



제422회 국회(임시회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈산단 밖 지식산업센터 입주승인 등 관리체계 구축〉
■박성민의원 대표발의(의안번호 제2206615호)

2025. 2.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	5
1. 산업단지 밖 지식산업센터 관리체계 구축	5
가. 총괄 검토	5
나. 산업단지 밖 지식산업센터 입주·변경신고 및 임대 관련 의무 부과	8
다. 산업단지 밖 지식산업센터 공장설립등·제조시설설치승인 간주 및 사업개시 신고 의무 부과	15
2. 지식산업센터 투기수요 억제	21
가. 사용승인 전 전매 제한	21
나. 지식산업센터 사전 분양홍보관 설치 제한	24

3. 시·군·구청장 등의 지식산업센터 관리 권한 강화	28
가. 지도·감독에 필요한 자료제출·보고 요구 및 현장조사·검사	28
나. 관리자 입주신고·자료요청 및 확인·점검	31
다. 부적합 용도의 알선·중개 금지 및 위반시 벌금 등	34
4. 권한의 위임·위탁	38
5. 휴·폐업현황 및 분양·매매 거래자료 요청	39
6. 부칙	42

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박성민의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2024. 12. 17.
3. 회부연월일 : 2024. 12. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 지식산업센터에 대한 정의와 설립·지원·분양·입주 등에 관하여 규정하고 있으나 산업단지 밖에 설립된 지식산업센터의 경우 이에 대한 검증이나 부정한 활용에 대한 적발 및 단속을 위한 법적 근거가 부재하고, 분양 후 전매를 통한 투기행위가 발생하고 있어 실수요 기업들의 입주비용이 증가하는 등의 문제점이 지적되고 있음.

이에 산업단지 밖에 소재한 지식산업센터에 입주승인 제도를 도입하고 소유하고 있는 지식산업센터를 처분하거나 임대하려는 경우 시장·군수 또는 구청장에게 미리 신고하도록 하여 지식산업센터에 부적격 입주와 투기를 방지하는 한편, 시장·군수 또는 구청장이 지식산업센터 설립자나 관리자, 입주자 등에게 분양이나 관련 현황 자료의 제출을 요구할 수 있도록 하고 소속 공무원에게 조사권한을 부여하는 등 지식산업센터의 관리와 감독체계를 강화하려는 것임.

주요내용

- 가. 산업단지 밖의 지식산업센터에서 입주승인 또는 변경승인을 받은 자는 공장설립등의 승인, 제조시설설치 승인을 받은 것으로 봄(안 제13조제2항 및 제14조의3제2항).
- 나. 공장설립등의 승인, 제조시설설치 승인받은 사항을 설치 완료시 제조업은 공장설립등의 완료신고를, 비제조업은 사업개시신고를 하여야 함(안 제15조제1항 및 제2항).
- 다. 일정 규모 이상의 지식산업센터에서 제조업 등의 사업을 위한 시설을 분양받은 자가 분양계약을 체결한 경우에는 사용승인 전에 이를 2명 이상에게 전매하는 것을 제한하고, 위반 시 징역 또는 벌금에 처함(안 제28조의4제5항 및 제52조제3항제2호 신설).
- 라. 지식산업센터를 설립한 자는 설립승인을 받지 아니하고 분양홍보관을 설치하여서는 아니 되고, 위반 시 징역 또는 벌금에 처함(안 제28조의4제6항 및 제52조제3항제3호 신설).
- 마. 시장·군수 또는 구청장은 지식산업센터를 설립한 자, 입주자에 대하여 지도·감독을 할 수 있고, 이에 필요한 자료 제출·보고를 요구하거나 조사·검사를 할 수 있도록 하고, 자료 제출 등의 거부·방해시 과태료를 부과함(안 제28조의4제7항 및 제55조제1항제1호 신설).
- 바. 산업단지 밖의 지식산업센터 시설에 입주하려는 자는 입주승인을 받도록 하고 승인받은 사항을 변경하려는 경우 변경승인을 받도록

하며, 위반 시 과태료를 부과함(안 제28조의5제3항 및 제4항 신설, 제55조제1항제2호).

사. 산업단지 밖의 지식산업센터에 공장설립 등의 완료신고 또는 사업 개시 신고를 하지 않은 자는 제조업 등의 운영을 위한 시설을 임대할 수 없도록 하고, 위반 시 과태료를 부과함(안 제28조의5제6항 신설 및 제55조제1항제3호).

아. 산업단지 밖의 지식산업센터에서 제조업 등을 운영하기 위한 시설을 임대하려는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 하고, 위반 시 과태료를 부과함(안 제28조의5제7항 및 제55조제2항제6호의2 신설).

자. 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 지식산업센터 입주업체의 현황 및 사업내용을 주기적으로 확인하고 점검하여야 하고, 이를 위하여 관리자에게 입주현황 자료 등을 요청할 수 있도록 함(안 제28조의6제4항 신설).

차. 지식산업센터 입주자는 입주계약 체결 또는 입주승인을 받은 경우 관리자에게 신고하여야 함(안 제28조의7제3항 신설).

카. 누구든지 지식산업센터를 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터에 대한 양도·임대를 알선, 중개하여서는 아니되며, 위반 시 벌금에 처함(안 제28조의7제4항 및 제53조제3호의2 신설).

타. 산업단지 밖의 지식산업센터를 관할하는 시장·군수 또는 구청장

은 사업자등록 및 휴업·폐업에 관한 정보 등을 국세청장에게 요청
할 수 있도록 하고, 산업통상자원부장관은 지식산업센터의 거래자
료를 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 함(안 제51조의3).

Ⅲ. 검토의견

1. 산업단지 밖 지식산업센터 관리체계 구축

가. 총괄 검토

지식산업센터는 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물¹⁾로, 현행법상 지식산업센터는 설립 위치에 따라 관리방식에 다소 차이가 있음.

우선, 산업단지 안(계획입지)에 조성된 지식산업센터의 경우에는 산업단지관리공단 등 관리기관이 이를 설립승인하고, 관리기관과 입주기업체간 입주·변경계약(제38조)을 체결하며,

이후 입주계약 체결에 따른 공장설립등의 승인 간주(제13조제2항제2

1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제2조(정의)

13. “지식산업센터”란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령^(*)으로 정하는 것을 말한다.

* 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제4조의6(지식산업센터) 법 제2조제13호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
2. 공장, 제6조제2항에 따른 지식산업의 사업장 또는 같은 조 제3항에 따른 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
3. 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적(지상층만 해당한다)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300퍼센트 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 바닥면적의 합계가 건축면적의 300퍼센트 이상이 되기 어려운 경우에는 해당 법령이 허용하는 최대 비율로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 용적률을 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한 경우

나. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제8조에 따른 면적을 준수하기 위한 경우

호), 제조시설설치승인 간주(제14조의3제2항), 공장설립등의 완료신고 의무(제15조제1항), 사업개시 신고 의무(제15조제2항) 및 임대제한(제38조의2) 등에 관한 규정이 적용됨.

반면, 산업단지 밖(개별입지)에 조성된 지식산업센터의 경우에는 시장·군수·구청장이 승인권자이나, 입주·변경계약 및 이에 따른 각종 승인 간주, 신고 의무, 임대제한 등에 관한 규정이 적용되지 않음.

즉, 산업단지 안의 지식산업센터는 관리기관이 입주계약시 입주업체의 자격, 사업내용 등을 확인하고, 최종적으로 사업계획서에 따른 시설의 구입 등을 확인하여 사업개시신고 등을 받고 있는데 비해,

산업단지 밖의 지식산업센터는 별도의 관리제도가 없어 부적합업종이 입주하거나 부동산 투기 대상이 되는 등의 사각지대²⁾³⁾가 발생하고 있는 것으로 보임.

2) 현재 산업단지 밖 지식산업센터는 모집공고에 위배되지 않는 한 분양, 매매, 임대상 제약이 없고, 입주 후에는 센터에서 자체 조직한 관리단(구분 소유가 없는 경우에는 설립자)이 관리

3) ○ 2022년 8월 감사원의 하남시 정기감사 결과

(가) 지식산업센터 관리 분야

- ① 하남시는 16개 지식산업센터에 입주가 불가능한 전문건설업, 전기공사업 등 총 193개 업체가 입주해 있고, 4개 지식산업센터의 기숙사 833호실 중 813호실은 입주자격이 없는 법인 또는 개인이 소유·임대 중인데도 이에 대한 관리업무 소홀
- ② 하남시는 지식산업센터에 입주가 불가능한 건설업 등록신청을 수리하였고, 건설업 자본금 등록기준 미달 업체(39개)에 대해 무혐의·지연 처분하는 등 행정처분 부당 처리

[표 2] 설립 위치에 따른 지식산업센터 관리 비교

구분	산업단지 밖(개별입지)	산업단지 안(계획입지)
설립승인	시장·군수 또는 구청장	산업단지 관리기관(산단공 등)
분양 ·전매	거짓, 기만, 과장을 통한 입주자 모집 금지 * 국가·지자체가 설립하여 건축원가로 공급된 센터는 2년간 전매 제한	
입주	입주계약 無	관리기관과 입주자간 입주계약 체결
입주후 관리	업종 변경계약 無	업종변경시 입주변경계약 체결
	승인·신고의무 無	(입주계약 →) 공장설립등의 승인/제조시설 설치승인 간주 → 공장설립등의 완료신고/ 사업개시 신고 의무
	용도의 양도·임대 금지(벌금), 용도의 활용 금지(시정명령, 계약해지 등)	
	센터 관리단 구성(관리단에 대한 감독 규정 등 없음)	
임대제한	입주없이 임대가능	공장설립이나 사업개시 승인 후 가능

자료: 산업통상자원부

이에 개정안은 산업단지 안 지식산업센터에 적용되는 입주·변경계약 및 그 외 관리에 관한 규정을 산업단지 밖 지식산업센터에도 도입하여, 시·군·구청장이 부적합업종이 입주하지 않고 지식산업센터 취지에 부합하게 운영되도록 관리하게 하려는 것으로, 그동안 지적되어온 산업단지 밖 지식산업센터의 관리 제도 미비 및 이에 따른 부동산 투기 문제를 해소할 수 있을 것으로 보임.

다만, 지식산업센터가 다수 설립되어 있는 시·군·구의 경우에는 개정안에 따른 행정상 부담이 크게 증가할 수 있어 권한의 위임·위탁 및 지원방안 등을 아울러 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

나. 산업단지 밖 지식산업센터 입주·변경신고 및 임대 관련 의무 부과

개정안은 산업단지 밖 지식산업센터 시설에 입주하려는 자는 시·군·구청장에게 입주·변경승인을 받도록 하고(제3항 및 제4항), 시·군·구청장은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 승인을 받았거나 사업시행이 곤란한 경우에는 입주·변경승인을 취소할 수 있으며(제5항),

공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고를 하지 아니한 자는 제조업 등을 운영하기 위한 시설을 임대할 수 없으며(제6항), 임대를 하려는 자는 시·군·구청장에게 신고하도록 하여(제7항) 산업단지 내 지식산업센터 시설에 입주·임대하는 경우와 동일하게 시·군·구청장의 관리를 받도록 함(안 제28조의5).

그리고 입주·변경승인, 임대 전 공장설립등의 완료신고·사업개시신고 의무를 위반한 경우 과태료 500만원, 임대신고 의무를 위반한 경우에는 과태료 200만원을 각각 부과하여 승인·신고 제도의 실효성을 확보하고자 함(안 제55조제1항제2호·제3호, 제2항제6호의2 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의5(지식산업센터에의 입주) ① · ② (생략)	제28조의5(지식산업센터에의 입주 및 승인 등) ①·② (현행과 같음)

현행	개정안
<u><신 설></u>	③ 제1항제1호 및 제2호의 시설(산업단지 밖의 지식산업센터의 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 중 제조업을 영위하기 위한 시설에 입주하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 그 입주에 관한 승인(이하 “입주승인”이라 한다)을 받아야 하며, 승인받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우 또한 같다. 다만, 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
<u><신 설></u>	④ 제1항제1호 및 제2호의 시설 중 제조업 외 사업을 영위하기 위하여 입주하려는 자에 대하여는 제3항을 준용한다.
<u><신 설></u>	⑤ 시장·군수 또는 구청장은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제3항(제4항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 입주승인·변경승인을 받은 경우 또는 대통령령으로 정하는 사유로 사업시행이 곤란하다고 인정하는 경우에는 그 입주승인이나 변경승인을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 사전에 당사자의 의견을 들어야 한다.
<u><신 설></u>	⑥ 제15조제1항에 따른 공장설립등

현행	개정안
<u><신 설></u> 제55조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> 1. ~ 6. (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.	<u>의 완료신고 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시 신고를 하지 아니한 자는 제1항제1호 또는 제2호의 시설을 임대할 수 없다.</u> <u>⑦ 제1항제1호 또는 제2호의 시설을 임대하려는 자(제28조의4제1항에 따라 지식산업센터를 설립한 자가 임대하는 경우는 제외한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.</u> 제55조(과태료) ① ----- ----- -----. (생략) 2. 제28조의5제3항 및 제4항에 따른 입주승인을 받지 아니하고 산업단지 밖의 지식산업센터에 입주한 자 또는 변경승인을 받지 아니하고 승인받은 사항을 변경한 자 3. 제28조의5제6항을 위반하여 제15조에 따른 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시의 신고를 하지 아니하고 지식산업센터를 임대한 자 4. ~ 9. (현행 제1호부터 제6호까지와 같음) ② ----- ----- -----.

현행	개정안
1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	1. ~ 6. (생략) <u>6의2. 제28조의5제7항을 위반하여 시장·군수 또는 구청장에게 신고를 하지 아니하고 지식산업센터를 양도하거나 임대한 자</u>
7. ~ 11. (생략) ③ (생략)	7. ~ 11. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)

개정안은 산업단지 안에 조성된 지식산업센터에 대해 적용되는 입주계약(제38조제1항), 입주변경계약(제38조제2항), 임대제한(제38조의2) 및 위반시 과태료 등에 관한 규정을 산업단지 밖에 조성된 지식산업센터에 대해서도 규정·적용하려는 것으로,

이에 따라 산업단지 밖의 지식산업센터에 대한 관리가 강화되어 지식산업센터에 대한 투기수요를 차단하는 효과가 있을 것으로 보임.

다만, 일부 지자체⁴⁾는 대부분 지식산업센터 면적은 500㎡ 미만이고,

4) 타 부처 또는 지자체 의견

기관명 (의견제출일자)	의견 주요내용
하남시 (24.12.30.)	○ 제28조의5(지식산업센터에의 입주 및 승인 등) 관련 - 산업단지 내 지식산업센터는 타 법률에 따라 산업단지 등이 관리되면서 지식산업센터 적정 개수가 유지될 수 있지만, - 산업단지 밖 지식산업센터는 우후죽순으로 건립될 수 있어 산업단지 내 지식산업센터 관리 방안을 그대로 준용하기엔 부적합 - 아울러 몇 천개~몇 만개에 해당하는 지식산업센터 호실을 1명이 담당하는 지자체가 수시로 입주 및 퇴거가 발생하는 현실에 대처 불가함 - 따라서 입주 승인 권한을 지식산업센터 관리기관에게 일임하고 시장·군수·구청장에게는 해당 관리기관 교육 및 감독 권한 부여(관리기관은 교육 이수 의무 부여)하여 관리함이 적절함

현행법상 500㎡ 이상의 지식산업센터만 의무적으로 공장설립등의 승인, 제조시설설치승인을 하고 있었는데, 개정안에 따라 입주·변경승인 등이 의무화되면 행정절차가 추가되어 행정상 부담이 크게 가중될 것을 우려하고 있으므로, 이러한 의견을 고려하여 심사할 필요가 있는 것으로 보임.

다음으로, 안 제28조의5제5항은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 입주·변경승인을 받은 경우 등에 대하여 시·군·구청장이 이를 취소할 수 있고, 이 경우 시·군·구청장이 사전에 당사자 의견을 듣도록 함. 입주·변경승인 취소는 상대방의 권익을 제한하는 침익적 처분에 해당하므로 「행정절차법」 제21조제1항에 따른 사전통지가 이루어져야 하고, 이 경우 원칙적으로 의견제출의 기회를 부여해야 하므로 후단에 의견청취 규정을 별도로 마련할 필요성은 적은 것으로 보임⁵⁾.

부산시 (‘25.1.2.)	○ 제28조의5제3항(입주승인 제도), 제28조의5제7항(시설 임대시 시장·군수 또는 구청장에게 신고) 삭제 - 현재 산업단지 밖의 지식산업센터의 경우, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제13조 공장설립등의 승인 및 제16조 공장의 등록에 따라 500㎡이상의 경우 의무대상이며, 500㎡미만의 경우 민원인의 선택사항으로 공장등록 절차가 진행되고 있으며, 대부분이 500㎡미만으로 선택사항임 - 따라서, 위의 내용대로 개정이 진행된다면 현 상황보다 행정적 절차 및 규제가 추가되어 민원인의 어려움이 예상되며, 이는 적극 행정에 반하는 경우로 제28조의5 3항 및 7항을 전면 재검토 요청함
----------------------------------	---

5) 참고로 「행정절차법」에도 불구하고 의견청취 등의 조항이 있는 유사 입법례를 보면, “현행법 제42조(입주계약의 해지 등) ⑤ 관리기관이 제1항에 따라 입주계약을 해지하려는 경우에는 사전에 계약당사자의 의견을 들어야 한다.”와 같이 행정청의 처분이 아닌 관리기관과 기업체간 계약해지를 다루어 「행정절차법」이 적용되지 않거나, “「인터넷 멀티미디어 방송사업법」 제20조(콘텐츠 동등접근) ③ 과학기술정보통신부장관은 제1항을 위반한 인터넷 멀티미디어 방송 콘텐츠사업자에 대하여 금지행위의 중지 등 필요한 시정조치를 명할 수 있다. 이 경우 과학기술정보통신부장관은 시정조치를 명하기 전에 당사자에게 기간을 정하여 의견진술의 기회를 주어야 한다. 다만, 당사자가 정당한 사유 없이 이에 응하지 아니하는 때에는 그러하지 아니한다.”와 같이 당사자가 불응하는 경우를 규정할 필요가 있을 때 의견청취/진술 규정이 명시되는 것으로 보임.

다음으로, 안 제55조제1항제2호 및 제3호는 산업단지 안 지식산업센터의 경우 입주계약(제52조제2항), 입주변경계약(제38조제2항), 임대제한(제38조의2) 규정 위반시 징역, 벌금 또는 과태료⁶⁾에 처하는 점을 고려하여 산업단지 밖 지식산업센터에 대해서도 제재를 가하여 입주·변경신고 및 임대제한 규정의 실효성을 담보하고자 함.

[표 2] 산업단지 안/밖 지식산업센터간 벌칙 및 과태료 규정(안) 비교

구 분	산업단지 안	산업단지 밖
입주계약/승인 위반	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금	500만원 이하 과태료
변경계약/승인 위반	1천 500만원 이하 벌금 ※ 경미한 사항 변경 200만원 이하 과태료	
임대제한 위반	500만원 이하 과태료	200만원 이하 과태료

6) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제52조(벌칙)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

5. 제38조제1항 또는 제3항에 따른 입주계약을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자

제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제38조제2항을 위반하여 변경계약(산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경은 제외한다)을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자

제55조(과태료)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제38조의2를 위반하여 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하는 자

2. ~ 6. (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 제38조제2항을 위반하여 변경계약(산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경을 말한다)을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자

10.·11. (생략)

그런데 개정안은 입주·변경승인 위반시 500만원 이하의 과태료, 임대제한 위반시 200만원 이하의 과태료를 부과하는 내용으로, 이는 산업단지 내 지식산업센터에 비해 산업단지 밖 지식산업센터는 의무 수준을 낮게 규율하려는 취지로 보임.

이에 산업단지 밖 지식산업센터에 대한 관리 필요성, 제재처분의 실효성 확보와 경제형벌 최소화 간 균형 측면에서 적정 제재 수준을 논의할 필요가 있는 것으로 보임.

마지막으로, 안 제55조제2항제6호의2는 “신고를 하지 아니하고 지식산업센터를 양도하거나 임대한 자”에 대해서 과태료를 부과하나, 안 제28조의5제7항은 양도가 아닌 임대에 대해서만 신고 의무를 부과하므로, 과태료 부과 역시 임대 신고 위반시에 한하는 것으로 문언을 정리할 필요가 있을 것으로 보임.

다. 산업단지 밖 지식산업센터 공장설립등·제조시설설치승인 간주 및 사업개시 신고 의무 부과

개정안은 지식산업센터에서 제조업을 영위하기 위해 입주·변경승인을 받은 경우 공장설립등⁷⁾의 승인이나 제조시설설치승인을 받은 것으로 간주하고(안 제13조제2항제1호의2 및 제14조의3제2항제1호 신설), 공장설립 등의 승인을 받은 것으로 의제되는 제조업체는 이에 충실하게 공장설립을 완료하였음을 신고하도록 하며(안 제15조제1항)⁸⁾,

비제조업을 영위하기 위해 입주승인을 받은 자가 시설의 설치 등을 완료한 경우 시장·군수 또는 구청장에게 사업개시 신고를 하도록 하고, 위반 시 200만원 이하의 과태료를 부과함(안 제15조제2항 및 제55조제2항제3호의2 신설).

[표 4] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제13조(공장설립등의 승인) ① (생략)	제13조(공장설립등의 승인) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 공장설립등의 승인을 받은 것으로 본다.	② ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)

7) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조제1항

공장건축면적이 500제곱미터 이상인 공장의 신설·증설 또는 업종변경(이하 “공장설립등”)

8) 제조시설설치 승인을 받은 것으로 의제되는 제조업체는 현행법상 이미 공장설립등의 완료신고 대상임

현행	개정안
<u><신 설></u> 2. 3. (생략) ③ ~ ⑦ (생략) 제14조의3(제조시설설치승인) ① (생략) ② <u>제38조제1항 본문에 따른 입주계약</u>을 체결한 경우에는 제1항에 따른 제조시설설치승인을 받은 것으로 본다. <u><신 설></u> <u><신 설></u> ③ ~ ⑥ (생략) 제15조(공장설립등의 완료신고 등) ① 제13조제1항에 따른 <u>공장설립등의 승인을 받은 자가</u> 공장건설을 완료하거나 제14조의3제1항에 따른 제조시설설치승인을 받은 자(제14조의3제2항에 따라 제조시설설치승인을 받은 것으로 의제되는 자를 포함한다)가 제조시설등의 설치를 완료하였을 때에는 대통령령으로 정하는 기간 내에 시장·군수 또는 구청장에게 공장설립등의 완료신고를 하여야 한다. 다만, 입주기업체는 관리기관에 완료신고를 하여야 한다.	<u>1의2. 제28조의5제3항에 따른 입주승인 또는 변경승인을 받은 경우</u> 2. 3. (현행과 같음) ③ ~ ⑦ (현행과 같음) 제14조의3(제조시설설치승인) ① (현행과 같음) ② <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는</u>-----. <u>1. 제28조의5제3항에 따른 입주승인을 받은 경우</u> <u>2. 제38조제1항 본문에 따른 입주계약을 체결한 경우</u> ③ ~ ⑥ (현행과 같음) 제15조(공장설립등의 완료신고 등) ① -----<u>공장설립등의 승인을 받은 자(같은 조 제2항에 따라 공장설립등의 승인을 받은 것으로 의제되는 자를 포함한다)</u>-----.

현행	개정안
② 제38조제3항에 따라 준용되는 같은 조 제1항 및 제2항에 따라 입주계약을 체결한 입주기업체가 산업시설구역등에 사업계획서에 따라 시설을 설치한 경우에는 기준건축면적률에 적합하도록 요건을 갖추어 대통령령으로 정하는 기간에 관리기관에 사업개시 신고를 하여야 한다. <신설> <신설> ③·④ (생략) 제55조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3. (생략) <신설>	-----. ② 제28조의5제4항에 따라 준용되는 같은 조 제3항에 따라 입주승인을 받은 자 또는 제38조제3항에----- -----입주기업체는----- ---사업계획서에 따라 시설의 설치등을 완료한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라----- -----. 1. 제28조의5제4항에 따라 준용되는 같은 조 제3항에 따라 입주승인을 받은 자: 시장·군수 또는 구청장 2. 제38조제3항에 따라 준용되는 같은 조 제1항 및 제2항에 따라 입주계약을 체결한 입주기업체: 관리기관. 이 경우 기준건축면적률에 적합하도록 요건을 갖추어 사업개시 신고를 하여야 한다. ③·④ (현행과 같음) 제55조(과태료) ① (생략) ② ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. 제15조제2항제1호에 따라 시설의 설치 등을 완료하고 사업개시의 신고를 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 신

현행	개정안
4. 제15조제2항에 따른 기준건축면적 률에 적합하도록 요건을 갖추어 사업개시의 신고를 하지 아니하거 나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법 으로 신고를 하고 사업을 시작한 자 (생략)	<u>고를 하고 사업을 시작한 자</u> 4. 제15조제2항제2호----- ----- ----- ----- ----- (생략)

개정안은 산업단지 안의 지식산업센터에 적용되는 공장설립등의 승인 간주(제13조제2항제2호), 제조시설설치승인 간주(제14조의3제2항), 공장설립등의 완료신고 의무(제15조제1항), 사업개시 신고 의무(제15조제2항) 및 신고 의무 위반 시 과태료 처분(제55조제2항제4호) 등을 산업단지 밖의 지식산업센터에도 동일하게 적용하려는 것으로, 세부 내용은 다음과 같음.

우선, 안 제13조제2항제1호의2 및 안 제14조의3제2항제1호는 산업단지 밖 지식산업단지에 입주한 제조업체가 입주승인 또는 변경승인을 받은 경우 현행법상 산단 내 지식산업센터에 입주한 제조업체가 입주계약 또는 변경계약을 체결한 경우와 같이 공장설립등의 승인 또는 제조시설 설치 승인을 받은 것으로 간주함.

현재 산업단지 내 지식산업센터에 입주하는 제조업체는 관리기관과

입주·변경계약을 하여야 하고 그 심사과정에서 입주자격 및 업종 등을 검토하므로, 입주계약사항과 일치해야 하는 공장설립등의 승인, 기계·장치 등의 제조시설 설치승인도 각각 입주·변경계약시 함께 받은 것으로 간주하고 있음.

개정안 역시 안 제28조의5에 따라 산업단지 밖 지식산업센터에 입주하는 모든 제조업체에 대해 입주·변경승인을 받게 하고, 시·군·구청장이 입주심사 과정에서 입주자격 및 업종 등을 검토하게 될 것이므로, 공장설립등의 승인 또는 기계·장치 등의 제조시설 설치승인을 받은 것으로 간주하는 것이 입주행정상 효율적인 것으로 보임.

다음으로, 안 제15조제1항 및 안 제15조제2항은 제조업체 또는 비제조업체에 대해 각각 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고 의무를 부과하고자 함.

제조업체는 앞서 도입한 간주 규정에 따라 공장설립등의 승인, 제조시설 설치 승인을 간주받는데, 개정안과 같이 의무적으로 공장설립, 시설설치를 실제로 완료하였는지 시·군·구청장이 현장실사 등을 통해 확인한 후 공장설립등의 완료신고를 수리하고 공장등록대장에 이를 등록하는 것이 필요할 것으로 보임.

또한 비제조업체에 대해서도 기존 산업단지 내 지식산업센터의 비제조업체와 같이 사업개시 신고 의무를 부과하여 시·군·구청장이 사업계획서에 따른 시설의 구입 등 사업의 개시를 증명할 수 있는 자료를 제출받고 현장 확인 절차를 거치는 것이 관리체계 강화 측면에서 바람직한 것으로 보임.

마지막으로, 안 제55조제2항제3호의2는 비제조업체의 사업개시신고 위반시 200만원 이하의 과태료를 부과할 수 있도록 하는 내용으로,

이에 따라 안 제15조제1항 및 제15조제2항제1호·제2호에 따른 신고 의무 위반시 각각 200만원 이하의 과태료를 부과받게 되고, 산업단지 밖 지식산업센터에 입주한 비제조업체와 산업단지 내 지식산업센터에 입주한 비제조업체가 사업개시신고를 의무 위반한 경우 각각 동일한 수준의 제재를 받게 됨.

[표 2] 공장설립등의 완료신고·사업개시 신고 위반시 과태료 부과

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
제55조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 3. 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고를 하지 아니하거나 거짓 신고를 하고 공장을 가동하는 자 (→ 안 제3호의2 신설: 제15조제2항제1호 위반) 4. 제15조제2항(→제15조제2항제2호 위반으로 개정)에 따른 기준건축면적률에 적합하도록 요건을 갖추어 사업개시의 신고를 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 신고를 하고 사업을 시작한 자

2. 지식산업센터 투기수요 억제

가. 사용승인 전 전매 제한

개정안은 일정 면적 이상 규모의 지식산업센터를 분양받은 자가 분양계약을 체결한 때부터 사용승인 전까지 2명 이상에게 전매하는 것을 금지하며, 이를 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함(안 제28조의4제5항 및 안 제52조제3항제2호).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의4(지식산업센터의 <u>분양</u>) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제28조의4(지식산업센터의 <u>분양 등</u>) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 분양면적의 합계가 대통령령으로 정하는 규모 이상인 지식산업센터에서 제28조의5제1항제1호 및 제2호의 시설을 분양받은 자는 분양계약을 체결한 때부터 사용승인 전까지 이를 2명 이상에게 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함한다. 이하 같다)하여서는 아니된다. 다만, 상속, 파산 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> <u>⑥~⑧ (생략)</u>
<u><신설></u> 제52조(벌칙) ①·② (생략) ③ <u>제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양</u>	제52조(벌칙) ①·② (현행과 같음) ③ <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는</u> -----

현행	개정안
한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <신 설> <신 설> <신 설>	-----. 1. 제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자 2. 제28조의4제5항을 위반하여 분양받은 지식산업센터를 전매한 자 3. (생략)

우선, 안 제28조의4제5항은 분양계약 체결 후부터 사용승인 전까지 2명 이상에게 전매하는 것을 금지하려는 내용으로,

지식산업센터는 산업집적화 및 활성화를 위해 각종 세제 혜택⁹⁾ 등을 받고 있지만, 주택 등 타 부동산 유형에 비해 투기성 거래를 제한하는 규정이 미비하다는 지적이 있고,

분양계약 체결 후 실제로 지식산업센터 시설을 사용하지 않고 여러 명에게 이를 전매하는 것은 투기성 거래일 가능성이 높으므로 이 같은 전매제한이 필요한 측면이 있음.

9) “서울 오피스 임대료 상승… 세제 혜택 적용되는 지식산업센터는?”, 국토일보, 2024. 7. 25.
- 현재 지식산업센터를 최초로 분양 받은 기업은 취득세 35%는 물론, 재산세도 5년간 35% 감면 받을 수 있다.
- 과밀억제권역에서 성장관리권역으로 본사를 이전하는 법인의 경우에도 4년간 법인세 100% 감면 혜택을 제공하는 등, 지식산업센터를 중심으로 다양한 기업 지원 정책이 실시되고 있다.
<https://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=297903>

다만, 개정안은 부동산 투기방지라는 행정목적을 달성하기 위해 재산권(매매)을 일부 제한하는 것이므로, 그 제한 정도를 최소 수준으로 결정할 필요가 있는데,

이를 고려하여 분양면적의 합계를 기준으로 대규모 지식산업센터에 대하여만 전매를 제한하고, 1명의 수분양자가 1명에게만 전매하는 경우에는 실수요자였지만 자금사정 등으로 부득이하게 전매하는 것으로 보아 허용한 것으로 보임.

그러나 1명의 수분양자가 1명에게만 전매하는 경우도 무리한 투기 수요였거나, 연쇄적으로 한명씩에게 각각 일부만 전매하는 방식으로 우회할 가능성이 있는데, 이를 예외적으로 허용해야 하는지에 대해서도 논의할 필요가 있을 것임¹⁰⁾.

한편, 안 제52조제3항제2호는 전매제한 위반시 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는데, 부동산투기 방지 목적으로 모집공고안 승인 전 불법 분양한 경우에 대한 벌칙(제52조제3항)과 동일한 수준으로 제재하려는 취지로 보임.

10) 타 부처 또는 지방자치단체 의견

기관명 (의견제출일자)	의견 주요내용
하남시 ('24.12.30.)	○ 제28조의4(지식산업센터의 분양 등) 관련 - '2명 이상에게 전매하여서는 아니된다'의 경우, 1명에게는 전매가 가능함으로 전매가 허용될 경우 투기 예방의 소기 목적을 달성할 수 없으며, 전매 등의 행위를 확인할 방법 및 권한 등 세부적인 방안 마련 필요

나. 지식산업센터 사전 분양홍보관 설치 제한

개정안은 “지식산업센터를 설립한 자”가 “설립승인을 받은 자”임을 명확하게 표현하고(안 제28조의2), 모집공고안 승인 전에 사전 분양홍보관을 설치하는 것을 금지하며(안 제28조의4제6항), 이를 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함(안 제52조제3항제3호).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의2(지식산업센터의 설립 등) ① (생략)	제28조의2(지식산업센터의 설립 등) ① (현행과 같음)
② <u>지식산업센터를 설립한 자가</u> 「건축법」 제22조제1항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 내에 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 지식산업센터 설립완료신고를 하여야 한다. 신고한 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.	② <u>지식산업센터의 설립승인을 받은 자(이하 “지식산업센터를 설립한 자”라 한다)</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
③ ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
제28조의4(지식산업센터의 <u>분양</u>) ① ~ ④ (생략)	제28조의4(지식산업센터의 <u>분양 등</u>) ① ~ ⑤ (생략)
<신설>	⑥ <u>지식산업센터를 설립한 자는 제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 분</u>

현행	개정안
<신설> 제52조(벌칙) ①·② (생략) ③ 제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <신설> <신설> <신설>	<u>양홍보관(분양 대상 건축물의 견본 등을 설치하고 청약 안내 등을 하는 장소를 말한다. 이하 같다)을 설치하여서는 아니 된다.</u> ⑦·⑧ (생략) 제52조(벌칙) ①·② (현행과 같음) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는----- -----. 1. 제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자 2. (생략) 3. 제28조의4제6항을 위반하여 같은 조 제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 분양홍보관을 설치한 자

우선, 안 제28조의2제2항은 안 제28조의4제6항을 개정하기에 앞서 현행 “지식산업센터를 설립한 자”가 “지식산업센터를 준공한 자”, “지식산업센터의 설립승인을 받은 자” 중 후자의 의미임을 명확하게 하려는 것으로,

모집광고안 작성 등 입주자 모집 주체는 “지식산업센터의 설립승인을 받은 자”이어야 하므로 이같은 개정은 타당한 것으로 보임.

다음으로, 안 제28조의4제6항은 모집공고안 승인 전에 사전분양 홍보관 설치를 금지하는 내용으로,

현행법은 지식산업센터 설립자가 지식산업센터를 분양·임대하려는 경우에는 공장건축물 착공 후 모집공고안을 작성하여 시장·군수·구청장의 승인을 받아 공개로 입주자를 모집하도록 함¹¹⁾.

그런데 분양홍보관 설치·운영에 대한 규제는 없어 분양승인 전에 분양홍보관을 설치하여 입주자를 모집하더라도 제재할 수 있는 수단 없이, 총사업비에 과도한 분양홍보관 설치운영비가 포함되어 분양가가 상승할 수 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 지식산업센터 분양승인을 받은 후 분양홍보관을 설치할 수 있도록 하는 절차를 신설함으로써 자의적인 분양을 방지하고 분양홍보관 설치운영비로 인해 분양가가 과도하게 상승하지 않도록 차단하려는 취지로,

모집공고안 승인시에는 공급가격, 입주예정일, 입주자 선정 일시·방법 등이 결정¹²⁾되므로, 개정안과 같이 승인 이후 분양홍보관을 설치하

11) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제28조의4(지식산업센터의 분양) ① 지식산업센터를 설립한 자가 지식산업센터를 분양 또는 임대하려는 경우에는 공장건축물 착공 후 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 모집공고안을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 공개로 입주자(지식산업센터를 분양 또는 임대받아 제조업이나 그 밖의 사업을 하는 자를 말한다. 이하 같다)를 모집하여야 한다. 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

게 되면 공급가격 결정 후 분양홍보관을 설치하게 되어 분양홍보비를 공급가에 사후 반영할 수 없고, 수분양자에게는 정보를 투명하게 제공하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

마지막으로 개정안은 의무위반시 벌칙을 부과하여 강제력을 담보하고자 하는데, 모집공고안 승인 전 지식산업센터를 분양한 경우(제1호)와 같이 1년 이하의 징역 및 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정함.

최근 지식산업센터 분양홍보가 과열된 점을 고려하여 모집공고안 승인 전 지식산업센터 분양과 사전 분양홍보관 설치 등을 동일한 수준으로 처벌하려는 취지인 것으로 이해되며, 이같은 벌칙 부과를 통해 사전 분양홍보관의 설치를 보다 엄격하게 제한할 수 있을 것으로 보임.

12) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제26조제1항 각호의 사항

1. 지식산업센터의 소재지, 건설규모 및 설립자의 명칭
2. 개별공장별 공급면적(전용면적과 공용면적을 구분하여 표시하여야 한다)
3. 입주자의 자격 및 입주대상 업종
4. 공급가격(토지매입비, 건축비 등 세부산출내용을 포함하며, 임대인 경우 임대가격을 말한다)과 계약금·중도금 등의 납부 시기 및 방법
5. 입주예정일
6. 부대시설·복리시설 및 공동시설의 내용 및 규모
7. 입주자 선정 일시·방법 및 계약의 취소에 관한 사항
8. 층별·공장별 허용 하중, 진동 및 소음기준 등 건축물의 구조와 입주대상 시설의 기준에 관한 사항
9. 그 밖에 지식산업센터의 입주에 필요한 사항

3. 시·군·구청장 등의 지식산업센터 관리 권한 강화

가. 지도·감독에 필요한 자료제출·보고 요구 및 현장조사·검사

개정안은 시·군·구청장이 지식산업센터를 설립한 자에게 지도·감독에 필요한 자료 제출이나 보고를 요구할 수 있고, 소속 공무원이 직접 조사 또는 검사할 수 있도록 하며,

이를 거부·방해·기피 또는 거짓으로 자료를 제출한 자에 대해 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있도록 함(안 제28조의4제7항 및 안 제55조제1항제1호 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현 행	개 정 안
제28조의4(지식산업센터의 분양) ① ~ ④ (생략) <신설>	제28조의4(지식산업센터의 분양 등) ① ~ ⑥ (생략) ⑦ 시장·군수 또는 구청장은 지식산업센터에 대한 감독을 위하여 필요한 경우에는 지식산업센터를 설립한 자에게 지도·감독에 필요한 자료 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 지식산업센터를 설립한 자나 입주자의 사무소 또는 사업장에 출입하여 장부·대장, 그 밖의 서류를 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

현행	개정안
<u><신설></u> 제55조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <u><신설></u> (생략)	⑧ 제7항에 따른 지도·감독 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제55조(과태료) ① ----- ----- -----. 1. 제28조의4제7항에 따른 자료 제출·보고·조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료를 제출한 자 (생략)

현행법상 시·군·구청장은 입주자 또는 관리자가 지식산업센터의 안전을 해치거나 입주대상시설 외 용도로 활용하는 경우 이에 대한 시정을 명하거나 필요한 조치를 할 수 있지만¹³⁾, 시·군·구청장이 현장조사·검사 등을 할 법률상 근거가 없어 실제 관리·감독하는데 한계가 있었음¹⁴⁾.

13) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제28조의8(의무위반에 대한 조치 등) 시장·군수 또는 구청장은 입주자 또는 관리자가 제28조의7에 따른 의무를 준수하지 아니하여 지식산업센터의 안전에 위해를 끼치거나 다른 업체의 생산활동에 지장을 주는 등 지식산업센터의 안전을 해치거나 제28조의5제1항에 따른 입주대상시설 외의 용도로 활용하는 경우에는 상당한 기간을 정하여 그 시정을 명하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 지식산업센터의 안전확보 등을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

14) “경기지역 지식산업센터 ‘단속 사각지대’”, 경인일보, 2022. 2. 22.

이처럼 관할 지자체가 부적합 업종 등 관내 지식산업센터 불법 입주업체 현황조차 파악하기 어려운 데다 단속 권한마저 갖추지 못한 건 관련 법률인 산업집적법에 아무 관련 근거가 없어서다. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등 입주대상시설 이외 용도로 활용하는 업체를 시정명령 등 조치하도록 규정돼 있긴 하나 해당 여부를 확인할 권한이나 주기적 점검 등을 의무화한 규정 등은 명시돼 있지 않다.

출처: <https://www.kyeongin.com/article/1582574>

이에 개정안은 지식산업센터를 설립한 자에게 자료제출·보고를 요구할 수 있고, 소속 공무원으로 하여금 사무소·사업장에 출입하여 조사·검사할 수 있도록 하여 관리·감독 제도를 실효성 있게 운영하고자 함.

그리고 현행 과태료 규정은 제48조제1항 또는 제2항¹⁵⁾에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자 등에 대해서는 500만원 이하의 과태료(제55조제1항제6호)를, 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자에 대해서는 200만원 이하의 과태료를 부과하고 있음(제55조제2항제11호).

현행법 제48조제1항 또는 제2항에 따른 조사 및 검사는 산업단지의 원활한 관리를 위한 것으로, 지식산업센터의 원활한 모집공고 및 분양 관리를 위한 안 제28조의4제7항과 목적 및 의무수준이 유사한 것으로 보이므로, 거부·방해·기피 등을 한 경우 안 제55조제1항제1호와 같이 500만원 이하의 과태료를 부과하는 것은 합리적인 것으로 보임.

다만, 거짓으로 자료를 제출한 경우에는 현행법상 거짓보고시 200만원 이하의 과태료를 부과하고 있다는 점을 고려하여 위반행위의 경중에 따라 과태료 상한을 다르게 정하는 방안도 논의할 필요가 있음.

15) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제48조(보고 및 검사) ① 산업통상자원부장관은 시·도지사에게 대하여, 시·도지사는 시장·군수 또는 구청장에게 대하여, 시장·군수 또는 구청장은 공장의 소유자 또는 점유자에게 대하여 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 공장입지, 공장건축, 공장등록 등에 관한 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 이를 검사하게 할 수 있다.

② 산업통상자원부장관은 국가산업단지의 관리기관·입주기업체·지원기관과 시·도지사에게 대하여, 시·도지사는 일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 관리기관·입주기업체·지원기관과 시장·군수 또는 구청장에게 대하여, 시장·군수 또는 구청장은 농공단지의 관리기관·입주기업체·지원기관에게 대하여 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 산업단지의 관리에 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 산업단지의 관리에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

나. 관리자 입주신고·자료요청 및 확인·점검

개정안은 입주자가 입주계약을 체결하거나 입주승인을 받은 경우 관리자에게 입주신고를 하도록 하고(안 제28조의7제3항),

시·군·구청장 또는 관리기관에게 입주업체 현황 및 사업내용을 주기적으로 확인·점검할 의무를 부여하며, 이를 위해 관리자에게 입주현황 자료 등을 요청할 수 있고, 관리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따르도록 함(안 제28조의6제4항 및 제5항 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의6(지식산업센터의 관리) ① ~ ③ (생략) ④ 제1항 각 호에 따라 지식산업센터를 관리하는 자(이하 “관리자”라 한다)의 업무 범위는 산업통상자원부령으로 정한다.	제28조의6(지식산업센터의 관리 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 지식산업센터 입주업체의 현황 및 사업내용을 주기적으로 확인·점검하여야 한다. 이 경우 제1항 각 호에 따라 지식산업센터를 관리하는 자(이하 “관리자”라 한다)에게 입주현황 자료 등의 제공을 요청할 수 있으며 관리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
<신설>	⑤ 관리자의 업무 범위와 제4항에 따른 확인·점검의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 산업통상자원부령으로 정한다.

현행	개정안
제28조의7(입주자 등의 의무) ① · ② (생략) <u><신설></u>	제28조의7(입주자 등의 의무) ① · ② (현행과 같음) ③ 입주자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 관리자에게 신고하여야 한다. 1. 지식산업센터 입주를 위하여 제38조제1항부터 제3항까지에 따라 입주계약을 체결한 경우 2. 지식산업센터 입주를 위하여 제28조의5제3항 및 제4항에 따라 입주승인을 받은 경우 ④ (생략)
<u><신설></u>	

현행 법령상 시·군·구청장이 입주 및 변동현황 등을 체계적으로 파악할 수 있는 제도가 마련되어 있지 않아, 입주적합업종 여부를 관리하는데 행정상 어려움이 있음.

이에 개정안은 입주자가 의무적으로 관리자¹⁶⁾에게 입주신고를 하도록 하여 관리자가 입주 및 변동현황을 구체적으로 파악하도록 하고, 시·군·구청장 또는 관리기관은 주기적으로 입주현황 등을 확인·점검할

16) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제28조의6(지식산업센터의 관리) ① 지식산업센터는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 관리한다.

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유관계가 성립하는 경우: 같은 법 제23조제1항에 따른 관리단
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유관계가 성립하지 아니하는 경우: 지식산업센터를 설립한 자

때 관리자에게 입주현황 자료요청을 할 수 있도록 규정하여, 부적합업종이 지식산업센터에 입주하는 것을 효율적으로 방지·관리할 수 있을 것으로 보임.

그리고 개정안은 관리자에 대하여는 자료제출 거부 등의 경우에 대해 별도로 과태료·벌금 등을 부과하지 않는데, 이는 시·군·구청장이 효율적으로 전체 입주 및 변동현황 자료를 파악할 수 있도록 해당 자료를 관리자가 보유·관리하도록 한 것이므로, 위반시 행정질서벌이나 행정형벌을 가해야 할 필요성을 낮게 판단한 것임.

다. 부적합 용도의 알선·중개 금지 및 위반시 벌금 등

개정안은 누구든지 부적합한 용도로 활용하려는 자에게 양도·임대를 알선·중개하지 않도록 의무화하고, 이를 위반하는 경우 1,500만원 이하의 벌금에 처하도록 하여 투기과열 및 부동산 시장 교란을 방지하고자 함(안 제28조의7제4항 및 안 제53조제3호의2 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의7(입주자 등의 의무) ① · ② (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제28조의7(입주자 등의 의무) ① · ② (현행과 같음) <u>③ (생략)</u> <u>④ 누구든지 지식산업센터를 제28조의5제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부에 대한 양도·임대를 알선하거나 중개하여서는 아니 된다.</u>
제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제53조(벌칙) ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) <u>3의2. 제28조의7제4항을 위반하여 지식산업센터를 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부에 대한 양도·임대를 알선하거나 중개한 자</u>

현행법은 산업단지 내 지식산업센터에서 입주계약 또는 변경계약 위반 등의 방식으로 부적합업종을 영위한 자에 대해서는 위반정도에 따라 각각 징역, 벌금 또는 과태료를 부과하고 있음.

[표 2] 부적합업종에 양도·임대시 벌금 부과

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
제52조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</u>에 처한다. 5. <u>제38조제1항 또는 제3항에 따른 입주계약을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 한 자</u>
제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>1천500만원 이하의 벌금</u>에 처한다. 1. 제28조의3제3항을 위반하여 지식산업센터를 매각한 자 2. 삭제 <2014. 1. 21.> 3. 제28조의7제1항에 따른 의무를 위반한 자 4. <u>제38조제2항을 위반하여 변경계약(산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경은 제외한다)을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자</u>
제55조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 8. (생략) 9. <u>제38조제2항을 위반하여 변경계약(산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경을 말한다)을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자</u>

그리고 이러한 자에게 지식산업센터를 양도·임대하는 자에 대해서도 1,500만원의 벌금을 부과하고 있는데, 개정안은 알선·중개자를 양도·임대자와 동일한 수준으로 처벌하려는 것임.

[표 2] 부적합업종에 양도·임대시 벌금 부과

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <u>1천500만원 이하의 벌금</u> 에 처한다.
1. 제28조의3제3항 ^(*) 을 위반하여 지식산업센터를 매각한 자
* 건설원가 수분양자 단기 매각 금지
2. 삭제 <2014. 1. 21.>
3. 제28조의7제1항 ^(**) 에 따른 의무를 위반한 자
** (입주자의 의무) 내력벽 등 파손, 적재하중 초과 중량물 설치, 공유시설 무단점용 및 “제28조의5제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위”
4. 제38조제2항을 위반하여 변경계약(산업통상자원부령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경은 제외한다)을 체결하지 아니하고 제조업 또는 그 외의 사업을 하는 자

직접 입주·변경계약을 위반한 기업체에 비해 이를 방조 또는 유도한 알선·중개자는 감경하여 처벌받을 필요가 있고, 개정안은 양도·임대자와 알선·중개자를 각각 같은 수준·내용의 질서를 위반한 것으로 보고, 벌금 상한을 동일하게 규정하려는 취지인 것으로 보임.

다만, 산업통상자원부는 「공인중개사법」¹⁷⁾과의 형평성을 고려하여

17) 「공인중개사법」

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과

알선·중개자에 대한 제재수준을 500만원 이하의 과태료로 하향할 필요가 있다는 입장이므로, 이를 고려하여 심사할 필요가 있는 것으로 보임.

한다.

1의6. 제25조제1항(*)을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

* 제25조(중개대상물의 확인·설명)

① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항

4. 권한의 위임·위탁

개정안은 시·군·구청장이 업무의 일부를 공단 또는 그 밖의 기관에 위탁할 수 있도록 함(안 제51조제3항 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현 행	개 정 안
제51조(권한의 위임·위탁) ①·② (생략) <u><신 설></u>	제51조(권한의 위임·위탁) ①·② (현행과 같음) <u>③ 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공단 또는 그 밖의 기관에 위탁할 수 있다.</u>

개정안은 시·군·구청장이 산업단지 밖 지식산업센터에 대한 관리체계를 새로 구축하는 내용이므로, 이에 따라 승인·신고·주기적 점검 등 관리업무를 수행해야 하는 시·군·구청장의 행정상 부담이 커질 우려가 있음.

이에 안 제51조제3항은 한국산업단지공단 또는 그 밖의 기관(지방공사·공단 등)에 관련 업무를 위탁할 수 있도록 근거를 마련하려는 것으로, 시·군·구청장의 업무 효율화 측면에서 필요한 것으로 보임.

5. 휴·폐업현황 및 분양·매매 거래자료 요청

개정안은 산업단지 밖의 지식센터의 승인·관리기관인 시·군·구청장이 지식산업센터 입주업체의 사업자등록 및 휴·폐업 현황 등을 국세청장에게, 산업통상자원부장관이 지식산업센터의 분양·매매 등에 관한 거래자료를 국토교통부장관에게 각각 요청하여 파악할 수 있도록 하려는 것임(안 제51조의3).

[표 8] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제51조의3(휴업·폐업 업체 현황 등 요청) <u>산업단지의 효율적 관리를 위하여 관리권자 또는 관리기관은 「부가가치세법」 등 관련 법령에 따라 제출된 해당 산업단지 내 위치한 업체의 사업자등록 및 휴업·폐업에 관한 정보 및 현황 등을 국세청장에게 요청할 수 있다.</u>	제51조의3(휴업·폐업 업체 현황 등 요청) ① <u>산업단지 및 지식산업센터(산업단지 밖의 지식센터로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의-----관리기관이나 시장·군수 또는 구청장은-----또는 지식산업센터 내-----</u> ----- ----- ----- -----.
<신설>	② <u>산업통상자원부장관은 지식산업센터의 효율적인 관리를 위하여 지식산업센터의 분양·매매 등에 관한 거래자료를 국토교통부장관에게 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.</u>

현재 관리권자 또는 관리기관¹⁸⁾은 휴·폐업한 업체를 효과적으로 파악하여 산업단지를 효율적으로 관리하고자 국세청장에게 입주업체 휴·폐업현황 등을 요청하고 있음.

안 제51조의3제1항은 시·군·구청장도 산업단지 밖의 지식산업센터 입주업체에 대해 휴·폐업현황을 파악하도록 하여 지식산업센터를 효율적으로 관리하려는 취지로 이해됨.

그리고 안 제51조의3제2항은 지식산업센터의 분양·매매 등에 관한 거래자료를 부동산원에서 파악하고 있으므로, 산업통상자원부장관이 국토교통부장관에게 산업단지 밖의 지식산업센터의 분양·매매 자료를 요청하여 이를 효율적으로 파악하려는 취지로 보임.

산업단지 밖의 지식산업센터를 관리해야 하는 주체는 시·군·구청장이고, 법률상 부동산 거래신고는 시·군·구청장에게 해야 하므로¹⁹⁾, 관

18) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제30조(관리권자 등) ① 관리권자는 다음 각 호와 같다.

1. 국가산업단지는 산업통상자원부장관
2. 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말한다)
3. 농공단지는 시장·군수 또는 구청장

② 관리기관은 다음 각 호와 같다.

1. 관리권자
2. 관리권자로부터 관리업무를 위임받은 지방자치단체의 장
3. 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 공단 또는 제31조제2항의 산업단지관리공단
4. 관리권자로부터 관리업무를 위탁받은 제31조제2항의 입주기업체협의회
5. 관리권자로부터 관리업무(일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 관리업무만 해당한다)를 위탁받은 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관

19) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)

리책임 측면에서 시·군·구청장에게 분양·매매 자료를 요청할 수도 있으나,

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 관련 법령에 따라 국토교통부장관 역시 지방자치단체의 부동산거래정보를 취합하여 관리할 의무²⁰⁾²¹⁾가 있고, 한국부동산원으로 하여금 이를 조사·관리²²⁾하도록 하므로, 산업통상자원부장관이 분양·매매 자료를 별도로 재조사하기보다는 기존에 취합된 거래정보를 공유받는 것이 효율적인 것으로 보임.

의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. ~ 3. (생략)

20) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제19조(부동산정보체계의 구축·운영) ① 국토교통부장관은 법 제25조에 따라 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

1. 법 제3조에 따른 부동산거래 신고 정보

21) 「부동산거래정보 운영규정」

제4조(부동산거래정보의 송부 및 입력)

① 국토교통부장관은 지방자치단체의 부동산거래정보를 취합하여 관리하여야 한다.

② 국토교통부장관은 부동산거래관리시스템의 부동산거래정보를 보안성을 갖춘 네트워크 장비를 통하여 한국부동산원장에게 송수신하게 할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제2항 외에도 한국부동산원장에게 부동산거래관리시스템의 접속권한을 부여하여 부동산거래정보를 이동식저장장치에 저장하게 할 수 있다. 이 경우 한국부동산원장은 그 내역을 별지 제2호 서식에 따라 기재하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항의 부동산거래정보의 송수신과 관련된 실무를 전담할 정보관리자를 지정할 수 있다.

⑤ 한국부동산원장은 부동산거래정보를 전달받은 경우 자료의 오류 등을 점검한 후 부동산거래분석서버에 입력하여야 한다.

22) 「한국부동산원법」

제12조(업무) **부동산원**은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등 같은 법에 따라 부동산원이 수행하는 업무

2. 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무

3. ~ 101. (생략)

6. 부칙

부칙 안 제1조는 법률 시행을 위해 시행령 등 하위법령 제정을 위한 준비기간을 확보하고, 지식산업센터의 분양 또는 임대를 받은 자가 각종 승인·신고의무 부과, 전매 제한 등에 대비할 수 있는 기간을 주기 위해서 6개월 이후 시행하려는 것으로 이해됨.

또한 부칙 안 제2조부터 제4조까지는 신법이 적용되는 단계를 적절하게 명시한 것으로 보이고, 특히 부칙 안 제3조는 이 법 시행 이후 “지식산업센터를 분양받은 경우”가 아닌 “지식산업센터의 모집공고안 승인을 받은 지식산업센터”, 즉 개별 호실이 아닌 하나의 건물에 대해 동일한 기준으로 규율하려는 것으로 법 집행시 혼선이 줄어들 것으로 보임.

[표 9] 개정안 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(지식산업센터 입주승인 등에 관한 적용례) 제13조제2항, 제14조의3제2항, 제15조제1항·제2항 및 제28조의5제3항부터 제7항까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 지식산업센터를 분양, 양도 또는 임대받아 입주하는 경우부터 적용한다.
제3조(지식산업센터의 전매행위 제한에 관한 적용례) 제28조의4제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제28조의4제1항에 따라 모집공고안의 승인을 받은 지식산업센터를 분양받는 경우부터 적용한다.
제4조(지식산업센터의 분양홍보관 설치에 관한 적용례) 제28조의4제6항의 개정규정은 이 법 시행 이후 지식산업센터 설립승인을 받은 자부터 적용한다.

문 의 처
02)6788-5456