

건설감정을 주목하자

Take note of Building Valuation

이기상 | (주)씨엠엑스엔지니어링 건축사사무소

우연히 일본건축사회연합회(<http://www.kenchikushikai.or.jp>) 사이트를 둘러보던 중 흥미로운 내용을 발견했다. 바로 '전공건축사'라는 제도였다. 건축사를 "마을만들기, 총괄디자인, 구조설계, 설비설계, 건축생산(건축 시공 관련), 동량(고건축), 법령, 교육연구" 등 8개의 분야로 나누고 있었다. 갈수록 고도화되고 다양화하는 건축적 요구에 부응하기 위하여 건축사의 업무를 전공 영역 및 전문 분야로 나눈다는 내용이었다. 하나의 자격증을 다시 전문분야별로 나누는 예가 또 있다. 바로 우리나라의 변호사들이다. 이들은 자신의 사회 전반에 걸친 모든 사안에 대한 변호를 할 수 있지만, 자신의 '전문분야'를 등록된 증서를 사무실 벽에 내걸고 있다. 차별화가 필요한 것이다.

반면 건축사의 현실은 어떠한가? 아직 스스로 진화하지 못하고 있는 것은 아닐까? 건축문화의 침병이라는 명제에 매달려 설계디자인이나 인허가 업무에만 안주해 있는 것은 아닌가. 하지만 설계시장은 갈수록 줄어들는데 반해 건축사의 수는 포화상태라는 점은 자명한 사실 아닌가. 또 다른 길은 없는가? 뭔가 모색해야만 한다. 이런 측면에서는 일본의 '전공건축사' 제도나 변호사들의 '전문분야' 등록제도는 한번 곱씹어 볼만하다. 이미 우리나라도 전문적인 영역을 개발해야만 생존할 수 있는 시대가 시작되었는지도 모른다.

이제 관심을 기울여 볼만한 새로운 영역이라는 관점에서 '건설감정'을 풀어보고자 한다. 알다시피 거의 건설의 모든 단계에서는 크고 작은 문제가 자주 발생한다. 기초가 부실하면 집이 내려앉고, 단열이 미비하면 겨울에 춥고, 방수가 허술하면 비가 샌다.

대부분 하자와 관련된 것들이다. 계약상의 불일치나 설계 변경, 추가공사 등 공사비를 둘러싼 문제가 분쟁으로 전개되는 경우도 많다. 원만히 해결되지 않으면 필연적으로 소송으로 전개된다. 즉 재판을 받아야 한다.

하지만 재판장 즉, 판사는 건설분야의 비전문가인 경우가 대부분이다. 따라서 판사의 지식과 경험을 보충하기 위해서는 무엇인가 있어야 한다. 그래야 재판을 원활하게 진행할 수 있다. 이때 특별한 학식과 경험을 가진 자에게 그 전문적인 지식 또는 그 지식을 이용한 판단을 보고하게 하는 증거방법이 '감정(鑑定)'이다. 감정에 의한 증거조사는 감정인의 전문지식과 식견을 통한 조사 결과로 법관의 사실판단 능력을 보조하는 기능을 가지는 특수한 경우라고 할 수 있다.

일본 이야기를 하나 더 하고 가자. 일본은 우리와 유사하게 건설소송에서 당사자의 청원에 의한 감정을 채택하고 있지만 감정인 선정 방식은 다르다. 우리나라처럼 컴퓨터프로그램에 의한 추천방식이 아닌 아주 전문화된 감정인 선정이 이루어지고 있다. 일본의 건설감정인선정은 '건축관계 소송위원회 규칙'에 근거하여 재판소나 조정위원회가 최고재판소가 감정을 의뢰할 경우 '건축관계 소송위원회'가 감정인 후보자를 선정한다. 실무적으로는 일본건축학회의 '사법지원 건축회의'가 감정인 추천 업무를 맡고 있다.

사법지원건축회의는 건축사 및 대학 연구자 중에서 적정한 건축사를 사법지원 건축회원으로 등록하고 있다가 감정인후보자 추천의뢰가 오면 회원 중에서 감정사항에 맞는 전문분야 건축사

2011년 9월 이처럼 많은 건축사들이 모여 각고의 노력 끝에 마련된 감정기준은

서울중앙지방법원 「건설감정세미나」를 통해 발표하게 된다.

당시 세미나에는 300여명의 감정인과 건설사 관계자들이 대거 참석하여 큰 관심을 보였다.

발표된 자료는 '건설감정 기준'과 '감정서 작성방법'을 구체적으로 담고 있어 감정의 편차를 해소하고 객관화, 과학화, 표준화를 도모하는 획기적인 전기가 되었다. 바로 '건설감정실무'가 그것이다.

를 추천한다고 한다. 이들 건축사는 설계업무를 하지 않고 오로지 법원에서 의뢰하는 감정업무만을 전적으로 맡아서 한다고 한다. 앞서 언급한 전공건축사제도 중 '법령'건축사의 개념과 일치하고 있다.

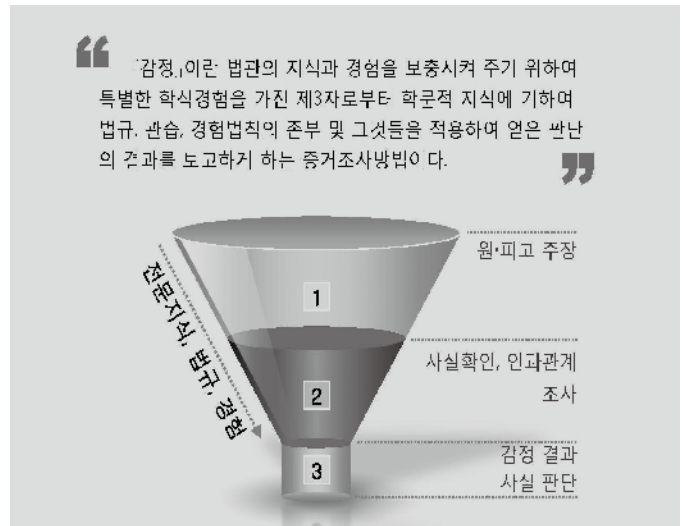
멀지않은 과거의 일이지만 우리나라에서도 건축물의 조사감정 업무를 '건축사'가 독점적으로 수행하던 시절이 있었다. 바로 그 근거가 건축사법 제19조의 2항으로 규정한 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 업무였다. 하지만 2007년 기술사법에 이와 유사한 조항이 삽입되면서 건축사의 독점적 지위는 무너져 내렸다. 일본의 경우 건축사가 감정업무를 전담하고 아예 '법령건축사'로 진화하고 있는데 비하면 너무 아쉬운 대목이다.

하지만 아직 긍정적인 신호도 많다.

우선 법원에서 인식하는 건축전문가로서의 위상은 여전히 높다는 점을 들 수 있다. 그 이유는 현재 기준으로 통용되는 서울중앙지방법원의 '건설감정실무'지침을 바로 '건축사'들이 주도해서 만들었기 때문이다. 대한건축사협회의 김영수 회장께서도 감정 분야에서 오랜 경력을 쌓았듯이 현명효(전 서울시건축사회 감정위원회 위원장), 이명규 건축사를 비롯한 몇몇 건축사들은 감정으로 특화했다. 그리고 그분들이 현재 국내 건설감정의 맥을 짚고 큰 틀을 잡은 것이다. 그때의 일을 한번 되짚어 보자.

건설감정인 세미나는 사법사상 최초로 2002년 10월 서울중앙지방법원에서 개최되었다. 당시 건설소송실무연구회장인 윤재운 부장판사(현 법무법인 세종의 대표)의 주관으로 개최된 이 세미나는 감정서 양식과 감정기준 등을 정립하는 큰 틀이 되었다. 이후 매년 '건설감정인 실무연수회'가 열렸고 2004년부터 강재철 부장판사가 주관한 기간에는 실무상 쟁점에 대한 연구 성과가 담긴 '건설재판실무논단'이 발간되기도 한다. 이후 서울중앙지방법원의 건설감정인 세미나는 건설감정인들이 놓쳐서는 안 되는 중요한 지표가 되었다. 이때 김영수 회장이 강재철 부장판사를 도와 '건설감정인 세미나'를 진행하면서 사실상 감정의 체계를 잡았다. 이후 서울건축사협회 회장을 맡으면서 현명효 감정위원회 위원장과 더불어 '건축물의 조사감정서 작성요령'이란 지침서를 내놓고 아예 대대적인 감정교육까지 실시하였다. 이미 그때 전문영역으로서 감정을 인식한 포석이라고 할 수 있다.

한편 법원은 하자사건이 늘어나면서 심화된 감정기준 연구의



감정의 의의

필요성을 느끼기 시작했는데, 마침 전문적인 감정교육을 실시하고 있는 서울시건축사회의 활동을 접하고 감정기준의 공동연구를 요청하게 된 것이다. 그때가 2011년 3월이었다.

당시 서울시건축사회 감정위원장이었던 현명효 건축사는 이러한 요청에 부응하여 소속 '감정위원'들과 일부 기술사들도 참여시켜 감정TF를 구성하게 된다. 이후 6개월 동안 열띤 토론과 세미나를 거쳐 '건설감정실무' 지침을 내놓은 것이다. 그동안 무려 16차에 걸친 회의와 5차례의 세미나를 개최하였다. 바로 그 회의 장소가 건축사회관 7층 서울시건축사회 회의실이다. 당시 서울중앙지방법원의 건설소송실무연구회장(고충정 부장판사)이 직접 서울시건축사회를 방문하여 강석후 회장과 현명효 위원장에게 감사의 뜻을 전하기도 했다.

처음에는 정말 난상토론이었지만 현명효 감정인TF위원장의 탁월한 진행으로 논쟁은 가다듬어지고 마침내 일치된 감정기준과 표준 서식이 결정되었다. 여기서 빼놓을 수 없는 분들이 있다. 감정기준을 연구한 것은 감정TF였지만 이를 검토하고 보완한 것은 당시 법원에 조정위원으로 활동하시던 김인하, 민정민 건축사였다. 조정을 마치고도 피곤한 몸인데도 불구하고 밤늦도록 감정기준을 살펴보고 문제점을 하나하나 진단해주셨다. 이 자리를 빌려 진심으로 감사의 뜻을 전한다.

2011년 9월 이처럼 많은 건축사들이 모여 각고의 노력 끝에 마련된 감정기준은 서울중앙지방법원 「건설감정세미나」를 통해 발표하게 된다. 당시 세미나에는 300여명의 감정인과 건설사 관계자들이 대거 참석하여 큰 관심을 보였다. 발표된 자료는 '건설감정

건설감정 전 분야는 건축사가 전적으로 수행하기에 가장 적합한 업무라는 것이다.
 역지가 아니다. 국내에서 몇 안 되는 전문 감정업체를 살펴보면 심중팔구는 건축사사무소다.
 감정내역을 전문으로 서비스하는 건축사사무소도 있고
 전문 감정정보를 제공하는 인터넷 카페도 대부분 건축사사무소가 운영하고 있다. 확인해 보시라.

정 기준'과 '감정서 작성방법'을 구체적으로 담고 있어 감정의 편차를 해소하고 객관화, 과학화, 표준화를 도모하는 획기적인 전기가 되었다. 바로 '건설감정실무'가 그것이다.

2013년 6월에는 건설감정실무에 참여했던 건축사들이 두툼한 건설감정 전문서도 내놓았다. '건설감정실무'가 건설감정의 기준을 정립한 지침이었다면 '건설감정(하자편)'은 건축물의 하자를 심도 있게 다룬 참고서라고 할 수 있다. 무려 10만 건의 하자를 실증적으로 분석하여 관련 기술이론부터 창호나 가구의 세세한 부위의 하자까지 감정 전반을 두루 풀이하고 있다. 내용 또한 체계적이고 농도가 짙다. 건축하자를 다룬 감정분야 최초의 책이기도 하다.

그동안 건설 분야의 감정실무에 대한 해설과 심화된 정보를 요청하는 목소리는 높았지만 참고로 할 서적도 드물고, 관련 논의의 양이 빈약했다. 업무를 새로이 다잡아야 하는 감정인들에게는 참고서로, 감정에 입문하고자하는 건축사들에게는 좋은 길잡이가 될 것 같다.

이처럼 서울중앙지방법원의 건설감정실무는 건축사회관에서, 건축사들이 주도하여 만든 것이다. 따라서 법원에서 바라보는 건축사의 위상과 신뢰는 더욱 높아졌다. 자부심을 느껴도 무방할 것이다.

'건설감정'에 관한 긍정적인 신호가 몇 가지 더 있다. 건설감정은 건축물의 하자, 건축물의 손상·피해, 공사대금과 같이 세 가지 유형으로 나뉘는데 구체적인 소송사건에서는 감정이 중복되어 신청되는 경우도 많다. 여기에 덧붙인다면 설계분야와 유익비

에 대한 감정을 들 수 있다.

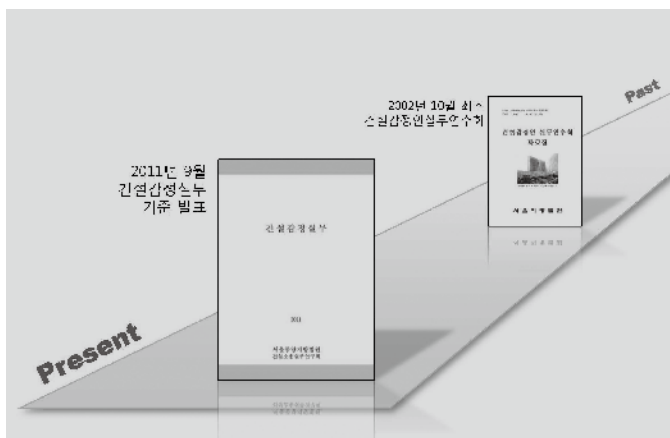
하자감정은 하자담보책임을 묻는 하자의 원인을 파악하고 보수비용을 산정하는 감정이다. 건축물의 하자는 건축공정에 따라 설계과정에서 발생한 하자인 설계상 하자, 건축시공과정에서 발생한 하자인 시공상 하자, 감리과정에서 발생한 감리상 하자, 건축물을 인도받은 후 도급인 등이 사용하는 과정에서 발생하는 사용관리상 하자로 나뉜다. 그런데 말했잖는가? 서울중앙지방법원의 '건설감정실무'를 건축사들이 주축이 되어 만들었다고. 건설감정실무의 주 내용은 건축물의 하자에 관한 것이다. 따라서 당시 공동연구에 참여했던 건축사들을 중심으로 아주 충실한 감정교육이 가능하다.

건축물의 손상에 대한 원인 또는 상태의 감정은 주로 토지굴착으로 인한 인접지 건축공사로 인해 발생하는 하자에 대한 감정이다. 만약 건물의 침하나 균열 등 하자가 발생한 경우에는 보수가 가능하다면 하자보수비 상당액이, 보수가 불가능하다면 당시의 교환가치가 통상의 손해가 된다. 하지만 훼손된 건물의 보수가 가능하기는 하지만 이에 소요되는 하자보수비가 건물의 교환가치를 초과하는 경우에는 그 손해액은 형평의 원칙상 그 건물의 교환가치 범위 내로 제한되어야 한다. 이 역시 하자의 범주에 들어가므로 별 문제가 없다.

공사비 감정은 공사가 중단된 경우의 기성고 비율의 산정과 추가공사비산정을 위한 감정이다. 건축공사에 여러 시공자가 참여한 경우에는 전체 건축공정 중에서 기성고 비율을 구하는 시공자가 시공한 공사부분을 명확하게 확정해야 하고, 다툼 있는 부분을 명시하여 각 부분별로 감정해야 한다. 판결 시에 각 부분의 공사비 구분이 가능해야 하기 때문이다. 추가공사의 경우 그 공사 당시 소요된 비용, 변경공사의 경우 변경 공사에 소요된 당시의 공사비용과 도급계약에 정한 변경 전 공사비용의 차액이 감정사항이 될 것이다. 이른바 적산 감정이다.

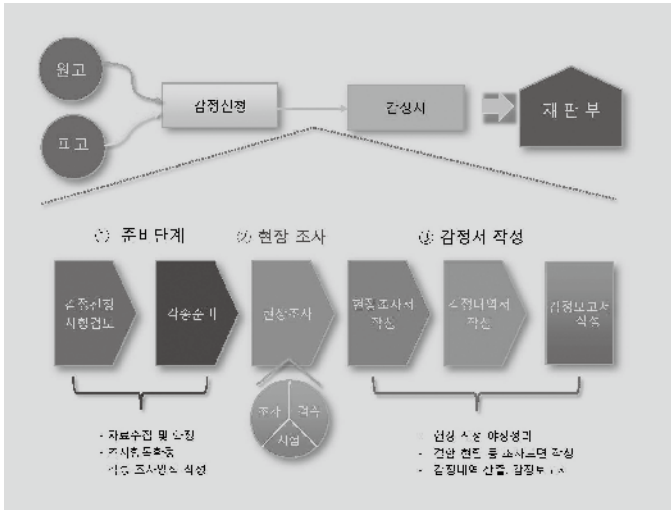
적산자료, 내역서는 바로 설계자가 작성하는 것 아닌가. 즉 설계서의 한 부분이다. 대한민국의 적산업체 거의 대부분이 건축사사무소를 상대로 영업하고 있다. 따라서 감정에서 건축사가 가장 잘할 수 있는 분야가 바로 공사대금 감정이라고 할 수 있다.

설계감정은 그야 말로 우리 분야 아닌가? 건축사가 아니면 수행이 불가능하다. 건축주는 필연적으로 건축사와 만나서 설계를 의뢰해야 한다. 이 과정에서 건축사 자격이 없는 사람이 설계했



서울중앙지방법원 건설감정실무 기준

건설시장은 불황인 반면, 법률시장은 호황인 역설적인 상황이라고 할 수 있다.
 고도로 복잡한 업무지만 그만큼 성장성이 있어 건축사에게 가장 적합한 업무가 될 수 있다.
 따라서 지금까지 감정을 부수적 업무로만 여겼다면
 전문 분야로서 진지하게 인식하는 전환적 시각이 필요하다.



감정의 흐름

을 경우나 적법한 등록이 돼 있지 않은 경우에는 계약 및 설계의 유효성을 둘러싼 문제가 발생한다. 설계의 결과물에 대해서 선량한 관리자로서의 주의나 설명책임을 다했는지가 문제시 될 때도 있다.

최근에는 설계자에 대하여 '전문가 책임'을 강조하는 분위기로 높은 수준의 주의의무를 요하므로 상당히 유의해야 한다. 무엇보다 설계비 보수청구권에 관한 다툼이 많다. 설계용역비를 결정하지 않은 상태에서 설계를 진행하다가 중단된 경우, 용역비는 확정됐지만 나중에 계약이 해지됐을 때 설계를 하고서도 비용을 제대로 받지 못하는 경우가 대부분이다.

문제는 설계는 예술적인 감각, 표현에다 고도의 기술력이 요구되는 서비스로 설계비의 책정은 공사비와 같이 기계적으로 구분할 수 없는 특수한 경우라는 것이다. 이 같은 설계용역비 감정 시에는 당초 당사자 간의 계약체결 방법 및 계약의 중도 해지 시점을 명확하게 확인한 후 업무를 수행해야 한다. 설계의 전 과정에 대한 면밀한 검토, 명시적으로 확인할 수 없는 부분까지도 충분히 감안할 필요가 있다.

유익비감정에서는 필요비와 유익비를 구분해야 한다. 필요비가 임차물건을 유지 관리하는데 소요되는 비용이라면 유익비는 임차물건의 자산가치를 증대시키는데 투입된 비용이라고 할 수 있다. 민법 제626조 제2항은 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다고 규

정하고 있어 다툼이 종종 발생하고 있기 때문에 감정이 필요하다. 내용을 들여다보면 결국 공사비감정과 유사한 버전이라고 할 수 있다.

정리하면 건설감정 전 분야는 건축사가 전적으로 수행하기에 가장 적합한 업무라는 것이다. 역지가 아니다. 국내에서 몇 안 되는 전문 감정업체를 살펴보면 십중팔구는 건축사사무소다. 감정내역을 전문으로 서비스하는 건축사사무소도 있고, 전문 감정정보를 제공하는 인터넷 카페도 대부분 건축사사무소가 운영하고 있다. 확인해 보시라.

여기에 건축사가 감정 전문가로 자리 잡아야 할 이유가 하나 더 있다. 수많은 설계를 하면서도 고질적으로 하자가 발생하는 부분이 있다. 분명 설계적으로 해결할 수 있는 부분이지만 하자는 계속된다. 1980년대 하자에 관한 논문에 나오는 균열, 결로, 누수, 백화와 같은 하자가 2013년 현재의 건축물에도 그대로 나타나고 있다. 역사는 반복되지만 교훈은 없는 것이다.

이런 악순환을 획기적으로 개선할 수 있는 방법이 바로 건축사에 의한 감정이 될 수 있다. 건축프로세스의 처음(설계)과 마지막(감정)을 건축사가 주도할 수 있게 되면 아주 효과적인 선순환 구조가 가능해지기 때문에 자연스런 피드백으로 설계상의 문제점들이 일거에 해소될 수 있을 것이다. 아주 질 좋은 설계의 도출로 양질의 서비스가 가능해지게 된다. 나아가 선진 국가 발전에 기여하는 건축문화 창달이라는 일석 삼사조의 효과를 꾀할 수 있게 될 것이다.

국내 건설산업은 2010년을 정점으로 성장기를 넘어 고도화 단계에 접어들었다. 건설업과 설계업은 동시에 하향곡선을 그리고 있다. 때문에 많은 건축사들이 생존의 위기에 처해있다. 고민에 쌓여있지만 활로를 모색하기가 쉽지 않다. 반면 건설감정은 성장추세에 놓여있는 법률시장의 필수적 분야라고 할 수 있어 갈수록 수요가 늘어나고 있다. 분쟁이 늘어날수록 건설감정은 건설 소송에서 사건의 결론을 좌우하는 중요한 요소가 될 것이다. 건설시장은 불황인 반면, 법률시장은 호황인 역설적인 상황이라고 할 수 있다. 고도로 복잡한 업무지만 그만큼 성장성이 있어 건축사에게 가장 적합한 업무가 될 수 있다. 따라서 지금까지 감정을 부수적 업무로만 여겼다면 전문 분야로서 진지하게 인식하는 전환적 시각이 필요하다. 이제부터라도 주의 깊게 살펴봐야 한다는 것이다. 내친 김에 건축사교육원에서 정식 교육종목으로 채택하여 감정인 교육을 심화하는 것도 좋은 방법이 될 것 같다. ■