



제432회국회(임시회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈최초 주택지 공급 이주정책대상자의 전매 허용〉
■ 김도읍의원 대표발의(의안번호 제2214281호)

2026. 3.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 최초 주택지 공급 이주정책대상자의 전매 허용	3

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김도읍의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2025. 11. 14.
3. 회부연월일 : 2025. 11. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

경제자유구역개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 같은 법 제78조제1항의 규정에 따라 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 이주대책을 수립하여야 하고, 이주대책의 일환으로 주택지(이하 “이주자택지”라 함)를 공급할 수 있으며, 이주자택지를 공급받은 자는 같은 법(법률 제18828호, 2022. 2. 3. 일부개정) 제78조제5항의 규정에 따라 이주자택지의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매가 금지됨.

한편, 다른 개발사업인 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구의 경우 이주자택지 전매 금지에 대한 예외 규정을 두고 있음.

그 결과 경제자유구역개발사업의 경우 공공주택사업 등 타 개발사업과의 형평성 문제가 발생하고 있으며, 이주자택지 미등기 전매가 제한됨에 따라 원주민과의 보상 협상 지연 등 사업 추진이 장기화될 가

능성이 높음.

이에 경제자유구역개발사업의 경우에도 최초로 주택지를 공급받은 자에 한하여 사업시행자의 동의를 얻은 경우 전매를 할 수 있도록 함으로써 다른 유사한 개발사업의 이주대상자와의 형평성을 맞추고, 이주대상자에게 전매 허용을 통한 선택 기회 보장 및 이주대상자의 적기 이주 등을 도모함으로써 이주대상자를 지원하고, 경제자유구역개발사업이 신속하게 추진되도록 하려는 것임(안 제13조의3 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 최초 주택지 공급 이주정책대상자의 전매 허용

개정안은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”)에 따라 경제자유구역 사업시행자로 하여금 이주자 이주대책 등을 수립·시행하도록 하고, 이주정책대상자에게 공급한 주택지는 소유권이전등기 전까지 전매를 제한하되,

최초로 주택지를 공급받은 이주정책대상자는 사업시행자의 동의를 받은 경우 소유권이전등기 전이라도 전매할 수 있도록 예외조항을 신설하려는 것임(안 제13조의3 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
<신설>	<u>제13조의3(이주대책 등) ① 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 경제자유구역의 개발로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주자”라 한다)에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택지에 대한 공급</u>

현행	개정안
	계약을 체결한 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 주택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없고, 누구든지 그 주택지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 사업시행자로부터 최초로 주택지를 공급받은 자에 한하여 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 같은 법 제78조제5항에도 불구하고 소유권이전등기를 마치기 전이라도 전매할 수 있다.

「토지보상법」 제78조(이주대책의 수립 등)는 공익사업시 사업시행자로 하여금 이주정책대상자를 위한 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하도록 하고, 이주대책에 따라 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매를 제한하도록 규정함으로써, 원주민의 재정착을 유도하고 시세차익을 목적으로 한 투기수요의 유입을 방지하고자 함.

[표 2] 「토지보상법」의 이주대책 수립 및 전매제한 규정

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다. ⑤ 제1항에 따라 이주대책의 실시에 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 이주대책의 실시가 아닌 이주정착금으로 지급하여야 한다. 1. 제93조, 제96조 및 제97조제2호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우 2. 「공공주택 특별법」 제57조제1항 및 제58조제1항제1호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우 3. 「한국토지주택공사법」 제28조의 위반행위를 한 경우

한편, 경제자유구역 개발사업은 「토지보상법」 제4조제8호 및 별표1)에 따른 공익사업이므로, 「토지보상법」 제78조(이주대책의 수립 등)를 적용받고,

그 외에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 특수지역개발사업, 「관광진흥법」에 따른 조성계획 시행사업과 같이 공익성이 인정되는 개발사업도 「토지보상법」에 따라 이주대책 수립·실시 및 전매제한 규정을 적용받고 있음.

1) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 [별표] 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업(제4조제8호 관련)

2. 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업

(5) 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역에서 실시되는 개발사업

그러나 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업²⁾이나 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구 개발사업³⁾ 등의 경우에는 「토지보상법」 제78조의 적용대상인 공익사업임에도 불구하고, 주택공급의 중요성과 적시성을 위해 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등에 대해서는 사업시행자의 동의를 받아 전매를 예외적으로 허용할 수 있도록 단서 규정을 두고 있음.

2) 「택지개발 촉진법」

제19조의2(택지의 전매행위 제한 등) ① 이 법에 따라 조성된 택지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(轉賣)(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 택지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령*으로 정하는 경우에는 본문을 적용하지 아니할 수 있다.

* 시행령 제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 법 제19조의2제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 시행자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호·제7호 및 제9호의3의 경우에는 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자의 경우에만 해당한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우
- 2.~11. (생략)

3) 「공공주택 특별법」

제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 주택지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(轉賣)(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 토지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령*으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

* 시행령 제25조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례) 법 제32조의3제1항 단서에서 “이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호·제7호 및 제10호의3의 경우에는 공공주택사업자로부터 최초로 조성된 토지를 공급받은 자의 경우만 해당한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우
- 2.~12. (생략)

이에 개정안은 경제자유구역 개발사업도 택지개발사업이나 공공주택지구 개발사업과 같이 조속하게 추진될 수 있도록 사업시행자 동의를 받은 경우 최초 주택지를 공급받은 이주정책대상자에게 전매제한 규정을 적용받지 않도록 예외를 두려는 것으로 보임.

다만, 주택공급사업 외에도 산업단지개발사업, 관광단지개발사업 등 유사한 개발사업과 비교하여 경제자유구역의 개발의 중요성 및 시급성을 검토하고, 이들 사업간 형평성을 고려하여 전매제한 예외규정을 균형있게 규정할 필요가 있고,

국토교통부는 전매제한 규정에 대하여 예외를 허용할 경우 투기세력의 유입 등 부작용이 우려되어 예외규정을 엄격하게 판단할 필요가 있다는 입장이므로, 동 개정안 심사시에 이를 고려하여 논의할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5456