



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《등록사업자 사업실적 확인 제도 신설》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2214987호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2214987호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 등록사업자 사업실적 확인 제도 신설(안 제17조제2항·제3항 신설, 제22조제1항제1호, 제24조제1항제2호, 제25조제2항제4호 및 제34조 제2항제5호)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2214987호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

주택과 달리, 오피스텔, 상가 등 비주택 개발사업은 시행실적을 공식적으로 검증하여 확인해 주는 제도가 없어, 건설한 사업자 선정이나 신용평가 등에 활용할 수 있는 사업실적에 대한 검증된 정보가 부족한 상황임

또한, 「도시개발법」, 「도시공업지역법」에 규정된 사업시행자의 요건 중 부동산개발업 등록사업자의 경우 적용되는 기준(시·도지사에게 보고한 최근 3년간 부동산개발업 연평균 사업실적이 해당 사업에 드는 연평균 사업비 이상일 것)과 관련하여 부동산개발업 사업실적에 대한 검증된 자료를 제공할 필요성이 제기됨

이에, 시·도지사가 부동산개발업 등록사업자가 보고한 사업실적을 검증하여 확인서를 발급할 수 있도록 함으로써 부동산개발사업 시행 실적에 대한 객관적이고 활용성 높은 정보를 제공하고 부동산개발업의 발전을 촉진하려는 것임(안 제17조제2항·제3항 신설 등).

3. 검토의견

가. 등록사업자 사업실적 확인 제도 신설(안 제17조제2항·제3항 신설, 제22조제1항제1호, 제24조제1항제2호, 제25조제2항제4호 및 제34조제2항제5호)

현행	개정안
제17조(등록사업자의 <u>보고의무</u> 등) (생략) 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제17조(등록사업자의 <u>보고의무 및 실적확인</u> 등) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 시·도지사는 등록사업자의 신청이 있는 경우 제1항제1호에 따라 보고받은 사업실적을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인한 후, 확인서를 발급할 수 있다. ③ 시·도지사는 제2항에 따라 확인서를 발급한 경우 제19조제2항에 따른 부동산개발업정보종합관리체계를 통하여 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.
제22조(시정조치) ① 시·도지사는 등록사업자나 그 임직원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 해당 등록사업자나 그 임직원에게 대하여 그 시정을 위한 조치를 명할 수 있다. 1. 제7조제2항, 제8조제2항, 제11조제1항(같은 조 제6항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제12조, 제13조, 제	제22조(시정조치) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ----- ----- -----

현행	개정안
14조, 제15조제1항, 제17조에 위반되는 행위	-----, 제17조제1항 --- -----
2. (생략)	2. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제24조(영업정지 등) ① 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 1년 이내의 기간을 정하여 그 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다.	제24조(영업정지 등) ① ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 때. 다만, 제25조제2항제4호에 따라 등록을 취소하는 경우는 제외한다.	2. 제17조제1항을 ----- ----- ----- -----.
3. ~ 7. (생략)	3. ~ 7. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제25조(부동산개발업의 등록취소) ① (생략)	제25조(부동산개발업의 등록취소) ① (현행과 같음)
② 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록을 취소할 수 있다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 제17조에 따라 사업실적을 보고하면서 고의 또는 중과실로 중대한 사실을 거짓으로 보고한 때	4. 제17조제1항에 따라 ----- ----- -----

현 행	개 정 안
제34조(권한의 위임 및 위탁) ① (생략)	제34조(권한의 위임 및 위탁) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이 법의 효율적인 집행을 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사무를 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 제17조에 따른 등록사업자의 사업 실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력 변경 보고의 접수 및 <u>보고내용의 확인</u>	5. ----- ----- ----- -- <u>보고내용의 확인, 사업실적의 확인 및 확인서 발급</u>
6. (생략)	6. (현행과 같음)
※ 부칙	
이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.	

현행법 제17조¹⁾는 이 법 제4조에 따라 등록을 한 부동산개발업자, 즉 등록사업자²⁾로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 ‘사업실적’

1) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제17조(등록사업자의 보고의무 등) 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 시·도지사에게 보고하여야 한다.

1. 사업실적(개인인 등록사업자가 부동산개발업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 법인을 설립한 경우에는 그 개인인 등록사업자의 사업실적을 포함한 실적을 말하며, 등록 취소 후 다시 등록한 경우에는 다시 등록한 이후의 실적을 말한다)
2. 자본금(개인인 경우에는 영업용자산평가액을 말한다. 이하 같다)의 변경
3. 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경

2) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “등록사업자”란 제4조에 따라 등록을 한 부동산개발업자를 말한다.

등을 시·도지사³⁾에게 보고하도록 규정하고 있는데,

안 제17조제2항은 시·도지사로 하여금 등록사업자의 신청이 있는 경우 같은 조 제1항제1호에 따라 보고받은 사업실적을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인한 후, 확인서를 발급할 수 있도록 하고,

안 제17조제3항은 시·도지사로 하여금 안 제17조제2항에 따라 확인서를 발급한 경우 현행법 제19조제2항⁴⁾에 따른 부동산개발업정보종합관리체계 등을 통하여 국토교통부장관에게 통보하도록 규정하고 있음.

아울러, 안 제34조제2항제5호는 시·도지사가 안 제17조제2항에 따른 사업실적 확인 및 확인서 발급 사무를 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 규정하려는 것이며,

그 밖에 안 제22조제1항제1호, 제24조제1항제2호 및 제25조제2항제4호는 안 제17조의 개정에 맞추어 관련 조문을 정비하려는 것임.

3) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

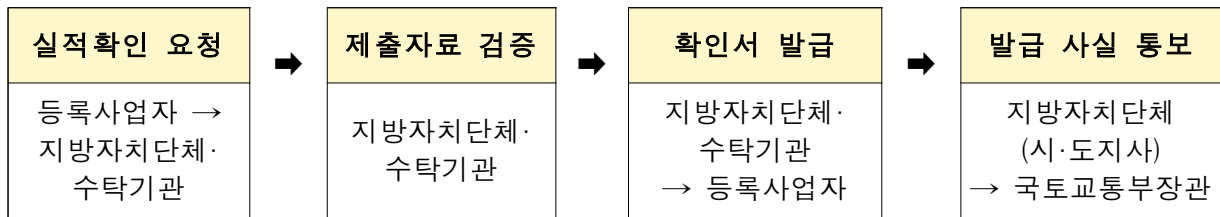
제4조(부동산개발업의 등록 등) ① 타인에게 공급할 목적으로 건축물의 연면적(「건축법」 제84조에 따른 연면적을 말한다)이 2천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터 이상으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 등록을 하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

4) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제19조(부동산개발업 정보의 종합관리) ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 부동산개발업에 관한 정보의 체계적 관리를 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산개발업정보종합관리체계를 구축·운영하여야 한다.

참고로, 국토교통부에 따르면, 안 제17조제2항·제3항 및 안 제34조 제2항제5호 등을 종합할 때, 개정안에 따른 등록사업자 사업실적 확인 절차는 다음과 같음.

〈표〉 부동산개발업 등록사업자 사업실적 확인 절차(안)



※ 자료: 국토교통부

(1) 등록사업자 사업실적 확인 제도 신설(안 제17조제2항·제3항 신설)

1997년 외환위기 이후 시공(건설)과 시행(기획, 토지 확보, 인·허가 취득, 분양 등)의 분업 경향이 확대⁵⁾되며 시행을 담당하는 영세 사업자가 증가한 가운데, 부실 부동산개발업자(시행사)를 관리할 체계가 미비하여 사기 분양 및 허위·과장 광고 등에 따른 소비자 피해 발생 문제 등이 대두되었음.

이에 부동산개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해를 방지하고 부동산개발업의 체계적 관리·육성을 위해, 2007년 「부동산개발업의

5) 외환위기 이전에는 건설업체가 시공능력과 신용도 등을 기반으로 부동산개발과 관련한 전반적인 위험을 감수하는 구조가 일반적이었으나, 외환위기 이후 특정 사업장에서 발생한 재무적 위험이 건설업체의 전면적인 부실로 이어지지 않도록 책임 범위를 한정하고 부동산 금융 제도의 고도화·다양화 등을 반영하여 시행사-금융기관-시공사 간 수익과 위험을 분산하는 구조가 일반화되었음.

관리 및 육성에 관한 법률」이 제정(2007.5.17. 제정, 2007.11.18. 시행) 됨으로써, 부동산개발업을 독립된 전문 업종⁶⁾으로 규정하고,

「건설산업기본법」에 따른 건설업 등록 및 「주택법」에 따른 주택 건설사업 등의 등록과 유사하게, 일정 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자에게 등록 의무를 부여하는 등록제를 도입하며,

부동산개발업자 간 건전한 경쟁과 부동산개발 시장의 투명성 제고를 유도하고 소비자를 보호하기 위하여 부동산개발업 정보의 종합관리 및 허위개발정보 유포행위 금지 등을 규정한 부동산개발업 제도가 마련 되었음.

이 법에 따른 등록 의무는 건축물의 연면적이 3천㎡ 또는 연간 5천㎡ 이상이거나 토지의 면적이 3천㎡ 또는 연간 1만㎡ 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 경우 적용⁷⁾되고, 「주택법」 제4조에 따라 등록한

6) 토지를 택지·공장용지·상업용지 등으로 조성하거나, 토지에 건축물을 건축하여 해당 부동산을 일반에게 판매·임대 등의 방법으로 공급하는 업종을 의미함.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “**부동산개발**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다.
 - 가. 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위
 - 나. 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위. 이 경우 “건축”, “대수선”, “리모델링”은 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호까지의 규정에 따른 “건축”, “대수선” 및 “리모델링”을 말하고, “용도변경”은 같은 법 제19조에 따른 “용도변경”을 말한다.
2. “**부동산개발업**”이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
5. “**공급**”이란 부동산개발을 수행하여 그 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산, 그 부동산의 이용권으로서 대통령령으로 정하는 권리(이하 “부동산등”이라 한다)의 전부 또는 일부를 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말한다.

주택건설사업자 또는 「기업도시개발 특별법」 및 「도시개발법」 등 개별 법률에 따라 해당 법률에서 정하고 있는 부동산개발을 시행할 수 있는 자⁸⁾에 대해서는 적용이 제외되는바, 이 법은 일정 규모 이상의

7) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제4조(부동산개발업의 등록 등) ① 타인에게 공급할 목적으로 건축물의 연면적(「건축법」 제84조에 따른 연면적을 말한다)이 2천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터 이상으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 등록을 하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」

제3조(부동산개발업의 등록 대상 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 구분에 따른 면적을 말한다.

1. 건축물

가. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 연결된 하나의 건축물을 포함한다)

전체 연면적 중 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 연면적의 합계가 3천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터. 다만, 전체 연면적에 대하여 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 연면적의 합계의 비율이 30퍼센트 이상인 경우에 한정한다.

나. 가목 외의 건축물

연면적이 3천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터

2. 토지 면적이 5천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터

8) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제4조(부동산개발업의 등록 등) ① 타인에게 공급할 목적으로 건축물의 연면적(「건축법」 제84조에 따른 연면적을 말한다)이 2천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터 이상으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 등록을 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체

2. 한국토지주택공사, 그 밖의 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 자

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다)

4. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자(주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우에 한정한다)

5. 다른 법률에 따라 해당 부동산개발을 시행할 수 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」

제3조(부동산개발업의 등록 대상 등) ③ 법 제4조제1항제5호에서 “다른 법률에 따라 해당 부동산개발을 시행할 수 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 해당 법률에서 정하고 있는 부동산개발에 한정한다.

1. 「기업도시개발 특별법」, 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」, 그 밖에 다른 법률에 따라 시행자로 지정받은 자

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행할 수 있는 자

3. 「주택법」 제4조에 따른 등록을 하지 아니하는 주택건설사업 또는 대지조성사업의 시행자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 규모의 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행할 수 있는 자

가. 주택건설사업: 단독주택 20호 또는 공동주택 20세대 미만(「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형 생활주택의 경우와 같은 조 제2항제1호의 경우에는 30세대 미만)

오피스텔·상가 등 주택 외 건축물의 개발사업(이하 “비주택 개발사업”이라 함)을 주로 규율하고 있음.

한편, 등록사업자는 현행법 제17조9) 및 같은 법 시행규칙 제16조제1항10)에 따라 매년 시·도지사에게 분양·임대 매출액 및 사업규모(개발 면적 및 호실 수 등) 등을 보고하여야 하고,

시·도지사는 현행법 제19조제1항11) 및 같은 법 시행규칙 제19조제1항에

나. 대지조성사업: 토지의 면적이 1만 제곱미터 미만

9) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제17조(등록사업자의 보고의무 등) 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 시·도지사에게 보고하여야 한다.

1. 사업실적(개인인 등록사업자가 부동산개발업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 법인을 설립한 경우에는 그 개인인 등록사업자의 사업실적을 포함한 실적을 말하며, 등록 취소 후 다시 등록한 경우에는 다시 등록한 이후의 실적을 말한다)

10) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙」

제16조(등록사업자의 보고의무 등) ① 등록사업자는 법 제17조제1호에 따른 사업실적(부동산을 개발하여 타인에게 공급한 실적을 말한다. 이하 같다)을 별지 제13호서식에 따라 사업근거서류를 첨부하여 매년 4월 10일(등록사업자가 개인인 경우 6월 10일)까지 등록등업무 수탁기관에 보고하여야 한다.

11) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제19조(부동산개발업 정보의 종합관리) ① 시·도지사는 등록사업자의 자본금·사업실적·경영실태 등 등록사업자에 관한 정보와 부동산개발에 필요한 정보를 종합적으로 관리하고, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소비자 보호를 위하여 필요한 정보를 소비자, 관련 기관·단체 등에 제공하여야 한다. (후단 생략)

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙」

제19조(부동산개발업 정보의 제공) ①시·도지사는 법 제19조제1항에 따라 등록사업자에 관한 다음 각 호의 정보를 매년 4월 30일(등록사업자가 개인인 경우 6월 30일)까지 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.

1. 상호·명칭 및 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명) / 2. 등록 연월일 및 등록번호
3. 직전 회계연도분과 그 전의 회계연도분을 비교하는 형식으로 작성한 다음 각 목의 정보
가. 자산, 부채 및 자본금
나. 매출액, 매출원가, 매출총이익, 판매 및 관리비, 영업이익, 그 외 이익 및 비용과 당기순이익
4. 주된 영업소의 소재지 및 전화번호 / 5. 부동산개발 전문인력의 수
6. 사업실적
7. 등록말소, 시정조치, 영업정지, 등록취소 및 과태료처분에 관한 사항
8. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 신용평가회사의 신용평가를 받은 경우 그 신용평가 내용

따라 등록사업자의 사업실적 등의 정보를 관리하고, 소비자 및 관련 기관·단체 등에 제공하여야 하는데,

사업실적에 관한 이와 같은 등록사업자의 보고 의무와 시·도지사의 관리 및 정보 제공 의무는 투자자·소비자 등이 시행능력을 판단할 수 있는 기초자료인 사업실적 정보를 활용할 수 있도록 하여, 부동산개발업의 건전한 질서를 유지하고 소비자를 보호하기 위한 취지로 이해됨.

그런데, 현행법령에 따른 비주택 개발사업의 사업실적 관리·활용 체계를 「주택법」 및 같은 법 시행규칙에 따른 ‘주택건설사업 실적’¹²⁾의 관리·활용 체계와 비교하여 보면,

「주택법」 상 등록사업자 중 주택건설사업자는 국토교통부장관에게 제출한 영업실적에 대하여 한국주택협회 등 주택사업자단체로부터 ‘주택건설 실적 확인서’를 발급받을 수 있고, 주택건설 실적 확인서는 공공

12) 「주택법」

제10조(영업실적 등의 제출) ① 등록사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 매년 영업실적(개인인 사업자가 해당 사업에 1년 이상 사용한 사업용 자산을 현물출자하여 법인을 설립한 경우에는 그 개인인 사업자의 영업실적을 포함한 실적을 말하며, 등록말소 후 다시 등록한 경우에는 다시 등록한 이후의 실적을 말한다)과 영업계획 및 기술인력 보유 현황을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

「주택법 시행령」

제91조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 법 제85조제1항에 따른 주택사업자단체(이하 “협회”라 한다)에 위탁한다.

2. 법 제10조에 따른 영업실적 등의 접수

「주택법 시행규칙」

제6조(영업실적 등의 제출 및 확인) ③ 협회는 제출받은 영업실적의 내용 중 주택건설사업 실적에 대하여 등록사업자가 확인을 요청하는 경우에는 별표 1의 기준에 따라 확인한 후 별지 제8호서식의 확인서를 발급(전자문서에 따른 발급을 포함한다)할 수 있다.

택지 입찰 신청 및 사업계획 승인 신청의 구비 서류 또는 금융기관 심사평가의 기초자료 등으로서 활용되고 있으나,

비주택 개발사업의 사업실적에 대해서는 주택건설 실적 확인서 발급과 유사한 실적 확인 제도가 마련되어 있지 않아, 부동산개발업자에 대한 검증된 정보가 부족한 상황이며,

현행 「도시개발법」 및 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」¹³⁾과 각 하위 법령에서는 부동산개발업자의 경우 시·도지사에게 보고한 최근 3년간 연평균 사업실적이 해당 사업에 드는 연평균 사업비 이상인 경우 사업시행자로 지정될 수 있도록 규정하고 있으나, 이에 필요한 공신력 있는 사업실적 정보를 확인하는 것이 곤란한 상황임.

이에 개정안은 부동산개발업의 관리·감독을 담당하는 시·도지사로

13) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」

제27조(사업시행자 지정 등) ① 산업정비구역에 대한 공업지역정비사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 시장·군수등(제50조제2항에 따라 공공기관등이 시행하는 사업의 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 사업시행자를 지정할 수 있다.

6. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록한 부동산개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」

제29조(사업시행자 지정 등) ③ 법 제27조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 자는 제외한다.

1. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제17조제1호에 따라 시·도지사에게 보고한 최근 3년간 연평균 사업실적이 해당 공업지역정비사업에 드는 연평균 사업비 이상일 것
2. 사업시행자 지정 신청일 기준으로 최근 3년간 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제22조에 따른 시정조치 및 같은 법 제24조제1항에 따른 영업정지를 받은 사실이 없을 것
3. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것

하여금 등록사업자의 사업실적 확인서를 발급할 수 있도록 함으로써, 현행법 제17조 및 제19조에 따라 관리되는 부동산개발업 사업실적의 실효성과 활용성을 제고하고 부동산개발업의 체계적 관리·육성을 도모하려는 취지라는 점에서 타당한 입법으로 보임.

한편, 안 제17조의 제목은 “등록사업자의 보고의무 및 실적확인 등”으로 규정되어 있는데, 사업실적의 보고 의무를 이행하는 주체는 등록사업자이나, 사업실적의 확인서 발급 및 발급 사실의 통보 주체는 시·도지사로 구분되어 있으므로,

조문 체계 및 「주택법 시행규칙」 제6조의 제목 등을 감안하여, 안 제17조의 제목을 “사업실적 등의 보고 및 확인 등”으로 수정하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 부동산개발업자의 시행능력을 판단하는 기초자료인 사업실적을 검증하고 확인서를 발급하는 제도가 마련되는 경우, 해당 확인서를 각종 사업시행자 선정 및 자본금 투자 유치를 위한 신용평가 등의 증빙자료로 활용하는 것이 가능할 것으로 예상된다는 점에서, 개정안에 동의하는 입장임.

(2) 권한의 위임 및 위탁(안 제34조제2항제5호)

안 제34조제2항제5호는 시·도지사가 안 제17조제2항에 따른 사업실적 확인 및 확인서 발급 사무를 대통령령¹⁴⁾으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 규정하려는 것으로,

「정부조직법」 제6조제3항¹⁵⁾과 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」 제11조¹⁶⁾에 따라 행정기관은 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니한 사무로서 조사·검사·검정·관리 업무 등의 사무와 민간의 전문 지식이나 기술을 활용할 필요가 있는 기술적 사무를 위탁하는 것이 가능하고, 「주택법」 및 그 하위 법령은 주택건설 실적 확인서 발급 업무를 주택사업자단체(한국주택협회 등)에 위탁하고 있는바,

14) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령」

제25조(업무의 위탁) ② 제1항에 따른 업무를 위탁받을 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로서 위탁 업무를 수행할 수 있는 인력과 장비 및 전문성을 갖춘 기관 중에서 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하여 고시한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 부동산개발에 관련된 업무를 수행하는 기관
3. 협회

15) 「정부조직법」

제6조(권한의 위임 또는 위탁) ③ 행정기관은 법령으로 정하는 바에 따라 그 소관사무 중 조사·검사·검정·관리 업무 등 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 사무를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.

16) 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」(대통령령)

제11조(민간위탁의 기준) ① 행정기관은 법령으로 정하는 바에 따라 그 소관 사무 중 조사·검사·검정·관리 사무 등 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 다음 각 호의 사무를 민간위탁할 수 있다.

1. 단순 사실행위인 행정작용
2. 공익성보다 능률성이 현저히 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식 및 기술이 필요한 사무
4. 그 밖에 국민 생활과 직결된 단순 행정사무

안 제34조제2항제5호는 사업실적 확인 및 확인서 발급에 관한 행정 효율성을 증진하려는 취지로서 타당하다고 생각되며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

(3) 관련 조문의 정비(안 제22조제1항제1호, 제24조제1항제2호 및 제25조제2항제4호)

안 제22조제1항제1호, 제24조제1항제2호 및 제25조제2항제4호는 제재 처분의 근거가 되는 의무규정의 범위를 명확히 하기 위하여 각각 “제17조”를 “제17조제1항”으로 개정하려는 것인데,

이와 관련하여, 현행법 제36조제4호 및 제40조제2항제2호¹⁷⁾의 “제17조”에 대해서도 통일적으로 “제17조제1항”으로 수정할 필요가 있음.

문 의 처

02)6788-5578

17) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제36조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제17조에 따라 사업실적을 보고하면서 고의 또는 중과실로 중대한 사실을 거짓으로 보고한 자
제40조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 자. 다만, 제36조제4호에 해당하는 자로서 해당 조문의 처벌을 받은 자는 제외한다.

참고 1

부동산개발업 제도(부동산개발업법) 개요

- (입법목적) 부동산개발업자* 난립으로 인한 소비자 피해 방지 및 부동산개발업의 체계적 관리·육성('07.5.17. 제정, '07.11.18. 시행)
 - * 「주택법」 주택건설사업자(주택사업 시행자) 및 「건설산업기본법」 건설업자(시공사)와 구분
- (주요내용) 부동산개발업 등록·관리, 전문인력 교육, 부동산개발업 정보의 종합관리, 협회 설립, 영업정지·벌칙 등 위반시 제재
- (부동산개발업) 토지를 조성 또는 건축물을 건축(대수선·리모델링·용도변경 포함)하여 해당 부동산을 공급(임대·매매)하는 업
- (등록의무) ①건축물 연면적 3천㎡(또는 연간 5천㎡) 이상 또는 토지 5천㎡(또는 연간 1만㎡) 이상을 ②타인에게 공급할 목적으로 개발하는 경우, 개발 인허가 전에 시·도지사*에게 등록 의무
 - * 당초 국가사무(국토부장관→시도지사에게 위임)였으나, 지방사무로 이양('21.1.1.)
- (등록요건) 사무실, 자본금 3억(개인 6억원), 전문인력* 2인 이상
 - * 일정요건(자격+경력 또는 학력+경력 등)을 갖추고 교육 이수(매3년마다 재교육)한 자
- (등록예외) 주택법에 따른 주택건설사업자, 도시개발법·도시정비법 등 개별법률에 따라 해당 부동산개발을 시행할 수 있는 자
- (등록현황) 2,290개 사업자('25.12월말 기준)
- (사업실적 보고) 등록사업자는 매출(분양, 임대) 및 개발한 면적 등을 시·도지사에게 보고 의무(매년)
- (업무위탁) 등록신청, 사업실적 보고 등 제출서류 접수·확인 업무
 - * 서울·경기 등 8개 시·도는 부동산개발협회에 위탁(나머지 시·도는 직접 수행)
- (전문인력 교육기관) 한국부동산개발협회, 광주대학교, 부동산원, 건설기술교육원, 한국부동산개발전문가협회('25.6월~'27.6월)

□ 제도 개요

- 주택건설사업*과 같이, 오피스텔, 상가 등 비주택 개발사업**의 시행실적을 공식적으로 검증·확인하는 제도

* 20호·세대 이상 주택건설사업 시행을 위해서는 「주택법」에 따른 주택건설사업 등록을 해야하며, 등록사업자가 제출한 영업실적에 대해 협회에서 확인하여 확인서 발급

** 연면적 3천㎡ 이상 등 비주택 개발사업 시행은 「부동산개발업법」에 따른 등록 필요

□ 실적확인 대상

- 부동산을 개발해 타인에게 공급(판매, 임대)한 실적

□ 실적확인 절차

- (확인 요청) 사업자가 보고한 실적*에 대한 확인 요청(→ 시·도지사등)

* 등록사업자는 매년 4월(개인 6월)까지 시도지사에게 사업실적(매출액, 사업면적) 보고 의무

- (실적 검증) 실적보고 자료를 바탕으로 증빙자료를 확인·검증

- (확인서 발급) 매출액 및 사업면적에 관한 구체적인 사항 기재

- (발급 통보) 정보관리시스템을 통해 통보(시·도지사 → 국토부장관)

< 사업실적 확인 절차(안) >

