



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

건축사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 건축사 업무에 건축 인가·허가 등의 업무 대리 추가 》
■ 이견태의원 대표발의(의안번호 제2212374호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 건 태 의 원 대 표 발 의 (제 2212374 호)	1
1. 제 안 경 위	1
2. 제 안 이 유 및 주 요 내 용	1
3. 검 토 의 건	2
가. 건 축 사 의 업 무 에 건 축 인 가 · 허 가 등 의 업 무 대 리 추 가 (안 제 19 조 제 2 항 제 7 호)	2

I. 이견태의원 대표발의(제2212374호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 이견태의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 8. 26.
3. 회 부 일 : 2025. 8. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 건축사는 건축 인·허가 과정에서 건축주로부터 위임 받은 업무를 수행하며 허가권자 및 유관관청과의 협의 등 실질적인 주체로서 활동하며 사실상 건축 인·허가 대리 행위를 하고 있음.

「건축사법」 제정 당시 건축사의 대리가 조문으로 정의되었으나, 「건축사법」의 개정 과정에서 조문이 변경되어 건축사의 건축 인·허가 대리 업무에 불필요한 오해의 소지로 작용하고 있음.

이에 건축사의 건축 인·허가 대리 업무를 법률로 명확히 규정하여 타 자격사와의 분쟁을 방지하고, 건축사에게 보다 높은 의무와 책임 있는 업무를 수행케하여 건축 인·허가 과정에서 건축주의 피해 방지에 기여할 수 있도록 명확한 법적 근거를 마련하기 위함(안 제19조제2항제7호).

3. 검토의견

가. 건축사의 업무에 건축 인가·허가 등의 업무 대리 추가 (안 제19조제2항제7호)

현행	개정안
제19조(업무 내용) ① (생략) ② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. ~ 6. (생략) 7. 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무 <u>대행</u>에 관한 사항 8. (생략)	제19조(업무 내용) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- ----- ----- -- <u>대행 또는 대리</u>----- ----- 8. (현행과 같음)
※ 시행일: 이 법은 공포한 날부터 시행한다.	

개정안은 건축사가 수행할 수 있는 업무 내용에 “「건축법」 제2조 제1항제12호¹⁾의 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등의 업무 대리(이하, ‘건축 인·허가 등의 업무 대리’라 함)”에 관한 사항을 추가하려는 것임.

1) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 11.: (생략)

12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다. (이하 생략)

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 현재 건축사는 건축주로부터 위임받은 업무를 수행하며 허가권자 및 유관관청과의 협의 등 사실상 건축 인·허가 업무 대리를 수행하고 있으나, 현행 「건축사법」²⁾은 건축사 업무 범위에 건축 인·허가 등의 업무 대행에 관한 사항만을 규정하고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 「건축사법」에 따른 건축사 업무 내용에 건축 인·허가 등의 업무 대리에 관한 사항을 명확히 규정하여 타 자격사와의 분쟁³⁾을 방지하려는 취지로 이해됨.

권한의 대리(代理)란 위임인의 권한을 대리인이 자기의 이름으로 행사하고, 그 행위의 효과는 위임인에 귀속되는 것을 말함. 한편, 행정업무의 대행(代行)은 위임인이 권한을 그 명의로 책임하에 행사하되 권한의 행사에 따른 실무를 대행기관이 행하게 하는 것을 말함⁴⁾(아래 표 참고).

2) 「건축사법」

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.

② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. ~ 6: 생략

7. 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무 대행에 관한 사항 (이하 생략)

3) 「행정사법」 제2조제1항제5호에 따르면, 인가·허가 및 면허 등을 받기 위하여 행정기관에 하는 신청·청구 및 신고 등의 대리(代理)는 행정사의 업무임.

4) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024, 735면

- 권한의 대리(代理)란 행정청의 권한의 전부 또는 일부를 다른 행정기관이 피대리청을 위한 것임을 표시하여 자기 이름으로 행하고, 그 행위의 효과는 피대리청에 귀속되는 것을 말한다.
- 행정업무의 대행(代行)이란 행정기관이 법령상의 권한을 그 명의로 책임 하에 행사하되 권한의 행사에 따른 실무를 대행기관에게 행하게 하는 것을 말한다. 업무의 대행은 권한의 이전 없이 대행기관이 원 권한자인 행정기관의 명의로 업무를 수행함으로써, 원 권한자인 행정기관이 직접 그 권한을 행사하는 것과 같은 법적 효력이 발생한다.

【 대리와 대행의 구분 】

구 분	대 리	대 행
권한행사 명의	대리인 자신의 명의로 행사	위임인의 명의로 행사
결정권 보유	대리인이 결정권 보유	일반적 사항 허용, 중요사항 제한
법적 효과	위임인에게 귀속됨	위임인에게 귀속됨
업무 범위	변경·삭제 등 법률행위, 자율적·창의적 판단 가능	실무 및 서류 작성·제출 등 행정행위
예시	건축 인·허가 신청 시 대리인이 변경·신청 가능	건축 인·허가 서류 작성 및 제출 등 대행

※ 자료: 국토교통부

건축사의 업무 특성상 단순한 서류 제출의 대행을 넘어 건축주를 대신하여 인·허가 과정에서 설계 의도를 설명하고 협의하는 등의 대리 행위가 필수적일 것으로 판단됨.

변호사, 세무사, 공인회계사 등 다른 전문자격사의 경우에도 해당 법률에서 관련된 행정업무를 대리할 수 있도록 규정하고 있는 만큼, 건축 인·허가 등의 업무 대리를 건축사의 업무에 포함하려는 개정안의 내용은 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

【 전문자격사의 업무 대리에 관한 입법례 】

구분	법률 규정	내 용
변호사	「변호사법」 제3조(변호사의 직무)	· 당사자와 그 밖의 관계인의 위임이나 국가·지방자치 단체와 그 밖의 공공기관의 위촉 등에 의하여 소송에 관한 행위 및 행정처분의 청구에 관한 대리 행위
세무사	「세무사법」 제2조(세무사의 직무)	· 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가 및 단독주택가격·공동주택가격의 공시에 관한 이의 신청의 대리
공인회계사	「공인회계사법」 제2조(직무범위)	· 세무대리 · 상기 업무에 부대되는 업무

개정안에 대해 국토교통부는 건축 인·허가 등의 업무 대리는 「건축사법」 제정(법률 제1536호, 1963. 12. 16, 제정)⁵⁾ 당시부터 건축사의 업무였다고 설명하고 있음.

한편, 현행 「행정사법」 제3조제1항⁶⁾은 “행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 따라 허용되는 경우를 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업(業)으로 하지 못한다”라고 규정하고 있는데,

「건축사법」 제19조제2항제5호⁷⁾는 건축사의 업무로 “이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항”을 명시하고 있으며,

5) 「건축사법」 [법률 제1536호, 1963. 12. 16, 제정]

제19조(업무내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 행한다.

② 건축사는 전항의 업무를 행하는 외에 다음의 각호의 업무를 행할 수 있다.

1. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항

2. 건축에 관한 법령에 의한 절차이행대리등에 관한 사항

6) 「행정사법」

제2조(업무) ① 행정사는 다른 사람의 위임을 받아 다음 각 호의 업무를 수행한다. 다만, 다른 법률에 따라 제한된 업무는 할 수 없다.

1. ~ 4: 생략

5. 인가·허가 및 면허 등을 받기 위하여 행정기관에 하는 신청·청구 및 신고 등의 대리(代理)
(이하 생략)

제3조(행정사가 아닌 사람에 대한 금지 사항) ① 행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 따라 허용되는 경우를 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업(業)으로 하지 못한다.

(이하 생략)

7) 「건축사법」

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.

② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. ~ 4: 생략

5. 이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항

(이하 생략)

「건축법」 제32조에 따라 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 마련된 「건축행정시스템 운영규정」(국토교통부 훈령)8)에서 건축사를 대리인으로 규정하고 있다는 점을 고려하여 개정안에 대해 찬성하는 입장임.

행정안전부는 개정안의 내용에 동의하지만, 건축주가 건축물을 건축하는 경우, 인가·허가·승인·신청 등에 대한 업무의 대행 또는 대리는 행정사가 수행할 수 있는 업무이므로, 개정 후에도 기존의 행정사의 업무는 동일하게 유지할 필요가 있다는 의견임.

한편, 대한행정사회는 건축 인·허가 대리 업무는 단순 서류 작성 및 제출을 넘어서, 건축주를 대리하여 행정기관과의 협의, 보완서류 제출, 진정 및 건의 등의 인·허가 신청 절차 전반을 수행하는 것을 의미하며, 이러한 대리 업무는 행정법령에 대한 전문적 지식과 행정절차에 대한

8) 「건축법」

제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등) ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다. (이하 생략)

「건축행정시스템 운영규정」(국토교통부 훈령)

제1조 (목적) 이 규정은 「건축법」(이하 "건축법"이라 한다) 제32조, 「주택법」(이하 "주택법"이라 한다) 제86조1항의 규정에 의하여 건축행정시스템의 구축·설치·운영 및 이용 등에 관해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. ~ 4: 생략

5. "대리인"이라 함은 조합, 건축사, 건축사사무소, 건설회사 등으로서 건축·주택관련 업무를 민원인으로부터 위임받아 수행하는 자연인 또는 법인을 말한다.

제26조 (민원접수) ① 민원인 또는 별지 5호 서식의 대리인 위임장을 제출한 대리인은 건축행정시스템을 통하여 건축·주택 관련 민원업무 및 필증, 대장의 발급, 열람을 신청하여 접수할 수 있다. (이하 생략)

이해를 필요로 하는 것이므로, 건축설계 및 감리 전문가인 건축사의 전문성 범위를 벗어나는 것이라는 입장임(반대의견 제시).

따라서, 개정안의 입법 취지 및 국토교통부, 행정안전부의 의견과 대한행정사회 의견 등을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5585

참고 1

「건축사법」 제19조 개정 연혁 [자료: 국토교통부]

■ 건축사법 [법률 제1536호, 1963. 12. 16, 제정]

제19조 (업무내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 행한다.

② 건축사는 전항의 업무를 행하는 외에 다음의 각호의 업무를 행할 수 있다.

1. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항
2. 건축에 관한 법령에 의한 **절차이행대리** 등에 관한 사항

■ 건축사법 [법률 제4918호, 1995. 1. 5, 일부개정]

제19조(업무내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 행한다.

② 건축사는 제1항의 업무를 행하는 외에 다음의 각호의 업무를 행할 수 있다.

<개정 1977.12.31, 1995.1.5>

1. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항
2. 건축물의 현장조사·검사 및 확인에 관한 사항
3. **이 법 또는 건축법과 이 법 또는 건축법의 규정에 의한 명령이나 기준등에서 건축사의 업무로 규정한 사항**

■ 건축사법 [법률 제15308호, 2017. 12. 26, 일부개정]

제19조(업무 내용) ① 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무를 수행한다.

② 건축사는 제1항의 업무 외에 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. <개정 2017.12.26>

1. 건축물의 조사 또는 감정(鑑定)에 관한 사항
2. 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사, 검사 및 확인에 관한 사항
3. 「건축법」 제35조에 따른 건축물의 유지·관리 및 「건설산업기본법」 제2조 제8호에 따른 건설사업관리에 관한 사항
4. 「건축법」 제75조에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
5. **이 법 또는 「건축법」과 이 법 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항**
6. 「건축서비스산업 진흥법」 제23조에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축사업의 기획 등에 관한 사항
7. 「건축법」 제2조제1항제12호의 **건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무 대행에 관한 사항**
8. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항

[전문개정 2011.5.30.]