감리 대상 공종 '과거로의 회귀', 바람직하지 않다

- 1999년 이전처럼 주택 건설 75개 전 공종 감리 대상화 법률 개정 추진 -

과거 건설산업은 국가 발전의 초석 역할을 해왔다. 그러나, 삼풍백화점, 성수대교 붕괴와 같은 대형 사고의 발생으로 건설업계에 대한 국민의 불신 풍조가 야기되고, 부실 공사가 사회적인 문제로 대두됨으로써 건설업계 전반에 걸쳐 악영향을 미쳤다. 이러한 분위기를 쇄신하고자 정부는 1994년에 종래의 형식적인 시공감리제도를 개선, 감리원에게 실질적인 권한을 부여하고 그에 따른 책임을 강화하는 책임감리제도를 도입하였다.

1999년, 13개 공종을 감리 대상에서 제외

그 후 1999년 2월 8일 「주택건설촉진법」이 개정돼 주택 건설 공사에 대한 감리 업무를 총괄하는 책임감리원 1인은 공사 전 기간에 걸쳐 배치하되, 도배·조경·도장, 그리고 기타 경미한 공사 등은 전면 상주 감리에서 제외되었다. 이는 당해 공사에 대한 기술 지도와 관련이 없는 과도한 감리로 인하여 초래되는 주택건설업체와 감리자 간의 분쟁을 해소하고, 감리비의 절감으로 소비자의 부담을 경감하기 위함이었다.

감리 대상에서 제외된 공사는 6개 분야 75개 공종 중 13개 공종이었다. 토목 분야는 조경 공사와 부대 시설 공사, 건축 분야는 공통 가설 공사, 가시설물 공사, 가구 공사, 유리 공사, 타일 공사, 돌 공사, 도장 공사, 도배 공사, 주방용구 공사, 잡공사 등이었다. 그리고 기계 분야는 위생 기구 공사였다. 이러한 감리 대상 제외 공사의 선정 기준은 ① 건축물 및 시설물의 구조 안전과 내구성 및 품질 향상 확보와 직접 관련되지 않는 공사, ② 건축물의 구조물이 매몰되어 부실 시공될 경우 재시공이나 하자 보수가 불가능한 공사를 제외한 공사, ③ 입주 예정자가 모델 하우스에서 제시된 사용 자재, 마감재 공사로 건축물의 시공 상태 및 부실 공사 여부를 육안으로 확인할 수 있는 공사, ④ 단순 공사, 내외부 마감 공사 및 규격재(공장 생산 제품) 사용 공사 등이었다.

1999년 이후 감리 대상에서 제외되었던 13개 공종에 감리원을 배치하지 않아 부실 공사가 발생하고 있기 때문에 다시 감리 대상화해야 한다는 주장은 많은 모순을 안고 있다.

왜 다시 감리 대상에 포함시키려 하나

그런데 「주택건설촉진법」에 의해 시행되는 이러한 감리제도를 다시 옛날로 되돌리려는 조처가 가시화되고 있다. 감리 대상에서 제외되었던 도배, 조경, 도장, 기타 경미한 공사에 대해서 예외적으로 감리원을 배치하지 않도록 규정하고 있어 그 부작용으로 각종 부실 공사가 발생하고 있다는 일부 여론을 수렴하여 감리 대상 제외 13개 공종 공사의 관계 규정을 삭제하고 감리 대상에 포함시켜 공사 전체 75개 공종 전 공사에 걸쳐 감리 업무의 수행을 하도록 하는 법률 개정을 추진하고 있는 것이다.

이는 감리 업무의 영역 확보를 위한 방편으로, 경미한 13개 공종에 대하여 감리가 필요하다는 논리를 내세워 당초 입법 취지를 훼손하는 것이라 할 수 있다. 감리업계의 주장대로라면 13개 경미한 공정의 공사에는 해당 전문가가 감리를 담당해야 한다. 그러나, 실제 공동 주택 감리에 투입되는 감리원은 토목 및 건축 감리원으로 제한되어 있어 해당 공사에 대하여 감리할 능력이 없음은 물론, 단순하고 형식적이어서 개정 입법안

이 시행된다 하더라도 현행 제도와 별반 다를 게 없는 실정이다. 더욱이 준공 후 하자로 판명된 공사의 경우 감리자의 손해 배상 또는 하자 보수 책임의 소재에 대해서는 아무런 법적·제도적 장치가 없다. 이에 따라 형식적인 감리가 보편화될 수 있고 감리자의 우월적 지위와 권한 남용으로 오히려 공사 차질에 따른 하자가 더 발생할 수도 있다.

감리원들의 지나친 원리 원칙과 서류 맞추기식 업무 수행 및 권한 고수로 인해 야기되는 시공자와의 빈번한 마찰은 감리에 대한 인식 제고는 물론 감리의 최종 목표인 품질 향상에 도움이 되지 않는다. 또한, 시공자에 대한 지휘·통솔은 원칙과 권한의 행사만으로 배양되는 것이 아니다. 공사의 품질을 저하시키지 않는 범위 안에서 현장의 특성상 원활한 공사 진행을 위해 업무의 경중을 파악하여 감리자가 어느 정도의 융통성은 발휘해야 한다. 시공자와 감리자의 관계는 대립의 관계가 아니라 상호 보완적 관계이기 때문이다. 즉, 시공자가 처한 기술적 문제를 미리 발견하여 이에 대한 대안을 제시하는 기술적인 중재를 함으로써 공사의 품질 확보 및 부실 공사 방지가 이루어지도록 해야 하는 것이다.

법률 개정안 입법화의 모순

마감 공사를 포함한 13개 공종을 감리 대상 공사에서 제외해 감리원을 배치하지 않아 부실 공사가 발생하므로 감리 대상으로 개정해야 한다는 것은 모순점이 많다. 감리 대상 제외 13개 공종 가운데 우선 건축 분야에 대해 살펴보자.

첫째, 공통 가설 공사나 가시설물 공사는 거의 대부분 시공사의 공사 프로젝트에 대한 면밀한 검토 및 연구 분석 계획안에 의해 작성된다. 또한, 이들 공사는 회사의 브랜드 이미지나 광고 효과를 발휘하기 위해 시행되고 있기 때문에 감리 대상과는 무관한 시공사의 자율적인 공사로 볼 수 있다.

둘째, 가구 공사나 도배 공사, 주방용 가구 공사, 위생 기구 공사의 예를 들어보면 이들 공사는 입주 예정자가 견본 주택을 통하여 사전에 검토하여 선택한 것이며, 시공 상태 및 불량에 대해 육안으로 충분히 객관적인 판단을 할 수 있다. 또한, 입주 전에 사전입주자점검제도를 활용하여 입주 예정자가 거주할 세대에 대해 직접 점검하므로 발생된 하자에 대한 재시공을 충분히 받을 수 있다. 더욱이 규격 제품(공장 생산 제품) 사용이나 완제품을 배치하는 단순 공사이기 때문에 제품에 대한 검증은 각 제품의 생산 업체의 자체 개발 연구소나 공인 연구소의 기술자나 전문가 등을 통해 충분히 이루어질 수 있다. 따라서, 이들 공사는 감리보다는 오히려 입주자가 보는 안목이나 세밀함이 더 정확한 것으로 보인다.

셋째, 하자 발생 현황을 원인별·공종별로 조사한 후 최종 하자 건수, 공동 주택의 공급 세대 수, 세대별 하자 건수를 비교하여 관련 법령의 감리 대상 범위에 반영해야 하나, 일부 공동주택 단지를 선정해 표본 조사에 의한 하자 발생률만 가지고 전국의 공동주택에 대한 하자 발생 건으로 간주하여 현행 감리제도를 개정하고자 하는 것은 불합리한 것이다. 한국소비자보호원에서 발간한 「2002 소비자 피해구제 연보 및 사례집」에 의하면, 2002년 한 해 동안 주택 관련 상담 민원 접수 총 5,145건 중 소비자 피해 구제 청구 건은 총 188건으로 2001년(195건)에 비해 약 3.5%가 감소되었다. 뿐만 아니라 민원도 주로 하자가 아닌 불만 사항이었다.

넷째, 공동주택 건설업체들은 자유 경쟁 체제에서 생존하기 위해서는 바로 소비자에게 인정을 받아야 한다는 것을 인지하고 있고, 하자나 부실 공사로 인한 금전적인 손실이나 회사의 이미지가 손상될 경우 현 실정에서 살아 남을 수 없기 때문에 보다 살기 좋은 아파트를 건설하기 위해 자발적으로 노력하고 있다. 이는 감리를 통한 체크나 검측을 통해서 이루어지는 것이 아니다. 또한, 준공 후 하자로 판명된 공사의 경우 감리자의 손해 배상 또는 하자 보수 책임에 대해 추궁할 수 있는 아무런 법적·제도적 장치가 없으므로 형식적인 감리가 보편화될 수 있고 감리자의 우월적 지위와 권한 남용으로 공사가 차질을 빚을 우려도 있다.

이러한 시점에서 감리 대상 공사를 확대한다는 것은 별다른 실익 없이 감리의 지위와 권한만 확대하는 것이라고 할 수 있다. 게다가 감리 인원 확충으로 인한 감리비 상승, 시공업체의 공사비 원가 상승 및 입주자의 분양가 상승만을 초래하게 된다.

분양가 상승으로 입주자 부담 커질 듯

결국 주택 건설 공사의 감리 대상 공사 확대는 공동주택 현장에서의 감리원의 빈번한 교체 및 인원 맞추기, 책임감의 결여, 회사별 감리 능력의 차이, 원가 절감 노력 부족 등 감리 회사 자체의 문제를 감리 대상 공사 확대로 돌파구를 찾으려고 하는 것이다.

정부에서 부동산 안정 대책을 강력하게 시행하는 현시점에서 감리 대상 공사를 확대하는 것은 분양가 상승을 유발해 최종적으로 입주 예정자를 우롱하는 것이다. 오히려 현행 감리 대상 공사에서 「산업표준화법령」 등에 의하여 공장에서 생산된 규격 제품(창호 제품)을 사용·설치하거나 또는 다른 법령에 의하여 기준이 마련된 경우(승강기 공사, 지하수 개발 공사), 온타임제 등 입주 예정자가 희망하여 소모성 제품을 교환 설치하고자 하는 공사 등에 대해서도 추가적으로 감리 대상 제외 공사로 하여 분양가 상승 요인을 억제해 부동산 안정 대책에 동참해야 할 것이다. CJ

정두희
(주)금성백조주택 이사