

30명 이내의 위원으로 구성하되 경관위원회 위원을 2분의 1 이상으로 하며, 공동위원회의 위원장은 경관위원회의 위원장으로 하고, 공동위원회의 회의는 재적위원 3분의 2 이상의 출석으로 개의하며 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하도록 함.

마. 경관위원회의 구성 및 운영(영 제18조)

경관위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이상 20명 이내의 위원으로 구성하고, 경관위원회의 위원장과 부위원장은 위원 중에서 호선하며, 위원은 지방의회의 의원, 해당 지방자치단체 및 경관계획과 관련 있는 행정기관의 공무원, 건축·조경 등의 분야에 관하여 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉하고, 경관위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하도록 함. <법제처 제공>

국무회의의 심의를 거친 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2007년11월13일

국무총리 한덕수

국무위원
건설교통부 이용섭
장 관

●대통령령 제20377호

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령

제1장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(이용권) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호 각 목 외의 부분 본문에서 “그 부동산의 이용권으로서 대통령령으로 정하는 권리”란 부동산개발업자와의 약정에 의하여 부동산을 일반이용자보다 우선적으로 이용하거나 유리한 조건으로 이용할 수 있는 권리를 말한다.

제2장 부동산개발업의 등록

제3조(부동산개발업의 등록 대상 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령

으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 구분에 따른 면적을 말한다.

1. 건축물

가. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 연결된 하나의 건축물을 포함한다)

전체 연면적 중 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 연면적의 합계가 2천 제곱미터 또는 연간 5천 제곱미터. 다만, 전체 연면적에 대하여 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 연면적의 합계의 비율이 30퍼센트 이상인 경우에 한정한다.

나. 가목 외의 건축물

연면적이 2천 제곱미터 또는 연간 5천 제곱미터

2. 토지

면적이 3천 제곱미터 또는 연간 1만 제곱미터

② 법 제4조제1항제2호에서 “「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
2. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
3. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사
4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
5. 「한국공항공사법」에 따른 한국공항공사
6. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
7. 「한국철도시설공단법」에 따른 한국철도시설공단
8. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터
9. 「한국농촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농촌공사
10. 「농수산물유통공사법」에 따른 농수산물유통공사
11. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 한국산업단지공단

③ 법 제4조제1항제5호에서 “다른 법률에 따라 해당 부동산개발을 시행할 수 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 해당 법률에서 정하고 있는 부동산개발에 한정한다.

1. 「기업도시개발 특별법」, 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「유통단지개발 촉진법」, 그 밖에 다른 법률에 따라 시행자로 지정받은 자

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행할 수 있는 자
3. 「주택법」 제9조에 따른 등록을 하지 아니하는 주택건설사업 또는 대지조성사업의 시행자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 규모의 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행할 수 있는 자

가. 주택건설사업: 단독주택 20호 또는 공동주택 20세대 미만

나. 대지조성사업: 토지의 면적이 1만 제곱미터 미만

제4조(부동산개발업의 등록요건) ① 법 제4조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 말한다.

1. 법인

가. 주식회사인 경우에는 자본금 5억원

나. 주식회사 외의 회사인 경우에는 출자금 5억원

다. 가목 및 나목 외의 법인인 경우에는 총자산에서 총부채를 뺀 금액 5억원

2. 개인

영업용자산평가액 10억원

② 법 제4조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다.

1. 전용면적 33제곱미터 이상의 사무실을 확보할 것

2. 법 제5조제1항에 따른 부동산개발 전문인력(이하 “부동산개발 전문인력”이라 한다) 2명 이상이 상근할 것. 이 경우 외국인인 부동산개발 전문인력은 「출입국관리법 시행령」 별표 1에 따른 주제, 기업투자 또는 무역경영의 체류자격을 갖춘 자이어야 한다.

③ 외국에 주된 영업소를 두고 있는 외국인이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 부동산개발업의 등록을 하려면 「상법」 제614조에 따라 영업소를 설치하고 등기를 하여야 한다.

제5조(부동산개발업의 등록절차) ① 법 제4조제1항에 따라 부동산개발업의 등록을 하려는 자는 건설교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항이 적혀 있는 부동산개발업 등록신청서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 상호
2. 대표자
3. 영업소 소재지
4. 법인등록번호(주민등록번호)
5. 국적 또는 소속 국가명

6. 그 밖에 건설교통부령으로 정하는 사항

② 건설교통부장관은 제1항에 따라 등록신청서를 제출한 자에 대한 등록적격 여부를 심사하기 위하여 필요한 경우에는 등록요건에 관하여 실제 확인을 할 수 있다.

제6조(특수목적법인의 등록 등) ① 법 제4조제3항에서 “대통령령으로 정하는 상근 임직원이 없는 특수목적법인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다.

1. 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사
2. 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구 중 투자회사
3. 「법인세법」 제51조의2제1항제6호에 따른 투자회사

② 법 제4조제3항에 따른 부동산개발을 위하여 설립한 상근 임직원이 없는 특수목적법인은 법 제4조제1항에 따라 부동산개발업의 등록을 하려면 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 자본금이 5억원 이상일 것
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 전용면적이 33제곱미터 이상인 사무실 및 상근하는 부동산개발 전문인력 5명 이상을 확보한 자와 자산의 투자·운용 또는 자산의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하였을 것
 - 가. 제1항제1호에 해당하는 회사로부터 「부동산투자회사법」 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사
 - 나. 제1항제2호에 해당하는 투자회사로부터 「간접투자자산 운용업법」 제43조제2항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산운용회사
 - 다. 제1항제3호에 해당하는 투자회사로부터 「법인세법 시행령」 제86조의2제5항제2호에 따라 자산의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁받은 자산관리회사

제7조(공동사업주체의 부동산개발) ① 법 제4조제4항에 따라 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하려는 토지소유자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것
2. 제1호의 토지가 저당권·가등기담보권·가압류 등(이하 이 호에서 “저당권등”이라 한다)의 목적으로 되어 있는 경우에는 해당 부동산의 판매 전까지 그 저당권등을 말소할 것. 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 때에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 공동으로 부동산개발을 하려는 토지소유자와 등록사업자는 개발된 부동산의 사용·처분, 수익의 분배, 사업비의 부담, 사업기간, 그 밖에 사업추진상의 각종 책임 등에 관하여 협약을 체결하여야 한다.

제8조(등록증 등의 비치) 등록사업자는 주된 영업소에는 부동산개발업의 등록증을, 주된 영업소 외의 영업소에는 그 사본을 영업소 안의 보기 쉬운 곳에 각각 내걸어야 한다.

제9조(부동산개발 전문인력의 자격) ① 법 제5조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자격을 갖춘 자”란 별표 1의 구분에 따른 자격을 갖춘 자를 말한다.

② 법 제5조제1항제4호에서 “그 밖에 부동산개발에 필요한 전문성이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 건축사

2. 「부동산투자회사법」에 따라 자산운용전문인력으로 건설교통부장관에게 등록된 자

3. 「은행법」에 따른 금융기관에서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 종사한 자

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 등에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 건설교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자
가. 국가

나. 지방자치단체

다. 법 제4조제1항제2호에 따른 공공기관

라. 법 제4조제1항제3호에 따른 지방공사 및 지방공단

마. 부동산개발에 관한 사업실적·매출액이 건설교통부장관이 정하여 고시하는 규모 이상인 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소

제10조(부동산개발 전문인력의 사전교육) ① 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육 기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 중에서 건설교통부장관이 지정·고시한다.

1. 「고등교육법」 제2조제1호에 따른 대학(부동산개발과 관련된 교육과정이 개설된 경우에 한정한다)

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 기관

3. 법 제29조에 따라 설립된 부동산개발업자단체(소속 연구기관을 포함한다)

4. 건설교통부 소속 기관 중 교육기관

② 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육의 교육과정에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야

한다.

- 1. 부동산개발에 관한 법률, 조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항
- 2. 부동산개발에 필요한 자금조달 및 부동산개발 사례 분석 등에 관련된 사항
- 3. 그 밖에 부동산개발 및 부동산개발업의 운영과 관련된 사항
- ③ 건설교통부장관은 부동산개발 전문인력의 전문성을 고려하여 별표 1의 구분에 따른 자격 분야별로 그 자격과 관련된 교육과정을 면제할 수 있다.
- ④ 제2항과 제3항에 따른 구체적인 교육과정 및 자격분야별 면제 대상 등은 건설교통부장관이 정하여 고시한다.
- ⑤ 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육의 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 건설교통부장관이 정하여 고시한다.
- ⑥ 제1항에 따른 사전교육 기관의 지정요건·절차와 그 밖에 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제11조(부동산개발업등록증 기재사항 중 변경신청 대상) 법 제7조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항이 변경된 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 변경된 경우를 말한다. 다만, 법 제11조제1항 또는 제5항에 따른 양도·합병 또는 상속에 의하여 변경된 경우는 제외한다.

- 1. 상호
- 2. 대표자
- 3. 영업소 소재지
- 4. 법인등록번호(주민등록번호)
- 5. 국적 또는 소속 국가명

제12조(표시·광고할 사항 등) ① 법 제8조제2항에 따라 등록사업자가 부동산개발에 관하여 표시·광고를 하는 경우에 그 표시·광고에 밝혀야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

- 1. 등록사업자의 상호·명칭, 등록번호와 주된 영업소의 소재지
- 2. 법 제4조제4항에 따라 공동으로 부동산개발을 하는 경우에는 공동사업의 추진 여부 및 공동사업주체에 관한 사항
- 3. 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 사항
- 4. 그 밖에 소비자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 건설교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- ② 방송매체를 이용한 광고에서 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 자막으로 처리

한 경우 해당 사항에 대하여는 법 제8조제2항에 따라 표시·광고한 것으로 볼 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 세부적인 기준 등은 건설교통부장관이 정하여 고시한다.

제13조(부동산개발업 양도의 내용) 법 제13조에서 “대통령령으로 정하는 권리·의무”란 다음 각 호의 권리·의무를 말한다. 다만, 다른 법령에 따른 양도의 제한이 없고 양도에 필요한 요건을 충족한 경우에 한정한다.

1. 부동산개발을 위하여 매수한 부동산에 관한 권리·의무
2. 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 권리·의무
3. 건설업자와 체결한 건설공사계약에 의한 권리·의무
4. 소비자와 체결한 공급계약에 의한 권리·의무

제3장 부동산개발업의 관리

제14조(부동산개발업정보종합관리체계 구축·운영) 건설교통부장관은 법 제19조제2항에 따른 부동산개발업정보종합관리체계(이하 “부동산개발업정보종합관리체계”라 한다)의 효율적인 구축과 활용 촉진을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 부동산개발업정보종합관리체계의 구축·운영에 관한 각종 연구개발 및 기술 지원
2. 부동산개발업정보종합관리체계의 구축을 위한 공동사업의 시행
3. 부동산개발업정보종합관리체계를 이용한 정보의 공동활용 촉진

제4장 조사 및 시정조치 등

제15조(위반행위의 조사 등) ① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자료나 물건”이란 위반행위와 관련이 있다고 인정되는 전산·음성녹음 및 화상 자료를 말한다.

② 건설교통부장관은 법 제21조제1항제1호에 따라 당사자 등을 출석하게 하여 의견을 들으려면 위반행위, 상대방의 성명, 출석일시 및 장소 등의 사항을 적은 출석요구서를 당사자 등에게 송부하여야 한다.

③ 법 제21조제1항제2호에 따른 경영상황에 대한 보고와 그 밖에 필요한 자료나 물건의 제출 명령은 위반행위, 제출일시, 보고 또는 제출자료 등을 적은 서면으로 하여야 한다.

④ 법 제21조제2항에 따른 자료나 물건의 제출 명령은 같은 조 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 최소한의 범위에 한정한다.

제16조(시정조치를 받은 사실의 공표) ① 건설교통부장관은 위반행위로 인한 효과가 지속되고 소비자의 피해가 계속될 것이 명백한 경우에는 법 제22조제1항에 따른 시정조치와 함께 법

제22조제2항제3호에 따라 그 시정조치를 받은 사실을 공표하도록 명할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 공표의 내용 및 그 횟수와 공표매체 등을 정하여 공표를 명하여야 한다.

1. 위반행위의 내용
2. 위반행위의 기간 및 횟수
3. 위반행위로 인하여 발생한 소비자 피해의 범위 및 정도

② 법 제22조제2항제3호에 따라 시정조치를 받은 사실을 공표하도록 명령을 받은 자는 그 공표를 하도록 한 날부터 30일 이내에 해당 사실 등을 「신문 등의 자유와 기능보장에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 신문, 전자매체 및 영업소 등에 공표하여야 한다.

③ 제1항과 제2항에서 정한 것 외에 시정조치를 받은 사실의 공표절차 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부장관이 정한다.

제17조(소비자피해분쟁조정기구) 법 제23조제1항에서 “대통령령으로 정하는 소비자피해분쟁조정기구”란 「소비자기본법」에 따른 한국소비자원을 말한다.

제18조(시정조치를 하지 아니하는 절차) 법 제23조제1항에 따른 소비자피해분쟁조정기구의 조정안 또는 권고안을 수락하고 이행한 등록사업자 또는 그 임직원은 그 조정안 또는 권고안을 이행하였음을 확인하는 서류를 이행한 날부터 10일 이내에 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제19조(일시적인 등록요건 미달) 법 제25조제2항제1호 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제4조제1항 또는 제6조제2항제1호에 따른 자본금 요건에 미달하는 경우 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중인 경우
 - 나. 「기업구조조정 촉진법」에 따라 채권금융기관협의회가 채권금융기관 공동관리절차의 개시의 의결을 하고 그 절차가 진행 중인 경우
2. 제4조제2항제2호 또는 제6조제2항제2호에 따른 부동산개발 전문인력 요건에 미달하는 경우로서 그 미달 사유가 발생한 날부터 50일이 지나지 아니한 경우

제20조(협회의 정관) 법 제29조에 따라 설립된 부동산개발업자단체(이하 “협회”라 한다)의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 목적

2. 명칭
3. 주된 사무소의 소재지
4. 사업의 내용
5. 회원의 자격
6. 임원(회장·부회장·이사·감사)의 정수(定數)와 임기 및 선출 방법
7. 총회의 구성 및 의결사항
8. 이사회(이사회의)의 구성 및 의결사항
9. 자산 및 회계에 관한 사항(회계감사에 관한 사항을 포함한다)
10. 정관의 변경 절차

제21조(협회의 설립인가) 건설교통부장관은 협회 설립인가신청의 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 인가할 수 있다.

1. 협회의 목적과 사업이 이 법에 적합하고 실현 가능할 것
2. 협회의 회원은 등록사업자일 것
3. 목적하는 사업을 수행할 수 있는 능력이 있고, 재정적 기초가 확립되어 있거나 확립될 수 있을 것
4. 다른 법인과 같은 명칭이 아닐 것

제22조(협회 설립인가의 취소) 건설교통부장관은 법 제29조제5항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 협회의 설립인가를 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우
2. 설립인가 조건을 위반한 경우
3. 목적 달성이 불가능하게 된 경우
4. 목적사업 외의 사업을 한 경우
5. 법 제30조제2항에 따른 보고 또는 자료제출 등의 명령 또는 조사·검사에 응하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
6. 제20조제1항 각 호에 따른 정관의 내용 중 제6호부터 제10호까지의 규정을 위반한 경우

제23조(협회의 업무 및 감독) ① 법 제30조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 회원의 복리증진 및 권익옹호를 위한 업무
2. 협회의 홍보와 간행물의 발행 업무
3. 협회의 설립목적 달성을 위하여 필요로 하는 사업으로서 협회의 정관에서 정하는 업무

4. 그 밖에 건설교통부장관이 위탁하는 업무

② 건설교통부장관은 제22조 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 등의 이유로 협회의 업무에 대한 조사 또는 검사가 필요하면 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 조사하거나 검사하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 협회의 업무를 조사하거나 검사하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

제5장 보 칙

제24조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제34조제1항에 따라 다음 각 호의 권한을 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 위임한다.

1. 법 제4조에 따른 부동산개발업의 등록
2. 법 제7조에 따른 부동산개발업등록증의 발급 및 재발급과 기재사항 변경신청의 접수
3. 법 제8조제3항에 따른 조사의 의뢰와 자료의 요청
4. 법 제11조에 따른 부동산개발업의 양도·합병 및 상속에 대한 신고의 수리(受理)
5. 법 제15조에 따른 부동산개발업 폐업신고의 수리 및 부동산개발업의 등록말소
6. 법 제17조에 따른 등록사업자의 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력 변경 보고의 접수
7. 법 제18조에 따른 보고·조사·검사 및 자료제출의 요구
8. 법 제19조제1항에 따른 정보의 관리 및 제공
9. 법 제21조에 따른 위반행위의 조사·검사 등
10. 법 제22조에 따른 시정조치
11. 법 제23조에 따른 소비자피해분쟁조정의 요청
12. 법 제24조에 따른 영업정지 및 위반행위를 한 임직원의 해임 또는 징계 요구
13. 법 제25조에 따른 부동산개발업의 등록취소 및 등록이 취소된 자의 부동산개발업등록증 또는 사유서 접수
14. 법 제26조에 따른 등록사업자가 등록취소처분을 받기 전에 착수한 부동산개발을 등록취소처분 후 계속 수행할 수 없는 중대한 사유의 인정
15. 법 제27조에 따른 폐업신고 전의 등록사업자의 지위를 승계한 자에 대한 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 하는 시정조치, 소비자피해분쟁조정의 요청, 영업정지 및 등록취소 등
16. 법 제28조에 따른 등록취소 등의 공고

17. 법 제32조에 따른 청문
18. 법 제41조에 따른 과태료의 부과·징수
19. 제5조에 따른 부동산개발업 등록신청서의 접수와 등록 적격 여부의 심사
20. 제15조제2항에 따른 출석요구서의 송부

제25조(업무의 위탁) ① 건설교통부장관은 부동산개발업정보종합관리체계의 구축·운영에 관한 업무를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로서 위탁 업무를 수행할 수 있는 인력과 장비 및 전문성을 갖춘 기관 중에서 건설교통부장관이 지정하여 고시하는 기관에 위탁한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 부동산개발에 관련된 업무를 수행하는 기관
3. 협회

② 건설교통부장관은 제1항에 따라 위탁기관을 지정하는 경우에는 위탁한 업무의 내용 및 처리방법과 그 밖에 필요한 사항을 정하여 고시하여야 한다.

제26조(과태료의 부과 등) ① 건설교통부장관은 법 제41조제1항에 따라 과태료를 부과하려면 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 과태료금액, 이의제기 방법 및 이의제기 기간 등을 서면으로 밝혀 과태료를 낼 것을 과태료처분 대상자에게 알려야 한다.

② 건설교통부장관은 제1항에 따라 과태료를 부과하려면 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분 대상자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 날까지 의견을 진술하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 위반행위의 종류별 과태료 부과기준은 별표 2와 같다.

④ 건설교통부장관은 위반행위의 동기, 내용 및 그 횟수 등을 고려하여 제3항에 따른 과태료기준 금액의 2분의 1의 범위에서 과태료를 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하는 경우에도 과태료는 법 제40조에 따른 금액을 초과할 수 없다.

⑤ 과태료의 징수절차는 건설교통부령으로 정한다.

부칙

제1조(시행일) 이 영은 2007년 11월 18일부터 시행한다. 다만, 제10조, 제14조, 제24조제8호 및 제25조는 2008년 11월 18일부터 시행한다.

제2조(사전교육에 관한 특례) 부칙 제1조 단서에도 불구하고 이 영 시행일부터 제10조에 따라

교육기관, 교육과정 및 교육시간을 정하여 사전교육을 실시할 수 있다.

제3조(규제의 존속기한) ① 제4조제2항제1호 및 제6조제2항제2호 중 사무실의 면적에 관한 부분은 이 영 시행일부터 3년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

② 「행정규제기본법」 제8조제3항에 따른 심사요청을 거쳐 제1항에 따른 유효기간이 연장되지 아니하거나 제4조제2항제1호 및 제6조제2항제2호 중 사무실의 면적에 관한 부분이 이 영 시행일부터 3년이 경과하는 날까지 개정되지 아니하는 경우에는 제4조제2항제1호 및 제6조제2항제2호 중 사무실의 면적에 관한 부분은 그 효력을 상실한다.

[별표 1]

부동산개발 전문인력의 범위(제9조제1항 관련)

구 분	부동산개발 전문인력의 범위
법률	「변호사법」에 따른 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자
부동산개발 금융	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「공인회계사법」에 따라 재정경제부장관에게 등록을 한 공인회계사로서 해당 분야에 3년 이상 종사한 자 2. 「부동산투자회사법」에 따라 자산운용전문인력으로 건설교통부장관에게 등록된 자 3. 「은행법」에 따른 금융기관에서 10년 이상 근무한 자로서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 3년 이상 종사한 자
부동산개발 실무	<ol style="list-style-type: none"> 1. 감정평가사의 자격이 있는 자로서 해당 분야에 3년 이상 종사한 자 2. 공인중개사로서 부동산개발업을 하는 법인에서 부동산개발 업무에 3년 이상 종사한 자 3. 부동산 관련 분야의 학사학위 이상 소지자로서 부동산개발업을 하는 법인, 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사·자산관리회사 및 그 밖에 이에 준하는 회사·기관에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 3년(부동산 관련 분야의 석사학위 이상 소지자는 2년) 이상 종사한 자 4. 「건설기술관리법」 제2조제8호에 따른 토목·건축·국토개발 분야의 기사 자격이 있는 자 중 고급기술자 이상인 자

구 분	부동산개발 전문인력의 범위
	5. 건축사 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 등에서 부동산의 취득·처 분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 건설교통부장 관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자 가. 국가 나. 지방자치단체 다. 법 제4조제1항제2호에 따른 공공기관 라. 법 제4조제1항제3호에 따른 지방공사 및 지방공단 마. 부동산개발에 관한 사업실적·매출액이 건설교통부장관이 정하여 고시하는 규모 이상인 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무 소

비고

1. “부동산 관련 분야의 학사학위 이상 소지자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말
 한다.
 가. 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학 및 이에 상당하는 분야의 학사학위 이상 소지자
 나. 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학, 조경학 및 이에 상당하는 분야의 학사학위 이상 소
 지자
2. 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차와 그 밖에 필요한 사항은 건설교통부장관이 정
 한다.

[별표 2]

위반행위의 종류별 과태료 부과기준(제26조제3항 관련)

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위(해당 법조문이 같
 은 경우를 말한다)을 한 경우에 적용한다. 이 경우 위반횟수별 부과기준의 적용일은 위
 반사항에 대하여 부과처분한 날과 다시 같은 위반사항을 적발한 날로 한다.
- 나. 이 과태료 부과기준이 위반행위의 동기 및 내용 등에 비추어 볼 때 현저히 불합리한 경
 우에는 법 제40조에 따른 금액의 범위에서 이 기준과 다른 금액의 과태료를 부과할 수
 있다.
- 다. 이 법을 위반한 자가 천재지변 등 부득이한 사유로 이 법에 따른 의무를 이행할 수 없

있음을 입증한 경우에는 과태료를 부과하지 아니하거나 감경할 수 있다.

2. 개별기준

위반행위	해당 법조문	과태료기준 금액
<p>가. 법 제8조제2항을 위반하여 법에 따라 등록한 사실과 그 밖에 소비자 보호를 위하여 필요한 사항을 그 표시나 광고에 명시하지 아니한 자</p> <p>1) 1회 위반한 자</p> <p>2) 2회 위반한 자</p> <p>3) 3회 이상 위반한 자</p>	법 제40조제1항제1호	<p>500만원</p> <p>1천만원</p> <p>2천만원</p>
<p>나. 법 제20조제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요한 자</p> <p>1) 부동산개발업자나 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자</p> <p>가) 1회 위반한 자</p> <p>나) 2회 위반한 자</p> <p>다) 3회 이상 위반한 자</p> <p>2) 부동산개발업자의 임직원, 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자의 임직원</p> <p>가) 1회 위반한 자</p> <p>나) 2회 위반한 자</p> <p>다) 3회 이상 위반한 자</p>	법 제40조제1항제2호	<p>1천만원</p> <p>1천500만원</p> <p>2천만원</p> <p>500만원</p> <p>700만원</p> <p>1천만원</p>
<p>다. 법 제9조제2항을 위반하여 다른 등록사업자의 부동산개발 전문인력이 된 자</p>	법 제40조제2항제1호	700만원
<p>라. 법 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 자</p> <p>1) 사업실적을 보고하지 아니한 자</p>	법 제40조제2항제2호	200만원

위반행위	해당 법조문	과태료기준 금액
2) 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고 하지 아니한 자 3) 거짓의 내용을 보고한 자		200만원 400만원
마. 법 제18조제1항에 따른 보고명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 조사·검 사를 거부·기피·방해한 자 1) 1회 위반한 자 2) 2회 위반한 자 3) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제2항제3호	200만원 400만원 800만원
바. 법 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부· 방해·기피한 자 1) 1회 위반한 자 2) 2회 위반한 자 3) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제2항제4호	200만원 500만원 1천만원
사. 법 제21조제1항제1호를 위반하여 정당한 사유 없이 출석을 하지 아니한 법 위반행위의 당사 자 1) 1회 위반한 자 2) 2회 위반한 자 3) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제2항제5호	200만원 500만원 1천만원
아. 법 제21조제1항제2호 또는 같은 조 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓 보고 또는 자료·물건을 제출한 자 1) 1회 위반한 자 2) 2회 위반한 자 3) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제2항제6호	200만원 500만원 1천만원
자. 법 제7조제2항을 위반하여 부동산개발업등록 증의 기재사항의 변경신청을 하지 아니한 자	법 제40조제3항제1호	50만원

위반행위	해당 법조문	과태료기준 금액
차. 법 제11조제1항을 위반하여 부동산개발업의 양도·합병에 대한 신고를 하지 아니한 자	법 제40조제3항제2호	200만원
카. 법 제15조제1항을 위반하여 폐업신고를 하지 아니한 자	법 제40조제3항제3호	100만원
타. 법 제25조제3항 또는 제4항을 위반하여 부동산개발업등록증을 반납하지 아니하거나 부동산개발업등록증을 반납할 수 없는 이유를 기재한 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓 사유서를 제출한 자 1) 등록증을 반납하지 아니하거나 사유서를 제출하지 아니한 기간이 1개월 미만인 자 2) 등록증을 반납하지 아니하거나 사유서를 제출하지 아니한 기간이 1개월 이상 3개월 미만인 자 3) 등록증을 반납하지 아니하거나 사유서를 제출하지 아니한 기간이 3개월 이상인 자 4) 거짓 사유서를 제출한 자	법 제40조제3항제4호	50만원 100만원 200만원 200만원

◇부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 제정이유

부동산개발업을 종합적·체계적으로 관리·육성하기 위하여 부동산개발업의 등록제와 부동산개발 전문인력의 자격요건 및 사전교육 이수 등을 주요 내용으로 하는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」이 제정(법률 제8480호, 2007. 5. 17. 공포, 2007. 11. 18. 시행)됨에 따라 같은 법에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 구체적으로 정하려는 것임.

◇주요내용

가. 부동산개발업의 등록 대상(영 제3조)

부동산개발업의 등록 대상이 되는 부동산개발의 규모는 건축물의 연면적이 2천 제곱미터 또는 연간 5천 제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천 제곱미터 또는 연간 1만 제곱미터 이상인 경우로 함.

나. 부동산개발업의 등록요건(영 제4조)

부동산개발업의 등록을 하기 위하여는 법인인 경우에는 자본금, 출자금 또는 총자산에서 총부채를 뺀 금액이 5억원 이상, 개인인 경우에는 영업용자산평가액이 10억원 이상이어야 하고, 그 밖에 전용면적 33제곱미터 이상인 사무실과 상근하는 부동산개발 전문인력 2명 이상을 확보하도록 함.

다. 부동산개발 전문인력의 자격 및 경력(영 제9조 및 별표 1)

변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사 외에 건축사, 「부동산투자회사법」에 따른 자산운용전문인력, 금융기관의 부동산개발 금융 및 심사 업무 종사자 등을 부동산개발 전문인력의 범위에 추가하고, 해당 분야에서 전문인력별로 일정 기간의 경력을 갖추도록 함.

라. 부동산개발 전문인력의 사전교육(영 제10조)

부동산개발 전문인력에 대하여 사전교육을 할 수 있는 기관은 대학, 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 공공기관 등 중에서 건설교통부장관이 지정하는 기관으로 하고, 교육과정에는 부동산개발 관련 법률·조세 및 회계, 부동산개발 사례분석 등에 관한 사항이 포함되도록 하되 전문인력의 자격분야별로 해당 자격과 관련된 교육과정을 면제할 수 있도록 하며, 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 건설교통부장관이 정하도록 함.

마. 소비자 보호를 위한 표시·광고기준 마련(영 제12조)

등록사업자가 부동산개발에 관하여 표시·광고를 할 때에는 등록사업자의 상호·명칭, 등록번호, 주된 영업소의 소재지, 공동사업 추진 여부 및 공동사업주체, 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 사항 등을 명시하도록 함.

<법제처 제공>