

보도시점 2026. 5. 20.(수) 국무회의 종료시 < 5.21.(목) 조간 > 배포 2026. 5. 20.(수)

자유무역지역의 토지 소유 가능해진다

- 국·공유지 분양 세부 방안 마련 및 사후 관리를 통한 기업 신규 투자 유도
- 지식서비스산업 입주 자격 정비 및 특례 신설로 DX 전환 촉진

「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 일부개정법률안이 5월 20일(수) 국무회의에서 의결되었다.

이번 개정 법률은 자유무역지역의 노후화된 생산시설과 제조업 중심의 산업 구조를 개선하고, 급변하는 글로벌 산업 환경에 대응하기 위해서 마련되었다. 특히 ❶ 국·공유지 분양 세부 방안을 마련해 토지 소유에 기반한 기업 투자를 활성화하고 ❷ 고부가가치 창출을 위한 디지털 전환(DX) 지원을 확대하는데 중점을 두었다.

❶ 국·공유지 분양 세부방안 마련 및 관리제도 정비

그동안 자유무역지역은 법령상 분양 근거가 있었지만 구체적인 절차가 마련되지 않아 임대 방식으로만 운영되었고, 입주업체들은 토지 소유권이 없어 담보 부족 등으로 신규 투자에 어려움을 겪어왔다.

이런 불편을 해소하기 위해 국·공유지와 공장의 매각 가격*, 매각 대상** 등 분양 절차와 조건을 마련하였다. 또한 부동산 투기를 방지하기 위해 처분제한 기간을 신설하고, 입주 계약 미체결이나 무단 처분 등 의무 위반 시 이행강제금을 부과하는 등 사후 관리의 실효성을 확보하였다.

* (현행) 기재부장관과 협의 → (개정) 「국유재산법」 준용(감정평가 가격 2개 평균)

** (현행) 입주기업체등 → (개정) 입주기업체등 또는 입주자격을 갖춘 제3자

❷ 고부가가치화 및 산업 경쟁력 강화 지원

자유무역지역은 1970년 도입 후 현재까지 제조업 중심으로 운영되어 산업 환경 변화에 대응하는데 한계가 있었다. 개정 법률은 입주기업의 디지털 전환을 촉진하고 고부가가치 기업을 유치하기 위해 정보처리·연구개발

업 등 지식서비스 분야 수출 기업에 입주 자격을 부여하였다. 또한, 대규모 공장이 필요 없는 지식서비스 기업의 특성을 고려해 기준건축면적률* 예외를 허용하는 등 입주 문턱도 대폭 낮췄다. 아울러 기존에는 물품 통관 시에만 적용하던 「관세법」 특례를 관세 부과·감면 범위까지 확대하고 원료과세** 방식을 신설하는 등 입주기업의 세제 혜택을 강화하였다.

* 사업부지면적 대비 건축물등의 면적 비율

** 제품을 만들기 위해 투입된 원재료 상태일 때의 세율과 가격을 기준으로 관세 계산

개정 법률은 시행령 등 개정을 거쳐 2027년 5월중 시행될 예정이며 산업통상부는 앞으로도 자유무역지역이 수출의 최전선에서 전통적인 제조·물류 거점을 넘어 디지털·서비스 산업이 융합된 첨단 전략 거점으로 도약할 수 있도록 지속적으로 지원할 계획이다.

담당 부서	경제자유구역기획단 혁신지원팀	책임자	팀 장	신현우 (044-203-4630)
		담당자	사무관	윤희정 (044-203-4633)



참고1

「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 개정안 주요내용

		현행법	개정법
매각 규정 보완	분양 대상	<ul style="list-style-type: none"> 토지 또는 공장등에 대해 입주 기업체등에 매각 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 입주자격을 갖춘 제3자에게 확대
	분양 가격	<ul style="list-style-type: none"> 기재부장관과 협의한 금액 	<ul style="list-style-type: none"> 매각가격은 투기 방지를 위해 「국유재산법」 준용 (감정평가 가격 2개 평균)
	수분양 기업 의무	<ul style="list-style-type: none"> 공장설립완료신고/사업개시 신고 전 처분 시 관리권자에게 양도 입주계약 체결/해지 규정 無 	<ul style="list-style-type: none"> 토지취득자에게 입주계약 체결의무 부여 토지 취득시 처분제한기간(10년 이내) 신설 관리권자에게 토지 등을 양도할 의무의 실효성 제고를 위해 이행강제금, 과징금 도입 초기 투자 유도를 위해 토지취득자 기부제도 도입
입주기업 관리	<ul style="list-style-type: none"> 입주자격 상실, 입주계약 외 사업 등의 경우 계약 해지 국공유지 수분양자의 양도·임대 상대방은 입주자격 有 임차한 토지 위 공장에 대해서만 임대 시 관리권자에게 신고 	<ul style="list-style-type: none"> 불성실사업 수행 등 입주계약 해지 사유 강화 <ul style="list-style-type: none"> * 1년 이상 공장 건설 미착수, 1년 이상 휴업 등 모든 토지취득자는 양도·임대 시 상대방을 입주 자격 있는 자로 한정 취득한 토지의 임대·매매 시 관리권자에게 사전 신고 토지소유자 등에 대한 관리권자의 보고·검사권 신설 등 	
DX기업 입주요건 완화	<ul style="list-style-type: none"> 지원업종에 해당하는 지식서비스 업종은 입주기업으로 입주 불가 	<ul style="list-style-type: none"> 정보처리업 등 지원업종에 해당하는 지식서비스 업종도 수출비중 충족 시 입주기업으로 입주 허용 기준건축면적률 예외 등 입주 초기 비용 완화 DX기업 입주 촉진을 위해 국가의 DX 지원 명문화 등 	
입주기업 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> 제품과세*만 허용 * 최종제품 가격에서 내국원재료 가격을 공제한 후 관세 부과 	<ul style="list-style-type: none"> 기업이 유리한 방법을 선택할 수 있도록 원료 과세* 도입 <ul style="list-style-type: none"> * 최종제품에 사용된 외국원재료의 세율과 가격으로 관세 부과 통관 뿐 아니라 관세 부과에 있어 「관세법」 유리한 규정 적용 	

참고2

자유무역지역 개요

□ (개념·목적) 「자유무역지역법」에 따라 수출·물류 확대, 외투 유치 등을 위해 자유로운 제조·물류·유통, 무역활동을 보장하는 지역

* 국내에 위치하지만, 법적으로 관세영역 외의 지역으로 관세법 등의 적용에서 예외 인정

※ (지원혜택) 관세 유보, 부가가치 영세율, 저렴한 임대료(공시지가의 1% 수준), 외투기업에 대한 지방세·임대료 감면 등

□ (지정현황) 14개 지정(면적 36.05km²)

※ (관리·운영) 자유무역지역 지정, 정책·제도·법 등 총괄은 산업부, 관리는 유형별로 3개 부처(산업부, 해수부, 국토부) 담당

구분	지정일	면적	관리권자
산단형 (5.81km ²)	마산	'70.1.1.	0.96km ²
	군산	'00.10.6.	1.26km ²
	대불	'02.11.21.	1.16km ²
	동해	'05.12.12.	0.25km ²
	울촌	'05.12.12.	0.34km ²
	울산	'08.12.8.	0.82km ²
	김제	'09.1.6.	0.99km ²
	디지털 마산*	'24.1.25.	0.03km ²
항만형 (26.27km ²)	부산항	'02.1.1.	12.72km ²
	광양항	'02.1.1.	9.02km ²
	인천항	'03.1.1.	1.96km ²
	포항항	'08.12.8.	1.14km ²
공항형 (3.97km ²)	평택당진항	'09.3.30.	1.43km ²
합계		36.05km ²	



* 디지털마산('24.1월 지정)은 현재 조성 추진 중

□ (입주현황) 자유무역지역 부지 및 표준공장(임대건물)에 국내·외투기업 1,510개社 입주, 입주율은 92.3%

< 자유무역지역 입주기업 현황 ('25년말 기준)>

(단위: %, 개)

구분	전체	산단형	항만형	공항형
입주율(%)	92.3	93.0	93.9	84.2
입주기업(외투기업)	1,510 (255)	313 (136)	425 (83)	772 (36)