



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집정비 이행계획 수립 의무화 등 》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2216687호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2216687호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈집정비 이행계획 수립 의무화(안 제4조제5항 신설 등)	2
나. 실태조사를 위한 주민 의견청취 및 정보제공 요청 권한 명시 (안 제8조제3항 신설 등)	5

I. 안태준의원 대표발의(제2216687호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

빈집정비 관련 법률은 도시와 농어촌의 지역별 특성을 고려하여 현행법과 「농어촌정비법」으로 이원화되어 있음.

한편 「농어촌정비법」의 경우 5년마다 빈집정비계획을 수립하도록 하면서 매년 이행계획도 수립하도록 규정하고 있으나, 현행법은 빈집정비계획 외에 이행계획의 수립에 대해서는 별도의 근거를 두고 있지 않아 양 법률 간 빈집관리기준이 불일치하는 문제가 있다는 지적이 제기됨. 참고로 최근 정부는 ‘범정부 빈집 관리 종합계획’을 발표하면서 현행법상 빈집관리계획에 대해서도 이행계획을 매년 수립할 방침이라고 밝힌 바 있음.

이에 시장·군수등이 빈집정비계획에 대한 이행계획을 매년 수립·시행하도록 하고, 실태조사를 위해 주민으로부터 의견청취 및 자료를 요청할 수 있는 근거를 마련함으로써 빈집정비의 체계적인 추진에 기여하려는 것임(안 제4조제5항 신설 등).

3. 검토의견

가. 빈집정비 이행계획 수립 의무화(안 제4조제5항 신설 등)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 7. (생략) 8. “빈집밀집구역”이란 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 <u>제4조제5항에</u> 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 9. (생략) ② (생략) 제4조(빈집정비계획의 수립) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u> ⑤ (생략) ⑥ <u>제5항에</u> 따른 빈집밀집구역 지정요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다. ⑦·⑧ (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. ----- -----<u>제4조제6항에</u>----- -----. 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제4조(빈집정비계획의 수립) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>시장·군수등은 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획을 수립·시행하여야 한다.</u> ⑥ (현행 제5항과 같음) ⑦ <u>제6항에</u>----- ----- -----. ⑧·⑨ (현행 제7항 및 제8항과 같음)

현행법 제4조제1항1)에 따라 시장·군수등2)은 5년마다 빈집정비에 관한

1) 「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)

1. 빈집정비의 기본방향 / 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 / 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

계획(이하 “빈집정비계획”이라 함)을 수립·시행하여야 하는데,

개정안은 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 시장·군수등으로 하여금 매년 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 함)을 수립·시행하도록 하려는 것임.

빈집의 효율적인 활용과 정비를 위하여 2021년 개정(법률 제18049호, 2021. 4. 13. 개정, 2022. 1. 1. 시행)을 통해 종전에 시장·군수등의 재량사항으로 규정되었던 빈집정비계획의 수립이 의무화되었으나, 5년 단위의 중기 계획만으로는 빈집의 지속적 증가 및 관리 여건 변화 등에 탄력적으로 대응하기 어려운 한계가 있음.

아울러, 현행법에 따라 농어촌 및 준농어촌에서의 빈집정비사업에 대해서는 「농어촌정비법」이 적용되고, 도시 지역에서의 빈집정비사업에 대해서는 이 법이 적용³⁾되고 있는데,

「농어촌정비법」의 경우 5년 단위 빈집정비계획의 실효성을 확보

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.

3) 「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. (단서 생략)

하고자 2021년 개정(법률 제18019호, 2021. 4. 13. 개정·시행)을 통해 1년 단위의 이행계획 수립을 의무화하였으나,

이 법은 5년 단위 빈집정비계획의 수립 의무만 규정하고 있는바, 관련 법률간 빈집 관리 기준의 통일성이 부족하다는 지적도 제기되어 왔음.

이에 개정안은 1년 단위의 이행계획 수립을 의무화하여, 빈집정비 계획의 실효성을 높이고 전국적인 빈집 관리 기준의 통일성을 제고하려는 취지인바 타당한 입법으로 보이며, 도시 빈집에 대해서도 1년 단위의 이행 계획을 수립하도록 하는 정부의 ‘범정부 빈집 관리 종합계획’(2025. 5.)⁴⁾에 대한 법적 근거도 강화하는 측면이 있음.

국토교통부는 빈집정비계획의 원활한 이행 및 관련 법률 간 빈집관리 기준의 일치를 위해 매년 빈집정비 이행계획을 수립·시행하도록 규정하는 개정안에 동의한다는 의견임.

4) 국가균형발전 및 지방소멸에 대비한 국가 차원의 빈집 관리계획으로, 행정안전부, 국토교통부, 농림축산식품부 및 해양수산부 4개 부처의 합동 빈집정비 TF 활동을 토대로 2025년 5월 1일 경제관계장관회의 겸 산업경쟁력강화관계장관회의에서 발표되었음.

나. 실태조사를 위한 주민 의견청취 및 정보제공 요청 권한 명시
(안 제8조제3항 신설 등)

현행	개정안
제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① · ② (생략) <신설> ③ ~ ⑤ (생략)	제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① · ② (현행과 같음) ③ 시장·군수등은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 주민의 의견을 들을 수 있으며, 주민에게 필요한 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 주민 의견청취 및 정보제공 요청의 방법·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ ~ ⑥ (현행 제3항부터 제5항까지와 같음)
제60조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제8조제4항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자 2. ~ 6. (생략)	제60조(벌칙) ----- ----- ----- 1. 제8조제5항을----- ----- ----- 2. ~ 6. (현행과 같음)

현행법 제8조제1항⁵⁾은 시장·군수등 또는 실태조사⁶⁾를 대행하는 전문

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

1. 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
2. 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과(고지) 내역
3. 토지 및 건축물대장
4. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

기관⁷⁾의 장에게 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 일정 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있는 권한을 부여하는 규정으로,

같은 조 제2항⁸⁾에서는 시장·군수등이 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있도록 규정하고 있는데,

개정안은 시장·군수등이 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 주민의 의견을 들을 수 있고 주민에게 필요한 정보의 제공을 요청할 수 있도록, 주민 의견청취 및 정보제공 요청 권한을 부여하려는 것임.

실태조사는 빈집의 위치와 상태 등에 관한 정확한 정보를 파악함으로써 빈집정비계획의 실효성과 효율성을 제고하기 위한 행정조사인데, 2024년 12월 실시한 전국 단위의 일제 조사 결과 전기·수도·가스 사용량에 기반한

6) 「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.

- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| 1. 빈집 여부의 확인 | / | 2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간 |
| 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황 | | |
| 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 | | |
| 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 | | |

7) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 **전문기관**을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.

8) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ② 시장·군수등은 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.

빈집 발굴 방식 등으로는 빈집 규모의 과소·과다 추정 문제가 있었음이 확인되었으며,

이와 관련하여 현행 빈집 추정 기준으로 인한 사각지대나 오류를 해소하기 위해 빈집 추정 단계에서 주민의견을 제도화하고 이·통장의 의견 등록을 제도화할 필요성이 제기되었음⁹⁾.

이에 개정안은 시장·군수등이 빈집 실태와 관련하여 주민으로부터 의견을 청취하거나 정보의 제공을 요청할 수 있도록 명시함으로써, 실태 조사의 정확성·효율성을 제고하고 원활한 빈집정비사업을 뒷받침하기 위한 취지라는 점에서 타당한 것으로 보임.

다만, 개정안은 주민 의견청취 및 정보제공 요청 권한을 시장·군수등에게만 부여하고 있는데, 시장·군수등의 실태조사 업무를 대행하여 현장 조사를 실시하고 주민을 접촉하는 전문기관의 장에 대해서도 동일한 권한을 부여할지 여부와,

9) 도시지역 빈집은 이 법, 농어촌지역의 빈집은 「농어촌정비법」 이 적용되어 도시와 농촌을 합한 전국 단위의 빈집 현황 파악이 이루어지지 못했으나, 2024년에는 범정부 차원의 빈집 정비 TF가 구성되어 최초의 전국 단위 일제 조사가 수행되었음.

2024년 조사 결과, 도시가스를 사용하지 않거나 지하수, 태양광 발전 등을 이용하는 농어촌 빈집은 빈집 추정 단계에서부터 대상에 포함되지 않거나, 실질적으로는 빈집이지만 소량이라도 전기·수도사용량이 존재한다면 빈집에서 제외되는 과소 추정 사례와 아울러, 재개발 등 정비사업이 진행되어 실질적인 빈집에 해당하지 않는 경우에도 빈집에 포함되는 과다 추정 사례가 확인되었으며, 정비사업 대상 주택의 경우 빈집에 포함할지 여부에 대한 명확한 기준이 없어 그 판단이 지자체별로 상이한 경우도 확인되었음.

이상의 2024년 실태조사의 한계 및 개선방안 등의 내용은 「빈집 실태 파악 및 관리체계의 현황과 개선과제」(국토연구원 조정희 부연구위원, 국토정책Brief, 2025. 12. 15.) 참고.

주민 의견청취 및 정보제공 요청을 통해 수집한 자료 또는 정보에 대해서도 개인정보의 보호 및 비밀 누설 금지 의무¹⁰⁾ 등을 적용할지 여부에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 실태조사와 관련하여 현행 법령에서 빈집 소유자 및 이해관계자에 대한 자료 제출 요청 권한¹¹⁾ 및 조사계획의 고시 절차¹²⁾ 등을 기 규정하고 있어 유사 조문 신설은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다. (단서 및 각 호 생략)

② 시장·군수등은 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.

③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보 중 개인정보의 보호에 관한 사항은 「개인정보 보호법」에 따른다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

11) 「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. (단서 및 각 호 생략)

③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

12) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제8조(실태조사의 방법 및 절차) ② 시장·군수등은 제1항에 따른 조사계획이 수립된 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보등에 14일 이상 고시하여야 한다.