

2025년도 3분기

---

# 감사원 등 외부기관의 서울시 감사결과 보고

2025. 11.

감사위원회

특정사안감사



# 감사 보고서

- 산업단지 규제개선 추진실태 -

2025. 8.

감사원

# I. 감사실시 개요

---

## 1. 감사배경 및 목적

산업통상자원부(이하 “산업부”라 한다)와 국토교통부(이하 “국토부”라 한다) 등은 산업단지(이하 “산단”이라 한다)를 기존 제조업 중심의 생산시설 집적지에서 지식·첨단산업의 전진기지로 변화시키는 산단 패러다임 전환을 시도하면서 이를 위해 산단의 개발절차·기간을 간소화하여 투자를 촉진하고, 첨단·신산업의 입주를 위하여 입주업종 제한을 완화하며, 노후 산단의 정주여건을 개선함으로써 산단으로 청년을 유치하는 등 규제 개선책을 지속 추진 중이다.

그러나 여전히 산단 지정 신청 및 승인을 거쳐 준공 단계에 이르기까지의 산단 개발기간이 오래 걸리고 있고, 2023년 말 기준 착공 이후 20년이 경과한 노후 산단 비중이 전체의 37%(전체 1,306개 중 482개)에 달하고 산단 내 전통 제조업을 영위하는 기업들의 비중이 매우 높아<sup>1)</sup> 산단 내 정주여건이 여전히 열악하여 규제 개선책의 안착이 긴요한 상황이다.

한편 2022년 기준 산단은 우리나라 제조업 생산의 60.6%(1,257조 원), 수출의 65.5%(4,449억 달러), 고용의 47.9%(204만 명)를 차지하는 등 국가·지역경제 활성화의 거점 역할을 수행하고 있는 데 반해, 최근 규제<sup>2)</sup>가 느슨해진 틈을 타 취득세·재산세 감면 등 산단 입주에 따른 각종 혜택을 노린 기업 및 공직자들의 도덕적 해이(2019년부터 2023년까지 5년간 적발된 불법행위 123건) 발생 위험이 커지는 등으로 규제개선 효과가 반감될 우려가 있다.

1) 산단 내 기계·금속·석유화학 등 전통 제조업 기업 비중이 96.4%에 달하는 반면, 반도체·디스플레이·정보통신기기 제조업 기업 비중은 3.6%에 불과

2) 최근 완화된 규제에 대해서는 ‘Ⅱ. 1. 라. 산단 주요 규제개선 현황’ 참조

따라서 산단과 관련된 주요 규제개선 추진실태를 점검해 규제 개선책의 안착을 유도하고, 규제 완화를 틈탄 도덕적 해이 사례를 적발해 규제개선 효과가 저해되지 않도록 함으로써 산단의 패러다임 전환을 지원할 필요가 있다.

## 2. 감사중점 및 대상

이번 감사는 산단 패러다임 전환을 위해 “규제 개선책의 안착”과 “규제개선 효과 저해 방지” 분야에 대한 적정성을 점검하는 데 중점을 두었다. 이에 따라 산업부, 한국산업단지공단, 국토부 등 산단 관련 기관들을 대상으로 개별 산단의 지정·개발 업무는 제외하고, 산단 규제개선 추진실태 및 산단 관리 업무를 대상으로 감사를 실시하였다. 특히, 산단 규제개선과 관련해서는 산단 개발 절차 간 소화와 산단 정주여건 개선 등을 위한 산단 구조고도화사업과 관련된 규제개선 실태를 중심으로 점검하였고, 규제개선 효과 저해방지 분야에서는 산단 입주기업 등에 제공하는 취득세 감면, 특별공급 등을 노린 기업 등의 불법·편법행위, 지식산업센터의 편법분양<sup>3)</sup> 실태, 산단 입주기업에 대한 관리 업무의 적정성을 검토하였다.

## 3. 감사실시 과정

실지감사에 앞서 산단에 대한 기존 감사결과, 언론보도와 국회 논의사항, 감사원의 감사자료 분석시스템에서 제공하는 자료 등을 수집·분석하였고, 2024. 11. 25.부터 같은 해 12. 13.까지 15일간 감사인원 10명을 투입하여 실지감사를 실시하였다.

---

3) 이번 감사에서는 지식산업센터의 편법분양을 ‘지식산업센터의 입주대상 업종을 영위할 의사가 없으면서도 임대 수의 등을 올릴 목적으로 지식산업센터를 분양받는 것’으로 정의하였음

#### 4. 감사결과 처리

감사결과 위법 · 부당사항과 관련하여 2025. 3. 19. 산업부 지역경제정책관이 참석한 가운데 감사마감회의를 하고, 업무처리 경위 · 향후 처리대책 등에 대한 답변서를 받는 등 주요 지적사항에 대한 의견을 교환하였다. 이후 감사원에서는 감사마감회의에서 제시된 의견 등을 포함하여 지적사항에 대한 내부 검토를 거쳐 2025. 8. 29. 감사위원회의의 의결로 감사결과를 최종 확정하였다.

## II. 감사대상 업무 현황4)

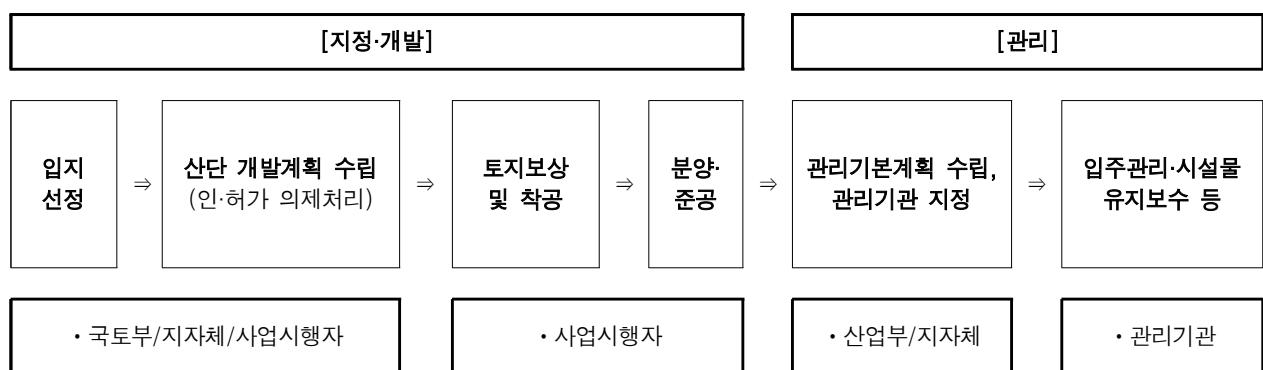
### 1. 산업단지 개요 및 산업단지 지정절차 간소화 등 주요 규제개선 실태

#### 가. 개요

산단이란 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “산업입지법”이라 한다) 제2조에 따르면 공장, 지식산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원 및 이를 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원 녹지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 토지를 의미한다.

그리고 국토부와 지방자치단체(이하 “지자체”라 한다)는 산업입지법 제6조, 제7조 및 제16조 등에 따라 [그림 1]과 같이 산단 개발계획 수립 시 사업시행자를 선정하는 등 산단의 지정·개발을 담당하고, 조성이 완료된 이후에는 산업부와 지자체가 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산업집적법”이라 한다) 제30조에 따라 관리기관을 지정하는 등 산단의 관리를 담당하고 있다.

[그림 1] 산단 지정·개발·관리 현황



자료: 산업입지법과 산업집적법

4) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 종합적 이해를 돋기 위해 감사대상 업무의 현황을 기술한 것으로, 감사대상기관이 제출한 자료를 바탕으로 작성되었으며 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

한편, 산단은 [표 1]과 같이 지정근거·목적 등에 따라 국가·일반·도시첨단 산단 및 농공단지 등 총 4가지로 분류되며, 2024년 말 기준 1,330개의 산단이 지정되어 있고, 지정면적은 약 14.7억  $m^2$ 에 달하고 있다.

**[표 1] 산단 종류 및 지정 현황**

구분	국가산단	일반산단	도시첨단산단	농공단지
지정근거	산업입지법 제6조	산업입지법 제7조	산업입지법 제7조의2	산업입지법 제8조
지정권자	국토부장관	시·도지사 대도시시장 <sup>1)</sup> 시장·군수·구청장 <sup>2)</sup>	국토부장관 시·도지사 대도시시장 <sup>1)</sup> 시장·군수·구청장 <sup>3)</sup>	특별자치도지사 시장·군수·구청장
목적	국가기간산업, 과학기술산업 육성 및 낙후지역 개발	산업의 지방분산 촉진, 지역경제 활성화	지식, 문화, 정보통신 등 첨단산업 육성·개발 촉진	농어민 소득증대를 위한 산업 유치·육성
지정지역	제한 없음		도시지역	농어촌지역
지정현황 (2024년 말 기준)	53개 / 794,835천 $m^2$	745개 / 582,858천 $m^2$	48개 / 12,205천 $m^2$	484개 / 78,360천 $m^2$
계		1,330개 / 1,471,258천 $m^2$		

주: 1. 인구 50만 명 이상

2. 산단 면적이 30만  $m^2$  미만일 경우

3. 산단 면적이 10만  $m^2$  미만일 경우

자료: 한국산업단지공단 제출자료 재구성

#### 나. 산업단지 지정절차 간소화에 따른 산업단지 개발 절차

『산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법』(이하 “산단절차간소화법”이라 한다) 제정 이전에 산단은 산업입지법에 따라 지정·개발되었으나 복잡한 절차로 인해 산단 개발에 장기간이 소요되어 기업들이 산단에 적기 입주하지 못하는 어려움이 발생하자, 정부는 2008. 6. 5. 기준의 개발계획과 실시계획을 통합하고 각종 인·허가 절차를 간소화하는 등 기존에 2년에서 4년까지 소요되던 산단 개발기간을 최대 6개월까지 단축하는 내용의 산단절차간소화법을 제정하여

2008. 9. 6.부터 시행<sup>5)</sup>하고 있다.

이를 구체적으로 살펴보면, 기존에 민간이 산단을 개발<sup>6)</sup>할 때에는 산업입지법 제11조 및 제17조 등에 따라 민간기업 등 사업시행자가 지정권자에게 산단 지정을 요청하면 각 부서 의견 수렴 및 도시계획위원회 심의 등의 절차를 순차적으로 거친 후 사업시행자가 산단 개발계획을 수립하여 지정권자에게 요청하면 지정권자가 이를 검토하여 승인한 후 산단 지정·고시가 이루어지고, 이후 사업시행자가 산단 실시계획을 별도로 작성하여 지정권자에게 제출하면 개발계획 수립 당시와 같이 각 부서 의견 수렴 및 환경·교통·재해 등 각 분야 위원회 심의 등을 거쳐 산단 실시계획 승인·고시 후 착공이 이루어지도록 되어 있었다.

이와 달리 산단절차간소화법에서는 사업시행자가 산단계획을 작성하여 지정권자에게 산단 승인을 신청하면 각 부서 의견 수렴<sup>7)</sup> 및 주민설명회, 각종 환경영향평가 협의 등의 절차가 동시에 이루어지도록 되어 있으며, 이후 국토부 또는 각 시·도에 설치된 산단계획심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행자가 수립한 산단계획이 승인된 경우 착공이 가능하여 산업입지법에 따라 산단을 개발하는 것에 비해 간소화된 절차로 산단 개발이 가능하도록 되어 있다.

한편, [표 2]와 같이 산단절차간소화법이 도입된 2008년을 기준으로 연도별 준공승인된 산단의 산단 개발기간(산단 최초 지정일로부터 준공인가일까지)을 비교해 보면, 2008년 전 5년간 평균 2,692일이던 산단 개발기간이 2008년 후 5년간

5) 산단절차간소화법 제정 시에는 신규 추진 사업의 경우 모두 산단절차간소화법 적용을 받도록 되어 있었으나, 2011. 8. 4. 산단절차간소화법 제28조 신설을 통해 산업입지법에 따라 산단 개발이 가능하도록 변경되었음

6) 산단절차간소화법 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 따라 국가, 지자체, 공기업, 한국산업단지공단 등이 신규 개발하는 1천만 m<sup>2</sup> 이상의 산단이나 그 외 사업시행자가 시행하는 500만 m<sup>2</sup> 이상 산단의 경우 산단절차간소화법이 아닌 산업입지법에 의해서만 개발 가능

7) 산단절차간소화법 제10조 제2항 및 제3항에 따르면 관계 행정기관의 장은 협의를 요청받은 날부터 10일 이내에 의견을 회신해야 하며, 관계 행정기관의 장이 그 기간 내 의견을 회신하지 아니한 경우 이전 없이 산단계획의 신청내용을 협의한 것으로 보도록 되어 있음

평균 2,008일로 684일이 감소한 것으로 나타났다.

[표 2] 산단절차간소화법 도입(2008년) 전·후 산단 개발기간 현황

(단위: 개, 천 m<sup>2</sup>)

준공승인 연도	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
평균 개발기간 <sup>주)</sup>	2,458	3,704	2,136	2,323	3,179	3,378	1,686	2,221	2,081	1,821	2,094
5년간 평균 개발기간			2,692			–			2,008		

주: 해당 연도에 준공승인된 산단의 최초 지정일로부터 준공인가일까지를 의미함

자료: 한국산업단지공단 제출자료 재구성

그리고 산단절차간소화법 도입 이후 산단 종류별 지정 현황을 보면 [표 3]

과 같이 국가산단의 경우 2008년에는 전체 산단 지정면적의 66%(전체 1,277,983 천 m<sup>2</sup> 중 843,627천 m<sup>2</sup>)에 달하였으나, 2024년이 되어서는 전체 산단 지정면적에서 차지하는 비중이 54%(1,471,258천 m<sup>2</sup> 중 797,835천 m<sup>2</sup>)까지 감소하였고, 일반·도시첨단산단 및 농공단지의 경우 같은 기간 전체 산단 지정면적의 34%에서 46%까지 증가하면서 면적 기준으로 약 55% 증가(434,356천 m<sup>2</sup> → 672,627천 m<sup>2</sup>)하는 등 산단절차간소화법 도입 이후 지정권한이 각 지자체 등에 부여되어 있는 일반·도시첨단산단 및 농공단지를 중심으로 산단 개발이 활성화되고 있다.

[표 3] 산단절차간소화법 도입 이후 산단 종류별 지정 추이

(단위: 개, 천 m<sup>2</sup>)

구분	국가산단		일반산단		도시첨단산단		농공단지		계	
	단지 수	지정면적	단지 수	지정면적	단지 수	지정면적	단지 수	지정면적	단지 수	지정면적
2008	35	843,627	316	372,282	6	731	385	61,343	742	1,277,983
2009	40	862,687	371	423,681	6	720	402	64,111	819	1,351,199
2010	40	802,350	435	465,806	6	746	421	67,190	902	1,336,092
2011	40	789,807	470	483,112	9	2,005	431	68,943	950	1,343,867
2012	41	792,288	496	495,159	11	2,271	445	71,112	993	1,360,830
2013	41	789,357	530	509,000	11	2,285	454	72,941	1,036	1,373,583
2014	41	789,138	562	517,499	14	2,806	459	74,214	1,076	1,383,657
2015	41	789,720	600	530,114	19	6,223	467	75,610	1,127	1,401,667
2016	42	789,399	627	528,918	21	6,610	468	75,550	1,158	1,400,477
2017	44	786,168	650	540,356	27	7,347	468	75,664	1,189	1,409,535
2018	44	786,499	665	544,880	27	7,348	472	76,482	1,208	1,415,209
2019	47	806,020	674	536,199	28	7,842	472	76,561	1,221	1,426,622
2020	47	806,214	685	536,525	32	8,480	474	77,087	1,238	1,428,306
2021	47	788,457	697	551,232	37	9,252	476	77,387	1,257	1,426,328
2022	47	779,338	710	557,197	41	11,198	476	77,470	1,274	1,425,203
2023	50	785,506	731	573,293	44	11,373	481	78,029	1,306	1,448,201
2024	53	797,835	745	582,858	48	12,205	484	78,360	1,330	1,471,258

자료: 2023 전국 산업단지 통계 및 2024년 4분기 전국산업단지 현황통계

#### 다. 산업단지 구조고도화사업

산업부는 산단이 그간 우리나라의 경제성장을 견인해 왔으나, 노후 산단의 증가로 산단 경쟁력이 저하되면서 청년층이 산단으로의 취업을 기피하는 주요 요인으로 작용하는 등 국가·지역경제 성장의 한계점이 노출됨에 따라 산단 입주 업종의 고부가가치화, 기업지원 서비스의 강화, 산업집적기반시설 및 산업기반시설의 유지·보수·개량 및 확충을 통해 산단과 입주기업의 경쟁력을 높이기 위한 구조고도화사업을 2009년부터 추진하였다.

산업부는 2009년 9월 “산업단지 리모델링 및 관리시스템 개선방안”을 마련하여 구조고도화 사업을 추진하면서 [그림 2]와 같이 2010년 10월 구조고도

화사업에 청년층의 취업 촉진을 위해 문화, 주거, 예술 등의 사업을 추가함으로써 산단을 청년들이 선호하는 3터(일터, 배움터, 즐김터)가 어우러진 공간으로 재창조하기 위한 “QWL 밸리 사업”을 수행하였으며, 이후 청년 창업 및 신산업 창출 등 정책목적을 추가하여 “혁신사업”, “청년 친화형 사업” 등으로 구조고도화 사업을 추진해 왔다.

[그림 2] 산업단지 구조고도화사업 추진 경과



자료: 2023 산업입지요람

그리고 산업부는 2013년 8월 산업집적법을 개정하여 착공 후 30년 이상이 지난 노후 산단에서 시행되는 구조고도화사업의 경우에는 공공시설뿐만 아니라 산업기반시설에 필요한 비용도 국가 또는 지자체가 지원할 수 있도록 규제를 완화하는 등 구조고도화사업을 통해 산단의 환경개선을 위해 노력하고 있다.

한편, 구조고도화사업은 2025년 3월 기준 [표 4]와 같이 크게 산단 환경개선펀드사업, 민간대행사업, 정부출연사업 등 3가지 사업으로 구분된다.

[표 4] 산단 구조고도화사업 현황(2025년 3월 기준)

(단위: 개, 억 원)

사업유형	시작연도	사업 수	사업비			
			계	국비	지방비	민간
산단 환경개선펀드사업	2011년	70	95,224	13,400	-	81,814
민간대행사업	2010년	52	74,547	-	-	74,547
정부출연 사업	혁신지원센터 구축	23	2,015	783	1,232	-
	청년문화센터 건립	100	6,794	3,368	3,386	40
	휴폐업공장 리모델링	27	2,903	1,637	1,236	30
	아름다운 거리 조성	62	1,495	862	633	-
	노후공장 청년친화리뉴얼	15	52	30	14	8

자료: 한국산업단지공단 제출자료 재구성

세부적으로 살펴보면 산단 환경개선펀드사업은 공공부문 중심의 한정된 재원만으로는 한계가 있어 민간 투자 활성화를 통해 노후 산단을 개선할 필요가 있다는 인식하에 2011년부터 정부의 시드머니(Seed Money)를 바탕으로 펀드를 조성하여 민간투자를 유치하는 방식으로, 매년 펀드 운용사업자로 선정된 자산운용사가 개별 사업별로 사업 컨소시엄을 구성하고 특수목적법인(SPC, 사업시행법인)을 설립하여 산단 내에 지식산업센터, 기숙사 등을 건립하는 사업이다.

민간대행사업은 2010년부터 산단 내 토지 용도변경 등의 수단을 통해 입주업종 고도화, 기업지원 및 편의시설 확충사업 등에 민간부문의 참여와 투자유치를 도모하여 지식산업센터, 오피스텔, 근린생활시설, 물류센터, 전시장 등의 시설을 공급하는 사업이다.

그리고 정부출연사업은 민간대행사업에 비해 상대적으로 소규모로 2015년부터 노후 산단의 경쟁력 제고 및 스마트화를 위해 정주환경을 개선하고 혁신 및

편의시설을 유치하기 위해 지자체 예산과 매칭하여 국비를 지원함으로써 국가가 직접 노후 산단의 정주여건을 개선하는 사업으로, 혁신지원센터 구축사업, 청년문화센터 건립사업 등 5개 사업으로 나뉘어 추진되고 있다.

#### 라. 산업단지 주요 규제개선 현황

국토부와 산업부는 산단 개발기간을 단축하기 위해 개발계획과 실시계획을 통합하고, 관계기관 협의내용에 대하여 통합조정회의를 통하여 일괄 조정할 수 있도록 하는 등의 내용으로 산단절차간소화법을 제정(2008년 9월 시행)하거나 첨단·신산업의 입주와 투자가 촉진되는 산단을 만들기 위해 경직적인 입주업종 제한을 해소하는 등의 내용으로 “산업단지 입지 킬러규제 혁파방안”을 마련(2023년 8월)하는 등 [표 5]와 같이 산단 개발·관리 관련 규제를 완화하고자 노력하고 있다.

[표 5] 산단 주요 규제개선 현황

시기	규제개선 주요 내용
2008년 9월	▪ 산단절차간소화법 제정, 2~4년 소요되는 인·허가 절차를 6개월로 단축, 개발계획·실시계획을 각각 승인 받는 2단계 승인 체계를 1단계로 통합, 사전환경성검토·환경영향평가 등 중복 절차 통합
2013년 8월	▪ 산업집적법 개정을 통해 노후 산단의 환경개선사업에 대한 국가·지자체의 지원 근거 마련
2014년 7월	▪ 산업집적법 개정을 통해 착공 20년 경과 산단에 대한 산단 환경개선계획 1년 이내 수립 의무화
2019년 9월	▪ 산업집적법 시행령 개정을 통해 산단 내 근로자들을 위해 지식산업센터 내 지원시설 확충을 목적으로 지원 시설 설치 가능 면적을 상향하고, 입주 가능한 지원기관의 업종을 농업, 임업, 광업 등을 제외한 모든 업종으로 확대
2020년 5월	▪ 산업집적법 시행령 개정을 통해 업종특례지구(사해행위영업 등 일부 제한업종 외 모든 업종 입주 가능 지구) 도입, 신산업 또는 산업간 융·복합 발전 촉진 등을 위해 필요한 경우 입주 허용 근거 마련 등
2023년 8월	▪ “산업단지 입지 킬러규제 혁파방안” 마련, 준공산단 입주업종을 5년마다 재검토하여 업종 추가 여부를 결정하고, 업종특례지구를 확대하며, 산업시설용지 입주 가능 서비스업을 확대(법률, 세무 등)

자료: 국토부와 산업부 자료 재구성

## 2. 산업단지 관리

### 가. 산업단지 관리체계

산단 관리주체는 산업집적법 제2조 제15호, 제30조 및 같은 법 시행령 제36조의7에 따라 [표 6]과 같이 관리권자와 관리업무 전부 또는 일부를 위임·위탁 받은 관리기관으로 구분되고, 관리기관은 산단 개발계획 등에 따라 산업용지의 용지 및 시설 매각·임대 및 사후관리, 산업단지 내 기반시설 설치·유지·보수·개량, 입주기업체 및 지원기관의 사업활동 지원 등 산단 관리업무를 수행한다.

[표 6] 산단 관리주체

산단 종류	관리권자	관리기관
국가산단	산업통상자원부장관	
일반산단	시·도지사 및 시장·군수·구청장 <sup>주)</sup>	■ 관리권자
도시첨단산단		■ 위임받은 지자체의 장 ■ 위탁받은 한국산업단지공단 ■ 위탁받은 입주기업체협의회 ■ 위탁받은 대통령령으로 정하는 기관
농공단지	시장·군수·구청장	

주: 시장·군수·구청장이 지정한 산단의 경우

자료: 2023 산업입지요람

### 나. 산업단지 입주절차

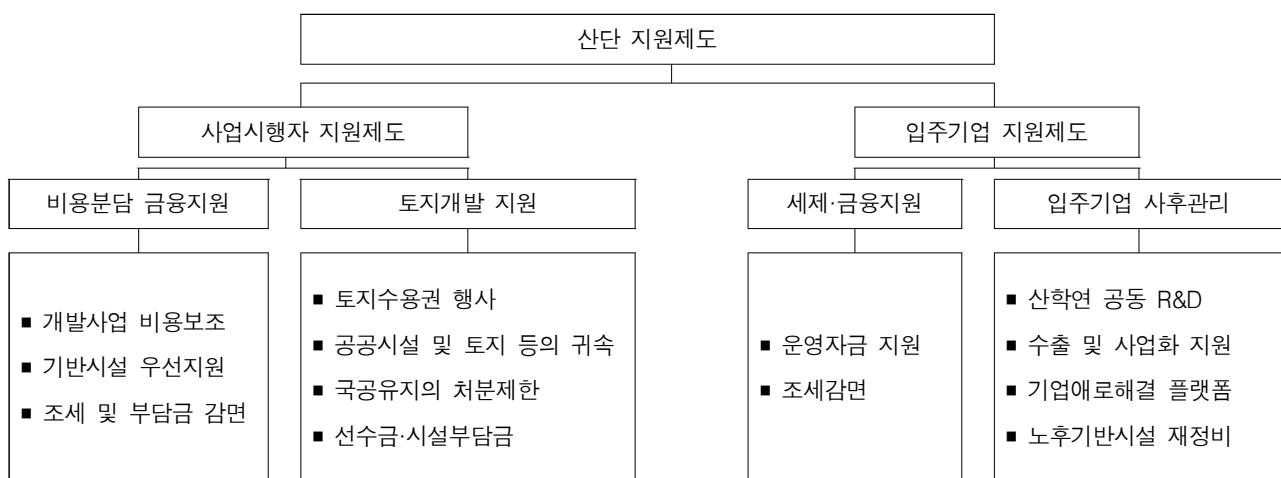
산업집적법 제38조에 따라 산단에서 제조업을 하거나 하려는 자는 관리기관과 그 입주에 관한 계약을 체결해야 하고, 회사명·대표자 성명, 업종 등을 변경하고자 할 때에는 새로 변경계약을 체결해야 하며, 같은 법 시행규칙 제34조 및 제36조에 따라 입주계약은 입주심사 등을 거쳐 선정된 입주대상자와 신청일로부터 5일 이내에 체결한 후 시장·군수·구청장에게 매 분기 다음 달 10일까지 계약상황을 보고하고 있다.

그리고 산업집적법 제38조의2에 따라 산단 내 산업시설구역 등에서 산업용지 및 공장 등의 임대사업을 하려는 자는 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고를 한 후 5년 이상의 기간으로 임대계약을 체결(동일 조건으로 5년까지 갱신 가능)할 수 있고, 산업집적법 제39조에 따라 입주기업이 공장설립 등의 완료신고 및 사업개시 신고 전 또는 신고 후 5년 이내 분양받은 산업용지 및 공장 등의 소유권을 이전하려는 경우에는 관리기관에 양도해야 하며, 관리기관이 매수 불가능한 경우 한국토지주택공사 등 유관기관 등에 양도해야 한다.

#### 다. 산업단지 지원제도

산단 지원제도 체계는 [그림 3]과 같이 크게 개발사업 비용을 보조하거나 개발사업에 필요한 토지·건물 등에 대한 권리를 수용하는 권한을 부여하는 등의 사업시행자를 위한 지원제도와 산단 입주기업이 부동산 취득 시 취득세 및 재산세 일부를 감면해 주거나 산단을 유지·보수·개량함으로써 산단과 입주기업의 경쟁력을 높이는 구조고도화사업 등을 통해 산단 입주기업을 위한 지원하는 제도로 구분된다.

[그림 3] 산단 지원제도 체계



특히 입주기업 지원제도의 경우 산단 입주기업에 대하여 「지방세특례제한법」 제58조의2와 산업입지법 제45조 등에 따라 지식산업센터를 신축하거나 증축하여 설립한 자로부터 최초로 해당 지식산업센터를 분양받은 입주기업에 대하여 사업 시설용으로 직접 사용하기 위하여 취득한 부동산의 취득세와 재산세를 각 35% 씩 감면(2025. 12. 31.까지 유효)하는 등 기업의 투자 부담 경감 및 산단 내 입주 유도를 위해 조세감면 혜택을 주고 있고, 산업입지법 제46조 등에 따라 국가기 간산업, 첨단기술산업, 농공단지 입주기업 등에 대해 금융지원을 하고 있으며, 산단 근로자(입주기업, 교육, 연구기관의 종사자 등)의 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제47조 제7항 등에 따라 1세대 1주택에 한하여 정주여건 보장을 위한 주택 특별 공급 자격도 부여하고 있다.

#### 라. 지식산업센터 현황

지식산업센터는 산업집적법 제2조와 같은 법 시행령 제4조의6에 따라 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합 적으로 입주할 수 있는 지상 3층 이상, 용적률 300% 이상의 고밀·고층화 집합 건축물을 의미한다.

이는 1980년 주로 도시지역에 입주가 불가피하거나 무등록 또는 흩어져 있 는 공장들을 양성화 및 집단화하는 형태로 시작한 아파트형공장(1988. 2. 24. 개 정된 「공업배치법 시행령」 제7조의2에 근거하여 처음 등장)이 전신으로, 2000년대에 접어들면서 우리나라 도시 내 산업입지 정책 방향은 점차 융복합화, 혁신, 클러 스터화, 지식서비스업의 중요성 확대 등이 강조되면서 정보통신산업 등 첨단산 업의 입주가 증가하는 현실을 반영하여 2010년 아파트형공장을 지식산업센터

(2010. 4. 12. 개정된 산업집적법에 근거)로 명칭을 변경한 것이다.

2000년대 넘어오면서 지식산업센터는 공급 증가 추세가 지속되어 왔으며, 특히 2018년 이후 주택시장의 투기수요를 억제하기 위해 정부의 주택 시장 규제가 강화(금융규제 및 양도세 강화, 취득세 중과 등)되자, 일반 투자자들은 전매제한, 강화된 대출 규제 등을 받는 일반부동산보다 규제에서 비교적 자유로운 지식산업센터(전매 가능, 최대 80% 대출)를 대체 투자처로 인식하여 지식산업센터에 대한 수요가 증가하였고 이에 따라 국내 건설사도 지식산업센터 공급을 확대한 결과, [표 7]과 같이 2014년까지 601개였던 지식산업센터가 2023년 말 기준 수도권과 비수도권에 각각 1,170개와 337개 등 전국에 총 1,507개의 지식산업센터가 공급되어 있다.

[표 7] 지식산업센터 공급현황

구분 <sup>주)</sup>	~2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
수도권	476	524	590	667	768	861	950	1,029	1,123	1,170
비수도권	125	142	163	177	185	196	215	248	305	337
계	601	666	753	844	953	1,057	1,165	1,277	1,428	1,507

주: 수도권은 서울, 경기, 인천이고, 비수도권은 서울, 경기, 인천을 제외한 나머지 시·도

자료: 한국산업단지공단 제출자료

### III. 감사결과

#### 1. 감사결과 총괄

감사결과 [표 8]과 같이 총 13건의 위법·부당사항을 지적하고, 산업부 등 관계기관에 처분요구 및 통보하였다.

[표 8] 지적건수 현황

(단위: 건, 명)

합계		주의(인원)	통보	통보(시정원료)
건수	인원			
13	1	2(1)	10	1

감사결과 확인된 주요 문제점은 다음과 같다.

#### 가. 규제개선 분야

##### ① 산단 개발 절차 간소화를 위한 규제개선 방안이 제대로 정착·이행되고 있는지

- ▶ 국토부는 산단 개발 절차 간소화를 위해 기존 개별법령에서 개발하고자 하는 산단의 규모가 일정 면적 이상인 경우 교통·환경·경관 등 8개 분야의 개별심의를 각각 거치도록 했던 것을 산단계획심의위원회의 심의를 거치면 각 분야의 심의를 거친 것으로 한다는 내용으로 산단절차간소화법을 시행(2008년 9월)
  - 그런데 이번 감사 시 13개 시·도의 산단계획심의위원회 심의(신규 89건) 실태를 점검한 결과, 경기도 등 7개 심의위원회에서는 산단의 규모가 일정 면적 미만이어서 교통·환경 등 개별심의 대상이 아닌 분야인데도 심의(22건)를 실시한 후 조건부 승인, 재심의 등을 의결해, 산단의 개발기간 장기화, 사업자부담 증가, 사업 포기 등의 사업시행자 부담 발생 및 산단절차간소화법 취지와 역행

##### ② 구조고도화사업이 산단의 정주여건 개선에 기여하고 있는지

- ▶ 산업부는 구조고도화사업 중 환경개선편드사업의 경우 국가예산이 투입되고 있어 민간의 수익성과 더불어 산단의 정주여건 개선에 기여하는 공공성 확보가 필요한데도 정주여건 개선사업에 투자하는 사업자를 우대하는 등의 인센티브를 제공하지 않는 등 실효성 있는 대책을 마련하지 않고 있는 실정

- 또한, 환경개선펀드사업(21개)의 회계부정 의심 사례를 점검한 결과, 93억여 원 규모의 횡령이 적발되는가 하면, 개발이익재투자금(563억여 원)을 전용회계에 둔 채 예산으로만 정부출연사업을 추진하는 등 예산의 관리·운용도 소홀

### ③ 숨어 있는 규제로 인한 개별기업의 피해 사례는 없는지

- ▶ 한국토지주택공사는 '임대전용산단'을 운영하면서 입주기업의 임대료가 연체되어도 계약 해지 등 채권보전조치는 소홀히 한 채, 임대전용산단 관련 법령 등에 근거 없이 임대료를 연체한 입주기업 공장을 경매·공매로 낙찰받은 기업에 연체임대료, 연체이자 등을 모두 전가하여 징수(18건, 31억여 원)

## 나. 규제개선 효과 저해 방지 분야

### ④ 산단 입주기업의 불법·편법행위에 대한 감독은 제대로 되고 있는지

- ▶ 행정안전부는 산단 입주기업이 수도권(과밀억제권역) 내 부동산 취득 시 취득세 중과를 면해주는 혜택을 제공하고 있는데, 감사 시 이를 악용하는 사례가 있는지 ~~대아~~국가산업단지를 표본으로 점검해 본 결과, 20개 기업이 산단에 위장 등록한 후 61건의 수도권 부동산을 취득해, 99억여 원의 취득세를 탈루한 것으로 추정
- ▶ 한국산업단지공단은 국가산업단지 등에 입주하려는 기업과 입주계약을 체결하고(계약 없이 산단에 입주한 기업은 무단입주 기업임) 입주한 기업이 임대사업을 하려는 경우에는 이를 위한 변경계약을 체결(계약 없이 임대사업을 하는 기업은 무단임대 기업임)하는 등으로 입주기업을 관리
- 그런데 이번 감사 시 ~~대아~~국가산업단지 내 일부 기업들을 표본으로 무단입주 및 무단임대 여부를 파악한 결과, 무단입주 및 무단임대 비율이 각각 64%, 39%에 이르고 있고, 무단입주한 일부 기업은 대부업이나 다단계판매업 등 입주 불가 업종을 영위하고 있는 실정

### ⑤ 각종 지원 혜택을 노린 사업자나 공직자 등의 도덕적 해이 사례는 없는지

- ▶ 산업부는 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등을 영위하는 영세사업자 등에게 저렴한 가격에 지식산업센터를 공급하기 위해 금융·세제 지원 등을 제공

- 그런데 이번 감사 시 2018년 이후 수도권에 신규설립된 16개 지식산업센터의 분양실태 분석 결과, 총 67.5%(8,924개 호실/총 13,216개 호실)가 제조업 등을 영위하는 영세 사업자가 아닌 부동산 수익 실현 등을 목적으로 하는 사업자 등에게 분양된 것으로 추정되어 상당수의 지식산업센터가 당초 설립 목적과는 다른 용도로 공급되고 있는 실정
- ▶ 국토부는 산단 입주기업 종사자 등을 대상으로 주택을 특별공급하고 있는데, 이번 감사 시 4개 기관의 7명의 종사자가 특별공급 자격이 없는데도 특별공급에 당첨된 것으로 확인

이에 대하여 국토부장관에게 시·도에서 산단계획심의위원회를 운영할 때 심의 대상이 아니거나 이미 심의권한이 있는 위원회의 심의를 거쳤음에도 불필요한 사전절차의 이행을 요구하는 일이 없도록 가이드라인을 제공하는 등의 방안을 마련하도록 하는 한편, 산업부장관에게 지식산업센터에 지원되는 각종 혜택이 제조업, 지식기반산업 등을 영위하는 실사업자에게 돌아갈 수 있도록 지식산업센터가 부동산 수익 실현을 위해 분양되는 사례를 최소화하는 방안을 마련하도록 하는 등 관계기관에 총 13건의 감사결과를 처분요구하거나 통보하였다.

## 2. 처분요구와 통보사항

명세: 별첨

# 감사원

## 통보

제 목 산업단지 위장입주 기업의 부동산 취득세 중과 회피를 방지하기 위한 방안 마련 필요

소관 기관 ① 행정안전부 ② 서울특별시

조치 기관 ① 행정안전부 ② 서울특별시

### 내용

#### 1. 업무 개요

행정안전부(이하 “행안부”라 한다)는 산업단지에 입주한 기업에 대한 세제상 우대 혜택으로 과밀억제권역<sup>1)</sup>[서울특별시(전체), 인천광역시(일부), 경기도(일부)]<sup>2)</sup> 내 부동산 취득 시 취득세 중과를 면제하는 등 지방자치단체의 세제에 관한 정책의 수립 및 개편 업무를 수행하고, 서울특별시(이하 “서울시”라 한다)는 「지방세법」과 「지방세기본법」에 따라 납세의무자로부터 신고서 및 첨부서류를 제출 받아 관할 과밀억제권역의 부동산 취득세를 부과, 징수하고 이에 대한 세무조사를 수행하고 있다.

#### 2. 관계법령 및 판단기준

「지방세법」 제13조 제2항 및 같은 법 시행령 제27조 제3항에 따르면 [표]와 같이 대도시<sup>3)</sup>(과밀억제권역에서 산업단지를 제외한 지역, 이하 같다)에서 법인의

- 1) 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역(「수도권정비계획법」 제6조)
- 2) 서울시(전체), 인천광역시(강화군,옹진군,서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 제외), 경기도(의정부시, 구리시, 남양주시, 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시)
- 3) 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지를 제외한 지역을 뜻하며 「지방세」 제13조 및 제28조에만 적용되는 개념

설립 · 전입 및 지점 설치 등<sup>4)</sup>을 하는 경우 그로부터 5년 이내에 취득하는 대도시의 부동산에 대하여 취득세를 중과하도록 되어 있고, 산업단지에 법인의 설립 · 전입 및 지점 설치 등을 한 기업(이하 “산업단지 등록기업”이라 한다)이 취득하는 대도시의 부동산에 대하여는 중과하지 않도록 되어 있다.

**[표] 대도시 및 산업단지 내 법인의 대도시 부동산 취득세율**

법인 설립·전입 및 지점 설치 장소	취득하는 부동산 소재지	적용세율	세율
대도시	대도시	중과세율 <sup>주)</sup>	원시취득(건물): 4.4% 매매취득(토지, 건물): 8.0%
산업단지	대도시	일반세율	원시취득(건물): 2.8% 매매취득(토지, 건물): 4.0%

주: 부동산별 일반세율의 100분의 300에서 중과기준세율(2%)의 100분의 200을 뺀 세율

자료: 「지방세법」 재구성

조세심판원 결정례 등<sup>5)</sup>에 따르면 산업단지 등록기업이 취득한 대도시의 부동산에 대하여 취득세를 중과하지 않는 경우 법인의 설립 · 전입 및 지점 설치 등의 장소는 법인등기부상 주소와 같은 형식이 아닌 실질에 따라 판단하여야 하며, 그 실질적인 장소란 사업에 관한 주요한 의사결정 등 업무수행과 경영, 인사, 재무 등 관리행위(이하 “사업수행”이라 한다)가 실질적으로 이루어지는 곳을 의미한다고 되어 있다.

한편 경기도는 2023년 대도시 외의 지역에 법인등기부상 주소를 등록하여 부동산 취득세 중과를 회피한 것으로 의심되는 15개 기업(취득가액: 85,000백만 원)을 대상으로 세무조사를 실시한 결과 14,588백만 원을 추징하는 등 기업이 실질적으로 사업수행을 하는 장소와 다르게 법인등기부상 주소지를 등록하는 수법으로 취득세를 탈루하는 사례가 확인된 바 있다.

4) 법인을 설립하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점 · 주사무소 · 지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입하는 경우 그 설립 · 설치 · 전입

5) 조세심판원 2016. 6. 21. 조심2015지1560, 대법원 2020. 10. 15. 선고 2020두41832

그리고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산업집적법”이라 한다) 제15조 등에 따르면 산업단지에서 사업을 하기 위한 시설을 설치한 경우 공장설립 등의 완료신고 또는 사업개시 신고를 하도록 되어 있고, 신고를 받은 관리기관 등은 현장확인 등을 통해 신고내용을 확인하여 공장등록(사업개시) 증명서<sup>6)</sup>를 발급하도록 되어 있어, 기업이 사업수행을 위한 시설을 설치하지 않고 형식적인 요건(법인등기)만 갖추어 산업단지에 입주한 경우(이하 “위장입주”라 한다)에는 공장등록(사업개시) 증명서를 발급받을 수 없다.

한편 「지방세기본법」 제79조 및 제140조에 따르면 세무공무원은 지방세의 부과·징수에 관련된 사항을 조사하기 위하여 필요할 때에는 납세의무자 등에게 질문하거나 필요한 장부 등의 제출을 요구할 수 있고, 납세자는 세무공무원의 적법한 질문·조사 및 제출명령에 대하여 성실하게 협력하도록 되어 있다.

그리고 「서울특별시 세무조사 운영규칙」 및 서울시 자치구별 「지방세무조사 운영 규칙」에 따르면 구체적인 탈세 제보가 있거나 탈루나 오류의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료가 있는 경우에 세무조사 계획을 수립하여 특별세무조사를 실시 할 수 있도록 되어 있다.

따라서 행안부는 산업단지 등록기업이 대도시의 부동산을 취득하고 중과세율이 아닌 일반세율을 적용하여 취득세를 신고할 때에는 관할 지방자치단체<sup>7)</sup>로 하여금 납세의무자로부터 산업집적법에 따른 공장등록(사업개시) 증명서 등의 서류를 제출받도록 업무지침을 시달하는 등 산업단지에 위장입주한 기업이 취득세 중과를 회피하지 못하도록 해당 기업이 산업단지에서 실질적으로 사업수행을 하는

6) 공장설립 완료의 경우 공장등록 증명서, 사업개시 신고의 경우 사업개시 확인서

7) 취득하는 부동산 소재지를 관할하는 시·군·구

지 사전에 검증하는 방안을 마련할 필요가 있고, 서울시는 산업단지에 위장입주하여 서울시 소재 대도시 부동산을 취득한 후 취득세 중과를 회피한 것으로 의심되는 기업에 대한 세무조사를 실시함으로써 부족 징수한 취득세액을 추징할 필요가 있다.

### 3. 감사결과 확인된 문제점

그런데 행안부는 산업단지 등록기업이 대도시의 부동산을 취득하고 중과세율이 아닌 일반세율로 취득세를 신고하는 경우 지방자치단체로 하여금 공장등록(사업개시) 증명서 등의 서류를 제출받아 산업단지에서 실질적으로 사업수행을 하는지 확인하도록 하지 않고 있는 등 산업단지에 위장입주한 기업이 중과를 회피하는 사례를 사전에 검증할 수 있는 방안을 마련하지 않고 있다.

이에 따라 과밀억제권역을 관할하는 시·군·구는 산업단지 등록기업이 대도시의 부동산을 취득하고 일반세율로 취득세를 신고하는 경우 통상 공장등록(사업개시) 증명서 등의 서류를 별도로 제출받지 않은 채 토지이음누리집(토지이용 계획)에서 법인등기부상 본점 주소지가 산업단지로 되어 있으면 일반세율로 취득세를 징수하고 있었다.

이에 이번 감사원 감사기간(2024. 11. 25.~12. 13. 이하 같다)에 ~~대안~~국가산업단지(이하 “~~대안~~단지”라 한다) 입주기업 중 같은 사업장(1개 호실)에 다수(12~192개) 사업자가 등록되어 있는 해당 호실에 입주해 있으면서 2019년 이후 서울시 부동산을 취득한 204개 기업(취득건수: 666건, 취득가액: 1,203,778백만 원, 납부세액: 42,050백만 원)의 취득세 납부내역을 확인한 결과, 이들 기업 모두 중과세율(4.4~8.0%)이 아닌 일반세율(2.8~4.0%)로 취득세를 납부하였는데 공장등록(사업

개시) 증명서 등이 관리기관으로부터 발급되지 않은 것으로 확인되어 이를 기업은 산업단지에서 실질적인 사업수행을 하지 않는 것으로 의심<sup>8)</sup>된다.

그리고 위 204개 기업 중 취득가액 기준 상위 20개 기업(취득건수: 61건)을 표본으로 일반세율로 신고한 취득세율 적용의 적정성을 확인하기 위해 서울시가 위장입주 기업을 판단할 때 활용하는 다음의 기준에 따라 실질적인 사업수행 여부를 점검<sup>9)</sup>하였다.

#### 위장입주 기업 검증 기준

- 본점 주소지 사무실의 임대차계약서를 제출받아 면적, 임차료 등 확인
- 법인의 재무상태표, 손익계산서 등을 제출받아 매출액 등 확인
- 본점 주소지 현장 방문을 통한 물적·인적설비 및 이용실태 확인(간판, 대표이사의 방, 상주직원 등)

표본점검 결과, 주식회사 ~~대사~~<sup>10)</sup>의 경우 이 기업은 ~~대~~단지에 있는 공유 오피스<sup>11)</sup>(서울시 구로구)의 면적 3㎡를 임차(월 임차료는 100,000원에 불과, 부가가치 세 별도)하고 있는데, 이 공유오피스에는 위 기업 외에도 95개 기업이 등록되어 있을 뿐 아니라 해당 주소지에는 위 기업의 사무실이나 상주하는 직원이 없는 것으로 확인되는 등 위장입주 기업으로 판단되므로 대도시의 부동산을 취득할 경우 취득세 중과 대상으로 추정된다.

그런데도 위 기업은 2024. 8. 7. ~~대~~단지를 본점으로 법인설립 등기를 하고 같은 해 11. 29. 과밀억제권역인 서울시 광진구 소재 건물(호텔)을 37,055백만 원에 취득해 같은 날 일반세율(4%)을 적용받아 중과세율(8%)을 적용한 취득세 2,964백만 원보다 1,482백만 원 적은 1,482백만 원을 납부하였다.

8) 공유오피스 등을 통해 산업단지에 위장입주하여 대도시의 부동산을 취득한 것으로 의심됨

9) ① 임대차계약서, ② 2019년부터 2024년까지의 매출액, ③ 현장확인 결과 등의 자료 활용

10) 법인번호: ③, 대표이사: K

11) 현장확인 결과 등록되어 있는 기업의 간판, 대표이사의 방, 상주직원 등이 없어 임대료를 받고 법인 등록을 위한 주소지를 판매하는 '주소 서비스' 등을 제공하는 오피스로 의심됨

이를 비롯해 위 20개 기업은 [별표] “산업단지 위장입주를 통한 대도시 부동산 취득세 중과 회피 추정 사례”와 같이 산업단지 입주기업이 대도시의 부동산을 취득하는 경우 취득세를 중과하지 않는다는 점을 이용하여 공유오피스 등을 통해 산업단지에 위장입주해 대도시의 부동산을 취득(61건, 취득가액: 359,329백만 원)한 것으로 확인되었고, 이들은 부동산을 취득한 후 일반세율을 적용받아 중과세율을 적용한 계 20,341백만 원보다 9,973백만 원<sup>12)</sup> 적은 계 10,368백만 원의 취득세를 납부한 것으로 추정된다.

그런데 서울시는 산업단지에 위장입주하여 취득세 중과를 회피한 것으로 의심되는 기업이 있다는 사실을 파악하지 못한 채 이에 대한 세무조사를 하지 않고 있었다.

그 결과, 산업단지 입주기업에 대한 세제상 우대 혜택을 노리고 산업단지에 위장입주해 대도시의 부동산 취득세 중과를 회피하는 세금탈루 행위가 반복될 우려가 있다.

**관계기관 의견** 행안부는 감사결과를 받아들이면서 산업단지 등록기업의 대도시 부동산 취득세 중과 회피를 사전에 방지하기 위해 공장등록 증명서 등을 통해 실질적인 사업수행 여부를 확인할 필요성이 있고, 산업단지 위장입주 기업의 중과 회피사례 및 업무지침 등을 시달하여 지방자치단체로 하여금 공장등록 증명서 등을 제출받도록 하여 대도시 부동산 취득세 중과 제도의 표준적인 운영을 도모하겠다고 답변하였다.

12) 표본점검한 20개 기업의 취득세 기준 금액이며, 204개 기업을 대상으로 할 경우 과소 납부세액은 최대 40,412백만 원

그리고 서울시는 감사결과를 받아들이면서 산업단지 위장입주 기업을 특정하여 조사하고 있지 않으나 법인 취득 부동산에 대한 전반적인 점검은 수행하고 있다는 의견을 제시하였고, 산업단지 등록기업이 대도시의 부동산을 취득할 때 공장등록 증명서 등을 제출받는 등 실질적인 사업수행 여부를 확인할 수 있는 제도적 보완의 필요성에 공감하며, 감사결과 확인된 위장입주 의심 기업에 대한 현장조사 등을 통해 세무조사 대상으로 선정하여 조사하겠다고 답변하였다.

### 조치할 사항

**행정안전부장관**은 산업단지에 법인의 설립 · 전입 및 지점 설치 등을 한 기업이 대도시의 부동산을 취득하고 중과세율이 아닌 일반세율을 적용하여 취득세를 신고할 때에 지방자치단체로 하여금 납세의무자로부터 공장등록 증명서 등의 서류를 제출받아 검토하도록 업무지침을 시달하는 등 취득세를 신고한 기업이 산업단지에서 실질적으로 사업을 수행하고 있는지 여부를 사전에 검증하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

**서울특별시장**은 사업수행을 위한 시설을 설치하지 않고 형식적인 요건만 갖추어 산업단지에 입주한 기업이 대도시의 부동산을 취득하여 취득세 중과를 회피한 것으로 의심되는 기업([별표] “산업단지 위장입주를 통한 대도시 부동산 취득세 중과 회피 추정사례” 20개 기업 포함)에 대한 현장확인 등 사전조사를 통해 세무조사 대상으로 선정하여 조사하고, 그 조사결과에 따라 적정한 조치를 하는 방안을 마련하시기 바랍니다.(통보)

[별표]

산업단지 위장입주를 통한 대도시 부동산 취득세 증과 회피 추정 사례

연 번	법인명 (법인등록번호) (법인설립일)	사업장 임차 면적 (㎡)	월 임차료 (단위: 원)	2019~2024년 매출액 합계 <sup>1)</sup> (단위 백만원)	현장확인 등 결과 <sup>2)</sup>	부동산 취득가액 (단위 백만원) (건수)	취득세액(단위: 백만 원)		
							일반세율 납부액 (A)	증과세율 적용액 (B)	차액 (B-A)
1	(주)대자 (③) (2024. 8. 7.)	3	110,000	–	다수사업자 (95개) 등록호실	37,055 (1)	1,482	2,964	1,482
2	–(주) (–) (2019. 12. 17.)	3.3	330,000	–	다수사업자 (84개) 등록호실	70,060 (1)	701	1,401	700
3	–(주) (–) (2019. 12. 10.)	3.3	330,000	98	다수사업자 (47개) 등록호실	64,384 (1)	644	1,288	644
4	(주)– (–) (2020. 5. 15.)	3.3	66,000	–	다수사업자 (116개) 등록호실	23,635 (11)	903	1,785	882
5	(주)– (–) (2022. 2. 3.)	3	264,000	–	다수사업자 (95개) 등록호실	17,455 (1)	698	1,396	698
6	(주)– (–) (2021. 5. 31.)	–	256,666	–	다수사업자 (116개) 등록호실	15,108 (6)	567	1,094	527
7	(주)– (–) (2023. 12. 11.)	3	165,000	0.3	다수사업자 (173개) 등록호실	14,337 (1)	573	1,147	574
8	(주)– (–) (2021. 5. 3.)	10	198,000	3	다수사업자 (173개) 등록호실	13,659 (1)	382	601	219
9	유한회사 – (–) (2021. 11. 3.)	3.3	66,000	41	다수사업자 (116개) 등록호실	12,844 (2)	472	903	431
10	(주)– (–) (2022. 5. 26.)	20	100,000	–	다수사업자 (116개) 등록호실	12,000 (3)	480	960	480
11	–유한회사 (–) (2023. 4. 19.)	3.3	66,000	–	다수사업자 (116개) 등록호실	11,473 (2)	436	850	414

연 번	법인명 (법인등록번호) (법인설립일)	사업장 임차 면적 (㎡)	월 임차료 (단위: 원)	2019~2024년 매출액 합계 <sup>1)</sup> (단위 백만 원)	현장확인 등 결과 <sup>2)</sup>	부동산 취득가액 (단위 백만 원) (건수)	취득세액(단위: 백만 원)		
							일반세율 납부액 (A)	종과세율 적용액 (B)	차액 (B-A)
12	(주) (-) (2021. 8. 31.)	1.3	77,000	-	다수사업자 (89개) 등록호실	9,362 (19)	497	978	481
13	-유한회사 (-) (2023. 3. 16.)	3	165,000	-	다수사업자 (146개) 등록호실	9,165 (2)	336	642	306
14	(주) (-) (2020. 1. 20.)	3	209,000	13	다수사업자 (95개) 등록호실	7,549 (2)	302	604	302
15	-유한회사 (-) (2023. 2. 22.)	3.3	66,000	-	다수사업자 (116개) 등록호실	7,150 (2)	270	525	255
16	-유한회사 (-) (2023. 8. 10.)	3	165,000	5	다수사업자 (173개) 등록호실	7,065 (1)	283	565	282
17	유한회사 - (-) (2021. 3. 24.)	10	198,000	40	다수사업자 (173개) 등록호실	7,047 (1)	141	282	141
18	- <sup>(주)</sup> (-) (2024. 6. 12.)	3	165,000	-	다수사업자 (173개) 등록호실	6,969 (1)	279	558	279
19	(주) (-) (2023. 11. 23.)	3	220,000	-	다수사업자 (78개) 등록호실	6,623 (1)	795	1,590	795
20	- 유한회사 (-) (2020. 5. 14.)	6.6	275,000	-	다수사업자 (116개) 등록호실	6,390 (2)	127	208	81
합계						359,330 (61)	10,368	20,341	9,973

주: 1. 매출액은 2019년부터 2024년 상반기까지의 자료를 바탕으로 산출함

2. 다수사업자 호실 현장확인 결과 공유오피스로 이용되고 있었으며 해당 법인의 간판, 상주직원 등은 없었음

자료: 구로세무서, 금천세무서, 서울시 및 한국산업단지공단 제출자료 재구성