

의안번호	2209691
의 퇴 인	장철민의원
회 답 일	2025.7.18.
추 계 번호	25B2188

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (정의)	이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같음(제1항) 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 다음 각 목의 건축물을 말함. 다만, <u>나목에 따른 건축물의 경우에는 전체 호(戶)의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물을 말함</u> 가. 「주택법」 제2조제1호 및 제4호에 따른 주택 및 준주택. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외함 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물	의무규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

연번	조·항(조제목)	미첨부 근거규정
1	안 제2조(정의)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 중 전체 호(戶)의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물을 빈집의 정의에 포함하도록 규정하고 있어, 동법에 따라 시장·군수 등이 시행하는 빈집정비사업¹⁾ 시행구역 내 전체 호의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물이 포함될 경우, 빈집정비사업 대상이 확대되고, 해당 건축물에 대하여 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 경우, 동법 제11조의4제2항²⁾에 따라 손실보상 대상이 확대되어 추가 재정소요가 발생할 수 있음
- 그런데, 이에 대한 추계를 위해서는 주택 외의 시설과 주택이 동일 건축물로 건축된 건축물 중 전체 호(戶)의 4분의 3 이상이 거주 또는 사용하지 아니하는 건축물의 현황 및 빈집정비사업 시행계획, 해당 빈집인 건축물의 수용 또는 사용 계획, 이에 따른 손실보상 계획에 관한 정보가 필요하나, 현재 이에 관한 사항이 불확정적이어서 합리적인 추계가 곤란함
 - 참고로, 한국부동산원의 빈집정보시스템(빈집애(愛))에 따르면 2024년 기준 조사된 빈집은 총 134,007호이며, 21,634호에 대한 정비사업이 시행된 것으로 나타나고 있음([참고자료])
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

1) "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말하며, 빈집정비사업은 1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법, 2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·중축·대수선하거나 용도변경하는 방법, 3. 빈집을 철거하는 방법, 4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법 등으로 시행(법 제9조)

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조의4(빈집의 수용 또는 사용) ② 제1항에 따른 빈집의 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 사업의 시행에 따른 **손실보상**의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

IV. 부대의견

☐ 해당사항 없음

V. 작성자

☐ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

☐ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 빈집현황 및 정비실적

빈집애(愛) 누리집

[전국 빈집현황: 2024년 조사]

지역	빈집수
서울특별시	6,711
부산광역시	11,471
대구광역시	6,009
인천광역시	4,178
광주광역시	2,272
대전광역시	4,991
울산광역시	1,849
세종특별자치시	688
경기도	6,713
충청북도	5,005
충청남도	6,268
전라남도	20,006
경상북도	15,501
경상남도	15,796
제주특별자치도	1,158
강원특별자치도	7,091
전북특별자치도	18,300
합계	134,007

자료: 한국부동산원, 빈집애(愛) 누리집 (2025.7.17. 기준)

[빈집정비사업 실적: 2024년 조사]

합계	단순 철거	철거 후 활용			정비 후 활용					매입후 공공 활용	기타
		주차장	공원	기타	주거	숙박	편의 시설	창업	기타		
21,634	16,984	221	133	1,489	1,178	2	3	3	264	0	1,357

자료: 한국부동산원, 빈집애(愛) 누리집 (2025.7.17. 기준)