



독일 건축관련법제

정보신청기관 : 대한건축사협회

I. 독일 건축법 체계

독일은 건축에 관한 법체계를 공간계획(Raumplanung)과 건축법(Baurecht)으로 이분화하여 구성하고 있다. 이는 곧 토지이용의 전반적인 계획과 건축에 관한 규정을 이분화하여 각 영역에서의 전문성을 제고하고자 함에 그 목적이 있다. 아래에서는 이 가운데 건축법에 해당하는 사법(私法)적 건축법(privatem Baurecht), 공법(公法)적 건축법(öffentlichem Baurecht)과 건축형법(Baustrafrecht)에 대하여 간략히 소개하고자 한다. 또한 독일 건축관련법제에 있어 항시 논의의 대상이 되고 있는 건축사법에 관하여 개괄적으로 소개하고자 한다.

1. 사법적 건축법(privatem Baurecht)

토지소유권과 상린권(相隣權)(독일민법 제903조 이하), 건축계획의 준비와 실행을 위해 체결되는 공사하도락 계약(독일 민법 제 631조 이하 - 건축회사 등과의 건축사계약, 건축 계약 등)을 규율하는 독일 민법의 규정과 독일 주(州)들의 상린권(相隣權)법(Nachbarrechtsgesetz)의 규정들을 말한다.

2. 공법적 건축법(öffentlichem Baurecht)

건축계획과 관련된 공법상의 각 규정을 말한다. 공법적 건축법은 다시 한번 다음의 두가지법으로 구분된다.

(1) 건축계획법(Bauplanungsrecht)

토지상의 건축에 관해 규율하는 규범이다. 독일에서는 원칙적으로 이 규범들은 건설법전(Baugesetzbuch)에 존재한다. 일반적으로 건설법전이라 할 때는 이 Baugesetzbuch(약칭 - BauGB)를 지칭하며 건축법의 가장 중요한 내용은 이 법에 대부분 존재한다. 본 법에 관한 자세한 내용은 아래 II. 건설법전 항목에서 상술하기로 한다.

(2) 건축질서법(Bauordnungsrecht)

건축과 관련하여 주로 실제적인 건축물의 설치·변경·철거와 관련하여 허가와 절차 및 법령위반의 경우에 대한 제재를 규정하는, 안전규정(Sicherheitsvorschrift)과 형성규정(Gestaltungsvorschrift)으로 구성되어 있다.

3. 건축형법(Baustrafrecht)

건축위해(危害)(Baugefährdung)와 관련된 형벌구성요건을 말한다.

II. 건설법전(Baugesetzbuch-BauGB)¹⁾

1. 서론

독일의 건설법전(Baugesetzbuch - 약칭 : BauGB)은 건축계획법(Bauplanungsrecht)을 주된 내용으로 하며, 이와 같은 규정은 거주 공간과 시와 촌락(Dörfer)의 거주가능성의 형성, 구조 및 발전에 지대한 영향을 미친다. 본 법은 크게 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht), 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht), 특별규정(Sonstige Vorschriften), 승계규정 및 최종규정(Überleitungs- und Schlussvorschriften)의 네 부분으로 구성된다. 아래에 서는 본법의 대상과 수단에 대한 일반적으로 개관하고자 한다.

2. 역사적 발전과정

본 법의 이전의 명칭은 연방건축법(Bundesbaugesetz)이었다. 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht)을 규율하던 연방건축법(Bundesbaugesetz - 1960년 6월 23일 발효)과 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht)을 규율하며 보충적으로 제정된 도시건축촉진법(Städtebauförderungsgesetz - StBauFG - 1971년 7월 27일 발효)이 1987년 7월 1일 건축법

(Baugesetzbuch - 약칭 : BauGB)으로 통합되었다.

3. 일반도시계획법(Allgemeines Städtebaurecht - 제1 장)

일반도시계획법은 건축상세계획(Bauleitplanung)과 그 계획의 실행에 따른 안전과 자연보호를 가능하게 하는 등의 수반된 조치를 다룬다. 그 속에는 특정목적에 위한 지역의 이용에 관한 규정 혹은 토지이용계획, 건축계획 및 농촌계획을 위한 지역의 일정장소를 비우는 것에 관한 중요한 규정을 포함하고 있다. 이들 계획들은 지방자치단체들에 의해 시행된다. 본 법은 계획과정의 높은 질과 계획결과에 있어 다양한 관심사의 반영을 요구한다. 이와 관련하여 공공부문과 관청의 참여를 규율하는 광범위한 규정과 환경보호를 위한 규정이 존재한다. 건축상세계획은 토지의 이용가능성을 제한할 수 있다. 그 때문에 본 법은 그러한 계획실현으로 인해 발생한 가치의 손실에 대한 손실보상에 대해 규정한다.

건축상세계획의 실행은 계획에 의해 형성된 건축계획에 맞추기 위해 당해 토지소유자간의 토지재분배를 가능하게 한다.

4. 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht - 제2 장)

특별도시계획법은 도시구역에 있어서의 도시건축개량조치와 도시발전조치를 다룬다. 본 법은 도시개발의 필요성을 위한 기준과 이 조치를 위한 일반적인 목표설정과 관계당사자의 협력에 관해 규율한다.



1) 본 법은 최종적으로 2004년 유럽의회의 특정 계획과 프로그램의 환경영향평가에 관한 EU지침 2001/42/EG와 특정 환경관련 계획과 프로그램의 완성에 있어 공공참여에 관한 EU지침 2003/35/EG에 따라 'EU지침에의 건축법전 동화에 관한 법률'(Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien)로 개정되었다.

도시재개발의 촉진은 1971년 이래 ‘도시축진(Städtebauförderung)’ 과 역사적으로 중요한 구시가지를 가지고 있는 도시의 경우 ‘도시건축기념물보호(Städtebaulicher Denkmalschutz)’ 프로그램을 통해 수행되어 왔다. 2004년 6월 이래로 본 법 제2장에는 도시재건축과 사회적 도시(Sozialen Stadt)를 위한 규율을 포함하고 있다.

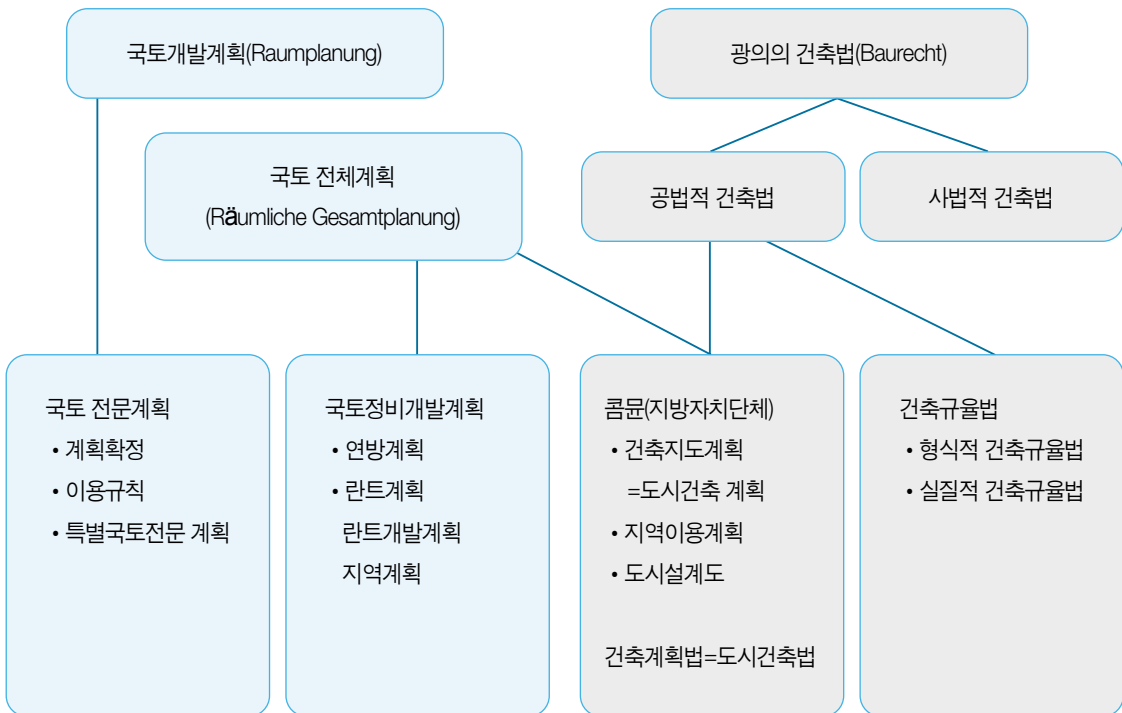
III. 건축사법(Architektenrecht)

건축사법은 건축사의 권리와 의무에 관하여 규율하는 법이다. 독일의 건축사법은 단일한 통일법전으

로 규율되지 아니하고 다양한 법원(法源)에서 나오는 수많은 규범들로 이루어져 있다. 독일의 경우 독일민법전(BGB), 건축사와 엔지니어의 보수(報酬)규정(Honorarordnung für Architekten und Ingenieure-HOAI), 각 주(Bundesländer)의 건축사법과 건축사협회(Architektenkammer)의 직업법규정 등을 말한다. 실무상 건축사법에서 가장 많이 다루어지는 테마는 ① 건축사계약법(Architektenvertragsrecht), ② 건축사보수법(Architektenhonorarrecht), ③ 건축사책임법(Architektenhaftpflichtrecht), ④ 건축사저작권법(Architektenurheberrecht), ⑤ 건축사직업법(Architektenberufsrecht)이다.

이하에서 이들을 상세하게 살펴보고자 한다.

◀ 종합적 지역개발계획과 건축법 ▶



1. 건축사계약법(Architektenvertragsrecht)

건축사계약법은 건축사와 건축공사위임자의 권리와 의무에 관하여 규율하는 법이다. 구두로 또는 문서로 체결될 수 있는 건축사계약에서 계약당사자는 무엇보다도 건축사가 어떠한 급부를 제공해야만 하는지와 이것에 의해서 그가 얼마의 보수를 지급 받을 수 있는지를 확정한다. 그러한 권리는 계약자유의 원칙에 근거한다. 건축사계약에 대한 제한은 독일민법전의 강행규정과 보수와 관련되는 한 건축사와 엔지니어의 보수(報酬)규정(HOAI)에 의해 이루어진다.

2. 건축사보수(報酬)법(Architektenhonorarrecht)

건축사보수법은 건축사계약법의 일부분에 포함된다. 왜냐하면 보수에 관한 협정은 원칙적으로 계약체결의 문제이기 때문이다. 보수협정의 한계는 가장 중요한 건축사급부를 위한 HOAI의 최고조항과 최저조항에서 나온다. 계약당사자의 보수협정이 이들 규정에 위반한 경우라도 그들의 계약의 나머지 조항들은 여전히 유효하다. 즉, 건축사는 약속된 급부를 제공해야만 한다. 무효화된 보수협정부분에는 보수에 관한 HOAI의 강행규정이 대신 적용된다.

3. 건축사책임법(Architektenhaftpflichtrecht)

건축사책임법은 건축사가 자신의 급부의 하자(계획하자, 공사감독의 하자 등)에 대해 언제, 누구에게, 어떠한 범위까지 책임을 지는가에 관한 문제를 규정하고 있다. 청구권자는 보통의 경우 건축주이다. 그러한 분쟁의 참가자는 공사시행사 또는 엔지니어, 소위 전문계획자(Fachplaner), 예를 들어, 건축구조엔지니어-Statiker가 될 수 있다. 왜냐하면 건축 손해의 경우 종종 동시에 많은 원인에 근거하기

때문이다. 건축주는 원칙적으로 모든 손해의 책임자 각자에게 전부 배상을 청구할 수 있다. 이런 경우 손해배상의무자는 내부적으로 자신의 손해의 비율에 따라 손해액을 분담한다. 그 외에 여기에는 보험법이 큰 역할을 한다. 왜냐하면 건축사의 하자의 경우 손해총액이 대부분 매우 크기 때문에 그러한 손해를 보험회사가 부담해야 하는지에 대해 종종 보험회사와 건축사간에 분쟁이 발생하기 때문이다.

4. 건축사저작권법(Architektenurheberrecht)

건축사저작권법은 일반저작권법에서와 마찬가지로 건축사가 어떤 범위까지 자신의 건축계획급부에 관해서 영속적인 권리보호를 받을 수 있는지의 여부와 그 결과로 자신의 결정으로 이러한 급부의 변경이 가능한지에 관해 다루고 있다. 이를 위한 전제조건은 이들 건축계획이 순수한 기능적 급부(rein funktionale Leistung)가 아니라 어느 정도 지적으로 형성된 내용(geistig-gestalterischem Inhalt)을 포함하고 있어야 한다는 것이다.

5. 건축사직업법(Architektenberufsrecht)

건축사직업법은 건축사의 지위에 관한 법이다. 건축사는 원칙적으로 세무사, 변호사 혹은 의사와 마찬가지로 자유업자(Freiberufler)이다. 그러나 그럼에도 불구하고 이들에게는 다른 자유업자와 달리 건축사유한책임회사(Architekten-GmbH)나 다른 형태의 건축사회사가 허용된다. 독일에는 건축사가 되기 위한 자격요건을 규정하는 연방차원의 단일법은 없고 각 주 별로 서로 달리 규율하고 있는 실정이다. 따라서 각 주의 건축사법(Die Architektengesetzen der Länder)에 건축사가 되기 위한 자격요건과 이 직업의 수행에 관해 규정하고 있다. 이들 원칙은 규정



과 지침을 통해 건축사협회(Architektenkammer)를 형성하고, 건축사가 어느 범위까지 광고가 허용되는지에 관해서도 규율한다.

6. Baden-Württemberg주 건축사 자격 요건의 예

전술한 바와 같이 독일 건축사의 자격 및 등록기준을 알아보기 위하여는 통일된 연방차원의 단일법전이 없기 때문에 각 주의 건축사법을 모두 연구해야 한다. 모든 주의 건축사법을 다 상술한다는 것은 지면의 제약상 불가능하며 근본적인 골격은 각 주마다 대동소이하므로 여기서는 Baden-Württemberg주의 건축사법을 택해서 논하기로 한다.

Baden-Württemberg주에 자신의 주소가 있거나 거주지를 가지거나 주로 이곳에서 일하는 사람으로서 제4조 제2항 내지 제6항의 요건을 충족하는 자는 각 전공분야(Fachrichtung)²⁾의 건축사목록(Architektenliste)³⁾에 등록될 수 있다. 즉 건축사가 될 수 있다(본 법 제4조 제1항). 독일의 종합대학, 미술대학, 전문대학 또는 이와 동등한 교육기관에서 본 법 제1조에 따른 건축사를 위한 교육과정을 마치고 적어도 2년 이상 건축사 혹은 도시계획사(Stadtplaner)의 지도 아래 실무수습을 마친 것을 증명하거나 이와 동등한 실무수습을 마친 것을 증명한 자는 건축사 자격을 취득한다. 그 외에 실무수습기간 동안에 실무수습참여자는 직업계속교육조치(beruflichen Fortbildungsmaßnahmen) 혹은 경험교환

(Erfahrungsaustauschen)프로그램에 참여한 것을 증명해야 한다(본 법 제4조 제2항).

본 법 제4조 제2항의 요건을 충족하지 아니하는 자라도 적어도 10년 이상 본 법 제1조에 따른 전문분야에서 해당 전문분야의 건축사목록에 등록된 건축사 아래에서 혹은 도시계획사 아래에서의 실무활동을 증명하거나 혹은 이와 동등한 실무활동을 증명하고 본법 제2조 제1항에 해당하는 교육을 마쳤음을 각 전문분야 해당 등록위원회에 증명한 자는 건축사 자격을 취득한다(본 법 제4조 제3항).

본 법 제4조 제2항, 제3항 혹은 제4항의 요건을 충족하지 않는 자라도 같은 조 제2항 1호와 동등한 교육을 외국의 대학에서 마치고 적어도 2년 이상 실무교육을 마친 것을 증명한 자는 건축사의 자격을 취득한다.

결론적으로 독일에서는 건축사자격을 취득하기 위한 국가시험은 존재하지 아니하며 원칙적으로 해당하는 대학교육과 실무교육을 마치면 건축사 자격을 취득한다. 독일에서 전문자격을 위한 국가시험(Staatsexamen)은 오직 교원자격시험, 의사자격시험, 변호사자격시험의 세 가지 뿐이다.

홍 강 훈

(독일 주재 외국법제조사원)



- 2) 각 전공분야에 관해서는 본 법 제1조 건축사와 도시계획사의 직업과제(Berufsaufgaben der Architekten und Stadtplaner) 참조.
- 3) 건축사목록에 관해서는 본 법 제3조 참조.