

1. 제정이유 및 주요내용

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 시행에 따라 부동산 PF 사업 현황 등의 보고절차 및 방법과 부동산개발사업조정위원회의 신청방법 등에 관하여 필요한 서식 등을 구체적으로 정하고자 함

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 관계부처와 합의되었음

라. 기타 : 1) 입법예고(2025. 08. 13. ~ 09. 22.) 결과, 특기할 사항 없음

2) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행규칙안

제1조(목적) 이 규칙은 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(부동산개발사업의 보고 절차 및 방법) ① 「부동산개발사업의 관리 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제5조제1항 또는 제7조제1항에 따라 부동산개발사업의 사업계획 등 및 추진현황을 보고하려는 자는 별지 제1호서식의 부동산개발사업 보고서에 서명 또는 날인하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 보고하여야 한다.

② 법 제6조제1항 또는 제7조제2항에 따라 부동산개발사업의 취소·중단 또는 완료 사실을 보고하려는 자는 별지 제2호서식의 부동산개발사업 취소·중단·완료 보고서에 서명 또는 날인하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 보고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 보고는 법 제11조에 따라 구축된 부동산개발사업 정보체계에 등록하는 방법으로 할 수 있다.

제3조(조정의 신청) 법 제17조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 조정신청서”란 별지 제3호서식을 말한다.

제4조(과태료의 징수절차) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행

령」 제21조에 따른 과태료의 징수절차에 관하여는 「국고금관리법 시행규칙」을 준용하되, 그 납입고지서에는 이의방법 및 이의기간 등을 함께 기재하여야 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부동산개발사업 보고서
[□최초보고, □현황보고]

※ 색상이 어두운 란은 보고자가 적지 않습니다.
※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, 해당되는 곳[]란에 √ 표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간	즉시
------	-----	------	----

1. 사업시행자

사업시행자 명칭						
사업시행자 유형	단독	공동	특수목적법인	기타	사업자 등록번호	
	[]	[]	[]			
주된 사무소 소재지					설립일	
재무현황	자산총계		부채총계		자본총계	
보고담당자	이름(직위)		전화번호		이메일	

1-1. 사업시행자 구성 현황 (사업시행자 구성원이 다수인 경우 작성)

일련번호	회사명	사업자등록번호	출자금액	지분율	참여 목적	
					구분	세부내용
					CI, OI, FI	

1-2. 시공사 현황

일련 번호	시공사 (회사명)	사업자 등록번호	도급계약			신용보강					구조 조정 여부	파산 등 여부
						책임준공			기타 신용보강			
			도급 계약일	도급 금액	공사 기간	확약 여부	기한 연장	도과 여부	보강 여부	보강 내용		
						[]		[]	[]		[]	[]
						[]		[]	[]		[]	[]

1-3. 신탁사 현황

일련 번호	신탁사명	금융기관 코드	신탁계약				신용보강		구조 조정 여부	파산 등 여부
			신탁 유형		계약 기간	신탁 보수	보강 여부	보강 내용		
			구분	기타 세부내용					[]	[]
			차입, 관리 담보, 기타				[]		[]	[]
							[]		[]	[]

1-4. 보증기관 현황

일련 번호	보증처	보증방식		보증내용	
		구분	기타 세부내용	보증금액	보증범위
	H/G, I/F, 건설공제조합 등	PF, 분양, 기타			사업금융 원리금
					분양대금

2. 사업계획

사업명칭					
사업위치					
사업종류	토지조성사업		건축사업		
	[]		[]		
근거법률					
사업방식	민간 개발	공공 개발		민간·공공 공동개발	
	[]	[]		[]	
사업기간	총 사업기간(운영기간 제외)		공사기간		기타
	년 월 ~ 년 월(개월)		년 월 ~ 년 월(개월)		
총사업비	합계	토지비	건축비	기타	
		억원	억원	억원	
	억원	자기자본		타인자본	
		억원		억원	
사업규모	토지면적		건물연면적		
	m ²		m ²		
추진일정	부지확보	인허가	분양	착공	준공
	00.00.00				

2-1. 토지조성사업 계획

구분	면적(m ²)	구성비	필지수
합계			
주거용지			
상업용지			
공업용지			
...			

2-2. 건축사업 계획

구분	토지1	토지2	토지3	...
용도지역				
토지	(대표)지번			
	대지면적			
건물	건축면적			
	용도	주용도		
		부속용도		
	연면적	지상		
		지하		
		합계		
	층수	지상		
		지하		
	용적률			
	건폐율			
	세대수			

3. 자금 조달 현황

자기자본	타인자본					
	금융기관			기타		
	약정액	잔액	참여수	약정액	잔액	참여수

3-1. 금융기관별 세부 현황1

일련 번호	상환순위	금융 기관 등 명칭	분류		유형		세부 조건				담보		
			구분	기타 세부내용	구분	기타 세부내용	금액	All-in	금리	기간 (시작, 만기)	종류	목적물	세부내용
											근저당권	부동산	사업부지
												지급보증	시공사

3-2. 금융기관별 세부 현황2

일련 번호	금융기관 등 명칭	만기 연장		잔액현황		연체		기한이익상실	
		연장횟수	최종 만기일	잔액	증감사유	여부	일자	여부	일자
						[]		[]	
						[]		[]	
						[]		[]	
						[]		[]	
						[]		[]	

4. 사업 추진 현황

4-1. 사업 준비 단계

협약체결	협약체결일		협약당사자					
특수목적법인 등의 설립	특수목적법인 유형		명칭		설립등기일			
	프로젝트금융투자회사, 리츠 등							
토지 확보	토지 확보 방식			매도자		토지매입률		
	수용 또는 사용	매매(분양) 취득	기타	민간	공공			
	[]	[]		[]	[]			
	계약체결일	잔금지급일	매매금액		구성	지급여부		
			총 액		자기자본	타인자본		
			계약금		[]	[]	[]	
			중도금		[]	[]	[]	
			잔 금		[]	[]	[]	
	권원 확보 여부	권원 확보가 지연되는 경우						
		지연여부	지연사유		세부내용			
	[]	[]	1.계약 관련 분쟁	[]				
			2.자금조달 등 금융요인	[]				
			3.인허가 지연 등	[]				
			4.민원 등 기타사항	[]				

사업 준비 관련 주요 추진경과		
일자	제목	내용

4-2. 인가·허가 단계

구분	진행단계 (누적)	인가·허가 및 심의 내용			
		세부 현황	신청일	보완필요여부*	승인일
구역(지구)지정	[]			[]	
사업시행자 결정	[]			[]	
사업시행계획	[]			[]	
공사시행	[]			[]	
준공 및 사용승인	[]			[]	

인가·허가 및 심의 등 지연 사항 (※보완필요여부 해당 시 필수 작성)		
해당 절차	일자	세부내용

주요 추진경과		
일자	제목	내용

4-3. 착공 단계

착공현황	착공신고일		착공예정일		착공일자	
착공지연	지연여부	착공연기신고일	지연사유		세부내용	재개예정일
	[]		1.인·허가 등 행정적·법적문제 [] 2.자금조달 등 금융문제 [] 3.사업비(공사비) 문제 [] 4.사업계획 변경 [] 5.민원 등.기타 []			
착공 전 본PF전환 (실행)	본PF전환(실행)		본PF전환(실행) 지연			
	전환(실행)여부	전환(실행)일자	지연여부	지연사유		세부내용
	[]		[]	1.토지 확보 지연 [] 2.인허가 지연 [] 3.시공자 확정 및 계약 지연 [] 4.금융기관 심사기준 불충족 [] 5.분양보증 확보 지연 [] 6.시장환경 및 외부요인 [] 7.기타 []		
착공 관련 주요 추진경과						
일자	제목		내용			

4-4. 공사 및 준공 단계

공사	공정률(%)		공사중단				
	계획	실제	중단여부	중단일자	중단사유	세부내용	재개예정일
			[]		1.행정적·법적문제 []		
	공사지연 사유				2.자금조달 등 금융문제 []		
		3.사업비(공사비) 문제 []					
		4.물적·인적 안전사고 []	5.민원 등 기타 []				
준공	준공예정일 (계획)	준공일 (실제)	준공지연				
			지연여부	지연사유	세부내용	준공예정일	
			[]	1.공정 지연 2.행정적·법적문제 3.민원 등 기타			
공사 및 준공 관련 주요 추진경과							
일자	제목		내용				

4-5. 분양 현황

4-5-1. 토지조성사업 매각(분양)

구분	전체		매각계획		매각(분양) 개시일	매각완료		매각금액 (누적)
	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수		면적(㎡)	필지수	
합계								
주거용지								
상업용지								
공업용지								
...								

4-5-2. 건축사업의 매각(분양)

구분	전체		매각계획		매각(분양) 개시일	매각완료		매각금액 (누적)
	동	세대수 (호수)	동	세대수 (호수)		동	세대수 (호수)	
합계								
공동주택								
상업용								
공업용								
...								

작성방법

※ 증명서류: 사업계획 등 관련 근거서류(인·허가 서류 사본, 각종 계약서 사본 등)

1. 1-1. 사업시행자 구성 현황에서 참여목적의 구분란에는 다음의 참여유형 중 해당하는 유형의 번호를 적고 세부내용란에 구체적인 참여내용을 작성합니다.
①CI(Construction Investor, 시공출자자), ②OI(Operation Investor, 운영출자자), ③FI(Financial Investor, 재무출자자)
2. 1-2. 시공사 현황 및 1-3. 신탁사 현황에서 구조조정 여부는 대상 법인이 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 기업회생절차(법정관리), 「기업구조조정촉진법」에 따른 주채권은행 관리절차(자율협약) 또는 공동관리절차(워크아웃) 등에 해당되는 경우 []란에 √표를 합니다.
3. 1-2. 시공사 현황 및 1-3. 신탁사 현황에서 파산 등 여부는 대상 법인이 「상법」에 따라 해산되었거나 청산 절차가 진행 또는 완료된 경우, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산 절차가 진행 또는 완료된 경우 []란에 √표를 합니다.
4. 1-3. 신탁사 현황에서 신탁 유형의 구분란에는 다음의 신탁유형 중 해당하는 유형을 번호로 적고 기타를 선택한 경우 기타 세부내용란에 해당 신탁 유형을 적습니다.
①차입형 토지신탁, ②관리형 토지신탁, ③토지 담보신탁, ④기타
5. 1-3. 신탁사 현황에서 신용보강의 보강내용란에 신용보강의 방식 및 세부내용을 작성하되, 신용보강의 방식이 책임준공 확약인 경우 책임준공의 기한 연장 여부 및 도과 여부도 함께 작성합니다.
6. 1-4. 보증기관 현황에는 개발사업과 관련된 보증기관의 보증현황을 작성하며, 보증방식 구분란에는 다음의 보증유형 중 해당하는 유형을 번호로 적고, 기타를 선택한 경우 기타 세부내용란에 그 내용을 적습니다.
①PF보증, ②분양보증, ③기타
7. 2. 사업계획에서 사업기간의 기타란에는 착공 후 운영하는 경우 운영 기간, 사업시행주체인 법인을 청산하는 경우 청산예정일 등을 작성합니다.
8. 2. 사업계획에서 총사업비의 토지비란에는 보상액, 매매금액 등을 포함하는 용지비와 조성비 등을 합친 금액을 적습니다.
9. 2-1. 토지조성사업 계획 및 2-2. 건축사업 계획은 해당 개발사업계획의 분류에 따라 작성란을 변경하거나 추가하여 작성합니다.
10. 3-1. 금융기관별 세부 현황1에서 상환순위란에는 다음의 상환순위 유형 중 해당하는 유형을 번호로 적습니다.
①선순위, ②중순위, ③후순위, ④단일
11. 3-1. 금융기관별 세부 현황1에서 분류의 구분란에는 다음의 유형 중 해당하는 유형을 번호로 적고 기타를 선택한 경우 기타 세부내용란에 그 내용을 적습니다.
①대출, ②유동화, ③기타
12. 3-1. 금융기관별 세부 현황1에서 유형의 구분란에는 다음의 유형 중 해당하는 유형을 번호로 적고 기타를 선택한 경우 기타 세부내용란에 그 내용을 적습니다.
①브릿지론, ②본PF, ③토지담보대출, ④기타
13. 3-2. 금융기관별 세부 현황2는 3-1. 금융기관별 세부 현황1에 대한 추가적인 세부 현황을 작성하는 것으로 금융기관 등 명칭 및 일련번호가 서로 일치하도록 작성합니다.
14. 4-2. 인가·허가 단계에서 인가·허가 및 심의 내용의 보완필요여부란에는 해당 절차에서 반려 또는 보완 요청을 받았거나, 심의 결과가 “수정 후 재심의”로 결정된 경우 등 보완이 요구된 사항이 있을 경우 []란에 √표를 합니다.
15. 4-5-1. 토지조성사업 매각(분양) 및 4-5-2. 건축사업의 매각(분양)은 해당 개발사업계획의 분류에 따라 작성란을 변경하거나 추가하여 작성합니다.

[] 부동산개발사업 취소·중단 [] 부동산개발사업 완료 보고서

※ 색상이 어두운 칸은 신청인이 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간	즉시
보고인	상호(법인인 경우에는 법인의 명칭)	사업자등록번호	
	소재지	설립일	
	보고담당자 (전화번호:)		
보고사유	보고유형		
	취소 · 중단		완료
	☐ 부동산개발사업 인가·허가 등 취소 ☐ 사업시행자의 법적 지위 변동 ☐ 사업시행자의 파산 ☐ 부동산개발사업 대상 토지 매매계약 해지 ☐ 기타	☐ 사용승인 ☐ 준공검사 ☐ 기타	
	세부사유		

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제6조제1항 또는 제7조제2항 및 같은 법 시행규칙 제2조제2항에 따라 부동산개발사업(취소·중단, 완료)을 보고합니다.

년 월 일

보고인 (서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

첨부서류	보고사유 관련 증빙자료	수수료 없음
------	--------------	-----------

부동산개발사업 조정신청서

접수번호	접수일자	처리기간	60일
------	------	------	-----

신청인	성명(대표자)	생년월일(법인등록번호)
	상호(법인명)	전화번호
	주소	사업자등록번호

피신청인	성명(대표자)	
	상호(법인명)	전화번호
	주소	사업자등록번호

조정을 받고자 하는 사항

조정 필요가 발생하게 된 사유와 당사자 간 협의경과의 개요

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제17조제1항에 따라 부동산개발사업 조정을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

첨부서류	1. 부동산개발사업의 사업계획 및 추진현황 2. 당사자 간의 협의경위서(조정사항 발생시부터 신청시까지의 당사자 간 일정별 교섭내용과 그 입증자료) 3. 기타 사업협약서, 매매계약서 등 조정위원회의 심의·조정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료
------	---