



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 진성준의원 대표발의(의안번호 제2201865호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 진성준의원 대표발의(제2201865호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 국가 등의 책무(안 제2조의2 신설)	3
나. 국가의 빈집정보시스템 구축 및 통계의 작성·관리 (안 제8조, 제15조 및 제15조의2 신설)	6
다. 빈집정비사업 비용 등의 보조 및 용자 (안 제44조제2항 및 제3항)	14

I. 진성준의원 대표발의(제2201865호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 진성준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 17.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 18.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 시장·군수등으로 하여금 빈집등에 관한 실태조사를 실시하도록 하고 있음.

이에 따라 빈집 실태조사는 기초지방자치단체가 한국부동산원 또는 한국국토정보공사 등 전문기관에 위탁하여 실시하고 있으나, 지방자치단체별 조사수행기관이 다르며, 조사결과가 서로 공유되지 않아 빈집정보의 체계적인 관리 및 활용에 한계가 있다는 지적이 있음. 또한 이로 인하여 빈집정비사업이 활성화되지 못하고 있다는 의견도 있음.

이에 국토교통부장관이 빈집정보시스템을 구축·운영하도록 하고, 빈집 관련 통계를 매년 작성·관리하도록 함으로써, 빈집 관련 정책을 효율적으로 수립·시행하도록 하려는 것임. 또한 국가로 하여금 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 앞선할 수 있도록 하여 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업이 원

활하게 시행될 수 있도록 하려는 것임(안 제3조의2 신설, 제15조, 제15조의2 신설 및 제44조제2항).

3. 검토의견

가. 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제3조의2(국가 등의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 빈집을 정비·관리·예방하기 위한 종합적인 시책을 마련하여야 한다. ② 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다.

개정안은 빈집¹⁾의 정비·관리·예방을 위한 종합적인 시책의 마련에 관한 국가와 지방자치단체의 책무와 빈집의 적절한 관리 및 정비에 관한 빈집의 소유자·점유자·관리인(이하 “소유자등”이라 한다)의 책무를 규정하는 내용임.

저출산·고령화 및 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하는 추세에도 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고, 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거 마련을 위해 현행법이 제정(2017.2.8. 공포)되었음.

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.

그런데 현행법 상 빈집정비계획 수립²⁾ 및 실태조사 실시³⁾는 시장·군수 등 기초자치단체 단위에서 수행하는 반면, 빈집정보시스템의 구축⁴⁾은 시·도지사 등 광역자치단체 단위에서 수행하고 기초자치단체로부터 빈집정비계획 수립 및 변경 시 보고를 받는 등 이원화되어 있음.

또한, 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 빈집을 방치할 경우 시장·군수등이 안전조치 및 철거 등의 조치명령을 하고 조치명령을 이행하지 않은 경우 미이행에 따른 이행강제금을 부과⁵⁾하도록 하고 있으나, 빈집의 소유자등에 대한 관리 및 정비 의무는 현행법에

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

4) 「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.

5) 「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 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 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 특별한 사유가 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

제65조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제11조제1항에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과한다.

마련되어 있지 않은 상황임.

이에 개정안과 같이 빈집 정비 및 관리 등을 위한 국가와 지방자치단체의 책무를 부여하고 소유자등의 빈집 관리 의무를 명시한다면, 빈집 정비사업에 대해 국가 및 지방자치단체가 함께 종합적인 시책을 마련하고 소유자등의 빈집에 대한 관리책임을 강화할 수 있을 것으로 판단됨.

나. 국가의 빈집정보시스템 구축 및 통계의 작성·관리(안 제8조, 제15조 및 제15조의2 신설)

현행	개정안
제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① <u>시장·군수등</u> 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 <u>실태조사를</u> 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.	제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① <u>국토교통부장관, 시장·군수등</u> ----- <u>실태조사 또는 제15조에 따른 빈집정보시스템 구축을</u> ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
② <u>시장·군수등</u> 은 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.	② <u>국토교통부장관 및 시장·군수등</u> ----- ----- -----.
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)
제15조(빈집정보시스템의 구축) ① <u>시·도지사</u> 는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.	제15조(빈집정보시스템의 구축) ① <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u> ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ <u>시·도지사</u> 는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정	③ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u> -----

현행	개정안
기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.	----- ----- ----- -----, ----- ----- -----.
④ <u>시·도지사</u>는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.	④ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- -----.
⑤ <u>시·도지사</u>는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집밀집구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.	⑤ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- ----- -----.
⑥ <u>시·도지사</u>는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.	⑥ <u>국토교통부장관 및 시·도지사</u>----- ----- ----- ----- ----- -----.
<u><신 설></u>	<u>제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리)</u> ① 국토교통부장관은 빈집에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행

현행	개정안
	<u>하고 빈집정비사업을 활성화하기 위하여 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 매년 작성·관리하고 공표하여야 한다.</u> ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈집정비사업 시행자에게 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다. ④ 제1항에 따른 통계의 작성 대상, 공표시기 및 방법과 제2항에 따른 자료 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관하여 이 법에서 정한 것을 제외하고는 「통계법」을 준용한다.

현행법에 따르면, 시·도지사는 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을

효율적으로 정비하기 위하여 빈집정보시스템을 구축할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 전문기관으로 하여금 빈집정보시스템을 구축·운영하게 할 수 있음.

개정안은 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을 추가하고, 빈집정보시스템 구축을 위해 필요한 빈집 관련 자료 또는 정보의 수집·이용에 대한 권한을 국토교통부장관에게도 부여하며, 국토교통부장관으로 하여금 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 매년 작성·관리하도록 규정하려는 것임.

빈집정보시스템 구축 등 빈집 관리의 경우 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농·어촌지역은 「농어촌정비법」의 적용⁶⁾을 받아 도·농복합지역 등 일부 중복조사의 문제 발생 등 정확한 빈집 현황 파악에 혼선이 있었으며, 각 지자체별로 위임하는 전문기관이 달라 한국부동산원과 한국국토정보공사가 각각 빈집정보시스템을 운영하는 등 국민들이 그 현황을 파악하기 어려운 점이 있었음.

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제3조(다른 법률과의 관계) ② 빈집정비사업과 자율주택정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다.(이하 생략)

【 법령 상 빈집정보시스템 관련 전문기관 】

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법령	농어촌정비법령
1. 한국부동산원 2. 한국국토정보공사 3. 한국토지주택공사 4. 지방공사로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관 5. 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관	1. 한국농어촌공사 2. 한국국토정보공사 3. 한국부동산원 4. 한국어촌어항공단 5. 지방공사 중 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 인력·기술 및 시설을 갖춘 기관으로서 시장·군수·구청장이 지정하여 고시하는 기관

이에 개별적으로 운영 중이던 한국부동산원의 ‘빈집정보시스템&빈집 플랫폼’과 한국국토정보공사의 ‘공가량’을, '22년 두 기관이 한국부동산원으로 데이터를 이관, 통합하기로 빈집 정비 업무체계개편 협약을 체결하여, '23년 6월부터 한국부동산원이 17개 시·도와 위탁계약을 맺고 정보를 수집하여 ‘소규모&빈집정보 알림e’를 운영 중임.

또한, 효과적인 빈집 관리를 위해 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부가 함께 빈집 관련 제도개선 연구를 진행⁷⁾하여 '23년 6월 ‘전국 빈집실태조사 통합 지침’을 마련하고 관련 내용을 국토교통부 고시⁸⁾로

7) 빈집 관리체계 개편을 위한 제도개선 연구 / 국토연구원 / '22.7~'23.4

8) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제52조(빈집정비사업의 지침고시 등) ① 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈집정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지침을 정하여 고시할 수 있다.

1. 빈집정비계획의 수립

시행⁹⁾하고 있으며, 빈집 관련 정보를 국토교통부 소관 한국부동산원의 ‘소규모&빈집정보 알림e’에서 제공 중임.

【 전국 빈집실태조사 통합 지침 주요 내용 】

구분	현행	개선
정의	○ (도시) 1년 이상 미거주 또는 사용하지 아니하는 주택 ○ (농어촌) 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택이나 건축물	○ 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택
구분	○ (도시) 1~4등급 ○ (농어촌) 일반빈집, 특정빈집	○ 1~3등급으로 통일
빈집조사	○ (범위) 도시 및 농어촌 지역별로 조사 ○ (기관) 한국국토정보공사, 한국부동산원, 지자체 산하 공공기관 등	⇒ ○ (범위) 행정구역 단위(지자체)별로 조사 ○ (기관) 한국부동산원으로 단일화
조사절차	○ (도시) 사전조사 → 조사계획 고시 ○ (농어촌) 조사계획 고시 → 사전조사	○ 사전조사 후 조사계획 고시
빈집정보	○ (도시) 시·도지사가 정보시스템 구축·관리 ○ (농어촌) 시·군구에서 정보시스템 구축·관리	○ 지자체별 빈집정보를 한국부동산원에서 수집하여 전국단위의 빈집정보 관리

자료 : 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 합동 보도자료 ‘전국 빈집 현황 정확하게 파악 가능 해진다’, 2023. 6. 8.

이를 고려할 때, 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을 추가하고 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 국토교통부장관이 매년 작성·관리하도록 규정하는 개정안은 필요한 측면이 있음.

한편, 개정안 제15조의2는 빈집 관련 통계의 작성·관리에 관한 목적과 자료 요청 절차, 업무 대행 규정 등 주요 사항에 대해 규정하고 있으

2. 빈집실태조사의 방법 및 기준

3. 빈집의 철거 및 관리

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

9) 「빈집정비업무에 관한 처리지침」, 국토교통부고시 제2024-167호, '24.3.27. 시행

나, 통계자료의 범위, 조사 방법 등에 대해서는 규정하고 있지 않으므로 일반적인 입법례에 따라 구체적으로 필요한 사항에 대해서는 하위 법령으로 위임할 수 있도록 근거를 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

【 통계의 작성·관리 관련 유사입법례 】

「경제안보를 위한 공급망 안정화 기본법」

제12조(공급망 관련 통계의 작성) ① 정부는 기본계획 및 시행계획의 효율적 수립을 위하여 경제안보품목등에 대한 통계를 작성하여 관리할 수 있다.

② 제1항에 따른 통계 작성에 관하여는 「통계법」을 준용한다.

③ 제1항에 따른 통계 작성대상의 범위 및 조사대상 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」

제6조(통계의 작성 및 관리) ① 소방청장은 화재의 예방 및 안전관리에 관한 통계를 매년 작성·관리하여야 한다.

② 소방청장은 제1항의 통계자료를 작성·관리하기 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장 또는 관계인 등에게 필요한 자료와 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 자료와 정보의 제공을 요청받은 자는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

③ 소방청장은 제1항에 따른 통계자료의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 통계의 작성·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「농수산물조금의 조성 및 운용에 관한 법률」

제28조(통계 및 통계자료의 작성·관리 등) ① 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은 이 법의 원활한 시행을 위하여 필요한 통계 및 농수산업자 현황 등을 포함한 통계자료(이하 “통계등”이라 한다)를 작성·관리하고, 매년 자조금단체 등에 관련 통계등을 제공하여야 한다.

② 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은 효율적인 통계등의 작성·관리를 위하여 필요한 경우에는 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 자료의 제공 또는 국가·지방자치단체·공공기관에서 관리하는 전자정보처리시스템의 정보 이용 등의 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

③ (생략)

④ 제1항에 따른 통계등의 작성·관리 및 제공에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안에 대해 국토교통부는 현재 각 시·도지사가 한국부동산원과 위탁계약을 체결해 빈집정보시스템을 운영 중으로, 국토교통부가 해당 시스템을 구축·운영 시 빈집정보시스템이 도시와 농어촌으로 이원화 될 우려가 있으며,

빈집 관련 통계의 작성·관리의 경우에도 현행법에서는 시장·군수가 5년 주기로 빈집 실태조사¹⁰⁾ 및 정비계획을 수립¹¹⁾하도록 규정하고 있어 매년 통계를 작성하는 것은 제도의 본래 취지와 맞지 않고, 지자체별로 이행 현황 점검 등을 통해 관리하는 것이 바람직하다는 입장임.

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 빈집 여부의 확인
2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.

다. 빈집정비사업 비용 등의 보조 및 용자(안 제44조제2항 및 제3항)

현행	개정안
제44조(보조 및 용자) ① (생략)	제44조(보조 및 용자) ① (현행과 같음)
② <u>시·도지사</u> , 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.	② <u>국가, 시·도지사</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----
③ <u>시·도지사</u> 는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.	③ <u>국가, 시·도지사</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)

안 제44조제2항은 시장·군수등이 아닌 사업시행자¹²⁾가 시행하는 빈

12) 「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

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등

집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 지원에 대해 국가도 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 앞선할 수 있도록 지원 근거를 마련하려는 것임.

아울러, 안 제44조제3항¹³⁾은 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 빈집정비계획 수립, 실태조사, 빈집정비사업, 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치에 대해서도 그 비용을 국가가 보조하거나 융자할 수 있도록 하려는 것임.

현행법은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 대해 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 사업비를 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 지방자치단체의 재정여건에 따라 빈집정비사업 등이 원활히 추진되기 어려울 수 있고

2. 토지주택공사등

3. 건설업자

4. 등록사업자

5. 신탁업자

6. 부동산투자회사

② (생략)

③ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

13) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 융자) ③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용

2. 제5조에 따른 실태조사 비용

3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용

4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용

이에 따라 다수의 빈집이 방치될 수 있다는 지적이 있는바, 국가가 이를 지원할 수 있도록 하려는 것이 개정안의 취지로 이해됨.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「주택도시기금법」에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 보조 또는 용자를 통해 ‘국가’가 지원할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려해 볼 때, 현행법에도 지원 주체에 ‘국가’를 명시할 필요가 있어 보임.

【 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 대한 재정 지원 규정 】

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조	「주택도시기금법」 제9조
제27조(보조 또는 용자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다. 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비 9. 도시재생사업¹⁴⁾에 필요한 비용 10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용 11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 다음 각 목에 대한 용자 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업¹⁵⁾ 나. (생략) 2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생 활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용(토지의 매입에 필요한 비용을 포함한다) 다. (생략) 2의2. (생략) 3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자 - 가.~나. (생략) 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계

참고로, 농어촌 빈집정비사업을 규정하고 있는 「농어촌정비법」에서도 국가와 지방자치단체가 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있음.

【「농어촌정비법」상 재정 지원 규정】

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “농어촌정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 농업생산기반을 조성·확충하기 위한 농업생산기반 정비사업

나. 생활환경을 개선하기 위한 농어촌 생활환경 정비사업

다. 농어촌산업 육성사업

라. 농어촌 관광휴양자원 개발사업

마. 한계농지등의 정비사업

“제4장 농어촌 생활환경 정비”

제64조(빈집정비계획의 수립 등), 제64조의2(빈집실태조사), 제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) 등

제108조(자금지원) ① 관계 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 농어촌정비사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 필요한 사업비를 예산에 계상(計上)하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 이 법에 따른 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

문 의 처

02)6788-5581

14) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업

1)~10) (생략)

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업(이하 생략)

15) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.(각 호 생략)

□ 개 요

- (배경) 인구유출 심화 등으로 지방소멸이 가속화되며, 장기 방치된 빈집은 범죄·붕괴·지역경제 위축 등 사회경제적 측면에 영향을 미치므로 체계적 빈집정책 수립을 위한 종합적 현황 파악 필요
- (목적) 도시·농어촌지역 모두에 적용 가능한 실태조사 추진 절차, 등급 산정 기준 등을 안내하여 체계적·효율적인 빈집실태조사 추진을 도모

□ 주요 일원화 내용

- (추진절차) 빈집 정의, 등급 구분 체계, 빈집 평가항목, 실태조사 대행기관, 빈집 통계관리 등 종합적인 빈집실태조사 체계 일원화

구분	현 행	개 선(안)
정의	○ (도시) 1년 이상 미거주 또는 사용하지 아니하는 주택 ○ (농어촌) 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택이나 건축물	○ 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택
구분	○ (도시) 1~4등급 ○ (농어촌) 일반빈집, 특정빈집	○ 1~3등급으로 통일
빈집 조사	○ (범위) 도시 및 농어촌 지역별로 조사 ○ (기관) 한국국토정보공사, 한국부동산원, 지자체 산하 공공기관 등	⇒ ○ (범위) 행정구역 단위(지자체)별로 조사 ○ (기관) 한국부동산원으로 단일화
조사 절차	○ (도시) 사전조사 → 조사계획 고시 ○ (농어촌) 조사계획 고시 → 사전조사	○ 사전조사 후 조사계획 고시
빈집 정보	○ (도시) 시·도지사가 정보시스템 구축·관리 ○ (농어촌) 시·군·구에서 정보시스템 구축·관리	○ 지자체별 빈집정보를 한국부동산원에서 수집하여 전국단위의 빈집정보 관리

- (전담부서) 도농복합지역 등에서 실태조사 실시, 정비계획 수립 시 혼선이 발생하지 않도록 지자체별 빈집관리 전담부서 지정 권고
- (빈집모니터링) 광역단위의 빈집 발생현황과 추이, 정비현황 등 전국 빈집현황을 종합적으로 파악할 수 있도록 전국빈집모니터링 체계 구축