



제418회 국회(정기회)
제9차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈지식산업센터 전매·전대 금지 및 관리감독 강화〉
■문대림의원 대표발의(의안번호 제2203294호)

2024. 11.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 지식산업센터의 전매·전대행위 제한	2
2. 지식산업센터 사전 분양홍보관 설치 제한	11
3. 모집공고안 승인·감독시 관리체계 강화	14
4. 입주적합업종 등 주기적 확인·점검	20
5. 산업단지 외 입주업체 휴·폐업현황 관리	22
6. 부칙	24

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 문대림의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2024. 8. 28.
3. 회부연월일 : 2024. 8. 29.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 지식산업센터에 대하여 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로 정의하고 있으며, 기타 지식산업센터에 대한 설립·지원·분양·입주·관리 등에 관하여 규정하고 있음.

그런데 지식산업센터에 입주 가능한 업종이 한정되어 있음에도 불구하고 비적합 업종의 입주업체에 대한 적발 및 단속을 위한 법적 근거가 부재하고, 지식산업센터를 분양 또는 임대받은 후 이를 전매하거나 전대하는 등의 투기행위에 대한 제한규정이 없어 실수요 기업들의 입주비용이 증가하고 있으며, 분양승인 전에 홍보관을 설치하고 총 사업비에 과도한 분양홍보관 비용을 포함시켜 분양가가 상승하고 있다는 지적이 제기됨.

이에 지식산업센터의 전매·전대행위 제한규정을 마련하고, 입주업체의 입주적합업종 해당 여부를 주기적으로 확인·점검하도록 함으로써 지식산업센터에 대한 관리·감독체계를 강화하려는 것임.

주요내용

- 가. 지식산업센터를 분양받은 자로 하여금 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 권리의 전매 또는 전대 알선을 금지하고, 임차인의 전대(轉貸) 행위를 제한함(안 제28조의4제5항 및 제6항 신설).
- 나. 지식산업센터를 설립한 자에게 승인을 받지 아니하고 분양홍보관을 설치할 수 없도록 함(안 제28조의4제7항 신설).
- 다. 시장·군수·구청장, 관리기관의 관할 지역 내 지식산업센터의 활용실태에 대한 확인·점검 의무를 명시함(안 제28조의6제5항 신설).
- 라. 시장·군수 또는 구청장의 분양 승인 및 감독에 필요한 보고 및 자료 제출권을 부여함(안 제48조제3항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 지식산업센터의 전매·전대행위 제한

개정안은 지식산업센터를 분양받은 자가 1년 내에 전매 또는 전매 알선하지 못하도록 금지하고, 지식산업센터를 임대받은 자는 이를 전대하지 못하도록 금지하며, 전매·전대 금지 위반시 벌칙을 부과하여 지식산업센터에 대한 투자과열을 방지하려는 것임(안 제28조의4제5항·제6항 신설, 안제52조제3항제2호, 안 제53조제3호 등).

[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) ⑤ <u>지식산업센터를 분양받은 자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 산업통상자원부령으로 정하는 기간에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 중여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함한다. 이하 같다)하거나</u> <u>이의 전매를 알선하여서는 아니 된다. 다만, 상속 등 대통령령으로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</u> ⑥ <u>지식산업센터를 임대받은 자는 이를 다른 사람에게 전대(轉貸)하여서는 아니 된다. 다만, 상속 등 대통</u>
<u><신설></u>	

현행	개정안
제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등) ① ~ ⑥ (생략)	령령으로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
⑦ 제6항에 따른 임대전용산업단지에 속한 산업용지를 임대받은 자는 다른 사람에게 <u>전대(轉貸)</u> 할 수 없다. 다만, 해당 산업용지를 임대한 가격보다 낮은 가격으로 전대하는 경우 등 대통령령으로 정하는 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.	제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑧ (생략)	⑦ ----- ----- ----- <u>전대</u> -----. ----- ----- ----- -----.
제52조(벌칙) ①·② (생략)	⑧ (현행과 같음)
③ 제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	제52조(벌칙) ①·② (현행과 같음)
<신설>	③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는----- -----.
<신설>	1. 제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자
<신설>	2. 제28조의4제5항을 위반하여 분양받은 지식산업센터를 전매하거나 이의 전매를 알선한 자
제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.	3. (생략)
1. 2. (생략)	제53조(벌칙) ----- ----- -----.
<신설>	1. 2. (현행과 같음)
	3. 제28조의4제6항을 위반하여 임대받은 지식산업센터를 전대한 자

현행	개정안
3. 4. (생략)	4. 5. (현행 제3호 및 제4호와 같음)

지식산업센터는 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로¹⁾, 현행법은 지식산업센터의 설립·지원·분양·입주 등에 관한 사항을 규정하고 있음.

지식산업센터는 산업집적화 및 활성화를 위해 각종 세제 혜택²⁾ 등을 받고 있지만, 주택 등 타 부동산 유형에 비해 투기성 거래를 제한하는 규정이 미비하므로, 개정안은 지식산업센터를 분양받은 자의 전매 또는 임대받은 자의 전대 행위를 제한하고 위반시 벌칙을 부과함으로써 이를 엄격하게 관리·감독하려는 취지로 이해됨.

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

2) “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>

최근 지식산업센터에 대한 부동산 투기행태에도 불구하고 현행 제도상 관리체계가 미비하다는 지적³⁾이 있으므로, 부동산 투기를 근절하기 위해 지식산업센터 전매, 알선행위 및 전대를 금지하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

그런데, 매매 자체는 재산권에 수반되는 권리이므로, 개정안과 같이 투기수요를 방지하려는 공익적 목적으로 단기에 이를 되파는 것을 제한하는 것은 전매 제한 범위·기간 등 사적 권리에 대한 제한 정도를 투기방지 목적을 위한 최소 수준으로 결정할 필요가 있음.

참고로 주택이 아닌 일반 건축물 분양에 대하여는 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 투기과열지구·조정대상지역의 100㎡ 이상 규모의 오피스텔에 대해 1년 이내의 범위에서 전매를 제한하도록 하고 있음.

[표 2] 전매 제한 관련 입법례

「건축물의 분양에 관한 법률」
제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한) ① 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물 ⁴⁾ 을 분양받은 자 또는 소유자는 <u>분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함하되 상속은 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.</u> 이 경우 전매제한 기간은 행정구역, 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정되는 투기과열지구 또는 같은 법 제

3) 2024. 1. 30. MBC PD수첩, “위기의 지식산업센터, 유령 건물과 공실 지옥”
https://imnews.imbc.com/news/2024/society/article/6567198_36438.html

63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역 등을 고려하여 대통령령으로 다르게 정할 수 있다.

② · ③ (생략)

개정안은 지식산업센터에 대해 투기과열지구·조정대상지역 내 오피스텔과 동일한 기간 동안 전매를 제한하려는 것으로 보이는데, 오피스텔의 경우 100실 이상의 중·대형 규모 이상을 전매제한 대상으로 하고 있는 것과 유사하게 지식산업센터의 경우에도 호실 또는 건축면적 등 규모를 기준으로 일정 범위를 정하는 방안을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

다음으로, 전대 제한과 관련하여 「민법」은 임대인의 동의를 받아 전대하도록 할 뿐 그 밖에 제한규정은 두고 있지 않고, 현행법은 임대 전용산업단지로 지정받은 경우에만 전대를 원칙적으로 금지하되, 당초 임대한 가격보다 낮은 경우로 전대하는 경우 등 투기목적이 아닌 경우에 한하여 이를 허용하고 있음.

[표 3] 전대 제한 관련 입법례

「민법」
제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

4) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조의3(전대행위의 제한기간 등) ① 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물”이란 오피스텔로서 100실 이상인 건축물을 말한다.

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제38조의2(산업단지에서의 임대사업 등) ⑥ 관리기관은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제46조의6에 따라 산업단지의 일부를 임대전용산업단지로 지정 받은 경우에는 사업시행자와 협의하여 입주자격 및 임대기간 등 임대전용산업단지의 관리에 필요한 사항을 정하여 관리기본계획에 반영하여야 한다.

⑦ 제6항에 따른 임대전용산업단지에 속한 산업용지를 임대받은 자는 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 해당 산업용지를 임대한 가격보다 낮은 가격으로 전대하는 경우 등 대통령령으로 정하는 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

즉, 당초 투기목적으로 임대한 것은 아니지만 불가피하게 전대하려는 경우가 발생할 수 있는데, 개정안은 모든 지식산업센터에 대해 전대를 일체 금지하고 있어 재산권이 행정목적을 달성하기 위한 최소한도로만 제한되도록 적정 규율 범위 및 수준을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

마지막으로, 개정안은 벌칙을 부과하여 전매·전대 제한 규정의 강제력을 강화하고자 하는데, 전매 제한 위반시 1년 이하의 징역 및 1천만 이하의 벌금에 처하도록 하고, 전대 제한 위반시에는 1,500만원 이하의 벌금에 처하도록 함.

현행법 제52조제1항은 산업용지 처분제한 등을 위반⁵⁾한 경우 5년

5) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제52조(벌칙) 제1항 각 호

1. 제38조의2제4항 또는 제39조제1항·제2항·제5항(제44조의2제3항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)을 위반하여 산업용지 또는 공장등을 양도한 자
2. 제39조의2제4항을 위반하여 분할된 산업용지 또는 산업용지의 공유지분을 처분한 자
3. 제40조의2제1항을 위반하여 관리기관 또는 관리기관이 매수신청을 받아 선정한 다른 기업체나 유관기관 이외의 자에게 산업용지 또는 공장등을 양도한 자
4. 제43조제1항을 위반하여 관리기관 또는 관리기관이 매수신청을 받아 선정한 다른 기업체나 유

이하의 징역 및 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 제52조제3항은 모집공고안 승인 전 지식산업센터를 분양한 경우 1년 이하의 징역 및 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함.

각종 기반시설 지원 등을 통해 조성된 산업용지에 비해 개별 지식산업센터는 소규모의 시설·건축물이므로 이에 대한 전매제한 의무가 산업용지 처분제한 등과 같은 강도인 것으로 보기 어렵고,

제52조제3항은 산업통상자원부의 승인 전 분양 등 금지를 위반하는 경우 규율하는 내용이므로, 1년 이내에 전매를 금지하는 안 제28조의4 제5항을 위반하는 경우와 유사한 목적·수준의 의무 위반인 것으로 보여 벌칙도 이에 상응하는 수준으로 정하는 것은 합리적일 것으로 보임.

그리고 전대 제한은 위반하더라도 전매 제한을 위반한 경우와 달리 전대 계약을 해지함으로써 원상복구가 가능하므로, 징역형까지 부과하기보다는 벌금 상한을 1,500만원으로 보다 높게 설정하는 것이 효과적일 것으로 보이며,

현행법 제53조는 지식산업센터의 용도위반 및 용도위반하려는 자에게 양도·임대하는 경우 등에 대해 1,500만원 이하의 벌금을 부과하는 규정으로⁶⁾⁷⁾, 전대 위반시와 비슷한 목적·수준의 의무 위반인 것으로

관기관 이외의 자에게 산업용지 또는 공장등을 양도한 자

보여 벌칙도 이에 상응하는 수준으로 정하는 것은 합리적인 것으로 보임.

6) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제28조의3제3항을 위반하여 지식산업센터를 매각한 자

2. 삭제 <2014. 1. 21.>

3. 제28조의7제1항에 따른 의무를 위반한 자

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

7) 제28조의7(입주자 등의 의무) ① 지식산업센터의 입주자 또는 관리자는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 지식산업센터의 내력벽(耐力壁)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주요 구조부를 철거하거나 파손 또는 훼손하는 행위

2. 건축물의 건축허가 시의 설계도서에 정하여진 적재하중(積載荷重) 등을 초과하는 중량물 또는 진동발생장치를 설치하는 행위

3. 제28조의5제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위

4. 권한이 없이 공유시설 부분을 점용하는 행위

2. 지식산업센터 사전 분양홍보관 설치 제한

개정안은 모집공고안 승인 전에 사전 분양홍보관 설치하는 것을 금지하고, 위반시 벌칙을 부과하여 분양시장 과열을 방지하고자 함(안 제28조의4제7항 신설, 안 제52조제3항제3호).

[표 4] 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>⑦ 지식산업센터를 설립한 자로서 제1항에 따른 모집공고안의 승인을 받아야 하는 자는 제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 분양홍보관(분양 대상 건축물의 견본 등을 설치하고 청약 안내 등을 하는 장소를 말한다. 이하 같다)을 설치하여서는 아니 된다.</u>
제52조(벌칙) ①·② (생략) ③ <u>제28조의4제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 지식산업센터를 분양한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u>	제52조(벌칙) ①·② (현행과 같음) ③ <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는-----</u> <u>-----.</u> 1. (생략) 2. (생략) 3. <u>제28조의4제7항을 위반하여 같은조 제1항에 따른 승인을 받지 아니하고 분양홍보관을 설치한 자</u>

현행법은 지식산업센터 설립자가 지식산업센터를 분양·임대하려는 경우에는 공장건축물 착공 후 모집공고안을 작성하여 시장·군수·구청장의 승인을 받아 공개로 입주자를 모집하도록 함⁸⁾.

그런데 분양홍보관 설치·운영에 대한 규제는 없어 분양승인 전에 분양홍보관을 설치하여 입주자를 모집하더라도 제재할 수 있는 수단이 없고, 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 결정⁹⁾되므로, 개정안과 같이 승인 이후 분양홍보관을 설치하게

8) 「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.

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

1. 지식산업센터의 소재지, 건설규모 및 설립자의 명의
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

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

그리고 개정안은 의무위반시 벌칙을 부과하여 강제력을 담보하고자 하는데, 모집공고안 승인 전 지식산업센터를 분양한 경우(제1호), 전매제한 등을 위반한 경우(제2호)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.

-
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. 모집공고안 승인·감독시 관리체계 강화

개정안은 시·군·구청장이 모집공고안 승인 및 감독시 필요한 보고나 자료제출을 요구하거나 조사·검사할 수 있도록 하고, 이와 관련하여 사전고지, 신분증표 제시 등 필요한 사항을 규율하고자 하며(안 제48조제3항부터 제6항까지),

거짓·부정으로 모집공고안을 승인받거나 모집한 경우, 과장·기만으로 입주자를 모집한 경우, 검사를 거부·방해하는 경우 등에 대해 승인 취소할 수 있도록 하고(안 제28조의4제8항), 그 과정에서 청문을 거치도록 규정하며(안 제51조의2제5호).

검사·보고를 방해하는 자에 대해서도 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하여(안 제55조) 모집공고안 승인·감독시 관리체계를 강화하고자 함.

[표 7] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제28조의4(지식산업센터의 분양) ① ~ ④ (생략) <신설>	제28조의4(지식산업센터의 분양 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑧ 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 승인을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에

현행	개정안
제48조(보고 및 검사) ①·② (생략)	는 그 승인을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 승인을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 승인을 받은 경우 2. 제4항을 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집한 경우 3. 제48조제3항에 따른 보고·자료 제출·조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료를 제출한 경우
<신설>	제48조(보고 및 검사) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항 및 제2항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등을 포함한 검사계획을 검사대상자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우이거나 사전에 알리면 증거인멸 등으로 검사의 목적을 달성할 수 없다고 인정	③ 시장·군수 또는 구청장은 지식산업센터를 설립한 자에 대하여 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 제28조의4제1항에 따른 승인 및 감독에 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 사무소에 출입하여 장부·대장, 그 밖의 서류를 조사 또는 검사하게 할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
하는 경우에는 그러하지 아니하다.	-----.
④ 제1항 및 제2항에 따라 검사하는 공무원은 그 신분을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 출입·검사 시 담당 공무원의 성명, 출입 시간 및 출입 목적 등을 적은 문서를 관계인에게 내주어야 한다.	⑤ 제1항부터 제3항까지----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 보고 및 검사에 필요한 사항은 산업통상자원부령으로 정한다.	⑥ -----제5항까지----- ----- -----.
제51조의2(청문) 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.	제51조의2(청문) ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신설>	5. 제28조의4제8항에 따른 승인 취소
제55조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	제55조(과태료) ① ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
6. 제48조제1항 또는 제2항에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자	6. 제48조제1항부터 제3항까지----- -----
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 10. (생략)	1. ~ 10. (현행과 같음)
11. 제48조제1항 또는 제2항에 따른	11. 제48조제1항부터 제3항까지-----

현행	개정안
보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 자 ③ (생략)	----- ----- ③ (현행과 같음)

현행법은 시·군·구청장이 지식산업센터 모집공고안을 승인하도록 하여 설치허용하중, 진동·소음기준 등 관계 법령에 따른 기준 충족 여부를 검토하도록 하고 있으나, 지식산업센터 설립자가 실제 사실관계와 다르게 모집공고안을 작성·제출하더라도 이를 검증하고 제재할 수단은 별도로 규정하고 있지 않음.

이에 개정안은 시·군·구청장이 모집공고안 승인시 제출자료와 실제 사실관계간 일치 여부를 조사·검사할 수 있도록 하고, 그 결과 거짓·부정이 있으면 승인취소 할 수 있으며, 조사·검사 등을 방해하는 경우 등에도 승인취소 및 과태료를 부과하도록 하여 모집공고안 승인 및 조사·검사 규정의 실효성을 제고함으로써, 수분양자 등에게 모집공고안의 정확성이 담보되고 분양 관리체계상 미비점이 보완될 것으로 기대됨.

다만, 분양이 완료된 후 모집공고안이 취소되는 경우에는 수분양자 및 건축 과정상 혼란이 발생할 우려도 있을 것으로 보임.

참고로 산업통상자원부는 현행 벌칙조항¹⁰⁾에 따라 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집하는 경우는 이미 처벌하고 있고,

조사·검사의 거부·방해 등(제3호)에 대해서는 수분양자 등도 함께 피해를 수인해야 하는 모집공고안 승인 취소보다는 설립자에게만 벌칙을 부과하는 것이 합리적이라는 입장이므로 동 개정안 심사시에 참고할 필요가 있음.

다음으로, 개정안의 과태료 부과수준 적정성과 관련하여 현행 과태료 규정은 제48조제1항 또는 제2항¹¹⁾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).

10) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제52조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제28조의4제4항*을 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집한 자

* 제28조의4(지식산업센터의 분양) ④ 지식산업센터를 설립한 자는 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집하여서는 아니 된다.

11) 「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.

안 제55조는 안 제48조제3항을 위반하는 경우에도 현행 제48조제1항 또는 제2항 위반시와 동일한 수준으로 각각 과태료를 부과하고자 함. 현행 제48조제1항 또는 제2항에 따른 조사 및 검사는 산업단지의 원활한 관리를 위한 것으로, 지식산업센터의 원활한 모집공고 및 분양 관리를 위한 안 제48조제3항과 목적 및 의무수준이 유사한 것으로 보여, 위반시 동일한 수준으로 과태료를 부과하는 것은 합리적인 것으로 보임.

마지막으로, 청문규정과 관련하여 입주자모집 공고 승인에 대한 취소는 상대방의 권익을 제한하는 침익적 처분에 해당하므로 「행정절차법」 제21조제1항에 따른 사전통지가 이루어져야 하고, 이 경우 원칙적으로 의견제출의 기회를 부여해야 하므로 별도로 조문을 신설할 필요성은 낮은 것으로 보임¹²⁾.

12) 참고로 타 입법례를 살펴보면, ① 도로조성계획(수익+침익 혼합), 환경보전구역 지정(재산감소는 간접적 효과이고 인근 주민은 처분의 직접 상대방은 아님) 등 침익적 처분인지 다툼의 여지가 있는 경우, ② 청문 예외 조항을 규정하기 앞서 청문 조항을 언급할 필요가 있는 경우에는 「행정절차법」에도 불구하고 별도 청문 규정을 명시하고 있는 것으로 보임.

4. 입주적합업종 등 주기적 확인·점검

개정안은 시·군·구청장 또는 관리기관이 지식산업센터 입주업체의 입주적합업종 해당 여부를 주기적으로 확인·점검하도록 함(안 제28조의6제5항 및 제6항).

[표 6] 개정안 조문대비표

현 행	개 정 안
제28조의6(지식산업센터의 <u>관리</u>) ① ~ ④ (생 략) <u><신 설></u> <u><신 설></u>	제28조의6(지식산업센터의 <u>관리 등</u>) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 지식산업센터 입주업체에 대한 입주적합업종 해당 여부를 주기적으로 확인·점검하여야 한다.</u> <u>⑥ 제5항에 따른 확인·점검의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 산업통상자원부령으로 정한다.</u>

현행법은 지식산업센터를 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 입주하는 건축물로 정의¹³⁾하여, 해당 업종이 아닌 경우 입주를 원칙적으로 허용하지 않고 있음¹⁴⁾.

13) 「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 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

14) 참고로 시행령 제36조의4(지식산업센터에의 입주)에 따라 특정 산업의 집단화와 지역경제의 발전을 위하여 지식산업센터에의 입주가 필요하다고 인정하는 사업에 대해서도 입주를 허용하고 있음.

그런데 현행법령상 입주적합업종 해당 여부가 지속적으로 관리·감독되지 않으므로, 개정안은 시·군·구청장 또는 관리기관으로 하여금 이를 주기적으로 확인·점검하여 지식산업센터가 구축 취지에 부합하게 운영되도록 담보하려는 것임.

지식산업센터 호실별 분양·임대시 업종을 실시간으로 파악하는 것은 행정상 어려움이 있으므로, 개정안과 같이 시·군·구청장 또는 관리기관이 적정 주기로 이를 확인하는 것은 바람직한 것으로 보임.

다만, 입주업체 비협조 등으로 자료 확보가 어려운 경우 확인·점검 업무가 과중해질 우려가 있으므로, 시·군·구청장 및 관리기관이 입주업체 또는 관리자에게 관련 자료 제출을 요청할 권한 등을 부여하는 것이 효율적일 것으로 보임.

5. 산업단지 외 입주업체 휴·폐업현황 관리

개정안은 관리권자 또는 관리기관이 산업단지 외에 위치한 지식산업센터의 입주업체에 대해서도 휴·폐업 현황 등을 국세청장에게 요청하여 파악하도록 하려는 것임(안 제51조의3).

[표 8] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제51조의3(휴업·폐업 업체 현황 등 요청) 산업단지의 효율적 관리를 위하여 관리권자 또는 관리기관은 「부가가치세법」 등 관련 법령에 따라 제출된 해당 산업단지 내 위치한 <u>업체</u> 의 사업자등록 및 휴업·폐업에 관한 정보 및 현황 등을 국세청장에게 요청할 수 있다.	제51조의3(휴업·폐업 업체 현황 등 요청) ----- ----- ----- ----- <u>업체(산업단지 외에 위치한 지식산업센터의 입주업체를 포함한다)</u> ----- ----- -----.

현재 관리권자 또는 관리기관¹⁵⁾은 휴·폐업한 업체를 효과적으로 파악하여 산업단지를 효율적으로 관리하고자 국세청장에게 입주업체 휴·

15) 「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

폐업현황 등을 요청하고 있음.

개정안은 산업단지 밖의 지식산업센터 입주업체에 대해서도 휴·폐업 현황을 파악하도록 하여 지식산업센터가 효율적으로 관리되도록 하려는 취지로 이해됨.

그런데 관리권자 및 관리기관은 산업단지 내의 지식산업센터에 대해서만 관리권한 등을 가지고, 산업단지 밖의 지식산업센터의 경우 지방자치단체가 입주적합업종, 입주업체 현황 등을 관리할 권한이 있음¹⁶⁾¹⁷⁾.

즉, 개정안과 같이 관리권자 및 관리기관이 산업단지 밖의 지식산업센터의 휴·폐업 현황을 파악하기 보다, 법체계상 해당 지식산업센터를 관할하는 지방자치단체가 직접 휴·폐업현황을 관리하도록 하는 것이 타당할 것으로 보임.

16) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제28조의5(지식산업센터에의 입주) ① 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
2. 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설
3. 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

② 제1항제1호에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위 및 규모는 대통령령으로 정한다.

17) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」

제36조의4(지식산업센터에의 입주) ① 법 제28조의5제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 제6조제2항 및 같은 조 제3항에 따른 지식산업 및 정보통신산업
2. 그 밖에 특정 산업의 집단화와 지역경제의 발전을 위하여 다음 각 목의 구분에 따라 지식산업센터에의 입주가 필요하다고 인정하는 사업

가. 산업단지 안의 지식산업센터의 경우: 법 제2조제18호에 따른 산업에 해당하는 사업으로서 관리기관이 인정하는 사업

나. 산업단지 밖의 지식산업센터의 경우: 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 사업

② (생략)

6. 부칙

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

그리고 부칙 안 제2조는 전매·전대행위 제한에 대하여 이 법 시행 이후 지식산업센터를 분양 또는 임대받는 경우부터 적용하도록 하는데, 하나의 지식산업센터 건물 내에서도 분양·임대 시점에 따라 전매·전대 제한이 달라지는 효과가 있음.

이에 따라 지식산업센터 건물 관리상 혼선이 있을 수 있으므로, “지식산업센터의 모집광고안 승인을 받은 경우” 등으로 수정하여 하나의 건물에 대해서는 동일한 기준으로 규율하는 것이 보다 명확할 것으로 보임.

[표 9] 개정안 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(지식산업센터의 전매·전대행위 제한에 관한 적용례) 제28조의4제5항 및 제6항의 개정규정은 이 법 시행 이후 지식산업센터를 분양 또는 임대받는 경우부터 적용한다.

문 의 처
02)6788-5456