



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집의 대상 범위 확대 》

■ 장철민의원 대표발의(의안번호 제2209691호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 장철민의원 대표발의(제2209691호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 빈집의 대상에 준주택 및 주택 외의 시설과 주택이 혼재된 건축물을 포함(안 제2조)	3

I. 장철민의원 대표발의(제2209691호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 장철민의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 10.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 시장·군수등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 ‘빈집’으로 정의하고, 이러한 빈집을 대상으로 개량·철거 또는 효율적인 관리·활용을 하도록 하는 빈집정비사업을 규정하고 있음.

그런데 동일한 건축물에 주택과 주택 이외의 시설이 혼재되어 있는 경우에는 대전 동구 현대그랜드오피스텔 건물과 같이 주택의 주민들은 거주하지 않고 나머지 시설의 주민들만 소수 거주하는 사실상 빈집인 경우가 발생하고 있음에도 불구하고 현행 빈집의 범위에 해당 건축물은 제외되어 있어 빈집정비사업 추진에 어려움이 있다는 지적이 있음.

이에 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물로서 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물을 빈집의 범위

에 추가하여 규정함으로써 장기간 사용되지 않고 비어있는 건축물이 방치되어 우범지대로 전락하는 것을 방지하고 주거생활의 질을 향상시키려는 것임(안 제2조제1항제1호).

3. 검토의견

가. 빈집의 대상에 준주택 및 주택 외의 시설과 주택이 혼재된 건축물을 포함(안 제2조)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, <u>미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택</u> 은 제외한다. <u><신 설></u> <u><신 설></u> 2. ~ 9. (생략) ② (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- <u>다음 각 목의 건축물-----.</u> -- <u>----나목에 따른 건축물의 경우에는 전체 호(戶)의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물을 말한다.</u> <u>가. 「주택법」 제2조제1호 및 제4호에 따른 주택 및 준주택. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.</u> <u>나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물</u> 2. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

빈집은 시장·군수등¹⁾이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택(미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외)으로서, 현행법 제2조제1항제1호²⁾ 및 같은 법 시행령 제2조³⁾에 따라 빈집의 대상은 「주택법」 상 주택⁴⁾인 단독주택, 공동주택과 「주택법」 상 준주택⁵⁾ 중 오피스텔임.

1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 “미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택
3. 삭제
4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

4) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

5) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항 제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

개정안은 빈집의 대상에 ①오피스텔 이외의 준주택도 포함(안 제2조 제1항제1호가목)함과 아울러 ②「건축법」 제11조⁶⁾에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물도 포함(안 제2조제1항제1호나목)하되 해당 건축물의 경우 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 전체 호(戶)의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 않을 시 빈집으로 보려는 것임.

빈집의 경우 도시 내 주거환경 악화, 범죄 우려, 경관 저하 등의 사회 문제를 발생시킬 우려가 있는 만큼 개정안과 같이 빈집의 대상을 확대 한다면 그동안 빈집의 대상에 포함되지 않아 방치되어 있던 건축물의 정비 활성화를 통한 도시 정비에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

한편, 현행법 상 빈집은 주택과 같이 주거시설로서 활용되는 건축물에 대해 적용하고 있으며, 그 외의 건축물의 경우 「건축물관리법」 제42조 및 제43조⁷⁾에서 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용

6) 「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

7) 「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)에 대한 해체 조치 및 정비 절차 등을 규정하고 있음.

준주택의 경우 「주택법」 상 주택은 아니지만 주거시설로 이용가능한 시설이나, 준주택 중 오피스텔을 제외한 기숙사, 고시원과 같은 다중생활시설 등은 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물⁸⁾이라고 보기 어려우며,

「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물의 경우에도 주거 용도로 한정되지 않고 그 용도가 혼재되어 있는 만큼, 빈집의 대상이 되는 주택에 포함하기 보

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다.

② 제1항에 따라 해체할 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 해당 건축물에 대한 해체명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 해체한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물의 소유자가 해당 건축물을 해체하지 아니하면 직권으로 해체할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈 건축물의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈 건축물의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 해체하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 해체되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

8) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

다는 현행과 같이 「건축물관리법」 상 빈 건축물로 관리하는 것이 보다 바람직할 것으로 생각됨.

또한, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하고 있지 않다는 사실만으로 빈집의 대상에 포함할 경우, 현재 거주 중인 주민의 재산권 및 주거권을 침해할 수 있다는 점도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행법 상 빈집의 대상에 포함되지 않는 준주택 등이 1년 이상 미사용된 경우 「건축물관리법」 상 빈 건축물에 해당하고, 공동주택·오피스텔 등의 빈집 여부는 세대별로 판정⁹⁾하고 있어 집합건물 전체를 빈집으로 규정하는 것은 현행 법체계와 맞지 않으므로 「건축물관리법」에 따라 정비할 필요가 있다는 입장임.

9) 「빈집정비업무에 관한 처리지침」(국토교통부고시 제2024-167호)에 근거하여 공동주택의 빈집 판정은 세대별로 실시되고 있음.

[별지 제3호] 현장조사서(공동주택 등 조사표)

1. 기본 정보			
빈집고유번호		조사일시 20XX. . .	
조 사 자		조사가능여부	가 / 불가
		출입가능여부	가 / 불가
주소	지번	(우편번호:) (동·호명까지 표기)	
	도로명		
주택 유형	①공동주택 ②주거용 오피스텔 ③무허가 ④그 외 주택()		
건물 층수	지상 ()층, 지하 ()층	공동주택 총 호수	
2. 빈집판별 기준			
2.1 중대한 사유 (1개 이상 해당 시, 빈집 판별)			
2.1.1 동 전체(해당 세대 포함된 동)			
연번	평가항목		해당여부
1	폐공간 및 출입금지 안내서 등이 부착됨		☐
2	출입구(공동현관)가 완전 폐쇄됨		☐
2.1.2 해당 세대			
연번	평가항목		해당여부
1	계량기가 철거됨		☐
2	소유자(관리인) 진술 또는 이웃주민 진술 ※ 상세내용 기입		☐
	상세		

또한, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하고 있지 않아 빈집 정비 시 既 거주 세대의 거주권 침해 발생이 우려되므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 개정안과 관련하여 경기도(수원특례시)에서는 집합건물의 경우 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 않는다고 하여 전체를 빈집의 대상에 포함한다면 빈집정비사업¹⁰⁾, 빈집의 수용·사용¹¹⁾ 시 거주·사용하고 있는 호(戶)가 비자발적 이주인 이른바 ‘등지 내몰림’에 처할 수 있으므로 개정 시 안 제2조제1항제1호의 단서조항의 4분의 3 이상 요건은 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처

02)6788-5581

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조의4(빈집의 수용 또는 사용) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 공공의 필요에 따라 다음 각 호에 따른 빈집정비사업을 시행하는 경우 사업시행구역 내에 있는 빈집에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있다.

1. 제9조제1호 및 제2호. 다만, 주택, 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용하는 경우로 한정한다.
2. 제9조제4호