빈집 이용 및 관리



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[빈집 이용 및 관리]

이 콘텐츠에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」에서 정의하는 빈집의 개념 및 나아가 빈집실태조사, 빈집정비사업, 빈집의 신고·철거·안전조치 등 빈집해결방안에 대한 법령정보를 제공합니다.

빈집 이용 및 관리 1
1. 빈집 알아보기 4
1.1. 빈집의 이해 4
1.1.1. 빈집이란? 4
1.2. 빈집정보시스템 구축 6
1.2.1. 빈집정보시스템이란? 6
2. 빈집 살펴보기 9
2.1. 빈집실태조사의 이해 9
2.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 실태조사 개관 9
2.1.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 실태조사 개관 10
2.2. 빈집실태조사의 절차 및 내용 10
2.2.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 실태조사 절차 등 10
2.2.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」 에 따른 실태조사 절차 등 14
3. 빈집 관리하기 16
3.1. 빈집에 대한 신고 16
3.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 신고 및 현장조사 16
3.1.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 신고등 16
3.2. 빈집에 대한 조치 17
3.2.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 철거 및 안전조치 17
3.2.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 철거 및 안전조치 19
4. 빈집 활용하기 22
4.1. 빈집정비사업 알아보기 22
4.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 22
4.1.2. 빈집의 매수, 사용 또는 수용 23
4.2. 빈집 활용 사례 25
4.2.1. 지방자치단체 빈집 활용 사례 25

1. 빈집 알아보기

1.1. 빈집의 이해

1.1.1. 빈집이란?

빈집이란 무엇인가요?

빈집의 정의

▪ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에서는 빈집을 다음과 같이 정의하고 있습니다.

빈집의 정의	조문
• "빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택을 말함 • 다음에 해당하는 경우는 빈집에서 제외 √ 공공임대주택 √ 건축허가 또는 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 사용승인 또는 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 않은 주택 √ 기숙사, 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택(「주택법 시행령」 제4조제1호부터 제3호까지) √ 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제2조
• "빈집"이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말함)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말함)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 농어촌 주택이나 건축물을 말함	「농어촌정비법」 제2조제12호

빈집의 통계

▪ 국가데이터처 주택총조사 집계결과에 따르면 전국의 빈집은 2021년 1,395,256가구에서 2022년 1,451,554가구, 2023년 1,534,919가구, 2024년 1,599,086가구로 해마다 증가했으며, 2015년(1,068,919가구)과 비교하면 2024년에는 약 49.6% 늘어났습니다[(KOSIS 국가통계포털 홈페이지-국내통계-주제별 통계-주거-주택총조사-건축연도 및 주택의 종류별 미거주 주택(빈집) 참조].

> ※ 빈집에 대한 세부적 통계는 <KOSIS 국가통계포털 홈페이지-국내통계-주제별 통계-주거-주택총조사-건축연도 및 주택의 종류별 미거주 주택(빈집)>에서 확인하실 수 있습니다.

빈집의 문제점

▪ 빈집은 인근의 슬럼화, 범죄 장소로의 악용 등 다음과 같은 다양한 이유로 사회적 문제가 되고 있습니다(『빈집 정비를 위한 재산세제 개선방안』, 한국지방세연구원, 2022. 8. 발행, 7면 참조).

- 빈집 증가에 따른 인근의 슬럼화
- 노숙자나 비행 소년들의 범죄 장소 악용
- 쓰레기 투기 및 적재로 인한 미관 저해
- 오·폐수나 정화조 방치로 인한 위생 문제 및 환경오염 야기
- 건물붕괴, 화재사고 등의 위험 노출
- 공간자원의 낭비로서, 방치된 빈집을 철거하여 다른 용도로 활용함으로써 취할 수 있는 경제적 이익의 손실 발생
- 주변 지가의 하락 초래

빈집 정비 관련 법령

빈집 정비 관련 법령의 체계 및 주요 내용

- 빈집 정비에 대한 전반적인 사항을 규정하고 있는 현행 법령은 2개로서, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」이 있습니다.
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따른 빈집 정비 관련 내용은 다음과 같습니다.

법령	주요내용
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 (농어촌·준농어촌 외의 지역)	• 빈집정비시스템 • 빈집실태조사 • 빈집의 신고·철거·안전조치 • 빈집정비사업 • 빈집의 매입·수용 또는 사용
「농어촌정비법」 (농어촌·준농어촌)	• 빈집정비시스템 • 빈집실태조사 • 빈집의 신고·철거·안전조치 • 빈집정비사업 • 빈집의 매입

※ 빈집 정비 관련 법령의 적용

빈집정비사업에 관하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 다른 법률에 우선하여 적용됩니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제3조제1항).

다만, 「농어촌정비법」에 따른 다음의 농어촌 및 준농어촌에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 빈집정비사업의 법령 규정이 적용되지 않고, 「농어촌정비법」에 따른 빈집정비사업 관련 내용이 적용됩니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제3조제2항 본문 참고).

구분	내용
농어촌 (「농어촌정비법」 제2조 제1호 및 제2호, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제5호 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호)	• 농어촌의 읍·면의 지역 • 「농업·농촌 및 식품산업 기본법 제3조제5호나목에 따른 농촌지역」에 따른 지역 • 어촌의 읍·면의 지역 • 어촌의 동 지역 중 상업지역 및 공업지역을 제외한 지역
준농어촌 (「농어촌정비법」 제2조제2호)	• 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 농업진흥지역과 개발제한구역

※ 이 콘텐츠에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」에 따른 빈집에 대한 법령정보를 제공합니다.

1.2. 빈집정보시스템 구축

1.2.1. 빈집정보시스템이란?

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정보시스템

빈집정보시스템의 개념

▪ "빈집정보시스템"이란 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 "빈집등"이라 함) 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 말합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조제1항 참조).

※ 빈집등 실태조사에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <빈집실태조사의 이해-도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 실태조사 개관>에서 확인할 수 있습니다.

빈집정보시스템의 구축

▪ 빈집정보시스템은 다음의 전문기관이 구축·운영할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제15조제4항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제15조제1항).

- 한국부동산원
- 한국국토정보공사
- 한국토지주택공사
- 지방공사(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관)

- 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

빈집정보시스템의 주요기능

- 빈집정보시스템은 다음의 기능을 구축할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제22조).
  - 지도기반의 정보 구축 기능
  - 공간정보의 연계 기능
  - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제8조제1항 및 같은 법 시행령 제14조제1항 각 호의 자료 또는 정보를 분석하여 빈집을 추정하는 기능
  - 실태조사 결과에 따른 빈집의 통계 등 빈집의 정보의 입·출력 기능
  - 실태조사 지원 기능
  - 빈집정보의 제공 및 공개 기능
  - 그 밖에 빈집정보 활용을 위하여 필요한 사항

「농어촌정비법」에 따른 빈집정보시스템

빈집정보시스템의 개념

- “빈집정보시스템”이란 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템을 말합니다(「농어촌정비법」 제64조의6제1항 참조).

빈집정보시스템의 구축

- 빈집정보시스템은 다음과 같은 전문기관이 구축·운영할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제64조의6제4항 및 「농어촌정비법 시행령」 제59조의6제2항).
  - 한국농어촌공사
  - 한국국토정보공사
  - 한국부동산원
  - 한국어촌어항공단
  - 지방공사(빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 인력·기술 및 시설을 갖춘 기관으로서 시장·군수·구청장이 지정하여 고시하는 기관)

> ※ **한국부동산원의 빈집정보시스템**
>
> · **ICT기반의 빈집정보시스템 구축**
>
> √ 한국부동산원은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제15조 및 「농어촌정비법」 제64조의6에 의해 시·도의 위탁을 받아 빈집추정 및 실태조사 지원, 빈집활용 지원 등 빈집 확인부터 빈집정비까지 원스톱으로 지원가능한 서비스를 제공합니다(한국부동산원 빈집플랫폼 홈페이지-빈집정비사업-빈집정보시스템).
>
> · **빈집정보시스템 기능**(한국부동산원 빈집플랫폼 홈페이지-빈집정비사업-빈집정보시스템).



· 빈집 매물 등록 및 구매신청과 같은 자세한 사항은 빈집애 홈페이지(https://www.binzibe.kr/main/)에서 확인하시기 바랍니다.

2. 빈집 살펴보기

2.1. 빈집실태조사의 이해

2.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 실태조사 개관

빈집실태조사란 무엇인가요?

빈집실태조사의 개념

▪ "빈집실태조사"란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)이 빈집 또는 빈집으로 추정되는 주택의 관리현황 및 안전상태 등을 파악하기 위한 조사를 말합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제6조 및 「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제2조제3호).

빈집실태조사의 내용

▪ 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 "빈집등"이라 함)에 대하여 다음의 사항에 관한 조사를 5년마다 실시해야 합니다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 실태조사를 실시할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조).

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. 빈집 및 그 대지의 안전상태
6. 빈집의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
7. 빈집의 설계도서 현황
8. 빈집의 발생 사유
9. 위 1.부터 4.까지의 사항에 관한 빈집 소유자의 의견
10. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제9조의 빈집정비사업의 시행방법에 대한 소유자의 의견
11. 그 밖에 시장·군수등이 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항

빈집실태조사는 관할구역 전체를 대상으로 할 수 있습니다.

빈집실태조사 대상구역

▪ 실태조사는 시·군·구 관할구역 전체를 대상으로 할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제4조제1항).

▹ 다만, 농어촌, 준농어촌지역은 제외합니다.

▪ 실태조사는 다음에 해당하는 지역 또는 구역에서 별도로 우선하여 실시할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제4조제2항).

▹ 정비구역, 정비예정구역 및 정비구역이 해제된 지역

▹ 재정비촉진구역, 재정비촉진구역이 해제된 지역

- 도시재생활성화지역
- 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역
- 소규모주택정비 관리지역
- 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 지역 또는 구역

2.1.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 실태조사 개관

빈집실태조사란 무엇인가요?

빈집실태조사의 개념 및 내용

▪ "빈집실태조사"란 시장·군수·구청장이 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위하여 다음의 사항을 조사하는 것을 말합니다(「농어촌정비법」 제64조의2 및 「농어촌정비법 시행령」 제59조의3).

- 빈집의 소재 현황
- 빈집의 관리 상황 및 방치기간
- 빈집의 소유자 및 권리관계
- 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
- 빈집의 발생 사유
- 빈집 및 그 대지의 물리적 안전상태
- 빈집 및 그 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
- 빈집의 설계도서 현황
- 빈집의 관리·정비 방법에 대한 소유자·점유자 또는 관리인의 의견
- 그 밖에 시장·군수·구청장이 빈집정비계획의 수립·시행 및 빈집의 관리·정비를 위해 필요하다고 인정하는 사항

2.2. 빈집실태조사의 절차 및 내용

2.2.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 실태조사 절차 등

빈집실태조사 절차는 사전조사로 시작됩니다.

빈집실태조사 절차

▪ 빈집실태조사의 절차는 다음과 같습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 별표 1).

사전조사

소유자정보 요청

조사계획 고시

출입통지

현장조사

소유자 의견조사

등급산정 조사

검수

확인점검

시·도지사 보고

빈집실태조사의 유형에는 사전조사, 현장조사 및 등급산정조사가 있습니다.

사전조사

▪ “사전조사”란 자료 또는 정보를 통해 빈집 등 여부를 확인하고, 현장조사 대상을 선별하기 위한 조사를 말합니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제3조제1호).

▪ 사전조사의 대상은 직전에 실시한 실태조사에서 확인된 빈집과 실태조사 이후 새로 발생한 빈집으로 하고, 빈집정비계획에 따라 매년 정비되는 빈집을 제외하여 산정합니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제8조제2항).

▪ 조사자는 다음의 자료 또는 정보를 취합·분석하여 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인한 기간의 최초 일부터 1년 이상이 경과한 주택을 빈집등으로 추정합니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제9조제1항).

- 전기 사용량
- 상수도 사용량
- 기타 에너지사용량
- 폐공가현황자료

▪ 빈집등의 추정기준은 다음과 같습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 별표 2).

구분	추정 사용량
전기 사용량	√ 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10 kWh 이하인 상태로 지속되는 경우 √ 매월 사용량이 최근 12개월 평균 사용량에서 ±5 kWh 범위에서 지속되는 경우 √ 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120 kWh 이하인 경우 √ 전기계량기가 사용이 중지된 상태로(사용량 0kWh) 최근 12개월 이상 지속되는 경우 √ 전기계량기가 철거된 경우
상수도 사용량	√ 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 √ 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우
기타 에너지	위에 준하는 경우
폐공가	-

현장조사

▪ “현장조사”란 빈집등에 대하여 현장 관찰 및 면담 등을 통해 빈집 여부를 확인하는 조사를 말합니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제3조제2호).

▪ 조사자는 빈집등의 소유자등에게 조사목적 및 일시 등을 알리기 위하여 다음의 자료 또는 정보를 통해 소유자등의 소재를 확인할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제11조).

- 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함)
- 국세·지방세 부과(고지)내역
- 토지 및 건축물대장
- 등기사항증명서
- 그 밖에 지역 주민과의 면담 등의 정보

▪ 조사자는 판정한 빈집에 대하여 소유자에게 빈집의 해당 여부를 확인할 수 있습니다. 다만, 빈집 소유자의 부재나 주소불명 등으로 빈집의 해당 여부를 확인하기 어려운 경우에는 그렇지 않습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제13조제1항).

▪ 조사자는 빈집 소유자에게 빈집의 해당 여부를 확인한 후 빈집의 방치기간, 발생원인 등을 조사할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제13조제2항).

등급산정조사

▪ "등급산정조사"란 확인된 빈집의 상태 및 위해수준 등을 조사하여 빈집의 등급을 산정하는 조사를 말합니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제3조제3호).

▪ 조사자는 등급산정조사서를 참고하여 빈집의 기본현황, 노후·불량(주택자체) 상태와 위해성(빈집과 주변지역) 등에 따라 등급을 산정할 수 있습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제16조제1항).

▪ 빈집등급의 유형은 다음과 같습니다(「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제16조의2).

등급	상태
1등급 (활용대상 빈집)	개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집
2등급 (관리대상 빈집)	안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집
3등급 (정비대상 빈집)	철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

빈집실태조사를 위해 빈집 출입을 할 수 있습니다.

빈집 출입

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함) 또는 다음에 따른 전문기관의 장은 빈집의 실태조사를 위해 필요한 경우 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 함) 및 그 대지에 출입할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조제2항·제6조제1항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제7조).

- 한국국토정보공사
- 국토연구원
- 지방공사
- 지방연구원
- 한국부동산원
- 한국토지주택공사

빈집 출입을 위한 통지 및 출입허가증

▪ 빈집의 실태조사를 위해 시장·군수등 또는 위의 전문기관의 장이 빈집등 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 함)에게 그 일시와 장소를 알려야 합니다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제6조제2항).

▪ 빈집의 실태조사를 위해 빈집등 및 그 대지에 출입하는 경우 출입허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제6조제3항).

> ※ 다른 사람이 살지 않고 관리하지 않는 집 또는 그 울타리에 정당한 이유 없이 들어가면 10만원 이하의 벌금,

> 구류 또는 과료(科料)의 형에 처해집니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제1호).

빈집 출입에 따른 손실보상

▪ 시장·군수등은 빈집 출입에 따른 손실을 입은 사람과 협의하여 손실을 보상해야 합니다. 다만, 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없는 경우에는 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고 재결에 대해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지를 준용합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제7조).

> ※ 그 밖에 빈집실태조사에 대한 자세한 내용은 「빈집정비업무에 관한 처리지침」에서 확인할 수 있습니다.

2.2.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」 에 따른 실태조사 절차 등

빈집실태조사를 위해 빈집 출입을 할 수 있습니다.

빈집 출입

▪ 빈집의 실태조사를 위해 필요한 경우에는 소속 공무원 또는 다음의 전문기관 직원은 빈집 및 그 대지에 출입할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제64조의3제1항 및 「농어촌정비법 시행령」 제59조의5 참조).

- 한국농어촌공사
- 한국국토정보공사
- 한국부동산원
- 한국어촌어항공단
- 한국해양수산개발원
- 한국농촌경제연구원
- 국토연구원
- 지방공사
- 지방자치단체출연 연구원

빈집 출입을 위한 통지 및 출입증

▪ 빈집의 실태조사를 위해 빈집 및 그 대지에 출입하려는 사람은 출입하는 날의 7일 전까지 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 함)에게 출입하려는 사람의 인적사항 등 다음의 사항을 알려야 합니다(「농어촌정비법」 제64조의3제2항 본문 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제43조의2제1항).

- 출입하려는 사람의 소속 기관·직급·성명 등 인적사항
- 출입장소 및 출입기간
- 출입목적

▪ 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고해야 합니다(「농어촌정비법」 제64조의3제2항 단서).

▪ 빈집의 실태조사를 위해 빈집 및 그 대지에 출입하는 사람은 출입증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 합니다(「농어촌정비법」 제64조의3제3항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제43조의2제3항).

> ※ 다른 사람이 살지 않고 관리하지 않는 집 또는 그 울타리에 정당한 이유 없이 들어가면 10만원 이하의 벌금, 구류 또는 과료(科料)의 형에 처해집니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제1호).

빈집 출입에 따른 손실보상

▪ 시장·군수·구청장은 빈집 출입에 따른 손실을 입은 사람과 협의하여 손실을 보상해야 합니다. 다만, 협의가 성립되지 않거나 협의를 할 수 없는 경우에는 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있고 재결에 대해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지를 준용합니다(「농어촌정비법」 제64조의4).

빈집실태조사를 위해 계획을 수립해야 합니다.

빈집실태조사계획 수립 및 공지

▪ 시장·군수·구청장은 빈집실태조사 실시 30일 전까지 다음의 사항을 포함한 조사계획을 수립해야 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제59조의4제1항).

- 빈집실태조사의 취지 및 법적 근거
- 빈집실태조사의 기간 및 대상
- 빈집실태조사의 내용
- 빈집실태조사를 대행하는 전문기관
- 그 밖에 시장·군수·구청장이 빈집실태조사의 실시에 필요하다고 인정하는 사항

▪ 시장·군수·구청장은 빈집실태조사계획이 수립된 때에는 그 내용을 해당 시·군·구의 공보 및 인터넷 홈페이지에 14일 이상 게시해야 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제59조의4제2항).

3. 빈집 관리하기

3.1. 빈집에 대한 신고

3.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 신고 및 현장조사

우려되는 빈집을 신고할 수 있습니다.

빈집에 대한 신고

▪ 누구든지 빈집을 다음 중 어느 하나에 해당하는 빈집으로 인식한 경우 빈집이 소재한 지역 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)에게 신고할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조 및 제11조의3제1항).

- 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
- 위생상 유해 우려가 있는 경우
- 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
- 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

신고에 따른 현장조사

▪ 빈집에 대한 신고가 접수된 날부터 30일 이내에 다음의 방법으로 현장조사가 진행됩니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조의3).

- 빈집 해당 여부 확인
- 빈집의 노후·불량 정도 확인
- 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인과의 면담
- 빈집 주변 거주자의 의견 청취

신고에 따른 행정지도

▪ 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인은 해당 빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 행정지도를 받게 됩니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조의3제3항).

3.1.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 신고등

특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사

특정빈집에 대한 신고

▪ 누구든지 빈집이 특정빈집에 해당한다고 인식한 경우, 해당 빈집이 소재한 지역의 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의3제1항).

> ※ **특정빈집이란?**
>
> · "특정빈집"이란 다음 중 어느 하나 이상에 해당되는 빈집을 의미합니다(「농어촌정비법」 제65조의3제1항).
>
> √ 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우
>
> √ 위생상 유해 우려가 있는 경우

√ 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우

√ 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

신고에 따른 현장조사

▪ 특정빈집에 대한 신고가 접수된 날부터 30일 이내에 현장조사가 진행됩니다(「농어촌정비법 시행령」 제60조).

특정빈집에 대한 행정지도

▪ 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인은 해당 빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 행정지도를 받게 됩니다(「농어촌정비법」 제65조의4).

3.2. 빈집에 대한 조치

3.2.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 철거 및 안전조치

빈집에 대해서 철거 및 안전조치를 명할 수 있습니다.

철거 및 안전조치

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함)은 다음에 해당하는 빈집에 대해 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 "철거등"이라 함) 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제1항 본문).

- 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
- 위생상 유해 우려가 있는 경우
- 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
- 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

▪ 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 않은 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제1항 단서).

▪ 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제1항 후단).

철거등 조치명령

▪ 시장·군수등은 빈집의 철거등 필요한 조치를 명하는 경우 조치명령서(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 별지 제4호서식)에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제9조제1항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 제5조제1항).

▪ 위의 조치명령 중 빈집의 철거는 빈집정비계획을 고시한 날(지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말함)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제9조제2항).

▪ 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 60일 이내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제9조제3항).

이행강제금

▪ 시장·군수등은 위의 조치명령을 받은 후 60일 이내에 조치명령을 이행하지 않은 소유자에게 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 50%에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 다음의 비율(각 비율의 50%의 범위에서 시·도조례로 낮추어 정하는 경우에는 그 비율을 말함)을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제65조제1항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제46조).

- 철거명령을 이행하지 않은 경우: 80%
- 그 밖의 조치명령을 이행하지 않은 경우: 40%

▪ 시장·군수등은 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 철거명령을 이행하지 않을 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제65조제2항).

> ※ 계고(戒告) : 일정한 기간 안에 행정상의 의무를 이행하지 않을 경우에, 강제 집행 한다는 내용을 문서로 알리는 것을 말합니다.

▪ 시장·군수등은 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 적은 문서로 해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제65조제3항).

▪ 최초의 철거명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 철거명령이 이행될 때까지 반복해서 이행강제금이 부과·징수될 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제65조제4항).

빈집 소유자가 철거 명령 등을 이행하지 않는 경우 시장·군수등이 직권으로 빈집을 철거할 수 있습니다.

빈집의 직권 철거 결정

▪ 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 위에 따른 빈집의 철거등 필요한 조치를 따르지 않을 경우, 시장·군수등은 직권으로 해당 빈집에 대해 철거등 필요한 조치를 할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제2항).

▪ 시장·군수등이 위에 따라 빈집에 대한 직권 철거를 결정한 경우, 빈집 소유자는 철거 사유 등을 통보받을 수 있고 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 철거통지서(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 별지 제5호서식)를 송달받을 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제9조제4항 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 제5조제2항).

▪ 시장·군수등은 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 않으면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 않으면 직권으로 철거할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제3항).

빈집의 철거 보상비

▪ 빈집 소유자는 시장·군수등이 직권으로 빈집을 철거하는 경우 보상비(철거에 소요된 비용이 공제될 수 있음)를 지급받을 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제4항).

※ 보상비는 감정평가사와 감정평가법인 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 의미합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조제1항).

▪ 빈집 소유자는 직권 철거 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 시장·군수등에게 사무소를 개설한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인(이하 “감정평가법인등”이라 함)을 추천해야 하며, 시장·군수등은 빈집 소유자가 추천하는 감정평가법인등 1인을 포함하여 감정평가법인등을 선정(빈집 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈집 소유자가 14일 이내에 감정평가법인등을 추천하지 않은 경우는 제외)해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조제2항).

▪ 보상비 산정은 빈집에 대한 직권 철거 결정을 빈집 소유자에게 통보한 시점을 기준으로 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조제3항).

▪ 시장·군수등은 다음 어느 하나에 해당하는 경우 보상비를 공탁해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조제5항)

- 빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우
- 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
- 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

3.2.2. 농어촌지역 : 「농어촌정비법」에 따른 철거 및 안전조치

빈집에 대한 철거 등 조치

철거 등 조치 명령

▪ 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말함)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말함)은 빈집이 특정빈집에 해당하면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(시장·군수·구청장이 설치하는 건축위원회를 말함)의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행해야 합니다(「농어촌정비법」 제65조의5제1항 본문).

- 다만, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의5제1항 단서).

※ 특정빈집이란?

“특정빈집”이란 다음 중 어느 하나 이상에 해당되는 빈집을 의미합니다(「농어촌정비법」 제65조의3제1항).

√ 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우

√ 위생상 유해 우려가 있는 경우

√ 관리가 적절히 되지 않아 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우

√ 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

▪ 시장·군수·구청장은 위에 따른 조치 명령을 받은 소유자가 정해진 기간 내에 그 명령을 이행하지 않은 경우 다음의 구분에 따른 금액을 이행강제금으로 부과합니다(「농어촌정비법」 제133조제1항 및 「농어촌정비법 시행령」 제98조 본문).

▸ 특정빈집에 대한 철거 명령을 이행하지 않은 경우: 500만원

▸ 특정빈집에 대한 개축·수리 등 철거 외 필요한 조치 명령을 이행하지 않은 경우: 200만원

직권 철거 결정 및 통지 등

▪ 시장·군수·구청장은 위에 따른 조치 명령(개축·수리는 제외)을 받은 자가 정당한 사유 없이 그 명령을 이행하지 않을 때에는 직권으로 그 빈집에 대해 철거 등 필요한 조치를 할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의5제2항 전단).

▸ 특정빈집에 대해 직권으로 철거 등 필요한 조치(이하 “철거등”이라 함)를 하기로 결정한 때에는 그 철거등 사유 및 자진 철거등의 기한 등을 해당 특정빈집의 소유자에게 지체 없이 문서로 알려야 하며, 철거등 예정일 7일 전까지 철거등 통지서(「농어촌정비법 시행규칙」 별지 제68호의7서식)를 보내야 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조제1항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제43조의6제2항).

▪ 시장·군수·구청장은 철거등에 소요된 비용을 징수할 수 있으며, 해당 비용을 징수할 때에는 철거등에 실제 소요된 비용과 그 납부기한을 정하여 특정빈집의 소유자에게 비용납부명령서(「농어촌정비법 시행규칙」 별지 제68호의8서식)를 통지해야 합니다(「농어촌정비법」 제65조의5제2항 후단, 「농어촌정비법 시행령」 제61조제2항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제43조의7).

▪ 시장·군수·구청장은 철거할 특정빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 않으면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문 및 홈페이지에 공고한 날부터 60일 이내에 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 않으면 직권으로 철거할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의5제3항).

빈집을 철거하는 경우 보상비를 받을 수 있습니다.

자진 철거자에 대한 지원

▪ 특정빈집에 대한 조치로써 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 농업 경영을 목적으로 주택 개량을 희망하는 경우에는 아래의 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원받을 수 있습니다(「농어촌정비법」 제66조 참조).

Q. 농어촌주택개량자금이 무엇인가요?

A. 농어촌주택개량자금이란, 정부와 지방자치단체가 「농어촌정비법」 제2조제10호바·자·차목에 따른 빈집 정비와 농어촌 주택 개량을 효율적으로 시행하기 위하여 조성하는 자금을 말합니다(「농어촌정비법」 제67조제1항).

농어촌주택개량자금의 용도는 다음과 같습니다(「농어촌정비법」 제67조제3항).

√ 농어촌 주택 개량사업을 시행하는 자에 대한 보조 또는 융자

√ 농어촌 주택의 개량을 희망하는 자에 대한 보조 또는 융자

√ 농어촌 주택의 품질관리에 드는 경비

√ 「농어촌정비법」 제65조의5에 따른 빈집 철거 비용 및 보상비

√ 농어촌주택개량자금의 운용 및 관리에 드는 경비

특정빈집의 철거보상비

▪ 시장·군수·구청장은 특정빈집을 철거하는 경우 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급해야 합니다(「농어촌정비법」 제65조의5제4항 전단).

▹ 위에 따른 보상비 산정은 시장·군수·구청장이 특정빈집에 대한 직권 철거 결정을 그 특정빈집 소유자에게 통지한 시점을 기준으로 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조의2제3항).

▪ 시장·군수·구청장은 보상비를 지급하는 경우 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 그 차액을 추가로 징수할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의5제4항 후단).

▹ 차액을 추가로 징수할 때에는 철거에 소요된 비용과 보상비의 차액 및 그 납부기한을 정하여 특정빈집의 소유자에게 서면으로 통지해야 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조의2제4항).

▪ 빈집 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 보상액에 해당하는 금액을 공탁해야 합니다(「농어촌정비법」 제65조의5제5항).

※ 철거보상비는 감정평가사와 감정평가법인 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 의미합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조의2제1항).

※ 특정빈집 소유자는 직권 철거 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 시장·군수·구청장에게 사무소를 개설한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인(이하 “감정평가법인등”이라 함)을 추천해야 하며, 시장·군수·구청장은 특정빈집 소유자가 추천하는 감정평가법인등 1인을 포함하여 감정평가법인등을 선정해야 합니다. 다만, 특정빈집 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈집 소유자가 14일 이내에 감정평가법인등을 추천하지 않은 경우는 제외합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조의2제2항).

4. 빈집 활용하기

4.1. 빈집정비사업 알아보기

4.1.1. 도시지역 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업

"빈집정비사업"이란?

빈집정비사업의 개념

▪ "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호).

빈집정비사업 시행방법

▪ 빈집정비사업은 다음 중 하나에 해당하는 방법으로 시행합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제9조).

- 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
- 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
- 빈집을 철거하는 방법
- 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

빈집정비사업 시행자

▪ 빈집정비사업은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함) 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제10조).

- 한국토지주택공사 또는 지방공사(주택사업을 시행하기 위하여 설립된 경우)
- 건설사업자
- 건설업자로 보는 등록사업자
- 부동산투자회사
- 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익법인

사업시행계획서 작성

▪ 빈집정비사업 시행자는 다음의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성해야 합니다. 다만, 3. 및 4.는 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우에만 작성합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제13조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제12조).

1. 사업시행구역 및 그 면적
2. 토지이용계획(건축물배치계획 포함)
3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
4. 임대주택의 건설계획
5. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

6. 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

7. 사업의 명칭 및 시행기간

8. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소)

9. 사업의 자금확보계획

10. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

11. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함)

12. 위 2.의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

사업시행계획인가

▪ 빈집정비사업 시행자(시장·군수등인 경우는 제외)는 다음의 시행방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 위의 사업시행계획서를 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제12조제1항).

- 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
- 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

▪ 특별한 사유가 없다면 사업시행계획서가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 통보받을 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제12조제2항).

빈집정비사업을 시작하기 전에 소유자의 동의가 필요합니다.

빈집 소유자의 동의

▪ 빈집정비사업(시장·군수등이 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외)을 시행하는 경우에는 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 합니다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 봅니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제10조제3항).

빈집 소유자의 동의방법

▪ 빈집 소유자의 동의는 빈집정비사업 동의서에 빈집 소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 제4조제1항).

▪ 빈집 소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 인정되는 경우, 다음의 방법으로 동의할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행규칙」 제4조제2항).

- 빈집 소유자(법인인 경우에는 법인의 대표자)의 성명을 적고 인감도장을 날인한 동의서에 인감증명서를 첨부하는 방법
- 빈집 소유자(법인인 경우에는 법인의 대표자)가 서명한 동의서에 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법

4.1.2. 빈집의 매수, 사용 또는 수용

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집의 매수

시장·군수등의 빈집의 매입

▪ 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)나 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함) 또는 한국토지주택공사 및 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 함)는 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설 또는 임대주택 등으로 활용할 수 있으며, 이 경우 빈집밀집구역에 있는 빈집을 우선하여 매입할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조의2제1항).

※ **빈집밀집구역의 지정**

· 시장·군수등은 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 다음 항목을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제5항).

√ 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역

√ 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역

√ 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

· 빈집밀집구역 지정의 세부기준은 다음과 같습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제5조제4항).

√ 해당 구역의 면적이 1만㎡ 미만으로서 다음 중 어느 하나에 위치하지 않을 것

1. 농어촌 또는 준농어촌

2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법이 시행되는 정비구역은 제외)

3. 재정비촉진지구

√ 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상일 것

√ 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것

빈집 소유자의 매수 요청

▪ 빈집 소유자는시·도지사나 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 빈집의 매수를 요청할 수 있으며, 요청한 날부터 30일 이내에 빈집 매입 여부를 통보받을 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조의2제2항).

▪ 빈집의 매수를 요청하려는 경우 빈집 소유자는 빈집매입청구서에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 관할 시·도지사나 시장·군수등에게 제출하거나 토지주택공사등에 제출해야 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조의2제2항 본문).

빈집 매입가격

▪ 빈집의 매입 가격은 감정평가사와 감정평가법인 2인 이상(빈집 소유자가 추천한 1인을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 합니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조의2제1항).

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 토지·물건 및 권리의 수용 또는 사용

빈집의 수용 또는 사용

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 공공의 필요에 따라 다음에 따른 빈집정비사업을 시행하는 경우 사업시행구역 내에 있는 빈집에 관한 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있습니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조의4제1항).

- 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법(주택, 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용하는 경우로 한정)
- 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법(주택, 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용하는 경우로 한정)
- 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

「농어촌정비법」에 따른 빈집의 매수

시장·군수등의 빈집의 매입

▪ 시·도지사나 시장·군수·구청장 또는 다음의 기관은 빈집정비계획에 따라 빈집(이에 부속되는 토지를 포함)을 매입하여 생활기반시설·공동이용시설 또는 임대주택 등 공익적 목적으로 활용할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제65조의6제1항 및 「농어촌정비법 시행령」 제61조의3제1항).

- 한국농어촌공사
- 한국어촌어항공단
- 지방공사

빈집 매입가격

▪ 빈집의 매입 가격은 감정평가사와 감정평가법인 2명 이상(빈집 소유자가 추천한 1명을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 합니다(「농어촌정비법 시행령」 제61조의3제2항·제3항).

4.2. 빈집 활용 사례

4.2.1. 지방자치단체 빈집 활용 사례

빈집 활용 사례 예시

주차장 활용

▪ 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 주민복리 증진 또는 공공의 목적을 위한 공용주차장으로 활용할 수 있습니다.

해당 조례	활용 예시
「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」	 <출처: 보도자료,“안전한 주거환경 조성을 위한 빈집정비 및 활용계획”, 서울특별시 주택정책실, (2023), 6면>
「경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」	 <출처: 보도자료,“방치된 경기도 빈집 59호, 주차장·텃밭된다”, 도시정비뉴스, 2023.2.8. 보도>
「인천광역시 미추홀구 빈집관리 조례」	 <출처: 보도자료,“원도심의 활성화와 균형발전을 위한 빈집정비 가이드라인 및 지원계획”, 인천광역시 주거재생과, (2023), 11면>

마을텃밭 활용

▪ 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 주민복리 증진 또는 공공의 목적을 위한 마을텃밭으로 활용할 수 있습니다.

해당 조례	활용 예시
「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」	 <출처: 보도자료,“안전한 주거환경 조성을 위한 빈집정비 및 활용계획”, 서울특별시 주택정책실, (2023), 6면>
「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」	 <출처: 보도자료,“천안시, 도심 속 방치된 빈집이 텃밭으로 재탄생”, 금강일보, 2021.6.13. 보도>
「대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례」	 <출처: 보도자료,“대구 빈집 3542동 텃밭·공원·주차장으로 탈바꿈한다”, 한국일보, 2021.9.22. 보도>

정원 활용

▪ 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 주민복리 증진 또는 공공의 목적을 위한 정원으로 활용할 수 있습니다.

해당 조례	활용 예시
「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」	 <출처: 보도자료,“안전한 주거환경 조성을 위한 빈집정비 및 활용계획”, 서울특별시 주택정책실, (2023), 6면>
「인천광역시 미추홀구 빈집관리 조례」	 <출처: 보도자료,“원도심의 활성화와 균형발전을 위한 빈집정비 가이드라인 및 지원계획”, 인천광역시 주거재생과, (2023), 10면>

Q. 농촌에 가지고 있는 빈집을 개량해서 근로자 숙소를 만들려고 하는데, 비용이 걱정입니다.
A. 농촌주택 개량사업을 통해 지원받을 수 있습니다.
“농촌주택개량사업”이란 농촌지역의 주거환경 개선을 위해 농촌주택을 개량하거나 신축할 때 비용을 저금리로 융자 지원하는 사업을 말합니다.

대출 한도		금리	상환기간
「건축법」상 건축신고를 필요로 하는 주택의 개량	최대 1.5억원	2% 고정 1.5% 고정(만 40세 미만 청년) ※ 변동금리 가능	1년 거치 19년 분할 또는 3년 거치 17년 분할 상환
「건축법」상 건축신고를 필요로 하는 주택의 신축	최대 2.5억원		

*** 청년 기준 : 만 40세 미만인 사람**
※ 다만, 실제 대출금액은 대출한도 내에서 대출기관(농협)의 여신 규정에 따라 한도가 달라질 수 있으므로 사업 신청 전에 대출기관과 충분한 상담이 필요합니다.
사업대상자: 농촌지역 거주(예정) 무주택자(농촌 빈집을 개량하거나 근로자 숙소로 사용시 1주택자도 가능)

대상주택: 연면적 150㎡ 이하 단독주택(주택+부속건축물)
세제혜택 : 취득세(280만원 한도) 및 농지보전부담금 감면 등
※ 사업 신청은 해당 주소지 시·군·구 홈페이지 고시 공고란을 참조하여 읍면 사무소에서 신청하실 수 있습니다.
출처: 농림축산식품부, 『2026년 농촌주택개량사업 시행지침』 6~11면.

※ 서울시 소재 빈집의 경우 서울주택도시공사의 <빈집케어플러스> 사업을 통해 빈집의 관리·지원·매입을 도움받을 수 있습니다.

※ 사업 신청서 및 사업에 대한 자세한 사항은 서울주택도시공사 홈페이지<사업소개-도시재생사업-빈집케어플러스>에서 확인하실 수 있습니다.