

■ 건설업·주택건설·대지조성·부동산 개발업 관련 법률 현황

항목	건설업(건설산업기본법 제2조 5,6호, 제8조,제9조)		주택건설·대지조성 (주택법시행령 제14조)	부동산개발업(제4조 제1항,시행령			
	전문	종합					
법적적용 대상(기준)	9조(건설업 등록 등) ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>	자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>	주택건설(단독:호,공동:세대)	건축물(단위:㎡)			
	6. “전문공사”란 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사를 말한다.	5. “종합공사”란 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 건설공사를 말한다.	단독 20 공동 20	연면적 2,000 3,000	연간연면적 5,000	법 제4조 제1항(이상) 시행령 3조1항 (주상복합)비주거	5,000
자본금	토목공사(이상)	법인(이상)	법인(자산평가금액,이상)	법인(자산평가금액,이상)			
	법인 5억원 개인 10억원	850,000,000		300,000,000	자본금(주식회사),출자금(그외) 300,000,000	자산평가금액(자본,출자금-부채):타법인 300,000,000	
보유건설 기술자	토목공사	토목건축공사	주택건설	제4조(부동산개발업의 등록요건) ② 법 제4조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다. <개정 2014. 12. 9., 2018. 9. 18.> 2. 법 제5조제1항에 따른 부동산개발 전문인력(이하 “부동산개발 전문인력”이라 한다) 2명 이상이 상근할 것. 이 경우 외국인인 부동산개발 전문인력은 「출입국관리법 시행령」 별표 1의2에 따른 주재, 기업투자 또는 무역경영의 체류자격을 갖춘 자이어야 한다.			
	건축공사	건축공사	대지조성	제9조(부동산개발 전문인력의 자격) ① 법 제5조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자격을 갖춘 자”란 별표 1의 구분에 따른 자격을 갖춘 자를 말한다. 1. “부동산 관련 분야의 학사 이상 학위”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 학위를 말한다. 가. 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학 및 이에 상당하는 분야의 학사 이상 학위 나. 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학, 조경학 및 이에 상당하는 분야의 학사 이상 학위 부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차 기준 제6조(부동산 관련 분야) 영 별표 1 비고 제1호에서 "이에 상당하는 분야"란 경영학, 경제학, 법학, 부동산학, 지리학, 도시공학, 토목공학, 건축학, 건축공학 및 조경학과 의 교과과정과 주요내용이 공통되는 학과를 말한다. 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) ③ 영 제9조제2항제4호 및 별표 1 부동산개발 실무 제6호에서 "부동산개발에 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.			
사무실 보유여부	면적 기준은 없으나 건축물의 용도상 인허가를 받는데 지장이 없어야 함. 건축물용도 1 제1종근린생활시설(공공용 연면적 1,000㎡ 미만 및 사무소 연면적 30㎡ .미만) 2.제2종근린생활시설(사무소 연면적:500㎡ 미만), 3.업무시설:제2종근린생활시설외(면적 기준 이상)로써 연면적 500㎡ 이상		사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적	② 법 제4조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 것을 말한다. <개정 2014. 12. 9., 2018. 9. 18.> 1. 사무실을 확보할 것			
비고	-		④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다. 1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당하는다)의 등록을 한 자가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적	③ 법 제4조제1항제5호에서 “다른 법률에 따라 해당 부동산개발을 시행할 수 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자 란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 해당 법률에서 정하고 있는 부동산개발에 한정한다. <개정 2011. 8. 19., 2014. 12. 9., 2016. 8. 11.>(시행령 제3조 제3항) 1. 「기업도시개발 특별법」, 「도시개발법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」, 그 밖에 다른 법률에 따라 시행자로 지정받은 자 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행할 수 있는 자 3. 「주택법」 제4조에 따른 등록을 하지 아니하는 주택건설사업 또는 대지조성사업의 시행자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 규모의 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행할 수 있는 자 가. 주택건설사업: 단독주택 20호 또는 공동주택 20세대 미만(「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형 생활주택의 경우와 같은 조 제2항제1호의 경우에는 30세대 미만) 나. 대지조성사업: 토지의 면적이 1만 제곱미터 미만			