



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 적용대상에 “사용중단 건축물” 추가 》

■ 노종면의원 대표발의(의안번호 제2210093호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 노종면의원 대표발의(제2210093호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 법률 적용 대상에 “사용중단 건축물” 추가 (안 제2조제1호의2 및 제1호의3 신설 등)	2
나. 정비사업 사업대행자 지정 등(안 제12조의3)	7
다. 부칙	10

I. 노종면의원 대표발의(제2210093호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 노종면의원 등 18인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 오랫동안 방치된 건축물의 실태조사, 정비계획, 철거, 안전 조치명령, 공사비용 보조, 취득 등을 규정하고 있음. 하지만 그 적용대 상을 공사중단의 사유로 장기방치된 건축물로 한정하고 있어 기준을 확대해야 한다는 의견이 있음.

일례로 사용이 승인된 이후 관리자 부재 등으로 장기방치된 건축물 도 쓰레기 및 악취 발생, 불법주정차, 건물외관 부식 등으로 도시미관 을 저해하고 주민 안전을 위협함. 하지만 공공이 해당 건축물을 수용 하여 환경을 개선하려는 의지가 있더라도 이와 관련된 법적 근거가 없어 문제 해결에 난항을 겪고 있음.

이에 공사중단 건축물과 더불어 사용승인된 건축물 중 실태조사를 통하여 지상층 전유부분의 면적의 100분의 90 이상의 실질적인 사용 이 중단된 총 기간이 5년 이상으로 확인된 건축물을 사용중단 건축물 로 추가 규정하여 정비, 안전조치, 취득 등이 가능하게 하려는 것임(안 제2조제1호의2 및 제1호의3 신설 등).

3. 검토의견

가. 법률 적용대상에 “사용중단 건축물” 추가

(안 제2조제1호의2 및 제1호의3 신설 등)

현행	개정안
<u>공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법</u> 제1조(목적) 이 법은 <u>공사가</u> 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 <u>공사가</u> 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	<u>장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법</u> 제1조(목적) -----<u>공사 또는 사용</u> <u>인</u>----- ----- -----<u>공사 또는 사용인</u>----- ----- -----. 제2조(정의) ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. “<u>사용중단 건축물</u>”이란 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 <u>사용승인</u>을 받은 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 <u>지상층 전유부분의 면적의 100분의 90 이상</u>의 <u>실질적인 사용이 중단된 총</u> <u>기간이 5년 이상으로 확인된 것</u>을 말한다. 1의3. “<u>중단 건축물</u>”이란 <u>공사중단 건축물 및 사용중단 건축물</u>을 말한다.

※ 개정안 신·구조문대비표(원본) 참고자료 2 참조

개정안은 「주택법」 제49조¹⁾에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조²⁾에 따른 사용승인을 받은 건축물로서, 지상층 전유부분³⁾ 면적의 90% 이상이 실질적으로 사용되지 않은 상태가 총 5년 이상 확인된 건축물을 “사용중단 건축물”로 정의하고 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “「방치건축물정비법」”이라 함)의 적용을 받도록 규정하면서 법률 제명을 비롯해 관련 조문들을 일괄적으로 개정하려는 것임.

현행 「방치건축물정비법」은 방치된 건축물의 실태조사, 정비계획 수립, 철거, 안전조치명령, 공사비용 보조, 취득 등의 적용대상을 “공사중단”의 사유로 방치된 건축물로 한정⁴⁾하고 있음.

1) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다. (이하 생략)

2) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다. (이하 생략)

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. (이하 생략)

제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이, 사용검사·사용승인 이후 관리자 부재 등으로 방치된 건축물의 쓰레기 및 악취 문제·건물 외관 부식 등으로 도시미관을 저해하고 주민들의 안전을 위협하고 있음에도, 공공이 해당 건축물을 수용하여 환경을 개선하기 위한 법적 근거가 없다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사용검사·사용승인된 건축물 중 실질적으로 사용이 중단된 건축물을 「방치건축물정비법」의 적용대상에 추가하여 정비·안전조치 등을 가능하게 하려는 것으로, 사용검사·사용승인 후 방치된 건축물을 법률에 따라 정비하고자 하는 취지는 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 개정안을 심사하는 과정에서 다음과 같은 부분을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제2조제1호의2에서는 “사용중단 건축물”을 사용검사 또는 사용승인을 받은 건축물 중 지상층 전유부분 면적의 90% 이상이 “실

4) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다. (이하 생략)

질적으로 사용이 중단”된 지 5년이 지난 건축물로 규정하고 있는데, 실질적으로 사용이 중단된 것에 대한 구체적인 사항을 하위법령에서 정하도록 위임할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」⁵⁾은 “전유부분”을 구분소유권의 목적인 건물부분으로 정의하고 있는데, 이는 공동주택이나 집합건물 같이 구분소유가 가능한 건물에 적용⁶⁾하는 개념이므로, 집합건물이 아닌 건물(예를 들어, 소유자가 한 명인 일반건물)에도 개정안을 적용하기 위해서는 “지상층 전유부분의 면적”을 “지상층의 면적”으로 수정하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 사용검사·사용승인 후 장기방치된 건축물에 대한 실태조사 및 정비에 관한 법률(「빈집 및 소규모주택 정비에

5) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제1조의2(상가건물의 구분소유) (생략)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. (이하 생략)

6) 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결

- 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 구분건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없는 것이며, 집합건물의 어느 부분이 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 하는 것인바, 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 그 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는다고 보아야 한다.

관한 특례법」, 「농어촌정비법」 등)이 이미 시행되고 있으므로(참고 자료 1 참조), 개정안이 통과될 경우 대상별 근거법령이 중복될 우려가 있다는 입장임.

나. 정비사업 사업대행자 지정 등(안 제12조의3)

현행	개정안
제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 <u>건축물등에</u> 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다. ⑤ ~ ⑧ (생략)	제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- <u>건축물등에</u> ----- ----- ----- ----- ----- ⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)

※ 시행일 : 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

현행 「방치건축물정비법」 제12조의3⁷⁾은 특별자치시장·특별자치도

7) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 해당 건축주의 건축물 및 대지의 관리와 처분의 전부를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 건축주의 동의가 있는 경우(대지가 공동소유인 경우에는 동의한 공유 소유자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)
2. 해당 건축물·토지 등의 이해관계자의 권리를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상액계획에 대한 이해관계자의 동의가 있는 경우(이해관계자가 2인 이상인 경우에는 동의한 이해관계자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. 사업대행자
2. 제6조제1항제1호부터 제8호까지에 해당하는 사항(해당되는 사항에 한정한다)
3. 대행의 범위
4. 제12조의2제2항제4호부터 제7호까지에 해당하는 사항
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장과 사업대행자가 협의하여 변경한다.

④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 건축물등에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계

지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 “시장·군수·구청장”이라 함)으로 하여금 장기간 건축이 중단되는 등 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어려울 때, 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 “사업대행자”를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있도록 규정하고 있음.

시장·군수·구청장이 사업대행자를 지정하는 경우 사업대행협약서의 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 “공사중단 건축물등”⁸⁾에 대해 건축주의 지위를 획득한 것으로 간주하도록 규정하고 있음.

안 제12조의3제4항은 사업대행자 지정 고시가 있는 경우, 사업대행자가 해당 “공사중단 건축물”에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호⁹⁾에

법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다.

⑤ 사업대행자는 제2항의 고시일부터 90일 이내에 「건축법」 제21조에 따라 착공신고를 하여야 한다. 다만, 사업대행협약서 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 사업대행자는 건축주에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 관한 권리를 보전하기 위하여 건축주에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.

⑦ 사업대행자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인의 신청 전까지 제1항 각 호의 건축주 및 이해관계자에게 보상액을 각각 지급하여야 한다.

⑧ 사업대행의 고시와 개시결정의 효과, 예상 수입액과 지출액의 산정방법, 사업대행자의 업무집행, 사업대행의 완료와 그 고시 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

8) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다. (이하 생략)

9) 「건축법」

따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 규정하려는 것임.

이와 관련하여, 개정안을 심사하는 과정에서 다음과 같은 부분을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

현행 「방치건축물정비법」 제12조의3제4항¹⁰⁾은 사업대행자가 “공사중단 건축물등”에 대하여 건축주의 지위를 획득한 것으로 간주하고 있음. 이는 건축주를 대신하여 사업대행자가 정비사업을 시행하려면 “건축물의 소유권 외의 권리”와 “공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리”를 확보할 필요가 있기 때문으로 판단됨.

따라서, 사업대행자가 이를 포함하여 건축주의 지위를 획득할 수 있도록 조문을 “장기중단 건축물등(사용중단 건축물은 제외한다.)”로 수정할 필요가 있을 것으로 보이고, 국토교통부 역시 이에 동의하는 입장임.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.~ 11. (생략)

12. “**건축주**”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다. (이하 생략)

10) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① ~ ③ (생략)

④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해당 공사중단 건축물등에 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권리와 책임을 승계한 것으로 본다. (이하 생략)

다. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 공포 후 1년이 경과한 날부터 이 법을 시행하는 것으로 시행일을 규정하고 있는데, 다음과 같은 내용을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안의 부칙은 시행일만 규정하고 경과조치를 규정하지 않고 있으므로, 개정 전후의 동일성을 유지하기 위해 “이 법 시행 당시 종전의 「방치건축물정비법」 제5조 따라 수립된 기본계획 및 제6조에 따라 수립된 정비계획은 이 법에 따라 수립된 것으로 본다.”는 내용의 경과조치¹¹⁾를 마련할 필요가 있을 것으로 판단됨.

둘째, 개정안은 법률의 제명을 변경하는 내용을 포함하고 있으므로,

11) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024, 887면

나. 행정계획 또는 제도·직위 등의 명칭이 변경되는 경우 경과조치

- 법률의 개정으로 행정계획 또는 제도·직위 등의 명칭이 변경되는 경우 개정 전후의 동일성 및 구법에 따라 발생한 효력 등에 관한 문제가 제기될 수 있으므로 별도의 경과조치를 두는 것이 명확하다.

(입법례) 「지역중소기업 육성 및 혁신촉진 등에 관한 법률」

부 칙 <제18358호, 2021. 7. 27.>

제3조(육성계획 수립에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「중소기업진흥에 관한 법률」 제62조의15에 따라 수립된 지방중소기업의 육성계획은 이 법 제6조에 따라 수립된 지역 중소기업의 육성 및 혁신촉진 계획으로 본다.

“이 법 시행 당시 다른 법령에서 종전의 「방치건축물정비법」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 법 가운데 그에 해당하는 규정이 있으면 종전의 「방치건축물정비법」 또는 그 규정을 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.”는 내용의 다른 법령과의 관계¹²⁾를 부칙에 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5585

12) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024년, 920면

나. 법률 제명이 변경되는 경우

- 법률 제명이 함께 변경되는 경우에는 “이 법 시행 당시 다른 법령에서 종전의 「○○○법」 또는 그 규정을 인용한 경우 이 법 중(가운데) 그에 해당하는 규정이 있는 때에는 (있으면) 종전의 「○○○법」 또는 그 규정을 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다”고 규정한다.

(입법례) 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」

부 칙 <제19590호, 2023. 8. 8.>

제10조(다른 법령과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법령(이 법 시행 전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 법령을 포함한다)에서 종전의 「문화재보호법」 또는 그 규정을 인용한 경우에 이 법 가운데 그에 해당하는 내용이 있으면 종전의 「문화재보호법」 또는 그 규정을 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

참고 1

공사중단 및 빈집 건축물 정비체계 비교 (자료: 국토교통부)

구분	공사중단 건축물	빈집 (소규모정비법)	빈집 (농어촌정비법)	빈 건축물
근거 법령	「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	「농어촌정비법」	「건축물관리법」
관련 부처	국토교통부 건축정책과	국토교통부 도심주택공급협력과	농림축산식품부 - 농촌재생지원팀 해양수산부 - 어촌어항재생과	국토교통부 건축정책과
지원 기구	「관련 법 제13조의2」 (現 한국부동산원)	「관련 법 제50조」 (現 한국부동산원)	법령에 따른 지원기구無 관련법 시행령 제59조의5 실태조사 대행기관 (現 한국부동산원)	「관련 법 제39조」 건축물관리지원센터에서 관리
대상 (정의)	「관련 법 제2조」 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것	「관련 법 제2조」 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택 * 공공임대주택, 미분양주택 등은 제외(시행령 제2조)	「관련 법 제2조」 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물	「관련 법 제42조」 주택과 농어촌 건축물을 제외한 모든 건축물 중 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 건축물 전체가 비어있는 상태인 건축물
용도	모든 건축물	주택	농어촌 주택이나 부속건축물	주거용 제외 모든 건축물
관련 조사 및 주체	「관련 법 제4조」 3년마다 국토교통부장관이 실태조사 수행	「관련 법 제5조」 5년마다 시장·군수 등 실태조사 수행	「관련 법 제64조의2」 시·군·구 실태조사 수행	「관련 법 시행규칙 제2조」 건축물관리에 관한 정책의 수립 및 시행에 필요 시 국토부장관·시·군·구
계획 주체	「관련 법 제5조, 6조」 - 정비기본계획 : 국토교통부장관 - 정비계획 : 시도지사	「관련 법 제4조」 - 정비계획 : 시장·군수 등	「관련 법 제64조」 - 정비계획 : 시·군·구(5년) - 빈집정비 이행계획(1년)	-
정비 주체	「관련 법 제2조」 시·군·구	「관련 법 제10조」 시장·군수 등 또는 빈집의 소유자	「관련 법 제64조」 시·군·구	「관련 법 제42조」 시·군·구
직권 조치	「관련 법 제7조」 직권 철거, 안전조치 명령	「관련 법 제11조」 직권 철거 가능	「관련 법 제65조의5」 특정 빈집 직권 철거 가능	「관련 법 제43조」 직권 해체 가능
정비 체계	정비기본계획 수립(국토교통부) ↓ 정비계획 수립(시·도) ↓ 정비사업 실시(시·군·구)	정비계획 수립(시장·군수 등) ↓ 정비사업 실시(시장·군수 등)	정비계획 수립(시·군·구) ↓ 정비사업 실시(시·군·구)	소유자에게 해체 명령 (건축위원회 심의 후) ↓ 소유자 자진 해체 ↓ 직권 해체(명령 미이행)

참고 2

개정안 조문대비표

현행	개정안
<u>공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법</u> 제1조(목적) 이 법은 <u>공사가 중단되어</u> 장기방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 <u>공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다.</u> 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 1의2. “<u>공사중단 건축물등</u>”이란 <u>공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지</u>	<u>장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법</u> 제1조(목적) ~~-----공사 또는 사용~~ <u>인</u>~~-----~~ <del>-----공사 또는 사용이</del>~~-----~~ ~~-----~~. 제2조(정의) ~~-----~~ ~~-----~~. 1. (현행과 같음) 1의2. “<u>사용중단 건축물</u>”이란 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 지상층 전유부분의 면적의 100분의 90 이상의 실질적인 사용이 중단된 총 기간이 5년 이상으로 확인된 것을 말한다. 1의3. “<u>중단 건축물</u>”이란 <u>공사중단 건축물 및 사용중단 건축물</u>을 말한다. 1의4. <del>--중단</del>~~-----중단~~ ~~-----~~ ~~-----~~ <u>중단</u>~~-----~~

현행	개정안
에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다. 2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 <u>공사중단 건축물 정비계획</u>에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 <u>공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여</u> 활용하는 일련의 사업을 말한다. 가. 제7조 및 제7조의2에 따른 <u>공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거</u> 나. (생략) 다. 제9조에 따른 분쟁의 <u>조정</u> 라. (생략) 마. 제12조에 따른 <u>공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개</u> 바. (생략) 사. 제12조의3에 따른 대형 사업에 의한 공사 <u>재개</u> 3. 4. (생략) 5. “이해관계자”란 <u>공사중단 건축물</u> 등에 대한 담보물권 등 소유권 외	----- ----- ----- 2. ----- ----- ----- ----- -----<u>중단</u> <u>건축물 정비계획</u>----- ----- ----<u>통하여 중단 건축물을 철거하거나 공사중단 건축물을 완공하여</u>----- -----. 가. -----<u>중단</u>-----<u>중단</u>----- ----- 나. (현행과 같음) 다. -----<u>조정(사용중단 건축물은 제외한다)</u> 라. (현행과 같음) 마. -----<u>중단</u>----- ----- 바. (현행과 같음) 사. ----- -----<u>재개(사용중단 건축물은 제외한다)</u> 3. 4. (현행과 같음) 5. -----<u>중단</u>----- -----

현행	개정안
의 권리를 가진 자를 말한다. 제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 <u>공사중단</u> 건축물 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 3년마다 실시하여야 한다. <후단 신설> 1. <u>공사중단</u> 건축물의 지역별 소재 현황 2. <u>공사중단</u> 건축물별 공사 <u>진행상황</u> 및 중단기간 3. <u>공사중단</u> 건축물별 <u>공사중단의</u> 직접적·간접적 원인 4. <u>공사중단</u> 건축물별 권리관계 현황 5. (생략) ② (생략) ③ 국토교통부장관 또는 제2항에 따라 실태조사를 대행하는 전문기관의 장은 제1항에 따른 실태조사를 위하여 건축주, <u>건축관계자</u>, 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 건축물·대지 등 <u>건축공사 현장</u>에 출입하여 실태조사에 필요한 사항을 점검할 수 있다. ④ (생략)	-----. 제4조(중단 건축물 실태조사) ① --- ----- -----<u>중단</u>----- ----- -----<u>. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 의견을 들어야 한다.</u> 1. <u>중단</u>----- 2. <u>중단</u>-----<u>진행상황</u> (<u>공사중단 건축물에 한정한다</u>)----- ----- 3. <u>중단</u> 건축물별 공사 또는 사용 <u>중단의</u>----- 4. <u>중단</u>----- 5. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----<u>건축관계자, 소유자, 관리자,</u>----- ----- -----<u>건축공사 현장 또는 사용중단 건축물</u>----- -----. ④ (현행과 같음)

현행	개정안
제5조(<u>공사중단</u> 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 <u>공사중단</u> 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 기본계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 1. <u>공사중단</u> 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향 2. 제6조에 따른 <u>공사중단</u> 건축물 정비계획의 수립방향 3. <u>공사중단</u> 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준 4. (생략) 5. 그 밖에 <u>공사중단</u> 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 확정된 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 <u>공사중단</u> 건축물의 소재지를 관할하는 <u>특별시·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사</u>(이하 “시·도지사”라 한다)에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.	제5조(<u>중단</u> 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① ----- ----- -----<u>중단</u>----- ----- ----- ----- ----- -----, ----- -----, 1. <u>중단</u>----- ----- 2. -----<u>중단</u>----- ----- 3. <u>중단</u>----- ----- 4. (현행과 같음) 5. -----<u>중단</u>----- ----- ----- ② ----- ----- -----<u>중단</u>----- -----<u>시·도지사에게</u>----- -----.

현행	개정안
제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 <u>공사중단 건축물 정비계획</u>(이하 “정비계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 2. (생략) 3. <u>공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준</u> 4. <u>공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.</u> <신설> <신설>	제6조(중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① ----- ----- -----중단----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 중단----- ----- 4. 중단----- ----. ----- -----건축물 또는 사용중단 기간이 10년 이상인 사용중단 건축물이----- ---다음 각 목의 구분에 따른----- -----. 가. <u>공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되어 있는 경우: 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안</u> 나. <u>사용중단 기간이 10년 이상인 사용중단 건축물이 포함되어 있는 경우: 제2조제2호가목, 마목 및 바목의 정비방법을 통하여</u>

현행	개정안
5. 제12조제1항에 따라 <u>공사중단</u> 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획 6. <u>공사중단</u> 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 <u>공사중단</u> 건축물등이 있는 경우 그 세부목록 7.·8. (생략) ② 시·도지사는 정비계획을 수립하거나 변경하는 경우 정비계획안을 해당 <u>공사중단</u> 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 서면으로 통보한 후 사업설명회를 개최하고, 해당 <u>공사중단</u> 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과 협의의 거치며, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. ③ ~ ⑤ (생략) 제7조(<u>공사중단</u> 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>공사중단</u> 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서	<u>해당 사용중단 건축물을 철거·활용할 수 있는 방안</u> 5. -----<u>중단</u>----- 6. <u>중단</u>----- 6의2. -----<u>중단</u>----- 7.·8. (현행과 같음) ② -----<u>중단</u>-----<u>건축관계자, 소유자, 관리자</u>-----<u>중단</u>----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음) 제7조(<u>중단</u> 위험건축물의 철거 등) ① -----<u>중단</u>-----<u>중단</u>-----

현행	개정안
“<u>공사중단 위험건축물</u>”이라 한다)에 대하여 정비계획에서 정하는 바에 따라 <u>건축주에게</u> 철거를 명할 수 있다. 다만, 정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>건축주에게</u> 철거를 명할 수 있다. 1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 <u>공사중단</u> 건축물 2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 <u>공사중단</u> 건축물 ② 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 <u>건축주는</u> 특별한 사정이 없으면 6개월 이내에 <u>공사중단 위험건축물</u>을 철거하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다. ③ 시장·군수·구청장은 <u>공사중단 위험건축물</u> 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 <u>공사중단 위험건축물</u>을 철거하거나 해당 <u>공사중단 위험건축물</u> 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당	----- -----<u>건축주</u> <u>또는 소유자에게</u>----- --. ----- ----- ----- -----. 1. ----- -----<u>중단</u>----- 2. ----- -----<u>중단</u>----- ② ----- -----<u>건축주 또는 소유자는</u>----- -----<u>중단</u>----- -----. ----- ----- ----- -----. ③ -----<u>중단 위험건축물의 건축주 또는 소유자</u>----- ----- ----- ----- ----- -----<u>중단</u>----- -----<u>중단</u>----- ----- -----<u>중</u>

현행	개정안
<u>공사중단</u> 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “<u>공사중단</u> 위험건축물등”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다. ④ 시장·군수·구청장이 제3항에 따라 철거할 <u>공사중단</u> 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 <u>공사중단</u> 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 <u>내용을</u> 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 <u>공사중단</u> 위험건축물 건축주가 <u>공사중단</u> 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다. ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 <u>공사중단</u> 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 <u>경우에는</u>	<u>단</u>----- ----- ----- -----<u>중단</u>----- ----- -----. ④ ----- -----<u>중단</u> <u>위험건축물의 건축주 또는 소유자</u>----- -----<u>중단</u>----- ----- -----<u>내용을 2개 이상의 일간신문(해당 중단 위험건축물이 소재한 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 1개 이상을 포함하여야 한다)</u>----- ----- -----<u>중단-위험건축물의 건축주 또는 소유자-중단</u>----- -----. ⑤ ----- -----<u>중단</u>----- -----<u>건축주 또는 소유자에게</u>----- -----. ----- ----- ----- -----<u>경우(공사</u>

현행	개정안
「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.	<u>중단 건축물에 한정한다</u>)에는----- ----- ----- --.
⑥ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.	⑥ ----- ----- -----.
1. <u>공사중단 위험건축물 건축주가</u> 보상비 수령을 거부하는 경우	1. <u>중단 위험건축물의 건축주 또는 소유자가</u> -----
2. <u>공사중단 위험건축물 건축주의</u> 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우	2. <u>중단 위험건축물의 건축주 또는 소유자의</u> ----- -----
3. (생략)	3. (현행과 같음)
⑦ 시·도지사는 제3항 또는 제4항에 따른 <u>공사중단</u> 위험건축물의 철거나 <u>공사중단</u> 위험건축물등의 취득이 완료된 때에는 정비계획을 변경하여야 한다.	⑦ ----- ----- <u>중단</u> ----- <u>중단</u> ----- -----.
제7조의2(<u>장기공사중단</u> 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “ <u>장기공사중단</u> 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>건축주에게</u> 해당 <u>장기공사중단</u> 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.	제7조의2(<u>장기중단</u> 위험건축물의 철거) ① ----- ----- ----- <u>건축물</u> 또는 <u>사용중단</u> 기간이 총 15년 이상인 <u>사용중단</u> 건축물로서----- ----- ----- <u>장기중단</u> ----- ----- <u>건축주</u> 또는 <u>소유자에게</u> ----- <u>장기중단</u> -----

현행	개정안
② 제1항에 따른 <u>장기공사중단</u> 위험 건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다. 제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 <u>공사중단</u> 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 <u>건축주에게</u> 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다. 1. 공사현장 <u>출입통제</u>를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 2. <u>공사중단</u> 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지 3. 4. (생략) 5. <u>공사중단</u> 건축물을 가리는 가림막 설치 6. 그 밖에 <u>공사중단</u> 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치 제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 <u>공사중단</u> 건축물의 공사 <u>재개</u> 또는 <u>철거</u>(제7조 및 제7조의2에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 <u>건축주</u>를	-----. ② -----<u>장기중단</u>----- -----. 제7조의3(안전조치명령 등) ----- -----<u>중단</u>----- ----- -----<u>건축주 또는 소유자에게</u>----- -----. 1. -----<u>또는 사용중단 건축물의 출입통제</u>----- 2. <u>중단</u>----- 3. 4. (현행과 같음) 5. <u>중단</u>----- 6. -----<u>중단</u>----- 제8조(공사비용의 보조 등) ① ----- ----- ----- ----- -----<u>재개 또는 중단 건축물의 철거</u>----- ----- -----

현행	개정안
주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. ② (생략) 제10조(조세 감면) 지방자치단체는 공사중단 건축물등을 취득하여 신축 또는 공사를 재개하려는 자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 그 취득세를 감면할 수 있다. 제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의 2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「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 제1항에 따른 개별 합의에 의한 매수가격은 매수대상 공사중단 건축물등의 위치·형상·환경 및 이용상황 등을 고려하여 평가한 금액을 기준으로 당사자의 합의에 따라 결정한다. 이 경우 매수가격의 기준이	건축주 또는 소유자를----- ----- -----건축주 또는 소유자에게----- -----. ② (현행과 같음) 제10조(조세 감면) -----중단----- ----- ----- -----. 제11조(중단 건축물등의 취득) ① -- ----- ----- -----중단----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② -----중단----- ----- ----- -----.

현행	개정안
되는 평가금액의 산정 시기 및 산정 방법 등은 대통령령으로 정한다. ③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 <u>공사중단</u> 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 제6조제5항에 따른 정비계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다. ④ (생략) 제12조(취득한 <u>공사중단</u> 건축물의 정비) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 <u>공사중단</u> 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 <u>철거</u>, <u>신축</u> 또는 <u>그</u> 공사를 재개하여야 한다. ② (생략) 제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 <u>공사중단</u> 건축물등의 취득과	----- -----. ③ ----- ----- ----- -----<u>중단</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ (현행과 같음) 제12조(취득한 <u>중단</u> 건축물의 정비) ① ----- ----- -----<u>중단</u>----- ----- -----<u>중단</u> 건축물을 철거, 신축하거나 <u>공사중단</u> 건축물의----- -----. ② (현행과 같음) 제12조의2(위탁사업의 시행) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>중단</u>-----

현행	개정안
제12조에 따른 <u>공사중단</u> 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.	~~-----중단-----~~ ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업 협약서를 위탁사업자와 협의하여 작 성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 취득 대상이 되는 <u>공사중단</u> 건축 물등의 세부목록	4. ----- <u>중단</u> ----- -----
5. ~ 8. (생략)	5. ~ 8. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)
제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① ~ ③ (생략)	제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제2항에 따라 사업대행자 지정 고시가 있는 경우 사업대행자가 해 당 <u>공사중단 건축물등에</u> 대하여 「건축법」 제2조제1항제12호에 따 른 건축주의 지위를 획득한 것으로 보며, 관계 법률에 따른 건축주의 권 리와 책임을 승계한 것으로 본다.	④ ----- ----- ~~-----건축물에-----~~ ----- ----- -----.
⑤ ~ ⑧ (생략)	⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)

현행	개정안
제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ①·② (생략) ③ <u>공사중단</u> 건축물의 건축기준 적용 등에 관하여는 「건축법」 제73조를 준용한다. ④ (생략) ⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제13조에 따른 <u>공사중단</u> 건축물 정비기금에 적립하여야 한다. ⑥ 위탁사업자 또는 사업대행자 중 제12조의2제1항제3호에 해당하는 자가 정비사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」에도 불구하고 한국토지주택공사 또는 지방공사가 <u>공사중단</u> 건축물의 신축 또는 <u>공사재개</u>의 감리 업무를 수행할 수 있다. 다만, 감리자의 배치 기준 및 감리대가 등은 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다. 제13조(<u>공사중단</u> 건축물 정비기금의 설치) ① <u>공사중단</u> 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 <u>공사중단</u> 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수·구청장은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있다.	제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ①·② (현행과 같음) ③ <u>중단</u>----- ----- -----. ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- -----<u>중단</u>----- -----. ⑥ ----- ----- ----- ----- -----<u>중단</u>----- -----<u>공사중단</u> 건축물의 <u>공사재개</u>의----- -----. -----. 제13조(<u>중단</u> 건축물 정비기금의 설치) ① <u>중단</u>----- ----- -----<u>중단</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 제7조 및 제7조의2에 따른 <u>공사중단</u> 위험건축물 및 장기<u>공사중단</u> 위험건축물의 직권 철거 2. (생략) 3. 제11조에 따라 취득하는 <u>공사중단</u> 건축물등의 건축주 또는 이해관계자에 대한 보상 4. 제12조, 제12조의2, 제12조의3에 따른 <u>공사중단</u> 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개 5. 6. (생략) ④·⑤ (생략) 제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① (생략) ② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다. 1. <u>공사중단</u> 건축물 실태조사 지원 2. <u>공사중단</u> 건축물의 정비기본계획 및 정비계획 수립 업무 지원 3. ~ 5. (생략) ③ (생략) 제13조의3(<u>공사중단</u> 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 국토교통부장관은 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을	② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. -----<u>중단</u>----- -----<u>중단</u>----- ----- 2. (현행과 같음) 3. -----<u>중단</u>----- -----, <u>소유자</u> 또는----- ----- 4. ----- -----<u>중단</u>----- ----- 5. 6. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음) 제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. <u>중단</u>----- 2. <u>중단</u>----- ----- 3. ~ 5. (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 제13조의3(<u>중단</u> 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① ----- ----- ----- -----

현행	개정안
선도사업으로 추진할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 <u>공사중단</u> 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다. ② ~ ④ (생략) ⑤ 선도사업의 추진에 필요한 <u>공사중단</u> 건축물등의 취득, 정비 및 정비사업의 특례에 관하여는 제11조, 제12조 및 제12조의4를 준용한다. 이 경우 제11조 중 “정비사업”은 “선도사업”으로, “제6조제5항에 따른 고시”는 “선도사업을 위한 계획의 고시”로 보고, 제11조, 제12조 및 제12조의4 중 “정비계획”은 “선도사업을 위한 계획”으로 본다. ⑥ (생략) 제16조(벌칙) 제7조의3을 위반한 <u>건축주</u>는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.	-----. -----<u>중단</u>----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음) ⑤ -----<u>중단</u>----- -----. -----. ⑥ (현행과 같음) 제16조(벌칙) -----<u>건축주 또는 소유자</u>는----- -----.