



제429회국회(정기회)
제7차 산업통상자원중소벤처기업위원회

외국인투자 촉진법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈외국인투자지역 내 부적격 경매낙찰시 후속절차 보완 등〉
■ 이학영의원 대표발의(의안번호 제2212483호)

2025. 11.

산업통상자원중소벤처기업위원회

수석전문위원 박희석

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 외국인투자지역 내 부적격 경매낙찰시 후속절차 보완 등	2

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이학영의원 등 10인
2. 발의연월일 : 2025. 8. 28.
3. 회부연월일 : 2025. 8. 29.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 법령에 따르면 시·도지사는 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 외국인투자지역을 지정할 수 있으며, 외국인투자지역의 관리기관은 입주대상 업종 및 입주기업의 자격 등 요건을 갖춘 자와 입주계약을 체결하여야 함.

그런데 외국인투자지역 내 경매를 통해 토지 등을 낙찰받은 기업이 입주요건을 충족하지 못하는 사례가 발생하고 있으나, 이와 같은 상황에서 낙찰받은 토지 등의 처분 또는 사용 절차·방법 등에 관한 규정이 미비하여 국민의 혼란을 초래하는 문제가 있음.

이에 외국인투자지역 내 토지 등을 경매나 그 밖의 법률에 따라 취득한 경우 그 처분 또는 사용 절차·방법에 관한 법적 근거를 마련함으로써 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 보완하려는 것임(안 제18조의3).

Ⅲ. 검토의견

1. 외국인투자지역 내 부적격 경매낙찰시 후속절차 보완 등

개정안은 외국인투자지역에서 사업을 하려는 자는 관리기관과 입주계약을 체결할 의무를 부과하고, 부지 또는 건물의 소유권 또는 사용권을 가진 자에 대해서는 입주계약을 체결하지 않을 수 있도록 하며,

외국인투자지역 안의 토지 등을 경매취득한 자에 대해서는 입주계약을 체결하도록 하고, 이를 이행하지 못한 경우 다른 입주기업이나 입주자격 있는 제3자에게 양도하도록 하며, 이러한 양도가 이루어지지 못하는 경우 관리기관에게 양도하도록 함(안 제18조의3제5항 및 제6항 신설).

[표 1] 개정안 조문대비표

현행	개정안
제18조의3(외국인투자지역의 개발·관리) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제18조의3(외국인투자지역의 개발·관리) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>외국인투자지역에서 사업을 하려는 자는 제1항에 따라 외국인투자지역을 관리하는 기관(이하 “관리기관”이라 한다)과 그 입주에 관한 계약(이하 “입주계약”이라 한다)을 체결하여야 한다. 다만, 해당 외국인투자지역 내 부지 또는 건물의 소유권이</u>

현행	개정안
<u><신설></u> ⑤ (생략)	<u>나 사용권을 가지고 있는 자는 입주계약을 체결하지 아니할 수 있다.</u> ⑥ <u>외국인투자지역 안의 토지등을 경매나 그 밖의 법률에 따라 취득한 자는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 이를 처분 또는 사용하여야 한다.</u> 1. <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 입주계약을 체결할 것. 다만, 입주계약을 체결한 기업을 인수 또는 합병한 자가 입주자격을 갖추고 당초 계약한 업종의 사업을 하는 경우에는 입주계약을 체결한 것으로 본다.</u> 2. <u>제1호에 따라 입주계약을 체결(입주계약을 체결한 것으로 보는 경우를 포함한다)하지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다른 입주기업이나 입주자격이 있는 제3자에게 양도할 것</u> 3. <u>제2호에 따라 양도가 이루어지지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리권자에게 양도할 것</u> ⑦ (현행과 같음)

현행법 제18조의3에 따라 외국인투자지역의 관리주체는 국가산업단지의 경우 한국산업단지공단 등의 관리기관, 그 외 외국인투자지역의 경우 관할 시·도지사가 됨¹⁾.

[표 2] 외국인투자지역의 관리주체

지역 구분		관리주체
산업단지	국가산단	국가산단의 관리기관 ※ 관리권자는 산업통상부장관 ※ 관리기관은 한국산업단지공단 등 위탁기관
	그 외 산단	관할 시·도지사
산단 외 외투자지역		관할 시·도지사

그리고 현행 시행령²⁾에 따라 외국인투자지역에서 사업을 하려는 자는 관리기관과 입주계약을 체결할 의무를 부과하여 체계적으로 해당 지역을 관리하고자 함. 다만, 이미 해당 지역 내 부지 또는 건물의 소유권자·사용권자에 대해서는 기득권을 인정하여 입주계약을 체결하지 않을 수 있도록 함.

그러나 외국인투자지역으로 입주하기 위해서는 시·도지사가 수립한 지정계획에 따른 입주대상 업종 및 입주기업 자격(예: 주식·출자총액 30% 이상, 외국인 투자금액 1억원 이상)을 갖추어야 하나, 경매·공매로 입주자격이 미비한 업체가 토지등을 취득한 후 이를 무단점유함에 따라 변상금을 부과하는 사례가 발생하고 있음(참고 1. 경기도 부적격 경매낙찰 사

1) 「외국인투자 촉진법」

제18조의3(외국인투자지역의 개발·관리) ① 산업단지 중 국가산업단지에 지정된 외국인투자지역은 그 국가산업단지의 관리기관이 관리하고, 국가산업단지가 아닌 산업단지에 지정된 외국인투자지역은 관할 시·도지사가 관리하며, 산업단지가 아닌 지역에 지정된 외국인투자지역은 관할 시·도지사가 개발·관리한다.

2) 「외국인투자 촉진법 시행령」

제26조의2(외국인투자지역의 관리)

③ 외국인투자지역에서 사업을 하려는 자는 관리기관과 그 입주에 관한 계약(이하 이 조에서 “입주계약”이라 한다)을 체결해야 한다. 다만, 해당 외국인투자지역 내 부지 또는 건물의 소유권이나 사용권을 가지고 있는 자는 입주계약을 체결하지 않을 수 있다. <신설 2020. 8. 5.>

레 참조).

[표 3] 외국인투자지역의 지정계획시 수립사항

제18조(외국인투자지역의 지정)

③ 시·도지사는 제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 같은 항 제1호부터 제4호까지의 지역을 외국인투자지역으로 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 지정계획을 수립하여 산업통상부장관에게 제출하여야 한다.

1. 외국인투자지역의 목적, 명칭, 위치 및 범위

2. 외국인투자지역 입주대상 업종 및 입주기업의 자격

3. 외국인투자지역 지정에 따른 비용 및 효과

4. 외국인투자지역의 개발방법 및 관리방법

5. 외국인투자지역 조성사업의 시행방법 및 기간

6. 토지이용, 인구과밀방지 등 각 지역의 특성에 따라 대통령령으로 정하는 사항

이에 개정안은 현행 시행령에 있는 입주계약 체결의무를 법률로 명시하는 한편, 입주자격 미비 등으로 입주계약이 체결되지 않는 경우 ① 기존 입주기업체 또는 입주자격이 있는 자, ② 관리권자 순서로 양도하도록 후속절차를 규정하여 현행 제도의 미비점을 보완하려는 것임.

우선, 안 제18조의3제5항을 살펴보면, 현행 시행령 제26조의2(외국인투자지역의 관리) 조문과 동일한 내용을 법률에 규정하는 내용이고, 입주계약 미체결시 후속절차(안 제6항)를 규율하기 위해서는 입주계약 체결의무를 미리 부과할 필요가 있으므로 안 제5항과 같이 개정할 필요가 있는 것으로 보임.

참고로 경기도는 기존 소유권자·사용권자에 대해 입주계약 체결의무

를 부과하지 않을 수 있도록 하는 단서 조항에 대하여, 입주계약에 따라 공동시설·관리비용 분담을 하고 있는데 정당한 입주기업체에 대해 비용이 전가될 우려가 있고,

임대기간 만료 또는 계약 해지시 토지 원상회복 의무와 토양환경영향평가 실시 등 구체적인 의무가 규정되어 있는데 이를 회피할 우려가 있으므로 삭제해야 한다는 의견임.

다만, 외국인투자지역은 국·공·사유지 구분과 관련없이 시·도지사가 외국인투자위원회 심의를 거쳐 지정³⁾하는 것인데, 기존 사유지 등에 대해 법률로써 일률적으로 입주계약 체결의무를 강제하는 것은 바람직하지 않다는 점도 고려하여 동 개정안을 심사할 필요가 있을 것으로 보임.

그리고 개정안은 입주자격이 있는 기업에 대해서만 토지등을 취득하여야 한다는 전제조건 없이 입주계약 체결의무를 부과하고 사후절차를 규정하는 내용이나, 사전적으로 부적격업체가 토지 등을 취득하는 상황을 방지하기 위한 조문도 함께 보완하는 것이 효율적일 것으로 보임.

3) 「외국인투자 촉진법」

제18조(외국인투자지역의 지정) ① 시·도지사는 다음 각 호의 지역을 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 외국인투자지역(이하 “외국인투자지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제2호에 해당하는 외국인투자지역을 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제7조 및 제7조의2에 따른 일반산업단지 및 도시첨단산업단지로 개발할 때에는 미리 개발계획을 수립하여야 한다.

다음으로, 안 제18조의3제6항을 살펴보면 먼저 제1호는 취득업체가 입주계약을 체결하되 인수·합병시 입주자격을 갖추고 기존 업종 사업을 하는 경우에 입주계약을 체결한 것으로 간주하고자 함. 이를 통해 입주계약 체결절차에 소요되는 시간을 절감하고 효율적으로 공장설립 또는 사업개시 등을 할 수 있게 하려는 취지로 보임.

이에 대해 경기도는 인수·합병시에도 직접 입주계약을 체결하여 기존 계약을 갱신하도록 해야 임대료 부과, 감면 임대료 환수 등에 대한 구체적인 근거를 마련할 수 있으므로 입주계약 체결 간주 규정을 삭제할 필요가 있다는 의견임.

다만, 인수·합병 등으로 기존 입주기업의 지위가 승계된 경우 기존 권리·의무 등은 함께 승계된 것으로 보는 것이 원칙이므로⁴⁾, 개정안 심사시에 이를 참고하여 논의할 필요가 있음.

또한 제2호 및 제3호는 입주계약이 체결되지 않는 경우 기존 입주기업체 또는 입주자격이 있는 제3자에게 양도하도록 하고(제2호), 양도가 이루어지지 않는 경우 관리권자에게 이를 양도하도록 함(제3호). 이를 통해 민간기업간 거래를 우선 추진하고, 양도계약이 체결되지 않

4) 대법원 2018두63563 판결(2019.12.12. 선고), 이행강제금부과처분취소청구의소

【판결요지】

[2] 회사합병이 있는 경우에는 피합병회사의 권리·의무는 사법상의 관계나 공법상의 관계를 불문하고 그의 성질상 이전을 허용하지 않는 것을 제외하고는 모두 합병으로 인하여 존속한 회사에 승계되는 것으로 보아야 한다.

은 경우 산업통상부장관 또는 관할 시·도지사에게 양도하도록 하려는
것임.

다만, 경기도에서는 개정안에 대해 입주자격 없는 낙찰자가 고가 매
각을 시도하더라도 최종적으로는 관리권자가 이를 인수하게 되어 적정
가격을 제시할 유인이 저하되고 지방재정에 부담이 전가될 우려가 있
다는 의견이므로, 동 개정안 심사과정에서 이를 고려할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5456

참고 1

경기도 부적격기업 경매낙찰 사례

□ 부적격기업 경매낙찰 사례

- 공장건물을 경매 등으로 취득하였으나 외투지역 입주자격*을 충족하지 못함

* 총액 30%이상, 외국인 투자금액 1억원 이상

기업명		추진경위	조치내용
1	(주) ○○사이언스	최초입주기업 → 폐업(경매)	
2	(주) △△△	경매낙찰 → 무단점유 → 공매	변상금 부과
3	□□□	공매낙찰 → 무단점유 → 소유권이전	변상금 부과
4	(주) ◇◇	소유권이전 → 무단점유 → 행정대집행	변상금 부과 및 행정대집행
1	(주) AA	최초입주기업 → 폐업(경매)	
2	(주) BB	경매낙찰 → 무단점유 → 경매	변상금 부과
3	(주) CC	경매낙찰 → 무단점유 → 경매	변상금 부과
4	(주) DD	경매낙찰 → 무단점유	변상금 부과