥원을 설립하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정할 수 있다.</u> 다만, 건축진흥원을 설립하고자 하는 경우에는 기획재정부장관과 사전에 협의의 하여야 한다.</p> <p>② <u>건축진흥원은 다음 각 호의 사업을 수행한다.</u></p> <p>1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획</p>	<p>「건축서비스산업진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 건축진흥원을 설립하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정할 수 있다. 다만, 건축진흥원을 설립하고자 하는 경우에는 기획재정부장관과 사전에 협의의 하여야 한다.</p> <p>② <u>건축진흥원은 다음 각 호의 사업을 수행한다.</u></p> <p>1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획</p>

2. 제7조제1항의 건축서비스산업의 실태조사 3. 제8조에 따른 정보체계 구축사업 4. 제10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원 5. 제15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업 지원 6. 출판 및 홍보 사업 7. 교육·연수 사업 8. 국제 교류·협력 사업 9. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업	2. 제7조제1항의 건축서비스산업의 실태조사 3. 제8조에 따른 정보체계 구축사업 4. 제10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원 5. 제15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업 지원 6. 출판 및 홍보 사업 7. 교육·연수 사업 8. 국제 교류·협력 사업 <u>9. 공정거래 모니터링</u> 10. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업
--	--

주제어

민간시장, 공정거래, 계약, 표준계약서, 모니터링

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경	2
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 방법	5
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	7
제2장 계약제도 일반사항 및 건축서비스산업 계약제도 현황	9
1. 계약제도 일반사항	10
1) 계약제도의 목적과 종류	10
2) 계약 관련 법령 주요 규정	16
2. 건축서비스산업 계약제도 관련 법령 현황	23
1) 건축서비스산업 계약제도 관련 법령 주요 내용	23
2) 건축서비스산업 표준계약서 운영 현황	28
제3장 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 현황 및 한계	39
1. 건축서비스산업 계약체결 현황 및 인식조사	40
1) 소비자(일반국민) 인식조사	40
2) 건축서비스산업 전문가 인식조사	48
2. 건축서비스산업 계약 관련 분쟁사례	62
1) 분쟁사례 조사분석 개요	62
2) 유형별 분쟁사례 주요내용	66
3. 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 한계	69
1) 법령 운영 방식	69

차례 CONTENTS

2) 표준계약서 구성 및 운영	70
3) 분쟁 예방을 위한 사후 관리 및 대응	72
제4장 타 분야 및 국외 건축서비스산업 계약제도 운용의 시사점	75
1. 타 분야 계약제도	76
1) 소프트웨어산업 분야	76
2) 디자인산업 분야	82
3) 콘텐츠산업 분야	87
2. 국외 건축서비스산업 관련 계약제도	98
1) 독일	98
2) 미국	102
3) 영국	114
3. 소결: 타 분야 및 국외 계약제도의 시사점	118
제5장 건축서비스산업 계약제도 민간시장 적용확대를 위한 개선 방안	121
1. 표준계약서 개정 및 활용 확대	122
1) 표준계약서 고도화 및 내용 확충	122
2) 표준계약서 활용 확대를 위한 행정 절차 제도화	128
2. 계약체결 모니터링 제도 도입	130
1) 건축 공정거래 모니터링센터 구축 및 운영	130
2) 건축공정거래 모니터링센터 운영을 위한 규정 마련	132
참고문헌	133
부록	137

[표 1-1] 건축서비스산업 계약제도 관련 선행연구	8
[표 2-1] 「민법」에 따른 계약의 종류	11
[표 2-2] 국가 및 지방자치단체를 당사자로 하는 계약의 종류	12
[표 2-3] 계약 체결상 과실 책임 요건	16
[표 2-4] 표준계약서 작성 및 고시 현황	28
[표 2-5] 건축물의 설계 표준계약서 구성 및 내용	29
[표 2-6] 대가의 산출 및 지불방법(건축물의 설계 표준계약서 제4조)	34
[표 2-7] 용역계약일반조건 개정(안)	35
[표 2-8] 대한건축사협회의 개정안 재검토 사항	37
[표 3-1] 설문조사 항목	40
[표 3-2] 응답자 특성	41
[표 3-3] 설문조사 항목	49
[표 3-4] 응답자 특성	50
[표 3-5] 주요 분쟁 내용	62
[표 4-1] 소프트웨어분야 표준계약서 현황('21.04.기준)	77
[표 4-2] SW분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용	78
[표 4-3] 디자인분야 표준계약서 현황('21.08.기준)	83
[표 4-4] 디자인분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용	83
[표 4-5] 콘텐츠분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용	88
[표 4-6] 독일민법상 건축계약 관련 규정의 체계	98
[표 4-7] 미국 AIA 계약서 시리즈	104
[표 4-8] AIA계약서들의 조항 비교	113
[표 5-1] 건축 설계표준계약서 규정 개정 안	124
[표 5-2] 「건축법 시행규칙」 규정 개정안	129
[표 5-3] 「건축서비스산업진흥법」 규정 개정안	132

그림차례

LIST OF FIGURES

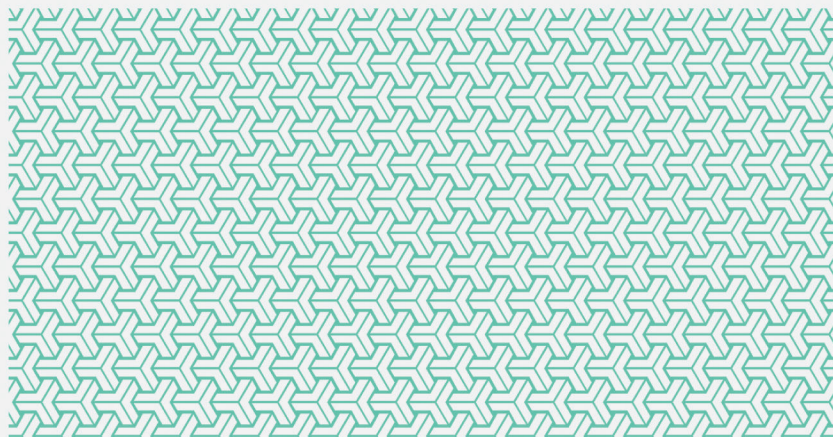
[그림 1-1] 100대 국정과제(부분)	2
[그림 1-2] 건설산업과 제조업 국내 총생산 비교	3
[그림 2-1] 계약의 의미와 과정	10
[그림 2-2] 정부계약의 일반적 절차	15
[그림 3-1] 건축서비스계약 체결대상에 대한 인식	42
[그림 3-2] 건축서비스계약 체결에 대한 인식	43
[그림 3-3] 계약서 작성 시 우려되는 점	43
[그림 3-4] 건축사업 발주 경험 및 사업종류	44
[그림 3-5] 건축물 신축 시 상담 경험	44
[그림 3-6] 계약서 작성여부 및 계약종류	45
[그림 3-7] 계약서 미작성 이유	45
[그림 3-8] 계약서 작성 시 가장 어려웠던 점	46
[그림 3-9] 계약 관련 분쟁 경험	46
[그림 3-10] 주요 프로젝트 발주자	51
[그림 3-11] 주요 프로젝트의 계약 방식	51
[그림 3-12] 최근 1년간 수주 건수	52
[그림 3-13] 계약서 작성 비중	52
[그림 3-14] 계약 전담 부서 또는 계약 담당 직원 유무	53
[그림 3-15] 계약 방식 비중	53
[그림 3-16] 계약 체결 및 계약서 작성 시점	54
[그림 3-17] 표준계약서 사용 경험 및 사용/비사용 이유	54
[그림 3-18] 표준계약서 수정 사용 경험	55
[그림 3-19] 표준계약서 수정 항목	55
[그림 3-20] 표준계약서 내용의 공정성	56
[그림 3-21] 표준계약서 중 보완이 필요한 사항	56
[그림 3-22] 불공정 계약 경험 및 불공정 계약 당사자	57
[그림 3-23] 불공정 계약 내용	57
[그림 3-24] 발주자와의 분쟁경험 및 분쟁 당사자	58
[그림 3-25] 발주자와의 분쟁 내용 및 해결 방법	58
[그림 3-26] 행정 절차상 계약체결 여부 확인에 대한 찬반 여부	59
[그림 3-27] 계약체결 여부 확인에 대한 찬반 이유	59

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 3-28] 건축 공정거래 모니터링센터(가칭) 설립 찬반 여부	60
[그림 3-29] 센터 주요 업무 및 운영자	60
[그림 3-30] 현행 표준계약서 종류	71
[그림 4-1] 소프트웨어분야 표준계약서	79
[그림 4-2] 디자인분야 표준계약서	84
[그림 4-3] 산업디자인분야 대가기준 관련 정보제공 시스템	87
[그림 4-4] 콘텐츠산업분야 표준계약서 사례	93
[그림 4-5] 콘텐츠 공정상생센터 조직 구성	97
[그림 4-6] 콘텐츠 공정상생센터 계약컨설팅 지원 프로세스	97
[그림 5-1] 건축 공정거래 모니터링 센터 구상도	131

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 최근 정부는 「국정운영 100대 과제」에서 불공정거래를 강요하는 시장 질서 터파 및 감시역량 강화 등 공정한 시장경제 확립을 선언
 - 국정과제 「23. 공정한 시장질서 확립」은 국가적 차원에서 갑을문제 개선 및 해소를 위한 대통령 직속 ‘을지로 위원회’ 설치를 추진하고, 기술유통, 부당단가 인하, 전속거래 구속행위 등 불공정 하도급 행위 근절 방안 마련 및 자본시장 교란행위처벌 강화를 골자로 함

■ 100대 국정과제 중 「23. 공정한 시장질서 확립」 주요내용

22	금융산업 구조 선진화 (금융위)
■ 전략 2 : 활력이 넘치는 공정경제	
23	공정한 시장질서 확립 (공정위)
24	재벌 총수 일가 전횡 방지 및 소유-지배구조 개선 (공정위)
25	공정거래 감시 역량 및 소비자 피해 구제 강화 (공정위)
26	사회적경제 활성화 (기재부)
27	더불어 발전하는 대·중소기업 상생 협력 (중기청)

[그림 1-1] 100대 국정과제(부분)

• 과제목표

- 대·중소기업 간 구조적인 힘의 불균형을 시정하고, 대기업의 불공정한 거래행태를 개선함으로써 중소기업·소상공인의 공정한 성장기반 마련
- 자본시장의 질서를 확립하고 투자자 보호 강화 및 기업회계의 투명성 제고를 통해 자본시장 활성화 기반 마련

• 주요내용

- (을지로위원회) 국가적 차원에서 갑을문제 개선·해소를 위한 대통령 직속 ‘을지로 위원회’ 설치 추진
- (불공정 갑질 처벌·피해구제) '17년 중 하도급·가맹·유통·대리점 분야 불공정 행위 근절을 위한 제도 개선 및 법집행 강화
- (자본시장 교란행위 처벌 강화) '17년 중 자본시장법상 불공정거래 행위에 대한 제재 강화 및 기업회계 규율 정비

출처: 국정기획자문위원회(2017, <https://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=37595>, 검색일: 2021.12.21.)

- 건축서비스 시장의 경우 계약 면적, 기간, 업무범위, 대가기준, 손해배상, 저작권 보호, 비밀보장 등과 관련된 불공정거래에 관한 문제제기가 지속되어 옴
- 관련하여 공공분야의 건축서비스 계약제도는 지속적인 개선이 이루어

져 왔지만 민간분야는 사실상 방치된 상태라 할 수 있으며 발주처의 부담한 단가 인하와 비용 지급 없는 추가 업무, 불필요한 분쟁 등으로 산업성장의 걸림돌로 작용

■ 건축설계 입상작의 저작권 관련 약관조항 수정('09)¹⁾

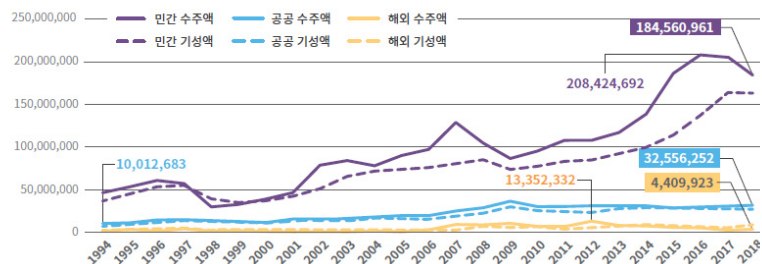
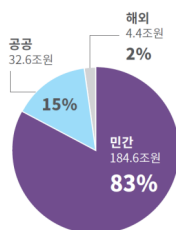
- 공정거래위원회(위원장 백용호)는 조달청, 용인시, 안양시, 대한주택공사 및 한국토지공사의 건축설계경기지침 중 입상작들의 저작권은 발주기관에 귀속된다는 조항을 수정 또는 삭제하도록 조치함
 - 이 약관조항은 우월적 지위에 있는 발주기관이 설계자의 저작권을 일방적으로 전부 양도받는 조항으로써 그 양도 범위가 지나치게 넓어 설계자에게 부당하게 불리한 조항이므로 무효
- 조치 대상 약관조항 내용 및 불공정 사유

【약관조항 대표유형】

입상작의 저작권 및 사용권 등 법적 소유권은 주최자에 귀속한다.

- (개선) 5개 기관은 저작권 관련 사항은 별도 협의한다거나 저작권 귀속 범위를 제한하는 내용으로 당해 약관조항을 자진하여 시정하였음

- 특히 건축시장의 80%이상을 차지하는 민간시장에 관한 공정거래제도 기반이 부재하다는 점에서 불균형 해소 필요성이 부각됨
 - 통계청 '건설업조사'에 따르면 '2018년 건축공사 수주액의 경우 민간부문이 83%, 공공이 15%, 해외 부문이 2%를 차지하는 것으로 나타남



[그림 1-2] 건설산업과 제조업 국내 총생산 비교

출처: 이여경, 송혜진(2020, p15)

- 한편, 민간시장의 공정거래에 관한 규정은 현행 「공정거래법」과 그 시행령, 「하도급법」에 명시되어 있는 사항으로, 시장 지배적 입장에 있는 계약자가 임의로 업무 및 비용 관련 사항을 변경하는 등 불평등한 거래 행위를 할 수 없도록 규정

1) 국토교통부 보도자료(2009. 05.27), '건축설계 입상작의 저작권은 설계자에게 있다'

■ 「공정거래법」 제3조의2(시장지배적지위의 남용금지)

- ① 시장지배적 사업자는 다음 각호의 1에 해당하는 행위(이하 “濫用行爲”라 한다)를 하여서는 아니된다.
1. 상품의 가격이나 용역의 대가(이하 “價格”이라 한다)를 부당하게 결정·유지 또는 변경하는 행위
 2. 상품의 판매 또는 용역의 제공을 부당하게 조절하는 행위
 3. 다른 사업자의 사업활동을 부당하게 방해하는 행위
 4. 새로운 경쟁사업자의 참가를 부당하게 방해하는 행위
 5. 부당하게 경쟁사업자를 배제하기 위하여 거래하거나 소비자의 이익을 현저히 저해할 우려가 있는 행위
- ② 남용행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정할 수 있다.

■ 「공정거래법 시행령」 제5조(남용행위의 유형 또는 기준)

- ① 법 제3조의2(시장지배적지위의 남용금지)제1항제1호의 규정에 의한 가격의 부당한 결정·유지 또는 변경은 정당한 이유없이 상품의 가격이나 용역의 대가를 수급의 변동이나 공급에 필요한 비용(동종 또는 유사업종의 통상적인 수준의 것에 한한다)의 변동에 비하여 현저하게 상승시키거나 근소하게 하락시키는 경우로 한다.

■ 「하도급법」 제5조(남용행위의 유형 또는 기준)

- ① 원사업자는 수급사업자의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 계약조건(이하 “부당한 특약”이라 한다)을 설정하여서는 아니 된다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 약정은 부당한 특약으로 본다.
1. 원사업자가 제3조제1항의 서면에 기재되지 아니한 사항을 요구함에 따라 발생된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 2. 원사업자가 부담하여야 할 민원처리, 산업재해 등과 관련된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 3. 원사업자가 입찰내역에 없는 사항을 요구함에 따라 발생된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 4. 그 밖에 이 법에서 보호하는 수급사업자의 이익을 제한하거나 원사업자에게 부과된 의무를 수급사업자에게 전가하는 등 대통령령으로 정하는 약정

- 내수 시장 뿐 아니라 해외 시장진출 요구와 관심이 커져가고 있는 글로벌 시대에, 경쟁력 있는 건축서비스산업 육성·발전을 위해서는 산업구조의 내실 강화가 중요하며, 무엇보다 모든 산업 활동 주체의 세부역할과 의무를 규정하는 계약제도 개선이 시급한 상황

2) 연구의 목적

- 본 연구는 건축서비스산업 민간시장에 지속적으로 제기되고 있는 불공정거래 문제를 해소하고, 나아가 산업 경쟁력을 높일 수 있는 시장환경구축의 제도적 기반으로 건축서비스산업 계약제도 개선 방안을 마련하고자 함

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 공정거래 및 계약체결 관련 제도 분석
 - 공정거래 환경구축을 위한 계약체결 관련 일반 법령의 종류 및 주요 내용
 - 건축서비스산업 관련 계약체결 규정에 관한 법령의 종류 및 주요 내용, 문제점, 개선 방안. 특히 계약내용을 명시한 표준계약서의 구성 및 운영방식
- 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 현황 및 한계
 - 계약체결에 관한 일반 국민(소비자)과 산업 종사자(공급자)의 건축서비스사업 계약체결 현황 및 문제점, 요구사항 분석
- 타 분야 및 해외 주요국의 계약제도 운영 현황과 시사점
 - 소프트웨어산업, 디자인산업, 콘텐츠산업 분야 계약 관련 법령 및 표준계약서 운영 현황분석을 통한 시사점
 - 독일, 미국, 영국의 건축서비스산업 관련 계약제도 운영 현황 및 시사점
- 건축서비스산업 계약제도의 개선 방향과 대안
 - 건축서비스산업 관련 표준계약서 중 건축 설계표준계약서의 내용 및 운영 방식, 건축서비스산업 계약 관련 법규정 개정 방안

2) 연구의 방법

□ 선행연구 등 문헌고찰, 계약제도 관련 법령 조사분석

- 건축서비스산업 관련 계약제도 선행 연구 조사분석
- 건축서비스산업 관련 법령 조사
 - 공정거래, 국가계약 관련 법률: 「민법」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「약관의 규제에 관한 법률」
 - 건축서비스산업 분야 계약 체결, 표준계약서에 관련 법률: 「건축법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축사법」 등

□ 계약체결 당사자에 관한 인식 설문조사

- 건축서비스산업 소비자로서 일반국민을 대상으로 건축계약 경험, 계약 관련 불편사항 등에 관한 인식조사
- 건축서비스산업 공급자로서 산업종사자를 대상으로 건축계약 관련 실태와 문제점, 개선사항 등 인식조사

□ 타 분야 및 해외 사례조사를 위한 기관 면담, 전문가 협력

- 타 분야 사례조사를 위한 자료수집 및 면담 : 소프트웨어, 디자인, 콘텐츠 상업 분야 법령 및 웹사이트 자료 수집·분석
- 해외 사례조사를 위한 전문가 자문 및 원고의뢰 : 미국, 독일, 영국 건축서비스산업 계약제도 관련 전문가 자문 및 원고의뢰

□ 대안 제도화 및 실행을 위한 공무원, 민간단체 협의

- 건축서비스산업 계약제도의 문제점 파악 및 개선방안 모색을 위한 국토교통부 업무협의 추진
- 건축서비스산업 계약체결 현황 및 문제점, 제도 개선방안 모색 및 실행을 위한 건축사협회 등 민간분야 단체와 업무협의 추진

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

□ 건축서비스산업 분야의 공정한 거래질서 및 계약체결 관련 연구는 표준계약서, 업무범위 및 대가기준의 현황과 문제점을 중심으로 추진

- 「건축서비스산업 진흥법」의 제정·시행 이후 공정한 거래질서 확립의 시발점으로 업무범위 및 대가기준 설정 방식과 이를 담는 계약서의 구조 및 내용에 관한 연구 추진
 - 차은주(2017)는 표준계약서 개정 및 표준계약서를 강제할 수 있는 법제도적 근거의 필요성을 제시
 - 염철호(2016)는 건축서비스사업의 불공정 계약 현황을 분석하고 문제점을 정리
 - 염철호(2015)는 「건축서비스산업 진흥법」 제정으로 제도화된 설계의도 구현과 기존 건축물 리모델링 사업에 있어 건축서비스 업무의 범위와 대가기준을 제시함
 - 김은희(2017)는 건축서비스 업무 중 기획업무의 범위를 정하고 대가산정 기준을 제시함
 - 김종길(2020)은 2018년 개정된 독일민법상 건축계약 관련 규정 체계 및 내용을 고찰하고 우리나라 건축계약 관련 법규정과 비교·시사점 정리
 - 관련하여 연구 이외 건축설계 시장의 불공정 관행 사례를 정리하여 제시한 기고문 등이 있음(한철수, 2019)

□ 선행 연구가 대체로 현행 법체계에서 작동되는 공공분야 계약제도를 다루었다면 본 연구는 민간분야 계약제도 현황과 문제점, 대안마련에 초점을 둠

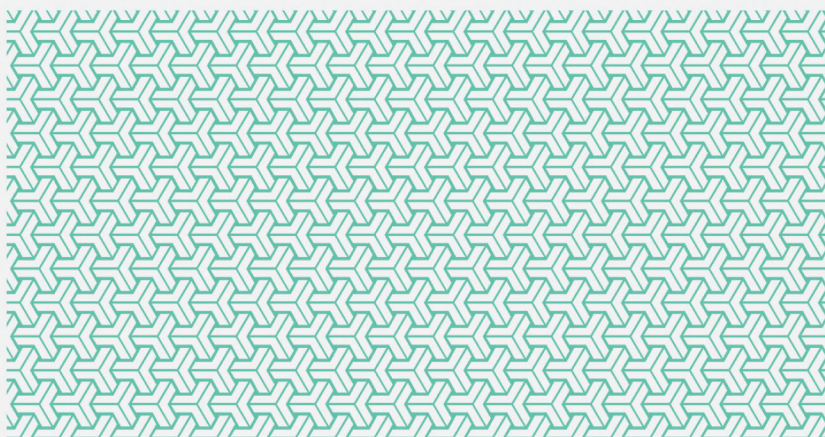
- 본 연구는 건축시장의 과반을 차지하는 민간시장의 계약체결 수단과 제도화 및 실행 방안을 모색한다는 점에서 선행연구와 차별성이 있음
- 특히 건축서비스산업 관계 주체로서 소비자와 공급자 상호간 입장을 파악하고 이를 토대로 계약서 내용 보완 및 실현 가능한 제도적 방안을 제안한다는 점에서, 문제점 분석·시사점 정리에 초점을 둔 선행연구보다 실효성이 있음

[표 1-1] 건축서비스산업 계약제도 관련 선행연구

연구자	연구목적	주요 내용
김소라 (2014). 건축 서비스산업 진흥을 위한 공정한 거래 질서 구축과 계약방식	건축서비스산업진흥법 제정을 계기로 효용성 있는 표준계약서 구축 제안	- 우리나라 설계관련 표준계약서와 미국 AIA발간 표준계약서와 차이점 분석
차은주(2017). 건축물의 설계 표준계약서 개정 및 그 사용의 법제화방안 연구	건축물의 설계 표준계약서 개정안 및 표준계약서 사용을 제도적으로 뒷받침하기 위한 관련법 개정 제안	- 건축설계 계약 체결 과정 현황 및 문제점 조사 - 불공정계약관행 사례 조사 및 분석 - 건축설계 계약, 업무범위 및 대가기준 등 현행제도 적용과 문제점 분석 - 표준계약서 개정안, 표준계약서 사용 법제화 등 개선방안 제시
건축도시공간연구소 (2016). 건축서비스 공정거래 가이드라인	건축서비스 각 단계별 불공정거래 소지가 있는 사례를 수집하고 판례 및 기준을 제시함으로써 공정한 건축 서비스 시장 형성에 기여	- 건축서비스의 정의 및 특징 - 건축서비스 거래의 특성과 관련 법령 - 건축서비스 불공정 사례 조사 및 관련 판례 제시
염철호, 김은희, 함주연(2015). 설계의도 구현 표준 업무 및 대가기준 마련 연구	건축설계완료 이후 공사 및 유지·관리 과정 상 설계의도 구현 표준 업무를 구체화하고 적정 대가 산정 기준 제시	- 설계의도 구현 관련 법제도 - 유사업무 비교를 통한 설계의도 구현 업무 재설정 - 설계의도 구현 표준 업무 및 대가기준(안)
염철호, 김은희, 김효정(2015). 리모델링 설계 표준업무 설정 및 대가기준 개선을 위한 연구	증가하고 있는 기존 건축물 리모델링 설계업무의 구체적 범위 설정과 이에 부합하는 현실적인 설계 대가 산정 기준(안) 마련	- 리모델링 표준업무 및 대가기준 관련제도 분석 - 리모델링 업무 특성 및 내용 분석 - 리모델링 표준업무 및 대가기준(안) 설정과 제도화 방안 제시
김은희, 서수정, 송선영(2015). 건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안	건축기획 업무의 제도화를 위한 명확한 개념정의, 업무범위 설정, 적정대가 산정 방안 마련	- 건축기획의 정의 및 제도 현황 - 건축기획 업무사례 및 시사점 - 건축기획 업무범위 및 대가기준과 제도화방안
김중길 (2020). 독일 민법상 건축계약의 체계와 주요 내용-우리나라 건축계약 관련 법규정과 비교를 중심으로-	'18년 개정된 독일민법상 건축계약 관련 규정 체계 및 내용을 고찰하고 우리나라 건축계약 관련 법규정과 비교·시사점 정리	- 독일민법상 건축계약의 체계와 우리나라 건축 계약 관련 법규정 검토 - 신설된 독일민법상 건축계약 규정 내용 조사 - 우리나라 법규정과 비교·고찰, 시사점 정리
기고문: 한철수 (2015). 건축설계 시장의 불공정 계약의 불공정계약 관행과 개선 방향	건축설계 시장의 불공정 관행 사례를 살펴보고 발주처와 설계자 간 상호 대등성을 기반으로 한 관련 법 제도 정비 요구	- 건축설계 시장의 불공정 관행 사례 정리 - 표준계약서 정비안 제시

※ 출처 : 김소라(2014); 차은주(2017); 건축도시공간연구소(2016); 염철호, 김은희, 함주연(2015); 염철호, 김은희, 김효정(2015); 김은희, 서수정, 송선영(2015); 김중길(2020); 한철수(2015)를 참고하여 연구진 작성

제2장 계약제도 일반사항 및 건축서비스산업 계약제도 현황



1. 계약제도 일반사항
2. 건축서비스산업 계약제도 관련 법령 현황

1. 계약제도 일반사항

1) 계약제도의 목적과 종류

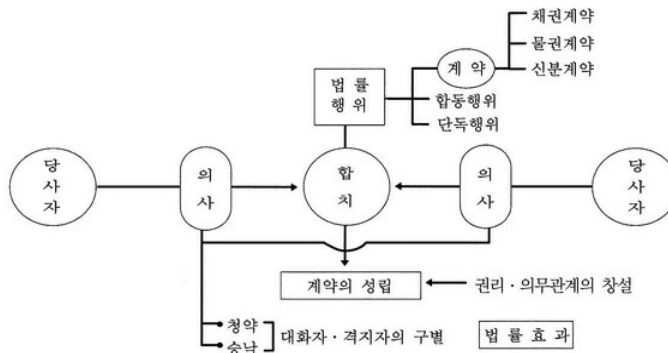
① 계약의 개념

□ 계약의 의미

- 계약의 사전적 의미는 서로 대립하는 2개 이상의 의사표시가 합치하는, 채권의 발생을 목적으로 하는 법률행위²⁾로서, 일반적으로는 쌍방이 서로에게 지게 될 의무나 갖게 될 권리에 대해 글이나 말로 약속하는 일을 의미함³⁾
 - 의사표시에 의하여 권리·의무가 발생하거나 변경하는 행위를 법률행위라하고 계약은 이러한 법률행위의 일부로 민법의 법률행위에 관한 여러 규정이 적용됨⁴⁾

□ 계약 성립의 조건

- 계약은 서로 대립하고 있는 의사표시의 합치에 의하여 성립함. 보통 청약·승낙이라고 하는 서로 대립하는 두 의사표시의 합치에 의하여 성립(민법제533조)⁵⁾



[그림 2-1] 계약의 의미와 과정

출처: 법제처 국가법령정보센터 법령용어사전. <https://www.law.go.kr/LSW/lsTrmSc.do?query=&subMenuId=sub32#click0>(검색일: 2021.12.21.)

- 2) 법제처 국가법령정보센터의 용어사전
- 3) 옥스퍼드 어학사전
- 4) 상계서
- 5) 상계서

② 계약의 종류⁶⁾

- 법률행위에 해당하는 ‘계약’의 종류는 「민법」, 「국가계약법」 및 「지방계약법」에서 명시하고 있음
- 계약의 원칙을 규정한 「민법」상 계약의 종류
 - 「민법」에서 규정하는 계약의 종류는 전형계약과 비전형계약, 쌍무계약과 편무계약, 유상계약과 무상계약, 낙성계약과 요물계약으로 구분됨

[표 2-1] 「민법」에 따른 계약의 종류

구분	내용
① 전형계약과 비전형계약	<ul style="list-style-type: none"> • “전형계약”이란 「민법」이 규정하고 있는 14가지 계약을 말함(증여·매매·교환·소비대차·사용대차·임대차·고용·도급·현상광고·위임·임치·조합·종신정기금·화해). • “비전형계약”이란 위의 전형계약에 속하지 않는 계약
② 쌍무계약과 편무계약	<ul style="list-style-type: none"> • “쌍무계약”이란 계약당사자가 서로 대가적 의미를 가지는 급부를 하는 계약 <ul style="list-style-type: none"> - 예를 들어 매매계약에 있어서는 매도인이 상대방에게 상품을 급부할 의무를 부담하고, 매수인이 상대방에게 대금을 급부할 의무를 부담하는데, 여기서 2개의 급부는 서로 대가관계에 있음. 특히 동시이행항변권(「민법」 제536조제1항)과 위험부담(「민법」 제537조) 등의 문제는 쌍무계약에서 발생 • “편무계약”이란 증여의 경우와 같이 당사자 일방만이 급부를 하고, 상대방은 이에 대응하는 반대급부를 하지 않는 계약을 말함. 이것은 쌍무계약과는 달리 동시이행항변권이나 위험부담 등의 문제가 발생하지 않음
③ 유상계약과 무상계약	<ul style="list-style-type: none"> • “유상계약”이란 매매나 임대차의 경우와 같이 계약당사자 쌍방이 서로 대가적인 의미를 가지는 출손(대금이나 차임)을 하는 계약. 민법은 유상계약에 관하여 매매의 규정을 준용하도록 규정(「민법」 제567조). • “무상계약”이란 증여계약 등과 같이 경제적인 출손(出損)을 하는 것은 일방뿐이고, 상대방은 이에 대응하는 반대급부를 하지 않는 계약
④ 낙성계약과 요물계약	<ul style="list-style-type: none"> • “낙성계약”이란 당사자 사이의 의사표시가 합치하기만 하면 계약이 성립하고, 그 밖에 다른 형식이나 절차를 필요로 하지 않는 계약 • “요물계약”이란 당사자 사이의 합의 외에 물건의 인도나 그 밖에 급부가 있어야만 성립하는 계약

출처: 찾가쉬운 생활법령정보 [https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmsSeq=1171&ccfNo=4&ccciNo=1&cnpClsNo=1&search_put=%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%9D%98%20%EC%A2%85%EB%A5%98#copyAddress\(검색일:2021.11.25.\)](https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmsSeq=1171&ccfNo=4&ccciNo=1&cnpClsNo=1&search_put=%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%9D%98%20%EC%A2%85%EB%A5%98#copyAddress(검색일:2021.11.25.))

6) 정부계약나라장터

https://www.g2b.go.kr/gov/koneps/pt/information/info_govcon02_add02.htm

- 「국가계약법」, 「지방계약법」에 따른 공공분야 계약의 종류
 - 「국가계약법」, 「지방계약법」에서는 계약 목적물별, 계약체결 형태별, 경쟁 형태별, 낙찰자결정방법별로 구분할 수 있음⁷⁾

[표 2-2] 국가 및 지방자치단체를 당사자로 하는 계약의 종류

계약 목적물별	계약체결 형태별	경쟁 형태별	낙찰자 결정방법별
<ul style="list-style-type: none"> • 공사계약 - 종합건설공사 - 전문건설공사 - 전기공사 - 정보통신공사 - 소방공사 - 문화재공사 - 환경관련 공사 등 • 용역계약 - 기술용역 - 일반용역 - 학술용역 • 물품제조·구매 계약 	<ul style="list-style-type: none"> • 확정계약/개산계약 • 총액계약/단가계약 • 장기계속계약 • 단독계약/공동계약 • 회계연도개시전계약 • 종합계약 	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁입찰에 의한 계약 - 일반입찰 - 제한입찰 - 지명입찰 • 수의계약 	<ul style="list-style-type: none"> • 적격심사 낙찰제 • 협상에 의한 계약 • 최저가 낙찰제 • 종합평가 낙찰제 • 최적가치 낙찰제 • 희망수량경쟁입찰 • 유사물품복수경쟁입찰 • 2단계 경쟁입찰 • 규격가격분리동시입찰 • 공모에 의한 계약

출처: 서울시(2019, p11)

□ 계약목적물에 따른 분류

- 공사계약 : 건설산업기본법령(건설교통부)에 따른 일반공사(토목, 건축, 토건, 산업설비 조경등 5종)전문공사(철강재설치 준설, 의장, 미장, 방수 등 30종)로 구분
- 용역계약 : 설계 및 감리용역(건설기술관리법), 학술연구용역, 청소용역, 시설관리용역(엔지니어링기술진흥법령)등

□ 계약체결형태에 따른 분류

- 확정계약과 개산계약(「국가계약법」 제23조, 영제70조)
 - 확정계약 : 예정가격을 미리 작성하고 낙찰자를 결정, 계약을 체결하는 확정계약이 통상적이며 원칙임
 - 개산계약 : 미리 예정가격을 정할 수 없을 때 개산가격을 정하여 계약을 체결하는 것으로서 "개발시제품의 제조계약, 시험·조사·연구용역계약, 정부투자기관 또는 출연기관과의 법령의 규정에 의한 위탁 또는 대행계약"은 개산계약으로 체결할 수 있는 것임

7) 서울시(2019), '사회적 가치를 반영한 계약 실무 매뉴얼', 서울시, p.11

- 총액계약과 단가계약(「국가계약법」 제22조)
 - 총액계약 : 당해 계약 목적물 전체에 대하여 총액으로 체결한 계약
 - 단가계약 : 일정기간 계속하여 제조·수리·가공·매매·공급·사용 등의 계약 필요 시 당해연도 예산의 범위 안에서 단가에 대해 체결하는 계약
- 장기계속 계약, 단년도 계약, 계속비 계약(「국가계약법」 제21조, 영제 69조)
 - 장기계속계약: 임차, 운송, 보관, 전기, 가스, 수도의 공급 기타 그 성질상 수년간 계속하여 존속할 필요가 있거나 그 이행에 수년을 요하는 경우 체결하는 계약
 - 장기계속공사 계약제도는 주로 사업의 규모, 내용등이 설계서 등에 의하여 확정되었으나, 예산의 일괄확보의 어려움 등이 있을 때 활용되는 제도
 - 단년도계약 : 이행기간이 1회계년도인 경우로서 당해연도 세출예산에 계상된 예산을 재원으로 체결하는 계약
 - 계속비 계약 : 계속비 예산으로 편성된 사업에 대한 계약
- 단독계약과 공동도급계약(「국가계약법」 제25조, 영 제72조)
 - 단독계약: 국가계약법령은 정부계약의 상대방을 1인으로 상정하여 규정, 계약 상대방은 1인의 단독계약을 원칙으로 함
 - 공동도급계약: 공사·제조·기타의 도급계약에 있어 2인 이상의 수급인이 당해계약을 공동으로 수행하기 위하여 잠정적으로 결성한 실체인 공동수급체와 체결하는 계약으로 시공능력 공시액, 시공실적, 기술보유, 면허 등에서 상대적으로 대기업에 비해 열위에 있는 중소기업체의 수주기회 확대 및 기술습득을 지원하기 위해 도입된 제도임
 - 지역의무공동도급제도 : 지역경제 활성화를 위해 당해 지역에서 발주하는 공사에 대해서는 그 지역업체 1개 이상은 반드시 구성원이 되어야 함(50억원 미만 공사에 한하여 적용 : 2001. 12. 31까지는 고시금액미만)
- 종합계약(「국가계약법」 제24조, 영제71조)
 - 동일 장소에서 다른 중앙관서, 지방자치단체 또는 정부투자기관이 관련되는 공사 등에 대하여 관련기관과 공동으로 계약을 체결하는 것을 의미함
 - 예산낭비를 막고, 공사기간 단축 등을 위해 도입되었으나 책임 및 관할 문제등으로 활성화되지 못하고 있음

- 사후원가 검토 조건부 계약(「국가계약법시행령」 제73조)
 - 입찰 전에 미리 예정가격을 구성하는 일부 비목의 금액을 결정할 수 없는 경우 계약금액을 잠정적으로 정한 후 계약이행 완료 후 사후정산
 - 외국의 첨단부품을 수입하거나 제작에 장기간 소요되는 특수품 조달 시에 이용되는 계약방법
- 회계연도 개시전의 계약(「국가계약법」 제20조, 영 제67조)
 - 임차, 운송, 보관 기타 그 성질상 중단할 수 없는 계약에 있어서는 회계연도 개시 전에 당해연도의 확정된 예산의 범위 안에서 미리 계약을 체결할 수 있음. 효력은 당해 회계연도 개시 이후에 발생

□ 경쟁형태에 따른 분류

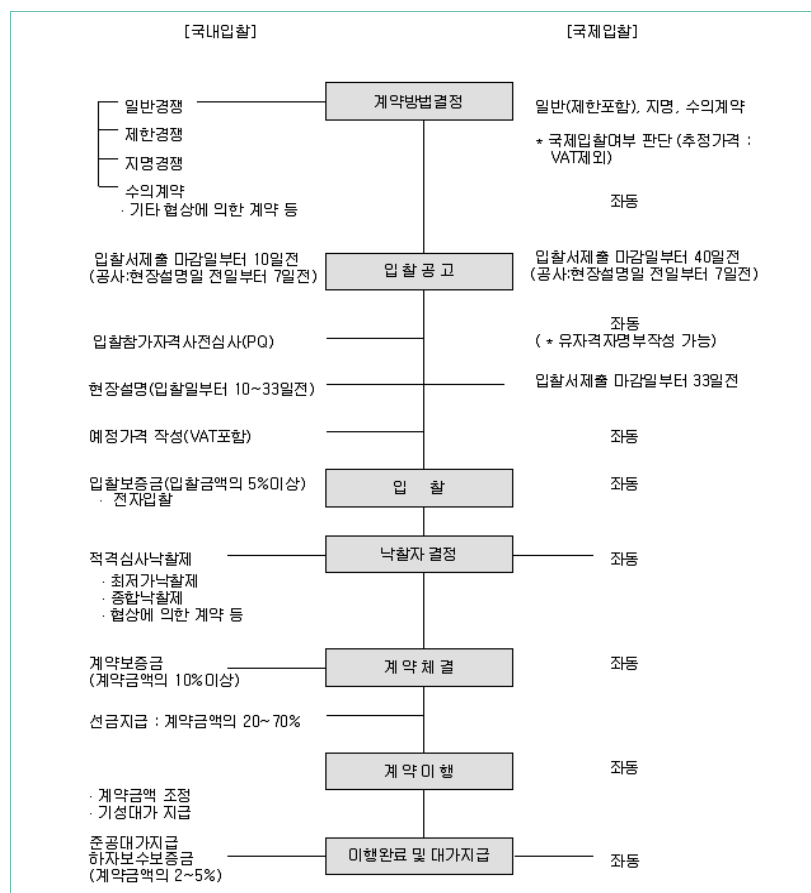
- 일반경쟁입찰에 의한 계약(「국가계약법」 제7조, 영 제10조)
 - 정부계약은 일반경쟁입찰을 원칙으로 함. 입찰참가기회를 확대하는 이점이 있는 반면, 부적격 업체의 응찰로 경쟁과열 및 부실공사 우려가 있음
- 제한경쟁입찰에 의한 계약(「국가계약법시행령」 제21~22조)
 - 시공능력 공시액, 실적, 기술보유상황 등 일정한 기준에 의하여 제한함으로써 불성실하고 능력이 없는 자를 입찰에 참가하지 못하도록 하여 공개성, 공정성 및 경제성을 유지시키려는 것
 - 국제입찰의 경우에는 일반경쟁입찰에 포함됨
- 지명경쟁입찰에 의한 계약(「국가계약법시행령」 제23~24조)
 - 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비, 기술, 자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약목적을 달성하기 곤란한 경우 등에 특정다수인을 지명하여 지명된 자들로 하여금 경쟁을 시켜 계약상대자를 결정
- 수의계약(「국가계약법시행령」 제26~29조)
 - 계약담당공무원이 특정인을 선정하여 계약을 체결하며 자본과 신용 및 기술, 경험 등이 풍부한 계약상대자를 선택할 수 있는 장점이 있음

□ 낙찰자 결정 방법에 따른 분류

- 희망 수량 경쟁입찰에 의한 계약(「국가계약법시행령」 제17조) : 다량의 물품을 일시에 매각하거나 제조·구매할 경우 매각은 예정가격이상의 단가로 입찰한 자중에서 최고가격의 입찰자부터 순차적으로, 제조·구

매의 경우에는 예정가격 이하의 단가입찰자중 최저가격의 입찰자부터 순차로 낙찰자를 결정하는 제도임.

- 2단계 경쟁입찰(「국가계약법시행령」 제18조) : 먼저 규격 또는 기술입찰을 개찰하여 적격자로 확정된 자에 한하여 가격 입찰에 참가할 수 있는 자격을 부여
- 분리 동시 입찰(「국가계약법시행령」 제18조) : 규격·가격 또는 기술·가격입찰을 동시에 실시하여 먼저 규격 또는 기술입찰을 개찰한 결과 적격자로 확정된자의 가격입찰을 개찰
- 협상에 의한 계약(「국가계약법시행령」 제43조) : 고시금액이상의 물품이나 용역계약에 있어 긴급성, 국가안보 등의 이유로 제안을 제출받아 평가 후 협상절차를 통해 계약을 체결



[그림 2-2] 정부계약의 일반적 절차

출처: 나라장터. https://www.g2b.go.kr/gov/koneps/pt/information/info_govcon02_add01.htm
 (검색일: 2021.12.21.)

2) 계약 관련 법령 주요 규정

□ 「민법」 규정

- 민간의 계약은 「민법」에 따른 계약 및 도급에 대한 규정을 원칙으로 함
- 「민법」 제3편(채권)은 계약에 관한 사항을 다루는 부분으로 증여, 매매, 환매, 임대차, 고용, 도급, 위임 등 계약 행위에 관한 사항을 규정함
 - 이 중 1절은 계약에 관한 일반사항 계약의 성립조건, 효력, 해지 및 해제에 관한 사항을 명시
 - 법제527조에 의하면 계약의 청약(제안)은 철회하지 못하는 것을 원칙으로 하며 제534조는 승낙자가 청약에 대해 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 제한한 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 간주
 - 또한 법제535는 상대가 계약으로 일이 성사될 수 있다고 믿게 함으로써 손해가 발생한 경우 계약액의 범위에서 배상의 책임을 지움

■ 「민법」 계약관련 주요 규정

제527조(계약의 청약의 구속력) 계약의 청약은 이를 철회하지 못한다.

제535조(계약체결상의 과실) ① 목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.

② 전항의 규정은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용되지 아니한다.

[표 2-3] 계약 체결상 과실 책임 요건

구분	내용
계약이 원시적 불능일 것	계약체결상의 과실책임은 목적이 불능한 계약을 체결하였을 때 발생(「민법」 제535조제1항 참조).
가해자의 악의나 과실이 있을 것	계약을 할 때 가해자가 그 불능을 알았거나 알 수 있었어야 함(「민법」 제535조제1항 참조).
상대방이 선의이며 무과실 일 것	계약체결상의 과실책임은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용되지 않음(「민법」 제535조제2항).

출처: 찾기쉬운 생활법령정보. https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1171&ccfNo=4&cciNo=1&cnpClsNo=1&search_put=%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%9D%98%20%EC%A2%85%EB%A5%98#copyAddress(검색일: 2021.11.25.)

- 한편, 건축분야에 일반적인 계약의 형태인 ‘도급’에 관한 규정으로 법 제664조 등에서 도급의 의의와 보수 지급시기, 당사자 간 각종 책임과 권리에 관한 사항을 다룸
 - 법제667조는 수급인의 담보 책임에 관한 규정으로 도급인이 수급인에게 하자 보수를 요구할 수 있음

- 법제668조는 이 경우 도급인은 계약을 해지할 수 있으며 다만 건물과 토지에 대해서는 예외로 함
- 또한 법제671조는 수급인이 토지, 건물 기타 공작물에 대해 인도 후 5년간 담보의 책임을 명시함

■ 「민법」 계약관련 주요 규정

제664조(도급의 의의) 도급은 당사자 일방이 어느 일을 완성할 것을 약정하고 상대방이 그 일의 결과에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제665조(보수의 지급시기) ①보수는 그 완성된 목적물의 인도와 동시에 지급하여야 한다. 그러나 목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 그 일을 완성한 후 지체없이 지급하여야 한다.
②전항의 보수에 관하여는 제656조제2항의 규정을 준용한다.

제667조(수급인의 담보책임) ①완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다.
②도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.
③전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

제668조(동전-도급인의 해제권) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제670조(담보책임의 존속기간) ①전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날로부터 1년내에 하여야 한다.
②목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.

제671조(수급인의 담보책임-토지, 건물 등에 대한 특칙) ①토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.
②전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.

□ 「국가계약법」, 「지방계약법」 규정

- 「국가계약법」, 「지방계약법」은 정부의 계약 체결에 관한 원칙과 기준을 제시함. 정부계약이란 국가 및 지방자치단체와 체결하는 계약을 의미하며 계약체결의 원칙과 방법 등을 규정함
- 정부와의 계약은 상호 대등한 입장을 원칙으로 하고 특약 등의 조건을 허용하지 않으며 기본적으로 일반입찰을 통해 추진
 - 공공기관과의 계약은 일반경쟁을 통해 낙찰자를 결정하고, 다만 특수한 경우에 한해 수의계약을 할 수 있도록 명시

- 또한 사업의 난이도, 입찰 참가자의 실적, 기술능력, 신뢰도 등에 관한 사항의 평가를 통해 계약을 체결하는 등 공공사업에 대한 공정한 사업 참여 기회부여부터 공정한 거래형성의 조건을 설정하고 있음
- 원칙적으로 건축서비스사업을 포함한 공공발주사업은 일반경쟁을 통해 계약을 체결하며 특수한 목적 등에 한해 참가자의 자격을 제한하거나 지명, 수의 계약을 할 수 있도록 함

■ 「국가계약법」

제5조(계약의 원칙) ① 계약은 서로 대등한 입장에서 당사자의 합의에 따라 체결되어야 하며, 당사자는 계약의 내용을 신의성실의 원칙에 따라 이행하여야 한다.

② 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 제4조제1항에 따른 국제입찰의 경우에는 호혜(互惠)의 원칙에 따라 정부조달협정 가입국(加入國)의 국민과 이들 국가에서 생산되는 물품 또는 용역에 대하여 대한민국의 국민과 대한민국에서 생산되는 물품 또는 용역과 차별되는 특약(特約)이나 조건을 정하여서는 아니 된다. (하략)

제7조(계약의 방법) ① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 계약을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약(隨意契約)을 할 수 있다.

② 제1항 본문에 따라 경쟁입찰에 부치는 경우 계약이행의 난이도, 이행실적, 기술능력, 재무상태, 사회적 신인도 및 계약이행의 성실도 등 계약수행능력평가에 필요한 사전심사기준, 사전심사절차, 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 입찰 참가자격을 사전심사하고 적격자만을 입찰에 참가하게 할 수 있다.

■ 「지방계약법」

제6조(계약의 원칙) ① 계약은 상호 대등한 입장에서 당사자의 합의에 따라 체결되어야 하고, 당사자는 계약의 내용을 신의성실의 원칙에 따라 이행하여야 하며, 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 이 법 및 관계 법령에 규정된 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하는 특약이나 조건을 정하여서는 아니 된다.

② 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 제5조제1항에 따른 국제입찰의 경우에는 호혜(互惠)의 원칙에 따라 정부조달협정 등에 가입한 국가의 국민과 이들 국가에서 생산되는 물품이나 용역에 대하여 대한민국의 국민과 대한민국에서 생산되는 물품이나 용역과 차별되는 특약이나 조건을 정하여서는 아니 된다.

제9조(계약의 방법) ① 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 계약을 체결하려는 경우에는 이를 공고하여 일반입찰에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 및 지역특수성 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 참가자를 지명(指名)하여 입찰에 부치거나 수의계약을 할 수 있다. (하략)

□ 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「하도급 거래 공정화에 관한 법률」 규정

- 민간시장 공정거래 원칙과 세부 사항을 규정하는 공정거래위원회 소관 법률로는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」(이하, 공정거래법), 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하, 하도급법)이 있음
 - 「공정거래법」은 ‘사업자의 시장지배적지위의 남용과 과도한 경제력의 집중을 방지하고, 부당한 공동행위 및 불공정거래행위를 규제하여 공정하고

자유로운 경쟁을 촉진함으로써 창의적인 기업활동을 조장하고 소비자를 보호함과 아울러 국민경제의 균형있는 발전을 도모함을 목적⁸⁾으로 함

- 「하도급법」 또한 공정거래위원회 소관 법률로 ‘공정한 하도급거래질서를 확립하여 원사업자(原事業者)와 수급사업자(受給事業者)가 대등한 지위에서 상호보완하며 균형 있게 발전할 수 있도록 함으로써 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적’⁹⁾으로 함
- 「공정거래법」과 「하도급법」은 모두 사업자 또는 사업자단체의 거래행위에 대한 사항을 규정하는 것으로 사업자가 아닌 일반 소비자와의 거래 규정은 부재¹⁰⁾
- 「공정거래법」에서 규정하는 거래 원칙의 핵심은 법제3조의2의 ‘시장지배적 지위의 남용금지’라 할 수 있고 관련 행위는 크게 아래 다섯 가지¹¹⁾로 구분함
 - 상품의 가격이나 용역의 대가(이하 “價格”이라 한다)를 부당하게 결정·유지 또는 변경하는 행위
 - 상품의 판매 또는 용역의 제공을 부당하게 조절하는 행위
 - 다른 사업자의 사업활동을 부당하게 방해하는 행위
 - 새로운 경쟁사업자의 참가를 부당하게 방해하는 행위
 - 부당하게 경쟁사업자를 배제하기 위하여 거래하거나 소비자의 이익을 현저히 저해할 우려가 있는 행위
- 본 조에 따르면 민간시장에서 사업자가 대가를 부당하게 결정하는 행위를 할 수 없도록 명시함으로써 소비자 및 비시장지배적 사업자 보호의 기본 원칙을 정함
 - 법제2조, 7호에 따른 “시장지배적사업자”라 함은 일정한 거래분야의 공급자나 수요자로서 단독으로 또는 다른 사업자와 함께 상품이나 용역의 가격·수량·품질 기타의 거래조건을 결정·유지 또는 변경할 수 있는 시장지위를 가진 사업자를 말하며, 시장지배적 사업자를 판단함에 있어서는 시장점유율, 진입장벽의 존재 및 정도, 경쟁사업자의 상대적 규모 등을 종합적으로 고려¹²⁾하여 결정하는 것으로 정함

8) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률. 법률 제17290호 제 1조

9) 하도급거래 공정화에 관한 법률. 법률 제18434호 제1조

10) 소비자에 관한 사항은 소비자기본법 등에서 규정

11) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률. 법률 제17290호 제3조의2 제1항

- 건축서비스 사업자는 개별적으로 시장지배적 사업자라 할 수 없으나 특정 집단의 목적을 위한 단체의 경우 법제3조의2의 행위가 가능한 시장지배적사업자로 볼 수 있음

■ 「공정거래법」 제3조의2(시장지배적지위의 남용금지)

- ① 시장지배적 사업자는 다음 각호의 1에 해당하는 행위(이하 “濫用行爲”라 한다)를 하여서는 아니된다.
 1. 상품의 가격이나 용역의 대가(이하 “價格”이라 한다)를 부당하게 결정·유지 또는 변경하는 행위
 2. 상품의 판매 또는 용역의 제공을 부당하게 조절하는 행위
 3. 다른 사업자의 사업활동을 부당하게 방해하는 행위
 4. 새로운 경쟁사업자의 참가를 부당하게 방해하는 행위
 5. 부당하게 경쟁사업자를 배제하기 위하여 거래하거나 소비자의 이익을 현저히 저해할 우려가 있는 행위
- ② 남용행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정할 수 있다.

■ 「공정거래법 시행령」 제5조(남용행위의 유형 또는 기준)

- ① 법 제3조의2(시장지배적지위의 남용금지)제1항제1호의 규정에 의한 가격의 부당한 결정·유지 또는 변경은 정당한 이유없이 상품의 가격이나 용역의 대가를 수급의 변동이나 공급에 필요한 비용(동종 또는 유사업종의 통상적인 수준의 것에 한한다)의 변동에 비하여 현저하게 상승시키거나 근소하게 하락시키는 경우로 한다.

- 「하도급법」은 원사업자가 수급사업자의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 계약조건에 관한 사항을 규정하는 법률로서, 건설업 뿐 아니라 건축설계·엔지니어링 등 다분야 협업이 요구되는 건축서비스도 적용
 - 법제3조의2에 따르면 공정거래위원회는 사업자 또는 사업자단체에 표준 하도급계약서의 작성 및 사용과 상호 협약을 체결을 권장하고 있으며 협약의 내용·체결절차·이행실적평가 및 지원시책 등에 관한 사항은 별도 기준(대·중소기업 간 공정거래협약 이행평가 등에 관한 기준(하도급분야)으로 운영 중임
 - 또한 법제3조의3은 원사업자가 수급사업자의 이익을 침해할 수 없도록 특약 설정 제한 규정을 운영하고 있으며, 부당한 특약의 조건은 시행령(6조의2)으로 명시
- 「공정거래법」과 「하도급법」에서 관리하려는 공정 거래의 주안점은 양자의 계약 체결에 있어 상호 공정한 업무의 이행과 책임 규정, 합당한 비용 책정·지불 의무 준수에 관한 사항이라 할 수 있음
- 이러한 규정은 공공과 민간 시장에서 발생하는 모든 사업에 적용되며, 특히 비용에 관한 책임 항목과 지급 시기 등에 관한 원칙을 정함으로써 세무·산업 및 법률에 따른 사업자간 분쟁 발생 시 해석과 해결의 근거를 제시함

12) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률. 법률 제17290호 제2조

■ 「하도급법」 제3조의2(표준하도급계약서의 작성 및 사용)

공정거래위원회는 이 법의 적용 대상이 되는 사업자 또는 사업자단체에 표준하도급계약서의 작성 및 사용을 권장할 수 있다.

■ 「하도급법」 제3조의3(원사업자와 수급사업자 간 협약체결)

- ① 공정거래위원회는 원사업자와 수급사업자가 하도급 관련 법령의 준수 및 상호 지원·협력을 약속하는 협약을 체결하도록 권장할 수 있다.
- ② 공정거래위원회는 원사업자와 수급사업자가 제1항의 협약을 체결하는 경우 그 이행을 독려하기 위하여 포상 등 지원시책을 마련하여 시행한다.
- ③ 공정거래위원회는 제1항에 따른 협약의 내용·체결절차·이행실적평가 및 지원시책 등에 필요한 사항을 정한다.

■ 「하도급법」 제3조의4(부당한 특약의 금지)

- ① 원사업자는 수급사업자의 이익을 부당하게 침해하거나 제한하는 계약조건(이하 “부당한 특약”이라 한다)을 설정하여서는 아니 된다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 약정은 부당한 특약으로 본다.
 1. 원사업자가 제3조제1항의 서면에 기재되지 아니한 사항을 요구함에 따라 발생된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 2. 원사업자가 부담하여야 할 민원처리, 산업재해 등과 관련된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 3. 원사업자가 입찰내역에 없는 사항을 요구함에 따라 발생된 비용을 수급사업자에게 부담시키는 약정
 4. 그 밖에 이 법에서 보호하는 수급사업자의 이익을 제한하거나 원사업자에게 부과된 의무를 수급사업자에게 전가하는 등 대통령령으로 정하는 약정

■ 「하도급법 시행령」 제6조의2(부당한 특약으로 보는 약정)

제6조의2(부당한 특약으로 보는 약정) 법 제3조의4제2항제4호에서 “이 법에서 보호하는 수급사업자의 이익을 제한하거나 원사업자에게 부과된 의무를 수급사업자에게 전가하는 등 대통령령으로 정하는 약정”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 약정을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 비용이나 책임을 수급사업자에게 부담시키는 약정
- 가. 관련 법령에 따라 원사업자의 의무사항으로 되어 있는 인·허가, 환경관리 또는 품질관리 등과 관련하여 발생하는 비용
- 나. 원사업자(발주자를 포함한다)가 설계나 작업내용을 변경함에 따라 발생하는 비용
- 다. 원사업자의 지시(요구, 요청 등 명칭과 관계없이 재작업, 추가작업 또는 보수작업에 대한 원사업자의 의사표시를 말한다)에 따른 재작업, 추가작업 또는 보수작업으로 인하여 발생한 비용 중 수급사업자의 책임 없는 사유로 발생한 비용
- 라. 관련 법령, 발주자와 원사업자 사이의 계약 등에 따라 원사업자가 부담하여야 할 하자담보책임 또는 손해배상책임
2. 천재지변, 매장문화재의 발견, 해킹·컴퓨터바이러스 발생 등으로 인한 작업기간 연장 등 위탁시점에 원사업자와 수급사업자가 예측할 수 없는 사항과 관련하여 수급사업자에게 불합리하게 책임을 부담시키는 약정
3. 해당 하도급거래의 특성을 고려하지 아니한 채 간접비(하도급대금 중 재료비, 직접노무비 및 경비를 제외한 금액을 말한다)의 인정범위를 일률적으로 제한하는 약정. 다만, 발주자와 원사업자 사이의 계약에서 정한 간접비의 인정범위와 동일하게 정한 약정은 제외한다.
4. 계약기간 중 수급사업자가 법 제16조의2에 따라 하도급대금 조정을 신청할 수 있는 권리를 제한하는 약정
5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 약정으로서 법에 따라 인정되거나 법에서 보호하는 수급사업자의 권리·이익을 부당하게 제한하거나 박탈한다고 공정거래위원회가 정하여 고시하는 약정

□ 「약관의 규제에 관한 법률」 규정

- 「약관의 규제에 관한 법률」은 사업자가 그 거래상의 지위를 남용하여 불공정한 내용의 약관(約款)을 작성하여 거래에 사용하는 것을 방지하고 불공정한 약관을 규제하기 위한 법임(「약관의 규제에 관한 법률」 제1조)
- 약관이란 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것으로서(같은 법 제2조) 「건축법」 제15조에 따른 표준계약서도 약관법 규제가 적용됨
- 불공정한 약관조항은 사용할 수 없으며, 약관의 뜻이 불분명할 경우 고객에게 유리하게 해석되어야 하는 등 소비자 보호가 중요함
- 다만, 고객이 반드시 소비자에 국한하지 않으며 사업자도 포함됨. 2009년 공정거래위원회는 건축설계 지침 상 저작권 귀속 약관조항이 불공정하다고 판단하여 해당 조항을 수정 또는 삭제하도록 조치하였음¹³⁾

■ 「약관의 규제에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 사업자가 그 거래상의 지위를 남용하여 불공정한 내용의 약관(約款)을 작성하여 거래에 사용하는 것을 방지하고 불공정한 내용의 약관을 규제함으로써 건전한 거래질서를 확립하고, 이를 통하여 소비자를 보호하고 국민생활을 균형 있게 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “약관”이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다.

제4조(개별 약정의 우선) 약관에서 정하고 있는 사항에 관하여 사업자와 고객이 약관의 내용과 다르게 합의한 사항이 있을 때에는 그 합의 사항은 약관보다 우선한다.

제5조(약관의 해석) ① 약관은 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 해석되어야 하며 고객에 따라 다르게 해석되어서는 아니 된다.

② 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석되어야 한다.

제6조(일반원칙) ① 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이다.

② 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정된다.

1. 고객에게 부당하게 불리한 조항
2. 고객이 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항
3. 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항

13) 약관심사자문위원회 제182회 제2소위원회 회의(2009. 3. 23.) 결과

2. 건축서비스산업 계약제도 관련 법령 현황

1) 건축서비스산업 계약제도 관련 법령 주요 내용

- 건축서비스산업 계약에 관한 내용은 「건축법」과 「건축서비스산업 진흥법」, 「주택법」, 「조경진흥법」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 등에서 다루고 있으며, 이 중 민간시장에 대한 공공의 개입은 '표준계약서'와 '공정거래질서 구축하기 위한 사업' 등을 통해 시행

□ 표준계약에 관한 규정

- 「건축법」에는 신의성실의 원칙, 계약자유 원칙, 표준계약서, 건축분쟁전문위원회에 대한 내용 포함
 - (표준계약서) 「건축법」 제15조제3항에 따르면 국토교통부장관은 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나, 건축사협회와 건설사업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용할 수 있도록 함¹⁴⁾
 - (분쟁 해소를 위한 위원회 운영) 「건축법」 제88조에 따라 국토교통부에 건축분쟁전문위원회를 두고 건축관계자간 분쟁을 조정 및 재정하도록 함
- 「건축서비스산업 진흥법」에서는 공정한 거래질서를 구축하기 위한 국가의 역할(지원 및 사업 등) 및 표준계약서에 대한 내용을 다룸
 - (표준약관 및 표준계약서) 「건축서비스산업 진흥법」 제12조제3항에 따르면, 국토교통부장관은 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있음¹⁵⁾
 - (공정거래질서 구축을 위한 사업) 「건축서비스산업진흥법」 제12조제2항에 따르면 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정거래질서 구축을 위해 필요한 사업을 추진할 수 있음¹⁶⁾
- 「주택법」에서는 사업주체와 감리자 간 공정한 계약을 체결되도록 하기 위한 '감리용역표준계약서' 관련 내용을 다룸

14) 건축법, 법률 제177335호 제15조

15) 건축서비스산업진흥법, 법률 제173445호 제12조

16) 건축서비스산업진흥법, 법률 제173445호 제12조

- (표준계약서) 「주택법」 제43조에 따르면 국토교통부장관은 주택건설사업에 대한 계약을 체결할 때 사업주체와 감리자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 감리용역표준계약서를 정하여 보급할 수 있음
- 「조정진흥법」에서는 민간이 아닌 발주청(국가 및 지방자치단체)과 계약 관련 규정만 다루고 있어 해당 내용이 없음
- 「하도급거래 공정화에 관한 법률」에서는 원사업자와 수급사업자 간 표준하도급계약서에 대한 내용을 다룸
- (표준계약서) 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 제3조의2에 따라 공정거래위원회는 표준하도급계약서의 작성 및 사용을 권장할 수 있음

■ 「건축법」 제15조(건축주와의 계약)

- ① 건축관계자는 건축물이 설계도서에서 따라 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축되도록 업무를 성실히 수행하여야 하며, 서로 위법하거나 부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니 된다.
- ② 건축관계자 간의 책임에 관한 내용과 그 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간의 계약으로 정한다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회(이하 "건축사협회"라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.

■ 「건축법」 제88조(건축분쟁전문위원회)

- ① 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위하여 국토교통부에 건축분쟁전문위원회(이하 "분쟁위원회"라 한다)를 둔다.
 1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 한다) 간의 분쟁
 2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
 3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
 4. 건축관계자 간의 분쟁
 5. 인근주민 간의 분쟁
 6. 관계전문기술자 간의 분쟁
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

■ 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

- ① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다.
- ② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.
 1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가
 2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원
 3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업
- ③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약

서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

■ 「주택법」 제43조(주택의 감리자 지정 등)

- ① 사업계획승인권자가 제15조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획을 승인하였을 때와 시장·군수·구청장이 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가를 하였을 때에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 대통령령으로 정하는 자인 경우와 「건축법」 제25조에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 사업계획승인권자는 감리자가 감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출하거나, 업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 감리자를 교체하고, 그 감리자에 대하여는 1년의 범위에서 감리업무의 지정을 제한할 수 있다.
- ③ 사업주체(제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가만 받은 자도 포함한다. 이하 이 조, 제44조 및 제47조에서 같다)와 감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.
- ④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 계약을 체결할 때 사업주체와 감리자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 감리용역표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.

■ 「조경진흥법」 제15조(조경사업의 대가 기준)

- ① 발주청은 조경사업자와 조경사업의 계약을 체결한 때에는 적절한 조경사업의 대가(「기술사법」 제5조의7 및 제6조, 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 등록 또는 신고를 하고 조경사업을 하는 자에 대한 대가에 한정한다. 이하 같다)를 지급하여야 한다.

■ 「하도급법」 제3조의2(표준하도급계약서의 작성 및 사용)

공정거래위원회는 이 법의 적용 대상이 되는 사업자 또는 사업자단체에 표준하도급계약서의 작성 및 사용을 권장할 수 있다.

□ 업무범위 및 대가기준

- 계약에 있어 상호 거래 대상에 해당하는 업무범위와 대가에 관해서는 공공발주사업의 경우에만 적용하며 민간 계약에는 의무사항이 아님
 - 계약 시 업무범위와 대가 산정의 기준이 되는 「건축사법」의 ‘건축사의 업무범위 및 대가기준’은 공공발주사업에서만 적용하며, 민간시장은 이를 준용하는 수준
- 민간시장 적용을 위해 건축사협회에서 마련한 대가기준이 있으나, 1992년 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 저촉되는 관계로 이 기준을 적용하지 못하고 있음
 - 현행 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」상 특정 이익집단(사업자단체)가 소비자를 대상으로 특정 일방적 조건을 강요하는 것은 불가능함¹⁷⁾

■ 「건축사법」 제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)

- ① 건축사의 건전한 육성 및 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다.
1. 국가
 2. 지방자치단체
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체
- ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 활용하거나 참고할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축사의 업무범위 및 그 대가에 관한 기준을 기획재정부장관 및 산업통상자원부장관과 협의하여 정하고 고시하여야 한다.

■ 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 제2조(적용범위)

이 기준은 법 제19조의3 제1항 각 호의 자(이하 "발주자"라 한다)가 제5조에 따른 건축사의 업무를 발주하는 경우에 적용한다

■ 「공정거래법」 제19조(부당한 공동행위의 금지)

- ① 사업자는 계약·협정·결의 기타 어떠한 방법으로도 다른 사업자와 공동으로 부당하게 경쟁을 제한하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의(이하 "부당한 공동행위"라 한다)하거나 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니된다.
1. 가격을 결정·유지 또는 변경하는 행위
 2. 상품 또는 용역의 거래조건이나, 그 대금 또는 대가의 지급조건을 정하는 행위
 3. 상품의 생산·출고·수송 또는 거래의 제한이나 용역의 거래를 제한하는 행위
 4. 거래지역 또는 거래상대방을 제한하는 행위
 5. 생산 또는 용역의 거래를 위한 설비의 신설 또는 증설이나 장비의 도입을 방해하거나 제한하는 행위
 6. 상품 또는 용역의 생산·거래 시에 그 상품 또는 용역의 종류·규격을 제한하는 행위
 7. 영업의 주요부문을 공동으로 수행·관리하거나 수행·관리하기 위한 회사등을 설립하는 행위
 8. 입찰 또는 경매에 있어 낙찰자, 경락자(競落者), 투찰(投札)가격, 낙찰가격 또는 경락가격, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 결정하는 행위
 9. 제1호부터 제8호까지 외의 행위로서 다른 사업자(그 행위를 한 사업자를 포함한다)의 사업활동 또는 사업내용을 방해하거나 제한함으로써 일정한 거래분야에서 경쟁을 실질적으로 제한하는 행위
- ② 제1항의 규정은 부당한 공동행위가 다음 각호의 1에 해당하는 목적을 위하여 행하여지는 경우로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하고 공정거래위원회의 인가를 받은 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

- 17) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제19조(부당한 공동행위의 금지) ①사업자는 계약·협정·결의 기타 어떠한 방법으로도 다른 사업자와 공동으로 부당하게 경쟁을 제한하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의(이하 "부당한 공동행위"라 한다)하거나 다른 사업자로 하여금 이를 행하도록 하여서는 아니된다.
1. 가격을 결정·유지 또는 변경하는 행위
 2. 상품 또는 용역의 거래조건이나, 그 대금 또는 대가의 지급조건을 정하는 행위
 3. 상품의 생산·출고·수송 또는 거래의 제한이나 용역의 거래를 제한하는 행위
(이하생략, 협회에서 구축한 대가기준 관련 당시 상황, 논란, 문서, 의견, 유권해석 등 제반 내용을 파악 중)

1. 산업합리화
 2. 연구 · 기술개발
 3. 불황의 극복
 4. 산업구조의 조정
 5. 거래조건의 합리화
 6. 중소기업의 경쟁력향상
- ③ 제2항의 규정에 의한 인가의 기준 · 방법 · 절차 및 인가사항변경등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 제1항에 규정된 부당한 공동행위를 할 것을 약정하는 계약은 사업자간에 있어서는 이를 무효로 한다.
- ⑤ 2 이상의 사업자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우로서 해당 거래분야 또는 상품 · 용역의 특성, 해당 행위의 경제적 이유 및 파급효과, 사업자 간 접촉의 횟수 · 양태 등 제반사정에 비추어 그 행위를 그 사업자들이 공동으로 한 것으로 볼 수 있는 상당한 개연성이 있는 때에는 그 사업자들 사이에 공동으로 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의한 것으로 추정한다.
- ⑥ 부당한 공동행위에 관한 심사의 기준은 공정거래위원회가 정하여 고시할 수 있다.
- 「건축사법」 제26조(업무의 보수) (1999년 삭제)
- 건축사사무소개설자가 그 업무에 관하여 위탁자에게 청구할 수 있는 보수의 기준은 건축사협회가 건설교통부장관의 인가를 받아 이를 정한다.

□ 공정거래 질서 구축을 위한 역할 규정

- 「건축서비스산업 진흥법」 제12조에는 공정한 거래질서 구축을 위한 발주자의 역할을 명시
- 「공정거래법」 및 「하도급법」이 사업자 간 거래 질서를 규정한 것에 반해 「건축서비스산업 진흥법」에서는 사업자의 입장에서 발주자의 권한을 제한하고 있음
 - 즉, 법제12조1항은 건축서비스를 발주하고자 하는 자가 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취할 수 없도록 명시
- 또한 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 시행할 수 있음을 규정하고 이 경우 공공기관은 본 계약서에 준하여 계약을 체결하도록 함
- 다만 본 조항은 의무 규정이 아닌 권장 규정으로, 본 계약서의 이행 구속력은 상대적으로 강하지 않으며, 특히 민간 시장에서의 제도적 실효성은 낮음
 - 아직까지 건축서비스산업진흥법에 따른 표준계약서는 마련된 바 없음

■ 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

- ① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다.
- ② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.
 1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가
 2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원
 3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업
- ③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

2) 건축서비스산업 표준계약서 운영 현황

① 표준계약서 종류 및 연혁

- 건축서비스산업 관련 표준계약서는 '건축물의 설계 표준계약서', '공사감리 표준계약서', '주택건설공사 감리용역 표준계약서'가 있음
- 「건축법」 제14조제3항에 근거하여 건축사협회 등에서 작성하여 국토교통부가 고시(1996년 5월 최초고시)하며, 현재 국토교통부 웹사이트 및 관련 협회 웹사이트에서 보급 중
 - 건축물의 설계 표준계약서 및 건축물의 공사감리 표준계약서는 1996년 함께 제정되었으며, 2009년에 전면 개정 이후 2019년 재검토기한 신설 등 일부 사항 개정
 - 주택건설공사 감리용역 표준계약서는 2002년 제정, 2010년, 2012년, 2018년 손해배상보험 가입 명문화 등 일부 내용을 반영하여 개정됨

[표 2-4] 표준계약서 작성 및 고시 현황

구분	연혁	관련법령
건축물의 설계 표준계약서	-1996년 제정 -2003년 개정 -2009년 개정 -2019년 개정	「건축법」 제14조
건축물의 공사감리 표준계약서	-1996년 제정 -2009년 개정 -2019년 개정	「건축법」 제14조
주택건설공사 감리용역 표준계약서	-2002년 제정 -2010년 개정 -2012년 개정 -2018년 개정	「주택법」 제24조, 제43조

출처: 국토교통부 정책자료. <http://www.molit.go.kr/>(검색일: 2021.06.16.)

② 건축물의 설계표준계약서 주요내용 및 현안

□ 주요내용

- 「건축법」 제14조에 근거하여 운영 중인 ‘건축물의 설계 표준계약서’는 건축주와 설계자 간 설계계약 조건을 제시하는 것을 목적으로 함
- 계약서는 총 24조로 구성되어 있으며, 계약면적 등 기본사항, 대가 산출 등 기준, 자료제공 등 갑과 을의 의무사항, 건축재료의 선정 및 검사, 협력업무의 종합조정 등 건축사가 할 수 있는 일의 종류와 대가에 대한 내용, 계약의 양도, 이행지체, 손해배상, 중단 등 계약 과정에서 일어날 수 있는 변경 사항이나 분쟁 등에 대한 사항으로 구성됨
- 이 밖에 건축설계업무의 범위 및 품질 기준표, 실비정액 가산방식에 의한 산정내역, 설계도서의 작성방법기준 등을 별표로 제공
 - (건축설계업무의 범위 및 품질 기준표) 종류별로 업무 내용을 예로 들고 있으며, 계약의 범위, 품질, 비용의 산출을 기입하게 되어 있음
 - (실비정액 가산방식에 의한 산정 내역) 실비정액 가산방식에 따른 업무 내용별 투입인원수 기준임금 등을 기입할 수 있는 표
 - (설계도서의 작성방법기준) 기획업무, 계획설계, 중간설계, 실시설계 별로 도서작성내용을 안내하고 있음

[표 2-5] 건축물의 설계 표준계약서 구성 및 내용

구분	내용
제1조 총칙	근거법령, 목적
제2조 계약면적 및 기간	계약면적(㎡), 대가기간
제3조 계약의 범위 등	건축설계업무의 범위 및 품질기준표를 참고하여 계약 범위 결정 세부사항은 갑을간 협의로 정함
제4조 대가의 산출 및 지불방법	대가 지불시기 및 기준비율을 제시하며, 협의하여 조정 계약시(20), 계획설계도서 제출시(20), 중간설계도서 제출시(30), 실시설계도서 제출시(30)
제5조 대가의 조정	설계업무 수행기간 1년 초과 시 해당 기간 중 노임단가의 변경이 있을 때 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 따라 협의 후 대가 조정
제6조 자료의 제공 및 성실의무	갑은 설계업무 수행 시 필요한 자료 요구시 제공
제7조 건축재료의 선정 및 검사 등	을은 건축재료 품명 및 규격 등을 표기할 수 있으며 이 경우 을과 협의

구분	내용
제8조 설계도서의 작성·제출	국토해양부장관이 고시하는 설계도서 작성기준에 따른 갑이 결과물을 추가로 요청할 경우 해당 비용을 갑에게 청구 가능 제출형식은 협의 후 정하며 수록내용을 임의로 수정할 수 없도록 작성 설계오류 발생시 을에게 보완요구 가능
제9조 관계기술협력업무 의 종합조정	관계전문기술자와 협력을 분리 수행하는 경우 을은 협력 업무를 종합 조정하며, 을이 이를 수행할 수 있도록 필요한 조치를 하여 야 함. 종합조정업무 소요 경비를 지불해야 하며, 별도 발주한 용 역대가 금액에 비례하여 협의 후 정함
제10조 계약의 양도 및 변 경 등	갑은 상대방 승낙없이 계약 양도, 대여, 담보제공 등을 할 수 없음. 계획변경, 관계법규 개·폐, 천재지변 등 설계업무 수정 및 계약기간 연장할 이유가 있을 때에는 협의 후 변경 가능. 설계업 무 수정 및 재설계시 이에 소요되는 비용 산정 후 추가 지불
제11조 이행지체	을은 설계업무를 약정기간 안에 완료할 수 없으면 갑에게 통지 하고, 지체일수 매1일에 대하여 대가의 2.5/1000에 해당하는 지체상금을 갑에게 지불. 천재지변 등 부득이한 사유, 을의 책임 이 아닌 사유로 인한 경우 지체일수에서 제외. 갑은 을에게 지급 하영 할 대가에서 지체상금 공제 가능
제12조 이행보증보험증서 의 제출	갑과 을은 계약체결시 상대방에게 이행보증보험증서 요구 가능
제13조 “갑”의 계약해제·해지	갑은 을이 계약이행이 불가능한 경우, 승낙 없이 계약상 권리 또 는 의무 양도한 경우 등 계약을 해제·해지 가능
제14조 “을”의 계약의 해제·해지	을은 갑이 을의 업무를 방해하는 등 계약이행이 불가능한 경우 계약 해제·해지 가능
제15조 손해배상	갑은 상대방의 계약변경, 위반 등으로 인한 손해배상 청구 가능
제16조 “을”의 면책사유	천재지변 등 업무를 계속 진행할 수 없는 경우 등에 대해 을은 책 임을지지 아니함
제17조 설계업무 중단시의 대가지불	설계업무가 중단된 경우 갑은 이미 수행한 설계업무에 대한 대가를 지불
제18조 저작권 보호	저작권은 을에게 귀속
제19조 비밀보장	갑은 업무수행 중 알게 된 상대방의 비밀 누설 금지
제20조 외주의 제한	「건축법」 제67조제1항에 따른 관계전문기술자의 협력을 받는 경우를 제외하고 갑의 승낙없이 외주를 주어서는 아니됨
제21조 분쟁조정	분쟁 발생 시 협의 후 정함
제22조 통지방법	계약업무 관련 사항 통지시 서면통지가 원칙
제23조 특약사항	이외 사항에 대해 특약사항 정할 수 있음
제24조 재검토기한	국토교통부장관은 '20년1월1일 기준으로 매3년이 되는 시점에 본 고시에 대해 검토 후 개선 등 조치해야 함
별표1 건축설계업무의 범 위 및 품질 기준표	업무 내용별 계약의 범위, 품질, 비용의 산출 기입

구분	내용	
별표2	실비정액 가산방식에 의한 산정 내역	실비정액 가산방식에 따른 업무 내용별 투입인원수 기준임금 등을 기입
별표3	설계도서의 작성방법기준	기획업무, 계획설계, 중간설계, 실시설계 별 도서작성내용

출처: 건축물의 설계 표준계약서. 국토교통부고시 제2019-970호.

■ 건축물의 공사감리 표준계약서

- 「건축법」 제 14조에 의거하여 운영
- 총 29개 조항으로 구성되어 있으며, 업무기간 등 기본사항, 감리비 산출 및 업무범위, 보수 조정 등 기준, 자료제공 등 갑과 을의 의무사항, 현장지도확인, 주요 공정 확인점검 등 감리자의 업무에 대한 내용, 계약의 양도, 이행지체, 손해배상, 중단 등 계약 과정에서 일어날 수 있는 변경 사항이나 분쟁 등에 대한 사항으로 구성됨
- 이 밖에 공사 감리비 산출 및 지급방법, 공사감리업무의 구분, 단계별 공사감리업무내용, 건축공사의 항목별 세부사항을 별표로 제공
 - 제1조(총칙) 근거법령, 목적
 - 제2조(업무기간) 업무 수행기간
 - 제3조(공사감리비의 산출 및 지불방법) 공사감리비는 별표1을 참고하여 갑을이 협의하여 정하며, 다중이용건축물의 감리대가는 건설기술관리법이 정하는 바에 의함
 - 제4조(업무범위) 공사감리세부기준을 따르며 이외 부수되는 개별계약을 추가 체결할 수 있으며 소요비용은 별표1을 참고하여 별도 산정
 - 제5조(보수의 조정) 수행기간 1년 초과 시 해당 기간 중 노인단가의 변경이 있을 때 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 따라 협의 후 대가 조정
 - 제6조(자료의 제공 및 성실의무) 갑은 공사감리 수행 시 필요한 자료 요구 시 제공
 - 제7조(업무의 착수시기) 착공일자 및 인적사항 통지 시기
 - 제8조(업무의 수행) 건축물 규모에 따라 정해진 감리업무를 수행하며, 관계 법령 위반사항이 발견되는 등 경우에는 갑에게 통보하고 공사시공자에게 시정 또는 재시공 요청
 - 제9조(현장지도확인) 공사착공시, 건물의 배치 등 주요 공사시 현장 확인 지도 실시 후 공사 진행
 - 제10조(주요 공정의 확인 점검) 주요 공정의 경우 적합성을 확인하고 갑에게 결과 통보
 - 제11조(상세시공도면의 작성 요청 등) 연면적 합계가 5천제곱미터 이상인 건축 공사의 경우 공사시공자에게 상세시공도면 작성을 요청 가능
 - 제12조(공기 및 공법의 변경) 갑 또는 공사시공자가 공기 및 공법 변경시 7일전까지 을에게 통보
 - 제13조(감리보고서) 감리결과 및 보고서를 작성하여 제출
 - 제14조(감리보조자 등) 감리보조자가 공사감리업무를 수행 가능
 - 제15조(자재의 검사 등) 자재의 검사 및 품질시험을 갑과 협의 후 관련전문기관에 의뢰 가능
 - 제16조(계약의 양도 및 변경) 갑을은 상대방 승낙 없이 계약 권리, 의무를 제3자에게 양도, 대어 등 할 수 없음
 - 제17조(이행보증보험증서의 제출) 계약이행을 보증하기 위한 증서 제출 가능
 - 제18조(“갑”의 계약 해제·해지) 을의 면허 또는 등록 취소 등 경우에 계약 전부 또는 일부를 해제, 해지 가능
 - 제19조(“을”의 계약 해제·해지) 갑이 업무를 방해하는 등 경우에 계약 전부 또는 일부를 해제, 해지 가능
 - 제20조(손해배상) 갑을은 해제, 해지 또는 계약 위반으로 인한 손해배상 청구 가능
 - 제21조(“을”의 면책사유) 공사시공자의 공사 중단 등 공사 감리 업무가 중지된 경우 을이 책임을 지지 아니함

- 제22조(공사감리 업무 중단 시의 보수 지불) 갑을의 귀책사유로 인해 공사 중단 시 서로 보수 지불 및 정산·환불
- 제23조(기성공사비의 지불검토) 기성공사비 지불청구에 대한 검토, 확인 요구 가능
- 제24조(특정공사에 대한 확인점검) 토목, 소방, 통신, 전기설비 등 특정공사에 대해 도급을 준 경우 을이 확인·점검할 수 있게 하며, 공사감리에 필요한 자료를 받을 수 있도록 보장
- 제25조(비밀보장) 갑을은 업무수행 중 알게된 상대방 비밀 누설 금지
- 제26조(외주의 제한) 갑의 승낙없이 외주를 줄 수 없으며, 토목 등 타 법령에 따른 감리는 갑과 협의하여 관계기술전문가에게 의뢰 가능
- 제27조(분쟁조정) 분쟁발생시 협의하여 정함. 협의로 정하지 못한 경우 건축분쟁조정위원회 조정을 따름
- 제28조(통지방법) 서면으로 통지하는 것이 원칙. 통지를 받은 날로부터 7일 이내 회신이 없는 경우 통지내용을 승낙한 것으로 봄
- 제29조(재검토기한) 국토교통부장관은 '20년1월1일 기준으로 매3년이 되는 시점에 본 고시에 대해 검토 후 개선 등 조치해야 함
- 별표1 공사 감리비 산출 및 지급방법
- 별표2 공사감리업무의 구분
- 별표3 단계별 공사감리업무내용
- 별표4 건축공사의 항목별 세부사항

출처: 건축물의 공사감리 표준계약서. 국토교통부고시 제2019-971호.

■ 주택건설공사 감리용역 표준계약서

- 계약서는 총 32조로 구성되어 있으며, 감리 업무의 내용, 계약문서와 법령, 통화, 통지 등에 대해 정하고 있으며, 계약 변경, 설계변경, 분쟁 등에 대한 사항으로 구성됨
- 「주택법」 제43조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받은 주택건설공사를 대상으로 하는 등 계약 관계자가 한정되며, 감리업무를 기본업무와 특별업무로 나누어 제시한 것과 계약 주제를 갑, 을이 아닌 사업주체와 감리자로 표기한 것이 특징
 - 제1조(총칙) 근거법령, 목적
 - 제2조(용역의 범위) 주택법 제24조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받은 주택건설공사 감리업무에 적용
 - 제3조(감리업무) 감리자는 기본업무를 수행하고 사업주체의 요청에 따라 특별업무 수행 가능. 시공업무와 특별업무에 대한 설명
 - 제4조(계약문서) 계약문서는 계약서 및 감리용역계약조건으로 구성되며 상호 보완의 효력을 가짐
 - 제5조(법령의 준수) 계약 관련 법령 준수 의무
 - 제6조(통화) 계약상 통화는 대한민국 원화로 함
 - 제7조(통지 등) 통지 등은 문서에 의함
 - 제8조(채권양도) 계약에 의해 발생한 상대방에 대한 채권 기타 권리 양도 불가
 - 제9조(계약이행보증) 계약 의무이행 보증을 위한 보증서를 상호 교부
 - 제9조의2(감리비지급보증 등) 감리자가 요청하는 경우 사업주체는 감리비지급보증서를 발급받아 제출
 - 제10조(손해배상책임) 계약당사자는 이 계약에서 규정하는 책임, 의무 위반 등으로 인한 손해를 배상
 - 제11조(감리원 배치) 감리자는 주택법령, 감리원 배치계획에 적합한 감리원 배치
 - 제12조(편의시설의 제공) 사업주체는 감리자에게 업무수행에 필요한 사무실, 수도 전기를 무상 제공

- 제13조(감리용역의 착수) 사업주체와 협의하여 감리용역을 착수해야 하며, 감리업무수행 계획서 등 사항이 포함된 착수신고서를 사업주체에게 제출
- 제14조(선급금의 지급) 선급금은 계약금액의 10%로 함
- 제15조(보고) 감리자는 매 분기 익월 7일까지 사업개요, 기술검토사항 등이 포함된 감리 업무수행사항을 보고
- 제16조(휴일 및 야간작업) 사업주체는 계약 수행상 필요한 경우 휴일 또는 야간작업 요청 가능
- 제17조(계약사항의 변경) 사업주체는 계약 목적 이행을 위해 필요한 경우 특별업무 수행 계약기간 변경 등을 감리자에게 요청 가능
- 제18조(설계변경의 제안) 감리자는 사업주체와 협의 없이 시공자의 권리·의무사항을 증 감 불가. 계약이행 중 신기술·신공법 등 적용을 통해 사업주체에게 유리한 경우 설계변경 제안 가능
- 제19조(계약기간의 연장) 공사기간 연장 등 사유가 발생한 경우 계약기간 연장 청구 가능
- 제20조(검사) 사용주체가 사용검사 등을 제출할 때 감리의견서를 첨부
- 제21조(불가항력) 태풍, 홍수 등 불가항력의 사유를 설명
- 제22조(기성대가의 지급) 착수일로부터 매 3개월마다 정액으로 지급하는 것을 원칙
- 제23조(최종대가의 지급) 선급금과 기성대가를 제외하여 본 규정에서 정하는 바에 따라 최종 대가를 지급
- 제24조(감리자의 책임있는 사유로 인한 계약의 해제 또는 해지) 관계법령에 의해 당해 사업계획승인권자가 감리자를 교체한 경우 등 감리자 책임이 있는 사유로 인한 경우 사업주체는 계약 해제 또는 해지 가능
- 제25조(감리자에 의한 계약의 해제 또는 해지) 감리자는 사업계획 변경 등으로 계약금액 이 100분의 40이상 감소되었을 때 등 해당 사유 발생 시 계약 해제 또는 해지 가능
- 제26조(감리용역의 일시중지 요청) 사업주체는 공사계약 해제 등 경우에는 감리자에게 감리용역 일시수행중지 요청 가능
- 제27조(감리용역의 완성) 사용검사신청서 또는 임시사용승인신청서 날인 후 14일 이내 최종보고서를 사업주체에게 제출
- 제28조(기술지식의 이용 및 비밀엄수의 의무) 감리자의 보고서 등 기술지식을 계약이외 목적으로 이용할 경우 감리자의 사전승인을 받아야 함. 감리자는 계약을 통해 얻은 정보 누설 금지. 해당 규정 위반에 대한 손해 배상 의무
- 제29조(분쟁의 해결) 계약당사자간 분쟁은 사업계획승인권자의 조정에 의해 해결
- 제30조(분쟁사항의 검토) 감리자는 사업주체와 시공자간 분쟁에 대한 견해를 제시해야함
- 제31조(시공자에 대한 주지의무) 원활한 계약이행을 위해 이 조건의 내용을 시공자 등에게 주지
- 제32조(특약사항) 이외에 필요한 사항에 대해 특약을 정할 수 있음

출처: 주택건설공사 감리용역 표준계약서.

http://www.molit.go.kr/USR/10204/m_45/dtl.jsp?gubun=&search=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EA%B1%B4%EC%84%A4%EA%B3%B5%EC%82%AC%EA%B0%90%EB%A6%AC%EC%9A%A9%EC%97%AD%20%ED%91%9C%EC%A4%80%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%84%9C&search_dept_id=&search_dept_nm=&old_search_dept_nm=&psize=10&search_regdate_s=&search_regdate_e=&srch_usr_nm=&srch_usr_num=&srch_usr_year=&srch_usr_title=Y&srch_usr_cnt=1&idx=570

□ 건축물 설계 표준 계약서에 관한 선행연구의 문제 제기

- 표준계약서 유형 및 내용이 한정적
 - 실무자들은 프로젝트별 업무범위가 달라져 표준계약서를 그대로 사용할 수 없다는 문제점 지적함(대한건축사협회, 2019)

- 김의중(2016)은 현행 설계 표준계약서는 한 가지 종류만 있음을 지적함
- 차은주(2017)는 대규모 프로젝트의 경우 대가의 산출 및 지불방법에서 시기를 조정할 필요가 있다고 주장함
- ※ 현재 표준 계약서에 따른 대가 지불 시기는 계약 시, 계획설계도서 제출 시, 중간설계도서 제출 시, 실시설계도서 제출 시로 4회의 걸쳐 시행¹⁸⁾

[표 2-6] 대가의 산출 및 지불방법(건축물의 설계 표준계약서 제4조)

지불시기 및 기준비율(%)	비 고
계 약 시(20)	
계획설계도서 제출시(20)	건축심의 해당시 심의도서포함
중간설계도서 제출시(30)	건축허가도서포함
실시설계도서 제출시(30)	
계(100)	부가가치세별도

출처: 건축물의 설계 표준계약서, 국토교통부고시 제2019-970호.

- 불분명하거나 부적절한 용어 사용
 - 계약 주체를 갑과 을로 기재하고 있으나 이를 발주자, 설계자로 변경 필요(대한건축사협회, 2019)
 - 설계 단계별 계약주체의 용어를 통일해야 함(대한건축사협회, 2019)
- 업무범위 및 대가기준이 부재
 - 김의중(2016)은 민간부문 설계 표준계약서에 건축사의 업무범위 및 대가기준이 부재함을 지적
- 저작권 침해 및 도용에 대한 대처 미흡
 - 데이터저장장치를 이미지파일로 정하여 캐드파일 도용 방지가 필요(차은주, 2017)
 - 지적재산권에 대한 금전적 가치를 명시하는 것이 필요하다는 의견도 있음(대한건축사협회, 2019)
- 표준계약서 의무 사용 규정 부재
 - 표준계약서 사용에 대한 법적 의무사항 명시 및 사용 장려, 관련 교육 실시가 필요(대한건축사협회, 2019)

18) 도급계약에 가까운 형태

③ 건축물의 설계 표준계약서 개정 추진 현황

□ 기재부의 계약예규에 “제5장 공공건축 설계용역 계약조건” 신설 개정 협의 중

- 표준계약서 개정에 앞서 핵심사항이라 할 수 있는 업무범위 및 대가기준 적용 원칙을 약관으로 반영 추진

[표 2-7] 용역계약일반조건 개정(안)

현행	개정안
〈신설〉	제38조의1(공공건축 설계용역 계약조건) 이 조건에서 규정하는 사항 이외의 공공건축 설계용역 계약조건은 「건축사법」 제19조의3제3항에 따라 국토교통부장관이 고시한 ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’에 따른다.

■ 그간의 추진경위

2019.04.~05. 공공건축 설계 표준계약서 연구 TF(4회)
 2020.02.12. 국가건축정책위원회 간담회 (공공건축 설계표준계약서 개정안 검토)
 2020.10.07. 국가건축정책위원회 주관 공공건축 설계용역 계약조건 개정안 검토 회의
 2020.11.16. 공공건축 설계용역 계약조건 개정안 검토 회의 (협의 내부 회의)
 2020.12.23. 국가건축정책위원회 주관 공공건축 설계용역 계약조건 개정안 검토 회의

출처: 대한건축사협회(2019) 내부자료.

□ 건축사협회의 건축물의 설계 표준계약서 개정(안) 주요 개정내용¹⁹⁾

- (공통) 계약당사자를 건축주(기존 ‘갑’) 및 설계자(기존 ‘을’)로 변경
- (제2조) ‘용어의 정의’ 신설
- (제6조) ‘건축주’와 ‘설계자’의 의무와 권한 등을 규정
- (제8조) 설계자가 제출하는 성과물을 5부(기존 3부)로 증가 시켜 최소한의 건축관계자는 해당 성과물을 건축주로부터 전달 받을 수 있도록 수정
- (제9조제3항, 제10조제6항) ‘공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준’을 참고하여 대가를 협의토록 함
- (제10조제3항, 제4항) 설계변경 및 잠정 중단에 대한 건축주와 설계자가 이행할 수 있는 사항을 명시하여 일정한 변경사항이 발생했을 경우에 대한 조치를 위한 판단 및 협의를 가능토록 규정을 마련

19) 대한건축사협회(2019). 건축물의 설계표준계약서 개정(안) 주요 개정내용. 대한건축사협회 내부자료

- (제13조) 건축주가 계약을 해지 할 수 있는 경우를 상대방의 귀책사유로 인해 재개불가능하다고 판단하거나 설계자의 지위를 상실하거나 수행 인력의 사망 등으로 계약이행이 불가능한 경우 등으로 명확히 정함. 건축주가 설계자에게 이미 지급한 대가에 대하여 성과물의 완성된 가용부분을 제외하고 정산 및 환불하는 조항을 신설함
- (제14조) 일방적인 해지로 인한 피해 줄이기 위해 180일 이상 계약중단 시 계약해지에 대한 의사를 알리고, 재개 의사를 서면으로 통지하지 아니할 경우 계약해지 할 수 있도록 정하는 규정을 신설하여 계약 당사자간의 피해를 최소화하기 위한 조정 절차를 둠
- (제18조) 해당 계약에 대한 전문적인 조언 목적의 사용, 보험 및 보상을 위해 사용, 계약관련 분쟁 발생, 법률에 따른 제출 필요한 경우로 필요한 예외조항 신설함
- (제20조제3항) 분쟁을 중재로 해결한다고 규정. 실제 건축분쟁 현장에서는 건축분쟁조정위원회에 불복하는 경우 대한상사중재원에서 중재 규칙에 따라 최종적으로 중재하고 있는 현실을 반영

□ 약관 및 소비자보호 요소 측면에서 건축물의 설계 표준계약서 개정(안) 검토²⁰⁾

- 건축주가 자신의 거주 목적의 건축물을 건축하기 위해 설계자와 설계 계약 및 감리 계약을 체결하는 경우 건축주는 「소비자기본법」 제2조 1호의 소비자에 해당함
- 「약관규제에 관한 법률」에서는 표준약관 제도를 마련하고 있음. 표준약관제도는 반드시 법에 근거해야하는 것은 아니고 개별 재화 및 서비스를 규율하는 특별법에 근거규정을 두고 마련할 수 있음
- 따라서 「건축법」에 근거한 표준계약서는 「약관규제에 관한 법률」과 소비자보호 요소 측면을 고려해야 하는 상황임
- 현재 대한건축사협회의 개정(안)은 표준약관으로 사용하기에는 지나치게 상세한 편임. 설계 및 감리 내용을 구체적으로 특정 하는 것이 필요하지만 사법적인 규정으로 반영은 어려우므로 조정 필요

20) 외부전문가 자문회의 (2021.07.27.)를 통한 검토사항

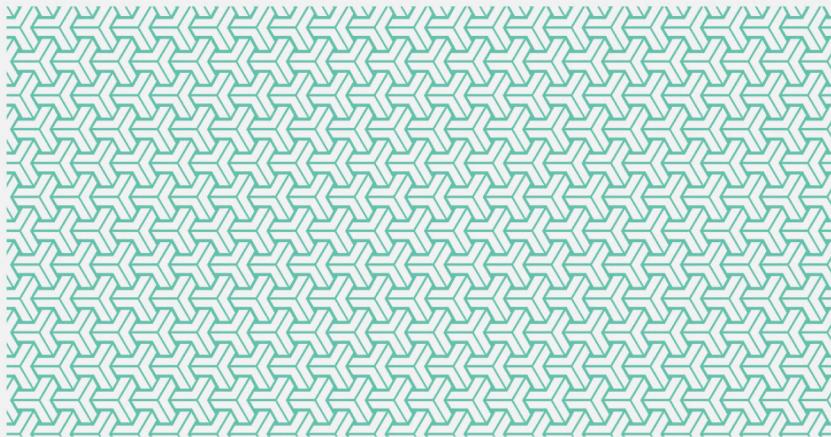
[표 2-8] 대한건축사협회의 개정안 재검토 사항

구분	대한건축사협회 개정안	보완 및 검토사항
제6조	건축주는 설계자가 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각목의 자료를 요구할 때에는 이를 지체 없이 제공해야 하며 이 때 건축주는 제공해야할 자료 수집을 설계자에게 위탁할 수 있다.	관련서류 제공을 위한 소요 시간을 고려할 필요가 있음
제6조	설계자는 건축주가 제공한 정보나 자료에서 오류를 발견한 경우 건축주에게 그 내용을 즉시 통지하여야 한다.	설계자가 건축주가 제공한 정보나 자료에서 오류를 발견하고 즉시 통지를 하더라도, 건축주가 소비자인 경우 관련 사항을 잘 이해하기 어렵기 때문에 통지방법을 정할 필요가 있음 (예: 서면으로제공 등)
제10조	③ 제2항에 따라 계약이 3개월 이상 중단되는 경우 건축주는 설계자가 수행한 설계 진척도(공정률)에 따라 그 대가를 지급한다. 이 경우, 대가지급 기일은 상호 협의에 의해 정할 수 있으며, 대가지급 완료시 설계자는 중단된 시점까지 작성한 성과물을 건축주에게 납품하여야 한다.	중단에 관한 사항은 아래 제14조와 연결되는 사항으로 독립적으로 구성할 필요
제13조	① 건축주와 설계자는 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해지할 수 있다. 3. 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 의한 가압류·가처분·강제집행, 피성년 후견인·피한정후견인·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약 이행이 불가능한 경우	가압류,가처분이 있다고 하더라도 계약이행이 당연 불가능한 것은 아님. 때문에 예시규정에서 제거됨이 타당. 설계자가 소비자에 대한 제3자의 가압류,가처분이 있다고 해서 계약해지할 수 있는 아님
제14조	⑤ 계약의 중단이 180일 이상 계속되는 경우, 건축주와 설계자는 계약해지에 대한 의사를 서면으로 알린 후 30일 이내에 업무의 재개 의사를 서면으로 통지하지 아니하면 계약해지 할 수 있다.	‘중단’의 경우 구체적으로 어떤 행위(표준약관의 몇 조에 근거한 이행이 이루어지지 않는 경우, 중단에 관한 사항은 표준계약서 제10조 제2항 참고)가 계속되는 경우에서인지 구체화 할 필요가 있음. 특히 설계자의 일방적인 계약해지 요건으로서 의사표시의제규정과 결함되어 있는 만큼 명확히 규정 될 필요가 있음
제15조	건축주와 설계자는 상대방이 제10조제2항에 따른 계약변경, 제13조 및 제14조에 따른 계약의 해지 또는 계약 위반으로 인하여 손해를 발생시킨 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다.	제10조제2항은 불가항력적인 사유의 발생을 전제하고 있어서, 손해배상 면책요건에 해당. 또한 “고의과실”요건을 명확히 규정할 필요가 있음
제18조	① 건축주와 설계자는 업무수행 중 알게 된 개인정보 및 업무상의 비밀을 제3자	제2항의 개인정보 및 업무상 비밀누설 예외 범주가 매우 광범위하게 설정되어 있음. 뿐

구분	대한건축사협회 개정안	보완 및 검토사항
	<p>에게 누설하여서는 아니 된다.</p> <p>② 다음 각 호의 경우는 예외로 한다.</p> <p>1. 계약 또는 용역에 관하여 전문적인 조언을 목적으로 사용할 경우</p> <p>2. 보험 보상을 위해 필요한 경우</p> <p>3. 계약과 관련하여 분쟁이 발생한 경우</p> <p>4. 법률에서 정하는 바에 따라 제출이 요구되는 경우</p>	<p>만 아니라 관련한 누설(제3자와공유)이 필요한 경우에는 “건축주와 사전에 협의하여”라는 요건이 필요해보임. 경우에 따라서는 누설(공유)의 내용을 구분하여 요건을 달리 할 수 있음</p>
제20조	<p>① 이 계약과 관련하여 업무상 분쟁이 발생한 경우에는 관계기관의 유권 해석이나 관례에 따라 건축주와 설계자가 협의하여 정한다.</p> <p>② 건축주와 설계자가 협의하여 정하지 못한 경우에는 「건축법」제88조에 따른 "건축분쟁전문위원회"에 신청하여 이의 조정에 따른다.</p> <p>③ 건축분쟁조정위원회의 결정에 불복하는 경우에는 대한상사중재원에서 국내중재규칙에 따라 중재로 해결한다.</p>	<p>분쟁조정이라는 제목 하에 분쟁을 중재로 해결한다고 규정하고 있음. 소비자의 입장에서 사전적 중재합의에 해당되어, 약관 규제법 제14조제1항 부당한 소제기금지에 해당 될 수 있음. 소비자중재가 보편적이지 않은 가운데 중재의 범위가 제한되어 있지 않고, 반드시 중재로 해결해야 한다는 규정 이어서 소비자의 권익침해정도가 크다고 판단됨. 분쟁의 해결 등으로 표제를 수정하고, 중재를 통해서 해결 할 수 있다 정도로 표현을 수정할 필요가 있음</p>

출처: 연구진 작성

제3장 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 현황 및 한계



1. 건축서비스산업 계약체결 현황 및 인식조사
2. 건축서비스산업 계약 관련 분쟁사례
3. 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 한계

1. 건축서비스산업 계약체결 현황 및 인식조사

1) 소비자(일반국민) 인식조사²¹⁾

① 조사개요

- 조사목적
 - 일반국민의 건축서비스산업 계약체결현황 및 국민들이 생각하는 건축서비스산업 계약 방식의 문제점, 향후 개선 사항 등에 관한 의견을 수렴
- 조사기간
 - 2021년 8월 9일(월)~8월 13일(금) (5일간)
- 조사대상 및 방법
 - 대상: 19세 이상 일반국민(유효표본 1,000명)
 - 방법: 온라인 설문조사(리서치 전문기관 위탁)
- 조사항목
 - 전체 응답자를 대상으로 건축서비스사업 추진 시 누구와 가장 먼저 상담하겠는가, 건축을 위한 설계계약서 및 감리계약서 작성에 대한 인지여부, 계약서 작성 시 우려되는 점 등 총 9개 문항
 - 건축서비스산업 계약체결 경험이 있는 응답자를 대상으로 누구와 가장 먼저 상담하였는지, 계약서를 작성하였는지, 계약서 작성 시 가장 어려웠던 점, 분쟁이 발생한 경험 등 8개 문항

[표 3-1] 설문조사 항목

구분	주요 내용	문항 수
응답자 특성	연령, 성별, 거주지역, 직업, 학력, 소득수준	6
건축서비스산업 계약에 대한 인식	건축을 하게 된다면 누구와 먼저 상담하거나 찾아가겠는가, 건축 시 설계계약서 및 감리계약서 작성에 대해 인지하고 있는가, 계약서를 작성하게 된다면 가장 우려되는 점	3
건축서비스산업 계약체결 경험자의 계약에 대한 인식	경험이 있는 사업 종류, 가장 먼저 상담한 사람, 계약서 작성 여부, 체결 계약 종류, 계약서 작성하지 않았다면 그 이유, 계약서 작성시 어려웠던 점, 설계 또는 공사과정 중 발생한 문제	8

21) 본문의 출처가 없는 표와 그림은 설문조사 과정 및 결과에 따라 연구진이 직접 작성

② 조사 결과

□ 응답자 특성

- 총 표본 수는 1,000명이며 이 중 남성이 52.0%, 여성이 48.0%로 구성
- 연령별로는 30대 20.0%, 40대 25.3%, 50대 30.1%, 60대 이상이 24.6%를 차지함
- 거주 지역은 인천/경기가 29.9%로 가장 많았으며, 다음으로 서울 17.8%, 부산/울산/경남이 15.4%, 대전/세종/충청이 12.4%, 광주/전라가 10.1%, 대구/경북이 9.5%, 강원/제주가 4.9% 순으로 파악됨

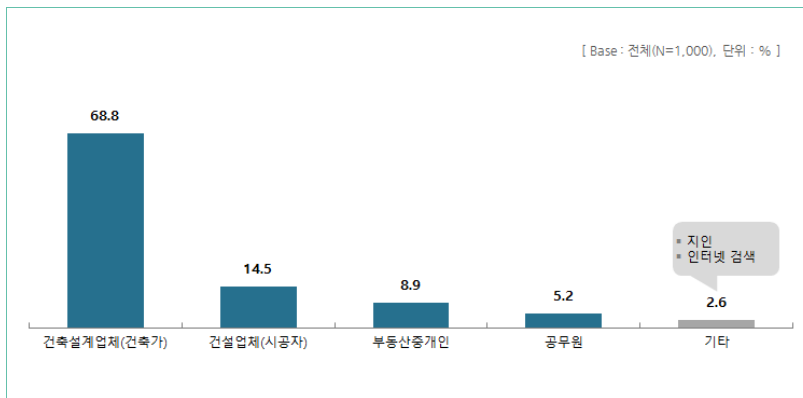
[표 3-2] 응답자 특성

구분		사례수	비율(%)
전체		1,000	100.0
성별	남성	520	52.0
	여성	480	48.0
연령별	30대	200	20.0
	40대	253	25.3
	50대	301	30.1
	60대 이상	246	24.6
권역별	서울	178	17.8
	인천/경기	299	29.9
	부산/울산/경남	154	15.4
	대구/경북	95	9.5
	광주/전라	101	10.1
	대전/세종/충청	124	12.4
	강원/제주	49	4.9
	직업별		
직업별	직장인	670	67.0
	학생	3	0.3
	전업주부	149	14.9
	프리랜서/자유직	76	7.6
	은퇴/무직	77	7.7
	기타	25	2.5
학력별	고졸 이하	170	17.0
	대졸	682	68.2
	대학원 졸	148	14.8

구분		사례수	비율(%)
소득수준별	200만원 미만	88	8.8
	200-400만원 미만	332	33.2
	400-600만원 미만	287	28.7
	600-800만원 미만	160	16.0
	800만원 이상	133	13.3

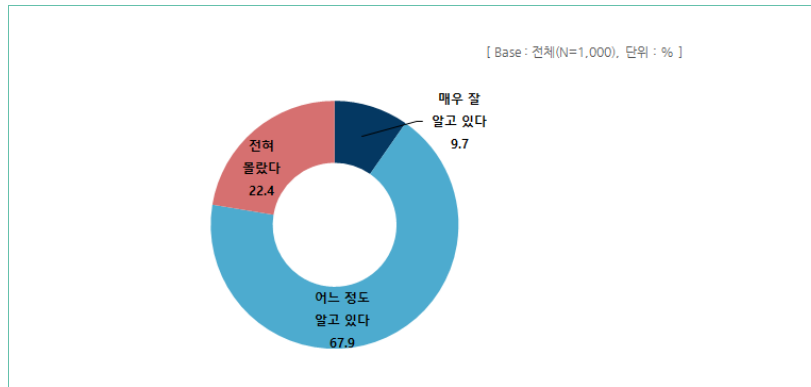
□ 건축서비스산업 계약에 대한 인식

- 건물을 짓게 된다면 누구와 가장 먼저 상담하겠는가에 대한 응답으로 건축설계업체(건축가)를 찾아가겠다는 응답자가 68.8%로 나타남
- 그 밖에 건설업체 14.5%, 부동산중개인 8.9%, 공무원 5.2%, 기타 2.6%로 순으로 응답함



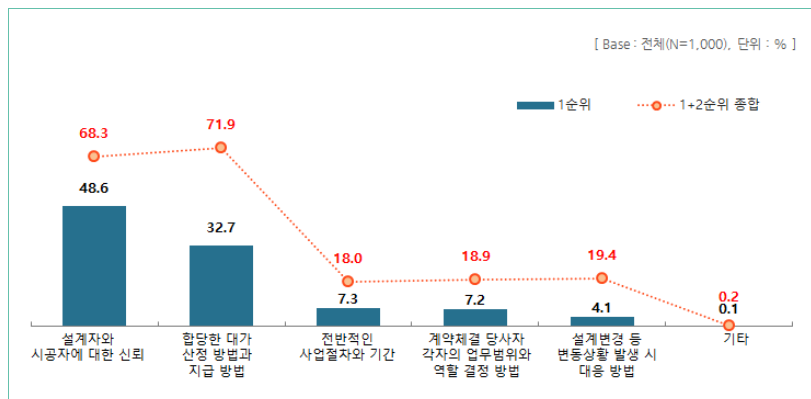
[그림 3-1] 건축서비스계약 체결대상에 대한 인식

- 건물을 짓기 위해서는 관련분야 사업자들과 설계계약서, 감리계약서 등을 작성해야 한다는 사실을 알고 있는지에 대한 물음에, 응답자의 67.9%가 어느 정도 알고 있다, 22.4%는 전혀 몰랐다, 9.7%는 어느 정도 알고 있다고 답함으로써, 국민다수는 건축공사 추진 시 건축서비스 산업 관련 계약 체결사항을 인지하고 있는 것으로 파악됨



[그림 3-2] 건축서비스계약 체결에 대한 인식

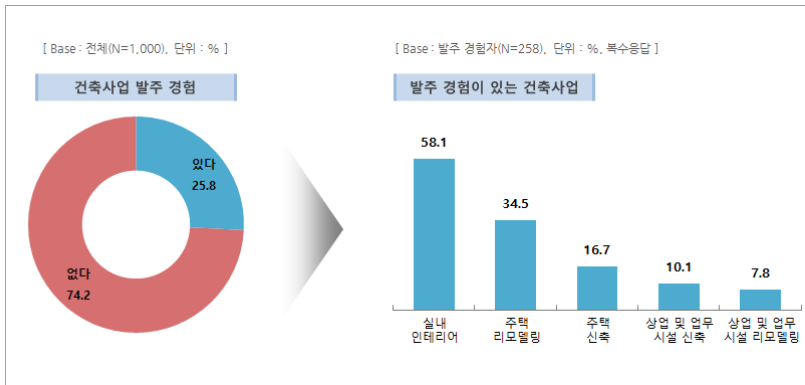
- 계약서 작성 시 가장 우려되는 점에 대해서는 48.6%가 설계자와 시공자에 대한 신뢰라고 답하였고, 32.7%가 합당한 대가 산정 방법과 지급 방법이라고 답하였음
- 이 밖에 전반적인 사업절차와 기간이라는 응답이 7.3%, 계약체결 당사자 각자의 업무범위와 역할 결정 방법이라는 응답이 7.2%, 설계변경 등 변동 상황 발생 시 대응방법이라는 응답이 4.1%로 나타남



[그림 3-3] 계약서 작성 시 우려되는 점

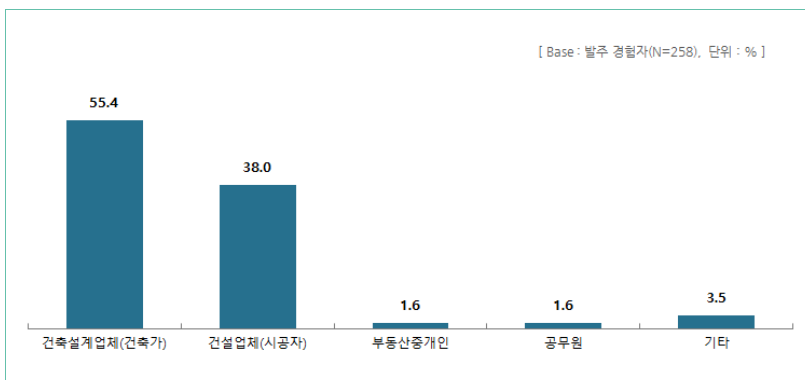
□ 건축서비스산업 계약 경험

- 실제로 건축설계, 건축공사 또는 인테리어 공사를 발주해본 경험이 있는 사람은 258명으로 전체 응답자의 25.8%에 해당함
- 발주 경험이 있는 건축계약의 종류는 인테리어 공사가 58.1%로 가장 많았으며 다음으로 주택 리모델링이 34.5%, 주택신축이 16.7%, 상업 및 업무시설 신축이 10.1%, 상업 및 업무시설 리모델링이 7.8% 순임



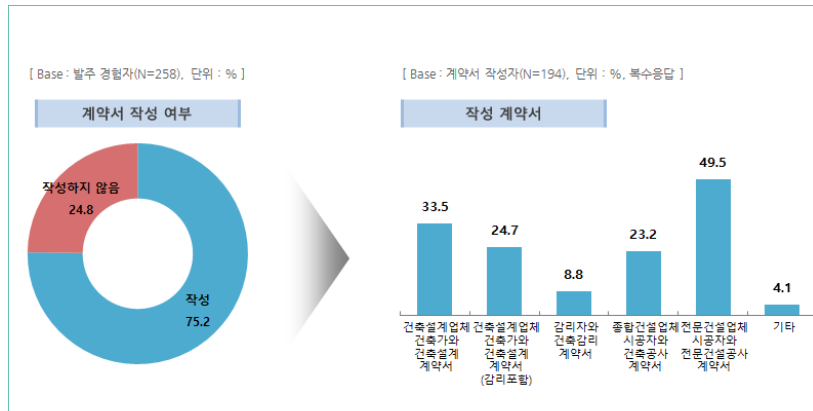
[그림 3-4] 건축사업 발주 경험 및 사업종류

- 건축물 신축(또는 리모델링, 인테리어)공사를 하기 위해 누구와 제일 먼저 상담하였는지 조사한 결과 건축설계업체(건축가) 55.4%, 건설업체(시공사) 38.0%, 기타 3.5%, 부동산중개인 1.6%, 공무원 1.6% 순으로 나타남



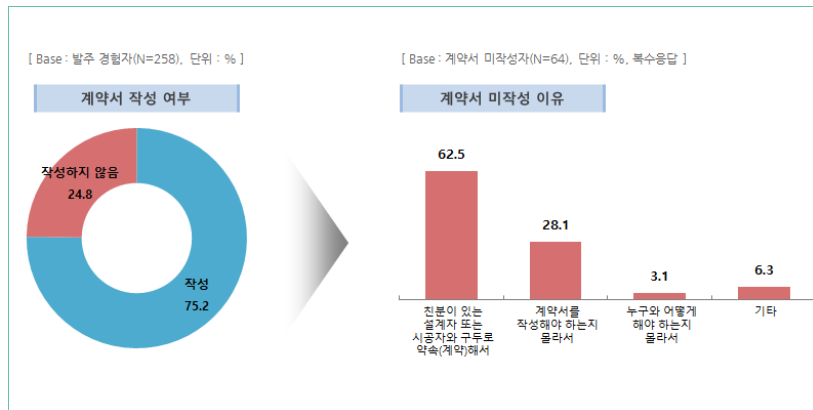
[그림 3-5] 건축물 신축 시 상담 경험

- 건축물 신축(또는 리모델링, 인테리어)를 위해 계약서를 작성했다고 응답한 사람은 75.2%로 나타남
- 계약서의 종류는 주로 전문건설업체 및 시공자와 전문건설공사 계약서를 맺었다는 응답이 49.5%로 가장 많으며, 다음으로 건축설계업체(건축사)와 건축설계계약서 체결이 33.5%, 건축설계업체(건축사)와 건축설계 및 감리계약서 체결이 24.7%, 종합건설업체(시공사)와 건축공사 계약서를 맺었다는 응답이 23.2%로 조사됨



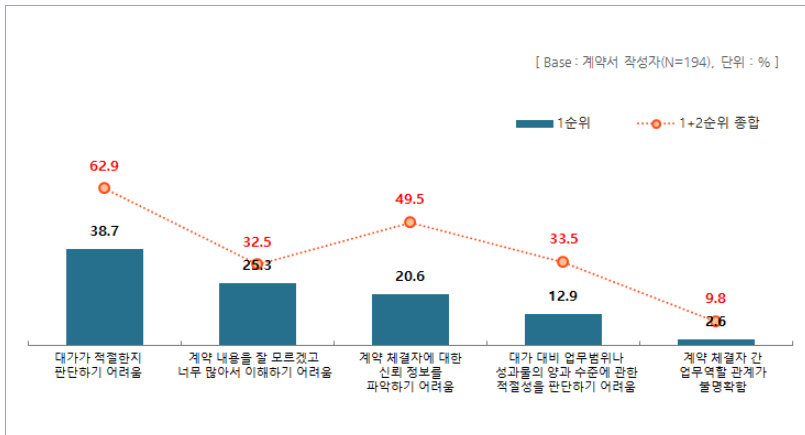
[그림 3-6] 계약서 작성여부 및 계약종류

- 계약서를 작성하지 않은 응답자에게 미작성 이유를 물어본 결과 62.5%가 친분이 있는 설계자 또는 시공자와 구두로 약속(계약)해서이고, 그 밖에 28.1%는 계약서를 작성해야 하는지 몰라서라고 응답함



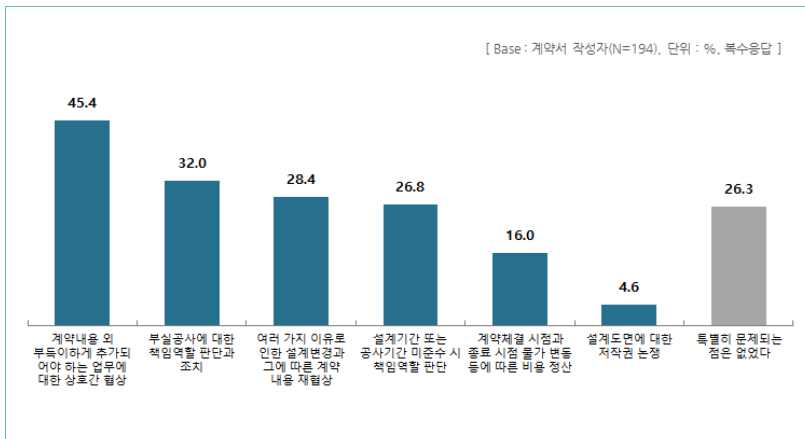
[그림 3-7] 계약서 미작성 이유

- 계약서 작성 시 가장 어려웠던 점으로 대가가 적절한지 판단하기 어려움 (38.7%), 계약 내용을 잘 모르겠고 너무 많아서 이해하기 어려움 (25.3%), 계약 체결자에 대한 정보를 파악하기 어려움(20.6%), 대가 대비 업무 범위나 성과물의 양과 수준의 적절성을 판단하기 어려움 (12.9%), 계약 체결자 간 업무역할 관계가 불명확함(2.6%)순으로 응답함



[그림 3-8] 계약서 작성 시 가장 어려웠던 점

- 설계 계약 체결 이후 설계 또는 공사과정에서 계약 체결자들과 발생했던 문제(분쟁)이 있었는지에 대해서는 계약내용 외 부득이하게 추가되어야 하는 업무에 대한 상호간 협상 문제(45.4%), 부실공사에 대한 책임 판단과 조치(32.0%), 설계변경과 그에 따른 재협상(28.4%), 설계기간 또는 공사기간 미준수에 대한 문제(26.8%), 특별한 문제가 없었음(26.3%), 계약체결 시점과 종료 시점 물가 변동 등에 따른 비용정산(16.0%), 설계도면에 대한 저작권 논쟁(4.6%) 순으로 응답



[그림 3-9] 계약 관련 분쟁 경험

① 조사결과에 따른 시사점

□ 계약 당사자 및 계약서 작성에 대한 인식 제고 필요

- 건축물을 조성하게 된다면 건설업체나 부동산중개인과 가장 먼저 상담하겠다는 국민이 20%를 넘는 것으로 보아 설계자의 역할에 대한 사전 정보가 부족한 상황
- 따라서 건축서비스 관련 초기 상담자, 또는 계약체결 및 계약서 작성 필요성, 계약 당사자가 누구인지 등 계약에 관한 교육과 홍보 필요
- 특히 인테리어, 리모델링 등 소규모 주택시장에서 설계, 공사, 감리 계약을 독립적으로 진행해야 한다는 내용을 교육·홍보 하는 등 소비자의 인식부족 문제 개선이 요구됨

□ 건축서비스 사업자에 대한 신뢰 제고를 위한 수단 강구

- 설계자와 계약체결에 있어 계약 상대에 대한 신뢰를 가장 우려되는 점으로 인식하는 점으로 미루어, 민간시장의 건축서비스산업 종사자에 관한 정보부족도 심각한 문제로 판단됨
- 일반국민의 계약 대상에 관한 신뢰도를 높이기 위해 건축서비스산업 종사자에 대한 투명한 정보 공개가 필요

□ 계약 작성과정, 사업추진 및 준공 후 분쟁 발생 시 컨설팅 지원 필요

- 건축서비스 사업 발주 경험이 있는 국민은 전체의 1/4로 상당 비중을 차지하며 이 중 인테리어(58.1%), 리모델링(34.5%)사업 비중이 높다는 점에서 소규모의 민간시장 건축서비스 수요 증가가 전망됨
- 이에 일반국민과 사업자 상호간 공정한 계약이 체결 및 분쟁을 예방할 수 있도록 사전 컨설팅, 사후 모니터링 등 제도적 대응방안 모색 필요

※ 건축물 리모델링 시장은 2002년 7조 8,000억원에서 2019년 17조 1,000억원 규모로 성장하는 등 점차 증가하는 추세임²²⁾

22) 한국건설산업연구원. (2020). 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책 과제.
<http://www.cerik.re.kr/report/issue/detail/2417>(검색일: 2021.10.12.)

2) 건축서비스산업 전문가 인식조사

① 조사개요

- 조사목적
 - 건축서비스산업 계약에 대한 산업 종사자로서 전문가의 인식 및 계약체결 현황 조사를 통해 전문가들이 생각하는 계약방식의 문제점과 개선방안 등에 관한 의견 수렴
- 조사기간
 - 2021년 10월 5일~10월 11일
- 조사대상 및 방법
 - 대상: 대한건축사협회 정회원 사무소 11,586 개사²³⁾
 - 방법: 온라인 설문조사
- 조사항목
 - 건축사협회에서 2016년 진행한 건축서비스산업 종사자 심층면담 조사 결과²⁴⁾를 참고하여 예비 조사항목 구성

■ 건축서비스산업 종사자 심층면담 조사 결과

- 건축사사무소 대표 및 계약담당자는 여러 문제들을 지적하였는데 이 중 민간계약과 관련된 내용은 다음과 같음

[첫째, 설계비 지급 시점 관련 문제]

- 건축물 준공 시 설계비 잔금을 지급하는 관행이 있음. 이 경우 건축설계가 종료되었음에도 불구하고 시공 중단 등 외부요인으로 잔금처리가 지연되는 문제 발생
- 인·허가 완료 시 설계비 지급에 대한 계약도 마찬가지로 심의 등 허가과정으로 인해 비용 지급이 지연될 문제가 있음
- 건축설계 완료시기가 허가, 준공, 납품완료로 정해져 있음. 이 경우 설계특성상 기간을 산정하기 어려우며, 심의 등 외부요인으로 지연될 수 있다는 문제가 있음

[둘째, 저작권, 지체상금 등 계약 형태 문제]

- 저작권 소유에 대해 명확히 하여 지적재산권 보호가 필요
- 건축설계 업무 수행 시 인허가 조건이 있어 납품기간을 정하기 어려운 경우도 있으나 설계지연 발생 시 지체상금을 적용하여 설계자로 하여금 과도한 부담이 발생
- 계약서의 당사자를 갑, 을로 명시하여 상하관계가 발생할 우려

[셋째, 설계변경 및 기간연장에 대한 설계비 미반영]

- 설계기간 연장 및 설계규모증가에 대한 설계비 지급에 대한 내용 부족
- 건축설계비에 대한 산정기준 부족
- 계약서 작성에 대한 가이드라인 등 작성방법에 대한 설명이 부족

23) 2021년 8월 31일 기준, 대한건축사협회 정회원 사무소는 총 11,586개사임

· 설계변경에 대한 비용 지급에 대한 내용 부족

출처: '건축연구원. (2016). 건축서비스 계약문화 선진화를 위한 건축사업무관련 표준계약서 개발 연구. 대한건축사협회'를 참고

- 예비 조사에 대한 전문가 자문을 통해 최종 조사항목 도출
- 응답자 소속 회사 일반 현황, 계약 일반 현황, 표준계약서 사용 관련, 불공정 계약 및 분쟁 발생 경험, 계약체결 확인 절차 도입, 공정거래 모니터링 센터의 필요성 및 운영방식 등

[표 3-3] 설문조사 항목

구분	주요 내용	문항 수
응답자 특성	종사자수, 수행업무, 개설지역, 업무경력, 성별, 연령대	6
계약 일반 현황	주요 프로젝트 발주자, 최근 수주 프로젝트의 계약 방식, 최근 수주한 사업 건수, 최근 수주 사업 중 계약서 작성 사업 건수, 계약담당자 유무, 체결방식(전자 또는 서면), 계약서 작성 및 계약 시점	7
표준계약서 사용 관련	표준계약서 사용경험, 표준계약서 사용 이유, 표준계약서 사용하지 않는 이유, 표준계약서 수정 경험, 표준계약서 수정 내용, 표준계약서 사용시 문제점 및 개선방안, 표준계약서에 대한 만족도(공정함), 표준계약서 내용 중 보완사항	8
불공정 계약 및 분쟁 발생 경험	불공정 계약 경험, 불공정 계약 상대, 불공정한 내용, 분쟁 발생 경험, 분쟁발생 대상, 계약관련 분쟁내용, 분쟁 해결 방법	7
계약체결 여부 확인 절차 도입 관련	계약체결 여부 확인 찬성여부, 계약체결 여부 확인 찬성 이유, 계약체결 여부 확인 반대 이유	3
공정거래 모니터링 센터 관련	공정거래모니터링센터 설립도입 찬성여부, 센터 설립 반대 이유, 센터의 기대 업무, 센터 운영자	4
기타	계약제도 관련 개선사항 자유 기술	1

24) 건축연구원. (2016). 건축서비스 계약문화 선진화를 위한 건축사업무관련 표준계약서 개발 연구. 대한건축사협회

② 조사 결과²⁵⁾

□ 응답자 특성

- 유효표본 수 총 205개 사업체의 건축사
- 응답자가 소속된 사무소의 종사자수는 1~4인이 74.1%, 5~9인이 15.1%로 대부분 9인 미만의 소규모 사업체에 해당함
- 응답자의 98.5%가 건축설계업무를 수행하고 있음
- 개설지역은 수도권이 51.7%, 그 외 지역이 48.3%로 나타남
- 업무경력은 20년 이상이 68.8%로 과반수 이상을 차지함
- 남성이 84.9%이고 연령대는 50대 이상이 가장 큰 비중 차지함

[표 3-4] 응답자 특성

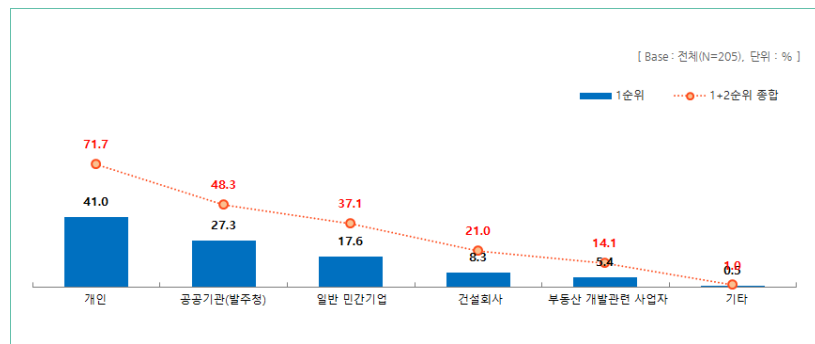
구분		사례수	비율(%)
전체		205	100.0
종사자수	1인~4인	152	74.1
	5인~9인	31	15.1
	10인~19인	10	4.9
	20인~99인	6	2.9
	100인 이상	6	2.9
수행업무	건축설계	202	98.5
	도시설계/조경	20	9.8
	인테리어	43	21.0
	감리/CM	154	75.1
	엔지니어링, 기타	18	8.8
개설지역	수도권(서울/인천/경기)	106	51.7
	비수도권(그 외)	99	48.3
업무경력	1년~5년 미만	8	3.9
	5년~10년 미만	8	3.9
	10년~20년 미만	48	23.4
	20년 이상	141	68.8
성별	남성	174	84.9
	여성	31	15.1

25) 조사결과의 표와 그림은 연구진이 직접 작성함

구분		사례수	비율(%)
연령대	30대 이하	(18)	8.8
	40대	(54)	26.3
	50대	(89)	43.4
	60대 이상	(44)	21.5

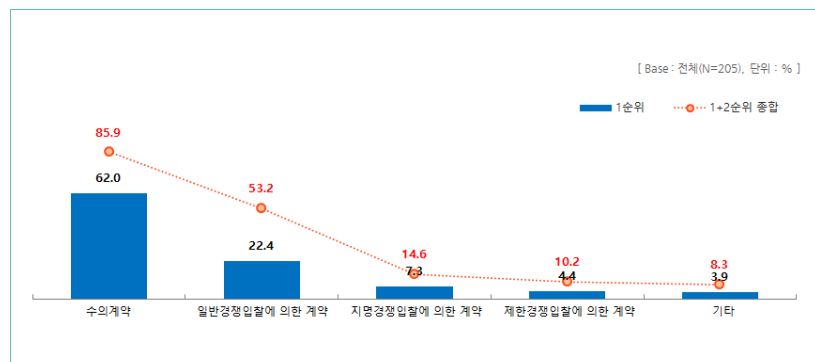
□ 계약 일반 현황

- 주요 수행 프로젝트의 발주자는 개인이 41.0%로 가장 높고, 공공기관 27.3%, 일반 민간기업 17.6%, 건설회사 8.3%, 부동산 개발관련 사업자 5.4% 순으로 나타남



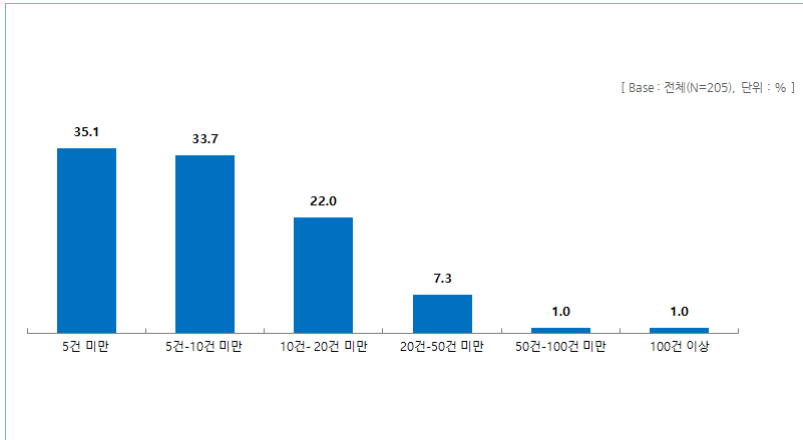
[그림 3-10] 주요 프로젝트 발주자

- 각 사무소에서 최근 1년 동안 수주한 주된 프로젝트의 계약 방식이 무엇인지에 대한 물음에 수의계약 62.0%, 일반경쟁입찰에 의한 계약 22.4%, 지명경쟁입찰에 의한 계약 7.3%, 제한경쟁입찰에 의한 계약 4.4% 순으로 응답함



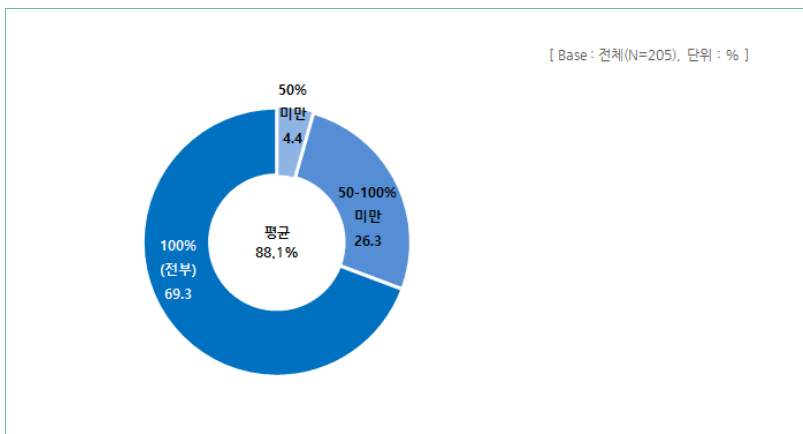
[그림 3-11] 주요 프로젝트의 계약 방식

- 최근 1년간 수주한 사업 건수는 5건 미만이 35.1%, 5~10건미만이 33.7%, 10~20건 미만이 22.0%, 20~50건 미만이 7.3%, 50~100건 미만이 1.0%, 100건 이상이 1.0%를 차지함
- 응답자의 89.2%가 9인 미만 소규모 사무소로 수주 사업 건수도 대부분 10건 미만으로 조사됨



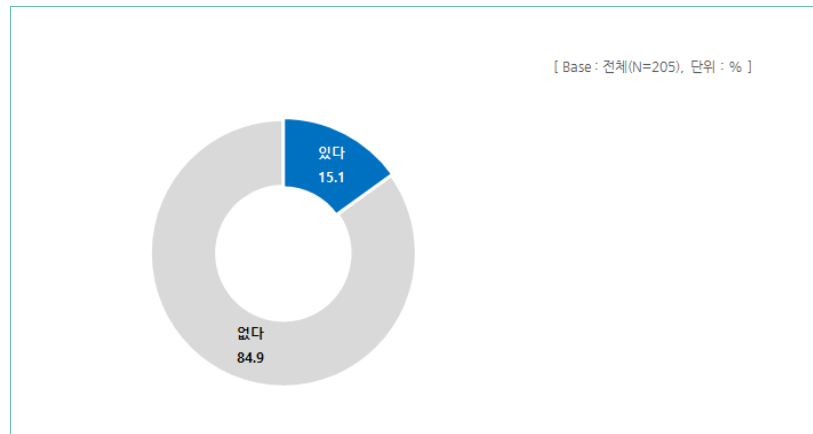
[그림 3-12] 최근 1년간 수주 건수

- 소속 회사에서 최근 1년 동안 수주한 사업 중 계약서를 작성한 사업은 얼마나 되는지에 대한 조사 결과로 전부 작성했다는 응답이 69.3%, 50~100%미만이 26.3%, 50%미만이 4.4%를 차지함



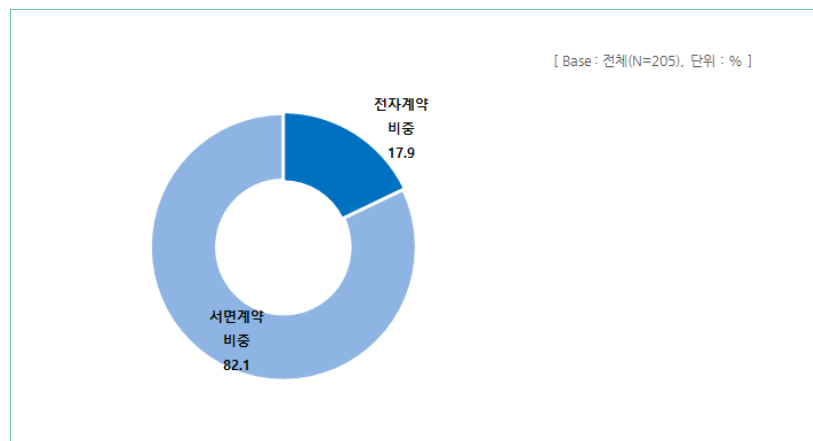
[그림 3-13] 계약서 작성 비중

- 소속된 회사에 계약을 전담하는 부서나 전문 인력이 있는지에 대해서는 84.9%가 없다, 15.1%가 있다고 대답함



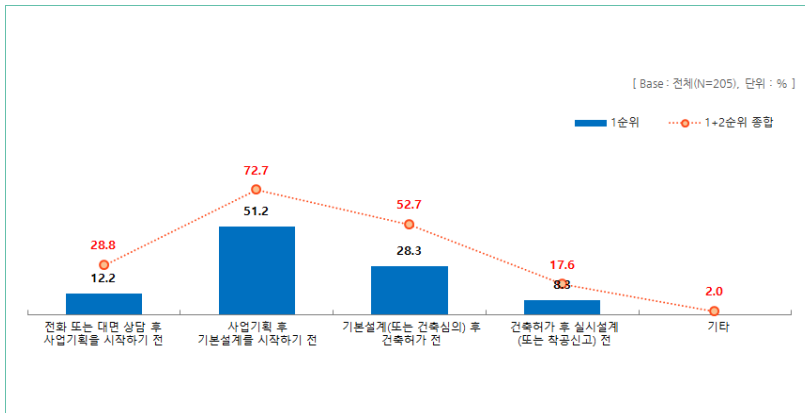
[그림 3-14] 계약 전담 부서 또는 계약 담당 직원 유무

- 서면 또는 전자 등 계약 형태에 대한 물음에는 82.1%가 서면으로 체결하며 17.9%는 전자로 체결한다고 응답함



[그림 3-15] 계약 방식 비중

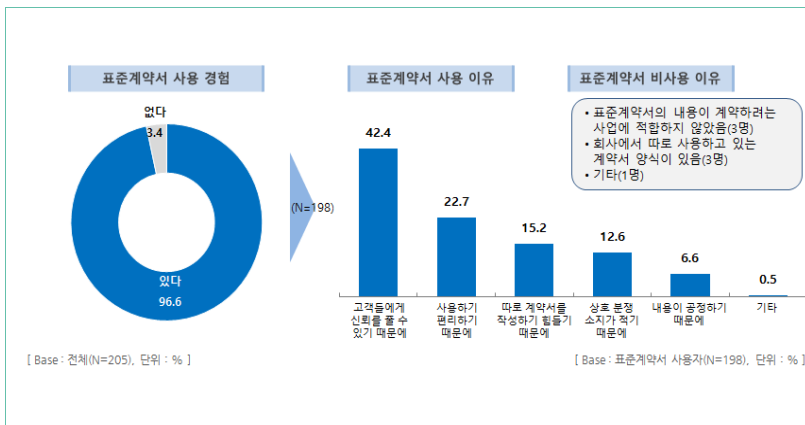
- 계약을 체결하거나 계약서를 작성하는 시점은 사업기획 후 기본설계를 시작하기 전이라는 응답이 72.7%를 차지하며, 기본설계(또는 건축심의) 후 건축허가 전이 28.3%, 전화 또는 대면 상담 후 사업기획을 시작하기 전이 12.2%를 차지함



[그림 3-16] 계약 체결 및 계약서 작성 시점

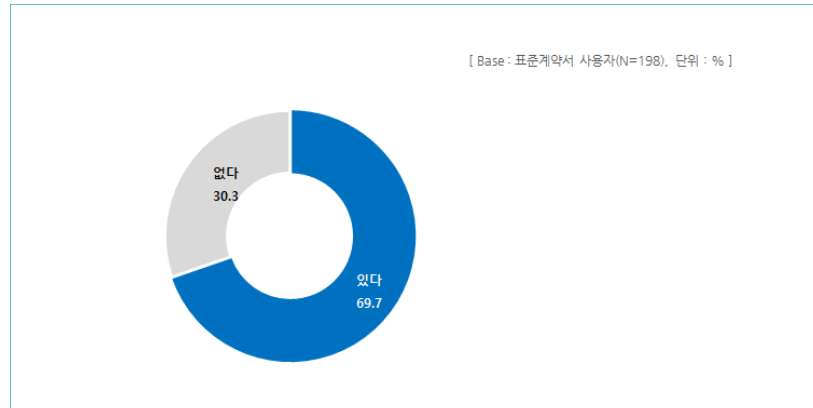
□ 표준계약서 사용 관련

- 표준계약서 사용 경험에 대한 조사 결과, 응답자의 96.6%가 사용 경험이 있는 것으로 파악됨
- 표준계약서를 사용하는 주된 이유는 고객들에게 신뢰를 줄 수 있기 때문이 42.4%로 가장 많고, 그 밖에 사용하기 편리하기 때문이 22.7%, 따로 계약서를 작성하기 힘들다는 이유가 15.2%, 상호 분쟁 소지가 적기 때문이 12.6%, 내용의 공정성이 6.6%를 차지하는 것으로 나타남
- 표준계약서를 사용하지 않는 이유로는 표준계약서의 내용이 계약하려는 사업에 적합하지 않거나 자체적으로 사용하고 있는 양식이 있기 때문으로 응답함



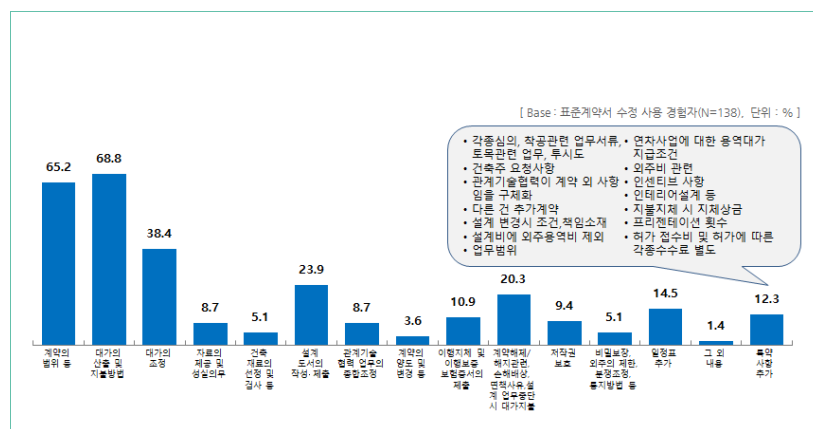
[그림 3-17] 표준계약서 사용 경험 및 사용/비사용 이유

- 표준계약서를 사용하면서 내용 중 일부를 수정해 본 경험이 있는지에 대해서는 응답자의 69.7%가 있다고 대답함



[그림 3-18] 표준계약서 수정 사용 경험

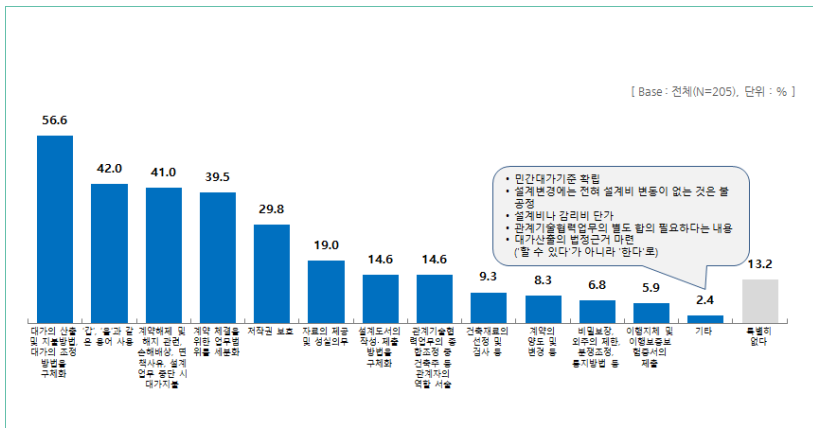
- 표준계약서 수정 항목은 주로 대가의 산출 및 지불방법(58.8%), 계약의 범위(65.2%)에 관한 내용인 것으로 파악됨
- 그 밖에 설계도서의 작성·제출(23.9%), 계약해제 및 해제관련, 손해배상 등(20.3%)을 수정한다고 응답함
- 특약으로 추가한 사항으로는 각종심의, 착공관련 업무서류, 토목관련 업무, 투시도, 관계기술협력이 계약 외 업무임을 구체화하거나 설계 변경시 조건 및 책임소재, 지체상금, 프리젠테이션 횟수, 각종 수수료에 관한 내용임



[그림 3-19] 표준계약서 수정 항목

-
- [Base : 전체(N=205), 단위 : %]
- | 구분 | 공정 (①+②) | 보통 (③) | 불공정 (④+⑤) |
|----------|----------|--------|-----------|
| 전체 | 48.3 | 43.4 | 8.3 |
| 건축설계 | 48.0 | 43.6 | 8.4 |
| 도시설계/조경 | 55.0 | 30.0 | 15.0 |
| 인테리어 | 48.8 | 46.5 | 4.7 |
| 감리/CM | 48.7 | 46.1 | 5.2 |
| 엔지니어링/기타 | 66.7 | 33.3 | 0.0 |

- 표준계약서 내용 중 보완이 필요하다고 생각한 내용으로는 대가의 산출 및 지불방법 구체화가 56.6%로 가장 많고, 이어 ‘갑’, ‘을’과 같은 용어 사용 지양이 42.0%, 계약해제 및 해지, 업무 중단 시 대가지불 관련 내용 개선이 41.0%, 업무범위 세분화에 관한 의견이 39.5%, 저작권 보호가 29.8%를 차지함

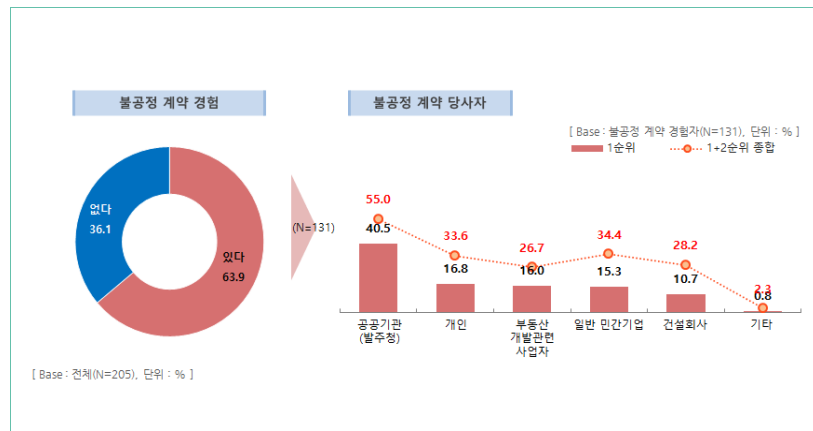


- 그 밖에 표준계약서 사용 시 문제점에 대해서는 설계비 대비 책임 한계가 너무 크고 또한 업무범위가 불명확하며, 노임 및 물량 중심 구성의

불합리, 분쟁조정을 위한 전문 기관의 필요성, 가압류 시 계약해지 등에 관한 문제점을 지적

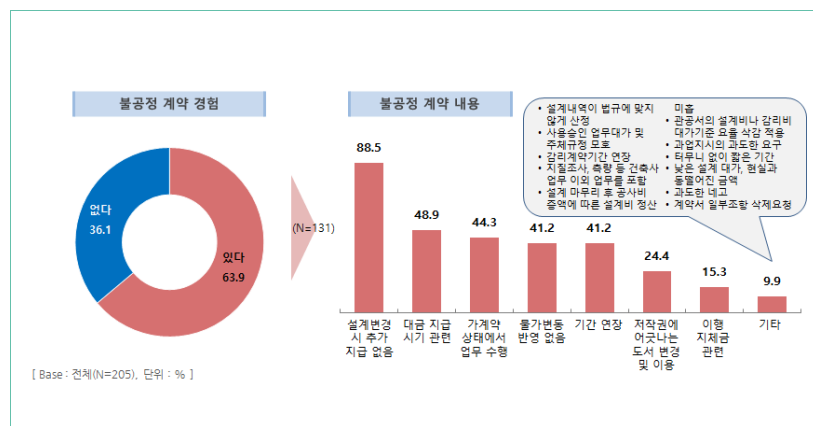
□ 불공정 계약 및 분쟁 발생 경험

- 불공정 계약 경험 유무에 대해서는 63.9%가 해당하는 경험이 있다고 응답하였음
- 불공정 계약 체결 상대는 주로 공공기관이라는 응답이 40.5%로 가장 많고 개인이 16.8%, 부동산 개발관련 사업자가 16.0%를 차지함



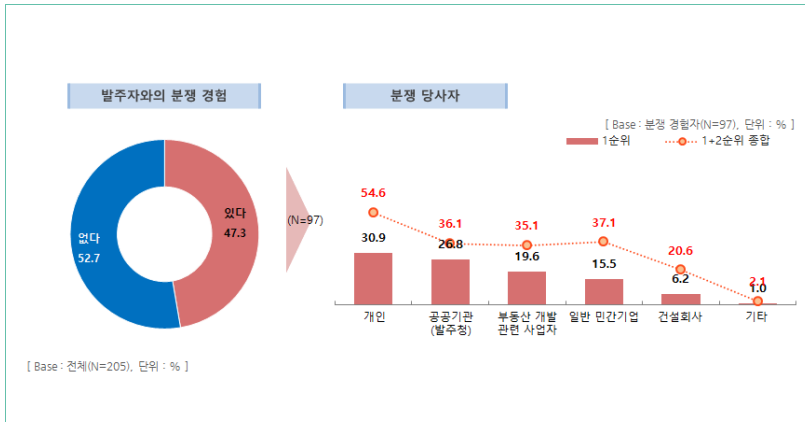
[그림 3-22] 불공정 계약 경험 및 불공정 계약 당사자

- 불공정 계약 내용은 주로 설계변경 시 추가 지급이 없음이 88.5%, 대금 지급 시기 관련 48.9%, 가계약 상태에서 업무 수행이 44.3%로 나타남



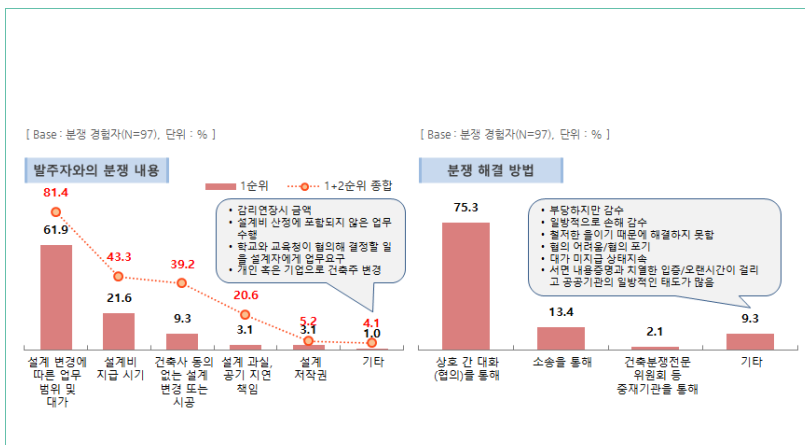
[그림 3-23] 불공정 계약 내용

- 분쟁 경험이 있다는 응답은 47.3%이며 분쟁 당사자는 개인이 30.9%, 공공기관이 26.8%로 나타남



[그림 3-24] 발주자와의 분쟁경험 및 분쟁 당사자

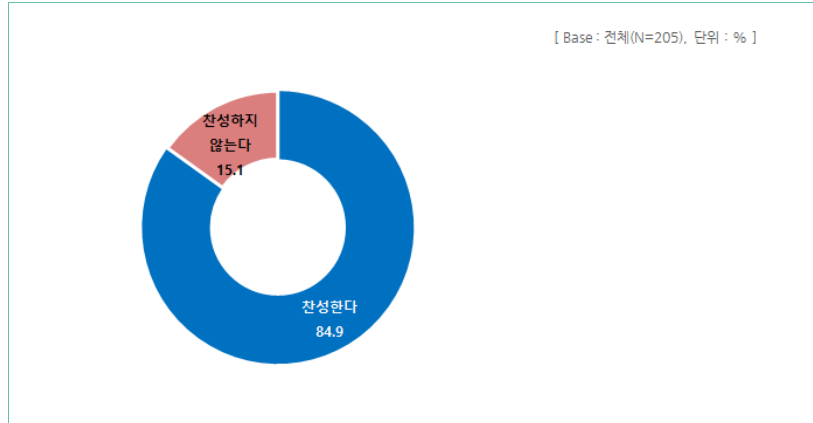
- 분쟁 내용 중 상당수는 설계 변경에 따른 업무 범위 및 대가에 대한 사항이었으며 그 다음으로는 설계비 지급 시기라고 응답
- 분쟁 해결 방법으로는 75.3%가 상호 간 대화(협의를)를 통해 해결했다고 응답하였으며 소송으로 대응했다는 응답도 13.4%를 차지



[그림 3-25] 발주자와의 분쟁 내용 및 해결 방법

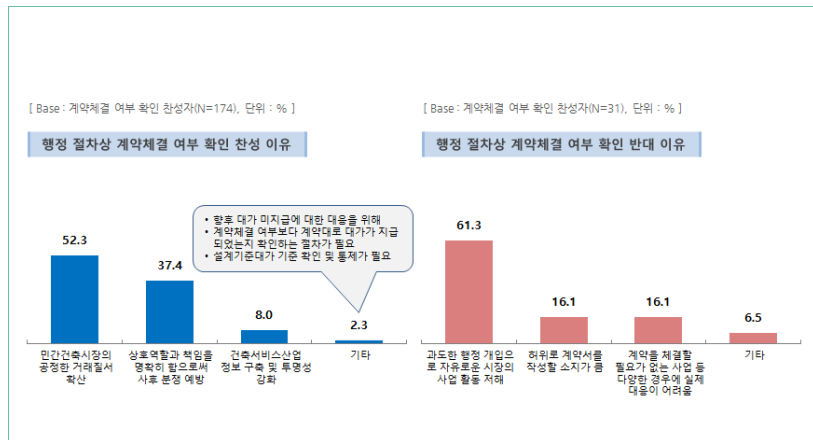
□ 계약 체결 여부 확인 절차 도입 관련

- 행정절차 상 계약 체결 여부 확인 절차를 찬성하는 사람은 전체 응답자의 84.9%로 과반수 이상을 차지함



[그림 3-26] 행정 절차상 계약체결 여부 확인에 대한 찬반 여부

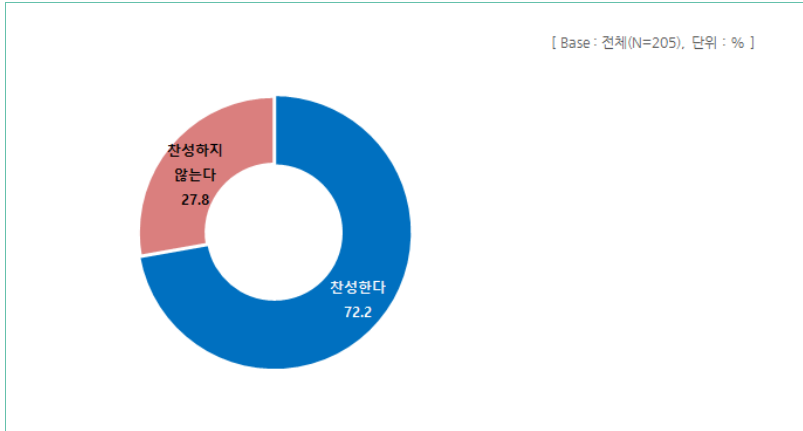
- 계약체결 여부 확인 찬성 이유로 52.3%가 민간건축시장의 공정한 거래 질서 확산이라고 응답
- 반대 이유로는 과도한 행정 개입이 시장의 자유로운 산업활동을 침해할 것이라 응답이 61.3%로 나타남



[그림 3-27] 계약체결 여부 확인에 대한 찬반 이유

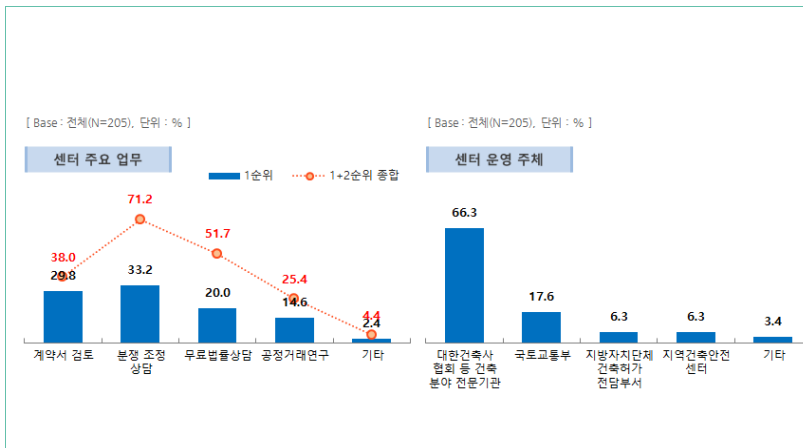
□ 공정 거래 모니터링 센터(가칭) 관련

- 건축분야 공정거래 모니터링센터 설립에 대해서는 응답자의 72.2%가 찬성하는 것으로 나타남



[그림 3-28] 건축 공정거래 모니터링센터(가칭) 설립 찬반 여부

- 센터의 주요 업무에 대한 응답(1+2순위 종합)으로는 분쟁 조정 상담 71.2%, 무료법률상담 51.7%, 계약서 검토 38.0%의 순으로 나타남
- 공정거래 모니터링센터 운영주체에 대한 물음에는 66.3%가 대한건축사협회 등 건축분야 전문기관이라고 응답함



[그림 3-29] 센터 주요 업무 및 운영자

③ 조사 결과 종합 및 시사점

□ 별도의 계약 전담 인력·부서가 없는 소규모 사업체의 효과적인 계약체결 수단으로서 표준계약서 고도화 필요

- 응답자 중 대다수는 9인 미만 소규모 건축사사무소에 소속되어 있으며 주로 개인 건축주와 수의계약을 통해 프로젝트를 수행
- 계약 전담 인력이나 부서는 따로 없는 경우가 대부분으로, 이러한 여건에서는 쉽게 활용할 수 있되 공정하고 효율적인 표준계약서 등 제도적 수단의 고도화가 요구됨

□ 계약서를 작성하지 않거나 업무가 시작된 이후 계약을 체결하는 경우도 있어 계약체결 확인 또는 지원 방안 등 모색 필요

- 소규모 사업체가 다수인 건축서비스산업은 계약서를 작성하지 않은 프로젝트도 있고 계약서를 체결하더라도 사업 기획 후 또는 기본설계 후 실행하는 경우가 많음
- 현행 표준계약서의 의무적용과 사업자의 계약서 작성 현황 모니터링, 내용의 적절성을 검토하고 개선 방안 모색 필요

□ 주로 대가기준, 대금지급과 관련하여 불공정 계약, 분쟁이 많아 업무범위 및 대가 관련 항목 구체화가 필요

- 계약체결 후 분쟁 유경험이 과반에 육박하며 분쟁을 유발하는 원인은 업무와 대가에 관한 이해관계라 할 수 있음
- 따라서 표준계약서 주요 내용 중 업무 범위와 대가 관련 사항은 보다 상세한 구분과 기준, 책임, 역할 권한을 명시할 필요

□ 응답자의 대다수가 계약체결 여부 확인 절차 및 지원기구 도입을 찬성

- 응답자의 대다수가 인허가과정 등 행정절차 상 계약 체결 여부를 확인할 수 있는 절차 도입에 찬성하며 또한 건축 공정거래 모니터링센터 설립에 대해서도 긍정적 입장
- 이에, 현행 표준계약서를 활용한 최소한의 행정적 규제 방안을 모색하고 또한 공정거래 모니터링 유사 제도의 기능과 효과 등을 참고하여 적용 가능 방안 검토 필요

2. 건축서비스산업 계약 관련 분쟁사례

1) 분쟁사례 조사분석 개요

□ 조사자료

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회의 2019년, 2020년 건축분쟁조정 사례 중 설계계약 관련 총 13건과, 건축사협회의 계약 실태 및 분쟁사례 조사자료 분석

□ 분쟁의 주요내용

- 국토교통부 건축분쟁 조정 사례는 주로 건축주와 설계자 간 '대금'에 관련된 내용임
 - 13건 중 8건이 설계 중단 또는 계약 해지 후 건축주가 설계자에게 기 지급된 금액을 환수하겠다는 내용이고, 4건은 설계 완료 후 설계자가 건축주에게 대금 정산을 요청한 사례임
- 건축사협회(2019)의 불공정 계약 사례는 계약과정 중 설계비 삭감, 계약 체결 이후 업무 수행기간 및 업무범위 변경으로 인한 피해, 계약 불이행, 비용 및 책임전가 등과 관련됨
 - 설계공모 관련 사례의 경우 당선 및 계약체결 이후 설계안·설계비·업무범위 변경을 요구받거나, 설계변경이 발생할 경우에도 추가비용을 지급하지 않는 불공정 문제도 다수 발생

[표 3-5] 주요 분쟁 내용

구분	사례내용	유형	주요 분쟁 원인		
			대가	업무 범위	저작권
국토 교통 부 건축 분쟁 조정 사례	단지형주택단지 조성사업 설계계약 관련 설계대금 지급 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	근린생활시설 신축공사 설계계약 관련 계약금 반환 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	생활숙박시설 신축공사 설계변경용역계약 관련 계약금 반환 및 지체 보상금 지급 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	단독주택 신축공사 설계계약 관련 설계대금 지급 요구	설계 완료 후 대금 미지급	○		

구분	사례내용	유형	주요 분쟁 원인		
			대가	업무 범위	저작권
	오피스텔 설계 및 감리용역계약 해지에 따른 기 지급금, 차임금, 시설권리금 지급 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	공장 등 신축공사 설계·감리 계약 관련, 감리비 반환 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	주택 및 근린생활시설 신축공사 용역계약 해지로 인한 선금 환불 정산 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	한옥 단독주택 설계계약 관련 설계중단으로 인한 설계대금 반환 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○	○	
	의료원 증축 및 개·보수공사 설계변경에 대한 설계대금 정산 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○	○	
	단독주택 신축공사 설계용역 계약 파기로 인한 계약대금 환불 정산 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○		
	복합쇼핑몰 신축공사 설계계약 관련 설계대금 요구	설계 완료 후 대금 미 지급	○		
	단독주택 및 다세대 주택 신축공사 설계계약 관련, 설계대금 반환 요구	설계 중단으로 인한 대금 정산	○		
	근린생활시설 및 업무시설 신축공사에 대한 설계대금 정산 요구	설계 완료 후 대금 미 지급	○		
	건축사 협회 불공정 관행 조사 결과 당선자와 수의시담을 통해 예정금액 대비 80~90% 대로 용역비 삭감	불공정 계약	○		
	설계경기 당선 후 설계비 삭감	불공정 계약	○		
	설계경기에서 당선자 없음으로 결정하고 설계경기에 제출된 안을 골라 다른 설계자와 저가 계약	불공정 계약	○		
	당선 후 설계경기안이 아닌 새로운 계획을 요구하며 이에 대한 보상 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	당선 후 일종의 전관예우로 발주처 출신이 경영하는 협력업체와 외주계약을 강요	불공정 계약	○		
	수차례에 걸쳐 계획을 제안 받은 후 다른 설계자가 제시한 저가의 용역비를 기준으로 용역비를 삭감	불공정 계약	○		
	대규모 설계의 용역단가가 낮은 점을 이용하여, 대규모 사업계획에서 용역을 발주한 후 설계 과정에서 사업계획을 축소해 최초 용역단가로 정산 요구	불공정 계약	○		
	계약 후 공사비와 사업범위가 증가되었음에도 용역비 증액 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		

구분	사례내용	유형	주요 분쟁 원인		
			대가	업무 범위	저작 권
	낮은 공사예산으로 설계 계약하여 설계비 공사예산이 증가하나 설계비는 증액 받지 못함	불공정 계약	○		
	이미 결정된 설계에 대한 변경, 복수의 의 사결정권자에 의한 변경에 대한 보상 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	실시설계 시 변경 또는 발주처 요구에 따 른 설계변경에 대한 무제한 수용 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	연면적 3~5% 이내의 증가분에 대한 무상 설계변경 상례화	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	정의가 불분명한 경미한 설계변경에 대해 설계자가 무상으로 업무 수행	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	계약서에 정하지 않은 이 설계와 관련된 일체의 업무, 업무와 관련된 인허가 등 모 호한 조항을 넣어 설계업무의 범위를 발주 처가 임의로 조정	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가		○	
	발주처가 직접 발주하여 관리해야할 업무 를 설계자에게 포함시켜 그에 대한 비용 전가	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가		○	
	자문위원회 의견 반영을 과업지시서에 넣 고, 이로 인한 설계변경 비용 지급은 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○	○	
	설계비 잔금을 볼모로 사용검사도서의 무 상 작성과 날인 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가		○	
	설계기간을 공사완료 시까지로 하고, 공 사 중 발생한 설계변경에 대한 무상수행 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가		○	
	인건비만을 근거로 용역비를 책정하여, 용 역기간의 연장으로 인한 용역비 증액을 원 천 차단	불공정 계약	○		
	단기간 설계 일정으로 발주한 후 설계비 증액없이설계기간 연장	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	정부 정책의 변화로 사업이 중지되었다가 수년 후 사업 재개시 용역비 변경 불인정	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	발주처 의사 결정 지체로 업무가 지연되었 음에도 업무 중지공문으로 설계 종료기간 을 연장한 후, 업무 중지기간 중 용역비 증 액없이 지속적인 업무 진행요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	계약조항의 해석에 이견이 있을 시 발주처 의 해석에 따른다는 조항	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가		○	

구분	사례내용	유형	주요 분쟁 원인		
			대가	업무 범위	저작권
	발주처의 의무조항은 없애고 설계자의 의무조항은 과중, 무한 책임화	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	계약이행보증보험이 설계자와 발주자 간에 상호 보증되지 않고, 설계자만 이행토록 함	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	설계서에 설계자에 대한 해지 조건만 기재하여 발주처 귀책사유로 인한 해지 때에는 이미 수행한 업무에 대한 정산 불가능	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	설계변경에 따른 대가조정 조항이 없거나 설계변경이 가능한 경우에 대한 명시 회피	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	일체의 설계변경을 거부하는 계약	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	인-허가 책임을 설계사에 부담, 인-허가 지연에 대한 설계비 삭감이나 변상을 계약화	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	저작권을 발주처가 가진다는 계약조항으로 저작권 박탈 시도	불공정 계약			○
	계약에 명기된 설계변경에 대하여 변경계약 또는 정산 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	과업지시서에 명기된 설계비 증액에 대하여 예산 부족, 사례 없음을 이유로 정산 거부	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	용역 완료 시에도 용역비를 지연지급 또는 지급 무시	설계 완료 후 대금 미지급	○		
	각종 컨설팅 용역, 행정 서비스, 발주처 주무관 경조사 참석, 각종 자문위원의 자문비와 선물 등의 비용을 설계자에게 전가	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	발주처 요청 특별업무에 대한 무상 수행 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○	○	
	발주처의 의사결정 지연으로 인한 설계기간 연장의 책임 회피	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○	○	
	견적오류로 인한 공사비 누락 책임전가, 피해에 대한 손해배상 요구	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	용역수행 중에 발생한 직원 및 협력업체 직원의 행위에 대한 무한책임 부과	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○	○	
	공사완료 후 시공상의 하자에 대한 책임을 설계자에게 전가하며 설계비 미지급	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		
	건축 심의, 건축 허가, 분양 등 개발사업의 불확실성에 대한 책임을 설계자에게 전가	설계 변경 또는 추가 업무, 책임전가	○		

구분	사례내용	유형	주요 분쟁 원인		
			대가	업무 범위	저작권
	하고 업무 지연 등이 발생한 경우 지체상금, 손해배상 청구 등 이행				

출처: 건축연구원(2019, pp.175~262); 국토교통부 건축분쟁전문위원회(2019, pp55~65); 국토교통부 건축분쟁전문위원회(2020, pp.43~59)를 참고하여 연구진 작성

2) 유형별 분쟁사례 주요내용

□ 불공정한 계약서 작성 요구 및 계약 불이행 사례

- 공공발주 시 설계비 삭감 또는 최저가 계약 요구(건축사협회, 2019)
- 낮은 공사 예산으로 설계 계약 후 설계 과정에서 공사 예산이 증가함에
도 불구하고 설계비 미반영(건축사협회, 2019)
- 설계비 지급 시기를 불분명하게 명시함에 따른 계약 체결자 상호간 해석
차이로 인한 분쟁

■ 설계비 지급 시기 관련 분쟁

【판시사항】

- 건축설계계약의 잔금지급에 관한 약정이 불확정기한부 약정에 해당한다고 본 사례

【결정요지】

- 건축설계계약시 잔금은 공사착공시 지급하고 다만 공사착공이 건축허가일로부터 6개월을 초과하는 경우에는 허가일로부터 6개월 내에 지급하기로 약정한 경우, 잔금지급 약정의 경위와 계약의 목적 등에 비추어 볼 때, 계약체결 당시 계약이나 잔금지급채무의 효력을 공사착공 또는 건축허가의 성부에 의존케 할 의사로 위와 같이 약정하였다고 볼 수는 없고, 단지 잔금지급채무를 장래 도래할 시기가 확정되지 아니한 때로 유예 또는 연기한 것으로서 잔금지급채무의 시기에 관하여 불확정기한을 정한 것이라고 한 사례.

출처 : 대법원 1999. 7. 27. 선고 98다23447 판결 [설계비] > 종합법률정보 판례

□ 설계 중단 및 계약해지로 인한 대금 정산 요구 사례

- 설계대금 산출에 대한 기준 불명확 및 협의 부족에 따른 분쟁

■ 단지형주택단지 조성사업 설계계약 관련 설계대금 지급 요구

- 당사자 주장
 - (설계자) 피신청인이 의뢰한 설계에 대하여 성과물을 납품했으므로 이에 대한 설계대금 지급을 요구함. 피신청인이 유선통화로 약속한 설계대금에 합의가 가능하다고 회신함
 - (건축주) 3차례 도서를 납품받았으며, 신청인 회사에 대한 믿음이 낮아져 설계계약을 체결을 하지 않았으나 신청인이 간략한 사업규모 검토를 해준 것에 대해서는 보상할 의사가 있음
- 조사내용
 - (사실확인) 당사자 간의 설계계약 여부와 신청인이 피신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함
 - (제출자료 주요내용) 신청인이 제출한 현황조사 및 개발계획안, 법규 검토서 등(기반시설, 대지조성사업, 사업추진 방식)과 견적서, 계약서 초안, 내용증명 등 자료를 확인함. 신청인이 피신청인에게 견적서 및 계약서 초안을 송부한 이력은 있으나, 계약이 체결되지 않은 것이 확인됨
- 조사결정
 - (결정근거) 신청인이 피신청인에게 송부한 “설계비 지급독촉 요청”의 설계산출내역서에 따르면 신청인은 사례조사, 개발계획수립, 법규검토, 사업추진방향검토, 본설계 진행에 대한 설계비를 피신청인에게 요청한 이력이 있음
 - 신청인은 “건축설계업무”를 이행한 것으로 판단하고 실비정액가산식에 따른 대가를 요구하고 있으나 신청인이 산출한 작업내용에 따른 작업일수는 다소 과해 보이는 상황임
 - 신청인이 제출한 성과물을 검토한 결과, 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무 범위와 대가기준」제5호에 따른 “기획업무” 수준으로 보이며 동 기준 제11조제1항에 따라 성과물을 확인한 결과, 대가는 설계대가의 3% 금원이 적정할 것으로 판단됨
- 결정내용
 - 조정위원회 당시, 원만한 분쟁 해결을 위해 조정위원회가 제시한 설계대금에 대해 당사자 모두 수락함

출처: 국토교통부 건축분쟁전문위원회(2019, p.56)

□ 설계변경 및 추가업무에 대한 대가 산정 불명확 사례

- 계약서에 명시된경미한 설계변경에 대한 정의가 불분명하여 건축주가 설계자에게 무상 업무 수행을 강요(건축사협회, 2019)
- 설계기간을 ‘공사완료 시’까지로 계약하여 공사 중 발생한 설계 변경에 대한 무상 수행을 요구(건축사협회, 2019)

■ 의료원 증축 및 개·보수공사 설계변경에 대한 설계대금 정산 요구

- 당사자 주장
 - (신청인-설계자) 피신청인 의료원 증축 및 개·보수 공사 설계용역에 대한 과업내용의 변경 및 공사비 증가가 발생하여 이에 대한 설계대금 추가 지급을 요구함
 - (피신청인-발주처) 신청인이 주장하는 설계대금 추가 지급 요청은 과업지시서 항목 위반에 해당되며 발주처와의 협의 절차 없이 부정확한 산출만으로 추가지급을 주장하는 신청인의 의견을 받아들일 수 없음

- 조사내용

- (사실확인) 당사자 간 체결한 설계계약서 내용과 신청인이 피신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함
실비정액가산식에 따른 추가설계비 산정 내역을 신청인에게 요청함
- (제출자료 주요내용) 신청인은 '설계계약 당시의 과업내용'과 '설계완료 시점의 과업내용'의 변경 및 공사비가 증가되었으므로, 피신청인의 의료원 증축공사 건축설계 용역에 대한 설계용역비 추가지급을 원하였음
- 신청인은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준을 참조하여 설계납품도서의 설계예산서(공사비)기준으로 산정한 설계용역비 추가지급을 원하였음
- 피신청인은 본 과업 내용의 변경은 없었으나 신청인이 실제 수행한 과업기간이 과업지시서에 명시된 기간보다 00일을 초과했다는 답변서를 제출함

- 조사결정

- (결정근거) 신청인이 제출한 도서 등의 자료를 검토하였을 때, 최종 설계도서 납품시면적이 과업지시서에 명시된 규모(면적)보다 일부 증가한 것이 인정됨. 과업기간 또한, 피신청인이 제출한 자료를 토대로 최소 00일 증가한 사실이 인정됨. 따라서 과업내용 변경 및 과업범위의 현저한 증가가 발생하였다고 판단됨
- 다만, 신청인이 제출한 실비정액가산식에 따른 추가설계비 내역서는 직접인건비 내역이 다소 과하게 산정된 것으로 판단되고, 기술자 투입 내역 등의 입증 자료 미비로 이를 모두 인정할 수 없음

- 결정내용

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무와 대가기준」에 따라 추가 과업에 대한 대가를 실비정액가산방식으로 산정하고, 해당 금액을 피신청인이 신청인에게 지급하여 당사자 간 분쟁을 해소하는 것이 타당할 것으로 판단됨
- 이에 대한 지급금은 신청인이 제출한 실비정액가산방식에 따른 추가 설계비의 직접인건비 내역에 피신청인이 인정하는 초과 업무수행기간을 적용한 산출금액으로 함
- 당사자는 민·형사 소송 등 일체의 법적분쟁을 제기하지 아니함

출처: 국토교통부 건축분쟁전문위원회(2020, p.50)

3. 건축서비스산업 계약제도 민간시장 운용 한계

1) 법령 운영 방식

□ 복잡한 건축서비스 업무 수행을 위한 법적 기반 미흡

- 정부계약의 경우 「국가계약법」과 「지방계약법」에 의거하여 목적물별, 체결방식별, 경쟁형태별, 낙찰자 결정방법별 다양한 계약종류를 구분하여 운영하고 있으나 민간시장의 건축서비스사업은 현행 「민법」의 계약원칙 이외 별도의 규정이 부재한 상황
- 건축서비스산업 매출의 60%이상이 민간시장에서 발생하고, 더욱이 최근 건축물의 경우 점차 복잡·복합화의 추세를 보이고 있어 다양한 전문 영역 관계자의 참여를 필요로 함
- 즉, 다양한 이해 관계자의 책임 역할과 업무, 그에 상응하는 합당한 대가를 산정하여 발주자 및 수급자가 공정하게 계약을 체결할 수 있는 건축서비스 거래방법이 필요하나 현재 민간 영역의 제도적 장치는 전무한 상황²⁶⁾

□ 역할 및 대가 규정의 부재로 계약 당사자 간 분쟁 확대

- 계약제도의 부재는 결국 계약을 체결하는 주체들 간 책임과 의무, 권리에 관한 사항을 명확히 규정하기 어려워 사업진행 과정 중 발생 가능한 수많은 문제 해결에 한계
- 특히 건축서비스업무의 경우, 건축주가 이행해야 할 복잡한 행정 업무를 수반하며, 그 과정에 수차례 설계변경이 발생하는 등 당초 계약 범위와 다른 상황 발생이 다반사
- 선행 연구에 따르면, 대부분의 민간시장 사업 계약은 사업자가 불리한 위치에서 계약을 체결하게 되고 이에 따라 계약이행 과정중 양자의 갈등과 분쟁이 증가하며 결과적으로 건축주(발주자)도 상당한 시간·경제적 손실을 입게 되는 것으로 해석됨
- 민간계약의 경우 현행 정부계약에 적용되는 ‘공공발주사업에 대한 건

26) 현재 전기, 정보통신, 소방 분야는 분리발주가 가능하여 계약자간 책임구분이 명확하고 공동도급의 경우에도 분담이행 및 공동이행이 가능. 그러나 기계설비, 실내건축, 기타 인증업무, BIM등 세분화된 업무 분야 전문가의 참여에 대한 역할 규정은 불가한 상황. 현재는 발주처와 건축사간 계약 이후 건축사-협력업체 간 하도급을 통해 업무 추진함. 정부계약도 「국가계약법」에 따른 용역계약일반조건을 따르고 있어 사실상 건축서비스 업무특성을 반영한 제도는 취약하다 할 수 있음

축사의 업무범위와 대가기준'을 준용하고 있으나 의무 규정이 아니므로 쌍방이 명확한 계약범위와 대가를 설정하기 어려움

2) 표준계약서 구성 및 운영

□ 건축서비스사업 발주방식, 건축과정에 참여자가 다양해짐에도 불구하고 표준계약서의 종류는 한정적

- 현재 제도적으로 활발히 운영 중인 건축서비스 관련 계약서로는 건축물의 설계표준계약서, 건축감리 표준계약서, 주택건설공사 감리용역 표준계약서로서 건축주와 설계자, 건축주와 감리자, 주택건설공사 건축주와 감리자 간에 활용에 국한됨
- 그러나 건축서비스 업무의 경우 공사 발주방식이나 공사비 지불방식, 공사 규모나 건축물 종류에 따라 참여 사업자의 수와 분담 업무가 다양해지므로 현행 표준계약서로 대응하기에 한계²⁷⁾

■ 설계표준계약서 및 감리 표준계약서

국도해양부고시 제2009-1092호
건축법 제15조제3항의 규정에 의거 건축물의 설계 표준계약서를 다음과 같이 개정
고시합니다.

2009년 11월23일
국도해양부장관

건축물의 설계 표준계약서

1. 건축물 명칭 :
2. 대 지 위 치 :
3. 설 계 내 용 : ☐신축 ☐증축 ☐개축 ☐재축 ☐미전 ☐대수선 ☐용도변경 ☐
기타
1) 대지면적 : _____ m²
2) 용 도 : _____
3) 구 조 : _____
4) 층 수 : 지하 _____ 층 지상 _____ 층
5) 건축면적 : _____ m²
6) 연면적의 합계 : _____ m²

4. 계약 면 적 : _____ m²
5. 계약 금액 : 원금 _____ 원정(W _____) : 부가세 별도

200 년 월 일

"갑"과"을"은 상호 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 설계계약을 체결하고 각1부의 보관한다.

건축주 "갑"	설계자 "을"
상 호 / 성 명 : (서명 또는 인)	상 호/건축사 : (서명 또는 인)
사업자등록번호/주민등록번호 :	사업자등록번호 :
주 소 :	주 소 :
전 화 / Fax :	전 화 / Fax :

27) 참고로 미국건축사협회의 경우대상자와 프로젝트에 따라 128종의 AIA 표준계약서를 운영(김의중, 2016)

주택건설공사 감리용역 표준계약서(전문)

<p>국도해양부고서 제2009-1053호</p> <p>건축법 제15조제3항의 규정에 따라 건축물의 공사감리 표준계약서를 다음과 같이 개정·고시합니다.</p> <p style="text-align: right;">2009년 11월 23일 국도해양부장관</p> <h3 style="text-align: center;">건축물의 공사감리 표준계약서</h3> <p>1. 계약 연 령 :</p> <p>2. 대 가 약 자 :</p> <p>3. 공 사 계 호 :</p> <p>1) 대 지 면 적 : ㎡</p> <p>2) 건 축 면 적 : ㎡</p> <p>3) 건 축 용 적 : ㎡</p> <p>4) 용 도 : _____</p> <p>5) 층 수 / 구조 : 지하 층, 지상 층 / _____</p> <p>6) 건축허가일 : 20 ____ 년 ____ 월 ____ 일(기타보증계 _____)</p> <p>7) 공 사 기 간 : 20 ____ 년 ____ 월 ____ 일(기타보증일)-20 ____ 년 ____ 월 ____ 일</p> <p>4. 계약 금액 : 원금 _____ 원(이하 "원"이라 함은 "1,000원"을 말함)</p> <p style="text-align: center;">20 ____ 년 ____ 월 ____ 일</p> <p>"갑"과"를"은 상호 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 공사감리계약을 체결하고 각1부의 보전한다.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 권속주 "갑" 상호 / 명칭 : (이명 또는 인) 사업자등록번호(주민등록번호) : 주 소 : 전화 / Fax : </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 관리자 "을" 상호/관리자명 : (이명 또는 인) 사업자등록번호 : 주 소 : 전화 / Fax : </td> </tr> </table>	권속주 "갑" 상호 / 명칭 : (이명 또는 인) 사업자등록번호(주민등록번호) : 주 소 : 전화 / Fax :	관리자 "을" 상호/관리자명 : (이명 또는 인) 사업자등록번호 : 주 소 : 전화 / Fax :	<p>1. 사 업 명 :</p> <p>2. 사업승인(사업시행인가) 신청접수일 : 년 월 일</p> <p>3. 사업 계획 승인 일(사업시행인가일) : 년 월 일</p> <p>4. 착 공 예 정 일 : 년 월 일</p> <p>5. 완 공 예 정 일 : 년 월 일</p> <p>6. 용 도 :</p> <p>7. 공사 개요</p> <p>가. 위 치 :</p> <p>나. 규 모 : 용 세대</p> <p>다. 대기면적 : ㎡</p> <p>라. 건축면적 : ㎡</p> <p>마. 연면적 : ㎡</p> <p>바. 구 조 :</p> <p>8. 시공자</p> <p>가. 상 호 :</p> <p>나. 주 소 :</p> <p>다. 대 표 자 : (인장)</p> <p>9. 설계자</p> <p>가. 상 호 :</p> <p>나. 주 소 :</p> <p>다. 대 표 자 : (인장)</p> <p>10. 관리 형태 : 주택임(도시 및 주거환경정비법)에 의한 공사감리</p>
권속주 "갑" 상호 / 명칭 : (이명 또는 인) 사업자등록번호(주민등록번호) : 주 소 : 전화 / Fax :	관리자 "을" 상호/관리자명 : (이명 또는 인) 사업자등록번호 : 주 소 : 전화 / Fax :		

출처: 국토교통부 고시

3) 분쟁 예방을 위한 사후 관리 및 대응

□ 분쟁조정사례 중 상당수는 설계계약 중단 등으로 인한 대금반환 및 지급에 대한 사안

- 2020년 분쟁 사례 8건 중 5건이 설계 중단 및 해지가 된 후 이전 수행했던 업무에 대한 대가 요구 및 계약금 반환 요구와 관련됨
- 그 밖에 설계변경으로 인한 대금 정산 요구, 대금 지급 시기와 관련한 사항 등이 발생
- 분쟁위원회에서는 계약서에 대가 기준이 명시되어 있지 않은 경우 「공공 발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 근거하여 결정하고 있는 상황

□ 계약 내용이 불충분하거나 서면으로 계약하지 않은 경우도 다수

- 대부분의 사업추진과정에서 계약서를 작성하였지만 내용이 상세하지 못하고, 또한 계약 내용이 변경되었으나 추가 계약을 하지 않은 채 구두로 합의한 경우도 다수 발생
- 설계 및 감리비 반환요구 시 계약서 미작성 또는 명확한 비용 지불 시기 및 금액을 명시하지 않아 분쟁 발생
- 이처럼 애매한 규정에 따른 계약 체결 시, 업무진행 과정 중 상호 역할 책임에 대한 해석 차이와 논란이 발생하며 결과적으로 대가와 관련된 분쟁으로 이어짐

□ 설계중단, 설계변경 등 계약 후 발생할 수 있는 여러 변수에 대한 대처 및 계약 금액 지급 시기나 업무범위 및 양에 따른 대가를 구분하여 명시할 필요

- 설계 개요 등 기본적인 정보, 사업단계별 업무내용, 추가되거나 변경되는 업무에 대한 대가 기준, 각 시점별 계약 해지의 요건과 반환 금액 산정기준 등을 구체적으로 정하고 서면으로 작성할 필요
- 기본적인 업무범위와 변경에 따른 업무를 구체적으로 명기해야 함. 특히 공사 중 발생할 수 있는 감리업무와의 구분을 명확히 정리하여 언급할 필요

□ 건축서비스산업에 특화된 표준계약서 개편, 계약체결 교육 홍보 필요

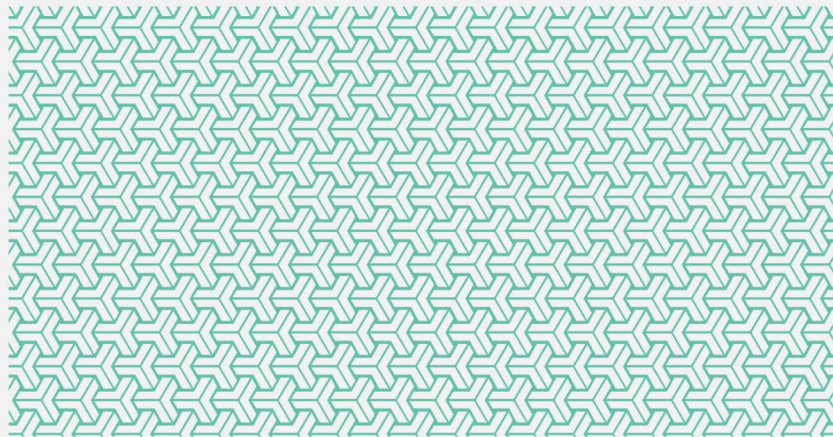
- 다수의 분쟁이 건축서비스 업무 특성을 고려한 계약 내용의 적절성, 구

체성 부족에서 기인하는 것으로 해석되는 바, 현행 표준계약서의 내용 및 형식을 이에 부합하도록 개편할 필요

- 또한 분쟁대응을 위한 조치로 국토교통부 분쟁조정위원회가 운영되고 있으나 이보다 앞서 건축서비스산업에 집중된 지원 및 계약체결 관련 교육 및 홍보 방안 모색 필요

제4장 타 분야 및 국외 건축서비스 산업 계약제도 운용의 시사점

Chapter.4



1. 타 분야 계약제도
2. 국외 건축서비스산업 관련 계약제도
3. 소결: 타 분야 및 국외 계약제도의 시사점

1. 타 분야 계약제도

1) 소프트웨어산업 분야

□ 소프트웨어산업 분야의 특성

- “소프트웨어”란 컴퓨터, 통신, 자동화 등의 장비와 그 주변장치에 대하여 명령·제어·입력·처리·저장·출력·상호작용이 가능하게 하는 지시·명령의 집합과 이를 작성하기 위하여 사용된 기술서나 그 밖의 관련 자료를 말하며, “소프트웨어산업”이란 소프트웨어의 개발, 제작, 생산, 유통, 운영 및 유지·관리 등과 그 밖에 소프트웨어와 관련된 서비스를 제공하는 산업을 말함(「소프트웨어 진흥법」 제2조제1호, 제2호)
- 소프트웨어 산업은 기술서나 자료 등 지식기반 서비스를 제공한다는 점, 도급 계약의 성격을 가진 점이 건축서비스 산업과 유사하며 전문 기술 용역으로 볼 수 있음

□ 소프트웨어산업 계약의 성격 및 관련 제도

- 소프트웨어사업 계약은 사업을 완성할 것을 약정하고 그 결과에 대한 대가를 지급하는 도급 계약의 성격을 가진 것으로 보고 있음(「소프트웨어 진흥법」 제2조제12호)
- 소프트웨어사업도 공공과 계약 체결 시에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률», 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률», 「하도급거래 공정화에 관한 법률», 「대·중소기업 상생협력 촉진에 관한 법률」의 적용을 받으며 공공과 민간을 아울러 「소프트웨어 진흥법」을 통해 산업기반 및 활동에 관한 사항을 규정함
- 소프트웨어산업의 표준계약서는 「소프트웨어 진흥법」 제38조 공정계약의 원칙에 근거하여 과학기술정보통신부에서 소프트웨어분야 표준계약서 6종 개발하여 배포·시행하고 있으며(‘20.12.31) 다양한 형태로 시장에서 활용되고 있음
 - 표준계약서 활용 시 공공소프트웨어사업 기술평가 가점 부여
 - 기술지원, 모니터링 및 민원해결지원
 - 소프트웨어발주기술지원, 소프트웨어수발주제도상담센터 운영
 - 공공기관 소프트웨어제도준수 모니터링
 - 소프트웨어법제도 미 준수 사례 조사 및 해당기관에 제도준수 권고

- 관련 업계 및 법률·SW 분야 전문가 등과 여러 차례 간담회를 통해 의견을 수렴하고, 관련 정부부처(행안부, 문체부, 공정위, 고용부)등과 협의를 거쳐 최종 확정함
- 소프트웨어 분야의 계약관행 개선 및 소프트웨어 시장 활성화를 목적으로 표준계약서를 마련, 활용
 - 표준계약서는 현행 「소프트웨어진흥법」, 「민법」, 「공정거래법」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」(이하 “하도급법”이라 한다) 및 그 시행령을 기준으로 마련됨
- 계약당사자는 표준계약서의 기본 틀과 내용을 유지하는 범위에서 보다 더 상세하고 개별적인 사항을 계약서에 규정할 수 있음
 - 즉, 계약당사자는 이들 법령이 개정될 경우 개정 내용에 부합되도록 표준도급계약서의 내용을 수정 또는 변경할 수 있음²⁸⁾
- 표준계약서는 배포에 그치는 것이 아니라 근로감독관 및 공인노무사가 사업장 노무관리와 근로조건 컨설팅을 함께 제공하는 방식으로 시행되므로 소프트웨어 관련 프리랜서의 근로환경이 실질적으로 개선될 것으로 전망²⁹⁾

[표 4-1] 소프트웨어분야 표준계약서 현황('21.04.기준)

계약 목적물별	
SW*종사자 표준계약서	SW종사자 표준근로계약서
	SW종사자 표준도급계약서
SW사업 표준계약서	정보시스템 개발구축 사업 표준계약서
	정보시스템 유지관리 사업 표준계약서
	상용SW 공급구축 사업 표준계약서
	상용SW 유지관리 사업 표준계약서

출처: SW산업정보종합시스템. <https://www.swit.or.kr/>(검색일: 2021.04.28.)를 참고하여 재구성

* 본 표의 'SW'는 소프트웨어를 의미함

28) 출처: 과학기술정보통신부. <https://www.msit.go.kr/index.do> (검색일: 2021.08.09.)

29) 출처: 과학기술정보통신부. <https://www.msit.go.kr/index.do> (검색일: 2021.08.09.)

[표 4-2] SW분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용

계약목적물별	분류 및 목적 · 내용								
SW종사자 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 근로계약과 도급계약 여부에 따라 분류 - 프리랜서의 계약형태가 대부분 근로계약(41.4%) 또는 도급계약 (42.0%)으로 이루어진 현실 고려 - 소프트웨어 프리랜서는 약 2.6만 명으로 추정, SW기업에 상주 근무 (64%), 계약서 작성 비중(56%)의 기본적인 근로환경이 취약한 것으로 조사됨 (「SW프리랜서 개발자 현황 조사」(소프트웨어정책연구소, '19.1월)) * 2020년 5월부터 서울지역 400개 SW사업자를 대상으로 시범도입 								
SW종사자 (기간제, 단기간) 표준근로계약서	<ul style="list-style-type: none"> - SW프리랜서가 사용자와 단기간 또는 시간제로 근로계약을 체결하여 사용자로부터 지휘 · 감독 받는 경우를 대상으로 개발. - 「기간제 및 단시간근로자 보호 등에 관한 법률」 제2조제1호, 「기간제 및 단시간 근로자 보호 등에 관한 법률」 제2조제2호 - 업무내용, 근로시간, 휴게시간 명시 → 휴가규정을 명확히 하여 과도한 업무, 휴가사용 곤란등의 문제점 개선 - 임금액 · 지급일자 · 지급방법 등 명시 - 사용자에게 근로계약서 · 작성교부의무 부여 								
SW종사자(용역) 표준도급계약서	<ul style="list-style-type: none"> - SW프리랜서가 사업자와 프로젝트 단위로 도급계약을 체결하고 위탁받은 업무에 대해 자율성을 갖고 스스로 처리하는 1인 사업자 형태인 경우를 대상으로 개발 - 도급업무의 범위, 보수금액 · 지급방법 등 명시 - 도급 성과물에 대해서는 원칙적으로 도급수급인이 공동소유 * 당사자는 계약상 권리와 의무를 이행함에 있어 본 계약에 명시된 경우를 제외하고는 상대방을 대리하거나 상대방의 의무를 부담하지 않음 								
SW사업 표준계약서	<table border="1"> <tr> <td>정보시스템 개발구축 사업 표준계약서</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 대표적인 SW용역위탁사업을 대상으로 민간발주자와 SW사업자간 계약에 활용할 수 있도록 개발 *계약당사자 중 한쪽이 소프트웨어진흥법의 국가기관등인 경우에는 국가계약법 또는 지방계약법을 우선 적용하여 관련법령을 준수하는 자체적인 소프트웨어사업계약서 사용 </td></tr> <tr> <td>정보시스템 유지관리 사업 표준계약서</td><td> <ul style="list-style-type: none"> *계약당사자 중 양쪽이 하도급법 상의 원사업자와 수급업자에 해당하는 경우에는 하도급법을 우선 적용 하여 공정거래위원회가 보급하는 소프트웨어사업 표준하도급계약서를 사용 </td></tr> <tr> <td>상용SW 공급구축 사업 표준계약서</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 발주자는 공급자와 합의한 과업의 내용과 범위가 명확히 기재된 과업내용서를 발급하여 과업내용을 확정 *계약내용과 과업 변경은 상호합의하여 서면변경으로 규정 </td></tr> <tr> <td>상용SW 유지관리 사업 표준계약서</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 계약대금, 대금의 지급액, 지급시기 등 명시 → 발주자가 대금을 정해진 기일까지 지급하지 않은 경우에는 공급자는 사업의 전부 또는 일부의 이행을 일시중지할 수 있도록 규정 (*중지된 기간은 지체상금 산정 시 지체일수에서 제외토록 함) - 계약해지 사유, 손해배상, 분쟁조정 방법 등 명시 → 분쟁발생시 공정하고 합리적으로 해결 </td></tr> </table>	정보시스템 개발구축 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대표적인 SW용역위탁사업을 대상으로 민간발주자와 SW사업자간 계약에 활용할 수 있도록 개발 *계약당사자 중 한쪽이 소프트웨어진흥법의 국가기관등인 경우에는 국가계약법 또는 지방계약법을 우선 적용하여 관련법령을 준수하는 자체적인 소프트웨어사업계약서 사용 	정보시스템 유지관리 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> *계약당사자 중 양쪽이 하도급법 상의 원사업자와 수급업자에 해당하는 경우에는 하도급법을 우선 적용 하여 공정거래위원회가 보급하는 소프트웨어사업 표준하도급계약서를 사용 	상용SW 공급구축 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 발주자는 공급자와 합의한 과업의 내용과 범위가 명확히 기재된 과업내용서를 발급하여 과업내용을 확정 *계약내용과 과업 변경은 상호합의하여 서면변경으로 규정 	상용SW 유지관리 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 계약대금, 대금의 지급액, 지급시기 등 명시 → 발주자가 대금을 정해진 기일까지 지급하지 않은 경우에는 공급자는 사업의 전부 또는 일부의 이행을 일시중지할 수 있도록 규정 (*중지된 기간은 지체상금 산정 시 지체일수에서 제외토록 함) - 계약해지 사유, 손해배상, 분쟁조정 방법 등 명시 → 분쟁발생시 공정하고 합리적으로 해결
정보시스템 개발구축 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대표적인 SW용역위탁사업을 대상으로 민간발주자와 SW사업자간 계약에 활용할 수 있도록 개발 *계약당사자 중 한쪽이 소프트웨어진흥법의 국가기관등인 경우에는 국가계약법 또는 지방계약법을 우선 적용하여 관련법령을 준수하는 자체적인 소프트웨어사업계약서 사용 								
정보시스템 유지관리 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> *계약당사자 중 양쪽이 하도급법 상의 원사업자와 수급업자에 해당하는 경우에는 하도급법을 우선 적용 하여 공정거래위원회가 보급하는 소프트웨어사업 표준하도급계약서를 사용 								
상용SW 공급구축 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 발주자는 공급자와 합의한 과업의 내용과 범위가 명확히 기재된 과업내용서를 발급하여 과업내용을 확정 *계약내용과 과업 변경은 상호합의하여 서면변경으로 규정 								
상용SW 유지관리 사업 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 계약대금, 대금의 지급액, 지급시기 등 명시 → 발주자가 대금을 정해진 기일까지 지급하지 않은 경우에는 공급자는 사업의 전부 또는 일부의 이행을 일시중지할 수 있도록 규정 (*중지된 기간은 지체상금 산정 시 지체일수에서 제외토록 함) - 계약해지 사유, 손해배상, 분쟁조정 방법 등 명시 → 분쟁발생시 공정하고 합리적으로 해결 								

출처: 과학기술인커뮤니티센터, <https://cosese.daejeon.go.kr/board/view?pageNum=4&rowCnt=10&menuId=MENU00313&schType=0&schText=&categoryId=&continent=&country=&boardStyle=&linkId=222740>(검색일: 2021.08.11.)를 참고하여 재구성

□ 소프트웨어산업 분야 계약 분쟁사례

- 소프트웨어산업 분야의 분쟁은 대부분 프로그램 개발 프로젝트를 수행했지만 대금을 제때 지급받지 못하였거나 결과물이 불만족스럽다는 이유로 대금을 한 푼도 받지 못한 사례가 주류를 이룬다.³⁰⁾

■ 소프트웨어 시스템 개발용역 하도급 계약에서 검사 지연 및 대금 지연지급 행위 사례

- S사는 2009. 9.부터 2012. 7.까지의 기간 중 A사 등 59개 수급사업자에게 소프트웨어 시스템과 관련된 총 66건의 SW시스템 개발 및 구축 등의 용역을 위탁한 후, 수급사업자들로부터 계약종료와 함께 목적물을 납품받았으나 목적물 수령일부터 10일을 초과하여 검사하였고, 그 중 B사 등 27개 수급사업자와 계약을 체결한 29건의 용역에 대하여는 하도급대금을 목적물 수령일부터 60일을 초과하여 지급한 사실로 공정거래위원회에 제소됨.
- 공정거래위원회는 우선 이 사건 하도급거래에서 S사가 수급사업자들에게 용역위탁 중 지식·정보 성과물의 작성을 위탁한 것으로 피심인이 목적물 수령증명서를 발급하지 않아 수령일을 특정하기 어렵고, 계약기간의 연장 또는 변경이 없었으므로 당초 계약기간 종료일을 목적물 수령일로 볼 수 있다고 판단함. 따라서 S사는 계약기간 종료일로부터 10일 이내에 검사를 완료하고 그 결과를 통지하여야 하며, 60일 이내에 하도급대금을 지급하여야 함에도 불구하고 A사 등 59개 수급사업자에게 검사 및 그 결과통지를 하지 아니하였고, 그 중 B사 등 27개 수급사업자에게는 60일 이내에 하도급대금을 지급하지 아니하였는 바, S사의 이와 같은 행위는 하도급법 제9조 제2항 및 하도급법 제13조 제1항에 위반된다고 판단함.³¹⁾

■ 하도급계약에서 부당한 위탁취소 행위 사례

- S사는 2011. 2.부터 2012. 1.까지의 기간 동안 A사 등 4개 수급사업자에게 소프트웨어 시스템 프로젝트 관련 총 6건의 SW시스템 개발 및 구축 등의 용역을 위탁한 후, 위탁한 과업 중 일부에 대하여 일방적으로 취소한 사실이 있다는 이유로 공정거래위원회에 제소되었습니다.
- 위 사안에 대하여 공정거래위원회는 S사가 A사 등 4개 수급사업자에게 6건의 용역위탁계약을 체결한 후, 수급사업자에게 경영상 중대한 사유가 발생하여 계약내용을 이행할 수 없다거나 수급사업자가 계약내용을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없는 등 수급사업자의 책임으로 돌릴 사유가 없었음에도 불구하고 관련 용역의 세부업무내용 중 테스트 관련 사항(5건), 수수료 정산 및 수수료기준 관리 사항(1건)에 대한 위탁을 수급사업자와 협의를 거치지 않고 취소하였는 바, 이와 같은 S사의 행위는 하도급법 제8조 제1항 제1호의 규정에 위반된다고 보았습니다.³²⁾

■ 하도급계약에서 정당한 사유 없는 하도급대금 감액 행위 사례

- S사는 2011. 3.부터 2012. 6.까지의 기간 동안 A사 등 11개 수급사업자에게 소프트웨어 시스템에 관련하여 총 11건의 SW시스템 개발 및 구축 등의 용역을 위탁한 후, 위탁시 정한 하도급대금을 3,239천원 ~ 15,290천원 감액한 사실이 있다는 이유로 공정거래위원회에 제소됨.
- 공정거래위원회는 S사가 용역을 위탁할 때 정한 하도급대금을 감액한 사실이 있고, 이에 대하여 위탁할 때 명시한 조건 등에 따라 감액하였다거나 하는 감액의 정당한 사유를 입증하지 못하고 있는 바, 이와 같은 S사의 행위는 하도급법 제11조 제1항의 규정에 위반되는 것으로 봄.³³⁾

30) 부산일보 <http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=20050323000055> (검색일: 2021.08.11.)

■ 소프트웨어 시스템 개발용역 하도급계약에서 발주회사의 검사지연 및 대금지급 지연 행위

- S사는 2009. 9.부터 2012. 7.까지의 기간 중 A사 등 59개 수급사업자에게 소프트웨어 시스템과 관련된 총 66건의 SW시스템 개발 및 구축 등의 용역을 위탁한 후, 수급사업자들로부터 계약종료와 함께 목적물을 납품받았으나 목적물 수령일부터 10일을 초과하여 검사하였고, 그 중 B사 등 27개 수급사업자와 계약을 체결한 29건의 용역에 대하여는 하도급대금을 목적물 수령일부터 60일을 초과하여 지급한 사실로 공정거래위원회에 신고됨.³⁴⁾
- 공정거래위원회는 우선 이 사건 하도급거래에서 S사가 수급사업자들에게 용역위탁 중 지식, 정보 성과물의 작성을 위탁한 것으로 피심인이 목적물 수령증명서를 발급하지 않아 수령일을 특정하기 어렵고, 계약기간의 연장 또는 변경이 없었으므로 당초 계약기간 종료일을 목적물 수령일로 볼 수 있다고 판단함. 따라서 S사는 계약기간 종료일로부터 10일 이내에 검사를 완료하고 그 결과를 통지하여야 하며, 60일 이내에 하도급대금을 지급하여야 함에도 불구하고 A사 등 59개 수급사업자에게 검사 및 그 결과통지를 하지 아니하였고, 그 중 B사 등 27개 수급사업자에게는 60일 이내에 하도급대금을 지급하지 아니하였는 바, S사의 이와 같은 행위는 하도급법 제9조 제2항 및 하도급법 제13조 제1항에 위반된다고 판단함.³⁵⁾

■ SW 개발납품계약 미완료 상황에서 계약해제 및 책임분쟁

- 발주회사 조선회사 스마트용접 시스템 구축 사업 계약체결, 복수 사업장에서 단계적으로 진행 중 계약내용대로 완료하지 못한 상태에서 중단됨
- 중단 사유 - 발주회사 ERP 시스템교체, 새로운 시스템과 연동 테스트 등 문제, 조선업계 불황으로 발주회사 구조조정, 담당직원 퇴직 등으로 업무장애 발생, 사실상 사업추진 불가능 상황에 도달함
- 쟁점계약조항
“합의한 기한 내에 발주회사가 요구하는 품질의 물품이 공급되지 않을 시 발주회사는 즉시 계약을 해제할 수 있으며, 계약 해제 시 개발, 납품회사는 원상 회복 및 손해배상의 의무를 진다.”
쟁점-미완료 중 계약 중도 종료 시 계약시료 범위, 대금지급의무 및 그 범위
- 피고 개발회사가 계약에서 정한 일부 스마트 용접기를 공급하지 못한 것은 사실이나, 이미 구현된 부분만으로도 원고 발주회사에 이익이 되었다고 할 것인 바, 발주회사가 계약에서 정한 바에 따라 해제권을 행사하더라도 공급하지 않은 부분에 대하여만 실효된다고 봄이 타당하다고 판결함³⁶⁾

31) 가산중합법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=119&sfl=wr_subject&stx=%ED%95%98%EB%8F%84%EA%B8%89&sop=and&page=2 (검색일: 2021.08.18.)

32) 가산법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=211&sfl=wr_subject&stx=%ED%95%98%EB%8F%84%EA%B8%89&sop=and&page=1 (검색일: 2021.08.18.)

33) 가산법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=212&sfl=wr_subject&stx=%ED%95%98%EB%8F%84%EA%B8%89&sop=and&page=1 (검색어: 2021.08.18.)

34) 가산법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=212&sfl=wr_subject&stx=%ED%95%98%EB%8F%84%EA%B8%89&sop=and&page=1 (검색어: 2021.08.18.)

35) 가산법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=559&sfl=wr_subject&stx=%ED%95%98%EB%8F%84%EA%B8%89&sop=and&page=1 (검색일: 2021.08.18.)

2) 디자인산업 분야

□ 디자인산업 분야의 특성

- “디자인산업(Design Industry)”이란 디자인의 지식과 기술을 바탕으로 수익을 발생시키는 디자인사업(Design Business)의 집합체이고 “디자인사업”은 디자인 산업의 핵심가치인 디자인 서비스(및 관련 제품)를 생산, 교환함으로써 가치를 창출하는 사업을 의미함³⁷⁾
- OECD의 산업분류로 볼 때 디자인산업은 지식서비스 중 ‘비즈니스 서비스업’에 해당하며 대표적인 창조산업 또는 창의 산업이며 정부(산업통상자원부)는 제조업의 경쟁력 향상에 기여하고 제조업과 동방성장 가능성이 높은 산업으로 인식하고 있음

□ 디자인 산업 관련 계약의 성격 및 관련 제도

- 디자인산업 분야의 법령으로는 「산업디자인진흥법」이 있으며 계약 관련규정으로 법제5조의2 ‘표준계약서의 제정·보급’ 규정을 둠
 - 디자인산업 분야 표준계약서의 경우 산업통상자원부장관과 공정거래위원회 협의 및 관련 전문기관의 의견을 수렴하여 작성토록 규정함

■ 제5조의2(표준계약서의 제정·보급)

- ① 산업통상자원부장관은 공정거래위원회와 협의하여 산업디자인용역과 관련된 표준계약서를 마련하고 사업자 및 사업자단체에게 이를 사용하도록 권고할 수 있다.
- ② 산업통상자원부장관은 제1항에 따른 표준계약서를 제정 또는 개정하는 경우에 관련 사업자단체 등 이해관계자와 전문가의 의견을 들어야 한다.

- 본 규정에 근거하여 한국디자인진흥원에서 디자인산업분야 표준계약서 총 4종을 개발하여 배포(20.05.27.)
- 표준계약서 마련 및 활용 취지³⁸⁾
 - 객관적이고 합리적인 디자인용역계약 표준계약서의 부재로 저가수주, 불공정 계약 등 디자이너 피해사례가 빈발함에 따라, 디자인 용역 당사자 간의 권리·의무를 명확히 하고 수요자와 공급자의 공정한 계약 체결을 유도함

36) 가산법률사무소. http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=638&sfl=wr_subject&stx=%EC%86%8C%ED%94%84%ED%8A%B8%EC%9B%A8%EC%96%B4&sop=and (검색일: 2021.08.18.)

37) 디자인총괄추진단(2012, p.21)

38) 한국디자인진흥원. <https://www.kidp.or.kr/?menuno=773>(검색일: 2021.08.12.)

- 디자인 표준계약서 내의 세부내용은 권장사항이며, 반드시 그대로 작성하여야 할 의무사항은 아니므로 당사자가 원하는 대로 일부 수정이 가능함
- 기대효과³⁹⁾
 - ‘갑’, ‘을’ 대신 ‘수요자’와 ‘공급자’ 명칭을 사용하여 평등한 계약관계와 용역 단계별로 발생하는 창작물에 대한 지식 재산권을 귀속 · 명시하여 분쟁을 미연에 방지
 - 디자인 용역대가기준과 표준계약서 활용 정착을 통해 디자이너가 제대로 평가받고 존중받는 문화 기반 형성

[표 4-3] 디자인분야 표준계약서 현황('21.08.기준)

계약 목적물별
멀티미디어 용역 표준계약서
시각디자인 용역 표준계약서
성과배분형 (제품)디자인 용역 표준계약서
제품디자인 용역 표준계약서
출처: 한국디자인진흥원. https://www.kidp.or.kr/?menu=773 (검색일: 2021.08.12.) 를 참고하여 재구성

[표 4-4] 디자인분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용

계약 목적물별	분류 및 목적 · 내용
멀티미디어 용역 표준계약서	대상) 수요자-공급자
시각디자인 용역 표준계약서	목적) 양 당사자 간의 권리와 의무 규정 계약금액, 비용정산, 용역 결과물 명시
성과배분형 (제품)디자인 용역 표준계약서	‘갑을’명칭 대신 ‘수요자,공급자’명칭을 사용하여 평등한 계약관계 명시 디자인 수요자 또는 공급자가 일방적으로 계약을 변경 · 해지한 경우 손해배상을 규정 → 기업의 피해를 방지
제품디자인 용역 표준계약서	용역 단계별로 발생하는 창작물에 대한 지식 재산권 귀속 · 주체를 명시 → 분쟁을 미연에 방지

출처: 한국디자인진흥원. <https://www.kidp.or.kr/?menu=773>(검색일: 2021.08.12.)
를 참고하여 재구성

39) 출처: 한국디자인진흥원. <https://m.etnews.com/20210628000206>(검색일: 2021.08.12.)

멀티미디어디자인 용역 표준계약서(전문)

계약명	제약기관				[]년 []월 []일부터 []년 []월 []일까지			
	계약금액				금 []원 (₩ [])			
	계약금액				부가가치세 []원 (₩ [])			
	본문				제약기관(주) []			
	제약기관				[]년 []월 []일			
	제약기관				[]년 []월 []일			
	제약기관				[]년 []월 []일			
	제약기관				[]년 []월 []일			
	제약기관				[]년 []월 []일			
	제약기관				[]년 []월 []일			

멀티미디어디자인 용역 표준계약서(본문)

제1조(계약의 목적)

본 계약은 ○○○(이하 '수요자')가 ○○○(이하 '공급자')에게 발주한 "○○ 디자인 용역"의 결과물을 완성하여 인도함에 있어서 계약당사자 상호간의 권리와 의무 등을 규정하는 데 그 목적이 있다.

제2조(용어의 정의)

본 계약서에 사용되는 용어의 정의는 아래 관련항을 따른다.
 ① 디자인 관련 용어: 「산업디자인진흥법」에서 규정하는 용어를 우선 적용하고, 그 외에는 「디자인보호법」, 「저작권법」, 「상표법」 등을 적용한다.
 ② 기타 용어: 상법 및 민법 등 관련 법령에 따른다.

제3조(계약금액)

① 본 계약에 의하여 수요자가 공급자에게 지급하는 계약금액은 금 []원 (₩ 00,000,000, 부가세별도)으로 한다.
 ② 수요자는 아래와 같이 공급자에게 계약금액을 지급한다.

- 선금금: 계약 체결 후 []일 이내, 금 []원(₩ 00,000,000, 부가세별도)을 현금으로 지급한다.
- 중도금(필요시): []번정 후 []일 이내, 금 []원(₩ 00,000,000, 부가세별도)을 현금으로 지급한다.
- 잔금: 최종결과물 접수 후 []일 이내, 금 []원(₩ 00,000,000, 부가세별도)을 현금으로 지급한다.

※ 최종결과물: 첨부된 '개발 세부내용 및 견적서' 상의 ()를 특정하며, 잔금지급, 완료접수 및 인수, 지적재산권 귀속, 설계 변경 목적으로의 사용 등의 기준이 됨.

- ③ 수요자가 정당한 이유 없이 공급자에게 제2항의 지급기한을 초과한 경우에는 그 초과기간에 대하여 상법 제43조가 정한 지연이자를 가산하여 지급한다.
- ④ 본 계약금액은 산업통상자원부장관이 고시하는 「산업디자인 개발의 대가기준」을 참고하여 정한다.
- ⑤ 제4항에 정한 산업디자인 개발의 대가기준 상의 정비정가선방식을 적용할 수 없는 사유 ()가 있을 경우, 그 산정기준은 ()을 참고한다.

[그림 4-2] 디자인분야 표준계약서

출처: 디자인분야 표준계약서. 산업통상자원부 고시 제2020-87호

□ 디자인 산업분야 계약 분쟁사례 및 조정⁴⁰⁾

- 디자인계에서는 창작자인 디자이너가 불공정한 계약으로 인해 손해를 보는 일이 상대적으로 빈번하게 발생함
- 특히 발주자인 기업이 우월한 지위를 이용해 디자이너에게 합당한 대우를 해주지 않고 창작물의 저작권을 제대로 보호하지 않는 경우가 많기 때문에 파악됨
- 분쟁의 내용은 계약 이행 성과물의 수준에 대한 상호간 입장 차이와 그에 따른 대금지급에 관한 사항으로, 지식서비스산업 분야의 일반적인 특성으로 인식 할 수 있음

■ 분쟁사례1_어플리케이션 디자인 용역계약과 관련한 대금 지급청구 및 손해배상 청구⁴¹⁾

- 신청인과 피신청인은 '스마트폰 어플리케이션 디자인 외주용역 계약'을 체결하였음. 이후 신청인이 디자인 개발품을 납품하였지만 피신청인은 이 개발품이 미완성이라고 생각하고 개발비 잔금을 지급하지 않았음. 신청인은 위 계약에 따른 개발을 완성했다며 피신청인에게 잔금 825,000원을 청구하는 소를 제기하였음. 이에 대해 피신청인은 오히려 신청인이 계약의무를 불완전 이행한 것이라면서 계약을 해지하고 손해배상금 9,000,000원을 청구하는 소를 제기 하였음. 법원은 위의 두 소를 병합하여 콘텐츠분쟁조정위원회에 조정 회부하였음.

- 당사자와 직접 면담하며 경청을 한 결과 피신청인은 신청인의 디자인 솜씨는 믿지만 샘플부분 이외의 디자인이 샘플부분과 너무 다른 품질이어서 수용할 수 없으며 상품판매에도 좋지 않은

40) 대한민국정책브리핑. <https://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148766482>(검색일:2021.08.18.)

영향을 끼칠 수 있어 그대로 사용할 수 없다는 입장을 분명히 하였음. 신청인 역시 디자인의 품질이 그렇게 뛰어나지 않다는 점은 인정하면서도 그 정도의 비용으로는 현재수준의 그 정도의 작업밖에 하지 못한다고 하였음. 이에 조정인은 피신청인이 신청인의 디자인 샘플 페이지는 만족한 점, 양 당사자들 간에 의사소통이 원활하지 못한 부분은 양 당사자가 모두 일정 부분 책임이 있는 점, 피신청인의 손해배상청구부분은 인정되기 어려운 점 등을 설명하며 피신청인이 지급할 잔금을 일정부분 조절하자고 설득하였음. 이에 대하여 신청인과 피신청인이 서로 일정 부분 양보하여 당사자간의 협의로 조정이 성립되었음. 동시에 조정인은 피신청인에게 신청인의 디자인 실력은 인정하는 것이니 향후 관계를 복구하여 협력관계를 지속할 것을 주문함. 피신청인과 신청인이 이에 대하여 긍정적인 태도로 응답함.

- 피신청인은 신청인에게 412,500원을 지급하며, 이를 지체 할 시에는 미지급금에 대한 연 20%의 비율의 가산금을 지급함. 신청인의 나머지 청구를 포기함. 피신청인은 이 사건 소를 취하함.

■ 분쟁사례2_웹디자인 개발용역계약에서 발주회사와 개인프리랜서 개발자 사이의 분쟁⁴²⁾

- 개발자의 개발품이 개발지연과 더불어 완성도 미흡으로 인수거절을 통지함. 발주회사에서 채무불행 계약해제 및 계약금 등 지급한 개발비 반환을 청구함. 개발자는 수정계약의 이행이 그 동안 지연된 이유에 대해, 회사가 지속적으로 기획과 디자인을 변경하거나 업데이트 함으로써 개발자들의 작업일정을 시한에 맞추지 못한 채 지연될 수 밖에 없었다는 주장을 함.
- 이 사건 기획서도 피고들의 업무 범위에 포함되어 있고, 나아가 이 사건 수정계약 체결 단계에서부터 소프트웨어 개발 작업의 특성상 이러한 기획의 변경이나 수정은 어느 정도 예정되어 있었던 것으로 보아야하며, 개발자도 이러한 분야의 전문가로서 이러한 사정을 이해하고 있었던 것으로 보임. 발주자들이 주장하는 위와 같은 회사 측 지연사유는 이 사건 수정계약 위반 사유가 될 수 없고, 또 회사의 채무불이행을 정당화할 수 있는 사유도 될 수 없다고 판단함.

- 이러한 분쟁해소를 위해 「산업디자인진흥법」을 통해 분쟁조정위원회를 설치할 수 있고, 세부 사항은 대통령령으로 정함
 - 디자인산업계에 만연한 불공정한 거래 관행을 개선하기 위하여 디자인 사업자와 이용자 간의 발생하는 다양한 계약관련 분쟁을 관할하는 조정 기구로 국민 누구나 디자인 분쟁과 관련하여 이용 가능

■ 「산업디자인진흥법」 제10조 3 (분쟁조정위원회의 설치)

- ① 산업디자인과 관련된 분쟁을 조정하기 위하여 디자인분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 산업재산권과 관련한 분쟁은 「발명진흥법」 제41조에 따른다.
- ② 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성하며, 다음 각 호에 해당하는 자 중에서 산업통상자원부장관이 위촉한다.
 1. 「고등교육법」에 따른 대학의 법학 또는 디자인 관련 학과에서 부교수 이상의 직에 있는 자

41) 소비자24. [https://www.consumer.go.kr/user/ftc/consumer/trublmdatcase/116/selectTrublMdatCaseView.do?trublMdatCaseSn=13258&page=5&row=25&searchType=&searchCnd=&searchWrd=\(검색일: 2021.08.18.\)](https://www.consumer.go.kr/user/ftc/consumer/trublmdatcase/116/selectTrublMdatCaseView.do?trublMdatCaseSn=13258&page=5&row=25&searchType=&searchCnd=&searchWrd=(검색일: 2021.08.18.))

42) 가산법률사무소. [http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=642&sfl=wr_subject&stx=%EB%94%94%EC%9E%90%EC%9D%B8&sop=and\(검색일: 2021.08.18.\)](http://kasanlaw.com/bbs/board.php?bo_table=sub04_1&wr_id=642&sfl=wr_subject&stx=%EB%94%94%EC%9E%90%EC%9D%B8&sop=and(검색일: 2021.08.18.))

2. 판사·검사 또는 변호사의 자격이 있는 자
3. 변리사, 회계사의 자격이 있는 자
4. 디자인 분야에 학식과 경험이 풍부한 자
- ③ 분쟁의 조정은 분쟁당사자 일방 또는 쌍방의 신청에 의하여 개시되며 조정위원회는 조정신청이 있는 날부터 3개월 이내에 조정안을 작성하여야 한다.
- ④ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중지할 수 있다. 이 경우 조정 거부 또는 중지의 사유 등을 신청인에게 통보하여야 한다.
 1. 분쟁당사자의 일방이 조정을 거부한 경우
 2. 분쟁당사자 중 일방이 법원에 소를 제기한 경우
 3. 분쟁의 성질상 조정위원회에서 조정하는 것이 적합하지 아니하다고 명백하게 인정되거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되는 경우
- ⑤ 조정위원회는 제3항에 따라 작성된 조정안을 각 당사자에게 지체 없이 제시하여야 하며, 각 당사자가 15일 이내에 조정안을 수락하면 조정이 성립된다. 조정의 성립은 재판상 화해와 같은 효력을 갖는다.
- ⑥ 조정위원회는 분쟁의 조정을 신청한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정 비용을 부담하게 할 수 있다. 다만, 조정이 성립된 경우에는 그 결과에 따라 분쟁당사자에게 조정 비용을 부담하게 할 수 있다.
- ⑦ 산업통상자원부장관은 조정위원회의 업무를 지원하기 위하여 제11조에 따른 한국디자인진흥원에 사무국을 두며, 예산의 범위에서 조정위원회의 운영에 필요한 경비를 보조할 수 있다.
- ⑧ 제2항부터 제7항까지의 규정 외에 조정위원회의 조직 및 운영, 분쟁의 조정방법, 절차, 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 디자인대가기준 종합정보시스템⁴³⁾

- 계약 체결에 있어 가장 중요한 것은 수행 업무범위와 대가에 관한 사항으로, 특히 대가를 어떻게 산정하여 지급할 것인가가 관건
 - 대가 기준은 일을 하고 그에 대한 값으로 받는 보수로, 용역을 수행하기 위하여 지급되는 재화규모를 산정하고 지급하는 기준을 의미함
 - 디자인산업분야는 「산업디자인진흥법」 제9조의2에 따라 ‘산업디자인 개발의 대가기준’을 산업통상자원부 고시로 운영
 - 이에 근거하여 ‘디자인대가기준종합정보시스템’을 마련하고 대가기준 가이드, 표준품셈 제공, 교육 및 각종 정보를 제공
- 공공부문의 경우 ‘산업디자인 개발의 대가기준’을 마련하여 ‘제품’, ‘시각’, ‘패키지’, ‘서비스·경험’의, 디자인 영역별 업무범위와 차별적인 대가기준을 운영하고 있음
 - 이러한 업무범위가 곧 계약서의 주요 내용으로 반영됨

43) 한국디자인진흥원. <https://www.dsninfo.or.kr/main/index.do>(검색일: 2021.08.12.)의 내용을 참고하여 작성



[그림 4-3] 산업디자인분야 대가기준 관련 정보제공 시스템

출처: 디자인대가기준종합정보시스템. <https://www.dsninfo.or.kr/cost/standard.do?type=INFO>
(검색일: 2021.12.21.)

3) 콘텐츠산업 분야

- “콘텐츠”란 부호·문자·도형·색채·음성·음향·이미지 및 영상 등 (이들의 복합체를 포함한다)의 자료 또는 정보이고, “콘텐츠산업”은 경제적 부가가치를 창출하는 콘텐츠 또는 이를 제공하는 서비스(이들의 복합체를 포함한다)의 제작·유통·이용 등과 관련한 산업을 의미함⁴⁴⁾
- 콘텐츠산업은 대기업-중소기업, 유통플랫폼-창작자·제작자 간 수익 배분, 일방적 계약 해지, 계약 범위를 벗어난 창작물 무단사용 등 각종 불공정 거래로 인한 갈등이 심화되고 있고, 1인 창작자, 스타트업 등 영세 기업들이 많아 각종 불공정에 대한 독자적 대처의 어려움 등 다양한 문제가 내재함⁴⁵⁾
- 콘텐츠의 내용적 목적물은 크게 방송, 대중문화예술, 공연예술, 만화, 게임으로 구분되며 각 부문별 공정한 거래 질서 구축을 위한 계약체결 방안으로 표준계약서를 작성하여 운영함

□ 콘텐츠산업 계약의 성격 및 관련 제도

- 콘텐츠산업 관련 법령으로는 문화체육관광부 산하의 「문화산업진흥기본법」, 「콘텐츠산업진흥법」, 「대중문화예술산업발전법」, 「산업별진흥

44) 콘텐츠산업 진흥법, 법률 제10369호 제2조 제1항

45) 박찬원(2019, p.1)

법」이 있고, 이 중 계약에 관한 규정은 「문화산업진흥기본법」, 「콘텐츠산업진흥법」을 통해 운영

■ 「문화산업진흥법」 제12조 2 (공정한 거래질서 구축)

- ④ 문화체육관광부장관은 문화산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장 및 과학기술정보통신부장관과 방송통신위원회위원장과 협의를 거쳐 문화산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다.

■ 「콘텐츠산업진흥법」 제25조(표준계약서)

- ① 문화체육관광부장관은 콘텐츠의 합리적 유통 및 공정한 거래를 위하여 공정거래위원회와 방송통신위원회 및 미래창조과학부와 협의를 거쳐 표준계약서를 마련하고, 콘텐츠사업자에게 이를 사용하도록 권고할 수 있다.
- ② 문화체육관광부장관은 제1항에 따른 표준계약서에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「문화산업진흥 기본법」 제31조에 따른 한국콘텐츠진흥원, 콘텐츠 관련 기관 또는 단체 및 제20조에 따른 협회에 위탁할 수 있다.

- 콘텐츠산업 또한 해당 산업의 지속가능한 발전과 공정하고 건전한 산업 생태계의 조성을 목표로 표준계약서를 활용
- 이를 통해 무형의 재화가 거래되는 디지털콘텐츠산업의 낮은 단가 책정, 타 장르로의 무단 재생산등 불공정거래, 창의적 콘텐츠 제작자의 의욕저하 문제 등에 대응

[표 4-5] 콘텐츠분야 표준계약서 분류 및 목적 · 내용

계약 목적물별		분류 및 목적 · 내용
방송	방송프로그램 구매	방송프로그램
	제작	대상) 방송사-제작사
	표준계약서	목적) 방송프로그램 이용 권리와 수익 배분등을 합리적으로 규정하여 방송 콘텐츠 제작 및 유통을 활성화하고, 방송영상산업의 공정거래 환경 조성함
	구매계약서	합성화하고, 방송영상산업의 공정거래 환경 조성함
방송영상 프로그램 제작 스태프	방송프로그램 방영권	방송사, 제작사가 부담하는 제작비 내역 작성 → 방송사의 사정으로 방송하지 않은 경우에도 제작비 지급
	구매계약서	출연료 미지급 방지
	구매계약서	손해배상, 분쟁해결 절차
	표준계약서	대상) 방송사-제작사, 제작사-제작사
표준계약서	근로	목적) 방송사 · 제작사의 인적 · 물적자원 제공 의무와 스태프의 서비스 제공의무를 명시하고 저작권법에 따라 스태프의 권리보호와 방송사 제작사의 영상저작물 이용 권리 규정을 명확히 함
	하도급	계약기간, 업무내용, 임금 등 명시 → 방송스태프의 열악한 근로환경 개선
	업무위탁	부당계약 취소금지, 손해배상 등 명시 → 불공정한 계약사례 개선
	업무위탁	4대 보험 가입 의무화 → 안전 · 배려 · 의무
표준계약서	업무위탁	스태프 임금 미지급 방지
	업무위탁	
	업무위탁	
	업무위탁	

계약 목적물별		분류 및 목적 · 내용
	대중문화예술인 (가수 · 배우) 방송출연 표준계약서 (2종)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 방송사-대중문화예술인, 매니지먼트사, 제작사-매니지먼트사 - 목적) 대중문화예술산업의 지속 가능한 발전과 공정한 산업생태계 조성을 위한 방송사 · 제작사, 대중문화예술인, 매니지먼트사간의 권리 · 의무 관계 규정 - 휴식공간, 사고조치, 촬영시간 등 명시 → 방송제작 환경 개선 - 출연료 미지급 방지
	방송작가 집필 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 방송사-방송작가, 제작사-방송작가 - 목적) 방송원고의 집필 및 사용을 중심으로 방송사 · 제작사와 방송작가 간에 명확하고 합리적인 권리관계를 규정하여 방송작가의 권리 보호 및 양질의 방송 콘텐츠 제작환경 마련 - 원고료 금액, 지급시기 및 세부내역 명시 - 부당한 계약취소 등 금지 - 저작권 및 2차이용 시 사용료 - 프로그램 홍보 및 출품, 협찬 및 간접광고
대중 문화 예술	대중문화예술인 (가수 · 배우) 표준전속계약서 (2종)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 대중문화예술인-대중문화연예기획업자(기획사) - 목적) 기획업자와 가수 · 배우가 서로의 이익과 발전을 위하여 적극적으로 협력하여 서로의 이익이 극대화되도록 상호이익을 도모함 - 계약기간 갱신 · 해지 - 연예활동의 범위 - 수익의 분배 - 매니지먼트 권한 - 아동 및 청소년 보호
	청소년 대중문화예술인 (또는 연습생) 표준 부속합의서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 청소년 대중 예술인, 대중문화연예기획업자(기획사) - 목적) 청소년의 권익을 보다 명확하게 보호하고 청소년이 건전한 인격체로 성장할 수 있도록 지원 - 청소년 학습권, 인격권 보장 - 청소년 신체적 · 정신적 건강 보호 - 청소년 유해행위 금지
공연 예술	출연계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 사용자-실연자 - 목적) 공연의 제작과 관련하여 사용자와 실연자 사이의 권리와 의무를 명확히 함 - 공연개요, 계약기간, 출연료 명시 - 출연료 미지급 방지
	창작계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 공연제작자-저작자 - 공연내역, 저작물 제공시기, 이용허락 범위 명시
	기술지원 표준근로계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 공연기획 · 제작사-기술기획제작사 - 목적) 근로 조건 및 당사자간의 권리와 의무를 명확히 정함으로써 분쟁을 사전에 예방하고 당사자의 상호 이익과 발전을 도모함 - 공연물, 계약업무, 임금지급 명시

계약 목적물별		분류 및 목적 · 내용
만화	기술지원 표준용역계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 기술기획제작사-협력사 - 목적) 필요한 용역의 내용에서 구체적으로 정하는 사항을 제공하기로 합의하고 이에 필요한 당사자간의 권리와 의무를 정함 - 기획 제작사와 협력사는 본 계약에 따른 용역 제공 등을 완료하고 그 대금을 지급함에 있어 상호 대등한 입장에서 신의성실의 원칙에 따라야 하며 「예술인 복지법」 및 「공연법」 「산업재해보상보험법」 「산업안전보건법」 등 관련 법령을 준수하여야 함.
	출판 표준계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 출판사-만화작가 - 목적) 출판권의 개념을 분명하게 규정 - 출판권의 지역적 범위 명확화 - 계속 발행의무의 범위 명시 - 서면통지를 위한 출판료 산정의 투명성 확보
	전자책[e-book] 발행계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 전자책출판사-만화작가 - 목적) 저작물의 저작자가 발행권자에게 대상 저작물을 발행할 권리 수여 - 배타적 발행권의 개념을 분명하게 규정 - 배타적 발행권의 지역적 범위 명확화 - 완전원고의 개념을 명시하여 분쟁의 소지 억제 - 계속 발행의무의 범위 명시 - 서면통지를 통한 출판료 산정의 투명성 확보
	웹툰 연재계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 웹툰 저작재산권자-게재 매체 사업주 - 목적) 저작자가 계약을 통하여 사이트에 연재할 권리 수여 - 온라인서비스형태로 웹툰 서비스 규정 - 2차적 저작물의 창작, 저작물의 재이용 등의 별도계약 체결 명시 - 완전원고의 개념을 명시하여 분쟁의 소지 억제 - 매달 일정액의 연재료 지급 형태
	매니지먼트 위임 계약서 (저작재산권 위임계약서)	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 저작권자-매니지먼트사 - 목적) 저작자가 대상 저작물에 대한 저작재산권 권리를 약정기간 동안 위임함 - 저작재산권 일부의 행사 위임범위 명시 - 계약해지 사유 발생하지 않는 한 계약 유지 수익 분배 서면 작성 - 수임인의 제3자와의 저작물에 대한 계약 체결 시 저작자와 상의 · 의사반영 · 수익공개 의무
	공동 저작 계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 공동작가(스토리작가,작화작가), 작가, 기획자 - 당사자들의 업무 범위, 업무 완료시점 명시 - 저작물에 대한 계약 체결 등은 반드시 공동진행 명시 - 저작권 등록 시 공동저작자 모두 등록 공동진행 및 공동저작물이라는 사실, 저작권 지분 비율 정확히 등록
기타	기획만화계약서	<ul style="list-style-type: none"> - 대상) 발주자-만화작가 - 발주자의 수정요구는 구체적으로 특정하여 서면전달 - 계약 해제만을 인정, 해제 시 결과물 · 자료의 반환 또는

계약 목적물별			분류 및 목적 · 내용
게임	제작 표준계약서		<ul style="list-style-type: none"> 파기를 통해 작가의 작업결과물 또는 발주자의 자료가 제3자에 의해 이용되는 것을 차단 저작인격권과 별개로 발주자가 작가나 제3자에게 작품에 관하여 부정적 언급 금지 명시
		도급	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 원사업자-수급사업자, 원사업자-하수급사업자
		하도급	<ul style="list-style-type: none"> 목적) 제작위탁과 관련하여 양자간의 권리와 의무 규정 제작협의 및 지시방법 명시 수급사무내용의 변경 규정 부당한 위탁취소의 금지, 부당반품의 금지 명시 대금 조정 관련 기준 명확화
		중개	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 중개의뢰인-중개인 목적) 제작위탁과 관련하여 양자간의 권리와 의무 규정
		위탁판매	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 위탁인-위탁판매인 목적) 제작위탁과 관련하여 양자간의 권리와 의무 규정
		퍼블리싱	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 제작사-퍼블리셔 목적) 제작위탁과 관련하여 양자 간의 권리와 의무 규정 게임 재공급, 보수요구 조건 기술자료 제공 강요금지 명시 게임의 판매가격과 정산금 산정방법
	이스포츠 선수 표준계약서	선수	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 게임단-선수
		육성군선수	<ul style="list-style-type: none"> 목적) 양당사자간의 필요한 권리와 의무를 정하여 상호 이익 발전을 도모함
		청소년부속 합의서	<ul style="list-style-type: none"> 계약기간 및 적용범위 선수활동범위 명시
저작권	저작권재산권 양도계약서	전부에 대한	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 저작자 및 저작권 양도인- 저작권양수인 목적) 계약의 대상이 되는 저작물을 특정, 대상저작물의 저작권재산권 중 어떠한 권리를 양도할 것인지 합의
		일부에 대한	<ul style="list-style-type: none"> 대상저작물을 양도하기 전 양도인의 저작권재산권의 보유, 대상저작물이 법적으로 문제가 없다는 점 등을 규정 소제기에 앞서 한국 저작권 위원회 조정 신청 가능
	저작권재산권 이용허락 계약서	독점적 비독점적	<ul style="list-style-type: none"> 대상) 저작자 및 저작권 이용허락자(권리자)-저작권 이용자 목적) 계약의 대상이 되는 저작물을 특정, 대상저작물의 저작권재산권 중 어떠한 권리를 이용허락의 대상으로 할 것인지 합의 권리자의 저작권재산권 보유. 대상저작물의 법적 무결성 및 이용자가 대상저작물을 제3자의 권리를 침해하지 않도록 이용해야한다는 점 등을 규정 소제기에 앞서 한국 저작권위원회 조정신청 가능
시나리오	표준영화화 권리 이용허락 계약서		<ul style="list-style-type: none"> 대상) 제작사-작가 목적) 시나리오의 권리를 이용 허락하는 것과 관련하여 양 당사자 간의 권리와 의무 규율 계약대상, 이용허락 범위 명시 권리 귀속 명시

계약 목적물별

분류 및 목적 · 내용

표준영화화 권리 양도계약서

- 대상) 제작사-작가
- 목적) 시나리오의 권리를 이용 허락하는 것과 관련하여 양 당사자 간의 권리와 의무 규율
- 계약대상, 이용허락 범위 명시
- 권리 양도 명시

표준 각본계약서

- 대상) 작가-영화사
- 목적) 원안을 기초로 하여 극장용 장편영화의 각본을 집필하는 것과 관련하여 양당사자 간의 권리와 의무 규율
- 계약대상, 시나리오 집필기간 명시
- 시나리오 초고, 수정 등의 정보 명시

표준 각색계약서

- 대상) 제작사-작가
- 목적) 장편영화 제작을 위해 각색시나리오를 작성하는 것과 관련하여 양당사자간의 권리와 의무 규율
- 계약대상, 시나리오 각색기간 명시
- 수정권한 명시

출처: 한국콘텐츠진흥원, 콘텐츠분야 공정계약을 위한 표준계약서(검색일: 2021.08.10.)를 참고하여 재구성

【붙임1】 I. 게임 (도급) 표준계약서(안)

표지

_____ (이하 “원사업자” 라 한다)와 _____ (이하 “수급사업자” 라 한다)는 _____의 제작위탁과 관련하여 양자간의 권리와 의무를 규정하기 위해 다음과 같이 계약을 체결한다.

구분	내용			
계약의 명칭	명칭			
계약의 사항*	계약의 이용시기			
	계약의 OS			
	계약의 용량			
기확한 제출일 및 수정요구기간(제7조 관련)	기확한 제출일		계약제정일로부터 ()일 이내	
	기확한 수정요구기간		기확한 수정요구일로부터 ()일 이내	
계약기간 납품일자 (제15조 관련)	년 월 일 ~ 년 월 일(년 월 일 납품)			
지식재산권 양도/이용허락 기간(제21조 관련)	년 월 일 ~ 년 월 일(양도시 년 월 일)			
납품기한의 연장 및 연장시 지체상금요율 (제16조 관련)	납품기한 연장 요청일		납품예정일로부터 ()일 이전까지	
	납품기한 연장시 지체상금요율		()/1,000(지체일당)	
대금 및 지급시기 등 (제21조, 제25조, 제26조 관련)	제작비용 등의 대금			원
	지식재산권 양도금액/이용료			원
	총 액			원
	제작비용 등의 대금	선금금	년 월 일	원
		중도금	년 월 일	원
	지체상금	잔 금	년 월 일	원
		일시금	년 월 일	원
	양도금액/이용료 (※ 제작비용-총리 대금에 포함) 생략 가능	분할	- 1차 :	원
			- 2차 :	원
			- 3차 :	원
	예금주/금융기관			
	계좌번호			
이월보증금 (제28조 관련)	금액			원
지체상금요율 (제30조 관련)	지급시기			년 월 일
	()/1,000(지체일당)			

저작재산권 양도 여부(제21조 관련)	양도함) , 양도하지 않음() , 추후 협의함)
양도하는 저작재산권의 종류	복제권) , 공연권) , 공중송신권) , 전시권) , 배포권) , 대여권)
2차적저작물작성권의 양도 여부	2차적저작물작성권의 양도 여부에 대해서는 별도로 협의함)
저작재산권 이용허락 여부 (저작재산권을 양도하지 않을 경우)	비독점적 이용허락함) , 독점적 이용허락함) , 이용허락하지 않음() , 추후 협의함)
이용허락하는 저작재산권의 종류	복제권) , 공연권) , 공중송신권) , 전시권) , 배포권) , 대여권) , 2차적저작물작성권)
상표출판권	양도함) , 양도하지 않음() , 추후 협의함)
디자인출판권	양도함) , 양도하지 않음() , 추후 협의함)
기타 지식재산권	양도함) , 양도하지 않음() , 추후 협의함)

* 게임의 사양에 관한 파일내용서는 별도로 작성할 수 있음

제1장 총칙

제1조(목적) 이 계약은 원사업자가 수급사업자에게 의뢰하는 게임의 제작에 관하여 원사업자와 수급사업자간의 권리와 의무를 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "선급금" 이라 함은 수급사업자가 게임 제작을 완료하기 전에 원사업자가 지급하기로 한 제작비용 등의 대금(이하 '대금' 이라 한다)의 일부를 말한다.
2. "시용상품" 이라 함은 이용자가 콘텐츠의 내용을 알 수 있도록 그 콘텐츠의 일부로 구성되거나 한시적으로 이용할 수 있는 콘텐츠를 말한다.
3. "지면이자" 라 함은 대금, 저작권재산권료 또는 손해배상금을 지급하여야 할 자가 지급시기에 지급하지 않을 경우 지급해야 할 손해배상금을 말한다.
4. "지체상금" 이라 함은 수급사업자가 납품기일에 게임을 납품하지 않을 경우 원사업자에게 지급해야 할 손해배상금을 말한다.
5. "게임물 관련사업자" 란 게임산업진흥에 관한 법률 제2조에 의거 게임제작업, 게임배급업, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 등의 영업을 하는 자를 말한다.

제3조(계약의 기본원칙) 원사업자와 수급사업자는 이 계약에 따라 게임을 제작하여 납품하고, 그 대금 또는 지식재산권료(이하 '대금등' 이라 한다)를 지급함에 있어 신의성실의 원칙에 따라 자신의 권리를 행사하고, 의무를 이행한다.

제4조(채권·채무의 양도금지) 원사업자와 수급사업자는 상대방의 동의가 없는 한, 이 계약상 채권·채무의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다. 다만, 다음 각 호에서 정한 권리의 경우에는 그러하지 않는다.

1. 이 계약에서 발생한 손해배상청구권
2. 수급사업자의 대금등에 대한 청구권
3. 제10조 제4항에 따른 원사업자의 이용료 또는 대가청구권

제5조(비밀유지) ① 원사업자와 수급사업자는 이 계약에서 알게 된 상대방의 업무상 비밀을 상대방의 동의없이 이용하거나 제3자에게 누설하지 않는다.

② 제1항을 위반하여 상대방에게 손해를 입힌 경우에는 이를 배상한다. 다만, 손해배상책임을 지는 자가 고의 또는 과실 없음을 증명한 경우에는 그러하지 않는다.

제6조(계약 이외의 사항) 이 계약에서 정한 것 이외의 사항에 대해서는 관련 법령의 강행법규에서 정한 바에 따르며, 그 이외의 사항에 대해서는 양당사자가 협의하여 정한다. 다만, 합의가 이루어지지 않은 경우 이 계약과 관련된 법령 또는 상관습에 의한다.

제2장 게임의 제작 및 검사

[그림 4-4] 콘텐츠산업분야 표준계약서 사례

출처: 한국콘텐츠진흥원 콘텐츠산업정보포털 [https://m.portal.kocca.kr/mportal/tbbs/view/B0000204/1939842.do?categorys=4&subcate=66&cateCode=0&menuNo=200252\(검색일: 2021.12.21.\)](https://m.portal.kocca.kr/mportal/tbbs/view/B0000204/1939842.do?categorys=4&subcate=66&cateCode=0&menuNo=200252(검색일: 2021.12.21.))

□ 콘텐츠산업분야 계약 분쟁사례 및 조정

- 콘텐츠산업 분야 분쟁 또한 대금지급에 관한 것으로, 계약과 무관한 업무요구, 계약 결과물 수준에 대한 입장차이, 저작권 문제 등이 원인으로 지적됨
- 분쟁조정위원회는 콘텐츠 산업의 발전에 따라 증가하는 관련 분쟁의 사전예방과 이용자보호를 위해 전문적인 상담을 진행하고자 2012년 4월에 이용 피해 전문 상담창구(www.kcdrc.kr, 1588-2594)를 설치
- 콘텐츠거래 또는 이용에 있어서 피해를 입었거나 입을 우려가 있는 민

원인에게 정보의 제공, 법률상담, 고충처리 및 피해구제에 대해 안내하고, 콘텐츠 관련 분쟁에 대한 조정 절차 진행 안내 및 정보 제공⁴⁶⁾

■ 분쟁사례1_게임 퍼블리싱계약에 따른 약정금 지급청구

- 신청인은 게임 개발사이며 피신청인은 모바일 게임 커뮤니티를 운영하는 회사임. 신청인은 ○○○○ 게임을 개발하여 해외에서 서비스하고 있었음. 피신청인은 신청인과 2016. 6. 피신청인이 2년간 약 100,000,000원에 독점적으로 한국 내에서 ○○○○ 게임을 퍼블리싱하는 계약을 체결하였음. 피신청인은 신청인에게 선금 40,000,000원을 지급하였고 첫 플랫폼 서비스 후 30,000,000원, 모든 플랫폼 서비스 후 30,000,000원을 지급하기로 하였음. 현지화 작업 및 소스 인도 문제 등으로 첫 플랫폼에 대한 서비스 개시가 미루어지던 중 피신청인은 2017. 1. 계약의 해지를 통보함. 이에 신청인은 중도금 30,000,000원의 지급을 청구하는 소를 제기하였음.
- 이 사건 계약서에 피신청인이 마케팅 비용 600,000,000원을 부담한다는 조항이 있는 등 게임 개발보다 퍼블리싱에 주된 목적을 둔 것으로 보였고, 신청인에게도 게임 서비스로 인한 수익을 30% 지급하기로 하는 조항도 있음. 조정부는 이 사건 계약서가 여러 목적이 혼합된 것으로 보았고 사실관계와 계약해지의 귀책사유가 누구에게 있는지 판단하기 어려웠다. 당사자들도 계약해지의 귀책사유에 대해서 첨예하게 다투어 조정안을 작성하지 않았음.

■ 분쟁사례2_방송물 제작 관련 불법행위에 의한 손해배상청구

- 신청인은 광고 및 홍보대행업을 영위하는 회사이며, 피신청인은 방송프로그램 제작 및 방송협찬대행업을 하는 회사임. 2016. 8. 신청인은 ○○○를 판매하는 A판매업체로부터 의뢰받아 평소 알고 지내던 피신청인에게 광고물 제작 2건을 의뢰하였음. 이에 피신청인은 ○○○에 대한 방송물을 제작하여 방송사에 협찬으로 제공하기로 하였음. 피신청인은 A가 원하는 명절연휴 시간대 선점을 위해 대금을 먼저 지급해줄 것을 요청하였고, 이에 신청인은 개인자금으로 피신청인에게 약 45,000,000원을 지급하였음. 그러나 약속한 날짜에 방송물이 송출되지 않았음. A는 신청인에게 손해배상 차원에서 약 11,000,000원 상당의 ○○○를 구입할 것을 요구하였고, 신청인은 이를 구매하였음. 신청인은 피신청인에게 A에게 구매한 ○○○를 피신청인에게 반환하는 조건으로 선지급한 제작지원금 약 45,000,000원과 ○○○구매대금 11,000,000원, 위약벌 4,500,000원을 합해 총 60,500,000원을 청구하는 소를 제기
- 피신청인은 신청인에게 40,000,000원을 지급하고, 신청인은 나머지 청구를 포기함. 위 금원의 지급이 지연되는 경우 연 15%의 지연손해금을 가산하여 지급함. 신청인과 피신청인 간 TV 프로그램 계약 2건은 본 조정일 이후로 합의 해지되었음을 확인함. 조정내용은 비공개로 하며 조정비용은 각자 부담함.

■ 분쟁사례3_CG 및 FX 제작 계약해제에 따른 원상회복 및 손해배상청구

- 신청인은 방송용 프로그램 기획 및 제작관련 서비스를 제공하는 회사이고, 피신청인은 영화제작사임. 신청인과 피신청인은 2016. 8. 영화 ○○○의 CG(Computer Graphic, 컴퓨터그래픽) 및 FX(Special Effects, 특수효과)를 제작하는 용역업무위탁계약을 약 80,000,000원에 체결하였고, 신청인은 계약서의 지불조건에 따라 2016. 9. 약 20,000,000원, 2016. 10. 약 16,000,000원 두 차례에 걸쳐 총 36,000,000원을 피신청인에게 지급하였음. 그런데 2016. 12.경 피신청인이 3차 대금을 청구하자 신청인은 추가 작업을 요청하였고, 피신청인은 3차 대금의 지급과 계약의 변경을 요구하였음. 신청인은 피신청인의 요구를 그대로 수용할 수 없어 피신청인에게 계약사항을 이행할 것을 반복해서 최고하였으나, 양측은 계약사항의 이행과 잔금 지급에 대해서 다투었음. 이에 신청인은 이행지체를 원인으로 한 계약해제 및 기지급한 금원 36,000,000원의 반환을 청구하는 소를 제기하였음.

46) 한국콘텐츠진흥원(2018, p.17)

- 신청인은 현재까지 진행한 결과물 전부를 신청인에게 제공함과 동시에 남은 용역대금을 받지 않고 분쟁을 종결하겠다는 입장이며, 신청인은 피신청인이 진행한 결과물이 거의 없으며 청구한 금액 모두 또는 상당 금액을 반환받아야 조정이 가능하다는 입장임. 결과물의 완성도에 대한 양측의 입장차이가 첨예하고 분쟁해결 방안에 대해서도 의견차가 커 조정이 안 작성되지 않았음.

■ 분쟁사례4_ 자서전 원고 집필계약 원고료 지급청구

- 신청인은 도서 제작 및 출판업을 하는 회사이고, 피신청인은 A회사의 명예이사임. 2014. 말, 피신청인은 신청인에게 본인의 생애를 다룬 자서전 성격의 도서 집필을 의뢰하였음. 그리고 2015. 6. 신청인이 완성된 최종본을 피신청인에게 전달하였으나 피신청인은 대금을 지급하지 않았음. 이에 신청인은 원고 집필대금 약 16,000,000원을 청구하는 소를 제기하였음.

- 피신청인은 신청인에게 5,000,000원을 2회로 분할하여 지급하고, 위 금원의 지급을 1회라도 지체할 경우 지연손해금을 가산하여 지급함. 신청인은 피신청인에게 이 사건 집필원고를 활용 가능한 형태로 인도하고, 본 조정일 이후 피신청인이 해당 원고를 출판하거나 활용하는데 이의를 제기하지 아니함. 조정내용은 비공개로 한다. 조정비용은 각자가 부담함

■ 분쟁사례5_ 시나리오 저작권 확인 청구

- 피신청인은 A회사, B회사와 컨소시엄을 구성하여 라는 명칭의 국가지원과제를 수행하였음. 신청인은 2016. 6.부터 2016. 12.까지 A회사에 근무하며 이 과제의 담당PM 및 전시, 기술감독 역할을 수행한 자임. 신청인은 과제 수행 중 시나리오 작성에 핵심적인 기여를 하였으나 어떠한 보상도 받지 못하였다고 주장하며 시나리오 창작자로서 저작권을 인정하라는 취지의 분쟁조정을 신청하였음.

- 피신청인은 신청인에게 3,000,000원을 지급함. 신청인은 본 조정성립일 이후로 의 공연 및 게임 시나리오 등 지식재산권 일체에 대한 권리를 주장하지 아니하며, 본 건과 관련한 어떠한 명목의 민·형사소송, 관련 제소나 신고, 기타 법적 절차를 제기하지 않음.

■ 분쟁사례6_ 시나리오 저작권 확인 청구

- 신청인은 연예매니지먼트 사업을 영위하는 회사이고, 피신청인은 신청인과 전속계약을 체결한 가수임. 계약서에 따르면 피신청인은 신청인의 사전승인 없이 스스로 또는 제3자를 통하여 출연교섭을 하거나 연예활동을 할 수 없음. 그런데 피신청인은 2015.부터 신청인에게 알리지 않은 채 임의로 출연교섭을 하여 연예활동을 하며, 그에 대한 대가도 피신청인이 직접 수령하여 일부만 소속사에 지급하는 행위를 지속하였음. 이에 신청인은 피신청인에게 전속계약 위반에 대한 손해배상금 약 200,000,000원을 청구하는 소를 제기하였음.

- 피신청인은 출연한 행사들을 모두 기억하지 못했고, 세금 원천징수 문제로 신청인의 계좌가 아닌 자신의 계좌로 출연료를 지급받은 사실이 있지만 수익을 독점하는 계약위반 행위는 한 적이 없다고 주장하였음. 그러면서도 일정 금액을 지급하고 합의하여 사건을 종결할 의사를 가지고 있었음. 이에 조정부가 구체적인 합의금액을 조율하였으나 양측의 기억 소실과 자료 미비로 합의금액을 산출하기 어려웠고 양측의 입장차이도 커 조정이 안 작성되지 않았음.

■ 분쟁사례7_ 사진 및 기사 무단사용에 따른 손해배상청구

- 신청인은 온·오프라인 뉴스 및 잡지를 발행하는 회사이고, 피신청인은 개인 블로그를 운영하는 자임. 신청인이 발행하는 결혼준비 관련 잡지 및 온라인 사이트에는 결혼준비에 관련된 많은 모델사진과 그에 대한 해설 및 기사가 게재되어 있었는데, 피신청인은 약 1개월간 자신이 운영하는 인터넷 블로그에 신청인 회사 저작물인 사진 및 이에 대한 해설과 기사를 전부 또는 일부를 무단으로 전재하여 사용하였음. 이에 신청인은 피신청인에게 손해배상금을 청구하는

소를 제기하였고 원심에서 피신청인이 신청인에게 48,000,000원을 지급하라는 판결을 받았으나 피신청인이 항소를 제기하였음.

- 피신청인은 신청인에게 4,800,000원을 지급함. 양 당사자는 비밀유지의무를 짐. 신청인은 나머지 청구를 포기하고 조정비용은 각자 부담함. 조정부는 피신청인이 신청인의 동의 없이 신청인의 저작물을 이용하면서도 저작물의 출처를 명확히 한 점, 저작물을 게시한 목적이 상업적 목적이 아닌 점, 이로 인해 신청인이 실제 손해를 입었는지에 관한 입증자료가 부족한 점 등을 감안하여 합의금액을 제시하였음. 나아가 원심에서 신청인도 피신청인 외 4인에 대하여는 소송으로 청구한 금액의 1/10을 지급하라는 판결을 받았는데 피신청인은 소에 대응하지 않아 청구액 전부를 지급하라는 판결을 받은 것으로 보이고, 다른 피고들과 마찬가지로 신청인에게 청구한 금액의 1/10을 지급받기 원하며 이 금액은 손해의 보전 보다는 신청인의 저작물이 무단으로 사용되는 것을 예방하기 위한 조치라고 하였음.

출처: 한국콘텐츠진흥원. (2018). 콘텐츠분쟁조정사례집, P. 55, 72, 74, 100, 106.
한국콘텐츠진흥원

□ 콘텐츠산업 공정거래를 위한 모니터링센터⁴⁷⁾

- 한국콘텐츠진흥원에서는 콘텐츠 산업의 불공정한 거래관행 개선 및 공정한 거래질서 확립을 통해 콘텐츠 산업의 성장을 도모하기 위해 “콘텐츠 공정상생센터”라는 공정거래 모니터링 센터를 운영
- 콘텐츠 공정상생센터 주요 업무는 불공정 행위 신고접수 및 상담, 음원 사재기 신고접수 및 상담, 익명신고, 소송비용 지원, 계약서 컨설팅지원 등임
 - (불공정 행위 신고-접수-상담) 콘텐츠 기업이 개별적, 명시적 대응이 어려운 여건을 감안하여 피해사례를 신고 및 상담 지원
 - (음원 사재기 신고-접수-상담) 모니터링 및 전문데이터 분석결과 등 사실관계 자료를 기초로 한 사재기 의심 관련사항 신고-상담-접수
 - (법률컨설팅지원) 문화산업관련 법률 및 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에서 규정한 불공정행위에 관한 사항 및 콘텐츠산업에서 빈번히 발생하는 불공정행위 전반
 - (공정환경 실태조사) 콘텐츠산업 장르별 유통환경을 분석 및 평가함으로써 불공정거래 환경개선을 위한 기초자료로 활용
 - (공정문화 확산) 표준계약서 보급 확산, 공정상생 가이드라인 마련, 공정상생 협의체, 법제도 정책 자문협의체 등 운영

47) 한국콘텐츠 진흥원. <https://www.kocca.kr>

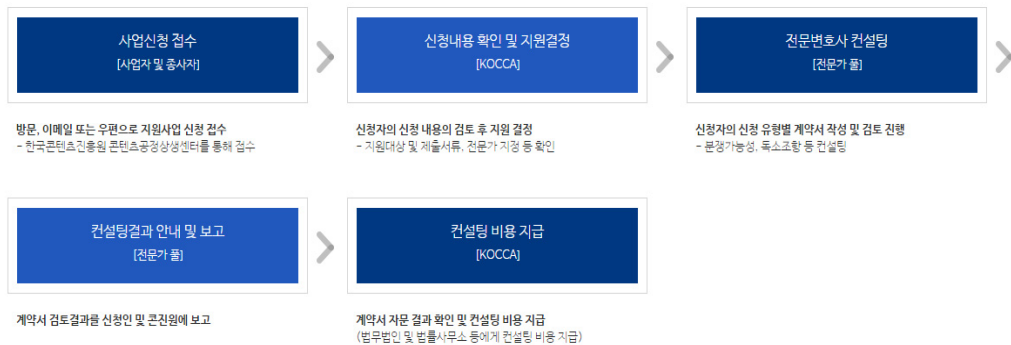


[그림 4-5] 콘텐츠 공정상생센터 조직 구성

출처: 한국콘텐츠 진흥원. <https://www.kocca.kr>(검색일: 2021.02.05.)

- 계약서 컨설팅 지원의 경우 전문가(변호사) Pool을 활용하여 계약서 작성 방법과 내용에 대한 가이드를 제공
- 특히 계약서 내용의 추후 분쟁가능 독소조항 등을 살펴 정정·조치할 수 있도록 안내

• 신청접수 및 절차



[그림 4-6] 콘텐츠 공정상생센터 계약컨설팅 지원 프로세스

출처: 한국콘텐츠 진흥원. <https://www.kocca.kr>(검색일: 2021.02.05.)

2. 국외 건축서비스산업 관련 계약제도

1) 독일

① 제도 개요

□ 건축 관련 계약은 「독일민법전」에서 전형계약 형태로 규정

- 독일은 건축계약을 민법상의 도급계약의 일종으로 간주하였으나, 2018년 1월부터 건축계약과 소비자건축계약을 새로운 전형계약으로 정하고 관련 규정을 별도로 마련하여 적용함
 - 제1항 일반규정은 건축을 포함한 모든 도급계약에 관한 기본사항을 규정
 - 제2항 건축계약은 기존의 도급계약과 구별하여 건축공사에 특별하게 적용되는 내용을 규정
 - 제3항 소비자건축계약은 건축계약 중에서 소비자에 대한 건축계약을 재차 특별하게 규정함

[표 4-6] 독일민법상 건축계약 관련 규정의 체계

독일민법
제2편(Buch) 채권관계법
제8장(Abschnitt) 개별적 채권관계
제9절(Titel) 도급 및 이와 유사한 계약
제1관 도급계약법(제631조~제650조)
제1항 일반규정(제631조~제650조)
제2항 건축계약(제650a조~제650h조)
제3항 소비자건축계약(제650i조~제650n조)
제4항 강행규정성(제650o조)
제2관 건축사계약 및 기술사계약(제650p조~제650t조)
제3관 시행사계약(제650u조~제651조)

출처: 김종길 (2020a, p.56)

□ 건축사계약도 「독일민법전」에서 별도로 다룸

- 건축사계약 또한 과거에는 도급계약의 일종으로 간주되었으나, 현재는 「독일민법전」(BGB) 제2편 제8장 제9절 도급 및 이와 유사한 계약 제2관에 건축사계약을 별도로 규정하고 있음

■ 제2관 건축사계약 및 기술사계약

제650p조 [건축사계약 및 기술사계약에서의 전형적 의무]

제650q조 [적용규정]

제650r조 [특별해지권]

제650s조 [부분인수]

제650t조 [건축시공사와의 연대책임]

② 건축사계약 규정의 주요 내용⁴⁸⁾

□ 건축사의 전형적 의무

- 건축사계약에 따라 수급인은 약정된 설계 목표 및 감리 목표에 도달하기 위하여 건축물 또는 옥외 시설의 설계와 시행 상황에 맞춰 업무를 수행해야 함
- 핵심적인 설계 목표 및 감리 목표가 아직 합의되지 않은 경우에는 수급인은 우선 설계 목표 및 감리 목표의 확정에 필요한 기초설계를 작성하고 도급인에게 기초설계 동의 여부를 위한 예비 제안을 견적과 함께 제시해야 함

□ 특별해지권

- 건축사계약에서 기초설계가 서면으로 제시된 후에 도급인은 내용을 확인하고 계약을 해지할 수 있음
 - 기초설계 서면 제시로부터 2주후에는 해지권이 소멸하며 소비자는 수급인이 서면을 제시함에 있어서 소비자에게 구두로 해지권의 존재, 그 권리가 행사되는 기간 및 해지의 법률효과를 미리 제시한 경우에만 적용됨
- 건축사도 계약을 해지할 수 있음
 - 수급인으로서 건축사의 계약해지는 도급인이 동의를 위해 적절한 기간을 정하고 도급인이 동의를 거절하거나 아무런 의사표시를 하지 않은 경우에 가능하며, 이때 해지 시까지 행한 급부에 상응하는 보수를 청구할 수 있음

□ 건축사와 건축시공사와의 관계

- 수급인은 공사 시 자신이 그때까지 행한 업무 성과물의 부분적인 인수를 요구할 수 있음

48) 도급인은 사업을 의뢰·발주한 건축주, 수급인은 건축사를 의미함

- 도급인이 수급인에 대하여 건축물 등의 하자과 관련하여 감리 상의 하자를 주장하는 경우, 건축시공사도 그 하자에 대한 책임을 져야 함
- 도급인이 건축시공사에 대하여, 추완이행(하자 보수 내지 대체이행)을 위한 적절한 기간을 설정하였으나 해당 사업자가 기간 내에 관련 사건이 발생하지 않을 시 수급인은 급부를 거절할 수 있음

③ 건축사협회의 건축사계약서 내용

□ 건축사계약서는 독일 주(州) 건축사협회(Architektenkammer)에서 제공⁴⁹⁾

- 독일 각 주의 건축사협회(Architektenkammer)는 앞서 살펴본 건축사의 권리와 의무 등이 포함된 내용의 건축사계약서 견본을 제공함
 - 일례로, 독일 바덴-뷔르템베르크 주 건축사협회(Architektenkammer Baden-Württemberg, AKBW)가 제공하는 건축사계약서 견본상의 계약당사자의 권리와 의무 등 주요 내용은 다음과 같음

■ 건축사계약서 내용

- | | |
|------------------------|----------------|
| ① 건축주(대리)와 건축사의 인적사항 | ⑧ 인수 및 시효 |
| ② 계약의 목적물(대상)과 건축사의 의무 | ⑨ 하자보수청구권 및 책임 |
| ③ 시공과 추가 시공 | ⑩ 배상책임보험 |
| ④ 건축주의 임무 | ⑪ 계약의 사전 해지 |
| ⑤ 건축사의 보수 근거에 관한 사항 | ⑫ 조정합의 |
| ⑥ 건축사 및 저작자 작업의 보호 | ⑬ 기타 특약사항 |
| ⑦ 시공의 연장 및 계약의 중단 | |

- 독일 건축사협회 또한 건축사의 입장을 대변하는 민간단체이므로 해당 건축사계약서는 건축사들 입장이 유리하게 반영된 측면이 있음

□ 건축주의 임무

- 건축주는 협력의무 범위 내에서 건축 설계 및 시행을 지원함
 - 건축주는 건축사의 정당한 요구, 특히 건축비용의 변경 및 시공 배상과 관련된 요구의 경우에 지체 없이 모든 현안을 결정해야 함
- 건축주는 건축사의 요구에 따라 최소한 구두로, 이미 제공된 업무에 대한 동의를 표명하고, 건축사는 이를 위한 적절한 기간을 정하여 건축주에게 제시할 수 있음

49) 독일 바덴-뷔르템베르크 주 건축사협회. <https://www.akbw.de/service/datenbanken/broschueren-und-merkblaetter/detail/dokument/merkblatt-nr-400-o-rientierungshilfen-architektenvertrag.html>(검색일: 2021.10.13.)

- 업무수행과 정에 요구되는 특수전문가는 건축사와 상담 후 건축주가 위탁하고, 건축주는 특수전문가의 작업결과를 지체 없이 건축사에게 제공해야 함
 - 특수전문가는 대지평가, 구조설계, 측량, 건축법적 자문, 배수시설, 단열 및 에너지, 안전보건 등에 관한 전문가를 말함
- 원활한 공사 진행을 위해 건축주는 건축사와 협의하여야 함

□ 조정합의

- 계약과 관련하여 당사자 사이에 분쟁이 있는 경우 한쪽 당사자가 법적 조치를 취하기 전에 독일 바덴-뷔르템베르크 주 건축사협회의 조정규칙에 의거하여 건축사협회의 분쟁조정위원회에 회부할 경우, 다른 당사자도 조정절차에 동의하는 것으로 봄

□ 보수

- HOAI(Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen; 건축 및 엔지니어링 서비스 수수료에 대한 조례)의 보수 기준을 준수한다는 내용이 포함됨. 기본 서비스 이외 추가 업무(리노베이션 등)에 대한 비용은 별도로 산정

④ HOAI 「건축 및 엔지니어링 서비스 수수료에 대한 조례」⁵⁰⁾

- 설계자와 엔지니어 업무의 대가 규정은 독일연방정부가 1971년 11월 4일 엔지니어와 설계자 업무 규정을 위한 법률에 근거하여 제정
- 설계 업무 내용은 기초조사, 예비설계, 기본설계, 허가설계, 실시설계, 하도급 준비, 하도급 시 협력, 대상물감리와 문서작성, 대상물관리 단계별로 나누어 구체적으로 기술됨
- 건축물 종류별로 업무 난이도가 5개 단계로 나뉘며, 각각의 단계별로 최소 대가금액과 최대 대가금액을 제시하고 있음

50) 염철호, 김은희, 함주연. (2015)

■ 「건축 및 엔지니어링 서비스 수수료에 대한 조례」 설계업무 단계

- 1단계 기초조사
- 2단계 예비설계
- 3단계 기본설계
- 4단계 허가설계
- 5단계 실시설계
- 6단계 하도급 준비
- 7단계 하도급 시 협력
- 8단계 감리와 문서작성
- 9단계 대상물 관리

⑤ 독일의 건축사 계약제도 특성

- 독일의 경우 2018년 민법 개정을 통해 건축계약 규정을 도급계약의 특별규정으로 삽입하여 법적 안정성을 강화
- 독일 민법은 우리나라보다 비교적 개정이 잦은 편이긴 하나 건축계약을 새롭게 전형계약화 했다는 점은 큰 의의를 가짐
- 독일에서는 건축계약 과정이 길고 복잡하며 변경이 잦아 타 계약과 차별화하여 다를 필요가 있다고 판단됨(김중길, 2020)
- 계약 규제의 내용은 계약 자유의 원칙, 신의성실의 원칙을 따르며 배상 책임, 분쟁, 철회에 대해 기본적인 사항에 대한 것임

2) 미국

① 제도 개요

□ 건축법 및 계약 관련 제도는 전문가 집단에서 제정 및 운영

- 연방국가인 미국에서는 연방정부 또는 각 주에서 제정하는 「건축법」의 세부 사항을 입법부에서 만들지 않는데, 이는 건축법 규정은 건축물의 안전 및 사용성능을 고려한 기술적인 사항으로 전문가 집단이 제·개정해야 하는 내용이라고 보기 때문임
- 미국에서의 건축법은 국제규약위원회(ICC: INTERNATIONAL CODE COUNCIL)에서 발간하는 국제건축규약(IBC: INTERNATIONAL BUILDING CODE)의 내용을 각 주 정부가 법규로 채택하여 사용하며, 각 주의 실정에 맞게 일부 내용은 수정하여 운영됨
- 이 같은 법령체계는 건축법 뿐만 아니라 소방, 설비 등 건축과 관련된 모든 분야들도 동일하게 적용됨

□ 계약제도는 AIA 계약서 체계를 준용

- 미국에서는 연방정부 또는 각 주가 표준계약서를 제공하지 않으며, 전문가 집단인 AIA가 발행한 'AIA계약서'를 보편적으로 활용
 - AIA 계약서체계 이외에도 미국 건축산업계에서는 '미국 엔지니어링(시공) 회사들 위원회(ACED: AMERICAN COUNCIL OF ENGINEERING COMPANIES)' 산하 조직인 '엔지니어들의 공동 계약서류 위원회(EJCDC: ENGINEERS JOINT CONTRACT DOCUMENTS COMMITTEE)'에서 발행하는 EJCDC 계약서(1975년부터 발행), 건축 시공회사들이 주축이 되어 만들어진 '합의된 문서 연합체 (CONSENSUSDOCS COALITION)'에서 발행하는 '합의된 문서(CONSENSUSDOCS)' 계약서(2007년부터 발행), '국제건설엔지니어링 연맹(FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES INGÉNIEURS-CONSEILS)'에서 발행하는 FIDIC 계약서(1957년부터 발행) 등을 사용하기는 하나, 이들 계약서는 일부 시공회사들에서 사용하는 것으로, 널리 통용되는 계약서 체계는 아님
 - 연방정부, 주정부 등 공공기관이 민간 건축사업자(설계, 시공 등)와 체결하는 계약서들은 별도의 계약체계를 갖추고 있기도 하나, 이는 공공분야의 일부계약에 한정됨

■ AIA 계약서의 역사

- 미국 건축가협회(AIA: AMERICAN INSTITUTE OF ARCHITECTS)에서 발행하는 AIA 계약서들(AIA CONTRACT DOCUMENTS)은 1888년에 AIA가 처음으로 '통일된 계약서 (UNIFORM CONTRACT)'를 발행한 이래로 지난 130여 년간 민간건축서비스 계약을 위해 널리 사용
- 통일된 계약서 발행 이후 AIA는 1911년에 처음으로 건축계약에 필요한 일반사항들을 담은 '공사를 위한 표준 조건(GENERAL CONDITIONS FOR CONSTRUCTION)'을 발행하였으며, 이어서 1911년에는 'AIA의 표준 문서들(STANDARD DOCUMENTS OF THE AIA)' 초판출, 1915년에는 '두 번째 판 표준 문서들(SECOND EDITION OF THE STANDARD DOCUMENTS)'을 발행
- 이후에도 건축계약에 필요한 일반사항들을 담은 표준 문서는 변화하는 환경을 반영하기 위하여 계속 개정되어 왔으며, 현재 널리 통용되는 '2007년판 AIA 문서 A201(AIA DOCUMENT A201)'은 일반사항에 대한 15번째 개정판임
- 현재 AIA는 건축계약을 위해 사용할 수 있는 관련된 약 160여종 이상의 표준화된 계약서 및 기타 서식들을 발행
- 시대 변화에 따라 세분화되는 건축공사의 방법, BIM 및 친환경 건축 설계 방법의 보편화 등 건축설계분야 뿐 아니라, 전반적인 건축산업을 둘러싼 변화하는 환경을 반영해 지속적으로 그 내용을 개정, 확장해온 점은 AIA 계약서 체계가 가진 큰 장점이라고 할 수 있으며 건축산업계에서 가장 보편적인 계약서로 사용되는 이유임
- 매 10년마다 갱신된 계약서를 발행하며 최근에 갱신된 2017판은 17번째 개정판임

② AIA 계약서 특징 및 종류⁵¹⁾

□ AIA 계약체제는 건축주, 건축가, 시공사, 컨설턴트(엔지니어) 등 건축물의 건축 과정에 참여하는 모든 주체들이 대상이 됨

- 각 주체의 역할과 책임의 범위, 의무 등을 명시하고, 모든 역할의 관장 주체로 건축가를 명시
- 각 주체들 간에 분쟁이 발생할 경우, 그에 대한 해결 단계를 명시하고 사전에 협의하도록 하며, 공사 과정 중 변경사항 발생 시에도 해결 절차 및 관련 조항을 명시하는 등 건축물의 건축에 관련된 전 과정에 걸쳐 각 주체들이 원활하게 의사소통을 할 수 있는 체계를 구축함
- 계약 당사자가 각각의 개별 계약서를 작성했다 하더라도 계약 당사자들의 의무와 책임이 해당 계약서에만 구속되는 것은 아니며, 계약에 관련된 용어 및 일반사항을 정의한 A201문서에 따른 권리와 책임이 선제적으로 작용됨
- 일반적으로 다른 시리즈에 해당하는 문서들과 A201문서 모두에 계약의 주체들이 동의하고, 이를 통해 전체 계약이 체결되며 A201과 더불어, 각 시리즈에는 계약 당사자들 간 관계에 따라 구분되는 주요 계약서가 있음

[표 4-7] 미국 AIA 계약서 시리즈

계약서 시리즈	계약 당사자들의 관계/ 주요 내용	시리즈에 해당하는 주요 계약서
A SERIES:	건축주/시공사간의 합의들	1) 건축주, 건축가, 시공사 모두가 동의해야 하는 일반사항에 관한 문서: A201-2017 2) 건축주와 시공사 사이의 표준적인 동의(계약) 양식(총액명시 계약의 경우): A101-2017
B SERIES:	건축주/건축가(사)간의 합의들	1) 건축주와 건축가 사이의 표준적인 동의(계약) 양식: B101-2017
C SERIES:	다른 합의들	2) 건축가와 컨설턴트(엔지니어) 사이의 표준적인 동의(계약) 양식: C401-2017
D SERIES:	기타 문서들	-
E SERIES:	증거물들	-

51) 미국건축사협회(AIA) 홈페이지 <https://www.aiacontracts.org/> 참조

- 건축주/시공자가 계약하는 A시리즈 중 ‘공사비 총액 명시를 전제로 하는 건축주와 시공자 사이의 표준적인 동의(계약)양식’인 A101이 가장 보편적 계약서임
 - 공사비 산정 방식에는 시공관리자의 사용 유무에 따라서 A132(시공관리자가 조연자로 역할), A133(시공관리자가 직접시공), 건축가가 직접 시공까지 담당하는 경우에 사용하는 A141) 등 다양한 계약방식이 있음
- 건축주/건축가(사)가 계약하는 B시리즈에는 건축주와 건축가 사이의 표준적인 동의(계약)양식인 B101이 있음
 - 이 계약서에서 건축가의 역할은 일반적인 건축 설계 과정(계획설계-기본설계-실시설계) 및 공사감리로 정의됨
 - 확장된 계약서의 종류로는 건축가의 역할 범위에 따라서 일부 설계과정에만 참여하거나, 특수한 서비스를 제공하는 경우에 사용하는 B102(건축가의 서비스 범위가 사전 정의되지 않는 경우) 등 다양한 계약서 양식이 있으나, 본 원고에서는 가장 보편적으로 사용되는 B101을 살펴보고자 함
- 건축가와 컨설턴트(엔지니어) 사이의 대표적인 동의(계약) 양식으로는 C401을 들 수 있음
 - C시리즈에는 건축주와 조연자로서의 시공관리자가 맺는 계약(C132), 건축주가 측량업무를 위해 맺는 계약(C201), 건축가가 특수한 서비스를 제공하는 컨설턴트(엔지니어)와 맺는 계약(C402) 등 A, B 시리즈에 포함되지 않는 다양한 계약서 양식이 있음
- D, E, G 시리즈는 A, B, C 시리즈에 포함되지 않는 그 밖의 기타 계약서와 프로젝트 진행과정에서 주체들 간의 의사소통을 위한 다양한 문서(예: 작업내용의 변경 요청시 사용하는 G701, 공사대금지급 신청서인 G702, 건축가의 현장점검 일지 양식인 G711 등)들을 포함함
- 모든 시리즈의 문서들은 서로가 서로를 참조하는 유기적인 관계로 구성되어 있으며, 정식 문서 양식을 사용할 때에만 그 효력이 인정됨

③ 세부 계약서 내용⁵²⁾

□ 일반사항: AIA DOCUMENT A201-2017, 공사 계약에 관한 일반사항

- A201은 기본적으로 건축주와 시공자 사이에 맺는 계약으로 건축주, 시공자와 더불어 건축가의 권리와 책임 및 관계에 대해서 기술함
- 이 계약은 건축주와 시공자 사이의 계약이므로 건축가는 직접적인 계약 주체는 아니나 건축주를 도와 계약서 작성 준비과정에 참여하며 계약서에 기술된 대로 각 시공 단계별로 건축가에게 요구되는 의무와 책임을 이행하도록 규정됨
- 공사에 참여하는 모든 주체의 역할을 규정하는 본 계약서는 '일반사항'으로 불리며, 건축주와 건축가간의 계약(B101 등), 건축주와 시공자간의 계약(A201, C401등), 시공자와 하도급자간의 계약(A401 등) 등 세부적인 계약서 작성 시 반드시 이를 함께 작성하고 각각의 문서가 상호 참조하도록 되어있음
 - A201은 대부분의 공사와 관련된 계약에서 핵심을 이루는 문서임 (예: 건축주/건축가 계약 시에는 A201과 B101을 함께 작성하고, 각각의 문서가 서로를 참조하게 함)
- A201은 15개의 조항(ARTICLE) 및 100여 가지 이상의 세부조항으로 이루어져 있으며 전반적인 체계 및 주요 내용은 아래와 같음

■ A201 주요 내용

1. 일반조항

- 정의 해석, 도면 및 시방서 등의 소유권, 디지털 데이터 사용의 전달, BIM 데이터 전달 양식 등을 정함

2. 건축주

- 건축주 재정상황 증빙 문서 제출, 건축주가 제공해야하는 정보 및 서비스, 건축주가 작업을 중지시킬 수 있는 권리 및 작업을 이끌어낼 수 있는 권리가 있음을 명시

3. 시공자

- 시공자의 자격, 시공자의 계약서류의 검토 및 현장상황에 대한 검토, 관리 및 공사 과정에 대한 책임, 인력과 재료에 대한 지불 의무, 품질보증, 작업과 관련된 세금 납부 의무, 허가 요금·고지 및 법규 준수 의무, 총당금 합산, 감독관 고용, 시공 및 제출자료 일정 제출, 현장에서 작성된 서류 및 표본 보관, 시공상세도, 제품에 대한 데이터 및 표본 제공, 허가된 공사 대상 지내에서 작업 진행 의무, 원상복구 및 청소 의무, 건축주의 현장 방문 허락, 사용료, 특허 및 저작권에 대한 비용 지불, 건축주, 건축가, 건축가의 컨설턴트(엔지니어), 그리고 기타 관련된 주체들이 시공자의 잘못으로 인해 손실을 입었을 경우 보상 의무가 있음을 기술

4. 건축가

- 건축주의 책임과 역할에 대한 명시 및 건축가에게는 계약서 내용을 벗어난 범위의 책임 및 의무가 없다는 것을 명시. 건축가는 건축주의 대리인으로서 최종 대금지급 승인서를 발행

52) 미국건축사협회(AIA) 홈페이지 <https://www.aiacontracts.org/> 참조

하는 시점까지 건축주를 도와 계약을 집행하고 관리할 의무가 있음을 명시

5. 하도급자들

- 하도급자에 대한 정의, 하도급자의 고용 및 작업의 부분에 대한 기타 계약사항, 안전에 대한 의무, 일시적 하도급자의 역할 및 보수 조정 등

6. 건축주의 직접시공 또는 다수의 시공자들에 의한 시공

- 건축주가 직접시공을 하거나 다수의 시공자를 고용할 권리, 시공자들간 협조 책임, 건축주가 (현장을) 청소할 수 있는 권리 등

7. 작업의 변경

- 문서를 통해 변경 가능, 건축주, 시공자, 건축가가 동의한 작업내용변경(총액 및 기간 연장 수반), 시공변경지시(계약서류 범위 내에서 내용 추가, 삭제, 변경으로 총액 및 기간 연장 수반), 경미한 변경(계약내용 내의 사소한 변경으로서 건축가가 시공자에게 요구 가능) 등에 대해 정함

8. 시간

- 계약시간은 계약서류에 명시된 준공시점으로 하고, 작업의 시작일은 계약서류에 명시된 날짜로 함
- 시공자는 계약서상에 명시된 계약시간이 작업을 완성하기에 충분한 시간임에 동의함
- 시공자는 시공자의 잘못이 아닌 건축주나 건축가의 잘못, 작업내용의 변경, 기타 천재지변 등의 문제로 인해 시공 시작일 또는 작업 중의 기간이 지연되거나 연장될 경우, 건축가가 판단한 기간만큼 계약기간의 연장을 인정받을 수 있음

9. 지불 및 (공사)의 완료

- 계약총액, 시공자의 공사 물품 및 서비스 비용 제출 의무, 대금지급 요청 목록 작성 의무
- 건축가는 시공자로부터 대금지급 요청 받은 지 7일 이내에 대금지급 인정서 제출 의무
- 요청서에 오류가 있을 경우 건축주 권리를 위해 대금지급 인정서 발행의 보류 가능
- 건축주는 건축가가 대금지급 인정서를 발행한 이후, 계약서에 명시된 기한 내에 시공자에게 대금을 지급하고 건축가에게도 대금지급 사실 고지
- 대금이 미지급 될 때 공사 중지 가능, 그 밖에 준공·부분사용승인·완공 및 최종 대금지급에 대해 정함

10. 인명과 재산에 대한 보호

- 시공자의 사고 예방책 등, 안전한 환경 조성에 대한 의무, 위험한 재료 및 물질 취급에 대한 책임, 위급상황 시 시공자의 대처로 인한 비용 및 기간에 대한 보상

11. 보험 및 채권

- 시공자의 보험 및 채권, 건축주 보험, 대위변제의 면제, 사용불가, 사업방해, 그리고 완공지연과 관련된 보험, 보험금의 변경 및 배분 등

12. 이미 작업된 부분의 개방 및 정정

- 계약서류(도면 등)에 표기된 대로 시공되지 않은 부분은 건축가가 검사를 위해 개방을 요구할 수 있음
- 재시공으로 인해 발생한 추가비용은 시공자가 지불해야 함 등을 명시

13. 그 밖의 조항들

- 적용 법률, 계약인수, 책임 의무, 법률에 따른 시험 및 검사, 지체상금

14. 계약의 종료 및 연기

- 계약 종료 및 연기가 가능한 사유, 대금 지불에 대해 명시

15. 불만제기 및 분쟁

- 불만제기 기한, 분쟁 중재에 대한 사항

□ 건축주-시공자간의 계약, AIA DOCUMENT A101-2017

- 총액명시에 기반한 건축주와 시공자 사이의 표준적인 동의 양식

■ A101 주요 내용

1. 본 계약서들
 - 공사 계약서류는 본 A101 계약서류, 계약의 조건, 설계도면, 시방서, 도면 및 시방서에 대한 계약일 이전의 변경내용 등의 합으로 이루어짐
2. 본 계약에서 다루는 작업
 - 별도의 조항이 없는 한 시공자는 본 계약서에 약정한 내용대로 공사를 진행해야 함
3. 공사의 착공일 및 준공일
 - 공사의 시작일 기입. 3.1에서 기입한 공사 시작일로부터 총 공사기간이 산정됨
4. 계약상의 총액
 - 대체품, 총당금, 단가, 위약금 등 각 항목에 해당하는 항목 및 금액을 기입 (별도의 상세 서류 첨부)
5. 공사비의 지급
 - A201의 내용을 참조해 대금지급을 이행할 것과, 대금지급 신청 후 특정한 기한 내에 건축주는 시공자에게 대금을 지급해야 함을 합의 후 해당 기한을 기입
 - A201의 내용을 참조해 건축가가 최종 대금지급 승인서를 발행한지 30일 이내에 건축주는 시공자에게 최종 공사대금을 지급함. 계약서류에 명시된 날짜에 대금지급이 되지 않을 경우 발생하는 이자율을 기입
6. 분쟁의 해결
 - A201의 동일내용 '조항 15 불만제기 및 분쟁'을 참조하게 함. A201 문서 조항 15에 기재된 1) 제3자 개입을 통한 중재, 2) 해당 법정에서의 소송, 3) 기타 중 하나의 방법을 사전 선택함
7. (공사의) 종료 및 연기
 - A201의 동일내용 '조항 14 계약의 종료 및 연기'를 참조하게 함
8. 그 밖의 조항들
 - 다른 계약서류에 8번 조항의 내용이 기입되어있을 경우, 그 계약서류에 기입된 내용을 최종 내용으로 봄
 - 건축주 및 시공자 대리인 정보 기입, 정보 변경 기한, 보험 및 채권서류 첨부 등을 정함
9. 계약 서류들의 목록
 - A101, A201, E203 등의 내용을 참조하고 첨부하게 하며, 앞서 열거한 여러 문서들의 총합이 최종 계약내용이 되게 함

□ 건축주-건축가간의 계약, AIA DOCUMENT B101-2017

- 건축주와 건축가 사이의 표준적인 동의 양식

■ B101 주요 내용

1. 기본 정보
 - 단계별 서비스 마감일 및 기본서비스를 위해 고용해야 하는 기본 컨설턴트(엔지니어)에 대한 정보(구조, 설비, 전기 등) 및 추가/보조 컨설턴트 등 프로젝트에 참여하는 인력 및 기간에 대한 정보 기입
2. 건축가의 책임사항들
 - 건축주와의 계약을 이행함에 있어서 건축가가 책임져야 하는 사항들에 대한 명시 및 책임

을 이행하기 위해 보장해야 하는 내용(예: 근로자에 대한 보험, 근로자의 실수 및 사고에 대해 보장하기 위한 보험 가입 및 그 액수 등)에 대한 명시

3. 건축가가 제공하는 기본 서비스의 범위

- 각 단계에서 제공해야 할 건축가의 역할 명시

4. 보조 및 추가 서비스

- 프로그래밍, 여러개의 설계 안 작성, 현장상황에 대한 측량, 조경디자인, 인테리어 디자인, 통신디자인 등 건축가가 컨설턴트(엔지니어)를 고용해야 하는 일의 범위 또는 조항3에서 명시된 기본 서비스 안에 포함되지 않는 종류의 서비스에 대해서 기입, 추후 건축가가 지급 받을 총 보수액을 결정하는 근거가 됨
- 계약서 체결 이후에 필요에 따라 계약의 범위를 벗어나지 않는 선에서 건축가가 제공할 수 있는 보조 및 추가 서비스의 목록
- 건축주에게 제공하는 설계검토를 위한 회의의 횟수, 현장점검의 횟수, 시공상세도의 점검 횟수 등 조항 3에서 명시한 기본 서비스 이외에 건축가가 인력 및 시간을 투여해 제공하는 모든 기타 서비스의 정도에 대한 상세한 기입, 추후 건축가가 지급받을 총 보수액을 결정하는 근거가 됨

5. 건축주의 책임들

- 공사를 위한 총 예산, 현장 측량의 결과 등 건축주가 건축가에게 제공해야 하는 의무가 있는 정보의 제시 등

6. 작업의 비용

- 건축가는 건축가의 설계작업을 통해 예상되는 작업의 비용(공사비)를 단계별로 측정해 건축주에게 알려야 하며, 건축주가 사전에 고지한 공사비용에 근접하게 설계작업을 조정할 필요가 있음
- 건축가가 건축주의 예산을 초과하는 설계작업을 할 경우 추후 선택할 수 있는 절차에 대한 안내

7. 저작권 및 자적관련 사항

- 건축가 및 건축가의 컨설턴트가 창작한 서비스의 도구들(도면, 시방서 등)의 소유권은 그들에게 있으며, 건축주는 본 계약을 통해 이러한 도구들을 독점적으로 사용할 수 있는 권리를 가짐

8. 불만제기 및 분쟁

- A201의 내용을 참조하게 함
- A201 문서 조항 15에 기재된 1) 제3자 개입을 통한 중재, 2) 해당 법정에서의 소송, 3) 기타 중 하나의 방법을 사전 선택함

9. (계약의) 종료 및 연기

- 대금 미지급 등의 사유로 인해서 계약이 종료 또는 연기될 수 있는 사유들에 대한 열거 및 그러한 일이 발생하였을 경우 건축주가 건축가에게 지급해야 하는 보수액에 대한 기입
- 계약의 종료 이후에도 건축주가 건축가가 작성한 서비스의 도구들(도면, 시방서 등)을 사용하고 할 경우 건축가에게 지불해야 하는 저작권료 등 기입

10. 그 밖의 조항들

- 본 계약으로 인해 건축가와 건축주는 법적으로 구속되는 관계에 있다는 것과 건축가는 현장에서 발생하는 위험요소의 처리 등에 대해서 아무런 책임이 없다는 조항, 본 계약문서에 기재된 내용은 비밀로 한다는 조항 등 건축가 및 건축주의 책임 또는 면책에 관한 조항 위주

11. 보수

- 건축주가 건축가에게 지급하는 보수액을 1) 약정된 총액, 2) 공사비의 특정%로 지급, 3) 기타 등으로 결정하여 기입
- 조항 4.1에서 결정한 부가 서비스 및 친환경 관련 서비스를 진행할 경우에 건축주가 건축가에게 지불하는 보수액 기입 (11.1에서 결정한것처럼 보수액 지급 방식을 함께 명시)
- 조항 4.2에서 결정한 부가 서비스 및 친환경 관련 서비스를 진행할 경우에 건축주가 건축가에게 지불하는 보수액 기입 (11.1에서 결정한것처럼 보수액 지급 방식을 함께 명시)
- 조항 11.2, 11.3에 기입되지 않은 부가서비스를 건축가의 컨설턴트(엔지니어)가 제공할

- 경우 그에 대한 보수액 및 추가 비용(건축가의 간접비) 기입
- 보수액의 지급이 총액 또는 공사비의 특정 %로 결정될 경우, 각 단계별로 정산되어야 하는 보수액의 비율 기입
- 보수 지급 방식 계산에 대한 세부사항
- 건축가 및 건축가의 컨설턴트(엔지니어)가 프로젝트에 투입하는 인원 에 대한 시간당 보수액(직급 및 개인별 차등) 기입
- 교통비, 출력비, 우편비, 렌더링 비 등등 프로젝트 진행 과정에서 사용된 비용에 대해 건축주가 배상해야 하는 항목 (선택) 기입
- 건축가의 보험료가 조항 2.5에서 결정한 일반보험료보다 높을 경우 건축주가 기입한 금액을 건축가에게 추가로 지불함을 명시
- 건축가에게 계약시 지급되는 초기 보수금액과 성과 단계별로 지급되어야 하는 보수금액의 지급 절차 및 지급 요청일로부터 실제 지급일까지의 날짜를 기입
- 12. 특별한 조항 및 조건들
 - 특약사항 기입
- 13. 계약의 범위
 - 본 B101서류에 서명함으로써 기존의 모든 구두협의 등의 내용은 무효화되며, 본 서류에 기입한 내용들만이 계약으로써 효력이 있음을 명시
 - 본 B101서류, BIM을 활용하는 경우에는 E203 서류 및 친환경 프로젝트를 진행할 경우에는 E204, 이 외 기타 계약하는 결과물의 내용을 기입

□ 건축가-컨설턴트간의 계약, AIA DOCUMENT C401-2017

- 건축가와 컨설턴트(엔지니어) 사이의 표준적인 동의 양식

■ C401 주요 내용

1. 일반조항
 - 건축가와 컨설턴트(엔지니어)가 프로젝트의 저작권 등을 공유하거나 이를 마케팅 하기 위해 협력할 수 있다는 사실, 컨설턴트가 고용할 하도급자 등에 대한 기본적인 정보 기입
2. 컨설턴트의 책임사항들
 - 건축가와와의 계약을 이행함에 있어서 컨설턴트(엔지니어)가 책임져야 하는 사항들에 대한 명시 및 책임을 이행하기 위해 보장해야 하는 내용(예: 근로자에 대한 보험, 근로자의 실수 및 사고에 대해 보장하기 위한 보험 가입 및 그 액수 등) 에 대한 명시
3. 컨설턴트가 제공하는 서비스의 범위
 - 컨설턴트가 작업의 진행을 위해 이행해야 하는 현장점검의 횟수 등 기입
 - 컨설턴트는 건축가의 각종 요구 및 수정요구 등에 대해서 신속하게 대응할 책임이 있음
4. 추가 서비스
 - 계약서 체결 이후에 필요에 따라 계약의 범위를 벗어나지 않는 선에서 컨설턴트는 추가 서비스를 제공할 수 있으나, 건축가의 사전 승인이 필요하며, 사전승인 없이 이루어진 추가 서비스에 대해서는 건축가가 대금지급의 의무가 없음을 명시
5. 건축가의 책임사항들
 - 건축가는 컨설턴트가 작업의 진행을 위해 필요로 하는 각종 정보(건축가가 설계하고 있는 실에 대한 배치 정보 등)를 신속히 제공할 필요가 있음
6. 작업의 비용
 - 컨설턴트(엔지니어)는 컨설턴트의 설계작업을 통해 예상되는 작업의 비용(공사비)를 단계별로 측정해 건축가에게 알려야 하며, 건축주가 사전에 고지한 공사비용에 근접하게 설계작업을 조정할 필요가 있음
7. 저작권 및 자격관련 사항

- 별도의 조항으로 규정하지 않는 이상, 건축가는 컨설턴트가 제공한 서비스의 도구(도면, 시방서 등)를 활용할 권리가 있다는 것과 건축가는 컨설턴트가 제공한 서비스의 도구를 임의로 변경할 수 없다는 것을 명기
8. 불만제기 및 분쟁
- A-201의 내용을 참조하게 함
 - A201 문서 조항 15에 기재된 1) 제3자 개입을 통한 중재, 2) 해당 법정에서의 소송, 3) 기타 중 하나의 방법을 사전 선택함
9. (계약의) 종료 및 연기
- 대금 미지급 등의 사유로 인해서 계약이 종료 또는 연기될 수 있는 사유들에 대한 열거 및 그러한 일이 발생하였을 경우 건축가가 컨설턴트(엔지니어)에게 지급해야 하는 보수액에 대한 기입
 - 계약의 종료 이후에도 건축주가 컨설턴트가 작성한 서비스의 도구들(도면, 시방서 등)을 사용하고자 할 경우 컨설턴트에게 지불해야 하는 저작권료 등 기입
10. 그 밖의 조항들
- 건축가가 건축주와 맺은 상위계약(PRIME AGREEMENT: B-101을 의미)으로 인해 컨설턴트(엔지니어)와 건축주는 법적으로 구속되는 관계에 있다는 것과 건축가 및 컨설턴트는 현장에서 발생하는 위험요소의 처리 등에 대해서 아무런 책임이 없다는 조항, 본 계약문서에 기재된 내용은 비밀로 한다는 조항 등 컨설턴트의 책임 또는 면책에 관한 조항 위주
11. 보수
- 조항 3에서 명시된 컨설턴트(엔지니어)의 서비스에 대해서 건축가가 컨설턴트에게 지급하는 보수액과 그 지급방식을(1) 약정된 총액, 2) 공사비의 특정%로 지급, 3) 기타 등) 기입
 - 프로젝트 진행 과정에서 발생한 부가서비스에 대해서 건축가가 컨설턴트(엔지니어)에게 지불하는 보수액 기입
 - 조항 11.2 에 기입되지 않은 부가서비스를 컨설턴트(엔지니어)가 제공할 경우 그에 대한 보수액 및 추가 비용(컨설턴트의 간접비) 기입
 - 컨설턴트(엔지니어) 및 컨설턴트의 하도급자가 프로젝트에 투입하는 인원내 대한 시간당 보수액(직급 및 개인별 차등) 기입
 - 컨설턴트(엔지니어)가 프로젝트와 관련해 사용한 배상 가능한 비용(교통비, 출력비 등)을 사용할 경우, 그에 대한 보수액 및 추가 비용(컨설턴트의 간접비) 기입
 - 컨설턴트가 요청한 배상 가능한 비용의 항목을 건축가는 검토하고 적합한 항목에 비용이 사용되었을 경우 이를 지급함
 - 컨설턴트가 기본 서비스 항목에 대한 대금지급을 건축가에게 요청 시 건축가는 이를 신속히 지급해야 함
12. 특별한 조항 및 조건들
- 특약사항 기입
13. 계약의 범위
- 본 C401서류에 서명함으로써 기존의 모든 구두협의 등의 내용은 무효화되며, 본 서류에 기입한 내용들만이 계약으로써 효력이 있음을 명시
 - 본 C401서류, BIM을 활용하는 경우에는 E203 서류, 이 외 기타 계약하는 결과물의 내용을 기입

□ AIA 계약서 간 비교

- AIA 계약체계는 일반사항을 규정하는 A201이 실제 계약주체들 간의 계약서인 A101, B101, C401 등과 직접적으로 연동되어있고 모든 문서는 A201에서 정의하는 용어 및 절차 등을 참조하도록 구성됨
- 이와 같은 체계를 통해 건축주, 건축가, 시공사, 건축가가 고용한 컨설턴트 등은 모두 하나의 일반사항을 공유하게 되어 의사소통 및 용어의 정의 등에 관한 불필요한 분쟁을 피할 수 있음
- B101은 C401에 대한 상위 계약으로 작용하여, 컨설턴트가 건축주와 직접 계약을 체결하지 않고도 건축가가 건축주와 체결한 계약(B101)을 통해 건축주와 직접 계약을 체결한 효과를 가지게 됨
- 공사에 참여하는 여러 주체들 간의 관계가 유기적으로 결합된 계약서 체계를 통해 각 주체는 서로의 책임 범위를 명확하게 설정하고, 성공적인 프로젝트의 진행 및 각 주체의 이익을 추구하기 위해서라도 상호간에 협력체계를 구축하도록 되어있음
- 실제로 공사에 참여하는 모든 주체들이 집합적이면서도(A201) 개별적인(A101, B101, C401) 계약체계 안에서 관계를 맺도록 한 계약 시스템은 모든 참여주체가 서로의 권리 및 책임의 충분한 이행을 가능하게 하는 유기적인 체계로 기능
- 또한, 각 주체들 간의 권한과 책임, 역할이 명시되어 있는 계약서에 동의한 이후 프로젝트에 참여하기 때문에 긴 프로젝트 수행 과정에서 상호 원활한 의사소통이 가능한. 즉 갑-을의 관계가 아닌 대등한 관계로, 서로의 책임과 권리를 침해하지 않는 방식으로의 의사소통이 가능

[표 4-8] AIA계약서들의 조항 비교

구분	A201 (A201은 A101, B101, C401 등의 문서가 참조하는 상 위 계약서임)	A101	B101 (B101은 C401의 내용을 구축하는 상 위 계약서임)	C401
계약의 대상자	일반사항(건축주/ 시공자/건축가/컨 설턴트 등)	건축주/시공자	건축주/건축가	건축가/컨설턴트
조항	업무기간		업무 수행기간	
	1 일반조항	1 본 계약서들	1 기본 정보	1 일반조항
	2 건축주	2 본 계약에서 다루 는 작업	2 건축가 책임들	2 컨설턴트의 책임 사항들
	3 시공자	3 공사 착공일 및 준 공일	3 건축가가 제공하 는 기본 서비스 범위	3 컨설턴트가 제공 하는 서비스의 범 위
	4 건축가	4 계약상 총액	4 보조 및 추가 서비스	4 추가 서비스
	5 하도급자들	5 공사비의 지급	5 건축주 책임들	5 건축가의 책임사 항들
	6 건축주의 직접시 공 또는 다수의 시공자들에 의한 시공	6 분쟁 해결	6 작업 비용	6 작업 비용
	7 작업의 변경	7(공사) 종료 및 연기	7 저작권 및 자격관 련 사항	7 저작권 및 자격관 련 사항
	8 시간	8 그 밖의 조항들	8 불만제기 및 분쟁	8 불만제기 및 분쟁
	9 지불 및 (공사의) 완료	9 계약 서류 목록	9 (계약의) 종료 및 연기	9 (계약의) 종료 및 연기
	10 인명과 재산에 대한 보호		10 그 밖의 조항들	10 그 밖의 조항들
	11 보험 및 채권		11 보수	11 보수
	12 이미 작업된 부분 의 개방 및 정정		12 특별한 조항 및 조건들	12 특별한 조항 및 조건들
	13 그 밖의 조항들		13 계약의 범위	13 계약의 범위
	14 계약종료 및 연기			
	15 불만제기 및 분쟁			

* 음영부분: 각 문서들 간에 공통으로 나타나는 항목들
출처: 연구진 작성

3) 영국

① 제도 개요

□ 건축계약에 대한 내용은 건축규칙 1985(The Building Regulation 1954)에서 규정

- 영국의 건축규제는 건축법 1984(The Building Act 1984)가 기본법적 성격을 가지고 있으며 하위 법규로 건축 규칙이 있음
- 영국 계약법의 큰 특성은 계약을 철회할 자유가 적극적으로 보장된다는 것임(최명구, 2011).
- 영국에서 건설계약 개념이 별도의 계약 종류로 분류되지 않았음. 원래는 건설계약 급부의 주요 내용인 건설용역의 제공과 자재의 공급이라는 측면에서 건설용역 제공계약/자재공급계약이라는 용역계약 혹은 공급계약의 한 종류로 보았음(이세중, 2016)
- 「Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996」 건설계약에만 적용되는 원칙을 제정하였으며 대표적으로 대금지급조건, 설계, 기획, 적산, 건설자문, 인테리어, 철거, 청소업무까지 전문적 서비스도 건설계약의 내용에 포함됨(이세중, 2016)

② 제도 내용

□ 주로 계약에 의한 배상책임과 분쟁 관련 내용을 다루고 있음

- (계약에 의한 배상책임) 계약에 의한 배상책임은 동의 조건에 의하며, 기본적으로 계약 자유의 원칙을 따름. 공사, 건축재료, 정비 및 기술 계약, 용역계약의 적절성과 관련된 법적 조건들은 상품 및 용역 공급법(The Supply of Goods and Services Act 1982) 및 불공정계약 방지법(The Unfair Contract Terms Act 1977)을 따르며, 건축법 제38조에 따라 건축규칙에서는 의무 불이행으로 물적 손해, 사망, 부상의 원인이 되었을 때 민사상 소송절차를 취할 수 있도록 규정함(김연구, 1996)
- (보상 관련 내용) 결함부지법 1972(the Defective Premises Act 1972)에 따라 계약을 하지 않은 사항에 대해서도 보상(redress)에 대한 근거 규정이 있음(김용훈, 2015)

③ 표준 계약서 내용

□ 표준계약서는 주로 JCT에서 만든 양식을 활용하여 영국 왕립 건축가 협회에서 발행·배포⁵³⁾

- JCT(Joint Contracts Tribunal)는 1931년 설립되어 건설 산업 관련 표준계약서를 출간함. 영국 왕립 건축가 협회는 JCT 멤버 중 하나임. 영국의 경우 건설 산업 담당하는 정부부처가 없으며 영국 왕립 건축가 협회(The Royal Institute of British Architects)가 건축산업 지원과 관련해 주도적인 역할을 함⁵⁴⁾
- 계약서는 크게 4개 부문(계약 합의, 계약 상세, 계약 조건, 서비스 목록)으로 나뉨
- 업무범위 및 대가기준은 영국 왕립 건축가협회의 업무 단계(RIBA Plan of Work)의 각 설계 단계별 요율을 근거로 함(박환표 외 3, 1999)
 - 설계업무는 12단계로 나뉘는데, 사업개시, 타당성검토, 사업개요 작성, 계획설계, 상세설계, 시공정보, 물량산출, 입찰, 시공계획, 시공, 완공, 사업결과 분석 및 기록임
 - 기본 대가(the Basic Fee)는 전체 시공비에 대해 정해진 요율이 적용되며 실제 공사비가 정해지기 전에는 최근 예상 공사비 또는 시공계약서에 명시된 금액에 요율이 적용됨
 - 총 대가는 제공 서비스 완결 시 최종 시공비에 맞게 조정되고 시공비에는 부가세, 지출, 시공사에게 또는 시공사에 의한 (소송 등) 청구비용은 제외
 - 시간당 비용 산정법(실비정산법과 유사)은 업무 관계자(직급, 연수 등)에 따라 정해진 시간 또는 일당에 의한 서비스의 수행에 합리적으로 소요된 시간을 합산하여 정하며 서비스 및 업무 수행과 관련된 설계사의 이동시간도 포함됨
 - 계약서 및 시공비에 포함되지 않은 작업, 설치, 장비사용비용, 완료된 업무의 변경 또는 건축주가 이미 결정하여 디자인의 진행을 허락한 후에 다시 새로운 디자인을 요구하는 경우, 프로젝트의 특성상, 착공 전까지 디자인의 상당 부분이 완료될 수 없는 상황 또는 시공 전에 개략적으로 지정해

53) Health in Wales. <http://www.wales.nhs.uk/sites3/documents/254/guidejctstdla011322138x.pdf>(검색일: 2021.12.21.)

54) 영국왕립건축가협회. <https://www.architecture.com/about/strategy-and-purpose>(검색일: 2021.09.02.)

야 할 경우, 서비스 수행에 지연·연장·방해된 경우 추가비용은 시간당 비용 산정방법으로 대가를 산정하여 청구할 수 있음

■ RIBA 건축사계약서(Standard Professional Services Contract 2018, Architectural Services)

- 안내노트
 - 표준계약서 내용을 설명. 계약상세, 서비스목록을 완성하는 데 있어 무엇을 고려해야 하는지 안내. 건축주 및 건축사/컨설턴트의 권리와 의무도 기술됨
- 계약 체크리스트
 - 계약서 완성 후 서명하기 전에 주요 계약 사항을 합의하였는지 체크
- 계약 합의 사항
 - 동의사항, 서명 등 기입
- 계약 상세
 - 건축주 및 건축사/컨설턴트 정보, 요구조건, 시공금액, 일정, 건축주의 다른 계약, 대가, 부가세, 회의계획, 부지조사, 시간당 인건비 정산, 경비, 대금지급 방법, 전문가 보장보험, 분쟁조정, 도면 및 서류 유형, 추가 합의사항 등 기재
- 계약 조건
 - 용어의 정의
- 계약 조항
 - (일반 사항) 기간 계산 방식, 계약 조건, 관련 법, 개인 정보 보호
 - (건축주의 책임) 시공계약에 의한 시공과 완공에 대한 책임은 시공사에 있음. 건축사가 감리자로 임명된 경우 건축주는 시공사를 직접 조율하거나 건축사 의무를 방해하지 말 것. 도시기획, 건축성능허가(building control) 또는 다른 법적 허가를 위해 필요한 비용, 경비, 지출비용을 지불. 건축주는 건축사/컨설턴트에게 적절한 지시를 전달할 수 있음. 건축주는 건축사/컨설턴트가 도시기획 허가 등 몇 가지 사항을 보장하지 않음을 인정함. 건축주는 기밀 정보를 노출하지 않음
 - (건축사/컨설턴트의 책임) 건축사/컨설턴트는 기대되는 정당한 기술, 성실, 근면으로 수행할 의무가 있음. 건축사/컨설턴트는 프로젝트 요구에 따라 서비스를 수행함. 서비스 수행과 관련하여 건축주에 필요한 사항(스케줄, 다른 계약자 고용 등)에 대해 알려주어야 함. 사진 출판 권리는 건축사에게 있음. 건축사는 기밀 정보를 노출하지 않음.
 - (양도 및 하도 계약 등) 건축사/컨설턴트와 건축주 모두 상대 사전 서면 동의 없이 계약상 모든 이득 또는 권리를 양도 하지 않음. 건축사/컨설턴트는 건축주의 사전 동의 없이 서비스의 어떤 부분 수행도 하도 계약 하지 않음. 업무 수행상 필요할 경우 건축주가 다른 계약자를 고용하도록 의견을 제시할 수 있으며, 건축사는 다른 계약자들과 협업. 건축사/컨설턴트는 건축주가 담보 보증(Collateral Warranties)을 요구하면 이를 실행 등
 - (대가와 경비) 서비스와 부가 서비스에 대한 대가는 계약 상세에 지정된 바와 같이 계산됨. 기본대가의 방식은 시공비에 대한 효율 적용, 지정 일시불 등 여러 가지 방법이 있음. 기본 대가는 조정 될 수 있음. 건축사/컨설턴트의 추가 작업 등을 비용이 발생할 때 시간당 비용 산정방법으로 대가 산정. 건축사/컨설턴트는 시간당 비용 산정법에 의해 실행되는 업무에 대해 소요 시간을 기록하고, 상황, 배상에 대한 순비용을 기록. 건축사/컨설턴트는 계약상세 조항에 지정된 기간 마다 지불 요청서를 발행. 비용 지불이 제때 되지 않을 때 이자를 청구할 수 있고 저작권 사용 중단 등 조치를 취할 수 있음. 건축주 정해진 기간 내에 지불을 하여야 함. 기타 통지 방식(서면), 서비스 중단시 손해 배상, 비용 미지급시 연체 이자 기준 금리, 부가세 등에 대해 정함
 - (저작권) 건축사/컨설턴트가 도면과 도서의 저작권을 소유한다는 내용. 건축주의 권리, 도면과 도서들은 제공 유형(PDF), 저작권 침해에 대해 정함
 - (건축사의 책임과 의무) 계약과 관련한 행동 및 법적 절차를 이행할 수 있는 기간, 금액 등 한도를 설정

- (전문가 보장 보험) 전문가 보장보험 유지 의무
- (중지 및 종료) 계약이 중단되거나 종료될 경우 통지 방법, 기간, 종료 시 도면/도서 사본 전달, 비용 청구 등에 대한 사항을 정함
- (분쟁 조정) 분쟁이 일어날 경우 중재자, 조정 절차, 근거법에 대해 정함

출처: 영국왕립건축가협회(RIBA). 건축사계약서(Standard Professional Services Contract 2018, Architectural Services)를 참고하여 연구진 작성

3. 소결: 타 분야 및 국외 계약제도의 시사점

① 타 분야 계약제도의 시사점

□ 서비스산업 계약의 일반적인 문제점

- 본 연구에서 살펴본 소프트웨어산업, 디자인산업, 콘텐츠산업은 건축 서비스산업과 더불어 대표적인 지식서비스산업에 해당하며, 무형의 활동으로 지적 생산물을 만든다는 점에서 유사한 계약 성격을 지님
- 서비스산업 활동은 과업 추진 과정에서 계약 체결자 양측 변수 발생이 많아 계약이행의 변경이나 해지 사례도 빈번함
- 이 경우 중간 성과물을 정량적으로 측정하기 모호하여 계약체결에 따른 비용 산정과 정산이 어렵고, 대부분의 분쟁도 이와 관련하여 발생
- 또한 계약서 내용대로 과업을 종료하고 성과물을 제출했다 하더라도 최종 결과물에 대한 발주자 만족도가 낮은 경우, 양자의 계약 이행에 대한 해석이 달라지는데, 소비자가 이를 100% 완성물로 인정하지 못해 비용 지급을 거부하는 상황도 발생
- 비용지급과 더불어 일반적인 문제점으로 저작권에 관한 사항임
 - 저작권은 「저작권법」의 적용을 받으나 세부 내용을 정확히 인지하지 못한 상황에서 계약체결 시, 구체적인 언급이 없을 경우 제2의 형태로 가공·활용될 수 있으며 그로 인해 분쟁이 발생함
 - 건축 설계도서가 해당 건축물의 건축에 활용되는 것 이외 다른 저작물 제작에 이용되거나 건축물 개보수, 리모델링 등, 건축물 설계 이후 요구되는 산업활동에의 활용방법 또한, 계약체결 시점에 결정하지 않을 경우 분쟁으로 확대될 소지가 있음

□ 표준계약서 사용 확대를 위한 제도 연계

- 소프트웨어산업의 경우 프리랜서 인력 비중이 높은 해당 산업특성에 따라, 종사자와 사업자, 근로 및 도급 등 유형별 계약서를 개발·활용함으로써 산업 활동에 부합하는 계약 체결의 여건을 갖추
- 또한 표준계약서의 활용 확대를 유도하기 위해 기술평가 인센티브 제공 등 현행 제도와 연계방안을 적극 모색하고 있으며, 계약 관련 분쟁 방지를 위한 사전 컨설팅, 모니터링 등 공공의 직접적인 지원도 함께 이루어짐

□ 합리적인 민간 계약체결의 기반 확보

- 디자인산업의 경우, 국가의 주요 브랜드 산업이라는 정부차원의 인식이 형성되어 있고 표준계약서에도 ‘갑’, ‘을’ 과 같은 종속관계를 의미하는 명칭을 탈피하는 등 공정한 계약 체결의 기본적 여건이 마련됨
- 무엇보다 타 산업대비 디자인 대가기준의 개발과 활용에 적극적이며 제품, 시각, 패키지, 서비스, 경험 각 분야별 업무범위를 정하고 차별화된 대가기준을 제시하고 있음
- 또한 ‘디자인 대가기준 종합정보시스템’ 운영을 통해 대가기준 뿐 아니라 노임단가, 품셈 관련 자료도 함께 구축하여 정보를 제공하는데, 이는 민간시장에서 계약체결 시 쌍방이 신뢰할 수 있는 대가를 결정하는 근거가 됨에 따라 합리적이고 원활한 계약체결을 유도함

□ 다양한 사업현안 해소를 위한 전문 지원기구 운영

- 국내 콘텐츠 산업은 크게 대중문화 · 예술공연 · 예술저작권분야 및 방송산업 · 만화산업 · 게임산업 · 애니메이션산업으로 구분되며 각 분야별 생산 및 소비 방식에 따라 표준계약서를 마련하여 활용하고 있으나 타 산업과 동일하게 비용지급이나 저작권 문제는 상존
- 다양한 콘텐츠생산 활동에 대해, 표준계약서와 더불어 불공정거래를 사전에 방지하고 상생할 수 있는 지원제도를 운영
- 관련하여 ‘콘텐츠공정상생센터’는 기본적인 계약사항을 규정한 표준계약서와 사업추진 과정의 각종 임의적 이슈에 시작부터 끝까지 탄력적으로 대응함으로써 계약체결의 오류 및 과정의 문제를 함께 해결
- 건축서비스산업은 설계부터 준공까지의 긴 공정에 다양한 이해관계자가 참여하는 복잡하고 전문적인 영역으로, 특히 공사과정 중 발생하는 크고 작은 변동사항에 대한 권리·책임 문제 대응이 중요하다는 점에서 ‘콘텐츠상생센터’의 사전, 사후 대응 기능이 시사하는 바가 큼

② 국외 계약제도의 시사점

□ 건축계약의 위상전환 또는 민간이 주도하는 계약제도

- 독일의 경우 건축 관련 계약 규정을 「민법」상 도급계약의 특별규정으로 삽입함으로써 보다 본격적이고 구체적으로 법률의 조력이 미침
- 미국과 영국은 정부가 법규로서 계약을 규정하기보다 민간의 건축사회회를 중심으로 자율적으로 계약제도 체계를 구축

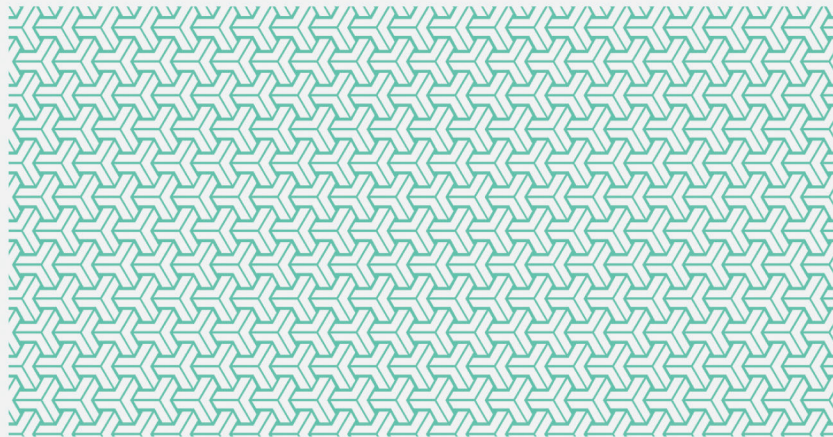
□ 표준계약서가 실질적인 제도 운영 방법으로 작동

- 배상책임이나 분쟁 등 기본적인 사항만 규정하며 기본적으로 계약 자유의 원칙을 따름
- 독일, 미국, 영국 모두 건축사협회가 제공하는 표준계약서를 활용하며 특히 미국 AIA는 업무 프로세스 및 내용에 따른 계약체결 당사자를 고려, 다양한 종류의 표준계약서를 개발·보급하며 광범위하게 활용

□ 건축 프로세스별 세부 업무범위를 명시하고 그에 따른 대가기준 적용

- 건축서비스에 요구되는 일련의 업무를 계약 체결 당사자가 인지할 수 있도록 상세하게 명시하고 해당 계약의 업무범위를 특정함
- 업무범위에 따른 대가의 경우, 별도 기준이 부재한 국내와 달리 각국 건축사협회에서 정한 요율을 기준으로 산정하며 기본적인 총액과 더불어 추가되는 업무는 투입 인원 및 시간에 따라 실비정액을 적용함

제5장 건축서비스산업 계약제도 민간시장 적용확대를 위한 개선 방안



1. 표준계약서 개정 및 활용 확대
2. 계약체결 모니터링 제도 도입

1. 표준계약서 개정 및 활용 확대

1) 표준계약서 고도화 및 내용 확충

□ 개정방향

- 계약 당사자 간 공평하고 공정한 계약 문서로 인식될 수 있도록 표준계약서의 기본구조 개선
- 계약서에 명시하는 용어 사용에 있어 계약 당사자의 이해를 일치하고 상호간 공정한 계약체결이 가능한 내용 구조로의 개선
- 계약 당사자의 역할, 권한, 책임 범위를 명확히 인지할 수 있도록 명시하고 이를 위해 계약체결 범위, 이행 방법과 기간, 대가 산정 및 지급 방법 등을 구체화
- 현행 표준계약서를 기준으로 건축서비스 사업자 및 소비자 보호의 측면에서 규정 개정

□ 개정을 위한 법적 근거

- 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서구축) 제3항의 표준약관 및 표준계약서 개정에 관한 사항
 - 국토교통부장관은 공정거래위원장과 협의를 거쳐 개정할 수 있음

■ 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

□ 개정 주요내용

- 계약체결 당사자에 대한 명칭
 - 계약 체결 시 상대적으로 '유리한 지위에 있는 자'와 '불리한 지위에 있는 자'에 대한 일반적 표현인 "갑", "을"을 "건축주", "설계자"로 상호 동등한 입장의 계약체결자 형식으로 명칭 변경
- 제3조. 업무 예시 및 계약의 범위
 - 제3조, 현행 조항에서 언급한 바와 같이 별표1 '건축설계업무의 범위 및

품질기준표'를 참고하되, 계약서 본문에 전체 설계업무체크리스트의 형태로 추가하여 해당 계약 업무범위를 명확히 규정

- 이 중 건축물 조성 단계를 고려하여 사후설계관리업무에 '공사발주계획' 업무를 추가하고 인허가 업무 또한 별도 항목으로 구체화

- 제6조. 자료제공 및 성실의무

- 건축주(소비자)와 설계자의 자료제공에 관한 권한과 의무를 구체화: 건축주의 설계자료 이해수준(이해도가 낮음)을 고려하여 자료 제공 기한을 '7일 이내' 등으로 명확히 적시할 필요

- 제7조. 재료의 선정 및 검사 등

- 건축주 보호의 측면에서, 공사비 증가 등 사업비 변수가 되는 재료는 명확히 규정하여 추후 논란의 소지 예방

- 제10조. 계약의 양도 및 변경 등

- 변경조건 "불가항력적인 사유" 구체화: 불가항력적인 사유에 대한 법적 정의가 부재하여 향후 다툼의 여지가 됨. 판례 등을 토대로 전문가 해석에 근거하여 규정 개정

※ 최근 코로나19로 인한 업무중단, 계약사항 이행 어려움 관련 "불가항력적 사유" 적용 절절성에 관한 논쟁 다수 발생

- 제13조. 갑의 계약의 해제 및 해지, 제14조, 을의 계약의 해제 및 해지, 제15조 손해배상

- "불가항력적인 사유", "가압류", "가처분" 등 계약을 해제 또는 해지할 수 있는 사유가 법적 조건과 맞지 않음
- 변동사항 발생 시 "건축주"와 "설계자" 상호간에게 통지 방법을 구두, 또는 서면으로 해야 하는 지 효력 측면에서 구체화

- 제21조. 분쟁조정

- 건축주입장에서 선택적 분쟁해결방법 확대필요. 현재는 '중재'를 일차 해결방법으로 명시하고 있으나 '조정'은 사전적 중재합의에 해당함
- 이는 「약관규제법」 제14조 제1항 '부당한 소송 제기 금지'에 해당되어 소비자의 소송제기 여지를 사전에 차단하는 불공정 조항임

■ 「약관의 규제에 관한 법률」 제14조(소송 제기의 금지 등)

소송 제기 등과 관련된 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조항은 무효로 한다.

1. 고객에게 부당하게 불리한 소송 제기 금지 조항 또는 재판관할의 합의 조항
2. 상당한 이유 없이 고객에게 입증책임을 부담시키는 약관 조항

[표 5-1] 건축 설계표준계약서 규정 개정 안

조항	기존	개정
전체 조항 (계약 당사자)	“갑”과 “을”	“건축주”와 “설계자” ⁵⁵⁾
제3조(계약의 범위 등)	<p>① 계약의 범위 등은 [별표1]의 "건축 설계업무의 범위 및 품질기준표"를 참고하여 결정한다.</p> <p>② 공사원료도서 및 건축물관리대장 작성 등 설계업무를 위해 필요한 세부사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.</p>	<p>① 계약의 범위 등은 [별표1]의 "건축 설계업무의 범위 및 품질기준표"를 참고하여 "건축주"와 "설계자"가 협의하여 정한다.</p> <p>→ 조항 내 업무범위 체크리스트 추가</p>

〈건축설계업무의 범위 및 품질기준표_기존〉			〈건축설계업무의 범위 및 계약범위_개정〉		
구 분	업무의 내용	계약의 범위	구 분	업무의 내용	계약 범위 □
기획 업무	①규모검토	△	기획 업무	①규모검토	☑
	②현장조사	○,△		②현장조사	☑
	③설계지침서, 설계공정표, 그 밖의 조사비교	△		③설계지침서, 설계공정표, 그 밖의 조사비교	☑
	설계도	○,△	설계 업무	①계획설계	☑
서작성 업무	②중간설계도서(인, 허가용도서)	○,△		②중간설계(인, 허가용도서작성)	☑
	③실시설계도서	○,△		③실시설계	☑
	④공사발주계획	☑		④공사발주계획	☑
사후 설계 관리 업무	①시공과정에서의 설계의도 해석, 자문 등	△	사후 설계 관리 업무	②시공과정에서의 설계의도 해석, 자문 등	☑
	②상세시공도서	△		③상세시공도서작성	☑
	③건축물의유지관리지침서	△		④건축물의유지관리지침서작성	☑
	④건축물대장 작성	△		⑤건축물대장 작성	☑
그 밖에 도서 작성 업무 (특수 분야 포함)	①조감도/투시도(내, 외)	△	그 밖에 도서 작성 업무 (특수 분야 포함)	①조감도/투시도(내, 외)	☑
	②각종심의(건축, 경관, 문화재……)	△		②각종심의(건축, 경관, 문화재……)	☑
	③시방서(특기, 일반)	○,△		③시방서(특기, 일반)	☑
	④계산서(구조, 기계, 전기, 소방, 토질, 지질……)	○,△		④계산서(구조, 기계, 전기, 소방, 토질, 지질……)	☑
건축주 의 요청에 의한 업무	⑤수량산출조서	△	건축주 의 요청에 의한 추가 업무	⑤수량산출조서	☑
	⑥공사비예산내역서	△		⑥공사비예산내역서	☑
	⑦측량, 지질조사……	△		⑦측량, 지질조사……	☑
	⑧관청대행업무	△		⑧관청대행업무	☑
건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무	⑨그 밖에 건축주의별도요구 등	△	건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무	⑨그 밖에 건축주의별도요구 등	☑
	①인테리어설계업무	△		①인테리어설계업무	☑
	②음향, 차음, 방음, 방진설계업무	△		②음향, 차음, 방음, 방진설계업무	☑
	③3D모델링업무	△		③3D모델링업무	☑
요청에 의한 업무	④모형제작업무	△	요청에 의한 추가 업무	④모형제작업무	☑
	⑤VE설계에 따른 업무	△		⑤VE설계에 따른 업무	☑
	⑥Fast Track 설계방식업무	△		⑥Fast Track 설계방식업무	☑
	⑦흙막이상세도 작성업무	△		⑦흙막이상세도 작성업무	☑
건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무	⑧건축물의 분양관련 지원업무	△	건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무	⑧건축물의 분양관련 지원업무	☑
	⑨그 밖에 건축주의별도요구 등	△		⑨인허가신청 및 대응업무	☑
	⑩그 밖에 건축주의별도요구 등	△		⑩그 밖에 건축주의별도요구 등	☑
	⑪그 밖에 건축주가 참석하는 업무	△		⑪그 밖에 건축주가 참석하는 업무	☑

제6조(자료제공 및 성실의무)	<p>① "갑"은 "을"이 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 자료를 요구할 때에는 지체 없이 제공하여야 하며 이때 "갑"은 제공해야할 자료의 수집을 "을"에게 위탁할 수 있다.(하략)</p> <p>→ '지체없이'에 대한 해석 논란</p>	<p>① "건축주"는 "설계자"가 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 자료를 요구할 때에는 업무일 기준 7일 이내에 제공하여야 하며 이때 "건축주"는 제공해야할 자료의 수집을 "설계자"에게 위탁할 수 있다. 단, 자료제공을 위해 소요된 기간은 전체 계약기간에서 제외한다. (하략)</p>
제7조(건축재료의 선정 및 검사 등)	<p>① "을"은 설계도서에 설계의도 및 품질확보를 위하여 건축재료의 품명 및 규격 등을 표기할 수 있다. 이 경우 "을"은 "갑"과 협의하여야 한다. (하략)</p>	<p>① "설계자"는 설계도서에 설계의도 및 품질확보를 위하여 건축재료의 품명 및 규격 등을 표기해야한다. 이 경우 "설계자"는 "건축주"와 협의하여야 한다.(하략)</p>
제 1 0 조 (계약 의 양도 및 변경 등)	<p>② "갑"의 계획변경, 관계법규의 개폐, 천재지변등 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는 "갑"과 "을"은 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p> <p>→ 불가항력적 사유에 대한 해석 명확하지 않음</p>	<p>② "건축주"의 계획변경, 관계법규의 개폐, 천재지변 등 "건축주"와 "설계자"의 권한 밖의 사안 및 "건축주"와 "설계자"가 사전에 예상하거나 방지하는 것이 불가능한⁵⁶⁾ 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는 "건축주"와 "설계자"는 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p>
제 1 3 조 (갑의 계약의 해제 및 해지)	<p>① "갑"은 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.</p> <p>1. "을"이 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 따른 가압류·가처분·강제집행, 금치산·한정치산·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약이행이 불가능한 경우(중략)</p> <p>→ 가압류, 가처분 등은 계약이행 불가사유가 되지 않음</p> <p>④ "갑"은 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "을"에게 13일전까지 통지한다.</p> <p>→ 통지방범 불명확</p>	<p>① "건축주"는 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.</p> <p>1. "설계자"가 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 따른 가압류·가처분·강제집행, 금치산·한정치산·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약이행이 불가능한 경우(중략)</p> <p>④ "건축주"는 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "설계자"에게 13일전까지 서면으로 통지한다.</p>
제 1 4 조 (을의 계약의 해제)	<p>④ "을"은 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "갑"에게 14일전까지 통지한다.</p>	<p>④ "설계자"는 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "건축주"에게 14일전까지 서면으로 통</p>

및 해지)	→ 통지방법 불명확	지한다.
제 1 5 조 (손 해 배 상)	"갑"과 "을"은 상대방이 제10조제2항에 따른 계약변경, 제13조 및 제14조에 따른 계약의 해제해지 또는 계약 위반으로 인하여 손해를 발생시킨 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다. → 불가항력적인 사유는 손해배상 대상이 될 수 없음	"건축주"와 "설계자"는 상대방이 제10조제2항에 따른 계약변경, 제13조 및 제14조에 따른 계약의 해제해지 또는 계약 위반으로 인하여 손해를 발생시킨 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다. → 10조 개정으로 조치

제 2 1 조 (분 쟁 조 정)	제21조(분쟁조정)② "갑"과 "을"이 협의하여 정하지 못한 경우에는 「건축법」제88조에 따른 "건축분쟁전문위원회"에 신청하여 이의 조정에 따른다. → 소비자중재가 보편적이지 않음	제21조(분쟁해결) ② "건축주"와 "설계자"가 협의하여 정하지 못한 경우에는 「건축법」제88조에 따른 "건축분쟁전문위원회"에 조정을 신청할 수 있다.
--------------------------	---	--

조문 신설

- 용어정의 ① 이 계약의 용어는 「건축법」 및 「건축사법」등에 따르며 다음과 같다.
- 57)
1. "설계업무" 는 '계획설계', '중간설계', '실시설계'의 3단계로 구분하며, 이 계약에 따라 건축사가 수행하는 설계 및 기타 업무를 말한다.
 2. "성과물"은 설계자가 건축주에게 제공하는 설계도서 및 건축주의 결정 또는 승인을 위한 각종 보고 및 검토자료 등 설계업무를 진행시에 건축주에게 직접 또는 전자문서로 제출된 각 도서를 말한다.
 3. "계약면적"이란 설계자가 총괄하여 작성한 실제 설계면적을 말한다.
 4. "추가업무"란 기본업무에 해당하지 않는 업무 중 건축주가 추가로 발생하는 그 밖의 업무로서 설계변경 업무, 각종 심의·평가업무, 인준업무 등 건축물의 설계과정에 추가되는 업무를 말한다.
 5. "계약기간" 이란 건축주와 설계자가 협의하여 정한 계약 시작일 부터 계약 종료일 까지를 말한다.
- ② 이 계약에서 정하지 않은 용어의 해석과 관련하여서는 「건축서비스산업진흥법」 및 「건축법」, 「건축사법」에 따른다.

출처: 연구진 작성

- 55) 건축사협회(2019),「건축법」에 따른 건축물의 설계표준계약서 개정(안) 대조표(미발행자료), p.1
- 56) 감장 법률사무소. https://www.kimchang.com/ko/insights/detail.kc?sch_section=4&idx=21213(검색일 2021.11.1.)
- 57) 건축사협회. (2019). 「건축법」에 따른 건축물의 설계표준계약서 개정(안) 대조표(미발행자료), p.2

2) 표준계약서 활용 확대를 위한 행정 절차 제도화

□ 건축인허가 과정에 계약체결 현황을 확인할 수 있는 '계약 확인 제도' 도입

- 건축설계 계약서를 건축허가 시 제출하도록 규정함으로써 업무범위, 설계비용의 지급방법 및 시기 등을 확인 함
 - (대안)「건축법 시행규칙」제6조 개정. 건축허가 신청 시 허가권자에게 제출해야 하는 서류에 '표준계약서'를 추가
 - (기대효과) 「건축법」제23조에 의거하여 건축물 설계권자가 설계에 참여하였는지, 동법제15조에 따라 건축주와 설계자가 계약을 통해 업무를 행하였는지를 확인함으로써 건축물 설계품질을 확인하고 시장질서 확립을 도모함. 또한 세움터 행정정보 입력 시 표준계약서의 주요내용이 연동되어 관련정보 구축효과도 기대

■ 「건축법」제15조(건축주와의 계약 등)

- ① 건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축되도록 업무를 성실히 수행하여야 하며, 서로 위법하거나 부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니 된다.
- ② 건축관계자 간의 책임에 관한 내용과 그 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간의 계약으로 정한다.
(하락)

■ 「건축법」제23조(건축물의 설계)

- ① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 5. 28., 2016. 1. 19.>
(하락)

- (유사사례) 공사감리의 경우 「건축법」제25조(건축물의 공사감리)를 통해 착공신고 시 감리계약서를 허가권자에게 제출하도록 함으로써 허가권자가 감리비용의 지급여부를 확인한 후 사용승인을 하도록 규정함

■ 「건축법」제25조(건축물의 공사감리)

(상략)⑩ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다. (하락)

[표 5-2] 「건축법 시행규칙」 규정 개정안

현행	개정
<p>제6조(건축허가 등의 신청) ①법 제11조제1항·제3항, 제20조제1항, 영 제9조제1항 및 제15조제8항에 따라 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받으려는 자는 별지 제1호의4서식의 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 “행정정보의 공동이용”이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.</p> <p>1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류 1의2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다. (중략) 1의3. 법 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류 (중략) 1의5. 제5조에 따른 사전결정서(법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다) 2. 별표 2의 설계도서(법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다. 3. 법 제11조제5항 각 호에 따른 허가등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류 (해당 사항이 있는 경우로 한정한다) 4. 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)</p> <p>5. <신설></p>	<p>제6조(건축허가 등의 신청) ①법 제11조제1항·제3항, 제20조제1항, 영 제9조제1항 및 제15조제8항에 따라 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받으려는 자는 별지 제1호의4서식의 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 “행정정보의 공동이용”이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.</p> <p>1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류 1의2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다. (중략) 1의3. 법 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류 (중략) 1의5. 제5조에 따른 사전결정서(법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다) 2. 별표 2의 설계도서(법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다. 3. 법 제11조제5항 각 호에 따른 허가등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류 (해당 사항이 있는 경우로 한정한다) 4. 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)</p> <p>5. 건축물의 설계계약서</p>

출처: 연구진 작성

2. 계약체결 모니터링 제도 도입

1) 건축 공정거래 모니터링센터 구축 및 운영

□ 구축 방향

- 공정거래 정보, 컨설팅 등 계약 관련 서비스 제공을 위한 ‘건축 공정거래 모니터링센터’ 구축 및 운영
- 한국콘텐츠진흥원이 운영하는 ‘콘텐츠 공정상생센터’를 참고 모델로 활용, ‘건축진흥원’이 해당 업무를 수행하도록 규정 개정
 - ※ 한국콘텐츠진흥원 내 설치·운영 중인 ‘콘텐츠 공정상생센터’의 주요업무는 표준계약서 보급확산, 공정상생 가이드라인 마련, 공정상생 협의체 운영, 정책자문 등
- (법적근거) 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

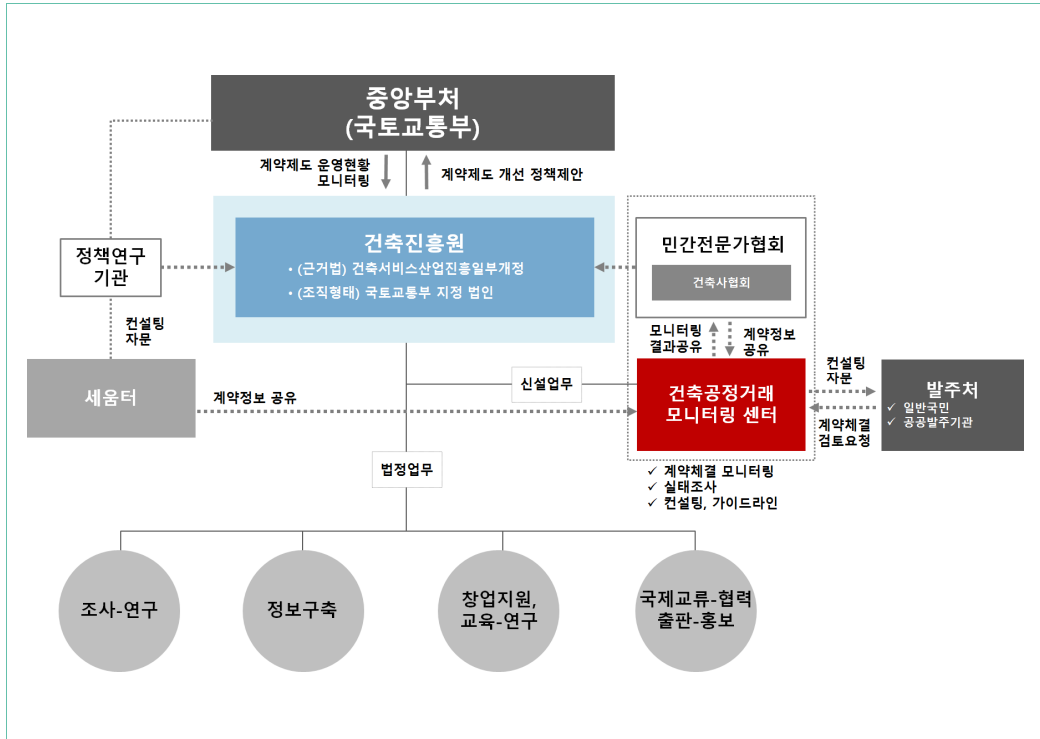
■ 「건축서비스산업진흥법」 제12조(공정한 거래질서 구축)

- ① 건축서비스를 발주하고자 하는 자는 그 지위를 이용하여 건축서비스사업자에게 불공정한 계약을 강요하거나 부당한 이익을 취득하여서는 아니 된다.
- ② 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.
 1. 건축서비스산업 환경의 현황 분석 및 평가
 2. 건축서비스산업 관련 사업자 등이 참여하는 협력체계의 구축 지원
 3. 그 밖에 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 필요한 사업
- ③ 국토교통부장관은 건축서비스산업의 공정한 거래질서를 구축하기 위하여 공정거래위원회 위원장과 협의를 거쳐 건축서비스산업 관련 표준약관 또는 표준계약서를 제정 또는 개정하여 그 시행을 권고할 수 있다. 이 경우 공공기관은 특별한 사유가 없는 한 표준약관 또는 표준계약서에 따른 계약을 하여야 한다.

□ 조직체계

- 국토교통부가 지정 또는 설립한 ‘건축진흥원’ 하부조직으로 설치
 - 현재 법정 ‘건축진흥원’이 부재한 상황으로, 단계별 운영전략 필요. 단기적으로 건축사협회, 건축학회 등 민간 건축분야 전문기관이 운영
 - ※ ‘대한건축사협회’가 불공정 거래관행개선, 공정한 거래질서 확립, 성숙한 계약문화 정착을 위해 “공정거래 지원센터” 설립을 구상논의 중⁵⁸⁾

58) 박관희. (2021). 대한건축사협회, “공정거래 지원센터 설립해 불공정 피해·갑질 차단 노력”. 건축사신문. 11월 16일 기사. (검색일:2021. 11.20.)



[그림 5-1] 건축 공정거래 모니터링 센터 구상도

출처: 연구진 작성

□ 주요기능

- 건축설계 및 관련 서비스 계약 체결 내용 모니터링
 - 건축허가 신청 시 허가도서로 함께 제출된 계약서를 토대로 모니터링 실시: 건축주와 설계자, 계약범위, 대가산정 및 지급방법, 특약 등
- 계약 체결 당사자 컨설팅, 자문, 가이드라인 제공
 - 민간 사업자, 개인, 공공발주기관의 계약 체결 관련 문의사항에 대한 컨설팅과 자문 제공. 컨설팅 내용 및 법위에 따라 수수료 발생 검토 가능
 - 계약체결을 위한 가이드라인 작성, 보급, 교육 등 지원
- 건축서비스산업 계약 체결 실태조사 통계작성, 정책건의
 - 모니터링 및 컨설팅 결과 등을 토대로 주제별 실태조사 실시, 통계를 작성하고, 결과 분석을 통한 정책 건의 등

2) 건축공정거래 모니터링센터 운영을 위한 규정 마련

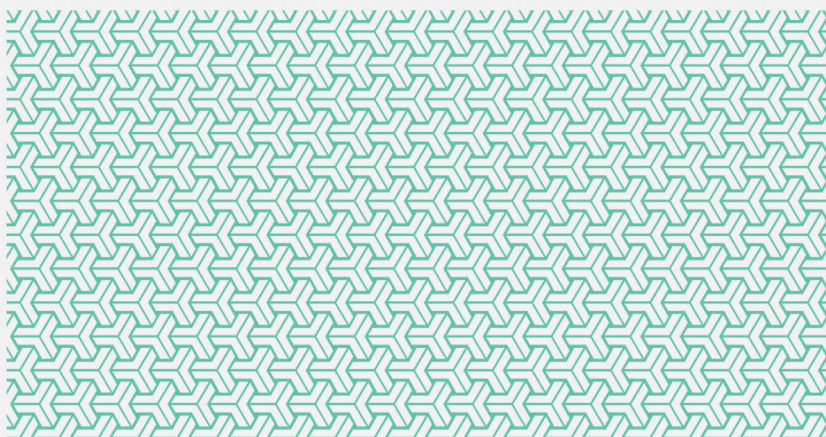
- 현행 「건축서비스산업 진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등) 개정을 통한 건축진흥원 사업 범위 확대
 - 건축진흥원이 수행해야 할 법정업무에 ‘공정거래 모니터링’ 사업 추가

[표 5-3] 「건축서비스산업진흥법」 규정 개정안

현행	개정
<p>「건축서비스산업진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 건축진흥원을 설립하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정할 수 있다. 다만, 건축진흥원을 설립하고자 하는 경우에는 기획재정부장관과 사전에 협의를 하여야 한다.</p> <p>② 건축진흥원은 다음 각 호의 사업을 수행한다.</p> <p>1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획</p> <p>2. 제7조제1항의 건축서비스산업의 실태조사</p> <p>3. 제8조에 따른 정보체계 구축사업</p> <p>4. 제10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원</p> <p>5. 제15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업 지원</p> <p>6. 출판 및 홍보 사업</p> <p>7. 교육·연수 사업</p> <p>8. 국제 교류·협력 사업</p> <p>9. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업</p>	<p>「건축서비스산업진흥법」 제25조(건축진흥원의 설립 등)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥을 위하여 건축진흥원을 설립하거나 건축서비스산업 관련 업무를 수행하는 기관을 건축진흥원으로 지정할 수 있다. 다만, 건축진흥원을 설립하고자 하는 경우에는 기획재정부장관과 사전에 협의를 하여야 한다.</p> <p>② 건축진흥원은 다음 각 호의 사업을 수행한다.</p> <p>1. 건축서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도의 연구·조사·기획</p> <p>2. 제7조제1항의 건축서비스산업의 실태조사</p> <p>3. 제8조에 따른 정보체계 구축사업</p> <p>4. 제10조에 따른 건축서비스 표준화 연구 및 보급 지원</p> <p>5. 제15조에 따른 건축서비스산업 관련 창업 지원</p> <p>6. 출판 및 홍보 사업</p> <p>7. 교육·연수 사업</p> <p>8. 국제 교류·협력 사업</p> <p><u>9. 공정거래 모니터링</u></p> <p>10. 그 밖에 건축서비스산업의 진흥을 위한 사업</p>

출처: 연구진 작성

참고문헌



- 가산법률사무소. <http://kasanlaw.com/>(검색일: 2021.08.18.)
- 강인옥·최두선·최기웅. (2013). 공공계약 법규 및 실무. 광문각.
- 건축도시공간연구소. (2017). 건축서비스 공정거래 가이드라인. 건축공간연구원.
- 건축분쟁전문위원회. (2019). 건축분쟁조정 사례집. 건축분쟁전문위원회 사무국
- 건축분쟁전문위원회. (2020). 건축분쟁조정 사례집. 건축분쟁전문위원회 사무국
- 건축연구원. (2019). 「건축법」에 따른 건축물의 설계표준계약서 개정(안) 대조표. 대한건축사협회 비공개 내부자료.
- 건축연구원. (2019). 건축서비스 계약문화 선진화를 위한 건축사업무 관련 표준계약서 개발. 대한건축사협회.
- 과학기술인커뮤니티센터. <https://cosese.daejeon.go.kr/board/view?pageNum=4&rowCnt=10&menuId=MENU00313&schType=0&schText=&categoryId=&continent=&country=&boardStyle=&linkId=222740>(검색일: 2021.08.11.)
- 국정기획자문위원회. (2017). 문재인 정부 국정운영 5개년 계획 및 100대 국정과제. <https://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=37595>(검색일: 2021.12.21.)
- 김소라. (2014). 건축서비스산업 진흥을 위한 공정한 거래 질서 구축과 계약방식. 건축과 사회, 41-51.
- 김용훈. (2015). 영국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구. 한국법제연구원.
- 김은희, 서수정, 송선영. (2017). 건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안. 건축공간연구원.
- 김의중. (2016). 기고-표준 설계계약서의 개정 방향에 대하여. 건축사, 561.
- 김·장 법률사무소. https://www.kimchang.com/ko/insights/detail.kc?sch_section=4&idx=21213(검색일: 2021.11.1.)
- 김중길. (2020). 독일민법상 건축계약의 체계와 주요 내용-우리나라 건축계약 관련 법규정과 비교를 중심으로. 토지법학, 36(1), 51-83.
- 김중길. (2021). 독일의 소비자건축계약법제 주요 내용. 한국법제연구원.
- 나라장터. https://www.g2b.go.kr/gov/koneps/pt/information/info_govcon02_add01.htm(검색일: 2021.12.21.)
- 디자인총괄추진단. (2012). 경기도 디자인산업 종합발전계획
- 미국건축사협회(AIA) 홈페이지 <https://www.aiacontracts.org/>
- 박찬원(2019), 콘텐츠산업 공정상생 생태계 조성전략 연구, 한국콘텐츠진흥원.
- 박환표, 오은호, 이영근, & 이교선. (1999). 건축공사의 설계도서 작성기준 개선방안에 관한 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 15(8), 21-28.
- 법제처 국가법령정보센터 법령용어사전. <https://www.law.go.kr/LSW/lsTrmSc.do?query=&subMenuId=sub32#click0>(검색일: 2021.12.21.)
- 서울시. (2019). 사회적 가치를 반영한 계약 실무 매뉴얼, 서울시.
- 염철호, 김은희, 김효정. (2015). 리모델링 설계 표준업무 설정 및 대가기준 개선을 위한 연구. 건축공간연구원.
- 염철호, 김은희, 함주연. 설계의도 구현 표준 업무 및 대가기준 마련 연구. 건축공간연구

원, 2015

이세중. (2016). 국제건설계약 성립과정의 쟁점 연구: 영국법을 중심으로. 저스티스, 206-248.

이여경, 송해진. (2020). 건축서비스산업 동향과 이슈 2020. 건축공간연구원.

이준석. (2016). 미국의 건축사제도와 교육. 건축, 60(3), 21-25.

이호홍, 고영수. (2009). 건축저작권물 보호에 관한 연구. 한국저작권위원회.

주지홍. (2021). 사적자치의 원칙과 그 한계. 재산법연구, 37.

차은주. (2017). 건축물의 설계 표준계약서 개정 및 그 사용의 법제화방안 연구

최명구. (2011). 영국계약법상 금반언의 원칙, 정당한 기대의 보호와 그 시사점. 동아법학, (53), 407-434.

찾기쉬운 생활법령정보. https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1171&ccfNo=4&cciNo=1&cnpClsNo=1&search_put=%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%9D%98%20%EC%A2%85%EB%A5%98#copyAddress (검색일:2021.11.25.)

한국콘텐츠진흥원. (2018). 콘텐츠분쟁조정사례집. 한국콘텐츠진흥원.

한국콘텐츠진흥원. 콘텐츠분야 공정계약을 위한 표준계약서.

<https://m.portal.kocca.kr/mportal/bbs/view/B0000204/1939842.do?categorys=4&subcate=66&cateCode=0&menuNo=200252>(검색일: 2021.08.10.)

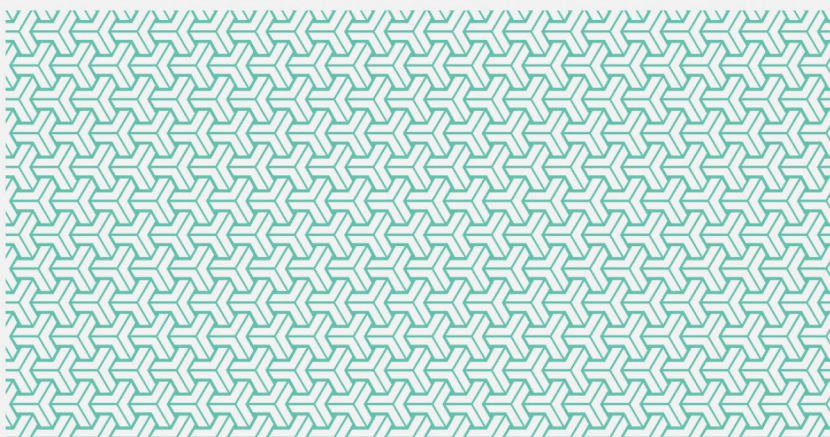
한철수(2015). 건축설계 시장의 불공정계약 관행과 개선 방향, 건축공간연구원 기고문.

SW산업정보종합시스템. <https://www.swit.or.kr/>(검색일: 2021.04.28.)

찾기쉬운 생활법령정보. https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1171&ccfNo=4&cciNo=1&cnpClsNo=1&search_put=%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%9D%98%20%EC%A2%85%EB%A5%98#copyAddress (검색일: 2021.11.25.)

Kim, Y. G. (1996). 영국의 건축관계 법규. Fire Protection Technology, 26-33.

부록



1. 소비자(일반국민) 계약 체결 현황 및 인식 조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID -

소비자 건축계약 체결 현황 및 인식 조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축도시 환경과 건축문화 개선방안을 연구하는 국무총리 산하 국책연구기관입니다.

본 연구원에서는 '건축서비스산업 육성 지원사업'을 수행 중에 있습니다.

이 사업의 일환으로 일반 국민을 대상으로 건축서비스 계약 체결 경험 및 건축서비스 계약과 관련된 인식 조사를 실시하고자 합니다.

응답하신 내용은 건축서비스산업 육성 방향을 수립하는데 귀중한 자료로 활용될 예정입니다.

바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

이 조사는 「통계법」 제33조에 의거 개인정보의 보호를 받습니다.

응답하신 내용은 순수 연구목적으로만 사용되며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다.

다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

▶ 건축공간연구원 이주경 부연구위원(☎ 044-417-9608), 김은희 연구위원(☎ 044-417-9622)

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 지역은 어디입니까? **[지도 선택]**

- | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 | ⑥ 대전 |
| ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | |

SQ2. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? **[출생연도:] → 20대 이하 조사 종료**

- ① 30대 ② 40대 ③ 50대 ④ 60대 이상

SQ3. 성별은 무엇입니까? ① 남성 ② 여성

SQ4. 귀하는 현재 어떤 일을 하고 계십니까?

- ① 직장인(자영업 포함) → SQ4-1로 ② 학생 → A1로 ③ 전업주부 → A1로
- ④ 프리랜서/자유직 → SQ4-1로 ⑤ 은퇴/무직 → A1로 ⑥ 기타() → A1로

SQ4-1. 귀하가 현재 종사하고 있는 산업의 분야는 어디입니까?

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| ① 농업, 임업 및 어업 | ② 광업 |
| ③ 제조업 | ④ 전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업 |
| ⑤ 수도, 하도 및 폐기물 처리, 원료 재생업 | ⑥ 건설업 → 조사 종료 |
| ⑦ 도매 및 소매업 | ⑧ 운수 및 창고업 |
| ⑨ 숙박 및 음식점업 | ⑩ 정보통신업 |
| ⑪ 금융 및 보험업 | ⑫ 부동산업 |
| ⑬ 전문, 과학 및 기술 서비스업 | ⑭ 사업시설 관리, 사업 지원 및 임대 서비스업 |
| ⑮ 공공 행정, 국방 및 사회보장 행정 | ⑯ 교육 서비스업 |
| ⑰ 보건업 및 사회복지 서비스업 | ⑱ 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업 |
| ⑲ 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업 | ⑳ 가구 내 고용활동 및 자가 소비생산활동 |
| ㉑ 국제 및 외국기관 | |

A. 건축서비스 이용 현황

A1. 만약 귀하께서 건물(주택)을 짓게 된다면 누구와 먼저 상담하거나 찾아가시겠습니까?

- ① 건축설계업체(건축가) ② 건설업체(시공자) ③ 부동산중개인
④ 공무원 ⑤ 기타()

A2. 건물을 짓기 위해서는 관련분야 사업자와 계약을 체결하고 설계계약서, 감리계약서 등을 작성해야 합니다. 이러한 사실에 대해 알고 계셨습니까?

- ① 매우 잘 알고 있다 ② 어느 정도 알고 있다 ③ 전혀 몰랐다

A3. 건물을 짓기 위해 관련분야 사업자와 계약서를 작성할 때 가장 우려되는 점은 무엇입니까? 가장 우려되는 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(), 2순위()

- ① 설계자와 시공자에 대한 신뢰
② 계약체결 당사자 각자의 업무범위와 역할 결정 방법
③ 합당한 대가(설계비, 공사비 등) 산정 방법과 지급 방법
④ 전반적인 사업절차와 기간
⑤ 설계변경 등 변동상황 발생 시 대응 방법
⑥ 기타()

A4. 귀하께서는 업무가 아닌 본인이 필요하여 실제로 '건축설계', '건축공사' 또는 '인테리어 공사'를 위해 건축사업을 발주해 보신 경험이 있습니까? ("발주"한 '건축공사'나 '인테리어 공사'를 위해 설계 또는 시공자에게 의뢰하여 주문하는 것을 의미합니다.)

- ① 있다 → A4-1로 ② 없다 → A5로

A4-1. 귀하께서 발주해 보신 건축사업은 무엇이었습니까? 경험있는 사업을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 주택 신축 ② 상업 및 업무시설 신축
③ 주택 리모델링 ④ 상업 및 업무시설 리모델링
⑤ 실내 인테리어 ⑥ 기타()

A4-2. 당시 건축물을 짓기 위해 제일 먼저 누구와 상담하셨습니다?

- ① 건축설계업체(건축가) ② 건설업체(시공자) ③ 부동산중개인
④ 공무원 ⑤ 기타()

A4-3. 당시 건축물을 짓기 위해 계약서를 작성했습니까?

- ① 작성했다 → A4-3-1로 ② 작성하지 않았다 → A4-3-2로

A4-3-1. 누구와 어떤 계약을 체결하였습니까? 작성한 계약서를 모두 선택하여 주십시오.

- ▶ **종합건설** : 종합적인 계획·관리 및 조정하에 시설물을 시공하는 건설공사 (예: 삼성물산, GS 건설 등)
▶ **전문건설** : 시설물의 일부 또는 전문분야에 관한 건설공사 (예: 창호공사업, 실내공사업 등)

- ① 건축설계업체 건축가와 '건축설계 계약서' ② 건축설계업체 건축가와 '건축설계 계약서(감리포함)'
③ 감리자와 '건축감리 계약서' ④ 종합건설업체 시공자와 '건축공사 계약서'
⑤ 전문건설업체 시공자와 '전문건설공사 계약서'
⑥ 기타()

A4-3-2. 계약서를 작성하지 않은 이유는 무엇입니까?

- ① 계약서를 작성해야 하는지 몰라서
- ② 누구와 어떻게 해야 하는지 몰라서
- ③ 친분이 있는 설계자 또는 시공자와 구두로 약속(계약)해서
- ④ 기타()

→ 응답 후 A5로

A4-4. 계약서 작성 시, 가장 어려웠던 점은 무엇이었습니까? 어려웠던 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.
오. ▶ 1순위(), 2순위()

- ① 계약 내용을 잘 모르겠고 너무 많아서 이해하기 어려움
- ② 계약 체결자(설계자, 감리자, 시공자)에 대한 신뢰 정보를 파악하기 어려움
- ③ 대가(설계비, 감리비, 공사비 등)가 적절한지 판단하기 어려움
- ④ 계약 체결자 간 업무역할 관계가 불명확함
- ⑤ 대가 대비 업무범위나 성과물의 양과 수준에 관한 적절성을 판단하기 어려움
- ⑥ 기타()

A4-5. 설계계약 체결 이후 설계 또는 공사과정에서 계약 체결자들과 발생했던 문제(분쟁)들이 있었습니까? 해당되는 분쟁을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 여러 가지 이유로 인한 설계변경과 그에 따른 계약 내용 재협상
- ② 계약내용 외 부득이하게 추가되어야 하는 업무에 대한 상호간 협상
- ③ 설계기간 또는 공사기간 미준수 시 책임역할 판단
- ④ 부실공사에 대한 책임역할 판단과 조치
- ⑤ 설계도면에 대한 저작권 논쟁
- ⑥ 계약체결 시점과 종료 시점 물가 변동 등에 따른 비용 정산
- ⑦ 특별히 문제되는 점은 없었다
- ⑧ 기타()

A4-6. 계약서 내용 중에 부담하다고 생각했던 점이 있었다면, 무엇이든 좋으니 기입하여 주십시오.

▶

A5. 건축주와 사업자(설계자, 시공자 등)가 공정한 계약체결을 위해 계약서에 꼭 반영했으면 하는 내용이 있다면, 무엇이든 좋으니 기입하여 주십시오.

▶

DQ. 응답자 특성 질문

DQ1. 실례지만, 귀하는 학교를 어디까지 마치셨습니까?

- ① 고등학교 졸업 이하
- ② 대학교 졸업/중퇴
- ③ 대학원 졸업/중퇴

DQ2. 실례지만, 귀하를 포함한 가족 전체의 월평균 가계소득은 얼마나 됩니까?

(보너스, 임대소득 등 기타 수입 포함)

- ① 100만원 미만
- ② 100~200만원 미만
- ③ 200~300만원 미만
- ④ 300~400만원 미만
- ⑤ 400~500만원 미만
- ⑥ 500~600만원 미만
- ⑦ 600~700만원 미만
- ⑧ 700~800만원 미만
- ⑨ 800만원 이상

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

2. 공급자(건축사) 계약 체결 현황 및 인식조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

건축서비스산업 계약 현황 및 개선방안 조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축도시 환경과 건축문화 개선방안을 연구하는 국무총리 산하 국책연구기관입니다.

본 연구원에서는 ‘건축서비스산업 육성 지원사업’을 수행 중에 있습니다.

이 사업의 일환으로 건축서비스산업 관계자를 대상으로 계약 체결 현황, 계약제도의 문제점 및 개선방안에 대한 설문 조사를 실시하고자 합니다. 응답하신 내용은 건축서비스산업 진흥·발전을 위한 정책연구의 귀중한 자료로 활용될 예정입니다. 바쁘시더라도 협조를 부탁드립니다.

이 조사는 「통계법」 제33조에 의거 개인정보의 보호를 받습니다. 응답하신 내용은 순수 연구목적으로만 사용되며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.

※ 설문 응답에 약 3~5분 정도 소요될 것으로 예상되며, 설문에 참여해 주신 분께는 감사의 의미로 스타벅스 음료 상품권을 보내드립니다. 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

2021년 9월
건축공간연구원

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
 ■ 담당자 : 건축공간연구원 이주경 부연구위원(☎ 044-417-9608), 김은희 연구위원(☎ 044-417-9622)

DQ. 응답자 특성 질문

DQ1. 귀하께서 근무하고 계신 사무소에서 수행하는 업무를 **모두 선택**하여 주십시오.

- | | | | |
|---------|--------|------|---------|
| ① 건축설계 | ② 도시설계 | ③ 조경 | ④ 인테리어 |
| ⑤ 엔지니어링 | ⑥ 감리 | ⑦ CM | ⑧ 기타() |

DQ2. 귀하가 근무하고 계신 사무소 전체 종사자 수는 모두 몇 명입니까? (소장 또는 대표 포함)

- | | | | |
|----------|-----------|----------|----------|
| ① 1~4인 | ② 5~9인 | ③ 10~19인 | ④ 20~49인 |
| ⑤ 50~99인 | ⑥ 100인 이상 | | |

DQ3. 귀하가 근무하고 계신 사무소의 개설 지역은 어디입니까?

- | | | | |
|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 |
| ⑤ 광주 | ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 경기 |
| ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 |
| | | | ⑰ 세종 |

DQ4. 귀하의 건축 분야 업무 경력은 어떻게 되십니까?

- | | | | |
|-------------|-------------|-----------|------------|
| ① 1년 미만 | ② 1년~3년 미만 | ③ 3~5년 미만 | ④ 5~10년 미만 |
| ⑤ 10~15년 미만 | ⑥ 15~20년 미만 | ⑦ 20년 이상 | |

DQ5. 성별

- | | |
|------|------|
| ① 남성 | ② 여성 |
|------|------|

DQ6. 연령

- | | | |
|-------|----------|-------|
| ① 20대 | ② 30대 | ③ 40대 |
| ④ 50대 | ⑤ 60대 이상 | |

A. 계약 실태 및 표준계약서 활용 현황

A1. 귀사에서 수행하고 있는 프로젝트 발주자는 주로 누구입니까?

- ① 공공기관(발주청) ② 부동산 개발관련 사업자 ③ 일반 민간기업
④ 건설회사 ⑤ 개인 ⑥ 기타()

A2. 귀사에서 최근 1년 동안 수주한 프로젝트의 계약 방식은 무엇입니까? 가장 많은 순서대로 최대 2가지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(), 2순위()

- ① 일반경쟁입찰에 의한 계약 ② 제한경쟁입찰에 의한 계약 ③ 지명경쟁입찰에 의한 계약
④ 수의계약 ⑤ 기타 ()

* 「국가계약법」 제7조(계약의 방법)에 따른 계약

A3. 귀사에서 최근 1년 동안 수주한 사업 건수는 모두 몇 건입니까?

- ① 5건 미만 ② 5건~10건 미만 ③ 10건~ 20건 미만
④ 20건~50건 미만 ⑤ 50건~100건 미만 ⑥ 100건 이상

A4. 귀사에서 최근 1년 동안 수주한 사업 중 계약서를 작성한 사업 건수 비중은 얼마나 됩니까?

(※ 절반만 작성했다면 50%, 전부 작성했다면 100% 등으로 응답해 주시면 됩니다.)

▶ 전체 사업 중 % 계약서 작성

A5. 귀사에는 계약을 전담하는 부서나 계약담당 직원이 있습니까?

- ① 있다 ② 없다

A6. 귀사에서 최근 1년간 민간과 체결한 계약의 방식은 어떻게 됩니까? 계약방식별 비중의 합이 100%가 되도록 응답하여 주십시오.

전자계약(%)	서면계약(%)	합계
()%	()%	=100%

A7. 귀사에서 최근 1년간 민간과 체결한 계약에서 계약서 작성 및 계약은 주로 어느 시점에서 이루어졌습니까?

가장 많았던 순서대로 최대 2가지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(), 2순위()

- ① 전화 또는 대면 상담 후 사업기획*을 시작하기 전
② 사업기획 후 기본설계를 시작하기 전
③ 기본설계(또는 건축심의) 후 건축허가 전
④ 건축허가 후 실시설계(또는 착공신고) 전
⑤ 기타()

* 사업기획이란? 「건축서비스산업진흥법」 제2조제1의2에 따라 '건축사업의 효율성을 높이고 건축물 등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물 등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리 방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.'

A8. 현재 국토교통부에서는 「건축법」 제15조에 따라 건축물의 '설계표준계약서'와 건축물의 '공사감리 표준계약서'를 작성하여 고시하고 있습니다. 귀사에서는 이러한 표준계약서를 사용해 본 적이 있습니까?

- ① 있다 → A8-1로 ② 없다 → A8-2로

A8-1. 귀사가 표준계약서를 사용하는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (한 가지만)

- ① 사용하기 편리하기 때문에
- ② 내용이 공정하기 때문에
- ③ 고객들에게 신뢰를 줄 수 있기 때문에
- ④ 따로 계약서를 작성하기 힘들기 때문에
- ⑤ 상호 분쟁 소지가 적기 때문에
- ⑥ 기타()

→ 응답 후 A8-3으로

A8-2. 귀사에서 표준계약서를 사용하지 않는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (한 가지만)

- ① 표준계약서가 있는지 몰랐음
- ② 표준계약서의 내용이 계약하려는 사업에 적합하지 않았음
- ③ 회사에서 따로 사용하고 있는 계약서 양식이 있음
- ④ 고객이 원하는 계약서 양식이 따로 있었음
- ⑤ 불공정한 내용이 있기 때문에
- ⑥ 기타()

→ 응답 후 A9로

A8-3. 표준계약서를 사용하시면서 내용 중 일부를 수정하여 사용해 본 적이 있으십니까?

- ① 있다 → A8-3-1로
- ② 없다 → A9로

A8-3-1. 표준계약서에서 주로 어떤 내용을 수정하셨나요? 수정했던 항목을 **모두 선택**하여 주십시오. 만약 특약사항을 추가하였다면 내용도 기입하여 주십시오.

- ① 계약의 범위 등
- ② 대가의 산출 및 지불방법
- ③ 대가의 조정
- ④ 자료의 제공 및 성실의무
- ⑤ 건축재료의 선정 및 검사 등
- ⑥ 설계도서의 작성·제출
- ⑦ 관계기술협력 업무의 종합조정
- ⑧ 계약의 양도 및 변경 등
- ⑨ 이행지체 및 이행보증보험증서의 제출
- ⑩ 계약해제 및 해지 관련, 손해배상, 면책사유, 설계업무 중단 시 대가지불
- ⑪ 저작권 보호
- ⑫ 비밀보장, 외주의 제한, 분쟁조정, 통지방법 등
- ⑬ 일정표 추가
- ⑭ 그 외 내용()
- ⑮ 특약사항 추가()

A9. 표준계약서 사용시 문제점과 개선이 필요한 사항이 있다면 무엇이든 좋으니 구체적으로 기입하여 주십시오.



C. 건축서비스산업 계약제도 개선 방향

(A8-2. ① 응답자는 응답에서 제외)

C1. 현재 국토교통부에서 고시한 표준계약서의 내용이 공정하다고 생각하십니까?

매우 공정하다	공정한 편이다	보통이다	공정하지 않은 편이다	전혀 공정하지 않다
①	②	③	④	⑤

(A8-2. ① 응답자는 응답에서 제외)

C2. 표준계약서 내용 중 불공정하여 보완이 시급하다고 생각하신 내용이 있습니까? 해당되는 내용을 **모두 선택**하여 주십시오.

- ① '갑', '을'과 같은 용어 사용
- ② 계약 체결을 위한 업무범위를 세분화
- ③ 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정 방법을 구체화
- ④ 자료의 제공 및 성실의무
- ⑤ 건축재료의 선정 및 검사 등
- ⑥ 설계도서의 작성·제출 방법을 구체화
- ⑦ 관계기술협력업무의 종합조정 중 건축주 등 관계자의 역할 서술
- ⑧ 계약의 양도 및 변경 등
- ⑨ 이행지체 및 이행보증보험증서의 제출
- ⑩ 계약해제 및 해지 관련, 손해배상, 면책사유, 설계업무 중단 시 대가지불
- ⑪ 저작권 보호
- ⑫ 비밀보장, 외주의 제한, 분쟁조정, 통지방법 등
- ⑬ 기타()
- ⑭ 특별히 없다

C3. 민간시장의 공정한 건축설계 계약체결을 위해, 건축허가 등의 행정 절차상에서 계약체결 여부를 확인(허가도서에 계약서 포함 등)하는 것에 찬성하십니까?

- ① 찬성한다 → C3-1로 ② 찬성하지 않는다 → C3-2로

C3-1. 행정 절차상에서 계약체결 여부를 확인하는 것에 찬성하시는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (한 가지만)

- ① 민간건축시장의 공정한 거래질서 확산
- ② 상호역할과 책임을 명확히 함으로써 사후 분쟁 예방
- ③ 건축서비스산업 정보 구축 및 투명성 강화
- ④ 기타() → 응답 후 C4로

C3-2. 행정 절차상에서 계약체결 여부를 확인하는 것에 반대하는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (한 가지만)

- ① 과도한 행정 개입으로 자유로운 시장의 사업 활동 저해
- ② 하위로 계약서를 작성할 소지가 큼
- ③ 계약을 체결할 필요가 없는 사업 등 다양한 경우에 실제 대응이 어려움 (건축사가 건축주인 경우 등)
- ④ 기타()

C4. 건축서비스사업 계약 현황을 모니터링하고 계약서 작성을 돕거나 분쟁을 조정하는 역할을 하는 '건축 공정거래 모니터링센터(가칭)'를 설립·도입한다면 찬성하시겠습니까?

- ① 찬성한다 ② 찬성하지 않는다

C5. '건축 공정거래 모니터링센터(가칭)'가 설립된다면 주로 어떤 업무를 해 주었으면 좋으시겠습니까?

가장 필요한 순서대로 최대 2가지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____)

- ① 계약서 검토 ② 분쟁 조정 상담 ③ 무료법률상담
④ 공정거래연구 ⑤ 기타(_____)

C6. '건축 공정거래 모니터링센터(가칭)'는 누가 운영하는 것이 적절하다고 생각하십니까?

- ① 국토교통부 ② 지방자치단체 건축허가 전담부서 ③ 지역건축안전센터
④ 대한건축사협회 등 건축분야 전문기관 ⑤ 기타(_____)

C7. 끝으로 계약제도와 관련한 개선사항이나 하실 말씀이 있다면 무엇이든 좋으니 기입하여 주십시오.

▶ _____

=====

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 스타벅스 음료상품권을 보내드립니다.
상품 제공을 위해 귀하의 연락처(휴대폰) 정보가 필요합니다.
설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 경품제공의 목적으로만 활용되며,
상품 제공 후 즉시 파기됩니다.
개인정보 활용에 동의하시겠습니까?

☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음 → 종료

▶ 상품권 제공을 위한 휴대전화번호 : _____

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

3. 건축물의 설계표준계약서⁵⁹⁾

건축물의 설계 표준계약서

1. 건축물 명칭 : _____
 2. 대 지 위 치 : _____
 3. 설 계 내 용 : ☐신축 ☐증축 ☐개축 ☐재축 ☐이전 ☐대수선 ☐용도변경 ☐기타
 1) 대지면적 : _____m²
 2) 용 도 : _____
 3) 구 조 : _____
 4) 층 수 : 지하 _____층 지상 _____층
 5) 건축면적 : _____m²
 6) 연면적의 합계 : _____m²
 4. 계 약 면 적 : _____m²
 5. 계 약 금 액 : 일금 _____ 원정(₩ _____): 부가세 별도

200 년 월 일

“갑”과“을”은 상호 신의와 성실을 원칙으로 이 계약서에 의하여 설계계약을 체결하고 각1부씩 보관한다.

건축주 “갑”

설계자 “을”

상 호 / 성 명 : (서명 또는 인) 상호/건축사 : (서명 또는 인)

사업자등록번호/주민등록번호 : 사업자등록번호 :

주 소 : 주 소 :

전 화 / Fax : 전 화 / Fax :

제1조(총 칙) 이 계약은 「건축법」 제15조에 따라 건축주(이하 “갑”이라 한다)가 「건축사법」 제23조제1항에 따라 업무신고한 건축사(이하 “을”이라 한다)에게 위탁한 설계업무의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무 등을 정한다.

제2조(계약면적 및 기간) ① 계 약 면 적 (“을”이 총괄하여 작성한 전체 설계면적) : m²

② 대 가 기 간 : 년 월 일 ~ 년 월 일

제3조(계약의 범위 등) ① 계약의 범위 등은 [별표1]의 “건축설계업무의 범위 및 품질기준표”를 참고하여 결정한다.

59) 법제처 국가법령정보센터<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%AC%BC%EC%9D%98%20%EC%84%A4%EA%B3%84%20%ED%91%9C%EC%A4%80%EA%B3%84%EC%95%BD%EC%84%9C#AJAX>(2021. 12. 10 기준)

② 공사완료도서 및 건축물관리대장 작성 등 설계업무를 위해 필요한 세부사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.

제4조(대가의 산출 및 지불방법) ① 설계업무에 대한 대가의 산출기준 및 방법은 [별표2]를 참고하여 현장여건 및 설계조건에 따라 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.

② 설계업무의 대가는 일시불로 또는 분할하여 지불할 수 있다.

③ 대가를 분할하여 지불하는 경우에 그 지불시기 및 지불금액을 다음과 같이 정함을 원칙으로 하되, "갑"과 "을"이 협의하여 조정할 수 있다.

지불시기 및 기준비율(%)	조정비율(%)	지 불 금 액	비 고
계 약 시(20)		일금 (₩ 원)	
계획설계도서 제출시(20)		일금 (₩ 원)	건축심의 해당시 심의도서포함
중간설계도서 제출시(30)		일금 (₩ 원)	건축허가도서포함
실시설계도서 제출시(30)		일금 (₩ 원)	
계(100)		일금 (₩ 원)	무가가치세별도

제5조(대가의 조정) ① 설계업무의 수행기간이 1년을 초과하는 경우에 이 기간 중 한국엔지니어링진흥회가 「통계법」에 따라 조사·공포한 "노임단가의 변경"이 있을 때에는 「국가를당사자로하는계약에관한법률시행규칙」 제74조에 따라 "갑"과 "을"이 협의하여 대가를 조정할 수 있다.

② "갑"의 사유로 계약면적이 5%이상 증감되는 경우와 재료 및 시공방법의 변경 등으로 대가업무의 범위가 10%이상 증가된 경우에는 "갑"은 "을"에게 해당금액을 정산한다.

③ "을"의 사유로 계약면적이 5%이상 증감되는 경우, "을"은 "갑"에게 해당금액을 정산한다.

④ 대가의 증감분에 대한 정산은 최종지불 시 반영한다.

제6조(자료의 제공 및 성실의무) ① "갑"은 "을"이 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 자료를 요구할 때에는 지체 없이 제공하여야 하며 이때 "갑"은 제공해야할 자료의 수집을 "을"에게 위탁할 수 있다.

1. 건축물의 구체적 용도와 이에 관련된 요망 사항
2. 설계진행 및 건축허가에 필요한 제반서류(소유권 관계 등)
3. 토지이용에 관한 증빙서류(국토이용계획확인원, 지적도, 토지대장, 건축물 관리대장 등)
4. 대지측량도(현황 및 대지경계명시 측량도)
5. 지질조사서 및 지내력 검사서, 굴토설계도서, 그 밖에 토질구조 검토에 필요한 제반도서 등
6. 대지에 관한 급·배수, 전기, 가스등 시설의 현황을 표시하는 자료
7. 교통영향평가서, 환경영향평가서, 재해영향평가서, 지하철영향평가서 등 각종평가서 및 검토서

8. 농지 및 임야 등의 형질변경 등에 관한 제반서류

9. 지구단위계획 제반도서

10. 그 밖의 업무수행에 필요한 자료

② "갑"이 제1항의 자료수집을 "을"에게 위탁한 경우에는 "갑"은 이에 소요되는 비용을 지불한다.

③ "갑"은 본인이 의도하는 바를 "을"에게 요구할 수 있으며, "을"은 "갑"의 요구내용을 반영하여 맡은바 업무를 성실히 수행하고, 설계도서에 대하여 "갑"에게 설명하며 자문하여야 한다.

제7조(건축재료의 선정 및 검사 등) ① "을"은 설계도서에 설계의도 및 품질확보를 위하여 건축재료의 품명 및 규격 등을 표기할 수 있다. 이 경우 "을"은 "갑"과 협의하여야 한다.

② "을"은 설계도서에서 표기한 건축재료를 선정하기 위하여 자재검사 및 품질시험을 관계전문기관에 의뢰할 수 있다.

③ "을"은 제1항의 검사 및 시험의뢰에 앞서 "갑"과 협의하여야 하며, "갑"은 협의된 검사 및 시험에 소요되는 비용을 지불한다.

제8조(설계도서의 작성·제출) ① "을"이 설계도서를 작성함에 있어서는 「건축법」 제23조 제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 설계도서 작성기준에 따른다.

② "을"은 완성된 설계도서(3부)를 "갑"에게 제출하여야 한다. 다만, "갑"이 결과물을 추가로 요청할 경우 "을"은 해당 비용을 "갑"에게 청구할 수 있다.

③ 제2항에 의한 설계도서의 제출형식에 대해서는 "갑"과 "을"이 협의하여 정하도록 하며, 수록내용을 임의로 수정할 수 없도록 작성한다.

④ "갑"은 "을"이 제출한 결과물을 검토하여 설계오류 등의 명확한 사유가 있는 경우에는 "을"에게 그 보완을 요구할 수 있다.

제9조(관계기술협력업무의 종합조정) ① "갑"이 「건축법」 제67조에 따른 관계전문기술자와의 협력을 분리 수행하도록 하는 경우에 "을"은 그 협력 업무를 종합 조정한다.

② "갑"은 제1항에 따라 협력을 분리 수행하는 자로 하여금 "을"이 종합조정업무를 수행할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.

③ "갑"은 "을"의 종합조정업무에 소요되는 경비를 제4조의 지불시기에 따라 "을"에게 지불하여야 하며, 그 금액은 별도 발주한 용역대가 금액에 비례하여 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.

제10조(계약의 양도 및 변경 등) ① "갑"과 "을"은 상대방의 승낙없이 이 계약상의 권리·의무를 제3자에게 양도, 대여, 담보제공 등 그 밖의 처분행위를 할 수 없다.

② "갑"의 계획변경, 관계법규의 개·폐, 천재지변등 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는 "갑"과 "을"은 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.

③ 제2항에 따라 이미 진행한 설계업무를 수정하거나 재설계를 할 때에는 이에 소요되

는 비용은 [별표1]을 참고하여 산정하여 추가로 지불한다.

제11조(이행지체) ① "을"은 설계업무를 약정기간 안에 완료할 수 없음이 명백한 경우에는 이 사실을 지체없이 "갑"에게 통지한다.

② "을"이 약정기간 안에 업무를 완료하지 못한 경우에는 지체일수 매1일에 대하여 대가의 2.5/1000에 해당하는 지체상금을 "갑"에게 지불한다.

③ 천재지변 등 부득이한 사유 또는 "을"의 책임이 아닌 사유("갑"의 설계도서 검토, "갑"의 요구에 의한 설계도서 수정 등)로 인하여 이행이 지체된 경우에는 제2항의 규정에 따른 지체일수에서 제외한다.

④ "갑"은 "을"에게 지급하여야 할 대가에서 지체상금을 공제할 수 있다.

제12조(이행보증보험증서의 제출) ① "갑"과 "을"은 계약의 이행을 보증하기 위하여 계약 체결시에 상대방에게 이행보증보험증서를 요구할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의하여 이행보증보험증서를 제출받은 경우에는 이를 계약서에 첨부하여 보관한다.

제13조("갑"의 계약해제·해지) ① "갑"은 다음 각 호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.

1. "을"이 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 따른 가압류·가처분·강제집행, 금지상·한정지상·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약이행이 불가능한 경우
 2. "을"이 상대방의 승낙없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우
 3. 사망, 실종, 질병, 기타 사유로 계약이행이 불가능한 경우
- ② 천재지변 등 부득이한 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제·해지할 수 있다.
- ③ "을"은 제1항 각 호의 해제·해지 사유가 발생한 경우에는 "갑"에게 지체없이 통지한다.
- ④ "갑"은 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "을"에게 13일전 까지 통지한다.

제14조("을"의 계약의 해제·해지) ① "을"은 다음 각 호의 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.

1. "갑"이 "을"의 업무를 방해하거나 그 대가의 지불을 지연시켜 "을"의 업무가 중단되고 30일 이내에 이를 재개할 수 없다고 판단된 때
2. "갑"이 계약 당시 제시한 설계요구조건을 현저하게 변경하여 약정한 "을"의 업무수행이 객관적으로 불가능한 것이 명백할 때
3. "갑"이 상대방의 승낙없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우
4. "갑"이 "을"의 업무수행상 필요한 자료를 제공하지 아니하여 "을"의 업무수행이 곤란하게 된 경우

5. 사망, 실종, 질병, 기타 사유로 계약이행이 불가능한 경우

② 천재지변 등 부득이한 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제·해지할 수 있다.

③ "갑"은 제1항 각호의 해제·해지 사유가 발생한 경우에는 "을"에게 지체없이 통지한다.

④ "을"은 제1항에 따라 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 "갑"에게 14일전 까지 통지한다.

제15조(손해배상) "갑"과 "을"은 상대방이 제10조제2항에 따른 계약변경, 제13조 및 제14조에 따른 계약의 해제·해지 또는 계약 위반으로 인하여 손해를 발생시킨 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다.

제16조("을"의 면책사유) "을"은 다음 각 호의 사항에 대하여는 책임을 지지 아니한다.

1. "갑"이 임의로 설계업무 대가의 지불을 지연시키거나 요구사항을 변경함으로써 설계업무가 지체되어 손해가 발생한 경우
2. 설계도서가 완료된 후 건축관계법령등이 개·폐되어 이미 작성된 설계도서 및 문서가 못쓰게 된 경우
3. 천재지변등 불가항력적인 사유로 인하여 업무를 계속적으로 진행할 수 없는 경우

제17조(설계업무 중단시의 대가지불) ① 제13조 및 제14조에 따라 설계업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 "갑"과 "을"은 이미 수행한 설계업무에 대하여 대가를 지불하여야 한다.

② "을"의 귀책사유로 인하여 설계업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 "갑"이 "을"에게 이미 지불한 대가에 대하여 이를 정산·환불한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 대가 지불 및 정산·환불은 제15조의 손해배상과는 별도로 적용한다.

제18조(저작권 보호) 이 계약과 관련한 설계도서의 저작권은 "을"에게 귀속되며, "갑"은 "을"의 서면동의 없이 이의 일부 또는 전체를 다른 곳에 사용하거나 양도할 수 없다.

제19조(비밀보장) "갑"과 "을"은 업무수행중 알게 된 상대방의 비밀을 제3자에게 누설하여서는 아니 된다.

제20조(외주의 제한) "을"은 「건축법」 제67조제1항에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우를 제외하고는 "갑"의 승낙없이 제3자에게 외주를 주어서는 아니 된다.

제21조(분쟁조정) ① 이 계약과 관련하여 업무상 분쟁이 발생한 경우에는 관계기관의 유권 해석이나 관례에 따라 "갑"과 "을"이 협의하여 정한다.

② "갑"과 "을"이 협의하여 정하지 못한 경우에는 「건축법」 제88조에 따른 "건축분쟁전문위원회"에 신청하여 이의 조정에 따른다.

③ 건축분쟁조정위원회의 결정에 불복이 있는 경우에는 "갑" 소재지의 관할법원의 판결에 따른다.

제22조(통지방법) ① "갑"과 "을"은 계약업무와 관련된 사항을 통지할 때에는 서면통지를 원칙으로 한다.

② 통지를 받은 날부터 7일 이내에 회신이 없는 경우에는 통지내용을 승낙한 것으로 본다.

③ 계약당사자의 주소나 연락방법의 변경시 지체 없이 서면으로 통지하여야 한다.

제23조(특약사항) 이 계약에서 정하는 사항 외에 "갑"과 "을"은 특약사항을 정할 수 있다.

제24조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2020년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

[별표1]

건축설계업무의 범위 및 품질 기준표

업무의 구분(기본:○, “갑”의 추가시:△)

구분	업무의 내용	계약의 범위	품질 (갑의확인)	비용의 산출	비고
기획업무	①규모검토	△	I, II, III		
	②현장조사	○, △	I, II, III		
	③설계지침서, 설계공정표, 그 밖의 조사비고	△	II, III		
설계도서작성업무	①계획설계도서	○, △	기본, 중급, 상급		
	②중간설계도서(인, 허가용도서)	○, △	기본, 중급, 상급		건축법시행규칙 6조1항
	③실시설계도서	○, △	기본, 중급, 상급		
사후설계관리업무	①시공과정에서의 설계의도 해석, 자문 등	△			설계도서작성기준 2조7항
	②상세시공도서	△			
	③건축물의유지관리지침서	△			
	④건축물대장 작성	△			
그 밖에 도서작성업무 (특수 분야 포함)	①조감도/투시도(내, 외)	△			
	②각종심의(건축, 경관, 문화재……)	△			
	③시방서(특기, 일반)	○, △			일반에 한함
	④계산서(구조, 기계, 전기, 소방, 토질, 지질……)	○, △			해당부분 및 분야에 한함
	⑤수량산출조서	△			
	⑥공사비예산내역서	△			
	⑦측량, 지질조사……	△			
	⑧관청대행업무	△			
	⑨그 밖에 건축주의별도요구 등	△			
건축주의요청에 의한업무	①인테리어설계업무	△			
	②음향, 차음, 방음, 방진설계업무	△			
	③3D모델링업무	△			
	④모형제작업무	△			
	⑤VE설계에 따른 업무	△			
	⑥Fast Track 설계방식업무	△			가치공학
	⑦휴믹이상세도 작성업무	△			굴토깊이:10M이상
	⑧건축물의 분양관련 지원업무	△			
	⑨그 밖에 건축주의별도요구 등	△			
건축분야와 관련된 건설 사업관리(CM)업무		△			건설산업기본법 제26조
지구단위계획, 주택재건축 또는 도시환경정비사업을 위한 계획, 공원계획 등의 업무 중 건축물과 건축물·도로·녹지 등 주변 환경과의 관계를 입체적으로 계획하고 건축물과 주변시설들의 용도·규모·형태·색채 등의 설계기준을 작성하는 업무.		△			
그 밖의 업무(건축주의 요청)	①건축물의 조사 또는 감정에 관한업무	△			
	②건축물의 현장조사 및 검사 등에 관한업무	△			
	③건축물의 사용승인도서 작성업무	△			
	④종합계획도 작성업무	△			종합계획
	⑤건축공사 사업타당성 분석업무	△			
	⑥건축물의 수명비용 분석업무	△			건물 전 생애주기 비용 분석
	⑦그 밖에 건축사가 참석하는 업무	△			

1. 기획업무의 품질 I.Ⅱ.Ⅲ의 기준은 별표3의 기획업무에 따른다. 설계도서작성대가와 는 별도로 설계대가의 I:3%, II:5%, III:8%로 하는 산정가액과 실비정산가액방식의 산

출가액(별표2)중 택일로 한다.

2. 도서의 품질은 기본(건축 인,허가에 필요한 최소한의 도서로 한다. 다만, 타 법령에 의한 전기, 통신, 소방 등은 별도), 중급, 상급의 구분으로서 별표3의 설계도서의 작성방법기준에 따른다.

3. 기본 및 추가업무범위의 구분은 별표#3 설계도서의 작성방법기준에 따른다.

4. “갑”, “을”계약당사자간의 건축물의 설계도서 작성업무범위는 기본업무범위로 한다. 다만, “갑”의 추가에 의한 업무의 대가는 별도계약으로 하되 실비정산가액방식의 산출가액(별표2)으로 한다.(중급, 상급의 기준은 추가업무범위에 속한다.)

5. “을”의 책임구분은 기본업무 범위로 한다. 다만, “갑”의 추가적인 요구에 의한 범위도 업무적인 책임을 진다.

6. “갑”의 추가 및 관계 제 법령의 변경으로 인한 설계업무의 수정 및 재설계는 각각의 발생시점에서 그 이전의 작업하였던 업무량을 기준으로 별표2의 실비정산가액방식의 산출가액으로 한다.