



제429회 국회(정기회)  
제6차 국토교통위원회

# 산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《이주대책에 따라 공급하는 주택지 전매 허용》  
■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2211737호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 ( 제 2211737 호 ) .....          | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                        | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                 | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                        | 3 |
| 가. 이주대책에 따라 공급하는 주택지 전매 허용(안 제36조제1항 단서<br>신설) ..... | 3 |

## I. 이연회의원 대표발의(제2211737호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 28.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법 제36조의 규정에 따르면 산업단지개발사업의 시행자는 산업단지개발사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조의 규정에 따라 이주대책의 일환으로 주택지(이하 “이주주택지”라 함)를 공급할 수 있으며, 이주주택지를 공급받은 자는 같은 법(법률 제18828호, 2022. 2. 3. 일부개정) 제78조 제5항의 규정에 따라 이주주택지의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매가 금지됨.

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

그 결과 산업단지개발사업의 경우 공공주택사업 등 타 개발사업과의 형평성 문제가 발생하고 있으며, 이주주택지 미등기 전매가 제한됨

에 따라 원주민과의 보상 협상 지연 등 사업 추진이 장기화될 가능성이 높음.

이에 산업단지개발사업의 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, 산업단지개발사업이 신속하게 추진되도록 하려는 것임(안 제36조제1항 단서 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 이주대책에 따라 공급하는 주택지 전매 허용(안 제36조제1항 단서 신설)

| 현행                                                                                                                                               | 개정안                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제36조(이주대책 등) ① 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 산업단지의 개발로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주자”라 한다)에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 한다. <단서 신설> | 제36조(이주대책 등) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- 다만, 이주대책의 실시예 따라 공급하는 주택지에 대해 사업시행자로부터 최초로 주택지를 공급받은 자에 한하여 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 같은 법 제78조제5항에도 불구하고 소유권이전등기를 마치기 전이라도 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 있다. |
| ② ~ ③ (생략)                                                                                                                                       | ② ~ ③ (현행과 같음)                                                                                                                                                                                                                                    |
| ※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날<br>※ 적용례 : 이 법 시행 당시 이주대책의 실시예 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정되었으나 공급대상 주택지 또는 주택이 확정되지 아니한 경우부터 적용                               |                                                                                                                                                                                                                                                   |

현행법 제36조에 따르면 사업시행자<sup>1)</sup>는 「공익사업을 위한 토지 등

1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제16조(산업단지개발사업의 시행자) ① 산업단지개발사업은 다음 각 호의 자 중에서 산업단지 지정자의 지정에 의하여 산업단지개발계획에서 정하는 자가 이를 시행한다.

의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “「토지보상법」”이라 한다)에서 정하는 바에 따라 산업단지의 개발로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주자”라 한다)에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 함.

「토지보상법」 2)에서는 이주자에게 이주대책을 수립·실시하거나 이

- 
1. 산업단지를 개발하여 분양 또는 임대하고자 하는 경우로서 다음 각 목에 해당하는 자
    - 가. 국가 및 지방자치단체
    - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공기관
    - 다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
    - 라. 산업단지 개발을 목적으로 설립한 법인으로서 가목부터 다목까지에 해당하는 자가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한을 행사하는 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사실상 지배력을 확보하고 있는 법인
  2. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소벤처기업진흥공단, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의17에 따라 설립된 한국산업단지공단 또는 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
  - 2의2. 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합 또는 「상공회의소법」에 따른 상공회의소로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
  3. 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자 또는 해당 산업단지개발계획에서 적합하게 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자
  4. 제1호가목부터 다목까지, 제2호 또는 제3호에 해당하는 자가 산업단지의 개발을 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인(제1항제1호라 목에 해당하는 법인은 제외한다)
  5. 제3호 또는 제4호에 해당하는 사업시행자(제4호에 해당하는 사업시행자의 경우에는 제3호에 해당하는 자가 제4호에 따라 설립한 법인에 한정한다. 이하 제20조의2에서 같다)와 제20조의2에 따라 산업단지개발에 관한 신탁계약을 체결한 부동산신탁업자
  6. 산업단지 안의 토지의 소유자 또는 그들이 산업단지개발을 위하여 설립한 조합
  7. 「고등교육법」 제3조에 따른 사립학교를 설립·경영하는 학교법인, 「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 서울대학교 또는 「국립대학법인 인천대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 인천대학교(이하 “대학법인”이라 한다)
  8. 「한국과학기술원법」에 따른 한국과학기술원, 「광주과학기술원법」에 따른 광주과학기술원, 「대구경북과학기술원법」에 따른 대구경북과학기술원, 「울산과학기술원법」에 따른 울산과학기술원(이하 “과학기술원”이라 한다)
- 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
- 제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제 공함에 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.

주정착금을 지급하도록 규정하고 있으며, 이주대책의 실시에 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 경우 사업시행자는 이주대책의 실시가 아닌 이주정착금으로 지급하도록 규정하고 있음.

이에 산업단지의 개발에 따른 이주자가 이주대책의 실시로 주택지를 공급받은 경우 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매할 수 없는 반면, 「공공주택 특별법」 3) 및 「택지개발촉진법」 4)에서는 이주대책용으로

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

3) 「공공주택 특별법」

제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 주택지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 "공급받은 자"라 한다)는 소유권 이전등기를 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 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「공공주택 특별법 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

4) 「택지개발촉진법」

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 대통령령으로 정하는 경우에는 본문을 적용하지 아니할 수 있다.

제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례) 법 제19조의2제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우

공급하는 주택건설용지의 경우 사업시행자로부터 최초로 택지를 공급 받은 자의 경우 전매가 가능하도록 규정하고 있음.

개정안은 「공공주택 특별법」 및 「택지개발촉진법」과 같이 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택지에 대해 사업시행자로부터 최초로 주택지를 공급받은 자에 한하여 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 「토지보상법」에도 불구하고 소유권이전등기를 마치기 전이라도 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 있도록 하려는 것으로서,

택지개발사업, 공공주택사업 등 타 개발사업과의 형평성 및 이주자의 선택권 보장 측면을 고려하였을 때 필요한 측면이 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 산업경쟁력 확보 등 공공성 높은 산업단지 개발 사업에 대해서도 택지개발사업, 공공주택사업과 같이 이주주택지 전매제한의 예외규정의 신설이 필요하나, 전매를 원칙적으로 금지하되 예외적으로 허용할 필요가 있다는 법제처 의견을 참고하여 개정조문에 해당 사항을 함께 명시하는 것으로 수정할 필요가 있으며,

---

"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 시행자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호 및 제7호의 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

부칙의 경우 법률 공포 후 시행 전 사이에 이주주택지 주택이 확정되는 경우 예외 적용을 받지 못하는 경우가 발생하므로 시행일을 “공포한 날”로 수정하고, 주택지 전매에 관한 사항에 한정하여 적용례를 수정할 필요가 있다는 입장임.

【제36조제1항 단서 관련 국토교통부 수정의견】

| 개 정 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 국토교통부 수정의견                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제36조(이주대책 등) ① 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 산업단지의 개발로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주자”라 한다)에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 한다. 다만, 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택지에 대해 사업시행자로부터 최초로 주택지를 공급받은 자에 한하여 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 같은 법 제78조제5항에도 불구하고 소유권이전등기를 마치고 전이라도 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 있다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> | <p>제36조(이주대책 등) ① 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 산업단지의 개발로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주자”라 한다)에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 한다.</p> <p>&lt;단서 삭제&gt;</p> <p>② 제1항에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택지에 대한 공급계약을 체결한 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>② ~ ③ (생략)</p> <p>&lt; 부칙 &gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 <u>공포 후 3개월 이 경과한 날부터</u> 시행한다.</p> <p>제2조(이주대책에 대한 적용례) 제36조 <u>제1항</u>의 개정규정은 이 법 시행 당시 이주대책의 실시에 따른 <u>주택지 또는 주택을</u> 공급받기로 결정되었으나 공급대상 <u>주택지 또는 주택이</u> 확정되지 아니한 경우부터 적용한다.</p> | <p><u>법률」에서 정하는 바에 따라 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 주택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 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.</u></p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>&lt; 부칙 &gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 <u>공포한 날부터</u> 시행한다.</p> <p>제2조(이주대책에 대한 적용례) 제36조 <u>제2항</u>의 개정규정은 이 법 시행 당시 이주대책의 실시에 따른 <u>주택지를</u> 공급받기로 결정되었으나 공급대상 <u>주택지가</u> 확정되지 아니한 경우부터 적용한다.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

문 의 처

02)6788-5574