

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.