

빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법안
(배준영의원 대표발의)

의안 번호	18211
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 9.

발 의 자 : 배준영 · 한지아 · 이상휘
송석준 · 진종오 · 엄태영
안상훈 · 김은혜 · 이종배
이종욱 · 안철수 · 김승수
의원(12인)

제안이유

최근 저출산·고령화에 따른 급격한 인구 구조 변화와 도심 공동화 현상이 맞물리며 전국적으로 빈 건축물이 급증하고 있음. 이처럼 방치된 유휴 공간은 건축물 붕괴와 같은 직접적인 안전사고는 물론, 위생 악화 및 범죄 취약지 조성 등 광범위한 사회적 부작용을 야기하며 심각한 비용 부담을 초래하고 있다는 지적이 제기됨.

그러나 현행 빈 건축물 관리 제도는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물관리법」, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등으로 파편화되어 있고 각 법령의 목적과 적용 범위가 다르게 규정되어 있음. 이로 인해 관리 대상의 분류부터 실태조사 주기, 행정 절차에 이르기까지 기준이 상이하여 빈 건축물의 체계적이고 종합적인 관리체계 구축에 어려움이 있는 실정임.

이에 국가 및 지방자치단체가 지역 특성에 맞춰 빈 건축물을 통합

관리할 수 있도록 법적 기반을 마련하고, 공공과 민간이 협력하여 빈 건축물을 지역활성화 자원으로 전환할 수 있는 여건을 조성하고자 함. 이를 위해 기존의 빈 건축물 관련 법령을 통합하여 국가·지방자치단체 및 소유자 등 관계자의 역할과 책임을 명확히 하고, 빈 건축물의 안전관리, 활용 촉진 및 정비 지원을 위한 규정을 마련하여 도시 및 농촌 환경의 개선과 국토의 효율적 이용에 이바지하고자 함.

주요내용

- 가. 빈 건축물의 체계적인 관리·정비 및 활용을 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 안전사고를 예방하고 도시 및 농촌 환경의 개선과 국토의 효율적 이용에 이바지함을 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 국가는 지방자치단체 등이 시행하는 빈 건축물 정비사업에 필요한 시책을 수립하고 지방자치단체는 빈 건축물 정비에 필요한 조치를 강구하며, 빈 건축물 소유자 등은 스스로 빈 건축물 정비 및 관리에 대한 노력과 국가 등의 시책에 적극 협조하여야 함(안 제3조부터 제5조까지).
- 다. 시장·군수등은 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물에 대하여 등급 재산정 등을 위하여 5년마다 실태조사를 실시하고, 빈 건축물의 발생 현황 등을 파악하기 위하여 매년 현황조사를 실시하여야 함(안 제8조).
- 라. 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으

로 관리하기 위하여 빈 건축물 정비 등에 필요한 정보를 제공하는 시스템을 구축·운영할 수 있음(안 제13조).

마. 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 정비사업을 활성화하기 위하여 관련 통계를 작성·관리하고 공표할 수 있음(안 제14조)

바. 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 10년 단위 빈 건축물 정비기본방침을 수립하여야 하며, 시·도지사는 빈 건축물을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 5년 단위 빈 건축물 정비에 관한 전략계획을 수립하여야 하고, 전략계획의 원활한 이행을 위하여 시장·군수등은 매년 빈 건축물 정비기본계획을 수립·시행하도록 함(안 제15조부터 제17조까지).

사. 시장·군수등은 빈 건축물이 증가하고 있거나 빈 건축물의 비율이 높은 지역을 빈건축물정비촉진지역으로 지정할 수 있음(안 제18조).

아. 빈 건축물 정비사업은 시장·군수등 또는 빈 건축물 소유자가 직접 시행하거나, 한국토지주택공사 등 지정 기관이 수행할 수 있도록 함(안 제19조).

자. 국토교통부장관, 시·도지사는 빈 건축물 정비사업 촉진을 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있으며, 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있음(안 제26조).

차. 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 빈 건축물 등에 대한 시장·

군수등의 안전조치·철거 등의 명령, 직권 철거, 보상 등에 관한 사항을 정함(안 제27조부터 제30조까지).

카. 국토교통부장관, 시·도지사 등은 원활한 빈 건축물 정비·관리 등을 위하여 빈 건축물 정비사업 비용, 실태조사 및 현황조사 비용 등을 보조하거나 융자할 수 있음(안 제31조).

타. 빈 건축물의 소유자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 빈 건축물 관리업을 하려는 자는 시장·군수등에게 이를 등록할 수 있음(안 제41조 및 제42조).

파. 시장·군수등은 빈 건축물에 대하여 안전조치·철거 등의 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 이행강제금을 부과할 수 있음(안 제54조).

빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 빈 건축물의 체계적인 관리·정비 및 활용을 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 안전사고를 예방하고 도시 및 농촌 환경의 개선과 국토의 효율적 이용에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(건축물이 속한 대지, 대지에 정착된 입목, 부속건축물, 그 밖의 구조물 및 물건을 포함한다)을 말한다.

가. 주택 또는 준공일부터 20년 이상 지난 건축물로서 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 것을 확인한 것. 다만, 미분양주택, 공공업무시설 등 대통령령으로 정하는 건축물은 제외한다.

나. 「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건

축 또는 대수선 중인 건축물로서 시장·군수등이 2년 이상 공사가 중단된 것을 확인한 건축물(이하 “공사중단 건축물”이라 한다)

2. “관리대상 건축물”이란 빈 건축물 이외에 건축물의 활용도가 낮아 선제적인 정비 또는 관리가 필요한 건축물로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 것을 말한다.

가. 해당 건축물의 소유자(공사중단 건축물의 경우 건축주를 포함한다. 이하 “소유자”라 한다)가 처분 또는 정비를 위하여 국토교통부령으로 정하는 방법으로 제13조에 따른 정보시스템에 등재한 건축물

나. 시장·군수등이 주거환경 개선, 주민안전 확보 등을 위하여 직권으로 제13조의 정보시스템에 등재한 건축물

3. “빈 건축물 정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 빈 건축물 또는 관리대상 건축물을 대상으로 하는 다음 어느 하나의 사업

1) 빈 건축물의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 사업

2) 빈 건축물을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선·완공 또는 용도변경하는 사업

3) 빈 건축물을 철거하는 사업

4) 빈 건축물을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기
반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 사업

나. 제18조에 따른 빈 건축물 정비촉진지역에서 시행하는 다음 어
는 하나의 사업

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업

2) 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제3호의 소규
모주택정비사업

3) 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업

4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7
호의 도시재생사업

5) 「공공주택 특별법」 제2조제3호의 공공주택사업

6) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호의
시장정비사업

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호가목의 도
시·군계획시설사업

8) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

4. “도시채움시설”이란 조화로운 도시경관을 보전하고 도시기능을
증진하기 위하여 건축물의 형태를 유지하면서 다양한 용도로 활용
할 수 있는 시설을 말한다.

5. “빈 건축물 관리업”이란 빈 건축물 또는 관리대상 건축물의 소유
자로부터 관리·운영을 위탁받아 관리하는 업(業)을 말하며, 다음

각 목으로 구분한다.

가. 책임형: 건축물의 소유자로부터 건축물을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하거나 운영하는 형태의 업

나. 위탁형: 건축물의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

제3조(국가의 책무) 국가는 빈 건축물 정비에 필요한 시책을 수립하고 행정적·재정적 지원을 하여야 한다.

제4조(지방자치단체의 책무) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다), 시장·군수등은 빈 건축물 관리 및 정비를 위한 계획의 수립·시행에 필요한 조치를 강구하여야 하고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원을 하여야 한다.

② 시장·군수등은 빈 건축물의 관리체계를 구축하고 실태조사 및 현황조사를 통하여 빈 건축물의 정확한 실태파악을 위하여 노력하여야 한다.

제5조(소유자 등의 책무) ① 빈 건축물의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈 건축물 관리 및 정비를 위하여 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 노력하여야 하고, 국가와 지방자치단체가 빈 건축물 정비 시책을 이행할 수 있도록 적극 협조하여야 한다.

1. 건축물의 방치 및 재난·재해로 인한 붕괴 또는 화재의 예방

2. 소유자등이 아닌 사람의 출입으로 인한 범죄의 예방

3. 그 밖에 주변의 안전 및 생활환경을 저해할 수 있는 위해 요인의 방지를 위하여 조례로 정하는 사항

② 소유자등은 제1항에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 경우 해당 건축물의 유지·관리 또는 안전조치 수행을 대신하는 자를 지정할 수 있다.

제6조(국가 및 지방자치단체의 지원대상) 이 법에 따른 빈 건축물 정비의 지원대상은 빈 건축물 및 관리대상 건축물로 한정한다.

제7조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 빈 건축물 정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호가목 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호가목의 읍·면 지역은 「농어촌정비법」을 우선하여 적용하되 실태조사, 정비계획 수립 등 빈 건축물의 효율적인 정비 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 이 법을 적용한다.

제2장 추진체계

제1절 실태조사 및 통계의 구축

제8조(빈 건축물 실태조사등) ① 시장·군수등은 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물에 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. 빈 건축물로 추정되는 건축물의 빈 건축물 여부 확인 및 등급 산정
2. 빈 건축물의 등급 재산정
3. 빈 건축물 정비실적
4. 빈 건축물에 대한 행정처분 현황
5. 공사중단 건축물에 대한 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단의 직접적·간접적 원인
6. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수등은 빈 건축물에 대하여 제1항제1호, 제3호 및 제4호의 사항에 관하여 매년 현황조사를 실시하여야 한다. 다만, 실태조사를 실시한 해는 제외한다.

③ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사 및 현황조사를 대행하게 할 수 있다.

④ 시장·군수등, 제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황조사를 위하여 빈 건축물 소유자, 건축주 및 건축관계자, 이해관계자(건축물에 대한 담보물권 등 소유권 외의 권리를 가진 자를 말한

다. 이하 같다)에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

⑤ 시장·군수등은 실태조사 및 현황조사를 실시하는 경우 빈 건축물의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈 건축물의 등급을 산정하여야 한다.

⑥ 시장·군수등은 실태조사 및 현황조사 결과를 빈 건축물 소유자에게 통지하고 제13조의 정보시스템에 입력하여야 한다. 이 경우 조사 결과에 이의가 있는 소유자는 통지된 날부터 14일 이내에 재확인을 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 재확인 요청을 받은 날로부터 14일 이내에 재확인 결과를 소유자에게 통지하여야 한다.

⑦ 실태조사 및 현황조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(빈 건축물への 출입) ① 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈 건축물 및 그 대지에 출입할 수 있다.

② 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제1항에 따라 빈 건축물 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자등에게 그 일시와 장소를 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하여야 한다.

③ 제1항에 따라 빈 건축물 및 그 대지에 출입하는 자는 국토교통

부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제10조(빈 건축물예의 출입에 따른 손실보상) ① 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제9조제1항에 따른 빈 건축물 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 손실을 입은 자와 협의하여 보상하여야 한다.

③ 시장·군수등 또는 제1항에 따른 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따라 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지를 준용한다.

제11조(빈 건축물예에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황 조사를 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 등 납세 정보

3. 수도·전기 요금 부과(고지) 내역 등 에너지 사용 관련 정보

4. 토지 및 건축물대장

5. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보

② 시장·군수등 또는 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 실태조사 및 현황조사를 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보 중 개인정보의 보호에 관한 사항은 「개인정보 보호법」에 따른다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

⑤ 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니한다.

제12조(빈 건축물에 대한 신고 등) ① 누구든지 빈 건축물을 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈 건축물로 인식한 경우 이를 해당 빈 건축물이 소재한 지역의 관할 시장·군수등에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따른다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우
 2. 범죄발생의 우려가 높은 경우
 3. 위생상 유해 우려가 있는 경우
 4. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
 5. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우
- ② 시장·군수등이 제1항에 따른 빈 건축물에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장확인을 실시하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 빈 건축물로 확인된 경우에는 그 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 확인 결과에 이의가 있는 소유자는 통지된 날부터 14일 이내에 재확인을 요청할 수 있으며, 시장·군수등은 재확인 요청을 받은 날로부터 14일 이내에 재확인 결과를 소유자에게 통지하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 통지된 날부터 14일 이내에 재확인 요청이 없거나, 재확인 결과에 따라 빈 건축물에 해당되는 것이 확인된 경우에는 시장·군수등은 해당 빈 건축물을 제13조의 정보시스템에 입력하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수등은 제4항의 건축물의 소유자등에 대하여 해당 빈 건축물의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 하며, 그 밖에 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터

제51조까지에 따른다.

제13조(빈 건축물 정보시스템의 구축) ① 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위한 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)을 구축하여야 한다.

② 정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템 및 「건축물관리법」 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 정보시스템 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 국토교통부장관은 정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 정보시스템으로 처리한 빈 건축물 정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 대통령령으로 정하는 정보는 관할구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 빈 건축물을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈 건축물의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 정보시스템으로 처리한 빈 건축물 정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할

수 있다. 이 경우, 소유자 동의방법, 공개방법 등은 대통령령으로 정한다.

제14조(빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리) ① 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 정비사업을 활성화하기 위하여 관련 통계를 작성·관리하고 공표할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리를 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수등, 「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 장, 연구기관 또는 빈 건축물 정비사업 시행자에게 자료의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 통계의 작성 대상, 공표시기 및 방법과 제2항에 따른 자료 제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관하여 이 법에서 정한 것을 제외하고는 「통계법」을 준용한다.

제2절 정비계획의 수립

제15조(빈 건축물 정비기본방침의 수립) ① 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 빈 건축물 정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있다.

② 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경하려면 관계 시·도지사 및 시장·군수등의 의견을 듣고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하여야 한다.

④ 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 빈 건축물 정비의 목표 및 기본방향
2. 빈 건축물 정비 관련 주체별 역할 및 의무
3. 빈 건축물 관리를 위한 국가의 시책 및 지원방향
4. 빈 건축물 정비와 관련된 계획의 역할과 수립방향
5. 빈 건축물 정비의 원활한 추진을 위한 관련 사업의 연계방향
6. 빈 건축물 모니터링체계 구축 및 관리방향
7. 그 밖에 빈 건축물을 체계적·효율적으로 정비 및 관리하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제16조(빈 건축물 정비전략계획의 수립) ① 시·도지사는 빈 건축물을

효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비에 관한 전략계획(이하 “전략계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시·도지사가 필요하다고 인정하는 때에는 전략계획 수립 후 매년 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.

1. 빈 건축물 정비의 기본방향
2. 시·군·구별 빈 건축물 발생 현황 및 추이
3. 시·군·구별 빈 건축물 관리 및 정비 현황 추이
4. 빈 건축물 정비사업의 추진계획 및 연계 개발 지원방안
5. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획
6. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시·도지사는 제1항에 따라 전략계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 시·도에 설치하는 도시계획위원회(이하 “광역도시계획위원회”라 한다)와 「건축법」 제4조제1항에 따른 건축위원회(시·도지사가 두는 건축위원회를 말한다)가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

③ 전략계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시·도지사는 전략계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑤ 전략계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(빈 건축물 정비기본계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비전략계획의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하고 전년도 기본계획에 따른 추진실적을 매년 특별자치시장 및 특별자치도지사는 국토교통부장관에게, 그 외의 시장·군수등은 시·도지사에게 제출하여야 한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사 결과
2. 권역별(또는 생활권별) 빈 건축물 특성 및 발생양상
3. 빈 건축물 정비촉진지역의 지정에 관한 사항
4. 빈 건축물 정비사업 세부 추진계획 및 정비 대상별 시행방법
5. 빈 건축물 안전조치 및 관리계획
6. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획
7. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수등은 기본계획을 수립하는 경우에는 특별시장·광역

시장·도지사와의 협의하고, 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조 제2항에 따라 시·군·구에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)와 「건축법」 제4조제1항에 따른 건축위원회(시장·군수등이 두는 건축위원회를 말한다)가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 필요하다고 인정하는 때에는 관할 지방자치단체의 기본계획에 대하여 수정 또는 보완을 요청할 수 있다.

④ 기본계획을 변경하는 경우에는 제3항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 시장·군수등은 기본계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하고, 시·도지사에게 보고하여야 한다.

⑥ 제7조제2항에 해당하는 지역의 시장·군수등이 제2항의 내용을 포함하여 「농어촌정비법」 제64조에 따른 빈집정비계획을 수립한 경우에는 기본계획을 수립한 것으로 본다.

⑦ 기본계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조(빈 건축물 정비촉진지역의 지정 등) ① 시장·군수등은 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해

당하는 지역을 빈 건축물 정비촉진지역(이하 “촉진지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 정비사업을 추진하고 있는 지역은 제외한다.

1. 빈 건축물이 증가하는 지역

2. 빈 건축물의 비율이 높은 지역

② 제1항에 따라 촉진지역으로 지정된 지역이 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항의 요건을 충족하는 경우 같은 법 제2조제5호에 따른 도시재생활성화지역으로 지정된 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 촉진지역으로 지정된 지역에서는 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있다.

④ 제1항의 촉진지역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다.

⑤ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제1항에 따라 지정된 촉진지역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.

제3장 정비 및 관리

제1절 정비사업

제19조(빈 건축물 정비사업의 시행자) ① 빈 건축물 정비사업의 사업 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다. 다만, 제2조제3호나목의 경우 해당 법령에 따른 사업시행자로 한다.

1. 시장·군수등
2. 빈 건축물 소유자

② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 빈 건축물 소유자가 요청하거나 빈 건축물 정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 정비사업을 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 단독 또는 공동으로 빈 건축물 정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)
3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32

조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인

6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

7. 제41조에 따라 등록한 빈 건축물 관리업자

③ 정비사업의 시행자는 제2조제3호가목에 해당하는 사업을 시행하는 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제28조에 따라 직권으로 빈 건축물을 철거하는 경우

2. 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우(제20조에 따른 사업 시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 해당 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다)

④ 시장·군수등이 제1항 및 제2항에 따라 사업시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다.

제20조(사업시행계획서의 작성) ① 제2조제3호가목의 사업을 시행하려는 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
 2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
 3. 건축계획
 4. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
 5. 그 밖에 빈 건축물 정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제2조제3호나목의 사업을 시행하려는 경우 해당 법령에서 정하는 바에 따라 시행한다.

제21조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 제2조제3호가목2) 또는 4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업을 시행하는 경우 제20조에 따른 사업시행계획서를 작성하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제1항에 따른 사업시행계획서(사업시행계획서의 변경을 포함한다)가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 직접 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 변경인가

(시장·군수등이 직접 작성한 사업시행계획서를 변경한 경우를 포함한다)를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따라 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(준공인가 및 공사완료 고시) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)가 제2조제3호가목2) 또는 4)의 방법으로 빈 건축물 정비사업의 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등에게 준공인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 준공인가 신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 하며, 준공검사를 실시한 결과 빈 건축물정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가 이후 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제2조제3호가목 2) 또는 4)의 방법으로 직접 시행한 빈 건축물 정비사업의 공사를 완료한 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 제25조에 따라 의제되는 인가·허가·승인·신고·협의 또는 동의(이하 “인·허가등”이라 한다)에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 “준공검사·인가등”이라 한다)에 관하여 관

계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.

제23조(빈 건축물의 취득) ① 시장·군수등 또는 사업시행자(수용의 경우는 제19조제2항제1호 및 제6호로 한정한다)는 제2조제3호가목에 해당하는 빈 건축물 정비사업을 시행하는 데 필요한 경우 사업시행 구역 내에 있는 빈 건축물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있다.

② 빈 건축물 소유자는 관할 시장·군수등 또는 사업시행자(제19조 제2항제1호 및 제6호로 한정한다)에게 빈 건축물의 매수를 요청할 수 있으며, 이 경우 시장·군수등 또는 사업시행자는 요청을 받은 날부터 30일 이내에 빈 건축물의 매입 여부를 빈 건축물 소유자에게 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따른 빈 건축물의 매입 방법·절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 빈 건축물의 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 사업 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지·물건 및 권리의 세목을 포함하는 사업시행계획인가 고시(시장·군수등이 직접

사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시를 말한다)가 있는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.

⑥ 제1항에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 사업시행계획인가(사업시행계획변경인가를 포함한다)로 결정된 사업시행기간 이내에 하여야 한다.

⑦ 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.

제24조(소유자의 확인이 곤란한 빈 건축물에 대한 처분) ① 사업시행자는 사업시행계획인가 고시일 현재 빈 건축물 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란할 때에는 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니할 경우 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축물의 감정평가는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항제1호가목을 준용한다.

제25조(다른 법률의 인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 제21조에 따라 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 빈 건축물

정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인·허가등이 있는 것으로 보며, 제21조제3항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있을 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고, 같은 법 제29조에 따른 건축협약의 및 같은 법 제77조의6에 따른 건축협약 인가
4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
6. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
7. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가
8. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가
9. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 신고

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
11. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비공사계획의 인가 및 신고
12. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설과 관계있는 것으로 한정한다)
13. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설 등의 허가
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 사업시행계획인가를 신청한 때에 시공자가 선정되어 있지 아니하여 관계 서류를 제출할 수 없거나 제4항에 따라 사업시행계획인가를 하는 경우에는 시장·군수등이 정하는 기한까지 제출할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우 제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항

이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제2항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 관계 행정기관의 장이 20일 이내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의된 것으로 본다.

④ 시장·군수등은 제3항에도 불구하고 천재지변이나 그 밖의 불가피한 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 마치기 전에 사업시행계획인가를 할 수 있다. 이 경우 협의를 마칠 때까지는 제1항에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보지 아니한다.

⑤ 제1항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 조례에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료·대부료 및 점용료를 면제하거나 감경할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 인허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지를 준용한다.

제26조(빈 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ① 제19조부터 제21조까지에도 불구하고 국토교통부장관 및 시·도지사는 빈 건축물 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효

과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따른 선도사업을 추진하는 때에는 선도사업을 위한 계획을 수립하여야 하며, 이 경우 해당 건축물을 관할하는 시장·군수등의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제19조제2항에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 선도사업을 시행하게 할 수 있다.

④ 국토교통부장관, 시·도지사는 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 선도사업을 위한 계획의 수립·고시 및 추진 절차 등은 대통령령으로 정한다.

제2절 안전조치 및 철거

제27조(빈 건축물의 안전조치 등) ① 시장·군수등은 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물(기본계획에 반영되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조제1항에 따라 시장·군수등이 두는 건축위원회의 심의를 거친 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자에게 다음과 같은 안전조치를 명하여야 한다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란

한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

1. 빈 건축물의 구조물(외벽, 지붕 등) 및 가설재, 옹벽 및 지하 흙막이 등의 균열, 탈락, 붕괴 방지 등
2. 적치 가연물 제거, 소방설비 관리, 전기·가스 안전관리 등 화재 예방 등
3. 빈 건축물 또는 대지의 출입통제를 위한 출입문 폐쇄, 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 등 범죄 방지 등
4. 그 밖에 빈 건축물로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치

② 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

1. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우
2. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
3. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

③ 시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우
2. 범죄발생의 우려가 높은 경우
3. 위생상 유해 우려가 있는 경우

④ 시장·군수등이 공사중단 건축물에 대하여 제2항 또는 제3항에 따라 철거를 명한 경우 해당 건축물이 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가 및 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.

제28조(빈 건축물의 직권철거) ① 시장·군수등이 제27조에 따라 빈 건축물의 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈 건축물 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈 건축물에 대하여 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 철거할 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈 건축물에 대한 철거명령 및 이를 이행하

지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 해당 지방자치단체의 공보 또는 홈페이지 및 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날로부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물 소유자가 의견을 제출하지 아니할 경우에는 직권으로 철거하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제29조(빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급) ① 시장·군수등이 제28조에 따라 빈 건축물을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 빈 건축물 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

제30조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 시장·군수등은 제28조에

따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.

1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
 2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
 3. 철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우
 4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 경우
 5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 대집행은 건축물의 관리를 위하여 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.

제4장 정비활성화를 위한 지원

제31조(보조 및 용자) 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등은 원활한 빈 건축물 관리·정비 등을 추진하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출·용자할 수 있다. 다만, 제2호의 경우에 시장·군수등은 제외한다.

1. 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 비용

2. 제8조에 따른 실태조사 및 현황조사 비용
3. 관리대상 건축물 개·보수 및 정비 비용
4. 그 밖에 빈 건축물을 원활하게 관리·정비하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 비용

제32조(빈 건축물 정비기금의 설치) ① 빈 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 빈 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수등은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운영할 수 있다.

② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금
2. 제2조제3호에 따른 정비사업 정산 후 잉여금
3. 정비기금의 운용수익금
4. 제54조의 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금

③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 제28조에 따른 빈 건축물의 직권철거 비용
2. 제26조에 따른 빈 건축물 정비 선도사업의 추진 비용
3. 제31조에 해당하는 비용의 보조 또는 융자

4. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비
5. 정비사업으로 인한 손실의 보전
6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도

④ 그 밖에 정비기금의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제33조(빈 건축물 부지 기부채납에 대한 특례) ① 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 이 법에 따른 빈 건축물 부지(해당 빈 건축물을 철거한 이후의 나대지를 말한다)를 제공하거나 해당 빈 건축물 부지에 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따라 같은 법 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

② 제1항에 따라 제공할 수 있는 빈 건축물의 종류는 대통령령으로 정한다.

제34조(빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업의 공공기여 수준을 정할 때 기존 빈 건축물의 해체 또는 보수 등에 소요되는 비용을 고려하여 사업성이 저하되지 아니하도록 정하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 공공기여 수준에 대하여 별도의 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 운영기준의 범위 내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 조례로 기준을 정할 수 있다.

제35조(촉진지역에서의 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례)

① 촉진지역에서 추진하는 다음 각 호의 사업에 대하여는 그 원활한 추진과 공공성 확보 및 지역활성화를 위하여 관계 법령에도 불구하고 이 법에서 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의자 수를 산정한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조에 따른 재개발사업의 공공시행자 지정
2. 「공공주택 특별법」 제40조의7에 따른 복합지구의 지정

② 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 기준, 산정 절차 및 세부방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제36조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 시장·군수등은 빈 건축물 정비사업(제2조제3호가목의 정비사업으로 한정한다)에 대해 다음

각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따

른 건폐율의 제한

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한
4. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
5. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정
6. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
7. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준
8. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
9. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
10. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준
11. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

제37조(도시채움시설의 지정 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 외형을 보존하면서 주변 경관과 조화를 이룰 수 있는 빈 건축물 또는 관리대상 건축물을 지방건축위원회의 심의를 거쳐 도시채움시설로 지정할 수 있다.

② 도시채움시설의 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에서 정한 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한에도 불구하고, 지정권자가 자유롭게 지정할 수 있다. 다만, 유해시설 등 대통령령으로 정하는 용도는 제외한다.

제38조(긴급 주거지원을 위한 임시사용) ① 지방자치단체의 장은 「재해구호법」에 따른 이재민 또는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈 건축물을 임시로 사용하게 할 수 있다.

1. 지방자치단체가 보유한 빈 건축물
2. 지방자치단체가 소유자와 임대 또는 협약을 통하여 사용할 수 있는 빈 건축물

② 제1항에 따른 빈 건축물의 임시 사용기간은 6개월로 하되, 지방자치단체의 장이 소유자와 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제1항제2호에 따른 빈 건축물의 임시사용을 위해 개축·수리·유지 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 제1항에 따른 빈 건축물의 사용조건 및 운영 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 장이 소유자등과 협의하여 정한다.

제39조(정비지원기구) ① 국토교통부장관은 빈 건축물 정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호에 해당하는 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다.

1. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원

2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
3. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관

② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.

1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사
2. 빈 건축물 정비사업의 정책 지원
3. 빈 건축물 정비사업의 상담 및 교육 지원
4. 빈 건축물 정비사업의 사업시행계획 수립 지원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조(전담조직의 설치) 시·도지사, 시장·군수등은 빈 건축물 정비 관련 계획 수립 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의 등을 위하여 빈 건축물 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치하여야 한다.

제5장 빈 건축물 관리업

제41조(빈 건축물 관리업의 등록 등) ① 빈 건축물 관리업을 하려는

자는 시장·군수등에게 등록하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록하는 경우에는 책임형 빈 건축물 관리업과 위탁형 빈 건축물 관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 책임형 빈 건축물 관리업을 등록한 경우에는 위탁형 빈 건축물 관리업도 등록한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 등록한 자가 등록한 사항을 변경하거나 말소하고자 할 경우 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 다만, 자본금의 증가 등 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니한다.

④ 시장·군수등은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수등이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 등록 및 신고의 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제42조(빈 건축물 관리업의 등록기준) ① 제41조에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 5천만원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것

2. 주택관리사 등 대통령령으로 정하는 전문인력을 보유할 것

3. 사무실 등 대통령령으로 정하는 시설을 보유할 것

② 제1항에 따라 등록하려는 경우에는 책임형 빈 건축물 관리업과 위탁형 빈 건축물 관리업을 구분하여 등록하여야 한다. 이 경우 책임형 빈 건축물 관리업을 등록한 경우에는 위탁형 빈 건축물 관리업도 등록한 것으로 본다.

③ 다음 각 호의 자는 해당 법률에 따라 해당 영업의 허가·변경허가를 받거나 등록·변경등록 또는 신고·변경신고를 한 때에는 제1항에 따른 빈 건축물 관리업의 등록을 한 것으로 본다.

1. 「건축사법」에 따라 건축사사무소개설신고를 한 건축사(다만, 제1항제1호에 따른 자본금 요건을 충족하여야 한다)

2. 「주택법」에 따른 주택건설사업자

3. 「건설산업기본법」에 따른 건설업자

4. 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대관리업자

6. 「공인중개사법」에 따른 공인중개사(다만, 제1항제1호에 따른 자본금 요건을 충족하여야 한다)

제43조(빈 건축물 관리업의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 빈 건축물 관리업의 등록을 할 수 없다. 법인의 경우 그 임원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 있을 때에도 또한 같다.

1. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 제44조에 따라 빈 건축물 관리업의 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 자. 이 경우 등록이 말소된 자가 법인인 경우에는 말소 당시의 원인이 된 행위를 한 사람과 대표자를 포함한다.
4. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
5. 이 법, 「주택법」, 「공공주택 특별법」 또는 「공동주택관리법」을 위반하여 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

제44조(빈 건축물 관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 빈 건축물 관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우

3. 고의 또는 중대한 과실로 임대를 목적으로 하는 건축물을 잘못 관리하여 임대인 및 임차인에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 4. 정당한 사유 없이 최종 위탁계약 종료일의 다음 날부터 1년 이상 위탁계약 실적이 없는 경우
 5. 제43조에 따른 등록기준을 갖추지 못한 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.
 6. 제48조를 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
 7. 제46조에 따른 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우
- ② 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 제1항제3호부터 제5호까지 및 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.
 - ③ 시장·군수등은 빈 건축물 관리업자가 제2항에 따라 부과받은 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.
 - ④ 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준과 제2항에 따른 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반정도에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제45조(빈 건축물 관리업자의 업무 범위) ① 빈 건축물 관리업자는 임대료를 목적으로 하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
2. 임대료의 부과·징수 등
3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)

② 빈 건축물 관리업자는 위탁받은 건축물의 임대 또는 운영에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 건축물관리 업무
2. 건축물 활용성을 높이기 위한 입주 업종의 변경
3. 해당 건축물의 매각을 위한 지원(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다)
4. 그 밖에 해당 건축물의 활용성을 높이기 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무

제46조(빈 건축물 관리업자의 현황 신고) ① 빈 건축물 관리업자는 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리 호수 등 대통령령으로 정하는 정보를 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고받은 시장·군수등은 국토교통부장관에게 이를 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 신고 및 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로

정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 후단에 따라 보고받은 정보를 제13조에 따른 정보시스템 등 대통령령으로 정하는 방식에 따라 공개할 수 있다.

제47조(위·수탁계약서 등) ① 빈 건축물 관리업자는 제45조의 업무를 위탁받은 경우 위·수탁계약서를 작성하여 건축물의 소유자에게 교부하고 그 사본을 보관하여야 한다.

② 제1항의 위·수탁계약서에는 계약기간, 빈 건축물 관리업자의 의무 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 위·수탁계약의 체결에 필요한 표준위·수탁계약서를 작성하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.

제48조(등록증 대여 등 금지) 빈 건축물 관리업자는 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 된다.

제6장 보칙

제49조(빈 건축물 정비사업의 지침고시 등) ① 국토교통부장관은 시장·군수등이 빈 건축물 정비사업을 효율적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 지침을 정하여 고시할 수 있다.

1. 전략계획 및 기본계획의 수립
2. 실태조사 및 현황조사의 방법 및 기준
3. 빈 건축물의 철거 및 관리
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 내용의 이행 여부를 점검하기 위하여 시장·군수등에게 자료 또는 정보의 제공을 요청하거나 보고를 하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 빈 건축물의 정비 및 활용에 관한 정책의 수립 등을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 빈집정보와 관련한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제50조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 필요하다고 인정할 때에는 빈 건축물 관리업자, 그 밖에 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사

목적은 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제51조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사, 시장·군수등에게 위임할 수 있다.

② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시장·군수 등에게 위임할 수 있다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등은 이 법의 효율적인 집행을 위하여 필요한 경우에는 제39조의 정비지원기구 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

제7장 벌칙

제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제11조제4항을 위반하여 자료 또는 정보를 사용·제공 또는 누설한 자
2. 제48조를 위반하여 다른 자에게 자기의 명의 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 자

제53조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제52조에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제27조에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 범위에서 이행강제금을 부과한다.

1. 제2조제1호가목의 경우: 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 제2조제1호나목의 경우: 1천만원 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액

② 시장·군수등은 조치명령의 미이행 기간·사유 등을 고려하여 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 조치명령을 이행하지 아니할 때에

는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 적은 문서로 하여야 한다.

⑤ 시장·군수등은 최초의 조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

⑥ 시장·군수등은 제27조에 따라 조치명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑦ 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 폐지) 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법을 폐지한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「빈집 및 소규모주

택 정비에 관한 특례법」 및 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “중전 법률”이라 한다)의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위는 이 법의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위로 본다.

제4조(기존의 빈집밀집구역에 관한 경과조치) 중전 법률에 따라 지정된 빈집밀집구역은 이 법에 따른 빈 건축물 정비촉진지역으로 본다. 다만, 이 법 시행 이후 제17조에 따라 수립된 기본계획에 반영되지 아니할 경우 빈 건축물 정비촉진지역은 해제된 것으로 본다.

제5조(다른 법률의 개정) ① 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법”을 “소규모주택정비에 관한 특례법”으로 한다.

제1조 중 “방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여”를 “소규모주택정비를 활성화하기 위하여”로 한다.

제2조제1항제1호 및 제2호를 각각 삭제하고, 같은 항 제4호 및 제5호 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 각각 “소규모주택정비사업”으로 하며, 같은 항 제8호를 삭제한다.

제3조제1항 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “빈집정비사업과 자율주택정비사업”을 “자율주택정비사업”으로 한다.

제2장(제4조부터 제15조까지)을 삭제한다.

제16조제3항제3호 중 “시·도지사”를 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 한다.

제17조제1항제2호 중 “토지주택공사등”을 “「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)”로 하고, 같은 항 제3호 중 “건설업자”를 “「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)”로 하며, 같은 항 제4호 중 “등록사업자”를 “「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)”로 하고, 같은 항 제6호 중 “부동산투자회사”를 “「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)”로 한다.

제18조제1항 각 호 외의 부분 중 “시장·군수등”을 “특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)”로 한다.

제19조제3항제2호 중 “시·도조례”를 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)”로 한다.

제26조제1항 중 “지방건축위원회”를 “「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)”로 한다.

제27조제3항제2호 중 “지방도시계획위원회”를 “특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)”로 한다.

제43조의2제1항제2호 중 “빈집밀집구역으로서”를 “「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제18조에 따른 빈 건축물 정비촉진지역으로서”로 한다.

제44조제2항 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 하고, 같은 조 제3항제1호부터 제3호까지를 삭제한다.

제46조를 삭제한다.

제47조 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제48조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집밀집구역, 관리지역”을 “관리지역”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제49조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

법률 제21040호 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제49조의3 제1항제2호 중 “빈집의”를 “「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별

법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 빈 건축물 및 관리대상 건축물의”로 한다.

제50조제1항 및 같은 조 제2항 제1호부터 제3호까지 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 각각 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제51조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제52조를 삭제한다.

제53조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제55조제1항 각 호 외의 부분 중 “빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업”을 “소규모주택정비사업”으로 한다.

제60조제1호를 삭제한다.

제65조를 삭제한다.

② 지방세특례제한법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제32조2를 삭제한다.

③ 지방세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조의5 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호의 사업시행자”를 “「소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제5호의 사업시행자”로 한다.

④ 건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제77조의15제2항제2호 중 “ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집”을 “ 「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 빈 건축물”으로 한다.

⑤ 주택도시기금법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항제1호가목 중 “ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업”을 “ 「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업”으로 한다.

⑥ 도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제2항제9호 중 “ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 빈집정비사업 및 같은 법 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업”을 “ 「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업”으로 한다.

⑦ 도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제126조제3항제7호 중 “ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원”을 “ 「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제31조에 따른

빈 건축물 정비사업에 대한 지원 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제44조에 따른 소규모주택정비사업에 대한 지원”으로 한다.

⑧ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항제7호가목11) 및 제26조의2 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업”을 각각 “「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」에 따른 빈 건축물 정비사업 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업”으로 한다.

제21조제3항제9호 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제4조에 따른 빈집정비계획 및 같은 법 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획의 수립”을 “「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제17조에 따른 빈 건축물 정비기본계획 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획의 수립”으로 한다.

제49조제1항제5호 중 “「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가”를 “「빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법」 제21조에 따른 사업시행계획인가 및 「소규모주택 정비에 관한 특별법」 제29조에 따른 사업시행계획인가”로 한다.

제6조(다른 법령과의 관계) 이 법 시행 당시 다른 법률에서 종전 법률

또는 그 규정을 인용한 경우에는 이를 「소규모주택정비에 관한 특별법」 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.