의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2022. . . (제 회)	

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2022. . .

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 인정 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, 별표2)

영업정지 처분에 갈음하여 부과하는 과징금의 위반행위의 종류와 그 정도에 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(2021.10.8.~2021.11.19. 재입법예고 2022.00.00. ~ 2022.00.00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

대통령령 제 호

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 일부개정령안

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

제7조제1항제1호 중 “것”을 “것.”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

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 등은 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 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

③ 법 제5조제4항에 따른 연수교육의 교육과정 및 교육시간 등은 다음 각호와 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 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

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

제10조제4항(종전의 제3항)에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제2항에 따른 사전교육에 한한다.

제10조제5항(종전의 제4항) 중 “제2항과 제3항에 따른”을 “제2항부터 제4항까지”로 하고, 같은 조 제6항 중 “사전교육”을 “교육”으로 한다.

제18조의2를 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(과징금의 부과 및 납부) ① 법 제24조의2제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류와 과징금의 산정 기준은 별표 2와 같다.

② 시·도지사는 법 제24조의2제1항에 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 납부할 수 없을 때에는 그 사유가 없어진 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다.

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

제26조제3항 중 “별표 2와”를 “별표 3과”로 한다.

별표 1의 부동산개발 금융의 부동산개발 전문인력의 범위란 제3호 중 “은행에서”를 “은행 및「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제324조 제1항에 따른 증권금융회사,「상호저축은행법」제9조제1항에 따른 상호저축은행에서”로 하고, 같은 표 부동산개발 실무의 부동산개발 전문인력의 범위란 제4호 중 “토목·건축·국토개발”을 “토목·건축·도시교통·조경”으로 한다.

별표 2를 별표 3으로 하고, 같은 표(종전의 별표 2) 나목 및 다목을 각각 다음과 같이 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 행정처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의1의 범위에서 가중할 수 있다. 다만, 법 제40조에 따른 과태료금액의 상한을 넘을 수 없다.

라. 시・도지사는 위반행위의 동기・내용・횟수 및 위반의 정도 등 다음 각 목에 해당하는 사유를 고려하여 처분기준(가목부터 다목까지의 사유가 있는 경우는 그에 따라 적용 또는 가중된 처분기준을 말한다. 이하 마목에서 같다)의 2분의 1 범위에서 가중할 수 있다. 이 경우 그 가중한 영업정지 기간은 1년을 초과할 수 없다.

2) 법 위반상태의 기간이 6개월 이상인 경우

2) 위반의 내용, 정도가 중대하여 이용자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 전체 또는 2분의 1의 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그러하지 아니하다.

1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우

2) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 법 위반 상태를 해소한 경우

3) 위반 행위자가 처음 해당 위반행위를 한 경우로서, 3년 이상 사업을 모범적으로 해 온 사실이 인정된 경우

4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

별표 3(종전의 별표 2) 제2호가목부터 사목까지를 각각 나목부터 아목까지로 하고, 같은 호 나목의 해당 법조문란 중 “법 제40조제3항제1호”를 “법 제40조제3항제1의2호”로 하며, 같은 호에 가목을 다음과 같이 신설한다.

가. 법 제5조제2항 및 제3항을 위반하여 정당한 사유 없이 연수교육을 받지 아니한 자	법 제40조제3항제1호	200만원

별표 3(종전의 별표 2) 제2호아목 및 자목부터 타목까지를 각각 자목 및 차목부터 파목까지로 하고, 별표 2를 별지와 같이 신설한다.

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.

■ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행령 [별표 2]

과징금 부과의 세부기준(제18조의2 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 기준은 최근 1년간(사업실적의 보고의 경우에는 최근 3년간) 같은 위반행위(해당 법조문이 같은 경우를 말한다)로 행정처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 행정처분의 기준의 적용은 같은 위반행위에 대한 행정처분일과 그 처분 후의 재적발일을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 행정처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 위반행위가 둘 이상인 경우에는 각 처분기준을 합산한 기간을 넘지 않는 범위에서 무거운 처분기준의 2분의 1 범위에서 가중할 수 있다. 이 경우 그 가중한 영업정지기간은 1년을 초과할 수 없다.

라. 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 다음 각 목에 해당하는 사유를 고려하여 처분기준(가목부터 다목까지의 사유가 있는 경우는 그에 따라 적용 또는 가중된 처분기준을 말한다. 이하 마목에서 같다)의 2분의 1 범위에서 가중할 수 있다. 이 경우 그 가중한 영업정지 기간은 1년을 초과할 수 없다.

1) 위반행위가 고의나 중대한 과실로 발생한 경우

2) 위반의 내용, 정도가 중대하여 이용자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우

마. 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 다음 각 목에 해당하는 사유를 고려하여 처분기준의 2분의 1의 범위에서 그 처분기간을 경감할 수 있다. 이 경우 법을 위반한 자가 천재지변 등 부득이한 사유로 법에 따른 의무를 이행할 수 없었음을 입증한 경우에는 영업정지처분을 하지 아니할 수 있다.

1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우

2) 위반의 내용·정도가 경미하여 소비자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우

3) 위반 행위자가 처음 해당 위반행위를 한 경우로서, 3년 이상 사업을 모범적으로 해온 사실이 인정된 경우

4) 위반 행위자가 해당 위반행위로 인하여 검사로부터 기소유예 처분을 받거나 법원으로부터 선고유예의 판결을 받은 경우

5) 위반행위자가 부동산개발사업과 관련하여 지역사회의 발전에 기여한 사실이 인정되어 부동산개발사업 소재지의 시장·군수·구청장으로부터 감경 요청이 있는 경우

바. 위반행위 횟수가 4차 이상에 해당할 경우에는 그 위반행위에 대하여 3차 위반행위의 행정처분기준을 적용한다.

2. 개별기준

위반행위	해당 법조문	1차 위반		2차 위반		3차 위반	
		처분 기준	과징금 금액	처분 기준	과징금 금액	처분 기준	과징금 금액
가. 법 제8조제2항을 위반하여 법에 따라 등록한 사실과 그 밖에 소비자 보호를 위하여 필요한 사항을 표시·광고하지 아니한 때	법 제24조 제1항제1호	영업정지 3개월	-	영업정지 6개월	-	영업정지 1년	-
나. 법 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 때	법 제24조 제1항제2호	-	-	-	-	-	-
1) 사업실적을 보고하지 아니한 때		경고	-	영업정지 1개월	1천만원	영업정지 2개월	2천만원
2) 자본금의 변경을 보고하지 아니한 때		경고	-	영업정지 1개월	1천만원	영업정지 1개월	1천만원
3) 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니한 때		경고	-	영업정지 1개월	1천만원	영업정지 4개월	3천만원
4) 거짓의 내용을 보고한 때		영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원
다. 법 제18조제1항에 따른 보고명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를 거부·기피·방해한 때	법 제24조 제1항제3호	-	-	-	-	-	-
1) 보고명령을 이행하지 아니한 때		경고	-	영업정지 1개월	1천만원	영업정지 2개월	2천만원

2) 거짓으로 보고한 때		영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원
3) 조사·검사를 거부·기피·방해한 때		영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원
라. 법 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 때(법 제25조제1항제6호의 경우는 제외한다)	법 제24조 제1항제4호	영업정지 6개월	-	영업정지 1년	-	영업정지 1년	-
마. 법 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·기피·방해한 때	법 제24조 제1항제5호	영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원
바. 법 제21조제1항제2호 또는 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 때	법 제24조 제1항제6호	-	-	-	-	-	-
1) 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니한 때		경고	-	영업정지 1개월	1천만원	영업정지 2개월	2천만원
2) 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 때		영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원	영업정지 4개월	5천만원
사. 법 제22조에 따른 시정조치에도 불구하고 위반행위가 반복되거나 시정조치에 따른 이행을 하지 아니한 때(법 제22조에 따른 시정조치를 하지 아니하고 직접 영업정지처분을 한 경우는 제외한다)	법 제24조 제1항제7호	영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원	영업정지 6개월	1억원

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(공동사업주체의 부동산개발) ① 법 제4조제4항에 따라 등록사업자와 공동으로 부동산개발을 하려는 토지소유자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.	제7조(공동사업주체의 부동산개발) ① ---------- ---------- ---------- ---------- -----.
1. 부동산개발의 대상이 되는 토지의 소유권을 확보하고 있을 것 <단서 신설>	1. ---------- ---------- -- 것. 다만, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따라 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우에는 토지소유권이 신탁업자에게 이전되더라도 토지의 소유권을 확보 한 것으로 본다.
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)	2. (현행과 같음)
3. 「은행법」에 따른 은행에서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 종사한 자	3. ---------- 은행 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제324조제1항에 따른 증권금융회사, 「상호저축은행법」제9조제1항에 따른 상호저축은행에서 ----------
4. (생 략)	4. (현행과 같음)
제10조(부동산개발 전문인력의 사전교육) ① 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육 기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 중에서 국토교통부장관이 지정·고시한다.	제10조(부동산개발 전문인력의 교육) ① 법 제5조제4항에 따른 교육 ----------.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신 설>	5. 부동산개발과 관련된 업무를 수행하는 학회·기관 또는 단체
② 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육의 교육과정에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.	② 법 제5조제4항에 따른 사전교육의 교육과정 및 교육시간 등은 다음 각 호와 같다

1. 부동산개발에 관한 법률, 조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항	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. 부동산개발에 필요한 자금조달 및 부동산개발 사례 분석 등에 관련된 사항	2. 사전교육의 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
3. 그 밖에 부동산개발 및 부동산개발업의 운영과 관련된 사항	<삭 제>
<신 설>	③ 법 제5조제4항에 따른 연수교육의 교육과정 및 교육시간 등은 다음 각호와 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 국토교통부장관이 정하여 고시한다. 3. 법 제5조제2항에 따른 연수교육은 사전교육 또는 직전 연수교육을 이수한 날을 기준으로 매 3년이 되는 연도의 1월1일부터 12월31일까지 이수하여야 한다.
③ 국토교통부장관은 부동산개발 전문인력의 전문성을 고려하여 별표 1의 구분에 따른 자격분야별로 그 자격과 관련된 교육과정을 면제할 수 있다. <단서 신설>	④ ----------. 다만, 제2항에 따른 사전교육에 한한다.
④ 제2항과 제3항에 따른 구체	⑤ 제2항부터 제4항까지 -----

적인 교육과정 및 자격분야별 면제 대상 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	---------- ---------- ----------.
⑤ 법 제5조제2항 후단에 따른 사전교육의 교육시간은 60시간 이상 80시간 이하의 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	<삭 제>
⑥ 제1항에 따른 사전교육 기관의 지정요건·절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	⑥ --------- 교육 -------- ---------- ---------- -------.
<신 설>	제18조의2(과징금의 부과 및 납부) ① 법 제24조의2제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류와 과징금의 산정 기준은 별표 2와 같다. ② 시·도지사는 법 제24조의2제1항에 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 납부할 수 없을 때에는 그 사유가 없어진 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다. ④ 제3항에 따라 과징금의 납부를 받은 수납기관은 그 납부자에게 영수증을 발급하여야 한다.
제26조(과태료의 부과 등) ①·② 삭 제 ③ 법 제40조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다. ④ (생 략)	제26조(과태료의 부과 등) ③ ---------- 별표 3과 ----. ④ (현행과 같음)

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 부동산개발정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3435