



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

건축물관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 이강일의원 대표발의(의안번호 제2201582호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이강일의원 대표발의(제2201582호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈 건축물등 실태조사 근거 마련(안 제41조의2 신설)	2
나. 빈 건축물 정보체계의 구축 등(안 제41조의3 신설)	8

I. 이강일의원 대표발의(제2201582호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이강일의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 10.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 글로벌 경제위기와 경영악화 등으로 인해 폐업을 선택하는 자영업자의 수가 증가함에 따라 공실 상태로 방치되고 있는 건축물 또한 전국적으로 늘어나고 있음.

이와 관련하여 여러 지방자치단체는 빈 건축물의 증가로 인한 상권 침체와 주거환경의 악화 등의 문제를 해결하기 위해 도시재생사업 등의 대책을 강구하고 있지만, 관내에 위치하는 빈 건축물의 수, 발생 사유 등 빈 건축물에 대한 기초자료가 부족해 대책 마련에 어려움을 겪고 있다는 의견이 있음.

이에 시장·군수·구청장 등은 빈 건축물의 방치기간, 종류 및 용도, 발생 사유 등에 관한 조사를 3년마다 실시하도록 하고, 해당 조사의 결과와 빈 건축물에 관한 각종 정보를 체계적으로 수집·관리하기 위한 정보체계를 구축할 수 있도록 함으로써, 빈 건축물과 관련된 각종 정책의 효과적인 수립·시행을 지원하고 빈 건축물에 대한 체계적인 관리를 도모하려는 것임(안 제41조의2 및 제41조의3 신설 등).

3. 검토의견

가. 빈 건축물등 실태조사 근거 마련(안 제41조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제41조의2(빈 건축물등 실태조사) ① <u>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이나 빈 건축물로 추정되는 건축물(이하 “빈 건축물등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사를 3년마다 실시하여야 한다.</u> <u>1. 빈 건축물등 여부의 확인</u> <u>2. 빈 건축물등의 종류 및 용도</u> <u>3. 빈 건축물등의 관리 현황 및 방치 기간</u> <u>4. 빈 건축물등의 권리관계 현황</u> <u>5. 빈 건축물등의 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항</u> ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 조사를 위하여 빈 건축물등의 소유자 또는 관리자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요

현행	개정안
	<u>청을 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</u> <u>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 필요한 경우 제1항에 따른 조사를 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있다.</u> <u>④ 그 밖에 제1항에 따른 조사의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>

개정안은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 않는 건축물 등에 대하여 허가권자가 3년마다 의무적으로 실태조사를 하도록 규정하려는 것임.

최근 고령화 및 인구감소, 구도심의 쇠퇴 등으로 전국적으로 빈집이 증가하여 안전사고 위험, 범죄 장소 제공 및 주거환경 악화 등의 문제가 발생함에 따라 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행되었고,

이와 관련하여 2019년 4월에 제정된 「건축물관리법」에서도 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에서 규정하지 않은 ‘빈 건축물’에 대한 해체 명령 등 정비 규정¹⁾을 마련하였음.

그러나, 현행 「건축물관리법」상 빈 건축물에 대한 실태조사는 의무 사항이 아님에 따라, 빈 건축물에 대한 정보 수집·관리를 통한 체계적인 정비가 이루어지지 않고 있다는 지적이 있음.

【 빈집 실태조사 결과 현황 】

구분	빈집 발생원인			합계
	개인적 요인	경제적 요인	지역적 요인	
전국	3,980호	1,018호	1,008호	6,006호
서울특별시	60호	-	77호	137호
부산광역시	-	-	-	-
대구광역시	372호	80호	59호	511호
인천광역시	-	-	-	-
광주광역시	-	-	-	-
대전광역시	349호	178호	280호	807호
울산광역시	89호	60호	53호	202호
세종특별자치시	12호	1호	-	13호
경기도	65호	36호	19호	120호
충청북도	163호	36호	35호	234호
충청남도	57호	2호	7호	66호
전라남도	200호	49호	17호	266호
경상북도	592호	193호	119호	904호
경상남도	401호	20호	30호	451호
제주특별자치도	2호	1호	1호	4호
강원특별자치도	249호	75호	68호	392호
전북특별자치도	1,369호	287호	243호	1,899호

※ 자료: 소규모&빈집정보 알림e 홈페이지(한국부동산원)

※ 한국부동산원의 빈집 소유자 설문조사시 회신한 집계자료로서 **국가승인통계가 아닌 단순 수량적 정보임**

1) 「건축물관리법」

제42조(빈 건축물 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다.

② 제1항에 따라 해체할 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 해당 건축물에 대한 해체명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 해체한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물의 소유자가 해당 건축물을 해체하지 아니하면 직권으로 해체할 수 있다.

③ ~ ④ (생략)

【 빈 건축물 실태조사 유사 법령 비교 】

구 분	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」	「농어촌정비법」	「건축물관리법」 (이강일 의원안)
대 상	거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택이나 빈 집으로 추정되는 주택	거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물	사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물
실태조사	1. 빈집 여부의 확인 2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항	1. 빈집의 소재 현황 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간 3. 빈집의 소유자 및 권리관계 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항	1. 빈 건축물 등 여부의 확인 2. 빈 건축물 등의 종류 및 용도 3. 빈 건축물 등의 관리 현황 및 방치기간 4. 빈 건축물 등의 권리관계 현황 5. 빈 건축물 등의 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
실태조사 수행기관	시장·군수 등이 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정 (제5조제2항) * 한국국토정보공사, 국토연구원 등	시장·군수·구청장이 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정 (제64조의2제2항) * 한국농어촌공사, 한국국토정보공사 등	대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁
실태조사 방법	빈집등에 출입, 주민등록 전산정보, 국세·지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 통해 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인	빈집에 출입, 주민등록 전산정보, 국세·지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 통해 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인	대통령령으로 정함
조사주기	5년	5년(빈집정비계획 수립)	3년

특히, 최근 글로벌 경제위기와 경영악화 등으로 폐업하는 자영업자 수가 늘어남에 따라 공실 상태로 방치된 사업장 등이 증가하여 주택 외 빈 건축물에 대한 정비의 필요성이 대두되고 있으므로,

지방자치단체의 허가권자에게 빈 건축물에 대한 실태조사 의무를 부여함으로써 빈 건축물과 관련된 각종 정책의 실효성을 제고하고자 하는 개정안의 취지는 타당한 것으로 판단됨.

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

개정안은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 않는 빈 건축물 등에 대한 실태조사를 3년마다 실시하도록 규정하고 있는데, 지방자치단체의 업무 효율 제고 및 혼란 방지를 위해 실태조사 주기를 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 조사주기(5년)²⁾와 동일하게 규정하는 것에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

2) 「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.

1. 빈집 여부의 확인
2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

② ~ ⑤ (생략)

또한, 실태조사를 위해서는 주민등록 전산정보, 수도·전기요금 등의 개인정보가 필요한데, 개정안은 빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 요청에 대해 규정하고 있지 않으므로, 실태조사에 필요한 주민등록 전산정보, 국세·지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보의 이용 및 요청에 대한 근거를 마련하는 것도 필요할 것으로 보임³⁾⁴⁾.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

1. 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
2. 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과(고지) 내역
3. 토지 및 건축물대장
4. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

② ~ ⑤ (생략)

4) 「농어촌정비법」

제64조의5(빈집에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수·구청장 또는 제64조의2제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

나. 빈 건축물 정보체계의 구축 등(안 제41조의3 신설)

현행	개정안
<u><신설></u>	제41조의3(빈 건축물 정보체계의 구축 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제41조의2제1항에 따른 조사의 결과와 빈 건축물등에 관한 각종 자료, 정보 등을 체계적으로 수집·관리하고 빈 건축물등을 효율적으로 정비하기 위하여 정보체계를 구축할 수 있다. ② 제1항에 따른 정보체계는 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다. ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보체계를 구축하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 전문기관에 위탁할 수 있다. ⑤ 그 밖에 제1항에 따른 정보체계의 구축 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안은 빈 건축물 등에 대한 실태조사 결과 및 정보 등을 체계적으로 수집·관리하고 빈 건축물 등을 효율적으로 정비하기 위한 정보체계를 구축하려는 내용임.

현재 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」⁵⁾ 및 「농어촌정비법」⁶⁾에서도 빈집 관련 정보의 종합적 관리 및 빈집의 효율적 정비를 위해 정보시스템을 구축할 수 있도록 규정하고 있으므로,

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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

② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.

③ 시·도지사는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시·도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 시·도지사는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집밀집구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.

⑥ 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

6) 「농어촌정비법」

제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) ① 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.

② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집우선정비구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할 경찰서장에게 지체 없이 제공하여야 한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

⑦ 그 밖에 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안에서도 이와 같이 정보시스템을 구축할 수 있는 근거를 마련함으로써 빈 건축물 등의 실태조사 정보의 체계적인 관리를 통해 빈 건축물 정비의 실효성을 제고하고자 하는 입법취지는 타당한 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 빈 건축물 등에 대한 실태조사 결과 등을 위한 새로운 정보체계를 구축하는 것보다, 현재 「건축물관리법」 제7조⁷⁾에 근거하여 국토교통부에서 구축·운영중인 ‘건축물 생애이력 정보체계’를 시·도지사도 활용하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있는 바, 개정안 심사시 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5585

7) 「건축물관리법」

제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다.

1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보
2. 건축물관리계획
3. 제13조에 따른 정기점검 결과
4. 제14조에 따른 긴급점검 결과
5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과
6. 제16조에 따른 안전진단 결과
7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과
8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력
9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템과 연계가 가능하도록 하여야 한다.

③ ~ ④ (생략)