



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

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

■ 송기현의원 대표발의(의안번호 제2202245호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 송기헌의원 대표발의(제2202245호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 장기공사중단 붕괴위험건축물에 대한 철거명령 근거 마련 등 (안 제7조의3 신설 등)	3
나. 철거명령 미이행 등에 따른 이행강제금 및 벌칙 부과 (안 제7조의5 및 제16조제1항 신설 등)	11

I. 송기현의원 대표발의(제2202245호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송기현의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 25.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물 중 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 건축물 등의 경우에는 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 건축물의 철거를 명하도록 하고 있음.

그런데, 공사중단 기간이 총 20년 이상인 공사중단 건축물이 2022년 10월 기준으로 전국 101개에 달하고 있고, 일부는 주거밀집 지역에 위치하여 붕괴 위험으로 인근 주민의 안전에 위협이 되고 있어, 해당 건축물을 보다 신속히 정비할 필요가 있다는 의견이 있음.

또한 현행법에서는 공사중단 건축물의 안전 확보를 위해 건축주에 대하여 철거명령 및 안전조치명령을 할 수 있도록 규정하고 있으며, 안전조치명령을 이행하지 않는 건축주에 대하여 벌칙을 부과할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 공사중단 건축물의 철거명령에 대하여는 벌칙조항이 없기

때문에, 실제로 철거로 이어지는 사례가 적어 그 실효성이 부족하다는 지적이 있음. 특히 공사중단 건축물에 대한 안전조치나 철거명령을 불이행하는 경우 장래의 의무이행을 확보하기 위한 규정도 미비하여 행정처분의 집행력을 담보하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역에 위치하고, 일정 요건에 해당하는 공사중단 기간이 총 20년 이상인 공사중단 건축물은 다른 유형의 공사중단 건축물보다 우선하여 시장·군수·구청장이 철거를 명하도록 하고, 국토교통부장관은 해당 건축물을 정비 선도사업으로 추진하도록 하는 등 장기간 공사가 중단된 붕괴위험건축물에 대한 신속한 정비를 통하여 국민의 안전을 확보하고자 함(안 제7조의3 신설).

또한 공사중단 건축물에 대한 철거명령 불이행도 안전조치명령 불이행과 동일하게 벌칙을 부과함은 물론, 이행강제금 규정을 신설하여 방치건축물의 안전 확보를 도모하고, 도시의 미관을 개선하려는 것임(안 제7조의5 및 제16조제1항 신설 등).

3. 검토의견

가. 장기공사중단 붕괴위험건축물에 대한 철거명령 근거 마련 등 (안 제7조의3 신설 등)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. 1의2. (생략) 2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다. <u>가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거</u> 나. ~ 사. (생략) 3. ~ 5. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. 1의2. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. <u>가. 제7조, 제7조의2 및 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거</u> 나. ~ 사. (현행과 같음) 3. ~ 5. (현행과 같음) <u>제7조의3(장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거) ① 제7조제1항 및 제7조의2제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에 위치하는 공사중단 건축물로서 공사중단 기간이 총 20년 이상이고, 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 붕괴위험건축물”이라 한다)의 경우에는 제7조에 따른 공사중단 위험건축물 및 제7조의2에 따른 장기공사중단 위험건축물보</u>

현행	개정안
제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 <u>다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.</u> 1. ~ 6. (생략) 제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부를 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거(제7조 및 제7조의2에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. ② (생략) 제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ①·② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 직권 철거 2. ~ 6. (생략) ④·⑤ (생략)	다 우선하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 <u>장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거</u>를 명하여야 한다. ② 국토교통부장관은 <u>장기공사중단 붕괴위험건축물</u>을 제13조의3에 따라 <u>정비선도사업</u>으로 추진하여야 한다. ③ 제1항에 따른 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다. 제7조의4(안전조치명령 등)----- ----- ----- ----- --<u>상당한 기간을 정하여 다음</u>----- ---. 1. ~ 6. (현행과 같음) 제8조(공사비용의 보조 등) ① ----- ----- ----- ----- -----제7조, 제7조의2 및 <u>제7조의3</u>----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) 제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. 제7조, 제7조의2 및 <u>제7조의3</u>에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 <u>장기공사중단 붕괴위험건축물</u>의 직권 철거 2. ~ 6. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)

현행 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “방치건축물정비법”이라 함) 제7조¹⁾에 따르면 시장·군수·구청장(이하 “시장 등”이라 한다)은 ① 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나 ② 공익상 유해하거나 도시미관 등에 현저한 장애를 초래할 우려가 있는 공사중단 건축물로서, 철거가 불가피하다고 인정되는 건축물(이하 “공사중단 위험건축물”이라 한다)에 대하여 철거를 명할 수 있고,

현행법 제7조의2²⁾에 따라 공사중단 기간이 총 ‘10년 이상’인 공사중단 위험건축물(이하 “장기공사중단 위험건축물”)인 경우 시장 등은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거명령을 내려야 함.

개정안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 ‘주거지역’에 위치하는 공사중단 건축물로서 공사중단 기간이 총 ‘20년 이상’이고, 현행법 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 “장기공사중단 분

1) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사중단 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “공사중단 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(이하 생략)

2) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

② 제1항에 따른 장기공사중단 위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

괴위험건축물”이라 함)에 대하여 시장 등이 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물보다 우선하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거를 명하도록 의무를 부과하고, 제13조의3³⁾에 따라 정비 선도사업⁴⁾으로 추진하도록 규정하려는 것임.

개정안 제7조의3에서 신설하고 있는 ‘장기공사중단 붕괴위험건축물’의 경우 주거지역에 위치하여 도시 미관을 저해할 뿐만 아니라, 각종 범죄 장소로 활용될 우려가 있어 인근 주민들의 주거 안전에 심각한 위협이 되고 있는 측면을 감안할 때,

‘장기공사중단 붕괴위험건축물’에 대하여 시장 등이 철거를 명하도록 규정하는 한편, 국토교통부장관으로 하여금 정비 선도사업으로 추진하도록 규정함으로써 도시 미관을 정비하고, 주민들의 주거안전을 제고하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있음.

3) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 국토교통부장관은 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 공사중단 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 선도사업을 추진하는 때에는 선도사업을 위한 계획을 수립하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 국토교통부장관은 시장·군수·구청장이 시·도지사와 협의하여 요청하는 경우에는 정비지원기구를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 위한 계획을 수립할 수 있다. 선도사업을 위한 계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관은 제1항 및 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 특별자치도·특별자치시·시·군·자치구, 위탁사업자, 사업대행자 및 정비지원기구 등에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다.

⑤ 선도사업의 추진에 필요한 공사중단 건축물등의 취득, 정비 및 정비사업의 특례에 관하여는 제11조, 제12조 및 제12조의4를 준용한다. 이 경우 제11조 중 “정비사업”은 “선도사업”으로, “제6조제5항에 따른 고시”는 “선도사업을 위한 계획의 고시”로 보고, 제11조, 제12조 및 제12조의4 중 “정비계획”은 “선도사업을 위한 계획”으로 본다.

⑥ 제2항에 따른 선도사업을 위한 계획의 수립·고시 및 추진 절차 등은 대통령령으로 정한다.

4) 참고 3 “공사중단 건축물 선도사업” 참조

개정안 심사 시 ‘장기공사중단 붕괴위험건축물’에 대한 철거명령 및 정비 선도사업 추진 근거 신설과 관련하여 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 장기공사중단 붕괴위험건축물에 대한 철거명령 근거 신설과 관련하여 살펴보면, 개정안은 ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 ‘주거지역’에 위치하고, ② 공사중단 기간이 총 ‘20년 이상’된 건축물 중 ③ 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 경우 시장 등으로 하여금 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거를 명하도록 규정하고 있는데,

현행법 제7조의2에서도 공사중단 기간이 총 ‘10년 이상’인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 경우 시장 등으로 하여금 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거를 명하도록 이미 규정하고 있으므로, 현행법으로도 개정안의 입법 취지를 달성할 수 있다는 국토교통부의 의견과,

개정안에서 장기공사중단 붕괴위험건축물을 기간(20년 이상), 위치(주거지역)의 요소로 정의하고 있으나, ① 기간 경과에 따른 건축물의 실질적인 물리적 기능 저하, ② 공사 중단 당시의 공정률 및 주요 구조부 구성 형식·자재, 공사 중단 이후 관리상태, ③ 외부 자연환경을 중

합 반영한 정밀안전 진단 등의 전문·기술적 방법 등을 통한 ‘붕괴위험 건축물’에 대한 개념의 정립이 우선적으로 필요하다는 국토교통부의 의견을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

【 공사중단 건축물 관련 조문 비교 】

구 분		현 행	개정안
제7조	공사중단 위험건축물	○ <u>2년 이상</u> 공사중단 건축물 - 붕괴·화재 등 안전사고 또는 범죄 발생 우려 - 도시 미관 또는 주거환경 저해 우려 ⇒ 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>건축주에게 철거를 명할 수 있음</u>	현행과 같음
제7조의2	장기공사중단 위험건축물	○ <u>10년 이상</u> 공사중단 건축물 - 붕괴·화재 등 안전사고 또는 범죄 발생 우려 - 도시 미관 또는 주거환경 저해 우려 ⇒ 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>건축주에게 철거를 명하여야 함</u>	현행과 같음
제7조의3	장기공사중단 붕괴위험건축물	<신 설>	○ <u>주거지역</u>에 위치한 <u>20년 이상</u> 공사중단 건축물 - 붕괴·화재 등 안전사고 또는 범죄 발생 우려 - 도시 미관 또는 주거환경 저해 우려 ⇒ 시장·군수·구청장은 <u>제7조 및 제7조의2에 따른 위험건축물보다 우선하여</u> 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>건축주에게 철거를 명하여야 함</u> ⇒ 장기공사중단 붕괴위험건축물 선도사업으로 추진 (재정적·행정적 지원)

둘째, 국토교통부에 따르면, 현행법 제7조의2⁵⁾에 따른 ‘장기공사중단 위험건축물’에 대하여 시장 등이 철거를 명한 사례가 전무한데, 이는 ‘장기공사중단 위험건축물’에 대한 철거의 근거가 되는 현행법 제7조의2에서 철거에 대한 판단기준(철거가 불가피하다고 판단되는 건축물)을 명확하게 규정하고 있지 않은 것이 주요한 원인으로 보이는 바⁶⁾, 국토교통부는 연구용역을 통해 「공사중단 건축물 정비사업 가이드라인」⁷⁾을 마련하였고, 이를 관계기관과의 의견수렴을 통해 최종적으로 확정하여 배포할 예정('24. 하반기)이라는 의견을 제시함.

따라서, 향후 지방자치단체는 상기의 가이드라인을 바탕으로 현행법 규정(제7조 등) 내에서도 개정안의 ‘장기공사중단 붕괴위험건축물’ 등 장기간 공사가 중단되어 붕괴의 위험이 있는 건축물에 대해 철거를 명할 수 있고, 그 외 안전상 철거가 필요한 곳도 적극적인 조치를 할 수 있다는 것이 국토교통부의 입장임.

5) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조(공사중단 위험건축물의 철거 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사중단 건축물로서 철거가 불가피하다고 인정하는 건축물(이하 이 조에서 “공사중단 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 (이하 생략)

제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다. (이하 생략)

6) 현행 법령 상 철거 명령 기준이 불분명하고, 명령 불응 시 직권철거에 소요되는 예산 부족 (2022년 지자체 대상 설문결과)

7) 장기공사중단 위험건축물의 기울어짐 정도 등 철거판정 기준 제시

셋째, ‘장기공사중단 붕괴위험건축물’의 정비 선도사업 추진 근거 신설과 관련하여 정비 선도사업의 경우 앞에서 살펴본 바와 같이 총 40개 지구의 후보지를 선정 후 현재 7개 지구에서 공공주도⁸⁾로 정비 선도사업을 추진 중에 있는데,

아직 추진되지 못한 지구를 살펴보면, 해당 지자체의 자금 부족을 포함한 사업 추진 의지 등이 부족하거나, 해당 건축물 건축주·토지주의 경우 공사 중단 당시 대금지급 관련 소송문제 등 복잡한 권리이해관계 등으로 사업 추진이 불가하여 실제적인 정비가 어려운 상황임.

그런데, 개정안에 따라 주거지역 내 20년 이상 위험 건축물을 일률적으로 정비 선도사업 대상으로 추진할 경우 현재 정비 추진이 원활히 이루어지지 못하고 있는 상기 지구와 같은 상황에 놓일 가능성이 있으므로,

거주지역·공사중단 기간 외에도 선도사업의 특성상 공사중단 건축물을 둘러싼 권리관계, 소송 가능성, 파급효과 등 다양한 요인을 고려하여 추진할 필요가 있음. 이와 관련하여 국토교통부는 사업주체인 지방자치단체, 이해관계자의 여건 및 사업의 시급성·파급성 등을 종합적으로 고려한 선정이 필요하다는 입장임.

8) 그 외 33개 지구 중 13개 지구에서 민간자력으로 공사 재개 등 사업 추진 중(국토교통부)

나. 철거명령 미이행 등에 따른 이행강제금 및 벌칙 부과
(안 제7조의5 및 제16조제1항 신설 등)

현행	개정안
<신설>	제7조의5(이행강제금) ① 시장·군수·구청장은 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 <u>철거명령</u>이나 제7조의4에 따른 <u>안전조치명령</u>을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지 아니한 건축주에 대하여 <u>1억원 이하의 이행강제금</u>을 부과한다. ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지 아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다. ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다. ④ 시장·군수·구청장은 최초의 철거명령 또는 안전조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 각각 1년에 2회의 범위에서 그 철거명령 또는 안전조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. ⑤ 시장·군수·구청장은 철거명령 또는 안전조치명령을 받은 자가 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. ⑥ 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부

현행	개정안
제16조(벌칙) 제7조의3을 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.	과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다. ⑦ 제1항에 따른 이행강제금의 금액산정 기준, 부과·징수된 이행강제금의 반환절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제16조(벌칙) ① 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 <u>철거명령</u> 에 따르지 아니한 자는 <u>3년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금</u> 에 처한다. ② 제7조의4에 따른 <u>안전조치명령</u> 에 따르지 아니한 자는 <u>2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금</u> 에 처한다.

현행법 제7조의39)(개정안에서는 제7조의4)에서는 시장 등이 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에 건축주에게 안전조치명령을 할 수 있고, 이를 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처하도록 규정¹⁰⁾하고 있음.

개정안은 안 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 철거명령이나 안 제7조의4(현행법 제7조의3)에 따른 안전조치명령 미이행시 ‘1억원

9) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제7조의3(안전조치명령 등) 시장·군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 공사현장 출입통제를 위한 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치
2. 공사중단 건축물등의 구조물 및 가설재 등의 탈락, 붕괴 및 비산 방지
3. 구조물 및 터파기 공간에 고인 물의 양수
4. 지하 흠막이 및 옹벽의 안정성 확보 조치
5. 공사중단 건축물을 가리는 가림막 설치
6. 그 밖에 공사중단 건축물등으로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치

10) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제16조(벌칙) 제7조의3을 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.

이하'의 이행강제금을 부과하고, 상기의 철거명령에 따르지 아니한 자에게 '3년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금'을 부과하도록 규정하려는 것임.

개정안의 제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이, 현행법상 공사중단 건축물에 대한 안전조치명령이나 철거명령을 불이행하는 경우, 의무이행을 확보하기 위한 규정이 미비하여 행정처분의 집행력을 담보하는데 한계가 있고, 공사중단 건축물의 철거명령에 대한 벌칙조항이 존재하지 않기 때문에 그 실효성이 부족하다는 지적이 있음.

공사중단 건축물 등의 경우 붕괴 위험으로 인근 주민들의 주거안전에 심각한 위협이 되고 있음에도 불구하고, 이에 대한 철거명령이나 안전조치명령 미이행에 대한 제재 수단이 미비하다는 점을 감안할 때,

공사중단 건축물에 대한 철거명령 불이행도 안전조치명령 불이행과 동일선상에서 벌칙을 부과함은 물론, 이행강제금 규정을 신설하여 방치건축물의 안전 확보를 도모하고, 도시의 미관을 개선하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

개정안의 심사와 관련하여 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

현행 「건축법」 제80조¹¹⁾는 건축물의 시가표준액을 기준으로 산정된 이행강제금을 부과하고 있는데, 공사중단 건축물은 시가표준액 결정·고시 대상에 해당하지 않으므로, 국토교통부는 별도의 부과 기준을 설정하거나 정액 부과 기준에 대한 재검토가 필요하다는 의견임.

또한, 개정안은 철거명령을 따르지 아니한 자에 대해 3년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금을 부과하도록 규정하고 있는데, 「건축법」 등 타 법령에서의 입법례¹²⁾와 비교해 볼 때 형량과 벌금에 대한 재검토가 필요하다는 것이 국토교통부의 의견임.

그러나, 「방치건축물정비법」 제16조에서는 안전조치명령을 위반한

11) 「건축법」

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

(이하 생략)

12) 「건축법」

제111조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 3의3. (생략)

4. 제28조제1항을 위반한 공사시공자 (이하 생략)

제28조(공사현장의 위해 방지 등) ① 건축물의 공사시공자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

② 허가권자는 건축물의 공사와 관련하여 건축관계자간 분쟁상담 등의 필요한 조치를 하여야 한다.

건축주에 대하여 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금을 부과하도록 규정하고 있는바, 건축현장에서의 위해 방지 의무 위반행위에 대한 벌칙을 규정하고 있는 「건축법」과 「방치건축물정비법」에서의 벌칙 형량은 위반 행위의 지속성 및 국민안전에 미치는 영향 등에 있어서 차이가 있다는 점 또한 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

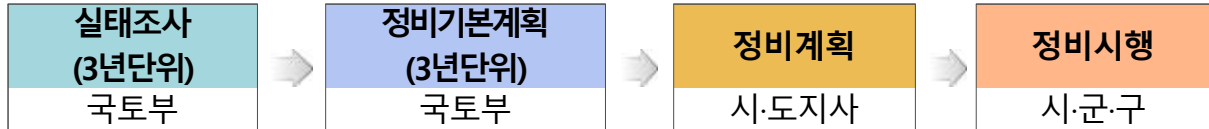
문 의 처
02)6788-5585

참고 1

장기방치 건축물 정비사업 개요 (자료: 국토교통부)

□ 정비사업 절차

- 전국 실태조사를 통해 정비기본계획 및 정비계획을 수립하여 정비계획에 따라 정비사업 등 시행 지원(철거 후 신축, 리모델링, 공사재개 지원, 안전조치 등)



《 공사중단 건축물 정비 추진 현황 》

- ◆ **(실태조사)** 공사중단 건축물 현황을 3년 마다 조사('16년~, 3회 실시)

구 분	조사 시기	건축물 개소	10년 초과	비 고
1차	'16년 5~8월	387	141	
2차	'19년 5~9월	322	229	
3차	'22년 5~11월	286	169	

- ◆ **(기본계획)** 실태조사를 근거로, 3년 마다 정비기본계획 수립·고시

* 총 3차 기본계획 수립 후 관보 고시('16년, '19년, '22년)

- ◆ **(정비사업)** 정비계획에 따라 시·군·구가 철거, 공사재개 등 정비사업 추진

* (세종시) 공사중단 이후 9년간 방치된 건축물을 세종시가 매입하여 공동주택(111세대→256세대)으로 정비 후 분양 ('24. 1. 준공)

- ◆ **(선도사업)** 사업의 파급효과와 정비의 시급성 큰 건축물을 대상으로 총 40곳의 후보지를 선정(공모), 7곳에서 공공주도 추진 중

연 번	방치 건축물(방치기간)	정비 유형	사업 시행자
1	과천시 우정병원(21년)	분양주택(174세대)	과천개발(주)
2	거창군 숙박시설(11년)	통합공공임대(40세대)	LH
3	증평군 공동주택(29년)	행복주택(32세대)	LH
4	무주군 관광호텔(22년)	노인복지시설	LH
5	칠곡군 공동주택(21년)	철거 후 신축(용도 검토 중)	칠곡군
6	제천시 공동주택(19년)	철거 후 신축(용도 검토 중)	제천시
7	대전 동구 자동차시설(28년)	직권철거	대전시 동구

참고 2

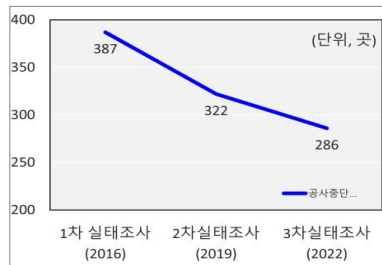
공사중단 건축물 실태조사(3차) 결과 (자료: 국토교통부)

- (조사결과) 제3차 실태조사('22년) 결과 총 286곳으로 파악, 제2차 실태조사('19년, 322개) 대비 36곳 감소(△11.2%)

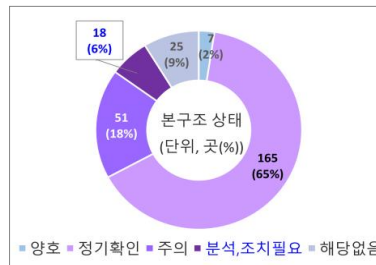
지역별 공사중단 건축물 현장 추이

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2차	322	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21
3차	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22

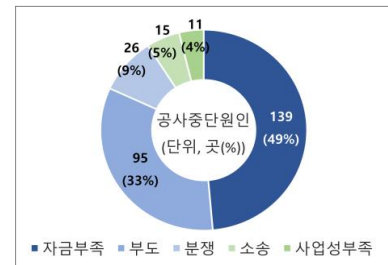
공사중단 건축물 추이



건축물 상태등급(본구조)



중단원인별 현황



□ 항목별 조사 결과

☞ (용도) 주거용도(숙박시설 포함)가 전체의 약 64% 차지

<공사중단 건축물 용도별 현황>

구분	계	단위: 곳											
		공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
3차	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14
%	100	31	20	13	10	7	4	3	3	2	1	1	5
2차	322	101	60	69	23	20	16	8	4	6	5	4	6

기타 : 문화 및 집회시설, 운동시설, 자동차 관련 시설, 주차장, 전시장, 관광농장, 도축장 등

☞ (중단기간) '15년 이상' 58%(10년 초과 79%)

- * 2차 대비 중단기간이 '5년~15년' 구간은 감소, 15년 초과 장기 중단건축물 증가
- * 사업여건의 차이로 '도시지역' 건축물 중단 기간이 '비도시' 대비 짧은 편

<공사중단 건축물 중단기간별 현황>

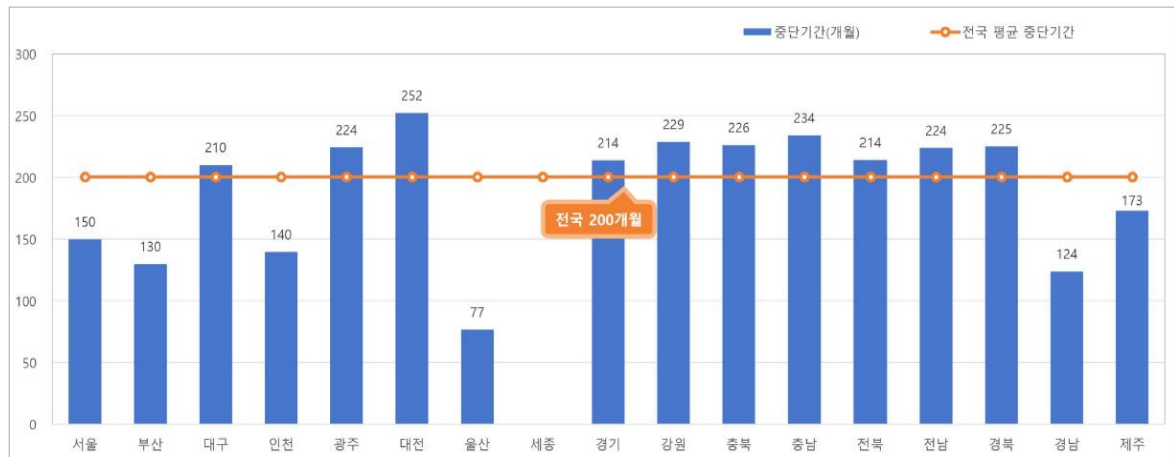
단위 : 곳, %

구분	계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과
3차	286	28	31	58	169
%	100	10	11	20	59
2차	322	26	67	76	153

<3차 실태조사 지역별 중단기간 현황>

단위 : 개월

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
평균기간	200	150	130	210	140	224	252	77	0	214	229	226	234	214	224	225	124	173



☞ (중단원인) 부도 및 사업성 부족도 대부분 자금 부족 문제가 복합 작용하므로 약 85%가 자금 부족으로 파악

<공사중단 건축물 중단원인별 현황>

단위 : 곳, %

구분	계	자금부족	부도	소송	분쟁	사업성부족
3차	286	139	95	15	26	11
%	100	49	33	5	9	4
2차	322	157	109	20	21	15

<3차 실태조사 공사중단 건축물 권리관계 현황>

단위 : 곳

전체	권리 관계 제한 (×)	권리관계 제한(○)												
		계	유차권	소송	경매	수분양자	토지 권리관계					건축물 권리관계		
							근저당	자양권	압류	가압류	가처분	근저당	압류	가압류
286	77	209*	78	37	36	15	115	57	35	24	5	23	12	12

* 권리관계 제한사항 중복을 반영한 현황개소

☞ (건축물상태) 간단보수 등을 통해 재판매가 가능한 상태가 85%

* 구조물 노후화 등 상태에 대하여 실태조사 시 건축구조 전문가를 통해 육안 등 점검

<공사중단 건축물 본구조물 상태>

(곳, %)

구 분		계	양호	정기확인	간단보수	분석·조치필요	기타*
3차	총계	286	7	185	51	18	25
	비율	100	2	65	18	6	9

<공사중단 건축물 가설구조물 상태>

(곳, %)

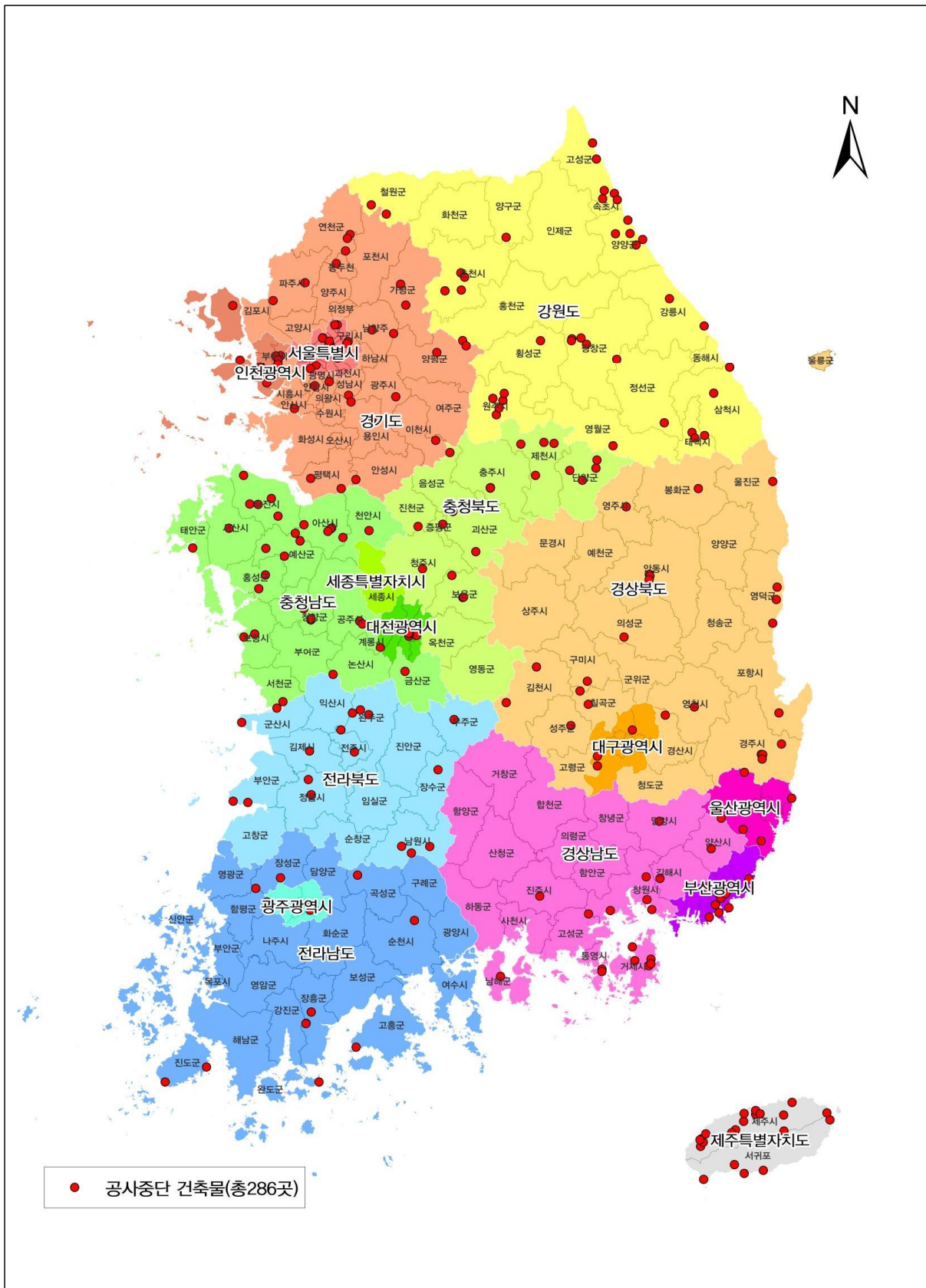
구 분		계	양호	정기확인	간단보수	분석·조치필요	기타*
3차	총계	286	20	110	93	58	5
	비율	100	7	38	33	20	2

* (기타) 본 구조물(건축물)이 시공되지 않은 나대지 상태

※ 건축물상태 분류

(양호) 안전에 전혀 문제가 없는 상태, (정기확인) 경미한 문제점이 있으나, 재
활용 가능한 상태, (간단보수) 간단한 보수를 통해 재판매가 가능한 상태,
(분석·조치필요) 안전상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태

[그림] 전국 공사중단 건축물 현황 분포



참고 3

공사중단 건축물 선도사업 (자료: 국토교통부)

- (대상) ‘정비가 시급’ 하거나 정비사업의 ‘파급효과가 크다’ 고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진 * 「방치건축물 정비법」 제13조의3
- (지원) ‘15년부터 지자체 공모를 통해 선도사업 후보지 선정
→ 정비모델 수립 등 계획수립 지원
- 40곳 중 공공주도* 7곳, 민간주도 13곳 공사재개(사업완료 및 진행中), 나머지 20곳 선도사업 계획수립 후 현재까지 검토 중
 - * (지자체+LH참여) 과천, 거창, 증평, 무주 / (지자체 주도) 칠곡, 제천, 대전 동구
- (공공주도 선도사업) 지자체 및 위탁(LH) 시행을 통한 정비사업 추진

22년간 방치 과천 우정병원 정비 (‘97.8월 공사중단, 철거 후 공동주택 신축) <정비 전> <정비 후>   500병상 종합병원 공동주택 174호 ▶ 경기도가 특수목적법인(SPC)에 위탁 시행 ▶ 24.01 사업완료	11년간 방치 거창 숙박시설 정비 (‘10.6월 공사중단, 리모델링 활용) <정비 전> <정비 후>   지상8층 숙박시설 임대주택(노인요양, 행복주택) ▶ 국토부, 경상남도 거창군, LH 업무협약 ▶ 24.6 실시설계 중
26년간 방치 증평 공동주택 정비 (‘95.8월 공사중단, 철거 후 공동주택 신축) <정비 전> <정비 후>   지상8층 공동주택 공동주택 및 생활SOC ▶ 도시재생 인정사업 ▶ 24.6 공사발주 추진중	21년간 방치 무주 관광호텔 정비 (‘00.6월 공사중단, 리모델링 활용) <정비 전> <정비 후>   지상6층 관광호텔 생활SOC(공동시설) ▶ 도시재생 인정사업 ▶ 24.6 사업계획 변경중

참고 4

공사중단 건축물 정상화 현황 (자료: 국토교통부)



□ 연차별 현황(3차 실태조사 기준)

연 도	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	88	8	2	2	4	4	1	5	1	9	8	5	12	5	7	6	5	4
3차	'20	23	3	1	1	1	3	-	2	1	-	-	1	2	2	5	1	-
	'21	32	2	1	1	2	1	-	2	-	6	2	2	1	1	4	2	3
	'22	33	3	-	-	1	-	1	1	-	3	6	2	8	2	1	1	3

□ 유형별 현황(3차 실태조사 기준)

구 분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	88	8	2	2	4	4	1	5	1	9	8	5	12	5	7	6	5	4
자력재개	53	7	1	2	4	3	1	5	-	6	3	1	7	3	4	1	2	3
정비사업	4	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1	-	-	1	-
허가취소	14	1	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	3	-	2	1	-	1
철거	17	-	1	-	-	1	-	-	-	1	3	1	2	1	1	4	2	-

참고 5

[준]주거지역 내 20년 이상 공사중단 건축물 현황 (자료: 국토교통부)

- '22년도 3차 실태조사 기준 전국 공사중단 건축물 286곳 중 주거지역 (준주거포함) 내 20년 이상 방치된 건축물은 23개소로 전체 중 약 8%를 차지

(3차 실태조사 / '22.11월 기준)

구분	공사중단 건축물(곳)	중단기간		비 고
		20년이상(곳)	비 율(%)	
서울	12	0	0	
부산	12	0	0	
대구	3	0	0	
인천	11	2	18.2	
광주	5	1	20.0	
대전	9	2	22.2	
울산	6	0	0	
세종	0	0	-	
경기	34	1	2.9	
강원	41	9	22.0	
충북	27	1	3.7	
충남	33	1	3.0	
전북	16	1	6.3	
전남	11	1	9.1	
경북	23	2	8.7	
경남	21	1	4.8	
제주	22	1	4.5	
합계	286	23	8.0	