

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

부동산개발사업관리등에관한
법률시행령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

국내 부동산 PF는 ‘저자본·고보증’이라는 구조적 문제로 부동산 경기 및 금리 등 대외변수에 취약하여 반복적인 위기가 발생하고 있음에 따라, 부동산 PF 사업현황 등을 정기적으로 보고하도록 하는 등 체계적인 관리 체계를 마련하는 한편, 부동산개발사업은 그 특성 상 대외여건에 따른 사업 변동성이 크므로, 사업장 내 분쟁을 조정할 수 있는 정부차원의 조정 기구를 운영하여 부동산개발사업의 원활한 추진을 도모하려는 것임.

3. 주요내용

가. 부동산개발사업의 범위(안 제2조)

연면적 5천제곱미터 이상 건축물(근린생활시설, 판매·업무·숙박·문화 및 집회시설, 병원, 노유자시설, 공장·창고, 데이터센터, 관광 휴게시설) 및 물류단지, 복합환승센터·역세권개발, 소규모주택 정비 등 대규모 택지개발 또는 주택건설 수반 사업을 부동산개발사업 범위로 규정

나. 부동산개발사업의 현황보고 등(안 제3조~제5조)

부동산개발사업 시행자는 사업계획이 구체화 된 날로부터 60일 이내 사업현황·재무상황·자금조달계획 등에 관한 사항을 보고하도록 함

다. PF 사업성 평가기관의 지정(안 제6조)

PF 건전성 강화를 위해 PF 대출과정에서 보다 면밀하고 객관적으로 사업성이 평가될 수 있도록 전문평가기관의 지정 및 지정취소에 관한 사항을 규정

라. 부동산개발사업 정보체계 구축 및 운영(안 제7조~제8조)

사업시행자가 보고한 사업현황 등의 보고, 자료관리 및 통계의 생산 등을 위하여 부동산개발사업 정보체계를 구축·운영하고, 사업자의 영업 상 비밀 등에 대하여는 비공개할 수 있도록 함

마. 부동산개발사업조정위원회의 운영(안 제9조~제18조)

부동산개발사업조정위원회는 토지매매계약, 사업계획 및 협약변경·해제 등에 관한 사항을 조정할 수 있도록 하고, 효율적인 위원회 운영을 위해 실무위원회의 운영에 관한 사항을 정함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 관계부처와 합의되었음

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

2) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령안

제1장 총 칙

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

제2조(부동산개발사업의 범위) ① 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모”란 「건축법」 제84조에 따른 건축물의 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호에 따른 문화 및 집회시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호가목에 따른 병원
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 일반업무시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 일반숙박시설 및 생

활숙박시설

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호나목에 따른 관광숙박시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호에 따른 공장
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호에 따른 창고시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호마목에 따른 데이터센터
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호에 따른 관광 휴게시설

② 법 제2조제1호아목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 「기업도시개발 특별법」에 따른 기업도시개발사업
2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
3. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 따른 개발사업
4. 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」에 따른 도심융합특구 개발사업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업 및 물류단지개발사업
6. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업
7. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
8. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업

제2장 부동산개발사업 관리

제3조(부동산개발사업의 사업계획 등 보고) ① 법 제5조제1항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 의미한다.

1. 사업시행자의 명칭, 유형 및 구성 등에 관한 사항
2. 사업종류, 사업방식, 사업기간 및 사업비 등 사업계획에 관한 사항
3. 자기자본, 자금의 차입 등에 관한 사항
4. 관계 법령에 따른 인·허가, 공사 및 분양 등 추진 현황에 관한 사항
5. 그 밖에 관리·감독을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

② 법 제5조제1항제3호 및 법 제17조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 특수목적법인 등”이란 다음 각 호의 회사를 말한다.

1. 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사
2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제18항제2호에 따른 투자회사, 같은 항 제3호에 따른 투자유한회사 또는 같은 법 제249조의13에 따른 투자목적회사
3. 「조세특례제한법」 제104조의3제1항에 따른 프로젝트금융투자회사

③ 법 제5조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 다음 각 호의 날을 말한다.

1. 관계 법령에 따라 지정권자가 사업시행자를 지정했거나 고시한 날

2. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 날

제4조(부동산개발사업의 취소 등 보고) 법 제6조제1항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 법 제2조제1호에 따른 부동산개발사업의 인가·허가 등이 취소된 경우

2. 법 제2조제1호에 따른 부동산개발사업의 공사가 관계 법령에 따라 중단된 경우

3. 사업시행자의 법인등기가 말소 또는 법적 지위가 소멸되었거나 「채무자회생법」에 따른 파산절차가 완료된 경우

4. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우

제5조(부동산개발사업의 추진현황 보고 등) ① 사업시행자는 법 제7조제1항에 따라 부동산개발사업의 추진현황을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 보고하여야 한다. 다만, 법 제6조제1항 또는 제7조제2항에 따라 부동산개발사업의 취소·중단 또는 완료 사실을 보고한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 필요하다고 인정하는 경우에는 사업시행자로 하여금 부동산개발사업의 추진현황을 보고하도록 할 수 있다.

제6조(평가기관의 지정 등) ① 법 제9조제2항에 따른 평가기관은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 「민법」이나 그 밖의 다른 법률에 따라 설립된 법인 또는 단체일

것

2. 해당 업무를 수행할 조직 및 전문인력을 갖추고 있을 것
3. 해당 업무와 관련된 분야에 대하여 전문적인 조사·연구·평가 또는 컨설팅 등을 수행한 실적이 있을 것
4. 그 밖에 법 제9조에 따른 부동산개발사업의 사업성 평가(이하 “사업성 평가”라 한다)를 위하여 필요한 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 충족할 것

② 평가기관 지정 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

③ 법 제9조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
2. 제1항에 따른 지정기준에 적합하지 아니하게 된 경우
3. 사업성 평가 등의 업무를 고의 또는 과실로 부적정하게 평가한 경우

우

제7조(부동산개발사업 관련 자료의 제공) 법 제10조제1항에서 “대통령령으로 정하는 정보”란 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항 각 호에 해당하는 정보를 말한다.

제8조(부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영) ① 국토교통부장관이 법 제11조에 따라 부동산개발사업 정보체계(이하 “부동산개발사업 정보체계”라 한다)를 통해 관리·생산할 수 있는 정보는 다음 각 호와

같다.

1. 법 제5조제1항에 따른 부동산개발사업의 사업계획 등에 관한 정보
 2. 법 제6조제1항에 따른 부동산개발사업의 취소 등에 관한 정보
 3. 법 제7조제1항에 따른 부동산개발사업의 추진현황에 관한 정보
 4. 법 제7조제2항에 따른 부동산개발사업의 완료에 관한 정보
 5. 그 밖에 사업성 평가, 법 제12조에 따른 부동산개발사업조정위원회
(이하 “조정위원회”라 한다)의 운영 등 부동산개발사업에 대한 관리
· 감독을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 정보
- ② 제1항에서 규정한 사항 외에 부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제3장 부동산개발사업의 조정

제9조(조정위원회 운영 등) ① 법 제12조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 부동산개발사업의 토지매매계약 등에 관한 사항
 2. 사업계획·협약의 변경 및 해제에 관한 사항(부동산개발사업 목적물의 임대·운영에 관한 사항을 포함한다)
 3. 부동산개발사업의 인가·허가 등에 관한 사항
 4. 그 밖에 조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 한다)이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 법 제17조제2항에서 “대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호를

말한다.

1. 사업계획서 및 추진현황
2. 사업협약서
3. 부동산매매계약서
4. 조정을 신청한 사안에 대한 당사자 간의 협의내용과 그 입증자료
5. 기타 증거자료 또는 서류

③ 조정위원장은 조정절차의 효율성을 위해 법 제17조제2항에 따른 조정 신청 건을 법 제16조에 따른 실무위원회(이하 “실무위원회”라 한다)에 회부할 수 있다.

제10조(위원의 제척·기피·회피) ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사안의 조정에서 제외된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 자가 해당 사안의 당사자가 되거나 해당 사안에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우
 2. 위원이 해당 사안의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
 3. 위원이 해당 사안에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
 4. 위원이 해당 사안에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하였거나 관여한 경우
 5. 위원이 해당 사안의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우
- ② 조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여야 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한 조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하면 기피 결정을 하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사안의 조정에서 회피(回避)하여야 한다.

제11조(실무위원회의 구성) ① 실무위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다.

② 실무위원회의 위원장(이하 “실무위원장”이라 한다)은 국토교통부 토지정책관이 된다.

③ 실무위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 실무위원장이 사전에 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 실무위원회의 구성에 관하여는 법 제13조제4항을 준용한다. 이 경우 “고위공무원단에 속하는 공무원”은 “과장급 공무원”으로 본다.

⑤ 실무위원회 위원에 관하여는 법 제13조제6항부터 제8항까지 및 법 제14조를 준용한다. 이 경우 “조정위원회”는 “실무위원회”로 본다.

제12조(실무위원회의 회의 등) ① 실무위원회의 회의는 실무위원장이 소집한다.

② 실무위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만 부득이한 경우에는 서면으로 할 수 있다.

③ 실무위원회는 조정 신청 건을 제2항에 따라 의결한 후 조정위원회

에 상정하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 실무위원회가 의결한 사항은 조정위원회가 의결한 것으로 본다. 다만 실무위원장이 조정위원회의 심의가 필요하다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 상정할 수 있다.

1. 조정을 신청한 부동산개발사업이 법 제18조제1항 각 호에 해당하는 경우

2. 조정을 신청한 부동산개발사업이 법 제19조제5항제3호에 해당하는 경우

⑤ 실무위원회의 조정절차 등에 관하여는 법 제19조(제5항제1호 및 제2호는 제외한다) 및 제20조제2항을 준용한다. 이 경우 “조정위원회”는 “실무위원회”로 본다.

제13조(신청의 각하 등 통보) 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사유를 포함하여 서면(전자문서를 포함한다)으로 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 법 제18조제1항에 따라 조정의 신청을 각하한 경우

2. 법 제19조제5항에 따라 조정절차를 종료한 경우

제14조(조정절차의 개시 등) ① 조정위원회는 조정 신청이 접수된 날로부터 15일 이내에 조정절차 개시 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 자료의 보완기간 등은 기간에 산입하지 아니한다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 개시한 날로부터 60일 이내에

이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 위원회의 의결을 거쳐 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 조정위원회는 제2항에 따라 기간을 연장한 경우에는 그 사유와 기간을 당사자에게 통지하여야 한다.

④ 조정위원회는 법 제19조제2항 또는 제3항에 따라 각 당사자, 이해관계인 또는 관계 전문가에게 의견을 듣고자 하는 때에는 회의 개최 5일 전에 서면(전자문서를 포함한다)으로 출석을 요청하여야 하며, 출석을 요청받은 자는 회의에 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우 미리 서면 또는 전자문서로 의견을 제출할 수 있다.

제15조(조정 결과의 이행 및 보고) 사업시행자는 법 제21조제3항에 따라 조정 결과의 이행이 완료될 때까지 이행 상황을 매 분기의 말일을 기준으로 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제16조(수당) 법 제13조제8항 및 법 제16조제2항에 따라 조정위원회 위원, 실무위원회 위원 및 관계 전문가에 대해서는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접 관련하여 회의에 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.

제17조(서류의 송달) 법 제12조부터 제21조까지의 조정에 따른 서류 송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지를 준용한다.

제18조(운영세칙) 이 영에 규정한 것외에 조정위원회의 운영에 관하여

필요한 사항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제4장 보 칙

제19조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제23조제1항에 따른 업무의 전부 또는 일부를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 중에서 위탁업무를 수행할 수 있는 인력과 장비 및 전문성을 갖춘 기관을 지정·고시하여 위탁할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 정부출연연구기관
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
3. 「민법」 제32조에 따라 국토교통부장관의 허가를 받아 설립된 비영리법인

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

제20조(고유식별정보의 처리) 국토교통부장관(법 제23조에 따라 업무를 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제5조부터 제7조에 따른 보고의 접수 및 관리 등에 관한 사무

2. 법 제8조에 따른 보고 내용의 확인 등에 관한 사무
3. 법 제11조에 따른 부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영에 관한 사무
4. 법 제17조부터 제21조에 따른 조정위원회의 운영 등에 관한 사무

제5장 별 칙

제21조(과태료의 부과기준) 법 제25조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표1과 같다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

■ 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령 [별표1]

과태료의 부과기준(제25조 관련)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
가. 제5조제1항을 위반하여 부동산 개발사업의 사업계획 등을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 1) 사업계획 등을 보고하지 않은 경우 가) 1회 보고하지 않은 경우 나) 2회 보고하지 않은 경우 다) 3회 보고하지 않은 경우 2) 거짓의 내용을 보고한 경우	법 제25조제1항제1호	200만원 300만원 500만원 500만원
나. 제7조제1항을 위반하여 부동산 개발사업의 추진현황을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 1) 추진현황을 보고하지 않은 경우 가) 1회 보고하지 않은 경우 나) 2회 보고하지 않은 경우 다) 3회 보고하지 않은 경우 2) 거짓의 내용을 보고한 경우	법 제25조제1항제2호	200만원 300만원 500만원 500만원
다. 제6조제1항을 위반하여 부동산 개발사업이 취소되거나 중단된 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 1) 취소되거나 중단된 사실을 보고하지 않은 경우 2) 거짓의 내용을 보고한 경우	법 제25조제2항제1호	100만원 300만원
라. 제7조제2항을 위반하여 부동산 개발사업의 공사를 완료한 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로	법 제25조제2항제2호	

로 보고한 자		
1) 공사를 완료한 사실을 보고하지 않은 경우		100만원
2) 거짓의 내용을 보고한 경우		300만원
마. 제8조제1항을 위반하여 자료 제출 요구를 따르지 않거나 검사·열람 또는 질문을 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 답변한 자	법 제25조제2항제3조	
1) 자료 제출 요구에 따르지 않은 경우		
가) 1회 보고하지 않은 경우		100만원
나) 2회 보고하지 않은 경우		200만원
2) 검사·열람 또는 질문을 거부·방해 또는 기피한 경우		300만원
3) 거짓으로 답변한 경우		300만원

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 부동산투자제도과	
연 락 처	(044) 201 - 3414