

부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정

제1장 총칙

제1조(목적) 이 고시는 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률(이하 “법”이라 한다) 제5조, 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제10조 및 제10조의2, 같은 법 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다) 제9조에 따라 부동산개발 전문인력에 대한 사전교육 및 연수교육의 교육기관 지정 및 운영, 교육과정, 교육시간, 교육면제대상 등에 관하여 필요한 세부사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 고시에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “부동산개발 전문인력”이란 법 제5조제1항에서 정한 부동산개발 전문인력의 자격을 갖춘 자를 말한다.
2. “교육기관”이란 영 제10조제1항에 따라 국토교통부장관이 지정·고시하는 부동산개발 전문인력에 대한 사전교육기관 및 연수교육기관을 말한다.

제2장 교육대상자의 범위 및 신청요건

제3조(교육대상자의 범위) ① 법 제5조제2항에 따라 사전교육을 받아야 하는 부동산개발 전문인력의 범위는 법 제4조제2항제2호 및 영 제4조제2항제2호에 따른 부동산개발업 등록요건을 갖추기 위한 자로서 부동산개발 전문인력에 해당하는 자로 한다.

② 법 제5조제2항에 따라 연수교육을 받아야 하는 부동산개발 전문인력의 범위는 부동산개발 전문인력으로 계속하여 종사하려는 자 중 사전교육 또는 연수교육을 이수한 날부터 3년이 경과되지 아니한 자로 한다.

제4조(교육신청자의 자격요건) ① 제3조제1항에 해당하는 부동산개발 전문인력으로서 사전교육을 신청하고자 하는 자는 법 제5조제1항 및 영 제9조와 「부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차기준」에서 정한 부동산개발 전문인력의 자격요건을 미리 갖추어야 한다

② 제3조제2항에 따라 연수교육을 신청하고자 하는 자는 법 제5조제2항에 따라 사전교육을 이수하여야 한다.

제5조(교육의 신청) ① 부동산개발 전문인력이 사전교육을 신청하는 때에는 별지 제1호 서식의 신청서(전자문서에 의한 신청서를 포함한다)를 작성하여 교육기관에 제출하여야 한다.

② 제1항의 사전교육 신청서에는 신청자가 제4조제1항에 따른 부동산개발 전문인력임을 입증할 수 있는 「부동산개발전문인력의 자격인정방법 및 절차기준」 제11조 내지 제15조에 규정된 서류를 함께 제출하여야 한다.

③ 교육기관은 제2항에 따라 제출된 입증서류에 대한 사실여부를 교육시작 전에 확인하여야 하며, 확인 결과 부동산개발 전문인력으로 인정되지 않는 자에 대하여는 교육을 실시해서는 아니 된다. 다만, 교육일정 등을 감안하여 교육시작 전에 입증서류를 확인할 수 없는 불가피

한 사유가 있는 경우에는 교육신청자에게 미리 고지하고 교육실시중에 자격 여부를 확인할 수 있으며, 이 경우 부적격자에 대하여는 제14조제1항에 따른 교육수료증을 발급하여서는 아니 된다.

④ 부동산개발 전문인력이 연수교육을 신청하는 때에는 별지 제6호 서식의 신청서(전자문서에 의한 신청서를 포함한다)를 작성하여 교육기관에 제출하여야 한다.

⑤ 제4항의 연수교육 신청서에는 신청자가 제14조에 따른 사전교육 또는 연수교육을 이수하였음을 입증할 수 있는 수료증 사본을 함께 제출하여야 한다.

제3장 교육기관의 지정 및 교육과정

제6조(교육기관의 지정) ① 영 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로서 규칙 제9조제2항에 따라 교육기관의 지정을 받으려는 자는 국토교통부장관이 지정하는 기간 내에 별지 제2호의 서식에 의한 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 사전교육 및 연수교육과정(교육과목과 과목별 교육시간)을 명시한 서류
2. 사전교육 및 연수교육비용(수강료)의 산출 근거를 명시한 서류
3. 사전교육 및 연수교육 과목별 담당강사의 자격을 입증하는 서류
4. 사전교육 및 연수교육 시설의 확보를 입증하는 서류(소유의 경우에

는 등기부등본, 임대차 또는 사용대차의 경우에는 계약서사본)

5. 사전교육 및 연수교육방법 및 평가, 사후관리 등 학사운영계획에 관한 서류

6. 기타 사전교육 및 연수교육의 시행에 관하여 필요한 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 교육기관의 지정신청에 대하여 다음 각 호의 요건이 충족되었는지 여부를 심사하여 교육기관의 지정여부를 결정한다.

1. 교육과정 및 교육비용의 적정성

2. 강사 및 교육시설의 적정성

3. 당해 신청기관의 업무 및 예산비중 등으로 보아 당해 기관의 역량을 교육에 실제로 집중할 수 있는지 여부

4. 학사운영에 필요한 전문가의 자문, 교육이수자의 의견을 반영하는 체제와 교육이수자에 대한 사후관리체제의 구비 여부

5. 기타 교육의 시행에 관하여 필요한 사항

③ 제2항 및 영 제10조제1항에 따라 국토교통부장관이 지정·고시하는 교육기관의 수는 국토교통부장관이 부동산개발 전문인력의 수급상황을 고려하여 결정하되, 필요시 이를 추가하여 지정할 수 있다

④ 제2항 및 제3항에 따른 교육기관의 지정기간은 2년 이하로 한다

⑤ 교육기관이 제4항에 따른 지정기간이 만료된 이후에도 계속하여 사전교육을 하고자 하는 경우에는 그 지정기간이 만료되는 1월 전까지 제1항의 신청에 준하여 교육기관의 지정갱신을 신청하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관이 제2항에 따라 교육기관을 지정한 때에는 그 교육기관의 명칭 및 대표자, 소재지, 지정기간 등을 관보에 고시하여야 한다.

제7조(교육과정) ① 영 제10조의2제5항에 따라 국토교통부장관이 정하는 사전교육 및 연수교육의 표준 교육과정은 [별표1]과 같다.

② 제6조제1항에 따라 교육기관의 지정을 받으려는 자는 제1항의 표준 교육과정중 공통과목은 필수로 하고 선택과목은 100분의 80 이상을 교육과정에 포함시켜야 한다.

③ 국토교통부장관은 교육과정의 운영실태, 부동산개발업의 여건변화 등을 감안하여 필요하다고 인정할 때에는 제2항의 과목비율을 조정하여 적용할 수 있다.

제8조(교육면제대상) ① 영 제10조의2제5항에 따라 부동산개발 전문인력중 영 별표1에 따른 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사, 법무사, 세무사, 건축사, 건설기술자의 자격이 있는 자는 사전교육에 한하여 별표1의 표준 교육과목중 당해 자격 취득에 필요한 시험과목과 동일하거나 유사한 교육과목을 선택하여 면제 받을 수 있으며, 이 경우 면제받을 수 있는 시간은 총 18시간을 초과할 수 없다.

② 삭제

③ 제1항 및 제2항의 교육면제대상자는 면제대상임을 입증할 수 있는 서류를 교육기관에 제출하여 면제대상임을 확인받아야 한다.

제9조(교육시간) 영 제10조의2제3항에 따른 사전교육의 총 교육시간은

60시간으로 하고, 연수교육의 총 교육시간은 20시간으로 한다.

제4장 교육기관의 운영 및 사후관리

제10조(강사의 자격) 교육을 담당할 강사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격이 있어야 한다.

1. 대학 또는 전문대학에서 교육과목과 관련된 과목을 4학기 이상 강의한 경력이 있는 자
2. 교육과목과 관련된 분야의 박사학위 소지자
3. 교육과목과 관련된 분야의 석사학위 취득 후 부동산개발실무 경력이 3년 이상인 자
4. 교육과목과 관련된 분야의 학사학위 취득 후 부동산개발실무 경력이 7년 이상인 자
5. 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 공인중개사, 건축사, 건설기술자의 자격을 가진 자로서 법 제5조제1항에 따른 부동산개발 전문인력에 해당되는 자
6. 세무사의 자격을 가진 자로서 해당분야에 3년이상 종사한 자
7. 5급 또는 5급상당 이상의 공무원으로서 주택·토지·국토·도시·건설·건축 관련 부서에서 부동산개발 관련업무에 1년 이상 근무한 경력이 있는 자

제11조(교육비용) ① 사전교육 및 연수교육의 교육비용(수강료)은 교육원가 등을 고려하여 적정가격으로 책정하여야 한다.

② 교육기관은 정당한 사유가 없는 한 수강생에게 제1항에 따라 책정된 교육비용 외에 일체의 금전적 부담을 지울 수 없다

제12조(교육방법) ① 사전교육 및 연수교육은 집합교육과 온라인교육을 병행하여 할 수 있고 필요한 경우 현장견학 등을 포함하여 실시할 수 있다.

② 교육기관에서 온라인 교육을 실시할 경우에는 온라인 교육과목·교재·시간, 대리 수강 방지대책 등의 온라인교육 운영계획을 수립하여 시행하여야 한다.

③ 수업은 반을 편성하여 실시하여야 하며, 각 반의 수강인원은 100명을 초과할 수 없다. 다만, 교육수요의 급증 등으로 필요한 경우에는 교육기관에서 별도의 교육장소와 수용 가능한 수강인원을 정하여 시행할 수 있다.

④ 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 “재난”이 발생하여 집합교육 및 현장견학 운영이 사실상 불가능할 경우 집합교육 및 현장견학 운영을 온라인교육으로 대체할 수 있다.

제13조(교육평가) 교육기관은 총 교육시간의 100분의 80이상을 수강한 자를 대상으로 평가를 실시하되, 평가시험에서 100분의 60이상 득점한 자를 교육수료자로 한다.

제14조(수료증 발급) ① 교육기관은 제13조의 교육수료자에 대하여 수료증을 발급하고, 수료증 발급대장을 기록·관리하여야 한다.

② 제1항에 따른 사전교육 수료증 및 사전교육 수료증 발급대장의 양

식은 별지 제3호 및 제4호의 서식에 의한다.

③ 제1항에 따른 연수교육 수료증 및 연수교육 수료증 발급대장의 양식은 별지 제7호 및 제8호의 서식에 의한다.

제15조(교육수료자의 명단관리 등) ① 교육기관은 제13조의 교육수료자에 대하여 수료증을 발급한 때에는 그 명단을 법 제29조에 따라 설립된 협회에 통보하여야 한다.

② 제1항에 따라 각 교육기관으로부터 교육수료자 명단을 통보받은 협회는 그 명단을 개발업 등록업무 등에 유용하게 활용할 수 있도록 통합관리 하여야 하며, 국토교통부장관이나 시·도지사로부터 수료자에 대한 확인이나 자료제출의 요청이 있는 경우에는 이에 응하여야 한다.

③ 제1항에 따른 사전교육수료자 및 연수교육수료자의 명단 통보를 위한 양식은 별지 제5호 및 별지 제9호의 서식에 의한다.

제16조(교육과정 등의 변경) 교육기관은 제6조에 따른 교육기관 지정시 신청한 교육과정 등을 변경하고자 하는 경우에는 사전에 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

제5장 교육기관의 보고의무 등

제17조(교육기관의 의무) ① 교육기관은 다음 각 호의 사항이 포함될 때 분기별 교육실시 결과보고서를 매 분기가 끝나는 익월 10일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 매 기수별 교육신청 현황 및 교육 결과

2. 교육수료증 발급대장 사본

② 교육기관은 다음 각 호의 서류를 규정된 기간까지 보존하여야 한다.

1. 출석부, 평가시험지 : 3년

2. 교육신청서, 교육대상 전문인력 확인 서류 : 5년

3. 교육수료증 발급대장 : 10년

제18조(교육기관의 감독 및 지정취소) ① 국토교통부장관은 매년 1회 이상 사전교육에 대하여 당해 교육기관을 감사할 수 있다

② 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우에는 교육기관에 대하여 교육관련 자료의 제출, 교육담당자의 출석을 요구하거나 실지조사를 실시할 수 있다.

③ 삭제

제19조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(교육대상자의 범위에 관한 적용례) 이 고시 시행 당시 개정규정 제3조제2항에 의해 연수교육을 받아야 하는 대상자로서 연수교육을 이수하지 않은 사람은 이 고시 시행 후 1년 이내에 이수하여야 한다.

사전교육 및 연수교육의 표준 교육과정 (제7조 제1항 관련)

1. 사전교육의 표준 교육과정

(공통 및 선택 과정 / 총 60시간)

구분	과 목	주요 교육과정	시간
공통	부동산개발업과 직업윤리	- 부동산개발업자가 갖추어야 할 직업윤리 - 부동산개발업자의 에티켓 관리 등	3H
	부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 해설	- 정부의 부동산개발 정책방향 - 부동산개발업의 현황 및 구조와 문제점 - 법안의 주요내용과 제정 효과 등	3H
	부동산개발업자의 역할과 기능	- 부동산개발업자의 역할 및 갖추어야 할 능력 - 급변하는 부동산시장에서의 개발과 관리전략 등	3H
	부동산개발 관련 공법	- 부동산공법의 구조 및 법률체계 - 개별 법령의 해설 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법 - 도시 및 주거환경법, 주택법, 건축법, 농지법 - 산지관리법, 택지개발촉진법, 건설산업기본법 등	12H
	부동산개발 관련 조세 및 회계	- 부동산관련 조세의 구조 및 체계 - 개발이익환수에 관한 법률 및 제도 해설 - 취득, 보유, 개발, 양도 등에 따른 세제 실무 - 부동산개발사업과 관련된 회계처리 등	6H
	계		27H
선택	부동산개발사업의 리스크 관리	- 부동산개발사업의 리스크 관리대상 - 사업단계별 체크리스트 활용요령 - 잠재 우발 리스크 대응 및 관리요령 등	3H
	부동산개발사업의 입지 및 타당성 분석	- 입지분석의 유형과 선정 원칙 - 상권분석 기법 및 시설별 입지선정 - 시장환경 조사 및 분석 - 수익성 및 재무적 타당성 분석 등	6H

	부동산개발사업의 기획과 마케팅	- 개발 컨셉 설정 및 사업 아이템 결정 - 사업규모 결정 및 사업방법 결정 - 분양가 및 임대가 산정기법 사례 - 사업별 상품기획 및 마케팅 전략 수립 등	4H
	부동산개발 금융과 자금조달기법	- 부동산금융 개요 및 기초이론 - 자금 수지 및 현금 흐름 분석 - 프로젝트 파이낸싱, 자산유동화, 리츠 등 신종 자금조달기법 - 금융상품 조달시 주요 체크포인트 및 보유자산 운영관리 등	6H
	부동산개발사업의 시행절차 및 사례	- 시설별 사업추진 절차 및 시행사례 - 주거 및 업무시설, 상업 및 유통시설, 골프장, 실버시설, 해외부동산 개발 - 팀별 Case Study, 프로젝트 보고서 발표 등	12H
	종합평가 및 수료	- 교육수료를 위한 평가시험 실시 - 수료증 발급 및 수료식 거행 등	2H
	계		33H

2. 연수교육의 표준 교육과정

(공통 및 선택 과정 / 총 20시간)

구 분	교육과목	주요 교육내용	시 간
공 통	부동산개발업과 직업윤리	- 부동산개발업과 직업윤리 - 부동산개발업과 윤리경영 - 부동산개발업 등록사업자의 사회적 책무	3H
	부동산개발 정책변화 및 부동산개발 관련 공법	- 정부의 부동산개발 정책방향 - 부동산개발 관련 공법의 최근 제·개정 사항	4H
	부동산개발 관련 조세 및 회계	- 부동산개발 관련 조세 제도의 최근 제·개정 사항 - 부동산개발사업 관련 회계처리	4H
	소 계		11H

선 택	부동산개발 트렌드와 개발사례	- 부동산개발 트렌드(주거 및 비주거) - 최신 개발사업 유형 및 사례	3H
	4차산업혁명과 부동산개발	- 4차산업혁명과 미래 부동산개발 - 부동산개발과 IT기술의 융복합 (프롭테크, 프리콘 등) - 해외 선진 개발사례	3H
	부동산개발회사의 운영 및 사례	- 부동산개발사업 경영론 - 부동산개발사업 절차 및 시행사례 - 부동산개발 금융 및 자금조달 사례	2H
	종합평가 및 수료	- 교육수료를 위한 평가시험 실시 - 수료증 발급 및 수료식 등	1H
	소 계		9H

부동산개발 전문인력 사전교육 신청서			
① 성 명			사진 (3.5cm×4.5cm)
② 생 년 월 일			
③ 주 소			
④ 직 장 명			
⑤ 연 락 처			
⑥ 희망교육일시			
⑦ 부동산개발 전 문 인 력 해 당 범 위	자격자	☐ 변호사 ☐ 공인회계사 ☐ 감정평가사 ☐ 건축사 ☐ 공인중개사 ☐ 건설기술자 ☐ 법무사 ☐ 세무사 ☐ 자산운용전문인력	
	학·석사학위 경력자	☐ 학사학위 경력자 ☐ 석사학위 경력자	
	실무경력자	☐ 금융기관 ☐ 국가·지자체 ☐ 공공기관 ☐ 지방공사·지방공단 ☐ 7년 이상 개발경력자	
⑧ 면제대상확인 및 면제신청과목			
면제 대상 확인	☐ 변호사 ☐ 공인회계사 ☐ 감정평가사 ☐ 건축사 ☐ 공인중개사 ☐ 건설기술자 ☐ 법무사 ☐ 세무사		면제 과목 신청
상기 본인은 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제5조 및 시행령 제9조에 따른 교육대상 부동산개발 전문인력에 해당함을 확인하고, 교육 중 또는 교육이수 후라도 요건에 해당되지 아니하는 사실이 발견될 경우에는 교육이수의 효력이 상실됨은 물론, 이를 이유로 교육비의 반환을 청구할 수 없음을 숙지하고 교육을 신청합니다. 년 월 일 신청인 (서명 또는 인) 교육기관장 귀하			
구비서류			
신청인 제출서류	1. 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제3조제1항의 부동산개발 전문인력에 해당하는 자 : 「부동산개발 전문인력의 자격인정방법 및 절차기준」 제11조 내지 제15조의 규정에 따라 전문인력에 해당함을 입증하는 서류 2. 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제8조의 규정에 따른 사전교육면제대상 : 면제대상임을 입증할 수 있는 서류		

부동산개발전문인력 교육기관 지정 신청서

신청기관	①명 칭		②대 표 자	
	③소 재 지		④전화번호	

교육과정 및 교육비용 내역

⑤교육과정명	⑥교육 시간	⑦교육장소	⑧학급당 정 원	⑨강사수	⑩1인당 교육비용 (천원)

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 시행령 제10조제1항 및 시행규칙 제9조제2항에 따라 부동산개발 전문인력 교육기관 지정을 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

※ 첨부서류

1. 사전교육 및 연수교육과정(교육과목과 과목별 교육시간)을 명시한 서류
2. 사전교육 및 연수교육비용(수강료)의 산출 근거를 명시한 서류
3. 사전교육 및 연수교육 과목별 담당강사 약력을 기재한 서류
4. 사전교육 및 연수교육 시설의 확보를 입증하는 서류
(소유인 경우에는 등기부등본, 임대차 또는 사용대차의 경우에는 계약서사본)
5. 사전교육 및 연수교육방법 및 평가, 사후관리 등 학사운영계획에 관한 서류
6. 기타 사전교육 및 연수교육의 시행에 관하여 필요한 사항

부동산개발 전문인력 연수교육 신청서		
① 성 명		사진 (3.5cm×4.5cm)
② 생 년 월 일		
③ 주 소		
④ 직 장 명		
⑤ 연 락 처		
⑥ 희망교육일시		
⑦ 연 수 교 육 대 상 범 위	☐ 사전교육을 이수한 날로부터 3년이 된 전문인력 ☐ 직전 연수교육을 이수한 날로부터 3년이 된 전문인력	
⑧ 사 전 교 육 수 료 여 부	사전교육 수료일	
	수료증 발급번호	
	교 육 기 관 명	
⑨ 연 수 교 육 수 료 여 부	연수교육 수료일	
	수료증 발급번호	
	교 육 기 관 명	
상기 본인은 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제5조에 따른 연수교육 대상자임을 확인하고, 교육 중 또는 교육이수 후 라도 요건에 해당되지 아니하는 사실이 발견될 경우에는 교육이수의 효력이 상실됨은 물론, 이를 이유로 교육비의 반환을 청구할 수 없음을 숙지하고 교육을 신청합니다. 년 월 일 신청인 (서명 또는 인) 교육기관장 귀하		
구비서류		
신청인 제출서류	1. 사전교육을 이수한 날로부터 3년이 된 전문인력 : 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제14조제2항에 따른 사전교육 수료증 사본 2. 직전 연수교육을 이수한 날로부터 3년이 된 전문인력 : 「부동산개발 전문인력의 교육에 관한 규정」 제14조제3항에 따른 연수교육 수료증 사본	

제 호

부동산개발 전문인력 연수교육 수료증

성 명 :

생 년 월 일 :

주 소 :

유효기간 :

위의 사람은 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제5조제2항
(제5조제3항)에 따른 부동산개발 전문인력 연수교육을 이수하였음을 증명
합니다.

년 월 일

교육기관장

직인

부동산개발 전문인력 연수교육 수료증 발급대장							
일련 번호	발급 번호	수료 일자	성명	생년월일	구분(교부 또는 재교부)	교부	
						일자	수령인 (서명 또는 인)

연수교육 수료자 명단 통보							
교육기관명 :					통보일 : 년 월 일		
연번	수료증 발급번호	교육이수기간	성 명	생년월일	직장명	연수교육 대상범위 (사전교육3년경과 / 연수교육3년경과)	비고
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					
		~					

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]