



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《소상공인 등에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예》
■ 황운하의원 대표발의(의안번호 제2210746호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 소상공인 등에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예 (안 제106조제1항제2호 단서 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 황운하의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 13.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 정비사업전문관리업자가 등록기준에 미달한 경우, 즉시 등록 취소 또는 업무정지 등 행정처분을 할 수 있도록 규정하고 있음.

그러나 일시적인 인력 부족이나 재정 악화 등으로 인해 요건을 충족하지 못하는 소상공인·중소기업도 동일한 제재를 받게 되며, 이는 과도한 행정처분으로 인한 생존권 위협으로 이어질 수 있음.

이에 「소상공인기본법」 및 「중소기업기본법」에 따른 소상공인 또는 중소기업이 대통령령으로 정하는 일정 요건을 갖춘 경우에는, 등록기준 미달 상태가 3개월 이상 지속된 때에 한해 행정처분을 할 수 있도록 하여, 일시적 경영상 위기를 겪는 사업자에게 자율적인 회복 기회를 부여하여 제도의 실효성을 해치지 않으면서도 영세 사업자에 대한 과도한 제재를 완화하고, 도시정비사업 수행의 지속 가능성과 공공성을 함께 확보하고자 함(안 제106조제1항제2호 단서 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 소상공인 등에 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 소상공인과 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업 등이 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 3개월이 지난 때로 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	

「도시 및 주거환경정비법」(이하 법령은 생략함) 제106조제1항제2호1)에 따라 시·도지사는 조합설립 및 정비사업의 동의, 조합설립인가 및 사업시행계획인가의 신청, 관리처분계획의 수립 등에 관한 업무를 대행하는 정비사업전문관리업자²⁾가 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음.

[표 1] 정비사업전문관리업의 등록기준

- ① 자본금 기준 : 10억원 이상일 것(법인은 5억원 이상)
- ② 인력확보 기준 : 다음 어느 하나에 해당하는 상근인력을 5명 이상 확보할 것
- ※ 가), 나)의 인력을 각각 1명 이상 확보하여야 하고, 라)의 인력은 2명을 초과하더라도 2명까지만 인정
- 가) 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

1) 「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.

2. 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때

2) 「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 변경등록하여야 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 시공사 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·도 조례로 정하는 사항

나) 감정평가사·공인회계사 또는 변호사

다) 법무사 또는 세무사

라) 정비사업 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람으로서 다음 어느 하나에 해당하는 자

(1) 공인중개사·행정사

(2) 정부기관·공공기관, LH 또는 한국부동산원에서 근무한 사람

(3) 도시계획·건축·부동산·감정평가 등 정비사업 관련 분야의 석사 이상 학위 소지자

(4) 2003. 7. 1. 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

③ **사무실 기준** : 사무실이 「건축법」 및 그 밖의 법령에 적합할 것

※ 자료: 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 4] 정비사업전문관리업의 등록기준 조문 정리

그런데, 최근 물가상승, 소비심리 저하 등의 복합적 요인으로 인한 경기둔화의 영향으로 경제적 어려움을 겪는 소상공인과 중소기업이 증가하고 있음.

이에 개정안은 정비사업전문관리업자가 「소상공인기본법」 제2조³⁾에 따른 소상공인⁴⁾과 「중소기업기본법」 제2조⁵⁾에 따른 중소기업⁶⁾ 등

3) 「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

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

에 해당하고 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 3개월이 지난 때에 업무를 정지하거나 등록을 취소할 수 있도록 행정처분의 유예기간을 부여하려는 것임.

개정안은 일시적인 등록기준 미달 시에도 등록취소 또는 업무정지를 받지 않도록 하여 소상공인과 중소기업 등에게 자립과 재활의 기회를 부여하는 효과가 기대되며, 「행정규제기본법」 제8조의3⁷⁾에서 중앙행

5) 「중소기업기본법」

제2조(중소기업자의 범위) ①중소기업을 육성하기 위한 시책(이하 “중소기업시책”이라 한다)의 대상이 되는 중소기업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업 또는 조합 등(이하 “중소기업”이라 한다)을 영위하는 자로 한다. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 공시대상기업집단에 속하는 회사 또는 같은 법 제33조에 따라 공시대상기업집단의 소속회사로 편입·통지된 것으로 보는 회사는 제외한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖추고 영리를 목적으로 사업을 하는 기업
가. 업종별로 매출액 또는 자산총액 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
나. 지분 소유나 출자 관계 등 소유와 경영의 실질적인 독립성이 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 중에서 대통령령으로 정하는 사회적기업
 3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회, 이종(異種)협동조합연합회(이 법 제2조제1항 각 호에 따른 중소기업을 회원으로 하는 경우로 한정한다) 중 대통령령으로 정하는 자
 4. 「소비자생활협동조합법」 제2조에 따른 조합, 연합회, 전국연합회 중 대통령령으로 정하는 자
 5. 「중소기업협동조합법」 제3조에 따른 협동조합, 사업협동조합, 협동조합연합회 중 대통령령으로 정하는 자
- ②중소기업은 대통령령으로 정하는 구분기준에 따라 소기업(小企業)과 중기업(中企業)으로 구분한다.
③제1항을 적용할 때 중소기업이 그 규모의 확대 등으로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 경우 그 사유가 발생한 연도의 다음 연도부터 5년간은 중소기업으로 본다. 다만, 중소기업 외의 기업과 합병하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 중소기업에 해당하지 아니하게 된 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 중소기업시책별 특성에 따라 특히 필요하다고 인정하면 해당 법률에서 정하는 바에 따라 법인·단체 등을 중소기업자로 할 수 있다.

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

7) 「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.

정기관의 장이 소상공인 및 중소기업에 대한 규제 적용의 면제 또는 유예 방안을 검토하도록 규정하고 있는 것에 비추어 볼 때도 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안은 ‘일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 3개월이 지난 때’를 등록취소 등 행정처분의 시점으로 규정하고 있어 ‘일시적으로 등록기준에 미달’하여 이를 3개월 이내에 보완하더라도 ‘3개월이 지난 때’ 등록취소 등의 행정처분이 가능한 것으로 해석될 여지가 있음.

따라서, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 개정안의 취지가 일시적 경영상 위기를 겪는 소상공인과 중소기업 등에게 자율적인 회복 기회를 부여하려는 데에 있다는 점과 일시적 등록기준 미달 시의 행정처분 면제에 관한 「건설산업기본법」 제83조제3호⁸⁾, 「골재채취법」 제19조제1항제4호⁹⁾ 등의 입법례를 참고하여 ‘일시적으로 등록기

8) 「건설산업기본법」

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

9) 「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.

준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우’에는 등록기준에 미달하더라도 행정처분의 예외로 하는 것으로 문언을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안의 취지에 공감하면서, 소상공인·중소기업 외에도 제재처분에 따라 생존권을 위협받는 사례¹⁰⁾가 있을 수 있다는 점에서 등록기준에 미달한 정비사업전문관리업자를 ‘소상공인과 중소기업 등’으로 제한하는 내용을 삭제함과 아울러,

자발적 시정 기회를 부여하려는 개정안의 취지를 고려하여 ‘3개월이 지난 때’ 부분을 삭제하여 ‘일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우’에는 행정처분의 예외로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제10조제1항제5호¹¹⁾의 입법례와 같이 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

10) 예컨대 회생절차가 진행 중이거나 회생계획을 수립 중인 경우

11) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제10조(주택임대관리업의 등록말소 등)

① 시장·군수·구청장은 주택임대관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다.

5. 제8조에 따른 등록기준을 갖추지 못한 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.