

건축공사 감리제도 내실화 방안 연구

〈공청회〉

2013. 12. 13.



CONTENTS

I

연구 개요

II

국내 건축공사 감리분야 현황분석

III

국내 건축공사 감리분야의 문제점 도출

IV

건축공사 감리제도 개선방향 제안

V

참 고 자 료



I

연구 개요

1.1

연구의 배경 및 목적

건축공사 감리제도 내실화 방안 연구



1. 연구개요

1.1 연구의 배경 및 목적

건축물의 안전성 및 시공품질 향상 도모 감리자 자격, 업무내용, 대가, 감리기준 내실화 방안 마련

비상주 감리의 경우
체계적인
감리업무 수행의 어려움,
적정한 감리대가 미지급

감리자의 의무인
부실시공에 대한
적극적인 의견제시
한계

건축 감리 대가에 비해
감리업무 및
책임이 과도



Ⅱ

국내 건축공사 감리분야 현황분석

2.1

건축공사 감리법령 현황

2.2

건축공사 감리제도 비교분석

2.3

건축공사 감리시장분석



2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.1 건축공사 감리법령 현황

1) 공사감리의 정의

구분	세부내용	해외감리관련 주요 관계자역할 (미국, 일본 중심)	
건축사법 제2조 건축법 제 2조 (공사감리, 공사감리자)	<ul style="list-style-type: none"> 자기의 책임(보조자 포함) 아래 건축법에 따라 건축물 등이 설계도서의 내용대로 시공되는지 확인하고 품질관리, 공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위 및 행위자 	건축주(Client)	- 공사감리자 선정(공통)
건축법 제25조 (건축물의 공사감리)	<ul style="list-style-type: none"> 공사감리자는 공사감리시 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 요청에 따르지 아니하면 그 공사를 중지하도록 요청할 수 있음 	감리자(Supervisor)	- 계약에 의한 공사관리 감독(공통) - 공사책임: 미국(무), 일본(일부 유)
		시공자(Constructor)	- 공사에 대한 전반적 책임 - 시공 및 품질관리 진행
		공무원(Inspector)	- 공사의 검측: 미 - 건축주사중심 전반적관리감독:일

감리보고서 항목 예시

구분	조 사 내 용	「건축법」 (조례)기준	완공 후 현황
현장조사	대지의 인조조치 등	제40조	[]적합 []부적합 []해당없음
	토지굴착부분에 대한 조치 등	제41조	[]적합 []부적합 []해당없음
	대지인의 조경	()% 이상	()% []해당없음
	건축선 지정	제46조	[]적합 []부적합 []해당없음
	건축선에 의한 건축제한	제47조	[]적합 []부적합 []해당없음

공사감리주요 목적	공사감리자의 역할
설계 도서 내용대로 시공되는지 확인	설계자의 의도반영
품질관리, 공사관리, 안전관리	전반적 건축물 공사관리
관련 법령 위반사항 지적 및 시공요청	건축물 적법성 검토

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.1 건축공사 감리법령 현황

2) 건축법에 의한 건축물 공사 감리

구분	소규모 건축물		중규모 건축물	다중이용 건축물
	법정감리	비상주감리	상주감리	책임감리
근거법령	건축법 제25조		시행령 제19조	시행규칙 제19조 및 제19조의2
대 상	<ul style="list-style-type: none"> - 건축허가대상 - 리모델링 		<ul style="list-style-type: none"> - 바닥면적 합계 5천㎡이상 - 연속된 5개층 바닥면적 합계 3천㎡이상 - 아파트(20세대 미만) 	<ul style="list-style-type: none"> - 건기법 제27조 - 다중이용건축물
감리자 자 격	건축사			<ul style="list-style-type: none"> - 건축감리전문회사, 종합감리전문회사 - 건축사
지정절차			건축주, 감리자간 자유계약	
배치기준	<ul style="list-style-type: none"> - 수시 또는 필요한 때 감리업무 수행 		<ul style="list-style-type: none"> - 분야별 공사기간에 해당분야 건축사보 1인 이상 상주 	<ul style="list-style-type: none"> - 책임감리원 1명 - 분야별 공사기간에 해당분야 감리원
감리대가	<ul style="list-style-type: none"> - 공사비산정에 의한 산정방식 - 실비정액 가산식에 의한 산정식 - 공사감리비 산출 및 지급방법을 참조하여 협의해 결정 			<ul style="list-style-type: none"> - 건설공사감리대가기준

- 감리의 종류: 법정감리, 비상주감리, 상주감리, 책임감리
- 다중이용 건축물은 건설공사감리대가 및 배치기준 적용

3) 건축 감리종류에 따른 감리업무 범위분석

건축공사 표준계약서		건축법 시행령 및 시행규칙		건축공사감리 세부기준	
시공 전 업무 (8)	설계도서에 대한 사전협의	공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인	공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인	설계도서에 대한 사전협의	착공 시점 단계 (9)
	내역서검토				
	시공자 선정에 대한 협조				
	사전발주에 대한 협조				
	공사관리(공정관리)				
	안전관리계획 검토				
시공 단계 (11)	재해예방대책 검토	건축물 및 대지가 관계법령에 적합하도록 공사 시공자 및 건축주를 지도	시공계획 및 공사관리의 적정여부의 확인	사전발주에 대한 협조	공사 진행중 단계 (11)
	시공자가 작성한 시공상세도면의 검토				
	하도급 타당성 검토				
	공사관리				
	설계도서와 현장에서의 법적검토				
	시공검토				
	계약관리				
	시공도의 검사확인				
	기성비지불 확인				
	품질관리				
	규격자재검토				
사용 검사 단계(3)	각종성능시험 성과검토				공사 완료 단계(4)
	구조안전검사				
	재해예방대책 검토				
	설계변경사항 협의				
사용 승인 절차	사용승인신청서 확인	설계변경의 적정여부의 검토·확인	기타 공사감리계약으로 정하는 사항	사용승인신청서 확인	공사 완료 단계(4)
	공사완료도면의 검토				
	사용승인절차 대행				
	유지관리요령서 수집 및 협조				
사용 승인 절차	완공 도면의 검토	설계변경의 적정여부의 검토·확인	기타 공사감리계약으로 정하는 사항	완공 도면의 검토	공사 완료 단계(4)
	사용승인절차 대행				
	유지관리요령서 수집 및 협조				
	유지관리요령서 수집 및 협조				

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.1 건축공사 감리법령 현황

4) 건축공사 감리 관련 벌칙기준

구 분		내 용	건축주	건축사	감리자	시공사
건축법	- 제80조(이행강제금)	- 위반건축물 시정명령 불이행	●			●
	- 제106조(벌칙) (10년 이하 징역 등)	- 제25조제2항 위반 부실시공 (다중이용건축물 기초와 주요구조부 중대 손괴) - 10년 이하 징역(인명피해 무기징역, 3년 이상 징역)		●	●	●
	- 제110조(벌칙) (2년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금)	- 제25조 제6항(감리자 불이익) 위반	●			●
		- 제25조 제2항(시공사 시정) 위반				●
		- 제25조 제5항 위반(감리보고서)위반			●	
	- 제113조(과태료)(2백만원 이하)	- 제25조 제3항(허가권자 보고) 위반			●	
건축사법 시행령 별표2 (업무정지 12개월)		- 업무정지등 처분(설계, 감리, 현장조사 업무 등 위반)			●	

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.2 건축공사 감리제도 비교분석

구분		건축법	주택법	건설기술관리법
주요법령		- 제25조(건축물의 공사감리)	- 제24조(주택의 감리등) - 제24조의2(감리자의 업무협조) - 제24조의3(부실감리자 등에 대한 조치)	- 제27조(건설공사의 책임감리 등) - 제27조의2(검측감리 및 시공감리) - 제27조의3(감리원의 책무) - 제27조의4(책임감리등의 대가기준) - 제28조(감리전문회사)
감리자 관련	지정 방법	- 건축주 지정	- 사업계획승인권자가 지정	- 발주청 지정
	권한	- 위반사항 시정 및 재시공 명령 - 허가권자 보고	- 위반사항 시정 및 재시공 명령 - 사업계획승인권자 보고	- 위반사항 시정 및 재시공 명령 - 발주청 보고
감리 종류 및 업무	감리 종류	- 수시로 필요할 때 - 건축 건축사보 1인 이상 전체공정	- 주택공사감리	- 책임감리 - 시공감리 - 검측감리
	업무 범위	- 건축공사 감리 세부기준 운영 - 건축물의 공사감리 표준 계약서 · 건축물군: 가, 나, 다, 라군 · 업무범위: 기본, 부가업무, 추가업무	- 세부업무지침 운영	- 책임, 시공감리, 검측감리 등 감리종류 별 세부업무지침 운영
	감리 보고서	- 제출시기, 방법, 서류 규정	- 감리보고 항목 포함	- 건설공사 감리보고서 작성 지침 운영

- 감리 종류별 정의 및 범위를 명확히 규정
- 건설공사 감리보고서 작성 지침 운영

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.2 건축공사 감리제도 비교분석

구분		건축법	주택법	건설기술관리법
감리자 배치	배치 기준	- 상주, 비상주 구분, 별도 배치기준 없음 - 다중이용건축물은 건기법 준용	- 주택건설총공사비 대비 감리원 배치기준	- 총예정공사비 대비 수석/감리사 배치 - 공사비 대비책임.시공.검측 감리원수 기준
	자격 기준	- 상주감리: 2년 이상 경력의 건축사보	- 총괄감리자 자격기준(수석감리사, 감리사) - 건기법 감리원 기준 준용	
	대가 기준	- 공공: 공공발주사업 업무대가기준 - 민간: 표준계약서(협약) • 상주, 비상주: 공사비산정에 의한 산정식, 실비정액가산식 • 다중이용건축물: 건기법	- 주택건설공사 감리비 지급기준 (공사비에 따른 감리요율)	- 감리원의 종류: 수석감리사, 감리사, 감리사보, 검측감리원 - 건설공사 감리대가기준(정액적산방식)
	교육	- 건축사실무 교육에 포함		- 감리원 교육훈련 내용 구체적 명시
감리 관계자	건축주	- 위반사항 지적 등에 대한 불이익 부여 불가 - 상호 이행보증보험증서 제출 가능 - 업무상의 성실의무등(손해배상 책임, 건축사법)	- 계약금 10% 상당 계약이행보증서 상호 교부 - 감리비 지급보증 (감리자가 요청하는 경우) - 감리자 손해배상 책임	- 건설사업관리의 손해배상을 담보하기 위해 보험 또는 공제 가입
	시공자	- 위반사항 지적 등에 대한 불이익 부여 불가	- 시공자 감리자 시정 통지에 대한 이의신청 - 3회 이상 시정통보 잘못된 경우 감리원 교체	- 자체 규정 없음
	공무원	- 현장조사.검사.확인업무 대행	- 감리자 위반사항 발생시 감리자 교체 및 1년 내 감리업무 정지	- 부실 감리원에 대한 업무정지
	타법 관리자	- 관계전문기술자의 협력	- 총괄감리자 운영 - 타분야에 공정보고, 시정요구 요청 가능	- 총괄감리자 운영 - 타분야에 공정보고, 시정요구 요청 가능

- ☐ 건설공사 감리대가 기준 운영
- ☐ 감리원을 위한 감리원 교육훈련 운영
- ☐ 시공자 이의신청 제도 운영

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.3 건축공사 감리시장분석

1) 건축사무소 및 감리 전문회사 등록 현황

□ 건축사 및 건축사사무소 등록 현황

건축사 등록	건축사 사무소 신고
11,715 명	10,697 명

91%



□ 감리전문회사와 건축사 사무소 겸업 현황

구 분	전체 감리회사수	건축사 사무소 수	겸업 비율
종 합	212	88	41.5%
토 목	219	19	0.9%
건 축	118	67	56.7%
설 비	26	3	11.5%
합 계	575	177	20.3%

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.3 건축공사 감리시장분석

2) 건축 공사 감리 건수 분석

□ 건축 연도별 공사감리 건수 (허가일 기준: 2010.1.1~2013.6.30)

구분	민간건축물 허가 건수	상주감리	비상주감리	다중이용건축물 감리
2010년	155,414	1,964	152,555	895
2011년	170,937	2,913	166,959	1,065
2012년	167,045	2,929	162,860	1,256
2013년(1~6월)	81,920	1,215	80,193	512
합계	575,316	9,021(1.6%)	562,567(97.8%)	3,728(0.6%)

□ 건축감리 종류별 건수 및 연면적 대비 감리비용 (착공일 기준: 2012.1.1~2013.6.30)

구분	건수(건)	연면적 (㎡)	감리 비용(억원)	비고
상주	3,481(1.8%)	395,658,540.22	439,648	
비상주	202,491(97.8%)	1,517,224,357.28	356,824	
건기법	748(0.4%)	56,584,173.61	248,821	

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.3 건축공사 감리시장분석

3) 건축 공사 감리 건수 분석

□ 건설업자 시공 예외 대상 건축물 건수

전체 착공건수	전체 비상주 착공건수	건설업자 시공 예외 대상 건축물 건수	비율
206,720건	202,491건	166,257건	비상주 대비: 82.1% 전체 대비: 80.4%

□ 건축 공사감리 종류별 집합건축물 건수

구 분	전체 사용승인 건수(비율)	집합건축물 건수	집합건축물 비율(%)	비고
비상주	202,491(97.8%)	13,046	6.4	
상주	3,481(1.8%)	1,768	50.8	
건기법	748(0.4%)	384	51.3	
합계	206,720(100%)	15,198	7.3	

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.3 건축공사 감리시장분석

4) 건축 공사 감리 대가지급현황

□ 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준

공사감리업무별 대가기준							
- 공사감리대가요율 적용 : 수시 또는 필요한 때 공사현장에서 수행하는 감리 업무 - 실비정액가산식에 따른 대가 : 건축사보로 하여금 공사기간 동안 공사현장에서 수행하는 감리업무 <ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물, 아파트 및 기타 건축물로서 건축주의 요청으로 수행하는 책임감리업무 • 건축주의 요청이 있을 경우 다음의 각 업무 <ul style="list-style-type: none"> ①건축물의 사후관리 매뉴얼 작성 업무 ②건축물의 사후평가 업무 ③건설기술관리법에 따른 설계감리업무 							
공 사 비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)	공 사 비	제3종(복잡)	제2종(보통)	제1종(단순)
5천만원	2.46	2.24	2.02	100억원	1.14	1.04	0.94
1억원	2.32	2.11	1.90	200억원	1.11	1.01	0.91
2억원	1.85	1.68	1.51	300억원	1.10	1.00	0.90
3억원	1.70	1.54	1.39	500억원	1.08	0.98	0.88
5억원	1.57	1.43	1.29	1000억원	1.07	0.97	0.87
10억원	1.35	1.23	1.11	2000억원	1.05	0.95	0.86
20억원	1.24	1.13	1.02	3000억원	1.03	0.94	0.85
30억원	1.20	1.09	0.98	5000억원	1.02	0.93	0.84
50억원	1.18	1.07	0.96				(단위: %)

2. 국내건축공사 감리분야 현황분석

2.3 건축공사 감리시장분석

4) 건축 공사 감리 대가지급현황

□ 건축 공사감리 대가 지급 현황 분석(세움터 착공서류 예시)

용 도	공사비	감리대가요율 적용 감리비 (*: 건기법 적용 감리비)	실제감리비	대가적용감리비/실제감리 (%)
다가구 주택 (비상주)	632,500,000	7,779,750	1,500,000	19.28
	632,500,000	7,779,750	5,280,000	67.87
의원 (상주)	4,404,400,000	48,007,960	10,000,000	20.8
	4,455,000,000	48,559,500	22,000,000	45.3
판매시설 (건기법 적용)	20,000,000,000	1,546,000,000 *	452,100,000	29.2
	20,930,000,000	1,597,645,504 *	803,000,000	50.3

- 현재 대한건축사협회에서 파악한 감리비 수준은 평당 1만원 정도임
- 현행 감리비로 감리업무 수행, 상주감리인원 배치 등은 거의 불가능한 수준임.
- 건기법 적용 판매시설의 경우 감리대가는 제대로 받지 못하나 감리원은 건기법 규정대로 배치해야 함.

Ⅲ

국내 건축공사 감리분야의 문제점 도출

3.1

감리제도 현황분석을 통한 문제점 도출

3.2

감리시장 현황분석을 통한 문제점 도출

3.3

감리관련언론기사 분석을 통한 문제점 도출

3.4

건축사 및 건축공무원 설문조사

3.5

건축공사 감리제도 관련 문제점 종합 및 개선방향



3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.1 감리제도 현황분석을 통한 문제점 도출

구 분		현황 및 문제점	비고
건축법 공사 감리 제도 분석	모호한 감리의 정의 및 범위	<ul style="list-style-type: none"> 현 공사감리는 설계도서대로의 시공, 품질·안전·시공관리 포함 비상주 감리에서 품질 및 안전감리 등의 업무 수행 한계 	
	소규모 건축물의 공공성 확보 한계	<ul style="list-style-type: none"> 비상주 감리대상이 전체 97% 이상 차지 민생중심(다가구 주택, 집합건축물 등) 소규모 건축물은 비상주 감리 방식으로 건축물의 공공성 확보한계 	
	감리대가 기준 부재	<ul style="list-style-type: none"> 민간건축물에 대한 감리대가 기준 부재 실제 계약시 감리비용을 제대로 받지 못함 	
	건축주 직접시공시 감리자 지정 문제	<ul style="list-style-type: none"> 공사 감리자를 공사 시공자 본인 및 계열회사를 감리자로 지정해서는 안됨 건축주가 곧 시공자가 되는 경우 있음(건설산업기본법 41조 미적용 건축물) 	
관련 타 법령 감리 제도 비교 분석	시공자 이의신청 운영	<ul style="list-style-type: none"> 시공자: 감리자의 시공시정 통지에 대한 이의 신청 	
	감리자 교체 기준 운영	<ul style="list-style-type: none"> 감리자 지정 관련 서류를 부정 또는 거짓으로 제출 	
	감리비 지급보증제도 운영	<ul style="list-style-type: none"> 계약이행보증서 상호 교부 감리비 지급보증 	
	감리보고서 작성 기준 운영	<ul style="list-style-type: none"> 감리보고서 작성 기준 	
	감리자 배치 명시	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 총공사비에 따른 감리자 배치 기준 	
	감리자 교육 명시	<ul style="list-style-type: none"> 감리자 교육 지침 	
	감리자 지정 방법	<ul style="list-style-type: none"> 주택법(사업 승인권자), 건설기술관리법(발주청) 	

3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.2 감리시장 현황분석을 통한 문제점 도출

□ 소규모 건축물 공사감리의 감리업무 수행 한계

- 수시 또는 필요한 경우의 감리로는 품질관리, 공정관리, 시공관리 한계
- 민생 관련 소규모 다가구주택, 집합건축물 등에 대한 공공성 확보 한계

□ 부적절한 감리비용 지급

- 건축주의 우월적 지위를 통한 불공정 감리 계약
- 감리를 설계의 서비스 작업으로 인식 형식적인 감리비 지급
- 동일 건축물 용도 및 건설비용임에도 불구하고 감리비용이 천차만별
- 형식적인 감리 및 서류상 상주감리자 배치

3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.3 감리관련언론기사 분석을 통한 문제점 도출

□ 조사분석개요

조사 방법	관련 언론 도출건수	주요내용	감리관련 사항
"감리"키워드 포탈검색	2008년 이후 18건	- 비상주 감리 대상 건축물 에서 불법 쪼개기 성행 • 설계 및 준공단계에서 불법개조여지 마련	- 비상주 감리 한계 - 감리자 동조
		- 상주감리대상 건축물 • 부실시공	- 상주 감리자의 미배치 - 감리자의 묵인 및 감리해태

□ 주요사례분석(광주광역시를 중심으로)

주요 분석 사례	- 2010년 광주시 구청 건축비리 공무원 무더기 적발 사건 - 2013년 광주시 건축사 사문서 위조 사건 - 2013년 광주시 감리보고서 허위 작성 311건 고소 사건
건축물 종류	- 다가구주택 및 근린생활시설(무면허 건설업자 시공가능 건축물/ 법정 감리 대상)
주요기사 내용	- 다가구주택 사용승인과정 공무원 설계감리·업무대행 건축사 및 건축주 등이 유착하여 불법 증축 자행


□ 2009년 광주광역시 다가구 주택 등 건축물 불법 건수

	구분	동구	서구	남구	북구	광산구	합계
'09년 광주시 다가구 주택 건설화 점검	'09년 허가건수	30	133	33	62	131	267
	'09년 불법건수	21	103	11	38	28	182
	비율(%)	70	77	33	61	21	51

3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.3 감리관련언론기사 분석을 통한 문제점 도출

□ 위법 사항 종합정리를 통한 문제점 도출

구 분	구 분	주요 위법 내용	문제점
2010.12	감리관련 건축사 등 (155명)	- 허위 감리보고서 작성 및 제출 (주호경계, 전기, 가스, 위생배관 등의 설계도서대로 시공)	감리자의 묵인 • 건축주의 요구 거부 한계 • 감리자의 윤리의식 부재  -건축주의 부당 이윤추구 -건축주 편의중심적 사업구조 -무면허 시공업자 시공 가능 -건축주=시공자인 경우 시공자가 감리자 선정 -건축관계자간 유착
2013.5	감리 건축사 (23명)	- 업무대행자 지정서 관련 사문서위조	
2013.9	감리관련 건축사 등 (311건)	- 건축주와 연계한 감리보고서 허위작성(현재조사중)	

□ 기타(2010-2013.10 건축사 행정처분 분석-전체 456건)

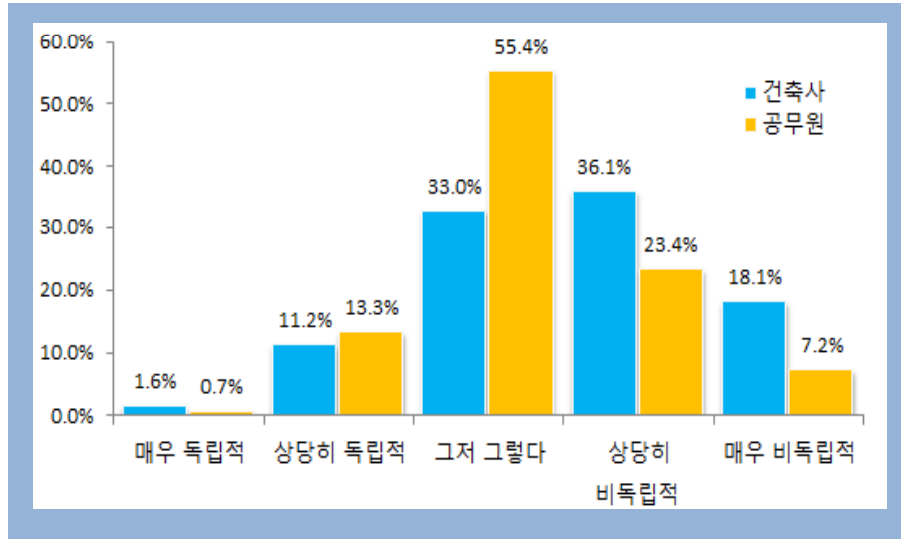
구 분	2010	2011	2013.10	합계
감리업무소홀	44	39	54	137(30%)

(출처: 건축사 협회 내부 자료, 감리 종류에 대한 통계 분석 한계)

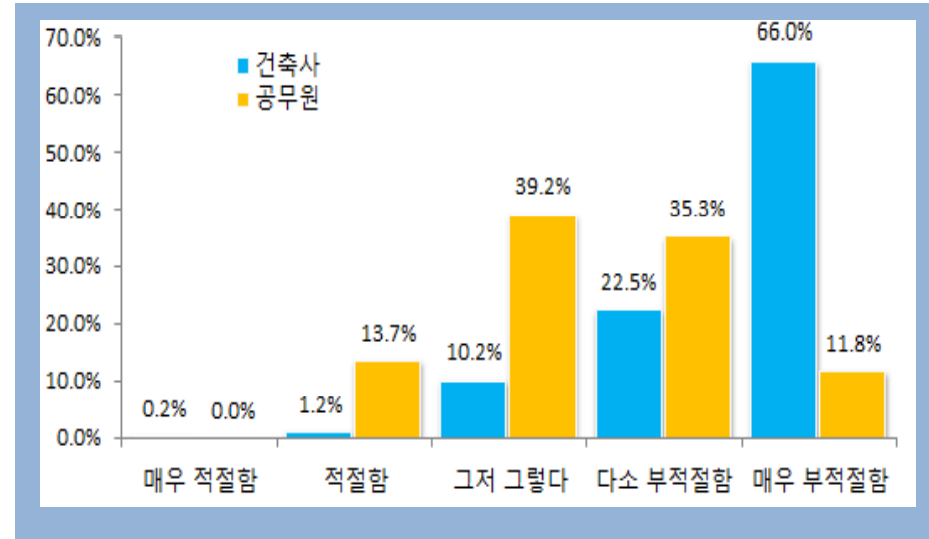
3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.4 건축사 및 건축공무원 설문조사

□ 감리자의 독립성 확보 정도



□ 설계·감리 일괄 수행 시 감리비 적정성



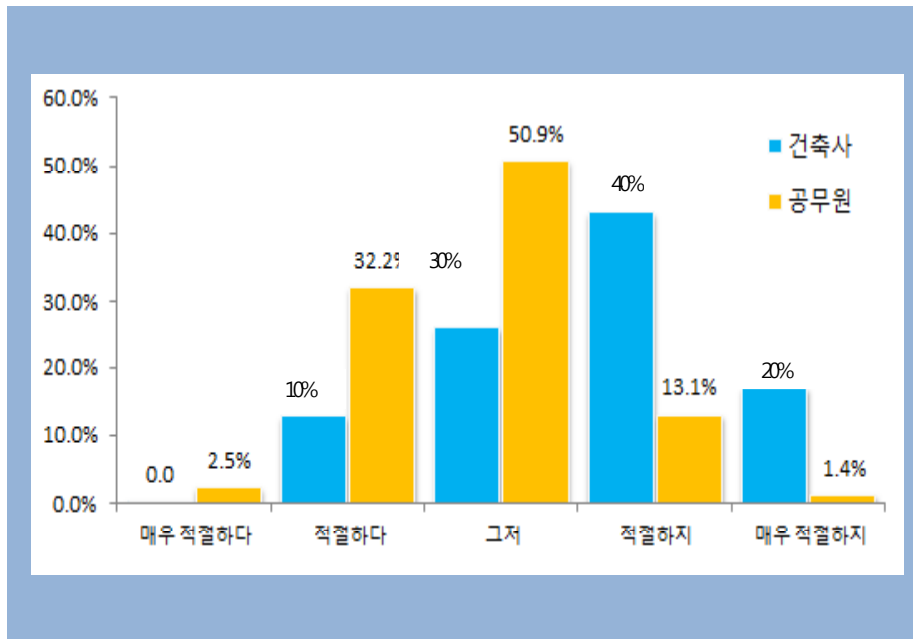
□ 의견조사 분석을 통한 문제점 도출

의견조사 분석을 통한 문제점 도출	
조사 기간	2013.5.1 -2013.7. 19
조사대상	건축사(948명), 공무원(285명)
주요 조사 내용	감리업무 범위, 감리업무 독립성, 감리대가, 기타(사후설계관리, 발주방식)
문제점 도출	<ul style="list-style-type: none"> - 감리업무 범위의 부적정 - 감리비 지급의 부적정 - 감리자의 독립성 확보 한계

3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.4 건축사 및 건축공무원 설문조사

□ 감리업무적정성



□ 공사감리 항목의 중요도

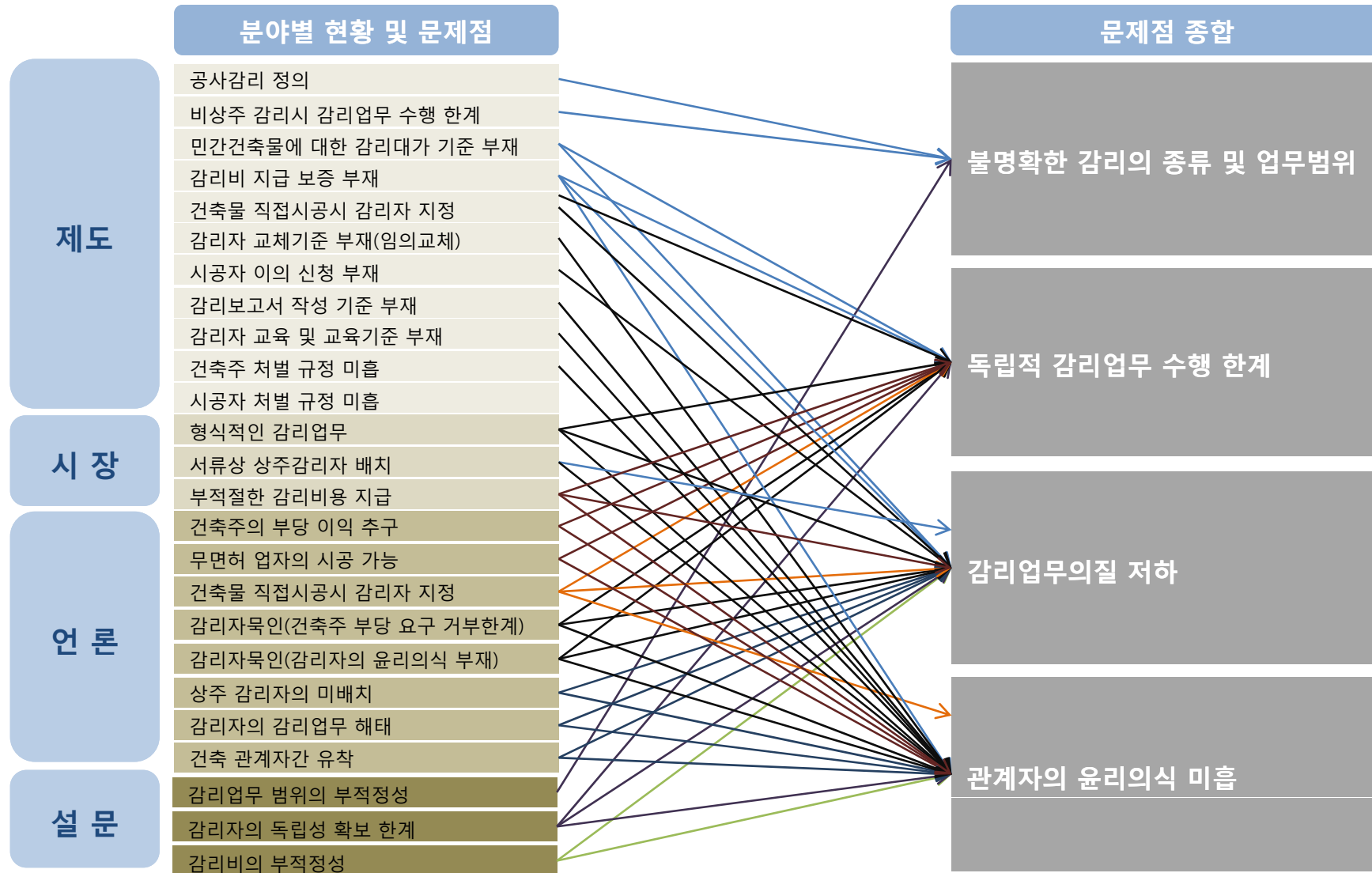


□ 공사감리 업무의 적정성 및 항목의 중요도

공사감리의 업무 적정성	적정 또는 매우 적정하지 않음 (건축사: 60%, 공무원 : 14%)
공사감리 항목의 중요도	설계도서대로 시공확인(상주 : 4.85%, 비상주 : 5.99%)

3. 국내건축공사 감리분야 문제점도출

3.5 건축공사감리제도 관련 문제점 종합 및 개선방향



IV

건축공사 감리제도 개선방향 제안

4.1

건축공사 감리제도 개선 개요

4.2

감리의 종류 및 업무범위 재정립

4.3

독립적인 감리업무 수행환경 조성

4.4

감리업무의 질 향상을 위한 환경조성

4.5

건축관계자의 역할 및 책임강화

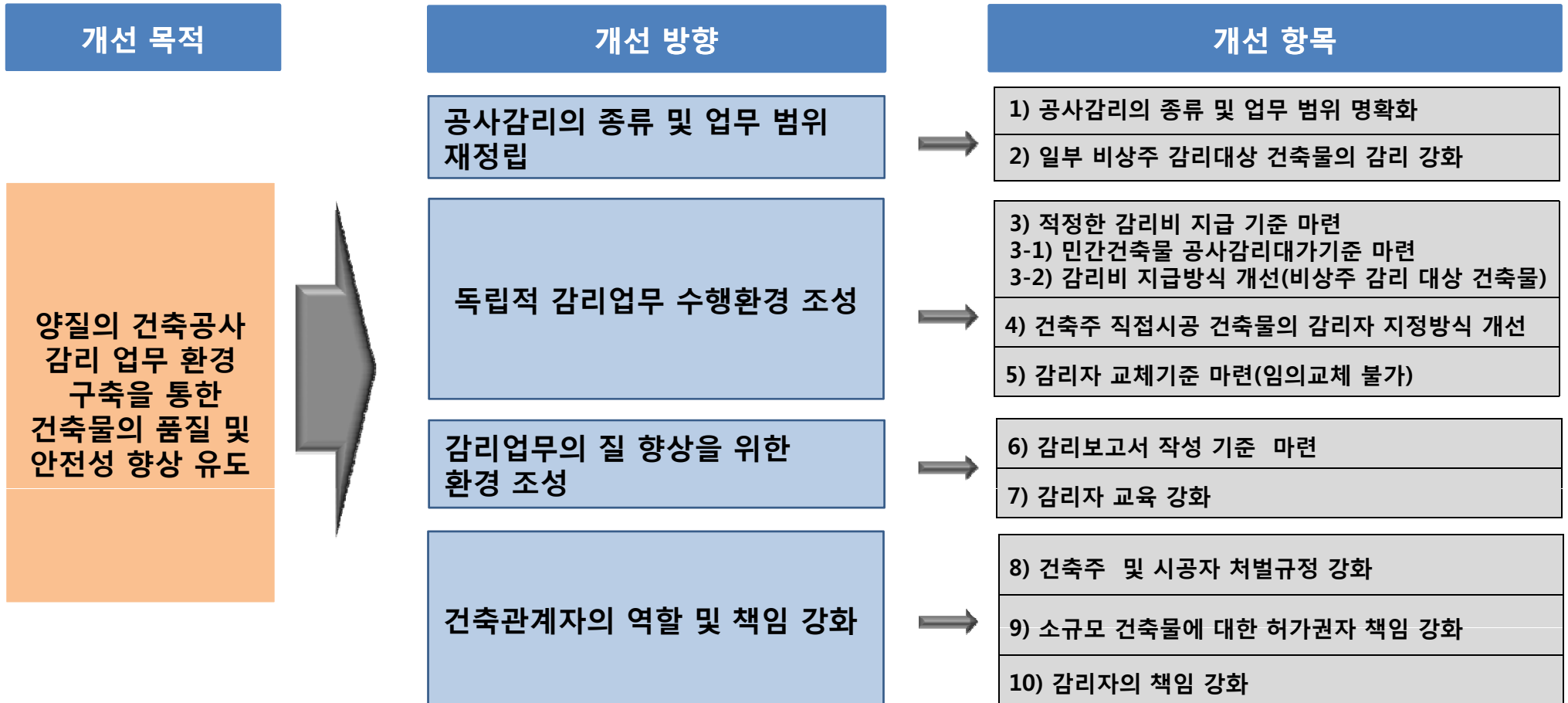
4.6

건축공사 감리제도 개선 종합



4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.1 건축공사감리제도 개선 개요



4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.2 건축공사 감리의 종류 및 업무범위 재정립

1) 공사감리의 종류 및 업무범위 명확화

현행	개정(안)	개정 배경
<ul style="list-style-type: none"> - 건축사법 제2조제4호: 공사감리 용어정의 - 건축법 시행령 제19조제5항(감리의 종류): "수시 또는 필요할 때", "전체 공사기간 동안" - 표준계약서(고시) <ul style="list-style-type: none"> • 별표2(공사감리업무의 구분): 법정감리, 비상주 감리, 상주감리, 책임감리 • 별표3(단계별공사 감리업무내용): 기본, 부가, 추가업무 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축사법 제2조(용어정의)개정: 공사감리의 종류에 따른 정의와 업무 범위 명시 <ul style="list-style-type: none"> • 비상주 감리: 현행 법정감리 포함 • 상주감리 • 책임감리 - 감리비용: 기본업무 이외 추가업무는 감리비와 연계 	<ul style="list-style-type: none"> - 공사감리에 대한 정의는 있으나 각 감리종류에 대한 정의 부재 - 감리종류에 관계없이 모든 감리업무를 수행해야 하는 것으로 혼돈 야기 - 감리종류에 대한 용어가 명확히 규정 안됨 <ul style="list-style-type: none"> • 수시 또는 필요 VS 비상주 • 전체 공사기간 VS 상주

□ 참조: 현행 표준계약서의 단계별 공사감리업무 내용 예시

- 가(법정감리), 나(비상주감리), 다(상주감리), 라(책임감리)
- ○:기본업무, □: 부가업무, △:추가업무



구분	세부내용	감리업무의 구분			
		가	나	다	라
시공전제무	설계도서에 대한 사전협의	○	○	○	○
	내역서 검토	△	△	□	□
	시공자선정에 대한 협조	△	△	△	△
	시공계획의 검토	△	△	□	○
	사전발주에 대한 협조	△	△	△	△
	공사관리(공정관리)	△	□	○	○
	안전관리계획 검토	△	□	○	○
	시공자가 작성한 시공상세도면의 검토	○	○	○	○

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.2 건축공사 감리의 종류 및 업무범위 재정립

2) 일부 비상주 감리대상 건축물의 감리 강화

현 행	개정(안)	개정 배경
-건축법 시행령 제19조 제5항: 바닥면적 5천㎡미만, 5층 미만으로 3천㎡ 미만 건축물은 비상주 감리 대상	- 상주감리대상 건축물의 확대: • 현행 비상주 대상 건축물인 단독주택 중 다가구주택, 다중주택 • 소규모 집합 건축물	- 소규모 다가구주택, 다중주택, 집합건축물 등의 불법 및 부실 공사로 인한 국민피해 발생 - 비상주 감리로 건축물의 품질 확보 한계

대상건축물 수요예측	비상주 대상 건축물 건수	상주전환 대상 건축물 건수			전환 건수 (비율)
		집합건축물	다가구 주택	다중주택	
	202,490	13,046	27,303	1,221	41,570(20.5%)

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.3 독립적인 감리업무 수행환경 조성

1) 적절한 감리비 지급기준마련

공사 감리 대가 기준	현 행	개정(안)	개정 배경
	<ul style="list-style-type: none"> - 민간건축물 공사감리대가 기준 부재 - 건축사법 제19조의3에서는 공공발주사업에 대한 대가기준만 명시 	<ul style="list-style-type: none"> - 현행 건축사법 제19조의3를 민간영역까지 확대 적용 : 건축사 용역의 범위와 대가 기준 	<ul style="list-style-type: none"> - 대부분의 건축주는 감리업무를 설계 부가서비스업무로 간주 - 감리대가 기준 부재로 건축주 중심의 불공정 계약 진행
감리비 지급 방식	현 행	개정(안)	개정 배경
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축주와 감리자간 계약금 지급 시기 결정 - 표준계약서에 상호 이행 보증 보험증서를 제출할 수 있도록 규정 	<ul style="list-style-type: none"> - 감리비 지급 방식 관련 건축법 제25조 항목 신설 <ul style="list-style-type: none"> • 감리비를 사용승인신청서와 함께 허가권자에게 납부 • 허가권자는 사용승인시 감리자에게 인계 - 적용대상: 비상주감리 이하 	<ul style="list-style-type: none"> - 현행 감리업무 가운데는 건축물의 적법성 확인 등 공공업무가 포함되어 있음. - 소규모 건축물은 개인 건축주가 대부분으로 준공 이후 감리비를 제대로 지급하지 않는 경우 빈번

*표준계약서: 건축물의 공사감리 표준계약서(국토해양부 고시 제2009-1093호)

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.3 독립적인 감리업무 수행환경 조성

2) 건축의 공사 감리자 지정 방식 개선

현 행	개정(안)	개정 배경
- 건축법 제25조 제1항 (감리자 지정방법)	<ul style="list-style-type: none"> - 건축주자 직접 시공하는 건축물에 한하여 허가권자가 건축 조례로 정하는 바에 따라 감리자 지정 <ul style="list-style-type: none"> • 연면적 661㎡ 이하 주거용 건축물(적용예외: 공동주택 등) • 연면적 495 ㎡ 이하 주거용 외의 건축물 (적용예외: 다중이 이용하는 시설 등) 	<ul style="list-style-type: none"> - 감리자를 공사시공자 본인 및 관련 계열 회사와 관련된 자로 지정하는 것은 현행 건축법에 위배 - 무면허시공업자와 연계한 건축주의 불법 행위 예방

□ 허가권자의 감리자 지정 대상 건축물 물량 예측

전체 착공건수	전체 비상주 착공건수	건설업자 시공 예외 대상 건축물 건수	비율	건축주 직접 시공 건축물 비율*
206,721건	202,491건	166,257건	비상주 대비: 82.1% 전체 대비: 80.4%	약 40% 정도

* 건설업자 시공 예외 대상 건축물 건수중 건축주 직접시공 비율: 조사대상 중 43.5%(규제개혁단, 2005, 86명 조사)

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.3 독립적인 감리업무 수행환경 조성

3) 감리자 교체기준 마련(임의교체 불가)

현 행	개정(안)	개정 배경
건축법 시행규칙 제11조 (건축 관계자 변경 신고)	<ul style="list-style-type: none">- 건축법 시행규칙 제11조에 감리자 교체기준 관련 항 신설- 교체 사유<ul style="list-style-type: none">• 감리업무 수행중 발견한 위반사항을 묵인한 경우• 감리자 지정에 관한 서류를 거짓 , 그 밖의 부정한 방법으로 작성 제출한 경우	<ul style="list-style-type: none">- 현행 법령은 건축주 결정에 따라 공사감리자를 임의로 변경 가능- 감리자는 고용관계에 있는 건축주의 부당 요구 거절 한계

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.4 감리업무의 질 향상을 위한 환경조성

1) 감리보고서 작성 기준 안 마련

현 행	개정(안)	개정 배경
<ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제25조제5항(감리중간보고서, 감리완료 보고서 작성 의무) - 건축법 시행규칙 제19조 및 서식 21및 22(감리보고서, 공사감리 일지) 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 공사감리 보고서 작성 지침(고시) 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 감리보고서 작성시기 및 서식 등은 규정되어 있으나 세부 기준 부재 - 형식적 감리보고서 작성 - 건축주의 신뢰도 저감

2) 감리자 교육 강화

현 행	개정(안)	개정 배경
<ul style="list-style-type: none"> - 건축사법 제30조의2 (건축사 갱신등록전 실무교육 실시) 	<ul style="list-style-type: none"> - 공사감리자 교육규정 신설 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축사 실무교육은 있으나 갱신등록을 위함. - 건축사의 감리업무 수행에 필요한 전문지식 과 기술 배양 필요

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.5 건축관계자의 역할 및 책임강화

1) 건축주 및 시공사 처벌규정 강화

이행 강제금 강화	현행	개정(안)	개정 배경
	건축법 시행령 별표15 (이행강제금 산정기준)	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구 주택 등의 불법 대수선에 대한 이행강제금 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 불법 연면적 비례 이행강제금 부과 • 이행강제금 강화 (참고: 건폐율, 용적율 초과시 100분의 50범위내 위반면적을 곱한 금액) 	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 등의 불법 대수선의 이행 강제금: 시가표준액의 100분의 10 - 일반적으로 실이익보다 낮은 이행강제금 - 면적에 관계없이 동일 과세
건축주 및 시공사 처벌 강화	현행	개정(안)	개정 배경
	건축법 제106조 (시공사 벌칙) 건축법 제110조 (건축주 및 시공사 벌칙)	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제 109조(벌칙)에 건축주 및 시공사에 대한 처벌 항목 추가 <ul style="list-style-type: none"> • 건축법제25조(건축물의 공사감리) 제1항을 위반하여 건축물을 시공하거나 시공하도록 하는 자 • 현장조사대행업무자와 동일한 수준으로 처벌 	<ul style="list-style-type: none"> - 현 시공사 처벌규정: 다중이용건축물의 중대한 손괴, 감리자의 시정요구 불응 - 건축주 처벌규정: 시정요구에 대한 감리자의 불이익 부과 - 불법 경제이익 추구 건축주 및 시공사 처벌 미약
현장 관리인 제도 도입	현행	개정(안)	개정 배경
	관계법령 없음	<ul style="list-style-type: none"> - 현장관리인 제도 도입 <ul style="list-style-type: none"> • 건축주로부터 위임받아 건설산업기본법이 적용되지 아니하는 공사를 행하는 자 • 등록면허 시공자나 건축주가 직접 시공한 경우를 제외하고 현장관리인 선정 의무화 - 현장관리인 처벌기준도입:건축주와 동일기준적용 	<ul style="list-style-type: none"> - 소규모 건축물의 실질 시공자인 무면허 시공업자 파악 한계 - 무면허업자에 의한 부실, 불법 시공 관행화

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.5 건축관계자의 역할 및 책임강화

2) 소규모 건축물에 대한 허가권자 책임 강화

현행	개정(안)	개정 배경
건축법 제35조 (건축물의 유지관리)	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제35조내 소규모 건축물 확인 업무 기준 관련 항목 신설 • 건축허가자는 대통령령으로 정하는 건축물에 대해 준공이후 1년 이내에 해당 건축물이 준공도서대로 시공었는지 확인 해야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> - 현 유지관리 기준은 다중이용건축물등 대규모 건축물 관리가 강화됨. - 소규모 건축물은 국민들의 직접적 생활과 관계가 높고 대규모 건축물에 비해 불법 및 부실 확률 높음 - 대부분 준공후 1년 이내 불법 성행

3) 감리자의 책임 강화

현행	개정(안)	개정 배경
관련 기준 없음	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법 제25조에 시공자 이의 신청 기준관련 항목 신설 • 시공자는 감리자의 불합리한 지적에 허가권자에게 이의신청을 할 수 있음. • 이의신청 심사는 건축위원회에서 심의 	<ul style="list-style-type: none"> - 감리자는 위법사항을 지적해야 하며, 이에 대해 건축주자 시공자는 불이익을 주지 않고 따라야 한다고 규정함. - 현행 제도에서는 불합리한 감리자 지적사항에 대한 시공자의 이의 신청 기회 부재

4. 건축공사감리제도 개선방향 제시

4.6 건축공사감리 제도 개선 종합

●: 개정(안) 제시 ○: 개정 방향 제시, 추가 연구 필요 항목

구 분	개 선(안)	비 고
공사감리의 종류 및 업무 범위 재정립	- 공사감리 종류 및 업무 범위 명확화 (개정)	○
	- 일부 비상주 감리대상 건축물의 감리 강화(개정)	○
독립적 감리업무 수행 환경 조성	- 민간건축물 감리대가기준 (신설)	○
	- 감리비 지급방식(신설)	●
	- 건축주 직접시공 건축물의 감리자 지정방식 개선(개정)	●
	- 감리자 교체기준 마련(신설)	●
감리업무의 질 향상을 위한 환경조성	- 감리보고서 작성 기준 마련(고시 신설)	○
	- 감리자 교육 강화 (신설)	○
건축관계자의 역할 및 책임 강화	- 건축주 및 시공사 처벌규정 강화(신설)	●
	- 소규모 건축물에 대한 허가권자 책임 강화(신설)	●
	- 감리자의 책임강화 (신설)	●

V

참 고 자 료



I 참고 자료

1) 건축법 일부 개정법률안 의원입법 추진('12.11.8. 김태흠 의원)

1 소규모 건축물의 감리자 지정방식 변경(건축법 제23조 단서조항 신설)

현 행	제안 이유	개 정 안
제 25조 (건축물의 공사감리) <단서조항 신설>	소규모건축물의 경우 동일한 건축사에 의한 설계,감리로 인한 부실은폐 등 실질적 공사감리 한계	대통령령으로 정하는 규모 이하의 건축물을 공사감리 하는 경우, 허가권자가 해당 지자체의 조례로 정하는 바에 따라 설계자가 아닌 건축사를 공사 감리자로 지정할 수 있음

□ 관련 기관별 의견 종합

찬성 의견	반대 의견
<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서의 질적 향상 시장질서 확립 - 무보수 감리로 인한 폐해 해소 - 건축사 위상·권익·신뢰성 향상(위법보고감소) - 독립적 감리로 시공의 질 향상 및 부실공사 예방 - 위반 및 불법 시공 최소화 - 잦은 설계변경에 따른 공사비 증가 및 비효율적 업무 감소 가능 - 건축주의 공사품질에 대한 의식 전환 - 건축주의 일방적 요구 제어 가능 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계자와 감리자간 분쟁 소지 (소통부재, 시공 시 문제발생시 상호 책임회피) - 설계자와 감리자 의견 상충 시 건축 주 피해 (공기연장, 업무처리 지연, 설계변경 비용 유발) - 감리자와 시공자간의 마찰증대 - 건축주의 비용부담 증가 및 반대 여론 - 건축주의 선택권 박탈 - 설계자 의도의 일관성 있는 반영 한계

I 참고 자료

1) 건축법 일부 개정법률안 의원입법 추진('12.11.8. 김태흠 의원)

2) 설계자의 건축과정 참여 및 건축물 관리계획서 제출(건축법 제23조의2 신설)

현 행	개 정 안	제안 이유
제 23조의2 (설계의도 구현) 신설	<ul style="list-style-type: none"> - 건축주, 시공사, 감리자는 설계자의 설계의도 구현을 위해 설계자를 건축과정에 참여 - 설계자는 설계의도 유지를 위한 건축물 관리계획서를 건축주에게 제출 - 설계자 미참여 건축주, 시공사, 감리자 등은 200만원 이하 과태료 부과 	설계자의 건축과정 참여 한계

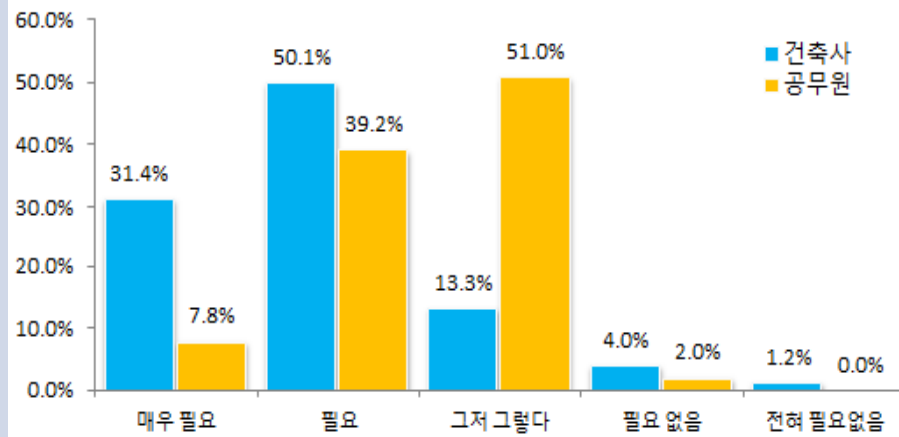
□ 관련기관별 의견 종합

찬성 의견	반대 의견
<ul style="list-style-type: none"> - 설계자의 창작의도 존중 및 건축물의 공공적 가치 증대를 위해 개정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 자체가 설계의도를 구현하기 위한 가장 명확한 표현물 - 설계자의 설계의도 구현은 설계자를 공사과정에 참여하도록 하는 디자인 감리제도 도입으로 해결

참 고 자 료

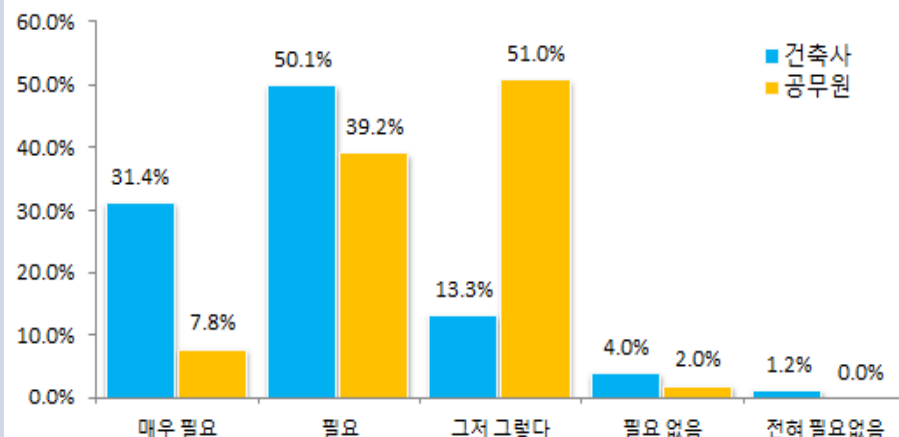
2) 건축사 및 건축공무원 설문조사

제3자 감리의 필요성

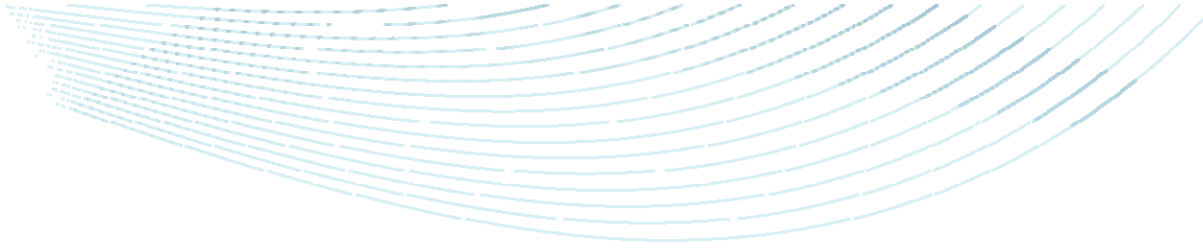


- 제3자 감리 도입이 필요한 이유(주관식 질문)
 - 감리효과 제고 및 감리대가 확보: 24.8%
 - 건축주와의 갑을 관계 청산: 23.3%
 - 소규모 건축물 품질 향상: 17.8%

사후설계관리의 필요성



- 사후 설계관리 도입이 필요한 이유(주관식 질문)
 - 설계자의 디자인 의도 확인(50.1%)
 - 완공후 안전문제등 지속적 관리(18.4%)
 - 행정서비스(세움터) 연계 필요:15.9%



감사합니다