



제428회 국회(임시회)  
제2차 국토교통위원회

# 산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 계약해지 요구 및 위약금 감면 규정 신설 》

■ 박상웅의원 대표발의(의안번호 제2208252호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| I . 박상웅의원 대표발의(제2208252호) .....                             | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                               | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                        | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                               | 2 |
| 가. 계약해지 요구 및 위약금 감면 규정 신설<br>(안 제38조제12항부터 제14항까지 신설) ..... | 2 |

## I. 박상웅의원 대표발의(제2208252호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박상웅의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 19.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 산업단지 지정·개발·분양에 관한 사항을 정하고 있고, 동법 시행령에서는 분양 계약 해지에 따른 위약금 및 위약금 감면에 관한 내용을 규정하고 있음.

그런데 현행법에는 위약금 감면에 관한 명시적인 규정이 없어 산업용지를 분양받은 중소기업 및 중견기업이 경영상 어려움 등으로 계약 유지가 어려운 경우에도 이를 인지하지 못하여 감면받지 못하는 사례가 발생하고 있어 법적 근거를 명확하게 두어야 한다는 지적이 있음.

이에 분양계약 변경·해지 및 위약금 감면의 근거를 법률에 상향하여 명확한 근거를 마련함으로써 경영상 어려움을 겪고 있는 중소기업 및 중견기업을 보호하여 지속적인 산업발전을 촉진하려는 것임(안 제 38조제12항에서 제14항까지 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 계약해지 요구 및 위약금 감면 규정 신설(안 제38조제12항 부터 제14항까지 신설)

| 현행                                                       | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)<br>① ~ ⑪ (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u> | 제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)<br>① ~ ⑪ (현행과 같음)<br>⑫ 제16조제1항제1호 및 제2호의 사업시행자가 분양하는 산업단지에서 산업시설용지를 분양받은 자로서 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 변경 또는 해지를 요구할 수 있다.<br>1. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업자<br>2. 「중견기업 성장촉진 및 경쟁력 강화에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 중견기업자<br>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자<br>⑬ 제12항에 따라 분양계약의 변경 또는 해지를 요구받은 사업시행자는 다음 각 호의 구분에 따라 계약의 변경 또는 해지로 인한 위약금의 전부 또는 일부를 부과하지 아니할 수 있다. |
| <u>&lt;신설&gt;</u>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p>1. 분양면적을 축소하는 경우로서 <u>축소되는 면적이 당초 분양면적의 100분의 30 이하인 경우: 위약금의 전부</u></p> <p>2. 분양면적을 축소하는 경우로서 <u>축소되는 면적이 당초 분양면적의 100분의 30을 초과하는 경우 및 분양계약을 해지하는 경우: 위약금의 100분의 30</u></p> <p>⑭ 제12항 및 제13항에 따른 분양계약 변경·해지 및 위약금 감면의 기준, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> |

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

※ 분양계약의 해지 등에 관한 적용례 : 이 법 시행 이후 분양계획서를 작성하는 경우부터 적용

개정안은 공공 사업시행자<sup>1)</sup>가 분양한 산업시설용지를 분양받은 중소기업 및 중견기업이 사업의 부도 또는 경영상의 어려움 등 대통령령으

1) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

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

- 산업단지를 개발하여 분양 또는 임대하고자 하는 경우로서 다음 각 목에 해당하는 자
  - 국가 및 지방자치단체
  - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공기관
  - 「지방공기업법」에 따른 지방공사
  - 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
- 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제45조의17에 따라 설립된 한국산업단지공단 또는 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

2의2. ~ 8. (생략)

로 정하는 사유로 인해 분양계약 유지가 어려운 경우 산업단지 조성공사가 완료되기 전까지 계약의 변경 또는 해지를 요구할 수 있도록 하고, 이 경우 공공 사업시행자가 계약의 변경 또는 해지에 따른 위약금의 전부 또는 일부를 감면할 수 있도록 하는 내용<sup>2)</sup>임.

현재 산업시설용지의 분양계약 변경·해지 요구권과 위약금 면제에 대한 사항은 법률상 조성용지의 처분계획에 대한 일반적인 위임규정<sup>3)</sup>에 근거하여 대통령령에 규정<sup>4)</sup>되어 있으며, 보다 구체적인 사항은 매도인과 매수인 간 체결하는 공급계약서를 통해 정하고 있음.

2) 개정안과 유사한 취지의 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안」(박상웅 의원 대표발의, 의안번호 : 2208258)이 발의되어 산업통상자원중소벤처기업위원회에 계류되어 있는바, 개정안 심사에 참고할 필요가 있음.

### 3) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

**제38조(개발한 토지·시설 등의 처분)** ① 사업시행자가 개발한 토지·시설 등 중 산업단지관리 기본계획이 수립된 지역 안의 토지·시설 등을 분양·임대·양도(이하 이 조에서 “처분”이라 한다)하려는 경우에는 처분계획을 작성하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조에 따른 관리기관(이하 이 조에서 “관리기관”이라 한다)과 협의하여야 하며, 관리기관은 협의 요청일부터 20일 이내에 의견을 통지하여야 한다.

②~⑥ (생략)

⑦ 제1항에 따른 처분계획의 내용·처분방법·처분절차·가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 국가 또는 지방자치단체인 사업시행자가 임대하는 경우의 임대조건·임대방법·임대절차 및 임대료 산정기준 등에 관하여는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 관련 규정을 적용하지 아니한다.

⑧~⑪ (생략)

### 4) 「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) 당초 분양면적의 100분의 30에 해당하는 위약금을 지급하지 않고(분양면적을 축소하는 경우로서 축소되는 면적이 당초 분양면적의 100분의 30을 초과하는 경우 및 분양계약을 해지하는 경우로 한정한다) 분양면적의 축소 또는 분양계약의 해지를 요구할 수 있다. 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

다만, 국토교통부 설명에 따르면 현행 표준 매매계약서 양식에는 분양계약 변경·해지 요구권에 대한 내용<sup>5)</sup>만 반영되어 있고, 위약금 감면에 대한 사항은 반영되어 있지 않음.

한국토지주택공사(LH)에서 조성하는 산업시설용지에서 최근 5년간 총 54건의 계약변경 또는 해지가 이루어졌는데, 이 가운데 산업시설용지를 분양받은 자의 경영상 어려움 등에 따른 요청으로 위약금이 미부과되거나 감면된 사례는 없음<sup>6)</sup>.

[표 1] 최근 5년간 LH 산업시설용지 공급계약 변경·해제 현황

(단위: 개소, 백만원)

| 구 분         |                  |         | 2020년     | 2021년 | 2022년      | 2023년     | 2024년       | 계           |
|-------------|------------------|---------|-----------|-------|------------|-----------|-------------|-------------|
| 계약 변경·해제 건수 |                  |         | 7         | 6     | 5          | 5         | 31          | 54          |
| 위약금         | 부과 건수<br>(평균 액수) |         | 4<br>(42) | -     | 3<br>(273) | 4<br>(62) | 24<br>(123) | 35<br>(120) |
|             | 미부과 건수           | LH 귀책 등 | 3         | 6     | 2          | 1         | 7           | 19          |
|             |                  | 매수인 귀책  | -         | -     | -          | -         | -           | -           |

※자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

개정안은 매수인의 경영상 사정 등에 의한 계약 변경·해지 요구권 제도와 위약금 감면 제도가 더욱 활성화될 수 있도록 시행령에서 정하고 있는 사항을 법률로 상향하려는 것임.

5) 「산업시설용지 표준 공급계약서」

제9조(계약의 해제) ② 매수인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 매수인이 계약의 이행에 착수 전에 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우
2. 매도인의 책임질 사유로 토지사용가능시기 및 소유권이전이 \_\_\_\_개월이상 지연되는 경우. 다만, 매도인의 책임질 사유 없이 제5조제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유로 지연되는 경우를 제외한다.
3. 제4조의 면적정산결과 면적이 10% 이상 증감하는 때

6) 산업시설용지 공급계약이 변경 또는 해제되었으나 위약금이 미부과된 경우는 모두 LH 측의 귀책 사유(조성공사의 지연 등) 또는 동일 산단 내 용지 교환(면적 증가)에 따른 계약변경에 의한 것임.

현행 시행령과 개정안의 내용은 대부분 유사하지만, 개정안의 경우 ①계약 변경·해지 요구권자를 ‘중소기업, 중견기업 등 대통령령으로 정하는 자’로 명시한 점, ②국토교통부령으로 정하고 있는 계약 변경·해지 요구 사유를 국토교통부령이 아닌 대통령령으로 정하도록 상향한 점, ③계약 변경·해지 요구 및 위약금 감면 적용 예외사례 등 그 밖에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 위임한다는 점에서 현행 시행령과 일부 차이가 있음.

[표 2] 현행 시행령 내용과 개정안 내용 비교

| 구 분                  | 「산업입지 및 개발에 관한 법률」<br>시행령(현행)                                                                                                                                                                                                                                       | 「산업입지 및 개발에 관한 법률」<br>일부개정법률안(개정안)                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 계약<br>변경·해지<br>요구권 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사업장) 국가·지자체·공공기관이 사업시행자인 경우</li> <li>- (신청주체) <b>미규정</b></li> <li>- (내용) 당초 계약을 유지하기 어려운 경우* 조성공사가 완료되기 어려운 경우 분양계약 변경 또는 해지 요구 가능</li> <li>* 분양받은 자의 사업 부도, 경영상 어려움 등 <b>국토부령 정하는 사유</b></li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사업장) 국가·지자체·공공기관이 사업시행자인 경우</li> <li>- (신청주체) <b>중소기업, 중견기업 등 대통령령으로 정하는 자</b></li> <li>- (내용) 당초 계약을 유지하기 어려운 경우* 조성공사가 완료되기 어려운 경우 분양계약 변경 또는 해지 요구 가능</li> <li>* 분양받은 자의 사업 부도, 경영상 어려움 등 <b>대통령령 정하는 사유</b></li> </ul> |
| ② 위약금<br>면제·감면       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사업장) ① 해당되는 경우</li> <li>- (내용) 산단 여건에 따라, 위약금의 전부를 지급하지 않거나 당초 분양면적의 30%에 해당하는 위약금을 미부과</li> <li>* (전부 미부과) 분양 면적 축소하는 경우로 축소되는 면적이 분양면적의 30% 이하인 경우</li> <li>* (30% 미부과) 분양 면적 축소하는 경우로 당초 분양면적의 30%를 초과하는 경우</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (사업장) ① 해당되는 경우</li> <li>- (내용) 산단 여건에 따라, 위약금의 전부를 지급하지 않거나 당초 분양면적의 30%에 해당하는 위약금을 미부과</li> <li>* (전부 미부과) 분양 면적 축소하는 경우로 축소되는 면적이 분양면적의 30% 이하인 경우</li> <li>* (30% 미부과) 분양 면적 축소하는 경우로 당초 분양면적의 30%를 초과하는 경우</li> </ul>  |
| ①·②<br>적용<br>제외사례    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- (내용) 사업시행자가 계약 변경·해지 및 위약금 미부과 적용이 어려운 경우</li> <li>* <sup>1)</sup>해당 부지를 단독으로 공급하기 곤란한 경우,</li> <li><sup>2)</sup>준공인가 전 사용 허가 받은 경우</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양계약 변경·해지 및 위약금 감면의 기준, 절차 등에 <b>필요한 사항은 대통령령으로 정함</b></li> </ul>                                                                                                                                                          |

※자료: 현행 법령 및 개정안 내용 정리

현행 시행령에 위약금 감면 근거가 규정되어 있음에도 실제 공급계약서에는 반영되지 않는 등 제도 활용 실적이 저조하므로, 개정안을 통해 계약 변경·해지 요구 및 위약금 감면 제도의 명확한 법적 근거를 마련함으로써 산업시설용지를 공급받은 중소기업과 중견기업 등이 경영상 위기에 보다 유연하게 대응할 수 있도록 하는 법적 안전장치를 마련할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 현행 제도의 실효성 강화 취지에는 공감하지만, 산업여건 변화에 따라 탄력적으로 제도를 운영할 수 있도록 현행과 같이 법률이 아닌 시행령에서 매수인의 계약 변경·해지 요구권 및 위약금 감면에 대한 사항을 규정하도록 유지할 필요가 있다는 입장<sup>7)</sup>임.

아울러, 국토교통부는 현행 시행령상의 위약금 감면 규정이 보다 실효성 있게 활용될 수 있도록 용지분양 공고문과 계약서에 해당 규정이 명확히 반영되도록 공문을 시달하는 등 다양한 행정적 노력을 기울이겠다고 밝힘.

따라서, 개정안이 경영상 어려움을 겪는 중소·중견기업의 법적 보호장치로 기능할 수 있는 측면과 아울러 산업환경 변화에 대응한 행정적 유연성을 함께 고려하여 종합적인 검토가 이루어져야 할 것으로 보임.

---

7) 이와 관련하여, 법무부도 법률 상향 입법 시 다양하고 구체적인 사항을 포섭하기 어려우므로 보다 유연하게 대응할 수 있는 현행 하위법령만으로도 목적달성이 충분하다는 의견을 제출함.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5574 |