

건축물 안전성 확보를 위한 감리제도 개선방향

Improvement of Building Supervision System to Enhance Safety

김상호 Kim, Sang-Ho
윤주선 Yoon, Zoosun

(a u r i

AURI-정책-2015-6

건축물 안전성 확보를 위한 감리제도 개선방향 기초연구

Improvement of the construction inspection and supervision system

지은이: 김상호, 윤주선

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2015년 12월 13일, 발행: 2015년 12월 18일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

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

가격: 11,000원, ISBN: 979-11-5659-056-9

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

연구진

- Ⅰ 연구책임 김상호 선임연구위원
 - Ⅰ 연구진 윤주선 부연구위원
 - Ⅰ 외부연구진 김명호 박사, 박연정 박사
-

- Ⅰ 연구심의위원 유광흠 선임연구위원
 조상규 연구위원
 황은경 한국건설기술연구원 연구위원
 박준승 종합건축사사무소 아키준 대표
 백민석 (주) 건축사사무소 더블유 대표
- Ⅰ 연구자문위원 이양재 엘리펀츠 건축사사무소 대표
 김경률 율건축사사무소 대표
 강혜진 UDA 건축사사무소 소장

연구요약

삼풍백화점 참사가 발생한지 20년이 지났지만 최근까지도 건축물 안전 사고는 끊이지 않고 있다. 다양한 제도적 보완책이 대형 붕괴사고가 발생할 때마다 이어졌지만 근본적인 해결책이 되지 못했다. 오히려 2009년부터 붕괴 사고가 급증하고 있으며, 사고 원인 중 시공부실에 의한 붕괴의 비중이 2012년 이후 크게 증가했다. 2014년 한해에도 경주 마우나리조트 붕괴사고, 장성 요양 병원화재, 고양 종합터미널 화재, 아산 오피스텔 전도사고, 담양 펜션 화재 등 인명사고를 동반한 붕괴사고가 이어졌다. 건물의 붕괴는 건축주 개인의 재산 상 손해 이외에도 건축물을 사용하거나 건축물 주변을 통행하는 일반인의 신변에 돌이킬 수 없는 피해를 줄 수 있다는 점에서 공공적 차원에서의 대응이 필요한 문제이다.

시설물 건축에서의 안전사고를 예방하기 위해서는 설계자, 시공자, 감리자 등 건축관계자의 책임을 강화하는 한편 기존의 불합리한 제도를 개선하는 노력이 병행되어야 한다. 소규모 건축물의 공사감리 제도개선은 건축물 안정성 확보를 위한 선결과제로 자주 언급되는 사항이다. 현재의 소규모 건축 공사감리는 건축 설계의 서비스 개념으로 받아들여지고 있어 본래의 기능을 충분히 하지 못하고 있다. 건축 공사감리의 대표적인 한계로는 용어의 혼재, 불명확한 업무범위, 책임소재 불분명, 대가기준 미흡을 들 수 있다. 본 연구는 이 중 책임소재 불분명에 대한 문제의식에 기초하여 법안 발의 중인 감리비 예치금 제도 등 공사 감리 관리체계 개선방안을 분석했다.

일본의 경우도 건축물 하자의 책임소재 불분명에 따른 건축분쟁 증대와 장기화가 문제시 되어 왔다. 일본은 이에 대한 대책으로 2015년 6월 건축사법 개정을 통해 건축설계와 감리제도의 개선을 추진했다. 이 중 국내에서 건축 공사감리의 한계로 지적된 책임소재 불분명, 대가기준 미흡과 관련된 조항은 다음 두 가지이다. 우선 건축사법 제22조의 3항 신설과 제25조 개정을 통해 건축설계와 공사감리 시 지정한 대가기준에 의해 수탁대금을 지불하도록 했다. 또한 건축사법 제24조의 9항을 신설하여 건축사무소 개설자가 손해배상보험을 의무적으로 가입하도록 했다. 일본건축가협회의 켄바이 보험사에서는 개정 건축사법을 반영하여 건축가 배상책임보험에 공사감리를 포함했다. 배상책임보험의 대상이 되는 업무는 설계도서 작성, 시공자에 대한 지시서 작성, 시공도의 승인, 공사감리 업무이다. 켄바이 보험사는 보험 기간 중 언제라도 사고예방 조치 사항을 조사하고 개선을 요구할 수 있고, 정당한 이유 없이 조사를 거부할 시 계약을 해지할 수 있게 하여 민간을 통한 공사감리 관리체계를 구축했다.

공사감리 관리체계의 대안으로 제시한 예치금 제도와 보증보험 제도의 장단점과 실효성을 파악하기 위해 관련 전문가 인터뷰를 수행했다. 공사감리 예치금 제도는 행정의 관리로 안정적인 공사감리 행위가 이루어 질 수 있는 장점과 과도한 행정력이 소요되어 운영에 부담이 클 것이라는 단점이 지적됐다. 공사감리 보증보험 제도의 경우 민간의 관리로 안정적인 공사감리 행위가 이루어 질 수 있는 장점과 공사 감리비용 증가라는 단점 및 보증의 범위가 건축 설계 과정에 한정되지 않고 준공 이후의 하자까지 확대할 필요성이 지적됐다.

건축물 부실공사의 주요 원인으로 지적되고 있는 형식적 공사감리를 개선하기 위해서는 불분명한 책임소재 문제를 해소하는 것이 필요하다. 공사감리 관리의 책임을 공공과 민간 어느 부문에 부여하느냐에 따라 관리체계의 대안은 각각 예치금 제도와 보증보험 제도로 제안할 수 있다. 예치금 제도를 적용할 경우 행정의 부담이 커지는 단점을 보완하기 위해 사업을 별도 기관에 위탁

하거나 통장을 통한 감리비 입금 내역 확인 등의 방법으로 절차를 간소화하는 대안을 고려할 수 있다. 보증보험 제도의 경우 공사감리비용의 증가를 수반한다는 단점을 보완하기 위해 보험료 부담을 건축사로 할 것인지 건축주로 할 것인지에 대한 추가적 검토가 필요하다. 또한 한국 건축시장의 조사를 통한 상품가치 재고에 대한 보완 연구가 수반되어야 한다.

차 례

| | |
|--------------------------------|----|
| 제1장 서론 | 1 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1 |
| 1) 연구의 배경 | 1 |
| 2) 연구목적 | 4 |
| 2. 연구범위 및 방법 | 4 |
| 1) 연구대상 | 4 |
| 2) 연구범위 | 5 |
| 3) 연구방법 | 6 |
| 3. 선행연구 검토 | 6 |
| 4. 연구의 흐름 | 9 |
| 제2장 건축 공사감리 제도의 현황 및 문제점 | 11 |
| 1. 건축 공사감리의 변천 | 11 |
| 1) 민간공사 감리의 변천 | 11 |
| 2) 공공공사 감리의 변천 | 12 |
| 2. 건축 공사감리 제도의 현황 | 13 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 1) 건축 공사감리 정의 및 종류 | 13 |
| 2) 공사감리 업무의 정의 및 업무 범위 | 15 |
| 3) 건설기술진흥법에 의한 건설 공사감리 | 20 |
| 4) 현행 건축공사감리의 책임 기준 및 대가기준 | 23 |
| 5) 감리 종류별 건축공사감리의 현황 | 27 |
| 3. 건축 공사감리의 문제점 | 28 |
| 1) 용어의 혼재 | 28 |
| 2) 업무범위 불명확 | 29 |
| 3) 분쟁발생시 책임소재 불분명 | 30 |
| 4) 대가기준 미흡 | 31 |
| 4. 공사감리 관련 건축법 개정 발의안 검토 | 34 |
| 1) 공사감리자 지정 논의 | 35 |
| 2) 공사감리 관리체계 개선 논의 | 36 |
| 5. 소결 | 37 |

제3장 공사감리 관리체계 해외 사례 분석 39

| | |
|--|----|
| 1. 일본 건축공사감리의 개요 | 39 |
| 1) 공사감리의 정의 | 39 |
| 2) 공사감리의 업무 범위 | 41 |
| 3) 공사감리 인력 배치 기준 | 45 |
| 4) 건축 공사감리의 대가기준 | 48 |
| 2. 일본의 건축사법 개정에 따른 건축 공사감리 강화방안 검토 | 50 |
| 1) 건축사법 재정 배경 | 50 |
| 2) 설계·공사 감리 관련 업무의 적정화 | 52 |
| 3) 관리 건축사의 책무 명확화에 의한 설계 등의 업무 적정화 | 60 |
| 4) 면허증 제시 등에 의한 정보개시 충실 | 61 |
| 5) 건축정비사에 관한 규정 정비 | 62 |
| 6) 그 외 개정사항 | 62 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| 3. 건축가 배상책임보험(保賠 : 켄바이) | 63 |
| 1) 배상책임보험 | 63 |
| 2) 건축 설계 및 공사감리 관련 보험 제도 국내외 사례 | 65 |
| 3) JIA 건축가 배상책임보험(켄바이) 개요 | 67 |

제4장 공사감리 관리체계 개선을 위한 의견조사 73

| | |
|------------------------------|----|
| 1. 조사개요 | 73 |
| 1) 조사의 필요성 및 목적 | 73 |
| 2) 조사 대상 및 조사 방법 | 74 |
| 3) 조사 내용 | 74 |
| 2. 공사감리 관리체계 필요성 의견조사 | 75 |
| 3. 공사감리 예치금 제도 관련 의견조사 | 76 |
| 4. 공사감리 보증보험 관련 의견조사 | 77 |

제5장 결론 79

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. 건축 공사감리 관리체계 재편 방향 | 79 |
| 2. 후속연구 | 83 |

표차례

| | |
|--|----|
| [표 1] 선행연구 현황 및 선행연구와 본 연구의 차별성 | 7 |
| [표 2] 감리의 구분 | 14 |
| [표 3] 건축법령상 공사감리 업무 | 15 |
| [표 4] 관계법령 제. 개정에 따른 감리업무 추가 | 17 |
| [표 5] 법령상 공사감리 업무 | 19 |
| [표 6] 건설기술진흥법 상 공사감리 업무 | 21 |
| [표 7] 비상주감리의 대가기준 | 25 |
| [표 8] 상주·책임·기타감리 대가산정 | 25 |
| [표 9] 감리비 산출 및 지급방법 | 26 |
| [표 10] 연도별 공사감리종류별 건수 (2010.1.1.~2014.8.30. 착공건수 기준) | 27 |
| [표 11] 감리종류별 감리비 분석 | 32 |
| [표 12] 관계법령 제·개정에 따른 감리업무 추가 (건축물 안전강화) | 33 |
| [표 13] 공사감리 관련 건축법 개정 발의안 | 34 |
| [표 14] 공사감리의 정의 및 시행주체에 대한 해외사례 정리 | 41 |
| [표 15] 공사감리 표준 업무 | 42 |
| [표 16] 공사감리 기타 표준 업무 | 43 |
| [표 17] 건설공사분쟁의 신청건수 및 취급건수 | 51 |
| [표 18] 손해배상보험 체계 의무화에 대한 국토교통성 공개 질의응답, 2015.08 기준 | 60 |
| [표 19] 국내외 설계 및 공사감리 관련 보험제도 정리 | 65 |
| [표 20] 조사 대상자 개요 | 75 |
| [표 21] 설계 등의 업무 실수에 의한 손해배상의 주요사례 | 88 |
| [표 22] 급배수·전기·공조·차음성(遮音性) 설비의 기능적인 불량에 의한 손해배상의 주요사례 | 89 |
| [표 23] 설계 등의 업무 실수에 의한 제 삼자에게 입힌 신체장애 손해배상의 주요사례 | 91 |
| [표 24] 소송에 대처하는 비용(사고원인 조사비용 등) 보장의 주요사례 | 91 |
| [표 25] 자유·명예 침해, 프라이버시 침해에 의한 손해배상의 주요사례 | 92 |

| | |
|---|-----|
| [표 26] 합법 확인 실수에 따른 손해배상의 주요사례 | 93 |
| [표 27] 구조설계 등의 업무 실수에 의한 구조기준 미달시 손해배상의 주요사례 | 94 |
| [표 28] 건축 기준법 및 건축 기준관계 법령에 있어서 기준미달시의 손해배상의 주요사례 | 95 |
| [표 29] 건물조사업무(내진진단 등) 수행 중에서 제 삼자에 대한 손해배상의 주요사례 | 97 |
| [표 30] 폐업 후에 발생한 손해배상 사고 보장의 주요사례 | 97 |
| [표 31] 기본 플랜 보험금액 계산식 | 102 |
| [표 32] 보상총실 플랜 보험금액 계산식 | 102 |

그림차례

| | |
|---|-----|
| [그림 1] 원인별 붕괴사고 발생 추이 | 2 |
| [그림 2] 연도별 붕괴사고 발생추이 | 2 |
| [그림 3] 건축 공사감리의 분류 및 본 연구의 연구 대상 | 4 |
| [그림 4] 감리제도에 대한 기존연구 정리 | 5 |
| [그림 5] 연구의 흐름 | 9 |
| [그림 6] 관련법에서 규정하고 있는 감리의 종류(업무) 구분 | 29 |
| [그림 7] 공사 감리업무의 혼재 및 용어 상이 개념도 | 30 |
| [그림 8] 일본에서 감리와 공사감리의 업무영역 구분 | 40 |
| [그림 9] 발주자로부터 직접 건설공사를 맡은 경우의 전임기간 | 47 |
| [그림 10] 공장제작을 포함한 경우의 전임기간 | 47 |
| [그림 11] 하도급 공사의 주임기술자의 전임기간 | 48 |
| [그림 12] 일본 공사감리 업무별 세분화된 대가 비율, | 49 |
| [그림 13] 개정 건축사법 일부개정 법률의 개요 | 52 |
| [그림 14] 연면적 300m ² 이상 건축물에 대한 설계 및 감리 계약 흐름 | 54 |
| [그림 15] 개정 건축사법에 의한 서면 기재 강화 사례 | 57 |
| [그림 16] 일괄 재위탁을 검토하는 대상 | 58 |
| [그림 17] 공사감리 관리체계 개선 개요 | 74 |
| [그림 18] 건축공사 감리비 지급방식 비교 | 80 |
| [그림 19] 설계 및 감리비용 5천만원, 10달 공사에서 공사감리 옵션을 추가했을 경우 보증보험 납부로 시뮬레이션 결과 연간 20만원 보험료 소요 | 98 |
| [그림 20] 보험기간과 설계도서 제출 및 배상청구 시점 별 지불책임 유무 | 101 |
| [그림 21] 캔바이 연간 보험료 계산 공식 | 104 |
| [그림 22] 연간 보험료 산출 예시 | 105 |
| [그림 23] 캔바이 보상 대상 확인 흐름도 | 106 |

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
3. 선행연구 검토

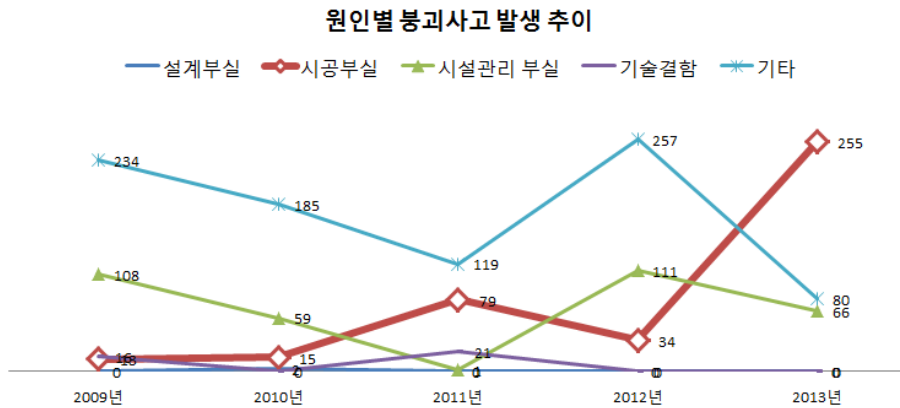
1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 건축물 안전 확보를 위한 근본적인 대책 마련의 필요성
 - 경주 마우나리조트 붕괴사고, 장성 요양병원 화재, 고양 종합터미널 화재, 판교 지하철 환풍구 추락사고 등 최근에 발생한 크고 작은 안전사고는 시설물 건축과정에서의 부실 설계·시공이 주요 원인으로 밝혀짐
 - 시설물 건축과정에서 발생하는 부실 설계·시공을 예방하기 위해서는 설계자와 시공자, 공사감리자 등 건축 관계자의 책임을 강화하고, 공사착공 전 단계에서 안전에 관한 면밀한 검토가 이루어질 수 있는 체계를 구축하는 작업이 선행되어야 함

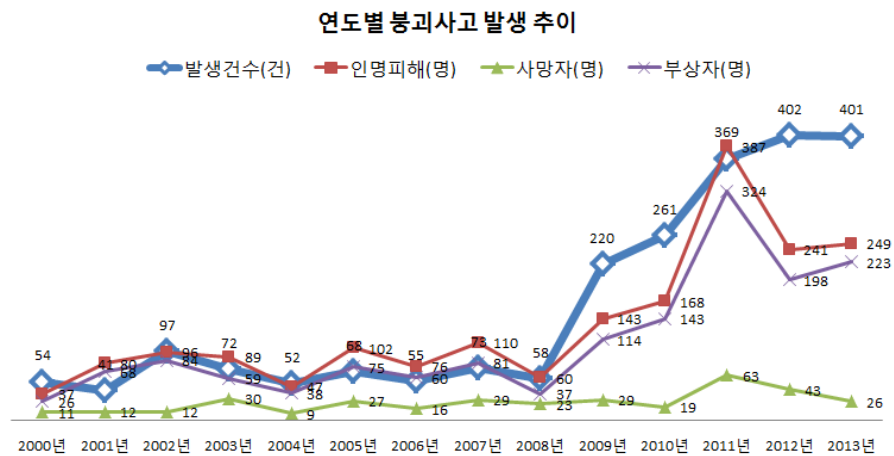
① 시공부실에 의한 안전사고의 증가

- 삼풍백화점 붕괴 사고가 발생한지 2015년 6월 29일으로 20년이 지났지만, 여전히 시공부실로 인한 붕괴사고, 인명사고가 끊이지 않고 있음



[그림 1] 원인별 붕괴사고 발생 추이

* <출처: 재난연감 2009년 ~ 2013년 재구성, 국민안전처, 원인별 붕괴사고 발생은 2009년부터 집계 시작>



[그림 2] 연도별 붕괴사고 발생추이

* <출처: 재난연감 2000년 ~ 2013년 재구성, 국민안전처>

- 국민안전체가 발행하는 재난연감 자료에 의하면 2009년부터 붕괴사고가 크게 증가하고 있고, 사고의 원인 중 시공부실에 의한 붕괴의 비중이 최근 크게 증가

- 2014년에만 경주 마우나 리조트 사고 붕괴, 아산 오피스텔 전도 사고, 판교 환기구 추락사고, 고양터미널 화재, 담양 펜션 화재, 장성 요양병원 화재 등 다수의 인명피해를 발생시키고 감리 담당 건축사가 실형을 받게 한 사고가 다수 발생

② 건축 공사감리 제도 개선 요구 증대

- 전문가들은 붕괴사고 발생의 원인으로 저가수주의 형식적 감리제도를 지적 (황은경, 2015)

건축물 안전을 위협하는 주요 요인으로 건축업계의 고질적인 병폐인 낮은 업무대가의 정상화가 필요하다는 업계의 목소리가 높다. 정부기관 공공건축물 업무대가 기준이 심각하게 낮기 때문이다.

공공발주사업에 대한 건축사업무대가기준을 정부가 정해 고시하고 있지만 권고사항에 지나지 않고 있다. 민간도 이를 준용하다 보니 지난 2월 붕괴된 경주 마우나리조트 체육관의 경우 설계비가 현행 대가기준의 23%, 감리비는 30%에도 미치지 못했다.

낮은 업무대가에 무한책임만 지는 건축사들은 계속되는 경기침체에 손해를 감수하며 울며 겨자먹기식 수주를 지속하고 있다. 이래서는 안전하고 좋은 건축이 나올 수 없는 것이 현 실태다.

- 국토일보, “건축업계 고질적 병폐 낮은 업무대가 개선돼야” 2015.03.23

- 건축과정에서의 안전사고 예방을 위한 법·제도적 개선 노력의 추진
 - 국토교통부는 ‘도시 및 건축규제 혁신방안’(제2차 규제개혁 장관회의, 2014.09)을 시작으로 ‘건축투자 활성화 방안’(제8차 무역투자진흥회의, 2015.07) 등을 통해 건축규제의 합리적인 개선을 위한 다양한 노력을 경주하고 있음
 - 최근에는 건축물의 안전체계 구축을 위해 법제도적 미비점을 보완하기 위한 건축법 일부개정 법률안이 국회에 상정됨
 - 건축법 일부개정 법률안의 주요 내용은 ‘건축물 안전영향평가’, ‘공사시공자의 현장대리인 지정’, ‘허가권자의 공사감리자 지정 및 계약제도’, ‘공사감리비용 예치제도’, ‘건축 관계자 등에 대한 업무제한 제도’, ‘건축 관계자 벌칙수준 강화 및 처벌대상자’ 등임

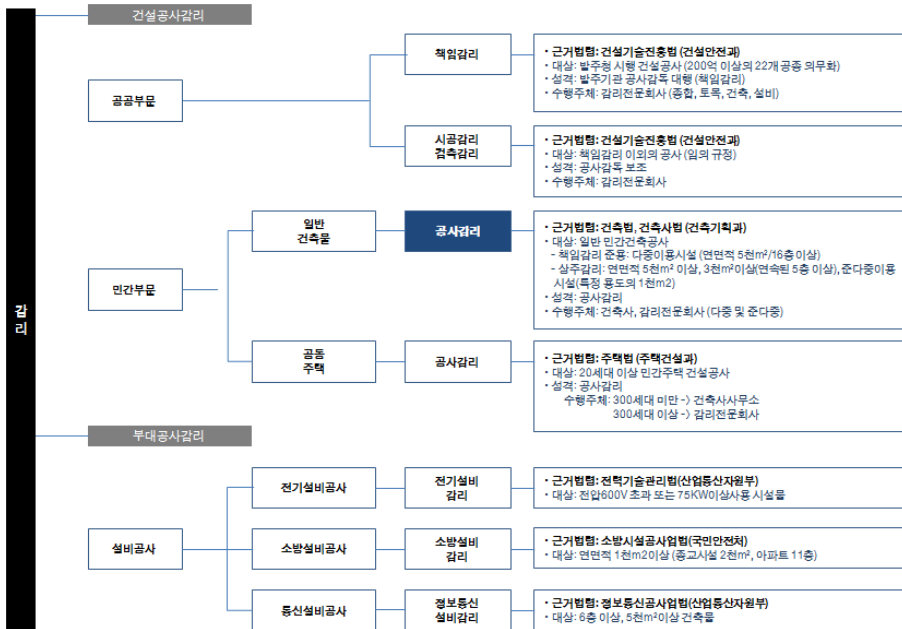
2) 연구목적

- 소규모 건축물 공사감리 제도의 현황 및 문제점 종합 정리
- 건축물의 안전 확보를 위한 감리비 지급방식 개선, 보증보험 도입 등 공사감리 관리방식 비교검토
- 건축물 공사감리 관리방식의 개선 방안 제시

2. 연구범위 및 방법

1) 연구대상

- 건축 공사감리는 발주자를 중심으로 크게 민간공사 부문의 감리와 공공공사 부문의 감리로 구분하며, 민간부문의 공사감리는 건축물의 유형에 따라 일반건축물과 공동주택으로 분류



[그림 3] 건축 공사감리의 분류 및 본 연구의 연구 대상

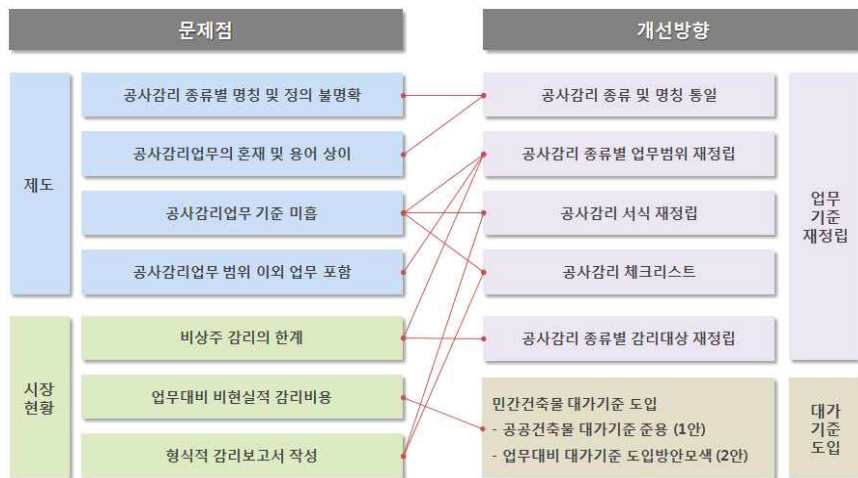
4 건축물의 안전성 확보를 위한 감리제도 개선방향 기초 연구

- 본 연구의 연구대상은 민간부문의 일반건축물 공사감리에 한정하며, 이 중 건설기술진흥법에 의해 관리되는 책임감리 대상 건축물은 제외함

2) 연구범위

□ 건축 감리제도의 현황 및 문제점 분석

- 기존의 관련연구에서 분석한 건축 감리제도의 현황과 문제점을 바탕으로 건축물의 안전성 향상을 위한 감리제도 개선방향을 설정



[그림 4] 감리제도에 대한 기존연구 정리

* (자료 : 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선 연구(2015.02), p.5)

□ 공사감리 관리방식 개선 방안 검토

- 감리비 지급방식 개선 방안으로 논의되고 있는 예치금 제도, 보증보험 제도, 허가권자의 확인 제도 등에 대한 검토
- 감리보증 제도 도입을 위한 유사 법률사례 조사 및 분석
- 보증금의 산정, 지급 등 관련 규정 검토

3) 연구방법

□ 문헌 조사

- 감리제도의 현황 및 문제점 파악을 위한 기존 연구 검토
- 감리제도의 문제점에 대한 대안 마련을 위한 국내외 유사 사례 분석

□ 건축 공사감리 감리비 지급방식의 적정성 검토를 위한 전문가 자문

- 건축 감리의 업무범위 적정성 검토를 위한 실무자 면담
- 감리비 지급방식의 적정성 검증을 위한 전문가 심층 면담

□ 건축 공사감리 관리방식 개선 관련 해외 사례 조사

- 일본의 개정 건축사법 등 건축 공사감리 효율화와 관련된 해외 사례 조사 및 분석
- 기타 새로운 감리비 지급제도 도입 가능성 검토

3. 선행연구 검토

- (기존 연구) 건축 감리제도의 운영 현황과 문제점에 대한 분석을 바탕으로 건축물의 안전강화를 위한 종합적인 제도개선 과제를 도출하고 법제도적 보완작업을 진행 중
 - 황은경 외(2013, 2015, 2016)는 감리제도와 관련된 법령을 분석하고 국내외의 감리제도 운영 현황 및 실태를 분석하여 건축 전 분야에 걸친 안전강화 방안을 도출하고 법제도적 개선방안을 제시함
- (본 연구) 기존의 관련연구에서 검토한 감리제도의 문제점 분석과 법제도적 개선방안의 제시 결과에 따라 진행된 관련법령 개정(안)을 바탕으로 개정 법률(안)의 구체적인 시행을 위한 감리업무 범위의 적정성과 감리비 예치금 제도 등 감리비 지급방식에 대한 적정성을 검토하고자 함

[표 1] 선행연구 현황 및 선행연구와 본 연구의 차별성

| 구 분 | 선행연구와의 차별성 | | |
|----------|--|---|---|
| | 연구목적 | 연구방법 | 주요연구내용 |
| 주요 선행 연구 | <p>1</p> <p>-건축 공사감리 내실화 방안 연구</p> <p>-연구자(년도) : 황은경외, 2013), 한국건설기술연구원</p> <p>-연구목적 : 건축물의 안전성 확보와 시공 품질 향상 등을 도모하기 위해 감리자 자격, 감리업무 내용, 감리대가, 감리기준 등 건축물 감리제도의 내실화 방안을 마련</p> | <p>-국내 감리관계법령 및 업체현황 분석</p> <p>-국외 건설/건축공사 감리제도 현황 분석</p> <p>-건축물 공사감리제도 운영실태 및 문제점 분석</p> <p>-공사감리 제도 개선(안) 작성을 위한 전문가 자문회의, 관련 기관 협의 및 공청회 개최</p> | <p>-건축법, 주택법, 건설기술관리법 등에서의 건축공사 감리세부 기준, 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 및 대가 기준 등 국내 감리 관계 법령 현황</p> <p>-미국, 일본 등 해외 건설/건축 감리자의 자격기준, 업무내용 등 분석 및 시사점 도출</p> <p>-감리업무에 대한 민원발생 현황 및 건축물 공사감리 사례분석 등 건축물 감리제도 운영실태 및 문제점 분석</p> <p>-건축물 공사감리 제도개선(안)</p> |
| | <p>2</p> <p>-건축물 안전제도 개선 연구(건축물 공사감리 업무수행 체계화 등)</p> <p>-연구자(년도) : 황은경외, 2015), 한국건설기술연구원</p> <p>-연구목적 : 양질의 건축공사 감리업무 수행환경 조성을 통해 질적 수준향상을 도모하기 위하여 건축공사감리 업무수행 관련 제반 기준을 재정립함과 동시에 건축 전 분야에 대한 안전제고를 위한 건축물 안전종합대책을 마련</p> | <p>-건축 공사감리 현황 및 문제점 종합</p> <p>-국외 건축 공사감리 업무관련 기준 및 운영실태 분석</p> <p>-건축 공사감리 종류 및 종류별 업무범위 재정립 방안 제안</p> <p>-건축공사감리 대가기준(안) 개선방안 제안</p> <p>-건축 전 분야에 대한 안전제도 재검토 및 안전제고 방안 마련</p> | <p>-건축 공사감리 종류별 공사감리 건수, 공사감리비 분석</p> <p>-미국, 일본, 영국 공사감리 업무수행 체계 및 기준을 조사하고 국내와 비교하여 시사점 도출</p> <p>-관계법령별 건축 공사감리 종류 및 업무범위, 관련 전문가 조사를 통한 감리업무 수행실태 분석을 통해 업무범위를 재정립</p> <p>-관계법령별 건축 공사감리대가 기준 운영현황, 감리비 지급실태를 분석하고 건축 공사감리 대가기준 개선안을 제시</p> |

| 구 분 | 선행연구와의 차별성 | | |
|------|--|---|--|
| | 연구목적 | 연구방법 | 주요연구내용 |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> -건축물 안전강화를 위한 종합제도 개선 연구 -연구자(년도): 황은경 외, 2016), 한국건설기술연구원 -연구목적: 건축물 안전사고 원인에 대한 총체적 고찰과 안전 대책 수립 | <ul style="list-style-type: none"> -국내외 건축물 안전 사고 발생 현황 및 사례조사 -건축물 안전에 관한 국내외 유사 기준 분석 -개선방향 및 개정안 검토 | <ul style="list-style-type: none"> -불법행위 건축 관계자 처벌 및 건축 관계자 처벌기준 강화 -허가착공시 제출도서의 구체화 -공정별 건축 관계자 실명제 도입 -건축현장 안전관리 및 자재 품질시험 제도 개선 -공사감리 세부기준 구체화 -지역건축센터 설립 및 운영 -관계기술자 자격관리 강화 -소규모 감리 강화 및 불공정 감리 방지 방안 -초고층/대형건축물 안전영향 평가 -다중이용 건축물 제도개선 |
| 본 연구 | <ul style="list-style-type: none"> -건축물의 안전 확보를 위한 공사감리 제도 현황 및 문제점 분석 -건축물 공사감리 제도의 개선방안 제시 -적정 감리업무 범위 및 감리비 지급방식 검토 | <ul style="list-style-type: none"> -선행연구 분석을 통한 현행 건축물 감리 제도의 문제점 도출 -관련 전문가 심층면담을 통한 제도개선 방안 도출 -감리비 예치금 제도, 보증보험 등 새로운 감리비 지급제도 도입을 위한 관계기관 협의 | <ul style="list-style-type: none"> -현행 건축 감리제도의 문제점 및 개선방향 제시 -건축 감리제도의 체계적 보완을 위한 관련기준 정비방향 제시 -건축 감리비 예치금제도, 건축보증보험제도 등 검토 |

4. 연구의 흐름



[그림 5] 연구의 흐름

제2장 건축 공사감리 제도의 현황 및 문제점

1. 건축 공사감리 제도 개선 제안 배경
2. 건축 공사감리의 변천
3. 건축 공사감리 제도의 현황
4. 건축 공사감리의 문제점

1. 건축 공사감리의 변천

1) 민간공사 감리의 변천

- 민간공사 감리는 1962년 건축법 및 1963년 건축사법의 제정과 함께 시작
 - 건축법에서 일정규모 이상 공사시행 시 공사감리 의무화
 - 건축사법에서 모든 건축물에 건축사의 자격을 갖춘 자가 공사감리 실시
- 1994년 주택건설촉진법 개정과 함께 일정 규모 이상의 공동주택은 감리 전문회사가 시행하도록 지정 (한국건축시공학회 (2011), p64)
 - 1994.01.07.: 주택건설공사 감리제도 제정
 - 1994.08.16.: 주택건설촉진법령에 주택감리제도 최초 도입
 - 1999.02.08.: 주택건설촉진법의 개정으로 주택건설공사의 13개 마감공종(조경, 가구, 유리, 타일, 돌, 도장, 도배, 주방용구, 위생 기구, 부대시설, 공통가설, 가시설물, 잡공사)은 경미한 공사로 분류, 감리대상 제외

- 2003.05.29.: 주택건설촉진법을 주택법으로 전면 개정
- 2005.01.08.: 감리대상에서 제외되었던 13개 공종을 감리대상으로 환원
- 2005.09.13.: 공동주택 리모델링 공사 감리 시행
- 2007.03.16.: 300세대 미만의 감리자 자격 변경 (종전: 건축사, 변경: 건축사 또는 감리전문회사)
- 건축법에 의한 공사감리 (한국건설기술연구원, 2008)
 - 1982.04.03.: 3개층 이상, 200m² 이상 건축물의 건축 시 공사감리 대상
 - 1985.06.15.: 종합공사감리, 상주공사감리, 일반 공사감리 구분
 - 1988.02.24.: 바닥 면적 합계 5,000m² 혹은 연속 5개 층의 건축물로 바닥 면적 3,000m²이상 건축물에 대해 상주감리 적용
 - 1999.01.05; 1996.01.06.; 1996.01.18.: 중간검사제도 폐지 (관계 공무원 → 감리자), 다중이용건축물 공사감리를 건기법에서 적용
 - 2007.01.07.: 건축사를 공사감리자로 지정하는 때에는 공사시공자 본인 및 독점규제 및 공정거래 법률 제2조에 따른 계열회사를 공사감리자로 지정하여서는 아니 됨
 - 2015.10.07.: 바닥면적의 합계가 1,000m²이상인 준다중이용 건축물에 대해 건진법에 따른 건설사업관리자가 감리 가능

2) 공공공사 감리의 변천

- 공공공사 감리의 태동
 - 건설산업이 활성화되면서 공사감독 인원 부족을 해소하고 공사품질 향상을 도모하기 위해 1984년 건설공사 시공감리 규정 제정
- 공공공사 감리의 시작
 - 1986년 8월 독립기념관 화재사건을 계기로 건설공사 제도개선 및 부실대책 마련

- 1987년 건설기술관리법을 제정하여 책임감리제도가 법제화
- 공공공사에 대한 전면책임감리 제도 공사 도입 (한국건축시공학회 (2011), p.101)
- 1994.01.01.: 총공사비 50억 이상인 토목 및 건축공사
- 1997.07.21.: 총공사비 50억 이상 22개(PQ대상) 공종
- 1999.01.21.: 총공사비 100억 이상 22개 공종
- 2008.12.08.: 총공사비 200억 이상 22개 공종 및 감리적정성 검토 기준에 따라 필요하다고 인정하는 공사

2. 건축 공사감리 제도의 현황

1) 건축 공사감리 정의 및 종류

□ 공사감리의 정의

- 현재 건축법 제25조(건축물의 공사감리)에서는 공사감리를 정의하지 않고 있음
- 국토교통부 고시 제2013-31호 건축공사감리세부에서는 공사감리를 “건축물 및 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도 감독하는 행위”로 규정
- 건축사법 제2조(정의) 제4항에서는 공사감리를 “자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함) 건축법에서 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리, 공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위”로 규정

□ 공사감리의 종류

- 현재 건축법 및 시행령 등에서는 건축물의 공사감리 종류를 명확히 정의하고 있지 않으나 건축법 시행령 제19조 제5항에서 공사 감리자의 역할을

설명하면서 “수시로 또는 필요한 때 공사현장에서 감리업무”를 수행해야 함이라고, 건축분야의 건축사보 한 명 이상을 “전체 공사기간 동안 공사 감리업무”를 수행해야 하는 것으로 명시하고 있으므로 감리의 종류를 크게 비상주 감리와 상주 감리로 구분할 수는 있음

- 건축공사 감리세부기준(국토교통부 고시 제2013-31호) 별표1에서는 ‘가’, ‘나’, ‘다’, ‘라’로 구분하고 있는데, 동일한 내용을 건축물의 공사감리 표준계약서(국토해양부고시 제2009-1093호) 별표2에서는 ‘가(법정감리)’, ‘나(비상주감리)’, ‘다(상주감리)’, ‘라(책임감리)’로 공사감리를 구분하고 있으며, 공사감리 규모 및 추출 기준에 따른 분류는 다음과 같음

[표 2] 감리의 구분

| 감리구분 | | 대상 규모 및 용도 |
|-----------|---|---|
| (가)법정감리 | ① | 주거용 건축물 : 연면적이 661㎡이하인 건축물 |
| | ② | 기타 건축물 : 연면적이 495㎡이하인 건축물 |
| (나)비상주 감리 | ① | 바닥면적의 합계 : 5,000㎡ 미만인 건축물 |
| | ② | 바닥면적의 합계 : 3,000㎡ 미만인 건축물(연속된 5개층 미만으로서 “가” 제외) |
| (다)상주감리 | ① | 바닥면적의 합계 : 5,000㎡ 이상인 건축물 |
| | ② | 바닥면적의 합계 : 3,000㎡이상인 건축물(연속된 5개층 이상으로서 “라” 제외) |
| | ③ | 20세대 미만 아파트 |
| (라) 책임감리 | ① | 다중이용건축물 ¹⁾ 의 공사감리 |

* 자료 1. 국토해양부고시 제2009-1093호 건축물의 공사감리 표준계약서 [별표2]공사감리업무의 구분

* 자료 2. 국토교통부고시 제2013-31호 건축공사 감리세부기준 [별표1]건축공사 감리요령

1) 다중이용건축물은 건축법시행령 제2조(정의)제17항에 근거하며, 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물을 말함

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5,000㎡이상인 건축물

1)문화 및 집회시설(전시장, 동물원·식물원 제외) 2)종교시설 3)판매시설 4)운수시설 중 여객용시설 5) 의료시설 중 종합병원 6)숙박시설중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물

2) 공사감리 업무의 정의 및 업무 범위

- 공사감리의 업무에 대하여서는 ‘건축법시행령 제19조 제6항과 시행규칙 제19조의 2’, 국토교통부고시 제 2013-31호 ‘건축공사 감리세부기준 2장 및 별표1(건축공사 감리요령)’ 그리고 국토해양부고시 제2009-1093호 ‘건축물의 공사감리 표준계약서 별표3(단계별 공사감리업무내용)’에서 규정되어 있음

□ 건축법 시행령과 시행규칙

- 먼저 건축법과 동법 시행령, 시행규칙이 규정되어 있는 공사감리업무는 아래 표와 같음

[표 3] 건축법령상 공사감리 업무

| 건축법 시행령 제19조 (공사감리) | 건축법 시행규칙 제19조의 2 (공사감리업무 등) |
|--|--|
| 제6항. 공사감리자가 수행하는 감리업무 1. 공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인 2. 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인 3. 그 밖에 공사감리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항 | 제1항. 영 제19조 제6항 제3호의 규정에 의하여 공사감리자는 다음 업무를 수행 1. 건축물 및 대지가 관계법령에 적합하도록 공사시공자 및 건축주 지도 2. 시공계획 및 공사관리 적정여부 확인 3. 공사현장에서의 안전관리의 지도 4. 공정표의 검토 5. 상세시공도면의 검토·확인 6. 구조물의 위치와 규격의 적정여부의 검토·확인 7. 품질시험의 실시여부 및 시험성과의 검토·확인 8. 설계변경의 적정여부의 검토확인 9. 기타 공사 감리 계약으로 정하는 사항 |

* 자료. 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr)_건축법시행령, 건축법시행규칙

- 이 표를 살펴보면, 건축법에서는 감리종류의 구분에 따른 업무나 건설공사 공정별 업무 세분이 없고, 공사감리자가 해야 할 업무에 대하여 선언적으로 규정하고 있어 감리 종류에 관계없이 모든 감리업무를 수행해야 하는 것으로 혼란을 야기할 수 있음을 확인

□ 관련 고시

- 국토교통부고시 제 2013-31호 ‘건축공사 감리세부기준’의 2장 및 별표1 (건축공사 감리요령) 그리고 국토해양부고시 제2009-1093호 ‘건축물의 공사감리 표준계약서’ 별표3(단계별 공사감리업무내용)에서 규정되어 있는 감리업무의 구체적인 내용은 아래 표와 같음
- 건축공사 감리 세부기준의 ‘2.4공사착공전·후의 업무내용’ 본문에서는 감리 업무범위가 착공 전, 착공후, 공사감리업무세분 항목으로 구분되어 있으며, ‘2.6공사감리업무의 세분’에서는 시공단계의 구분없이 각 항목들의 내용을 서술하고 있음
- 건축공사감리 세부기준의 별표에는 단계를 ‘시공 전 업무’, ‘시공단계업무’, ‘사용검사단계 업무’로 구분하였으며, 공사감리 표준계약서에서는 ‘시공전’, ‘시공단계’, ‘사용검사단계’로 구분하여 감리의 종류(법정, 비상주, 상주, 책임)에 따라 기본업무, 부가업무, 추가업무로 세분하였음
- 건축물의 공사감리 표준계약서에서는 착공시점 단계 및 공사진행 중 단계, 공사완료시점 단계로 나누고 있으며 착공시점 단계의 업무는 건축공사 감리 세부기준의 별표의 시공 전 업무의 내용과 동일하지만 공사진행중 단계(세부기준 별표에서 시공단계에 해당)와 공사완료시점단계(세부기준 별표에서 사용검사단계)의 업무 내용은 차이가 있음
- 두 개 고시의 별표에서 감리업무 구분에 관계없이 기본업무에 포함되는 것은 건축공사 감리세부에서는 착공시점단계에서의 ‘설계도서에 대한 사전 협의’와 공사 진행 중 단계에서 ‘설계도서대로의 적합 시공 여부’ 및 ‘관계법령에 적합시공 지도’, ‘건축자재의 관계법령에 따른 사용여부 확인’, ‘안전관리지도’, ‘품질시험성과의 검토·확인’은 기본업무에 속하며, 공사완료시점 단계에서는 ‘사용승인신청서 확인’이 있으며, 표준계약서에서는 ‘설계도서에 대한 사전 협의’, ‘시공자가 작성한 시공상세도면의 검토’, ‘구조안전검사’, ‘설계변경사항협의’, ‘사용승인신청서확인’이 기본업무로 규정되어 있음

[표 4] 관계법령 제.개정에 따른 감리업무 추가

| 추가항목 | 관계법령 주요내용 | 대상건축물 |
|---------------------------------------|--|--|
| 복합자재의 품질관리서 제출 및 확인 | -건축법 제25조의3 -복합자재(불연성 재료인 양면 철판 또는 이와 유사한 재료와 불연성이 아닌 재료인 심재로 구성된 것)의 공급업자, 공사시공자 및 공사감리자는 복합자재품질관리서를 허가권자에게 제출 | -복합자재 사용 건축물 |
| 철골구조품질기준 확인 | -건축법 제48조 | -철골구조 |
| 피난안전구역·피난시설 또는 대피공간에 피난용도 사용 표시 여부 확인 | -건축법 제50조의2 제2항 -고층건축물에 설치된 피난안전구역·피난시설 또는 대피공간에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 화재 등의 경우에 피난 용도로 사용되는 것임을 표시하여야 함 | -고층 건축물 |
| 에너지절약 이행검토서 대로서공여부 확인 | -녹색건축물 조성에 관한 법률 제21조 내지 제26조 -건축물 에너지 절약설계기준(고시사무소, 비주거와 주거용도가 복합되는 건축물 등에 대한 에너지 절약계획서 및 설계검토서 제출 의무화 | -연면적 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물 -비주거와 주거용도가 복합되는 건축물 -기숙사, 오피스텔 등 |
| 실내건축구조, 시공방법 등의 적용 여부 확인 | -건축법 제52조의2 -방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공 -특별자치시장 등은 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지 검사 | -실내건축 |
| PEB등 특수구조 건축물 감리수행 중 건축구조기술사 협력 | -건축법 시행령 제91조의3(관계전문기술자의 협력) -특수구조 건축물 및 고층건축물의 공사감리자는 제19조제3항 제1호다목에 해당하는 공정에 다다를 때 건축구조기술사의 협력을 받아야 함 | -PEB 등 특수구조 건축물 및 고층건축물 |
| 침수방지 및 방수를 위한 | -건축법 제49조 (건축물의 피난시설 및 용도제한 등) -자연재해위험개선지구 중 침수위험지구에 국가·지방자 | -침수위험지구내 국가등이 건축 |

| 추가항목 | 관계법령 주요내용 | 대상건축물 |
|---------------------------|---|---|
| 구조 및 시설설치 여부 확인 | 치단체 등이 건축하는 건축물은 침수 방지 및 방수를 위하여 건축물의 1층 전체를 필로티(경비실, 계단실, 승강기실 등 포함)구조 및 침수 방지시설을 설치할 것 | 하는 건축물 |
| 범 죄 예 방 기준 적용 여부 | <ul style="list-style-type: none"> -건축법 제53조의2(건축물의 범죄예방) -국토교통부장관은 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축 설비 및 대지에 관한 범죄예방 기준을 정하여 고시할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 건축물에 적용해야 함. | <ul style="list-style-type: none"> -공동주택 중 세대수가 500세대 이상인 아파트 -제1종 근생(일용품 판매소매점) -제2종 근생(다중생활시설) -문화 및 집회시설(동·식물원 제외) -교육연구시설(연구소·도서관 제외) -노유자시설, 수련시설, 업무시설 중 오피스텔 |
| 녹 색 건축물 인증 설계 도서 대로 시공 여부 | <ul style="list-style-type: none"> -녹색법 -녹색건축물 인증기준(고시 제2013-383) -바닥구조, 세대간 경계벽 구조, 객실간 경계벽구조 등의 설계도서와의 합치여부 -화장실 급배수 소음 저감공법 시공여부 -녹색건축물 본인증시 총격음 관련 감리 보고서 제출 | <ul style="list-style-type: none"> -공동주택: 경량총격음 -복합건축물(주거):층간경계바닥, 세대 간 경계벽, 화장실 급배수 소음 |
| 빗물 이용 시설 및 중수도 설치 여부 | -물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조, 제10조 | |

* 자료 : 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선연구, 2015.02, p.34

- 현재 건축물의 안전과 관련한 관계 법령의 개정예정이기에 한국건설기술연구원의 2015년 연구²⁾에서는 , 감리의 주요 업무가 추가될 것이라고 분석하였으며, 그 내용은 아래 표와 같음

2) 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선연구, 2015.02

[표 5] 법령상 공사감리 업무

| 건축공사 감리세부기준 | | | 건축물의 공사감리 표준계약서 |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 2.4 공사착공 전·후의 업무내용 | 2.6공사감리업무의 세분 | [별표1] 건축공사 감리요령 | [별표3] 단계별 공사감리업무내용 |
| 공사 착공 전 | •시공계획 및 공사관리의 적정 여부 확인 | •설계도서에 대한 사전 협의 | •설계도서에 대한 사전협의 |
| | •공정표의 검토 | •내역서 검토 | •내역서 검토 |
| | •공사도급계약의 협력 | •시공사 선정에 대한 협조 | •시공사선정에 대한 협조 |
| | •건축물 및 대지가 법령에 적합하도록 공사시공자 및 건축주를 지도 | •시공계획의 검토 | •시공계획의 검토 |
| 공사 착공 후 | •시공계획 및 공사관리의 적정 여부의 확인 | •공정관리계획의 검토 | •사전발주에 대한 협조 |
| | •공사현장에서의 안전관리의 지도 | •사전발주에 대한 협조 | •공사관리(공정관리) |
| | •공정표의 검토 | •안전관리계획 검토 | •안전관리계획 검토 |
| | •상세시공도면의 검토·확인 | •재해예방대책 검토 | •재해예방대책 검토 |
| | •구조물의 위치와 규격의 적정여부의 검토·확인 | •시공자가 작성한 시공상세도면의 검토 | •시공자가 작성한 시공상세도면의 검토 |
| | •품질실험 실시 여부 및 시험성과의 검토확인 | •하도급 타당성 검토 | •하도급 타당성 검토 |
| | •설계변경의 적정여부의 검토 확인 | •공사관리의 적정 여부 확인 | •공사관리 |
| | •감리중감조고서 및 완료 보고서 작성 | -설계도서대로의 적합시공 여부 확인 | -설계도서와 현장에서의 법적 검토 |
| | | -관계법령에 적합 시공 지도 | -시공검토 |
| | | -공정관리계획의 검토 | •계약관리 |
| | | -건축자재의 관계 법령에 따른 사용여부 확인 | •시공도의 검사확인 |
| | | •계약관리의 검토 | •기성 지불확인 |
| | | •안전관리의 지도 | •품질관리 |

| 건축공사 감리세부기준 | | | 건축물의 공사감리 표준계약서 |
|--|---------------|---|--|
| 2.4 공사착공 전·후의 업무내용 | 2.6공사감리업무의 세분 | [별표1] 건축공사 감리요령 | [별표3] 단계별 공사감리업무내용 |
| <ul style="list-style-type: none"> •기타 공사감리 계약으로 정하는 사항 | | <ul style="list-style-type: none"> •품질관리 | <ul style="list-style-type: none"> -규격자재검토 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> -품질시험의 실시 여부검토·확인 | <ul style="list-style-type: none"> -각종 성능시험 결과 검토 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> -품질시험성과의 검토·확인 | <ul style="list-style-type: none"> •구조안전검사 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> •설계변경의 적정 여부 검토·확인 | <ul style="list-style-type: none"> •재해예방대책 검토 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> •공사기성고(율)의 적정여부 검토·확인 | <ul style="list-style-type: none"> •설계변경사항 협의 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> •재해예방대책 검토 | <ul style="list-style-type: none"> •사용검사 절차 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> •사용승인절차 | <ul style="list-style-type: none"> -사용승인신청서 확인 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> -사용승인신청서 확인 | <ul style="list-style-type: none"> -공사완료도면의 검토 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> -완공도면의 검토 | <ul style="list-style-type: none"> •사용승인 절차 대행 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> •사용승인 절차 대행 | <ul style="list-style-type: none"> •유지관리요령서 수집 및 협조 |

* 주1. 세부업무내용에서 감리종류에 구분없이 기본업무에 속하는 것은 볼드체로 명기

* 자료. 국토교통부고시 제2013-31호 건축공사 감리세부기준

* 국토해양부고시 제2009-1093호 건축물의 공사감리 표준계약서

3) 건설기술진흥법에 의한 건설 공사감리

- “건설사업관리”는 건설법(1996.12.30. 전부개정)이 건설산업기본법(1997.7.1. 시행)으로 재편³⁾되면서 등장한 용어
 - 건설공사에 관한 기획, 타당성조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것이라 규정
 - 이로써 감리가 건설사업관리에서도 수행될 수 있음이 명시

3) 고시된 개정의 이유는 건설시장의 개방등 건설환경의 변화에 부응하여 건설업체의 경쟁력을 강화하고 부실공사를 근원적으로 방지할 수 있도록 건설산업관련제도를 전반적으로 재정비하는 한편, 현행규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

- 2001.1.15. 일부개정 이후 건설기술관리법⁴⁾ 제2조에서는 ‘설계감리’, ‘검측감리’, ‘시공감리’, ‘책임감리’를 구분하여 정의하고 감리전문회사에 소속되어 검측감리, 시공감리 또는 책임감리를 하는 사람을 검측원으로 규정하여 감리의 업무를 구분하고 건설사업관리와 별도로 구분하고 있었음
- 이 법은 2013년 5월 22일 전부 개정되어 2014년 5월 23일 건설기술진흥법으로 시행
 - 감리란 건설공사가 관계법령이나 기준, 설계도서 또는 그 밖에 서류 등에 따라 적정하게 시행될 수 있도록 관리하거나 시공관리·품질관리·안전관리 등에 대한 기술지도를 하는 건설사업관리의 업무로 이 업무를 행하는 자를 건설기술자로 규정하여, 감리가 건설사업 관리에 예속되었음
- 이러한 상황은 현재 감리와 건설사업관리 업무가 통합되고 있음을 보여주는 것이며, 한국건설감리협회와 한국건설설계협회가 한국건설기술관리협회(www.ekacem.or.kr)로 통합되는 계기로 작용

[표 6] 건설기술진흥법 상 공사감리 업무

| 건설기술관리법 제2조(정의) | 건설기술진흥법 제2조(정의) |
|---|--|
| 건설기술관리법을 2013.5.22. 전부개정하여 | 건설기술진흥법으로 2014.5.23시행 |
| 4. "설계 등 용역"이란 제3호의 건설기술 용역 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 업무를 수행하는 것을 말한다. 가. 건설공사에 관한 계획·조사·설계·설계감리 및 안전성 검토 나. 시설물의 검사·관리 및 운용 다. 건설공사에 관한 시험·평가·자문 및 지도 | 4. "건설사업관리"란 건설산업기본법 제2조 제8호에 따른 건설사업관리를 말한다. 5. "감리"란 건설공사가 관계 법령이나 기준, 설계도서 또는 그 밖의 관계 서류 등에 따라 적정하게 시행될 수 있도록 관리하거나 시공관리·품질관리·안전관리 등에 대한 기술지도를 하는 건설사업 관리 업무를 말한다. |
| 6. "설계감리"란 건설공사의 계획·조사 또는 설계가 관계 법령과 제34조제1항 각 호의 건설공사설계기준 및 건설공사시공기준 등에 따라 품질과 안전을 확보하여 시행될 수 있도록 관리하는 것을 말한다. | 참고) 건설산업기본법 제2조(정의) 8. "건설사업관리"란 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것을 말한다. |

4) 1987년 10월 24일 제정되어 1988년 1월 1일에 시행

| | |
|---|--|
| 9. "검측감리(檢測監理)"란 건설공사가 설계도서(設計圖書) 및 그 밖의 관계 서류와 관계 법령의 내용대로 시공되는지 여부를 확인하는 것을 말한다. | |
| 10. "시공감리"란 품질관리·시공관리·안전관리 등에 대한 기술지도와 검측감리를 하는 것을 말한다. | |
| 11. "책임감리"란 시공감리와 관계 법령에 따라 발주청으로서의 감독권한을 대행하는 것을 말하되, 책임감리는 공사감리의 내용별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 전면(全面) 책임감리 및 부분 책임감리로 구분한다. | |
| 14. "건설사업관리"란 건설사업기본법 제2조 제8호에 따른 건설사업관리를 말한다. | |

* 자료. 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr)_건축법시행령, 건축법시행규칙

- 건축물의 안전강화 요구에 따라 2014년 2월 7일 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙⁵⁾이 개정되어 공사감리자가 30층 이상이거나 높이 120m 이상인 고층건축물을 감리할 시에는 건축구조기술사를 감리과정에 참여시켜 1)설계도서 중 구조도 또는 구조계산서의 변경에 관한 사항, 2)구조계산서에 기재된 지반의 내력이나 지하수위 변동에 관한 사항, 3)주요구조부의 상세도면에 관한 사항을 확인도록 하였으나 건축사의 고유 영역을 침해하는 것이며, 작업의 효율성 및 건축사의 업무능률을 저해하는 일이라는 반발이 있음⁵⁾
- 다중이용시설에 대한 규모기준이 5,000㎡에서 1,000㎡로 강화하는 내용의 건축법시행령이 2015년 9월 15일 개정·시행되어, 비상주감리에서 상주감리로 감리가 강화되도록 하였음
- 대한건축사협회와 한국건축가협회가 갈등 끝에 설계자의 사후 설계 관리 법안신설을 조건으로 설계와 감리 분리에 합의하고 법안을 발의하였으나 국토교통부가 이에 반대하여 계류 중임

5) 건설기술연구원, '건축물 안전제도 개선 연구', 2015,p.88에 따르면 75명의 건축사에게 상주 감리시 구조전문기술자의 감리업무 참여가 필요한가라는 설문조사에서도 전혀 필요없다 24.0%, 필요없다 38.7%로 응답자의 약 60%는 필요하지 않다는 의견을 보였음

- 대한건축사협회는 소규모(건축면적 5,000㎡이하) 건축물의 경우 설계자와 감리자의 분리가 건축주 요구에 의해 이루어지지 못하는 관행이 설계비 인하 등으로 이어지기에 이것이 건축사들의 권익을 침해한다고 주장하며 법적으로 설계와 감리 분리의무화를 주장
- 한국건축가협회는 건축물의 완성도를 위해서 설계와 감리 분리를 반대하는 입장
- 현재 제도상으로 설계의도(설계도면)가 공사현장에서 제대로 구현되고 있는지를 살펴보는 역할을 하는 감리자 즉 건축사(건축사보)에 과도한 업무 및 책임이 부여되어 있고, 건축주에 예측된 감리자 결정으로 인해 결국 감리비용이 낮게 책정되고 있기에, 허가권자의 감리자지정을 통한 객관성 확보 및 공공성 확보를 위한 감리제도의 개선이 필요하다는 지적도 있음⁶⁾
- 이처럼 감리는 건축사의 고유한 업무이면서도 현재 그 역할에 대한 인식이 미비하고, 오히려 건축물의 안전성 확보 등에 대한 기대치가 높아지면서 업무 및 책임이 과도해지고 있는 반면 대가에 대한 제도적 규정이 미비한 문제가 있음
- 따라서 관련법인 건축법, 건축사법, 국토교통부 고시 제2013-31호 건축공사 감리세부기준, 국토해양부 고시 제2009-1093호 건축물의 공사감리 표준계약서 등을 살펴보고 공사감리의 정의 및 종류를 이해하고 현행 감리제도의 문제점을 인식하고자 함

4) 현행 건축공사감리의 책임 기준 및 대가기준

□ 건축공사감리자의 책임

- 감리 수행은 건축사가 하는데 건축사의 자격취소는 건축사법 제2장 제11조(자격의 취소 등) 제6항에서 “고의 또는 중대한 과실로 건축법 제 23조 또는 제25조를 위반하여 설계 또는 공사감리를 함으로써 공사가 부실하게 되어 착공 후 건설산업기본법 제28조에 따른 하자담보책임기간에 대통

6) 서울경제, “[서경이 만난 사람]조충기 대한건축사협회 회장”, 2015.11.29

령령으로 정하는 구조상 주요 부분에 대한 손해를 일으켜 사람을 죽거나 다치게 한 경우”라고 명시되어 있으며, 여기서 ‘대통령령으로 정하는 구조상 주요부분’은 건축법시행령 제2조 제17호에 따른 다중이용 건축물의 기초·내력벽·기둥·바닥·보·지붕틀 및 주계단을 말함

- 건축법 제25조는 건축물의 공사감리 전반에 관한 사항을 규정하고 있는데, 공사감리자의 역할을 공사삼리 할 시 건축법이나 기타법령에 위반한 사항을 발견하거나 공사시공자사 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에서 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 이를 따르지 않을 시 허가권자에게 보고할 의무가 있음
- 또한 건축법 제25조 제5항에서 공사감리자는 감리일지를 기록 및 유지하고, 공사공정에 따라 감리중간보고서와 완료 후 감리완료보고서를 작성하도록 규정함. 감리보고서와 공사감리일지는 건축법 시행규칙 서식 제21과 제22에서 각각 규정해주고 있음. 감리보고서의 서식은 현장조사를 통해 대지 및 도로, 피난시설, 내화구조, 건축재료, 지하층, 용도제한 등 관계 법령의 적합성 여부를 기재하도록 구성되어 있음

□ 건축공사감리의 대가기준

- 현재 건축법에 의한 민간 건축물의 경우 감리대가기준이 부재하며, 건축법 시행령 제19조 제2항에 근거한 다중이용건축물의 공사감리자 지정 시에는 감리원의 배치기준 및 감리대가가 건설기술진흥법에 따르도록 규정하고 있으며, 국토해양부고시 제2012-553호 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 제14조에 공사감리업무의 대가산정을 규정하고 있고 건축물의 공사감리 표준계약서 별표1에서 규정하고 있어 이들을 기준으로 삼고 있는 상황임
- 우선 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준에 따르면 비상주감리의 경우에는 <별표5>에 따라 공사비규모와 시공난이도(제1종~제3종)에 대가요율을 정하고 있으며, 상주, 책임감리와 기타감리의 경우에는 실비정액가산식에 따른 대가 산정을 하도록 규정하고 있으며 각각의 내용은 아래 표와 같음

[표 7] 비상주감리의 대가기준

* 자료: <공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준> 별표 5

| 공 사 비 | 제 3 종(복잡) | 제 2 종(보통) | 제 1 종(단순) |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 5천만원 | 2.46 | 2.24 | 2.02 |
| 1억원 | 2.32 | 2.11 | 1.90 |
| 2억원 | 1.85 | 1.68 | 1.51 |
| 3억원 | 1.70 | 1.54 | 1.39 |
| 5억원 | 1.57 | 1.43 | 1.29 |
| 10억원 | 1.35 | 1.23 | 1.11 |
| 20억원 | 1.24 | 1.13 | 1.02 |
| 30억원 | 1.20 | 1.09 | 0.98 |
| 50억원 | 1.18 | 1.07 | 0.96 |
| 100억원 | 1.14 | 1.04 | 0.94 |
| 200억원 | 1.11 | 1.01 | 0.91 |
| 300억원 | 1.10 | 1.00 | 0.90 |
| 500억원 | 1.08 | 0.98 | 0.88 |
| 1000억원 | 1.07 | 0.97 | 0.87 |
| 2000억원 | 1.05 | 0.95 | 0.86 |
| 3000억원 | 1.03 | 0.94 | 0.85 |
| 5000억원 | 1.02 | 0.93 | 0.84 |

[표 8] 상주·책임·기타감리 대가산정

* 자료 <공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준> 별표 5

| 항목 | 내용 | 비고 | | |
|-------|---|---|----------|----------|
| 직접인건비 | 당해업무에 직접 종사하는 건축사 등의 인건비로서 투입된 인원수에 노임단가를 곱하여 계산. 이 경우 등급별 노임단가에는 기본급, 제수당, 상여금, 퇴직금 | *한국건설감리협회 공표 (운영 341-12070호) | | |
| | 여충당금, 회사가 부담하는 산업재해보상보험료 등을 포함하며, 노임단가는 엔지니어링기술진흥법 제12조의 규정에 따라서 설립한 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 따라서 조사·공표한 가격으로 하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임 단가에 준함 | | | |
| | | 구분 | 일임금액 (원) | 환산비 (Si) |
| | | 수석감리사 | 279,698 | 1,185 |
| 직접경비 | 당해업무 수행에 필요한 경비(건축주의 여비는 제외 함), 특수자료비(특허, 노하우 등의 사용료), 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 관계 전문기술자에 대한 자문비 또는 위탁비와 현장 운영경비(직접인건비에 포함되지 아니한 보조요원의 급여와 현장사무실의 운영비를 말한다)등으로서 그 실제 소요비용 | 감리사 | 236,025 | 1,000 |
| | | 감리사보 | 186,021 | 0,788 |
| | 제 경 직접비에 포함되지 아니하는 비용으로서 간접비를 | *한국엔지니어링협회공표 노임단가 회 원 2 0 1 3 - 2 9 3 8 호 (2013.12.24.) | | |

| 항목 | 내용 | 비고 | |
|----------|--|---------|---------|
| 비 | 말하며, 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상각비, 통신운반비, 회의비, 공과금, 운영활동비용 등을 포함한 것으로써 직접인건비의 110%부터 120%까지로 계산 | 구분 | 건설 및 기타 |
| | | 기술사 | 334,901 |
| 창작 및 기술료 | 건축물과 공간환경의 질적 향상을 위한 종합기획 및 창작, 건축사가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로써, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%부터 40%까지로 함 | 특급기술자 | 247,598 |
| | | 고급기술자 | 205,518 |
| | | 중급기술자 | 187,789 |
| | | 초급기술자 | 140,332 |
| | | 고급숙련기술사 | 153,967 |
| | | 중급숙련기술사 | 147,647 |
| | | 초급숙련기술사 | 118,217 |

- 건축물의 공사감리 표준계약서 제3조(공사감리비 산출 및 지급방법)에서 비상주, 상주, 책임, 기타 감리 등 감리대가를 별표1에서 규정하고 있는, 현장여건 및 공사감리조건에 따라 건축주(갑, 발주자)와 공사감리자(을)이 협의할 수 있도록 규정하고 있음

[표 9] 감리비 산출 및 지급방법

* 자료: <건축물의 공사감리 표준계약서> 별표 1

| 구분 | 산출내역 | 비고 |
|--------|---|---|
| 비상주 감리 | 1.공사비산정에 의한 산정방식 1)비상주감리비=예정공사비×요율표 ■ 요율표: 국토부공고 제2009-129호 공공발주사업에 대한 건축사용역의 범위와 대가기준 별표5에 의한다. 2.실비정액 가산식에 의한 산정방식 1)설계도서의 검토확인:()회 2)공사 착공 시:()회 3)건물의 배치, 수평보기:()회 4)기초 및 지하층터파기:()회 5)기초 및 각종 철근배근 및 거푸집, 동바리 설치 확인:()회 6)외벽 및 주요 구조부 공사 시:()회 7)단열, 방수, 방습 및 주요 취약부 공사 시:()회 8)주요설비 및 전기공사시:()회 9)기타 건축주의 요청에 의한 점검, 회의 시:()회 ■ 국토부공고 제2009-129호 공공발주사업에 대한 건축사용역의 범위와 대가기준의 실비정액 가산식의 산정방식에 의한다. | ■ 단, 토목, 소방, 통신, 전기, 기계설비 등 타 법령에 따라 감리를 지정하게 되어 있는 감리를 건축주에게 위탁 받았을 때에는 그 비용을 추가 계산한다. ■ 1,2항의 산정방식 중 택일함. (“갑”과“을”이 별도 협의 가능함.) |
| 상주 감리 | 1.공사비산정에 의한 산정방식 1)상주감리비=예정공사비×요율표 ■ 요율표: 국토부 공고 제2009-129호 공공발주사업에 대 | |

| 구분 | 산출내역 | 비 고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--|--------------------------------|----------------|------|------|----|-----|-----|-----|-----|---|--|--|---|---|-----|----|----|--|--|--|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | <p>한 건축사용역의 범위와 대가기준 별표5에 의한다.</p> <p>2.실비정액 가산식에 의한 산정방식</p> <table border="1"> <tr> <th>분야</th> <th>건축사보 또는 감리원</th> <th>인 월개</th> <th>월직접비</th> <th colspan="3"></th> <th>제경비</th> <th>기술료</th> <th>계</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>수</td> <td>수</td> <td>인건비</td> <td>경비</td> <td>소계</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>건축/구조</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>토목</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>흙막이</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>기계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>기타</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>■ 국토부공고 제2009-129호 공공발주사업에 대한 건축사용역의 범위와 대가기준의 실비정액 가산식의 산정방식에 의한다.</p> | 분야 | 건축사보 또는 감리원 | 인 월개 | 월직접비 | | | | 제경비 | 기술료 | 계 | | | 수 | 수 | 인건비 | 경비 | 소계 | | | | 건축/구조 | | | | | | | | | | 토목 | | | | | | | | | | 흙막이 | | | | | | | | | | 기계 | | | | | | | | | | 기타 | | | | | | | | | | |
| 분야 | 건축사보 또는 감리원 | 인 월개 | 월직접비 | | | | 제경비 | 기술료 | 계 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 수 | 수 | 인건비 | 경비 | 소계 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건축/구조 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 토목 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 흙막이 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기계 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기타 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 책임 감리 | 1.건설기술관리법 제27조의4항에서 정하는 책임감리등의 대가기준에 의한다. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기타 감리 | <p>1.국토부공고 제2009-129호 공공발주사업에 대한 건축사용역의 범위와 대가기준의 실비정액 가산식의 산정방식에 의한다.</p> <p>■ 관계전문기술자의 기술자문이 필요할 시 그에 상응하는 비용을 포함한다.</p> | <p>■ 다만, 전체감리비용의 30% 이내로 함</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

5) 감리 종류별 건축공사감리의 현황

- 한국건설기술연구원 ‘건축물 안전제도 개선연구(2015)’에서는 착공건수 기준 2010년 1월 1일부터 2014년 8월 30일까지의 세움터 민간건축물 감리 자료를 분석하였으며, 감리종류별 건수의 합계는 다음 표와 같으며, 매년 전체 착공에서 법정감리의 비율이 84% 이상을 차지하고 비상주감리는 12~14% 정도를 차지함을 확인할 수 있음

[표 10] 연도별 공사감리종류별 건수 (2010.1.1.~2014.8.30. 착공건수 기준)

| 구분(연도) | 전체 착공건수 | 감리종류별 건수 (단위: 건) | | | | | | | |
|--------|------------|------------------|-------|--------|-------|-------|-------|---------|-------|
| | | 법정 | | 비상주 | | 상주 | | 다중이용건축물 | |
| | | 건수 | 비율(%) | 건수 | 비율(%) | 건수 | 비율(%) | 건수 | 비율(%) |
| 2010 | 98,346 | 82,802 | 84.19 | 14,508 | 14.75 | 908 | 0.92 | 128 | 0.13 |
| 2011 | 109,751 | 92,908 | 84.63 | 15,242 | 13.88 | 1,476 | 1.34 | 125 | 0.11 |
| 2012 | 105,189 | 89,717 | 85.29 | 13,773 | 13.09 | 1,551 | 1.47 | 148 | 0.14 |
| 2013 | 103,312 | 88,247 | 85.42 | 13,492 | 13.05 | 1,427 | 1.38 | 146 | 0.14 |
| 2014.8 | 74,471 | 63,889 | 85.79 | 9,419 | 12.65 | 1,052 | 1.41 | 111 | 1.05 |
| 합 계 | 491,069 | 417,563 | | 66,434 | | 6,414 | | 658 | |

* 자료 : 한국건설기술연구원, ‘건축물 안전제도 개선연구’, 2015.02, p.3 재작성

- 즉 평균적으로 법정과 비상주 감리의 합산비율이 대략 95%로 상주 감리 건수가 평균 1%, 다중이용건축물의 비율은 전체의 0.1%를 차지하여 상대적으로 낮은 비율을 차지함

3. 건축 공사감리의 문제점

- 앞서 우리나라 건축공사감리의 현황을 정의, 업무 규정, 대가산정 등의 제도적 측면과 최근의 공사종류별 감리 현황 등을 살펴보았는데, 각 제도 간의 불일치가 가장 큰 문제점으로 나타남
- 이를 바탕으로 우리나라 건축공사감리의 문제점들을 크게 1)용어의 혼재, 2)업무범위 불명확, 3)분쟁발생시 책임소재 불분명, 4)대가기준미흡으로 구분하여 구체적으로 살펴보았음

1) 용어의 혼재

- 용어의 혼재는 제도의 해석에서 혼란을 가중시킬 수 있기에 면밀하게 살펴볼 필요가 있으며, 동일 제도상에서 혼선이 나타는 경우와 관련 제도에서 상이하게 표현되는 두 가지 경우가 있음
- 이를 테면 ‘건축공사 감리세부기준’ 내에서 업무내용을 규정하고 있는 ‘2.4 공사 착공 전·후 업무내용’, ‘2.6 공사감리업무의 세분’, ‘별표. 단계별 공사감리 세부 업무 범위’에서도 동일한 업무라고 볼 수 있는 내용을 상이한 용어로 규정
 - 예를 들어 2.4착공전업무에서의 ‘공정표 검토’가 2.6공사감리 업무세분에서는 ‘공정관리’로, 별표1의 단계별 공사감리 업무세분에서는 ‘공정관리계획검토’로 규정되어 있고, 2.4착공전업무에서 ‘상세시공도면 검토·확인’은 별표1에서는 ‘시공자가 작성한 시공상세도면 검토’로 명시
- 또한 건축법과 건축공사 감리세부기준(국토교통부 고시 제2013-31호) 그리고 건축물의 공사감리표준계약서(국토해양부 고시 제2009-1093호) 및

공공발주사업 건축사 업무기준과 대가기준(국토해양부 고시 제2012-553호) 등에서도 감리의 종류별 명칭 및 정의가 불명확하게 연계되어 있음을 다음 그림에서 확인할 수 있음

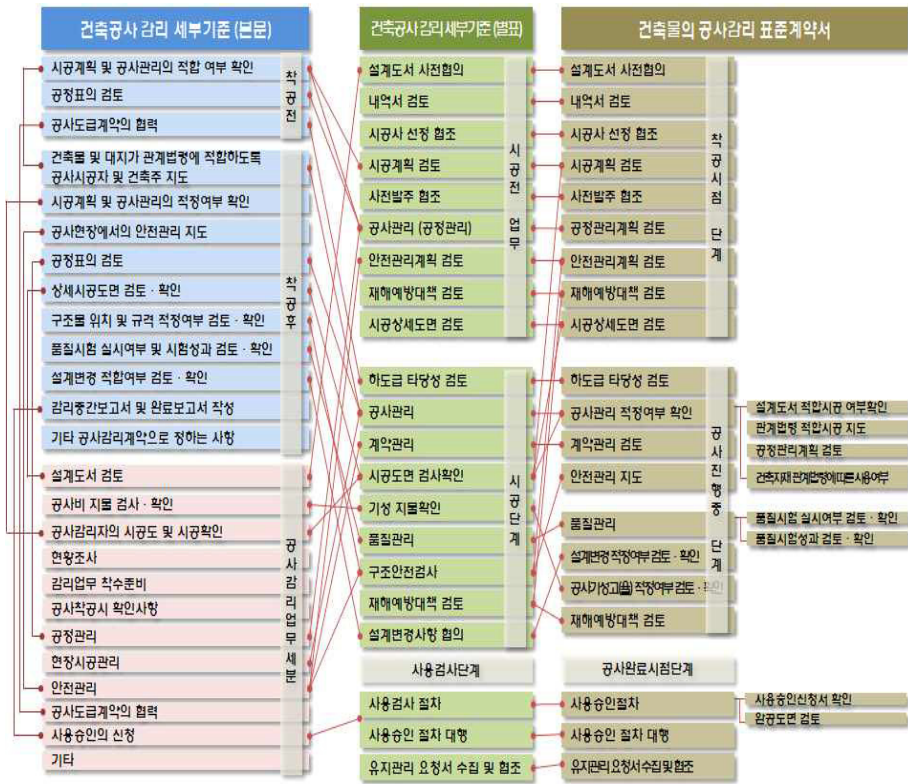


[그림 6] 관련법에서 규정하고 있는 감리의 종류(업무) 구분

* <출처: 한국건설기술연구원, 2015, p.13 재구성>

2) 업무범위 불명확

- 공사감리의 업무는 건축법 제25조(건축물의 공사감리)와 동법 시행령 제19조(공사감리) 제6항과 동법 시행규칙 제19조 2(공사감리업무 등)와 국토교통부고시 제2013-31호 '건축공사 감리세부기준'과 국토해양부고시 2009-1093호 '건축물의 공사감리표준계약서'에 명시
- 이들을 살펴본 결과 기준 별 항목이 중복되거나 연계성이 명확하게 이루어지지 않아 감리 종류에 관계없이 모든 감리업무를 수행해야 하는 것으로 혼란을 야기할 수 있음을 확인할 수 있었으며, 한국건설기술연구원의 '건축물 안전제도 개선연구(2015)'에서도 이러한 내용을 지적
- 앞서 국내 제도에서 용어가 상이하게 정의되어 있음을 언급하였으며, 이는 결과적으로 공사감리업무 범위가 불명확해지는 결과로 이어짐
- 특히 상주감리와 비상주감리의 업무수행 구분이 모호



[그림 7] 공사 감리업무의 혼재 및 용어 상이 개년도

* 자료 : 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선연구, 2015.02, p.14

3) 분쟁발생시 책임소재 불분명

- 2014년 2월 17일에 있었던 마우나리조트 붕괴사고에서 법원은 관련 책임자 13명에 대하여 형을 확정
 - 그 대상은 체육관 지붕패널 부실 설치한 패널시공업자, 강도가 떨어지는 철골구조물 납품한 철강제 전문 제조업체대표, 시공업체 등 현장실무진 3명, 현장반장, 마우나오션리조트 총지배인 및 전사업 본부장, 전 사업시설소장, 공사설계·감리 책임자, 체육관공사 책임 건설사 현장소장, 공사총괄 등

- 마우나리조트의 경우 당시 다중이용시설의 감리 면적기준인 5,000㎡⁷⁾ 이상에 속하지 않아 상주감리 대신 비상주감리가 이루어졌으며, 감리자는 구조부 주요 자재인 강재의 품질확인 효과를 감리업무로 인식하지 않고 있었음
- 특히 우리나라 현행 제도상으로는 법정감리나 비상주감리의 비율이 절대적이므로 건축물의 품질·시공·안전관리를 수행하는 것에는 한계가 있음
- 따라서 법정감리나 비상주감리의 경우 건물의 층수, 면적, 구조에 따른 현장 확인 횟수, 감리기준을 별도 적용하고 그 책임 또한 구분할 필요가 있음
- 비상주감리에 대한 품질관리의 책임 한계를 법적으로 규정할 필요
- 현행 건축법에서는 건축 공사 감리보고서 작성 시기 및 서식 등은 규정되어 있으나 감리보고서 서식을 보면 실제 감리내용에 대한 사항보다는 관계법령에 적합한지 여부만을 체크하도록 구성
- 공사 감리자에 따라 그 작성 수준이 천차만별 일 뿐만 아니라 형식적인 감리보고서를 작성하여 건축주의 신뢰도를 저감시킬 수 있음
- 그러나 최근 이러한 문제를 해결하고 감리자 및 시공자의 책임을 강화하기 위하여 건축물 감리에서 공종·단계별 실명제 및 체크리스트의 사용 및 시공자가 주요 공정에 대해 사진 및 동영상 촬영하여 감리자와 건축주에게 제출하도록 하여 건축공사 감리세부기준을 강화하기 위한 개정안이 논의 중임⁷⁾

4) 대가기준 미흡

- 현재 우리나라는 2008년 민간부분의 감리대가기준이 폐지됨에 따라 건축주 중심의 불공정 계약으로 적절한 감리비가 지급되지 않고 있는 상황으로 볼 수 있음
- 한국건설기술연구원, ‘건축물의 안전제도 개선연구(2015)’에 따르면 민간 건축물의 법정과 비상주 감리의 경우 공사비 평균 97.52%, 설계비 1.47%, 감리비 1.01%로 상주감리와 큰 차이를 보이지 않았으며, 다중이용

7) 국토교통부공고 제2015-699호, ‘건축공사 감리세부기준 일부개정(안) 추가’, 2015.06.08

건축물의 경우 공사비 92.81% 설계비 2.59%, 감리비 4.60%로 차이를 보여 다른 감리 종류에 비해 설계비 보다 감리비가 2.01% 더 높은 것을 확인할 수 있었음

[표 11] 감리종류별 감리비 분석

| 구분 | 분석대상 건수(건) | 건설비용(원) | | | |
|-------------|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | | 공사비 | 설계비 | 감리비 | 건당 감리비 |
| 법정 | 29,616 | 17,951,086,272,456 | 266,805,322,866 | 196,671,175,666 | 6,640,706 |
| | | 97.48% | 1.45% | 1.07% | |
| 비상주 | 36,708 | 61,687,906,494,994 | 940,698,970,427 | 602,746,098,799 | 16,420,020 |
| | | 97.56% | 1.49% | 0.95% | |
| 상주 | 4,873 | 53,902,075,137,361 | 1,111,305,389,435 | 821,548,680,539 | 168,591,792 |
| | | 96.53% | 1.99% | 1.47% | |
| 다중이용 건축물 | 493 | 19,458,855,578,825 | 543,555,611,511 | 963,902,924,291 | 1,955,178,345 |
| | | 92.81% | 2.59% | 4.60% | |
| 합계 | 71,690 | 152,999,923,483,636 | 2,862,365,294,239 | 2,584,868,879,295 | - |

* 자료 : 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선연구, 2015.02, p.8 재구성

- 위의 표에서 감리의 구분에 따른 감리비를 비교하고자 할 시 공정의 난이도 및 공사기간, 건축물의 면적 등에 따라 감리의 업무영역이 상이할 수 있기에, 건당 감리비의 단순비교는 큰 의미는 없을 것이지만, 비상주 감리는 현재 전체 건축공사의 98.5%를 차지할 정도로 건축물 공사의 대다수를 차지하고 있기에 그 중요성이 결코 낮지 않음
- 특히 건축사들도 상주감리와 비상주감리 간 업무차이가 없다고 생각하는 설문조사 결과도 있기에⁸⁾ 세밀한 감리비용대가기준이 요구됨

8) 한국건설기술연구원(2015), pp.76~77

건축사 75명을 대상으로 설문조사하였으며, 법정감리와 비상주감리가 차이가 있다고 생각하는 비율은 30.7%, 차이가 없다고 생각하는 비율이 69.3%였음. 특히 차이가 없다고 응답한 이유로는 공사 규모에는 약간 차이가 있을 수 있으나 공정은 동일하며, 전체 공정상으로도 현장방문감리자의 점검 항목이 유사하다고 판단하기 때문이었음.

- 즉, 현장 방문 시기 및 횟수, 감리내용 등과 같은 업무기준이 불명확 하고, 감리자의 책임범위도 모호하여 유사면적 건축이라도 감리비가 천차만별
- 비현실적인 감리비용이 지급되는 경우가 나타나고 있으며, 일부 시·도에서는 용도별 기준인 제1종(단순), 제2종(보통), 제3종(복잡)을 기준으로 제2종의 경우 평당 10,000원 정도의 평균치를 보이기도 하는 조사 결과가 있음 (한국건설기술연구원, 2015, p.18-19)
- 또한 감리업무는 다른 제도와 관계 속에서 세부 감리 항목이 추가 또는 강화되었기 때문에 이에 대한 충분한 고려가 필요함
- 개별법령 제·개정에 따라 건축물 공사감리가 강화된 항목은 아래 표와 같음

[표 12] 관계법령 제·개정에 따른 감리업무 추가 (건축물 안전강화)

| 구분 | 관계법령 주요내용 | 비교 |
|----------|---|---------|
| 업무 강화 | 경계측량 결과 확인 | |
| | 시공자의 주요 공정별 비디오 촬영 검토 강화 | 상주감리 이상 |
| | 공정관리계획서 검토 의무화 | 상주감리 이상 |
| | 각종 품질관리 계획 및 품질시험계획 검토 의무화 | 상주감리 이상 |
| | 감리업무별 세부 항목 구체화 | |
| 업무 신설 | 관련설비 공사 등 타 공정과의 상호 부합여부 확인 | 상주감리 이상 |
| | 안전관리 대책수립 검토사항 강화(지하매설물, 인근도로, 교통시설물 등의 손괴 등) | |
| | 반입자재의 현장 품질시험 | 상주감리 이상 |
| | 시공현장 공사감리 체크리스트 작성 및 확인 | |

* 자료 : 한국건설기술연구원, 건축물 안전제도 개선연구, 2015.02, p.35

4. 공사감리 관련 건축법 개정 발의안 검토

- 전술한 공사감리의 문제는 건축계에서 오랫동안 지적되어 온 사항이며, 국회에서도 다양한 개정안이 발의되어 있음
- 의안정보시스템(<http://likms.assembly.go.kr>)을 통해 제19대 국회(2012년 ~2016년)기간 동안 발의된 건축 공사감리 관련 의안은 다음과 같음

[표 13] 공사감리 관련 건축법 개정 발의안

* (출처: 의안정보시스템, <http://likms.assembly.go.kr>, 2015.12.15. 검색)

| 의안명 | 발의자 | 제안일 | 의결일 | 주요내용 |
|-------------|--------------------|-------------|------------------------|--|
| 건축법 일부개정법률안 | 이언주 의원 등 10인 | 2015.03.20. | 2015.12.08 (대안 반영) | <ul style="list-style-type: none"> • 부속구조물 자문 제도(안 제67조 1항 및 제87조 제1항): 공사감리자는 부속구조물 설치 등을 위한 공사감리 시 관계전문기술자의 협력을 받고, 국토부장관은 관계전문기술자에게 필요한 자료 제출 보고 요구 가능 |
| 건축법 일부개정법률안 | 김상희 의원 등 13인 | 2015.06.29. | 2015.12.08. (대안 반영) | <ul style="list-style-type: none"> • 허가권자의 공사감리자 지정 및 계약제도 도입(안 제25조 제1항): 다중이용시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 경우, 허가권자가 공사감리자를 직접 지정 및 계약 • 공사감리비용 예치 제도 신설(안 제25조 제10항 및 11항 신설): 대통령령으로 정하는 건축물의 경우, 건축주는 허가권자에게 건축허가를 받은 때에 감리비용을 예치하도록 하고, 허가권자는 감리자와의 계약에 따라 감리비용을 지급 (공사비의 3%이내) |
| 건축법 일부개정법률안 | 김태흠 의원 등 13인 | 2012.11.08. | 2016.01.08. (대안 반영) | <ul style="list-style-type: none"> • 허가권자의 공사감리자 지정 및 계약제도 도입 (안 제25조 제1항 단서 신설) 대통령령으로 정하는 규모 이하의 건축물을 공사감리하는 경우에는 허가권자가 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 설계자가 아닌 건축사를 공사감리자로 지정할 수 있도록 함 |

| 의안명 | 발의자 | 제안일 | 의결일 | 주요내용 |
|------------------|--------------|----------------------|------------------------|--|
| 건축법 일부개정법률안 | 강석호 의원 등 10인 | 2014.10.22. | 2015.04.30. (수정가결) | <ul style="list-style-type: none"> 표준계약서 폐지(안 제15조 제3항 삭제): 표준계약서는 해당 건축물의 규모나 특성을 고려하지 못하고 계약당사자 간 자율성 침해 문제가 있으므로 폐지 |
| 건축법 일부개정법률안 (대안) | 국토교통위원장 | 2015.11.18. 소관위원회 제안 | 2015.12.08. 법제사법위원회 상정 | <ul style="list-style-type: none"> 허가권자의 공사감리자 지정(안 제25조 제2항): 소규모 건축물 및 분량을 목적으로 하는 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 허가권자가 공사감리자를 직접 지정 감리비용 관리 체계 마련(안 제25조 11항 및 제12항 신설): 허가권자가 공사감리자를 지정한 경우 사용승인 전에 감리계약대로 비용이 지불되었는지를 확인하고, 관련 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정함 |

- 공사감리와 관련된 의원 발의안 중 주요 쟁점은 일정 조건의 소규모 건축물에 대한 공사감리자 지정과 공사감리 관리체계 개선임

1) 공사감리자 지정 논의

- 소규모 건축물 공사감리의 설계자 감리자 분리는 1983년 부실시공 방지를 위해 시행되어 오다 실효성이 부족하다는 문제가 지적되어 1994년 1월 폐지
- 공사감리자 지정은 설계자와 감리자의 분리를 전제로 제안된 내용으로 폐지 이후에도 20년 이상 건축계의 뜨거운 감자로 찬반 논의가 지속된 이슈
 - 허가권자가 해당 건축물에 대한 공사감리자를 직접 지정하여 설계자와 감리자가 동일인일 경우 발생하는 형식적 감리나 비현실적인 감리비 지급 등의 문제를 사전 차단하려는 의도가 반영된 제도
- 한편 2015년 12월 4일 공정거래위원회는 설계자가 해당 건축물의 감리를 수행하지 못하도록 제한한 9개 시·도 건축감리협의회에 대해 12억 2천만원의 과징금을 부과

공정거래위원회(위원장 정재찬)는 지난 4일 9개 시·도 건축감리협의회가 소규모 건축물에 대해 ▷설계를 담당한 건축사는 해당 건축물의 감리를 함께 수행하지 못하도록 회원들의 사업 활동을 제한한 행위와 ▷협회가 감리비의 기준가격을 설정하고 회원들에게 기준가격을 바탕으로 건축주와 감리계약을 체결하도록 강요한 행위를 적발해 과징금 총 12억 2천만원을 부과하기로 결정했다고 밝혔다.

건축감리협회란 소규모 건축물 감리업을 통해 건축사의 이익을 도모하기 위해 설립된 사업자단체다. 건축사법에 따라 설립된 건축사회와 달리 이들 감리협회(감리운영회)는 회원 자율의사에 따라 조직됐다. 지역별 건축사협회 산하 단체라 해도 무방하다. 단, 적발된 단체 중 충남지역은 별도의 협회창립 없이 충남건축사회가 감리협회 행위의 주체를 겸하고 있다.

— 한국건설신문, 이오주은 기자, “공정위, 9개 건축사회 불공정 행위 12억원 과징” 2015.12.07

2) 공사감리 관리체계 개선 논의

- 또 하나의 주요 이슈는 공사감리 관리체계 개선으로 특히 공사감리비 예치금 제도, 지역 건축 센터 등에 관한 논의가 활발히 이루어 짐
- 공사감리비 예치금 제도는 공사감리 부실의 주요 원인으로 지적되어 온 감리비 저가 지급, 형식적 감리 등의 문제를 해결하기 위해 건축주로부터 허가권자가 1차적으로 감리비를 지급받고, 공사 완공 이후 적절한 감리 수행 여부를 판단하여 허가권자가 감리자에게 감리비를 2차 지급하는 방식
- 감리비 예치금 제도를 도입하면 현재 작동하지 않고 있는 민간 공사에 대한 감리비 대가기준을 재설정해야 하며, 예치금의 운용과 관련한 행정 인력 활용 방안 등을 수립해야 하기 때문에 이와 관련한 후속 논의가 필요

5. 소결

□ 공사감리의 용어 정의 혼재

- 공사감리에 대한 규정이 건축사법 (법), 건축법 시행령 (령), 건축공사 감리세부기준 (고시), 건축물의 공사감리 표준계약서 (고시), 공공발주 사업 건축사 업무기준과 대가가준(고시) 등 여러 법에 혼재되어 있음
- 각 법령마다 공사감리에 대한 정의와 업무 범위를 상이하게 규정하고 있어 업무의 혼선을 초래
- 건축법 시행령에서는 감리를 비상주 감리, 상주 감리로만 구분하고 있는데 반해, 건축공사 감리세부 기준 및 건축물의 공사감리 표준계약서에서는 법정감리, 비상주 감리, 상주감리, 책임감리로 세분하여 구분하고 있어 모법과의 연계성 부족
- 건축법, 건축법 시행령, 건축법 시행규칙에서는 건축공사감리의 내용을 감리종류별로 별도 규정하고 있지 않아, 감리 종류와 관련 없이 모든 업무를 수행해야 하는 것으로 오인

□ 업무량 대비 저가의 감리비용 지급에서 오는 형식적 업무 처리

- 감리대가에 대한 세부적인 기준이 부재하여 동일용도 및 규모의 건축물 간에도 감리비의 차이가 큰 폭으로 발생하며, 대부분의 경우 “공공발주 사업의 감리업무대가”에 크게 미치지 못함
- 저가의 감리비용 지급 관례는 형식적 감리업무 수행 및 건축주와 감리자의 동조에 의한 부실 공사 묵인 문제를 초래하여 건축물의 안전을 위협

□ 실효성 낮은 비상주 감리 제도

- 민간 건축물 감리 중 약 98.5%의 건축공사가 비상주 감리(법정 감리 포함)로 이루어 짐
- 수시 또는 필요한 경우 수행하는 비상주 감리만으로는 건축공사의 안정성을 보장하기 어려움

- 특히 소규모 건축물에서의 비상주 감리는 다가구 주택의 불법 쪼개기 등의 문제에 대한 감시 기능을 수행하기 어려움
- 비상주 감리 시 현장 방문 시기나 횟수에 대한 구체적인 기준 없이 “수시 또는 필요한 경우” 감리를 수행하게 되어 있고, 감리자의 책임 범위가 모호하게 규정되어 있어 실효성 있는 감리와 안전 문제 예방 효과 미흡

□ 건축주에 종속되는 감리자 고용 문제

- 감리자가 건축주에게 고용되는 관계이므로 건축주의 부당한 요구를 감리자가 거부하기 어려운 구조
- 소규모 건축공사에서 건축주가 시공자인 경우 시공자가 감리자를 선정하는 구도가 되어 현실적인 감리 기능 발현 곤란
- 감리자의 윤리의식 부족이나 건축주와의 유착에 의한 부실공사 진행 시 처벌 규정 미흡

제3장 공사감리 관리체계 해외 사례 분석

1. 일본의 건축사법 개정⁹⁾에 따른 건축 공사감리 강화방안 검토
2. 건축가 배상책임보험 검토 (켄바이)
3. 건축 공사감리 비용 지급 방식

1. 일본 건축공사감리의 개요

1) 공사감리의 정의

- 일본에서의 공사감리란 건축사법 제2조 제7항⁹⁾에서 정의되는 건축사의 독점 업무이며 공사감리에 대해 책임을 갖고 공사현장을 설계도서류를 가지고 대조하면서 공사 진행이 설계도서에 맞게 원활하게 실시되고 있는지 확인하는 것을 말함
- 건축 공사현장에서는 건축사 업무에 해당하는 공사감리가 있으며 이와 유사한 용어로 일반적으로 감리라고 불리는 업무도 존재함
- 이 둘의 용어는 비슷하며 혼동되어 쓰이고 있지만 엄연히 다른 업무이기 때문에 명확히 해야 할 필요가 있음¹⁰⁾

9) 건축사법 제2조 제8항 이 법률에서 공사감리란 책임을 갖고 공사와 설계도서가 일치하며, 공사가 설계도서대로 실시되고 있는지를 확인하는 것을 말한다. (2014년 6월 13일 개정)

10) 일본건축사협연합회 홈페이지 (2015년 11월 18일 검색)

<http://www.kenchikushikai.or.jp/news-data/kenchikugijyutsu/2013-03-004.html>

- 감리는 통상 건축주와 건축사사무소 간에 체결되는 감리 업무위탁 계약에 의해 그 업무내용이 정해지며 감리는 공사감리를 포함하지만 업무내용은 보다 폭넓음
- 일반적으로 감리 업무는 국토교통성 고시 제15호에 의거하여 표준업무에 포함되지 않는 추가되는 업무를 더한 것¹¹⁾

| 감리 (감리자의 역할) | | | | | | |
|------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--|-----------------------------------|
| 고시 제15호 | | | | | | |
| 별첨1. 제2항 공사감리에 관한 표준업무 및 그 외의 표준업무 | | | | | 별첨4. 제2항 공사감리에 관한 표준업 무 및 그 외의 표준업무에 부수되는 표 준 외 업무 ③ | 고시 제15호 에 포함되지 않는 부가적 업무 |
| 1. 공사감리에 관한 표준업무 ① | | | 2. 그 외의 표 준업무 ② | | | |
| 항목 (1) ~ (3) | 건축사법에 의한 공사감리자의 법정업무 | | | 항목 (1) ~ (7) | | |
| | 항목 (4) 건축사법 제2 조 제7항 공사감리 | 항목 (5) 건축사법 제 18조 제3항 | 항목 (6) 건축사법 제 20조 제3항 | | | |
| 항목 (4) 공사와 설계도서와의 합치 및 확인 | 공사시공자가 수행하는 공사가 설계도서의 내용에 적합한지에 대해 설계도서에 정한 방법에 의해 확인하고, 그 밖에 육안 확인, 추출 확인, 공사시공자로부터 제출받은 품질관리기록의 확인 등을 통해 확인대상 공사에 대해 합리적 방법으로 확인 | | | | | |
| 공사감리 가이드라인 | | | | | | |

[그림 8] 일본에서 감리와 공사감리의 업무영역 구분

* (출처: 일본 건축시험연합회 홈페이지
<http://www.kenchikushikai.or.jp/news-data/kenchikugijyutsu/2013-03-004.html> 수정
 보완, 2015년 12월 1일 검색)

11) 일본건축시험연합회 홈페이지 (2015년 11월 18일 검색)
<http://www.kenchikushikai.or.jp/news-data/kenchikugijyutsu/2013-03-004.html>

- 일본 이외의 국가에서 공사감리에 대한 정의와 관리 책임자는 다음 표와 같음

[표 14] 공사감리의 정의 및 시행주체에 대한 해외 사례 정리

* 출처: 한국건설기술연구원(2013), 건축 공사감리 내실화 방안 연구 p.56-77,
한국건설기술연구원(2015), 건축물 안전제도 개선 연구, p.22-p.54 수정 보완

| | 미국 | 일본 | 영국 | 독일 |
|--|---|---|---|---|
| 공사감리 (설계도서대로 시공되었는지 확인하는 업무) 시행 주체 | -법률상 감리업 무에 대한 정의 없음 -Supervision: 주로 시공자가 자체적으로 수 행하는 공사감 독 -Inspection: 계약 문서 및 설계도서대로 공사가 시행되 고 있는가 검측 하는 행위 -CM: 별도 컨 설턴트나 CM회 사를 통해 전반 적인 공사감독/ 관리 | -법률에 의해 1 급 건축사, 2급 건축사 및 목조 건축사가 감리 를 담당 -민간공사의 경 우 통상적으로 설계자가 감리 까지 수행 -설계와 감리를 동시 발주하는 경우가 많은 민 간 단독주택의 경우 감리를 제 대로 수행하지 않는 경우가 많 아 민간회사의 “주택안심공정 검사”등에게 별 도로 의뢰 -공공발주는 일 괄위탁, 분리발 주, 자주감리 중 선택 | -법률상 감리업 무에 대한 정의 없음 -건축주는 공사 관리 전문회사 (management contractor)를 선정하여 프로 젝트의 계획, 설계도면 및 시 방서 검토, 품 질관리, 원가관 리, 하도급자들 에 대한 감독 등의 업무 수행 -인허가 관청이 나 별도 Inspector를 고 용하여 시행 | -법률에 의해 건축 설계자가 감리까지 담당 하도록 규정 |

2) 공사감리의 업무 범위

- 공사 감리 표준 업무
 - 공사감리 표준업무(고시 제15호 별첨 2의 1)란 건축공사 성과도서에
근거하여 공사를 설계도서와 대조하고, 그것이 설계도서대로 실시
되고 있는지를 확인하기 위해서 실행하는 업무로 상세 내용은 다음
표와 같음

[표 15] 공사감리의 표준업무

* 출처: 국토교통성 고시 제 15호

| 항목 | | 업무내용 |
|--|--------------------------------|---|
| (1)공사 감리 방침설명 등 | ①공사감리 방침설명 | 공사 감리 착수에 앞서서 공사 감리 체제 및 그 외 공사 감리 방침에 대하여 건축주에게 설명한다. |
| | ②공사 감리 방법 변경의 경우 협의 | 공사 감리 방법을 변경할 필요가 생겼을 경우에 건축주와 협의한다. |
| (2)설계도서 내용 파악 등 | ①설계도서 내용 파악 | 설계도서 내용을 파악하여 설계도서에 명확한 모순, 오류, 누락, 부적절한 수습 등을 발견했을 경우에는 건축주에게 보고하고 필요에 따라 건축주를 통해서 설계자에게 확인한다. |
| | ②질의서 검토 | 공사 시공자로부터 공사에 관한 질의서가 제출되었을 경우, 설계도서에 정해진 품질(형상, 치수, 마감, 기능, 성능 등을 포함한다.)을 확보한다는 관점에서 기술적으로 검토하고, 필요에 따라 건축주를 통해서 설계자에게 확인한 다음, 회답을 공사 시공자에게 통지한다. |
| (3)설계도서와 대조한 시공 도 등의 검 토 및 보고 | ①시공도 등의 검토 및 보고 | 설계도서 결정에 따라, 공사 시공자가 작성하여 제출하는 시공도(구조평면도, 공작도, 제작도 등을 말한다.), 제작 견본, 견본시공 등이 설계도서 내용에 적합한지에 대해서 검토하여 건축주에게 보고한다. |
| | ②공사 재료, 설비 기기 등의 검토 및 보고 | 설계도서 결정에 따라, 공사 시공자가 제안 또는 제출하는 공사 재료와 설비 기기(해당공사 재료와 설비 기기 등에 관련된 제조자 및 전문공사업자를 포함한다.) 및 그것들의 견본이 설계도서 내용에 적합한지에 대해서 검토하여 건축주에게 보고한다. |
| (4)공사와 설계도서와의 대조 및 확인 | | 공사 시공자가 하는 공사가 설계도서 내용에 적합한지에 대해서, 설계도서에 정해진 방법에 의한 확인 외에 육안으로 확인, 추출에 의한 확인, 공사 시공자로부터 제출되는 품질관리기록 확인 등, 확인 대상 공사에 따라 합리적인 방법으로 확인한다. |
| (5)공사와 설계도서와의 대조 및 확인 결과보고 등 | | 공사와 설계도서와의 대조 및 확인 결과, 공사가 설계도서대로 실시되고 있지 않다고 인정할 때는, 즉시 공사 시공자에게 그 취지를 지적하고 해당공사를 설계도서 대로 실시하도록 요구하며 공사 시공자가 이를 따르지 않을 때는 그 취지를 건축주에게 보고한다. 또한 공사 시공자가 설계도서 대로 시공하지 않는 이유에 대해서 건축주에게 서면으로 보고한 경우에는 건축주 및 공사 시공자와 협의한다. |
| (6)공사 감리 보고서 등의 제출 | | 공사와 설계도서와의 대조 및 확인을 모두 마친 후, 공사 감리 보고서 등을 건축주에게 제출한다. |

- 기타 표준 업무 (고시 제15호 별첨 2의 2)
 - 기타 표준 업무란 공사감리 표준업무에서 정하는 업무와 일체가 되어 행하여지는 이하의 업무를 말하며, 상세한 내용은 다음 표와 같음

[표 16] 공사감리의 기타 표준업무

* 출처: 국토교통성 고시 제 15호

| 항목 | | 업무내용 |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| (1)도급대금내역서 검토 및 보고 | | 공사시공자로부터 제출되는 도급대금내역서가 적합한지 부적합한지를 합리적인 방법으로 검토하여 건축주에 보고한다. |
| (2)공정표 검토 및 보고 | | 공사도급계약 결정에 따라 공사 시공자가 작성하여 제출하는 공정표에 대해서, 공사도급계약에 정해진 공사기간 및 설계도서에 정해진 품질을 확보할 수 없을 우려가 있는지 검토하고, 우려가 있다고 판단될 때는 그 취지를 건축주에게 보고한다. |
| (3)설계도서에 정해진 시공 계획 검토 및 보고 | | 설계도서 결정에 따라, 공사 시공자가 작성하여 제출하는 시공 계획(공사 시공 체제에 관한 기재내용을 포함한다.)에 대해 공사도급계약에 정해진 공사기간 및 설계도서에 정해진 품질을 확보할 수 없을 우려가 있을지에 대해서 검토하고, 우려가 있다고 판단될 때는 그 취지를 건축주에게 보고한다. |
| (4)공사와 공사도급 계약과의 대조, 확인, 보고 등 | ①공사와 공사도급 계약과의 대조, 확인, 보고 | 공사 시공자가 하는 공사가 공사도급계약 내용(설계도서에 관한 내용을 제외한다.)에 적합한 지에 대해서 육안으로 확인, 추출에 의한 확인, 공사 시공자로부터 제출되는 품질관리 기록 확인 등, 확인 대상 공사에 따라 합리적인 방법으로 확인한다. 또한, 확인 결과, 적합하지 않은 곳이 있을 경우, 공사 시공자에게 시정하도록 지시를 내리고, 공사 시공자가 이에 따르지 않을 때는 그 취지를 건축주에게 보고한다. |
| | ②공사도급 계약에 정해진 지시, 검사 등 | 공사도급계약에 정해진 지시, 검사, 시험, 입회, 확인, 심사, 승인, 조언, 협의 등(설계도서에서 정하는 것을 제외한다.)을 실시하고, 공사 시공자가 이를 요구했을 때는 신속하게 이에 따른다. |
| | ③공사가 설계도서 내용에 적합하지 않다는 의혹이 있을 경우의 파괴 | 공사 시공자가 하는 공사가 설계도서 내용에 적합하지 않다는 의혹이 있고, 파괴 검사가 필요하다고 인정되는 합당한 이유가 있을 경우에는, 공사도급계약 결정에 따라 그 이유를 |

| | | |
|-------------------------|--------------------------|---|
| | 검사 | 공사 시공자에게 통지한 뒤 필요한 범위에서 파괴하여 검사한다. |
| (5)공사도급계약 목적물을 넘겨줄 때 입회 | | 공사 시공자로부터 건축주에게 공사도급계약 목적물이 넘겨질 때 입회한다. |
| (6)관계기관의 검사 입회 등 | | 건축 기준법 등의 법령에 근거하는 관계기관의 검사에 필요한 서류를 공사 시공자의 협력을 받아서 정리하고 해당검사에 입회하며, 공사 시공자 등이 작성하여 제출하는 검사 기록 등에 근거해 그 지적 사항 등을 건축주에게 보고한다. |
| (7)공사비용 지불 심사 | ①공사 기간 동안의 공사비용 지불 청구 심사 | 공사 시공자로부터 제출되는 공사 기간 동안의 공사비용 지불 청구에 대해서, 공사도급계약에 적합한지를 기술적으로 심사하여 건축주에게 보고한다. |
| | ②최종 지불 청구 심사 | 공사 시공자로부터 제출되는 최종 지불 청구에 대해서, 공사도급계약에 적합한지를 기술적으로 심사하여 건축주에게 보고한다. |

- 공사 감리에 관한 표준 업무 및 기타 표준 업무에 부수하는 표준 외 업무 (고시 제15호 별첨4 제2항)로 공사 감리 수탁 계약에 근거하여, 공사 감리에 관한 표준 업무 및 기타 표준 업무에 부수적으로 실시되는 업무는 다음과 같음
 - 주택의 품질 확보 촉진 등에 관한 법률 제5조 제1항에서 규정하는 주택성능평가에 관계되는 업무

주택의 품질 확보 촉진 등에 관한 법률 제5조 제1항

제7조부터 제10조까지의 규정으로 정하는 것에 의해 국토교통대신(장관)의 등록을 받은 자(이하 등록 주택성능평가기관이라고 한다.)는, 신청에 의해 주택성능평가(설계된 주택 또는 건설된 주택을 일본 주택성능표시 기준에 따라 평가하고, 표시해야 할 성능을 평가 방법기준(제58조 제1항¹²⁾의 특별평가방법인정을 받은 방법을 이용할 경우에 해당방법을 포함한다.)에 따라서 평가하는 것을 말한다.)를 실시하여, 국토교통성령·내각부령으로 정하는 사항을 기재하고, 국토교통성령·내각부령에서 정하는 표장(標章:무엇을 표시하기 위한 부호나 휘장)을 첨부한 평가서 (이하 주택성능평가서라고 한다.)를 교부할 수 있다

12) 국토교통대신(장관)은 신청에 의해 특별평가 방법인정(일본 주택성능표시 기준에 따라 표시해야 할 성능에 관하여, 평가 방법기준에 따른 방법 대신에 특별한 건축재료 또는 구조방법에 따르거나 특별한 시험 방법 또는 계산 방법을 이용해서 평가하는 방법을 인정하는 것을 말한다. 이하 같다.)을 할 수 있다.

- 건축물의 단열성과 쾌적성 등 건축물 환경성능의 종합적인 평가 수법(건축물 종합 환경 성능평가시스템)등에 의한 평가와 관계되는 업무
- 건축주와 공사 시공자의 공사도급계약 체결에 관한 협력과 관계되는 업무
- 국토교통성은 공사감리자가 적절한 공사감리를 실행할 수 있고 건축주와 설계자, 공사시공자 등은 공사감리에 관한 전반적인 이해를 도울 수 있도록 공사감리 가이드라인을 수립(2009년9월)¹³⁾
- 상기에서 제시한 체크리스트 표의 확인 항목(또는 확인방법)이나 확인 방법은 법으로는 정해지지 않음
- 그러나 실제 공사에서 공사 도중이나 공사가 끝난 후에 확인이 어려운 경우가 있으며 또한 공사가 끝나고 수정 보정하기 어려운 경우가 있기 때문에 공사 시공 전에 확인 항목 및 확인 방법을 예시로 나타냄¹⁴⁾

3) 공사감리 인력 배치 기준

① 주임기술자와 감리기술자의 법률상 직책

- 주임기술자와 감리기술자가 요구되는 법률상의 직책은 구체적으로는 다음과 같음
 - (주임기술자) 공사 현장에서의 시공기술 관리를 담당하는 사람으로서 직접 구체적인 공사에 밀접하게 관여하고 세세한 지시를 내리는 사람
 - (감리기술자) 주임기술자의 직무와 함께 대규모로 하청할 경우 하청업의 사람을 적절하게 지도 감독하는 종합적인 역할 할 수 있는 사람

13) 2009년 국토교통성고시 제 15호

14) 비목조 건축물 승강기 등 공사, 목조주택의 확인 항목의 예시도 나와있음.

- 또한 이들은 법 등에 의해서 명시된 최저의 직책을 단적으로 나타낸 것이며 기술자라면 하도급 사람을 지도 감독할 필요가 전혀 없다는 의미는 아님

② 관련 기술자의 배치의무

- 주임기술자, 감리 기술자의 구분에 관계없이 하청 계약의 하도급 대금의 금액이 적어도 공사의 규모, 난이도 등에 따라서는 고도의 기술력을 가진 기술자가 필요
- 또한 국가 자격자 등의 활용을 도모하는 것이 적절한 경우가 있음
- 발주자로부터 직접 건설 공사를 도급 받은 건설업자들은 이 점도 감안하며 적정하게 기술자를 배치할 필요가 있음
- 수급 금액이 법정 금액을 밑도는 경우도 규모, 난이도 등을 고려한 후 충분한 자격자인 감리기술자 자격자를 선임 기술자로서 공사 현장에 배치하는 것도 검토해야 함¹⁵⁾

③ 공사현장에서의 전임의 역할

- 전임은 다른 공사 현장의 주임기술자 또는 감리기술자 및 영업소 전임 기술자등의 겸임을 인정하지 않는 것을 의미하고 원청(元請), 하도급에 상관없이 공사 현장에 상주하여야 함
- 건설업자가 감리기술자 등을 공사현장에 전임으로 배치해야 하는 기간은 계약 공기가 기본이 됨
- 그러나 계약 공기가 하더라도 모든 공기에 전임을 필요로 하지는 않음¹⁶⁾
- 어느 경우도 발주자와 시공자 사이에서 그림2에서 제시하는 기간이 설계 도서 혹은 협의 기록 등 서면에 의해 명확하여야 함

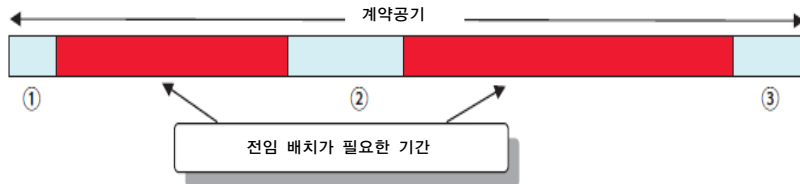
15) 建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局 (건설업법에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

16) 建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局 (건설업법에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

④ 발주자로부터 직접 건설공사를 맡은 경우의 전임기간

□ 용역계약 체결 후 현장 시공에 착수하기까지의 기간

- 현장 사무소 설치, 기자재의 반입 또는 가설 공사가 개시되기까지의 기간
- 자연 재해 발생 또는 매장된 문화재 조사 등으로 공사를 전면적으로 일시 중단 기간
- 공사 완성 후 검사가 종료되고(발주자의 사정에 의한 검사가 지연될 경우 제외), 사무 절차, 뒷정리 등만 남아 있는 기간



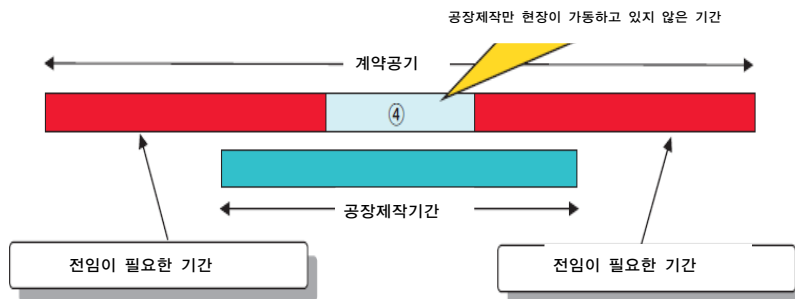
[그림 9] 발주자로부터 직접 건설공사를 맡은 경우의 전임기간

* ※ 출처: 建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局

* (건설업법에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

⑤ 공장제작을 포함한 경우의 전임기간

- 교량, 펌프, 게이트, 엘리베이터 등의 공장 제작을 포함한 공사인 공장 제작만 이뤄지는 기간



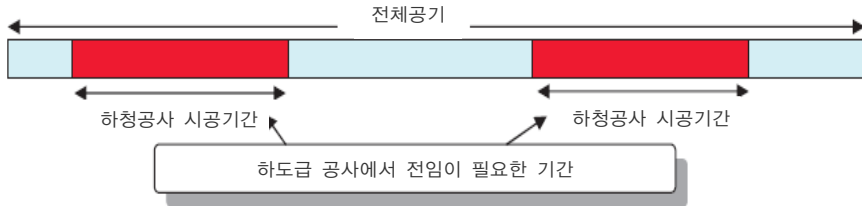
[그림 10] 공장제작을 포함한 경우의 전임기간

* 출처: 建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局

* (건설업법에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

⑥ 도급공사의 주임기술자의 전임기간

- 하도급공사에서는 시공이 단계적으로 계속 이뤄지는 경우가 많은 점을 고려하여 전임을 필요로 하는 기간은 하도급 공사가 실제로 시공되고 있는 기간임



[그림 11] 하도급 공사의 주임기술자의 전임기간

* ※ 출처: 建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局
* (건설업법에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

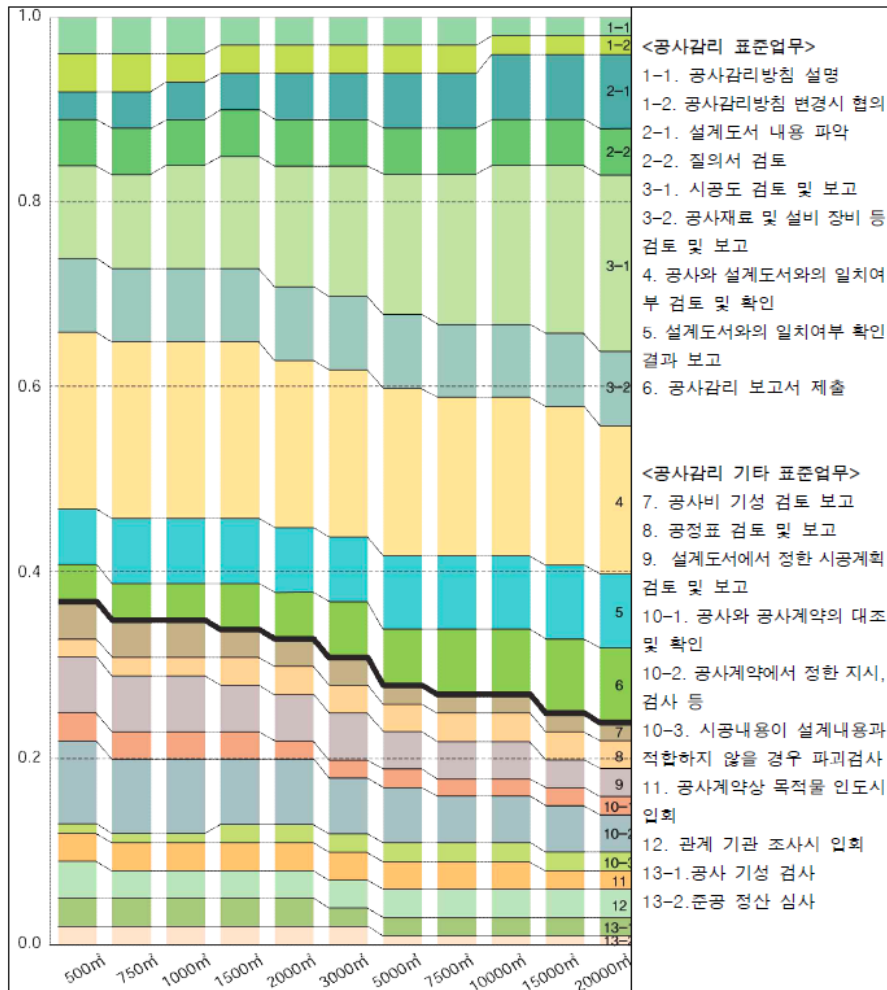
⑦ 주임기술자에서 감리기술자로 교체

- 당초 주임기술자를 배치한 공사에서 대규모 공사 내용의 변경 등의 이유로 공사 도중에 하도급 계약의 하도급 대금 금액이 3,000만엔(건축 일식 공사의 경우는 4,500만엔)이상인 경우에는 발주자로부터 직접 건설 공사를 맡은 특정 건설업자는 주임기술자를 대신하여 소정의 자격을 가지는 감리기술자를 배치해야 함
- 단 공사 시공 당초에 이러한 변경이 미리 예상되는 경우에는 처음부터 관리 기술자가 될 수 있는 자격을 가진 기술자를 배치

4) 건축 공사감리의 대가기준

- 일본 건축 공사감리의 대가기준은 국토부 고시 15호에 제시
- 보수대가는 실비가산방식 및 약식 산정방식을 활용
 - 실비가산방식 = 직접인건부 + 직접경비 + 간접경비 + 특별경비 + 기술료 + 소비세
 - 약식 산정방식 = (직접인건비 × 2.0(경비 포함)) + 특별경비 + 기술료 + 소비세

- 국토교통성 고시 제15호에서는 건축물의 용도를 15가지로 구분하고 용도별 건축물의 난이도에 따라 제1류, 제2류로 구분하고 있으며 이에 따른 연면적별 설계, 감리 투입인원 및 시간을 제시 (한국건설기술연구원, 2015)



[그림 12] 일본 공사감리 업무별 세분화된 대가 비율,

* (한국건설기술연구원 (2015), 국토교통성 팸플렛 재인용)

2. 일본의 건축사법 개정에 따른 건축 공사감리 강화방안 검토

1) 건축사법 재정 배경

- 일본의 개정 건축사법은 2013년 11월 건축관련 3개 협회(일본건축사회 연합회, 일본건축사사무소협회연합회, 일본건축가협회)가 합의한 안을 자민당에서 발의하고 2014년 6월 27일 공포하여 2015년 6월 25일 시행
- 건축물의 설계 및 공사감리는 반드시 서면에 의한 계약으로만 이루어지는 것이 아니므로 업무를 실행하는 건축사 사무소의 책임이 불명확하다는 점에서 건축분쟁이 증대되고 장기화¹⁷⁾
- 또한 최근 일본에서는 건축사 면허증의 위조 등의 문제로 인하여 건축주에게 건축사에 관한 정보공개를 충실히 할 필요가 주장이 많아지고 있음
- 이러한 문제들로 인하여 건축설계 관계 세 개의 단체¹⁸⁾는 건축물의 설계 공사감리의 업무의 적정화 및 건축주 등의 정보공개의 충실에 관한 공동 제안을 발표
- 이것을 계기로 서면에 의한 계약의 의무화(연면적 300m²) 및 관리 건축사의 업무 명확화, 건축사 면허증 제시의 의무화 등에 관련된 것들이 의원입법에 의해 건축사법이 개정
- 국토교통성이 2015년 7월에 내놓은 보도 자료를 보면 건설공사분쟁¹⁹⁾에 관한 신청 수 및 취급 건수는 다음 표와 같음

17) <http://www.icas.or.jp/kenchikushiho/pdf/H27kaisei/shihou-jyo150624.pdf>
일반사단법인 신·건축사제도보급협회 2015년 3월 제2판 1쇄 발행, 편집협력: 국토교통성 주택국 건축지도과

18) 공익사단법인 일본건축사회연합회, 일반사단법인 일본건축사사무소협회연합회, 공익사단법인 일본건축가협회

19) 국토교통성 건설공사분쟁상황(2014년도) <http://www.mlit.go.jp/common/001096809.pdf>
건설공사분쟁심사회는 건설 공사의 도급계약에 관한 분쟁을 재판에 관계없이 간이·신속·타당하게 해결하기 위해서 건설업법에 근거하여 국토교통성 및 각 시도부현에 설치된 재판외의 분쟁 처리기관을 말한다.

[표 17] 건설공사분쟁의 신청건수 및 취급건수(취급건수 = 전년도이월건수 + 당년도신청건수)

* ※ 출처: 일반사단법인 신·건축사제도보급협회 2015년 3월 제2판 1쇄 발행, 편집협력: 국토교통성 주택국 건축지도과

| 년도 | 수속별 분류 | 중앙 심사회 | | 도도부현(都道府県) 심사회 | | 합계 | |
|------|-----------|----------|----------|-------------------|----------|----------|----------|
| | | 신청 건수 | 취급 건수 | 신청 건수 | 취급 건수 | 신청 건수 | 취급 건수 |
| 2008 | 알선 | 8 | 8 | 28 | 41 | 36 | 49 |
| | 조정 | 27 | 62 | 83 | 141 | 110 | 203 |
| | 중재 | 11 | 36 | 21 | 63 | 32 | 99 |
| | 계 | 46 | 106 | 132 | 245 | 178 | 351 |
| 2009 | 알선 | 6 | 7 | 24 | 36 | 30 | 43 |
| | 조정 | 51 | 67 | 83 | 121 | 134 | 188 |
| | 중재 | 11 | 28 | 25 | 66 | 36 | 94 |
| | 계 | 68 | 102 | 132 | 223 | 200 | 325 |
| 2010 | 알선 | 9 | 13 | 29 | 40 | 38 | 53 |
| | 조정 | 25 | 53 | 64 | 106 | 89 | 159 |
| | 중재 | 6 | 20 | 19 | 65 | 25 | 85 |
| | 계 | 40 | 86 | 112 | 211 | 152 | 297 |
| 2011 | 알선 | 6 | 7 | 19 | 29 | 25 | 36 |
| | 조정 | 30 | 48 | 86 | 124 | 116 | 172 |
| | 중재 | 5 | 17 | 18 | 63 | 23 | 80 |
| | 계 | 50 | 83 | 105 | 203 | 155 | 286 |
| 2012 | 알선 | 3 | 6 | 7 | 17 | 10 | 23 |
| | 조정 | 40 | 60 | 67 | 114 | 107 | 174 |
| | 중재 | 7 | 17 | 31 | 72 | 38 | 89 |
| | 계 | 50 | 83 | 105 | 203 | 155 | 286 |
| 2013 | 알선 | 4 | 4 | 13 | 17 | 17 | 21 |
| | 조정 | 43 | 71 | 64 | 114 | 107 | 185 |
| | 중재 | 6 | 14 | 15 | 55 | 21 | 69 |
| | 계 | 53 | 89 | 92 | 186 | 145 | 275 |
| 2014 | 알선 | 7 | 9 | 9 | 11 | 16 | 20 |
| | 조정 | 27 | 59 | 56 | 89 | 83 | 148 |
| | 중재 | 6 | 16 | 21 | 52 | 27 | 68 |
| | 계 | 40 | 84 | 86 | 152 | 126 | 236 |

2) 설계·공사 감리 관련 업무의 적정화

건축설계관련 3단체 공익사단법인 일본 건축사협 연합회, 일반재단법인 일본 건축사무소 협회 연합회, 공익재단법인 일본 건축학 협회 에 의한 “건축물의 설계 및 공사감리 업무의 적정화 및 건축주 등에의 정보공개 충실화를 위한 공동제안”을 바탕으로, 서면계약 의무화 (300㎡ 이상), 관리건축사의 업무 명확화, 건축사 면허증 제시의 의무화 등 필요한 조치를 강구

개정법의 필요성

서면에 의한 건축물의 설계, 공사감리 계약이 이루어지지 않아 건축사무소의 책임이 불명확했기 때문에 건축분쟁이 증대되고 장기화되고, 위장 건축사 사안 등도 발생.
때문에 ①건축물 설계, 공사감리 업무의 적정화 및 ②건축주에의 정보공개 충실화에 대한 필요성 제기



건축사법 개정 (법률 제92호)

공시일: 2014년 6월 27일, 실행일: 2015년 6월 25일

개정법의 필요성

1. 서면 계약에 의한 설계 등 업무의 적정화

- ① 당사자가 대등한 입장에서 공정한 계약을 실시하는 계약 원칙 규정화 (22조 3의 2)
- ② 연면적 300㎡를 초과하는 건축물에 대해 서면에 의한 계약 체결의 의무화 (22조 3의 3)
- ③ 연면적 300㎡를 초과하는 건축물에 대해 일괄 재위탁 금지 (24조 3)
- ④ 국토교통대신이 정하는 보수 기준에 준거한 계약체결의 노력 의무화 (22조 3의 4)
- ⑤ 설계 업무 등에 대한 손해배상보험의 계약체결의 노력 의무화 (24조 9)

2. 관리건축사의 업무 명확화에 의한 설계 등 업무의 적정화

- ① 관리건축사의 업무를 다음과 같이 명확화 (24조)
 - 수탁하는 업무 등 의 선정 · 업무 실시자의 선정 · 제휴처 선정 · 사무소의 기술자 관리
- ② 관리건축사가 건축사무소의 개설자에게 제시하는 의견에 대한 존중 의무화 (24조)

3. 면허증 제시 등에 의한 정보공개 충실화

- ① 건축주의 요구에 의한 면허증 제시 의무화 (19조 2)
- ② 건축사 면허증의 기재 사항 (정기강습 수강이력, 본인사진)의 변경이 있을 시 재발급 규정 명확화 (5조, 10조 2의 2)

4. 건축설비사 관련 규정 정비

- ① 법률상 “건축설비사” 명칭 규정화 (2조)
- ② 연면적 2,000㎡를 초과하는 건축물의 건축설비에 대해서는 건축사가 건축설비사 의견을 청취하도록 하는 노력 의무화 (18조)

5. 그 외의 개정 사항

- ① 건축사무소 결격요건 및 취소사유에 개설자가 폭력배 등에 가입되어 있는 경우를 추가 (23조 4)
- ② 건축사에 대한 국토교통대신, 도도부현 지사에 의한 조사권 신설 (10조 2)
- ③ 건축사무소 소속 건축사를 변경할 경우 신고 의무화 (3개월 이내) (23조 5)

[그림 13] 개정 건축사법 일부개정 법률의 개요

* (출처: 일본건축사사무소협회연합회 홈페이지 수정보안
<http://www.njr.or.jp/law/H26-kaiseiho-gaiyo.pdf>, 2015년 11월 25일 검색)

① 연면적 300㎡을 넘는 건축물에 대해 서면으로 계약체결 의무화

- 연면적 300㎡을 넘는 건축물 설계와 공사감리계약 체결 시 서면 계약 의무화²⁰⁾
 - 계약 체결 시에 필요 사항을 기재한 서면에 서명 또는 서명 날인 하여 서로 교부해야 하며, 필요 사항을 변경할 경우도 동일하게 서면 후 상호교부
 - 이 의무는 작업을 진행하는 건축사사무소 측뿐만 아니라, 위탁자인 건축주 등도 대상
 - 건축사사무소 간의 계약에 대해서도 대상이 되며 공사 도급계약에 있어서 설계, 공사 감리 내용을 포함해 일괄로 계약할 경우도 동일 적용
 - 연면적 300㎡ 이하에 대해서는 법률상의 의무는 없지만 작업의 적정화 관점에서 서면에 의한 계약 체결이 필요한 것으로 판단
- 최초 건축설계관련 3단계 합의 안에는 300㎡ 이하의 모든 건축물을 대상으로 서면 계약체결 의무화를 추진했으나, 공무점 등의 반대로 면적기준을 설정 (건축사법개정의 의미와 건축사 사무소의 대응, http://www.njr.or.jp/law/njr_jrbook.pdf, 2015년 11월 2일 최종 검색)

건축사법 제24조의 7 (중요사항의 설명 등)

제1항 건축사사무소 개설자는 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약을 건축주와 체결하려고 할 때는 미리 해당건축주에게 관리 건축사 그 외 해당건축사사무소에 속하는 건축사(다음 항에 있어서 관리 건축사 등라고 한다.)를 통해, 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 내용 및 그 이행에 관한 다음의 사항에 대해서 그 사항을 기재한 서면을 교부하고 설명해야한다.

1호 설계 수탁 계약에 있어서 작성하는 설계도서의 종류

2호 공사 감리 수탁 계약에 있어서는, 공사와 설계도서와의 대조 방법 및 공사 감리 실시 상황에 관한 보고방법

20) 建築士制度見直しの概要 (건축사제도 재검토 개요), 신·건축사제도보급협회 2015년 2월

- 3호 해당설계 또는 공사 감리에 종사하는 건축사의 성명 및 그 사람이 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 중 어디에 해당하는 지 기재하고 그 사람이 구조설계 1급 건축사 또는 설비 설계 1급 건축사일 경우에도 어디에 해당하는 지 기재
- 4호 보수액 및 지불 시기
- 5호 계약 해제에 관한 사항
- 6호 앞의 각호에 해당하는 것 이외에, 국토교통성령에서 정하는 사항

제2항 관리 건축사 등은, 앞의 항을 설명할 때는 해당건축주에게 1급 건축사면허증, 2급 건축사면허증 또는 목조건축사 면허증 혹은 1급 건축사면허 증명서, 2급 건축사면허 증명서 또는 목조건축사 면허증명서를 제시해야 한다.

| 법 제24조 7의 규정에 따른 중요사항설명 | 법 제22조 3의 3 규정에 따른 서면에 의한 계약 | 법 제24조 8의 규정에 따른 서면 교부 |
|---|--|--|
| <p>계약을 체결하기 전에 실시</p> <p>건축주</p> <p>↑</p> <p>주요사항을 설명하고 그 서면을 교부</p> <p>건축사사무소의 관리건축사 등</p> <p>[적용대상]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 모든 계약(건축사사무소 업무로서 설계 및 공사감리를 하는 것) - 위탁자가 건축사사무소인 경우는 적용대상외 <p>※ 재검토 전부터의 사항</p> | <p>계약을 체결할 때에 실시</p> <p>수탁자</p> <p>↕</p> <p>서명+날인된 서면을 상호교부</p> <p>위탁자(건축사사무소 개설자)</p> <p>[적용대상]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 300㎡를 넘는 건축물 신축에 관한 계약(중축, 개축, 대규모수선, 대규모 모양변경과 관련되는 부분이 연면적 300㎡를 넘는 경우는 적용대상) - 위탁자가 건축사사무소인 경우라도 적용대상 <p>※ 재검토에 의한 추가사항</p> | <p>계약을 체결한 후, 지체없이 실시</p> <p>건축주</p> <p>↑</p> <p>서면교부</p> <p>건축사사무소 개설자</p> <p>[적용대상]</p> <ul style="list-style-type: none"> - 모든 계약 (법 제22조 3의 3규정에 따라 서면으로 계약한 경우를 제외한다) - 위탁자가 건축사사무소인 경우라도 적용대상 - 「법령으로 정해진 사항이 기재된 서면이 상호 교부된 경우는, 법 제24조 8의 규정에 의한 서면 교부는 불필요(연면적 300㎡이하의 경우도 같음)」 - 위탁자가 건축사사무소인 경우라도 적용대상 <p>※ 재검토 전부터의 사항</p> |

[그림 14] 연면적 300m2 이상 건축물에 대한 설계 및 감리 계약 흐름

* 출처: 建築士制度見直しの概要 (건축사제도 재검토 개요), 신·건축사제도보급협회 2015년

건축사법 제22조의 3의 3 (연면적 300m2 이상 건축물에 관한 계약 내용)

제1항 연면적이 300㎡를 넘는 건축물의 신축에 관련되는 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 당사자는, 전항(前項)의 취지에 따라 계약 체결 시에 다음의 사항을 서면에 기재하고, 서명 또는 날인을 해서 상호 교부해야 한다.

- 1호 설계 수탁 계약에 있어서는, 작성하는 설계도서의 종류
- 2호 공사 감리 수탁 계약에 있어서는, 공사와 설계도서와의 대조 방법 및 공사 감리 실시 상황에 관한 보고 방법

- 3호 해당설계 또는 공사 감리에 종사하는 건축사의 성명 및 그 사람이 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 중 어디에 해당하는 지 기재하고, 그 사람이 구조설계 1급 건축사 또는 설비 설계 1급 건축사일 경우에는 그 중 어디에 해당하는 지 기재
- 4호 보수액 및 지불 시기
- 5호 계약 해제에 관한 사항
- 6호 앞의 각호에 해당하는 것 이외에, 국토교통성령에서 정하는 사항

제 2 항 연면적이 300㎡를 넘는 건축물의 신축에 관련되는 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 당사자는, 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 내용에서 전항(前項) 각호의 사항에 해당하는 것을 변경할 때는 그 변경 내용을 서면에 기재하고, 서명 또는 날인을 해서 상호 교부해야 한다.

제 3 항 건축물의 증축 및 개축 또는 대규모 수선 혹은 대규모 모양 변경을 할 경우에는, 해당 증축 및 개축, 수선 또는 모양 변경과 관련된 부분을 신축으로 간주해서 전(前) 2항의 규정을 적용한다.

제 4 항 제20조 제4항²¹⁾의 규정은, 제1항²²⁾ 또는 제2항²³⁾의 규정에 의한 서면 교부에 적용한다. 이 경우에, 같은 조 제4항 중 건축사라는 것은 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약의 당사자로 대체하고, 건축주라는 것은 계약의 상대방, 해당 결과라는 것은 해당서면에 기재해야 할 사항으로, 보고한다라는 것은 통지한다로, 문서로 보고를 했다는 것은 서면을 교부했다로 대체하여 적용한다.

제 5 항 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 당사자가 제1항의 규정에 의해 서면을 서로 교부했을 경우(전(前)항의 규정에 따라 대체하여 적용하는 제20조 제4항의 규정에 의해 서면을 교부한 것으로 간주되는 경우를 포함한다.)에는, 제24조 8의 제1항의 규정은 적용하지 않는다.

21) 제20조 제4항

건축사는, 전항(前項)의 규정에 의한 문서로의 보고 대신에, 정령에서 정하는 것에 의해 해당건축주의 승낙을 얻어 해당결과를 전자정보처리 조직을 사용하는 방법 및 기타 정보통신 기술을 이용하는 방법으로서, 국토교통성령에서 정하는 것으로 보고할 수 있다. 이 경우에 해당건축사는 해당문서로 보고한 것으로 간주한다.

22) 제20조 제1항

1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사는 설계를 한 경우에 그 설계도서에 1급 건축사, 2급건축사 또는 목조건축사인 것을 표시를 하고 기명 및 날인해야 한다. 설계도서 일부를 변경했을 경우도 같다.

23) 제20조 제2항

1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사는, 구조계산으로 건축물의 안전성을 확인한 경우에는 지체 없이 국토교통성령으로 정하는 것에 의해 그 증명서를 설계 위탁자에게 교부해야 하다. 단, 다음 조 제1항 또는 제2항 규정 적용이 있을 경우는, 그러하지 아니하다.

② 설계 수탁계약 또는 공사감리 수탁계약과 관련되는 서면에 기재해야 하는 내용

- 설계 계약 또는 공사감리 계약에서 서면으로 기재해야 하는 내용은 다음과 같음²⁴⁾
 - 설계 수탁계약 또는 공사 감리 수탁계약의 대상이 되는 건축물의 개요
 - 설계 또는 공사 감리 실시 기간
 - 설계 수탁계약에 관해서는 작성하는 설계도서 종류
 - 공사감리 수탁계약에 있어서는 공사와 설계도서와의 대조 방법 및 공사감리 실시상황 보고 방법
 - 건축사사무소의 개설자 성명(해당 건축사사무소의 개설자가 법인일 경우는 해당 개설자의 명칭 및 그 대표자의 성명)
 - 건축사사무소의 명칭 및 소재지, 그리고 그 해당 건축사사무소가 1급 건축사사무소, 2급 건축사사무소 또는 목조건축사사무소 어느 경우에 해당하는지에 관한 기재
 - 해당 설계 또는 공사 감리에 종사하게 되는 건축사의 성명 및 그 사람이 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 중 어느 경우에 해당하는지 또는 그 사람이 구조설계 1급 건축사 또는 설비 설계 1급 건축사일 경우에는 그 중 어디에 해당하는지를 기재
 - 업무에 종사하게 되는 건축사의 등록번호
 - 업무에 종사하게 되는 건축 설비사가 있는 경우는 그 성명
 - 설계 또는 공사감리 일부를 위탁할 경우는, 해당 위탁에 관련되는 설계 또는 공사감리의 개요 및 수탁자의 성명 또는 명칭 및 해당 수탁자와 관련되는 건축사사무소의 명칭 및 소재지
 - 기타 설계 또는 공사감리의 종류, 내용 및 방법과 관련되는 사항
 - 보수액 및 지불 시기

24) 建築士制度見直しの概要 (건축사제도 재검토 개요), 신·건축사제도보급협회 2015년 2월

| 建築基準法による確認済 | |
|-------------------|--------------|
| 確認年月日番号 | 平成 年 月 日 第 号 |
| 確認済証交付者 | |
| 建築主又は 建築主の名 | ----- |
| 設計者氏名 | ----- |
| 工事監理者氏名 | ----- |
| 工事屋上者氏名 | ----- |
| 工事現場管理者氏名 | ----- |
| 建築確認に係る その他の事項 | |

記載例 一級建築士事務所 (株)〇〇設計事務所
一級建築士 建築 太郎

| | |
|--|--|
| 설계자 이름, 공사감리자 이름만 기입 (개정전) 건축기준법 시행규칙 제 68호 서식 | 기입 예) 일급건축사무소 (주) 〇〇건축사무소 기입 예) 일급건축사 〇〇〇 (개정 후) 양식에 변화는 없으나, 기입 방식을 명확화하도록 규정 강화 |
|--|--|

[그림 15] 개정 건축사법에 의한 서면 기재 강화 사례

* 출처: 건축사법 개정(의원입법)에 관한 경위, 신건축사제도보급협회 홈페이지
http://www.icas.or.jp/download/pdf/h27sekou_2_1.pdf, 2015년 11월 14일 검색

- 계약 해제에 관한 사항
 - 건축물의 설계·공사 감리 업무는 도도부현 지사의 등록을 받은 건축사 사무소가 아니면 할 수 없음
 - 따라서 도도부현 지사의 등록을 받지 않은 사업자에 대해서는 설계 수탁계약 또는 공사감리 수탁계약을 체결할 수는 없음 (무등록 업무의 금지)

건축사법 제24조의 8 (서면의 교부)

제1항 건축사사무소 개설자는, 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약을 체결했을 때는 지체 없이 ※ 국토교통성령에서 정하는 사항 <참고자료 참조②>에 의해 다음 사항을 기재한 서면을 해당 위탁자에게 교부해야 한다.

1호 제22조 3의 3의 제1항 각 호※에 기재하는 사항

※제22조 3의 3의 제1항 각 호

- 1호 설계 수탁 계약에 있어서는, 작성하는 설계도서의 종류
- 2호 공사 감리 수탁 계약에 있어서는, 공사와 설계도서와의 대조 방법 및 공사 감리 실시 상황에 관한 보고 방법
- 3호 해당설계 또는 공사 감리에 종사하는 건축사의 성명 및 그 사람이 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 중 어디에 해당하는 지 기재하고, 그 사람이 구조설계 1급 건축사 또는 설비 설계 1급 건축사일 경우에는 그 중 어디에 해당하는 지 기재

4호 보수액 및 지불 시기

5호 계약 해제에 관한 사항

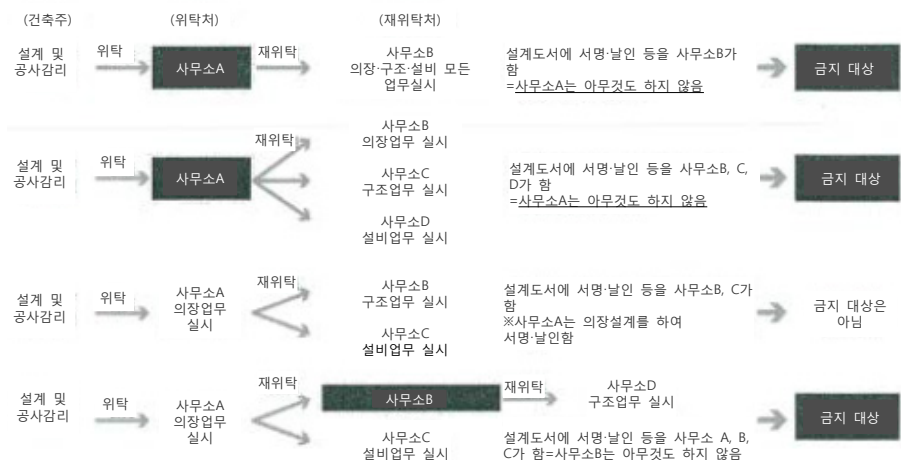
6호 앞의 각호에 해당하는 것 이외에, 국토교통성령에서 정하는 사항

2호 전(前)호에 개제하는 사항 이외에, 설계 수탁 계약 또는 공사 감리 수탁 계약 내용 및 그 이행에 관한 사항으로서 ※ 국토교통성령에서 정하는 사항 <참고자료 참조③>에서 정하는 것

제2항 제20조 제4항의 규정은, 전(前)항의 규정에 의한 서면 교부에 대해서 적용한다. 이 경우에, 동(同)조 제4항 중 건축사라는 것은 건축사무소 개설자로, 건축주라는 것은 위탁자로, 해당결과라는 것은 해당서면에 기재해야 할 사항으로, 보고한다라는 것은 통지한다로, 문서로 보고했다라는 것은 서면을 교부했다라고 대체하여 적용한다.

③ 연면적 300㎡를 넘는 건축물에 대해서 일괄 재위탁 금지

- 연면적이 300㎡를 넘는 건축물의 신축 공사 시 위탁자가 허락해도 위탁을 받은 설계 또는 공사감리 업무를 일괄 재위탁(소위 떠넘기기)할 수 없게 규정
 - 금지 대상은 기존에 3층 이상, 연면적 1,000㎡ 이상인 공동 주택에만 적용하던 것을 확대한 것임



[그림 16] 일괄 재위탁을 검토하는 대상

* 출처: 建築士制度見直しの概要 (건축사제도 재검토 개요), 신·건축사제도보급협회 2015년 2월

④ 국토교통대신(장관)이 정하는 보수 기준에 준거한 계약체결 노력 의무화

- 설계 또는 공사감리 계약체결에서 국토교통대신(장관)이 정하는 보수 기준(2009년 국토교통성 고시 제15호)에 준거한 위탁 대금으로 계약 체결하는 것을 노력하는 것이 의무임
- 고시 제15호는 설계·공사감리 업무에 관한 보수 산정방식과 표준적인 업무를 했을 경우의 표준적인 업무량 등을 나타낸 것임
- 보수액에 대해서는 어디까지나 당사자 간에 정하는 것이지만 적정한 위탁 대금으로의 계약체결이 요구되고 있으며 건축사사무소간의 재위탁의 경우도 같음

| 기존 건축사법 | 개정 건축사법 제22조 3의 4 |
|---------|---|
| (신설) | 설계수탁 계약 및 공사감리 수탁계약을 체결하려는 자는 제25조에서 규정한 보수 기준에 준거한 수탁대금으로 설계수탁계약 및 공사감리계약을 체결하는 노력을 하지 않으면 안 된다. |

| 기존 건축사법 제25조 | 개정 건축사법 제25조 |
|---|--|
| 국토교통대신은 중앙건축사심사회의 동의를 얻어 건축사사무소의 개설자가 그 업무에 관해 청구하는 것이 가능한 보수의 기준을 권고하는 것 이 가능하다 | 국토교통대신은 중앙건축사심사회의 동의를 얻어 건축사사무소의 개설자가 그 업무에 관해 청구하는 것이 가능한 보수의 기준을 정하는 것 이 가능하다 |

⑤ 설계 업무 등에 관한 손해배상보험 계약체결의 노력 의무화

- 건축사사무소 개설자는 설계 등의 업무에 관해 생긴 손해를 배상하기 위한 보험계약 체결 등 필요한 조치를 강구하는 것을 노력해야 함
- 설계 업무 등의 손해배상보험은 건축가가 일본국내에서 수행하는 설계나 공사감리 등의 업무에서 실수를 범하여 발생하는 손해를 배상해주는 보험
- 국토교통성의 개정건축사법 질의응답을 정리한 신 건축사제도보급협회의 자료에 의하면 보험 이외에도 적립금 형태로 배상보험을 대체할 수 있음

- 적립금을 마련할 경우 적립금에 대한 구체적인 기준은 없으나, 손해 배상 발생 시 문제가 없을 만큼 충분한 금액을 적립하는 것을 제시

| 기존 건축사법 | 개정 건축사법 제24조의 9 |
|---------|--|
| (신설) | 건축사무소의 개설자는 설계 등의 업무로 발생한 손해를 배상하기 위해 필요한 금액을 담보하기 위해 보험계약의 체결 및 그에 해당하는 조치를 강구하는 노력을 하지 않으면 안 된다. |

[표 18] 손해배상보험 체계 의무화에 대한 국토교통성 공개 질의응답, 2015.08 기준, (출처: 신 건축사제도보급협회 홈페이지, 2015년 11월 2일 검색,

* <http://www.icas.or.jp/kenchikushiho/pdf/H27kaisei/H27kaisei-Q&A150512.pdf>)

Q: 손해배상보험 계약 체결 노력의 의무에서 특정한 보험을 들어야 하는가?

A: 계약 보험의 종류, 내용에 대한 특별한 규정은 없다. 예를 들어 설계보험 제품이 제공하는 배상보험 등에 가입할 수 있다. 또한 반드시 보험이어야 하는 것은 아니다. “적립금”등의 조치를 고려할 수 있다.

Q: 설계 등의 업무와 관련된 손해배상보험 대체 적립금을 마련할 경우 기준 금액이 있는가?

A: 구체적인 액수에 대한 규정은 없다. 손해배상 청구가 발생했을 때 대응 가능한 정도의 금액을 확보하고 이를 증빙하면 된다.

⑥ 건축사사무소의 구분(1급, 2급, 목조)명시의 철저

- 중요사항 설명 등에서 건축사사무소의 명칭과 함께 그 건축사사무소의 구분(1급, 2급, 목조)을 명시하고 설명해야 하는 것이 추가
- 또한 공사현장에서의 확인완료 표시(공사 현장의 간판)에 관하여 설계자 및 공사감리자의 성명과 함께 소속하는 건축사사무소의 명칭 및 그 사무소의 구분(1급, 2급, 목조)등이 기재사항에 추가

3) 관리 건축사의 책무 명확화에 의한 설계 등의 업무 적정화

① 관리 건축사의 책무 명확화 등

- 건축사사무소의 관리 건축사가 총괄하는 기술적 사항이 다음과 같이 규정 되었으며 그 책무가 명확화 됨
 - 수탁 가능한 업무량 및 난이도와 업무 내용에 따라서 필요한 기간 설정
 - 수탁하려고 하는 업무를 담당시키는 건축사 외의 기술자 선정 및 배치
 - 다른 건축사사무소와의 제휴 및 제휴처에 시키는 업무 범위안(案) 작성
 - 건축사사무소에 속하는 건축사 외 기술자의 감독 및 그 업무수행의 적정 확보
- 건축사사무소의 개설자에게는 위의 기술적 사항에 관한 관리 건축사의 의견을 존중할 것이 요구

4) 면허증 제시 등에 의한 정보개시 충실

① 건축사 면허증 등의 제시 의무화

- 건축사는 위탁자(추후 위탁하려는 자도 포함)로부터 요구가 있을 시, 건축사 면허증 또는 건축사면허증명서를 제시할 의무가 있음
- 건축사면허증 등에는 휴대의무까지는 없지만 요구되었을 시에 그 장소에서 제시하지 못할 경우는 다음 회의 때에 제시하는 등 성실하게 대응하는 것이 필요함
- 또한 중요사항을 설명할 때는 기존처럼 건축사면허증 등을 제시하는 것이 의무로 정해져 있음

② 건축사 면허증 등의 기재사항 등에 변경이 있을 경우의 수정 규정의 명확화

- 성명·생년월일 이외의 기재사항 등(정기강습 수강이력과 사진 등)에 대해 변경이 있을 경우는 건축사면허증 수정교부를 신청할 수 있게 규정됨. 수정교부를 신청하면 새로운 건축사면허증이 교부됨
- 이름 등에 변경이 있을 경우는 기존과 같이 변경발생일 30일 이내에 신고와 함께 건축사면허증 등의 수정교부신청을 하는 것이 의무로 정해있음

5) 건축정비사에 관한 규정 정비

- 법률상에 건축설비사라는 명칭이 규정되었으며, 건축사가 연면적 2,000㎡를 넘는 건축물의 건축설비에 대해 설계 등을 할 때 건축설비사의 의견을 듣는 것에 대해 노력하는 것에 대한 의무화
- 또한 건축설비사 의견을 들을 경우는 기존과 같이 설계도서 및 공사감리 보고서에 그 취지를 밝힐 필요가 있음

6) 그 외 개정사항

① 폭력단 배제 규정정비

- 건축사사무소와 관련하는 결격요건 및 취소사유에 대해 건축사사무소 등록신청자(법인의 경우는 법인의 임원(업무를 집행하는 사원, 대표, 집행역 또는 이에 준하는 자, 회사 밖 대표, 대리권을 가지는 지배인, 이사 등을 포함하고 감사역과 대표가 아닌 지점장 등은 포함하지 않음)가 폭력단원 등 그 사업 활동을 지배하는 자에 해당하는 경우가 추가되었음

② 건축사사무소 소속건축사를 변경한 경우의 신고의무 등

- 건축사사무소 등록사항에 소속건축사의 성명 등이 추가되어, 변경이 있을 경우는 3개월 이내에 제출할 필요가 있음
- 또한 개정법 시행에 있어서, 건축사사무소 개설자는 시행 후 1년 이내에 새로운 소속건축사의 성명 등을 신고하는 것이 의무로 정해져 있기 때문에 (법 부칙) 주의가 필요

③ 건축사사무소 등록신청에 있어서 양식변경 등

- 건축사사무소 등록사항에서 소속건축사의 성명 추가 및 폭력단 배제규정 추가에 따라 건축사사무소 등록 신청양식(건축사사무소 등록신청서(제 5호 서식) 및 첨부 서류(제 5호 서식)이 변경됨
- 또한 등록신청 시의 첨부 서류로 등록신청자가 법인인 경우는 임원 확인을 위해 등기사항증명서가 추가되며 법시행일 이후에 등록 신청하는 경우는

개정 후의 서식으로 신청할 필요가 있음

④ 건축사에 대한 국토교통대신(장관) · 도도부현 지사의 의한 조사권 신설

- 1급 건축사에 대해서는 국토교통대신이, 2급 건축사 또는 목조건축사에 대해서는 도도부현 지사가 그 업무에 필요한 보고를 요구하여 그 업무와 관계있는 장소를 방문하여 설계도서 외의 건물을 검사할 수 있게 됨
- 지금까지 건축사사무소에 대해서는 등록권자인 도도부현 지사에게 조사권이 있었지만, 나아가 개별 사항을 감안한 처리를 위해 자격자인 건축사 개인에게 조사권을 새로 규정하는 것임

3. 건축가 배상책임보험(保賠 : 켄바이)

1) 배상책임보험

- 개정 건축사법에 의해 설계나 공사감리 등의 업무로 발생한 손해를 배상하기 위한 보험계약 체결이 의무화가 되며, 건축가협회 등에서 제공하는 건축가 배상책임보험에 공사감리와 관련된 항목이 추가
- 건축가를 대상으로 하는 배상책임보험은 건축가의 업무 실수에 대한 손해를 보상해주는 보험으로, 자연스럽게 보험회사는 상시적으로 건축가의 업무에 대한 관리 업무를 수행하게 됨
- 보험회사의 관리에 의해 공사감리 업무의 충실성이 보완

□ 보증보험

- 보증보험(suretyship)은 일반적인 보험(insurance)과 달리 보험회사가 아닌 보험계약자가 최종위험을 부담하며, 일반손해보험이 보험계약자와 피보험자가 동일한 것과 달리 보증보험은 보험계약자와 피보험자가 다른 주체임
- 보증보험은 자신이 아닌 타인을 위한 보험이며, 우연한 사고가 아닌 인위적인 사고에 대한 손해를 대상으로 함

- 보증보험은 일반적인 손해보험과 달리 구상권 행사가 가능

□ 배상책임보험

- 배상책임보험은 타인의 신체나 재물에 해를 끼쳤을 때 이에 대한 손해를 배상하는 목적의 보험제도임
- 보험계약자인 가해자와 제3자인 피해자간에는 손해배상 책임관계가 성립
- 보험계약자와 보험자간에는 책임보험계약에 따른 보험계약관계가 성립

2) 건축 설계 및 공사감리 관련 보험 제도 국내외 사례

- 해외에서는 건축설계 및 공사감리 관련 보증보험 및 책임보험이 일반화되어 있으며, 보험제도를 통해 민간을 활용한 현장 관리 효율화가 이뤄지고 있음
- 한국의 경우 보험지급한도액이 용역금액에 한정되어 있어 그 효과가 미미하며, 향후 수주에의 악영향을 고려하여 손해 신청이 원활이 이뤄지지 않아 손해율도 0.37%에 그치고 있음

[표 19] 국내외 설계 및 공사감리 관련 보험제도 정리

* 출처: 국가건축정책위원회(2012), 건축사 손해배상책임보험 제도 활성화를 위한 연구, p.132-152 수정 보완

| 프랑스 | | 독일 | | 일본 | 미국 | 영국 | 한국 |
|--------|-----------------|---|----------------|---------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| 보험종류 | 설계감리하자 일체 보험 | 건축물 하자 대비 보험 | 설계감리업자보 험 | 건축사배상책임 보험 | 전문책임보험 | 전문배상보험 | 설계감리배상공 제보험 |
| 보험기간 | 10년 | 10년 | 10년 | 선택적 | 선택적 | 완공후 6년 (공공공사) | 공사기간(기본) 하자담보기간(특약) |
| 보험지급한도 | 총공사비 | -건축사 약 15억원 -엔지니어링 약 30억원 -시공업체 약 60억원 | 공사비 20%~30% | 5천만엔 ~ 5억엔 | 10만달러 ~ 15백만달러 | 25만 파운드 이상 | 설계, 감리용역 금액 |
| 의무가입여부 | 0 | 0 | X | 0 | X | 0 (공공공사) | 0 |

| 프랑스 | | 독일 | | 일본 | 미국 | 영국 | 한국 |
|--------|--------------------------|--|---|--|---|--------------------------------------|--|
| 대표보험기관 | MEF (공제조합형태) | 10보험 | Architect Association (공제단체) | 동경해상 손보JAPAN (건축사 단체 보험) | 일반 보험회사 | -APIA, ECGD (공공공사) -PIE (민간공사) | 서울보증 |
| 특기사항 | -기술감리제도 | -건축물의 소유주가 가입하는 재물보험 | -기술 감독관 제도 -행정제재없음 -설계, 감리업자 보험 | -동경해상 보험 가입자는 전체 회원의 50% 수준 -리스크 회피용 | -전문 서비스 제공 -세미나 개최 -건축사의 부주의한 실수 에 대한 것만 보상 | -임시적 건축가에게도 보험 적용 | -발주자 및 제3자를 피보상주체로 함 |
| | -행정제재없음 | | | | | | |
| | -중앙오울심의회 | -건설업자가 가입하는 배상책임보험 | -법에 의한 의무가입 의무는 없으나 규제의 강도가 강하여 의무보험에 준하는 강제성 가짐 | | | | -용역자의 고의, 과실에 의한 설계결함을 통한 손해보상 |
| | -1940년 건축사에 한해 의무화 | -구상권 (구상률 55-65%) -약69개 손해보험 | | | | | |
| 법률근거 | 조사자료없음 | 스피네타법 | X | 건축사법 | X | 조사자료없음 | 건축사법 |
| 손해율 | 약 180% | 약 200% | 120~130% | 약 72% | 조사자료없음 | 조사자료없음 | 0.37% |
| 시장규모 | 조사자료없음 | 약 1조3천억원 | 조사자료없음 | 조사자료없음 | 조사자료없음 | 조사자료없음 | 약 114억원 |

3) JIA 건축가 배상책임보험(켄바이) 개요

- 2014년 6월에 건축사법의 일부를 개정하는 법률이 공포되어 설계 등의 업무에 의해 생긴 손해를 배상하기 위한 보험계약 체결이 의무화됨²⁵⁾
 - 또한 최근 권리 의무에 대한 의식 고조와 함께 의사나 건축가 등의 전문적 직업인에 대해 업무상의 실수에 근거하는 손해 배상을 청구하는 경우가 많아지고 있음²⁶⁾
- JIA 건축가 배상책임보험 제도는 만일의 사고에 대비하여 건축가가 공동으로 위험을 부담하여 건축가로서 업무를 안정적으로 도모하고 안심하고 설계에 전력을 쏟을 수 있도록 도와주는 제도
 - JIA 건축가 배상책임보험 제도는 1971년 신설
 - 이후 여러 번에 걸쳐 내용이 개선되었고, 2013년 4월부터 건축 기준법 등 미달 옵션 도입
 - 이 개정은 2010년 4월 구조기준 미달 옵션 이상으로 큰 개정임
 - 건축기준법 제20조²⁷⁾의 구조기준 미달뿐만 아니라 건축 기준법

25) JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

26) JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

27) 건축 기준법 제20조

제1항 건축물은 자체무게, 적재하중, 적설하중, 풍압, 토압(土壓) 및 수압과 지진 그 외 진동 및 충격에 안전한 구조로서, 다음 각 호에 게재하는 건축물의 구분에 따르며 각각 해당 각 호에서 정하는 기준에 적합한 것이어야 한다.

1호 높이가 60미터를 넘는 건축물-해당 건축물의 안전상 필요한 구조방법에 관해서 정령으로 정하는 기술적 기준에 적합할 것. 이 경우에 그 구조 방법은 하중 및 외력에 의해 건축물 각 부분에 연속적으로 생기는 힘과 변형을 파악하는 것 외에 정령으로 정하는 기준에 따른 구조계산에 의해 안전성이 확인된 것으로서 국토교통대신(장관)에게 인정받은 것일 것. 2호 높이가 60m 이하의 건축물 가운데, 제6조 제1항 제2호에 게재하는 건축물(높이가 13m 또는 처마 높이가 9m를 넘는 것에 한한다.) 또는 동(同) 항 제3호에 게재하는 건축물(지하층을 제외한 층수가 4층 이상인 철골조 건축물, 높이가 20m를 넘는 철근 콘크리트조 또는 철골철근 콘크리트조 건축물 기타 이 건축물에 준하는 것으로서 정령으로 정하는 건축물에 한한다.)

-다음 기준 중 어느 하나에 적합한 것일 것.

3호 높이가 60미터 이하의 건축물 가운데, 제6조 제1항 제2호 또는 제3호※에 게재하는 건축물 그 외 주요 구조부(바닥, 지붕 및 계단을 제외한다.)가 석조, 벽돌조, 콘크리트블록조, 무근콘크리트조 기타 이와 비슷한 구조로 된 건축물로서 높이가 13미터 또는 처마 높이가 9미터를 넘는 것(전(前)호에 게재한 건축물을 제외한다.)-다음에 게재하는 기준 중 어느 하나에 적합할 것.

및 건축 기준 관계 규정의 기준 미달의 경우에도 보상 대상이 됨

- 또한 2015년 4월부터 설계 등의 업무 실수에 의한 배상 사고에 더해 공사 감리 실수에 의한 배상 청구에 대해서도 보상의 대상으로 하고 있음

② 보험 대상이 되는 설계 등의 업무란?

- 켄바이에서 대상이 되는 설계 등의 업무란, 설계도서의 작성 업무와 설계에서 연장이 되는 업무를 말하며 구체적으로는 설계도서 작성업무와 시공자에 대한 지시서 작성 업무로 구분

□ 설계도서 작성 업무

- 설계도서란 건축물 공사를 실시하기 위해서 필요한 도면(기본설계·실시설계도를 말하며, 시공도·지시서를 제외함) 및 시방서를 말하며 설계도서 작성 업무는 해당 서류를 작성하는 업무임

□ 시공자에 대한 지시서 작성 업무

- 지시서란 건축물이 설계도서 설계 의도대로 실현되도록 시공자에 대하여 설계도서를 보충하는 도면 또는 문서를 말함
- 시공도 승인 업무에서의 시공도란 설계도서를 실제로 시공에 옮길 경우에 작성되는 도면(공작도, 시공 계획도 등 시공 방법, 수단, 기술, 순서, 안전계획 등을 나타낸 도면을 제외)을 말함

③ 보험 대상이 되는 공사감리

- 공사감리 옵션에서 대상이 되는 공사감리란 건축사법 제2조 7 및 국토교통성 고시 제15호 별첨 2 공사감리에 관한 표준업무임
 - 건축사법 제38조²⁸⁾ 또는 제44조²⁹⁾조의 각호에 나타난 행위에 기인

나. 전(前) 2호에서 정하는 기준 중 어느 하나에 적합할 것.

4호 전(前) 3호에 게재하는 건축물 이외의 건축물로 아래의 기준 중 어느 하나에 적합할 것.

가. 해당 건축물의 안전상 필요한 구조 방법에 관해서 정령으로 정하는 기술적 기준에 적합할 것.

나. 전(前) 3호에서 정하는 기준 중 어느 하나에 적합할 것.

제2항 전(前) 항에 규정하는 기준을 적용하는 데에 있어서, 하나의 건축물이라도 다른 건축물로 간주할 수 있는 부분으로서 정령에서 정하는 부분이 20이상 있는 건축물의 해당 부분은, 동(同)항의 규정 적용에서는 각각 다른 건축물로 간주한다.

하는 배상 책임은 보상 대상이 아님

28) 건축사법 제38조

다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 100만원 이하의 벌금에 처한다.

1호 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 면허를 받지 않고 각각 그 업무를 할 목적으로 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 명칭을 이용한 자

2호 허위 또는 부정 사실에 근거해서 1급 건축사, 2급 건축사 또는 목조건축사 면허를 받은 자

3호 제3조 제1항1(동(同)조 제2항 규정이 적용되는 경우를 포함한다.),

제3조의 2의 제1항3(동(同)조 제2항4에서 제3조 제2항 규정이 적용되는 경우를 포함한다.)

혹은 제3조의 3의 제1항5(동(同)조 제2항6에서 제3조 제2항 규정이 적용되는 경우를 포함한다.)의 규정 또는 제3조의 2의 제3항*7(제3조의 3의 제2항에서 대체하여 적용할 경우를 포함한다.)의 규정에 근거하는 조례 규정에 위반하여 건축물 설계 또는 공사 감리를 한 자

도도부현(都道府縣)은, 토지 상황에 따라 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항 규정에 관계없이 조례로 구역 또는 건축물 용도를 제한하고, 동(同)항 각호에 규정하는 연면적(목조 건축물과 관계되는 것을 제외한다.)을 달리 정할 수 있다.

4호 제10조 제1항의 규정에 의한 업무정지 명령을 위반한 자

5호 제10조의 36의 제2항(제22조의 3의 제2항 및 제26조의 5의 제2항을 적용할 경우를 포함한다.)의 규정에 의한 강습 사무(제10조의 22에 규정하는 강습 사무, 제22조의 3의 제2항에서 대체하여 적용하는 제10조 24의 제1항 제1호에 규정하는 강습 사무 및 제26조의 5의 제2항에 있어서 대체하여 적용하는 제10조의 24의 제1항 제1호에 규정하는 강습 사무를 말한다. 제41조 제8호와 같다.)의 정지 명령을 위반한 자

7호 제21조의 2의 규정을 위반한 자

8호 허위 또는 부정 사실에 근거해서 제23조의 3의 제1항* 규정에 의한 등록을 받은 자

9호 제23조의 10의 제1항*1 또는 제2항*2의 규정을 위반한 자

29) 건축사법 제44조

다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자는 10만원 이하의 과태료에 처한다.

1호 제5조 제4항*1(제10조의 19의 제1항*2 및 제10조의 21의 제1항*3의 규정으로 대체하여 적용되는 경우를 포함한다.), 제8조의 2*4, 제10조의 2의 2의 제5항*5(제10조의 19의 제1항의 규정으로 대체하여 적용되는 경우를 포함한다.), 제23조의 7*6(제26조의 4의 제1항*7의 규정으로 대체하여 적용되는 경우를 포함한다.) 또는 제24조의 7의 제2항*8의 규정을 위반한 자

2호 제10조의 27의 제2항*(제22조의 3의 제2항 및 제26조의 5의 제2항을 적용하는 경우를 포함한다.)의 규정에 따른 신고를 하지 않거나 허위 신고한 자

전(前)항 규정에 의해 등록강습기관의 지위를 계승한 자는, 지체 없이 국토교통성령으로 정하는 것에 따라 그 취지를 국토교통대신(장관)에게 신고해야 한다.

3호 제10조의 30의 제1항(제22조의 3의 제2항 및 제26조의 5의 제2항을 적용하는 경우를 포함한다.)의 규정을 위반하여 재무제표 등을 갖추어서 두지 않고, 재무제표 등에 기재해야 할 사항을 기재하지 않거나 허위 기재를 하고, 또는 정당한 이유가 없음에도 제10조의 30의 제2항 각 호(제22조의 3의 제2항 및 제26조의 5의 제2항을 적용하는 경우를 포함한다.)의 청구를 거부한 자

4호 제27조의 4의 제1항*의 규정을 위반하여 그 명칭 중에 건축사사무소협회 또는 건축사사무소협회연합회라는 문자를 사용한 자

*제27조의 4의 제1항

건축사사무소협회 및 건축사사무소협회연합회가 아닌 자는, 그 명칭 중에 건축사사무소협회 또는 건축사사무소협회연합회라는 문자를 사용해서는 안 된다.

- 공사를 설계도서와 대조하여 설계도서 대로 실시되고 있는지 확인

□ 공사감리 보증보험 범위

- 피보험자 등이 작성한 설계도서의 작성
- 피보험자 등 중 건축사 자격이 있는 자에 의한 시공자에 대한 지시서 작성
- 피보험자 등 중 건축사 자격이 있는 자에 의한 시공도의 승인
- 피보험자 중 건축사 자격이 있는 자에 의한 공사감리

□ 공사감리 보증보험 가입에 따른 조사 대응 책무

- 피보험자는 항상 사고발생을 예방하기 위해 필요한 조치를 강구해야 함
- 켄바이 보험사에서는 보험 기간 중 언제라도 사고발생 예방 조치 상황을 조사하거나 예방조치의 미비에 대한 개선을 청구할 수 있음
- 피보험자가 정당한 이유 없이 조사를 거부하면 보험사는 계약 해지가 가능

④ 보험 대상이 되는 건축물

- 켄바이에서 대상이 되는 건축물이란 다음을 말함.
 - 건축 기준법 제2조 제1호에 규정하는 건축물
 - 옵션플랜에 있어서는 건축 기준법 제20조 제1호, 2호, 3호에 규정하는 건축물
 - 건축 기준법 제2조 제1호에 규정하는 건축물에 부속되고, 물리적으로 하나로 되어 있는 공작물
 - 건축 기준법 제2조 제1호에 규정하는 건축물과 설계 계약상 하나로 되어 있는 동일부지 내에 있는 공작물 또는 건축 기준법 시행령 제138조 제1항 제1호부터 제4호까지로 지정하는 공작물³⁰⁾

30) 건축 기준법 시행령 제138조 제1항 제1호부터 제4호
굴뚝, 광고탑, 고가수조, 옹벽 그 외 이것들과 비슷한 공작물로서 법 제88조 제1항의 규정

⑤ 보험에 가입할 수 있는 대상

- 보험에 가입할 수 있는 피보험자는 이하 2개의 조건을 만족시키는 건축설계사무소임
 - 공익 사단 법인 일본 건축가협회회원이 있는 건축설계사무소
 - 법인이 아닌 건축설계사무소의 경우는 그 대표자, 법인의 경우는 해당법인이 됨
 - 건축 설계를 전문업으로 하고 있는 건축설계사무소
 - 설계와 시공 겸업 사무소는 가입할 수 없음

에 의해 정령으로 지정하는 것은 다음 각 호에 게재하는 것(철도 및 궤도 선로부지내의 운전 보안에 관한 것을 제외한다.)으로 한다.

1호 높이가 6미터를 넘는 굴뚝(지지대 및 지지선이 있을 경우에는 이를 포함하고, 난로용 굴뚝을 제외한다.)

2호 높이가 15미터를 넘는 철근 콘크리트조의 기둥, 철주, 나무기둥 그 외 이와 비슷한 것(깃대 및 가공 전선로용 및 전기사업자의 보안통신 설비용은 제외한다.)

3호 높이가 4미터를 넘는 광고탑, 광고판, 장식탑, 기념탑 그 외 이와 비슷한 것

4호 높이가 8미터를 넘는 고가수조, 사일로, 전망대 그 외 이와 비슷한 것

제4장 공사감리 관리체계 개선을 위한 의견조사

1. 조사개요
2. 공사감리 관리체계 관련 의견조사 결과
3. 공사감리 예치금 관련 의견조사 결과
4. 공사감리 보증보험 관련 의견조사 결과

1. 조사개요

1) 조사의 필요성 및 목적

- 건축물의 안전사고는 인간의 생명과 직결되는 중대한 사안이며 많은 재산 피해를 발생시키기 때문에 공공적 차원에서의 대책이 필요
- 안전사고를 유발하는 시공부실은 형식적인 감리에서 기인하는 경우가 많으며, 이는 공사감리에 대한 책임주체나 관리주체가 모호한 것이 하나의 주요한 원인이 됨
- 공사감리에 대한 관리방식은 의원 발의안으로 논의가 점화된 공사감리 예치금 제도, 일본 등 해외에서 활용하고 있는 책임배상보험 제도 이외에도 지역건축센터를 통한 상시 관리 제도, 허가권자의 감리비 지급 내역 확인 제도 등이 거론
- 공사감리 적정화를 위한 다양한 제도에 대해 실제 공사감리를 담당하고 있는 등록 건축사들의 의견을 참고하기 위해 전문가 자문조사가 필요
- 공사감리 관리체계 개선은 오랜 기간 지속적으로 지적되어온 사항이며,

부실하게 진행될 가능성이 높은 공사감리에 대한 관리체계를 어떤 방식으로 구축하는 것이 효과적인지 다양한 측면에서의 검토가 필요



[그림 17] 공사감리 관리체계 개선 개요

2) 조사 대상 및 조사 방법

- 2015년 10월 2일부터 2015년 12월 15일까지 건축 공사감리 관련 연구자, 등록 건축사 등의 전문가를 대상으로 조사 실시
- 조사 대상자는 총 21명으로, 건축공사감리 연구자 1인, 감리전문회사 종사자 4인, 건축사 14인, 건축사보 2인임
- 조사는 개별 인터뷰, 그룹 인터뷰, 서면 인터뷰의 형식으로 진행
- (1) 현행 건축 공사감리의 문제점, (2) 감리비 지급방식 및 보증방식 개선안을 토대로 반구조화 면담 진행
- 개인 인터뷰 및 그룹 인터뷰는 약 2~3시간에 걸쳐 수행하였으며, 인터뷰 내용은 현장 녹음 후 녹취록을 작성하여 각 사안별 인터뷰 대상자의 의견을 정리

3) 조사 내용

- 현행 공사감리 관리체계의 문제점 검토를 통한 공사감리 관리체계 개선의 필요성 조사
- 공사감리 예치금 제도의 예측 효과 및 선결 과제, 장단점 조사

- 건축사 손해배상보험의 예측 효과 및 선결과제, 장단점 조사

[표 20] 조사 대상자 개요

| 구분 | 인터뷰 일시 | 전문 분야 | 인터뷰 방법 |
|----------|---------------------------|------------|------------------|
| 연구자A | 2015.10.15 2015.12.04 | 건축 공사감리 | 개별 인터뷰 그룹 인터뷰 |
| 감리전문회사 A | 2015.11.12 | 책임감리 | 그룹 인터뷰 |
| 감리전문회사 B | 2015.11.12 | 책임감리 | 그룹 인터뷰 |
| 감리전문회사 C | 2015.11.12 | 책임감리 | 그룹 인터뷰 |
| 감리전문회사 D | 2015.11.12 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 A | 2015.11.20 | 건축설계, 공사감리 | 개별 인터뷰 |
| 건축사 B | 2015.12.01 | 건축설계, 공사감리 | 개별 인터뷰 |
| 건축사 C | 2015.12.04. 2015.11.12 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 그룹 인터뷰 |
| 건축사 D | 2015.12.04. 2015.11.12 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 그룹 인터뷰 |
| 건축사 E | 2015.12.17 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 F | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 G | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 H | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 I | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 J | 2015.12.11 2015.12.18 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 서면 인터뷰 |
| 건축사 K | 2015.12.11 2015.12.18 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 서면 인터뷰 |
| 건축사 L | 2015.12.11 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 M | 2015.12.11 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사 N | 2015.12.11 | 건축설계, 공사감리 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사보 A | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |
| 건축사보 B | 2015.12.17 | 건축설계 | 그룹 인터뷰 |

2. 공사감리 관리체계 필요성 의견조사

- 작은 건축사사무소는 상주감리를 내보낼 인력이 절대적으로 부족
- 상주감리 시 건축사보만 내보내면 제대로된 감리가 이루어지지 않을 가능성이 있어 건축사가 직접 나가야 하는 경우가 많음
- 감리보고서는 요식행위로 변질되는 경우가 많기 때문에 보다 체계적인 관리체계가 필요

- 현장소장은 최대한 감리자의 감시를 피해 저렴한 재재를 공수하여 공사 단가를 낮추고자하기 때문에 이에 대한 철저한 감리가 필요하나 현실적으로 현재의 시스템 하에서는 인력 부족, 감리대가 미흡 등으로 여의치 않은 상황
- 비상주 감리일 경우 공정 제약과 시간 제약으로 이동시간을 제외하면 실제 하루에 감리에 투입되는 시간은 4~5시간에 불과
- 상주감리를 한다고 해도 모든 건설공사 과정을 체크하기는 어려움
- 현재 고시된 공사감리 체크리스트는 상주하지 않으면 수행 불가능한 항목이 많고, 상주하더라도 감리자의 권한 이외의 항목이 많아 체크리스트 형태로 공사감리를 관리하는 방향은 검토가 필요하며 책임권자를 분명히 하는 방안에 대한 논의가 요구됨

3. 공사감리 예치금 제도 관련 의견조사

- 감리비 예치제도의 단점으로 지적되고 있는 착공 시 감리비를 전액 지불해야 하는 건축주의 부담과 관련하여 착공 시 70%, 준공 시 30% 등으로 분할 납부하는 방안 가능
- 감리비 예치제도의 취지는 좋지만, 운영 시 행정의 부담이 과도해질 우려가 존재하므로 행정 체계에 대한 고민이 병행돼야 함
- 감리에 대한 자유경쟁이 오히려 단가 절감경쟁으로 부실 건축물 양산의 주범이 되고 있기 때문에, 공사감리 예치금 제도 도입과 연계한 감리대가 기준 수립을 통해 표준화된 감리비 산정이 필요
- 허가권자가 예치금을 직접 관리하는 것은 행정력 소요가 심하여 불가능에 가까울 것
- 행정력 소모가 심한 제도를 무리하게 도입할 경우 에너지절약계획서 사례 처럼 행정에서 민간에게 관리 아웃소싱을 주게 되어 행정이 개입하기 이전과 같은 형식적 감리라는 구도가 발생할 우려가 있음

- 예치금 제도에서 별도의 수수료가 없다면 외주업체도 제대로 발주를 못 할 것이니 운영이 더욱 어려워 질 것
- 건축주가 대가지급 명세 확인용 통장사본을 허가권자에게 제출하고, 허가권자가 대가지급을 서류를 통해 확인하는 방안이 대안으로 제시 가능
- 허가권자가 직접 예치금을 관리해야 투명한 운영이 가능

4. 공사감리 보증보험 관련 의견조사

- 회사의 경우 보증회사에 보험료만 납부하면 공제가 가능하지만, 개인건축사는 보증금을 100% 보증회사에 공탁해야 하므로 건축주 부담이 커질 우려가 있음
- 공동주택의 경우처럼 허가권자에게 보증증권 원본을 제출하도록 하는 방안 검토
- 미국이나 유럽은 감리 시 문제가 발생하거나 사후 관리에서 문제가 생기면 보험요율을 높이는 방식으로 감리체계를 관리
- 감리비 산정기준에서 보증보험의 비용은 건축사가 아닌 건축주가 부담하는 방안 검토 필요
- 보험사에서 보험계약 시 상시적으로 현장을 방문하고 지적사항을 검토할 수 있게 되어 행정력의 손실 없이 현장관리가 가능해 짐
- 행정지도, 형사처벌 등의 감리 규제는 최소화하되 감리 업무만을 유도하여 건축물의 총체적인 안전을 담보하기 위해서는 감리보증보험제도를 의무화하는 작업이 필요
- 감리 업무와 각 감리업무에 대한 대가기준을 판단하여 합리적인 보험요율 산정 작업이 선행될 필요가 있음
- 보험의 대상은 하자발생만이 아닌 안전사고까지 포괄하는 것이 필요
- 현행 제도에서 서울보증의 경우 건설공사비가 2억2천만원이면 그 중 11%인 2천만원 범위에서의 설계/감리 보증만을 해주기 때문에 실효성이 낮음

- 현행 보증보험제도는 공사기간 이내에만 이행보증을 해 주어 건물 완공 이후의 안전사고에 대해서는 보증을 받기 어려움
- 일본이나 독일의 경우처럼 민간 보험사에서 직접 감리현장을 감독하고 적합한 감리활동 발생 시 요율을 낮춰주거나 사고 발생 시 요율을 올리는 방안 등으로 감리 관리체계를 설정하는 방안 검토 필요

제5장 결론

1. 건축 공사감리 관리체계 재편 방향
2. 후속 연구

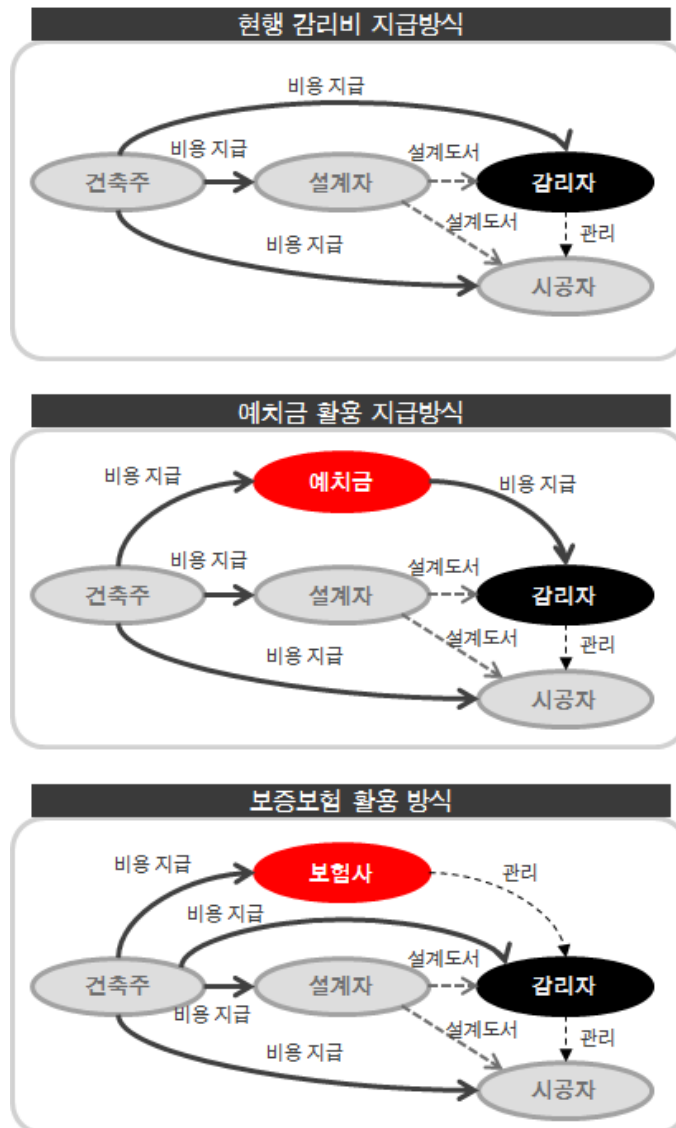
1. 건축 공사감리 관리체계 재편 방향

- 건축 공사감리 강화는 불특정 다수의 인명피해와 사회적 인프라의 손실을 유발할 수 있는 건축물 부실공사의 예방을 위한 공공성이 높은 사안
- 감리행위의 대상자인 시공자와 건축주가 동일인이거나 밀접한 관계이며, 공사감리가 충분한 대가를 받지 못한 채 수행되고 있는 구조적 문제 상 책임소재가 모호한 점이 부실공사를 초래하는 주요한 원인
- 본 연구에서는 공사감리의 관리주체 재편을 위해 공공의 역할을 강화한 감리비 예치금 제도와 민간의 역할을 강화한 감리 보증보험 제도를 해외 사례와 관련 전문가 인터뷰를 통해 분석

□ 감리비 지급방식 및 보증방식 비교

- 공사감리 관리주체가 부재한 현행 감리제도 문제 개선을 위한 방안 공공과 민간의 역할 강화를 통한 제도 개선 방안 제안
 - 공공에 공사감리비 지급권한을 부여함으로써 관리 강화를 도모하는 예치금 제도

- 민간이 건축물 부설시공 시 배상을 하는 책임을 갖게 하고 그에 대한 반대 급부로 수시로 공사 현장을 관리할 수 있는 권한이 생기게 되는 보증보험 제도



[그림 18] 건축공사 감리비 지급방식 비교

□ 감리비 예치금 제도

- 건축주들이 감리를 설계의 연장으로 보거나 허가를 맡기 위한 행정 상의 절차로 인식하는 경향이 있어, 정상적인 감리비 지급이 어려운 문제에 대한 대안으로 감리비 예치금 제도가 제안됨
 - 2015년 6월 29일 김상희 의원 대표발의로 법률안이 발의 중
 - 예치금은 전체 공사비의 3%로 책정
- 감리비 예치금 제도를 활용할 경우 행정(허가권자)에서 건축주에게 감리비를 우선 지급받아 건축 공사감리 형장을 직접 검토하고, 정상적인 감리 행위가 완료되었을 시 감리자에게 감리비를 지급하게 되므로 감리 정상화에 긍정적 효과를 미칠 것으로 예상
- 그러나 행정에서 예치금을 직접 관리하고 감리현장을 파악하기에는 행정력에 부담 발생
 - 허가권자가 건축주의 보증서 및 대가지급명세 확인증을 통해 확인하는 방안 고려
 - 일본의 주택분쟁처리지원센터 사례처럼 행정에서 신뢰성 있는 지정 위탁기관을 선정하고 정기적으로 지도감독하여 업무를 대행하는 방안 고려
- 건축주가 착공 시점에서 감리비용을 100% 지급해야 하므로 경제적 부담 발생
 - 감리비용 지출 시점이 빨리지는 것 뿐이며, 공사감리비가 전체 공사비에서 차지하는 비중이 높지 않으나 제도 적용시 혼란을 줄이기 위해 감리비용을 착공시점에서 70% 지급하고 이를 행정에서 확인한 후 준공시 30%를 지급하는 등의 유연화 방안 고려 가능
- 행정에서 충분한 인력과 시스템을 구축하지 못할 경우 예치금 제도의 운영주체가 다시 민간으로 위탁될 가능성이 있으며, 민간 위탁으로 제도를 시행할 시 확실한 관리를 담보할 수 없어 기존의 형식적 감리 문제가 재발할 우려가 있음

- 예치금 산정 기준 마련을 위해서는 공공영역 뿐 아닌 민간영역의 건축 공사에서도 공사감리 대가기준의 확립이 필요
 - 건진법에 의한 책임감리 보수 기준 및 일본의 개정 건축사법에 의해 의무화된 보수기준에서 채택하는 실비정액가산방식 준용 검토

□ 건축 공사감리 보증보험 제도

- 건축 공사감리의 품질을 담보하기 위해 현재 유명무실하게 운영되고 있는 건축 공사감리 보증보험 제도를 확대, 강화하여 실효성을 향상시키는 방안 제안
 - 1992년 창선대교 붕괴, 1994년 성수대교 붕괴, 1995년 삼풍백화점 붕괴 등 대형사고가 잇달으며 사고에 대비한 보험 제도 도입의 요구가 나타났고, 1995년 “국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률” 제정과 함께 건설공사 보험이 활성화됨
 - 2004년 설계, 감리 보증제도가 실시된 이래 2008년까지 경과보험료는 1천억을 넘고 있지만, 7년간 보험청구 건수는 13건뿐이며 손해율은 0.37%로 극히 낮음
 - 설계, 감리 비용이 전체 공사비에 비해 낮고 정확한 대가가 책정되어 있지 않아 시공사에서 사후 처리를 하거나, 향후 업체 평가에 악영향을 미칠 것을 고려하여 보험청구를 하지 않고 있음
- 보험 대상 범위를 설계, 감리비 이외 전체 공사비로 확대하고, 보험 하자 담보책임기간을 완공 이후 일정기간까지로 장기화하는 방안 고려
- 보증보험 제도를 확대, 강화할 경우 민간영역(보험사)에서 감리 업무에 대한 감시 및 조사를 시행하여 행정의 부담 없이 공사 감리의 정상화에 기여할 수 있음
- 보증보험 제도가 확대, 강화되면 그에 따르는 비용에 설계, 감리비에 추가로 산정되어야 하므로 건축주에게 비용 부담 발생
- 보증보험비용 지불지체를 건축주로 할 것인지 건축사로 할 것인지에 대한 논의 필요

- 보다 확실한 공사감리 수행을 위해 건축주가 보증보험 비용을 지출하여 자체적인 관리감독 기능 향상을 도모할 수 있음
- 건축사가 보증보험비용을 지불할 경우 이 가격은 공사감리 비용에 포함되기 때문에 유사한 효과를 거둘 수 있음

2. 후속연구

- 각 업무유형별 감리자의 명확한 책임과 권한을 제시하기 위해 건축 공사감리의 업무범위에 대한 보다 세부적인 지침 마련 연구
- 정당한 대가를 지급받아 건축물의 안전과 품질을 담보할 수 있도록 민간 건축공사에 대해서도 업무 세부 범위에 맞춰 각 업무영역별 대가기준을 마련 연구
- 건축감리 계약 시 공사감리 기법 및 소요기간 등을 표시하는 계약조항 강화 방안 연구
- 소규모 건축 공사감리 보증보험 적용 시 보증보험료 지불 주체에 대한 후속 연구
- 소규모 건축 공사감리 보증보험을 위한 시장 형성 가능 여부 및 시장 형성을 위한 정책적 지원 방안 모색

참고문헌

〈보고서〉

건축법규해설 (2014), 세진사

한국건설기술연구원 (2006), 건축 종합에이전시 도입방안 연구, 국토교통부

한국건설기술연구원 (2008), 건축감리제도 개선방안에 관한 연구, 국토교통부

국가건축정책위원회(2012), 건축사 손해배상책임보험 제도 활성화를 위한 연구, 국가건축정책위원회

한국건설기술연구원 (2013), 건축 공사감리 내실화 방안 연구, 국토교통부

한국건설기술연구원 (2015), 건축물안전제도 개선 연구, 국토교통부

한국건설기술연구원 (2015), 건축물안전제도 개선 연구, 국토교통부

일본건축가협회 JIA (2015), 건축가 배상책임보험 안내 책자, 일본건축가협회

建築士制度見直しの概要 (건축사제도 재검토 개요)일반사단법인 신·건축사제도보급
협회 2015년 3월 제2판 1쇄 발행, 편집협력: 국토교통성 주택국 건축지도과

建設業法における工事現場の技術者制度 - 国土交通省 - 四国地方整備局 (건설업법
에서의 공사현장의 기술자 제도), 국토교통성-시코쿠(四国)지방정비국

〈학술지〉

황은경 (2007), “건설감리 통합화 방안에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 구조계,
v.23, n.11

〈참고 사이트〉

의안정보시스템, <http://likms.assembly.go.kr>,

국토교통부 홈페이지, <http://www.molit.go.kr>

나라장터 홈페이지, <http://g2b.go.kr>

일본 건축가협회 홈페이지, <http://www.kenchikushikai.or.jp>

일본 국토교통성 홈페이지, <http://www.mlit.go.jp>

일본건축사사무소협회연합회 홈페이지 <http://www.njr.or.jp>

일반사단법인 신건축사제도보급협회 홈페이지, <http://www.icas.or.jp>

건축가협회 건축손해배상보험 켄바이 홈페이지 <https://hoken-platform.jp/kenbai/>

세움터 홈페이지, <http://www.eais.go.kr>

〈법령〉

국토해양부고시 제2009-1093호 건축물의 공사감리 표준계약서

국토교통부고시 제2013-31호 건축공사 감리세부기준

국토교통부공고 제2015-699호, 건축공사 감리세부기준 일부개정(안)

국토교통성 고시 제 15호

국토교통성 공사감리가이드라인 수립 공사감리가이드라인

〈신문기사〉

한국건설신문, “공정위, 9개 건축사회 불공정 행위 12억원 과징”, 2015.12.07.

서울경제, “[서경이 만난 사람] 조충기 대한건축사협회 회장”, 2015.11.29.

국토일보, “건축업계 고질적 병폐 낮은 업무대가 개선돼야”, 2015.03.23.

부록 1. 켄바이 건축가 배상책임보험 내용

1) JIA 건축가 배상책임보험 내용

① 기본 플랜·보상충실 플랜

- 이 보험은 건축가가 일본 내에서 실행한 설계 등의 업무 실수에 기인해서 생긴 이하의 손해배상을 보장하고 있음

□ 설계 등의 업무 실수에 의한 손해배상을 보장 (건축가 특약조항)

- 건축가가 일본 국내에서 설계 등의 업무 실수³¹⁾로 그 건축물에 물리적 멸실 또는 손상³²⁾사고가 발생하여 건축물과 다른 사람에게 손해를 주었을 때 법률상 배상해야 할 손해를 보상
- 단, 처음부터 올바른 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는 법률상 설계사무소가 부담해야 할 배상책임금액은 아니기 때문에 보상의 대상은 되지 않음.
- 일본 국외의 건축물은 보상 대상이 되지 않음
- 손해배상 청구가 소송에 의해 제기되었을 경우, 손해보험 재팬 일본 코아(興亞)는 일본 국내 재판소에 제기된 소송에 의한 손해만을 보상함

31) 직업상 또는 직무상에 주의해야 할 점을 소홀히 한 것에 의한 것을 말함. 표2와 같음

32) 물리적 멸실 혹은 손상이란 건축물이 물리적으로 소실되고 손상되는 것을 말함. 오손(곰팡이·녹 발생, 결로 발생 등)은 보상 대상이 되지 않음.

- 건축물에 물리적 멸실 혹은 손상이 없을 경우는 보상 대상이 되지 않음

[표 21] 설계 등의 업무 실수에 의한 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ·구조계산 실수로 지붕철골대들보가 처져서 복원 불가능해졌다. ·환기계획의 배려 부족으로 천장재가 부식해서 천장이 벗겨졌다. ·설계 등의 업무 실수로, 건축물에 기준 이상의 부동침하가 발생하여 벽에 균열이 생겼다. ·바닥재 선택에 배려 부족으로 건물 밑 바닥에 균열이 생겼다. ·추위에 의한 동해(凍害)를 고려한 재료를 선정하지 않았기 때문에 타일이 벗겨졌다. | <ul style="list-style-type: none"> ·건축주의 주문 조건을 잊고 설계했기 때문에, 문이 작아 가구가 들어가지 않게 되었을 때의 문 재제작 비용. (문에 물리적 멸실 또는 손상이 일어나지 않았다.) ·난간에 아이가 기어오를 우려가 있으므로, 추락 방지를 위해 난간을 더 높이 개수했다. (위험방지를 위한 개수이다.) ·설계 실수로 천장 안에 원래 필요한 단열재를 설치하지 않았기 때문에, 천장 재료가 부식되어 천장이 벗겨졌을 때에 추가한 단열재 대금. (처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는, 법률상 설계사무소가 부담해야 할 배상금액이 아니다.) ·외벽 색과 모양이 설계와 다르다는 클레임(외벽에 물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않았다.) ·단열재의 설계 실수로 바닥 밑에 결로가 발생하고 곰팡이가 생겼다. (오손으로, 물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않았다.) ·구조계산 실수로 철근 개수가 부족했다. (물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않았다.) |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

□ 급배수·전기·공조·차음성(遮音性) 설비의 기능적인 불량에 의한 손해배상을 보장 (기능적 불량 담보 추가조항)

- 급배수·위생설비에 대한 보장은 1994년 4월부터 도입되었으며, 전기설비·공조조화설비에 대한 보장은 1999년 4월부터, 차음성능에 대한 보장은 2001년 4월부터 도입됨

- 건축물의 급배수 위생설비 전기설비 공조설비 또는 차음성능(※3)에 대해서는 건축물의 물리적 멸실 혹은 손상사고가 발생하지 않아도 이들 설비가 소정의 기술수준에 미치지 않아 본래의 기능을 현저하게 발휘할 수 없는 상태가 발생했을 때, 법률상 배상해야 할 손해를 보상함
- 차음성능에 대해서는 주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률 제2조 1항에 규정되는 주택에 한함
- 단, 처음부터 올바른 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는 법률상 설계사무소가 부담해야 할 배상책임금액은 아니기 때문에 보상의 대상은 되지 않음
- 건축물 설비(급배수·전기·공조·차음성) 불량에 대해서는 물리적 멸실 혹은 손상이 발생하지 않아도 보상 대상이 됨
- 차음성능에 대해서는 건축물이 주택일 경우에 한함
- 사무소·공장 등은 차음성능에 대한 보상 대상에서 제외

[표 22] 급배수·전기·공조·차음성(遮音性) 설비의 기능적인 불량에 의한 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|--|
| <p>급배수 위생설비></p> <p>·한파대책에 대한 배려 부족으로 급수관이 동결되어 급수가 되지 않는다.</p> <p>·계산 실수로 설계도서에서 지정한 배관의 배수능력이 부족해서 오버플로(overflow)가 발생했다.</p> <p><공조설비></p> <p>·입주자가 음식점을 하는 등의 주어진 조건에 대한 배려가 부족한 채로 설비 설계를 했기 때문에 환기 용량이 부족하게 되었다.</p> <p><전기설비></p> <p>·전원부하 용량의 산정 실수로 장치, 케</p> | <p>·욕실에서 정원이 보이지 않는다고 지적 받아 욕실 배관을 변경했다.</p> <p>(급배수설비의 기능적 불량은 아니다.)</p> <p>·공조계산 실수로 에어컨이 원래 10대 필요한 곳에 2대만 설치했기 때문에 시원해지지 않는다는 클레임이 있었을 때 부족한 8대분의 냉방기기 대금(처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는, 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 대상이 아니다.)</p> <p>·공조설계 실수로 원래 필요했던 단열재를 설치하지 않았기 때문에 실내가 춥다는 클레임이 있었을 때의 단열재 대</p> |

이블류의 용량이 부족하게 되어 교환하지 않을 수 없게 되었다.

〈차음성능〉 (설계 업무의 대상이 된 건축물이 주택일 경우에 한한다)

·교통량이 많은 산업도로에 면한 일반주택을 설계하는 데에 있어서 외부소음에 대한 배려를 위해 공기전 파음 차음등급D-40 사양으로 할 경우, 설계도의 콘크리트 두께가 부족하여 결과적으로 D-30에 미치지 않는 것이 밝혀져 클레임이 제기되었다.

·공동주택 아래층 주민으로부터, 윗 층의 의자당기는 소리 등 생활음이 심하게 들린다는 클레임이 있었다. 바닥재 재질을 경량바닥충격음 차음등급LL45로 설계해야 했던 것을, 재질선정 단계에서 실수로 LL60을 선정했기 때문에 예정했던 차음 수준을 훨씬 밑돌고 있었던 것이 밝혀졌다.

금(처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는, 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 대상이 아니다.)

·소정의 기술수준에 적합하지만, 시공 주로부터 냉방 효능이 나쁘고 덥다는 클레임을 받아 공조설비를 바꿨다. (주관적인 클레임으로, 소정의 기술수준에 못 미치는 설계가 아니기 때문에)

·사무소 빌딩 설계에서 바닥 슬래브 두께를 충분히 갖추지 않았기 때문에 소음이 아래층에 울려서, 차음 기능을 현저하게 발휘할 수 없는 상태라고 클레임이 제기되었다. (차음성능의 불량에 대해서는, 건축물이 주택일 경우만 대상)

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

□ 설계 등의 업무 실수에 의한 제 3자에게 입힌 신체장애 손해배상을 보장

- 건축물에 멸실 혹은 손상이 발생하지 않는 신체장애 담보 추가 조항이 2001년 4월부터 도입
- 설계 등의 업무 실수에 기인해서 제 3자의 신체에 장애를 주었을 때 법률상 배상해야 할 손해를 보상함
- 단, 건물자체의 수리복구에 드는 비용은 보험금 지불 대상이 되지 않음
- 건축물 설계 등의 업무 실수로 제 3자의 신체에 장애를 주었을 경우에는 건축물에 물리적 멸실 혹은 손상이 발생하지 않아도 보상의 대상이 됨
- 건물 자체의 수리복구에 드는 비용은 보험금 지불 대상이 되지 않음

[표 23] 설계 등의 업무 실수에 의한 제 삼자에게 입힌 신체장애 손해배상의
주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ·아이가 올라갈 경우의 위험성을 고려하지 않고 아파트 베란다 난간 옆에 옥외기를 설치하도록 설계한 결과, 그것이 발판이 되어 난간을 넘어서 아이가 추락해 다쳤다. ·유치원 교실의 대들보 일부를 유치원생 키보다 낮게 설계했기 때문에 아이가 대들보에 머리를 부딪쳐서 다쳤다. | <ul style="list-style-type: none"> ·태풍 때에 옥상간판이 부실하게 설치되어 있었기 때문에 간판이 떨어져 보행자 머리에 부딪혀 다쳤다. (설치 공사 실수이며, 설계 등의 업무 실수에 의한 것이 아니다.) |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

□ 소송에 대처하는 비용(사고원인 조사비용 등) 보장

- 손해배상의 대상이 되는 사고로 국내에서 소송이 제기되었을 경우에 소송에 대처하는 비용(사고원인 조사비용, 의견서·감정서 작성 등)을 보상함
- 단 사회 통념상 타당하다고 인정을 받는 범위의 비용에 한함

[표 24] 소송에 대처하는 비용(사고원인 조사비용 등) 보장의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|--|
| <p>설계한 건물의 부동침하사고에 대해서, 시공주로부터 원인은 설계상의 실수라고 제소되었을 경우 이것을 반증하기 위한 해당건물의 원인 조사비용과 의견서·감정서 작성에 필요한 비용</p> <p>·와카야마(和歌山)에 사는 건축주가 구조 계산 실수로 해당건물의 구조대들보에 균열이 생겼다고 도쿄(東京)의 건축 사무소에 대하여 와카야마(和歌山) 지방재판소에 제소했을 경우에, 증인심문을 위해서 사무소종업원을 파견시키는데 필요한 차비·숙박 등의 비용</p> | <p>·설계 실수로 건물이 무너질 우려가 있다는 소송이 제기되어 원인 조사비, 의견서 작성 비용. (건물에 물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않음)</p> |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

□ 자유·명예 침해, 프라이버시 침해에 의한 손해배상 보장

- 합법 확인 업무담보 추가조항은 2010년 4월부터 도입
- 업무수행에 기인하여 부당한 신체 구속에 의한 자유 침해 또는 명예 침해, 혹은 표시 행위에 의한 명예 침해 또는 프라이버시 침해로, 법률상의 배상 책임을 부담해야할 경우에 보험금을 지불함

[표 25] 자유·명예 침해, 프라이버시 침해에 의한 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|--|
| <p>설계한 건물의 부동침하사고에 대해서, 시공주로부터 원인은 설계상의 실수라고 제소되었을 경우 이것을 반증하기 위한 해당건물의 원인 조사비용과 의견서·감정서 작성에 필요한 비용</p> <p>·와카야마(和歌山)에 사는 건축주가 구조 계산 실수로 해당건물의 구조대들보에 균열이 생겼다고 도쿄(東京)의 건축 사무소에 대하여 와카야마(和歌山) 지방재판소에 제소했을 경우에, 증인심문을 위해서 사무소종업원을 파견시키는데 필요한 차비·숙박 등의 비용</p> | <p>·설계 실수로 건물이 무너질 우려가 있다는 소송이 제기되어 원인 조사비, 의견서 작성 비용. (건물에 물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않았다.)</p> |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

□ 합법 확인 실수에 따른 손해배상을 보장

- 합법 확인 업무담보 추가조항 2010년 4월부터 도입
- 구조설계 1급 건축사와 설비 설계 1급 건축사가, 합법 확인 업무 실수로 그 건축물에 물리적 멸실 혹은 손상사고가 발생하여 법률상 배상해야 할 손해를 보상함

[표 26] 합법 확인 실수에 따른 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|---|--|
| ·합법 확인을 한 건축물의 철골대들보가 손상되어 설계 실수가 발각되었지만, 합법 확인 실수도 지적되어 소송이 되었다. | ·합법 확인 실수로 기준치에 미치지 않는 강도부족이 밝혀져 보강 공사를 실시했다. (건축물에 물리적 멸실 혹은 손상이 일어나지 않았기 때문) |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

2) 별도의 금액을 필요로 하는 옵션플랜 개요

① 구조설계 등의 업무 실수에 의한 구조기준 미달 시 손해배상을 보장

- 건축물의 멸실 혹은 손상을 수반하지 않는 하자에 관한 추가조항
2010년 4월부터 도입
- 기본 플랜·보상충실 플랜 ①에 관계없이 구조설계 등의 업무 실수로 건축 기준법 20조에 규정하는 1, 2, 3호 건축물에 대해서, 건축 기준법 20조에 규정하는 구조기준을 만족시키지 않기 때문에 법률상 배상해야 할 손해를 보상함
- 단, 처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 책임금액이 아니기 때문에 보상 대상은 되지 않음
- 구조기준미달에 대해서는 건축물에 물리적 멸실 혹은 손상이 발생하지 않아도 보상 대상이 됨
- 건축 기준법 20조에 규정하는 1, 2, 3호 건축물에 한함
- 4호 건축물 (소규모 건축물)은 보상 대상에 포함되지 않음

[표 27] 구조설계 등의 업무 실수에 의한 구조기준 미달시 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ·구조계산 실수로 철근수가 원래 10개 필요했던 곳에 4개밖에 설정하지 않아 부족해서 (건축 기준법 20조의 기준치를 채우지 않고 있다) 보강 공사를 실시했다. (단, 부족한 철근의 비용(6개분)에 대해서는 처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용으로, 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상은 되지 않음.) ·착공 후 제 삼자의 재계산에 의해, 구조기준을 채우지 않는 강도부족으로 밝혀져 보강 공사를 실시했다. ·협력 회사인 구조설계 사무소가 확인신청 협의를 했을 때에, 구조기준 미달로 일부정정 지시를 받아 확인신청용 도면·계산서를 정정해서 교체했다. 그 내용이 담당 설계 사무소에 전해지지 않아서 정정하기 전의 설계도서대로 시공되었다. 완성 후에 정정하기 전의 도면인 것을 지적당해서 개수했다. | <ul style="list-style-type: none"> ·건축주와 합의에 근거하는 기준치 이하로 구조설계했다. 건축 기준법 20조의 기준을 채우는 경우는 보상 대상외) ·현(縣)의 조례에 규정된 기준치 이하로 구조설계했다.(건축 기준법 20조의 기준을 채우는 경우는 보상 대상 외) ·지진으로 건물이 손괴되었기 때문에 재검증하였더니 구조설계 기준치미달이 밝혀졌다. (지진으로 생긴 사고이기 때문에 보상 대상 외) ·보행중 바닥 진동이 커서 건축주로부터 클레임이 제기되어, 댐퍼를 넣게 되었다. (진동에 관해서는, 구조기준 적용대상 외이기 때문) ·강풍 시 현관 처마가 상하로 크게 흔들려 시공주가 무섭다고 하여 보강을 하게 되었다. (구조기준 적용대상 외이기 때문) |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

② 건축 기준법 및 건축 기준관계 법령에 있어서 기준미달시의 손해배상 보장

- 건축물의 멸실 혹은 손상을 수반하지 않는 하자에 관한 추가조항2
2013년 4월부터 도입
- 기본 플랜·보상충실 플랜에 관계없이 설계 등의 업무 실수로 건축 기준법 및 소정의 건축 기준관계 법령에 정하는 기준을 만족시키지 않아서 법률상 배상해야 할 손해를 보상함
- 단, 처음부터 맞는 설계를 했을 경우에는 필요한 비용에 대해서 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 책임금액은 아니기 때문에 보상 대상이 되지 않음

- 건축 기준법 및 소정의 건축 기준관계 법령³³⁾에 정하는 기준미달에 대해서는 건축물에 멸실 혹은 손상이 발생하지 않아도 보상 대상이 됨
- 건축 확인증 교부를 받은 시점에서 건축 기준관련 법령 기준에 근거해서 판단하고 있음

[표 28] 건축 기준법 및 건축 기준관계 법령에 있어서 기준미달시의 손해배상의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|---|
| ·건축 확인을 받은 뒤에 도로 사이에 있는 부지에 주택을 세웠다. 그 후, 검사 완료시에 근접하고 있는 도로가 법률상의 도로가 아니고 택지인 것이 밝혀졌다. 이로 인해 건축 기준법상의 요건에 | ·준공 후, 시공주로부터 의향이 반영되지 않았다고 시공을 다시 하도록 요구된 건물(기준이 되는 것이 이 옵션에 규정 법령 등이 아닌 시공주와의 개별 계약에 기초를 두는 것이기 때문) |

33) 소정의 건축기준관련 법령에 대해서

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 3,000만엔 | 이하 가의 건축 기준관련 법령의 규정을 만족시키지 못했을 경우 |
| 2,000만엔 | 이하 나.의 건축 기준관련 법령의 규정을 만족시키지 못했을 경우 |
| 1,000만엔 | 이하 다.의 건축 기준관련 법령의 규정을 만족시키지 못했을 경우 |

- 가. 건축 기준법(제20조에 관한 것은 제외), 건축 기준법 시행령 제9조에 정해진 건축 기준관계 규정, 고령자와 장애인 등의 이동의 원활화 촉진에 관한 법률, 고령자와 장애인 등이 원활하게 이용할 수 있도록 유도해야 할 건축물 특정 시설의 구조 및 배치에 관한 기준을 정하는 성령(省令)
- 나. 소방법, 옥외광고물법, 향만법, 고압가스 보안법, 가스 사업법, 주차장법, 수도법, 하수도법, 택지조성 등 규제법, 유통 업무시가지의 정비에 관한 법률, 액화석유가스의 보안 확보 및 거래 적정화에 관한 법률, 도시계획법, 특정공항주변 항공기소음대책특별조치법, 자전거 안전이용 촉진 및 자전거 등의 주차 대책 종합적 추진에 관한 법률, 정화조법, 특정도시 하천 침수 피해대책법 및 이들에 정해진 관계 법령
- 다. 학교 교육법, 아동복지법, 노인복지법, 개호보험법, 의료법, 약사법, 여관업법, 노동기준법, 창고업법, 풍속영업 등의 규제 및 업무 적정화 등에 관한 법률, 흥행장(영화관, 극장, 음악당 등 영화, 연극, 음악, 스포츠, 연예 등을 대중에게 보인다는지 듣게 한다는지 하는 시설의 총칭)법, 공공목욕탕법, 이용·미용사법, 세탁업법, 전당포 영업법, 공장 입지법, 대규모소매점포 입지법, 도매시장법, 식품 위생법, 도시재개발법, 농지법, 국토이용 계획법, 토지구획정리법, 급경사지의 붕괴에 의한 재해 방지에 관한 법률, 사방(砂防:흙·모래·자갈이 이동하는 것을 막아서 재해를 막거나 줄이려고 산림녹화 또는 각종 토목공사를 하는 일)법, 토사재해 경계구역 등에 있어서의 토사재해 방지대책 추진에 관한 법률, 하천법, 특정 도시하천 침수 피해대책법, 도로법, 고속자동차국도법, 전파법, 항공법, 수도권 정비법, 생산 녹지법, 도시공원법, 자연공원법, 옛 도시에 있어서의 역사적 풍토 보존에 관한 특별조치법, 문화재보호법, 에너지 사용 합리화에 관한 법률, 도시녹지법, 경관법 및 이들에 정해진 관계 법령

저촉되어 2층을 잘라내는 등의 수정 공사가 필요했다. (건축 기준법에 위반)

·노인홈을 이전하여 개축하게 되면서 에너지 절약법에 의해 일정이상 넓이의 건물인 경우에 에너지 절약 기준에 미쳐야 하는데 이 기준에 못 미치고 있던 것이 밝혀졌다. 기준에 대응하기 위해서는 주위 창유리를 이중으로 하는 등의 대책이 필요하여 추가 공사가 발생했다. (에너지 절약법에 위반)

·주차장의 설계에 있어서 설계 실수로 주차장법에 규정되어 있는 높이 제한에 저촉되었기 때문에 개수공사가 필요하게 되었다. (주차장법에 위반)

·비상용조명을 설치해야 할 장소에 일반조명을 설치해 버렸다.(건축 기준법에 위반)

※ 어떠한 사고에 관해서도 처음부터 맞는 설계를 한 비용에 대해서는 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 책임금액은 아니기 때문에 보상 대상이 되지 않고 있음.

※ 또한 설계 사무소가 부담해야 할 책임비용 몫이 대상임.

·확인신청이 필요없는 개수공사로, 방화구획 설정을 잘못해서 재개수가 필요하게 되었다. (건축 확인신청이 불필요한 건축물에 관해서는 이 옵션에 있어서는 보상 대상 외)

·확인신청이 떨어져서 착공완료 된 건축물(상업지역)에 대하여, 인접 유치원에서 일조피해가 생겨서 개선 요구를 받아 층수를 줄이는 등의 추가 공사가 발생했다. (상업지역은 건축 기준법의 일조권 규제대상 외 지역이기 때문)

※ 지진으로 생긴 사고는 보상 대상 외

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

③ 건물조사업무(내진진단 등) 수행 중에서 제 3자에 대한 손해배상 보장

- 청부업자특약 조항은 2011년 4월부터 도입

- 건축가가 일본 내에서 실시하는 건물조사 업무(내진진단 등)의 수행 중에 발생한 우연한 사고로 제 3자의 신체와 재물에 손해를 주어 법률상 배상해야 할 손해를 보상하고 있음³⁴⁾

34) 건물조사 자체 실수(조사 결과가 잘못되는 등)에 기인하는 사고는 보상 대상이 되지 않음.

[표 29] 건물조사업무(내진진단 등) 수행 중에서 제 삼자에 대한 손해배상의
주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ·진단 중에 실수해서 수도관을 파괴했기 때문 단수되고 방 안이 침수되었다. (파괴한 수도관과 누수에 의한 재물 손해) ·건물 옥상에서 진단 기재가 떨어져서 아래에 있던 자동차가 손괴되고, 안에 있던 사람이 중상을 입었다. (자동차 수리비용, 중상자 치료비 등) | <ul style="list-style-type: none"> ·내진진단 결과가 잘못되어 있었기 때문에 건물의 내진 보강 공사 추가 비용이 청구되었다. (일의 결과에 기인해서 생기는 사고는 보상 대상 외) ·설계 사무소의 종업원이 진단 중에 넘어져서 다쳤다. (업무담당자가 업무 중에 입은 신체장애에 기인하는 손해 배상 책임은 보상 대상 외) <p>※산재보험에서의 보상이 됨)</p> |

* 출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

④ 폐업 후에 발생한 손해배상 사고 보장

- 손해배상 청구 기간연장 담보 추가조항은 2011년 4월부터 도입
- 사무소 폐업 후에 발생하는 과거의 설계 등의 업무 실수에 의한 손해배상을 보장
- 폐업후의 손해 배상 청구는 5년 동안으로 제한

[표 30] 폐업 후에 발생한 손해배상 사고 보장의 주요사례

| 지불 대상이 되는 경우의 예 | 지불 대상이 되지 않는 경우의 예 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ·폐업 전에 설계한 건축물에 있어서, 폐업 다음해에 손괴가 발생하고 원인이 설계 실수에 있다는 것이 밝혀져서 손해 배상 청구를 당했다. | <ul style="list-style-type: none"> ·폐업 후에 설계한 건축물에 손괴가 발생하여 손해배상 청구를 당했다. (폐업 후의 설계 업무에 대해서는 대상이 되지 않음) |

출처: JIA 공익사단법인 일본건축가협회 2015년 4월

3) 보험금 지불 방법

- 설계 등의 업무에 대한 책임이 문제가 되었을 경우는 다음의 계산식으로 지불 보험금을 계산

기본 계획

- 설계 비용 및 감리료 ※ 만엔
 *「설계 비용 및 감리료」는 보험 계약 청약시에 파악 가능한 최근 결산 수치(세금 포함 금액)를 사용합니다.
 *일본 국내에 건축된 건축물의 「설계 비용 및 감리료」 협력 회사에 발주 한 분도 포함합니다.
 *천엔 단위를 반올림 1 만엔 단위로 합니다.
 - 사용하신 결산 수치 기간 ※ 년 달 일에서
 년 달 날까지
 - 가입 유형 ※ 가입 유형의 설명은 [여기](#)
E 형 또는 E1 형의 가입을 권장합니다.
 - 축소 지급 비율 ※
 - 사고 발생 계수 ※ 계수 값은 [판공회의 13 페이지 "C 표"를 참조](#)
 - 새로운 보험 기간 ※ 에서 2016년 4월 1일까지
- ☐ 옵션 (구조기준미달 보상) 서비스를 희망하시는 분은 여기에 체크하고 필요 정보를 입력하십시오.
☐ 옵션 (건축기준법 등 미달 보상) 서비스를 희망하시는 분은 여기에 체크하고 필요 정보를 입력하십시오.
☒ 옵션 (공사감리) 서비스를 희망하시는 분은 여기를 체크하십시오.

옵션 (공사 감리) 계획

- 공사감리 특약: 예
- ☐ 옵션 (도급 배상) 서비스를 희망하시는 분은 여기에 체크하고 필요 정보를 입력하십시오.

保険料を計算する

| | |
|----------------------|--|
| 기본: | <input type="text" value="16,630"/> 원형 |
| 옵션 (구조 기준 미달 보상): | <input type="text"/> 원형 |
| 옵션 (건축 기준법 등 미달 보상): | <input type="text"/> 원형 |
| 옵션 (공사 감리): | <input type="text" value="4,520"/> 원형 |
| 옵션 (도급 배상): | <input type="text"/> 원형 |
| 총: | <input type="text" value="21,150"/> 원형 |

[그림 19] 설계 및 감리비용 5천만원, 10달 공사에서 공사감리 옵션을 추가했을 경우 보증보험 납부료 시뮬레이션 결과 연간 20만원 보험료 소요

* (출처: 건축가협회 건축손해배상보험 켄바이 홈페이지
<https://hoken-platform.jp/kenbai/user/fu001/su010050/su010050.php>)

- ① : ②이외의 사고인 경우
 - 지불하는 보험금 = 배상액 × 축소 지불 비율 (95%·90%·85%)(가입 보험금액이 한도³⁵⁾)

- 지불 보험금 산출 예: 배상액:1,000만엔, 축소 지불 비율:90%, 가입 보험금액:5,000만엔인 경우
 - 배상액:1,000만엔 × 축소 지불 비율:90% = (900만엔 < 가입보험금액 5,000만엔)이므로 지불 보험금은 900만엔
- ② 지반·기초와 관련된 사고의 경우
- 지반 침하·용기·이동·진동·연약화, 산사태, 토사 유출·유입, 지하수 증감 등의 지질과 지형 혹은 지반 조직과 관련되는 사고인 경우 지불하는 보험금 = 배상액 × 70%(기본플랜의 경우) or 85%(보상충실플랜의 경우)이며 가입보험금액이 한도
- 그 외 지불하는 보험금
 - 소송이 되었을 경우의 소송비용과 변호사 보수 등 (손해보험재판 일본 코아(興亞)의 승인을 받아서 지출한 것에 한함)이며, 배상금이 보험금액을 넘을 경우에는 보험금액의 배상금에 대한 비율로 지불³⁶⁾
 - 권리보전 행사 비용: 타인으로부터 손해 배상을 받을 수 있는 경우에는, 그 권리를 보전하고 행사하기 위해 들어간 비용
 - 손해 방지 비용: 손해 확대를 방지하기 위해서 지불한 유익한 비용
 - 긴급조치 비용: 배상 책임이 없다고 밝혀졌을 경우에, 피해자에 대하여 지출한 응급처리, 호송, 기타 긴급조치에 필요했던 비용

35) 급배수 위생설비·전기설비·공기조화설비 또는 차음성능 기능상의 불량에 의한 사고에 대해서는 한도액이 다음 표와 같음.

| | 기본플랜 | 보상충실플랜 |
|----------|---------|---------|
| 사고 1회당 | 1,500만엔 | 3,000만엔 |
| 보험기간 1년간 | 1,500만엔 | 3,000만엔 |

- 36) (※1)법률상 손해 배상 책임이 생기지 않는 데도 불구하고, 피해자에게 지불한 위문금 등은 지불 대상이 아님.
 (※2)배상금액 결정에 대해서는, 사전에 손해보험재판 일본 코아(興亞)의 승인이 필요함.
 (※3)수리비 및 재조달에 필요한 비용에 대해서는, 그 피해를 입은 재물의 시세액을 넘지 않는 범위에서 지불함.
 (※4)처음부터 맞는 설계를 했을 경우에 필요한 비용에 대해서는, 법률상 설계 사무소가 부담해야 할 배상 책임금액은 아니기 때문에 보상 대상이 되지 않음.

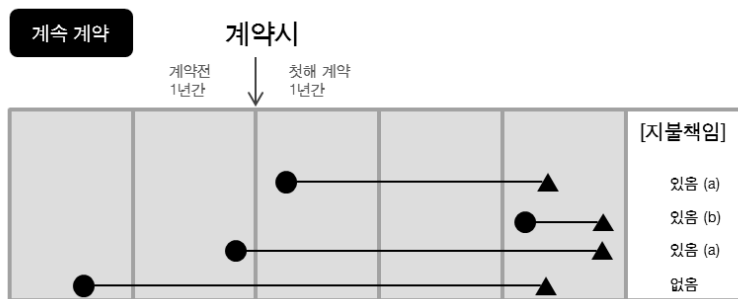
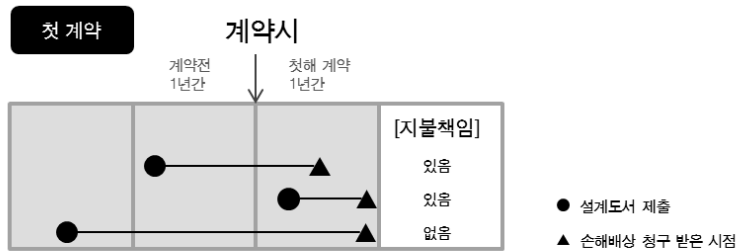
- 협력 비용: 손해보험재팬 일본 코아(興亞)의 요구에 따라서 손해 보험재팬 일본 코아(興亞)의 협력을 위해서 지출된 비용

□ 가입 플랜을 변경했을 경우의 지불

- 켄바이에 계속해서 가입하고 있는 동안에 가입 플랜(보험금액 등)을 변경 했을 경우 이하①과 ②의 가입 조건으로 산출된 액수 중에 낮은 금액으로 보험금을 지불
 - ①손해 배상 청구를 받았을 때의 보험계약
 - ②설계도서·지시서를 넘겨줄 때 또는 시공도 승인시의 보험계약

□ 보험기간과 지불하는 손해와의 관계

- 보험기간은 1년마다 갱신
 - 켄바이는 매년 4월 1일을 갱신일로 하여 1년마다 계약
 - 계약은 끊기지 않고 계속 갱신해야 함
- 지불 대상이 되는 조건
 - ① 보험 기간 중에 설계 등의 업무에 기인한 손해 배상 청구를 받은 경우(일본 국내 건축물에 한함)
 - ② 단, 보험 기간 중에 받은 손해 배상 청구가 보험기간 시작 전에 수행된 설계 등의 업무에 기인할 경우는, 설계도서·지시서를 넘겨 주었을 때 또는 시공도를 승인했을 때에도 보험에 들어있고 손해 배상 청구를 받았을 때까지 끊김 없이 보험계약이 계속되고 있는 것이 지불 조건임. 이 경우는 인도 때 또는 승인했을 때의 보험계약과 손해 배상 청구를 받았을 때의 보험계약 가입 조건에 따라 산출한 지불 책임액 중, 낮은 금액으로 보험금을 지불
 - ③ 또한, ②의 규정에 관계없이 최초의 보험기간(보험기간에 중단이 있었으면, 중단 후 최초의 보험기간) 시작 전 1년간 수행한 설계 등의 업무에 기인할 경우에도, 그것이 보험 기간 중에 손해 배상 청구를 받으면 지불 대상 (보험책임 소급 담보 추가조항)



[그림 20] 보험기간과 설계도서 제출 및 배상청구 시점 별 지불책임 유무

- * *이전 페이지의 기본플랜·보상충실플랜②부터 옵션플랜⑨까지의 보상에 관해서는, 해당 조항이 본 제도에 추가되었을 때 또는 가입했을 때 중 더 뒷날을 첫 해로 함.
- * (a)△1, △3에 적용하는 보험금액은 첫째 계약과 제 n년째 계약 보험금액 중 낮은 쪽
- * (b)△2에 적용하는 보험금액은 제 n년째 계약 보험금액

4) 가입 유형별 보험금 지불 한도

- 보험금액은 보상 내용 플랜에 따라 크게 <기본 플랜>과 <보상 충실 플랜>의 2종류가 있고 각 종류별로 세부 플랜 9종류가 있음
 - 사무소의 업무규모로 예상되는 손해 정도를 생각해서 적절하다고 생각되는 것을 선택 (켄바이에서는 E형·E1형이상으로 가입을 추천)
 - 2015년 새로 시작한 공사감리 보증보험도 기본플랜과 보상충실 플랜의 계산식을 따름

[표 31] 기본 플랜 보험금액 계산식

| 타입 | 보험금액(보험금 지불 한도액) | 지불 보험금 | 보험금액(보험금 지불 한도액) | |
|----|--------------------------|---|---|---|
| | 1사고·1년마다(상 대 1명당) | | | |
| A형 | 1,000 (500만 만엔 엔) | 〈① 아래②,③이외의 경우〉 배상액×축소 지불 비율=지불 보험금 (단, 타입에 따른 보험금액이 한도) 〈② 지반·기초와 관련된 사고의 경우〉 배상액×70%=지불 보험금 (단, 타입에 따른 보험금액이 한도) 〈③ 기능적 불량 사고인 경우〉 배상액×축소 지불 비율=지불 보험금 (단, 1사고당 1,500만엔/ 1년간 1,500만엔이 한도) | 사 고 대 응 특 별 비 용 + | 1사고당 1,000만엔 / 1년간 1,000만엔이 한도 |
| B형 | 2,000 (1,000만 만엔 엔) | | | |
| C형 | 3,000 (1,500만 만엔 엔) | | | |
| D형 | 5,000 (2,500만 만엔 엔) | | | |
| E형 | 10,00 (5,000만 0만엔 엔) | | | |
| F형 | 20,00 (10,000 0만엔 만엔) | | 인 격 권 침 해 | 배상액×90% 1명당 30만엔/ 1사고당 1,000만엔 / 1년간 1,000만엔이 한도 |
| G형 | 30,00 (15,000 0만엔 만엔) | | | |
| H형 | 50,00 (25,000 0만엔 만엔) | | | |
| I형 | 70,00 (35,000 0만엔 만엔) | | | |

※보험금 지불이 있었을 경우에는 1년간의 보험금액이 지불 보험금액만 감액되지만, 원한
다면 추가 보험료를 지불하여 원래의 보험금액까지 복원할 수 있음. 단, 기능적 불량 사
고·사고대응 특별비용·인격권 침해 보험금액은 복원할 수 없음.

[표 32] 보상충실 플랜 보험금액 계산식

| 타입 | 보험금액(보험금 지불 한도액) | 지불 보험금 | 보험금액(보험금 지불 한도액) | |
|----------|--------------------------|---|---|---|
| | 1사고·1년마다(상 대 1명당) | | | |
| A 1 형 | 1,000 (500만 만엔 엔) | 〈① 아래②,③이외의 경우〉 배상액×축소 지불 비율=지불 보험금 (단, 타입에 따른 보험금액이 한도) 〈② 지반·기초와 관련된 사고의 경우〉 배상액×85%=지불 보험금 (단, 타입에 따른 보험금액이 한도) 〈③ 기능적 불량 사고인 경우〉 배상액×축소 지불 비율=지불 보험금 (단, 1사고당 3,000만엔/ | 사 고 대 응 특 별 비 용 + | 1사고당 1,000만엔 / 1년간 1,000만엔이 한도 |
| B 1 형 | 2,000 (1,000만 만엔 엔) | | | |
| C 1 형 | 3,000 (1,500만 만엔 엔) | | | |
| D 1 형 | 5,000 (2,500만 만엔 엔) | | | |
| E 1 형 | 10,00 (5,000만 0만엔 엔) | | | |
| F 1 형 | 20,00 (10,000 0만엔 만엔) | | 인 격 권 침 해 | 배상액×90% 1명당 30만엔/ 1사고당 1,000만엔 / 1년간 1,000만엔이 |
| G 1 | 30,00 (15,000 | | | |

| 형 | 0만엔 만엔) | 1년간 3,000만엔이 한도) | |
|------|--------------------------|------------------|----|
| H 1형 | 50,00 (25,000 0만엔 만엔) | | 한도 |
| I 1형 | 70,00 (35,000 0만엔 만엔) | | |

※보험금 지불이 있었을 경우에는 1년간의 보험금액이 지불 보험금액만 감액되지만, 원한다면 추가 보험료를 지불하여 원래의 보험금액까지 복원할 수 있음. 단, 기능적 불량 사고·사고대응 특별비용·인격권 침해 보험금액은 복원할 수 없음.

- 축소 지불 비율

- 축소 지불 비율이란, 보험금을 지불할 때 손해액에 일정률을 곱하는 비율을 말함. 손해액에 축소 지불 비율을 곱하여 일정액을 자기 부담하는 것으로 95%, 90%, 85% 3종류가 있음
- 적절하다고 생각되는 것을 선택 (축소 지불 비율 90%의 경우는, 손해액의 10%가 자기부담액이 됨)

| A 표 기본 플랜 | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|------------|-----------|
| 보험금액·설계료 구분별 보험료율·기준보험료 일람표 | | | | | |
| 가입타입 | 보험금액 1사고·1년 당(※) (대인사고 1명당) | 보험료율(수정 설계료 만엔당) | | | 기준보험료 |
| | | 앞페이지①의 설계료 및 감리료 | | | |
| | | 1억엔미만의 경우 | 1억엔이상 10억엔미만의 경우 | 10억엔이상의 경우 | |
| A형 | 1,000 만엔 (500 만엔) | 7.4 | 4.9 | 3.4 | 50,000 엔 |
| B형 | 2,000 만엔 (1,000 만엔) | 8.7 | 5.8 | 4.1 | 62,000 엔 |
| C형 | 3,000 만엔 (1,500 만엔) | 10.1 | 6.7 | 4.7 | 74,000 엔 |
| D형 | 5,000 만엔 (2,500 만엔) | 12.8 | 8.5 | 6 | 97,000 엔 |
| E형 | 10,000 만엔 (5,000 만엔) | 17.6 | 11.7 | 8.2 | 138,000 엔 |
| F형 | 20,000 만엔 (10,000 만엔) | 22.1 | 14.7 | 10.3 | 172,000 엔 |
| G형 | 30,000 만엔 (15,000 만엔) | 22.7 | 15.1 | 10.6 | 204,000 엔 |
| H형 | 50,000 만엔 (25,000 만엔) | 23.7 | 15.8 | 11.1 | 251,000 엔 |
| I형 | 70,000 만엔 (35,000 만엔) | 24.6 | 16.4 | 11.5 | 288,000 엔 |

※기능적 불량률의 경우는, 1사고당 1,500만엔/1년간 1,500만엔입니다.

| B 표 보상 총실 플랜 (지반사고·기능적 불량사고 보상 확대) | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------|---------------------|------------|-----------|
| 보험금액·설계료 구분별 보험료율·기준보험료 일람표 | | | | | |
| 가입타입 | 보험금액 1사고·1년 당(※) (대인사고 1명당) | 보험료율(수정 설계료 만엔당) | | | 기준보험료 |
| | | 앞페이지①의 설계료 및 감리료 | | | |
| | | 1억엔미만의 경우 | 1억엔이상 10억엔미만의 경우 | 10억엔이상의 경우 | |
| A 1호 | 1,000 만엔 (500 만엔) | 9.5 | 6.3 | 4.4 | 70,000 엔 |
| B 1호 | 2,000 만엔 (1,000 만엔) | 11.3 | 7.5 | 5.3 | 87,000 엔 |
| C 1호 | 3,000 만엔 (1,500 만엔) | 13.1 | 8.7 | 6.1 | 104,000 엔 |
| D 1호 | 5,000 만엔 (2,500 만엔) | 16.5 | 11 | 7.7 | 136,000 엔 |
| E 1호 | 10,000 만엔 (5,000 만엔) | 22.7 | 15.1 | 10.6 | 193,000 엔 |
| F 1호 | 20,000 만엔 (10,000 만엔) | 28.5 | 19 | 13.3 | 241,000 엔 |
| G 1호 | 30,000 만엔 (15,000 만엔) | 29.3 | 19.5 | 13.7 | 286,000 엔 |
| H 1호 | 50,000 만엔 (25,000 만엔) | 30.5 | 20.3 | 14.2 | 351,000 엔 |
| I 1호 | 70,000 만엔 (35,000 만엔) | 31.8 | 21.2 | 14.8 | 403,000 円 |

※기능적 불량률의 경우는, 1사고당 3,000만엔/1년간 3,000만엔입니다.

| C 표 과거 사고건수에 따른 할증·할인율(계수) | | | | | |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------|
| 가입 기간 중의 사고건수 | 과거 10년간 0건 | 과거 5년간 0건 | 과거 5년간 1건 | 과거 5년간 2건 | 과거 5년간 3건 이상 ^(※) |
| 계 수 | 0.80 | 0.90 | 1.10 | 2.00 | 3.00 ^(※) |

●보험계약 계속기간 10년간의 보험금 지불 사고 건수에 따른 계수를 사용합니다.

●신규가입 및 보험계약 계속기간 5년미만인 사고건수 0건의 경우는 계수 1.00이 됩니다.

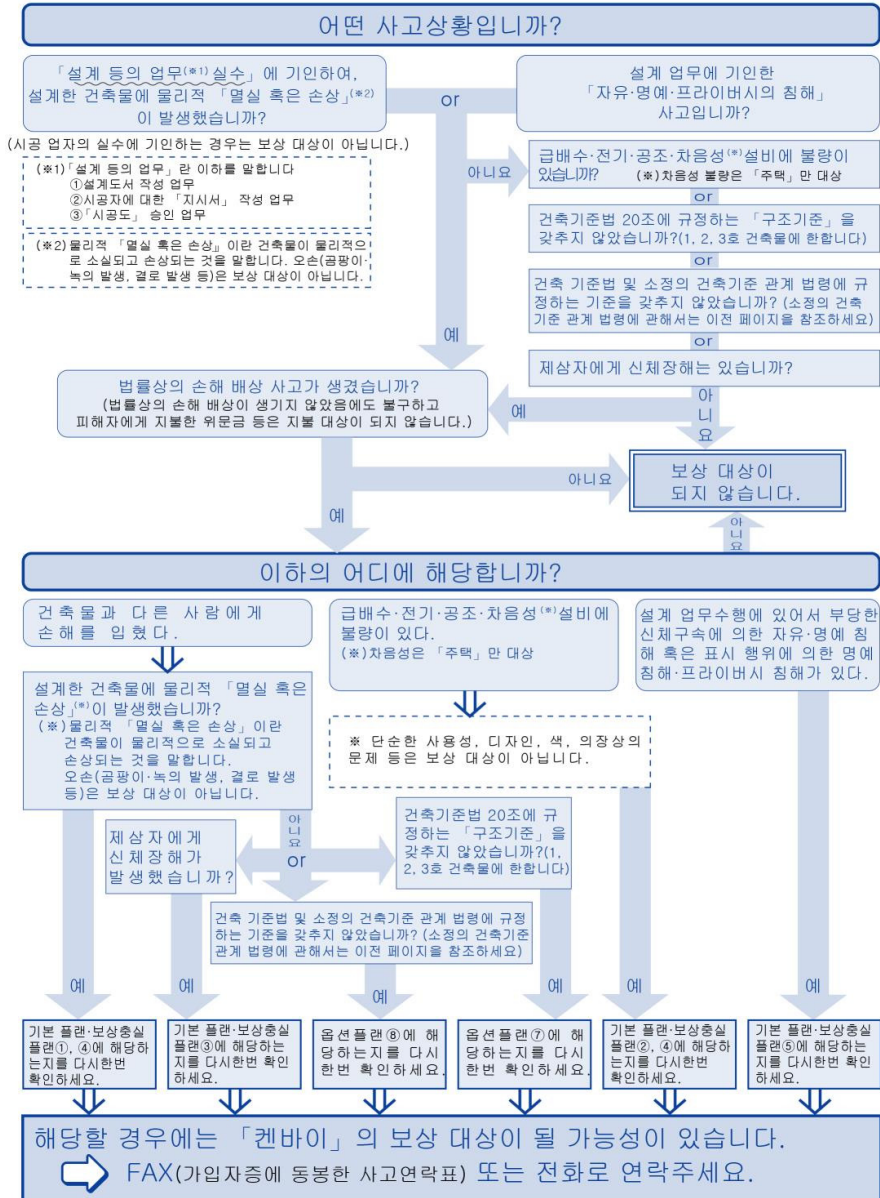
●상기기간의 기준일은 12월 31일입니다.

(※)과거 5년동안 사고가 3건이상인 경우의 계수에 대해서는, 3.00이상으로 개별적으로 검토해 드립니다.

[그림 22] 연간 보험료 산출 예시

* (출처: JIA 건축가 배상책임보험 안내 책자, 2015)

6) 켄바이 보상 대상 흐름도



[그림 23] 켄바이 보상 대상 확인 흐름도

* (출처: JIA 건축가 배상책임보험 안내 책자, 2015)

부록 2. 일본 비목조 건축물 건축공사의 공사감리자 확인 내용

[표] 비목조 건축물 건축공사의 공사감리자 확인내용

* 출처: 국토교통성 공사감리가이드라인 수립 공사감리가이드라인(별지)

| 공사내용 | | 공사감리자 확인내용 |
|-----------------|-------------|---|
| 공사 종류 | 항목 | 확인항목 |
| 1. 일반 공 통사항 | 1.1 재료 | · 규격(인증을 받은 재료를 포함함) · 품질, 성능 · 포름알데히드 등의 발산 |
| | 1.2 시공 | · 인증을 받은 공법 |
| 2. 가설 공 사 | 2 . 1 시공 | 1) 부지의 상황 및 영역 · 부지 상황, 경계석 위치, 주변 부지와와의 고저차 · 건축물의 위치 2) 벤치 마크 · 설치상황, 위치 · 높이 (설계 GL과의 관계) |
| 3. 토 공사 | 3 . 1 재료 | 1) 되메우기 및 성토 · 종류, 토질 |
| | 3 . 2 시공 | 1) 터파기 · 터파기 깊이, 상태 · 지지지반(직접기초의 경우) |
| | | 2) 되메우기 및 성토 · 압축주입공법, 전압(転圧)두께 · 더튼기 높이 |
| | | 3) 자갈, 모래 및 버림 콘크리트 · 제조사명, 규격, 품질, 종류, 지름, 길이, 말뚝선단보강, 표적표시 · 외관(균열·상처) · 이음부의 용접 재료(용접봉 규격) |
| 4. 지정 및 기초공사 | 4 . 1 재료 | 1) 기성제품 콘크리트 말뚝 및 철강 말뚝 · 철근(규격·종류·지름·품질증명) · 콘크리트 (6.1재료, 6.2콘크리트 타설 2)콘크리트 반입에 따름) |
| | | 2) 현장타설 콘크리트 말뚝 · 자갈(규격·종류·입도) · 모래(종류·입도) · 무근콘크리트(강도·슬럼프) |
| | | 3) 기성 콘크리트 말뚝지정 및 강말뚝지정 · 공통 · 자격(용접기능자) · 이음 상태(말뚝 축선·용접부·기계식 이음) · 말뚝머리 처리, 보강 · 말뚝 위치(시공전의 말뚝중심·시공후의 편심량과 말뚝머리 높이) · 말뚝박기 공법 · 말뚝박기 공법 · 프리보링(Pre boring) 병용의 경우(굴착 깊이·오거 지름·오거 수직도·지 지 지반·지지 지반에 근입 깊이) |
| | 4 . 2 시공 | |

| 공사내용 | | | 공사감리자 확인내용 | |
|--|-------------|---|---|--|
| 공사 종류 | 항목 | | 확인항목 | |
| 5. 철근공사 | 4 . 3 시험 | 2) 현장타설 콘크리트 말뚝 지정 | · 세우기(수직도) · 낙하 높이, 타격회수, 관입량, 최종관입량, 리바운드량, 지지력 | |
| | | | 시멘트 밀크 공법 · 오거, 말뚝본체 수직도 · 지지 지반, 오거 지지 지반에 근입 깊이 · 안정액(농도) · 근고정액(물시멘트 비·침투·주입량·관리 시험) · 말뚝주변고정액(침투·주입량·관리 시험) | |
| | | | 특정매입말뚝 공법 · 건축 기준법에 근거하는 매입공법으로서 인정을 받은 조건 | |
| | | | · 철근망 조립(지름·개수·길이·간격·이음길이·띠철근·스페이서·보강링·용접) · 자격(시공 관리 기술자) · 위치, 굴착 깊이, 지름, 지지 지반, 지지 지반에 근입 깊이 · 철근 이음 겹침 길이와 주근 결속 · 슬라임(Slime) 처리 · 콘크리트 타설(톨레미 관의 선단위치·콘크리트의 두부 위치) · 말뚝 위치(시공전의 함상·시공후의 편심량) · 어스트릴 공법(안정액의 품질관리·굴착구멍의 수직도) · 베노로 공법(상부 케이싱 튜브의 수직도·철근망 띄오름) · 리버스 서플레이션 공법(흙탕물관리·절삭기의 수평과 수직도) | |
| | | 3) 자갈, 모래 및 버림 콘크리트 지정 | 자갈 및 모래지정 · 퍼고르기 및 다지기(사용기기·층마다의 다짐 두께·느슨해짐·금 균열) · 마감(상단 높이·두께·평탄함) | |
| | | | 버림 콘크리트 지정 · 마감(상단 높이·두께·평탄함) | |
| | | 1) 시험 말뚝 | · 말뚝 길이, 위치, 지지 지반의 토질, 지지 지반에 근입 깊이 · 말뚝 시공 상황 | |
| | | | 2) 말뚝 재하시험 | · 재하시간, 침하량, 최대하중, 허용지지력 |
| | | | 3) 지반 재하시험 | · 재하시간, 침하량, 최대하중, 허용지지력 |
| | | | 4) 콘크리트 시험) | · 6.3시험에 따름 |
| | 5.1 재료 | · 철근(규격·종류·지름·품질증명) · 스페이서(재질·형상·치수) · 용접 철망(규격·지름·그물코 형상·치수) | | |
| | | 5 . 2 시공 | 1) 압접이음 | · 자격(압접 기능자·압접이음 관리기사·철근 가스 압접 초음파 탐상 검사 기량 자격자) · 용접 작업 조건(강우·강풍) · 압접면(평면처리·면각기·철근 냉간 직각절단기 사용) · 지름이 다른 철근 압접 · 압접 위치 및 인접하는 철근 압접 위치와의 간격 |
| | | | 2) 특수한 이음 | · 기계식 이음(공법·외관) · 용접이음(공법·외관·용접 길이) |
| | | | 3) 배근 | · 가공(종류·지름·길이·절곡) · 늑근 가공 형상(접합하는 부재 치수를 고려) · 조립(결속·철근위치·개수·최소 겹치기 두께·철근 주근상호 간격·띠철근 간격·늑근 간격·철근 수평도와 수직도) · 이음(위치·길이·방법) · 정착(위치·길이·방법·남은 길이·축) · 관통구멍 보강, 개구 보강, 이어치기부 보강, 더치기부 보강 · 스페이서(형상·위치·간격) · 삼입근 위치와 길이 |
| | | 5 . 3 시험 | 1) 가스압접 | · 외관(부풀음 형상·치수·압접면의 어긋남·압접부의 절곡·철근중심축의 편심량·처짐·담금질 균열) · 내부결함(불용작부) · 시험 발해 후의 처리 |
| 불합격이 된 압접부의 수정 · 외관시험의 불합격부 수정 · 발해시험에 의한 불합격부의 수정 | | | | |
| 6. 콘크리트 공사 | 6.1 재료 | 재료·시멘트(규격·종류) · 골재(규격·종류·흡수율·알칼리 실리카 반응·염화물량·조골재의 최대치수) · 물(규격) · 혼화 재료(규격·종류) · 거푸집(종류·형상) | | |

| 공사내용 | | | 공사감리자 확인내용 | |
|-------------|---------------|----------------------|--|--|
| 공사 종류 | 항목 | | 확인항목 | |
| 6 . 2 시공 | 1)거푸집 가공 및 조립 | | · 주요역매김, 부재단면, 세우기 · 줄눈, 구조 슬릿(위치·형상) · 매입 철물(창호·앵커 볼트·인서트·슬리브) · 세퍼레이터(separator)(종류·간격) | |
| | | | 콘크리트의 반입 · 지정 콘크리트인 것을 확인 | |
| | 2) 콘크리트 타설 | | 타설 · 타설 장소의 청소, 거푸집 물빼리기, 낙하 높이, 타설 순서, 이어치기 시 간 간격 · 다지기 · 이어치기면 처리(벽거푸집·지수처리·청소·레이턴스 제거) | |
| | | | 양생 · 양생 온도, 초기 양생, 한랭기 보온, 여름철 양생 · 콘크리트 타설 중의 철근보호 양생 | |
| | | | 타설 후 콘크리트 채움 상태 · 거푸집 지주 총치 기간 · 부재단면 치수, 평탄함 · 부재위치, 개구부 위치, 줄눈위치 · 결함(균열·처짐·자갈노출·공동·콜드조인트) | |
| | | | | |
| | 6 . 3 시험 | 1) 프레스 콘크리트 | · 종류, 운반 시간, 슬럼프, 플로우, 공기량, 염화물량, 콘크리트 온도 · 공시체 채취 | |
| | | 2) 구조체 콘크리트 강도시 험 | · 압축 강도, 관리재령 | |
| | 7. 철골공 사 | 7 . 1 재료 | 1) 철골 | · 강재(규격·재질·종류·단면치수·품질증명) · 강력볼트, 보통 볼트, 앵커 볼트(규격·종류·치수·나사 형상) · 두부 스티드(규격·종류·치수) · 용접 재료(강재 조합 적부·보관) · 데크 플레이트 · 녹 방지 도료 |
| | | | 2) 내화피복 | · 뿔칠공법 · 내화판 붙이기 · 내화재 감기 |
| 7 . 2 시공 | | 1) 자격 | · 용접 시공 관리 기술자, 용접 기능자 · 용융 아연도금 고력볼트 접합 시공 관리 기술자, 조임 시공 기능자 · 전문검사 회사의 비파괴 시험 검사 기술자, 건축 철골 초음파검사 기술자 | |
| | | 2) 제작 | · 형상, 치수, 볼트구멍 지름, 슬리브, 개구부 보강· 용접 상태 · 마찰면(들려 벗겨짐·뒤틀림·움푹 들어감·녹의 상태) · 스티드 볼트(지름·개수·배치) · 방청 도장 범위 | |
| | | 3) 용접접합 | · 용접 작업 조건(작업장소의 기온·강우·강설·바람) · 용접 착수 전 (통·엇갈림·다이어프램과 플랜지의 어긋남·루트 간격·개선 각도·조림·맞춤쇠) · 용접 작업 중 (예열·용접 순서·용접자세·용접봉 지름·와이어 지름·용접 전 류·아크 전압·입열·패스 온도·슬래그 청소·뒷면 고르기) | |
| | | 4) 볼트접합 | · 고력볼트 · 마찰면의 상태, 핀테일(Pintail) 파단, 동시 회전 유무, 너트 회전량, 볼트 여장, 보통 볼트 · 볼트여장, 와셔 유무, 롤림방지 방법 | |
| | | 5)철골 세우기 방법 | · 앵커 볼트 설치(위치·정착 길이·고정·양생·무수축 모르타르 두께) · 세우기 정밀도(기둥 쓰러짐·스팬(span) 길이·대들보의 굽음·접합부 정밀 도) | |
| | | 6) 내화피복 | · 바탕(들뜬 녹·부착 기름의 제거) · 피복 두께 · 내화표시 | |
| | | 7) 방청 도장 | · 미 도장 범위 · 도장 손상 부분의 보수 상태 | |
| | | 8) 용융 아연도금 공법 | · 도금 부착량, 용접부 균열, 마감 상태, 흠 보수 상태 용융 아연도금 고력 볼트 · 마찰면 처리 · 조임(마킹 어긋남·너트 회전량·볼트여장) | |
| 7 . 3 시험 | | 1) 용접접합 | · 외관(언더컷(undercut)·피트·오버랩·균열·크레이터·용접 비드, 면 형상·슬래 그 제거 불량·모실용접의 다리길이 부족·맞대기용접의 덧살 부족) | |

| 공사내용 | | | 공사감리자 확인내용 |
|-------------------------------------|-------------|----------------------------|---|
| 공사 종류 | 항목 | | 확인항목 |
| | | | · 맞대기 용접부 엇갈림, 다이어프램과 플랜지의 어긋남 · 내부결함(블로우홀(blowhole):기공)·용해 부족·균열·슬래그 감싸들기) |
| | | | 불합격 용접의 보수 · 외관(결함 보수 상태) · 내부결함(결함 보수 상태) |
| | | 2) 스티드 용접 접합 | · 외관(언더컷·마무리 높이·기울기) · 타격굽힘 시험(굽힘 각도·균열) |
| | | | 불합격 스티드 용접의 보수 · 보수 상태 |
| 8. 콘크리트 블록 · ALC 패널 · 압출성형 시멘트 판 공사 | 8. 1 재료 | 1) 콘크리트 블록 | · 콘크리트블록(규격·종류·치수) · 모르타르(조합) |
| | | 2) ALC 패널 압출성형 시멘트 판 | · ALC 패널, 압출성형 시멘트판 (규격·종류·치수) · 부착 철물(규격) |
| | 8. 2 시공 | 1) 콘크리트 블록 | · 철근(지름·간격) · 인방보 받침 보강 |
| | | 2) ALC 패널 압출 성형 시멘트 판 | · 세워널기(부착 철물·내화재료 충전·개구 보강재·방청·용접부 처리·자중 받침·매입 앵커·부착 철물의 내화처리) |
| 9. 방수공사 | 9. 1 재료 | 1) 아스팔트 방수 | · 규격, 종류, 두께 |
| | | 2) 개질(改質)아스팔트시트 방수 | · 규격, 종류, 두께 |
| | | 3) 합성고분자계 루핑시트 방수 | · 규격, 종류, 두께 |
| | | 4) 도막방수 | · 규격, 종류 |
| | | 5) 실링 | · 규격, 종류 |
| | 9. 2 시공 | 1) 아스팔트 방수 | · 바탕(건조상태) · 루핑마감(모서리·치켜올림·드레인 주위) |
| | | 2) 개질(改質)아스팔트시트 방수 | · 바탕(건조상태) · 불임시공, 철물 |
| | | 3) 합성고분자계 루핑시트 방수 | · 바탕 · 루핑시트 불임마감, 고정용 철물 |
| | | 4) 도막방수 | · 바탕(건조상태) · 방수재의 사용량 또는 피막 |
| | | 5) 실링 | · 시공시의 기상조건 · 줄눈치수 확인(폭·깊이) · 접착력(인장접착성 시험·간이접착성 시험) · 시공 후 확인(충진·연화·접착) |
| 10. 들공사 | 10.1 재료 | | · 석재(규격·종류·형상·색조·마감) · 모르타르(조합) · 고정용 철물(규격·종류·형상) |
| | 10.2 시공 | | · 바탕(철근·양카·고정용 철물·녹방지) · 배면처리 · 고정(고정용 철물·배면모르타르) |
| 11. 타일공사 | 11.1 재료 | | · 타일제품(규격·종류·형상·색조·배면의 형상 및 수치) · 모르타르(조합) |
| | 11. 2 시공 | 1) 도자기질 타일 붙임 | · 바탕(콘크리트 소지면 상태·바탕 모르타르 들뜸·신축조정 줄눈) · 타일 들뜸 · 외관(깨짐·결손·줄눈보양) |
| | | 2) 도자기질 타일형 틀고정 | · 고정상태 · 타일 들뜸 · 외관(깨짐·결손·줄눈보양) |
| | 11.3 시험 | | · 접착력(인장접착강도) |
| 12. 목공사 | 12.1 재료 | | · 목재(규격·수종·형상·치수·수분율) · 철물(형상·치수·방청(녹막이)처리) |
| | 12.2 시공 | | · 표면마감 · 방부, 방청, 방충, 방의(防蟻) (도포량) |
| 13. 지붕 및 홀통공사 | 13. 1 재료 | 1) 장척(長尺)금속판지붕·절판지붕·점토기와지붕 | · 규격, 재질, 수치, 두께 · 접합부분 철물(재질·형상·방청처리) · 루핑재료(규격·종류) |
| | | 2) 홀통 | · 규격, 재료, 재종, 치수, 지름, 두께 |

| 공사내용 | | | 공사감리자 확인내용 |
|----------------|------------|----------------------------|---|
| 공사 종류 | 항목 | | 확인항목 |
| | 13.2 시공 | 1) 장척(長尺)금속판지붕·절판지붕·점토기와지붕 | · 하지자재(검침정도) · 각 부재 마감처리 |
| | | 2) 홀통 | · 방화구획 관통부 처리 · 결로방지 처리 · 루프드레인, 청소구 |
| | 13.3 시험 | 1) 홀통 | · 물빠짐 확인 |
| 14. 금속공사 | 14.1 재료 | 1) 경량철골천장, 벽 바탕 | · 규격, 재질, 종류, 형상, 수치 |
| | | 2) 금속성형판 붙임 | · 재질, 종류, 형상, 수치, 표면처리 |
| | | 3) 알루미늄제 두겹대 | · 재질, 종류, 형상, 수치, 표면처리 |
| | | 4) 손잡이 및 사다리 | · 재질, 종류, 형상, 수치, 표면처리 |
| | | 5) 양카 | · 양카 고정(재질·형상·수치) |
| | 14.2 시공 | 1) 경량철골천장, 벽 바탕 | · 복도 등의 유효폭, 천장높이 · 개구부 보강부(개구부의 종류·보강) · 용접부(슬러브 제거·방청처리) · 천장 바탕재의 보강(가새·달대의 배치) |
| | | 2) 금속성형판 붙임 | · 바탕, 분할 |
| | | 3) 알루미늄제 두겹대 | · 고정철물간격, 고정각도 |
| | | 4) 손잡이 및 사다리 | · 위치, 고정각도, 손잡이 높이 |
| | | 5) 양카 | · 양카 고정(구멍길이, 청소, 매입깊이, 그라우트 충전) |
| 15. 미장공사 | 15.1 재료 | | · 모르타르(조합) |
| | 15.2 시공 | 1) 모르타르 바름, 석고보드 바름 | · 하지(고름마감, 물청소) · 마감 (고르게 바름·도포량·평평함) |
| | | 2) 바닥 콘크리트 고른 마감 | · 마감 (고르게 바름·평평함) |
| | | 3) 도장재 마감 | · 하지처리 · 모양, 색조, 광택 |
| | | 4) 압면 뿜기 | · 배합, 걸보기 비중, 두께, 내화표지 |
| 16. 창호공사 | 16.1 재료 | | · 재질, 형상 · 유리(규격·형상·두께) · 실링재, 개스킷(규격·종류·방화성능) · 유리블록(규격·종류·형상) |
| | 16.2 시공 | | 제품 · 기능, 성능, 형상 · 표면처리(피막) · 마감(도막두께) · 조립, 작동상태 시공 · 앵커의 상태 · 창틀 주위의 방화구획 처리 · 기능(특정방화설비 자동폐쇄장치) · 유리블록 쌓기(줄눈수치·창살간격) |
| 17. 커튼 월 공사 | 17.1 재료 | 1) 메탈 커튼 월 | · 금속(규격·재질·형상·수치·판 두께·색) · 실링, 유리, 단열재, 철물(규격·종류·수치) |
| | | 2) PC 커튼 월 | · 콘크리트(품질·종류·강도·슬럼프·단위수량·조합) · 철근(규격·종류·지름) · 보강철선, 실링, 내화 눈줄재, 철물(규격·종류·수치) |
| | 17.2 시공 | 1) 메탈 커튼 월 | 제품 · 부착철물(표면처리) · 형상, 수치, 마감, 철물 고정각 시공 · 설치(구체 부착 철물의 강도와 정도 용접 후의 녹 방지) |
| | | 2) PC 커튼 월 | 제품 · 부착철물(표면처리) · 형상, 수치, 마감, 철물 고정각 · 부착 철근 조립(배근상태·이음새·정착·덮임 두께) |

| 공사내용 | | | 공사감리자 확인내용 |
|----------------|------------|--|---|
| 공사 종류 | 항목 | | 확인항목 |
| | | | · 설치(구체 부착 철물의 강도와 정도· 용접 후의 녹 방지) |
| 18. 도장공사 | 18.1 재료 | | · 규격, 종류, 색, 방화 재료의 지정 및 인정 |
| | 18.2 시공 | | · 하지(건조·오염·매끈함) · 도장종류, 도장회수 · 외관(색조·바름일록) |
| 19. 내장공사 | 19.1 재료 | 1) 비닐바닥시트·비닐바닥타일·고무바닥 타일붙임 | · 규격, 종류, 두께, 색, 모양 |
| | | 2) 카펫 | · 규격, 종류, 두께, 색, 모양, 방염성능 |
| | | 3) 합성수지도료 | · 규격, 종류, 색 |
| | | 4) 플로어링 | · 규격, 종류, 수치 |
| | | 5) 다타미 | · 종류, 방충처리 |
| | | 6) 석고보드 및 그 외 보드 또는 합판 붙임 | · 규격, 종류, 두께 |
| | | 7) 벽지 | · 규격, 종류, 색, 모양, 방화성능 · 접착제(규격·종류) |
| | | 8) 단열 결로방지 | · 규격, 종류, 두께 |
| | 19.2 시공 | 1) 비닐바닥시트·비닐바닥타일·고무바닥 타일붙임 | · 하지(건조·매끈함) · 마감상태(부풀어 오름·벗겨짐) |
| | | 2) 카펫 | · 하지면 청소, 마감종류 |
| | | 3) 합성수지도료 | · 바름상태, 마감종류 |
| | | 4) 플로어링 | · 마감, 양생 |
| | | 5) 다타미 | · 마감 |
| | | 6) 석고보드 및 그 외 보드 또는 합판 붙임 | · 마감상태(줄눈간격, 평평함, 줄눈나누기) |
| | | 7) 벽지 | · 불연성 표지마크 · 마감상태(주름·부풀어 오름·벗겨짐) |
| | | 8) 단열 결로방지 | · 두께 |
| 20. 유닛 및 기타 공사 | 20.1 재료 | 1)프리 액세스 플로어 가동 칸막이, 이동 칸막이, 화장실 부스, 계단 미끄럼 방지, 바닥 줄눈봉, 철판 및 화이트 보드, 거울, 표시, 골독 라이닝, 블라인드, 롤스크린, 커튼 및 커튼레일 | · 규격, 재질, 종류 |
| | | 2) PC 콘크리트 | · 철근(종류·지름) · 콘크리트(17.1 2) PC 커튼 월 에 의함 |
| | 20.2 시공 | 1) PC 콘크리트 | 제품 · 부착 철물(표면처리) · 형상 및 마감, 고정용 철물각도 · 시공 · 설치(구체 부착 철물의 강도와 정도· 용접 후의 녹 방지) |
| 21. 배수공사 | 21.1 재료 | | · 배수관, 맨홀, 배수승, 그레이팅, 철근(규격·종류·수치) |
| | 21.2 시공 | | · 터파기(깊이·구배) · 지점(군가·두께) · 배수관의 매설(관저높이·구배) · 배수승(깊이·수평각도) · 맨홀뚜껑, 그레이팅(높이·방청처리) |
| 22. 옥상 녹화 공사 | 22.1 재료 | | · 옥상녹화 시스템, 옥상녹화 경량 시스템(방수층 보호층·내근층· 보수재·배수층·투수층·토양층) · 수목(나무기·수관폭·줄기둘레·수층) · 잔디 깔기, 분사 파종(씨앗), 지피류 |
| | 22.2 시공 | | · 수층, 식재 기반, 고정, 물빠짐관 및 루프 드레인, 내근층의 물빠짐관 주변, 지주, 관수장치 |

A study on the improvement of the construction inspection and supervision system

Kim, Sang Ho
Yoon, Zoosun

Although 20 years have elapsed since the collapse of Sampoong department store collapse, a series of building collapse disasters, such as the Mauna Ocean Resort collapse, a blaze in a Sanatorium in Jangseong, and the vent grate collapse in Pangyo, has still happened. The current construction inspection and supervision system does not control safety measures sufficiently. Experts' groups have pointed out that a reform for the construction inspection system is required to prevent building collapses and to promote a building structural safety. The prevailing low wage rates in the construction inspection system with a vague regulation from a relating Act seem to led to less-skilled inspectors and unsafe buildings. Recently, regulators have discussed to change charging standards on construction inspections and supervision to solve widespread low wage problems. However, few studies have been discussed the problem of low supervision charging standards.

Thus, this study aims to verify limitations of the construction inspection and supervision system, to examine alternative construction charging methods, and to review a range of the construction inspection and supervision.

We explored and summarized the limitations of the construction inspection and supervision by reviewing relative literature. The limitations are as followings. (1) A fuzzy definition of the construction inspection and supervision. There is a uncertainty of the construction “Kam-li”, referring inspections or supervision in Architects Act, and Building Act. Furthermore, the definitions of construction inspections and supervision among each Act are different. (2) A vague defined range of works. While there are two construction inspection and supervision types according to whether or not field inspectors reside in local construction sites, the Acts do not indicate a clear defined range of works by different types. (3) A vague definition of field inspectors’ responsibility. A missing of marking mandatory inspection period and time in the regulating Acts seems to cause arguments about field inspectors’ responsibility. (4) The absence of charging standards. As charging standards for private construction inspection and supervision has been abolished, building owners are likely to pay minimum costs for the inspections and supervision. In the Mauna Resort’s case, the cost for construction inspections and supervision was 30% lower, compared to a public charging standard.

To examine the charging methods in construction inspections and supervision, a review of Japanese Architect Act revised in June 25, 2015 was conducted for this study. Japan experienced similar problems in construction inspections and supervision. To tackle and overcome those fore-mentioned limitations, Japanese National Government revised Architects Act. As a result, the inspection and supervision charging standards in both the private sector’s and the public sectors’ construction changed by reflecting practical demands. Also, joining construction inspection insurances became imperative. The quality of construction inspections and supervision is therefore managed by regulations and Insurance companies. The Japanese experiences of the revision of

Architects Act regarding construction inspections are expected to provide implications for future potential revision of Korean relating Acts.