



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

한국토지주택공사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《한국토지주택공사 시행 사업의 근거 법률 추가》
■ 우재준의원 대표발의(의안번호 제2210841호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 우재준의원 대표발의(제2210841호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 한국토지주택공사 시행 사업의 근거 법률로 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」을 명시(안 제8조제1항제7호)	2

I. 우재준의원 대표발의(제2210841호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 우재준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 13.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 16.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 사업에 대하여 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」 등에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업 등을 규정하고 있음.

그런데 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따라 지방자치단체장이 공사중단 건축물등의 취득과 정비에 관한 업무를 공사에 위탁할 수 있는데, 실제 현장에서는 지방자치단체가 공사중단 건축물의 취득·정비 업무에 소극적으로 임하면서 공사에 업무 위탁도 하지 않고 있는 상황으로, 공사중단 건축물등 주변 환경의 개선이 이루어지지 못한다는 지적이 있음.

이에 공사의 사업 규정에 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업을 명시하여 지방자치단체의 업무 위탁 활성화를 유도함으로써 공사중단 장기방치 건축물등의 정비를 원활하게 하려는 것임(안 제8조제1항제7호).

3. 검토의견

가. 한국토지주택공사 시행 사업의 근거 법률로 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」을 명시 (안 제8조제1항제7호)

현 행	개 정 안
제8조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 한다. 1. ~ 6. (생략) 7. 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「공공주택 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, <u>그 밖에</u> 다른 법률에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업 8. ~ 11. (생략) ② . ③ (생략)	제8조(사업) ① ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」, <u>그 밖에</u> ----- ----- 8. ~ 11. (현행과 같음) ② . ③ (현행과 같음)

한국토지주택공사(이하 “LH”라 함)는 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무 등을 수행함으로써 국민주거생활의 향상과 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지하는 것을 목적으로 설립¹⁾된 준시장형 공기업임.

1) 「한국토지주택공사법」

제1조(목적) 이 법은 한국토지주택공사를 설립하여 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상과 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

LH는 「한국토지주택공사법」 제8조제1항2)에 근거하여 사업을 수행하고 있으며, 같은 항 제7호에서는 「공공토지의 비축에 관한 법률」 또는 「도시개발법」 등 LH가 시행할 수 있는 사업의 근거 법률을 규정하고 있는데,

안 제8조제1항제7호는 LH가 시행할 수 있는 사업의 근거 법률에 “「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」”을 추가하려는 것임.

2) 「한국토지주택공사법」

제8조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 한다.

1. 토지의 취득 등에 관한 다음 각 목의 사업
 - 가. 토지의 취득·개발·비축·관리·공급 및 임대
 - 나. 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 토지은행사업
 - 다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 토지 및 건축물의 매입
2. 토지 및 도시의 개발에 관한 다음 각 목의 사업
 - 가. 주택건설용지·산업시설용지 및 대통령령으로 정하는 공공시설용지의 개발사업
 - 나. 도시개발사업, 도시재생사업, 도시 및 주거환경정비사업
 - 다. 주거·산업·교육·연구·문화·관광·휴양·행정·정보통신·복지·유통 등(이하 이 목에서 “주거등”이라 한다)의 기능을 가지는 단지 또는 주거등의 기능의 단지 및 기반시설 등을 종합적으로 계획·개발하는 복합단지의 개발사업
 - 라. 간척 및 매립사업
 - 마. 남북경제협력사업
 - 바. 토지임대부 분양주택 사업
 - 사. 집단에너지 공급사업
3. 주택(복리시설을 포함한다)의 건설·개량·매입·비축·공급·임대 및 관리
- 3의2. 주민 재정착·창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원을 위한 대통령령으로 정하는 건축물의 건설·매입·개량·공급·임대 및 관리
4. 주택 또는 공용·공공용건축물의 건설·개량·공급 및 관리의 수탁
5. 주거복지사업
6. 토지의 매매·관리의 수탁
7. 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「공공주택 특별법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「주택법」, 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 그 밖에 다른 법률에 따라 공사가 시행할 수 있는 사업
8. 제1호부터 제5호까지 및 제7호의 사업에 따른 대통령령으로 정하는 공공복리시설의 건설·공급
9. 제1호부터 제8호까지의 사업에 관련된 조사·연구·시험·기술개발·자재개발·설계·감리, 정보화사업과 그 용역의 제공
10. 국가, 지방자치단체 또는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제14호에 따른 공공기관으로부터 위탁받은 제1호부터 제3호까지, 제5호, 제7호부터 제9호까지에 해당하는 사업
11. 제1호부터 제10호까지의 사업에 딸린 업무

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “방치건축물정비법”이라 함)은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하기 위한 법률³⁾로서, 공사중단 건축물⁴⁾의 정비에 대한 세부적인 사항을 규정하고 있음.

현행 「방치건축물정비법」 제5조⁵⁾에 따르면 국토교통부장관은 3년마다 ‘공사중단 건축물 정비기본계획’(이하 “기본계획”이라 함)을 수립·확정하여야 하고, 같은 법 제6조⁶⁾에 따라 시·도지사는 기본계획을 통보

3) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제1조(목적) 이 법은 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물의 정비사업에 필요한 사항을 규정함으로써 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 한다.

4) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

5) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 3년마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정하여야 한다. 기본계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향
2. 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준
4. 정비사업을 위한 재정지원 계획
5. 그 밖에 공사중단 건축물의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

6) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① 시·도지사는 제5조제2항에 따라 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 다음 각 호의 사항을 포함하는 공사중단 건축물 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 정비사업의 기본방향 / 2. 정비사업의 기간
3. 공사중단 건축물의 정비 여부 및 정비방법 결정기준
4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법. 이 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 공사중단

받은 경우 기본계획을 토대로 ‘공사중단 건축물 정비계획’을 수립하여야 하며, 시장·군수·구청장은 공사중단 건축물 정비계획에 따른 정비사업⁷⁾(이하 “공사중단 건축물 정비사업”이라 함)을 실시하게 됨.

이와 같은 공사중단 건축물 정비사업과 관련하여, 현행 「방치건축물 정비법」 제12조의2⁸⁾에 따르면 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 ‘위탁사업자’를 지정하여 같은 법 제11조⁹⁾에 따른

건축물이 포함되어 있는 경우에는 제2조제2호가목 및 마목부터 사목까지의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통하여 완공·활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.

5. 제12조제1항에 따라 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 또는 공사를 완료한 건축물의 매각이나 활용 계획
6. 공사중단 건축물등의 소유자 및 이해관계자에 대한 정산계획
- 6의2. 제11조에 따라 취득하여야 하는 공사중단 건축물등이 있는 경우 그 세부목록
7. 정비사업을 위한 재원조달 계획
8. 그 밖에 정비사업을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

7) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.
 - 가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거
 - 나. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 융자
 - 다. 제9조에 따른 분쟁의 조정
 - 라. 제10조에 따른 조세 감면
 - 마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개
 - 바. 제12조의2에 따른 위탁사업에 의한 철거, 신축 또는 공사재개
 - 사. 제12조의3에 따른 대행 사업에 의한 공사 재개

8) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

9) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에

공사중단 건축물등¹⁰⁾의 취득과 같은 법 제12조¹¹⁾에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있으며, 같은 법 제12조의2제1항제1호에 따라 LH를 위탁사업자로 지정할 수 있음.

아울러, 「방치건축물정비법」 제12조의3¹²⁾에 따르면 시장·군수·구청장은 장기간 건축공사가 중단되거나 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 일정 요건이 충족된 경우에는 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 ‘사업대행자’를 지정하여 정비

관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.

10) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. “공사중단 건축물등”이란 공사중단 건축물 및 이에 관한 소유권 외의 권리와 정비사업을 위하여 필요한 공사중단 건축물의 대지, 대지에 정착된 입목, 건물, 그 밖의 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

11) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조(취득한 공사중단 건축물의 정비) ① 시장·군수·구청장 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 제11조제1항에 따라 공사중단 건축물등을 취득한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 지체 없이 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여야 한다.

12) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의3(사업대행자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 해당 건축주의 건축물 및 대지의 관리와 처분의 전부를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상계획에 대한 건축주의 동의가 있는 경우(대지가 공동소유인 경우에는 동의한 공유 소유자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)
2. 해당 건축물·토지 등의 이해관계자의 권리를 사업대행자에게 위임하는 내용과 보상액계획에 대한 이해관계자의 동의가 있는 경우(이해관계자가 2인 이상인 경우에는 동의한 이해관계자의 지분 합계가 100분의 80 이상인 경우를 포함한다)

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 **한국토지주택공사**(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

사업을 시행하게 할 수 있으며, 이 경우에도 LH를 사업대행자로 지정할 수 있음.

이상의 「방치건축물정비법」 규정을 종합하여 보면, LH는 위탁사업자 또는 사업대행자로서 공사중단 건축물등의 취득과 공사중단 건축물 정비사업 등을 시행할 수 있는바, 개정안은 「방치건축물정비법」에 따라 LH가 시행할 수 있는 사업을 LH의 수행 사업으로 명시하려는 것임.

한편, 「방치건축물정비법」 제2조제1호에 따르면, 공사중단 건축물은 착공신고 등을 거쳐 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사중단 건축물 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것¹³⁾을 말하며, 같은 법 제4조¹⁴⁾에 따라 국토교통부장관은 공사중단 건축물 실태조사를 3년마다 실시하여 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황 등을 확인하고 있음.

13) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공사중단 건축물”이란 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총 기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말한다.

14) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제4조(공사중단 건축물 실태조사) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 관한 공사중단 건축물 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 3년마다 실시하여야 한다.

1. 공사중단 건축물의 지역별 소재 현황
2. 공사중단 건축물별 공사 진행상황 및 중단기간
3. 공사중단 건축물별 공사중단의 직접적·간접적 원인
4. 공사중단 건축물별 권리관계 현황
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

2025년 실시 중인 제4차 공사중단 건축물 실태조사의 잠정 결과에 따르면, 2025년 6월말 기준 전국의 공사중단 건축물은 364개소로 제3차 실태조사 시 확인된 286개소에 비하여 78개소(27.3%)가 증가한 것으로 나타난바,

지속적인 공사중단 건축물 정비 노력에도 불구하고 보다 적극적이고 효율적인 정비 노력이 필요할 것으로 보이나, 시·군·구 등 지방자치단체에서 공사중단 건축물등의 취득 및 공사중단 건축물의 정비 업무 등에 대한 업무 위탁이 충분히 이루어지지 못하고 있다는 지적이 있음.

〈표 1〉 지역별 공사중단 건축물 현황

(단위: 개소)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2차 (‘19년)	322	15	9	3	11	9	10	6	1	41	46	31	44	15	15	26	19	21
3차 (‘22년)	286	12	12	3	11	5	9	6	0	34	41	27	33	16	11	23	21	22
4차 (‘25년)	364	23	16	11	20	3	11	6	2	54	40	29	33	17	14	26	30	31

주) 2025년 제4차 실태조사 결과는 현장조사 완료(‘25.6월) 기준으로 향후 검수 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 자료: 국토교통부

이에 개정안은 공사중단 건축물등의 취득과 공사중단 건축물 정비 사업 등을 LH의 사업 범위로 명시함으로써, 공사중단 건축물 정비사업 등과 관련하여 지방자치단체로부터 LH에 대한 업무 위탁이 활성화되도록 하려는 것으로, 공사중단 건축물의 원활한 정비를 촉진하여 시민의 안전을 확보하고 국토이용의 효율성을 제고하려 한다는 점에서 타당한 취지의 입법으로 이해됨.

개정안의 도입을 통해 공사중단 건축물 정비사업을 촉진하고자 하는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 국토교통부는 「방치건축물정비법」 제13조의2¹⁵⁾ 및 제13조의3¹⁶⁾에 따라 LH를 정비지원기구로 지정하고 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정되는 사업지에 대하여 ‘공사중단 건축물 정비 선도사업’을 추진한 바 있으나,

2021년 6월의 ‘LH 혁신방안’¹⁷⁾을 통해 정부가 LH의 핵심기능을 제외

15) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 정비지원기구(이하 “정비지원기구”라 한다)를 설치하거나 다음 각 호의 자 중에서 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다.

1. 공사중단 건축물 실태조사 지원
2. 공사중단 건축물의 정비기본계획 및 정비계획 수립 업무 지원
3. 제12조의2 및 제12조의3에 따른 정비사업의 시행
4. 제13조의3에 따른 선도사업의 시행
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

16) 「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.

17) 「국민신뢰 회복을 위한 한국토지주택공사 혁신방안 발표」(국토교통부, 2021. 6. 7.)

《주요 골자》

□ LH의 구조적 문제 개선과 함께, LH의 조직 DNA를 현재의 부동산 개발 위주에서 벗어나 주거복지 서비스 전문기관으로 탈바꿈하는 한편, 2·4대책 등 주택공급은 차질없이 추진할 수 있도록 조직역량을 유지하도록 한다는 원칙하에 혁신안을 검토하였다.

《기능·조직 개편》

③ (민간·지자체 이양) 지역수요에 맞게 추진될 필요가 있는 도시·지역개발, 경제자유구역사업, 새마을사업 등은 지자체로 이양하고, LH 설립목적과 관련이 없는 집단에너지 사업은 폐지한다.

한 각종 기능의 이관·폐지를 결정함에 따라, LH가 수행하던 정비지원 기구 역할이 한국부동산원으로 이관되고 공사중단 건축물 정비 선도사업의 신규 추진이 중단된바, 현재 LH에는 공사중단 건축물 정비사업을 전담할 조직·인력이 부재한 상황¹⁸⁾임.

이에 공사중단 건축물 정비사업 등을 LH의 사업 범위로 명시하더라도, LH의 기능에 대한 정부 내부의 정책 전환과 LH의 조직·예산 확충 등이 수반되어야 개정안에 따른 공사중단 건축물 정비사업의 추진 효과가 발생할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 공사중단 건축물 정비사업은 지방자치단체의 예산 여건, 소송 등 복잡한 권리관계, 정비 후 신규 활용 목적 발굴 한계 등 다양한 사유로 인해 원활한 사업추진에 제약이 발생할 수 있는바, LH에 업무 위탁이 이루어지기 위해서는 지방자치단체의 예산 확보, 권리관계의 조속한 해소 및 사업성에 대한 면밀한 검토 등이 선행될 필요가 있고¹⁹⁾,

현행법령상 LH에 업무 위탁이 이루어지는 경우 지방자치단체가 LH에 사업비의 4~10%에 해당하는 기본수수료와 잉여수익금의 50% 이하

18) 2025년 7월 기준, LH는 공사중단 건축물 정비 선도사업 중 미완료 2개 사업의 관리를 위해 2명의 인력을 배정하고 있으며, 해당 인력은 도시정비사업처의 별도 업무와 공사중단 건축물 정비 선도사업 관리 업무를 병행하고 있음.

19) 참고로, 2025년 7월말 기준 국토교통부는 공사중단 건축물 정비 선도사업지로 총 41개소를 지정하였음. 10개소는 완료, 10개소 중 6개소는 공공주도로, 4개소는 민간자력으로 공사재개 등의 사업 추진이 진행되고 있음. 나머지 21개소는 이해관계자 간 소송, 사업추진 예산부족 등의 사유로 사업방식을 검토하는 단계임.

범위의 성과수수료 등의 위탁수수료를 지급하여야 한다는 점²⁰⁾에서, 지방자치단체가 LH에 공사중단 건축물 정비사업 등의 업무를 위탁할 유인이 충분한지 등에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 2〉 공사중단 건축물의 중단원인 현황

(단위 : 개소, %)

구분	계	자금부족	권리분쟁			사업성부족
			부도	소송	분쟁	
제4차	447 ^{주)}	288	95			64
%	100	64.4	21.3			14.3
제3차	286	139	95	15	26	11

주) 공사중단 건축물은 364개소이나, 중단원인이 중복되는 경우를 고려하여 비율은 447개소를 기준으로 산정되었으며, 각 결과값은 향후 검수 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 자료: 국토교통부

20) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의2(위탁사업의 시행) ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

5. 정비사업 시 발생할 것으로 예상되는 수입액 및 지출액

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 시행령」

제10조의3(예상 수입액 등의 산정방법) ① 법 제12조의2제2항제5호에 따른 예상 수입액 및 지출액은 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정하여야 한다.

1. 예상 수입액: 정비사업으로 발생하는 건축물 또는 토지의 예상 매각대금 또는 임대료
2. 예상 지출액
 - 가. 해당 정비사업을 위하여 취득하는 토지·건축물 또는 권리의 취득 비용(감정평가비용을 포함한다)
 - 나. 철거, 보수 및 건축 등에 필요한 공사비
 - 다. 정비사업을 위한 조사, 설계, 감리, 분양, 유지관리, 자금조달 등에 드는 비용, 제세공과금 및 직·간접 경비
 - 라. 위탁수수료

② 제10조의2제2항제2호에 따른 위탁수수료의 산정은 별표의 기준에 따른다.

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 시행령」 [별표] 위탁수수료율 및 대행수수료율 기준표(제10조의3제2항 및 제10조의6제2항 관련)

사업비	기본수수료 요율	성과수수료 요율
50억원 이하	사업비의 7.0퍼센트 초과 10.0퍼센트 이하	지출액보다 수입액이 많은 경우 그 초과금액의 50퍼센트 이하 . 이 경우 시장등이 지출한 금액은 지출액에 포함한다.
50억원 초과 100억원 이하	사업비의 6.0퍼센트 초과 9.0퍼센트 이하	
100억원 초과 300억원 이하	사업비의 5.0퍼센트 초과 8.0퍼센트 이하	
300억원 초과 500억원 이하	사업비의 4.5퍼센트 초과 7.5퍼센트 이하	
500억원 초과	사업비의 4.0퍼센트 이상 7.0퍼센트 이하	

셋째, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자로 하여금 공공주택을 공급하기 위하여 필요한 경우 ‘공사중단 기간이 7년 이상인 건축물 및 토지등’을 소유자와의 합의에 의한 매입 또는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의·수용을 통하여 취득할 수 있도록 하고, 해당 건축물 및 토지등의 취득을 통해 공공주택을 건설할 수 있도록 하는 내용의 「공공주택 특별법 일부개정법률안」²¹⁾이 국토교통위원회에 회부되어 심사 중임.

해당 개정안에 따르면 LH는 공공주택사업자로서 일정한 공사중단 건축물 및 토지등을 시장·군수·구청장의 업무 위탁 없이 직접 취득하고 이를 기반으로 공공주택 건설사업을 실시할 수 있게 되며, 이는 LH 등의 공공주택사업자를 활용하여 공사중단 건축물에 대한 관리제도를 개선하고자 하는 취지로 이해되는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

21) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(북기왕의원 대표발의, 제2206162호)

현 행	개 정 안
<신 설>	제45조의3(공사중단 건축물등의 수용 및 매입 등) ① 공공주택사업자는 공공주택을 공급하기 위하여 필요한 경우 공사중단 기간이 7년 이상인 건축물 및 토지등(이하 이 조에서 “공사중단 건축물등”이라 한다)을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매입하거나, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용을 통하여 취득할 수 있다. ② 제1항의 공사중단 건축물등을 취득한 후 철거, 신축 또는 그 공사를 재개하여 공공주택을 건설하려는 공공주택사업자는 주택건설사업계획을 작성하여 제35조에 따른 승인을 받아야 한다. ③ 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의 또는 수용의 방법으로 공사중단 건축물등을 취득하는 경우 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

국토교통부는 현행 「방치건축물정비법」 제12조의2²²⁾에 LH가 지방자치단체로부터 위탁사업자로 지정될 경우 공사중단 건축물등의 취득과 공사중단 건축물의 정비사업 수행이 가능하도록 위탁의 근거가 마련되어 있다는 점에서 유사한 내용을 「한국토지주택공사법」에 다시 명시하는 것은 법체계상 비효율적이고,

개정안에 따라 「방치건축물정비법」이 LH가 시행할 수 있는 사업의 근거 법률로 추가되더라도, 이로써 지방자치단체가 LH에 공사중단 건축물의 정비사업을 의무적으로 위탁하여야 하는 것은 아니라는 점에서 개정 실익이 낮을 것으로 보이는바, 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

LH는 공사중단 건축물 정비사업은 권리관계, 법적 분쟁 등 민간의 이해관계가 복잡하게 얽혀 있고, 특히 장기방치 공동주택의 경우 현행 주택법령 기준에 미달하여 기존 구조물을 활용하기 어렵게 되는 경우가 발생함에 따라 매입 시 철거 후 신축이 불가피하고 사업성이 저하된다는 점에서, 공공주택 공급에 활용할 실효성²³⁾이 없다는 입장임.

문 의 처	02)6788-5578
-------	--------------

22) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시장·군수·구청장은 효율적인 정비사업의 시행을 위하여 다음 각 호의 자 중에서 위탁사업자(이하 “위탁사업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

23) LH 참여 정비사업을 통해 조성중인 공동주택(3개소)의 경우 모두 기존 구조물을 철거 후 신축

참고 1

장기방치 건축물 정비사업 개요 (자료: 국토교통부)

정비사업 절차

- 전국 실태조사를 통해 정비기본계획 및 정비계획을 수립하여 정비계획에 따라 정비사업 등 시행(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	
4차	'25년 4~6월	364*	222	

* 현장조사 완료('25.6월) 기준으로 향후 검수 등에 따라 변경 될 수 있음(미확정)

- (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

- (선도사업) 사업의 파급효과와 정비의 시급성 큰 건축물을 대상으로 총 41곳의 후보지 선정, 1곳 완료· 7곳 공공정비 추진 중

연 번	방치 건축물(방치기간)	정비 유형	사업 시행자	완료여부
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 검토중)	칠곡군	
6	제천시 공동주택(19년)	도시재생혁신지구 공모추진 (지식산업기반 R/D센터)	제천시	
7	대전 동구 자동차시설(28년)	직권철거	대전시 동구	
8	증평군 공동주택(28년)	농촌공간정비사업 공모추진 (용도 검토 중)		

참고 2

공사중단 건축물 4차 실태조사 결과 (자료: 국토교통부)

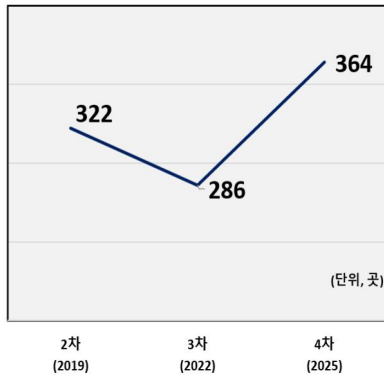
* 현장조사 완료('25.6월) 기준으로 향후 변경 될 수 있음(미확정)

- (조사결과) 제4차 실태조사 현장조사('25.6월 기준) 결과 총 364곳으로, 제3차 실태조사('22년, 286곳) 대비 78곳 증가(▲27.3%)

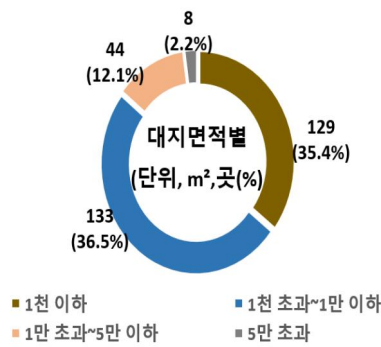
지역별 공사중단 건축물 개소

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
4차	364	23	16	11	20	3	11	6	2	54	40	29	33	17	14	26	30	31

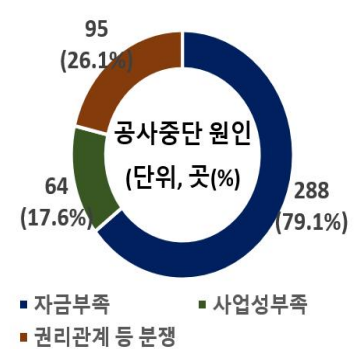
공사중단 건축물 추이



대지면적별 현황



중단원인별 현황



□ 항목별 조사 결과

☞ (용도) “공동+단독” 주거용도(숙박시설 포함)가 전체의 약 59% 차지

<공사중단 건축물 용도별 현황>

구분	계	공동주택	숙박시설	판매시설	단독주택	업무시설	의료시설	공업시설	주상복합	교육연구	노인요양	종교시설	기타시설
4차	364	117	63	40	38	41	15	8	-	7	6	5	24
%	100	32	17	11	10	11	4	2	0	2	2	1	7
3차	286	88	58	38	28	20	11	8	8	5	4	4	14

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

☞ **(중단기간)** ‘15년 초과’ 51.4%, 10년 초과 61%, 5년 초과 79.1%
* (추가조사필요)

<공사중단 건축물 중단기간별 현황>

(단위: 곳, %)

구분	계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과	추가조사 필요
4차	364	28	66	35	187	48
%	100	7.7	18.1	9.6	51.4	13.2
3차	286	28	31	58	169	-

☞ **(중단원인)** 자금부족 288곳(79.1%), 사업성 부족 64곳(17.6%), 권리관계 등 분쟁 95곳(26.1%)으로 자금부족 문제가 가장 많으며, 3가지 중단 원인 중 모두 해당 24곳(6.6%), 2가지 해당 49곳(13.5%), 1가지 해당 177곳(76.1%)

<공사중단 건축물 중단원인별 현황>

(단위: 곳, %)

구분	계	자금부족	권리분쟁			사업성부족
			부도	소송	분쟁	
4차	364	288	95			64
%	100	64	21			14
3차	286	139	95	15	26	11

*중단원인이 중복되는 경우 해당 항목에 모두 포함되어 있어 비율은 447곳 기준 산정

<공사중단 건축물 권리관계 현황>

(단위: 곳)

권리관계 제한 현황 (등기부등본 확인 가능 대상)							
토지 권리관계					건축물 권리관계		
근저당	지상권	압류	가압류	가처분	근저당	압류	가압류
141	59	74	48	4	21	15	16

* 권리관계 제한사항이 중복되는 경우 해당 항목을 모두 포함

☞ (건축물상태) A~E 5개 등급으로 구분되며, 상태가 양호(A~C)한 상태가 82.7%(본 구조물 기준)

※ 구조물 노후화 등 상태에 대하여 실태조사 시 강도측정 및 육안조사로 점검(참고3)

(A) 15점 미만, (B) 15점 이상~30점 미만, (C) 30점 이상~45점 미만,
(D) 45점 이상~60점 미만, (E) 60점 이상

<공사중단 건축물 본 구조물 상태>

(단위: 곳, %)

구 분		계	A	B	C	D	E	미해당
4차	총계	364	120	122	59	24	6	33
	비율	100	33	33.5	16.2	6.6	1.6	9.1

<공사중단 건축물 가설구조물 상태>

(단위: 곳, %)

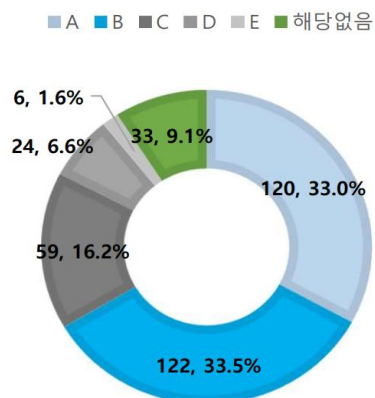
구 분		계	A	B	C	D	E	미해당
4차	총계	364	164	82	57	29	19	13
	비율	100	45.1	22.5	15.7	8.0	5.2	3.6

<공사중단 건축물 현장 상태>

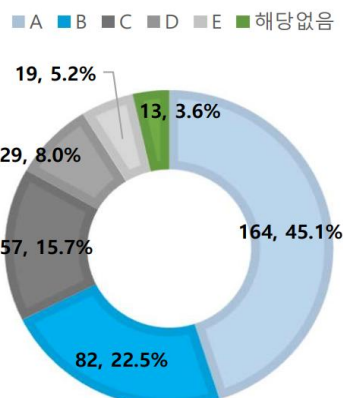
(단위: 곳, %)

구 분		계	A	B	C	D	E	미해당
4차	총계	364	97	118	71	42	35	1
	비율	100	26.6	32.4	19.5	11.5	9.6	0.3

본구조



가설구조



현장상태

