

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 7월 17일, 진성준의원 등 10인

나. 회부일자 : 2024년 7월 18일

다. 상정 및 의결일자 :

제417회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2024.8.21.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 진성준)

현행법은 시장·군수등으로 하여금 빈집등에 관한 실태조사를 실시
하도록 하고 있음.

이에 따라 빈집 실태조사는 기초지방자치단체가 한국부동산원 또는

한국국토정보공사 등 전문기관에 위탁하여 실시하고 있으나, 지방자치단체별 조사수행기관이 다르며, 조사결과가 서로 공유되지 않아 빈집정보의 체계적인 관리 및 활용에 한계가 있다는 지적이 있음. 또한 이로 인하여 빈집정비사업이 활성화되지 못하고 있다는 의견도 있음.

이에 국토교통부장관이 빈집정보시스템을 구축·운영하도록 하고, 빈집 관련 통계를 매년 작성·관리하도록 함으로써, 빈집 관련 시책을 효율적으로 수립·시행하도록 하려는 것임. 또한 국가로 하여금 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 알선할 수 있도록 하여 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업이 원활하게 시행될 수 있도록 하려는 것임(안 제3조의2 신설, 제15조, 제15조의2 신설 및 제44조제2항).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)

개정안은 빈집의 정비·관리·예방을 위한 종합적인 시책의 마련에 관한 국가와 지방자치단체의 책무와 빈집의 적절한 관리 및 정비에 관한 빈집의 소유자·점유자·관리인(이하 “소유자등”이라 한다)의 책무를 규정하는 내용임.

저출산·고령화 및 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하는 추세에도 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고, 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재하여, 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거 마련을 위해 현행법이 제정(2017.2.8. 공포)되었음.

그런데 현행법 상 빈집정비계획 수립 및 실태조사 실시는 시장·군수 등 기초자치단체 단위에서 수행하는 반면, 빈집정보시스템의 구축은 시·도지사 등 광역자치단체 단위에서 수행하고 기초자치단체로부터 빈집정비계획 수립 및 변경 시 보고를 받는 등 이원화되어 있음.

또한, 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 빈집을 방치할 경우 시장·군수등이 안전조치 및 철거 등의 조치명령을 하고 조치명령을 이행하지 않은 경우 미이행에 따른 이행강제금을 부과하도록 하고 있으나, 빈집의 소유자등에 대한 관리 및 정비 의무는 현행법에 마련되어 있지 않은 상황임.

이에 개정안과 같이 빈집 정비 및 관리 등을 위한 국가와 지방자치단체의 책무를 부여하고 소유자등의 빈집 관리 의무를 명시한다면, 빈집 정비사업에 대해 국가 및 지방자치단체가 함께 종합적인 시책을 마련하고 소유자등의 빈집에 대한 관리책임을 강화할 수 있을 것으로 판단됨.

나. 국가의 빈집정보시스템 구축 및 통계의 작성·관리(안 제8조,
제15조 및 제15조의2 신설)

현행법에 따르면, 시·도지사는 빈집실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위하여 빈집정보시스템을 구축할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 전문기관으로 하여금 빈집정보시스템을 구축·운영하게 할 수 있음.

개정안은 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을 추가하고, 빈집정보시스템 구축을 위해 필요한 빈집 관련 자료 또는 정보의 수집·이용에 대한 권한을 국토교통부장관에게도 부여하며, 국토교통부장관으로 하여금 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 매년 작성·관리하도록 규정하려는 것임.

빈집정보시스템 구축 등 빈집 관리의 경우 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농·어촌지역은 「농어촌정비법」의 적용을 받아 도·농복합지역 등 일부 중복조사의 문제 발생 등 정확한 빈집 현황 파악에 혼선이 있었으며, 각 지자체별로 위임하는 전문기관이 달라 한국부동산원과 한국국토정보공사가 각각 빈집정보시스템을 운영하는 등 국민들이 그 현황을 파악하기 어려운 점이 있었음.

이를 고려할 때, 빈집정보시스템 구축 및 운영주체에 국토교통부장관을 추가하고 빈집의 정비·유지 및 활용에 관한 통계를 국토교통부장관이 매년 작성·관리하도록 규정하는 개정안은 필요한 측면이 있음.

다. 빈집정비사업 비용 등의 보조 및 용자(안 제44조제2항 및 제3항)

안 제44조제2항은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 지원에 대해 국가도 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있도록 지원 근거를 마련하려는 것임.

아울러, 안 제44조제3항은 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구획공사등이 시행하는 빈집정비계획 수립, 실태조사, 빈집정비사업, 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치에 대해서도 그 비용을 국가가 보조하거나 용자할 수 있도록 하려는 것임.

현행법은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 대해 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 사업비를 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 지방자치단체의 재정여건에 따라 빈집정비사업 등이 원활히 추진되기 어려울 수 있고 이에 따라 다수의 빈집이 방치될 수 있다는 지적이 있는바, 국가가 이를 지원할 수 있도록 하려는 것이 개정안의 취지로 이해됨.

4. 대체토론 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안(대안)에 일부 내용을 수정하여 반영함.