

건축사 업무보수기준은 수요자를 위하여 필요하다

The Regulation on Service and Maintenance for Architects is a Necessity for the Consumers

이관영 / 한인종합건축사사무소, 본협회 이사

by Lee Kwan-Young

공정거래위원회는 협회가 이제까지 사용하여오던 업무보수기준, 정확히 말해서 실비보수가산방식이 독점금지법에 위반된다고 하여 이를 폐기하도록 결정하였다.

외국의 경우 미국에서는 1972년에, 일본에서는 1975년에 기존의 보수기준이 독점금지법에 위배된다고 판시하고 있지만 이는 우리나라의 경우와는 다른 경우이다. 당시 독점금지법에 저촉된다는 판결을 받은 보수기준은 공사비에 따라 일정한 요율을 적용하는 소위 공사비요율방식(Percentage of Construction Cost)이었고, 게다가 관련단체가 임의로 제정하여 사용되어 오던 것이었다. 그 결과 후속조치로서 새롭게 제정된 것이 우리가 현재 사용중인 것과 비슷한 실비보수가산방식인 것이다. 우리도 1994년 현재의 실비보수가산방식을 사용하기 전까지는 공사비요율방식에 의한 보수기준을 사용하여 왔다.

그러나 이 방식은 공사형태가 다양해짐에 따라 대응성·융통성이 부족하고, 공사비 절감을 위한 동기유발을 어렵게 하는 등의 단점이 많아 이제는 사업자측의 업무보수 예측수단으로만 쓰여지고 있다. 이러한 전말을 모른 채, 현재의 보수기준이 예전의 요율방식인줄로 알고 이의 폐기를 결정키로 했다면 모르겠으나 현재의 기준이 실비보수가산방식인 것을 알면서도 이를 폐기하는 것이라면 지체없이 대안이 마련되어야 한다. 물론 업무보수기준은 소비자단체가 중심이 되어 마련되는 것이 가장 바람직한 것이다.

보수는 당연히 건축주와 건축사 사이의 협의에 의하여 결정되어야 한다. 그러나 이를 완전히 시장원리에 맡기는 어렵다. 일반적인 거래에서는 소위 시장가격이라는 것이 있어, 수요와 공급의 균형에 의하여 가격이 결정되는 경우가 많다. 그러나 시장가격이라는 것은 같은 종류의, 게다가 불특정다수의 거래가 이루어지는 것을 전제로 하여 성립되는 것이다. 따라서 설계와 같이 특정의 업무에 대한 개인의 기술력에 의한 서비스의 제공에 대하여, 그 보수액을 일반상품의 경우에서처럼 시장원리에서 찾는다는 것은 무리가 있다. 건축주와 설계자 쌍방이 납득하기 쉬운 공통의 기준이 없다면 설계업무의 질서에 혼란이 생기고, 나아가서는 설계의 질을 확보하는 데까지 영향을 미치게 되지 않을까하는 우려를 금할 수 없다. 업무보수는 해당업무에 기대하였던 성

과에의 만족도와 업무진행상의 제조건에 따라 건축주와의 협의에 의하여 개별적으로 정할 수밖에 없으나 기본적으로 아래와 같은 원칙에 의거하여 산정되어야 한다.

건축물의 질적향상을 고려하여야 한다; 건축물의 질적향상을 도모하기 위하여 제공된 설계업무 등의 노력이 정당하게 평가되어야 한다. 과거의 요율방식에서는 설계자가 기술적인 연구와 노력을 기울여 공사비를 절감하였을 경우 오히려 업무보수가 적게 산정되는 불합리한 결과가 생기게 되어 있었다.

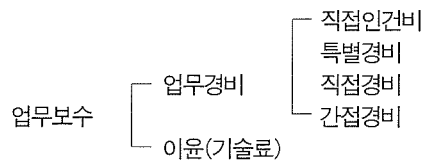
업무내용에 상응하는 것이어야 한다; 업무보수는 업무의 질과 양에 따라 결정되어야 한다. 그러기 위해서는 사전에 의뢰자에게 업무의 내용과 질에 대하여 명확하게 해두어야 할 필요가 있다.

건축사사무소의 건전한 경영이 확보될 수 있어야 한다.

보수액의 산정방식에 대응성, 융통성이 있어야 한다; 업무수행도중 업무내용의 변경, 확대, 분할 등의 사태가 발생하는 경우에도 충분히 대응할 수 있는 융통성이 있어야 한다.

산정방식의 근거가 명확하고 이해하기 쉬워야 한다; 보수액에 관하여 건축주와 협의할 때 보수액의 산출근거가 건축에 관한 지식이 없는 사람에게도 쉽게 이해될 수 있어야 한다.

이러한 원칙을 만족시킬 수 있는 방법이라면 실제로 업무에 투입된 비용에다 적절한 이윤(또는 기술료)을 포함한 금액을 업무보수로서 청구하는, 소위 실비보수가산방식이 제일 합리적이라 하겠다. 또 실제로도 많은 설계사무소가 이러한 방법으로 사무실마다의 독특한 실비보수방식을 마련하여 사용하고 있다. 대표적인 실비보수가산방식을 예시하면 아래와 같다.



여기서는 업무경비를 4가지 항목으로 나누고 있으나 경우에 따라 2 또는 3가지로 구분하기도 한다. 어느 경우이든지 업무보수는 업무경비와 이윤의 2가지 요소로 구성되고 있는데 전자는 대략 실비(Cost)에 해당하고, 후자는 순수한 보수(Fee)에 해당되어 이러한 산출방식을 실비보수가산방식(Cost+Fee방식)이라 부르고 있다. 물론 여기에도 정액보수가산방식, 요율보수가산방식 등 여러 가지 방식이 있으나 원리는 대개 비슷하다. 여기에 의하여 산출된 업무보수금액을 기준으로 하여, 의뢰자와의 협의와 조정을 거쳐 최종적으로 계약금액을 결정하게 된다.

그리고 이러한 실비보수가산방식에 의한 산출액은 개개의 사무소마다 산출방식이 다양하고, 적용되는 급여와 노무인력, 간접비의 비율 등이 서로 다르므로 다양한 표본조사를 통하여 사용하기 쉬운 평균치로 만든 것이 소위 업무보수기준이다. 그렇기 때문에 현재의 업무보수기준을 놔둔다고 해서, 그 보수금액이 곧바로 계약금액이 되는 것도 아니고 반대로 없어진다고 해서 건축사가 설계비를 청구할 근거를 잃는 것은 아니다. 오히려 보수기준이 폐지됨으로써 불편한 것은 의뢰자 쪽이다. 합리적이고 객관적인 기준이 없기 때문에 설계비를 사전 예측할 수가 없게 되어 예산계획을 수립할 수 없고, 청구된 업무보수금액이 적정한지 비교할 기준을 잃게 된 것이다. 실제로 공정거래위원회의 폐지결정이후 대두된 가장 큰 문제는 주로 의뢰자쪽에서 발생한 것이다. 대부분의 발주자가 사업계획수립에 필요한 예상설계비를 예측할 수 있는 방법이 필요하다는 것이었다. 또 한가지 딱한 것은 기존의 보수기준이 독점금지법에

저촉되어 폐지된 사실을, 마치 지금까지의 설계비가 건축사들의 담합에 의하여 터무니 없이 비싸게 책정되었던 것으로 오해받기 십상이라는 것이다. 독점이나 담합이니하는 단어가 부정적인 정서를 갖고 있기 때문이다. 실비보수가산방식은 독점이나 담합을 위한 것이 아니고, 오히려 원가구성내용을 투명하게 공개함으로써 과도한 보수를 청구할 수 없도록 하는 순기능을 갖고 있음을 알아야 한다.

이제 현재의 업무보수기준이 어떠한 필요에 의하여 만들어졌으며 얼마나 합리적인 것인가에 대하여 잠시 설명하고자 한다.

실비보수가산방식은 원칙적으로 사후정산방식이다. 즉 실제 업무가 완료된 후, 해당업무에 투입된 경비를 정산하고, 소정의 이윤을 가산하여 업무보수로서 청구하는 것이 가장 확실한 방법이다. 그러나 실제로 있어서 계약시에 보수가액을 확정하고 싶은 것이 당사자인 쌍방 모두가 바라는 경우가 대부분이므로 계약금액을 결정하기 위하여 사전에 소요경비를 적절하게 예측하기 위한 방법의 필요성이 생겼다. 또 계약이 아니더라도 예산수립이나 사업계획을 수립하기 위하여 예상설계비를 산출할 수 있는 기준이 필요하게 된 것이다. 이러한 필요에 따라 다양한 표본조사와 합리적인 환산방법을 거쳐 마련된 것이 지금의 업무보수기준이다. 지면관계상 현재의 보수기준이 나오기까지의 복잡한 환산절차를 일일이 설명할 수는 없으나 매우 합리적이고 적절한 방법이라는 것은 장담할 수 있다.

다만 다른 나라의 기준에 비추어 업무소요인원의 기준이 되는 공사비의 적용에 있어 기준제정 당시년도의 물가와 대비하여 정부고시 물가상승률에 의한 차감이 이루어져야 함을 적시하지 않았고, 이윤을 25%로 고정하고 있는 점 등은 개선의 여지가 있다 하겠으나 방식자체를 독점금지법에 위반된다고 보는 것은 잘못된 생각이다. 왜냐하면 이는 단순히 객관적인 기준일 뿐 실제 계약금액의 결정은 의뢰자와의 조정에 의하는 것이기 때문이다. 일본에서도 구제도를 폐기함과 동시에 건설성에서 우리와 매우 흡사한 보수기준을 제정, 시행하고 있다. 미국의 경우에도 이와 유사한 실비보수가산방식(Cost+Fee 방식)을 사용하고 있으나 각 사무소마다 실제로 지급되는 급여액을 기준으로 고유의 간접비용률(G&A Rate; General and Administration Rate)을 적용함으로써 타사무소와 경쟁력을 갖도록 하고 있다.

어떠한 보수기준을 적용하든간에 업무보수는 설계자와 의뢰자의 합의에 의해서 정해져야 한다. 즉 업무보수기준은 글자 그대로 기준일 뿐 그것이 바로 「요금표」가 아니다. 그런 점에서는 우리 회원에게도 이러한 사태를 자초한 일말의 책임이 있다고 보아야 한다. 과거 공사비율방식을 사용할 때는 그것을 바로 「요금표」로 삼아 설계계약을 해왔고, 하물며 이를 어기면 「윤리규정」에 저촉되는 행위로 취급하는 등 독과점적인 요소가 없지 않았다.

1994년에 실비보수가산방식에 의한 새로운 보수기준이 제정되면서, 이러한 규정들은 폐지되었지만 아직까지도 보수기준을 「당연히 받아야 하는 요금표」로 생각하는 회원이 있어서는 곤란하다. 이는 어디까지나 설계자와 의뢰자 사이에 납득하기 쉬운 「업무보수산출의 기준」일 뿐 실제 계약금액은 당사자 쌍방간의 자유로운 합의에 의하여 결정되는 것임을 확실히 해야 한다. 아울러 당사기간 합의한 보수액에 의한 업무범위를 명확하게 하기 위해서는 통상의 업무내용외에도 특약사항 등 업무의 내용을 구체적으로 명기하고, 의뢰자로부터 확인받도록 하여 보수금액으로 인한 불필요한 분쟁을 사전에 예방할 수 있도록 하는 것이 무엇보다 중요하다.

위에서 살펴 보았듯이 현재의 보수기준은 설계자를 위하여 필요하기 보다 의뢰자(소비자)를 위하여 더욱 필요한 것임을 알 수 있다. 기왕에 폐지결정을 내렸다면 이 기회에 기존 보수기준의 미비점을 보완하여 정부기관 또는 사업자가 적절한 설계예산을 예측할 수 있도록 합리적인 보수기준을 제정·시행하는 것이 시급하다. 또한 새롭게 보완된 보수기준이 마련될 때까지는 현재의 보수기준을 준용할 수 있도록 이행기간을 마련해서, 민·관의 업무에 혼란이 생기지 않도록 해야 한다. 아무리 생각해보도 공정거래위원회의 독과점금지법 위반이라는 판결은 너무 성급하다.