

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

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

개정이유

[제정]

◇ 제정이유

안전사고 및 범죄의 발생 우려가 있고, 도시미관 및 주거환경을 해치는 빈집이 증가함에 따라 방치된 빈집 및 소규모주택의 정비를 활성화하기 위하여 빈집정비사업과 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 가로주택정비사업 등 소규모주택정비사업의 근거를 일원화하고, 지방자치단체의 장이 실태조사 결과를 토대로 빈집정비계획을 수립·시행하도록 하며, 소규모주택정비사업의 경우 사업절차를 간소화하고, 건축기준을 완화하여 적용하는 등의 내용으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정(법률 제14569호, 2017. 2. 8. 공포, 2018. 2. 9. 시행)됨에 따라, 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 시행방법과 해당 사업의 추진을 위한 조합의 구성 및 설립에 관한 내용을 이관하고, 빈집 및 소규모주택 정비사업의 대상범위, 빈집정비계획의 수립절차 및 방법, 건축기준 완화 등에 관한 특례 적용의 범위 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

◇ 주요내용

가. 빈집 및 소규모주택 정비사업의 대상(제2조 및 제3조)

- 1) 공공임대주택, 기숙사 및 별장 등의 주택과 사용승인 후 5년 이내인 주택 등은 정비사업의 대상이 되는 빈집에서 제외함.
- 2) 사업시행구역의 전체 건축물 중 노후·불량건축물의 비율, 기존주택 수(數)의 최소·최대 기준 등의 요건을 충족하는 지역에서만 소규모주택정비사업을 시행할 수 있도록 함.

나. 빈집 등 실태조사의 내용 및 대행기관(제6조 및 제7조)

시장·군수 등이 실태조사를 할 수 있는 사항에 빈집의 발생 사유 및 빈집정비사업에 대한 소유자의 의견 등을 포함하고, 실태조사를 대행할 수 있는 기관을 한국국토정보공사 및 국토연구원 등으로 정함.

다. 빈집 철거보상비의 산정방법(제10조)

시장·군수 등이 빈집을 직권으로 철거하는 경우 그 보상비는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치로 하되, 감정평가업자 중 1인은 빈집 소유자가 추천한 자로 선정하도록 함.

라. 조합설립인가의 절차 등(제20조)

소규모주택정비사업에 관한 조합설립의 인가를 받으려는 경우 건축물의 설계 개요, 정비사업비 및 그 분담기준, 사업 완료 후 소유권 귀속에 관한 사항 등에 대하여 토지 또는 건축물 소유자 등의 동의를 받도록 함.

마. 소규모주택정비사업 관리처분의 방법(제31조)

사업의 시행에 따라 건축된 주택을 지상권자를 제외한 토지 등 소유자에게 분양하되, 하나의 필지로 된 대지 및 그 대지에 건축된 건축물을 2인 이상에게 분양하는 경우의 지분 비율은 기존 토지·건축물의 가격 및 비용의 부담 비율 등을 고려하여 결정하도록 하는 등 소규모주택정비사업 관리처분의 구체적 방법을 정함.

바. 임대관리업무 지원 대상 임대주택의 요건(제43조제1항)

임대의무기간 8년 이상, 주거전용면적 85제곱미터 이하 및 임대료 인상률 연 5퍼센트 이하 등의 요건을 충족하는 임대주택의 경우 국토교통부장관 등이 임차인 모집 등 임대관리업무를 지원할 수 있도록

함.
<법제처 제공>

개정문

국무회의의 심의를 거친 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령을 이에 공포한다.

대통령 문재인 (인)

2018년 2월 9일

국무총리 이낙연

국무위원 국토교통부 장관 김현미

◎대통령령 제28627호
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

[본문 생략]

부칙

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 개정규정도 불구하고 종전의 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(대통령령 제25633호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조의3 제2항에 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 주거환경정비법」"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 제47조"를 "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 소규모재건축사업"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 제4항제1호 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 "관리처분계획인가전양도차익"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(소규모주택정비사업의 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(소규모주택정비사업의 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」 제16조의2제7항제3호를 「도시 및 주거환경정비법」 제133조제3호"로 한다.

⑨ 주택도시시기금법 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.