



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집 철거 명령 시 유예기간 단축 》
■ 광규택의원 대표발의(의안번호 제2211791호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 광규택의원 대표발의(제2211791호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 빈집 철거 명령 시 유예기간 단축(안 제11조제7항 신설)	3

I. 광규택의원 대표발의(제2211791호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 광규택의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 28.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 29.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 빈집의 붕괴로 인한 안전사고와 주민 민원이 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 여름철 집중호우나 태풍 등으로 인한 구조물 붕괴 위험이 높아짐에 따라, 지자체가 신속하게 빈집 철거 조치를 취할 수 있도록 법적 근거를 보완할 필요성이 제기되고 있음.

현행 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 시행령」 제9조제2항은 철거 명령을 내리기 위해 빈집정비계획 수립 또는 지방건축위원회 심의 결과 통지 후 6개월의 유예기간을 요구하고 있으며, 여기에 현행법상 60일의 이행기간까지 추가로 소요되어, 실제로는 최소 8개월 이상이 경과되어야 철거가 가능해지는 등 신속한 대응이 어려움.

이로 인해 주민의 생명과 재산을 위협하는 긴급 상황에서도 지자체는 적극적인 대응에 한계를 겪고 있으며, 행정대집행을 통한 빈집 철거의 경우에는 장기 소송 등으로 행정력과 예산이 과도하게 낭비되는

문제로 이어질 수 있음.

이에 따라 빈집 철거 유예기간을 규정한 현행 시행령 조항을 법률로 상향하고, 유예기간 자체를 기존 6개월에서 2개월로 단축함으로써, 주민 안전 확보를 위한 지자체의 신속하고 적극적인 빈집 철거 및 정비 조치가 가능하도록 하고자 함(안 제11조제7항 신설).

3. 점토의견

가. 빈집 철거 명령 시 유예기간 단축(안 제11조제7항 신설)

현행	개정안
제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제11조(빈집의 철거 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 제4조제4항에 따라 빈집 정비계획을 고시한 날(제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집소유자에게 지방건축위원회의 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 2개월 이상의 범위에서 시·도 조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.</u>

현행법 제11조제1항¹⁾에 따르면, 시장·군수등은 빈집이 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우 등에 빈집정비계획에 따라 또는 「건축법」 제4조2)에 따른 지방건축위원회의 심의

1) 「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

2) 「건축법」

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심

를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 안전조치나 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있고, 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 ‘60일 이내’에 해당 조치를 이행하여야 함.

조치명령 중 빈집철거의 경우 시장·군수등은 현행법 제11조제2항 및 시행령 제9조제2항³⁾에 따라 빈집정비계획을 고시한 날 또는 지방건축위원회의 심의 결과가 통지된 날부터 ‘6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때’에 조치명령을 할 수 있음.

그런데 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 현행 법령상 빈집 철거 명령을 내리기 위해서는 빈집정비계획 고시 또는 지방건축위원회 심의 결과 통지 후 6개월 이상의 유예기간이 필요하고, 여기에 60일의 이행기간이 추가로 소요되면서 실제 철거까지 최소 8개월 이상

의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다.
4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조(빈집의 철거 등) ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제9조(빈집의 철거 등 절차) ① 시장·군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항 전단에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.

이 경과되어 빈집철거 사업이 지연되고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 현재 시행령에서 정하고 있는 빈집 철거 명령에 필요한 유예기간을 법률로 상향하여 규정하면서, 해당 기간을 ‘6개월 이상’에서 ‘2개월 이상’으로 단축하려는 것으로, 신속한 철거 명령이 가능해짐에 따라 빈집정비사업을 효율적으로 추진할 수 있을 것으로 생각됨.

【 빈집 철거 명령 및 이행 절차 비교 】

	빈집정비계획 고시 또는 지방건축위원회 심의결과 통지	→	시장·군수등이 빈집 소유자에게 철거 명령	→	빈집 소유자의 철거
현행			6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간 경과 후 (영 제9조제2항)		60일 이내
개정안			2개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간 경과 후 (법 제11조제7항)		

한편, 현행법 시행령 제9조 각 항4)에서는 조치명령 이행기간의 연장

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제9조(빈집의 철거 등 절차) ① 시장·군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항 전단에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.

③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

④ 시장·군수등은 법 제11조제2항에 따라 빈집에 대한 직권 철거를 결정한 때에는 철거 사유 등을 빈집 소유자에게 통보하여야 하며, 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 빈집 소유자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 철거통지서를 송달하여야 한다.

신청 및 철거통지서 송달 등 빈집 철거 관련 절차를 순차적으로 규정하고 있는바, 제2항의 유예기간 관련 조항만을 법률로 상향하는 것이 법 체계적인 정합성 측면에서 적절한지에 대하여 살펴볼 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집 붕괴 사고 등에 지방자치단체가 신속하게 대응할 수 있도록 유예기간을 단축할 필요성에는 공감하나, 시행령 개정으로도 입법목적 달성이 가능하고 사회적 환경 변화에 유연하게 대응하기 위해 구체적 절차·기준은 시행령에 규정하고 있어, 이를 법률로 상향하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 법무부는 빈집철거 유예기간을 단축하여 신속하게 정비 조치를 취하려는 입법취지에는 공감하나, 현행법 시행령 제9조제2항에서 빈집 철거 유예기간에 관한 사항을 이미 정하고 있으므로 시행령 개정으로도 입법목적이 달성 가능하고, 시행령의 내용을 법률로 상향 규정할 경우 다양하고 구체적인 사항을 포섭하기 어려우므로 충분한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5581