



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

지역소멸 대응을 위한 빈 건축물 정비 및 활용 특별법안

검 토 보 고

《 빈 건축물 정비사업의 종합관리 근거 마련 》
■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2216234호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
1. 제안이유	1
2. 주요내용	2
III. 검토의견	5
1. 총괄 검토	5
(1) 빈 건축물 관리체계의 개편 배경	5
(2) 제정안의 기본 구조 및 주요 내용	10
(3) 총괄 검토	15
2. 주요 내용 검토	16
(1) 목적 및 정의(안 제1조 및 제2조)	16
(2) 국가 등의 책무 및 지원대상 등(안 제3조부터 제7조까지)	25
(3) 빈 건축물 실태조사 및 신고 등(안 제8조부터 제12조까지)	30
(4) 정보시스템 구축 및 통계 작성·관리(안 제13조 및 제14조)	37
(5) 정비기본방침 수립 등(안 제15조부터 제17조까지)	41
(6) 정비촉진지역·특별지원지역의 지정 및 정비촉진지역 내 동의자 수 산정에 관한 특례(안 제18조, 제35조 및 제37조)	46

(7) 빈 건축물 정비사업의 시행자 및 추진 절차(안 제19조부터 제26조까지)	53
(8) 빈 건축물의 안전조치 및 직권철거 등(안 제27조부터 제30조까지) ...	69
(9) 재정지원 및 정비기금 설치(안 제31조 및 제32조)	77
(10) 기부채납·규제완화 특례 및 공공기여 수준 등(안 제33조·제34조·제36조)	80
(11) 도시채움시설의 지정 및 임시사용(안 제38조 및 제39조)	84
(12) 정비전담기관 및 전담조직의 설치(안 제40조 및 제41조)	88
(13) 빈 건축물 관리업의 근거 마련(안 제42조부터 제49조까지) ...	91
(14) 보칙(안 제50조부터 제52조까지)	99
(15) 벌칙 및 이행강제금(안 제53조부터 제55조까지)	102
(16) 부칙	108

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 22.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 23.

II. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

빈 건축물은 범죄·붕괴 위험 및 위생상의 문제 등으로 주변을 슬럼화함에 따라 빈 건축물이 증가하는 경우 지역 내 정주 여건을 악화시켜 인구감소로 인한 지역쇠퇴를 초래하는 주요 원인이 됨.

현재 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등을 통해 빈집정비 및 관리를 도모하고 있으나, 법률 간 관리체계 등이 서로 달라 빈 건축물의 체계적인 정비와 관리에 한계가 있는 실정임.

또한, 빈집 등 빈 건축물이 주로 인구감소지역 등에 소재하고 있어 소유자나 관할 지방자치단체의 자발적·적극적 정비를 기대하기도 어려운 상황임.

이에 특별법 제정을 통해 기존 빈집정비 관련 법률을 아우르고, 빈 건축물 정비촉진을 위한 추진체계, 특례 등을 마련함으로써 빈 건축물

의 통합적·체계적인 관리를 도모하려는 것임.

2. 주요내용

가. 주거환경을 악화시키고 도시기능을 저하시키는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위해 필요한 사항 및 특례를 규정하여 정주 여건을 개선하고 도시 기능을 강화하는 등 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함(안 제1조).

나. 국가는 지방자치단체 등이 시행하는 빈 건축물 정비사업에 필요한 시책을 수립하고 지방자치단체는 빈 건축물 정비에 필요한 조치를 강구하며, 빈 건축물 소유자 등은 스스로 빈 건축물 정비 및 관리에 대한 노력과 국가 등의 시책에 적극 협조해야 함(안 제3조부터 제5조까지).

다. 시장·군수등은 빈 건축물 등에 대해 등급 재산정 등을 위해 5년마다 실태조사를 실시하고, 빈 건축물의 발생 현황 등을 파악하기 위해 매년 현황조사를 실시하여야 함(안 제8조).

라. 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위하여 빈 건축물 정비 등에 필요한 정보를 제공하는 시스템을 구축·운영할 수 있음(안 제13조).

마. 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 빈 건축물 정비사업을 활성화하기 위하여 관련 통계를 작성·관리하고 공표할 수 있음(안 제14조).

바. 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 10년 단위 빈 건축물 정비기본방침을 수립하여야 하며, 시·도지사는 빈 건축물을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 5년 단위 빈 건축물 정비에 관한 전략계획을 수립하여야 하고, 전략계획의 원활한 이행을 위하여 시장·군수등은 5년마다 빈 건축물 정비기본계획을 수립·시행하도록 함(안 제15조부터 제17조까지).

사. 시장·군수등은 빈 건축물이 증가하고 있거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 빈 건축물 정비촉진지역으로 지정할 수 있음(안 제18조).

아. 빈 건축물 정비사업은 시장·군수등 또는 빈 건축물 소유자가 직접 시행하거나, 한국토지주택공사 등 지정 기관이 수행할 수 있도록 함(안 제19조).

자. 국토교통부장관, 시·도지사의 빈 건축물 정비사업 촉진을 위해 정비가 시급하거나 빈 건축물 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있으며, 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있음(안 제26조).

차. 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 빈 건축물 등에 대한 시장·군수등의 안전조치·철거 등의 명령, 직권 철거, 보상 등에 관한 사항을 정함(안 제27조부터 제30조까지).

카. 국토교통부장관, 시·도지사 등은 원활한 빈 건축물 정비·관리 등을 위해 빈 건축물 정비사업 비용, 실태조사 및 현황조사 비용

등을 보조하거나 융자할 수 있음(안 제31조).

타. 국토교통부장관은 인구감소지역 및 인구감소관심지역 중 정주 여건 개선을 위하여 빈 건축물 정비사업에 대한 정부 지원이 필요한 지역을 특별지원지역으로 지정하여 보상금 지급 및 보조금 등을 우선하여 실시하거나 그 수준을 상향하여 적용할 수 있음(안 제37조).

파. 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 빈 건축물 관리업을 하려는 자는 시장·군수등에게 이를 등록할 수 있음(안 제43조).

하. 시장·군수등은 빈 건축물에 대해 안전조치·철거 등의 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있음(안 제55조).

Ⅲ. 검토의견

1. 총괄 검토

(1) 빈 건축물 관리체계의 개편 배경

국토교통부에 따르면, 2024년 기준 전국의 빈집은 13.4만호(도시 5.6만호, 농어촌 7.8만호)¹⁾, 주택을 제외한 빈 건축물은 최대 6.1만호로 추정되며²⁾, 전국적으로 인구가 감소함에 따라 빈집도 증가하는 추세임.

또한, 공사에 착수한 이후 여러 사유로 2년 이상 공사가 중단된 건축물의 경우 2025년 기준 361곳³⁾으로 집계되어 2022년 기준 286곳 대비 약 26% 증가하였고, 주거 용도 건축물이 218곳으로 전체의 약 60%를 차지함.

【 공사중단 건축물 용도별 현황 】

(단위 : 곳, %)

구분	계	공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
4차 (2025년)	361	112	65	24	41	41	15	8	5	7	4	4	35
비중	100	31.0	18.0	6.6	11.4	11.4	4.2	2.2	1.4	1.9	1.1	1.1	9.7
3차 (2022년)	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14

※ 자료: 국토교통부

1) 행정안전부 ‘전국 빈집 현황조사’ 결과(’24년)

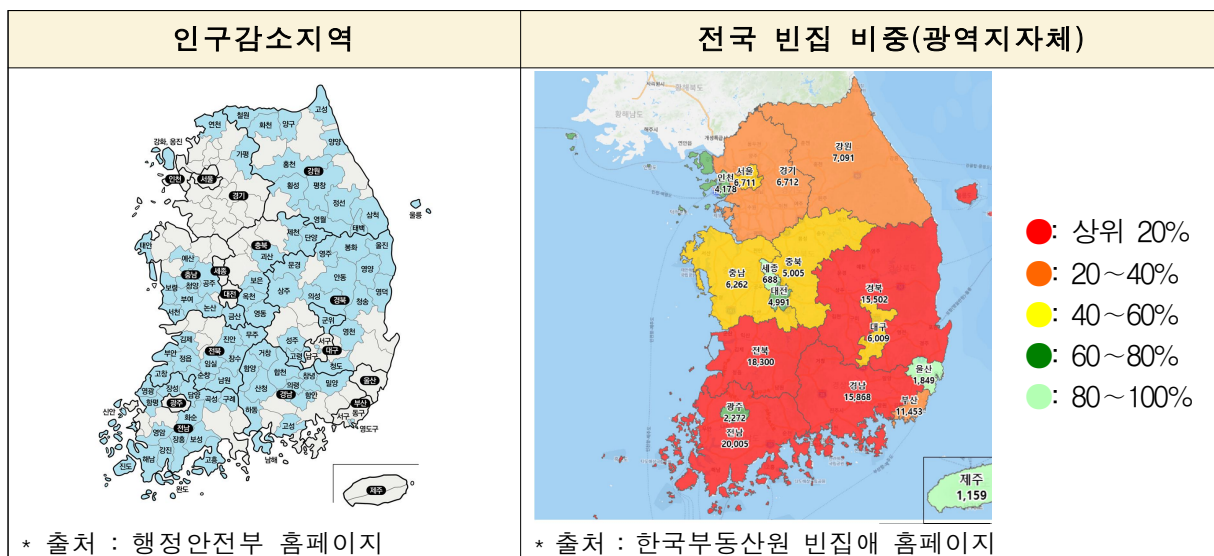
2) 사업자등록 정보, 전기에너지 사용량 등을 통해 빈 건축물 추정(AURI, ’24년)

3) 자료: 국토교통부

- 제4차 실태조사 현장조사(’25.9월 기준) 결과 총 361곳, 제3차 실태조사(’22년, 286곳) 대비 75곳 증가(▲26.2%)

빈집을 포함한 빈 건축물이 장기간 방치될 경우 건축물의 노후화로 인해 파손이나 붕괴 등의 위험이 있어 인근 주민의 안전을 저해할 수 있고, 주거환경을 훼손하고 지역쇠퇴를 유발하는 등 해당 지역과 인근 지역의 활력도 제고에 부정적인 영향⁴⁾을 미칠 수밖에 없음.

【 인구감소지역과 전국의 빈집 비중 】

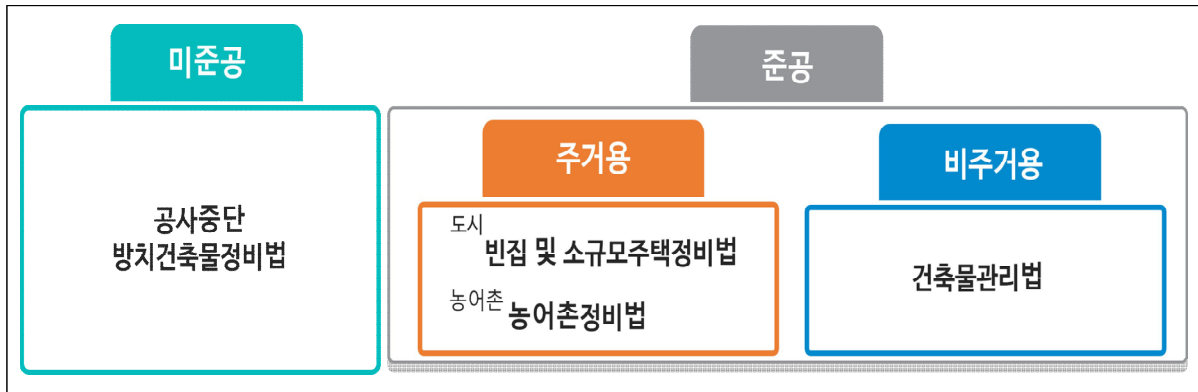


※ 자료: 국토교통부

이에 빈 건축물의 정비를 위해서 국토교통부는 도시 지역에서, 농림축산식품부와 해양수산부는 농어촌 지역에서 각각 소관 법령에 따라 정비 사업을 추진해왔으나, 관리체계가 다수 법령에 산재하여 지역별로 소관 부처와 적용 법률이 다르고, 건축물의 유형별로도 다른 정비기준이 적용되어 현장의 혼선이 있다는 지적이 있었음.

4) 국토연구원(2020)에 따르면, 반경 100m 이내 빈집 1호 증가 시 빈집 발생 가능성은 기존 대비 1.2배 증가함

【 빈 건축물의 유형별 관리체계 】



※ 자료: 국토교통부

또한, 그간 빈 건축물 정비 업무는 국가 차원의 통일적인 지침 없이 기초지방자치단체가 주도적으로 추진함에 따라 상이한 재정여건 등으로 인해 지역별로 정비실적 등에 격차가 발생하였고, 일부 지방자치단체는 재정부담으로 인해 철거 등 정비사업을 원활히 추진하지 못하고 있는 실정인바, 중앙 부처에서 총괄적으로 빈 건축물 정비의 방향성을 제시하고, 통합적인 관리체계를 구축하며, 정비에 수반되는 재정을 지원하는 등의 조치가 필요할 것으로 보임.

이에 제정안은 지역별·유형별 각각의 빈 건축물을 규율하던 법률을 통폐합하여 빈 건축물 정비사업을 총괄하는 법률을 제정하려는 것으로,

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(이하 “방치 건축물법”이라 함)」을 폐지하고, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(이하 “빈집법”이라 함)」에서 빈집 관련 내용을 삭제하는 한편, 관련

내용을 모두 제정안의 규율대상으로 포함하여, 기존에 「건축물관리법」의 적용을 받던 빈 건축물 중 준공일부터 20년 이상 경과한 건축물의 경우까지 제정안의 적용을 받도록 규정하고 있음.

이와 관련하여, 2025년 12월 1일 농림축산식품해양수산위원회는 농어촌 지역의 빈집정비사업을 총괄적으로 규율하고자 「농어촌정비법」에 규정된 빈집 관련 내용을 삭제하고 이를 별도의 제정법으로 통합하는 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」⁵⁾을 의결하였고, 해당 대안이 법제사법위원회에 회부되어 있는 상황이라는 점을 제정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

【 빈 건축물 관리체계 개편안 】

지역	현행			개선안		
	미준공	준공		미준공	준공	
		주거용	비주거용		주거용	비주거용
도시	방치 건축물법	빈집법	건축물 관리법	빈 건축물 정비 특별법안	빈 건축물 정비 특별법안	빈 건축물 정비 특별법안 (준공일부터 20년 이상 지난 노후 빈 건축물)
농어촌		농어촌 정비법			농어촌 빈집 정비 특별법안	건축물관리법 (준공일부터 20년 미만인 빈 건축물)

5) 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」 (법제사법위원회 회부, 의안번호 제DD20639호)
- 대안 반영 법률안 목록

의안명	대표발의자	발의일자
농어촌 빈집정비에 관한 특별법안(제2208561호)	이만희의원	2025. 2.27.
농어촌 빈집 정비 및 활용에 관한 특별법안(제2209124호)	윤준병의원	2025. 3.19.
농어촌정비법 일부개정법률안(제2209128호)	윤준병의원	2025. 3.19.
농어촌 빈집정비 추진을 위한 특별법안(제2209765호)	정희용의원	2025. 4.11.
농어촌정비법 일부개정법률안(제2210387호)	곽규택의원	2025. 5. 7.
농어촌 빈집정비 특별법안(제2212742호)	서삼석의원	2025. 9. 5.
농어촌정비법 일부개정법률안(제2211302호)	서천호의원	2025. 7. 7.
농어촌정비법 일부개정법률안(제2211508호)	김선교의원	2025. 7.16.

【 기존 법령 및 제정법령 비교 】

구분	도시지역 빈집	농·어촌지역 빈집	공사중단 건축물	특별법
근거 법률	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」	「농어촌정비법」 * 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」 제정 중(법사위 상정 전)	「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」
관계부처	국토부	농식품부 / 해수부	국토부	국토부
대상	1년 이상 미거주·미사용 주택	1년 이상 미거주·미사용 주택 및 건축물(부속)	공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것	1년 이상 미거주·미사용 주택 및 건축물(준공 후 20년 이상), 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것
관리체계	기초5년주기 실태조사 실시 및 정비계획 수립	기초5년주기 실태조사 실시 및 정비계획 수립	국가3년주기 정비기본계획 수립 → 광역3년주기 정비계획 수립 → 기초정비사업 시행	국가10년주기 정비기본방침 수립 → 광역5년주기 정비전략계획 수립 → 기초5년주기 정비기본계획 수립
	기초안전조치·철거 명령 재량, 미이행 시 직권철거 제11조	기초특정빈집에 대한 철거명령 재량, 미이행 시 직권철거 제32조	기초공사중단 위험건축물에 대한 철거 명령 제7조	기초안전조치 명령 의무, 철거명령 재량, 위험건축물 철거명령 의무 제27조, 미이행 시 직권철거 제28조
이행 강제금	안전조치·철거 명령 등 미이행 시 이행강제금 부과 제65조	특정빈집 철거·개축·수리 등 이행강제금 부과 제45조	안전조치명령 등 미이행시 벌금 제16조	안전조치·철거 명령 등 미이행 시 이행강제금 부과 제54조
실태조사	기초5년주기 실태조사	기초5년주기 실태조사	국가3년주기 실태조사	기초5년주기 실태조사 + 1년주기 현황조사 * 주기일치
정보시스템	광역지자체장	광역지자체장	-	국토부장관
정비사업	수선, 대수선, 철거, 기반시설 설치 제9조	수선, 대수선, 철거, 기반시설 설치 제12조	철거, 공사비용의 보조/용자, 분쟁의 조정, 조세 감면, 공사재개 등 제2조제2호	수선, 대수선, 철거, 기반시설 설치 제2조제3호기목 면 단위 정비사업 제2조제3호나목
	빈집밀집구역	빈집우선정비구역	-	빈 건축물 정비촉진지역
재정지원	지방체 빈집정비계획 수립 실태조사, 빈집정비사업 기반시설 설치 비용 보조 및 용자	빈집정비계획 수립, 실태조사, 빈집정비사업 비용 보조 및 용자	국가 선도사업 지원, 지방체 공사·철거비용 보조 및 용자	정비사업 비용/ 실태조사·현황조사 비용 보조 및 출·용자, 국가·광역 선도사업 지원
특례	인·허가 의제 제55조, 건축규제 등 완화 제46조	공동이용시설 사용료 감면 제22조, 조세·부담금 감면 제23조, 국유재산법, 점용료 징수 특례 제24조~제26조	건축규제 등 완화 제12조의4	인·허가 의제 제25조, 건축규제 등 완화 제36조, 부지 기부채납 제33조, 공공기여 완화 제34조, 도시채움시설 제37조

(2) 제정안의 기본 구조 및 주요 내용

제정안은 주거환경을 악화시키고 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위하여 「지역소멸 대응을 위한 빈 건축물 정비 및 활용 특별법」의 제명으로 특별법을 제정하려는 것이며, 총 7장⁶⁾ 55개 조문으로 구성되어 있음.

제정안의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같음.

‘빈 건축물 정비사업’을 정의(안 제2조)하고, 주체별 책무를 규정하여 국가와 지방자치단체는 시책을 수립하고 정비사업을 지원하도록 하고, 빈 건축물 소유자는 관리책임을 부여받도록 함(안 제3조부터 제5조까지).

시장·군수등⁷⁾은 빈 건축물의 현황 등을 파악하기 위해 매년 현황조사 및 5년마다 실태조사를 실시해야 하며(안 제8조), 국토교통부장관은 수집된 실태조사 결과를 기반으로 정보시스템을 구축하고(안 제13조) 통계를 작성·공표하여야 함(안 제14조).

국가는 10년마다 빈 건축물 기본방침을 수립하고(안 제15조), 광역지방자치단체는 전략계획을 수립하고 현황을 관리하며(안 제16조), 기초지방자치단체는 기본계획을 수립하고 정비사업을 추진함(안 제17조).

6) 마지막 장은 제8장으로 되어 있으나 제6장이 누락된바, 7개 장을 전제로 검토함.

7) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(「제정안」 제2조제1호가목)

시장·군수등이 빈 건축물이 증가하고 있거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 정비촉진지역으로 지정할 수 있도록 하고, 정비촉진지역 지정 시 도시재생활성화지역 지정이 의제되고 용적률·건폐율이 법적상한의 1.3배까지 완화되도록 하며(안 제18조), 토지등소유자의 동의자 수 산정 시 특례가 적용되도록 함(안 제35조).

아울러, 인구감소지역 또는 인구감소관심지역 중 빈 건축물 정비사업에 대한 정부 지원이 필요한 지역을 빈 건축물 정비사업 특별지원지역으로 지정하고 특별지원지역에 대한 재정 지원 시 특례를 부여하는 근거를 마련함(안 제37조).

빈 건축물 정비사업은 시장·군수등 또는 빈 건축물 소유자가 직접 시행하거나, 한국토지주택공사 등의 공공기관이 수행할 수 있고(안 제19조), 국토교통부장관, 시·도지사⁸⁾는 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있음(안 제26조).

시장·군수등은 빈 건축물에 대하여 안전조치·철거 등의 조치명령을 할 수 있고(안 제27조) 불이행 시 직접 안전조치를 하거나 직권 철거를 할 수 있으며(안 제28조), 조치명령을 불이행한 빈 건축물 소유자에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있음(안 제55조).

8) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(「제정안」 제4조제1항)

빈 건축물 정비사업 지원을 위해 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업 및 실태조사 등의 비용을 보조하거나 융·출자할 수 있고(안 제31조), 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업의 추진을 위해 정비기금을 설치할 수 있음(안 제32조).

빈 건축물 부지를 제공하거나 부지에 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 건폐율·용적률 등을 완화할 수 있도록 기부채납 특례를 두고(안 제33조), 빈 건축물 정비사업에 대해서 도시계획이나 건축규제를 완화 적용할 수 있도록 특례를 둬(안 제36조).

노후·방치된 빈 건축물을 도시채움시설로 지정하여 외형을 보존하면서도 여러 용도로 사용할 수 있도록 용도제한을 완화하고(안 제38조), 이재민 등 긴급한 주거지원이 필요한 경우 빈집을 임시사용할 수 있도록 함(안 제39조).

국토교통부장관이 정비전담기관을 설치·운영하거나 관련 기관 또는 단체를 정비전담기관으로 지정하여 빈 건축물 관련 업무를 수행하게 할 수 있으며(안 제40조). 지방자치단체 내에 전담조직을 설치하여 빈 건축물 관련 업무를 총괄·조정하게 할 수 있음(안 제41조).

빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받는 빈 건축물 관리업을

하려는 자는 시장·군수등에게 이를 등록할 수 있고, 유사 업종과의 겸업이 허용됨(안 제42조부터 제49조까지).

【 제정안의 기본 구조 】

총칙	목적(제1조)	빈 건축물의 신속하고 효과적인 정비
	정의(제2조)	- 빈 건축물 : 1년 이상 미거주·미사용한 주택 또는 20년 이상 지난 건축물, 2년 이상 공사중단 건축물 - 관리대상 건축물 : 빈 건축물 외에 활용도가 낮아 선제적 정비·관리가 필요한 건축물 - 빈 건축물 정비사업: 개별 사업과 정비촉진구역 내 사업으로 구분 - 도시채움시설: 건축물 형태 유지하며 다용도 활용 - 빈 건축물 관리업: 책임형과 위탁형으로 구분
	국가 등의 책무(제3조~제5조)	- 국가 책무: 빈 건축물 정비 시책 수립 및 지원 - 지자체 책무: 관리체계 구축, 실태조사 등 지원 - 소유자 등 책무: 화재·범죄 예방 등 관리책임
	지원대상(제6조)	지원대상: 빈 건축물 및 관리대상 건축물로 한정
	타법과의 관계(제7조)	읍·면 지역은 「농어촌정비법」 우선 적용
추진체계	실태조사등(제8조)	시장·군수등이 빈 건축물에 대해 5년마다 실태조사, 매년 현황조사
	정보시스템 구축(제13조·제14조)	국토교통부장관이 정보시스템 구축 및 통계 작성·관리
	정비계획 수립(제15조~제17조)	- 정비기본방침: 국토교통부장관이 10년 단위 수립 - 정비전략계획: 시·도지사가 5년 단위 수립 - 정비기본계획: 시장·군수·구청장이 5년 단위 수립
	정비촉진지역 지정(제18조)	빈 건축물이 증가하거나 빈 건축물 비율이 높은 지역을 정비촉진지역으로 지정
	특별지원지역 지정(제37조)	인구감소지역/인구감소관심지역 중 정부 지원이 필요한 지역을 빈 건축물 정비사업 특별지원지역으로 지정
	기타	빈 건축물 출입, 손실보상, 자료·정보의 이용, 빈 건축물에 대한 신고 등

정비·관리	정비사업 시행자 (제19조)	■ 정비사업 시행자는 시장·군수등과 빈 건축물 소유자이며, 필요한 경우 토지주택공사등을 사업시행자로 지정
	정비사업 절차 (제20조~제22조)	■ 사업시행계획서 작성, 사업시행계획인가, 준공인가 및 공사 완료 고시
	빈 건축물 취득처분 (제23조·제24조)	■ 빈 건축물 정비사업에 필요한 경우 협의, 수용 등 취득 ■ 소유자 확인이 곤란한 빈 건축물 처분 가능
	인허가 의제(제25조)	■ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 등 의제
	조치명령(제27조)	■ 안전 관련 조치명령 의무화, 이행기간 180일
	직권철거(제28조)	■ 조치명령 불이행 시 안전조치 및 직권 철거
	기타	■ 선도사업, 철거 보상비 지급, 행정대집행법 적용 특례 등

정비 활성화 지원	정비기금 설치 (제32조)	■ 정비사업 지원을 위해 정비기금 설치·운용
	부지 기부채납 특례(제33조)	■ 빈 건축물 부지 제공 또는 부지에 공공시설등 설치해서 제공하는 경우 용적률 등 기준 완화
	토지등소유자 동의 산정 특례(제35조)	■ 정비촉진지역 내 사업은 토지등소유자 동의자 수 산정 시 특례 적용
	도시채움시설 지정 (제38조)	■ 도시채움시설 용도는 자유롭게 지정 가능
	긴급 주거지원 목적 임시사용(제39조)	■ 긴급 주거지원이 필요한 경우 빈집 임시사용 가능
	정비전담기관 (제40조)	■ 국토교통부장관이 정비전담기관을 설치·운영하거나 관련 기관 또는 단체를 정비전담기관으로 지정
	재정지원 등 (제41조)	■ 보조 및 융자, 공공기여 수준, 전담조직 설치 등

빈 건축물 관리업 (제42조~제49조)	■ 관리업 등록기준, 결격사유, 관리업자 업무 범위, 현황 신고, 등록증 대여 금지 등
--------------------------	--

보칙, 벌칙 등 (제50조~제55조)	■ 정비사업 지침고시, 보고·검사, 권한의 위임·위탁, 벌칙, 양벌 규정, 이행강제금
-------------------------	---

(3) 총괄 검토

제정안에 따르면, 국가·광역시·기초지방자치단체가 유기적으로 빈 건축물 정비계획을 수립하게 되어 전국적으로 일관된 기준이 적용되는 등 빈 건축물에 대한 통합적인 관리가 가능해질 것으로 보이고,

빈 건축물 정비촉진지역에 대하여 용적률·건폐율이 법적상한의 1.3배 까지 완화되는 등 특례가 적용됨에 따라 빈 건축물 정비사업의 사업성이 제고될 것으로 보이며, 국가의 비용 보조 및 지방자치단체의 정비기금 설치 근거를 함께 마련하여 재원조달방안을 구체화했다는 점 등에서 입법 실익이 있을 것으로 보임.

국토교통부는 빈 건축물 통합관리 체계를 마련하고 정비 활성화를 위한 특례를 부여하는 등 빈 건축물의 관리·정비를 위한 입법 필요성에 공감 하며, 도심 내 방치된 건축물에 대한 정부 차원의 관리 기반을 마련할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견임.

참고로, 제정안과 유사하게 빈 건축물에 대한 통합적인 관리체계를 구축하기 위한 취지의 「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안」(권영진 의원·복기왕의원 대표발의, 제2215213호)⁹⁾이 국토교통위원회에 회부되어 있는바, 제정안 심사 시 고려할 필요가 있음.

9) 두 제정안은 기본 구조 및 주요 내용 면에서 매우 유사하되, 조승환의원안의 경우 ‘특별지원지역 지정’(안 제37조)에 관한 규정이 추가되어 있다는 점이 주요한 차이점임.

2. 주요 내용 검토

(1) 목적 및 정의(안 제1조 및 제2조)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 주거환경을 악화시키고 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 정주 여건을 개선하고 도시기능을 강화하는 등 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다. 가. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다. 이하 같다)이 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 것을 확인한 주택 또는 준공일로부터 20년 이상 경과된 건축물(미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다) 나. 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 시장·군수등이 2년 이상 공사가 중단된 것을 확인한 건축물(이하 “공사중단 건축물”이라 한다) 2. “관리대상 건축물”이란 제1호의 빈 건축물 이외에 건축물의 활용도가 낮아 선제적인 정비 또는 관리가 필요한 건축물로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물을 말한다. 가. 해당 건축물의 소유자(제1호나목의 공사중단 건축물의 경우 건축주를 포함한다. 이하 “소유자”라 한다)가 처분 또는 정비를 위하여 국토교통부령으로 정하는 방법으로 제13조의 정보시스템에 등재한 건축물 나. 시장·군수등이 주거환경 개선, 주민안전 확보 등을 위하여 직권으로 제13조의 정보시스템에 등재한 건축물 3. “빈 건축물 정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 빈 건축물을 대상으로 하는 다음 어느 하나의 사업 1) 빈 건축물의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 사업 2) 빈 건축물을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선·완공 또는 용도변경 사업 3) 빈 건축물을 철거하는 사업 4) 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업

제 정 안

나. 제18조에 따른 빈 건축물 정비촉진지역에서 시행하는 다음 어느 하나의 사업

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업
- 2) 「소규모주택정비에 관한 특별법」 제2조제3호의 소규모주택정비사업
- 3) 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업
- 4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업
- 5) 「공공주택 특별법」 제2조제3호의 공공주택사업
- 6) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호의 시장정비사업
- 7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호가목의 도시·군계획시설사업
- 8) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

4. “도시채움시설”이란 조화로운 도시경관을 보전하고 도시기능을 증진하기 위하여 건축물의 형태를 유지하면서 다양한 용도로 활용할 수 있는 시설로서 제38조에 따라 지정된 시설을 말한다.

5. “빈 건축물 관리업”이란 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.

가. 책임형: 건축물의 소유자로부터 건축물을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하거나 운영하는 형태의 업

나. 위탁형: 건축물의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

안 제1조는 목적 규정으로 제정안은 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위해 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 국민의 삶의 질을 향상하는 것을 목적으로 하며, **안 제2조**는 정의 규정으로 제정안의 규율 대상인 빈 건축물, 관리대상 건축물, 빈 건축물 정비사업, 도시채움시설, 빈 건축물 관리업에 대하여 정의하고 있음.

① 빈 건축물(안 제2조제1호)

‘빈 건축물’이란 ① 시장·군수등이 1년 이상 아무도 거주·사용하지 아

니한 것을 확인한 주택 또는 준공일부터 20년 이상 경과된 건축물과
② 「건축법」 제21조¹⁰⁾에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항¹¹⁾에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 시장·군수등이 2년 이상 공사가 중단된 것을 확인한 건축물을 의미함.

제정안은 「빈집법」, 「방치건축물법」 및 「건축물관리법」 등을
통폐합하여 관리체계를 일원화하려는 취지로서,

‘건축물’에 ‘주택’이 포함¹²⁾되는 점을 고려할 때 ‘빈 건축물’의 범위에
‘빈집’과 ‘공사중단 건축물’이 모두 포함될 필요가 있고,

‘1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니한 것을 확인한 건축물로서 준공일
부터 20년 이상 경과된 건축물’, 즉 20년 이상 노후화된 건축물로서 1년
이상 미사용된 건축물도 제정안의 적용을 받게 됨으로써, 보다 효과적
이고 통합적인 빈 건축물 정비사업이 추진될 수 있을 것으로 생각됨.

10) 「건축법」

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다.

11) 「주택법」

제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ② 사업주체가 제1항에 따라 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.

12) 「주택법」

제2조(정의) 1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

참고로, ‘준공일부터 20년 미만인 미사용 건축물’의 경우 현행과 같이 「건축물관리법」 제42조 및 제43조¹³⁾에 따라 정비할 수 있음.

【 개별법과 제정안의 정의 규정 비교 】

「빈집법」	「방치건축물법」	제정안
(빈집) 시장·군수등이 거주·사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니하는 주택 (미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외)		(빈 건축물) ① 시장·군수등이 1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니한 것을 확인한 주택 또는 <u>준공일부터 20년 이상 경과된 건축물</u> (미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외)
	(공사중단 건축물) 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것	② 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 시장·군수등이 2년 이상 공사가 중단된 것을 확인한 건축물

13) 「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다.

다만, 현행 「건축물관리법」 제42조¹⁴⁾를 고려할 때 빈 건축물은 ‘1년 이상 미사용’ 요건¹⁵⁾을 충족하여야 하는 것으로 이해되나, 안 제2조제1호가목의 노후 건축물의 경우 1년 이상 미사용 요건을 충족하지 않아도 빈 건축물에 해당하는 것으로 이해될 수 있는바, 중의적인 해석을 해소할 필요가 있고,

‘시장·군수등’(안 제2조제1호가목) 및 ‘시·도지사’(안 제4조제1항)의 각 약칭이 의미하는 범위에서 관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도, 즉 제주특별자치도의 경우 광역·기초 모두에 해당하는지 또는 기초지방자치단체에 한정되는 것인지 명확히 할 필요가 있음.

【 제정안의 약칭 규정 비교 】

조항	약칭	범위
안 제2조제1호가목	시장·군수등	특별자치시장· <u>특별자치도지사</u> ·시장·군수 또는 자치구의 구청장
안 제4조제1항	시·도지사	특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사· <u>특별자치도지사</u>

14) 「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 **1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물**(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. (후단 및 각 호 생략)

15) 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다.
 - 가. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다. 이하 같다)이 **1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 것을 확인한** 주택 또는 준공일로부터 20년 이상 경과된 건축물(미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다)

한편, 서울특별시도 안 제2조제1호의 ‘빈 건축물’의 정의에 대하여 제정안과 같이 20년 이상으로 경과 연수를 정하면 20년 미만 건축물이 누락될 수 있어 모든 건축물로 대상을 확대해야 한다는 의견이나, 국토교통부는 20년 미만인 건축물까지 포함할 경우 노후화되지 않은 일반 건축물이 부동산 시장·거시경제 여건 등으로 일시적으로 공실이 된 경우까지 모두 정비 대상에 포함될 수 있는 만큼, 이를 제외하는 것이 입법목적에 부합한다는 입장이며,

충청남도도 안 제2조제1호가목의 빈집 인정 기준에 대하여 현행 「빈집법」과 동일하게 ‘거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터’ 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로 수정해야 한다는 의견이나, 국토교통부는 기존 법률과 같이 규정할 경우 지방자치단체의 확인 행위가 없으면 관리의 사각지대가 발생할 수 있으므로 제정안처럼 규정하는 것이 적절하다는 의견임.

② 관리대상 건축물(안 제2조제2호)

‘관리대상 건축물’이란 빈 건축물 이외에 건축물의 활용도가 낮아 선제적인 정비 또는 관리가 필요한 건축물로서, 소유자가 처분 또는 정비를 위하여 안 제13조의 정보시스템에 등재한 건축물 또는 시장·군수등이 주거환경 개선, 주민안전 확보 등을 위하여 직권으로 정보시스템에 등재한 건축물을 의미함.

건축물 중 완전히 공실인 것은 아니지만 사실상 사용 빈도가 저조한 경우가 있는바, 해당 건물의 소유자가 처분 또는 정비를 목적으로 하거나 시장·군수등이 정책적 목적에서 정비가 필요하다고 보는 건축물을 별도의 ‘관리대상 건축물’로 지정하여 정보시스템에 등재할 수 있게 할 경우 적극적인 정비가 가능해질 것으로 보임.

③ 빈 건축물 정비사업(안 제2조제3호)

제정안은 ‘빈 건축물 정비사업’을 크게 ① 개별 빈 건축물을 대상으로 내부공사를 시행하거나, 철거하지 아니하고 증·개축하거나, 건축물 자체를 철거하거나, 철거한 이후 다른 건축물을 건축하는 등의 사업(가목)과 ② 빈 건축물이 밀집한 정비촉진지역에서 개별법에 따라 정비사업, 도시개발사업, 도시재생사업 등을 시행하는 경우(나목)로 분류하고 있음.

【 빈 건축물 정비사업 유형별 적용 대상 조항 비교 】

구분	안 제2조 제3호	개별 빈 건축물 정비사업(가목)	정비촉진지역 내 정비사업(나목)
사업시행자 (안 제19조제1항)		1. 시장·군수등 2. 빈 건축물 소유자	각 사업의 소관 법령에 따른 사업시행자
소유자 동의 (안 제19조제3항)		사업시행자는 빈 건축물 소유자의 동의를 받아야 함	-
사업시행계획서, 사업시행계획인가, 준공인가 (안 제20조~제22조)		사업시행계획서 작성, 사업시행계획인가, 준공인가 규정 모두 적용	사업시행계획서는 각 사업의 소관 법령에서 정하는 바에 따라 시행, 인가 규정은 미적용
빈 건축물의 취득 (안 제23조)		적용	-
촉진지역에서 토지등소유자의 동의자 수 산정 특례 (안 제35조)		-	적용
건축규제의 완화 특례		적용(안 제36조)	적용(안 제18조제3항)

개별 빈 건축물 정비사업과 정비촉진지역 내 정비사업은 정비 대상 범위가 다르고 사업 내용이나 필요한 특례 등에도 차이가 있으므로, 이를 분리하여 정의하면서 각 정비사업의 특수성을 고려할 수 있도록 규정한 것은 타당한 입법으로 보임.

④ 도시채움시설(안 제2조제4호)

제정안은 ‘도시채움시설’ 제도를 도입하여 노후·방치된 건축물의 형태를 유지하면서도 리모델링 등을 통해 다양한 용도로 활용할 수 있게 하려는 것으로, 도시채움시설은 안 제38조제2항16)에 따라 용도규제 제한을 받지 않으므로 건축물의 유연한 활용과 주변 경관과의 조화가 가능해질 것으로 보임.

【 도시채움시설 예시 】



※ 자료: 국토교통부

16) 「제정안」

제38조(도시채움시설의 지정 등) ② 도시채움시설의 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에서 정한 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한에도 불구하고, 지정권자가 자유롭게 지정할 수 있다. 다만, 유흥시설 등 대통령령으로 정하는 용도는 제외한다.

⑤ 빈 건축물 관리업(안 제2조제5호)

제정안은 ‘빈 건축물 관리업’이라는 업종을 신설하려는 것으로, 책임형과 위탁형으로 구분하여 요건을 구체화하고 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리할 수 있게 함으로써 원활한 빈 건축물 관리를 도모할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 주거환경 악화 및 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위한 정부 차원의 관리 기반을 마련할 필요가 있다는 점에서 제정안의 목적과 정의 규정에 대하여 종합적으로 동의하는 입장이며,

관리대상 건축물 정비의 실효성 확보를 위해 빈 건축물 정비사업(안 제2조제3호) 및 빈 건축물 관리업(안 제2조제5호)의 대상에 관리대상 건축물을 추가할 필요가 있다는 의견임.

(2) 국가 등의 책무 및 지원대상 등(안 제3조부터 제7조까지)

제 정 안
제3조(국가의 책무) 국가는 빈 건축물 정비에 필요한 시책을 수립하고 행정적·재정적 지원을 하여야 한다. 제4조(지방자치단체의 책무) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다), 시장·군수등은 빈 건축물 관리 및 정비를 위한 계획의 수립·시행에 필요한 조치를 강구하여야 하고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원을 하여야 한다. ② 시장·군수등은 빈 건축물의 관리체계를 구축하고 실태조사 및 현황조사를 통하여 빈 건축물의 정확한 실태파악을 위하여 노력하여야 한다. 제5조(소유자 등의 책무) ① 빈 건축물의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈 건축물 관리 및 정비를 위하여 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 노력하여야 하고, 국가와 지방자치단체가 빈 건축물 정비 시책을 이행할 수 있도록 적극 협조하여야 한다. 1. 건축물의 방치 및 재난·재해로 인한 붕괴 또는 화재의 예방 2. 소유자등이 아닌 사람의 출입으로 인한 범죄의 예방 3. 그 밖에 주변의 안전 및 생활환경을 저해할 수 있는 위해 요인의 방지를 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 ② 소유자등은 제1항의 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 경우 해당 건축물의 유지·관리 또는 안전조치 수행을 대신하는 자를 지정할 수 있다. 제6조(국가 및 지방자치단체의 지원대상) 이 법에 따른 빈 건축물 정비의 지원대상은 제2조제1호에 따른 빈 건축물 및 관리대상 건축물로 한정한다. 제7조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 빈 건축물 정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호가목 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호가목의 읍·면 지역은 「농어촌정비법」을 우선하여 적용하되 실태조사, 정비계획 수립 등 빈 건축물의 효율적인 정비 및 관리를 위해서 필요한 경우에는 이 법을 적용한다.

① 국가 등의 책무 및 지원대상(안 제3조부터 제5조까지)

안 제3조부터 제5조까지는 국가, 지방자치단체, 빈 건축물의 소유자·점유자·관리인(이하 “소유자등”이라 함)의 책무를 각각 규정하려는 것으로, 국가는 기본방향 제시를 위한 시책 수립 및 행정·재정적 지원을,

지방자치단체는 계획의 수립 및 시행에 필요한 조치 및 지원을, 소유자들은 안전사고 방지 등 빈 건축물의 관리를 하도록 함.

현행 「빈집법」¹⁷⁾은 빈집 정비 관련 업무체계를 기초지방자치단체와 광역지방자치단체 간 이원화해서 규정하고 있고, 국가의 역할이나 빈집 소유자등에 대한 관리 의무 등은 별도로 정하고 있지 않은바,

제정안과 같이 각 행위 주체별로 빈 건축물 정비에 필요한 책무를 규정할 경우, 정비사업에 대해 국가와 지방자치단체가 역할을 분담하여 체계적으로 관리할 수 있고, 소유자등의 관리책임을 강화¹⁸⁾할 수 있을 것으로 생각됨.

한편, 제정안과 유사하게 빈집 정비에 관한 국가 등의 책무를 규정하려는 취지의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」이 다수 발의되어 우리 위원회에 회부되어 있으므로¹⁹⁾, 제정안 심사 시 참고할 필요가 있음.

17) 「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.

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.

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

18) 국회입법조사처(2025.12.), 「빈집 정비 및 관리체계 개선을 위한 입법·정책과제」

- 참고로, 영국은 Local Government Finance Act 2012 에 따라 지방정부가 장기 빈집에 대하여 지방세(Council Tax)를 중과하는 빈집 프리미엄(EmptyHomes Premium) 제도를 통해 빈집 소유자에게 빈집의 관리 및 활용에 대한 책임을 부여하고 있음.

19) 진성준의원 대표발의(의안번호 2201865), 문진석의원 대표발의(의안번호 2209283), 이성권의의원 대표발의(의안번호 2214557)

② 지원대상 및 다른 법률과의 관계(안 제6조 및 제7조)

안 제6조는 이 법에 따른 빈 건축물 정비의 지원대상을 ‘빈 건축물’ 및 ‘관리대상 빈 건축물’로 한정하고 있는데, 적용 범위를 명확히 하기 위하여 필요한 조치로 보임.

안 제7조는 빈 건축물 정비사업에 관하여는 제정법을 다른 법률에 우선하여 적용하되, 다른 법률에 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따르도록 하고(제1항),

「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호가목²⁰⁾ 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호가목²¹⁾의 읍·면 지역은 「농어촌정비법」을 우선하여 적용하되 실태조사, 정비계획 수립 등 빈 건축물의 효율적인 정비 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 이 법을 적용하도록 규정함(제2항).

현재 도시 지역의 빈집은 국토교통부 소관의 「빈집법」으로, 농어촌

20) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」

제3조(정의) 5. “농촌”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 읍·면의 지역

나. 가목 외의 지역 중 그 지역의 농업, 농업 관련 산업, 농업인구 및 생활여건 등을 고려하여 농림축산식품부장관이 고시하는 지역

21) 「수산업·어촌 발전 기본법」

제3조(정의) 6. “어촌”이란 하천·호수 또는 바다에 인접하여 있거나 어항의 배후에 있는 지역 중 주로 수산업으로 생활하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 읍·면의 전 지역

나. 동의 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따라 지정된 상업 지역 및 공업지역을 제외한 지역

지역의 빈집은 농림축산식품부·해양수산부 소관의 「농어촌정비법」으로
이원화하여 관리되고 있고, 상호의 법률은 농어촌 및 준농어촌을 기준
으로 적용대상을 구분²²⁾하고 있는데,

농어촌·준농어촌에는 정의상 읍·면 지역뿐 아니라 일부 ‘동 지역’과
‘광역시 자치구 지역’도 포함됨에 따라 지역별 적용 법률에 대한 혼선이
있었음.

【 현행법 및 제정안의 관할 지역 비교 】

구 분	현행 법률	제정안
도시 지역	[빈집법] ◦ <u>농어촌·준농어촌</u> 을 제외한 모든 지역 ※ 일부 ‘동 지역’과 ‘광역시 자치구 지역’이 제외될 소지 존재	◦ 읍·면을 제외한 모든 지역
농어촌 지역	[농어촌정비법] ◦ <u>농어촌</u> : 읍·면 지역 및 일부 동 지역 ◦ <u>준농어촌</u> : 광역시 자치구의 구역 중 농어촌 외의 지역	◦ 읍·면 지역에 한정 ²³⁾

이에 제정안은 적용대상에서 ‘읍·면 지역’만을 제외하도록 명시함으로써
빈집 정비 관련 법률 간 경계를 명확히 하면서도, 실태조사를 수행하거나

22) 「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)

「농어촌정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “농어촌”이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어
촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
2. “준농어촌”이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 “광역시 자치구”라 한다)의
구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정
및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한다.

23) 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」

제2조(정의) 1. “농어촌”이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호 가목 및 「수산업·
어촌 발전 기본법」 제3조제6호 가목의 읍·면 지역을 말한다.

정비계획을 수립하는 경우 등 총괄적인 규율이 필요한 경우에는 읍·면 지역도 제정안의 적용을 받을 수 있도록 하려는 것으로, 명확한 원칙과 유연한 운용 측면에서 적절하다고 보임.

다만, 안 제7조제2항은 “읍·면 지역은 「농어촌정비법」을 우선하여 적용”하도록 규정하고 있는데, 앞서 언급한 바와 같이 「농어촌정비법」에 규정된 빈집 정비 관련 내용을 별도의 제정법으로 이관하는 취지의 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」이 법제사법위원회에 회부되어 있는바, 인용하는 법률의 제명을 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」으로 수정하는 등 관련 법률안의 심사 경과에 맞추어 인용 법률의 정비가 필요할 것으로 보임.

아울러, 제정안과 유사한 취지로 농어촌 빈집을 국토교통부 소관 법률의 적용대상에서 제외하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」이 우리 위원회에 회부되어 있는바²⁴⁾, 제정안 심사 시 참고할 필요가 있음.

국토교통부는 국가·지방자치단체·소유자의 책무를 법률에 명시하여 역할을 명확화하고 정책 집행의 근거를 강화할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견임.

24) 윤준병의원 대표발의(의안번호 2209130)

(3) 빈 건축물 실태조사 및 신고 등(안 제8조부터 제12조까지)

제 정 안
제8조(빈 건축물 실태조사등) ① 시장·군수등은 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물에 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. 빈 건축물로 추정되는 건축물의 빈 건축물 여부 확인 및 등급 산정 2. 빈 건축물의 등급 재산정 3. 빈 건축물 정비실적 4. 빈 건축물에 대한 행정처분 현황 5. 공사중단 건축물에 대한 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단의 직접적·간접적 원인 6. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수등은 빈 건축물에 대하여 제1항제1호, 제3호 및 제4호의 사항에 관하여 매년 현황조사를 실시하여야 한다. 다만, 실태조사를 실시한 해는 제외한다. ③ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사 및 현황조사를 대행하게 할 수 있다. ④ 시장·군수등, 제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황조사를 위하여 빈 건축물 소유자, 건축주 및 건축관계자, 이해관계자(건축물에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한다. 이하 같다)에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. ⑤ 시장·군수등은 실태조사 및 현황조사를 실시하는 경우 빈 건축물의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈 건축물의 등급을 산정하여야 한다. ⑥ 시장·군수등은 실태조사 및 현황조사 결과를 빈 건축물 소유자에게 통지하고 제13조의 정보시스템에 입력하여야 한다. 이 경우 조사 결과에 이의가 있는 소유자는 통지된 날부터 14일 이내에 재확인을 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 재확인 요청을 받은 날로부터 14일 이내에 재확인 결과를 소유자에게 통지하여야 한다. ⑦ 실태조사 및 현황조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제9조(빈 건축물에의 출입) ① 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈 건축물 및 그 대지에 출입할 수 있다. ② 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제1항에 따라 빈 건축물 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자등에게 그 일시와 장소를 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하여야 한다. ③ 제1항에 따라 빈 건축물 및 그 대지에 출입하는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제 정 안

제10조(빈 건축물에의 출입에 따른 손실보상) ① 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제9조제1항에 따른 빈 건축물 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 손실을 입은 자와 협의하여 보상하여야 한다.

③ 시장·군수등 또는 제1항에 따른 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따라 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지를 준용한다.

제11조(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황조사를 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 등 납세 정보

3. 수도·전기 요금 부과(고지) 내역 등 에너지 사용 관련 정보

4. 토지 및 건축물대장

5. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

② 시장·군수등 또는 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황조사를 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.

⑤ 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니한다.

제12조(빈 건축물에 대한 신고 등) ① 누구든지 빈 건축물을 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈 건축물로 인식한 경우 이를 해당 빈 건축물이 소재한 지역의 관할 시장·군수등에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따른다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우

2. 범죄발생의 우려가 높은 경우

3. 위생상 유해 우려가 있는 경우

제 정 안

4. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
5. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우
- ② 시장·군수등이 제1항에 따른 빈 건축물에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장확인을 실시하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 빈 건축물로 확인된 경우에는 그 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 확인 결과에 이의가 있는 소유자는 통지된 날부터 14일 이내에 재확인을 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 재확인 요청을 받은 날로부터 14일 이내에 재확인 결과를 소유자에게 통지하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 통지된 날부터 14일 이내에 재확인 요청이 없거나, 재확인 결과에 따라 빈 건축물에 해당되는 것이 확인된 경우에는 시장·군수등은 해당 빈 건축물을 제13조의 정보시스템에 입력하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수등은 제4항의 건축물의 소유자등에 대하여 해당 빈 건축물의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 하며, 그 밖에 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터 제51조까지에 따른다.

안 제8조부터 제11조까지는 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물에 대한 실태조사 및 현황조사와 해당 조사에 필요한 출입, 출입에 따른 손실보상, 자료·정보의 이용 요청 등에 관한 내용이고, 안 제12조는 빈 건축물을 인식한 경우 누구든지 신고할 수 있도록 하려는 것임.

실태조사 관련 조항은 현행 「빈집법」 제5조부터 제8조까지, 신고 관련 조항은 같은 법 제11조의3과 유사한 체계로 이루어져 있으며, 제정안은 조사 대상을 ‘빈집’에서 ‘빈 건축물’로 확대하고, 5년마다 수행하는 실태조사와 별개로 일부 항목에 대해서는 매년 ‘현황조사’를 하도록 함.

【 「빈집법」 과 제정안의 실태조사 관련 조항 비교 】

「빈집법」	제정안
제5조(빈집등 실태조사) ◦ 5년마다 실태조사 실시	제8조(빈 건축물 실태조사등) ◦ 5년마다 실태조사 실시 ◦ 일부 항목에 대해 매년 <u>현황조사</u> 실시
제6조(빈집등에의 출입) ◦ 실태조사를 위해 필요한 경우 빈집등 및 그 대지에 출입 가능	제9조(빈 건축물에의 출입) ◦ 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈 건축물 및 그 대지에 출입 가능
제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상) ◦ 빈집등 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상	제10조(빈 건축물에의 출입에 따른 손실보상) ◦ 빈 건축물 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상
제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ◦ 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 자료·정보 수집·이용 가능	제11조(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ◦ 실태조사 및 <u>현황조사</u> 를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 자료·정보 수집·이용 가능
제11조의3(빈집에 대한 신고 등) ◦ 누구든지 빈집을 인식한 경우 관할 시장·군수등에게 신고 가능	제12조(빈 건축물에 대한 신고 등) ◦ 누구든지 빈 건축물을 인식한 경우 관할 시장·군수등에게 신고 가능

현행 5년 주기의 실태조사로는 빈집이 급격하게 증가하거나 관리가 미흡한 상태로 장기간 방치되는 상황에 적기 대처하기 어려움에 따라 빈집 실태조사 주기의 재검토가 필요하다는 의견²⁵⁾이 있었으므로,

제정안과 같이 실태조사와 별개로 매년 현황조사를 실시하여 ① 빈 건축물 여부 확인 및 등급 산정, ② 빈 건축물 정비실적, ③ 빈 건축물에 대한 행정처분 현황을 파악할 경우, 변화하는 정책 환경에 신속하게 대응할 수 있을 것으로 생각됨.

25) 국회입법조사처(2025.12.), 「빈집 정비 및 관리체계 개선을 위한 입법·정책과제」

다만, 안 제10조제1항²⁶⁾은 손실보상의 주체를 ‘시장·군수등’ 및 ‘전문기관의 장’으로 명시하고 있다는 점에서 손실보상의 주체를 ‘시장·군수등’으로 한정하고 있는 현행 「빈집법」 제7조제1항²⁷⁾과 차이가 있는데,

전문기관의 장은 시장·군수등의 지정을 받아 실태조사 및 현황조사를 ‘대행’하는 자이고, 대행은 ‘권한의 이전 없이 대행기관이 원 권한자인 행정기관의 명의로 업무를 수행함으로써, 원 권한자인 행정기관이 직접 그 권한을 행사하는 것과 같은 법적 효력이 발생한다’²⁸⁾는 점 및 안 제10조제2항·제3항²⁹⁾은 손실보상의 주체를 시장·군수등으로 한정하고 있다는 점 등을 고려하여,

손실보상의 주체를 현행 「빈집법」 제7조제1항과 동일하게 시장·군수등으로 규정하여 책임성을 명확히 할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 안 제9조제1항 등은 시장·군수등의 출입 권한 대상을 ‘빈 건축물

26) 「제정안」

제10조(빈 건축물예의 출입에 따른 손실보상) ① 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제9조제1항에 따른 빈 건축물 및 그 대지예의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.

27) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제7조(빈집등예의 출입에 따른 손실보상) ① 시장·군수등은 제6조제1항에 따른 빈집등 및 그 대지예의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.

28) 국회사무처 법제실, 『법제기준과 실제(2024 개정증보판)』, 735쪽

29) 「제정안」

제10조(빈 건축물예의 출입에 따른 손실보상) ② 시장·군수등은 제1항에 따른 손실을 입은 자와 협의하여 보상하여야 한다.

③ 시장·군수등 또는 제1항에 따른 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따라 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

및 그 대지'로 규정하고 있는데, 빈 건축물의 정의(안 제2조제1호³⁰⁾)에 따르면 빈 건축물에는 그 건축물이 속한 대지가 포함되는바, 의미를 명확하게 하기 위하여 '그 대지'를 삭제할 필요가 있음.

국토교통부는 매년 현황조사를 통해 빈 건축물 발생 및 정비 현황을 파악하고, 빈 건축물의 실태·현황조사에서 누락된 빈 건축물에 대한 보완책을 마련하기 위해 신고를 할 수 있게 하려는 제정안의 취지에 동의한다는 입장임.

30) 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다.

참 고

현행 빈집 실태조사 개요 및 향후 개선방향

※ 자료: 국토교통부

□ 현행 실태조사 절차

- (사전조사) 전산 자료 또는 정보* 등을 통해 빈집 여부를 확인하는 등 현장조사 대상인 '추정 빈집'을 선별

* 전기, 상수도, 기타 에너지사용량 등 자료를 확인하여 빈집 등을 추정

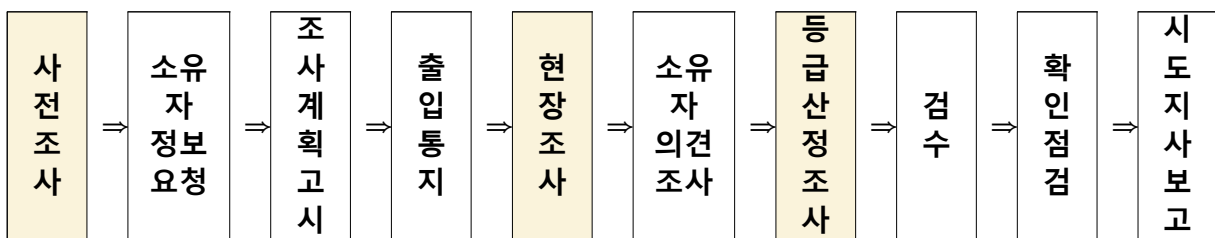
- (현장조사) '추정 빈집'에 대하여 현장 조사 및 소유자 면담 등을 통해 빈집 여부를 확인

* 주민등록 전산정보, 국세·지방세 부과(고지)내역, 건축물대장 등으로 소유자등 정보확인

- (등급산정조사) 확인된 빈집의 상태 및 위해수준 등을 조사하여 빈집 등급* 산정 (1등급 - 활용可, 2등급 - 안전조치 후 활용可, 3등급 - 철거要)

* 3등급 빈집은 건축사 또는건축, 시공, 구조 기술사 등 전문가의 검수를 거칠 수 있음

< 빈집실태조사 절차 >



□ 실태조사 개선방향

구분	현행 실태조사	개선방향	
		실태조사	현황조사
소관 법령	「소규모정비법」	「빈 건축물 정비 특별법」 ^{제정}	
조사 주체	시장·군수 등	시장·군수 등	
조사 대상	빈집	빈집, 빈 건축물, 공사중단 방치건축물	
조사 주기	5년	5년	1년
조사 내용	빈집여부 확인 등급 산정	빈 건축물 전수확인 등급 산정·재산정 정비실적행정처분 현황 빈집발생 사유 분석 공사중단 현황원인 파악	신규 빈 건축물 확인 등급 산정 정비실적행정처분 현황

(4) 정보시스템 구축 및 통계 작성·관리(안 제13조 및 제14조)

제 정 안

제13조(빈 건축물 정보시스템의 구축) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위한 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)을 구축하여야 한다.

② 정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템 및 「건축물관리법」 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 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 국토교통부장관은 정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 정보시스템으로 처리한 빈 건축물 정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 빈 건축물을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈 건축물의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 정보시스템으로 처리한 빈 건축물 정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. 이 경우 소유자 동의방법, 공개방법 등은 대통령령으로 정한다.

제14조(빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리) ① 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 빈 건축물 정비사업을 활성화하기 위하여 관련 통계를 작성·관리하고 공표할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수등, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈 건축물 정비사업 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, 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.

안 제13조는 국토교통부장관이 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물 정보시스템을 구축하도록 하고, 안 제14조는 국토교통부장관이 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 정비사업을 활성화하기 위해 관련 통계를 작성·관리·공표할 수 있도록 하려는 것임.

현행 「빈집법」 제15조³¹⁾에 따르면, 시·도지사는 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 빈집정보시스템을 구축할 수 있고, 대통령령으로 정하는 전문기관이 빈집정보시스템을 구축·운영하게 할 수 있으며, 현재 한국 부동산원에서 17개 시·도와 위탁계약을 맺고 정보시스템인 ‘빈집애(愛)’ 플랫폼을 구축·운영 중임.

제정안은 빈 건축물로 관리대상을 확대하면서 관련 정보시스템을 개편하고 통계를 관리하도록 하려는 것으로, 시·도지사가 아닌 국토교통부장관이 주체가 되어 정보시스템을 구축하고 「건축물관리법」 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계³²⁾와 연계할 수 있도록 할 경우,

31) 「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.

② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.

③ 시·도지사는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 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 시·도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

32) 「건축물관리법」

제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다.

1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보
2. 건축물관리계획
3. 제13조에 따른 정기점검 결과
4. 제14조에 따른 긴급점검 결과

국토교통부에서 기준과 방식 등을 통일하여 전국의 빈 건축물을 체계적으로 관리할 수 있게 되고, 건축물의 안전진단 결과 등의 정보를 함께 확보할 수 있어 빈 건축물 안전관리의 체계성이 높아질 것으로 생각됨.

안 제13조제1항에 대하여 기획예산처는 정보시스템 구축 여부는 예산 편성과정에서 「국가재정법」 제31조³³⁾ 및 ‘예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침’에 따라 정보화전략계획(ISP)을 통해 사업 타당성, 실현 가능성, 규모 적정성 등을 검토한 이후 결정해야 하므로, 정보시스템 구축을 강행이 아닌 재량규정으로 수정할 필요가 있다는 의견임.

국토교통부는 공신력 있는 현황자료 구축·제공 등을 위하여 국토교통부 장관이 주체가 되어 정보시스템을 구축할 필요가 있다는 의견이며, 유사 입법례³⁴⁾ 등을 고려하여 빈 건축물 정보시스템의 구축도 재량규정으로 수정할 필요가 있다는 기획예산처 의견에 동의한다는 입장임.

-
5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과
 6. 제16조에 따른 안전진단 결과
 7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과
 8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력
 9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보
 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

33) 「국가재정법」

제31조(예산요구서의 제출) ① 각 중앙관서의 장은 제29조의 규정에 따른 예산안편성지침에 따라 그 소관에 속하는 다음 연도의 세입세출예산·계속비·명시이월비 및 국고채무부담행위 요구서(이하 “예산요구서”라 한다)를 작성하여 매년 5월 31일까지 기획예산처장관에게 제출하여야 한다.

34) 「도시 및 주거환경정비법」

제119조(정비사업관리시스템의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다.

「건축물관리법」

제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다. (이하 생략)

한편, 제정안과 유사하게 국토교통부장관이 정보시스템을 구축하고 관련 통계를 작성·관리하도록 하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」이 다수 우리 위원회에 회부되어 있으므로³⁵⁾, 제정안 심사 시 참고할 필요가 있음.

참 고

빈 건축물 정보시스템 개편방향

※ 자료: 국토교통부

빈집 정보시스템 운영현황	빈 건축물 정보시스템 개편방향
☐ 빈집에 구성(메인페이지) ○ 빈집 지도, 현황정보 및 빈집정비 실적 조회기능 제공	☐ 빈집추정 · 관리 ○ 빅데이터를 통한 신규발생 및 정비빈집 현행화 지원, 정보 제공
☐ 빈집 지도 및 현황 ○ 전국 빈집현황 지도로 한눈에 조회 및 전국 시·도 및 시·군·구별 빈집 수치를 표와 그래프로 제공	☐ 빈집정비·활용 지원 ○ 기초생활인프라 기준 입지 분석을 통한 수요기능 도출
☐ 빈집 정비실적 제공 ○ 시·도 및 시·군·구별 빈집정비실적 (지역, 정비시점, 정비유형 등) 제공	☐ 빈집발생 예측 ○ AI분석을 통한 전국(행정동·집계구별) 빈집 발생 위험도 정보 제공
☐ 빈집 활용사례 제공 ○ 지자체가 업로드한 빈집정비 활용사례 상세정보 제공	☐ 빈집거래 플랫폼 ○ 빈집소유자-빈집매수자 간 정보 공유 플랫폼 구축

35) 진성준의원 대표발의(의안번호 제2201865호), 신성범의원 대표발의(의안번호 제2203931호), 문진석의원 대표발의(의안번호 제2209283호)

(5) 정비기본방침 수립 등(안 제15조부터 제17조까지)

제 정 안

제15조(빈 건축물 정비기본방침의 수립) ① 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 빈 건축물 정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있다.

② 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경하려면 관계 시·도지사 및 시장·군수등의 의견을 듣고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하여야 한다.

④ 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 빈 건축물 정비의 목표 및 기본방향
2. 빈 건축물 정비 관련 주체별 역할 및 의무
3. 빈 건축물 관리를 위한 국가의 시책 및 지원방향
4. 빈 건축물 정비와 관련된 계획의 역할과 수립방향
5. 빈 건축물 정비의 원활한 추진을 위한 관련 사업의 연계방향
6. 빈 건축물 모니터링체계 구축 및 관리방향
7. 그 밖에 빈 건축물을 체계적·효율적으로 정비 및 관리하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제16조(빈 건축물 정비전략계획의 수립) ① 시·도지사는 빈 건축물을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비에 관한 전략계획(이하 “전략계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시·도지사가 필요하다고 인정하는 때에는 전략계획 수립 후 매년 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.

1. 빈 건축물 정비의 기본방향
2. 시·군·구별 빈 건축물 발생 현황 및 추이
3. 시·군·구별 빈 건축물 관리 및 정비 현황 추이
4. 빈 건축물 정비사업의 추진계획 및 연계 개발 지원방안
5. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획
6. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 제1항에 따라 전략계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 도시계획위원회와 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

제 정 안

③ 전략계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 전략계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑤ 전략계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(빈 건축물 정비기본계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비전략계획의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하고 기본계획에 따른 추진실적을 매년 시·도지사에게 제출하여야 한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사 결과
2. 권역별(또는 생활권별) 빈 건축물 특성 및 발생양상
3. 제18조에 따른 빈 건축물 정비촉진지역의 지정에 관한 사항
4. 빈 건축물 정비사업 세부 추진계획 및 정비 대상별 시행방법
5. 빈 건축물 안전조치 및 관리계획
6. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획

7. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 기본계획을 수립하는 경우에는 특별시장·광역시장·도지사와 협의하고, 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따른 도시계획위원회와 지방건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 필요하다고 인정하는 때에는 관할 지방자치단체의 기본계획에 대하여 수정 또는 보완을 요청할 수 있다.

④ 기본계획을 변경하는 경우에는 제3항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 시장·군수등은 기본계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 시·도지사에게 보고하여야 한다.

⑥ 제7조제2항에 해당하는 지역의 시장·군수등이 제2항의 내용을 포함하여 「농어촌정비법」 제64조에 따른 빈집정비계획을 수립한 경우에는 기본계획을 수립한 것으로 본다.

⑦ 기본계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제15조는 국토교통부장관이 빈 건축물 ‘정비기본방침’을 10년 단위로 수립하도록 하고, 안 제16조는 시·도지사가 빈 건축물 정비에 관한 ‘전략 계획’(이하 “정비전략계획”이라 함)을 5년마다 수립·시행하도록 하며, 안 제17조는 시장·군수등이 빈 건축물 정비전략의 시행을 위해 5년마다 빈 건축물 ‘정비기본계획’을 수립·시행하도록 하려는 것임.

【 계획별 수립 주체, 주기 및 주요 내용 비교 】

주체	계획명	수립주기	주요 내용
국토교통부장관	정비기본방침	10년 단위	◦ 국가시책 ◦ 국가적 지원방안
시·도지사	정비전략계획	5년 단위	◦ 정비 기본방향 ◦ 광역적 지원방안
시장·군수등	정비기본계획	5년 단위	◦ 발생현황 및 관리실태 ◦ 빈 건축물 정비촉진지역 지정

제정안과 같이 국가적 차원에서 10년마다 중장기적으로 빈 건축물 정비의 목표와 국가시책을 포함한 기본방침을 수립하고, 광역지방자치단체에서 전략계획을 통해 소관 지역의 기본방향 및 현황을 파악하며, 기초지방자치단체에서 세부 추진계획 등을 수립할 경우 다층적인 빈 건축물 관리체계를 구축할 수 있어 체계적인 관리가 가능해질 것으로 보임.

다만, 현행 「빈집법」 제4조제4항³⁶⁾은 시장·군수등이 빈집정비계획을

36) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. (후단 생략)

수립·변경한 경우, 시장·군수·구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 시·도지사는 국토교통부장관에게 보고하도록 규정하고 있으나,

안 제17조제5항³⁷⁾은 시장·군수등이 기본계획을 수립·변경한 경우 시·도지사에게 보고하는 절차만 규정하고 있는바, 시·도지사가 최상위 계획 수립권자인 국토교통부장관에게 보고하도록 규정할 것인지 검토할 필요가 있을 것으로 보이고,

시·도지사가 국토교통부장관에게 보고하는 절차를 규정하는 경우, 이와 병행하여 안 제17조제1항³⁸⁾의 추진실적 제출에 대해서도 시·도지사가 시장·군수등의 추진실적을 국토교통부장관에게 제출하도록 규정할 필요가 있음.

또한, 안 제17조제6항은 읍·면 지역의 시장·군수등이 제17조제2항의 내용을 포함하여 「농어촌정비법」 제64조에 따른 빈집정비계획을 수립한 경우에는 제정안에 따른 기본계획을 수립한 것으로 간주하는데, 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」의 심사 경과에 맞춰

37) 「제정안」

제17조(빈 건축물 정비기본계획의 수립) ⑤ 시장·군수등은 기본계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 시·도지사에게 보고하여야 한다.

38) 「제정안」

제17조(빈 건축물 정비기본계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비전략계획의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하고 기본계획에 따른 추진실적을 매년 시·도지사에게 제출하여야 한다.

‘「농어촌정비법」 제64조’를 ‘「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」 제6조³⁹⁾’로 수정하는 등 정비가 필요할 것으로 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 빈 건축물 정비 및 관리에 대한 정책과 계획이 유기적으로 수립될 수 있는 기반을 마련하여 체계적인 빈 건축물 관리 효과가 기대된다는 동의 의견임.

참고로, 충청남도는 기존 도시·군기본계획, 도시재생계획, 빈집정비계획과 비교해볼 때 시·도의 정비전략계획은 불필요하므로 안 제16조를 삭제해야 한다는 의견을 제출하였으나, 국토교통부는 증가하고 있는 빈 건축물 문제를 권역 단위로 체계적으로 관리·정비하기 위하여 정비전략계획 수립이 필요하다는 입장임.

39) 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」

제6조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수는 빈집의 효율적인 정비를 위하여 제34조에 따른 지침고시에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 빈집정비에 관한 계획을 수립·시행하여야 한다. 다만, 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관이 요청하거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.

1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비의 성과목표(연차별 목표를 포함한다)
3. 빈집의 현황 및 실태
4. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
5. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획(이하 생략)

(6) 정비촉진지역·특별지원지역의 지정 및 정비촉진지역 내 동의자 수 산정에 관한 특례(안 제18조, 제35조 및 제37조)

제 정 안
제18조(빈 건축물 정비촉진지역의 지정 등) ① 시장·군수등은 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 지역을 빈 건축물 정비촉진지역(이하 “촉진지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 빈 건축물 정비사업을 추진하고 있는 지역은 제외한다. 1. 빈 건축물이 증가하는 지역 2. 빈 건축물의 비율이 높은 지역 ② 제1항에 따라 촉진지역으로 지정된 지역은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항의 요건을 충족하는 경우 같은 법 제2조에 따른 도시재생활성화지역으로 지정된 것으로 본다. ③ 제1항에 따라 촉진지역으로 지정된 지역에서는 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있다. ④ 제1항의 촉진지역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다. ⑤ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제1항에 따라 지정된 촉진지역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다. 제35조(촉진지역에서의 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례) ① 촉진지역에서 추진하는 다음 각 호의 사업의 경우에는 해당 법령에도 불구하고 이 법에서 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의자 수를 산정한다. 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조에 따른 재개발사업의 공공시행자 지정 2. 「공공주택 특별법」 제40조의7에 따른 복합지구의 지정 ② 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수를 산정하는 기준은 대통령령으로 정한다. 제37조(빈 건축물 정비사업 특별지원지역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 법률」에 따른 인구감소지역 또는 인구감소관심지역 중 정주 여건 개선을 위하여 빈 건축물 정비사업에 대한 정부 지원이 필요한 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 빈 건축물 정비사업 특별지원지역(이하 “특별지원지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등은 특별지원지역 내 빈 건축물 및 빈 건축물 정비사업 등과 관련하여 제29조에 따른 보상금을 지급하거나 제31조에 따른 보조 또는 출자·융자를 하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상금 지급 및 보조 또는 출자·융자를 우선하여 실시하거나 그 수준을 상향하여 적용할 수 있다. ③ 그 밖에 특별지원지역 지정의 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제18조는 시장·군수등이 기본계획을 수립·변경할 때 빈 건축물이 증가하거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 ‘빈 건축물 정비 촉진지역 (이하 “촉진지역”이라 함)’으로 지정할 수 있도록 하고, 촉진지역의 경우 도시재생활성화지역 지정 및 건폐율·용적률 완화 등에 특례를 적용할 수 있도록 하려는 것임.

안 제35조는 촉진지역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제26조⁴⁰⁾에 따른 재개발사업의 공공시행자를 지정하거나 「공공주택 특별법」 제40조의⁴¹⁾에 따른 복합지구를 지정할 때, 해당 법령에도 불구하고 이 법

40) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

41) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

④ 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 제2항에 따라 선정된 후보지에 대하여 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우

3. 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

에서 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의자 수를 산정하도록 특례를 두려는 것임.

안 제37조는 인구감소지역 또는 인구감소관심지역(이하 “인구감소 지역등”이라 함)⁴²⁾ 중 빈 건축물 정비사업에 대한 정부 지원이 필요한 지역을 ‘빈 건축물 정비사업 특별지원지역’(이하 “특별지원지역”이라 함)으로 지정하고 특별지원지역에 대한 재정 지원 시 특례를 부여하는 근거를 마련하려는 것임.

현행 「빈집법」⁴³⁾은 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역을

「공공주택 특별법 시행령」

제35조의2(복합지구의 유형 및 지정 제안 등) ⑤ 공공주택사업자는 제4항에 따라 제안서를 제출하는 경우 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부해야 한다. 다만, 제6호의 서류는 법 제40조의7 제1항에 따라 지정권자가 복합지구를 지정하기 전까지, 제8호의 서류는 법 제40조의7제7항 전단에 따른 공고일부터 1년이 되는 날까지 제출할 수 있다.

8. 법 제40조의7제8항제1호에 따른 복합지구토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보했음을 증명하는 서류

42) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “인구감소지역”이란 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

12의2. “인구감소관심지역”이란 인구감소지역을 제외한 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구 중 장래 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 지역으로서 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 인구감소지역 수의 100분의 20 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

43) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ⑤ 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다.

1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역
2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역
3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 내지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 법

‘빈집밀집구역’으로 지정할 수 있도록 하면서, 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건폐율 및 용적률의 산정기준 등을 완화할 수 있도록 하고, 빈집밀집구역 내에서 자율주택 정비사업을 시행하는 경우 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건폐율의 산정기준 등 기준을 완화받을 수 있도록 하고 있음.

그런데 「빈집법」 상 빈집밀집구역은 면적이 1만㎡ 미만으로 제한⁴⁴⁾

위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정
3. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
4. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준
5. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
6. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
7. 「민법」 제242조에 따른 건축물과 경계선 간의 거리

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

44) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ⑥ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법) ④ 법 제4조제5항에 따른 빈집밀집구역 지정의 세부기준은 다음 각 호와 같다.

1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것
가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌
나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다)
다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구(이하 생략)

되고 정비사업 추진 시 용적률을 완화하는 등의 특례가 미흡함에 따라 사업성이 부족하여 그간 민간기업의 참여가 활발하지 않았고, 공공 주도로 정비사업을 추진하더라도 빈집 특성상 소유자가 부재한 경우가 많아 동의율 확보에 어려움이 있었음.

이에 안 제18조는 촉진지역이 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항⁴⁵⁾의 요건을 충족하면 ‘도시재생활성화지역⁴⁶⁾’으로 지정된 것으로 간주하여 정비사업 등 도시재생사업을 신속하게 추진할 수 있도록 하고,

촉진지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조·제78조⁴⁷⁾에

45) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

46) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 5. “도시재생활성화지역”이란 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역으로 그 지정 및 해제를 도시재생전략계획으로 결정하는 지역을 말한다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업

- 4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업 (이하 생략)

47) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 70퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 90퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 70퍼센트 이하 (이하 생략)

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령

따른 건폐율 및 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 정비사업의 사업성을 높이려는 것으로, 촉진지역 내에서 정비사업의 신속성과 경제성을 도모하고, 민간기업의 참여를 독려할 수 있을 것으로 생각됨.

또한, 안 제35조는 촉진지역의 경우 재개발사업의 공공사업자를 지정하거나 복합지구로 지정할 때 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례를 둘 수 있도록 하여 동의율 집계 시 소재불명 세대를 모수에서 제외하는 등 별도의 기준을 적용할 수 있게 하려는 것으로, 빈집의 소유자 부재로 인한 사업 지연을 방지할 수 있을 것으로 보임.

아울러, 안 제37조는 국토교통부장관이 인구감소지역등 중 빈 건축물 정비사업에 대한 정부 지원이 필요한 지역을 특별지원지역으로 지정하여, 인구감소 및 지방소멸 등에 따른 빈 건축물의 발생 및 관리 수요 증가에 대하여 정부의 적극적인 대응을 강화하려는 취지라는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 안 제35조제1항 각 호 외의 부분은 특례가 적용되는 범위를 ‘다음 각 호의 사업의 경우’로 규정하고 있는 반면, 같은 항 각 호는 ‘지정’ 행

으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하 (이하 생략)

위를 규정⁴⁸⁾하고 있으므로, 본문과 각 호가 상호 호응하도록 수정할 필요가 있음.

국토교통부는 그간 사업성이 낮아 민간사업 추진이 어려웠던 빈 건축물의 정비 추진을 위해 촉진구역 내 정비사업에 특례를 부여하려는 제정안의 입법 취지에 동의하고, 향후 개발사업 최소면적 확보를 위해 시행령에서 촉진지역의 면적 기준을 10만㎡ 미만으로 정할 예정이라는 입장이나, 안 제37조의 경우 빈 건축물의 정비 필요성이 아닌 인구를 기준으로 특정 지역에 특례를 부여하는 제도의 도입은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임⁴⁹⁾.

【 국토교통부 계획안: 빈집밀집구역 및 빈 건축물 정비촉진지역 비교 】

요건	「빈집법」 빈집밀집구역	(제정안) 빈 건축물 정비촉진지역
지정권자	시장·군수·구청장	시장·군수·구청장
면적	1만㎡ 미만	10만㎡ 미만
용적률·건폐율	완화규정 미흡	법적상한 1배 → 1.3배
공공정비사업 동의요건	-	동의율 집계 시 소재불명 세대를 모수에서 제외 등

48) 「제정안」

제35조(촉진지역에서의 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례) ① 촉진지역에서 추진하는 다음 각 호의 사업의 경우에는 해당 법령에도 불구하고 이 법에서 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의자 수를 산정한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조에 따른 재개발사업의 공공시행자 지정
2. 「공공주택 특별법」 제40조의7에 따른 복합지구의 지정

49) 국토교통부는 안 제37조와 관련하여, 제정법은 노후·불량도가 높거나 안전이나 범죄 위험이 큰 빈 건축물의 정비를 활성화하기 위한 목적의 법률이고, 인구감소지역등에 대해서는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 및 「인구감소지역 지원 특별법」 등에 따라 다수의 행정적·재정적 지원이 이루어지며, 제정법의 촉진지역 제도에 따라서도 각종 행정적·재정적 지원이 가능하다는 점 등을 고려할 필요가 있다는 의견임.

(7) 빈 건축물 정비사업의 시행자 및 추진 절차(안 제19조부터 제26조까지)

제 정 안
제19조(빈 건축물 정비사업의 시행자) ① 빈 건축물 정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. 다만, 제2조제3호나목의 경우 관계 법령에 따른 사업시행자로 한다. 1. 시장·군수등 2. 빈 건축물 소유자 ② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 빈 건축물 소유자가 요청하거나 빈 건축물 정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 빈 건축물 정비사업을 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 단독 또는 공동으로 빈 건축물 정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다) 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다) 3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다) 4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다) 5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인 6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인 7. 제42조제3항에 따른 빈 건축물 관리업자 ③ 빈 건축물 정비사업의 시행자는 제2조제3호가목에 해당하는 사업을 시행하는 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 제28조에 따라 직권으로 빈 건축물을 철거하는 경우 2. 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우(제20조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 해당 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다) ④ 시장·군수등이 제1항 및 제2항에 따라 사업시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다. 제20조(사업시행계획서의 작성) ① 제2조제3호가목의 사업을 시행하려는 사업시행자

제 정 안

는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제2조제3호가목4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
 3. 건축계획
 4. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
 5. 그 밖에 빈 건축물 정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제2조제3호제나목의 사업을 시행하려는 경우 소관법령에서 정하는 바에 따라 시행한다.

제21조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 제2조제3호가목2) 또는 4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우 제20조에 따른 사업시행계획서를 작성하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제1항에 따른 사업시행계획서(사업시행계획서의 변경을 포함한다)가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 직접 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 변경인가(시장·군수등이 직접 작성한 사업시행계획서를 변경한 경우를 포함한다)를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따라 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(준공인가 및 공사완료 고시) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)가 제2조제3호가목2) 또는 4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업의 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등에게 준공인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 준공인가 신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 하며, 준공검사를 실시한 결과 빈 건축물 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가 이후 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제2조제3호가목2) 또는 4)의 방법으로 직접 시행한 빈 건축물 정비사업의 공사를 완료한 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야

제 정 안

한다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 제25조에 따라 의제되는 인가·허가·승인·신고·협의 또는 동의(이하 “인·허가등”이라 한다)에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 “준공검사·인가등”이라 한다)에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.

제23조(빈 건축물의 취득) ① 시장·군수등 또는 사업시행자(수용의 경우는 제19조제2항제1호 및 제6호로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)는 제2조제3호가목에 해당하는 빈 건축물 정비사업을 시행하는 데 필요한 경우 사업시행구역 내에 있는 빈 건축물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.

② 시장·군수등은 빈 건축물이 제27조제3항 각 호에 해당하는 경우에는 기본계획에서 정하는 바에 따라 빈 건축물을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설 또는 임대주택 등으로 활용할 수 있다. 이 경우 소유자의 소재 불명 등 대통령령으로 정하는 사유로 매입이 불가능한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 해당 빈 건축물을 수용할 수 있다.

③ 빈 건축물 소유자는 관할 시장·군수등 또는 사업시행자에게 빈 건축물의 매수를 요청할 수 있으며, 이 경우 시장·군수등 또는 사업시행자는 요청을 받은 날부터 30일 이내에 빈집 매입 여부를 빈 건축물 소유자에게 통보하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 빈 건축물의 매입 방법·절차 및 수용 기준 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 빈 건축물을 취득하는 경우 이 법에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 사업 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

⑥ 제1항 및 제2항에 따라 수용의 대상이 되는 토지·물건 및 권리의 세목을 포함하는 사업시행계획인가 고시(시장·군수등이 직접 사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시를 말한다)가 있는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.

⑦ 제1항 및 제2항에 따른 수용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 사업시행계획인가(사업시행계획변경인가를 포함한다)로 결정된 사업시행기간 이내에 하여야 한다.

⑧ 빈 건축물 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령

제 정 안

령으로 따로 정할 수 있다.

제24조(소유자의 확인이 곤란한 빈 건축물에 대한 처분) ① 사업시행자는 사업시행 계획인가 고시일 현재 빈 건축물 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란할 때에는 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니할 경우 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축물의 감정평가는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항제1호가목을 준용한다.

제25조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 제21조에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제21조제3항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고, 같은 법 제29조에 따른 건축협의 및 같은 법 제77조의6에 따른 건축협정 인가
4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
6. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
7. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가
8. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가
9. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 신고
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
11. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비공사계획의 인가 및 신고

제 정 안

12. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설과 관계있는 것으로 한정한다)

13. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설 등의 허가

② 사업시행자는 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 아니하여 관계 서류를 제출할 수 없거나 제4항에 따라 사업시행계획인가를 하는 경우에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있다.

③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우 제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제2항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 관계 행정기관의 장이 20일 이내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의된 것으로 본다.

④ 시장·군수등은 제3항에도 불구하고 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 마치기 전에 사업시행계획인가를 할 수 있다. 이 경우 협의를 마칠 때까지는 제1항에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보지 아니한다.

⑤ 제1항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 대부료, 점용료를 면제 또는 감경 한다.

제26조(빈 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 제19조부터 제21조까지에도 불구하고 국토교통부장관 및 시·도지사는 빈 건축물 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 빈 건축물 정비사업의 과급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따른 선도사업을 추진하는 때에는 선도사업을 위한 계획을 수립하여야 하며, 이 경우 해당 건축물을 관할하는 시장·군수등의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제19조제2항에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 시행하게 할 수 있다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사는 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 선도사업을 위한 계획의 수립·고시 및 추진 절차 등은 대통령령으로 정한다.

① 빈 건축물 정비사업의 시행자(안 제19조)

안 제19조는 빈 건축물 정비사업의 사업시행자를 시장·군수등 또는 빈 건축물 소유자로 규정하면서 ‘촉진지역 내 빈 건축물 정비사업(안 제2조제3호나목50))’의 경우 사업별 소관 법령에 따른 사업시행자가 시행하도록 하고,

시장·군수등은 빈 건축물 소유자가 요청하거나 정비사업의 효율적 시행을 위해 필요한 경우 정비사업을 직접 시행하거나 한국토지주택공사 등을 정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있도록 규정하고 있는데,

안 제41조에 따라 등록된 빈 건축물 관리업자가 추가되는 것을 제외하면 현행 「빈집법」 및 「방치건축물법」의 사업시행자와 동일하게 규정⁵¹⁾되어 있는바 타당한 것으로 보임.

50) 「제정안」

제2조(정의) 3. “빈 건축물 정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 제18조에 따라 지정된 빈 건축물 정비촉진지역에서 시행하는 다음 어느 하나의 사업

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업
- 2) 「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호의 소규모주택정비사업
- 3) 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업
- 4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호의 도시재생사업
- 5) 「공공주택 특별법」 제2조제3호의 공공주택사업
- 6) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호의 시장정비사업 (이하 생략)

51) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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

【 현행 개별법과 제정안의 사업시행자 비교 】

구분	「방치건축물법」	「빈집법」	제정안
사업시행자	시·군·구청장 또는 다음의 위탁사업자	시장·군수등 또는 빈집(건축물) 소유자가 직접 시행하되, 필요시 다음의 자를 사업시행자로 지정	
	1. 한국토지주택공사 또는 지방공사	1. 한국토지주택공사 또는 지방공사	
		2. 「건설산업기본법」에 따른 건설사업자 3. 「주택법」에 따라 건설업자로 보는 등록사업자 4. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 5. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 설립허가된 공익법인	
	2. 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인		6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 법인
			7. <u>안 제41조에 따라 등록한 빈 건축물 관리업자</u>

② 빈 건축물 정비사업의 절차(안 제20조부터 제22조까지)

안 제20조부터 제22조까지는 빈 건축물 정비사업의 절차와 관련된 조항으로, 시장·군수등이 정비기본계획을 수립하고 정비사업의 시행자를 정하면 사업시행자는 사업시행계획서를 작성하여 관할 시장·군수등에게 사업시행계획인가를 받아야 하고, 이후 사업시행자가 계획에 따라 사업

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)
 3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
 4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
 5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인
- ② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 제9조제1호, 제2호 또는 제4호의 방법으로 시행하는 빈 집정비사업으로서 빈집 소유자가 요청하거나 빈집정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 해당 빈집정비 사업을 시행하게 할 수 있다.

을 시행한 다음 정비사업 공사를 완료하면 시장·군수등에게 준공인가를 받아야 하며, 시장·군수등은 공사완료 고시를 해야 함.

【 빈 건축물 정비사업 시행 절차 】



빈 건축물 정비사업(제2조제3호가목52))을 시행하려는 사업시행자는 사업시행계획서를 작성해야 하는데, 안 제21조·제22조에 따라 ① 빈 건축물을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선·완공·용도변경하는 사업(가목2))과 ② 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업(가목4))의 경우 사업시행계획인가와 준공인가를 받아야 함.

제정안은 신축이나 증·개축 등의 건축 과정이 수반되는 빈 건축물 정비사업에 한정하여 사업시행계획인가와 준공인가를 거치도록 하려는 것으로, 사업의 성격에 따라 절차를 달리 규정하여 효율적인 정비사업 추진에 도움이 될 것으로 보임.

52) 촉진지역 내 정비사업(제2조제3호나목)은 해당 법령에서 정하는 바에 따라 시행하도록 함.

「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “빈 건축물 정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 빈 건축물을 대상으로 하는 다음 어느 하나의 사업

- 1) 빈 건축물의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 사업
- 2) 빈 건축물을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선·완공 또는 용도변경 사업
- 3) 빈 건축물을 철거하는 사업
- 4) 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업

또한, 현행 「빈집법」은 사업시행계획서에 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획과 임대주택의 건설계획을 포함하도록 하는데, 제정안에서는 해당 내용을 제외하고 간소화함으로써 사업시행자가 더욱 신속하게 정비사업 공사에 착수할 수 있을 것으로 생각됨.

【 「빈집법」 과 제정안의 사업시행계획서 항목 비교 】

「빈집법」 제13조	안 제20조
1. 사업시행구역 및 그 면적 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 3. <u>정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획</u> 4. <u>임대주택의 건설계획</u> 5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 6. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 7. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 사항	1. 사업시행구역 및 그 면적 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 3. 건축계획 4. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 5. 그 밖에 빈 건축물 정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

국토교통부는 신속한 사업추진을 위해 사업계획의 내용 및 시행 절차를 최소화하려는 제정안의 입법 취지에 동의하는 입장으로,

건축계획 및 수용·사용 등에 관한 사항은 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업(안 제2조제3호가목4))의 경우에 한하여 사업시행계획서에 포함하

도록 하는 안 제20조제1항 각 호 외의 부분 단서⁵³⁾와 관련하여, 안 제2조제3호가목4) 외의 정비사업에 대해서도 건축계획 및 수용·사용 등에 관한 사항이 필요할 수 있으므로, 건축계획 및 수용·사용 등에 관한 사항은 “필요한 경우에 한하여 작성”하도록 일부 수정할 필요가 있다는 의견임.

③ 빈 건축물의 취득 및 처분(안 제23조·제24조)

안 제23조는 시장·군수등 또는 사업시행자가 빈 건축물 정비사업을 시행하는 데 필요한 경우 사업시행구역 내에 있는 빈 건축물을 협의, 경매, 공매를 통해 취득할 수 있도록 하고, 공공(시장·군수등 및 제19조제2항 제1호·제6호의 사업시행자⁵⁴⁾)이 사업을 시행하는 경우에는 빈 건축물을 수용하거나 빈 건축물 소유자의 매수 요청에 따라 매입할 수 있도록 함.

안 제24조는 빈 건축물 소유자의 소재 확인이 곤란한 경우 사업시행

53) 「제정안」

제20조(사업시행계획서의 작성) ① 제2조제3호가목의 사업을 시행하려는 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제2조제3호가목4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적 / 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
3. 건축계획
4. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
5. 그 밖에 빈 건축물 정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

54) 「제정안」

제19조(빈 건축물 정비사업의 시행자) ② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 빈 건축물 소유자가 요청하거나 빈 건축물 정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 빈 건축물 정비사업을 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 단독 또는 공동으로 빈 건축물 정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

계획서의 내용을 공보, 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고일부터 60일이 지난 날까지도 의견을 제출하지 않으면 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있도록 함.

빈 건축물 정비사업 추진 시 사업 대상 건축물에 대한 권원 확보가 중요함에도, 현행 「빈집법」 및 「방치건축물법」은 소유자 확인이 곤란한 빈집이나 건축물에 대해 처분할 수 있도록 하는 조항을 두고 있지 않은바⁵⁵⁾, 협의, 수용, 경·공매 등 여러 방식으로 빈 건축물을 취득할 수 있도록 법적 근거를 마련하는 것은 필요한 입법으로 보임.

다만, 안 제23조제1항은 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용에 의해 빈 건축물을 취득할 수 있도록 규정하고 있는데, 해당 규정의 실효성을 확보하기 위해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 개정하여

55) 「빈집법」은 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 관련 조항이 있으나, 해당 조문은 빈집정비사업이 아닌 소규모주택정비사업에만 적용됨.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제38조의2(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) ① 사업시행자는 다음 각 호에서 정하는 날 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 때에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

1. 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업을 시행하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일
 2. 제19조제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 경우에는 같은 조 제2항에 따른 고시일
 3. 제22조제2항에 따라 시행하는 자율주택정비사업 또는 소규모재개발사업의 경우에는 같은 조 제5항에 따른 주민합의체 구성의 신고일
 4. 제23조제1항·제2항 또는 제4항에 따라 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일
- ② 조합이 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업을 시행하는 경우 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물은 조합 소유의 토지 또는 건축물로 본다.

같은 법 [별표]에 빈 건축물 정비사업을 추가할 필요가 있는바⁵⁶⁾, 이와 관련된 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안」⁵⁷⁾을 함께 논의할 필요가 있음.

아울러, 안 제23조제1항, 제2항 및 제4항부터 제7항까지는 ‘사용’을 제외하고 ‘수용’에 한정하여 규정하고 있는 반면, 안 제20조제1항제4호에서는 사업시행계획서의 포함 사항으로 ‘사용’을 명시⁵⁸⁾하고 있다는 점과 과도한 재산권 침해를 예방하고 지방자치단체의 정비방식을 다각화할 필요성 등을 고려하여, 사업시행자의 ‘사용’ 권한을 명시할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 수용·경매·공매 등 다양한 방식으로 빈 건축물을 취득

56) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 [별표] 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업(제4조제8호 관련)

2. 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업

(8) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 정비사업

(38) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 같은법 제35조의2에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

57) 이연희의원 대표발의, 의안번호 제2215682호

- 제안이유: 빈 건축물의 종합적·체계적인 관리를 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물관리법」, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등의 법률을 통·폐합하여 「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」을 제정하는바, 빈 건축물 정비사업의 시행자에게 토지 등의 수용·사용권을 부여할 수 있도록 현행법의 별표를 개정하려는 것임(안 별표 제2호).

58) 「제정안」

제20조(사업시행계획서의 작성) ① 제2조제3호가목의 사업을 시행하려는 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호는 제2조제3호가목4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우에 한정한다.

4. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

하고 소유자 확인이 곤란한 빈 건축물을 처분할 수 있게 되면 원활한 사업 시행이 가능해질 것이라는 점에서 제정안에 동의하는 입장이며,

검토의견과 유사한 취지에서 사업시행자가 ‘취득’뿐 아니라 ‘사용’도 가능하도록 수정할 필요가 있다는 의견임.

④ 다른 법률의 인·허가 등 의제(안 제25조)

안 제25조는 안 제21조에 따른 사업시행계획인가를 받은 때에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 등 다른 법률에 따른 인·허가 등을 받은 것으로 의제하여 정비사업 절차를 간소화하고 사업수행을 촉진 하려는 것인데,

행정의 원칙과 기본사항을 규정하고 있는 「행정기본법」에서는 인·허가의제의 기준, 효과 및 사후관리 등에 관한 일반규정(제24조부터 제26조까지⁵⁹⁾)을 두고 있으므로, 유사 입법례⁶⁰⁾ 등을 고려하여 제정법에

59) 「행정기본법」

제24조(인허가의제의 기준) ① 이 절에서 “인허가의제”란 하나의 인허가(이하 “주된 인허가”라 한다)를 받으면 법률로 정하는 바에 따라 그와 관련된 여러 인허가(이하 “관련 인허가”라 한다)를 받은 것으로 보는 것을 말한다.

② 인허가의제를 받으려면 주된 인허가를 신청할 때 관련 인허가에 필요한 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 불가피한 사유로 함께 제출할 수 없는 경우에는 주된 인허가 행정청이 별도로 정하는 기한까지 제출할 수 있다.

③ 주된 인허가 행정청은 주된 인허가를 하기 전에 관련 인허가에 관하여 미리 관련 인허가 행정청과 협의하여야 한다.

④ 관련 인허가 행정청은 제3항에 따른 협의를 요청받으면 그 요청을 받은 날부터 20일 이내(제5항 단서에 따른 절차에 걸리는 기간은 제외한다)에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 전단에서 정한 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 의견을 제출하여야 하는 기간을 연장한 경우에는 그 연장한 기간을 말한다) 내에 협의 여부에 관하여 의견을 제출하지 아니하면 협의가 된 것으로 본다.

⑤ 제3항에 따라 협의를 요청받은 관련 인허가 행정청은 해당 법령을 위반하여 협의에 응해서는 아니 된다. 다만, 관련 인허가에 필요한 심의, 의견 청취 등 절차에 관하여는 법률에 인허가

규정되지 않은 사항은 「행정기본법」에 따르도록 하는 내용을 추가하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

【 제정안에 따라 의제되는 인·허가의 종류 】

소관 법률	인·허가등의 의제
주택법	◦ 사업계획의 승인
공공주택 특별법	◦ 주택건설사업계획의 승인
건축법	◦ 건축허가, 가설건축물의 건축허가/축조신고 ◦ 건축 협의 및 건축협정 인가
도로법	◦ 도로공사 시행의 허가 ◦ 도로의 점용 허가
수도법	◦ 일반수도사업의 인가 ◦ 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
하수도법	◦ 공공하수도 사업의 허가 ◦ 개인하수처리시설의 설치신고
국유재산법	◦ 사용허가
공유재산 및 물품 관리법	◦ 사용·수익허가
공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률	◦ 사업의 착수·변경 신고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	◦ 도시·군관리계획의 결정, 개발행위의 허가 ◦ 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 실시계획의 인가
전기안전관리법	◦ 자가용전기설비공사계획의 인가 및 신고
소방시설의 설치 및 관리에 관한 법률	◦ 건축허가등의 동의
위험물안전관리법	◦ 제조소등의 설치의 허가
사도법	◦ 사도의 개설 등의 허가

의제 시에도 해당 절차를 거친다는 명시적인 규정이 있는 경우에만 이를 거친다.

제25조(인허가의제의 효과) ① 제24조제3항·제4항에 따라 협의가 된 사항에 대해서는 주된 인허가를 받았을 때 관련 인허가를 받은 것으로 본다.

② 인허가의제의 효과는 주된 인허가의 해당 법률에 규정된 관련 인허가에 한정된다.

제26조(인허가의제의 사후관리 등) ① 인허가의제의 경우 관련 인허가 행정청은 관련 인허가를 직접 한 것으로 보아 관계 법령에 따른 관리·감독 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 주된 인허가가 있는 후 이를 변경하는 경우에는 제24조·제25조 및 이 조 제1항을 준용한다.

③ 이 절에서 규정한 사항 외에 인허가의제의 방법, 그 밖에 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

60) 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」

제7조의8(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 인허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지를 준용한다.

국토교통부는 빈 건축물 정비사업의 착공·준공 등에 필요한 관계 법률의 인·허가를 동시에 처리하는 규정에 따라 행정절차가 간소화될 수 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견임.

한편, 안 제25조제5항은 다른 법률에 따른 인·허가등이 의제되는 경우 관계 법률 또는 조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 대부료, 점용료를 면제 또는 감경하도록 규정하고 있는데,

행정안전부는 공유재산 사용료의 경우 행정절차에 따른 수수료가 아니라 재산에 대한 사용료이므로 이를 면제하는 것은 부적절하고, 공유재산은 유상 사용이 원칙이므로 열악한 지방재정 및 타 기관 등과의 형평성 등을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

반면, 국토교통부는 해당 조문은 이미 「빈집법」 제55조제7항⁶¹⁾에 규정된 내용을 이관한 것인 만큼 유지할 필요가 있으며, 공유재산의 사용·수익허가는 지방자치단체장의 권한으로서 인·허가 과정에서 사전 협의가 가능한 사항이므로 지방자치단체의 재정 상황에 악영향을 미칠 가능성은 제한적이라는 반대 입장임.

61) 「빈집법」

제55조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등) ⑦ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 시·도조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 점용료를 면제한다.

⑤ 빈 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원(안 제26조)

안 제26조는 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 경우 국토교통부장관 및 시·도지사가 직접 선도사업을 추진할 수 있도록 하려는 것으로, 필요한 경우 안 제19조제2항에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 시행하게 할 수 있음.

정비 대상지역의 상황을 고려하여 주무 부처인 국토교통부 또는 광역 지방자치단체에서 직접 사업을 추진할 수 있게 될 경우, 재정적·행정적 지원을 적기에 할 수 있어 원활한 정비사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

참고로, 현행 「방치건축물법」 제13조의3⁶²⁾에서도 필요한 경우 국토교통부장관이 직접 선도사업을 추진하고 사업에 참여하는 지방자치단체 등에 재정적·행정적 지원을 할 수 있도록 근거 규정을 두고 있음.

국토교통부는 정비 필요성이 높거나 신속한 정비가 필요한 경우 국토교통부장관 및 시·도지사가 직접 사업을 시행할 수 있도록 하는 제정안의 입법 취지에 동의한다는 의견임.

62) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 국토교통부장관은 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 공사중단 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 선도사업을 추진하는 때에는 선도사업을 위한 계획을 수립하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 국토교통부장관은 시장·군수·구청장이 시·도지사와 협의하여 요청하는 경우에는 정비지원기구를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 위한 계획을 수립할 수 있다. 선도사업을 위한 계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관은 제1항 및 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 특별자치도·특별자치시·시·군·자치구, 위탁사업자, 사업대행자 및 정비지원기구 등에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다.

(8) 빈 건축물의 안전조치 및 직권철거 등(안 제27조부터 제30조
까지)

제 정 안
제27조(빈 건축물의 안전조치 등) ① 시장·군수등은 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물(기본계획에 반영되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거친 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자에게 다음과 같은 안전조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 1. 빈 건축물의 구조물(외벽, 지붕 등) 및 가설재, 옹벽 및 지하 흙막이 등의 균열, 탈락, 붕괴 방지 등 2. 적치 가연물 제거, 소방설비 관리, 전기·가스 안전관리 등 화재 예방 등 3. 빈 건축물 또는 대지의 출입통제를 위한 출입문 폐쇄, 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 등 범죄 방지 등 4. 그 밖에 빈 건축물로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치 ② 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 1. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 2. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 3. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우 ③ 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우 2. 범죄발생의 우려가 높은 경우 3. 위생상 유해 우려가 있는 경우 ④ 시장·군수등이 공사중단 건축물에 대하여 제2항 또는 제3항에 따라 철거를 명한 경우 해당 건축물이 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가 및 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다. 제28조(빈 건축물의 직권철거) ① 시장·군수등이 제27조에 따라 빈 건축물의 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈 건축물 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈 건축물에 대하여 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제 정 안

② 시장·군수등은 제1항에 따라 철거할 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈 건축물에 대한 철거명령 및 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날로부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니할 경우에는 직권으로 철거하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제29조(빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급) ① 시장·군수등이 제28조에 따라 빈 건축물을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 상당한 보상비를 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

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

1. 빈 건축물 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

제30조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 시장·군수등은 제28조에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조 제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.

1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
3. 철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우
4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 경우
5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 대집행은 건축물의 관리를 위하여 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.

① 빈 건축물 안전조치 및 직권철거(안 제27조·제28조)

안 제27조는 시장·군수등이 빈 건축물 소유자에게 붕괴 및 화재예방 등 안전조치를 명하도록 하고, 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우에는 철거 등 필요한 조치를 명하도록 하며, 안 제28조는 빈 건축물 소유자가 특별한 사유 없이 안전조치 및 조치명령에 따르지 아니한 경우 시장·군수등이 직권으로 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 하도록 함.

현행 「빈집법」, 「방치건축물법」 및 「건축물관리법」은 모두 해당 건축물이 안전 등에 우려가 있는 경우 지방자치단체장이 해당 건축물의 소유자에게 조치명령을 할 수 있도록 하고⁶³⁾, 「빈집법」 및 「건축물

63) 「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

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 공사현장 출입통제를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치
2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지
3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의 양수
4. 지하 흠막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치
5. 공사중단 건축물을 가리는 가림막 설치
6. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치

「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축

관리법」은 조치명령 불이행 시 직권으로 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 규정⁶⁴⁾하고 있음.

그런데 해당 조문들은 모두 재량규정으로, 그간 시장·군수등이 직권으로 철거 등과 같이 소유자의 재산권을 직접적으로 제한하는 조치를 명하는 경우 민사소송이나 행정소송 등 법적 분쟁의 우려가 있어 적극적인 개입이 어렵다는 의견이 있었음.

이에 제정안은 해당 내용을 강행규정으로 두어 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 정비가 시급한 빈 건축물의 경우 시장·군수등이 철거 등 조치명령을 하도록 하고, 불이행 시 시장·군수등이 직권으로 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 하도록 의무화하려는 것으로, 조치명령의 실효성을 확

물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

64) 「빈집법」

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

③ 시장·군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

「건축물관리법」

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다.

② 제1항에 따라 해체할 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 해당 건축물에 대한 해체명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 해체한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물의 소유자가 해당 건축물을 해체하지 아니하면 직권으로 해체할 수 있다.

보할 수 있고 신속한 빈 건축물 철거 및 정비가 가능해져 인근 주민의 안전을 확보할 수 있을 것으로 보임.

【 현행 개별법 및 제정안 비교 】

구분		현행법			제정안
		빈집법	건축물관리법	방치건축물법	
조치명령	요건	경관·주거환경 훼손 안전·범죄·위생상 유해	공익상 유해 또는 도시미관·주거환경 장애 기반시설 등 확충 필요	공익상 유해 또는 도시미관·주거환경 장애 안전사고·범죄 우려	경관·주거환경 훼손 ☞ 명령 가능 ^{임의}
	조치 사항	철거 등 필요한 조치 명령 가능 ^{임의}	해체 등 필요한 조치 명령 가능 ^{임의}	정비계획·건축위심의 거쳐 철거 명령 가능 ^{임의}	안전·범죄·위생상 유해 ☞ 명령 필수 ^{의무}
직권 철거	미이행	특별한 사유 없이 조치명령 미이행시 직권조치 가능 ^{임의}	좌동	좌동	특별한 사유 없이 조치명령 미이행시 직권조치 필수 ^{의무}
	소재 불명	알리지·휴폐하지 공고 → 60일내 미이행시 직권조치 가능 ^{임의}	좌동	좌동 (60일→90일)	공보·일간지 등 공고 → 60일내 의견 미제출 시 직권조치 필수 ^{의무}

※ 자료: 국토교통부

다만, 안 제27조제1항부터 제3항까지는 빈 건축물 소유자가 ‘180일 이내’에 조치명령을 이행하도록 규정하고 있는데, 이는 빈집 정비와 관련된 현행법 상 이행 기간⁶⁵⁾과 상이하고,

농어촌 빈집에 대한 조치명령 이행 기간을 ‘60일 이내’로 정하면서 부득이한 경우 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있도록 규정한 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」⁶⁶⁾ 및 다른

65) 「빈집법」 (60일) 및 「농어촌정비법」 (60~120일)과 상이함.

법률의 조치명령 이행 기간과 상이하여 지역 및 법률간 적용에 혼선이 우려된다는 충청남도의 의견 등을 고려하여,

이행 기간의 단축·조정을 통해 조치명령의 신속한 이행을 확보하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

참고로, 제정안과 유사하게 빈집 조치명령과 관련하여 ‘특별한 사유’를 대통령령으로 정하도록 하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 일부개정법률안」이 우리 위원회에 회부되어 있는바⁶⁷⁾, 제정안 심사 시 참고할 필요가 있음.

국토교통부는 인근에 미치는 위해로 인한 사회적 비용 절감 등을 위해 안전조치 명령 등을 의무화하는 제정안에 동의하며, 안 제27조의 경우 빈 건축물에 대한 안전조치 시급성 등을 고려하여 이행 기간을 60일로 규정하되, 필요 시 기간을 연장할 수 있도록 수정 검토가 필요하다는 의견임.

66) 「**농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)**」(법제사법위원회 회부, 의안번호 제DD20639호)
제32조(특정빈집의 철거 등) ① 시장·군수는 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집 소유자에게 철거·개축·수리 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 제1항에 따른 철거등 필요한 조치 명령을 받은 특정빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 다만, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있다.

67) 김선교의원 대표발의(의안번호 2212223)

② 철거 보상비 및 대집행 절차 특례 (안 제29조·제30조)

안 제29조는 빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급을 규정하고, 안 제30조는 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항⁶⁸⁾에 따른 계고 및 영장 통지 절차에 의하면 목적을 달성하기 어려울 때는 해당 절차를 생략하고 대집행할 수 있도록 「행정대집행법」 적용의 특례를 둬.

현행 「빈집법」 및 「건축물관리법」은 직권철거 시 소유자에게 철거비를 지급하도록 규정⁶⁹⁾하고 있는데, 제정안은 개별 법률의 내용을 통합하면서 해당 보상비 지급기준을 함께 구체화하려는 것이므로 적절한 입법 조치로 보임.

68) 「행정대집행법」

제3조(대집행의 절차) ① 전조의 규정에 의한 처분(이하 대집행이라 한다)을 하려함에 있어서는 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 이행되지 아니할 때에는 대집행을 한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다. 이 경우 행정청은 상당한 이행기한을 정함에 있어 의무의 성질·내용 등을 고려하여 사회통념상 해당 의무를 이행하는 데 필요한 기간이 확보되도록 하여야 한다.

② 의무자가 전항의 계고를 받고 지정기한까지 그 의무를 이행하지 아니할 때에는 당해 행정청은 대집행영장으로써 대집행을 할 시기, 대집행을 시키기 위하여 파견하는 집행책임자의 성명과 대집행에 요하는 비용의 개산에 의한 견적액을 의무자에게 통지하여야 한다.

69) 「빈집법」

제11조(빈집의 철거 등) ④ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.

⑤ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

⑥ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

「건축물관리법」

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ③ 제1항 및 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈 건축물의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈 건축물의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 해체하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 해체되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

한편, 대집행은 「행정대집행법」에 따라 계고 → 영장 통지 → 실행 → 비용징수 순서로 이루어지는데, 제정안은 절차를 모두 준수하면 목적 달성이 어려운 경우에 한정하여 사전 통지 절차를 생략할 수 있도록 하려는 것으로, 통지 과정에서 상당한 이행 기간이 필요함에 따라 철거가 지연되는 것을 방지할 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 대집행 절차로 인한 지연으로 철거명령 목적 달성이 곤란한 경우에 한정하여 절차를 간소화하려는 제정안에 동의하는 의견임.

【 「행정대집행법」 상 대집행 절차 】

집행 단계	업무	업무내용
준비	방침결정	• 대집행 대상 확정 • 대집행 일정 등 사전 협의
계고	계고 통지* (법 제3조제1항)	• 사회통념상 처분에 대한 상당한 이행기간(실무 3회, 30일 이상)
통지	영장 발부 (법 제3조제2항)	• 행정대집행 영장 발부 통지 • 대집행 책임자 임명
실행	대집행의 실행 (법 제4조)	• 일출 전, 일몰 후 대집행 금지 - 예외: ①의무자 동의, ②일몰 전 착수, ③일출부터 일몰까지 목적 달성 불가능, ④그 밖에 비상사 또는 위험 절박한 경우 • 안전확보(경찰·소방 등 관계기관 협조 요청)
비용징수	비용납부명령 (법 제5조)	• 실제비용과 납기일 문서로 납부명령 (비용납부명령서*) • 납부 거부시 국세징수법에 의거 징수 • 행정심판 제기(처분인지 후 90일 이내)
후속 조치	현황 보고 의무자 물건 인도	• 상급관청 보고(다음 달 5일까지) • 의무자가 차지할 물건은 지체 없이 인도

※ 자료: 국토교통부

(9) 재정지원 및 정비기금 설치(안 제31조 및 제32조)

제 정 안
제31조(보조 및 용자) 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등은 원활한 빈 건축물 관리·정비 등을 추진하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출자·용자할 수 있다. 다만, 제2호의 경우에 시장·군수등은 제외한다. 1. 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 비용 2. 제8조에 따른 실태조사 및 현황조사 비용 3. 그 밖에 빈 건축물을 원활하게 관리·정비하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 비용 제32조(빈 건축물 정비기금의 설치) ① 빈 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업의 지원 등을 위하여 빈 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수등은 관할 구역에서 시행되는 빈 건축물 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있다. ② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금 2. 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 정산 후 잉여금 3. 정비기금의 운용수익금 4. 제55조의 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금 ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 제28조에 따른 빈 건축물의 직권철거 비용 2. 제26조에 따른 빈 건축물 정비 선도사업의 추진 비용 3. 제31조에 해당하는 비용의 보조 또는 용자 4. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비 5. 빈 건축물 정비사업으로 인한 손실의 보전 6. 그 밖에 빈 건축물 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도 ④ 그 밖에 정비기금의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제31조는 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업, 실태조사 및 현황조사 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출자·용자할 수 있도록 하고, 안 제32조는 시장·군수등이 정비사업

추진에 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있도록 하는 것으로, 두 조항 모두 정비사업에 필요한 재원 마련 근거를 두려는 것임.

국토교통부는 방치된 빈 건축물로 인한 사회적 비용 증가를 방지하기 위해 국가 등의 재정지원 근거가 필요하며, 정비사업의 직접 시행주체인 시장·군수등이 기금 운용을 통해 사업 시행 재원을 마련할 수 있도록 하려는 제정안에 동의하는 입장으로,

도시정비기금 등 지방자치단체의 다른 정비기금 운용체계⁷⁰⁾를 고려하여 주체를 ‘시·도지사’로 변경하고, 시·도지사의 정의에서 제외되어 있는 ‘특별자치시’ 및 ‘관할 구역 내 시·군이 없는 특별자치도’의 경우 기금 설치 의무를 추가할 필요가 있다는 의견임.

참고로, 안 제31조와 관련하여 충청남도는 직권철거 등 법적 절차 이후 보상금·공탁 비용으로 지방자치단체 재정부담이 과다하여 빈 건축물의 취득 또는 처분에 드는 비용은 사실상 집행이 곤란하므로, 보조 대상을 추가하고⁷¹⁾, 국비·지방비 분담구조 등 집행 기준을 마련할 필요가 있다는 의견이나,

국토교통부는 빈 건축물 정비사업의 소요비용에 대한 지원근거가 제

70) (도시정비법 - 도시정비기금) 시·도지사 의무 설치, 시장·군수도 설치 가능(도시재생법도 동일)

71) 제23조에 따른 빈 건축물의 취득, 제24조에 따른 빈 건축물의 처분 비용, 제29조에 따른 보상비

정안에 이미 포함되어 있어 해당 내용을 별도로 추가할 필요가 없으며, 구체적인 사항은 재정 당국과의 협의가 필요하므로, 신중한 검토가 필요하다라는 입장임.

한편, 제정안 제31조와 유사하게 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거를 마련하는 내용의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」이 우리 위원회에 다수 회부되어 있는바⁷²⁾, 제정안 심사 시 참고할 필요가 있음.

72) 진성준의원 대표발의(의안번호 제2201865호), 김미애의원 대표발의(의안번호 제2212798호), 임종득의원 대표발의(의안번호 제2216133호)

(10) 기부채납·규제완화 특례 및 공공기여 수준 등
(안 제33조·제34조·제36조)

제 정 안

제33조(빈 건축물 부지 기부채납에 대한 특례) ① 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 이 법에 따른 빈 건축물 부지(해당 빈 건축물을 철거한 이후의 나대지를 말한다)를 제공하거나 해당 빈 건축물 부지에 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 같은 법 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

② 제1항에 따라 제공할 수 있는 빈 건축물의 종류는 대통령령으로 정한다.

제34조(빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준을 정할 때 기존 빈 건축물의 해체 또는 보수 등에 소요되는 비용을 고려하여 사업성이 저하되지 아니하도록 정하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 공공기여 수준에 대하여 별도의 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업의 특성등을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 기준을 정할 수 있다.

제36조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업(제2조제3호가목의 정비사업으로 한정한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한
4. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
5. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정
6. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
7. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준
8. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
9. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
10. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준
11. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

① 빈 건축물 부지 기부채납 특례(안 제33조)

안 제33조는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 빈 건축물 부지를 제공하거나 해당 부지에 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항⁷³⁾에 따라 개별법에 따른 건폐율, 용적률, 건축물 높이 제한, 부설주차장 설치 기준 등을 완화하여 적용할 수 있도록 기부채납에 대한 특례를 부여하려는 것임.

기부채납한 빈 건축물 부지에 대해서 건폐율이나 용적률을 상향하고 건축물의 고도 제한 등을 완화하는 등 유인책을 부여할 경우, 빈 건축물 철거 및 관련 정비사업이 활성화되고 신규 공공시설 설치도 활발하게 이루어질 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 다른 개발사업과 연계해 빈 건축물을 정비하려는 입법 취지에 동의하며 향후 대통령령 정비를 통해 세부 내용을 구체화할 예정이라는 입장임.

73) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조(지구단위계획의 내용) ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등), 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률)

「건축법」

제42조(대지의 조정), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

「주차장법」

제19조(부설주차장의 설치·지정), 제19조의2(부설주차장 설치계획서)

② 빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준(안 제34조)

안 제34조는 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준을 정할 때 기존 빈 건축물의 해체 또는 보수 등에 소요되는 비용을 고려 하도록 하려는 것으로, 빈 건축물의 철거에는 시간 및 비용이 다수 소요 되므로 이를 종합적으로 고려하여 사업성이 저하되지 않도록 하는 것은 적절한 조치로 보임.

국토교통부는 제정안에 대하여 빈 건축물 철거에 과도한 비용이 소요 되어 사업성이 악화하는 것을 방지하기 위한 제도 도입은 필요하다고 보며, 향후 대통령령 정비를 통해 특례의 내용을 구체화한다는 입장임.

③ 건축규제 완화 등의 특례(안 제36조)

안 제36조는 빈 건축물 정비사업(제2조제3호가목⁷⁴⁾)의 경우 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 제한, 녹지 확보기준 등의 제한에 대해 완화된 기준을 적용할 수 있도록 특례를 부여하려는 것임⁷⁵⁾.

74) 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “빈 건축물 정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 빈 건축물을 대상으로 하는 다음 어느 하나의 사업

- 1) 빈 건축물의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 사업
- 2) 빈 건축물을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선·완공 또는 용도변경 사업
- 3) 빈 건축물을 철거하는 사업
- 4) 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비가반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업

75) 참고로, 안 제2조제3호나목의 ‘축진구역 내 정비사업’은 안 제18조제2항 및 제3항에서 도시재생 활성화지역으로 간주하고 건폐율 및 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있도록 하는 등 별도의 특례 조항을 두고 있음.

건폐율, 용적률 상향이나 고도제한 및 녹지 확보기준 완화 등을 통해 빈 건축물 정비사업의 경제성이 높아질 수 있을 것으로 보이는바, 정비사업 활성화에 기여할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 도시·건축 규제 완화를 통해 방치된 빈 건축물의 활용도를 제고시키려는 제정안의 입법 취지에 동의한다는 의견임.

(11) 도시채움시설의 지정 및 임시사용(안 제38조 및 제39조)

제 정 안
제38조(도시채움시설의 지정 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 외형을 보존하면서 주변 경관과 조화를 이룰 수 있는 빈건축물을 지방건축위원회의 심의를 거쳐 도시채움시설로 지정할 수 있다. ② 도시채움시설의 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에서 정한 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한에도 불구하고, 지정권자가 자유롭게 지정할 수 있다. 다만, 유해시설 등 대통령령으로 정하는 용도는 제외한다. 제39조(긴급 주거지원을 위한 임시사용) ① 지방자치단체의 장은 「재해구호법」에 따른 이재민 또는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈집을 임시로 사용하게 할 수 있다. 1. 지방자치단체가 보유한 빈집 2. 지방자치단체가 소유자와 임대 또는 협약을 통하여 사용할 수 있는 빈집 ② 제1항에 따른 빈집의 임시 사용기간은 6개월로 하되, 지방자치단체의 장이 소유자와 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다. ③ 지방자치단체의 장은 제1항제2호에 따른 빈집의 임시사용을 위하여 개축·수리·유지 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. ④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 빈집의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 장이 소유자등과 협의하여 정한다.

① 도시채움시설의 지정 근거 마련(안 제38조)

안 제38조는 외형을 보존하면서 주변 경관과 조화를 이룰 수 있는 빈건축물을 ‘도시채움시설’로 지정할 수 있도록 하고, 도시채움시설의 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조⁷⁶⁾에도 불구하고 지

⁷⁶⁾ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다. (이하 생략)

정권자가 자유롭게 지정(유해시설 등 제외)할 수 있도록 함.

빈 건축물 중에서 철거보다는 원형을 유지하면서 특색을 활용하되 다른 용도로 사용하는 것이 적절한 경우도 있는바, 제정안은 이를 ‘도시채움시설’로 지정하여 자유롭게 용도를 변경할 수 있도록 하려는 것으로, 유연한 정비사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

【 도시채움시설 개요 】

-
- ❶ (개념) 지역의 특색을 유지하고 토지이용을 활성화하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 시설
 - ❷ (지정대상) 지역 활성화에 필요한 기존·신축 건축물
 - (기축) 빈집, 장기공사중단건축물, 폐교 등 유휴 건축물을 우선적으로 고려하되, 원형을 유지하고 다른 용도로 사용*하려는 건축물**
 - * 「건축법」 상 대수선, 리모델링까지 허용 ** 성수동 대림창고, 조치원 정수장 등
 - (신축) 국가·지방자치단체가 건축한 건축물, 지방자치단체장이 지역 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 시설물 등
 - ❸ (허용용도) 유연한 활용을 위해 불허 용도 외 전부 허용(negative)
 - 「건축법 시행령」 별표1을 기준으로 위락시설·공장·위험물처리시설 등 주거환경 저해 우려가 있는 용도 위주로 불허(대통령령 위임)
 - ❹ (지정절차) 도시관리계획으로 결정하되, 시장·군수가 결정하도록 함으로써 신속한 지정 가능하도록 허용(지구단위계획 결정권자와 동일)
-

※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 건축위원회의 심의를 거친 경우에 용도규제 제약을 완화해서 빈 건축물을 활용하려는 도시채움시설의 취지에 동의하며, 도시채움시설의 활성화를 위해 지정 가능 대상을 ‘관리대상 건축물’까지 확대할 필요가 있다는 의견임.

② 긴급 주거지원 임시사용(안 제39조)

안 제39조는 「재해구호법」에 따른 이재민 또는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 지방자치단체가 보유한 빈집이나 소유자와 임대 또는 협약을 통해 사용할 수 있는 빈집을 임시로 사용할 수 있게 하려는 것임.

현행 「빈집법」은 긴급 주거지원을 위한 빈집의 임시사용에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은데, 제정안과 같이 필요한 경우 빈집을 활용하여 주거를 제공하고, 지방자치단체의 장이 개축·수리·유지 등에 필요한 비용을 지원할 수 있게 할 경우 임시사용 등 빈집의 활용도가 높아질 것으로 생각됨.

다만, 제정안에는 ‘빈집’에 대한 별도의 정의 규정이 없고 ‘빈 건축물’의 범위에서 주택을 포함⁷⁷⁾하여 폭넓게 규율하고 있으므로, 안 제39조의 ‘빈집’을 ‘빈 건축물’로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 긴급한 상황 발생 시 주거용 빈 건축물에 대한 임시사용 및 비용 지원 근거를 마련함으로써 빈 건축물의 활용에 긍정적인 효과가 있을 것이라는 점에서 제정안에 동의하는 의견임.

⁷⁷⁾ 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다.
 - 가. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다. 이하 같다)이 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 것을 확인한 주택 또는 준공일로부터 20년 이상 경과된 건축물(미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다)

참 고

긴급 주거지원 활용 예시

※ 자료: 국토교통부

(1-2) 인천시 남동구 “긴급임시거소 조성 및 활용” (공공주도 + 자체예산+ 긴급구호)

위치	인천광역시 남동구 호구포로 739번길 외 4개소
지역특징	원도심의 인구감소, 다세대 반지하 형식의 주택유형으로 인한 삶의 질 저하
필요성	주민의 삶의 질 증대 및 거처 제공
활용	위기사유 발생 등 긴급하게 임시 거소가 필요한 주민에게 무상제공
정비유형	리모델링
재원	예산 시비 65백만원, 구비 65백만원 총 130백만원



사업 이전(정비 전)



사업 후(정비 후)

출처 : 행정안전부, 2024 빈집정비 활용사례집

(2-1) 강원 영월군 “근로자 숙소” (공공주도 + 폐광기금 + 취약계층 숙소)

위치	강원도 영월군 상동읍
지역특징	폐광지역 내 저출산과 고령화로 인한 인구감소, 빈집 증가
필요성	장기간 방치된 빈집과 노후화로 인하여 경관을 저해하고 안전사고 등의 위험 다수
활용	방치된 빈집의 리모델링을 통하여 인근 근로자들에게 숙소 제공
정비유형	리모델링
재원	폐광지역개발기금 / 예산 - 국비 4억원 (폐광지역개발기금)



사업 이전(정비 전)



사업 후(정비 후)

출처 : KNS 뉴스통신, <https://www.kns.tv/news/articleView.html?idxno=812178>

(12) 정비전담기관 및 전담조직의 설치(안 제40조 및 제41조)

제 정 안
제40조(정비전담기관의 설치·운영 등) ① 국토교통부장관은 빈 건축물 정비에 관한 업무를 효율적·전문적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 빈 건축물 정비전담기관(이하 “정비전담기관”이라 한다)을 설치·운영하거나 관련 기관 또는 단체를 정비전담기관으로 지정할 수 있다. ② 정비전담기관은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 빈 건축물 실태조사·현황조사 및 관련 정보의 통합관리 2. 빈 건축물 정비사업 관련 계획의 수립 및 시행 지원 3. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 법률」에 따른 인구감소지역 또는 인구감소관심지역 내 빈 건축물 활용사업 지원 4. 빈 건축물의 정보제공 및 거래를 위한 플랫폼 운영 5. 그 밖에 빈 건축물 정비에 필요한 업무로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 업무 ③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 정비전담기관에 대하여 제2항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 비용을 출연하거나 지원할 수 있다. 제41조(전담조직의 설치) 시·도지사, 시장·군수등은 빈 건축물 정비 관련 계획 수립 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의 등을 위하여 빈 건축물 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치하여야 한다.

안 제40조는 빈 건축물 정비사업 활성화를 위해 국토교통부장관이 빈 건축물 정비전담기관(이하 “정비전담기관”이라 함)을 설치·운영하거나 관련 기관 또는 단체를 정비전담기관으로 지정하여 실태조사 등의 업무를 수행할 수 있도록 하고, 안 제41조는 지방자치단체에 빈 건축물 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치하도록 하려는 것임.

현행 「빈집법」⁷⁸⁾도 한국토지주택공사, 국토연구원 등의 공공기관을

78) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제50조(정비지원기구) ① 국토교통부장관은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호에 해당하는 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다.

‘정비지원기구’로 지정하여 빈집정비사업의 정책 지원, 상담 및 교육 지원 등의 업무를 대행할 수 있도록 규정하고 있는바, 국토교통부장관에게 정비전담기관의 설치 또는 지정 권한을 부여함으로써 빈 건축물 정비사업의 효율성 및 전문성을 제고할 필요가 있을 것으로 보이고,

제정안을 통해 빈 건축물 정비사업이 본격적으로 추진되는 만큼 실제 시행 주체인 지방자치단체가 전담조직을 설치하도록 함으로써 안정적인 추진 기반을 마련하고 역량을 축적하도록 할 필요가 있을 것으로 보임.

다만, 안 제40조는 ‘정비전담기관’이라는 명칭을 사용하고 있는데, 현행 「빈집법」과 「방치건축물법」은 모두 ‘정비지원기구’라는 명칭을 사용하고 있는바, ‘정비지원기구’라는 명칭을 사용하는 것이 각 법률을 통합하여 연속적인 제도를 운영하려는 제정안의 취지에 부합할 것으로 보이고,

제정안은 정비전담기관의 업무 범위에 ‘실태조사’와 ‘현황조사’를 포함하고 있는데, 실태조사와 현황조사의 실시 주체는 시장·군수등이고 정비전담기관의 지정권자인 국토교통부장관은 실태조사와 현황조사의 실시

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)

2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관

② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.

1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원

2. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원

3. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원

3의2. 관리계획의 수립 지원 및 소규모주택정비사업의 관리 지원

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

주체가 아니라는 점을 고려하여, 정비전담기관의 업무를 실태조사와 현황 조사의 ‘지원’으로 수정할 필요가 있음.

국토교통부는 전문성이 필요한 빈 건축물 정비사업 업무에 대해서 관련 사항을 지원할 수 있는 전문기관 위탁 근거를 마련할 필요가 있고, 원활한 업무 수행을 위한 인력 확보 측면에서 지방자치단체 내에 전담 조직을 신설할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견임.

(13) 빈 건축물 관리업의 근거 마련(안 제42조부터 제49조까지)

제 정 안
제42조(빈 건축물 관리업의 등록 등) ① 빈 건축물 관리업을 하려는 자는 시장·군수등에게 등록할 수 있다. ② 제1항에 따라 등록하는 경우에는 책임형 빈 건축물 관리업과 위탁형 빈 건축물 관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 책임형 빈 건축물 관리업을 등록한 경우에는 위탁형 빈 건축물 관리업도 등록한 것으로 본다. ③ 제1항에 따라 등록한 자(이하 “빈 건축물 관리업자”라 한다)가 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 다만, 자본금의 증가 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 신고하지 아니하여도 된다. ④ 시장·군수등은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. ⑤ 시장·군수등이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. ⑥ 제1항부터 제5항까지의 등록 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제43조(빈 건축물 관리업의 등록기준) ① 제42조에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 5천만원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것 2. 「공동주택관리법」에 따른 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것 3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것 ② 제1항에 따라 등록하려는 경우에는 책임형 빈 건축물 관리업과 위탁형 빈 건축물 관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 책임형 빈 건축물 관리업을 등록한 경우에는 위탁형 빈 건축물 관리업도 등록한 것으로 본다. ③ 다음 각 호의 자는 해당 법률에 따라 해당 영업의 허가·변경허가를 받거나 등록·변경등록 또는 신고·변경신고를 한 때에는 제1항에 따른 빈 건축물 관리업의 등록을 한 것으로 본다. 1. 「건축사법」에 따라 건축사사무소개설신고를 한 건축사(다만, 제1항제1호에 따른 자본금 요건을 충족하여야 한다) 2. 「주택법」에 따른 주택건설사업자 3. 「건설산업기본법」에 따른 건설업자 4. 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자 5. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대관리업자

제 정 안

6. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사(다만, 제1항제1호에 따른 자본금 요건을 충족하여야 한다)

제44조(빈 건축물 관리업의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 빈 건축물 관리업의 등록을 할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있을 때에도 또한 같다.

1. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 제45조에 따라 빈 건축물 관리업의 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자. 이 경우 등록이 말소된 자가 법인인 경우에는 말소 당시의 원인이 된 행위를 한 사람과 대표자를 포함한다.
4. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
5. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

제45조(빈 건축물 관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 빈 건축물 관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 중대한 과실로 임대를 목적으로 하는 건축물을 잘못 관리하여 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 정당한 사유 없이 최종 위탁계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 위탁계약 실적이 없는 경우
5. 제43조에 따른 등록기준을 갖추지 못한 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.
6. 제49조를 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
7. 제51조에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우

② 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 제1항제3호부터 제5호까지 및 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

제 정 안

③ 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 제2항에 따라 부과받은 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반정도에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제46조(빈 건축물 관리업자의 업무 범위) ① 빈 건축물 관리업자는 임대를 목적으로 하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
2. 임대료의 부과·징수 등
3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)

② 빈 건축물 관리업자는 위탁받은 건축물의 임대 또는 운영에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 건축물관리 업무
2. 건축물 활용성을 높이기 위한 입주 업종의 변경
3. 해당 건축물의 매각을 위한 지원(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)
4. 그 밖에 해당 건축물의 활용성을 높이기 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무

제47조(빈 건축물 관리업자의 현황 신고) ① 빈 건축물 관리업자는 반기마다 그 반기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수등은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고 및 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 후단에 따라 보고받은 정보를 제13조에 따른 정보시스템 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 공개할 수 있다.

제48조(위·수탁계약서 등) ① 빈 건축물 관리업자는 제46조의 업무를 위탁받은 경우 위·수탁계약서를 작성하여 건축물의 소유자에게 교부하고 그 사본을 보관하여야 한다.

② 제1항의 위·수탁계약서에는 계약기간, 빈 건축물 관리업자의 의무 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 위·수탁계약의 체결에 필요한 표준위·수탁계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.

제49조(등록증 대여 등 금지) 빈 건축물 관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

안 제42조부터 제49조까지는 제정안에서 새롭게 도입하는 ‘빈 건축물 관리업’에 대하여 규정하려는 것으로, 빈 건축물 관리업의 등록제, 결격 사유와 등록말소 사유, 관리업자의 업무 범위 및 현황 신고 의무, 위·수탁 계약서의 교부·보관, 등록증 대여 금지 등 업역에 대한 규율 사항을 정하고 있음.

빈 건축물 관리업은 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 업으로, 소유자로부터 건축물을 임차하여 자신의 책임으로 전대하거나 운영하는 ‘책임형’과, 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 ‘위탁형’으로 구분⁷⁹⁾되며,

제정안의 체계는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함)에 따른 ‘주택임대관리업’의 입법례를 참고한 것으로 보임.

79) 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “빈 건축물 관리업”이란 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음 각 목으로 구분한다.

가. 책임형: 건축물의 소유자로부터 건축물을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하거나 운영하는 형태의 업

나. 위탁형: 건축물의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

【 빈 건축물 관리업(제정안)과 주택임대관리업(「민간임대주택법」) 규정 비교 】

구분	빈 건축물 관리업	주택임대관리업
등록	빈 건축물 관리업을 하려는 자는 시장·군수등에게 <u>등록 가능</u>	- 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 <u>등록 가능</u> - 시행령으로 정하는 규모(100호 이상의 범위) 이상인 경우, <u>등록 필수</u>
유형	책임형: 건축물을 임차하여 자기책임으로 전대 또는 운영 위탁형: 수수료를 받고 일정 업무(임대료 부과·징수, 시설물 유지·관리) 대행	자기관리형: 주택을 임차하여 자기책임으로 전대 위탁형: 수수료를 받고 일정 업무(임대료 부과·징수, 시설물 유지·관리) 대행
등록 기준	- 자본금 : <u>5천만원</u> 이상으로 대통령령으로 정하는 금액 이상 보유 - 전문인력 : 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 인력 보유 - 시설 : 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설 보유	- 자본금 : <u>1억원</u> 이상으로 대통령령으로 정하는 금액 이상 보유 - 전문인력 : 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 인력 보유 - 시설 : 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설 보유
등록 간주	건축사, 주택건설사업자, 건설업자, 주택관리업자, 주택임대관리업자 및 공인중개사는 해당 법률에 따라 해당 영업의 허가·등록·신고(변경허가·등록·신고 포함)를 한 때에는 빈 건축물 관리업의 등록 간주	
업무 범위	- 임대 목적 건축물 - 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등 - 임대료의 부과·징수 등 - 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등 (중개업은 제외) - 부수 업무 - 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 건축물관리 업무 - 건축물 활용성을 높이기 위한 입주 업종의 변경 - 해당 건축물의 매각을 위한 지원 (중개업은 제외) - 그 밖에 해당 건축물의 활용성을 높이기 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무	- 임대 목적 주택 - 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등 - 임대료의 부과·징수 등 - 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등 (중개업은 제외) - 부수 업무 - 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무 - 그 밖에 임차인의 주거 편익을 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무
현황 신고	분기마다 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보 신고	분기마다 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보 신고

빈 건축물의 특성상 소유자가 원거리에 거주하는 경우가 많으므로, 해당 건축물을 원활하게 관리할 수 있도록 관리를 전담하는 업종을 신설하고, 등록기준이나 업무 범위 등을 명확히 규정하여 관리체계를 마련하는 것은 필요한 입법 조치로 보임.

또한, 안 제43조제3항은 자본금 요건을 충족한 건축사, 주택건설사업자, 건설사업자⁸⁰⁾, 주택관리업자, 주택임대관리업자, 공인중개사 등이 소관 법률에 따라 허가받거나 등록·신고한 때에는 빈 건축물 관리업 등록도 간주되도록 규정하고 있는데, 유사 직종과 겸업이 허용됨으로써 관리업 제도가 활성화될 수 있을 것으로 생각됨.

다만, 안 제42조제1항은 빈 건축물 관리업의 등록을 임의사항으로 규정하는 한편, 안 제43조제3항은 다른 법률에 따른 전문자격사 등에 대하여 자동적·일률적으로 빈 건축물 관리업의 등록을 한 것으로 간주하고 있는데,

타 전문자격사의 경우 등록관청의 범위가 빈 건축물 관리업과 상이하여 시장·군수등의 빈 건축물 관리업자 관리·감독이 원활하게 이루어지기 어려울 가능성이 있고,

80) 제정안은 “「건설산업기본법」에 따른 건설업자”로 규정하고 있으나, 2019년 「건설산업기본법」이 개정되어 건설업자의 명칭이 “건설사업자”로 변경되었음.

빈 건축물 관리업의 등록이 간주된 타 전문자격사 등의 경우 빈 건축물 관리업의 영위 여부와 관계 없이 빈 건축물 관리업자 현황 신고 의무를 부담하여야 할 가능성이 있는바,

타 전문자격사 등이 “국토교통부령으로 정하는 절차에 따라 국토교통부장관에게 신고함으로써 등록을 갈음”하도록 하는 등 겸업을 선택제로 전환하고 신고를 통해 관리 공백을 방지하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

【 빈 건축물 관리업 등록이 의제되는 영업의 등록·신고관청 】

빈 건축물 관리업자 (등록)	건축사 (사무소 개설신고)	주택건설 사업자 (등록)	건설 사업자 (등록)	주택관리 업자 (등록)	주택임대 관리업자 (등록)	공인 중개사 (개설등록)
시장·군수등	시·도지사	국토교통부 장관	국토교통부 장관	시장·군수· 구청장	시장·군수· 구청장	시장·군수· 구청장

아울러, 안 제44조제4호·제5호의 경우 결격사유 대상 법률을 「민간임대주택법」의 주택임대관리업 등록의 결격사유와 동일하게 주택 관련 법률로 한정하고 있으나, 이 경우 「건축사법」을 위반한 건축사 등은 빈 건축물 관리업을 영위할 수 있는 가능성이 발생하므로, 결격사유 대상 법률에 빈 건축물 관리업 등록이 간주되는 영업의 근거 법률을 모두 포함시킬 필요가 있을 것으로 보이고,

안 제44조제5호의 경우 같은 호에 열거된 법률을 위반하여 “형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람”은 등록을 할 수 없도록 규정하고 있는데, 2016년 「형법」 제62조⁸¹⁾ 개정(법률 제13719호, 2016. 1. 6. 개정, 2018. 1. 7. 시행)으로 500만원 이하의 벌금형에 대해서도 집행유예의 선고가 가능해진바,

침익적 처분을 필요최소한으로 제한하고 관계 법령⁸²⁾과의 정합성을 유지하기 위하여 “금고 이상의 형의 집행유예”를 선고받은 경우로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 제정안에 대하여 빈 건축물의 소유자 대신 관리·임대·운영 등을 수행할 수 있는 근거를 마련하기 위한 관리업의 도입 취지에 공감하면서, 업역 신설 및 등록제 도입을 통해 적정 자격을 갖춘 관리업자를 육성하고 소비자 피해를 보호하기 위한 제정안의 취지를 고려할 때 등록제를 의무제로 규정할 필요가 있다는 의견임.

81) 「형법」

제62조(집행유예의 요건) ①3년 이하의 징역이나 금고 또는 500만원 이하의 벌금의 형을 선고할 경우에 제51조의 사항을 참작하여 그 정상에 참작할 만한 사유가 있는 때에는 1년 이상 5년 이하의 기간 형의 집행을 유예할 수 있다. (단서 생략)

82) 「주택법」

제6조(등록사업자의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 할 수 없다.

4. 「부정수표 단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자

「공인중개사법」

제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

(14) 보칙(안 제50조부터 제52조까지)

제 정 안

제50조(빈 건축물 정비사업의 지침고시 등) ① 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지침을 정하여 고시할 수 있다.

1. 전략계획 및 기본계획의 수립
2. 실태조사 및 현황조사의 방법 및 기준
3. 빈 건축물의 철거 및 관리
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 내용의 이행 여부를 점검하기 위하여 시장·군수등에게 자료 또는 정보의 제공을 요청하거나 보고를 하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 빈 건축물의 정비 및 활용에 관한 정책의 수립 등을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 빈 집정보와 관련한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제51조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 필요하다고 인정할 때에는 빈 건축물 관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제52조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사, 시장·군수등에게 위임할 수 있다.

② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시장·군수 등에게 위임할 수 있다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등은 이 법의 효율적인 집행을 위하여 필요한 경우에는 정비전담기관 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

안 제50조는 국토교통부장관이 빈 건축물 정비사업의 계획 수립, 실태 조사의 방법, 빈 건축물의 철거·관리 등에 대해 지침을 정하여 고시함으로써 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업을 원활하게 추진할 수 있도록 하고, 안 제51조는 필요한 경우 빈 건축물 관리업자 등에게 보고를 하게 하거나 관계 공무원이 사업장에 출입하여 검사할 수 있도록 하며, 안 제52조는 국토교통부장관의 권한 중 일부를 시·도지사나 시장·군수등에게 위임할 수 있도록 하려는 것임.

현재 빈 건축물은 전국에 분포되어 있으나 지방자치단체별로 정비사업을 달리 추진하고 있어 통합적인 관리가 어려운 측면이 있으므로, 제정안과 같이 국토교통부장관이 전국에 동일하게 적용되는 명확한 지침을 마련하고 시장·군수등이 해당 지침에 따라 사업을 수행할 경우 통일적인 사업 관리가 가능해질 것으로 보임.

다만, 안 제52조의 조 제목은 “권한의 위임과 위탁”으로 되어 있는데, 일정 ‘업무’를 정비전담기관 등에 위탁할 수 있도록 한 규정을 고려하여 “권한 등의 위임과 위탁”으로 수정할 필요가 있을 것으로 보이고,

현행 「방치건축물법」⁸³⁾과 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별

83) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제15조(별칙 적용에서 공무원 외제) 제12조의2에 따라 위탁받은 업무를 수행하는 공사 또는 법인의 임직원은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

법안(대안)」⁸⁴⁾의 경우 ‘별칙 적용에서 공무원 의제’ 규정을 두고 있음을 고려하여, 제정법에도 별칙 적용에서 공무원 의제 규정을 둘 것인지 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 원활한 정비사업 추진을 위한 국토교통부장관의 지침 작성 및 보고·검사 근거를 마련한 제정안에 동의하며, 효율적인 빈 건축물 업무 수행을 위하여 위임·위탁 규정이 필요하다는 의견임.

84) 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법안(대안)」(법제사법위원회 회부, 의안번호 제DD20639호)
제40조(별칙 적용에서 공무원 의제) 제13조제1항에 따라 빈집정비사업 시행자로 지정을 받아 빈집정비사업을 수행하는 기관·단체 등과 제20조제6항, 제27조제3항, 제28조제2항에 따라 위탁받은 업무에 종사하는 기관·단체 등의 임직원은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 별칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

(15) 벌칙 및 이행강제금(안 제53조부터 제55조까지)

제 정 안
제53조(벌칙) 제11조제4항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 제54조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제49조에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 제55조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제27조에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 범위에서 이행강제금을 부과한다. 1. 제2조제1호가목의 경우: 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액 2. 제2조제1호나목의 경우: 1천만원 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 ② 시장·군수등은 조치명령의 미이행 기간·사유 등을 고려하여 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 경고하여야 한다. ④ 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 적은 문서로 하여야 한다. ⑤ 시장·군수등은 최초의 조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. ⑥ 시장·군수등은 제27조에 따라 조치명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. ⑦ 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

① 벌칙 및 양벌규정(안 제53조 및 제54조)

안 제53조는 안 제11조제4항⁸⁵⁾을 위반하여 업무를 수행하며 취득한 자료 또는 정보를 사용·제공·누설한 자를 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하려는 것임.

안 제54조는 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 등록증 대여 등 금지⁸⁶⁾에 해당하는 위반행위를 하면 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과하려는 것임.

현행 「빈집법」 제60조⁸⁷⁾는 빈집 정비 관련 업무를 수행하며 취득한 자료 또는 정보를 목적 외로 사용·제공·누설한 자를 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으므로, 이와 동일한 수준으로 법정형을 규정한 것은 타당한 것으로 보임.

85) 「제정안」

제11조(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) 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.

86) 「제정안」

제48조(등록증 대여 등 금지) 빈 건축물 관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

87) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) 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.

아울러, 양벌규정의 취지는 법인의 대표자나 사용인, 대리인 등이 ‘벌칙’에 해당하는 위반행위를 한 경우 법인 또는 개인에게도 벌금형을 통해 책임을 부과하려는 취지인바 필요한 조치로 보이나,

인용 조문인 ‘등록증 대여 등 금지’(안 제49조)에 대해서는 벌칙이 규정되어 있지 않아, 해당 금지의무에 대한 벌칙을 규정할 필요가 있고, 법체계를 고려하여 양벌규정에 인용된 조문을 벌칙 규정(안 제53조)으로 수정할 필요가 있음.

② 이행강제금(안 제55조)

안 제55조는 안 제27조⁸⁸⁾에 따라 조치명령을 받은 후 이행기간 내 조치명령을 이행하지 않은 소유자에 대해서 이행강제금을 부과하려는 것으로, 미거주·미사용 건축물에 대한 정비사업(제2조제1호가목)과 공사중단 건축물에 대한 정비사업(제2조제1호나목)을 구분하여 금액을 달리 정하고 있음.

88) 「제정안」

제27조(빈 건축물의 안전조치 등) ① 시장·군수등은 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물(기본계획에 반영되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거친 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자에게 다음과 같은 안전조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (각 호 생략)

② 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (각 호 생략)

③ 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 180일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (각 호 생략)

미거주·미사용 건축물에 대한 정비사업의 경우 현행 「빈집법」 제65조⁸⁹⁾와 동일한 수준의 이행강제금을 부과하도록 하고, 공사중단 건축물의 경우 해당 지역의 특수성을 고려할 수 있도록 ‘1천만원 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액’을 부과하도록 정한 것은 타당하다고 보임.

한편, 개별 법률과 「행정기본법」의 이행강제금 규정을 통일적으로 정비하여 행정법 체계의 정합성 및 형평성을 확보하고자,

① 이행강제금의 부과·징수 주체, 부과 요건, 부과 금액, 부과 금액 산정 기준 및 연간 부과 횟수 등 업무의 특수성 등을 고려하여 현행 유지가 필요한 특례사항은 개별 법률에 유지하고,

② 「행정기본법」과 동일한 내용의 규정은 삭제하며, ③ 그 밖의 사항은 「행정기본법」을 따른다는 확인규정을 두도록 하는 방식으로 법률 개정⁹⁰⁾이 이루어지고 있고,

89) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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.

90) 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」

종 전	현 행(법률 제20673호, 2025. 1. 21. 개정)
제70조(이행강제금) ① 과학기술정보통신부장관은 제41조제1항에 따라 양도명령을 받은 후 정당한 사유 없이 지정기간 이내에 그 양도명령을 이행하지 아니한 자에 대하여는	제70조(이행강제금) ① (종전과 같음)

이와 동일한 취지에서 현행 「빈집법」의 이행강제금 규정을 개편하려는 내용의 법률안도 국토교통위원회에 회부⁹¹⁾되어 있는바,

안 제55조제1항·제2항·제5항은 유지하고, 제3항·제4항·제6항·제7항은 삭제하며, 그 외의 사항은 「행정기본법」을 따른다는 확인 규정을 신설하는 방식으로 이행강제금 규정을 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

중 전	현 행(법률 제20673호, 2025. 1. 21. 개정)
6개월 이내의 이행기한을 정하여야 하며, 그 기한까지 양도명령을 이행하지 아니하는 경우에는 양도할 재산가액의 100분의 20에 해당하는 금액의 이행강제금을 부과한다. ② 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항에 따른 이행강제금을 부과하고 징수한다는 뜻을 미리 문서로써 알려 주어야 한다.	② 과학기술정보통신부장관은 제41조제1항에 따른 양도명령을 한 날을 기준으로 하여 매년 1회 그 양도명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
③ 과학기술정보통신부장관은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우에는 이행강제금의 금액, 이행강제금의 부과 사유, 이행강제금의 납부기한 및 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 명시한 문서로써 하여야 한다.	③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 이행강제금의 부과·징수에 관하여는 「 행정기본법 」 제31조제2항부터 제6항까지를 따른다.
④ 과학기술정보통신부장관은 제41조제1항에 따른 양도명령을 한 날을 기준으로 하여 매년 1회 그 양도명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과하고 징수할 수 있다.	<삭 제>
⑤ 과학기술정보통신부장관은 양도명령을 받은 자가 양도명령을 이행한 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.	<삭 제>
⑥ 과학기술정보통신부장관은 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 국세 체납처분의 예에 따라 징수한다.	<삭 제>

91) 「행정법제 혁신을 위한 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 등 28개 법률의 일부개정에 관한 법률안」(권영진의원 대표발의, 제2205751호)

안 제18조(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 개정)

국토교통부는 빈 건축물 위탁자의 재산 피해를 예방할 필요성과 유사 입법례⁹²⁾ 등을 고려할 때, 벌칙 조항을 수정하여 ‘안 제49조⁹³⁾를 위반하여 등록증을 대여한 자’를 ‘3년 이상의 징역이나 3천만원 이하의 벌금’에 처하도록 추가해야 한다는 의견임.

현 행	개 정 안
제65조(이행강제금) ① (생략) ② 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 경고하여야 한다. ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과 사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 적은 문서로 하여야 한다. ④ 시장·군수등은 최초의 조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. ⑤ 시장·군수등은 제11조제1항에 따른 조치명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. ⑥ 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.	제65조(이행강제금) ① (현행과 같음) ② 시장·군수등은 최초의 조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 이행강제금의 부과·징수에 관하여는 「행정기본법」 제31조제2항부터 제6항까지에 따른다. <삭 제> <삭 제> <삭 제>

92) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제65조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

7. 제16조제1항을 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 주택임대관리업자

93) 「제정안」

제49조(등록증 대여 등 금지) 빈 건축물 관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

(16) 부칙

제 정 안
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(다른 법률의 폐지) 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법을 폐지한다. 제3조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위는 이 법의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위로 본다. 제4조(기존의 빈집밀집구역에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 지정된 빈집밀집구역은 이 법에 따른 빈 건축물 정비촉진지역으로 본다. 다만, 빈집밀집구역이 이 법 시행 이후 제17조에 따라 수립된 정비기본계획에 반영되지 않은 경우 빈 건축물 정비촉진지역이 해제된 것으로 본다. 제5조(다른 법률의 개정) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제명 “빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법”을 “소규모주택정비에 관한 특례법”으로 한다. 제1조 중 “방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여”를 “소규모주택정비를 활성화하기 위하여”로 한다. 제2조제1항제1호 및 제2호를 각각 삭제하고, 같은 항 제4호 및 제5호 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 각각 “소규모주택정비사업”으로 하며, 같은 항 제8호를 삭제한다. 제3조제1항 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “빈집정비사업과 자율주택정비사업”을 “자율주택정비사업”으로 한다. 제2장(제4조부터 제15조까지)을 삭제한다. 제16조제3항제3호 중 “시·도지사”를 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 한다. 제17조제1항제2호 중 “토지주택공사등”을 “「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)”로 하고, 같은 항 제3호 중 “건설업자”를 “「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)”로 하며, 같은 항 제4호 중 “등록사업자”를 “「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)”로 하고, 같은 항 제6호 중 “부동산투자회사”를 “「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)”

제 정 안

로 한다.

제18조제1항 각 호 외의 부분 중 “시장·군수등”을 “특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)”으로 한다.

제19조제3항제2호 중 “시·도조례”를 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)”로 한다.

제26조제1항제1호 중 “지방건축위원회”를 “「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)”로 한다.

제27조제3항제2호 중 “지방도시계획위원회”를 “특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)”로 한다.

제43조의2제1항제2호 중 “빈집밀집구역으로서”를 “「지역소멸 대응을 위한 빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제18조에 따른 빈 건축물 정비촉진지역으로서”로 한다.

제44조제2항 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 하고, 같은 조 제3항제1호부터 제3호까지를 각각 삭제한다.

제46조를 삭제한다.

제47조 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제48조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집밀집구역, 관리지역”을 “관리지역”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제49조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

법률 제21040호 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제49조의3제1항제2호 중 “빈집의”를 “「지역소멸 대응을 위한 빈 건축물 정비 활성화를 위한 특별법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 빈 건축물 및 관리대상 건축물의”로 한다.

제50조제1항 및 같은 조 제2항제1호부터 제3호까지 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 각각 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제51조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제52조를 삭제한다.

제53조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제55조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제60조제1호를 삭제한다.

제 정 안

제65조를 삭제한다.

제6조(다른 법령과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법령에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우에는 종전의 규정을 갈음하여 「소규모주택정비법」 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

안 부칙 제1조는 시행일을 ‘공포 후 6개월이 경과한 날’로 규정하고 있는데, 이는 하위 법령 정비 등에 필요한 기간 등을 고려할 때 적절하다고 보이며, 안 부칙 제2조와 제5조는 「방치건축물법」을 폐지하고 「빈집법」의 제명을 「소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 바꾸면서 빈집에 관한 조문을 모두 삭제하려는 것으로, 유사 법률을 통·폐합하려는 제정안의 취지를 위해 필요한 조치로 생각됨.

안 부칙 제3조(일반적 경과조치)는 「빈집법」과 「방치건축물법」의 경우 이 법 시행 당시 종전의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위는 제정안의 관련 규정에 따른 것으로 보고,

안 부칙 제4조(기존 빈집밀집구역에 관한 경과조치)는 「빈집법」에 따라 지정된 빈집밀집구역을 제정안에 따른 빈 건축물 정비촉진지역으로 인정하되, 제정안 시행 이후 수립된 기본계획에 반영되지 아니할 경우 촉진지역은 해제된 것으로 보려는 것으로, 경과조치를 통해 법률의 통폐합에 따른 정책의 연속성을 확보하려는 취지로 보임.

안 부칙 제6조(다른 법령과의 관계)는 제정안 시행 당시 다른 법률에서 종전 법률을 인용한 경우에는 이를 「소규모주택정비에 관한 특별법」 또는 제정안의 해당 규정을 인용한 것으로 보아 법률의 통폐합 과정에서 누락되는 내용에 대한 보완 조치를 하려는 것임.

부칙으로 다른 법률을 개정하는 것은 하나의 법률에 통합적으로 규정되어야 할 사항이 여러 법률에 분산 규정되어 있는 경우, 관련 법률의 체계화를 위해서 기본이 되는 법률로 통합하면서 다른 법률의 해당 사항을 정리하는 때에 사용되는 것이므로, 제정안 부칙을 통해 기존 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」을 정비하는 것은 타당하다고 보임.

다만, 부칙과 관련하여 다음과 같은 점을 추가적으로 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 부칙 제5조(다른 법률의 개정)는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」만을 개정하고, 그 외 제정안에 맞춰 개정이 필요한 관련 법률들은 별도의 조치 없이 제6조(다른 법령과의 관계)로 갈음하고 있는데,

‘다른 법령과의 관계’는 관련 법률의 외형상 변화 없이 그 법령의 내용을 개정 법률의 변경된 내용에 따라 바꾸어 적용만 하는 것이어서 해

석에 불편을 줄 수 있으므로, 원칙적으로 ‘다른 법률의 개정’ 조항을 통해 최대한 관련 법률을 개정하고, 보충적으로 ‘다른 법령과의 관계’를 규정하는 것이 바람직한 점⁹⁴⁾을 고려할 때 「도시 및 주거환경정비법」 등 다른 법률의 개정을 열거할 필요가 있을 것으로 보임⁹⁵⁾.

둘째, 실태조사, 정비기본방침, 정비전략계획, 정비기본계획 등의 경우 제정 이후 최초의 조사 또는 계획 수립 시기를 명확히 하기 위하여 적용례 등을 별도로 규정할 필요성 및 그 시기에 대한 논의가 필요할 것으로 보임⁹⁶⁾.

94) ‘법제기준과 실제(2024 개정증보판)’ p. 921 - 국회사무처

- ‘다른 법령과의 관계’는 그 법령의 내용을 개정 법률의 변경된 내용에 따라 바꾸어 적용하는 것이므로 다른 법률의 개정으로 개정되지 않은 채 다른 법령과의 관계를 규정하는 것만으로는 관련 법률의 외형상 변화는 없다. 따라서 어떤 조항이 구체적으로 어떻게 바뀌어 적용되는 것인지 명백히 알기 어려워 법률 이해에 불편을 가져올 수 있다는 점에 주의해야 한다.
- 간혹 다른 법률의 개정 조항을 두지 않고 다른 법령과의 관계 규정만 두는 경우가 있으나, 해석상 혼란과 이해하는 데 불편을 방지하기 위해서는 원칙적으로 “다른 법률의 개정” 조항을 통해 최대한 관련 법률을 개정하고, 보충적으로 “다른 법령과의 관계”를 규정하는 것이 바람직하다.

95) 개정이 필요한 법률의 목록은 [참고](p.114)로 정리함.

96) 「국민기초생활 보장법」 <법률 제12933호, 2014. 12. 30.>

제20조의2(기초생활보장 계획의 수립 및 평가) ① 소관 중앙행정기관의 장은 수급자의 최저생활을 보장하기 위하여 3년마다 소관별로 기초생활보장 기본계획을 수립하여 보건복지부장관에게 제출하여야 한다.

「국민기초생활 보장법」 부칙 <법률 제12933호, 2014. 12. 30.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제20조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제6조(처분 등에 관한 일반적 경과조치) ② 보건복지부장관 등은 이 법 시행 이후 2년 이내에 제20조의2의 개정규정에 따른 기초생활보장 기본계획 및 기초생활보장 종합계획을 수립하고, 실태조사를 실시하여야 한다.

「노인복지법」 <법률 제8200호, 2007. 1. 3.>

제5조(노인실태조사) ① 보건복지부장관은 노인의 보건 및 복지에 관한 실태조사를 3년마다 실시하고 그 결과를 공표하여야 한다.

「노인복지법」 부칙 <법률 제8200호, 2007. 1. 3.>

①(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

②(노인실태조사에 관한 적용례) 제5조의 개정규정에 따른 최초의 실태조사는 2008년에 실시한다.

한편, 서울특별시는 제정안의 취지가 기존의 유사 법률을 통폐합하는 것이므로 부칙 제5조를 개정하여 「건축물관리법」 제42조 및 제43조⁹⁷⁾를 삭제해야 한다는 의견을 제시하였는데,

이에 대하여 국토교통부는 제정안의 ‘빈 건축물⁹⁸⁾’은 정의상 ‘20년 이상 건축물’을 대상으로 하므로, 20년 미만의 건축물은 기존과 같이 「건축물관리법」에 따라 관리할 필요가 있다는 반대 의견임.

이와 관련하여, 「건축물관리법」 제42조제1항은 ‘「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집’을 제외하도록 규정하고 있는바, 이를 제정안에 맞춰 ‘「지역소멸 대응을 위한 빈 건축물 정비 및 활용 특별법」 제2조제1호에 따른 빈 건축물’로 정비할 필요가 있다고 보임.

문 의 처	02)6788-5578
-------	--------------

97) 「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. (이하 생략)

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다. (이하 생략)

98) 「제정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다.
 - 가. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다. 이하 같다)이 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 것을 확인한 주택 또는 준공일로부터 20년 이상 경과된 건축물(미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다)

참 고

개정 필요 법률 목록 정리

참조법령·조문		현행	수정
건축물관리법	제27조제4항	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업	「소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택 정비사업
	제42조 각 호 외의 부분 전단	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 빈 건축물
건축법 제77조의15제2항제2호		「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 빈 건축물
주택도시기금법 제9조제2항제1호가목		「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업
도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 제27조제2항제9호		「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제2호에 따른 빈집정비사업 및 같은 법 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업
도시 및 주거환경정비법 제126조제3항제7호		「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제31조에 따른 빈 건축물 정비사업에 대한 지원 및 「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 소규모주택정비사업에 대한 지원
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	제2조제1항 제7호가목11), 제26조의2	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업
	제21조제3항 제9호	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 따른 빈집정비계획 및 같은 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획의 수립	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제17조에 따른 빈 건축물 정비기본계획의 수립 및 「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획의 수립

	제49조제1항 제5호	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가	「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」 제21조에 따른 사업시행계획인가 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제29조에 따른 사업시행계획인가
이하 제명 수정 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 → 「소규모주택 정비에 관한 특별법」			
2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법 제33조제1항제14호, 제57조제1항제22호			
경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 제11조제1항제22호			
고도 보존 및 육성에 관한 특별법 제12조제1항제20호			
대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 제11조의2제2항제4호			
도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조제2호·제8호, 제3조제3항, 제15조제4항, 제20조			
도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법 제17조제1항제15호			
동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법 제15조제1항제12호			
마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 제16조제1항제10호			
민간임대주택에 관한 특별법 제5조제7항제2호			
부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조제1항제3호나목			
사회기반시설에 대한 민간투자법 제21조제8항제5호			
새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 제17조제1항제16호			
소득세법 제88조제9호, 제89조제1항·제2항			
스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률 제12조제1항제4호			
아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법 제33조제1항제25호			
연구개발특구의 육성에 관한 특별법 제29조제1항제19호			
재건축초과이익 환수에 관한 법률 제1조, 제2조제1호, 제3조의2, 제11조제1항제3호, 제14조제1항제2호, 제20조제2호			
재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법 제21조제1항			
접경지역 지원 특별법 제14조제1항제27호			
제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제148조제1항제13호			
조세특별제한법 제98조의3제2항, 제104조의7제2항·제3항, 제104조의19제1항			
주택법 제57조제2항제4호, 제68조제3항			
중부내륙연계발전지역 지원에 관한 특별법 제15조제1항제15호			
지방세법 제7조제8항, 제10조의5제3항제3호, 제13조의3제2호, 제103조의31제6항제3호			
지방세특별제한법 제143조제2항제1호			
친수구역 활용에 관한 특별법 제15조제1항제12호			
평화경제특별구역의 지정 및 운영에 관한 법률 제21조제1항제21호			
학교용지 확보 등에 관한 특별법 제2조, 제5조제1항제5호, 제10조			
한국토지주택공사법 제19조제3항제6호			
해양산업클러스터의 지정 및 육성 등에 관한 특별법 제29조제1항제19호			