

감리제도 운영지침 변경 알림 및 전달사항

1. 국토교통부에서 바닥면적 산정에 대한(별첨, 질의회신참조) 회신에 따라 안산시에서는 11월13일부터 시행됨에 따라 감리비 계약서 작성시 공사비 산정을 위한 기준 면적은 허가면적으로 산정하기로 합니다.
2. 감리비용 산정시 범위는 피로티, 다락 등이 있는 건축물은 감리비의 10%를 증액하여 계약합니다.
3. 기존 계약된 건 (공사진행 건도 포함)은 당초 계약서로 시행합니다.
4. 조합에서 배정하는 감리건도 위와 동일하게 적용합니다.
5. 2017년 2월27일 이전 기허가건도 기준금액은 안산건축협동조합 감리사업단 감리운영세칙에 의거 한국감정원의 건물신축단가표의 건물용도별 평균값으로 합니다.
6. 특히 감리진행 중 현장 체크시 철근콘크리트공사 확인이전에 거푸집공사 확인(건물확장, 높이증가 등)도 필히 확인하시어 추후 분쟁이 발생되지 않도록 사전에 조치하시기 바랍니다.
7. 허가권자가 지정한건으로 감리계약을 체결한 경우 계약사항을 조합에 신고해야 합니다. (감리계약서 팩스발송. 단, 감리사업단원에 한함)
8. 감리계약서는 변경사항을 반영하여 조속한 시일 내에 배포하겠습니다.

※ 감리계약서는 11/17(금) 각 회원사 메일로 발송예정

2017. 11. 16

안산건축협동조합 감리사업단장



국 토 교 통 부

수신 경기도지사(건축디자인과장)

(경유)

제목 관원 회신(허가권자의 공사감리자 지정 관련)

1. 경기도 건축디자인과-19267('17.10.24)호 관련입니다.

2. 질의 요지

가. 건축법 시행규칙 제19조의3제3항의 규정에도 불구하고, 공사감리자 지정을 통보받은 건축주와 공사감리자 간의 감리비 산정 및 기타 개인적 사유로 14일 이내 감리계약이 체결되지 않은 경우, 공사감리자 지정을 취소할 수 있는지 여부

나. 건물신축단가표에 따라 허가권자 지정 공사감리자의 대가를 산정할 때, 실제로 공사는 이루어지나 건축법 시행령 제119조제1항제3호에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 부분의 면적을 합산하여 단가표를 적용하여 대가를 산정하여야 하는지

3. 회신 내용

가. 건축법 시행규칙 제19조의3제3항에 따르면 건축주는 제2항에 따라 지정 통보서를 받으면 해당 공사감리자와 감리 계약을 체결하여야 하며, 공사감리자의 귀책 사유로 감리 계약이 체결되지 아니하는 경우를 제외하고는 지정된 공사감리자를 변경할 수 없도록 하고 있습니다.

이는 건축주가 고의적으로 공사감리자를 재지정 신청함으로써 건축주가 공사감리자를 선택하려는 의도가 개입되는 것을 사전적으로 방지하고, 제도의 본래의 취지인 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 않은 임의의 건축사를 공사감리자로 지정할 수 있도록 하기 위함입니다.

또한, 건축법 시행령 제19조의2제5항에 따르면 공사감리자 지정방법에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정하도록 규정하고 있습니다.

이는 건축법 시행규칙 제19조의3, 제19조의4의 규정하고 있는 공사감리자 지정방법에 관한 사항 외의 기타 세부적인 사항에 대해 시·도의 조례에 위임한 것입니다.

다만 우리부가 각 시·도 조례 개정예 참고할 수 있도록 시달한 표준조례안은 공사감리자 지정을 통보받은 건축주와 공사감리자는 지정을 통보 받은 후 14일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 특별한 사유 없이 계약이 이루어지지 않은 경우 해당 공사감리자 지정은 취소되도록 하고 있습니다.

이는 건축주와 공사감리자 모두를 보호하기 위한 장치로 계약 체결이 일방에 의해 무기한 지연되는 경우 그로 인한 건축사의 업무 수행 차질 및 착공 지연으로 인한 건축주의 손해 등을 방지하기 위함입니다.

경기도 건축 조례 제24조는 우리부 표준조례안과 달리 공사감리자 지정을 통보받은 건축주와 공사감리자는 지정을 통보 받은 후 14일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 특별한 사유 없이 계약이 이루어지지 않은 경우 해당 공사감리자 지정은 취소할 수 있도록 하고 있습니다.

이는 경기도가 공사감리자 지정방법에 관한 사항 외의 기타 세부적인 사항에 대해 시·도의 조례에 위임받은 권한 내에서 허가권자가 개개의 구체적인 사유에 대해 지정 취소 여부를 판단할 수 있도록 규정한 것으로 판단됩니다.

따라서, 공사감리자의 귀책사유가 없는 경우라면 건축법 시행규칙 제19조의3 제3항의 규정에 따라 건축주는 일방적으로 공사감리자 재지정 신청을 할 수는 없는 것이나,

다만, 계약 과정 중에 건축주와 공사감리자 각각의 의견이 모두 건축법령 및 조례 등 관계 기준에 적합한 범위 내에 있어 일방의 귀책이라고 보기 어렵고, 그 이견으로 인하여 계약 체결이 지연된다고 확인된 경우라면,

경기도 건축 조례 제24조에 따라 허가권자가 지정을 취소할지 여부를 판단하면 될 것이며, 이 때 건축주가 공사감리자를 선택할 의도가 있는지 여부, 착공 지연에 따른 건축주의 손해, 건축사의 업무 수행차질 등을 종합적으로 판단하면 될 것입니다.

나. 한국감정원이 발표하는 건물신축단가표 상 단위면적 당 공사비는 건축법 시행령 제119조제1항제3호에 따라 산정된 바닥면적을 기준으로 한 것입니다.

따라서, 상기의 단위면적 당 공사비를 기준으로 하여 건축하고자 하는 건축물의 용도 및 면적에 따라 공사예정금액을 산정할 때, 그 면적은 건축법 시행령 제119조제1항제3호에 따라 산정된 바닥면적을 기준으로 하여야 하는 것이며, 건축법령에 따른 바닥면적 산정 대상에 제외된다하여 추가 합산하여 대가를 산정하는 것은 타당하지 않습니다. 끝.