



## 프랑스 건축사 제도

정보신청기관 : 대한건축사협회

### I. 머리말

프랑스에서 건축사로서 활약하기 위해서는 문화부가 공인하는 건축학교에서 일정 교육을 마치고 국가 공인 자격을 취득하여야 한다. 그리고 반드시 프랑스 지방건축사협회에 등록을 하여야만 건축사로서의 권리를 갖고 현업에 종사할 수 있다. 건축사의 활동은 원칙적으로 1977년 건축사법(Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture)에 의해 규제되며 그 외에 건축사 윤리강령 및 프랑스 건축사협회 규정이 있다. 건축사는 건축허가 취득 이외에도 건축과정에서 중추적 역할을 맡기 때문에 적지 않은 책임을 진다. 아울러 1977년 건축사법과 관련 명령(décret)에 의해 건축사는 다양한 형태로 활동을 할 수 있으며, 자신이 선택한 활동 방식에 따라 건축사가 지는 책임의 내용 및 정도에 차이가 있다.

### II. 건축사 자격 취득 및 등록

#### 1. 프랑스의 건축교육

프랑스는 2004년도부터 LMD(Licence-Master-Doctorat)라고 불리우는 유럽공동학위가 새로이 도입되면서 대학의 학제가 Doctorat(3년, 박사) 과정을 제외하고 전면 개편되었다. 요컨대, 구학제의 DEUG 2년 과정과 Licence 1년 과정이 신학제의 Licence(3년, 학사)과정으로 통합되었고, 구학제의 Maîtrise(1년, 석사) 및 DEA(1년, 석사학위 취득 후 이수하는 1년제 교육과정) 혹은 DESS(석사학위 취득 후 이수하는 1년제 전문가 양성과정) 과정이 통합되어 신학제의 Master 과정이 되었다. LMD 제도와 발맞추어 건축사교육은 2005년 6월 공포된 건축사교육령(Décret n° 2005-734 du juin relatif aux études d'architecture)에 의거하여 시행되고 있다.

프랑스에서 국가 건축사 자격증을 취득하기 위

한 방법은 다음의 세 가지가 있다. 각 도시별로 설립된 국립건축학교(Ecoles d'architecture : 파리 지역 9개, 지방 14개)와 파리 사립건축학교인 ESA (Ecole Spéciale d'Architecture) 그리고 스트라스부르그 국립응용과학원(Institut national des sciences appliquées de Strasbourg)에 입학하는 것이다.

이곳에서 3년 과정을 마치면 Licence에 해당하는 Diplôme d'études en architecture(건축학 학사, 188학점-2248시간) 학위를, 2년 과정을 더 마치게 되면 Master에 해당하는 Diplôme d'Etat en architecture(건축사 석사, 120학점) 학위를 취득하게 된다.

또한 일정한 조건을 구비하여 국가 공인을 받은 교육기관에 건축 전문·심화 학위(Diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture)가 개설되어 있으며, 파리에 소재한 건축문화유산학교(Cité de l'architecture et du patrimoine)에서도 동 학위의 취득이 가능하다.

LMD 학제가 도입되기 전에는 일반대학교에만 개설되어 있던 건축 박사과정이 2005년부터 건축학교에도 개설되어 건축학교도 박사학위를 부여할 수 있다.

## 2. 건축사협회(Ordre des architectes) 등록

지방 건축사 협회의 명부에 등록된 개인과 법인이 건축사와 건축회사의 자격을 취득할 수 있다. 지방 건축사 협회 명부에 등록을 하기 위해서는 일단 서류 심사비용과 등록비를 지불하여

야 한다. 등록비는 지방 협회와 상관없이 모두 동일하며 매년 12월 1일 중앙이사회(Conseil national, 파리에 사무소가 있으며 24인으로 구성된다)에 의해 결정된다. 아울러 등록비는 협회 등록허가 여부와 상관없이 건축사협회에 귀속된다.

명부에 등록된 모든 회원은 연회비를 납부해야 하고 징수는 중앙이사회가 담당한다. 즉, 지방이사회가 매년 11월 1일까지 중앙이사회에 의견을 제출하면 중앙이사회는 12월 1일까지 각 지방이사회(지방이사회의 구성은 지방 건축사협회 명부에 등록된 건축사 수에 따라 다르다. 6인:160이하, 12인:161-550, 18인:551-2500, 24인:2501이상)에 그 결정을 통보한다.

회비수입은 건축사의 등록수를 고려하여 중앙이사회와 지방이사회에 분배된다. 연회비의 징수는 매년 1월 1일부터 청구가 가능하며, 회비납부가 정당한 사유 없이 늦춰질 경우 이사회는 회비를 인상할 수 있다. 만일 3월 31일 이전에 건축사가 연회비를 납부하지 않을 경우, 등기 우편으로, 한 달 이내에 납부하도록 당사자에게 독촉한다. 당사자의 연회비 미납 사유가 정당하다고 판단되면 다시 납부 기한을 정할 수 있으며 예외적인 경우에는 회비의 전액 면제 및 감면도 가능하다. 마지막으로 회비의 미납부는 징계 소추의 대상이 된다.

## 3. 건축사의 겸직 권한

건축사는 부동산 중개업을 겸할 수 있는데, 단 건축사는 개인자격으로 활동하는 자여야 한다.

그리고 건축사의 업무는 공간적으로 부동산 중개소 밖에서 이루어져야 하며 그 업무는 부동산 중개업의 업무와 서로 별개여야 한다. 건축사는 건축학교에서 교원직을 수행할 수 있지만 교원직이 중·고교 교사일 때는 건축사로서 활동할 수 없다. 공무원으로서 지방자치단체에 소속된 건축사는 지방자치단체의 동의가 지방자치단체의 업무와 별개인 경우, 개인 자격으로 건축사 업무를 행할 수 있다.

개인적으로 활동하는 건축사는 공증인에게 거주지 압류금지 신고를 하면 채권자의 고소로부터 자신의 주된 거주지를 보호할 수 있다. 건축 작품은 지적재산으로서 절대적으로 보호를 받는다. 따라서 건축사는 자신이 구상한 건물의 완전한 변경 내지 일부 구조변경에 반대할 수 있다. 그러나 건축물 이용의 불편함을 없애기 위하여 소유주에 의한 변경에 대해서는 반대할 수 없다.

광고와 관련하여 프랑스 법은 허위광고를 금지하고 비교광고를 규제한다. 1992년 9월 17일 명령(Décret) 이후 상기 범주 내에서 건축사도 광고를 할 수 있다.

### Ⅲ. 건축사의 활동 유형에 따른 책임

#### 1. 건축사가 부담하는 일반적인 책임

건축사는 직업의 특성상 다양한 유형의 책임을 떠맡게 된다. 예컨대, 피해 당사자는 계약책임, 형사책임, 담보책임, 불법행위책임 그리고 건축사 윤리강령 위반 등을 이유로 건축사에게 책임

을 추궁할 수 있다. 프랑스 파기원 민사 1부(La première chambre de la Cour de Cassation)는 1962년 10월 9일 판결에서 피해가 공사시행 중에 발생하였다면 그 책임은 계약에 의한 것이지만, 피해가 계약과는 무관하게 발생하였다면 책임은 불법행위 및 준불법행위에 기인한 것이라고 판시한 바 있다.

#### (1) 계약 책임

건축사는 계약 당사자의 사인(私人) 여부에 관계없이 공사의 검수(檢收) 전후에 걸쳐 계약내용에 책임을 진다. 즉, 계약은 건축사의 업무 범위를 정하고 계약책임을 물을 수 있는 유일한 근거이다. 이러한 일반법(droit commun)상의 계약책임은 프랑스 민법전 제1147조에 의거하며 작업 비용이 초과되거나 공사의 검수 이전에 피해가 발생할 경우 초래될 수 있다. 이는 특히 건축 계약에 고유한 정보의 결여에서 비롯되기 때문에 건축사는 건축계약에 관한 법적 지식을 최대한 숙지하여야 한다. 아울러 이러한 유형의 계약책임은 건축사가 무보수로 업무를 수행할 때에도 발생할 수 있다.

건축사가 계약책임에서 면제될 수 있는 유일한 방법은 피해가 불가항력, 우발적 사고 또는 외래원인(外來原因)에서 기인하였다는 점을 증명하는 것이다. 계약책임은 특히 완성된 건축물의 검수 전에 발생한 분쟁 또는 공사 중 의무 불이행시 문제가 된다. 예를 들면, 토양조사의 부재 및 주의 의무 위반 등이 그것이다. 계약책임은 계약에 의해 건축사에게 할당된 업무와 계약서에 명기



된 의무의 한도 내에서 존재한다. 따라서 공사가 이미 시작되었거나 이전의 건축사의 업무를 이어받은 경우에도 책임이 발생할 수 있다.

## (2) 형사책임

건축사가 부담하는 일련의 책임 중에서 형사책임을 빠뜨릴 수 없다. 건축사는 업무 수행 중 형사책임을 유발하는 과실을 범할 수 있다. 건축 허가단계에서 도시계획법전(Code de l'urbanisme), 2003년 7월 도시계획 및 주거환경법(Loi Urbanisme et habitat) 그리고 지역도시개발계획(Plan local d'urbanisme) 위반은 건축사에게 형사상 제재를 가져올 수 있다. 건축계약이 공공서비스에 관한 것일 경우 프랑스 형법전(Code pénal)에 근거하여 모든 불법특혜 행위와 불법이익취득 행위는 처벌을 받는다. 그리고 공사시행 중 건축사의 윤리위반에서 비롯된 모든 불법행위 예컨대 사기·위조·모조품 사용, 그리고 부주의로 인식하지 못한 불법노동·과실치사·과실 폭행상해와 같이 과실로 인해 야기된 모든 불법행위가 형사상 처벌받을 수 있다.

## (3) 불법행위 책임

프랑스 민법전(Code civil) 제1382조에 기초하여 건축사는 불법행위 및 준불법행위 책임(Responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle)의 대상이 될 수 있다. 불법행위 책임은 자발적 과실에 의해, 준불법행위 책임은 비자발적 과실에 의해 야기된다. 불법행위 및 준불법행위 책임이 성립하기 위해서는 건축사의 과실과 피해간

인과관계가 존재하여야 하며 피해는 직접적이고 명백해야 한다. 이러한 책임은 서로 다른 건축행위자에 의해서 건축사에게 부담되어 질 수 있다.

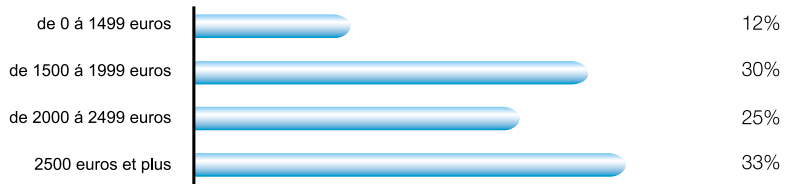
## (4) 10년 담보책임 및 2년 담보책임(Garantie décennale, Garantie biennale)

건축사는 도급인에 대하여 공사의 검수 이후, 피해의 성격에 따라 10년 또는 2년간의 담보책임을 진다. 민법전 제1792조는 “모든 건축 수급인은 도급인 또는 취득자에 대하여 전적으로 피해에 대하여… 책임을 진다”고 규정한다. 2년 담보책임은 설비부문(les éléments d'équipement)에 대하여, 10년 담보책임은 설비부문 이외의 경우에 적용된다. 특히 10년 담보책임은 책임이 추정되어 과실이 없더라도 책임이 원용될 수 있다. 건축사가 담보책임을 면하기 위해서는 “피해가 외래원인(外來原因)에서 기인하였다”는 것을 증명할 수 있어야 한다. 그리고 10년 담보책임을 제한하는 모든 계약조항은 결과적으로 무효이다. 보증기한은 건축물 검수 시부터 개시된다.

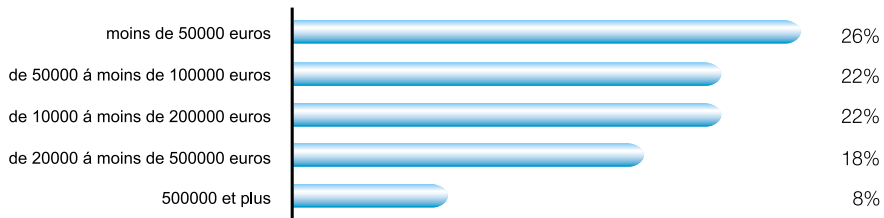
## (5) 윤리의무 위반

건축사는 1980년 3월 20일 명령(décret)으로 공포된 의무규칙(Code des devoirs)에 따라야 한다. 동 규칙은 건축사의 일반적인 임무, 고객 및 동료에 대한 의무, 건축사협회와 공공기관과의 관계, 건축사 각자의 활동에 고유한 의무 등을 정하고 있다. 문제는 도급인이 건축사의 책임을 추궁하기 위해서 동 의무규칙을 원용할 수 있는가 하는 것이다. 판례는 종종 상기 의무규칙을 참조

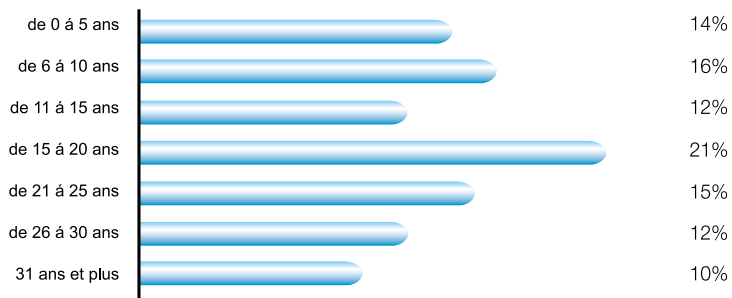
하지만, 건축사에게 부여된 임무의 범주에 관련 레의 일반적인 입장이다.  
 하여 어떠한 추정도 창출하지 않는다는 것이 판



〈건축사의 월 평균 순소득: 평균 2,193 유로,  
 예) 1,500 유로 이상 1,999 유로 이하〉



〈지난 3년간 연평균 거래액: 평균 234,020 유로,  
 예) 50,000 유로 이상 100,000 유로 이하〉



〈건축사의 활동 년수: 평균 18년, 여성: 14.5년〉

- 출처 2005년 프랑스 건축사협회 Observatoire誌 -





## 2. 건축사의 활동유형에 따른 책임의 이행

건축사는 단독으로 또는 사용자에게 고용되거나 공무원으로서 활동할 수 있다. 따라서 건축사의 활동 유형은 크게 다음 네 가지로 구분되며 유형에 따라 책임의 정도가 다르다.

### (1) 자유 건축사(Architecte libérale)

건축사는 단독으로 즉, 개인 자격으로 업무를 수행한다. 이 경우, 건축사는 자신의 업무 범주 내에서 무제한으로 책임을 지며 그 책임은 건축사가 소유하는 모든 재산에 미친다. 개인 자격의 건축사 역시 민간회사(société civile)를 설립할 수 있으며 회사의 설립 유형은 다음과 같다.

- ① 둘 이상의 건축사가 건물 및 전화 등과 같은 기능적 비용을 줄이기 위하여 회사를 설립하지만 활동은 각자 독립적이다(Société civile de moyens).
- ② 각자 무한책임을 지는 다수의 건축사가 공동으로 민간건축전문회사를 설립하며, 의무를 이행하지 않은 동료 건축사에 대해서 연대책임을 진다는 것이 특징이다(Société civile professionnelle d'architecture).
- ③ 자유전문직 종사자가 자본회사의 형태로 활동할 수 있도록 규정한 1990년 자유직종에 관한 법(loi n°90-1258 du 31 décembre 1990)에 의거하여, 건축사가 회사를 설립할 수 있다(Sociétés d'exercice libéral d'architecture). 동 회사에는 무한책임회사(Société d'exercice libéral a responsabilité limitée),

주식회사(Société d'exercice libéral á forme anonyme) 및 주식합자회사(Société d'exercice libéral en commandite par actions)의 형태가 있다.

개인 자격으로 활동하는 건축사가 상기와 같이 회사를 설립할 경우 모든 권한을 보유하는 반면 자신의 재산을 망라하는 무한책임을 진다.

### (2) 상업 건축사(Architecte commerçant)

건축사는 건축 상업회사(Société commerciale d'architecture)의 협력자로서 활동할 수 있다. 건축 상업회사에는 주식회사(Société anonyme), 유한책임회사(Société á responsabilité limitée), 협동조합(Société coopérative), 1인 유한책임 회사(Entreprise unipersonnelle á responsabilités limitées)가 있다.

이러한 유형은 건축사가 기업의 대표로서 직접 공사에 참여한다는 점에서 건축사의 책임을 증대시키는 특성을 지닌다. 결과적으로 건축회사의 불이행에 대하여 책임을 진다. 그러나 1985년 이후부터는 상업회사의 주주인 건축사는 더 이상 무제한적으로 책임을 지지 아니하며 자신이 기여한 부분에 대해서만 책임을 진다.

### (3) 임금 건축사(Architecte salarié)

건축사는 노동계약을 통해 다른 건축사에게 고용될 수 있다. 판례에 따르면, 노동계약에서 종속관계가 인정되기 위해서는 사용자의 지위를 가진 건축사가 지시를 내리고 피고용인인 건축사가 실제로 관련 서비스를 제공하고 정규적으

로 보수를 지급받아야 한다. 한편, 사용자에게 고용된 건축사가 일반적으로 법규에서 정해진 것 보다 더 나은 조건에서 업무를 수행할 수 있도록 하기 위하여 전국 건축사사무소 단체협약(Convention Collective Nationale des Cabinets d'Architecte)이 있다. 고용된 건축사는 노동계약을 통해 10년 담보책임 또는 2년 담보책임에서 면제될 수 있다. 그러나 자신의 과실에 대해서는 사용자에게 책임을 진다. 물론 고용된 건축사는 도급인과 어떠한 계약관계도 가지지 않기 때문에 책임이 상대적으로 제한적이다.

2003년 2월 27일 전국 건축기업 단체협약(Convention Collective Nationale des Entreprises d'Architecture) 제III-2-2조에 따르면 사용자 지위에 있는 건축사는 고용된 건축사가 사용자 자신을 위하여 수행한 전문적인 행위와 관련하여 부담하는 책임으로부터 보호를 받는지 확인하여야 한다. 2005년 현재 약 40,000명의 프랑스 건축사 중 약 13,000명이 다른 건축사에게 고용되어 활동하고 있다(출처: l'Expansion, juin 2005, n° 698).

#### (4) 공무원 신분의 건축사(Architecte fonctionnaire(Agent public))

1977년 건축사법 제14조에 의거하여 건축사는 공무원의 자격을 가지고 활동할 수 있다. 따라서 건축사는 공적업무를 담당하며 공무원 신분인 아닌 건축사를 포함한 모두에게 그들의 이익과

활동에 필요한 관련 서류를 제공하여야 한다. 공무원 자격을 갖는 건축사의 지위는 다음과 같다.

- ① 국가 도시계획 건축사(Architecte urbaniste d'Etat)
- ② 역사유적 건축사(Architecte des monuments historiques)
- ③ 지방자치단체 건축사(Architecte des collectivités territoriales)
- ④ 파리 도로기사(Architecte voyer de la ville de Paris)

일반적으로 공무원 신분의 건축사는 위계질서에 의한 행정적 책임을 부담한다.

## IV. 맺음말

상기에서 설명한 바와 같이 건축사는 고유한 업무에 상응하는 많은 법규를 숙지하여야 한다는 점에서 매우 다양한 직종이다. 그래서 계약에 의한 방법을 통하여 가능한 한 자주 업무를 명확히 하여야만 보호를 받을 수 있다. 경우에 따라서는 건축사의 계약책임이 완성되었다 하더라도 건축사는 건축물의 설계초안에서 검수 후에 이르기까지 당연히 책임을 진다.

정 영 진

(프랑스 주재 외국법제조사원)