

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법
일부개정법률안
(우재준의원 대표발의)

의안 번호	12828
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 9.

발 의 자 : 우재준 · 박충권 · 서천호
김용태 · 김태호 · 주진우
고동진 · 배준영 · 배현진
김승수 · 이준석 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공사중단 건축물을 시장·군수·구청장이 직접 철거하기 위하여는 철거 후 건축물에 대한 정당한 보상비를 지급하거나 해당 건축물 및 이에 관한 권리 등(이하 “건축물등”)을 취득하고 정비하여야 한다고 규정하고 있음.

장기방치 건축물은 소유권 논란, 비용 문제 등으로 정비 및 철거 조치가 빠르게 이뤄지지 않고 방치되고 있는 곳들이 많아 불편을 초래하는 등 환경 개선에 어려움이 있는 상황임. 나아가 「민법」 제245조는 20년 이상 부동산을 점유해온 경우 시효취득을 주장할 수 있도록 규정하고 있는바, 20년 이상 장기방치 건축물에 대하여 철거 등 조치를 취하기 위한 취득 및 보상 등의 절차를 간소화할 필요성이 있다는 지적이 제기됨.

이에 20년 이상 장기적으로 방치되어 온 장기방치 건축물에 대해서는 건축물등을 취득한 것으로 보고, 필요한 경우 지방의회의 의견청취와 지방건축위원회의 심의 절차를 거쳐 보상 없이 철거할 수 있도록 하여 안전 확보 및 국토이용의 효율성 제고에 기여하려는 것임(안 제7조의4).

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제3항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항 및 제6항을 각각 삭제한다.

다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 관할 지방자치단체가 공사중단 위험건축물등을 취득한 것으로 본다.

1. 공사중단 위험건축물의 공사중단 기간이 총 20년 이상인 경우
2. 건축물의 소유자가 해당 건축물을 취득한 후 2년이 경과한 경우
3. 지방의회의 심의를 거친 경우

제7조의2제2항 중 “제7조를”을 “제7조 및 제7조의4를”로 한다.

제7조의4를 다음과 같이 신설한다.

제7조의4(위험건축물의 철거비용 등) ① 시장·군수·구청장은 제7조 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제7조제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축

주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

③ 제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공사중단 위험건축물을 직권으로 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상비를 지급하지 않을 수 있다.

1. 공사중단 기간이 총 20년 이상인 경우
2. 지방의회의 의견청취 및 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거가 불가피하다고 인정하는 경우

④ 제3항에 따른 공사중단 건축물의 철거비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 건축주 및 소유자 등에게 부과할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

[illegible]

<신 설>

<신 설>

<신 설>

④ (생 략)

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야

것으로 본다.

1. 공사중단 위험건축물의 공사중단 기간이 총 20년 이상인 경우
2. 건축물의 소유자가 해당 건축물을 취득한 후 2년이 경과한 경우
3. 지방의회의 심의를 거친 경우

④ (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

한다.

1. 공사중단 위험건축물 건축주
가 보상비 수령을 거부하는
경우

2. 공사중단 위험건축물 건축주
의 소재불명(所在不明)으로
보상비를 지급할 수 없는 경
우

3. 압류나 가압류에 의하여 보
상비 지급이 금지된 경우

⑦ (생 략)

제7조의2(장기공사중단 위험건축
물의 철거) ① (생 략)

② 제1항에 따른 장기공사중단
위험건축물의 철거 절차 및 보
상 등에 관하여는 제7조를 준
용한다.

<신 설>

⑦ (현행과 같음)

제7조의2(장기공사중단 위험건축
물의 철거) ① (현행과 같음)

② -----

-----제7조 및

제7조의4를-----.

제7조의4(위험건축물의 철거비용

등) ① 시장·군수·구청장은

제7조제3항 또는 제4항에 따라

공사중단 위험건축물을 철거하

는 경우에는 건축주에게 대통

령령으로 정하는 정당한 보상

비를 지급하여야 한다. 이 경우

시장·군수·구청장은 보상비

에서 제7조제3항 또는 제4항에

따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우

2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우

3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

③ 제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공사중단 위험건축물을 직권으로 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상비를 지급하지 않을 수 있다.

1. 공사중단 기간이 총 20년 이상인 경우

2. 지방의회의 의견청취 및 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거가 불가피하다고 인정하는 경우

④ 제3항에 따른 공사중단 건축물의 철거비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 건축주 및 소유자 등에게 부과할 수 있다.