

# 건축설계 감정업무에 대하여

## Opinion of Appraisal of Architectural Design



박종철 | Park, Jong-chull, KIRA  
성공 건축사사무소

### 약력

• 서울과학기술대학교 건축과 • 정보교육T/F위원회 위원  
• 연세대학교 공학대학원  
건축공학과

건축사(建築士) 고유의 기본업무는 “건축설계”이며 국가로부터 부여받은 직업적인 소명임을 그 누구도 부인할 수 없을 것이다. 그러나 건설경기의 침체로 설계업무는 갈수록 줄어들고, 심혈을 기울여 작성한 설계도서들이 법정에 제출되어 설계비 청구소송의 “감정 목적물”이 되는 경우도 종종 발생하고 있다. 이러한 설계비 청구소송의 감정업무를 하면서 느꼈던 문제점에 대하여 언급하고자 한다.

건축사가 건축주로부터 정당한 대가를 받지 못하는 경우, 그에 대한 마지막 판단은 법정에서 이루어 진다. 즉,

- 설계업무가 중단, 취소되거나 제3의 건축사로 교체된 경우
- 설계변경업무에 따른 적정대가를 받지 못한 경우
- 설계업무가 완료 되었음에도, 잔금을 받지 못한 경우
- 계약서 작성 없이 구두 약정, 합의에 의해 설계업무를 진행한 경우 등등

설계계약을 체결하고 업무를 진행한 경우 설계비 감정의 기준은 “계약서에 명시된 내용”에 따르는 것이 원칙이며, 설계업무 수행내역에 따른 설계비 감정의 기준은 다음과 같다.

- 설계업무의 특성과 계약내용, 관련법규정 등에서 정한 설계도서 작성기준에 적합한지의 여부
- 설계도서 작성업무와 더불어 관련업무를 성실히 수행하였는지에 대한 판단
- 설계업무 진행과정에서 작성된 설계도서와 관련문서들이 증빙자료로서 적합한지의 여부
- 설계비 청구소송의 발생원인과 원, 피고간의 주장사항 등을 종합적으로 판단

설계업무 수행내역에 합당한 설계비는 다음과 같이 구분하여 산정하게 된다.

- 계약서에 명시된 지불비율에 따른 “설계업무 완성률”을 적용하여 설계비를 산정하거나
- 완성률을 적용하기에 적합하지 않은 경우, 대가기준 등에서 정한 “실비정액가산식”에 의한 설계비 산정방법을 혼용한다.

그러나 일부 건축사들은 자신들의 아이디어와 혼이 담겨져 있는 설계도면을 법정에 제출하면서, 대가기준에서 정한 설계도서의 항목에 따라 “도면의 매수를 헤아려 설계비를 감정”하여 달라고 주장하고 있고, 설계경험이 부족한 일부 감정인들도 도면 매수를 감정기준으로 삼아 설계비를 산정하여 법원에 제출하는 우(愚)를 범하고 있다. 마치 공장에서 만들어진 물건의 숫자를 헤아려 값을 정하는 것처럼...

IMF 및 2008년 9월에 발생한 “글로벌 금융위기”의 여파로 지난 10년간 우리나라 건설경기는 극도의 침체기를 겪고 있으며 진행되고 있던 많은 건설사업계획이 중단되거나 취소되어 있어, 설계비 청구소송이 진행 중이거나 잠재적인 소송사건의 설계비 청구금액은 수천 억 원에 이를 것으로 추정되고 있다. 이에 대한 현명한 대응을 위해 회원 당사자들은 물론 협회차원에서 적절한 대책을 수립하여야 할 것이다.

또한 설계업무에만 충실하면 모든 것은 다 잘될 것이라는 순수하고 단편적인 사고의 틀에서 벗어나, 설계업무의 시작이며 완성의 척도로 작용하는 “계약업무의 중요성”을 인식하고, 새롭게 출범한 “대한건축사협회 건축사공제조합”에서도 보증서 발행에 따른 설계계약서에 대한 검증기준을 명확히 만들어 회원들의 권익을 보호하여야 할 것으로 판단되고 있다.

따라서 설계자와 건축주가 상생(win-win)할 수 있도록 정부에서 제시하는 “대가기준과 표준계약서”를 적극적으로 활용한 계약상의 원칙과 합리적 기준, 당사자 간에 원활한 의사소통과 관련업무를 성실히 수행하는 것이 불필요한 법적 다툼을 예방하는 해법이라 여기며, “나만 살아남으면 된다”가 아니라 건축 관계자들 전체가 온전히 살아남을 수 있도록 지혜를 모으고 서로에게 따뜻한 손을 내밀어 줄 때이다. ■