



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2202722호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 조승환의원 대표발의(제2202722호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈집의 정의에 사용승인·사용검사를 받지 않은 주택을 포함 (안 제2조제1항제1호)	2

I. 조승환의원 대표발의(제2202722호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 12.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 빈집을 시장·군수등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로 정의하고 있으며, 시행령에서는 빈집의 범위에 사용검사 또는 사용승인을 받지 아니한 주택(이하 “무허가 주택”이라 함)은 제외하고 있음.

그런데 일부 지방자치단체의 구도심 등에는 빈집의 상당 부분이 무허가 주택임에도 현행법령 상 무허가 주택은 빈집의 범위에 포함되지 않아 빈집정비사업을 추진하는데 어려움을 겪고 있는 상황임.

이에 빈집의 범위에 무허가 주택을 포함하여 무허가 주택이 장기간 방치되어 있는 구도심 등에 대한 빈집정비사업을 활성화함으로써 노후 주거환경을 개선하려는 것임(안 제2조제1항제1호).

3. 검토의견

가. 빈집의 정의에 사용승인·사용검사를 받지 않은 주택을 포함
(안 제2조제1항제1호)

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, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- 주택(「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 주택을 포함한다)-----. -----. 2. ~ 9. (생략) ② (생략)
2. ~ 9. (생략) ② (생략)	2. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

현행법에서는 “빈집”을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로 정의하고 있으며, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외하고 있음.

이에 따라 현행법 시행령 제2조¹⁾ 각 호에서는 빈집에서 제외하고 있는 주택에 대해 규정하고 있는데, 그 중 제3호에서는 「건축법」 제22조 제2항²⁾에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항³⁾에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택도 빈집에서 제외하고 있음.

개정안은 ‘빈집’의 정의에 포함되는 주택에 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택을 포함하려는 내용으로서,

1) 「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. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택
4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

2) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

3) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 일부 지역의 경우 빈집의 상당 부분이 사용승인·사용검사를 받지 않은 주택인 경우가 있으나, 현행법령 상 빈집의 범위에 포함되지 않아 빈집정비사업을 추진하는데 어려움을 겪고 있어, 현행법 개정을 통해 빈집정비사업을 활성화하기 위한 취지로 생각됨.

한편, 앞서 언급한 바와 같이 해당 내용의 경우 현행법 시행령 제2조 제3호에 규정된 내용으로서, 현행법 시행령 제2조제3호의 삭제를 통해서도 개정안의 입법 목적을 달성할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대해 국토교통부는 무허가 주택인 빈집에 대해서 빈집정비사업 지원 등 혜택⁴⁾을 제공하는 것은 타당하지 않으며, 「건축법」에

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ② 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용

2. 제5조에 따른 실태조사 비용

3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용

4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용

제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준

2. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정

3. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준

4. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준

5. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준

6. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한

7. 「민법」 제242조에 따른 건축물과 경계선 간의 거리

따라 실태조사 및 정비계획 수립, 시정명령, 이행강제금 부과 등의 조치가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581