



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 정부 제출(의안번호 제2202106호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 정부 제출(제2202106호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 소상공인에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예 (안 제106조제1항제2호 단서 신설)	2

I. 정부 제출(제2202106호)

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 정 부

나. 제 출 일 : 2024. 7. 22.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

복합적 요인으로 인한 경기둔화의 영향으로 경제적 어려움을 겪는 소상공인 등의 재도약을 지원하기 위하여 소상공인 등이 기술인력의 퇴직 등으로 등록기준에 일시적으로 미달하게 된 경우 자발적으로 시정할 기회를 가질 수 있도록 일정 기간 제재처분을 유예하는 근거를 마련하려는 것임.

3. 검토의견

가. 소상공인에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예

(안 제106조제1항제2호 단서 신설)

현행	개정안
제106조(정비사업전문관리업의 등록 취소 등) ① 시·도지사는 정비사업 전문관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제4호·제8호 및 제9호에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하여야 한다.	제106조(정비사업전문관리업의 등록 취소 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때 <단서 신설>	2. ----- -----, 다만, 「소상공인 기본법」 제2조에 따른 소상공인 등이 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
3. ~ 11. (생략)	3. ~ 11. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 제재처분 유예에 관한 적용례 : 시행 전 등록기준에 미달하게 된 경우에 대하여 이 법 시행 이후 행정처분을 하는 경우에도 적용

정비사업전문관리업자¹⁾가 등록기준²⁾에 미달하게 된 때 시·도지사는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음(제106조제1항제2호³⁾).

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제102조(정비사업전문관리업의 등록) ① 다음 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추어 시·도지사에게 등록 또는 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)등록하여야 한다.

1. 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
2. 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원
5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
7. 제118조제2항제2호에 따라 시장·군수등이 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 추진위원회 설립에 필요한 다음 각 목의 업무
 - 가. 동의서 제출의 접수
 - 나. 운영규정 작성 지원
 - 다. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 4] 정비사업전문관리업의 등록기준

1. 자본금(자산총액에서 부채총액을 차감한 금액): 10억원(법인인 경우에는 5억원) 이상이어야 한다.
2. 인력확보기준
 - 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 상근인력(다른 직무를 겸하지 않는 인력을 말한다)을 5명 이상 확보하여야 한다.
 - 1) 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 도시계획 및 건축분야 기술사와 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따라 이와 동등하다고 인정되는 특급기술인으로서 특급기술인의 자격을 갖춘 후 건축 및 도시계획 관련 업무에 3년 이상 종사한 자
 - 2) 감정평가사·공인회계사 또는 변호사
 - 3) 법무사 또는 세무사
 - 4) 정비사업 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자
 - 가) 공인중개사·행정사
 - 나) 정부기관·공공기관 또는 제81조제3항 각 호의 기관에서 근무한 사람
 - 다) 도시계획·건축·부동산·감정평가 등 정비사업 관련 분야의 석사 이상의 학위 소지자
 - 라) 2003년 7월 1일 당시 관계 법률에 따라 재개발사업 또는 재건축사업의 시행을 목적으로 하는 토지등소유자, 조합 또는 기존의 추진위원회와 민사계약을 하여 정비사업을 위탁받거나 자문을 한 업체에 근무한 사람으로서 법 제102조제1항제2호부터 제6호까지의 업무를 수행한 실적이 국토교통부장관이 정하는 기준에 해당하는 자
 - 나. 가목의 인력확보기준을 적용할 때 가목1) 및 2)의 인력은 각각 1명 이상을 확보하여야 하며, 같은 목 4)의 인력이 2명을 초과하는 경우에는 2명으로 본다.
3. 사무실 기준: 사무실은 「건축법」 및 그 밖의 법령에 적합하여야 한다.

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제106조(정비사업전문관리업의 등록취소 등) ① 시·도지사는 정비사업전문관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제4호·제8호 및 제9호에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하여야 한다.

2. 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때

그런데, 최근 물가상승, 소비심리 저하 등의 복합적 요인으로 인한 경기둔화의 영향으로 경제적 어려움을 겪는 소상공인이 발생하고 있음.

개정안은 이를 고려하여 정비사업전문관리업자가 「소상공인기본법」 제2조4)에 따른 소상공인 등에 해당⁵⁾하고 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 일정한 경우에는 제재처분의 예외로 하려는 것임.

일시적인 등록기준 미달 시에도 등록취소 또는 업무정지를 받지 않도록 하여 소상공인에게 자립과 재활의 기회를 부여할 수 있다는 점, 소상공인에 대한 규제 적용의 면제 또는 유예 방안을 검토하도록 한 「행정규제기본법」 제8조의3⁶⁾, 일시적 등록기준 미달 시의 제재처분 면제에 관한 「건설산업기본법」 제83조제3호⁷⁾, 「골재채취법」 제19조제1항

4) 「소상공인기본법」

제2조(정의) ① 이 법에서 “소상공인”이란 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업(小企業) 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

1. 상시 근로자 수가 10명 미만일 것
2. 업종별 상시 근로자 수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 것

「소상공인기본법 시행령」

제3조(소상공인의 범위 등) ① 「소상공인기본법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 주된 사업에 종사하는 상시 근로자 수가 업종별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 광업·제조업·건설업 및 운수업: 10명 미만
2. 제1호 외의 업종: 5명 미만

5) 국토교통부에 따르면 전체 정비업체 중 소상공인의 비중이 등록업종에 따라 약 28~60%로 나타나고 있음(2021년 기준, 주택산업연구원 연구).

6) 「행정규제기본법」

제8조의3(소상공인 등에 대한 규제 형평) ① 중앙행정기관의 장은 규제를 신설하거나 강화하려는 경우 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 및 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업에 대하여 해당 규제를 적용하는 것이 적절하지 아니하거나 과도한 부담을 줄 우려가 있다고 판단되면 규제의 전부 또는 일부의 적용을 면제하거나 일정기간 유예하는 등의 방안을 검토하여야 한다.

7) 「건설산업기본법」

제83조(건설업의 등록말소 등) 국토교통부장관은 건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 건설사업자(제10호의 경우 중 하도급인 경우에는 그 건설사업자와 수급인을, 다시 하도

제4호⁸⁾ 등의 입법례를 고려할 때 개정안은 타당한 조치로 보임.⁹⁾

한편, 한국도시정비협회는 제재처분 예외의 적용 대상을 ‘소상공인’뿐만 아니라 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 ‘중소기업’¹⁰⁾인 경우까지 확대하거나 모든 정비사업전문관리업자로 확대할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

급한 경우에는 그 건설사업자와 다시 하도급한 자를 말한다)의 건설업 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명할 수 있다.

3. 제10조에 따른 건설업의 등록기준에 미달한 사실이 있는 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.

8) 「골재채취법」

제19조(등록의 취소 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 골재채취업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 골재채취업의 등록을 취소하거나 6개월 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다.

4. 골재채취업의 등록기준에 미치지 못하게 된 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.

9) 국토교통부도 개정에 찬성하고 있음.

10) 국토교통부에 따르면 전체 정비업체 중 약 94%가 중소기업에 해당함(2021년 기준, 주택산업연구원 연구).