

# 한국불교 전통사찰의 建築物公簿에 관한 연구

-범어사 건축물대장을 중심으로-

서 치 상\*

(부산대학교 건축학부 교수)

주제어 : 전통사찰, 범어사, 立案, 家契, 건축법, 건축물공부

## 1. 서론

### 1-1. 연구목적

건축물공부란 행정관청이 건축상황을 조사, 작성해서 비치하는 장부를 말한다. 대표적으로 건축물대장이 있다. 여기엔 건물의 소재, 종류, 구조, 면적, 소유자 등이 기재된다. 이 밖에도 개발제한구역 건물관리대장(이하 G.B.관리대장)이나 건물등기부도 그 일종이다.

다만 G.B.관리대장은 그 대상이 일부에 국한되며, 건물등기부는 당사자의 신청으로 권리관계 공증을 위해 작성된다. 반면에 건축물대장은 행정관청의 직권으로 건물의 사실관계 확인을 위해 작성되고, 건물등기부의 작성, 과세자료 및 건축행정의 기초자료로서 활용된다. 모든 건물을 대상으로 하고, 활용범위도 넓어서 건축물대장을 건축물공부로 지칭한다.

사찰건물도 건축물대장이 작성되어야 한다. 그러나 과세대상이 아닌데다 승려들의 희박한

소유관념 탓에 대부분 관리가 부실하다. 여기다가 문화재급 건물은 「문화재보호법」을, 개발제한구역에서는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 적용되는 등 관리도 일원화되어 있지 않다. 이런 것들이 겹쳐져서 건축물대장의 부실 원인이 된다.

근대적 의미의 건축물공부는 구한말 개항지의 가옥을 대상으로 작성된 家契가 그 효시였다. 소유관계 공증이 목적이었으므로 지금의 건물등기부와 흡사했을 것이다. 이후 가계는 일제강점기 이래의 가옥대장이나 건축물대장으로 발전했다. 활용범위가 확대되고 관리주체도 분리되었다. 소유관계는 법원이, 건축물 관리는 지방자치단체가 맡게 된 것이다.

사찰건물은 1911년의 「寺刹令」<sup>1)</sup>에 따라 일반건물과 별도로 재산목록이란 건축물공부가 작성되었다. 해방 이후 1962년부터는 「佛敎財産管理法」에 따라 재산목록이 작성되었으며, 「民法」에 의한 건물등기부도 작성되었다. 그

\* 교신저자, 이메일: csseo@pusan.ac.kr  
이 논문은 2008년도 정부재원(교육인적자원부 학술연구 조성사업비)으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 연구되었음(KRF-2008-313-D01187)

1) 「寺刹令」은 일본 불교학자 와타나베 카게(渡邊 影)의 초안에 따라 1911년 6월 3일자 制令 제7호로 전문 7조와 부칙으로 제정되고, 7월 8일자 勅令 제84호로 전문 8개조의 「寺刹令施行規則」이 제정되었다.

러나 혼란스러웠던 불교정화운동기에 작성된 재산목록이나 건물등기부는 오류가 많을 수밖에 없었다.<sup>2)</sup>

한편 사찰건물에 대해서도 건축물대장을 작성하게 된 것은 1992년 6월 30일자 「건축법」이 개정되고부터이다. 그러나 새 사찰 건축물대장은 실제 상황에 대한 조사 없이 종전의 재산목록이나 건물등기부를 그대로 베끼는 식으로 작성되었다. 비전문가에게 맡긴 탓에 잘못 이기된 경우도 허다했다. 지금의 사찰 건축물대장이 대부분 이런 과정을 거쳐 생성된 탓에 부실을 면할 수 없는 것이다.

건축물대장의 부실은 사찰측에 많은 어려움을 준다. 건물명칭과 건축면적이 틀리면 실제 상황과의 대조가 불가능하다. 멸실처리가 이뤄지는 사이에 새 건물이 이중 등재된다. 수 백년을 존속해 온 건물조차 건축물대장에 빠졌다는 이유로 무허가로 취급되는 일도 있다. 특히 최근 들어 개발제한구역 내의 사찰들에서 불법 논란<sup>3)</sup>이 자주 발생한다. 철거된 건물이 건축물대장에 그대로 남아 있고, 개정된 법령에 따라 수정되어야 할 건물명칭과 건축면적은 틀린 그대로이다. 그런 탓에 지정 당시와 증축 허용범위를 알기도 어렵다. 그럼에도 건축물대장의 내용만으로 향후의 증축이 제한되고, 무허가로 판명되어 철거 명령이 내려진다. 부실한 건축물공부는 사찰이든 행정관청이든 모두에게 어려움을 주는 것이다.

그런 점에서 이 연구는 한국불교 전통사찰 건축물공부의 태생적 오류의 원인을 규명하고, 이를 바탕으로 그 정비방안을 도출하는 데 목적이 있다.<sup>4)</sup> 특히 일제강점기 이래 현재까지의

변화상을 잘 보여주는 범어사의 건축물대장을 대상으로 그 관리실태와 기재내용을 분석하여 오류를 밝혀내고, 이를 바탕으로 올바른 정비방안을 제시하고자 한다.

## 1-2. 연구방법

이 연구는 구한말부터 작성되기 시작해서 1990년 전후까지 변천을 거듭한 사찰 건축물 공부를 대상으로 다음과 같은 세 가지의 주제에 초점을 맞춰 진행된다.

첫째, 근대적 의미의 건축물공부의 연원과 변화상을 고찰한다. 이는 사찰건물이 일반건물과 다른 차원에서 작성되었고, 이후 건축물대장으로의 편입 이후로도 부실할 수밖에 없는 원인을 규명하는 단서가 된다. 특히 1910년대의 <慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖>와 1950년대 불교정화운동기에 작성된 1956년 5월 4일자 범어사 건물등기부 등이 검토된다.

둘째, 현행 건축물대장의 근거인 「건축물대장의기재및관리등에관한규칙」 등 관련 법령의 내용과 변화상을 고찰한다. 이는 사찰 건축물대장의 기재서식 및 규칙의 준수 여부, 관리실태 등을 확인하는 단서가 된다. 특히 1992년 개정 이래 7차례 개정된 「건축물대장의기재및관리등에관한규칙」 및 1972년 제정 이래의 「개발제한구역관리에관한특별조치법」 등이 검토된다.

셋째, 대표적 사례인 범어사 건축물대장의 오류에 대한 구체적인 수정, 정비방안을 제시

地契제도과 家契제도」(지역과 역사 제8호, 부산경남역사연구소, 2001. 6)라든가, 행정학 분야의 유경희, 「공부 일원화를 위한 법적 개선에 관한 연구」(광주대 석론, 2003), 신상영, 「주택개고 산정을 위한 데이터기반 분석 및 개선방안」(『서울정책포커스』 제17호, 2007. 3) 등 전산화 및 일원화 주제의 논문과 보고서가 있다. 건축사 분야에서는 金東旭의 「谷城 泰安寺와 順天 松廣寺의 건물구성에 대한 高麗時代文書」(『건축역사연구』 제2권1호, 1993. 6) 등 전통사찰의 「形址記」에 대한 연구가 있을 뿐 이렇다 할 연구는 진행되지 못했다.

2) 「동아일보」 1955년 3월 1일자 기사 「梵魚寺에 飛火 佛教界의 紛糾」 등이 참조된다.

3) 「週刊佛敎」 2008년 2월 2일자 기사 「개발제한구역 내 사찰 증·개축 완화」 등에서 확인된다.

4) 선행연구로는 경제사 분야의 최원규, 「19세기 후반 건축역사연구 제19권 6호 통권73호 2010년 12월

한다. 특히 여기서는 총괄표제부와 일반건축물 대장(갑)의 기재규칙 준수 여부, 건물명칭 및 건축면적에 대한 기재내용의 오류를 현행 법령 및 실제 상황과의 대조를 통해서 수정, 정비하는 방안을 제시한다.

이 연구는 한국불교 전통사찰 건축물공부의 오류에 대한 수정, 정비를 통하여 체계적인 건축물 관리와 건축정책수립을 위한 기초자료로서 활용되리라 본다.

## 2. 건축물공부의 연원과 변천

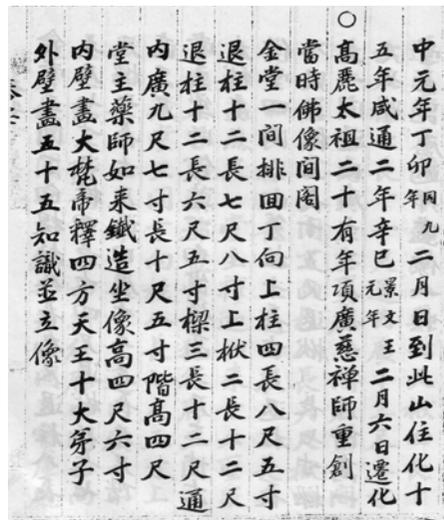
### 2-1. 근대 이전의 건축물공부

국가가 건물과 토지를 관리하는 것은 중요한 통치수단이었던 만큼 오래 전부터 제도화되어 왔다. 『三國史記』雜志 屋舍條나 『世宗實錄』 등에서 보는 신분에 따른 대지면적과 건축규모, 법식 등에 대한 규제가 그것이다. 다만 지금과 같은 건축물공부가 작성되었는지는 알 수 없지만 유사한 문건들은 작성되었던 것 같다. 조선시대의 토지나 가옥에 대해 작성되던 立案이 그 한 예이다. 토지나 가옥을 양도할 때 매수인이 100일 내에 관에 신청하여 거래가 적법하게 성립했음을 공증하는 문건이었다.

立案은 이후 1893년에 외국인 거류지의 地契 등을 근거로 家契로 발전되었다. 개항 이후 가옥의 潛賣나 소유권 분쟁이 빈발함에 따라 가옥 매매 때 국가가 문서를 발급한 것이다. 가계에는 주소와 건물종류(瓦·草·空堡), 칸수, 가격, 세금 등과 함께 賣主와 買主, 중개자인 經紀, 실무관료인 摘奸書吏가 날인하고, 관계堂上이 花押토록 했다. 1895년 甲午改革으로 가계에는 가옥의 면적과 도면을 제출하고, 家主의 성명과 거주인수, 소유 및 借居 여부 등이 추가되었다.<sup>5)</sup> 지금 건축물대장의 성격도 갖

고 있었지만, 매매 가옥에 국한하여 작성된 점이 다르다고 하겠다.

1906년에는 지금의 건축물대장과 명칭이 흡사한 건물대장이 처음 사용되었다. 地契衙門의 토지등기작업(1901년)을 토대로 「土地家屋證明規則」(1906년)과 「土地家屋所有權證明規則」(1908년)에 따라 작성된 일종의 건물등기부였다. 업무는 度支部 臨時財產管理局 總務課가 맡았는데 이를 위해 토지측량과 건물조사, 지도와 건물평면도 제조, 측량기술자 양성 등도 추진되었다.<sup>6)</sup> 종전의 가계에 비해 더 발전된 근대적인 공부였다. 그러나 일제에 의한 강제합병으로 식민통치를 위해 제정된 법령들에 파묻히고 말았다.



<그림 1> 「泰安寺形址記」(泰安寺誌)

한편 사찰건물은 가사규제나 가계제도의 대상은 아니었다. 다만 통일신라 때 願堂寺刹을 관리하던 願堂典이란 관청이 있었고,<sup>7)</sup> 특히 고려 때의 사찰 形址記는 건축물공부의 존재

5) 최원규, 「19세기 후반 地契制度和 家契制度」, 지역과 역사, 제8호, 부산경남역사연구소, 2001. 6, p.106

6) 「大韓帝國官報」 제4166호(1908년 9월 2일)

7) 『三國史記』雜志 職官條

가능성을 점치게 한다. 즉, 고려 중기의 기록인 송광사의 「修禪社形址記」와 태안사의 「泰安寺形址記」가 그것이다. 이 문건들은 1200년 경 司天臺라는 관청에서 사찰 건물과 토지, 노비 현황을 조사해서 작성한 것으로 金堂이나 穀食樓梗와 같은 건물명과 坐向, 奉安佛像, 칸수와 부재의 숫자, 치수 등이 기재되어 있다.<sup>8)</sup> 두 문건의 서식과 내용이 거의 같고, 비슷한 시기에 관에서 일률적으로 작성한 문건이기 때문이다. 이후 조선시대에는 극심한 억불정책으로 많은 사찰들이 크게 황폐화되었던 만큼 사찰 형지기와 같은 문건은 작성되지 않았을 것이다.

그러다가 1894년 갑오개혁 이후부터 사찰 건물에 대한 '재산목록'이 작성되기 시작했다. 이는 1895년에 내한한 日蓮宗僧 사노 겐레이(佐野前勵)의 승려의 도성 출입과 포교를 허용해 달라는 내용의 建白書가 받아들여지는 등 불교계의 위상이 사뭇 향상된 데서 비롯되었다고 보기도 한다. 그러나 「강화도조약」(1876년)으로 이미 주요 개항지와 한성부에는 많은 일본사찰들이 들어서는 등 위기를 느낀 정부는 1899년 도성 내에 元興寺를 건립하고, 1902년 에는 궁내부 소속의 寺社管理署를 설치했다. 이어서 「國內寺刹現行細則」 36조를 제정해서 전국 사찰의 전답, 산림 등의 자산과 불상, 부도, 범종 등 문화제적 성격의 유물들에 대한 목록을 3부 만들어서 제출토록 했다. 급변하는 국제정세 하에서 국가가 나서서 사찰 재산을 보호하는 데 목적이 있었던 것이다.<sup>9)</sup>

당시의 사찰 재산목록은 발견된 적 없다. 제

8) 金東旭, 「谷城 泰安寺와 順天 松廣寺 건물구성에 대한 高麗時代 文書」, 건축역사연구, 제2권, 1호, 통권 3호, 1993. 6, pp.147-152

9) 김광식, 「백용성스님과 일제하의 사찰재산·사찰령」, 『大覺思想-제4집』, 大覺思想研究院, 2000. 1. 11, pp.151-155

출기한이나 미제출에 따른 벌칙 등이 명시되지 않은 탓에 제대로 시행되지 않다가 1911년 일제의 「사찰령」에 흡수되고 말았다.

## 2-2. 일제강점기의 건축물공부

일제는 1911년 8월 「土地調査令」을, 1918년 5월 「朝鮮林野調査令」을 공포해서 전국의 토지와 가옥에 대한 조사를 8년에 걸쳐 실시했다. 또한 「朝鮮民事令」과 「朝鮮不動產登記令」, 「朝鮮不動產登記令施行規則」(1912년 3월 18일)에 따라 건물등기부와 가옥대장의 작성요령, 양식, 도면, 등기에 관한 규칙 등을 공포했다. 당시 일본 자국의 「民法」과 「不動產登記法」을 依用한 것임은 물론이다.<sup>10)</sup>

일제에 의한 건물등기부와 가옥대장은 소유권 공증과 과세자료의 발굴을 위해서였지만, 실제로는 식민통치 경비의 조달이 주목적이었다. 특히 가옥세는 稅收에서 큰 비중을 차지했으므로 1914년 4월부터 가옥대장의 작성을 전국 시가지로 확대했다. 이후 1919년 가옥세가 國稅에서 道稅로 전환되고 1936년에는 府稅·邑面稅에 신설되는 과정을 거쳐 해방 후로도 15년 동안이나 존속했다.<sup>11)</sup> 그런 와중에서도 과세대상이 아닌 사찰 건물에 대해서는 가옥대장이 작성되지는 않았다.

그 대신 사찰건물은 「사찰령」에 따라 재산목록을 작성토록 했다. 세부 내용은 「寺刹令施行規則」에서 정했는데, 그 핵심은 사찰

10) 洪官喜, 「不動產公示制度의 改善方向에 관한 研究-不動產管理制度를 중심으로」, 전주대 대학원 박문, 1992. 8, pp.117-118

11) 「地方稅法施行規則」(1962년 5월 7일) 서식 63호 <토지가옥과세대장>, 여기에는 가옥의 구조를 갑·을 2종으로 구분하고, 석조·연와조·기와지붕은 갑종으로, 그 밖의 보통 민가는 을종으로 분류하며, 건평의 대소에 따라 1~4등으로 나누어서 기재토록 했다. 이러한 내용은 1962년 5월 7일자 「地方稅法施行規則」의 토지가옥과세대장과 동일했다.

[표 1] 사찰재산목록 서식(1929년 개정)

何何寺財產臺帳				
建築物				
建物名稱	構造	建坪	所在地	摘要
何何寺財產臺帳				
建物名稱	構造	建坪	所在地	摘要

[표 2] 사찰재산목록 서식(1911년 제정)

寺刹名	遺囑遺 某寺(庵)					
所在地	名稱	種別	建坪	用途	其他參考事項	摘要

재산을 조선총독의 허가 없이 처분하지 못하게 하는 것이었다. 이를 위해 제7조에서 주지는 사찰에 속하는 토지나 건물 등의 목록서를 작성하여 총독부에 제출하고 변동이 있을 때 신고토록 했다.<sup>12)</sup>

[표 1]과 [표 2]는 각기 1911년과 1929년에 규정된 사찰재산목록 서식이다. 여기에 사찰명, 소재지, 건물명칭, 종류, 건평, 용도 등을 기재토록 한 것이다.<sup>13)</sup> 지금의 60여개 항목이 기재되는 건축물대장은 물론이고 당시의 가옥에 대해 작성되던 家契 등에 비해서도 극히 소략한 내용이었다.

일제는 이러한 조치가 사찰 재산의 보호를 위해서라 했지만, 실상은 불교계의 장악이 주목적이었다. 당연히 저항도 거셌고, 재산목록의 작성, 보고도 제때 이뤄지지 않았다. 그래서 1920년대까지 6차례나 규칙을 보완했는데,<sup>14)</sup>

이후 더 이상 보완이 없었던 것으로 보아 1930년대에는 거의 정착되었던 것 같다. 그 무렵엔 친일승려들이 사찰 주지로 임명되고도 있었다.

어떻든 재산목록의 작성 근거인 「사찰령시행규칙」(1911년 6월 3일)은 1929년 6월 10일 한 차례 개정된 이래 해방 이후 17년간이나 존속했다. 해방 직후 1947년 8월의 입법의회에서 이를 대신할 「寺刹財產臨時保護法」이 제정되지만 미군정이 인준을 거부<sup>15)</sup>함에 따라 한동안 일제에 의한 재산목록이 건물등기부와 함께 건축물공부로서 역할한 것이다.

### 2-3. 해방 이후의 건축물공부

일제강점기 건축물공부의 근거 법령은 1960년 1월 1일자로 「民法」과 「不動產登記法」으로 대체되지만, 서식과 내용은 그대로였다. 종전 가옥대장이 토지대장에 포함되어 [표 3]과 같은 토지가옥과세대장으로 명칭이 바뀌고, 가옥세가 지방세로 전환됨에 따라 구·시·군청의 관할로 바뀌었을 뿐이다.<sup>16)</sup>

[표 3] 토지가옥과세대장(1962. 5. 7 서식)

토지가옥과세대장													
세인 번호	주소				납세				의무자 성명			직요	
	주소	명칭	성명	성명	관리인	성명	성명	성명					
토지				가옥									
소재종 지번	지 목	종 급	종 적	임대 가격	사 유	소재종 지번	종 급	종별 구조	종별 용도	과세 평수	1평 당 부과 지수	총 부과 지수	사 유

토지가옥과세대장은 1977년 10월 4일자 「가옥대장 관리운영 제도개선」(내무부 세정

12) 李能和, 『朝鮮佛教通史-下』, p.1122

13) 가옥대장보다 간단한 내용으로 1902년 「國內寺刹施行細則」의 서식과 크게 다르지 않았을 것이다.

14) 1911년 9월 8일 官通牒 제259호 「寺刹令施行에關한處務方法의件」, 1911년 9월 18일 官通牒 제279호 「寺刹令施行의趣旨說明의方法件」, 1914년 3월 19일 官通牒 제99호 「寺刹殿堂等建築에關한件」, 1915년 3월 9일 官通牒 제75호 「朝鮮寺刹所有財產管理에關한件」, 그리고 1916년 7월 4일 制令 제52호 「古蹟과遺物保存規則」 등이 그것이다.

15) 姜敦求, 「한국의 종교정책」, 종교비판자유실현시민연대 논설, 2006. 5. 25

16) 가옥세는 1961년 12월 국세와 지방세 조정 때 船稅 등과 함께 재산세로 통합되었다. 이후 1968년 5월 30일자로 운용요령(내무부 지세 1234-8471)에 따라 가옥을 대상으로 24개 항목의 가옥과세대장이 작성되었다.

1234-782)에 따라 건축물관리대장으로 바뀌었다. 명칭은 지금의 건축물대장과 흡사했지만, 과세자료의 확보에만 목적이 있었다. 종전의 가옥과세대장을 이기하는 정도였고, 지역마다 서식도 제각각이었다. 그나마 일률적으로 시행되지 않는 등 혼란이 적지 않았다.<sup>17)</sup>

사찰건물은 해방 이후에도 가옥대장이나 건축물관리대장의 작성 대상에서 제외되어 있었다. 그 대신 여전히 효력을 발휘하던 「사찰령」에 의한 재산목록과 함께 「민법」에 의한 건물등기부가 작성되었다. 다만 재산목록은 1962년 1월 20일자로 「사찰령」을 대체한 「佛敎財産管理法」에 따라 새로 작성토록 했다.<sup>18)</sup> 그러나 서식과 내용은 종전과 다르지 않았고, 그 업무는 종교관계를 담당하던 문교부가 맡게 되었다. 이는 지금의 「문화재보호법」이나 「전통사찰보존법」에서 규정하는 재산목록의 모태가 되는 것이다.

한편 사찰건물에 대한 건물등기부는 일제 때부터 작성되었던 것 같다. 문건은 남아 있지 않지만 당시 한반도에 진출한 일본사찰들에 대한 매매가 빈번했던<sup>19)</sup> 만큼 한국 사찰들에 대한 소유권 등기도 이뤄졌을 것이기 때문이다. 특히 해방 직후에는 사찰 소유권 분쟁이 빈번했다.<sup>20)</sup> 이를 둘러싼 승려들 간의 분쟁은

17) 예컨대 목포시의 경우, 가옥대장은 「道令21호」에 의해 1935년 7월 23일자로 작성된 후 1986년 9월 1일 새 대장에 이기되었다. 앞서 1983년 1월 4일 평에서 m<sup>2</sup>로 환산했을 뿐 내용은 종전 그대로였다.

18) 이 법 제14조 財産目錄의 作成에 ‘불교단체는 창립할 때와 매 회계연도 종료 후 1월 이내에 각령의 정하는 바에 따라 재산목록을 작성하여 관할청에 제출’토록 하고, 부칙 제2조에서는 ‘본법 시행 후 3월 이내에 현재의 재산목록을 관할청에 보고’토록 규정하는 것이다.

19) 이에 대해서는 『일제시대 불교정책과 현황 1, 2 - 조선총독부 관보 불교관련 자료집』, 대한불교조계종 총무원, 2009 등에서 참고된다.

20) 고영섭, 「海印僧伽大學(1955-2009)의 어제와 오늘-학술진흥과 교육과정을 중심으로」, 曹溪宗佛學研究所 학술세미나, 2009. 11. 27, p.6, 대표적으로 1949년 海印

1950년대의 불교정화운동기에 특히 심했다. 이는 뒤에서 검토하겠지만, 비구승이나 대승승 한편이 점거한 건물들의 등재 누락이나 기재 내용 오류의 원인이 되었다. 이처럼 부실하게 작성된 건물등기부가 모본이 되어 지금의 건축물대장으로 생성되어 효력을 발휘하는 것이다.

#### 2-4. 현행 법령 하의 건축물대장

사찰이든 가옥이든 모든 건물에 대해서 통일된 서식의 건축물대장으로 작성하게 된 것은 1992년 6월 1일자 개정 「건축법」에 의해서다. 종전의 과세나 공증자료가 아닌 건물의 소유·이용 상태의 확인과 건축정책의 기초 자료로 활용하는 데 목적이 있었다.<sup>21)</sup> 그간 「민법」이나 「재산세법」에 따라 작성되던 가옥대장 등이 비로소 「건축법」에 따라 건축물대장으로 새롭게 탄생한 것이다.

새 건축물대장은 종전과 여러 면에서 달라졌다. 기재규칙은 전문 12조 부칙 3조로 된 「건축물대장의기재및관리등에관한규칙」(1992년 6월 1일)에서 규정되었다. 먼저 종전의 가옥대장이나 건축물관리대장을 통합, 일원화해서 건축물대장으로 명칭이 바뀌었다. 특히 일반건축물대장과 집합건축물대장으로 분류하고, 각기 총괄표제부와 일반건축물대장을 따로 기재토록 했다. 기재사항도 55개 항목으로 많아져서 건물의 소재, 지번, 소유자, 시용검사필증 교부일자, 용도지역 및 지구, 연면적, 층수, 구조, 건폐율, 설비, 주차장, 그리고 배치도와 평

寺에서 伽倻叢林의 설립과 관련하여 사찰 재산의 등기 문제로 어려움에 처했던 사례를 들 수 있다.

21) 1992년 6월 1일자 제정 「건축법」 제29조 1항에 ‘시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건축물대장에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하여야 한다’고 했다.

[표 4] 현행 일반건축물대장 서식

고유번호		일반건축물대장(갑)						장 번호	1-
대지 위치		지번	명칭 및 번호	특이 사항					
대지 면적	m <sup>2</sup> 연면적	m <sup>2</sup> 지역	지구	구역					
건축 면적	m <sup>2</sup> 용적률 상징용 연면적	m <sup>2</sup> 주구조	주용도	층수	지하: 층	지상: 층			
건폐율	% 용적률	% 높이	m	지붕	부속 건축물	동			
건축물현황				소유자현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	성명 주민등록번호	주소	소유권 지분	변동 일자 변동 원인	

[표 5] 현행 총괄표제부 서식

고유번호		건축물대장 총괄표제부						장 번호	1-
대지 위치		지번	건축물 명칭	특이 사항					
대지 면적	m <sup>2</sup> 연면적	지역	지구	구역					
건축 면적	m <sup>2</sup> 용적률 상징용 연면적	m <sup>2</sup> 건축물 수	주용도						
건폐율	% 용적률	% 총호수	총주차대 수	부속 건축물	동				
건축물현황				소유자현황					
구분	건축물 명칭 (번호)	건축물 주구조	건축물지붕	층수	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	변동 일자	변동 원인	

면도 등도 첨부토록 했다.

이와 함께 부칙 제3조에서 구청장·시장·군수는 가옥대장 등 기존 건축물공부를 2002년 5월 31일까지 새 건축물대장으로 이기도록 하되 1993년 3월 31일까지 그 계획을 수립, 건설부장관에게 보고토록 했다. 그러나 기존 건축물공부의 오류에 대한 수정 없이 이기하는 데 그쳤고, 지역마다 서식이 통일되지 않는 등 많은 문제점이 드러났다.

이에 다시 1997년 12월 5일자로 표준화서식이 마련되었다. 기재 항목은 69개 항목으로 늘어나고 5년 전에 手記한 내용에 대한 전산화 작업도 병행되었다. 위의 [표 4], [표 5]와 같은 지금의 건축물대장 서식이 갖춰진 것이다.

그러나 1997년의 이기 작업도 서둘러 진행되고 전문성이 없는 공공근로요원들이 투입된 탓에 잘못 이기된 경우가 많았다. 더구나 소략한 재산목록과 건물등기부만 작성된 사찰건물

의 새 건축물대장은 일반건물보다 한층 부실하게 작성되었다. 모본이 원천적으로 부실한 데다 이기 시점도 일률적이지 않았다. 이는 전국 주요사찰의 건축물대장을 조사한 [표 6]에서 잘 드러난다. 즉, 1992년에 새 건축물대장을 작성할 때 건물의 생성일자인 승인 또는 변동일자가 제대로 기재되지 않고, 고건축물에 대해서는 거의 누락된 상태이다. 그나마 봉은사에서는 제대로 1995년 12월 29일자를 기재했다. 반면에 부석사와 화엄사, 해인사는 각기 1000년, 1630년, 1790년 등으로 옛 건물의 창건연대를 기재했고,<sup>22)</sup> 범어사에서는 38개 건물의 변동일자를 등기시점인 1956년 5월 4일자로, 서환재작성이라 하여 이기 시점을 1996년 1월 22일자로 기재했다. 사찰건물에 관한 한 건축물대장의 작성규칙이 제대로 적용되지 않았고, 정확한 조사에 근거한 작성도 이뤄지지 않았다. 다만 일부 사찰의 경우 표준화서식에 따라 다시 작성했던 1997년 12월 5일 이후의 건물에 대해서는 제대로 정리되어 있을 뿐이다.<sup>23)</sup>

### 3. 사찰 건축물공부의 사례 고찰

#### 3-1. 주요 사찰의 건축물대장 관리

1992년에 최초 작성된 후 다시 1997년에 다시 작성된 부실한 사찰 건축물대장은 지금도 여전히 효력을 발휘한다. 부실한 부분은 [표 6]에서 보듯이 기재규칙의 미준수와 기재내용의 누락 및 오류가 그 대표적이다. 먼저, 동일대지 내에 2동 이상의 건물이 존재함에도 총

22) 부석사는 고려 초, 화엄사는 碧巖 覺性에 의한 중창시점, 해인사는 독성각 등의 창건시점을 기재 했다.

23) 봉정사는 1998년 10월 29일, 부석사는 1999년 2월 22일, 해인사는 2001년 2월 28일자로 기재했다. 대체로 2000년을 전후해서 새 건축물대장으로 전산화 이기되었으며, 여타 사찰들도 비슷한 과정을 거쳐 현행 건축물대장이 작성되었을 것이다.

[표 6] 주요 사찰들의 건축물대장 관리 실태

※ 고건축 : 전통 목조건물, 신건축 : 최근 신축건물  
○ : 기재, △ : 일부 기재, × : 전체 누락

구분	기재 서식						기재 내용								이기일자
	총괄 표제부		건축물대장				건물명칭 및 번호		용도		변동일자		승인일자		
	고 건축	신 건축	고 건축	신 건축	동별 작성 고 건축 신 건축		고 건축	신 건축	고 건축	신 건축	고 건축	신 건축	고 건축	신 건축	
부석사	×	×	△	×	×	×	×	×	일반	일반	×	99.2.22	1000	×	99.2.22
봉정사	○	○	○	△	×	×	×	×	고유	고유	×	×	×	×	98.10.29
직지사	×	○	△	○	×	○	×	고유	고유	고유	×	×	×	1987	×
송광사	×	×	○	○	×	×	×	×	고유	고유	×	×	×	×	×
선암사	×	○	○	○	×	○	고유	○	일반	일반	×	×	08.4.22	07.4.30	×
내소사	×	△	○	○	×	○	×	×	고유	일반	×	03.3.3.	×	03.3.3.	×
해인사	×	×	△	△	×	△	×	×	고유	고유	×	1998	1790.1.1.	07.7.20	01.2.28
통도사	×	×	△	△	×	○	×	×	×	일반	×	99.2.28	×	99.2.28	×
화엄사	○	○	○	○	△	○	×	×	고유	일반	1630	98.6.3	1630	86.6.4	×
봉은사	△	○	○	○	×	×	고유	고유	고유	개설	95.12.29	02.10.18	95.12.29	02.10.18	×
범어사	○	○	○	○	×	×	×	고유	일반	일반	56.5.4	×	×	88.8.18	96.1.22

괄표제부가 작성된 경우는 봉정사, 화엄사, 범어사에 불과하다. 일반건축물대장을 건물 1동별로 작성한 경우는 화엄사 밖에 없고, 그것도 고건축물 일부에 한해서만 기재한 정도이다.

건물이 아예 누락된 경우도 많다. 통도사나 해인사, 부석사 등에서 고건축물은 거의 누락되어서 실제보다 훨씬 적은 수만 등재된 상태이다. 여타 항목의 기재사항도 누락되거나 잘못 기재된 경우가 많다. 특히 고건축물의 경우, 건축명칭을 고유명으로 기재한 사찰은 직지사와 봉은사, 선암사뿐이며 나머지 사찰에서는 모두 공란으로 비워 두었다.

건물의 생성 및 변동사항을 알려주는 변동일자나 승인일자도 누락이 심하다. 특히 고건축물에 대해서는 아예 비워두거나, 아니면 부석사, 해인사, 화엄사와 같이 1000년, 1790년, 1630년 등으로 창건연대를, 범어사처럼 등기일자를 기재했다. 고건축물에 대한 기재규칙이 제대로 설정되지 않은 탓이기도 하다.

건물명칭과 용도명의 오류도 많다. 용도란에는 건물별로 「건축법시행령」 <별표1> 각호의 구분에 따른 용도명 대신에 고유명이나 개설명을 기재한 것이다. 용도만 기재되어서는 건축물대장과 실제 상황과의 대조가 어려운 것은 물론이다.

건축면적의 정확성도 문제이다. 새 건축물대장으로 이기 때 종전의 어림잡작한 평수를 m<sup>2</sup>로 환산, 기재한 때문이다.<sup>24)</sup> 1983년 1월 1일자 「計量法」 제정으로 건축면적은 m<sup>2</sup>로 산출하게 되었지만, 사찰에서는 제대로 시행되지 않았다. 그나마 새 건축물대장으로 이기 때 단순히 평수를 m<sup>2</sup>로 환산하는 데 그쳤다. 이는 뒤에서 범어사를 사례로 검토하겠지만, 실측면적이 아니라 종전의 평수에 3.3m<sup>2</sup>를 곱해서 소

24) 1963년 5월 31일자 「計量法」에 의해 미터법 외에는 쓰지 못하게 규정하고, 1963년 12월 31일을 유예기간으로 완전 실시가 행해졌지만 건물과 토지에 대해서는 예외로 했다. 그러다가 1983년 1월 1일부터는 「계량법시행령」에 의해 건물과 토지까지도 미터법을 적용하도록 했다.

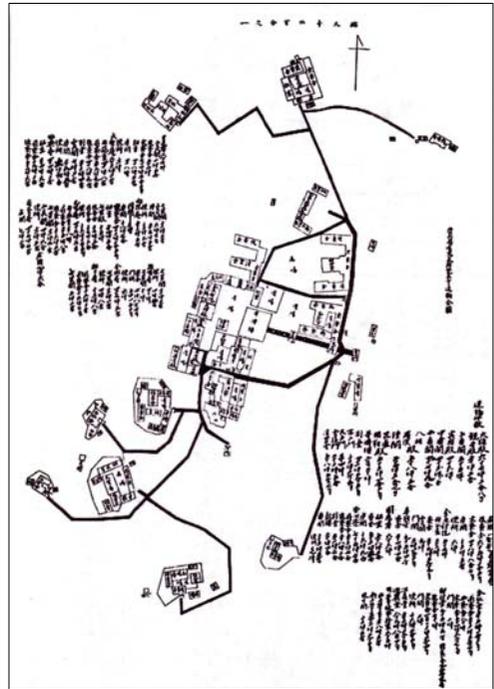
수점 두 자리까지 기재되지만 실제와는 크게 차이나는 것이다. 이 밖에도 모든 사찰에서 건축물현황도는 작성하지 않았다. 또한 철거 건물을 멸실 처리하지 않고 새 건물과 이중으로 등재된 상태도 적지 않다.

### 3-2. 범어사 건축물공부 사례 고찰

#### (1) 「慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖」

범어사에는 해방 이전에 작성되었을 재산목록이나 건물등기부는 남아 있지 않다. 그 대신 1910년 전후 건축물공부의 일종으로 보이는 「慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖」가 전해진다. <그림 2>가 그것인데 한 장의 종이에 범어사의 배치도를 그리고, 여백에 注記를 달았다. 최상단에는 1/1200 축척과 방위를 표기하고, 건물은 외곽선만으로, 길은 굵은 선으로 그렸다.

그런데 주목되는 것은 우측 하단에 ‘建物坪數’란 제목으로 주기한 건물별 면적이다. 불전과 요사, 고간, 문간 등 사찰 내의 모든 건물 면적을 坪·畝·分 단위까지 기재했다. 수목화의 전경도 등과 달리 배치상황이 정확하고 단위



<그림 2> 慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖

도 정밀해서 현장조사로 작성된 것으로 보아도 무방할 것 같다.

일부에서는 이 문건이 그 무렵에 내한한 일본인 측량기사 나카무라 이사무(中村 勇)가 작

[표 7] 「慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖」의 건물명칭과 건축면적

건물명	坪수	건물명	坪수	건물명	坪수	건물명	坪수
大雄殿	67.28	後寮舍	65.25	前寮舍	53.70	便所	16.25
觀音殿	20.20	東寮舍	48.87	後寮舍	58.2	涅槃堂	22.25
上香閣	55.00	庫間	13.50	別堂	21.70	迎賓堂	89.84
冥府殿	46.00	便所	6.00	穀樓	20.40	明正學校事務室	65.00
中香閣	43.00	金魚禪院	57.00	庫間	23.50	北上學室	28.50
西香閣	47.80	拈花室	31.00	便所	17.00	南上學室	41.25
八相羅漢殿	58.50	寮舍	39.39	含弘堂	55.12	使丁間	12.50
鐘閣	24.37	山靈閣	9.00	南寮舍	52.37	極樂庵	44.20
毘盧彌勒殿	53.12	門間	3.12	北寮舍	80.00	祖室	24.60
普濟樓	220.00	尋劍堂	75.40	東寮舍	54.67	前寮舍	19.20
別堂	41.25	寮舍	24.40	門間	2.00	後寮舍	59.60
不二門	12.25	圓應房	66.00	解行堂	95.90	七星閣	11.50
天王門	34.00	祖室	58.20	前寮舍	74.72	山靈閣	6.70
曹溪門	22.50	寮舍	33.30	後寮舍	70.00	庫間	29.50
淸豐堂	58.57	庫間	16.90	東寮舍	103.24	便所	11.00
虛間(東寮舍并)	33.75	安心寮	75.70	門間	2.00	計	63동

성한 것으로 보기도 했다.<sup>25)</sup> 그래서 「사찰령 시행규칙」에 따라 작성된 재산목록으로 추측되기도 한다. 당시의 서식과는 다르지만 그 시행 초기에 지방과 사찰마다 서식이 제각각이었던 만큼 그런 추정도 가능하겠다.

어떻든 이 자료는 당시 건물현황 기재방식을 알게 해 주며, 특히 범어사 건축물대장의 모본이었던 건물등기부에 누락되었던 건물들의 파악에 도움이 된다. [표 7]은 이를 정리한 것으로 기재된 건물 수는 모두 63개이다. 이는 1956년 5월 4일자 건물등기부에 등재되었던 37개보다 훨씬 많다. 불교정화운동기에 대처승 집단이 점거했던 건물들이 누락된 때문이다.<sup>26)</sup> 또한 현행 건축물대장에 기재된 50개보다도 많다. 1996년 1월 22일자 서환재작성 이래 새로 지은 건물도 일부 누락되는 등 제대로 관리되지 않았음을 알게 해준다.

그런데 의아한 것은 건축면적 부분이다. 坪·畝·分 단위까지 기재된 건물면적이 미터법으로 환산(1坪=3.3㎡)할 때 실제 면적과 거의 맞지 않기 때문이다. 예컨대 1715년 중창 이래 변함이 없는 대웅전 면적은 114.66㎡지만 여기 적힌 67坪2畝8分은 미터법으로 222.02㎡여서 크게 차이나며, 이는 다른 건물들도 마찬가지이다. 따라서 문건 작성 때 1902년 이래 적용되던<sup>27)</sup> 일본 曲尺이 적용되지 않았을 가능성이 제기된다. 어쩌면 조선 후기 이 지역의 성곽 등에 통용되던 指尺<sup>28)</sup>이나 周尺이 적용되었을

수도 있다. 만일 指尺이라면 1坪=1.44㎡이므로 대웅전은 96.9㎡(실제면적 114.66㎡)로, 팔상나한전은 84.2㎡(실제면적 104.22㎡), 종각은 35.1㎡(실제면적 39.33㎡), 천왕문은 49.0㎡(실제면적 58.59㎡) 등으로 비슷한 수치가 나온다. 따라서 이 문건은 1911년의 「사찰령」에 의한 재산목록이 아니라 1902년 사서관리서의 「국내사찰현행세칙」에 의한 재산목록일 가능성도 있다. 그렇다면 작성시점은 1910년보다 더 이전이겠다. 물론 이에 대해서는 별도의 검토가 필요할 것이다.

이 밖에도 불전, 부속 전각, 종각, 문루 등과 함께 6개의 大房舍별로 여러 건물을 묶어서 기재했다. 당시까지 범어사가 대방사별로 독립적인 운영이 이뤄졌던 상황<sup>29)</sup>에 따른 것으로 지금의 총괄표제부별로 기재하는 방식과 흡사하다고 하겠다.

## (2) 건축물공부

### ① 1956년 5월 4일자 건물등기부

현행 범어사 건축물대장에는 총괄표제부 3장에 걸쳐 50개 건물이 등재되어 있다. 그 중 <그림 3>의 총괄표제부-1에는 37개 건물이 실려 있다. 멸실처리된 4개를 제외하면 지금은 33개 건물이 등재된 셈인데, 모두 1956년 5월 4일을 변동일자라 했다. 당시에는 사찰 건축물대장이 없었던 만큼 이 내용은 재산목록이나 건물등기부 내용일 것이다. 다만 「慶尙南道東萊郡梵魚寺建物全圖」의 63개보다 훨씬 수가 적어서 전체 건물에 대한 재산목록이 아니라 일부가 누락된 건물등기부 내용이다. 즉, 총괄표제부-1에 실린 37개 건물은 1956년 5월 4일자로 등기된 것들이고, 이후 1992년 6월 1일자 「건축법」에 따라 건축물대장으로 이기를 거

25) 金淑瓊, 「朝鮮後期 梵魚寺의 造營에 관한 연구」, 부산대 석론, 2000, 윤석환, 「범어사의 가람배치 변화에 관한 연구」, 울산대 박론, 2006에서 참고된다.

26) 뒤에서 검토되겠지만, 영빈당, 열반당, 명정학교사무실 등 멸실 건물은 제외하고라도 안심료 일곽과 극락암(휴휴정사) 일곽이 누락된 것이다.

27) 일본 曲尺(1척=30.303cm)이 사용된 때는 1902년 도량형 개혁 때부터였다. 일본 도량형제도를 따라 1평을 사방 1步(1보=6척), 즉 3.3㎡로 규정했다.

28) 1730년 東萊邑城 축성 때의 기록인 「萊城廳錄」 등에는 指尺을 사용했다고 기록된다. 指尺 1척은 대략

20cm 전후이다.

29) 채상식·서치상, 「범어사」, 빛깔있는책들 154, 대원사, 2004, p.31



[표 8] 총괄표제부-1에 딸린 일반건축물대장 (갑지-14, 15, 16은 사찰 밖이므로 제외)

갑지 번호	지번	명칭 및 번호	건축물현황						소유자현황		총괄 표제부 기재
			구분	층별	구조	지붕	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	변동 일자	승인 일자	
1	546외12	묵언당	주	1층	목구조	기와	사찰	169.29	03.6.20	03.6.20	누락
2	546외12	설현당	주	1층	목구조	기와	사찰	102.06	03.6.20	03.6.20	
3	546외12	유물전시관	주	지1	철콘	기와	문화및집회시설	149.76	00.12.26	00.12.26	
			주	1층	목조			355.68			
4	546	누락	부	1층	연	슬라브	공중변소	18.18	69.9.10	누락	
5	546	누락	주	1층	목조	와가	서지전	198.2	88.8.18	88.8.18	
8	546외12	누락	주	1층	철콘	기와	화장실	64.8	03.6.20	03.6.20	
6	546	누락	주1	1층	목조	와가	사원(실)	23.14	56.5.4	누락	
			주3	1층	목조	와가	사원(실)	19.83			
			주4	1층	목조	와가	사원(창고)	39.67			
			주5	1층	목조	와가	사원(사무실)	52.89			
			주6	1층	목조	와가	사원(사무실)	52.89			
			주7	1층	목조	와가	사원(사무실)	39.67			
7	546	누락	주1	1층	목조	와가	사원(정당)	19.83	56.5.4	누락	
			주2	1층	목조	와가	사원(선방)	171.9			
			주3	1층	목조	와가	사원(실)	46.28			
			주4	1층	목조	와가	사원(고간)	33.06			
			주5	1층	목조	와가	사원(고간)	33.06			
			주6	1층	목조	와가	사원(실)	26.45			
			주7	1층	목조	와가	사원(문)	19.83			
			주8	1층	목조	와가	사원	19.83			
			주9	1층	목조	와가	사원	19.83			
9	546	누락	주1	1층	목조	와가	사원(전당)	79.34	56.5.4	누락	
			주2	1층	목조	와가	사원(전당)	59.5			
			주3	1층	목조	와가	사원(실)	39.67			
			주4	1층	목조	와가	사원(전당)	52.89			
			주5	1층	목조	와가	사원(창고)	52.89			
			주6	1층	목조	와가	사원(선방)	52.89			
			주7	1층	목조	와가	사원(객실)	39.67			
			주8	1층	목조	와가	사원(종각)	29.75			
			주9	1층	목조	와가	사원(법회실)	198.35			
10	546	누락	주3	1층	목조	와가	사원(선방)	148.76	56.5.4	누락	
			주4	1층	목조	와가	사원(실)	19.83			
			주6	1층	목조	와가	사원(선방)	125.62			
			주7	1층	목조	와가	사원(전당)	19.83			
			주8	1층	목조	와가	사원(전당)	79.34			
11	546	누락	주1	1층	목조	와가	사원(실)	66.12	56.5.4	누락	
			주2	1층	목조	와가	사원(실)	52.89			
12	546	누락	주	1층	보록	와가	요사	100.16	77.12.27	77.12.27	
13	546	누락	주	1층	보록	기와	요사	133.2	77.12.27	77.12.27	

37개 건물 외에 536번지의 건물들이 누락되었음이 총괄표제부-1에서 알 수 있다.

15개 건물의 등재 누락은 1950년대의 불교정화운동에 따른 사찰 분류가 원인이었던 것 같다. 실제로 건물등기부 작성에 앞서 범어사에는 비구승과 대처승 간의 분쟁이 빈발했다. 다른 사찰들과 마찬가지로 범어사에는 일제 때부터 대처승들이 많이 거주했는데, 당시 祖室스님 東山이 불교정화운동을 주도한 탓인지 분쟁이 유독 심했다.<sup>31)</sup> 「동아일보」 1955년 3월 1일자 기사는 이러한 상황을 잘 말해준다.

로 일곽을 대처승들이 점거하고 있었다. 건물 등기 때 일부 건물이 누락될 수밖에 없었던 것이다.<sup>33)</sup>

② 1992년 6월 1일자 서환재작성

범어사도 1992년 6월 1일자 개정 「건축법」에 따라 건축물대장이 작성되었다. 여기에는 1956년 5월 4일자 등기부의 33개 건물 외에도 1977년 12월 27일부터 최근까지 34개 건물이 추가 등재되어 현재는 67개 건물에 대한 일반건축물대장(갑)이 작성되어 있다.

추가 등재된 건물들의 일반건축물대장(갑)은

[표 9] 총괄표제부-2에 딸린 일반건축물대장

갑지 번호	지번	명칭 및 번호	건축물현황					소유자현황		총괄 표제부 기재	
			구분	층별	구조	지붕	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	변동 일자		승인 일자
1	산2-1	금강암	주1	1층	목조기와	기와 스라브	종교시설(법당)	110.88	90.4.28	90.4.28	기재
			주2	1층	목조기와		종교시설(요사채)	85.5			
			주3	1층	목조기와		종교시설(요사채)	143.26			
2	산2-1	A동	주	1층	평목	기와	종교시설(법당)	66	85.5.22	85.5.22	
3	산2-1	B동	주	1층	보륵	기와	종교시설(요사채)	31.5	85.5.22	85.5.22	
4	산2-1	누락	주	1층	철콘	슬라브	공중화장실	66	95.3.22	95.3.22	
5	산2-1	누락	주	1층	보륵	기와	종교시설(북극성)	107.17	85.8.16	85.8.16	누락
6	산2-1	누락	주	1층	벽돌	스라브 위 기와	공중변소	49.84	86.2.25		누락
7	산2-1	누락	주1	1층	목조기와	기와 스라브	종교시설(북극성)	20.16	90.4.28	90.4.28	기재
			주2	1층	목조,벽돌 기와,스라브		종교시설(요사채)	52.66			
			주3	1층	목조기와		종교시설(요사채)	81			
8	산2-1	누락	주1	1층	목조기와	기와 스라브	종교시설(산신각)	19.44	90.4.28	90.4.28	
			주2	1층	벽, 스라브		종교시설(변소)	16.5			
9	산2-2	만성암 화장실	주	1층	조적	경사 슬라브	공중화장실	30.12	01.6.26	01.6.26	누락
10	산2-5	누락	주	1층	철콘,보륵	슬라브	점포	75.37	71.2.20	71.2.20	

당시 30여 명의 대처승들이 13명에 불과한 비구승들의 자진 퇴거를 요구하면서 모든 법당문에 자물쇠를 채우고 사찰 기능을 중지시킨 사건이다.<sup>32)</sup> 東山조차 여러 차례 쫓겨날 정도

32) <동아일보>(1955. 3. 1자 기사) ‘梵魚寺에 飛火 佛敎界의 紛糾-帶妻僧이 比丘僧 遂出’에서 참고된다.

33) 蔡尙植, 「한말, 일제시대 梵魚寺의 사회운동」, 『韓國文化研究』 제4집, 1991. 12, p.150, 이와 함께 범어사는 대방사별 독립재산제의 운영은 오랜 전통으로 내려오고 있었으므로 그 직전 吳懼月 주지가 대방사별로 분리 소유한 재산들을 단독 명의로 통합코자 했지만 비구승과 대처승 간의 대립과 분쟁으로 무산되었다.

31) 백운, 「韓國佛敎淨化運動에 있어서 東山스님과 梵魚寺의 役割」, 大覺思想 제7집, 2004, p.69

[표 10] 총괄표제부-3에 딸린 일반건축물대장

갑지 번호	지번	명칭 및 번호	건축물현황					소유자현황		총괄 표제부 기재	
			구분	층별	구조	지붕	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	변동 일자		승인 일자
1	536외12	월조현	주	1층	목조	기와	문화및집회시설	172.8	00.8.31	00.8.31	기재
2	536외12	원웅 정사	주	1층	한식 목조	기와	문화및집회시설	349.56	00.4.26	00.4.26	
3	536외10	안심료	주	1층	목조	한식기와	종교시설(사찰)	207.9	97.10.28	97.10.28	
4	536외10	설법전	주	지1	철콘	한식기와	문화및집회시설	158.64	00.1.17	00.1.17	
			주	1층	철콘	한식기와	문화및집회시설	872.55			
			주	2층	철콘	한식기와	문화및집회시설	396.51			
5	536외10	해행당	주	1층	한식 목조	한식 기와	문화및집회시설	195.55	00.1.17	00.1.17	
6	536	누락	주	1층	벽돌	스라브위 삼나무보록	종교시설(사찰)	29.76	86.1.15	86.1.15	
7	536외4	누락	주	1층	목조	기와	종교시설(천왕문)	58.9	89.7.3	89.7.3	누락

총괄표제부-2와 3에 딸려 있다. 먼저, [표 9]는 총괄표제부-2를 정리한 것으로 대표지번 산 2-1, 산2-2, 산2-5 등 3개의 대지에 있는 10개 건물이 함께 기재되어 있다. 그런데 3개의 대지는 아직 합필되지 않은 상태이다. 따라서 산2-1의 13개 건물들만 한 데 묶어서 1장의 총괄표제부로 작성하고, 산2-2와 산2-5의 두 건물에 대해서는 별도로 작성해야 한다. 이처럼 기재규칙이 준수되지 않은 것은 이 건물들의 변동 및 승인일자가 대부분 1996년 1월 22일자 서환재작성 이전인 때문으로 보인다. 총괄표제부에 대한 규정이 없던 시점에 작성된 것을 수정하지 않고 그대로 이기한 것이다.

총괄표제부-2의 건물면적은 비교적 정확한 실제면적으로 기재되어 있다. 그러나 5개 건물이 총괄표제부에서 누락되었다. 또한 6개 건물은 건물명칭이 누락되고, 3개 건물은 암자명이나 집합주택의 번호가 기재되어 있다. 현행 건축법상으로는 잘못된 것이다.

다음으로 [표 10]은 총괄표제부-3의 내용을 정리한 것이다. 대표필지 536외 여러 필지를 합친 일단의 대지에 있는 7개 건물의 일반건축물대장(갑)이 합철되어 있다. 대부분 2000년

전후에 건립된 때문인지 건물명칭이나 용도, 건축면적 등이 기재규칙에 따라 잘 정리되어 있다. 다만 갑지-6과 7의 건물명칭은 누락되었고, 특히 갑지-7의 천왕문은 총괄표제부-1(대표지번 546번지) 뒤에 합철되어 있다. 1989년에 새로 짓고서는 멸실처리하지 않고 2중으로 등재한 것이다. 또한 원래부터 546번지에 위치했던 만큼 총괄표제부-1로 옮겨서 등재해야 옳다.

한편 대표지번 536외 여러 필지는 총괄표제부-1의 대표지번 546번지를 포함하고 있다. 536번지든 546번지든 모두 하나로 합쳐진 일단의 대지인 셈이다. 따라서 향후에 건축물대장을 수정할 때 총괄표제부 3은 총괄표제부 1에 통합해서 정리하는 것이 바람직하다.

이상에서 보듯이 현행 건축물대장은 전체의 2/3에 달하는 건물들이 큰 오류를 지닌 채 최근에 건립된 건물들과 함께 혼재되어 등재된 상태이다. 또한 현행 건축법에서 규정하는 건축물현황도가 첨부되지도 않았다. 건축물대장이 현행 법령 하에서 법적 효력을 갖는 중요한 공부인 만큼 서둘러 수정, 정비해야 할 것이다.

(3) G.B.관리대장

범어사는 개발제한구역(Green Belt) 내에 있는 탓에 G.B.관리대장이 별도로 작성되었다.<sup>34)</sup> 주지하듯이 이 제도는 도시의 무질서한 확산을 방지하고 주변 자연환경의 보존에 목적이 있는 만큼<sup>35)</sup> 구역 내에서는 각종 건축물 및 공작물의 설치 등 개발행위가 엄격하게 규제된다. 최초 지정 당시의 건축현황을 작성하고, 이후 증축이나 용도 및 형질변경 등의 변동사항이 있을 때 G.B.관리대장에 기록해서 허용범위의 초과 여부를 판단하는 것이다.

특히 건물 증축에 있어서 논란이 자주 발생한다. 종교시설에 대해서는 2009년 12월 15일자 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」에서 ‘증축되는 면적은 지정 당시 연면적의 범위, 즉, 2배’로 한정하고 있다. 물론 이를 초과하면 불법이 되고, 원상복구와 함께 개발회손부담금을 물게 한다. G.B.관리대장에 등재된 연면적이 절대적 기준이 되는 것이다.

[표 11]은 1982년 4월 24일자 별지 제3호의 범어사 G.B.관리대장 서식과 기재내용이다. 여기에는 1.구역지정당시현황, 2.소유자변동사항, 3.건축물동별 및 구조물 변동사항, 4.허가신고사항 등 4개 항목, 49개 세항이 기재된다. 다만 ‘3.건축물동별 및 구조물 변동사항’은 건물이 많은 탓에 별지에 따로 작성하고, 현황측량도를 첨부해 두었다.

34) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제24조 제1항에 ‘시장·군수·구청장은 개발제한구역의 건축물의 소유 및 이용상태를 확인하거나 건축허가 등 개발제한구역 관리를 위한 기초자료로 활용하기 위하여 개발제한구역 건축물관리대장에 건축물 및 그대지에 관한 현황을 기록하고 유지·관리하여야 한다’고 규정했다.

35) 1971년 7월 서울시를 시작으로 1977년까지 8차례에 걸쳐 전국 주요도시의 주변 지역에 지정되었다. 범어사가 속한 부산시는 1971년 12월 29일자로 86.20km<sup>2</sup>가 지정된 이래 3차례의 변경지정이 있었을 뿐 최초 지정으로부터 변화 없이 오늘에 이른다.

[표 11] 범어사 G.B.관리대장

(별지 제3호 서식)

1. 구역지정당시현황										관리번호	-		
위치	부산광역시 금정구 정릉동 546번지									작성일자	-		
건축물	대지면적	-			주용도	사찰	작성사유	-					
현황	건축면적	4103m <sup>2</sup> (51동)	구조	목조기와	성명	범어사	작성자	이○○	-				
소유자	주소	정릉동 546									확인자	전○○	
2. 소유자 변동사항													
현황 측량도 참조													
양도양수 일자	주소	양수자 성명	확인자	양도수수 일자	주소	수수자 성명	확인자	-					
-	-	-	-	-	-	-	-	-					
3. 건축물동별 및 구조물 대지현황													
건물번호	동별 용도	구조	규모					허가 연월일	허가 연월일	준공 연월일	기타		
			지하	1층	2층	3층	4층 이상				소계	대지 면적	대지 현황
1-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
52	-	별천	참조	-	-	-	-	-	-	-	-		
구조물 현황	동별 용도 시설물	구조	면적	높이	허가 연월일	허가 연월일	준공 연월일	대지 현황	토지 면적	대지	형질 변경	농지 전용	기타
52	안내관	기와	64.18	-	86.28	-	-	-	-	-	-	-	-
-	천왕문	한식 기와	58.90	-	88.36	1.8	89.7.3	-	-	-	-	-	-
4. 허가신고사항 (m <sup>2</sup> )													
행위 구분	구조	규모	용도	허가 연월일	허가 연월일	준공 연월일	작성자 (인)	확인자	-				
증, 개축	한식 기와	58.90	문	89.3.6	1.8	89.7.3	지방도목기사와	지방도목기과	-				
-	-	-	-	-	-	-	조○○	이○○	-				

그런데 이 서식은 여러 건물이 들어선 사찰의 경우에는 기재하기에 불편하다. 구역 지정 당시의 건축현황 위주로 기재될 뿐 이후의 변동사항은 극히 일부만 기재할 수 있기 때문이다. 즉, ‘2.소유자 변동현황’이 있지만 상당 기간 많은 건물의 증, 개축행위가 이어지는 범어사로서는 이를 모두 기재하기 어렵다. ‘4.허가신고사항’에 ‘문’이란 1개 건물의 증개축만 유일하게 기재한 데서 이를 알 수 있다.

작성시점도 불분명해서 증축 허용범위의 판단기준이 되는 최초 구역지정 당시의 건축연면적이 모호하다. 1971년 12월 29일자로 사찰 일대가 개발제한구역에 지정되었지만 1982년 4월 24일자 서식으로 작성되었다. 11년 동안 철거나 증축 등의 변동사항이 전혀 기록되지 않은 셈이다. 그나마 4.허가신고사항에 증축을 뜻하는 ‘개발7호’로 서지전(목조기와, 198.28m<sup>2</sup>, 1987. 8. 14) 등 3개 건물이 기재된다. 그러나 ‘개발1호’인 천왕문(한식기와, 58.90m<sup>2</sup>, 1989. 7. 3)이 개발7호보다 늦은 일자로 잘못 기재되고, 문화재안내판은 번호 없이 ‘개발’이라고만 기재

되어 있다. 1989년 8월 14일자를 끝으로 이후의 변동사항은 전혀 기재되지 않은 것이다.

추가 기재가 없었으므로 이후 관련법의 개정에 따른 수정도 이뤄지지 않았다. 예컨대 처마가 돌출된 거의 모든 건물의 경우, 일주문과 같이 벽체 없이 일렬로 기둥이 선 경우, 그리

고, 그간 개정된 건축법 등에 따라 조사한 결과로는 아직 초과하지 않은 것으로 나타났다. 부실한 건축물공부가 해당 사찰에 불이익이 초래될 수 있는 행정명령의 근거가 될 수도 있다는 점에서 그 중요성을 새삼 느끼게 한다.

[표 12] 범어사의 증축허용범위 초과 여부에 대한 내용 (단위: m<sup>2</sup>)

구분	대한불교 조계종 총무원 자료(2007년) <sup>36)</sup>		최근 필자에 의한 조사 자료(2009년)	
	연면적	비고	연면적	비고
최초 지정	3,184.78		4,097.7	
건축물대장	5,539.74		6,068.8	1개동(천왕문) 중복
현재 면적	6,396.52		6,356.5	실제 건물의 실측 건축면적
허용 면적	6,369.56	최초 지정 때 면적의 2배	7,578.9	최초 지정 때 면적의 2배
초과 면적	26.96	현재 면적 - 허용 면적	-1,222.5	현재 면적 - 허용 면적
불법 면적	816.78	보제루, 휴휴정사, 요사채 등 3개 동	109.1	종각, 서지전문간, 매표소, 문화재안내관 등 4개 동

고 천왕문과 같이 중앙칸이 통로로 사용되는 경우 등에서 건축면적 산정방식이 달라졌지만 전혀 반영되지 않았다. 실제로 일주문과 문화재안내관 건축면적은 지붕선 수평투영면적 50.0m<sup>2</sup>와 64.8m<sup>2</sup>로 기재했지만, 현행법에서는 건축면적이 산정되지 않는다. 또한 천왕문 등은 중앙칸을 제외하고 좌, 우의 2개 건물로 기재했다. 기존 건축물대장과도 일치하지 않는 것이다.

이처럼 G.B.관리대장은 오류가 많고 이후 제대로 관리되지 못했지만 여전히 효력을 발휘한다. 실제로 [표 12]와 같이 최근 행정관청에서는 건축연면적이 2007년 4월 당시의 증축허용범위를 초과한 것으로 판정한 바 있다. 해당 건물의 철거와 벌과금이 부과되고 향후 일체의 증축행위가 금지되었다. 심지어 1820년 중건 이래 존속하는 普濟樓조차 불법건물로 취급하기도 했다.

그러나 최근 필자 등이 실측 자료를 이용하

#### 4. 범어사 건축물대장의 정비방안

##### 4-1. 총괄표제부 통합 기재 및 누락사항의 추가

[표 13]과 같이 동일 대지 내에 2동 이상이 있을 때 작성하는 총괄표제부 3장은 각기 대표지번 546번지와 산2-1번지, 536번지에 대해 작성되었다. 여기엔 각기 44개, 11개, 6개 등 모두 61개 건물이 기재되어 있다. 이러한 기재 방식은 여타 사찰의 경우에 비해 양호한 편이다. 특히 대표지번 536번지의 총괄표제부-3에 선 누락 건물 없이 등재되어 있다.

반면에 총괄표제부-1에서 5개 건물이 누락되었다. 총괄표제부-2에서도 3개 건물이 누락되고, 2개 건물은 중복 기재되어 있다. 이러한 누락 또는 중복된 경우는 주로 2000년 전후로 건립된 건물들이다. 앞서 본 것처럼 1996년 1월 22일자 서환재작성 때 총괄표제부를 작성하고는 이후의 증, 개축 사항을 추가로 등재하지 않았던 탓이다. 누락된 8개 건물은 각기 총괄표제부-2, 3에 추가 등재해야 하고, 중복 건

36) 윤석환, 「제2차 전통사찰 규제완화를 위한 정책토론회 자료집」, 2007. 6, p.39에서 전제

[표 13] 대지별 총괄표제부 정비방안

표제부	지번	소재건물	기재 여부	관련지번	정비방안
1	546	사원(실) 등 39개	○	-	표제부-3과 합철
		서지전, 공중변소 등 2개	×	-	
	546외 12	목연당, 설현당 유물전시관 등 3개	×	536,538,539, 541,543,547, 548,549,551, 552,525-1, 621-1	
2	산 2-1	종교시설(북극성) 등 8개	○	-	북극성 1동 삭제
		화장실, 종교시설(북극성), 공중변소 등 3개	×	-	
3	536	종교시설(사찰) 1개	○	-	표제부-1과 합철
	536외 10	안심료, 해행당 설법전 등 3개	○	538,539,541, 543,546,547, 548,549,551, 552	
	536외 12	원웅정사, 월조헌 등 2개	○	538,539,541, 543,546,547, 548,549,551, 552,625-1, 621-1	
계		61개 건물			

물 하나는 총괄표제부-3에서 삭제해야 한다.

한편 범어사에는 모두 26필지가 있고, 필지 합병은 아직 이뤄지지 않은 상태이다. 그래서 서지 546번지와 546외 12필지를 합쳐 총괄표제부-1에, 536번지와 536외 10필지, 536외 12필지를 합쳐 거기에 있는 건물들을 총괄표제부-3에 기재했다.

그러나 [표 13]에서 보듯이 관련지번들은 모두 서로간에 중복된다. 이후의 증, 개축 때 견제와 용적률 해소를 위해서 원래의 546번지

외에 인접 필지를 합쳐 일단의 대지로 등재한 때문이다. 즉, 546번지에는 조선시대 이래의 주요 건물 37개가 기재된 상태에서 최근에 목연당 등을 건립하면서 546외 12필지로, 안심료와 원웅정사 등을 건립하면서 536외 10필지와 536외 12필지로 대지를 확대시킨 것이다. 동일한 일단의 대지인 셈이므로 총괄표제부-1과 3은 1장으로 합쳐서 작성하는 것이 옳다. 이와 함께 대표지번 546번지로 필지를 합병하는 식으로 정비되어야 할 것이다.

4-2. 일반건축물대장의 분리 작성

[표 14]와 같이 건물 1동별로 1장씩 작성되는 일반건축물대장(갑)에는 여러 건물들이 한데 기재되어 있다. 그 중에서도 총괄표제부-1의 일반건축물대장(갑) 5장에는 각기 2~9개 건물이 한데 기재되고, 총괄표제부-2에서도 3장의 일반건축물대장(갑)에 2~3개 건물들이 한데 기재되어 있다.

[표 14] 일반건축물대장의 미분리 및 누락 사항 정비

표제부 번호	갑지 번호	건물 수	정비방안
1	6	사원(실) 등 6개	갑지 분리 기재
	7	사원(실) 등 9개	
	9	사원(전당) 등 9개	
	10	사원(선방) 등 9개	
	11	사원(실) 등 2개	
2	누락	사원(실) 등 4개	추가
	1	종교시설(법당) 등 3개	갑지 분리 기재
	7	종교시설(북극성) 등 3개	
	8	종교시설(산신각) 등 2개	
누락	없음		
3	누락	종교시설 1개	추가

이들 47개 건물은 동일 대지 내에 있지만 ‘주, 부’의 관계가 아니므로 일반건축물대장(갑)은 각기 1장씩 기재해야 한다.<sup>37)</sup> 또한 총괄표

37) 47개 건물들은 상호 ‘주, 부’의 관계로 보기 어렵다. 모두 ‘주’로 표기하고 있고, 1910년대의 건물전도 이래의

제부-1에 기재된 사원(실) 등 4개 건물과 총괄 표제부-3에 기재된 종교시설 1개 등 5개 건물의 일반건축물대장(갑)이 작성되지 않았으므로 추가로 기재해야 한다.

**4-3. 실제 건물과의 대조를 통한 건물명칭의 정비**

현행 「건축물대장 작성세부기준」에서 건물명칭은 구체적인 호칭을, 용도는 「건축법시행령」 별표1의 32개 종류를 기재토록 한다.<sup>38)</sup> 그러나 범어사 건축물대장의 1956년 5월 4일자 승인된 37개 건물명칭은 사원(실), 사원(전당), 사원(창고) 등이다. 이렇게 된 데는 관련 법 시행 초기에 규정이 미비했던 탓도 크다. 시행 초기인 1997년 12월 5일자 「건축물대장의 기재및관리등에관한규칙」 제12조 제1항에서 건물명칭과 번호는 ‘있는 경우에 한한다’ 했고, 주용도는 「건축법시행령」 별표1 각호의 구분에 따른 21개 중 하나를 기재토록 했기 때문이다.

이처럼 건물명칭 없이 주용도란에만 종교시설, 사원, 사찰 등을 기재하면 동일 대지 내는 물론이고 다른 대지의 건물들끼리도 명칭이 같아서 정체성이 불분명해진다. 멸실처리가 어렵고, 2중 등재되는 일이 빈번하다.

따라서 먼저 총괄표제부-1의 38개 건물에 대해 실제 상황과의 대조를 통해서 통칭되는 건물명칭을 부여해야 한다. 이는 대단히 어려운 일이지만, 일반건축물대장의 편철상태가 1956년 5월 4일자 등기 때 대방사별로 묶은 건물군이며, 안심료 등이 대처승들이 점거했던 탓에 등재되지 못한 점, 그리고 사원(법회실)

건물등기부, G.B.관리대장 등에서 별개 건물로 기재하고 있기 때문이다.

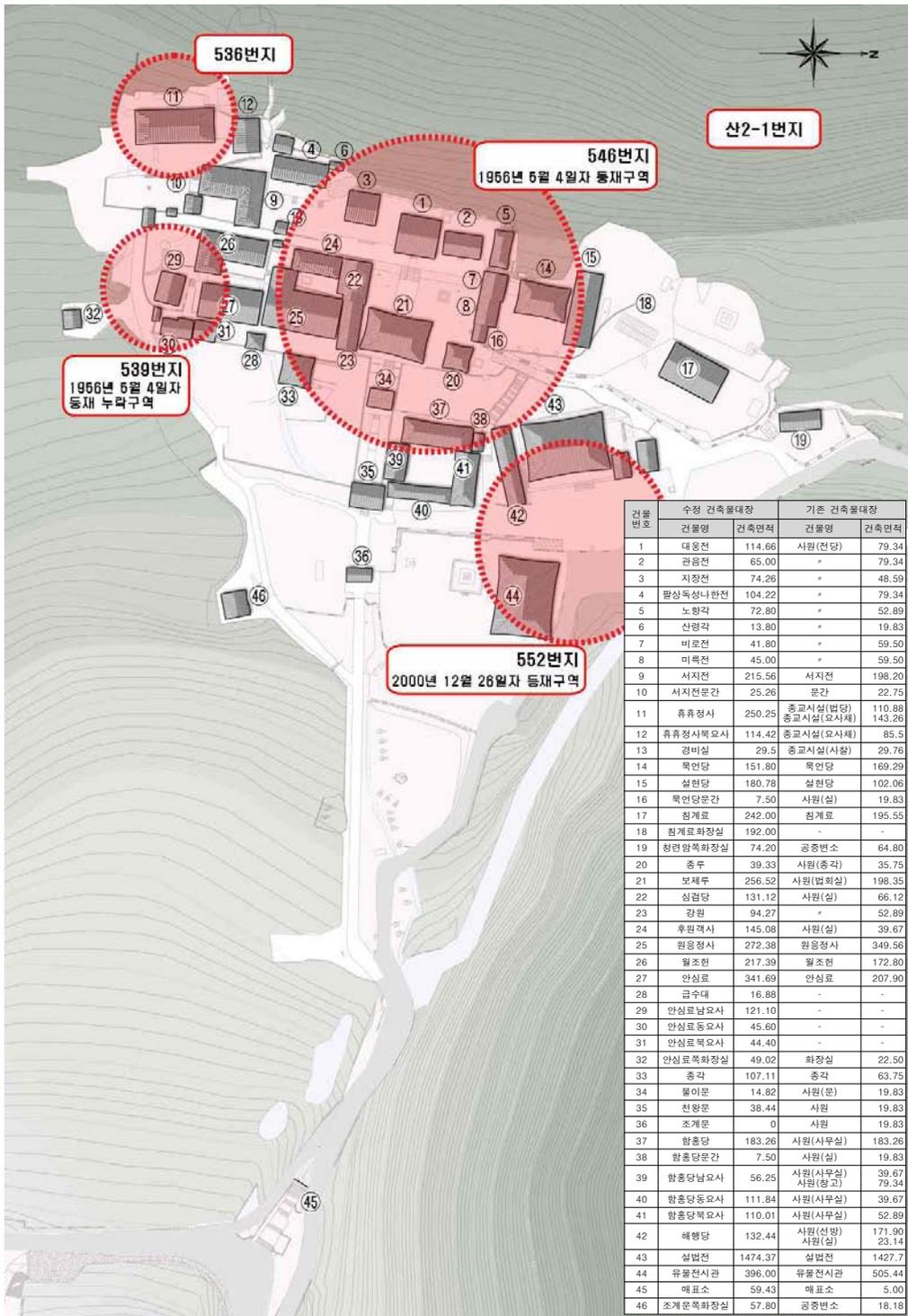
38) 예컨대 통칭되는 건물명칭으로, 주용도는 「건축법시행령」 별표 1의 32개 용도 중 하나로 하되 괄호 안에 구체적인 명칭을 기재토록 했다. 건물명칭은 대응전으로, 주용도는 종교시설(법당)로 기재하는 식이다.

[표 15] 총괄표제부-1의 37개 건물의 실제 상황과의 대조 (단위 : m<sup>2</sup>)

갑지번호	등재건물	등재면적	실제 건물	실제면적	추정구역
6	사원(창고)	39.67	멸실	-	합홍당
	사원(창고)	52.89	요사채	56.25	
	사원(실)	79.34	멸실	-	
	사원(실)	19.83	문간	11.59	
	사원(사무실)	39.67	요사채	111.84	
	사원(사무실)	52.89	합홍당	183.26	
7	사원(사무실)	52.89	사무실	111.01	해행당 및 삼문
	사원(전당)	19.83	멸실	-	
	사원(선방)	171.90	멸실	-	
	사원(고간)	33.06	멸실	-	
	사원(고간)	33.06	멸실	-	
	사원(실)	26.45	멸실	-	
	사원(실)	46.28	멸실	-	
	사원(실)	76.03	해행당	132.44	
	사원(실)	79.34	멸실	-	
	사원(문)	19.83	일주문	55.00	
	사원	19.83	천왕문	58.59	
사원	19.83	불이문	26.60		
9	사원(전당)	59.50	비로전	41.80	중정 및 원용료
			미륵전	45.00	
	사원(전당)	79.34	관음전	65.00	
	사원(선방)	52.89	원용료	272.38	
	사원(창고)	52.89	멸실	-	
	사원(실)	39.67	멸실	-	
	사원(객실)	39.67	후원객사	145.08	
	사원(법회실)	198.35	보계루	256.52	
사원(종각)	29.75	종루	39.33		
10	사원(전당)	19.83	산령각	13.8	상단 및 묵연당
	사원(전당)	52.89	노향각	72.80	
	사원(전당)	79.34	팔상전	104.22	
	사원(전당)	79.34	대웅전	114.66	
	사원(선방)	125.62	설현당	180.78	
	사원(선방)	148.76	묵연당	151.80	
	사원(실)	19.83	문간	13.75	
11	사원(실)	52.89	강원	94.27	심검당
	사원(실)	66.12	심검당	131.12	

과 같은 확인 가능한 일부 건물의 명칭과 면적, 위치 등을 참고해서 실제 상황과 대조가 가능하다.

[표 15]는 이를 통해서 불분명한 건물명칭과 실제 건물을 대조한 결과이다. 즉, 갑지



<그림 5> 실제 상황과의 대조에 의한 배치도상의 건물별 명칭, 위치 및 건축면적

-6은 함흥당 일곽, 갑지-7은 해행당 및 삼문 일곽, 갑지-9는 중정 및 원응료 일곽, 갑지-10은 상단 및 목연당 일곽, 갑지-11은 심검당 일곽으로 볼 수 있다. 여기에다 전당→불전, 종각→종루, 문→삼문 및 문간, 법회실→보제루, 선방→선원, 사무실→종무소 등으로 대조가 가능하다. 또한 미터법 환산 이전 평수의 크기, 그리고 1910년대 건물전도 아래의 사찰배치도 등도 참고된다. <그림 5>는 이를 바탕으로 도출된 배치도상의 건물별 명칭, 위치 및 건축면적을 표기한 것이다.

**4-4. 현행 법령에 의한 건축면적 오류의 수정**

범어사 건축물대장의 오류 중 가장 심각한 부분이 건축면적이다. 틀린 건축면적이 그대로 개발제한구역에서의 증축허용 범위 초과여부를 판별하는 기준이 되었고, 결과적으로 사찰측에 불이익이 초래되었기 때문이다.

앞서 본 바 있지만, [표 16]에서와 같이 1956년 5월 4일자 건물등기부에서 이기된 35개 건물이 하나 같이 실제면적과 크게 차이가 난다. 뿐만 아니라 2~7개의 건물들이 각기 같은 면적으로 기재되어 있다. 더 이상 사용할 수 없는 내용인 만큼 실측에 의한 건축면적으로 수정, 기재해야 옳다. 즉, [표 15]와 같이 모호한 건물명칭을 실제 건물과 일치시킴과 동시에 실제 면적으로 대체하는 것이다. 최근 건물들에 대한 실측작업이 이뤄진 만큼 이를 근거로 수정하면 될 것이다.<sup>39)</sup>

다만 또 하나 고려할 점은 건축면적 산출에 있어서 어느 시점의 「건축법」을 적용할 것인가이다. 즉, 돌출된 처마를 갖고 있는 거의

[표 16] 1956년 5월 4일자 건물등기부에 기재된 건축면적 및 환산 평수

면적 (㎡)	건물 수	환산전 평수	면적 (㎡)	건물 수	환산전 평수
19.83	7	6	66.12	1	20
23.14	1	7	76.03	1	23
26.45	1	8	79.34	5	24
29.75	1	9	100.16	1	30
33.06	2	10	125.62	1	38
39.67	4	12	148.76	1	45
46.28	1	14	171.90	1	52
52.89	6	16	198.35	1	60
59.50	1	18	계	35개	-

모든 건물과 지상층이 통로로 사용되는 건물의 경우 각 시기별 「건축법」에 따라 산정방식이 다르기 때문이다.

건축면적 산출방식이 처음 규정된 것은 1962년 4월 10일자 「건축법시행령」부터이다. 당시는 처마 등이 외벽 또는 기둥 중심선으로부터 수평거리 1m 이상 돌출 부분이 있을 때 그 단부로부터 수평거리 1m 후퇴한 선으로 둘러진 부분의 수평투영면적으로 규정했다. 거의 모든 건축면적이 이 법령에 따라 산출, 기재되어야 했지만 건축물대장이든 G.B.관리대장이든 외벽선 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 기재하는 데 그쳤다.<sup>40)</sup> 당연히 건축법상의 건축면적보다 더 작게 산출되는 탓에 개발제한구역 최초 지정 시의 건축연면적도 작게 산출되고, 따라서 증축허용범위를 쉽게 초과하는 결과가 초래되는 것이다.

그런데 건축면적에 대한 이 규정은 2001년 9월 15일자로 ‘처마 등이 2m 이상 돌출된 한옥의 경우 처마 끝부분으로부터 수평거리 2m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적’으로 바뀌었다. 다시 2009년 7월 1일자로 ‘전통사찰은 처마 깊이가 4m 이상인 경우는 돌출된 처마 끝부분으로부터 4m 이하의 범위에

39) 「건축물대장의기재및관리등에관한규칙」(2009. 12. 14) 제14조 제2항(건축물대장의제작성)에도 건축물대장이 잘못 작성된 것으로 확인되면 제작성하고 기존 건축물대장을 폐쇄토록 하고 있다.

40) G.B.관리대장에서 일주문과 문화재안내관은 지붕선 수평투영면적을 기재했다.

[표 17] 현행 건축법 적용에 의한 건축면적 정비방안

구분	건축물 대장	처마깊이		정비방안
		2m	4m	
대웅전	79.34	134.55	114.66	현행법상의 처마깊이 4m 적용
보제루	198.35	280.98	256.52	
지장전	48.56	78.96	74.26	
팔상전	79.34	106.15	104.22	
종루	29.75	44.85	39.33	
일주문	19.83	12.00	-	
종각	-	132.16	55.48	
안심료	207.90	214.36	341.69	
원응료	349.56	351.78	272.38	
묵언당	169.29	156.75	151.80	
설현당	102.06	184.23	180.78	
유물 전시관	505.44	574.00	396.00	
휴휴정사	254.14	289.43	250.25	
문화재 안내관	-	34.00	-	

서 외벽 중심선까지의 거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적'으로 바뀌었으며, 이는 지금까지 통용되고 있다.<sup>41)</sup>

만일 가까운 시일에 건축물대장의 건축면적 내용을 수정한다면 당연히 2009년 7월 1일자 개정 법령에 의한 건축면적으로 수정되어야 한다. 여기에 해당되는 건물은 14개에 달하는데, [표 17]은 이 규정에 따라 건축면적을 산출한 것이다. 개발제한구역 최초 지정 때부터 존속하는 거의 모든 건물의 건축면적은 늘어나고, 이후에 증축된 건물의 건축면적은 줄어들게 된다. 즉, [표 12]와 같이 증축허용 건축면적은 늘어나는 반면 이후 증축된 연면적은 줄어들게 됨으로써 아직까지 허용범위를 초과하지 않은 것으로 판명되는 것이다.

한편 2009년 7월 1일자 「건축법」 개정 때

41) 「건축법시행령」 제119조 제2호 가목 1) 참조, 2009년의 건축면적 산정방식 개정은 불교계의 민원을 해소하기 위한 조치였다. 건축물대장의 건축면적이 실제와 크게 차이나는 탓에 견폐율이나 개발제한구역에서의 증축허용범위 초과로 인한 불이익을 해소하기 위해서였다.

일주문 등의 건축면적 산출방식도 새로 규정되었다. 건물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로는 건축면적에 산입하지 않는다는 것이다.<sup>42)</sup> 처마 깊이와 마찬가지로 이 경우에도 건축면적은 달라진다. 즉, [표 18]과 같이 해당 5개 건물의 경우 건축물대장에 기재된 수치보다 작게 산출된다. 결과적으로 개발제한구역 최초 지정 때의 건축연면적이 다소 증가될 것이지만, 현행 법령에 따라 수정, 기재되어야 할 것이다.

[표 18] 건축법상 통로 부분을 갖는 건물의 건축면적 정비방안

구분	건축물대장	현행건축법	정비방안
일주문	19.83	-	현행건축법상의 건축면적으로 수정
천왕문	58.90	38.44	
불이문	19.83	14.82	
문간 (묵언당)	19.83	7.50	
문간 (함홍당)	19.83	7.50	
소계	138.22	68.26	

### 5. 결론

건축물공부는 통일신라 이래의 신분제에 따른 가사규제, 그리고 조선시대의 소유권 공증을 위한 입안에서 그 연원을 찾을 수 있다. 특히 입안은 구한말 근대적 의미의 가계로 발전했으며, 이후 가옥대장 등으로 발전해 갔다.

반면에 사찰건물의 건축물공부는 송광사 등에 전해지는 形址記類에서 그 연원이 확인될 뿐이며, 조선시대의 입안이나 가계는 작성되지 않았다. 일반건물처럼 소유권 공증이나 과세대상으로 취급하지 않았던 때문일 것이다.

근대적 의미의 사찰 건축물공부는 1902년

42) 「건축법시행령」 제119조 제12항 다목 3) 참조

「국내사찰현행규칙」에 따라 작성된 재산목록이 그 시초였다. 이후 일제강점기에는 1911년의 「사찰령」에 따라 재산목록이 작성되었다. 당시의 문건은 아직 발견된 적 없지만, 범어사의 「경상남도동래군범어사건물전도」가 재산목록의 일종으로 추측된다. 이를 통해서 1900년 전후 사찰 건축물공부의 대방사 별 평단위의 건축면적 기재방식을 확인했지만, 작성 당시의 상황이나 면적에 적용된 용적 등에 대해서는 추후 연구가 필요할 것이다.

해방 후에는 「사찰령」을 대체한 1962년의 「불교재산관리법」에 따라 재산목록이 작성되었으며, 이와 함께 「민법」에 의한 건물등기부도 작성되었다. 당시의 소략한 재산목록과 건물등기부가 건축물공부였던 셈이다.

한편 사찰건물에 대해서도 건축물대장이 작성된 것은 1996년 6월 1일자 개정 「건축법」에 의해서부터이다. 건물의 사실관계 확인과 국토이용계획 수립과 같은 건축행정의 기초자료로서 사찰도 포함되어야 했기 때문이다. 나아가서는 개발제한구역에 속한 사찰에 대해서는 G.B.관리대장을 작성해서 개발행위에 대한 규제를 강화하기에 이르렀다.

다만 사찰 건축물대장은 태생적으로 부실할 수밖에 없었다. 일반건물의 건축물대장이 일제강점기 이래의 가옥대장과 가옥과세대장, 건축물과세대장 등에서 순차적으로 발전된 데 반해서 사찰 건축물대장은 1996년 6월 1일자 생성 때 실제 상황의 조사 없이 종전의 재산목록이나 건물등기부를 그대로 이기하는 데 그쳤기 때문이다. 이기 때의 모본이란 것도 1950년대의 불교정화운동기라는 혼란상황에서 작성된 데다 잘못 이기된 경우도 허다했다. 여기다가 승려들의 희박한 소유관념과 행정관청의 무관심 탓에 이후의 관리도 소홀할 수밖에 없었다. 오늘날 전국 유명 사찰의 건축물대장에

서 거의 예외 없이 기재사항의 오류는 물론이고 누락이 심한 것도 모두 여기서 비롯된다.

이러한 사실은 연구 대상사례인 범어사 건축물대장에서 구체적으로 확인된다. 범어사 건축물대장은 1996년 1월 22일자 서환재작성 때 이기된 것이 내용의 주를 이룬다. 그러나 이 내용은 불교정화운동으로 사찰분류가 극심했던 1956년 5월 4일에 작성된 건물등기부를 그대로 이기한 것이다. 당연히 많은 건물들이 누락되고, 건물명칭과 건축면적은 실제상황과 제대로 맞지 않게 기재된 것이다.

여기서 드러나는 문제점과 함께 그 정비방안은 다음과 같이 정리된다.

첫째, 기재방식의 문제이다. 대지별로 작성하는 총괄표제부에 누락된 건물이나 중복 기재된 건물을 수정하고, 지번은 다르지만 실제로는 하나인 일단의 대지들은 필지합병과 함께 1장의 총괄표제부로 통합, 기재하는 것이다. 또한 1장의 일반건축물대장(갑)에 많게는 9개까지 건물이 한 데 기재된 것도 건물 1동별로 분리 작성토록 해야 할 것이다.

둘째, 건물명칭과 면적에 대한 기재내용의 문제이다. 먼저 1956년 5월 4일자 등재 33개의 모호한 건물명칭은 편철 상태와 건축면적 등을 참고해서 용도명이 아니라 실재하는 건물의 고유명칭으로 수정해야 한다. 모호한 건물명칭은 실제 상황과의 대조가 불가능해서 멸실처리가 불가능하고 2중 등재의 원인이 되기 때문이다.

건축면적은 1956년 5월 4일자 등재된 33개 건물의 경우 어림짐작으로 산정한 평수를  $m^2$ 로 환산한 데 불과하므로 폐기하고 수정해야 한다. 즉, 실측면적으로 대체하되 최근에 개정된 처마깊이나 통로로 사용되는지의 여부 등을 감안한 건축면적으로 기재하는 것이다. 이 경우 개발제한구역 지정 당시의 연면적은 더

많게, 그리고 이후로 증축된 연면적보다는 더 적게 산출될 것이고, 이는 결과적으로 불법, 또는 무허가 논란을 해결하는 단초가 될 수 있을 것이다.

이상은 연구결과를 정리한 것이지만 미흡한 부분이 적지 않다. 구한말이래의 관련 문건은 거의 발굴되지 않은 상태이다. 건축물공부의 생성 과정 등을 완전히 파악하는 데는 어려움이 많다. 이 밖에도 현행 건축물대장을 일반건물과 사찰건물 모두에 공통적으로 적용하는 것이 적절한지 여부도 검토되어야 한다. 차후의 자료 발굴과 후속 연구가 요구된다 하겠다. 어쨌든 범어사의 예처럼 건축물대장이나 G.B. 관리대장은 관리가 부실한 채로 행정명령의 근거가 되고 있다. 여타 사찰도 사정이 마찬가지로 인 만큼 이 연구가 사찰 건축물공부의 정비를 위한 기초자료로 활용될 수 있었으면 한다.

<참고문헌>

1. 梵魚寺 건축물대장
2. 梵魚寺 G.B.관리대장
3. 海印寺 건축물대장
4. 浮石寺 건축물대장
5. 鳳停寺 건축물대장
6. 直指寺 건축물대장
7. 松廣寺 건축물대장
8. 仙巖寺 건축물대장
9. 來蘇寺 건축물대장
10. 通度寺 건축물대장
11. 華嚴寺 건축물대장
12. 奉恩寺 건축물대장
13. 梵魚寺誌, 梵魚寺, 1989
14. 大韓帝國官報
15. 三國史記
16. 李能和, 『朝鮮佛教通史-下』
17. 동아일보

18. 週刊佛敎
19. 채상식·서치상, 『범어사』, 빛깔있는책들 154, 대원사, 2004
20. 金東旭, 「谷城 泰安寺와 順天 松廣寺 건물구성에 대한 高麗時代 文書」, 건축역사연구, 제2권 1호 통권 3호, 1993. 6
21. 白雲, 「韓國佛敎淨化運動에 있어서 東山 스님과 梵魚寺의 役割」, 『大覺思想』 제7집, 2004
22. 최원규, 「19세기 후반 地契制度와 家契制度」, 지역과 역사, 제8호, 부산경남역사연구소, 2001. 6
23. 김광식, 「백용성스님과 일제하의 사찰재산·사찰령」, 『大覺思想-제4집』, 大覺思想研究院, 2000. 1.
24. 고영섭, 「海印僧伽大學(1955-2009)의 어제와 오늘-학술전통과 교육과정을 중심으로」, 曹溪宗佛學研究所 학술세미나, 2009. 1
25. 金淑瓊, 「朝鮮後期 梵魚寺의 造營에 관한 연구」, 부산대 석론, 2000
26. 윤석환, 「범어사의 가람배치 변화에 관한 연구」, 울산대 박론, 2006

접수(2010. 10. 15)

수정(1차: 2010. 12. 13)

게재확정(2010. 12. 28)

# A Study on the Official Building Register of Korean Traditional Temple

- Focused on the Official Building Register of *Beomeo-sa* -

Seo, Chi-Sang

(Professor, Pusan National University)

## Abstract

This thesis is to analyze the origin and transformation of the official building registers of Korean traditional temples, and also to suggest the amendment of their wrong archives. Especially, this study is to examine these subjects focused on Beomeo-sa which has maintained fine registers. The results are as follow;

1. In Chosun Dynasty, the Ip-an had been used, and in the period of Daehan-Empire, the Ga-gei had been used as each official registers for the common buildings. The other hand, the lists of properties and the legal registers had been used as official registers for the temple buildings between 1911 and 1962.

2. The current official building registers have been firstly recorded under <Building Law> in 1962. At that time, the current official registers have been also recorded for the Buddhist temple buildings.

3. Most of the official building registers of Buddhist temples are incomplete. Especially, these have usually the indistinct building names and wrong building areas. These were mainly caused by direct copying of the old registers recorded in 1956, the period of Buddhist confusion. Furthermore, the registers have been poorly operated by monks and offices.

4. Therefore, the registers has to be corrected as follow;

· The omitted buildings have to be added and the duplicated buildings have to be removed in the summary heading registers.

· The indistinct building names recorded in 1956 have to be correct into actual proper building names.

· The wrong building areas recorded in 1956 have to be correct into actual measurement building areas.

---

Keywords : Traditional temple, Beomeo-sa, Ip-an, Ga-gei, Building Law, Official building register

---