

감리지정 법률검토

허가권자 지정감리 · 건축주 지정감리 · 시공사 자격

검토 기준일 2026. 10. 26. | 치호건축사사무소

연면적 200m²는 시공사 제한을 판단하는 기준 중 하나입니다. 이 면적만으로 감리자를 누가 지정하는지 결정하지 않습니다. 감리 의무, 시공사 자격, 감리자 지정 주체를 순서대로 구분합니다.

순서	확인 사항	적용 근거
1	감리 대상인지 확인 건축허가 대상, 시행령이 정한 리모델링, 다중이용 건축물 등	건축법 제25조제1항 시행령 제19조
2	별도 법률의 감리 체계인지 확인 주택법 사업계획 승인 또는 건설사업관리 대상	건축법 제25조제10항
3	건설사업자 시공 의무인지 확인 면적·용도·공사 종류·경미한 공사 여부	건설산업기본법 제41조 시행령 제8조·제37조
4	허가권자 지정 대상인지 확인 소규모 직접시공 / 열거된 주택 용도	건축법 제25조제2항 시행령 제19조의2
5	지정 신청·계약·착공서류 준비 감리계약, 설계자의 건축과정 참여 등	건축법 제25조제11~13항 시행령 제19조의2제3항

일반 원칙과 허가권자 지정의 관계

일반적인 건축법 감리 대상은 건축주가 건축사 등 적격자를 지정합니다. 허가권자 지정 대상이면 착공신고 전에 지정 신청을 하고, 허가권자가 설계에 참여하지 않은 자 중에서 지정합니다. 법정 예외로 설계자를 지정받으려면 별도의 요건과 신청 절차를 충족해야 합니다.

건축신고 대상은 시행령 제19조제1항제1호가목에서 제외됩니다. 다만 다른 호의 감리 대상이나 주택법 등 별도 법률이 적용되는지 함께 확인합니다. ‘신고니까 모든 감리가 면제’라고 일괄 결론내리지 않습니다.

02 / 시공사 선정

200m²와 공사금액 기준

건설산업기본법 제41조제1항

구분	시공사 제한 판단
연면적 200m² 초과	건축·대수선에 관한 건설공사는 원칙적으로 건설사업자가 시공합니다. 경미한 건설공사와 제37조의 예외를 별도로 검토합니다.
연면적 200m² 이하	공동주택, 다중주택·다가구주택·공관, 학교·병원 등 대통령령으로 정하는 건축물은 면적이 작아도 대상입니다.
제37조에 따른 예외	농업·임업·축산업·어업용 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 등과 조문에서 정한 주택건설사업자의 주거용 건축물을 확인합니다.

경미한 건설공사 — 시행령 제8조제1항

종류	기준	주의할 경계
종합공사	1건 공사예정금액 5,000만원 미만	정확히 5,000만원인 공사는 이 금액기준에 포함되지 않습니다.
전문공사	공사예정금액 1,500만원 미만	가스시설·철강구조물·삭도설치·승강기설치·철도궤도·난방공사는 이 금액기준의 예외 대상에서 제외됩니다.
이동 가능한 기계 설비 등	조립·해체하여 이동이 쉽고 제작·공급자가 직접 설치	제3호의 별도 요건을 확인합니다. 일반적인 건축·구조 공사 전체로 확대하지 않습니다.

금액 산정: 같은 공사를 2개 이상 계약으로 나누어 발주하면 합산합니다. 발주자가 제공하는 재료의 시장가격과 운임도 포함합니다. 업종과 실제 공사내용을 먼저 구분한 뒤 해당 금액기준을 적용합니다.

면적과 감리 지정은 별도로 판단

200m²를 초과하는 일반 비주거 건축물은 건설사업자 시공 대상이라는 이유만으로 허가권자 지정감리가 되지 않습니다. 반대로 다가구·다세대 등 열거된 주택은 소규모 직접시공 분기와 별도로 허가권자 지정 여부를 검토합니다.

허가권자 지정감리의 두 분기

분기	해당 조건	제외·유의사항
소규모 직접시공	건설산업기본법 제41조제1항 각 호에 해당하지 않는 소규모 건축물 중 건축주가 직접 시공하는 경우	시행령 제19조의2제1항제1호의 제외 대상을 다시 확인
주택 용도	아파트·연립주택·다세대주택·다중주택·다가구주택 다른 용도와 복합된 경우 포함	제1호의 직접시공 조건과 구분. 주택법 사업계획 승인 대상이면 해당 법률의 감리 체계 우선

소규모 직접시공 분기의 제외 대상

- ① 건축법 시행령 별표 1 제1호가목의 단독주택
- ② 농업·임업·축산업·어업용 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 유사 용도
- ③ 건설산업기본법 시행령 제8조제1항 각 호의 경미한 건설공사

위 제외는 **제19조의2제1항제1호 분기**에 관한 것입니다. 감리 자체의 면제나 같은 항 제2호의 주택까지 일괄 제외하는 뜻은 아닙니다. 일반 건축법 감리 대상이면 건축주 지정 여부를 이어서 검토합니다.

사례로 비교

예시 조건	검토 결과
150m ² 일반 근린생활시설 / 건축허가 / 건축주 직접시공 / 경미한 공사 아님	소규모 직접시공 분기의 허가권자 지정감리 검토. 면적 외에 제41조의 용도 분류도 확인.
300m ² 일반 근린생활시설 / 건설사업자 시공 / 다른 특별사유 없음	면적만으로 허가권자 지정이 되지 않음. 일반 감리 대상이면 건축주 지정 검토.
건축허가로 진행하는 다가구주택	주택 용도 분기의 허가권자 지정감리 검토. 단독주택이라는 상위 분류만 보고 제외하지 않음.
건축허가 대상 일반 단독주택 / 제1호가목	소규모 직접시공 분기에서 제외. 감리 대상이면 건축주 지정 여부 확인.

04 / 절차와 근거

착공 전부터 사용승인까지

감리 지정·수행 절차

착공 전 — 적용 법률·감리 대상·지정 주체를 확인하고, 허가권자 지정 대상은 착공신고 전에 지정 신청합니다.

착공신고 — 감리비용이 명시된 감리계약서를 제출합니다. 허가권자 지정 대상에서 설계자의 건축과정 참여가 필요한 경우 참여계획서와 계약서도 준비합니다.

공사 중 — 감리일지, 현장 확인과 시정·재시공 요청, 구조·공정별 감리중간보고를 수행합니다. 상주 인력·건축사보 배치는 지정 주체와 별개의 기준으로 검토합니다.

공사 완료·사용승인 — 감리완료보고서를 제출하고 계약에 따라 감리비를 지급합니다. 허가권자는 지급 여부를 확인한 후 사용승인을 처리합니다.

설계자를 감리자로 지정받는 예외

건축법 제25조제2항 단서는 법령이 정한 신기술 적용 설계, 역량 있는 건축사의 설계, 설계공모를 통한 설계를 규정합니다. 건축주가 허가권자에게 신청하는 절차가 필요하며, 설계했다는 이유만으로 자동 지정되지 않습니다.

근거 조문과 원문 링크

건축법 제25조 — 감리 의무·지정 주체·보고·계약

건축법 시행령 제19조 — 감리 대상·공정별 보고·인력 배치

건축법 시행령 제19조의2 — 허가권자 지정 대상·제외·신청

건설산업기본법 제9조·제41조 — 건설업 등록·시공자 제한

건설산업기본법 시행령 제8조 — 경미한 건설공사

건설산업기본법 시행령 제37조 — 시공자 제한 예외 건축물

이 자료는 일반적인 적용 기준을 정리한 문서입니다. 개별 건축물은 허가·신고 구분, 용도·면적, 시공 방식과 공사내역을 위 조문에 대조하여 판단합니다.

관련 글 · 감리 지정과 공사감리 기준 →