



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 빈집등 실태조사의 주기 단축 등 》

■ 김미애의원 대표발의(의안번호 제2212798호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김미애의원 대표발의(제2212798호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈집등 실태조사의 주기 단축(안 제5조제1항)	2
나. 국가의 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거 마련 (안 제44조제2항 신설)	5

I. 김미애의원 대표발의(제2212798호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김미애의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따른 빈집등 실태조사는 5년마다 시행되고 있는데 빈집 여부를 확인하고 빈집의 등급을 산정하며, 이를 토대로 안전사고나 범죄 발생 우려가 높은 경우 등에는 철거 등 필요한 조치가 취해지도록 함.

그런데 빈집이 증가함에 따라 붕괴 위험 등의 우려가 커지고 있으므로 신속한 조치를 위하여 실태조사 주기를 2년으로 단축하여야 한다는 의견이 제시됨. 한편 지방자치단체의 재정 상황에 따라서 빈집 정비에 한계가 있으므로 국가가 실태조사 비용, 안전조치·철거 등 빈집정비사업 비용을 보조할 필요성이 제기됨.

이에 빈집등 실태조사 주기를 2년으로 단축하고, 국가가 실태조사 비용 및 빈집정비사업 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있도록 함으로써 빈집정비를 촉진하고 주거환경을 개선하려는 것임(안 제5조제1항, 제44조제2항 신설).

3. 검토의견

가. 빈집등 실태조사의 주기 단축(안 제5조제1항)

현행	개정안
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 <u>5년마다</u> 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.	제5조(빈집등 실태조사) ① ----- ----- ----- ----- ----- ~~2년~~ <u>마다</u> -----, ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

현행법 제5조제1항¹⁾에 따르면, 시장·군수등²⁾은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 빈집 여부의 확인, 관리 현황 및 방치기간, 권리관계 등에 관한 실태조사를 ‘5년’마다 실시해야 함.

1) 「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
5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

2) 특별자치시장·특별자치도지사·시장, 군수 또는 자치구의 구청장

개정안은 해당 실태조사의 주기를 현행 5년에서 2년으로 단축하려는 것으로, 최근 빈집이 증가하며 붕괴 위험 등 안전사고 발생 우려가 커지고 있다는 지적이 있어 주기적인 점검을 통해 신속하게 대응할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

현행법 제11조제1항³⁾은 시장·군수등으로 하여금 빈집이 안전사고나 범죄 발생의 우려가 높은 경우 등에 해당하면 빈집정비계획에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치나 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 하고 있고, 빈집등 실태조사는 빈집정비계획과 철거명령의 기초자료가 될 수 있으므로,

개정안과 같이 실태조사 주기를 5년에서 2년으로 단축할 경우 최신 빈집 현황을 빠르게 파악할 수 있어 안전사고 우려 등으로 인해 안전조치나 철거 등의 조치가 필요한 상황에 신속하게 대응할 수 있을 것으로 보임.

한편, 현행법 제5조제1항 단서⁴⁾에 따라 국토교통부장관이 요청하거나

3) 「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

4) 「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 시

시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있는바, 현재도 빈집이 많거나 특별한 사정이 있는 등 신속한 조사가 필요한 경우에는 정기조사 외에도 수시·특별조사가 가능한 점을 참고할 수 있을 것으로 생각됨.

아울러, 실태조사 수탁기관인 한국부동산원에 따르면 조사비용은 빈집 1호당 평균 5.5만원이 소요되므로, 조사 주기 단축의 필요성과 예산 규모의 적정성을 모두 고려하여 종합적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

【 빈집 실태조사 개요 】

- (조사개요) 시장·군수 등이 5년마다 빈집의 발생현황, 방치기간, 노후불량상태 등을 조사하고 빈집별 등급 산정 (1등급-활용대상, 2등급-관리대상, 3등급-정비대상)
- (조사절차) 조사물량 산출 → 소유자 정보 확인 → 조사계획 고시 및 출입 통지 → 현장조사 → 빈집 등급 산정 → 전문가 확인·검수 등에 6~9개월 소요
- (조사비용) 조사 수탁기관인 한국부동산원 기준, 1호당 평균 5.5만원 소요

※ 자료: 국토교통부

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집등 실태조사에 대한 지방자치단체의 재정 및 행정 부담 등을 고려할 때, 조사 주기를 2년으로 단축하는 것은 신중한 검토가 필요하며, 현행과 같이 5년으로 유지하는 것이 바람직하다는 입장임.

장·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
5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

나. 국가의 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거 마련

(안 제44조제2항 신설)

현행	개정안
제44조(보조 및 융자) ① (생략) <u><신설></u> ②·③ (생략)	제44조(보조 및 융자) ① (현행과 같음) ② 국가는 시장·군수등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다. 1. 제5조에 따른 실태조사 비용 2. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용 ③·④ (현행 제2항 및 제3항과 같음)

현행법 제44조제3항⁵⁾은 시·도지사⁶⁾가 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 빈집정비계획 수립, 실태조사, 빈집정비사업 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 규정하고 있는데,

개정안은 비용지원의 주체를 확대하여 국가도 시장·군수등⁷⁾이 시행하는 실태조사 및 빈집정비사업 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있도록 하려는 것임.

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 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

6) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사

7) 특별자치시장·특별자치도지사·시장, 군수 또는 자치구의 구청장

현행법은 광역 지방자치단체의 장인 시·도지사가 기초 지방자치단체의 장인 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 시행하는 빈집정비사업 관련 비용을 지원할 수 있도록 규정하고 있으나, 국가의 지원 근거 규정은 없는 상황으로,

지방자치단체의 재정여건에 따라 빈집정비사업이 원활히 추진되기 어려울 수 있으며 이에 따라 다수의 빈집이 방치될 수 있다는 지적이 있는바, 개정안은 국가가 이를 지원할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

이와 관련하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「주택도시기금법」⁸⁾에서 국가가 보조 또는 융자를 통해 빈집정비사업을 지

8) 「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

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
제27조(보조 또는 융자) 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 융자할 수 있다.

9. 도시재생사업에 필요한 비용

10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용

「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 융자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 융자
가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 융자

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계

원할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려할 때, 현행법에도 지원 주체에 ‘국가’를 추가할 필요가 있을 것으로 보이고,

농어촌 빈집정비사업을 규정하고 있는 「농어촌정비법」⁹⁾에서도 국가와 지방자치단체가 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있음을 참고할 필요가 있음.

한편, 최근 유사한 취지의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」(황운하의원 대표발의, 의안번호 제2205568호)이 국토교통위원회의 수정가결(‘25.9.25.)을 거쳐 본회의에 회부되어 있는 상황으로, 개정안의 내용과 비교하여 추가적인 검토가 필요할 것으로 생각됨.

이와 관련하여, 황운하의원안(수정안)은 국가가 비용을 지원할 수 있는 대상에 ‘토지주택공사등¹⁰⁾’을 포함하고, 제9조에 따른 빈집정비사업 비용의 일부만을 보조할 수 있도록 규정한 반면,

9) 「농어촌정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “농어촌정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 생활환경을 개선하기 위한 농어촌 생활환경 정비사업

“제4장 농어촌 생활환경 정비”

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

제108조(자금지원) ② 국가와 지방자치단체는 이 법에 따른 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

10) 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사

김미애의원안은 국가의 비용 지원대상에 ‘시장·군수등’만 규정하며, 제5조에 따른 실태조사 및 제9조에 따른 빈집정비사업 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있도록 하고 있어 두 개정안의 지원대상과 범위에 일부 차이가 있는 것으로 보임.

【 황운하의원안(수정안) 및 김미애의원안 비교 】

황운하의원안(수정안)	김미애의원안
제44조(보조 및 용자) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 국가는 <u>시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제9조에 따라 시행하는 빈집정비사업 비용의 일부를 보조할 수 있다.</u>	제44조(보조 및 용자) ① (현행과 같음) ② 국가는 <u>시장·군수등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.</u> 1. <u>제5조에 따른 실태조사 비용</u> 2. <u>제9조에 따른 빈집정비사업 비용</u>

개정안에 대하여 국토교통부는 안전조치나 철거 등이 필요한 빈집을 신속히 조사하고 정비할 수 있도록 재정여건이 어려운 지방자치단체에 대한 국비 지원이 필요하다는 점에서 동의하는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581