

건축사법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	15404
----------	-------

제안연월일 : 2025. 12.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
건축사법 일부개정 법률안	2206695	문진석의원 · 권영진의 원 등 13인	'24.12.20.	상정	제422회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('25.2.18.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
건축사법 일부개정 법률안	2208083	복기왕의원 등 12인	'25.2.13.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)

제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025. 12. 10.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

최근 “건축사사무소의 명칭”을 대여하거나 이와 비슷한 명칭을 사용하는 등의 행위가 발생하면서, 건축 시장질서의 혼란과 법적 분쟁 등으로 인한 국민의 피해가 증가하고 있음.

이에, 건축사 자격증의 명의 대여와 유사명칭의 사용 금지 등의 범위를 기존 건축사에서 건축사사무소의 명칭까지 확대하고, 명의대여 및 유사명칭 사용 금지에 대한 규정을 위반하는 경우 벌칙을 부과할 수 있는 근거 등을 마련하려는 것임(안 제10조제1항 및 제2항, 제11조제1항, 제12조, 제39조의2, 제39조의3 등).

한편, 건축서비스산업의 80% 이상을 차지하는 민간건축물 사업 발주의 경우, 국가·지방자치단체 및 공공기관 등의 대가 기준을 활용·참고하도록만 하고 있어 건축물의 설계·감리 업무가 과도한 가격 경쟁 및 덤핑에 따른 건축물의 현장 감리부실·안전사고로 이어져 국민의 안전을 심각하게 위협하고 있음.

이에, 공공 발주사업 등에 한정하여 적용하던 건축사의 업무범위 및 대가기준을 민간에서도 준용할 수 있도록 규정함으로써 건축 설계·감리의 품질을 제고하고 건축물의 안전을 확보하려는 것임(안 제19조의3제1항 및 제2항).

건축사법 일부개정법률안

건축사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항 중 “건축사”를 “건축사 또는 건축사사무소의 개설자”로, “성명”을 “성명 또는 건축사사무소의 명칭”으로, “수행하게 하거나”를 “하게 하거나”로 하고, 같은 조 제2항 중 “성명을 사용하여 건축사업무를 수행하거나”를 “성명 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업무를 하거나”로 한다.

제11조제1항제3호 중 “성명을 사용하여 건축사업무를 수행하게 하거나”를 “성명 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업무를 하게 하거나”로 한다.

제12조의 제목 중 “유사명칭의 사용 금지”를 “유사명칭 사용 등의 금지”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 중 “건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하지 못한다”를 “건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람은 건축사사무소 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 된다”로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 건축사가 아닌 사람은 건축사업무를 수행한다는 표현을 하거나

표시를 하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람은 건축사업을 한다는 표현을 하거나 표지를 하여서는 아니 된다.

③ 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람은 건축사를 고용하거나 건축사와 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아니 되며, 건축사 또한 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람에게 고용되거나 그 사람과 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아니 된다.

제19조의3의 제목 “(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)”을 “(건축사의 업무범위 및 대가기준)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “보장하기”를 “보장하고 건축물의 안전을 확보하기”로 하며, 같은 조 제2항 중 “활용하거나 참고할 수 있다”를 “준용할 수 있다”로 한다.

제39조의2제1호가목 중 “성명을 사용하여 건축사업무를 수행하게 하거나”를 “성명 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업무를 하게 하거나”로 하고, 같은 호 나목 중 “성명을 사용하여 건축사업무를 수행하거나”를 “성명 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업무를 하거나”로 한다.

제39조의3에 제2호의2부터 제2호의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제12조제1항을 위반하여 건축사, 건축사사무소 또는 이와 비슷한 명칭을 사용한 사람

2의3. 제12조제2항을 위반하여 건축사업무를 수행한다는 표현 또는 표시를 하거나 건축사업을 한다는 표현 또는 표시를 한 사람

2의4. 제12조제3항을 위반하여 건축사사무소를 개설·운영한 사람
제41조제1항제1호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제19조3의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축사 대가기준 등에 관한 적용례) 제19조의3제1항 및 제2항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 최초로 「건축법」에 따른 건축허가 신청 또는 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 제12조를 위반한 행위에 대하여 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<p>제10조(자격증의 명의 대여 등의 금지) ① <u>건축사는 다른 사람에게 자기의 <u>성명</u>을 사용하여 제19조에 따른 업무(이하 “건축사업”라 한다)를 <u>수행하게 하거나</u> 자격증을 빌려주어서는 아니 된다.</u></p> <p>② <u>누구든지 다른 사람의 <u>성명</u>을 사용하여 건축사업을 수행하거나 다른 사람의 건축사 자격증을 빌려서는 아니 된다.</u></p> <p>③ (생략)</p> <p>제11조(자격의 취소 등) ① 국토교통부장관은 건축사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p>3. 제10조제1항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 <u>성명</u>을 사용하여 건축사업을 수행하게 하거나 자격증을 빌려준 경우</p>	<p>제10조(자격증의 명의 대여 등의 금지) ① <u>건축사 또는 건축사사무소의 개설자----- -----<u>성명</u> 또는 건축사사무소의 명칭----- -----하게 하거나-----</u>.</p> <p>② -----<u>성명</u> 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업을 하거나-----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>제11조(자격의 취소 등) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- -----<u>성명</u> 또는 건축사사무소의 명칭을 사용하여 건축사업을 하게 하거나-----</p>

4. ~ 6. (생략)

② · ③ (생략)

제12조(유사명칭의 사용 금지) 건축사가 아닌 사람은 건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하지 못한다.

<신설>

<신설>

4. ~ 6. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제12조(유사명칭 사용 등의 금지)

① -----건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람은 건축사사무소 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

② 건축사가 아닌 사람은 건축사업무를 수행한다는 표현을 하거나 표시를 하여서는 아니 되며, 건축사사무소의 개설자가 아닌 사람은 건축사업을 한다는 표현을 하거나 표시를 하여서는 아니 된다.

③ 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람은 건축사를 고용하거나 건축사와 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아니 되며, 건축사 또한 건축사사무소의 개설자가 될 수 없는 사람에게 고용되거나 그 사람과 공동으로 건축사사무소를 개설·운영하여서는 아

제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가 기준) ① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다.

1. ~ 4. (현행과 같음)

② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 활용하거나 참고할 수 있다.

③ (생략)

제39조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제10조를 위반한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
가. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 건축사업무

니 된다.

제19조의3(건축사의 업무범위 및 대가 기준) ① -----

보장하고 건축물의 안전을 확보하기 -----

-----.

1. ~ 4. (생략)

② -----

----- 준용할 수 있다.

③ (현행과 같음)

제39조의2(벌칙) -----

-----.

1. -----

--
가. -----성명 또는 건축사사무소의

<p><u>를 수행하게 하거나</u> 자신 의 건축사 자격증을 빌려 준 사람</p> <p>나. 다른 사람의 <u>성명을 사용</u> <u>하여 건축사업무를 수행하</u> <u>거나</u> 다른 사람의 건축사 자격증을 빌린 사람</p> <p>다. (생략)</p> <p>2. (생략)</p> <p>제39조의3(벌칙) 다음 각 호의 어 느 하나에 해당하는 사람은 1 년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>명칭을 사용하여 건축사업</u> <u>무를 하게 하거나</u>----- -----</p> <p>나. -----<u>성명 또는 건</u> <u>축사사무소의 명칭을 사용</u> <u>하여 건축사업무를 하거나</u> -----</p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>제39조의3(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p><u>2의2. 제12조제1항을 위반하여</u> <u>건축사, 건축사사무소 또는 이</u> <u>와 비슷한 명칭을 사용한 사</u> <u>람</u></p> <p><u>2의3. 제12조제2항을 위반하여</u> <u>건축사업무를 수행한다는 표</u> <u>현 또는 표시를 하거나 건축</u> <u>사업을 한다는 표현 또는 표</u> <u>시를 한 사람</u></p> <p><u>2의4. 제12조제3항을 위반하여</u> <u>건축사사무소를 개설·운영한</u> <u>사람</u></p>
---	--

<p>3. ~ 8. (생략)</p> <p>제41조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. <u>제12조를 위반하여 건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용한 사람</u></p> <p>2. (생략)</p> <p>② · ③ (생략)</p>	<p>3. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>제41조(과태료) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p><삭제></p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>② · ③ (현행과 같음)</p>
---	--