



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 허가권자 지정 감리 대상 확대 》

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2207372호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2207372호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 허가권자 지정 감리 대상 확대(안 제25조제2항)	2

I. 권영진의원 대표발의(제2207372호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

일정 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축주가 공사감리자를 지정하는 것이 원칙이나, 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물 및 주택으로 사용하는 일부 건축물의 경우는 부실감리 방지를 위해 허가권자가 공사감리자를 지정하도록 하고 있음.

이는 건축주가 직접 감리자를 지정하는 감리의 경우 건축주에 예측되어 부실공사 발생 가능성 있으므로 일부 건축물은 허가권자가 건축주를 대신하여 감리자를 지정하게 하여 건축주로부터 예측을 방지하고 견실한 시공을 유도하기 위함임.

그런데, 최근 인천검단 지하주차장 붕괴사고(‘23.4)와 같이 부실 시공·감리 등으로 인한 대형 사고가 반복된 바 있음. 이에 불특정 다수가 이용하는 민간의 대규모 건축물에 대한 감리 강화를 위해 허가권자 지정 감리 대상을 확대하고자 함(안 제25조제2항).

3. 검토의견

가. 허가권자 지정 감리 대상 확대(안 제25조제2항)

현행	개정안
제25조(건축물의 공사감리) ① (생략)	제25조(건축물의 공사감리) ① (현행과 같음)
② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 <u>건축물 중 대통령령으로</u> 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 <u>공사감리자</u> 를 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.	② ----- ----- ----- ----- ----- <u>건축물 등 대통령령으로</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
③ ~ ⑭ (생략)	③ ~ ⑭ (현행과 같음)

개정안은 허가권자(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)가 건축물 감리자를 지정하는 ‘허가권자 지정 감리제도’의 대상을 대통령령으로 정하도록 근거를 마련하려는 것임.

현행 「건축법」¹⁾에 따라 일정 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축주가 공사감리자를 지정하는 것이 원칙이나, 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물은 건축주를 대신하여 허가권자가 감리자를 지정하는 “허가권자 지정 감리제도”가 도입되어 있음.

허가권자 지정 감리제도의 취지는 건축주로부터 공사감리자의 독립성을 확보하여 내실 있는 감리를 수행하려는 것으로²⁾, 현행법령³⁾상

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 하게 하여야 한다.

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

2) 건축주가 조기준공, 공사비 절감 등에만 관심이 있고 감리자가 건축주에 예속되어 있는 경우에는 부실 설계·시공 등을 발견하고도 이를 은폐하거나 묵인할 가능성이 존재함.

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)

① 건축주가 직접 시공하는 200㎡ 이하 소규모 건축물, ② 주택으로 사용하는 아파트 및 연립·다세대·다중·다가구주택(300세대 미만 주상복합 포함)의 경우 허가권자가 건축주를 대신하여 공사감리자를 지정하고 있음.

그런데, 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 최근 인천 검단 지하주차장 붕괴사고(2023년 4월)와 같이 부실 시공·감리 등으로 인한 대형 사고가 발생하고 있어, 불특정 다수가 이용하는 다중이용건축물⁴⁾

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대주택

라. 다중주택

마. 다가구주택 (이하 생략)

「건설산업기본법」

제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설사업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설사업자에게 도급하여야 한다.

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물

2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 공동주택

나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물 (이하 생략)

4) 「건축법 시행령」

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 16. (생략)

17. “다중이용 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)

2) 종교시설

3) 판매시설

4) 운수시설 중 여객용 시설

5) 의료시설 중 종합병원

6) 숙박시설 중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물 (이하 생략)

등 대규모 건축물에 대한 감리를 강화해야 한다는 지적이 있음.

이에 개정안은 허가권자 지정 감리제도 대상을 확대하기 위해 감리 대상을 대통령령으로 정하도록 근거를 마련하려는 것으로, 대규모 건축물 공사 시 공사감리자가 건축주에 연속되어 부실 시공을 제대로 감리하지 못하는 문제를 방지할 수 있다는 점에서 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 감리-설계-시공간 상호견제 체계를 구축할 수 있다는 점에서 동의하는 입장이며, 개정안이 통과되면 지정감리 대상·감리자 지정 방식에 대해 지방자치단체 및 관련 업계의 의견을 수렴하여 공사감리의 내실을 확보할 계획이라고 설명하고 있음.

한국부동산개발협회는 허가권자가 감리자를 지정해도 건설사고가 발생할 수 있으므로, 책임 주체를 명확하게 할 필요가 있다는 입장임. 한편, 허가권자가 감리자를 선정하는 것은 민간 영역에 대한 지나친 개입으로 민간의 자율성을 훼손할 우려⁵⁾가 있다는 일부 관련 업계의 의견이 있음.

5) 허가권자 지정감리제 확대...업계 “민간 자율성 훼손 우려”, 2025. 2. 20. 데일리한국

- 대규모 다중이용 건축공사에서 공사 감리자를 건축주가 아닌 시·군·구 등 지자체(허가권자)가 직접 지정하도록 하는 지정 감리제 확대를 위한 입법이 추진되고 있는 가운데 건설업계에선 우려의 목소리가 커지고 있다. 허가권자 지정 감리제가 확대될 경우 건축비 상승, 감리의 질적 저하 등의 부작용이 발생할 수 있고, 특히 민간 영역에 대한 공공의 지나친 개입이라는 것이 업계의 주장이다.

따라서, 허가권자 지정 감리 대상을 확대하여 다중이용 건축물 등 대규모 건축물에 대한 감리를 강화하고 건축 안전을 제고하려는 개정안의 입법 목적이 충분히 반영되기 위해서는 대통령령에서 지정 감리 대상 범위를 적절하게 규정함과 아울러, 역량 있는 감리업체 선정을 위한 적격심사제 도입 방안에 대해서도 심도 있는 논의가 필요할 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5585

참고 1

허가권자 지정 감리제도 [자료: 국토교통부]

① 허가권자 지정 감리제도

- (목적) 건축주로부터 감리자의 독립성과 공공성 확보를 위해 해당 건축물의 설계자가 아닌 자로서 허가권자가 감리자를 지정
- (운영) 감리자 명부 작성(시·도지사) → 감리자 지정(허가권자: 건축사협회 위탁) → 공사감리 계약(건축주) → 사용승인 시 감리비 지급 확인(허가권자)

구분	도 입 ('16.8.4.)	현 행 ('19.2.15.)
소규모 건축물	건축주 직접 시공 건축물 - 연면적 200㎡ 이하	<좌 동>
주택	30세대 미만 분양 목적 공동주택 - 아파트, 연립, 다세대	다중, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 주택 (300세대 미만 주상복합 포함)

② 일반 감리와 허가권자 감리

구분	일반적 규정	허가권자 지정 감리
감리자 지정	건축주	허가권자(시장·군수·구청장 등)
감리대가 기준	①(공공건축물) 공공감리대가(고시) ②(다중이용건축물) 건진법 적용 ③(기타 건축물) 당사자 간 계약	조례로 규정*
감리업무	공사현장 품질·안전·시공 관리 등	
감리원 배치	공사 규모·용도별 상주 또는 비상주	

* 대부분의 지자체가 공공감리대가를 기준으로 적용하고 필요에 따라 가감

참고 2

허가권자 지정감리 현황 [자료: 국토교통부]

□ 허가권자 지정감리 건수 현황(전국)

- ('19년~'23년) 연평균 건축물 인허가(착공) 46,058건 중 허가권자 지정감리 건수는 15,288건(33.2%)
 - 공공건축물 및 주택은 '건진법', '주택법' 기준에 따라 자격을 심사하여 감리자를 결정하나, 민간건축물은 별도 자격 기준 없이 건축주가 선정
 - * 건축주 직영공사, 주택 등은 허가권자가 지정 : 2023년 기준 전체 착공 건축물의 약 33% 불과함

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

□ 다중이용 건축물 사업 물량

- '18년~'22년 간 연면적별 다중이용건축물 인허가 추이(단위 : 건수)
 - 연평균 약 744건 정도 인허가 되는 것으로 추정

구분		다중이용건축물 인허가 현황					
		'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	평균
연면적	1만㎡ 미만	291	201	228	213	240	234.6
	1만㎡~3만㎡ 미만	275	241	220	227	270	246.6
	3만㎡~5만㎡ 미만	76	89	94	82	105	89.2
	5만㎡~7만㎡ 미만	52	50	42	43	56	48.6
	7만㎡~9만㎡ 미만	34	27	18	21	29	25.8
	9만㎡~11만㎡ 미만	15	21	15	16	25	18.4
	11만㎡~20만㎡ 미만	54	46	36	38	53	45.4
	20만㎡ 이상	33	34	42	29	42	36
합계		830	709	695	669	820	744.6