



제 418회 국회 (정기회)
제7차 농림축산식품해양수산위원회

농어촌정비법 일부개정법률안 검 토 보 고

〈빈집정보시스템 구축·운영권자 변경 및
농어촌민박사업 거주 요건 삭제〉
■ 신성범의원 대표발의(의안번호 제2203930호)

2024. 11.

농림축산식품해양수산위원회
수석전문위원 최 용 훈

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 빈집정보시스템의 구축·운영 주체를 농식품부장관 또는 해수부장관으로 변경	3
2. 농어촌민박 사업자 신고요건에서 거주요건을 삭제	10
※ 【참고 1】 농어촌민박제도 개요	22
※ 【참고 2】 농어촌민박제도 개정 경과	23

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 신성범의원 등 11인

2. 제 안 일 : 2024. 9. 11

3. 회 부 일 : 2024. 9. 12.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 빈집정비사업이 운영되고 있는데, 빈집정비계획의 수립, 빈집등 실태조사, 철거·매입 등을 통하여 빈집을 효율적으로 관리하는 것을 목적으로 하며 시장·군수·구청장이 빈집정보시스템을 구축하도록 규정하고 있음.

그런데, 빈집정보시스템의 구축 주체가 시장·군수·구청장으로 되어 있어 각 지방자치단체마다 운영 방식 등에 차이가 발생하고 정보의 통합적인 관리 및 제공이 어려우므로, 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관이 빈집정보시스템을 통합적으로 운영해야 한다는 지적이 있음.

한편, 농어촌의 빈집의 활용 및 빈집정비 활성화를 위해서는 농어촌민박업을 활성화할 필요가 있는데, 이를 위하여 현행 주택 소유자 거주요건을 폐지할 필요성이 제기되고 있음.

이에 빈집정보시스템을 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관이 구축하도록 하고, 농어촌민박사업 경영을 위한 요건 중 거주 요건을 삭제하여 농어촌 빈집을 효율적으로 관리하고 이를 농어촌민박사업에 활용할 수 있는 기반을 마련하려는 것임(안 제64조의6 및 제86조).

Ⅲ. 검토의견

1. 빈집정보시스템의 구축·운영 주체를 농식품부장관 또는 해수부장관으로 변경

가. 개정안의 내용 및 취지

현행법은 시장·군수·구청장에게 빈집정보시스템의 구축·운영에 관한 권한과 의무를 부여하고 있음.

개정안은 빈집정보를 보다 효율적으로 관리·제공할 수 있도록 빈집정보시스템의 구축·운영에 관한 권한과 의무를 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관에게 부여함으로써 빈집정보시스템을 통합적으로 운영하려는 것임(안 제23조제2항 신설).

현행	개정안
제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) ① 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.	제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) ① <u>농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관</u> 은----- ----- ----- ----- -----.
② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.	② (현행과 같음)
③ <u>시장·군수·구청장</u> 은 빈집정보시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는	③ <u>농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관</u> 은----- -----

현행	개정안
공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ <u>시장·군수·구청장은</u> 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다. ⑤ <u>시장·군수·구청장은</u> 안전사고나 범죄 발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집우선정비구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 <u>관할</u> 경찰서장에게 지체 없이 제공하여야 한다. ⑥ <u>시장·군수·구청장은</u> 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. ⑦ 그 밖에 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	----- ----- ----- ----- ----- -----. ④ <u>농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은</u>----- ----- -----. ⑤ <u>농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. -----<u>해당 빈집우선정비구역을 관할하는</u>----- -----. ⑥ <u>농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은</u>----- ----- ----- ----- -----. ⑦ (현행과 같음) 부 칙 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

나. 관계 기관 의견

1) 농림축산식품부

농림축산식품부는 현재 현행 법률 체계에 따라 한국부동산원에서 빈집 정보시스템(소규모주택&빈집정보알림e)을 구축하여 운영 중이고 현재 89개 시·군·구에서 한국부동산원에 빈집정보시스템 업무를 위탁하여 운영되고 있으므로 법 개정 필요성이 낮다는 입장임.

2) 기획재정부

기획재정부는 한국부동산원이 구축·운영 중인 빈집정보시스템(소규모주택&빈집정보알림e)과의 중복으로 인한 효율성 저하 및 추가적인 재정부담이 발생하므로 법 개정에 반대한다는 입장임.

3) 국토교통부

시장·군수등이 빈집 실태조사를 시행하고, 철거·안전조치 등 정비사업을 시행하는 현행법상 빈집 정비사업 체계, 정보 관리의 효율성 측면을 고려했을 때, 빈집정보시스템 구축 주체는 시·도지사가 되는 것이 바람직하다는 의견임.

4) 한국부동산원

한국부동산원은 농어촌정비법령에 따른 빈집정보시스템 전문기관으로서 지자체와의 업무위탁으로 통해 정보시스템을 구축·운영 중에 있으며 최근 빈집정보시스템 고도화를 통해 기능을 개선 중에 있는 바, 법 개정이 불필요하다는 의견임.

다. 검토의견

1) 농식품부·해수부 빈집정보시스템 직접 운영 필요성

현행법에 따르면, 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위하여 빈집정보시스템을 구축할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 전문기관으로 하여금 빈집정보시스템을 구축·운영하게 할 수 있음.

현행법에 따라 각 시·군·구는 빈집정보시스템 위탁운영기관에 위탁하여 관련 정보를 관리하거나(89개), 지방자치단체가 자체적(59개)으로 빈집 관련 정보를 내부적으로 관리·활용 또는 홈페이지에 관련 통계를 공개하는 방식으로 관련 데이터를 관리하고 있음.

【농촌빈집정보 관리 현황】

구분	전체 시·군·구	농촌지역 소재 시·군·구	빈집정보관리기관	
			한국부동산원 위탁 시·군·구	자체관리 시·군·구(추정)
지자체 수	229개	148개	89개	59개

※자료: 농림축산식품부, 농촌정책국, 농촌재생지원팀, '24. 10. 28. 제출

개정안은 이처럼 각 지방자치단체마다 빈집정보시스템 구축·운영 여부, 빈집관련 정보의 관리 방식 등에 차이가 발생하고 있으므로, 구축·운영 주체를 시장·군수·구청장에서 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관으로 변경함으로써, 관련 정보가 통합적으로 관리되고 제공될 수 있도록 하려는 것으로 그 취지는 타당한 측면이 있음.

2) 현행법 체계 내 빈집정보 통합운영 가능 여부

한국부동산원은 '23년 8월부터 자체예산으로 빈집정보시스템(소규모주택&빈집정보알림e)을 구축하고, '24년 10월 현재 89개 지방자치단체의 위탁을 받아 운영중에 있으며,

농림축산식품부, 해양수산부, 국토교통부는 지방자치단체가 부동산원과 협약을 체결하여 빈집정보시스템을 구축·운영하도록 독려하고 있음.

【한국부동산원 빈집정보플랫폼】



따라서 현행법 체계 내에서도 빈집 관련 정보가 통합적으로 운영될 수 있도록 제도적 개선이 이루어지고 있다는 점은 개정안 검토 시 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 유사한 취지로 국토교통위원회에 제출된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안」(신성범의원안, 제2203931호)에 대하여 국토교통부도 신중 검토 의견인 점을 참고할 수 있겠음.

3) 개정안 수용 시 추가 검토 필요 사항

빈집정보시스템 구축·운영의 주체를 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관으로 개정할 경우에는 개정 조문 이외에도 「농어촌정비법」 전반에 대한 검토 및 추가 재정소요에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

첫째, 빈집정보시스템의 주요 콘텐츠가 되는 ‘빈집실태조사’는 현행법에 따라 시장·군수·구청장이 수행하도록 하고 있음.

해당 정보를 빈집정보시스템에 활용하기 위해서는 시장·군수·구청장이 ‘빈집실태조사’ 결과를 농림축산식품부장관 또는 해수부장관에서 제출하도록 하는 근거 규정이 함께 정비될 필요가 있음.

둘째, 법 개정으로 농림축산식품부, 해수부 및 국토교통부 등 빈집관련 부처가 각각 별도의 빈집정보시스템을 마련할 경우, 부처별 중첩지역이 발생하거나 누락 지역이 발생하는 등 정확한 정보등록 및 관리에 혼선이 발생할 여지가 있음.

상기 문제를 해결하기 위해서는 관련 부처가 통합하여 시스템을 구축하거나 한 부처가 시스템을 구축하고 타 부처는 이를 공동사용 방식의 접근이 필요할 수 있는데, 이 경우에도 별도의 법적 근거가 필요할 것으로 보임.

셋째, 국회예산정책처에 따르면 농림축산식품부와 해양수산부가 부동산원과 별도로 농어촌빈집시스템을 구축하여 운영할 경우 그 구축비로 총 8억 3,100만원, 시스템운영 및 유지관리비로 매년 3억 5,000가량이 소요될 것으로 전망하고 있으므로 이에 대한 고려도 필요할 것으로 보임.

【농어촌빈집정보시스템 구축·운영에 따른 추가재정소요】

(단위: 백만원)

구분		2026	2027	2028	2029	2030	합계
시스템 구축	개발	180	—	—	—	—	180
	1차 고도화	—	285	—	—	—	285
	2차 고도화	—	—	366	—	—	366
	소계(A)	180	285	366	—	—	831
시스템 운영 및 유지·관리(B)		—	333	345	358	372	1,409
합계(C=A+B)		180	617	712	358	372	2,240

주: 농림축산식품부 또는 해양수산부가 농촌 및 어촌 빈집시스템을 통합하여 구축·운영하는 것으로 가정
 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성

2. 농어촌민박 사업자 신고요건에서 거주요건을 삭제

가. 개정안의 내용 및 취지

현행법 제86조는 농어촌민박사업¹⁾을 경영하려는 자는 같은 조 제2항 각 호의 요건을 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고 있음.

개정안은 농어촌민박사업의 경영을 위한 요건 중 제2호 및 제3호에 따른 거주 요건을 삭제함으로써, 농어촌 빈집을 효율적으로 관리하고 농어촌민박사업에 활용할 수 있는 기반을 마련하려는 것임(안 제86조 제2항).

현행	개정안
제86조(농어촌민박사업자의 신고) ① 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 농어촌민박사업자 신고를 하여야 한다. 신고내용을 변경하거나 폐업할 때에도 또한 같다	제86조(농어촌민박사업자의 신고) ① (현행과 같음)
② 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.	② ----- ----- -----.
1. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민일 것	1. (현행과 같음)
2. <u>농어촌지역 또는 준농어촌지역의 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속하여 거주하고 있을 것(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자는 제외한다)</u>	<u><삭 제></u>

1) 「농어촌정비법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
라. 농어촌민박사업: 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 사업

현행	개정안
3. 신고자가 거주하는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다. 이하 같다)	<삭 제>
4. 신고자가 직접 소유하고 있는 단독주택	4. -----「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)
③ ~ ⑨ (생략)	③ ~ ⑨ (현행과 같음)

나. 관계 기관 의견

1) 농림축산식품부 및 해양수산부

빈집문제 해소를 위하여 농촌 빈집을 농어촌민박사업으로 활용하고자 하는 취지에 공감하나, 모든 사업자에 대한 사전거주 및 실거주 완화는 기존 사업자와의 형평성 등을 고려할 필요가 있으며, 현재 추진 중인 규제 샌드박스(농어촌 빈집 활용 공유숙박) 제도화와 연계하여 검토할 필요가 있다는 입장임.

2) 농어촌민박협회

농어촌민박협회는 기존 사업자 보호를 위하여 거주요건 전면완화에는 반대하는 입장으로, 비 거주자의 불법 민박 영업에 대한 단속을 요구하고 있는 입장임.

3) 지방자치단체

농어촌민박 실거주요건 완화에 대해서는 지방자치단체별로 완화·유지·강화 의견이 나뉘고 있음.

구분	세부의견
실거주 요건	.유지 위장전입 관련하여 행안부 협의 요청(주민등록법 위반)
	.유지 실거주 없을 시 인구감소 우려되어 유지 필요
	.유지 실거주 의무 확인 시 구체적인 매뉴얼 필요
	.완화 실거주 단속의 실요성이 없으므로 '폐지' 필요
	.완화 같은 지역의 동·리에서 하는 사업까지는 허용
	.완화 일본 사례와 같이 실거주/부재형 구분하여 관리(민박회사 관리)
	.강화 실거주가 없을 경우 민원발생 시 신속한 대응 어려움

※자료: 농림축산식품부, 농촌정책국 농촌경제과, '24.10.23.제출 ('24.10.23. 기준)

다. 검토의견

1) 현행법상 신고요건 및 개정취지

현행법에 제86조제2항에 따르면 농어촌민박을 운영하려는 자는 원칙적으로 ① 농어촌지역 또는 준농어촌지역²⁾ 주민으로(제1호:주민요건) ② 해당 지역에 '6개월 이상 계속 거주'한 주민으로서(제2호:사전거주요건), ③ 해당지역에 자신이 '소유'(제4호:소유요건) 및 ④ '거주'하고 있는 주택(제3호:실거주요건)을 농어촌민박으로 운영하여야 함.

2) 「농어촌정비법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. “**농어촌**”이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
2. “**준농어촌**”이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 “광역시 자치구”라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한

당초 농어촌민박사업자는 농어촌지역 또는 준농어촌지역 주민(주민요건)으로 농어촌민박 주택에 거주(실거주요건)하고 있어야 한다는 조건만 갖추면 신고가 가능하였으나,

'18년 발생한 강릉지역 농어촌민박 안전사고³⁾를 계기로 '19년 법이 개정되어 '소유요건' 및 '사전거주요건'이 강화되어 운영되고 있음

한편, 제86조제3항에서는 해당 시군구에 3년이상 사전거주하고, 임차하여 2년 이상 농어촌민박을 운영하려는 자에 한하여 '소유요건'을 갖추지 못한 경우에도 농어촌민박 신고를 할 수 있는 예외조항을 두고 있음.

※ 관련규정

「농어촌정비법」

제86조(농어촌민박사업자의 신고) ① 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 농어촌민박사업자 신고를 하여야 한다. 신고내용을 변경하거나 폐업할 때에도 또한 같다

② 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민일 것

2. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속하여 거주하고 있을 것(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자는 제외한다)

3. 신고자가 거주하는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다. 이하 같다)

4. 신고자가 직접 소유하고 있는 단독주택

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제2항제4호의 요건을 갖추지 아니하여도 농어촌민박사업을 신고할 수 있다.

1. 관할 시·군·구에 3년 이상 거주하면서, 임차하여 농어촌민박을 2년 이상 계속해서 운영하였고, 제89조에 따른 사업장 폐쇄 또는 1개월 이상의 영업정지처분을 받은 적이 없는 자

3) 2018년 12월 18일 강원도 강릉의 한 농어촌민박에서 일산화탄소 중독으로 고등학생 3명이 사망하고 7명이 중상을 입은 사건

※ 관련규정

2. 농어촌민박을 신고하고자 하는 관할 시·군·구에 **3년 이상 계속하여 거주**하였으며, 입차하여 2년 이상 계속하여 농어촌민박을 운영하고자 하는 자

그런데 최근 농어촌지역·준농어촌지역의 인구감소와 고령화로 빈집이 증가하고 지역 경제가 활력을 잃어감에 따라, 농어촌민박업을 통한 외부자본 유치와 관광객 증가가 지역 경제 활성화의 방안으로 떠오르고 있음.

이를 위해 귀촌인구 및 청년층이 농어촌민박 사업에 새로 참여하기 쉽도록 농어촌민박 사업에 대한 진입장벽을 낮추는 한편, 농어촌 빈집의 활용이 용이하도록 제도를 개선할 필요가 있다는 요구가 제기되고 있음.

개정안은 농어촌민박사업 신고요건 중 ‘사전거주요건’과 ‘실거주요건’을 폐지하여 이러한 요구를 반영하려는 취지로 보임.

【농어촌민박 관련 규제완화 요구 사례】

□ (기재부) 중소벤처분야 킬러규제

○ 농어촌민박 신고요건 완화(빈집 활용) 요구

□ (중기부) 기업현장 규제애로 중점정비 과제

○ 농어촌민박 양수양도 및 승계 허용, 조식 외 식사 제공, 신고요건 완화 등 다수

※ 자료: 농림축산식품부, 농촌정책국, 농촌경제과, ‘24. 10. 25 제출

2) 사전거주요건 폐지에 관한 검토

현행법에 따른 사전거주요건은 전술한 바와 같이 농어촌민박 안전관리의 필요성에서 도입되었음.

이는 당시 외지인들이 휴가철 단기간 영업 후 폐업하는 방식으로 농어촌민박 영업을 하는 사례가 있어 안전사고나 주민갈등 등 문제가 야기되었는 바, 신규사업자가 해당지역 농촌문화를 이해하고 충분한 사업준비 기간을 가지도록 하려는 취지로 도입된 것임.

그러나 이러한 긍정적 취지에도 불구하고 농어촌민박을 운영하려면 집주인은 6개월, 임차인은 3년의 거주요건을 갖추도록 하고 있어⁴⁾, 신규진입을 원하는 사람에게 과도한 진입장벽이 된다는 의견이 제기되었음.⁵⁾

이에 대하여 농림축산식품부 역시 신규사업자 진입장벽 완화를 통한 농어촌민박 활성화를 위하여 6개월 사전거주요건에 대하여 개정이 필요한 측면이 있어 검토중이라는 입장임.

다만, '19년 법개정으로 사전거주요건이 강화된 사유가 안전사고 예방을 위한 것이었음을 고려하면 법을 개정하더라도 관리운영 부실문제에 대한 대책은 추가적으로 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

4) 「농어촌정비법」 제86조제3항

5) 지자체 규제건의(농어촌민박사업 빈집까지 확대, 임대주택에 대한 3년 이상 거주요건 완화 등), 중기부 읍부즈만 건의 등 사전거주요건에 대한 완화 요청 지속(농림축산식품부, '24.11.1.)

3) 실거주요건 폐지에 관한 검토

개정안은 농어촌민박 신고요건 중 '실거주요건'을 폐지하여 현재 농촌 지역에 증가하고 있는 빈집을 활용한 농어촌민박 사업이 가능하도록 하려는 취지로 보임.

농림축산식품부가 제공한 자료에 따르면 '23년 기준 농촌빈집은 총 65,019동으로 2018년의 38,988동 전체 농촌빈집의 11.9%인 7,739호가 정비되었으며, 그 중철거는 7,538호, 활용은 201호로 빈집활용률은 전체 정비건수 중 2.6%에 그치고 있음.

[농촌 빈집현황 및 빈집 철거·활용 현황]

○ (빈집현황) '23년 기준 농촌 빈집은 65,019동

○ (정비현황)'23년 기준 총 정비건수 7,739호

‘23년 실적 중 철거는 7,538호, 활용은 201호로 빈집활용률은 2.6%

※자료: 농림축산식품부, 농촌정책국, 농촌재생지원팀, '24. 10. 28. 제출

이러한 통계를 살펴볼 때 농촌빈집의 활용률을 제고할 필요가 있으므로, 개정안의 취지는 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 개정안에 따르면 빈집을 활용하는 경우 뿐 아니라, 모든 농어촌민박 사업자의 실거주요건이 폐지되게 됨.

현행법에 따른 실거주요건에 의하여 사업자는 자신이 거주하는 1채의 주택에서만 농어촌민박업을 운영할 수 있으나, 개정안과 같이 실거주요건이 폐지되면 한 명의 사업자가 다수의 농어촌민박을 운영할 수 있게 되는 효과가 있음.

농어촌민박은 당초 숙박시설을 운영할 수 없는 농림지역 등에서 기존 주택을 활용하여 소규모 숙박을 제공할 수 있도록 하면서, 기존 숙박업에 적용되는 엄격한 위생·소방 기준보다 상대적으로 완화된 규제가 적용되도록 도입된 제도임.

【농어촌민박과 숙박업 비교】

구분	농어촌민박사업	숙박업
근거법령	농어촌정비법	공중위생관리법
사업자 자격	농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민	누구나 가능
건축물 용도	<u>단독주택</u>	<u>숙박시설</u>
시설규모	주택 연면적 230㎡미만	제한없음
규제	위생관리, 시설요건, 소방안전설비, 건축물기준 사업자 등록·관리 등 <u>완화</u>	위생관리, 시설요건, 소방안전설비, 건축물기준 사업자 등록·관리 등 <u>엄격</u>

※자료: 농림축산식품부 농촌정책국,농촌경제과. 2024.10.10. 제출

농어촌민박업에 대한 실거주요건을 폐지할 경우, ① 숙박업과의 차이가 모호해지는 측면 ② 민박업 난립으로 인한 농촌 지역주민의 주거여건 및 농촌 자연경관의 훼손 가능성 ③ 기존 농어촌민박과의 경쟁 발생 ④ 숙박업계와의 형평성 논란 등이 발생할 수 있는 측면도 존재함.

또한 농어촌민박 운영자의 부재에 따른 민박 부실관리 또한 발생할 수 있는 측면이 있음.

이에 빈집 활용 및 지역경제 활성화 등의 규제완화 필요성을 고려하더라도 전면적인 실거주요건 삭제에 대하여는 신중한 검토가 필요할 것으로 보임.

【농어촌민박 실거주기준 완화 및 유지 근거】

실거주 규제완화 필요성	실거주 규제완화 부작용
· 적극적 빈집 활용 가능 · 외부투자 유치를 통한 지역경제활성화 · 다양한 숙박시설 이용가능, 관광산업 활성화	· 농촌지역 난개발 및 투기우려 발생 · 기존 농어촌민박사업자 및 숙박업자 등과의 형평문제 제기 · 민박업난립 및 농촌주거여건 및 자연경관 훼손 가능성 · 운영자 부재로 민박 관리 부실 우려

※자료: 농림축산식품부 농촌정책국,농촌경제과. 2024.10.10. 제출

농림축산식품부는 전면적인 실거주요건 삭제보다는 ‘빈집을 활용한 농어촌민박’에 한정하여 실거주요건을 완화하는 방식으로 빈집 활용을 확대할 필요가 있으며, 이 경우 관리부실 문제는 시설기준, 사업자 준수사항 및 안전점검의 강화와 보험가입 의무화 등을 검토할 수 있다는 의견을 제시하였음.

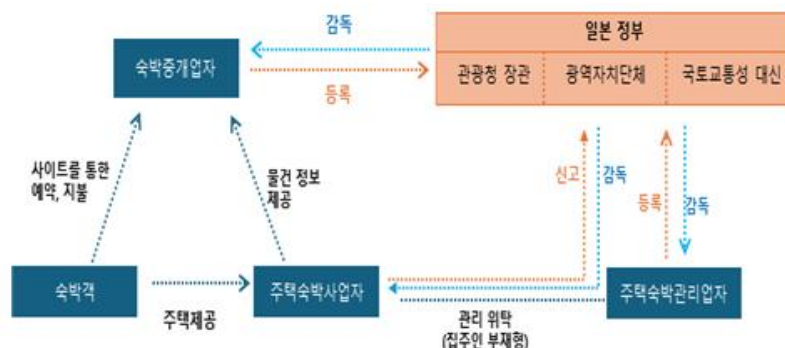
4) 해외사례

일본은 2018년부터 「주택숙박사업법(신민박법)」을 시행해 민박업을 사업자 ‘실거주형’과 ‘부재형’으로 나누고, 후자의 경우 집주인의 거주 없이도 민박운영이 가능하도록 하되,

일년 중 운영 일수 상한을 두고, 운영 중 안전 및 위생 관리가 이루어질 수 있도록 관리인을 두거나 위탁하도록 하는 등의 제도개선을 통해 빈집활용과 관광활성화를 도모하고 있는 바, 해당 사례를 참고할 수 있을 것으로 보임.

【해외사례(일본)】

- 도쿄올림픽 등 관광수요에 대응하기 위하여 개인이 보유한 주택의 단기 임대를 허가하는 ‘주택숙박사업법(신민박법)’ 시행(18.6월)
- 기존 일본의 ‘여관업법’과 달리 집주인 또는 대리인의 상주 의무 해제, ‘가주 부재형’의 경우 ‘주택숙박관리업자’에게 위탁 필요
 - * 숙박일수는 신고된 주택별 1년 180일(실제로 사람을 숙박시킨 일수 기준) 이내로 제한
- ‘주택숙박관리업’은 등록(국토교통대신)과 함께 5년마다 갱신하여야 하며, 사업자는 개인과 법인 모두 가능



※ 자료: 농림축산식품부, 농촌정책국, 농촌경제과, '24. 10. 25 제출

5) 규제샌드박스 실증특례 사례

농림축산식품부와 과학기술정보통신부는 현재 농어촌지역의 빈집을 활용해 숙박업을 할 수 있는 “규제샌드박스 실증특례6)”(~26)를 운영하고 있음.

【농어촌 빈집활용 공유숙박 규제샌드박스 실증특례 운영 현황】

- (주요내용) 농어촌 빈집을 장기임대(10년)하여 재생한 후 중개 플랫폼을 활용해 숙박시설로 제공, 임대기간 종료 후 소유주에게 반납
- (실증특례 기간) '22. 1. 27 ~ '24. 1. 26 * '26.1.26.까지 연장
- (실증특례 연장, 1회 限 2년) 추가적인 사례검증을 위해 현장의 의견을 반영, 부가조건 등을 완화*하여 농촌소멸위험지역에 적용·확대 시행
 - * ①지역 확대(5개도→전국) ②영업일 제한(300일) 폐지, ③증축제한 완화(230m²이내 리모델링), ④활용 가능 건축물 확대(단독주택→부속 건축물 추가), ⑤매매 허용



※ 자료: 농림축산식품부, 농촌정책국, 농촌경제과, '24. 10. 25 제출

6) 규제샌드박스는 신기술을 활용한 새로운 제품과 서비스에 대해 일정 기간 현행 규제를 면제하거나 유예해 시장 출시와 시험·검증이 가능하도록 특례를 부여하는 제도임.

「정보통신 진흥 및 융합 활성화 등에 관한 특별법」 제38조의2(실증을 위한 규제특례) ① 신규 정보통신융합등 기술·서비스를 활용하여 사업을 하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업 시행이 어려운 경우 해당 기술·서비스에 대한 제한적 시험·기술적 검증을 하기 위하여 과학기술정보통신부장관에게 관련 규제의 전부 또는 일부를 적용하지 않는 실증을 위한 규제특례를 신청할 수 있다.

1. 신규 정보통신융합등 기술·서비스가 다른 법령의 규정에 의하여 허가등을 신청하는 것이 불가능한 경우
2. 허가등의 근거가 되는 법령에 따른 기준·규격·요건 등을 적용하는 것이 불명확하거나 불합리한 경우

동 실증특례는 ‘거주’의 개념을 상정할 수 없는 ‘법인’에 대하여 「농어촌정비법」에 따른 ‘빈집(농어촌정비법 제2조제12호에 따른 빈집을 말함)’에 실거주하지 않아도 되도록 예외를 적용하여 빈집에서 숙박사업을 운영할 수 있도록 허용하는 것임.

농림축산식품부는 현행 규제샌드박스 실증특례 운영 결과에 대한 평가를 기초로 ‘농촌빈집숙박업(가칭)’ 제도의 도입을 추진할 계획이며,

향후 이를 위한 법령정비를 포함하여, 농어촌민박에 관한 전반적 규정을 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률」으로 이관하여 재정비할 계획으로 설명하고 있음.

이에 개정안은 향후 제출될 「도시와 농어촌 간의 교류촉진에 관한 법률 일부개정법률안」과 통합하여 논의될 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5417

참고 1

농어촌민박제도 개요

□ 주요내용

- (개념) 숙박시설 설치 및 해당 영업이 불가능한 농어촌지역의 주택에서 예외적*으로 '숙박' 등을 제공할 수 있도록 허용된 사업

* 「공중위생관리법」상 '숙박업'에서 제외, 「건축법」상 '주거시설'인 주택에서 숙박영업 허용, 「국토계획법」상 숙박시설이 들어설 수 없는 입지에서 숙박영업 허용

<농어촌정비법 제2조(정의)> 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 사업

- (규모) 주택 연면적 **230제곱미터 미만***

* 동일지번에 포함된 건축물은 하나의 농어촌민박으로 신고 가능하나 부속용도 및 부속건축물을 포함한 전체 단독주택의 연면적 합계가 230㎡ 미만이어야 함

- (시설) 법 제81조제2항에 따른 소방 안전시설 등 설치 의무

- (대상) 농어촌지역 주민이면 누구나 신고 가능(전입신고 必)

* 신고자가 단독주택을 직접 소유하고 있을 경우 6개월 이상, 임차하여 운영하고자 하는 경우 3년 이상 계속하여 거주하여야 함

□ 농어촌민박사업 현황

연도	2010	2013	2016	2019	2020	2021	2022	2023
민박수	18,858	24,122	25,032	28,551	29,029	29,308	30,866	33,093

* '23년 기준 농어촌민박 33,093개소, 일반 숙박업 29,723개소, 관광펜션업 786개소

** 강원(6,213개소, 19%), 제주(5,777, 17), 경남(4,028, 12), 경북(3,627, 11), 경기(3,534, 11), 전남(3,389, 10) 順

※ 농어촌민박 실태조사 결과('23년 전국 상위 20개 시군 18,509개소 대상)

① 객실수

구분	합계	1~3개	4~6개	7~9개	10개 이상	확인 불가
신고	18,509 (100%)	11,292 (61%)	5,642 (31%)	971 (5%)	39 (0.2%)	565 (3%)
실운영	18,509 (100%)	10,276 (56%)	6,044 (33%)	1,675 (9%)	56 (0.3%)	458 (2%)

② 신고 면적

합계	80㎡이하	80~160㎡	160~230㎡	230~400㎡	400㎡초과	확인 불가
18,509 (100%)	2,420 (13%)	6,784 (37%)	8,040 (44%)	723 (4%)	259 (1%)	283 (2%)

참고 2

농어촌민박제도 개정 경과

□ 규모기준

연도(시행일)	자 격	제 도	규모기준	시설종류
'94.12.22 제정	농어촌지역 거주 농어민	지정제도	농어가 5호 이상	농어촌주택
'99.2.5	농어촌지역 거주 농어민	지정제도 폐지 (자유업)	농어가 5호 이상 (객실 ⑨7실 이하는 공중위생법에 의한 숙박시설 제외, '99.2.8)	농어촌주택
'02.12.26	농어촌지역 주민	자유업	농어가 5호이상 규정 삭제('03.1.16)	규정없음
'05.8.4	농어촌 및 준농어촌 주민	지정제도 도입	②주택 연면적 150㎡ [※] 미만 (기존 7실 이하 운영하는 경우는 인정)	단독 또는 다가구주택 (건축법상)
'08.2.4 * 시행규칙 개정	농어촌 및 준농어촌 주민	지정제도	③주택 연면적 230㎡ ^{미만}	단독 또는 다가구주택 (건축법상)
'09.6.9	농어촌 및 준농어촌 주민	신고제도	주택 연면적 230㎡ ^{미만}	단독 또는 다가구주택 (건축법상)

□ 거주요건

- 도시민 투기 수요 억제, 주소지 임시 이동 등 편법 방지 등을 위한
사업자 자격요건 강화 권고(‘13년 권익위 조사, ‘17년 국조실 정부합동감사)
 - * 농어촌민박은 건축법상 거주용인 '주택'에서 이루어지는 사업으로 **사업주의 실거주가 반드시 전제**되어야 함에 따라 거주여부를 주민등록표 등본으로 판단
- **신고 요건 강화**를 통해 농어촌민박이 본래 취지대로 농어촌주민의
다양한 소득원 마련에 기여할 수 있도록 관련 법 개정(‘20.2월)
 - * ‘18년 제주도 민박 살해사건, 강릉 펜션 일산화탄소 중독사건 등 안전사고 발생으
로 인한 농어촌민박 제도개선 추진
- 사업장 안전시설과 사업자 **안전관리 의무 강화**, 관할 시·군·구에
6개월 이상 거주한 주민만 민박업 허용(당초 임차 주택을 활용한 민
박사업까지 제한할 계획이었으나 기존 사업자 보호를 위해 조건부 허용)