

무엇이 궁금한가?

(건축관계 법령에 대한 각자부회원 및 일반인의 질의와 본협회의 답변 요지) (기술부)

(질의1) : 설계용역 계약에 의해 기본 및 실시 설계를 완성 하였으나 사정에 의하여 건물 외관을 변경 할 경우 보수지급 방법에 대하여 “건축사 업무 및 보수기준” 제17조 제5호에는 건축물 중 바닥면적의 변경 부분에 대하여만 규정하고 있을 뿐 외관 변경시의 보수액은 명시되어 있지 않은 바

① 건물 외관 설계변경에 따른 보수액 증액 결정의 실례와 방법 및 기준이 있는지?

② 또한 보수액 결정 후 단계별 지급방법이 있는지의 여부?

건물규모는 연면적이 약 12,000평, 변경 내용은 all glass (pair glass) 를 p.c panel로 변경할 경우입니다. (한국 주택은행)

(답변1) : 질의 ①에 있어서는,

건물 외관변경 (p.c panel) 부분에 대한 총 공사비에 의하여 설계감리 보수 요율표(별표1) 제3종 은행 건물의 요율에 적용하여 설계비를 산출 (예: 건물 외관변경 총 공사비×3종에 대한 요율×70%=설계비) 하며, 다만 총 공사비는 구조계산, 열부하계산, 기타 이와 유사한 제반 계산비용을 제외합니다.

질의 ②에 있어서는,

건축사 업무 및 보수기준 제19조에 의한 설계감리 업무의 계약시에는 선급금을 받으며 건축주와의 협의에 의하여 업무진행 기간 중 보수의 분할 지급을 받을 수 있고 건축주는 일반적으로 행하는 계약체결 방식에 의하여 설계비를 지급함이 타당합니다. (기술부)

(질의2) : 현행 건축사 업무 및 보수기준 별표1 (설계감리 보수 요율표)의 건축물 종류에 따른 종별 적용에 있어서 1동의 공동주택의 경우 세대당 85m²미만(제2종)과 세대당 85m²이상 (제3종)이 복합되어 있는 건축물에 대한 종별 적용은 비록 1동의 건축물이라 할지라도 세대당 면적에 따라 각각 당해종별을 구분 적용함이 타당할 것으로 사료되는 바 귀견 여부? (건설부의 주택단지 계획 및 사업계획 지침에 의거 1동의 공동 주택에 다양한 규모의 주택을 혼합 배치토록 지시됨에 따라 세대별 규모가 다른 공동주택이 건축될 것이 예상됨) (부산지부)

(답변2) : 질의의 내용에 대하여는, ① 각 종별에 해당하는 바닥면적에 따라 가장 넓은 바닥면적을 가진

종별로 전체를 적용하고 ② 각 종별 해당 바닥면적이 동일한 경우에는 그중 높은 요율의 종별로 전체를 적용, 처리하여야 할 것입니다. (기술부)

(질의3) : 설계자가 작성한 설계도면을 발주자가 입찰에 부할시 동설계도면을 내부 장치 공사 및 바닥장치(파이텍스 설치)공사로 구분하여 낙찰 금액이 결정되었을 때 설계자의 설계 및 감리보수 요율 적용 범위에 대한 귀견여부?(대한 무역진흥공사)

(답변3) : 건축사 업무 및 보수기준 제15조 제1호에 의한 일단의 대지내에 1동의 건축물을 신축·재축하는 경우의 설계 감리 업무의 보수는 공사비 총액에 해당하는 요율을 곱한 금액으로 한다 로 되어 있는 바 귀사의 질의에 대하여는 2개의 구분된(기본 목공사 장치부분+바닥 파이텍스 장치부분) 낙찰가격을 합산한 가격을 기준으로 하여야 할 것입니다. (기술부)

(질의4) : 건축사법 제23조 제1, 2, 3항에 의하여 합동사무소를 등록한 건축사 갑·을 2인중 “갑”건축사가 동법 제28조 제1항에 의하여 행정 처분 되었을 경우, 행정처분이 되지 아니한 “을”건축사는 주택 건축 업무이외의 건축물에 대하여는 건축행정에 필요한 업무등을 행할 수 있다고 사료되는 바 귀견 여부? (경북지부)

(답변4) : ① 건축사법 제23조의 규정에 의하여 합동으로 건축사 사무소를 등록한 건축사 중 그 1인이 행정처분을 받았다함은 같은법 제28조의 규정에 의한 “건축사 사무소의 등록 취소 또는 폐쇄명령”으로서 합동사무소로서의 기능이 결여된 상태를 뜻하는 것이며,

② 위반 사항에 대하여 책임을 가지지 아니한 건축사가 설계업무등을 행함에 있어서는 반드시 새로운 건축사 사무소를 개설하여야 할 것입니다.

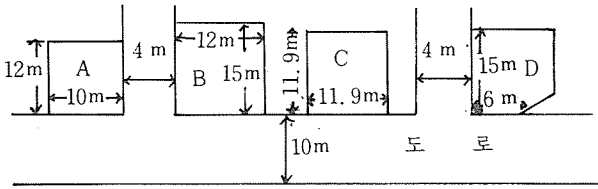
③ 건축사 사무소의 폐업은 건축사 임의로 가능한 것이며, 위반 사항에 대하여 책임을 가지지 아니한 건축사가 종전의 건축사 사무소를 폐업하고 새로운 건축사 사무소를 등록 하고자 하는 경우 사무소 소재지의 이전은 무방한 것입니다.

(건설부)

(질의5) : 도시계획법 시행령 제5조 제3항의 규정에 의하면 지적분할 허가를 받아야 할 면적의 기준은 건축법 제39조의 2에서 정하는 면적으로 한다 로 되어 있는바, 건축법 시행령 제159조에 열거되지 아니한 개발제한 구역안의 최소 대지면적은 132m²와 90m²(개축, 재축)로 구분되어 있으므로 개발제한 구역안에서는 분할 기준을 각각 132m²와 90m²로 함이 가한지 아니면 지역의 지정이 없는 구역의 면적 90m²로 하는지의 여부? (경남지부)

(답변 5) : 개발제한 구역의 지정은 도시계획법 제21조 제 1항의 규정에 의거 “도시계획”으로 결정되는데 동 시행령 제 5 조 제 3항 단서의 규정에 의거 도시계획 사업의 시행에 대해서는 동항 본문에서 정하는 건축법 제39조의 2 (동령 제159조 제 1항 제 5호)의 “지역의 지정이 없는 구역”에 해당되지 않으므로 도시계획법 제21조 제 3항 동 시행규칙 제 4 조 제 1호에서 규정하는 대지 최소면적 132㎡와 90㎡(기존 건축물의 개축, 재축시)로 하여야 합니다. (기술부)

(질의 6) : 건축법 시행령 제163조(2개 이상의 전면도로가 있는 경우의 완화) 제 1항 건축물의 전면도로(그 대지와 12m이상 접하고 또한 대지둘레의 1/6 이상이 접한것에 한한다. 이하 이 조에서 같다)가 2개이상 있는 경우에 ...에 있어서 아래 예시도 A, B, C, D 대지중 어느 것이 본조에 가능한지 여부? (경남지부)



(답변 6) : 건축법 시행령 제163조 제 1항 본문중 건축물의 전면도로라 함은 건축물의 대지에 접한 도로가 대지에 12m이상으로서 대지 둘레의 1/6이상 접한 도로를 뜻하므로 귀 질의 예시도 A, B, C, D 중 12m이상 도로에 접하고 있는(또한, 대지둘레의 1/6이상 접하고 있는)대지가 2개 이상인 경우는 “B”대지만 해당 됩니다. (기술부)

(질의 7) : 건축사 2인 이상을 고용한 사업체에서 자기사업 업무용(학교, 청사, 공장, 관사, 국민주택, 사택, 기숙사 등)에 공하는 건축물을 설계 감리 및 건축허가 절차 등이 가능한지 여부? (경남지부)

(답변 7) : ① 건축사를 고용한 개인 사업체에서의 자체업무용 건축물의 설계, 감리 및 건축허가 이행 등은 불가하고, 이에 대해서는 건축사법 시행령 제 23조 제 4항을 참고 하시기 바라며 다만, 국가 및 지방자치단체(정부투자기관 포함)와 교육법에 의하여 설립된 학교 재단등에 소속된 직원으로서의 건축사는 동법 제23조의 규정에 의해 등록없이 소속기관의 건축물에 한하여 설계·감리 업무를 행할 수 있습니다. (기술부)

② 건축사법 제25조의 규정중 “건축사가 건축사무소를 등록하지 아니하고 업으로서 타인의 위탁에 응하여 보수를 받고 업무행위를 하는것”으로 보지 아니하는 경우는 다음과 같습니다.

가. 건축사가 자기소유의 건축물을 건축하는 경우

나. 국가, 지방자치단체, 한국은행, 한국 산업은행, 중소기업은행, 국민은행, 한국 주택은행, 한국조폐공사, 한국 증권거래소, 대한석탄 공사, 한국전력(주), 한국종합화학(주), 농어촌개발공사, 대한 주택공사, 산업기지 개발공사, 한국도로공사, 국제관광공사, 한국방송공사, 농협중앙회, 수협중앙회, 한국감정원, 중소기업진흥공단에 소속 정규 직원으로서 건축사 면허증 소지자가 그 소속기관의 건축물을 건축하는 경우 입니다. (건설부)

(질의 8) : 건축조례 부칙 3항(경과조치)에 “이 조례 시행 당시 건축허가를 받았거나”라 함은 이 조례 시행 직전에 건축허가를 받은 상태이거나 건축허가를 받고 공사를 진행중인 것을 뜻하는 것이며 조례 시행 이전에 건축허가를 받고 공사가 준공된 것은 포함되지 않는다고 사료되는 바 귀견 여부? (포항 분소)

(답변 8) 질의에 대하여는 귀견 타당하다고 사료되는 바, 경과조치라함은 새로운 조례시행 이전에 종전 규정에 의하여 행정행위가 완료되지 않고 진행 중에 있는것을 규정함을 목적으로 하는 것으로 이미 행정 행위가 완료된 기존 건물에 대하여는 포함되지 않음이 당연한 것으로 사료됩니다.

(기술부)

(질의 9) : ① 건축주 김씨씨의 설계를 “A”설계 사무소에서 설계를 마치고 건축허가된 후에 김씨가 설계변경을 하고자 할 때 “A”사무소가 아닌 “B”“C”“D” 등의 타설계 사무소에서 마음대로 설계변경을 하여 주는지의 여부?

② 위와 같은 경우 설계변경시 정한 금액이 있을 것이며 과당 경쟁과 덤핑 행위를 할 때의 법적규제 조치가 있는지의 여부? (한국솔라에너지)

(답변 9) : ① 질의 1은 설계변경에 있어서 전 설계자와 후 설계자가 상이할 경우 전 설계자의 설계저작권 포기 동의서를 받아 제 3의 건축사에게 의뢰하여야 할 것이며

② 질의 2는 건축사 업무 보수기준 제17조 5항에 의하면 변경된 부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물 연면적의 50%를 초과하는 경우 소정 설계 보수액의 40% 상당액, 설계 변경된 부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물 연면적의 50% 이하인 경우에는 소정 설계 보수액의 30% 상당액의 금액을 최저한도토하여 건축사와 건축주가 협의하여 정하는 바 이 사항을 위반할때는 율리규약 제 5조에 의하여 3월이상 1년 이하의 자격정지 또는 제명 처분을 받게 됩니다.(기술부)*