



제420회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 빈집정보 공개범위 구체화 》

■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2205349호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| I . 정준호의원 대표발의(제2205349호) .....   | 1 |
| 1. 제안경위 .....                     | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....              | 1 |
| 3. 검토의견 .....                     | 3 |
| 가. 빈집정보 공개범위 구체화(안 제15조제6항) ..... | 3 |

## I. 정준호의원 대표발의(제2205349호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 7.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 8.

### 2. 제안이유 및 주요내용

고령사회로 진입되고, 1인가구가 증가하면서 도심내 빈집이 크게 증가하고 있음. 대부분의 빈집이 청년이 떠나고 노인들만 남은 원도심(구도심)에 몰려있다는 점에서 빈집의 활용이야말로 도시재생에 중요한 요소가 될 것임. 실제 소규모주택정비법에 따라 파악된 '12개월 이상 비어 있는 빈집'의 숫자는 서울을 제외하고 가장 큰 대도시의 경우를 보더라도 2만2120호에 이를 정도로 심각한 상태임.

빈집은 범죄·화재·붕괴 등으로 인해 도시 경관을 해치는 것은 물론 물리적으로 행정비용을 발생시키는 경우가 많고, 이 비용은 시간이 경과할수록 증가하고 있음.

현행법은 빈집의 철거, 매입, 수용 등에 대해서 규정하고 있지만, 빈집 소유주들이 좀 더 적극적으로 빈집 매매 등에 나설 수 있도록 유인하는 방안은 부족한 실정임. 특히, 빈집을 활용하고자 하는 사람이

있어도 빈집 정보를 제대로 파악할 수 있는 방법이 부재하여 정확한 정보제공의 필요성이 높아지고 있음.

이에 현행법에 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보는 대략의 위치와 호수만을 표시하던 것을 소유자와 매매 의사자를 보다 손쉽게 연결시키기 위해 정보 내용을 구체화하여 빈집 위치, 상태, 매매 등의 정보를 누구든 볼 수 있게 하여 빈집 매매 등을 보다 활성화하고자 하는 것임(안 제15조제6항).

### 3. 검토의견

#### 가. 빈집정보 공개범위 구체화(안 제15조제6항)

| 현행                                                                                                          | 개정안                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제15조(빈집정보시스템의 구축) ① ~ ⑤ (생략)                                                                                | 제15조(빈집정보시스템의 구축) ① ~ ⑤ (현행과 같음)                                                         |
| ⑥ 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 <u>빈집정보시스템으로</u> 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. | ⑥ -----<br>-----<br>----- <u>빈집의 소재지, 노후도, 매매정보 등 빈집정보시스템으로</u> -----<br>-----<br>-----. |

현행법 제15조제6항에서는 빈집<sup>1)</sup> 활용 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템<sup>2)</sup>으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있도록 규정하고 있는데, 개정안은 빈집정보 공개범위를 소재지, 노후도, 매매정보 등으로 명시하여 구체화하려는 것임.

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

2) 「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.

빈집의 소유자는 직접 또는 요청을 통해 빈집정비사업<sup>3)</sup>을 시행<sup>4)</sup>하거나 빈집의 매입 요청<sup>5)</sup> 등을 통해 빈집을 정비할 수 있으나, 빈집의 매매를 통한 정비 유인 체계는 별도로 규정되어 있지 않으며,

현재 빈집정보시스템에서 공개하는 정보는 ①빈집의 소재지(‘동·리’까지 표시), ②주택유형, ③빈집 등급<sup>6)</sup>, ④용도지역에 한하여 빈집 매매에 활용하기에는 한계가 있음.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

4) 「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.

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 빈집정비사업으로서 빈집 소유자가 요청하거나 빈집정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 해당 빈집 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

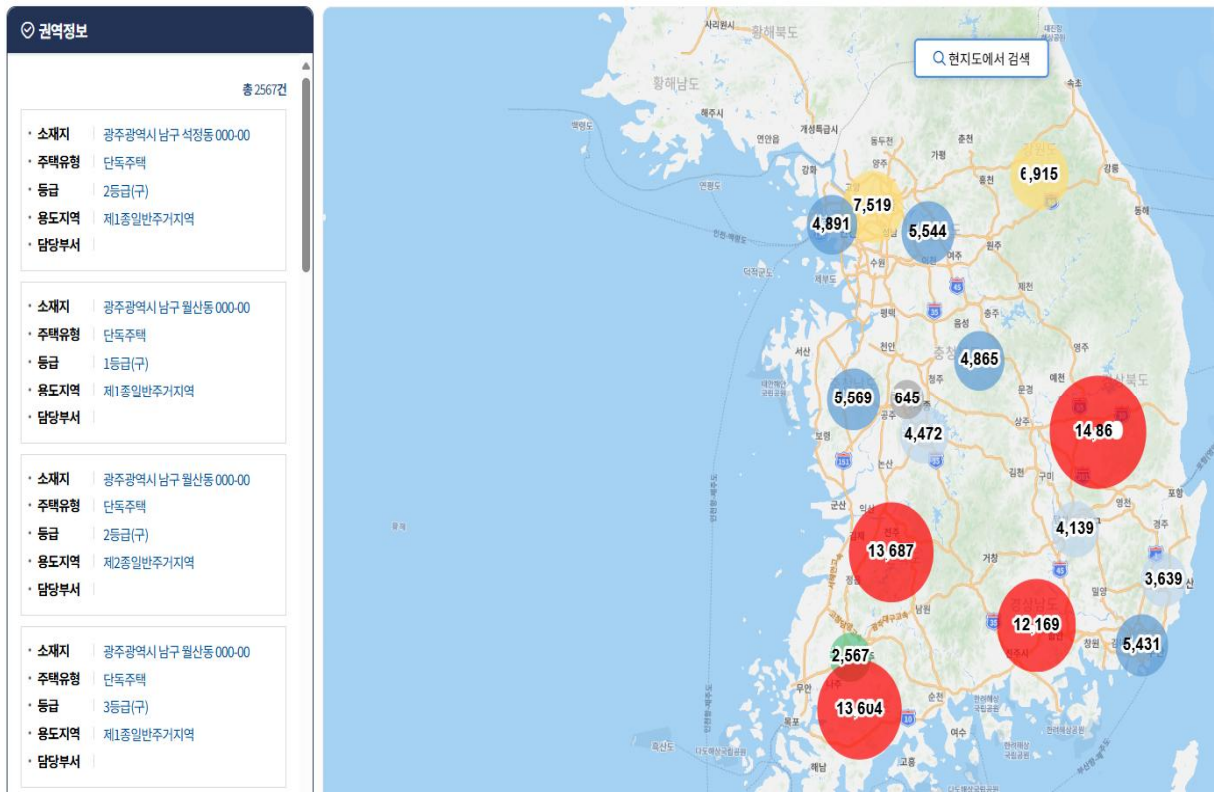
제11조의2(빈집의 매입) ① 시·도지사나 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설 또는 임대주택 등으로 활용할 수 있으며, 이 경우 빈집밀집구역에 있는 빈집을 우선하여 매입할 수 있다.

② 빈집 소유자는 관할 시·도지사나 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 빈집의 매수를 요청할 수 있으며, 이 경우 시·도지사나 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 요청을 받은 날 부터 30일 이내에 빈집 매입 여부를 빈집 소유자에게 통보하여야 한다.

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위험성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.

## 【 빈집정보시스템 상 빈집공개정보 】



※자료: 빈집정보시스템 “소규모&빈집정보 알람e”

이에 개정안과 같이 빈집의 소유자가 동의한 경우 빈집의 소재지뿐만 아니라 노후도, 매매정보 등을 보다 구체적으로 공개한다면 빈집의 매매 활성화를 통한 효율적인 빈집 정비에 도움이 될 것으로 생각됨.

이와 관련하여 현재 빈집정보시스템을 통해 공개하고 있는 빈집의 소재지는 ‘동·리’까지이며 구체적 지번은 무단침입 등 범죄의 우려로 공개하지 않고 있는데, 소재지 공개범위는 범죄 가능성 및 거래 필요성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집 소유자가 동의한 경우 빈집이 소재한 위치, 거래 희망 가격 등을 공개하여 빈집 거래를 지원할 필요가 있다는 입장임.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5581 |