



빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

[시행 2018.2.9.] [대통령령 제28627호, 2018.2.9., 제정]

국토교통부(주택정비과) 044-201-3387

제1장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 "미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택
3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택
4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다.
5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)"이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 자율주택정비사업: 「국가균형발전 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
 - 나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 "기존주택"이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.
 - 1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 "단독주택"이라 한다)인 경우: 10호
 - 2) 기존주택이 모두 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)인 경우: 20세대
 - 3) 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)
2. 가로주택정비사업: 국토교통부령으로 정하는 가로구역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것
 - 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
 - 다. 기존주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 이상일 것
 - 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 10호
 - 2) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제3호의 공동주택(이하 "공동주택"이라 한다)인 경우: 20세대
 - 3) 기존주택이 단독주택과 공동주택으로 구성된 경우: 20채(단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수를 말한다. 이하 이 목에서 같다). 다만, 기존주택 중 단독주택이 10호 이상인 경우에는 기존주택의 총합이 20채 미만인 경우에도 20채로 본다.
3. 소규모재건축사업: 「주택법」 제2조제12호의 주택단지로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한 지역
 - 가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것

- 나. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상일 것
다. 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

제2장 빈집정비사업

제1절 빈집정비계획의 수립 등

제4조(빈집정비계획의 수립 및 변경) ① 법 제4조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제5조에 따른 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 "빈집등"이라 한다)에 대한 조사(이하 "실태조사"라 한다) 결과
 2. 법 제11조제1항에 따른 빈집의 철거 등 필요한 조치에 관한 계획
 3. 법 제44조에 따른 비용의 보조 또는 출자·용자 등 빈집정비사업의 지원 대상·기준 및 내용
 4. 그 밖에 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 빈집정비사업 추진에 필요하다고 인정하는 사항
- ② 법 제4조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 빈집정비사업의 추진계획 중 추진기간 단축에 관한 사항
 2. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획의 변경에 관한 사항
 3. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류의 수정에 관한 사항

제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법) ① 시장·군수등이 법 제4조제2항에 따라 빈집정비에 관한 계획(이하 "빈집정비계획"이라 한다)을 지역 주민에게 공람할 때에는 미리 공람의 주요 내용 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지(이하 "공보등"이라 한다)에 공고하고, 공람 장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

- ② 제1항에 따라 공고된 내용에 대하여 의견이 있는 지역 주민은 법 제4조제2항에 따른 공람기간 이내에 시장·군수등에게 의견서(전자문서로 된 의견서를 포함한다)를 제출할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 제2항에 따라 제출된 의견을 검토하여 빈집정비계획에 반영하거나 반영하지 아니할 수 있다. 다만, 의견을 반영하지 아니하는 경우에는 의견을 제출한 지역 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

제6조(실태조사의 내용) 법 제5조제1항제5호에서 "빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 빈집 및 그 대지의 안전상태
2. 빈집의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
3. 빈집의 설계도서 현황
4. 빈집의 발생 사유
5. 법 제9조에 따른 빈집정비사업의 시행방법에 대한 소유자의 의견
6. 그 밖에 시장·군수등이 빈집정비계획 수립에 필요하다고 인정하는 사항

제7조(실태조사의 대행기관) 법 제5조제2항에서 "대통령령으로 정하는 전문기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 한국국토정보공사(이하 "한국국토정보공사"라 한다)
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)
4. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방연구원
5. 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "한국감정원"이라 한다)
6. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)

제8조(실태조사의 방법 및 절차) ① 시장·군수등은 실태조사를 실시하기 위해서는 실태조사 실시 30일 전까지 다음 각 호의 사항을 포함한 조사계획을 수립하여야 한다.

1. 실태조사의 취지 및 법적 근거
 2. 실태조사의 기간 및 대상
 3. 실태조사의 내용
 4. 실태조사를 대행하는 전문기관(법 제5조제2항에 따라 전문기관을 지정한 경우만 해당한다)
 5. 그 밖에 시장·군수등이 실태조사의 실시 필요하다고 인정하는 사항
- ② 시장·군수등은 제1항에 따른 조사계획이 수립된 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보등에 14일 이

상 고시하여야 한다.

③ 시장·군수등은 실태조사를 위하여 필요한 경우 법 제15조에 따라 구축된 빈집정보시스템(이하 "빈집정보시스템"이라 한다)으로 처리한 빈집정보를 활용할 수 있다.

제2절 빈집정비사업의 시행방법 등

제9조(빈집의 철거절차) ① 시장·군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.

③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장·군수등에게 신청할 수 있다.

④ 시장·군수등은 법 제11조제2항에 따라 빈집에 대한 직권 철거를결정한 때에는 철거 사유 등을 빈집 소유자에게 통보하여야 하며, 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 빈집 소유자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 철거통지서를 송달하여야 한다.

제10조(빈집의 철거보상비) ① 법 제11조제4항 전단에서 "대통령령으로 정하는 정당한 보상비"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다) 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 말한다.

② 빈집 소유자는 제9조제4항에 따라 직권 철거 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 시장·군수등에게 감정평가업자 1인을 추천하여야 하며, 시장·군수등은 빈집 소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 포함하여 제1항에 따른 감정평가업자를 선정하여야 한다. 다만, 빈집 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈집 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따른 보상비의 산정은 시장·군수등이 제9조제4항에 따라 빈집에 대한 직권 철거 결정을 빈집 소유자에게 통보한 시점을 기준으로 한다.

④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제3절 사업시행계획인가 등

제11조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제12조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 빈집정비사업의 소요비용을 20퍼센트의 범위에서 가감하는 경우. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택(이하 "국민주택"이라 한다)을 건설하는 사업의 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로 지원받는 자금의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다.
2. 대지면적을 20퍼센트 범위에서 가감하는 경우
3. 세대수와 세대별 주거전용면적(「주택법」 제2조제6호에 따른 주거전용면적을 말한다. 이하 같다)의 변경 없이 세대별 주거전용면적의 20퍼센트 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 경우
4. 건축물이 아닌 부대시설 또는 복리시설의 설치 규모를 확대하는 경우. 다만, 그 위치를 변경하는 경우는 제외한다.
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 경우
6. 사업시행계획인가 시 부과된 조건을 이행하기 위하여 변경하는 경우
7. 건축물의 용도별 위치 및 설계를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 경우
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우
10. 빈집정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 경우
11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

제12조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한

다.

1. 사업의 명칭 및 시행기간
2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다)
3. 사업의 자금확보계획
4. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소
5. 법 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)
6. 법 제13조제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

제13조(준공인가 및 공사완료 고시 등) ① 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 법 제14조제1항에 따른 빈집정비사업의 준공인가(이하 "준공인가"라 한다)를 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 준공인가신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다. 다만, 사업시행자가 한국토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 시장·군수등에게 통보한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업의 명칭
2. 사업시행자의 성명 및 주소
3. 사업의 목적 및 개요
4. 사업시행구역의 위치 및 면적
5. 사업시행기간
- ② 시장·군수등은 법 제14조제2항에 따라 준공인가를 한 때에는 국토교통부령으로 정하는 다음 각 호의 사항이 포함된 준공인가증을 사업시행자에게 내주어야 한다.
 1. 제1항제1호·제2호 및 제4호의 사항
 2. 준공인가 연월일
 3. 준공인가 내역
- ③ 시장·군수등은 법 제14조제3항 및 제4항에 따라 공사의 완료를 고시하는 경우 제2항 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 제2항에 따라 준공인가증을 받은 때(사업시행자가 한국토지주택공사인 경우에는 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 시장·군수등에게 통보한 때를 말한다)에는 제2항에 따라 고시하는 사항을 분양대상자에게 지체 없이 통보하여야 한다.

제14조(빈집정보시스템의 구축) ① 법 제15조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 자료 또는 정보"란 다음 각 호의 자료 또는 정보를 말한다.

1. 법 제8조제1항에 따른 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별정보를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보
2. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 사본
3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조에 따른 토지대장 및 임야대장의 사본
4. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조제1항에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보
5. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 부동산 가격정보 및 관련 통계
6. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제3조제1항제5호에 따른 실제 거래가격
- ② 법 제15조제3항에 따른 자료 또는 정보에 포함된 개인정보의 처리는 「개인정보 보호법」에 따른다.

제15조(빈집정보시스템의 구축·운영 전문기관) ① 법 제15조제4항에서 "대통령령으로 정하는 전문기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국감정원
2. 한국국토정보공사
3. 한국토지주택공사
4. 지방공사로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관
5. 그 밖에 국토교통부장관이 빈집정보시스템의 구축 및 운영을 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관
- ② 시·도지사는 법 제15조제4항에 따라 제1항 각 호의 기관이 빈집정보시스템을 구축·운영하게 한 경우 그 업무의 수행을 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제16조(사업시행자 고시 및 통보) ① 법 제18조제2항 본문 및 제19조제2항에서 "사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 각각 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업시행자의 성명 및 주소
3. 사업시행구역의 위치 및 면적
4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

② 시장·군수등은 법 제18조제2항 본문 또는 제19조제2항에 따른 고시를 한 때에는 토지등소유자에게 제1항 각 호의 사항을 통보하여야 한다.

제17조(지정개발자의 요건) 법 제19조제1항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자"란 사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자를 말한다.

제18조(시공자의 선정) ① 법 제20조제2항 단서 및 같은 조 제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업"이란 각각 토지등소유자 또는 조합원이 100인 이하인 소규모주택정비사업을 말한다.

② 법 제20조제4항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경쟁입찰"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장설명회를 개최할 것
3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것
4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제19조(주민합의서의 경미한 변경) 법 제22조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 같은 조 제3항제8호에 따라 시·도조례로 정하는 사항을 말한다.

제20조(조합설립인가의 절차 등) ① 법 제23조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 조합의 설립에 관하여 토지등소유자의 동의를 받아야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 건축되는 건축물의 설계 개요
2. 법 제23조제1항제2호에 따른 정비사업비(이하 "정비사업비"라 한다)
3. 정비사업비의 부담기준
4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 정관

② 제1항에 따른 토지등소유자의 동의는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 법 제25조제1항에 따른 방법으로 받아야 한다.

③ 조합은 법 제23조제1항 각 호 외의 부분 전단 및 같은 조 제2항에 따라 조합설립인가를 받은 때에는 정관으로 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제21조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 법 제23조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
2. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다)
3. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제56조에 따라 준용되는 「도시 및 주거환경정비법」 제45조에 따른 총회의 의결 또는 같은 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)
5. 건설되는 건축물의 설계 개요
6. 정비사업비의 변경
7. 현금 청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우
8. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제22조(조합원의 자격 등) 법 제24조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 조합설립인가일부터 2년 이내에 법 제29조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다) 신청이 없는 경우로서 해당 사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
2. 사업시행계획인가일부터 2년 이내에 착공신고등을 하지 아니한 경우로서 해당 사업의 건축물 또는 토지를 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
3. 착공신고등을 한 날부터 3년 이내에 준공인가를 받지 아니한 경우로서 해당 사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
4. 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 해당 사업의 건축물 또는 토지에 대한 경매 또는 공매가 시작되는 경우

제23조(토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등) 법 제25조제1항에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자의 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말한다)의 동의자 수 산정방법에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조를 준용한다. 이 경우 "주거환경개선사업"은 "자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업"으로, "재건축사업"은 "소규모재건축사업"으로 본다.

제3절 사업시행계획 등

제24조(건축심의) ① 법 제26조제1항에서 "건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 사업시행구역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역인 경우로서 같은 법 제30조제3항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다.

1. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)
 2. 건축물의 건축선에 관한 계획
 3. 정비기반시설의 설치계획
 4. 공동이용시설의 설치계획
 5. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
 6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
- ② 제3조제1호나목 1)부터 3)까지 외의 부분 단서에 따라 같은 목 1)부터 3)까지의 규정에서 정한 기준을 초과하는 자율주택정비사업을 시행하는 사업시행자는 법 제26조에 따라 건축심의를 신청하기 전에 시장·군수등에게 사업시행구역 내 기존주택의 호수·세대수의 적정성 여부에 대한 사전결정을 신청할 수 있다. 이 경우 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 관하여는 「건축법」 제10조제5항을 준용한다.

제25조(분양공고 및 분양신청) ① 법 제28조제1항 각 호 외의 부분에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업의 종류·명칭 및 사업시행구역의 위치·면적
 2. 제24조제1항제1호부터 제4호까지의 사항
 3. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
 4. 분양신청 자격 및 방법
 5. 분양신청 기간 및 장소
 6. 토지등소유자 외 권리자의 권리신고 방법
 7. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치
 8. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
- ② 법 제28조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 제1항제1호부터 제7호까지의 사항
 2. 분양신청서
 3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
- ③ 법 제28조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 제2항제2호에 따른 분양신청서에 소유권의 내역을 적어 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편에 의한 분양신청은 제1항제5호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을

통하여 신청서에 기재된 소유권에 관한 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서를 확인하여야 한다. 다만, 사업시행자가 같은 법 제37조에 따른 행정정보 공동이용센터의 이용기관이 아닌 경우에는 그 증명서를 첨부하도록 하여야 한다.

제26조(사업시행계획인가사항의 경미한 변경) 법 제28조제4항 및 제29조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 정비사업비의 20퍼센트 범위에서의 가감. 다만, 국민주택을 건설하는 사업의 경우에는 주택도시보증금으로 지원받는 금액의 총액이 증가하지 아니하는 경우로 한정한다.
2. 대지면적의 20퍼센트 범위의 가감
3. 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설의 설치 규모 확대. 다만, 그 위치를 변경하는 경우는 제외한다.
4. 세대수와 세대별 주거전용면적의 변경 없이 세대별 주거전용면적의 20퍼센트 범위에서의 내부구조의 위치 또는 면적의 변경
5. 내장재료 또는 외장재료의 변경
6. 사업시행계획인가 시 부과된 조건을 이행하기 위한 인가사항의 변경
7. 건축물의 용도별 위치 및 설계를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물 배치 및 주택단지 안의 도로선형 변경
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지의 변경
10. 법 제23조제4항 본문에 따른 조합설립인가 변경에 따른 사업시행계획서의 변경
11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항의 변경

제27조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항을 말한다.

1. 사업의 종류·명칭 및 시행기간
2. 사업시행자의 성명 및 주소
3. 사업의 자금확보계획
4. 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소
5. 사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 사업시행구역 내 건축물 또는 공작물 등의 명세
6. 기존 건축물의 철거계획서(석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)
7. 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 기존 건축물의 명세 및 보수계획
8. 법 제30조제1항제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서
9. 법 제43조제2항에 따라 새로 설치되는 정비기반시설 및 종래의 정비기반시설의 조서 및 도면
10. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국유지·공유지의 조서
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호의 공동구 설치
12. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치·운영 등 빗물처리계획
13. 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

제28조(시행규정의 사업관리비용 책정) 법 제31조제11호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 정비사업비 총액의 100분의 7 이하를 말한다.

제29조(주택의 규모 및 건설비용 등) ① 법 제32조제1항에 따라 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 제2종일반주거지역인 경우 15층 이하의 범위에서 가로구역의 규모와 도로 너비 등을 고려하여 시·도조례로 층수제한을 따로 정하여 적용할 수 있다.

② 법 제32조제2항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 100분의 60 이하를 말한다. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택은 기존주택의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것
2. 조합원 외의 자에게 분양하는 모든 주택의 주거전용면적이 85제곱미터 이하로 건설될 것

제30조(관리처분계획의 내용 등) 법 제33조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제34조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
2. 법 제36조에 따라 손실보상에 관한 협의를 하여야 하는 토지등소유자별 기존 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 처분방법
3. 제31조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관등(법 제28조제5항에 따른 정관등을 말한다. 이하 같다)에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
4. 사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설 및 새로 설치되는 정비기반시설의 명세
5. 기존 건축물의 철거 예정시기
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 시·도조례로 분양주택의 주거전용면적을 제한하는 경우 그 면적 이하의 주택을 공급할 것
2. 하나의 건축물의 대지는 하나의 필지가 되도록 할 것. 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 관한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.
4. 하나의 필지로 된 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제34조제4항 전단에 따라 잔여분을 보류지로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 외의 자에게 분양하는 부분은 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 경우 기존 토지 및 건축물의 가격과 제27조제2항제3호 및 제30조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것
5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 전용부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 하나의 필지로 된 대지에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우 건축물의 분양면적 비율에 따라 그 대지의 소유권이 주어져도록 하되, 토지의 소유관계는 공유로 할 것. 다만, 대지에 건축된 건축물이 주택과 그 밖의 용도의 건축물로 구성된 경우 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지의 소유권이 합리적으로 배분 되도록 한다.
7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 공급 순위 선정의 구체적 기준은 시·도조례로 정한다.

② 법 제33조에 따른 소규모재건축사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 제1항제5호부터 제7호까지의 방법에 따른 것
2. 기존 부대시설 또는 복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 새로 건설되는 부대시설 또는 복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 하나의 주택을 공급할 수 있다.
 - 가. 새로운 부대시설 또는 복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하는 비율이 없는 경우에는 1을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우
 - 나. 기존 부대시설 또는 복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설 또는 복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우
 - 다. 새로 건설한 부대시설 또는 복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 큰 경우

제32조(일반분양 신청절차 등) 법 제34조제4항 후단에 따른 분양공고 및 분양신청절차 등에 관하여는 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 "사업주체"는 "사업시행자"[한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 한다)가 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다]로 본다.

제33조(준공공임대주택의 인수절차 및 가격 등) ① 법 제34조제5항에 따른 준공공임대주택(이하 "준공공임대주택"이라 한다)의 인수가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제4항에 따른 분양전환가격의 산정 기준 중 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 법 제29조제5항에 따른 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합(토지등소유자가 시행하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)과 협의하여 정할 수 있다.

② 준공공임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자(법 제34조제5항에 따른 국토교통부장관, 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 말한다)가 따로 정하는 바에 따른다.

제34조(임대주택의 공급) ① 법 제34조제6항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 별표 1을 말한다.

② 시장·군수등은 사업시행자가 요청하거나 법 제34조제6항에 따른 임대주택의 임차인 자격 확인 등을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택 전산망을 이용한 전산검색을 요청할 수 있다.

제4절 사업 시행을 위한 조치 등

제35조(지연일수에 따른 이자 산정) 법 제36조제3항에 따른 지연일수에 따른 이자 산정을 위한 이율은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 지연일수가 6개월 이내인 경우: 100분의 5
2. 지연일수가 6개월 초과 12개월 이내인 경우: 100분의 10
3. 지연일수가 12개월을 초과한 경우: 100분의 15

제5절 공사완료에 따른 조치 등

제36조(준공인가 및 공사완료 고시 등) ① 법 제39조에 따른 준공인가의 방법·절차 및 준공인가·공사완료의 고시 방법 등에 관하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 "빈집정비사업"은 "소규모주택정비사업"으로, "법 제14조제1항"은 "법 제39조제1항"으로, "법 제14조제2항"은 "법 제39조제2항으로", "법 제14조제3항 및 제4항"은 "법 제39조제3항 및 제4항"으로 본다.

② 법 제39조제5항 본문에서 "완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우"란 다음 각 호의 기준을 모두 충족한 경우를 말한다.

1. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상하수도 시설 등이 갖추어져 있어 건축물의 사용에 지장이 없을 것
2. 완공된 건축물이 법 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 적합할 것
3. 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 입주자의 안전이 확보될 것

제6절 비용의 부담 등

제37조(주요 정비기반시설 및 공동이용시설) 법 제42조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 도로, 공용주차장
2. 광장, 공원, 녹지, 공공공지
3. 상하수도, 공동구
4. 하천
5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 공동이용시설

제38조(임시거주시설의 공급) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 해당 사업시행구역 인근의 공공임대주택을 법 제43조제3항에 따른 임시거주시설(이하 "임시거주시설"이라 한다)로 공급할 수 있다. 이 경우 임시거주시설의 공급은 법 제29조제1항 본문에 따른 사업시행계획인가를 신청한 후(시장·군수등의 경우 법 제30조에 따라 사업시행계획서를 작성한 후를 말한다) 할 수 있다.

② 임시거주시설을 우선 공급받을 수 있는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 법 제43조제3항에 따른 소유자 또는 세입자가 세대주일 것
2. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하일 것

③ 임시거주시설은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자로서 주택을 소유하지 아니한 자
2. 제2순위: 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자로서 해당 주택 외의 주택을 소유하지 아니한 자

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 공급계약의 체결 및 주택의 반환 등에 필요한 사항은 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 정하는 바에 따른다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제39조(빈집정비사업에 대한 특례) ① 법 제46조에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 행정구역의 변경
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호의 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 같은 조 제7호의 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)의 설치
 3. 「도로법」에 따른 도로(이하 이 조에서 "도로"라 한다)의 설치
 4. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업의 시행
 5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 규정에 준하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 사유
- ② 법 제46조에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우를 말한다.

1. 개축 또는 용도변경하려는 부분이 법령에 적합할 것
2. 도시·군계획시설의 설치 또는 도로의 설치로 빈집의 대지면적이 「건축법」 제57조제1항에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 미치지 못하는 경우: 기존 빈집의 연면적 합계 내에서 개축할 것

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조정기준: 2분의 1 범위
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적을 제외
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준: 2분의 1 범위
4. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위
5. 「건축법」 제61조에 따른 건축물(7층 이하의 건축물로 한정한다)의 높이 제한 기준: 2분의 1 범위
6. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
 - 가. 「주택법」 제2조제14호가목의 어린이놀이터의 설치기준: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제7항제2호다목의 적용배제
 - 나. 「주택법」 제2조제14호의 복리시설의 설치기준: 같은 법 제35조제1항제4호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.

② 법 제48조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준을 말한다. 이 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조제2항제2호에 따른 단지안의 시설 설치기준에도 불구하고 폭 6미터 이상인 일반도로에 연결하여 주택을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설과 복합건축물로 건설할 수 있다.

③ 법 제48조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공동시설"이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 주민공동시설을 말한다.

④ 법 제48조제3항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 범위를 말한다.

1. 「주차장법」에 따라 해당 건축물에 설치하여야 하는 부설주차장의 주차단위구획 총수의 100분의 30 미만일 것
2. 사업시행자가 단독 또는 공동으로 설치한 주차장일 것
3. 주차장의 위치가 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

제41조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 법 제49조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다.

② 법 제49조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 세대당 주차대수 0.6대(세대당 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상을 말한다.

제42조(정비지원기구) ① 법 제50조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국감정원
2. 한국국토정보공사
3. 「주택도시보증법」에 따라 설립된 주택도시보증공사
4. 해당 지방자치단체의 장이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하여 추천하는 지방공사
5. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제50조제2항에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 및 시설 등을 갖추었다고 인정하는 기관

② 국토교통부장관은 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구를 지정한 경우 지정기관의 명칭 및 수행하는 업무

의 내용 등을 고시하여야 한다.

③ 법 제50조제1항에 따라 정비지원기구로 지정된 기관의 장은 같은 조 제2항 각 호의 사항에 관한 전년도 업무수행 결과와 해당 연도의 업무계획을 매년 2월 말일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제43조(임대관리업무 등의 지원) ① 법 제51조제1항 각 호 외의 부분에서 "의무임대기간, 최초 임대료 및 연간 인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 임대주택을 말한다.

1. 임대기간이 8년 이상일 것
2. 주거전용면적이 85제곱미터 이하일 것
3. 최초 임대보증금 및 임대료는 해당 임대주택과 그 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변 지역 주택의 임대보증금 및 임대료 이하일 것
4. 임대료 인상률이 연 5퍼센트 이하일 것

② 법 제51조제5항에 따라 한국토지주택공사가 지원하는 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 한국토지주택공사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호가목의 자기관리형 주택임대관리업의 방식으로 지원하는 경우로서 임대사업자가 임대보증금에 대하여 전세권을 설정하는 경우
2. 임대사업자가 임대보증금을 수령하지 아니하는 경우

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 법 제51조제1항에 따른 임대관리업무의 지원에 필요한 기준·방법 및 절차에 관한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제5장 보칙

제44조(빈집정비사업의 지침) 법 제52조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 빈집의 판단기준 및 유형
2. 빈집정보시스템의 구축 및 운영
3. 빈집정비사업의 시행방법
4. 빈집정비사업의 지원 대상 및 범위
5. 그 밖에 빈집정비사업의 추진에 필요한 사항

제6장 벌칙

제45조(과태료의 부과) 법 제64조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다.

부칙 <제28627호, 2018.2.9.>

제1조(시행일) 이 영은 2018년 2월 9일부터 시행한다.

제2조(소규모재건축사업의 대상 지역에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것을 말한다) 제28조에 따라 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업의 사업시행인가를 신청한 경우 해당 사업의 대상 지역에 대해서는 제3조제3호에도 불구하고 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제3조(주택의 규모 및 건설비율 등에 관한 경과조치) ① 대통령령 제21285호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 시행 전에 소규모재건축사업의 사업시행인가를 신청하였거나 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 사업시행인가의 변경인가를 신청하였던 경우 주택의 규모 및 건설비율 등에 대해서는 제29조제2항에도 불구하고 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제21285호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조의3에 따른다.

② 대통령령 제21285호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 시행 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령 제21285호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 제13조의3에 따른다.

1. 대통령령 제21285호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 시행 당시 관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축사업조합이 토지등소유자 전원의 동의를 받은 경우(조합원과 주택공급계약을 체결하지 아니한 경우에는 총회에서 조합원 과반수 이상의 동의를 받은 경우를 포함한다)

2. 조합원이 아닌 자와 주택공급계약을 체결한 주택재건축사업조합이 토지등 소유자 전원 및 주택공급계약을 체결한 입주자 전원의 동의를 받은 경우

③ 대통령령 제25633호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 시행 전에 소규모재건축사업의 사업시행인가(변경인가를 포함한다)를 받거나 신청한 경우에는 제29조제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제25633호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조의3제2항에 따른다.

제4조(다른 법령의 개정) ① 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조의2제4항제7호가목 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획"으로 한다.

② 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제2항제2호 중 "「도시 및 주거환경 정비법」"을 "「도시 및 주거환경정비법」 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」"으로 한다.

③ 국민기초생활 보장법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의3제3항제7호가목 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획"으로 한다.

④ 농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조제1항에 따라 인가받은 관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따라 인가받은 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제1항에 따라 인가받은 사업시행계획"으로 한다.

⑤ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제11조제3항제4호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획"으로 한다.

⑥ 소득세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제155조제18항제4호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업의 시행으로 같은 법 제47조를 "재개발사업(이하 "재개발사업"이라 한다), 재건축사업(이하 "재건축사업"이라 한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업(이하 "소규모재건축사업"이라 한다)의 시행으로 「도시 및 주거환경정비법」 제73조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제36조"로 하고, 같은 조 제22항제2호나목 중 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축사업(이하 "주택재건축사업"이라 한다) 또는 같은 법에 따른 주택재개발사업(이하 "주택재개발사업"이라 한다)"을 "재건축사업, 재개발사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획(소규모재건축사업의 경우에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획을 말한다. 이하 "관리처분계획등"이라 한다)"으로 한다.

제156조의2제4항제1호 및 제2호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 각각 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 하고, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 전단 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로 하며, 같은 항 제1호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로 하고, 같은 항 제2호 본문 및 같은 항 제3호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 각각 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 각각 "관리처분계획등"으로 하며, 같은 조 제8항제4호가목 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로, "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로 하고, 같은 항 제5호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 하며, 같은 조 제9항제3호가목 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로 하고, 같은 항 제4호 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 한다.

제166조제1항 각 호 외의 부분 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소

규모재건축사업"으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 하며, 같은 조 제4항 제1호 본문 중 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 하고, 같은 항 제2호 중 "관리처분계획인가일"을 "관리처분계획등 인가일"로 하며, 같은 조 제5항제1호 중 "관리처분계획인가전 양도차익"을 "관리처분계획 등 인가전 양도차익"으로, "관리처분계획인가일"을 "관리처분계획등 인가일"로 하고, 같은 항제2호가목 중 "관리처분계획인가일"을 "관리처분계획등 인가일"로 하며, 같은 조 제7항 각 호 외의 부분 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 하며, 같은 항 제1호 및 제2호 중 "관리처분계획인가일"을 각각 "관리처분계획등 인가일"로 한다.

제167조의3제5항제2호나목 중 "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 소규모재건축사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획등"으로 한다.

⑦ 재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제1호 본문 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제8조제4항제8호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항"으로 하고, 같은 항 제3호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제57조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제89조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제41조"로 하며, 같은 조 제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제16조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조"로, "같은 법 제8조제4항제8호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항"으로 한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(부과개시시점) 법 제8조제1항제4호에서 "그 밖에 대통령령이 정하는 날"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업을 위하여 구성된 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)가 분할된 경우에는 분할 이전에 최초로 해당 추진위원회의 승인을 받은 날. 다만, 법 제8조제1항제1호에 해당하는 조합이 분할된 경우에는 분할 이전에 최초로 해당 조합의 인가를 받은 날을 말한다.
 2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수·구청장이 직접 시행하기로 결정된 날 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사가 사업시행자로 최초 지정된 날(주민합의체 또는 조합의 구성이 없는 경우만 해당한다)
 3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 최초 지정된 날(주민합의체 또는 조합의 구성이 없는 경우만 해당한다)
 4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조에 따라 소규모재건축사업의 주민합의체 구성을 신고한 날
 5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 소규모재건축사업의 조합설립인가를 받은 날
- 제6조제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제2항"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항"으로, "「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제55조"로 한다.
- 제9조제1항제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제54조"로 하고, 같은 조 제3항 중 "해당주택재건축사업"을 "해당 재건축사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업을 포함한다. 이하 같다)"으로 한다.

제14조제2항 본문 중 "해당주택재건축사업"을 "해당 재건축사업"으로 한다.

제15조의 제목 "(주택재건축사업의 조사)"를 "(재건축사업의 조사)"로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 "주택재건축사업"을 각각 "재건축사업"으로 한다.

제17조제1항제12호 중 "주택재건축사업"을 "재건축사업"으로 하고, 같은 조 제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제82조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제126조"로 한다.

별표 제1호가목·나목·라목 및 같은 표 제2호가목 중 "해당주택재건축사업"을 각각 "해당 재건축사업"으로 하고, 같은 표 제5호가목 중 "주택재건축조합"을 각각 "재건축조합"으로 하며, 같은 호 나목 중 "제30조의3제3항 후단"을 "제55조제2항"으로 한다.

⑧ 조세특례제한법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제72조제5항 중 "사업시행인가"를 각각 "사업시행계획인가"로 한다.

제96조제3항제6호 중 "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재건축사업, 재개발사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획(소규모주택정

비사업의 경우에는 사업시행계획을 말한다)"으로 한다.

제97조의5제1항제3호 중 "주택재건축사업 또는 주택재개발사업"을 "재건축사업, 재개발사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획(소규모주택 정비사업의 경우에는 사업시행계획을 말한다)"으로 한다.

제99조의2제1항제8호가목 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업, 재건축사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업"으로, "관리처분계획"을 "관리처분계획(소규모주택정비사업의 경우에는 사업시행계획을 말한다)"으로 한다.

제104조의23제3호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제7항제3호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제133조제3호"로 한다.

⑨ 주택도시기금법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조제1항제5호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제13조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조"로 한다.

⑩ 지방세법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제6항 단서 중 "주택재개발사업"을 "재개발사업"으로, "「도시 및 주거환경정비법」 제54조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제86조"로 하고, 같은 조 제7항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항에 따른 주택재건축조합이 주택재건축사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하거나 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조제2항에 따른 소규모재건축조합이 소규모재건축사업"으로, "「도시 및 주거환경정비법」 제54조제2항"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제40조제2항"으로 한다.

제26조제1항제28호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제18조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조"로, "같은 법 제2조제2호의 정비사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호의 소규모주택정비사업"으로 한다.

제102조제7항제7호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제7조부터 제9조까지"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제24조부터 제28조까지 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제17조부터 제19조까지"로 한다.

⑪ 한국주택금융공사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제28조의2제2항제2호가목 중 "주택재개발사업 또는 주택재건축사업"을 "재개발사업 또는 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업"으로 한다.

제5조(다른 법령과의 관계) 이 영 시행 당시 다른 법령에서 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 또는 그 규정을 인용한 경우 이 영 중 그에 해당하는 규정이 있으면 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」을 갈음하여 이 영 또는 이 영의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.