

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안

(권영진의원 · 손명수의원 대표발의)

검 토 보 고

I. 주요내용

부동산개발사업의 원활한 추진을 지원하기 위하여 부동산개발사업의 사업계획, 추진현황 등을 국토교통부장관에게 신고 및 보고하도록 하고(안 제5조부터 제8조까지), 건전한 부동산개발사업 추진을 도모하기 위하여 국토교통부장관이 부동산개발사업의 사업성 평가기준을 정하고 전문 사업성 평가기관을 지정할 수 있도록 하며(안 제9조), 국토교통부에 부동산개발사업 조정위원회를 두어 부동산개발사업의 내용 등을 조정할 수 있도록 하려는 것임(안 제12조부터 제22조까지).

II. 검토의견

○ 부동산개발사업의 사업계획 등의 신고(안 제5조 및 제6조)

안 제5조는 부동산개발사업의 사업계획 등 대통령령으로 정하는 사항을, 최초로 사업추진이 구체화되거나 인가·허가를 받은 날 등 대통령령으로 정하는 날 중 빠른 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 신고하

도록 하고, 안 제6조는 부동산개발사업의 취소 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 신고하도록 함.

그런데, 강학상 ‘신고’는 사인이 근거 법률에서 정하는 법적 효과를 발생시키기 위하여 행정청에 일정한 사실을 알리는 행위를 의미하고,¹⁾ 신고에 따라 관계법에서 정하는 법적 효과²⁾가 발생함. 안 제5조 및 제6조가 사업시행자로 하여금 국토교통부장관에게 신고하도록 하는 사항은 「주택법」 등 다른 법률에 따라 시행되고 규율되는 개발사업의 사업계획 등의 정보로서, 그 신고로 인해 어떠한 공법상의 법적 효과를 발생시키는 것이 아닌 점에서 강학상 ‘신고’로 보기 어려우며, 하급행정기관, 국민 또는 기업이 행정기관에 일정한 사항을 알리거나 자료를 제출하게 하는 사실행위인 ‘보고’³⁾로 보이므로, 그 용어를 “신고”에서 “보고”로 수정하는 의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

또한, 대통령은 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항과 법률을 집행하기 위하여 필요한 사항에 관하여 대통령령을 발할 수 있고,⁴⁾ 여기서 ‘법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항’이란

1) 법제기준과 실제, 2024개정증보판, 국회사무처, p.338

2) ① 각종 영업신고(예, 「식품위생법」 제37조제4항의 식품접객업 신고)와 같이 경찰상 금지해제의 효과를 가져오거나, ② 혼인신고(「민법」 제812조)·출생신고(「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제44조)와 같이 법률관계의 요건이 되거나, ③ 과세 기초에 필요한 실거래가격 등의 부동산 거래신고(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조), 과세표준의 신고(예, 「소득세법」 제70조 종합소득세과세표준 확정신고), 각종 위반행위의 신고(예, 「개인정보 보호법」 제34조제3항의 개인정보 유출 신고)와 같이 소관 행정청의 권한 행사의 전제가 되는 사항을 제공하도록 함.

3) 강현철·이세정, 기업 등 국민부담 경감을 위한 보고·신고제도 개선방안 연구, 한국법제연구원, p.27

4) 「대한민국헌법」 제75조 대통령은 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항과 법률을 집행하기 위하여 필요한 사항에 관하여 대통령령을 발할 수 있다.

법률에 이미 대통령령으로 규정될 내용 및 범위의 기본사항이 구체적이고도 명확하게 규정되어 있어서 누구라도 해당 법률로부터 대통령령에 규정될 내용의 대강을 예측할 수 있어야 함을 의미함.⁵⁾

그러나, 안 제5조 및 제6조에 따라 신고하여야 하는 신고사항인 “대통령령으로 정하는 사항”, “대통령령으로 정하는 사유” 및 신고기한인 “대통령령으로 정하는 날” 등은 관련 조항 전체를 유기적·체계적으로 종합하여 판단하더라도 대통령령에 규정될 내용의 대강을 예측하기 어려우며, 해당 규정 위반은 안 제25조제1항제1호 및 제2항제1호에서 과태료를 부과하는 구성요건으로서 위임의 구체성과 명확성이 엄격하게 요구되는 점에서, 대통령령에 규정될 내용의 대강을 법률에서 정하고 대통령령으로 위임하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

<안 제5조 및 제6조에 대한 수정의견>

원 안	수 정 의 견
제5조(부동산개발사업의 신고) ① 사업시행자(위탁계약 등을 통해 사업시행자를 대행하는 자를 포함한다. 이하 제6조부터 제8조까지 및 제25조에서 같다)는 부동산개발사업의 사업계획 등 대통령령으로 정하는 사항 을 국토교통부장관에게 신고 하여야 한다. ② 제1항에 따른 신고는 해당 부동산개발사업에 대하여 최초로 사업 추진이 구체화되거나 인가·허가를 받은 날 등 대통령령으로 정하는 날 중 가	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 사항 을 국토교통부장관에게 보고 하여야 한다. 1. 부동산개발사업을 시행하기 위하여 협약을 체결한 날

5) 헌법재판소 2014. 5. 29. 선고 2012헌마515 결정례; 헌법재판소 2016. 6. 30. 선고 2013헌가1 결정례 등

원 안	수 정 의 건
장 빠른 날부터 60일 이내에 하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 신고의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제6조(부동산개발사업의 취소 등 신고) ① 사업시행자는 제5조에 따라 신고한 부동산개발사업의 취소 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 신고하여야 한다. ② 제1항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	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 절차와 그 밖에 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.

그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)