



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용 》

■ 문진석의원 · 권영진의원 대표발의

(의안번호 제2206695호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 문진석의원·권영진의원 대표발의(제2206695호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공에 한하여 적용중인 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용(안 제19조의3제1항 및 제2항)	3

I. 문진석의원·권영진의원 대표발의(제2206695호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원·권영진의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 19.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 건축사로 하여금 건축물의 설계·공사감리 업무수행과 책임을 부여하고 있으며, 건축사의 건전한 육성과 설계·공사감리의 품질을 보장하기 위하여 건축사의 업무범위 및 대가기준을 고시하여 공공은 준수하도록 하고 민간에서는 참고하도록 규정하고 있음.

그러나 건축서비스산업의 80% 이상을 차지하는 민간 건축물은 과도한 가격경쟁과 저가 수주와 건축사의 업무와 관련하여 입찰 등에 있어 담합 및 금품수수 등 부당공동행위가 발생하는 사안으로 인하여 건축물의 현장 감리부실 및 안전사고 발생하는 등 건축물의 품질을 보장하지 못하여 국민의 안전을 심대히 위협하고 있음.

건축사 업무의 책임에 비해 비정상적인 업무와 대가로 인하여 설계 과정이 축소되어 충분한 시간과 인력을 투입하지 못하는 등 업무가 소홀히 이루어지고 있고, 텀핑 및 불법하도급 등으로 건축물의 안전과 품질을 확보하지 못하여 분쟁이 발생하는 등 여러 사회적 문제가 발

생되고 있음.

이에 공공 건축물에 한하여 의무 적용하던 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 공히 적용하여 공정한 거래질서의 확립과 국민의 안전을 확보하고 산업의 활성화 및 국가경쟁력 강화 등 공익에 기여하고자 함(안 제19조의3제1항 및 제2항).

3. 검토의견

가. 공공에 한하여 적용중인 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용(안 제19조의3제1항 및 제2항)

현행	개정안
제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 <u>보장하기</u> 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준</u>을 적용하여 발주하여야 한다. 1. ~ 4. (현행과 같음) ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 <u>대가 기준을 활용하거나 참고</u>할 수 있다. ③ (생략)	제19조의3(건축사의 업무범위 및 대가기준) ① ----- ----- ----- <u>보장하고 공정한 거래질서를 유지하기</u> ----- - 제3항----- ----- <u>건축사의 업무범위 및 대가기준</u>-----. 1. ~ 4. (생략) ② ----- ----- ----- <u>건축사의 업무범위 및 대가기준을 준용(準用)</u> 한다. ③ (현행과 같음)

개정안은 국가·지방자치단체 및 공공기관 등의 사업 발주에 한하여 적용하던 「공공사업발주에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(국토교통부 고시, 이하 “건축사의 업무범위 및 대가기준”이라 함)을 민간에서도 준용(準用)¹⁾하도록 규정하려는 것임.

1) 「법제기준과 실제」(2024년), 국회사무처 법제실, p.221

준용은 특정 조문을 그와 성질이 유사한 규율 내용에 대해 그 성질에 따라 다소 수정하여 적용하는 방식임.

현행 「건축사법」 제19조의3제1항 및 제2항²⁾은 국가·지방자치단체 및 공공기관 등에게 건축사의 업무범위 및 대가기준을 적용하여 발주하고, 그 외 민간건축물 사업 발주는 대가기준을 활용하거나 참고할 수 있도록 규정하고 있음.

현재 건축서비스산업의 80% 이상을 차지하는 민간건축물 사업 발주의 경우, 건축사의 업무범위 및 대가기준이 부재하여 건축물의 설계·감리 업무가 과도한 가격 경쟁 및 덤핑에 따른 건축물의 현장 감리 부실·안전사고로 이어져 국민의 안전을 심각하게 위협하고 있다는 지적³⁾이 있음.

이에 공공건축물의 사업 발주에만 적용하고 있는 건축사 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용하도록 규정함으로써 건축 설계·감리의 품질을 제고하고 건축물의 안전을 확보하려는 개정안의 입법취지는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

2) 「건축사법」

제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다.

1. 국가

2. 지방자치단체

3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체

② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 활용하거나 참고할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축사의 업무범위 및 그 대가에 관한 기준을 기획재정부장관 및 산업통상자원부장관과 협의하여 정하고 고시하여야 한다.

3) (대한건축사협회) 건축사의 업무범위 및 대가기준의 부재로 인해 민간부문에서 과도한 가격 경쟁 및 덤핑이 발생하고 있음(민간 설계대가는 공공 설계대가의 약 10~30% 수준). 이는 건축물의 설계·감리의 부실을 유발하여 국민의 안전을 위협한다는 의견

개정안에 대해 국토교통부는 건축사의 업무범위는 이미 민간에서도 적용하고 있고, 건축사 대가기준을 민간에 의무적으로 준용하도록 규정할 경우, 자유로운 경쟁을 제한하고 담합 등 부당한 공동행위를 조장할 우려가 있으므로 민간에서는 건축사 대가기준을 준용할 수 있도록 아래와 같은 수정의견을 제시하고 있음.

【 개정안에 대한 수정의견 】

현행	개정안	수정의견
제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다.</u> 1. ~ 4. (현행과 같음) ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 <u>대가 기준을 활용하거나 참고할 수 있다.</u> ③ (생략)	제19조의3(건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하고 <u>공정한 거래질서를 유지하기</u> 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제3항에 따라 고시한 <u>건축사의 업무범위 및 대가기준</u>을 적용하여 발주하여야 한다. 1. ~ 4. (생략) ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 <u>건축사의 업무범위 및 대가기준을 준용(準用) 한다.</u> ③ (현행과 같음)	제19조의3(건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하고 <u>건축물의 안전을 확보하기</u> 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 <u>대가 기준</u>을 적용하여 발주하여야 한다. 1. ~ 4. (생략) ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 <u>대가 기준을 준용할 수 있다.</u> ③ (현행과 같음)

아울러, 공정거래위원회도 공공 발주사업의 경우 건축사의 건전한 육성과 같은 공익적 목적에서 건축사의 업무범위 및 대가기준을 규정한 취지는 이해되나, 민간 발주사업까지 고시로 정한 대가기준을 준수하도록 하는 것은 직접적인 가격 및 서비스 통제로서 경쟁 제한성이 크다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

한편, 대한건축사협회는 건축물 품질 확보를 위해 건축사의 업무와 그에 따른 적정 대가기준 마련이 필요하다는 의견을 제시하고 있고(찬성의견), 대한주택건설협회 및 한국주택협회는 수요와 공급에 의한 가격결정 기능 제한, 총 사업비 증가로 인한 시장 위축 가능성 등을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음(반대의견).

따라서, 건축 설계·감리의 품질을 제고하고 건축산업의 활성화 및 국가경쟁력 강화라는 개정안의 순기능적인 측면과 아울러 국토교통부 등의 의견을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5585

참고 1

대가기준 관련 제·개정 연혁 (자료: 국토교통부)

■ 제·개정 연혁

제·개정(시행)일		주요 내용	비고
①	1963.12.16. (")	• 「건축사법」 제정·시행 - 건축사협회가 정하고 건설부장관 인가	장관인가
②	1999. 2. 5. (")	• 「카르텔일괄정비법」 제16조(건축사법의 개정)에 따라 보수기준 폐지 - 사업자단체가 정하는 보수기준을 장관이 인가하는 제도 일괄폐지	제도폐지
③	2001. 8.14. (")	• 「건축사법」 개정 - 설계감리 부실, 분쟁 예방을 위해 대가기준을 장관이 공고(협약약정)	장관공고
④	2008.12.26. (2009. 3.27.)	• 「건축사법」 개정('08.12.26.) - 대가기준을 공공발주사업에 한정 적용 (적정 대가 지급 권고)	장관고시
⑤	2017.12.26. (")	• 「건축사법」 개정·시행 - 공공발주사업 대가기준 적용 의무화 , 민간은 활용·참고	

■ 제·개정 조문

제·개정 관련 조문	
①	건축사법 [시행 1963. 12. 16] [법률 제1536호, 1963. 12. 16, 제정] 제26조 (업무의 보수) 제23조의 규정에 의하여 등록을 한 자(이하 "건축사사무소개설자"라 한다)가 그 업무에 관하여 위탁자에게 청구할 수 있는 보수의 기준은 제31조의 규정에 의하여 설립되는 건축사협회가 건설부장관의 인가를 받아 이를 정한다.
②	독점규제및공정거래에관한법률의적용이제외되는부당한공동행위등의정비에관한법률 [시행 1999. 2. 5.] [법률 제5815호, 1999. 2. 5., 일괄개정] 제16조 (건축사법의 개정) 건축사법 중 다음과 같이 개정한다. 제26조 및 제28조제1항제7호를 각각 삭제한다. 건축사법[시행 1999. 2. 5.] [법률 제5815호, 1999. 2. 5, 타법개정] 제26조 삭제 <1999.2.5>
③	건축사법[시행 2001. 8. 14] [법률 제6503호, 2001. 8. 14, 일부개정] 제19조의3 (용역의 범위 및 대가기준) 건설교통부장관 은 건축물의 설계 및 공사감리에 있어 부실과 분쟁을 예방할 수 있도록 건축사와 용역의뢰자간에 협의에 의하여 약정 할 수 있는 용역의 범위와 그 대가에 관한 기준을 정하여 공고하여야 한다.
④	건축사법[시행 2009. 3. 27] [법률 제9187호, 2008. 12. 26, 일부개정] 제19조의3 (공공발주사업 에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 적정한 대가를 지급하도록 노력 하여야 한다.
⑤	건축사법[시행 2017. 12. 26] [법률 제15308호, 2017. 12. 26, 일부개정] 제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다. <개정 2017.12.26> 1. ~ 4. (생략) ② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 활용하거나 참고할 수 있다. <신설 2017.12.26>

참고 2

전문자격별 대가기준 비교 (자료: 국토교통부)

전문자격	내 용	관련규정
건축사	○ 국가 등 공공기관은 건축사업무에 대하여 국토부에서 고시한 대가*를 적용하여 발주 토록 규정 * 공사비 x 설계·감리업무 대가 요율	「건축사법」 제19조의3
의사	○ 건강보험제도에 따라 진료의 대가로 의료 공급자(의사 등)에게 지급되는 의료급여* 규정 * "건강보험 행위 급여·비급여 목록표 및 급여 상대가치 점수" x "건강보험요양급여비용의내역"	「국민건강 보험법 시행령」 제21조
공인 중개사	○ 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 상한 한도*를 규정 * 거래금액 x 상한요율(0.07% 이내)	「공인중개사법 시행규칙」 제20조
변호사	○ 소송을 대리한 변호사에게 당사자가 지급하는 보수는 대법원규칙이 정하는 금액*의 범위안 에서 소송비용으로 인정 * 소송목적값 x 10%~0.5% 비율(소송목적값 300만원이 하는 30만원)	「민사소송법」 제109조, 「변호사보수의 소송비용 산입에 관한 규칙」
감정 평가사	○ 의뢰인은 감정평가법인등에게 업무수행에 따른 수수료*, 실비를 지급토록 규정 * 감정평가액 x 기준 수수료 요율(하한0.8배~상한1.2배)	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제23조