

서 면 답 변 서

- 질의 의원 : 방종영 의원
- 답변공무원 : 과학기술지원담당관
- 질의 요지 : 달성2차 산업단지 공장 착공기한 내
미착공시 조치사항

□ 답변내용

달성2차 산업단지내 산업시설용지 공급 계약후 계약서에 기재된 기한내 공장 건축 미착공시 조치사항에 대해 답변 드리겠습니다.

입주계약서(붙임)제10조 제1항 제1호에 입주계약을 체결한 후 정당한 사유없이 약정기간내 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 때에는 입주계약을 해지할 수 있도록 명문화되어 있습니다.

그리고, 산업시설용지 공급계약서(붙임) 제7조에도 “계약의 해제” 사항에 분양받은 자의 사유로 인하여 계약사항의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 계약을 존속시킬 수 없는 것으로 관리기관인 도시개발공사가 인정하는 경우 계약을 해제할 수 있다고 명시되어 있습니다.

그리고, 특약사항에 토지사용 가능일로부터 3년(또는 1년) 이내 공장을 건립해야 한다고 계약되어 있습니다.

분양계약 해지 후에는 제7조 2항내지 5항에 분양용지를 계약체결 당시의 원상태로 회복하여 관리자에게 인도하여야 하며, 소유권이전등기후에 계약을 해제하는 경우에는 소유권회복등기에 필요한 조치에 협력해야 한다고 명시되어 있습니다.

그리고, 분양금액의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 계약금중에서 귀속하고, 나머지 반환할 금액에 대하여 실제 납부일 다음날부터 반환일까지 민법 규정에 의한 법정이자 5%를 가산하여 반환하며 원상회복 비용 등을 공제하고 반환하게 됩니다.

첨부 : 산업시설용지 공급계약서 사본 1부
입주계약서 사본 1부.

위와 같이 답변합니다.

2007년 12월 6일

직·성명 과학기술지원담당관 조이현 (인)

30.NOV.2007 12:13

0530

NO.375 P.3/10

산업시설용지 공급계약서

아래 표시의 용지에 대하여 분양자 대구광역시도시개발공사(이하 "갑"이라 한다)와 공급받는 자 이 상 성 (이하 "을"이라 한다)간에 산업입지및개발에관한법률에 외거 다음과 같이 공급계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하여 "갑"과 "을"이 각각 1부씩 보관한다.

2004년 12월 23일

○ 계약자

"갑" 대구광역시도시개발공사사장

"을" 주 소 : 대구광역시 동구 대곡동 77-1번지 102동 903호

성 명 : 이 상 성

○ 분양용지의 표시

대구광역시 달서구 달성2차지방산업단지내 산업시설용지 23블록 1호트 약 1,699㎡

제1조(분양용지의 용도) "갑"은 분양용지의 목적용도를 산업시설용지로 지정하고 "을"은 지정된 용도에 따라 사용하여야 한다.

제2조(분양금액 및 납부방법) ①공급용지의 분양금액은 조성원가 이하로 산정한 금액으로서 분양금액을 금 169,900,000 원(W금일억육천구백구십만원)으로 한다.

②분양금액의 납부방법은 다음과 같다.

구분	계약금	1회 중도금	2회 중도금	3회 중도금	4회 중도금	비고
납부일	계약체결시	2005.05.31	2005.10.31	2006.03.31	2006.08.31	사업준공시 (2007.6월경)
납부금액	16,990,000	33,980,000	33,980,000	33,980,000	33,980,000	16,990,000

③"을"은 제2항에서 정한 분양금액을 납부약정일에 납부하지 아니하였을 경우 미납금액에 대하여 지연기간 동안의 지연손해금(지연일수가 1개월미만 11%, 3개월미만 13%, 3개월이상 14%의 이율)을 가산하여 "갑"에게 납부하여야 한다.

단, 잔금에 대하여는 공사에서 별도로 정하는 공장가동 가능시기까지는 지연손해금을 부과하지 아니한다.

④"갑"은 시중은행의 일반대출금 연체금리가 현저히 상승 또는 하락하는 경우에는 제3항의 규정에 의한 지연손해금의 이율을 조정할 수 있다. 이 경우 지연손해금은 변경일율 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

⑤분양대금의 변제충당순서는 납부약정일이 먼저 도래하는 중도금에서부터 지연손해금, 원금의 순에 의한다.

제3조(분양금액의 정산) ①분양용지의 면적은 가분할 한 면적이므로 확정측량결과에 따라 면적의 증감이 있을 수 있으며, 이 경우 분양가격은 준공후 확정된 면적을 기준으로 정산하기로 한다.

②“갑”은 제1항에 의한 확정측량성과 및 경산내역, 정산금납부방법을 “을”에게 통보하기로 한다.
제4조(분양용지의 사용) ①“을”은 분양용지를 지정용도로 사용하고자 하는 경우에는 분양대금을 완납하고 사전에 “갑”의 사용승락을 받아야 하며, 분양용지를 사용함에 있어 도시계획, 건축제한, 교통환경·재해영향평가 협의사항 등 관련 법규에 의한 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이를 이행하여야 하고 “갑”에게 이에 대한 이의를 제기하지 아니한다.

②“을”은 조성사업으로 인하여 불가피하게 발생하는 용지사용의 제한, 용지사용시기의 지연등으로 인한 불이익을 수인하기로 하며 “갑”은 사업시행을 위한 조사나 측량, 기타 필요한 경우 “을”이 분양용지를 지정용도로 사용전 또는 사용중이라도 출입 또는 일시 사용할 수 있다. 이 경우 “갑”은 “을”의 불이익이 최소화되도록 하여야 한다.

제5조(소유권이전 및 비용부담등) ①“갑”은 “을”이 분양대금(정산금을 포함한다)을 완납한 후 공급용지의 소유권을 “을”에게 이전한다. 다만, “갑”은 당해 산업단지조성사업준공과 지적 및 등기공부정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 산업단지조성사업준공과 지적 및 등기공부정리절차를 성실히 이행하여야 한다.

②“갑”은 “을”의 소유권이전등기에 필요한 서류를 “을”에게 제공하여야 하며, 소유권이전등기비용은 “을”이 부담하기로 한다.

제6조(기한이익의 상실) “갑”은 “을”이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 “을”에게 제2조 제2항의 대금납부 방법에 불구하고 미납금 전액을 즉시 납부하게 할 수 있다.

1. “을”이 분양대금을 3개월이상 납부하지 아니하였을 경우
2. “을”에 대하여 회사정리법에 의한 회사정리절차개시의 신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있었을 경우

제7조(계약의 해제) ①“갑”은 “을”이 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 30일간의 기간을 정하여 이행의 최고를 하여도 “을”이 이를 이행하지 않을 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 분양용지를 지정용도로 사용하지 않고 다른목적으로 사용하거나 제4조 제1항의 규정에 의거 부과된 공법상의 부담을 이행하지 않고 사용한 경우
2. 제2조 제2항에서 정한 납부일로부터 3개월 이상 분양금액을 납부하지 않을 경우
3. 분양대상자 선정기준에 해당하지 않거나 “을”이 허위부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 용지를 분양받았을 경우
4. “을”이 분양용지를 “갑”의 승인 없이 타인에게 양도 또는 임대하였을 경우
5. 제6조 각호의 사유로 기한이익을 상실하여 “갑”으로부터 전액 즉시 납부의 요구를 받고도 이를 이행하지 않았을 경우
6. “을”의 계약요구가 “갑”이 불가피 하다고 인정할 경우. 다만, 중도금을 일부라도 납부한 경우에는 “갑”이 동의하는 경우에 한한다.
7. 기타 “을”의 귀책사유로 인하여 이 계약의 순조로운 이행이 심히 지연되거나 계약을 존속시킬 수 없는 것으로 갑이 인정하는 경우

②이 계약이 해제되었을 경우 “을”은 즉시 분양용지를 이 계약체결 당시의 원상태로 회복하여 “갑”에게 인도하여야 하며, 소유권이전등기후에 계약을 해제하는 경우에는 소유권회복등기에 필요한 조치에 협력하여야 한다.

③“갑”이 제1항에 의하여 계약을 해제하였을 경우 “을”이 이로 인하여 손해를 입었더라도 “갑”은 이를 배상하지 아니한다.

④제1항 각호의 사유로 인하여 계약이 해제되었을 경우 “갑”은 “을”로부터 제2조제1항에 의한 분양금액의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 계약금중에서 귀속하고 나머지 반환할

30.NOV.2007 12:14

0530

NO.375

P.5/10

금액에 대하여 실제납부일 다음날부터 반환일까지 민법제379조에 의한 법정이자(연 5%)를 가산하여 반환한다. 다만 "을"이 납부한 지연손해금은 원금만 반환하며, 제2항의 소유권회복, 본양용지의 원상회복 비용등 "을"이 부담할 비용은 "갑"이 "을"에게 반환하는 금액에서 이를 공제하기로 한다.

⑤ "갑"의 귀책사유로 인하여 "을"이 분양받은 용지를 지정용도로 사용할 수 없어 계약이 해제되는 경우에 "갑"은 "을"로부터 수납한 금액에 대하여 실제납부일 다음날부터 반환일까지 민법제379조에 의한 법정이자(연5%)를 가산하여 반환하고 제2조제1항에 의한 분양금액의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 지급한다.

제8조(조세공과금의 부담) ① 제2조 제2항에서 정한 잔금 납부일 이후의 조세 및 공과금은 "갑"의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 "을"이 부담하기로 한다.

② "을"이 분양금액 완납전에 "갑"으로부터 용지사용승낙을 득한 때에는 그 사용승낙일을 제1항의 잔금 납부일로 본다.

제9조(통지외부) ① "을"은 계약체결일 이후에 대표자, 성명, 명칭 또는 주소사무실의 소재지를 변경한 때에는 10일 이내에 갑에게 서면으로 통보하여야 한다. 이를 이행하지 아니할 경우 "갑"이 "을"에 대한 계약의 해제통보등 제반사항은 종전주소지로 발송하며 발송후 15일이 경과함으로써 그 효력이 발생하는 것으로 추정하며 이에 대한 "을"의 불이익은 "갑"이 책임지지 아니한다. 또한 계약서상 주소가 부정확한 경우도 이와 같다.

② "갑"은 이 계약체결일 이후 지연손해금율의 변경 또는 토지사용가능시기의 지연 등이 발생한 경우에는 즉시 "을"에게 서면으로 통보하여야 한다.

제10조(해석) 이 계약문서(첨부사항 포함)에 대한 해석상의 차이가 있거나 이 계약에 규정하지 아니한 사항은 "갑"과 "을"이 협의하여 결정한다.

【특약사항】

① 당해 용지는 토지사용가능일로부터 3년내에 공장을 건립하여야 하고, 3년 이내에는 매각, 임대 등 처분할 수 없으며, 이에 대하여 환매권 설정등기를 하기로 한다.

② 본 용지는 산업입지및개발에관한법률제37조 제7항, 본문의 규정에 의하면 준공인가전에는 사용할 수 없으나 동항 단서의 규정에 의하여 준공인가전에 사용토록 하는 용지로서 그 사용가능시기는 2005. 12월말 이전이 되도록 최대한 노력한다.

③ "을"은 산업입지및개발에 관한 법률, 개발계획 및 실시계획승인사항, 각종 영향평가 및 에너지 사용계획(제영향평가 및 에너지 사용계획에 따른 이행계획서 - 별첨)을 준수하여야 하며, 첨부된 "제영향평가 및 에너지 사용계획에 따른 이행계획서"는 당해부분에 대한 내용을 요약한 것으로서 필요시 공사에 비치된 원본내용을 열람하시기 바라며, 공사에서는 이행사항 등에 대하여 필요시 지시를 할 수 있고 매수자는 이를 준수하여야 하며 불이행시에는 제7조에 의한 계약해제사유가 될 수 있다.

④ 공장가동 가능시기는 공업용수, 에너지, 전력, 폐기물처리시설 등 기반시설이 갖추어 지는 시점에 가능하며, 그 시기는 별도로 통보한다.

⑤ 당해 산업용지는 저렴한 공장용지의 공급을 위하여 조성원가 이하로 공급하는 용지이므로 산업입지및개발에관한법률시행령제40조 제8항 및 제10항에 의한 정산은 하지 아니한다.

첨 부 : 제영향평가 및 에너지 사용계획에 따른 이행계획서 1부. (별첨서류)

入 住 契 約 書

○ 입주계약사항

업 체 명 (지원기관포함)	대 표 자		주 소 (법인은 소재지)	공장 또는 지원기업체 소재지	업 종		
	성 명	주민등록번호 (법인등록번호)			분류번호	주생산품또는 지 면 업 종	
053)		6	대구	대구 달성군 구지면 달성 (구지면 내리)	21211	골판지 및 골판지 상자	
면 적(㎡)				종 업 원 수		작·준공 에 정 일	
산 업 용 지	공 장 건 설			기 준 공 장 면 적 을	남		여
	계	제조시설	부대시설				
12.006.10	(계획) 9,600	(계획) 7,600	(계획) 2,000	15%	96	4	2008.01 ~2008.06

위 사항에 대하여 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제38조의 규정에 의거 달성 2차산업단지안에서 제조업 또는 제조업외의 사업지원시설을 영위하고자 입주계약을 체결함에 있어서 산업단지 관리기관인 대구광역시장을 “갑”이라 칭하고(이하 “갑”이라 한다) 입주자를 “을”이라 칭하고(이하 “을”이라 한다) “갑”, “을” 간에 아래와 같이 계약을 체결하고 “을”은 아래 사항을 성실히 준수하여야 한다.

제1조(근거법령등) 이 계약은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률, 같은법 시행령, 같은법 시행규칙(이하 “법”, “령”, “규칙”이라 한다) 및 산업단지 관리지침 등을 근거로 하여 입주계약을 체결하며, 그 용어도 근거법령에 따른다.

제2조(입주자격) ① “을”은 달성2차산업단지(이하 “산업단지”라 한다)에 입주하여 제조업 또는 제조업외의 사업을 영위하고자 할 때에는 다음 각 호의 자격을 구비하여야 한다.

1. 비공해 업체로서 본 산업단지관리기본계획에 의한 입주대상산업 및 시설 또는 입주기업체의 사업지원에 필요한 사업일 것.
2. 당해사업의 시행을 위하여 관련법규에 의한 인·허가 등을 받았거나 받을 수 있을 것.

② “영” 제6조제2항내지 제6항에 의한 사업일 것.

제3조(공장설립등의 완료신고) ① “을”은 법제15조의 규정에 의거 공장건설을 완료하거나 제조시설 등의 설치를 완료할 때에는 다음 각 호에 해당하는 날부터 2월 이내에 이를 신고하여야 한다.

1. 공장설립등의 경우에는 최종건축물의 사용승인을 얻고 기계·장치의 설치를 완료한 날
2. 제조시설 설치의 경우에는 기계·장치의 설치를 완료한 날.

② 공장설립등의 완료신고를 할 때에는 완료신고서에 “영”이 정하는 서류를 첨부하여

제출하여야 한다.

③ “을”이 법제16조제3항의 규정에 의하여 공장을 부분 가등하고자 하는 때에는 공장 부분 등록신청서를 제출하여야 한다.

제4조(공장의 등록취소등) 법제16조제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 등록된 공장이 다음 각 호에 해당하는 경우에는 “영”이 정하는 바에 의하여 당해공장의 등록을 취소 할 수 있다.

1. 공장이 멸실되거나 건축물의 용도가 변경된 경우
2. 공장이 폐업되거나 제조시설이 멸실된 경우
3. 입주계약 해지 등 기타 “영”이 정하는 경우

제5조(입주계약사항의 변경) ① “을”은 입주계약 사항 중 “영”이 정하는 다음 각 호의 사항을 변경하고자 할 때에는 새로이 변경계약을 체결하여야 한다.

1. 회사명 또는 대표자성명(대표자 성명의 경우에는 법인이 요청하는 때에 한한다)
2. 업종(공장의 경우에는 영 제18조의2제4항의 규정에 의한 업종을 말한다)
3. 부지면적, 다만, 공장부지의 경우에는 다음 각목의 요건을 갖춘 부지 면적의 변경을 제외한다.

가. 변경하고자 하는 자가 설립중인 공장일 것

나. 변경면적이 당초 입주계약체결시의 공장부지면적의 100분의 20의 범위 이내일 것
다. 변경후의 기준공장면적률이 법제8조제1항제2호의 규정에 의한 기준공장면적률에 적합할 것

4. 건축면적, 다만 공장의 경우에는 “영” 제18조의2제1항의 규정에 의한 공장건축면적의 변경에 한하되, 제3호 각목의 요건을 갖춘 공장건축면적의 변경을 제외한다

② 위 각호의 입주계약사항을 변경하고자 할 때에는 입주계약변경신청서에 변경사항을 증명하는 서류와 변경사항에 대한 사업계획서를 첨부하여 제출하여야 한다.

제6조(산업단지 안에서의 임대사업 등) ① 법제38조의2 규정에 의하여 산업단지 안에서 산업용지 및 공장등의 임대사업을 하고자 하는 자는 관리기관과 입주계약을 체결하여야 한다.

② 임대사업범위, 임대가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 “영”이 정하는 바에 의한다

제7조(산업용지등의 처분 제한) ① 입주기업체가 공장 등의 설립을 완료하기 전에 분양 받은 산업용지 및 공장 등을 처분하고자 하는 경우로서 “영”이 정하는 경우에는 관리기관에 양도하여야 한다. 다만, 관리기관이 매수할 수 없는 때에는 “영”이 정하는 바에 따라 관리기관이 매수 신청을 받아 선정된 다른 기업체나 다음 각 호 기관에게 양도하여야 한다.

1. 중소기업진흥및제품구매촉진에관한법률에 의한 중소기업진흥공단
2. 한국토지공사법에 의한 한국토지공사 및 한국수자원공사법에 의한 한국수자원공사
3. 은행법제8조의 규정에 의하여 설립인가를 받은 금융기관(중소기업은행법등 법률에

의하여 설립된 금융기관을 포함 한다)

4. 기타 입주기업체의 설립 및 지원과 관련된 기관으로서 “영” 이 정하는 기관

② 입주기업체가 공장 등의 설립을 완료한 후에 그 소유하는 산업용지 및 공장 등을 처분하고자 하는 경우로서 “영” 이 정하는 경우에는 “영” 이 정하는 바에 따라 관리기관에 신고하여야 한다.

제8조(산업용지의 분할등) 입주기업체가 공장설립을 완료한 후에 소유하고 있는 산업용지를 분할하고자 하는 경우에는 “영” 및 산업단지관리기본계획이 정하는 면적 이상으로 분할 하여야 한다. 이 경우 입주기업체는 미리 관리기관과 협의 하여야 한다.

제9조(산업용지의 환수) 관리기관은 입주기업체 또는 지원기관이 분양 받은 산업용지의 일부가 입주계약에 의한 용도에 사용되지 아니하고 있을 때에는 “영” 이 정하는 바에 의하여 법제39조제4항 전단의 규정에 의한 가격을 지급하고 그 용지를 환수할 수 있다.

제10조(입주계약의 해지등) ① 관리기관은 입주기업체 또는 지원기관이 다음 각 호에 해당하는 경우에는 “영” 이 정하는 기간 내에 그 시정을 명하고 이를 이행하지 아니하는 경우 그 입주계약을 해지 할 수 있다.

1. 입주계약을 체결한 후 정당한 사유 없이 “영” 이 정하는 기간 내에 그 공장 등의 건설에 착수하지 아니한 때.
2. 공장 등의 준공이 사실상 불가능하다고 인정될 때.
3. 공장 등의 준공 후 1년 이내에 정당한 사유 없이 그 사업에 착수하지 아니하거나 계속하여 1년 이상 그 사업을 휴지한 때.
4. 법제38조제2항(법제38조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 변경계약을 체결하지 아니하고 “영” 이 정하는 사항을 변경한 때.
5. 법제38조의2 또는 법제39조제1항의 규정에 위반하여 산업용지 및 공장 등을 임대하거나 처분한 때.
6. 법제38조 및 제38조의2의 규정에 의한 입주계약을 위반한 때.
7. 대구광역시도시개발공사와 분양계약을 체결하지 못하였거나 해지되었을 때.

② 제1항에 의하여 입주계약이 해지된 자를 잔무처리 등 “영” 이 정하는 업무를 제외하고는 그 사업을 즉시 중지하여야 한다.

제11조(입주계약해지후의 재산처분 등) 본 계약서 제10조에 의하여 입주계약이 해지된 자는 법제43조의 규정에 따라 산업용지 및 공장 등을 처분하여야 한다.

제12조(산업단지의 안전관리등) 관리기관은 법제45조 및 영제58조의 규정에 의하여 안전관리, 공해관리, 환경관리 등에 관하여 “영” 이 정하는 바에 따라 입주기업체에 대하여 필요한 지도를 할 수 있다.

제13조(관련법령등 준수사항) ① “을”은 산업단지의 방호를 위해 향토예비군설치법, 민방위 기본법, 대통령령 제28호, 산업자원부의 국가 주요시설 방호지침 등 관계법규에 의한 “갑”의 지시를 준수하여야 한다.

② “을”은 “갑”이 산업단지 방재계획에 의한 홍수해 등 재해 예방 및 복구에 관한 사항, 위험시설의 안전관리에 관한 사항, 공해방지 및 산업단지 방호에 필요한 지시와 환경영향평가 이행 등 관련 법령이 정하는 사항을 준수하여야 한다.

제14조(기타) 본 계약에 명시되지 아니한 사항은 법, 영, 규칙 및 산업단지관리지침 등 기타 관련 규정에 따른다

제15조(특약사항) ① “을”은 입주계약 체결일로부터 1년 이내에 공장건축에 착수하여야 한다.

② “을”은 공장건축 사용 승인일로부터 3년간 분양받은 산업용지를 매각 또는 임대할 수 없다.

③ 폐수, 먼지 소음 등 오염원 배출을 방지하기 위하여 입주공정은 고품지 원단 및 고품 판지 상자 제조 공정에 한한다.

제16조(추가약정) “갑”은 본 계약서 이외에 “을”이 본 계약 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우에는 본 계약서의 부속으로 별도 추가약정을 받을 수 있다.

위 각 조항을 준수하기 위하여 계약서 2통을 작성 서명 날인하여 “갑”, “을” 각 1통씩 보관한다.

2007년 11월 20일

위 계 약 자

“갑” 주 소 : 서울특별시 구로구 구로동 188-5번지
성 명 : 한국산업단지공단 이사장

“을” 주 소 : 대구광역시
업 체 명 :
대 표 자 :