



제429회국회(정기회)
제1차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈산업단지 분양계약 해지 요구권 신설〉
■ 박상웅의원 대표발의(의안번호 제2208258호)

2025. 9.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
※ 참고자료: 관계기관 의견	7

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박상웅의원 등 14인
2. 발의연월일 : 2025. 2. 18.
3. 회부연월일 : 2025. 2. 19.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 산업용지 또는 공장을 취득한 자가 일정한 기간 내에 입주계약을 체결하지 못하는 경우 관리기관에 양도하도록 하고 있고, 관리기관이 매수를 할 수 없을 때에는 매수신청에 따라 다른 기업체나 유관기관에 양도하도록 하고 있음.

그런데 중소기업 및 중견기업이 산업용지를 분양받고 경영상의 어려움 등으로 인하여 계약을 유지하기 어려운 경우 기존의 계약금은 위약금으로 지급하게 되어서 이러한 사유로 계약이 해지되는 경우 중소기업이나 중견기업의 보호를 위해 위약금을 받지 아니하거나 경감하는 등의 조치가 필요하다는 의견이 제기되었음.

이에 산업용지 분양계약을 한 중소기업자 및 중견기업자가 경영상의 어려움 등 대통령령으로 정하는 사유로 계약을 유지하기 어려운 경우 계약해지로 인한 위약금의 100분의 30을 지급하지 않을 수 있도록 함으로써 경영상의 어려움을 겪는 중소기업 및 중견기업을 보호하여 지속적인 산업발전에 기여하려는 것임(안 제40조의3 신설).

Ⅲ. 검토의견

개정안은 산업단지의 산업용지 분양계약을 한 중소기업자·중견기업자가 대통령령으로 정하는 사유로 당초의 계약을 유지하기 어려운 경우 해당 산업단지의 조성공사가 완료되기 전까지 분양계약의 해지를 요구할 수 있고, 이 경우 계약의 해지로 인한 위약금의 100분의 30을 지급하지 아니할 수 있도록 하려는 것임(안 제40조의3 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
<신설>	제40조의3(분양계약의 해지) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제1호 및 제2호의 사업시행자가 분양하는 산업단지에서 산업용지를 계약한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 사업의 부도, 경영상의 어려움 등 대통령령으로 정하는 사유로 당초의 계약을 유지하기 어려운 경우 해당 산업단지의 조성공사가 완료되기 전까지 분양계약의 해지를 요구할 수 있다. 1. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업자 2. 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 중견기업자 ② 제1항에 따라 분양계약의 해지

	<u>요구를 하는 자는 사업시행자(제36조에 따라 분양에 관한 업무를 위탁 받은 관리기관을 포함한다)에게 계약의 해지로 인한 위약금의 100분의 30을 지급하지 아니할 수 있다.</u> <u>③ 제1항에 따른 분양계약 해지 절차, 기준 및 제2항에 따른 위약금 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
--	--

현행 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “「산업집적법」”) 제40조의2는 산업용지 또는 공장을 취득한 자가 입주계약을 체결하지 못하는 경우 이를 관리기관, 다른 기업체 또는 유관기관에 양도할 수 있도록 하고 있으나, 분양계약에 관한 규정은 없음.

[표 2] 산업집적법 중 산업용지 처분 관련 조항

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
제40조의2(입주계약 미체결 산업용지 등의 처분) ① 분양에 의하여 산업용지 또는 공장등을 취득한 자(제39조제2항·제3항 및 제40조제1항에 따라 양도받은 자를 포함한다)가 그 취득한 날부터 3개월에서 6개월의 범위에서 산업통상자원부령으로 정하는 기간 내에 입주계약을 체결하지 못하는 경우에는 그 기간이 지난 날부터 6개월에서 1년의 범위에서 산업통상자원부령으로 정하는 기간 내에 이를 관리기관에 양도하여야 하고 관리기관이 매수할 수 없을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리기관이 매수신청을 받아 선정된 다른 기업체나 유관기관에 양도하여야 한다. ② 제1항에 따라 산업용지 또는 공장등을 양도하는 경우에는 제39조제5항에 따라 정하는 가격으로 양도하여야 한다.

그런데 중소기업 및 중견기업이 산업용지를 분양받은 후 사업의 부도, 경영상의 어려움 등으로 인하여 계약을 유지하기 어려운 경우 계약을 취소하게 되면 기존에 납부한 계약금을 위약금으로 지급하게 되어 경영상의 어려움이 가중되므로 중소기업이나 중견기업의 보호를 위해 위약금을 받지 아니하거나 경감하는 등의 조치가 필요하다는 의견이 제기되었음.

이에 개정안은 산업용지를 분양받은 중소·중견기업이 대통령령으로 정하는 사유로 인해 당초 계약 유지가 어려운 경우에는 위약금의 30%를 경감할 수 있도록 함으로써 중소·중견기업의 불가피한 경영상의 어려움으로 인해 발생하는 손실을 완화하려는 취지로 이해됨.

그러나, 산업입지에 관한 현행법 체계에서는 산업단지 지정·개발·분양 등에 관한 사항은 국토교통부 소관인 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “「산업입지법」”)에서 규정하고 있고, 산업단지 분양이 완료된 이후 공장 등의 관리에 관한 사항은 산업통상자원부 소관인 「산업집적법」에서 규정하고 있음.

[표 3] 산업입지 관련 법률 현황

구 분	소관부처	내 용
산업입지법	국토부	산단 지정, 개발, 분양 등
산업집적법	산업부	입주계약, 공장설립, 산단 관리 등

이에 따라 산업입지법령에서는 산업단지 분양, 계약의 해지, 위약금에 관한 내용을 규정하고 있는데,¹⁾ 현재 「산업입지법 시행령」에서는 산업시설용지를 분양받은 자가 사업의 부도, 경영상의 어려움 등으로 분양계약 해지 시 위약금의 면제 또는 감면 근거를 규정하고 있음(시행령 제40조제14항).

[표 4] 산업입지법 시행령 중 분양계약 해지 관련 조항

산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령
제40조(분양가격의 결정 등) ⑭ 법 제16조제1항제1호 및 제2호의 사업시행자가 분양하는 산업단지에서 산업시설용지를 분양받은 자는 사업의 부도, 경영상의 어려움, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사유로 당초의 계약을 유지하는 것이 어려운 불가피한 사유가 있는 때에는 해당 산업단지의 조성공사가 완료되기 전까지는 위약금의 전부를 지급하지 않거나(분양면적을 축소하는 경우로서 축소되는 면적이 당초 분양면적의 100분의 30 이하인 경우로 한정한다) <u>당초 분양면적의 100분의 30에 해당하는 위약금을 지급하지 않고</u>(분양면적을 축소하는 경우로서 축소되는 면적이 당초 분양면적의 100분의 30을 초과하는 경우 및 분양계약을 해지하는 경우로 한정한다) 분양면적의 축소 또는 <u>분양계약의 해지를 요구할 수 있다</u>. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않다. 1. 분양면적의 축소 또는 분양계약의 해지로 인하여 축소 또는 해지된 부지를 단독으로 산업시설용지로서 공급하는 것이 곤란한 경우 2. 분양받은 토지에 대하여 준공인가전 사용허가를 받은 경우

산업통상자원부는 분양계약 해지에 관한 사항은 「산업입지법」에 반영하는 것이 적절하다는 의견²⁾으로 현행 법체계 및 산업통상자원부

1) 「산업입지법」 제38조 및 같은 법 시행령 제39조 및 제40조 등

2) 법체계 및 부처 업무 고려 시 개정입법이 필요한 경우 「산업입지법」에 반영하는 것이 적절하다는 의견임.

의견을 고려할 때 산업용지 분양계약 해지에 따른 분양계약금 반환 등에 관한 사항은 산업단지 지정·개발·분양 등에 관한 내용을 정하고 있는 「산업입지법」에 규정하는 것이 보다 적합한 측면이 있다고 보 이므로 이러한 점을 감안하여 개정안을 심사할 필요가 있음.

참고로 「산업입지법 시행령」 제40조제14항의 내용을 법률로 상향 하여 규정하는 내용의 「산업입지법 개정안」(의안번호 제2208252호, 박상웅의원 대표발의)이 발의되어 국토교통위원회에서 심사 중임.

문 의 처
02)6788-5468

참고

관계기관 의견

기관명 (의견제출일자)	의견 주요내용
한국산업 단지공단 (25.1..)	○ 개정안의 취지 공감 - 중소기업 및 중견기업이 산업용지 분양계약을 해지할 때 위약금 부담을 경감하여 경영 리스크를 최소화하려는 취지에 공감 ○ 산업입지법과 산업집적법의 법적 구분 필요 - 「산업입지법」은 산업단지의 조성 및 분양을 규율하고, 「산업집적법」은 산업단지 내 입주기업의 전출입과 사후 관리를 규율 - 두 법의 규율대상인 분양계약과 입주계약의 법적성질과 효과 등이 다르므로, 분양계약 해지는 「산업집적법」이 아닌 「산업입지법」에서 개정하는 것이 타당 ○ 기존 법령 및 유사 발의안과의 중복 고려 필요 - 산업입지법 제38조 및 동법 시행령 제40조제14항에서 이미 분양계약 해지 시 위약금 관련사항을 규정 - '25년 2월, 박상웅 의원이 산업입지법 개정안(의안번호 8252) 발의