

부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준

제1장 총칙

제1조(목적) 이 고시는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “법“이라 한다) 제5조제1항, 같은법시행령(이하 “령“이라 한다) 제9조제1항 별표 1 및 제9조제2항, 같은 법 시행규칙(이하 “규칙“이라 한다) 제3조제1항제5호에 따라 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 등 부동산개발업 등록사무 처리에 필요한 세부사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) ① “부동산개발 전문인력”이란 법 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

② “부동산등”이란 법 제2조제1호에 따른 부동산개발로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산 및 그 부동산의 이용권을 말한다.

제2장 부동산개발 전문인력의 범위

제3조(법률) 영 별표 1의 “「변호사법」에 따른 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자를 말

한다.

1. 사법시험에 합격하여 사법연수원의 소정과정을 마친 자
2. 판사 또는 검사의 자격이 있는 자
3. 변호사 시험에 합격한 자

제4조(부동산개발 금융) ① 영 별표 1의 부동산개발 금융 제1호에서

“「공인회계사법」에 따라 금융위원회에 등록을 한 공인회계사로서 해당 분야에 3년 이상 종사한 자”란 공인회계사 시험에 합격한 자로서 「공인회계사법」이 정한 바에 따라 1년 이상의 실무수습을 받은 후 금융위원회에 등록을 하고 공인회계사의 직무범위에 속하는 분야에 3년 이상 종사한 자를 말한다.

② 영 별표 1의 부동산개발 금융 제2호에서 “「부동산투자회사법」에 따라 자산운용전문인력으로 국토교통부장관에게 등록된 자 또는 3년 이상 등록된 경력이 있는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 등록신청에 따라 국토교통부장관에게 등록되거나 3년 이상 등록된 경력이 있는 자를 말한다.

1. 「부동산투자회사법」 제2조제1호가목에 따른 자기관리부동산투자회사
2. 「부동산투자회사법」 제2조제5호에 따른 자산관리회사
3. 「부동산투자회사법」 제23조제1항에 따라 국토교통부장관에게 등록한 부동산투자자문회사

③ 영 별표 1의 부동산개발 금융 제3호에서 “「상호저축은행법」에

다른 상호저축은행, 「은행법」에 따른 은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권금융회사에서 10년 이상 근무한 사람으로서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 3년 이상 종사한 사람”이란 금융위원회가 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행, 「은행법」에 따른 은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권금융회사로 인정한 기관에서 10년 이상 근무한 경력이 있는 사람으로서 부동산개발 금융 및 심사 업무에 3년 이상 종사한 사람을 말한다.

제5조(부동산개발 실무) ① 영 별표 1의 부동산개발 실무 제1호에서 “감정평가사의 자격이 있는 자로서 해당 분야에 3년 이상 종사한 자”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제17조에 따라 국토교통부에 감정평가사로서 등록을 한 이후 같은 법 제10조에 따른 업무범위에 속하는 분야에 3년 이상 종사한 자를 말한다.

② 영 별표 1의 부동산개발 실무 제2호에서 “부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소”란 법 제2조제3호에 따른 부동산개발업자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인 또는 개인사무소를 말한다.

1. 법 제2조제4호에 따른 등록사업자
2. 「주택법」 제4조에 따라 등록을 한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
3. 법 제4조제1항제5호에 해당하는 자
4. 삭제
5. 그 밖에 법 제2조제3호에 따른 부동산개발업자

③ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인 또는 개인사무소는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업실적 또는 매출액을 갖춘 법인 또는 개인사무소이어야 한다.

1. 사업실적: 최근 5년 이내에 건축물 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상이거나 토지 면적의 합계가 1만 제곱미터 이상

2. 매출액: 최근 5년 이내에 부동산개발 부문 매출액이 150억원 이상

제6조(부동산 관련 분야) 영 별표 1 비고 제1호에서 “이에 상당하는 분야”란 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학, 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학 및 조경학과와 교과과정과 주요내용이 공통되는 학과를 말한다.

제7조(부동산개발업을 하는 법인에 준하는 회사·기관) 영 별표 1 부동산개발 실무 제2호에서 “그 밖에 이에 준하는 회사·기관”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사 또는 기관을 말한다.

1. 「부동산투자회사법」 제23조에 따라 국토교통부장관에게 등록을 한 부동산투자자문회사

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관 중에서 도시계획 또는 부동산개발에 관한 연구실적 및 전문성 등을 고려하여 국토교통부장관이 인정한 기관

가. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 연구기관

나. 「고등교육법」에 따른 대학에 부설된 도시계획 및 부동산개발

관련 연구기관

다. 「엔지니어링산업진흥법」 제21조에 따라 산업통상자원부장관에게 신고를 한 엔지니어링사업자(법인인 경우에 한정한다)

3. 영 제6조제2항제2호에 따라 특수목적법인과 자산의 투자·운용 또는 자산의 관리·운용 및 처분에 관한 업무를 위탁받는 계약을 체결한 자산관리회사 또는 집합투자업자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업실적 또는 매출액을 갖춘 경우에 한한다(특수목적법인의 사업실적 또는 매출액 중 해당 자산관리회사 또는 집합투자업자가 업무를 위탁받아 수행한 사업실적 또는 매출액에 의한다)

가. 사업실적 : 최근 5년 이내에 건축물 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상이거나 토지 면적의 합계가 1만 제곱미터 이상

나. 매출액 : 최근 5년 이내에 부동산개발 관련 매출액이 150억원 이상

제8조(부동산개발 관련 업무) ① 영 별표 1 부동산개발 실무 제2호에서

“부동산개발 업무”란 법 제2조제1호에 해당하는 업무를 말한다.

② 영 별표 1 부동산개발 실무 제2호 및 제6호에서 “부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무”란 법 제2조제1호에 따른 부동산개발에 직접 관련된 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 취득: 부동산개발에 직접 필요한 부동산의 매입 업무

2. 처분: 부동산개발에 따라 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 되는부동산 또는 그 이용권의 공급에 관한 업무

3. 관리: 부동산개발에 따라 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 되는부동산의관리 업무
4. 개발: 토지의 형질변경 또는 건축물의 건축·대수선·리모델링·용도변경에 관한 업무
5. 자문: 타인의 의뢰에 따라 수행하는 부동산개발에 관한 자문이나 부동산개발에 필요한 제도의 수립·운용에 관한 업무

제9조(건설기술자의 자격인정기준) 영 제9조제1항 별표 1의 부동산개발 실무 제4호에서 “「건설기술관리법」 제2조제8호에 따른 토목, 건축, 도시·교통 또는 조경 분야의 고급기술인 이상인 자”란 토목, 건축, 도시·교통 또는 조경 분야의 특급기술인 또는 고급기술인에 해당하는 사람을 말한다.

제10조(관련기관 종사자의 인정기준) ① 영 제9조제2항제4호 및 별표 1 부동산개발 실무 제6호에서 “국가, 지방자치단체, 법 제4조제1항제2호에 따른 공공기관, 법 제4조제1항제3호에 따른 지방공사 및 지방공단에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자”란 다음 각 호와 같다.

1. 국가 또는 지방자치단체(경제자유구역청을 포함한다)에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 자
 - 가. 5급 또는 5급상당(한시임기제 5호 또는 전문임기제 나급 포함) 이상의 모든 공무원으로서 주택·토지·국토·도시·건설·건축

관련 부서에서 부동산개발에 필요한 제도의 수립·운용, 인가·허가·승인·면허·신고 또는 심사 등에 관한 업무에 3년 이상 경력이 있는 자

나. 7급 또는 7급상당(한시임기제 7호 또는 전문임기제 다급 포함) 이상의 모든 공무원으로서 주택·토지·국토·도시·건설·건축 관련 부서에서 부동산개발에 필요한 제도의 수립·운용, 인가·허가·승인·면허·신고 또는 심사 등에 관한 업무에 5년 이상 경력이 있는 자

2. 법 제4조제1항제2호에 따른 공공기관에서 부동산개발 관련 업무에 10년 이상 종사한 경력이 있는 자

3. 부동산개발을 목적으로 설립된 지방공사 및 지방공단에서 부동산개발 관련 업무에 10년 이상 종사한 경력이 있는 자.

② 삭제

③ 영 제9조제2항제4호 및 별표 1 부동산개발 실무 제6호에서 “부동산 개발에 관한 사업실적·매출액이 국토교통부장관이 정하여 고시하는 규모 이상인 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 종사한 자로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 해당하는 자”란 제5조제2항, 제3항에 따른 법인 또는 개인사무소에서 7년 이상 종사한 자를 말한다.

제11조(외국인의 자격 또는 학위와 경력의 인정) 외국에서 취득한 자격

(우리나라의 해당 자격에 관한 법률에서 외국에서 취득한 자격을 인정하는 경우에 한정한다. 이하 같다) 또는 학위와 경력에 따른 부동산개발 전문인력의 자격인정에 필요한 서류는 다음 각 호와 같다. 이 경우 제1호부터 제3호까지의 서류는 해당자에 한정한다.

1. 졸업증명서 또는 그 밖에 학위 취득을 증명할 수 있는 서류
2. 자격증 사본
3. 외국의 법령에 따라 설립된 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소에서 근무한 사실을 증명하는 서류. 이 경우 제5조제3항 및 제14조를 준용한다.
4. 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한이 있는 기관이 자격 또는 학위와 경력을 확인하기 위하여 발행한 서류로서 해당 국가에 주재하는 우리나라 영사가 확인한 서류

제3장 자격인정방법 및 절차

제12조(자격 및 학위 증명서류) ① 규칙 제3조제1항제5호가목에서 “자격을 증명하는 서류”는 다음 각 호와 같다.

1. 변호사: 사법연수원 수료증 사본 또는 변호사등록증 사본
2. 공인회계사: 공인회계사등록증 사본
3. 자산운용전문인력: 자산운용전문인력으로 등록된 사실을 입증하는 국토교통부장관의 확인서
4. 감정평가사: 감정평가사등록증 사본. 다만, 「부동산가격 공시 및

감정평가에 관한 법률」(제8409호) 부칙 제3조에 따른 경과조치 기간 이내에는 합격증서 사본과 실무수습증서 사본으로 대신할 수 있다.

5. 공인중개사: 공인중개사자격증 사본

6. 건축사: 건축사자격증 사본

② 규칙 제3조제1항제5호가목에서 “학위를 증명하는 서류”란 졸업증명서 또는 학위수여증명서를 말한다.

제13조(경력증명서류) ① 규칙 제3조제1항제5호가목에서 “경력을 증명하는 서류”란 해당 종사기관의 대표자가 발행한 경력증명서(변호사, 공인회계사, 감정평가사, 건설기술자의 경우 관련 협회가 발행한 경력증명서를 포함한다)와 제14조의 종사기관 증명서류를 말한다. 이 경우 경력증명서에는 해당 기간별로 종사한 업무가 표시되어야 한다.

② 제1항의 경력증명서 중 제5조제2항 및 제3항의 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소에서 종사한 자임을 증명하는 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 제5조제2항 및 제3항에 해당하는 법인의 대표자가 발행한 경력증명서

2. 근무사실을 확인할 수 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류

가. 산업재해보상보험, 국민건강보험, 고용보험 및 국민연금보험(이하 “4대 보험”이라 한다) 중 어느 하나의 보험가입을 증명하는 서

류(통합전자문서 또는 인터넷으로 제공된 개인이력조회 출력물을 포함한다)

나. 4대 보험 중 어느 하나의 자격취득 및 상실을 신고한 신고서 사본(접수인이 날인된 것에 한정한다)

다. 세무서장이 발행한 소득금액증명원(통합전자문서 또는 인터넷으로 제공된 개인이력조회 출력물을 포함한다)

③ 부도, 폐업, 양도 또는 합병 등의 사유로 제2항제1호의 경력증명서를 발급받을 수 없는 경우에는 다음 각 호의 서류로 대신할 수 있다.

1. 해당 법인의 대표자(대표자의 사망, 소재불명 등의 경우에는 법인등기부등본에 등기된 이사를 포함한다)가 개인 인감 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 서명으로 확인한 경력확인서와 대표자 또는 등기된 이사의 등기기간을 확인할 수 있는 법인등기부등본

2. 제1호의 경력확인서를 확인하는 자의 인감증명서(서명으로 확인한 경우에는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명 사실확인서)

3. 부도, 폐업, 양도 또는 합병 등의 사실을 확인할 수 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류

가. 부도의 경우: 주거래은행 또는 금융결제원에서 발급한 당좌거래 정지사실확인서

나. 폐업의 경우: 폐업사실증명원 또는 국세청 홈페이지의 폐업 조

회결과 화면 출력물

다. 양도 또는 합병의 경우: 양도 또는 합병을 증명하는 서류(등록관청의 양도 또는 합병의 신고를 수리한 사실을 증명하는 공고문을 포함한다)

④ 삭제

제14조(종사기관 증명서류) 제5조제2항의 부동산개발업을 하는 법인 또는 개인사무소에 해당하는 사실을 증명하는 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 증명하는 다음 각 목의 서류

가. 제5조제2항제1호, 제2호 및 제4호의 경우: 등록증 사본

나. 제5조제2항제3호의 경우: 법 제4조제1항제5호에 해당하는 자임을 증명하는 서류. 다만, 영 제3조제3항제3호에 해당하는 자는 제2호의 사업실적을 증명하는 서류로 대신할 수 있다.

2. 사업실적 또는 매출액을 증명하는 다음 각 목의 서류. 다만, 법 제17조에 따라 사업실적이 보고된 경우 또는 「주택법」에 따라 영업실적이 제출된 경우에는 해당 등록관청 또는 실적접수업무수탁기관에서 사업실적 또는 영업실적을 확인한 서류로 대신할 수 있다.

가. 사업실적: 부동산개발에 필요한 인·허가 등을 증명할 수 있는 공문서 사본과 준공검사서 또는 사용승인서 사본.

나. 매출액: 대차대조표와 손익계산서(공인회계사나 세무사가 서명

또는 날인한 것으로 부동산개발 부문 매출액이 명확히 구분되어
표시된 것에 한정한다)

제15조(관련서류의 제출 및 확인) ① 법 제4조제1항에 따라 부동산개발
업의 등록을 하려는 자는 제11조부터 제14조까지의 규정에 따른 해당
서류를 주된 영업소 소재지를 관할하는 특별시장·광역시장·도지사
또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 제출하여야 한
다. 이 경우 제11조 각 호의 서류에는 한국어로 번역·공증된 서류를
첨부하여야 한다.

② 시·도지사는 등록요건 심사를 위하여 필요한 경우에는 부동산개
발 전문인력의 자격 또는 학위와 경력을 증명하는 서류를 발급한 기관
또는 감독기관에 해당 사실의 확인을 요청할 수 있다.

③ 시·도지사는 기존에 부동산개발 전문인력으로 재직한 것이 확인
되는 자의 경우에는 제12조부터 제14조까지의 서류가 제출된 것으로
볼 수 있다. 다만, 영 별표 1의 부동산개발금융 제2호에 따른 “부동산
투자회사법에 따라 자산운용전문인력으로 국토교통부장관에게 등록
된 자로서 등록된 경력이 3년 미만인 자는 제외한다.

제16조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관
리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019
년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지
를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 고시는 2022년 8월 11일부터 시행한다.