



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《소상공인에 대한 주택건설사업 등록말소 및
영업정지처분 감정의 근거 마련》

■ 조정식의원 대표발의(의안번호 제2215817호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 소상공인에 대한 주택건설사업 등록말소 및 영업정지처분 감경의 근거 마련	
(안 제8조제2항 후단 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 조정식의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 2.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 등록사업자가 이 법에 따른 의무 등을 위반한 경우에는 주택건설사업의 등록을 말소하거나 6개월 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다고 규정하면서 그 세부적인 처분 기준은 위반 사유와 정도를 고려하여 대통령령으로 정하도록 하고 있음.

시행령은 고의 또는 중과실이 없는 소상공인인 등록사업자에 대해서는 사업의 지속적인 영위 가능성 및 시장 여건 등을 고려하여 영업 정지 기간을 감경하거나 등록취소 처분을 영업 정지 처분으로 감경할 수 있다고 규정하고 있음.

그런데 등록사업자가 소상공인인지 여부, 사업의 영위 가능성 및 시장여건 등은 위반 사유 및 그 정도와는 직접적인 연관이 없는 사항으로 해당 사유로 제재 처분을 감경하기 위해서는 법률에 명시적인 근거가 필요하다는 의견이 있음.

이에 상시 근로자 수 등 사업규모, 사업의 지속적인 영위 가능성 및 시장 여건 등을 고려하여 제재 처분을 감경할 수 있도록 법률에 명시적인 근거를 마련하려는 것임(안 제8조제2항 후단 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 소상공인에 대한 주택건설사업 등록말소 및 영업정지처분 감경의 근거 마련(안 제8조제2항 후단 신설)

개정안은 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하기 위하여 국토교통부장관에게 등록한 자(이하 “등록사업자”라 함)의 상시 근로자 수 등 사업규모, 사업의 지속적인 영위 가능성 및 시장 여건 등을 고려하여 국토교통부장관이 영업정지의 기간을 감경하거나 등록말소 처분을 영업정지 처분으로 감경할 수 있도록 하려는 것임.

현행	개정안
제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① (생략) ② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다. <후단 신설>	제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ---. 이 경우 국토교통부장관은 등록사업자의 상시 근로자 수 등 사업규모, 사업의 지속적인 영위 가능성 및 시장 여건 등을 고려하여 영업정지의 기간을 감경하거나 등록말소 처분을 영업정지 처분으로 감경할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제8조제1항은 등록사업자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우 등 일정한 사유에 해당하면 국토교통부장관이 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있도록

록 규정하면서, 같은 조 제2항에서 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정하도록 하고 있음.¹⁾

이에 따라 법 제8조에 따른 등록사업자의 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 현행법 시행령에서 규정하고 있는데,

현행법 시행령 별표 1은 제1호라목에서 고의 또는 중과실이 없는 위반행위자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인²⁾인 경우에는

1) 「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. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 제4조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
 3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
 4. 제6조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제6조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
 5. 제90조제1항을 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
 - 5의2. 제90조제2항을 위반하여 등록증을 빌리거나 허락 없이 등록사업자의 성명 또는 상호로 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공한 경우
 - 5의3. 제90조제4항을 위반하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하기 위하여 같은 조 제2항의 행위를 교사하거나 방조한 경우
 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술인 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
 - 나. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 - 다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
 - 라. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우
 7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
 8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우
 9. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처분을 받은 경우
 10. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

2) 「소상공인기본법」

제2조(정의) ① 이 법에서 “소상공인”이란 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업(小企業)

① 해당 행정처분으로 위반행위자가 더 이상 영업을 영위하기 어렵다고 객관적으로 인정되는지 여부, ② 경제위기 등으로 위반행위자가 속한 시장·산업 여건이 현저하게 변동되거나 지속적으로 악화된 상태인지 여부를 고려하여 영업정지기간을 100분의 70 범위에서 감경하거나 등록말소 처분을 3개월의 영업정지 처분으로 감경할 수 있도록 하여,

같은 호 다목에 따른 일반적인 감경 범위(영업정지 : 처분기준의 2분의 1의 범위에서 감경, 등록말소 : 6개월 이상의 영업정지처분으로 감경)에 비하여 소상공인에 대한 감경 범위를 더 크게 규정하고 있음.³⁾

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

3) 「주택법 시행령」

제18조(등록사업자의 등록말소 및 영업정지처분 기준) ① 법 제8조에 따른 등록사업자의 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 별표 1과 같다.

■ 주택법 시행령 [별표 1]

등록사업자에 대한 행정처분 기준(제18조제1항 관련)

1. 일반기준

다. 국토교통부장관은 위반행위의 동기·내용, 위반 횟수 및 위반 정도 등 다음에 해당하는 사유를 고려하여 가목 및 나목에 따른 행정처분을 가중하거나 감경할 수 있다. 이 경우 그 처분이 영업정지인 경우에는 그 처분기준의 2분의 1의 범위에서 가중(가중한 영업정지기간은 1년을 초과할 수 없다)하거나 감경할 수 있고, 등록말소인 경우(법 제8조제1항제1호 또는 제5호의 경우는 제외한다)에는 6개월 이상의 영업정지처분으로 감경할 수 있다.

1) 가중사유

- 가) 위반행위가 고의나 중대한 과실에 따른 것으로 인정되는 경우
 - 나) 위반의 내용과 정도가 중대하여 입주자 등 소비자에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
- ##### 2) 감경사유
- 가) 위반행위가 사소한 부주의나 오류에 따른 것으로 인정되는 경우
 - 나) 위반의 내용과 정도가 경미하여 입주자 등 소비자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
 - 다) 위반행위자가 처음 위반행위를 한 경우로서 3년 이상 해당 사업을 모범적으로 해 온 사실이 인정되는 경우
 - 라) 위반행위자가 그 위반행위로 검사로부터 기소유예 처분을 받거나 법원으로부터 선고유예의 판결을 받은 경우
 - 마) 위반행위자가 해당 사업과 관련 지역사회의 발전 등에 기여한 사실이 인정되는 경우
 - 바) 법 제8조제1항제2호 본문에 해당하는 등록사업자가 법 제96조에 따른 청문 또는 「행정절차법」 제22조제3항에 따른 의견제출 기한까지 등록기준을 보완하고 그 증명 서류를 제출하는 경우

소상공인에 대한 행정처분 감경 범위의 확대는 2023년 시행령 개정을 통해 도입된 것으로, 당시의 「소상공인 경제회복 지원을 위한 61개 법령의 일부개정에 관한 대통령령」은 코로나바이러스감염증-19의 여파로 경제적 어려움을 겪고 있는 소상공인의 부담을 완화하고 조속한 경영 정상화를 지원하기 위하여, 고의 또는 중과실이 없는 소상공인의 위반행위에 대한 제재처분 감경기준을 신설한 것으로 설명하고 있음.⁴⁾

- 라. 국토교통부장관은 고의 또는 중과실이 없는 위반행위자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인인 경우에는 다음의 사항을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 처분을 감경할 수 있다. 이 경우 그 처분이 영업정지인 경우에는 그 영업정지기간의 100분의 70 범위에서 감경할 수 있고, 등록말소(법 제8조제1항제1호 및 제5호에 해당하는 경우는 제외한다)인 경우에는 3개월의 영업정지처분으로 감경할 수 있다. 다만, 다목에 따른 감경과 중복하여 적용하지 않는다.
- 1) 해당 행정처분으로 위반행위자가 더 이상 영업을 영위하기 어렵다고 객관적으로 인정되는지 여부
 - 2) 경제위기 등으로 위반행위자가 속한 시장·산업 여건이 현저하게 변동되거나 지속적으로 악화된 상태인지 여부

4) 「소상공인 경제회복 지원을 위한 61개 법령의 일부개정에 관한 대통령령」
(대통령령 제33434호, 2023.4.25., 일괄개정 및 시행)

◇ 개정이유

코로나바이러스감염증-19의 여파로 경제적 어려움을 겪고 있는 소상공인의 부담을 완화하고 조속한 경영 정상화를 지원하기 위하여, 고의 또는 중과실이 없는 소상공인의 위반행위에 대한 과태료·과징금 또는 영업정지 등의 처분을 최대 100분의 70 범위까지 감경할 수 있도록 하고, 등록취소·허가취소 등의 처분을 영업정지 처분 등으로 감경할 수 있도록 하는 등 소상공인에 대한 제재처분 감경기준을 신설하는 내용으로 「건강기능식품에 관한 법률 시행령」 등 61개 대통령령을 개정하려는 것임.

◇ 주요내용

- 가. 소상공인에 대한 과태료 및 과징금의 감경기준 신설(제1조부터 제20조까지, 제22조부터 제34조까지 및 제36조부터 제61조까지): 고의 또는 중과실이 없는 위반행위자가 「소상공인기본법」에 따른 소상공인에 해당하는 경우에는 그 소상공인의 현실적인 부담능력, 경제위기 등으로 소상공인이 속한 시장·산업 여건이 지속적으로 악화된 상태인지 여부를 고려하여 과태료 및 과징금을 최대 100분의 70 범위까지 감경할 수 있도록 64개의 감경기준을 신설함.
- 나. 소상공인에 대한 영업정지 및 등록취소 처분 등의 감경기준 신설(제6조, 제9조, 제16조, 제21조, 제35조, 제36조, 제40조 및 제45조부터 제47조까지): 고의 또는 중과실이 없는 위반행위자가 「소상공인기본법」에 따른 소상공인에 해당하는 경우에는 행정처분으로 그 소상공인이 더 이상 영업을 영위하기 어렵다고 객관적으로 인정되는지 여부, 경제위기 등으로 소상공인이 속한 시장·산업 여건이 지속적으로 악화된 상태인지 여부를 고려하여 영업정지 처분을 최대 100분의 70 범위까지 감경할 수 있도록 하고, 등록취소 처분을 영업정지 처분으로 감경할 수 있도록 12개의 감경기준을 신설함.

개정안은 국토교통부장관이 등록사업자의 상시 근로자 수 등 사업 규모, 사업의 지속적인 영위 가능성 및 시장 여건 등을 고려하여 영업 정지의 기간을 감경하거나 등록말소 처분을 영업정지 처분으로 감경할 수 있도록 한 시행령의 내용을 법률에 규정하려는 것으로,

현재 현행법 시행령에 규정되어 있는 소상공인 등록사업자에 대한 행정처분 감경에 대한 법적 근거가 명확해질 것으로 보임.

다만, 개정안은 국토교통부장관이 직접 행정처분을 감경할 수 있도록 규정하고 있는데, 현행법 제8조제2항은 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준을 대통령령으로 정하고 있으므로, 이에 대응하여 대통령령으로 소상공인 등록사업자에 대한 행정처분 감경을 할 수 있도록 필요시 개정안의 문구를 수정하는 방안을 검토할 수 있음.⁵⁾

참고로 경제적 어려움을 겪는 소상공인에 대한 제재 완화를 규정하고

5) 현재 우리 위원회에는 골재채취업자 중 고의 또는 중과실이 없는 소상공인에 대한 처분의 감경 근거를 신설하는 내용의 「골재채취법 일부개정법률안」(제2215815호, 2025. 12. 31. 조정식 의원 대표발의)이 계류되어 있는바, 필요시 위 법률안의 개정문구를 참고할 수 있음.

현행	개정안
제19조(등록의 취소 등) ①·② (생략)	제19조(등록의 취소 등) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따른 등록취소 등의 세부적인 기준은 그 사유와 위반 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정한다. <후단 신설>	③ ----- ----- 이 경우 골재채취업자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인으로서 고의 또는 중과실이 없는 경우에는 영업의 지속가능성, 시장·산업 여건 등을 고려하여 이를 따로 정할 수 있다.
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)

있는 입법례로 「전력기술관리법」, 「어장관리법」 등은 소상공인 등
에 대하여 등록취소·영업정지 처분을 예외로 하는 근거를 법률에 직
접 규정하고 있음.⁶⁾

국토교통부는 소상공인 등록사업자의 행정처분 감경에 관하여 법률
에 명확한 근거를 마련하기 위한 개정 취지에는 공감하나, 현재도 포
괄적인 위임규정(현행법 제8조제2항)을 통해 운용이 가능하고, 법률에
서 감경의 구체적인 사유를 명시적으로 규정할 경우 장래 정책환경
및 시장여건 변화 등에 맞는 탄력적인 운용이 곤란하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5576

6) 「전력기술관리법」

제16조(등록의 취소·영업정지) 시·도지사는 설계업자 및 감리업자가 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하면 기후에너지환경부령으로 정하는 바에 따라 그 등록을 취소하거나 6개월 이내의 기
간을 정하여 그 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호나 제2호에 해당하
는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

2. 제14조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「소상공인기본법」 제2조에 따
른 소상공인 등이 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로
한다.<2024.2.6. 단서 신설>

「어장관리법」

제20조(등록의 취소 등) ① 시·도지사는 어장정화·정비업의 등록을 한 자가 다음 각 호의
어느 하나에 해당하면 그 등록을 취소하거나 6개월 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명할
수 있다. 다만, 제1호나 제2호에 해당하면 등록을 취소하여야 한다.

3. 제17조제1항에 따른 등록 기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「소상공인기본법」 제2조에 따
른 소상공인 및 「중소기업기본법」 제2조제2항에 따른 소기업이 일시적으로 등록 기준에
미달하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.<2025.4.22., 일부개정>