



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

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

《 공사중단 위험건축물의 취득 간주 근거 마련 등 》
■ 우재준의원 대표발의(의안번호 제2212828호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 우재준의원 대표발의(제2212828호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 일정 요건을 충족한 경우, 지방자치단체가 공사중단 위험건축물을 취득한 것으로 간주(안 제7조제3항 단서 신설)	3
나. 공사중단 위험건축물 직권 철거 시, 보상비 미지급 및 철거비용 부과 근거 마련(안 제7조의4 신설)	8

I. 우재준의원 대표발의(제2212828호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 우재준의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 9. 9.
3. 회 부 일 : 2025. 9. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공사중단 건축물을 시장·군수·구청장이 직접 철거하기 위하여는 철거 후 건축물에 대한 정당한 보상비를 지급하거나 해당 건축물 및 이에 관한 권리 등(이하 “건축물등”)을 취득하고 정비하여야 한다고 규정하고 있음.

장기방치 건축물은 소유권 논란, 비용 문제 등으로 정비 및 철거 조치가 빠르게 이뤄지지 않고 방치되고 있는 곳들이 많아 불편을 초래하는 등 환경 개선에 어려움이 있는 상황임. 나아가 「민법」 제245조는 20년 이상 부동산을 점유해온 경우 시효취득을 주장할 수 있도록 규정하고 있는바, 20년 이상 장기방치 건축물에 대하여 철거 등 조치를 취하기 위한 취득 및 보상 등의 절차를 간소화할 필요성이 있다는 지적이 제기됨.

이에 20년 이상 장기적으로 방치되어 온 장기방치 건축물에 대해서는 건축물등을 취득한 것으로 보고, 필요한 경우 지방의회의 의견청취

와 지방건축위원회의 심의 절차를 거쳐 보상 없이 철거할 수 있도록 하여 안전 확보 및 국토이용의 효율성 제고에 기여하려는 것임(안 제7조의4).

3. 검토의견

가. 일정 요건을 충족한 경우, 지방자치단체가 공사중단 위험 건축물을 취득한 것으로 간주(안 제7조제3항 단서 신설)

현행	개정안
제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① · ② (생략)	제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① · ② (현행과 같음)
③ 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 공사중단 위험건축물을 철거하거나 해당 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물등”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 관할 지방자치단체가 공사중단 위험건축물등을 취득한 것으로 본다.</u>
<단서 신설>	1. <u>공사중단 위험건축물의 공사 중단 기간이 총 20년 이상인 경우</u>
<신설>	2. <u>건축물의 소유자가 해당 건축물을 취득한 후 2년이 경과한 경우</u>
<신설>	3. <u>지방의회회의 심의를 거친 경우</u>

현행	개정안
④ (생략) ⑤ <u>시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 상당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.</u> ⑥ <u>시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.</u> <u>1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우</u> <u>2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우</u> <u>3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우</u> ⑦ (생략)	④ (현행과 같음) <u><삭 제></u> ※ 개정안 제7조의4제1항으로 이동 <u><삭 제></u> ※ 개정안 제7조의4제2항으로 이동 ⑦ (현행과 같음)
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

개정안은 공사중단 위험건축물¹⁾의 ① 공사중단 기간이 20년 이상이고,

1) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. 「공사중단 건축물」이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조

- ② 건축물의 소유자가 해당 건축물을 취득한 후 2년이 경과하였으며,
 ③ 지방의회의 심의를 거친 경우, 관할 지방자치단체가 공사중단 위험 건축물등을 취득한 것으로 간주하도록 하려는 것임(안 제7조 단서 신설).

현행 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」
 (이하 “「방치건축물정비법」”이라 함) 제7조제1항 및 제2항에 따라
 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물에 대하여 정비계획에서 정하는
 바에 따라 건축주에게 철거를 명할 수 있고, 철거를 명받은 건축주는
 6개월 이내에 공사중단 위험건축물을 철거하여야 함.

제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이, 공사중단 위험건축물은
 소유권 논란, 비용 문제 등으로 철거 및 정비사업이 신속하게 이뤄지지
 않고 있는 실정임(공사중단 건축물 현황 참고자료 1 참조).

에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을
 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한
 소유권 외의 권리를 말한다.

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에
 해당하는 공사중단 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “공사
 중단 위험건축물”이라 한다)에 대하여 정비계획에서 정하는 바에 따라 건축주에게 철거를
 명할 수 있다. 다만, 정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐
 건축주에게 철거를 명할 수 있다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 공사중단 건축물
 2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 공사중단 건축물
- ② 시장·군수·구청장이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 건축주는 특별한 사정이 없으면 6개
 월 이내에 공사중단 위험건축물을 철거하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라
 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.
- ③ 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2
 항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 공
 사중단 위험건축물을 철거하거나 해당 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와
 정비사업을 위하여 필요한 해당 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물,
 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물등”이라
 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다. (이하 생략)

이에 개정안은 「민법」 제245조²⁾에서 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유한 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득할 수 있도록 규정하고 있다는 점을 고려하여,

일정 요건(① 공사중단 기간 20년 이상, ② 소유자가 건축물을 취득한 후 2년 경과, ③ 지방의회의 심의)을 만족하는 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리 등을 관할 지방자치단체가 취득한 것으로 간주함으로써, 공사중단 위험건축물의 철거를 위한 취득절차를 간소화하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해, 국토교통부는 「민법」 제245조는 오랜 기간 동안 권리 행사를 태만히 한 자와 소유의 의사로 평온·공연하게 부동산을 20년 이상 점유한 자 간의 이해관계를 조정하는 규정으로,

관할 지방자치단체가 공사중단 위험건축물의 인허가권자이자 철거를 명령할 수 있는 자라는 것만으로는, 공사중단 위험건축물과 공사중단 위험건축물의 대지를 소유의 의사를 가지고 점유했다고 보기 어려운 측면이 있고,

2) 「민법」

제245조(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

② 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

“공사중단 위험건축물등”은 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 포함하는데, 지방자치단체가 공사중단 위험건축물의 대지에 관한 소유권 까지 취득할 경우 공사중단 위험건축물을 철거할 의무가 없는 대지 소유자의 재산권을 과도하게 침해할 여지³⁾가 있으므로, 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

한편, 법무부는 현행 「방치건축물정비법」에 따라 관할 지방자치단체가 직권으로 공사중단 위험건축물을 철거하거나 일정 절차를 거쳐 공사중단 위험건축물등의 소유권을 취득할 수 있음에도, 개정안과 같이 일괄적으로 소유권 취득 간주 규정을 두는 것은 피해의 최소화성 원칙에 반할 여지가 있고,

「민법」상 점유취득시효 제도는 20년간 자주점유를 한 점유자에게 예외적으로 소유권을 인정하는 반면, 개정안은 해당 건축물에 대하여 특별한 이해관계가 없는 지방자치단체가 건축물의 소유권을 취득하게 하는 것으로, 「민법」 체계와 맞지 않는 면이 있다는 의견을 제시함.

3) 국토교통부는 공사중단 건축물 제4차 실태조사(2025년 9월) 결과, 건축주와 대지의 소유자가 다른 건축물은 183곳(50.7%)이라고 설명하고 있음.

나. 공사중단 위험건축물 직권 철거 시, 보상비 미지급 및 철거 비용 부과 근거 마련(안 제7조의4 신설)

현행	개정안
제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① (생략) ② 제1항에 따른 장기공사중단 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다. <신설>	제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① (현행과 같음) ② ----- -----제7조 및 제7조의4를----- -----. 제7조의4(위험건축물의 철거비용 등) ① 시장·군수·구청장은 제7조제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제7조제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다. ② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다. 1. 공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우 2. 공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우

현행	개정안
	3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우 ③ 제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 공사중단 위험건축물을 직권으로 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보상비를 지급하지 않을 수 있다. 1. 공사중단 기간이 총 20년 이상인 경우 2. 지방의회의 의견청취 및 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거가 불가피하다고 인정하는 경우 ④ 제3항에 따른 공사중단 건축물의 철거비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 건축주 및 소유자 등에게 부과할 수 있다.
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

현행 「방치건축물정비법」 제7조제5항4)은 시장·군수·구청장이

4) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① ~ ② (생략)

③ 시장·군수·구청장은 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사정이 없음에도 불구하고 제2항에 따른 철거의무를 이행하지 아니한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 공사중단 위험건축물을 철거하거나 해당 공사중단 위험건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 해당 공사중단 위험건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리(이하 이 조에서 “공사중단 위험건축물등”이라 한다)를 제11조에 따라 취득하기 위한 조치를 할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장이 제3항에 따라 철거할 공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 공사중단 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 공사중단 위험건축물 건축주가 공사중단 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며,

「방치건축물 정비법」 제7조제3항 또는 제4항에 따라 공사중단 위험 건축물을 직권으로 철거하는 경우, 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하도록 규정하고 있음.

개정안은 직권으로 철거되는 공사중단 위험건축물의 ① 공사중단 기간이 총 20년 이상이고, ② 지방의회의 의견청취 및 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거가 불가피하다고 인정하는 경우,

시장·군수·구청장은 건축주에게 보상비를 지급하지 않을 수 있고 (안 제7조의4제3항), 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 건축주 및 소유자 등에게 철거비용을 부과할 수 있도록 규정하려는 것임(안 제7조의4제4항).

「방치건축물정비법」에서도 규정하고 있는 바와 같이, 공사중단 위험건축물은 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나, 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애를 초래할 우려가 있어 철거가 불가피하다고 인정되는 건축물임에도 불구하고, 시장·군수·구청장이 건축주에게 명한 철거 또는 안전조치명령 등을 해당 건축주가 이행하지 않을 가능성이 높은 실정임.

철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다. (이하 생략)

개정안은 공사중단 위험건축물의 철거의무가 건축주에게 있는 만큼, 시장·군수·구청장이 일정 요건(① 공사중단 기간 20년 이상, ② 지방의회 의견청취 및 지방건축위원회 심의)을 충족하는 공사중단 위험건축물을 직권으로 철거하는 경우 보상비를 지급하지 않을 수 있고, 철거비용을 건축주 및 소유자 등에게 부과할 수 있도록 규정함으로써 정비사업을 효율적으로 추진하고 국민 안전을 확보하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해, 국토교통부는 철거명령을 이행하지 아니한 건축주 대신 시장·군수·구청장이 공사중단 위험건축물을 직권으로 철거하면서 보상비를 지급하는 것은 유사한 강제 집행 수단인 행정대집행⁵⁾과도 상충될 여지가 있으며, 현행 「방치건축물정비법」의 보상비 지급 규정으로 인하여 지방자치단체가 공사중단 위험건축물의 판단 및 정비에 소극적으로 임하는 경향이 있으므로,

공사중단 위험건축물 직권철거 시 보상비 미지급 및 철거비 부과에 대한 근거가 마련될 경우, 효율적인 정비사업 추진이 가능할 것으로 기대된다는 입장⁶⁾임.

5) 「행정대집행법」

제2조(대집행과 그 비용징수) 법률(법률의 위임에 의한 명령, 지방자치단체의 조례를 포함한다. 이하 같다)에 의하여 직접명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위로서 타인이 대신하여 행할 수 있는 행위를 의무자가 이행하지 아니하는 경우 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정될 때에는 당해 행정청은 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제삼자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수할 수 있다.

6) 국토교통부에 따르면, 지방자치단체가 정비지원기구에 공사중단 건축물의 철거비 및 보상비 산정을 의뢰한 41곳 중 32곳이 철거비보다 보상비가 많은 현장임.

참고 1

공사중단 건축물 현황 (자료: 국토교통부)

□ 지역별, 방치연수별 현황

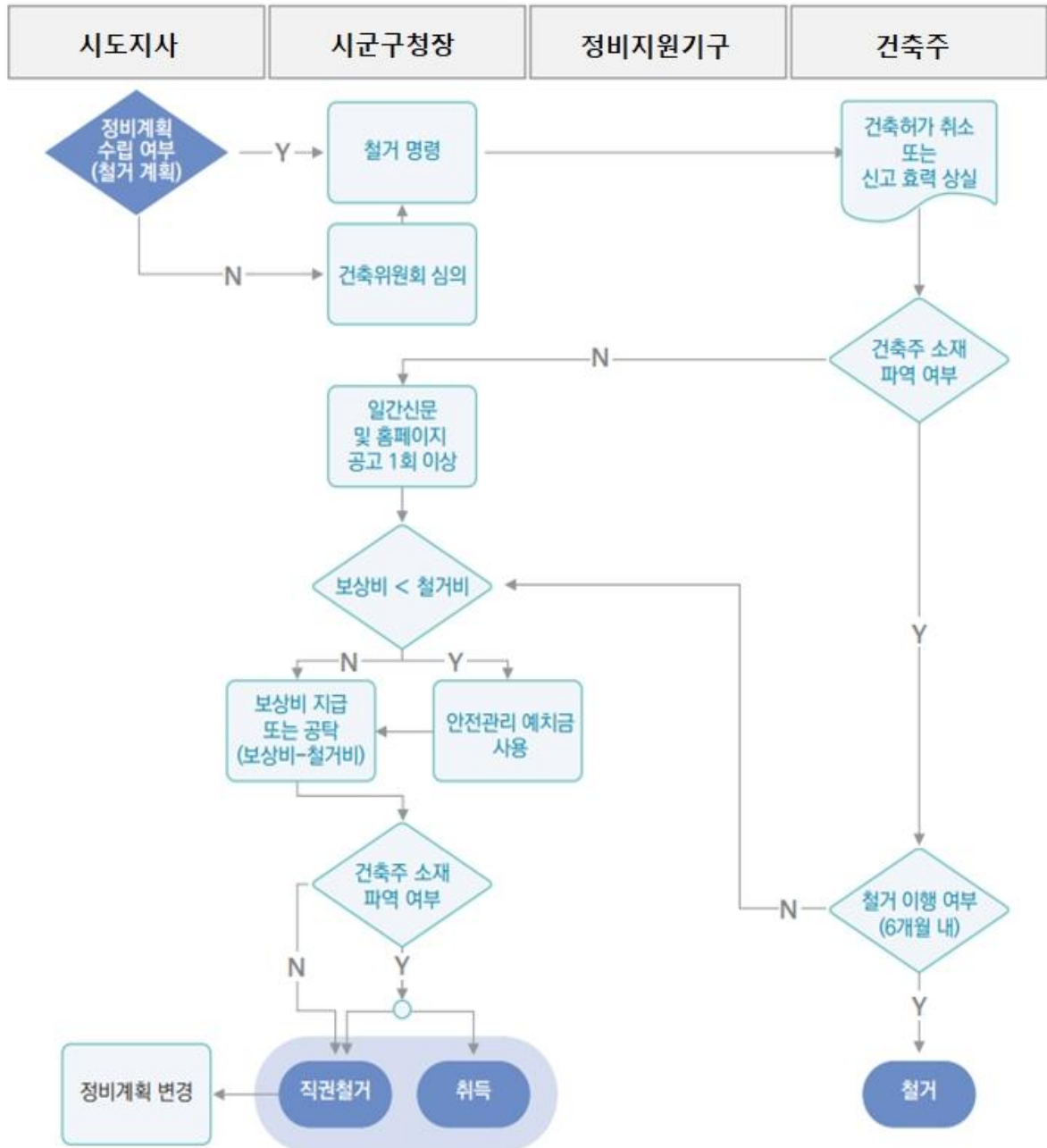
(단위: 곳)

방치 연수별 지역별	2년 이상 5년 미만	5년 이상 10년 미만	10년 이상 15년 미만	15년 이상 20년 미만	20년 이상	합계
서울	7	7	3	1	4	22
부산	2	8	1	3	2	16
대구	4	5	2	0	0	11
인천	7	6	3	2	2	20
광주	0	1	0	1	1	3
대전	2	0	1	2	4	9
울산	3	3	0	0	0	6
세종	1	0	1	0	0	2
경기	9	10	4	13	17	53
강원	1	4	2	13	20	40
충북	3	0	4	1	21	29
충남	3	3	3	9	14	32
전북	0	6	2	1	8	17
전남	1	3	2	2	6	14
경북	0	7	5	3	11	26
경남	5	11	6	5	3	30
제주	2	13	5	2	9	31
합계	50	87	44	58	122	361

※ 제4차 실태조사 기준(2025년 9월)

참고 2 공사중단 위험건축물 정비 절차 [자료: 국토교통부]

□ 공사중단 위험건축물 정비 절차도



문 의 처

02)6788-5585