부동산개발사업의 분양제도 개선방안에 관한 연구

A Study on the Improvement Measure of Allotment Sales Systems of the Real Estate Development Project

고 승 현*·이 창 석**
Ko, Seoung Hyun·Lee, Chang Suck

目 次

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구의 검토
Ⅱ. 부동산개발사업의 개념
1. 부동산개발사업의 개념
2. 부동산개발사업 관련법
Ⅲ. 부동산개발사업과 분양제도
1. 「주택법」에 의한 공동주택 분양제도
2. 「건축물분양에 관한 법률」에 의한 건축물 분양제도
3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 분양제도
4. 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 분양제도
5. 「노인복지법」에 의한 노인복지시설 분양제도
6. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의한 부동산개발업 등록제도
Ⅳ. 분양제도 비교 및 시사점
Ⅴ. 결 론
1. 연구의 요약 및 시사점
2. 한계점 및 향후 연구방향
<abstract>
<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The aim of this study aimed to figure out problems and improvement measures of existing allotment sales of the real estate development project that promoted for general allotment sales and also to suggest an effective allotment

* 주 저 자 : 아시아신탁(주) 부장, 6070ksh@naver.com
** 교신저자 : 강남대학교 교수, 한국부동산학회장, 학술박사, cslee@kangnam.ac.kr
▷접수일(2013년 10월 22일), 수정일(1차 : 2013년 12월 5일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

sales system operation for protecting the economical weak and allotment purchaser and for qualitative and quantitative improvement of real estate development projects.

(2) RESEARCH METHOD

The study analyzed problems in the existing literatures and legislations in order to find out problems of actual allotment sales process and to suggest an improvement measure.

(3) RESEARCH FINDINGS

「Housing Act」 is required to dualize supply regulation by private housing and public housing. 「Act on building allotment sales」 needs to expand the law applicable size area to protect the purchaser by securing market principles compared with 「Housing Act」 and by securing transparency and transaction stability of building allotment sales process. Knowledge industry center and tourism accommodations must observe the allotment sales process defined in 「Act on building allotment sales」 and observe protection regulations for the purchaser.

2. RESULTS

The real estate development project faces a new important turning point either to be a declining industry or to find a new breakthrough. Therefore, the allotment sales system must be prepared to protect the economical weak and allotment purchaser and to develop real estate development projects according to the market principles.

3. KEY WORDS

- Real estate development project, allotment sales system, allotment sales warranty, allotment sales trust management, housing, building
- 부동산개발사업, 분양제도, 분양보증, 분양관리신탁, 주택, 건축물

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

부동산산업이 국민경제에서 차지하는 비중은 크다. 때문에 정부는 부동산정책을 이용하여 경기를 반등 또는 억제시키고자 한다. 각종 선거에서 부동산정책은 FTA, 북한문제, 교육제도 등의 선거쟁점 사항과 함께 온 국민의 관심사가 된다. 하지만 부동산정책이 줄곧

추진하여온 정책방향 또는 경제흐름과는 무관하게 여론이나 표심의[1] 향방에 따른 정책 제안을 종종보게 되며, 부동산개발사업의 성패도 정부의 부동산경기 조절대책에 의해 영향받기도 한다.

부동산개발사업은 1997년 외환위기와 2008년 글로벌 금융위기라는 큰 변환기를 거쳤다. IMF 사태 이전에는 건설사의 자체사업이 주류를 이뤄 건설사를 대상으로 한 기업금융으로 사업구도가 단순하였으나, 지금의 사업구도는 건설사와 금융기관이 리스크와 수익을 나눠 갖고 신용보강회사(미분양담보확약기관, 대한주택보증, 한국주택금융공사 등) 또는 부동산신탁사 등의 개입으로 사업구도가 더욱 복잡해 지고 있다. 또한 부동산금융시장의 경우는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 제정과 금융시장 개방으로 급격한 변화를 초래하고 있다.

이러한 변화속에서 우리나라 부동산개발사업은, 2013년 말 현재 부동산경기 악화로 100위 건설사중 법정관리와 워크아웃을 신청한 업체가 19개 업체에 달할 정도의 어려운 시기를 겪고 있다. 이렇듯 부동산개발사업의 어려운 여건에 따라, 시행사·건설사의 부도 등이 발생하고 있고, 이로 인해 피분양자는 법적·제도적으로 재산권을 보호 받지 못하고 있는 실정이다.

이와 같은 현실에서, 피분양자 및 경제적 약자를 보호하고 시장원리에 입각한 부동산개발사업을 건전하게 육성 할 수 있도록 분양제도를 개선할 필요성이 있다.

2) 연구의 목적

본 연구의 목적은 부동산개발사업 중에서 일반에 분양을 목적으로 추진하는 부동산개발사업 분양제도의 문제점과 개선방안을 파악하여, 경제적 약자 및 피분양자를 보호하고, 시장원리에 의해 부동산개발사업을 양적·질적으로 향상시킬 수 있는 분양제도의 개선방안에 대하여 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 목적을 달성하기 위하여, 부동산개발사업 중 일반분양에 의해 사업비를 조달하며 추진하는 개별법에 분양에 대한 규정이 있는, 「주택법」에 의한 주택 및 복리시설, 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의한 건축물, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터, 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설, 「노인복지법」에 의한 노인복지시설과 부동산 개발업의 체계적 관리를 위한 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」을 연구범위로 하여, 기존 문헌에서 제안된 문제점과 법령의 분석, 실무에서 발생하는 분양과정에서의 문제점을 도출하고 개선방향을 제시하는 연구방법을 시도하였으나, 부동산개발사업의 분양과 관련한 실무 데이터 처리와 전문가 및 피분양자의 설문조사를 통한 통계 처리 하지 못한 아쉬움이 있다.

3. 선행연구의 검토

부동산개발사업의 분양제도에 관한 연구로는 주택에 대한 두성규·김현아(2012)[2], "주택공급제도 개선 방안 연구"가 있으며, 건축물에 대한 박세호(2009)[3], "건축물의 분양에 관한 법률의 제도적 문제점 및 개선방안에 관한 연구"와 주택과 건축물 분양 제도를 비교한 두성규(2006)[4], "건축물분양보증제도의 합리화방안 연구"가 있으며, 분양대행업

1) 김용민, "역대 대통령시대의 부동산법의 특징", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집, p.190.

2) 두성규·김현아, "주택공급제도 개선 방안 연구", 한국건설산업연구원, 2012, pp.72~75.

3) 박세호, "건축물의 분양에 관한 법률의 제도적 문제점 및 개선방안에 관한 연구", 한성대학교 석사학위논문, 2009, pp.55~62.

4) 두성규, "건축물 분양보증제도의 합리화 방안 연구", 한국건설산업연구원, 2006, p.10.

에 대한 신세덕·이호병·이창석(2011)[5], "부동산 분양대행업의 문제점에 대한 인식조사 연구"와 지식산업센터 등 개별 분양대상물에 대한 연구가 있다. 한편 본 논문에서는 개별법에 따라 구분되어 있는 분양제도를 상호 비교 하였으며, 부동산개발업자의 관리 및 육성과도 연결한, 분양과 관련된 넓은 범위의 영역을 정리하고, 현업에서 발생하는 문제점을 중심으로 기술 개선방안을 제시한 후, 분양제도가 경제적 약자를 보호하여야 할 부문과 시장원리에 따라야할 부문을 구분하여 본다.

Ⅱ. 부동산개발사업의 개념

1. 부동산개발사업의 개념

1) 부동산개발사업의 정의

부동산개발에 대한 개념규정이 분명치 않으나, 일반적으로 부동산개발은 지상·지표·지하에서의 건축공사·토목공사·기타 작업의 수행 등 유형적 행위만을 의미하는 협의의 개념으로 한정하고 있으며[6], 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에서는 "부동산을 타인에게 공급할 목적으로 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하거나, 건축물을 건축, 대수선, 기존건물의 구조적, 기능적, 미관적, 환경적 성능이나 에너지성능을 개선하여 거주자의 생산성과 쾌적성 및 건강을 향상시킴으로써 건물의 가치를 상승시키고 경제성을 높이는 리모델링, 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하는 행위"로 정의하고 있으며, 부동산개발사업은 "부동산의 효용을 극대화하여 가치를 증식 시키는 것을 목적으로, 부동산의 확보, 사업자금의 조달, 사업의 기획 및 추진을 주요 기능으로 개발사업을 준비하고 개발 후 수익을 안정화하는 모든 단계를 포함한다"고 정의 할 수 있다.[7]

2) 부동산의 사용목적에 따른 분류

부동산은 사용목적에 따라 주거용부동산, 상업용부동산, 산업용부동산 그리고 기타 부동산으로 대별할 수 있다. 주거용부동산에는 단독주택(다가구주택포함), 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트) 등이 있다. 상업용부동산에는 업무용(오피스와 오피스텔), 판매용(백화점, 할인점, 근린상가 등), 숙박용(호텔, 여관, 콘도 등), 관람집회용(영화관, 예식장), 운동·레저·관광용(관광호텔, 스키장, 골프장, 관광단지 등), 복합시설 부동산이 있으며, 산업용 부동산에는 공장과 산업단지 그리고 창고 등이 있다. 기타 부동산에는 학교, 관공서, 교회 등이 있다.[8]

2. 부동산개발사업 관련법

부동산개발사업은 3가지 종류의 인·허가를 받게 되는데 그것은 토지개발과 관련한 인·허가, 사업승인과 관련한 인·허가, 건축행위 인·허가 등이다. 각각의 개발과정에서 받아야 하는 인·허가의 절차와 서류는 개별법령에서 규제하고 있는데 일반적으로 토지이용규제와 관련된 법률로는 「국토기본법」, 「수도권정비계획법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「농지법」, 「산지관리법」, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 등이 있으며, 사업승인과 관련된 법률로는 주택건설관련법규(「주택법」), 판매시설

5) 신세덕·이호병·이창석, "부동산 분양대행업의 문제점에 대한 인식조사 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, p.69.

6) 이창석, 부동산학원론, 서울: 형설출판사, 2006, p.356.

7) 이영일·민규식, "부동산개발 유형별 PF 위험요인 분석 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집, p.112.

8) 윤영식, 부동산개발론, 경기: 교육과학사, 2012, p.5.

관련법규(「유통산업발전법」), 운동시설 관련 법규(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」), 숙박시설관련법규(「공중위생관리법」, 「관광진흥법」), 기타 개별법 등이 있으며, 건축허가는 「건축법」에서 규정하고 있다.

한편, 일정규모 이상의 부동산개발업을 영위하기 위해서는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의하여 등록하여야 하며 동 법률의 규정에 따라야 한다. 사업계획승인 또는 시설과 관련하여서는 20세대(혹은 단독 20호 이상) 이상인 공동주택은 「주택법」을, 판매시설인 경우는 「유통산업발전법」, 체육시설인 경우에는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」, 일반숙박시설은 「공중위생관리법」, 관광숙박시설은 「관광진흥법」, 공장은 「중소기업창업지원법」과 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 실버타운은 「노인복지법」, 그리고 개발과 관련한 각종 지침과 고시 등이 있다.[9]

Ⅲ. 부동산개발사업과 분양제도

1. 「주택법」에 의한 공동주택 분양제도

1) 주택공급 관련 법령 체계

「주택법」에서는 입주자 모집공고의 승인과 방법 및 절차에 대한 규정, 분양가상한제, 견본주택의 건축금지, 주택건설사업 등에 의한 임대주택의 공급, 공급질서 교란금지, 저당권설정 등의 제한, 투기과열지구의 지정 및 해제, 주택의 전매행위 제한 등을 규정하고 있으며, 이에 세부적인 사항은 「주택공급에 관한 규칙」에서 다루고 있다. 내용적 범위는 크게 공급자가 사업계획승인을 획득하고 입주자를 모집하는 절차와 방법에 관한 것과 공급을 받는 자에 대한 사항으로 청약자의 자격에 관한 내용과 청약절차이다.

2) 적용 대상과 유형

「주택공급에 관한 규칙」을 적용받는 것은 사업계획승인 대상(20호 이상인 주택)이며, 「건축법」에 의해 건축허가를 받아 주상복합 20호 이상 건설하여 공급하는 주택은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」을 적용, 착공과 동시에 입주자를 모집하는 경우에는 분양보증을 받아야 한다.

3) 대한주택보증(주)의 분양보증

사업주체가 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 대한주택보증(주)로부터 분양보증을 받으면 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있고 주택이 완공되지 않은 상태에서 입주자의 자금을 동원할 수 있는 선분양이 가능하게 한다. 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받은 주택사업이 정상적으로 추진되지 못할 경우 사업주체를 대신해 대한주택보증(주)가 이행 (대한주택보증(주)이 분양계약자들을 상대로 주택분양을 이행하거나 계약자들이 납부한 계약금·중도금 등을 환급해 분양계약자 보호)하는 제도이다.

4) 문제점 및 개선방안

(1) 문제점

「주택법」 제1조(목적)에서 "이법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다."라고 정의하고 있다. 주택정책의 목적으로 주거안정과 주거수준향상이라는 상반된 두마리 토끼를 동

9) 윤영석, 상게서, pp.125~127.

시에 잡으려 하고 있어, 공공주택뿐만 아니라 민간주택에도 과도한 규제를 적용하고 있다.

현재의 주택공급규칙의 내용을 보면, 명확한 법 체계나 위계가 결여되어 있어, 수요자의 경우에는 자신에게 맞는 주택 유형과 그에 따른 준비를 위한 내용파악이 어렵고, 공급자의 경우에는 다양한 주택수요를 반영한 주택 판매 전략의 구사가 불가능하다.[10]

(2) 개선방안

주택공급에 관한 규제를 민간주택과 공공주택으로 구분하여 서민주거안정은 공공이 주관하여야 할 부분으로 한국토지주택공사와 같은 공공기관에서 임대주택 또는 국민주택을 저가에 공급하여야 할 것이며, 민간주택의 경우에는 양질의 주택을 시장원칙에 따라 공급할 수 있도록, 민간주택과 공공주택을 구분해 공급 규제를 이원화하여야 한다.

2. 「건축물분양에 관한 법률」에 의한 건축물 분양제도

1) 분양제도 요약

(1) 입법동기

2003년 7월 굿모닝시티 상가 사기사건을 계기로 건축허가 및 토지소유권을 확보하지 않고 선분양하거나, 부당한 분양광고 등으로 피분양자에게 발생하는 피해를 방지하고자 2005년 4월 23일 부터 시행되고 있는 법률로서, 건축물의 분양절차와 방법에 관한 사항을 정함으로써, 건축물 분양 과정의 투명성과 거래의 안정성을 확보하여 분양받는 자를 보호하고 국민 경제의 건전한 발전에 기여하기 위해 제정되었다.

(2) 적용대상 건축물

건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음에 해당하는 건축물로서 사용승인 전에 분양하는 건축물에 적용한다.

① 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물

② 오피스텔 20실 이상

③ 주상복합 건축물중 주택외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상의 규모

④ 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상으로서 임대후 분양전환을 조건으로 임대하는 물건

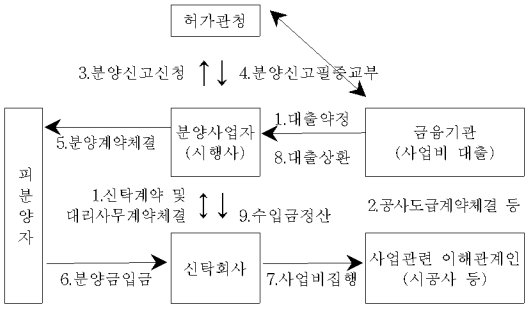
(3) 선분양 조건

① 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우

② 금융기관 등으로부터 분양보증을 받은 경우

선분양 조건으로 체결하는 분양관리신탁의 구조는 〔그림1〕과 같이 요약할 수 있다.

〔그림 1〕 분양관리신탁의 구조[11]



10) 두성규 · 김현아, "상게논문", pp.72~75.

11) 부동산신탁업협회, 부동산신탁실무, 2007, p.400.

2) 문제점 및 개선방안

(1) 문제점

① 3,000㎡ 미만 규모의 상가 등 건축물의 분양은 「건축물 분양에 관한 법률」 적용대상에 포함되지 않아, 규제를 회피하기 위해 분양규모를 줄이는 편법을 사용한다. 분양규모를 줄이는 것은 준공의 가능성(분양사업자가 영세한 현실에서 사업비로 사용할 분양대금이 감소)을 줄이는 결과를 초래한다. 준공의 중요성과 「건축물 분양에 관한 법률」 적용 필요성을 사례로 확인하여 본다.

예〉 서울 A주상복합 현장은 지주공동사업으로 추진되어 전체 연면적은 26,000㎡이나 분양면적이 3,000㎡ 이하로 「건축물 분양에 관한 법률」 대상이 아님으로, B신탁사와 자금관리대리사무 계약만을 체결하여 사업진행하였다.

분양율 저조로 공사비가 부족하여 입주예정일을 넘겨 준공치 못하자, 분양사업자는 피분양자에게 '신탁계좌(분양수입금계좌)로 분양대금 입금시 C금융기관이 대출금을 먼저 상환 받으니 준공을 위하여 분양대금을 시행사에게 입금'토록 하였다. 이에 C금융기관은 대출금회수를 위한 수단으로 채권자로서 인허가관청에 준공되지 못하도록 민원(무단입주예방 명목)을 제기하고, 피분양자의 분양대금을 정당분양대금으로 인정치 않고 있다.

위의 사례가 「건축물 분양에 관한 법률」 대상 사업이었다면 자금이 다른 용도로 유용되지 않아, 금융기관은 추가대출하여 준공후 담보물권을 취득하려는 방안을 취하였을 것이고, 잔금을 완납한 피분양자는 소유권을 온전히 이전 받았을 것이다.

② 분양대행사와 관련하여서는 명칭을 분양광고(동법 시행령 제8조)에 포함하는 것 외에 분양업에 대한 규정이 없으며 특별한 자격을 요구하지 않는다, 분양업에 참여하는 직원에 대한 전문적인 교육이 부족하면 피분양자의 신뢰획득에 실패하고 분양사고의 원인이 될 수 있다.[12]

(2) 개선방안

「건축물 분양에 관한 법률」의 대상면적을 3,000㎡를 기준으로 한 것은 사전 분양에 대한 새로운 법적 요건의 신설이 건축물 분양시장에 지나친 규제로 되지 않도록 하기 위하여 「유통산업발전법」에서 등록대상인 '대규모점포(매장면적의 합계가 3,000㎡이상)'에 맞춘 것이다. 이제는 시행 과도기를 거쳐 좀더 적용대상을 강화할 필요가 있다. 부동산개발업 등록 면적과 같은 2,000㎡로 강화하여 분양관련 법제도에 통일성을 갖고 더 많은 분양 사업장이 분양과정의 투명성과 거래안전성을 확보하여 피분양자를 보호할 것을 제안한다.

적용대상에 포함되지 않는 규모의 상가 등 건축물분양은 사전분양을 할 때 신탁계약·대리사무계약을 요구하지 않더라도 분양신고 만은 반드시 하도록 하여 분양사업자의 추가적인 비용부담 없이도 피분양자가 분양과 관련한 정보를 충분히 확보할 수 있는 방향으로 개선할 필요가 있을 것이다. 또한 실무에서는 신탁회사의 신용을 이용하여 분양율을 높이고자 「건축물 분양에 관한 법률」 대상이 아님에도 이에 준하는 계약을 요청하는 건축물 분양현장이 발생하고 있다 긍정적인 현상으로 평가할수 있겠다.

부동산분양대행업의 운영분야를 지원하는 법률 또는 제도 등에 대한 문제점을 우선적으로 개선해 나가야 하고 이에 대한 교육이 뒤따라야할 것이다.[13] 분양대행업무의 법제화와 제도화를 이뤄 전문 분양업자를 양성하게 되면 「건축물 분양에 관한 법률」의 제정목적인 분양과정의 투명성과 거래의 안정성을 확보하는데 효과적일 것이다.

12) 신세덕 · 이호병 · 이창석, "전게논문", p.69.

13) 신세덕 · 윤정득 · 이동찬, "전게논문", p.102.

3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 분양제도

1) 지식산업센터의 정의 (법 제2조13호)

동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신업을 영위하는 자가 사업자, 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 3층 이상의 집합건축물에 6개 이상의 공장이 입주할 수 있는 건축물을 의미한다.

2) 분양

지식산업센터를 설립한 자가 지식산업센터를 분양 또는 임대하고자 하는 경우에는 공장 건축물 착공 후 산업통상자원부령이 정하는 바에 의하여 모집공고안을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻어 공개로 입주자를 모집하여야 한다. 그러나, 분양이나 임대계약자를 위한 별도의 보증제도는 마련되어 있지 않다.

3) 지식산업센터의 정책 목표

서울을 비롯한 수도권 지역의 중·소 제조업체는 공장부지의 감소와 수도권 공장입지의 규제로 인해 상당한 입지문제를 겪고 있다. 이를 해결하기 위한 대안으로 지식산업센터에 대한 자금, 세제 등의 정책지원이 확대되면서 공급이 증가하고 있다.

〈표 1〉 지식산업센터의 정책 목표와 효과[14]

정책목표	현안문제	기대효과
용지난 해소	대도시 공업용지의 절대 부족	토지이용의 고도화 (고층화)
도시환경개선	중소규모 작업장의 난립으로 주거환경 훼손, 도시기능 저해	공장의 집단화가능, 공장의 미관 개선
자가공장의 확보	임대공장으로 인한 기업 조업여건의 불안정	고지가 지역에서 단독공장보다 저렴한 가격으로 자가공장 확보
지역경제의 활성화	도심의 제조업 기반 이탈로 도시 내 영세민의 소득기반 상실	주거기능을 저해하지 않는 공장으로 직주근접 가능, 대도시 내 공장입지로 기업의 노동력 공급기반 제공
중소기업의 경쟁력 제고	영세기업이 부대시설을 별도로 보유하고 있어 부담이 큼	부대시설 공동이용 가능시설의 일괄관리로 관리비 절감
기업간 협력 및 정보교류	관련기업간 기술·정보의 교류 필요성	공장집단화로 동업종 및 이업종 교류가능
작업환경개선	대도시 내 많은 공장들이 지하에 있어 작업환경이 열악	근대화된 시설로 작업환경 개선 및 생산성 향상

4) 문제점 및 개선안

(1) 문제점

① 지원시설 종류제한은 지식산업센터 내 기업지원시설의 종류를 제한하고 있는 제도(근린생활시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 조건적 판매시설, 보육실 등이 입지)이며, 지원시설부분이 전체 사업 매출액에서 차지하는 비중은 크다.[15]

② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제26조(지식산업센터의 분양 등)에서 입주자 모집공고안의 승인을 받으려는 경우에는 분양과 관련한 사항을 1개조만으로 규율하여 입주자를 보호하는 제도 및 자금관리에 관한 사항, 준공을 위한 내용이 불충분하다

③ 「건축물 분양에 관한 법률」 제4조 2항 신탁회사가 분양사업자로 신탁계약이 체결되는 경우 착공신고후 분양을 위한 별도의 신탁계약을 요하지 않는다고 하여, 분양사업자로 인한 준공 리스크를 없애기 위한 관리형 토지신탁을 인정하고 있으나, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 지식산업센터가 토지거래허가구역내에 위치할 경우 담보신탁은 가능하나 관리형토지신탁은 토지거래허가 위반으로 이행강제금이 부과됨으로 관리형토지신탁 이용이 불가하다.

(2) 개선안

① 기업지원시설의 종류 제한은, 지식산

14) 이원빈, "지식산업센터 활성화를 위한 제도개선방안 연구", 지역경제, 산업연구원, 2011, 제7권 제2호 통권 제25호, p.25.

15) 왕정한·송창호, "지식산업센터 관련 제도 평가 및 개선방안 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집, pp.236~248.

업센터의 분양이 양호하더라도 지원시설의 분양이 저조할 경우 준공에 리스크가 생겨 입주자에 피해가 발생할 수 있다. 때문에 가장 큰 규제라고 할 수 있다. 종류제한은 최대한 완화시킬 필요가 있으며,

② 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 규정되지 않은 부분은 「건축물 분양에 관한 법률」을 준용하여 분양의 절차 및 각종 피분양자 보호의 필요성이 있다.

③ 토지거래허가의 제정 목적은 투기를 방지하고자 하는 것으로, 피분양자를 보호하기 위한 부동산신탁제도가 투기를 조장한다 할 수 없을 것[16]이므로, 토지거래허가제도에서 부동산신탁제도를 예외로 인정할 필요가 있다.

4. 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 분양제도

1) 관광숙박업의 정의 (「관광진흥법」 제3조 제1항 2호)

(1) 호텔업

관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 부수되는 음식・운동・오락・휴양・공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

(2) 휴양콘도미니엄업

관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

〈표 2〉 관광숙박업의 종류 (「관광진흥법」 제3조 1항 2호, 동법 시행령 제2조 1항 2호)

종 류		정 의
호텔업	관광호텔업	관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	수상관광호텔업	수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 매어 놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	한국전통호텔업	한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	가족호텔업	가족단위 관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	호스텔업	배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 업
휴양콘도미니엄업		관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

(3) 관광숙박업의 분양 (동법 시행령 제24조~제26조)

〈표 3〉 관광숙박업 분양 및 회원모집, 시기

구 분	주요내용
소유권등 확보	해당 관광숙박시설이 건설되는 대지의 소유권 등, (건물이 사용승인된 경우 해당 건물의 소유권도 확보)
저당권	대지·부지 및 건물이 저당권의 목적물로 되어 있는 경우에는 그 저당권을 말소할 것. 다만, 공유제(共有制)일 경우에는 분양받은 자의 명의로 소유권 이전등기를 마칠 때까지, 회원제일 경우에는 저당권이 말소될 때까지 분양 또는 회원모집과 관련한 사고로 인하여 분양을 받은 자나 회원에게 피해를 주는 경우 그 손해를 배상할 것을 내용으로 저당권 설정금액에 해당하는 보증보험에 가입한 경우에는 그러하지 아니하다.
분양 및 회원모집 기준	· 재산권 확보, 1객실당 분양 또는 회원모집 인원, 1객실에 공유제와 회원제 혼합 금지, 공유자 또는 회원의 연간 이용일수 등
분양 및 회원모집시기	· 휴양콘도미니엄 : 공정률 20% 이상 · 호텔업 : 관광사업의 등록 후
분양및회원모집 공고안	· 분양가격 및 납부시기, 회원모집 총인원 수 및 객실별 인원수, 연간 이용일수, 착공일 및 이용예정일 등 포함

16) 서울행정법원, 2011구단 15575 이행강제금부과처분취소, 2012. 5.10.

2) 문제점 및 개선방안

(1) 문제점

① 「관광진흥법」에 관광숙박업의 분양 및 회원 모집 관련 조항은 분양 및 회원모집 절차에 관한 내용으로 구성되어, 분양 및 회원모집 사업내용에 대한 규정은 미흡한 상황이며, 「관광진흥법」상 벌칙규정 또한 합법적 자격을 획득한 후 분양 및 회원을 모집하는 사업자가 불법행위를 했을 경우, 이에 대한 벌칙 규정이 미흡하여 피분양자 피해 발생의 원인이 되고 있다.

② 동법 시행령 제24조(분양 및 회원모집의 기준 및 시기) 제1항 2호, 대지·부지 및 건물이 저당권의 목적물로 되어 있는 경우에는 그 저당권을 말소하도록 하여, 사업자금 확보를 어렵게 한다.

(2) 개선방안

① 건축주의 부도 파산 등이 발생하는 경우 또는 준공 후 사업자의 부도 등 경영상의 애로로 입회금을 반환받기 어려운 상황이 발생할 수 있으므로, 사업자로부터 준공 전·후에 회원의 분양금 또는 입회금의 반환을 보장하기 위하여, 현행보다 강화된 안전장치의 제도화가 필요하다.

② 한류로 인한 관광객 증가로 부동산개발사업에서 숙박업이 차지하는 비중이 증가하고 있다. 그러나 자본이 영세한 시행사가 저당권을 말소하고 일정 공정률 이행 후에 분양하여 관광숙박시설을 운영하기까지는, 자본능력이 모자라고 대출기관도 담보력 부족으로 인한 대출 불가로 관광숙박시설의 설치가 어려운 실정이다. 「관광진흥법」에 규정되지 않은 부분은 「건축물 분양에 관한 법률」을 준용하여 공정광고를 위한 각종 준수사항 등 피분양자의 피해 발생을 방지하고, 분양관리 신탁의 우선수익권증서를 인정[17] 담보력을 확보 관광숙박시설의 설치를 용이하게 할 필요가 있다.

5. 「노인복지법」에 의한 노인복지시설 분양제도

1) 노인복지주택의 정의

노인주거복지시설의 한 종류로서, 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설로 정의된다 (「노인복지법」 제32조 1항 3호). 이러한 노인복지주택에 거주할수 있는 사람은 60세이상의 노인으로 하여 입소자격을 제한(「노인복지법」 제33조의2)하고 있으며, 「노인복지법」 제32조에서 정한 노인주거복지시설 중 20세대 이상의 노인복지주택을 건설·분양하기 위하여는 「주택법」을 준용하여 사업부지 확보, 분양시기 및 조건 등은 공동주택과 동일한 적용을 받게된다.[18]

2) 노인주거복지시설

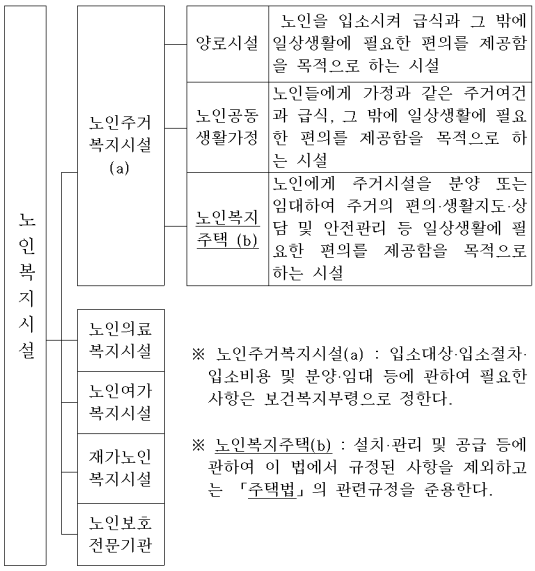
노인주거복지시설은 양로시설과 노인공동생활가정, 노인복지주택으로 구분되며, 통상 실버타운이라 불리우는 것은 노인복지주택이다.

---

17) 질의회신, 문화관광부 "관광진흥법 제25조(회원모집의 기준)", 2006. 3.10, 06-005 ;
"휴양콘도미니엄업에 제공되는 대지 또는 건물이 저당권이 아닌 부동산 담보신탁의 목적물로 되어 있는 경우에는 당해 대지 또는 건물의 소유권이 위탁자인 사업자가 아니라 수탁자에게 있으므로, 담보설정금액에 해당하는 보증보험에 가입하더라도 '관광진흥법 시행령 제25조제1항 각호'의 규정에 의한 분양 및 회원모집의 기준 중 동항제1호의 규정에 의한 소유권확보요건을 충족하지 못한 것."

18) 「노인복지법」 제32조 제3항

〈표 4〉 노인복지시설의 종류



3) 문제점 및 개선방안

(1) 문제점

급증하는 노인인구의 주거안정을 위해 노인복지주택의 건설 및 공급 등을 위한 다수의 법률이 제정되어 있다. 그런데 「노인복지법」에 따라 공급되는 노인복지주택에 정책대상자인 60세 이상의 노인이 거주하지 않고, 비노인이 거주하는 상황이 발생하면서 노인주택정책의 문제가 계속 제기되고 있다.[19]

(2) 개선방안

근본적으로 노인복지주택과 같이 노인들만 거주하는 주택이 노인복지 측면에서 바람직한지를 검토할 필요가 있다. 이를 위해 향후 공급되는 분양형 노인복지주택제도를 폐지하고, 노인복지주택을 「주택법」 체계 내로 흡수하는 방안을 검토할 필요[20]가 있으나, 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」을 준용함으로 본 연구에서는 논외하기로 한다.

6. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의한 부동산개발업 등록제도

1) 도입목적

부동산개발업은 외환위기 이후 급속한 분화과정을 통해 하나의 산업으로 발전하였다. 그러나 영세하고 전문성이 부족한 개발업자가 난립하고, 테마상가·오피스텔 등의 사업 시행과정에서 사기분양, 허위·과장광고 등에 의한 소비자 피해도 빈번하게 발생하였으며, 이를 방지하기 위해 일정 기준에 미달하는 사업자의 부동산개발을 제한하여 개발업자로부터 소비자를 보호하기 위한 목적으로 제정되었다.

2) 부동산개발업의 등록대상 및 요건

(1) 등록대상

〈표 5〉 부동산개발업 등록대상

건축물(연면적)	주상복합(연면적)	토지(면적)
2,000㎡ (연간 5,000㎡) 이상	2,000㎡ (연간 5,000㎡) 이상이고 비주거용 비율이 30% 이상인 경우에 한정	3,000㎡ (연간 10,000㎡) 이상

〈표 6〉 부동산개발업의 등록요건

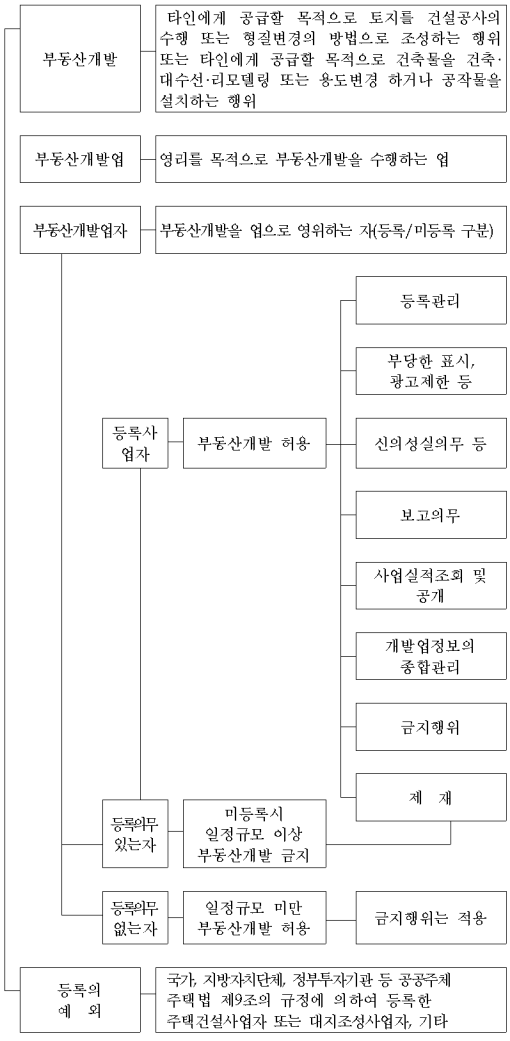
구 분		등록요건
자본금	법 인	자본금 5억원 이상
	개 인	영업용자산평가액 10억원 이상
부동산개발 전문인력		사전교육을 받은 상근인력 2명 이상
시 설		사무실 전용면적 33㎡ 이상

19) 김혜영·이창석·정재호, "유료노인복지주택의 이용의사 결정요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, p.235.

20) 분양형 노인복지주택제도를 폐지하는 내용이 포함된 윤석용의원 대표발의한 「노인복지법」 일부개정법률안(2011.5.11.발의)'이 국회 보건복지위원회에 계류 중임.

(2) 표시·광고 기준

부동산개발업자가 당해 부동산개발에 관하여 표시·광고[21]를 하는 경우에는 법률에서 정한 사항을 반드시 포함하여 표시·광고



〔그림 2〕 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」의 주요내용[22]

하여야 한다. 이는 허위·과장 광고로부터 소비자를 보호하기 위한 목적이다.

3) 문제점 및 개선방안

(1) 문제점

① 부동산개발업이 자본금이나 인력 면에서 아직도 영세규모를 면치 못하고 있다. IMF 이후 시공사로부터 개발업자가 분리되었지만 시공사의 신용에 전적으로 의존하는 사업구도를 탈피하지 못하고 있으며, 자금조달이 시공사의 지급보증과 금융기관의 주도하에 이루어지고 있어 독립성이 결여되어 있다.

② 개발업자의 난립으로 인한 일회성 사업이나 허위·과장광고, 기획부동산의 등에 의한 소비자 피해를 효과적으로 방지하지 못하고 있다.[23]

(2) 개선방안

부동산개발업 등록제는 부동산개발업을 영위하고자 하는 자의 사업자등록을 통하여 건축물 등의 분양으로 인한 소비자 피해를 사전에 방지하기 위한 목적을 가지고 있다. 이러한 점에서 건축물의 분양행위를 규율하는 「건축물 분양에 관한 법률」과 입법목적이 유사한 점이 있다. 따라서 두법을 하나로 통합 또는 연결시킬 필요가 있다. 이를 통해 건축물의 분양광고 절차와 개발업의 표시·광고 절차를 연계함으로서 개발업자의 부담과 혼란도 덜어줄 수 있을 것으로 기대된다.

Ⅳ. 분양제도 비교 및 시사점

21) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조 제1호 및 제2호에 따른 표시·광고로서 상품 또는 용역 등에 관한 사항을 신문, 방송, 전기통신, 간행물 등을 이용하여 소비자 등에게 널리 알리거나 제시하기 위한 수단을 의미한다.

22) 이동관, "부동산개발업 등록제도의 개선과 발전방안에 관한 연구", 동의대학교 경영대학원 석사학위논문, 2010, p.31.

23) 신영방, "부동산개발업 제도의 개선방안 연구", 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2011, p.38.

부동산개발사업에서 민간에 분양하여 사업비를 조달하는 각종 개별법의 분양제도를 비교하면 〈표7〉과 같으며, 특히 분양조건과 관련하여는 공동주택과 건축물 외에는 피분양자 보호 절차가 상대적으로 미흡하다.

〈표 7〉 건축물 유형별 분양제도 비교[24]

구 분	공동주택	건축물	지식산업센터	콘도미니엄	노인주거복지시설
근거법	「주택법」	「건축물 분양에 관한 법률」	「산업집적활성화 및공장설립에관한 법률」	「관광진흥법」	「노인복지법」
적용대상	공동주택 : 20세대이상 주상복합 : 300세대이상 투기과열지구 주상복합 :20세대 이상	- 바닥면적 3,000㎡이상인 건축물 -20실이상 오피스텔 - 주상복합건물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 3000㎡이상	3층이상으로서 6개이상의 집합공장	50개 이상 객실	30세대 이상
대지 소유권 확보	소유권 확보	소유권 확보	사용권 증명	- 소유권 확보 - 저당권 말소 (보증보험 가입시예외)	소유권확보 또는 사용권확보
분양 시기	- 분양보증받은 경우 :착공과 동시분양 -분양보증 받지 않은 경우 : 골조공사 2/3 완료 후 분양(2개업체 연대 시공보증)	- 신탁계약, 분양보증시 착공신고후 -2이상 건설업자의 연대보증을 받은 경우 골조공사공정 3/2 경과 후	공사 착공시 분양	건축 공정률 20% 이상인 경우 분양	공동주택과 동일
실수요자분양	무주택자등 우선공급 기준에 따라 분양	공개모집 · 공개추첨	분양승인시 검토	분양승인시 검토	분양승인시 검토
분양보증제	착공신고와 동시에 분양하는 경우 분양보증 의무화	- 신탁계약 - 분양보증 - 시공연대보증 중 선택	규정없음	- 분양전 제한물권 해지 - 설정액 만큼보증보험가입	공동주택과 동일
대지에 제한물권 설정금지	입주자 모집신청 전에 입주자 동의 없이 양도압류등을 할수없는 재산임을 부기등기	분양전 지상권 등 말소의무	규정없음	규정없음	공동주택과 동일

다음으로 일정규모 이상의 부동산을 개발하거나 20세대 이상의 주택을 건설하여 분양하고자 하는 경우에는 등록요건을 갖추어 해당법률에 의거 반드시 등록을 하여야 한다. 사업자 유형별, 등록대상 사업규모와 관련법규의 근거를 살펴보면 다음의 〈표8〉과 같다.

〈표 8〉 사업자 등록대상별 사업규모[25]

사업자	등록대상 사업규모	관련법규
주택사업자	- 연간 단독주택은 20호 - 공동주택은 20세대 이상 주택건설사업	「주택법」 제9조 제1항
대지조성사업자	- 연간 10,000㎡ 이상 대지조성사업	
부동산개발업자	- 건축물 (연면적) 2,000㎡ (연간 5,000㎡)이상 - 주상복합(비주거용 연면적) 2,000㎡(연간 5,000㎡)이상이고, 비주거용 비율이 30%이상 - 토지 3,000㎡(연간 10,000㎡) 이상	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조 제1항
임대사업자	- 건설임대주택 : 단독주택은 2호, 공동주택은 2세대 - 매입임대주택 : 단독주택은 5호, 공동주택은 5세대	「임대주택법」 제6조 제1항

이상 살펴본 바와 같이 「주택법」의 공동주택은 민간주택과 공공주택을 구분해 공급규제를 이원화하며, 시장원칙에 보다 가까워야할 「건축물 분양에 관한 법률」의 상가 등 건축물은 최소한의 분양절차를 규율하고 피분양자를 보호하기 위하여 지식산업센터와 관광숙박시설은 「건축물 분양에 관한 법률」의 분양절차와 피분양자 보호를 준용하여야 할 것이다. 부동산개발사업과 관련한 분양제도의 성격을 재정리하여 보면 〈표9〉와 같다.

〈표 9〉 부동산개발사업 관련 분양제도 재편

구분	대상	등록업자	피분양자 보호	추구이념
「주택법」	공공주택	주택사업자	대한주택보증의 분양보증	저소득층 주거안정
	민간주택			시장원리
「건축물 분양에 관한 법률」	건축물 (지식산업센터, 관광숙박시설 포함)	부동산개발업자	부동산신탁사의 신탁계약 및대리사무	

24) 두성규, "전게논문", p.10.

25) 배행도, "우리나라 부동산개발업의 제도개선에 관한 연구", 창원대학교 대학원 석사학위논문, 2008, p.26.

Ⅴ. 결 론

1. 연구의 요약 및 시사점

분양제도는 어느 경제적 위치에 속하는 자에게 개발이익을 향유케 하느냐의 문제라고 할 수 있다. 과거에는 고급정보가 특정계층에 제공되어 개발이익이 특정계층에 집중되었다면, 지금은 과거에 비해 다수의 정보 수요자에게 균등한 정보를 제공하고 있다고 할 수 있겠다.

부동산개발사업이 사양산업화 할 수도 새로운 돌파구를 찾을 수도 있는 중요한 전환점을 맞고 있는 현시점에서, 피분양자 및 경제적 약자를 보호하고 시장원리에 의해 부동산개발사업을 건전하게 육성할 수 있는 분양제도를 준비하여야 할 것이다.

「주택법」은 민간주택과 공공주택을 구분해 공급규제를 이원화하여, 서민주거안정은 공공의 주관하에 저가의 주택을 공급하고, 민간주택시장의 경우에는 양질의 주택을 수요와 공급의 시장원칙에 맞게 공급할 수 있어야 할 것이다.

「건축물 분양에 관한 법률」은 「주택법」에 비하여 더욱 시장원칙에 따라야 할 부분이나, 최소한의 건축물분양과정의 투명성과 거래안전성을 확보하여 분양받은 자를 보호할 수 있게 하기 위하여 대상면적을 3,000㎡ 이상에서 부동산개발업 등록대상 면적인 2,000㎡이상으로 강화하여 최소한의 보호를 받을 수 있는 대상 면적범위를 넓히도록 하며, 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」과 「관광진흥법」은 「건축물 분양에 관한 법률」의 분양절차와 피분양자 보호규정을 준용하여, 공정광고를 위한 각종 준수사항 등 피분양자의 피해 발생을 방지하고 분양관리신탁의 우선수익권증서를 인정 담보력을 강화함으로써 관광숙박시설의 설치를 보다 용이하게 할 필요가 있다.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」은 타 개별법령과의 연계성을 강화하며 특히, 「건축물 분양에 관한 법률」과의 연계성을 강화하여 법률적용에 통일성을 주어, 일반인이 보더라도 쉽게 이해할 수 있고, 개발업자는 공급계획 수립의 편리성과, 관리관청 간에는 업무효율을 증대시킬 수 있어야 하겠다.

피분양자 보호는 사업부지의 완전한 소유권 확보를 통한 사전 분양의 위험성을 배제하는 것도 중요하지만, 그에 못지않게 자금이 적시에 투입되게 하여 시행사의 부담을 줄여줌으로써 원활한 사업추진을 도모하여, 예정된 공사기간 내에 준공이 이루어질 수 있도록 하는 것이 「건축물 분양에 관한 법률」의 입법 취지에 더욱 부합하는 것으로 볼 수 있을 것이다. 즉, 성공적인 건축물의 완성상태(준공)의 도달 가능성을 높여 입주 및 양호한 상권형성 성취 등이 피분양자 요구에 실질적으로 부응하는 것이라는 점도 감안할 필요가 있다.

2. 한계점 및 향후 연구방향

부동산개발사업 분양제도의 잘못으로, 피분양자를 보호하지 못하는 결과를 가져온 사례와 또는 원활한 사업추진을 저감하는 분양제도와 관련된 부동산 실무사례를 더 많이 제시하고, 이러한 사례를 분석할 수 있는 데이터 처리와 전문가 및 피분양자의 설문조사 등 실증분석을 하지 못한 아쉬움이 있다.

향후 연구에서는 법 규정과 실무 적용 사례를 설문 등의 방법을 통한 데이터를 구축하여 분석함으로써 부동산개발사업의 양적·질적 향상을 도모하고, 분양제도의 개선방안에 대하여 좀 더 개선된 제안을 제시할 수 있기를 기대한다.

參考文獻

김용민, "역대 대통령시대의 부동산법의 특징", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.

김혜영 · 이창석 · 정재호, "유료노인복지주택의 이용의사 결정요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.

두성규, "건축물 분양보증제도의 합리화 방안 연구", 한국건설산업연구원, 2006.

두성규 · 김현아, "주택공급제도 개선 방안 연구", 한국건설산업연구원, 2012.

박세호, "건축물의 분양에 관한 법률의 제도적 문제점 및 개선방안에 관한 연구", 한성대학교 석사학위논문, 2009.

배행도, "우리나라 부동산개발업의 제도개선에 관한 연구", 창원대학교 대학원 석사학위논문, 2008.

부동산신탁업협회, 부동산신탁실무, 부동산신탁업협회, 2007.

신세덕 · 윤정득 · 이동찬, "부동산분양대행업의 전문화에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.

신세덕 · 이호병 · 이창석, "부동산 분양대행업의 문제점에 대한 인식조사 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.

신영방, "부동산개발업 제도의 개선방안 연구", 전주대학교 박사학위논문, 2011.

왕정한 · 송창호, "지식산업센터 관련 제도 평가 및 개선방안 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.

윤영식, 부동산개발론, 경기: 교육과학사, 2012.

이동관, "부동산개발업 등록제도의 개선과 발전방안에 관한 연구", 동의대학교 경영대학원 석사학위논문, 2010.

이영일 · 민규식, "부동산개발 유형별 PF 위험요인 분석 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.

이원빈, "지식산업센터 활성화를 위한 제도개선방안 연구", 지역경제, 산업연구원, 2011, 제7권 제3호 통권 제25호.

이창석, 부동산학원론, 서울: 형설출판사, 2006.

■ 인터넷 사이트

국토교통부 http://www.molit.go.kr/

법제처 http://www.law.go.kr/

한국부동산학회 http://www.reacademy.org/