

부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙

<목 차>

1. 영업정지처분의 세부기준

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	국토교통부	작 성 자	이름	노영수
	담당부서 (과)	부동산개발정책과		직급	시설사무관
	국장	진현환		연락처	044-201-3435
	과장	김성호		이메일	nohys@korea.kr

정책책임자직위

성명 (서명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	영업정지처분의 세부기준		
	2.규제조문	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙」 별표1		
	3.위임법령	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제24조		
	4.유형	신설	5.입법예고	~
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	사업자가 법령 위반행위를 한 경우 영업정지처분에 갈음하여 과징금을 부과할 수 있도록 대체과징금 제도 도입(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 개정, '21.8.10 공포, '22.8.11 시행)에 따라 대체과징금의 원인이 되는 현행 영업정지처분의 세부기준 중 일부 위반행위에 대한 3차 위반시 처분기준 부재에 따른 적용 혼선을 방지하는 등 미비점 보완 필요		
	7.규제내용	영업정지처분 일부 위반행위에 대한 3차 위반시 처분기준 마련 * 별표1, 다항 3)호, 라항, 마항, 사항		
	8.피규제집단 및 이해관계자	부동산개발업 등록사업자		
	9.규제목표	3차 위반행위에 대한 행정처분 기준 마련으로 적용 혼선 방지		
규제의 적정성	10.영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음
	11.비용편익 분석 (정성분석)	해당없음		
기타	12.일몰설정 여부	제25조에서 3년마다 재검토 기간 설정		
	13.우선허용· 사후 규제 적용여부	해당없음		

〈조문 대비표〉

현 행	개 정 안																										
<p>■ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]</p> <p>영업정지처분의 세부기준(제20조 관련)</p> <p>1. 일반기준</p> <p>가. (생략)</p> <p><신설></p> <p>나.</p> <p>다. 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 <u>정도 등을 고려하여</u> 처분기준(가목 또는 나목에 따른 사유가 있는 경우는 그에 따라 적용 또는 가중된 처분기준을 말한다. 이하 <u>라목에서 같다</u>)의 2분의 1 범위에서 가중할 수 있다. 이 경우 그 가중한 영업정지 기간은 1년을 초과할 수 없다.</p> <p>라.</p> <p>마.</p> <p>2. 개별기준</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">위반행위</th> <th rowspan="2">해당 법조문</th> <th colspan="3">처분기준</th> </tr> <tr> <th>1차 위반</th> <th>2차 위반</th> <th>3차 위반</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를</td> <td>법 제24조 제1항 제3호</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	위반행위	해당 법조문	처분기준			1차 위반	2차 위반	3차 위반	다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를	법 제24조 제1항 제3호				<p>■ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]</p> <p>영업정지처분의 세부기준(제20조 관련)</p> <p>1. 일반기준</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 행정처분이 들 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.</p> <p>다.</p> <p>라. 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 <u>다음 각 호에 해당하는 사유를 고려하여</u> 처분기준(가목부터 다목까지의 사유가 있는 경우에는 그에 따라 적용 또는 가중된 처분기준을 말한다. 이하 <u>만목에서 같다</u>)의 2분의 1 범위에서 가중할 수 있다. 이 경우 그 가중한 영업정지 기간은 1년을 초과할 수 없다.</p> <p>1) 위반행위가 고의나 중대한 과실로 발생한 경우</p> <p>2) 위반의 내용, 정도가 중대하여 이해관계인 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우</p> <p>마.</p> <p>바.</p> <p>2. 개별기준</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">위반행위</th> <th rowspan="2">해당 법조문</th> <th colspan="3">처분기준</th> </tr> <tr> <th>1차 위반</th> <th>2차 위반</th> <th>3차 위반</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를</td> <td>법 제24조 제1항 제3호</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	위반행위	해당 법조문	처분기준			1차 위반	2차 위반	3차 위반	다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를	법 제24조 제1항 제3호			
위반행위			해당 법조문	처분기준																							
	1차 위반	2차 위반		3차 위반																							
다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를	법 제24조 제1항 제3호																										
위반행위	해당 법조문	처분기준																									
		1차 위반	2차 위반	3차 위반																							
다. 법 제18조제1항에 따른 보고 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 때 또는 조사·검사를	법 제24조 제1항 제3호																										

현 행					개 정 안				
거부·기피·방해한 때					거부·기피·방해한 때				
3) 조사·검사를 거부·기피·방해한 때		영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	-	3) 조사·검사를 거부·기피·방해한 때		영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월
라. 법 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 때(법 제25조제1항제6호의 경우는 제외한다)	법 제 24조 제 1 항 제 4호	영업 정지 6개 월	영업 정지 1년	-	라. 법 제20조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 때(법 제25조제1항제6호의 경우는 제외한다)	법 제 24조 제 1 항 제 4호	영업 정지 6개 월	영업 정지 1년	영업 정지 1년
마. 법 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·기피·방해한 때	법 제 24조 제 1 항 제 5호	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	-	마. 법 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·기피·방해한 때	법 제 24조 제 1 항 제 5호	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월
사. 법 제22조에 따른 시정조치에도 불구하고 위반행위가 반복되거나 시정조치에 따른 이행을 하지 아니한 때(법 제22조에 따른 시정조치를 하지 아니하고 직접 영업정지처분을 한 경우는 제외한다)	법 제 24조 제 1 항 제 7호	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	-	사. 법 제22조에 따른 시정조치에도 불구하고 위반행위가 반복되거나 시정조치에 따른 이행을 하지 아니한 때(법 제22조에 따른 시정조치를 하지 아니하고 직접 영업정지처분을 한 경우는 제외한다)	법 제 24조 제 1 항 제 7호	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월	영업 정지 6개 월

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- 사업자가 법령 위반행위를 한 경우 영업정지처분에 갈음하여 과징금을 부과할 수 있도록 대체과징금 제도 도입(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 개정, '21.8.10 공포, '22.8.11 시행)
- 이에 따라 대체과징금의 원인이 되는 현행 영업정지처분의 세부기준 중 일부 위반행위에 대한 3차 위반시 처분기준 부재에 따른 적용 혼선을 방지하는 등 미비점 보완 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 내용 및 선택 근거

- 법령 위반행위 등록사업자에 대한 영업정지처분은 소비자 및 건설한 부동산개발업 종사자 등에게 미치는 피해를 최소화하고 위법행위가 확산되지 않도록 하기 위함이며
 - 일부 위반행위 중 3차 위반행위에 대한 처분기준이 부재하여 법 집행의 혼선 등을 방지하기 위해 3차 위반시 처분기준 마련 등 미비점 보완
- 위반행위, **다항 3)호**, 법 제18조(부동산개발업자의 실태조사)에 따른 실태조사 시 조사·검사를 거부·기피·방해한 때 ☞ 3차 위반 시 영업정지 **6개월**
 - 조사·검사를 거부·기피·방해하는 행위는 고의성 위반행위로 법률에서 정한 최대 영업정지 기간(1년) 및 1·2차 위반 행정처분 규모를 고려하여 6개월로 규정

- 위반행위, **라항**, 법 제20조(금지행위)에 해당하는 어느 하나에 해당하는 행위를 한 때 ⇨ 3차 위반 시 영업정지 **1년**
 - 법 20조에서는 거짓 또는 과장광고, 속임수를 써서 부동산 등을 공급받도록 유인하는 행위 등을 금지행위로 규정하고 있으며, 이를 위반할 경우 소비자 피해 확산 등을 고려하여 법률에서 정한 최대기간 1년으로 규정
- 위반행위, **마항**, 법 제21조(위반행위 조사 등)에 따른 시정조치, 영업정지, 부동산개발업의 등록취소 등을 위한 조사·검사를 거부·기피·방해한 때 ⇨ 3차 위반 시 영업정지 **6개월**
 - 조사·검사를 거부·기피·방해하는 행위는 고의성 위반행위로 법률에서 정한 최대 영업정지 기간(1년) 및 1·2차 위반 행정처분 규모를 고려하여 6개월로 규정
- 위반행위, **사항**, 법 제22조(시정조치)에 따른 시정조치에도 불구하고 위반행위가 반복되거나 시정조치에 따른 이행을 하지 아니한 때 ⇨ 3차 위반 시 영업정지 **6개월**
 - 위반행위를 반복하거나 시정조치 이행을 하지 않는 행위는 위반행위에 대해 인지하고 있는 사항으로 고의성 등을 고려하여 1·2차 위반 행정처분 규모와 같게 6개월로 규정

《부동산개발업법 영업정지처분 위반행위 관련 법률》

- 법 제18조(부동산개발업자의 실태조사) ① 시·도지사는 제4조에 따른 등록요건에의 적합여부 확인, 부동산개발의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 때에는 등록사업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다
- 법 제20조(금지행위) ① 부동산개발업자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위 2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 3. 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위

- 법 제21조(위반행위의 조사 등) ① 시·도지사는 제22조·제24조·제25조 또는 제40조에 따른 시정조치, 영업정지, 임직원의 해임 또는 징계의 요구, 등록취소, 과태료 부과 등을 위하여 조사가 필요한 때에는 소속 공무원으로 하여금 부동산개발업자의 사무소 또는 사업장에 출입하여 그 업무 및 경영상황을 조사하게 하거나 장부·서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료나 물건을 조사하거나 검사하게 할 수 있다
- 법 제22조(시정조치) ① 시·도지사는 등록사업자나 그 임직원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 해당 등록사업자나 그 임직원에 대하여 그 시정을 위한 조치를 명할 수 있다 1. 해당 위반행위의 중지 2. 이 법에 규정된 의무의 이행 3. 시정조치를 받은 사실의 공표 4. 광고물·간판 등의 철거 등 5. 그 밖에 위반행위의 시정을 위하여 필요한 조치
- 법 제24조(영업정지 등) ① 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 1년 이내의 기간을 정하여 그 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다
- 법 제25조(부동산개발업의 등록취소) ① 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록을 취소하여야 한다
- 법 제40조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시·장소·방법	제시의견	조치결과
부동산개발업 등록사업자	입법예고를 통해 의견 수렴 예정		
한국부동산개발협회	법 제34조 및 시행령 제25조에 따라 등록사 업자의 사업실적, 자본 금의 변경 등 보고의 접 수 및 보고내용의 확인 업무위탁 중	등록사업자의 의무사항 불이행에 대한 행정처분 유지를 통해 부동산개발 업 질서유지 필요	

3. 규제목표

- 3차 위반행위에 대한 처분기준 마련으로 영업정지처분 집행의
실효성을 제고하고 집행 혼선 방지

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 법령 위반행위 등록사업자에 대한 영업정지처분은 소비자 등에게 미치는 피해를 최소화하고 위법행위가 확산되지 않도록 하기 위함이며
 - 일부 규정되지 않은 3차 위반시 처분기준을 규정함으로써 법 집행 혼선을 방지하는 등 행정처분의 실효성을 제고하고, 처분기준의 정도도 기존 행정처분의 규모에 과도하지 않게 설정함

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가

- 기술규제영향평가
해당없음
- 경쟁영향평가
해당없음

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	없음

- 중기영향평가
해당없음

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

법령 위반행위에 대한 행정처분 사항으로 해당없음

- 일몰설정 여부

제25조에서 3년 주기로 규제의 재검토기간 설정

- 우선허용·사후규제 적용 여부

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		영업정지처분에 관한 사항으로 해당사항 없음
유연한 분류 체계		영업정지처분에 관한 사항으로 해당사항 없음
네거티브 리스트		영업정지처분에 관한 사항으로 해당사항 없음
사후 평가관리		영업정지처분에 관한 사항으로 해당사항 없음
규제 샌드박스		영업정지처분에 관한 사항으로 해당사항 없음

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해당없음

○ 타법사례

- 「건설산업기본법」, 「공동주택관리법」, 「공간정보관리법」등 다수의 법령에서 행정의무의 이행을 확보하기 위하여 등록사업자 등이 법률에서 정한 의무사항 위반시 행정처분(영업정지)에 대한 규정을 두고 있음

◆건설산업기본법 [시행 2022. 1. 28.] [법률 제18338호, 2021. 7. 27., 일부개정]

제84조(영업정지 등의 세부 처분기준) 제82조, 제82조의2 또는 제83조에 따라 영업정지처분을 하거나 과징금 부과처분을 하는 경우 또는 건설업 등록을 말소하거나 영업정지처분을 하는 경우에 그 위반행위의 종류와 위반 정도에 따른 건설업 등록말소 또는 영업정지의 기준, 영업정지의 기간, 과징금의 금액, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 제9조의3제2항에 따른 교육 이수자에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 영업정지의 기간 등을 감경할 수 있다

◇건설산업기본법 시행령 [시행 2022. 6. 1.] [대통령령 제31608호, 2021. 4. 6., 일부개정]
제80조(영업정지 또는 과징금부과기준등) ①법 제84조의 규정에 의한 위반행위의 종별과 정도에 따른 영업정지의 기간 또는 과징금의 금액은 별표 6과 같다.

◆공동주택관리법 [시행 2021. 8. 10.] [법률 제18385호, 2021. 8. 10., 일부개정]

제53조(주택관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 하고, 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 한다.

◇공동주택관리법 시행령[시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32412호, 2022. 2. 11., 일부개정]
제67조(주택관리업자에 대한 등록말소 또는 영업정지 처분의 기준) ③ 법 제53조제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분의 기준은 별표 6과 같다.

◆공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 [시행 2022. 1. 13.] [법률 제17893호, 2021. 1. 12., 타법개정]

제52조(측량업의 등록취소 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 측량업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 측량업의 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제2호·제4호·제7호·제8호·제11호 또는 제15호에 해당하는 경우에는 측량업의 등록을 취소하여야 한다.

◇공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙 (약칭: 공간정보관리법 시행규칙)
[시행 2022. 6. 1.] [국토교통부령 제1126호, 2022. 5. 31., 일부개정]

제53조(측량업에 대한 행정처분기준) 법 제52조제1항에 따른 측량업의 등록취소 또는 영업정지 처분의 기준은 별표 4와 같다.

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

- 법령 위반행위 등록사업자에 대한 영업정지처분은 소비자 등에게 미치는 피해를 최소화하고 위법행위가 확산되지 않도록 하기 위함이며
- 일부 규정되지 않은 3차 위반에 대한 처분기준을 규정함으로써 법 집행 혼선을 방지하는 등 행정처분의 실효성을 제고하고, 처분 기준의 정도도 기존 행정처분의 규모에 과도하지 않게 설정함에 따라 피규제자가 충분히 준수 가능할 것으로 판단됨
- 또한, 부동산개발업 등록사업자는 2,572개*('21.12월 기준) 업체이며 등록업체의 자본금 규모**가 커지고 대기업이 진출하는 등 대형화 추세이나

* ('15) 2,105 →('16) 2,133 →('17) 2,277 →('18) 2,302 →('19) 2,353 →('20) 2,408 →('21) 2,572

** (자본금 추이) 자본금 1천억 이상 31개 → 76개 / 자본금 1백억 이상 업체수 84개 → 284개('08 → '21년)

- 영업 지속기간이 짧은 영세, 일회성 개발업체도 존재함에 따라 법률에서 정한 부동산개발 등록사업자의 의무사항 위반시 행정처분을 통해 관리의 실효성 확보 및 소비자보호 필요성 등을 고려하여야 함

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- 3차 위반행위에 대한 영업정지처분 기준 마련 등 법 집행에 대한 미비점을 보완하는 사항으로 행정적 집행 가능

○ 재정적 집행가능성

- 3차 위반행위에 대한 영업정지처분 기준 마련 등 법 집행에 대한 미비점을 보완하는 사항으로 추가 재정 소요 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- 사업자가 법령 위반행위를 한 경우 영업정지처분에 갈음하여 과징금을 부과할 수 있도록 대체과징금 제도 도입(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 개정, '21.8.10 공포, '22.8.11 시행)

* 영업정지 대체과징금 제도 효율화 방안('20.7 국무조정실)에 따라 대체과징금 도입확대

- 이에 따라 대체과징금의 원인이 되는 현행 영업정지처분의 세부기준 중 일부 위반행위에 대한 3차 위반시 처분기준 부재에 따른 적용 혼선을 방지하는 등 미비점 보완 필요(법제처 심사 의견)

2. 향후 평가계획

- 법 집행과정을 지속적으로 모니터링하여 개선·보완 등 관리할 계획

3. 종합결론

- 법령 위반행위 등록사업자에 대한 영업정지처분은 소비자 등에게 미치는 피해를 예방하고 위법행위가 확산되지 않도록 하기 위함이며
 - 일부 규정되지 않은 3차 위반에 대한 처분기준을 규정함으로써 법 집행 혼선을 방지하는 등 행정처분의 실효성을 제고하고, 처분 기준의 정도도 기존 행정처분의 규모 등을 고려할 때 적정 수준의 규제로 판단됨