

최 동 규
 (주)서인 종합건축사사무소
 by Choi Dong-kyu, KIRA

건축사사무소 경영의 실상

Report on the Management of Architectural Design Firms

feature

지금 건축계는 양극화 현상이 뚜렷한 것 같다. 사회의 일반적인 현상 즉 부자와 빈자가 양극으로 갈라지고, 중간층이 무너지고 없듯이 일이 밀려 바쁜 대형사무실과 일이 없어 절절대는 소형사무실만 존재할 뿐이라고 감히 말할 수 있지 않을까 싶다. 필자가 지금부터 이야기하려고 하는 것은 통계자료에 의한 것이지만 방금 한 말은 통계자료에 근거한 말이 아니고 주위의 상황을 놓고 한 말이다. 사무실 운영을 함에 장부 없이 하는 사무실이야 없겠지만 매 프로젝트마다 얼마나 남고 밀지는지 그리고 한해가 지나면 손익을 철저히 계산하여 다음해를 대비하는 사무실이 얼마나 있는지 잘 모른다. 다만 지난번 서울시건축사회에서 신규건축사 면허취득자 교육 시 위와 같은 제목으로 강의를 한 적이 있고, 또 유 결선생 사무실을 방문했을 때 우리사무실의 누적된 자료를 공개할 용의는 없는가라는 질문을 받고 지금이 적당한 때라고 생각해서 이 글을 쓰게 되었다. 유선생 말씀인즉 본인이 근무하던 덴버의 사무실은 30명 정도의 규모인데도 매주 화요일 오전에 각 프로젝트의 진행상황과 지출상황을 낱날이 기록한 서류를 가지고 프로젝트 인원배분 및 진행속도를 채근한다는 것이다. 이제 우리나라의 사무실들도 이렇게 되어야 무한경쟁에서 살아남을 수 있지 않을까 생각하여 그동안 해왔던 자료를 일부 공개하려고 한다. 이보다 더 정밀하게 운영하는 사무실들에게는 부끄러운 일이 될지 모르겠다. <필자 주>

적정 설계비 산정방법

건축사협회 요율 표적용 산정방법

이 방법은 인터넷으로 들어가면 표까지 나오게 되어있다.

필자는 건축사협회 요율 적용표를 적용한 금액을 보여주면서 한편으로, 필자가 그동안 해온 자료를 토대로 상기 금액의 몇 % 범위에서 용역을 수행할 수 있다고 제시한다. 누적된 자료가 많기 때문에 동종의 자료를 사전에 검토하여 미리 대비한다. 누적된 자료가 없는 경우에는 할 수 없이 선후배에게 물어 사전에 최저금액을 대비해야 한다. 그러나 본인 자신이 그 금액에 대해 확신이 없을 것은 분명하다.

실비정산방식의 설계비 산정

한동안 써먹었던 방법이다. 예를 들어 100평짜리 주택설계를 맡았다고 가정하자. 그리고 건축사와 건축사보가 공동으로 계획 및 실시설계를 한다고 가정해보자.

(계획)

건축사1인x20일/22일x300만원x13개월/12월x계수3 ---- 886.36만원

(실제로 한 달에 22일정도 밖에 일하지 않는다. 13개월을 곱하는 이유는 1년에 1개월의 퇴직금을 더 주기 때문이다. 계수 3은 실제로 직원 급여를 1로 치면 눈에 보이지 않게 발생하는 비용까지 포함 3으로 보는 것이다. 이 계수는 사무실마다 다를 수 있고 특히 설계경기를 많이 해서 실패가 많을수록 계수가 높아지게 된다.)

건축사보1인x3개월x150만원x13월/12월x계수3 --- 1,462.5만원

실시설계2인x2개월x200만원x13월/12월x계수3 --- 1,299.99만원

소계 3,648.85만원 - (1)

설비, 전기, 구조 각150만원x3개 분야 ----- 450만원

조경, 조명, 정화조 일식 ----- 300만원

소계 750만원 - (2)

공과잡비(1)+(2)=4398.85만원의15% ----- 659.83만원 - (3)

(1) + (2) + (3) ----- 5,058.68만원

상기금액을 보면 설계비만 평당 50만원이 초과된다. 실제로 외주비도 넉넉하게 잡은 것이 아닐뿐더러 계획을 오랫동안 하는 건축사들에게는 상기 금액도 부족할 것이다. 모 건축사는 주택 한 채 설계하는데 1억을 받는다고 한다. 그러면 감리비를 이런 방식으로 산정해보자.

실비로 산정하는 감리비 방식

상기 주택 같은 경우 건축주는 분명 꼼꼼하게 집을 지으려고 할 것이 분명하다. 그러면 수시로 건축사에게 부탁하여 현장을 봐달라고 할 것이 명확해진다면 사전에 비용계산을 분명히 해야 한다. 현장이 한 시간 거리

에 있다고 가정하자. 공사기간을 10개월 정도 가정한다. 실제로 이정도 소요되는 고급주택은 비밀비재하다.

완성 때까지 주1회 방문감리 가정

1년 52주를 12월로 나누면 4.33주/월이 된다.

200만원 규모의 건축사보가 주1회 현장 방문한다고 가정한다.

왕복 2시간, 현장회의 2시간, 사무실에서 보조 작업 2시간, 가정하면 총 6시간 소요된다.

200만원x13개월/12개월/22일/8시간x6시간x계수3.7 -- 27.33만원

(건축사보 주1회 감리 시 비용)

여기서 계수 3.7은 우리사무실 2004년도를 기준한 공통경비 계수이다.

27.33만원x4.33회 ----- 118.34만원 - (1)

(건축사보 1개월 주1회 감리 시 비용)

건축사는 주 1회 감리한다고 가정한다. 건축사 급여를 300만원 밖에 치지 않은 것은 20대 후반에 면허취득하고 개업한 건축사의 급여를 요즘 상황에 맞게 가정해본 것이다.

300만원x13개월/12개월/22일/8시간x4시간x계수3.7 -- 27.33만원

(건축사 주 1회 감리시 비용/사무실에서의 작업시간은 제외할 경우 건축사보의 1회 출장감리 비용과 일치한다)

27.33만원x4.33회/월 ----- 118.34만원 - (2)

(1) + (2) ----- 236.68만원/월,

(건축사보 매주 1회, 건축사 매주1회 방문 시)

마감공사 시 건축사보가 상주하여 감리해야 완성도 높은 집이 만들어진다.

건축사보 상주 시의 비용 산출은 다음과 같다.

216.66만원x계수3.7 ----- 801.64만원/월(A)

(건축사보 상주 시 비용)

만약에 너무 높은 감리비 때문에 건축주가 곤란해 하면 상주대신 매일 출장감리로 비용을 줄이자고 제안한다.

1회당 출장감리비가 27.33만원x22일/월 ----- 601.26만원(B)

(건축사보 매일 출장감리의 경우 비용)

이것도 높다고 하면 주3회 감리로 대체할 수밖에 없다.

27.33만원x3회x4.33주/월 ----- 355.02만원/월(C)
 (건축사보주3회 출장감리 시 비용)

이 방법은 수급할 가능성이 높다. 그리고 건축사가 매주 1회 수시감리
 로 보완한다고 가정하면

27.33만원x4.33회/월 ----- 118.34만원/월(D)
 결국(C)+(D) ----- 473.36만원(E)
 (건축사 매주 1회 및 건축사보 매주 3회 출장감리 시)

건축사보 상주감리금액과 맞먹게 된다. 이렇게 여러 가지 방법을 모색
 하다 보면 건축사의 몸값을 그렇게 많이 치지 않아도 실제로 움직이는데
 소요되는 비용이 만만치 않음을 건축주는 물론 건축사 자체도 심각하게
 깨닫게 되어 직원과 본인의 행동 한 시간 한 시간이 얼마나 소중한지 깨
 달게 될 것이다. 아직도 고려되지 않은 부분이 전기 및 설비 구조 등의
 협력업체의 현장 방문비용은 일체 고려가 안 되었기 때문에 이 부분도
 최소한도의 질을 고려한다면 비용은 더욱 증가될 것이다.

설비, 전기, 구조, 조정 공사기간 중 3회 방문 가정 시

각50만원x3회x4분야 ----- 600만원(F)

E방법 DF 채택하고 (F)의 비용을 추가하면

792.87x10개월+600만원 -- 8,528.7만원이라는 거액의 금액이 된다.
 (E)473.36만원x10개월 ----- 4,733.6만원
 +각 분야 감리비 600만원=5,333.6만원이 된다.
 설계비 5,058.8만원+감리비5,333.6만원 ----- 10,392.4만원

즉 평당 100만원의 설계, 감리비가 된다. 결론은 주택을 제대로 설계
 하려면 이만한 금액이 필요하거나 아니면 밀지고 적당히 모호한 행동을
 해가며 감리를 해주는 수밖에 없는 것이다. 상기 기술은 여러분이 행동을
 기준으로 금액을 산정하는 방식을 보여준 것일 뿐이고 실제로 감리전문
 회사 같은 경우 더욱 철저하게 소요되는 금원을 산출할 수 있을 것이다.

결론 : 요율표로 계산하지 말고 실제 소모되는 행동에 따른 비용을 계
 산하여 청구하는 것이 보다 더 설득력 있다.

진행 중인 프로젝트의 수지확인 방법

진행이 종료된 시점에서 이익손해를 따지는 것은 너무나 쉬운 일이다.
 물론 이 일도 꼼꼼하게 모든 항목을 빠짐없이 기록하여야만 진실된 결과
 에 도달할 수 있는 것이다. 그러나 일을 시작하기 전에 예산 범위 내에
 서 몇 명이 얼마만의 기간 내에 끝을 내야 하는지 알면서 진행하는 것이

더욱 중요하다. 예를 들어 보자. 2,500평 규모의 교회를 설계비 3억원에
 맡았다고 가정하자. 1단계 계획이 있고 그 다음단계에 허가 및 실시설계
 순서로 진행된다고 가정한다.

1단계 계획(3억원 중 계획비용을 25% 가정 7,500만원이 된다)

건축사 1인 400만원, 건축사보 250만원, 건축사보 200만원, 3인이
 계획을 완성한다고 가정할 경우

7,500만원에는 공통경비까지 포함되어 있으므로 우선 7,500만원을
 계수 3.7로 나누면

7,500만원/3.7 -- 2,027.03만원(순수 급료) 범위 내에서 작업을 한다
 고 가정하면 2,027.03만원을 1,137.5만원으로 나누면 1.78개월에 종료
 해야만 한다는 판단이 나온다. 1.78개월이면 작업일수 1개월+17일
 (0.78x22일/월)에 완료해야 한다는 것이다. 사실은 상기비용에서 모형작
 업, CG작업비용 등을 먼저 공제한 후 인건비로 나누면 기간이 더 줄어
 들 것이다. 여기서 딱히 건축사는 며칠간만 작업하고 하는 것이 고정되어
 있는 것은 아니므로 매주 계산을 뽑아보면서 진행을 독려하고 조절할 수
 있다는 것이다. 2단계계획 실시설계단계도 합리적인 팀워크를 짜되 그들
 의 급료를 기준으로 몇 달 안에 끝내야 되는지 가능할 수 있다. 실시설계
 를 얼마 만에 종료시켜야 될지는 의외로 간단하게 짚어 볼 수 있다.

우선 각종 외주비를 먼저 산정한다.

구조, 설비, 전기 각 6,000원x2,500평x3분야 ----- 4,500만원

조정, 정화조, 토목설계비 (500만원+150만원+200만원) -- 1,850만원

허가수속 1인x25일x250만원/22일x계수3.7 --- 1,051.14만원

(기간은 가정한 것임)

소계 7,401.14만원 - (2)

계획소모비용 ----- 7,500만원 - (1)

(1) + (2) ----- 1,4901.14만원

30,000만원-14,901.14만원 ----- 15,098.86만원

(실시설계에 소모할 수 있는 비용)

건축사보 300만원, 250만원(A), 250만원(B), 200만원(C) 이렇게 진
 용을 쪼다면 이들의 급료 합계는 1,050만원x13개월/12개월 --- 1,137.5
 만원이 된다. 여기에 계수 3.7을 감안하면 4,208.75만원이 된다.
 15,098.86만원을 4,208.75만원으로 나누면 3.59개월이 된다. 즉 3개월
 13일(0.59월x22일)내에 끝을 내야한다는 것이고, 매주 이를 검토해가면
 서 독려하여 진행하면 되는 것이다.

사업별 실적표

다음에는 실제로 수행했던 실적표를 가지고 무엇이 잘못되어 적자에
 이르게 되었는지 분석해 본다.

2005년도 상반기 KES부장 사업실적표

사업 / 목차	YS 교회	2004	2003	2002	계	EPch.설변	EP 교회	2004	2003 경가설계	계	결 론
지출	945.18	1,982.32	903.72	461.23	4,292.45	518.28	1,425.86	3,484.32	273.452	5,183.63	2,557명 건축의경우
인건비	2,024.16	1,404.4	2,551.19	289.024	6,268.77	1,200.75	815.98	4,195.70	974.69	5,986.37	24,097.3만원 이라야함
공통경비	2,777.47	3,931.0	5,453.31	511.53	12,673.31	1,647.62	1,119.65	11,744.09	0	12,683.74	평당 9.42만원
계	5,746.81	7,317.72	8,908.22	1,261.78	2,3234.53	3,365.65	3,361.49	19,424.11	1,248.14	2,4033.74	이되야함
수입	2,000	6,045	5,239.0	2,167.20	1,5451.20	1,760 (설계 변경비 1차)	2,432.73만원 1,800 감리비	15,927.27	0	18,360만원 1,800만(감) 계 20,160 만원	설계비 총액18,360만원 24,097.3만원이 정상
판정	-3,746.81	-1,272. 72	-3,669.22	+905.42	-7,783.33	-1,606.65	+871.24	-3,496.84	-1,248.15	-3,873.75	설계계약 2.04억 원(별도)잔 2,040만원 잔

* YS교회는 2002년에 설계경기로 시작하여 현재 공사 중인 프로젝트인데, 현재 무려 7,783만원이나 손해가 발생했다. 실제로는 상주감리 대상 건축물인데 계약서 상에는 상주감리에 대한 의무사항은 기재되어 있지 않다. 법적으로야 상주감리 대상이지만, 민간 계약베이스에서는 상주안해도 되는 것이다. 건축주는 상주감리 대상 건물이라고 상주하라고 하지만 그것은 어디까지나 생무계약에 의한 것이라 법적으로 따지면 건축주가 진다. 건축주는 이렇게 상대방을 생각 안하고, 자기들 이익만 생각하고 무자비하게 밀어붙인다. 1,527평에 23,234.53만원이 현재 상태 손익 분기점이니 평당 현재로도 15만원꼴, 감리 끝날 때까지 감안하면 20만원이 적정하다.

* EPch. 설계변경은 최초의 설계비가 2.04억원인데 설계변경 내용이 많아져 설계비의 60% 수준이 되었다. 건축주측은 설계변경비가 왜 그리 많냐고 불평할뿐 더러 마치 무우 배추 값 깎듯이 반 토막으로 깎으려고 덤비는 것이었다. 결국 한번 깎여서 8,800만원에 했는데, 결국 일해주고 남지도 않는 상황이 된 것이다. 결국은 건축주들에게 효과적으로 대응하는 방법은 밀지는 가격은 밀지도 말고 안하면 되는 것이다. 2,557평으로 현재 상태 24,033.75만원가 손익분기점으로 공사비 97.27억원 (부가세제외)의 2.47%이나 외주비 미지급 등을 고려하면 설계비만 3%가 적정선, 감리비는 2%가 적정하다.

	IS교회	2004	계	연면적만 평으로증평	DB 교회	2004	2003	계	YAS교회	2002	2001	계	계약면적 2,387평
지출	238.44	915.29	1,153.73	재계약 해아됨	788.51	831.33	0.16	1,620.0	11.90	400	628.06	1,039.96	9만원 (v별도)
인건비	931.94	1,754.26	2,686.20	9만원	614.57	1,835.80	106.56	2,556.93	588.91	0	786.50	1,375.41	계약시 20%
공통경비	1,278.77	3,789.18	5,067.95	05/07/20 현재	843.29	5,138.54	0	5981.83	808.08	0	1,395.28	2,203.36	4,206.6만원 수금(7월)
계	2,449.15	6,458.73	8,907.88		2,246.37	7,805.6	106.72	10,158.69	1,408.89	400	2,809.84	4,618.73	계약금 수금으로
수입	0	9,818.18	9,818.18		4,418.18	3,954.54	0	8,372.72	0	1,000	0	1,000	거우 +587.87 만원 이익
판정	-2,449.15	+3359.45	+910.30		+2,171.81	-3,851.06	-106.72	-1,785.97	-1,408.89	+600	-2,809.84	-3,618.73	으로 판정

* ISch.건도 2004년 설계경기에 의해 선정된 것인데 1년이 지나가도록 토지 문제가 아직까지 해결되지 않아 본격적으로 진행 되고 있지 않은 프로젝트다. 시간이 많으니 이렇게도 해보고 저렇게도 해보자고 하는 통에 계약금은 다 녹아 없어지고 현재 910만원 남아 있는 상태이다. 진행이 더딘 건은 아예 상황이 종료된 상태에서 진행 하자고 해서 아예 뒤로 미루어 놓는 것이 현명하다.

* YAS ch.건은 2001년에 설계경기에서 선정된 건인데 2005년에야 시작이 되었고, 이번에 계약금을 받는 통에 거우 587만원 이익으로 반전되었다.

NS교회 사업수행실적표

	NS2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	계		
지출	354.44	838.62	416.44	180.37	2.62	363.12	223.59	253.16	5782.97	453.35	2732.86	11,601.54		
인건비	1,667.31	4,216.67	1,539.28	15.44	45.96	2,046.81	2,555.62	683.66	329.61	1595.61	4,312.54	18,978.51		
공통경비	0	0	3,290.31	27.32	258.94	3,969.43	4,241.51	1,118.34	322.28	2,193.66	8,945.38	0		
계	2,021.75	5,055.29	1,955.72 5,246.03	195.81 223.13	48.58 4,075.2	2,409.93 6,379.36	2,779.21 7,020.72	936.82 2,055.16	6,112.58 6,444.86	2,048.96 4,242.62	7,045.4 1,5990.78	30,610.05		
수입	1,272.72	3,818.16	1,272.72	400	0	800	1,400	600	7,400	0	4,000	20,963.60		
판정	-749.03	-1237.13	-3973.32	+176.87	-407.52	-5579.36	-5620.72	-1455.18	+955.14	-4242.62	-11990.78	-9,646.45		

* NS교회 내 인생의 10년간을 고통스럽게 만든 악질 프로젝트다. 1995년에 어떤 사람이 사무실로 찾아와서 큰 건이 있는데 해보지 않겠냐고 유혹했다. 그리고 커미션을 요구했다. 그 당시 작은 일만 하던 처지라 큰일에 흑해 일이 시작되었고, 그 후에는 건축주에게 코 깨어 지금까지 왔고 현재 준공처리중이다. 연면적 8,500평에 15층 정도니 2년이면 끝날 일이 왜 이리 늦어졌나하면 시공사와의 계약조건이 너무나 건축주에게 일방적인 계약이라(예를 들면 준공시점이 늦어질 경우 지체상금을 하루에 1억원씩 차감하기로 계약한 1군 건설회사가 있었음. 결국 도중에 설계부실로 공사기일을 맞출 수 없다는 핑계로 공사 중단 하고 재판까지 감) 도중에 2개의 건설사가 그만두고 세번째 건설사가 완공시킨 건축사무소 자체의 실수도 있었는데, 40m경간의 철골구조물 경험이 없다보니 도면간의 상이점이 많아 시공이 지연되게 한 일단의 책임도 없지는 않았고, 처음부터 감리까지 같이 했을 경우 실수를 보완하며 진행이 가능했을 텐데 그나마 감리는 타 회사로 맡기고 감리회사는 설계도면의 잘못만 이 잡듯이 뒤지게 되고 이런 것들이 복합화 되어 일이 꼬이게 된 것이다. 3번째 시공사가 시공을 맡았을 때는 감리도 맡게 되어 어쨌든 끝을 맺게 되었다. 참고로 건축주는 각종 소송에 능하여 소송문안을 직접 쓸 정도로 능수능란한 사람이었다. 계약을 얼마나 신중하게 해야 하는지 시금석으로 남을 것이다.

	MS성서 2005년 상반기	2004	2003 강실장담당 한던시기	2002 조차장계획 하던시기	2001	계	결론850㎡ 257평 건축으로	DS주택 2005년 상반기(감리)	2004이과 장담당실시 설계및감리	2003 강실장담당 1차계획담당	2002 정차장담당	계	결론 100평 남짓 주택 설계에
지출	50.36	1,276.92	74.33	99.56	3.1	1,504.27	손해액	17.95	1,056.34	377.48	113.99	1,565.76	-4432만원 손해라면
인건비	205.87	472.31	879.27	1,003.02	10.25	2,570.72	3,285.9만 원을	70.37	436.47	1,759.89	420.41	2,687.14	손해를 더하면
공통경비	282.49	1,273.75	1879.49	1,775.18	0	5,210.91	6,000만원에	96.56	1,177.17	3,761.86	744.06	5,779.65	1,0032만원이 되고
계	538.72	3,022.98	2,833.09	2,877.76	13.35	9,285.59	더하면9,285.9 만원이됨	184.88	2,669.98	5,899.23	1,278.47	1,0032.56	평당 100만원
수입	500	2,800	1,800	900	0	6,000	결론	0	2,363.62	2,436.36	800	5,599.98	받아야 함
판정	-38.72	-222.98	-1033.09	-1977.76	-13.35	-3,285.90	평36만/평	-184.88	-306.36	-3,462.87	-478.47	-4,432.58	

* MS연구소는 총 850㎡(257평)규모의 적은 건이나 설계, 감리비 6,000만원 받고 3,285.9만원 밀렸으니 실제로는 9,285.9만원 받았어야 하는 것이다. 즉 평당 36만원 받아야 한다. 공사비는 20억원이었으니 4.6% 즉 5%받아야만 정성을 들일 수 있는 것이다.

* DS주택은 100평짜리 주택이고 현장이 1시간 거리에 있는 주택설계 프로젝트였다. 1차 설계시 4,000만원 받기로 하고 진행했으나 건축주가 다시 다른 안을 원해 추가로 2,000만원을 받고 수행한 것이다. 결론은 손해액 4,432.58만원을 더하면 총액 10,032.56만원이 되어 실제로 평당 100만원이 소요된 것이다. 그러니 주택설계 맡았다고 좋아하지 마시고 자중하기 바란다. 공사비는 10억원이었으니 정상설계비는 10%가 된 것이고 건축주는 설계비 많이 주고 시켰다고 생각하지 건축사가 이렇게 까지 많이 밀렸다고는 꿈에도 생각 못할 것이다. 주택 설계가 재미있어서 계속 현장도 즐겁게 다녀왔지만 이렇게 많이 밀리게 된 것을 알고부터는 기분이 나빴다. 공사비 10억원으로 보면 설계비 10%가 적정하다.

결론적으로 수지를 따져가며 그리고 계량화된 자료를 근거로 모든 건축사가 일을 하다보면 소위 일의 숫자가 늘지는 않아도 각자가 기왕에 받던 설계비의 30%~50%를 더 받을 수 있다면 바로 그것이 블루오션 전략이 아닌가 싶다. ㄷ