

농어촌 미등기주택 양성화를 위한 특별법안
(임미애의원 대표발의)

의안 번호	20924
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 31.

발 의 자 : 임미애 · 윤준병 · 전진숙
임호선 · 이연희 · 송옥주
이춘석 · 이주희 · 박희승
손 솔 · 권철승 · 윤후덕
의원(12인)

제안이유

농어촌 지역에는 과거 행정절차의 미비로 건축물대장이 없거나 소유권보존등기가 되지 않은 채 수십 년간 실제 거주가 이루어지고 있는 주택이 다수 존재함.

이러한 주택은 매년 지방세가 부과 · 징수되고 있음에도 불구하고 법적 지위가 분명하지 않다는 이유로 정부와 지방자치단체의 각종 주거지원사업 · 에너지 개선사업 · 복지사업 등에서 배제되어 조세 형평성과 행정에 대한 신뢰를 저해하고 있음.

특히 고령 농어촌 주민은 소유권 증명이 어려워 기본적인 재산권 행사가 제한되어 증여 · 상속이나 요양시설 입소 등의 과정에서 큰 불편을 겪고 있음.

이에 간소한 절차를 통해 농어촌미등기주택을 양성화할 수 있도록

법적 근거를 마련함으로써 농어촌 주민의 재산권을 보호하고 주거 안정을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 농어촌미등기주택으로 정의하고, 이 법의 적용 범위와 대상 확인 기준을 정함(안 제1조부터 제4조까지).

나. 국가와 지방자치단체가 농어촌미등기주택의 양성화를 위한 시책을 수립·시행하도록 함(안 제5조).

다. 농어촌미등기주택의 조사 및 양성화 여부를 심의·의결하기 위하여 시·군·구에 농어촌미등기주택양성화위원회를 설치하고, 그 업무·구성 및 의결방법을 정함(안 제6조부터 제9조까지).

라. 대장소관청이 위원회의 의결을 거쳐 양성화 대상 주택을 확정·공고하도록 하고, 이해관계인이 공고 내용에 대하여 이의신청을 할 수 있도록 함(안 제10조 및 제11조).

마. 실거주자 또는 그 상속인이 위원회의 의결서를 첨부하여 건축물대장 기재 및 소유권보존등기를 신청할 수 있도록 하고, 재산세 납부 기록·공공요금 납부 기록 및 보증서 등으로 증빙서류를 간소화함(안 제12조 및 제13조).

바. 농지에 있는 농어촌미등기주택에 대하여 농지전용허가 및 농지보전부담금에 관한 특례를 두고, 어항구역과 관련된 주택은 관계 행정기관과의 협의 또는 허가 절차를 거치도록 함(안 제14조).

- 사. 양성화 대상 주택의 실거주자가 최종 등기 전에도 주거급여·노후
주택 개보수 및 에너지복지 사업을 신청할 수 있도록 하고, 고령자
실거주 주택을 우선적으로 처리하도록 함(안 제15조 및 제16조).
- 아. 공유 주택의 신청방법, 양성화 이후 제3자의 권리구제, 자료의 보
존, 비밀준수의무 및 「건축법」상 이행강제금에 관한 특례를 규정
함(안 제17조부터 제21조까지).
- 자. 미공개 정보를 이용하여 재산상 이익을 취득한 사람, 허위의 보증
서나 서류를 제출한 사람 및 직무상 비밀을 누설한 사람에 대한 벌
칙을 정함(안 제22조).

농어촌 미등기주택 양성화를 위한 특별법안

제1조(목적) 이 법은 농어촌에 위치한 주택으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니하거나 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 주택을 간소한 절차에 따라 양성화할 수 있게 함으로써 농어촌 주민의 재산권을 보호하고 주거 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “농어촌미등기주택”이란 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제3조제1호에 따른 농어촌에 2005년 12월 31일 이전에 건축되어 사실상 주거용으로 사용되었거나 사용되고 있는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물대장에 기재되어 있지 아니하고 소유권보존등기도 되어 있지 아니한 건축물

나. 건축물대장에는 기재되어 있으나 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 건축물

2. “대장소관청”이란 건축물대장 및 관계 공부를 관리하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)을 말한다.

3. “실거주자”란 해당 주택에 실제로 거주하였거나 거주하고 있는 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. 해당 주택에 주민등록이 되어 있는 사람

나. 재산세 부과·납부 기록, 공공요금 납부 기록, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료에 따라 실거주 사실이 확인되는 사람

제3조(적용 범위) ① 이 법은 제2조제1호에 해당하는 농어촌미등기주택에 적용한다.

② 소유권의 귀속에 관한 소송이 진행 중인 주택에는 그 소송이 종료될 때까지 이 법을 적용하지 아니한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부지에 건축된 주택에는 이 법을 적용하지 아니한다. 다만, 해당 부지에 관하여 관계 법령에 따른 사용·수익의 권원이나 점용·사용허가 등을 확보한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이 법을 적용할 수 있다.

1. 국유재산 또는 공유재산

2. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공유수면

3. 「어촌·어항법」 제2조제5호에 따른 어항시설의 부지

제4조(적용 대상의 확인) 이 법의 적용 대상은 지방세정보통신망의 재산세 부과·납부 기록 및 현지조사를 통한 실거주 확인 자료를 기준으로 확인한다. 재산세 부과·납부 기록이 없는 경우에는 현지조사 자료, 주민등록 기록, 공공요금 납부 기록 등 대통령령으로 정하

는 실거주 사실을 증명할 수 있는 자료를 기준으로 확인할 수 있다.

제5조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 농어촌미등기주택의 양성화를 촉진하기 위하여 필요한 시책을 수립·시행하여야 하며, 이에 필요한 예산과 인력을 확보하도록 노력하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 시책의 일환으로 농어촌미등기주택의 양성화 절차 및 지원 내용에 관한 홍보를 실시하여야 한다. 이 경우 농어촌 주민의 정보 접근성을 고려하여 온라인 홍보 수단 외에 대통령령으로 정하는 오프라인 홍보 수단을 병행하여야 한다.

③ 국토교통부장관, 법무부장관, 농림축산식품부장관 및 해양수산부장관은 농어촌미등기주택의 원활한 양성화를 위하여 필요한 행정적·기술적 지원을 하고 서로 협력하여야 한다.

제6조(농어촌미등기주택양성화위원회의 설치) 농어촌미등기주택의 조사 및 양성화 여부를 심의·의결하기 위하여 시·군·구에 농어촌미등기주택양성화위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제7조(위원회의 업무) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 양성화 대상 주택의 확정 및 고시에 관한 사항
2. 이의신청 및 실거주 여부의 확인에 관한 사항
3. 건축물대장 기재 여부의 결정에 관한 사항
4. 해당 주택 부지에 관한 관계 법률상 특례 적용 또는 관계 행정기

관과의 협의 필요 여부에 관한 사항

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제8조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 11명의 위원으로 구성한다.

② 위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

1. 판사·검사 또는 변호사의 직에 10년 이상 있었던 사람으로서 대장소관청이 위촉하는 사람 1명

2. 대장소관청 소속 5급 이상 공무원 2명

3. 5년 이상 등기관으로 재직한 사람으로서 관할 지방법원장이 지명하는 사람 1명

4. 해당 구역의 읍장·면장 또는 동장 1명

5. 변호사, 법무사, 그 밖에 법률지식이 풍부한 사람으로서 대장소관청이 위촉하는 사람 2명

6. 농업·수산업·해양·건축 또는 토지행정 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대장소관청이 위촉하는 사람 2명

7. 해당 지역주민으로서 대장소관청이 위촉하는 사람 2명

③ 위원장은 제2항제1호에 따른 사람이 되고, 부위원장은 위원 중에서 대장소관청이 지정하는 사람이 된다.

④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원이 아닌 간사 1명을 둔다.

⑤ 그 밖에 위원의 임기·해촉·제척·기피·회피 및 위원회의 조직·운영·회의 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 위원회의 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제9조(위원회의 의결) 위원회의 의결은 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 한다.

제10조(대상의 확정 및 고시) ① 대장소관청은 위원회의 의결을 거쳐 양성화 대상 주택을 확정하고, 대통령령으로 정하는 사항을 주요 일간신문 및 관보에 게재 및 고시하고, 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 및 시·군·구의 인터넷 홈페이지와 법무부·국토교통부·농림축산식품부·해양수산부 등 관계 중앙행정기관의 인터넷 홈페이지에 1년 이상의 기간 동안 공고하여야 한다.

② 대장소관청은 제1항에 따른 고시 외에 농어촌 주민의 정보 접근성을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 해당 주택의 소유자 또는 점유자에게 개별적으로 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 고시된 내용에 변경이 있는 경우에는 변경 고시를 하여야 한다. 이 경우 변경 고시 기간은 변경 고시일부터 6개월 이상으로 한다.

제11조(이의신청) ① 제10조에 따른 고시 내용에 이의가 있는 이해관계인은 고시 기간에 대장소관청에 이의신청을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 이의신청을 하려는 사람은 해당 주택의 소유자 또는 상속인 등 이해관계인임을 증명하는 서류 및 이의 내용과 사유를 증명하는 서류를 대장소관청에 제출하여야 한다.

③ 대장소관청은 제1항에 따른 이의신청을 받은 날부터 6개월 이내에 위원회의 의결을 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통지하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 이의신청의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(대장 등록 및 등기 신청) ① 제2조제1호가목에 해당하는 농어촌미등기주택의 실거주자 또는 그 상속인은 위원회의 의결서를 첨부하여 건축물대장 기재를 신청할 수 있다. 신청을 받은 대장소관청은 대통령령으로 정하는 구조·안전·위생 및 방재에 관한 기준에 적합한 경우 「건축법」 제38조에 따라 건축물대장에 해당 건축물을 기재하여야 한다.

② 대장소관청은 제1항에 따른 기준의 충족 여부를 확인하기 위하여 신청인에게 전문기관의 안전점검을 받도록 할 수 있다.

③ 「부동산등기법」 제65조에도 불구하고, 제1항에 따라 건축물대장에 소유자로 기재된 사람 또는 그 상속인과 제2조제1호나목에 해당하는 건축물의 소유자로 건축물대장에 기재된 사람 또는 그 상속인은 건축물대장 등본과 위원회의 의결서를 첨부하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

④ 해당 주택에 임차인이 있는 경우 대장소관청은 임차인에게 양성화 절차가 진행되고 있다는 사실을 통지하여야 한다. 임차인의 권리는 「주택임대차보호법」에 따라 보호된다.

제13조(증빙서류의 간소화) ① 제12조에 따른 신청을 하려는 사람은 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 재산세 부과·납부실적 증명서 또는 실거주 사실을 증명할 수 있는 공공요금 납부 기록, 주민등록 기록 등 이에 준하는 서류
 2. 읍장·면장 또는 동장이 확인한 3명 이상의 보증인의 보증서
 3. 상속인인 경우에는 가족관계증명서 등 상속인임을 증명하는 서류
- ② 제1항제2호에 따른 보증인은 해당 주택의 실거주 사실 및 권리 관계를 직접 알고 있는 성년자로서 읍장·면장 또는 동장이 그 적격 여부를 확인한 사람이어야 한다.

제14조(농지전용 특례 및 관계 행정기관과의 협의) ① 농어촌미등기주택이 「농지법」에 따른 농지 위에 있는 경우 위원회의 의결을 거쳐 주택 존치에 필요한 최소 면적에 대하여 같은 법 제34조에 따른 농지전용허가를 받은 것으로 본다. 이 경우 주택 존치에 필요한 최소 면적의 구체적인 산정 기준은 대통령령으로 정한다.

② 제1항에 따라 농지를 전용하는 경우에는 「농지법」 제38조제1항에 따른 농지보전부담금을 납부하여야 한다. 다만, 65세 이상인 실거주자에 대해서는 같은 조 제6항에도 불구하고 농지보전부담금을 면제한다.

③ 양성화 대상 주택이 「어촌·어항법」 제2조제4호에 따른 어항 구역 안에 있는 경우 대장소관청은 양성화 여부를 결정하기 전에 어항관리청과 협의하여야 한다.

제15조(주거지원사업의 조기 적용) ① 위원회가 양성화 대상 주택에 해당한다고 의결한 주택의 실거주자는 최종 등기가 완료되기 전이라도 다음 각 호의 지원사업을 신청할 수 있다.

1. 「주거급여법」에 따른 주거급여
2. 노후주택 개보수 지원사업
3. 「에너지법」 제16조의2에 따른 에너지복지 사업
4. 그 밖에 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 주거 관련 지원사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

② 제1항을 적용할 때에는 해당 주택에 건축물대장 기재 또는 소유권보존등기가 되어 있을 것을 요구하는 요건만 갖춘 것으로 본다. 그 밖의 지원 요건은 해당 지원사업의 근거 법령에서 정하는 바에 따른다.

제16조(고령자 실거주 주택에 대한 우선 처리 등) ① 국가와 지방자치단체는 65세 이상인 사람이 단독으로 거주하거나 65세 이상인 부부만이 거주하는 농어촌미등기주택(이하 “고령자 실거주 주택”이라 한다)에 대하여 우선적으로 양성화 절차를 진행하여야 한다.

② 대장소관청은 제10조에 따른 고시를 하기 전에 읍·면·동 단위로 농어촌미등기주택에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사를 실시하여 고령자 실거주 주택의 현황을 파악하고 관리대장을 작성하여야 한다.

③ 국가와 지방자치단체는 고령자 실거주 주택의 실거주자 또는 그

상속인이 원활하게 양성화 절차를 이행할 수 있도록 다음 각 호의 행정적 지원을 제공할 수 있다.

1. 전문인력을 활용한 서류 작성 및 신청 지원
2. 상속관계 확인 및 등기를 위한 법률상담 지원
3. 양성화 이후의 주거급여 및 에너지복지사업 등 복지서비스 연계
- ④ 대장소관청은 제3항에 따른 지원 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 기관 또는 법인·단체에 위탁할 수 있다.

제17조(공유 주택의 처리) ① 양성화 대상 주택이 여러 상속인 등의 공유에 속하는 경우에는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다. 다만, 공유자 전원이 동의하여 공유자 중 1명에게 신청을 위임한 경우에는 그 사람이 신청할 수 있다.

② 공유자 중 일부가 소재불명이거나 신청에 협력하지 아니하는 경우에는 판결 또는 그 밖에 이와 동일한 효력이 있는 서류에 따라 공유관계와 지분이 확정된 경우에만 나머지 공유자가 신청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 등재하거나 등기하는 경우에는 확인된 공유자 전원의 지분을 기재하여야 한다.

제18조(양성화 이후 제3자 보호) ① 이 법에 따라 소유권보존등기가 완료된 후 진정한 소유권을 주장하는 사람은 「민법」 및 「부동산등기법」에 따른 소송을 통하여 권리를 구제받을 수 있다.

② 대장소관청은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 건축물대장에

기재하거나 소유권보존등기를 마친 사실을 알게 된 경우에는 건축물대장의 정정, 관할 등기소 및 수사기관에 대한 통보 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제19조(자료의 보존) 대장소관청은 이 법에 따라 작성되거나 제출된 자료를 20년간 보존하여야 한다.

제20조(비밀준수의무) 위원회의 위원과 이 법에 따른 양성화 업무에 종사하거나 종사하였던 사람은 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 다른 목적으로 이용하여서는 아니 된다.

제21조(「건축법」에 관한 특례) 이 법에 따른 양성화 과정에서 이 법 시행 전에 이루어진 「건축법」 위반에 대한 이행강제금은 다음 각 호의 기준에 따라 면제하거나 감경할 수 있다.

1. 위반행위가 이 법 시행 전에 종료된 경우로서 위원회가 양성화를 의결한 경우: 면제
2. 위반행위의 일부가 이 법 시행 후에도 계속된 경우: 위원회의 의결을 거쳐 100분의 50의 범위에서 감경

제22조(벌칙) ① 이 법에 따른 양성화 업무에 종사하는 사람이 직무상 알게 된 미공개 정보를 이용하여 해당 주택 또는 그 부지에 관한 재산상 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 취득하게 한 경우에는 7년 이하의 징역 또는 7천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 허위의 보증서를 작성하거나 허위의 서류를 제출하여 이 법에 따른 건축물대장 기재 또는 소유권보존등기를 마친 사람은 5년 이

하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 제20조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설하거나 다른 목적으로 이용한 사람은 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(준비행위) 국가, 지방자치단체 또는 대장소관청은 이 법 시행을 위하여 필요한 위원회의 구성, 실태조사, 전산시스템 정비, 서식 마련 및 그 밖의 준비행위를 이 법 시행 전에 할 수 있다.

제3조(적용례) 이 법은 이 법 시행 당시 제2조제1호에 해당하는 농어촌미등기주택에 적용한다.

제4조(경과조치) 이 법 시행 전에 농어촌미등기주택의 건축물대장 등재 또는 소유권보존등기와 관련하여 접수된 신청, 민원 또는 확인절차는 이 법에 따른 절차에 따라 처리할 수 있다.