

국 토 교 통 부

훈계요구·통보

제 목 부동산개발업 등록요건 미달업체에 대한 행정처분 미이행

기 관 명 부산광역시

훈계대상자 ① 부산광역시 ○○○○과 지방○○○○○ ○○○

② 부산광역시 ○○○○과 지방○○○○○ ○○○

내 용

지방○○○○○ ○○○은 2016. 8. 3.부터 정부합동감사 시까지, 지방○○○ ○○○은 2015. 8. 10.부터 2016. 8. 2. 까지 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따라 부동산개발업¹⁷⁶⁾ 등록요건 미달업체에 대한 등록취소 등의 행정처분하는 업무를 수행하고 있다.

부산광역시(○○○○과)에서는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제34조 및 같은 법 시행령 제24조에 따라 부동산개발업의 등록 및 등록신청의 접수, 신청 내용의 확인 등의 업무를 수행하고 있다.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제2항제2호의 규정에 따르면 부동산개발업을 등록하는 자는 대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력¹⁷⁷⁾을 확보하여야 한다고 되어 있고, 같은 법 시행령 제4조제2항제2호

176) "부동산개발업"이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위, 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위를 수행하는 업을 말한다.

의 규정에 따르면 같은 법 제5조제1항에 따른 부동산개발 전문인력 2명 이상이 상근하여야 한다고 되어 있으며, 같은 법 제25조제2항제1호의 규정에 따르면 국토교통부장관¹⁷⁸⁾은 등록사업자가 제4조에 따른 부동산개발업의 등록요건에 미달하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록을 취소할 수 있다고 되어있고, 다만, 같은 법 시행령 제4조제2항제2호에 따른 부동산개발 전문인력 요건에 미달하는 경우로서 그 미달 사유가 발생한 날부터 80일이 지나지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다고 되어 있고, 같은 법 제21조제1항의 규정에 따르면 국토교통부장관¹⁷⁹⁾은 제22조·제24조·제25조 또는 제40조에 따른 시정조치, 영업정지, 임직원의 해임 또는 징계의 요구, 등록취소, 과태료 부과 등을 위하여 조사가 필요한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산개발업자에 대하여 경영상황에 대한 보고, 그 밖에 필요한 자료나 물건의 제출 명령 등 처분이나 그 밖의 필요한 조사를 할 수 있다고 되어 있다.

그런데 부산광역시(○○○○과)에서는 부동산개발업 등록업체 (주)○○의 전문인력 2인 중 1인이 2016. 1. 7. 퇴사하였다는 것을 내용으로 하는 ‘전문인력 변경등록 신고’를 2016. 3. 8. 수리하여 변경등록¹⁸⁰⁾ 하였으므로 위 업체의 부동산개발 등록요건 미달 사유가 발생한 날부터 80일이 지나는 2016. 3. 28. 이후에도 부동산개발업의 등록요건에 미달하게 되었다면 등록요건 적합 여부 등을 보고 또는 조사하여 부동산개발업 등록 취소 등의 행정처분을 위한 절차를 이행하여야 하는데도 정부합동감사 시까지 이와 관련하여 아무런 행정처분 절차를 이행

177) “부동산개발 전문인력”이란 변호사·법무사·공인회계사·세무사·감정평가사·공인중개사·건축사, 부동산 관련 분야의 학사학위 이상의 소지자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자, 「건설기술 진흥법」 제2조제8호에 따른 건설기술자 등으로서 대통령령으로 정하는 자격을 갖춘 자를 말한다.

178) 같은 법 시행령 제24조제13호에 따라 법 제25조에 따른 부동산개발업의 등록취소 권한은 광역시장에게 위임되었다.

179) 같은 법 시행령 제24조제9호에 따라 법 제21조에 따른 위반행위의 조사·검사 등 권한은 광역시장에게 위임되었다.

180) ○○○○과 - 0000(2016. 0.00.)

하지 아니하였다.

이를 비롯하여 【표】와 같이 전문인력 1인 퇴사를 내용으로 하는 ‘전문인력 변경등록 신고’를 수리¹⁸¹⁾하여 변경등록한 5개의 부동산개발업 등록업체가 최소 114일, 최대 442일간 부동산개발업 등록요건에 미달하게 되었는데도 이와 관련하여 아무런 행정처분 절차를 이행하지 아니하였다.

【표】 부동산개발업 전문인력 요건 미달(80일 이상) 업체 대상 행정조치 현황

허가번호	업체명	요건미달기간	변경사항 등록일	요건미달 일수 (*17. 3. 24기준)	등록취소 등 조치유무	비고
부산000000	(주)○○	2016. 1. 7. ~	2016. 3. 8.	442일	무	
부산000000	(주)○○○○○	2016. 4. 11. ~ 2017. 3. 1.	2016. 4. 25.	324일	무	감사 중(*17. 3. 13.) 전문인력변경등록수리
부산000000	○○○○○ 주식회사	2016. 6. 30. ~	2016. 7. 21.	267일	무	
부산000000	○○○○	2016. 8. 1. ~	2016. 8. 29.	235일	무	
부산000000	○○○ 종합건설	2016. 8. 30. ~ 2016. 12. 22.	2016. 9. 28.	114일	무	감사 중(*17. 3. 14.) 전문인력변경등록수리

※ 부산광역시(○○○○과) 제출자료 재구성

이에 부산광역시(○○○○과)에서는 감사에 지적되자 [표]와 같이 (주)○○○○○○와 ○○○종합건설 2개 부동산개발업체의 전문인력 변경등록신청을 수리¹⁸²⁾하여 부동산개발업의 등록요건사항을 변경 등록하였다.

조치할 사항 부산광역시장은

【훈계】 위 관련자를 훈계처분 하시기 바랍니다.

【통보】 부동산개발업 전문인력 요건이 미달된 업체에 대하여 사실여부를 조사하여 등록취소 등 행정처분을 위한 절차를 각각 이행하시기 바랍니다.

181) ○○○과-○○○(2016. 4. 25.), ○○○과-○○○(2016. 7. 21.), ○○○과-○○○(2016. 8. 29.), ○○○과-○○○(2016. 9. 28.)
182) ○○○과-○○○(2017. 3. 13.), ○○○과-○○○(2017. 3. 14.)