

건축법 일부개정법률안 (복기왕의원 대표발의)

의안 번호	8077
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 12.

발 의 자 : 복기왕 · 정준호 · 염태영
황운하 · 이연희 · 윤종균
정성호 · 박홍배 · 김영배
한민수 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 건축관계자에게 성실의무 및 상호 간 위법·부당한 행동
강요 금지의무 등을 부과하고 있고 건축관계자 간의 책임에 관한 내
용과 그 범위는 건축관계자 간의 계약으로 정하도록 하고 있으며, 국
토교통부장관이 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나, 건
축사협회, 건설사업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고
활용할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 현행 표준계약서로서는 불공정 약관으로 인한 분쟁을 예방
하고 공정한 계약 환경을 조성하는 데 한계가 있어 건축물의 용도와
규모에 따른 다양한 형태의 계약서가 요구되고 있는 실정임.

미국의 경우 사업자 단체에서 건축물의 건축과 관련한 다양한 형태
의 계약서를 개발·보급하여 계약자 상호 간 공정한 거래가 될 수 있
도록 하고 있어 이를 참고하여 민간주체들이 자발적으로 표준계약서

를 마련하고 보급·활용하도록 할 필요가 있다는 의견이 있음.

한편, 민간이 발주하는 설계·공사감리 업무를 수행하는 건축사가 표준계약서에 따라 계약이행을 보증하는 경우는 많으나, 건축주는 계약이행을 보증하는 경우가 거의 없고 불공정한 대가 미지급 관행으로 건축사가 업무대가를 제대로 받지 못하는 일이 비일비재하게 발생하고 있음. 이로 인해 건축관계자 상호 간의 계약 이행에 대한 신뢰가 상실되어 분쟁과 소송 등으로 사회적 비용과 갈등이 증가하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이와 유사한 사례가 발생하는 관련 분야로서 「건설산업기본법」과 「소방시설공사업법」의 경우 건설공사 및 소방시설공사에서 민간 발주자는 수급인이 발주자에게 계약이행을 보증하는 때에는 발주자도 수급인에게 공사대금 지급보증 또는 담보를 의무 제공하도록 하고 있음.

이에 건축사협회, 건설사업자단체가 작성한 표준계약서를 공정거래위원회의 심사를 거쳐 보급·활용할 수 있도록 하고, 설계자 또는 공사감리자가 건축주에게 계약이행을 보증하는 때에는 건축주도 설계자 또는 공사감리자에게 설계 또는 공사감리에 관한 대가의 지급보증을 의무화하도록 함으로써 건축 서비스에 대한 상호 동등한 입장의 계약 체결을 유도하고, 공정거래질서를 확립하여 건축서비스산업의 지속적인 성장의 제도적인 기반을 마련하려는 것임(안 제15조제4항, 제15조의2 및 제113조제1항 신설).

건축법 일부개정법률안

건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제3항 중 “하거나 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설사업자단체로 하여금 표준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다”를 “할 수 있다”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설사업자단체는 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 공정거래위원회의 심사를 거친 후 보급하고 활용하게 할 수 있다.

제15조의2를 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(설계·공사감리 대가의 지급보증 등) ① 설계자 또는 공사감리자가 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 건축주와 설계 또는 공사감리에 관한 계약을 체결하는 경우로서 설계자 또는 공사감리자가 건축주에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 건축주도 설계자 또는 공사감리자에게 설계 또는 공사감리에 관한 대가의 지급을 보증하거나 담보를 제공하여야 한다. 다만, 건축주는 대가의 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는

설계자 또는 공사감리자가 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료(이하 “보험료등”이라 한다)를 지급하여야 한다.

② 설계자 및 공사감리자와 건축주는 소규모 건축물의 설계 및 공사감리 등 대통령령으로 정하는 설계 및 공사감리의 경우 제1항에 따른 계약이행의 보증이나 대가의 지급보증 등을 아니할 수 있다.

③ 건축주가 제1항에 따른 대가의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료등의 지급을 하지 아니한 때에는 설계자 또는 공사감리자는 상당한 기간을 정하여 건축주에게 그 이행을 최고하고 설계 또는 공사감리를 중지할 수 있다. 건축주가 최고한 기간 내에 그 이행을 하지 아니한 때에는 설계자 또는 공사감리자는 계약을 해지할 수 있다.

④ 제3항에 따라 설계자 또는 공사감리자가 설계 또는 공사감리를 중지하거나 계약을 해지한 경우에는 건축주는 설계자 또는 공사감리자에게 설계 또는 공사감리의 중지나 계약의 해지에 따라 발생하는 손해배상을 청구하지 못한다.

⑤ 제1항에 따른 대가의 지급보증, 담보 제공의 방법이나 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제113조제1항부터 제4항까지를 각각 제2항부터 제5항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 제15조의2제1항에 따른 설계·공사감리 대가의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료등의 지급을 정당한 사유 없이 이행하지 아니한

자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제15조(건축주와의 계약 등) ① · ② (생 략) ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표 준계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 하거나 「건축사법」 <u>제31조에 따른 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다), 「건설산업기본법」 제50조에 따른 건설사업자단체로 하여금 표준</u> <u>계약서를 작성하여 보급하고</u> <u>활용하게 할 수 있다.</u> <u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제15조(건축주와의 계약 등) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----할 수 있다.</p> <p>④ 「건축사법」 제31조에 따 른 건축사협회(이하 “건축사협 회”라 한다), 「건설산업기본 법」 제50조에 따른 건설사업 자단체는 제2항에 따른 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 공정거래위원회의 심 사를 거친 후 보급하고 활용하 게 할 수 있다.</p> <p>제15조의2(설계 · 공사감리 대가 의 지급보증 등) ① 설계자 또</p>

는 공사감리자가 국가, 지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 공공기관 외의 건축주와 설계 또는 공사감리에 관한 계약을 체결하는 경우로서 설계자 또는 공사감리자가 건축주에게 계약의 이행을 보증하는 때에는 건축주도 설계자 또는 공사감리자에게 설계 또는 공사감리에 관한 대가의 지급을 보증하거나 담보를 제공하여야 한다. 다만, 건축주는 대가의 지급보증 또는 담보 제공을 하기 곤란한 경우에는 설계자 또는 공사감리자가 그에 상응하는 보험 또는 공제에 가입할 수 있도록 계약이행 보증을 받은 날부터 30일 이내에 보험료 또는 공제료(이하 “보험료등”이라 한다)를 지급하여야 한다.

② 설계자 및 공사감리자와 건축주는 소규모 건축물의 설계 및 공사감리 등 대통령령으로 정하는 설계 및 공사감리의 경우 제1항에 따른 계약이행의 보증이나 대가의 지급보증 등

제113조(과태료) <신 설>

을 아니할 수 있다.

③ 건축주가 제1항에 따른 대가의 지급보증, 담보의 제공 또는 보험료등의 지급을 하지 아니한 때에는 설계자 또는 공사감리자는 상당한 기간을 정하여 건축주에게 그 이행을 최고하고 설계 또는 공사감리를 중지할 수 있다. 건축주가 최고한 기간 내에 그 이행을 하지 아니한 때에는 설계자 또는 공사감리자는 계약을 해지할 수 있다.

④ 제3항에 따라 설계자 또는 공사감리자가 설계 또는 공사감리를 중지하거나 계약을 해지한 경우에는 건축주는 설계자 또는 공사감리자에게 설계 또는 공사감리의 중지나 계약의 해지에 따라 발생하는 손해배상을 청구하지 못한다.

⑤ 제1항에 따른 대가의 지급보증, 담보 제공의 방법이나 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제113조(과태료) ① 제15조의2제1

<p>① ~ ④ (생략)</p>	<p><u>항에 따른 설계·공사감리 대</u> <u>가의 지급보증, 담보의 제공 또</u> <u>는 보험료등의 지급을 정당한</u> <u>사유 없이 이행하지 아니한 자</u> <u>에게는 500만원 이하의 과태료</u> <u>를 부과한다.</u></p> <p>② ~ ⑤ (현행 제1항부터 제4 항까지와 같음)</p>
-------------------	--