

건축문화 발전을 위한 제언

My Opinion on Development of Architecture Culture

朴淳鍾/예지건축사사무소

by Park, Soon-Chong

세상 모든 이치가 우수한 상품을 저렴한 가격에 내어 놓아야 살아 남듯이 건축도 우수한 설계실력과 저렴한 설계비를 바탕으로 시장경제 원칙에 의하여 경쟁되어야 좋은 건축작품이 나오고 건축문화도 발전한다는 것은 삼척동자도 다 아는 사실이다.

그래야 건축사들이 건축사 면허를 딸때보다 더욱 설계실력을 높이려고 공부도 하고 컴퓨터 설계도 배워 생산성 있는 건축설계작품을 저렴한 가격으로 건축주에게 제공할 것이며, 나아가 국제 경쟁력도 키워 UR에 대처할 수도 있다고 생각된다.

그러나 지금의 건축사계는 대부분 그러하지를 못한다. 거기에는 오랫동안 흘러온 몇가지 잘못된 제도와 관행으로 인해 대부분의 건축사들과 국민이 원칙이 무엇인지조차 모르고 왜곡된 제도와 관행이 원칙인줄 잘못 알고 있기 때문이다.

문제1 원리 원칙적인 건축개념의 정돈이 없음

순수한 의미에서 건축주가 집을 지으려고 할 때에 작품경력이 많은 훌륭한 건축사에게 설계를 의뢰하고 양심적인 시공자를 선정한 후 좋은 날을 정해 공사를 할 것이다. 그러면서 집이 설계의도 대로 지어지는지 설계를 한 건축사에게 현장에 나와 예술과 기술을 지도하여 달라고 감리를 의뢰할 것이며 또한 시공자가 자재를 제대로 쓰는지 감독자를 따로 내세워 감독할 것이다. 집을 다 지은 후엔 준공검사(건축현장조사검사)를 받을 것이다.

여기에서 우리는 건축주, 설계자, 감리자, 시공자, 감독자, 건축현장조사검사자의 올바른 역할이 무엇인지 알 것이다.

문제2 건축주들의 그릇된 사고

건축주는 어떤 건물의 주인이자, 시공발주자이며 스스로 시공자이므로 예술작품 보다는 집을 조금더 넓고 싸게 지어 끊임없이 경제적 이윤을 추구하려는 사람이다. 또한 준법은 손해라는 사고방식에 젖어 있는 사람들로 건축주의 욕심이 무엇인지는 누구나 알 것이다.

우리나라 대부분의 건축주들은 안되는 건축허가 잘 받아주고 준공처리를 잘해주며 설계비, 감리비가 싼 건축사를 선호하기 때문에 설계 잘하고 감리 잘하는 건축사는 별로 중요하게 생각하지 않는다. 이는 우리

건축문화가 얇고 건축사계가 무기력하기 때문이기도 하다. 또한 무형의 지적노동에 대하여는 값어치를 인정 안하는 그릇된 인식 때문이기도 하다.

문제3 원칙도 모르는 건축사들

건축사는 건축주의 주문에 의하여 비로소 존재가치가 성립되기 때문에 순수 예술가도 아니고 장사꾼도 아니며 완벽한 기술자도 아니고 행정대서사도 아닌 사람이다. 건축주의 주문에 의하여 설계를 하고 감리도 한다는 원칙을 모르고 감리를 한답시고 건축주 위에 군림하려는 사람들이다.

자영을 하건 타영을 하건 일부 건축사 중에는 자신의 제도책상 조차도 없이 기사가 수수하고 그린 도면에 도장이나 찍고, 사무책상만 치장하는 이가 많다.

문제4 감리자가 모든 책임자 인양 잘못 인식

감리자는 설계자로서 설계에서 표현 못하는 예술성을 현장에서 감성으로 표현하는 사람이다. 철근 빼먹는 것 시멘트 빼먹는 것을 감독하는 사람이 아니며, 공무원대신 위법을 적발하는 자가 아니다. 국가가 위헌적으로 건축주를 감시토록 하고 있는 것이 지금의 현실이다.

시장경제의 원칙대로라면 건축주가 필요하여 설계를 시키듯이 감리도 필요에 의하여 시켜야 한다. 국가의 현장조사검사업무를 대행시키기 위하여 감리비는 건축주에게서 받게 하고 건축주를 감시시키는 위헌적인 일은 이제는 그쳐야 한다.

감리자가 건축주에게 예술이나 기술의 제공은 안하고 위법여부나 감시한다면 국가에서 감시비를 받아야지 건축주에게 감리비는 왜 받는가? 감리자는 어디까지나 건축주에게 예술적인 기술을 제공하고 건축주편에 서서 시공자를 지도하여 좋은 건물이 되게 하며, 변호사처럼 대관청에 대하여 건축주를 보호하는 입장이어야 하는데 오히려 건축주를 감시하는 국가의 꼭두각시 노릇만 하고 있다. 건축사도 법무서비스로 업태분류 된다.

과거 감리비를 한푼도 못받다가 국가에서 현장조사검사업무를 공짜로 대행시키니까 건축사계와 관료편의주의가 단합하여 건축주의 감리자 선택권을 무시하고 교체감리자를 건축사협회에서 (서울은 일부 구청에서) 지정하고 감리비도 강제 징수한 위헌적인

결과이다. 건축주가 감리자와 자유계약을 못하는 것은 분명 헌법 위반이다.

생수업자들도 보사부장관의 시중판매규제를 행복추구권, 직업자유선택권 등의 법규를 근거로 위헌이라고 소송을 하는데 우리 건축사들은 남의 벌을 대신 받고도 말 한마디 못하는 바보들이다. 주범 건축주, 중범 시공자 대신 감시자만 처벌받고 감리비 많이 받는다고 좋아한다. 4년전 건축사협회에서 감리업무인지 건축현장조사검사업무인지도 정확히 모르면서 건설부에 반납하자고 하다가 반납이 될 것같으니까 살려달라고 빈 적이 있다. 건축사협회의 지도부는 구름 위에 떠있는 귀족주의 건축사이다.

감리비 받고 감시 잘못 하면 똑똑한 건축주에게 배임으로 고소당한다.

감리비 아닌 감시비로서는 엄청난 액수인데도 부족하게 여기고 감사에 걸리는 것에 대한 보험식의 준공비를 별도로 받는 감리자도 상당수 존재한 것은 사실이다. 강제로 감리자를 지정하는 교체감리가 94년도부터 없어져 다행이지만 감리비 강제예치제도는 여전히 있다.

우리는 아직도 법적, 학술적, 사회적으로 “감리”와 “공사감독” 그리고 “건축현장조사검사”의 정의조차 내리지 못하고 모든 책임이 마치 감리자에게 있는 양 희생양으로 매도하고 있다. 감리가 잘못되었다고 책임을 물을 수 있는 사람은 감리비를 주고 용역을 맡긴 건축주만이 물을 수 있는 것이지 그 누구도 물을 수 없다고 단언한다. 건물이 부실시공 되었다면 정확한 책임 소재를 가려야지 모든 것을 감리자에게 씌운다고 부실건물이 없어지고 건축문화가 발전하는가?

문제5 건축을 안배운 대부분의 시공자

건축주의 발주에 의해 공사하는 시공자는 “설계도서와 설계감리자의 지도”하에 안전하고, 편리하며, 아름다운 건물이 될 수 있도록 설계의 예술성을 최대한 반영하는 사람이어야 한다. 그러나 시공자는 이윤의 극대화를 제일의 존재가치로 여기는 사람이다.

그리고 소규모 건물이 우리나라 건축물의 대부분을 차지하고 있으며 그 소규모 건물의 시공자들 대부분이 정식으로 건축을 공부한 사람들이 아니어서 도면조차 이해하지 못하는 사람들에 의하여 우리나라 건물이 시공되는 실정이니 도면만 잘 그리면 무엇 하랴! 허가용 도면에 준공 잘해주면 그만이지 대부분의 시공자가

무자격으로 제도권 밖의 사람들이기에 국가는 만만한 감리건축사만 처벌하고 일 다했다고 한다.

문제6 공사 감독자의 법적인 위치가 없음

공사감독자는 감리자와 달리 기술자적인 위치에서 건축주를 대신하여 시공자를 감독하여야 한다. 공사 감독자가 철근 시멘트 등과 같은 자재 및 건설기술기능 감독을 하여야 한다. 따라서 시공감리자 또는 책임감리자라는 명칭보다는 감독자라는 명칭으로 건설기술관리법에 반영되어야 한다고 생각한다.

개인 건축공사에서는 건축주가 감독자를 내세워 시공자를 감독하고 국가 공사에서는 감독관이 있어 감독하고 있는데 모두들 감리자가 감독자인 줄 잘못 알고 있다.

문제7 잘못 대행되는 건축현장 조사검사 업무 대행

건축현장조사검사자는 국가에서 국민들의 생명과 재산을 보호하는 의무 차원에서 국민들이 안전하고 합리적인 건물을 짓고 사는가를 조사하는 국가적인 관리자이어야 한다. 예산과 고급인력의 부족, 공무원의 부정으로부터 보호한다는 명목으로 18년전 국가는 국무총리령을 발동하여 지금의 건축법에 ‘할 수도 있다’는 조항에 의한 건설부장관의 지침을 두어 개인자격인 감리자에게 건축현장조사사업무를 떠넘겼다. 그리고 위법건축물이나, 부실건축물로 인해 여론이 악화되면 감리자를 희생양으로 처벌해 왔다.

앞으로 국가는 국민의 생명과 재산을 보호해야 하는 본연의 의무를 망각하는 직무유기를 범하지 말아야 한다.

부작용 1 : 간혹 TV에서 건축행정에 관한 여론의 추궁을 받는 구청에서는 건축현장조사검사는 건축사에게 일임되었기 때문에 건축사 책임이라고 말하지만 준공검사를 구청에서 내주고 있다는 것은 온국민이 다 아는 사실이다.

부작용 2 : 건축주와 건축사는 협력의 사이이면서도 위법자와 감시자의 사이로 이간되어 있다. 국가에서 시키는 대로 건축주의 위법을 적발하면 설계, 감리를 의뢰하는 건축주가 없어지기 때문에 실질적으로 위법건축 단속이 안된다.

부작용 3 : 위법 건축물이 갑자기 이해관계자의 진정에 의해 적발되면 주범 건축주 중범 시공자 보다 감리건축사만 처벌을 받는 현 실정에서 건축사는 매품을 팔아 살던 흥부와 같다. 이는 결과적으로 위법건축을 조장하는 행위이다.

부작용 4 : 국가에서 공무원 의제나 허위공문서 작성이나 하여 행정처벌로 영업정지를 2,3개월 받는 것은 보통이며 때로는 구속 입건도 되며 벌금형도 받는다. 또한 집행유예를 받으면 건축사면허가 취소된다. 결과적으로 건축사는 남의 죄를 뒤집어쓰고 불안에 떨고 산다.

부작용 5 : 건축주의 위법을 얼마나 묵인하며 처벌을 벗어나느냐에 따라 유능한 건축사가 되는 어처구니 없는 일이 일어난다. 그래서 건축주는 준공 잘해주는 건축사만 찾게 되고 건축문화는 발전할 수 없게 된다. 감리비아닌 고액의 감시비와 준공 잘해주는 감리건축사 보험식의 준공비는 뻔할 뻔자이다. 어차피 감리자의 의지에 상관없이 위법건축은 건축주의 이익만큼 생겨나는데 준공비나 많이 챙겨 노후나 편하면 장땡이라고 생각하게 된다.

부작용 6 : 건축주의 위법을 구청에 위법보고하여 보지만 담당공무원은 검찰에 고발하러 가기 싫어 건축사를 밀게 보게 되고 다음 건축허가 내기가 힘들게 된다. 죄가 없는 사람이라도 검사앞에 고발하러 가기는 싫은 것이다.

부작용 7 : 건축문화 발전이나 건축기술 보다는 건축법이나 건축사법의 편법 운영에 많은 관심을 두게 된다.

부작용 8 : 각 언론 매체들은 진실을 알지도 못하면서 건축사의 절반이 범죄인이라고 보도한다. 심지어 건축사들이 이렇게 하여 최상류층이 되었다고 영터리같이 기사를 쓴다. 건축사회는 반박성명 한번도 없다.

부작용 9 : 위법건축의 구조적인 양산, 건축문화 및 기술의 퇴보, 건축사를 전과자 집단으로 만드는 악순환이 계속 되고 있다.

개선책

건축현장조사검사 제도는 엄연히 시장 군수가 할 일이며 위법 건축물 단속도 시장 군수가 할 일이다. 국가가 위법건물 근절의 의지가 있고 국가의 예산 절약과 건축직공무원의 보호 차원이라면 건축사 개인에게 명예를 씌우기 보다는 건축사협회 조직에 의뢰하여 건축사의 연수 제도와 연결하거나 “3인 건축현장조사검사팀”(인천에서 운영 경험 있음)을 운영함이 합리적이며 공공성도 부여할 수 있을 것이다.

문제8 건축물대장 작성자

건설부령으로 건축물대장 작성자는 건축사 혹은 시장 등이 인정하는 자가 작성하여야 한다고 되어있다.

부작용 1 : 건축물대장에 의하여 시장 군수는 취득세 가옥세 증지대를 받고 그 부속 도면으로 “위법건축물을 관리”하면서 결과적으로 건축사에게 공짜로 부속도면을 그려받고 있다. 건축주에게는 아무 필요도 없는 도면을 제출하게 하고 건축주 위법적발에 사용하는 것은 우리나라 헌법상의 자기방어권의 침해라고 생각된다.

부작용 2 : 건축허가용 도면을 축소복사 사용 못하게 하며 새로 그리게 하는데 상당한 시간이 소요되어 재주는 곰이 넘고 돈은 되놈이 받는 식이다.

부작용 3 : 공짜로 그리게 한 부속 도면이 틀렸다고 건축물대장을 발급 안해주니 건축물대장이 시급한 건축주는 급한 마음에 급행료 생각이 절로 날 것이다.

부작용 4 : 실수로 틀린 도면이 나중에 발견되면 허위공문서 작성으로 처벌받을까 두려워 진다.

부작용 5 : 건축주 신고 사항으로 처리되는 소규모 신축 증축이나 용도변경 등도 건축사가 작성한 건축물대장 부속도면을 요구하니 건축주 신고로 처리되는 건축은 아무것도 없게 되는 법의 모순에 빠진다.

개선책

건축물대장은 구청장이 정당한 용역비를 주고 용역을 시키거나 건축허가용 도면을 활용하여 가옥세와 증지대 위법건축물을 관리 함이 지당한 줄로 안다.

문제9 공동 주택 하자 보수 예치금

단독주택은 집주인이 건축주이지만 아파트 및 다세대주택의 법적인 건축주는 시공자이며 진정한(실질적) 건축주는 입주자 이다.

우리나라의 공동주택 하자문제는 어떠한 건물 보다 중요한 문제이며 동시에 사회 문제이다.

하자보수를 위하여 준공 후 3년간 일정금액을 예치후 찾아가는 하자보수 예치제도를 아파트는 주택건설촉진법, 다세대주택은 법에도 없어 주택건설촉진법을 원용하여 시행하고 있지만 이것이야말로 국민성을 그르치는 일이다. 3년이 지나도 예치금을 찾아 가기가 아주 어렵다.

부작용 1 : 공동 주택에서 입주자는(진정한 건축주) 아직 정해 지지 아니하여 감독자를 내세워 감독할 수 없기

때문에 (국가 발주 공사에는 감독관이 꼭 있음) 하자문제를 법적으로만 건축주인 시공자의 양심에 의지하고 있어 속수무책일 수 밖에 없다.

부작용 2: 그렇다고 법적인 건축주로부터 감리비를 받고 그를 위해 일을 하는 감리자가 감독자 역할까지 할 수 있다고 생각되나? 간혹 어떤 사람들은 건축사만 제대로 하면 된다고 하지만 감리자는 감독자가 아니며 건축사도 대한민국 국민인 것이다. 건축사가 무균적인 사람일 수는 없다.

부작용 3: 준공후 3년간 하자보수기간으로 하며 일정금액을 예치한후 3년이 지나면 아파트는 입주자대표회의, 다세대는 입주자전원의 도장을(법에없음) 받아야 예치금을 찾을 수 있는데 어디 도장을 찍어 주는가? 건축주는 하자 보수에 등한히 하며 하자보수예치금만큼 적당히 시공하고 입주자들은 하자보수예치금에 눈독을 들여 민원을 일부러 야기한다. 그 과정에서 발생하는 진정서며 입주자간의 돈 다툼, 입주자와 건축주와의 싸움, 도덕심의 마비, 행정당국의 중재 등 국력의 낭비가 얼마나 큰가! 못찾아간 예치금은 누가 갖겠는가?

부작용 4: 사람 중에 공동주택을 옮겨다니며 하자문제를 진정하고 언론에 폭로 하는 등의 교묘한 방법을 직업으로 하는 사람이 있다. 이 세상에 완전한 사람이 없듯이 완전한 집, 하자없는 집은 없다.

부작용 5: 모두들 애써 외면하지만 선량한 서민의 탈을 쓴 늑대들을 느낄 것이다. 집 한채 짓는데 주위주민에게 얼마나 시달리는가. 심각한 문제인데도 언론을 위시해 모두들 외면만 한다. 못 뜯어 먹으면 바보라는 식으로 우리 모두가 늑대인 것이다. 도덕심을 회복하는 근본적인 정신운동이 각계각층에서 시작되어야 한다고 생각한다.

개선책

공동주택의 하자문제에서 건축법상의 감리자는 설계감리를 하고 건설기술관리법상의 감리자는 감독을 하게 하고 입주자들이 정하여진 후 입주자에게 시공자와 함께 책임을 지게 하여야 한다. 즉 법적인 건축주에게 설계감리비를 받은 건축사는 건축주를 위하여 설계감리 일을 하고 입주자들에게 감독비를 받은 감독자는 입주자를 위해서 감독일을 하고 국가로부터 조사검사비를 받은 조사검사자는 국민을 위하여 위법건축을 방지하여야

하겠다.

문제10 종합 건설업 면허 대어

우리나라 건설업법은 일반건물 150평, 주택 200평 이상을 종합건설업면허자만이 시공할 수 있게 면적제한을 두고 있다.

부작용 1: 덩치가 큰 종합건설회사가 조그만 200, 300평 건물은 안짓는 것이 현실이다. 대부분 집장사를 하는 사람이 종합건설업면허를 빌려서 짓고 있다. 종합건설업면허를 빌리는 것이 불법이기 때문에 공공연한 비밀로 음성적으로 이루어지고 있다. 앞에서도 언급했지만 도면도 제대로 이해하지 못하는 사람들에 의하여 우리나라 대부분의 건물이 지어진다.

부작용 2: 사법당국에 적발되어 벌금형의 처벌을 받는 것이 다반사이며 만성적인 악순환으로 인해 법질서의 권위가 없다.

부작용 3: 어떤 종합건설업자 가운데는 영업상무를 여럿 내세워 공공연히 면허대여업을 한다.

건축주에게는 여러 종류의 입장이 있는데

1. 자기주택 소유자=건축주+시공자+입주자
2. 소규모 주택, 상가, 다세대주택, 집장사=건축주+시공자+판매자
3. 중규모 빌딩 임대 업자=건축주+시공발주자+임대자
4. 중규모 빌딩 및 연립주택 집장사=건축주+시공발주자+판매발주자
5. 대규모 아파트 집장사=건축주+주택사업 지정업자
이중 중규모 집장사들이 주로 건설업 면허가 아쉬운 사람이다.

개선책

정식으로 건축을 공부한 사람 중 일정한 자격증을 획득한 사람에게 조그마한 건물의 시공면허를 주어 부실건축물 및 위법건축물을 방지 하고 법질서도 확립하는 것이 최선일 것이다. 건축을 공부하지 않고 건축에 종사하는 사람보다 건축을 공부한 건축인이 아무래도 나올 것이다.

아무쪼록 우리나라의 건축문화가 올바르게 될 수 있도록 모든 건축인들이 서로 노력하여야 할 것이다.