

건설산업동향

소규모 건축공사의 부실 시공 방지 방안

- 시공 자격 제한 제도를 중심으로 -

최 민 수

2003. 7. 31

- 논의 배경 3
- 시공 자격 제한 제도의 현황 4
- 도급과 직영 시공의 비교 및 문제점 분석 10
- 소규모 건축공사에 대한 규제 강화의 필요성 12
- 소규모 건축공사의 시공 자격 강화 방안 15

요 약

- ▶ **현행 「건설산업기본법」 제41조(건축물 시공자의 제한)를 보면, 주거용 건축물로서 연면적이 661m²(200평)를 초과하거나 주거용 이외의 건축물로서 연면적이 495m²(150평)를 초과하는 건축물, 그리고 연면적이 495m²이하임에도 불구하고 다중이 이용하는 건축물 가운데 대통령령이 정하는 건축물은 건설업 등록업자가 시공하도록 규제하고 있음.**
 - 그런데 최근들어 건축 규제의 완화 및 건축물 리모델링 공사의 활성화 등으로 인하여 건설업 등록업자가 시공하지 않아도 되는 소규모 건축 공사(주거용 200평, 비주거용 150평 이하)가 크게 증가하면서 소비자의 피해 및 부실 시공의 우려가 증가하고 있음.
 - 2001년 주거용 건축허가면적을 기준으로 판단할 때, 건축주가 무등록업자를 고용하여 직영 시공이 가능한 공사 규모는 동수(棟數) 기준으로 90%, 연면적 기준으로 50% 이상에 달하고 있음.
- ▶ **건설업 등록업자에 의한 도급 시공과 비교하여 건축주 직영 시공시의 문제점은 다음과 같음.**
 - 건축주 직영 공사의 경우, 건설 기술자의 보유 및 현장 배치 기준을 적용받지 않음.
 - 「국가계약법」, 「건설기술관리법」, 「건설산업기본법」 등에 의한 시공 단계에서의 규제가 미흡함.
 - 건설업 미등록업자를 불법 고용하여 시공할 경우, 공사 이행 및 하자담보책임이 불확실해짐.
 - 설계자가 감리 업무를 맡고 있는 상태에서 건축주가 직접 시공할 경우, 감리의 기능이 약화됨.
- ▶ **소규모 건축공사의 부실 시공을 방지하기 위하여는 우선적으로 시공 자격을 강화하는 것이 요구되며, 본 연구에서는 다음과 같이 4가지 대안을 검토하였음.**
 - 건설업 등록을 필하지 않은 자가 시공할 수 있는 소규모 건축공사의 범위를 축소하는 방안
 - 건축 착공 신고시 실제 시공자(대리인)의 실명을 명시하여 실질적인 책임을 부여하는 방안
 - 소규모 건축공사를 전문으로 하는 시공 업종을 신설하는 방안
 - 일반건설업 등록 제도와는 달리 특수한 분류의 건축공사업 등록 제도를 신설하여 업역을 보호하는 방안(예 : 소규모 주택건설업, 다세대·다가구 주택건설업, 건축리모델링 공사업 등)
- ▶ **검토 결과, 소규모 건축공사의 부실 시공을 방지하기 위하여는 건축주가 직접 시공할 수 있는 범위를 축소하는 것이 가장 바람직한 것으로 평가됨.**
 - 1988년 건설업 면허 개방 이후, 건설시장 진입 기준이 크게 낮아져 2003년 현재 일반건설업 등록업체가 13,000개사에 달하고 있음에도 불구하고, 건축주 직영 시공 범위를 과거와 같이 유지하는 것은 바람직하지 않으며, 건설업 미등록업자의 불법적인 시공 참여로 인하여 부실 시공이 증가할 우려가 높음.
 - 「건축법」에서 구조 안전 검토를 의무화하고 있는 3층 이상의 건축물의 경우, 반드시 건설업 등록업자가 시공하도록 규제하는 것이 요구됨.

■ 논의 배경

- 현행 「건설산업기본법」을 보면, 건설업을 영위하고자 하는 자는 관계 법령에 의거, 등록 하도록 규제하고 있으며, 구조물의 품질과 안전 확보를 위하여 일정 규모 이상(주거용 200평, 비주거용 150평 이상)의 건설공사는 건설업 등록을 행한 자가 시공하도록 규제하고 있음.
- 그런데 최근들어 건축 규제의 완화 및 건축물 리모델링 공사의 활성화 등으로 인하여 건설업 등록업자가 시공하지 않아도 되는 소규모 건축 공사가 크게 증가하면서 소비자의 피해 및 부실 시공의 우려가 증가하고 있음.
 - 특히, 공공 발주 공사는 「국가계약법」, 「건설기술관리법」, 「건설산업기본법」 등에 의거하여 품질·성능을 확보하기 위한 다양한 규제가 행해지고 있으나, 민간 발주 공사는 시공 단계에서의 규제가 미흡한 것으로 평가됨.
 - 건축주가 직접 시공하는 것으로 위장하고, 실질적으로는 건설업 미등록업자에게 불법 도급하여 시공케 하거나 혹은 프로젝트 단위의 임시 조직에 의한 시공으로 인하여 공사 이행 및 하자담보책임이 불확실하여 소비자의 피해가 증가될 우려가 있음.
 - 일정 규모 이상의 건축공사인 경우, 공사 감리 및 안전관리자 규제가 있으나, 「건축법」에 의한 감리 제도¹⁾ 하에서는 건축주가 직접 시공을 하는 상태에서 설계자가 감리자를 겸하게 되므로 감리의 기능이 제대로 작동하기가 곤란
 - 나아가 부실 시공이 이루어진 경우, 감리 업무를 담당하고 있는 건축 설계자에게 감리 책임이 과다하게 부여되는 문제점이 존재
- 법적 요건을 갖추어 등록을 한 건설업자는 「건설산업기본법」, 「건설기술관리법」 등이 적용되어 일정한 자격 요건을 구비하고, 기술자 배치 의무, 품질 및 안전관리 등에 대한 규제를 받고 있음.
 - 반면, 자기 사업을 시행하는 건축주에 대하여는 직접 시공을 행하더라도 기술인력 보유 및 현장 배치 등에 대한 규제가 없음.
- 따라서 건설업 등록업자가 시공하지 않아도 되는 소규모 건축공사의 부실 시공을 방지하기 위하여 다양한 대책을 강구할 필요성이 있음.
 - 본 고에서는 그 대책의 일환으로서 소규모 건축공사의 시공 자격 제한 제도에 대하여 살펴보고, 개선 방안을 제시하고자 함.

1) 다중이용 건축물을 제외하고 건축사가 설계하여야 하는 건축물은 건축사가 공사감리를 하도록 규정되어 있다.

■ 시공 자격 제한 제도의 현황

건설업 영위 제한

- 현행 「건설산업기본법」 제9조를 보면, 건설업을 영위하고자 하는 자는 일반건설업의 경우 건설교통부 장관에게, 전문건설업은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 대통령령이 정하는 업종별로 등록하도록 규제하고 있음.
- 다만, 다음과 같은 경미한 건설공사를 업으로 하고자 하는 경우에는 등록이 필요치 않음 (「건설산업기본법」 시행령 제8조).
 - 일반건설업자가 시공할 수 있는 건설공사는 1건 공사의 공사 예정금액²⁾이 5천만원 미만인 건설공사
 - 전문건설업자가 시공할 수 있는 건설공사는 공사 예정금액이 1천만원 미만인 건설공사³⁾
 - 조립·해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치 공사(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한함)

<표-1> 건설공사 금액 규모별 건설업 등록 기준

공사 업종	금액 기준	건설업 등록 여부	비고
일반건설공사	5,000만원 이상	일반건설업 등록 필요	신축, 증축, 개축, 대수선을 포함
	5,000만원 미만	일반건설업 등록 불필요	
전문건설공사	1,000만원 이상	전문건설업 등록 필요	
	1,000만원 미만	전문건설업 등록 불필요	

* 「건설산업기본법」 제9조, 동 법 시행령 제8조

- 건설업 영위 제한 제도의 문제점
 - 건물의 신축이나 기존 건물의 증개축 또는 대수선과 관련된 공사의 경우, 5,000만원 미만의 일반건설공사 또는 1,000만원 미만의 전문건설공사는 미등록 업체가 시공할 수 있는데, 이 경우, 기동보 등의 해체 등과 관련한 안전사고가 발생할 우려가 높음.
 - 공사비 1,000만원 이상의 건설공사를 편법적으로 처리하여 1,000만원 미만 공사로서 신고하고, 미등록 업자가 직접 시공하는 사례도 많음.
 - 일반건설공사 5,000만원, 전문건설공사 1,000만원 미만의 경미한 공사는 건설업 등록없

2) 동일한 공사를 2이상의 계약으로 분할하여 발주하는 경우에는 각각의 공사 예정금액을 합산한 금액으로 하고, 발주자(하도급의 경우에는 수급인을 포함)가 재료를 제공하는 경우에는 그 재료의 시장가격 및 운임을 포함한 금액으로 한다.

3) 다만, 가스시설공사, 철강재설치공사 및 강구조물공사, 석도설치공사, 승강기설치공사, 철도·궤도공사, 난방공사 제외

이 국세청의 사업자 등록만으로 시공하는 것이 가능하며, 이 경우, 과세 특례자로 인정받아 부가가치세 신고를 면제받을 수 있으므로 건설업 미등록업자가 등록업자보다 오히려 수주 경쟁에서 유리하게 됨.

건축물 시공 자격 제한

- 일반적으로 건축공사의 시공 형태는 1)건축주와 수주자 간에 이루어지는 도급(都給)의 형태와 2)건축주가 건설업 등록없이 직접 시공할 수 있는 형태가 있음.
 - 도급 계약에 의한 경우에는 「건설산업기본법」 시행령 제8조에 근거하여 일반 건설공사는 건당 예정 공사 금액 5,000만원, 전문공사는 1,000만원 이상일 때는 반드시 건설업 등록업자가 시공해야 함.
 - 그런데, 건설공사를 별도의 도급 계약에 의하지 아니하는 경우, 즉, 자기 수요의 사무실을 신축하거나 주택을 짓는 경우와 같이 직접 또는 직영 시공하는 것은 위법이 아니며, 또한 모든 공사를 반드시 건설업자에게 도급 시공케 할 법적인 의무는 없음.⁴⁾
- 그러나 건설공사가 국민의 생명이나 재산의 안정 등 사회 일반에 미치는 영향을 고려할 때, 직영 시공을 무제한 허용할 수 없으며, 이 때문에 일정 규모 이상의 건축공사에서는 건축주나 무등록 업자가 직접 시공할 수 없도록 법적으로 제한하고 있음.
- 현행 「건설산업기본법」 제41조(건축물 시공자의 제한)를 보면, 주거용 건축물로서 연면적이 661m²(200평)를 초과하거나 주거용외의 건축물로서 연면적이 495m²(150평)를 초과하는 건축물과 연면적이 495m²이하임에도 불구하고 다중이 이용하는 건축물중 대통령령이 정하는 건축물⁵⁾의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사는 반드시 건설업 등록업자가 시공하도록 규제하고 있음.⁶⁾

4) 남진권, 건설산업기본법 해설, 1997, p.302

5) 다중이 이용하는 건축물중 대통령령으로 정하는 건축물은 다음과 같다.(「건설산업기본법」 시행령 제36조)

1. 초·중등교육법, 고등교육법 또는 사립학교법에 의한 학교
2. 학원의설립·운영 및 과외교습에 관한 법률에 의한 학원
3. 식품위생법에 의한 식품접객업중 유흥주점
4. 공중위생관리법에 의한 숙박시설
5. 의료법에 의한 병원(종합병원·한방병원 및 요양병원을 포함)
6. 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용 시설중 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장

6) 건축물 시공자의 제한 규제는 1969년에 도입되어 30년 이상 운용된 제도로서 특히 민간 발주 공사에서 무등록 업자의 난립을 방지하고, 부실 시공을 방지하는데 목적을 둔 것이었다. 그런데, 정부에서는 1998년 하반기 규제 개혁 추진시 건축물 시공 자격에 대하여 규제하고 있던 구(舊) 「건설산업기본법」 제41조(특수구조물에 대한 시공 제한) 규정을 폐지한 바 있다. 당시의 폐지 논리는 능력있는 건축주가 자기 건물을 짓는데 건설업 등록을 하도록 규제하는 것은 과도한 규제이며, 이에 따라 건설업 등록증 대여 등 불법 행위가 성행되어 왔다는 점을 들고 있다. 그런데 특수구조물 시공 제한을 폐지한 이후, 규제 완화라는 사회적 편익보다는 부실 공사에 대한 우려가 더욱 크게 부각되었다. 법 개정 이후 건축주 측에서는 자신이 직접 시공하는 것으로 신고한 후, 십장·목수 등 무자격자에게 도급 시공하는 위장 직영 사례가 크게 늘어났다. 이외에 건설업 등록 제도 등 제도적 장치의 붕괴, 무등록 업자의 시공에 의한 탈세 등의 문제점이 초래되기도 하였다. 이에 따라 정부에서는 「건설산업기본법」을 재개정하여 ‘특수

- 다만, 농업용·축산업용 또는 조립식 건축물 등⁷⁾은 시공자의 제한이 없어 반드시 건설업자가 시공하지 않아도 됨. (「건설산업기본법」 시행령 제37조)
- 그런데, 현재 다가구·다세대주택 등은 법적으로 연면적 660㎡를 초과하지 않도록 규제하고 있으며⁸⁾, 따라서 건축주 직영 시공이 가능한 상태에 있음.
 - 2001년 주거용 건축허가면적을 기준으로 파악할 때, 단독·다가구·다세대의 점유비는 동수(棟數) 기준으로 94.8%, 연면적 기준으로 52.2%에 달하고 있음.
 - 따라서 동수 기준으로 90% 이상, 연면적 기준으로 50% 이상의 주택 건설공사가 건설업 등록업자가 시공하지 않고, 건축주가 직접 시공하거나 혹은 건설업 미등록업자를 불법 고용하여 도급 시공하는 것이 가능한 상태에 있음.

<표-2> 주택유형별 건축 허가 면적

	2000년			2001년			
	동 수 (동)	세대수 (호)	연면적 (천㎡)	동 수 (동)	세대수 (호)	연면적 (천㎡)	
합 계	43,327	393,972	41,283	73,805	615,205	47,856	
단독 및 다세대	38,863	147,434	10,007	69,978	424,291	24,957	
	%	89.7	37.4	94.8	69.0	52.2	
	(단독주택)	22,160 (51.1)	24,375 (6.2)	2,461 (6.0)	22,539 (30.5)	23,667 (3.8)	2,459 (5.1)
	(다가구주택)	10,367 (23.9)	67,387 (17.1)	3,733 (9.0)	25,039 (33.9)	195,424 (31.8)	10,057 (21.0)
(다세대주택)	6,336 (14.6)	55,672 (14.1)	3,813 (9.2)	22,400 (30.4)	205,200 (33.4)	12,441 (26.0)	
연립주택	591	8,967	925	522	7,430	715	
	%	1.4	2.3	2.2	0.7	1.5	
아파트	3,873	237,571	30,351	3,305	183,484	22,184	
	%	8.9	60.3	73.5	4.5	29.8	46.4

자료 : 건설교통부

구조물 시공제한' 규정을 복원하여 2000년 4월 12일부터 시행하고 있다. 개정안에 따르면 661㎡ 이상의 주거용 건축물과 495㎡ 이상의 비주거용 건축물, 그리고 다중이 이용하는 건축물의 건축 혹은 대수선에 관한 건설공사는 건설업 등록업자가 시공토록 했다. 그러나 농업용, 축산업용, 조립식 건축물 등은 예외를 인정하여 건설업자가 아닌 건축주가 직접 시공할 수 있도록 했다.

7) 다음 건축물을 말한다.

- 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 기타 이와 유사한 용도의 건축물
- 공장에서 제조된 판넬 및 부품 등을 사용하여 조립식으로 시공하는 단층인 공장 또는 창고 용도의 건축물
- 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 주택건설사업자가 동법시행령 제10조의2제1항의 규정에 의한 자본금·기술 능력 및 주택건설실적을 갖추고 동법 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인 또는 건축법 제8조의 규정에 의한 건축 허가를 받아 건설하는 주거용 건축물

8) 다세대주택이란 세대별로 구분 등기가 가능하고, 건립 세대수에 제한이 없으며, 층수는 4층 이하로 하고, 건축연면적은 660㎡ 이하로 규제하고 있다. 다가구주택은 단독주택으로 분류되는 것으로서, 세대별로 분양할 수 없고 모두 임대하여야 한다. 세대수는 2~19세대로 제한되며, 건축 연면적은 660㎡ 이하, 층수는 3층 이하이어야 한다.

주택 시공 제한

- 주택 분야는 「주택법」에 의거, 연간 단독주택 20호, 연간 공동주택 20세대 이상의 주택 건설사업, 또는 연간 1만m²이상의 택지조성사업을 영위하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록을 해야 하므로⁹⁾ 주택건설업 등록없이 대규모 사업을 시행하는 것은 불가능함(「주택법」 제9조).
- 등록 기준
 - ① 자본금 : 3억원(개인의 경우는 자산평가액 6억원) 이상
 - ② 기술인력 : 건축분야 기술자 1인 이상(대지조성사업자는 토목분야 기술자 1인 이상)
 - ③ 사무실 : 33m²이상
- 주택건설업 등록업자가 건설할 수 있는 주택의 규모는 현재 5층 이하¹⁰⁾로 규정되어 있으나, 그 동안 6층 이상의 아파트를 건설한 실적이 있거나 최근 3년 동안 500세대 이상의 아파트를 건설한 실적이 있는 등록업자는 예외로 하고 있음.
- 주택건설등록업자가 건설할 수 있는 주택의 범위는 주택건설사업계획 승인시의 건설 공사비¹¹⁾가 자본금과 준비금¹²⁾을 합한 금액의 10배¹³⁾를 초과하지 않아야 함.
- 주택건설업 등록 규제는 일정 규모 이상의 주택 사업을 시행할 수 있는 자격을 부여하고 있는 것으로, 시공 자격을 부여하는 것은 아님.
- 다만, 「건설산업기본법」에 근거하여 건설업 등록을 받았거나, 기술능력, 주택건설사업 실적 등이 일정한 기준에 달할 경우 직접 시공이 가능(「주택법」 제12조, 제20조)
- 직접 시공이 가능한 주택건설업 등록업자의 기준
 - ① 자본금 5억원(개인의 경우에는 자산평가액 10억원) 이상¹⁴⁾
 - ② 「건설기술관리법」 시행령 별표 1의 규정에 의한 건축 및 토목분야 기술자 3인 이상. 이 경우 건축기사 1급 및 토목분야 기술자 각 1인이 포함되어야 함.
 - ③ 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상
- 2002년말 현재 주택건설업 등록업체는 4,757개사이며, 이 가운데 건설업 등록을 한 자는 1,466여개사, 「주택건설촉진법」에 의거하여 시공권을 부여받은 회사는 201개사 정도임.

9) 단, 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 주택조합 및 고용자인 사업주체는 그러하지 아니하다.

10) 각층 거실의 바닥면적 300m²이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 경우에는 6층 이하

11) 총 공사비에서 대지 구입비를 제외한 금액을 말한다.

12) 자본금과 이익준비금을 말한다.

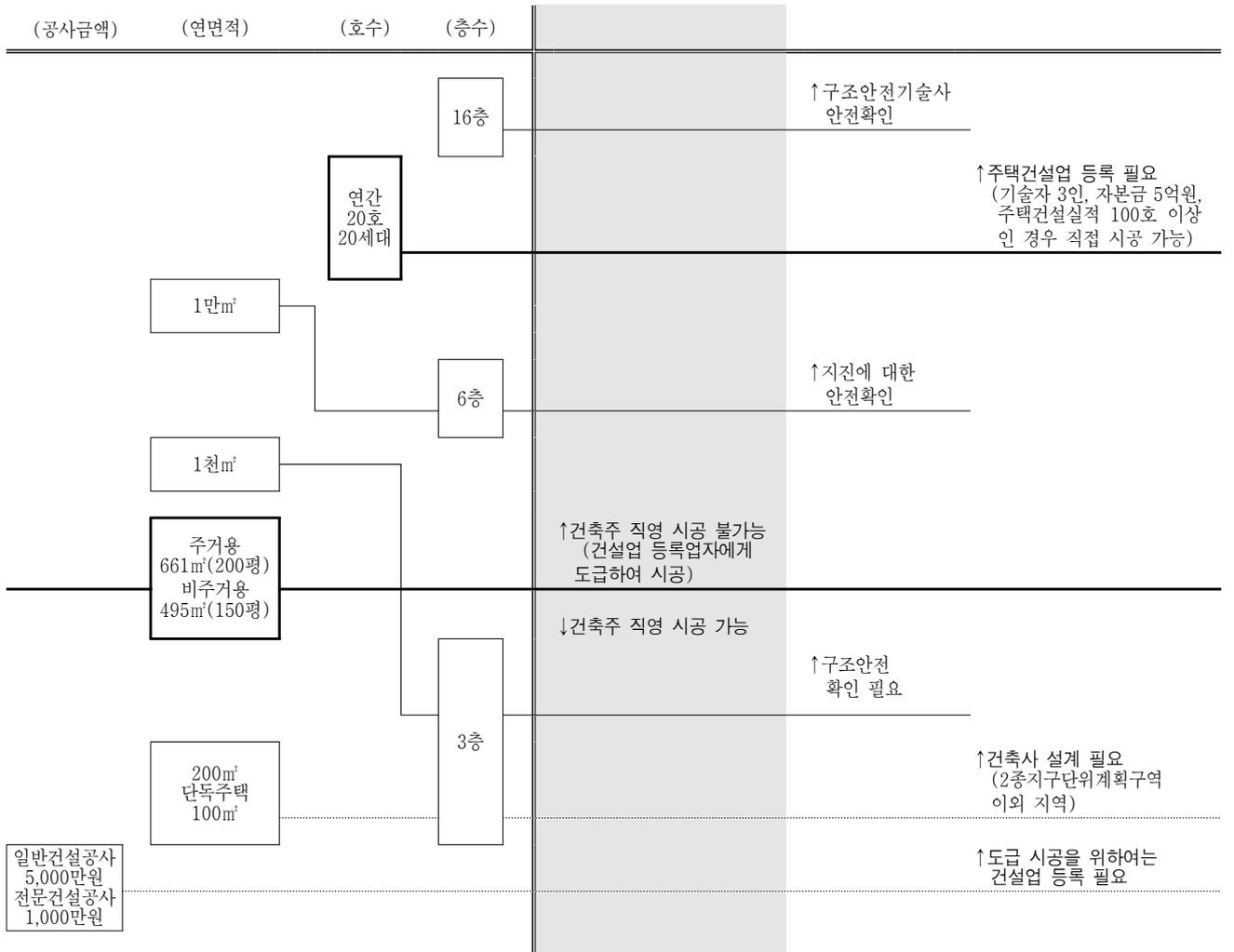
13) 개인의 경우에는 자산평가액의 5배

14) 공제조합의 출자증권을 매입한 경우에는 그 매입 금액과 동일한 금액을 자본금 또는 자산 평가액으로 인정한다.

<표-3> 건설업 및 주택건설업 등록 조건의 비교

		기술 능력	자본금	시설·장비	관련법령
건축공사업(일반)		「건설기술관리법」에 의한 건축기사 또는 건축분야의 중급 기술자 이상인 자중 1인을 포함한 건축 분야 건설기술자 4인 이상	법인-3억원 이상 개인-6억원 이상	사무실 전용면적 33㎡ 이상	건설산업 기본법
실내건축공사업(전문)		「건설기술관리법」에 의한 건축 분야 건설 기술자 또는 「국가기술자격법」에 의한 관련 종목의 기술 자격 취득자중 2인 이상	1억원 이상	사무실 전용면적 20㎡ 이상	"
주택 건설업	등록 요건	「건설기술관리법」 시행령 별표 1의 규정에 의한 건축분야 기술자 1인 이상, 대지조성사업자의 경우에는 동 시행령 별표 1의 규정에 의한 토목분야 기술자 1인 이상	3억원 이상 (개인은 자산평가액 6억원 이상)	사무실 전용면적 33㎡ 이상	주택법
	직접 시공 가능 기준	「건설기술관리법」 시행령 별표 1의 규정에 의한 건축 및 토목분야 기술자 3인 이상 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상	5억원 (개인은 자산평가액 10억원) 이상		"

<그림-1> 건축 시공 자격 및 안전 규제 기준



인·허가권자의 시공사 교체

- 공공 발주 공사의 경우, 시공자의 시공 능력이 현저히 부적합하다고 인정되는 경우에는 정부 또는 지방자치단체의 장이 해당 시공자의 교체를 요구할 수 있는 등 외부 제어가 가능한 상태에 있음(「건설산업기본법」 제25조 제2항)¹⁵⁾.
- 반면, 민간 건축공사는 「시설물 안전관리에 관한 특별법」에 규정한 1종 및 2종 시설물에 포함되는 건축물¹⁶⁾은 인·허가 기관이 부적합한 시공자의 교체를 요구할 수 있으나, 소형 건축물(상가, 근린생활시설, 공업용 시설 등)은 불가능

설계, 감리자 제한

- 「건축법」에서는 다음과 같은 지역, 용도, 규모 및 구조의 건축물은 건축사가 아니면 이를 설계할 수 없도록 규정하고 있음(「건축법」 제19조, 동 법 시행령 제18조).
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호의 규정에 의한 도시지역¹⁷⁾ 및 동법 제51조 제3항의 규정에 의한 제2종 지구단위계획구역¹⁸⁾안에서 허가협의를 또는 승인을 얻어 건축하여야 하는 용도·규모 및 구조의 건축물
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호의 규정에 의한 도시지역 및 동법 제51조 제3항의 규정에 의한 제2종 지구단위계획구역 이외의 지역에 건축하는 3층 이상이거나 연면적이 200제곱미터 이상인 건축물
- 「건축법」 제8조 제2항 각호의 구역 또는 지역에 건축하는 건축물¹⁹⁾
- 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 건축법 별표 1 제1호 가목의 단독주택
- 「건축법」 제6조 제1항 제5호에 규정된 건축물²⁰⁾로서 리모델링을 하는 건축물

15) 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 1종시설물 및 2종시설물에 대한 인가허가승인 등의 처분을 하는 국가기관 또는 지방자치단체의 장은 당해 건설공사의 규모, 구조안전의 필요성 등을 고려하여 시공자의 시공능력이 현저히 부적합하다고 인정하는 경우에는 발주자에게 시공자의 교체를 권고할 수 있다. 이 경우 발주자는 특별한 사유가 없는한 이에 응하여야 한다.

16) 16층 이상, 연면적 3만㎡이상 건축물, 연면적 5,000㎡이상 판매시설, 관광숙박시설, 관람집회시설, 종합여객시설 등

17) 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

18) 지구단위계획은 다음과 같이 구분된다.

1. 제1종 지구단위계획 : 토지 이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획
2. 제2종 지구단위계획 : 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획

19) 다음에 해당하는 구역을 말한다.

1. 「고속국도법」에 의한 고속국도의 경계선 및 철도법에 의한 철도의 경계선으로부터 각각 양측 100m² 이내의 구역 또는 도로법에 의한 일반국도의 경계선으로부터 양측 50m² 이내의 구역. 다만, 고속국도·철도 또는 일반국도로부터 눈에 보이지 아니하는 곳으로서 허가권자가 지정·공고한 구역을 제외한다.
2. 지역의 균형적 발전 또는 지역 계획 등을 위하여 허가권자가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제19호의 규정에 의한 기반시설부담구역

20) 사용 승인을 얻은 후 20년 이상 경과되어 리모델링(건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 하는 행위를 말한다)이 필요한 건축물

- 「건축법」 제9조의 규정에 의한 건축신고 대상 건축물²¹⁾과 건축물의 구조안전·미관 및 기능상 지장이 없다고 인정하여 건설교통부령이 정하는 건축물은 건축사가 설계하지 않아도 됨.
 - 이에 따라 바닥면적의 합계가 100㎡ 이하의 신축, 85㎡이내의 증축·개축 또는 재축 공사, 그리고 대수선 공사는 건축사에게 의뢰하여 설계를 하지 않아도 됨.
- 건축사가 설계해야 하는 건축물의 경우에는 건축사 또는 대통령령이 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리를 해야 함(「건축법」 제21조, 시행령 제19조).
 - 다중이용 건축물을 건축하는 경우에는 「건설기술관리법」에 의한 건축감리전문회사 또는 종합감리전문회사를 공사감리자로 지정해야 함(「건축법」 시행령 제19조).
 - 다만, 다중이용 건축물을 건축하는 경우로서 「건설기술관리법」 시행령 제52조에 의거하여 책임감리에서 요구하는 인원의 배치 및 업무 수행을 전제로 할 경우에는 건축사를 공사감리자로 지정할 수 있음.

■ 도급과 직영 시공의 비교 및 문제점 분석

건설기술자 보유 및 배치

- 건설업자에 대하여는 건설업 등록(건설산업기본법), 주택건설업 등록(주택법)에서 기술자 보유 기준을 규정하고 있으나, 민간 사업자가 자기공사를 직접 시공할 경우, 기술인력 보유에 대한 규제가 없음.
- 건설업자에 대하여는 공사 규모에 따라 공사현장의 기술자 배치 기준이 있으나(「건설산업기본법」 제40조), 건축주가 직접 시공할 경우에는 공사현장의 기술자 배치에 대한 규정이 없음.
 - 「건설산업기본법」 제40조(건설기술자의 배치) : 건설업자²²⁾는 건설공사의 시공관리, 기타 기술상의 관리를 하게 하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설공사의

21) 다음의 건축 행위를 말한다.

1. 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축
2. 농·어업을 영위하기 위하여 필요한 소규모주택축사 또는 창고로서 대통령령이 정하는 지역 및 규모의 건축물의 건축 또는 대수선
3. 대수선

22) 건설업자라 함은 「건설산업기본법」 또는 다른 법률에 의하여 등록을 하고 건설업을 영위하는 자를 말한다(「건설산업기본법」 제2조)

현장에 건설기술자 1인 이상을 배치하여야 함.

<표-4> 건설기술자의 배치 기준

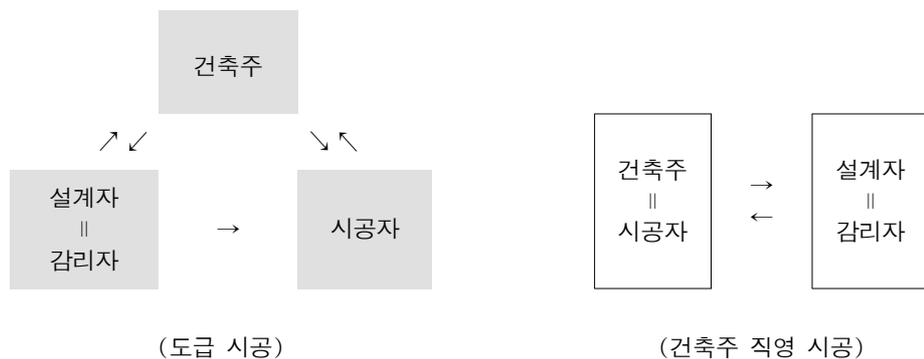
공사 규모	건설기술자 배치 기준
300억원 이상	기술사 특급기술자로서 당해 공종 시공관리 책임자로 5년 이상
200억원 이상	기술사 또는 기사1급 자격 취득후 해당분야 10년 이상 특급기술자로서 시공관리책임자로 3년 이상
50억원 이상	기사 1급 자격 취득후 해당분야 5년 이상 특급기술자이거나 고급기술자로서 시공관리책임자로 3년 이상
20억원 이상	기사1급 자격취득자 고급기술자 또는 중급기술자로서 시공관리책임자로 3년 이상
20억원 미만	기사2급 자격 취득자 중급기술자 이상 또는 초급기술자로서 시공관리 업무 3년 이상

자료 : 「건설산업기본법」 별표5

설계 및 공사감리

- 건축주 직영의 경우에도 감리에 대한 규정이 있으나, 건축주가 직접 시공하는 상태에서 건축주에게 고용되어 감리대가를 지급받는 감리자가 엄정한 감리를 행하는 것이 사실상 불가능한 것으로 평가됨.
- 건축주 직영 시공 체제하에서 건축주는 감리를 형식적인 절차로 인식하고, 감리를 맡은 건축사는 사용승인²³⁾을 위한 검사 과정에서 엄정한 업무 수행이 곤란

<그림-2> 도급 시공과 건축주 직영 시공의 비교



23) 시·군·구청장은 공사감리자가 작성한 감리완료보고서에 근거하여 사용승인을 허가하고, 그렇지 않을 경우 직접 검사를 행한 후, 사용승인을 한다(「건축법」 제18조, 동 법 시행령 제17조).

품질·안전관리

- 현행 건설관련 법령은 대부분 도급공사를 전제로 하여 건설업 등록업자에 대하여 규제하고 있음. 따라서 건축주가 직영 시공할 경우에는 「건설기술관리법」 등 품질 및 안전에 관한 규제 및 하도급에 대한 규제를 적용하기가 곤란함.
 - 「건설기술관리법」에서는 품질관리계획의 수립 및 시행, 안전점검 및 진단에 대한 규정을 두고 있으나, 건설업자 및 주택건설등록업자에 대하여 규제하고 있는 것이며, 민간에서 건축주 직영으로 건축공사를 수행할 경우에는 규제 방안이 불투명함.
- 현재 총 공사비 50억원 이상의 건축공사 또는 바닥면적 1만²m² 이상의 건축공사는 부실 측정 및 벌점 부과 규정되어 있으나(「건설기술관리법」 제21조의 4)
 - 부실 벌점 제도는 공사 입찰시 불이익이 주어지는 제도이므로 자기 공사를 수행하는 건축주에 대하여는 제약 요인이 없음.
- 「건설기술관리법」에 규정되어 있는 부실 행위에 대한 입찰 참가 제한, 업무 정지 등의 규제는 발주청 대상 공사에 대한 규정으로서, 민간의 건축주에 대한 규제는 불가능함.

하자 보수

- 소규모 건축공사를 건축주가 직영 시공할 경우, 무등록 건설업자나 독립심장에게 불법적으로 일괄 하도급하는 사례가 많은데, 이 경우 하자보수 책임자를 안정적으로 유지하기 곤란함.

■ 소규모 건축공사에 대한 규제 강화의 필요성

부실 시공 방지 및 안전 확보

- 이상에서 살펴본 바와 같이 주거용 200평 이하, 비주거용 150평 이하의 소규모 건축공사는 건축주의 직영 시공이 가능하도록 법적으로 허용되어 있어 미등록 건설업자의 불법적인 시공 참여로 인하여 공사 과정에서 부실 시공이 우려되고 있음.
 - 주거용의 경우, 200평의 건축 규모는 보편적인 4층 다가구 주택을 넘어서는 것으로서 대부분의 다가구상가주택 건설시 무등록 건설업자가 시공에 참여할 수 있도록 제도적으로 허용하고 있는 것임.

- 특히 1999년 5월 이후 건축물의 용도변경과 대수선 관련 건축 규제가 크게 완화되면서²⁴⁾ 증·개축, 대수선, 건축물 용도변경과 같은 리모델링 공사가 활성화됨에 따라 무등록 건설업자가 시공하는 건축물이 크게 증가하고 있어 부실 시공 및 안전 사고에 대한 우려가 더욱 높아지고 있음.
- 현행 「건축법」상 20층 이하의 건축물은 시설물 유지관리 및 점검 의무가 없어 대수선이나 용도변경과 같은 대규모 리모델링 과정에서 안전 사고의 발생 가능성을 배제할 수 없음.
 - * 서울 성북구 종암동 고대빌딩 붕괴 사고(2002. 7. 19)
 - 연면적 3808㎡ 지하 1층 지상 5층
 - 용도 변경을 위하여 내부 구조변경 공사 과정에서 건물 붕괴
- 따라서 현행과 같이 건축 규제가 완화되어 있는 상태에서 건축물의 신축 및 리모델링 과정에서의 안전사고를 예방하기 위하여는 시공자에 대한 규제를 강화할 필요성이 있음.
- 즉, 무등록 건설업자에 의한 시공을 최소화하고, 가급적 기술인력과 시공 경험을 보유한 건설업 등록업자의 시공 참여를 확대하는 것이 요구됨.

건설업 등록업자 급증에 따른 시공 영역 확대 필요

- 1988년 건설업 면허가 개방된 이후, 건설시장 진입 기준이 크게 낮아짐에 따라 건설업체 수가 큰 폭으로 증가했음에도 불구하고, 건설업 미등록업자의 시공 참여 범위를 과거와 같이 유지하고 있는 것은 제한된 시장 영역하에서 건설업 등록업자간의 과도한 경쟁을 유발하는 요인으로 작용하게 됨.

<표-5> 연도별 건설업체 수의 변동(1988~2002)

(단위 : 개사)

구 분	1988	1989	1992	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
일 반	468	930	1,700	2,651	2,958	3,543	3,896	4,207	5,151	7,978	11,961	12,637
전 문	4,430	4,623	10,210	14,844	16,512	18,554	20,630	21,752	25,620	27,364	30,573	31,388

자료: 대한건설협회

24) 정부에서는 1999년 5월 「건축법」을 개정하면서 용도변경 행위에 대한 허가제를 폐지하고, 10개 시설군을 6개 시설군으로 축소하는 한편, 피난구조기준이 약한 시설군에서 강한 시설군으로 변경시에만 신고토록 하고, 동일 용도군내의 세부 용도간의 용도 변경은 건축물대장에 기재하지 않고 영업허가를 신청할 수 있도록 완화한 바 있다. 또한, 신고 대상 건축물의 범위를 신축의 경우 연면적 50㎡이하에서 100㎡이하로, 증·개축의 경우에는 50㎡이하에서 85㎡ 이하로, 대수선의 경우 규모와 관계없이 신고 처리토록 규제를 완화하였다.

- 건설업 등록 요건이 완화되면서 부실한 업체가 건설업에 등록하는 사례가 크게 늘어난 바 있으며, 이에 따라 건설교통부에서는 최근 부실한 등록업체에 대한 행정 처분을 강화하는 조치를 취한 바 있음.²⁵⁾
 - 건설업 등록을 필한 업체 가운데서도 부실한 업체가 다수 포함되어 있다는 점을 감안할 때, 미등록 건설업체의 시공 능력은 매우 취약한 것으로 추정할 수 있음.
 - 그럼에도 불구하고 건설업 등록을 필하지 않은 무자격 업체의 시공 참여 범위를 현행과 같이 주거용 200평 이하, 비주거용 150평 이하로 유지할 경우, 부실 시공에 대한 우려가 높아질 수 밖에 없음.
- 따라서 건설업 미등록업자에 의한 부실공사의 우려를 해소하기 위하여는 2003년 현재 일반건설업 등록업체수가 1만 3,000여개사에 달하고 있다는 점을 감안할 때 건설업 등록업자의 시공 영역을 보다 확대하는 한편, 무등록 업체의 시공 참여 범위를 제한하는 것이 필요함.

건축주 직영 공사에 대한 외부 규제 미흡

- 건축공사의 시공 자격을 현행과 같이 유지하면, 200평 이하의 주거용 건축 및 150평 이하의 비주거용 건축에서는 대부분의 건축주들은 직접 시공을 검토할 것임.
 - 그 이유는 부가세·법인세·소득세 등의 각종 세금을 절감할 수 있기 때문임.
- 이에 따라 시공 능력이 부족한 건축주로서는 불법 도급 혹은 위장직영 등에 관심을 갖게 될 확률이 높음.
 - 위장 직영이란 소규모 건축공사에서 실질적으로는 건설업체에게 도급 시공을 하면서 외부적으로는 건축주가 직접 시공하는 것으로 신고하는 것을 말함.
- 건축주 직영 시공에 있어서는 품질, 안전, 하도급, 하자보수 등에 관한 외부 규제가 미흡함.
 - 현행 건설관련 법령은 대부분 도급 공사를 전제로 한 시공자에 대한 규제이며, 민간의 사업주에 대하여는 외부 규제가 미흡함.

25) 건설교통부에서는 건설업 등록업체 가운데 부실 업체의 난립을 방지하기 위하여 2001년 7월부터 실태 조사를 벌인 결과, 2001년 12월말 현재 총 2,388개의 부실 업체를 적발하여 행정 처분한 바 있다. 행정 처분의 내용을 보면 등록 말소 507개, 영업 정지 993개, 과태료 38개, 자진 반납 847개 업체였으며, 처분 사유는 자본금 미달(897개), 기술자 부족(903개), 경력 임원 부족(43개), 기타(545개)의 순으로 나타났다.

■ 소규모 건축공사의 시공 자격 강화 방안

대안별 분석

1) 소규모 건축공사의 법적 범위 축소

- 소규모 건축공사에 대한 시공 자격 규제를 강화하여 무등록 건설업자의 시공 참여를 축소하고, 그 대신 건설업 등록업자의 시공 참여 범위를 확대함.
 - 구체적으로는 현재 주거용 200평 이상, 비주거용 150평 이상으로 규정되어 있는 건설업 등록업자의 시공 범위를 하향 조정하여 미등록 건설업자의 시공 참여를 축소
 - 건축주의 직영 시공 가능 범위를 하향 조정할 경우, 다세대·다가구 건축공사의 상당 부분이 건설업 등록업자의 시공 범위에 포함될 수 있음.
- 건설업 등록업자의 시공 참여 범위가 과도하게 확대될 경우, 건축주가 일반건설업체와 계약한 것으로 신고한 후, 실질적으로는 건설업 등록증을 대여받아 직접 시공하는 등의 부작용이 나타날 우려가 있음.
- 일본의 경우, 「建設業法」 제3조 단서 조항을 보면, 경미한 건설공사만을 청부하는 것을 영업으로 하는 경우에는 건설업 면허를 받지 않더라도 시공 행위를 허용하고 있음.
 - 경미한 공사의 범위는 공사 1건의 청부 대금액이 ① 건축 일식 공사에서는 1,500만엔 미만 ② 연면적 150평방m² 미만의 목조 주택 공사, ③ 건축 일식 공사 이외의 건설 공사는 500만엔 미만의 공사임.

2) 착공 신고시 실제 시공자(대리인)의 실명 명시

- 소규모 건축공사에서 무등록 건설업자에 의한 시공시 가장 문제가 되는 것이 시공 이후의 품질 불량이나 하자에 대한 책임자를 명확하게 규정하기 어렵거나 혹은 하자보수 책임자를 안정적으로 확보하기 어렵다는 점을 들 수 있음.
- 소규모 건축공사에서 법적 책임을 갖는 시공자를 확보하기 위하여는 현행 제도의 틀을 유지하는 가운데, 건축공사 착공 신고시 실제 시공자를 실명으로 명시하는 방안을 강구할 수 있음.
 - 건축공사의 수행에 있어 계약 관계를 분명히 하여 부실 시공에 대한 책임을 실제 시공자에게 명확하게 부여

- 위장 직영이나 건설업 등록증 대여 등의 부작용을 제도적으로 차단 가능
- 다만, 근본적으로 시공 능력을 갖추지 못한 무자격의 건설업자가 공사 시공에 참여하는 것을 방지하기는 곤란함.

3) 소규모 건축공사 시공 업종의 신설

- 현행 시공 제한 규제를 존치한 채, 일반건설업 등록과는 별도로 주거용 200평 이하, 비주거용 150평 이하의 소규모 건축공사를 전문으로 하는 업종을 법적으로 신설하고, 등록토록 규제함으로써 업역을 보호하는 방안
 - 자격 조건(예) : 건축기능사 1인 이상, 주택건설 시공 경력 5년 이상 등
 - 자본금, 기술인력 보유 등에서 등록 조건을 갖추지 못하는 업체가 상당하다는 점을 고려할 때, 외부적인 조건보다는 시공 능력을 중시하여 별도의 자격 시험을 통하여 등록할 수 있도록 하거나 등록 조건을 최소화하는 방안을 검토
- 소규모 건축공사에 대한 시공 업종을 신설하면, 궁극적으로는 건설업 등록 기준을 크게 완화하여 결과적으로 대부분의 영세 건설업체를 제도권내에 흡수할 수 있는 장점이 존재
 - 다만, 표면적으로는 무등록 건설업자에 의한 시공 행위를 방지할 수 있으나, 시공업체의 질적 수준이 향상되는 것은 아님.
 - 단지 공사 규모만을 가지고 독립된 등록 업종을 신설하는 것으로서 현행 건설업 등록 제도와의 구분이 모호하고, 일반건설업, 전문건설업과의 관계 설정이 어려움.
 - 현재 음성적으로 시공에 참여하고 있는 무등록 영세 건설업자의 경우, 제도권내 편입을 기피하는 경향이 존재
 - 별도의 업종을 신설하지 않더라도 현행 건설업 등록 요건을 하향 조정하면, 영세 시공업체의 제도권내 편입이라는 동일한 효과를 얻을 수 있음.

4) 특수한 분류의 건설 업종을 신설

- 일반건설업 등록 제도와는 별도로 특수한 분류의 건축공사업 등록 제도를 신설하여 업역을 보호하는 방안
 - 예 : 소규모 주택건설업, 다세대·다가구 주택건설업, 건축리모델링 공사업 등
 - 건축공사 업종의 특성에 맞는 시공자의 자격을 별도로 정하여 성실 시공을 유도한다는 장점이 존재
 - 미국의 일부 주에서는 주택 리모델링 자격 제도를 두고 있는 경우가 있으며 자격 요

- 건으로서 재정 능력과 자격 시험 등을 요구하고 있음.
- 일본에서는 민간 단체에서 리모델링 시공과 관련된 교육, 리모델링 자격 인증 제도 등을 시행하고 있음.
- 가장 현실적인 안으로는 연간 20가구 미만을 건설하는 주택건설업자도 「주택법」에 의거하여 일정한 자격을 갖추어 ‘소규모 주택건설업’으로 등록하도록 하고, 부실 시공시 등록 취소 등을 통하여 성실 시공을 유도할 수 있을 것임.
 - 현재 현재 20가구 이상의 주택을 건설하는 자는 「주택건설촉진법」에 의거하여 주택건설업 등록을 필하도록 규제하고 있으나, 연간 20가구 미만을 건설하는 주택건설업자는 등록 규제가 없음.
 - 그런데 건설업 등록 업종을 늘리는 것은 규제 완화라는 시대적 조류에 역행하는 것이며, 일반건설업이나 전문건설업, 주택건설업과 같은 기존의 건설업 등록 체계가 존재하는 상태에서 중층의 자격 규제가 이루어지는 문제점이 있음.

<표-6> 소규모 건축공사의 시공 자격 강화를 위한 대안별 분석

	내용	장점	단점	검토 결과
1안	소규모 건축공사의 법적 범위 축소	·무등록, 무자격자의 시공 참여 행위를 축소하여 부실 시공을 방지 ·건설업 등록업체의 급증에 따른 업역 확대	·기존 소규모 건축공사 시공 참여자의 업무 영역 침해 ·건설업 등록증 대여 등의 부작용 우려 ·규제 완화에 역행	현실적 즉시 실행 가능
2안	착공 신고시 실제 시공자(대리인)의 실명 명시	·소규모 건축공사에서 법적 책임을 갖는 시공자를 명확히 확보	·무등록, 무자격자의 시공 참여를 근본적으로 방지하는 것이 곤란	효과 미흡
3안	소규모 건축공사 시공 업종의 신설	·대부분의 영세 시공업자를 제도권 내에 흡수	·현행 건설업 등록 제도와 구분이 모호 ·규제 완화에 역행 ·시공업체의 질적 수준이 향상되지는 않음 ·기존 영세 업체의 제도권 내 편입 기피	비현실적
4안	특수한 분류의 건축공사업 등록 제도 신설 (소규모 주택건설업, 다가구주택건설업, 리모델링공사업 등)	·특수 등록 업종을 신설하여 업역을 법적으로 보호 ·일정한 시공 자격을 부여하여 성실 시공 유도	·기존의 건설업 등록 체계와 비교할 때 중층의 자격 규제 ·규제 완화에 역행	장기적으로 고려 필요

개선 방안

- 이상의 4개 대안을 검토한 결과, 무등록 업체의 시공에 의한 부실 공사를 방지하기 위하여는 건축물의 시공에 있어 무등록 건설업자가 시공에 참여할 수 있는 범위를 축소하는 것이 가장 바람직한 것으로 평가됨.
- 시공자의 자격 제한 규제를 강화하는 방안으로서는 현행과 같이 건축물 연면적을 기준으로 시공 자격을 규제하는 방안과 층수를 기준으로 시공 자격을 규제하는 방안을 들 수 있음.
 - 건축물 연면적을 기준으로 할 경우에는 주거용 200평 이하, 비주거용 150평 이하로 규정되어 있는 현행 시공자 제한 규제를 하향 조정하여 예를 들어 주거용 150평, 비주거용 100평 이하로 규제하는 방안을 검토할 수 있으나, 규제 기준치에 대한 합리적인 근거를 마련하기가 어려움.
- 따라서 안전상의 위해가 존재한다고 판단되는 3층 이상의 건축물의 경우 반드시 건설업 등록업자가 시공에 참여할 수 있도록 규제하는 것이 가장 바람직함.
 - 현행 「건축법」에서는 3층 이상의 건축물 시공시에는 구조 안전 진단을 의무화하고 있으며, 따라서 3층 이상의 건축물은 부실 시공에 따른 안전상의 위해가 높은 것으로 판단됨.

기타 제안 사항

1) 건축주 직영 공사에 대한 외부 규제 강화

- 건축주가 직접 시공하는 경우에도 건설업 등록업자가 시공 과정에서 부여받는 규제를 적용하는 것이 필요
 - 「건설산업기본법」 제40조(건설기술자의 배치)²⁶⁾를 개정하여 직영 공사를 수행하는 건축주도 기술인력의 현장 배치 기준을 충족시키도록 함.
 - 「건설기술관리법」의 적용 대상 규정을 개정하여 건축주 직영 공사시에도 「건설기술관리법」을 적용받도록 함.
- 건축주 직영공사의 경우, 건축주의 의도대로 공사가 진행되어 설계변경이 이루어지면서

26) 건설업자는 건설공사의 시공관리, 기타 기술상의 관리를 하게 하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설공사의 현장에 건설기술자 1인 이상을 배치하여야 한다.

설계도면과 실제 건물이 일치하지 않는 사례가 자주 발견되고 있는데, 이는 인해 추후 리모델링이나 구조 변경시 실측을 해야 하는 사례가 많음.

- 따라서 준공도면의 제출을 의무화하고, 건축허가 도면과 일치하지 않을 경우에는 건축사의 감리 업무 제재 등으로 건축사의 감리 기능을 강화할 필요가 있음.
- 나아가 건축주 직영 공사에 대하여는 설계자의 감리 기능이 미약하다는 점에 대응하기 위하여는 행정 기관의 감독 기능을 강화할 필요성이 있음.²⁷⁾

< 미국의 사례 >

- 건축공사 허가를 내주는 시·군에 유능한 Building Inspector들이 많이 있는데, 이들은 건축사가 제출한 도면을 UBC(Uniform Building Code)에 의거하여 면밀히 검토하고, 건축허가를 내줌.²⁸⁾
- 대개의 Building Inspector들은 Civil 또는 Structural Engineer License를 가진 사람들로서 오랜 현장 경험을 가지고 있으며, 공사가 시작되면 주요 단계마다 현장에 나와서 검사를 행함.
- 미국의 시·군에서는 Building Inspector의 검사와 아울러 별도의 Special Inspection Agent를 고용하도록 건축주에게 요구하는데, 이들은 건축주와 계약을 맺고, 콘크리트 강도시험, 철골의 Welding시험, Tension Bolt의 장력 시험 등 부실 시공시 대형 사고를 유발할 수 있는 부분들을 검사함.

2) 건설업 등록 기준의 강화

- 지난 1988년 건설업 면허 개방 이후 무자격한 업체의 진입이 크게 증가되었으며, 이는 결과적으로 부실 시공의 원인으로 작용하고 있다는 점을 감안할 때, 건설업 등록 요건을 보다 강화하는 것이 필요함.
- 현행과 같은 등록 기준으로는 건설업 등록 제도가 가지고 있는 보장(guarantee), 인정(signalling), 심사(screening) 기능이 제대로 작동하기 어려움.
- 특히, 현행과 같은 시공 자격 제도를 유지할 경우에는 건설업 등록 요건을 강화하는 것이 필요

27) 민상기, Prevention measures of poor construction works in U.S.A, 건축학회지, 1994. 10

28) LA시의 경우 설계도면의 검토(plan check)와 건축검사(building inspection)을 위해 건축주가 지불하는 수수료는 건물의 가치에 따라 달라지고 있다. 예컨대 \$1,000,000의 가치가 있는 건물의 경우 \$7,000을 내게 된다. 이렇게 해서, LA시에 소속된 건축가/엔지니어와 건축검사관의 수는 약 600명에 이르고, 이들은 모두 건축안전국(Department of Building and Safety)에 소속되어 있다. 뉴욕시의 경우, 작년에 건축안전국(Department of Building)의 직원 규모는 650명이 되고, 이 부서의 1년 수입은 \$51,000,000에 달하고 있다(김정욱 외, 1999. 6).

- 「주택법」에 의거한 주택건설업 등록업자가 사업 시행 이외에 직접 시공을 행할 수 있는 자격 요건으로서 현재는 건축 및 토목분야 기술자 3인 이상을 보유하도록 규정하고 있으나, 「건설산업기본법」에 의거하여 등록하는 건축공사업 등록 요건과 형평성을 유지하기 위하여는 기술자 4인 이상을 보유도록 규제를 강화하는 것이 필요함.

3) 대수선(大修繕) 행위에 대한 규제 강화

- 최근 규제 완화를 통하여 건축물의 리모델링이 활성화될 경우, 대수선 행위가 크게 증가할 것으로 예상되며, 이 경우 현행과 같이 대수선을 건축신고 행위로 존치한다면, 건축물의 구조 안전성에 대한 우려는 더욱 증가할 것으로 우려됨.
 - 따라서 대수선 행위를 건축신고 사항에서 건축허가 사항으로 변경하여 행정적인 관리를 강화하는 것이 필요함.
 - 혹은 현행 신고 체제를 유지하더라도 대수선 행위의 설계 및 감리는 반드시 전문가인 건축사가 시행하도록 의무를 부여하거나 전문가에 의한 구조 안전 검토를 강화하는 것이 필요함.

최 민 수 (연구위원, mschoi@cerik.re.kr)