



제 428회 국회 (임시회)
제1차 농림축산식품해양수산위원회

농어촌정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 특정빈집에 대한 조치명령 요건 구체화 〉

■ 김선교의원 대표발의(의안번호 제2211508호)

2025. 8.

농림축산식품해양수산위원회

수석전문위원 이 정 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 특정빈집에 대한 조치명령 요건을 대통령령에서 구체적으로 규정	2

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김선교의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 7. 16.
3. 회 부 일 : 2025. 7. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

최근 농어촌지역에서는 저출산, 고령화, 지역 간 불균형 심화 등으로 인해 빈집이 급속히 증가하고 있음. 현행법은 안전사고나 범죄 발생 등의 우려가 있는 농어촌지역의 빈집에 대하여 시장·군수·구청장이 해당 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 하고 있으며, 소유자가 정당한 사유 없이 조치 명령(개축·수리 제외)을 이행하지 않을 경우 직권으로 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 현행법상 “필요한 조치” 및 “정당한 사유”의 판단 기준이 명확하지 않아, 철거 등 소유자의 재산권을 직접적으로 제한하는 조치의 경우 민사소송이나 행정소송 등 법적 분쟁이 지속적으로 발생하고 있음.

이에 “필요한 조치”와 “정당한 사유”의 구체적인 기준과 범위를 대통령령으로 명확히 정하도록 함으로써, 빈집 정비 관련 조치의 일관성과 예측 가능성을 확보하려는 것임(안 제65조의5제7항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 특정빈집에 대한 조치명령 요건을 대통령령에서 구체적으로 규정

현행법 제65조의5제1항은 시장·군수·구청장이 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 “필요한 조치”를 명하고, 소유자는 “정당한 사유”가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하도록 규정하고 있음.

개정안은 위 조항의 “필요한 조치” 및 “정당한 사유”의 구체적인 기준과 범위를 대통령령에서 정하도록 하려는 것임(안 제65조의5제7항 신설).

현 행	개 정 안
제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집이 특정 빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 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. ② ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 제1항에 따른 필요한 조치 및 정당한 사유의 구체적인 기준과 범위는 대통령령으로 정한다.</u> 부 칙 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

고령화 및 인구 이탈로 농어촌 지역의 빈집 문제가 심각한 사회 문제로 대두되고 있는 가운데, ① 농촌의 미관을 저해할 뿐 아니라, ② 붕괴 위험 등 안전상 문제를 유발하고, ③ 범죄에 활용될 가능성도 있어 농촌의 이탈을 가속화하는 악순환 요인이 되고 있는 농어촌지역의 빈집을 체계적으로 관리·활용할 필요성이 증가하고 있음.

[전국 빈집 정비 실적]

(단위: 호)

구분	정비 실적			2024년 빈집현황 [B]	2024년 정비율 [A/(A+B)]
	2022년	2023년	2024년[A]		
전국 계	7,672	7,836	6,844	134,009	4.86%

*2024년 빈집현황: 전국 총 134,009호 중 도시 55,914호, 농어촌 78,095호

※출처: 「범정부 빈집 관리 종합계획」(관계부처 합동, 2025. 5.)

현행법은 빈집 중 ① 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려, ② 위생상 유해, ③ 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손, ④ 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기 부적절한 빈집을 “특정빈집”으로 정의하고 있는데,

이러한 특정빈집에 대해, 현행법은 시장·군수·구청장이 특정빈집 소유자에게 철거·개축·수리 등 “필요한 조치”를 명하고(이하 “조치 명령”) 소유자는 “정당한 사유”가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하도록 규정함.

개정안은 특정빈집에 대한 “필요한 조치” 및 “정당한 사유”의 구체적인 기준과 범위를 대통령령으로 정하도록 함으로써, ① 각 지방자치단체의 특정빈집에 관한 행정조치의 기준을 명시하여 행정효율성을 제고하고, ② 조치 명령과 이를 이행하지 않을 사유에 대해 예측가능성 및 일관성을 제고함으로써 빈집 소유자의 권리를 보호하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

다만, 개정안은 다음의 사항을 고려하여 심사할 필요가 있어 보임.

먼저, 개정안은 “필요한 조치”의 범위와 기준을 법률에서 예측가능한 수준으로 규정한 이후 하위입법에 위임하는 방안을 고려할 수 있어 보임.

구체적으로 살펴보면, 특정빈집에 대한 조치 명령은 소유자의 의사와 관계없이 시장 등이 철거·개축·수리 등을 명하는 것이고, 이를 이행하지 않는 경우에는 법 제133조¹⁾에 따라 이행강제금을 부과하며, 제65조의5제2항²⁾에 따라 시장·군수·구청장은 직권으로 철거 등의 조치도 할 수 있음.

개정안은 국민의 권리를 제한하는 특정빈집에 대한 조치 명령의 구체적인 기준과 범위를 하위법령에 위임하려는 것인데, 법률의 문구만으로는 어떠한 기준으로 철거·수리 등의 명령이 구분되는지 예측하기 어려운

1) 「농어촌정비법」

제133조(이행강제금) ① 시장·군수·구청장은 제65조의5제1항에 따른 조치 명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치 명령을 이행하지 아니한 소유자에게 500만원 이하의 범위에서 조치 명령 이행에 소요되는 비용 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액으로 이행강제금을 부과한다.

2) 「농어촌정비법」

제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 조치 명령(개축·수리는 제외한다)을 받은 자가 정당한 사유 없이 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집에 대하여 철거 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 조치 명령을 받은 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치에 소요된 비용을 징수할 수 있다.

측면이 있으므로, 이를 개정안과 같이 전부 하위입법에서 정할 수 있도록 한다면 ‘포괄위임금지 원칙’에 부합하지 않을 소지³⁾가 있어 보임.

따라서, 개정안은 어떠한 조건을 고려하여 조치명령을 하는지 대강의 요소를 법률에서 직접 규정하는 것이 보다 바람직한 측면이 있어 보임.

다음으로, 도시에 관한 빈집을 규정하고 있는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서도 현행법의 특정빈집에 대한 조치명령과 유사한 취지의 규정이 있음.

따라서, 도시지역과 농어촌지역의 빈집에 대한 정비의 일관성 및 지자체 등의 혼동을 방지하기 위해서는, 개정안과 함께 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 개정도 함께 논의할 필요가 있어 보임.

「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 <u>안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치</u>를 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 <u>특별한 사유</u>가 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

참고로, 현재 농어촌 빈집정비를 위한 개별법을 제정하기 위한 제정안

3) 이와 관련한 헌법재판소 결정례를 살펴보면, 영화진흥법이 제한상영가 상영등급분류의 구체적 기준을 영상물등급위원회의 규정에 위임하고 있는 것은 포괄위임금지원칙에 위배된다고 결정한 바 있음(헌법재판소 2008. 7. 31.자 2007헌가4 결정).

이 다수 발의⁴⁾되어 상임위원회에서 심사되고 있고,

정부는 2025년 5월 「범정부 빈집 관리 종합계획」을 발표하면서 농어촌은 「농어촌빈집정비특별법」, 도시는 「빈건축물정비특별법」을 각각 제정하여 빈집 관리기준을 통일하고, 전국 단위 통합적 빈집 관리체계를 구축하겠다고 발표하였음.

한편, 개정안에 대하여 농림축산식품부는 현행법에 따라 “필요한 조치” 및 “정당한 사유”를 예측할 수 있으므로, 이를 대통령령에서 구체적으로 규정하는 내용은 필요성이 낮다는 입장⁵⁾임.

현행법: 「농어촌정비법」
제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 <u>철거·개축·수리 등 필요한 조치</u> 를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 <u>정당한 사유</u> 가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 다만, <u>천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유</u> 로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있다.

문 의 처

02)6788-5417

4) 제22대국회, 농어촌 빈집정비 관련 제정안 현황

의안번호	의안명	발의일
2208561	농어촌 빈집정비에 관한 특별법안(이만희의원 등 11인)	2025-02-27
2209124	농어촌 빈집 정비 및 활용에 관한 특별법안(윤준병의원 등 18인)	2025-03-19
2209765	농어촌 빈집정비 촉진을 위한 특별법안(정희용의원 등 12인)	2025-04-11

5) ‘필요한 조치’는 일반적으로 철거·개축·수리 등에 해당하고, ‘정당한 사유’는 천재지변·기술적인 곤란 등 60일 이내에 조치가 곤란한 경우로 이미 규정되어 있다는 입장임.