



산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 (약칭: 산업입지법 시행령)

[시행 2024. 5. 17.] [대통령령 제34487호, 2024. 5. 7., 타법개정]

국토교통부 (산업입지정책과_개발사업 협의) 044-201-3678, 3675

국토교통부 (산업입지정책과) 044-201-3676, 3677

국토교통부 (산업입지정책과_재생사업) 044-201-3681, 3663

국토교통부 (성장거점정책과_도시첨단산단) 044-201-3691, 3739

제40조(분양가격의 결정 등) ① 사업시행자가 개발된 토지 또는 시설등을 법 제38조제1항에 따라 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)로 분양하는 경우 그 분양가격은 조성원가로 한다. 다만, 조성된 산업시설용지를 분할하여 분양하는 경우로서 분양촉진 등을 위하여 필요한 경우에는 분양하려는 전체 산업시설용지의 총 조성원가의 범위에서 일부 산업시설용지를 조성원가보다 높거나 낮은 가격으로 분양할 수 있다. <개정 2007. 10. 4., 2011. 4. 6., 2014. 7. 14.>

② 사업시행자가 조성원가로 공급하는 용지에 대해서는 조성원가에 적정이윤을 합한 금액으로 분양가격을 정할 수 있다. 이 경우 적정이윤은 조성원가에 100분의 15의 범위에서 다음 각 호의 구분에 따른 이윤율을 곱하여 산정한다.

<신설 2007. 10. 4., 2008. 2. 29., 2009. 6. 30., 2014. 7. 14.>

1. 법 제16조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 사업시행자: 국토교통부장관이 정하여 고시하는 이윤율
2. 법 제16조제1항제2호의2 및 제3호부터 제6호까지에 해당하는 사업시행자: 시·도의 조례로 정하는 이윤율
- ③ 법 제16조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 사업시행자(법 제39조에 따른 특수지역개발사업의 사업시행자는 제외한다)는 제2항제1호에도 불구하고 산업단지지정권자와 협의하여 100분의 15의 범위에서 같은 호에 따른 이윤율보다 높게 적정이윤의 이윤율을 정할 수 있다. 이 경우 이윤율을 높인 만큼 발생하는 이익은 해당 산업단지에서 다음 각 호의 용도로 전부 사용하여야 한다.<신설 2016. 11. 8.>

1. 창업·기술개발의 지원 등을 위한 기업 지원시설 및 근로자 지원시설의 건축
2. 제1호에 따른 시설을 분양하는 경우 분양가격의 인하

④ 사업시행자는 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양가격을 조성원가 이하로 정할 수 있다.<개정 2009. 6. 25., 2016. 11. 8., 2021. 6. 22.>

1. 기업을 보다 효율적으로 유지하기 위한 경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 이전하는 공장이나 물류시설을 소유하고 있는 자에게 산업시설용지를 원활하게 공급하기 위한 경우
3. 스마트그린산업단지 조성에 기여하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 사업시행자가 분양공고에서 제시하는 설비규모 등 구체적 조건을 충족하는 자에게 공급하기 위한 경우
 - 가. 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축의 인증이나 같은 법 제17조에 따른 건축물의 에너지효율 등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증을 받으려는 자
 - 나. 공장 등 건축물 및 부지에 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비를 설치하려는 자
 - 다. 그 밖에 사업시행자가 스마트그린산업단지 조성에 기여한다고 인정하는 자
4. 그 밖에 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우

⑤ 사업시행자는 제1항 및 제4항에도 불구하고 준공 후 5년이 경과한 경우에 미분양 토지 중 조성원가 또는 조성원가 이하로 공급되는 토지에 대하여는 당초 분양가격에 준공 후 5년이 경과한 날부터 계약체결일까지 「민법」 제379조에 따른 이자를 가산하여 분양가격을 따로 정할 수 있다.<신설 2007. 10. 4., 2016. 11. 8.>

⑥ 제1항의 규정에 의한 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지의 분양가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 행한 감정평가액으로 한다. 다만, 분양가격을 감정평가액으로 하지 아니할 수 있는 경우와 그 분양가격은 다음 각호와 같다.<개정 2005. 3. 25., 2007. 10. 4., 2011. 12. 8., 2012. 11. 20., 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>

1. 산업단지에 입주하는 자의 생산활동의 지원에 직접 필요한 용지로서 공용화물터미널용지·집배송단지 등 물류 시설용지와 직업훈련시설용지를 공급하는 경우 : 조성원가
2. 학교시설용지·어린이집용지·공공의료시설용지·공공청사용지·공공문화시설용지·공공복지시설용지·국민 주택용지(60제곱미터 이하의 용지에 한한다)·임대주택용지 및 연구시설용지를 공급하는 경우 : 조성원가 또는 그 이하의 금액
3. 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 용지(「택지개발촉진법 시행령」 제13조의3제2호에 따른 시설용지인 경우에는 제외한다) : 경쟁입찰 낙찰가격
4. 사업시행자가 필요하다고 인정하는 경우 : 감정평가액 이하의 금액. 다만, 공유재산은 제외한다.
 - ㉞ 다음 각 호의 사업시행자는 해당 산업단지(법 제39조에 따른 특수지역개발사업은 제외한다)에서 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지의 매각수익 중 100분의 25 이상을 해당 산업시설용지의 분양가격 인하 및 기반시설 재투자 등을 위하여 사용하여야 한다.<신설 2008. 9. 25., 2011. 4. 6., 2014. 12. 16., 2016. 2. 11.>
 1. 법 제16조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 사업시행자. 다만, 사업시행자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 사업시행자가 산업시설용지 면적의 100분의 20 이상을 임대하는 경우
 - 나. 조성원가보다 높은 가격으로 공급하는 용지의 면적이 산업단지 총 면적의 100분의 10 미만인 경우
 2. 법 제16조제1항제3호에 해당하는 사업시행자 중 제19조제3항제1호나목에 해당하는 사업시행자
- ㉟ 제7항에 따른 산업시설용지 외의 용지의 매각수익은 사업계획에 따른 추정 이익을 기준으로 산정한다.<신설 2008. 9. 25.>
- ㊱ 제1항 및 제5항에 따른 조성원가는 별표 2에 따른 기준에 따라 산정한 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설 설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액으로 한다.<신설 2007. 10. 4., 2008. 9. 25., 2011. 4. 6., 2016. 11. 8., 2017. 6. 20.>
- ㊲ 사업시행자는 제4항 또는 제6항 단서에 따라 산업시설용지 또는 산업시설용지 외의 용지를 조성원가 이하로 분양하는 경우에는 해당 산업단지의 산업시설용지외의 용지의 매각수익 또는 다른 산업단지의 산업시설용지의 매각수익으로 그 손실을 보전할 수 있다.<개정 1996. 6. 29., 2007. 10. 4., 2008. 9. 25., 2011. 4. 6., 2016. 11. 8.>
- ㊳ 사업시행자는 준공인가전에 산업시설용지를 분양한 경우에는 준공인가후에 해당 산업단지개발사업을 위하여 투입된 총사업비 및 적정이윤을 기준으로 정산하여야 한다. 이 경우 정산금액 및 시기 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 1996. 6. 29., 2007. 10. 4., 2008. 9. 25., 2011. 4. 6., 2013. 3. 23.>
- ㊴ 토지등을 분양받은 자는 제11항에 따라 정산하는 금액이 선수금액보다 100분의 15 이상 증액된 경우에는 위약금을 지급하지 않고 사업시행자에게 계약의 해지를 요구할 수 있다. 다만, 관련 법령의 제정·개정이나 정부정책의 변경으로 분양가격의 상승요인이 발생하여 100분의 15 이상 증액되었다고 실시계획승인권자가 인정하는 경우에는 그렇지 않다.<개정 2007. 10. 4., 2008. 9. 25., 2011. 4. 6., 2021. 1. 5.>
- ㊵ 삭제 <2011. 4. 6.>
- ㊶ 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.<신설 1998. 6. 24., 2007. 10. 4., 2008. 2. 29., 2008. 9. 25., 2013. 3. 23., 2021. 1. 5.>
 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

⑮ 사업시행자는 제9항에 따른 조성원가의 산정 또는 제11항에 따른 정산 등을 위하여 필요한 항목별 증빙서류를 구비하여야 한다.<신설 2007. 10. 4., 2008. 9. 25.>

⑯ 사업시행자가 법 제38조제2항에 따라 산업단지관리기본계획상의 관리대상지역 외의 지역에 있는 토지 또는 시설 등을 처분하는 경우의 처분방법, 처분절차 및 가격기준 등에 관하여는 제1항부터 제15항까지, 제38조, 제39조, 제40조의2, 제40조의3, 제41조, 제42조 및 제42조의4를 준용한다.<신설 2011. 11. 16., 2022. 5. 3.>

[전문개정 1994. 12. 16.]

[제목개정 1998. 6. 24.]

제40조의2(미분양용지의 경쟁입찰 등) ① 사업시행자는 산업단지개발사업이 준공된 경우로서 2회 이상 분양을 실시하였는데도 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함하며, 이하 이 조에서 같다)가 분양되지 아니하는 때에는 분양촉진을 위하여 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 규정에 의하여 경쟁입찰을 실시할 수 있다. <개정 2005. 3. 25., 2014. 7. 14., 2016. 2. 11.>

② 제1항의 규정에 의한 경쟁입찰은 1회에 한한다. 다만, 사업시행자가 분양촉진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 경쟁입찰의 결과 낙찰금액이 조성원가에 미치지 못하는 경우에는 그 손실액의 일부를 보조할 수 있다.

④ 사업시행자가 원활한 경쟁입찰을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 한국자산관리공사, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 한국산업단지공단에 이를 위탁하여 시행할 수 있다.<개정 2000. 2. 14., 2003. 6. 30., 2005. 3. 25., 2009. 9. 21.>

⑤ 제4항의 규정에 의하여 경쟁입찰을 위탁하는 경우 위탁수수료는 분양가의 100분의 1을 초과할 수 없다.

⑥ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 산업시설용지를 임대용으로 전환하거나 「부동산중개업법」에 의한 중개업자에게 분양의 중개를 의뢰할 수 있다.<개정 2005. 3. 25., 2016. 2. 11.>

1. 제1항에 따른 경쟁입찰에도 불구하고 산업시설용지가 분양되지 아니한 경우
2. 3회 이상 분양을 실시하였는데도 산업시설용지가 분양되지 아니한 경우

[본조신설 1998. 6. 24.]

[제목개정 2016. 2. 11.]

제40조의3(건축사업으로 발생한 분양수익의 사용) ① 법 제38조제5항에 따라 건축사업으로 발생한 분양수익(이하 이 조에서 "분양수익"이라 한다)은 사업계획에 따른 추정이익에서 적정이윤을 차감하여 산정한다.

② 제1항에 따른 적정이윤은 건축원가의 100분의 15의 범위에서 시·도의 조례로 정하는 이윤율을 곱하여 산정한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

③ 사업시행자는 분양수익의 100분의 50 이상을 다음 각 호의 용도로 사용해야 한다. 다만, 산업단지 재생사업(이하 "재생사업"이라 한다)의 사업시행자는 분양수익의 100분의 50 이하의 범위에서 해당 지방자치단체(재생사업지구가 둘 이상의 시·도 또는 시·군·구에 걸쳐 있는 경우에는 제44조제1항에 따른 지정권자가 속한 지방자치단체를 말한다)의 조례로 정하는 비율을 다음 각 호의 용도로 사용해야 한다.<개정 2014. 7. 14., 2014. 12. 16., 2019. 12. 10.>

1. 산업단지 안에서 제31조제1항 각 호에 따른 공공시설의 건설
2. 산업시설용지(복합용지 내에 산업시설을 설치하기 위한 용지를 포함한다)의 분양가격의 인하

④ 삭제 <2014. 12. 16.>

[본조신설 2007. 10. 4.]

부칙 <제34487호, 2024. 5. 7.>(국가유산기본법 시행령)

제1조(시행일) 이 영은 2024년 5월 17일부터 시행한다.

제2조(다른 법령의 개정) ①부터 ㉔ 까지 생략

㉗ 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2호, 제10조제2항제6호 및 제21조제2항제13호 중 “문화재”를 각각 “국가유산”으로 한다.

제26조제1항제8호를 다음과 같이 한다.

8. 국가유산조사비

제44조의5제2항제16호 중 “문화재”를 “국가유산”으로 한다.

제44조의9제2항제6호 중 “문화재조사비”를 “국가유산조사비”로 한다.

제45조제1항제5호 중 “문화재보존”을 “국가유산보존”으로 한다.

㉘ 부터 <57>까지 생략

제3조 생략