

건설업체의 건축사업 진출 시도에 대해

건축사사무소와 건설회사의 업역구분

Business Demarcation of Architecture & Construction

崔燦煥/서울시립대 교수

by Choi, Chan-Hwan

1. 머리말

지금까지 건축사사무소는 건축법 및 건축사법에 의한 설계와 공사감리업무를 담당하여 왔고 건설회사는 건설업법에 의한 등록업체가 일정규모 이상의 건축물을 시공할 수 있도록 하는 등 각기 업역이 뚜렷하게 구분되어 있었고 관련법으로 이를 보호하여 왔다. 이는 오랜기간에 걸쳐 이루어진 업역의 구분이며 그에 따라 건축분야가 상호협력과 보완 그리고 맡은바 책임과 역할을 수행해오고 있다.

산업화와 고도의 경제성장이 이루어짐에 따라 건축활동도 크게 신장되었으며 새로운 기술·공법·자재 등이 개발되었을 뿐 아니라 건축분야도 전문화되었고 국제경쟁력의 높은 파고위에서 해외로 진출하여 값진 경험과 새로운 기술축적을 한 것도 사실이다.

이에따라 우리나라 설계용역업 분야도 다양한 업종이 독립된 전문설계사무소로 이루어졌을 뿐 아니라 건설회사도 단순한 시공회사의 형태를 벗어나 엔지니어링 회사를 산하에 두거나 독립적으로 운영하는 등 여러기술분야에 상당한 수에 달하는 고급기술자를 보유하고 있으며 설계와 시공이 통합발주되는 턴키제도 등에 대비하고 기술경쟁에 대응할 수 있는 조직을 갖추고 있다.

엔지니어링 회사는 예술성보다는 고도의 종합기술을 요하는 공장이나 특수공법의 공사 등의 설계를 담당해 왔다.

한편 건축사사무소는 열악한 건축환경과 여건하에서 소자본의 영세성을 면치 못하는 어려운 실정에서 건축조형예술을 창작하는 업무를 수행하여 건축문화를 주도적으로 이끌어온 주역으로서 역할을 하고 있다.

국제화·개방화가 불가피한 여건변화속에서 새로운 변화와 진로 모색이 요구되고 있는 가운데 건설회사는 시공기술의 고도화와 전문화를 통한 기술축적과 경영합리화 그리고 부실공사의 방지라는 새로운 미해결의 과제를 안고 있으며 건축사사무소는 확고한 작가정신과 전문성을 가지고 소규모 영세성으로 인한 취약성을 벗어나야 할 처지에 있다.

이와같은 상황에서 건설회사가 종합건설업 면허라는 설계업무를 새로 해야한다는 주장이 제기되었으며 이에 대하여 건축사사무소에서는 건설회사가 고유업역의 한계를 벗어난 극히 부당한 것일 뿐 아니라 그것이 건축계에 발전에 바람직하거나 합리적이지 못하여 결코 용인될 수 없는 것으로 크게 반론을 제기하고 있으며 이로 인하여 몇 차례 뜨거운 쟁점이 되어 논쟁이 되고 있는 실정이다.

이와같은 양자의 의견대립적 양상은 더이상 진행되기전에 하루빨리 종식되고 각각의 소속적 이해관계를 떠나 바람직한 방향으로 건축계의 질서를 구축하고 역할분담을 확실히하여 제자리 매김을 올바르게 함으로서 상호이해나 신뢰를 바탕으로 협조체를 구축하고 맡은바 임무를 충실히 하면서 책임을 지는 대승적자세가 우리나라 건축계 발전과 건축문화창달에 기여하는 길이라 생각되어 객관적이고 공정한 입장에서 그리고 계속되는 소모적인 논쟁에서 벗어나길 바라는 마음으로 건축사사무소와 건설회사의 업역구분에 대하여 논의하고자 한다.

2. 업역구분현황

현재 건축사사무소와 건설회사의 업무는 설계와 공사감리 그리고 시공으로 뚜렷하게 구분되고 있다. 건축법규정에 의하여 건축허가대상건축물의 설계와 공사감리를 건축사가 할 수 있도록 규정하고 있으며(건축사법 제4조, 제2조) 건축사는 설계와 공사감리, 조사, 감정, 법령에 의한 절차이행대리를 업무내용으로 하고 있다.(건축사법 제19조) 또한 건축사의 업무는 등록건축사가 하도록 규정하고 있을 뿐 아니라 건축사등록제도는 외국의 예나 국내 유사 자격도 모두 등록 요건을 요구하고 있다는 점에서 현행등록 문제는 제론의 여지가 없으며 건축행정·세무 등 전반적인 관리는 물론 등록함으로써 업무에 대한 명확한 책임을 부여할 수 있다.

또한 건설회사는 건설업법에 따른 건설업을 영위하여 건설업법의 목적이 건설공사의 도급, 시공, 기술 관리 등에 관하여 정함으로써 건설공사의 적정한 시공과 건설업의 건전한 발전을 도모한다고 규정하여 시공이 업무로 되어있음은 확연하다. 업역보호를 위해서 특수 구조물 등의 시공제한을 두어 건설업자만이 시공할 수 있도록 제한하고 있어 시공에 대한 업무를 배타적으로 보호하고 있다."

즉 건축공사의 설계와 공사감리는 건축사사무소가 담당하고 시공은 건설업법에 의한 건설회사가 담당하도록 보호, 관리되고 있으며 이에따라 업역이 구분되고 있다.

또한 건축사법에 표준설계도서 또는 특수공법을 적용한 설계도서 등은 등록건축사가 아니라도 작성할 수 있도록 예외규정을 두고있고 엔지니어링기술진흥법에 공장이나 특수공법의 건축물은 엔지니어링 소속 건축사가 설계할 수 있도록 함으로써 실제 설계사무소의 설계업무중 건설회사가 필요로 하는 특수설계업무는 현실적으로 허용하고 있는 실정이며 이는 예술적 창의성 보다는 여러분야의 고도한 기술력에 의해 설계되어야 하는 성격의 시설물이라는

점에서 그 특수성을 인정하여 엔지니어링 회사소속 건축사의 설계를 허용하고 있는 예외적 조치이다.

3. 건축활동의 본질

건축은 조형예술과 기술경제성이 결합되어 있으며 건축물의 종류, 성격, 내용에 따라 그 비중의 경중은 있겠지만 결코 어느 하나만을 고집할 수는 없다.

일반적으로 보아 조형예술성은 디자인이라는 설계작업을 통하여 깊이 있게 다루어지며 기술경제성은 시공과정에서 보다 심도있게 취급되어진다.

따라서 설계업무를 주도하는 건축사사무소는 조형예술을 근간으로하는 창작활동이 추가되는 반면 건설회사는 기업활동을 중심으로 이익추구의 경제성 논리에 의거 시공기술에 치중하게 마련이어서 각기 특성을 가진 설계와 시공이 건축활동의 영역에서 균형과 조화를 가지면서 상호보완하고 협동체제를 구축하는 것이 필요하며 또한 바람직하다. 창작활동은 자본과 규모, 조직의 논리보다는 작가개인의 정신적작업과 능력에 의해 영향을 많이 받고 자유스러운 분위기가 보장된 독자적 의사결정을 필요로하며 그와같은 분위기와 여건위에서 성숙될 수 있다.

물론 전문화, 고도화된 오늘날 개인작가의 독자적인 활동만이 요구되는 것이 아니며 설계에 관련된 여러분야의 협동조직과 여러작가의 협업적 공동작업이 수반될 때도 많지만 조형예술을 창작하는 근원은 작가의 창작정신이며 이를 살릴 수 있고 환경조성이 필요하다는 것은 여러 예술활동의 예를 비추어 보아도 명확하며 동서고금을 통하여 이론(異論)의 여지가 없다. 한편 건설회사는 경제성을 추구하는 기업정신과 조직으로 시공관리와 기술, 자본과 인력 그리고 시스템의 운영을 위주로 하고 있다.

설계라는 조형예술의 창작이 “무엇을” 그리고 “어떤것을” 만들것인가라는 점을 추구한다면 시공은 주어진 도면을 건립하는 방법, 즉 “어떻게” 할 것인지에 과업의 목적을 두고 있다. 건설과정에 이어지는 설계와 시공은 건축활동의 한 울타리안에서도 당연히 독립된 다른 성격의 업역과 분위기를 가질 수 밖에 없다.

설 계	조형예술성, 작가의 창의적 정신과 작품성 추구, 공공성이 강조	Design-Oriented
시 공	기술성, 경제성, 자본과 기술중심으로 이윤 추구의 상업성이 강조	Engineering Oriented

그러므로 현행의 업역구분이 상호의 업역을 존중하고

보호해주는 가운데 질서를 가지고 있다고 볼 수 있다. 이것은 우리나라만의 독특한 것이 아니고 외국의 예도 마찬가지이다.

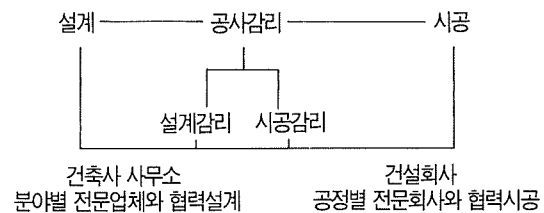
4. 설계와 시공업무의 성격

설계-공사감리-시공으로 이어지는 건설과정에서 업무의 특성에 따라 업무의 담당과 그 역할이 부여된다. 또한 설계에도 기획-계획-기본설계-실시설계 등의 여러 과정을 거치며 기획 및 계획단계에서는 시장성검토, 개발타당성진단, 규모산정, 개발방향과 방침 등 건축외적인 분야의 협력과 분화가 필요하다.

그리고 설계과정에서도 구조, 설비, 조경, 토목 등 여러전문분야와의 협력설계가 필요하다.

시공은 설계의 내용에 따라 건축물을 건립하는 것이므로 인력·자금·공정·자재 등의 시공관리와 품질관리를 포함하고 있으며 여러 공정별 전문하청업체를 거느리고 현장을 통제 관리한다.

또한 설계와 시공의 가교적 역할로서 공사감리는 하계 되어 건축물을 설계한 건축사가 그 설계의도와 설계기술을 시공과정에 전달하고 설계의 현장적용에 대한 적합성을 검토·확인하고 보완하는 설계감리와 시공감리를 하며 시공업자는 시공관리에 대한 자주적 시공감리로 설계에 필요한 시공기술을 개발하고 새로운 기술을 설계에 전달하는 상호기술교류와 협력 그리고 상호조정과 견제를 하게 된다.



이 과정에서 설계로 인한 새로운 시공기술개발을 유도하거나 촉진하게 되며 설계 또한 시공과정에서 축적된 새로운 기술을 받아들일 수 있는 상호 정보 및 기술교류체제를 구축할 수 있다.

이것은 비단 설계와 시공과정에서 국한된 것이 아니고 설계와 시공에 참여하는 여러 전문분야의 전문지식과 기술이 상호 교류·조정되어 설계와 시공이 이루어지기 때문에 건축은 수 많은 전문기능을 가진 부품이 조립된 기계와도 같이 각자 전문적 고유업역을 가지고 맡은바

업무를 충실히 수행하면서 상호협력으로 기술이전과 환류(feed-back)되는 것이지 어느 한 분야의 독점적 통합에 의해서 이루어질 수 없는 기본 속성을 가지고 있다.

현행의 업역구분과 질서체계를 무시하고 건설회사가 자기의 편의에 따라 설계권을 가지겠다고 이를 요구하거나 반대로 건축사사무소가 설계와 공사감리의 연장선상에서 건축설계를 끝까지 실현하겠다는 논리를 내세우며 시공권을 요구하는 것은 현행의 기본 질서를 깨뜨리는 일일 뿐만 아니라 업역의 전문화가 시급한 현 상황에서는 바람직하지 못할 뿐 아니라 시대적 요구에 역행될 우려가 있다.

또한 무등록 건축사의 업무를 허용하게 되면 건축계의 행정관리가 어려울 뿐 아니라 책임 소재가 불분명해지고 자칫 무자격자가 자본을 앞세워 건축사를 고용하고 실질적으로 건축활동을 좌우하는 무질서한 건축활동이 이루어지는 등의 큰 폐해가 있을 수 있으며 충분한 가능성이 있다.

물론 등록된 건설회사에 소속된 건축사에 국한하여 설계권을 한정한다 하여도 제기된 문제에 대한 근본적이고 구조적인 해결책은 아니기 때문이다.

아울러 설계 및 시공의 통합은 건축사법 및 건설업법을 포함한 모든 관련법의 자격/면허/등록/업무/권한/책임 등을 규정한 배타적 권리를 인정하는 법 및 제도에 대한 전면적이고도 근본적인 재검토와 개정이 전제되어야 한다는 점도 간과되어서는 곤란하다고 생각한다.

따라서 현행의 등록건축사가 대표자가 된 건축설계 및 공사감리업무 제한은 필요하며 다만 설계사무소의 소속건축사가 등록건축사와 공동명의로 설계공사감리를 할 수 있도록 보완하되 책임건축사는 등록건축사가 되도록 하여 책임의 한계를 명시하면서 건축사사무소 소속 건축사의 설계에 공동 참여권을 인정하는 것이 필요하다. 건축주와 시공자가 같은 소규모 건축물의 경우 건축사의 설계 및 공사감리 업무수행에 상당한 애로점이 있으며 건축주로부터 시공을 먼저 맡은 시공업자가 건축사사무소를 선임하여 건축설계 및 공사감리를 위임하는 경우에 시공 중심으로 설계를 하도록 주문하거나 강요하게 되는 등의 문제가 있고 이와같은 현상이 오늘날 많이 성행되고 있음은 결코 바람직하지 않으며 우리나라 건축계가 반드시 해결해야 할 하나의 큰 현실적 과제라는 것을 인식해야 한다.

어떤 이유에서이던 설계·공사감리·시공을 어떤 조직체가 통합수행하더라도 좋은 점보다는 나쁜 폐해가 많을 것으로 예상된다.

또한 고유업무 밖의 업무를 담당하다 보면 고유업무가 부실해질 우려가 있으며, 상호보완적 견제기능인 공사감리와 시공이 분리되지 않는 법리적 모순이 있고(공사감리는 설계대로 시공되는지의 여부를 확인하고 시공자를 지도하는 것으로 규정하고 있다) 공사감리가 감독기능으로 변질될 우려가 있다. 마치 국가조직이 입법·행정·사법으로 고유한 업무에 의한 분리로 상호 견제와 조정을 도모하고 있으며 법인 회사의 회계결산 업무를 편의를 위해 자체 회계부서에 맡기지 않고 외부의 독립된 별도공인 회계사에 위탁하는 것과 같은 이치이다.

또한 공사감리와 시공의 통합은 자체 감독기능 밖에 없으므로 때에 따라서는 부실위법시공이 은폐될 가능성도 있다.

또 한가지 우려되는 점은 전체 공사에서 설계 용역비가 차지하는 비율이 아주 낮기 때문에 건설회사가 치열한 수주경쟁에서 설계를 하나의 도구로 이용하여 설계비가 수주의 희생물이 될 수 있고 결과적으로 설계가 부실해지거나 경제성을 우선으로 하는 시공에 맞추어 설계되는 등 구조적 부작용이 우려된다. 또한 설계용역업을 전문으로 하는 설계사무소는 건설회사와의 경쟁에서 밀려나 건설회사의 하청설계업으로 전락될 가능성이 있는 등 큰 변화가 예상되며 그것이 결코 바람직하지 못하다는 점에서 문제의 심각성이 있다.

현재 건설회사의 수주경쟁이 지나치게 과열하여 예정가에 턱없이 미달하는 덤핑입찰이 성행되고 있으며 이로 인한 부실공사로 많은 문제를 야기하고 있어 건설회사의 하청설계를 하는 경우가 있는 실정에서 고유업역인 설계가 자기 자리를 지키지 못하고 시공에 종속되는 것으로 변질된다면 건축계의 발전에 어두운 그림자를 드리우게 될 개연성이 크다.

설계는 하나의 독립된 기구로서 건축사가 책임을 지고 창의성을 발휘하여 설계감리하고 건설회사가 기술적인 시공을 하도록 현행 업역의 분담이 바람직하다.

설계 용역이 시공에 앞서 시행되고 설계가 이루어진 후 시공업자가 결정되는 정상적인 과정을 거치는 것이 필요한데 반대로 시공업자가 먼저 결정된 후 그 영향하에 설계자를 결정함으로써 설계과정에 건축사의 독립적이고 창의적인 설계를 제약하게 되는 사례가 너무나 많기 때문에 이와같은 건축 환경과 여건 개선이 이루어져 건전한 건축계의 풍토가 하루빨리 정착되기를 간구한다.

5. 바람직한 업역구분

건축사사무소는 창의적예술활동이라는 특성때문에 소수의 조직적 설계를 하는 대형설계사무소를 제외하면 대부분 아뜨리에와 같은 소규모 영세한 설계사무소를 운영하고 있다. 오늘날의 사회적 여건으로나 경쟁력확보를 위해서는 건축사가 모든 설계업무를 처리할 수 있는 1인 다기능보유자의 시대는 지났다고 본다.

건축사사무소가 설계 및 공사감리라는 고유업무를 수행하더라도 자체 사무소안에서 모든 설계업무를 처리하기는 거의 어렵다. 왜냐하면 설계사무소 안에 다양한 전문 설계과정의 고급인력을 고용하기는 거의 불가능할 뿐 아니라 경제성도 없기 때문에 외부의 전문설계팀에 협력설계를 하는 외부발주를 한다.

구조·설비(위생·냉난방·전기·소방 등)
토목·조경·인테리어와 건축 등 많은 전문 협력설계팀을 두고 있다.

또한 설계 과제에 있어서도 다양한 모든 종류의 설계를 전문적으로 할 수 있는 것도 아니기 때문에 설계분야에도 전문성을 가져야 경쟁력이 있다. 설계사무소도 잡화점이 아닌 전문점의 형태로 전문화되어야 하며 현재의 지나친 영세규모의 난립현상과 비전문화에 따른 과잉경쟁은 건축설계의 질적향상을 저해하는 요인이다.

물론 설계용역의 본질적 특성으로 보아 작가의 예술적 창의성은 규모의 대소와는 큰 영향이 없겠지만 전문성을 확립할 수 있는 최소한의 규모확대는 필요하다.

건설회사는 합리적 시공관리와 기술개발로 경쟁력을 확보하고 인력·자재·공법·신기술 그리고 수많은 공정별 하청업체의 전문시공을 관리하는 본연의 업무가 있으며 부실시공을 방지하기 위한 부단한 노력과 근본적인 여건조성에 힘써야 할 것으로 본다.

건설회사가 수많은 종류의 공사를 수주함에 있어 그에 적합한 전문설계조직을 자체에 두고 운영하는 것은 대단히 어려울 뿐 아니라 비효율, 비경제적이다. 이것은 설계용역업의 흡수통합이라는 업역확장을 떠나서 건설회사 자체의 입장에서도 결코 도움이 되지않을 뿐 아니라 바람직하지 않다. 왜냐하면 자본력과 신용을 앞세워 건설공사를 수주한 건설회사가 자체조직내 인력을 활용하여 설계하고 인허가를 득하여 공사감리 및 시공을 함께 하면 편리하고 경제적이 수 있다는 것은 오도된 단순한 논리이며 전문화와 협력체제가 근본적인 경쟁논리가 된다는 점을 유의할 필요가 있다. 그러므로 단기적 안목에서 편리와 이익에 집착하기 보다는 보다 장기적이고 근원적인 문제를

가장 합리적으로 처리하는 방안이 바람직하다.

우리나라에서는 현행법 제도하에서 건설회사와 설계사무소가 협력 및 공조체제를 할 수 있고 대부분의 대형건설회사는 설계와 시공의 협동조직을 가지고 있다. 어떤면에서 내부적으로는 계열회사의 성격을 지니면서 자본의 지배와 비전문가의 경영에 따라 움직일 수도 있지만 외형적으로는 독립된 회사로 건축사가 설계사무소를 등록하여 대표로서 책임을 지고 있는 등 현행법규제에서도 운영할 수 있다. 그러나 설계를 전담하는 인력과 조직을 가지고 있다는 점에서 단순히 건설회사 소속의 건축사가 설계를 하는 것과는 큰 차이가 있다.

건설회사는 시공과정에서 설계사무소에서 작성한 도면만으로는 부족하며 시공을 위한 세부설계(Working Drawing, shop Drawing)를 할 수 있도록 시공을 기술적으로 지원하기 위한 설계팀을 가져야하며 이는 시공기술력을 향상시키고 합리적시공을 위해서는 필수적이다. 또한 도면의 분량이나 작업량으로 볼 때 설계사무소에 못지않은 분량의 도면을 작성해야하며 여기에 필요한 설계인력이 건설회사에 필요하다. 따라서 건설회사의 설계팀은 건축사사무소의 설계조직과는 근본적으로 다르며 이와같은 고유업무를 충실히 할 수 있는 것이 매우 필요하고도 절실한 문제이다.

건축설계사무소와 건설회사는 성격이 다른 업종으로 동일한 업종의 통합이 대형화를 이루는 것이지 다른업종의 경우 통합보다는 고유업역의 전문화를 촉진할 수 있도록 필요에 따라 파트너십, 과제별 콘소시움 등의 협력체제를 융통성있게 구축하는 것이 바람직하다.

설계사무소는 전문화와 함께 본연의 업무를 성실히 해낼 체제를 갖추어 부족한 부분을 보완하며, 건설회사는 시공에 대한 관리와 기술개발에 전념하는 것이 유용하다.

즉 대형화와 국제경쟁력 강화는 전문화와 파트너십 등 협력체제 구축으로 본연의 주어진 업역을 지키면서 사명감을 가지고 끊임없는 노력을 하고 공사감리가 설계와 시공의 가교적인 역할로 상호 정보와 기술교류를 하는 것이 바람직하다.

1) 건설업면허를 받은자만이 시공할 수 있는 공사

- 삭도의 제작과 설치
- 주거용건축물 : 661㎡ 초과
- 기타의 건축물 : 495㎡ 초과
- 기타 : 일반공중의 이용에 밀접한 관련이 있는 건설공사 (대통령령으로 정함)