

건축허가 및 사용승인을 위한 확인 업무 대행 제도 연구

A Study on The Agency Business System for Building Permit and Completion Approval

김 문 일*
Kim, Mun-Il

Abstract

Some laws require building regulations, depending on the characteristics of local governments to consider the cases prescribed by the Building Regulations have a target of this research field survey confirmed. Check if the agency business and agency procedures, including the scope of the work required to build the ordinance set has to be. Accordingly, local governments across the field survey & Inspection Agency confirmed on the basis of each local government has implemented a separate. However, this study looked at the status and issues for local government as unreasonable and reduces transparency by applying a criteria of agency business system is not a valid role in the formal system was found to be operating. This field study confirmed Inspection agency business in order to improve the effectiveness of the methods specified in the agency, the administrative processing time, the propriety of agency fees, if you need to complement the construction of municipal ordinances and regulations on non-building regulations need to operate this system is.

키워드 : 건축허가, 사용승인, 업무대행, 지자체 조례

Keywords : Building Permit, Completion Approval, Agency Business(Check & Inspection), Municipal Ordinance

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

건축물이 합법적으로 존립하기 위해서는 건축법의 규정에 적합하게 건축되어야 한다. 건축물은 건축허가단계에서부터 사용승인(준공) 및 건축물의 유지 관리 등 모든 부분이 건축법의 절차와 내용에 따라 이루어져야 하며, 이를 감독하고 관리하는 업무는 허가권자가 된다. 건축물이 건축되기 위해서는 허가권자 즉 해당 행정청이 개입되며, 공공기관은 행정절차에 따라 건축행위의 전 과정에 관여하여 건축행정 업무를 처리함으로써 건축법을 행정법이라고도 한다.¹⁾ 건축물의 생성 과정에서 매우 중요한 부분이 건축물의 탄생 단계가 되는 건축허가이며, 건축허가를 득한 건축물은 건축허가 내용과 합치될 수 있도록 건축물의 시공 과정을 거쳐 완공하는 것이다. 이렇게 건축물이 완공되면, 건축물이 사용될 수 있도록 허가권자의 승인을 얻게 되는데, 이 과정을 건축물의 사용승인이라 하며, 이 또한 건축허가권자의 고유한 업무이며 권리라 할 수 있다. 이와 같은 허가권자가 수행할 건축물의 건축허가 및 사용승인 업

무를 공공기관이 아닌 전문지식이 있는 제3자로 하여금 업무를 대행하는 제도가 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행(건축법 제27조)이라 할 수 있는데, 이러한 제도의 본래 취지는 전문성을 바탕으로 한 해당 건축물에 무관한 제3자가 업무를 대행하도록 하여 건축물의 위법과 부실공사를 줄이고 건축행정의 공정성과 투명성이 확보 될 수 있도록 하는데 바탕을 두고 있다. 그런데 본래의 대행업무 취지에 어긋난 모순적 규정이나 법의 운용으로 인하여 부정적 현상이 발생하는 문제를 가지고 있다. 따라서 본 연구에서는 건축허가 및 사용승인을 위한 확인 업무 대행제도가 보다 효율적이고 바람직한 제도로 운용 될 수 있도록 방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 건축물의 건축허가 및 사용승인 중 현장조사·검사가 필요한 확인대행 업무만을 대상으로 한다. 따라서 일반적인 건축물의 건축허가나 사용승인²⁾이

²⁾ 건축허가는 건축법 제11조 규정에 의해 건축허가에 필요한 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하고 필요한 절차 등을 거쳐 건축허가를 득하게 되며, 건축물의 사용승인의 경우에는 건축법 제22조 규정에 따라 공사감리자가 작성한 김리완료보고서 등을 허가권자에게 제출하여 사용승인을 받도록 하고 있어 건축허가는 건축설계자가 사용승인은 공사감리자가 해당 행위에 대한 책임을 갖게 된다.

* 서울시립대학교 도시과학연구원 교수, 건축학박사

¹⁾ 김종보(1999), 건축행정법, 도서출판 학우, 17~18쪽

아닌 지방자치단체의 건축 조례가 정하는 건축물을 대상으로 연구의 범위를 한정하며, 연구의 방법은 본 연구 대상이 되는 건축법 규정을 분석하고 지방자치단체에서 건축허가 및 건축물 사용승인을 위한 대행 업무의 적용 실태와 문제점을 파악한다. 또한 제도의 변천과정을 검토하며, 외국사례를 분석하여 우리나라 규정과의 차이점을 비교 분석하여 효율적이고 발전적인 건축허가와 건축물 사용승인을 위한 대행업무가 될 수 있도록 제도적 방안을 마련한다.

2. 제도의 고찰

2.1 확인 업무 대행 제도의 도입

(1) 확인업무의 의미

건축물을 건축하기 위해서는 건축법에 의한 건축허가를 받아야 건축이 가능하다. 또한 건축허가를 득한 건축물은 건축허가도서와 일치하게 건축공사가 시행되어야 하며 공사가 완료되면 사용승인(준공)을 필하여 건축물을 사용하여야 한다. 이같은 건축행위는 건축주의 요청에 의해 허가권자가 건축행정 절차를 이행 하도록 법령에서 규정하고 있다. 이렇게 볼 때, 건축물 허가과 관련된 행정절차는 건축허가권자의 권한이며 법적인 업무영역이 되는 것이다. 따라서 건축허가 및 건축물사용승인 등의 행정업무는 허가권자(공무원)의 공무로 집행해야 하는 고유 업무이며, 이러한 행정절차를 통해 국민의 생명과 재산을 보호하기 위한 국가(公共)의 책무가 되는 것이다. 이처럼 건축주(민간 또는 공공 모두를 포함)의 건축행위에 대한 허가권자의 업무영역은 건축물의 건축허가부터 사용승인 단계까지 모든 과정에 직접관여하게 되며 이같은 행정 업무를 수행하기 위해서 건축 현장을 방문하여 건축설계도서 등과의 일치여부 등을 직접 조사 또는 검사하여 확인하여야 한다.

(2) 확인 업무 대행 제도의 필요성

앞에서 서술한 것과 같이 건축허가 및 건축물의 사용승인 등을 위한 조사 및 검사에 따른 확인업무는 허가권자인 공공이 수행하는 공적인 행정 절차가 된다. 이 경우 해당 건축행위에 따른 조사 및 검사를 위해서는 해당 담당공무원이 건축설계도서를 지참하고 건축물이 건립될 예정지를 방문하여 건축허가나 건축물의 사용 승인을 위한 조사 또는 검사에 따른 현장 방문이 되어야 가능하다. 그러나 해당 공무원이 건축허가 및 사용승인을 위해 현장을 방문하여 확인할 때 발생될 수 있는 부정적 측면

등 몇 가지 문제를 갖게 된다. 즉 건축주의 이해관계에 따라 비리가 발생할 수 있을 것이며 이는 위반 건축물이라는 적법하지 못한 건축물의 건립됨으로서 사회적 문제로 나타날 수 있을 것이다. 또 다른 문제는 건설 산업의 변화에 따라 건축물의 복잡 다변화함에 따라 확인업무가 전문적 지식이 요구되는 것으로 행정공무원의 업무가 한계를 갖게 된다. 또한 해당 공무원이 건축 현장을 방문하게 됨으로서 발생하는 건축 행정력의 공백 등 부작용도 발생 된다. 이와 같이 허가권자 즉 해당 공무원이 건축물의 건축허가 또는 건축물의 사용승인을 위한 모든 확인 업무를 수행하여야 하는 것이 건축행정 절차상 원칙이라 할 수 있으나 이러한 확인업무가 건축 행정 절차상의 투명성과 전문성 확보라는 측면을 고려할 때 이를 허가권자가 아닌 다른 제3자로 하여금 현장조사 및 검사를 대행할 필요를 갖게 되는 것이다.

2.2 법령의 변천

건축법에 의한 건축허가 또는 건축물의 사용승인에 따른 현장조사·검사 및 확인대행업무의 현행 규정⁴⁾을 보면 해당 건축사가 아닌 제3의 건축사가 확인업무를 대행 하도록 하고 있다. 이와 같은 확인 업무 대행 제도의 변천 내용을 살펴보면 건축법이 제정(1962년) 될 당시 건축사법에서 건축허가와 사용승인에 한하여 허가권자에 의해 조사·검사 업무가 이루어졌으며 이후 1972년에 중간검사로 추가되어 건축행정 절차의 전반에 대한 확인업무가 허가권자가 하도록 규정되었다. 1972년부터 추가로 시행되었던 중간검사의 경우 공사 추진과정의 주요 공정에 따라 확인 할 수 있도록 하였으며 이후 건축민원의 간소화를 위해 기초 공사시에만 확인업무가 적용되었다. 표1을 보면 알 수 있듯이 확인업무의 경우 당초에는 건축사법에 의해 규정 되었으며 이후 1991년부터는 건축법으로 이관되어 현재까지 확인업무가 규정되어 시행되고 있다. 1991년이 건축법에 이관 될 때에도 확인업무에는 중간검

4) 법 제27조 : ① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무(신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」에 따라 건축사 업무신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다. ② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다. ③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 국토해양부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

영 제20조 : ① 허가권자는 법 제27조제1항에 따라 허가 대상 건축물 중 건축조례가 정하는 건축물의 건축허가·사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것
② 제1항의 규정에 의한 업무대행자의 업무범위·업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

3) 건축허가나 건축물의 사용승인을 위한 확인 대행업무는 지방자치단체의 건축조례에서 따로 정하고 있는데 이 경우에는 별도의 건축허가 또는 사용승인을 위한 행정절차를 거치지 아니하고 해당 행위에 대한 조사 및 검사자의 서면보고서를 바탕으로 하며, 그 대상규모는 지자체에 따라 별도로 정하고 있다.

표1. 법령의 변천 과정

구분	1962	1972	1977	1979	1980	1982	1984	1991	1992	1994	1995	1996	1997	2000	2005	2006	2009
건축행위(확인업무의 범위)	건축허가	제5조 건축허가 <제정1962.01.20>	제5조 건축허가 <일부개정1972.12.30>			제5조 건축허가 <일부개정1982.04.03>		제8조 건축허가 <전문개정1991.05.31>			제8조 건축허가 <일부개정1995.01.05>,<1996.12.31>,<1997.8.28>,<1997.12.13>,<1999.2.8>,<2000.1.28>,<2001.1.16>,<2002.2.4>,<2002.12.30>,<2005.5.26>,<2005.11.8>,<2006.9.27>,<2007.1.3>					제11조 건축허가 <전부개정 2008.3.21>	
	중간검사		제7조의2 중간검사 <본조신설1972.12.30>			제7조의2 중간검사 <일부개정1982.04.03>		제17조 중간검사 <전문개정1991.05.31>						제17조 삭제 <1995.01.05>			
	사예승인	제7조 건축물에 관한 검사 및 사용승인 <제정1962.01.20>	제7조 건축물에 관한 검사 및 사용승인 <전문개정1972.12.30>			제7조 준공검사등 <일부개정1982.04.03>		제18조 건축물의 사용검사 <전문개정1991.05.31>				제18조 건축물의 사용검사 <일부개정1995.01.05>				제22조 건축물의 사용승인 <전부개정 2008.3.21>	
		<----- 건축사법에 의해 규정 -----> <----- 건축법에 의해 규정 ----->															

사가 포함되었으나 1995년에 중간검사가 확인업무에서 제외되었는데 그 이유는 공사 감리자에 의한 중간공사의 감리보고서를 작성하여 허가권자에게 제출하도록 함으로 확인업무를 공사 감리자가 대신 하도록 하였다.

2.3 지자체의 확인 대행 업무 기준

건축법령에서 확인업무의 대행 규정을 보면 허가권자는 허가 대상 건축물 중 건축조례가 정하는 건축물의 건축허가·사용승인 등과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있도록 규정하고 있으며 이 경우 확인업무를 대행할 건축사는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 되어서는 안되며, 건축주의 추천을 받지 아니하고 허가권자가 직접 선정하도록 하는 내용을 담고 있다. 또한 업무대행자의 업무범위·업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항을 건축조례로 정하도록 하고 있다. 따라서 이 점에서는 지자체별 건축조례에서 정하고 있는 확인 업무 대행에 대한 적용 기준을 살펴보고자 한다.

(1) 서울특별시

서울시의 경우 사용승인을 위한 현장 조사·검사 및 확인업무를 해당 건축물의 설계자 및 공사 감리자가 아닌 검사원으로 하여금 업무를 대행하게 함으로서 해당 건축물의 건축주와 감리자(건축사), 시공자간에 위법사항에 대한 묵인 등으로 인해 발생하는 위법 건축물 및 건축관계인과의 건축부조리를 차단하고자 1999년 8월 1일 이후 특별검사원제도를 시행하고 있다. 서울시는 건축조례에서 소규모 건축물에 한하여 확인업무를 대행하고 있다. 서울특별시장이 임명하는 자에 한하여 선발되어진 제3의 건축사로 하여금 건축허가를 득하거나 착공신고 된 건축물 중 연면적 2,000㎡이하(층수제한없음)의 건축물을 대상으로 확인업무를 대행하게 하고 있는데 그 이유는 소규모 건축물이 위법 사항과 부실공사가 많이 발생하고

있다는 점에서 그 대상을 한정하고 있다. 또한 대행 업무에 있어서 검사원 선정과 절차를 보면 허가권자에 의해 허가내용과 대지 위치 및 건축주 성명 등을 명확히 기재한 다음에 서울시 건축사회에 검사원을 지정 요청하게 되며, 서울 건축사협회에서는 검사원의 명단 순서에 의하여 검사원을 순환하여 지정하고 있다.(부득이하게 업무를 수행할 수 없을 경우 후순위자로 즉시 대체 지정함.) 그리고 서울건축사협회는 3시간 이내 검사원에게 지정된 사실을 통보해야 하며, 대행 검사원은 24시간 이내 사용검사를 실시하고 검사조서를 허가권자에게 제출하고 서울시 건축사회에 결과보고 하도록 하고 있다. 그리고 확인 업무 대행에 소요되는 비용은 건축사협회와 자치구간 협약서를 통해 엔지니어링기술진흥법에서 정한 보수기준의 기술사 1인 1일 인건비를 지급하도록 준용하고 있다.

(2) 부산광역시

부산광역시는 1999년 11월 건축조례에서 확인 업무 대행 규정이 마련되어 16개 군(청)에서 시행하고 있으며 건축허가 대상 건축물 모두를 확인대행업무가 가능하도록 하고 있다. 따라서 서울특별시와 대상 건축물에 차이를 보이고 있음을 알 수 있다. 부산광역시의 확인 업무 대행에 따른 검사원의 선정을 보면, 부산 건축사협회는 업무대행 건축사 선임을 위한 명부를 작성하며, 명부 등재 순위에 따라 업무대행 건축사를 무작위로 추첨하여 지정하고 있다. 또한 8시간 이내 해당 검사원에게 지정 통보해야 하며, 검사원은 5일 이내 사용검사를 실시하여 검사조서를 부산 건축사협회에 제출하도록 하고 있다. 그리고 업무대행 수수료의 범위는 건축조례에서 정하고 있는데 연면적에 따라 1,000㎡ 미만인 경우 15,000원 등 규모에 따라 차등적으로 지급하고 있다.

(3) 대구광역시

대구광역시의 경우에도 건축허가 대상 건축물을 확인

업무를 대행할 수 있도록하여 모든 건축물이 그 대상이 된다. 그리고 대행 검사자 선정은 업무대행 희망자를 선정하여 컴퓨터에 의한 무작위 추첨을 통해 지정하며, 검사원은 지적사항 및 이를 시정할 수 있도록 건축주에게 시정 기간 등을 통보하고 그 기간이 경과된 후 현장조사 검사를 다시 실시하도록 하고 있다. 그리고 대행 수수료 지급 기준은 건축물의 사용승인인 경우 건축 허가 수수료의 90/100에 해당하는 금액을 지불 하도록 하고 있는데 예를 들면 연면적 합계가 5,000㎡가 되면, 대구광역시에서 정하고 있는 건축허가 수수료가 54,000원으로 대행 업무에 지급되는 비용은 48,600원이 된다.

(4) 인천광역시

인천광역시에서 정하는 확인 업무 대행 기준은 건축허가 대상 건축물을 모두에 적용되며, 인천시 건축사협회와 11개 구/군간의 협약서를 체결하게 되며, 인천 건축사협회는 년 2회 업무 대행자를 구성하며, 인터넷을 통하여 업무 대행자를 모집하여 컴퓨터를 통해 무작위로 검사원을 지정하고 있다. 그리고 확인 대행 업무를 하여 1차 사용승인 조사·검사 시 부적합 사항에 관한 지적이 발견될 경우에는 검사자는 협회에 부적합 사항을 통보하며, 협회는 감리자에게 시정 및 재신청을 요청하고 3차 부적합 통보 시에는 협회 위원회를 소집하여 논의 후 허가청에 위법사항을 통보하고 있다. 그리고 대행 업무에 소요되는 비용은 엔지니어링 대가 기준을 적용하고 있어 타지자체와 다른 대행 수수료를 지급하고 있다.

(5) 광주광역시

광주광역시는 허가대상 건축물 모두를 확인 업무 대행 건축물로 지정하고 당해 공사의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하고 있다. 업무대행 건축사의 자격 요건은 최근 2년간 업무 정지기간을 통산하여 3개월 이하에 해당하는 자로서, 사용승인 또는 임시 사용승인을 위한 현장 조사 업무를 대행하게 할 수 있도록 하며, 검사원의 선정은 광주 건축사협회에서 업무대행자 신청·지정 후 명부 순번에 의거하여 지정 통보하고 있다. 그리고 현장 조사 확인 업무를 대행하는 자에게 지급할 수수료를 따로 건축조례로 정하고 있으나 그 지급 비용이 매우 낮게 책정되어 허가권자와 광주 건축사협회가 별도로 수수료를 정하는 경우 연면적에 따른 기준(150,000원~1,000,000원)을 마련하여 적용하고 있다.

(6) 대전광역시

대전광역시에서 시행하는 업무의 대상 및 절차를 보면 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인업무는 해당 건축사에 의해 수행할 수 있도록 하고 건축물의 사용승인 및 임시사용승인을 위한 조사·검사업무는 해당 건축물의 설계자 및 공사감리자가 아닌 자로서 대전광역시 건축사회

에 등록된 자에 의해 대행하도록 하고 있다. 또한 대행 지정 절차는 협회에서 순번제를 시행하며 조사·검사 신청자가 추천하며, 협회에서는 업무 대행자에게 통보하도록 하고 있다. 그리고 허가권자가 대행하는 자에게 지급할 수수료는 건축허가 수수료의 5/10로 정하고 있는데 협회가 별도의 기준을 정하는 경우 그 기준에 따르도록 하고 있다.

(7) 울산광역시

울산광역시에서는 허가 대상 건축물 모두를 확인 업무 대행 건축물로 정하고 있으며, 울산건축사협회에 사용승인을 위한 업무 대행 건축사로 등록하면 전회원이 확인 대행 업무를 할 수 있도록 하고 대행 업무 수행기간은 업무를 지정 받은 날부터 3일 이내에 업무수행 결과를 울산건축사협회에 제출하여야 한다. 또한 조사·검사자가 현장 방문 후 도면이나 건축관계 법령에 위반된다고 판단하여 보완을 요청하는 경우 감리건축사는 현장을 수정·보완하여 재검사 실시를 요청 할 수 있도록 하고 있다. 그리고 울산광역시의 대행 업무를 위한 수수료 지급은 광주 또는 대전광역시와 비슷한 기준을 적용하고 있다.

2.4 외국사례

외국의 경우 현장조사·검사 시 허가권자의 업무를 대행하게 하는 제도는 우리나라와 상이한 방식으로 이루어 지는데 주로 현장조사·검사는 감리 업무와 병행하게 되는데 공사 감리 업무를 전문적인 건축공무원이 수행하거나 독립된 전문민간 기업에 위탁하여 시행하고 있다.

(1) 미국의 인스펙터(Inspector) 제도

미국의 건축공사에서 중요한 과정 중의 하나가 검사관이 시행하는 조사·검사 업무가 되는데 이들 검사관은 건설프로젝트 모든 과정에 관여하여 건축물의 종합적인 검사를 시행하고 있다. 이들 건축물의 조사·검사를 담당할 검사관은 각 시 또는 주(州)의 건축부서에 소속되어 종사하게 되며 대체로 경험이 풍부한 공사감독 경험자로서 자격증(plan examiners)을 소지한 자이거나 대학과정에서 엔지니어링 또는 건축공학을 전공한 숙련된 조사관 그 밖에 시방에 대한 검사원이 될 수 있는 자격 인증서를 가진자를 검사관의 자격으로 하여 운영하고 있다. 이들 검시관의 업무는 공사에 대한 개축 또는 건축물의 보수를 비롯한 도로, 급수시설, 교량 등이 건축물의 기준과 규칙 및 세부적인 계약사항까지를 조사·검사하여 시공성과 안전성을 확보할 수 있도록 하고 있다. 그리고 이들 검사관들은 분야별 업무내용에 따라 전문분야별로 다양한 조사 또 검사관으로 구분하는데, 그 예로 전기조사관, 기계조사관을 포함하여 건축시공, 구조 등을 조사·검사하는 주택검사관 등으로 나누어져 있다.

표2. 지자체별 확인대행업무(건축조례 및 시행기준 요약)

지역	대상건축물	업무대행자 지정	업무대행자 지정절차	업무수행시점			수수료			지적 사항에 대한 조치방법
				허가 신청시	사용승인 신청이전	사용승인 신청이후	재원	기준금액	지급처	
서울	2000㎡이하의 건축물 (소규모 건축물에 한정하고 있음)	건축사로서 서울특별시장이 임명하는자 (제3의 건축사)	1. 사용승인신청(건축주→자치구) 2. 특별검사원 지정요청(자치구→협회) 3. 검사원 지정통보(협회→검사원, 자치구) 4. 사용검사 실시 및 검사조서 제출 (검사원→자치구) 5. 사용승인서 교부(자치구→건축주) ※ 위법적출시 신청서 반려 (자치구→건축주)	통보받고 24시간 내 관할지정대장에 날인 후 허가도서 인수하고 사용검사실시, 조사 및 검사조서작성 후 제출			자치 단체 예산	엔지니어링 기술진흥법에서 정한 보수기준의 의거 기술사(건축사) 1일 인건비에 해당하는 검사수당을 지급.	해당 구청	검사원의 위법보고가 있는 경우 허가권자는 건축사법에 근거한 행정조치를 취하거나 시정명령 또는 보안을 통하여 시정지시하고 보완이 완료되면 해당검사원에게 재검사를 요청하여 시정여부를 확인 후 사용승인 처리.
부산	허가대상 건축물 (건축물 규모와 무관함)	제3의 건축사	1. 업무대행건축사 지정신청 (당해건축물감리자→협회) 2. 업무대행건축사지정 통보 (협회→업무대행건축사) 3. 현장조사·검사서 제출 (업무대행건축사→협회) 4. 현장조사·검사결과 통보 (협회→감리자) 5. 사용승인 신청(건축주→허가권자) 6. 사용승인 통보(허가권자→건축주)	통보받은 다음날로부터 5일 이내 현장조사·검사			업무대행 신청시 감리자가 납부	협회에서 별도 기준을 적용 할 수 있도록 하고 있음.	건축 사회 (경유)	보완사항이 있을 경우 1차에 한하여 감리자에게 통보하고 재확인하여 보완이 미흡할 경우 협회통보→협회에서 조치.
대구	건축허가 및 협의대상 건축물 (건축물 규모와 무관함)	제3의 건축사	1. 대구건축사회 회원 중 희망자에 한하여 신청을 받아 이사회에서 심의 후 명단 작성 2. 신청인(감리자)이 대구건축사회홈페이지에 접속해 신청서 작성 3. 수수료 송금 4. 건축사회에서 추천 승인 5. 신청인 직접 무작위 추첨	업무대행자로 지정 받은 날로부터 5일 이내			신청인 (감리자)	연면적에 의한 요율 적용	건축 사회	지적사항 및 시정기간 등을 통보하고 그 기간이 지난 후 현장검사를 실시한다. 미시정시 불가통보.
인천	건축허가 및 협의대상 건축물	제3의 건축사 (단, 건축허가가능 설계자 허용)	1. 업무대행자 구성(협회, 년2회) 2. 인터넷을 통한 업무대행자 지정 신청서 접수 및 지정(즉시) 3. 지정순위없음(컴퓨터예를 통해 자동 지정 : 랜덤 방식)	신청일로부터 5일 이내			대행수수료 = 엔지니어링사업대가기준의 기술사노임단가(시간당) × 현장조사비용 × 소요시간 건축사회 회비+수수료	규모별 차등 적용	건축사회	1. 부적합사항 통보(대행자→협회) 2. 시정 및 재신청 요청(협회→감리자) 3. 재신청(감리자→협회) 4. 업무대행자 재지정(협회) ※ 3차 부적합통보시 협회 위원회 소집 및 논의→허가청에 위법통보 등 결정
광주	허가대상 건축물	제3의 건축사	1. 업무대행자 신청·지정(협회) ⇒ 명부 순번에 의거 지정 통보(협회)	지정 받은 날로부터 3일 이내			업무대행 수수료를 연면적에 따라 규정 감리자	협회에서 별도 기준 마련	해당구청 감리자	-
대전	허가대상 건축물	제3의 건축사 중 대전지역의 건축사	1. 업무대행자 선정(협회) 2. 순번제 시행 3. 신청자가 추첨 4. 협회에서 추첨된 업무대행자에게 통보	-			건축허가 수수료의 5/10 공사 감리자 (건축주)	면적별로 적용	공사 감리자 (건축주)	-
울산	허가대상건축물 (중, 남, 동, 북구는 개발제한구역안의 건축물 포함, 울주군은 개발제한 구역안의 건축물 제외)	제3의 건축사	1. 사용승인 검사 신청(감리건축사→협회) 2. 감리건축사 추첨에 의거 대행건축사 지정 3. 사용승인 검사실시 및 검사조서 제출 (대행건축사) 4. 검사조서 수령 및 사용승인 신청 (감리건축사)	업무지정 받은 날부터 3일 이내에 업무수행 결과 건축사회에 제출			건축허가 수수료를 기준으로 하여 각 현장조사 업무마다 다름 감리 건축사가 신청시 납부하는 업무대행비	협회에서 별도 기준 마련	감리 건축사 (신청인)	조사·검사자가 현장 방문 후 도면이나 건축관계법령에 위반된다고 판단하여 보완 요청시 감리건축사는 현장을 수정 보완하여 재검사 실시요청

(2) 일본의 건축주사 제도⁵⁾

일본의 건축주사의 주요업무는 건축공사를 착수하기 전과 완료 후에 건축물이 관련법령에 적합한가를 체크하고 확인하는 업무로써 건축주로부터 제출된 건축계획이 건축기준법의 규정에 적합한지를 판단하고, 방화, 안전, 위생, 시가지환경 등의 여러면에서 지장이 없는 것을 확

인하며, 건축공사가 완료되면 건축주는 건축주사에 완성검사를 받아 건축물을 사용하여야 한다. 일본에서 건축주사에 의한 조사·검사 업무 범위 및 내용을 보면 특수건축물로 바닥면적의 합계가 100㎡이상, 목조 건축물은 3개 이상의 층수와 연면적 500㎡, 높이가 13m 또는 처마높이가 9m를 넘는 것, 목조 건축물이 아닌 경우에는 2개 이상의 층수를 가지거나 연면적이 200㎡를 넘는 건축물을 건축할 경우에는 해당 공사 착수 전에 건축물의 부지, 구조 또는 건축설비 등이 건축기준 관계 규정에 적합하게 작성하여 건축주사의 확인을 맡도록 하고 있다. 이 경우 현장조사 검사의 확인은 건축주사의 지도아래 소속된 기

5) 건축주사는 인구 25만 이상의 시에 배치하는데 대부분 건축과장이 그 역할을 수행하고 있으며 건축주사는 별도의 자격시험을 치러야 하며, 도지사나 시장이 임명하지만 건축업무에 대해서는 도지사나 시장의 지시를 받지 않게 된다. 그리고 1999년 11월부터는 「지정자격검정기관」이 실시한 검정시험에 합격한 민간인도 실시하도록 건축주사제도를 확대 시행하고 있다.

사나 주입이 현장 확인을 하고 심사하지만, 최종적인 책임은 건축주사에 있다. 이러한 현장조사 확인의 과정은 건축공사 착수전에 국한된 것이 아니고 건축의 모든 과정에서 이루어지는데, 즉 착공, 중간검사, 사용승인 등 모든 부분에서 시행되고 있다. 이러한 현장조사·검사를 우리나라와 비교해 보면, 조사 또는 검사자를 우리나라는 공공이 아닌 제3의 대행자가 수행(지자체마다 그 규모는 달리함)하고 있으며, 그 대상도 사용 승인에 국한 되어 있다는 차이를 갖고 있다.

(3) 영국의 공인검사(Approved Inspector) 제도

영국은 우리나라와 같이 건축허가나 건축물의 사용승인을 위한 현장 조사의 업무를 따로 구분하지 않고 있으나 민간 주체인 대행기관에 속한 공인된 검사자가 건축물의 모든 과정을 조사·검사 할 수 있도록 하고 있는데 그 주된 목적은 공사감리를 위한 과정에 속한다고 볼 수 있다. 이들 민간 대행기관인 공사감독 전문회사의 업무 영역을 보면, 자재나 공장 조립품 등에 대한 각종 시험서 및 콘크리트 배합 설계 등에 대한 품질증명서의 확인, 시공자 측의 공사일정에 따라 각 공사 단계별 조사표(Check List)의 실행 등을 포함하는데, 민간의 공인된 검사자는 업무범위를 바탕으로 품질 관리를 위한 현장을 점검하고 하자가 있을 경우에는 시공자에게 하자조치를 요구하고 이러한 요구가 반영되지 않을 경우에는 시방서대로 건축공사가 진행될 수 있도록 지속적인 품질검사를 시행하고 이 때 발생하는 비용은 시공회사가 부담하도록 하고 있다.

(4) 독일의 검사관(Inspector) 제도

독일의 경우는 검사관에 해당하는 사람(Clerk of work)이 건설공사가 건축규제 및 기타 법적 요구사항에 따라 적합하게 공사가 진행 되는지를 확인하고 공사완료 후 건축규제 당국(허가권자)에게 공사가 완료되었음을 보고하는 업무를 수행하는데 이때 인스펙터는 최소 2년의 전문분야 경력이 있는 공인된 경력이 인정되는 사람이 맡는데 우리나라의 공사감리자의 역할을 수행한다고 볼 수 있다. 따라서 건축허가 또는 사용승인 등과 관련된 별도의 인스펙터의 역할은 아니라고 할 수 있다.

(5) 프랑스

프랑스는 지자체와 민간회사가 양분하여 건축허가와 도면심사 또는 검사를 시행하는데 우선 지자체는 건축사가 작성한 의장에 관한 일반도면과 투시도 등에 대해서 심사하고 건축허가를 부여하는 한편, 의장에 관한 실시설계도서나 구조·설비에 관한 설계도서는 건축사가 아닌 기술사 사무소(Bureau d'Etude Technique)에서 작성하고 정부의 인가를 받은 5개의 민간회사가 도면심사와 검사를 시행하고 있어 건축 행정을 공공과 민간이 분리하여 운용하고 있다.⁶⁾

3. 확인 업무 대행제도의 실태와 문제점

3.1 확인 업무 수행 범위의 문제

건축물의 건축허가 및 사용승인 등 모든 행정적 절차는 반드시 허가권자에 의해 수행되어야 한다.⁷⁾ 그러나 허가권자가 건축의 모든 과정에 관여하는 것이 민간을 규제하고 간섭하는 행정 절차의 복잡성을 수반하는 것으로 인식되고, 공공이 건축 인·허가에 관계되어 객관성과 투명성을 담보하기 위한 조치로서 지자체의 건축조례가 정하는 일정규모의 건축물에 대하여는 허가권자를 대신하여 건축허가 및 사용승인을 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 제3자로 하여금 대행하게 되는데 이때 해당 건축물과 관계되지 않는 제3자가 대행하는 업무의 범위를 보면, 건축허가 및 사용승인 조사 및 검사조서를 서식에 적합하게 작성하여 허가권자에게 제출하도록 규정⁸⁾하고 있다. 이렇게 볼 때, 건축허가와 건축물의 사용승인을 위한 현장조사·검사 업무는 해당 건축물의 관계자가 아닌 제3자가 모든 업무를 대행하여야 한다. 그러나 서울특별시를 비롯한 6개 광역시의 현행 대행 업무의 실태를 보면, 건축물 사용 승인 과정에서만 제3자로 하여금 대행 업무가 이루어지고 건축허가 시에는 해당 건축사가 현장을 방문하여 조사 및 검사조서를 작성하여 허가권자에게 제출하고 있다. 이 경우 건축허가를 위한 현장조사·검사가 해당 건축 설계자에 의해 이루어져 대행업무가 객관성과 공정성이 저해됨으로서 대행 업무 제도 본래 취지에 적합하지 못하는 문제를 갖게 된다.

3.2 업무 대행자 지정 방법과 절차의 문제

허가권자는 건축법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있는데 이때 업무대행절차 등은 건축조례로 정하고 있다. 표2에 의하면 지자체별 건축조례 중 업무 대행자 지정 절차를 보면, 서울과 대전의 경우에 사용 승인 신청을 건축주가 자치구에 요청하면 자치구는 건축사협회에 특별 검사원(업무대행자)을 지정을 통보하고 협회는 해당 검사원을 지정하게 된다. 반면 기타의 광역시의 경우에는 해당 건축주가 아닌 건축물 감리자가 협회로 업무대행을 요청하고 협회는 업무대행자를 지정하게 된다. 또한 업무대행자를 지정할 때 지자체별 상이한 방법으로 대행자를 정하고 있는데 서울특별시를 비롯한 부산, 광주, 대전광역시의 경우

6) 이교선(2003), 건축행정의 선진화를 위한 정책적 제언, 대한건축학회지, 건축 44쪽

7) 건축법 제11조 제1항 규정에는 건축물의 건축 등에 대하여 특별도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하고 있으며 같은 법 제22조 제2항에서 허가권자는 사용승인신청을 받은 경우 건축법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부와 각종 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부 등에 대한 검사를 실시하고 검사에 합격된 건축물에 대하여 사용승인서를 내주어야 한다고 규정되어 있다.

8) 건축법시행규칙 제21조 제1항에 명시되어 있다.

에는 해당 건축사협회에 마련된 명부의 순번에 따라 지정하고 있는 반면, 인천광역시와 서울특별시는 컴퓨터를 통해 지정순위에 관계없이 무작위 추첨으로 대행 검사자를 지정하며, 대구광역시 및 울산광역시에서는 건축감리자가 추첨을 하여 대행 업무자를 지정하고 있다. 이렇게 볼 때 현장조사·검사를 위한 대행 업무자의 지정 방법이 지자체에 따라 서로 다른 기준이 적용되는데 이는 해당 업무를 위탁받아 관장하는 건축사협회의 임의적 기준이라 할 수 있다. 건축물의 인·허가와 사용승인을 위한 현장조사·검사는 투명성과 객관성이 우선되어야 한다. 그리고 일부지역에서 대행업무를 수행하는 검사자를 해당 공사감리자가 지정을 위한 추첨을 진행하는 방식 등은 민원 당사자가 공공의 업무에 개입될 수 있는 문제를 갖게 된다.

3.3 대행 업무의 수행시점 및 처리기간에 따른 문제

현행 법령은 현장조사·검사 확인 대행 업무를 건축허가 및 건축물 사용승인 전에 이루어지도록 하여 건축허가와 사용승인을 위한 사전 업무라 할 수 있다. 그러나 현재 현장조사를 위한 확인 대행 업무 중 건축허가를 위한 대행 업무는 이루어지지 않고 건축물 사용승인을 위한 업무만 수행되며, 이 또한 지자체가 서로 상이한 기준이 적용9)되는데 서울특별시의 경우를 보면, 업무대행자로 확인 업무를 통보받은 후 24시간 내 사용승인을 위한 현장조사·검사를 실시하여야 하며 그 결과를 3일 이내에 협회에 통보하도록 하는 반면, 부산광역시는 대행 업무를 통보받은 다음날부터 5일 이내에 현장조사·검사를 하고 그 결과를 해당 협회에 통보하고, 대구광역시는 대행 업무를 지정 받은 날로부터 5일 이내에 결과통보를 하도록 하며 인천광역시는 사용승인을 신청한 날로부터 5일 이내가 되며, 광주와 울산광역시의 경우 대행 업무를 지정 받은 날부터 3일 이내 업무 수행결과를 해당 협회에 통보하고 있다. 이렇게 볼 때 각 지자체에서 시행하고 있는 대행 업무의 시점과 업무처리 기간이 서로 다른 점을 알 수 있다. 현장조사·검사 확인 대행 업무에서 대행자가 시행하는 조사 및 검사의 시점과 행정처리 절차는 매우 중요한 의미를 갖는다. 우선 조사·검사의 시점은 확인 업무 대행자와 해당 건축 민원인과의 접촉을 사전에 차단하기 위한 조치라 볼 수 있다. 따라서 대행 업무의 시점이 길어지면 확인 대행 업무 조사자와 건축 민원인의 접촉이 이루어질 수 있는 가능성이 높아져 투명성이 낮아지는 결과가 될 것이다. 반면 서울특별시와 같이 확인 업무 대행자가 조사·검사 통보를 받은 후 24시간 내 현장조사·검사를 수행하는 경우에도 모두 조사·검사가 하루만 이루어져야 하는 시간적 제약으로 명확하고 정확한 대행 업무가 어려워져 확인 업무를 위한 대행자의 조사·검사 시점과 업무처리 기간을 개선할 필요가 있다.

9) 표2에서 업무처리기간을 재정리하였음.

표3. 각 지자체별 업무처리 기간

지역	업무 처리기간
서울	대행 업무를 통보받은 후 24시간 내 검사실시(처리기간 3일 이내 협회 통보)
부산	대행 업무를 통보받은 다음 날부터 5일 이내 조사 후 통보
대구	대행 업무를 지정받은 날로부터 5일 이내 조사 후 통보
인천	사용승인 신청일로부터 5일 이내 조사 후 통보
광주	대행 업무를 지정 받은 날로부터 3일 이내 조사 후 통보
울산	대행 업무를 지정 받은 날부터 3일 이내에 업무수행 결과 통보

3.4 확인 업무 대행에 따른 수수료 지급의 문제

건축물의 허가 또는 사용 승인을 위해서는 허가권자가 현장에 방문하여야 하는데 이 과정에 건축주와의 관계에서 비리가 발생 할 수 있고 건축 인·허가 과정이 복잡하고 짧은 시간으로 해당 확인 업무를 수행하는데 어려움이 있을 뿐만 아니라 전문성도 부족한 것이 현실이다.¹⁰⁾ 이 같은 공공의 건축행정을 고려하여 허가권자가 아닌 민간의 제3자로 하여금 대행 업무를 수행하도록 하고 이에 따른 수수료를 지급 하는데 앞의 제도의 고찰에서 살펴본바와 같이 대행 업무에 필요한 경비는 건축법령상 공공에서 지급하도록 규정되어 있다.¹¹⁾ 그러나 현재 각 지자체에서 대행 업무에 따른 수수료 지급 방법이나 적용기준을 보면 표4와 같이 지자체에 따라 차이를 보이는데 우선 대행 업무의 수수료 지급 방법은 대부분이 건축사 협회가 대행 업무자에게 지급하고 있으나 대행자에게 지급하기 위한 수수료의 재원 조달방법은 건축주 또는 공사감리자가 부담하고 있다. 또한 업무 대행자에게 지급하는 수수료 적용 기준이 다양한데 건축법령상에는 엔지니어링 사업 대가 기준의 범위 안에서 수수료를 지급하여야 한다고 규정하고 있다. 그러나 이러한 규정을 기준으로 하고 있는 지자체는 서울특별시와 인천광역시 밖에 없으며 기타 광역시는 별도의 기준을 적용하고 있는데

표4. 지자체별 건축조례에 의한 대가지급 기준과 현행 업무대행료 지급방법

구분	지급기준	재원 조달 방법	지급자
서울	엔지니어링 사업대가기준에 따른 기술사의 노임단가 준용	자치단체 예산	해당구청
부산	현장조사·검사및확인업무 수수료 에 의해 별도 규정	감리자	해당 건축사회
대구	엔지니어링 사업대가기준에 준용하되, 건축허가 수수료 범위 안에서 지급	신청인 (감리자)	해당 건축사회
인천	대행수수료=엔지니어링사업대가기준의 기술사노임단가 (1일 8시간기준) × 현장조사시 비율 × 소요시간	건축주 (감리자)	해당 건축사회
광주	현장조사·검사및확인업무 수수료 에 의해 별도 규정	감리자	해당구청
대전	건축허가수수료의 5/10 범위	감리자 (건축주)	해당 건축사회
울산	건축허가수수료 기준하여 각 현장조사업무마다 다름	감리자	해당 건축사회

10) 이교선, 앞의 책, 44쪽

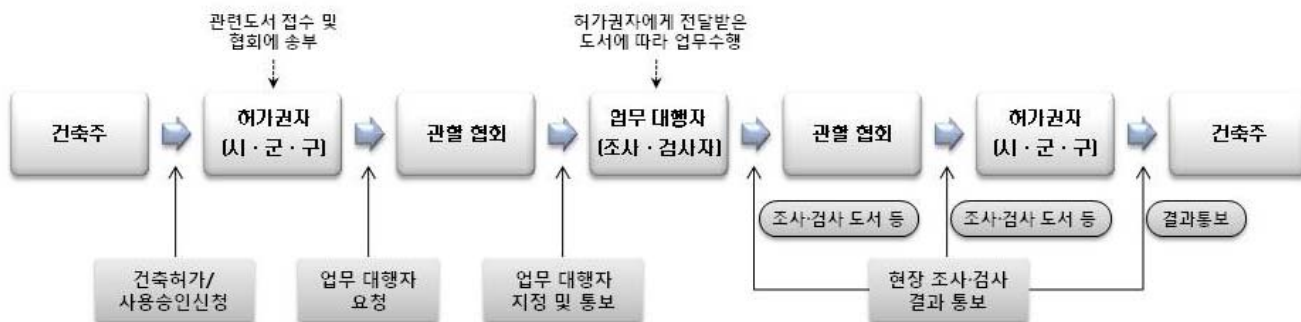
11) 건축법 제27조 제3항 규정에 의하면 허가권자가 지방자치단체의 조례가 정하는 수수료를 지급하여야 한다고 규정하고 있다.

4.1 확인 대행 업무 범위가 명확하게 적용 될 수 있도록 함.

건축물의 건축과정을 보면, 대단히 복잡한 행정절차를 거치게 되는데 특히 건축허가와 건축물 시공 후에 이루어지는 사용승인 절차가 여기에 해당 되는데 이와 같은 행정업무는 허가권자의 고유권한이며 의무가 된다. 현행 건축법령은 건축행정의 투명화 및 절차의 간소화 등으로 가급적 허가권자가 민원인(건축주)과의 접촉을 차단하고 불필요한 행정규제를 없애기 위해 다각적인 건축행정을 시행하고 있다. 이러한 일환으로 건축행정의 전산화를 통해 행정절차의 신속성과 투명성을 높이고 있다. 건축물의 건축행위의 과정을 살펴보면, 건축허가를 받아서 착공하여 건축시공이 완료되면 건축 사용승인을 득하여 건축물을 사용하게 된다. 이와 같은 건축의 과정은 건축 허가권자가 해당 관계 서류를 검토하고 필요한 경우 해당 관계자 즉 건축사, 공사감리자 또는 건축 시공자에게 필요한 자료를 보완 요청하여 해당 업무를 진행하게 된다. 그러나 해당 관계 서류의 검토만으로는 부족하다는 점을 인식하여 해당 건축관계자 이외의 제3자로 하여금 건축 허가와 건축물 사용승인 과정을 현장에 방문하여 직접 확인하고 조서를 작성하여 허가권자에게 제출 하도록 하여 건축물의 안전성을 높이고 건축법 위반을 사전에 차단하기 위해 확인 대행 업무의 취지가 있다. 이렇게 볼 때, 3절에서 지적했듯이 건축물 사용승인의 경우에만 제3자로 하여금 현장조사·검사 업무를 대행함으로써 대행 업무가 실효성을 갖지 못하고 있다. 따라서 현재와 같이 건축 허가시 해당 건축물의 건축 관계자(해당 건축사)가 현장을 조사·검사하여 허가권자에게 보고 하는 절차가 아닌 제3자로 하여금 건축 허가시에도 반드시 현장조사·검사 업무가 될 수 있도록 하여야 건축물 사용승인의 경우와 한

게 제3자가 현장을 직접 방문하여 해당 공무원의 확인 업무를 대신 할 수 있도록 하여 건축물의 위법성을 줄이고 안전을 높일 수 있도록 하여야 한다.

현장조사·검사를 위한 확인 업무 대행자 지정의 방법과 절차는 각 지자체에 따라 다르게 기준을 적용하고 있는데 울산광역시와 대구, 대전광역시의 경우 허가권자를 거치지 않고 직접 공사 감리자가 건축사협회에 사용승인을 위한 검사를 신청하고 해당 감리자에 의해 업무대행자를 추천하게 함으로서 공정성에 의문이 제기 된다. 또한 현장조사·검사를 위한 도서를 감리자가 직접 업무 대행자에게 전달하고 있다. 반면, 서울특별시와 인천광역시를 제외한 부산, 대구, 광주, 대전광역시 등에서도 울산광역시와 같이 건축주가 아닌 감리자가 사용승인을 위한 조사·검사를 신청하고 있다. 건축허가 및 건축물 사용승인은 허가권자의 고유한 업무이나 이들 건축행위시 발생하는 전문성 결여, 부정행위 등 부정적 측면이 나타나고 있어 제3의 민간 전문가로 하여금 전문적 현장조사·검사를 실시하여 위법건축물이 발생하지 못하도록 원천적으로 방지하여 투명성과 공정성을 갖도록 하기 위함이다. 따라서 현재와 같은 지자체의 업무대행의 지정 방법이나 절차는 본 제도가 갖는 취지를 극대화하기에는 현실적인 어려움이 있다. 이와 같은 현행제도의 문제점을 개선하기 위해서 우선 업무대행자의 지정을 해당 건축물의 건축주가 직접 허가권자에게 요청하고 이때 관련도서를 첨부해서 업무대행자가 확인 업무를 수행 할 때 당초 허가권자에게 제출된 내용과 일치되는 조서로서 조사·검사업무가 진행될 수 있도록 하여 투명성이 확보될 수 있도록 하여야 한다. 그리고 업무대행자의 지정은 허가권자가 해당 관할 건축사협회에 현장조사·검사를 위한 업무대행자를 요청하고 해당 협회는 업무대행자를 지정하는데 이때는 무작위 컴퓨터 추첨 등을 통하여 지정할 수 있도록 하며 업무대행자는 현장조사·검사 업무에 필요한 관련 도서 등을 허가권자로부터 수령하여 대행 업무를 수행하도록 하며 업무대행자의 지정 방법과 절차에 객관성과 투명성이 확보 될 수 있도록 하여야 한다.(그림1참조)



4.3 합리적 대행 업무 시점 및 행정처리 기간

현장조사·검사 대행 업무를 수행하는 시기는 건축허가 및 건축물의 사용승인 전에 이루어져야 하는 행정절차가 된다. 그러나 현재는 건축물의 사용승인을 대상으로 대행 업무가 이루어지고 있는 실정이다. 앞의 3장의 실태 및 문제에서 살펴보았듯이 업무시점과 행정업무에 소요되는 처리 기간이 각 지자체마다 기준이 서로 상이하게 나타나고 있다. 이와 같은 업무시점이나 행정처리 기간이 모든 지자체가 동일할 필요는 없으나 대행 요청과 대행자 지정 일에 따라 그리고 건축물의 규모 등을 고려하여 합리적으로 적용될 필요는 있다. 예컨대 해당 업무의 규모에 따라 업무처리 기간이 달라질 수 있을 것이고 그 시점도 대행자로 지정받은 날부터 할 것인지 또는 대행 업무를 민원인이 신청한 날로부터 그 시점으로 인정할 것인지가 매우 중요하다. 대행 업무의 취지가 투명성을 우선 한다면 확인 대행 업무를 지정한 후 그 시점을 정하는 것이 적절할 것이다. 그리고 업무처리 기간을 건축물의 규모와 무관하게 3일 또는 5일 등이 아닌 대행 업무의 범위를 고려할 필요가 있다. 우선 현장조사·검사를 신청한 사용승인 대상 건축물의 규모에 따라 조사·검사 업무의 적정소요 기간을 산정하여 업무 처리 기간을 달리할 수 있는데, 1일 근로시간을 감안하여 1인이 8시간을 기준으로 할 때 1인이 대행 업무를 수행할 수 있는 조사·검사 면적의 산정되는데 서울특별시의 경우에는 조사·검사를 마쳐야 하는 시간이 24시간이다. 이를 8시간으로 나누면 3일이 소요된다고 볼 수 있는데 서울특별시의 경우 대상 건축물의 규모는 2,000㎡ 미만을 기준으로 하고 있다. 따라서 건축물의 규모가 2,000㎡ 인 경우 1인이 3일 소요된다고 볼 수 있을 것이다. 그리고 유일하게 대상 건축물의 규모에 따라 조사기간을 달리하고 있는 충청남도를 보면 1,000㎡ 미만은 2일, 1,000㎡에서 3,000㎡ 미만은 3일을 3,000㎡ 이상은 5일을 적용하고 있다. 따라서 본 연구에서는 현장조사·검사 확인 대행 업무에 필요한 행정처리기간을 앞의 서울특별시와 충청남도의 경우를 사례로 하여 확인 대행 업무에 필요한 기간을 1인을 기준으로 1,000㎡ 미만인 경우 2일에 1,000㎡를 넘는 2,000㎡ 마다 1일을 더하는 방안을 제시하고자 한다. 표5.와 같이 이렇게 되면 확인 업무 조사 대상의 건축물 면적에 따라 업무처리 기간을 탄력적으로 정할 수 있을 것이다.

표5. 건축물 규모에 따른 업무 처리 기간(안)

구분	현행	개선안
서울	2,000㎡이하 건축물 24시간 (1일 8시간 기준) : 3일	1,000㎡일 때 : $2일 + (1,000 - 1,000) / 2,000 = 2일$ 2,000㎡일 때 : $2일 + (2,000 - 1,000) / 2,000 = 2.5일$
충남	1,000㎡미만 2일 1,000㎡이상 ~ 3,000㎡미만 3일 3,000㎡이상 5일	3,000㎡일 때 : $2일 + (3,000 - 1,000) / 2,000 = 3일$ 5,000㎡일 때 : $2일 + (5,000 - 1,000) / 2,000 = 4일$

4.4 대가 기준의 적정성

허가권자는 건축행정을 총괄하는 수장으로서 건축 행정 절차의 모든 과정에 관여하게 된다. 특히 건축허가 및 건축물의 사용승인은 행정절차에서도 매우 중요한 과정이다. 따라서 투명한 건축허가와 사용승인을 위해서 해당 공무원이 현장을 방문하여 조사·검사하는 등의 업무를 억제하고 만약에 발생할 수 있는 부적절한 행위의 방지를 예방하기 위해 공공이 건축허가나 사용승인에 따른 현장 방문 조사·검사를 민간에 위탁하여 업무를 대행하는 것이 대행 업무라 할 수 있다. 이와 같이 민간 전문가인 제3자로 하여금 대행 업무를 수행하게 할 경우에는 대행료를 지급 하도록 현행 법령에 규정되어 있다. 그러나 각 지자체에서 대행 업무에 따른 대가 수수료 적용 기준과 지급방법이 상당한 문제점으로 나타나고 있다. 앞에서 언급한 바와 같이 건축허가나 사용승인은 건축행정 절차상 투명성이 요구되는 업무라 할 수 있는데 각 지자체에서 적용하는 대가 지급 절차에는 다음과 같은 불합리한 문제를 갖고 있다. 우선 확인업무를 대행하는 조사·검사자에게 지급하는 대행료의 재원 확보 방법과 대행료를 지급하는 절차와 대행 업무에 지급되는 대행료 지급 기준이라 할 수 있다. 현장조사·검사를 위한 확인 대행 업무는 공공이 수행 하여야 할 업무를 민간전문가에게 위탁하는 것으로 해당 업무로 인해 발생하는 비용은 공공에서 재원을 마련하여 지급하는 것이 원칙이며 건축법령에서도 허가권자인 지자체가 정하도록 하고 있다. 이렇게 확인 업무 대행에 따른 대행 수수료는 공공에서 재원을 마련하여 지급하기 때문에 대행료의 지급 방법에 있어서도 허가권자가 확인업무를 대행하는 조사·검사자에 지급하는 과정을 거쳐야 한다. 그리고 앞에서 각 지자체에서 지급하는 대가 적용 기준에서 알 수 있듯이 일부 지자체는 건축 허가 수수료 범위안에서 지급하고 있는데 이 경우 건축 허가 수수료가 너무 적기 때문에 확인 업무 대행료로 사용하기에는 비현실적 문제를 갖고 있다. 예컨대 연면적 합계가 5,000㎡인 경우에 건축허가 수수료는 건축법령상 54,000원 정도가 되어 이 모두를 건축허가 또는 건축물 사용승인에 사용 한다고 해도 저가의 대행료가 되기 때문이다.

따라서 적정하고 합리적인 확인 업무에 따른 대가 적용기준이 필요하다. 건축법 시행 규칙 제21조 제3항을 보면 허가권자는 엔지니어링 사업 대가 기준의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 현장조사·검사를 위한 업무 대행료로 지급 하여야 한다고 규정함에도 불구하고 지자체에서 현실성 없는 건축허가 수수료 범위안에서 대행료를 지급하는 현행기준은 개선이 요구되며 동시에 앞절에서 언급한 건축물의 규모에 따라 대행료가 차등적으로 책정 될 수 있도록 합리적인 수수료가 지급이 되어야 확인 대행 업무가 형식적 규제가 아닌 실질적인 제도가 될 것이다. 예컨대 건축물의 사용 승인 시 엔지니어링 노임

단가표에 의해 대행료를 지급 한다고 보면, 현재는 건축물의 규모에 관계없이 1일 1인을 기준으로 산정하여 지급하고 있다. 그러나 표5와 같이 1인이 연면적 1,000㎡ 일 때 2일이 소요되고 5,000㎡는 4일이 필요하다면 현재와 같이 동일한 대행료는 기준은 매우 불합리하다고 볼 수 있다. 현재 엔지니어링 기술자 노임단가 특급 기술사의 경우 1일 320,277원¹²⁾이 되는데 이를 앞에서 산정한 표5에 적용하면 건축물의 규모에 따라 연면적 1,000㎡의 경우 640,554원이 되고, 연면적이 5,000㎡라고 가정하면 1,281,108원으로 건축물의 규모에 따라 현장조사·검사에 소요되는 기간의 증가로 인하여 대행 수수료는 상승하게 됨으로 건축물의 규모의 고려 없이 일률적으로 지급하는 대행료는 합리적으로 산정하여 적용하여야 한다.

표6. 대행업무에 따른 대가 기준(안)

구분	내용	비고
제원 (예산) 확보	공공의 업무로 이를 대행시킴으로 지자체 예산으로 충당하여야 함	지자체에 따라 공공 또는 건축주 및 공사 감리자가 제원 확보하고 있음
업무 대행 수수료의 지급자	허가권자가 대행 업무를 확인하기 때문에 허가권자가 대행 업무 수수료를 지급함	허가권자 또는 해당 건축사 협회가 지급자가 됨
대가 지급 기준	현실성이 없는 건축허가 수수료가 아닌 엔지니어링 사업대가 기준을 적용하되 대행 업무 규모 등을 고려 할 필요가 있음	건축허가 수수료 또는 엔지니어링 사업 대가 기준 등이 적용됨

5. 결론

지금까지 살펴본 건축허가 및 사용승인을 위한 확인업무 대행제도는 건축행정의 문제를 개선시키기 위한 제도로 건축법에 도입되었다. 본 연구에서 고찰한 건축허가 및 사용승인을 위한 확인업무대행을 외국과 비교해 볼 때 건축사용승인과 관련해서는 공사감리에 포함되어 인스펙터가 담당하는 업무 범위에 포함되는데 건축공사 감리 분야의 많은 부분이 민간에 위탁하여 운용되고 있다. 다만, 일본의 경우 건축주사제에 의해 건축행정의 모든 과정이 진행됨으로 건축행정의 권한과 책임이 건축주사에 있는 반면, 우리나라는 건축행위의 주체별 책임 한계가 대부분 건축사, 시공사, 공사감리자, 건축주 등에 머물러 있어 공공에서의 책임과 의무가 일본의 경우와 비교할 때 차이가 있음을 알 수 있다. 건축공사 과정에서의 잘못된 해당 건축행위자에게 책임이 있으나 이를 종합적으로 관장하는 Control tower는 건축행정을 담당하는 공공의 부서가 되어야 할 것이며 이러한 관점에서 본 연구에서 논하는 건축허가 및 사용승인의 과정 또한 실제로는 건축허가권자의 책무라 할 수 있어 앞으로 건축허가권자와

이를 대신하여 업무를 수행하는 민간전문가의 협력은 반드시 있어야 할 것으로 판단된다.

본 연구의 확인 대행 업무를 보면, 앞의 실태에서와 같이 각 지자체가 별도의 대행업무 기준을 적용하여 시행하고 있다. 그러나 현재 각지자체에서 운용하는 대행업무가 투명성의 저하, 불합리한 적용 기준 등이 나타나고 있음을 알 수 있었다. 따라서 본 연구에서 제안하는 제도적 개선을 위한 방안을 요약 하면 다음과 같다.

첫째 : 현재의 확인 대행 업무가 건축물 사용승인 만을 제3자로 하여금 업무가 대행되는데 건축허가 과정보다 해당 건축사가 아닌 제3자로 하여금 대행 할 수 있도록 하여 객관성 과 공정성이 확보될 수 있도록 하여야 한다.

둘째 : 확인 업무 대행자를 지정 할 때는 건축주 또는 공사감리자등 해당 건축 이해 관계자를 배제하여 대행자를 지정하고, 확인 대행 업무 후 건축주에게 통보하는 절차에 있어서도 허가권자가 직접 통보하여 투명성을 높여야 한다 (그림1참조).

셋째 : 확인 대행 업무의 수행 시점과 행정처리 기간의 기준을 합리적으로 운용할 필요가 있는데 대행 업무를 수행하는 시점은 허가권자가 해당 건축사협회에 확인 대행 업무를 의뢰하여 대행자를 통보하여 지정하는 시점을 기준으로 하고, 행정처리 기간은 건축물의 규모에 따라 (표5참조) 탄력적으로 산정할 수 있도록 하여야 한다.

넷째 : 건축법 제11조 및 제22조 규정에 따라 건축허가 및 건축물의 사용승인은 허가권자인 공공의 업무 영역이다. 그러나 이들 업무를 대신하는 민간의 대행업무자는 해당 업무를 수행하는데 필요한 비용을 지급받게 되는데 이때 대행 수수료의 제원 확보 및 대가지급기준 등을 합리적으로 개선한다(표6참조).

참고문헌

1. 건설교통부, 2001, 건축제도의 장기 발전방안에 관한 연구
2. 김종보, 1999, 건축행정법, 도서출판 학우
3. 노병호, 이영진, 2001, 신 법학개론, 법문사
4. 대한건축사협회, 2008, 외국 건축사제도 조사
5. 대한건축사협회, 2009, 일본 건축기준 법령집
6. 심나리, 2005, 건축허가의 법적성격에 관한 연구, 중앙대학교 법학과 석사논문
7. 윤영대, 2003, 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무의 개선에 관한 연구, 서울시립대 건축공학과 석사논문
8. 이교선, 2003, 건축행정의 선진화를 위한 정책적 제언, 대한건축학회지 건축
9. 이종엽, 2005, 미합중국의 건설 및 건축물의 검사관 제도, 대한건축사협회
10. 전경배, 최찬환, 2010, 건축법규해설, 세진사
11. 한국건설기술연구원, 2000, 건축행정프로세스 개발
12. 한국건축·도시법제학회, 2002, 건축사의 업무범위와 대가기준 관련 제도개선 연구

(接受: 2010. 5. 25)

¹²⁾ 한국 엔지니어링 진흥협회 공표(경영 2009-2850호) 내용에 의하면 2009년도 엔지니어링업체 임금 실태 조사(통계승인 제 37201호) 결과 통계법 제27조에 따라 건설 및 기타 기술사의 노임단가가 됨(2010년 1월 1일부터 적용).