

이 종 편
건축사사무소 유일
by Lee Jong-Yeop

미합중국의 건설 및 건축물의 검사관 제도

The US's Examinor System on
Construction and Buildings

지난 2004년도, 우리 업무에 대해 각 기관단체에서 한결같이 제도 개선안을 제시, 외국의 검사제도의 사례를 인용하고 있다. 그러나 그 사례에 있어서 제도개선의 핵심이 없이 막연하게 부실사공방지 방안이라든가 공사감리 업무가 검사업무라고 해석하여 외국의 사례를 들어 혼란을 일으키게 하고 있다. 이번에 외국 사례를 바르게 전달하여 인식할 필요가 있어 미합중국의 제도를 게재하게 되었다.

우리의 업무는 잘못된 제도로 인해 업무의 정형화의 진전에 장애가 되며 우리의 업무가 바르게 정립하지 못하고 있다. 여기에 미합중국의 검사 제도를 제시, 외국의 사례를 제대로 파악하여 우리의 업무와 검사제도를 바르게 인식, 우리의 업무를 정립하는데 도움이 될 것이라 믿어 미합중국의 검사제도를 게재하게 되었다.

미합중국의 건설 및 건축물의 검사관제도는 미국 AIA 인터넷에 기재된 내용을 받아 필요한 사항만 발췌하여 옮기게 되었다.

요 점

미합중국의 모든 검사관의 절반 정도는 도시나 각 주의 건축부서(Building department)에 소속되어 종사하고 있다. 대체로 이들은 경험이 풍부한 공사감독을 해본 경험자로서 자격증을 소지한 자이거나 대학과정에서 엔지니어링 또는 건축공학을 전공한 숙련된 검사관(조사관) 또는 시방에 대한 검사원이 될 수 있는 자격인증을 가진 자들이다.

미국의 검사관(조사관)들은 공사감리를 해 본 경험자로서 자격증을 소지하거나 대학과정에서 엔지니어링 또는 건축공학을 전공한 숙련된 자 또는 시방에 대한 검사원이 될 수 있는 자격인증을 가진 자들로 건축물의 기준과 규칙, 지자체의 조례, 세부적인 계약사항(도급계약 등)을 준수하여 시공하고 있는지와 안정성 여부 등을 조사, 검사한다.

작업조건

건설공사와 건축물의 검사관(조사관)들은 공사에 대한 개축 또는 건축물의 보수와 고속도로, 일반도로 및 상하수도 그리고 급수 시설, 댐, 교량 그 밖에 건축물의 기준과 규칙, 지자체의 조례, 세부적인 계약사항(도급 계약 등)을 준수하여 시공하고 있는지와 안전성 여부 등을 조사·검사한다.

건축기준과 규준은 공공의 안전과 국민의 안녕을 보장하기 위해 미정부에서 규정한 건축공사에 있어서 중요한 수단으로 공사 검사관들은 공사 첫단계에서 조사를 실시하고 계속하여 Regulation을 제대로 지키는 지 감시하기 위해 전체적인 건설프로젝트에 대해 조사를 하게 된다.

그러나 조사는 항상 한결같지 않다. 가령 재해나 혹독한 날씨가 빈번하게 발생하는 지역에서는 조사·검사관이 재난시의 건축물의 거주자를 보호하기 위해 지정된 추가적인 안전수칙(safety regulation)을 준수하는지 감시한다.

건축물의 검사관들은 건축물의 질과 일반적으로 건축물의 안전성을 조사한다. 다시 말하자면 어떠한 경우에는 철골조나 철근콘크리트 구조물 등을 검사한다. 건축공사를 착수하기전에 검사관(plan examiners)은 건축현장의 부지가 환경적이며 기술적인 요구에 plan이 적합한는지, 건축기준에 적합하게 시공하는지를 확인한다.(법적 적합성의 확인)

이들은 기초공사를 하기 전에 현장(부지)을 방문하여 토질 조건과 위치, 기초의 깊이를 조사한다.¹⁾ 작업 완료후에 기초공사를 조

사하기 위해 현장에 나간다. 공사 완료 뿐만 아니라 구조물의 규모와 형태에 따라 현장의 방문횟수를 정한다.²⁾

이러한 계획일정은 단계적 작업완료후에 종합적인 검사를 실시한다. 특히 추가적으로 건물검사관(Building inspector)이 가장 중요시 하는 것은 화재의 안전이다. 그들은 화재의 피난통로, 출구 뿐만 아니라 스프링클러, 비상벨 그리고 연기 감지시스템의 작동 관리를 조사한다.

조사·검사관들은 건축물의 형태, 건축목적에 적합한 방화시설의 기구인지 그리고 인접건축물에 대한 위험 등을 조사·검토한다.

과거에는 대부분 BOCA(Building Officials & Code Administrators), KBO, SBCC에 의해 제정된 지역적인 모델에 따른 건축기준을 사용했다. 그로 인해 어느 지역에서는 조사관들이 다른 Code를 사용하는 지역으로 옮겨가는 것이 매우 어려웠다. 이 세 가지의 Code 세트 사이의 차이점들을 없애기 위해 이 조직 체제들은 연합하여 ICC를 창립하였고, 이 ICC는 국가 최초 통일 표준인 Building code regulation을 발표했다.

이것으로 인해 미합중국 전역에서 조사관들이 다른 지역으로의 이동이 매우 용이하였다. 조사관(검사관)에도 많은 종류가 있다. 전기에 대한 조사관은 전기시스템의 기구가 제대로 작동하는지와 Electrical Codes와 Standard를 준수하여 검사한다. 그들은 신규나 기존의 음향, 방범시스템, 배선, 조명, 모터 그리고 발전기를 조사하기 위해 현장을

방문한다.

또한 그들은 온, 냉방 시스템, 가전기기, 그 외의 다른 장비를 위한 전기배선의 설치에 대해서도 조사한다.

엘리베이터 조사관들은 엘리베이터, 에스컬레이터(Escalator Moving sidewalk, lift 그리고 hoists, inclined railways, sky lifts 그리고 놀이기구(Amusement rides)와 같은 리프팅 장치나 이동장치를 검사한다.

기계조사관은 상업적으로 사용되는 주방 기계, 온냉방장치, 가솔린, 부탄 탱크 가스, 유류 파이프, 가스·유류 전열기기의 설치를 조사한다.

배관조사관은 개인쓰레기 처리(private disposal system), 상수공급, 분배배관의 형태, 하수, 쓰레기, 환기구를 포함한 배관시스템을 검사한다.

공공토목공사(public works)의 조사관은 하수처리시스템, 고속도로, 교량 그리고 댐 등의 연방 주, 지자체(지역정부) 공사가 세부 계약사항을 따르는지를 확인한다. 그들은 굴착과 매립, 콘크리트 거푸집의 설치(배치), 콘크리트의 배합과 타설, 아스팔트 포장, 땅 고르기 작업 등의 공사를 검사한다. 그들은 계약변제를 계산이 가능하도록 그들이 사용한 자재와 작업사항을 기록한다.

공공토목공사의 조사관들은 고속도로, 철골조, 철근콘크리트조 또는 하수도 공사(ditches)를 전문으로 한다. 다른 것으로는 교량과 댐 혹은 항만건설을 위한 준설작업(dredging operation)을 전문으로 한다.

주택검사관(Home inspector)들은 일반적

1) 건축법 시행규칙 제21조 별지 제23호 서식중의 대지현황과 동규칙 제19조의 2 제6호의 해당사항
2) 건축법 시행규칙 제19조 제5항과 같은 공사감리방법

주택검사관(Home Inspector)들은 일반적으로 신축한 주택이나 예전에 소유하였던 집을 검사한다. 집을 사고자 하는 사람들은 주택의 구성요소, 구조의 상황조건들을 점검하기 위하여 주택검사관을 고용(채용)한다. 이들은 전기, 배관, 철근콘크리트, 철골조와 같은 전문화된 분야에 대한 건축자재와 건축에 대한 전반적인 지식을 갖추어야 한다.

으로 신축한 주택이나 예전에 누구인가 소유 하였던 집을 검사한다. 장래에 집을 사고자 하는 사람들은 주택의 시스템 구성요소, 구조의 상황조건들을 보고하고 검사하기 위하여 주택검사관(Home inspector)을 고용(채용)한다. 주택검사관들은 전적으로 주택 매매에 앞서 바로 고용되거나 아니면 매매계약 시 우연히 고용되기도 한다. 뿐만 아니라 구조상 품질을 위해 주택검사관들은 수도나 가스 등 배관시설, 전기 가열 또는 냉방시스템에서부터 지붕(지하실도 포함)에 이르기까지 모든 주택의 시스템이나 특징 등을 검사할 수 있어야 한다.

공사중인 구조물이나 건축물의 소유주는 마무리된 작업이 디자인의 특성과 설계시방 (design specification)에 의하여 실시될 것인지를 확실하기 위하여 특별검사관 (specialization inspector)을 활용할 수 있다.

건축프로젝트, 건축물에 점유허가 그리고 다른 서류와 관련된 모두 자세한 사항은 일반적으로 컴퓨터에 저장되어 쉽게 수정되고 정확성이 유지되거나 up date되기 쉽게끔 한다. 예를들면 검사관들은 한 장소를 검사하는 동안 발견된 것들을 수시로 기록할 수 있도록 노트북 컴퓨터를 사용하기도 한다.

대부분의 검사관들은 컴퓨터를 사용하는 데 이것은 검사관들이 건축검사활동 상황을 쉽게 모니터링(감시) 할 수 있을 뿐만 아니라 발행된 허가사항을 계속하여 알 수 있기 때문이다.

검사가 근본적으로는 시각적이라 하더라도 검사관들은 측정기구(테이프), 조사용 도구, 메터링 도구(metering device) 또는 테스트장비(예를 들면 콘크리트 강도검사기) 등을 사용할 수 있다. 검사관들은 작업일지

를 작성, 사진촬영하고 보고서를 정리 보관 할 뿐만 아니라 필요하다면 그들이 발견한 것들을 여러 가지를 적용해 보기도 한다. 예를 들면 건설검사관 (Construction Inspector)들은 규약, 법령위반 또는 계약상의 특징이나 허가된 계획에 맞지 않는 것을 발견하면 건축계약자, 관리인 또는 감독관들에게 통보한다. 문제점이 적당한 기간 또는 정해진 기간동안에 시정되지 않는다면 허가권자의 검사관들은 '작업중지' 명령을 내릴 수 있는 권한을 부여하고 있다.

또한 많은 검사관들은 적합한 허가없이 건설되거나 개조된 것을 조사하기도 한다. 지방자치단체에서 고용된 검사관들은 알맞은 디자인, 건설 그리고 건물사용에 관련된 법을 집행한다. 그들은 허가된 법 테두리 안에서 위법자들이 허가를 받거나 검사에 응할 수 있도록 지도한다.

작업상황

공사와 건축물의 조사관들은 보통 혼자서 일을 하지만 특별한 상황에서 검사관들이 공사에 있어서 각기 다른 분야에서의 일처리를 필요로 할 때 몇몇에게 규모가 크고 복잡한 프로젝트가 할당되기도 한다.

그들이 건설현장에서 상당한 시간을 보낼 때에도 다른 검사관들은 현장사무소에서 설계도를 살펴보거나 전화, 질의(편지)에 답하거나 보고서를 작성하고 조사 스케줄을 작성하는데 시간을 보낸다.

현장부지의 조사는 흙투성이의 장비, 자재, 파재가 난장판일지라도 관여하지 않는다. 검사관(조사)들은 사다리를 기어서 올라가는 일도 있다. 많은 계단을 다녀야 하며 또는 협소한 공간에 기어다니는 일도 있다. 비록 그

들의 일이 대체로 다른 공사의 노동자와 같이 위험하지 않다 하더라도 공사현장에 화이버 헬멧 등의 안전장비를 갖추어야 한다.

검사관(조사관)들은 일반적으로 정상적인 근무시간에서 일을 수행한다. 그러나 그들은 많은 공사가 진행될 때에 추가 근무를 하기도 한다. 또한 만약에 사고가 발생하면 검사관(조사관)들은 즉시 대처해야 하고, 보고서를 작성하기 위해 추가근무를 하기도 한다.

고 용

건설과 건축의 검사관들은 2000년도에 75,000명이었다. 지방정부, 주유지자체 혹은 주립 건축부서에는 그 중의 49%를 고용되어 있다. 지방정부 검사관의 고용은 급속도로 성장하는 도시 근교나 도시에 집중되어 있다. 지방정부는 많은 플랜조사관(plan examiners) 혹은 철골조, 철근콘크리트조, 보일러, 전기를 전문으로 하는 조사관, 그리고 엘리베이터 조사관을 포함한 많은 조사직 직원을 채용한다.

다른 17%의 건설과 건축물의 조사관들은 계약직이거나 수당을 받는 조사관으로써 엔지니어링과 건축서비스 회사에서 일한다. 이들 중 대다수가 잠재적인 부동산 구매자들의 이익을 위해 일하는 Home Inspector들이다. 나머지 조사관들의 대다수는 다른 서비스 산업체들(Industries)의 주정부에서 일한다.

교육훈련과 다른 자격요건 그리고 승진

비록 어느 곳에 고용되는가에 따라 요구 조건이 다양하지만 건설과 건축물 조사관이 되고자 하는 사람들은 구조적이거나 또는 중 건설(Heavy construction)과 같은 일반적인 분야, 철골과 같은 전문화된 분야와 전기, 배

이들의 검사는 건축물의 안전과 품질을 보장하는 관점에서 공사초기의 진행 단계부터 허가권자가 허가한 사항대로 철저히 검사하고 있다. 검사에 합격하지 않으면 공사가 지체되고 건축주에 손해를 주게 되므로 건축주는 시공자에게 책임을 묻게 되며, 바로 클레임(Claim)을 걸게 되거나 소송에 이르게 된다.

관, 철근콘크리트 또는 철골조와 같은 전문화된 분야에 대한 건축자재와 실제 건축에 걸쳐 전반적인 지식을 갖추어야 한다.

건설과 건축검사관의 지원자들은 건설공사관리인(manager), 감리자(Supervisor) 혹은 전문기술자(craft worker)로서의 다년간의 경험이 필요하다. 실제로 많은 조사관들은 이전에 목수, 전기기술자, 배관용 파이프 조정기술자로서의 경력을 가지고 있다.

검사관(조사관)들은 교육, 경험, 지식, 기술이 적절하게 결합된 지식을 소유해야 하기 때문에 고용주들은 경험뿐만 아니라 정규교육을 받은 지원자를 선호한다.

대다수의 고용주들은 고등학교 졸업이나 그에 준하는 상당한 경력을 지닌 지원자를 요구한다. 종종 고용주는 공학이나 건축(Engineering or Architecture)을 전공하거나 Building Inspection, 건설기술(Construction technology), 제도(drafting) 그리고 수학(mathematics)을 공부한 전문적인 공과대학이나 관련 대학으로부터 학위를 받은 자들을 찾기도 한다.

많은 지역적 대학이 건물검사기술(Building Inspection Technology)에 관련한 학위나 자격증을 제공한다. 설계도의 이해(Blueprint Reading), 대수학, 기하학 그리고 영어가 능통한 자를 채용한다.

건설과 건축물의 검사관들은 현장에서 견고, 오르기 위해 신체적으로 건강해야 한다. 또한 운전면허도 소지해야 한다. 더욱이 많은 지방자치제, 주 연방정부에서는 공무원시험(Civil Service Exam)에 통과를 요구하는

경우도 있다. 건설, 건축 검사관들(Construction & Building Inspectors)의 학습에 대해 직장에서도 많은 훈련·교육을 받는다. 숙련된 검사관들과 함께 일하면서 법전(Codes), 규칙(Ordinances) 그리고 규정(Regulation)과 검사기술기법(Inspection techniques), 계약시방(Contract specification) 그리고 보고서 작성의 의무화와 기록보관에 대해 배우게 된다.

그들은 주거건물(Residential building)과 같은 단순한 형태의 공사부터 시작해서 점점 더 어려운 공사에 할당을 받게 된다. 엔지니어나 건축학(건축공학)의 학위는 감독관으로서 승진이 빠르며 이들의 Staff이 될 수 있는 자를 요구하고 있다.³⁾

그들은 건축시공자와 일반적인 공공건물의 규약, 건설업무 그리고 기술개발에 대해 조언·충고를 하기 때문에 건설과 건축(Construction & Building) 검사관들은 각 지역의 변화들을 체크해서 모든 지역과 병행해 나간다. 그래서 이 분야에서는 연속적인 교육이 필요하다. 많은 고용주들(공적 주체)은 기술·경험·공사자재에 대해 검사관들이 폭넓은 지식을 갖도록 정식교육 프로그램을 제공한다. 교육 프로그램을 실시할 수 없는 작은 대행업체나 회사에서 근무하는 조사관들은 주정부가 후원하는 교육프로그램에 따라 지역학교나 서신·통신(Correspondence) 코스에 참여하거나 시범규정기관(model code organizations)과 같은 다양한 기관단체에서 후원하는 세미나에 참가해서 그들의 기술향상을 위해 업그레이드한다.

대다수의 주정부나 도시에서는 고용을 위해 몇 가지 형태의 자격증을 요구한다. 요구하는 곳이 없더라도 자격증을 가진 자는 staff의 높은 자리에 고용될 수 있는 기회를 준다. 자격을 취득하기 위해 검사관은 실질적인 경험과 교육 등으로 아울러 엄격한 시험을 통과하여야 한다. 항목은 요구되는 규약(code requirement), 건설기술기법(construction techniques), 그리고 자재류(materials)이다. 3가지 주요기구(model code organization)는 다른 전문적인 회원제 연합회가 하는 것과 같이 무상으로 자격증을 부여한다.

대부분의 경우에는 교육과 선행학습 없이 지정된 분야에서의 시험 합격으로써 자격증을 준다. 많은 자격증은 Inspection과 조사관(plan examiners)에서 수여되는데, 그것은 국제규준협의회(International code council)에 의해 제공되는 호칭의 'CBO'(Certified Building Official : 면허증을 가진 공무원)를 포함한 매우 다양한 분야가 해당된다.

직업전망(Job outlook)

건설, 건축 검사관의 고용은 2010년까지 모든 지위가 평균이상으로 성장할 것으로 기대된다. 공공의 안전과 구조물의 질적 향상에 대한 관심이 증대되면서 계속적으로 건설·건축검사관의 수요를 채우고 있다.

게다가 고용증대가 예상되면서 몇 개의 빈자리에는 다른 직위나 남은 노동력으로 검사관을 대체해야 하는 일이 발생하며 잘 훈련된 기능자는 특히 유리하게 기회를 포착할

3) 이들은 검사관의 Staff의 member들은 거의 정규공과대학 출신자임.

우리나라의 검사업무는 공무원(국가)의 편의를 위한 제도임으로 그 업무를 허가권자에게 돌려주어야 하며, 허가권자는 검사업무를 수행하기 위해 체제를 확보해야 한다. 이 제도 안을 우리협회로 넘긴다면 그 인력과 체제에 대한 합리적 개선안을 제시할 수 있을 것으로 본다.

수 있을 것이라 본다. 기획은 설계검사관이 나 조사관의 자격증 소지나 또는 대학에서 공학·건축학을 이수한 숙련된 감독관이나 조사관에게 자리를 부여한다. Plans와 설계도(Blue print)를 평가하고 이해하는 분야와 같은 전반적인 건축, 기술과 실제에 대한 지식이 필수사항이다.

검사관은 건설에 있어서 유지와 보수를 포함한 모든 단계와 관련이 있다. 따라서 경기가 침체기간에 신설 건설이 적어질 때에도 직장을 실직할 염려가 없다.

부동산 거래시장이 활발해지고 인기가 증가할수록 home inspector의 고용은 빠르게 성장하게 될 것이다. 게다가 정부, 특히 연방 정부와 주정부의 의도에 의해 조사에 대해 하청을 주는 경향과 개인적인 inspection service의 증가가 되기 때문에 엔지니어링, 건축서비스하는 회사에 좋은 취업기회가 주어질 것이다.

소 득

건설과 건축의 검사관의 연소득은 2000년도를 기준한 기본은 대략 \$38,750이며, 최하의 소득은 연봉 \$24,370에서 최고 \$56,570으로 연평균 소득이 \$40,470이다. 이 중에는 최고 소득은 \$56,570(약 56,200,000/원 정도)나 된다.

2000년도에 조사된 건설·건축의 검사관의 수가 가장 많았던 산업체들의 소득 평균 값은 다음과 같다.

- 지방정부 \$39,410(약 3,600,000원/월)
 - 주 정부 \$38,370(약 3,500,000원/월)
 - 엔지니어링과 건축서비스 \$37,840(약 3,450,000원/월)
- 일반적으로 설계조사관(plan examiner)

을 포함한 Construction Inspectors들이 가장 높은 봉급을 받고 있다.

대도시의 소득은 작은 지방의 소득보다 훨씬 상회하고 있다. 건설, 건축 검사관들은 사람들과의 의사소통, 문제의 진단 데이터를 활용(조정)하는 능력이나 건축기준법(건축법)과 원칙에 대한 지식을 종합하여 수행한다.

이와 비슷한 여러 기술들을 조합하여 활용하는 직업으로는 Architects, Except landscape and naval; Construction managers; civil engineers; cost estimators; drafters' engineering technicians; and surveyors, cartographers, photogrammetrists, and surveying technicians 등이 있다.

미국의 검사제도와 비교분석

미국의 건축공사에 대한 검사제도의 검사 방법은 한국이나 일본의 검사 방법이 비슷하다. 그러나 우리와 전혀 다른 것은 허가권자의 공적업무를 영입하는 건축사에 그 업무를 대행하도록 하여 검사와 검사, 사용검사를 대행하도록 한 것은 없다. 이들의 검사는 공사초기단계의 기초와 지정, 건축물의 구조, 건축물의 품질 등 기준과 법규에 적합한지를 조사, 검사하여 건축물의 안전과 품질을 보장하는 관점에서 공사초기의 공사진행 단계부터 허가권자가 허가한 사항대로 철저히 검사하고 있다.

검사에 합격하지 않으면 공권력으로 더 이상 공사를 진행하지 못하도록 한다. 그러므로 공사가 지체되고 건축주에 손해를 주게 되므로 Client는 시공자에게 책임을 묻게 되며 바로 Claim을 걸게 되거나 소송에 이르게 된다. 우리가 적용하는 공사감리와 공적 업무인 현장조사·검사 및 확인업무의 대행

으로 최종사용 검사하는 것과 전혀 다르다.

특히 설계를 하고 공사감리를 업으로 하는 자에게 공적인 검사업무를 맡겨 그업무와 공사감리를 제대로 하는지를 공무원 의제로 처벌과 시공자의 공사에 대한 검사업무까지 대행하도록 제도화된 것은 잘못된 제도임은 틀림없다. 설계와 감리를 업으로 하는 자에게 공적업무인 검사 업무까지의 부담은 인력이 부족할 뿐 아니라 그 인력의 보수에 대해 설계비 조나 감리비조로 감당이 어려우며 사무소의 경영이 되지 않을 뿐 아니라 공정성이 없다. 이로 인한 설계 경쟁질서가 무너지며 부실의 만연과 건축주의 피해가 커진다.

이 대행업무의 제도는 시대착오적인 발상이며, 이 제도로 인해 공사감리의 본질을 훼손시키고 있다.

공사감리란 건축주의 이해를 대행하는 업무다. 공사를 통해 시공자(건축주)가 공사의 검사에 합격하지 못하면 재시공·개선으로 인해 공사가 지체되고, 계약한대로 건축주의 손해를 받지 않기 위해 공사감리자를 채용하는 것이며 이 제도는 미국이나 일본과 비슷하다.

그러나 우리나라의 검사업무(사용검사)는 미국이나 일본과 다르다. 우리나라의 건축물의 사용검사를 위한 검사업무는 공무원(국가)의 편의를 위한 제도임으로 그 업무를 허가권자에게 돌려주어야 하며 허가권자는 검사업무를 수행하기 위해 체제를 확보해야 한다. 이 제도 안을 우리협회로 넘긴다면 그 인력과 체제에 대한 합리적 개선안을 제시할 수 있을 것이라 본다.

검사업무를 허가권자에게 돌려준다 하더라도 건축공사에 대한 검사만이라도 미합중국의 검사고용제도와 같이 건축사 자격자를 기용하는 것이 적합하다. 그 인력의 확보는

건축사 업무를 정형화하자면 시공자의 부실과 하자를 보증하기 위하여 시공자의 담보책임(Claim)도
 건축사가 지도해야 하며, 건축주와 시공자의 도급계약에 있어서도 건축주에게 조언할 수 있는 역할이 필요하다.
 공사를 제대로 하고 건축주를 위하여 감리를 하자면 설계도서 작성부터
 부실이 없도록 그 책임을 다하여야 한다.

예를 들면 사법고시에 합격자의 연수교육 후 판사, 검사, 변호사 지원제로 하여 이들은 주요 staff로 기용, 업역을 구분하는 것이 바람직한 제도다.

2004년 5월 6일 건설교통부 한국건설평가원에서 용역을 의뢰한 주관 연구기관인 흥익대학교에서 발표한 '설계·감리 기술 진흥 및 육성전략에 관한 연구보고서'에 소개된 외국사례 중 미국검사제도방법과 다르며 미국의 검사제도와 같은 것처럼 인용하였다. 그 뿐만 아니라 공사감리든, 검사든 공사착공초기부터 단계적 공사마다 수행하는 것이다. 그러나 이 토론과 보고서에는 공사결과에 대한 검사확인을 해야 한다고 한다(본 연구보고서 105page). 이 제도의 개선안은 아주 잘못된 것이며, 건축사의 공사감리와 조사, 검사 확인업무로 사용검사를 현행대로 건축사가 수행하자는 뜻이다. 단적으로 말하자면 건축법에 위반하고 부실공사를 시정·재시공을 위해 공사결과에 의한 검사만으로 과연 시정·재시공이 가능할까한다. 이에 따른 문제를 어떻게 할 것인가 말이다. 이 연구보고서에 의한 제도 개선안은 받아들일 가치가 없다.

2004년 10월 27일~12월 27일 한국건설산업연구원에서 국무총리실 규제개혁위원회에 보고한 '소규모 건축의 민원해소방안'에서 미합중국의 검사제도를 인용하였지만 미국식이든, 한국식이든 간에 검사방안도 없이 미합중국제도라고 막연한 사례를 제시하였다. 이 보고서의 외국의 사례는 먼저 우리제도의 안을 제시하고 외국사례를 제시하는 것이 이해가 된다.

작년만 하더라도 우리 업무를 내놓고 이러니, 저러니 하지만 이러한 제도는 우리 업

무의 정형화와 업무를 정립하여 인식하는데 장애를 주며 혼란스럽게 한다.

차체에 우리 회원들은 우리의 업무를 바르게 정립하여 인식하여야 하며, 우리 업무를 바로 정형화하자면 시공자의 부실과 하자를 보증하기 위하여 시공자의 담보책임(Claim)도 우리가 지도해야 하며, 건축주와 시공자의 도급계약에 있어서도 건축주에게 조언할 수 있는 역할이 필요하다. 공사를 제대로 하고 건축주를 위하여 감리를 하자면 우리들이 먼저 설계도서 작성부터 부실이 없도록 그 책임을 다하여야 한다. 우리들의 책임을 다하기 위해서는 업무의 개선이 필요하다.

소규모 건축물의 공적업무인 건축물의 검사는 설계와 감리를 업으로 하는 자가 공적업무의 대행은 정당성이 없으며, 이 제도는 공정성을 확보할 수 없다가하여 규제개혁위원회의 규제 합리화 방향은 공공의 확인업무는 제3의 대행자가 전담하는 전문회사를 설립하여 공적업무를 분리하자는 방안에 따라 건설산업연구원에서도 외국의 사례를 들어 이 방안의 타당성을 내세우고 있으며, 부패방지위원회에서는 현행제도의 부조리를 지적하는 등과 건설교통부의 입법예고안에는 검사자를 허가권자가 직접 지정하도록 현행법을 개정하였다.

대한건축사협회는 관계기관에 우리들의 의견을 제시하였지만 규제개혁차원은 현행법의 공적업무를 건축사가 대행하는 것을 분리하는 방안이 대두되고 있어 우리는 이에 대한 대응을 위해 논의하여 그 방안을 강구해야 할 필요가 있다.

검사업무를 분리하는데 있어서 검사업무를 수행할 수 있는 전문성이 있는 전문인의 공인과 기용기준이 있어야 한다. 전문인의

기용기준이 없이 검사업무를 전문으로 수행할 수 없다. 그러므로 전문인의 기준은 검사업무를 해본 경험이 있는 국가가 공인한 인증자라할 것이다.

우리나라 뿐만 아니라 미국이나 일본도 전문분야의 종사자들은 자격분위제를 채택하고 있기 때문에 그 업무를 수행할 수 있는 경험이 있는 자격자라야 하며, 그 법률에 따라 필요한 자들이며 이들을 기용한다면 기술자의 이동과 공백을 커버하기 위해 정부가 적절한 기술인력을 안배할 수 있다면 이 제도도 무난하며 고려해 볼 가치가 있다고 생각된다. 그러나 정부나 규제개혁차원은 적절한 인력안배를 고려하지 않고 분리하자는 생각은 위험한 발상이라 아니할 수 없다.(규제안 생략)

특히 소규모 단순한 건축물은 공사진행이 빠르므로 이에 따라 감시와 검사체제를 갖추어야 하며, 미국이나 일본과 같이 설계와 Contract Specification이 제대로 작성되었는지, 설계도서가 타당성이 있는지의 검토도 강화되어야 하며, 공사초기단계부터 검사업무가 수행되어야 하므로 공사감리도 활발해지며 감리자는 건축물의 하자가 없도록 건축주의 이해를 대행하기 위한 수단이 생기게 된다.

모든 건축물이 크든 작든 간에 도급계약을 체결하지 않는 것이 없으므로 공사감리자는 건축주의 요구에 따라 건축주의 이해를 대행할 수 있어야 하며 건축주의 피해를 막기 위해 제도의 강화도 필요하다.

이러한 제도는 국제적인 추세이며 타당성이 있다. 우리에게 당면한 제도가 바르게 정착한다면 우리의 업무가 정형화가 되며 국제화의 수준에 이르게 될 것이라 생각한다. ■