

농어촌 빈집 정비·활용 활성화를 위한 정책체계 구축 및 제도화 방안 연구

정문수 · 이 령 · 임형선



농어촌 빈집 정비·활용 활성화를 위한 정책체계 구축 및 제도화 방안 연구

정문수 · 이령 · 임형선



연구 담당

정문수 | 연구위원 | 연구 총괄, 제1~5장 집필

이령 | 전문연구원 | 제2장, 5장 1절 집필

임형선 | 연구원 | 제2장 2.2절 집필

정책연구보고 P2026-02

농어촌 빈집 정비·활용 활성화를 위한 정책체계 구축 및 제도화 방안 연구

등 록 | 제6-0007호(1979. 5. 25.)

발 행 | 2026. 7.

발 행 인 | 한두봉

발 행 처 | 한국농촌경제연구원

우) 58321 전라남도 나주시 빛가람로 601

대표전화 1833-5500

인 쇄 처 | 크리커뮤니케이션

I S B N | 979-11-6149-853-9 95520

※ 이 책에 실린 내용은 한국농촌경제연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

※ 이 책에 실린 내용은 출처를 명시하면 자유롭게 인용할 수 있습니다.

무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적	1
2. 전국 빈집 실태 분석: 도시·농어촌 비교	5
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	14
4. 연구 내용 및 방법	17

제2장 농어촌 빈집 관련 법·제도 및 정책 현황 검토

1. 농어촌 빈집 관련 법률 검토	21
2. 농어촌 빈집 관련 정책 현황 검토	41
3. 시사점	62

제3장 농어촌 빈집 정책 운영 실태 및 과제

1. 실태 분석 개요 및 방법	65
2. 농어촌 빈집 정책영역별 실무체계 진단	77
3. 시사점	97

제4장 농어촌 빈집 정책 추진체계 및 실무 운영 방안

1. 농어촌 빈집 정책 추진체계 설정	103
2. 기초 지방정부 정책실무지침 제정 방향 및 내용	114
3. 정책실무지침의 운영 방안과 향후 과제	126

제5장 결론

1. 연구 요약	129
2. 연구 한계 및 향후 과제	132

부록: 농촌 빈집 정책 관련 전문가 서면자문	137
--------------------------------	-----

참고문헌	153
------------	-----

제1장

〈표 1-1〉 농어촌정비법 중 빈집 관련 조항 개정 및 변경 사항	3
〈표 1-2〉 농어촌 빈집 관련 정책 이해당사자별 역할 및 권한·의무 사항	19

제2장

〈표 2-1〉 국가 및 지방자치단체, 빈집 소유자 등 책무 조항	23
〈표 2-2〉 빈집정비계획의 수립 관련 조항	25
〈표 2-3〉 빈집실태조사 관련 조항	27
〈표 2-4〉 빈집 등에 관한 자료 또는 정보 이용 및 요청 조항	28
〈표 2-5〉 빈집정보시스템 구축·운영 관련 조항	29
〈표 2-6〉 빈집정비사업 시행 관련 조항	31
〈표 2-7〉 빈집우선정비구역 지정 관련 조항	34
〈표 2-8〉 보조 및 용자 관련 조항	35
〈표 2-9〉 조세 및 부담금의 감면 관련 조항	35
〈표 2-10〉 빈집은행사업 시행 관련 조항	36
〈표 2-11〉 빈집활용지원센터 설치 및 운영	37
〈표 2-12〉 특정빈집 관련 조항 비교	39
〈표 2-13〉 도시·농어촌 간 빈집 정비안	43
〈표 2-14〉 도시와 농어촌 빈집실태조사 체계 일원화	45
〈표 2-15〉 빈집 등급 구분(2023년 6월 이후)	45
〈표 2-16〉 광역 지방정부 빈집 정비에 관한 조례	51
〈표 2-17〉 기초 지방정부 빈집 정비에 관한 조례	57

제3장

〈표 3-1〉 광역·기초 지방정부 정책실무자 현장 면담조사 개요	66
〈표 3-2〉 전문가 서면자문조사 내역	67
〈표 3-3〉 광역·기초 지방정부 실무담당자 면담조사 결과	68
〈표 3-4〉 교차주제 및 정책실무 영역 매트릭스	74
〈표 3-5〉 5대 정책 실무영역 및 세부 분류체계(교차주제 포함)	75
〈표 3-6〉 본법 후속 제도화 수단별 대응 과제	98
〈표 3-7〉 기존 지침 구성방식(2023년) 및 문제점	100
〈표 3-8〉 정책실무가이드의 주요 고려사항 및 개선 방향	101

제4장

〈표 4-1〉 면담 및 서면자문 결과	104
〈표 4-2〉 수직거버넌스의 계층별 기능과 수단	110
〈표 4-3〉 수평거버넌스의 정책 이해당사자별 협업 구조	113
〈표 4-4〉 빈집정비계획 수립 및 빈집정비사업 지침고시 (농어촌빈집정비법 제34조제1항)	116
〈표 4-5〉 세부 사무별 도시빈집 처리지침의 준용 관계	119
〈표 4-6〉 기초 지방정부 정책실무지침 구성(안): 지침고시(제34조제1항) 각 호 기준	120
〈표 4-7〉 빈집 등급별 판정 기준 및 후속 조치	122
〈표 4-8〉 특정빈집 조치 절차	123
〈표 4-9〉 향후 농어촌 빈집 정비·활용 정책제도 개선 과제	127

제1장

〈그림 1-1〉 전국 도농별 빈집 수 추이(2015~2024년)	7
〈그림 1-2〉 시도별 빈집 비율(2024) 및 2015년 대비 증감	9
〈그림 1-3〉 시도 유형별(도시권 vs 도지역) 빈집 비율 격차	10

제2장

〈그림 2-1〉 빈집 실태조사 절차	45
〈그림 2-2〉 농림축산식품부 빈집 관련 지원사업	47

제4장

〈그림 4-1〉 빈집 정책 수직거버넌스 구조	110
〈그림 4-2〉 지역 단위 수평거버넌스 구조	112

1

서론

1. 연구 배경 및 목적

1.1. 연구 필요성

○ 농어촌 지역의 인구감소와 고령화가 심화되면서 빈집이 지속적으로 증가하고 있으며, 이는 주거환경을 악화시키고 농어촌 소멸을 가속화하는 주요 요인으로 작용하고 있어 국가 차원의 체계적인 정책 대응이 필요함.

- 1980년대 초 약 1,600만 명이던 농어촌 인구가 2024년 기준 974만 명으로 감소한 반면, 같은 기간 농어촌 총주택 수는 285만 채에서 434만 채로 증가하여, 빈집이 지속적으로 발생할 수밖에 없는 구조가 형성됨.¹⁾
- 현재 농어촌 빈집은 산업화 시기 이촌향도에 따른 일시적 공가와 성격을 달리함. 자연적 인구감소, 고령 거주자의 사망, 주택의 물리적 노후화가 결합

¹⁾ 국가데이터처(검색일: 2026. 6. 20.), 주택총조사(각 연도) 자료를 참고하여 작성함.

되어 발생하는 구조적·비가역적 공가로서, 시장 기능이나 소유자의 자발적 관리로는 해소되기 어려움(정문수 외, 2020).

- 전국 빈집은 2024년 약 159.9만 호로 역대 최대 규모이며, 주택 재고 대비 빈집의 부담은 농어촌 도(道) 지역에 집중되어 있음.²⁾

○ 농어촌 빈집에 대한 정책 대응은 농어촌정비법의 개정을 통해 세 국면으로 강화되었으며, 그 기조는 사유재산권 보호 중심에서 공공 안전과 지역사회의 지속가능성을 우선으로 여기는 방향으로 전환됨.

- 제1국면(2008~2009년, 인식과 임의 지원): 빈집의 법적 정의가 신설되고 철거비 등 지원 근거가 마련되었으나, 빈집을 사유재산 문제로 보아 소유자가 자발적으로 신청하는 경우에 한하여 제한적으로 지원하는 소극적 대응에 머물렀음.
- 제2국면(2020~2021년, 체계화와 의무화): 안전·위생상 위해 우려가 있는 특정빈집 개념과 신고·조치 절차가 도입되고(2020년), 빈집정비계획 수립과 실태조사가 지자체 의무 사무로 전환됨(2021년). 이는 관할 구역 빈집의 소재·상태를 데이터로 파악하는 증거 기반 행정으로의 전환을 의미함.
- 제3국면(2024년, 강제 수단과 공간 단위 개입): 조치명령 미이행 소유자에 대한 이행강제금, 빈집우선정비구역 지정, 직권철거 권한 강화가 도입됨. 개별 빈집(점) 단위 관리에서 구역(면) 단위 관리로 확장되어 한정된 재원의 선택과 집중이 가능해졌으며, 소유자의 책임을 강제할 수단이 확보되었음.
- 이러한 정비 방식의 전환은 빈집에 대한 철거 중심의 정책 수단과 재사용·활용 중심의 정책수단을 종합적으로 활용해야 한다는 문제의식이 제도에 반영되어 온 과정이기도 함.

²⁾ 국가데이터처(검색일: 2026. 6. 20.), 주택총조사(각 연도) 자료를 참고하여 작성함.

〈표 1-1〉 농어촌정비법 중 빈집 관련 조항 개정 및 변경 사항

연도	주요 개정 및 변경 항목
2008년	• 빈집 정의 조항 신설
2009년	• 빈집 정비 절차 및 지원 방안 포함
2020년	• 지자체 정비계획, 실태조사에 대한 임의 항목, 특정빈집 신고 및 조치 항목 신설
2021년	• 빈집정비계획, 실태조사가 의무 조항으로 포함
2024년	• 이행강제금, 빈집우선정비구역 등 항목 추가

자료: 연구진 작성.

○ 2026년 6월 16일에 제정된 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」(약칭 “농어촌빈집정비법”)³⁾은 농어촌 빈집에 대한 종합적인 대응을 위한 법·제도 개편의 일환으로 제시됨.

- 과거 농어촌 빈집에 관련된 법적 내용은 농어촌정비법 내 일부 조항으로 포함되어 있어 빈집 문제에 중점적으로 대응하고, 체계적인 농어촌 빈집 정비사업을 추진하는 데 한계가 있었음.
- 이러한 상황에서 농림축산식품부를 비롯한 정부는 빈집 발생에 따른 문제에 다양한 정책수단을 활용하여 대응하기 위해 노력하였으나, 실효성 있는 정책 성과를 도출하지 못한 상황에서 농어촌빈집정비법이 제정되었음.

〈참고: 농어촌 빈집 정비 등의 법령 제정 추진 이력〉

- 이만희 의원 발의(농어촌 빈집정비에 관한 특별법안, 2025년 2월 27일)
- 윤준병 의원 발의(농어촌 빈집 정비 및 활용에 관한 특별법안, 2025년 3월 19일)
 - 농어촌상생협력기금 전입금, 농특회계 전입금 등을 활용한 농어촌 빈집정비기금 신설로 정비계획, 실태조사, 철거 등을 지원하는 방안 마련
- 정희용 의원 발의(농어촌 빈집정비 촉진을 위한 특별법안, 2025년 4월 11일)
 - 빈집우선정비구역의 농지법 특례 및 빈집정비 관련 타 법률 의제 조항 마련

³⁾ 이하 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」을 ‘농어촌빈집정비법’ 혹은 문맥에 따라 ‘본법’이라 함.

(계속)

- 서삼석 의원 발의(농어촌 빈집 정비에 관한 특별법, 2025년 9월 5일)
 - 빈집정비계획에 정비 목표 포함 및 지방의회 보고, 빈집은행, 농어촌자원화센터 등의 항목 신설
- 제429회 정기국회 제10차 농림축산식품해양수산위원회(2025. 12. 1.)에서 위원회 대안 의결
 - 2026. 5. 7. 국회 본회의 가결 후 2026. 6. 16. 공포됨.

○ 새로 제정된 농어촌빈집정비법의 실효성 있는 안착을 위해 부처 간 역할 분담, 지방정부⁴⁾의 재정 부담 및 법적 한계 등 현행 제도의 한계를 극복할 체계적인 실행 방안을 마련할 필요가 있음.

- 농어촌 빈집정책 추진체계가 종전 농어촌정비법에서 독립적인 특별법 체제로 격상됨에 따라, 본법의 위상 및 기능에 맞는 정책사무 운영체계를 개편할 필요가 제기됨.
- 이 중에서 농어촌빈집정비법을 통해 신설·변경된 사무에 대한 후속 제도화 과제(시행령·시행규칙·조례·실무지침 등) 중 지방정부 행정실무지침(지침)을 구체화할 필요가 있음. 특별법 시행일(2027. 6. 17.) 전까지 하위법령 위임사항의 정비와 실무 준비가 완료되어야 함.

4) 현 정부가 제9회 중앙지방협력회의에서 '지방자치단체' 대신 '지방정부'라는 용어의 사용을 강조함에 따라(대한민국 정책브리핑 보도자료, 2025. 11. 17.), 본 연구에서는 '지방자치단체' 대신 '지방정부'라는 표현을 원칙적으로 사용함. 이에 따라 광역 지방자치단체와 기초 지방자치단체는 각각 '광역 지방정부(광역정부)'와 '기초 지방정부(기초정부)'로 지칭하고, 시장·군수는 문맥에 따라 '기초 지방정부의 장'으로, 시·도지사·특별자치시장·특별자치도지사는 '광역 지방정부의 장'으로 표현함. 다만, 법령의 조문을 직접 인용하는 경우에는 해당 조문에서 사용하는 법정 용어를 그대로 사용하며, 일부 문맥에서는 '지방자치단체' 또는 '지자체'라는 표현을 사용함.

1.2. 연구 목적

○ 본 연구는 농어촌빈집정비법 제정을 계기로, 지방정부를 중심으로 하는 정책 주체의 역할, 사무, 권한을 명확히 정립하고, 정책실무지침을 비롯한 후속 제도화 과제의 방향과 기준을 제시하는 것을 목적으로 함.

- 농어촌 빈집 정책 추진체계 도출 및 광역·기초 지방정부의 역할 설정
- 기초 지방정부 정책실무지침의 방향과 기준 제시 및 운영 방안 정립

* 본 연구에서는 농어촌빈집정비법상 광역 지방정부의 역할이 기초 지방정부의 정책 실무에 대한 체계적 지원 및 빈집실태조사 및 빈집정보시스템의 총괄 관리로 설정되어 있는 점을 감안하여, 기초 지방정부의 정책실무지침의 방향과 내용을 제시하는 것으로 범위를 한정하고자 함.

- 농어촌빈집정비법 제정 이후의 시행령, 시행규칙 등 후속 제도화 과제 발굴

2. 전국 빈집 실태 분석: 도시·농어촌 비교

2.1. 실태 분석 개요

□ 분석방법 및 자료

○ 본 절에서는 인구주택총조사 통계를 이용하여 2015~2024년 전국 빈집 실태의 변화와 도시(동부) 대비 농어촌(읍·면부) 빈집의 시계열 변화를 분석함.

- 분석 자료는 국가데이터처가 공표한 주택총조사 자료 중에서 건축연도, 주택종류별 미거주 주택(빈집) 통계와 시도별 미거주주택(빈집) 비율 통계 10년 치 자료(2015~2024년)를 활용함.

* 국가데이터처, 주택총조사 건축연도 및 주택의 종류별 미거주 주택(빈집): 전국·17개 시도·동부/읍부/면부, 2015~2024년

* 국가데이터처, 주택총조사 미거주주택(빈집) 비율: 전국·17개 시도, 2015~2024년

- 주택총조사의 빈집은 조사 기준일 현재 사람이 살지 않는 주택으로, 신축·매매·임대·이사·미분양 등 일시적 미거주를 포함함. 따라서 농어촌빈집정비법상 빈집(농어촌빈집정비법, 제2조: 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 주택)보다 넓은 개념이며, 통계 해석 시 이 정의 차이에 유의할 필요가 있음.

* 실제로 총조사 빈집(2020년 151.1만 호)과 부처 실태조사 빈집(같은 시기 국토교통부 약 4.1만 호, 농림축산식품부 약 10.1만 호) 간 집계 차이가 사회적 논란이 된 바 있으며, 이는 조사 목적(총조사: 센서스 국제기준의 미거주 주택 / 부처: 정비 대상인 1년 이상 미거주·미사용 주택)의 차이에서 비롯됨(유기현, 2025).

○ 빈집 수와 빈집 비율의 추세는 동부(도시)와 읍·면부(농어촌)의 빈집 수 및 구성비를 중심으로 분석함.

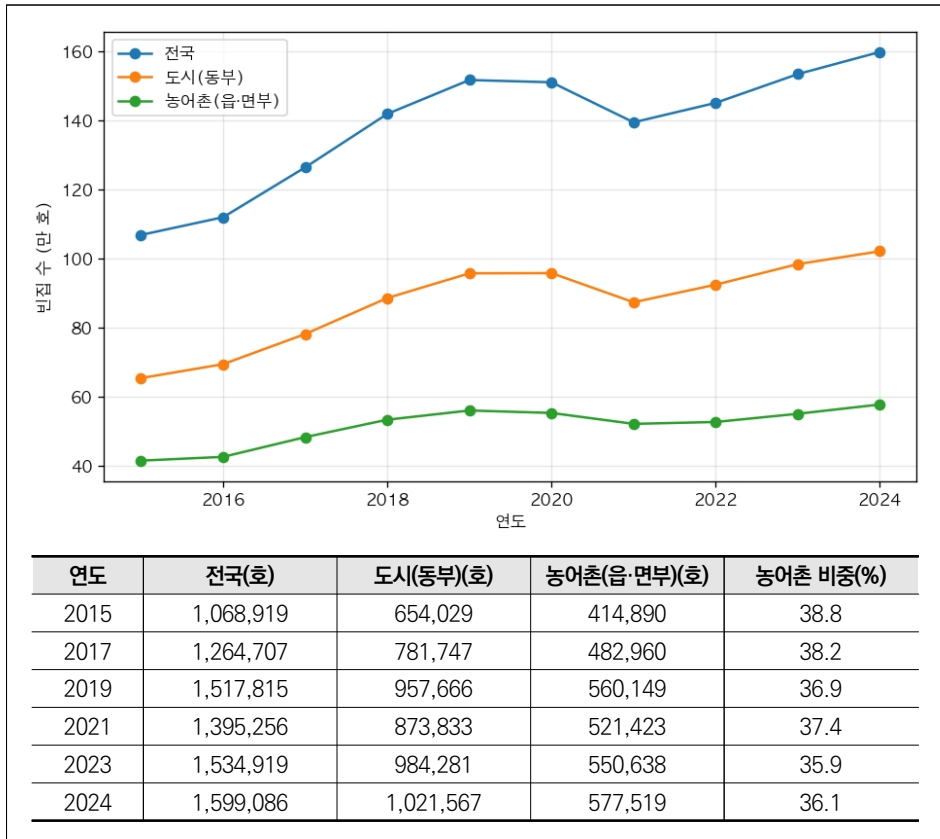
- 도농 구분은 주택총조사의 도시 및 농어촌의 행정구역 구분(동부 및 읍·면부)을 따르며, 읍부와 면부의 합을 농어촌으로 정의함.

2.2. 전국 빈집 규모 및 추세

○ 전국 빈집은 2015년 약 106.9만 호에서 2024년 약 159.9만 호로 10년간 연평균 4.6% 증가하였음(순증가량: 53.0만 호, 49.6%).

- 전국 빈집 비율은 2015년 6.5%에서 2024년 8.0%로 1.5%p 상승하였음. 다만, 주택 총량이 동반 증가하여, 빈집 문제의 심화가 주택 재고 확대와 병행하여 진행되고 있는 추세임.

〈그림 1-1〉 전국 도농별 빈집 수 추이(2015~2024년)



주: 격년 표기, 도농 구분은 동부/읍·면부 기준.

자료: 국가데이터처(검색일: 2026. 6. 20.), 주택총조사(각 연도) 자료를 참고하여 작성함.

2.3. 도시·농어촌 빈집의 비교

○ 농어촌(읍·면부) 빈집은 2015년 41.5만 호에서 2024년 57.8만 호로 16.3만 호(39.2%) 증가하였음.

- 도시(동부) 빈집도 65.4만 호에서 102.2만 호로 56.2% 증가(연평균 증가율 5.1%)하는 등 빈집 증가가 농어촌에 국한되지 않는 전국적 현상으로 나타남.

○ 전국 빈집 중 농어촌 비중은 2015년 38.8%에서 2024년 36.1%로 소폭 하락하였으나, 이를 농어촌 빈집 문제가 완화되는 추세로 파악하기 어려움.

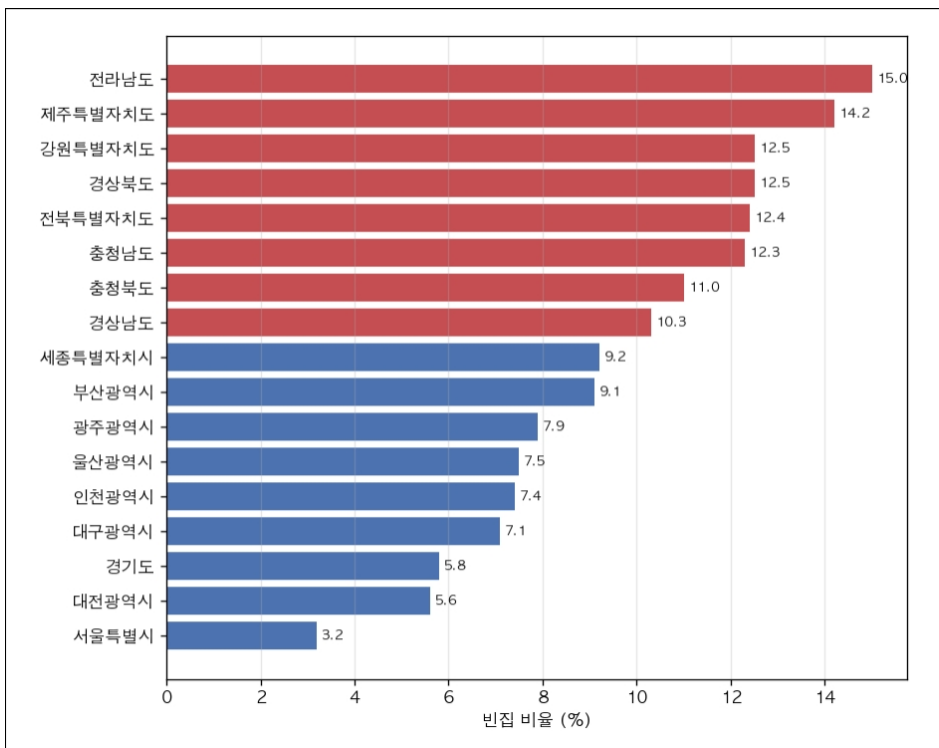
- 주택총조사 빈집에는 미분양·일시적 미거주 주택이 포함되어, 도시 빈집 증가분에는 공동주택 미분양 등 시장 요인이 상당 부분 반영되는 반면, 농어촌 빈집은 인구감소·고령화에 따른 장기 방치 성격이 강함.
- 실태조사 기반의 빈집 연구에서도 같은 차이가 확인됨. 경남 빈집 발생 원인은 도시에서 이사·이전이 52%로 절반 이상인 반면, 농어촌은 방치·공가가 30%로 가장 높고 확인 불가 등 기타 사유가 35%에 달하며, 발생 후 경과 기간도 도시는 5~10년(20%)이 최다이나 농어촌은 20년 이상(20%)이 최다로 나타나 농어촌 빈집의 장기 방치가 심각함을 보임(주희선, 2019).
- 농어촌 빈집의 발생 경로로는 거주자 사망 후 승계인 부재, 청년층 유출이 주된 원인으로 지목되며, 도시는 공공기관 이전·구시가지 쇠퇴, 정비구역 해제, 도심 공동화가 원인으로 구분됨(이소영·주희선, 2020).
- 다양한 자료를 활용한 기타 분석에서도 농어촌에 빈집이 집중되는 경향이 일관되게 확인됨. 전력 사용량 자료 기준으로 전국 빈집의 39.9%가 농어촌에 소재하고 빈집 비율은 도시의 약 1.9배이며(정문수 외, 2020), 정비대상 중심의 행정조사 기준으로는 전국 빈집 약 13.4만 호의 58.3%가 농어촌에 집중되어 있고, 읍 지역은 공동주택 빈집, 면 지역은 노후 단독주택 빈집이 대부분임(한수경 외, 2025).

2.4. 시도별 빈집 비율과 지역 간 격차

○ 2024년 시도별 빈집 비율은 전라남도가 15.0%로 가장 높고, 제주(14.2%), 강원(12.5%), 경북(12.5%), 전북(12.4%), 충남(12.3%) 순이며, 서울(3.2%), 대전(5.6%), 경기(5.8%)가 가장 낮게 나타남.

- 빈집 비율이 높은 상위 시·도는 농어촌 비중이 높은 도(道) 지역에 집중되어 있어, 빈집 문제가 농어촌의 구조적 문제임을 보여줌.
- 2015년 대비 2024년 증감을 보면 제주(+4.7%p), 대구(+3.1%p), 충남(+2.5%p) 등 대부분 시도에서 상승한 가운데, 세종(-11.1%p)은 신도시 입주 진행에 따른 예외적 하락을 보임.

〈그림 1-2〉 시도별 빈집 비율(2024) 및 2015년 대비 증감

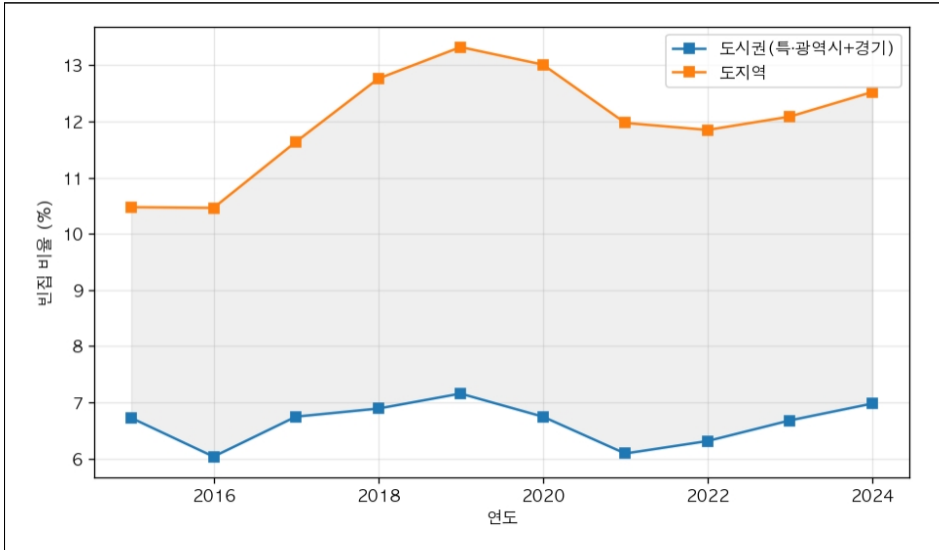


자료: 국가데이터처(검색일: 2026. 6. 20.), 주택총조사(각 연도) 자료를 참고하여 작성함.

- 시도 유형별로 보면, 농어촌 지역이 포함된 광역도 지역(8개 도)의 평균 빈집 비율은 2024년 12.5%로 특·광역시 및 수도권 지역(경기도 포함)의 7.0%보다 5.5%p 높음.

- 격차는 2015년 3.8%p에서 2019년 6.2%p까지 확대된 후 5.5%p 내외에서 고착되어, 지역 간 빈집 격차가 구조적으로 심화되었음.

〈그림 1-3〉 시도 유형별(도시권 vs 도지역) 빈집 비율 격차



자료: 국가데이터처(검색일: 2026. 6. 20.), 주택총조사(각 연도) 자료를 참고하여 작성함.

2.5. 빈집 발생의 요인과 공간적 특성: 선행연구 검토

○ 빈집 발생의 요인에 관한 실증 연구들은 인구구조와 정주환경이 빈집 발생에 영향을 미치는 핵심 요인임을 일관되게 지적함.

- 지역적 특성 중 인구구조(고령화·인구 유출)와 정주환경(주택 노후도·기반 시설)이 빈집 발생에 유의한 영향을 미치며(김현중 외, 2018), 전주시 등급별 빈집 분석에서는 고령인구가 많은 지역에서 불량 빈집 발생 확률이 높고, 도로 접근성과 보육시설·병원 등 편의시설, 토지이용 혼합도는 빈집 발생을 억제하는 요인으로 확인됨(장명준·권성문, 2021).

- 주택 단위에서는 개보수 결함이 있는 경우 빈집 밀집 확률이 2.9배, 1970년 이전 건축 주택은 2.3배 높아, 노후·불량 주택의 방치가 빈집 밀집의 직접 요인으로 확인됨(이소영·주희선, 2020). 필지의 과소·부정형, 접도 불량, 낮은 공시지가 등 미시적 입지 여건도 발생 확률을 높이는 요인임(김도현·주희선, 2021).

○ 빈집 증가가 공간적으로 확산·군집하는 현상이 실증적으로 확인되어, 빈집 문제의 조기 개입과 공간 단위 대응의 필요성을 뒷받침함.

- 2005~2015년 시군구 단위 분석에서 빈집 증가에 유의한 공간적 자기상관이 확인되었고, 증가 군집은 비수도권과 그 인접 도시에, 감소 군집은 수도권에 형성되어 있어 수도권·비수도권 간 차등적 관리 정책과 인접 지자체 간 공동 대응이 제안됨(정수영·전희정, 2019).
- 경남 단독주택 빈집의 공간회귀 분석에서는 행정 경계부·하천변 등 지형·환경이 열악한 지역과 기존 빈집 인근에서 빈집 발생이 높게 나타나(이소영·주희선, 2021), 주변 빈집의 존재 자체가 추가 발생 확률을 높이는 요인으로 확인됨(김도현·주희선, 2021). 이는 방치 빈집이 인근 빈집을 유발하는 확산 구조(이른바 깨진 유리창 효과)임을 보여주며, 빈집 밀집 지역에 대한 구역 단위 대응(농어촌빈집정비법, 제15조: 빈집우선정비구역)의 이론적 근거가 됨.
- 발생 요인은 공간 위계에 따라서도 상이하여, 진주시 구도심 분석에서 고령인구·노후 건축물 비율은 일반주거지역에서 유의하나, 중심상업지역에서는 유의하지 않는 등 용도지역별로 요인이 다르게 작동함(이소영·주희선, 2021b). 이는 빈집 문제의 지역·공간 특성별 접근의 필요성을 시사함.

○ 정책 대응에 관한 선행연구는 조사·정보 기반과 등급 연계 정비의 중요성을 지적함.

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 지자체 빈집정비계획을 비교한 결과, 실태조사에서 확인되는 빈집의 다수는 활용 가능한 1·2등급임에도 정비사업은 재정 한계로 3·4등급 철거에 편중되어, 등급별 특성에 맞는 정비·활용의 균형과 지역 맞춤형 활용계획 수립이 과제로 제시됨(은소영·김수영, 2023).
- 빈집 관리의 기반으로 GIS 기반 빈집관리대장과 위치 검색·통계 제공·의사결정 지원 기능을 갖춘 빈집정보관리시스템의 구축 필요성이 제기된 바 있으며(박성현, 2016), 이는 농어촌빈집정비법의 빈집정보시스템(농어촌빈집정비법, 제11조) 설계에서 여전히 유효한 방향임.

2.6. 시사점

- 빈집 증가는 전국적 현상이나, 주택 재고 대비 부담(빈집 비율)은 농어촌 도(道) 지역에 구조적으로 집중되어 있어 농어촌 특화 정책체계의 필요성을 실증적으로 뒷받침함.
 - 빈집 비율 상위 시도(전남·제주·강원·경북·전북·충남)와 도(道) 지역-도시권 격차의 고착(5.5%p 내외)은, 전국 일률 기준이 아닌 지역 여건을 반영한 차등적 정책 설계(빈집우선정비구역 지정 기준의 지역특성 차등 등 — 제3장 참조)의 근거가 됨.
- 주택총조사 빈집(일시적 미거주 포함)과 농어촌빈집정비법상 빈집(1년 이상 미거주·미사용)의 정의 간극은 정확한 정책 대상 파악을 위한 실태조사·등급산정(농어촌빈집정비법, 제7조)의 중요성을 보여줌.
 - 공표 통계는 정책 대상 빈집의 규모를 과대 또는 부정확하게 반영할 수 있

으므로, 농어촌빈집정비법 시행에 따른 실태조사 체계(제3장 2.1 참조)가 전국 통계와 정합하는 기준으로 설계될 필요가 있음.

- 아울러 도농 간 빈집 통계의 관리 기준 정합(도시: 도시빈집법, 농어촌: 농어촌빈집정비법)은 범정부 종합계획의 기준 일치 방향(제2장 참조)과 연계하여 지속 점검할 필요가 있음.

○ 빈집 증가의 공간적 확산성과 발생 요인의 지역별 이질성은 조기 개입형·공간단위 정책 설계의 근거가 됨.

- 빈집이 인근 빈집을 유발하는 확산 구조(정수영·전희정, 2019; 이소영·주희선, 2021a)를 감안하면, 개별 빈집 단위의 사후 철거를 넘어 밀집 지역의 조기 식별과 구역 단위 선제 대응(농어촌빈집정비법, 제15조: 빈집우선정비구역)이 유효하며, 인접 지자체 간 공동 대응과 수도권·비수도권 차등 관리의 필요성도 뒷받침됨.

○ 실태조사 등급과 정비·활용의 연계는 정책 실효성의 관건임.

- 활용 가능한 1·2등급 빈집이 다수임에도 철거 중심으로 운영되어 온 지자체 정비사업의 한계(은소영·김수영, 2023)는 농어촌빈집정비법의 등급 산정(농어촌빈집정비법, 제7조제4항)-정비계획(농어촌빈집정비법, 제6조)-매입·활용(농어촌빈집정비법, 제18조) 연계 체계가 등급별 차별화된 정비·활용 전략으로 설계되어야 함을 시사함.

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

3.1. 농어촌 빈집 연구 동향

- 농어촌 빈집 관련 연구는 문제 진단(정문수 외, 2020)에서 활용 활성화(심재현 외, 2024), 관리체계 구축(한수경 외, 2025)으로 초점이 이동함.
- 정문수 외(2020)는 국내에서 농촌 빈집을 중심으로 다룬 본격 연구의 출발로서, 한국전력공사 전력 사용량 자료(월 10kWh 이하 주택 기준)와 농림축산식품부 농촌빈집실태조사를 병용하여 전국 실태를 추정함.
 - 2019년 기준 농촌 빈집을 약 26만 가구(농촌 주택의 4.99%)로 추정하고, 전국 빈집의 39.9%가 농촌에 소재하며 빈집 비율이 도시의 약 1.9배(면 지역 6.48%로 읍 지역 3.36%의 약 2배)임을 확인함.
 - 아울러 빈집 발생에는 지리적 입지보다 고령화·과소화의 영향이 크고 빈집이 농어촌 서비스 기준 미달 취약지역에 편중됨을 밝혔으며, 철거 필요 빈집의 소유자 철거 동의 23.7%, 활용 가능 빈집의 소유자 활용 동의 10.1%에 불과한 소유자 동의 부족을 핵심 장애로 진단하고, 정책 방향을 ① 정부·지방정부 추진체계 구체화, ② 소유자의 자발적 관리 유도, ③ 지역사회·민간부문 실천 활성화의 세 축으로 제시함.
- 심재현 외(2024)는 농촌 빈집 실태 추정과 도시민·소유자 의식조사를 토대로 농촌 빈집은행과 빈집재생사업의 지원체계 및 운영 방안을 설계하고, 빈집 거래 활성화 정책의 방향을 제시함.
 - 소유자 조사에서 빈집 발생 원인은 (조)부모님의 사망(52.9%)과 거주·활용 목적 구입 후 미거주(30.3%)가 다수였고, 임대 의향(관심 있음 이상)이 50%

를 상회하나 소유권 복잡성에 따른 매매 곤란 고충(67.8%)이 병존함을 확인함. 이를 토대로 소유자의 실제 매물화 의향이 높지 않은 여건에서 빈집은행 초기의 매물 정보 확보가 거래 활성화의 관건임을 진단함. 또한 농촌 빈집은행 활성화 지원사업이 본격적으로 추진되는 근거를 제공하였음.

○ 한수경 외(2025)는 빈집 발생 요인과 공간적 자기상관 특성에 관한 실증 연구를 통한 정책 과제로 읍·면 유형별 차별화 전략과 면(面) 단위 관리 지침 마련을 제안함.

- 빈집 비율(현황), 최근 3년 증감(추세), 단독주택 비율(구조)의 지표 3축으로 전국 1,403개 읍·면을 9개 유형으로 분류하여, 빈집밀집지역 (빈집 비율 10% 이상)이 740개(52.7%)로 절반을 상회함을 확인하고, 500m 격자 기반 분석과 기계학습 예측으로 마을 수준의 관리 필요 지역에 대한 선별 절차를 제시함.
- 빈집실태조사를 포함한 현행 빈집관리체계의 문제로 실태조사의 시의성 부족(5년 주기), 조사-계획-사업 간 연계 미흡, 빈집우선정비구역의 지정 목적·활용 기준 부재, 도농 이원화 법체계에 따른 행정 일관성 저하를 진단함.

3.2. 농어촌 빈집 정책 제도 관련 연구 동향

○ 빈집 정책 및 제도 관련 연구는 법제 정비, 계획 수립, 정보 기반의 세 흐름으로 전개되어 왔음.

- 법제 측면에서는 소규모주택정비법과 농어촌정비법의 이원 체계가 유지되는 가운데, 도농의 상이한 법령 적용에 대한 대응과 정책대상 범위의 확대가 과제로 제시되었음(유기현, 2025).

- 계획 수립 측면에서는 특례법에 따른 지자체 빈집정비계획을 비교 분석한 결과, 광역 조례는 정비되었으나 기초(자치구) 단위의 수립 지침이 미비하고, 정비사업이 재정 한계로 철거 중심(3·4등급)으로 운영되어 활용 가능 빈집(1·2등급)에 대한 대응이 부족함이 확인되었음(은소영·김수영, 2023).
- 정보 기반 측면에서는 일본 지자체 사례를 토대로 GIS 기반 빈집관리대장과 빈집정보관리시스템의 설계 방향(위치 검색·통계 제공·의사결정 지원·대국민 서비스)이 제안된 바 있음(박성현, 2016).
- 이들 연구는 주로 도시 빈집 법제(특례법)를 준거로 한 것으로, 농어촌 빈집 관련 법 체계하의 정책·제도 연구는 공백 상태임.

3.3. 본 연구의 차별점

- 본 연구는 선행연구에서 제시된 빈집 정책의 방향 및 과제를 종합하여, 중앙 정부, 지방정부, 지역 단위 추진체계 등 정책 주체별로 역할을 설정하고, 종합적인 실행 대안을 도출한다는 점에서 차별성이 있음.
- 선행연구들은 빈집 발생의 심각성 및 문제 진단을 통한 정책 과제를 제시하거나(정문수 외, 2020), 민간부문 중심의 활성화 방안을 제시하고(심재현 외, 2024), 빈집 발생의 지역 유형에 따른 맞춤형 정책 관리 체계를 도출(한수경 외, 2025)하는 등 정책 방향을 제시하는 데 중점을 두었음. 반면, 최근 법제도 개편에 대응한 구체적인 정책 추진체계와 정책 주체별 역할 및 실행 방안을 제시하지 못한 한계가 있음.
- 지방정부 단위에서 작동 가능한 정책거버넌스 구조 및 정책 주체별 역할모형을 도출하기 위해, 지방정부 실무담당자, 중간지원조직 주체, 마을공동체, 민간기업 등 다양한 정책 추진 주체를 대상으로 빈집 문제 인식 및 빈집 정비·활

용 의향, 사업모델 등에 대한 현장 면담조사, 전문가 서면자문조사 등 다양한 방식의 질적 연구 방법을 교차 활용하였음.

- 이를 위해서 본 연구에서는 선행연구에서 시도했던 전국 통계분석을 통한 정량적인 실태분석 방법보다는, 현장 단위에서 작동 가능한 거버넌스 및 정책 추진구조, 이해당사자 간 협업방식 등을 도출하기 위한 질적 연구 방법을 우선적으로 적용하였음.

○ 또한 본 연구는 정책 거버넌스 관점에서 정책 추진 주체의 역할 규정에 따른 지침 및 업무절차 등 구체적인 실무지침 방향을 도출한다는 점에서 정책의 실행력 및 책무성을 제고하는 데 기여할 것으로 판단됨.

- 농어촌빈집정비법 제정에 따라 도출된 정책추진체계(정책 주체별 역할, 사무, 권한)의 틀 안에서 정책 추진 주체(중앙-광역-기초정부 및 지역 파트너십)가 수행할 구체적인 역할 및 실무지침의 방향을 도출하였음.

4. 연구 내용 및 방법

4.1. 연구 내용

□ 농어촌 빈집 정비·활용 관련 법·제도 및 정책 분석 및 한계 진단(제2장)

○ 농어촌빈집정비법 제정과 관련된 현행 법·제도화 추진 내용에 대해 검토 및 분석을 수행함.

- 농어촌빈집정비법 제정 경과(의원 발의 4건·위원회 대안) 및 조문별 신규 대비 분석 작업을 수행함.

- 농어촌빈집정비법상 하위법령 위임사항을 도출함.

○ 중앙정부의 농어촌 및 도시 빈집 관련 정책 추진 현황을 분석함.

- 범정부 종합계획, 농림축산식품부 빈집 정비·활용 지원사업, 정부 부처별 정책사업, 광역·기초 지방정부 추진 등 정책 현황을 살펴봄.
- 현행 농어촌 빈집 정책의 목적 및 내용, 정책수단, 추진체계 등에 대해 전반적으로 검토함.
- 국내 농어촌 지역의 빈집정비계획 및 이행계획 수립을 통한 지역사회 활성화 사례를 분석함.

□ 지방정부 정책실무 운영 실태 및 과제 진단(제3장)

○ 광역·기초 지방정부 및 중간지원조직 실무자 면담조사를 통한 실무 쟁점의 탐색적 도출 작업을 수행함.

○ 전문가 서면자문조사를 통해 정책실무 영역별 실무체계를 진단하고 각 정책 실무영역별 정책 이슈 및 과제를 도출함.

□ 농어촌 빈집 정책 추진체계 및 후속 제도화 방안 도출(제4장)

○ 광역·기초 지방정부의 역할 및 정책 추진체계의 운영 방안을 도출함.

- 수직 거버넌스(중앙-광역-기초정부의 정책적 추진체계 및 역할 분담) 및 수평 거버넌스(광역·기초정부를 비롯하여, 중간지원조직, 지역사회조직, 민간부문 등 파트너십 형성 및 역할 분담)의 실효적 운영을 위한 요건 및 방향을 도출함.

○ 후속 제도화 방안을 기초 지방정부 정책실무지침을 중심으로 도출함.

- 농어촌빈집정비법 제정 이후의 시행령·시행규칙·고시 위임사항 정비 방안, 표준 조례안, 농어촌빈집정비법 신설 제도(빈집정비기금·빈집은행·빈집활용지원센터 등) 등 후속 제도화 방안을 도출함.
- 지방정부 정책실무지침(안)을 작성하여, 정책실무자의 빈집 사무 운영을 위한 구체적인 지침을 제공함.

〈표 1-2〉 농어촌 빈집 관련 정책 이해당사자별 역할 및 권한·의무 사항

주체	핵심 역할	구체적 사무 및 권한
중앙정부 (농식품부 등)	정책 설계자/ 총괄 지원	• 국가 빈집정비 시책(기본방침) 수립 • 교육·홍보, 사업비 보조·용자 등 재정 지원 등
광역정부 (시·도)	정보 허브/ 광역 조정	• 빈집정보시스템 구축·운영 • 기초 지방정부 계획·사업에 대한 행정·재정 지원
기초정부 (시·군·구)	핵심 실행 주체	• (계획) 5년 단위 빈집정비계획·매년 이행계획 수립 • (조사) 실태조사 실시·등급 산정 • (규제) 특정빈집 판정·조치명령·직권철거 • (촉진) 빈집우선정비구역 지정·관리 • (활용) 빈집 매입·공익 활용, 특례 운영
빈집 소유자	1차 관리 책임	• 자발적 정비 노력 및 시책 협조 • 조치명령 이행, 자진 철거 시 지원
민간부문/지역 사회	활용·재생 사업화모델 창출	• (지역사회) 사회적기업·NPO·마을공동체의 공공사업모델 운영 • (민간) 영리 기반 빈집 활용 사업화 • (중간지원) 빈집은행·빈집활용지원센터 등 플랫폼 운영

자료: 연구진 작성.

4.2. 연구 방법

□ 문헌연구 및 법·제도 분석

○ 농어촌빈집정비법과 농어촌정비법의 빈집 관련 조항을 비교·분석함.

- 국내외 빈집 정책·제도 및 선행연구를 검토하여, 범정부·부처·지방정부 정책 자료를 분석함.

□ 통계 분석

- 주택총조사(2015~2024년) 통계를 이용한 전국·도농·시도별 빈집 추세를 분석함.

□ 현장 실무자 면담 및 전문가 서면자문조사

- [현장 실무자 면담] 광역·기초 지방정부 정책실무자 및 중간지원조직 전문가 대상 대면 심층면담을 수행함.

- 농어촌 빈집 정책실무 영역 분석 및 현장 애로점 파악을 위한 탐색적 조사를 통해 서면자문조사 내용을 구체적으로 설계하는 데 활용함.

- [전문가 서면자문조사] 빈집 정책실무 내용을 이해하는 전문가 집단(40명 대상)에 응답 워크북을 발송하여 회수한 33부를 대상으로 수행함.

- 전문가 집단을 5개 집단(학계·연구원, 지방정부 실무자, 중간지원조직·현장 전문가, 민간사업 부문, 공공·관계기관)으로 분류하여, 전문 분야별 심층 문항을 제시함.

- 정책실무 영역 및 횡단주제 매트릭스로 설정된 총 12문항에 대한 응답을 사전 검증(응답 신뢰도 및 유효성 기준)하여, 정책실무 영역 분기(시행령 제정 방안, 정책실무지침 반영, 지방정부 조례 제정 등)를 통해, 전문가 유형별 분석을 수행하고 통합 시사점을 도출하는 절차로 수행함.

2

농어촌 빈집 관련 법·제도 및 정책 현황 검토

1. 농어촌 빈집 관련 법률 검토

1.1. 농어촌빈집정비법 제정 배경

○ 2026년 6월 16일에 제정·공포된 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」(약칭 “농어촌빈집정비법”)은 농어촌에 방치된 빈집을 효율적으로 정비·관리하는데 필요한 사항을 규정함으로써 농어촌의 생활환경을 개선하고 지속가능한 발전에 기여하는 것을 목적으로 함.

- 본 장에서는 총 6장 45개 조문과 부칙으로 구성된 농어촌빈집정비법의 주요 내용을 기존 농어촌정비법의 빈집 관련 규정과 비교·분석하고, 특별법 제정에 따른 주요 제도 변화와 신규 제도 중심으로 정리함.

1.2. 농어촌빈집정비법의 주요 내용⁵⁾

□ 국가 및 지방자치단체, 빈집 소유자 등의 책무

○ 농어촌빈집정비법 제3조에서는 빈집 소유자, 점유자 등이 국가와 지방자치단체의 빈집정비 시책에 적극 협조하고, 빈집 붕괴 등으로 인한 안전사고 예방과 농어촌 경관 훼손 방지를 위해 빈집을 적절히 관리하도록 규정함.

- 기존 농어촌정비법에서는 빈집 소유자 등이 주변 생활환경에 악영향을 미치지 않도록 빈집을 적절하게 관리·정비하도록 규정하고 있었으나, 농어촌 빈집정비법에서는 책무의 주체를 소유자뿐만 아니라 점유자와 관리인까지 확대하고, 국가와 지방자치단체의 빈집정비 시책에 대한 협조 의무를 명시하고 있음.

○ 농어촌빈집정비법 제4조에서는 국가 및 지방자치단체가 빈집정비에 필요한 예산을 확보하고, 관련 시책의 수립·시행과 홍보·교육을 통해 빈집의 적절한 관리와 활용을 촉진하도록 규정함. 또한 국가는 지방자치단체가 실시하는 빈집정비 관련 대책을 위해 정보 수집·제공 및 기타 지원을 하도록 명시함.

- 기존 농어촌정비법은 시장·군수·구청장이 빈집정비계획 수립 및 실시 등 필요한 조치를 마련하도록 책무를 부여하고 있으나, 농어촌빈집정비법에서는 국가 및 지방자치단체의 책무를 규정하고, 그 역할과 지원 범위를 확대함.

⁵⁾ 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/LSW/main.html>)에서의 법률 조문을 참고하여 정리함.

〈표 2-1〉 국가 및 지방자치단체, 빈집 소유자 등 책무 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제65조(빈집에 대한 소유자 등의 책무) 빈집의 소유자들은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다. [전문개정 2020. 2. 11.]	제3조(빈집 소유자등의 책무) 빈집의 소유자(「지방세법」 제107조의 납세의무자를 포함한다)·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 국가와 지방자치단체의 빈집정비를 위한 시책에 적극 협조하여야 하고, 빈집의 붕괴 등에 따른 안전사고 예방 및 농어촌 경관 저해 방지 등을 위하여 빈집을 적절하게 관리하여야 한다.
제65조의2(빈집에 대한 시장·군수·구청장의 책무) 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 수립 및 실시 등 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구하여야 한다. [본조신설 2020. 2. 11.]	제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 빈집정비를 위하여 필요한 예산을 적극 확보하고 관련 시책을 수립·시행하여야 하며, 홍보, 교육 등을 통하여 빈집의 적절한 관리 및 활용의 촉진에 관하여 국민의 이해를 높이도록 노력하여야 한다. ② 국가는 지방자치단체가 실시하는 빈집정비에 관한 대책을 위하여 필요한 정보의 수집 및 제공, 그 밖의 지원을 하도록 노력하여야 한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집정비계획 수립

○ 농어촌빈집정비법 제6조제1항에서는 시장·군수가 빈집의 효율적인 정비를 위해 5년 단위의 빈집정비계획을 수립·시행하도록 규정함. 농림축산식품부장관 또는 해양수산부 장관의 요청이 있거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우에는 계획 수립 이후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토하도록 함.

○ 농어촌빈집정비법은 빈집정비계획에 포함하여야 할 사항을 보다 구체적으로 규정함. 빈집정비 기본방향, 빈집 현황·실태, 빈집정비사업 추진계획 및 시행방법, 재원 조달계획, 빈집 매입·활용, 빈집우선정비구역 지정 등에 관한 사항에 더하여 다음의 사항을 추가로 포함하도록 규정함(제6조제1항).

- 빈집정비의 성과목표(연차별 목표 포함)
- 범죄, 안전사고 예방을 위한 빈집 관리에 관한 사항
- 기존 빈집정비계획의 평가·개선에 관한 사항

- 빈집의 정비 추진을 위한 정보 제공 및 지원에 관한 사항
- 빈집정비에 관한 주민 등의 의견 수렴 및 반영 방안

○ 농어촌빈집정비법 제6조제2항에서는 시장·군수가 빈집정비계획을 수립하거나 변경하려는 경우 사전에 주민 의견을 수렴하고, 심의회 또는 위원회의 심의를 거치도록 규정함. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 해당 절차를 생략할 수 있도록 함.

- 심의기구: 기존 농어촌정비법상의 ‘시·군·구 농업·농촌 및 식품산업정책 심의회 및 수산업·어촌정책심의회’에서 ‘기초농촌공간정책심의회, 시·군·구 수산업·어촌정책심의회, 특별자치시·특별자치도·시·군에 설치되는 도시계획위원회’로 변경됨.

○ 농어촌빈집정비법 제6조제3항에서는 시장·군수가 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우 지체없이 이를 지방의회에 보고하고, 해당 지방자치단체의 공보에 고시하며, 농림축산식품부장관에게 통보하도록 규정함. 아울러 계획에 어촌이 포함된 경우 해양수산부장관에게도 통보하도록 함.

- 기존 농어촌정비법에서는 지방의회 보고 절차 없이 지방자치단체의 공보에 고시하고, 시·도지사를 거쳐 관할 구역의 특성*에 따라 관계 중앙행정기관의 장에게 보고하도록 함.

* 농촌만을 관할하는 경우: 농림축산식품부장관

어촌만을 관할하는 경우: 해양수산부장관

농촌과 어촌을 모두 관할하는 경우: 농림축산식품부장관 및 해양수산부장관

〈표 2-2〉 빈집정비계획의 수립 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제64조(빈집정비계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집의 효율적 정비를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. <개정 2021. 4. 13., 2024. 1. 2.> 1. 빈집의 정비 및 활용의 기본방향 2. 빈집의 현황 및 실태 3. 빈집의 철거·개축·수리·활용 등 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 4. 빈집의 정비 및 활용을 위한 재원조달계획 5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 6. 빈집우선정비구역의 지정에 관한 사항(관할 구역 내에 제64조의7에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건을 충족하는 지역이 있는 경우에 한정한다) 7. 그 밖에 빈집의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 해당 지역 주민의 의견을 듣고 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·군·구 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 「수산업·어촌 발전 기본법」 제8조에 따른 시·군·구 수산업·어촌정책심의회(특별자치시·특별자치도의 경우에는 시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 시·도 수산업·어촌정책심의회를 말한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 시·도지사를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따른 사람에게 보고하여야 한다. <개정 2023. 10. 24.> 1. 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌만을 관할 구역으로 하는 시장·군수·구청장의 경우: 농림축산식품부장관 2. 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌만을 관할 구역으로 하는 시장·군수·구청장의 경우: 해양수산부장관 3. 제1호에 따른 농촌과 제2호에 따른 어촌 모두를 관할 구역으로 하는 시장·군수·구청장의 경우: 농림축산식품부장관과 해양수산부장관 ④ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. <신설 2021. 4. 13.> ⑤ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요	제6조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수는 빈집의 효율적인 정비를 위하여 제34조에 따른 지침고시에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. 다만, 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관이 요청하거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다. 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비의 성과목표(연차별 목표를 포함한다) 3. 빈집의 현황 및 실태 4. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 5. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 6. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 7. 범죄, 안전사고 예방을 위한 빈집 관리에 관한 사항 8. 기존 빈집정비계획의 평가 개선에 관한 사항 9. 빈집우선정비구역의 지정에 관한 사항(관할 구역에 제15조에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건을 충족하는 지역이 있는 경우에 한정한다) 10. 빈집정비 추진을 위한 정보 제공 및 지원에 관한 사항 11. 빈집정비에 관한 주민 등의 의견 수렴 및 반영 방안 12. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수는 빈집정비계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 해당 지역 주민의 의견을 듣고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 심의회 또는 위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」 제33조에 따른 기초농촌공간정책심의회(특별자치시·특별자치도의 경우에는 광역농촌공간정책심의회를 말한다) 2. 「수산업·어촌 발전 기본법」 제8조에 따른 시·군 수산업·어촌정책심의회(특별자치시·특별자치도의 경우에는 시·도 수산업·어촌정책심의회를 말한다) 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군에 설치하는 도시계획위원회 ③ 시장·군수는 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 이를 지방의회에 보고하고 해당 지방자치단체의 공보에 고시하며 농림축산식품부장관에게 통보하여야 한다. 다만, 「수산업·어촌 발전 기

(계속)

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2021. 4. 13.> [전문개정 2020. 2. 11.]	본법 제3조제6호에 따른 여촌이 포함된 경우 해양수산부장관에게도 통보하여야 한다. ④ 시장·군수는 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. ⑤ 「지방자치법」 제10조제2항에 따라 설치된 도농(都農) 복합형태의 시의 시장이 제1항 각 호의 사항을 포함하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 따른 빈집정비에 관한 계획을 수립한 경우에는 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립한 것으로 본다. ⑥ 빈집정비계획 및 이행계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집 실태조사

○ 농어촌빈집정비법 제7조제1항에 따라 시장·군수는 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위해 빈집 실태조사를 실시해야 함.

- 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관의 요청이 있거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 실태조사를 실시할 수 있는 근거를 신설하여 조사의 탄력성을 강화함.
- 실태조사 항목도 기존 농어촌정비법에서 규정한 빈집의 소재 현황, 관리 상태 및 방치기간, 소유자 및 권리관계, 빈집 및 그 대지에 설치된 시설·인공구조물 등 현황 외에 빈집 여부의 확인, 빈집의 위해성이 주변 지역에 미치는 영향을 추가함.

○ 시장·군수 또는 전문기관의 장은 빈집 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계인에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있음(농어촌빈집정비법, 제7조제3항). 또한 시장·군수는 빈집 여부를 확인하는 경우 빈집의 상태와 위해성 등을 고려하여 빈집의 등급을 산정하여야 함(제7조제4항). 이는 기존 농어

촌정비법에서 규정하지 않았던 사항으로, 실태조사의 신뢰성을 높이고 빈집을 등급별로 체계적으로 관리할 수 있는 제도적 기반을 마련한 것으로 볼 수 있음.

〈표 2-3〉 빈집실태조사 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제64조의2(빈집실태조사) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사(이하 “빈집실태조사”라 한다)를 실시하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.> 1. 빈집의 소재 현황 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간 3. 빈집의 소유자 및 권리관계 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 빈집실태조사를 대행하게 할 수 있다. ③ 빈집실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2020. 2. 11.]	제7조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수는 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집 정비·관리를 위하여 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 실시하여야 한다. 다만, 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관이 요청하거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 실태조사를 실시할 수 있다. 1. 빈집 여부의 확인 2. 빈집의 소재 현황 3. 빈집의 관리 상황 및 방치기간 4. 빈집의 소유자 및 권리관계 5. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 6. 빈집의 위해성이 주변지역에 미치는 영향 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수는 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다. ③ 시장·군수 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계인에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. ④ 시장·군수는 제1항제1호에 따라 빈집 여부를 확인하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다. ⑤ 실태조사의 방법·절차, 빈집 등급 산정 결과 통보 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집 관련 자료·정보 이용 및 요청

○ 농어촌빈집정비법 제10조제1항에서는 시장·군수 또는 전문기관의 장이 빈집 실태조사를 위해 필요한 경우 ① 주민등록 전산정보, ② 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과 및 고지 내역, ③ 토지·건축물대장, ④ 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있도록 규정함.

○ 같은 조 제2항에서는 시장·군수가 제1항의 목적을 달성하기 위하여 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있도록 규정함. 또한 제5항에서는 국가 또는 지방자치단체가 발급하는 관련 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 않도록 규정하고 있음.

- 이는 기존 농어촌정비법에 비해 토지·건축물대장 및 등기사항증명서 등 자료의 수집·이용 근거를 명시적으로 확대하고, 관련 서류의 발급 수수료 면제 규정을 추가한 것임.

〈표 2-4〉 빈집 등에 관한 자료 또는 정보 이용 및 요청 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제64조의5(빈집에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수·구청장 또는 제64조의2제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다. ② 시장·군수·구청장은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보의 수집·이용 및 요청·제공은 「개인정보 보호법」에 따른다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. [본조신설 2020. 2. 11.]	제10조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수 또는 제7조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다. 1. 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다) 2. 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과 및 고지 내역 3. 토지대장 및 건축물대장 4. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보 ② 시장·군수는 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보의 수집·이용 및 요청·제공은 「개인정보 보호법」에 따른다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ⑤ 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집정보시스템 구축·운영

○ 농어촌빈집정비법 제11조제1항에서는 시·도지사 등이 빈집 관련 정보를 종합적으로 관리하고, 빈집정비에 필요한 정보를 제공하기 위하여 빈집정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 규정함.

* 기존 농어촌정비법에서는 기초 지방정부가 빈집정보시스템을 구축·운영하도록 규정하였으나, 농어촌빈집정비법에서는 그 주체를 광역 지방정부로 변경하여 빈집정보시스템의 구축·운영을 수행하도록 함.

- 같은 조 제4항에서는 시·도지사 등이 대통령령으로 정하는 전문기관으로 하여금 빈집정보시스템을 통합하여 구축·운영하도록 할 수 있도록 규정함.
또한 기존 농어촌정비법에는 없던 국가의 행정적·재정적 지원 근거를 새롭게 마련하여 빈집정보시스템의 안정적인 구축·운영 기반을 강화함.

〈표 2-5〉 빈집정보시스템 구축·운영 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) ① 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다. ② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다. ③ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다. ⑤ 시장·군수·구청장은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집우선정비구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할 경찰서장에게 지체 없이 제공하여야 한다. <개정 2024. 1. 2.> ⑥ 시장·군수·구청장은 빈집을 활용하기 위한 목적의	제11조(빈집정보시스템의 구축·운영) ① 통합특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(제주특별자치도지사를 제외한다. 이하 “시·도지사”라 한다)와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다. ② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다. ③ 시·도지사와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 빈집정보시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ④ 시·도지사와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 통합하여 구축·운영하게 할 수 있으며, 국가는 이에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ⑤ 시·도지사와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행

(계속)

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보 시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. ⑦ 그 밖에 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2020. 2. 11.]	정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다. 이 경우 빈집우선정비구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할 구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공하여야 한다. ⑥ 시·도지사와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다. ⑦ 그 밖에 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집정비사업 시행

○ 농어촌빈집정비법에서는 기존 농어촌정비법에 비해 빈집정비사업의 시행방법, 시행자 지정, 사업시행계획의 인가 및 고시 등에 관한 규정을 새롭게 마련함.

○ 농어촌빈집정비법 제12조에 따르면, 빈집정비사업은 다음 방법으로 시행할 수 있도록 규정함.

- 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등 설치
- 빈집을 철거하지 않고 개축·증축·대수선하거나 용도 변경
- 빈집 철거
- 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용 시설 등 설치

○ 농어촌빈집정비법 제13조에서는 시장·군수 또는 빈집 소유자가 빈집정비사업의 전부 또는 일부에 대해 직접 시행하거나 한국농어촌공사, 한국토지주택공사, 한국어촌어항공단, 지방공사, 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익

법인, 그 밖에 대통령령으로 정하는 법인·단체 등을 지정하여 시행할 수 있도록 규정함.

○ 농어촌빈집정비법 제14조에서는 사업시행계획의 인가 및 고시에 관련된 규정을 다음과 같이 명시함.

- 사업시행자는 개축, 증축, 대수선, 용도 변경 또는 철거 후 개발을 수반하는 정비사업을 시행하려는 경우, 사업시행계획서를 작성하여 시장·군수의 인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 동일한 절차를 거치도록 함. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 시장·군수에게 신고하도록 규정함(제14조제1항).
- 시장·군수는 특별한 사유가 없는 한 사업시행계획서 제출한 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하도록 규정함(제14조제2항).
- 시장·군수는 사업시행계획을 인가 또는 변경 인가한 경우 그 내용을 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 경미한 변경 사항은 고시를 생략할 수 있도록 규정함(제14조제3항).

〈표 2-6〉 빈집정비사업 시행 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제12조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다. 1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법 2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법 3. 빈집을 철거하는 방법 4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법
〈신설〉	제13조(빈집정비사업 시행자) ① 빈집정비사업의 전부 또는 일부에 대하여는 시장·군수 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 시장·군수가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 지정하여 시행하게 할 수 있다. 1. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 설립된 한국농어촌공사

(계속)

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
	2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 3. 「어촌·어항법」 제57조에 따른 한국어촌어항공단 4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사 5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 6. 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립된 협동조합 7. 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 8. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인 9. 그 밖에 시장·군수가 빈집정비사업의 시행에 적합하다고 인정하는 대통령령으로 정하는 법인·단체 등 ② 시장·군수는 제1항에 따라 빈집정비사업을 시행하는 자(시장·군수인 경우는 제외한다. 이하 “사업시행자”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 변경할 수 있다. 1. 제35조제1항에 따라 인가 또는 지정이 취소된 경우 2. 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 빈집정비사업의 목적을 달성하기 어렵다고 시장·군수가 인정하는 경우 ③ 시장·군수는 빈집정비사업(제32조에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외한다)을 시행하는 경우에는 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 제14조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다.
〈신설〉	제14조(사업시행계획의 인가 및 고시) ① 사업시행자는 제12조제2호 또는 제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 사업시행계획서를 작성하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수에게 신고하여야 한다. ② 시장·군수는 특별한 사유가 없으면 제1항에 따른 사업시행계획서(사업시행계획서의 변경을 포함한다)가 제출된 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. ③ 시장·군수는 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수가 직접 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 변경인가(시장·군수가 직접 작성한 사업시행계획서를 변경한 경우를 포함한다)를 하는 경우에는 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따라 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집우선정비구역 지정

○ 농어촌빈집정비법 제15조제1항에서는 시장·군수가 빈집이 증가하고 있거나

빈집 비율이 높은 지역 중 다른 법령에 따른 빈집정비사업이 추진되지 않는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있도록 규정함.

○ 농어촌빈집정비법에서는 빈집우선정비구역의 지정·관리 체계를 다음과 같이 구체화함.

- 농어촌빈집정비법 제15조제3항에서는 빈집우선정비구역의 지정기간을 5년 이내로 정하고, 제4항에서는 사업 추진 상황 등을 고려하여 주민 의견을 수렴한 후 타당성이 인정되는 경우 3년의 범위에서 지정기간을 연장할 수 있도록 함. 이는 기존 농어촌정비법에는 없었던 지정기간 및 연장 절차를 새롭게 규정한 것임.
- 같은 조 제5항에서는 시장·군수가 관할 경찰서장 및 소방서장의 협조를 받아 빈집우선정비구역 내 안전사고 및 범죄 발생을 예방하기 위해 위험 표시 설치 등 필요한 조치를 하도록 규정함. 이는 기존 농어촌정비법에 비해 구체적인 안전관리 조치 규정을 강화한 것임.
- 같은 조 제6항에서는 시장·군수가 빈집의 소유자 등과 그 밖의 이해관계인이 알 수 있도록 빈집우선정비구역의 지정, 관련 계획의 수립·인가 내용 및 기타 사업 시행에 관한 사항을 공보·일간신문 또는 인터넷에 게시하는 등의 방법으로 공개하도록 규정함. 또한 제7항에서는 사업시행자가 빈집정비사업이 시행되는 지역에 사무소를 두도록 하고, 권리자가 관련 서류나 도면의 열람 또는 복사를 요청하는 경우 개인정보를 제외하고 이를 허용하도록 규정함. 이는 기존 농어촌정비법에는 없었던 규정으로, 정보공개 및 열람권 관련 규정을 신설하여 사업 추진의 투명성과 이해관계인의 권리 보호를 강화한 것임.

〈표 2-7〉 빈집우선정비구역 지정 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제64조의7(빈집우선정비구역) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다. 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 ② 제1항에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다. ③ 관할 시·도경찰청장 및 시·도소방본부장은 제1항에 따라 지정된 빈집우선정비구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다. [본조신설 2024. 1. 2.]	제15조(빈집우선정비구역 지정) ① 시장·군수는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다. 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 다른 법령에 따른 빈집정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 ② 제1항에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다. ③ 시장·군수는 빈집우선정비구역의 지정 목적 달성을 위하여 필요한 기간을 정하여 고시하여야 한다. 이 경우 지정 기간은 5년을 초과할 수 없다. ④ 제3항에도 불구하고 시장·군수는 같은 항에 따른 지정 기간이 만료되기 전에 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 3년의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 1. 빈집정비사업 추진 상황을 고려하여 기간 연장이 불가피하다고 인정되는 경우 2. 해당 구역의 주민 의견을 수렴하여 타당성이 인정되는 경우 ⑤ 시장·군수는 관할 경찰서장 및 소방서장의 협조를 받아 제1항에 따라 지정된 빈집우선정비구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 위험 표지를 설치하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. ⑥ 시장·군수는 빈집의 소유자등과 그 밖의 이해관계인이 알 수 있도록 다음 각 호의 사항을 공보·일간신문 또는 인터넷에 게시하는 등의 방법으로 공개하여야 한다. 제4항에 따라 지정 기간을 연장하는 경우에도 또한 같다. 1. 빈집우선정비구역의 지정 및 관련 계획의 수립 인가 내용 2. 그 밖에 빈집정비사업의 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 사항 ⑦ 사업시행자는 빈집우선정비구역의 빈집정비사업이 시행되는 지역에 대통령령으로 정하는 바에 따라 사무소를 두고, 빈집정비사업이 시행되는 지역의 건축물 등에 대하여 관리자가 제6항 각 호에 관한 서류나 도면 등의 열람이나 복사를 요청하는 경우에는 개인의 신상정보를 제외하고 열람이나 복사를 할 수 있도록 하여야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인의 부담으로 할 수 있다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 보조 및 용자

○ 농어촌빈집정비법 제21조에서는 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수가 사업시행자의 빈집정비사업에 드는 비용의 일부를 보조하거나 출자·용자 또는 용자 알선을 할 수 있도록 규정하고 있음.

- 이는 기존 농어촌정비법에는 없었던 규정으로, 빈집정비사업의 원활한 추진을 위한 재정지원 근거를 마련한 것임.

〈표 2-8〉 보조 및 용자 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제21조(보조 및 용자 등) ① 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다. ② 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 시장·군수 또는 한국농어촌공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. 1. 제6조에 따른 빈집정비계획 수립 비용 2. 실태조사 비용 3. 빈집정비사업 비용

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 조세 및 부담금의 감면

○ 농어촌빈집정비법 제23조에 따라 국가와 지방자치단체는 빈집정비사업을 원활하게 추진하기 위해 필요한 경우 사업시행자에 대한 조세 및 각종 부담금을 감면할 수 있음.

- 제23조제1항에서는 법인세, 소득세, 취득세, 등록면허세 및 재산세 등 조세를 감면할 수 있도록 규정하고, 제2항에서는 농지보전부담금, 대체초지 조성비, 대체산림자원조성비, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설부담금 등 각종 부담금을 감면하거나 부과하지 않을 수 있도록 규정함.
- 이는 기존 농어촌정비법에 비해 조세 감면 및 각종 부담금 완화에 대한 지원 근거를 새롭게 도입한 것임.

〈표 2-9〉 조세 및 부담금의 감면 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제23조(조세 및 부담금의 감면 등) ① 국가와 지방자치단체는 빈집정비사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세를 감면할 수 있다.

(계속)

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
	② 국가 및 지방자치단체는 빈집정비사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에 대하여 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」, 「환경개선비용 부담법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에서 정하는 바에 따라 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집은행사업 시행

○ 농어촌빈집정비법 제28조제1항에서는 지방자치단체의 장이 관할 구역 내 빈집의 거래를 활성화하고 효율적인 활용 기반을 조성하기 위해 다음과 같은 빈집은행사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있음.

- 빈집 매매·임대차에 관한 사업
- 빈집 가격, 거래동향 등 관련 정보의 수집·제공
- 빈집 매입사업
- 빈집 임대 등의 수탁사업

〈표 2-10〉 빈집은행사업 시행 관련 조항

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제28조(빈집은행사업의 시행) ① 지방자치단체의 장은 관할 구역 내 빈집의 거래를 활성화하고 효율적인 활용 기반을 조성하기 위하여 다음 각 호의 사업(이하 “빈집은행사업”이라 한다)을 시행할 수 있다. 1. 빈집의 매매·임대차에 관한 사업 2. 빈집의 가격, 거래동향 등에 관한 정보의 수집·제공 3. 빈집의 매입사업 4. 빈집의 임대 등의 수탁사업 ② 지방자치단체의 장은 빈집은행사업의 일부를 제29조에 따른 빈집활용지원센터에 위탁하여 수행하게 할 수 있다. ③ 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관은 지방자치단체의 빈집은행사업 시행에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ④ 빈집은행사업의 운영기준, 위탁 요건 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 빈집활용지원센터 설치 및 운영

○ 농어촌빈집정비법 제29조제1항에 따라 지방자치단체의 장은 빈집의 효율적 활용을 지원하기 위해 빈집활용지원센터를 설치·운영하거나, 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관 또는 단체를 센터로 지정할 수 있음.

- 같은 조 제2항에서는 해당 센터가 수행하는 업무를 규정하고 있으며, 제3항에서는 지방자치단체가 센터 운영에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산 범위에서 지원할 수 있도록 근거를 제시함.

○ 농어촌빈집정비법에서는 빈집활용지원센터의 주요 업무를 다음과 같이 규정함.

- 지역별 빈집 현황 및 활용 가능성에 대한 기초조사
- 빈집의 공간적 특성에 관한 현장조사
- 빈집 활용 관련 주민 의견 수렴 및 지역 협의체 구성·운영 지원
- 빈집의 활용방안에 관한 상담 및 정보 제공
- 그 밖에 빈집의 효율적 활용을 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무

〈표 2-11〉 빈집활용지원센터 설치 및 운영

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제29조(빈집활용지원센터) ① 지방자치단체의 장은 빈집의 효율적인 활용을 지원하기 위하여 빈집활용지원센터(이하 “센터”라 한다)를 설치하여 운영하거나, 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관 또는 단체를 센터로 지정할 수 있다. ② 센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 지역별 빈집 현황 및 활용 가능성에 대한 기초조사 2. 빈집의 공간적 특성에 관한 현장조사 3. 빈집 활용 관련 주민 의견 수렴 및 지역 협의체 구성·운영 지원 4. 빈집의 활용방안에 관한 상담 및 정보 제공 5. 그 밖에 빈집의 효율적인 활용을 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무 ③ 지방자치단체는 센터가 제2항 각 호에 따른 업무를 수행하는 데 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다. ④ 센터의 설치·지정 및 운영 기준 등에 필요한 사항은 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정한다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

□ 특정빈집 관련 조항

○ 농어촌빈집정비법 제30조에서는 특정빈집의 신고, 확인 및 조사 절차를 구체적으로 규정함.

- 제30조제1항에서는 누구든지 특정빈집으로 의심되는 빈집을 관할 시장·군수에게 신고할 수 있도록 명시함.
- 시장·군수는 신고를 접수받은 경우 현장조사를 실시하여야 하며(제30조제2항), 조사 결과 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 등급의 빈집은 특정빈집으로 판정할 수 있음(제30조제3항).
- 또한 신고가 없더라도 실태조사 결과 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요하다고 인정되는 경우에는 특정빈집으로 판정할 수 있도록 규정함(제30조제4항).
- 이는 기존 농어촌정비법에 비해 특정빈집의 판정 기준과 절차를 구체화하고, 신고 여부와 관계없이 특정빈집을 판정할 수 있는 근거를 마련한 것임.

○ 농어촌빈집정비법 제31조에서는 특정빈집에 대한 행정지도 규정을 두고 있으며, 시장·군수는 특정빈집 소유자 등에게 특정빈집 판정 사실을 알리고, 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 별목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 지도하도록 함.

○ 이어서 농어촌빈집정비법 제32조에서는 특정빈집 철거 등 일련의 절차를 다음과 같이 규정하고 있음.

- 시장·군수는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 특정빈집 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 함(제32조제1항).
- 조치 명령을 받은 소유자는 특별한 사유가 없는 한 60일 이내에 조치를 이

행해야 하며, 부득이한 경우에는 1회에 한하여 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있도록 규정함(제32조제2항).

○ 농어촌빈집정비법 제33조에서는 국가 및 지방자치단체가 시장·군수의 철거 명령을 자진하여 이행한 특정빈집 소유자에 대해 영농·영어 등 목적으로 주택 개량을 희망하는 경우 농어촌주택개량자금을 우선 지원할 수 있도록 규정하고 있음.

- 이는 기존 농어촌정비법에 비해 자진 철거 이행자에 대한 인센티브 규정을 새롭게 도입한 것임.

〈표 2-12〉 특정빈집 관련 조항 비교

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제65조의3(특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사) ① 누구든지 빈집을 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈집(이하 “특정빈집”이라 한다)으로 인식한 경우 이를 해당 빈집이 소재한 지역의 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따른다. 1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우 2. 위생상 유해 우려가 있는 경우 3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 ② 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 빈집에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장조사를 실시하여야 한다. [본조신설 2020. 2. 11.]	제30조(특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사) ① 누구든지 빈집을 특정빈집으로 인식한 경우 이를 해당 특정빈집이 소재한 지역의 관할 시장·군수에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」에 따른다. ② 시장·군수가 제1항에 따른 특정빈집에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장조사를 실시하여야 한다. ③ 시장·군수는 제2항에 따른 현장조사 결과 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집의 등급에 해당하는 경우 특정빈집으로 판정할 수 있다. ④ 시장·군수는 제1항에 따른 신고를 접수하지 아니한 경우에도 실태조사 결과 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집으로 인정되면 이를 특정빈집으로 판정할 수 있다.
제65조의4(특정빈집에 대한 행정지도) ① 시장·군수·구청장은 특정빈집의 소유자등에 대하여 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 한다. ② 그 밖에 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터 제51조까지의 규정에 따른다. [본조신설 2020. 2. 11.]	제31조(특정빈집에 대한 행정지도) ① 시장·군수는 특정빈집의 소유자등에 대하여 제30조제3항 및 제4항에 따른 특정빈집 판정 사실을 알리고 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 한다. ② 제1항에 따른 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터 제51조까지에 따른다.

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 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 있다. <개정 2024. 1. 2.> ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 조치 명령(개축·수리는 제외한다)을 받은 자가 정당한 사유 없이 그 명령을 이행하지 아니할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집에 대하여 철거 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 조치 명령을 받은 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치에 소요된 비용을 징수할 수 있다. <개정 2024. 1. 2.> ③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 철거할 특정빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문 및 홈페이지에 공고한 날부터 60일 이내에 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다. ④ 시장·군수·구청장은 제2항 또는 제3항에 따라 특정빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다. <개정 2024. 1. 2.> ⑤ 제4항에도 불구하고 빈집 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 보상액에 해당하는 금액을 공탁하여야 한다. <신설 2024. 1. 2.> ⑥ 시장·군수·구청장은 제2항 또는 제3항에 따라 특정빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다. <개정 2024. 1. 2.> [본조신설 2020. 2. 11.]	제32조(특정빈집의 철거 등) ① 시장·군수는 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 해당 특정빈집 소유자에게 철거·개축·수리 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. ② 제1항에 따른 철거등 필요한 조치 명령을 받은 특정빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 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 있다. ③ 시장·군수는 제1항에 따른 조치 명령(개축·수리는 제외한다)을 받은 자가 특별한 사유 없이 그 명령을 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 특정빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 철거등 조치 명령을 받은 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거등 필요한 조치에 소요된 비용을 「행정대집행법」에 따라 징수할 수 있다. ④ 시장·군수는 제3항에 따라 철거할 특정빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 특정빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 특정빈집 소유자가 특정빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다. ⑤ 시장·군수는 제3항 또는 제4항에 따라 특정빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 특정빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수는 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다. ⑥ 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다. 1. 특정빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우 2. 특정빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우 3. 압류나 가압류에 따라 보상비 지급이 금지된 경우 ⑦ 시장·군수는 제3항 또는 제4항에 따라 특정빈집을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 특정빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

(계속)

농어촌정비법	농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법
〈신설〉	제33조(자진 철거자에 대한 지원) 국가 및 지방자치단체는 제32조제1항에 따른 시장·군수의 철거명령을 자진하여 이행한 특정빈집의 소유자가 영농(營農) 및 영어(營漁) 등의 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 농어촌정비법 제67조에 따른 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있다.

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 농어촌정비법 및 농어촌 빈집 정리 및 관리에 관한 특별법.

2. 농어촌 빈집 관련 정책 현황 검토

2.1. 중앙정부 정책 추진 현황

2.1.1. 범정부 빈집 관련 종합 대책

가. 국정과제⁶⁾

○ 현 정부 123대 국정과제 ‘70. 균형성장과 에너지 전환을 선도하는 농산어촌’에서는 주거, 일자리, 생활서비스 및 기본소득 중심으로 농촌의 정주여건을 개선하고 생활인구를 확대하는 것을 목표로 하고 있음.

- 농촌공간계획에 따른 농촌특화지구 육성(시·군별 1개소)을 통해 농촌공간을 정주·산업·경관 등 기능별로 재편하고, 빈집 재생과 인프라 확충*을 추진하고자 함.

* 농어촌 빈집 7.8만 호를 창업·관광 공간 등으로 정비 및 재생

* 재생거점마을(시군별 1개소) 조성, 산촌 체류형 쉼터 도입, 농촌 체류형 복합단지(18개소) 확대 등 생활 인프라 조성 및 귀농·귀촌 지원 예산 복원

⁶⁾ 대한민국 정부(2025), 이재명정부 123대 국정과제를 참고하여 정리함.

나. 범정부 빈집 관리 종합계획⁷⁾

○ 2025년 5월, 행정안전부, 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 4개 부처 공동으로 「범정부 빈집 관리 종합계획」을 발표함.

- 해당 종합계획은 국가 차원의 빈집 관리체계를 마련하고, 시·군·구 빈집 정비 역량을 강화하는 한편, 빈집 소유자의 자발적 빈집 정비와 활용을 강화하기 위한 국가 차원의 종합계획으로 총 4대 전략 15개 추진과제로 구성됨.
- 4대 추진전략에는 ① 전국 단위의 빈집 관리체계 구축, ② 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원, ③ 지자체 빈집 정비 역량 강화, ④ 민간의 자발적 정비·활용 유도 등 내용이 포함됨.

○ (전국 단위의 빈집 관리체계 구축) 법령상 국가 및 시·도의 빈집 관리책무와 역할을 신설하고 빈집통합정보 플랫폼을 구축하여 국가, 지방정부, 민간이 협력적으로 빈집을 관리할 수 있는 기반을 마련하고자 함.

- 농어촌빈집정비법 제정을 통해 농어촌정비법과 소규모주택정비법상 다르게 규정되어 있던 빈집 정의 등 관리 기준을 일원화하고자 함.
- 아울러 도시·농어촌 지역별 특성을 고려한 다양한 특례와 제도를 신설하고, 빈집애(愛) 플랫폼을 활용하여 빈집의 발생·정비·철거·활용 등 생애주기별 정보를 관리하며, 전국 단위의 빈집 관리체계를 강화하고자 함.

⁷⁾ 관계부처합동 보도자료(2025. 5. 1.), “4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표”를 참고하여 정리함.

〈표 2-13〉 도시·농어촌 간 빈집 정비안

구분	현행		정비안	
	도시(국토부)	농어촌(농식품부·해수부)	도시	농어촌
빈집 정의	주택 (무허가 미포함)	주택, 건축물	주택(무허가 포함)	
이행계획 수립	해당 없음	매년	매년	
실태조사	정비계획 수립(5년) 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시·도지사	시장·군수·구청장	시·도지사	

자료: 관계부처합동 보도자료(2025. 5. 1.), “4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표”.

○ (빈집 정비·활용 및 안전확보 지원) 인구감소지역 내 빈집을 활용한 지역 맞춤형 정비사업이 활성화될 수 있도록 관련 내용을 ‘2026년 지방소멸대응기금 지침’에 반영하고, 빈집정비 및 활용 우수사례를 발굴하여 다른 지자체로 확산하고자 함.

- 정부의 다양한 사업을 활용하여 농어촌 빈집을 리모델링함으로써 생활인구, 귀농어·귀촌 예정자, 청년 등을 위한 주거·업무·문화 공간을 마련하고자 함.
- 또한 도시지역 내 빈집을 철거·정비하여 주차장·공원 등 주거 기반시설로 변모할 수 있도록 기존 ‘뉴·빌리지 사업’ 내 빈집특화 유형을 신설하고자 함.

○ (지자체 빈집 정비 역량 강화) 시·군·구 내 도시·농어촌 부서 간 이원화된 빈집 관리 업무체계를 통합할 수 있도록 참고 조례안을 수립하고, 인구감소지역 등 보다 적극적인 빈집 정비가 필요한 시·군·구에는 빈집전담부서 운영도 지원할 계획임.

○ (민간의 자발적 정비·활용 유도) 빈집 철거 이후 조세 부담이 증가하는 문제를 해결하기 위해, 철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담완화 적용 기간을 현행 5년에서 공공활용 기간 전체로 확대할 계획임.

- 또한 빈집 철거 후 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과세율(10%p) 배제 기간을 기존 2년에서 5년으로 확대할 계획임.
- 민간의 빈집 활용을 활성화할 수 있도록 농어촌 지역 내 빈집을 활용한 ‘농어촌 빈집재생민박업’을 신설하고, 빈집 소유자 대신 빈집을 관리·운영하는 ‘빈집관리업’도 신설하고자 함.
- 빈집 실태조사 등을 통해 거래를 희망하는 빈집을 발굴하고, 전국의 빈집 목록과 기본정보를 빈집애(愛) 플랫폼 등을 통해 공개하고자 함.
- 농림축산식품부는 2025년부터 ‘농촌 빈집은행 활성화 지원사업’을 통해 중개인의 빈집정보 구체화·매물화 활동을 지원하고, 해당 빈집정보를 부동산 거래 플랫폼 등에 등록하게 함으로써 농촌 빈집 거래를 활성화할 계획임.

다. 전국 빈집실태조사 통합 지침⁸⁾

○ 2023년 6월, 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부는 공동으로 「전국 빈집실태조사 통합 지침」을 마련하여 도시와 농어촌 빈집 관리의 체계화 및 일원화를 추진하고자 함.

- 구체적으로 도시와 농어촌 빈집 정의를 “1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택”으로 하고, 등급 구분 체계를 1~3등급으로 통일하며, 빈집 평가항목, 실태조사 대행기관, 빈집 통계관리 등 종합적인 빈집실태조사 체계를 일원화하고자 함.
- 도농복합지역 등에서 실태조사 실시 및 정비계획 수립 시 혼선이 발생하지 않도록 지자체별 빈집 관리 전담부서 지정을 권고함.
- 또한 광역 단위의 빈집 발생 및 정비 현황 등을 종합적으로 파악할 수 있도록 전국 빈집모니터링 체계를 구축하고자 함.

⁸⁾ 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부(2023), 전국 빈집실태조사 통합 지침을 참고하여 정리함.

〈표 2-14〉 도시와 농어촌 빈집실태조사 체계 일원화

구분	개선(안)
정의	• 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택
구분	• 도시와 농어촌 빈집 등급을 1~3등급으로 통일
빈집조사	• (범위) 행정구역 단위(지자체)별로 조사 • (기관) 한국부동산원으로 단일화
조사절차	• 사전 조사 후 조사계획 고시
빈집정보	• 지자체별 빈집정보를 한국부동산원에서 수집하여 전국 단위의 빈집정보 관리

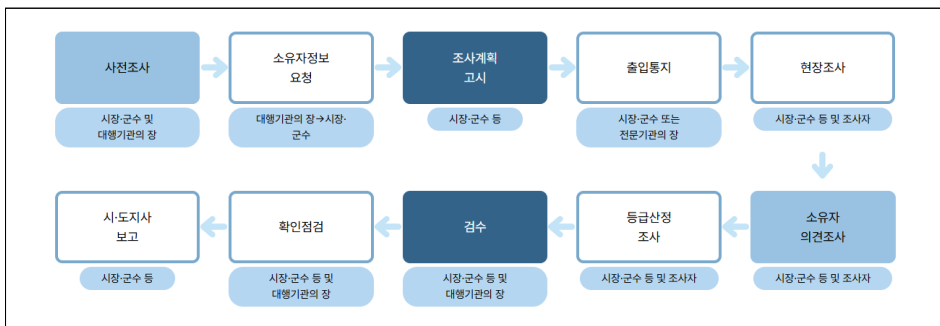
자료: 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부(2023), 전국 빈집실태조사 통합 지침.

〈표 2-15〉 빈집 등급 구분(2023년 6월 이후)

분류	정의	판별기준
1등급 (활용대상 빈집)	개보수 없이 또는 개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집	40점
2등급 (관리대상 빈집)	안전조치나 개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집	41~69점 또는 단독주택은 경사·균열 중 1개가 4점 이상인 경우, 공동주택은 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽이 8점 이상, 균열·누수 내부가 4점 이상 중 1개에 해당하는 경우
3등급 (정비대상 빈집)	철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집	70점 이상 또는 단독주택은 경사·균열 중 2개가 4점 이상인 경우, 공동주택은 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽이 8점 이상, 균열·누수 내부가 4점 이상 중 2개 이상에 해당하는 경우

자료: 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부(2023), 전국 빈집실태조사 통합 지침; 한수경 외(2025), 농촌 소멸 대응 빈집 관리체계 마련 연구.

〈그림 2-1〉 빈집 실태조사 절차



자료: 한국부동산원(<https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9872&cntntsId=1239>), 빈집실태조사, 검색일: 2026. 7. 10.

2.1.2. 농림축산식품부 빈집 관련 지원사업

가. 농촌소멸 대응 추진전략⁹⁾

○ 농림축산식품부는 농촌소멸 위기를 극복하고 농업·농촌의 새로운 발전 전략을 마련하기 위해 「농촌소멸 대응 추진전략」을 발표(2024년 3월)하였으며, ① 일자리·경제 활성화, ② 생활인구·관계인구 창출, ③ 농촌 삶의 질 혁신 등 3대 전략을 제시함. 아울러 농촌공간계획, 소멸위험지수 등 관련 제도 및 인프라 확충을 추진하고자 함.

- 생활인구·관계인구 창출 관련 추진과제로 농촌 빈집 활용을 활성화하기 위해 숙박업 실증 특례를 확대*하고, 매매 가능한 빈집 정보와 민간 플랫폼을 연계하여 개인 간 거래를 촉진하고자 함.

* 지역 확대: 5개도 → 전국, 대상 확대: 50채 → 500

- 또한 농촌 빈집 정비지구 지정 및 기업-지자체 합동 빈집 재생 프로젝트 등을 통해 농촌 빈집 재생지원을 강화하고자 함.
- 추가로 빈집은행, 농지은행, 재능은행 등 ‘농촌 3대 은행’을 통해 농촌의 빈집, 농지 등 정보를 제공하고자 함. 그리고 백만 농촌 서포터즈 육성 및 전국민 1주일 농촌 살아가보기 등을 통해 농업·농촌의 가치 확산 운동을 전개하고자 함.

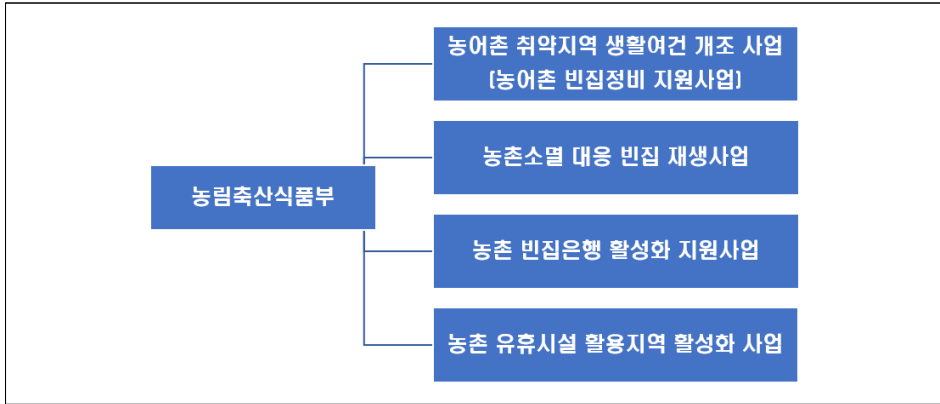
나. 농림축산식품부 주요 지원사업¹⁰⁾

○ 2026년 농림축산식품부 빈집 관련 지원사업에는 ① 농어촌 취약지역 생활여건 개조 사업, ② 농촌소멸대응 빈집재생사업, ③ 농촌 빈집은행 활성화 지원사업, ④ 농촌 유희시설 활용지역 활성화 사업 등이 포함됨.

⁹⁾ 농림축산식품부 보도자료(2024. 3. 28.), “국민 모두가 살고, 일하고, 쉬고 싶은 농촌만든다.「새로운 농촌(New Ruralism 2024) 패러다임」에 따른 농촌소멸 대응 추진전략 발표”를 참고하여 정리함.

¹⁰⁾ 농림축산식품부(2026), 2026년 농림축산식품사업 시행지침서를 참고하여 정리함.

〈그림 2-2〉 농림축산식품부 빈집 관련 지원사업



자료: 연구진 작성.

□ 농어촌 취약지역 생활여건 개조 사업

○ 빈집 철거 지원사업¹¹⁾은 2024년부터 행정안전부 소관으로 추진해 왔으나, 2026년부터 국토교통부(도시)와 농림축산식품부(농어촌)로 이관되어 추진 중에 있음. 농림축산식품부는 ‘농어촌 취약지역 생활여건 개조 사업’을 통해 농어촌 빈집 철거를 지원하고 있음.

- 해당 사업은 빈집 철거를 지원하여 빈집으로 인한 주거환경 훼손, 경관 저해 및 치안 문제를 해소하고, 농어촌의 정주여건을 개선하며 지방소멸 위기에 대응하는 것을 목적으로 함.
- 지원 대상은 농어촌정비법에 따른 ‘빈집’으로, 한국부동산원의 빈집 정보 시스템(빈집애(愛) 플랫폼)에 등록된 주택에 한함.
- 지원 규모는 국비 기준으로 빈집 1호당 최대 800만 원이며, 건축물 해체(설계 및 인허가 포함), 폐기물 처리, 철거 이후 정비에 소요된 비용을 지원

¹¹⁾ 국토교통부·농림축산식품부(2026), '26년 도시농어촌 빈집정비(철거) 지원사업 지침 개정 자료를 참고하여 정리함.

함. 재원은 국비 50%와 지방비 50%로 구성되며, 2026년 기준, 예산은 105억 원 규모로 편성되어 있음.

○ 농림축산식품부와 국토교통부는 개인 소유의 빈집 철거 비용을 지원하는 빈집철거 지원사업*의 효율성을 높이기 위해, 2026년 5월 25일부터 ‘온라인 신청 시스템’을 도입함.

* 철거 후 부지를 일정 기간 공공활용(주차장, 텃밭 등)하는 조건으로 시·군·구에서 직접 시행

- 소유자의 신청 편의성과 사업 추진의 효율성을 제고하기 위해 기존 오프라인 방식과 온라인 방식을 병행하여 추진하고 있음.

- 철거를 희망하는 빈집 소유자는 빈집애(愛) 플랫폼 등을 통해 온라인으로 간편하게 신청할 수 있고, 신청이 접수되면 해당 지방정부 담당자가 빈집의 노후도와 등기부등본 등 관련 서류를 검토하여 최종 지원 대상 여부를 확정함.

□ 농촌소멸 대응 빈집 재생사업

○ 청년 취·창업, 주거·위케이션 공간, 생활인구 체류 공간 등 빈집 재생을 지원하여 효율적인 자원 활용과 성공사례 확산을 목적으로 농림축산식품부는 ‘농촌소멸 대응 빈집 재생사업’을 추진하고 있음.

- 주로 빈집우선정비구역 내의 밀집된 빈집을 리모델링하여 단·장기 체류형 주택, 공동이용시설 등으로 활용할 수 있도록 지원하고 있음.

- 지원 범위에는 빈집 리모델링과 공동이용시설 조성 등을 포함하며, 재원은 국비 30%, 지방비 50%, 민간* 20%의 매칭 방식으로 구성됨.

* 민간 재원: 대·중소기업·농어업협력재단의 상생협력기금 등

- 2026년 기준, 해당 사업의 총 예산은 8억 2,500만 원 규모로, 이 중 국비 2

억 4,800만 원, 지방비 4억 1,200만 원, 민간 1억 6,500만 원이 각각 투입될 예정이다.

□ 농촌 빈집은행 활성화 지원사업

○ 지자체의 빈집 실태조사 결과를 기반으로 빈집의 체계적 관리와 정보 고도화를 추진하고, 이를 통해 빈집 거래 활성화를 유도하기 위해 농림축산식품부는 ‘농촌 빈집은행 활성화 지원사업’을 추진하고 있음.

- 사업내용을 보면, 주로 빈집정비계획 수립 및 거래 활성화를 위한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 토대로 빈집 정보를 매매 가능한 수준으로 고도화하는 것을 지원하고 있음.
- 2026년 기준, 총 예산은 19억 4천만 원 규모로, 이 중 국비 10억 3천만 원과 지방비 9억 1천만 원이 투입될 예정이다. 세부적으로는 실태조사에 3억 6천만 원, 거래 활성화에 6억 7천만 원이 각각 배정되어 지원될 예정이다.
- 재원은 사업비의 경우 국비 50%와 지방비 50%로 매칭되며, 운영·관리 비용은 국비 100%로 지원됨.

□ 농촌 유희시설 활용지역 활성화 사업

○ 농촌 지역의 빈집 등 유희시설을 리모델링하여 청년 및 귀농·귀촌인 등의 창업공간과 사회적서비스 제공 공간* 등으로 활용함으로써 농촌 활력을 제고하기 위해 농림축산식품부는 ‘농촌 유희시설 활용지역 활성화 사업’을 추진하고 있음.

* 농촌 지역에 부족한 돌봄·교육·문화서비스 등을 제공하기 위한 공간

- 시장·군수가 유희시설(사업부지 포함)을 100% 소유하거나, 유희시설 소유

자와 10년 이상 장기 임대차 또는 사용 계약을 체결한 경우 해당 지원사업을 신청할 수 있음.

- 유희시설 1개소당 약 4억 5천만 원 규모의 사업비를 지원하며, 국비와 지방비를 각각 50%씩 분담하고 있음. 국비는 1차 연도에 총사업비의 20%, 2차 연도에 80%를 배분하여 지원하고 있음.
- 2026년 기준, 총 사업예산은 45억 4천만 원 규모로, 이 중 국비 22억 7천만 원, 지방비 22억 7천만 원이 투입될 예정임.

2.2. 지방정부 정책 추진 현황

2.2.1. 광역 지방정부 정책 추진 현황

가. 광역 지방정부 빈집 관련 조례 현황

○ 전국 17개 광역 지방정부는 대부분 소규모주택정비법을 근거로 빈집 관련 조례를 제정하여 운영하고 있음.

- 그 중 전라북도는 소규모주택정비법과 농어촌정비법을 모두 반영하여 도시와 농어촌 빈집을 포괄하는 조례를 운영하고 있음.
- 농어촌빈집정비법 시행에 맞추어 다른 광역 지방정부도 농어촌 빈집의 정비·활용에 관한 사항을 조례에 반영하여 도시와 농어촌 빈집을 통합적으로 관리할 수 있도록 제도적 기반을 마련할 필요가 있음.

〈표 2-16〉 광역 지방정부 빈집 정비에 관한 조례

지역	조례명	근거 법률
서울특별시	서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (서울특별시조례 제10119호)	소규모주택정비법
부산광역시	부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (부산광역시조례 제7848호)	소규모주택정비법
대구광역시	대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (대구광역시조례 제6503호)	소규모주택정비법
인천광역시	인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (인천광역시조례 제7511호)	소규모주택정비법
광주광역시	광주광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (구)광주광역시조례 제6403호)	소규모주택정비법
대전광역시	대전광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (대전광역시조례 제6228호)	소규모주택정비법
울산광역시	울산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (울산광역시조례 제3239호)	소규모주택정비법
세종특별자치시	세종특별자치시 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (세종특별자치시조례 제2906호)	소규모주택정비법
경기도	경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (경기도조례 제8778호)	소규모주택정비법
강원특별자치도	강원특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (강원특별자치도조례 제5472호)	소규모주택정비법
충청북도	충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (충청북도조례 제5296호)	소규모주택정비법
충청남도	충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (충청남도조례 제6054호)	소규모주택정비법
전북특별자치도	전북특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (전북특별자치도조례 제5933호)	소규모주택정비법, 농어촌정비법
전라남도	전라남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (구)전라남도조례 제5762호)	소규모주택정비법
경상북도	경상북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례 (경상북도조례 제5488호)	소규모주택정비법
경상남도	경상남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (경상남도조례 제5687호)	소규모주택정비법
제주특별자치도	제주특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (제주특별자치도조례 제4058호)	소규모주택정비법

자료: 국가법령정보센터(검색일: 2026. 6. 17.), 각 광역 지방정부 빈집 정비에 관한 조례를 참조하여 연구진 작성.

나. 광역 지방정부 빈집 관련 지원사업

1) 강원도

□ 강원도 종합계획(2021~2040)¹²⁾

- 강원도는 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 기본방향과 정책기조를 지역 여건에 맞추어 「강원도 종합계획(2021~2040)」을 수립·발표함.
- 해당 종합계획에서는 ‘노후 주거지와 빈집의 체계적인 관리 및 활용’을 주요 추진과제로 제시하고 있으며, 인구감소, 고령화, 도심 공동화 등에 따른 빈집 증가에 대응하고 새로운 활용 모델을 마련하고자 함.
 - 리모델링을 통한 임대주택 공급, 공동체시설 및 관광시설 조성 등 다양한 빈집 활용사업을 추진하고, 빈집 관리 및 활용을 위한 관리 역량 강화하고자 함.
 - 또한 빈집실태조사, 빈집정보시스템 구축·관리, 빈집 관련 조례 제정 등을 통해 체계적인 빈집 관리 기반을 마련하고자 함.
 - 빈집 정비 및 활용을 통해 취약계층 주거 지원, 청년층 유입, 귀농·귀촌 활성화 등을 도모하여 인구감소와 지역소멸 문제에 대응하고자 함.

□ 강원도 빈집관리 종합계획(2026~2030)¹³⁾

- 강원도는 방치된 빈집 문제를 체계적으로 해결하고 지역 활력을 회복하기 위해 전국 두 번째로 광역 단위 「빈집관리 종합계획」을 수립·발표함.

¹²⁾ 강원도(2021), 2021~2040 강원도 종합계획을 참고하여 정리함.

¹³⁾ 강원특별자치도(2025), 빈집관리 종합계획 2026~2030을 참고하여 정리함.

- 2030년까지 총 358억 원*을 투입하여 빈집 3,050여 호(43%) 정비를 목표로 하고 있으며, 연간 520호 규모의 정비사업을 추진하고자 함.

* 국비 87억 원, 도(기금) 65억 원, 시·군비 206억 원

- 빈집의 체계적인 관리와 지역 맞춤형 활용으로 지속가능한 공간 전환을 위해 ① 빈집 통합관리체계 구축, ② 정비 및 안전 확보를 통한 생활환경 개선, ③ 빈집 활용모델 발굴 및 확산, ④ 지자체 빈집정비 역량 강화 등 4대 추진과제를 제시함.
- 아울러 지역소멸 대응과 연계한 강원형 빈집 활용 모델을 도시형, 농어촌형, 산촌형, 복합형 등 지역 특성에 맞춘 4대 유형으로 제시함.

2) 전라북도

□ 제4차 전라북도 종합계획(2021~2040)¹⁴⁾

- 전라북도는 상위계획 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 기본방향과 정책기조를 지역 여건에 맞게 「전라북도 종합계획(2021~2040)」을 수립·발표함.
- 해당 종합계획에서는 '도내 유희자원 활용의 다각화'를 주요 추진과제 중 하나로 제시함.
 - 인구감소가 심한 구도심과 농촌 지역의 빈집 등 유희 주거시설을 귀농·귀촌인, 은퇴자, 청년 등을 위한 주거공간과 지역사회 복지공간으로 활용할 수 있도록 리모델링 사업을 확대하고자 함.
 - 활용이 어려운 유희시설은 철거하여 구도심과 농촌 지역의 주거환경을 개선하고 공용공간을 확보하고자 함.

¹⁴⁾ 전라북도(2021), 제4차 전라북도 종합계획(2021~2040)을 참고하여 정리함.

□ 전라북도 희망하우스 빈집 재생사업¹⁵⁾

○ 전라북도는 인구감소와 빈집 증가에 대응하기 위해 빈집을 수선·정비하여 주거 취약계층 등에게 무상으로 임대하는 ‘희망하우스 빈집 재생사업’을 추진하고 있음.

- 2015년부터 전국 최초로 해당 사업을 추진하였으며, 2025년부터는 기존 농어촌 중심에서 도심까지 사업 범위를 확대하고 농촌 유학생을 포함한 다양한 계층으로 지원 대상을 확대함.

○ 빈집을 리모델링하여 주거시설 개선형, 문화공간형, 주민공간 조성형으로 활용하고 있음.

- 주거시설 개선형은 빈집을 리모델링하여 저소득층, 귀농·귀촌인, 청년, 신혼부부, 노인, 장애인, 외국인 근로자, 문화예술 활동가, 농촌 유학생 등에게 임대하거나 셰어하우스로 제공하는 방식으로 운영되고 있음.

- 문화공간형은 지역 문화·예술 활동가들에게 빈집을 무상 임대하여 창작과 교류 공간으로 활용할 수 있도록 지원하고 있음.

- 주민공간 조성형은 빈집을 철거한 후 주차장, 텃밭, 쉼터 등 주민 공동 이용 시설로 조성하는 방식으로 운영되고 있음.

¹⁵⁾ 뉴시스 보도자료(2025. 2. 20.), “전북도, ‘희망하우스 빈집재생사업’ 추진…22.5억 투입”을 참고하여 정리함.

3) 전라남도

□ 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)¹⁶⁾

○ 전라남도는 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 기초와 방향성을 반영하여 「제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)」을 수립·발표함.

○ 해당 종합계획에서는 편안하고 안전한 삶터 조성을 위한 주거권 강화를 위해 노후주택과 빈집정비를 제고하는 정책을 추진하고자 함.

- 노후주택은 철거와 리모델링을 병행하여 정비하고, 마을건축사 제도를 활용하여 정비사업 추진체계를 강화하고자 함.
- 상숙주택과 빈집주택 세제 도입 검토를 통해 주택 거래를 활성화하고 주택 관리의 효율성을 제고하고자 함.
- 빈집과 노후주택을 철거하여 마을 내 다기능 주거시설을 조성하고 지역의 생활환경을 개선하고자 함. 또한 빈집 문제를 마을공동체 사업과 연계하여 주민 참여형 관리체계를 구축하고자 함.
- 빈집정보시스템을 구축하여 빈집 현황과 활용 가능성 등을 체계적으로 관리하고 모니터링하는 기반을 마련하고자 함.

□ 전라남도 도내 빈집정비 지원사업¹⁷⁾

○ 전라남도는 농림축산식품부에서 추진하고 있는 빈집정비사업과 별도로 도비를 활용한 빈집정비(철거)사업을 추진하고 있음.

- 해당 사업은 안전사고와 경관 훼손 우려를 해소하고 쾌적한 주거환경을 조성하여 도민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있음.

¹⁶⁾ 전라남도(2021), 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)을 참고하여 정리함.

¹⁷⁾ 전라남도(2026), 도내 빈집정비 지원사업(도비 지원) 관련 내부 자료 참고.

- 2026년 사업 예산은 총 12억 원(도비 3.6억 원, 시·군비 8.4억 원)이며, 철거 대상 빈집 1동당 300만 원을 지원하고 있음.

4) 충청남도

□ 제4차 충청남도 종합계획(2021~2040)¹⁸⁾

- 충청남도는 「제5차 국토종합계획(2020~2040)」의 기본방향과 정책기조에 따라 「충청남도 종합계획(2021~2040)」을 수립·발표함.
- 종합계획에서는 ‘지역 특성을 고려한 주거 서비스 시설 공급’을 주요 추진과제 중 하나로 제시하면서, 도심과 농촌 지역의 빈집을 활용한 지역 맞춤형 임대주택 공급을 추진하고자 함.
 - 공공투자와 민간 빈집 활용 스타트업을 연계하여 도심형과 농촌형 등 다양한 유형의 임대주택 공급을 확대하고자 함.
 - 도심지역 빈집은 직장인, 신혼부부, 대학생 등을 대상으로 활용하고, 농촌 지역 빈집은 귀농·귀촌인과 지역 주민을 대상으로 활용하는 방안을 제시함.

2.2.2. 기초 지방정부 정책 추진 현황

가. 기초 지방정부 빈집 관련 조례 제정 현황

- 2026년 기준, 읍·면을 포함한 전국 139개 기초 지방정부 중 126개 시·군은 빈집정비 관련 조례를 제정·운영하고 있으며, 나머지 13개 시·군은 아직 관련 조례를 제정하지 않은 것으로 조사됨.

¹⁸⁾ 충청남도(2021), 제4차 충청남도 종합계획(2021~2040)을 참고하여 정리함.

- 전체 빈집정비 관련 조례 중 40개는 농어촌정비법을 근거로 하거나 적용 대상을 농촌 지역 또는 농촌주택으로 한정하고 있으며, 19개는 농어촌정비법과 소규모주택정비법을 모두 근거 법률로 명시하고 있음.
- 반면, 소규모주택정비법만을 근거 법률로 명시한 조례는 21개이며, 근거 법률을 명시하지 않은 조례는 46개로 조사됨.
- 소규모주택정비법만을 근거 법률로 명시하거나 근거 법률을 명시하지 않은 조례는 향후 개정을 통해 도시와 농어촌 빈집을 통합적으로 관리할 수 있도록 제도적 기반을 마련할 필요가 있음.

〈표 2-17〉 기초 지방정부 빈집 정비에 관한 조례

구분	근거 법령				미제정
	농어촌정비법	소규모주택정비법	농어촌정비법+소규모주택정비법	구분 없음	
경기도 (15)	이천시	김포시, 남양주시, 용인시, 파주시, 평택시, 포천시, 화성시	양주시, 여주시	가평군, 안성시, 양평군, 연천군	광주시
강원특별자치도 (15)	고성군, 정선군, 평창군, 홍천군	원주시	-	강릉시, 양구군, 양양군, 영월군, 인제군, 삼척시, 춘천시, 화천군, 화성군, 철원군	-
충청북도 (11)	괴산군, 단양군, 옥천군, 증평군, 진천군	청주시	보은군	영동군, 음성군, 제천시, 충주시	-
충청남도 (15)	보령시, 부여군, 청양군	공주시, 천안시	아산시	논산시, 당진시, 서산시, 예산군, 홍성군	계룡시, 금산군, 태안군, 서천군
전북특별자치도 (13)	무주군, 완주군, 임실군, 진안군, 장수군	-	군산시, 남원시, 부안군, 익산시	고창군, 김제시, 정읍시	순창군
전라남도 (21)	고흥군, 곡성군, 담양군, 무안군, 보성군, 영광군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 화순군	강진군, 신안군	광양시, 나주시, 순천시, 여수시, 영암군, 해남군	구례군, 완도군	-

(계속)

구분	근거 법령				미제정
	농어촌정비법	소규모주택정비법	농어촌정비법+ 소규모주택정비법	구분 없음	
경상북도 (22)	고령군, 성주군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군, 칠곡군	경산시, 안동시, 포항시	구미시, 김천시, 상주시, 영천시	문경시, 봉화군, 영주시, 예천군	경주시, 울릉군, 영양군, 영덕군
경상남도 (18)	거창군, 남해군	거제시, 김해시, 사천시, 창원시	진주시	고성군, 밀양시, 산청군, 양산시, 의령군, 통영시, 창녕군, 함양군, 하동군, 함안군, 합천군	-
세종특별자치시 (1)	-	세종시	-	-	-
제주특별자치도 (2)	-	-	-	-	제주시, 서귀포시
부산광역시 (1)	-	-	-	기장군	-
대구광역시 (2)	군위군	-	-	달성군	-
울산광역시 (1)	-	-	-	울주군	-
인천광역시 (2)	강화군	-	-	-	옹진군
합계	40	21	19	46	13

주: 기초 지방정부의 빈집정비 관련 조례는 근거 법률에 농어촌정비법 또는 소규모주택정비법을 명시하고 있는지 여부를 기준으로 구분하여 정리함.

자료: 한수경 외(2025), 농촌소멸 대응 빈집 관리체계 마련 연구를 참고하여 연구진 수정·보완.

나. 기초 지방정부 지원사업

○ 각 기초 지방정부는 관련 법률과 조례에 따라 빈집정비사업, 농촌주택개량사업, 빈집 리모델링 사업 등을 다양하게 추진하고 있음.

- 농림축산식품부 지원사업에서 소개한 빈집정비사업과 농촌주택개량사업을 제외하고, 기초 지방정부가 자체적으로 지원 조건을 차별화하여 추진하

는 빈집 리모델링 사업과 지방비 및 타 부처 재원을 활용한 주요 지원사업 사례를 다음과 같이 정리함.

□ 강원도 강릉시 빈집정비 지원사업(자체사업 병행)¹⁹⁾

○ 강릉시는 쾌적한 주거환경을 조성하고 관광도시 이미지를 개선하기 위해 빈집 철거비를 지원하는 보조사업과 철거 후 부지를 공공용지로 활용하는 자체 사업을 병행하여 추진하고 있음.

- 지원 대상은 1년 이상 거주 또는 사용하지 않아 안전사고 또는 범죄 발생 우려가 있는 주택 또는 건축물로 하고 있음.
- 2026년 기준, 예산은 2억 5천만 원으로 편성하였으며, 1건당 철거비 80% 한도(최대 5백만 원 한도)로 지원하고 있음.

□ 전라남도 강진군 빈집 리모델링 사업²⁰⁾

○ 강진군은 빈집 리모델링 지원사업을 자가 거주형과 임대형의 두 가지 유형으로 구분하여 운영하고 있음.

- 자가 거주형은 강진군 외 지역에서 전입했거나 전입할 예정인 주민이 본인 소유의 빈집을 리모델링하여 직접 거주하는 경우, 공사비의 50% 범위에서 최대 3천만 원까지 지원하고 있음.
- 임대형은 도시민 유입을 위한 임대주택 확보를 목적으로 빈집 소유자가 주택을 5년 또는 7년간 무상 임대하는 방식으로 운영되고 있음. 군은 각각 5천만 원 또는 7천만 원 한도로 리모델링 비용을 지원하고 있음.

¹⁹⁾ 강릉시청(<https://www.gn.go.kr/www/contents.do?key=1207>), 빈집정비사업, 검색일: 2026. 7. 10.

²⁰⁾ 뉴시스 보도자료(2026. 1. 8.), “강진군, 도시민 이주 정착 ‘주거지원 패키지’ 본격 시동” 참고하여 정리함.

□ 전라남도 영암군 빈집 리모델링 지원사업²¹⁾

○ 영암군은 방치된 빈집을 귀농·귀촌인의 임시 거주시설로 활용하기 위해 ‘전남형 만원 세컨하우스 지원사업’을 추진하고 있음.

- 빈집 소유자가 본인 소유의 빈집을 리모델링하거나 철거 후 이동식 주택을 설치하는 경우, 최대 7천만 원 범위에서 사업비를 지원하며, 지원받은 소유자는 해당 주택을 7년간 영암군에 무상 임대해야 함.
- 리모델링 항목에서는 창호 교체, 도배, 장판, 방수 등 주택 개보수 비용을 지원하며, 이동식 주택은 구입 및 설치 비용을 지원함.
- 군은 정비된 주택을 귀농·귀촌인에게 월 1만 원의 임대료로 재임대하여 초기 주거비 부담을 완화하고, 안정적인 지역 정착을 지원하고 있음.

□ 전라남도 완도군 농어촌 빈집정비사업(지방보조금 사업)²²⁾

○ 완도군은 농어촌 지역의 노후·불량 주택과 방치된 빈집을 철거하여 주거환경을 개선하고 마을 경관을 정비하기 위해 지방보조금 사업으로 농어촌 빈집정비사업을 추진하고 있음.

- 해당 사업은 「지방재정법」 제32조의2 제4항 및 「완도군 지방보조금 관리조례」 제13조에 근거한 지방보조금 지원사업으로 시행되고 있음.
- 지원 대상은 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 노후·불량주택 및 방치된 빈집이며, 철거비는 동당 300만 원을 지원함. 2026년에는 총 16동을 대상으로 사업을 추진할 예정임.

21) 영암열린신문 보도자료(2025. 1. 22.), “영암군, 빈집 리모델링 최대 7천만원 지원…귀농인에 월 1만원 임대” 참고하여 정리함.

22) 완도군청(<https://www.wando.go.kr/wando/sub.cs?m=1031&nttlid=29564>), 2026년 제1회 농어촌 빈집정비사업 대상자 모집공고(고시공고), 검색일: 2026. 7. 10.

□ 전라북도 순창군 희망하우스 빈집 재생사업²³⁾

○ 순창군은 농촌 지역의 방치된 빈집을 정비하여 주거 취약계층과 귀농·귀촌인에게 공급하는 ‘희망하우스 빈집 재생사업’을 추진하고 있음.

- 해당 사업은 장기간 방치된 농촌 빈집을 리모델링하여 주거공간 또는 문화·공동체 공간으로 활용함으로써 농촌의 주거환경을 개선하고 주거복지를 증진하기 위해 추진되고 있음.
- 2026년에는 총 3억 3천만 원의 사업비를 투입하여 빈집 11동을 리모델링하고자 계획하고 있음.
- 빈집 소유자는 동당 최대 3천만 원의 리모델링 비용을 지원받을 수 있으며, 공사 완료 후 해당 주택을 입주자에게 4년간 무상 임대해야 함.

□ 충청남도 서천군 빈집 리모델링 지원사업²⁴⁾

○ 서천군은 농촌 지역의 방치된 빈집을 활용하여 주거환경을 개선하고 귀농·귀촌 등 인구 유입을 촉진하기 위해 빈집 리모델링 지원사업을 추진하고 있음.

- 해당 사업은 1년 이상 방치된 빈집 가운데 활용 가능성이 높고 상태가 양호한 주택을 선정하여 최대 3천만 원의 리모델링 비용을 지원하는 방식으로 운영되고 있음.
- 리모델링이 완료된 주택은 최소 5년간 임대주택으로 활용하여야 하며, 임대 조건에 따라 지원금을 차등 지급*하고 있음.

* 2년간 무상 임대한 후 3년간 유상 임대하는 경우 최대 3천만 원을 지원하며, 1년간 무상 임대한 후 4년간 유상 임대하는 경우 최대 2천만 원을 지원함.

²³⁾ 전라일보 보도자료(2026. 1. 6.), “순창군, ‘희망하우스 빈집 재생사업’ 본격 추진”을 참고하여 정리함.

²⁴⁾ 굿모닝충청 보도자료(2026. 4. 3.), “서천군, 빈집 리모델링 최대 3000만원 지원”을 참고하여 정리함.

□ 충청남도 청양군 빈집이음 사업²⁵⁾

- 청양군은 행정안전부 지방소멸대응기금을 활용하여 빈집 리모델링을 통해 청년과 귀농·귀촌인에게 저렴한 임대주택으로 제공하는 ‘빈집이음 사업’을 추진함.
- 군은 사업 첫해인 2023년 빈집 3동을 선정하여 동당 최대 1억 원을 투입해 리모델링을 완료하였으며, 입주자는 최대 3년간 월 1만 원의 임차료로 주택을 이용할 수 있도록 지원하고 있음.
- 이후 2024년과 2025년에는 각각 빈집 5동을 추가 선정하여 사업을 확대하고 있음.

3. 시사점

□ 농어촌빈집정비법 시행에 따른 지방정부 대응체계 마련

- 농어촌빈집정비법에서는 빈집정비계획 수립, 빈집실태조사, 빈집정비사업 시행, 빈집 매입·활용, 빈집정비 관련 지원, 특정빈집 철거 등 지방정부가 수행하여야 할 빈집 관련 정책사무를 종합적으로 규정하고 있음.
- 기존 농어촌정비법 일부 조항에 빈집 관련 규정이 포함되었으나, 농어촌빈집정비법 제정으로 빈집 관련 제도가 독립 법률체계로 재편되면서 지방정부의 업무범위와 역할이 확대·구체화됨.
- 따라서 지방정부는 농어촌빈집정비법 시행에 맞추어 관련 조례와 행정절

²⁵⁾ 동아일보 보도자료(2025. 7. 8.), “청양군, 빈집 리모델링으로 일석이조 효과 기대”를 참고하여 정리함.

차를 정비하고, 빈집 관리체계와 업무 추진체계를 재정비할 필요가 있음.
특히 신규 제도의 원활한 운영을 위해 담당 조직, 예산, 인력, 업무 매뉴얼 등을 사전에 마련하여 제도의 안정적인 시행에 대비해야 함.

〈참고: 농어촌빈집정비법 시행에 따른 지방정부 업무 변경〉

- 농어촌빈집정비법에 따라 빈집정비계획 수립, 빈집 실태조사, 빈집우선정비구역 지정, 특정빈집 철거 조치 등의 권한 주체가 기존 농어촌정비법상의 '시장·군수·구청장(광역시 자치구 구청장)'에서 '시장·군수'로 변경됨.
- 또한 빈집정보시스템 구축·운영 주체는 기존 '시장·군수·구청장'에서 '시·도지사*', 특별자치시장 및 제주특별자치도지사'로 변경되어 광역 단위의 빈집 관리체계를 구축할 수 있는 법적 기반이 마련됨.
- * 시·도지사: 통합특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(제주특별자치도지사 제외)
- 아울러 빈집정비사업에 대한 보조·용자, 조세·부담금 감면, 빈집은행사업, 빈집활용지원센터 설치·운영 등 업무를 지원하기 위한 지자체의 역할이 법률에 새롭게 명시됨.

□ 농어촌빈집정비법에 따른 하위법령 정비

- 농어촌빈집정비법은 빈집 정책의 기본방향과 제도적 틀을 규정하고 있으며, 세부적인 집행 기준과 절차는 시행령 및 시행규칙에 위임하고 있음. 구체적으로 시행령(대통령령)에 위임한 사항은 총 37건이고, 시행규칙(농림축산식품부령 또는 해양수산부령)에 위임한 사항은 9건임.
- 법률의 안정적인 시행을 위해 위임사항을 구체화하는 하위법령을 신속히 정비하고 관련 입법을 추진할 필요가 있음.

□ 지방정부 빈집 관련 조례 정비

○ 농어촌 빈집 문제가 지역사회의 주요 정책과제로 부각되고 있음에도, 일부 광역·기초 지방정부의 빈집 정비 관련 조례는 소규모주택정비법만 근거 법률로 명시하거나 근거 법률을 명시하지 않은 것으로 조사됨.

- 농어촌빈집정비법 시행에 맞추어 광역·기초 지방정부는 농어촌 빈집에 관한 사항을 관련 조례에 반영하고, 도시와 농어촌 빈집을 포괄하는 관리체계를 구축할 필요가 있음.

□ 빈집 등급 산정 체계의 표준화

○ 정부는 「전국 빈집실태조사 통합 지침」을 마련하여 도시와 농어촌의 빈집 관리 체계를 일원화하고, 빈집 등급체계를 1~3등급으로 통일하여 관리하고 있음.

- 빈집 등급은 주택의 노후·불량 상태와 주변 지역에 미치는 위해성(안전, 위생, 통행, 경관 등)에 대한 영향을 종합적으로 고려하여 산정되고 있음. 그러나 조사자의 주관적 판단이나 지방정부별 해석 차이로 인해 동일한 상태의 빈집이라도 등급 판정 결과가 달라질 가능성이 있음.
- 따라서 객관적이고 일관된 빈집 등급 산정을 위해 정량적 평가기준, 등급별 조치 기준 등을 포함한 표준 지침을 마련할 필요가 있음.

3

농어촌 빈집 정책 운영 실태 및 과제

1. 실태 분석 개요 및 방법

1.1. 실태 분석 개요

□ 분석 방법

- 본 실태 분석은 ① 탐색적 면담조사(광역·기초 지방정부 및 중간지원조직 정책실무자)와 ② 구조화된 전문가 서면자문조사의 2단계로 설계·수행하였음.
 - 면담조사는 광역·기초 지방정부 및 중간지원조직 정책실무자 대상으로 실무현황, 애로사항을 탐색하는 조사로서, 후속 서면자문조사의 정책실무 영역 도출 및 문항체계 설계 근거를 제공함.
 - 전문가 서면자문조사는 면담조사를 통해 도출된 5대 정책실무 영역에 대해 수행하는 구조화된 조사로서, 빈집 정책영역별 실무체계를 진단하기 위해 분석작업을 수행함.

- 두 조사 중에서 면담 결과는 설계 근거 도출을 통한 정성적 진단으로, 서면 자문 응답은 구조화된 분석의 근거자료로 각각 활용함.

□ 광역·기초 지방정부 정책실무자 현장방문 면담

○ 광역·기초 지방정부 실무자 조사를 통해 실무 현황 및 현장 애로사항, 제도 개선과제 등을 파악함.

* 조사 대상: 시도 및 시군 빈집 정책 담당 실무자

* 조사 내용: 광역 단위 정책 운영, 데이터 관리, 정비계획, 예산·거버넌스·시행 대응 등

〈표 3-1〉 광역·기초 지방정부 정책실무자 현장 면담조사 개요

조사 일정	조사 대상	조사자 특성	조사 내용
2026. 3. 12.	강진군청	기초 지방정부 정책실무자	• 광역·기초 지방정부 빈집정책 실태 • 빈집실태조사 및 정보관리 현황 • 시·군 빈집정비계획에 대한 광역·기초 지방정부 차원의 지원·조정 역할 • 빈집 관련 예산 및 재정 운영 현황 • 빈집활용지원센터·빈집은행·중간 지원조직 등 거버넌스 체계 • 특별법 시행 대응 및 정책 제언
	강진 도시재생지원센터	중간지원조직 담당자	
2026. 3. 25.	정선 도시재생지원센터	중간지원조직 담당자	
2026. 3. 26.	강원도청	광역 지방정부 정책실무자	
	홍천군청	기초 지방정부 정책실무자	
2026. 6. 2.	장성군청	기초 지방정부 정책실무자	
2026. 6. 11.	전남도청	광역 지방정부 정책실무자	
2026. 6. 18.	충남도청	광역 지방정부 정책실무자	

자료: 연구진 작성.

○ 빈집 전문가 서면자문조사

- 면담조사 결과로 도출된 5대 정책실무 영역과 교차주제를 기준으로 전문가 서면자문조사를 수행하였음(설계 내용은 본 장의 1.3. 참조).

〈표 3-2〉 전문가 서면자문조사 내역

구분	내용	주요 내용 및 대상
조사 방식	서면자문 (응답 워크북 발송·회수)	• 응답 소요시간 약 60~80분 • 워크북 발송 방식
조사 대상	전문가 40명 발송, 33부 회수 (회수율 82.5%)	• 학계·국책연구원·지방연구원: 5명 • 광역·기초 지방정부 정책실무자: 10명 • 중간지원조직·현장전문가: 6명 • 민간사업부문 6명 • 공공·관계 기관: 6명
조사 기간	2026. 6. 15.~6. 24. 수행	• 추가 회수분 포함 최종 33부 확정(2026. 7. 3. 회수 종결)
설문 구조	총 12문항 (4대부문×횡단주제매트릭스)	• 실무역할: 빈집사무별 시·군 역할, 소유자 의무, 사업시행자 책무, 정보시스템, 거버넌스 구조 등 • 정책거버넌스: 중앙-광역-기초 정부 정책전달체계, 사업시행자(협동조합 등), 빈집활용지원센터 운영 방안 • 실무정립방안: 실무정의 및 운영 방안, 농촌계획 및 재생, 지방소멸 등 연계방안 • 후속 제도화 과제: 시행령, 지침 등 개선과제 발굴
분석 방식	사전평가 → 분석 → 시사점	• 사전평가: 응답 신뢰도 및 유효성 평가 • 분석: 정책실무 영역 이슈 및 문제점 도출, 제도화 과제 판별(시행령·실무지침·조례 등), 전문가 유형별 분석(이슈 빈도·강도·영역 분포), 시사점
활용계획	• 광역·기초 지방정부 정책실무지침 작성을 위한 쟁점별 실무 이슈 도출 • 시행령·시행규칙·고시 권고안 및 표준 조례안의 위임사항 정리 • 향후 법령 개정 권고 도출	

자료: 연구진 작성.

1.2. 광역·기초 지방정부 실무담당자 면담 결과

1.2.1. 개요

○ 본 분석은 2026년 3~6월 수행된 지자체 빈집 정책 실무자 대면 심층면담조사를 대상으로 함.

- 면담은 사전 정의된 좌표축 없이 실무현황·애로사항을 탐색하는 귀납적 조사로 수행되었음.
- 본 분석은 면담에서 반복 제기된 쟁점들을 정리하여, 이 쟁점들이 후속 수

행될 서면자문조사에서 중점적으로 파악되어야 할 정책실무 영역을 정의하고 세부 문항을 설정하는 데 활용되었음.

〈표 3-3〉 광역·기초 지방정부 실무담당자 면담조사 결과

조사일시	대상	담당 실무자	주요 내용
2026. 3. 12.	강진군청	차00 (도시재생과) 고00 (인구정책과)	- 현장 애로사항: 건축물 인허가 및 사유재산 문제, 특정빈집 지정 및 강제철거 한계 - 개선과제: 담당공무원 보호장치 마련, 건폐율·용적률 완화 등 실질적 규제특례 보장
2026. 3. 12.	강진도시 재생지원 센터	장00 박00	- 현장 애로사항: 중간지원조직의 구체적 업무지침과 제도적 권한 미비 - 개선과제: 중간지원조직이 주민 '빈집DIY'를 지원하기 위한 건축장비 대여, 리모델링 교육, 컨설팅 제공 모델 검토
2026. 3. 25.	정선도시 재생지원 센터	이00 나00	- 빈집 실무현황: 주민주도형 실태조사 및 매칭앱 개발 - 현장 애로사항: 빈집 전문중개사 부재 및 센터 역할 담당으로 인한 법적 책임의 한계, 데이터 비현실성과 행정 비협조, 복잡한 권리관계와 상속분쟁 등 - 개선과제: 공공자산(빈집) 우선 활용 및 테스트 베드 제공, 부동산 프롭테크 전문업체 연계 및 매칭 고도화
2026. 3. 26.	강원도청	박00 (건축과) 배00 (건축과, 건축물관리TF팀)	- 빈집 실무현황: 빈집실태조사 위탁 운영 방식, 특정빈집 지정의 형식화, 지방소멸 대응기금 연계 활용 등 - 현장 애로사항: 실태조사 결과의 낮은 신뢰도와 활용성, 빈집정보 공유를 위한 동의 절차의 한계, 전문인력 부족 등 - 개선과제: 조세 패널리 도입 및 상속등기 의무화, 농촌 특성을 반영한 기준 차등화 및 전담조직 법제화 등
2026. 3. 26.	홍천군청	최00 (토지주택과)	- 빈집 실무현황: 관내 빈집실태조사 진행, 정비계획 수립, 특정빈집 지정안건 처리 등 - 현장 애로사항: 농촌 현실에 맞지 않는 빈집밀집구역 기준 - 개선과제: 선택적 재생과 전면 철거의 분리 접근 필요
2026. 6. 2.	장성군청	농촌개발팀	- 빈집 실무현황: 지자체 조례 개정을 통한 자체 빈집정비 확대 - 현장 애로사항: 실태조사 활용도 낮음, 빈집 활용 예산 부족 - 개선과제: 실태조사 결과의 현장 활용도 제고, 빈집 활용 예산 확충, 조례 기반 자체 정비모델의 국비 연계 강화
2026. 6. 11.	전남도청	정00 (건축개발과)	- 빈집 실무현황: 도 차원의 전담조직 없이 개별 실무자가 빈집 업무 전담 - 현장 애로사항: 빈집업무별 쪼개기식 처리 만연, 비전문적 조사에 따른 데이터 활용도 미비, 국비 예산 지원방식의 비현실성 - 개선과제: 파격적 예산 인센티브 도입, 빈집 소유주 책임 강화 방안 필요, 조직 신설을 위한 실질적 예산 보장

자료: 연구진 작성.

- 면담 참여 실무자들은 공통적으로 ① 법령 및 제도적 측면, ② 중앙정부-지방 정부 간 정책 전달, ③ 지방정부 정책사업 운영을 위한 실무절차, ④ 지역사회 및 민간부문 협업 및 파트너십의 측면에서 문제를 제기함. 이를 정리하여 다음과 같이 면담조사의 내용을 정리하였음.

1.2.2. 주요 면담조사 내용

□ 법령 및 제도적 측면

- 현실적으로 특정빈집 직권철거의 집행이 불가능함.
 - 빈집 감정평가 및 철거에 동당 약 2,000만 원가량이 투입되는데, 실제 중앙정부 및 광역정부의 예산 지원은 실제 집행되는 금액을 실질적으로 반영하지 못했다는 지적이 있음(기초정부 실무자 의견).
 - 건축위에 상정한 사례가 있었으나, 민간에 대한 재산권 침해 문제, 빈집 철거에 대한 보상 분쟁, 민원·소송 우려로 상정해도 실제 철거로 이어지는 사례 거의 없음(기초 및 광역정부 실무자 의견).
- 빈집 철거 시 조세의 역(逆) 유인 구조가 상존함.
 - 빈집 철거 후 나대지 전환에 따른 세 부담 증가로 인해 소유자가 철거에 비해 방치를 선택할 유인이 있다는 의견이 제기됨. 따라서 '빈집세' 등 패널티 및 상속등기 의무화가 필요함(기초 및 광역정부 실무자 의견).
- 중간지원조직의 권한·법적 책임 공백
 - 중간지원조직이 법적으로 공인중개 업무를 수행할 수 없어, 직접 중개 및 보증에 대한 권한이 마련되어 있지 않음. 반면, 현실적으로 소유자 및 수요자 간 거래를 중재하는 경우가 많음. 이러한 경우 향후 거래 과정에서 발생

하는 문제 및 빈집에 대한 하자의 책임을 센터가 떠안을 상황이 발생할 것으로 우려됨(중간지원조직 실무자 의견).

- 향후 시행령 및 조례 등 후속 제도화 조치를 통해, 빈집실태조사 등 현장조사 권한, 빈집정보 관리 및 운영, 민관협력 등 분야에서 중간지원조직의 역할 및 권한을 명시할 필요가 있음.

○ 현행 빈집 법령상 정책실무 영역의 전담조직 설립 의무 근거가 미비함.

- 현행 빈집 법령상 도시(국토부 소규모주택정비법)와 달리 농어촌은 전담부서 설치가 강제되지 않아 인력·예산 배정 근거가 부족하다는 의견이 제기됨(기초 및 광역정부 실무자 의견).

□ 중앙정부-지방정부 간 정책 전달

○ 빈집 철거 및 활용 판단 지침이 부재함.

- 중앙정부 차원에서 제시된 빈집 철거 혹은 활용을 위한 판단 기준이 불명확하여, 시·군 기초정부에서는 획일적으로 계획을 수립하는 경우가 많으며, 현장에서 혼선을 야기함(기초 및 광역정부 실무자 의견).

○ 농촌 여건에 따라 공모사업 빈집 기준을 일괄 적용하기 어려운 경우가 많음.

- ‘빈집 10호 이상 밀집’ 기준이 산촌 등 면적이 넓고 인구밀도가 낮은 지역에 적용되지 않아 국비 지원 대상에서 배제되는 경우가 많음. 지역별 특성 반영하여 차등화된 기준을 제시할 필요가 있음(기초정부 실무자 의견).

○ 도시 및 농촌 빈집에 대한 부처별 이원화된 대응 방식

- 국토부(도시), 농식품부(농촌)의 법령·실태조사 방식 이원화로 도농복합시 현장 실무에 혼선이 야기됨(광역정부 실무자 의견).

□ 지방정부 정책사업 운영을 위한 실무절차

○ 빈집 실무의 행정 부담 및 담당 업무 분산

- 담당 실무자의 민원 및 소송 부담 우려로 직권조치, 이행강제금 등 행정제 재조치를 기피하는 경향이 발생함(광역정부 실무자 의견).
- 빈집 철거 업무(건축) 및 활용 업무(농정/도시재생)가 부서별로 분절되어, 농촌공간 재구조화와 빈집 정비를 유기적으로 연계하거나 예산을 효율적으로 사용하는데 문제가 발생함(기초 및 광역정부 실무자 의견).

○ 광역정부의 자체 전략 부재 및 역할 미비

- 광역정부의 역할이 기초정부(시·군) 간 조정 및 협의, 광역 차원의 전략 수립 등의 과정 없이, 5년 단위 계획에 대한 단순 수합하는 수준에 그침(광역정부 실무자 의견).

○ 전담인력 부족 및 순환보직 문제

- 전담인력 부족으로 담당 공무원의 업무 부담이 과중하다는 지적이 제기됨(기초정부 실무자 의견).
- 빈집 정비 업무를 주로 신규 공무원이 담당함에 따라 경험 축적에 한계가 있다는 의견이 있음(광역정부 실무자 의견).

□ 지역사회 및 민간부문 협업 및 파트너십

○ 민간·사회적경제 부문 사업주체의 자생력 부족 및 높은 위험도

- 빈집 정책·제도에서는 빈집정비사업 시행자로 민간·사회적경제 부문의 참여를 전제로 두지만, 수익성 및 자생력이 취약하여 지속적 참여가 어렵고

초기 진입 위험이 크다는 지적이 있음(광역정부 및 중간지원조직 실무자 의견).

- 사유지 대상 사업을 강제하기에 앞서 지방정부 및 공공부문이 보유한 유휴 공간(빈집·유휴시설)을 우선 활용하는 시범방식으로 신뢰와 사업모델을 축적할 필요가 있음(중간지원조직 실무자 의견).

○ 빈집 소유자의 관리 책임 회피 및 복잡한 권리관계

- 소유자가 정부의 무상 철거를 대기하며 자발적 정비를 회피하는 도덕적 해이가 관찰되고, 상속 미등기, 소유자 소재불명 등 복잡한 권리관계로 책임 소재가 불명확함(광역정부 및 중간지원조직 실무자 의견).

○ 민간 중개·매칭 기반 부재

- 농촌에 빈집 전문중개사가 부재하여 소유자-수요자 매칭이 공공·중간지원 조직에 과의존함. 이로 인해 빈집 거래를 활성화하는 데 한계가 있음(중간지원조직 실무자 의견).
- 이를 보완하고자 주민주도형 실태조사, 매칭앱, 부동산 프롭테크 전문업체 연계 등 민간 자원 활용이 시도되나, 제도적 근거 및 연계 지원이 미비함(중간지원조직 실무자 의견).

○ 주민·소유자 참여형 활용모델의 제도적 뒷받침 미흡

- ‘빈집 DIY’(건축장비 대여·리모델링 교육·컨설팅) 등 주민 참여형 활용모델이 현장에서 모색되나, 이를 지원할 프로그램·예산·권한 근거가 부족함(중간지원조직 실무자 의견).

□ 조사·정보 기반 측면

○ 실태조사 데이터의 신뢰도 및 전문성 저하

- 일용직·이장·시니어 등 비전문 인력이 빈집 등급을 판정하여 1~3등급 분류가 모호하고, 다수가 ‘기타’로 처리되어 데이터가 방치됨(광역정부 실무자 의견). 위탁조사 결과가 현장 상태와 불일치하는 사례도 지적됨(기초 및 광역정부 실무자 의견).

○ 빈집정보시스템 파편화 및 공간데이터 미연동

- 데이터의 비실시간, 파편화로 GIS 등 공간정보 기반 활용이 곤란하며, 부서 간 자료 공유도 지연됨(기초정부 및 중간지원조직 실무자 의견).

○ 정보공유 동의 절차의 한계

- 개인정보 보호 목적으로 소유자 정보공개 동의를 우편(서면)으로 수령하여 절차가 지연되어 전자동의방식을 도입할 필요가 있음(광역정부 실무자 의견).

1.3. 빈집 전문가 조사분석 계획

○ 광역·기초 지방정부 정책실무자를 대상으로 수행한 면담조사 결과를 통해 빈집 전문가 조사분석 계획을 다음과 같이 수립함.

- 연구진 검토를 통해, 빈집 전문가 서면조사를 통해, ① 5대 정책실무 영역을 정의하고, ② 교차주제별 세부 문항을 도출하였음.

〈표 3-4〉 교차주제 및 정책실무 영역 매트릭스

정책실무영역	교차주제(실무 문제점 및 도전과제)	서면조사 반영 문항
빈집실태조사 및 정보 관리	• 빈집실태조사 결과의 낮은 신뢰도 • 실태조사 수행 주체의 전문성 미비	• 빈집실태조사 및 빈집등급 산정 방안
	• 빈집정보시스템 통합 운영 미비 • 행정조직 간 정보공유 미비	• 빈집정보수집 및 시스템 운영 • 광역정부 정보시스템 관리
빈집정비계획 및 시행·운영	• 우선정비구역 밀집기준의 자의성 • 빈집 활용을 위한 규제 특례 필요 • 민간·사회적경제 부문 사업 참여 위험	• 사업시행자 선정 및 관리 • 빈집우선정비구역 지정 및 운영
빈집 철거 및 정비 조치	• 특정빈집 지정 및 직권철거 실무 부담 • 집행 불능 시 대응조치 부재	• 특정빈집 판정 및 철거 • 청문 절차 설정 방안
	• 이행강제금 부과 조치 적용 어려움 • 조세 역유인 구조로 빈집 방치 만연 • 공무원 보호장치·면책	• 이행강제금 부과 • 빈집 소유자 역할 부여
빈집 매입 및 활용 지원	• 빈집 매입·수용 절차의 높은 난이도 • 비현실적인 빈집 예산 단가	• 빈집 매입 및 수용, 사용
빈집 정책 거버넌스 구축 및 운영	• 칸막이 행정 및 부서 협의 미비 • 광역정부 역할 미비 • 전담조직 및 정책전달체계 미확보	• 정책전달체계(중앙-광역-기초) • 기초정부 정책 역할 변화 대응
	• 중간지원조직 책임 대비 권한 미비 • 공무원 보호장치·면책 • 민간·사회적경제 부문 사업 참여 위험	• 중간지원조직 협업체계 개선 방안 • 민간사업주체의 역할 및 참여 방안
전체 영역 횡단 주제	• 도시/농촌 빈집 정책 분절화 • 자금 확보 및 활용 수단 협소	• 다부처 협업 및 정책 연계 방안
	• 후속 제도화(조세특례·조례)	• (시행령·시행규칙·조례)

자료: 연구진 작성.

○ [교차주제별 사무의 면담 도출 근거] 농어촌빈집정비법 신설에 따른 변경 사무 중 실무 준비가 부족한 영역을 매트릭스로 묻는 핵심 문항을 설정함.

- 세부 문항을 통해 면담조사에서 반복 제기된 애로사항과 정책실무 영역의 예상 실무방식, 제도적 개선사항을 질의하도록 설정하였음.

- * 실태조사·등급: 비전문 인력 판정·등급 모호
- * 정보수집·시스템: 데이터 파편화·동의절차·광역 검증 권한
- * 사업시행자 지정: 민간·사회적경제 자생력·진입 리스크
- * 우선정비구역: 10호 밀집기준 부적합·규제특례 요구
- * 빈집 매입·수용: 국비 단가 비현실·매수청구 예산
- * 특정빈집 판정·철거: 직권철거 비용·재산권·소송 부담
- * 이행강제금: 소극 행정·소유자 책임 강제 필요

〈표 3-5〉 5대 정책 실무영역 및 세부 분류체계(교차주제 포함)

정책 실무영역	정의	교차주제	분류	농어촌빈집정비법 관련 조문
빈집실태 조사 및 정보 관리	정보 기반 사무 (실태·등급· 자료· 시스템)	• 실태조사 데이터 신뢰도·전문성 • 정보시스템 파편화 및 공간데이터 활용 동의 절차	빈집실태조사 실행	• 빈집실태조사 수행(제7조제1항·제2항) • 빈집등급 산정(제7조제4항) • 출입·통지·손실보상(제8조, 제9조)
			빈집 행정정보 관리·시스템	• 자료·정보 수집 및 이용 (제10조제1항~제4항) • 빈집정보시스템 구축·운영 (제11조제1항·제2항·제4항·제7항) • 사·도 경찰청장 정보 제공 (제11조제5항) • 빈집 활용 목적 인터넷 공개 (제11조제6항)
빈집정비 계획 및 시행·운영	집합적 정비 (마을·구역 단위)	• 우선정비구역 밀집기준·규제특례 • 칸막이 행정·부서 협의 • 정책 연계·기금 (만원주택 등)	빈집정비계획 수립 및 이행	• 빈집정비계획 수립·심의 (제6조제1항~제3항, 제6항) • 빈집정비 이행계획 수립·시행 (제6조제4항) • 도농복합형태 시의 「소규모주택정비법」 계획 의제(제6조제5항) • 지침고시 이행 점검 (제34조제1항·제2항)
			빈집정비사업 시행 관리	• 빈집정비사업 시행방법 식별(제12조) • 사업시행자 지정·변경(제13조) • 사업시행계획 인가·고시(제14조) • 사업 준공검사·준공인가 고시(제20조) • 인허가 의제 협의(제41조)
			빈집우선정비 구역 운영	• 우선정비구역 지정 (제15조제1항~제3항) • 우선정비구역 연장(제15조제4항) • 안전관리·위험표지 설치(제15조제5항) • 사업시행자 사무소 운영(제15조제7항) • 우선정비구역 내 건축·농지법 특례 (제16조, 제17조) • 우선정비구역 지정 해제(제36조)
빈집 철거 및 정비 조치	개별 정비 (개별 빈집 단위)	• 행정실무: 특정빈집 직권철거 집행 불능 • 소유자 부담: 이행강제금·조세 역유인·소유자 책임 • 매입·수용·예산 단가 비현실 • 공무원 및 실무자 보호장치·면책	특정빈집 판정 및 행정지도	• 특정빈집 신고 및 확인·조사(제30조) • 특정빈집 행정지도(제31조)
			빈집 철거 조치	• 철거·개축·수리 조치 명령 (제32조제1항·제2항) • 직권 철거 및 보상비 공탁 (제32조제3항~제7항) • 자진 철거자 지원(제33조) • 청문(제37조) • 이행강제금 부과·징수(제45조)

(계속)

정책 실무영역	정의	교차주제	분류	농어촌빈집정비법 관련 조문
빈집 매입 및 활용 지원	활용·지원 사무 (매입·수용· 보조·감면· 특례)	• 칸막이 행정·부서 협의 • 민간·사회적경제 활용 리스크 • 매입·수용·예산 단가 비현실 • 공무원 보호장치·면책	빈집 매입· 수용·활용	• 빈집 매입(제18조제1항부터 제5항) • 빈집 수용·사용(제19조)
			빈집정비 지원 및 감면	• 보조·융자(제21조) • 공동이용시설 사용료 등 감면(제22조) • 조세 및 부담금 감면(제23조) • 「주차장법」 특례(제24조) • 「국유재산법」 특례(제25조) • 점용료 징수 특례(제26조)
빈집 정책 거버넌스 구축 및 운영	거버넌스· 통제 사무 (정비지원 기구·센터· 감독·벌칙)	• 칸막이 행정·부서 협의 • 민간·사회적경제 활용 리스크 • 정책 연계·기금 (만원주택 등)	중간지원조직	• 빈집정비 지원기구(제27조) • 빈집은행사업(제28조) • 빈집활용지원센터(제29조) • 빈집정비협약(제39조)
			행정 관리 및 벌칙	• 인가 취소(제35조) • 보고 및 검사(제38조) • 공무원 의제(제40조) • 벌칙(제42조) • 양벌규정(제43조) • 과태료(제44조)

자료: 연구진 작성.

○ 조사 응답자 설정 및 회수 결과

- 전문가 서면조사의 응답자 집단별 구성을 다음과 같이 설정함. 특히, 면담 대상 기관(기초정부: 강진·정선·홍천, 광역정부: 강원·전남·충남)은 서면조사 응답자 모집단에 포함하였음.

* 그룹1: 학계·연구원, 그룹2: 광역·기초정부 정책실무자, 그룹3: 중간지원조직, 현장 전문가, 그룹4: 민간사업 참여자, 그룹5: 공공·관계기관(한국농어촌공사 등)

* 총 40명에게 응답 워크북을 발송하여 33부를 회수함(회수율 82.5%).

2. 농어촌 빈집 정책영역별 실무체계 진단

○ 본 절에서는 농어촌빈집정비법 제정으로 신설·변경된 지방정부 실무 사무를 5대 정책실무영역으로 구분하고, 영역별로 예상 실무 상황, 실태 및 쟁점, 후속 제도화 방향을 진단함.

- 진단의 근거는 ① 전문가 서면자문조사 33부의 응답 분석(영역별 응답 1,052건, 텍스트 약 176천 자)과 ② 지방정부 실무자 면담조사의 정성 진단이며, 면담 결과는 정성적 맥락으로, 서면자문 응답은 구조화 분석 결과로 구분하여 병기함.
- 영역별 진단은 ① 실무영역의 정의·범위(본법 조문), ② 예상 실무 상황, ③ 실태 및 쟁점, ④ 진단 종합, ⑤ 후속 제도화 방향 도출의 과정으로 설명함.

2.1. 빈집실태조사 운영 및 정보 관리

□ 실무영역의 정의 및 범위

○ 본 실무영역은 빈집실태조사 실행(본법, 제7~9조: 실태조사 수행·빈집등급 산정·출입 통지·손실보상)과 빈집 행정정보 관리·시스템(본법, 제10~11조: 자료·정보 수집, 빈집정보시스템 구축·운영)을 중심으로 운영되는 사무로 구성됨.

- 본법은 기존 농어촌정비법 대비 수시 실태조사 근거(본법, 제7조제1항 단서), 빈집 등급 산정 의무(본법, 제7조제4항), 자료·정보 수집 범위 확대(본법, 제10조제1항: 토지·건축물대장, 등기사항증명서 등), 빈집정보시스템 운영주체의 시·도 광역정부 이전(본법, 제11조제1항)을 신설, 변경하였음.

- 시행령, 시행규칙 등 하위법령에 대한 대표적인 위임사항은 다음과 같음.

* 본법 제7조제4항(빈집 등급 산정 기준: 대통령령)

* 본법 제7조제2항(실태조사 전문기관 지정 요건: 대통령령)

* 본법 제8조(출입 통지 사항: 부령)

* 본법 제10조제4항(자료·정보 수집 범위: 대통령령)

* 본법 제11조제7항(빈집정보시스템 구축·운영에 필요한 사항: 대통령령) 등

□ 예상 실무 상황

○ 기초정부(시·군)는 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행을 위해 실태조사를 실시하고 빈집 등급을 산정하며(본법, 제7조제1항·제4항), 광역정부(시·도)는 빈집정보시스템을 구축·운영하는 역할로 설정됨(본법, 제11조제1항).

- 빈집실태조사의 등급 산정 결과는 특정빈집 판정(본법, 제30조제3항) 여부를 판단하는 기준을 제시함. 또한 이는 특정빈집에 대한 철거 조치명령(본법, 제32조제1항), 특정빈집 소유자에 대한 이행강제금 부과(본법, 제45조) 등의 후속 실무로 연결됨.

□ 실태 및 쟁점

○ 현재까지 수행된 빈집실태조사 결과에 대한 신뢰도, 전문성 저하에 대한 우려가 면담조사 및 서면자문에서 반복 확인됨.

- 면담조사에서, 비전문 인력(일용직, 이장 등)이 빈집의 등급을 판정하면서 분류가 모호해지고 다수가 ‘기타’로 처리되어 데이터가 방치되는 사례(전남도청 실무자 면담조사 결과)가 보고되었으며, 위탁조사 결과와 현장 상태가 불일치하는 사례(강원도청 및 충남도청 면담조사 결과, 홍천군청 및 강진군청 면담조사 결과)도 제기됨.

- 서면자문조사 결과, 실태조사·등급 산정에 대한 문제 제기는 정책실무 영역 전체 문항 중 응답률이 가장 높았으며(총 60건, G2 지방정부 담당자, G4 민간전문가 집단 전원 응답), 빈집의 등급 산정 기준(본법, 제7조제4항 위임)이 구체화되지 않아 조사표 설계·시스템 연동을 선제적으로 준비하기 어렵고, 조사원 교육 및 빈집 등급판정 기준에 대한 매뉴얼이 부재하다는 문제점이 제기됨.

“대통령령으로 위임된 등급 산정 기준이 아직 구체화되지 않아 광역·기초 지방정부 담당자 모두 실제 조사표 설계나 시스템 연동 방식을 선제적으로 준비하기 어려운 상황임. (중략) 소규모 군 컨설팅 경험상 빈집 담당이 별도로 없고 농촌개발 담당자가 겸무하는 경우가 대부분임. 이 상태에서 등급 산정까지 요구하는 것은 사실상 불가능에 가까우며, 결국 형식적 조사로 귀결될 가능성이 높음.” (최00 서면자문 응답 결과)

- 등급이 철거명령, 이행강제금의 법적 근거로 작용하는 만큼 객관성·재현 가능성 있는 산정 기준과 농어촌 특성의 반영이 요구됨.

“빈집 등급이 철거명령, 이행강제금의 근거로 작용하므로, 객관성, 재현 가능성에 기반한 등급 산정 기준 필요.

지침 반영: ① 기존 국토부 「빈집정비업무에 관한 처리지침」의 등급산정조사서를 농어촌 특성(상속 미정리, 부속건축물·축사·창고 등 비주거 부속동, 영농 일시 거주)에 맞게 보정한 별도 조사서, ② 등급 산정의 정량 점수표” (한00 서면자문 응답 결과)

- 실무상 등급(1~3등급)과 법률상 구분(빈집/특정빈집)의 관계를 명확히 규정할 필요도 제기됨.

“현행 1·2·3등급 기준은 「빈집 실태조사 통합 지침」에 구분되어 있으나, 조사기관의 판단, 조사관의 재량·역량에 따라 결과 편차가 크며, 법률상 빈집, 특정빈집의 2가지로 구분하여 관리하고 있음에 따라 실무상 등급과 법률상 등급의 차이를 확실히 규정 필요” (장00 서면자문 응답 결과)

○ 광역정부가 빈집정보시스템을 관리하는 역할을 맡으면서(본법, 제11조제1항), 이행 부담이 새로운 쟁점으로 부상함.

- 광역 지방정부 간 정보화 역량·예산 격차로 시스템 구축 수준의 불균등이 우려되고(최00 서면자문 응답 결과), 기존 국토부·농식품부 시스템(빈집애(愛) 등)과의 기능 중복, 전담인력·운영 전문성 부족이 지적됨(안00 서면자문 응답 결과).
- 광역 주도의 획일적 시스템 구축 시 시·군 특화 사업의 세부 데이터나 공간 매핑 기능이 누락될 수 있다는 기초 지방정부의 우려도 병존함(고00 서면자문 응답 결과).
- 면담에서는 데이터의 비실시간·파편화로 GIS 즉시 활용이 곤란하고(기초 정부, 중간지원조직), 소유자 정보공개 동의를 우편으로만 수령하여 절차가 지연되는 한계(광역정부)가 제기된 바 있음.

○ 조사 절차의 실효성 확보 문제가 제기됨.

- 출입 7일 전 사전 통지(본법, 제8조)가 반송되는 경우(소유자 소재불명)의 처리 절차가 없어 공시송달 의제 프로세스의 신설이 요구됨(정00 서면자문 응답 결과).
- 실태조사 단계의 경미한 손실보상(본법, 제9조)에 토지수용위원회 재결 절차를 적용하는 것은 사업 속도와 맞지 않는다는 지적이 있음(한00 서면자문 응답 결과).

□ 진단 종합

○ 향후 부문은 빈집정비계획 수립, 특정빈집 판정, 매입·활용 등의 기반 데이터를 생산하는 사무이므로 빈집등급 산정 기준(본법, 제7조제4항)의 구체화 여부가 향후 빈집 사무의 실행력에 중대한 영향을 미칠 것으로 판단됨.

□ 후속 제도화 방향

- (시행령) 빈집 등급 산정 기준(본법, 제7조제4항)은 구조 안전성 중심을 탈피하여 경관·위생·안전 위험을 포함하는 융합형 기준으로 구체화하고, 농어촌 특성을 반영한 보정 항목을 포함할 필요가 있음.
- (시행규칙·고시) 출입 통지(본법, 제8조) 송달 불능 시 공시송달 의제 절차, 등급 산정 결과의 소유자 통보·이의제기 처리 절차(본법, 제7조제5항 연계: 재조사·기한·담당)에 대한 공고사항 및 방법을 표준화할 필요가 있음.
- (지침) 조사원 교육 및 등급 판정 표준 매뉴얼, 농어촌 보정 조사서 서식을 정책실무지침에 반영할 필요가 있음.
* 전문가 서면자문 내용 중에서 관련 이슈를 제기한 빈도가 119건에 달함.
- (시스템) 시·도 통합 빈집정보시스템(본법, 제11조)의 표준 기능 모델과 구축 지침을 중앙정부가 조기 제시하고, 재정 취약 광역에 대한 구축비 지원 기준을 마련하며, 전자적 동의 방식 도입으로 정보공유 절차를 개선할 필요가 있음.

2.2. 빈집정비계획 및 사업 시행·운영

□ 실무영역의 정의 및 범위

- 본 영역은 빈집정비계획 수립·이행(본법, 제6·제34조: 계획 수립·심의·의회 보고·이행계획·지침고시), 빈집정비사업 시행(본법, 제12~14조·제20조·제41조: 시행방법·사업시행자·인가·준공·인허가 의제), 빈집우선정비구역 운영(본법, 제15~17조·제36조: 지정·연장·특례·해제)의 마을·구역 단위 집합적 정비 사무로 구성됨.

- 본법은 5년 단위 정비계획에 성과 목표, 평가개선, 주민의견 수렴 항목을 추가(본법, 제6조제1항)하고 지방의회 보고를 신설(본법, 제6조제3항)하였으며, 사업시행자를 사회적기업·협동조합·비영리법인 등으로 다양화(본법, 제13조제1항)하고 사업시행계획 인가(본법, 제14조제2항: 60일 이내 결정)와 인허가 의제(본법, 제41조: 27개 항목) 체계를 새로 도입하였음.
- 본 실무영역의 시행령, 시행규칙 등 하위법령 위임은 5대 영역 중 가장 많은 항목을 차지함. 대표적인 위임사항은 다음과 같음.
 - * 본법 제6조제2항(정비계획 경미한 변경 기준: 대통령령)
 - * 본법 제13조제1항제9호(사업시행자 적격성 기준: 대통령령)
 - * 본법 제15조제2항(우선정비구역 지정 요건 세부기준: 대통령령)
 - * 본법 제34조제1항(빈집정비계획·정비사업 지침고시: 고시 등)

□ 예상 실무 상황

- 시·군은 지침고시(본법, 제34조제1항)에 따라 정비계획·이행계획을 수립하고, 사업시행자 지정(본법, 제13조)과 사업시행계획 인가(본법, 제14조), 인허가 의제 협의(본법, 제41조)를 수행하며, 빈집 밀집 지역에는 우선정비구역을 지정(본법, 제15조제3항: 5년 이내, 같은 조 제4항: 3년 연장 가능)하여 건축·농지법 특례(본법, 제16조·제17조)를 적용함.

□ 실태 및 쟁점

- 계획 수립의 형식화와 기획 역량의 한계가 우려됨.
 - 면담에서는 시·군 5년 계획을 광역이 자문 없이 단순 수합하는 형식적 운영(광역: 전남)이 확인되었고, 서면자문에서도 시·군의 인력 부족으로 외부 용역에 의존하는 획일적 계획 수립이 우려됨.

“기초정부(시·군)는 신설된 본법에 따라 5년 단위 빈집정비계획 수립(제6조) 및 특정 빈집 조치(제30~제32조)를 전담해야 하나, 인력 부족으로 인해 외부 용역에 의존하여 지역 특성이 결여된 획일적인 계획이 수립될 우려가 있음.

(중략) 지자체 자율로 3개 심의기구 중 하나를 선택(제6조제2항)해야 하므로 동일한 광역 시·도 내에서도 심의 기준의 일관성이 결여될 수 있음.” (정00 서면자문 응답 결과)

○ 빈집 관련 사업시행자 다양화(본법, 제13조제1항)의 실효성에 대한 우려와 기대가 교차함.

- 서면자문에서 사업시행자 지정 문제는 민간사업 부문 응답자(그룹4) 부문이 전원 응답(100%)한 사무로, 민간의 최대 관심사임. 비공공 사업시행자는 초기 사업비 조달 능력이 취약하고 농촌빈집의 자산가치가 낮아 담보대출도 어려워 진입장벽이 높다는 우려가 제기됨(최00 서면자문 응답 결과).
- 면담조사에서도 예산 지원 종료 시 민간부문 및 사회적경제 조직의 자생력 상실과 사업방치가 지적된 바 있음(광역정부 및 중간지원조직 실무자 면담조사 결과).
- 사업시행자 변경·인가 취소(본법, 제35조)는 부도·파산 등 객관적·정량적 사유로 기준을 제한하여 행정의 자의적 처분을 방지할 필요가 제기됨(박00 서면자문 응답 결과).

○ 빈집우선정비구역 제도(본법, 제15조·제36조)의 현장 적합성 문제가 제기됨.

- 지정 기준(본법, 제15조제1항: 빈집 증가·비율)이 추상적이어서 지방정부별 편차가 우려되고, 자동 해제(본법, 제36조)가 농촌 실정과 맞지 않는다는 지적이 있음.

“빈집 비율·증가율 등 우선정비구역 지정기준이 추상적이어서 지자체별 지정기준 편차 발생 가능. 구역 지정 이후 소유자 협의, 사업시행자 지정, 예산 확보 등의 절차로 인해 1년 내 사업시행계획 인가가 현실적으로 어려운 경우 발생. 제36조에 따른 자동 해제로 이미 투입된 행정력과 예산이 낭비될 우려” (김00 서면자문 응답 결과)

- 농촌의 소유자 특징에 장기간이 소요되는 점을 감안하여, 소재불명 조사 등 행정 절차로 지연된 기간을 해제 기간 산정에서 공제할 필요가 제기됨 (박00 서면자문 응답 결과).
- 면담에서 확인된 ‘빈집10호 이상 밀집’ 공모 기준은 인구밀도 및 주택이 분산 분포하는 농촌의 상황과 맞지 않아(기초정부 면담조사 결과) 구역 지정 세부기준(본법, 제15조제2항 위임)에서 지역특성 차등 방안을 제시해야 함.
- 사업구역마다 물리적으로 현장사무소 설치를 요구하는 것(본법, 제15조제7항)은 마을 등 정주지가 분산된 농촌 지자체에 과도한 부담을 지우게 될 우려가 있어, 디지털 방식, 면사무소 병행 등 대안이 제시됨(고00 서면자문 응답 결과).

○ 인허가 의제(본법, 제41조)의 처리 부담에 대한 대응이 필요함.

- 법안에서 제시한 27개 의제 항목을 30일 이내에 협의·처리하는 것은 행정적으로 어려워, 표준 신청 서식과 관계 부서 합동 심의 운영 지침의 일괄 고시가 요구됨(박00 서면자문 응답 결과).

□ 진단 종합

○ 본 실무영역은 본법의 시행령 등 하위법령 위임 비중(48%)이 높아, 향후 후속 제도화에 대한 대응책 마련이 필요함.

- 특히 시행 전 지침고시(본법, 제34조) 제정이 실무 동력 확보의 관건으로 판단됨.

□ 후속 제도화 방향

○ (시행령) 정비계획 경미한 변경 기준(본법, 제6조제2항), 사업시행자 적격성

기준(본법, 제13조제1항제9호), 우선정비구역 지정 요건 세부기준(본법, 제15조제2항: 지역특성 차등 포함)을 구체화할 필요가 있음.

○ (고시·지침) 지침고시(본법, 제34조제1항)를 법 시행 전 완비하고, 계획 수립 의사결정 트리, 심의기구 선택 기준, 인허가 의제 표준서식, 합동 심의 운영 방식 등을 포괄적으로 포함할 필요가 있음.

○ (운영) 현장사무소(본법, 제15조제7항)의 디지털·병행 운영 기준을 지침에 반영할 필요가 있음.

○ (재정 연계) 지방소멸대응기금 투자계획 평가에 본법 연계 항목을 신설하고, 빈집 건별 승인 대신 정비·활용 포괄 계정(총액 예산) 방식을 도입하는 부처 간(농식품부-행안부) 지침 정비가 요구됨.

“기금투자계획서 평가 기준에 정책 연계 항목을 신설해, 본법 제6조, 제15조를 기금 투자계획에 포함하여 신청한 지자체에 대해 행안부 평가 시 강력한 우대 가점을 부여하도록 정부 부처 간(농식품부-행안부) 지침 정비가 필요함.

지자체가 매년 빈집 건별로 기금 승인을 받게 하지 말고, 본법 이행을 위한 빈집 정비·활용 포괄 계정(총액 예산)을 승인해야 함.” (박00 서면자문 응답 결과)

2.3. 빈집 철거 및 정비 조치

□ 실무영역의 정의 및 범위

○ 본 영역은 특정빈집 판정·행정지도(본법, 제30조·제31조: 신고·확인조사·판정·행정지도)와 빈집 철거 조치(본법, 제32조·제33조·제37조·제45조: 조치

명령·직권철거·보상비 공탁·자진철거 지원·청문·이행강제금)의 개별 빈집 단위 정비 사무로 구성됨.

- 본법은 신고 기반(본법, 제30조제3항)과 실태조사 기반(본법, 제30조제4항)의 두 트랙 판정 체계를 도입하고, 조치명령 미이행 시 직권철거(본법, 제32조제3항), 소유자 소재불명 시 공고 후 직권철거(본법, 제32조제4항), 보상비 공탁(본법, 제32조제6항), 자진 철거자 우선 지원(본법, 제33조), 이행강제금(본법, 제45조)을 규정하였음.

- 본 실무영역에서 시행령, 시행규칙 등 하위법령에 대한 대표 위임사항은 다음과 같음.

* 본법 제30조제2항(특정빈집 현장조사 기준: 대통령령)

* 본법 제31조(행정지도 방법: 부령)

* 본법 제32조제3항(직권철거 절차: 대통령령)

* 본법 제45조(이행강제금 산정 기준: 대통령령) 등

□ 예상 실무 상황

○ 시·군은 신고 접수 또는 실태조사 결과에 따라 특정빈집을 판정하고(본법, 제30조제3항·제4항), 지방건축위원회 심의를 거쳐 조치를 명하며(제32조제1항), 행정지도(본법, 제31조) → 조치명령(본법, 제32조제2항: 60일 이행) → 미이행 시 직권철거·비용 징수(본법, 제32조제3항)의 제재 절차와 이행강제금 부과·징수(본법, 제45조)를 운영함.

□ 실태 및 쟁점

○ 특정빈집 직권철거 집행 절차를 확립하기 어렵다는 애로사항이 면담조사와 서면자문에서 일관되게 제시됨.

- 면담조사에서는 감정평가·철거에 동당 약 2,000만 원이 소요되나 예산 지원이 실제 집행액을 반영하지 못하고(기초정부 면담조사 결과), 재산권 침해·보상 분쟁·민원·소송 우려로 건축위원회 상정이 실제 철거로 이어지지 않는 실태(광역 및 기초정부 면담 조사 결과)가 확인됨.
- 서면자문에서도 동일 취지의 제재 조항이 기존 법제에서 작동하지 않았다는 진단이 제시됨.

“제32조(직권철거) 및 제45조(이행강제금) 내용은 현재 농어촌정비법 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) 및 제133조(이행강제금)에서도 반영된 조문이나, ‘사유재산’ 침해로 인한 민원발생, 소유자 확인불가(사망, 상속 등) 등의 이유로 현실적인 추진이 어려운 상황” (강00 서면자문 응답 결과)

- 빈집 수용, 직권철거, 이행강제금 부과 등 강력한 처분 조치는 민원 및 행정소송을 동반할 가능성이 높아, 표준 처분 기준과 면책 장치를 마련하지 않고서는 권한 행사의 실효성이 없다는 의견이 제기됨.

“제19조, 제32조, 제35조, 제45조는 매우 필요한 조항이고 강력한 조항이기는 하나, 소유주의 사유재산권과 직결된 사항으로 민원, 행정소송을 동반할 가능성 있음. 중앙정부는 단순한 정비계획 지침을 넘어 소송에서 법적 면책을 확보할 수 있도록 해 주어야 권한 행사의 실효성 발생” (박00 서면자문 응답 결과)

○ 특정빈집 판정 기준의 주관성 문제가 제기됨.

- 특정빈집의 정의·기준(본법, 제2조)이 다소 주관적이어서 경계 사례의 판정 논란과 민원의 여지가 있다는 지적(조00 서면자문 응답 결과)과, 시·군 실무자의 준사법적 판단에 따르는 부담과 법적 분쟁 위험이 사업 속도를 지연시킬 것이라는 예상(심00 서면자문 응답 결과)이 제시됨.

○ 특정빈집 소유자를 특정하는 실무작업 자체가 난이도가 높아, 행정 제재 조치의 실효성을 제약함.

- 빈집 소유자 범위가 「지방세법」 제107조 납세의무자까지 확대(본법, 제3조)됨에 따라 다수 상속, 미등기, 소재불명 빈집의 의무 주체를 특정하는 작업이 실무상 난제로 지적되며, 판정에 필요한 핵심 정보를 세무부서만 보유하는 정보 칸막이 문제가 제기됨(한00 서면자문 응답 결과).
- 연락 두절, 소재불명 소유자에게는 이행강제금, 과태료 부과 자체가 불가능한 경우가 많아, 소재불명 판정 기준과 직권 조치 전환 절차의 표준화가 요구됨(최00 서면자문 응답 결과).
- 기초 및 광역정부 실무담당자 면담조사에서 광범위하게 지적되었던 바와 같이, 빈집 철거 시 나대지로 분류되면서 조세 부담이 증가하는 조세의 역유인 구조가 상존하여, 빈집 소유자들이 방치 행위를 합리적 선택으로 여기고 있음. 이는 빈집 소유자 제재 조치의 실효성을 근본적으로 제약하는 요인이 됨.

○ 이행강제금(본법, 제45조)의 실효화를 위한 구체적인 행정 조치를 마련할 필요성이 제시됨.

- 이행강제금 관련 의견은 10개 사무영역 중 응답이 가장 적었으나(36건), 부과 기준 차등화와 반복 부과 체계를 구축할 필요성이 제시되었음.

“빈집의 위해성 등급·방치 기간·빈집우선정비구역 내 위치 등을 고려한 최초 부과 기준 차등화 기준을 지침에 규정하고, 법정 연 2회 반복 부과 체계를 철저히 이행해야 함. 부과 후 일정 기간(예: 30일) 내 자진 이행 시 감면 특례를 조례로 규정하는 방식으로 이행 유인을 설계하되, 구체적 부과액 기준은 상위법(제45조) 위임 범위 내에서 시행령에 규정해야 함” (최00 서면자문 응답 결과)

□ 후속 제도화 방향

○ (시행령) 특정빈집 현장조사 기준(본법, 제30조제2항), 직권철거 절차(본법,

제32조제3항), 이행강제금 산정 기준(본법, 제45조: 위해성·방치기간 차등)을 정량적 기준으로 구체화할 필요가 있음.

○ (시행규칙·고시) 행정지도 방법(본법, 제31조), 특정빈집 판정 기준을 표준화하여 판정의 재량 부담을 완화할 필요가 있음.

○ (지침) 판정·직권철거의 의사결정 트리, 소유자 소재불명 판정 기준과 직권 조치 전환 절차 흐름도, 정당한 처분에 대한 면책 지침, 소유자 안내문 표준서식을 정책실무지침에 반영할 필요가 있음(관련 응답 환류 후보 116건).

○ (연계) 자진 철거자 지원(본법, 제33조)과 세제 인센티브의 연동, 직권철거·감정평가 비용의 국비 및 기금 지원을 검토할 필요가 있음.

○ 한편 철거 후 나대지 세부담 완화(지방세법), 공동상속 빈집 처분의 민법 특례, 상속등기 의무화 등은 본 본법 하위법령의 범위를 벗어나는 법률 개정 사항으로, 향후 후속 제도화 과제에서 별도로 다룸.

2.4. 빈집 매입 및 활용 지원

□ 실무영역의 정의 및 범위

○ 본 영역은 빈집 매입·수용·활용(본법, 제18·19조: 매입·매수청구 대응·수용)과 빈집정비 지원·감면(본법, 제21~26조: 보조·용자, 사용료·조세·부담금 감면, 주차장·국유재산·점용료 특례 등)의 활용 및 지원 사무로 구성됨.

- 본법은 빈집 매입·공익 활용 근거(본법, 제18조제1항·제2항)와 소유자 매

수청구 시 30일 이내 매입 여부 통보 의무(본법, 제18조제3항), 수용·사용 근거(본법, 제19조), 보조·용자(본법, 제21조제1항·제2항)와 각종 감면·특례 관련 항목(본법, 제22~26조)을 신설하였음.

- 본법상 조례 명시 위임 3건이 모두 본 실무영역에 집중됨.

* 본법 제18조제5항(매입 빈집의 활용·임대료: 조례)

* 본법 제22조(공동이용시설 사용료 감면: 조례)

* 본법 제24조(주차장법 특례: 조례)

□ 예상 실무 상황

○ 시·군 등은 빈집을 매입·수용하여 공익 목적으로 활용하고(본법, 제18조제1항·제19조), 소유자 매수청구에 30일 이내에 응답하며(본법, 제18조제3항), 사업시행자에 대한 보조·용자(본법, 제21조)와 조세·부담금 감면(본법, 제23조), 주차장·국유재산 특례(본법, 제24조·제25조)를 운영함.

□ 실태 및 쟁점

○ 매수청구 대응체계(본법, 제18조제3항) 공백이 재정위험으로 지적됨.

- 감정평가 의뢰, 예산 확보, 내부 결재 절차를 고려하면 30일 이내 매입 여부 결정이 현실적으로 어려워, 접수 즉시 약식 감정평가 의뢰와 30일 내 결정 불가 시 사유·예상 기한을 알리는 중간 회신 절차의 의무화가 제안됨(최 00 서면자문 응답결과).

- 소유자의 무분별한 매수 요청이 시·군 재정을 압박할 수 있어, 활용 목적 기반의 매입 기준을 조례에 명시하는 방안이 제안됨.

“소유주의 무분별한 매수 요청(30일 이내 통보 의무)에 따른 시·군 재정 마비를 방지하기 위해, 조례에3가지 활용 목적(공익시설, 근로자 거주, 청년/문화시설)에 부합하는 빈집만 매입한다는 평가 배점 기준 명시” (정00 서면자문 응답 결과)

- 면담에서도 매수청구가 악성 자산의 전가 통로로 악용될 우려가 제기된 바 있음(광역정부 면담조사 결과).

○ 지방정부의 빈집 매입·활용 예산 집행의 구조적 한계가 확인됨.

- 면담조사에서는 현행 국비 단가(농어촌 1,600만 원)로는 철거 후 공공목적의 활용 연계가 어렵고, 국비 5:5 매칭의 기초정부(시·군) 부담과 기초의회 설득 부담이 크다는 점이 지적됨. 지속적 신규 발생으로 연간 철거량 대비 순감소가 제한적인 실태도 확인됨(광역정부 면담조사 결과).
- 서면자문에서 빈집 매입 및 수용, 사용 사무는 지자체 실무자(그룹2)의 80%가 응답한 관심도가 높은 부문으로, 재정 운영 당사자의 부담 인식이 뚜렷함.

○ 공공활용 목적의 세제 감면·특례 방안이 자진 정비 유인책으로 제안됨.

- 자진 철거 부지의 공공 활용과 세제 감면을 연동하는 조례 설계가 실현 가능성 높은 유인 방안으로 제안됨.

“주차장 사용권 확보(제24조): 소유주가 철거비를 부담하지 않고, 집을 철거해 주는 대신 땅을 일정 기간 공공을 위해 쓰게 하겠다고 유도하는 조례는 실현 가능성이 매우 높음. 조례에 빈집 소유주가 자진 철거 부지를 5년 이상 마을 공공주차장이나 썸지공원으로 무상 제공할 시, 해당 토지에 대한 재산세를 비과세(100% 감면)해 주는 규정을 연동해야 함.” (박00 서면자문 응답 결과)

- 농촌재생사업 등 타 사업과의 중복 지원 가능 범위 명확화, 실태조사 결과 공동 활용·동의 절차 통합으로 이중 행정을 방지하는 연계 기준이 요구됨(최00 서면자문 응답 결과).
- 면담조사에서는 철거 일변도를 탈피하여 고령자 공동생활홈 등 농촌 주거복지와 연계하는 방안과 물리적 정비에 정착·생활인구 프로그램을 병행하는 방안이 제기된 바 있음(기초정부 면담조사 결과).

□ 진단 종합

- 본 실무영역은 본법의 조례 명시 위임 사항(3건)이 전부 집중되어, 후속 제도 수단이 지자체 조례 제정 방안을 마련하는 데 집중되어야 함.
 - 전문가 서면자문에서도, 예산 및 재정 확보 필요성에 대한 의견을 최다 언급했음(전체 응답 중 514건 언급)을 감안하면, 본 영역의 실효성은 법령 정비보다 예산 구조 개선에 좌우될 것으로 판단됨.

□ 후속 제도화 방향

- (시행령) 빈집 매입 방법·절차(본법, 제18조제4항), 수용·사용 손실보상 기준(본법, 제19조)을 구체화할 필요가 있음.
- (표준 조례안) 매입 빈집의 활용·임대료 기준(본법, 제18조제5항), 매수청구 대응 평가 배점, 공동이용시설 사용료 감면 대상(본법, 제22조), 주차장 특례-재산세 감면 연동(본법, 제24조)을 포함한 표준 조례안을 마련하여 시·군에 제공할 필요가 있음.
- (지침) 매수청구 접수·약식 감정평가·중간 회신의 표준 처리 절차, 타 사업 중복 지원 범위와 조사·동의 절차 통합 기준을 정책실무지침에 반영할 필요가 있음(관련 응답 환류 후보: 매입·수용 73건, 정비 지원 61건). 또한, 빈집정비 사업 소요 비용의 일부에 대한 보조·융자 대상·한도(본법, 제21조)를 사업시행지침에 구체화하여야 함.
- (예산) 매입·활용 국비 단가의 현실화와 매칭 구조 공식화, 단지화·묶음형 활용 사업의 단가 우대를 검토할 필요가 있음.

2.5. 빈집 정책 거버넌스 구축 및 운영

□ 실무영역의 정의 및 범위

○ 본 영역은 정비지원기구·중간지원조직(본법, 제27~29조·제39조: 빈집정비지원기구, 빈집은행사업, 빈집활용지원센터, 빈집정비협약)과 행정 감독·별칙(본법, 제35조·제38조·제40조·제42~44조: 인가 취소, 보고·검사, 공무원의제, 별칙·양별규정·과태료)의 거버넌스·통제 사무로 구성됨.

- 빈집은행사업(본법, 제28조제1항)과 빈집활용지원센터(본법, 제29조제1항)의 법적 근거를 신설함.
- 광역정부에 정보시스템 운영 책임을 부여하고, 빈집은행사업은 광역과 기초 지방정부의 장이 모두 시행할 수 있도록 하였음
- 빈집정비협약(본법, 제39조)으로 타 부처 사업 연계 근거를 마련하였음.
- 본 실무영역에서 시행령, 시행규칙 등 하위법령에 대한 대표적인 위임사항은 다음과 같음.

* 본법 제27조제1항제3호(정비지원기구 추가 지정: 대통령령)

* 본법 제28조제4항(빈집은행 운영 기준·위탁 요건: 대통령령)

* 본법 제29조제1항(빈집활용지원센터 지정 요건: 대통령령)

* 본법 제29조제2항제5호(센터 업무 범위: 대통령령), 본법 제29조제4항(센터 설치·지정 및 운영 기준: 부령)

□ 예상 실무 상황

○ 지자체는 빈집은행사업을 시행하거나 빈집활용지원센터에 위탁하고(본법, 제28조제2항), 센터는 기초조사, 현장조사, 주민 의견 수렴, 상담 등을 수행하며(본법, 제29조제2항), 중앙-광역-기초정부 간 수직적 정책전달체계가 지침고시(본법, 제34조)와 협약(본법, 제39조)을 통해 작동함.

□ 실태 및 쟁점

○ 본 영역은 서면자문 응답의 38.3%(403건)가 집중되어 관심이 몰린 부문으로, 전체 실무 유형 중에서도 응답 비중이 가장 높음.

- 응답자 유형별로 중간지원조직, 현장전문가 41.3%, 공공·관계기관 40.8%로 비중이 높음. 서술 강도 면에서도 중간지원조직, 현장전문가 응답자의 응답 분량(총 57,901자)로 가장 많아, 실무 운영 당사자의 문제의식이 가장 절실하게 표출된 영역임.

○ 빈집활용지원센터의 역할 및 전문성 문제가 집중적으로 제기되었음.

- 센터 운영비 지원이 예산 범위에서 가능하다는 임의규정(본법, 제29조제3항)에 그쳐, 재정이 열악한 지방정부에서 센터가 명목상 조직으로 귀결될 가능성이 높다는 우려가 제기됨.

“빈집문제가 심각한 대부분의 소멸 위기 농촌 지자체는 재정자립도가 열악함. 예산 범위 내에서 가능(임의 규정)으로 되어 있어 빈집지원센터 관련 예산은 후순위로 밀리거나 아예 편성되지 않을 확률 높음. 예산이 없으니 센터 설치는 서류상으로만 존재하거나 기존 공무원 조직에 이름만 있는 형태로 귀결되어 민간 및 지역사회의 참여 유도라는 본래의 목적 달성이 어려움.” (박00 서면자문 응답 결과)

- 이에 지방소멸대응기금 등 국비 성격 재원을 센터 운영비·전담 인력 인건비로 편성할 수 있도록 허용하는 근거의 명시가 요구됨.

“제29조제3항의 지자체 예산 지원만으로는 농어촌의 재정 자립에 한계가 존재하므로, 행정실무지침 상 ‘지방소멸대응기금’ 등 국비 성격의 재원을 센터 운영비 및 현장 전담 인력(빈집 매니저) 인건비로 편성할 수 있도록 허용” (고00 서면자문 응답 결과)

- 빈집은행 수탁 사무의 전문성 부족과 정보 단절도 지적됨(정00 서면자문 응답 결과). 면담에서 확인된 중간지원조직의 중개·보증 권한 공백과 거래

하자 책임의 전가 우려는 서면자문에서도 센터의 법적 권한·업무 지침 구체화 요구로 이어짐.

○ 센터 업무에 대한 감독·벌칙 규정이 민간 참여를 위축시킬 수 있다는 우려가 제기됨.

- 공무원 의제(본법, 제40조)에 따라 민간 사업시행자의 단순 오류도 공무원 수준으로 처벌될 수 있다는 인식이 민간의 사업 참여를 사전 차단하는 요인이 될 수 있음.

“본법이 시행되자마자 민간 주체들이 가장 먼저 사업 참여를 포기하게 만드는 요인이 될 수 있음. 고의가 없는 단순 서류 누락조차도 형법상 공무원 수준으로 처벌받고 벌금을 맞을 수 있다는 공포감은 민간 진입을 궁극적으로 차단하겠다는 조항임.” (박00 서면자문 응답 결과)

- 인가 취소(본법, 제35조)도 부도·파산 등 객관적 사유로 제한하여 예측 가능성이 확보할 필요가 제기됨(박00 서면자문 응답 결과).

○ 중앙-광역-기초 수직거버넌스 전달체계의 구축이 공통 이슈로 확인됨.

- 중앙 지침고시(본법, 제34조)가 현장 행정 역량을 고려하지 않고 처분·관리 위주로 하달될 경우 일선의 소극 행정을 유발할 수 있고(정00 서면자문 응답 결과), 시·군의 다양한 빈집 유형과 현장 여건을 반영하지 못한다는 지적(안00 서면자문 응답 결과)이 있음.
- 빈집정비협약(본법, 제39조)의 타 부처 연계 근거가 선언적 수준에 머물러 부처 간 협업·융복합 사업 추진의 실효성이 낮다는 진단도 제기됨(안00 서면자문 응답 결과).
- 개선 방향으로 부단체장 직속 빈집대응 TF와 통합 조례에 의한 단일 협업

구조, 표준 조직도, 업무분장, 협의체 운영 지침의 중앙·광역 제공이 제안됨(박00 서면자문 응답 결과).

- 정비지원기구(본법, 제27조)의 명목 지정이 아닌 실질 대행 역량, 예산 확보, 전국 공통 성과지표의 데이터 기반 이행 점검 방안도 제안됨.

“정비지원기구 실질화(제27조): 명목 지정이 아닌 실제 대행 역량·예산 확보. 지침 선제 완비: 시행 전 지침고시(제34조) 완료로 전달 동력 확보. 성과지표·환류 구축: 전국 공통 지표(정비실적·활용률·안전조치율 등)를 빈집정보시스템과 연동, 이행 점검을 데이터 기반으로 전환 필요” (한00 서면자문 응답 결과)

- 면담에서 확인된 칸막이 행정(철거-활용 부서 분절), 광역 격상 부담, 전담 부서 설치 근거 부재(광역·기초정부 면담조사 결과)에 대한 우려가 상당하다는 점이 파악됨.

□ 진단 종합

○ 본 영역은 전문가 응답 비중이 높고(38.3%), 주요 우려 사항이 제기되면서 상향식 제도화 수요가 높음.

- 이는 거버넌스 쟁점의 상당 부분이 시행령, 시행규칙 등의 하위 법령 제정으로 해소되지 않는 운영 및 재정, 조직의 문제임을 의미함. 전문가들이 요구한 제도화 수단에서도 지침·매뉴얼 제정(422건), 예산·재정 확보(514건), 실무에 대한 표준서식 마련(334건) 등이 시행령(63건), 조례(49건) 제정 필요성을 크게 상회하여, 본 실무영역의 후속 제도화는 법령 정비보다 지침 설계와 재정·조직 기반 확보에 중심을 둘 필요가 있음을 시사함.

□ 후속 제도화 방향

- (시행령·시행규칙) 정비지원기구 추가 지정 요건(본법, 제27조제1항제3호), 빈집은행 운영 기준·위탁 요건(본법, 제28조제4항), 빈집활용지원센터 지정 요건·업무 범위(본법, 제29조제1항·제2항)를 구체화하되, 센터 운영비의 안정적 재원 근거(기금 연계 포함)를 함께 설계할 필요가 있음.
- (지침) 중간지원조직 업무지침(현장조사·정보 관리·거래 중개 지원의 권한과 책임 한계), 시·군 내부 협업체계의 표준 조직도·업무분장·협업체 운영 방식, 전달체계 점검을 위한 공통성과지표를 정책실무지침에 반영할 필요가 있음.
- (조직) 빈집 전담부서·전문인력의 설치 근거와 광역 격상 사무(정보시스템·빈집은행)의 조직·인력 지원 방안을 마련할 필요가 있음.
- (법령 개정 검토) 공무원 의제(본법, 제40조)의 적용 범위 명확화·완화, 센터 운영비 지원(본법, 제29조제3항)의 의무화 전환은 본법 본문 개정 사항으로, 본장 3절의 후속 제도화 과제에서 별도로 다룸.

3. 시사점

3.1. 정책실무 영역별 진단의 종합

- 본 절에서는 2절의 영역별 진단을 후속 제도화 수단별(시행령·시행규칙·고시·조례·정책실무지침)로 재집계하여, 2027년 6월로 예정된 본법 시행 전까지의 제도화 과제 체계를 제시함.

- 본법 조문이 하위법령에 위임한 사항은 총 50항목으로, 시행령(대통령령) 37건, 시행규칙(부령) 9건, 지침고시 1건, 조례 3건으로 파악됨.
- 한편, 전문가 서면자문에서 응답자들이 요구한 제도화 수단은 예산·재정 확충 및 체계화(514건), 지침·매뉴얼 제정(422건), 표준서식·기준 마련(334건), 면책·감사 절차 정립(175건) 순으로 파악되어, 시행령 제정(63건), 조례 위임(49건), 고시 제정(26건) 이슈를 크게 상회하여, 법정 위임사항의 정비만으로는 현장 수요를 충족할 수 없음을 보여줌.
- 즉 후속 제도화는 ① 법정 위임사항 도출(시행령·시행규칙·고시·조례 등)과 ② 현장 수요 대응형 실무수단 마련(정책실무지침·표준서식·재정 설계 등) 과제에 병행 대응하는 방식으로 추진할 필요가 있음.

〈표 3-6〉 본법 후속 제도화 수단별 대응 과제

제도화 수단	법정 위임 (50건)	전문가 요구 (응답 건수)	핵심 과제(2절 진단 종합)
시행령(대통령령)	37건	63건	• 빈집 등급 산정 기준(제7조제4항)의 농어촌 특성 반영 • 사업시행자 적격성(제13조제1항제9호)의 구체화 • 우선정비구역 세부기준(제15조제2항)의 지역별 특성 반영 • 직권철거 절차(제32조제3항)의 현실 가능한 운영 • 이행강제금 산정(제45조) 기준의 구체화 • 매입 방법·절차(제18조제4항)의 구체화 • 빈집은행 운영·위탁(제28조제4항) 방식 • 센터 지정 요건(제29조제1항)
시행규칙(부령)	9건	10건	• 출입 통지(제8조: 공사송달 의제 절차)의 구체화 • 행정지도 방법(제31조)의 실무운용성 강화 • 센터 설치·지정 및 운영 기준(제29조제4항)의 구체화
지침고시	1건	26건	• 지침고시(제34조제1항)의 법령 시행 전 완비(계획 수립 기준·심의기구 선택·특정빈집 판정 기준 등)
조례(표준 조례안)	3건	49건	• 매입 빈집 활용·임대료(제18조제5항) • 공동이용시설 사용료 감면(제22조) • 주차장 특례(제24조: 재산세 감면 연동) • (신규 권고) 매수청구 평가 배점, 이행강제금 부과 전 계고 기간의 자진 이행 유도
정책실무지침 (행정실무 지침)	—	지침·매뉴얼 422건 표준서식 334건	• 조사원 교육·등급 판정 매뉴얼 구체화 • 판정·직권철거 의사결정 트리 • 소재불명 판정·직권 전환 절차 • 면책 지침

(계속)

제도화 수단	법정 위임 (50건)	전문가 요구 (응답 건수)	핵심 과제(2절 진단 종합)
		면책·감사 175건	• 매수청구 표준 처리(중간 회신) • 센터·중간지원조직 업무 지침 • 협업체계 표준 조직도·성과지표
예산·재정 설계	—	514건	• 직권철거·매입 국비 단가 현실화 • 지방소멸대응기금 연계(포괄 계정·평가 가점) • 센터 운영비 재원(기금 허용) • 시스템 구축비 지원

자료: 본법 위임사항 일람(50항목) 및 전문가 서면자문조사(n=33) 분석 결과를 토대로 연구진 작성.

○ 영역별 정합 신호에 따라 제도화의 중심 수단이 상이함.

- 정비계획·시행 부문은 후속 제도화를 통한 법정 위임 사항이 집중되어 법령 정비가 중심임.
- 매입·활용 부문은 조례 명시 위임이 집중되어 표준 조례안 제정이 중심임.
- 거버넌스 부문은 지침·재정·조직 설계가 중심임.
- 실태조사·정보 및 철거·조치 영역은 위임정비 및 지침설계의 병행이 필요하며, 특히 철거·조치 영역은 실무자 면책·보호장치 등 위험 완화 수단을 마련할 필요가 있음.

3.2. 현행 정책실무지침의 진단과 개선 방향

○ 2023년 지침(농촌빈집정비업무 매뉴얼)은 당시 근거법인 농어촌정비법의 조문별 나열식 구성으로, (가) 조사·계획 수립 및 (나) 특정빈집 조치의 단순화된 흐름 구조로 작성됨.

- 이는 빈집 정책 정립 초기 단계에서 사무가 단순했고, 정책 분담 거버넌스가 형성되기 전 단계의 행정 모델을 반영한 것임.

- 반면 모든 정책주체가 시장·군수·구청장으로 단일화되어 광역·중앙·외부 주체의 역할이 미흡했으며, 정책영역이 정비·철거 중심으로 활용·재생은 사무영역에 포함되지 않았음.

〈표 3-7〉 기존 지침 구성방식(2023년) 및 문제점

지침 작성 특징	구성 방식(2023년 지침 기준)	기존 지침의 문제점
법조문 추적형 구성	• 농어촌정비법 조문 순서대로 매뉴얼 구조 결정	• 법적 근거 명확하나 정책 영역 누락 발생
정비·철거 중심	• 빈집 매입 조항만 있고 활용 사업·빈집은행·활용지원센터 미포함	• 빈집 정책 초기 단계의 정비 중심 무게 반영
별지 서식 다수 제공	• 별지 제5호·제8호 서식 등 즉시 사용 양식 다수	• 실무 운용 강점
단계별 SOP 명시	• 조사 → 행정지도 → 조치명령 → 직권철거 절차 흐름도	• 입문자 안내에 효과적
단독 행정 결정 모델	• 모든 작업 주체가 시장·군수·구청장으로 단일화	• 광역·중앙·외부 주체 역할 미흡

자료: 농림축산식품부(2023), 농촌 빈집정비 업무 매뉴얼(안)을 토대로 연구진 작성.

○ 본 연구를 통해 도출할 정책실무지침은 다음 방향으로 개선하고자 함.

- 단순 정비·철거 중심에서 정비·활용·거버넌스 통합 접근으로 전환함.
- 입문 안내서 성격(기본절차 중심)에서 운영·심화 안내(의사결정지원 중심)로 전환함.
- 지역별 빈집 특성 및 실무 여건을 감안한 지역 유형별 맞춤형 실무로 구체화함.
- 단순 병렬형 실무 절차 중심에서 실무자의 판단 근거에 따른 정책적 분기 방안을 제시함.

○ 구체적으로 다음 두 가지 장치를 신설하여 현장 운용 가능성을 개선하고자 함.

- [의사결정 트리구조 설계] 핵심 의사결정 지점(빈집등급 판정, 우선정비구

역 지정, 직권철거 결정)에 의사결정 트리를 제공하여 실무자가 단계별로 판단하도록 설계함.

- [예외 상황 실무가이드 제공] 빈집 실무의 예외 상황(다수상속, 소재불명, 무허가, 맹지 빈집 등) 발생 시 상황별 조치를 위한 행정처리 가이드를 도출함.

〈표 3-8〉 정책실무가이드의 주요 고려사항 및 개선 방향

사항	주요 이슈	향후 개선 방향
예외 상황 실무가이드 제공	전문가 서면자문 완료(33부) — 소유자 특정·다수상속·소재불명 등 예외 상황 대응 방안 다수 확보	응답 분석 결과를 상황별 행정처리 가이드로 전환하여 지침에 반영
외부기관 협조 표준절차 마련	본법 신설 사항(제15조제5항 경찰서·소방서 협조, 제11조제5항 시·도경찰청장 정보 제공, 제41조 인허가 의제 27개 협의)의 후속 제도화 미비	외부기관 협조절차 표준화를 위한 후속 제도방안 마련
특정빈집 지정·조치 시 분쟁·민원 대응	특정빈집 조치 수용·이행강제금 부과 시 행정심판·행정소송·민원 유형별 운영사례 축적 미비	분쟁 대응 시나리오 및 면책 지침을 지침에 반영하고, 운영사례 축적 후 지침 후속 개정
빈집정보시스템 연계 방안	시·군에서 시·도 광역 격상(제11조제1항)에 따른 데이터 이관·표준화·플랫폼 연계(빈집애(愛) 등) / 별도 연구과제(농진청) 추진 중	연구 추진 범위 및 역할을 고려한 협의 필요

3.3. 후속 제도화 방향

- 전문가 서면자문 분석 결과, 하위법령·지침으로 해소되지 않고 본법령 본문 또는 인접 법령의 개정이 필요한 과제가 도출되었음. 이는 본 연구의 범위를 넘어서는 내용으로 향후 결론부에서 후속 연구 과제로 제시할 것임.
- 후속 제도화 과제는 행정실무지침 및 시행령 등 후속 방안 도출로 구체화함.
 - 행정실무지침(초안)을 작성하고 행정실무자 협의를 통한 개정을 추진함.

〈참고: 후속 제도화 과제 도출 방안〉

○ 시행령, 시행규칙 등 법령 체계상 위임사항 발굴

* 시행령: 실태조사, 빈집 정의, 정비사업, 거버넌스, 행정 감독 및 벌칙 조항 등

* 시행규칙·지침고시: 출입통지사항(제8조), 지침고시(제34조), 인허가 의제 27개 항목(제41조) 등

○ 지자체 조례제정 방안 도출

- 빈집 정비 조례 제·개정(농어촌빈집정비법 기반) 등 표준 조례안 마련 필요

* 농어촌빈집정비법 제18조제5항(매입 빈집의 활용·임대료)

* 농어촌빈집정비법 제22조(공동이용시설 사용료 감면)

* 농어촌빈집정비법 제24조(「주차장법」 특례)

* 농어촌빈집정비법 제29조(빈집활용지원센터 설치·지정) 등

4

농어촌 빈집 정책 추진체계 및 실무 운영 방안

1. 농어촌 빈집 정책 추진체계 설정

1.1. 빈집 정책 주체별 역할

○ 본 절에서는 제3장의 정책실무 영역별 진단을 정책 주체의 관점에서 재구성하여, 광역·기초 지방정부의 역할을 설정하고, 수직·수평 정책추진체계의 개선 방향을 제시하며, 이를 실무 운영의 원칙과 과제로 종합함.

- 분석 근거는 전문가 서면자문 중 거버넌스 관련 문항(기초의 선제 대응, 광역 정보시스템, 전달체계·협업, 민간 참여, 중간지원조직)의 유효응답 297건을 주체별로 재분류한 결과와 지방정부 실무자 면담조사이며, 농어촌빈집정비법이 각 주체에 부여한 법정 사무를 기준선으로 현장의 수행 여건을 결합하여 역할을 설정함.
- 법령 개정 과제 중 주체별 실행이 필요한 사항은 본 절의 역할 배분에 반영하고, 세부 실무절차는 다음 기초 지방정부의 정책실무지침으로 연결함.

○ 면담·서면자문에서 동일 사안에 대해 광역·기초 지방정부, 중간지원조직의 관점에서 차이가 일관되게 확인되어, 정책 주체별 조건에 대응한 정책 실무 역할 설정이 요구됨.

〈표 4-1〉 면담 및 서면자문 결과

구분	정책 주체별 주요 정책 이슈	근거
광역(시·도)	• 빈집정보시스템, 빈집은행 운영 등 신규 역할 설정에 따른 조직 인력 부담 • 빈집 인허가, 건축, 조세 등 등 포괄적 자료 접근 권한 제한 • 광역 지방정부 빈집 사무 전담조직 및 전문인력 필요	• 면담조사(강원도청, 전남도청, 충남도청) • 서면자문 결과
기초(시·군)	• 특정빈집의 직권철거 집행 부담 • 사무 전문화 및 업무부담 과도화에 따른 전담인력 부족, 기피업무화 • 국비 매칭 재정 부담 • 빈집 철거·정비 사업비 획일적 지원 기준에 따른 현장 적용 무리	• 면담(강진군, 홍천군, 장성군) • 서면자문 결과
중간지원조직	• 빈집 매매·임대 등 중개·보증 권한 미비 및 법적 책임 전가 • 지역 빈집 특성에 따른 현장 주도형 사업모델에 대한 제도적 뒷받침 부족	• 면담(정선 도시재생센터, 강진 도시재생센터) • 서면자문 결과

자료: 연구진 작성.

1.1.1. 광역 지방정부의 역할

□ 법정 사무

○ 농어촌빈집정비법상 광역정부는 빈집정보시스템의 구축·운영 주체(농어촌빈집정비법, 제11조제1항: 시·군·구에서 시·도로 상향)이며, 기초정부와 함께 빈집은행사업의 운영 주체임. 기초정부의 정비계획 수립·정비사업 비용에 대한 보조·용자 주체(농어촌빈집정비법, 제21조제2항)이기도 함.

□ 실태 진단

○ 광역정부는 새로 부여된 사무에 비해 조직 및 재정, 행정조직의 기반이 취약

하다고 인식하고 있으며, 종전 역할이 시·군 계획의 단순 수합에 머물러 온 것으로 진단됨.

- 도 차원의 전담조직 없이 개별 실무자가 빈집 업무를 전담하고 있으며, 시·군 원자료에 대한 접근·검증 권한이 제한되어 통합관리 기능에 한계가 있음(면담조사: 전남도청, 충남도청 실무담당자).
- 서면자문에서도 광역정부가 권한·의무 없이 정보 제공 의무만 지니는 상황에서는 소극적으로 대응할 것이라는 우려가 있으며, 향후 광역정부가 빈집 정보시스템을 운영할 경우 실제 실무 수행을 위한 토대를 제공해주어야 한다는 의견이 제시됨.

“광역이 빈집정비 및 활용에 대한 어떠한 권한과 의무가 없는 상황에서 정보제공의 의무만 지니는 개념으로 빈집관련 사무에 소극적으로 대응할 것으로 판단됨. 빈집정보 시스템도 지속적인 업데이트가 해당 시스템의 핵심이라 할 수 있는데, 이러한 업데이트 시스템을 시군에서 정보 입력 시 자동으로 연동될 수 있어야 함.” (한00 서면자문 응답 결과)

“광역이 시스템 운영 주체가 되더라도 실제 현장 확인과 자료 입력은 시·군 담당자에게 의존할 수밖에 없어, 입력 지연, 담당자별 판단 편차, 업무 부담 가중 등의 문제가 예상됨. 빈집의 발생, 등급 변경, 철거, 활용 등 주요 변동사항이 발생한 경우 시·군이 일정 기간 내 시스템에 반영하도록 처리기한과 책임 주체를 명확히 규정할 필요가 있음.” (정00 서면자문 응답 결과)

“시·군별 빈집 조사기준과 관리방식이 상이하여 데이터 표준화에 어려움이 예상된다. 광역 단위 시스템으로 통합하는 과정에서 정보의 정확성과 일관성 확보가 중요한 과제가 될 것이다. 둘째, 빈집정보의 지속적인 현행화가 어려울 것으로 예상된다.” (나00 서면자문 응답 결과)

□ 역할 설정

- 향후 광역정부의 역할은 시·군 계획의 수합·전달자에서 정보 허브·품질 관리자·재정 증계자로 전환할 필요가 있음.

- (정보 허브) 광역정부는 빈집정보시스템의 통합 운영과 함께 시·군 입력 데이터의 검증 및 표준화 권한을 확보하고, 입력 처리기한, 책임 주체를 규정하여 데이터 품질을 관리하여야 함.
- (품질 관리·컨설팅) 광역정부는 시·군 정비계획에 대한 사전 검토, 컨설팅 기능을 수행하고, 분쟁이 우려되는 처분(직권 철거, 이행강제금 등)에 대한 법률 자문단을 운영하여 기초 지방정부의 실무 위험을 감경하기 위한 조치를 수행할 필요가 있음(서면자문 응답 결과).
- (재정 중계) 국비 및 기금을 기초 지방정부별로 배분하는 경우, 지역 여건을 반영한 차등 기준을 운용하고, 기초 지방정부의 매칭 부담을 고려한 재정 지원 방안을 설계할 필요가 있음.

□ 운영 요건

- 광역정부의 역할 수행을 위해 광역 전담조직(또는 전담인력)의 설치 근거, 원자료 검증 권한의 제도화(시행령·지침), 시스템 구축·운영비의 국비 지원 기준 마련 등이 선결될 필요가 있음.²⁶⁾
- 행정 인력의 한계를 보완하기 위해 지역 사정에 밝은 공인중개사 등 민간 전문인력을 현장조직원으로 참여시키는 방안과, 광역정부 공동의 인가 심사 지원단, 표준 심사도구 운영으로 기초 지방정부의 심사 부담을 분산하는 방안이 제안됨(서면자문 응답 결과).

²⁶⁾ 제3장 2.1. 및 2.5.을 참조.

1.1.2. 기초 지방정부의 역할

□ 법정 사무

- 기초 지방정부(시·군)는 농어촌빈집정비법상 빈집 정책의 핵심 실행 주체로서, 빈집정비계획·이행계획 수립(농어촌빈집정비법, 제6조제1항·제4항), 실태조사·등급 산정(농어촌빈집정비법, 제7조제1항·제4항), 특정빈집 판정·조치·직권 철거(농어촌빈집정비법, 제30~32조), 빈집우선정비구역 지정·관리(농어촌빈집정비법, 제15조), 빈집 매입·활용(농어촌빈집정비법, 제18조)의 사무를 수행함.

□ 실태 진단

- 기초 지방정부는 사무의 집중에 비해 전담조직·인력·재정이 취약하고, 빈집 업무가 기피 업무화되어 실행 동력이 약화되는 구조적 문제가 확인됨.

“빈집정비 업무는 전담 조직이 없고 광역·기초 모두 기피업무로 인식되어 주로 신규 공무원 등이 담당하는 경우가 많음. 소유자 확인, 현장조사, 철거·보상, 민원 대응, 정보 시스템 관리 등 업무 난이도는 높아 담당자의 업무 부담이 큼. 담당자 변경이 잦아 전문성과 연속성이 부족하고, 빈집정비가 단기간에 가시적 성과를 내기 어려워 주요 업무에서 밀려 예산 확보도 어려움.” (정00 서면자문 응답 결과)

“전담 인력 부재 및 실무 부담 과중, 국·도비 매칭 사업 지침의 경직성(지역별·마을별 빈집 상태가 상이하나 획일적 단가 및 지원 조건 적용으로 현장 적용 한계), 특정 자원(지방소멸대응기금 등)에 대한 높은 의존도 및 지자체 자체 가용 예산 확보의 구조적 한계” (고00 서면자문 응답 결과)

- 빈집 담당부서가 지정되지 않았거나 부서 간 칸막이로 협업이 이루어지지 않는 지자체가 많고, 빈집 업무가 단체장에게 정책 유인이 크지 않아 실무 추진 동력이 약하다는 진단도 제기됨(서면자문 응답 결과).

□ 역할 설정

- 기초 지방정부의 역할은 계획-조사-정비-활용의 전 주기 집행 주체이되, 예외 상황의 1차 판단자로서 표준화된 절차와 판단 기준의 지원을 받는 구조로 설정함.
- (계획·조사) 지역 여건을 반영한 정비계획 수립과 등급 산정의 품질 확보
- (집행) 특정빈집 판정·조치 등 준사법적 처분은 의사결정 트리와 면책 기준에 따라 수행하고, 분쟁 우려 사안은 광역 자문단의 사전 검토를 활용함.
- (활용·연계) 매입·활용과 주거복지·재생사업의 연계를 기초 단위에서 기획하며, 조례 위임 사항(매입 활용·임대료, 사용료 감면, 주차장 특례)을 지역 유인 설계의 수단으로 활용함

□ 운영 요건

- 전담조직(TF) 또는 전담인력의 확보, 포괄 보조 방식 등 재정 운용의 유연화, 현장 지원 인력(빈집 매니저 등)의 운영 기반이 요구됨.

“지자체 내 빈집정비 전담 조직(TF) 신설 및 현장 조사·관리를 지원할 민간 전문 인력(빈집 매니저 등) 운영비 국비 지원 신설, 지자체 자율성을 보장하는 포괄보조금 형태의 예산 지원 방식을 도입하여 지역 맞춤형 사업의 유연성 확보” (고00 서면자문 응답 결과)

1.2. 정책추진체계 설정 방향

1.2.1. 수직거버넌스 구조 및 제도화 방안

- 정부 내의 중앙-광역-기초정부 간 수직 전달체계는 지침 하달형에서 의사결정 지원형으로 전환할 필요가 있음.

- (중앙정부) 지침고시(농어촌빈집정비법, 제34조)를 처분·관리 위주의 하달이 아니라 단계별 표준절차·처분서식·실무 매뉴얼을 포함한 의사결정 지원 도구로 설계하고, 시행령 등 하위법령 위임사항을 시행일 전에 완비할 필요가 있음(제3장 3.1 참조).

“중앙정부는 지침고시를 통해 인가, 수용·사용, 직권철거, 인가·지정 취소, 보고·검사, 인허가 의제 협의, 이행강제금 부과·징수에 대한 단계별 표준절차와 처분서식을 구체적으로 마련하고, 실무 매뉴얼을 제공. 광역은 시·군이 쟁점이나 분쟁이 우려되는 사안을 단독으로 판단하지 않도록 법률 등 전문가 자문단을 구성하여 사전검토와 컨설팅을 지원할 필요가 있음.” (정00 서면자문 응답 결과)

- (부처 정합) 도시 및 농촌의 이원화된 법제 체계(농식품부·해수부 대비 국토부)의 빈집 조사·정의·시스템 기준을 상시적 부처 협의를 통해 지속적으로 관리하고, 도농통합시 지방정부의 현장 혼선을 해소할 필요가 있음.
- (법령 개정 과제 의 소관) 조세 구조(기획재정부·행정안전부 협의), 센터 운영비 의무화·공무원 의제 완화(농어촌빈집정비법 개정), 주거복지 연계(국토교통부 협의)는 중앙정부 소관으로, 농림축산식품부가 주관 부처로서 개정 논의를 주도할 필요가 있음.

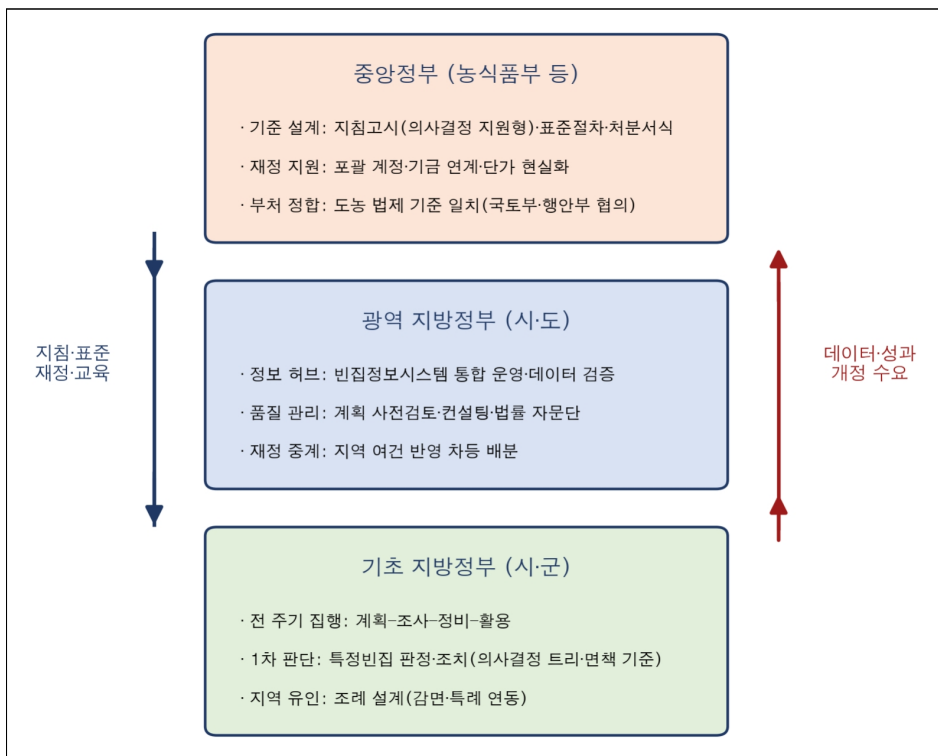
“기초가 집행에 집중할 수 있도록 상위 정부가 ① 표준 실태조사 도구·통합지침·실무 교육 제공(중앙), ② 권역 단위 전문인력 풀과 실태조사 대행, 빈집정비계획 표준안 제공(시·도), ③ 국비 매칭의 안정화를 선제적으로 수행하는 것이 부담 완화에 직접적이다. 역할분담은 중앙=법령·재정·표준, 시·도=데이터·전문지원, 시·군=집행·주민접점으로 구분하는 것이 타당함.” (도00 서면자문 응답 결과)

〈표 4-2〉 수직거버넌스의 계층별 기능과 수단

계층	핵심 기능	주요 수단
중앙정부 (농식품부 등)	기준 설계·재정 지원·부처 정합	지침고시(의사결정 지원형)·표준절차/서식, 포괄 계정·기금 연계, 법령 개정 주도(조세·의제·센터 재원)
광역(시·도)	정보 허브·품질 관리·재정 중계	정보시스템 통합 운영·데이터 검증, 계획 컨설팅·법률 자문단, 차등 배분
기초(시·군)	전 주기 집행·1차 판단	계획·조사·정비·활용 집행, 의사결정 트라·면책 기준 활용, 조례 유인 설계

자료: 전문가 서면자문조사(n=33)·면담조사 결과를 토대로 연구진 작성.

〈그림 4-1〉 빈집 정책 수직거버넌스 구조



자료: 전문가 서면자문조사 및 면담조사 결과를 토대로 Anthropic Claude(2026)를 활용하여 연구진 작성.

1.2.2. 지역 단위 수평거버넌스 구조 및 제도화 방안

○ 수평거버넌스의 두 축은 지자체 내부의 행정부서 간 협업과 행정-중간지원조직-지역사회-민간부문의 협력체계를 구성하는 것임.

- (부서 간 협업) 빈집 철거(건축) 및 활용(농촌재생) 부서 분절을 해소하기 위해 전담부서 지정 또는 부단체장 직속 협의체를 구성하고, 표준 조직도, 업무분장, 협의체 운영 방식을 지침으로 제공함.
- (중간지원조직) 센터는 일률 설치보다 지역 여건(추진체계, 인력, 자원)을 갖춘 곳부터 단계적으로 확대함.

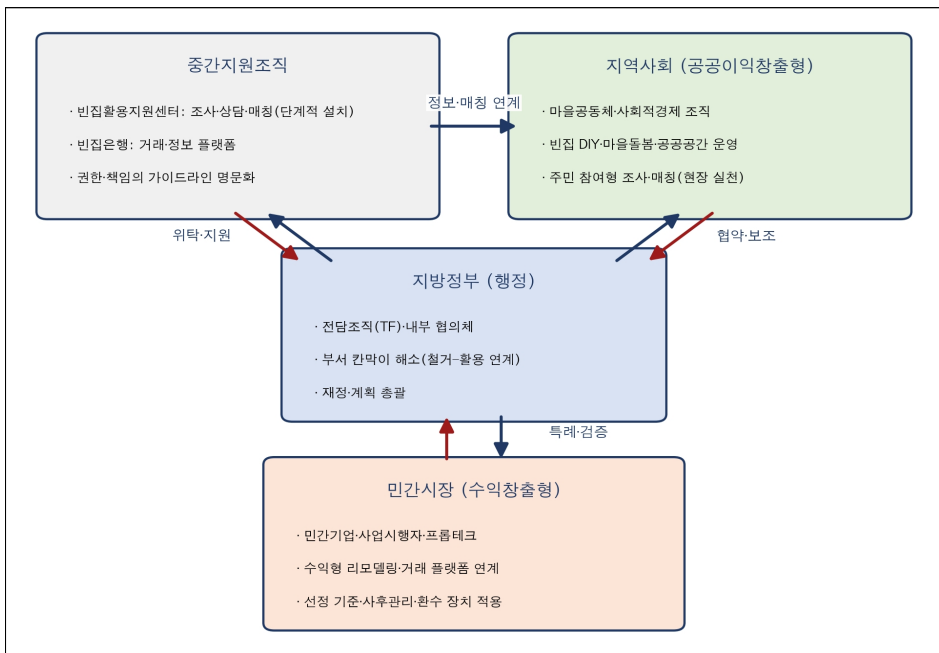
“전담 조직도 충분히 확보되지 않은 상황에서 빈집활용지원센터를 설치·운영할 경우, 센터가 실질적인 기획·조정 기능을 수행하기보다 보조금 사업 접수나 단순 중개 창구로 운영될 우려가 있음. 센터 설치를 일률적으로 확대하기보다는 지방정부 내부의 빈집 업무 추진체계, 전문인력, 운영자원, 사후관리 기준을 먼저 마련한 후 지역 여건에 따라 단계적으로 추진할 필요가 있음.” (정00 서면자문 응답 결과)

- 기존 지역 중간지원조직(도시재생, 농촌협약, 마을만들기 지원센터 등)을 활용하는 경우, 단순 조사 및 상담 역할에 그치지 않고 매칭, 권리정리, 빈집은행 연계까지 수행하는 실행형 센터로 설계하며, 현장 재생·운영 경험을 갖춘 민간 혹은 사회적경제 부문의 참여 경로를 여는 방안이 제안되었으며, 빈집 관련 문의 창구를 지원기구 중심으로 일원화하여 산재된 지원을 신속히 안내하는 기능도 요구됨(서면자문 응답 결과).
- (민간 참여) 민간·지역사회의 빈집 활용은 공익적 정비와 수익적 활용의 이원 구조로 설계하되* 보조금 의존형 일회성 사업을 방지하는 장치를 병행함.
* 빈집정비사업은 공공·공익 주체가, 빈집 활용 관련 다양한 사업 형태는 민간부문의 경제제 유인이 작동하도록 규제 특례를 검토하는 방안을 고려해 볼 수 있음(서면자문 응답 결과).

“사업주체의 재정력·운영역량·수익모델이 충분히 검증되지 않은 경우 보조금 의존형 일회성 사업으로 추진될 우려가 있음. 행정실무지침에는 민간사업주체 선정기준, 최소 운영기간, 목적 외 사용 제한, 운영실적 제출, 사후점검 및 보조금 환수 기준 등을 명확히 반영할 필요가 있음.” (정00 서면자문 응답 결과)

- 빈집 활용사업의 수익성 확보를 위해 단건 정비를 넘어 마을·구역 단위 사업 유형을 병행하고, 마을호텔·체험시설 등 활용 업종에 대한 규제 특례를 적극 도입할 필요가 제기됨(서면자문 응답 결과). 지역사회 차원에서는 주민 참여형 실태조사와 매칭 응용프로그램 운영 등 현장 주도 모델이 시도되고 있어, 지자체의 관심과 제도적 지원이 관건임(서면자문 응답 결과).

〈그림 4-2〉 지역 단위 수평거버넌스 구조



자료: 전문가 서면자문조사 및 면담조사 결과를 토대로 Anthropic Claude(2026)를 활용하여 연구진 작성.

〈표 4-3〉 수평거버넌스의 정책 이해당사자별 협업 구조

영역	주체	역할·수단
공공운영·지원	행정(광역·기초)· 정비지원기구·센터	• 총괄 기획·계획, 파트너십 운영, 재정·기금 관리, 갈등 조정, 데이터 관리
지역사회 활성화	마을공동체· 사회적경제 조직	• 빈집 DIY·마을돌봄·공공공간 운영, 공공이익형 사업모델 (선정·사후관리 기준 적용)
민간시장 활성화	민간기업·사업시행자· 프롭테크	• 수익형 리모델링 개발, 거래 플랫폼 연계, 규제 특례 기반 사업화

자료: 연구진 작성.

1.3. 농어촌 빈집 실무 운영의 방향과 과제

○ 이상의 주체별 역할과 추진체계를 종합하면, 농어촌 빈집 실무 운영은 다음 방향에 따라 설계될 필요가 있음.

- (실태조사-계획-사업 간 연계) 빈집실태조사 등급을 정비계획과 매입·활용 결정의 기준으로 연계하여, 철거 편중을 넘어 등급별 차별화된 정비·활용을 운영함.
- (예외 상황 대응) 다수 상속·소재불명·무허가 등 예외 상황의 판단 기준과 처리 절차를 표준화하여 담당자의 재량 부담을 완화함.
- (실무자 위험 대응) 준사법적 처분은 의사결정 절차, 면책 기준, 광역 자문단, 심의 절차로 책임을 분산하고, 소송·민원 대응 시나리오를 사전에 갖추어야 함.
- (정보 기반 운영) 빈집정보시스템을 성과지표(정비실적, 활용률, 안전조치율 등)와 연동하여 이행 점검을 데이터 기반으로 전환함.
- (지역 여건 차등) 빈집 발생 유형과 재정·인력 여건의 지역 간 차이를 반영하여 획일 기준이 아닌 차등적 기준을 운용함.

○ 후속 제도화 과제의 실행은 중앙정부와 광역 및 기초 지방정부가 역할과 실무 영역을 서로 분담할 필요가 있음.

- (중앙정부) 시행령과 시행규칙, 지침고시 등 후속 법령을 농어촌빈집정비법 시행 전에 완비하되 의사결정 지원형으로 설계하고, 조세 구조와 빈집 활용지원센터 재원 등 관계 법령의 개정 논의를 주도하며, 포괄계정과 기금 연계의 재정 설계, 빈집정보시스템의 표준모델과 전국 공통성과지표를 마련함.
- (광역 지방정부) 조례 표준안의 지역화를 지원하고 개정 수요를 수렴하여 건의하며, 광역 전담조직과 법률 자문단을 운영하고, 지역 여건을 반영한 차등 배분과 매칭 부담 완화, 빈집정보시스템의 통합 운영과 데이터 검증을 담당함.
- (기초 지방정부) 매입 빈집의 활용과 임대료, 사용료 감면, 주차장 특례 등 조례 위임 사항의 제·개정과 지역 유인 설계, 현장 사례와 실증 근거의 제공, 전담 조직과 빈집 매니저의 운영, 빈집정보의 적시 입력과 현장 확인을 담당함.

2. 기초 지방정부 정책실무지침 제정 방향 및 내용

2.1. 개요

○ 본 절에서는 기초 지방정부를 중심으로 농어촌빈집정비법 시행에 맞추어 운영할 정책실무지침의 작성 방향과 기준, 구성 내용을 제시함.

- 본 지침안은 농어촌빈집정비법 제34조제1항에 따른 지침고시, 즉 농림축산식품부장관과 해양수산부장관이 정하여 고시하는 빈집정비계획의 수립

및 빈집정비사업의 지침²⁷⁾을 현장에서 이행하기 위한 실무 가이드라인으로서, 시장·군수와 시·도지사가 소관 사무를 수행하는 데 필요한 판단 기준과 절차, 서식을 담은 문서를 말함.

- 본 지침안은 2023년 「농촌빈집정비업무매뉴얼」의 개선 방향과 본 장 제1절에서 설명한 농어촌 빈집 실무 운영의 원칙을 반영하고, 도시지역 빈집에 관하여 이미 시행 중인 국토교통부의 「빈집정비업무에 관한 처리지침」의 실무 절차 가운데 농어촌 빈집에 준용할 수 있는 사항을 참고하여, 다음과 같은 기준을 설정하고자 함.

○ 광역 지방정부의 정책실무 역할은 주로 기초 지방정부 단위의 정책 실무를 체계적으로 지원하고 빈집정보시스템을 통합 관리·운영하기 위한 역할을 맡고 있기 때문에, 본 연구에서는 광역정부의 역할을 큰 틀에서 제시하고, 기초 지방정부의 정책실무지침의 방향과 기준을 제시하는 데 집중하고자 함.

○ 현재 농어촌빈집정비법 시행령 및 시행규칙이 제정되지 않은 상황임을 감안하여, 위임사항이 확정되지 않은 부분은 잠정 기준으로 운영하고, 하위법령이 확정되는 시점에 해당 내용을 갱신하고자 함.

□ 정책실무지침의 구성 체계

○ 본 지침안의 상위 목차는 농어촌빈집정비법 제34조제1항의 각 호가 정하는 지침고시 사항의 순서를 따르고, 각 호에 포함되지 않는 사항은 농어촌빈집정비법의 법령체계를 준용하여 배치함.

- 지침고시는 빈집정비계획의 수립에 관한 기본사항(제1호), 실태조사의 방법 및 기준에 관한 사항(제2호), 빈집의 철거 및 관리기준에 관한 사항(제3

²⁷⁾ 농어촌빈집정비법 제34조제1항에 따른 지침고시를 앞으로 “지침고시”라 한다.

호), 사업시행계획서 작성에 관한 사항(제4호), 빈집 소유자의 적절한 빈집 관리에 관한 사항(제5호), 그 밖에 빈집정비에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위하여 필요한 사항(제6호)을 지침고시 사항으로 정하고 있으며, 지침은 이 순서를 상위 목차의 기준으로 삼음.

- 지침고시에 직접 포함되지 않는 빈집정보시스템의 구축·운영(농어촌빈집정비법, 제11조), 빈집정비사업의 지원(제21~29조), 거버넌스 및 환류에 관한 사항은 본법의 장 체계(제2장 빈집정비계획 수립 등, 제4장 빈집정비의 지원 등, 제6장 보칙 및 벌칙)의 순서에 준용하여 별도 사항에 배치함.

〈표 4-4〉 빈집정비계획 수립 및 빈집정비사업 지침고시(농어촌빈집정비법 제34조제1항)

호	지침고시 사항	지침 수록 내용	관련 조문
제1호	빈집정비계획의 수립에 관한 기본사항	• 빈집정비계획 및 연차별 이행계획의 수립 절차, 심의, 고시	• 제6조(제2장)
제2호	실태조사의 방법 및 기준에 관한 사항	• 빈집등 실태조사와 빈집등급 산정, 빈집정보시스템의 입력 및 현행화	• 제7조·제8조·제10조·제11조(제2장)
제3호	빈집의 철거 및 관리기준에 관한 사항	• 특정빈집의 신고·확인·조사, 행정지도, 철거 조치, 이행강제금	• 제30~33조·제37조·제45조(제5장)
제4호	사업시행계획서 작성에 관한 사항	• 빈집정비사업의 시행방법·시행자 지정, 사업시행계획의 인가, 빈집 우선정비구역 지정, 빈집의 매입·수용	• 제12~20조(제3장)
제5호	빈집 소유자의 적절한 빈집 관리에 관한 사항	• 빈집 소유자등의 책무 안내, 매입 및 활용을 통한 관리 유도	• 제3조·제18조(제1장, 제3장)
제6호	그 밖에 필요한 사항	• 빈집정비의 지원, 빈집정비 지원기구·빈집은행·빈집활용지원센터, 거버넌스 및 환류	• 제21~29조·제34조·제39조(제4장, 제6장)

자료: 농어촌빈집정비법, 제34조제1항 및 각 조문의 체계를 토대로 연구진 작성.

□ 정책실무지침의 작성 성격

- 지침은 법조문을 순서대로 나열하는 입문 안내 구성에서 벗어나, 실무자의 판단 지점을 중심으로 재구성하는 운영 심화형 지침으로 작성함.

- 앞서 설명한 바와 같이 2023년 지침은 근거법인 농어촌정비법의 조문 순서를 그대로 매뉴얼의 구조로 결정하여, 법적 근거는 명확하였으나 정책 영역의 누락이 발생하고 정비·철거 중심의 초기 단계 무게가 반영되었다는 한계가 있었음(제3장 3.2 참조).
- 지침은 절차를 순서대로 안내하는 데 그치지 않고, 어떤 조건에서 어떤 처분과 조치를 선택하는지에 관한 판단 기준을 제시하여 실무자의 재량 편차를 줄이고 집행의 일관성을 확보함.

□ 정책실무지침의 범위

- 지침은 정비 및 철거 중심의 구성에서 벗어나, 빈집의 매입·활용과 거버넌스에 관한 사무를 대등하게 수록함.
 - 전문가 서면자문에서 도출된 지침 반영 후보의 장별 분포와 정책실무 영역별 정합 신호(제3장 2절)를 반영하여, 빈집정비사업의 시행, 빈집의 매입·활용, 거버넌스 및 정책 연계에 관한 사무를 정비·철거 사무와 대등하게 배치함.
 - 특히 거버넌스에 관한 사무는 전문가 우려가 가장 많이 집적된 영역이나 법령의 위임 통로가 제한적이므로(제3장 2절), 시행령으로 해소되지 않는 실무 기준을 지침이 담당하도록 함.

□ 정책실무지침의 정책도구

- 지침은 의사결정 구조, 예외 상황 실무가이드, 표준서식, 체크리스트, 현장 인용 진술의 다섯 가지 정책도구의 역할 및 실무 운영 방안을 각 장별로 배치함.
 - 각 정책도구는 판단 기준과 근거 조문, 처리 기한, 기록 의무를 함께 명시하

여, 절차의 준수와 기록의 보존이 실무자의 면책 요건이 되도록 설계함. 이는 준수법적 처분에 대한 집행 부담이 제도의 사문화를 초래한다는 실무자 면담과 서면자문의 공통된 진단(제4장 1.2)을 반영한 것임.

□ 선행 지침의 준용

○ 지침은 도시지역 빈집에 관하여 이미 시행 중인 국토교통부의 「빈집정비업무에 관한 처리지침」²⁸⁾의 실무 절차 가운데 농어촌 빈집에 준용할 수 있는 사항을 선별하여 반영함.

- 도시빈집 처리지침은 소규모주택정비법에 근거하여 실태조사의 방법, 빈집의 판정과 등급 산정, 빈집정보시스템의 구축·운영, 빈집정비계획의 수립에 관한 세부 절차와 서식을 상세히 규정하고 있으므로, 실태조사와 등급 산정, 정보시스템의 절차적 뼈대는 이를 준용함. 다만 도시빈집 처리지침은 그 적용 범위에서 「농어촌정비법」에 따른 농어촌과 준농어촌을 명시적으로 제외하고 있으므로(도시빈집 처리지침 제4조제1항, 제41조제4항), 준용은 절차의 골격에 한정하고 농어촌의 여건에 맞추어 조정함.
- 구체적으로 실태조사의 사전조사, 현장조사, 등급산정조사로 이어지는 단계 구성과 빈집을 활용대상, 관리대상, 정비대상의 세 등급으로 구분하는 빈집등급체계에 대한 전문가 검수 절차는 농어촌 빈집에도 준용함. 다만 전기와 상수도 사용량 등 자료에 기반한 빈집 추정 방식은 계량기가 설치되지 아니한 농어촌 빈집이 적지 않은 현실을 고려하여 현장 확인과 지역 주민 면담을 보완적으로 결합하고, 비전문 인력에 의한 등급 판정의 신뢰도 문제(제4장 1.2)를 감안하여 조사자 교육과 등급 산정 기준을 보다 정밀하게 설정할 필요가 있음.

²⁸⁾ 국토교통부고시 제2024-167호에 의한 「빈집정비업무에 관한 처리지침」을 앞으로 “도시빈집 처리지침”이라 함.

- 반면 도시빈집 처리지침이 도시지역의 정비구역, 재정비촉진구역, 도시재생활성화지역 등과의 연계와 임대주택의 건설 및 공급을 계획 내용으로 삼는 부분은 농어촌의 여건에 부합하지 아니하므로 준용하지 아니하고, 농어촌빈집정비법이 고유하게 규정하는 빈집의 매입·활용, 빈집은행사업, 빈집활용지원센터, 농지에 관한 특례 등 농어촌 고유의 사무를 별도로 보강함.

○ 지침은 위 여섯 개 지침고시 사항별로 세부 사무의 지침과 절차를 작성하며, 이 과정에서 도시빈집 처리지침의 해당 절차를 준용하거나 조정하고, 농어촌 고유의 사무는 별도로 보강함. 사무별 준용 관계는 다음과 같음.

〈표 4-5〉 세부 사무별 도시빈집 처리지침의 준용 관계

세부 사무	도시빈집 처리지침의 관련 절차	준용 여부 및 조정	농어촌 보강 사항
빈집실태조사	• 사전조사·현장조사·등급산정 조사·검수·확인점검의 단계 구성(제3~19조, 별표 1)	• 준용. 자료 기반 빈집 추정은 현장 확인·주민 면담으로 보완	• 계량기 부재 대응, 조사자 교육 강화, 농어촌 보정 조사서
빈집 판정·등급 산정	• 전기·상수도 사용량 등 자료 분석, 1등급 활용·2등급 관리·3등급 정비의 구분, 3등급 전문가 검수(제9조·제16조·제16조의3)	• 준용. 등급 구분 체계와 검수 절차 채택	• 위험성 평가에 경관·위생 요소 반영, 등급 산정 기준 정밀화
빈집정보시스템	• 시스템의 주요기능·자료 요청·권한 관리·정보 공개(제20~29조)	• 준용. 시·군 입력을 시도 검증과 결합	• 표준 데이터셋과 광역 검증 권한, 소유자 동의 기반 공개
빈집정비계획	• 계획의 기본방향·수립절차·수립내용·수립기준(제33~39조, 별표 5·6)	• 준용. 도시계획 연계 부분은 제외	• 농촌공간계획·재생사업 연계, 지역 여건 차등
빈집정비사업 시행	• 시행방법·철거계획·안전조치·매입계획(제41~44조)	• 부분 준용. 임대주택 건설·정비기반시설 부분은 제외	• 농지 특례, 빈집은행, 주거복지 활용
특정빈집 철거 조치	• (도시빈집 처리지침에 상세 규정 없음)	• 준용 대상 아님	• 농어촌빈집정비법 제30~33조의 판정·조치·작권철거 절차와 면책 기준을 독자적으로 작성
거버넌스 지원	• (도시빈집 처리지침에 상세 규정 없음)	• 준용 대상 아님	• 빈집정비 지원기구·빈집활용지원센터의 권한과 운영, 중앙-광역-기초 전달체계를 독자적으로 작성

자료: 「빈집정비업무에 관한 처리지침」(국토교통부고시 제2024-167호)과 농어촌빈집정비법을 대조하여 연구진 작성.

○ 이상 방침에 따라, 지침은 기초 지방정부 중심으로 구성하되, 광역 지방정부 용에 대한 지침을 일부 포함함. 광역과 기초는 농어촌빈집정비법이 각각에 부여한 사무와 역할이 상이하므로(제4장 1절), 지침의 구성과 상세 수준을 주체별로 달리할 필요가 있음.

- 기초 지방정부의 지침은 계획의 수립부터 실태조사, 정비, 활용에 이르는 집행 사무 전반을 대상으로 하되, 전문가 서면자문에서 도출된 지침 반영 후보의 장별 분포와 정책실무 영역별 정합 신호에 따라 장별 상세 수준에 우선순위를 두어, 실무 수요가 집중되는 실태조사와 등급 산정, 특정빈집의 철거 조치, 거버넌스에 관한 장을 중점적으로 서술함.
- 광역 지방정부의 지침은 기초 지방정부의 집행을 대체하지 아니하고 이를 지원하고 조정하는 중간 계층의 역할에 상응하여, 정보의 관리와 검증, 계획의 사전 검토, 재정의 배분, 법률·행정의 지원에 관한 표준을 담음.

2.2. 기초 지방정부 정책실무지침의 방향과 구성

□ 목적과 구성

○ 기초 지방정부 지침안은 농어촌빈집정비법상 집행 사무 전반을 실무자 관점을 중심으로 재구성함.

〈표 4-6〉 기초 지방정부 정책실무지침 구성(안): 지침고시(제34조제1항) 각 호 기준

장	세부 사무	중점 정책도구	실무지침 근거(제34조제1항)
제1장	• 정비계획·연차별 이행계획의 수립, 심의, 고시	• 체크리스트, 표준서식	제1호 빈집정비계획
제2장	• 사전조사·현장조사·등급산정·검수·확인점검, 정보시스템 입력	• 의사결정 트리(등급), 표준서식, 체크리스트	제2호 실태조사
제3장	• 특정빈집 신고·확인·판정·행정지도·철거등 조치·이행강제금	• 의사결정 트리(철거), 예외 상황 가이드, 표준서식	제3호 철거·관리

(계속)

장	세부 사무	중점 정책도구	실무지침 근거(제34조제1항)
제4장	• 시행방법·시행자 지정·인가, 빈집 우선정비구역, 매입 수용	• 체크리스트, 표준서식	제4호 사업시행계획서
제5장	• 소유자등의 책무 안내, 매입·활용을 통한 관리 유도	• 표준서식, 인용 진술	제5호 소유자 관리
제6장	• 지원(보조·융자·특례·지원기구·빈집은행·센터), 거버넌스, 환류	• 예외 상황 가이드, 인용 진술	제6호 그 밖의 사항

자료: 농어촌빈집정비법, 제34조제1항 및 각 조문을 토대로 연구진 작성. 장별 상세 수준은 전문가 서면자문의 지침 반영 후보 분포를 반영하여 차등적으로 구성함.

가. 빈집정비계획의 수립(본법, 제34조제1항제1호)

○ 기초 지방정부는 실태조사 결과를 토대로 빈집정비계획을 수립하고(제6조), 연차별 이행계획을 수립하여 정비사업을 추진함.

- 빈집정비계획의 수립 내용은 도시빈집 처리지침 제38조의 계획서 구성, 곧 계획의 개요, 현황 분석, 계획의 기본구상, 빈집정비사업의 시행계획, 재원조달계획을 준용하되, 도시지역의 정비구역 및 도시재생활성화지역과의 연계 부분은 제외하고, 농촌공간계획 및 농촌재생사업과의 연계를 계획 내용으로 둠.
- 계획의 수립 절차에 대하여 성과목표의 구체성, 실태조사 결과와의 정합, 재원조달의 실현 가능성, 주민 의견 수렴의 이행을 확인하는 체크리스트를 제공함.

나. 빈집 등 실태조사와 등급 산정(본법, 제34조제1항제2호)

○ 실태조사는 사전조사, 현장조사, 등급산정조사의 단계로 수행하며, 그 절차는 도시빈집 처리지침의 실태조사 절차(제3조부터 제19조까지, 별표 1)를 준용하여 다음과 같이 구성함.

- 사전조사는 자료 또는 정보를 통해 빈집 여부를 확인하고 현장조사 대상을 선별하는 조사로, 전기 사용량, 상수도 사용량, 그 밖의 에너지 사용량, 폐공가 현황자료를 취합하여 분석함. 다만 계량기가 설치되지 아니한 농어촌 빈집이 적지 아니하므로, 자료로 확인되지 아니하는 주택은 이장 및 마을 주민의 확인을 통해 현장조사 대상에 포함함.
- 현장조사는 현장 관찰과 소유자등의 면담을 통해 빈집 여부를 판정하고 확인하는 조사로, 전기계량기의 작동 여부 등 판별 기준에 따라 빈집을 판정하고, 소유자에게 빈집의 해당 여부와 방치기간, 발생원인을 확인함.
- 등급산정조사는 확인된 빈집의 상태와 위해 수준을 조사하여 등급을 산정하는 조사로, 노후·불량 상태와 위해성을 조사하되, 건축물의 붕괴에 직접적인 영향을 미치는 외벽과 기둥 등 주요 구조부의 상태를 우선하여 고려함.

□ 정책도구: 빈집 등급 판정의 실무 의사결정

○ 빈집의 등급은 노후·불량 정도와 주변에 미치는 영향을 종합하여 세 등급으로 구분하며, 판정의 재량 편차를 줄이기 위하여 다음의 판단 기준을 제시함.

〈표 4-7〉 빈집 등급별 판정 기준 및 후속 조치

등급	판정 기준	후속 조치	연계 사무
1등급(활용대상)	• 개보수 없이 또는 개보수 후 거주·활용이 가능	• 매입·활용, 빈집은행 등록	• 제18조 매입·활용, 제28조 빈집은행
2등급(관리대상)	• 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요	• 소유자 안전조치 지도, 주기적 확인점검	• 「행정절차법」 제48조~제51조에 따른 행정지도, 제3조 소유자등의 책무 안내
3등급(정비대상)	• 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요	• 전문가 검수 후 특정빈집 판정 검토	• 제30조·제32조 특정빈집 조치

자료: 도시빈집 처리지침, 제16조의2 및 농어촌빈집정비법을 토대로 연구진 작성.

- 철거 정비 대상인 3등급 빈집에 대해서, 도시빈집 처리지침 제16조의3을 준용하여, 건축사 또는 건축·시공·구조 기술사 등 전문가의 검수를 거쳐 등급의 적합성을 확인한 후 특정빈집 판정 절차로 이행함.
- 실태조사의 결과와 등급은 빈집정보시스템에 입력하고, 빈집의 발생과 등급 변경, 철거, 활용 등 변동사항을 정해진 처리기한 내에 현행화함.

다. 특정빈집의 철거 조치(본법, 제34조제1항제3호)

○ 특정빈집의 철거 조치는 준사법적 처분으로서 절차적 하자가 분쟁으로 이어지기 쉬우므로, 신고와 판정부터 직권철거와 보상에 이르는 전 과정에 단계별 판단 기준과 처리기한, 기록 의무를 제시함.

□ 정책도구: 특정빈집 조치 절차

○ 특정빈집 조치 절차의 각 분기점에 판단 기준과 근거 조문, 처리기한, 기록 의무를 명시하여, 실무자 차원에서 절차를 준수토록 함.

〈표 4-8〉 특정빈집 조치 절차

단계	판단·행위	기준·기한	근거·기록
①	신고 접수 또는 실태조사	• 신고는 「공익신고자 보호법」에 따름	• 제30조제1항
②	현장조사 실시	• 신고 접수 시 현장조사 의무	• 제30조제2항, 조사서 기록
③	특정빈집 판정	• 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 등급	• 제30조제3항 및 제4항, 판정서
④	행정지도	• 위해요소 제거·정비·벌목 등 조치 지도	• 제31조, 「행정절차법」 제48~51조
⑤	철거등 조치 명령	• 지방건축위원회 심의를 거쳐 명령	• 제32조제1항, 조치명령서
⑥	이행 기간	• 60일 이내 이행, 부득이한 경우 60일 1회 연장	• 제32조제2항
⑦	직권철거	• 불이행 시 직권철거, 비용은 행정대집행법에 따라 징수	• 제32조제3항, 계고서

(계속)

단계	판단·행위	기준·기한	근거·기록
⑧	소재불명 처리	• 공보·홈페이지 1회 이상 공고, 60일 경과 후 직권철거	• 제32조제4항, 공고문
⑨	보상비 지급·공탁	• 정당한 보상비 지급, 수령 거부·소재불명 압류 시 공탁	• 제32조제5항 및 제6항
⑩	사후 정리	• 건축물대장 정리, 관할 등기소에 말소 등기 촉탁	• 제32조제7항

자료: 농어촌빈집정비법, 제30조부터 제33조까지를 토대로 연구진 작성.

- 철거명령을 자진하여 이행한 특정빈집의 소유자가 영농 및 영어 등의 목적으로 주택 개량을 희망하는 경우에는 농어촌정비법 제67조에 따른 농어촌 주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있음을 안내함(제33조).

□ 정책도구: 예외 상황 실무가이드

○ 정형 절차로 처리되지 아니하여 실무 지연과 분쟁의 원인이 되는 상황에 대하여 상황별 행정처리 기준을 제공함.

- 다수의 상속인이 존재하여 소유자를 특정하기 어려운 경우, 소유자의 소재가 불명한 경우, 무허가 건축물인 경우, 소유자가 사망하고 상속인이 확인되지 아니하는 경우 등에 대하여 각각의 판단 기준과 처리 절차를 제시함.

“소유자 특정 곤란, 다수 상속, 소재 불명 등 예외 상황에 대한 대응 방안을 다수 확보하여, 이를 상황별 행정처리 가이드로 전환하여 지침에 반영할 필요가 있음.” (서면자문 응답 결과)

라. 제4장 빈집정비사업의 시행(본법, 제34조제1항제4호)

○ 빈집정비사업의 사업시행계획서 작성에 관한 사항으로, 시행방법의 결정, 사업시행자의 지정, 사업시행계획의 인가, 빈집우선정비구역의 지정, 빈집의 매입과 수용에 관한 절차를 제시함.

- 사업의 시행방법은 빈집의 등급을 고려하여 정하되, 양호한 상태의 빈집은 철거 외의 방법을 우선 검토하고, 불량한 상태의 빈집은 철거하거나 철거한 후 활용하는 방법을 우선 검토함(도시빈집 처리지침 제41조 준용).
- 빈집우선정비구역의 지정은 빈집이 밀집한 지역을 전제로 한 획일적 기준이 산재형 농어촌에 부합하지 아니한다는 진단(제4장 1.2)을 반영하여, 밀집 정도와 함께 위해성, 정비의 시급성, 활용 잠재력을 종합하는 지역 특성별 기준을 제시함.

마. 제5장 빈집 소유자의 관리(본법, 제34조제1항제5호)

- 빈집 소유자 등의 책무(제3조)를 안내하고, 매입과 활용을 통하여 소유자의 자발적 관리를 유도하는 사무를 제시함.
- 소유자 등에게 빈집의 적절한 관리 책무와 이를 이행하지 아니하는 경우의 이행강제금, 매수청구권, 과태료의 요지를 안내하는 표준서식을 제공함.
- 빈집의 매입 및 활용(제18조)을 통하여 활용대상 빈집을 주거복지와 재생 사업에 연계하고, 소유자가 매도나 임대를 선택할 수 있도록 안내함.

바. 제6장 빈집 정비·활성화 지원 및 거버넌스(본법, 제34조제1항제6호)

- 제34조제1항 각 호에 직접 포섭되지 아니하는 빈집정비의 지원, 거버넌스, 환류에 관한 사무를 농어촌빈집정비법의 장 체계에 준용하여 본 장에 배치함.
- 빈집정비의 지원(제21~제29조)에 관하여, 보조와 융자, 조세와 부담금의 감면, 빈집정비 지원기구, 빈집은행사업, 빈집활용지원센터의 활용 절차를 안내함. 빈집활용지원센터는 일률적인 설치보다 추진체계와 인력, 재원을 갖춘 곳부터 단계적으로 확대함(제4장 1.2 참조).

- 거버넌스에 관하여, 철거를 담당하는 부서와 활용을 담당하는 부서의 분절을 해소하기 위한 전담부서의 지정 또는 부단체장 직속 협의체의 구성, 빈집정비협약(제39조)을 통한 민간과 지역사회의 참여 절차를 제시함.
- 환류에 관하여, 광역 지방정부가 주관하는 반기별 실무자 협의를 통해 운영상의 애로와 개정 수요를 수집하고, 전국 공통의 성과지표를 빈집정보시스템과 연동하여 이행 점검을 데이터 기반으로 전환함.
- 거버넌스에 관한 사무는 전문가 우려가 가장 많이 집적된 영역이나 법령의 위임 통로가 제한적이므로(제3장 2절), 시행령으로 해소되지 아니하는 실무 기준을 본 장이 담당함. 다만 지침만으로 해소되지 아니하고 놓여촌빈집정비법 본문 또는 인접 법령의 개정이 필요한 과제는 제5장의 향후 과제로 제시함.

3. 정책실무지침의 운영 방안과 향후 과제

□ 성과지표와 데이터 기반 환류

- 전국 공통의 성과지표를 빈집정보시스템과 연동하여 이행 점검을 데이터 기반으로 전환하고, 지표의 실적을 재정 배분과 연계함.
 - 정비 실적, 활용률, 안전조치율 등 전국 공통의 성과지표를 설정하고, 이를 빈집정보시스템의 빈집정보와 연동하여 점검함. 이때 데이터 현행화의 실적이 성과 점검의 전제가 되므로, 실태조사 결과와 등급 변동의 입력을 재정 배분과 연계하는 유인 구조를 함께 둘 필요가 있음.
- 기초 지방정부의 지침은 광역 지방정부가 정하는 빈집정보시스템의 데이터 표준과 검증 절차를 따르도록 하여 정합성을 확보함.

- 광역 지방정부가 정하는 표준 데이터셋과 검증 절차, 검수 기준은 기초 지침의 실태조사와 등급 산정에 그대로 적용되므로, 지침은 동일한 데이터 표준과 등급 체계를 참조함.

□ 정책실무지침의 역할 및 한계

○ 본 장의 지침은 농어촌빈집정비법과 그 하위법령이 위임한 범위에서 실무 기준을 제시하는 것이므로, 법률 본문 또는 인접 법령의 개정이 필요한 사항은 지침의 대상에서 제외하고 향후 과제로 제시함.

- 본 연구는 정책실무지침을 구체화하기 위한 성격으로서, 하위법령과 지침으로 해소되지 않고, 농어촌빈집정비법 본문 또는 인접 법령의 개정이 필요한 과제에 대해서는 향후 연구 과제로 제시할 필요가 있음.
- 아울러 농어촌빈집정비법이 하위법령에 위임하였으나 아직 그 내용이 확정되지 아니하여 지침이 잠정 기준으로만 다룰 수 있는 사항에 대해서는 향후 하위법령이 확정되는 시점에 지침에 반영하되, 현 단계에서는 그 한계를 함께 제시함.
- 이상의 과제는 농어촌빈집정비법 부칙 제3조의 11개 법률 개정과 함께 인접 법령의 정합성 관리 관점에서 지속적으로 점검할 필요가 있으며, 구체적인 개정 방안은 제5장에서 본 연구의 한계와 향후 과제로 제시함.

〈표 4-9〉 향후 농어촌 빈집 정비·활용 정책제도 개선 과제

구분	사항	이관 사유
위임 미확정	• 빈집의 매입 방법과 절차(제18조제4항, 대통령령 위임), 매입 빈집의 활용과 임대료(제18조제5항, 조례 위임)	• 하위법령과 조례가 제정되지 아니하여 지침은 잠정 기준만 제시 가능. 제정 시 반영
세부 기준 미비	• 빈집우선정비구역 내 건축기준 완화(제16조)와 농지전용 특례(제17조)의 지방건축위원회 심의 기준 및 허가 판단 기준	• 법률이 심의와 허가의 절차만 규정하고 세부 판단 기준을 두지 아니하여, 운영 사례 축적 후 기준화 필요

(계속)

구분	사항	이관 사유
법률 개정 과제	• 조세 구조, 빈집활용지원센터 운영비의 의무화, 주거복지 연계 등 인접 법령의 개정 이 필요한 사항	• 농어촌빈집정비법 본문 또는 인접 법령의 개정 사항으로, 지침과 시행령의 범위를 벗어남(제3장 3.3)
법령 정합성 관리	• 농어촌빈집정비법 부칙 제3조의 11개 법 률 개정과 인접 법령의 정합성 지속 점검	• 횡단적 법령 정비 과제로, 지속적 점검이 필요

자료: 제3장 3.3의 후속 제도화 과제와 농어촌빈집정비법의 위임 구조를 토대로 연구진 작성. 구체적 개정 방안은 제5장에 후속 연구 과제로 제시함.

5

결론

1. 연구 요약

○ 농어촌 빈집은 마을 경관 저해, 안전사고 우려 등 사회적 문제를 야기하고 있으며, 인구감소와 고령화의 영향으로 빈집 규모가 지속적으로 증가하고 있음. 정부는 이러한 농어촌 빈집 문제에 체계적으로 대응하기 위해 농어촌빈집정비법을 제정·공포함으로써 제도적 기반을 마련함.

- 이에 본 연구에서는 농어촌 빈집 현황과 법·제도적 사항을 종합적으로 검토하고, 전문가 면담조사와 서면자문을 통해 중앙정부 및 지방정부 차원의 정책 개선과제를 도출하는 한편, 농어촌 빈집의 체계적인 관리를 위한 정책실무지침의 추진 방향을 제시함. 주요 내용은 다음과 같음.

○ 첫째, 농어촌빈집정비법의 안정적인 시행을 위해 위임사항을 구체화하는 하위법령을 신속히 정비하고 관련 입법을 추진할 필요가 있음.

- 구체적으로 농어촌빈집정비법에서 시행령(대통령령)에 위임한 사항은 총

37건, 시행규칙(농림축산식품부령 또는 해양수산부령)에 위임한 사항은 총 9건인 것으로 조사되며, 하위법령에 대한 정비가 필요함.

○ 둘째, 중앙정부-광역 지방정부-기초 지방정부 간 수직적 거버넌스와 기초 지방정부-중간지원조직 간 수평적 거버넌스를 구축하여 농어촌 빈집의 정비 및 활용을 체계적으로 추진할 필요가 있음.

- 중앙정부는 농어촌빈집정비법에서 규정한 주요 정책사무에 대해 지침고시를 마련하여 지방정부가 일관된 기준과 절차에 따라 업무를 수행할 수 있도록 지원할 필요가 있음.

- 광역 지방정부는 전담조직 중심으로 빈집정보시스템 구축·운영, 빈집정비사업 지원 등 광역 단위 정책을 추진하는 한편, 시·군 빈집정비계획에 대해 컨설팅 지원과 품질관리를 실시하고, 빈집정비 관련 쟁점 및 분쟁이 예상되는 사안에 대해서는 전문가 자문과 법률지원을 제공할 필요가 있음.

- 기초 지방정부는 빈집정비계획 수립, 빈집 실태조사, 빈집 출입에 따른 손실보상, 빈집정비사업 시행, 빈집우선정비구역 지정, 빈집 매입·활용 및 특정빈집 관리 등 빈집 관련 정책실무를 종합적으로 수행할 수 있도록 관련 조례*와 행정절차를 정비하고, 담당 조직, 전문인력, 예산 및 업무 매뉴얼을 포함한 추진체계를 구축할 필요가 있음.

* 특히 일부 광역·기초 지방정부에서는 빈집 정비 관련 조례에 근거 법률을 명확히 규정하지 않거나 소규모주택정비법만 명시하고 있는 것으로 조사됨. 농어촌빈집정비법 시행에 맞추어 관련 조례를 정비하고, 도시와 농어촌 빈집을 포괄하는 관리체계를 정비할 필요가 있음.

- 중간지원조직은 기초 지방정부와의 협력체계를 기반으로 빈집 현황조사, 정보 관리, 주민 의견수렴, 민관협력 및 지역협의체 운영 등을 지원하여 지역 여건에 적합한 빈집정비 및 활용사업이 추진될 수 있도록 현장 지원 기능을 수행할 필요가 있음.

○ 셋째, 빈집의 관리와 활용을 종합적으로 지원할 수 있도록 기초 지방정부 정책실무지침을 현장 중심으로 고도화할 필요가 있음.

- 정책실무지침의 내용은 단순한 정비·철거 중심에서 정비·활용·거버넌스를 연계하는 통합적 관리체계로 전환할 필요가 있음.

- 또한 입문 안내서 중심의 기본 절차에서 운영 및 의사결정을 지원하는 실무 지침으로 발전시키고, 지역별 빈집 특성과 행정 여건을 반영한 맞춤형 가이드라인을 제시할 필요가 있음.

○ 마지막으로 빈집정비의 실효성을 높이기 위해 데이터 기반의 관리체계와 표준화된 운영기준을 마련할 필요가 있음.

- 객관적이고 일관된 빈집 관리가 이루어질 수 있도록 정량적 평가기준과 등급별 조치기준을 포함한 빈집 등급 산정 표준 지침을 마련할 필요가 있음.

- 아울러 빈집정비 실적, 활용률, 안전조치율 등 성과지표를 구축하고, 성과와 인센티브를 결합한 빈집 관리 방안을 마련할 필요가 있음.

○ 종합하면, 농어촌빈집정비법의 제정은 농어촌 빈집을 독립적인 정책 대상으로 관리할 수 있는 제도적 기반을 마련하였다는 점에서 의의가 있음. 다만, 법률의 실효성을 확보하기 위해서는 하위법령 정비, 중앙정부-광역 지방정부-기초 지방정부 간 수직적 거버넌스와 기초 지방정부-중간지원조직 간 수평적 거버넌스 구축, 정책실무지침 고도화, 데이터 기반의 관리체계 마련 등이 함께 추진될 필요가 있음. 이를 통해 농어촌 빈집의 체계적인 관리체계를 구축하고, 농어촌 주거여건 개선과 지속가능한 지역 발전에 기여할 것으로 기대함.

2. 연구 한계 및 향후 과제

- 본 연구는 농어촌빈집정비법 시행 이전임을 감안하여, 향후 본격적인 정책사무가 시행될 이후의 실제 운영사례를 점검하여 지속적으로 보완될 필요가 있음.
 - 본 연구에서는 후속 시행령과 시행규칙이 제정되지 않은 상황에서 정책실무지침의 방향과 기준을 잠정적으로 제시하였음. 또한 농어촌빈집정비법 시행 이전에 실무 운영 내용에 대해 예측적으로 진단했다는 점 등은 한계로 지적될 수 있음.
- 이러한 한계를 감안하여 향후 정책실무지침의 작성, 하위법령의 제정, 법률개정과 법령 정합성 관리, 재정과 운영 기반 확보 등의 방안을 후속 연구를 통해 도출할 필요가 있음.

□ 농어촌 빈집 정책실무지침의 작성 방향

- 실질적인 정책실무지침은 하반기 예정된 후속 하위법령 제정 절차와 연계하여 마련할 필요가 있으며, 본 연구에서 제시한 방향과 기준에 따라 다음 이슈 중심으로 구체화할 필요가 있음.
- 빈집실태조사와 빈집등급 산정
 - 빈집실태조사와 등급 판정의 일관성을 확보하기 위해 조사원 교육, 조사 방법 및 등급 판정 기준 등에 관한 표준 매뉴얼을 마련할 필요가 있음. 특히 상속관계가 정리되지 않은 주택, 측사·창고 등 부속건축물, 영농 목적으로 일시적으로 사용하는 주택 등 농어촌에서 발생할 수 있는 다양한 사례를 고려하여 조사 기준을 구체화하고, 빈집등급을 객관적으로 산정할 수 있는 정량적 평가기준을 마련할 필요가 있음. 아울러 실태조사에서 활용하는 빈

집등급(1~3등급)과 법률에서 규정하는 빈집 및 특정빈집 간의 관계와 판정 기준을 명확히 제시하여 실무상 혼선을 방지할 필요가 있음.

○ 특정빈집 판정과 철거 조치

- 판정 및 직권철거에 관한 의사결정 절차, 소유자 소재불명의 판단 기준과 직권 조치로의 전환 절차, 적법한 직무 수행에 대한 면책 기준, 소유자 안내문 등 표준서식을 지침에 반영할 필요가 있음.
- 특히 집행 부담이 제도의 사문화를 초래하지 않도록 절차의 준수와 기록의 보존이 실무자의 면책 요건이 되도록 설계할 필요가 있음.

○ 예외 상황의 행정처리

- 다수 상속으로 소유자 특정이 어려운 경우, 소유자의 소재가 불명한 경우, 무허가 건축물, 맹지에 위치한 빈집 등 특수한 사례에 대한 행정처리 기준을 전문가 서면자문에서 확보된 대응 방안을 토대로 지침에 반영할 필요가 있음.

○ 지침의 성격과 구성

- 지방정부 공무원의 역할과 의무를 관련 조문에 근거하여 설명하는 법령 해설서 성격의 지침 구성을 고려할 수 있음. 다만, 법조문의 나열식 구성에서 벗어나 실무자가 업무 수행 과정에서 판단해야 할 주요 사항 중심으로 재구성함으로써 조문 해설과 실무상 판단 기준을 함께 제시하는 심화형 구성을 병행할 필요가 있음.

□ 시행령·시행규칙 등 하위법령 제정 과제

○ 농어촌빈집정비법이 하위법령에 위임한 사항의 제정 과정에서 다음 사항의 구체화가 요구됨.

○ 빈집실태조사 및 빈집정보시스템 운영 방안

- 빈집 등급 산정 기준(농어촌빈집정비법, 제7조제4항) 관련 하위법령은 구조 안전성 중심을 탈피하여 경관과 위생, 안전 위험을 포함하는 융합형 기준으로 구체화하고 농어촌 특성의 보정 항목을 포함할 필요가 있음.
- 출입 통지(제8조) 관련 하위법령에서 송달 불능 시 공시송달 의제 절차와 등급 산정 결과의 소유자 통보 사항 및 방법, 이의제기 처리 절차를 표준화할 필요가 있음.
- 시·도 통합 빈집정보시스템(제11조)의 표준 기능 모델과 구축 가이드라인을 중앙정부에서 사전에 제시하고, 재정이 취약한 광역에 대한 구축비 지원 기준과 전자적 동의 방식을 마련할 필요가 있음.

○ 빈집정비계획 수립 및 사업 시행

- 정비계획의 경미한 변경 기준(제6조제2항), 사업시행자 적격성 기준(제13조), 빈집우선정비구역 지정 요건의 세부기준(제15조제2항)은 밀집 기준의 획일 적용을 피하고 지역특성 차등을 포함하여 구체화할 필요가 있음.

○ 특정빈집 등의 철거와 조치

- 특정빈집 현장조사 기준(제30조제2항), 직권철거 절차(제32조제3항), 이행강제금 산정 기준(제45조)은 위해성 등급과 방치 기간 등을 고려한 정량적 차등 기준으로 구체화하고, 행정지도 방법(제31조)과 특정빈집 판정 기준을 표준화하여 판정의 재량 부담을 완화할 필요가 있음.

- 자진 철거자에 대한 지원(제33조)은 세제 인센티브와 연동하고, 직권철거와 감정평가 비용에 대한 국비와 기금의 지원을 검토할 필요가 있음.

○ 빈집 매입과 활용, 지원

- 빈집 매입의 방법과 절차(제18조제4항), 수용·사용의 손실보상 기준(제19조), 보조·용자의 대상과 한도(제21조)를 구체화하고, 소유자 매수청구(제18조제3항)의 30일 이내 통보 의무에 대응하여 감정평가 의뢰와 예상 기한을 알리는 중간 회신 절차의 의무화를 검토할 필요가 있음.

○ 빈집 거버넌스 운영

- 빈집은행사업의 운영 기준과 위탁 요건(제28조제4항), 빈집활용지원센터의 지정 요건(제29조제3항)과 업무 범위를 구체화하고, 중간지원조직의 현장조사 권한과 중개·보증에 관한 법적 책임을 명확히 할 필요가 있음.
- 센터는 일률 설치보다 추진체계와 인력, 재원을 갖춘 곳부터 단계적으로 확대할 필요가 있음.

○ 지방정부 조례 제정 방향

- 농어촌빈집정비법의 조례 위임 사항(매입한 빈집의 활용과 임대료 제18조제5항, 공동이용시설 사용료 감면 제22조, 주차장법 특례 제24조)에 대한 표준 조례안을 마련하여 기초 지방정부의 조례 제·개정을 지원하고, 자진 철거 부지의 공공 활용과 재산세 감면을 연동하는 지역 유인 설계를 뒷받침할 필요가 있음.

□ 법률 개정 및 법령 정합성 관리 과제

○ 하위법령과 지침만으로 해결하기 어려운 제도적 과제에 대해서는 관계 부처 간 협의를 통해 농어촌빈집정비법 및 관련 법령의 개정 방안을 지속적으로 검토할 필요가 있음.

○ 조세 구조

- 빈집 철거 시 나대지로 분류되어 세 부담이 증가하는 조세 역유인의 해소(지방세법), 빈집의 정비와 활용을 유도하는 인센티브와 페널티의 유인 구조 설계와 관련하여 법령 개정 논의가 추진될 필요가 있음.

○ 재산권과 상속

- 공동상속 빈집의 처분에 관한 민법 특례, 상속등기의 의무화 등은 법률 개정 사항으로 중장기 검토가 필요함.

○ 센터 재원과 주거복지

- 빈집활용지원센터 운영비의 의무화와 공무원 의제의 완화(농어촌빈집정비법 개정), 주거복지 정책의 연계(국토교통부 협의)를 추진할 필요가 있음.

○ 법령 정합성

- 농어촌빈집정비법 부칙 제3조에 따라 개정되는 11개 법률과 인접 법령의 정합성, 도농으로 이원화된 법제의 빈집 조사와 정의, 시스템 기준의 정합을 부처 협의체를 통하여 지속적으로 관리할 필요가 있음.

부 록

농촌 빈집 정책 관련 전문가 서면자문



농촌 빈집 정책 관련 전문가 서면자문

조사 기간	2026년 6월 15일(월) ~ 6월 24일(수)		
조사 대상	농촌 빈집 정책 전문가		
조사 목적	빈집특별법 제정 및 시행 대응을 위한 정책실무자 준비 상황 및 문제점 진단을 통한 향후 제도화 과제 및 행정실무지침 반영 방안 마련		
본 설문은 「농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법」(2026.5.7 국회 본회의 통과, 2027년 시행 예정)의 후속 제도화 방안 마련 및 정책 실무 대응을 위해 전문가 분들에게 요청드리는 서면자문입니다. 본 조사는 빈집특별법 제정을 통해 마련된 농촌 빈집 정책사무 영역 전반에 대하여, 관련 각계 전문가 분들이 실제 담당하시는 전문분야별로 고견을 듣기 위해 작성되었습니다. 따라서 분야별 질문에 응답이 어려우신 경우 빈칸으로 두셔도 무방합니다. 응답 내용은 본 연구 내용을 도출하기 위해 활용되며, 응답자 개인 식별 정보는 공개되지 않습니다. 귀하께서 작성하신 서면자문 내용은 6월 24일(수)까지 발송해드린 이메일로 회신해 주시면 감사하겠습니다.			
연구 문의	한국농촌경제연구원	농촌정책연구실 정문수 연구위원 (061-820-2321) 삶의질정책연구센터 이령 전문연구원 (061-820-2192)	

1. 응답자 정보

☐ 소속 및 직위를 기재해 주십시오.

소속: _____

직위: _____

☐ 본인의 주요 전문 분야는 무엇입니까? 해당 사항 모두 표시해 주십시오.

☐ 농촌계획·농촌재생·개발

☐ 도시계획·도시재생·개발

☐ 주거·건축

☐ 지역비즈니스·기업경영

☐ 농촌사회·공동체·사회연대경제

☐ 부동산·자산관리

☐ 기타(공공정책·법제도 등): _____

[부문 A] 지방정부 빈집 실무 준비 상황 및 대응성 제고

Q1. [빈집 신규·변경 사무별 대응 상황] 특별법 시행으로 신설·변경되는 다음 빈집 사무 중에서 광역·기초 정책실무자가 가장 준비가 부족한 영역은 무엇이며, 사업운영지침 등 후속 제도화를 위해 반영되어야 할 점은 무엇이라고 보십니까?

〈빈집특별법 신규·변경 정책 부문 중에서 정책추진체계 및 이해관계자 협업 등 거버넌스 관련 문항은 연구진이 중요하게 파악해야 할 영역이라 판단하여, 본 조사의 후반부에 별도 질의하였으니 양해 부탁드립니다.〉

정책 부문	주요 사무	해당 조항 및 주요 신설·변경 내용	실무 예상 문제점	제도 개선 방안
빈집실태 조사 및 정보 관리	빈집실태 조사 및 빈집등급 산정	제7조(빈집등 실태조사) 시장·군수는 빈집의 상태·위해성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집 등급을 산정 (등급 산정 결과는 소유자에게 통보; 정책 의도상 1·2·3등급 체계로 운영 예정) 제8조·제9조 출입·손실보상 실태조사 시 출입 7일 전 통지 의무, 출입 손실 시 보상 협의 또는 토지수용위원회 재결	• • •	• • •
	빈집 정보 수집	제10조(자료·정보 이용) 주민 등록·국세·지방세·수도·전기 요금 부과·고지 내역·토지대장·건축물대장·등기사항증명서 등 직접 수집 권한; 누설 시 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금 (제42조)	• • •	• • •
	지방정부 빈집정보 시스템 운영	제11조(빈집정보시스템) 시·도지사·특별자치시장·제주특별자치도지사가 빈집정보시스템을 구축·운영(시·군·구 단독 운영에서 시·도 통합 운영으로 격상; 「건축법」 제32조 전자정보처리 시스템 연계 가능; 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위해 필요한 경우, 빈집우선정비구역 관련 정보 중 대통령령으로 정하는 정보는 관할 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공 필요)	• • •	• • •

(계속)

정책 부문	주요 사무	해당 조항 및 주요 신설·변경 내용	실무 예상 문제점	제도 개선 방안
빈집정비 계획 수립 및 사업 시행	빈집정비 계획 수립	제6조(빈집정비계획) 시장·군 수가 5년 단위 빈집정비계획 수 립(성과목표·범죄안전사고 예방· 주민 의견 수렴 등 항목 포함; 지 방의회 보고 의무; 매년 이행계 획 수립; 도농복합시는 「소규모 주택정비법」 계획 수립 시 분 특 별법 계획 의제(제6조제5항)) 심의기구 변경 기초농촌공간정 책심의회 또는 시·군 수산업·어 촌정책심의회 또는 도시계획위 원회 중 택1	• • •	• • •
	사업시행자 지정 다양화	제13조(사업시행자) 한국농어 촌공사·LH·한국어촌어항공단· 지방공사 외에 사회적기업·협 동조합·비영리법인·공익법인 등 비공공 주체까지 사업시행자 지정 가능; 소유자 동의 의무(소 재 불명 시 30일 공고 후 의제); 사업시행자 임직원의 공무원 의 제(제40조)	• • •	• • •
	빈집우선 정비구역	제15조(빈집우선정비구역) 빈 집 증가 또는 비율이 높은 지역 을 5년 이내 지정(3년 범위 연장 가능; 사업시행자 사무소 설치 의무; 경찰서장·소방서장 협조 및 위험표지 설치 의무) 제36조 자동 해제 지정 후 1년 내 사업시행계획 인가 신청 없 으면 자동 해제	• • •	• • •
	빈집의 매입·수용· 사용	제18조(매입 및 활용) 시·군·한 국농어촌공사등의 매입; 활용 목적 3가지(공익시설·내외국인 근로자 거주·청년시설·문화시 설); 우선 매입 대상(빈집우선정 비구역 내의 빈집, 내외국인근 로자의 사용자가빈집을 임차하 여 거주하는 용도로 활용하고자 요청하는 경우 해당 빈집); 소유 자 매수 요청 시 시장·군수등은 30일 이내 매입 여부 통보 의무	• • •	• • •

(계속)

정책 부문	주요 사무	해당 조항 및 주요 신설·변경 내용	실무 예상 문제점	제도 개선 방안
		제19조 수용·사용 시장·군수 등은 공공의 필요에 따라 토지·물건·권리를 수용·사용 가능(사업 시행계획인가 고시가 토지보상법 사업인정 고시로 의제)		
빈집 철거·정비	특정빈집 두 트랙 판정	제30조(특정빈집 신고·확인·조사) (트랙A) 공익신고 후 현장조사, (트랙B) 실태조사 결과로 직접 판정 — 공익신고 없이도 행정청 단독 판정 가능	• • •	• • •
	특정빈집 행정지도· 철거 조치·청문	제31조(행정지도) 시장·군수는 특정빈집의 소유자등에 대하여 특정빈집 판정 사실 알림 — 위해요소 제거·정비·벌목 등 주변 생활환경 보전 조치 제32조(철거 조치) 시장·군수는 지방건축위원회 심의를 거쳐 특정빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있음 → 60일 이내 이행(천재지변 등 부득이한 경우 1회 60일 연장 가능) → 미이행 시 직권 철거, 보상비에서 철거비 차감 가능, 차액은 행정대집행법 제6조 따라 추가 징수 제37조 청문 특정빈집 소유자에 대한 철거명령, 인가 또는 지정 취소 처분 전 청문 의무(행정절차법 제27조~제37조 준용; 소재불명 등 청문 불가 시 예외) 제33조 자진철거자 지원 농어촌주택개량자금 우선 지원	• • •	• • •
	조치 미이행자 대상 이행강제금	제45조(이행강제금) 조치명령 미이행자에 500만 원 이하 부과; 최초 명령일 기준 1년 2회 이내의 범위에서 그 조치 명령이 이행될 때까지 반복 부과 가능	• • •	• • •

Q2. [시·군 기초정부 정책실무자 대응] 다음 내용은 특별법 시행 이후 시·군 기초정부의 정책 실무자에게 부여될 역할입니다. 해당 정책 실무자들의 부담 완화 및 역량 강화를 위해 중앙 및 시·도 광역정부가 선제적으로 대응해야 할 역할은 무엇이라고 보십니까?

【참조】 시·군에 부여된 신규 역할

제14조 사업시행계획 인가 — 시장·군수는 사업시행자가 제출한 사업시행계획서를 60일 이내 인가 여부 결정·통보

제19조 수용·사용 권한 — 시장·군수등이 공공 필요에 따라 수용 또는 사용 결정

제32조 직권철거 — 조치명령 미이행 시 시·군이 직권으로 철거 결정·집행, 비용은 행정대집행법에 따라 징수

제35조 인가·지정 취소 — 거짓·부정한 방법, 사정 변경, 변경인가 미이행 시 시장·군수가 인가·지정 취소 또는 공사 중지·원상회복 명령

제38조 보고·검사 — 시장·군수는 사업시행자에게 보고·자료 제출 명령 및 출입·검사 권한(검사 7일 전 통지 의무)

제41조 인허가 의제 협의 — 시장·군수가 관계 행정기관과 직접 의제 협의(30일 내 회신, 10일 연장 가능)

제45조 이행강제금 — 시장·군수가 부과·징수(1년 2회 반복 부과 가능)

【참조】 중앙·시·도의 역할

중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수: 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에 드는 비용 보조 또는 출자·용자·용자 알선(제21조제1항);

중앙행정기관의 장, 시·도지사: 시장·군수 또는 한국농어촌공사 등이 시행하는 빈집정비계획 수립 비용·빈집 실태조사 비용·빈집정비사업 비용 보조·용자(제21조제2항);

중앙행정기관의 장: 지침고시(제34조), 정비지원기구 지정(제27조), 빈집은행사업 행정·재정 지원(제28조 ③), 빈집정비협약(제39조); 시·도지사: 빈집정보시스템(제11조)

-
-
-

Q3. [빈집 소유자 역할 변화 및 지방정부 대응] 향후 빈집 소유자 차원에 부과되는 의무 사항과 관련해서 정책 실무자들이 대응하는데 어려울 것으로 예상되는 사항은 무엇이 있을까요? 향후 행정실무지침 제정 등 후속 제도화를 통해 반영해야 할 방안 위주로 말씀해 주십시오.

【참조】 빈집 소유자 책무 관련 조항

제3조 소유자 책무 — ① 국가·지자체 시책에 적극 협조, ② 안전사고 예방 및 농어촌 경관 저해 방지 등을 위한 관리; 소유자 범위는 「지방세법」 제107조 납세의무자까지 확대(다수상속·무허가 등 대응)

제13조제3항 빈집 소유자 동의 — 빈집 소유자 동의 필요; 소재 불명 시 사업시행계획서 공고 30일 경과 시 동의 의제

제18조제3항 소유자 매수 요청권 — 소유자가 매수 요청 시 시·군등은 30일 이내 매입 여부 통보 의무

제44조 과태료 — 보고·자료 제출 거부 또는 거짓 보고, 검사 거부·방해 또는 거짓 자료 제출 시 200만 원 이하 과태료(시장·군수 부과)

-
-
-

Q4. [빈집 사업시행자 역할 변화에 따른 지방정부 대응] 향후 빈집 사업시행자 차원에 부과되는 사업시행 책무와 관련해서 향후에 예상되는 실무 추진의 어려움 및 개선해야 할 점은 무엇이 있을까요? 향후 행정 실무지침에 반영해야 할 보완 방안 위주로 말씀해 주십시오.

【참조】 빈집 사업시행자 책무 관련 조항

제13조제3항 빈집 소유자 동의 — 빈집 소유자 동의 필요; 소재 불명 시 사업시행계획서 공고 30일 경과 시 동의 의제

제15조제5항 안전관리 의무 — 시장·군수는 관할 경찰서장 및 소방서장의 협조를 받아 빈집우선정비구역에 서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 위험 표지를 설치하는 등 필요한 조치 이행 필요

제15조제7항 사업시행자 사무소 설치 의무 — 빈집우선정비구역 사업 대상 지역에 사무소 설치, 권리자 서류·도면 열람·복사 요청 시 개인의 신상정보 제외 후 열람이나 복사 허용(실비의 범위에서 청구인 부담)

제35조 인가·지정 취소 — 거짓·부정한 방법, 사정 변경 또는 공익 침해 우려, 변경인가 미이행 시 시·군이 인가·지정 취소, 공사 중지, 원상회복 등 명령

제36조 자동 해제 — 빈집우선정비구역 지정 후 1년 내 사업시행계획 인가 신청 없으면 자동 해제

제38조 보고·검사 — 시장·군수는 사업시행자에게 보고·자료 제출 명령 및 출입·검사 권한(검사 7일 전 통지 의무; 긴급 시 또는 증거인멸 우려 시 예외)

제40조 사업시행자 임직원의 공무원 의제 — 사업시행자(법인·단체) 및 위탁받은 기관·단체의 임직원은 형법 제129조~제132조(수뢰 등) 적용 시 공무원으로 의제

제43조 양벌규정 — 법인 대표자·대리인·사용인 등이 제42조 위반 시 행위자 외 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금 부과(상당한 주의·감독 시 면책)

제44조 과태료 — 보고·자료 제출 거부 또는 거짓 보고, 검사 거부·방해 또는 거짓 자료 제출 시 200만 원 이하 과태료(시장·군수 부과)

-
-
-

Q5. [광역정부의 빈집정보시스템 운영] 특별법 제정을 통해 빈집정보시스템에 대한 구축·운영의 책임이 시·도 정부로 이관되었습니다. 광역 차원에서 빈집정보시스템을 안정적으로 구축·운영하는데 예상되는 문제점과 향후 행정실무지침에 반영되어야 할 점을 말씀해주시기 바랍니다.

【참조】 제11조 빈집정보시스템 — 세부 조항

제11조제1항 — 광역시장·도지사·특별자치도지사(제주특별자치도를 제외한다, 이하 “시·도지사”라 한다)와 특별자치시장 및 제주특별자치도지사는 빈집정보시스템을 구축·운영

제11조제2항 — 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계 가능

제11조제3항 — 시·도지사 등은 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장에게 자료·정보 제공 요청 가능(정당한 사유 없으면 따라야 함)

제11조제4항 — 시·도지사 등은 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 통합 구축·운영하게 할 수 있음; 국가는 시스템 구축·운영에 행정적·재정적 지원 가능

제11조제5항 — 시·도지사 등은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있음. 이 경우 빈집우선정비구역에 관련된 정보로서 대통령령으로 정하는 정보는 관할 구역의 시·도경찰청장에게 지체 없이 제공

제11조제6항 — 시·도지사 등은 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개 가능

제10조 자료·정보 수집 범위 — ① 주민등록 전산정보, ② 국세·지방세 및 수도·전기 요금 부과·고지 내역, ③ 토지대장 및 건축물대장, 제4항 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료

-
-
-

Q6. [농촌 및 도시 빈집 사무 분기에 따른 지방정부 대응] 특별법 제정을 통해 빈집 정책사무가 농어촌(읍·면) 및 도시(동)으로 분기됨에 따라 행정 현장에서 발생할 수 있는 문제점 및 해소 방안은 무엇이 있다고 생각하십니까?

【참조】 적용범위 분기 구조(특별법 제2조 제5항)

제2조제1호 농어촌의 정의 — 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호 가목 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호 가목의 읍·면 지역

빈집특별법 적용 — 농어촌 지역의 시장·군수가 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하거나 사용하지 아니하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택과 이에 부속되는 건축물(미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외)

도시 지역(동) 빈집의 적용 법령 — 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 또는 국토교통부가 별도 추진 중인 빈 건축물 정비법(가칭)

제6조제5항 도농복합시 특례 — 「지방자치법」 제10조제2항에 따른 도농복합형태의 시의 시장이 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 따른 빈집정비계획을 수립한 경우, 빈집특별법 제6조 제1항 사항을 포함하여 수립한 경우 빈집특별법상 빈집정비계획을 수립한 것으로 의제

주요 적용 분기 지역 유형 — (1) 도농복합시의 동(洞) 지역, (2) 광역시 자치구 내 농촌적 성격 지역, (3) 도시계획구역 내 농촌 마을, (4) 두 법령의 시행 시기 차이로 발생할 공백 등

-
-
-

[부문 B] 정책추진체계 및 거버넌스 방안

Q7. [중앙-광역-기초정부 수직거버넌스] 빈집특별법 제정·시행 이후에 중앙-광역-기초정부가 담당해야 할 역할은 다음 내용과 같습니다. 빈집 정책전달체계 실효화를 위해 현재 우려되는 문제점과 개선 방안을 말씀 해주십시오. 현재 제시된 주요 이슈 외에도 추가되어야 할 내용을 적어주셔도 좋습니다.

【참조】 농촌빈집 정책전달체계(수직 거버넌스 구조: 중앙·광역·기초)

중앙정부(농식품부·해수부) — 정책 지원기구 지정(제27조 — 한국농어촌공사·KREI·KMI 등), 지침고시(제34조 — 빈집정비계획 수립 기본사항·실태조사 방법·철거 관리 기준 등), 빈집정비협약 체결(제39조 — 주거·교육·의료·교통 등 개발사업과 연계)

중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수 — 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에 드는 비용 보조 또는 출자·용자·용자 알선(제21조제1항)

중앙행정기관의 장, 시·도지사 — 시장·군수 또는 한국농어촌공사등이 시행하는 빈집정비계획 수립 비용·빈집 실태조사 비용·빈집정비사업 비용 보조·용자(제21조제2항)

지방자치단체의 장 — 빈집은행사업(제28조), 빈집활용지원센터 설치·지정(제29조)

광역정부(시·도지사) — 빈집정보시스템 구축·운영(제11조)

기초정부(시장·군수) — 빈집정비계획 수립(제6조), 실태조사(제7조), 사업시행자 인가·고시(제14조), 빈집우선정비구역 지정(제15조), 특정빈집 조치(제30조~제32조)

심의기구(제6조제2항) — 기초농촌공간정책심의회 또는 시·군 수산업·어촌정책심의회 또는 도시계획위원회 중 택1 (3개 심의기구 중 시·군 자율 선택)

주요 이슈	문제점 및 애로사항	향후 개선 방안
지방정부 대응 상황 (자체 사업 기획 및 실무역량, 예산확보 등)	• • •	• • •
빈집 담당 부서/실무자 간 정책 협의 및 조정	• • •	• • •
중앙부처 정책사업 운영 및 정책전달방식	• • •	• • •

Q8. 향후 민간 및 지역사회 차원의 빈집 활용 활성화를 위해, 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익법인 등 민간사업주체들이 안정적으로 사업을 추진하는데 현재 겪는 어려움은 무엇이 있을까요? 행정실무 지침에 반영되어야 할 운영기준 및 원칙, 정부의 역할, 제도 개선사항 등을 말씀해 주십시오.

【참조】 제13조 사업시행자 관련 — 세부 조항

제13조제1항 사업시행자 범위 — 시장·군수 또는 빈집 소유자/ 한국농어촌공사·LH·한국어촌어항공단·지방공사/ 사회적기업·협동조합·비영리법인·공익법인/ 그 밖에 시장·군수가 빈집정비사업의 시행에 적합하다고 인정하는 대통령령으로 정하는 법인·단체

제13조제2항 사업시행자 변경 사유 — ① 제35조에 따른 인가·지정 취소, ② 부도·파산 등으로 사업 목적 달성 곤란

제13조제3항 소유자 동의 — 사업시행 시 빈집 소유자 동의 필요(특정빈집 직권철거 제외); 소유자 소재 불명 시 사업시행계획서 공고 30일 경과 시 동의 의제

제14조 사업시행계획 인가 — 시·군 외 사업시행자는 시장·군수에게 인가 신청; 시장·군수는 60일 이내 결정·통보; 변경인가는 동일 절차(경미한 사항은 신고)

제21조제1항 사업시행자 보조·용자 — 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수는 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자 알선 가능

제35조 인가·지정 취소 — ① 거짓·부정한 방법, ② 사정 변경 또는 공익 저해 우려, ③ 변경인가 미이행 시 시·군이 인가·지정 취소, 공사 중지, 원상회복 등 명령

제40조 공무원 의제 — 사업시행자 임직원은 형법, 제129조~제132조 적용 시 공무원으로 의제

제43조 양벌규정 — 법인 대표자·대리인·사용인 등의 위반 시 법인에도 벌금 부과(상당한 주의·감독 시 면책)

-
-
-

Q9. [중간지원조직 및 지역사회 협업체계] 특별법 제정을 통해 정부 및 민간기업, 지역사회, 마을 주민 간의 참여 및 역할 보장을 위해 빈집활용지원센터의 역할 및 권한을 법적으로 마련하였습니다. 빈집활용지원센터를 비롯한 민간 및 지역사회 주도의 운영·연계체계가 안정적으로 작동하기 위해 고려해야 할 점 및 행정실무지침에 반영되어야 할 사항에 대해 말씀해 주십시오.

【참조】 제28·29조 활용 거버넌스 — 세부 조항

제28조제1항 빈집은행사업4종 — ① 빈집의 매매·임대차에 관한 사업, ② 빈집의 가격·거래동향 등에 관한 정보의 수집·제공, ③ 빈집의 매입사업, ④ 빈집의 임대 등의 수탁사업

제28조제2항 센터 위탁 — 지방자치단체장은 빈집은행사업의 일부를 빈집활용지원센터에 위탁하여 수행하게 할 수 있음

제28조제3항 국가 지원 — 농식품부장관 또는 해수부장관은 지자체의 빈집은행사업 시행에 필요한 행정적·재정적 지원 가능

제29조제1항 센터 설치·지정 — 지방자치단체장은 빈집활용지원센터를 설치·운영하거나 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관·단체를 지정 가능

제29조제2항 센터 업무 — ① 지역별 빈집 현황 및 활용 가능성에 대한 기초조사, ② 빈집의 공간적 특성에 관한 현장조사, ③ 빈집 활용 관련 주민 의견 수렴 및 지역 협의체 구성·운영 지원, ④ 빈집의 활용방안에 관한 상담 및 정보 제공, ⑤ 그 밖에 빈집의 효율적 활용 지원을 위해 대통령령으로 정하는 업무

제29조제3항 재정 지원 — 지방자치단체는 센터 업무 수행에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산 범위에서 지원 가능

제27조 빈집정비 지원기구 — 농식품부장관·해수부장관이 한국농어촌공사·KREI·KMI 등 공공기관을 지정(정책 지원, 상담·교육, 계획 수립 지원); 시·군은 사업시행자에 대한 기술지원·정보제공에 사회적기업·협동조합·비영리법인·공익법인 및 「건축기본법」 제23조 민간전문가 활용 가능

-
-
-

[부문 C] 후속 제도화 및 다부문 정책 과제

Q10. 빈집특별법 제정·시행 이후에 시행령, 지자체 조례 제정 등 후속적으로 개선되어야 할 제도화 과제와 방안에 대해 자유롭게 말씀해주시요.

정비 영역	핵심 위임 사항	정책 방향
시행령 (대통령령)	예) 빈집 등급 산정 기준(제7조제4항), 빈집 정의 단서(미분양주택 등 제외, 제2조), 실태조사 전문기관 지정 요건(제7조제2항), 사업시행자 적격성 기준(제13조), 수용·사용 손실보상 기준(제19조제2항), 이행강제금 산정 기준(제45조), 빈집은행 운영 기준·위탁 요건(제28조제3항), 센터 지정 요건(제29조) 등	• • •
시행규칙· 고시	예) 출입 통지 사항(제8조), 자침고시(제34조), 인허가 의제 운영 매뉴얼(제41조) 등	• • •
시·도·시· 군 조례	예) 빈집 정비 조례 제·개정(특별법 기반), 빈집 매입 활용·임대료(제18조제5항), 공동이용시설 사용료 감면(제22조), 주차장 사용권 확보(제24조), 빈집활용지원센터 설치·지정(제29조) 등	• • •
〈추가 이슈〉	• • •	• • •

※ 위 매트릭스 외에 자유롭게 의견을 말씀해 주십시오.

Q11. 농어촌 빈집 정책 실효성 강화를 위해, 농촌재생사업, 농촌공간계획, 농촌특화지구 등 타 정책과의 연계 방안 혹은 타부처 사업(지방소멸대응기금, 국토부 도시재생, 범정부 종합계획 등) 간의 연계 운영 강화 방안에 대해 자유롭게 말씀해 주십시오.

【참조】 빈집특별법 관련 부속 법령 및 다부문 정책

부칙 제3조 — 빈집특별법 시행과 동시에 개정되는10개 법령

① 건축물관리법 ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ③ 규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법 ④ 농업인 등의 농외 소득 활동 지원을 위한 농촌 빈집 활용에 관한 법률 ⑤ 농어촌정비법 ⑥ 농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률 ⑦ 새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법 ⑧ 조세특례제한법 ⑨ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법 ⑩ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률

제39조 빈집정비협약 — 농식품부장관·해수부장관·관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 빈집 정비사업이 농어촌 지역에서의 주거·교육·의료·교통·여가·문화 및 환경 등 개발업무와 연계 추진되도록 협약 체결 가능; 국가와 지자체는 협약 체결 시 예산 지원 노력 의무

범정부 빈집 관리 종합계획(2025.5) — 행안부·국토부·농식품부·해수부4개 부처 합동 발표; 빈집통합플랫폼 구축, 빈집애(愛) 플랫폼 활용, 농어촌 빈집재생민박업·빈집관리업 신설, 재산세 부담완화 기간 확대(5년→공공활용 기간 전체), 양도소득세 중과세율 배제 기간 확대(2년→5년)

연계 대상 정책	연계 필요 사항	운영 방안
농촌공간계획· 농촌특화지구 (「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」)	• • •	• • •
농촌재생사업· 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업	• • •	• • •
지방소멸대응기금 (행안부)	• • •	• • •
국토부 도시재생· 소규모주택정비	• • •	• • •
범정부 빈집 관리 종합계획(2025.5)	• • •	• • •

※ 위 매트릭스 외에 자유롭게 의견을 말씀해 주십시오.

Q12. 위의 질의 내용과 별도로 본 연구진 및 농식품부 정책 담당자에게 검토를 요청하실 사항이 있으시면 함께 말씀해 주십시오.

-
-
-

응답 마무리

소중한 응답에 진심으로 감사드립니다.

본 응답 내용은 본 연구의 매뉴얼·가이드라인·정책 보고서 작성에 직접 반영되며, 추후 결과 자료를 회신드릴 예정입니다.

한국농촌경제연구원

2026년 6월 15일

참고문헌

- 강원도(2021), 2021-2040 강원도 종합계획.
- 강원특별자치도(2025), 빈집관리 종합계획 2026~2030.
- 국토교통부·농림축산식품부(2026), '26년 도시농어촌 빈집정비(철거) 지원사업 지침 개정.
- 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부(2023), 전국 빈집실태조사 통합 지침.
- 김도현·주희선(2021), “빈집 분포 지역 유형 구분 및 발생 요인 연구: 경상남도 진주시 강남지구를 중심으로”, 산업클러스터학회·한국지역개발학회 추계공동학술대회 발표논문.
- 김현중·한홍구·여관현(2018), “지역적 특성이 빈집 발생에 미친 영향: 인구구조 및 정주 환경을 중심으로”, IDI 도시연구, 13.
- 농림축산식품부(2023), 농촌 빈집정비 업무 매뉴얼(안).
- _____(2026), 2026년 농림축산식품사업 시행지침서.
- 대한민국 정부(2025), 이재명정부 123대 국정과제.
- 박성현(2016), “도시재생사업의 빈집정보관리시스템 구축을 위한 시론적 접근”, 한국지역정보학회지, 18(2): 103-116.
- 심재현·김부영·마상진(2024), 농업·농촌 인구 유입을 위한 농촌빈집 정책 체계화 방안 마련 연구, 농림축산식품부·한국농촌경제연구원.
- 유기현(2025), “빈집 정비 및 활용을 통한 지역사회 활성화 연구: 경남을 중심으로”, 도시행정학보, 38(1): 99-119.
- 은소영·김수영(2023), “국내 지자체 빈집정비계획 수립현황 및 계획 주안점 비교 연구”, 대한건축학회논문집, 39(7): 63.
- 이소영·주희선(2020), “빈집 분포 지역 특성 및 밀집 요인에 관한 기초 연구: 진주시 천전동, 성북동을 중심으로”, 대한건축학회논문집, 36(8): 91.
- _____(2021a), “공간회귀 분석을 활용한 빈집 발생 요인 분석: 경상남도 단독주택 빈집을 대상으로”, 대한건축학회논문집, 37(9): 93-.
- _____(2021b), “진주시 용도지역별 빈집 발생 특성 분석: 빈집 밀집 주거지역·상업지역을 대상으로”, 산업클러스터학회·한국지역개발학회 추계공동학술대회 발표논문.
- 장명준·권성문(2021), “빈집 발생에 미치는 지역 환경요인 분석”, 도시행정학보, 34(2): 77-96.
- 전라남도(2021), 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040).
- _____(2026), 도내 빈집정비 지원사업(도비 지원) 자료.
- 전라북도(2021), 제4차 전라북도 종합계획(2021~2040).

정문수·박시현·김남훈·김민석·홍진현·이종혁·윤문석(2020), 농촌 빈집 실태와 정책과제, 연구보고 R908, 한국농촌경제연구원.

정수영·전희정(2019), “빈집 증가의 공간적 자기상관성에 대한 탐색적 연구”, 국토계획, 54(7): 89-102.

주희선(2019), “경상남도 빈집현황: 성과와 과제”, 경남연구원 기획특집, 경남발전, 제 147호.

충청남도(2021), 제4차 충청남도 종합계획(2021~2040).

한수경·배선혜·진태승(2025), 농촌소멸 대응 빈집 관리체계 마련 연구, 건축공간연구원.

〈법령〉

농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법(시행 2027. 6. 17., 법률 제21796호, 2026. 6. 16., 제정).

농어촌정비법(시행 2026. 1. 2., 법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정).

〈온라인 자료〉

강릉시청(<https://www.gn.go.kr/www/contents.do?key=1207>), 빈집정비사업, 검색일: 2026. 7. 10.

국가데이터처(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I3), 주택총조사(각 연도), 검색일: 2026. 6. 20.

국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/%EC%9E%90%EC%B9%98%EB%B2%95%EA%B7%9C/%EC%B6%A9%EC%B2%AD%EB%82%A8%EB%8F%84%20%EB%B9%88%EC%A7%91%20%EB%B0%8F%20%EC%86%8C%EA%B7%9C%EB%AA%A8%EC%A3%BC%ED%83%9D%20%EC%A0%95%EB%B9%84%EC%97%90%20%EA%B4%80%ED%95%9C%20%EC%A1%B0%EB%A1%80>), 충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.

_____(<https://www.law.go.kr/lsSc.do?menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&query=%EB%86%8D%EC%96%B4%EC%B4%8C%EC%A0%95%EB%B9%84%EB%B2%95#liBgcolor5>), 농어촌정비법, 검색일: 2026. 6. 17.

_____(<https://www.law.go.kr/LSW/lsSc.do?section=&menuId=1&subMenuId=15&tabMenuId=81&eventGubun=060101&query=%EB%86%8D%EC%96%B4%EC%B4%8C+%EB%B9%88%EC%A7%91+%EC%A0%95%EB%B9%84+%EB%B0%8F+%EA%B4%80%EB%A6%AC%EC%97%90+%EA%B4%80%ED%95%9C+%ED%8A%B9%EB%B3%84%EB%B2%95#undefined>), 농어촌 빈집 정비 및 관리에 관한 특별법(약칭: 농어촌빈집정비법), 검색일: 2026. 6. 17.

- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinId=2182864>), 제주특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinId=2200025>), 충청북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=1826265>), 전라남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=1949313>), 광주광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=1960655>), 경상남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2009225>), 강원특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2031949>), 인천광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2086719>), 세종특별자치시 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2086847>), 전북특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2103959&chrClsCd=010202&gubun=ELIS&nwYn=N&conDatGubunCd=undefined>), 부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2106595>), 경기도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2110533>), 울산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2124843>), 경상북도 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2130193>), 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/LSW/ordinInfoP.do?ordinSeq=2134013>), 대구광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례, 검색일: 2026. 6. 17.
- _____(<https://www.law.go.kr/ordinInfoP.do?ordinSeq=1914613>), 대전광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례, 검색일: 2026. 6. 17.

완도군청(<https://www.wando.go.kr/wando/sub.cs?m=1031&nttId=29564>), 2026
년 제1회 농어촌 빈집정비사업 대상자 모집공고(고시공고), 검색일: 2026. 7. 10.
한국부동산원([https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9872&
cntntsId=1239](https://www.reb.or.kr/reb/cm/cntnts/cntntsView.do?mi=9872&cntntsId=1239)), 빈집실태조사, 검색일: 2026. 7. 10.

〈보도자료〉

관계부처합동 보도자료(2025. 5. 1.), “4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표”.
굿모닝충청 보도자료(2026. 4. 3.), “서천군, 빈집 리모델링 최대 3000만원 지원”.
농림축산식품부 보도자료(2024. 3. 28.), “국민 모두가 살고, 일하고, 쉬고 싶은 농촌만
든다. 「새로운 농촌(New Ruralism 2024) 패러다임」에 따른 농촌소멸 대응 추진
전략 발표”.
뉴스시스 보도자료(2025. 2. 20.), “전북도, ‘희망하우스 빈집재생사업’ 추진…22.5억 투입”.
_____ (2026. 1. 8.), “강진군, 도시민 이주 정착 ‘주거지원 패키지’ 본격 시동”.
대한민국 정책브리핑 보도자료(2025. 11. 17.), “지방정부 역할 비해 권한·재정 부족 지
역 자율 재정 세 배 늘렸다”.
동아일보 보도자료(2025. 7. 8.), “청양군, 빈집 리모델링으로 일석이조 효과 기대”.
영암열린신문 보도자료(2025. 1. 22.), “영암군, 빈집 리모델링 최대 7천만원 지원…귀
농인에 월 1만원 임대”.
전라일보 보도자료(2026. 1. 6.), “순창군, ‘희망하우스 빈집 재생사업’ 본격 추진”.

〈AI 자료〉

Anthropic Claude(2026. 6. 22.), 대형언어모델(LLM), <https://claude.com/ko> 〈그
림 4-1〉 및 〈그림 4-2〉의 전문가 서면자문조사 및 면담조사 결과를 도식화하는
데 사용하였으며, 연구자의 검토를 통해 본 보고서에 수록함.

KREI

www.krei.re.kr



**농어촌 빈집 정비·활용 활성화를 위한
정책체계 구축 및 제도화 방안 연구**

한국농촌경제연구원

전라남도 나주시 빛가람로 601 T.1833-5500 F.061) 820-2211



9 791161 498539
ISBN 979-11-6149-853-9