

행정자치부

훈계·주의 요구

제 목 부동산 개발업을 등록하지 않은 건축주에게 건축허가 처리

기 관 명 부산진구

훈계대상자 북구 ○○과(전 부산진구) ○○과 지방○○○○○ ○○○

내 용

지방○○○○○ ○○○은 2014. 8. 1.부터 2016. 2. 3.까지 부산진구 ○○과에서 건축인허가 업무를 담당하였다.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조, 「같은법 시행령」 제3조 규정에 따르면 건축물의 연면적이 2,000㎡ 또는 연간 5,000㎡이상이거나 토지의 면적이 3,000㎡ 또는 연간 10,000㎡ 이상으로서 연면적이 3,000㎡ 또는 연간 5,000㎡ 이상 건축물과 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 연결된 하나의 건축물을 포함한다) 전체 연면적 중 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 연면적의 합계가 3,000㎡ 또는 연간 5,000㎡ 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 등록요건⁴⁸⁾을 갖추 국토교통부장관에게 등록을 하여야 하고, 「부동산개발업 등록사실 확인 업무처리 기준(2009.12.31)」에는 인허가권자는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에서 정한 규모 이상의 부동산개발을 허가·인가 등을 하는

48) 등록요건

1. 자본금이 3억원(개인인 경우에는 영업용자산평가액이 6억원) 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것

경우에는 ‘부동산개발업 등록사실 확인 신고서’(개발업을 등록한 경우) 또는 ‘부동산개발업 비등록대상’(공급외 목적) 확인서(개발업 비등록 대상)를 제출받아 미리 부동산개발업의 등록사실 또는 비등록 대상을 확인하여야 하며, 부동산개발업 등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 부동산개발업을 영위한 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있다.

그런데도 부산진구 ○○과에서는 2015. 9. 8. 건축주 ○○○이 ○○동 ○○○-○번지에 근린생활시설(3,024.8㎡ → 2016. 7. 15. 허가사항 변경 연면적 3,034㎡) 건축허가를 접수하자 신축 건축물 규모가 연면적 3,000㎡이상으로 타인에게 공급목적(판매 또는 임대)의 개발사업 여부를 판단하기 위해 ‘부동산개발업 등록사실 확인 신고서’(개발업을 등록한 경우) 또는 ‘부동산개발업 비등록대상(공급외 목적)확인서’(개발업 비등록 대상)를 제출받아 미리 부동산개발업의 등록사실 또는 비등록 대상을 확인해야 함에도 이에 대한 검토를 소홀히 하여 위 허가대상이 타인에게 공급할 목적의 개발사업에 해당되어 건축주가 부동산개발업을 등록하여야 함에도 등록하지 않은 자에게 건축허가(2015.9.21.)를 수리하였다.

조치할 사항 부산진구(북구)청장은

[훈계] 위 관련자를 훈계처분 하시기 바랍니다.

[주의] 건축허가 신청 시 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따라 부동산개발업 등록대상 여부를 확인하여 허가처리 하시기 바랍니다.