

## 1. 글을 시작하면서

모든 사회는 경쟁으로부터 발전과 성장을 이룩해간다. 경쟁의 원리는 생물체 모두에게 적용되며, 특히 인간의 세계에서는 그 자체가 바로 경쟁이다. 어떤 형태이든지 경쟁에서 이기지 않으면 존재 할 수 없는 일 아닌가. 경쟁은 긍정적인 경쟁과 부정적인 경쟁으로 나눌 수 있다. 부정적인 경쟁은 부정적인 사회를 만들고 긍정적인 경쟁은 건전한 사회를 만든다. 진정은 부정적인 경쟁의 대표적인 사례이다. 진정, 투서가 난무하는 사회는 결코 바람직한 사회일 수 없다. 진정은 그 지역을 붕괴시키고 이웃을 분열시키며 또한 인간심성을 황폐화시킨다.

우리민족의 장점은 지역 공동체 즉 "이웃사촌"의 관계에서 찾을 수 있을 것이다. 두레, 품앗이,契 등이 좋은 사례이다.

서로 돕고, 특히 어려운 일에 있어서는 집단의 힘을 어김없이 발휘하곤 하였다. 그러나 이러한 공동체도 지연, 학연, 혈연의 관계를 떠나서는 생각할 수 없는 편협된 "이웃사촌"으로 변질하고

있어 안타까울 뿐이다. 민원중에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 건축민원을 어떻게 처리하는 것이 가장 옳은 방법일까, 어쩌면 고양이 목에 방울을 다는것보다도 더 어려울지도 모른다. 여기서 1994년도 의 민원사례를 분석해보고 개정된 건축법에서 1996년 1월에 시행을 하도록 한 건축분쟁조정위원회의 설치와 운영방법에 대해서도 생각을 해보기로 하자. 건축관련민원은 튀는 럭비공과 같아서 어디로 튈지 모르지만 그래도 최선을 다해보자. 그냥 방치하는 것 보다는 더 나은 결과를 가져올 것으로 믿는다.

# 건축분쟁조정위원회, 어떻게 만들 것인가!

The Mediation Committee on Architectural Dispute

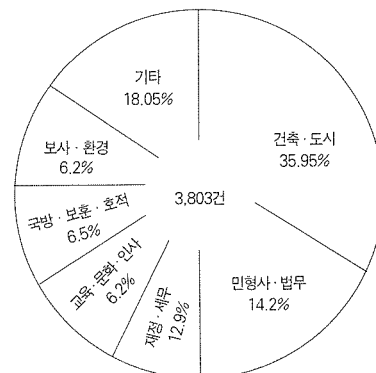
尹赫敬 / 서울시 도시경관과 경관지도계장  
by Yoon Hyeok-Kyeong

## 2. 민원 현황

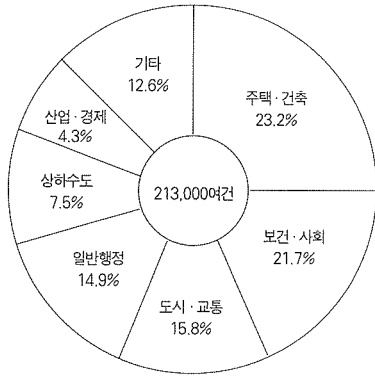
### 가. 민원의 접수현황

국민들이 불편해하는 어려운 문제들을 해결해 주기 위해 1994년4월 중앙정부에 국민고충처리위원회(김광일위원장)를 설치하였다. 1년동안에 총 3,803건의 고충처리민원을 접수하였는데 그 중에 건축·도시분야가 35.9%나 차지하고 있다.

〈그림 1〉 국민고충처리위원회 민원접수현황 (1994.4.9~1995.1.30)



(그림 2) 서울특별시 민원담당관실 민원접수현황 (1994년)

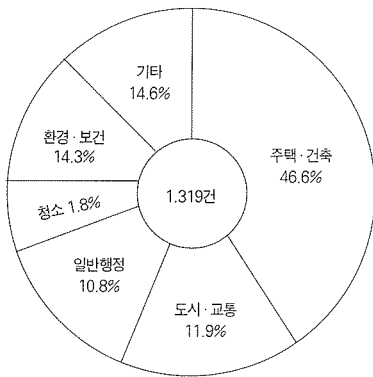


서울특별시의 민원담당관실에 접수된 1994년도 민원도 총 213,000여건으로 그중 서신으로 제기된 것이 7,800건, "120민원전화"로 205,200여건이 접수되었다.

주택·건축분야의 민원은 역시 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 전체민원의 1/4인 23.2%나 되고있다.

이러한 현상들은 일선 구청으로 내려갈수록 더 심화되고 있다. 서울의 강남에 위치한 S지구의 주택·건축분야민원은 전체민원의 46.6%나 차지한다. S지구는 타지역보다 비교적 안정된 도시로 대지의 지형은 평탄하고 구릉지가 없으며, 구획정리사업으로 지적이 반듯하여 경계에 따른 분쟁이 거의 없는 등 지역적인 여건이 좋아 경제적으로도 상위 그룹에 속하는 자치구이므로 그나마 주택·건축분야의 민원이 그 정도 밖에 되지 아니하나 여건이 열악한 일부 지역에서 전체민원의 60~80% 이상을 차지하는 경우도 많다.

(그림 3) 서울특별시 S구의 민원접수현황 (1994년)



나. 민원의 해결현황

이처럼 주택·건축분야의 민원이 타분야 보다 많은 이유는 여러가지가 있을 수 있다. 그 첫째가 민원을 유발시키는 시공자나 건축주 등의 부주의한 시공과 민원에 대한 소극적인 대응자세 등에서 찾을 수 있다. 둘째는 법규나 제도에서 그 문제점을 찾을 수 있다. 이 문제에 대해서는 개인주의, 이기주의, 황금만능주의의 팽배와 과대한 피해의식 등을 들 수가 있다. 그러나 여기서는 민원에 대한 원인분석보다는 건축민원분쟁조정위원회

의 설치운영을 어떻게 하여야 하는가에 대해서만 다루고자 한다.

일반적으로 민원인의 측면에서 본다면 주택을 거주 공간, 즉 삶의 공간으로 보기 보다는 단순히 재화가치로 인식함으로 재화가치의 하락시 과민하게 반응을 하기 때문이 아닌가 생각된다. 그러므로 이들 주택·건축분

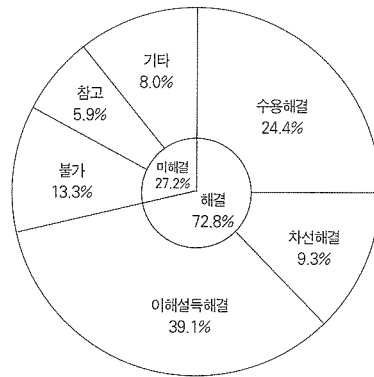
(표 1) 1994년 종결민원의 해결순서 (서울특별시민원담당관)

순서	민원분야	해결률	순서	민원분야	해결률
1	환경·공해	97.4%	7	청 소	94.7%
2	도시·교통	95.5%	8	도시계획	94.2%
3	일반행정	95.4%	9	주택·건축	94.1%
4	민생치안	95.2%	10	공공시설	93.7%
5	보건·사회	95.1%	11	재무행정	92.9%
6	산업·경제	94.8%	12	상·하수도	90.2%

야의 민원은 다른 분야의 민원보다 그 해결이 더딜 수밖에 없다. 그만큼 행정력이 낭비되고 이에 관련된 이해관계인들의 불만과 공무원 등에 대한 불신의 폭은 높을 수 밖에 없다. 서울특별시청의 '94년도 접수민원중 해결순서를 보아도 9위에 머물만큼 주택·건축분야는 어려운 문제다.

또한 민원의 처리 내용을 보면 민원인의 의사를 수용하여 민원이 해소된 경우가 24.4%이며, 그 다음으로 차선의 방법을 선택한 경우가 9.3%이다. 나머지는 민원인을 이해설득(39.1%)을 시키거나, 현재 민원을 처리중이거나 미해결된 경우도 27.2%나 되고 있다.

(그림 4) 서신민원의 해결정도 (1994 서울특별시)



이들 민원의 해결정도를 보아도 민원인의 요구가 어느 정도 타당성·정당성을 갖춘경우가 35.7%인 반면 억지성 또는 과잉반응을 보인 민원이 64.3%인 점을 유의해 볼 필요가 있다.

국민고충처리위원회의 1년간(1994.4~1995.3)접수민원에 대한 처리 내용을 보더라도 민원을 받아들여 시정토록 조치한 경우가 34.6%이고, 나머지 65.4%는 부당한 민원으로 기각되거나, 민원요건에 해당되지 아니하여 각하 또는 철회처리되었다. 이처럼 대부분 민원이 정당성을 갖지못하는 억지성민원들로서 이들 민원이 해결을 위한 행정력 낭비는 말로 표현할 수 없을 만큼 엄

청니다. 그렇다고 정당한 민원을 소홀히 다룬다거나, 이러한 민원을 유발케한 정책을 잘못 수립한 책임을 회피할 수는 없을 것이다. 대부분 주택·건축분야의 민원은 이해 당사자가 있게 마련이다. 그들간의 첨예한 대립은 재산상의 다툼에서 감정대립으로 얽히게 되면 더욱 복잡해진다. 건축민원은 건축허가 1건 처리하는데 소요되는 시간과 노력의 20배 이상이 필요로 하게된다. 이 과정에서 공무원이나 건축사가 피해자와 가해자간을 오가며 해결사 노릇을 하고 있는데 정당한 방법과 규정에 의한 절차에 의해서 민원을 해결하는 것이 아니라 비정상적인 방법과 수단을 동원하여 해결할 수 밖에 없게 되어있는 현실을 외면해서는 안될 것이다. 우선은 공무원이 불신의 대상이 된다. 대부분 주택·건축민원이 금전으로 해결되는 추세인데 건축주(가해자)는 많이 주었다고 생각할 것이고 민원인(피해자)은 불리하게 보상을 받았다고 생각할 것이기 때문이다.

건축을 한번 해본 사람이면 야당이 안되는 경우가 없다고 했다. 그 이유중의 하나가 건축민원처리에 대한 공무원들의 이러한 이중적으로 보일 수 밖에 없는 형태에 달려있다는 것이다. 현재의 풍토속에서는 이러한 불신의 벽은 깨칠 수가 없다.

1993년 6월경 서울시의 16개구청 건축직공무원 190명에 대한 건축관련 설문을 한 결과 대부분의 건축민원이 금전으로 해결되어진다고 답하고 있다.

〈표 2〉 공무원 재직중 금전으로 해결되어진 민원의 경험정도 (190명중 180명 응답)

80% 이상	60% 이상	40% 이상	20% 이상	전혀 없음
23.3% (42명)	32.2% (58명)	22.2% (40명)	15.6% (28명)	6.7% (12명)

이들 공무원중 금전으로 민원을 해결한 경험이 없는 공무원은 180명중 12명에 불과하나 이들도 근무경력이 낮은 사람들이 대부분이므로 언젠가는 금전으로 해결하게 되는 경험을 갖게될 것이다. 금전으로 해결한 민원은 언젠가는 반드시 그 이상의 대가를 되돌려주지 않으면 안될 역민원을 받게 되어 있다.

필자의 오랜 공무원 생활중 그런 사례를 너무나도 많이 보아 왔었다. 민원해결을 위한 금액도 점차 고액화하는 추세이며 심지어는 1억원이상으로 민원해결을 경험한 공무원도 27명이나 되었으며, 3천만원 이상으로 해결한 경험을 한 공무원도 전체의 60.2%인 95명이 응답을 하였다.

이는 아주 심각한 문제가 아닐 수 없다. 이를 계속적으로 방치할 때 더 큰 부작용이 우리 사회를 병들게하고 파괴시킬 것이기 때문이다.

### 3. 집단 민원의 종류와 특성

#### 가. 집단민원현황

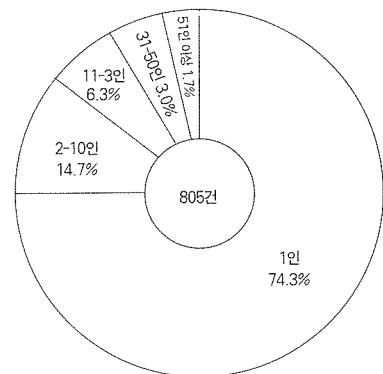
어떤 특정목적을 달성하기 위해 몇몇사람이 주동이 되어 군중을 동원한 집단민원을 제기하는 경우를 볼 수 있

〈표 3〉 20인 이상의 집단 행동화한 민원 (1994년 서울특별시)

발 생				종 결			추 진 중			
계	'92 이월	'93 발생	'94 발생	계	요구 수용	차선 해결	이해 설득	계	주택 건축	기타
273	45	150	78	249	90	20	139	24	13	11

다. 대부분의 군중들은 충동성이 높다. 책임감이 없고 무비판적인 거짓말을 잘 믿는다. 또한 특정목적에 대한 암시에 걸리기 쉬운 심리적인 특성도 갖고 있는데 이들은 집단난동, 폭동, 파괴의 행동을 동반하기도 한다. 물론 이들은 집단행동의 결과에 대해 책임성을 느끼지 않으며, 결과에 대한 책임이나 잘못을 나누어진다는 생각에 더욱 격렬한 행동으로 변질되기도 한다. 서울 K구의 쓰레기소각장 설치반대, 서울 G구의 장애인병원 설치반대의 민원은 집단시위 형태를 갖추고 있었으며, 서울의 또다른 K구의 경우에는 노점상 단속에 따른 폭력사태로 비화한 경우도 있었다. 20인 이상의 집단행동으로 서울특별시청에 제기한 민원도 1993년도에는 150건, 1994년도에는 78건에 이르고 있다.

〈그림 5〉 진정인수별 현황 (1993~1994, 서울특별시 S구)



이들 집단 시위 민원중 84%를 종결처리하였다고 하나 사실상 민원인의 요구를 들어준 것은 40.3%인 110건(계획을 취소 또는 철회하여 요구를 수용한 것이 90건, 일부계획을 수정하는 등 차선의 해결을 한 것이 20건)에 불과하며 대부분을 이해설득시켜 당초계획대로 이행하거나(139건) 현재 미해결되어 추진중인 것(24건)이 전체의 59.7%나 됨을 볼 때 억지성 민원이 많다는 것을 알 수 있다. 집단 민원의 해결은 일반민원의 해결보다 수십배나 많은 시간과 노력이 필요하게 되며, 그 해결 또한 쉽지가 않다.

이들 집단민원을 하는 개인들을 면담해보면 많은 사람들은 이들 집단에 소속되기를 싫어 하면서도 그 집단에서 탈락되거나 소외되지 않기 위해서 동참하는 경우가 많다고 대답하였다.

서울 S구의 1993년과 1994년도에 건축과에 제출된 진정서('93:491건, '94:314건, 계805건)를 분석해보면 재미있는 결과를 얻을 수 있다. 1인 명의로 제출한 진정이 74.3%이나 2인이상의 연명또는 공동으로 제기

한 진정은 전체의 1/4이상(25.7%)이 되고 있다.

#### 나. 집단민원의 사례

필자가 경험했었던 집단민원의 대표적인 사례를 몇가지 소개하겠다. 기건된 A아파트의 주민들은 유치원부지로 지정된 나대지상에 3층 규모의 유치원건축을 반대하는 내용으로 459명이 집단으로 진정서를 제출한 바 있으며, C아파트주민 216명은 도로건너편에 건축중인 업무용빌딩의 투명유리를 불투명 재질로 변경해달라는 민원을 제기하기도 하였다. 또한 15층으로 건립된 K아파트 주민들도 아파트에서 50m나 떨어진 전면 공지에 건축하는 7층의 건축물의 높이를 낮추어달라는 진정서에 109명이 날인한 경우도 있었다.

이들 대부분은 법과 규정에 관계없이 민원을 해결해달라며 집단적인 시위를 하였으며 그들의 의견 일부를 수용하는 선에서 해결이 되었음은 물론이다. 그 과정에서 건축주와 아파트주민들간의 감정의 골이 깊었음은 물론 공무원이나 건축사가 부당한 대우를 받았음은 어떻게 보상을 받아야할지 생각해볼 문제다. 우리 사회가 건전하고 선한 방향으로의 공동체적 결집이 필요로 함에도 그 반대의 현상이 더 많다는 것은 불행한 일이 아닐 수 없다. 핵 폐기물 처리장의 건립반대, 한국전력의 전력공급시설 건립반대, 고가도로 설치반대 등으로 국가 인프라의 건립자체가 지연되거나 무산되는 경우가 있다는 것은 어떤 이유에서도 바람직하다 할 수가 없는 일이다.

납골당 설치반대, 정신병동 및 영안실 설치반대, 쓰레기 소각장 또는 지체장애자 수용시설 설치반대는 물론이고 주택가의 주유소, 교회, 사찰, 연립주택, 아파트 등의 설치반대까지 집단민원의 종류는 다양하고 그 양도 점차 늘어나고 있는 추세이다. 반드시 필요한 시설임을 인식하면서 이를 자기가 살곳에 설치하는 것만은 반대하는 님비현상(NIMBY: not in my back yard)이 만연된 사회는 결코 발전할 수가 없을 뿐더러 후퇴할 수 밖에 없을 것이다.

### 4. 건축분쟁조정위원회

#### 가. 건축분쟁조정위원회와 민사조정위원회

건축분쟁의 종류는 다양하다. 그러므로 그 해결의 방법도 각기 다를 수 밖에 없다. 시공잘못으로 인한 균열 등 물리적인 피해에 대한 다툼과 인접지 보다 높거나 창호나 발코니 등의 설치로 인한 내부투시 등 사생활 침해 등에 대한 분쟁이 대다수를 이루고 있다. 그외에도 건축주와 시공자, 건축주와 설계자, 건축주와 감리자간의 분쟁도 있을 것이며, 시공자와 감리자의 시공잘못과 감리잘못 등에 대한 다툼도 예상이 된다. 또한 원도급자와 하도급자, 건축주와의 책임관계 등 복잡한 분쟁도 발생할 우려가 있다.

1996년 1월의 시행을 목표로 개정된 건축법에서는 이러한 분쟁을 조정하기 위한 "건축분쟁조정위원회"를 설치하도록 되어 있다. 지금까지의 음성적이고 비공개적인 민원해결방법을 공개적인 장소에서 공개적인 절차에 따라 해결하게 됨은 그동안 공무원이나 건축사들이 민

원해결사 노릇을 함으로서 부정적으로 보일 수 밖에 없었던 잘못된 관행을 해결한다는 차원에서도 바람직하다 할 것이다. 그러나 건축관련 민원을 자세히 들여다 보면 당사자간에 해결해야할 민사사건들이 대부분이다.

이들은 민사소송에 의해 처리를 하여야함에도 행정부서에서 건축분쟁조정위원회를 설치하여 민사적인 사항까지 다룬다는 것이 문제가 없는 것은 아니다. 민사사건을 민원이라는 이름으로 행정부서에서 처리토록한 지금까지의 관행을 하루아침에 바꿀 수는 없을 것이다. 물론 위원회의 운영에서 이 문제를 적절히 조절하겠지만 우려는 금할 수가 없다. 민사소송으로 가기까지는 당사자간의 감정의 대립으로 건널 수 없는 상태까지 이르고 또한 비용과 절차가 큰 부담이 되므로 결국에는 이해당사자간 모두가 피해를 입을 수 밖에 없다.

〈표 4〉 건축분쟁조정위원회와 민사조정위원회의 비교

구분	건축분쟁조정위원회	민사조정위원회
근거	건축법 제76조의 2~제76조의 8 (별표 제4919호 95.1.5)	민사조정법(법률제4505호, 92.11.30) 민사조정규칙(대법원규칙 제1275호 93.12.28)
업무	분쟁조정업무 1. 건축관계자와 당해 건축물의 건축등으로 인하여 피해를 입은 인근주민간의 분쟁 2. 관계 전문기술자와 인근 주민간의 분쟁 3. 건축관계자와 관계 전문기술자간의 분쟁 4. 건축관계자 상호간의 분쟁 5. 인근 주민 상호간의 분쟁 6. 관계 전문기술자 상호간의 분쟁 7. 기타 대통령령으로 정하는 사항	민사에 관한 분쟁을 조정 - 당사자사이의 상호이해를 통하여 - 조리를 바탕으로 - 실정에 맞게 조정
위원	위원장 1인 부위원장 1인 위원 13인 이내	조정담당관사 조정정 1인 조정위원 2인 이상
위원의 자격	1. 대학에서 건축공학이나 법률학의 조교수 이상이거나 있었던자 2. 판사·검사 또는 변호사의 자격이 있는자 3. 등록한 건축사 4. 건설공사 또는 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한자	1. 조정정·관할 법원의 판사중에서 지정 2. 조정위원 - 학식과 덕망이 있는자
조정신청	· 시·군·구의 조정위원회에 서면제출	· 서면 또는 구술로 관할 법원에 제출 · 구술할 경우는 법원 서기관, 사무관 등의 앞에서 진술하여야 함.
조정의 처리절차		
조사및 의견청취	① 관계서류의 열람 ② 관계사업장의 출입조사 ③ 당사자 또는 참고인으로 하여금 조정위원회 출석, 의견 진술	① 이해관계자의 위원회 참가 ② 사실·증거조사 ③ 이해관계인에 대한 의견 청취
조정효과	재판상의 화해 ※ 분쟁조정의 신청사실만으로 공사를 중지하여서는 아니됨	재판상의 화해 ※ 소송사건이 조정에 회부된 때에는 그 절차가 종료될까지는 소송절차가 중단됨
조정거부및 중지	1. 분쟁의 성질상 조정대상에 부적합한 경우 2. 부당한 목적의 조정신청 3. 조정의 알방 당사자가 소(訴)를 제기한 경우	1. 시간의 성질상 조정에 부적합한 경우 2. 부당한 목적의 조정신청
조정위원회 (비밀준수)		· 조정시 알게된 합의과정, 조정위원의 의견등을 누설할 경우(30만원이하의 벌금) 30만원이하의 벌금 · 조정시 알게된 타인의 비밀을 누설할 경우 → 2년이하의 징역 또는 100만원이하의 벌금
조정비용 부담	1. 감정·진단·시험의 비용은 당사자간 합의하여 부담 2. 합의 불거시 조정위원회에서 부담 비율을 정함	1. 사실조사·증거조사·소환·고지·기타 조정절차의 비용은 당사자 각자의 부담 2. 조정이 성립되지 아니한 경우에는 신청인 부담
조정신청 수수료	별도 제한없음	있음

민사소송에 있어서도 재판으로 가기전에 서로의 의견을 조정하고 화해를 시키는 제도가 있다. 민사조정법에서 민사조정위원회를 설치토록하고 여기서 당사자간의 의견을 조정하며, 원만히 타협이 될 경우는 재판상의 화해와 동일한 효력을 갖도록 하고 있다. 절차나 효력면에서는 건축분쟁조정위원회의 성격도 민사조정위원회와 비슷하다고 볼 수 있다.

나. 일본의 동경도에 설치된 건축분쟁조정위원회

이와 비슷한 제도를 운영하는 나라도 있다. 일본의 동경도에 설치된 건축분쟁조정위원회가 그것이다. 동경도의 경우는 우리와는 달리 분쟁조정 범위를 극히 제한시켜 중, 고층건축물의 건축으로 인한 경우에 한해 운영하고 있다. 중, 고층건축으로 인한 일조, 통풍, 채광을 저해받거나 풍해, 전파장애, 공사중 소음, 진동 등 주변의 생활환경에 미치는 영향을 고려한 분쟁의 예방과 조정에 주안점을 두고 있다.

또한 분쟁조정을 신청할 인근주민의 범위도 건축할 대지의 경계로부터 건물높이의 2배이내의 수평거리에 있는 대지주, 건축주 및 거주자나 전파장애의 영향을 받는 자로 한정하고 있다.

즉 직접적인 피해당사만이 분쟁의 조정을 신청해야 한다는 것이다. 이해관계가 있다하여 모든 사람들이 다 분쟁의 조정을 신청한다는 것이 행정력의 낭비는 물론 지역이기주의, 집단이기주의를 조장하여 지역사회를 분열시킬 우려가 있기 때문이다. 사회통념상 견딜만한 정도의 피해는 서로가 견뎌야 한다. 민원분쟁의 조정자는 우리나라에서는 건축분쟁조정위원회가 되는 반면 일본의 동경도는 지사(知事)가 되며, 조정위원회는 지사의 부속 자문기관으로서의 역할만 할뿐이다. 또한 우리나라에서는 분쟁의 조정을 신청하였다하여 공사를 중지시킬 수 없도록 되어 있으나 동경도의 경우는 필요시에 한하여 공사의 착수중지, 연기 또는 공사의 중지까지 요청할 수 있도록 되어 있다.

건축분쟁조정위원회의 조정효력은 재판상의 화해와 같은 효력이 있으나 동경도의 분쟁의 조정은 단순히 당사자간 협의 앞선 또는 조정권고 등의 방법만 제시할 뿐이다. 이상의 내용을 보면 일본동경도의 분쟁조정위원회는 서울특별시의 일선구청에서 운영하고 있는 민원조정위원회와 거의 흡사하다. 민원조정위원회는 주택·건축분야의 민원 뿐만 아니라 전반적인 민원을 다루고 있으나 그 실적은 미미한 편이다. 실적이 저조한 이유가 여러가지가 있을 수 있겠으나 전담운영할 부서가 없으며, 또 일반인들이 동위원회가 있다는 사실도 잘 모르고, 홍보 또한 부진한 편이다. 실령 동위원회를 이용하여 민원을 조정한다하더라도 조정에 만족하지 못하여 민원이 계속되는 경우도 많기 때문이다.

다. 건축분쟁조정위원회의 바람직한 구성방안

그렇다면 새로이 생길 건축분쟁조정위원회는 어떻게 구성하고 운영되어지는 것이 가장 바람직할 것인가.

첫째, 분쟁조정위원회는 권위가 있어야 한다.

권위라함은 계급적인 권위가 아니라 분쟁당사자가 모두가 수긍할 정도의 전문가들로 구성되어 판결, 조정의

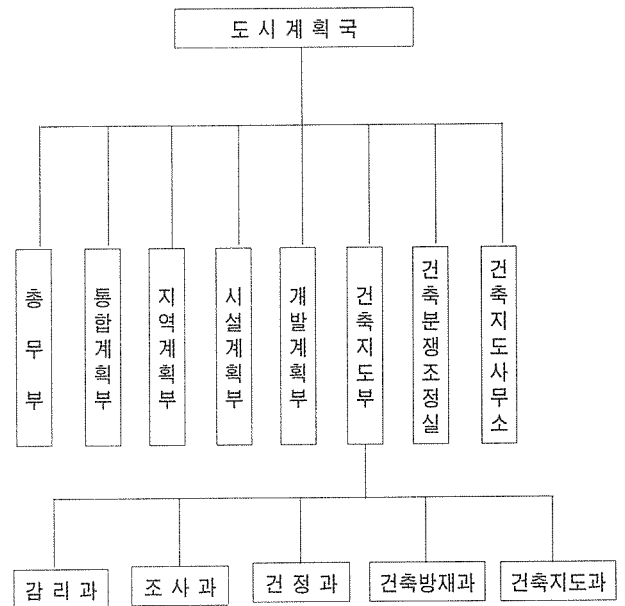
내용이 권위가 있어야 된다는 것이다. 판사, 변호사 등 법리적인 해석과 판단을 위한 법조계인사, 건축사, 시공자, 기술사 등 전문적인 감정이 가능한 건설관계자, 그리고 목사, 교사, 경실련관계자, 소비자보호관계자 등 사회통념상 일반 상식적인 판단을 할 수 있는 사회지도층 그리고 행정을 다루는 행정관료 등 각계 인사를 총망라하여 적어도 이들이 판단하여 조정한 내용에 대해 긍정적인 반응을 보일 수 있어야한다는 말이다.

둘째, 분쟁조정위원회는 상설기구화하여 정기적으로 회의를 소집, 운영하여야 한다.

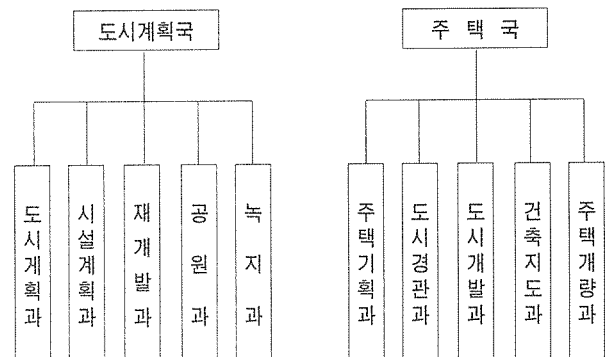
대부분의 민원은 조기에 해결하여야 한다. 민원이 장기화되어 감정싸움으로 대립되었을때는 쉽게 해결될것도 어렵게 해결되기 때문이다. 그러기 위해서는 늦어도 2주에 1번이상의 회의를 하여야 할것이다.

셋째, 건축분쟁조정은 당사자간의 신청에 의해서만 조정이 가능하도록 되어 있으나 부당하고 억지성민원인

〈표5〉 동경도의 도시계획국 기구표



〈표6〉 서울특별시의 도시계획국과 주택국의 기구표



경우는 행정부서에서도 조정신청이 가능하도록 해야 한다. 부당한 민원에 필요이상 시간과 노력을 낭비할 경우 그만큼 다른 정당한 민원처리에 대해 소홀해질 수 밖에 없기 때문이다. 이해당사자가 아닌 제3자의 객관적인 판단으로 억지성 민원을 해결할 수 있을 것이다.

넷째, 분쟁조정위원회를 성실히 운영할 전담기구가 필요하다. 동경도의 경우는 건축분쟁조정실(建築紛爭調整室)을 두고 실장을 포함하여 7명의 전담직원을 배치하여 운영하고 있다.

위 두 도시를 비교해보면 건축과 직접관련된 부서는 우리가 주택국의 5개과인 반면 동경도는 건축지도부의 5개과와 별도의 건축분쟁조정실, 건축지도사무소를 두고 있다. 그러므로 우리나라의 경우에 있어서도 적어도 건축분쟁조정을 담당할 전담기구를 기초 지방자치단체별과 광역자치단체별로 각각 설치하여야만 동 업무가 적극적이고 원활히 운영될 것이다.

다섯째, 운영의 범위를 민사사항에 대한 부분을 가급적 제외시키고, 기술적인 판단을 요하는 사항에 국한하여야 할 것이다. 물론 중재와 조정의 목적상 민사부분을 전면 배제할 수는 없을 것이지만 어느부분까지 조정을 해야할 것인가를 고려해야 할 것이다.

여섯째, 분쟁조정 결과 승복하는 것은 문제가 되지 않으나 이를 거부했을 때 민원은 계속적으로 남게 된다는 것이다. 기초단체에 설치된 건축분쟁조정위원회의 조정을 거부할 때는 특별시, 광역시, 도에 설치된 건축분쟁조정위원회에 재조정 신청을 할 수 있도록 되어 있으나 동위원회의 조정마저 거부했을 때 어떻게 해야 하는가를 생각해볼 필요가 있다.

필자의 생각에는 법률적인 보완을 해서라도 특별시, 광역시, 도에 설치된 건축분쟁조정 결과 최소한 지방법원의 판결과 동일한 효과를 갖도록 하고 이에 불복 시 고등법원으로 항소를 하는 방안이 강구되었으면 한다.

## 5. 글을 마치면서

이상과 같은 여러가지 문제점들이 사전에 충분히 검토, 보완되었다 하더라도 운영 과정에서 또다른 문제점들이 제기될 것이다. 그러나 동 제도의 처음시작을 신중히 연구 검토하지 않아서 생길 문제점들은 없어야 한다는 것이 필자의 생각이다. 지금 많은 사람들의 지혜가 필요할 때이다.

## 원고모집

# 「건축사」지는 건축사 여러분의 대화의 “場”입니다.

월간 「건축사」지는 회원 여러분의 대변지이며, 모든 건축인을 위한 잡지로 항상 건축문화 발전을 위해 노력하고 있습니다.

「건축사」지에 끊임없는 성원과 많은 참여를 바라며, 다음과 같은 내용의 원고를 모집합니다.

### 〈모집내용〉

- ☆ 시, 수필, 수상, 건축기행문
- ☆ 건축관련 연구논문 또는 기타 건축과 관련된 내용의 글
- ☆ 회원작품(최근 1년 이내 준공된 작품)
- ☆ 계획작품(현재 계획중이거나 계획으로만 끝난 미실현작품)
- ☆ 작품스케치(작품과 관련된 개념스케치)
- ☆ 회원 갤러리(그림, 사진, 조각 등)

대한건축사협회 / 서울시 서초구 서초동 1603-55 (우편번호 : 137-070)  
전화 : 587-8504 (직), 581-5711~4 (교) FAX : 586-8823