

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법
일부개정법률안
(송기헌의원 대표발의)

의안 번호	2245
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 25.

발 의 자 : 송기헌 · 조 국 · 허 영
김영배 · 정성호 · 이소영
김태년 · 주철현 · 민병덕
정일영 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물 중 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 건축물 등의 경우에는 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 건축물의 철거를 명하도록 하고 있음.

그런데, 공사중단 기간이 총 20년 이상인 공사중단 건축물이 2022년 10월 기준으로 전국 101개에 달하고 있고, 일부는 주거밀집 지역에 위치하여 붕괴 위험으로 인근 주민의 안전에 위협이 되고 있어, 해당 건축물을 보다 신속히 정비할 필요가 있다는 의견이 있음.

또한 현행법에서는 공사중단 건축물의 안전 확보를 위해 건축주에 대하여 철거명령 및 안전조치명령을 할 수 있도록 규정하고 있으며, 안전조치명령을 이행하지 않는 건축주에 대하여 벌칙을 부과할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 공사중단 건축물의 철거명령에 대하여는 별척조항이 없기 때문에, 실제로 철거로 이어지는 사례가 적어 그 실효성이 부족하다는 지적이 있음. 특히 공사중단 건축물에 대한 안전조치나 철거명령을 불이행하는 경우 장래의 의무이행을 확보하기 위한 규정도 미비하여 행정처분의 집행력을 담보하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역에 위치하고, 일정 요건에 해당하는 공사중단 기간이 총 20년 이상인 공사중단 건축물은 다른 유형의 공사중단 건축물보다 우선하여 시장·군수·구청장이 철거를 명하도록 하고, 국토교통부장관은 해당 건축물을 정비 선도사업으로 추진하도록 하는 등 장기간 공사가 중단된 붕괴위험건축물에 대한 신속한 정비를 통하여 국민의 안전을 확보하고자 함(안 제7조의3 신설).

또한 공사중단 건축물에 대한 철거명령 불이행도 안전조치명령 불이행과 동일하게 벌칙을 부과함은 물론, 이행강제금 규정을 신설하여 방치건축물의 안전 확보를 도모하고, 도시의 미관을 개선하려는 것임(안 제7조의5 및 제16조제1항 신설 등).

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호가목을 다음과 같이 한다.

가. 제7조, 제7조의2 및 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거

제7조의3을 제7조의4로 하고, 제7조의3을 다음과 같이 신설한다.

제7조의3(장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거) ① 제7조제1항 및 제7조의2제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에 위치하는 공사중단 건축물로서 공사중단 기간이 총 20년 이상이고, 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 붕괴위험건축물”이라 한다)의 경우에는 제7조에 따른 공사중단 위험건축물 및 제7조의2에 따른 장기공사중단 위험건축물보다 우선하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

② 국토교통부장관은 장기공사중단 붕괴위험건축물을 제13조의3에 따라 정비 선도사업으로 추진하여야 한다.

③ 제1항에 따른 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

제7조의4(종전의 제7조의3) 각 호 외의 부분 중 “다음”을 “상당한 기간을 정하여 다음”으로 한다.

제7조의5를 다음과 같이 신설한다.

제7조의5(이행강제금) ① 시장·군수·구청장은 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 철거명령이나 제7조의4에 따른 안전조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지 아니한 건축주에 대하여 1억원 이하의 이행강제금을 부과한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지 아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 최초의 철거명령 또는 안전조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 각각 1년에 2회의 범위에서 그 철거명령 또는 안전조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강

제금을 부과·징수할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 철거명령 또는 안전조치명령을 받은 자가 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑥ 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

⑦ 제1항에 따른 이행강제금의 금액산정 기준, 부과·징수된 이행강제금의 반환절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조제1항 중 “제7조 및 제7조의2”를 “제7조, 제7조의2 및 제7조의3”으로 한다.

제13조제3항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 제7조, 제7조의2 및 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 직권 철거

제16조를 다음과 같이 한다.

제16조(벌칙) ① 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 철거명령에 따르지 아니한 자는 3년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금에 처한다.

② 제7조의4에 따른 안전조치명령에 따르지 아니한 자는 2년 이하

의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(이행강제금에 관한 적용례) 제7조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 시장·군수·구청장이 제7조의2제1항에 따른 철거명령 또는 제7조의4에 따른 안전조치명령을 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. 1의2. (생 략)	1. 1의2. (현행과 같음)
2. “정비사업”이란 미관개선 · 안전관리 · 범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장 · 군수 · 구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.	2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거	가. 제7조, 제7조의2 및 제7조의3에 따른 공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거
나. ~ 사. (생 략)	나. ~ 사. (현행과 같음)
3. ~ 5. (생 략)	3. ~ 5. (현행과 같음)

<신 설>

제7조의3(장기공사중단 붕괴위험 건축물의 철거) ① 제7조제1항 및 제7조의2제1항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에 위치하는 공사중단 건축물로서 공사중단 기간이 총 20년 이상이고, 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 붕괴위험건축물”이라 한다)의 경우에는 제7조에 따른 공사중단 위험건축물 및 제7조의2에 따른 장기공사중단 위험건축물보다 우선하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 붕괴위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

② 국토교통부장관은 장기공사중단 붕괴위험건축물을 제13조의3에 따라 정비 선도사업으로 추진하여야 한다.

③ 제1항에 따른 장기공사중단

제7조의3(안전조치명령 등) 시장

· 군수·구청장은 실태조사 결과 공사중단 건축물등의 안전성 확보 또는 미관 개선을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 건축주에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

붕괴위험건축물의 철거 절차 및 보상 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

제7조의4(안전조치명령 등)-----

-----상당한 기간을 정하여 다음-----
-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

제7조의5(이행강제금) ① 시장·

군수·구청장은 제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 철거명령이나 제7조의4에 따른 안전조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지 아니한 건축주에 대하여 1억원 이하의 이행강제금을 부과한다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기간 내에 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하지

아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 최초의 철거명령 또는 안전조치명령이 있었던 날을 기준으로 하여 각각 1년에 2회의 범위에서 그 철거명령 또는 안전조치명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 철거명령 또는 안전조치명령을 받은 자가 그 철거명령 또는 안전조치명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑥ 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강

<p>제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방자치단체의 장은 건축미학적 가치 또는 공공의 용도로의 전환을 통한 활용 여부 등을 종합적으로 고려하여 공사중단 건축물의 공사 재개 또는 철거(<u>제7조 및 제7조의2</u>에 따라 철거하는 경우는 제외한다)가 필요하다고 판단하면 새로운 건축주를 주선하거나 예산의 범위에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용 또는 철거비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ①·② (생략)</p>	<p><u>제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정체재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.</u></p> <p><u>⑦ 제1항에 따른 이행강제금의 금액산정 기준, 부과·징수된 이행강제금의 반환절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>제8조(공사비용의 보조 등) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제7조, 제7조의2 및 제7조의3</u>-- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ①·② (현행과 같</p>
--	--

<p>③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.</p> <p>1. 제7조 및 제7조의2에 따른 <u>공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 직권 철거</u></p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>④·⑤ (생략)</p> <p>제16조(벌칙) <u>제7조의3을 위반한 건축주는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.</u></p>	<p>음)</p> <p>③ ----- ----- -----.</p> <p>1. 제7조, 제7조의2 및 제7조의3에 따른 <u>공사중단 위험건축물, 장기공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 붕괴위험건축물의 직권 철거</u></p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>④·⑤ (현행과 같음)</p> <p>제16조(벌칙) ① <u>제7조의2제1항 및 제7조의3제1항에 따른 철거명령에 따르지 아니한 자는 3년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금에 처한다.</u></p> <p>② <u>제7조의4에 따른 안전조치명령에 따르지 아니한 자는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.</u></p>
--	---