

국회에서 의결된 부동산개발사업 관리 등에 관한 법률을 이에 공포한다.

대통령 권한대행
국무총리 겸 교육부장관

이 주 호 인

2025년 5월 27일

국무총리 직무대행
국무총리 겸 교육부장관

이 주 호

국무위원
국토교통부장관

박 상 우

●법률 제20977호

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

- 가. 「건축법」에 따른 건축물 중에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모로 건축허가(다른 법률에 따라 「건축법」의 건축허가가 의제 처리되는 경우를 포함한다)를 받아야 하는 사업
- 나. 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호 나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업
- 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
- 마. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따른 복합개발사업
- 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 사. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
- 아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

2. “사업시행자”란 부동산개발사업을 시행하거나 시행하려는 자를 말한다.

3. “부동산개발사업 관리”란 부동산개발사업의 전 과정에 걸쳐 관련 정보를 체계적으로 수집·분석하고 부동산개발사업의 원활한 추진을 지원하는 것을 말한다.

제3조(부동산개발사업 관리의 기본이념) 부동산개발사업 관리는 다음 각 호의 기본이념에 따라야 한다.

- 1. 국민의 주거생활과 경제활동에 필요한 토지 및 건축물 등의 효율적 이용과 체계적 공급이 이루어지도록 할 것
- 2. 부동산개발사업 정보에 대한 접근성과 활용성을 높여 국토 및 자원의 합리적 이용을 촉진할 것
- 3. 부동산개발사업 정보의 투명성 확보를 통하여 국민 생활의 질적 향상을 도모하고 국민의 재산권

을 보호할 것

4. 사회적·경제적 변화에 대응하는 부동산개발사업 추진 환경을 조성하여 사회적 비용을 최소화할 것

제4조(다른 법률과의 관계) 부동산개발사업 관리에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

제2장 부동산개발사업 관리

제5조(부동산개발사업의 사업계획 등 보고) ① 사업시행자(법령 및 계약에 따라 사업시행자를 대행하는 자를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날 중 가장 빠른 날부터 60일 이내에 부동산개발사업의 사업계획, 재무 상황, 자금조달계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 부동산개발사업을 시행하기 위하여 협약을 체결한 날
 2. 부동산개발사업을 시행하기 위하여 토지를 매수한 날
 3. 부동산개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립한 날
 4. 부동산개발사업에 대한 인가·허가 등을 받은 날
 5. 그 밖에 부동산개발사업의 추진이 구체화된 것으로 볼 수 있는 날로서 대통령령으로 정하는 날
- ② 제1항에 따른 보고의 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조(부동산개발사업의 취소 등 보고) ① 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업이 취소되거나 사업시행자의 파산 등 대통령령으로 정하는 사유로 중단된 경우에는 부동산개발사업이 취소되거나 중단된 날부터 60일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 보고하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 보고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제7조(부동산개발사업의 추진현황 보고 등) ① 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업의 추진현황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

- ② 사업시행자는 제5조제1항에 따라 보고한 부동산개발사업이 관계 법령에 따라 사용승인·준공검사를 받는 등 공사를 완료한 날부터 60일 이내에 그 사실을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 보고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제8조(보고 내용의 확인 등) ① 국토교통부장관은 제5조부터 제7조까지에 따라 사업시행자가 보고한 내용을 확인하기 위하여 필요하다고 인정하면 사업시행자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있고, 관계 공무원으로 하여금 해당 부동산개발사업의 현장 또는 시설에 출입하여 부동산개발사업 관련 현황 등에 대하여 검사하게 하거나 관련 서류를 열람하게 할 수 있으며, 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 출입·검사·열람 또는 질문을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고, 이를 관계인에게 내보여야 한다.

- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 확인 및 검사 등과 관련하여 관계 기관의 협조가 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 기관의 장에게 해당 사실을 통보하고 관련 자료를 제출하거나 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있다.

- ④ 제3항에 따른 요청을 받은 관계 기관의 장은 그 조치 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야

한다.

제9조(사업성 평가 등) ① 국토교통부장관은 건전한 부동산개발사업 추진을 도모하기 위하여 부동산 개발사업에 대한 사업성 평가 기준, 절차 및 방법 등을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 부동산개발사업의 사업성 평가 등의 업무를 전문적으로 수행하는 평가기관(이하 “평가기관”이라 한다)을 지정하여 고시할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 평가기관이 부정한 방법으로 평가를 하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 그 지정을 취소할 수 있으며, 그 밖에 평가기관의 지정·지정취소 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(부동산개발사업 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관은 부동산개발사업에 대한 적절한 관리·감독 및 관련 정책의 수립·시행을 위하여 부동산개발사업의 사업계획, 추진현황 등에 관한 자료를 종합적으로 관리하여야 하고, 관련 기관·단체 등에 이를 제공할 수 있다. 다만, 법인·단체 또는 개인(이하 “법인등”이라 한다)의 경영상·영업상 비밀에 관한 사항으로서 공개될 경우 법인등의 정당한 이익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 정보는 제공하지 아니한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 자료의 관리를 위하여 필요한 경우에는 관계 기관의 장에게 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제11조(부동산개발사업 정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 부동산개발사업 관리 및 국민경제의 안정을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산개발사업에 관한 보고 및 자료 제출, 관련 통계의 생산 등을 위한 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제3장 부동산개발사업의 조정

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
2. 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

제13조(조정위원회의 구성 등) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 지명하는 국토교통부차관이 된다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 사전에 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

④ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 위원은 공무원이 아닌 사람이 과반수가 되도록 한다.

1. 기획재정부, 행정안전부, 국토교통부 및 금융위원회의 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 부동산, 도시계획, 건축, 금융, 회계, 법률 등의 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가
- ⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 위원장이 지명하는 고위공무원단에 속하는 공무원이 된다.
- ⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원이 질병 등으로 6개월 이상 위원의 직무를 수행할 수 없거나 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.
- ⑦ 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.
- ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 정한 사항 외에 조정위원회의 구성 및 운영, 위원의 제척·기피·회피 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람

제15조(조정위원회의 회의) ① 조정위원회의 회의는 위원장이 소집한다.

- ② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.
- ③ 조정위원회의 의결은 부득이한 경우에는 서면으로 할 수 있다.

제16조(실무위원회) ① 조정위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 조정위원회에 실무위원회를 둘 수 있다.

- ② 실무위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “공공기관등”이라 한다)가 시행(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)하는 부동산개발사업
 - 가. 국가 및 지방자치단체
 - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 - 다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단
2. 공공기관등이 부동산개발을 위하여 출자(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 출자하는 경우를 포함한다)하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립하여 시행하는 부동산개발사업
3. 공공기관등이 조성한 토지를 공급받은 사업시행자가 시행하는 부동산개발사업

4. 그 밖에 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산개발사업

② 제1항에 따라 조정을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 조정신청서에 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 조정위원회에 제출하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 받은 경우 지체 없이 그 신청 내용을 상대방에게 통보하여야 한다. 이 경우 통보를 받은 상대방은 통보를 받은 날부터 14일 이내에 그 신청 내용에 대한 의견을 제출하여야 한다.

제18조(신청의 각하 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정의 신청을 각하할 수 있다.

1. 조정위원회의 조정 대상 부동산개발사업과 관련이 없는 사항을 이유로 조정을 신청한 경우
2. 조정을 신청한 사항에 대하여 이미 법원에 소가 제기되어 있는 경우
3. 이미 조정위원회에서 조정이 진행 중인 사항에 대하여 다시 조정을 신청한 경우
4. 조정 신청의 내용과 동일한 취지로 다른 법령에 따라 조정을 신청한 경우
5. 조정위원회에서 조정하는 것이 부적합하다고 인정되거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정되는 경우

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정 신청을 각하한 경우에는 제17조제1항에 따라 조정을 신청한 자와 같은 조 제3항 전단에 따라 통보를 받은 상대방(이하 “당사자”라 한다)에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통보하여야 한다.

제19조(조정절차 등) ① 조정위원회는 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 조정절차를 개시하여야 한다.

② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우에는 각 당사자 및 이해관계인에게 조정위원회의 회의에 출석하거나 자료를 제출할 것을 요청할 수 있다.

③ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 각 당사자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 필요한 경우 관계 전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑤ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정절차를 종료하고 그 사실을 각 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 각 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우
2. 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이 조정안에 동의하지 아니하여 조정이 불성립된 경우
3. 더 이상 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우
4. 조정절차 진행 중에 제18조제1항 각 호의 사유가 발생한 경우

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(조정안의 제시 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 사항이 포함된 조정안을 작성하여 각 당사자에게 제시하여야 한다.

1. 조정 대상 부동산개발사업의 명칭·위치 및 면적
2. 조정 대상 부동산개발사업에 대한 조정 범위, 방법, 조건 및 내용
3. 제12조제1항제2호 및 제3호에 따른 사항
4. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

- ② 조정위원회는 조정안을 작성하기 위하여 필요한 경우 전문기관 등에 조정안에 대한 검토 및 자문을 요청할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 조정안을 제시받은 각 당사자는 그 제시를 받은 날부터 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안에 동의한 것으로 본다.
- ④ 조정위원회는 각 당사자가 제3항 전단에 따라 조정안에 동의(같은 항 전단에 따른 기간 내에 당사자 간 협의를 거쳐 조정안을 일부 수정하여 동의하는 경우를 포함한다. 이하 제5항에서 같다)하거나 제3항 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우에는 지체 없이 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다. 다만, 제3항 후단에 따라 동의한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명 또는 기명날인을 생략할 수 있다.
- ⑤ 제3항에 따라 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 제4항에 따른 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제21조(조정 결과의 이행 및 현황 보고) ① 조정이 성립된 부동산개발사업의 각 당사자는 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과를 성실하게 이행하여야 하며, 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장은 조정 결과 이행에 필요한 업무에 적극 협조하여야 한다.

- ② 공공기관등에 소속된 공무원 또는 임직원이 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다.
- ③ 조정위원회의 조정서에 서명 또는 기명날인한 당사자는 조정 결과의 이행 상황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 정기적으로 보고하여야 한다.

제22조(조정절차의 비공개 등) 조정위원회의 조정절차는 공개하지 아니한다. 다만, 조정위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공개할 수 있다.

제4장 보칙

제23조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산 정보의 취득 및 관리, 부동산개발사업의 조정에 대하여 전문성이 있는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제5조제1항에 따른 부동산개발사업 사업계획 등 보고의 접수
2. 제6조제1항에 따른 부동산개발사업의 취소 등 보고의 접수
3. 제7조제1항 및 제2항에 따른 부동산개발사업의 추진현황 및 공사 완료 보고의 접수
4. 제8조에 따른 보고 내용의 확인 등(위탁사무 처리에 필요한 경우만 해당한다)
5. 제11조에 따른 부동산개발사업 정보체계의 구축 및 운영
6. 조정위원회의 운영 및 사무처리

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁받은 기관에 위탁 업무의 수행에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제24조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호에 해당하는 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 공무원이 아닌 조정위원회의 위원
2. 제23조제1항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 사람

제5장 벌칙

제25조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제5조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 사업계획 등을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 2. 제7조제1항을 위반하여 부동산개발사업의 추진현황을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항을 위반하여 부동산개발사업이 취소되거나 중단된 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 2. 제7조제2항을 위반하여 부동산개발사업의 공사를 완료한 사실을 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
 3. 제8조제1항을 위반하여 자료 제출 요구에 따르지 아니하거나 검사·열람 또는 질문을 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 답변한 자
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 사항은 해당 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제9조: 공포 후 1년이 경과한 날
2. 제5조부터 제8조까지, 제23조제1항제1호부터 제4호까지 및 제25조: 공포 후 2년이 경과한 날

제2조(부동산개발사업 사업계획 보고 등에 관한 적용례) 제5조부터 제8조까지는 같은 규정 시행 이후에 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 날 중 가장 빠른 날이 도래하는 경우부터 적용한다.

◇제정이유

토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모하려는 것임.

◇주요내용

가. 일정 규모 이상의 건축사업 등을 ‘부동산개발사업’으로 정의하고, 부동산개발사업을 시행하거나 시행하려는 자는 부동산개발사업의 사업계획, 재무 상황, 자금조달계획, 추진현황 등을 국토교통부장관에게 보고하도록 함(제2조 및 제5조부터 제7조까지).

나. 국토교통부장관이 부동산개발사업에 대한 사업성 평가 기준, 절차 및 방법 등을 정하여 고시할 수 있고, 사업성 평가 업무 등을 전문적으로 수행하는 평가기관을 지정하여 고시할 수 있도록 함(제9조).

다. 국토교통부장관이 부동산개발사업에 관한 보고 및 자료 제출, 관련 통계의 생산 등을 위한 정보 체계를 구축·운영할 수 있도록 함(제11조).

라. 부동산개발사업 등의 조정을 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회를 두도록 하고, 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주하도록 함(제12조부터 제22조까지).

<법제처 제공>