



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 공사감리비용의 예치 및 지급제도 도입 등 》
■ 김종양의원 대표발의(의안번호 제2220008호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 김종양의원 대표발의(제2220008호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공사감리비용의 예치 및 지급제도 도입 (안 제25조제11항)	2

I. 김종양의원 대표발의(제2220008호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김종양의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 7. 16.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

「주택법」에서는 주택건설공사 관리자가 사업주체로부터 공사감리비를 지급 받는 경우 사업주체와의 상하종속관계 형성으로 인해 공사감리업무가 제대로 이루어지기 어려워 공정한 감리업무 수행의 저해요인으로 작용할 우려가 있는 현실을 반영하여 사업주체가 사업계획승인권자에게 감리비를 예치하도록 하는 제도를 운영중임.

그런데, 현행법에는 해당 제도가 부재하여 건축주가 관리자에게 직접 감리비용을 지급함에 따라 관리자가 건축주의 요구에 압박을 받아 현장 관리 및 감독 등 주어진 역할을 다하지 못하는 경우가 많다는 지적이 제기됨.

이에 건축주가 착공신고를 하는 때에 감리비용을 허가권자에 예치하도록 하고 건축주가 사용승인을 신청하는 때에 허가권자가 지급하도록 함으로써 관리자가 건축주로부터 영향을 받지 않고 독립적으로 안전관리 업무를 수행할 수 있도록 하고자 함(안 제25조제11항).

3. 검토의견

가. 공사감리비용의 예치 및 지급제도 도입(안 제25조제11항)

현행	개정안
제25조(건축물의 공사감리) ① ~ ⑩ (생략)	제25조(건축물의 공사감리) ① ~ ⑩ (현행과 같음)
⑪ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.	⑪ ----- ----- ----- ----- ----- -----해당 계약에 따른 감리비용을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 예치하여야 하며, 건축주가 제22조에----- -----때에 허가권자는-- ----- --지급하고 사용승인을 하여야-- -. <후단 삭제>
⑫ ~ ⑭ (생략)	⑫ ~ ⑭ (현행과 같음)
※ 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(감리비용의 예치 및 지급에 관한 적용례) 제25조제11항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제21조에 따라 공사계획을 신고하는 경우부터 적용한다.	

개정안은 건축주가 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하고, 해당 계약에 따른 감리비용을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 예치하도록 하며, 건축주가

사용승인을 신청하는 때에는 허가권자가 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 공사감리자에게 지급하고 사용승인을 하도록 하려는 것임(안 제25조제11항).

현행법은 건축주 또는 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 경우, 건축주가 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하도록 하고 있고,

건축주는 사용승인을 신청하는 때에 감리용역 계약내용에 따라 공사감리자에게 감리비용을 지급하여야 하며, 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하도록 규정하고 있음¹⁾.

이는 건축주가 공사감리자에게 감리비용을 지급하였는지를 허가권자가 확인하도록 함으로써 적정한 감리비용의 지급을 확보하고, 이를 통하여 감리업무의 독립성과 충실한 수행을 뒷받침하려는 취지로 이해 됨²⁾.

1) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하여야 한다.

⑪ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.

그러나 현행법은 건축주가 공사감리자에게 감리비용을 직접 지급하도록 하고 있어, 감리대가의 지급 주체인 건축주의 요구나 압력으로 인하여 감리업무 수행의 독립성이 저해될 우려가 있다는 지적이 제기되고 있음.

공사감리는 공사가 설계도서와 관계 법령에 적합하게 이루어지는지를 확인하고 위법하거나 설계도서에 어긋난 시공을 시정하도록 하는 업무로서 건축물의 안전과 품질을 확보하는 데 중요한 역할을 한다는 점에서³⁾, 공사감리자가 건축주 및 공사시공자와의 관계에서 독립적으로 업무를 수행할 수 있는 여건을 확보할 필요가 있음.

이와 같은 공사감리의 기능과 독립성 확보의 필요성을 고려할 때, 개정안은 감리비용 지급 관계에서 발생할 수 있는 건축주의 영향력을 완화하고 공사감리자가 독립적인 업무 수행을 뒷받침함으로써, 부실시공을 방지하고 건축물의 안전성을 높이는 데 기여할 수 있다는 점에서 타

2) 제19대국회 제337회(정기회) 제1차 국토교통위원회 국토법안심사소위원회 회의록(2015. 11. 13.) 및 「건축법 일부개정법률」(법률 제17733호, 2020. 12. 22.) 제정·개정이유

3) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

15. “**공사감리자**”란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질 관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.

제25조(건축물의 공사감리) ③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다.

당한 측면이 있음.

【 현행법 및 개정안 비교 】

구분	현행법	개정안
착공신고 시	감리비용이 명시된 감리 계약서 제출	
	-	계약에 따른 감리비용을 허가권자에게 예치
감리비용 지급	건축주 → 공사감리자	건축주 → 허가권자(예치) → 공사감리자
감리비 수령주체	공사감리자	
허가권자의 역할	감리비 지급 여부를 확인한 후 사용승인	공사감리자에게 감리비용을 지급한 후 사용승인

※ 현행법 및 개정안 내용 재구성

한편, 현행법 제25조제11항은 건축주가 착공신고 시 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하고, 허가권자가 감리비용의 지급 여부를 확인한 후 사용승인을 하도록 규정하고 있어⁴⁾, 감리비용의 지급을 확보하기 위한 통제장치를 두고 있음.

이러한 현행 규정은 적정한 감리대가의 지급을 유도하는 기능이 있으나, 허가권자의 확인이 사용승인 단계에서 이루어지므로 공사기간 중

4) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ⑪ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지급되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.

계약에 따른 감리비용이 적기에 지급되도록 하거나 건축주의 지급불능 등에 대비하여 감리비용을 사전에 확보하는 데에는 한계가 있음.

이에 개정안은 착공신고 시 감리비용을 허가권자에게 예치하도록 함으로써 감리비용을 사전에 확보하고 건축주의 지급불능 등에 따른 미지급 위험을 줄일 수 있다는 점에서 현행법과 구별되는 입법적 실익이 있는 것으로 보임.

참고로, 현행 「주택법」 제44조제6항 및 제7항은 개정안과 유사하게 사업주체가 공사감리비를 사업계획승인권자에게 예치하고, 사업계획승인권자가 이를 감리자에게 지급하도록 규정하고 있음⁵⁾.

다만, 개정안의 심사 과정에서 다음의 사항을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 현행법 제25조제11항의 입법 경과를 살펴볼 필요가 있음.

김상희의원이 대표발의한 「건축법 일부개정법률안」(의안번호 제

5) 「주택법」

제44조(감리자의 업무 등) ⑥ 사업주체는 제43조제4항의 계약에 따른 공사감리비를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 예치하여야 한다.

⑦ 사업계획승인권자는 제6항에 따라 예치받은 공사감리비를 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 지급하여야 한다. 다만, 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획승인권자로부터 제48조제2항에 따라 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 시정명령을 이행완료할 때까지 감리비 지급을 유예할 수 있다.

1915820호)에는 감리대가의 적정한 지급과 독립적인 감리 수행을 확보하기 위하여, 대통령령으로 정하는 건축물에 대해서는 허가권자가 공사감리자를 지정하여 감리계약을 직접 체결하며, 건축주가 허가권자에게 예치한 감리비용을 허가권자가 감리자에게 지급하도록 하는 내용이 포함되어 있었음⁶⁾.

그러나 당시 국토교통위원회 법안 심사 과정에서 허가권자가 감리계약의 체결과 감리비용의 관리·지급까지 담당하도록 하는 경우 지방자치단체의 행정 부담이 가중되고 민간의 계약 관계에 과도하게 개입할 우려가 있다는 점 등이 지적되었음⁷⁾.

이에 허가권자의 직접 계약 및 감리비용 예치에 관한 내용은 삭제하되, 건축주가 착공신고 시 감리계약서를 제출하고 사용승인 신청 시 계약내용에 따라 감리비용을 지급하도록 하며, 허가권자가 그 지급 여부를 확인한 후 사용승인을 하도록 하는 현행 제도가 마련되었음.

개정안은 허가권자가 감리계약을 직접 체결하도록 하지는 않으나, 건

6) 「건축법 일부개정법률안」(김상희의원 대표발의, 제1915820호)

제25조(건축물의 공사감리) ⑩ 제1항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하여 계약하는 경우, 건축주는 제22조에 해당하는 건축물의 건축허가를 받은 때에 허가권자에게 감리비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 “예치금”이라 한다)을 납부하여야 하며, 허가권자는 감리용역 계약내용에 따른 감리대가를 당해 건축물의 감리자에게 지급하여야 한다.

⑪ 허가권자는 제10항에 따른 감리비용으로 건축공사비의 3퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있으며, 예치금의 산정·예치 방법 및 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

7) 제19대 국회 제337회(정기회) 제1차 국토교통위원회 국토법안심사소위원회 회의록 15~16쪽

축주가 감리비용을 허가권자에게 예치하고 허가권자가 이를 감리자에게 지급하도록 한다는 점에서 김상희의원안과 유사한 측면이 있음⁸⁾.

【 공사감리자 지정·계약 및 감리비 지급구조 비교 】

구분	현행법	김상희의원안	개정안
감리자 지정	원칙: 건축주 지정 * 일정한 소규모·분양 목적 건축물은 허가권자가 지정	대통령령으로 정하는 건축물은 허가권자가 지정	현행과 같음
감리계약	건축주가 감리자와 체결	허가권자가 감리자와 직접 체결	현행과 같음
감리비 지급	건축주가 감리자에게 직접 지급	건축주가 허가권자에게 예치하고 허가권자가 감리자에게 지급	
허가권자의 역할	감리계약서 접수 및 감리비 지급 여부 확인	감리자 지정·계약	-
		감리비 관리·지급	
지급 확보 수단	감리비 지급 확인 후 사용승인	감리비 사전예치	

※ 현행법 및 개정안 등 내용 재구성

개정안은 과거 입법 과정에서 허가권자의 행정 부담 등을 이유로 채택되지 않았던 감리비용 예치·지급 방식을 다시 도입하려는 것인 만큼, 현행 제도의 한계와 예치·지급 방식 도입에 따른 효과 및 행정 부담 등을 종합적으로 고려하여 입법 여부를 결정할 필요가 있을 것으로

8) 다만, 김상희의원안은 허가권자가 감리자를 직접 지정·계약하는 건축물에 한정하여 건축허가 시 건축공사비의 3퍼센트 범위에서 감리비용을 예치하고 허가권자가 계약에 따라 이를 지급하도록 한 반면, 개정안은 건축주와 감리자 간의 계약관계를 유지하면서 착공신고 시 해당 계약에 따른 감리비용을 예치하고 사용승인 신청 시 허가권자가 이를 지급하도록 한다는 점에서 차이가 있음.

보임.

둘째, 개정안은 감리비용의 예치에 필요한 사항만을 국토교통부령으로 정하도록 하고 있을 뿐⁹⁾, 허가권자의 감리비용 지급에 필요한 방법 및 절차에 대해서는 별도로 위임 규정을 두고 있지 않음.

이에 감리비용 예치·지급 방식을 도입하더라도, 허가권자가 예치된 감리비용을 지급하기 위해서는 지급 시기, 공사감리자의 지급 요청, 감리업무 수행 상황의 확인 및 지급 사실의 통보 등에 관한 절차가 구체화되어야 하므로¹⁰⁾, 「주택법」의 입법례¹¹⁾를 참고하여 지급 절차에 관한 위임 근거를 함께 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 현행법이 허가권자의 감리비용 지급 확인과 감리자에 대한 불이익 금지 및 벌칙 등¹²⁾을 통하여 감리비 지급과 업무의 독립성

9) 「건축법 일부개정법률안」

제25조(건축물의 공사감리) ⑪ 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하거나 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 해당 계약에 따른 감리비용을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 예치하여야 하며, 건축주가 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에 허가권자는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지급하고 사용승인을 하여야 한다.

10) 「주택법 시행규칙」 제18조의2제2항부터 제5항까지는 관련 내용을 규정하고 있음.

11) 「주택법」

제44조(감리자의 업무 등) ⑦ 사업계획승인권자는 제6항에 따라 예치받은 공사감리비를 감리자에게 국토교통부령으로 정하는 절차 등에 따라 지급하여야 한다. 다만, 감리자가 감리업무를 소홀히 하여 사업계획승인권자로부터 제48조제2항에 따라 시정명령을 받은 경우 사업계획승인권자는 감리자가 시정명령을 이행완료할 때까지 감리비 지급을 유예할 수 있다.

12) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ⑦ 건축주나 공사시공자는 제3항과 제4항에 따라 위반사항에 대한 시정이나 재시공을 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고한 공사감리자에게 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부하거나 지연시키는 등 불이익을 주어서는

을 보호하고 있는 상황에서, 건축공사감리에 감리비 예치제를 일률적으로 적용할 경우 민간 감리계약에 대한 행정기관의 개입이 확대되고 허가권자에게 과도한 업무부담이 발생할 우려가 있으므로¹³⁾, 행정자원을 위법행위 단속과 감리실태점검 등 감리업무의 내실화에 투입하는 것이 바람직하다는 입장임.

대한건축사협회는 공사감리자의 귀책사유 없이 감리가 중지된 경우를 감안하여 사용승인 신청과 무관하게 계약에 따라 감리비를 지급하도록 수정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5579

아니 된다.

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제16조(변경허가 사항만 해당한다), 제21조제5항, 제22조제3항 또는 **제25조제7항을 위반한 건축주 및 공사시공자**

13) 국토교통부 제출자료에 따르면 「주택법」에 따른 감리의 연간 발생 건수는 300건 내외인 반면, 「건축법」에 따른 감리의 경우 연간 발생 건수가 40,000건 내외임.

* 감리비가 소액인 경우 착수시와 준공시로 나누어 지급하며, 큰 액수인 경우에는 1~ 2개월마다 기성금으로 분할지급함 → 감리내용 확인이 연간 8만 건 이상