



프랑스법상 건축사의 업무범위와 대가 기준

■ 신청기관 : 대한건축사협회

I. 들어가며

우리나라에서와 마찬가지로 프랑스에서도 일정한 건축물의 설계에 있어서는 반드시 건축사가 이를 행하여야 하며, 특히 건축허가를 요하는 건축공사 또는 표준설계도의 작성이 그러한 예에 해당한다.¹⁾ 그리고 프랑스에서도 건축사의 업무는 설계업무에 무게중심이 실리는 것이 사실이나, 건축사는 설계도서의 작성 이외에도, 공사가 설계대로 진행되는지를 지도감독하고, 공사가 완공된 이후에도 검수과정에서 건축주에게 조력할 의무가 있는 것으로 이해됨이 일반적이다.²⁾

한편, 건축사의 업무범위는 대체로 당사자 사이의 건축사계약에서 구체적으로 정해지는 것이

1) 이러한 원칙은 「건축에 관한 1977년 1월 3일 법률 제77-2호」(Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture : 이하 1977년 1월 3일 법)에 의하여 확립되었으며, 동법 제3조에서는 '건축허가를 요하는 건축공사(travaux soumis à autorisation de construire)'의 '설계도서(projet architectural)'는 이를 반드시 건축사에게 의뢰하여야 하는 것으로 규정하고 있다. 동조 제2항에서는 이러한 '설계도서'를 '건물의 축조·구성·규모·자재 등의 선택이 나타나 있는 공사용 도면 및 서류'로 정의하고 있다. 아울러 동법 제5조에서는 반복적으로 이용될 수 있는 '표준설계도(modèles types de construction)'는 비록 그것이 산업용은 아니라 하더라도 동법에서 정하는 요건에 좇아 건축사에 의하여 작성되어야 하는 것으로 규정하고 있다. 이상과 같은 설명은 박수곤, "프랑스법에서의 건축사의 의무에 대한 고찰", 민사법학 제33호 (2006. 9), 352면에서 재인용.

2) 박수곤, 상계논문, 352면에서 재인용.

일반적일 것이나, 프랑스법원은 관습이나 형평의 원칙 또는 ‘건축사의 의무에 관한 규칙(Code des devoirs de l’architecte)’³⁾을 참고하여 건축사에게 일정한 의무를 인정한 경우도 있다.⁴⁾ 아울러, 관급공사의 영역에서는 1993년 11월 29일의 데크레 제93-1268호⁵⁾에서도 건축사의 업무범위에 대해 상세한 규정을 두고 있다. 그리고 1993년의 데크레에서는 건축사의 업무에 따른 대가 기준에 대해서도 마찬가지로 다루고 있다. 본고에서는 프랑스에서의 건축사의 업무수행에 대한 대가 기준을 살피는 것을 주된 목적으로 삼고자 하나(III), 이를 위하여 그 전제가 되는 건축사의 업무범위에 대한 개괄적인 소개가 선행될 필요가 있을 것이다(II).

II. 프랑스법상 건축사의 업무범위 개관

건축사의 업무범위는 개별적인 건축공사의 진행단계에 따라 다양하게 나타날 수 있다. 따라서 이하에서는 프랑스에서의 건축사의 업무범위와 관련하여 이를 건축공사의 진행단계에 따라 구분하고자 한다.⁶⁾

1. 건축물 설계단계에서의 의무

건축물의 설계단계에서의 건축사의 의무는 이를 다시 두 가지 측면으로 나누어 살필 수 있다. 그 하나는 기술적인 측면으로서, ‘건축허가의 취득을 위한 설계도서(projet architectural)’를 작성함과 아울러 시공방법의 선택 및 부수적인 기술적 제한요소들을 확정하는 것이다.⁷⁾ 다른 하나는 행

3) 동 규칙은 1941년 9월 24일의 데크레에 의하여 제정되었으나(J.O. du 7 oct. 1941), 1977년 1월 3일법에 의하여 폐지되었다가, 1980년 3월 20일의 데크레(Décret n° 80-217 du 20 mars 1980)에 의하여 「新건축사의무규칙(Code des devoirs professionnels de l’architecte)」으로 대체되었다. 이상과 같은 설명은 박수곤, 상계논문, 353면에서 재인용.

4) 박수곤, 상계논문, 353면에서 재인용.

5) Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d’oeuvre confiées par des maîtres d’ouvrage publics à des prestataires de droit privé(관급공사에서 민간에 위임한 건축사업무에 관한 1993년 11월 29일의 데크레 제 93-1268호).

6) 프랑스법상 건축사의 업무범위에 대한 보다 상세한 설명에 대해서는 박수곤, 전계논문, 354면 이하를 참조할 것.

7) 보다 구체적으로, 이는 건축물의 설계와 시공방법의 확정과 관련한 의무로서, 구체적으로는 ‘계획설계(esquisse)’, ‘기본설계(avant-projet)’ 그리고 ‘실시설계(projet définitif et plan)’ 및 ‘건축허가의 취득을 위한 설계도서(projet architectural)’를 단계별로 작성하는 것이다. 이상 박수곤, 전계논문, 354면에서 재인용.

정적·법률적인 측면인데, 이는 건축허가의 취득에 필요한 행정업무를 수행하고, 각종의 관련법령 및 제한을 준수하며 시공계획을 준비하는 것이다. 그리고 이러한 두 가지 측면의 임무수행 전 과정에 걸쳐, 건축사는 관련 당사자들에 대한 ‘조언·설명의무(obligation générale de renseignement et de conseil)’를 부담한다.⁸⁾

2. 건축공사 시행단계에서의 의무

건축물의 시공단계에서의 건축사의 의무도 두 가지 측면으로 나눌 수 있다. 그 하나는 공사의 지도·감독과 같은 기술적 측면이며,⁹⁾ 다른 하나는 재정적인 측면으로서 수급인이 행한 기성고를 확인하고 대금지급과 관련한 제안을 하는 것이다. 물론, 이러한 기술적·재정적 측면에서의 의무수행 전 과정에서도 필요에 따라 조언·설명의무가 부가된다.

한편, 프랑스에서는 건축사가 감리업무를 수행하는 경우, 시공과 관련한 재정적인 측면에서도 일정한 역할을 수행한다. 그 근거와 관련하여서는 1980년 3월 20일의 데크레에 의한 ‘新건축사 의무규칙’ 제39조를 들 수 있는데, 동조에서는 1941년 9월 24일의 데크레에 의한 ‘건축사의무규칙’ 제4조의 규정내용과 마찬가지로, “건축사는 수급인으로부터 공사의 현황 및 공사비지출내역과 관련한 보고를 받고, 그 내용을 확인한 후 자신의 고객에게 이를 다시 보고하며, 공사의 진척상황과 약정내용에 따라 기성고 등에 대한 대금지급을 제안하여야 한다”고 규정하고 있다. 즉, 건축사는 시공자가 제출한 보고서를 확인하고 이를 토대로 공사의 최종 회계보고서와 대금지급계획안을 작성하여야 한다. 따라서 이 과정에서의 계산의 착오나 오류 또는 각종의 필요서류미작성에 대하여 책임을 면할 수 없다고 한다.¹⁰⁾

3. 건축공사 완공국면에서의 의무

프랑스법상 건축물의 완공국면에서 건축사가 부담하는 의무 중 핵심적인 내용은 공사의 검수

8) 이상의 설명은 상계논문, 354면에서 재인용.

9) 지도는 공사가 각종의 도면이나 지침에 따라 수행되고 있는지를 확인할 의무를 그 내용으로 하며, 감독은 지도의 영역에 한정되지 않고 각종의 직업적 규율이나 일반적인 기술수준에 비추어 공사가 진행되는지를 확인하는 것으로서 그 범위가 한정적이지 않다. 이상의 설명은 상계논문, 366면에서 재인용.

10) 이상의 설명은, 상계논문 370면에서 재인용.

과정에서 건축주에게 조력할 의무가 인정된다는 점다. 즉, 건축사는 완성된 건축물의 검수과정에 참여하여 그것을 수취하는 것이 적절한 선택인지 또는 공사를 수취한다고 하더라도 일정한 사항에 대하여는 유보를 둘 것인지에 대하여 자신의 고객에게 조언을 하여야 한다.¹¹⁾

Ⅲ. 프랑스법상 건축사의 업무에 대한 대가 기준

건축사의 보수청구권 및 대가 기준에 대해서는 건축사계약이 관급공사(marchés publics)를 대상으로 한 것인지 아니면 민간공사(contrats privés)를 대상으로 한 것인지에 따라 그 적용법규가 다르므로, 양자를 구별하여 살필 필요가 있다. 다만, 양자의 구별이 다소 불분명한 영역이 있을 수 있으나, 어느 경우이든 건축사의 보수에 관한 분쟁은 민사법원의 관할이다.

1. 민간공사에서의 건축사의 보수청구권과 대가 기준

1) 보수청구권의 발생요건

민간공사의 경우에 있어서 건축사의 보수는 당사자 사이의 계약에 의해 확정됨이 일반적이다. 다만, 보수청구권의 발생과 관련하여서는 다음과 같은 요건이 충족될 필요가 있다.

우선, 건축사가 보수청구권을 행사하기 위해서는 건축사계약이 존재하였음을 입증하여야 한다. 대체로 민간공사에서의 건축사계약은 도급계약이 일반적임은 전술한 바와 같다. 이 경우 건축주가 건축사의 보수지급을 위하여 소비대차를 원한 경우에는, 소비자법전 제L.312-2조에 따라 해제 조건부 계약으로 체결된다.¹²⁾ 아무튼, 건축사계약의 존재여부에 대한 입증은 일반원칙에 따른다. 비록 1980년 3월 20일의 데크레 제80-217호 제10조에 의하면 건축사계약은 서면으로 작성되어야 하는 것으로 규정하고 있지만, 프랑스법원도 이와 같은 요건의 충족은 건축사계약의 유효요건이 아니며 단지 직업윤리상의 의무에 불과하다고 한다.¹³⁾ 다만, 프랑스민법 제1341조의 원칙은 준수

11) 이상의 설명은 상계논문 372면에서 재인용.

12) Cass. civ. 1re, 3 jan. 1996, Bull. civ. I, n° 10.

13) Cass. civ. 3e, 13 mars 1989, Bull. civ. III, n° 59. 따라서 구두의 청약이 있었고 그에 대한 이의가 없었다면 보수청구권이 발생한다. 이에 대해서는 Cass. civ. 3e, 18 juin 1997, R.D.I., 1997, p. 586.

되어야 유효한 계약이 체결된 것으로 볼 수 있다.¹⁴⁾ 또한 건축사의 입장에서는 건축주와의 관계에서 계약관계가 존재하는 것으로 적법한 믿을 만한 근거가 있어야 한다. 문제로 될 수 있는 경우로서 건축주의 피용자와 건축사계약이 체결되는 경우를 상정할 수 있는데, 프랑스법원은 이러한 경우에도 건축주의 피용자에게 건축사계약을 체결한 권한이 있는 것으로 건축사가 신뢰할 수 있는 사정이 있었다면 그와 같은 건축사계약은 유효하다고 판단한 경우도 있다.¹⁵⁾

한편, 건축사계약이 존재함을 입증하여야 한다고 하여 그와 같은 건축사계약이 유상계약임을 입증하여야 하는 것은 아니다. 즉, 프랑스법원은 건축사계약이 일단 유효하게 존재하는 경우, 원칙적으로 이를 유상계약으로 추정한다.¹⁶⁾ 그리고 건축사계약의 성립에 있어서 보수총액에 대한 구체적인 약정이 있어야 하는 것도 아니다. 다만, 그에 대한 구체적인 약정이 없다면, 건축사가 실제로 수행한 일에 비례하여 보수가 결정될 것이다.¹⁷⁾

다른 한편, 건축사의 보수청구권이 인정된 이후에는 건축사의 의사와 무관하게 공사계획이 포기되었다 하더라도 그의 보수청구권은 존속한다.¹⁸⁾ 건축주가 정당한 사유 없이 건축사를 교체한 경우에도 마찬가지이며, 심지어 건축사의 경미한 과실로 인하여 해당 건축사를 배제하고 그 건축사의 계획대로 건축을 계속하게 하는 경우에도 건축사의 보수청구권은 여전히 인정된다고 함이 프랑스법원의 태도이다.¹⁹⁾ 다만, 건축사에게 중대한 과실(faute grave)이 인정되는 경우에는 보수청구권을 행사할 수 없다고 한다.²⁰⁾ 반면, 건축주의 과책으로 건축사계약이 해지된 경우, 건축사는 건축주를 상대로 손해배상을 청구할 수도 있다.²¹⁾

2) 대가 기준

건축사의 보수는 총 공사대금이나 공사비용의 일정액과 같이 건축사계약에서 이를 정액으로 정

14) Cass. civ. 1re, 24 mars 1987, Bull. civ. I, n° 10.

15) Cass. civ. 3e, 26 jan. 1993, Mon. T.P., 26 mars 1993, p. 43.

16) Cass. civ. 3e, 23 jan. 1979, R.D.I., 1979, p. 339. 따라서 무상계약이라는 사정에 대해서는 건축주가 이를 입증하여야 한다 (Cass. civ. 3e, 28 jan. 1998, R.D.I., 1998, p. 253).

17) 이에 대해서는, Cass. civ. 3e, 24 nov. 1981, R.D.I., 1982, p. 513.

18) Cass. civ. 3e, 6 nov. 1986, Mon. T.P., 30 jan. 1987, p. 46.

19) 이상과 같은 설명에 대해서는 J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, 8^e éd., Montchrestien, 2008, n° 1182.

20) 이에 대해서는 Cass. civ. 3e, 13 mars 1983, R.D.I., 1983, p. 451.

21) J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, op. cit., n° 1182.

할 수 있다. 한편, 보수를 정액으로 한다는 것은 건축사의 임무와 구체적인 공사계획이 사전에 완벽하게 확정되어 있음을 전제로 한다.²²⁾ 따라서 이럴 경우에는 프랑스민법 제1793조에서 규정하는 ‘정액도급(marché à forfait)’에 유사하게 된다. 그리고 공사대금의 일정액을 보수로 정한다는 것은 당사자가 자유롭게 결정한 총 공사대금을 고려하여 그 중 일정액을 건축사에게 지급할 대가로 한다는 것이다. 반면, 공사비용을 기초로 보수를 결정하는 경우에는 총 공사대금을 고려할 필요는 없으며, 대체로 건축공사 과정에서 건축사가 참여한 기간을 고려하여 건축사에게 지급할 대가를 결정하는 방식이다. 그리고 이 후자의 경우에는 건축사의 비용과 이윤을 참작하기 위하여 건축사의 참여기간을 고려하여 최초에 산정된 금액에 대해 일정배율(대체로 2.5)을 곱하여 최종적인 보수액을 정한다고 한다.²³⁾

한편, 당사자 사이의 계약에서 대가 기준을 명확히 예정하지 않은 경우에는, 건축사협회에서 작성한 대가계산표(barème) 또는 이를 대체한 보수요율표(tarif indicatif)를 참고함이 일반적이다. 그리고 이러한 보수요율표가 관행이나 관습의 가치를 지니는 것은 아니나, 건축사의 보수결정에 있어서 이를 참작할 것인지의 여부는 법원의 재량에 위임된 사항이라고 한다.²⁴⁾ 따라서 법원은 건축사가 공사에 참여한 기간을 고려하거나 건축사가 제공한 역무의 가치를 고려하여 대가를 정할 수 있다.²⁵⁾ 그러나 프랑스법원에서 건축사의 보수를 경감하는 경향도 발견되고 있다는 평가도 있다. 즉, 건축사가 작성한 설계도서가 사용되지 않은 경우에는 건축사에게 지급할 보수의 감액을 인정한다든가, 건축사의 임무를 감안하여 총 공사비의 5% 이내로 건축사의 보수를 제한한 사례들이 있다는 것이다.²⁶⁾

다른 한편, 프랑스 공정거래위원회(conseil de la concurrence)는 1987년 말에 프랑스건축사연합(UNFSA)이 작성한 건축사의 보수와 관련한 표준약관에 불공정약관이 포함되어 있음을 이유로 그에 대한 시정명령을 내리기도 하였다.²⁷⁾

22) 이와 같은 보수지급 기준에 대해서는 C.A. de Versailles, 28 fév. 1988, R.D.I., 1988, p. 460.

23) J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, op. cit., n° 1183.

24) C.A. de Versailles, 14 juin 1985, R.D.I., 1986, p. 71.

25) C.A. de Versailles, 28 juin 1991, R.D.I., 1991, p. 479.

26) 이와 같은 평가로는 J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, op. cit., n° 1183.

27) 그러나 과거의 규정에 기초하여 체결된 계약이 무효로 되는 것은 아니라고 한다. 이에 대해서는 C.A. de Toulouse, 17 fév. 1992, R.D.I., 1993, p. 78.

3) 보수지급의 담보

프랑스에서 건축사들의 보수지급을 담보하는 방법으로는 다음의 두 가지를 우선적으로 고려할 수 있다. 우선, 표준약관 제3.6.4.조에 따라 건축사들은 자신들의 보수 및 그에 대한 지연이자가 지급될 때까지 설계도서에 대해 유치권을 행사할 수 있다.²⁸⁾ 다만, 이와 같은 권리의 행사가 권리남용에 해당되어서는 안 된다. 다음으로 건축사는 프랑스민법 제2374조에서 규정하는 바와 같이 건축인(constructeur)의 우선특권을 원용할 수 있다. 한편, 건축주가 자신의 권리를 양도한다고 하여 건축사의 보수에 대한 채무까지 면하는 것은 아니다.²⁹⁾

2. 관급공사에서의 건축사의 보수청구권과 대가 기준

1) 보수청구권의 발생

관급공사에서의 건축사의 보수청구권도 관급공사 관련 규정에 부합하는 적법한 계약의 체결이 전제되어야 한다. 다만, 지방자치단체는 정식으로 건축사계약을 체결하지 않은 상태에서 건축사에게 설계의 개시를 요구한 이후라 하더라도 공사계획을 포기할 수 있다. 그러나 이러한 행위는 지방자치단체에 책임을 물을 수 있는 행위로서 건축사는 이러한 지방자치단체의 과책을 이유로 손해배상을 청구할 수 있을 것이다.³⁰⁾

2) 대가 기준

(1) 관련규범의 연혁과 구체적 내용

관급공사에 있어서의 건축사의 보수에 대한 대가 기준에 대해서는 간략하게라도 관련규범에 대한 연혁적인 고찰을 통하여 그 전체적 흐름을 파악할 필요가 있다. 우선적으로 상기할 필요가 있는 규범으로는 1949년 2월 7일의 데크레가 있다. 동 데크레에서는 건축사의 보수를 총 공사대금

28) 그리고 이자에 대해서는 그것이 1년분에 달할 때에는 원본에 산입할 수 있다고 한다. 이에 대해서는 Cass. civ. 3e, 6 nov. 1984, R.D.I., 1985, p. 155.

29) 이상과 같은 설명에 대해서는 J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, op. cit., n° 1184.

30) 이상과 같은 설명에 대해서는 J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, op. cit., n° 1185.

의 4% 이내로 제한하였다. 즉, 공사대금에 비례한 보수액의 책정이 동 데크레에서의 기본적인 태도였다. 다음으로 1949년의 데크레를 대체하게 된 1973년 2월 28일의 데크레에서는 건축사가 업무를 개시할 때에 보수총액을 정액으로 확정하도록 강제하였다. 더 나아가 1973년의 데크레에서는 이와 같은 정액의 대가를 계산하는 방법으로서 건축사의 업무, 공사의 난이도 및 공사대금을 고려하도록 하였다. 그리고 이러한 계산법을 뒷받침하기 위하여 ‘난이도 점수(notes de complexité)’라는 것도 고안되었다.³¹⁾ 즉, 소위 ‘객관적인 공사대금(coût d’objectif)’에 따라 건축사의 보수를 결정하고자 하였던 것이 1973년 데크레의 취지라고 할 수 있다. 그러나 동 데크레의 취지는 현실적으로 제대로 발현되지 않았으며, 따라서 동 데크레는 뒤에서도 언급하는 1993년 11월 29일의 데크레 제93-1268호에 의해 폐지되고 만다. 그런데 1993년 데크레가 제정되기 전의 중요한 규범으로는 뒤에서 설명할 1985년 7월 12일 법을 들지 않을 수 없다. 동법에서는 건축사의 보수가 정액으로 결정되어야 한다는 것을 확인하는 한편 구체적인 결정방법에 대해서는 시행령에 위임하고 있다. 그런데 1986년 12월 1일에 제정된 오르도낭스³²⁾에서는 보수결정과 경쟁의 자유를 천명하게 됨으로써 어느 직업의 대가 기준을 확정하게 하는 계산표(barème)가 더 이상 존재하지 않게 된다.

한편, 1993년 11월 29일의 데크레 제93-1268호는 1985년 7월 12일 법의 시행령에 해당하는 것으로 평가할 수 있는데, 동 데크레에서는 1985년 법에서 적시하고 있는 건축사의 보수결정에 있어서 참작하여야 할 변수들의 의미를 분명히 하고 있다는 점에서 의의가 있다. 그러나 동 데크레에서도 구체적인 보수계산법을 제시하고 있지는 않다. 다만, 동 데크레에서는 건축사의 보수를 확정적으로 결정하기 위해서는 건축사의 임무 중 일부가 현실적으로 이행되어야 한다는 중요한 원칙이 제시되게 된다. 즉, 당사자는 건축사가 임무를 개시할 무렵에 건축사의 잠정적인 보수액을 예정해 두고, 설계도서가 충분히 작성된 이후에 비로소 확정적인 보수가 결정된다는 것이다. 즉, 1973년 데크레와 비교하여 이 부분이 획기적인 변혁이라고 할 것인데, 그 이유는 1973년 데크레에서는 건축사계약의 체결시에 건축사의 보수를 확정적으로 결정하도록 하였었기 때문이다.

(2) 현행법상 근거규범과 구체적 내용

가. 근거

현행 프랑스법상 관급공사에 있어서의 건축사의 보수지급과 관련하여서는 위에서 언급한 바와

31) G. LIET-VEAUX et A. THUILLIER, Droit de la construction, 11^e éd., Litec, 1994, p. 301.

32) Ordonnance n° 86-1243 du 1er décembre 1986 sur la liberté des prix et de la concurrence(가격 및 경쟁의 자유에 관한 1986년 12월 1일의 오르도낭스 제86-1243호).

같이 관급공사에 관한 1985년 7월 12일법³³⁾에서 그 기준을 제시하고 있다. 그리고 1993년 11월 29일의 데크레 제93-1268호 제28조 이하에서도 건축사의 업무에 대한 대가 기준에 대해 규정하고 있다.³⁴⁾ 그러나 1993년 11월 29일의 데크레가 구체적인 보수결정을 위한 계산법을 제시하고 있지 못하였으므로, 동 데크레가 제정된 시기에 실무상 많은 혼란이 제기되기도 하였다.³⁵⁾ 따라서 실무상으로는 1985년 7월 12일법에서 정한 요소들을 기준으로 당사자 사이의 자유로운 협상에 기초한 '정액의 보수(rémunération forfaitaire)'가 자리를 잡아 가게 되었다. 따라서 '정액'이라는 개념을 어떻게 이해할 것인가가 문제라고 할 수 있다.

나. 보수액의 구체적 산정방법

1985년 7월 12일법 제9조³⁶⁾에서는 특히, 당사자의 약정에 의해 '정액으로(au forfait)' 건축사의 보수를 정하도록 하고 있다. 즉, 관급공사에 있어서 건축사의 보수는 건축사의 업무수행 기간 등에 비례하여 유동적인 금액이 아니라 제반사정을 종합적으로 고려하여 일정액으로 확정된 금액이라는 것이다. 그리고 동법에서는 구체적인 보수를 결정함에 있어서의 고려하여야 할 요소로서 건축사의 '업무범위(étendue de la mission)', 공사의 '난이도(degré de complexité)' 그리고 '예상 공사대금(coût prévisionnel des travaux)'을 들고 있다. 그리고 1993년 11월 29일의 데크레에서는 이러한 세 가지 요소의 개념을 보다 명확히 구체화하고 있다.

우선, 1993년 11월 29일의 데크레 제28조 제2항에서도 건축사계약에서 건축사의 보수액을 확정하도록 규정하고 있다. 또한 동 데크레 제29조에서는 1985년법에서 열거하고 있는 위 세 가지의 요소를 고려하여 '정액으로' 건축사의 보수를 결정하여야 한다고 규정하는 한편, 위 세 가지

33) Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée(관급공사 및 민간건축사와의 관계에 관한 1985년 7월 12일 법 제85-704호)를 지칭하며, 흔히 'loi MOP'라고 약칭되기도 한다.

34) 따라서 위에서 언급한 연혁적인 이유 등으로 인하여 1973년부터 1993년 사이에 건축실무상으로는 1973년 6월 29일의 시행령에서 정한 건축사의 보수요율표를 참조하였다고 한다. 이러한 설명에 대해서는 D. BOUCHON et P. COSSALTER, *Marché de maîtrise d'oeuvre*, 2^e éd., Le moniteur, 1999, p. 273.

35) 따라서 '관급공사의 품질보증을 위한 관련 부처회의(Mission interministérielle pour la qualité de la construction publique : MIQCP)'가 구성되어 건축사와의 보수결정과정에서의 협상을 위한 가이드를 제시하기도 하였다. 이러한 설명에 대해서는 D. BOUCHON et P. COSSALTER, *op. cit.*, p. 274.

36) Article 9 : La mission de maîtrise d'oeuvre donne lieu à une rémunération forfaitaire fixée contractuellement. Le montant de cette rémunération tient compte de l'étendue de la mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux(제9조 : 건축사의 업무에 대한 보수는 계약에서 정한 정액의 보수로 한다. 보수액을 결정함에 있어서는 업무의 범위, 공사의 난이도 및 예상되는 공사대금을 함께 고려하여야 한다).

의 고려요소의 판단기준에 대해서 언급하고 있다. 먼저, 건축사의 '업무범위'를 판단함에 있어서는 건축사에게 요청된 급부의 수와 범위, 적용될 수단의 규모, 공사의 귀속방법, 주어진 기간, 예상 공사금액의 준수에 대한 건축사의 의무부담여부 등을 고려하여 판단하여야 한다고 규정하고 있다.³⁷⁾ 다음으로 공사의 '난이도'를 판단함에 있어서는 공사에 적용되는 기술의 유형 및 수준, 공사가 환경에 미치는 영향, 공사에 부과 또는 제한되는 요건 등을 고려하여 판단하여야 한다고 규정하고 있다.³⁸⁾ 예컨대, 주거용 건물의 건축인지 상업용 또는 병원용 건축인지에 따라 공정과 난이도가 상이할 것이며, 경사지에의 건축인지 지하시설인지에 따라서도 난이도가 상이할 것이다. 아울러, 방열공사가 요구되는지 아니면 방음공사가 요구되는지에 따라서도 난이도에 차이가 있을 것이다.

다음으로 '예상공사대금'은 '약식 기본설계(études d'avant-projet sommaire)' 시에 건축사가 작성한 '잠정적 예상공사대금평가액(estimation prévisionnelle provisoire des travaux)'에 기초하거나 '확정 기본설계(études d'avant-projet définitif)' 시에 작성한 '확정적 예상공사대금평가액(estimation prévisionnelle définitive des travaux)'을 고려할 수 있는 것으로 규정하고 있다.³⁹⁾

한편, 1993년 11월 29일의 테크레에서는 건축사와의 계약체결시에 예상공사대금이 확정되지 않은 경우에는 건축사의 잠정적 보수총액은 건축주가 추산한 예산범위의 공사에 충당되는 부분에 기초할 수 있는 것으로 규정하고 있다.⁴⁰⁾ 다만, 건축사의 확정적 보수는 동 테크레 제30조 이하의 규정에 따라 결정하는 것으로 하고 있다.⁴¹⁾ 다른 한편, 1993년 11월 29일의 테크레 제29조에서는 위에서 언급한 세 가지의 고려요소별로 나누어 건축사의 보수를 산정하여야 하는 것으로 규정하고 있다. 따라서 실무상으로는 건축사의 업무범위 등을 고려하여 총 보수액을 정액으로 결정된 뒤 계획설계, 기본설계, 실시설계, 감리, 수령 등 각 건축사업무의 진행단계별로 건축사가 어떤 역할을 수행하였는지에 따라 단계별로 총 보수액의 몇 퍼센트가 할당된다는 식으로 보수액이 산정된다는 것이다.

다. 확정된 보수액의 감액가능성

아무튼, 1993년 11월 19일의 테크레에 의할 경우, 건축사의 보수는 정액으로 정하며 적어도 예

37) 1993년 테크레 제29조 제1항 a)호.

38) 1993년 테크레 제29조 제1항 b)호.

39) 1993년 테크레 제29조 제1항 c)호.

40) 1993년 테크레 제29조 제2항.

41) 1993년 테크레 제29조 제3항.

상공사대금을 적절하게 상정할 수 있을 정도로 충분히 건축사의 업무가 진행된 경우가 되어야 잠정적으로라도 확정됨이 원칙이라고 평가할 수 있다.⁴²⁾ 다만, 이와 같이 건축사의 보수가 확정되더라도 건축사가 그 보수 전액을 최종적으로 수령함에 있어 장애로 작용하는 사정이 있을 수 있다는 것은 프랑스법의 특징 중 하나라고 할 수 있다. 즉, 위에서 살핀 바와 같은 산정방식에 의하여 확정된 최초의 보수총액이 종국적인 보수총액의 지급시에는 감액될 수 있다는 것이다.⁴³⁾

한편, 이론적인 측면에서 볼 때, 건축사는 고객인 발주자의 수요에 부합하는 건축설계를 하여야 하는 의무 이외에도 구체적인 설계의 내용과 관련하여 부담하기로 한 의무에 대해서도 책임을 진다고 함에는 의문이 있을 수 없다. 따라서 건축사의 주된 의무를 수단채무로 평가할 수 있다고 하더라도, 계약에서 특별히 결과채무를 예정할 수도 있는 것이다. 그런데 1993년 11월 29일의 데크레 제30조에서는 건축사에게 부과되는 일종의 결과채무를 예정하고 있는 것으로 평가할 수 있는데, 그것이 바로 공사비와 관련한 재정적 측면 및 그 결과에 대한 의무부담이 그러하다.⁴⁴⁾ 즉, 1993년 11월 29일의 데크레에서는 건축사계약에서는 예상공사비용 및 그 증감허용한계(seuil de tolérance)를 명시하여야 하며, 건축사는 그와 같은 예상공사비용 및 증감허용한계 그리고 그로 인한 결과에 대해 책임을 진다고 규정하고 있다.⁴⁵⁾ 그리고 건축사의 업무범위에 따라 동 데크레에서는 두 단계를 나누어 공사비에 대한 건축사의 의무부담을 규정하고 있다.

우선, 동 데크레에서는 건축사가 건축주의 건설계약에 조력할 업무를 담당할 경우, 건축주와 수급인 사이의 건설계약이 체결되기 전에 예상공사비의 준수와 관련한 건축사의 의무부담을 건축사계약에서 명시하도록 규정하고 있다.⁴⁶⁾ 그리고 예상공사비용이 준수되었는지의 여부는 수급인의 선정 이후에 심사하게 되며, 만약 증감허용한계를 초과한 경우, 건축주는 건축사에게 추가적인 보수지급 없이 설계도서를 조정할 것을 청구할 수 있다고 한다.⁴⁷⁾ 결과적으로 이러한 해법은 우리식의 하자담보책임의 내용 중 하자보수에 해당한다고 평가할 수 있을 것이다.

다음으로 건축사가 감리업무 및 공사의 수령업무까지 담당하는 경우에도 마찬가지로 건축사계

42) 이러한 평가에 대해서는 D. BOUCHON et P. COSSALTER, op. cit., p. 278.

43) 물론, 프랑스법에서도 건축사의 보수와 관련하여 우리 법에서와 마찬가지로 특별한 사정의 변경으로 인한 대가의 조정이 가능하며, 여기서 말하는 최초의 보수총액과 종국적 보수총액 사이의 변동은 이러한 사정변경으로 인한 조정을 말하는 것은 아니다.

44) 물론, 동조에서는 건축사계약의 체결 시에 공사의 양적·질적 측면에서의 최상의 결과를 도출하기 위한 우대조항(clauses d'incitation)도 예정할 수 있는 것으로 규정하고 있다.

45) 1993년 데크레 제30조 제1문.

46) 1993년 데크레 제30조 제1문, I, 제1항.

47) 1993년 데크레 제30조 제1문, I, 제2항.

약에서 예상공사비의 준수와 관련한 건축사의 의무부담을 명시하여야 한다.⁴⁸⁾ 그리고 이 경우에 있어서 예상공사비용이 준수되었는지의 여부는 공사가 모두 마무리되어 최종공사비에 대한 근거 자료까지 확보된 때에 심사하게 되며, 만약 총 공사비가 증감허용한계를 초과한 경우에는 건축사의 보수에 대한 감액이 인정될 수 있다. 이 경우, 감액될 보수의 산정방식에 대해서도 건축사계약에서 이를 명시하였어야 하나, 그 총액은 공사개시 이후에 주어진 건축사의 업무에 대한 보수액의 15%를 초과할 수 없는 것으로 하고 있다.⁴⁹⁾ 이러한 해법은 결과적으로 우리 식의 하자담보책임의 내용 중 대금감액에 해당한다고 평가할 수 있을 것이다.

IV. 나가며

이상에서는 프랑스법에서의 건축사의 업무범위와 그에 대한 대가의 산정기준에 대해 살펴 보았다.

우선, 프랑스법에서도 건축사가 설계과정에서부터 목적물의 검수과정에 이르기까지 건축공사가 순조롭게 진행되게 하고 또한 완성된 건축물에 하자가 발생하거나 안전상의 문제가 발생하지 않게 하기 위하여 필요한 다양한 의무를 부담한다고 평가할 수 있다. 따라서 이러한 점에서는 우리 법에서의 건축사의 업무범위에 대한 이해와 그다지 차이가 발견되지는 않는다. 다만, 프랑스에서는 건축사가 건축주의 건축계획에 대한 재정적 측면까지도 심도 있게 검토할 의무가 있는 것으로 이해되고 있는데, 이는 특히 건축비용의 초과부담이나 무리한 건축계획으로 인한 재정상의 이유로 공사가 중단되는 등의 현상을 방지할 수도 있게 한다는 점에서 의미가 크다고 할 것이다. 아울러, 이러한 재정적인 측면에 대한 건축사의 배려의무는 건축사의 보수에도 영향을 주게 하고 있다는 점에서도 전체 건축공사의 흐름에 있어서의 건축사의 역할 및 권한을 마치 연극에서의 연출자의 그것에 상응하게 하고 있는 것으로 평가할 수 있다.

다음으로 건축사의 업무수행에 따른 대가 기준과 관련하여, 외관상으로는 우리 법에서도 공종별·단계별 업무비율에 따라 대가를 산정한다는 점에서 프랑스법에서의 해법과 유사한 것으로 평가할 여지가 있다. 그러나 이러한 우리의 해법은 프랑스에서의 1973년 데크레에서 취한 방식, 즉 객관적 공사대금을 기준으로 건축사의 대가를 산정하고자 하였던 방식과 유사한 면은 있

48) 1993년 테크레 제30조 제1문, II, 제1항.

49) 1993년 테크레 제30조 제1문, II, 제2항 내지 제4항.

을 수 있으나, 1993년의 데크레에 따른 해법과는 구체적인 면에서 차이가 발견된다고 할 것이다. 즉, 1993년의 데크레에서는 우리의 대가 기준과 비교할 때, 그 기준이 실질적이고 상세하다는 점을 부인할 수 없을 것이며, 특히 당사자는 건축사가 임무를 개시할 무렵에 건축사의 잠정적인 보수액을 예정해 두고, 설계도서가 충분히 작성된 이후에 비로소 확정적인 정액의 보수가 결정된다는 점에서 특징적이라고 할 것이다. 뿐만 아니라, 프랑스법에서는 건축사의 보수가 확정되었다고 하더라도, 다시 건축사가 작성한 예정공사비용이 허용오차범위를 초과하여 소요된 경우에는 보수감액이 허용된다는 점 또한 특징적이다. 물론, 우리의 실무에서도 설계예가라는 것이 건축사에 의해 작성되기도 하나, 그와 같은 설계예가가 지켜지지 않았다고 하여 건축사의 보수감액을 논하지는 않는다는 점에서, 프랑스법에서는 건축사에게 권한 및 그에 대한 충분한 보수가 인정되는 한편, 전문가로서의 책임 또한 가중되고 있는 것으로 평가할 수 있을 것이다.

박 수 곤

(경희대학교 법학전문대학원 교수)

참고문헌

- 박수곤, “프랑스법에서의 건축사의 의무에 대한 고찰”, 민사법학 제33호, 2006. 9.
- 배병일, “건축감리의 법적 문제”, 재산법연구 제22권 제3호, 2006. 2.
- 소재선, “독일법상 건축사계약의 법적 성질에 관한 소고”, 성균관법학 제16권 제1호, 2005. 6.
- J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET et R. NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, 8e éd., Montchrestien, 2008.
- B. BOUBLI, La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs, 2e éd., Paris, Ed. du J.N.A., 1991.
- D. BOUCHON et P. COSSALTER, Marché de maîtrise d'oeuvre, 2e éd., Le moniteur, 1999.
- M. HUET, Le droit de l'architecture, 3e éd., Paris, Economica, 2001.
- G. LIET-VEAUX et A. THUILLIER, Droit de la construction, 11e éd., Litec, 1994.