



제 428회 국회 (임시회)
제1차 농림축산식품해양수산위원회

농어촌정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 빈집의 소유권 이전 없는 정비 사업 근거 명시 〉

■ 서천호의원 대표발의(의안번호 제2211302호)

2025. 8

농림축산식품해양수산위원회

수석전문위원 이 정 은

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 빈집의 소유권 이전 없는 정비 사업 근거 명시	2

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 서천호의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 7. 7.
3. 회 부 일 : 2025. 7. 8.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 빈집의 매입과 활용에 관한 규정을 두어 지방자치단체나 한국농어촌공사 등으로 하여금 농어촌지역 빈집을 매입하여 임대주택이나 농어업에 종사하는 외국인근로자의 거주 용도로 활용하도록 규정하고 있음.

최근 농어촌지역에서는 저출산, 고령화, 지역 불균형 심화로 인해 빈집이 빠르게 증가하고 있으나, 빈집 소유자의 매도 기피로 인해 현행법상 매입 방식만으로는 빈집을 효율적으로 활용하는 데 한계가 있음. 이에 따라 일부 지방자치단체는 다양한 빈집 활용 방안을 도입하고 있으며, 이를 제도적으로 지원할 필요성이 제기됨.

이에 빈집을 매입하지 않고도 빈집 소유자와 임대, 협약 등을 통해 활용할 수 있도록 법적 기반을 마련함으로써 농어촌지역의 정주여건을 개선하고 인구 유입을 촉진하여 지방소멸을 방지하고자 함(안 제65조의7 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 빈집의 소유권 이전 없는 정비 사업 근거 명시

개정안은 시장·군수·구청장이 빈집의 소유권을 이전하지 아니하고도 임대 또는 협약을 통하여 빈집을 효율적으로 이용하는 데 필요한 조치 및 지원 등을 할 수 있도록 규정하려는 것임(안 제65조의7 신설).

현 행	개 정 안
<신 설>	제65조의7(빈집의 재생) ① 시장·군수·구청장은 빈집의 효율적인 재생(빈집의 소유권을 이전하지 아니하고 임대 또는 협약을 통하여 적절한 개축·수리를 하여 주거, 사무실, 농장, 공동작업장 등 대통령령으로 정하는 용도로 이용하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다. ② 빈집 소유자는 시장·군수·구청장에게 빈집의 재생을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 요청받은 날부터 30일 이내에 빈집 재생 여부를 소유자에게 통보하여야 한다. ③ 제2항에 따라 빈집의 재생을 요청받은 시장·군수·구청장은 직접 빈집을 재생하거나 대통령령으로 정하는 자에게 빈집의 재생 방안을 제안받아 빈집을 재생하게 할 수 있다. ④ 시장·군수·구청장은 빈집의 재생을 촉진하기 위하여 제3항에 따라 빈집을 재생하는 자에게 빈집의 개축·수리·유지에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. ⑤ 그 밖에 빈집의 재생 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 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 가능성이 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 빈집 현황 [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.)

그러나, 농어촌의 빈집은 부동산 가치가 높지 않아 소유자의 매매 의사가 적고, 빈집을 철거하는 경우 나대지에 해당하게 되어 소유자가 세금을 추가로 부담해야 하는 점이 지방자치단체가 빈집을 정비하려는 데에 현실적인 장애 요인으로 작용¹⁾하고 있음.

이에 개정안은 빈집의 소유권을 이전하지 않고도 임대·협약을 통하여 빈집을 효율적으로 활용할 수 있는 근거를 명시하려는 것임.

이처럼 소유권을 이전하지 않고 임대·협약에 따라 빈집 재정비를 지원하는 방식은, 빈집 매매의사가 적거나 빈집 철거에 따른 세금이 부

1) 「농촌 빈집 실태와 정책과제」(한국농촌경제연구원, 2020.10.)

담²⁾되는 소유자도 정비 사업에 적극적으로 참여할 유인을 만들 수 있고, 지방자치단체는 빈집의 매입 비용을 투입하지 않을 수 있어 재정 부담이 감소할 수 있으므로, 사회적 문제로 대두되고 있는 농어촌 빈집 문제를 완화하는 데 기여할 수 있을 것으로 보임.

다만, 현재 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제29조³⁾는 국가 및 지방자치단체로 하여금 농어촌 주민의 생활편의를 증진하기 위하여 빈집의 철거 및 정비 사업을 지원하도록 규정하고 있음.

이에 근거하여 빈집의 소유권을 이전하지 않고도 이를 정비하여 일정기간 공공목적에 활용하도록 하는 사업이 현행 법률 체계 내에서도 가능한 상황임.

관련 사례로는, 2025년 전북특별자치도는 빈집을 정비하여 약정 기간 동안 공공용지로 제공하는 경우에 대해 최대 25백만원을 지원하는 빈집재생사업을 추진하고 있고⁴⁾, 경상남도 산청군은 3년간 공공 활용에 동의한 빈집에 대하여 최대 7백만원까지 정비금을 지원하고 있음.

즉, 개정안은 현행 법령체계상 새로운 지원 근거를 마련하는 것은 아니며, 농어촌 빈집에 관한 사항을 규정하는 「농어촌정비법」에 빈집을

2) 현재, 철거 후 토지 공공활용시 재산세 부담 경감(최대 5년), 양도소득세 중과배제(2년) 적용

3) 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」

제29조(농어촌의 기초생활여건 개선) ① 국가와 지방자치단체는 농어촌 주민의 생활편의를 증진하고, 경제활동 기반을 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원하여야 한다.

2. 「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집의 철거 및 정비

4) 소유권 이전 없는 빈집 정비 사례(예시)

매입하지 않고 지원할 수 있는 근거와 구체적인 사항을 명시하려는 데 의의가 있는 것으로 보임.

참고로, 현재 농어촌 빈집정비를 위한 개별법을 제정하기 위한 법률안이 다수 발의⁵⁾되어 상임위원회에서 심사되고 있고,

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

문 의 처

02)6788-5417

- (사업명) 2025년 희망하우스 빈집재생사업(전북특별자치도)
- (사업기간) 2025. 2월 ~ 12월
- (사업규모) 90동
- (사업금액) 22.5억원(도비 6.75억, 시군비 15.75억) * 매칭비율 3:7
 - 사업장 별 동당 최대 25백만원 지원
- (사업내용) 도삼·농어촌 빈집 시설개선 또는 철거 후 주민공간조성 지원
 - [시설개선 시] **빈집을 시설개선하여 의무 임대기간 동안 임대**
 - [주민공간 조성시] **빈집을 정비하여 3년 이상 공공용지로 제공**(지상권 설정 3년)

※자료: 전북특별자치도 보도자료(2025. 2.)

5) 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