건설이슈포커스

공동주택감리제도의 문제점과 개선 방안

2010. 11. 24

강운산

■ 검토 배경 ····· 4
■ 현행 공동주택감리제도 현황 및 제도 개선 동향 ····· 5
■ 공동주택감리제도의 평가와 문제점 ····· 9
■ 공동주택감리제도 개선 방안 ····· 21

요 약

▶ **1994년 공동주택감리제도가 도입되었으나 최근 건축물 기능이 복합·다양화되고 기술이 고도화되어 감리에도 고도의 기술과 업무역량의 요구 등이 요구되는 등 공동주택 감리 환경이 크게 변화됨.**

- 본 연구는 '주택건설공사 감리제도 개선 방안 마련을 위한 설문조사' 결과, 문헌·면담조사 등을 통해 현행 감리제도의 문제점을 검토·분석하고 개선 방안의 제시를 목적으로 함.

▶ **공동주택 감리는 공공은 「건설기술관리법」과 「건축법」이, 민간부문은 20세대 이상 공동주택은 「주택법」상의 시공감리가 적용되며, 일정 규모 이상의 다중이용 건축물은 「건축법」과 「건설기술관리법」상의 공사감리가 적용되고 기타 건축물(20세대 미만)은 「건축법」상의 감리가 적용됨.**

- 전기공사는 「전력기술관리법」, 정보통신공사는 「정보통신공사업법」, 소방시설은 「소방시설공사업법」이 적용됨.

▶ **공동주택감리제도의 평가와 문제점은 다음과 같음.**

- 공동주택감리제도 시행 이후, 공동주택 품질 향상의 원인으로 '주택건설업체 시공능력 향상'과 '주택건설업체의 브랜드 및 이미지 경영 효과'로 조사, 감리제도의 개선 필요성 반증
- 감리 업무 수행 과정에서 감리자의 기술력·경험 부족, 판단 착오 등으로 시공오류가 발생하여 재시공하게 되는 경우, 감리자의 책임부담에 관한 법적 규정 미비
- 공종별 감리 체계의 다원화로 종합적·체계적 감리업무 수행이 곤란하여 감리비 상승, 공기지연, 분쟁 등의 피해가 발생하고 공종별 감리제도의 개선으로 정책 및 행정의 일관성 및 신뢰성 등이 저하
- 현행 공동주택 감리대상은 총 75개로 기본선택품목인 인테리어 관련 공종과 발코니도 포함되어 있는데 인테리어 관련 공사는 마감재 위주의 단순공종 및 규격재를 사용하고 있어 감리의 필요성이 크지 않음.

▶ **공동주택감리제도의 개선 방안을 다음과 같이 제안함.**

- 공동주택감리제도 개선의 기본 방향으로 단기적으로 현행 공동주택감리제도의 틀을 유지하고 감리대상 업무를 최소화하는 제도 개선을 추진하고 장기적으로 자율적 품질관리체제 도입 검토
- 감리자의 과실로 인한 주택건설업체 피해 해결을 위해 일반 시공 하자는 시공자와 연대책임을 지고, 감리자 과실로 재시공하는 경우는 손해 배상청구가 가능토록 관련 규정 신설
- 통합적 감리 시행을 위해 공동도급방식 또는 종합감리업체의 자격으로 감리입찰에 참여, 감리자로 선정시 종전의 공종별 다원화된 감리업무를 건축 감리자가 총괄하는 방식 도입
- 감리대상의 조정은 우선 인테리어 관련 공사와 발코니 확장공사를 감리대상에서 제외하고 2차적으로 '13개 경미한 공종' 외에 추가적으로 감리대상 조정이 필요한 공종 검토

I. 검토 배경

- 감리는 기술력과 전문성을 바탕으로 발주자를 대신하여 설계도서대로 시공되고 있는지 여부와 공사를 종합적으로 조정·관리하는 업무로, 1994년 4월 공동주택에도 감리제도가 도입되어 현재에 이르고 있음.
  - 제도 도입 당시의 주택산업 및 시장은 공동주택 분양가격 규제를 기초로 공급자 중심의 대규모 주택공급이 이루어지는 상황으로 부실공사 방지 및 공동주택의 품질향상이 중요한 과제였음.

- 최근 공동주택을 포함한 건축물의 기능이 복합·다양화되고 기술이 고도화됨에 따라 감리업무에도 이에 수반하여 고도의 기술과 업무역량의 요구 등 공동주택 감리 관련 환경이 크게 변화됨.
  - 특히 100%를 상회하는 높은 주택보급률, 마이너스옵션제 시행 등 삶의 질과 연계된 수요자 중심의 주택시장으로 변화된 시장 상황에 맞게 공동주택의 단순 품질 확보를 뛰어 넘어 주택 성능의 등급을 인정하고 보장하는 수준을 요구하고 있음.
  - 따라서 공동주택감리제도의 개선 필요성이 주택건설업체를 중심으로 지속적으로 개진되고 있으나 실제적인 개선은 미흡한 실정임.

- 주택건설업체를 대상으로 공동주택감리제도 도입 후의 공동주택 품질에 대한 설문조사[1] 결과, '공동주택감리제도 도입 전에 비해 품질이 향상되었다'고 응답한 업체가 91%에 달함.
  - 반면 공동주택 품질 향상의 원인으로는 '공동주택감리제도'보다는 '주택건설업체 시공능력 향상'과 '주택건설업체의 브랜드 및 이미지 경영 효과'로 응답한 업체의 비율이 비교적 높음.
  - 이는 현행 공동주택감리제도가 공동주택의 품질향상에 기여했음에도 불구하고, 공동주택 감리를 둘러싼 환경의 변화를 감리 제도에 적절히 반영하지 못하고 있는 상황에 대한 주택건설업체들의 제도 개선 요구로 판단됨.

- 정부는 그 동안 몇 차례에 걸쳐 공동주택감리제도의 개선을 추진하였으며, 금년 상반

1) 한국건설산업연구원과 대한건설협회는 공동주택감리제도의 개선을 위한 기본방향과 내용을 파악하기 위해 '주택건설공사 개선방안 마련을 위한 설문조사'를 시공능력 순위 1~300위를 대상으로 설문조사를 실시하였음. 설문조사는 1차('10. 6. 28 ~ 7. 9), 2차('10. 9. 1 ~ 9. 14)에 걸쳐 실시되었으며 응답업체는 총 54개 업체로 응답률은 18%(1차 7%, 2차 11%)임.

기에도 '주택건설공사 감리제도 개선 TFT'를 구성·운영하여 제도 개선을 추진하여 감리자 지정기준 등 일부 내용을 개선하였음.

· 다만 건축·전기·정보통신·소방감리의 통합 감리 시행, 감리대상의 조정 등 핵심과제는 이해당사자의 반대 및 부처 간의 협의 실패로 개선되지 못하여 추가적인 제도 개선의 추진이 필요함.

- 본 연구는 한국건설산업연구원과 대한건설협회가 공동으로 실시한 '주택건설공사 감리제도 개선 방안 마련을 위한 설문조사' 결과, 문헌·면담조사 등을 통해 현행 감리제도의 문제점을 검토·분석하여 개선 방안을 제시하고자 함.

· 주택건설업체만을 대상으로 이루어진 설문조사는 조사의 균형성에 있어 한계를 가지고 있으나 실제 '감리제도 관련 주택건설업체 의견 조사 결과'가 많지 않은 현실을 감안하면 큰 의의가 있음.

Ⅱ. 현행 공동주택감리제도 현황 및 제도 개선 동향

1. 공동주택 감리법령 체계

□ 감리의 의의

- 건축사법(제2조 제4호)은 공사감리를 "건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위(건축사법 제2조 제4호)"로 정의하고 있음.

· 감리란 설계도서 및 공사시방서에 의거하여 시공되도록 시공의 입회·확인 및 지도 업무를 말함.

□ 건축공사 감리

- 건축공사 감리는 공공부문은 「건설기술관리법」과 「건축법」이 적용되고 민간부문은 「건축법」과 「주택법」, 「건설기술관리법」이 적용됨.

· 공공부문은 공사비 200억 이상 22개 공종은 「건설기술관리법」의 책임감리가 의무적으로 시행되고 이외의 건축공사에는 「건설기술관리법」상의 시공감리나 「건축법」상

의 감리가 적용됨.

· 민간부문은 20세대 이상 공동주택은「주택법」상의 시공감리가 적용되고, 일정 규모 이상의 다중이용 건축물(「건축법」시행령 제5조 제4항 4호)은「건축법」과「건설기술관리법」상의 공사감리가 적용되고 기타 건축물(20세대 미만)은「건축법」상의 감리가 적용됨.

□ 전기 · 정보통신 등의 공사 감리

- 전기 · 정보통신 공사 등의 분리발주로 인해 공동주택 건설공사에도 통합감리가 시행되지 못하고 전기, 정보통신 등의 공사감리는 건축공사와 분리되어 감리가 시행됨.

· 전기공사는「전력기술관리법」상의 전력시설물 감리가, 정보통신공사는「정보통신공사업법」상의 통신감리가, 소방시설은「소방시설공사업법」상의 소방감리가 적용 · 시행됨.

<표 1> 공동주택 감리법령 체계

구분			감리대상	감리자격	대가기준	감리방법	감리법령	소관부처
건축공사	공공		100억 이상 PQ대상공사	감리전문회사	건설공사 감리대가기준	책임감리	건설기술 관리법	국토 해양부
			기타	건축사	건축사업무 대가기준	공사감리	건축법	
	민간	공동주택	300세대 이상	감리전문회사	주택건설공사 감리비지급기준	시공감리	주택법	
			300세대 미만	건축사 감리전문회사	주택건설공사 감리비지급기준			
		다중이용	다중이용건축물 (주상복합A)	감리전문회사 건축사	건설공사 감리대가기준	공사감리	건축법 건설기술 관리법	
		기타	기타건축물 (20세대미만)	건축사	건축사업무 대가기준	공사감리	건축법	
기타공사	전력시설		전력시설공사	전력시설감리 등록업체	전력기술 용역대가기준	전력시설물 감리	전력기술 관리법	지식 경제부
	정보통신시설		정보통신공사	용역업자 (정보통신분야)	엔지니어링 사업대가기준	통신감리	정보통신 공사업법	방송통신 위원회
	소방시설		소방시설공사	소방감리 등록업체	엔지니어링 사업대가기준	소방감리	소방시설 공사업법	소방 방재청

□ 감리자 지정 방식

- 공동주택 건설공사 감리자 지정 방법은 건축감리(주택법), 전기감리(전력기술관리법)는 사업계획승인권자가 적격심사를 통해 지정함.
  - 건축감리의 적격심사[2]는 세대수별 규모에 따라 사업수행능력(40~70점)과 가격평가(60~30점)가 차등적용되며 종합평점이 85점 이상인 자 중 최저가격으로 입찰한 자를 감리자로 지정하고, 사업수행능력의 평가는 감리자(감리회사)와 감리원의 평가[3]가 50%씩 반영됨.
  - 전기감리는 300세대 이상은 사업계획승인권자가 적격심사를 통해 지정하고 300세대 미만은 사업주체가 지정함.

- 소방감리(소방시설공사업법), 정보통신감리(정보통신공사업법)는 사업 주체가 수의계약을 통해 감리자를 지정함.

□ 감리 대가 기준

- 건축감리(공동주택감리)는 총공사비 요율방식을 이용하여 감리대가를 산정하고, 전기감리(300세대 이상)는 실비 정액가산방식을 이용하여 감리대가를 산정함.
  - 소방, 정보통신 및 전기감리(300세대 미만)는 수의계약을 통해 감리대가를 결정함.

□ 감리원 배치 기준

- 공동주택의 감리원 배치는「주택법」과 동법 시행규칙 및「주택건설공사 감리비 지급기준」에서 공사현장의 감리 업무를 통괄하는 총괄감리원과 분양별 감리원 배치기준을 정하고 있음.
  - 「주택법」시행령 제26조 제3항에는 '국토해양부령이 정하는 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것, 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1인과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것, 총괄감리원은 주택건설공사 전 기간에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것, 감리원을 다른 주택건설공사에 중복하여 배치하지 아니할 것'으로 규정하고 있음.

---

2)「주택건설공사 감리자 지정 기준」별표 1.

3) 감리자에 대해서는 '재무상태 건실도, 감리업무 수행실적, 행정제재, 기술개발 및 투자실적, 신규감리원 배치, 교체빈도, 감리업무 수행계획서' 등을 평가하고, 감리원에 대해서는 총괄감리원, 분야별감리원, 비상주감리원의 '등급, 경력 및 실적, 자격가점, 감점' 등을 평가(「주택건설공사 감리자 지정 기준」부표).

· 감리원의 배치는「주택건설공사 감리비 지급 기준」에서 정하고 있는 인·월수 이상을 상주감리원으로 배치하고 건축, 토목, 기타 설비분야 등을 감리할 감리원을 해당 공종의 공사기간에 배치하여야 함.

· 감리원 배치인·월수 중 15%의 범위 내에서 비상주감리원을 배치할 수 있으며, 비상주감리원은 업무수행 기간 중에 다른 현장의 상주감리원으로 동시에 배치할 수 없음.

<표 2> 감리인·월수 산정 기준

총공사비(원)	20억원 이하	30억원	50억원이하	100억원	200억원
감리인·월	12.1	15.5	19.6	38.1	73.8
총공사비(원)	**300억원**	**500억원**	**1000억원**	**2000억원**	**3000억원**
감리인·월	109.9	163.2	277	472	645.2

참고 :「주택건설공사 감리비 지급기준」

- 전기감리 감리원 배치는 발주자의 확인을 바다 전력시설물공사 감리원 배치기준(「전력기술관리법」 운영요령 별표 2)의 감리원수 이상으로 책임감리원과 보조감리원을 배치하여야 함.

· 총 공사기간 동안 배치할 보조감리원이 2인을 초과하는 경우, 감리자와 발주자는 보조감리원 배치인원수를 협의·조정할 수 있으며, 이 경우 보조감리원 중 1인은 고급감리원 이상으로 배치하여야 함.

- 정보통신공사 감리원 배치는 총공사금액에 따라 총괄감리원 배치 기준을 정하고 있으며, 최소 배치 기준은 2인(책임감리원 1인, 보조감리원 1인)으로 정하고 있음.

2. 공동주택감리제도 개선 동향

□ 2010년 이전의 제도 개선 동향

- 1962년「건축법」 및 1963년「건축사법」의 제정으로 현재와 같은 공사감리가 도입되었는데, 일정한 자격을 갖춘 건축사가 시공의 적법성과 설계도서와 시공의 일치성 여부를 확인하도록 함.

- 1987년「건설기술관리법」이 제정되면서 공공공사와 민간공사의 감리가 분리·운영되

기 시작함.

- 1990년대 초 신행주대교 붕괴, 청주 우암아파트 붕괴 등을 계기로 감리전문회사에 의한 감리가 도입·시행되었으며, 1994년 책임감리제도가 도입됨.

- 1994년 8월「건축법」에 규정된 감리제도 중에서 국민생활에 직접적인 영향을 미치는 공동주택 건설공사를 분리하고, 설계와 시공에 대한 감리를 구분하여 당시「주택건설촉진법(현행 주택법)」에 규정 시행함.

- 1999년 2월「주택건설촉진법」의 개정으로 도배, 조경, 도장, 기타 경미한 공사에 대해 감리원 배치를 제외함.
  - 2001년 9월 공동주택의 감리대가 산정기준을 민간감리단체와 주택사업자단체가 상호 협의하여 기준을 정하도록 개선
  - 2003년 5월「주택건설촉진법」을「주택법」으로 법명을 개정하고, 2004년 12월 공동주택 건설시 감리자 지정기준을 개정함.
  - 2005년 1월「주택법」을 개정하여 도배, 조경, 도장, 기타 경미한 공사 등을 감리대상으로 다시 환원하고 감리자의 책임 규정을 강화함.
  - 2007년 3월「주택법」개정을 통해 하자담보책임을 1년씩 연장하고 세부공사를 추가하였으며, 300세대 미만 주택감리 업역을 감리전문회사에 개방함.
  - 2010년 3월 '주택건설공사감리제도 개선 TFT' 구성, 7월 감리자 지정·선장 방식 중 일부를 개정[4]함.

Ⅲ. 공동주택감리제도의 문제점

1. 공동주택감리제도에 대한 주택건설업체의 평가

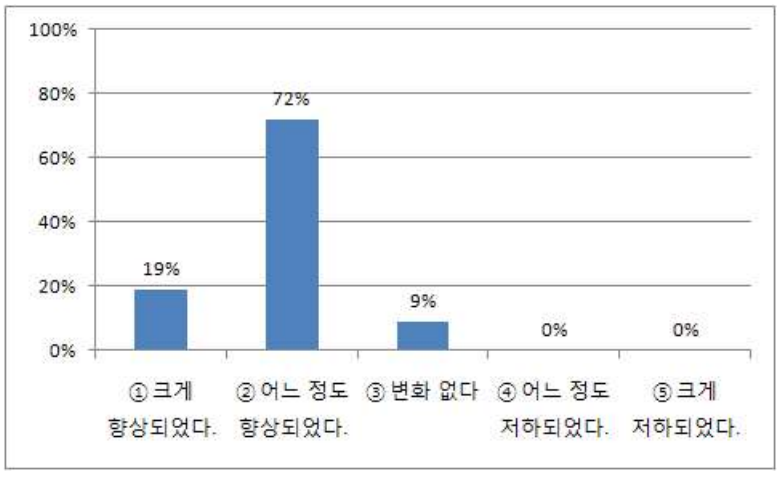
□ 공동주택 품질 향상의 원인

- 주택건설업체를 대상으로 공동주택감리제도의 도입 전과 도입 후의 공동주택 품질에 대한 설문조사 결과, 공동주택감리제도 도입 전에 비해 품질이 향상되었다는 평가가 91%에 달함.
  - '크게 향상되었다'라고 응답한 비율은 19%, '어느 정도 향상되었다'라고 응답한 비율은 72%에 달함.

4) 구체적인 내용은 Ⅳ장에서 소개함.

· 반면 공동주택감리제도 도입 전과 후의 품질이 변화가 없다고 응답한 비율은 9%로 조사되었으며 품질이 '저하되었다'라는 응답은 없었음.

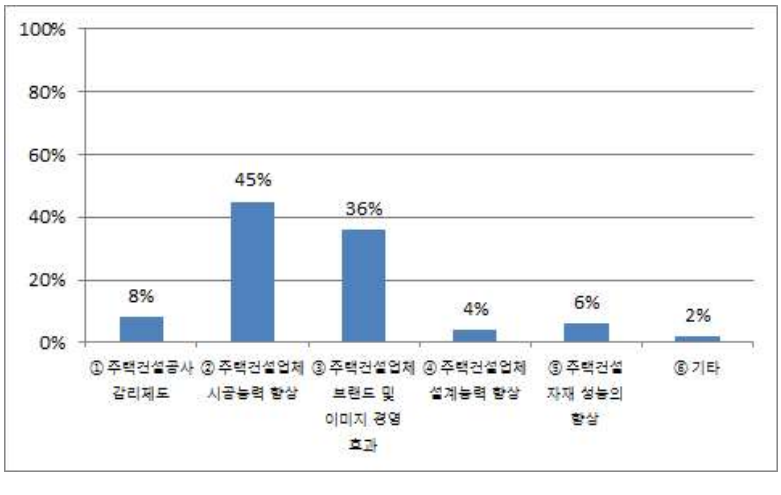
<그림 1> 공동주택감리제도 도입 전후의 품질 비교



- 주택건설업체들은 공동주택 품질 향상의 원인으로 '주택건설업체 시공능력 향상(45%)'과 '주택건설업체의 브랜드 및 이미지 경영 효과(36%)'로 파악하고 있으며 '공동주택 감리제도'로 응답한 비율은 8%로 조사됨.

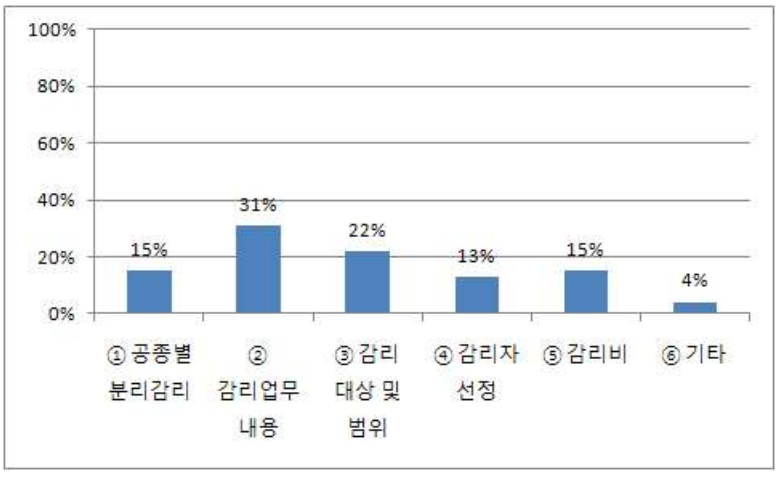
· 이는 현행 공동주택감리제도가 공동주택의 품질향상에 기여했음에도 불구하고, 공동주택 감리를 둘러싼 환경의 변화를 감리 제도에 적절히 반영하지 못하고 있어 주택건설업체들의 만족도가 크게 낮은 수준임을 시사하고 있음.

<그림 2> 공동주택 품질 향상 원인



- 현행 공동주택감리제도의 문제점은 '감리업무의 내용'(31%), '감리대상 및 범위(공종)'(22%), '공종별 분리감리'(15%), '감리비'(15%), '감리자 선정'(13%) 순으로 조사됨.

<그림 3> 현행 공동주택감리제도의 문제점

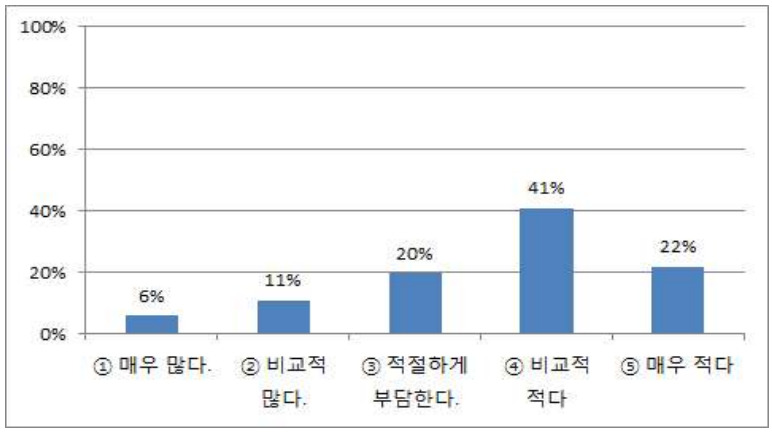


2. 감리자의 감리업무 관련 책임 부담 미흡

□ 감리자의 업무에 대한 책임 부담 수준

- 공동주택 감리에 있어 감리자 업무 수행과 관련하여 부담하는 책임에 대해 조사한 결과, '권한과 업무 내용에 비해 책임 부담이 적다'라고 응답한 비율이 63%로 조사되었으며 이중 22%는 '매우 적다'로 응답함.
  - 반면 '권한과 책임에 비해 부담이 많다'로 응답한 비율은 17%(매우 많다 6%)로 조사되어 감리자의 책임부담이 '적다'는 응답이 '많다'는 응답의 3.7배를 차지함으로써 감리자의 권한 및 업무에 대한 적절한 책임 부담의 증가가 필요한 것으로 보임.
  - 한편 감리자의 '적정한 책임 부담'으로 응답한 비율은 20%였음.

<그림 4> 감리자의 권한과 업무에 대한 책임 부담



□ 감리업무 책임소재 불명확

- 감리자의 감리업무는 시공결과에 대한 검토·확인을 통해 공동주택의 품질을 확보하는 것임.

  · 주택건설감리자의 업무 수행 과정에서 감리자의 기술력·경험 부족, 판단 착오 등으로 시공오류가 발생하여 재시공하게 되는 경우, 즉 감리자의 업무수행상의 고의·과실로 인해 주택건설업체가 손해를 입은 경우에 감리자의 책임부담에 관한 법적 규정 미비

  · 현재 관련 규정 미비로 통상적인 시공하자에 대해 시공자만 책임을 부담하고 감리원은 책임을 부담하지 않아 '책임주의 원칙'에 반함.

3. 비효율적 공종별 분리 감리 시행

□ 공종별 감리 체계의 다원화

- 주택건설 현장에서 건축공사와 함께 이루어지는 건축·전기·정보통신·소방 등의 공사에 대한 감리가 다른 법률 등에 근거하여 이루어지고 있어 유기적인 연계성을 토대로 한 종합적인 감리가 수행되지 않고 독립적이고 폐쇄적으로 운영

  · 공종별 감리체계의 다원화로 감리자지정, 감리업무, 감리대가 및 감리원 배치기준 등 공종별 감리에 적용되는 세부기준도 상이하여 전기공사는「전력기술관리법」및「전기사업법」, 소방공사는「소방시설공사업법」, 정보통신공사는「정보통신공사업법」의 규정에 의함.

  · 이는 '94년 공동주택감리제도 도입 이후, 소방설비공사감리('95), 전기설비공사감리('97), 통신설비공사감리('98)가 개별적으로 도입된 결과임.

<표 3> 공동주택의 공종별 감리제도 비교

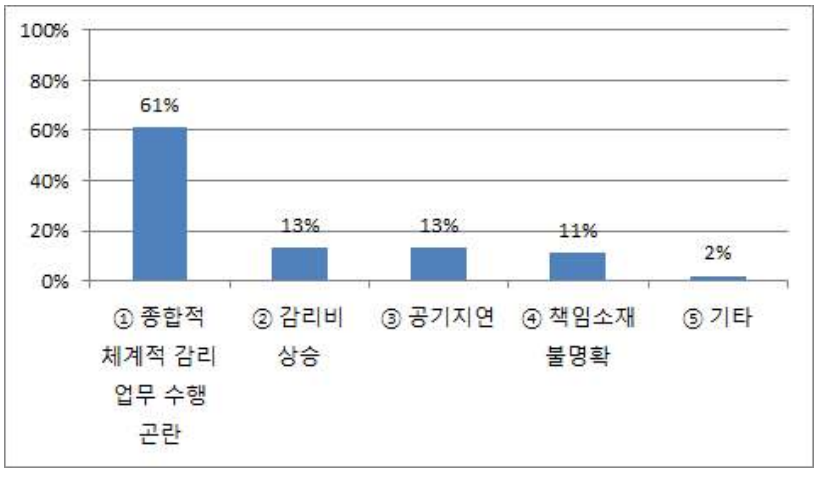
구분	주택건설공사	전력시설물공사	정보통신설비공사	소방설비공사
관련법/ 소관부처	주택법/ 국토해양부	전력기술관리법/ 지식경제부	정보통신공사업법/ 정보통신위원회	소방시설공사업법/ 행정안전부(소방방재청)
감리 대상	· 주택법 사업계획승인 대상(20세대 이상)	· 전기사업법 규정(제2조제16호)에 의한 전기설비	· 6층이상, 연면적 5천㎡ 이상의 정보통신설비설치공사 등	· 연면적 1천㎡ 이상 또는 소방관련 설비 설치 특정소방대상물
감리자 지정	· 주택건설공사 감리자 지정기준 : 사업계획승인권자가 적격심사를 통해 지정	· 설계업자·감리업자 사업수행능력 세부평가 기준 : 300세대 이상은 적격심사를 통해 사업계획승인권자가 지정(300세대 미만 사업주체 선정)	· 사업주체(건축주)	· 사업주체(건축주)
감리자 자격	· 건설기술관리법상 감리전문회사(건축·종합감리), 건축사법의 건축사업무신고 자 · 300세대 미만 : 건축사/감리전문회사 · 300세대 이상 : 감리전문회사	· 전력기술관리법상 공사감리업(종합, 전문감리업) 등록자	· 용역업자 : 엔지니어링기술진흥법상 엔지니어링활동주체, 기술사업 기술사사무소 개설자(정보통신관련 분야 자격보유자) · 감리업등록기준 없음	· 소방시설공사업법상 소방공사감리업(전문, 일반소방공사감리업) 감리자 · 관할 소방서 등록
감리원 배치기준	· 상주감리방식 : 총괄감리원 공사 전 기간 배치, 토목·건축·기계설비 분야는 해당 공사기간에 배치(세대수 규모로 감리원 배치등급 결정) · 주택건설공사 감리비 지급기준 : 총공사비대비 인·월수 기준 이상 배치	· 전력기술관리법 운영요령 : 상주감리방식 · 책임감리원 1인 이상을 공사 전 기간 배치, 800세대 이상은 보조감리원 배치(공사비 규모로 감리원 배치등급 결정)	· 상주감리방식 : 공사비 규모별 초급부터 특급감리원(기술사) 배치 ※정보통신설비공사 감리대가 표준품셈상 정보통신설비의 감리원인·월수(자율 적용 기준)	· 16층이상 500세대 이상은 상주공사감리, 기타 일반공사감리 · 기계·전기분야 감리원 분야별 1인 이상(2개분야 기능력자 1인) 배치(층수, 연면적 기준에 따라 감리원 배치등급 결정)
감리 대가	· 주택건설공사 감리비 지급기준 : 총공사비 요율방식 · 민간관련단체 협의 기준	· 전력기술관리법 운영요령(산자부 고시) : 실비정액가산방식(한국건설감리협회의 대가기준) · 300세대 미만 : 수의계약	· 사업주체와 수의계약 ※정보통신설비공사 감리대가 표준품셈상 실비정액가산방식(자율 적용 기준)	· 사업주체와 수의계약 ※엔지니어링 사업대가기준의 실비정액가산방식(자율 적용 기준)
감리업무 관련기관	한국건설감리협회 대한건축사협회	한국전력기술인협회	한국정보통신공사협회	한국소방공사협회 소방방재청

참고 : 국토해양부, 주택감리 전자입찰제도 도입 및 감리체계 개선방안 연구, 2008.11 .

□ 감리업무의 효율성 저하

- 공동주택 감리를 수행함에 있어 공종별 통합감리가 시행되지 못하고 독립적인 분리감리의 시행으로 인한 문제점으로는 '종합적·체계적 감리업무 수행 곤란'으로 응답한 비율이 61%로 가장 크게 나타남.
  - 다음으로 '감리비 상승(13%)', '공기지연(13%)', '책임소재 불명확(11%)' 등의 순으로 조사됨.

<그림 5> 공종별 분리감리의 문제점



- 독립적 분리감리의 시행으로 인한 '종합적·체계적 감리업무 수행 곤란'으로 실제 현장에서 발생하는 피해는 공종 상호간 협의·조정 곤란으로 인한 감리원간의 업무중복, 시공품질 저하, 건축시공 회사의 기업이미지 저하 및 금전적 손실, 공종별 충돌사례 빈발 등이 있음.
  - 또 권한과 책임 소재 등 분쟁 발생, 공기 지연, 공사비 및 감리비용의 증가 등의 피해사례도 발생함.
  - 공종별 감리체계의 다원화로 인해 발생하는 더 심각한 문제는 공동주택감리제도의 개별적 개선이 전체적인 상황을 고려하지 않고 해당 감리 담당 부처 및 업역의 이해관계를 기초로 진행되는 경우가 많아 공동주택 감리 및 전체 공사에 미치는 영향이 매우 크고[5] 관련 정책 및 행정의 일관성 및 신뢰성 저하 등이 발생하는 것임.

5) 전기감리제도 개선의 영향으로 전기공사의 감리비가 약 3배정도 상승하여 전체 공사비가 상승하였으며, 향후 정보통신 및 소방 분야로 파급될 경우 공동주택 분양가의 전체적인 상승이 우려됨.

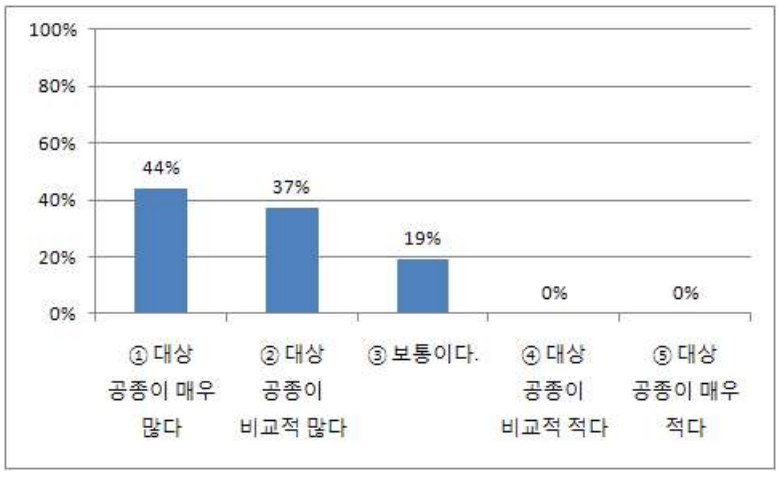
4. 감리대상 공종 선정의 합리성 결여

□ 감리대상 공종 선정의 과다

- 현행 공동주택 감리대상은 토목 13개 공종, 건축 23개 공종, 기계설비 9개 공종, 전기 15개 공종, 정보통신 13개 공종, 소방설비공사 2개 공종 등 총 75개 공종이 있음.
  - 이중 경미한 공종[6]이란 토목의 조경공사, 부대시설공사 등 2개 공종, 건축의 공통가설공사, 가시설물공사, 가구공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 주방용구공사, 잡공사 등 10개 공종, 기계설비 위생기구공사 1개 공종 등 13개 공종을 말함.

- 현행 공동주택 감리 대상 공종의 적정성에 대해 조사한 결과, 주택건설업체들은 전체적으로 공동주택의 감리 대상 공종이 과다하다고 생각하는 것으로 조사됨.
  - 전체 응답업체 중 81%가 '공종이 많다'라고 응답했으며 특히 이중 44%는 현행 공동주택 감리대상 공종이 '매우 많다'라고 응답하였음.
  - '보통이다'라고 응답한 업체는 19%였으며 '대상 공종이 적다'라고 응답한 업체는 하나도 없었음.

<그림 6> 감리대상 공종의 적정성



6) '99.2월 주택건설공사 75개 공종 중 도배, 조경, 돌공사 등 13개 마감공종을 '경미한 공사'라 하여 감리대상에서 제외하고 감리업무를 수행하게 하였으나, '05.1월 13개 공종을 다시 감리대상으로 환원('05.1.8. 주택법 개정).

□ 감리대상 선정의 비합리성

- 현재 마이너스옵션제 시행[7]으로 기본선택품목[8]은 대부분 주택업체가 아닌 분양계약자가 개별적으로 계약한 해당 전문업체(인테리어 업체)가 시공하고 있음.
  - 기본선택품목은 '문(문틀·문짝), 바닥(바닥재·걸레받이), 벽(벽지), 천장(천정지·반자돌림), 욕실(위생기구·천장·타일·욕실인테리어), 주방(주방가구 및 기구·벽타일·주방TV), 조명기구(부착형)' 등임[9].
  - 인테리어 관련 공사는 마감재 위주의 단순공종 및 규격재를 사용하고 있어 부실시공 발생 가능성이 적으며 마무리공사 과정의 보양 소홀, 가구 이동으로 인한 마감재 긁힘 등 인테리어 업자의 과실로 인한 문제 발생이 대부분임.
  - 또 주택건설업체는 준공 전 입주자 사전방문 확인[10] 및 주부 모니터단 운영 등을 통해 세대별 마감공사 등의 하자확인·검증·보완을 철저히 수행하고 있어 별도 감리의 필요성이 매우 적음.

- 또 발코니 확장공사는 당초 총사업비에 포함되지 아니하며 구조변경을 수반하지 않는 경미한 공사임에도 감리대상에 포함됨.

5. 감리자 지정·선정을 위한 심사 기준의 비현실성

□ 현행 감리자 지정 방식의 적정성

- 현행 감리자 지정방식은 건축, 토목공사의 경우, 사업계획승인권자가 사업계획승인일부터 7일 이내 감리자 모집공고를 시행하여 신청자 중 적격심사를 통해 최저가격으로 입찰한 자를 감리자로 지정(「주택법」 제24조 및 「주택건설공사 감리자지정기준」 별표)
  - 전기공종 감리의 경우 300세대 이상은 사업계획승인권자가, 300세대 미만은 사업주체가 지정하며, 정보통신 및 소방공종 감리는 사업주체가 수의계약을 통해 결정함.

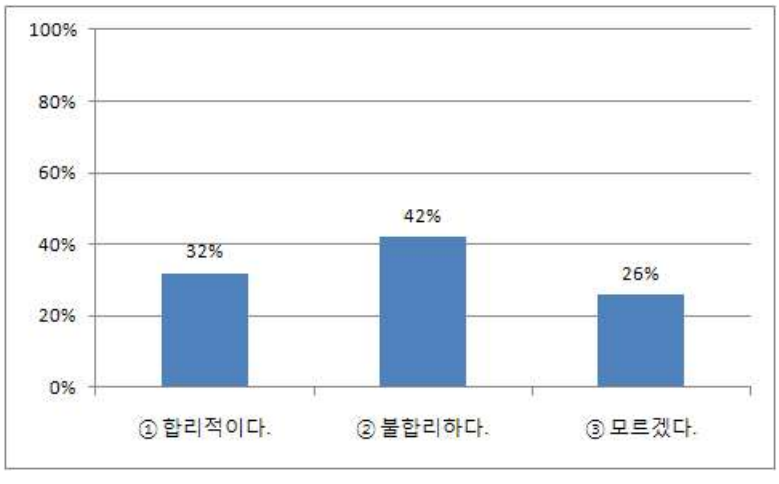
- 현행 감리자 지정 방식의 적정성에 대한 조사 결과, '불합리하다'라고 응답한 업체 비율은 42%, '합리적이다'라고 응답한 업체 비율은 32%로 조사됨.

---

7) 2007년 9월 1일 시행됨.
8) 사업주체는 입주자모집공고에 기본선택품목을 별도로 제시하고, 기본선택품목을 제외한 부분의 분양가격을 공고해야 함(「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제3조제3항, 국토부령 제124호)
9) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」, 국토부고시 제2009-849호, '09.9.1.
10) 도장공사·도배공사·가구공사·타일공사·주방용구공사 및 위생기구공사 등

· 또 '모르겠다'라고 응답한 비율이 26%에 달하고 있어 실제 제도 개선의 필요성은 다른 부분에 비해 비교적 적은 것으로 판단됨.

<그림 7> 감리자 지정방식의 적정성



- 일부에서는 감리자 선정에서 실제적으로 감리비용을 부담하고 주택품질에 대해 책임을 지는 사업주체가 감리자 선정과정에서 배제되는 것을 문제로 제기하기도 하나 이에 대해 감리제도의 실효성 저하라는 반대논리도 만만치 않음.

· 다만, 공종별 개별 법령에 의한 감리자 지정으로 인해 감리자 지정권자는 감리자를 공종별로 선정하게 되어 과도한 행정비용이 발생하고 단일 사업장에 대한 공종별 감리자 지정권자의 상이로 인한 혼란 등은 개선이 필요함.

□ 심사기준의 불합리

- 현행 감리자 지정·선정을 위한 심사기준은 세대수를 기준으로 4가지 유형으로 사업수행능력과 입찰가격의 비율을 차등 적용하고 있음.

<표 4> 감리자의 적격심사항목 및 배점기준

구 분	300세대미만	300세대이상 500세대미만	500세대이상 1천세대미만	1천세대이상
사업수행능력	40점	50점	60점	70점
입찰가격	60점	50점	40점	30점

참고 : 「주택건설공사 감리자지정기준」[별 표]1.총괄

- 그러나 이러한 4가지 심사유형의 운영은 세대수에 비하여 배점 구분이 과다하고 특히 '300~500세대' 구간의 심사 유형의 필요성이 크게 떨어짐[11].

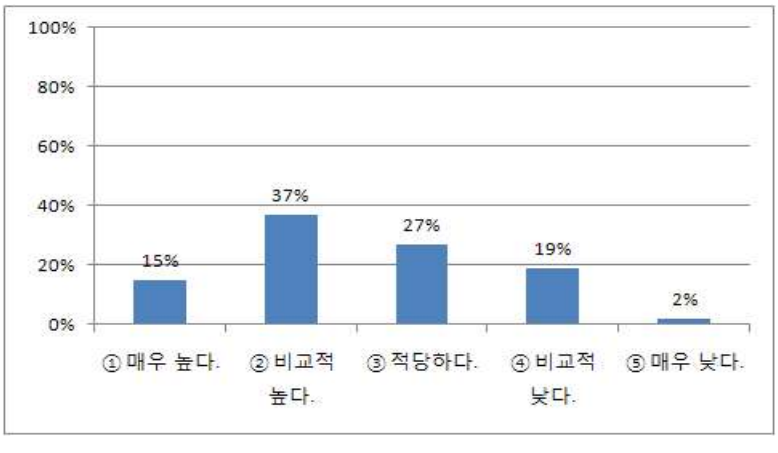
6. 감리비 추가 지급 기준의 불명확 및 배치기준의 불합리

□ 현행 감리비 수준의 적정성

- 현행 감리비 수준에 대해 주택건설업체들은 비교적 높은 수준인 것으로 판단하고 있는 것으로 조사됨.

・응답업체의 52%가 현행 감리비 수준이 '높다'라고 응답하였으며, 27%는 '적당하다'로, 약 20% 수준이 '낮다'로 응답함.

<그림 8> 현행 감리비 수준



□ 감리비 추가 지급 기준의 불명확

- 현재 감리비 추가지급 사유는 '인허가 과정에서 사업단계별 제출서류상의 공사비(명목상) 증액', '발코니 확장으로 인한 공사비 증액', '사업기간 연장', '사업계획승인 조건으로 인한 공사비 추가 발생' 등으로 정하고 있으나 합리성이 떨어짐.

- 인허가 과정에서 증액되는 제출서류 상의 공사비는 실제 투입 공사비의 증가를 의미하는 것이 아니므로 이를 기초로 감리비 추가 지급을 요구하는 것은 부당함.

・입주자모집공고에 공시(공공택지 61개 항목)된 공사비[12]는 분양가심사를 거친 분양가를

11) 이외에 적격심사 중 사업수행능력 평가기준과 초고층 주거복합건물(층수 50층 이상이거나 높이 150m 이상인 복합건축물)에 대한 심사기준은 개선이 완료됨('10. 7. 2).

적의 안분한 것으로 주택 소비자의 이해를 돕기 위한 것이지 실제 공사비 변경이 아님.

- 또 공동주택건설공사의 사업비는 최초 사업계획승인 신청시 5개 항목으로 구성되나 감리자 모집 공고시에는 16개 항목으로 구분·표기되고 추후 입주자 모집 공고시에는 61개 항목(민간택지는 7개 항목)으로 분양가가 구분·표기되어 각 항목을 구성하고 있는 공사비(금액) 차이는 불가피함.
- 입주자모집공고상의 분양가격 공시항목과 주택건설공사 감리비 지급기준상의 총사업비 산출총괄표는 목적 및 성격이 상이[13]함.
- 「주택법」에도 입주자모집공고상의 공사비가 해당 공동주택을 건립하기 위해 투입된 실제 공사비와 상이하다는 점을 규정[14]하고 있음.

- 발코니 확장시 공사비만 증액되고 실제 감리인·월수 증가가 없음에도 감리대가의 추가지급을 요구할 수 있도록 하는 것은 논리적 설득력이 결여됨.
  - 또 발코니 확장공사는 인테리어 공사와 같은 경미한 공종으로 계약자가 시공자(또는 인테리어 업체)와 별도로 계약하는 옵션사항으로 감리대상 공사에 포함하여 추가 감리대가를 요구하는 것은 불합리함.

- 공사 중단시 중단시점에서 2개월이 경과되어야 감리자의 현장 철수[15]가 가능하도록 규정하고 있으나 실제로 현장을 정리할 추가 기간이 불필요하여 2개월분의 감리비가 증액되고 있음.
  - 또「건축법」의 적용을 받는 주상복합(300세대 미만)의 경우는 공사가 중단되어도 준공시까지 감리자의 철수가 불가능하도록 규정[16]하여 문제점은 더욱 심각함.
  - 실제로 지방 부동산경기 침체 지속에 따른 장기 미분양으로 과다한 비용 선투입이 발생하여 공사중단(24개월)된 현장 사례를 보면「건축법」시행령 제19조제5항에 의거 공사중단기간에도 감리원의 철수가 불가능하여 결과적으로 당초 감리비보다 약 31.4%가 증가한 경우도 있음.[17]

---

12) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제15조 및 제16조

13) 공시항목은 분양가에 대한 주택 소비자의 이해를 돕기 위한 것이고, 총사업비 산출총괄표는 감리용역 입찰시 감리대가(예가) 산출을 위한 것임

14) 「주택법 시행령」제42조의3(주의문구의 명시) ①시장·군수 또는 구청장은 입주자모집승인을 하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주자모집공고안에 "분양가격의 항목별 공시내용은 사업에 실제 소요된 비용과 다를 수 있다."는 문구를 명시하도록 하여야 한다.

15)「주택건설공사 감리자지정기준」제4조 제2항.

16)「건축법 시행령」제19조제5항

17) 한국주택협회 제공 사례

- 사업계획승인 이후 입주자 모집공고 승인시까지 사업비가 변경되었을 경우 사업계획 변경을 거쳐 감리대가를 정산하고 있음.
  · 감리비 추가 지급을 요구하기 위해서는 타당한 사유[18]에 해당하여야 하나 감리자가 일방·자의적으로 감리업무 증가를 주장하며 추가 감리비 지급을 요구하는 경우 빈발

□ 설비 공종의 감리원 배치 기준 및 감리대가의 불합리

- 실제 상주가 불필요한 배관·배선 등 단순공정이 대부분인 전기·통신·소방 공종에도 상주감리를 실시하여 감리대가 기준이 과다 책정됨.
  · 전기·통신·소방 공종의 경우 비상주 감리를 해도 품질확보에 문제가 없으나 불필요한 상주인원이 배치
  · 특히 300세대 이상의 전기감리대가 산정은 공사비 요율방식이 아닌 세대수 규모에 따른 감리원 배치기준에 의한 실비정액가산방식에 의하고 있어 전기감리 대가기준이 건축감리에 비해 매우 높음.
  · 「전력법」 개정('05.12.23)으로 감리자 지정권자가 사업주체에서 사업계획승인권자로 변경되어 동일지역·동일규모 사업장의 전기감리비가 법개정 전에 비해 6배 증가[19]
  · 500세대의 경우 총공사비 중 전기공사비의 수준은 건축공사비의 7.8% 수준이나 감리비는 건축공사(12.42억원)의 43% 수준(5.35억원)으로 과다함.
  · 300~800세대는 공동주택 감리원 배치기준에 따라 감리원수가 1인으로 동일하게 적용되어 세대수가 적어질수록 공사규모에 비해 감리비 비중이 불합리하게 증가함.

<표 5> 전력시설물공사의 감리원 배치기준

구분	규 모	감리원배치 인원수
공동주택	300세대이상 800세대미만	책임감리원 1인을 포함한 감리원 1인 이상을 총 공사기간동안 배치
	800세대이상	감리원을 다음과 같이 배치 - 책임감리원 : 1인을 총 공사기간 동안 배치 - 보조감리원 : 1인 이상을 총공사기간대비 50% 이상 배치. 다만, 400세대를 초과할 때마다 총공사기간대비 50%이상 추가배치

참고 : (전력기술관리법 운영요령 별표2의2)

18) 「주택건설공사 감리비 지급기준」 제5조(감리대가 외의 비용부담) ① 다음의 경우 사업주체는 감리대가 이외에 별도로 비용을 부담
1. 당해 공사감리를 함에 있어 사업주체의 요구가 있거나, 감리자가 공사성질 및 규모에 따라 불가피한 사유가 있다고 인정하여 사업주체의 동의를 얻어 감리원을 추가로 배치하거나 감리업무가 추가되는 경우의 비용

19) 00택지지구, 법개정전 442세대 7천만원에서 법개정후 432세대 4억2천만원으로 증가(한국주택협회 자료).

Ⅳ. 공동주택감리제도 개선 방안

1. 공동주택감리제도 개선 동향과 방향

□ 2010년 제도 개선 동향

- 국토해양부는 '10. 3월 '주택건설공사감리제도 개선 TFT'를 구성하여 '10년 6월까지 제도 개선을 추진하였음.
  - '감리제도 개선 TFT'에는 한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국건설감리협회, 대한건축사협회 등의 실무자가 참여하였음.

- 공동주택 감리의 통합 추진, 감리대상 조정, 감리자 지정 방식 등이 추진되었으나 이해당사자, 업역 및 부처 간의 이견으로 13개 과제의 개선에 그침.
  - 구체적으로「주택건설공사 감리자 지정기준('10. 7. 2개정)」과「주택건설공사 감리용역 표준계약서('10. 7. 6개정)」를 개정하여 13개 과제 중 일부의 개선이 완료되었고 나머지는 현재 개선이 추진 중임.
  - '통합 감리의 시행'과 같은 핵심 과제는 부처 및 이해관계자의 반대로 개선되지 못하였으며, 경미한 13개 공종의 감리대상 제외는 제도 개선이 논의되었으나 책임감리대상 공사의 축소(현행 22개 공종에서 18개 공종으로 축소, '10. 4. 23일 입법예고) 철회와 함께 현행 유지됨.

<표 6> 2010년 공동주택감리제도 개선 사항

구 분	과 제 명	개정
감리자 지정 (6)	적격심사 중 사업수행능력 평가기준 개선	『주택건설공사 감리자지정기준』 개정('10.7.2)
	감리계약 체결기한(10일) 위반시 제재규정 신설	
	초고층 주거복합건축물의 감리자 지정방식 개선	
	감리자 지정결과에 대한 음해성 이의신청 방지책 마련	
	조경감리원 배치 관련기준 개선	
	토목 감리원 교체시 감점 배제	
감리비 지급 및 산정(3)	사업기간 연장에 대한 감리비 지급기준 명확화	『주택건설공사 감리용역 표준계약서』 개정 ('10.7.6)
	100억원 이하 감리요율 인상	미개정
	감리비지급보증제도 도입	『주택건설공사 감리용역 표준계약서』 개정 ('10.7.6)
감리자 성실의무 등(4)	감리자의 권한과 업무에 상응한 책임 소재 관련기준 명확화	『주택건설공사 감리용역 표준계약서』 개정 ('10.7.6)
	감리자의 감리대가 조기 지급요구 방지책 마련	
	부당행위로 인한 감리원 교체시 감리자에 대한 불이익 확대	『주택건설공사 감리자지정기준』 개정('10.7.2)
	사업주체의 감리자 평가시 전산시스템 도입	

□ 제도 개선 추진 방향

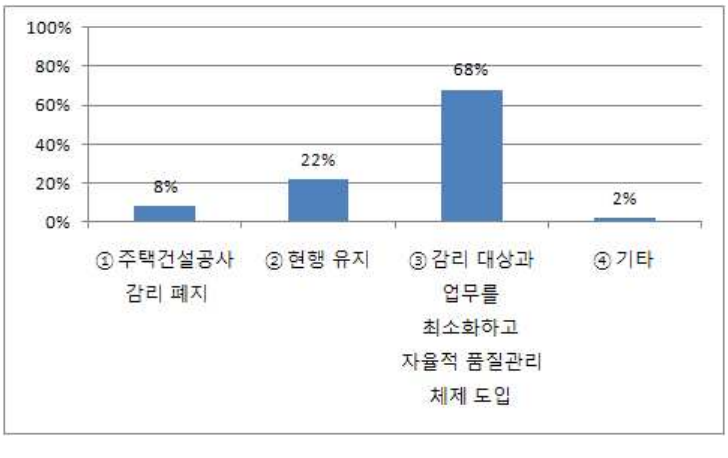
- Ⅲ장에서 검토·분석한 현행 공동주택감리제도의 문제점과 Ⅳ장에서 제시한 개선 방안을 표로 요약·정리하면 다음의 표와 같음.

<표 7> 공동주택감리제도의 문제점과 개선 방안 요약 정리

문제점	개선방안	비고
• 감리자의 감리업무 관련 책임 부담	• 감리자 책임 소재 명확화	
• 공종별 분리감리의 시행	• 통합감리의 시행	
• 감리대상 선정의 합리성 결여	• 감리대상 공종의 조정 (1단계 : 기본선택품목 공종과 발코니 제외) (2단계 : 추가 검토)	
• 감리자 지정·선정을 위한 심사기준 비현실성	• 감리자 지정·선정 방식의 개선 (적격심사 유형 3가지로 단순화)	
• 감리비 추가지급 기준의 불명확 및 배치기준의 불합리	• 감리비 추가지급 기준 명확화	
	• 설비공종 감리자 배치 기준 조정	

- 현행 공동주택감리제도의 개선 방향으로 '현행 제도를 폐지하자'는 의견은 전체 응답 업체의 8%에 그치고 있고 '현행 제도를 유지하자'는 의견도 22%에 불과함.
  - 반면 '감리대상과 업무를 최소화하고 자율적 품질관리 체제 도입'으로 응답한 비율이 전체 응답의 68%를 차지하고 있음.
  - 이러한 조사결과는 주택건설업체들은 단기적으로 현행 공동주택감리제도의 틀을 유지하면서 감리대상 공종을 합리적으로 조정하는 방향으로 제도 개선을 원하고 있음을 나타냄.

<그림 9> 현행 공동주택감리제도 개선 방향



- 장기적으로는 현행 공동주택감리제도의 틀을 수정하여 '자율적 품질관리체제'로 개선하기를 원하고 있음.
  · 특히 일부 대형 주택건설업체는 감리제도와 관계없이 공동주택의 품질 제고를 위해 '자율적 품질관리 프로그램'을 도입·시행하고 있음.
  · 구체적인 내용을 보면 '골조시공 단계에서 골조 품질점검 및 평가 실시[20]', '마감공사가 완료되는 준공 3개월 전에 전세대에 대해 외주용역을 통해 준공검사 실시', '시공과정에 자체 품질점검·평가, 주요 현장에 대한 페트롤 점검 시행' 등의 프로그램이 있음.
  · 이와 같이 업체가 자율적으로 도입·시행하는 '품질관리 프로그램' 등에 대해서는 그 효과를 검증하여 감리업무와 중복되는 부분은 감리업무에서 제외하거나 감리를 면제하는 방안을 장기적으로 검토

- 또한 감리제도의 도입 목적인 부실시공 및 품질저하를 방지하는 다른 제도적 장치인 '주택성능등급제도'에 의해 고품질을 인정받거나 현재 국토부가 시행 중인 '주택품질 소비자 만족도 우수업체'로 선정된 사업장 또는 해당업체의 공사현장은 감리대상에서 제외하는 방안도 검토할 필요가 있음.

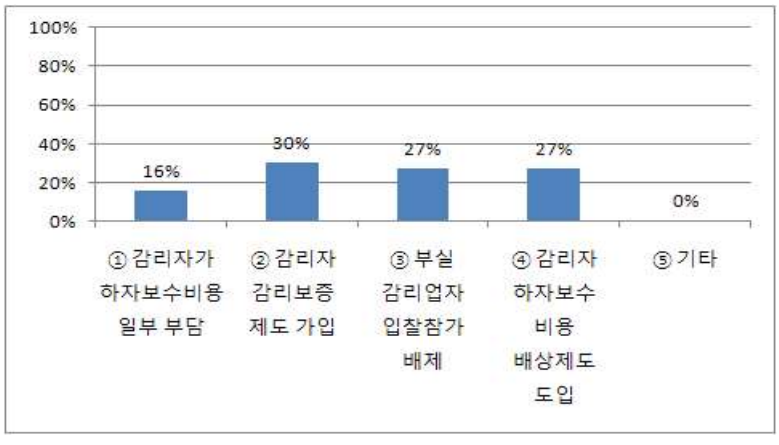
2. 감리자의 감리업무 관련 책임 부담 명확화

□ 감리자의 과실로 인한 주택건설업체 피해 해결 방안

- 감리자의 업무수행상의 과실로 인해 발생한 주택건설업체에 피해가 발생한 경우, 이를 해결하기 위한 제도 개선 방안으로는 '감리자 감리보증제도 가입'[21]과 '감리자 하자보수비용 배상제도 도입', '부실 감리자 입찰참가 배제' 등이 각각 30%, 27%, 27%의 순으로 응답됨.
  · '감리자가 하자보수 비용을 일부 부담'하는 방안으로 응답한 업체 비율도 16%에 달하고 있어 어떤 방식이든 감리자의 업무 수행과 관련된 '과실'로 인해 발생한 주택건설업체의 피해를 보전하는 제도적 장치의 도입은 필요한 것으로 판단됨.

20) 싱가포르 BCA(Building Construction Authority)의 CONQUAS제도를 벤치마킹하여 외주 용역으로 시행함.
21) '10. 7월 6일「주택건설공사 감리용역 표준계약서」의 개정으로 '감리자 감리보증제도'가 도입되었으나 구체적인 내용은 아직 결정되지 않았음.

<그림 10> 감리자 과실로 인한 주택건설업체 피해 보전 방안



□ 시공하자의 책임소재 명확화

- 일반적인 시공하자에 대해서는 시공자와 연대책임을 지고, 감리자의 과실로 인한 재시공 등의 경우 시공자가 감리자에게 배상청구 가능토록 관련 규정 신설
  - 우선 '감리자의 감리보증 제도'의 도입이 확정되었으므로 감리보증의 내용에 '일반적인 시공하자에 대해서는 시공자와 연대책임을 지고, 감리자의 과실로 인한 재시공 등의 경우 재시공의 일부를 부담'하도록 관련 규정 마련
  - 또한 감리자의 과실로 인한 재시공 등에 대해서는 시공자가 감리자에게 배상청구 가능토록 관련 규정에 감리자의 업무상 책임 및 부당행위 제재 등을 명시

3. 통합적 공동주택감리제도 도입

□ 시공과 감리가 연계된 현행 법체계 극복

- 현재 공동주택 감리 수행에 있어 건축·토목 공사와 전기·정보통신·소방 등의 공사의 감리가 통합적으로 수행되지 않고 독립적으로 수행되는 이유는 해당 공사의 분리발주 규제에 기인한 것임.
  - 분리발주는 건설산업의 대표적인 칸막이식 업역 규제로 공사의 효율적 수행보다는 해당 업계의 이익을 위해 유지되는 것이 사실임.
  - 분리발주 규제는 그 동안 발주자의 자율적 판단에 따르도록 하자는 규제 완화 방안이 지속적으로 제기되었으나 해당 업계의 반발로 추진 난망함.
  - 이를 기초로 감리 또한 독립적으로 시행되고 있는데 이러한 시공 법체계와 연계된

감리 법체계의 한계를 극복하는 것이 우선적 과제임.

- 시공과 연계된 감리 법령 체계의 극복을 위해 우선 일시적으로 공동주택 중 민간공동주택에 대해서 통합감리를 시행해보고 그 결과를 통대로 세대수를 기준으로 순차적으로 공동주택 전체에 통합 감리제도를 확대하는 방향으로 제도 개선 추진

□ 통합 감리 시행 방안

- 분리발주의 필요성에 비해 분리발주 공사의 분리감리 필요성에 대한 논리적 근거는 매우 미약하며 분리발주 공사라 할지라도 감리는 통합감리를 실시하는 것이 감리제도의 취지인 부실공사 및 품질 저하 방지에 더욱 부합함.

- 공동주택 감리의 통합 시행을 위해 구체적 방안으로 공동도급 방식 또는 종합감리업체의 자격으로 감리입찰에 참여, 감리자로 선정시 종전의 공종별 다원화된 감리업무를 건축 감리자가 총괄하는 방식의 제도 개선 검토 필요
  - 구체적으로 건축 감리자가 설비 공종(전기·통신·소방)의 감리자를 지도·감독하며 공종간 협의·조정을 주도하는 등 감리업무를 총괄하도록 하는 것임.
  - 관련 법령의 보완은 현행「주택법(제24조의2)」에 명시된 설비 공종 감리자의 협조의무 규정을 확대·강화하여 총괄관리자에게 실질적인 권한을 부여하는 내용[22]과 총괄책임자의 실질적 권한 확대·부여의 부작용을 차단하는 보완 수단[23]을 마련하고 이와 함께 공종간 형평성과 공사특성을 고려하여, 세부 운영기준(감리대가 산정방식 및 감리자 배치기준 등)을 조정

4. 감리대상 공종의 조정

□ 감리대상 공종의 조정 방향

- 감리대상 공종의 조정 방향에 대한 설문조사 결과, 단계적으로 감리대상 공종의 조정이 필요한 것으로 판단됨.

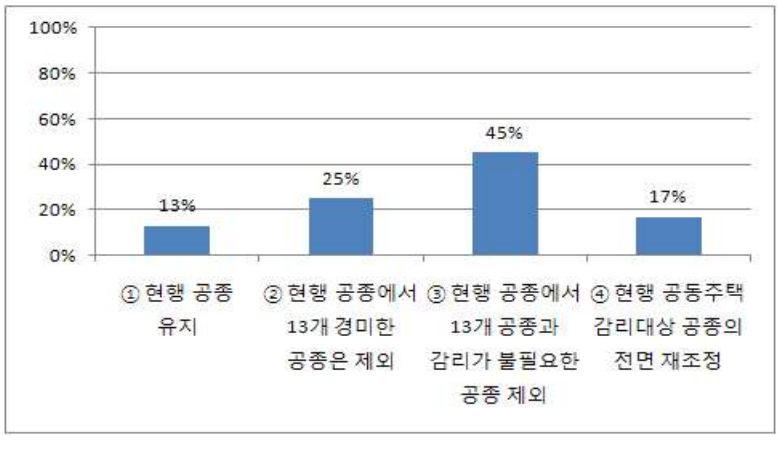
---

22) 현재「주택법」제24조의2 제3항은 "감리자는 주택건설공사의 품질·안전관리 및 원활한 공사진행을 위하여 다른 법률에 의한 감리자에게 공정보고 및 시정을 요구할 수 있으며, 다른 법률에 의한 감리자는 이에 응하여야 한다."로 규정되어 있으나 실효성이 미비하므로 예를 들어 '설비 공종 감리자가 총괄감리자에게 비협조시 벌칙 규정' 등의 신설이 필요함.

23) 총괄감리자의 권한이 확대됨에 따라 우월적 지위를 남용한 총괄감리자의 부당행위 등에 대한 제재규정 마련

- '현행 공종을 유지'하자는 의견은 응답업체의 13%로, 공동주택 감리대상을 '전면적으로 재조정하자'는 의견은 17%로 조사되어 이를 기초로 하는 제도 개선은 추가 조사와 분석이 필요함.
- '현행 공종에서 13개 경미한 공종과 추가 불필요한 공종을 제외하자'는 응답이 전체의 절반 정도인 45%를 차지하고 있으며, '현행 경미한 공종 13개만 제외하자'는 응답이 25%를 차지하고 있어 이를 기초로 단계적 제도 개선 추진의 검토가 필요함.

<그림 11> 공동주택 감리대상 조정 방안



□ 감리대상 공종의 단계적 조정 추진

- 1차적으로 현행 공동주택 감리 대상 중 인테리어 관련 공사와 발코니 확장공사는 감리대상에서 제외하는 것이 필요함.
  - '05년「주택법」개정으로 공동주택 감리대상에 다시 포함된 13개의 '경미한 공종' 중 인테리어 관련 공사인 가구공사, 세대내부 타일공사, 세대내부 석공사, 내부 도장공사, 도배공사, 주방용구공사, 잡공사, 위생기구공사 등 '기본선택품목'에 해당하는 8개 공사와 발코니 확장 공사는 감리대상에서 제외
  - 감리대가 산정시에도 인테리어 관련 공사비와 발코니 확장 공사비는 총공사비에서 제외하여 감리대가 인하조정[24] 추진[25]
- 2차적으로 13개 '경미한 공사' 전체를 감리대상에서 제외하거나 <표 7>에서 제시하는

24) '기본선택품목'의 공사비 비중(기본형건축비 대비 약 15% 수준)을 반영하여 조정(「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토부고시 제2009-849호) 4. 나목).

25) '감리대가 산출을 위한 총공사비 인하분'을 개산하면 '단지규모 35평형·20층·300세대일 경우', 총공사비는 63억원(총공사비 인하분 : 호당 지상층건축비의 15% × 총세대수 = (1,208,000원×0.15×116㎡) × 300세대 ≒ 63억원, 기본선택품목을 제외하여 건설되는 주택의 기본형건축비는 지상층건축비의 85%와 지하층건축비의 100%를 합한 금액)으로 조사됨(한국주택협회 제공).

'13개 경미한 공종'외에 추가적으로 감리대상에서 제외가 필요한 공종의 감리대상 제외를 검토하여 제도 개선을 추진함.

<표 8> 13개 '경미한 공종' 외에 추가적으로 검토가 필요한 공종

순위	종류	응답수
1	목공사	11
2	미장공사	9
3	교통안전시설물공사	8
3	수장공사	8
5	창호공사	7
6	잡공사	5

5. 감리자 지정 방식의 개선

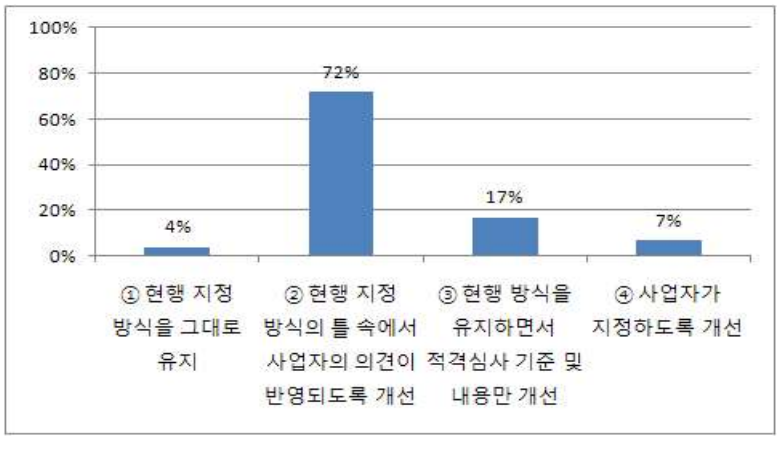
□ 개선 방향

- 주택건설업체들 중에는 사업계획승인권자가 선정한 업체 중에서 '사업주체가 최종 선정'하도록 하는 방안을 주장하기도 하나 전체적으로는 현재와 같이 사업계획승인권자가 지정하는 현행 방식의 틀 속에서 제도 개선의 추진을 원함.

· 감리자 지정 방식의 개선 방안으로 가장 적절한 것을 묻는 질문에 대해 '현행 지정방식의 틀 속에서 사업자의 의견이 반영되도록 개선하자'는 의견이 전체 응답업체의 72%를 차지하여 위와 같은 제도 추진을 뒷받침하고 있음.

· '현행 방식을 유지하면서 적격심사 기준 및 내용만 개선'으로 응답한 업체가 17%로 조사되었으며 '사업자가 지정하도록 개선하자'는 의견은 7%에 그치고 있음.

<그림 12> 감리자 지정 방식 개선 방향



□ 감리자 지정 및 선정 기준 개선

- 감리자 지정 및 선정에 적용되는 심사항목 및 배점기준의 가장 합리적인 개선 방안에 대해서 '현행 4등급을 3등급으로 단순화하고 1천세대 이상 입찰가격 배점 10% 상향 조정(300세대 미만, 300~1,000세대, 1,000세대 이상)'하는 방법으로 개선이 필요하다고 응답한 업체의 비율이 40%로 가장 높았음.
  - '등급에 관계없이 사업수행능력과 입찰가격을 50%씩 적용'하자는 의견도 25%에 달했으며, '현행 유지', '현행 4등급을 그대로 유지하고 1천세대 이상 입찰가격 배점을 10% 상향 조정' 의견이 각각 21%와 14%를 차지함.

- 우선적으로 현재 세대규모를 기준으로 4가지 유형으로 적용되는 적격심사 기준을 3가지 유형으로 개정[26]하여 세대수에 따른 사업수행능력과 입찰가격의 비율 구분을 단순화하는 방향으로 제도 개선이 필요함.

<표 9> 적격심사 유형 개선 방안

구 분	300세대미만	300세대이상 1천세대미만	1천세대이상
사업수행능력	40점	50점	60점
입찰가격	60점	50점	40점

6. 감리비 추가 지급 기준의 명확화

□ 감리비 조정의 범위

- 앞에서 제시한 것과 같이 현행 감리비 수준이 '높다'라고 응답한 비율은 전체 응답의 52%에 달하고 있음.
  - 이를 기초로 향후 감리비의 조정을 위한 제도 개선 추진시, 감리비 하향 조정 수준은 최대 20% 이내에서 10% 이상의 범위에서 조정이 필요하다고 응답한 비율이 61%에 달함.
  - '현행 수준 유지'는 22%, '30% 하향 조정' 및 '40% 하향 조정'은 각각 8%로 조사됨.

26) 「주택건설공사 감리자지정기준」([별 표]1. 총괄) 개정 필요

□ 감리비 추가 지급 기준 명확화

- '감리비 추가 지급'과 관련하여 제도 개선이 가장 시급한 사안을 조사한 결과는 다음의 표와 같으며 사업추진 중 발생하는 각종 불가피한 사유로 인하여 당초의 감리계약을 변경하는 경우 등에 대한 합리적인 추가 감리비 지급을 위한 규정의 개선 필요

<표 10> 감리비 추가지급 관련 제도 개선 우선 사항

구분	제도 개선 사항	비고
1순위	감리업무의 증가없는 사업기간연장 시 감리비 증액 요구	일부 개선
2순위	기부채납 등 사업승인 조건으로 공사비 추가 발생 시 감리비 증액 요구	
3순위	인허가 과정의 공사비 증액으로 기초로 감리비 증액을 요구	
4순위	발코니 확장으로 인한 감리비 증액 요구	

- 사업기간 연장 관련 감리비 추가 지급과 관련되어 공사수행이 일시 중지된 후 재개될 경우 공사 중지기간에는 총괄감리원을 제외한 나머지 감리원은 모두 철수하고 공사 중지기간에 대한 감리비 지급은 총괄감리원에 한하여 사업주체와 협의하여 정산하도록 제도를 개선[27)]
  - 다만 실제 시공이 이루어지지 않는 상황에서 총괄감리원 1인을 배치할 합리적인 이유가 미흡하므로 비상주감리원으로 배치하도록 장기적 제도 개선[28)] 검토

- 기부채납 등 사업계획승인 조건으로 추가되는 공사에 대하여는 원칙적으로 감리비 지급대상에서 제외하도록「주택법」등 관련 법령과「주택건설공사 감리비 지급기준」등의 관련 규정 개정 필요

- 인허가 과정에서 사업단계별 제출서류상의 공사비 증액과 관련해서는 감리대상 공종의 사업비 증가에 따른 사업계획변경승인을 득한 경우에만 감리대가의 증액을 인정하도록 관련 규정을 명확하게 개선

- 또한 발코니 감리대상 공사에서 제외하여 감리비 지급 불인정

27) 「주택건설공사 감리자 지정기준」('10.7.2), 「주택건설공사 감리요역 표준계약서」('10.7.8) 개정
28) 건설현장의 기술자 배치에 대해서도 예외적으로 실제 공사가 이루어지지 않는 경우, 현장 배치를 면제하도록 제도를 개선(국가경쟁력강화위원회 기업애로규제개선, '08. 10).

□ 설비 공종 감리자 배치 기준 조정

- 실제 상주감리가 불필요한 전기·통신·소방 공종은 비상주 감리로 대체 또는 공종별 공사기간에 한해 상주감리를 실시하도록 개선
  - 전기공사 감리비 산정방식을 건축감리와 같이 공사비요율로 변경하고 요율도 건축감리와 같은 요율 수준에서 정함.
  - 장기적으로 전 공종의 감리대가 기준은 계약당사자간의 참고자료로만 활용하고, 감리용역비는 해당 공사의 기술적 특성 등 여건을 고려하여 시장논리에 따른 계약으로 결정하는 방안의 검토·도입 필요

강운산(연구위원 · wskang@cerik.re.kr)