



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 허가권자 지정감리 예외 적용 횟수 제한 》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2215187호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 한준호의원 대표발의(제2215187호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용 횟수 제한 (안 제25조제2항제2호 단서 신설)	3

I. 한준호의원 대표발의(제2215187호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 한준호의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 12. 11.
3. 회 부 일 : 2025. 12. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 일부 건축물의 경우에는 부실공사 방지 등을 위해 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하도록 하고 있으며, 그럼에도 불구하고 「건축서비스산업진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물에 대해서는 건축주가 허가권자에게 신청하는 경우에는 예외적으로 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있는 혜택을 부여하고 있음.

그러나, 건축사 1명이 한 해에 10회 이상 공사감리자로 지정되는 등이 혜택을 과도하게 사용하여 부실공사를 방지하려는 제도의 취지를 훼손하고 건축 서비스 시장의 질서를 해치고 있다는 지적이 있음.

이에, 허가권자가 공사감리자를 지정해야 하는 건축물임에도 역량 있는 건축사가 설계를 하여 공사감리자로 지정받을 수 있는 횟수를

한 해 기준 총 3회 이하로 제한하여 부실공사 방지 및 건축서비스 시장의 균형 확보에 기여하려는 것임(안 제25조제2항제2호 단서 신설).

3. 검토의견

가. 역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용 횟수 제한
(안 제25조제2항제2호 단서 신설)

[illegible]

현행	개정안
3. (생략) ③ ~ ⑭ (생략)	3. (현행과 같음) ③ ~ ⑭ (현행과 같음)
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	
제2조(건축물의 공사감리에 관한 적용례) 제25조제2항제2호의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 공사감리자를 지정하는 경우부터 적용한다.	

개정안은 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항¹⁾에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물에 대해, 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자²⁾에게 신청할 때 예외적으로 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있는 “허가권자 지정감리 예외” 적용의 횟수를 연 3회 이하로 제한하려는 것임.

현행법은 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령³⁾으로 정하는 건축물의 경우에는

1) 「건축서비스산업 진흥법」

제13조(건축서비스 전문인력의 양성) ① ~ ③ (생략)

④ 국가 및 지방자치단체는 건축서비스산업의 균형 있는 발전과 창의적인 디자인을 유도하기 위하여 역량 있는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 공공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상을 제한할 수 있다.

(이하 생략)

「건축서비스산업 진흥법 시행령」

제11조(역량 있는 건축사에 대한 지원 등) ① 법 제13조제4항에서 “대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 같다)를 말한다.

1. 최근 10년간 우리나라 정부, 지방자치단체 또는 외국 정부가 발주한 설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
2. 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제설계공모에서 입상한 실적이 있는 건축사
3. 최근 10년간 우리나라 정부가 주최한 대회에서 건축 작품으로 입상한 실적이 있는 건축사

2) 「건축법」상 “허가권자”는 “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장”을 뜻함.

부실공사를 방지하기 위해 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정(이하 “허가권자 지정감리”라고 함) 하도록 규정하고 있음.

다만, 현행법⁴⁾상 예외적으로 ① 신기술을 적용하여 설계한 건축물, ② 역량 있는 건축사가 설계한 건축물, ③ 설계공모를 통해 설계한 건축물에 해당하는 건축주가 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있음.

3) 「건축법 시행령」

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물
 - 가. 별표 1 제1호가목의 단독주택
 - 나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물
 - 다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우
2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)
 - 가. 아파트
 - 나. 연립주택
 - 다. 다세대주택
 - 라. 다중주택
 - 마. 다가구주택 (이하 생략)

4) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술 중 대통령령으로 정하는 신기술을 보유한 자가 그 신기술을 적용하여 설계한 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사로서 대통령령으로 정하는 건축사가 설계한 건축물
3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물 (이하 생략)

아래의 표를 살펴보면, 2024년 역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용 비율은 약 7.6%로 2023년에 비해 증가⁵⁾한 것으로 나타났으며, 특히 일부 지역에서는 20%를 초과한 사례도 확인됨.

아울러, 경기도의 경우 역량 있는 건축사 1명이 한 해에 44건이나 건축주에 의해 공사감리자로 지정되는 사례도 존재하는데, 이는 개정안의 제안이유에서도 언급한 바와 같이 부실공사를 방지하려는 허가권자 지정감리 제도의 취지를 훼손할 우려가 있을 것으로 보임.

【역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용 현황】

구분	지정감리 대상건수(건)	역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용		
		적용 건수(건)	비율(%)	1인 예외 최대 적용(건)
서울	401	2	0.5	1
부산	147	1	0.7	1
대구	103	31	30.1	16
인천	152	38	25.0	21
광주	61	13	21.3	5
대전	81	4	4.9	1
울산	140	4	2.9	4
세종	24	9	37.5	6
강원	228	1	0.4	1
경기	1,541	65	4.2	44
충북	225	6	2.7	1
충남	248	2	0.8	1
전북	204	-	-	-
전남	260	4	1.5	8
경북	579	111	19.2	6
경남	362	-	-	-
제주	223	88	39.5	10
합계	4,979	379	7.6	

※ 자료: 국토교통부(2024년 기준)

5) 역량 있는 건축사의 허가권자 지정감리 예외 적용 현황

- 2022년: 11,182건 중 1,185건(10.6%)
- 2023년: 5,756건 중 345건(6.0%)

개정안은 허가권자 지정감리의 예외로, 역량 있는 건축사가 설계하여 공사감리자로 지정받을 수 있는 횟수를 한 해(1월 1일부터 12월 31일까지) 총 3회 이하로 제한함으로써, 건축서비스 시장의 공정성을 제고하고, 부실공사를 방지한다는 점에서 긍정적인 입법으로 판단됨.

개정안에 대해 국토교통부는 부실공사를 방지하려는 허가권자 지정감리 제도의 취지⁶⁾와 신기술 적용 및 설계공모 당선된 경우⁷⁾와 다르게 역량 있는 건축사가 설계한 건축물은 단순히 혜택을 부여하는 측면이 강하다는 점을 고려하여, 허가권자 지정감리 예외를 연 3회 이하로 제한하는 것이 타당하다는 입장이고,

대한건축사협회는 역량 있는 건축사 소수의 설계공모 독점에 따른 불공정 등을 고려하여 허가권자 지정감리 예외를 연 1회로 제한해야 한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5585

6) 2021년 00시의 허가권자 지정감리 예외 건에 대한 공사현장 실태조사 결과, 76%의 현장(21곳 중 16곳)이 미흡 또는 불량한 것으로 나타남(※ 자료: 국토교통부).

7) ① 신기술을 적용했거나 ② 설계공모에 당선된 건축물은 건축물에 적용된 설계의 의도를 구현하기 위해 해당 설계자가 특별히 공사감리를 수행해야 할 사유가 충분하다는 의견임.

참 고

허가권자 지정감리 제도 개요 (자료: 국토교통부)

□ 일반 감리와 허가권자 지정감리

구분	일반 감리	허가권자 지정감리
대상	허가권자 지정감리 외	200㎡ 이하 건축주 직접시공, 주택(단독주택, 기숙사 제외)
감리자 지정	건축주	허가권자(시장·군수·구청장 등)
지정방식	건축주 자율	명부에서 무작위 선정
감리대가 기준	① (공공건축물) 공공감리대가(고시) ② (다중이용건축물) 건진법 적용 ③ (기타 건축물) 당사자 간 계약	조례로 규정 (대다수 지자체에서 공공건축사업 건축사 업무대가 준용)
감리업무	공사현장 품질·안전·시공 관리 등	
감리원 배치	공사 규모·용도별 상주 또는 비상주	

□ 허가권자 지정감리 건수 현황(전국)

- '19년~'23년 연평균 건축물 인허가(착공) 46,058건 중 허가권자 지정 감리 건수는 15,288건(33.2%)

최근 5년간('19~'23년) 연평균 착공건수(①+②)	건축주 지정①	허가권자 지정②		
		계	건축주 직영공사	주택공사
46,058건	30,770건	15,288건	약 6,500건	약 8,788건