



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《사업등록 철회 시 등의 사업계획승인 취소》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2210126호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 주택건설사업 등록 철회 시 등의 사업계획승인 취소 (안 제16조제4항제4호 및 제5호 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 28.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 사업주체가 일정 기간 내 공사를 시작하지 않거나 대지 소유권을 상실한 경우 및 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우에는 승인권자가 사업계획승인을 취소할 수 있도록 규정함.

그런데 사업주체가 사업계획승인을 받은 후 입주자를 모집하며 계약금을 받은 뒤 스스로 주택건설사업자 등록을 철회하여 분양사기가 우려되는 사례가 발생하고 있어 이 경우에도 사업계획승인 취소의 필요성이 제기됨.

한편 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」을 위반하여 형사처벌을 받은 사업자의 경우 현행법에서는 사업자등록을 말소하도록 규정하고 있으나 형이 확정되기까지 오랜 시간이 소요되며, 등록말소 처분을 받은 경우에도 종전에 받은 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있는데, 사업계획승인 취소를 통하여 신속한 피해 방지가 필요하다는 지적이 제기됨.

이에 사업주체가 사업자등록을 철회한 경우와 승인받은 사업계획과

다르게 설명하거나 중요한 사실을 은폐·축소하여 입주예정자의 피해가 우려되는 경우에도 승인권자가 사업계획승인을 취소할 수 있도록 하여 분양사기 피해를 방지하려는 것임(안 제16조제4항제4호 및 제5호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 사업자등록 철회 시 등의 사업계획승인 취소

(안 제16조제4항제4호 및 제5호 신설)

현행	개정안
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① ~ ③ (생략) ④ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시보증법」 제26조에 따라 주택분양보증이 된 사업은 제외한다)할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ⑤·⑥ (생략)	제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>사업주체가 제4조에 따른 등록을 철회한 경우</u> 5. <u>사업주체가 주택에 관하여 제15조 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획과 다르게 설명하거나 중요한 사실을 은폐 또는 축소하여 입주예정자의 피해가 우려되는 경우</u> ⑤·⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 사업계획 승인 취소에 관한 적용례 : 시행 전에 사업계획의 승인을 받은 경우에도 적용	

현행법 제16조제4항1)에 따라 사업계획승인권자는 사업주체가 ①같은 조 제1항2)에 따른 법정기한 내에 공사를 시작하지 않거나 ②경매·공매 등으로 소유권을 상실하거나 ③부도·파산 등으로 공사 완료가 불가능한 경우 해당 사업계획의 승인을 취소할 수 있음.

다만, ②와 ③의 사유에 의한 사업계획승인의 취소는 사업주체로부터 제출받은 사업 정상화 계획의 타당성을 심사한 후에 할 수 있고(제16조 제5항3)), 「주택도시기금법」 제26조4)에 따른 주택분양보증이 된 사업

1) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ④ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시기금법」 제26조에 따라 주택분양보증이 된 사업은 제외한다)할 수 있다.

1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우
2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우
3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

2) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수 기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내
2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우
가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내

3) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ⑤ 사업계획승인권자는 제4항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.

4) 「주택도시기금법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

「주택도시기금법 시행령」

제21조(보증의 종류와 보증료) ① 법 제26조제1항제2호에 따라 공사가 할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

에는 사업계획승인의 취소를 할 수 없음(제16조제4항 본문 중 괄호).

개정안은 사업계획승인권자의 사업계획승인 취소 사유를 추가하려는 것으로, 사유별로 나누어 살펴보기로 함.

1) 사업주체의 사업자등록 철회 시 사업계획승인 취소(안 제16조 제4항제4호)

개정안은 사업주체가 제4조⁵⁾에 따른 주택건설사업 등의 등록을 철회한 경우 사업계획승인권자가 해당 사업계획의 승인을 취소할 수 있도록 하면서, 개정 법률이 시행되기 전에 받은 사업계획승인도 취소 대상에 포함하려는 것임.

제안이유에 따르면 개정안은 사업주체가 사업계획승인을 받고 입주

-
1. 분양보증: 사업주체(「주택법 시행령」 제16조에 따른 공동사업주체를 포함한다)가 「주택법」 제15조제1항 본문 또는 같은 조 제3항에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 같은 법 시행령 제27조제4항에 따라 사업계획의 승인을 받지 아니하고 30세대 이상의 주택과 주택 외의 시설을 하나의 건축물로 건축하는 경우에 하는 다음 각 목의 보증
 - 가. 주택분양보증: 사업주체가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 주택의 분양(「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인과 소유권보존등기를 포함한다)의 이행 또는 납부한 계약금 및 중도금의 환급(해당 주택의 감리자가 확인한 실행공정률이 100분의 80 미만이고, 입주자의 3분의 2 이상이 원하는 경우로 한정한다. 이하 나목에서 같다)을 책임지는 보증

5) 「주택법」

제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자를 모집하여 계약금을 받은 후에 사업자등록을 자진 반납⁶⁾하여 등록이 철회⁷⁾되는 경우 입주예정자가 입을 수 있는 예상하지 못한 피해를 방지하려는 취지로, 긍정적인 입법으로 판단됨.

다만, 착공 단계에서 입주자를 모집하는 이른바 ‘선분양’ 관행상 30세대 이상의 주택건설 시 주택도시보증공사 등의 분양보증이 되어 있어(「주택공급에 관한 규칙」 제15조제1항제2호⁸⁾) 공사 완료가 가능하므로 분양보증이 된 사업은 사업계획승인 취소 대상에서 제외되도록 제16조제4항 각 호 외의 부분 괄호에 ‘제4호’를 추가하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

6) 국토교통부에 따르면 주택건설사업 등 등록의 최근 5년간 자진 반납 현황은 다음 표와 같음.

구분	2020	2021	2022	2023	2024
등록사업자 수(명)	8,686	9,926	10,049	9,390	8,823
자진반납 건수(건)	484	629	765	843	796

※자료: 국토교통부

7) 「행정기본법」

제19조(적법한 처분의 철회) ① 행정청은 적법한 처분이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 처분의 전부 또는 일부를 장래를 향하여 철회할 수 있다.

1. 법률에서 정한 철회 사유에 해당하게 된 경우
2. 법령등의 변경이나 사정변경으로 처분을 더 이상 존속시킬 필요가 없게 된 경우
3. 중대한 공익을 위하여 필요한 경우

8) 「주택공급에 관한 규칙」

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제10항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것
 - 가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사
 - 나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

한편, 한국주택협회는 사업자등록의 철회를 악용한 분양사기를 방지하려는 개정안의 취지에 비추어 사업주체의 사업자등록 자진 철회의 경우에도 현행법 제16조제5항⁹⁾에 따른 사업주체의 소명 절차를 거치도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

그러나, 제16조제5항은 사업계획승인권자가 대지소유권을 상실하거나 부도·파산한 사업주체로부터 사업계획의 이행, 사업비의 조달 및 소송 등 분쟁의 처리에 관한 계획을 확인하여 사업장의 정상화 가능성을 검토한 후에 사업계획승인을 취소하도록 한 것인데,¹⁰⁾ 사업주체가 스스로 사업자등록을 철회하여 사업장이 정상화할 가능성이 없는 경우까지 해당 소명 절차를 거칠 필요성은 낮을 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업주체의 등록 철회로 인한 입주예정자의 분양사기 피해 예방을 위한 제도적 장치를 마련할 필요성에 공감하면서, 입주예정자의 피해 예방을 위하여 분양보증을 받은 사업은 사업계획승인을 취

9) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ⑤ 사업계획승인권자는 제4항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.

「주택법 시행령」

제32조(사업계획승인의 취소) 법 제16조제5항에서 “사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 내용을 말한다.

1. 공사일정, 준공예정일 등 사업계획의 이행에 관한 계획
2. 사업비 확보 현황 및 방법 등이 포함된 사업비 조달 계획
3. 해당 사업과 관련된 소송 등 분쟁사항의 처리 계획

10) 「주택법」 일부개정법률안(김태원의원 대표발의, 의안번호 제1903458호) 제안이유 참조

소할 수 없도록 제16조제4항 각 호 외의 부분 괄호에 ‘제4호’를 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

[표 1] 수정의견 조문대비표

현행	개정안	수정의견
제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① ~ ③ (생략) ④ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(<u>제2호 또는 제3호</u> 에 해당하는 경우 「주택도시보증법」 제26조에 따라 주택분양보증 이 된 사업은 제외한다)할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>사업주체가 제4조에 따른 등록을 철회한 경우</u>	제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- <u>제2호부터 제4호</u> <u>까지의 어느 하나</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. (개정안과 같음)

2) 입주예정자의 피해가 우려되는 경우의 사업계획승인 취소

(안 제16조제4항제5호)

현행법상 사업주체가 될 수 있는¹¹⁾ 주택조합이 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 하는 때에 조합사업의 내용을 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하고(제11조의5제2항제5호 및 제102조제2호의2¹²⁾),

등록사업자가 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호¹³⁾

11) 「주택법」

제5조(공동사업주체) ② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

12) 「주택법」

제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ② 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

5. 조합사업의 내용을 사실과 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소하는 행위
제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

2의2. 제11조의5를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자

13) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제17조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 한 사업자등

제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지) ① 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음 각 호의 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.

1. 거짓·과장의 표시·광고
2. 기만적인 표시·광고
3. 부당하게 비교하는 표시·광고
4. 비방적인 표시·광고

「표시·광고의 공정화에 관한 법률 시행령」

제3조(부당한 표시·광고의 내용) ① 법 제3조제1항제1호에 따른 거짓·과장의 표시·광고는 사

를 위반하여 사실과 다르거나 사실을 은폐 또는 축소한 표시·광고¹⁴⁾로 처벌을 받은 경우 국토교통부장관이 등록을 말소하거나 3개월 또는 6개월의 영업정지를 명할 수 있음(제8조제1항제8호¹⁵⁾).

그러나 형이 확정되기까지 장기간이 소요되고, 등록말소 처분을 받더라도 기존에 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있는바(「주

실과 다르게 표시·광고하거나 사실을 지나치게 부풀려 표시·광고하는 것으로 한다.

② 법 제3조제1항제2호에 따른 기만적인 표시·광고는 사실을 은폐하거나 축소하는 등의 방법으로 표시·광고하는 것으로 한다.

③ 법 제3조제1항제3호에 따른 부당하게 비교하는 표시·광고는 비교 대상 및 기준을 분명하게 밝히지 아니하거나 객관적인 근거 없이 자기 또는 자기의 상품이나 용역(이하 “상품등”이라 한다)을 다른 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)나 다른 사업자등의 상품등과 비교하여 우량 또는 유리하다고 표시·광고하는 것으로 한다.

④ 법 제3조제1항제4호에 따른 비방적인 표시·광고는 다른 사업자등 또는 다른 사업자등의 상품등에 관하여 객관적인 근거가 없는 내용으로 표시·광고하여 비방하거나 불리한 사실만을 표시·광고하여 비방하는 것으로 한다.

14) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “표시”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.

가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항

나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항

2. “광고”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

15) 「주택법」

제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다.

8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우

「주택법 시행령」 [별표 1] 등록사업자에 대한 행정처분 기준

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	행정처분 기준		
		1차 위반	2차 위반	3차 위반
차. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우	법 제8조제1항제8호	영업정지 3개월	영업정지 6개월	영업정지 6개월

택법」 제9조¹⁶⁾), 사업계획승인 자체를 취소하여 입주예정자의 피해를 조속히 방지할 필요가 있다는 지적이 제기됨.¹⁷⁾

이에 개정안은 사업주체가 주택에 관하여 제15조제1항 또는 제3항¹⁸⁾에 따라 승인받은 사업계획과 다르게 설명하거나 중요한 사실을 은폐 또는 축소하여 입주예정자의 피해가 우려되는 경우 사업계획승인권자가 해당 사업계획의 승인을 취소할 수 있도록 하려는 것임.

착공 단계에서 입주자를 모집하는 현행 선분양 제도에서 입주예정자는 입주 지연 또는 중대한 하자가 발생하게 되면 심각한 피해를 입게

16) 「주택법」

제9조(등록말소 처분 등을 받은 자의 사업 수행) 제8조에 따라 등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다. 다만, 등록말소 처분을 받은 등록사업자가 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

17) 개정안 제안이유 및 주요내용 참조

18) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

된다는 점에서, 입주예정자의 피해가 우려되는 사업의 추진을 사전에 차단하려는 개정안은 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 사업계획승인의 취소는 사업주체의 권익을 크게 제한하는 처분
이므로 이를 소송으로 다룰 가능성이 있고, 소송에서 개정안의 ‘입주예
정자의 피해가 우려되는 경우’에 해당하는지를 둘러싼 판단에 상대적으
로 객관적인 현행법상 사업계획승인 취소 사유(기한 내 공사 미착수, 소
유권 상실, 공사 완료 불가능)보다 장기간이 소요됨에 따라 입주예정자
에 대한 보호의 강화라는 개정 취지를 충분히 달성하지 못할 우려가 있
는바, 취소 사유에 관한 예시를 추가하거나 세부사항을 하위법령에 위
임하는 등 취소 사유를 보다 구체화하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을
것으로 보임.

국토교통부는 허위·과장광고로 인한 분양사기 등 피해는 「표시·
광고의 공정화에 관한 법률」 제10조¹⁹⁾에 따라 배상을 받을 수 있어 개
정 실익에 대한 검토가 필요하고, ‘입주예정자의 피해가 우려되는 경우’
의 판단 기준이 명확하지 않아 사업 취소 요건을 둘러싼 다툼이 발생할
수 있으며, 사업 취소 시 입주를 계획하고 있는 다른 입주예정자의 피해
가 있을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

19) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제10조(손해배상책임) ① 사업자등은 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 함으로
써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상의 책임을 진다.

② 제1항에 따라 손해배상의 책임을 지는 사업자등은 고의 또는 과실이 없음을 들어 그 피해자
에 대한 책임을 면할 수 없다.

한국주택협회는 개정안 문언이 포괄적이어서 법적 안정성을 해칠 우려가 있으므로 구체적인 사항은 하위법령에 위임하는 것이 타당하고, 개정안에 따라 사업을 취소할 경우에도 제16조제5항²⁰⁾에 따른 사업주체의 소명 절차를 거치도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

20) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ⑤ 사업계획승인권자는 제4항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.