



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집정비 활성화 및 빈집정보시스템 구축 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2209283호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2209283호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 빈집 정비 관련 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)	3
나. 국가의 빈집정보시스템 구축 및 통계의 작성·관리 (안 제8조, 제15조 및 제15조의2 신설)	6
다. 저소득층이 빈집 자진철거 시 철거비용 지원 (안 제11조제7항 신설)	13

I. 문진석의원 대표발의(제2209283호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 시장·군수등으로 하여금 빈집등에 관한 실태조사를 실시하도록 하면서 전문기관을 지정하여 대행할 수 있게 규정하고 있음. 이에 따라 빈집 실태조사는 기초지방자치단체가 한국부동산원 또는 한국국토정보공사에 위탁하여 실시하고 있는데, 지방자치단체별 조사수행기관이 다르며 조사결과가 서로 공유되지 않아 빈집 정보의 체계적인 관리 및 활용에 한계가 있으므로 국토교통부장관이 빈집정보시스템을 구축하고 통계를 관리할 필요성이 제기됨.

한편, 원활한 빈집정비사업을 위하여는 소유자등의 빈집에 대한 관리 의무를 강화할 필요성이 있으므로 소유자등의 관리 및 정비 책임을 명시하는 방안이 제기되고 있음.

이에 국토교통부장관이 빈집정보시스템을 구축하도록 하고 빈집 관련 통계를 매년 작성·관리하도록 함으로써 빈집 관련 시책을 효율적

으로 수립·시행하도록 하며, 빈집 소유자등의 관리·정비 책임을 명시하고, 철거명령을 자진이행한 저소득층 빈집 소유자의 경우 비용 지원을 함으로써 빈집정비사업이 원활하게 시행될 수 있도록 하려는 것임(안 제3조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 빈집 정비 관련 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제3조의2(국가 등의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 빈집을 정비·관리·예방하기 위한 종합적인 시책을 마련하여야 한다. ② 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다.

개정안은 빈집¹⁾의 정비·관리·예방을 위한 종합적인 시책의 마련에 관한 국가와 지방자치단체의 책무와 빈집의 적절한 관리 및 정비에 관한 빈집의 소유자·점유자·관리인(이하 “소유자등”이라 한다)의 책무를 규정하는 내용임.

저출산·고령화 및 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하는 추세에도 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고, 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거 마련을 위해 현행법이 제정(2017.2.8. 공포)되었음.

그런데 현행법 상 빈집정비계획 수립²⁾ 및 실태조사 실시³⁾는 시장·군

1) 「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.

수 등 기초자치단체 단위에서 수행하는 반면, 빈집정보시스템의 구축⁴⁾은 시·도지사 등 광역자치단체 단위에서 수행하고 기초자치단체로부터 빈집정비계획 수립 및 변경 시 보고를 받는 등 이원화되어 있음.

또한, 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 빈집의 소유자에 대하여 시장·군수등이 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있고, 이 경우 빈집 소유자가 해당 조치명령을 이행하지 않은 경우에는 미이행에 따른 이행강제금을 부과⁵⁾하도록 하고 있으나, 빈집의 소유자등에 대한 관리 및 정비 의무는 현행법에 마련되어 있지 않은 상황임.

2) 「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.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제15조(빈집정보시스템의 구축) ① 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.

5) 「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

제65조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제11조제1항에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과한다.

이에 개정안과 같이 빈집 정비 및 관리 등을 위한 국가와 지방자치단체의 책무를 부여하고 소유자등의 빈집 관리 의무를 명시한다면, 빈집 정비사업에 대해 국가 및 지방자치단체가 함께 종합적인 시책을 마련하고 소유자등의 빈집에 대한 관리책임을 강화할 수 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 인구감소, 지역소멸 등으로 증가하는 빈집 문제 해소를 위해 국가 및 지방자치단체, 빈집 소유자등의 빈집 정비·관리 책무를 명시할 필요가 있다는 입장임.

나. 국가의 빈집정보시스템 구축 및 통계의 작성·관리(안 제8조, 제15조 및 제15조의2 신설)

현행	개정안
제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① <u>시장·군수등</u> 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 <u>실태조사를</u> 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.	제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① <u>국토교통부장관, 시장·군수등</u> ----- <u>실태조사 또는 제15조에 따른 빈집정보시스템 구축을</u> ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
② <u>시장·군수등</u> 은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.	② <u>국토교통부장관 및 시장·군수등</u> ----- ----- -----.
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)
제15조(빈집정보시스템의 구축) ① <u>시·도지사</u> 는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.	제15조(빈집정보시스템의 구축) ① <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u> ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ <u>시·도지사</u> 는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정	③ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u> -----

현행	개정안
기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ <u>시·도지사</u>는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다. ⑤ <u>시·도지사</u>는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집밀집구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다. ⑥ <u>시·도지사</u>는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. <u><신 설></u>	----- ----- ----- -----, ----- -----. ④ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- -----. ⑤ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- ----- ----- -----, ----- -----. ⑥ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- ----- ----- -----. <u>제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리)</u> ① <u>국토교통부장관</u>은 빈집에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행

현행	개정안
	<u>하고 빈집정비사업을 활성화하기 위하여 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 매년 작성·관리하고 공표하여야 한다.</u> ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈집정비사업 시행자에게 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다. ④ 제1항에 따른 통계의 작성 대상, 범위, 공표시기 및 방법과 제2항에 따른 자료 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관하여 이 법에서 정한 것을 제외하고는 「통계법」을 준용한다.

현행법에 따르면, 시·도지사는 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 빈집정보시스템을 구축할 수 있으며, 대통

령령으로 정하는 전문기관으로 하여금 빈집정보시스템을 구축·운영하게 할 수 있음.

개정안은 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을 추가하고, 빈집정보시스템 구축을 위해 필요한 빈집 관련 자료 또는 정보의 수집·이용에 대한 권한을 국토교통부장관에게도 부여하며, 국토교통부장관으로 하여금 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 매년 작성·관리하고 공표하도록 규정하려는 것임.

빈집정보시스템 구축 등 빈집 관리의 경우 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농어촌지역은 「농어촌정비법」의 적용⁶⁾을 받아 도·농복합지역 등 일부 중복조사의 문제 발생 등 정확한 빈집 현황 파악에 혼선이 있었으며, 각 지자체별로 위임하는 전문기관이 달라 한국부동산원과 한국국토정보공사가 각각 빈집정보시스템을 운영하는 등 국민들이 그 현황을 파악하기 어려운 점이 있었음.

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제3조(다른 법률과의 관계) ② 빈집정비사업과 자율주택정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다.(이하 생략)

【 법령 상 빈집정보시스템 관련 전문기관 】

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법령	농어촌정비법령
1. 한국부동산원 2. 한국국토정보공사 3. 한국토지주택공사 4. 지방공사로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관 5. 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관	1. 한국농어촌공사 2. 한국국토정보공사 3. 한국부동산원 4. 한국어촌어항공단 5. 지방공사 중 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 인력·기술 및 시설을 갖춘 기관으로서 시장·군수·구청장이 지정하여 고시하는 기관

이에 개별적으로 운영 중이던 한국부동산원의 ‘빈집정보시스템&빈집 플랫폼’과 한국국토정보공사의 ‘공가랑’을, '22년 두 기관이 한국부동산원으로 데이터를 이관, 통합하기로 빈집 정비 업무체계개편 협약을 체결하고,

국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부가 '23년 6월 ‘전국 빈집실태 조사 통합 지침’을 마련하여, 현재는 한국부동산원이 17개 시·도와 위탁 계약을 맺고 정보를 수집하여 ‘빈집애(愛)’ 플랫폼을 구축·운영하고 있으며, ‘빈집애(愛)’에서 빈집 관련 정보를 제공 중임.

이를 고려할 때, 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을

추가하고 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 국토교통부장관이 매년 작성·관리하도록 규정하는 개정안은 필요한 측면이 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현재 각 시·도지사가 한국부동산원과 위탁계약을 체결해 빈집정보시스템을 운영 중으로, 국토교통부가 해당 시스템을 구축·운영 시 빈집정보시스템이 도시와 농어촌으로 이원화 될 우려가 있어 빈집정보시스템 구축 관련 규정의 경우 현행 유지가 필요하다는 입장임.

또한, 빈집 관련 통계 관련 규정의 경우 빈집 현황 관리를 위해 통계의 작성이 필요한 측면이 있으나, 지역별 통계와 전국 통계를 구분하여 지역별 통계는 지방자치단체의 장이 작성·공표하고, 해당 자료를 바탕으로 국토교통부장관이 전국 통계를 작성·관리할 필요가 있으며,

현행 빈집 실태조사의 주기는 5년으로, 매년 통계를 작성·공표하도록 의무화하는 것은 과도한 부담이 될 우려가 있으므로 “매년”을 삭제하고 재량규정으로 수정할 필요가 있다는 입장임.

【안 제15조의2 관련 국토교통부 수정의견】

개 정 안	수정의견
제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리) ① 국토교통부장관은 빈집에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 빈집정비사업을 활성화하기 위하여 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 <u>매년</u> 작성·관리하고 <u>공표하여야 한다</u>. ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈집정비사업 시행자에게 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다. ④~⑤ (생략)	제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리) ① 국토교통부장관 및 <u>지방자치단체의 장</u>은 빈집에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 빈집정비사업을 활성화하기 위하여 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 작성·관리하고 <u>공표할 수 있다</u>. ② 국토교통부장관 및 <u>지방자치단체의 장</u>은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈집정비사업 시행자에게 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 국토교통부장관 및 <u>지방자치단체의 장</u>은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다. ④~⑤ (개정안과 같음)

다. 저소득층이 빈집 자진철거 시 철거비용 지원(안 제11조제7항 신설)

현 행	개 정 안
제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제1항에 따라 시장·군수등의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집 소유자가 대통령령으로 정하는 저소득층인 경우 시장·군수등은 철거비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

안 제11조제7항은 현행법 제11조제1항7)에 따라 시장·군수등⁸⁾이 빈집의 철거 조치를 명하였을 때 빈집의 소유자가 대통령령으로 정하는 저소득층인 경우, 철거명령 자진 이행 시 철거비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제44조제2항9)에서는 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업¹⁰⁾

7) 「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

8) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장

9) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ② 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용
2. 제5조에 따른 실태조사 비용

에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다고 규정하고 있어 철거비용의 일부만 보조가 가능한 상황으로,

저소득층의 경우 빈집에 대한 철거명령이 있더라도 철거비용 등의 문제로 명령을 이행하기 어려운 경우가 발생할 수 있는 만큼, 개정안과 같이 빈집의 소유자인 저소득층이 철거명령을 자진하여 이행 시 철거비용의 전부 또는 일부를 지원한다면 빈집정비사업의 원활한 시행에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현재도 현행법 제44조제2항에 따라 철거비용을 보조할 수 있으므로 별도 규정이 불필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581

3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용

4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법

3. 빈집을 철거하는 방법

4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법