

주택건설공사 후분양 도입에 따른 감리제도 개선방안

- 감리대가에 대하여 -

Suggestions of Improvement in Construction Supervision System followed by
Post-sale System of the Apartment
- focussing on Supervision price -

조영실*○ 이현수** 박문서***
Jo, Young-Sil Lee, Hyun-Soo Park, Moon-Seo

요 약

주택건설시장에서 정부의 후분양 방식 도입이 가시화되고 있는 상황에서 과거 선분양 방식에서의 감리제도 개선이 예상된다. 감리제도는 건축물의 품질확보 및 부실시공을 방지하고자 「주택건설촉진법」을 통해 개정하여 공사감리제도를 강화하였고, 이를 「주택법」으로 개정하였다. 이러한 시점에서 후분양제도 도입은 기존까지 진행되어왔던 주택분양제도 변화로 주택건설계획 단계에서부터 주택건설 공사의 전반적인 환경에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 따라서 본 연구에서는 분양제도가 변모함에 따라 주택건설공사 감리제도에서 가장 크게 영향을 받을 것이라 예상되는 부분에 대해 기존 감리제도에 관한 문제점 파악, 후분양으로 주택건설이 진행되고 있는 국내의 감리 관련제도를 고찰 및 건설 SWOT분석을 통하여 개선방안을 제안하였다.

키워드: 선분양제도, 후분양제도, 감리제도, 주택건설공사, SWOT분석,

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

국내의 주택건설은 일반적으로 선분양제도하에서 진행된다. 기존의 선분양제도는 주택부족을 해결하기 위하여 도입하였지만 현재 공급자 위주의 주택 시장, 소비자 선택 폭 축소, 주택분야 가격 폭등 등 많은 문제점을 나타내었다. 이러한 문제점을 해결하기 위하여 정부에서 2003년 7월 후분양제도를 도입하고 일부 시행에 들어갔다. 후분양제도가 전면 도입이 되면서 많은 장점들이 대두되고 있지만 분양제도의 구조적인 변화로 인해 과거 선분양제도에서 대두되었던 주택공급자 건설자금 확보가 어려워지는 상황에 처하게 된다. 이는 곧 자금 부담으로 인한 건축물 부실시공의 사태를 유발시킬 수 있다.

품질확보를 목적으로 이러한 우려를 해소하기 위하여 주

택건설 감리제도를 들 수 있다. 하지만 현 감리제도는 발주자에게 고용 되어 시공자를 감리 감독하는 제도이고 발주자와 시공자가 동일한 경우가 대부분이다. 이는 곧 후분양제도 도입으로 경제적인 문제로 인한 품질확보와 부실시공 방지 등 본연의 목적을 달성하기 어려울 것으로 예상된다.

본 연구는 분양제도 변화로 인한 감리제도에 미치는 영향 요인을 분석하고, 가장 큰 영향을 받을 것으로 판단되는 감리자 지정 및 감리대가 중 감리대가에 범위를 한정하여 분석하고 개선방안을 도출하고자 하는 것을 연구의 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 후분양제도 도입 시 주택건설공사에 있어서 감리제도를 대상으로 하며, 분양제도의 변화여부에 관계없이 감리제도가 법령상의 업무를 수행할 수 있고 기존의 문제점을 해결하기 위한 방안을 도출하는 것으로 연구의 범위를 한정한다.

본 연구에서는 기존의 감리제도 및 선·후분양제도와 관련된 국내외 관련문헌 및 기존연구의 고찰을 통해 외부환경 및 내부환경을 분석하였다. 이를 토대로 SWOT 분석을 통해 후분양제도 도입 시 감리제도가 취해야할 감리대가

* 일반회원, 서울대학교 건축학과 석사과정

** 종신회원, 서울대학교 건축학과 정교수, 공학박사

*** 종신회원, 서울대학교 건축학과 부교수, 공학박사

본 연구는 한국건설감리협회가 지원하여 수행한 연구결과의 일부이다.

대한 개선방안을 도출한다.

2. 감리대가에 대한 SWOT분석

본 연구에서는 감리대가에 대한 개선전략을 도출하기 위해 SWOT 분석을 실시하였다. 먼저 후분양제도 도입에 따른 감리 대가에 대한 긍정적인 영향을 미치는 기회요소와 부정적인 영향을 미치는 위협요소로 분류하여 체계화하였다. 그리고 감리대가에 관하여 감리자측에 유리하게 작용할 수 있는 강점요소와 불리하게 작용하는 약점요소로 분류하여 체계화하였다.

SWOT분석을 한 결과는 표1,2,3,4와 같다.

2.1 외부환경 분석

2.1.1 기회요소

표 1. 감리대가에 대한 SWOT분석-기회요소

기회요소(Opportunity)
① Financing에 의한 주택 건설자금 마련 ② 금융권이 초기부터 주택건설의 주체로 등장 ①+② → 시공사와 별도로 대가확보 가능

감리대가에 있어서 기회요소로 작용하는 외부환경은 표1과 같다. 표1에서 보는 바와 같이 후분양제도 도입에 따라 감리 대가는 주택건설자금의 출처가 바뀔에 따라 별도의 대가를 확보할 수 있고 이에 따른 자유로운 감리활동을 할 수 있는 것으로 예상된다.

2.1.2 위기요소

표2. 감리대가에 대한 SWOT분석-위협요소

위협요소(Threat)
① 금융권에 의한 초기주택 자금 확보 → 주택 건설 자금의 부담(확정적 자금 없음) ② 미분양 부담 ①+② → 시행사의 대가 지불 능력 저하 ③ 감리자 계약시 덤핑 가능성 → 터무니 없는 대가 책정 ④ 자금 능력 부족한 시공사의 부도 가능성 → 대가 확보 불가 위험성 ①+②+③+④→감리대가에 대한 불안정

표2는 주택건설공사 감리대가의 위기요인을 나타낸 것이다. 표에서 보는 바와 같이 후분양제도 도입이 따르면서 금

용권에 의한 주택건설자금의 확보 방식은 주택공급자의 확정적이고 안정적인 자금 확보라 할 수 없기 때문에 이러한 요인은 공급자의 감리대가 지불 능력을 저하시키는 원인이 된다. 표2 ②에서 언급한 미분양 부담과 같은 사업성 부담은 이러한 현상을 가중시키게 된다.

후분양제도가 도입되면서 주택공급자의 자금능력이 매우 중요하게 여겨지게 되었다. 이러한 상황은 자금능력이 없는 공급자의 부도 가능성을 높게 하는 요인으로 작용할 것이며 감리자로 하여금 감리대가에 대한 부담 또한 가중시킬 것으로 예상된다. 이러한 요인들로 인하여 결과적으로 감리자가 정당한 감리 대가를 확보하기가 어려울 것으로 예상된다.

2.2 내부환경 분석

2.2.1 강점요인

표3. 감리대가에 대한 SWOT분석-강점

강점(Strength)
① 감리보고서와 같은 객관적 성과 → 성과에 따른 정확한 대가 산정 가능 ② 법령에 의한 주택 건설사 필요한 주체 → 법률 및 규칙에 의해 보호 받을 수 있음 ①+② → 적당한 감리 대가 보장 가능 ③ 기존의 감리경험에 의한 품질 관리 방법 축적 → 주택의 품질 확보를 위한 DATA BASE 구축가능 ④ 자격함과 시공지식이 풍부한 인적자원 확보 → 분양 성과를 높일 수 있는 품질 관리 능력 확보 ③+④ → 계획, 설계단계에서 참여가능 ①+②+③+④ → 적당하고 안정적인 감리 대가 확보

표3은 감리 대가에 대한 강점요인을 나타내었다. 주택건설공사 감리대가에 대한 감리자측의 강점은 다음과 같다.

1) 감리 업무 수행 간 작성하는 감리보고서와 같이 객관적인 성과를 타나낼 수 있다.

2) 관계법령에 의해 주택건설시 필요한 주체로 규정되어 있다.

3) 기존의 감리경험에 의한 품질관리 방법의 축적 및 경험과 시공지식이 풍부한 구성원으로 조직되어 있는 점으로 들 수 있다.

감리보고서와 같은 감리 업무의 객관적인 성과물은 감리대가를 산정할 수 있는 좋은 자료라고 할 수 있다. 물론 현재 감리 대가를 산정하는 방식은 공사비 효율 방법으로 객관적인 근거가 되지만, 이는 감리자의 실적 및 성과를 반영하지 못하는 부분이 있다.

감리는 [주택법], [건설기술관리법], [건축법] 과 같은 관계법령에서 주택건설에 필수적인 요소로 규정하고 있으며 이러한 감리는 법령에 의해 보호받고 있고 그에 따른 정당한 대가를 보장 받을 수 있다. 비록 현재 감리대가 기준이

폐지되어 법률로 규정되지 않았지만, 이 부분의 재고의 여지가 있고, 또 감리를 보호하고 제대로 수행하고자 한다면 감리 대가의 재설정은 필수적이라고 예상된다.

또한 감리는 건설에 필수적인 요소로 이에 따른 주택 품질 관리 방법을 축적하는 일은 중요하며 이러한 경험을 바탕으로 주택 품질확보를 위한 DATA BASE를 구축할 수 있을 것이다.

감리원은 기본적으로 국가에서 인증한 자격의 소지자임과 동시에 시공지식과 경험이 풍부한 인적자원이다. 이러한 인적자원들로 구성된 감리는 역할 범위를 확장시켜 주택의 분양 성과를 높일 수 있는 품질관리 방법을 주택공급자에게 공급할 수 있을 것이며 감리가 갖는 주택 시공의 경험과 우수한 인적자원을 토대로 주택건설의 계획 단계에서부터 참여하여 독립적인 위치를 확보할 수 있을 것이다.

2.2.2 약점요인

표4. 감리대가에 대한 SWOT분석-약점

약점(Weakness)
① 공급자로부터 대가 지급 받음 → 공급자에 예측도어 부당한 감리대가 지급
② 감리 업체간 입찰 경쟁으로 인한 저가 입찰 → 저가의 감리대가 지급
①+② → 부당하게 낮은 감리대가 지급

감리제도가 갖고 있는 감리대가에 관한 약점은 표4와 같다. 기존 법령에서 감리대가에 대한 규정된 법령이 없고, 또한 주택공급자로부터 대가를 지급받는 구조 및 감리 업체 간 입찰 경쟁으로 인한 저가 입찰 가능성을 들 수 있다. 법령에서 규정하는 감리 대가가 없다는 것은 감리 대가를 보장받는데 있어서 큰 약점 중의 하나이다. 현재 관련단체에서 설정하여 건설교통부 지침으로 시달하여 시행되고 있으나 주택공급자의 자금 부담이 가중되어 후분양제도가 도입된다면 정당하고 안정된 감리대가 확보에 어려움이 있을 것으로 예상된다.

또한 감리 대가를 주택공급자에 의해 지급받는 현 제도는 감리자로 하여금 공급자에게 예측될 수 있는 빌미를 제공하고, 이로 인해 부당한 방법으로 감리대가를 지불하더라도 수궁해야 하는 경우가 발생 할 수 있다.

나아가서 감리자 지정시 입찰에 의한 경쟁은 감리 업체 간 과잉 경쟁으로 스스로 저가의 감리 대가로 응찰할 우려가 있으며 이러한 과정에서 전반적인 감리 대가가 저하될 우려가 있을 것이다. 이러한 감리 대가 기준에서의 약점은 종합적으로 감리에 대해 부당하게 낮은 대가를 지급하게 하는 원인이 될 수 있다.

3. SWOT분석을 통한 개선전략도출

앞서 2장에서 분석한 외부환경과 내부환경을 토대로 표5

와 같이 SWOT 감리대가 개선방안을 도출하였다.

3.1 SO전략

① 감리업무에서 반드시 감리보고서와 같은 객관적인 성과가 있고, 주택건설 자금의 출처가 소비자들의 선납금에

표5. 감리대가 SWOT분석을 통한 개선방안

	Opportunity ①Financing에 의한 주택 건설 자금 마련 ②금융권이 초기부터 주택 건설의 주체로 등장	Threats ①시행사의 미분양 부담 ②감리자 지정시 덤핑 가능성 ③자금 능력 부족한 시행사의 부도 가능성
Strength ①감리보고서와 같은 객관적 성과 ②법률에 의한 주택 건설시 필요한 주체로서의 감리 ③기존의 감리경험에 의한 품질 관리 방법 축적 ④rudgjarhik 시공지식이 풍부한 인적 자원 확보	SO Strategy	ST Strategy
Weakness ①공급자로부터 대가 지급 받음 ②감리업체간 입찰 경쟁으로 인한 저가 입찰	WO Strategy	WT Strategy

표6. 감리대가 SO, WO 전략

	기회(Opportunity)
강점	① 객관적 성과에 입각한 대가 규칙 산정 ② 법률에 의한 대가 보장(금융권에 의한 별도의 대가 확보)
약점	① 금융권에 대한 별도 재원화 ② 을정 기준 책정에 의한 응찰 규칙 마련

S-O 전략
W-O 전략

표7. 감리대가 ST, WT 전략

	위협(Threat)
강점	① 지정 입찰시 적정 금액을 법률을 통해 보장 ② 주택 건설 project의 계획 단계에서 참여 ③ 공급자의 자금운영 등 project에 관한 자문 단체 구성
약점	① 공급자 평가 주체로서 역량 강화

S-T 전략
W-T 전략

서 금융권의 재원으로 변동하게 된다. 이러한 새로운 상황에 맞추어 감리의 대가성과를 반영한 대가를 규정하는 것이 안정된 감리 대가를 확보할 수 있는 방법이 될 것

이다.

- ② 감리제도가 관계법령에 의해 보호받는 만큼 감리 대가 또한 법에 의해 보호 받을 수 있다. 주택건설의 재원이 금융권으로 변화함에 따라 주택공급자를 통하지 않고, 직접적으로 금융권으로부터 감리 대가를 확보하는 것은 안정적인 감리 대가 확보의 방법이 될 수 있다고 예상된다.

3.2 ST전략

- ① 감리자 지정시 경쟁에 의한 저가 응찰 및 계약 시 주택공급자의 부당한 요구를 방지하기 위해 법률을 통해 적절한 금액을 보장받아야 한다.
- ② 감리제도가 관계법령에 의해 보호받는 만큼 감리 대가 또한 법에 의해 보호 받을 수 있다. 주택건설의 재원이 금융권으로 변화함에 따라 주택공급자를 통하지 않고, 직접적으로 금융권으로부터 감리 대가를 확보하는 것은 안정적인 감리 대가 확보의 방법이 될 수 있다고 예상된다.
- ③ 자금 능력이 약한 주택공급자의 부도 가능성은 후분양 제도로 변모함에 따라 높아 질것으로 예상되며 나아가 감리 업무 영역을 확대하여 이러한 자금 능력이 약한 공급자에 대해 사업성을 검토하고 자문하여 안정적인 주택공급 및 감리대가 확보에 도움이 될 수 있도록 해야 한다.

3.3 WO전략

- ① 기존의 선분양제도하에서 주택 소비자의 선납금에 의한 주택건설 자금 마련으로 주택공급자가 안정적인 재원을 확보한 반면에 후분양제 도입에 따라 과거 확정적인 자금 확보가 어려워 질것이다. 이는 안정적인 감리대가를 위협할 가능성이 있으므로 금융권에 의한 자금 확보시 건설 자금과 별도로 감리 대가를 확보하는 방법으로 이러한 위협을 방지할 수 있도록 해야 한다.

3.3 WT전략

- ① 주택공급자의 사업성을 평가할 수 있는 주체로 하여 역량을 강화하여 감리 대가에 대한 판단과 안정적인 대가를 확보할 수 있게 하여야 한다.

5. 결론

본 연구는 주택건설공사 후분양 전환 시 주택 품질 악화가 우려되는 상황에 대하여 대체하고자 감리대가 중심으로 감리제도를 개선 할 수 있는 방안에 관한 연구를 수행하였다. 감리대가에 대해 SWOT분석을 통해 개선방안을 다음과 같이 도출하였다.

(1) 불안정한 감리대가를 배제하기 위하여 주택공급자가 주택건설자금을 확보하는 단계에서 금융권으로부터 별도로 감리대가를 확보하게 함으로써 주택공급자와의 연결고리를 차단하여 감리자가 독립적인 감리활동을 보장할 수 있게 하여야 한다.

(2) 후분양제도가 시행됨에 따라 주택건설자금의 확보가 가장 큰 영향요인으로 예상되는 바, 감리대가에 대한 감리보고서와 같은 객관적인 감리 성과를 토대로 성과위주의 대가를 측정할 수 있는 방안에 대해 법령으로 강제성을 부여하여 규정함으로써 안정적인 감리대가를 받을 수 있도록 해야 한다.

참고문헌

1. 서울대학교 공학연구소, “ 주택건설공사 후분양제도 도입 시 감리제도 개선을 위한연구 ”, 2007
2. 박환표 외, “ 주택건설공사 감리제도 개선을 위한 연구 ”, 2003
3. 김예상 외, “ 건설공사 감리제도 개선에 관한 연구 ”, 1995

Abstract

With the government plan to introduce a post-sale system to the Korean real estate market quickly becoming a reality, reformation of the supervision policy under the current pre-sale system is expected. The current supervision policy, designed to enhance the quality of houses and to prevent improper construction, was reinforced through the 'residential construction promotion act' and has been further revised as the 'residential law'. At this current time, the introduction of a post-sale system is expected to affect all aspects of residential construction, from the planning stages to overall conditions regarding the actual construction. Therefore, this research will illustrate several changes in the supervision policy that are expected to arise from the introduction of the post-sale system, focusing on areas of the policy that are presumed to be the most affected. The research will highlight problems under the current system, analyze any domestic supervision restrictions that have been regulated for post-sales that are currently effective, and suggestion methods of improvement in construction supervision system through SWOT analysis.

Keywords : Post-sale System, Pre-sale System, Construction Supervision System, Housing Construction, SWOT analysis