

빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 주거환경을 악화시키고 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함(안 제1조).
- 시장·군수등이 빈 건축물 등에 대하여 5년마다 실태조사를 실시하고, 빈 건축물 여부 및 등급 산정 등을 위하여 매년 현황조사를 실시하도록 하며, 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위한 정보시스템을 구축할 수 있도록 함(안 제13조).
- 시장·군수등이 빈 건축물이 증가하고 있거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 빈 건축물 정비촉진지역으로 지정할 수 있도록 함(안 제18조).
- 빈 건축물 정비사업의 효율적 시행을 위하여 필요한 경우 시장·군수등이 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 등을 사업시행자로 지정할 수 있도록 함(안 제19조).

- 시장·군수등은 기본계획에 따르거나 안전사고 등의 우려가 높은 경우 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있고, 해당 빈 건축물 소유자가 이를 따르지 아니하면 직권으로 필요한 조치를 할 수 있도록 함(안 제27조 및 제28조).
- 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업 비용 등의 전부 또는 일부를 보조하거나 출자·융자할 수 있도록 함(안 제31조).

II. 검토의견

1. 과세 정보 등 자료 요청 권한은 행정기관의 장에게만 부여할 필요

안 제11조제1항은 전문기관의 장이 실태조사 및 현황조사를 위하여 필요한 경우 주민등록 전산정보, 국세·지방세 등 납세 정보, 수도·전기 요금 부과내역 등을 수집·이용할 수 있도록 하고, 같은 조 제2항은 이를 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 주민등록 전산정보나 국세·지방세 등 과세정보(이하 “과세정보 등”)는 개인의 재산 및 사생활과 관련한 민감한 개인정보로서, 민간기관인 전문기관이 행정기관의 장이나 공공기관의 장에게 직접 요청

하도록 하는 것은 행정절차의 법제 원리상 적절하지 아니함.

유사입법례로 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 경우에도 전문기관의 장이 과세 정보 등을 수집·이용할 수 있도록 하지만, 이를 위하여 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료·정보를 요청할 수 있는 권한은 시장·군수등에게만 한정하여 부여하고 있음.¹⁾

이러한 점을 고려하여, “안 제8조제3항에 따른 전문기관의 장”이 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 부분을 삭제하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

[수정의견]

제 정 안	수 정 의 견
제11조(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① (생략)	제11조(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① (제정안과 같음)
② <u>시장·군수등 또는 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은</u> 실태조사 및 현황조사를 위하여 필요한 경우	② <u>시장·군수등은</u> ----- ----- -----

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청)

① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

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

② 시장·군수등은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

관계 행정기관의 장 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.	----- ----- ----- ----- ----- -----.
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (제정안과 같음)

2. 대집행의 특례 정비

안 제27조 및 제28조는 빈 건축물이 안전사고·범죄 발생 등의 우려가 있는 경우 시장·군수등이 해당 빈 건축물의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 하고, 해당 소유자가 특별한 사유 없이 이를 따르지 아니하면 시장·군수등이 직권으로 철거 등 필요한 조치를 하도록 함.

이는 「행정대집행법」 제2조²⁾의 “법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위”인바 빈 건축물 소유자가 철거의무 등을 이행하지 않는 경우 「행정대집행법」 제3조³⁾에 따라 대집행의 계고, 영장에 의한 통지 등

- 2) 「행정대집행법」 제2조(대집행과 그 비용징수) 법률(법률의 위임에 의한 명령, 지방자치단체의 조례를 포함한다. 이하 같다)에 의하여 직접명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위로서 타인이 대신하여 행할 수 있는 행위를 의무자가 이행하지 아니하는 경우 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정될 때에는 당해 행정청은 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제삼자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수할 수 있다.
- 3) 「행정대집행법」 제3조(대집행의 절차) ①전조의 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 고려

의 절차를 거쳐 대집행하게 됨.

안 제30조는 이러한 「행정대집행법」 적용의 특례를 규정하여, 시장·군수등이 제28조에 따라 필요한 조치를 할 때 ① 재해가 발생할 위험이 절박하거나 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 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있도록 규정함.

이 중 “③ 철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우”란 안 제28조제1항의 “시장·군수등이 제27조에 따라 빈 건축물의 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 명하였음에도 해당 빈 건축물 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니한 경우”에 해당하는바, 이는 의무자의 대체적 작위의무 불이행이라는 일반적 대집행의 사유이지, 재해발생의 위험이 있는 경우 등과 동일하게 대집행 절차 생략의 특례를 인정할 필요가 있는 경우라고 보기에에는 어려움이 있으며, 이는 비상시 또

하여 사회통념상 해당 의무를 이행하는 데 필요한 기간이 확보되도록 하여야 한다.

②의무자가 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.

③비상시 또는 위험이 절박한 경우에 있어서 당해 행위의 급속한 실시를 위하여 전2항에 규정한 수속을 취할 여유가 없을 때에는 그 수속을 거치지 아니하고 대집행을 할 수 있다.

는 위험이 절박한 경우 등 당해 행위의 급속한 실시를 요하여 절차를 생략할 수 있도록 규정한 「행정대집행법」 제3조제3항의 취지와도 맞지 않는 측면이 있음.

따라서, 「행정대집행법」 적용의 특례로서 “철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우”를 규정한 안 제20조제1항제3호를 삭제하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

[수정의견]

제 정 안	수 정 의 견
제12조(심사) ① · ② (생략)	제12조(심사) ① · ② (개정안과 같음)
제30조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 시장·군수등은 제28조에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.	제30조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- --.
1. · 2. (생략)	1. · 2. (제정안과 같음)
<u>3. 철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우</u>	<u><삭 제></u>
<u>4. · 5.</u> (생략)	<u>3. · 4.</u> (제정안 제4호 및 제5호와 같음)

3. 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행할 필요

제정안은 그간 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」, 「농어촌정비법」, 「건축물관리법」으로 산재되어 있던 빈 건축물 관리에 관한 법령 체계를 이 법, 「소규모주택정비법」, 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」(이하 “농어촌빈집정비법”), 「건축물관리법」(준공 20년 미만)의 체계로 지역별·유형별 통·폐합하여 통합적인 관리체계를 구축하는 데에 입법 배경이 있음.

이에 따라, 안 제7조는 다른 법률과의 관계를 규정하여 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호가목 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호가목의 읍·면 지역에 대하여는 농어촌빈집정비법을 우선하여 적용하되, 실태조사, 정비계획의 수립 등 빈 건축물의 효율적인 정비 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 이 법을 적용하도록 규정하고 있음.

그러나, 현재 법제사법위원회에 계류 중인 농어촌빈집정비법안⁴⁾은 시행일을 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있는바, 제정안이

4) 법사위 회부일: 2025. 12. 1., 의안번호 제DD20639호

농어촌빈집정비법보다 먼저 시행될 경우, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호가목 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호가목의 읍·면 지역의 빈집에 대하여 입법적 공백이 발생할 우려가 있음.

이에 제정안의 시행시기를 농어촌빈집정비법 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」과 동일하게 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하도록 하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

[수정의견]

제정안 부칙	수 정 의 견
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 <u>6개월</u> 이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) ----- <u>1년</u> -----.

(수석전문위원 심 정 희)