V 허가권자 지정 건축물 공사감리 관련 법령 내용

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙	서울특별시 건축조례
제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. <개정 2016. 2. 3.> ② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다. <신설	제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2017. 10. 24., 2019. 2. 12.> 1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물 가. 별표 1 제1호가목의 단독주택 나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물 다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우 2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느	**제19조의3(공사감리자 지정 신청 등)** ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 영 제19조의2제3항에 따라 별지 제22호의3서식의 지정신청서를 허가권자에게 제출하여야 한다. ② 허가권자는 제1항에 따른 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 공사감리자를 지정한 후 별지 제22호의4서식의 지정통보서를 건축주에게 송부하여야 한다. ③ 건축주는 제2항에 따라 지정통보서를 받으면 해당 공사감리자와 감리 계약을 체결하여야 하며, 공사감리자의 귀책사유로 감리 계약이 체결되지 아니하는 경우를 제외하고는 지정된 공사감리자를 변경할 수 없다. [본조신설 2016. 7. 20.]	제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① 법 제25조제2항 및 영 제19조의2제2항에 따라 시장은 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 구청장과 협의하여 다음 각 호에 따라 공사감리자를 공개모집하여야 한다. 1. 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 정기적으로 공사감리자를 공개모집하여야 한다. 2. 공사감리자를 모집하고자 할 때에는 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지, 세움터, 관련협회 등 해당 관할 공사감리자들이 널리 볼 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다. 3. 공사감리자는 시에 소재지를 둔 건축사사무소로서 영 제19조의2제2항 본문의 건축사로 한다. ② 제1항에 따라 시장은 공사감리자 신청 건축사로부터 별지 제5호서식의 등록신청을 받으면 그 해당 건축사가 다음 각 호에 해당하고, 제6항의 등록취소 사유가 없는 경우에 한정하여 해당 건축사를 별지 제6호서식의 공사감리자 등록명부

2016. 2. 3., 2018. 8. 14.> 1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물 2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물 3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물 ③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다. <개정 2016. 2. 3.> ④ 공사감리자는 제3항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 허	하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다) 가. 아파트 나. 연립주택 다. 다세대주택 라. 다중주택 마. 다가구주택 3. 삭제 <2019. 2. 12.> ② 시·도지사는 법 제25조제2항 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다. <개정 2017. 2. 3.> ③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사감리자의 지정을 신청하여야 한다.		에 직접 작성·관리하여야 하며, 이를 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지 등을 통해 일반에 공개하여야 한다. 다만, 시장은 구청장과 협의하여 공사감리 업무량 및 건축사 분포 등을 고려하여 공사감리자 등록 명부를 작성·활용·관리·공개할 수 있으며, 권역의 설정 및 공사감리자 등록신청에 관한 기준은 시장이 제9항에 따른 대행기관의 의견을 들은 후 따로 정하여 고시한다. 1. 공사감리자 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자 2. 공사감리자 모집공고일로부터 1년 이내 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받지 않은 자 3. 제5항제4호부터 제6호의 경우로 공사감리자 모집공고일 현재 공사감리자 등록 취소 처분을 받은 날로 부터 2년 이상 경과한 자 4. 공사감리자 등록신청일을 기준으로 다른 건축공사장의 상주 공사감리자로 선임되지 아니한 자 ③ 제2항에 따라 공사감리자 등록명부에 등재된 공사감리자는 다음 각 호의 사유로 감리업무를 수행할 수 없게 된 경우 별지 제8호서식의 공사감리자 지정연기요청서를, 건축사사무소 개설사항에 변경이 생겼을 경우 변경사항을, 법

가권자에게 보고하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 2. 3.> ⑤ 대통령령으로 정하는 용도 또는 규모의 공사의 공사감리자는 필요하다고 인정하면 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다. <개정 2016. 2. 3.> ⑥ 공사감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 감리일지를 기록·유지하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 건축주에게 제출하여야 하며, 건축주는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 중간감리보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 2. 3.> ⑦ 건축주나 공사시공자는 제3항과 제4항에 따라 위반사항에 대한 시정이나 재시공을 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고한 공사감리자에게 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부하거나 지연시키는 등 불이익을 주어서는 아니 된다.	④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다. ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다. ⑥ 법 제25조제13항에서 "해당 계약서 등 대통령령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다. <신설 2019. 2. 12.> 1. 설계자의 건축과정 참여에 관한 계획서 2. 건축주와 설계자와의 계약서 [본조신설 2016. 7. 19.]		및 「건축사법」 등 관계법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 처분결과를 변경·처분 등이 있는 날부터 7일 이내에 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 16일 이상 지병으로 인한 치료 또는 입원 시 2. 16일 이상 국내외 장기 출장 시 3. 등록명부에 등록된 건축사가 상주 감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우 4. 그 밖에 부득이한 사유(증빙서류 제출)로 감리업무 수행이 불가능하게 되는 경우 ④ 허가권자는 공사감리자로 등록한 건축사가 다음 각 호에 해당할 경우 공사감리자 등록명부를 관리하는 시장에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다. 1. 제3항에 따라 공사감리자 지정 연기요청서를 제출받은 경우 2. 제3항에 따라 공사감리자 변경신고를 받은 경우 3. 제3항에 따라 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 4. 그 밖에 부득이한 사유로 감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우 ⑤ 영 제19조의2제4항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 경우에는 제2항

<개정 2016. 2. 3.> ⑧ 제1항에 따른 공사감리의 방법 및 범위 등은 건축물의 용도·규모 등에 따라 대통령령으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 정하거나 건축사협회로 하여금 국토교통부장관의 승인을 받아 정하도록 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 2. 3.> ⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 세부기준을 정하거나 승인을 한 경우 이를 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 2. 3.> ⑩ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상과 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리를 하게 하는 건축물의 공사감리는 제1항부터 제9항까지 및 제11항부터 제14항까지의 규정에도 불구하고 각각 해당 법령으로 정하는 바에 따른다. <개정 2013. 5. 22., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2018. 8. 14.> ⑪ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자			에 따라 작성된 공사감리자 등록명부에 등록된 자 중에서 무작위 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자는 공사감리자로 지정할 수 없다. 1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 자 2. 건축사사무소를 폐업하거나 자격을 반납한 자 3. 제3항 각 호의 사유로 감리업무 진행이 어려워 지정 제외를 요청한 자 4. 제3항 각 호의 사유 외에 연 2회 이상 공사감리자 지정을 거부한 자 5. 공사감리와 관련하여 건축주 등에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 수수한 자 6. 공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 공사감리자로 적합하지 아니하다고 공사감리조정위원회에서 인정하는 경우 ⑥ 구청장은 제5항의 각 호에 따라 공사감리자를 지정할 수 없는 경우가 발생한 경우 즉시 시장에게 통보하여야 하며, 시장은 사유 및 기간 등을 고려하여 감리 수행이 어렵다고 판단할 경우 공사감리자 등록을 취소하여야 한다. ⑦ 허가권자는 규칙 제19조의3제1항 및 제2항에 따라 지정신청을 받은 후 7일

에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지불하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다. <신설 2016. 2. 3.> ⑫ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 설계자의 설계의도가 구현되도록 해당 건축물의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다. 이 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제22조를 준용한다. <신설 2018. 8. 14.> ⑬ 제12항에 따라 설계자를 건축과정에 참여시켜야 하는 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 해당 계약서 등 대통령령으로 정하는 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. <신설 2018. 8. 14.> ⑭ 허가권자는 제11항의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다. <신설 2016. 2. 3., 2018. 8. 14.>			이내에 제5항에 따라 지정한 공사감리자를 해당 건축주, 공사감리자, 설계자 및 시장에게 통보하고, 지정내역을 별지 제7호서식의 공사감리자 지정대장에 기록하여 관리하여야 한다. ⑧ 공사감리자 지정을 통보받은 건축주는 원활한 감리업무 수행을 위하여 지정을 통보 받은 후 7일 이내에 규칙 제14조 제1항 착공신고에 필요한 설계도서를 지정된 공사감리자에게 제공하여야 하고, 공사감리자 지정을 통보받은 건축주와 공사감리자는 지정을 통보받은 후 14일 이내에 계약을 체결하여야 한다. ⑨ 시장과 구청장은 공사감리자 등록명부 관리 업무와 공사감리자 지정대장 관리 업무에 대해 관련 협회 등에 대행하게 할 수 있다. ⑩ 허가권자는 필요한 경우, 공사감리자를 지정받아 사용승인 된 건축물의 건축주에게 해당 공사감리자에 대한 설문, 의견청취 등을 통해 공사감리자의 실태를 확인할 수 있으며, 시장에게 그 내용을 통보하여야 한다. 제18조의3(공사감리조정위원회 설치 등) ① 허가권자는 공사감리자 지정 등 다음 각 호의 조정을 위하여 공사감리조정위원회를 둘 수 있다. 1. 건축주, 설계자, 공사감리자 등 건축

			관계자 간의 협의가 이루어지지 않아 허가권자에게 감리 지정을 위하여 민원 조정을 요청하는 경우 2. 2회 이상 감리 지정을 기피하는 건축물에 대한 공사감리자 지정에 관한 사항 3. 공사중지, 소음 등으로 장기간 감리 업무 수행이 어려워 조정이 필요한 경우 4. 공사감리 업무 진행 중 제18조의2제5항 각 호의 사유에 따른 감리 수행 여부에 관한 사항 ② 공사감리조정위원회의 구성 및 회의운영은 제6조의3과 제6조의4를 준용한다. ③ 제1항 각 호에 따른 조정 신청은 별지 제9호서식의 공사감리 조정 신청서에 따른다. 제18조의4(감리비용에 관한 기준) ① 법 제25조제12항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 비상주감리의 경우 감리비용에 관한 기준은「건축사법」제19조의3에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(이하 "대가기준"이라 한다) 별표 5의 건축공사감리 대가요율을 준용하고, 상주감리는 대가기준 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용하며, 건축주는 공사감리자와의 계약 시 이를 준수하여야 한다. ② 제1항에 따른 감리비용 산출 시 공사

			비는 해당 건축공사의 공사내역서 또는 건물신축단가표(한국감정원)의 용도별 평균값을 적용한다. ③ 제1항에 따른 감리비용 산출 시 건축물의 종별 구분은 대가기준의 별표 3을 따른다. ④ 제2항에 따라 산출한 공사비가 대가기준의 별표 5에 따른 공사비의 중간에 해당하는 경우에는 직선보간법에 따라 산정한다. ⑤ 건축주와 공사감리자는 제1항부터 제4항에 따라 산정된 건축공사감리비의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가중하거나 감경할 수 있다. ⑥ 허가권자는 법 제25조제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주가 사용승인을 신청할 때에는 감리비용을 지불한 입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등을 공사감리완료보고서와 함께 제출받아 감리비용이 지불되었는지를 확인하여야 한다. ⑦ 설계변경 등으로 감리비의 변경사항이 생길 경우는 변경된 감리계약서를 제출하여야 한다. ⑧ 다른 법령에 따라 공사감리자를 지정하는 경우 감리비용은 별도로 한다.