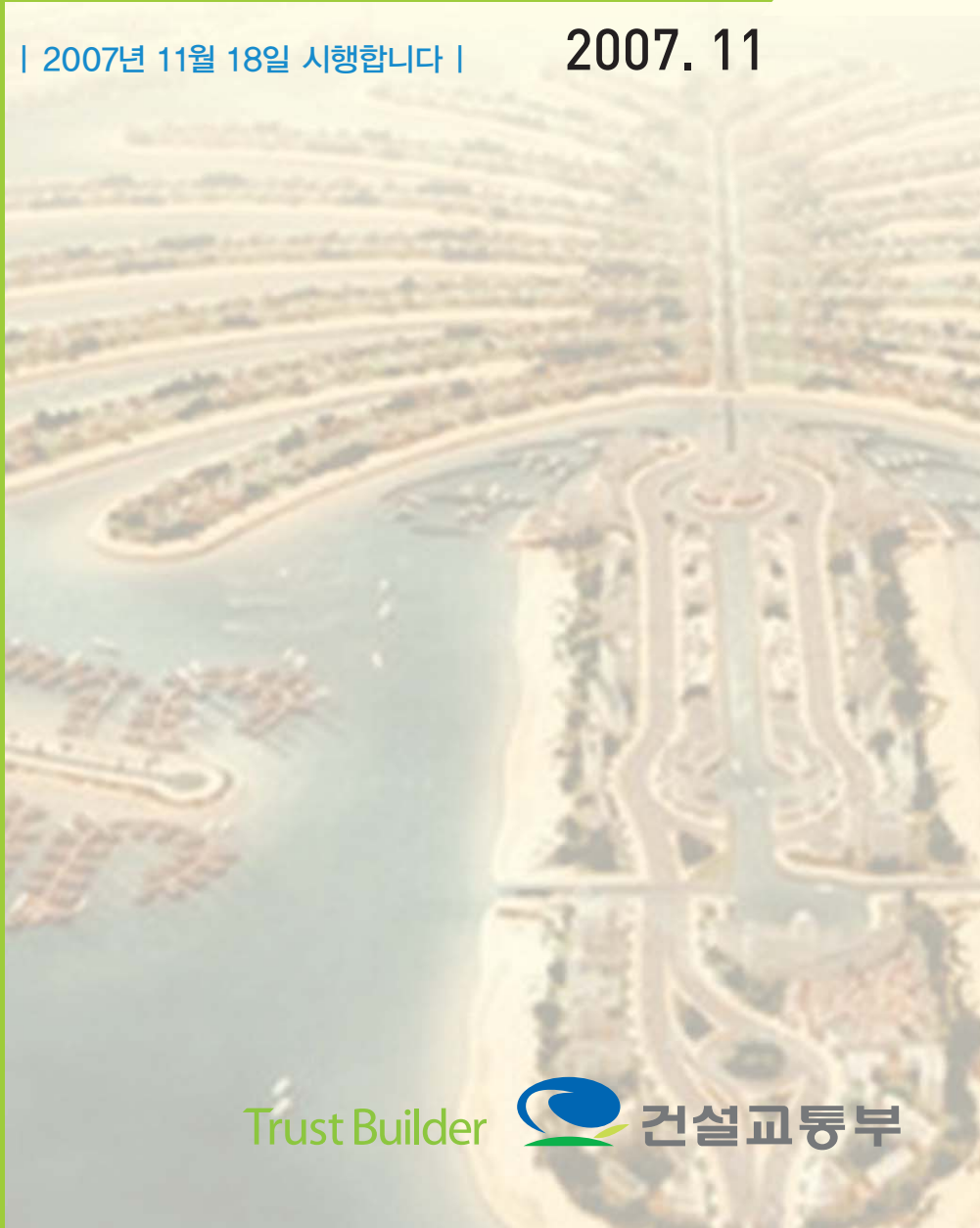


부동산개발의 투명화를 유도하는 새 패러다임

부동산개발업 등록제 안내

| 2007년 11월 18일 시행합니다 |


2007. 11



Trust Builder



건설교통부



{ 부동산개발업 등록제 안내 }

부동산개발업 등록제를 내용으로 하는
「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」이
2007.11.18부터 시행됩니다.

Contents

2007년 11월 18일부터 **부동산개발업 등록제**가 시행됩니다.

I. 부동산개발업 등록제 도입 필요성

- 1. 부동산개발업의 현황 _02
- 2. 부동산개발업의 문제점 _03
- 3. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정 필요성 _04

II. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정

- 1. 입법추진 경과 _06
- 2. 법률의 기본방향 _07
- 3. 법률의 구성체계 _07
- 4. 법률의 주요내용 _08
- 5. 부동산개발업 등록제 시행에 따른 기대효과 _16

III. 부동산개발업 등록 절차 및 제도 안내

- 1. 부동산개발업의 개념 및 등록대상 _18
- 2. 부동산개발업 등록요건 및 절차 _23
- 3. 등록사업자의 의무 및 준수사항 _31
- 4. 법 위반에 따른 처벌 등 _35

WHY



부동산개발업 등록제 도입 필요성

01



1. 부동산개발업의 현황
2. 부동산개발업의 문제점
3. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정 필요성

Why

부동산개발업 등록제 도입 필요성

부동산개발업의 현황

부동산개발업은 토지를 택지·공장용지·상업용지 등으로 조성하거나 토지에 건축물을 건축하여 해당 부동산을 일반에게 판매·임대 등의 방법으로 공급하는 업종
IMF 이후 건설업체의 재무건전성 확보, 부동산금융제도의 다양화 등의 영향을 받아 시공사와 시행사가 분리되는 추세

* 부동산개발업의 현황

(단위 : 개, 명)

구분 연도	부동산공급업(주거용제외)		비주거용건물건설업		주택건설사업자		
	사업체 수	종사자 수	사업체 수	종사자 수	계	일반업체	대형업체
2000	269	3,783	1,812	38,863	3,835	3,744	91
2004	725	9,675	2,740	50,242	6,336	6,254	82
2005	841	11,046	3,254	51,338	6,794	6,714	80

* 사업제기초통계조사보고서(통계청), 건설교통통계연보(건교부, 2006), 주택업무편람(건교부, 2006.8.)에서 발췌하여 재구성

건설업자의 역할이 도급에 의한 시공으로 축소되고, 시공을 제외한 기획, 부지매입과 인·허가 취득, 분양업무 등은 전문 시행사·분양대행사 등이 하는 형태로 분업화

☞ 건설업자, 주택건설사업자에 대하여 등록제를 도입(건설산업기본법, 주택법)하고 있을 뿐 부동산개발업자에 대한 제도는 없는 실정

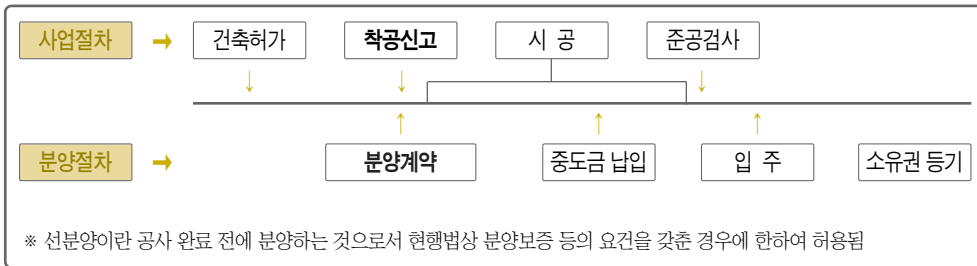
❏ 부동산개발업의 문제점

부동산개발 사업의 규모에 비하여 영세하고 전문성이 부족한 부동산개발업자의 난립

※ 자본금 5천만원만 있으면 '부동산 개발·임대' 등의 업종으로 법인을 설립하여 활동 가능

선분양으로 인해 소비자는 완공된 건축물을 보지 못한 채 개발업자가 제공하는 광고만 보고 구매하게 되므로 허위·과장 광고 등에 의한 소비자 피해 발생

* 선분양 절차



단위사업별로 부동산개발사업을 영위하기 위해 일시적으로 생성되었다가 소멸되는 형태를 띠고 있어 분양 후 소비자 등에 대한 법적 책임 확보에 어려움

사업성 평가보다는 시공사 지급보증 등에 의존하여 금융기관으로부터 자금을 대출 받고, 시공사의 브랜드에 편승하여 분양하는 것이 일반화

❏ 개발업자를 체계적으로 관리·육성할 수 있는 제도가 없어 영세하고 전문성이 부족한 부동산개발업자의 난립

❶ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정 필요성

첫째, 부동산개발업을 독립된 전문 업종으로 육성

부동산개발업은 개발과 금융이 결합*된 산업으로 기획에서 사업성 검토, 시공 관리, 분양, 사후관리까지 여러 분야에 걸쳐 전문성이 필요한 업종

※ 시행사·시공사 외에 금융기관·신탁회사·분양보증기관 등의 참여

기업도시, 뉴타운개발 등이 본격 추진되면 민간의 개발사업 참여 필요성이 더욱 확대될 것

☞ 부동산개발업에 관한 종합적·체계적 관리제도를 도입하여 부동산개발업을 독립된 전문 업종으로 육성

둘째, 부동산개발업자의 관리와 소비자 보호

개발사업실적 등 개발업자에 관한 정보가 부족하여 건전한 개발업자와 부실개발업자를 구별하기 어렵고, 테마상가·오피스텔 등 사업 시행과정에서 사기분양·허위 광고 등 불법행위로 소비자 피해 발생

☞ 부동산개발사업에서 소비자를 보호할 수 있는 장치 마련

HOW



부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정

02



1. 입법추진 경과
2. 법률의 기본방향
3. 법률의 구성체계
4. 법률의 주요내용
5. 부동산개발업 등록제 시행에 따른 기대효과

How

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제정

입법추진 경과

소비자 보호 및 부동산개발업의 종합적·체계적 관리·육성을 위한 부동산개발업의 발전방안 연구 (국토연구원, 2005.8~2006.7)

“부동산개발업 관리 및 육성방안”에 대한 공청회(국토연구원, 2006.7.25)를 거쳐 법률안 마련(2006.7.31)

전문가 간담회, 입법예고 등을 통해 법률안에 대한 의견을 광범위하게 수렴하여 법률안을 확정하고 국회에 제출(2006.12.)

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」제정(국회통과 2007.4.27, 공포 2007.5.17.)

부동산개발업 등록대상 및 요건 등 법률에서 위임한 사항을 구체적으로 정하여 하위법령 제정, 2007.11.18부터 법률 시행

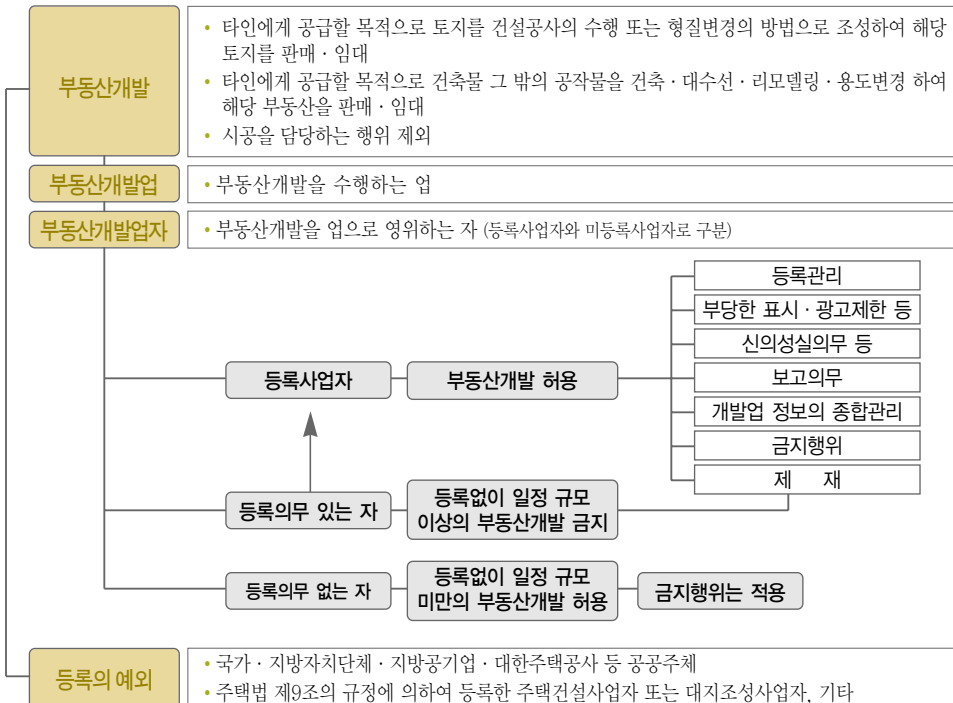
법률의 기본방향

개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해 방지 및 개발업의 체계적 관리·육성을 위해 등록제 도입

개발업 정보의 종합적 관리, 사업실적 정보의 제공을 통해 개발업자간 건전한 경쟁과 부동산개발 시장의 투명화 유도

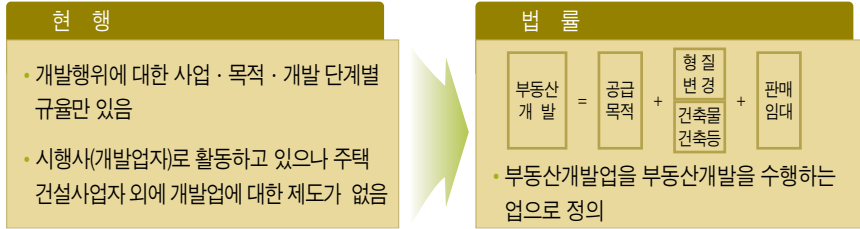
개발업자의 허위개발정보 유포행위 등을 금지하여 소비자 보호

법률의 구성체계



법률의 주요내용

1. 부동산개발 및 부동산개발업의 제도화 (법 제2조)



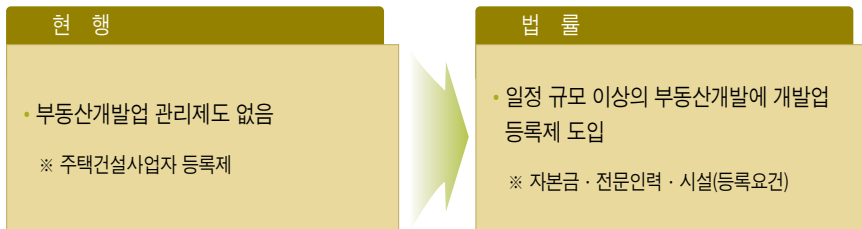
사업·목적·개발 단계 별로 규율되고 있는 개발행위에 대한 규정 중에서 개발에 필요한 공통 요소를 “부동산개발”로 정의하여 부동산개발업의 영역을 명확히 함

- * 부동산개발업 : 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나 건축물 등을 건축·대수선·리모델링·용도변경 하여 해당 부동산을 판매·임대하는 업

부동산개발업과 건설업의 구분을 위하여 “부동산개발”의 정의에서 시공을 담당하는 행위를 제외함



2. 부동산개발업 등록제 도입 (법 제4조)



전문성이 부족한 개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해 방지 및 부동산개발업의 체계적 관리·육성을 위해 등록제 도입

☞ 등록하지 않고 부동산개발업을 하는 경우 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금

*부동산개발업 등록대상

건축물(연면적)	주상복합(비주거용 연면적)	토지(면적)
2천㎡(연간 5천㎡) 이상	2천㎡(연간 5천㎡) 이상이고 비주거용 비율이 30% 이상인 경우에 한정	3천㎡(연간 1만㎡) 이상

* 주상복합 : 주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물

개발업자 난립 방지라는 등록제 취지를 고려 국가·지자체 등 공공사업주체, 주택건설사업자 등은 등록의 예외로 함

구분	등록예외이유
국가·지자체·지방공기업·대한주택공사등	공공사업주체 ⇒ 난립 문제 없음
주택사업을 하는 경우로서 주택법 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 등	이미 등록제로 관리(주택법)

등록 규모 미만의 부동산개발을 하는 개발업자는 등록없이도 자유롭게 개발을 할 수 있도록 하여 영업의 자유 보장

부동산개발업의 등록요건 (시행령 제4조)

구 분		등 록 요 건
자본금	법 인	자본금 5억원 이상
	개 인	영업용자산평가액 10억원 이상
부동산개발 전문인력		상근 2명 이상 ※ 사전교육이수제는 2008. 11. 18시행
시설		사무실 전용면적 33㎡ 이상

* 등록사무는 시·도지사에게 위임

개발법에 따른 개발행위의 인·허가 절차에서 개발 목적에 따라 등록사업자인지 여부를 확인하도록 지침을 마련하여 지자체에 시행할 예정

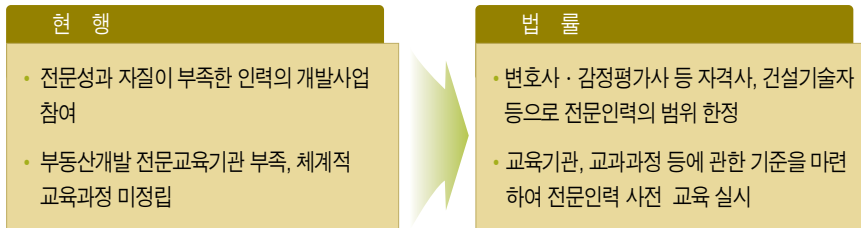
상근 임직원이 없는 특수목적법인의 등록 (시행령 제6조)

부동산개발업 등록을 위해서는 상근하는 부동산개발 전문인력을 확보하여야 하나, 특수목적법인의 경우 이를 충족할 수 없는 구조이므로 등록요건을 별도로 설정

특수목적법인을 등록대상으로 하고, 자산관리회사 등이 부동산개발 전문인력·시설 등의 요건을 갖추도록 함

구 분		등 록 요 건
특수목적법인		위탁관리부동산투자회사, 기업구조조정부동산투자회사 (「부동산투자회사법」 제2조제1호나·다목)
		부동산간접투자기구 중 투자회사 (「간접투자자산운용업법」 제27조제3호)
		프로젝트금융투자회사 (「법인세법」 제51조의2제1항제6호)
자 본 금		자본금 5억원 이상
자산관리 회사 등	부동산개발 전문인력	상근 5명 이상 ※ 사전교육이수제는 2008.11.18 시행
	시 설	사무실 전용면적 33㎡ 이상

3. 부동산개발 전문인력과 사전교육제 (법 제5조)



부동산개발 전문인력의 범위를 법률·금융·개발실무 등의 분야로 세분하고 해당 분야 경력 등을 갖춘 자로 한정하여 부동산개발업의 전문성 제고 및 소비자 보호 도모 (12페이지 별표 1 참조)

부동산개발 전문인력은 부동산개발업 등록 전에 자격을 갖춘 교육기관이 실시하는 부동산개발에 관한 교육과정을 이수하도록 의무화 (2008.11.18부터 시행)

교육기관은 대학, 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 공공기관 등 중에서 건교부장관이 지정하는 기관으로 하고

- 교육과정에는 부동산개발업의 운영에 관련된 사항, 법률·조세 및 회계 등 제도에 관련된 사항 등이 포함되도록 함

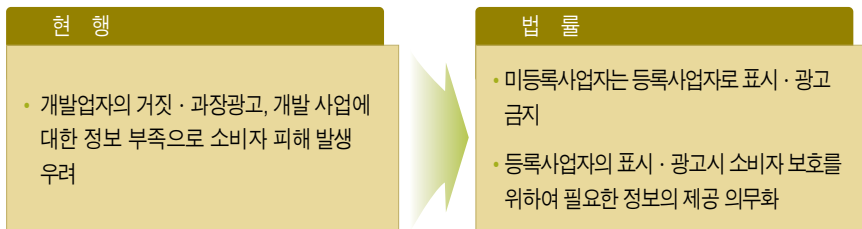
※ 교육시간 : 60시간 ~ 80시간의 범위에서 건교부장관이 정함

별표 1

부동산개발 전문인력의 범위(시행령 제9조제1항 관련)

구분	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 석사 학위 이상 소지자는 2년) 이상 종사한 자 4. 「건설기술관리법」 제2조제8호에 따른 토목·건축·국토개발 분야의 기사 자격이 있는 자 중 고급기술자 이상인 자 5. 건축사 6. 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 <ul style="list-style-type: none"> 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

4. 부당한 표시·광고의 제한 등 (법 제8조)



소비가 개발업자의 표시·광고를 통해 등록사업자와 미등록사업자를 구별하고 필요한 정보를 제공받을 수 있도록 표시·광고 제도를 개선

개발업 등록을 하지 아니하고 등록사업자 또는 등록사업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고행위 금지(3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금)

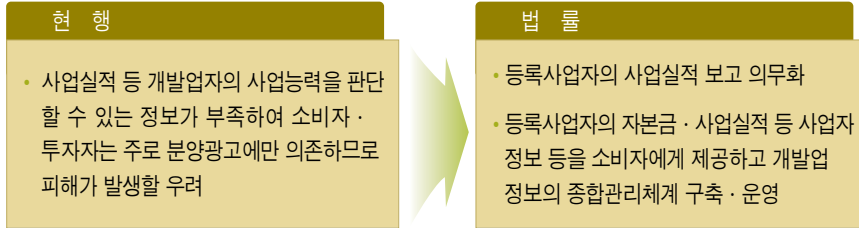
등록사업자의 부동산개발에 관한 표시·광고 시 소비자보호를 위하여 필요한 사항의 표시·광고를 의무화(위반시 3천만원 이하 과태료)

[표시·광고할 사항]

등록사업자의 상호·명칭, 등록번호, 주된 영업소 소재지, 토지소유자가 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하는 경우 공동사업 추진 여부 및 공동사업주체에 관한 사항, 부동산개발에 필요한 인·허가 등에 관한 사항

☞ 등록사업자의 표시·광고를 통해 소비자 보호를 위해 필요한 정보를 제공 받을 수 있도록 함으로써 소비자 피해 예방

5. 등록사업자의 보고의무와 개발업 정보의 종합관리



소비자·투자자 등이 사업실적 정보를 활용할 수 있도록 등록사업자의 사업실적 보고를 의무화

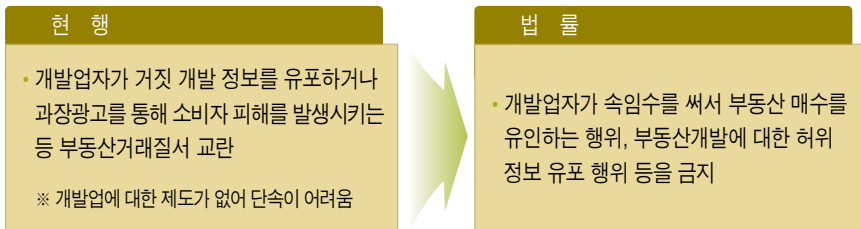
등록사업자는 매년 사업실적 등을 건교부장관에게 보고하고 건교부장관은 부동산 개발에 관한 정보를 관리하여 소비자·관련기관·단체 등에 제공

효율적인 정보제공을 위하여 개발업 정보의 종합관리체계를 구축·운영하여 사업 실적 정보 등을 소비자 등에게 제공

부동산개발업에 관한 각종 정보를 소비자 등에게 제공하여 개발업자간 건전한 경쟁 및 부동산개발 시장의 투명화 유도

※ 사업실적 정보의 축적, 정보망 구축에 필요한 준비기간 등을 고려하여 2008.11.18부터 시행

6. 부동산개발업자 등의 금지행위



소비자 피해를 예방하기 위해 개발업자의 허위개발정보유포, 텔레마케팅을 통한 부동산 구매 강요 행위 등을 금지

부동산개발업자나 부동산개발업자로부터 업무를 위탁(대행 포함)받아 처리하는 자의 다음과 같은 행위를 금지함

* 부동산개발업자의 금지행위 유형

구분	금지행위 주요 내용
등록사업자	① 허위·과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위 (영업정지 및 형벌)
	② 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 (영업정지 및 형벌)
	③ 상대방의 반대의사에도 불구하고 전화·컴퓨터통신등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위 (영업정지 및 과태료)
기타	①②의 규정에 위반하는 행위는 형벌, ③은 과태료

부동산개발업 등록제 시행에 따른 기대효과

부동산개발업을 체계적으로 관리·육성할 수 제도적 기반 마련

부동산개발업의 영역을 명확히 하고, 등록사업자 관리체계를 구축하여 부동산개발업 종합적·체계적 관리

※ 부동산개발업자(시행사)와 건설업자, 부동산매매업자의 구별

부동산개발업 등록제를 통해 무자격 개발업자의 난립을 방지

건전한 경쟁을 통한 부동산개발업을 육성

사업실적 관리와 소비자 정보 제공 등을 통해 등록사업자 상호간 건전한 경쟁을 유도하고 전문화·분업화를 통해 부동산개발업을 전문 업종으로 육성

소비자 보호와 부동산개발 시장의 투명화

자본금·사업실적 등 등록사업자에 관한 정보를 제공하고 부동산개발업자의 허위 개발정보 유포행위 등 불법행위의 처벌을 통해 소비자 보호

정부차원에서 부동산개발에 대한 모니터링 시스템 구축하여 부동산개발 시장의 투명화 유도

☞ 부동산개발업을 지역 및 도시 발전을 위한 전략적 산업으로 관리·육성

WHAT



부동산개발업 등록 절차 및 제도 안내

03

1. 부동산개발업의 개념 및 등록대상
2. 부동산개발업 등록요건 및 절차
3. 등록사업자의 의무 및 준수사항
4. 법 위반에 따른 처벌 등

What

부동산개발업 등록 절차 및 제도 안내

1

부동산개발업의 개념 및 등록대상

“부동산개발 및 부동산개발업”이란 구체적으로 무엇을 말하나요⁺

“부동산개발”이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나 건축물을 건축·대수선·리모델링·용도변경 하여 해당 부동산(부동산의 이용권 포함)의 전부 또는 일부를 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말합니다.(법 제2조, 시행령 제2조) 또한, “부동산개발업”이란 부동산개발을 수행하는 업을 말합니다.(법 제2조)

부동산개발업 등록을 해야 하는 경우는⁺

건축물의 연면적이 2천㎡ 또는 연간 5천㎡ 이상이거나 토지의 면적이 3천㎡ 또는 연간 1만㎡ 이상의 부동산개발을 업으로 하기 위해서는 부동산개발업 등록을 하여야 합니다. (법 제4조, 시행령 제3조)

다만, ① 국가, 지방자치단체, ② 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령에서 정하는 공공기관, ③ 지방공사 및 지방공단, ④ 「주택법」 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자가 주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우 등에 한하여 등록예외가 인정됩니다. (법 제4조, 시행령 제3조)



부동산개발업 등록제는 언제부터 시행되나요⁺

부동산개발업 등록제는 근거 법령인 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 시행시점인 2007년 11월 18일부터 시행됩니다. (법 부칙 제1항)

부동산개발업 등록은 언제 하여야 하나요⁺

부동산개발 행위 이전에 부동산개발업 등록을 하여야 합니다.

특히, 부동산개발에 대하여 인·허가 등의 신청을 받은 행정기관의 장은 신청인이 부동산개발업 등록사업자인지 여부를 확인하도록 되어 있으므로 해당 부동산개발 행위 이전에 등록을 하여야 합니다.

등록제 시행 시점에 이미 부동산개발이 진행 중인 경우에 어떻게 하나요⁺

등록제 시행 당시 부동산개발업을 영위하고 있는 경우 제도 시행일로부터 6개월까지는 등록을 하지 아니하고 부동산개발업을 영위할 수 있습니다.(법 부칙 제3항)

다만, 등록제 시행 당시 부동산개발업을 영위하고 있더라도 2008년 5월 18일 이후 등록없이 부동산개발업을 계속하는 경우에는 미등록사업자로 처벌 받을 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

주택법에 따른 주택건설사업자로 등록된 경우에도 등록을 해야 하나요⁺

「주택법」제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자가 주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우에는 부동산개발업 등록의 예외로 인정되므로 부동산개발업 등록을 하지 않아도 됩니다. (법 제4조제1항)

그러나, 주택건설사업자 또는 대지조성사업자가 주택건설사업 또는 대지조성사업외의 다른 부동산개발 사업을 하고자 하는 경우에는 부동산개발업 등록을 하여야 합니다.

임야 등의 토지를 매입한 후 형질변경 없이 다시 파는 경우도 부동산개발에 해당하나요⁺

임야 등의 토지를 매입한 후 건설공사의 수행 또는 형질변경을 거치지 않고 단순히 토지를 분할하여 타인에게 판매하는 것은 부동산개발에 해당하지 않습니다.

자기가 소유할 목적으로 개발사업을 하는 경우에도 등록을 해야 하나요⁺

“부동산개발”은 타인에게 공급할 목적으로 토지를 형질변경의 방법으로 조성하거나 건축물을 건축·대수선 등을 하여 판매·임대하는 것을 의미합니다. (법 제2조)

따라서, 자기가 소유할 목적으로 개발사업을 하는 경우에는 등록대상이 아닙니다.



회사가 사옥을 개발하여 그 일부만을 판매 또는 임대하는 경우⁺ 등록을 해야 하나요

개발하여 판매 또는 임대하고자 하는 규모가 등록대상(건축물의 연면적이 2천㎡ 또는 연간 5천㎡ 이상이거나 토지의 면적이 3천㎡ 또는 연간 1만㎡ 이상)에 해당 하는 경우라면 부동산개발업 등록을 하여야 합니다.

자기 소유 토지를 타인에게 판매·임대할 목적으로 개발하기 위해서는⁺ 반드시 부동산개발업 등록을 하여야 하나요

타인에게 공급할 목적으로 등록대상 규모 이상의 부동산개발을 하기 위해서는 원칙적으로 부동산개발업 등록을 하여야 합니다.

다만, 토지소유자는 부동산개발업 등록사업자와 협약을 맺고 공동으로 부동산개발을 할 수 있습니다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 보며, 토지소유자는 부동산개발업 등록을 하지 않아도 됩니다.(법 제4조 제4항, 시행령 제7조)

토지소유자가 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하기 위한 요건은 어떻게 되나요

부동산개발업 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하려는 토지소유자는 다음의 요건을 모두 갖추어야 합니다. (법 제4조 제4항, 시행령 제7조)

1. 부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것
2. 개발하는 토지가 저당권·가등기담보권·가압류 등의 목적으로 되어 있는 경우에는 해당 부동산의 판매 전까지 그 저당권 등을 말소할 것(저당권 등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 경우 저당권 등의 말소 없이 사업 가능)
3. 토지소유자와 등록사업자는 개발된 부동산의 사용·처분, 수익의 분배, 사업비의 부담, 사업기간, 그 밖에 사업추진상의 각종 책임 등에 관하여 협약을 체결하여야 함

공동사업주체의 경우 토지소유자와 등록사업자의 법률상의 책임은 어떻게 되나요

해당 부동산개발에 따른 민사상의 책임은 토지소유자와 등록사업자간에 체결한 부동산 개발에 관한 업무협약 및 구체적인 공급계약 등을 고려하여 판단하게 됩니다.

이 법을 위반한 등록사업자는 영업정지·등록취소 등의 행정제재를 받을 수 있으며, 위법행위의 내용에 따라 토지소유자와 등록사업자 모두 형사처벌이나 과태료처분을 받을 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.

2 부동산개발업 등록요건 및 절차

부동산개발업 등록을 위한 요건은 무엇인가요⁺

부동산개발업의 등록을 하기 위하여는 법인인 경우에는 ① 자본금, 출자금 또는 총자산에서 총부채를 뺀 금액이 5억원 이상, 개인인 경우에는 영업용자산평가액이 10억원 이상이어야 하고, 그 밖에 ② 전용면적 33㎡ 이상의 사무실 및 ③ 상근하는 부동산개발 전문인력 2인 이상을 확보하여야 하며 전문인력은 법에서 정하는 사전교육을 이수하여야 합니다. (법 제 4조, 시행령 제4조)

부동산개발업 전문인력의 인정범위는 어떻게 되나요⁺

부동산개발 전문인력은

- ① 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사, 건축사
- ② 부동산 관련 분야 학사학위 소지자
- ③ 토목·건축·국토개발 분야의 기사 자격이 있는 자 중 고급기술자
- ④ 「부동산투자회사법」에 따른 자산운용전문인력, 금융기관의 부동산개발 금융 및 심사업무 종사자 등으로 구분되며

등록요건을 충족하려면 분야별로 일정 기간의 경력을 갖추어야 합니다.

부동산개발 전문인력의 자격 및 경력기준은 다음과 같습니다. (시행령 제9조 제1항, 별표 1)

*** 부동산개발 전문인력의 범위 (제9조제1항 관련)**

구 분	부동산개발 전문인력의 범위
법 률	「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 자부동산개발 실무
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 5. 건축사 6. 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 <ul style="list-style-type: none"> 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

부동산개발 전문인력을 법률, 금융, 실무분야로 구분하고 있는데,
전문인력은 각 분야별로 각각 확보해야 하나요

등록요건에서 “부동산개발 전문인력 2명 이상이 상근할 것”이라고 규정하고 있을 뿐 법률·금융·실무분야에 대한 제한을 하지 않고 있습니다.

따라서 어느 한 분야의 부동산개발 전문인력 2명 이상을 확보한 경우에도 기타 요건을 충족한다면 부동산개발업의 등록을 할 수 있습니다.

부동산개발 전문인력에 대한 사전교육은 어떻게 받아야 하나요+

부동산개발 전문인력은 건설교통부장관이 지정하는 교육기관에서 60시간 이상 80시간 이하의 사전교육을 받아야 합니다. (법 제5조제2항, 시행령 제10조)

다만, 사전교육제는 교육기관 지정 및 교육과정 개설 등에 준비기간이 필요한 점 등을 고려하여 2008년 11월 18일부터 시행됩니다. (법 부칙 제1항)

부동산개발업 전문인력에 대한 사전교육은 어디에서 받아야 하나요+

부동산개발 전문인력에 대한 사전교육을 위한 교육기관은 대학, 부동산개발 및 관련 분야의 교육에 관한 전문성이 있는 공공기관 등 중에서 건설교통부장관이 지정하여 고시할 예정입니다. (법 제5조제2항, 시행령 제10조)

건설교통부에서는 추후 부동산개발 전문인력 사전교육에 관한 세부절차를 마련하고 전문성을 갖춘 교육기관을 지정·고시할 계획이오니 반드시 지정된 교육기관에서 사전교육을 이수하시기 바랍니다.

외국인도 부동산개발업 등록을 할 수 있나요⁺

외국인 및 외국법인도 국내에서 부동산개발업을 하기 위해서는 등록을 하여야 합니다.

외국인이 부동산개발업 등록을 하고자 하는 경우에는 다음 요건을 추가적으로 갖추어야 합니다.(시행령 제4조 제2항 및 제3항)

- ① 부동산개발 전문인력이 외국인인 경우에는 「출입국관리법 시행령」 별표 1에 따른 주재·기업투자 또는 무역경영의 체류자격을 갖춘 자일 것
- ② 「상법」 제614조에 따라 영업소를 설치하고 등기를 할 것

부동산개발을 전담하기 위한 특수목적법인의 경우에도 부동산개발업 등록을 할 수 있나요⁺

상근 임직원이 없는 특수목적법인으로서 다음에 해당하는 경우 부동산개발업 등록이 가능합니다.(시행령 제6조 제1항)

- ① 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사
- ② 「간접투자자산운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구 중 투자회사
- ③ 「법인세법」 제51조의2제1항제6호에 따른 투자회사(PFV)

특수목적법인이 부동산개발업 등록을 하기 위한 요건은 무엇인가요 ⁺

특수목적법인은 상근 임직원이 없는 구조인 점을 고려하여 등록요건을 별도로 규정하고 있습니다.(시행령 제6조 제2항)

특수목적법인의 부동산개발업 등록요건은 다음과 같습니다.

- (1) 자본금 : 부동산개발업 등록을 하고자 하는 특수목적법인은 5억원 이상의 자본금을 확보하여야 합니다.
- (2) 전문인력 및 시설 : 특수목적법인은 상근 임직원이 없으므로 다음 어느 하나에 해당하는 자로서 전용면적이 33㎡ 이상인 사무실 및 상근하는 부동산개발 전문인력 5인 이상을 확보한 자와 자산의 투자·운용 또는 자산의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁하는 계약을 체결하여야 합니다.
 - ① 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로부터 「부동산투자회사법」 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사
 - ② 「간접투자자산운용업법」 제27조제3호에 따른 부동산간접투자기구 중 투자회사로부터 「간접투자자산운용업법」 제43조제2항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산운용회사
 - ③ 「법인세법」 제51조의2제1항제6호에 따른 투자회사(PFV)로부터 「법인세법 시행령」 제86조의2제5항제2호에 따라 자산의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁받은 자산관리회사
- (3) 특수목적법인의 부동산개발업 등록을 위한 전문인력 또한 법 제5조 제2항에 따라 부동산개발에 필요한 사전교육을 이수 하여야 합니다.

건설산업기본법상 토목건축공사업으로 등록한 법인이 부동산개발업 등록을 할 경우 이미 확보한 자본금, 사무실 및 인력 등은 중복하여 인정이 되나요

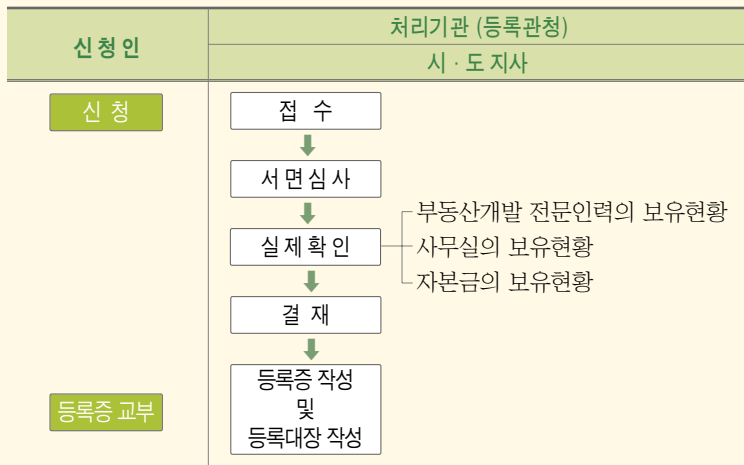
「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에는 부동산개발업자의 겸업을 금지하는 규정이 없습니다.

따라서, 토목건축공사업으로 등록을 한 법인이 이미 확보한 자본금, 전문인력, 사무실만으로도 부동산개발업 등록요건을 충족한다면 중복하여 등록할 수 있으며 추가적으로 자본금, 인력 등을 확보할 필요는 없습니다.

부동산개발업 등록은 어떻게 하여야 하나요

부동산개발업을 등록하려면 부동산개발업 등록신청서를 작성하고 구비서류를 첨부하여 주된 영업소 소재지를 관할하는 시·도(등록관청)에 제출하여야 합니다.

부동산개발업 등록절차는 다음과 같습니다.





부동산개발업 등록신청은 어디에 하나요(등록관청은 어디인가요) ⁺

부동산개발업 등록신청은 등록을 하고자 하는 자의 주된 영업소 소재지를 관할하는 시·도 담당부서에 신청하여야 합니다.

부동산개발업 등록에 관한 사무를 처리하는 각 시·도의 담당 부서는 아래 「부동산개발업 담당부서 안내」를 참조하시기 바랍니다.

부동산개발업 담당부서 안내

부동산개발업 등록과 관련하여 궁금한 사항은 건설교통부 및 각 시·도 담당부서로 문의하시기 바랍니다.

- 건설교통부 토지관리팀 **02-2110-8630**
- 각 시·도 담당부서

구분	담당부서	연락처
서 울	토지관리과	02-3707-8056
부 산	도시계획국 지적과	051-888-4064
대 구	토지정보팀	053-803-4663
인 천	도시계획국 지적과	032-440-3462
광 주	토지정보과	062-613-4561
대 전	토지정보과	042-600-3841
울 산	도시국 지적과	052-229-4464
경 기	토지정보과	031-249-4906
강 원	주택지적과	033-249-3466
충 북	토지정보팀	043-220-4311
충 남	지적과	042-251-2351
전 북	토지건축과	043-280-2351
전 남	토지관리과	061-286-7824
경 북	건축지적과	053-950-3688
경 남	토지정보과	055-211-2973
제 주	건축지적과	064-710-2497

부동산개발업 등록신청에 필요한 구비서류는 무엇인가요⁺

부동산개발업 등록신청에 필요한 서류는 다음과 같습니다.

1. 재외국민인 경우에는 재외국민등록부등본 및 여권 사본
2. 법인인 경우에는 대차대조표·손익계산서, 개인인 경우에는 영업용자산액명세서와 그 증빙서류
3. 대표자 및 임원(개인은 대표자를 말한다)의 성명·주민등록 번호 및 주소
4. 부동산개발 전문인력의 확보를 증명하는 다음과 같은 서류
 - ① 해당 자격 또는 학위를 증명하는 서류
 - 변호사 : 사법연수원수료증 사본, 변호사 등록증 사본 등
 - 공인회계사 : 재정경제부장관이 발급한 공인회계사등록증 사본
 - 자산운용전문인력 : 자산운용전문인력등록확인서
 - 감정평가사·공인중개사·건축사 자격증 사본
 - 건설기술자 : 자격증 사본 및 건설기술자경력증명서 등
 - 학위증명서류 : 학위수여증명서 또는 졸업증명서
 - ② 경력을 증명할 수 있는 서류 : 해당기관의 경력증명서 (「건설기술관리법」에 따른 건설기술자경력증명서를 포함한다)
 - ③ 부동산개발 전문인력 사전교육수료증 사본
 - ④ 부동산개발 전문인력에 대한 고용계약서 사본
 - ⑤ 부동산개발에 필요한 전문성이 있다고 인정되는 자로서 건설교통부장관이 고시하는 기준에 해당하는 자는 이를 증명할 수 있는 서류
5. 사무실을 갖추었음을 증명하는 임대차계약서 사본



3

등록사업자의 의무 및 준수사항

등록사업자가 부동산개발에 관하여 표시·광고를 할 경우⁺ 어떻게 하여야 하나요

부동산개발업 등록사업자는 부동산개발에 관하여 표시·광고할 경우 이 법에서 정하는 바에 따라 등록한 사실과 그 밖에 소비자 보호를 위하여 필요한 사항을 표시·광고하여야 합니다. (법 제8조 제1항)

등록사업자가 부동산개발에 관하여 표시·광고하는 때에 다음의 사항을 반드시 명시하여야 합니다. (시행령 제10조 제1항)

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

방송매체를 이용한 광고에서 상기사항 중 어느 하나에 해당하는 사항을 자막으로 처리한 때에는 해당 사항에 대하여는 표시·광고한 것으로 볼 수 있습니다.

동일한 등록사업자가 이중으로 등록이 가능한가요⁺

등록사업자는 이중으로 부동산개발업 등록을 할 수 없습니다. (법 제9조 제1항)

등록사업자의 임직원 중 부동산개발 전문인력은 다른 등록사업자의 부동산개발 전문인력이 될 수 없습니다. (법 제9조 제2항)

영업장 소재지 별로 또는 상호를 달리하여 이중으로 등록하는 경우 등록취소는 물론, 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. (법 제25조, 법 제38조)

등록사업자가 타인에게 등록증을 대여할 수 있나요⁺

등록사업자는 타인에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 부동산개발을 하게 하거나 자기의 부동산개발업등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 안됩니다. (법 제10조 제1항)

또한, 누구든지 타인의 성명 또는 상호를 사용하여 부동산개발업을 하거나 타인의 부동산개발업등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용할 수 없습니다. (법 제10조 제2항)

만약, 상기사항을 위반한 경우 등록취소는 물론, 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. (법 제25조, 법 제38조)

등록사업자가 건설교통부장관에게 보고하여야 하는 사항은 무엇인가요⁺

사업실적 보고(법 제 17조) 등록사업자는 매년 건설교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 등록관청에 사업실적을 보고하여야 합니다.

자본금, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경(법 제 17조) 등록사업자는 자본금이 변경되거나 임원 및 부동산개발 전문인력이 변경된 경우 건설교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 등록관청에 변경사항을 보고하여야 합니다.

보고의무 위반 시 조치(법 제24조) 등록사업자가 상기의 보고의무를 위반한 경우 영업정지 처분, 과태료 등의 처분을 받을 수 있습니다.

부동산개발업자의 금지행위는 무엇을 말하나요⁺

부동산개발업자 등은 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 안됩니다. (법 제20조)

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산 등을 공급받도록 유인하는 행위
2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산 개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
3. 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산 등을 공급받을 것을 강요하는 행위

위 금지행위에 관한 규정은 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함)에게 준용됩니다. 만일, 이를 위반할 경우 형사처벌 또는 과태료 처분을 받을 수 있으며 등록사업자의 경우 위반의 정도에 따라 영업정지 및 등록취소처분을 받을 수 있습니다.

그 밖에 부동산개발업자가 준수하여야 할 사항이 있다면 무엇이 있나요 +

위반행위 조사 등에 필요한 협조(법 제21조) 등록사업자는 이 법 제21조에 따른 위반행위 조사절차에 따른 출석요구 및 자료제출 요구 등에 대하여 협조하여야 합니다.

시정조치의 이행(법 제22조) 등록사업자는 시·도지사가 이 법 제22조에 따른 시정 조치를 명할 경우 시정조치를 이행하여야 합니다.

4 법 위반에 따른 처벌 등

이 법을 위반한 경우 처벌은 어떻게 되나요⁺

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.(법 제36조)

1. 제4조제1항에 따른 등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 부동산개발업을 영위한 자
2. 제8조제1항을 위반하여 이 법에 따른 등록사업자임을 표시·광고하거나 등록사업자로 오인될 우려가 있는 사항을 표시·광고한 자
3. 제8조제2항 또는 제20조제1항 각 호의 어느 하나를 위반하여 제22조제1항에 따른 시정 조치명령을 받고 이에 응하지 아니한 자
4. 제20조제1항제1호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인한 자

이 법 제24조 제1항에 따른 영업정지처분에 위반하여 영업을 한 자는 2년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. (법 제37조)

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. (법 제38조)

1. 제9조제1항을 위반하여 이중으로 부동산개발업의 등록을 한 자
2. 제10조제1항을 위반하여 타인에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 부동산개발을 하게 하거나 자기의 부동산개발업등록증을 양도·대여한 자

3. 제10조제2항을 위반하여 타인의 성명 또는 상호를 사용하여 부동산개발업을 하거나 타인의 부동산개발업등록증을 양수·대여받은 자
4. 제20조제1항제2호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자

어떤 경우에 과태료 처분을 받게 되나요⁺

다음 어느 하나에 해당하는 경우 3천만원 이하의 과태료가 부과됩니다.
(법 제40조 제1항)

1. 제8조제2항을 위반하여 이 법에 따라 등록한 사실과 그 밖에 소비자보호를 위하여 필요한 사항을 그 표시나 광고에 명시하지 아니한 자
2. 제20조제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요한 자

다음 어느 하나에 해당하는 경우 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다.
(법 제40조 제2항)

1. 제9조제2항을 위반하여 다른 등록사업자의 부동산개발 전문인력이 된 자
2. 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 자
3. 제18조제1항에 따른 보고명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 조사·검사를 거부·기피·방해한 자
4. 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·방해·기피한 자
5. 제21조제1항제1호를 위반하여 정당한 사유 없이 출석을 하지 아니한 이 법 위반행위의 당사자



6. 제21조제1항제2호 또는 같은 조 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 자

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다.

(법 제40조 제3항)

1. 제7조제2항을 위반하여 부동산개발업등록증의 기재사항의 변경신청을 하지 아니한 자
2. 제11조제1항을 위반하여 부동산개발업의 양도·합병에 대한 신고를 하지 아니한 자
3. 제15조제1항을 위반하여 폐업신고를 하지 아니한 자
4. 제25조제3항 또는 제4항을 위반하여 부동산개발업등록증을 반납하지 아니하거나 부동산개발업등록증을 반납할 수 없는 이유를 기재한 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓의 사유서를 제출한 자

어떠한 경우에 등록취소 처분을 받게 되나요⁺

다음 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록이 취소됩니다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제4조에 따른 부동산개발업의 등록을 한 때
2. 제6조 각 호의 어느 하나의 부동산개발업 등록의 결격사유에 해당하게 된 때
3. 제9조제1항을 위반하여 이중으로 부동산개발업의 등록을 한 때
4. 제10조제1항을 위반하여 타인에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 부동산개발을 하게 하거나 자기의 부동산개발업등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 한 때
5. 영업정지기간 중에 부동산개발업을 영위한 때
6. 제20조제1항제1호 또는 제2호를 위반하여 영업정지처분을 받고 그 받은 날부터 5년 이내에 다시 제20조제1항 각 호의 어느 하나를 위반한 때
7. 최근 1년 이내에 이 법에 따라 2회의 영업정지처분을 받고 다시 영업정지처분에 해당하는 행위를 한 때

영업정지처분은 어떤 경우에 받게 되나요⁺

다음 어느 하나에 해당하는 때에는 1년 이내의 기간을 정하여 그 영업의 전부 또는 일부의 정지 등의 영업정지 처분을 받게 됩니다.

1. 제8조제2항을 위반하여 이 법에 따라 등록된 사실과 그 밖에 소비자보호를 위하여 필요한 사항을 표시·광고하지 아니한 때
2. 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 때
3. 제18조제1항에 따른 보고명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를 거부·기피·방해한 때
4. 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 때
5. 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·기피·방해한 때
6. 제21조제1항제2호 또는 같은 조 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 때
7. 제22조에 따른 시정조치에도 불구하고 위반행위가 반복되거나 시정조치에 따른 이행을 하지 아니한 때

