

행 정 자 치 부

훈계요구·통보

제 목 ○○일반산업단지 입주관리 업무처리 부적정

기 관 명 경상남도

관 계 기 관 산청군

관 련 자 ① 산청군 ○○○○○실(전 ○○○○과) 지방○○○○ ○○○

② 산청군 ○○○○과(전 ○○○○과) 지방○○○○○ ○○○

내 용

지방○○○○ ○○○은 2015. 8. 13.부터 2016. 3. 1.까지, 지방○○○○○ ○○○은 2015. 8. 13.부터 2015. 12. 31.까지 산업단지 입주계약 등 관리업무의 각각 실무책임자 및 실무담당자로서 근무하였다.

산청군에서는 2015. 8. 13. (주)○○(대표자 ○○○)이 ○○○○산업단지⁴⁴⁾ 내 (산청군 ○○면 ○○리 ****, ****번지)에 ○○○○구조재 제조업[부지면적 21,275.40 m², 제조시설 4,313.20m², 부대시설 1,266.16m²]을 위해 신청한 입주계약을 승인하고 사후 관리를 하였다.

그리고 위 관서에서는 2015. 9. 22. 위 업체에서 신청한 건축허가 건에 대해 허가하였다.

1. 산업단지 입주계약 업체가 아닌 제3의 다른 업체가 해당 산업용지 분양

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조제1항 및 제38조의3에 따르면 사업시행자가 개발한 토지·시설 등 중 산업단지관리기본계획이 수립된 지역 안의

44) 위치(경상남도 산청군 ○○면○○리 ****번지 일원), 조성기간(2008년 ~ 2014.4월), 조성면적(98,198.5m²), 분양면적(총 72,947.2m² : 7개 산업용지 72,146.6m², 1개 지원시설용지 800.6m²), 입주업종(금속가공제품 제조업, 전기장비제조업, 기타기기계 및 장비 제조업), 사업시행자(주식회사 ○○○○○)

토지·시설 등을 분양·임대·양도하려는 경우에는 처분계획을 작성하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조에 따른 관리기관⁴⁵⁾과 협의하여야 하며 관리기관은 의견을 통지하여야 하고, 사업시행자는 개발한 토지·시설 등 중 산업단지관리기본계획에 따른 관리대상지역 안의 토지·시설 등을 처분하려는 경우에는 산업단지관리기본계획을 준수하도록 규정되어 있다.

그리고 같은 법 시행령 제42조의3제3항 및 제4항에 따르면 신청자 중에서 처분계획에서 정한 자격요건에 따라 분양 또는 임대받을 자를 선정하되 산업단지지정권자⁴⁶⁾와 입주협약을 체결한 기업이 산업단지개발계획 중 유치업종의 배치계획에 포함되거나 그 기업이 사용하려는 면적이 유치업종별 공급면적에 포함된 경우에는 산업시설용지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 규정되어 있다.

따라서 산업단지 관리기관은 사업시행자의 산업용지 처분계획의 자격요건 등의 검토를 철저히 하여야 하고, 사업시행자는 산업단지에 산업용지를 분양받으려는 업체에 대해서는 사전에 산업단지지정권자와 입주협약을 체결한 업체인지를 확인하여야 했다.

그런데 위 관서에서 지정한 ○○○○산업단지 사업시행자인 (주)○○○○○(대표 ○○○)가 2014. 4월에 ‘○○○○산업단지 조성사업 개발토지·시설 등의 분양계획서’를 수립·작성하면서 입주우선순위를 “단지 내 입주대상 업종에 적합하고 관리기관과 투자협약 체결 또는 입주의향서를 제출한 업체”로 하는 등 정확한 자격조건을 정하지 아니 하였다.

이후 2015. 7. 23. (주)○○에서 ○○○○구조재 제조(○○ 및 ○○○○○) 업종으로 산업단지입주계약 신청을 하였고 위 관서에서는 관계 법령을 검토한 후 동 산업단지에 입주가 가능한 업종임을 확인하고 2015. 8. 13. 입주계약을 체결하고 2015. 9. 22. 공장 건축허가까지 완료하였다.

45) 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말한다)

46) 일반산업단지 및 도시첨단산업단지는 시·도지사(시장·군수 또는 구청장이 지정한 산업단지인 경우에는 시장·군수 또는 구청장을 말한다)

그러나 2015. 9. 25. 위 업체에서 입주하고자 하는 산업용지에 사업시행자가 입주계약을 체결하지 않은 전혀 다른 (주)○○○○⁴⁷⁾과 분양계약(금액 2,896,110천원)을 체결하였고, 2015. 10. 20. 소유권 등기를 완료하였으며, 2015. 11. 19. (주)○○에서 (주)○○○○으로 건축관계자 변경신고가 수리되어 건축허가 담당업무를 한 위 관서의 ○○과에서 위 사업의 주관부서인 ○○○○과를 포함하여 주요 부서에 변경신고사항을 통보하였다.

2. 산업단지 입주계약 미체결 산업용지 사후 관리 소홀

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제42조제1항제2호에 따르면 관리기관은 입주기업체 공장등의 준공이 사실상 불가능하다고 인정될 경우에는 6개월 내에 그 시정을 명하고 이를 이행하지 아니하는 경우 그 입주계약을 해지할 수 있다.

그리고 같은 법 제40조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제41조에 따르면 분양에 의하여 산업용지 또는 공장등을 취득한 자가 그 취득한 날부터 3개월 내에 입주계약을 체결하지 못하는 경우에는 그 기간이 지난 날부터 6개월 내에 이를 관리기관에 양도하여야 하고 관리기관이 매수할 수 없을 때에는 관리기관이 매수신청을 받아 선정한 다른 기업체나 유관기관에 양도하도록 규정되어 있다.

또한 같은 법 제52조제2항제1호에 따르면 공장설립 등의 승인을 받지 아니하고 공장을 신설·증설 또는 업종변경을 하거나 변경승인을 받지 아니하고 승인 받은 사항을 변경한 자는 3년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있고, 같은 법 제55조제1항제4호에 따르면 제40조의2제1항에 따른 기간에 산업용지 또는 공장등을 양도하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정되어 있다.

따라서 관리기관은 산업단지 입주계약 체결 후 해당 산업용지를 취득하지 못해 사실상 공장설립을 할 수 없는 업체에 대해서는 입주계약을 신속히 해지하

47) 사업시행자는 당시 ○○과 ○○○○은 동일 회사인 것으로 파악되었다고 의견 제시함

여야 하며, 산업용지 취득 후 산업단지 입주계약을 체결하지 못하는 업체에 대해서는 관련 법령에 따라 입주계약 자격요건을 갖추어 입주계약을 체결토록 하여야 하고 이를 이행하지 못할 경우에는 산업용지를 양도하도록 하여야 했다.

그런데 위 관서에서는 앞서 언급하였듯이 (주)○○과 산업단지 입주계약을 체결하였지만 실제로는 (주)○○○○에서 해당 산업용지를 분양받아 취득한 사실을 건축허가 명의변경이 이루어진지 약 4.5개월이 지난 시점인 2016. 4. 7.에서야 인지하고 당초부터 산업용지를 분양·취득하지도 않은 (주)○○에게 “「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조제1항제1호에 따라 공장설립등의 완료신고 전 또는 완료신고 후 5년 이내에 분양받은 산업용지를 처분하려는 경우 관리기관에 양도하도록 규정하고 있으나 귀사에서 이를 이행하지 않은 것으로 확인되니 같은 법 제42조제1항제6호 규정에 따라 입주계약 해지 사유에 해당하오니 2016. 9. 7.까지 시정 조치하여 주시고 이를 이행하지 않을 경우 입주계약이 해지될 수 있다”는 관련 사실과 법령에 맞지도 않는 산업용지 처분제한에 따른 시정요청을 하였다.

그리고 2016. 4. 11. (주)○○○○에게는 “귀사에서 매입한 ○○일반산업단지 부지는 관련 법령에 따라 취득 전에 미리 관리기관과 입주계약을 체결하여야 하며, 입주계약 체결에 따라 공장설립 승인을 받은 것으로 보고 있으나, 귀사에서는 입주계약 체결(공장설립 승인) 없이 공장신설을 추진 중에 있는 것으로 파악되는 바, 이는 관련 법령에 따른 처벌대상임을 알려드리니 관련 규정에 따라 조치”하라는 법령 위반에 따른 시정요청을 하자, 위 업체에서는 2016. 4. 15. 산업단지 입주계약 변경 신청을 하였으나, 위 관서에서는 “귀사에서 입주계약 변경 신청한 부지는 (주)○○에서 위법사항을 시정 중에 있으므로, 관련 법령에 따른 입주계약 변경 대상이 안 된다.”고 산업단지 입주계약 변경 신청 반려 통보를 하였다.

이후 위 관서에서는 (주)○○○○과 산업단지 입주계약을 체결하기 위해 사업계획서를 검토하였으나 위 업체에서 하고자하는 업종은 대기2종, 수질5종의

오염물질 배출을 하는 ‘○○○○○ ○○·○○업’으로 입주계약이 불가하여 2016. 11월 감사일 현재까지도 입주계약을 체결하지 못하고 있다⁴⁸⁾.

그리고 2016. 9. 19. (주)○○○○이 산업단지 입주계약 불가에 따른 공장설립 승인도 불가능하자 공장건축에 대한 착공연기신청을 하였고 위 기관에서는 이를 수리하였다.

더구나 (주)○○○○의 해당 산업용지는 근저당권이 설정(근저당권자 ○○○○○○○○, 채권최고액 2,280,000천원)된 상태로 2016. 10. 12. 임의경매가 개시되어 산업용지 매각 등에 있어 처분이 제한된 상태이다.

그 결과 ○○○○산업단지에 대한 관리 소홀로 산업단지기본관리계획 및 처분계획에 부합되게 산업용지가 활용되지 못하고 있고, 공장설립 승인 없이 공장 건축 등이 진행되는 등 관련 법령에 위반되게 사업이 추진되고 있다.

조치할 사항 신청군수는

[훈계] 위 관련자들을 훈계처분 하시기 바랍니다.

[통보] ○○○○산업단지에 입주할 수 없는 업종의 기업체가 취득한 산업용지를 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령 등에 따라 적합한 업종의 기업체가 입주 활용할 수 있는 방안을 마련하여 시행하시기 바랍니다.

48) (주)○○○○은 현재 조선경기 침체 및 회사 자금난으로 공장 신설에 따른 대규모 투자가 불가능한 상태이며, 또한 ○○○○의 주 사업목적은 조선기자재 부품의 도금 및 도장 공정이 목적이기 때문에 도금 및 도장업이 불가능할 경우 공장설립 필요성이 없다는 의견