



국토교통부

부동산개발업 등록사실확인 업무처리 기준

2018. 3.

국 토 교 통 부
[부동산개발정책과]

1 기준 마련 배경

- '07년 부동산개발업자의 난립으로 인한 소비자 피해 예방 및 영세하고 전문성이 부족한 부동산개발업자의 체계적 관리, 육성을 위해 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “부동산개발업법”) 제정
- 타인에게 공급할 목적으로 일정규모 이상의 부동산개발을 하고자 하는 경우 관할 시·도에 등록하여야 하나,
 - 개발사업의 인허가는 건축법 등 개별 법률에 따라 시·군·구 단위 지자체에서 이루어지고 있어 개발행위가 개발업 등록없이 시행되는 사례가 발생

※ 개발업 등록은 개발행위에 대한 최초 인허가를 받기 전에 하여야 하며, 인허가 당시 개발업 등록이 되어 있지 않은 경우 해당 인허가에 기초하여 조성된 부동산등은 타인에게 공급할 수 없음
(법제처 14-0051, 2014.5.9.)

- 이에 개발행위 인허가단계부터 공급목적의 개발사업을 파악하고 개발업 등록여부를 확인 및 안내가 필요
 - 개발행위 인허가시 본 지침에 따라 개발행위의 목적을 확인함으로써 무등록으로 인한 소비자 피해를 사전에 예방하고 제도의 실효성을 확보하고자 함

2 업무처리 기준

- 부동산개발업의 정의
 - 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위를 수행하는 업(법 제2조)

□ 부동산개발업 등록대상

- 건축물의 연면적(「건축법」 제84조에 따른 연면적)이 3천㎡ 또는 연간 5천㎡ 이상이거나 토지의 면적이 5천㎡ 또는 연간 1만㎡ 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자

- (등록예외) 법 제4조 제1항 단서에 해당하는 자

- * 주택건설사업 또는 대지조성사업의 경우 개발업 등록 예외(법 제4조제1항제4호 및 영 제3조제3항제3호) / 주상복합의 경우 주거용 외 용도 면적이 30% 이상이고, 등록대상 면적 이상 경우 개발업 등록 필요(영 제3조제1항제1호제가목)

※ 1회성으로 개발행위를 하는 경우에도 영업성, 개발행위의 규모·기간·양태 등 여러 가지 사정을 종합적으로 고려하여 업으로 영위하려는지 여부를 판단

□ 공동사업주체의 부동산개발

- 토지소유자는 개발대상 토지의 소유권을 확보한 경우 등록사업자와 협약을 체결하여 공동으로 개발업 수행 가능

- * (근거규정) 법 제4조제4항, 영 제7조제1항 및 「부동산개발 공동사업의 협약에 관한 규정」(국토교통부 고시 제2016-213호, 2016.4.19)

- 이 경우 개발행위 인허가 명의자를 누구로 할지는 공동사업 협약 내용에 따름

□ 개발행위 (변경)인허가시 확인 및 안내사항

- 개발행위 인허가권자(이하 변경 인허가권자를 포함)는 개발행위의 (변경)허가·인가·지정·결정·승인·평가 등을 하거나 (변경)신고 등(이하 “인허가 등”)을 받은 경우에는 부동산개발업법에 따라 등록대상에 해당하는지 여부를 확인하여

- 등록대상에 해당하는 경우 「부동산개발업 등록사실 확인 신고서」(별지1) 및 개발업 등록증 사본을 제출받아 등록사실을 확인하고

* 토지소유자와 공동사업인 경우 토지소유권을 증명할 수 있는 등기부등본 등 서류 및 공동사업협약서를 추가로 제출받음

- 등록대상에 해당되나 개발업을 등록하지 않은 경우에는 인허가 등의 신청자로 하여금 **부동산개발업을 등록하도록 안내**하여야 함
- 인허가 면적기준으로는 등록대상에 해당됨에도 신청자가 “공급의 목적(직접사용)”을 이유로 등록을 하지 않겠다고 하는 경우 「부동산 개발업 비등록 대상 확인서」(별지2)를 제출받아 “이후 인허가 명의 변경 등 일체의 공급행위가 제한됨”을 반드시 확인시켜 주어야 하며,
- 인허가와 동시에 부동산개발업 비등록 대상확인서 및 인허가 관련 서류 사본을 인허가 등을 받은 토지·건축물 등 소재지 및 인허가 신청자의 영업소 소재지(개인인 경우에는 주소지) 관할 시·도지사에게 **통보**하여야 함

□ 사후관리

- “공급의 목적(직접사용)”으로 신고하여 인허가 등을 받고 인허가 변경(인허가 명의 양도 등 사업주체 변경) 또는 타인에게 공급한 사실이 객관적으로 입증되었을 경우,
- 관련 증거자료를 구비하여 관할 시·도지사에게 **통보**하여 시·도 지사가 수사기관에 **고발**할 수 있도록 협조

* 다만, 부동산개발업법 제4조제5항 각 호의 경우 공급 가능('15.8.11 개정)

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 부동산개발 행위자가 사망하거나 파산한 경우2. 부동산개발 중인 부동산에 대하여 법원 경매절차가 진행 중인 경우3. 직계존비속에게 공급하는 경우4. 계열회사에 공급하는 경우5. 부동산개발 행위자가 대표로 있는 법인에게 공급하는 경우6. 과도한 채무로 파산 위기에 처한 기업 또는 개인으로서 인가·허가를 담당하는 행정기관에 그 사유를 구체적이고 객관적으로 소명한 경우 |
|---|

① 진행 중인 개발행위 외에 더 이상 다른 개발행위를 하지 않을 경우 언제까지 개발업 등록을 유지하여야 하는지?

⇒ 진행 중인 부동산개발의 종료시점까지는 개발업 등록을 유지하여야 하며, 개발행위의 종료시점은 부동산의 준공검사 또는 사용승인 후 공급하고 남은 면적이 부동산개발업법 제4조제1항에서 정하고 있는 부동산개발업 등록대상 규모 미만인 시점으로 보아야 함

② 개발업 등록사업자와 공동협약을 체결하여 개발행위를 할 수 있는 토지소유자의 범위는?

⇒ 부동산개발업법 제4조제4항의 토지소유자는 부동산개발 대상 토지의 소유권을 확보한 자를 의미하며, 이 경우 소유권의 확보여부는 토지 등기부상 갑구란의 기재사항에 따라 판단하여야 함

③ 개발한 부동산의 일부를 타인에게 공급하고자 하는 경우에도 등록 대상인지?

⇒ 공급하고자 하는 부동산의 규모가 부동산개발업법 제4조에서 정한 규모 이상이라면 부동산개발업 등록대상에 해당

④ 수인 또는 동일인이 일단의 토지를 부동산 등록 기준 면적 미만으로 가분할하여 개별 건축신고 및 산지전용 허가를 신청한 경우 부동산 개발업 등록대상인지?

⇒ 인·허가 신청면적을 합산하여 부동산개발업 등록대상 여부를 판단 하되, 건축신고 및 산지전용 허가 신청내용, 부동산개발사업의 종류, 규모, 공급여부 등을 종합적으로 고려하여 전혀 별개의 개발사업으로 볼 수 있는 경우에만 별건으로 처리

(별지1)

부동산개발업 등록사실 확인 신고서

(변경)인허가 신청자

상호		대표자	
영업소 소재지 또는 주소		전화번호	
법인등록번호 (생년월일)		국적 또는 소속국가명	

부동산개발 (변경)인허가 신청개요

사업명		사업기간	
용도		사업비(추정금액)	
토지(건축물 등) 소재지			
사업규모	토지(m ²)	m ²	공급 목적 (판매, 임대) m ²
			공급외 목적 (직접사용) m ²
	시설(m ²)	m ²	공급 목적 (판매, 임대) m ²
			공급외 목적 (직접사용) m ²

부동산개발업 등록사실 확인

부동산개발업 등록번호		등록일	
대표자		전화번호	
공동사업의 경우 토지소유자			

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 부동산 개발업을 등록하였음을 신고합니다.

20

신청인(인허가 신청자) : (서명 또는 인)

확인자(인허가 담당자) : (서명 또는 인)

인허가권자 귀하

(별지2)

부동산개발업 비등록 대상(공급외 목적) 확인서

(변경)인허가 신청자

상호		대표자	
영업소 소재지 또는 주소		전화번호	
법인등록번호 (생년월일)		국적 또는 소속국가명	

부동산개발 (변경)인허가 신청개요

사업명		사업기간	
용도		사업비(추정금액)	
토지(건축물 등) 소재지			
사업규모	토지(m ²)	m ²	공급 목적 (판매, 임대) m ²
			공급외 목적 (직접사용) m ²
	시설(m ²)	m ²	공급 목적 (판매, 임대) m ²
			공급외 목적 (직접사용) m ²

본건 부동산개발은 신청자 본인이 직접 사용하고자 하는 것으로, 타인에게 공급할 목적이 없음을 확인하며, 이 건의 (변경)인허가를 받은 후 조성중인 부동산 또는 조성한 부동산에 대해 인허가 변경(사업주체 변경), 토지 준공 검사 또는 건축물 등의 사용승인 후 타인에게 공급(판매 또는 임대)할 수 없으며, 이를 위반할 경우 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따라 무등록 사업자로 형사처벌 받을 수 있다는 사실을 안내받았음을 확인합니다.

20 . . .

확인자 (인허가 신청자) : (서명 또는 인)
 (인허가 담당자) : (서명 또는 인)

인허가권자 귀하