

# 프랑스 공공건축사업발주에 관한 법 (Loi MOP)과 발주절차 :

## 건축사 업무계약과정과 업무범위에 대해

French public construction ordering Law (Loi MOP) and ordering procedure : architectural service, contract and work scope

필자 : 이기용, 현 KLN Architects 공동대표  
by Lee, Keeyong (Principal Associate, KLN architects, Paris)



1998년 명지대학교 건축학과 졸업 후, 2003년 프랑스 파리-마르-라-발레 건축학교에서 국가건축사학위를 받았다. 파리에서 ecdm, x-tu를 비롯한 여러 건축사사무소에서 6년 동안 실무 후 2008년 네나드 바직과 함께 KLN Architects를 설립해서 활동 중이다. 현재 프랑스건축사협회 정회원이며, 2008년 델프트 건축학교 국제현상 입선, 파리 건축특수학교(ESA)로부터 <Prix Spécial(e) Hiver> 상을 수상하였다. 같은 해 키프로스 데리니아 시청 현상설계에서 특선, 서울 건축학교 워크숍과 전시회에 초청작가겸 튜터로 참가하였다. 2010년에는 프랑스건축사협회 추천 공공현상설계 심사위원리스트에 선정되었으며 최근 문화체육관광부에서 주관하는 <대한민국 젊은 건축가상>을 수상했다.

### 목 차

- 1. 프랑스 공공건축사업발주에 관한 법 (Loi MOP)의 주요내용과 공공건축사업발주절차  
Principal contents of the French public construction ordering Law (Loi MOP) and ordering procedure
- 2. 건축사업무에 관한 계약과정과 업무범위, 설계비 산정의 예들  
Procedure of an architectural service contract, architect's work scope and calculation of architect's service fee in France

본 연재는 앞으로 2회에 걸쳐 프랑스에서 건축가의 공공분야에서의 설계와 감리역역의 법적근간을 이루는 프랑스 “공공건축사업법(Loi MOP)”의 중요한 항목들을 둘러보고, 제도적으로 정해진 프랑스의 건축사업업무범위를 살펴보고자 한다. 아울러 이러한 법적제도를 바탕으로 유럽의회와 프랑스의 “공공건설의 품질을 위한 정부부서 간 공동 미션(MIQCP : Mission Interministrielle pour la qualité des constructions publiques)”이 지정하는 공공사업의 발주절차와, 건축가 설

계용역 계약과 업무범위, 그리고 설계비 산정근거를 다룰 예정이다. 프랑스의 공공건축정책은 국가차원에서 공정한 경쟁과 투명한 발주절차를 가능하게 하는 법적제도를 바탕으로 “건축물의 품질”을 높이기 위한 노력의 결실이며, 변화하는 현실에 맞추어 계속 진화에 나가고 있다. 또한 이러한 법적제도를 바탕으로 정해지는 공공분야에서의 건축사업무의 계약과정과 업무범위에 관한 연재는 국내의 현실과 비교해 볼 때 시사하는 바가 크리라 기대한다.

# 1. 프랑스 공공건축사업발주에 관한 법(Loi MOP)의 주요내용과 공공건축사업발주절차

## 1. Principal contents of the French public construction ordering Law (Loi MOP) and ordering procedure

### 1. 프랑스 공공건설사업발주에 관한 법(Loi MOP)의 주요내용

#### 로아 롬 (La Loi MOP)

1985년 7월 12일 프랑스 국회에서 승인되고 대통령에 의해 공포된 프랑스 공공건설 사업발주법 <Loi MOP><sup>1)</sup>은 도입된 이후로 몇 가지 변화를 거치며 공공사업 발주처<sup>2)</sup> (건축주)와 민간 건축, 토목 디자인 서비스 업체<sup>3)</sup> (건축가, 엔지니어, 전문컨설턴트) 간의 관계를 규정하고, 1993년 12월 공포된 건축서비스 업무범위에 대한 법령과 더불어 프랑스에서 건축가업무의 법적근간을 이루는 중요한 요소이다.

이 법을 둘러보면, 먼저 법에 의해 규정된 공공사업 발주처의 의무 범위가 매우 큰 것을 알 수 있다. 발주처의 사회적 책임과 업무반경이 크므로 건축사업을 시작하려면 상당한 사전검토와 준비과정이 필요하고, 사업의 진행이 더뎠다는 단점이 있으나 정치적인 의도나 단편적인 개발욕구로 인해 만들어지는 성급한 건축 사업으로부터 좀 더 자유로워질 수 있다.

다른 한편으로는 계약상의 건축가 기본업무가 법으로 규정되어 발주처와 건축가 사이에서 흔히 발생할 수 있는 서로의 업무에 대한 무리한 요구나 간섭을 방지하고, 건축가가 자신의 업무에 집중할 수 있는 환경을 가능하게 한다.

먼저 다음과 같이 <Loi MOP>에서 규정하는 중요한 내용을 간단히 둘러보도록 한다.

이 법은 가장 먼저 “공공사업 발주처<sup>4)</sup>”로 “국가, 공공기관, 지역자치단체, 신도시사업 발주처(도시계획규범 321-1에 의해 정의됨), 민간부분 사회임대주택 사업체(도시계획규범 411-2에 정의), 공공-민간 공동투자기업 SEM<sup>5)</sup>” 등을 나열하여 공공적인 성격을 띠는 건축주의 범위를 규정하고 있다. (제1조)

제2조에는 발주처의 의무를 규정하는 내용이 있다.

“발주처는 건축물의 주된 책임자이며, 그 역할에서 남에게 양도할 수 없는 공공의 이익을 도모하는 기능을 수행한다.

발주처는 해당사업의 현실가능성과 그것이 발생시키는 기회에 대해 확인한 후 사업의 위치, 프로그램의 정의, 전체예산의 확정, 그리고 자신이 선택하는 건축가와 시공자와 함께 발주대상 건축물이 어떠한 과정을 통해 건설될 것인지 결정하고, 그들과 함께 프로젝트 계획 연구단계와 시공을 목적으로 하는 계약서를 만들 의무가 있다.

발주처는 프로그램을 정의함으로써 건축사업의 목적과 그것이 충족시켜야 할 사회적, 도시적, 건축적, 기능적, 기술적 그리고 경제적 제약요소와 요구조건, 주변 환경과의 조화, 건축물의 사용과 관련한 문제 등 건축물의 품질에 대한 필요성을 확실히 한다.”

건축용역서비스(Maîtrise d'Oeuvre)에 관한 항목은 제7조에서 언급되는데, 건축가의 기본업무를 정의하는 매우 중요한 부분이다.

“공공건설물의 실현을 위한 건축가의 업무는 시공자의 그것과 구분되며, 발주처가 사법상의 인물이나 공동체에게 일임하는 건축서비스 업무는 제2조에서 정의한 프로그램에 대해 건축적, 기술적, 경제적 해결안을 찾는 것을 가능하게 해야 한다.

발주처는 다음에 나열된 업무의 전체 또는 일부분에 대한 디자인과 보조(assistance)에 관한 업무를 맡길 수 있으나, 건축물(토목과 구분해서 건물)을 짓는 경우에 한해서 건축가의 기본업무는 통합된 하나의 계약으로 이루어진다.” :

1. Esquisse : 스케치단계 (계획설계)
2. Avant-Projets (APS, APD : Avant-Projet Sommaire & Avant-Projet Définitif) : 기본설계
3. Projet : 상세설계
4. 시공자 선정과 계약과정에서 발주처를 보조하는 업무
5. EXE, VISA : 실시설계, 시공사에서 제작한 실시도면과 자신의 설계안에 대한 일관성 검토 및 승인
6. 시공계약의 실행에 대한 감독(감리)
7. 준공 검사 시 발주처가 시공사로부터 건축물을 수령할 때 발주처를 보조하는 업무. 예외적으로 건물의 경우 기본적인 용역을
8. OPC<sup>6)</sup> : 공사현장의 조율과 조정

1) Maîtrise d'Ouvrage Public의 약자로, '공공건설사업 발주'를 뜻함. 'Ouvrage'는 작은 주택에서부터 시작해 건축물은 물론 교량, 도로, 철도 등 토목공사물까지 포괄하는 단어이다. 'Maître d'Ouvrage Public(공공건설사업 발주자)'는 Maîtrise d'Ouvrage Public 을 수행하는 이를 말한다.

2) Maître d'Ouvrage. 발주자(Client 또는 General Contractor). 약자로 'MO'

3) Maître d'Oeuvre. 발주자에 의해 선택되어 건축물의 실현에 필요한 지식기반의 서비스를 제공하는 건축가, 엔지니어 등의 전문 컨설턴트 집단. (Architect 또는 Project Supervisor). 약자로 'MOE'

4) 프랑스의 공공사업 발주처는 프랑스 민법상(personne morale/법인, 영어로는 legal entity)의 성격을 띠는데, 민법상 복잡한 관계를 한 문장으로 정의할 수는 없으나 personne physique(개인) 또는 서로 다른 여러 법인(personne morale)이 모여 만들어진 공동체의 의미가 있다.

5) Société d'Economie Mixte의 약자. '혼합경제회사' 프랑스에서 흔히 국토개발이나 신도시개발 또는 지역개발, 큰 규모의 공공건축물 사업의 발주에서 나타나는 공공성격의 발주기업형태로, 공공자본(51%에서 85%사이)에 민간자본이 혼합된 형태

이 경우 <Loi MOP>에 의해 정해진 **단일계약**의 대상이 되는 건축가 기본업무는 1번부터 7번까지이고, 8번의 공사현장 조율과 조정은 대부분의 경우 옵션으로 계약하게 된다.

<Loi MOP>은 이 밖에 여러 법적 제도를 명시하고 있으나, 큰 범주에서 본 이 법의 의의는 발주처의 의무와 건축가 용역 계약 시 분리될 수 없는 업무의 범위가 정의되어 공공 발주에서 건축가 업무의 의무와 권리를 일정하게 보호한다는 것에 있다. 특히 하나의 건축가 집단이 설계와 감리 업무, VISA(시공사가 제작하는 실시도면이 자신의 설계의도와 맞는지 점검하고 시공을 허가하는 것) 등의 업무를 수행하게 되므로 공공건축물의 건축적 일관성이 보장되며, 완공작의 시공 퀄리티도 매우 높은 수준이다.

공공발주에서 시공사는 건축주와 건축가에 의해 선정되어 그들의 조율과 허가, 승인을 받으며 공사를 진행하게 되므로 한국의 공공발주 프로젝트에서의 발주처-시공사-건축가의 지위와 비교하면 근본적인 차이가 있다.

### 1993년 12월 21일 법령

1985년 제정된 <Loi MOP>에 이어 1993년 12월 21일 제정된 법령(Arrêté du 21 décembre 1993)은 <Loi MOP>에 근거해 앞서 언급된 설계, 시공단계마다 관련 건축가 업무범위를 구체적으로 정의하고 있으며 그 내용은 다음과 같다.

#### 1. Esquisse : 스케치단계(계획설계)

- 건축가가 이끄는 설계업무의 첫 번째 단계
- 프로그램의 중요한 요소들을 반영하여 한 가지 또는 통합된 여러 개의 해결안을 제시
- 기술적인 해결방안, 시공기간, 경제성과 관련된 일반적인 해결책을 제안
- 프로그램과 사이트의 제약과 비교해 사업가능성을 재검토
- 필요하다면 추가적인 지반, 지질조사, 환경 조사 등을 제안
- 요구되는 도면은 : 주요 평면도 1/500, 몇 가지 디테일 도면 1/200, 입면도 1/200
- 전체 볼륨에 대한 표현
- 새로 건축되는 주거시설의 경우, 평면도는 1/200의 스케일로 표현됨

#### 2. Avant-Projets(APS, APD : Avant-Projet Sommaire & Avant-Projet Définitif) : 기본 설계

##### a. APS(Avant-Projet Sommaire) 초기 기본 설계

- 평면과 볼륨의 전체구성을 정의
- 법적 검토(특히 공공 위생과 안전 면에서)를 통해 프로젝트의 가능성 타진
- 내부공간과 외부경관, 프로그램을 구성하는 요소와 면적에 대한

검토

- 부속되는 외부공간에 대한 정의
  - 공사비에 대한 예상금액과 공사기간에 대한 검토
  - 기술적인 해결방안
  - 건물의 성능과 관련한 목표(예를 들어 목표로 하는 친환경설계 / 에너지 효율 라벨)
  - 주요 도면은 1/200, 몇몇 디테일은 1/100의 스케일이 요구됨
- ##### b. APD(Avant-Projet Définitif) 최종 기본 설계
- 초기 계획 설계를 기본으로 법규적 검토
  - 프로그램을 구성하는 요소와 면적에 대한 정의(프로그램 면적이 확정되는 단계)
  - 평면, 단면, 입면과 건축물의 크기, 외형을 확정
  - 공법과 기초, 구조, 기술설비를 확정
  - 재료를 확정
  - 발주처로 하여금 프로그램을 확정하고, **예상 공사비, 유지운영비와 관련 기술설비를 확정**하도록 함
  - 공사항목별 공사비 예상금액의 확정
  - 건축용역서비스 계약서에 예정된 조건을 기본으로 설계비를 확정(프랑스에서는 공사비의 퍼센티지로 설계비가 책정되므로 예상 공사비가 확정되면 설계비가 확정된다)
  - 주요 도면은 1/100, 주요 디테일은 1/50의 스케일이 요구됨
  - 최종 계획 설계는 공사허가서(permis de construire)를 제작하고 허가를 받는 과정을 포함한다.
  - 새로 건축되는 주거시설의 경우, 계획 설계의 두 단계는 하나로 통합되어 수행되는 것이 가능하다.

#### 3. Projet : 상세 설계

- 최종 계획 설계를 바탕으로, 평면, 단면, 입면, 건축물의 형태에 따라 사용된 재료의 특성과 시공방법을 명확하게 함
- 모든 구조와 기술 설비요소의 위치와 형태를 정의
- 공사현장의 조성과 관련해서 설비요소와 도시 인프라의 정확한 연결부와 배출부를 정의
- 건축물의 공간적 구성에 필요한 정보와 제약 요소를 조정
- 시공대상 요소를 글로 묘사하고 프로젝트의 이해를 위해 필요한 중요부분을 마킹
- 시공항목별 예상금액의 확인
- 시공항목별 예상금액을 바탕으로 실제 공사비를 확정하고 관리 유지비를 예상
- 전체 공사기간을 확인
- 주요 도면은 1/50, 주요 디테일은 1/20의 스케일이 요구됨
- 상세설계 후 시공사 입찰과정을 거쳐 시공사 선정 시, 경제적 기술적 이유로 시공사가 대안을 제시할 경우, 프로젝트의 일관성을 점검하고 필요할 경우 건축허가서류를 다시 작성한다.

#### 4. 시공자 선정과 계약과정에서 발주처를 보조하는 업무

- 발주처와 함께 시공사 선정을 준비하고 입찰지원서를 분석
- 행정서류와 기술서류를 포함한 입찰서류(시공사 견적용 서류)를 준비
- 시공항목별 시공사 선정인지, 전체공사를 하나의 시공사가 수행하는지 여부에 따라 각각의 경우에 맞도록 입찰서류를 준비한다.
- 입찰에 참가하는 시공사의 견적내용과 지원서를 분석하고 대안이 제시된 경우 그 기술적 해결안을 분석, 확하고 오류나 착오가 없는지 확인
- 시공사 계약을 위해 필요한 세세한 조정안을 준비

#### 5. EXE, VISA : 실시설계, 시공사에서 제작한 실시도면과 자신의 설계안에 대한 일관성 검토 및 승인

- 모든 시공항목을 종합하는 실시도면의 제작
- 실시도면을 바탕으로 시공견적내용을 확인
- 모든 시공항목을 종합하여 공정에정표를 작성
- 실제로 실시도면의 제작은 대부분 건축가의 상세설계를 바탕으로 시공사에서 제작하고, 건축가는 그것을 검토하고 승인하는 형태로 이루어진다.

#### 6. 시공계약의 실행에 대한 감독(감리)

- 설계한 의도에 맞도록 시공되는지와 시공품질에 대한 확인
- 시공사에서 제작하는 시공도면에 대한 확인과 승인
- 현장회의를 주도하고 시공여부에 대한 허가, 지시
- 시공진행상황, 공사견적과 공사비지출에 대한 정보를 발주처에 보고
- 시공사에서 제출하는 월간 견적 고지서와 최종 견적 고지서를 검토하고, 지불상황을 확인하고 발주처에 보고

#### 7. 준공 검사 시 발주처가 시공사로부터 건축물을 수령할 때 발주처를 보조하는 업무

- 준공 검사의 준비
- 시공결과에 대해 지적이 있는 부분을 모니터링하고 개선 여부를 확인
- 발주처가 지적한 공사현장의 무질서한 부분을 조사
- 시공된 요소에 대한 도면과 서류, 사용설명서를 준비

#### 8. OPC : 공사현장의 조율과 조정(업선)

- 시공에 필요한 업무를 분석, 각 공정의 연계과정을 확인하여 공정표를 그래픽화하여 작성
- 시공에 참여하는 서로 다른 시공사, 인부들의 코디네이션과 안전, 위생문제에 대한 감독
- 공사현장의 진행을 감독


#### 9. 다음에 표시된 임무는 기본업무에 포함되지 않으며, 추가 업무로 분류된다

- 발주처가 사용자 또는 일반인들에게 홍보 또는 정보를 공급하는 것에 대한 보조 업무
- 발주계약에 명시된 건축가 집단 외 다른 참여자가 수행하는 업무 또는 공사에 대한 조율이나 조업
- 설계기간 또는 공사기간동안 발주처와 서로 다른 참여자들과 협의하여 품질감독 다이어그램을 제작
- 현장에 상주할 것을 필요로 하는 일부 시공요소에 대한 특별한 모니터링
- 유지관리비의 확정, 관리 시스템의 제안과 더불어 공사비를 분석하여 제안한 건축적 기술적 해결안을 정당화 하는 것
- 내부 가구의 선택
- 환경 디자인(사인, 로고...)
- 건축물에 삽입되는 예술작품(공사비의 1%가 예술작품에 사용됨)과 관련한 발주처 보조업무
- 별도의 조정 프로젝트와 그 시공에 대한 발주처 보조 업무
- 제3자와 법적 갈등이 있는 경우 전문검사에 대한 발주처 보조 업무

이러한 건축가의 임무는 신축공사의 경우이며, 재건축 또는 인프라(토목)건축 시 조금씩 변동이 있지만 근간은 비슷하다.

일단 법적인 부분은 매우 딱딱하고 접근이 쉽지 않지만 앞서 둘러본 일련의 프랑스 건축법 체계는 공공발주에서 각 단계마다 제출물의 내용과 도면의 스케일까지 명시하는 등 건축가의 업무범위를 법으로 상세히 정하여 발주처와 건축가 양쪽의 권리와 의무를 보호하는데 의의가 있다.

공공발주체계에서 건축가의 임무가 보호되는 것은 일종의 관행을 만들어 개인발주체계(건설사 또는 개인)에 어느 정도 영향을 주기 마련인데, 프랑스에서는 특히 공공발주체계가 활성화 되어 있어 공공발주에 비해 업무의 범위가 명확하지 않아 프로젝트 수행조건이 열악해지기 쉬운 개인발주체계보다 건축가들이 참여하는 비중이 높은 편이다.

다음 연재에서는 프랑스의 공공건축사업의 발주절차와 설계 계약 시 설계비 산정에 대한 내용을 다루어 보도록 하겠다. 

#### 참고문헌

1. La loi MOP, Le Moniteur, 2007-12
2. La loi MOP 12 juillet 1985, version consolidée, l'ordre des architectes (프랑스건축사협회)
3. Arrêté du 21 décembre 1993, Journal Officiel (프랑스 정부 간행물) du 13 janvier 1994
4. Les principes généraux de la dévolution de la commande publique (공공발주의 주요원칙들), l'ordre des architectes (프랑스건축사협회)
5. Guide de la commande publique d'architecture, CMP 2006 mise à jour mai 2010, l'ordre des architectes (프랑스건축사협회)
6. Médiations, MIQCP (Mission Interministérielle pour la qualité des constructions publiques) "공공건설의 품질을 위한 정부부서 간 공동 미션", 2006-09 numéro 14-1
7. Publicité et mise en concurrence (공공발주 공고와 입찰과정), l'ordre des architectes (프랑스건축사협회)
8. Le paiement des marchés publics (공공발주 영역의 지불), l'ordre des architectes (프랑스건축사협회)