

제목 : 『부동산개발업 등록제』 업무지침 보완

『부동산개발업 등록제』 운영과정에서 나타난 일부 법령해석상의
의문점을 도출하고, 이에 대한 업무처리 기준을 제시하기 위함

2008. 4.

토 지 정 책 관 실
부 동 산 산 업 과

□ 검토배경

- 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」이 작년 11.18 시행되고, 기존 사업자의 등록유예기간(6개월)이 금년 5.17로 촉박함에 따라 개발업 등록 신청 및 문의전화량 증가
- 등록업무는 각 시·도가 맡고 있으나, 담당자의 업무미숙 및 등록요건(자본금, 전문인력, 사무실)에 대한 법령해석이 서로 달라 업무혼란 및 민원인의 불편 초래

□ 조치방안

- 등록업무를 처리하는 과정에서 질의가 많은 전문인력 요건 등에 대하여 명확한 처리 기준을 제시하고, 시·도 담당자의 업무혼란을 방지하여 민원인의 불편을 해소

□ 분야별 처리기준

① 학위경력자의 전문인력 인정범위

- 학위경력자의 전공학과 인정기준을 시행령에서 정한 10개 학과 이외에 국립대학에 개설된 동일학과의 전공필수과목 중 16개 과목(48학점)을 이수한 경우로 확대함

※ 시행령 별표 1 : 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학, 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학, 조경학 및 이에 상당하는 분야의 학사 학위 이상 소지자

② 근무경력 및 사업실적 인정기준

- 전문자격 또는 학위경력자의 개발업 종사기간(3년 이상)을 근무시점에 관계없이 인정해 주되, 개발업체의 사업실적 과 매출액은 근무시점을 기준으로 충족되어야 함

- ※ 전문인력 자격인정 절차기준 제5조 제3항 : 공인중개사, 학위경력자 등은 '최근 5년 이내에 건축물 5천 제곱미터 이상(토지 1만 제곱미터 이상)의 사업실적 또는 150억원 이상의 매출실적을 갖춘 법인'에서 3년 이상 종사하여야 함

③ 기존사업자의 개발업 등록

- 법 시행('07.11.18) 당시 이미 준공이나 건축물 사용승인은 받았으나, 사정으로 인하여 유예기간(6개월)내에 공급(판매 또는 임대)을 완료하지 못한 경우 개발업 등록대상 여부
 - ⇒ 부동산개발을 업으로 영위할 의사 없이 단순히 당해사업에 한하여 판매나 임대절차만 남은 경우라면 개발업등록에 대한 실익이 없을 것이나,
 - ⇒ 당해사업이 구체적으로 등록 제외대상에 해당되는지 여부는 업무의 반복 계속성, 영업성 등의 유무, 행위의 목적·규모·기간·태양 등 여러사정을 종합적으로 고려하여 사회 통념에 따른 판단이 필요함

④ 개발사업의 개시시점과 종료시점

- 부동산개발업의 등록기준이 되는 개발사업의 개시시점은 당해 개발사업에 필요한 최초의 인·허가 시점으로 보며, 종료시점은 판매의 경우 소유권이전이 완료된 시점으로, 임대의 경우는 잔금납부가 완료된 시점으로 봄
 - ※ '부동산 개발'은 사업계획의 수립, 부지매입, 단지조성, 건축, 분양, 임대 등 일련의 절차가 모두 포함되는 개념으로 보아야 하나, 개발업의 등록 관점에서 보면 당해 사업의 실체가 나타나는 최초의 인·허가 시점으로 보아야 할 것임

붙임 : 세부 업무처리기준 해설

□ 세부 처리기준 해설

1. 학위경력자의 전문인력 인정범위

【관련규정】

- 부동산개발 전문인력을 규정함에 있어 ‘부동산 관련분야의 학사학위 이상 소지자’란 ‘경영학·경제학·법학·부동산학·지리학·도시공학·토목공학·건축학·건축공학·조경학 및 이에 상당하는 분야의 학사학위 이상 소지자’를 말함 (시행령 별표1)
- 위 규정에서 ‘이에 상당하는 분야’란 시행령에서 정한 10개 학과의 교과과정과 주요내용이 공통되는 학과를 말함 (자격인정방법 및 절차기준 제6조)

【질의요지】

- ‘해당분야의 학사학위’란 해당학과를 졸업하여 학사학위를 취득한 경우를 의미하는지, 학위명칭을 의미하는지?
※ 사례 : 무역학과를 졸업하여 경제학사 학위를 받은 경우
- ‘교과과정과 주요내용이 공통되는 학과’란 어떤대학을 기준으로 어느범위까지 인정되는지?

【처리기준】

- ‘해당분야의 학사학위’란 해당학과를 졸업하여 학사학위를 취득한 경우를 의미함
- ‘교과과정과 주요내용이 공통되는 학과’의 범위는 학과의 명칭여하에 불구하고 시행령에서 정한 10개 학과의 교과과정에 포함된 전공과목(약 160여개 과목)중 16개 이상의 전공과목을 이수한 경우로 함
- 교과과정을 비교하기 위한 학과 및 과목기준은 국립대학에 개설된 학과 및 교과과정을 기준으로 함 (별표 1)

2. 근무경력 및 사업실적 산정방법

【관련규정】

- 공인중개사나 학사학위 이상 소지자로서 부동산개발업을 하는 법인에서 부동산 개발업무에 3년 이상 종사한 자는 전문인력으로 인정(시행령 별표 1, 실무 제2호 및 제3호)
- ‘부동산개발업을 하는 법인’이란 개발업 등록사업자나 주택 건설업자 등으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업실적 또는 매출액을 갖춘 법인을 말함(자격기준 제5조 제2·3항)
 - 사업실적 : 최근 5년 이내에 건축물 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상이거나 토지 면적의 합계가 1만 제곱미터 이상
 - 매출액 : 최근 5년 이내에 부동산개발 부분 매출액이 150 억원 이상

【질의요지】

- 종사기간을 등록일 기준으로 최근 3년이내에 근무한 경력만 인정해 주는지? 과거에 근무한 경력도 인정해 주는지?
 - ※ 사례 : 근무 법인의 사업실적과 매출액은 충족되나, 근무시점이 5년전으로서 종사기간 3년을 충족한 경우

【처리기준】

- 경력요건과 사업실적을 반드시 같은 시기에 충족하라는 규정이 따로 없으므로, 종사기간은 시기에 관계없이 3년을 충족하면 될 것임
- 다만, 위 규정에서 사업실적과 매출액을 따로 정한 취지는 전문인력이 종사했던 법인이 적어도 위에서 정한 사업실적과 매출액은 갖추어야 한다는 취지이므로 당해 사업실적과 매출액은 근무시점을 기준으로 충족되어야 함
 - ※자격인정기준 : ‘최근 5년’ → ‘최종 근무일부터 5년’으로 개정예정

3. 기존사업자의 개발업 등록

【관련규정】

- 일정규모 이상의 부동산개발(타인에게 판매 또는 임대 목적으로 개발)을 업으로 영위하려는 자는 일정 자본금과 전용 사무실, 전문인력을 갖추어 관할 시·도에 등록(법 제4조)
- 법 시행당시 부동산개발업을 영위하고 있는 자는 법 시행일부터 6개월까지는 개발업 등록을 유예함(법 부칙 제3조)

【질의요지】

- 법 시행일(2007.11.18)당시 이미 준공이나 사용승인은 받았으나 사정으로 인하여 유예기간 내에 판매 또는 임대를 완료하지 못한 경우 기존 개발업자로 보아 금년 5.17까지 개발업 등록을 해야 하는지?

【처리기준】

- ‘부동산개발’은 법 제2조제1호의 규정에 따라 일정규모의 토지나 건물을 개발하여 타인에게 공급(판매 또는 임대)하는 경우를 의미하므로 법 시행일 당시 공급이 완료되지 않았다면 개발업이 진행되고 있는 것으로 보아야 함
- 다만, 법 제4조의 규정에 따라 등록대상은 ‘부동산개발을 업으로 영위하려는 자’를 대상으로 정하고 있으므로,
- 법 시행 당시 이미 준공이나 사용승인을 받은 자가 향후에 계속하여 부동산 개발을 업으로 영위할 의사 없이 단순히 당해 사업에 한하여 판매나 임대절차만 남은 경우라면 개발업 등록에 대한 실익이 없을 것이나,
- 당해사업이 구체적으로 등록제외 대상에 해당되는지 여부는 업무의 반복 계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적 및 규모, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따른 판단이 필요함

4. 개발사업의 개시시점과 종료시점

【관련규정】

- ‘부동산개발’이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 시행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나, 타인에게 공급(이용권 포함)할 목적으로 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위를 말함
- ‘공급’이란 부동산 등을 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말함(법 제2조)
- 일정규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 시·도에 개발업 등록을 하여야 함

【질의요지】

- ‘부동산개발’의 개시시점과 종료시점을 어느 시점으로 보아 개발업 등록을 하여야 하는지?

【처리기준】

- 부동산개발의 등록기준이 되는 개발사업의 개시시점은 당해 개발사업에 필요한 최초의 인·허가 시점으로 보며,
- 종료시점은 개발사업의 공급이 종료된 경우를 의미하므로 판매의 경우는 소유권 이전이 완료된 시점으로, 임대의 경우는 잔금납부가 완료된 시점으로 보는 것이 타당함

※ ‘부동산 개발’은 사업계획의 수립, 부지매입, 단지조성, 건축, 분양, 임대 등 일련의 절차가 모두 포함되는 개념으로 보아야 하나, 개발업의 등록 관점에서 보면 당해 사업의 실체가 나타나는 최초의 인·허가 시점으로 보아야 할 것임

5. 기타사항

- 법 제4조제3항에 부동산개발업의 등록요건을 따로 둔 ‘부동산투자회사’ 등의 특수목적법인은 같은조 제4항에 의한 ‘토지소유자’의 지위를 확보하였다 하더라도, 같은조 제3항의 규정에 따라 개발업 등록을 필하고 개발업을 영위하여야 함
- 법 제4조제4항의 규정에 따라 토지소유자와 등록사업자가 ‘공동사업주체’ 방식으로 부동산을 개발하라는 의미는 당해 개발사업을 위한 인·허가까지 공동으로 받으라는 의미는 아니므로, 피 인허가자에 관한 사항은 당해 사업의 성격, 절차에 따라 인허가부서에서 판단할 사항이나, 다만 토지소유자가 단독으로 인허가를 신청하는 경우에는 토지소유자와 등록사업자가 공동사업주체임을 증명하기 위한 시행령 제7조 제2항의 협약서를 인허가 부서에 동시 제출하여야 함
- 규칙 제3조제7조의 규정에 따라 외국인의 경우는 해당국가에 주재하는 우리나라 영사의 확인을 받아 결격사유에 해당되지 않음을 증명하도록 하고 있으나, 외교통상부가 '07.7.14부터 ‘아포스티유 확인’ 제도를 도입함에 따라 동 협약 국가간에는 위 규정에 불구하고 동 제도(별표2)를 활용하여 결격사유를 증명할 수 있도록 함 (단, 영사 확인도 가능)
 - 또한, 개발업 등록유예기간(5.17)이 촉박한 점을 감안하여 동 기간 중에 외국인이 증빙서류를 제출하지 못하는 불가피한 사유가 있다고 등록기관이 인정하는 경우에는
 - 외국인이 직접 작성한 신원진술서에 권한있는 기관의 공증서를 제출받아 우선 처리하고, 추후 일정기간(6개월 이내에서 등록기관이 정함)내 보완서류를 제출하도록 등록조건을 부하여 정한 기간내 제출하지 못할 경우 등록을 취소하도록 함

[별표1]

부동산 관련 분야의 교과과정()

시행령 제9조에서 규정한 학과	교과과정(전공과목)
<p>경영학 (서울대)</p>	<p>경영학원론 경제원론 회계원리 조직행위론 경영수학 경영통계 및 실습 재무회계 계량경영학 경영정보처리 마케팅원론 조직구조론 기업법 재무관리 인사관리 관리회계 금융기관경영론 생산관리 중급회계 경영정보론 인간과 경영 원가회계 마케팅관리 국제경영 기업재무론 고급회계 소비자행동 경영학특강 품질경영 회계감사 세무회계 시장조사론 회계이론 투자론 경영전략 생산전략 경영과학응용 노사관계론 파생금융상품론 광고관리론 인사정책론 국제금융관리론 글로벌생산관리 특수경영론 경영실습</p>
<p>경제학 (서울대)</p>	<p>경제학개론 현대경제의 이해 경제원론1 경제원론2 미시경제이론 거시경제이론 경제사 경제통근대경제사 노동경제학 마르크스경제학 경제사상사 국제경제론 경제수학 정치경제학입문 계량경제학 수리경제학 화폐금융론 재정학 국제무역론 국제수지론 국제금융론 경제통합론 동양경제사 한국경제사 경제학사 산업조직론 산업연관론 현대마르크스경제학 노사관계론 식료와 농업 경제학 세계경제와 한국경제 생명경제학 정보통신경제학 법의경제학 이해 생명경제학 주식, 채권, 파생금융상품 국제경제사 경제성장론 기술경제학 한국경제론 일본경제론 중국경제론 환경경제학 보건경제학 경제추격론 경제학연습 국제무역정책 경제발전과 전략 동태적거시경제이론</p>
<p>법학 (서울대)</p>	<p>법학개론 법률문장론 경제학개론 민법총칙 헌법1 채권각론 형법총론 국제법1 로마법 법 사상사</p>

	<p>독일법 강독 프랑스법 강독 미시경제론 정치학원론 행정학 헌법2 채권총론 상법총론 형법각론 국제법2 서양법제사 영미법강독 거시경제론 회계학 외교사 물권법 회사법 행정법1 민사소송법1 형사소송법 노동법1 경제법 입법학 법과 정치 정책학 정보체계론 친족법 세법 행정법2 법 철학 유가증권법 재산법특강 회사법특강 형법특강 민사소송법2 노동법2 영미법 독일법 프랑스법 법 사회학 헌법연습 상속법 보험법 민법연습 세법연습 형사정책 행정구제법 환경법 국제거래법 사회보장법 한국법제사 도산법 해상법 도시 및 지방행정 상법연습 민사소송법연습 형법연습 행정법연습 국제법연습 노동법연습 섭외사법 법의학 경제법연습 토지공법 지방자치법 한국근대법사 저작권법 국제경제법 산업재산권법 환경법연습</p>
<p>부동산학 (강원대)</p>	<p>부동산사법 부동산경제학1 부동산경영학 부동산공법1 부동산경제학2 부동산공법1 부동산입지론 부동산세계 부동산중개론 부동산개발론 부동산공간계획론 부동산공법2 부동산세계 부동산금융론 감정평가이론 부동산관리론 개발부지 계획기법 부동산회계학 도시계획 부동산시장 분석론 감정평가실무 도시계획 부동산컨설팅 지적학 부동산투자론 공동주택관리론 부동산사업기획 토지정책 부동산마케팅 부동산공시론 지적측량 및 실습 주택정책 부동산정보론 도시개발 부동산실무특강 부동산개발사례연구 권리분석· 권원보험 부동산현장실습 풍수지리학</p>
<p>지리학 (서울대)</p>	<p>지리학개론 국토론 지역과 환경 지리학입문 유럽지리 경제지리학 도시지리학 지역분석법 지형학과 실험 토지이용 아시아지리 인구지리학 지도학 한국지리 기후학과 실험 사회지리학 수도권지리 지리정보시스템 아메리카 지리 생물지리학과 실험 지역답사 문화지리학 산업입지론 토양지리학과 실험 관광자원과 개발 자원론 지역개발론 정치지리학 환경보전론 원격탐사 지리학사</p>

	아프리카 지리 교통지리학 개발도상국문제
도시공학 (부산대)	도시계획개론 도시계획제도1 공학미적분학1 일반화학 일반물리학1 공학미적분학2 일반물리학2 측량학 컴퓨터프로그래밍 공학선형대수학 도시조사방법론 도시공간구조론 도시발달사 공학미분방정식 교통공학 토이지용계획 도시설계1 계획이론 교통계획 지역계획 주택정책론 단지계획 계량분석 도시설계2 CAD 도시계획제도2 조형연습 공학확률과 통계 인구론 도시지리학 도시경제학 조경계획 지도학 통계학 환경문제와 정책 수치해석 신도시개발론 국토계획 도시정보체계론 교통운영 및 관리 도시계획법규 도시상하수도 공공시설계획 부동산학 첨단교통시스템 도시계획실습1 도시재개발 교통안전 도시종합계획 도시계획실습2 산업입지론 도시행정과 경영
토목공학 (경북대)	수리학 및 실험1 측량학 및 실습 수리학 및 실험2 응용측량학 및 실습 공업역학 유체역학1 응용역학1 토목공학기초설계 유체역학1 응용역학2 수문학 암반공학 및 실험 응용전산프로그래밍 및 실습 하수처리공학 및 실험 강구조공학 및 설계 콘크리트공학 및 실험 토질역학 및 실험1 구조역학1 응용수치해석 및 실습 고도처리공학 철근콘크리트 구조설계 건설관리학 상수도공학 및 실험 구조역학2 토질역학 및 실험2 수자원공학 토목시공학 구조동역학 폐수처리 및 설계 해안 및 항만공학 매트릭스구조해석 구조동역학 수공설계 구조물내진설계 교량공학 및 설계 PS콘크리트구조설계 도로공학 및 설계 공학수학1 기초공학 및 설계1 기초공학 및 설계2 공학수학2 토목공학종합설계1 토목공학종합설계2 물리학실험1 물리학실험2
건축학 (서울대)	건축설계스튜디오 건축표현기법 건축공간과 형태 건축구조 건축과 컴퓨터 건축사 건축구조역학 건축구조계획 건축재료계획 건축과 사회 건축환경 건축시공기술 건축이론 건물시스템 건축과 기술 디지털 디자인 스튜디오 한국건축 건축법과 제도

	<p>건축과 문화 도시공간설계 환경친화건축 건축설비계획 디지털 디자인 연구 조경설계 건축작품연구 실내설계 도시건축과 보전 건축실무 건축기획 현대건축이론 주거론 건축법 연습 아시아 건축과 도시 행위와 공간</p>
<p>건축공학 (서울대)</p>	<p>건축전산 건축구조시스템 건물열에너지이론 공학수학 건축환경계획 건축재료역학 건물유체시스템 건축설계 건축재료 철근콘크리트 건축구조해석 구조동역학 건축전기 및 조명이론 건축환경설계 구조설계 건설기술 건축사개론 건축시공 건설관리 철골구조설계 토질 및 기초공학 건물유지 및 관리 건축측량 구조 및 재료실험 건설경영</p>
<p>조경학 (서울대)</p>	<p>지역시스템공학 개론 조경소묘 조경수목관리 및 실습 조경컴퓨터그래픽 공간설계입문 조경재료 및 시공 조경계획 식재설계 조경구성 일반생태학 생태도시 및 단지계획론 도시조경론 지속가능환경계획론 조경학입문 조경측량학 및 실습 컴퓨터응용조경설계 조경제도기법 조경구조공학 경관생태학 공원녹지계획 조경현장실습 조경사 조경설계 토양학 및 실험 조경경영분석 조경미학</p>

[별표2]

※ 아포스티유 확인 제도

‘아포스티유(Apostille)협약’을 체결한 국가 상호간에 이루어지는 ‘공문서의 해외사용을 위한 확인 절차’로서 우리나라의 경우 외교통상부가 '07.7.14부터 시행하고 있음

<‘아포스티유(Apostille)협약’ 개요>

- 명칭 : 외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약
- 개요 : 협약 가입국들 사이에서 공문서의 국제적 활용을 보다 용이하게 하기 위해, 외국 공관의 영사확인 등 복잡한 인증절차를 폐지하는 대신에 공문서 발행국가가 직접 인증하는 내용을 골자로 하는 다자간 협약
- 가입 : 미·영·불·독·일·중(홍콩,마카오만 적용)등 92개국

<공문서 확인절차 비교>

- 종전 : 공문서 발급 → 주재 해외공관 확인 → 상대국가에서 공문서로 인정
- 현재 : 공문서 발급 → 당해 국가의 권한있는 당국(우리나라 : 외교통상부)이 자국문서 확인 → 상대국가에서 공문서로 인정

※ 주재국의 영사확인이 생략되므로 처리기간 단축

<개발업 등록시 적용방법>

- 외국인이 당해 국가로부터 결격사유에 해당되지 않음을 증명하는 공문서나 공증서(법률에 의한 공증인의 자격을 가진자가 작성한 경우에 한함)에 당해 국가로부터 ‘아포스티유 확인’을 받아 제출하면 우리나라 영사관의 확인 절차는 생략함
- 문서 확인절차는 해당 문서에 부착된 ‘아포스티유’ 스티커로 확인 가능하며, 필요시 외교통상부 영사민원실(☎ 2100-7500)에 조회하여 확인