

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안
(권영진의원·손명수의원 대표발의)

의안 번호	3919
----------	------

발의연월일 : 2024. 9. 11.

발 의 자 : 권영진·손명수·김상훈
이만희·조인철·서천호
김승수·우재준·조승환
이연희·김장겸·안태준
엄태영·복기왕·문진석
맹성규 의원(16인)

제안이유

부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)은 해당 개발사업의 미래 현금 흐름을 담보로 자금을 조달하는 방식으로, 개발 이후 발생하는 분양 수익 등을 통해 자금을 상환하는 구조임. 이러한 방식은 사업자가 초기 자본 부담을 최소화하면서 대규모 프로젝트를 진행할 수 있다는 점에서 주택건설사업 등 부동산개발사업의 주요 수단으로 활용되고 있음.

그런데 국내 부동산 PF는 낮은 자기자본비율과 시공사의 책임준공 등 제3자 보증에 지나치게 의존하는 구조적 문제로 사업성 평가가 형식적으로 이루어지는 부실 대출을 유발하고, 부동산 경기와 금리 등락 등 대외변수에 매우 취약하여 금융 불안정성을 초래하고 있음.

2023년 기준 국내 부동산 PF 규모는 약 230조 원에 달하며 경제 규모를 고려할 때 매우 큰 비중을 차지하고 있어 리스크를 체계적으로

관리하지 않으면 금융과 실물경제 모두에 심각한 영향을 미칠 수 있으므로 정부 차원의 관리가 필요한 상황임.

그럼에도 불구하고 현재 국내 부동산 PF 사업과 관련된 재무 자료와 사업성 등에 대한 정보 부족 및 이해당사자 간 갈등 상황을 조정할 수 있는 법적 기구의 부존재 등으로 정부의 신속하고 효과적인 개입 및 대응에 한계가 존재하는 실정임.

이에, 부동산 PF 사업의 체계적인 관리를 위한 제도적 기반을 마련함으로써 효율적인 부동산개발사업의 관리 및 국민경제의 안정을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 부동산개발사업 현황 정보의 취합(안 제2조, 제5조, 제6조, 제7조)

일정 규모 이상의 건축사업을 포함한 모든 개발사업을 ‘부동산개발사업’의 범위로 정하고, 국가·지자체·지방공사 및 민간사업자로 하여금 해당 개발사업에 관한 정보를 제출하도록 함.

나. 부동산개발사업 정보체계 구축·운영(안 제10조)

국토교통부장관은 부동산개발사업에 관한 신고·제출, 관련 통계의 생산 및 사업장별 구체적 현황 등 사업관리 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있도록 함.

다. 부동산개발사업 조정위원회 구성·운영(안 제11조부터 제21조까지)

민관합동 개발사업 조정을 위해 국토교통부장관 소속 부동산개발사업 조정위원회를 설치하고, 필요 시 민간 단독 개발사업도 조정 대상으로 포함할 수 있도록 함.

또한, 당사자 간 조정안 동의 시 합의 효력을 부여하고, 조정 결과에 따른 공무원 면책 등에 관한 근거를 마련함.

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

가. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

라. 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호 나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업

마. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

바. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따른 복합개발사업

사. 「건축법」에 따른 건축물 중에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모로 건축허가를 받아야 하는 사업(다른 법률에 따라 「건축법」의 건축허가가 의제 처리되는 경우를 포함한다)

아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

2. “사업시행자”란 이 법에서 정한 부동산개발사업을 시행하는 자로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 국가 및 지방자치단체

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사와 지방공단

라. 그 밖에 부동산개발사업을 수행하는 자로서 대통령령으로 정하는 자

제3조(기본원칙) 부동산개발사업 관리 등은 다음 각 호의 기본원칙에 따라 추진되어야 한다.

1. 국민의 주거생활과 경제활동에 필요한 토지 및 건축물 등의 효율적 이용 및 체계적 공급
2. 부동산개발사업 정보에 대한 접근성과 활용성 제고를 통한 국토 및 자원의 합리적 이용 촉진
3. 부동산개발사업 정보의 투명성 확보를 통한 국민 생활의 질적 향상 도모 및 재산권 보호
4. 사회적·경제적 변화에 대응하는 부동산개발사업 추진 환경 조성

을 통한 사회적 비용 최소화

제4조(다른 법률과의 관계) 부동산개발사업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

제2장 부동산개발사업의 신고 및 관리

제5조(부동산개발사업의 신고) ① 사업시행자는 부동산개발사업의 사업계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고는 해당 부동산개발사업에 대하여 최초로 사업 추진이 구체화되거나 인가·허가를 받은 날 등 대통령령으로 정하는 날 중 가장 빠른 날부터 60일 이내에 하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조(부동산개발사업의 취소 등 신고) ① 사업시행자는 제5조에 따라 신고한 부동산개발사업의 중단 또는 취소 등의 사유가 발생하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제7조(부동산개발사업의 추진현황 제출) ① 사업시행자는 제5조제1항에 따라 신고한 부동산개발사업의 추진현황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 사업시행자는 제5조제1항에 따라 신고한 부동산개발사업이 완료된 때에는 완료일부터 60일 이내에 그 사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 제출의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제8조(신고 및 제출 내용의 확인 등) ① 국토교통부장관은 제5조부터 제7조까지에 따라 사업시행자로부터 신고 또는 제출받은 내용을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 신고 또는 제출받은 내용이 정확하지 아니하다고 판단되는 경우에는 사업시행자에게 그 내용을 보완하게 하거나 직접 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확인 및 조사한 결과에 대하여 금융감독원 등의 협조가 필요하다고 인정되는 경우에는 해당 사실을 통보하고 관련 자료의 제출 또는 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 요청받은 금융감독원 등은 그 조치 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

제9조(부동산개발사업 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관은

부동산개발사업에 대한 적절한 관리·감독 및 정책 수립·시행을 위하여 사업계획, 추진현황 등에 관한 자료를 종합적으로 관리하고, 관련 기관·단체 등의 요청이 있는 경우 이를 제공할 수 있다. 다만, 법인·단체 또는 개인의 경영상·영업상 비밀에 관한 사항으로서 공개될 경우 법인 등의 정당한 이익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정되는 정보는 제공하지 아니할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 자료의 관리를 위하여 필요한 경우에는 관계 기관에 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제10조(부동산개발사업 정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 부동산개발사업의 관리 및 국민경제의 안정을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산개발사업에 관한 신고·제출, 관련 통계의 생산 및 사업 관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제3장 부동산개발사업 조정위원회

제11조(조정위원회의 설치 등) ① 부동산개발사업의 원활한 추진을 위한 사업계획 등에 관한 사항을 조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업 조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 조정위원회의 조정 대상이 되는 부동산개발사업은 다음 각 호와 같다.

1. 공공기관(제2조제2호가목부터 다목까지의 사업시행자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)과 민간사업자(제2조제2호라목의 사업시행자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)가 공동으로 출자한 부동산개발사업
2. 공공기관이 토지를 조성하여 공급한 토지에 민간사업자가 출자하거나 수행하는 부동산개발사업
3. 그 밖에 국토교통부장관이 조정이 필요하다고 인정한 부동산개발사업

③ 조정위원회는 제16조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
2. 조정안과 관련하여 사후관리를 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

④ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 사무국을 둘 수 있다.

제12조(조정위원회의 구성 등) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위

원장이 사전에 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 위원은 공무원이 아닌 사람이 과반수가 되도록 한다.

1. 기획재정부·국토교통부·행정안전부·금융위원회의 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 부동산, 도시계획, 건축, 금융, 회계, 법률 등의 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가

⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 위원장이 지명하는 고위공무원단 소속 공무원이 된다.

⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원이 질병 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.

⑦ 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

⑧ 제1항에서부터 제7항까지에서 정한 사항 외에 조정위원회의 구성 및 운영, 위원의 제척·기피·회피 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인

2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람

3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 정지된 사람

제14조(조정위원회의 회의) ① 조정위원회의 회의는 위원장이 소집한다.

② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의2 이상의 찬성으로 의결한다.

③ 조정위원회의 의결은 부득이한 경우에는 서면으로 할 수 있다.

제15조(실무위원회) ① 조정위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 조정위원회에 실무위원회를 둘 수 있다.

② 실무위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(조정의 신청 등) ① 제11조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽은 조정위원회에 사업계획 등의 조정을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 조정을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 조정신청서에 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 조정위원회에 제출하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 받으면 그 신청 내용을 상대방에게 통보하여야 한다. 이 경우 통보를 받은 상대방은 통보를 받은 날부터 14일 이내에 그 신청 내용에 대한 의견을 제출하여야 한다.

제17조(신청의 각하 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정의 신청을 각하할 수 있다.

1. 조정위원회의 조정 대상 부동산개발사업과 관련이 없는 사항을 이유로 조정을 신청한 경우
2. 조정을 신청한 사항에 대하여 이미 법원에 소가 제기되어 있는 경우
3. 이미 조정위원회에서 조정이 진행 중인 사항에 대하여 다시 조정을 신청한 경우
4. 조정 신청의 내용과 동일한 취지로 다른 법령에 따라 조정을 신청한 경우
5. 조정위원회에서 조정하는 것이 부적합하다고 인정되거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정되는 경우

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 각하한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청자에게 그 사실을 통보하여야 한다.

제18조(조정절차 등) ① 조정위원회는 제16조제1항에 따라 조정 신청을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정절차를 개시하여야 한다.

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우에는 부동산개발사업에 관한 전문성이 있는 기관·단체 또는 신청자 등의 관계자에게 조정위원회의 회의에 출석 또는 자료의 제출을 요청할 수 있다.

③ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 당사자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 필요한 경우 관계 전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 해당 부동산개발사업의 개발계획 등을 관할하는 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑤ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정절차를 종료하고 그 사실을 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우
2. 당사자가 조정안에 동의하지 않아 조정이 불성립된 경우
3. 더 이상 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우
4. 조정절차 진행 중에 제17조제1항 각 호의 사유가 발생한 경우

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(조정안의 제시 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 사항이 포함

된 조정안을 작성하였을 때에는 지체없이 이를 당사자에게 제시하여야 한다.

1. 조정 대상 부동산개발사업의 명칭·위치 및 면적
2. 조정 대상 부동산개발사업에 대한 조정 범위, 방법, 조건, 내용
3. 조정 결과의 사후 관리에 관한 사항
4. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 전문기관 등에 자문을 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

④ 조정위원회는 당사자가 제3항에 따라 조정안에 동의하거나 제3항에 따른 기간 내에 당사자 간 협의를 거쳐 조정안을 일부 수정하여 동의하는 경우에는 지체 없이 조정서를 작성하여야 한다.

⑤ 위원장과 각 당사자가 제4항에 따른 조정서에 서명 또는 기명·날인한 경우에는 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제20조(조정서의 이행 및 현황 보고) ① 조정이 성립된 부동산개발사업의 당사자는 제19조제5항에 따라 확정된 조정 결과를 성실하게 이행하여야 하며 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장은 조정 결과 이행에 필요한 업무에 적극 협조하여야 한다.

② 제2조제2호가목부터 다목까지의 기관에 소속된 공무원 또는 임

직원이 제19조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다.

③ 조정위원회의 조정서에 서명 또는 기명·날인한 사업시행자는 조정 결과의 이행 상황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 정기적으로 보고하여야 한다.

제21조(조정절차의 비공개 등) 조정위원회가 수행하는 조정 등의 절차는 공개하지 아니한다. 다만, 조정위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공개할 수 있다.

제4장 보칙

제22조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산 정보 취득 및 관리, 부동산개발사업의 조정에 대하여 전문성이 있는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제5조제1항에 따른 부동산개발사업의 신고의 접수
2. 제6조제1항에 따른 부동산개발사업의 취소 등 신고의 접수
3. 제7조제1항 및 제2항에 따른 부동산개발사업의 추진현황 제출의 접수 및 완료 보고의 접수

4. 제8조에 따른 신고 내용의 확인

5. 제10조에 따른 부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영

6. 제11조제4항에 따른 부동산개발사업 조정위원회 사무국의 운영

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁한 기관에 위탁 업무의 수행에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제23조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호에 해당하는 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 조정위원회의 위원

2. 제22조제1항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 기관의 임직원

3. 조정위원회에 두는 사무국의 직원

제5장 벌칙

제24조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제5조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

2. 제7조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 추진현황 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항을 위반하여 부동산개발사업 취소의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
2. 제8조제1항을 위반하여 신고 또는 제출 내용의 확인을 위한 자료 제출 요구 또는 보완 요구에 따르지 않거나 조사를 거부·기피·방해한 자

③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제5조부터 제8조까지는 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다.