제418회국회(정기회)
제9차 산업통상자원중소벤처기업위원회

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈산업용지 임대에 관한 특례〉
▣박성민의원 대표발의(의안번호 제2203748호)

2024. 11.

산업통상자원중소벤처기업위원회
수석전문위원 박희석

목 차

Ⅰ. 제안경위 ····· 1

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용 ····· 1

Ⅲ. 검토의견 ····· 2

Ⅰ. 제안경위

1. 제　안　자 : 박성민의원 등 10인

2. 제안연월일 : 2024. 9. 6.

3. 회부연월일 : 2024. 9. 9.

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 산업시설구역 등에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 자는 공장설립 완료신고 또는 사업개시 신고를 한 후에 관리기관과 입주계약을 체결하도록 하고 있고, 예외적으로 연접한 입주기업체에 임대하는 경우에는 해당 산업용지를 곧바로 임대할 수 있도록 허용하고 있음.

그런데 산업단지에 공장 등을 신설 또는 증설하려는 경우 건설공사에 필요한 물건을 적치하거나 차량을 주차할 수 있는 산업용지가 필요한데도 현행법상 규정에 따라 유휴부지를 임대할 수 없어 불편함이 있다는 지적이 있음.

이에 산업단지 내 공장을 신·증설하려는 경우 건설공사에 필요한 물건의 적치, 건설공사 관련 차량주차 등을 목적으로 산업용지를 임대할 수 있도록 하는 등 산업단지 내 산업용지의 임대제도를 정비함으로써 산업용지의 효율적 활용을 도모하려는 것임(안 제38조의3).

Ⅲ. 검토의견

개정안은 연접한 입주기업체가 연계시설을 설치하거나, 다른 입주기업체가 공장 신·증설을 위해 필요한 재료 적치장·주차장 등으로 사용하거나, 직접개발한 산업용지를 산업단지지정권자의 승인을 받아 임대하는 경우에 입주기업체가 공장설립등의 완료신고 또는 사업개시 신고(이하 “설립·개시신고”) 전이라도 산업용지의 전부 또는 일부를 임대할 수 있도록 허용하려는 것임(안 제38조의3).

[표 1] 개정안 조문대비표

현 행	개 정 안
제38조의3(연접한 입주기업체에 대한 임대) 제38조의2에도 불구하고 입주기업체는 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 경우에는 해당 산업용지의 일부를 연접한 입주기업체에 임대할 수 있다.	제38조의3(산업용지 임대의 특례) ---------- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산업용지의 전부 또는 일부를 입주기업체 또는 입주하려는 기업에 임대할 수 있다.
<신 설>	1. 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지에 대하여 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적 또는 기능적으로 연계하여 제조시설 또는 부대시설(관리지침으

현 행	개 정 안
	로 정하는 요건을 충족하는 경우에 한정한다)을 설치하려는 때에 해당 산업용지를 연접한 입주기업체에 임대하려는 경우
<신 설>	2. 자신이 소유하고 있는 산업시설구역등의 산업용지 또는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제23조에 따라 지정된 기회발전특구 내 산업용지를 해당 산업단지에 공장등을 신설 또는 증설하려는 자(건설공사를 하려는 자를 포함한다)에게 그 건설공사에 필요한 물건의 적치, 건설공사 관련 차량의 주차 등을 목적으로 임대하려는 경우로서 관리권자가 필요하다고 인정하는 경우
<신 설>	3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조제1항제3호의 사업시행자 중 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자가 직접 개발한 산업용지를 같은 법 제38조제9항 단서에 따라 임대하려는 경우

입주기업체는 현행법 제38조의2에 따라 설립·개시 신고 후 산업용지 및 공장을 임대할 수 있고, 제38조의3에 따라 설립·개시 신고 전에 산업용지의 일부만 임대할 수도 있음.

현행법상 두 조문의 주요 연혁 및 입법취지를 각각 살펴보면,

우선 제38조의2는 2008년 산업용지를 조성원가로 저렴하게 분양받은 기업이 처분·분할매각 등을 통해 개발이익을 사유화하는 등 투기사례가 빈번하게 발생하고 있다는 지적 등을 고려하여, 정부가 산업단지 내에서 임대사업을 하려는 경우 공장설립신고 또는 사업개시신고를 하도록 사업수행 요건을 강화하는 내용(제38조의2 전문개정 등)의 일부개정법률안을 제출[1]하고 국회는 이를 수정가결한 바 있음[2].

다음으로, 2024년 7월 10일부터 신설·시행된 제38조의3[3]은 연접한 입주기업체가 기존 제조시설과 물리적·기능적으로 연계하여야 하는 시설을 설치하려는 경우 설립·개시신고 전에도 산업용지의 일부는 임대할 수 있도록 예외 규정을 마련하려는 것임.

[표 2] 현행법상 공장 및 산업용지 전체임대와 부분임대 절차 비교

○ **(전체 임대시 절차)** 제조업 관련 입주계약 체결 → 공장설립 및 제조시설 설치 → 공장설립등의 완료신고 → 임대사업 관련 입주계약 체결 및 임대인과 임차인 임대계약 → 임차인의 입주계약 체결 → 산업용지와 공장 전체 임대 절차 완료
○ **(부분 임대시 절차)** 제조업 관련 입주계약 체결 → 공장설립 및 제조시설 설치 → 공장설립등의 완료신고 → 제조업 영위 → 부분 임대 관련 임대차 계약 및 임대신고서 제출(임대인) → 임차인의 입주계약 체결 → 산업용지와 공장의 일부 임대 절차 완료 ※ 부분 임대시에는 별도의 임대사업 관련 입주계약 체결없이 임대신고서만 제출

1) 의안번호 제1802169호, 정부 제출, 제출연월일 2008. 11. 21.
2) [시행 2009. 8. 7.] [법률 제9426호, 2009. 2. 6., 일부개정]
3) 구자근 의원 등 10인 발의(의안번호 제2124904호) → 대안(의안번호 제2125808호) 가결

○ **(산업용지 일부 임대시 절차)** 제조업 관련 입주계약 체결 공장설립 및 제조시설 설치 → 공장설립등의 완료신고 → 제조업 영위 → 부분 임대 관련 임대차 계약 및 임대신고서 제출 → 임차인의 입주계약 체결 → 임차인의 산업용지 임대 → 임차인의 공장설립 및 제조시설 설치 → 임차인의 공장설립등의 완료신고

한편, 개정안은 현행 제38조의3에 비해 산업용지의 전부를 임대할 수 있도록 임대 가능한 산업용지 범위를 확대하고, 임대 유형에 대해서도 종전의 연접한 입주기업체의 연계시설 설치(제1호) 외에 재료 적치장·주차장 사용(제2호) 및 직접 개발한 산업용지를 산업단지지정권자의 승인에 따라 임대하는 경우(제3호)를 추가하고자 함.

[표 3] 현행법 제38조의3 및 개정안 주요 내용 비교

구 분	현 행 법	개 정 안
임대 산업용지 범위	일부	전부 또는 일부
임대유형	연접한 입주기업체의 연계시설 설치	(제1호) 연접한 입주기업체의 연계시설 설치 (제2호) 재료 적치장·주차장 사용 (제3호) 직접개발한 산업용지를 「산업입지법」 제38조제9항단서(산업단지지정권자의 승인)에 따라 임대하는 경우

안 제38조제3호에 따른 임대유형을 보다 자세히 살펴보면, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제9항은 산업용지를 직접 개발한 사업시행자가 토지·시설 등을 처분(분양·임대·양도)하려는 경우 완료·개시신고 후 5년 이후 처분하도록 제한하고 있는데, 대통령령으로 정하는 경우 등에는 산업단지지정권자의 승인을 받아 조기 처분할 수 있

도록 허용하고 있음.

개정안 제38조제3호에 따르면 직접 산업시설용지를 개발한 자와 협력관계에 있는 기업, 국가첨단전략기술 및 온실가스 감축에 관한 기술을 연구·개발하는 기업은 설립·개시 신고 전 산업용지를 임대받을 수 있도록 허용됨.

[표 3] 「산업입지법」상 개발토지·시설 등의 임대

「산업입지법」
제38조(개발한 토지ㆍ시설 등의 처분) ① 사업시행자가 개발한 토지ㆍ시설 등 중 산업단지관리기본계획이 수립된 지역 안의 토지ㆍ시설 등을 분양ㆍ임대ㆍ양도(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. ⑨ 제16조제1항제3호의 사업시행자 중 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하고자 하는 자는 직접 개발하여 사용하는 토지ㆍ시설 등을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 공장설립등의 완료신고 전 또는 같은 조 제2항에 따른 사업개시 신고 전에 처분할 수 없으며, 공장설립등의 완료신고 후 5년 또는 사업개시 신고 후 5년이 지나야 처분할 수 있다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업시행자가 산업단지지정권자의 승인을 받아 직접 처분할 수 있다.** 1. 상속 또는 법인의 분할ㆍ합병으로 소유권을 이전하는 경우 2. 법인에 대한 현물출자로 인한 소유권의 이전으로서 당초의 사업시행자가 법인에 현물출자하여 출자총액 또는 발행주식 총수의 100분의 50 이상을 소유하게 되는 경우 3. 사업시행자가 「산업발전법」 제21조에 따른 구조조정 대상기업으로서 기업구조조정을 위하여 처분하는 경우 4. 그 밖에 대통령령*으로 정하는 경우

「산업입지법」
*시행령 제41조(개발토지ㆍ시설등의 임대) ⑦ 법 제38조제9항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 제19조제3항 제1호가목[4]에 해당하는 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기업에게 산업단지 내 산업시설용지를 임대하는 경우를 말한다. 다만, 제1호부터 제3호까지의 기업에게 임대하는 산업시설용지 면적의 합은 해당 산업시설용지 전체 면적의 100분의 10을 초과할 수 없다. 1. 공동 제품생산 또는 연구개발을 위하여 **협력관계에 있는 기업** 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기업 가. 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 **국가첨단전략기술**(이하 “전략기술”라 한다)을 연구ㆍ개발 또는 사업화하는 기업 나. 전략기술을 기반으로 제품 및 서비스를 생산하여 사업화하는 기업 다. 가목 및 나목에 해당하는 기업에 원부자재 또는 소재를 생산ㆍ공급하는 기업 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기업 가. 「기후변화대응 기술개발 촉진법」 제2조제6호가목에 따른 **온실가스 감축에 관한 기술**을 연구ㆍ개발 또는 사업화하는 기업 나. 가목에 해당하는 기업이 사용하는 연료 또는 원료를 생산ㆍ공급하는 기업

4) ③ 법 제16조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
1. 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
가. 법 제2조제9호* 각 목의 시설용지를 직접 개발하고자 하는 경우
나. (이하 생략)

*법 제2조제9호
9. “산업단지개발사업”이란 산업단지를 조성하기 위하여 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
가. 제7호의2에 따른 시설의 용지조성사업 및 건축사업
나. 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육ㆍ연구시설용지 조성사업 및 건축사업
다. 산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설ㆍ정보처리시설ㆍ지원시설ㆍ전시시설ㆍ유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업
라. 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설ㆍ문화시설ㆍ의료복지시설ㆍ체육시설ㆍ교육시설ㆍ관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업
마. 공업용수와 생활용수의 공급시설사업
바. 도로ㆍ철도ㆍ항만ㆍ궤도ㆍ운하ㆍ유수지(溜水池) 및 저수지 건설사업
사. 전기ㆍ통신ㆍ가스ㆍ유류ㆍ증기 및 원료 등의 수급시설사업
아. 하수도ㆍ폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설 사업
자. 그 밖에 가목부터 아목까지의 사업에 부대되는 사업

즉, 개정안은 공장 신·증설시 재료 적치장·주차장 임대 수요와 국가첨단전략기술 관련 기업 등의 산업용지 임대 수요를 고려하여 산업용지 임대에 대한 규제를 보다 완화하려는 것으로, 산업단지의 투자 및 활용을 활성화하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

참고로, 동 개정안과 유사하게 산업단지 내 산업용지의 임대에 대한 제한을 완화하는 내용의 개정안이 우리 위원회에 계류 중이므로, 개정안 심사시 이를 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

[표 5] 산업단지 임대특례 관련 개정안 발의 현황

법률안	제안자	주요내용	제안일	소관
산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 일부개정법률안 (2202356)	정부	산업용지 임대특례 부여 - 공장 신·증설을 위한 재료적치장·주차장 용도로 임대 - 직접 개발한 용지를 국가첨단전략기술기업 등에 임대	'24.07.29.	산자 중기위

문 의 처
02)6788-5456