



제429회 국회(정기회)  
제6차 국토교통위원회

# 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집 조치명령 관련 ‘필요한 조치’ 및 ‘특별한 사유’ 구체화 》  
■ 김선교의원 대표발의(의안번호 제2212223호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

# 목 차

|                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------|---|
| I . 김선교의원 대표발의(제2212223호) .....                               | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                                 | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                          | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                                 | 2 |
| 가. 빈집 조치명령 관련 ‘필요한 조치’ 및 ‘특별한 사유’ 구체화<br>(안 제11조제7항 신설) ..... | 2 |

## I. 김선교의원 대표발의(제2212223호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김선교의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 19.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 안전사고나 범죄발생 등의 우려가 높거나 유해 우려 등이 있는 빈집에 대하여 시장·군수등이 해당 소유자에게 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 하고 있으며, 소유자가 특별한 사유 없이 이행하지 않을 경우 직권으로 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 현행법상 “필요한 조치” 및 “특별한 사유”의 판단 기준이 명확하지 않아, 철거 등 소유자의 재산권을 직접적으로 제한하는 조치의 경우 민사소송이나 행정소송 등 법적 분쟁이 지속적으로 발생하고 있음.

이에 “필요한 조치”와 “특별한 사유”의 구체적인 기준과 범위를 대통령령으로 명확히 정하도록 함으로써, 빈집 정비 관련 조치의 일관성과 예측 가능성을 확보하려는 것임(안 제11조제7항 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 빈집 조치명령 관련 ‘필요한 조치’ 및 ‘특별한 사유’ 구체화 (안 제11조제7항 신설)

| 현행                                             | 개정안                                                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u> | 제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음)<br><u>⑦ 제1항에 따른 필요한 조치 및 특별한 사유의 구체적인 기준과 범위는 대통령령으로 정한다.</u> |

현행법 제11조제1항<sup>1)</sup>에 따르면, 시장·군수등<sup>2)</sup>은 빈집이 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우 등에 빈집정비계획에 따라 또는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 안전조치나 철거 등 ‘필요한 조치’를 명할 수 있고, 빈집 소유자는 ‘특별한 사유’가 없으면 60일 이내에 해당 조치를 이행하여야 함.

#### 1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 위생상 유해 우려가 있는 경우
3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

#### 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

또한, 현행법 제11조제2항<sup>3)</sup>에 따라 시장·군수등은 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있음.

그런데 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 현행법상 ‘필요한 조치’ 및 ‘특별한 사유’의 판단 기준이 명확하지 않아 철거 등과 같이 빈집 소유자의 재산권을 직접적으로 제한하는 조치를 명하는 경우 민사소송이나 행정소송 등 법적 분쟁이 지속해서 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 현행법 제11조제1항에 따른 ‘필요한 조치’와 ‘특별한 사유’의 구체적인 기준과 범위를 대통령령으로 정하도록 하려는 것으로, 보다 명확한 기준을 제시하여 법 해석상 분쟁의 소지를 줄일 수 있을 것으로 보임.

한편, 현행법 제11조제1항은 빈집의 철거 등 조치명령과 빈집 소유자의 이행의무를 정하고 있고, 같은 조 제2항은 조치명령 불이행 시 시장·군수등이 직권으로 필요한 조치를 할 수 있도록 규정하여 두 조항이 유기적으로 연결되어 있는데<sup>4)</sup>,

---

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조(빈집의 철거 등) ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.

개정안은 제11조제1항에 한정하여 ‘필요한 조치’와 ‘특별한 사유’를 구체화하도록 규정하고 있으므로, 이를 제11조제2항까지 확대하여 시장·군수등이 직권으로 할 수 있는 ‘필요한 조치’에 대해서도 대통령령으로 규정할 필요가 있는지 함께 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 현행법상 빈집정비계획 수립, 빈집등에 대한 실태조사, 빈집 정비사업 추진의 주체는 모두 ‘시장·군수등’이므로<sup>5)</sup> 빈집의 관리와 정비 업무가 지방자치단체의 고유 사무임을 고려할 때,

현행과 같이 각 지방자치단체에 자율성을 부여하여 지역별 빈집 특성이나 개별적 사안의 특수성을 고려할 수 있도록 하는 방안과, 개정안과 같이 대통령령으로 통일적인 기준과 범위를 제시하여 해석상 혼선을 방지할 수 있도록 하는 방안을 비교형량하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

#### 4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

**제11조(빈집의 철거 등)** ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (각 호 생략)

② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.

#### 5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

**제4조(빈집정비계획의 수립)** ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. (단서 생략)

**제5조(빈집등 실태조사)** ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. (단서 생략)

**제10조(빈집정비사업의 시행자)** ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다. (각 호 생략)

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집의 철거 등 관련 조치의 일관성과  
예측 가능성을 확보하기 위해 구체적인 기준과 범위를 대통령령으로 위  
임하는 규정이 필요하므로 동의하는 입장임.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5581 |