

‘부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률’ 제정안

법 제정 불필요 VS

난개발 방지 · 개발업 종합 관리

건설업계는 건교부가 발표한 ‘부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률’로 인해 한동안 시끄러웠다. 대한건설단체총연합회는 이러한 법 제정에 대해 반대 의사를 표명했고, 이에 대해 건교부는 지적인 내용에 해당하는 법률안을 수정·보완해 업계 간의 충돌이 일어나지 않도록 하겠다고 했다. 건설업계의 화두가 된 ‘부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(안)’ 내용과 이에 대한 건설업계와 정부의 의견을 들어보았다. 에디터 김소진

“정책을 세우려면 시장 상황을 잘 따져봐야 하는 것이 아니냐? 최소한 업계에 피해가 가지 않고 다툼이나 분란이 생기지 않도록 해야 한다. 왜 갑자기 개발업 등록 기준을 또 만들려고 하는지 모르겠다.”

부동산 개발업 등록제에 대해 이야기하면서 흥분을 감추지 못하는 K 건설업체 관계자의 말이다. 한동안 건설업계는 지난 8월 18일 발표한 건교부의 ‘부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(안)’ 내용으로 떠들썩했다. 건교부가 부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률을 제정·발표하자 17개 단체로 구성된 대한건설단체총연합회는 이 같은 법 제정에 반대 의사를 표명했다. 부동산 개발업 등록제는 관련 법 체계와 중복 또는 상충해 기존 업체들이 이중 등록을 해야 하거나 시공권을 받은 개발업체들이 난립해 시장이 교란될 수 있다는 것이 건설업계의 주장이다.

건설업계의 뜨거운 감자로 대두된 이 법안의 11개 조항 가운데 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 대통령령이 정하는 규모 이상의 부동산 개발을 업으로 영위하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록해야 한다. 둘째, 건설교통부장관은 부동산 개발 전문 인력을 양성하기 위해 사전 교육 이수 의무를 규정하고 교육기관, 교육 과정, 사전 교육의 면제 대상 등을 대통령령에 위임한다. 셋째, 제4조 제1항의 규정에 따르면 등록사업자로 오인할 수 있는 사항의 표시 및 광고를 금지하고 소비자 보호를 위해 필요한 사항을 표시·광고해야 한다.

넷째, 등록사업자는 이중으로 부동산 개발업 등록을 할 수 없다. 그리고 부동산 개발업자는 매년 사업 실적과 부동산 개발 전문 인력의 보유 현황을 건교부장관에게 보고해야 하며 건교부장관이 등록사업자의 자본금, 경영 실태 등 등록사업자에 관한 정보 등을 종합적으로 관리하고 이를 필요로 하는 소비자, 관련 기관, 단체 등에 제공하도록 한다.

벌칙 조항은 등록을 하지 않거나 부정한 방법으로 등록을 하고 허위 과장된 사실을 알리거나 기만적인 방법을 사용해 타인에게 부동산을

공급 받도록 유인한 자에 대해서는 3년 이하의 징역 또는 5000만 원 이하의 벌금에 처한다. 그리고 영업정지 처분을 위반해 영업을 한 자에 대해서는 2년 이하의 징역 또는 3000만 원 이하의 벌금에 처한다.

기존의 타 법령과 중복 · 상충해 신규 법 제정의 필요성 떨어져

이에 대해 한국주택협회, 대한건설협회 등 17개 건설 관련 단체들은 부



동산개발업법은 기존의 타 법령과 중복되거나 상충하는 내용이 대부분 이어서 법을 제정할 필요성이나 당위성이 없다고 강력하게 주장한다. 또한 이 법안의 제1장 제2조에 '부동산 개발에서 도급에 의해 시공만을 담당하는 행위는 제외한다' 는 문구는 건설산업법의 '시공자 제한 규정(제41조)' 의 적용 사항을 배제하는 내용으로 건설산업법과 정면으로 상충한다는 것이다.

대한건설협회 관계자는 "현행 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 주택법, 택지개발촉진법, 도시개발법 등 목적별, 대상 사업별로 법률안이 특화돼 있는데, 이러한 사업을 부동산개발업법으로 통합· 관리하는 것은 개별법의 사업 유형을 간과한 것" 이라고 말한다. 또한 부동산 개발업 사업시행자를 하나의 법률로 통합하기보다 개별 법률을 통해 개발사업의 시행자 요건을 강화하는 것이 합리적이라고 덧붙인다.

그리고 부동산 개발업의 제정 취지인 난개발 방지, 사기 분양· 허위 광고 등으로 인한 소비자 피해를 방지하는 것은 현행 개별 법상에서도 충분히 해결할 수 있는 사항이라는 것이다.

실제로 공정거래위원회의 '소비자보호법' 과 '표시 광고의 공정화에 관한 법률' 그리고 하위 법령으로 '상가 등의 분양 및 임대 표시 광고에 관한 심사 지침' '중요한 표시· 광고 사항고시' '건축물분양에 관한 법률' 등의 법령에서 부당 광고의 규제와 중요 정보의 공개에 대해 다루고 있다.

개발업체 실적 공시 및 조회를 통해 개발 시장 체계 잡는다

무엇보다 부동산 개발업 등록제도는 기존 법령의 준수 사항을 회피하는 수단으로 악용되거나 법령간 충돌을 야기할 가능성이 높다는 것도 건설업체가 우려하는 점 중 하나다. 부동산개발업 등록법에서 제시한 개발업 등록 대상은 10만㎡ (약 900평) 이상의 토지를 조성하거나 판매 및 임대하는 바닥 면적의 합계가 3000㎡ (약 3000평) 이상인 건축물을 건축하는 경우다. 이 법안에 따르면 기존 법의 등록기준을 충족시키지 못하는 영세한 개발업체도 소규모 개발사업을 할 경우 시공권을 부여받을 수 있는 점에 대해 건설업체들은 큰 우려를 표한다. 또한 이러한 법 제정으로 인해 건설산업기본법의 제10조, 주택법 제9조의 등록 기준, 시공에 적용되는 하도급 관련 규정 제29조와 제30조, 주택법 제12조 등의 법안 내용은 무시 또는 회피할 수 있다는 점도 건설업체들이 제기하는 문제다.

건설업체 관계자는 "건설업은 고도의 기술이 필요한 산업이다. 하지만 부동산 개발업 등록제로 인해 등록기준에 적합하지 않은 업체가 시공을 하면 부실 업체를 양산하고 소비자에게 피해가 돌아가는 결과를 초래할 것" 이라고 목소리를 높였다. 주택협회 관계자도 "올 7월 말 기준으로 주택 건설업체의 등록 수가 6965개에 이른 상황에서 새로운 등록제도의 도입보다는 기존의 등록업체를 전문 개발업체로 육성할 수 있는 제도적인 틀을 마련하는 것이 바람직하다" 고 주장한다.

건설업 단체들의 반발에 대해 건교부 관계자는 "제1장 제2조에 '부동산 개발에서 도급에 의해 시공만을 담당하는 행위는 제외한다' 는 문구로 인해 용어상의 오해가 있었던 것 같다. 이는 '부동산 개발업 등록에서 시공을 담당하는 행위는 제외한다' 고 다시 수정해 건설사들과 개발업체들 간의 충돌이 생기지 않도록 할 것" 이라고 답변했다. 주택 건설 사업자들은 주택법의 적용을 받지만 주택 이외 부동산을 개발할 경우 그동안 체계적으로 관리· 육성할 수 있는 제도적인 기반이 없었다. 때문에 건전한 개발업체와 그렇지 않은 업체를 구분할 수 없었고, 우수한 업체들도 제대로 평가받지 못했다. 하지만 이번 법률안의 제정으로 개발업체들의 실적을 조회하고 등록사업자들의 자본금과 경영 실태 등 등록사업자에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있기 때문에 개발시장의 질서와 체계를 잡을 수 있게 됐다는 것이다.

또한 난개발 방지, 사기 분양· 허위 광고 등으로 인한 소비자 피해를 방지하는 것은 현행 개별 법상에서도 충분히 해결할 수 있다는 건설업체의 의견에 대해 건교부 관계자는 "공정거래위원회의 '표시· 광고의 공정화에 관한 법률' 에서 명시하지 않은 더욱 구체적인 내용을 넣을 것" 이라며 이미 부처 간 협의를 마쳤다고 전했다. 결국 부동산 개발업 관리 및 육성에 관한 법령을 제정함에 따라 개발사업의 시행 과정에서 사기 분양, 허위 광고 등으로 인한 소비자 피해가 현저히 줄어들 것으로 기대한다. ☺

