

정직한 건축제도를 만들자

For a Sincere System of Architecture

박순종 / 건축사사무소 예지

by Park Soon-Jong

8년이 지난 다세대주택과 관련하여 구청장으로부터 청문에 나오라는 공문서가 왔다.

“○○ 다세대주택의 이격거리가 상이하다는 민원사항이 있다.

- 건축주에게 의견조회 결과 1990년 분할측량시 경계측량기점에 의거 건물을 배치하였다.

- 감리건축사에게 의견조회 결과 1990년 측량과 1999년 측량간에 오차로 인한 것이다.

- 지적공사 의견 조회결과 토지분할성과와 토지경계복원측량성과 차이없다.

감리건축사는 건축법 제75조(청문) 규정에 의거 건축과로 출석 의견 진술하기 바란다. 출석치 아니하면 건축법 시행규칙 제40조의2 규정에 의거 의견진술기회 포기간주 관계규정에 따라 조치할 것이다.”

문제의 다세대주택은 8년전, 3인의 건축사가 감리점검해 합격되어 감리배정을 받은 건물이다. 이격거리 등 설계도서와 합치되기에 착공계에 날인하여 구청장에게 제출하였다. 그런데 8년이 지난 지금 청문회를 한다고 한다. 겁부터 났다. 3인의 건축사들이 점검한 건물인데... 헌법에 “자유계약의 권리”가 있는데 강제감리배정을 받아 동티가 났나?

8년전 측량으로는 이격거리가 맞고 지금 측량으로는 틀리다. 그렇다면 8년전 측량기사와 지금 측량기사를 청문할 일이지 측량면허 없는 건축사를 청문할 일은 아니다. 건물면적이 늘지도 않았다. 한쪽 이격거리는 모자라고 반대쪽은 남고, 건축주에게도 아무 이득이 없으니 위법할 이유가 없다. 이격거리 조금 틀렸어도 법테두리 내에 있다. 희생양이 필요한가? 한번 감리자는 영원한 감리자인가? 건축사는 공소시효도 없는 동네북인가?

구청장은 청문에 나오기전 현황측량을 해오라고 한다. 건축사 스스로 위법을 입증하라는 것인가? 네죄는 네가 알렸다. 흉악한 살인용의자라도 용의자의 비용으로 수사하지는 않을 것이다. 헌법에 “자기에게 불리한 진술은 아니할 권리”가 있다. 사법권도 없고 법원의 수색영장도 없이 남의 집에 측량기사와 들어갔다가 주거침입으로 고발당하는 것은 아닌가? 한달전 TV에서 미래에 일어날 위법을 예단 건축불허가 처리를 한 사건 보도가 있었는데... 그후 관계공무원이 형법 제123조 직권남용으로 고발당한 사실을 확인하였다.

현황측량을 거부하니 구청장은 지적공사에 의견 조회, 8년전 측량말뚝과 지금 측량말뚝이 같다고 한다. 구청장이 제시한 지적공사 측량도를 보니 평판측량기점을 옮겨가며 측량했다는 기록과 주위 대다수건물들의 동측 이격거리가 모자라며 “측량 기점이 밀렸다”는 것을 알 수 있었다. 소위 “오류정정지구”라든지 “측량이 밀렸다”든지 이일대의 측량에서 흔한 현상이다. 8년 시차에 평판측량은 오차가 많다. 모두 아는 사실을 구청장만 모르는 것 같다. 건축실무를 안해봤기 때문일 것이다. 측량을 한 지적도는 1/1200축척으로 80여년전 일제강점시대 왜인들의 일천한 측량기술로 질이 나쁜 종이에 작성한 지적도로 지금 구청장 관리하에 있다. 일제가 물러간 지 55년, 이제 1/500축척에 전자기계측량으로 전환할 때가 지나지 않았는가?

5년전에도 3인의 건축사가 감리점검 한 다세대 주택을 감리배정 받았었는데, 유감스럽게도 벽체중심선에서 담장중심선까지 2.4m로 표기 그안에 폭 2.3m의 주차장이 배치되어 있었다. 벽의 두께, 담장의 두께, 시공오차 지적도확대 오차 등으로 법정주차폭 2.3m 확보는 불가능하다는 것은 누구나 알 것이다. 설계건축사에게 건축허가현장조사검사를 시키기에 일어나는 부조리다. 그런데도 시장은 감리건축사가 법정 주차장폭을 확보할 의무가 있다며 업무정지 처분을 내렸다. 고액의 변호사비용을 들여 승소하였으나 상처뿐인 영광, 두번다시 부당한 처분을 받을 수 없다. 헌법에 "타인의 행위로 불이익을 아니 받을 권리"가 있다.

타건축사의 설계를 감리배정 안받으려 해도 내설계가 타건축사에게 감리배정되면 견제할 방법이 없다. 그만큼 치열하다. 지금은 없어진 나쁜 제도다. 그러나 아직도 아파트는 구청장이 강제감리배정한다. 내가 하면 로맨스요, 남이 하면 불륜이다.

구청장은 국민의 혈세로 봉급을 타는 만큼 국민의 생명과 재산을 보호할 의무가 있다. 식품검사, 의약품검사, 자동차검사 등 모든 공산품의 안전을 검사, 국민의 생명과 재산을 보호해야 한다. 건축현장조사검사도 구청장이 해야 하는 것은 너무 당연하다. 이해당사자 설계·감리건축사에게 건축현장조사검사를 시켜서는 안된다.

건축주는 보수를 주고 감리건축사를 고용하였으니 감리보고서를 받는 것은 당연하다. 감리보고서는 개인간의 사문서다. 사용검사 신청때 감리보고서를 구청장이 요구한다. 과연 구청장은 감리보고서를 받을 자격이 있는가? 구청장이 건축주인가? 위법부실건축행위자는 처벌 안하고 허위공문서 기재자라고 처벌한다. 사문서가 공문서로 둔갑한다. 자기에게 불리한 감리보고서를 쓰는 건축사가 어디 있겠는가? 헌법에 "자기에게 불리한 진술은 아니할 권리"가 있다.

감리! 무엇인가? 건축주가 건축기술지도해 달라고 건축사 고용하지 자기 감시하라고 고용하는가?

고객은 왕이리는데 건축주를 제재할 아무런 능력도 권한도 없는 감리자에게 건축주를 감시시키지 말아야한다. 변호사에게 의뢰인을 감시시킬 수 있나? 공산당이 아들에게 아버지를 감시시키는 것과 같은 발상이다. 건축주가 위법하면 건축사가 대신 처벌 받는다. 세상천지에 이런 법도 있나? 헌법에 "타인의 행위로 불이익을 아니받을 권리"가 있다. 구청장은 보수도 안주고 건축현장조사검사를 시킨다. 헌법에 "강제노역을 아니받을 권리"가 있다. 무보수로 시킨 일에 대해서는 책임을 물을 수 없다"는 판례가 있다는데!

그런데도 건축사들 왜 건축현장조사검사를 무보수로 처벌을 받아가며 할까?

국민이 자기땅에 자기집 짓고 사는 것은 원초적인 권리이다. 그러나 규제가 너무 많은 건축법, 건축허가·사용검사 받는 것 만으로도 커다란 이권이 된다. 그렇기에 건축주들은 "어느 건축사가 허가 잘 받아주고 사용검사 잘 받아주냐"고 건축사들은 건축현장조사검사를 기화로 "허가비 안 들이고 허가 빨리내고, 사용검사비 안 들이고 사용검사 빨리내어 일 많이 딸 수 있다"고 한다. 흔지만 건축현장조사검사하나? 이러니 건축문화가 창달되겠는가?

구청장의 건축현장조사검사를 설계·감리 이해당사자 건축사가 대행함으로써 일어나는 해악은 이루 말할 수 없다. 삼풍백화점 붕괴사건, 안양 연립주택 붕괴사건, 인천 다가구주택 안방 정확조 설치 사건 등 특히 삼풍백화점 붕괴 사건과 같이 공무원들도 그 피해에서 자유롭지 못하다. 국민의 생명과 재산은 보호받지 못하고 있다. 왜 이런 악법을 운영하나? 왜 위법부실건축 조장 정책을 쓰나? 나라의 근본을 어지럽히는 행위이다. 구청장은 자기의 조그만 이익을 위하여 국민을 희생 시켜서는 아니될 것이다.

그런데도 구청장이 "건축현장조사검사" 업무를 자율이라며 건축사에게 대행시키는 이유는

- 건축공무원이 모자란다
- 봉급체계상 고급기술자를 확보할 수 없다
- 건축허가 및 사용검사와 관련된 부정으로 부터 공무원을 격리시켜야 한다
- 예산을 절약하여야 한다

이제 설계·감리 이해당사자 건축사에게 건축현장조사검사를 시키는 일은 중단되어야 한다. 본래대로 구청장이 하여야 한다. 여의치 않으면 "건축현장지도반" 제도를 만들어 정당한 보수도 주고 불특정 순번제로 건축현장조사검사를 시키는 것이 합리적이며 공공성이 있다고 본다. 불특정 순번제로 돌아가는 "지도반" 건축사에게 어떠한 건축주도 압력과 로비를 할 시간이 없을 것이다. 이해관계없이 건축주대신 처벌을 감수하며 사용검사해 줄 건축사는 없기 때문이다. 그러면 위법부실건축은 없어지고 국민준수의 기풍도 진작되고 살기 좋은 나라가 될 것이다.

1994년 건설교통부장관에게 위헌적인 건축법의 개정을 건의 약속을 하였다. 하지만 약속을 어긴 건설교통부장관 보다는 건축사협회가 더 원망스럽다. 그 사이에도 여러 국가기관에 건의하였으나 메아리 없는 소리만 돌아올 뿐이다. 지금의 들어주는 상대가 있는 청문이 오히려 고마운 아이러니다.