



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 빈집 자진철거 시 특례 부여 》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2215466호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2215466호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 빈집 자진철거 시 특례 부여(안 제46조제2항·제3항 신설)	2

I. 안태준의원 대표발의(제2215466호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나 위생상 유해 우려가 있는 등의 빈집에 대하여 빈집정비계획에 따라 빈집 소유자에게 철거명령을 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 빈집 소유자는 빈집을 철거하게 되는 경우 해당 토지가 대(垔) 외의 지목으로 변경되어 토지 가치가 하락할 우려 및 향후 개발사업 시행 시 조합원이 될 수 있다는 기대심리 등으로 인하여 철거에 소극적임.

이에 빈집 소유자가 스스로 빈집을 철거한 경우 지목을 대(垔)로 변경할 수 있도록 하고, 빈집이 철거된 토지가 주차장 등 공공용으로 사용되는 경우 빈집이 철거되었음에도 소규모주택정비사업에서 토지등 소유자로 볼 수 있도록 특례를 부여함으로써 소유자가 스스로 빈집을 철거할 유인을 제공하여 빈집정비사업을 활성화하려는 것임(안 제46조 제2항 및 제3항 신설).

3. 검토의견

가. 빈집 자진철거 시 특례 부여(안 제46조제2항·제3항 신설)

현행	개정안
제46조(빈집정비사업에 대한 특례) (생략) <u><신설></u>	제46조(빈집정비사업에 대한 특례) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 빈집 소유자(해당 빈집의 부속토지의 소유자인 경우를 말한다)가 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 스스로 빈집을 철거한 경우 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호에 따른 지적소관청은 그 부속토지의 지목이 대(垔)가 아닌 경우에는 같은 법 제81조에 따라 빈집 소유자의 신청을 받아 지목을 대(垔)로 변경할 수 있다. ③ 빈집 소유자(해당 빈집의 부속토지의 소유자가 아닌 경우를 말한다)가 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 스스로 빈집을 철거한 경우로서 그 부속토지를 주차장, 텃밭 등 공공용으로 사용하기로 시장·군수 등과 약정한 경우에는 해당 빈집 소유자는 소규모주택정비사업에 관하여 토지등소유자로 본다.
<u><신설></u>	

현행법¹⁾에 따르면, 시장·군수 등은 안전사고나 범죄발생 우려가 높은 빈집 소유자에 대하여 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있고, 소유자가 특별한 사유 없이 조치명령에 따르지 아니하면 직권으로 해당 빈집을 철거할 수 있는데, 이러한 강제 조치 외에 빈집 소유자가 자발적으로 철거하도록 유인하는 방안에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않음.

그런데 개정안의 제안이유에서 언급하는 바와 같이, 빈집 소유자는 빈집 철거 시 해당 토지에서 건축물이 사라짐에 따라 지목이 대(垔) 외의 지목²⁾으로 변경되어 토지 가치가 하락할 수 있다는 우려가 있고, 향후

1) 「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 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 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
3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다.

2) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제67조(지목의 종류) ① 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垔)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정한다.

② 제1항에 따른 지목의 구분 및 설정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」

제58조(지목의 구분) 법 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

3. 과수원: 사과·배·밤·호두·굴나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다.
4. 목장용지: 다음 각 목의 토지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “대”로 한다. (각 목 생략)
8. 대

가. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지

개발사업 시행 시 조합원이 될 수 있다는 기대심리 등으로 인해 자발적인 철거에 소극적인 측면이 있음.

이에 개정안은 빈집 소유자의 자진철거를 위한 유인책을 마련하려는 것으로, 빈집 소유자가 그 부속토지의 소유자로서 스스로 빈집을 철거한 경우 부속토지의 지목이 대(垔)가 아니면 지목을 대(垔)로 변경할 수 있도록 하고,

빈집 소유자가 그 부속토지의 소유자가 아니더라도 해당 토지를 주차장, 텃밭 등 공공용으로 사용하기로 시장·군수등과 약정한 경우에는 해당 빈집 소유자를 소규모주택정비사업에 관하여 토지등소유자로 간주하도록 하려는 것임.

그런데 지목³⁾은 조사·측량을 통해 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것으로, 신청주의를 따르고 있어 지목을 바꾸기 위해서는 토지소유자가 직접 지목변경을 신청하여야 하는바, 빈집 철거만으로 토지소유자의 의사와 무관히 부속토지의 지목이 변경되는 것은 아닌 점을 고려할 필요가 있음.

3) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 24. “지목”이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

제64조(토지의 조사·등록 등) ① 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다.

제81조(지목변경 신청) 토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.

아울러, 현행법상 ‘토지등소유자⁴⁾’는 사업시행구역에 위치한 토지소유자, 건축물 소유자, 해당 토지의 지상권자를 의미하는데, 소규모주택정비사업의 추진 과정에서 토지등소유자는 사업 시행방식, 주민합의체 구성, 시공사 선정 등 정비사업 전반을 결정하는 핵심주체로서⁵⁾ 동의율이나 분담금 산정 등을 위해 그 범위를 명확히 할 필요가 있는바,

이미 철거된 빈집의 소유자까지 토지등소유자에 포함되도록 범위를 넓힐 경우, 철거 시점과 소규모주택정비사업의 추진 시점 간 시차가 발생함에 따라 토지등소유자로 간주되는 총 기간과 분담금 산정 시 필요한 자산평가 기준이 불명확해지므로 정비사업 추진 시 이해관계자 범위와 분담금 산정 등에 논쟁이 발생할 소지⁶⁾가 있을 것으로 보임.

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) 6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

제20조(시공자의 선정 등) ① 토지등소유자는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 제22조에 따라 주민합의체를 신고한 후 주민합의서에서 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야 한다.

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격(제26조에 따른 심의 전에 제37조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(소규모재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축분담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

개정안에 대하여 국토교통부는 토지의 이용현황과 무관하게 지목을 변경하는 것은 국토의 효율적 관리를 목표로 하는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」과 충돌되고,

불명확한 토지등소유자 간주 기간, 철거된 빈집의 자산평가 곤란으로 인한 분담금 산정의 어려움 등으로 소규모정비사업 추진이 저해될 우려가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임⁷⁾.

문 의 처

02)6788-5581

6) 예컨대, 빈집의 철거 이후 10년 이상 장기간 경과하여 소규모주택정비사업을 추진할 경우, 과거 빈집 소유자를 언제부터 토지등소유자로 간주할 것인지 그 범위가 명확하지 않아 이해관계자의 범위가 과도하게 넓어질 수 있고, 사업시행계획인가 시 종전 자산에 대한 평가가 이루어져야 하는데, 철거 당시 빈집의 자산평가액이 사업 시행 시점에서는 달라질 수 있어 분담금 산정 시 다른 주민의 반발 등이 있을 수 있음.

7) 참고로, 국토교통부는 자발적 빈집 철거를 촉진하기 위해 2026년 1월부터 빈집을 철거한 토지 등에 대하여 재산세의 50%를 감면하고, 빈집 철거 후 신축할 때 발생하는 취득세는 최대 50%까지 감면 중이라고 밝힘.

※ 지방세특례제한법 제75조의6(빈집의 정비 등에 대한 감면)

① 빈집을 철거한 후 3년 내에 신축하여 취득하는 주택·건축물에 대해서 취득세의 25%를 경감(∼28.12.)하고, 지자체 조례로 25% 추가 경감 가능

② 빈집이 철거된 토지 또는 빈집을 철거 후 신축한 주택·건축물에 대해서 재산세의 50%를 경감(∼28.12.)