

# auri brief.

건축공간연구원

## 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 현안과 개선 방향

이혜원 부연구위원 (044-417-9825, hwlee@auri.re.kr)

김상호 선임연구위원 (044-417-9602, shkim@auri.re.kr)

한승연 연구원 (044-417-9674, syhan@auri.re.kr)

\* 이 글은 이해원 외. (2023). 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방향 연구.  
건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무는 건축행정절차 가운데 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인 신청 시 이뤄지는 업무로 다음 단계로 넘어가는 관문 역할을 수행한다. 허가권자의 고유권한에 해당하는 이 업무는 「건축법」 제27조 제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다. 그러나 언론 등을 통해 금품수수 등 비리 유착, 과도한 책임 부여, 지자체별 대행 수수료 산정기준의 차이 등 각종 문제가 지속적으로 제기되고 있음에도 불구하고, 1991년 5월 「건축법」 전부개정에 따라 제도로 정착된 이후 현재까지 전반적인 운영 실태조사가 부재한 상황이다. 이 글에서는 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무의 관련 제도 및 운영 현황 등을 파악하고, 이를 바탕으로 건축행정 절차상의 역할 등을 고려해 제도 개선 방향을 제안한다.

## ● 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도

건축물의 현장조사·검사 및 확인에 관한 업무는 허가권자의 고유권한에 해당하는 것으로 건축행정 절차상 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인의 신청 시 이루어지며, 「건축법」 제27조 제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자에게 이를 대행하게 할 수 있다.

이러한 ‘업무대행건축사’ 제도는 건축행정 절차를 이행하는 과정에서 발생하는 공무원의 전문성 부족과 부조리를 근절하기 위한 목적에서 1975년 12월 국무총리 지시 제20호에 따라 도입되었으며, 1977년 12월 「건축사법」 일부개정으로 법제화되었고, 1991년 5월 「건축법」 전부개정을 통해 「건축법」으로 정착되었다.

우리나라는 행정조직을 법률로 정하는 ‘행정조직 법정주의’를 채택하고 있는 반면에 행정기관이 직접 공무를 수행하기 곤란한 경우에 그 임무나 기능을 민간에게 위임, 위탁 혹은 이전하기도 한다. ‘업무대행건축사’는 담당 공무원이 직접 현장을 방문하여 조사·검사 및 확인하는 업무를 대행건축사로 하여금 대신 행하도록 하고 해당 건축물이 건축 법령상의 기준에 부합하는지 여부를 확인한 후 그 결과를 허가권자에게 제출하면 허가권자가 건축허가 혹은 사용승인 등 행정처분을 한다는 점에서 행정법에서 사인(私人)에게 공공의 의무를 부담하게 하는 ‘행정보조인’에 해당한다.

### 대행제도의 입법유형

구분	내용	예시
내부위임	<ul style="list-style-type: none"> <li>법률이 위임을 허용하고 있지 아니한 경우에도 행정관청의 내부적인 사무처리의 편의를 도모하기 위하여 그의 보조기관 또는 하급 행정관청으로 하여금 그의 권한을 사실상 행사하게 하는 것</li> <li>행정권한의 이전 없음</li> </ul>	외교부 장관의 여권 발급 등에 사무를 영사 및 지방자치단체의 장이 대행할 수 있음
위탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>대행기관이 자신의 명의로 책임하에 권한을 행사</li> <li>본래 행정기관의 지시나 감독을 필요로 하지 않는다고 판단</li> </ul>	한국자산관리공사의 공매대행제도, 한국도로공사의 고속국도의 도로관리청 역할
직무대리 또는 법정대리	<ul style="list-style-type: none"> <li>법 형식은 대행으로 사용되나, 실질적인 법적인 효력 측면에서 보면 직무대리로서의 의미로 사용</li> </ul>	대통령이 결위 또는 사고로 직무를 수행할 수 없을 때 국무총리, 법률이 정한 국무위원 순서로 그 권한을 대행
행정보조인	<ul style="list-style-type: none"> <li>행정보조인(私人)에게 의무를 부담하도록 하는 경우</li> <li>일반적으로 전문적·기술적인 자격을 갖춘 자를 대행사업자로 허가 및 등록을 하거나 지정을 받도록 하는 규정을 마련하고 있는 유형</li> </ul>	건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인 업무

출처 : 김종천(2017, pp.69-71)을 참고하여 작성.

건축행정 절차를 직접 담당하는 지자체에서는 조례를 통해 업무대행건축사 제도와 관련하여 자격 및 모집·지정, 허가권자에게의 보고, 수수료 지급기준, 벌칙과 과태료 부과 등에 관한 사항을

규정하고 있다. 하지만 자치법규안(종전 표준조례안)이 부재하여 지자체마다 제각각 운영되는 등 업무수행 절차 등에 대한 별도의 지침이나 가이드라인이 마련되어 있지 못한 실정이다.

이 글에서는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사가 대행할 수 있는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도를 중심으로 관련 조례 및 운영 현황을 살펴보고, 건축행정 절차에서 업무대행건축사 제도가 순기능을 발휘하기 위한 제도 개선 방향을 제안하고자 한다.

## ● 업무대행건축사 제도 관련 지자체 건축조례 현황

사용승인 및 임시사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 현황을 살펴보기 위해 17개 광역지자체 건축조례와 226개 기초지자체 중 건축조례를 제정한 157개 지역, 총 174개 건축조례 내용을 중심으로 살펴보았다.

### • 중앙정부 및 지자체 간 법제 비교·분석

건축법령 등에서 업무대행건축사 관련 내용으로는 업무범위, 자격 및 모집·지정에 대한 내용을 비롯해, 허가권자에게의 보고·승인, 수수료 지급기준, 벌칙과 과태료 부과에 대한 내용이 있다.

#### 업무대행건축사 제도 관련 현행 규정

업무 대행	<p>「건축법」 제27조 제1항, 시행령 제20조 제1항 및 제3항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가권자는 조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인 업무를 「건축사법」에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있음</li> <li>• (임시)사용승인 업무대행건축사는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아니어야 하고, 건축주 추천인이 아닐 것</li> <li>• 허가권자는 모집공고를 통해 작성된 명부에서 업무대행건축사를 지정</li> </ul>
보고, 승인	<p>「건축법」 제27조 제2항, 시행규칙 제21조 제1항 및 제2항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현장조사·검사 또는 확인 업무를 대행하는 자는 허가권자에게 서면으로 보고(건축허가조사 및 검사조서 또는 사용승인조사 및 검사조서 제출)하여야 하며, 허가권자는 건축허가 또는 사용승인 적합 검사조서를 받은 때에는 지체 없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부</li> </ul>
수수료	<p>「건축법」 제27조 제3항, 시행규칙 제21조 제3항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가권자는 업무대행건축사에게 엔지니어링 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급</li> </ul>

<p>벌칙, 과태료</p>	<p style="text-align: center;"><b>「건축법」 제105조 및 제109조, 제110조, 제113조</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무대행건축사는 공무원이 아니더라도 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정과 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 봄</li> <li>• 서면보고를 거짓으로 한 업무대행건축사는 2년 이하의 징역이나 2억 원 이하 벌금</li> <li>• 서면보고 사항을 위반한 업무대행건축사는 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하 벌금</li> <li>• 서면보고를 하지 않은 업무대행건축사는 100만 원 이하 과태료 부과</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>「건축사법」 제39조</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부당하게 금품을 주고받거나 요구하는 행위, 제3자에게 부당한 금품을 제공하게 하거나 제공을 요구하는 행위 시 2년 이하의 징역이나 2,000만 원 이하 벌금</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>「공직자의 이해충돌 방지법」 제16조</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사인(私人)인 업무대행건축사는 허가권자의 업무를 대행하는 공무수행사인으로 보고, 공무수행에 관하여는 제5조(사적이해관계자의 신고 및 회피·기피 신청), 제7조(사적이해관계자의 신고 등에 대한 조치), 제14조(직무상 비밀 등 이용 금지), 제21조(위법한 직무처리에 대한 조치), 제22조(부당이득의 환수 등) 등에 대해 행위제한을 받아야 함</li> </ul>
<p>모집</p>	<p style="text-align: center;"><b>「건축법 시행령」 제20조 제2항 및 제4항</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 함</li> <li>• 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정함</li> </ul>

출처 : 「건축법」(법률 20424호, 시행 2024.6.27.) 제27조; 「건축법 시행령」(대통령령 제34785호, 시행 2024.7.30.) 제20조; 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제1344호, 시행 2024.7.1.) 제21조; 「건축사법」(법률 제18826호, 시행 2022.8.4.) 제39조; 「공직자의 이해충돌방지법」(법률 제18191호, 시행 2022.5.19.) 제16조를 참고하여 작성.

## [모집주체] 업무대행건축사 모집 주체 관련 상위 법령 개정 사항 일부 미반영

업무대행건축사 모집공고, 명부 작성에 필요한 사항은 2021년 1월, 「건축법 시행령」 개정을 통해 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 함에 따라 기초지자체장의 명부 작성 권한이 없어졌기 때문에 기초지자체 조례를 통해 규정하지 않고 있는 곳은 총 135개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 86%)에 이른다. 그럼에도 불구하고 모집의 주체를 기초지자체장으로 하거나 지역건축사회와 협의하여 모집한다고 명시한 17개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 11%) 기초지자체가 있어 개정(改定)이 필요하다.

## [자격기준] 업무대행건축사 자격 기준에 대한 임의 규제

「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자는 현장조사·검사 및 확인 업무대행을 할 수 있으나, 8개 지자체(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 7%)의 경우 당해 지역 건축사회 소속건축사로 한정하고 있다.

### [수행기간] 상위 법령 내 업무수행기간(지정 후 검사조서 제출 기한까지) 불명확

업무대행건축사 지정 후 업무수행기간을 명시한 광역지자체는 1개, 기초지자체는 16개에 불과하다. 특히 「건축법 시행규칙」 제16조 제3항에 따라 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하나, 기초지자체 중 5개만 법정처리기한 이내 제출하도록 규정하고, 그 외 지역은 사용승인조사 및 검사조서 제출 기한에 대해서는 명확하게 규정하고 있지 않다.

### • 조례 위임된 주요 내용 분석

업무대행건축사 모집, 명부작성 및 지정 등에 대해서는 「건축법 시행령」 제20조에 따라, 수수료에 대해서는 「건축법」 제27조 제3항 및 동법 시행규칙 제21조 제3항에 따라, 업무대상 건축물에 대해서는 「건축법 시행규칙」 제21조 제2항에 따라 조례로 위임하였다.

### [권역 설정] 17개 광역지자체 가운데 11개 광역지자체 권역 설정 가능

건축허가 업무량 및 건축사의 지역적 분포를 고려해 권역 설정을 통해 운영이 가능하다고 명시한 곳은 총 17개 광역지자체 가운데 11개(약 65%)에 이르며, 그 가운데 충북·경북·경남·강원은 1개 권역(지역)에서만 활동이 가능하다고 규정한 점이 특징적이다. 반면 기초지자체 건축조례에는 관련 내용이 없다.

### [지정방식] 광역지자체는 무작위, 기초지자체는 순번제, 무작위, 관련 협회(장) 협의를 통한 지정 등 다양한 방식으로 명시하여 내용 상충

광역지자체는 관련 내용이 없는 제주도를 제외한 16개 지자체 모두 작성된 명부에서 ‘무작위’로 지정한다고 조례에 규정한 점이 특징적이다. 반면 기초지자체의 경우 무작위 방식 외에도 순번제, 별도의 방법 없이 허가권자에 의한 선정, 허가권자가 관련 협회(장)와의 협의를 통한 선정, 허가권자가 관련 협회에 지정 요청을 통한 선정 등의 방식이 조례에 규정되어 있다. 이는 「건축법 시행령」 제20조 제4항에서 지정에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다는 내용에 위배되므로 개정(改定)이 필요하다.

### [지정 불가 사유] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 불가 사유의 내용 차이

업무대행건축사 지정 불가 사유에 대해서는 광역지자체 14개(건축조례가 제정된 광역지자체 수의 약 82%), 기초지자체 17개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 11%)가 조례에 명시하고 있다.

기초지자체 조례 내 관련 내용이 적은 것은 2021년 1월, 「건축법 시행령」 개정으로 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 함에 따라 시·도 건축조례를 통해 명시된 업무대행건축사 지정 불가 사유를 준용하는 것으로 이해할 수 있다. 다만 일부 광역지자체의 지정 불가 사유가 기초지자체에 규정되지 않은 경우, 반대로 기초지자체의 지정 불가 사유가 광역지자체에 규정되지 않은 경우가 있어 면밀한 검토가 필요하다.

광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 불가 사유 내용 차이

구분			업무정지나 휴업기간 중	2회/1년 이상 경고 등 행정처분	폐업 또는 자격 반납	지병 등 사유로 진행 어려운 경우	건축주 등에게 금품 요구 등	성실 수행하지 않은 경우
특별시	서울	본청						
	부산	본청						
광역시	대구	본청	●		●	●	●	●
		달성	●		●	●	●	●
	인천	본청	●		●	●		●
	광주	본청	●		●	●		●
	대전	본청	●		●	●		●
	울산	본청	●		●	●		●
특별자치시	세종	본청	●		●	●		●
도	경기	본청	●		●	●	●	●
		오산	●		●	●	●	●
		구리			●			●
		의왕			●			●
	충북	본청	●		●	●	●	●
		단양	●					●
	충남	본청	○	●		●	●	●
	전북	본청	●		●	●	●	●
		김제	●					
	전남	본청	●		●	●	●	●
		광양	●		●	●	●	●
		보성	●					●
	경북	본청	●		●	●	●	●
		경주	●					●
		예천	●			●		●
	경남	본청	●		●	●	●	●
		산청	●	●		●		●

구분			업무정지나 휴업기간 중	2회/1년 이상 경고 등 행정처분	폐업 또는 자격 반납	지병 등 사유로 진행 어려운 경우	건축주 등에게 금품 요구 등	성실 수행하지 않은 경우
특별 자치도	제주	본청						
	강원	본청	●		●	●	●	●
		강릉						●
		횡성	●		●	●		
		평창	●		●	●		
		정선	●		●	●		
		양구	●					
		고성	●					●

주: ●: 광역지자체 관련 내용 있음, ●: 관할 기초지자체 관련 내용 있음, ○: 휴업기간은 제외, 음영표시: 조례상 관련 내용 없음

출처: 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>, 검색일: 2023.10.5.)를 통해 각 지자체 건축조례 내용을 참고하여 작성.

### [지정인원 및 수행기간] 일부 기초지자체에만 명시

업무대행건축사 지정 인원을 명시한 곳은 기초지자체 단 2개뿐이다. 또한 건축물 규모에 따라 업무수행기간에 차이를 둔 기초지자체는 3개이다.

#### 업무대행건축사 지정 인원을 명시한 기초지자체

구분	「속초시 건축 조례」	「안양시 건축 조례 시행규칙」
	강원특별자치도속초시조례 제3023호(시행 2023.6.11.)	경기도안양시규칙 제1617호 (시행 2022.7.4.)
1인		연면적의 합계가 1만㎡ 미만
2인	1. 100세대 이상이거나 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상의 공동주택 2. 100실 이상이거나 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상의 업무시설 또는 숙박시설 3. 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상의 다중이용 건축물	연면적의 합계가 1만㎡ 이상 5만㎡ 미만
3인	층수가 30층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물	연면적의 합계가 5만㎡ 이상

출처: 「속초시 건축 조례」(강원특별자치도속초시조례 제3023호) 제28조 제4항; 「안양시 건축 조례 시행규칙」(경기도안양시규칙 제1617호) 제6조 제3항 및 별표3을 참고하여 작성.

건축물 연면적 규모별 세분화된 업무수행기간을 제시한 기초지자체

구분	「이천시 건축 조례 시행규칙」	「여주시 건축 조례」	「예천군 건축 조례」
	경기도이천시규칙 제595호 (시행 2017.3.7.)	경기도여주시조례 제1265호 (시행 2023.12.21.)	경상북도예천군조례 제2512호 (시행 2022.10.24.)
연면적 1,000㎡ 미만	2일 이내	2일 이내	3일 이내
연면적 1,000㎡ 이상 2,000㎡미만	4일 이내		3일 이내
연면적 2,000㎡ 이상 3,000㎡ 미만			
연면적 3,000㎡ 이상 4,000㎡ 미만			
연면적 4,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만			
연면적 5,000㎡ 이상	7일 이내		7일 이내

출처: 「이천시 건축 조례 시행규칙」(경기도이천시규칙 제595호) 제5조 제3항; 「여주시 건축 조례」(경기도여주시조례 제1265호) 제25조 제4항; 「예천군 건축 조례」(경상북도예천군조례 제2512호) 제13조 제7항 참고하여 작성.

**[업무대상] 유사한 업무대상과 다양한 업무 제외대상**

업무대상 및 제외대상에 대해서는 광역지자체 8개(건축조례가 제정된 광역지자체 수의 약 47%), 기초지자체 145개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 92%)가 건축조례에 명시하고 있다.

업무대상은 주로 건축허가 대상, 용도변경 허가대상에 해당할 경우, 가설건축물 중 허가대상인 경우 등 지자체마다 유사한 부분이 있다. 다만 서울특별시는 건축허가 대상 중 2,000㎡ 이하 건축물에 대해서만 사용승인 및 임시사용승인 단계에서의 현장조사·검사 및 확인 업무 대상으로 하고 있어 특징적이다.

업무 제외대상에 대해서는 광역지자체 9개(건축조례가 제정된 광역지자체 수의 약 53%), 기초지자체 143개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 91%)가 건축조례에 명시하고 있다. 산업단지 내 건축하는 공장건축물을 광역, 기초 모두 가장 많은 지자체에서 제외대상으로 삼고 있고, 이외에도 건설기술용역업자 및 건축사 배치 감리를 수행하는 다중이용건축물과 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리대상 건축물 등을 제외대상으로 삼은 곳이 많았다. 다만 기초지자체의 경우 앞서 언급한 제외대상 외에도 용도변경 건축물, 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물, 단독주택·창고·축사·작물재배사 등, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인대상 건축물, 건축신고 대상 건축물, 「건축법 시행령」 제19조 제5항에 따른 상주감리 대상 건축물 등 종류가 다양하여 공통점을 발견하기 어렵다.



### [추가업무] 일부 기초지자체 사용승인조사 및 검사조서 외 추가 확인업무 규정

업무대행건축사는 「건축법 시행규칙」 제21조 제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인 후 ‘사용승인조사 및 검사조서’를 작성해 제출하여야 하나, 이 외 추가 확인업무를 조례에 명시한 곳으로 25개 기초지자체가 있다. 현장 내 가설건축물 철거 여부에 대한 확인업무를 25개 기초지자체(추가 확인업무 명시한 기초지자체 기준 100%)에서 포함하고 있으며, 가설재 및 건설폐자재의 정리 또는 현장 반출 여부와 공공시설물의 원상복구 여부 그리고 건축설비 또는 건축재료와 관련하여 관계법령에 따라 확인하거나 검사필증을 받아야 하는 사항에 대한 확인업무를 24개 기초지자체(추가 확인업무 명시한 기초지자체 기준 96%)에서 포함하고 있다.

다만 사용승인신청을 받은 경우 허가권자는 「건축법」 제22조 제2항에 따라 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부와 감리완료보고서·공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지 여부에 대해 검사를 실시해야 하는데, 해당 업무를 건축사가 대행하는 것이므로 추가로 명시한 업무가 업무대행건축사에게 과도한 책임을 전가하는 것인지에 대해서는 추가적인 검토가 필요하다.

### [수수료] 다양한 업무대행 수수료 산정기준

수수료 산정기준에 대해서는 대부분 연면적별 범위를 구분하여 업무대가 기준을 다르게 설정한 기준표를 제시하거나, 연면적별 구분된 소요시간을 기준으로 하고 있다. 다만 연면적 구분 범위, 연면적별 업무대가 기준 비율, 소요시간 산정 기준 등은 지자체별로 차이가 있다. 또한 주용도 또는 구조에 따른 난이도(가중치)를 적용한 곳으로 기초지자체 7개가 있고, 제경비 등을 추가적으로 고려한 곳으로 광역지자체 3개, 기초지자체 10개가 있다.

물론 「건축법 시행규칙」 제21조 제3항에서 엔지니어링사업 대가기준에 근거하여 산정한 대가 이상의 범위에서 수수료를 지급하여야 한다고 규정하고 있다. 하지만 해당 대가의 기준이 1일 기준 이상인 것인지, 1일 기준을 시간 단위로 환산하여 적용한 금액 이상만 지급해도 되는 것인지 명확하지 않다. 따라서 지자체별 수수료 산정방식에 따라 금액 차이가 발생할 가능성이 충분하다.

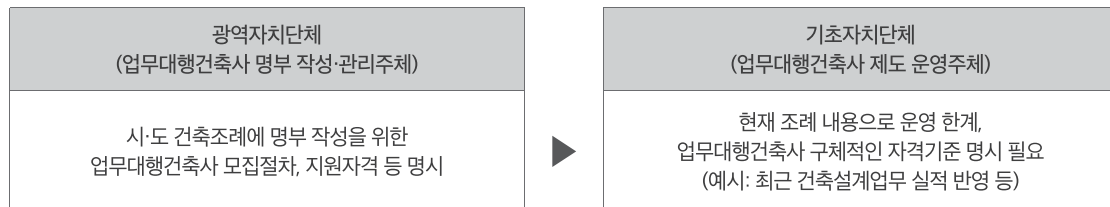
## ● 업무대행건축사 제도 운영 현황

업무대행건축사 제도의 지자체 운영 현황을 살펴보기 위해 지자체 담당 공무원과 업무대행건축사를 대상으로 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 과정에서 나타나는 현안을 조사·분석하였다.

## • 업무대행건축사 명부 작성·관리주체와 운영주체 사이 간극 발생

광역시·지자체는 「건축법 시행령」 제20조 제2항에 따라 업무대행건축사의 명부를 작성·관리해야 하며, 제20조 제4항에 따라 업무대행건축사 모집공고, 명부작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도 조례로 정할 수 있다. 하지만 「건축법 시행령」 제20조 제3항에 따라 허가권자가 해당 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 하는데, 지정 대상의 주요 허가권자는 기초지자체이므로 관리주체와 운영주체 사이의 간극이 발생하고 있다. 예를 들어 기초지자체는 현장조사·검사 및 확인 업무의 전문성을 높이기 위해 업무대행건축사의 자격기준을 강화하고자 하였으나 명부 관리주체가 해당 의견을 수용하지 않은 것으로 나타났다. 또한 광역지자체 단위에서 업무대행건축사 제도의 통합적인 관리가 어려운 것으로 확인되었으나, 서울특별시의 경우 시 건축사회를 통해 업무대행건축사의 실적을 관리하여 자격미달 건축사의 추가 지원을 제한하고 있었다.

### 업무대행건축사 명부 작성 및 관리 현황



## • 업무대행건축사 지정방식의 차이

업무대행건축사 지정방식은 시·도마다 다르게 운영되고 있다. 서울특별시와 충청남도는 각 시·도 건축사회에 위탁하여 운영하고 있으나, 업무대행건축사 지정방식은 충청남도의 경우 순번대로 지정하며, 서울특별시는 난수프로그램을 활용해 무작위로 지정하고 있어 차이가 있다. 업무대행건축사는 일반적으로 사업마다 1명씩 지정되고 내부 지침·규정에 따라 2인 이상 지정되는 경우도 있다. 다만 일부 지역은 별도 규정이 없음에도 해당 건축물을 설계한 건축사사무소 소재지에 따라 업무대행건축사 지정인원이 결정되는 것으로 나타났다.

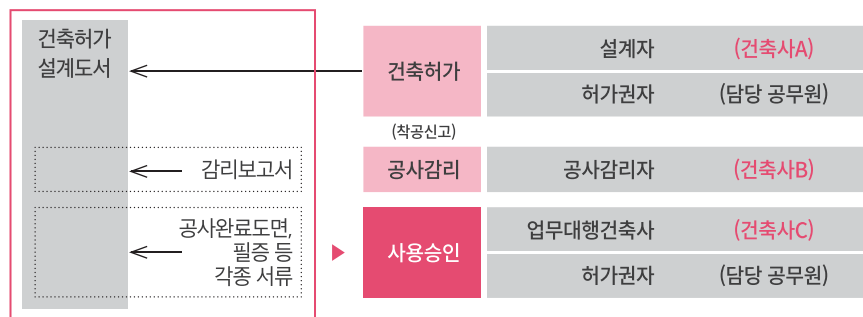
## • 사인(私人)의 대행으로 인한 이해충돌 발생 가능성

대부분의 시·도 조례에서 건축사사무소 개설신고를 한 해당 지역에서만 활동 가능한 건축사로 한정하고 있다. 이렇듯 동일 지역에서 활동하는 건축사를 업무대행건축사로 모집하고 있어

상황에 따라 업무대행건축사, 설계자 혹은 공사감리자로 상호 만나게 될 확률이 높아 언제든지 이해관계에 놓일 가능성 있다. 따라서 공정하고 투명하게 업무가 수행될 수 있도록 제도적 여건을 마련할 필요가 있다.

“지역에서 활동하는 건축사 수가 적을수록 이번엔 설계자, 다음엔 업무대행건축사가 되어 만날 가능성이 높습니다. 그렇기 때문에 언제 어떤 지위로 마주칠지 몰라 현장조사·검사 및 확인 업무를 제대로 수행하지 못하는 경우도 있다고 들었습니다.”

출처: 업무대행건축사①, 간담회 내용 중 발췌(인터뷰일: 2023.10.20.)



건축행정 절차상 관련 주체 현황

#### • 허가도서 인수 및 반환에 대한 내용 부재

시·도 조례상 허가도서 인수 및 반환에 대한 내용이 부재하여 일부 지자체는 업무대행건축사 운영규정 등을 토대로 허가권자가 업무대행건축사에게 허가도서를 제공하도록 하고 있다. 하지만 대부분의 지자체에서 업무대행건축사의 건축행정시스템 세움터 접근권한을 부여하지 않고 있으며, 해당 건축물의 설계자가 업무대행건축사에게 허가도서를 제출하는 관행이 여전히 존재하는 것으로 나타났다.

#### • 현장조사·검사 및 확인 업무범위의 차이

지자체별로 업무대행건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무범위에 대한 해석의 차이가 있다. 수도권 지역의 담당 공무원은 업무대행건축사의 역할을 ‘현장에서 허가도면과 동일한지 확인하는 업무’로 이해하고 있었으며, 오히려 업무대행건축사의 허가도면에 대한 법적인 검토가 건축주와의 문제를 발생시키는 요인으로 인식하고 있었다. 반면 충청남도 지역의 담당 공무원은 업무대행건축사가 ‘사용승인조사 및 검사조서’의 내용을 전반적으로 검토하도록 요청하고 있으나, 충청남도 지역의 업무대행건축사는 육안으로 확인하기 어려운 항목도 작성하여야 하는 문제를 지적하였다. 또한

현장조사·검사 및 확인 업무의 항목과 더불어 항목별 점검기준이 없어 업무대행건축사마다 검토 수준이 크게 차이 나는 것으로 나타났다.

#### 현장조사·검사 및 확인 업무범위 현황

서울특별시, 경기도 지역	충청남도 지역
현장조사를 통해 허가도면과 현장의 일치 여부를 확인	검사조서 별지 내용에 따라 법규 검토부터 현장 확인 업무를 모두 수행



또한 업무 매뉴얼과 관련 교육 등의 부재로 인해 업무대행자마다 검사하는 항목의 종류와 깊이 차이가 발생하고 있었다. 이러한 점을 해결하고자 서울특별시는 업무 매뉴얼을 통해 사용승인 현장조사·검사 점검기준을 제공하여 개인의 판단을 최소화하였으며, ‘허가내용에 포함되지 않아 일치 여부를 판단할 필요가 없는 경우’에 대해 ‘해당 없음’ 처리하도록 교육하고 있었다.

#### • 업무수행기간에 대한 담당 공무원과 업무대행건축사의 입장 차이

현장조사·검사 및 확인 업무수행기간은 ‘지정 통보 후 36시간 이내, 48시간 이내, 3일 이내’ 등 지자체별로 다르게 운영되고 있다. 이러한 업무수행기간에 대해 담당 공무원과 업무대행건축사 간의 온도 차이가 있었는데, 담당 공무원은 업무대행건축사의 검사조서가 제 기간에 제출되지 않아 민원 처리의 어려움이 있는 것으로 나타났고, 반면 업무대행건축사는 규모가 큰 사업, 지적사항 보완을 확인해야 하는 사업 등 사업마다 업무량 차이가 있음에도 일률적인 기준을 적용하고 있는 상황에 대해 문제를 제기하였다. 이러한 문제는 현장조사·검사 및 확인 업무범위에 따른 인식 차이와 연관된 것으로 판단할 수 있다.

#### 업무수행기간 현황

담당 공무원(경기도, 충청남도 지역)	업무대행건축사(충청남도 지역)
제출기한을 지키지 않는 경우가 대부분	업무수행기간은 업무량을 고려하지 않음



#### • 허가권자의 검사조서 확인 관련 인식 차이

경기도, 충청남도 지역의 담당 공무원은 목적은 다르지만 사용승인서 교부 전에 담당자가 관련 서류를 모두 검토하고 있다. 경기도 지역은 업무대행건축사의 역할이 현장 일치 확인 여부이므로 담당자의 서류 검토가 필수적이며, 충청남도 지역은 사용승인권자로서 책임을 다하기 위해

업무대행건축사와 중복 업무임에도 서류를 검토하는 것으로 나타났다. 반면 서울특별시는 업무절차상 검사조서에 의거, 지체 없이 사용승인 처리하도록 안내하고 있다(서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회, 2023, p.13).

#### 허가권자의 검사조서 확인 현황

서울특별시 지역	경기도, 충청남도 지역
검사조서에 의거 지체 없이 사용승인 처리	사용승인서 교부 전 담당자가 모든 서류 검토



#### • 지역건축안전센터의 직접 업무 수행에 한계

「건축법」 제87조의 2 제1항 제1호에 따라 지역건축안전센터의 법정 업무 중 하나로 현장조사·검사 및 확인 업무가 명시되어 있으나, 지자체 조직 운영상 예산 증액 및 인원 충원 계획 수립 없이는 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행이 실행되기 어려운 실정이라는 의견이 주를 이뤘다.

### ● 주요 현안 및 개선 방향

앞서 살펴본 업무대행건축사 관련 건축조례 및 제도 운영 현황에 대한 조사 결과 다섯 가지의 주요 현안을 도출하였다.

#### • 현안 1. 광역지자체의 업무대행건축사 제도 운영 모니터링 부재

대부분의 광역지자체는 업무대행건축사 명부 작성 이후 제도 운영과 관련하여 별도의 모니터링을 시행하고 있지 않았다. 조례 및 제도 운영 현황 조사 결과, 업무대행건축사 모집 주체 관련 상위 법령 개정 사항에 대해 미반영된 경우가 있고, 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정방식 및 지정 불가 사유 내용 가운데 상충된 사항이 있었다. 그리고 임의단체인 기초지자체 단위의 지역건축사회 주도의 운영방식의 개선도 필요하다. 또한 운영주체인 기초지자체가 업무대행건축사 제도의 운영 결과 현장조사·검사 및 확인 업무의 전문성을 높이기 위해 자격기준 강화가 필요하다는 의견에 대해서는 면밀하게 검토할 필요가 있다.

• **현안 2. '대행' 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생**

현장조사·검사 및 확인 업무의 대행을 '허가 시 법규 검토상 오류에서부터 납품도면과 현장의 불일치 여부를 확인하는 업무'로 해석한 지자체와 '허가도서를 기준으로 사용승인조사 및 검사조서 항목의 육안상 점검'으로 해석한 지자체 등 업무범위에 차이가 있었다. 이렇듯 허가권자의 업무범위 인식에 따라 지자체 건축조례상 임의 규제 즉, '사용승인조사 및 검사조서' 외 현장에서의 법적 위반 사항 검토 및 보완요구·확인 등 추가 확인업무를 명시하고 있는 것으로 파악되었다.

• **현안 3. 현장조사·검사 및 확인에 필요한 설계도서 등 자료 관리 한계**

허가도서 인수 및 반환에 대한 규정 부재로, 업무대행건축사는 현장조사·검사 및 확인을 위한 자료를 건축행정시스템(세움터), 지자체(혹은 시·도 건축사회) 자체 시스템, 허가부서 방문 등 다양한 방식으로 구득하고 있는 것으로 파악되었다. 또한 허가권자가 아닌 설계자 등이 업무대행건축사에게 자료를 제공하는 경우가 있어, 업무대행의 투명성을 해칠 우려가 있으므로 제도적 여건을 마련할 필요가 있다.

• **현안 4. 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성**

업무대행건축사의 지정은 기초지자체 단위로 운영되므로 건축사사무소 개설신고 지역에서 업무대행건축사, 설계자 혹은 공사감리자로 상호 만나게 될 확률이 높아 언제든지 이해관계에 놓일 가능성이 있다. 이러한 상황을 고려해 공정하고 투명하게 업무가 수행될 수 있도록 제도를 운영해야 한다.

• **현안 5. 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행 한계**

「건축법」 제87조의 2 제1항 제1호에 따라 지역건축안전센터의 법정 업무 중 하나로 현장조사·검사 및 확인 업무가 명시되어 있으나, 센터 여건상 건축물의 안전관리 업무만 한정하여 운영되고 있어 현장조사·검사 및 확인 업무수행이 불가능한 상황이었다. 관련 업무를 수행하기 위해서는 추가 인원 배정 및 추가 조직 구성, 예산 등이 뒷받침되어야 한다.

사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 과정에서 나타나는 주요 현안을 토대로 제도 개선 방향을 다음과 같이 제안한다.

• 개선 방향 1. [업무수행주체] 관(官)에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 직접 수행한다.

건축허가와 사용승인 및 임시사용승인 단계에서 이루어지는 설계도서의 현장과의 정합성에 대한 확인절차는 건축물 및 공간환경의 안전성 확보 측면에서 관(官)이 수행하는 기본적인 책무에 해당한다. 또한 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 건축사가 다른 역할로 이해관계에 놓일 가능성이 있어 공정하고 투명하게 업무가 수행될 수 있도록 제도 운영이 필요하다. 따라서 중장기적으로는 사인(私人)의 대행 형태가 아닌 관(官)이 직접 업무를 수행할 수 있도록 인력, 전문성 등을 확보해야 한다.

다만 관(官)에서 직접 수행하기 전, 과도기 단계에서는 업무대행건축사 제도가 보다 합리적으로 이뤄질 수 있도록 제도 개선이 필요하다. 「건축법 시행령」 제20조 제2항에 따라 업무대행건축사 명부 작성 및 관리 등의 의무가 있는 광역지자체는 기초지자체의 업무대행건축사 지정 및 운영에 대한 점검 및 감독의 역할을 수행할 필요가 있다. 또한 ‘행정보조인’으로서 적합한 권한과 책임을 부여할 필요가 있다.

• 개선 방향 2. [업무범위] 「건축법」 제22조 제2항에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사한다.

제도의 도입 취지가 담당 공무원의 현장방문을 배제하고 이를 건축사가 대행하게 했던 업무인 만큼, 현장방문을 통해 직접 확인이 필요한 항목들의 허가도서와의 일치 여부를 확인하는 본연의 기능에 충실할 필요가 있다.

그럼에도 불구하고 ‘사용승인조사 및 검사조서’의 항목은 감리보고서와 거의 유사한 항목으로 구성되어 공사감리자의 업무에 준하며, (임시)사용승인 단계에서 현장방문을 통해 확인이 불가능한 항목도 포함되어 있는 만큼 개선이 필요하다.

• 개선 방향 3. [업무 수행] 관(官)과 건축행정시스템(세움터)을 중심으로 업무를 수행한다.

현재 건축행정 절차상 자료의 업로드는 건축행정시스템 세움터를 통해 전산으로 이루어지고 있는 만큼 이를 활용하여 관련 자료(허가도서, 공사감리완료보고서, 최종 공사완료보고서, 현황도면, 각종 위원회 심의결과 등)를 구득하는 것을 원칙으로 할 필요가 있다. 건축행정시스템 세움터의 고도화를 통해 업무대행건축사의 지정, 자료 확인, 사용승인조사 및 검사조서 작성·제출, 사용승인 통보가 모두 이뤄질 수 있도록 해야 한다.



• 개선 방향 4. [제도 선진화] 건축행정 절차 전반에 대한 검토를 통해 단계별 주체, 역할, 수행업무 범위 등을 선명하게 정리한다.

건축허가, 공사감리, 사용승인 검사 등 일련의 건축행정 절차에서 동일한 항목에 대해 서로 다른 건축사가 반복적인 조사·검사 및 확인을 수행하고 있으므로 단계별로 명확한 업무 범위를 설정하여 중복적인 업무가 발생하지 않도록 체계적인 정리가 필요하다.

- 「건축법」. 법률 제4381호(1991.5.31., 전부개정).
- 「건축법」. 법률 제20424호(2024.3.26., 일부개정).
- 「건축법 시행령」. 대통령령 제34785호(2024.7.30., 타법개정).
- 「건축법 시행규칙」. 국토교통부령 제1344호(2024.7.1., 일부개정).
- 「건축사법」. 법률 제3074호(1977.12.31., 일부개정).
- 「건축사법」. 법률 제18826호(2022.2.3., 일부개정).
- 「공직자의 이해충돌 방지법」. 법률 제18191호(2021.5.18., 제정).
- 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>
- 김중천. (2017). 대행제도의 법리적인 분석을 통한 법제 개선방안 연구. 한국법제연구원.
- 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회. (2023). 제14기 업무대행 건축사 발대식 자료집.
- 「속초시 건축 조례」. 강원특별자치도속초시조례 제3023호.
- 「안양시 건축 조례 시행규칙」. 경기도안양시규칙 제1617호.
- 「여주시 건축 조례」. 경기도여주시조례 제1265호.
- 「예천군 건축 조례」. 경상북도예천군조례 제2512호.
- 「이천시 건축 조례 시행규칙」. 경기도이천시규칙 제595호.
- 이혜원, 김상호, 한승연. (2023). 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방향 연구. 건축공간연구원.



# auri.brief.



**No.288**

2024.11.18.

발행처 건축공간연구원  
발행인 이영범  
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전 화 044-417-9600  
팩 스 044-417-9604

[www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

**( a u r i )** 건 축 공 간 연 구 원