



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

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

《 공사중단 건축물 종합정보시스템 구축·운영 》
■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2218977호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I. 김희정의원 대표발의(제2218977호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공사중단 건축물 종합정보시스템 구축·운영 (안 제13조의4 신설 등)	2

I. 김희정의원 대표발의(제2218977호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 14.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공사중단 건축물에 대한 실태조사를 3년마다 실시하도록 하고 있지만 그 실태조사 결과 등 공사중단 건축물에 관한 정보를 별도의 정보시스템을 통하여 관리하도록 규정하고 있지는 않음.

그런데 실태조사의 주기인 3년의 기간 동안에 지방자치단체가 신규로 공사중단 건축물로 확인한 건축물이 있는 경우 국토교통부장관이 수립한 공사중단 건축물 정비기본계획과 공사중단 건축물 현황이 차이가 발생하는 등 정책 정보의 정합성이 낮은 문제가 발생하고 있어, 공사중단 건축물에 대한 정보의 효율적인 관리가 필요하다는 의견이 있음.

이에 국토교통부장관이 공사중단 건축물에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 공사중단 건축물에 대한 종합정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 하는 근거를 마련하려는 것임(안 제13조의4 신설 등).

3. 검토의견

가. 공사중단 건축물 종합정보시스템 구축·운영

(안 제13조의4 신설 등)

현행	개정안
<신설>	<u>제13조의4(공사중단 건축물 종합정보시스템의 구축·운영 등) ① 국토교통부장관은 공사중단 건축물에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 공사중단 건축물에 대한 종합정보시스템(이하 “공사중단 건축물 종합정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.</u> <u>② 국토교통부장관은 공사중단 건축물 종합정보시스템을 구축·운영하기 위하여 필요한 경우에는 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장에게 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따른 공사중단 건축물 종합정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
제14조(권한의 위임) <신설>	<u>제14조(권한 또는 업무의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 제13조의4에 따른 공사중단 건축물 종합정보시스템의 구축·운영에 관한 업</u>

현행	개정안
① (생략)	<u>무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문기관에 위탁할 수 있다.</u> ② (현행 제1항과 같음)
※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

개정안은 국토교통부장관이 공사중단 건축물에 대한 종합정보시스템(이하 “공사중단 건축물 종합정보시스템”이라 함)을 구축·운영할 수 있도록 근거를 마련하고, 공사중단 건축물 종합정보시스템의 구축·운영에 관한 업무의 일부를 전문기관에 위탁할 수 있도록 규정하려는 것임.

현행법¹⁾에 따라 국토교통부장관은 공사중단 건축물 실태조사를 3년마다 실시하고, 그 실태조사 결과를 토대로 3년마다 공사중단 건축물 정비기본계획을 수립하고 있음.

1) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 3년마다 실시하여야 한다.

1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황
2. 공사중단 건축물별 공사 진행상황 및 중단기간
3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인
4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 (이하 생략)

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 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. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향
2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준
4. 정비사업을 위한 재정지원 계획
5. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 (이하 생략)

그런데, 제안이유에서 언급한 바와 같이, 실태조사에는 파악되지 않았으나 지방자치단체가 새롭게 공사중단 건축물을 확인하는 경우, 국토교통부장관이 수립한 공사중단 건축물 정비기본계획과 실제 공사중단 건축물 현황 간에 차이가 발생하여 정책 정보의 정합성이 저하될 우려가 있음. 이에 따라 공사중단 건축물에 대한 정보를 적시에 반영하고 효율적으로 관리할 필요가 있다는 의견이 제기됨.

제4차 실태조사 결과(361곳)에 따르면, 제3차 실태조사 결과(286곳) 대비 공사재개 등으로 정상화된 건축물이 45곳, 신규로 포함된 건축물이 120곳에 달하는 등 변동이 상당한 것을 확인할 수 있음. 이에 개정안은 공사중단 건축물 종합정보시스템을 구축·운영할 수 있는 근거를 마련하여, 관련 정보를 효율적으로 관리할 수 있다는 긍정적인 측면이 있음(공사중단 건축물 현황 참고자료 1 참조).

< 공사중단 건축물 지역별 현황 >

단위: 곳, %

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3차	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22
4차	361	22	16	11	20	3	9	6	2	53	40	29	32	17	14	26	30	31
비율	100	6.1	4.4	3.0	5.5	0.8	2.5	1.7	0.6	14.7	11.1	8.0	8.9	4.7	3.9	7.2	8.3	8.6

※ 자료: 국토교통부

개정안 심사와 관련하여, 다음과 같은 점을 논의할 필요가 있어 보임.

첫째, 빈 건축물에 공사중단 건축물을 포함하고 국토교통부장관은 빈 건축물 정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 규정하는 「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안」이 현재 본회의에서 통과되었는바, 상기 제정안으로 개정안의 취지가 달성 가능한지 확인할 필요가 있음.

둘째, 안 제13조의4제3항은 제1항에 따른 공사중단 건축물 종합정보 시스템의 구축·운영에 필요한 사항만을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있는데, 유사 입법례인 「건축물관리법」 제7조제4항을 참고하여 안 제13조의4제2항에서 규정하는 자료요청에 대한 절차, 제출 방법 등도 대통령령으로 정하도록 규정할 필요가 있음.

셋째, 공사중단 건축물에 관한 정보를 효율적으로 관리하기 위하여 공사중단 건축물 종합정보 시스템을 「건축법」 제32조²⁾에 따른 전자정보처리 시스템 및 「건축물관리법」 제7조³⁾에 따른 건축물 생애이력

2) 「건축법」

제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등) ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다. (이하 생략)

3) 「건축물관리법」

제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다.

1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보
2. 건축물관리계획
3. 제13조에 따른 정기점검 결과
4. 제14조에 따른 긴급점검 결과
5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과

정보체계와 연계할 수 있도록 규정할 필요가 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 현행법에 공사중단 건축물 종합정보시스템 구축·운영에 대한 규정은 없으나, 공사중단 건축물에 대한 체계적인 정보관리와 효율적인 업무 수행을 위하여 정비지원기구(한국부동산원)에서 자체 관리시스템을 구축·운영하고 있다는 의견임(참고자료 2 참조).

문 의 처

02)6788-5585

6. 제16조에 따른 안전진단 결과

7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과

8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력

9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보

10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템과 연계가 가능하도록 하여야 한다.

③ (생략)

④ 제3항에 따른 자료 또는 정보의 요청 절차, 제출 방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

참고 1

공사중단 건축물 현황(제4차 실태조사 결과, '25.9월)

[자료: 국토교통부]

□ 공사중단 건축물 현황

☞ (총괄) 총 361곳(공동주택 31.0%, 숙박시설 18.0% 차지)

* 3차 실태조사 286곳 중 45곳 공사재개 등 정상화, 120곳 신규 포함

<공사중단 건축물 지역별 현황>

단위 : 곳

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
4차	361	22	16	11	20	3	9	6	2	53	40	29	32	17	14	26	30	31
%	100	6.1	4.4	3.0	5.5	0.8	2.5	1.7	0.6	14.7	11.1	8.0	8.9	4.7	3.9	7.2	8.3	8.6
3차	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22

<공사중단 건축물 용도별 현황>

단위 : 곳

구분	계	공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
4차	361	112	65	24	41	41	15	8	5	7	4	4	35
%	100	31.0	18.0	6.6	11.4	11.4	4.2	2.2	1.4	1.9	1.1	1.1	9.7
3차	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14

기타 : 문화 및 집회시설, 운동시설, 자동차 관련 시설, 주차장, 전시장, 관광농장, 도축장 등

<공사중단 건축물 중단 기간별 현황>

단위 : 곳, %

구분	계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과
4차	361	55	78	47	181
%	100	15.2	21.6	13.0	50.2
3차	286	28	31	58	169

<공사중단 건축물 중단 원인별 현황>

단위 : 곳, %

구분	계	자금부족	부도	소송	분쟁	사업성부족
4차	361	255	24	1	69	12
%	100	70.6	6.7	0.3	19.1	3.3
3차	286	139	95	15	26	11

□ 개요

- (배경) 공사중단 건축물 이력 관리를 위한 관리체계 마련 필요
 - 근거 법령 부재 등 제약요소를 감안, **현황자료**(실태조사 결과, 안전지적사항 조치 등) **DB화**하여 한국부동산원 내부시스템* 내 구축('23.9)

* 부동산통합업무시스템(KRIMS)으로 한국부동산원 업무용 시스템임

□ 시스템 주요 기능

- 실태조사 정보 기반의 공사중단 건축물 관리시스템 구축

< 공사중단 건축물별 세부현황 정보 >

중단사항	중단일자	허가사항	허가일자
	중단기간		착공일자
	중단사유		용도 및 세부용도
	현최고층수		연면적
	공정률		용적률
기본정보	소재지		건폐율
	대지면적		지상층수/지하층수
	용도지역		기타사항(구조,도면,동수 등)
	선도사업여부(차수)		본구조물, 가설구조물 등급
권리관계 현황	소송여부	현장조사	현장진입가능 여부
	유치권 유무		기타사항
	경매 유무	기타	지자체 담당자
	토지 권리관계 현황		안전관리에치금 관련 정보
	건물 권리관계 현황 등		현장사진 등

- 지역별 현황 및 안전지적사항 조치율 생성
- GIS기능 및 한국토지정보시스템(KLIS) 연동