「건축물관리법」 하위법령 일부개정령안에 대한 수정 건의

2022. 03. 31.
대한건축사협회

<수정 건의>
○ 해체공사감리자의 독립성 확보를 위한 당초 건축물관리법 제정 취지와 상반된 개정안에 대한 협회의견을 제출하오니 정책에 반영하여 주시기 바랍니다.

□ 검토의견

<건축물관리법 시행령>

○ 해체계획서 작성(검토)한 자를 해체공사감리자로 우선 지정에 관한 규정 삭제 (건축물관리법 시행령 제22조제3항)

○ **(사유)** 해체계획서 작성자와 검토자를 분리하지 않고, 작성자 또는 검토자를 해체공사감리자로 우선 지정하는 것은 건축물의 관리자와 형성된 유착관계로 인해 담합 및 덤핑 수주의 우려가 있으며, 해체공사감리자의 독립성 확보 어려움 등으로 부실 공사가 야기될 수 있음

○ 이는, 건축물관리법 제정시 허가권자는 해체작업의 안전한 관리를 위하여 감리자격이 있는 자를 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다는 당초 취지에 어긋남

○ **(법안수정안)**

현 행	개정안	수정안
제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) <신 설>	제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ③ 제2항에도 불구하고 허가권자는 해당 건축물의 해체에 관하여 법 제30조제3항에 따른 해체계획서를 작성 또는 검토한 자를 제1항의 명부에서 해체공사감리자로 우선 지정할 수 있다.	제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ③ <삭 제>

<건축물관리법 시행규칙>

1) 해체공사 감리계약을 체결 시 감리자 변경 가능 규정 삭제
(건축물관리법 시행규칙 제12조제3항)

○ **(사유)** 해체공사감리에 대한 대가는 법에서 정한 바, 감리자의 귀책사유로 볼 수 없으므로 교체사유가 될 수 없고 이에, 무분별한 감리자 교체 요구로 악용될 우려가 있음

※ 해체공사감리자의 교체 사유는 「건축물관리법 제31조제2항」에서 정하고 있음

○ 해체공사 감리 체결 시 감리비용 등으로 인해 해체공사감리자를 제한없이 재지정이 가능하도록 규정 할 경우, 계약 체결을 위해 건축주의 요청에 따라 저가 수주로 이어질 수 있으며 부실감리 등으로 국민들의 안전을 위협할 수 있음 ※ 해체공사감리자 지정시 운영기준 등에서 2명의 해체공사감리자를 지정하여 견적을 비교하고 건축주가 선택할 수 있는 방법

○ **(법안수정안)**

현 행	개정안	수정안
제13조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) <신 설>	제12조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ③ 허가권자는 제2항에 따른 감리계약을 체결하는 과정에서 해체공사 감리비용 등으로 인해 감리계약의 체결이 곤란하다고 판단하는 경우 해체공사감리자를 다시 지정하는 등의 조치를 할 수 있으며 해체공사감리자를 다시 지정하는 경우에는 영 제22조를 준용한다.	제12조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ③ <삭 제>

2) 해체공사 상주감리 시 실비정액가산방식 적용 의무화
(건축물관리법 시행규칙 제12조제5항, 제6항)

○ **(사유)** 상주감리대가기준의 적용 여부를 선택적으로 해석할 우려가 있으며, 대가기준 적용 여부로 인한 계약 당사자 간의 분쟁으로 인한 시장의 혼란이 발생할 우려가 있으므로 적용여부를 명확히 규정할 필요가 있음

○ 계약당사자 간 합의에 대한 사항을 법으로 정할 경우 관리자로부터 대가의 조정을 강요받을 수 있어 공정한 거래가 이뤄질 수 없으며, 관계자들 간 분쟁의 요인으로 작용하여 해체공사 현장의 안전성 확보를 저해하는 요인으로 작용할 수 있음

○ **(법안수정안)**

현 행	개정안	수정안
제13조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)	제12조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)	제12조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)
<신 설>	⑤ 제4항에도 불구하고 영 제23조의2제1호에 따라 전체 해체공사 기간 동안 해체공사 현장에 감리원이 배치되는 경우에는 배치된 감리원이 실제 해체공사를 착수한 이후에 업무를 수행하는 기간(천재·지변 또는 사고발생 등으로 업무를 수행하지 못한 경우는 제외한다)에 한하여 「엔지니어링사업대가의 기준」에 따라 실비정액가산방식을 적용 할 수 있다.	⑤ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------하여야 한다.
<신 설>	⑥ 제5항에 따른 실비정액가산방식의 적용에 있어 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 대가를 조정할 수 있으며, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 금액 조정에 관한 규정을 준용한다. 1. 관리자 또는 허가권자의 요청에 따라 해체공사 감리업무 수행기간이 변동된 경우 2. 계약당사자 간에 합의하여 특별히 정한 경우	⑥ ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 1. ---------- ---------- ---------- 2. <삭 제>

3) 해체공사 감리원 배치신고 기준 개선

(건축물관리법 시행규칙 제12조의 2)

○ **(사유)** 영 제23조의2 제2호나목에 따른 건축사보 등으로 한정하는 것은 감리원의 관리가 한정되어 운영되는 바, 해체공사 감리원으로 배치되는 모든 감리원의 배치신고로 운영되어야 됨

○ 해체공사 감리원의 배치, 철수, 변경에 대한 신고 기한을 2일 이내로 두는 것은 너무 촉박하므로, 기간에 대한 조정이 필요할 것으로 사료됨

※ 「건축법시행령」제19조제5항 및 제10항에서는 상주감리대상 건축물의 건축사보 배치신고 기한을 7일로 정하고 있음

○ 해체공사 현장을 포함한 건축법, 주택법, 건설기술진흥법 등에 따른 상주감리현장과도 중복배치 여부가 확인되어야 함

○ **(법안수정안)**

현 행	개정안	수정안
제12조의2 <신 설>	제12조의2(해체공사 감리원의 배치 등) ① 법 제31조제5항 및 영 제23조의2에 따라 건축물 해체공사 현장에 영 제23조의2제2호나목에 따른 건축사보 등 감리원을 배치하려는 해체공사감리자의 경우 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 별지 제9호의2서식의 해체공사 감리원 배치현황을 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 최초로 배치하는 경우 : 배치한 날로부터 2일 이내 2. 배치된 감리원의 철수 등 배치현황을 변경하는 경우 : 변경된 날로부터 2일 이내 ② (생 략) ③ 대한건축사협회는 해체공사 감리원 배치현황을 통하여 감리원이 복수 이상의 해체공사 현장에 동시에 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 즉시 그 사실 등을 허가권자에게 알려야 한다.	제12조의2(해체공사 감리원의 배치 등) ① ---------- 영 제23조의2제2호 각목에 해당하는 감리원----------. 1. ---------- 5일 이내 2. ---------- 5일 이내 ② (개정안 동일) ③ ---------- 공사감리원 ---------- 감리원이 이 법 또는 「건축법」, 「주택법」, 「건설기술진흥법」 등에 따른 복수 ----------