



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집 정비 관련 국가 등의 책무 등 》

■ 이성권의원 대표발의(의안번호 제2212223호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 이성권의원 대표발의(제2214557호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 빈집 정비 관련 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)	3
나. 빈집 위해성 기준 구체화(안 제5조제4항)	6

I. 이성권의원 대표발의(제2214557호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이성권의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 26.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 전국적으로 빈집이 증가하면서 빈집 주변의 슬럼화, 안전사고 위험 등의 문제가 사회적 이슈로 대두되고 있음.

그런데 현행법은 빈집의 정비·관리와 관련하여 지방자치단체 주도의 정비사업을 규정하고 있을 뿐 국가나 빈집 소유자의 책무 등은 별도로 규정하고 있지 않아 빈집 관리를 체계화하고 안전사고를 예방하는 데 한계가 있다는 지적이 제기됨.

한편 도시지역 내 경사지에 지어진 빈집이 무너지는 사고가 빈발하면서 안전사고 우려가 증가함에 따라 경사지 빈집에 대한 관리를 강화할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 빈집의 정비·관리에 대한 국가 및 지방자치단체의 시책 마련 의무와 빈집 소유자 등의 책무를 신설하고, 실태조사를 통해 빈집의 등급을 정하는 경우 위험성 기준에 대지의 경사도에 따른 위험성을

포함하도록 함으로써 빈집의 체계적인 관리 및 안전사고 방지에 기여
하려는 것임(안 제3조의2 등).

3. 검토의견

가. 빈집 정비 관련 국가 등의 책무(안 제3조의2 신설)

현행	개정안
<u><신설></u> 제6조(빈집등에의 출입) ① (생략) ② 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 제1항에 따라 빈집등 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)에게</u> 그 일시와 장소를 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하여야 한다. ③ (생략)	<u>제3조의2(국가 및 지방자치단체 등의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 빈집의 정비·관리를 위한 종합적인 시책을 수립·시행하여야 한다.</u> <u>② 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈집으로 인한 안전사고 등 피해 발생을 방지하기 위하여 빈집을 적절하게 관리하고 정비하여야 한다.</u> 제6조(빈집등에의 출입) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- -----<u>소유자등에게</u>----- --. ----- ----- -----. ③ (현행과 같음)

개정안은 국가와 지방자치단체가 빈집의 정비·관리를 위한 종합적인 시책을 수립·시행하도록 하고, 빈집의 소유자·점유자·관리인(이하 “소유자등”이라 함)이 빈집을 적절하게 관리 및 정비하도록 책무 규정을 신설하려는 것임.

현행법¹⁾에 따르면, 빈집 정비 관련 업무체계는 기초지방자치단체와 광역지방자치단체 간 이원화되어 빈집정비계획 수립과 실태조사 등의 업무는 시장·군수 등 기초지방자치단체에서 수행하고, 광역지방자치단체는 빈집정보시스템을 구축하는 등의 업무를 수행하고 있음.

또한, 현행법상²⁾ 시장·군수 등은 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생 등의 우려가 높은 빈집의 소유자에 대하여 철거 등 필요한 조치를 명할

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.

제15조(빈집정보시스템의 구축) ① 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 위생상 유해 우려가 있는 경우(이하 각 호 생략)

제65조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제11조제1항에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과한다.

수 있고, 조치명령을 이행하지 않은 경우 해당 소유자에게 이행강제금을 부과하도록 근거를 두고 있으나, 빈집의 소유자등에 대한 관리 및 정비 의무는 현행법에 별도로 규정되어 있지 않은 상황임.

이에 개정안과 같이 빈집 정비와 관리를 위한 국가, 지방자치단체 및 빈집 소유자등의 책무를 명시할 경우, 빈집정비사업에 대해 국가와 지방자치단체가 함께 종합적인 시책을 마련할 수 있을 것으로 보이며, 빈집 소유자등의 관리책임을 강화할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집 주변 슬럼화, 안전사고 위험 등 빈집 문제 해소를 위해 국가, 지방자치단체 및 빈집 소유자 등의 빈집 정비·관리 책무를 규정할 필요가 있다는 입장임.

나. 빈집 위해성 기준 구체화(안 제5조제4항)

현행	개정안
제5조(빈집등 실태조사) ① ~ ③ (생략)	제5조(빈집등 실태조사) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 <u>위해성 등</u> 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.	④ ----- ----- ----- <u>위해성(대지의 경사도에 따른 안전사고 위험성을 포함한다)</u> 등----- ----- -----.
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)

현행법 제5조제4항3)에 따르면, 시장·군수등은 빈집에 대한 실태조사를 실시할 때 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정해야 하고, 같은 법 시행령 제8조의2 및 ‘빈집 정비업무에 관한 처리지침4)’에서 구체적인 산정기준을 정하고 있음.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다. (각 호 생략)

④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제8조의2(빈집의 등급 산정기준) ① 법 제5조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 외벽·기둥·지붕 등 주요 구조부의 노후·불량 정도
2. 난방·급수·전기 설비 등 내부시설의 노후·불량 정도
3. 주변의 안전·통행·위생·경관 등에 미치는 영향의 정도

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 빈집의 등급산정에 필요한 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

「빈집정비업무에 관한 처리지침(국토교통부 고시)」

제1조(목적) 이 지침은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제52조 및 같은 법 시행령 제44조에 따라 빈집정비사업에 필요한 사항을 세부적으로 정함을 목적으로 한다.

개정안은 도시지역 내 경사지에 지어진 빈집이 무너지는 사고가 빈발하면서 안전사고 우려가 증가함에 따라 위해성 기준을 구체화하여 ‘대지의 경사도에 따른 안전사고 위험성’을 포함하도록 명시하려는 것으로, 경사지에 위치한 빈집에 대한 안전 관리를 강화하려는 개정안의 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 현재도 ‘빈집정비업무에 관한 처리지침’⁵⁾에 따라 빈집에 대한 등급산정 시에 건축물이나 축대 등의 기울어짐이나 변형으로 피해가 예상되는 경우 또는 붕괴위험이 있는 경우 등을 위해성 평가요소로 반영하고 있음을 고려할 때, 개정안과 같이 ‘대지의 경사도에 따른 안전사고 위험성’만을 별도로 분리하여 법률에 규정하는 것이 법체계상 적절한지 추가적인 검토가 필요할 것으로 보임.

【 ‘빈집정비업무에 관한 처리지침’ 별지 제4호: 등급산정조사서 】

3. 빈집 실태조사 평가항목(90)					
대분류		중분류	소분류(평가항목)		점수
배점		합계			90
위해성 (빈집과 주변 지역) (60)	안전 (35)	붕괴위험 (20)	· 주거건축물, 부속건축물, 축대 등의 기울어짐이나 변형으로 인근 피해가 예상되거나 이미 발생한 경우	20	
				16	
			· 주거건축물, 부속건축물, 축대 등의 붕괴 위험이 일부 있는 경우	12	
				8	
		· 주거건축물, 부속건축물, 축대 등의 붕괴로 인근에 피해가 예상되지 않는 경우	4		
0					
		화재위험 (10)	· 가연성 소재* 등 화재에 취약할 물질이 그대로 방치되어 있음	10	
				8	

5) 「빈집정비업무에 관한 처리지침(국토교통부 고시)」

제14조(등급산정조사의 준비) ① 조사자는 제13조에 따라 확인한 빈집의 상태 및 위해수준 등을 산정하기 위하여 빈집의 소유자등에게 조사 목적과 일시 등을 알려주어 조사에 동반할 수 있다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 소재를 알 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조사자는 빈집의 등급산정에 필요한 기본정보를 건축물대장 등을 통해 확인하고 별지 제4호 서식의 등급산정조사서를 활용하여 기재할 수 있다.

			· 가연성 소재* 등 화재에 취약한 물질은 있으나 잘 보관되어 있음	6
			· 가연성 소재* 등 화재에 취약한 물질이 없음	4
			* 누전/합선 우려가 있는 전기배선, 비닐 천막, 스티로폼 상자 등	2
				0
		치안 범죄 우려 (5)	· 자물쇠 등 보안장치가 설치되어 있지 않음	5
				4
			· 자물쇠 등 보안장치가 허술하게 설치되어 있음	3
				2
			· 외부 침입이 불가능할 정도의 보안장치가 설치됨	1
				0
	위생 (15)	생활위생 (15)	· 생활쓰레기 등(생활쓰레기, 잡초, 가축, 농작물 폐기물)이 대량 방치되어 있어 위생상 문제 발생(해충, 유해동물 서식 등)의 우려가 크며 생활악취도 발생하고 있음	15
				12
			· 생활쓰레기 등(생활쓰레기, 잡초, 가축, 농작물 폐기물)이 일부 방치되어 있어 위생상 문제 발생(해충, 유해동물 서식 등) 가능성이 있으며 생활악취도 발생할 우려가 있음	9
				6
	생활환경 (10)	통행, 마을 경관, 지역 공동체에 미치는 영향 (10)	· 생활쓰레기 등(생활쓰레기, 잡초, 가축, 농작물 폐기물)이 방치되어 있지 않으며 생활악취도 발생하지 않는 경우	3
				0
			· 빈집 방치로 인한 통행방해*, 마을 경관훼손, 지역공동체 환경에 미치는 영향이 매우 큼	10
				8
			· 빈집 방치로 인한 통행방해*, 마을 경관훼손, 지역공동체 환경에 미치는 영향이 우려됨	6
				4
			· 빈집 방치로 인한 통행방해*, 마을 경관훼손, 지역공동체 환경에 미치는 영향이 거의 없음	2
			* 주택 잔해, 쓰레기, 입목 등으로 인해 도보, 차량 등	0

개정안에 대하여 국토교통부는 빈집 안전사고 방지를 위해 위해성 기준에 ‘경사도에 따른 위험성’을 별도로 규정할 필요가 있는지 면밀한 검토가 필요하며, 별도 규정이 필요하더라도 시행령 혹은 지침 개정으로 입법목적이 달성 가능하다고 보이므로 해당 사항을 법률에 상향하여 규정하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581