

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안 심사보고서

2025. 4. .

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 9월 11일, 권영진·손명수의원 등
16인

나. 회부일자 : 2024년 9월 12일

다. 상정 및 의결일자 :

제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회(2024.11.13.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.4.16.)

상정 · 축조심사 · 수정의결

제424회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.4.23.)

상정 · 소위심사보고 · 수정의결

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 권영진·손명수)

부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)은 해당 개발사업의 미래 현금 흐름을 담보로 자금을 조달하는 방식으로, 개발 이후 발생하는 분양 수익 등을 통해 자금을 상환하는 구조임. 이러한 방식은 사업자가 초기 자본 부담을 최소화하면서 대규모 프로젝트를 진행할 수 있다는 점에서 주택건설사업 등 부동산개발사업의 주요 수단으로 활용되고 있음.

그런데 국내 부동산 PF는 낮은 자기자본비율과 시공사의 책임준공 등 제3자 보증에 지나치게 의존하는 구조적 문제로 사업성 평가가 형식적으로 이루어지는 부실 대출을 유발하고, 부동산 경기와 금리 등락 등 대외변수에 매우 취약하여 금융 불안정성을 초래하고 있음.

2023년 기준 국내 부동산 PF 규모는 약 230조 원에 달하며 경제 규모를 고려할 때 매우 큰 비중을 차지하고 있어 리스크를 체계적으로 관리하지 않으면 금융과 실물경제 모두에 심각한 영향을 미칠 수 있으므로 정부 차원의 관리가 필요한 상황임.

그럼에도 불구하고 현재 국내 부동산 PF 사업과 관련된 재무 자료와 사업성 등에 대한 정보 부족 및 이해당사자 간 갈등 상황을 조정할 수 있는 법적 기구의 부존재 등으로 정부의 신속하고 효과적인 개입 및 대응에 한계가 존재하는 실정임.

이에, 부동산 PF 사업의 체계적인 관리를 위한 제도적 기반을 마련함으로써 효율적인 부동산개발사업의 관리 및 국민경제의 안정을 도

모하려는 것임.

3. 전문위원의 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

‘부동산 프로젝트 파이낸싱’(Project Financing; 이하 “PF”라 함)은 부동산개발사업의 사업성 평가를 기초로 제한 없이 자금차입이 가능하고, 사업시행자-금융기관-시공사 등 참여자 간 위험을 분산시키는 구조라는 특징이 있음.

부동산개발사업은 초기에 대규모 투자자금의 유입이 필요하고 타인 자본의 원리금 상환 및 투자자금의 회수를 감당할 수 있는 영업이익과 현금흐름 창출이 필요하다는 점에서 고도의 자금조달능력과 위험 분산 체계를 가진 PF가 주택건설사업 및 대규모복합단지사업 등 부동산개발 사업의 주요 수단으로 활용되고 있으며, 국내 경제에서 큰 비중을 차지하고 있음.

그런데 국내의 PF는 시행사의 낮은 자기자본 비율, 선분양 및 시공사의 책임보증 등의 제도와 관행이 결합된 ‘저자본·고보증 구조’를 가지고 있으며, 이로 인해 부실대출 등 사업성 대비 과도한 유동성 공급을 유발하고 고금리 등에 따른 부동산 경기 하강 국면에서는 거시건전성을 훼손하는 취약성을 드러내 왔다는 지적이 있음.

특히 2022년 이후 PF 시장은 금리 상승, 건설원가 상승 및 부동산 가격 하락 등의 상황과 결합하며 PF 유동성 경색으로 이어지기 시작하였음. 부동산금융의 위험도를 나타내는 PF 익스포저(위험노출액)는 2024

년 6월말 기준 216.5조원에 달하며 이 중 약 10%인 21조원 규모가 부실 우려 대상으로 추정되는 등 소위 PF 문제가 경제의 중대 위험 요인으로 지목되는 상황에 처하게 되었음.

이로 인해 PF 위기가 금융시스템뿐 아니라 건설업 등 실물경제로 전이될 우려를 방지하기 위해 PF로 대표되는 부동산개발사업 전반에 대한 정부의 체계적이고 효과적인 정책 대응이 요구되고 있음.

정부는 「2024년 하반기 경제정책방향」(2024. 7. 3.)에서 PF 시장의 안정화를 위해 94조원 규모의 유동성을 공급하는 방안을 발표하였으며, 이러한 지원책과 아울러 ‘부동산 PF 통합정보 시스템 구축’ 방안 등을 통해 PF 시장의 투명성을 강화하고 관리 체계를 선진화할 필요성을 제시하였음.

이는 부동산개발사업과 관련된 법인의 설립·등록, 사업 인허가, 자금 조달·보증, 분양 등 절차별 정보 및 재무적 정보가 각 관계당국과 기관에 흩어져 있어 정부 차원의 대응 능력이 취약한 상태로 분석되고 있는 것을 고려한 것으로 판단됨.

한편, 다수의 부동산개발사업이 경제·시장환경 등 여건 변화로 인한 사업 지연에 직면하고 사업당사자 간 이해관계 갈등 상황에 처해 있으나, 공공이 이를 적극적으로 조정할 행정적 역할을 수행하기에는 제도적 기반이 미흡한 상황임.

이와 관련하여, 정부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024. 8. 8.)을 통해 주택건설의 장애요인을 해소하기 위한 지원책으로서 소위 ‘PF조정위원회’의 기능을 확대하여 이를 통해 공공이 부동산개발

사업의 이해관계를 조정하고 사업지연을 최소화하는 방안을 제시한 바 있음.

이에 제정안은 PF 등 부동산개발사업에 대한 제도개선 논의를 종합하여 다음과 같은 세 가지 제도의 시행 근거를 제시하고 있음.

첫째, 제정안에 따르면 개별 법률에 규정된 개발사업 중 일정 용도 및 규모의 사업은 이 법에 따른 ‘부동산개발사업’으로 분류되며, 부동산개발사업의 사업시행자에게 사업‘신고’ 및 추진현황 ‘보고’ 등의 의무가 부여됨.

둘째, 사업시행자의 신고 및 보고 등을 통해 축적된 정보를 기초로 국토교통부장관에게 부동산개발사업을 종합관리하고 이를 뒷받침할 정보체계를 구축·운영할 책임이 부과됨.

셋째, 부동산개발사업의 사업계획 등을 조정하여 사업당사자의 갈등을 해소하고 사업의 조속한 정상화를 지원하기 위한 ‘부동산개발사업 조정위원회’가 국토교통부장관 소속으로 설치됨.

제정안은 건전한 시장질서 유지를 위해 사업시행자와 정부의 책임성을 제고하려는 취지의 입법으로 이해되며, 이로써 사업시행자의 역량과 부동산개발사업의 사업성 등이 객관적으로 평가되는 기반이 강화되고 보다 민주적이고 실효적인 갈등 관리 방안이 정착될 수 있을 것으로 보임.

제정안과 관련하여 국토교통부는 부동산개발사업에 대한 체계적·통합적인 관리체계를 구축하고 공신력 있는 조정기구를 통해 갈등을 해소하는 등 시장 안정화를 위한 제도를 포함하고 있는 동 제정안의 입법 필요성에 공감하는 입장으로, 동 제정안을 통해 부동산개발사업에 대한 정부

의 관리 기반이 마련되어 시장 리스크에 대한 선제적 대응 능력이 강화될 것으로 기대된다는 의견임.

제정안에 대한 유관업계의 의견은 다음과 같음. 먼저, 부동산개발사업 관련 정보의 신고·보고 및 종합관리와 관련하여 제정안은 일부 규제법으로서의 성격을 가지나, 한국부동산개발협회는 부동산개발 시행업계 내 정보 비대칭의 문제가 존재하고 있다는 점에서 부동산개발사업 정보를 통합적으로 관리할 필요에 공감한다는 의견임.

다음, 부동산개발사업 조정위원회와 관련하여 대한주택건설협회와 대한건설협회는 부동산개발사업의 신속한 정상화를 지원할 수 있도록 실효성 있는 조정기능을 갖춘 상설 법정위원회의 운영이 필요하다는 의견임.

또한, 경기도 등 지방자치단체에서도 부동산개발사업의 조정과 관련하여 상호 당사자가 조정안을 수용하려면 법적 구속력 등의 제도적 장치가 마련된 조정위원회가 필요하다는 의견을 제기한 바 있으므로, 개정안 심사 시 각 기관 및 업계의 의견을 종합적으로 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

제정안의 도입에 대해서는 부동산개발사업의 사업시행자에 대해 신고·보고 등의 의무 부여 및 별도의 정보 수집·관리체계 구축을 통해 달성할 수 있는 공익과 별도의 법을 제정해야 할 필요성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사안으로 판단되며, 부동산개발사업의 신고·보고 의무 및 부동산개발사업 조정위원회의 조정 절차 등 개별 조항별로 일부 보완을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 권영진) 부동산개발사업의 건전성을 제고하기 위하여 사업성 평가에 관한 사항을 추가하고, 일부 자구를 정리하는 등 수정의결 필요

6. 심사결과

수정의결

7. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

체계·자구심사과정을 거쳤음.

※ 심사보고서 불입서류

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안에 대한 수정안

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2025. 4. .

제안자 : 국토교통위원장

수정이유

부동산개발사업의 건전성을 강화하고 체계적 관리를 도모하기 위하여 국토교통부장관에게 부동산개발사업의 사업성 평가 기준 수립 및 사업성 평가기관 지정 권한을 부여하는 사업성 평가에 관한 사항을 추가하고, 사업시행자가 명목회사인 경우 부동산개발사업의 신고 의무를 이행하는 주체를 명확히 하기 위하여 사업시행자의 범위에 사업시행자를 대행하는 자가 포함되도록 하며, 부동산개발사업 조정위원회의 원활하고 공정한 업무 처리를 위하여 조정안에 대한 각 당사자의 동의 여부 표시가 없는 경우 이를 조정안에 대한 동의로 보도록 하는 간주 규정을 추가하고 조정 절차를 보다 명확히 하려는 것임.

수정주요내용

- 가. 사업시행자의 부동산개발사업 신고 의무와 관련하여 사업시행자가 명목회사인 경우를 고려하여 의무이행주체에 사업시행자를 대행하는 자가 포함되도록 규정함(안 제5조).
- 나. 부동산개발사업의 신고 및 보고 내용의 확인과 관련하여 국토교통

부장관의 행정조사 권한을 명확히 규정함(안 제8조).

다. 국토교통부장관에게 부동산개발사업의 사업성 평가 기준 등을 정하고 사업성 평가 등의 업무를 전문적으로 수행하는 평가기관을 지정할 수 있도록 권한을 부여하는 사업성 평가에 관한 사항을 규정함(안 제9조).

라. 부동산개발사업 관련 자료의 종합관리에 대한 국토교통부장관의 책임을 명확히 하고 비공개가능정보의 범위를 대통령령에 위임할 수 있도록 규정함(안 제10조(종전의 제9조)).

마. 부동산개발사업 조정위원회의 조정 대상이 되는 개발사업의 의미를 명확히 하고, 동 위원회의 존속기한을 명시함(안 제12조(종전의 제11조)).

바. 부동산개발사업 조정위원회 위원의 공정한 직무수행을 보장하기 위하여 위원의 해촉 규정을 보완함(안 제13조(종전의 제12조)).

사. 부동산개발사업 조정위원회의 조정 절차와 관련하여 당사자의 범위 등을 명확히 하고, 조정안에 대해 각 당사자가 동의 여부를 미통보하는 경우 이를 조정안에 대해 수락한 것으로 보는 간주 규정을 추가함(안 제17조부터 제21조까지(종전의 제16조부터 제20조까지)).

아. 부동산개발사업의 사업성 평가 관련 규정의 시행일을 추가하고, 부동산개발사업의 신고 의무에 대한 적용례를 신설함(안 부칙 제1조 및 제2조).

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안에 대한 수정안

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제1호가목 중 “「주택법」”을 “「주택법」 제15조”로 한다.

안 제5조제1항 중 “사업시행자”를 “사업시행자(위탁계약 등을 통해 사업시행자를 대행하는 자를 포함한다. 이하 제6조부터 제8조까지 및 제25조에서 같다)”로 한다.

안 제6조제1항 중 “중단 또는 취소 등의”를 “취소 등 대통령령으로 정하는”으로 한다.

안 제7조의 제목 중 “제출”을 “보고 등”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “제출”을 “보고”로 하며, 같은 조 제2항 중 “완료된 때에는 완료일부터”를 “관계 법령에 따라 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터”로 하고, 같은 조 제3항 중 “제출”을 “보고”로 한다.

안 제8조의 제목 중 “제출”을 “보고”로 하고, 같은 조 제1항 중 “제출 받은”을 각각 “보고받은”으로, “직접 조사할 수 있다”를 “관계 공무원으로 하여금 해당 부동산개발사업의 현장 또는 시설에 출입하여 사업 관련 현황 등에 대하여 검사, 자료열람 및 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다”로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “제2항”을 “제3항”으로 한다.

② 제1항에 따라 출입·검사·열람 또는 질문을 하고자 하는 공무

원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고, 이를 관계인에게 내보여야 한다.

안 제9조부터 제24조까지를 각각 제10조부터 제25조까지로 하고, 제9조를 다음과 같이 신설한다.

제9조(사업성 평가 등) ① 국토교통부장관은 건전한 부동산개발사업 추진을 도모하기 위하여 부동산개발사업에 대한 사업성 평가 기준, 절차 및 방법 등을 정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 부동산개발사업의 사업성 평가 등의 업무를 전문적으로 수행하는 평가기관(이하 “평가기관”이라 한다)을 지정할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 평가기관이 부정한 방법으로 조사·평가를 하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 그 지정을 취소할 수 있으며, 그 밖에 평가기관의 지정·지정취소 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제10조(중전의 제9조)제1항 본문 중 “관리하고”를 “관리하여야 하고”로, “등의 요청이 있는 경우”를 “등에”로 하며, 같은 항 단서 중 “개인”을 “개인(이하 “법인등”이라 한다)”로, “법인 등의”를 “법인등의”로, “정보”를 “등 대통령령으로 정하는 정보”로 한다.

안 제12조(중전의 제11조)제2항제2호 중 “공급한 토지에”를 “공급하고”로, “출자하거나”를 “해당 토지를 제공받아”로 하고, 같은 항 제3호 중 “인정한”을 “인정하는”으로 하며, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분

중 “제16조제1항”을 “제17조제1항”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “조정안”을 “제20조제1항에 따른 조정안”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “사무국”을 “조정위원회에 사무국”으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

안 제13조(중전의 제12조)제6항 단서 중 “없는 사유가 발생한”을 “없거나 직무와 관련된 비위사실이 있는”으로 한다.

안 제14조(중전의 제13조)제1호 중 “피성년후견인,”을 “피성년후견인 또는”으로 한다.

안 제15조(중전의 제14조)제2항 중 “3분의2”를 “3분의 2”로 한다.

안 제17조(중전의 제16조)제1항 중 “제11조제2항”을 “제12조제2항”으로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “받으면”을 “받은 경우 지체 없이”로 한다.

안 제18조(중전의 제17조)제2항 중 “신청자”를 “각 당사자”로 한다.

안 제19조(중전의 제18조)제1항 중 “제16조제1항”을 “제17조제1항”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “부동산개발사업에 관한 전문성이 있는 기관·단체 또는 신청자 등의 관계자”를 “각 당사자 및 이해관계인”으로, “출석 또는 자료의 제출을”을 “출석하거나 자료를 제출할 것”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “당사자”를 “각 당사자”로 하고, 같은 조 제4항 전단 중 “부동산개발사업의 개발계획 등”을 “부동산개발사업”으로 하며, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 및 제1호 중 “당사자”를 각

각 “각 당사자”로 하고, 같은 항 제2호 중 “당사자가”를 “당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이”로 하며, 같은 항 제4호 중 “제17조제1항”을 “제18조제1항”으로 한다.

안 제20조(중전의 제19조)제1항 각 호 외의 부분 중 “당사자”를 “각 당사자”로 하고, 같은 항 제2호 중 “조건,”을 “조건 및”으로 하며, 같은 항 제3호 중 “사후 관리”를 “사후관리”로 하고, 같은 조 제2항 중 “자문”을 “조정안에 대한 검토 및 자문”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “당사자”를 “각 당사자”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항 중 “당사자가”를 “각 당사자가”로 한다.

이 경우 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안을 수락한 것으로 본다.

안 제21조(중전의 제20조)의 제목 중 “조정서”를 “조정 결과”로 하고, 같은 조 제1항 중 “당사자는 제19조제5항”을 “각 당사자는 제20조제5항”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “제19조제5항”을 “제20조제5항”으로, “처리한”을 “적극적으로 처리한”으로 한다.

안 제23조(중전의 제22조)제1항제3호 중 “추진현황 제출의 접수”를 “추진현황”으로 하고, 같은 항 제4호 중 “신고 내용”을 “신고 및 보고 내용”으로 하며, 같은 항 제5호 중 “제10조”를 “제11조”로 하고, 같은 항 제6호 중 “제11조제4항”을 “제12조제4항”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “위탁한”을 “위탁받은”으로 한다.

안 제24조(중전의 제23조)의 제목 중 “적용 시의”를 “적용에서”로 하

고, 같은 조 제1호 중 “조정위원회”를 “공무원이 아닌 조정위원회”로 하며, 같은 조 제2호 중 “제22조제1항”을 “제23조제1항”으로 하고, 같은 조 제3호 중 “사무국”을 “공무원이 아닌 사무국”으로 한다.

안 제25조(중전의 제24조)제1항제2호 중 “제출을”을 “보고를”로, “제출한”을 “보고한”으로 하고, 같은 조 제2항제2호 중 “제출 내용”을 “보고 내용”으로 한다.

안 부칙 본문을 삭제하고, 제1조 및 제2조를 다음과 같이 신설한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제9조는 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하고, 제5조부터 제8조까지는 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제5조부터 제8조까지의 규정은 같은 규정 시행 이후 제5조제1항에 따른 신고의무가 발생하는 경우부터 적용한다.

수정안조문대비표

원 안	수 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다. 가. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업 나. ~ 아. (생 략) 2. (생 략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- -----. 가. 「주택법」 제15조----- ----- ----- 나. ~ 아. (원안과 같음) 2. (원안과 같음)
제5조(부동산개발사업의 신고) ① <u>사업시행자</u> 는 부동산개발사업의 사업계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.	제5조(부동산개발사업의 신고) ① <u>사업시행자(위탁계약 등을 통해 사업시행자를 대행하는 자를 포함한다. 이하 제6조부터 제8조까지 및 제25조에서 같다)</u> ----- ----- ----- -----.
② · ③ (생 략)	② · ③ (원안과 같음)
제6조(부동산개발사업의 취소 등 신고) ① 사업시행자는 제5조에 따라 신고한 부동산개발사	제6조(부동산개발사업의 취소 등 신고) ① ----- -----

업의 중단 또는 취소 등의 사
유가 발생하는 경우에는 그 사
유가 발생한 날부터 60일 이내
에 국토교통부장관에게 그 사
실을 신고하여야 한다.

② (생 략)

제7조(부동산개발사업의 추진현
황 제출) ① 사업시행자는 제5
조제1항에 따라 신고한 부동산
개발사업의 추진현황을 대통령
령으로 정하는 바에 따라 국토
교통부장관에게 제출하여야 한
다.

② 사업시행자는 제5조제1항에
따라 신고한 부동산개발사업이
완료된 때에는 완료일부터 60
일 이내에 그 사실을 국토교통
부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 제
출의 절차와 그 밖에 필요한
사항은 국토교통부령으로 정한
다.

제8조(신고 및 제출 내용의 확인
등) ① 국토교통부장관은 제5
조부터 제7조까지에 따라 사업

---취소 등 대통령령으로 정하
는-----

-----.

② (원안과 같음)

제7조(부동산개발사업의 추진현
황 보고 등) ① -----

-----보고-----
-----.

② -----

관계 법령에 따라 사용승인 .
준공검사 등을 받은 날부터---

-----.

③ -----보
고-----

-----.

제8조(신고 및 보고 내용의 확인
등) ① -----

시행자로부터 신고 또는 제출 받은 내용을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 신고 또는 제출받은 내용이 정확하지 아니하다고 판단되는 경우에는 사업시행자에게 그 내용을 보완하게 하거나 직접 조사할 수 있다.

<신 설>

② (생략)

③ 제2항에 따라 요청받은 금융감독원 등은 그 조치 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

<신 설>

-----보고받은
은-----

보고받은-----

-----관계 공무원으로 하여금 해당 부동산개발사업의 현장 또는 시설에 출입하여 사업 관련 현황 등에 대하여 검사, 자료열람 및 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 출입·검사·열람 또는 질문을 하고자 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고, 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ (원안 제2항과 같음)

④ 제3항-----

-----.

제9조(사업성 평가 등) ① 국토교통부장관은 건전한 부동산개발사업 추진을 도모하기 위하여

제9조(부동산개발사업 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관은 부동산개발사업에 대한 적절한 관리·감독 및 정책 수립·시행을 위하여 사업계획, 추진현황 등에 관한 자료를 종합적으로 관리하고, 관련 기관·단체 등의 요청이 있는 경우 이를 제공할 수 있다. 다만, 법인·단체 또는 개인의 경영상

부동산개발사업에 대한 사업성 평가 기준, 절차 및 방법 등을 정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 부동산개발사업의 사업성 평가 등의 업무를 전문적으로 수행하는 평가기관(이하 “평가기관”이라 한다)을 지정할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 평가기관이 부정한 방법으로 조사·평가를 하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 그지정을 취소할 수 있으며, 그 밖에 평가기관의 지정·지정취소 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(부동산개발사업 관련 자료 등 종합관리) ① -----

-----관리하여야 하고-----
-----등에-----

---개인(이하 “법인등”이라 한

· 영업상 비밀에 관한 사항으로서 공개될 경우 법인 등의
정당한 이익을 현저히 해칠 우
려가 있다고 인정되는 정보는
제공하지 아니할 수 있다.

② (생략)

제10조(부동산개발사업 정보체계의
구축·운영) (생략)

제11조(조정위원회의 설치 등) ①
(생략)

② 조정위원회의 조정 대상이
되는 부동산개발사업은 다음
각 호와 같다.

1. (생략)

2. 공공기관이 토지를 조성하여
공급한 토지에 민간사업자가
출자하거나 수행하는 부동산
개발사업

3. 그 밖에 국토교통부장관이
조정이 필요하다고 인정한 부
동산개발사업

③ 조정위원회는 제16조제1항
에 따라 조정 신청을 받은 부
동산개발사업에 대하여 다음

다)-----

법인등의-----

--등 대통령령으로 정하는 정
보-----.

② (원안과 같음)

제11조(부동산개발사업 정보체계의
구축·운영) (원안 제10조와
같음)

제12조(조정위원회의 설치 등) ①
(원안과 같음)

② -----

-----.

1. (원안과 같음)

2. -----
공급하고-----해당
토지를 제공받아-----

3. -----
-----인정하는-----

③ -----제17조제1항-----

각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. (생략)

2. 조정안과 관련하여 사후관리를 위하여 필요한 사항을 위하여 필요한 사항

3. (생략)

④ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 사무국을 둘 수 있다.

<신설>

제12조(조정위원회의 구성 등) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원이 질병 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.

⑦ · ⑧ (생략)

제13조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원회의 위원이 될

-----.

1. (원안과 같음)

2. 제20조제1항에 따른 조정안-

3. (원안과 같음)

④ -----
-----조정위원회에 사무국-----.

⑤ 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

제13조(조정위원회의 구성 등) ① ~ ⑤ (원안과 같음)

⑥ -----

-----.

-----없거나 직무와 관련된 비위사실이 있는-----
-----.

⑦ · ⑧ (원안과 같음)

제14조(위원의 결격사유) -----

수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인

2. ~ 5. (생략)

제14조(조정위원회의 회의) ①
(생략)

② 조정위원회의 회의는 재적
위원 과반수의 출석으로 개의
하고, 출석위원 3분의2 이상의
찬성으로 의결한다.

③ (생략)

제15조(실무위원회) (생략)

제16조(조정의 신청 등) ① 제11
조제2항 각 호의 어느 하나에
해당하는 부동산개발사업 당사
자의 어느 한쪽 또는 양쪽은
조정위원회에 사업계획 등의
조정을 신청할 수 있다.

② (생략)

③ 조정위원회는 제1항에 따라
조정 신청을 받으면 그 신청
내용을 상대방에게 통보하여야
한다. 이 경우 통보를 받은 상
대방은 통보를 받은 날부터 14
일 이내에 그 신청 내용에 대

-----.

1. 피성년후견인 또는-----

2. ~ 5. (원안과 같음)

제15조(조정위원회의 회의) ①
(원안과 같음)

② -----

-----3분의 2-----
-----.

③ (원안과 같음)

제16조(실무위원회) (원안 제15조
와 같음)

제17조(조정의 신청 등) ① 제12
조제2항-----

-----.

② (원안과 같음)

③ -----
-----받은 경우 지체
없이-----

-----.

한 의견을 제출하여야 한다.

제17조(신청의 각하 등) ① (생략)

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 각하한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청자에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제18조(조정절차 등) ① 조정위원회는 제16조제1항에 따라 조정 신청을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정절차를 개시하여야 한다.

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우에는 부동산개발사업에 관한 전문성이 있는 기관·단체 또는 신청자 등의 관계자에게 조정위원회의 회의에 출석 또는 자료의 제출을 요청할 수 있다.

③ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 당사자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 필요한 경우 관계

-----.

제18조(신청의 각하 등) ① (원안과 같음)

② -----

---각 당사자-----
-----.

제19조(조정절차 등) ① -----
-----제17조제1항-----

-----.

② -----

-각 당사자 및 이해관계인-----
-----출석하거나 자료를 제출할 것을-----
-----.

③ -----
-----각 당사자-----

전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 해당 부동산개발사업의 개발계획 등을 관할하는 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑤ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정절차를 종료하고 그 사실을 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우

2. 당사자가 조정안에 동의하지 않아 조정이 불성립된 경우

3. (생략)

4. 조정절차 진행 중에 제17조 제1항 각 호의 사유가 발생한 경우

----.

④ -----
-----부동산개발사업-----

-----.

-----.

⑤ -----

-----각 당사자-----
-----.

1. 각 당사자-----

2. 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이-----

3. (원안과 같음)

4. -----제18조 제1항-----

⑥ (생 략)

제19조(조정안의 제시 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 사항이 포함된 조정안을 작성하였을 때에는 지체없이 이를 당사자에게 제시하여야 한다.

1. (생 략)

2. 조정 대상 부동산개발사업에 대한 조정 범위, 방법, 조건, 내용

3. 조정 결과의 사후 관리에 관한 사항

4. (생 략)

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 전문기관 등에 자문을 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. <후단 신설>

④ 조정위원회는 당사자가 제3항에 따라 조정안에 동의하거

⑥ (원안과 같음)

제20조(조정안의 제시 등) ① ---

-----각 당사자-----.

1. (원안과 같음)

2. -----
-----조건
및-----

3. -----사후관리-----

4. (원안과 같음)

② -----

-----조정안에 대한 검토 및 자문-----.

③ -----
-----각 당사자-----

-----. 이 경우 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안을 수락한 것으로 본다.

④ -----각 당사자가-----

나 제3항에 따른 기간 내에 당사자 간 협의를 거쳐 조정안을 일부 수정하여 동의하는 경우에는 지체 없이 조정서를 작성하여야 한다.

⑤ (생략)

제20조(조정서의 이행 및 현황

보고) ① 조정이 성립된 부동산개발사업의 당사자는 제19조 제5항에 따라 확정된 조정 결과를 성실하게 이행하여야 하며 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장은 조정 결과 이행에 필요한 업무에 적극 협조하여야 한다.

② 제2조제2호가목부터 다목까지의 기관에 소속된 공무원 또는 임직원이 제19조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아

-----.

⑤ (원안과 같음)

제21조(조정 결과의 이행 및 현

황 보고) ① -----
-----각 당사자는
제20조제5항-----

-----.

② -----

-----제20조제5항-----

-----적극적으로 처
리한-----

니한다.	-----.
③ (생 략)	③ (원안과 같음)
<u>제21조</u> (조정절차의 비공개 등) (생 략)	<u>제22조</u> (조정절차의 비공개 등) (원안 제21조와 같음)
<u>제22조</u> (업무의 위탁) ① 국토교통 부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따 라 부동산 정보 취득 및 관리, 부동산개발사업의 조정에 대하 여 전문성이 있는 기관에 위탁 할 수 있다.	<u>제23조</u> (업무의 위탁) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생 략)	1. 2. (원안과 같음)
3. 제7조제1항 및 제2항에 따른 부동산개발사업의 <u>추진현황</u> <u>제출의 접수</u> 및 완료 보고의 접수	3. ----- ----- <u>추진현황</u> ----- -----
4. 제8조에 따른 <u>신고</u> 내용의 확인	4. ----- <u>신고 및 보고</u> <u>내용</u> -----
5. <u>제10조</u> 에 따른 부동산개발사 업 정보체계의 구축 및 운영	5. <u>제11조</u> ----- -----
6. <u>제11조제4항</u> 에 따른 부동산 개발사업 조정위원회 사무국 의 운영	6. <u>제12조제4항</u> ----- ----- -----
7. (생 략)	7. (원안과 같음)
② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 <u>위탁한</u> 기관에 위 탁 업무의 수행에 드는 비용의	② ----- ----- <u>위탁받은</u> ----- -----

전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제23조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호에 해당하는 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 조정위원회의 위원
2. 제22조제1항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 기관의 임직원
3. 조정위원회에 두는 사무국의 직원

제24조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. (생략)
2. 제7조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 추진현황 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

-----.

제24조(벌칙 적용에서 공무원 의제) -----

-----.

1. 공무원이 아닌 조정위원회-----
2. 제23조제1항-----
3. -----공무원이 아닌 사무국-----

제25조(과태료) ① -----

-----.

1. (원안과 같음)
2. -----보고를-----보고한---

② -----

-----.

1. (생략) 2. 제8조제1항을 위반하여 신고 또는 <u>제출 내용의 확인을 위한 자료 제출 요구 또는 보완 요구에 따르지 않거나 조사를 거부·기피·방해한 자</u> ③ (생략) 부칙 <u>이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제5조부터 제8조까지는 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다.</u>	1. (원안과 같음) 2. ----- -----<u>보고 내용</u>----- ----- ----- ----- ③ (원안과 같음) 부칙 <u>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제9조는 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하고, 제5조부터 제8조까지는 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다.</u> <u>제2조(적용례) 제5조부터 제8조까지의 규정은 같은 규정 시행 이후 제5조제1항에 따른 신고 의무가 발생하는 경우부터 적용한다.</u>
---	--

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

가. 「건축법」에 따른 건축물 중에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모로 건축허가(다른 법률에 따라 「건축법」의 건축허가가 의제 처리되는 경우를 포함한다)를 받아야 하는 사업

나. 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호 나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

마. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따른 복합개발사업

바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

사. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

2. “사업시행자”란 부동산개발사업을 시행하거나 시행하려는 자를 말한다.

3. “부동산개발사업 관리”란 부동산개발사업의 전 과정에 걸쳐 관련 정보를 체계적으로 수집·분석하고 부동산개발사업의 원활한 추진을 지원하는 것을 말한다.

제3조(부동산개발사업 관리의 기본이념) 부동산개발사업 관리는 다음 각 호의 기본이념에 따라야 한다.

1. 국민의 주거생활과 경제활동에 필요한 토지 및 건축물 등의 효율적 이용과 체계적 공급이 이루어지도록 할 것
2. 부동산개발사업 정보에 대한 접근성과 활용성을 높여 국토 및 자원의 합리적 이용을 촉진할 것
3. 부동산개발사업 정보의 투명성 확보를 통하여 국민 생활의 질적 향상을 도모하고 국민의 재산권을 보호할 것
4. 사회적·경제적 변화에 대응하는 부동산개발사업 추진 환경을 조성하여 사회적 비용을 최소화할 것

제4조(다른 법률과의 관계) 부동산개발사업 관리에 관하여 다른 법률

에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

제2장 부동산개발사업 관리

제5조(부동산개발사업의 사업계획 등 보고) ① 사업시행자(법령 및 계약에 따라 사업시행자를 대행하는 자를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날 중 빠른 날부터 60일 이내에 부동산개발사업의 사업계획, 재무 상황, 자금조달계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 부동산개발사업을 시행하기 위하여 협약을 체결한 날
2. 부동산개발사업을 시행하기 위하여 토지를 매수한 날
3. 부동산개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립한 날
4. 부동산개발사업에 대한 인가·허가 등을 받은 날
5. 그 밖에 부동산개발사업의 추진이 구체화된 것으로 볼 수 있는 날로서 대통령령으로 정하는 날

② 제1항에 따른 보고의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조(부동산개발사업의 취소 등 보고) ① 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업이 취소되거나 사업시행자의 파산 등

대통령령으로 정하는 사유로 중단된 경우에는 부동산개발사업이 취소되거나 중단된 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 보고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제7조(부동산개발사업의 추진현황 보고 등) ① 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업의 추진현황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업이 관계 법령에 따라 사용승인·준공검사를 받는 등 공사를 완료한 날부터 60일 이내에 그 사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 보고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제8조(보고 내용의 확인 등) ① 국토교통부장관은 제5조부터 제7조까지의 규정에 따라 사업시행자가 보고한 내용을 확인하기 위하여 필요하다고 인정하면 사업시행자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있고, 관계 공무원으로 하여금 해당 부동산개발사업의 현장 또는 시설에 출입하여 부동산개발사업 관련 현황 등에 대하여 검사하게 하거나 관련 서류를 열람하게 할 수 있으며, 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 출입·검사·열람 또는 질문을 하는 공무원은 그

권한을 나타내는 증표를 지니고, 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 확인 및 검사 등과 관련하여 관계 기관의 협조가 필요하다고 인정되는 경우에는 해당 사실을 통보하고 관련 자료를 제출하거나 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.

④ 제3항에 따라 요청받은 관계 기관은 그 조치 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

제9조(사업성 평가 등) ① 국토교통부장관은 건전한 부동산개발사업 추진을 도모하기 위하여 부동산개발사업에 대한 사업성 평가 기준, 절차 및 방법 등을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 부동산개발사업의 사업성 평가 등의 업무를 전문적으로 수행하는 평가기관(이하 “평가기관”이라 한다)을 지정하여 고시할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 평가기관이 부정한 방법으로 평가를 하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 그 지정을 취소할 수 있으며, 그 밖에 평가기관의 지정·지정취소 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(부동산개발사업 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관은 부동산개발사업에 대한 적절한 관리·감독 및 관련 정책의 수립·시행을 위하여 부동산개발사업의 사업계획, 추진현황 등에 관한 자료를 종합적으로 관리하여야 하고, 관련 기관·단체 등에 이를 제공

할 수 있다. 다만, 법인·단체 또는 개인(이하 “법인등”이라 한다)의 경영상·영업상 비밀에 관한 사항으로서 공개될 경우 법인등의 정당한 이익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 정보는 제공하지 아니한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 자료의 관리를 위하여 필요한 경우에는 관계 기관에 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제11조(부동산개발사업 정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 부동산개발사업 관리 및 국민경제의 안정을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산개발사업에 관한 보고 및 자료 제출, 관련 통계의 생산 등을 위하여 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제3장 부동산개발사업의 조정

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
2. 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항

3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

제13조(조정위원회의 구성 등) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 지명하는 국토교통부 차관이 된다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 사전에 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 위원은 공무원이 아닌 사람이 과반수가 되도록 한다.

1. 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부 및 금융위원회의 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 부동산, 도시계획, 건축, 금융, 회계, 법률 등의 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가

⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 위원장이 지명하는 고위공무원단에 속하는 공무원이 된다.

⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원이 질병 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없거나 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 해당 위원을

해촉할 수 있다.

⑦ 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

⑧ 제1항에서부터 제7항까지에서 정한 사항 외에 조정위원회의 구성 및 운영, 위원의 제척·기피·회피 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람

제15조(조정위원회의 회의) ① 조정위원회의 회의는 위원장이 소집한다.

② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

③ 조정위원회의 의결은 부득이한 경우에는 서면으로 할 수 있다.

제16조(실무위원회) ① 조정위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 조정위원회에 실무위원회를 둘 수 있다.

② 실무위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “공공기관등”이라 한다)가 시행(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)하는 부동산개발사업

가. 국가 및 지방자치단체

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단

2. 공공기관등이 부동산개발을 위하여 출자(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 출자하는 경우를 포함한다)하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립하여 시행하는 부동산개발사업

3. 공공기관등이 조성한 토지를 공급받은 사업시행자가 시행하는 부동산개발사업

4. 그 밖에 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는

부동산개발사업

② 제1항에 따라 조정을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 조정신청서에 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 조정위원회에 제출하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 받은 경우 지체 없이 그 신청 내용을 상대방에게 통보하여야 한다. 이 경우 통보를 받은 상대방은 통보를 받은 날부터 14일 이내에 그 신청 내용에 대한 의견을 제출하여야 한다.

제18조(신청의 각하 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정의 신청을 각하할 수 있다.

1. 조정위원회의 조정 대상 부동산개발사업과 관련이 없는 사항을 이유로 조정을 신청한 경우
2. 조정을 신청한 사항에 대하여 이미 법원에 소가 제기되어 있는 경우
3. 이미 조정위원회에서 조정이 진행 중인 사항에 대하여 다시 조정을 신청한 경우
4. 조정 신청의 내용과 동일한 취지로 다른 법령에 따라 조정을 신청한 경우
5. 조정위원회에서 조정하는 것이 부적합하다고 인정되거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정되는 경우

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 각하한 경우에는 제17

조제1항에 따라 조정을 신청한 자와 같은 조 제3항 전단에 따라 통보를 받은 상대방(이하 “당사자”라 한다)에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조(조정절차 등) ① 조정위원회는 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정절차를 개시하여야 한다.

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우에는 각 당사자 및 이해관계인에게 조정위원회의 회의에 출석하거나 자료를 제출할 것을 요청할 수 있다.

③ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 각 당사자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 필요한 경우 관계 전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑤ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정절차를 종료하고 그 사실을 각 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 각 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우
2. 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이 조정안에 동의하지 않아 조정이

불성립된 경우

3. 더 이상 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우

4. 조정절차 진행 중에 제18조제1항 각 호의 사유가 발생한 경우

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(조정안의 제시 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 사항이 포함된 조정안을 작성하여 각 당사자에게 제시하여야 한다.

1. 조정 대상 부동산개발사업의 명칭·위치 및 면적

2. 조정 대상 부동산개발사업에 대한 조정 범위, 방법, 조건 및 내용

3. 제12조제1항제2호 및 제3호에 따른 사항

4. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 전문기관 등에 조정안에 대한 검토 및 자문을 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 조정안을 제시받은 각 당사자는 그 제시를 받은 날부터 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안에 동의한 것으로 본다.

④ 조정위원회는 각 당사자가 제3항 전단에 따라 조정안에 동의(같은 전단에 따른 기간 내에 당사자 간 협의를 거쳐 조정안을 일부 수정하여 동의하는 경우를 포함한다. 이하 제5항에서 같다)하거나 같은 항 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우에는 지체 없이 조정

서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명 또는 기명·날인 하여야 한다. 다만, 제3항 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명 또는 기명·날인을 생략할 수 있다.

⑤ 제3항에 따라 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 제4항에 따른 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제21조(조정 결과의 이행 및 현황 보고) ① 조정이 성립된 부동산개발사업의 각 당사자는 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과를 성실하게 이행하여야 하며, 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장은 조정 결과 이행에 필요한 업무에 적극 협조하여야 한다.

② 공공기관등에 소속된 공무원 또는 임직원이 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다.

③ 조정위원회의 조정서에 서명 또는 기명·날인한 당사자는 조정 결과의 이행 상황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 정기적으로 보고하여야 한다.

제22조(조정절차의 비공개 등) 조정위원회의 조정 절차는 공개하지 아니한다. 다만, 조정위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공

개할 수 있다.

제4장 보칙

제23조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산 정보의 취득 및 관리, 부동산개발사업의 조정에 대하여 전문성이 있는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제5조제1항에 따른 부동산개발사업 사업계획 등 보고의 접수
2. 제6조제1항에 따른 부동산개발사업의 취소 등 보고의 접수
3. 제7조제1항 및 제2항에 따른 부동산개발사업의 추진현황 및 공사완료 보고의 접수
4. 제8조에 따른 보고 내용의 확인 등(위탁사무 처리에 필요한 경우만 해당한다)
5. 제11조에 따른 부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영
6. 조정위원회의 운영 및 사무처리
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁받은 기관에 위탁업무의 수행에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제24조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호에 해당하는 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 공무원이 아닌 조정위원회의 위원
2. 제23조제1항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 사람

제5장 벌칙

제25조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제5조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 사업계획 등을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
2. 제7조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 추진현황을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항을 위반하여 부동산개발사업이 취소되거나 중단된 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
2. 제7조제2항을 위반하여 부동산개발사업의 공사를 완료한 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
3. 제8조제1항을 위반하여 자료 제출 요구에 따르지 않거나 검사·열람 또는 질문을 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 답변한 자

③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따

라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 규정은 해당 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제9조: 공포 후 1년이 경과한 날
2. 제5조부터 제8조까지, 제23조제1항제1호부터 제4호까지 및 제25조: 공포 후 2년이 경과한 날.

제2조(부동산개발사업 사업계획 보고 등에 관한 적용례) 제5조부터 제8조까지의 규정은 같은 규정 시행 이후에 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날 중 빠른 날이 도래하는 경우부터 적용한다.