

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2021. . . (제 회)	

부동산개발업의 관리 및 육성에
관한 법률 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

부동산개발 전문인력의 연수교육 제도 및 등록사업자에 대한 영업정지 처분에 갈음하는 대체 과징금 제도를 도입하는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」이 개정(법률 제18389호, 2021.8.10. 공포, 2022.8.11. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 한편, 부동산개발 공동사업과 부동산개발전문인력 자격 인정 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 공동부동산개발 사업을 하는 토지소유자의 토지소유권 범위 확대
(안 제7조제1항제1호)

부동산개발업을 등록하지 않은 토지소유자가 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하는 경우, 「건축물의 분양에 관한법률」 제4조제1항제1호에 따라 신탁계약 및 대리사무계약을 체결하는 경우에는 토지소유권이 신탁회사로 이전되더라도 토지의 소유권을 확보한 것으로 보고 공동개발이 가능토록 하기 위하여 부동산개발 대상이 되는 토지의 소유권 확보에 관한 예외 사항을 규정

나. 전문인력 자격 인정범위 확대(안 제9조제2항제3호, 별표1)

부동산개발 전문인력의 자격 중 ‘부동산개발 금융 및 심사업무에 종사한 자’에 대한 범위를 은행, 증권금융회사, 상호저축은행으로 확대

다. 전문인력 연수교육에 관한 세부사항 규정 및 교육기관 확대 (안 제10조)

연수교육제도 도입에 따른 교육내용, 교육시간 등에 관한 세부사항을 규정하고, 교육수요 증가를 대비한 전문인력 교육기관 지정 대상을 확대

라. 과징금의 부과 및 납부에 관한 세부사항 규정(안 제18조의2)

영업정지 처분에 갈음하여 부과하는 과징금의 위반행위의 종류와 그 정도의 따른 과징금의 금액 등 세부사항을 규정

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 0. 0. ~) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부개정령안

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따라 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우에는 토지소유권이 신탁업자에게 이전되더라도 토지의 소유권을 확보 한 것으로 본다.

제9조제2항제3호 중 “은행에서”를 “은행 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조제1항에 따른 증권금융회사, 「상호저축은행법」 제9조제1항에 따른 상호저축은행에서”로 한다.

제10조의 제목 “(부동산개발 전문인력의 사전교육)”을 “(부동산개발 전문인력의 교육)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육”을 “법 제5조제4항에 따른 교육”으로 한다.

제10조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 부동산개발과 관련된 업무를 수행하는 학회·기관 또는 단체

제10조제2항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제5조제4항에 따른 사전교육의 교육과정 및 교육시간 다음 각 호와 같다.

제10조제2항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 조 제5항을 삭제하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

1. 사전교육의 교육과정은 다음 각목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 부동산개발에 관한 법률, 조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항
나. 부동산개발에 필요한 자금조달 및 부동산개발 사례 분석 등에
관련된 사항

다. 그 밖에 부동산개발 및 부동산개발업의 운영과 관련된 사항

2. 사전교육의 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 국토
교통부장관이 정하여 고시한다.

③ 법 제5조제4항에 따른 연수교육의 교육과정 및 교육시간 등은 다음
각 호와 같다

1. 연수교육의 교육과정은 다음 각목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 부동산개발 전문인력의 직무수행에 필요한 직업윤리

나. 부동산개발에 관한 법률, 조세 및 회계 등 제도의 변경 사항

다. 최신 부동산개발 절차 및 사례, 부동산개발업의 운영과 관련된

사항

2. 연수교육의 교육시간은 매 3년마다 20시간 이상 30시간 이하의 범위에서 국토교통부 장관이 정하여 고시한다.

3. 법 제5조제2항에 따른 연수교육은 사전교육 또는 직전 연수교육을 이수한 날을 기준으로 매 3년이 되는 연도의 1월1일부터 12월31일까지 이수하여야 한다.

제10조제4항(중전의 제3항)에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제2항에 따른 사전교육에 한한다.

제10조제5항(중전의 제4항) 중 “제2항과 제3항”을 “제2항부터 제4항까지”로 하고, 같은 조 제6항 중 “사전교육”을 “사전교육 기관 및 연수교육”으로 한다.

제18조의2를 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(과징금의 부과 및 납부) ① 법 제24조의제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류와 과징금의 금액은 국토교통부령으로 정한다.

② 시·도지사는 법 제24조의제2항에 따라 과징금을 부과하려는 때에는 그 위반행위의 종류와 과징금의 금액을 명시하여 이를 납부할 것을 서면으로 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 통지를 받은 자는 통지를 받은 날부터 30일 이내에 과징금을 시·도지사가 정하는 수납기관에 납부하여야 한다. 다만, 천재지변 및 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 그 기간 내에 과징금을 납

부할 수 없는 때에는 그 사유가 없어진 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다.

④ 제3항에 따라 과징금의 납부를 받은 수납기관은 그 납부자에게 영수증을 발급하여야 한다.

별표 1 부동산개발 전문인력의 범위란 제3호 중 “은행에서”를 “은행 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조제1항에 따른 증권금융회사, 「상호저축은행법」 제9조제1항에 따른 상호저축은행에서”로 하고, 같은 표 부동산개발 전문인력의 범위란 제4호 중 “토목·건축·국토개발”을 “토목·건축·도시교통·조경”으로 한다.

개발”을 “토목·건축·도시교통·조경”으로 한다.

별표 2 제2호가목부터 타목까지를 각각 나목부터 과목까지로 하고, 같은 호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 법 제5조제2항 및 제3항을 위반하여 정당한 사유 없이 연수교육을 받지 아니한 자	법 제40조제3항제1호	50만원
--	--------------	------

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2022년 8월 11일부터 시행한다.

제2조(연수교육의 교육과정 등에 관한 적용례) 제10조제3항의 개정규정은 이 영 시행 당시 법 제5조에 따라 사전교육을 받은 부동산개발 전문인력에 대해서도 적용한다.

제3조(과징금의 부과 및 납부에 관한 적용례) 제18조의2 개정규정은 이
영 시행 전 위반행위에 대하여 이 영 시행 이후 법 제24조의2에 따라
영업정지 처분을 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(공동사업주체의 부동산개발) ① 법 제4조제4항에 따라 등록사업자와 공동으로 부동산 개발을 하려는 토지소유자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.	제7조(공동사업주체의 부동산개발) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것</u>	1. <u>부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따라 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우에는 토지소유권이 신탁업자에게 이전되더라도 토지의 소유권을 확보 한 것으로 본다.</u>
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
② · ③ (생 략)	② · ③ (현행과 같음)
제9조(부동산개발 전문인력의 자격) ① (생 략)	제9조(부동산개발 전문인력의 자격) ① (현행과 같음)
② 법 제5조제1항제4호에서 “그 밖에 부동산개발에 필요한 전문성이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 자”란 다	② ----- ----- ----- -----

음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 삭 제

2. (생 략)

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

4. (생 략)

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

1. ~ 4. (생 략)

<신 설>

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

-----.

2. (현행과 같음)

3. ----- 은행 및
「자본시장과 금융투자업에
관한 법률」 제324조제1항에
따른 증권금융회사, 「상호저
축은행법」 제9조제1항에 따른
상호저축은행에서 -----
--

4. (현행과 같음)

제10조(부동산개발 전문인력의 교
육) ① 법 제5조제4항에 따른
교육 -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 부동산개발과 관련된 업무를
수행하는 학회·기관 또는 단
체

② 법 제5조제4항에 따른 사전
교육의 교육과정 및 교육시간
다음 각 호와 같다.

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

<신 설>

1. 사전교육의 교육과정은 다음 각목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 부동산개발에 관한 법률, 조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항

나. 부동산개발에 필요한 자금조달 및 부동산개발 사례 분석 등에 관련된 사항
다. 그 밖에 부동산개발 및 부동산개발업의 운영과 관련된 사항

2. 사전교육의 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

<삭 제>

③ 법 제5조제4항에 따른 연수교육의 교육과정 및 교육시간 등은 다음 각 호와 같다

1. 연수교육의 교육과정은 다음 각목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 부동산개발 전문인력의

③ 국토교통부장관은 부동산개발 전문인력의 전문성을 고려하여 별표 1의 구분에 따른 자격분야별로 그 자격과 관련된 교육과정을 면제할 수 있다. 〈단서 신설〉

④ 제2항과 제3항에 따른 구체

직무수행에 필요한 직업윤리

나. 부동산개발에 관한 법률,
조세 및 회계 등 제도의 변
경 사항

다. 최신 부동산개발 절차 및 사례, 부동산개발업의 운영과 관련된 사항

2. 연수교육의 교육시간은 매 3
 년마다 20시간 이상 30시간
 이하의 범위에서 국토교통부
 장관이 정하여 고시한다.

3. 법 제5조제2항에 따른 연수
교육은 사전교육 또는 직전
연수교육을 이수한 날을 기준
으로 매 3년이 되는 연도의 1
월1일부터 12월31일까지 이수
하여야 한다.

④ -----

다만,
제2항에 따른 사전교육에 한한
다.

⑤ 제2항부터 제4항까지-----

적인 교육과정 및 자격분야별
면제 대상 등은 국토교통부장관
이 정하여 고시한다.

⑤ 법 제5조제2항 후단에 따른
사전교육의 교육시간은 60시간
이상 80시간 이하의 범위에서
국토교통부장관이 정하여 고시
한다.

⑥ 제1항에 따른 사전교육 기관
의 지정요건·절차와 그 밖에
필요한 사항은 국토교통부령으
로 정한다.

<신 설>

-----.

<삭 제>

⑥ ----- 사전교육 기관
및 연수교육 -----
-----.

제18조의2(과징금의 부과 및 납
부) ① 법 제24의2제2항에 따른
과징금을 부과하는 위반행위의
종류와 과징금의 금액은 국토교
통부령으로 정한다.

② 시·도지사는 법 제24조의2
제2항에 따라 과징금을 부과하
려는 때에는 그 위반행위의 종
류와 과징금의 금액을 명시하여
이를 납부할 것을 서면으로 통
지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 통지를 받은
자는 통지를 받은 날부터 30일
이내에 과징금을 시·도지사가

정하는 수납기관에 납부하여야 한다. 다만, 천재지변 및 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 그 기간 내에 과징금을 납부할 수 없는 때에는 그 사유가 없어진 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다.

④ 제3항에 따라 과징금의 납부를 받은 수납기관은 그 납부자에게 영수증을 발급하여야 한다.

부동산개발 전문인력의 범위(제9조제1항 관련)

구 분	부동산개발 전문인력의 범위
법률	「변호사법」에 따른 변호사 자격을 취득한 이후 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자
부동산개발 금융	1. 「공인회계사법」에 따라 금융위원회에 공인회계사로서 등록을 한 이후 해당 분야에 3년 이상 종사한 자 2. 「부동산투자회사법」에 따라 자산운용전문인력으로 국토교통부장관에게 등록된 자 또는 3년 이상 등록된 경력이 있는 자 3. 「은행법」에 따른 은행 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조제1항에 따른 증권금융회사, 「상호저축은행법」 제9조제1항에 따른 상호저축은행에서 10년 이상 근무한 자로서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 3년 이상 종사한 자
부동산개발 실무	1. 감정평가사 자격을 취득한 이후 해당 분야에 3년 이상 종사한 자 2. 법무사, 세무사 또는 공인중개사 자격이나 부동산 관련 분야의 학사 이상 학위를 취득한 이후 부동산개발에 관한 사업 실적 또는 매출액이 국토교통부장관이 정하여 고시하는 규모 이상인 부동산개발업을 하는 법인·개인사무소, 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사·자산관리회사 또는 그 밖에 이에 준하는 회사·기관에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 3년(부동산 관련 분야의 석

	사 이상 학위를 취득한 경우에는 2년) 이상 종사한 자 3. 삭제 <2015.12.15.> 4. 「건설기술 진흥법」 제2조제8호에 따른 토목·건축·도시교통·조경 분야의 고급기술인 이상인 자 5. 건축사 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 등에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 국토교통부장관이 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 국토교통부장관이 정하여 고시하는 규모 이상인 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소
--	---

비고

1. “부동산 관련 분야의 학사 이상 학위”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 학위를 말한다.
 - 가. 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학 및 이에 상당하는 분야의 학사 이상 학위
 - 나. 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학, 조경학 및 이에 상당하는 분야의 학사 이상 학위
2. 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

위반행위의 종류별 과태료 부과기준 (제26조제3항 관련)

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위(해당 법조문이 같은 경우를 말한다)를 한 경우에 적용한다. 이 경우 위반횟수별 부과기준의 적용일은 위반사항에 대하여 부과처분한 날과 다시 같은 위반사항을 적발한 날로 한다.
- 나. 이 과태료 부과기준이 위반행위의 동기 및 내용 등에 비추어 볼 때 현저히 불합리한 경우에는 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 없었음을 입증한 경우에는 과태료를 부과하지 아니하거나 감경할 수 있다.

2. 개별기준

위반행위	해당 법조문	과태료기준 금액
가. 법 제5조제2항 및 제3항을 위반하여 정당한 사유 없이 연수교육을 받지 아니한 자	법 제40조제3항제1호	50만원
나. 법 제7조제2항을 위반하여 부동산 개발업등록증의 기재사항의 변경신청을 하지 아니한 자	법 제40조제3항제1호	25만원
다. 법 제8조제2항을 위반하여 법에 따라 등록한 사실과 그 밖에 소비자 보호를 위하여 필요한 사항을 그 표시나 광고에 명시하지 아니한 자 1) 1회 위반한 자	법 제40조제1항제1호	

2) 2회 위반한 자		500만원
3) 3회 이상 위반한 자		1천만원
		2천만원
라. 법 제9조제2항을 위반하여 다른 등록사업자의 부동산개발 전문인력 이 된 자	법 제40조제2항제1호	700만원
마. 법 제11조제1항을 위반하여 부동산 개발업의 양도·합병에 대한 신고를 하지 아니한 자	법 제40조제3항제2호	100만원
바. 법 제15조제1항을 위반하여 폐업 신고를 하지 아니한 자	법 제40조제3항제3호	50만원
사. 법 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니 하거나 거짓의 내용을 보고한 자(법 제36조제4호에 해당하는 자로서 해 당 조문의 처벌을 받은 자는 제외한 다)	법 제40조제2항제2호	
1) 임원의 변경을 보고하지 아니한 자		25만원
2) 사업실적을 보고하지 아니한 자		100만원
3) 자본금의 변경 및 부동산개발 전문 인력의 변경을 보고하지 아니한 자		100만원
4) 거짓의 내용을 보고한 자		
		400만원
아. 법 제18조제1항에 따른 보고명령 을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 조사·검사를 거부	법 제40조제2항제3호	

· 기피 · 방해한 자 1) 보고명령을 이행하지 아니한 자 가) 1회 위반한 자 나) 2회 위반한 자 다) 3회 이상 위반한 자 2) 거짓으로 보고한 자 3) 조사 · 검사를 거부 · 기피 · 방해한 자		100만원 200만원 400만원 800만원 800만원
자. 법 제20조제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 전화 · 모사전송 · 컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요한 자 1) 부동산개발업자나 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자 가) 1회 위반한 자 나) 2회 위반한 자 다) 3회 이상 위반한 자 2) 부동산개발업자의 임직원, 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자의 임직원 가) 1회 위반한 자 나) 2회 위반한 자 다) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제1항제2호	1천만원 1천500만원 2천만원 500만원 700만원

		1천만원
차. 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
카. 법 제21조제1항제1호를 위반하여 정당한 사유 없이 출석을 하지 아니한 법 위반행위의 당사자 1) 1회 위반한 자 2) 2회 위반한 자 3) 3회 이상 위반한 자	법 제40조제2항제5호	200만원 500만원 1천만원
타. 법 제21조제1항제2호 또는 같은 조 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓 보고 또는 자료·물건을 제출한 자 1) 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니한 때 가) 1회 위반한 자 나) 2회 위반한 자 다) 3회 이상 위반한 자 2) 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 때	법 제40조제2항제6호	100만원 250만원 500만원 1천만원
파. 법 제25조제3항 또는 제4항을 위반하여 부동산개발업등록증을 반납하지 아니하거나 부동산개발업등록	법 제40조제3항제4호	

증을 반납할 수 없는 이유를 기재한 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓 사유서를 제출한 자		
1) 등록증을 반납하지 아니하거나 사 유서를 제출하지 아니한 기간이 1 개월 미만인 자		25만원
2) 등록증을 반납하지 아니하거나 사 유서를 제출하지 아니한 기간이 1 개월 이상 3개월 미만인 자		50만원
3) 등록증을 반납하지 아니하거나 사 유서를 제출하지 아니한 기간이 3 개월 이상인 자		100만원
4) 거짓 사유서를 제출한 자		200만원