

共同住宅의 監理

수행에 對한 問題點

盧 秉 龍

(한용綜合建築代表)

序言：法令이 改正되어 綜合事務所가 맡게된 共同住宅의 監理를 遂行함에있어 法趣旨가 이사회에 利롭게 實現되어지기를 所望하는 見地에서 混線이 일어날만한 몇가지 問題點를 먼저 풀어보고 이일에 對해나갈 建築士의 立場에 多小나마 寄與되기를 希望합니다.

一般的으로 工事監理는 設計者에게 주어진 權益인것으로 理解하고 있는것이 通念입니다. 그런데 法令에서 区分하는바로는 設計圖書대로 施工되는가의 與否의 確認과 施工者를 指導하는것으로만 規定하고있을뿐 設計者에 關한 어떤 名文은 없습니다. 監理자가 設計者와 同格인 建築士이면 그監理業務는 遂行할 수 있는것으로 봅니다. 唯獨 共同住宅監理는 設計者를 排除하였는데 그럴만한 原因이나 뚜렷한 理由가 있었을것이므로 論及할 必要는 없다고 봅니다.

1. 共同住宅監理의 性格

모든 建築物이 延面積300m²를 넘는것은 現場에 建築士補를 常住配置하여야하는 義務規定이 新設補強되면서 더욱이 共同住宅만은 建設에 關聯되어있는 各分野의 技術者를 綜合事務所가 確保하여 이들 士補로하여금 現場에 常住 또는 恒時監理補助케 하므로써 土木, 造景, 電氣, 機械, 安全等 全分野에 걸친 技術集合 專門化 機能체로 하여금 完璧한 監理가 遂行되기를 바라는 것입니다.

2. 設計, 監理用役費의 基準

現在 用役費의 基準은 1975년 12月以後 告示된 報酬基準이 아직도 改訂補完됨이 없이 適用되고있으며 設計 80% 監理30%로 分離되어 있는것도 變함이없고, 또한 同一 垵地內에 하나의 設計에 依하여 2棟以上の 共同住宅을 重複 建築할 境遇 設計用役費만은 그棟數가 많아질 수록 用役費가 遙減하도록 規定되어있으나 監理費는 遙減이 없는것도 周知하는 事實입니다.

3. 監理費算定基準

前述한 바 같은 用役費의 比率에 立脚하여 共同住宅監理費를 算定할 때 우선,

- (1) 常住人員의 人件費, 現場事務費 및 其他諸經費는 綜合事務所 存立上 必須의인 것이며,
- (2) 建設關聯技術分野인 土木, 電氣, 衛生, 煖房, 安全等 補助의인 監理費가 加重되고,
- (3) 그다음에 公式料率에 依한 建築監理用役費 (30%) 입니다.

以上 3種類의 費用合計가 共同住宅의 綜合監理用役費를 形成하게 됩니다.

4. 算定順序

(1) 常住人員의 基準은 士補 또는 施工技師의 力量에 따라 差異가 있겠으나 普通 1人當 堪當力量을 共同住宅 延面積800坪 程度로 보면 適當하다고 認定되며 上限線은 1천坪以內로 봅니다.

延面積 1천坪程度의 建物크기는

- ① 18坪型×6世帶×5層×2個棟≒1,080坪
- ② 18坪型×12世帶×5層×1個棟≒1,080坪

③ 15坪型×6世帶×5層×2個棟≒900坪의 類型이며 世帶數, 層數, 棟數, 面積等을 比較하여 常住人員數를 設定하여야 할 것이나 最小限 1現場에 1名은 常住 하여야 하고 過大面積에 적은人員을 配置하게 되면 技師의 力量에 限界가 있으므로 業務遂行에 蹉跌은 勿論이고 常住配置는 形式에 不過하며 利潤追求에 汲汲하는 施工者일 境遇 監理者가 미처 發見하지 못하는 사이에 어떠한 誤謬가 發生할지 予測하지 못하는 自明해집니다

(2) 建設關聯 各分野의 高級技師는 着工時부터 始終一貫하여 常任할 수는 없으며 工事進行에 따라 時期的으로 監理할 必要性이 있습니다. 한 單位의 工事期間을 年間에 滿8個月(4~11월)로 取扱할 때 最小限 8個月×3回, 日=24回, 日 以上은 施工現場을 監理하게되며, 따라서 이 分野의 技師는 各分野마다 年間, 적어도 1個月分에 該當하는 監理補助에 從事하는 月數를 內包하게 됩니다.

(3) 公式的인 建築監理用役費는 報酬基準에 明示되어 있으므로 說明할 必要는 없겠으나 共同住宅 設計建築士의 近者 動向으로보아 監理者間에 若干의 混線이 일고 있으며, 다시말해서 設計費보다 監理費가 더 클수 있는가 하는 被害觀念이 일어날 수 있고 設計, 監理의 業務比重이 8:3 이라는 記憶만으로 監理費는 設計費의 3分の1 程度이면 充分하다는 計算에서 監理者를 單價 흥정으로 物色하는일이 있을 수 있고 또 設計者는 建築主가 顧客이니만치 監理費를 적게받고 도장만 捺印해 주는 善良(?)한 監理者를 建築主에게 就職斡旋하려고하는 事例아

저 지금 到如에 橫行하고 있는 것으로 봅니다.

이러한 俗된 現實에서 이런분들을 爲하여 參考로 여기서 簡略한 算定順序를 例示하여 둡니다.

5. 例示 1. 公式監理費算定.....①

(共同住宅) 18坪型 5層60世帯 1棟=延面積1,080坪의 境遇

(1) 總工事費 : ₩ 480,600,000

ㄱ. 建築 : $1,080 \times 320,000 = 345,600,000$

ㄴ. 電氣 : $1,080 \times 35,000 = 37,800,000$

ㄷ. 煖房衛生 : $1,080 \times 75,000 = 81,000,000$

ㄹ. 土木, 造景 : $1,080 \times 15,000 = 16,200,000$

(2) 設計監理用役費 合計 : $480,600 \times 3.85\% = ₩ 18,500,000$

(3) 監理用役費 部分 : $18,500,000 \times 30\% = ₩ 5,550,000$ 임.

註 ① 工事費單位는 分野別로 '80年度 上半期를 基準한 金額이며 類型別로 差異있음.

② 用役料率 3.85%는 科技処告示, 電氣, 機械, 土木 等 料率보다 낮음

③ 実績會費算出面積當 單價를 工事費로 잘못 理解하는일 없기 注意

6. 例示 2. 常住費算定.....②

(共同住宅) 18坪型 5層 (例示 1의 境遇와 같음)

(1) 常住建築士補 : 1名基準함.

ㄱ. 固定給與 (工專大卒者로서 約3年經歷者 程度로함)

月平均給料 : $280,000 \times \frac{15}{12} = 350,000$

現場手当 : $60,000 \times \frac{15}{12} = 75,000$

現場給食代 : $日1,000 \times 3食 \times 28日 = 84,000$

月次休暇費 : $15,000 \times 1회 = 15,000$

計 : ₩ 524,000/月

系数15는 年間12月+退職積立金 1+上下半期賞與 2=15임

ㄴ. 現場事務交通費 : 固定給與의 7.5% = ₩ 39,300/月

小計 : ₩ 563,300/月

(2) 關聯技術分野 監理補助費 (例示 1의 크기를 수행할 때) (高級技術者, 科技処告示日當適用)

ㄱ. 土木, 造景分野 $20日 \times 29,500 \div 12 = 49,000/月$ 원

ㄴ. 電氣 " $24 " \times 29,500 \div 12 = 59,000/ "$

ㄷ. 煖房, 衛生 " $24 " \times 29,500 \div 12 = 59,000/ "$

ㄹ. 安全 " $15 " \times 29,500 \div 12 = 36,000/ "$

計 = 203,000/ "

ㄱ. 現場事務交通費 : 給與의 7.5% = 15,000/ "

小計 = 218,000/月

(本項의 補助費는 綜合事務所의 機能要件上 法습으로 補強이 強要되는 最小限의 費用임)

合計(常住費) : (1) + (2) : $563,300 + 218,000 = 781,300$

(3) 其他諸經費(報償費) $781,300 \times 25\% = 195,300/月$

常住監理費 總計 : ₩ 976,600/月

以上에 밝혀진 內容은 現建築士報酬基準에 根據하여 算定한 것으로서 1單位의 共同住宅을 監理함에 있어 工事期間을 6個月로 策定한 것이라면 監理用役總額은 다음과 같으며,

① 公式監理費 1식 ₩ 5,500,000

② 常住監理費 $976,600 \times 6月分$ ₩ 5,859,600

總監理用役費(1,080坪) 1식 ₩ 11,409,600임

7. 結 言

共同住宅의 監理는 結果的으로 政府가 綜合事務所라는 監理專門業체로 하여금 앞으로 建設目標인 數百萬戶의 共同住宅을 民間이 主導하는 住宅建設業체가 建設하여 갈 때 質과 量的인 向上을 期하고자 하는 意圖임을 感知하게 되는것입니다.

이에 反하여 이들 住宅業者가 自己利潤追求에 치중한 나머지 共同住宅의 設計圖를 中版 1枚當 作圖代 2萬圓씩의 單價票札을 自社 製圖室에 붙여두고 不況 克服에 苦心하는 建築士들을 弄絡하고 있으며 不幸하게도 그 作業을 누군가가 하고있다는 事實입니다. 또한 共同住宅監理도 例外는 아니어서 坪當 2,500~3,000圓에 處理해달라는 誘惑이 있습니다.

그렇다면 앞으로 政府計劃10個年間に 幾百萬戶를 監理하는데 常住建築士補의 固定給料에도 未達하는 坪當 2,000圓程度의 用錢을 받아가며 住宅業者의 下手人 아니면 더부살이를 할것인가 生覺해 볼 問題인것입니다. 監理業務中에는 施工者를 指導한다는 業務가 있는데 糊口之策을 爲해 매달린 建築士가 어찌 그 業者를 어떻게 指導할 수 있을것인가?

本寄稿를 閱覽하는 建築士는 위에서 吟味해 놓은 內容을 보면 解答이 스스로 풀릴것으로 思料되며,

요지은 어느地方에서는 月40萬圓씩 4個月間 工期에 앞에서 例示한 程度 크기의 共同住宅을 常住監理하고 있다고 듣고 있습니다. '75年以後 建築士用役料率의 引上問題를 놓고 關係要路와 協會一角에서 많은 論難이 거듭되었으나 余地없이 棄却되었었다는 事實을 想起할 때 이런것들이 反復될수록 引上問題는 더욱 深刻하게 실마리를 풀기어려워지고 또한 學論조차 至難해진다는 것을 覺醒해야할것이며 그나마 주어진 現料率마저 건져내지 못하고 拋棄하고 있는 各自의 良識에 뜨거운 忠告가 되기를 바라며 品位를 되찾는데도 서로 努力해야할 것임을 付託해 마지 않습니다.