

# 건축공사의 적법수행을 위한 감독·감리제도의 개선방향

Bettenment Schem of The Supervision system for  
Lawfulness Construction

元鍾一 / 예자인 건축사사무소  
by Won, Jong-II

FEATURE

## 1. 개정취지

이 땅에 현대식도시가 건설되고 도시에 들어선 건물들을 현재와 같은 “건축법”으로 통제하지도 근 30년이 되었다. 모든 사회 부분이 그러하듯이 건축문화 부문도 문명적 사회상이 하나하나 변할 때마다 같이 대응하여 변천하였고, 그 중 건축법 및 그 관계법은 건축문화의 하드웨어 시스템으로서 주거 환경 생활을 책임지고 있다는 중요성 때문에 민감한 대응변천을 거듭해 왔다.

그런데, 사회상의 변화요체는 현대에 있어서는 바로 민주화와 문명화이다. 이런 연고로 올해 현시점에 요구되는 건축법 개정을 추진하였고 이 개정취지 속에는 허가 사전 예고제와 소형 건설업 면허제도 등을 도입하여 각각 건축물 생산과정을 민주화하고 생산의 질을 단속 보장하려는 의지를 보였던 것이다. 다른 사회 부문도 이런 시대적 과제를 해결해 나가기 위해 할 대응책이 한두가지가 아닐 것이다.

그런 중에서도 위에서 언급한 건축물 생산과정의 민주화와 생산의 질에 대한 통제는 바로 우리의 사회상의 본질인 민주화와 문명화에 직결되는 것이기 때문에

우리 국민의 의식 수준과 함께 병행 발전시켜야 할 매우 중요한 과제인 것이다.

그리고, 이런 의도는 건축물 생산과정에 있어 어느 한 과정에 국한할 필요도 없는 것이다. 허가 사전 예고제는 초기의 허가과정에서 지역 주민이 참여하는 형식으로서 우리 국민의 의식수준의 적응도에 대비하여 문제시 되었지만 이것을 감리, 감독 과정에서 도입한다면 적응이 훨씬 용이하고 우리 국민의 의식도 충분히 개선되어지는 효과도 있을 것이다.

한편으로 현재 우리 국민의 준법 정신에 대한 낮은 이해도로 인하여 민주화 사회에서는 행위권리가 공공적 이해 입장의 통제를 받아 분배되어야 한다는 사실에 무지함으로 해서 법의 기준에 지고의 가치를 두지 않고 자의적 이기심 충족을 추구하려는 마음이 사회적 행위의 보편적 의지가 되고 있기 때문에 이런 우리 국민의 낮은 민도(낮은 법 이해 및 준수능력) 상황에서 건축공사의 적법수행을 관리 통제하고 있는 현행의 건축공사 감리, 감독제도가 그 적법 수행 목표에 얼마나 성공적으로 대응하고 있는가 하는 점도 또한 정당한 평가를 받아야 하는 시점에 있는 것이다.

## 2. 기존 체계 방식과 문제점

현행 건축물의 공사 수행 과정에서의 감리, 감독은 공사행위 그 자체와는 다른 책임 감독 행위로서 공사행위와 별개로 구분되어 있다. 따라서 이들 각각의 행위를 하는 인적 구성도 건축주(시공자 및 원인 행위자 포함)집단 대 감독자 집단이라는 두 형식으로 되어있는데 문제는 건축주 등의 법적 자질 결여로 야기되고 있는 수많은 위법건축물의 감리, 감독 및 준공처리의 과정에 있어서 일어나는 문제의 복잡성에 비해 이에 대응하여 처리하는 제도적 방법이 획일적이고 단순하고 행정 편의주의적이라는 데 있다.

현 제도는 건축주 등이 시공한 건축물을 건축사의 책임하에 현장조사하고 이결과를 행정관청에 보고하여 그 기재된 조사 내용으로써 준공처리를 결정하는 절차 형식으로 되어 있고 따라서 여기서 실제로 적법성을 판단하는 결정적 단계는 건축사가 현장조사한 결과 보고 내용 그 자체인 바, 이것은 현 제도 이전에 행정관청에서 현장조사 행위를 직접 수행했었을 때와 마찬가지로 현장조사 수행자 개인의 재량 남용이 게재될 수 있는 여지가 있는 사적, 폐쇄적 방식이라는 것이 계속적으로 문제가 되고 있는 것이다.

또한 현행의 제도는 민간에 대하여 타율적 방식으로 단속 통제하는 관리 형식이므로

국민은 더욱더 준법정신에 소극적 자세를 갖게 됨으로써 건축물의 불법성을 통제하는데 개선적 효과를 얻지 못하였을 뿐만 아니라 내적 행정 체계에 있어서는 조사행위의 정당성이 부단히 감시되는 부담만 관청 공무원으로부터 건축사로 이양되는 결과를 초래하게 되었다. 따라서 이렇게 행정 편의주의적이고 또한 행정 권위주의적일 수 있는 제도가 건축공사의 불법 수행 현상을 개선하는데 도움을 주지 못한다는 것이 지금껏 보여져 왔고 또한 이에 관련한 각자의 행태만 부정적이며 소극적인 위상으로 정체시키고 있으므로 건축 공사의 적법 수행 및 사회발전을 위하여 감독, 감리제도 체계 방식을 바꾸어야 한다는 것은 시대적 필연인 것이다.

이런 변화는 현재 사회 전반에서 일고 있는 사회의 민주화 발전을 위해서 타율행정적 관리 중심 체계로부터 국민의 자율중심 체계로 권력과 의무 주체 정신의 이동이 필연적으로 요구되고 있는 상황과 같이 보조를 맞추는 것이며 또한 한편에서 인허가 제도의 폐지 내지는 개편을 요구하는 정신과도 상응하는 것이다.

### 3. 개선방향

- 1) 감독 감리의 법적 체계는 건축주등(원인 행위자)의 전적인 책임을 원칙으로 한다.
- 2) 건축물의 공사상 적법수행 성과 여부에 대한 확인 점검은 건축주 및 인근주민이 직접 참여하는 기회 과정을 가질 것.
- 3) 이 개선된 제도하에서의 재래의 행정적 관리자들 - 관청의 건축직공무원 및 설계사무소의 건축사 등은 건축 공사의 적법수행 여부를 결정하는 시점에 이를 때까지 건축주 또는 인근주민의 요청에 따라 건축물을 정확히 측정 보고만 함으로써 공사의 적법 수행 과정에서의 역할은 건축기술자로서 기술자문을 주로 하는 것을 그 책무로 한다.
- 4) 건축물의 측정결과는 반드시 건축주측의 감리 건축사와 이웃 주민 측을 대표하는 선임된 건축사 쌍방의 측정 위임 건축사 상호간 확인하는 대립된 구조 절차이어야 하며 이 모든 행위는 공개를 원칙으로 한다.
- 5) 건축주의 건축기술 전문성 결여로 인하여 이 제도가 실제로 실행되는데 문제가 야기될 수 있으므로 전문 면허를 가진 법적 현장 대리인 제도 채용을 반드시 병행한다.
- 6) 공사의 적법 수행 과정을 공개적으로 확인하고 준공여부를 판정하는 판결 회의 기구 및 장소를 설치한다. 또한, 이 기구는

민원분쟁 조정에 관한 전반적 역할을 겸한다.

- 7) 이미 교정하기 불가능한 위법 부분은 그로 인한 건축주측 이득과 이웃 주민의 예상 피해를 재산적 가치 기준으로써 계산하여 이웃 주민의 범위를 정하여 보상토록 하고 교정 가능하다고 판단되는 부분(맨 마지막층 및 노대 등)은 교정을 원칙으로 한다.
- 8) 벌금 형식으로 된 보상은 반드시 실제 이득 또는 재산피해 금액 이상으로 부과, 그 일부를 지방세로 할당함으로써 지방 자치 재정애 일익이 되게 하는 방식으로 한다.
- 9) 이 판결 회의 기구의 행위 역할 범위를 분명히 정하여 소임이 아닌 행위 내용에 대하여는 단호히 배제함으로써 업무를 능률적으로 수행하도록 한다.

### 4. 개선에 따른 사회 발전적 효과 및 의의

민주 제도의 정착 요구 추세가 현 시대 현 시점에 있어 그 어느 때보다 강조되고 있는 바 그 이유는 이제는 국가의 물질 문명적 발전이 국가의 행정적 관리 주도형 체계로서는 그 한계점에 도달되었기 때문이다. 국가가 국민의 생활전반에 대하여 세세히 간섭하여 옳은 방향으로 가도록 하는 정책은 그 관리 책무가 너무 방대해져서 사회 관리업무 능률이 저하되고 또한 관리자측에서는 권위와 부정심리가 생기고 민간측에서는 소극적 책임 심리가 유발되어 오히려 사회발전을 저해하는 결과를 초래한다. 따라서 작금의 비대해진 사회적 제현상을 질서있게 운영하기 위해서는 국민 각자 스스로의 책임 능력을 진작시키는 것이 그 어느 때보다 절실히 요구되고 있는 상황인 것이다.

이런 시대적 상황에서 우리 생활에서 필수불가결한 주거생활을 담당하는 건축행위 분야면에서 국민으로 하여금 그 자신의 책임 능력을 시험삼고 발전적으로 육성시킬 수 있는 사회 관리제도를 개발한다고 하는 것은 이런 점에서 매우 유익하고 그 파급 효과도 지대할 것이다.

이 제도의 운영으로 국민은 부지불식간에 민주주의의 본질인 권리 행위에는 반드시 그 책무가 따른다는 것을 느끼게 될 것이며, 민주 사회에서는 나만의 권리가 아니라 우리 이웃과 함께 모두가 권리의 주체이며 따라서 소위 "더불어 살아야 하는 사회"라는 것을 인지하게 될 것이다. 이렇게 제도 개발된 국민 모두의 준법정신 및 책무 이행능력이 사회 관리를 능률적으로 하게 하는 밑바탕이 되며 이 능력적 자질이 모든 사회적 행위의 기초가 될 때 국가의 경제 발전이 확연히 보장될 것이라는 것은 두말할 나위도 없을 것이다.