



공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 시행령

[시행 2016.7.20.] [대통령령 제27363호, 2016.7.19., 일부개정]

국토교통부 (건축문화경관과) 044 - 201 - 3779

제1조(목적) 이 영은 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(공사중단 건축물 실태조사의 내용) 법 제4조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사중단 건축물 및 그 대지의 인공구조물·시설 등의 현황
2. 공사중단 건축물 및 그 대지의 안전상태
3. 공사중단 건축물의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
4. 공사중단 건축물의 설계도서 현황
5. 그 밖에 법 제5조제1항에 따른 공사중단 건축물 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)의 수립에 필요한 사항

제3조(실태조사의 방법과 절차 등) ① 국토교통부장관은 법 제4조제1항에 따른 공사중단 건축물 실태조사(이하 "실태조사"라 한다)를 실시하려는 경우에는 실태조사의 일시, 취지 및 내용 등을 포함한 조사계획을 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 미리 알려야 한다.

② 법 제4조제2항에서 "대통령령으로 정하는 전문기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.<개정 2016.7.19.>

1. 「국유재산법」에 따라 출자된 주식회사 한국감정원
 2. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사
 3. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
 4. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
 5. 그 밖에 실태조사 업무를 수행할 수 있는 인력, 조직, 예산 및 시설 등을 갖추었다고 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 자
- ③ 국토교통부장관은 실태조사를 실시하는 경우 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 공사중단 건축물 설계도서 등 필요한 자료의 제출 등을 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- ④ 실태조사를 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 관계인에게 보여주어야 한다.
- ⑤ 실태조사를 하는 사람은 공사중단 건축물, 대지 및 인공구조물·시설 등의 안전상태 등을 확인하기 위하여 공사중단 건축물에 출입하려는 경우에는 건축주 또는 이해관계자(해당 공사중단 건축물을 점유할 권리가 있는 자로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)의 동의를 받아야 하며, 공사중단 건축물에 출입할 때에는 출입자의 성명, 출입일시, 출입목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 내주어야 한다. 다만, 건축주 또는 이해관계자의 부재나 주소불명 등으로 동의를 받을 수 없을 때에는 해당 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 출입할 수 있다.<개정 2016.7.19.>
- ⑥ 국토교통부장관은 법 제4조제1항에 따라 2년마다 실시하는 실태조사 외에 기본계획의 변경을 위하여 필요한 경우 추가로 실태조사를 실시할 수 있다.

제4조(기본계획의 내용) 법 제5조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 법 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)의 추진성과에 관한 사항을 말한다.

제5조(정비계획의 수립 등) ① 법 제6조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제8조에 따른 공사비용 융자의 금리수준 설정 기준
 2. 공사중단 건축물별 정비 우선순위
 3. 총 정비사업비 규모
 4. 그 밖에 시·도지사가 공사중단 건축물의 정비에 필요하다고 인정하는 사항
- ② 법 제6조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 정비사업 기간의 1년 범위에서의 연장 또는 단축
 2. 총 정비사업비의 10퍼센트 범위에서의 증감
 3. 법 제6조제1항제7호에 따른 재원조달 계획 중 재원별 조달금액의 20퍼센트 범위에서의 증감
 4. 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 인한 정비 우선순위의 변경
- ③ 시·도지사는 정비계획을 수립하는 데 필요한 경우 해당 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 필요한 자료의 제출 등을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 그 요청에 따라야 한다.

제6조(철거명령 등) ① 시·도지사는 법 제7조제1항에 따라 공사중단 건축물의 철거를 명하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축주에게 다음 각 호의 사항을 알려야 한다.

1. 철거명령의 사유
 2. 철거명령의 이행기한
 3. 이의제기 방법
- ② 제1항에 따른 철거명령을 받은 건축주는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 이행기한 내에 철거명령을 이행할 수 없는 경우 그 이행기간을 연장하려면 이행기한 종료 3일 전까지 시·도지사에게 이행기한의 연장을 신청하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 법 제7조제1항에 따라 철거명령을 하려면 청문을 하여야 한다.

제7조(공사비용의 보조 또는 융자 신청) ① 법 제8조제1항에 따라 공사중단 건축물에 대한 공사비용의 보조나 융자 지원을 받으려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 적은 신청서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.

1. 신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다) 및 주소
 2. 보조 또는 융자를 받으려는 이유
 3. 보조 또는 융자 신청 금액
- ② 제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.
1. 정비사업의 내용을 명시한 사업계획서
 2. 보조금 또는 융자금의 사용계획서
 3. 융자금의 상환계획서(융자 지원을 받으려는 경우로 한정한다)
 4. 최근 3년간의 납세사실증명원
 5. 최근 3년간의 소득금액증명원

제8조(공사비용의 보조 또는 융자) ① 제7조제1항에 따라 신청을 받은 시·도지사는 다음 각 호의 사항을 검토한 후 공사비용의 보조 또는 융자 지원 여부를 결정하여 그 내용을 신청인에게 알려주어야 한다.

1. 해당 정비사업 내용의 적정성
2. 보조 또는 융자 신청 금액의 적정성
3. 공사비용의 부담능력 유무(공사비용의 일부를 건축주가 부담하는 경우로 한정한다)

4. 용자금 상환계획의 적정성

- ② 시·도지사는 법 제8조제1항에 따라 공사비용의 보조 또는 용자 지원을 한 경우에는 보조금 또는 용자금이 사업 목적에 따라 사용되는지 등을 관리·감독하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 건축주가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지원을 받은 경우 또는 보조금이나 용자금을 다른 용도로 사용하는 등의 경우에는 즉시 보조금이나 용자금의 전부 또는 일부를 반환하게 하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 법 제8조제1항에 따라 공사비용의 보조나 용자 지원을 한 경우에는 그 구체적인 내용을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

제9조(분쟁의 조정 절차 및 방법) 법 제9조제4항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차와 방법에 관하여는 「건축법 시행령」 제119조의3을 준용한다.

제10조(손실보상의 기준 및 절차) ① 시·도지사 및 법 제12조의2에 따른 위탁사업자(이하 "위탁사업자"라 한다)는 법 제11조제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리의 취득으로 인하여 건축주 및 이해관계자(이하 이 조에서 "건축주등"이라 한다)가 입은 손실을 같은 법 제70조, 제73조부터 제75조까지, 제75조의2 및 제76조의 기준에 따라 적정가격으로 보상하여야 한다. <개정 2016.7.19.>

② 제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우 시·도지사 및 위탁사업자는 그 보상금액을 공탁하고 그 사실을 해당 건축주등에게 알려야 한다. 이 경우 그 건축주등이 원하면 정보통신망을 이용하여 알릴 수 있다. <개정 2016.7.19.>

③ 제2항에 따른 보상금의 공탁에 불복하는 건축주등은 공탁의 통지를 받은 날부터 30일 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제51조에 따른 관할 토지수용위원회에 재결을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.

제10조의2(위탁사업의 고시 등) ① 법 제12조의2제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 주요 내용"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 위탁사업자
2. 공사중단 건축물의 위치
3. 위탁의 범위
4. 정비방법
5. 정비사업의 기간

② 법 제12조의2제2항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비사업으로 건축되는 건축물 및 그 대지의 처분계획
2. 위탁수수료
3. 정비사업으로 발생하는 수익 또는 손해의 처리방법
4. 위탁사업비의 정산방법
5. 그 밖에 위탁 업무의 수행에 필요한 사항

③ 법 제12조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비사업의 기간을 1년의 범위에서 연장하거나 단축하는 경우
2. 정비사업의 예상 수입액 또는 지출액이 각각 10퍼센트의 범위에서 증가하거나 감소하는 경우

[본조신설 2016.7.19.]

제10조의3(예상 수입액 등의 산정방법) ① 법 제12조의2제2항제5호에 따른 예상 수입액 및 지출액은 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정하여야 한다.

1. 예상 수입액: 정비사업으로 발생하는 건축물 또는 토지의 예상 매각대금 또는 임대료

2. 예상 지출액

가. 해당 정비사업을 위하여 취득하는 토지·건축물 또는 권리의 취득 비용(감정평가비용을 포함한다)

나. 철거, 보수 및 건축 등에 필요한 공사비

다. 정비사업을 위한 조사, 설계, 감리, 분양, 유지관리, 자금조달 등에 드는 비용, 제세공과금 및 직·간접 경비
라. 위탁수수료

② 제10조의2제2항제2호에 따른 위탁수수료의 산정은 별표의 기준에 따른다.

[본조신설 2016.7.19.]

제10조의4(위탁사업의 완료) ① 위탁사업자는 정비사업의 공사를 완료한 경우에는 시·도지사에게 그 사실을 보고하여야 한다.

② 제1항에 따른 보고를 받은 시·도지사는 정비계획의 내용대로 공사가 이루어졌는지를 확인하여야 한다.

③ 위탁사업자는 제2항에 따른 시·도지사의 확인, 「건축법」에 따른 사용승인 또는 「주택법」에 따른 사용검사 및 제10조의2제2항제1호의 처분계획에 따른 처분을 모두 완료한 경우에는 그 사실을 시·도지사에게 보고하여야 한다.

④ 시·도지사는 제3항에 따른 보고를 받은 경우에는 위탁사업비를 정산한 후 위탁사업의 완료사실을 공보에 고시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 위탁사업비의 정산 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

[본조신설 2016.7.19.]

제10조의5(사업대행자의 지정 등) ① 법 제12조의3제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 주요내용"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업대행자

2. 공사중단 건축물의 위치

3. 대행의 범위

4. 정비방법

5. 정비사업의 기간

② 법 제12조의3제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비사업으로 건축되는 건축물 및 그 대지의 처분계획

2. 대행수수료

3. 정비사업으로 발생하는 수익 또는 손해의 처리방법

4. 대행사업비의 정산방법

5. 그 밖에 대행업무의 수행에 필요한 사항

③ 법 제12조의3제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비사업의 기간을 1년의 범위에서 연장하거나 단축하는 경우

2. 정비사업의 예상 수입액 또는 지출액이 각각 10퍼센트의 범위에서 증가하거나 감소하는 경우

④ 법 제12조의3제5항 단서에서 "사업대행협약서 변경 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 사업대행협약서를 변경할 필요가 있는 경우

2. 기존의 건축허가(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 말한다) 또는 사업계획(「주택법」 제16조에 따라 승인받은 사업계획을 말한다)을 변경할 필요가 있는 경우

[본조신설 2016.7.19.]

제10조의6(예상 수입액 등의 산정방법) ① 법 제12조의3제2항제4호에 따른 예상 수입액 및 지출액은 다음 각 호의 사항을 고려하여 산정하여야 한다.

1. 예상 수입액: 정비사업으로 발생하는 건축물 또는 토지의 예상 매각대금 또는 임대료
2. 예상 지출액
 - 가. 법 제12조의3제7항에 따른 보상액(감정평가비용을 포함한다)
 - 나. 철거, 보수 및 건설 등에 필요한 공사비
 - 다. 정비사업을 위한 조사, 설계, 감리, 자금조달 등에 드는 비용, 제세공과금 및 직·간접 경비
 - 라. 대행수수료
- ② 제10조의5제2항제2호에 따른 대행수수료의 산정은 별표의 기준에 따른다.

[본조신설 2016.7.19.]

제10조의7(사업대행의 완료) ① 사업대행자는 정비사업의 공사를 완료한 경우에는 시·도지사에게 그 사실을 보고하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 보고를 받은 시·도지사는 정비계획의 내용대로 공사가 이루어졌는지를 확인하여야 한다.
- ③ 사업대행자는 제2항에 따른 시·도지사의 확인, 「건축법」에 따른 사용승인 또는 「주택법」에 따른 사용검사 및 제10조의5제2항제1호의 처분계획에 따른 처분을 모두 완료한 경우에는 그 사실을 시·도지사에게 보고하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 제3항에 따른 보고를 받은 경우에는 대행사업비 정산 여부를 확인한 후 사업대행의 완료사실을 공보에 고시하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 대행사업비의 정산 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

[본조신설 2016.7.19.]

제11조(정비기금의 설치 등) ① 법 제13조제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 수익금"이란 다른 기금이나 회계로부터의 전입금 또는 차입금을 말한다.

- ② 법 제13조제3항제6호에서 "대통령령으로 정하는 용도"란 다음 각 호의 용도를 말한다.
 1. 법 제6조에 따른 정비계획 수립비용
 2. 삭제 <2016.7.19.>
 3. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 드는 비용
- ③ 법 제13조제4항에 따라 정부가 정비기금에 출연하여야 할 금액은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

제12조(정비기금의 운용·관리) ① 시·도지사는 정비기금을 운용·관리하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 정비기금의 효율적인 관리를 위하여 필요한 경우 정비기금의 운용 상황을 지도·감독할 수 있다.
- ③ 시·도지사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 정비기금의 운용·관리 실적을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제12조의2(공사중단 건축물 정비 선도사업) ① 국토교통부장관은 법 제13조의3에 따라 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 큰 공사중단 건축물을 직접 또는 시·도지사의 요청에 따라 선도사업 대상 공사중단 건축물(이하 "선도사업 건축물"이라 한다)로 지정할 수 있다.

- ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 직접 선도사업 건축물을 지정하는 경우에는 시·도지사 및 해당 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자의 의견을 들어야 한다.
- ③ 시·도지사는 제1항에 따른 지정을 요청하기 전에 해당 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자의 의견을 들어야 한다.

- ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 선도사업 건축물의 지정을 위하여 필요한 경우에는 해당 건축물의 허가권자(「건축법」 제4조의4에 따른 허가권자를 말한다)에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 선도사업 건축물에 대하여 법 제6조제1항제2호 및 제4호부터 제8호까지의 사항이 포함된 선도사업계획(이하 "선도사업계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관은 선도사업계획을 수립할 때에는 시·도지사와 협의하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 해당 건축물의 건축주, 건축관계자 및 이해관계자에게 선도사업계획의 내용을 서면으로 통보한 후 의견을 들어 협의하여야 한다.
- ⑦ 국토교통부장관은 수립된 선도사업계획을 시·도지사에게 송부하여야 한다.
- ⑧ 제7항에 따라 선도사업계획을 송부받은 시·도지사는 이미 수립되어 있는 정비계획이 있는 경우로서 정비계획의 변경이 필요한 때에는 정비계획을 변경하여야 한다. 이 경우 법 제6조제2항 및 제3항의 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ⑨ 시·도지사는 선도사업계획과 제8항에 따라 변경된 정비계획을 공보에 고시하고, 선도사업계획에 따라 해당 공사중단 건축물에 대한 정비사업을 시행할 수 있다.

[본조신설 2016.7.19.]

제13조(권한의 위임) 시·도지사는 법 제14조제1항에 따라 법 제7조에 따른 철거명령 및 대집행에 관한 권한을 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

부칙 <제27363호,2016.7.19.>

이 영은 2016년 7월 20일부터 시행한다.