

장호석 변호사의 법률 칼럼

부동산개발업법에 관한 Q&A

부동산개발업법이 부동산 개발업의 등록, 부동산 개발 업자의 전문 인력 보유·교육 및 부동산 개발업의 양도 등 부동산 개발 사업에 상당한 영향을 끼칠 것이 예상되나, 아직도 많은 시행사 및 투자자들이 이에 관한 준비를 소홀히 하고 있는 것으로 보인다. 이에 부동산개발업법의 주요 내용을 문답식으로 살펴봤다.

글 | 장호석 법무법인 렉스 변호사

1 부동산개발업법이 적용되는 부동산 개발업이란 무엇인가?

‘부동산 개발업’이란 타인에게 판매 또는 임대할 목적으로 (1) 토지를 건설 공사의 수행 또는 형질 변경의 방법으로 조성하는 행위 또는 (2) 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도 변경하거나 공작물을 설치하는 행위를 해, 위 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도 변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산의 이용권(해당 시설을 일반 이용자보다 우선적으로 이용하거나 유리한 조건으로 이용하기로 부동산 개발업자와 약정한 자의 이용권)의 전부 또는 일부를 판매 또는 임대하는 것을 업으로 하는 것이다. 위 규정에 의하면, 시행사가 건축물을 건축해 1인에게 매도하는 경우라 하더라도, 시행사는 부동산개발업법에 따라 등록을 해야 한다.

2 부동산개발업법에 따라 등록해야 하는 부동산 개발 업자는 누구인가?

부동산개발업법 제4조 및 동법 시행령안 제3조제에 의하면 (1) 건축물의 경우, 연면적 2000㎡ 또는 연간주 2) 5000㎡ 이상(만약 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우에는 그 건축물 중 주택 외의 용도에 쓰이는 연면적이 건설교통부장관이 정해 고시하는 비율 이상인 경우), (2) 토지의 경우, 면적이 3000㎡ 또는 연간 1만㎡ 이상의 부동산 개발을 업으로 하려는 경우 부동산 개발업 등록을 해야 한다. 만약 부동산 개발업 등록의 대상이 됴에도 불구하고 이를 하지 않는 경우에는 3년 이하의 징역 또는 5000만 원 이하의 벌금에 처하게 된다(부동산개발업법 제36조 제1호).

3 부동산 개발업 등록에 필요한 요건은 무엇인가?

부동산 개발업을 등록하기 위해서는 (1) 자본금 5억 원(개인인 경우에는 영업용 자산 평가액 10억 원) 이상, (2) 상근하는 부동산 개발 전문 인력 3인 이상, (3) 전용 면적 33㎡ 이상의 사무실을 확보해야 한다. 다만, 변호사법에 따른 법무법인 또는 변호사와 부동산 개발을 수행하는 데 필요한 법률 사무에 관한 업무 협약을 체결

결하는 경우에는 위 부동산 개발 전문 인력은 2인으로 할 수 있다.^{주1)} 또한 특수 목적 법인(간접투자자산운용업법상 부동산간접투자기구 중 투자 회사 또는 법인세법 제51조의2 제1항 제6호에 따른 투자 회사)의 경우에는 (1) 자본금 5억 원 이상, (2) 전문 인력 5인 이상(부동산간접투자기구의 경우 자산 운용 회사, 법인세법상 투자 회사의 경우 자산 관리 회사), (3) 전용 면적 33㎡ 이상의 사무실을 확보해야 한다. 또한 부동산개발업법에 의하면, 부동산 개발 전문 인력은 변호사, 해당 분야에 5년 이상 종사한 공인회계사·감정평가사·공인중개사를 비롯해 부동산 관련 분야의 학사 학위 이상의 소지자로 부동산 투자 회사·자산 관리 회사, 부동산 개발업을 영위하는 법인, 그 밖에 이에 준하는 회사나 기관에서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 관련 업무에 5년 이상 종사한 자 등이 포함된다. 위 전문 인력은 소정의 사전 교육을 이수해야 한다.^{주4)}

4 부동산개발업법은 언제부터 시행되나?

부동산개발업법 부칙 제1항에 의하면, 공포된 날(2007. 5. 17.)로부터 6개월이 경과한 2007. 11. 18부터 시행된다. 그런데, 2007. 11. 18 전에 이미 부동산개발업법상 등록의 대상이 되는 부동산 개발 사업을 진행하고 있는 경우, 부동산개발업법상 등록의 대상이 되는지가 문제된다. 부동산개발업법 부칙 제3항은 이에 대해 “이 법 시행 당시 부동산 개발업을 영위하고 있는 자는 이 법 시행일로부터 6개월까지는 제4조에 따른 등록을 하지 아니하고 부동산 개발업을 영위할 수 있다”고 규정하고 있다. 이 규정에 의하면, 부동산개발업법 시행일 현재 부동산개발업상 등록의 대상이 되는 부동산 개발 사업을 진행하고 있는 시행사의 경우, 법 시행일 이후 6개월까지는 부동산개발업법에 따라 등록해야 한다는 것인지, 아니면 해당 시행사가 새롭게 부동산 개발 사업을 진행하는 경우 등록해야 한다는 것인지 분명치 않다. 만약 위 부칙 규정을 현재 진행되고 있는 부동산 개발 사업으로 인해 시행사 또는 투자 회사 등이 부동산개발업법에 따라 부동산 개발업 등록을 갖춰야 한다고 해석한다면, 시행사 자본금의 증자 및 부동산 전문 인력의 확보 등이 긴급한 문제로 대두될 것이다. 아직까지 건설교통부를 비롯해 관련 당국이 이 부칙 규정을 어떻게 적용할지 분명치 않으나, 현재 부동산 개발 사업을 진행하고 있는 시행사 또는 투자 회사 등은 부동산개발업법 부칙 제3항의 적용 여부에 대해 주의를 기울여야 할 것이다.

주1) 이 글을 작성하는 현재 부동산개발업법의 시행령 및 시행 규칙이 아직 공포되지 않아 시행령 및 시행 규칙(안)을 기준으로 설명한다.

주2) 부동산 개발업상 “연간”의 의미가 부동산 개발 업자의 회계 연도를 지칭하는 것인지, 아니면 특정 기준 일로부터 1년을 지칭하는 것인지 분명치 않다. 현재 부동산 개발 사업이 주주가 동일하더라도 각 사업별로 별도의 시행사를 설립하는 것을 고려한다면, 위 규정은 당분간 실제적인 의미를 갖기는 어렵다. 다만, 앞으로 부동산개발업법상 자본금, 등록 및 전문 인력 등의 보유 부담으로 인해 동일한 시행사가 동시에 또는 순차적으로 여러 사업을 진행하는 경우 위 규정의 적용 여부가 문제될 것이다.

주3) 시행 규칙(안) 제4조 제1항에 의하면, 부동산개발업법 제6조의 부동산 개발업 등록의 결정 사유에 해당한다고 인정되는 경우에는 위 등록 요건을 실제 확인하도록 규정하고 있다.

주4) 다만, 부동산 개발 전문 인력의 사전 교육의 문제는 사전 교육에 필요한 준비 기간을 고려해 2008. 11. 18부터 시행되나(시행령안 부칙 제1항 단서), 그 전에 부동산 개발업 등록을 한 경우라도 2009. 12. 31까지 사전 교육을 이수해야 한다(부동산개발업법 시행령안 부칙 제2항).