



제418회국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2203908호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 조승환의원 대표발의(제2203908호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈집등 실태조사 업무대행 대상에 건축사·기술사사무소를 개설한 자를 추가(안 제5조제2항 등)	2

I. 조승환의원 대표발의(제2203908호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 11.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 12.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택의 현황을 파악하기 위하여 시장·군수등이 정기 또는 수시로 실태조사를 실시하도록 하고 있고, 실태조사 업무대행을 전문기관에 맡길 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 최근 인구감소, 인구집중현상 등으로 빈집이 지속적으로 증가함에 따라 빈집 실태조사로 인한 행정력 부담이 가중되고 있음에도 불구하고 현행 실태조사 업무대행 대상이 전문기관으로 한정되어 있어 증가하는 실태조사 수요에 대응하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 실태조사 업무대행 대상에 건축 관련 전문가를 추가하여 규정함으로써 과도한 행정력 부담을 분산시키고 실태조사의 내실화를 도모하려는 것임(안 제5조제2항 등).

3. 검토의견

가. 빈집등 실태조사 업무대행 대상에 건축사·기술사사무소를
개설한 자를 추가(안 제5조제2항 등)

현행	개정안
제5조(빈집등 실태조사) ① (생략)	제5조(빈집등 실태조사) ① (현행과 같음)
② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.	② -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를----- -----.
<신설>	1. 대통령령으로 정하는 전문기관
<신설>	2. 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 다음 각 목의 자 가. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 나. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자
③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. <후단 신설>	③ -----제2항에 따라 실태조사를 대행하는 자(이하 “실태조사 대행자”라 한다)는----- ----- -----. -----이 경우 제2항제2호에 따른 실태조사 대행자는 미리 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

현행	개정안
④·⑤ (생략) 제6조(빈집등에의 출입) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈집등 및 그 대지에 출입할 수 있다. <후단 신설> ② 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 제1항에 따라 빈집등 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)에게 그 일시와 장소를 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하여야 한다. ③ (생략) 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다. <후단 신설> 1. ~ 4. (생략)	④·⑤ (현행과 같음) 제6조(빈집등에의 출입) ① ----- -----실태조사 대행자는----- ----- -----, 이 경우 제5조제2항제2호에 따른 실태조사 대행자는 미리 시장·군수등의 승인을 받아야 한다. ② -----실태조사 대행자는----- ----- ----- ----- -----, -- ----- ----- ----- -----. ③ (현행과 같음) 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① ----- -----실태조사 대행자는----- ----- ----- -----, 이 경우 제5조제2항제2호에 따른 실태조사 대행자는 미리 시장·군수등의 승인을 받아야 한다. 1. ~ 4. (현행과 같음)

현행	개정안
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

현행법 제5조¹⁾에 따르면 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대한 실태조사를 5년마다 실시하여야 하며, 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행할 수 있도록 하고 있음.

【현행법 시행령에 따른 실태조사 대행기관】

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제7조(실태조사의 대행기관) 법 제5조제2항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. 1. 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 <u>한국국토정보공사</u>(이하 “한국국토정보공사”라 한다) 2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 <u>국토연구원</u> 3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 <u>지방공사</u>(이하 “지방공사”라 한다) 4. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 <u>지방연구원</u> 5. 「한국부동산원법」에 따른 <u>한국부동산원</u>(이하 “한국부동산원”이라 한다) 6. 「한국토지주택공사법」에 따른 <u>한국토지주택공사</u>(이하 “한국토지주택공사”라 한다)

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 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

④~⑤ (생략)

개정안은 기존에 규정된 대행기관 외에 추가적으로 「건축사법」 제23조제1항²⁾에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자와 「기술사법」 제6조³⁾에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자를 포함하는 대신,

기존의 대행기관과 달리 추가되는 업무대행 대상에 대해서는 실태조사와 관련된 자료 제출 요청 및 빈집등에의 출입 시 시장·군수등의 승인을 받도록 제한하는 내용임.

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 개정안은 업무대행 대상을 확대함으로써 빈집등의 실태조사 수요 증가에 대한 행정력 부담을 완화시키는데 입법 목적이 있는 것으로 이해됨.

빈집등 실태조사와 관련하여 효과적인 빈집 관리를 위해 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부가 함께 빈집 관련 제도개선 연구를 진행⁴⁾하여 '23년 6월 '전국 빈집실태조사 통합 지침'을 마련하고, 한국부동산원으로 일원화하여 실태조사를 실시하고 있음을 고려할 때,

2) 「건축사법」

제23조(건축사사무소개설신고 등) ① 제18조에 따른 자격등록을 한 건축사가 건축사업을 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 건축사사무소의 개설신고(이하 “건축사사무소개설신고”라 한다)를 하여야 한다.

3) 「기술사법」

제6조(기술사사무소의 개설등록 등) ① 기술사가 개업하기 위하여 사무소를 개설하려면 과학기술정보통신부장관에게 등록을 하여야 한다. 이 경우 2명 이상의 기술사가 합동기술사사무소(이하 “합동사무소”라 한다)를 개설할 수 있다.

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

개정안에 대해서는 실태조사 수요 증가에 따른 대행기관 확대 필요성과 빈집 관리를 위한 현행 실태조사 대행기관의 일원화에 따른 효과성을 비교·형량하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 실태조사 대행기관 확대와 관련하여 농어촌 지역의 빈집 실태조사를 규정하고 있는 「농어촌정비법」⁵⁾도 대행기관의 범위를 유사하게 규정하고 있는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있어 보임.

【「농어촌정비법 시행령」에 따른 실태조사 대행기관】

제59조의5(빈집실태조사의 대행기관) 법 제64조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국농어촌공사
2. 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 “한국국토정보공사”라 한다)
3. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)
4. 「어촌·어항법」에 따라 설립된 한국어촌어항공단(이하 “한국어촌어항공단”이라 한다)
5. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국해양수산개발원
6. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국농촌경제연구원
7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
8. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
9. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방자치단체출연 연구원

5) 「농어촌정비법」

제64조의2(빈집실태조사) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사(이하 “빈집실태조사”라 한다)를 실시하여야 한다.

1. 빈집의 소재 현황
 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간
 3. 빈집의 소유자 및 권리관계
 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 빈집실태조사를 대행하게 할 수 있다.
- ③ 빈집실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안에 대하여 국토교통부는 대행 기관을 광범위하게 규정할 경우 실태조사 결과의 품질 관리에 어려움이 있을 수 있으며, 도시·농어촌 지역 빈집 실태조사의 통일적 운영을 위해 실태조사 대행기관은 현행 유지가 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

□ 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