

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	B	81 ~ 120번	제3과목 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역의 세분 중 '편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역'에 건축할 수 있는 건축물이 아닌 것은?
(단, 건축물은 4층 이하이고, 조례는 고려하지 않음)

- ① 동물미용실
- ② 기숙사
- ③ 고등학교
- ④ 양수장
- ⑤ 단독주택

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획의 수립 및 정비에 관한 조문의 일부이다.
()에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

- 도시·군기본계획 입안일부터 (ㄱ)년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 토지적성평가 또는 재해 취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
- 시장 또는 군수는 (ㄴ)년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

- ① ㄱ : 2, ㄴ : 5
- ② ㄱ : 3, ㄴ : 2
- ③ ㄱ : 3, ㄴ : 5
- ④ ㄱ : 5, ㄴ : 5
- ⑤ ㄱ : 5, ㄴ : 10

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설인 자동차정류장을 세분할 경우 이에 해당하지 않는 것은?

- ① 화물터미널
- ② 공영차고지
- ③ 복합환승센터
- ④ 화물자동차 휴게소
- ⑤ 교통광장

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ② 두개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획 구역으로 지정하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 「도시개발법」에 따라 지정된 도시개발구역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ④ 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발 지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역으로서 관계 법률에 따른 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있지 않은 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역 중 건폐율의 최대한도가 낮은 지역부터 높은 지역 순으로 옳게 나열한 것은? (단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

- ① 전용공업지역 - 중심상업지역 - 제1종전용주거지역
- ② 보전녹지지역 - 유통상업지역 - 준공업지역
- ③ 자연녹지지역 - 일반상업지역 - 준주거지역
- ④ 일반상업지역 - 준공업지역 - 제2종일반주거지역
- ⑤ 생산녹지지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래의 허가 등에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 90㎡의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.
 - ② 시·도지사는 허가구역으로 지정하려면 지방의회의 의견을 듣고 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야한다.
 - ③ 허가구역의 지정은 이를 공고하고 일반이 열람할 수 있는 날이 끝난 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
 - ④ 허가구역이 동일한 시·군 또는 구 안의 일부지역인 경우에는 시장·군수·구청장이 허가구역을 지정한다.
 - ⑤ 토지거래계약에 대해 불허가처분을 받은 매도인은 90일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 일반상업지역 내의 지구단위계획구역에서 건폐율이 60%이고 대지면적이 400㎡인 부지에 건축물을 건축하려는 자가 그 부지 중 100㎡를 공공시설의 부지로 제공하는 경우, 지구단위계획으로 완화하여 적용할 수 있는 건폐율의 최댓값(%)는 얼마인가? (단, 조례는 고려하지 않으며, 건축주가 용도 폐지되는 공공시설을 무상양수 받은 경우가 아님)
- ① 60
 - ② 65
 - ③ 70
 - ④ 75
 - ⑤ 80

88. 甲 소유의 토지는 A광역시 B구에 소재한 지목이 대(垸)인 토지로서 한국토지주택공사를 사업 시행자로 하는 도시·군계획시설 부지이다. 甲의 토지에 대해 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설 부지의 매수청구권이 인정되는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 도시·군계획시설의 설치의무자는 사업시행자이며, 조례는 고려하지 않음)
- ① 甲의 토지의 매수의무자는 B구청장이다.
 - ② 甲이 매수청구를 할 수 있는 대상은 토지이며, 그 토지에 있는 건축물은 포함되지 않는다.
 - ③ 甲이 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설 채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
 - ④ 매수의무자는 매수청구를 받은 날 부터 6개월 이내에 매수여부를 결정하여 甲과 A광역시 시장에게 알려야 한다.
 - ⑤ 매수청구에 대해 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 甲은 자신의 토지에 2층의 다세대주택을 건축할 수 있다.

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설 부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ① 법령의 개정으로 인하여 행위제한이 완화되는 지역에 대해서는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.
 - ② 녹지와 폐기물처리시설은 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당한다.
 - ③ 동일한 지역에 대해 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 있다.
 - ④ 기반시설부담구역 내에서 「주택법」에 따른 리모델링을 하는 건축물은 기반시설설치비용의 부과대상이 아니다.
 - ⑤ 기존 건축물을 철거하고 신축하는 건축행위가 기반시설설치비용의 부과대상이 되는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관이 광역계획권을 지정하려면 관계 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 도지사가 시장 또는 군수의 요청으로 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ③ 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관에게 광역계획권의 변경을 요청할 수 없다.
- ④ 시장 또는 군수가 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 광역계획권은 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역 단위로 지정하여야 하며, 그 관할구역의 일부만을 광역계획권에 포함시킬 수는 없다.

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획으로 결정된 하천의 정비 사업은 도시·군계획시설사업에 해당한다.
- ② 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지 면적의 3분의 2 이상의 토지 소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 토지나 건축물을 수용할 수 있다.
- ④ 행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자가 도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ⑤ 도시·군계획시설결정의 고시 일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설결정은 그 고시 일부터 20년이 되는 날의 다음날에 효력을 잃는다.

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획을 입안할 때 환경성 검토를 실시하지 않아도 되는 경우에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개발제한구역 안에 기반시설을 설치하는 경우
- ㄴ. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우
- ㄷ. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역 면적의 2%에 미달하는 경우

- ① ㄱ
- ② ㄷ
- ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

93. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시행자가 아닌 지정권자는 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있다.
- ② 도시개발사업을 위한 토지의 수용에 관하여 특별한 규정이 없으면 「도시 및 주거환경정비법」에 따른다.
- ③ 수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업 인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.
- ④ 국가에 공급될 수 있는 원형지 면적은 도시개발구역 전체 토지면적의 3분의 2까지로 한다.
- ⑤ 시행자가 토지상환채권을 발행할 경우, 그 발행규모는 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 3분의 2를 초과하지 않아야 한다.

94. 도시개발법령상 준공검사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업의 준공검사 전에는 체비지를 사용할 수 없다.
- ② 지정권자는 효율적인 준공검사를 위하여 필요하면 관계 행정기관 등에 의뢰하여 준공검사를 할 수 있다.
- ③ 지정권자가 아닌 시행자는 도시개발사업에 관한 공사가 전부 끝나기 전이라도 공사가 끝난 부분에 관하여 준공검사를 받을 수 있다.
- ④ 지정권자가 아닌 시행자가 도시개발사업의 공사를 끝낸 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 지정권자의 준공검사를 받아야 한다.
- ⑤ 지정권자가 시행자인 경우 그 시행자는 도시개발사업의 공사를 완료한 때에는 공사 완료 공고를 하여야 한다.

95. 도시개발법령상 도시개발사업 조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합은 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우 사업시행자가 될 수 있다.
- ② 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다.
- ③ 조합이 작성하는 정관에는 도시개발구역의 면적이 포함되어야 한다.
- ④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 국공유지를 제외한 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 조합의 이사는 그 조합의 조합장을 겸할 수 없다.

96. 도시개발법령상 도시개발사업의 비용 부담에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업에 필요한 비용은 「도시개발법」이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 시행자가 부담한다.
- ② 지방자치단체의 장이 발행하는 도시개발채권의 소멸시효는 상환일로부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.
- ③ 시행자가 지방자치단체인 경우에는 공원·녹지의 조성비 전부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있다.
- ④ 시행자는 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법률에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 비용을 부담시킬 수 있다.
- ⑤ 도시개발사업에 관한 비용 부담에 대해 대도시 시장과 시·도지사 간의 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 기획재정부장관의 결정에 따른다.

97. 도시개발법령상 환지의 방식에 관한 내용이다.

()에 들어갈 내용을 옳게 연결한 것은?

(ㄱ) : 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식
 (ㄴ) : 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식

- ① ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 입체 환지
- ② ㄱ : 평가 환지, ㄴ : 입체 환지
- ③ ㄱ : 입체 환지, ㄴ : 평면 환지
- ④ ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 유동 환지
- ⑤ ㄱ : 유동 환지, ㄴ : 평면 환지

98. 도시개발법령상 조합인 시행자가 면적식으로 환지계획을 수립하여 환지방식에 의한 사업시행을 하는 경우, 환지계획구역의 평균 토지부담률(%)은 얼마인가? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- 환지계획구역 면적 : 200,000m²
- 공공시설의 설치로 시행자에게 무상귀속되는 토지면적 : 20,000m²
- 시행자가 소유하는 토지면적 : 10,000m²
- 보류지 면적 : 106,500m²

- ① 40
- ② 45
- ③ 50
- ④ 55
- ⑤ 60

99. 도시 및 주거환경정비법령상 가로주택정비사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 광역시의 군수는 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하여야 한다.
- ② 조합을 설립하려면 정비구역지정 고시 후 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여야 한다.
- ③ 가로주택정비사업은 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 10 이상일 경우에 시행할 수 있다.
- ④ 가로구역이 경사지에 위치하지 않은 경우 「건축법」에 따른 건폐율 산정기준은 2분의 1 범위까지 완화될 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다.

100. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획')의 수립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 기본계획의 작성방법은 국토교통부장관이 정한다.
- ② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획의 내용 중 단계별 정비사업추진계획을 변경하는 때에는 도지사의 승인을 얻지 않아도 된다.
- ③ 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본계획이 포함되어야 할 사항 중 주거지 관리계획이 생략될 수 있다.
- ④ 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ⑤ 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 대도시가 아닌 시는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

101. 도시 및 주거환경정비법령상 조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지등소유자가 도시환경정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야만 한다.
- ② 토지등소유자가 100명 이하인 조합에는 2명 이하의 이사를 둔다.
- ③ 주택재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 포함된 정비구역에서 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산 금액을 포함한 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 대의위원회는 임기 중 결위된 조합장을 보궐선임 할 수 없다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 도시환경정비사업의 관리처분은 정비구역안의 지상권자에 대한 분양을 포함하여야 한다.
 - ② 주택재건축사업의 관리처분의 기준은 조합원 전원의 동의를 받더라도 법령상 정하여진 관리처분의 기준과 달리 정할 수 없다.
 - ③ 사업시행자는 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우 기존 건축물의 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다.
 - ④ 관리처분계획의 인가·고시가 있을 때에는 종전의 토지의 임차권자는 사업시행자의 동의를 받더라도 소유권의 이전고시가 있을 날까지 종전의 토지를 사용할 수 없다.
 - ⑤ 주거환경관리사업의 사업시행자는 관리처분 계획에 따라 공동이용시설을 새로 설치하여야 한다.

103. 도시 및 주거환경정비법령상 다음 설명에 해당하는 정비사업은?

도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- ① 주거환경관리사업
- ② 주택재건축사업
- ③ 주거환경개선사업
- ④ 도시환경정비사업
- ⑤ 주택재개발사업

104. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행인가를 받은 정비사업의 공사완료에 따른 조치 등에 관한 다음 절차를 진행순서에 따라 옳게 나열한 것은? (단, 관리처분계획 인가를 받은 사업이고, 공사의 전부 완료를 전제로 함)

- ㄱ. 준공인가
- ㄴ. 관리처분계획에 정한 사항을 분양받을 자에게 통지
- ㄷ. 토지의 분할절차
- ㄹ. 대지 또는 건축물의 소유권 이전고시

- ① ㄱ - ㄷ - ㄴ - ㄹ
- ② ㄱ - ㄹ - ㄷ - ㄴ
- ③ ㄴ - ㄱ - ㄷ - ㄹ
- ④ ㄴ - ㄷ - ㄹ - ㄱ
- ⑤ ㄷ - ㄹ - ㄱ - ㄴ

105. 주택법령상 세대구분형 공동주택의 건설기준 등으로 틀린 것은?

- ① 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12㎡이상일 것
- ③ 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ④ 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것
- ⑤ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니할 것

106. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장 주택조합을 해산하려면 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ② 지역주택조합은 임대주택으로 건설·공급하여야 하는 세대수를 포함하여 주택건설 예정세대수의 3분의 1이상의 조합원으로 구성하여야 한다.
- ③ 리모델링주택조합의 경우 공동주택의 소유권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 수인 모두를 조합원으로 본다.
- ④ 지역주택조합의 설립 인가 후 조합원이 사망하였다도 조합원수가 주택건설예정 세대수의 2분의 1 이상을 유지하고 있다면 조합을 총원할 수 없다.
- ⑤ 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에 조합원을 추가 모집한 경우에는 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.

107. 주택법령상 리모델링 기본계획 수립절차에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 ()일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견 제시를 요청받은 날부터 ()일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

- ① ㄱ : 7, ㄴ : 14
- ② ㄱ : 10, ㄴ : 15
- ③ ㄱ : 14, ㄴ : 15
- ④ ㄱ : 14, ㄴ : 30
- ⑤ ㄱ : 15, ㄴ : 30

108. 주택법령상 주택단지가 일정한 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다. 그 시설에 해당하지 않는 것은?

- ① 고속도로
- ② 폭 20m의 도시계획예정도로
- ③ 폭 15m의 일반도로
- ④ 자동차전용도로
- ⑤ 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 「도로법」에 의한 일반국도

109. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록사업자가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받아야 한다.
- ② 주택상환사채는 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.
- ④ 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채대장을 비치하고, 주택상환사채권의 발행 및 상환에 관한 사항을 기재하여야 한다.
- ⑤ 주택상환사채를 발행하려는 자는 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

110. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 한국토지주택공사가 총지분의 100분의 70을 출자한 부동산투자회사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
 - ② 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 층수가 51층이고 높이가 140m인 아파트는 분양가상한제의 적용 대상이다.
 - ③ 시·도지사는 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택가격의 급등이 우려되는 지역에 대해서 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.
 - ④ 주택의 사용검사 후 주택단지 내 일부의 토지의 소유권을 회복한 자에게 주택 소유자들이 매도청구를 하려면 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 100분의 5 미만이어야 한다.
 - ⑤ 사업주체가 투기과열지구에서 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 매매하거나 상속할 수 없다.

111. 주택법령상 주택의 전매행위 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 수도권은 「수도권 정비계획법」에 의한 것임)
- ① 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 지역별로 달리 정할 수 있다.
 - ② 사업주체가 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에서 부기등기 하여야 한다.
 - ③ 세대원 전원이 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우로서 사업주체의 동의를 받은 경우에는 전매제한 주택을 전매할 수 있다.
 - ④ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우로서 사업주체의 동의를 받은 경우에는 전매제한 주택을 전매할 수 있다.
 - ⑤ 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가에 대한 채무를 이행하지 못하여 공매가 시행되는 경우에는 사업주체의 동의 없이도 전매를 할 수 있다.

112. 건축법령상 건축물의 대지에 조경을 하지 않아도 되는 건축물에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (단, 건축협정은 고려하지 않음)

- ㄱ. 면적 5,000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장
- ㄴ. 연면적의 합계가 1,500㎡ 미만인 공장
- ㄷ. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지의 공장

- ① ㄱ
- ② ㄷ
- ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

113. 건축법령상 건축허가를 받은 건축물의 철거 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 특별시장·광역시장·특별자치도시사 또는 시장·군수에게 신고하여야 한다.
- ② 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 철거 예정일 3일 전까지 건축물철거·멸실신고서에 해체공사계획서를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③ 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ④ 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 철거하여야 한다.
- ⑤ 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 특별자치도시사는 건축물의 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.

114. 건축법령상 '주요구조부'에 해당하지 않는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지붕틀
- ㄴ. 주계단
- ㄷ. 사이 기둥
- ㄹ. 최하층 바닥

- ① ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄷ, ㄹ
- ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

115. 건축법령상 고층건축물의 피난시설에 관한 내용으로 ()에 들어갈 것을 옳게 연결한 것은?

층수가 63층이고 높이가 190m인 (ㄱ)건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 (ㄴ)개 층마다 (ㄷ)개소 이상 설치하여야 한다.

- ① ㄱ : 준고층, ㄴ : 20, ㄷ : 1
- ② ㄱ : 준고층, ㄴ : 30, ㄷ : 2
- ③ ㄱ : 초고층, ㄴ : 20, ㄷ : 1
- ④ ㄱ : 초고층, ㄴ : 30, ㄷ : 1
- ⑤ ㄱ : 초고층, ㄴ : 30, ㄷ : 2

116. 건축법령상 건축협정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물의 소유자등은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 관한 건축협정을 체결할 수 있다.
- ② 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 해당 건축협정 인가권자의 인가를 받아야 한다.
- ③ 건축협정인가권자가 건축협정을 인가하였을 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 공고하여야 한다.
- ④ 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다.
- ⑤ 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정을 폐지하려는 경우 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받아야한다.

117. 건축법령상 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하고 축조하여야 하는 공작물에 해당하는 것은? (단, 건축물과 분리하여 축조하는 경우이며, 공용건축물에 대한 특례는 고려하지 않음)
- ① 높이 5m의 기념탑
 - ② 높이 7m의 고가수조(高架水槽)
 - ③ 높이 3m의 광고탑
 - ④ 높이 3m의 담장
 - ⑤ 바닥면적 25㎡의 지하대피호
118. 건축법령상 건축물에 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 하는 대상지역에 해당하는 것은? (단, 지방자치단체장이 별도로 지정·공고하는 지역은 고려하지 않음)
- ① 전용주거지역
 - ② 일반주거지역
 - ③ 전용공업지역
 - ④ 일반공업지역
 - ⑤ 보전녹지지역
119. 농지법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ① 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지 이더라도 법적지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
 - ② 소가축 80두를 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
 - ③ 3,000㎡의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80을 농업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
 - ④ 인삼의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 4년인 지목이 전(田)인 토지는 '농지'에 해당한다.
 - ⑤ 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 일부만을 위탁하여 행하는 농업경영도 '위탁경영'에 해당한다.
120. 농지법령상 국·공유재산이 아닌 A농지와 국유재산인 B농지를 농업경영을 하려는 자에게 임대차하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① A농지의 임대차계약은 등기가 있어야만 제3자에게 효력이 생긴다.
 - ② 임대인이 취학을 이유로 A농지를 임대하는 경우 임대차기간은 3년 이상으로 하여야 한다.
 - ③ 임대인이 질병을 이유로 A농지를 임대하였다가 같은 이유로 임대차계약을 갱신하는 경우 임대차기간은 3년 이상으로 하여야 한다.
 - ④ A농지의 임차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 경우 농지소재지 읍·면장은 임대차의 종료를 명할 수 있다.
 - ⑤ B농지의 임대차기간은 3년 미만으로 할 수 있다.

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	B	81 ~ 120번	제3과목 부동산공법

[정답지]

81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
①	④	⑤	②	⑤	①	④	④	③	②
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
②	②	③	①	④	⑤	①	②	⑤	③
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
⑤	③	③	①	②	⑤	④	③	③	④
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
⑤	⑤	①	③	④	①	④	②	①	⑤

※ (★11,15,17,19,25,27)은 제11회, 제15회 등 시험에 출제되었다는 표시입니다.

81. [해설]

- 건축물의 (29가지) 용도 및 (130가지) 종류 (건축법§2) (★11,15,17,19,25,27)
 - ① → 제2종 근린생활시설 (용도)
 - ② → 공동주택
 - ③ → 교육연구시설
 - ④ → 제1종 근린생활시설
 - ⑤ → 단독주택
- 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역은 일반주거지역 (영§30)
- 용도지역별 건축 용도 제한
 - 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. (법§76①) (★8,13,15,17,19,22,23,24,27)

○ 전부 허용 / △ 일부 허용 (층수 제한) □층 이하	1종 일반 4층 이하	2종 일반	3종 일반
건축물(바닥) 29가지 용도			
1. 단독주택	○	○	○
2. 공동주택	△	○	○
3. 1종 근생	○	○	○
4. 2종 근생			
...			
6. 종교시설		○	○
10. 교육연구	△	△	△
11. 노유자	○	○	○
...			
29. 야영장			

- 일반주거지역에 제2종 근린생활시설은 건축할 수 없다(조례는 고려하지 않음).

<정답> ①

82. [해설]

- 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다.
(기초조사를 해야 하고, 공청회를 거쳐야 한다.)
 - 시·도지사, 시장 또는 군수는 위 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가")와 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석")을 포함하여야 한다.
 - 도시·군기본계획 입안일부터 **5년 이내**에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제2항에 따른 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 않을 수 있다. (법§20③) (★27)
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **5년마다** 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다. (법§23①) (★10,13,15,15+,19,22,27)

<정답> ④

83. [해설]

- (53가지) 기반시설 중 도로·자동차정류장 및 광장은 다음 각 호와 같이 세분할 수 있다. (영§2②) (★27)
 1. 도로
 - 1-가. 일반도로
 - 1-나. 자동차전용도로
 - 1-다. 보행자전용도로
 - 1-라. 보행자우선도로
 - 1-마. 자전거전용도로
 - 1-바. 고가도로
 - 1-사. 지하도로
 2. 자동차정류장
 - 2-가. 여객자동차터미널
 - 2-나. **화물터미널**
 - 2-다. **공영차고지**
 - 2-라. 공동차고지
 - 2-마. **화물자동차 휴게소**
 - 2-바. **복합환승센터**
 3. 광장
 - 3-가. **교통광장**
 - 3-나. 일반광장
 - 3-다. 경관광장
 - 3-라. 지하광장
 - 3-마. 건축물부설광장

<정답> ⑤

84. [해설]

- ② → 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.** (법§51①) (★10,14,17,18,20,24,25,27)
1. 제37조에 따라 지정된 용도지구
 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역 (★27)
 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역
 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
 5. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구
 6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지
 7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
 8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
 - 8-2. **도시지역 내** 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
 - 8-2-1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역 (영§43①)
 - 8-2-2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
 - 8-2-3. **세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역** (★27)
 - 8-2-4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
 - 8-3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
 9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
 10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- 국토교통부장관(2018. 1. 1. 부터는 시장·군수를 제외한 도시·군관리계획 결정권자)은 도시 지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 **입지규제 최소구역으로 지정할 수 있다.** (법§40의2)
1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
 2. 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
 3. **세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역**
 4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
 5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화 지역 중 같은 법 제2조 제1항 제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역

- ②, ⑤ → 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 **다음** 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 **지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.** (★15,15+,17,20,24,27)
- 단, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 **그러하지 아니하다.** (법§51②)
 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 **정비구역**, 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 **택지개발지구**에서 시행되는 **사업이 끝난 후 10년**이 지난 지역
 2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 (다음 각 호의 지역으로서 그 면적이 **30만㎡ 이상**인 지역)
 - 2-1. 시가화조정구역 또는 **공원에서 해제되는** 지역 (영§43⑤)
 - 단, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군 계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외한다.
 - 2-2. **녹지지역에서** 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 **변경되는** 지역

<정답> ②

85. [해설]

- ⑤ → 생산녹지지역 20% - 근린상업지역 70% - 유통상업지역 80% (★6,8,9,10,11,12,14,15+,16,18,19,21,24,25,27)

법 4	법 9	영 21		건폐율(% 이하)		용적률(% 이하)			
				법	시행령	법	시행령		
도시	주거	전용	1종	70	50	500	100	주상공. 기(既) 개발지	주 상 공
			2종		50		150		
		일반	1종		60		200		
			2종		60		250		
			3종		50		300		
			준주거		70		500		
	상업	근린	90	70	1500	900			
		유통		80		1100			
		일반		80		1300			
		중심		90		1500			
	공업	전용	70	70	400	300			
		일반		70		350			
		준공업		70		400			
	녹지	자연	20	20	100	100	녹계. 개발가능		
생산		20		100					
보전		20		80					
관리	계획		40	·	100	·	생보농자. 보전용도		
	생산		20	·	80	·			
	보전		20	·	80	·			
농림				20	·	80	·		
자연환경보전				20	·	80	·		

<정답> ⑤

86. [해설]

- ① → 도시지역 외의 지역에서, 임야는 **1000㎡를 초과**하는 토지거래계약을 체결하기 전에 **허가**를 받아야 한다. 따라서 도시지역 아닌 곳에서 1000㎡ 이하의 임야는 허가받지 않고 거래할 수 있다. 도시지역 아닌 곳에서 **90㎡의 임야는 허가받지 않고 거래할 수 있다.**
 - 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 **면적 이하**의 토지에 대한 토지거래계약에 대해서는 **토지거래 허가가 필요하지 않다.** (법§118②) (기준면적을 **초과**하는 경우에, 계약 체결 전에 **허가**를 받아야 한다.) (★6,12,15,18,22,24,27)
 - <기준면적의 예> 녹지지역의 주택용지 100㎡, 녹지지역의 공장용지 100㎡, 녹지지역의 농지 100㎡, 녹지지역의 임야 100㎡

도시지역 (영§118①)	미지정지역	90㎡ 이하	기준면적의 0.1배 ~ 3배 범위에서 따로 정할 수 있다.
	녹지지역	100㎡ 이하	
	주거지역	180㎡ 이하	
	상업지역	200㎡ 이하	
	공업지역	660㎡ 이하	
도시지역 외의 지역 (관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)	원칙	250㎡ 이하	
	농지	500㎡ 이하	
	임야	1000㎡ 이하	

- ② → 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역으로 **지정**하려면 중앙 도시계획위원회 또는 시·도 도시계획위원회의 **심의**를 거쳐야 한다. (법§117②본문) (★19,27)
- ③ → 허가구역의 지정은 허가구역의 **지정을 공고한 날부터 5일 후에** 그 효력이 발생한다. (법§117⑤) (★10,12,15+,16,17,25,27)
- ④ → **국토교통부장관 또는 시·도지사는** 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제118조 제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역 (= 이하 "허가구역")으로 지정할 수 있다. (법§117①) (★10,14,15,15+,16,19,25,27)
 1. 허가구역이 둘 이상의 시·군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 포함한다) 또는 구의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 : **국토교통부장관**이 지정
 2. 허가구역이 **동일한 시·군 또는 구 안의 일부** 지역인 경우 : **시·도지사**가 지정
 - 허가구역에 있는 토지에 관한 (소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함하여) 소유권·지상권을 (대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우에만) 이전하거나 설정하는 (예약을 포함한) 계약(= 이하 "토지거래계약")을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 **시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.** 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. (법§118①)
- ⑤ → 제118조에 따른 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 **1개월 이내**에 시장·군수 또는 구청장에게 **이의**를 신청할 수 있다. (법§120①) (★8,10,13,14,17,23,27)

<정답> ①

87. [해설]

- 지구단위계획구역 안에서는, 「**국토계획법**」의 용도지역·용도지구 안에서의 건축제한, 용도지역의 건폐율·용적률 제한에 관한 규정, 「**건축법**」의 대지 안의 조경, 대지와 도로의 관계, 건축물의 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한, 공개공지 등의 확보에 관한 규정, 「**주차장법**」의 주차수요 유발 건축물의 부설주차장 설치에 관한 규정을, **지구단위계획이 정하는 바에 따라 완화**하여 적용할 수 있다. (법§52③) (★15,16,24,27)
 - (도시지역 내에서) 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 **공공시설** 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(= 이하 "공공시설등")의 **부지로 제공**하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조 제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 **건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화**하여 적용할 수 있다. (영§46①본문)
 1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.
 - 1-가. **완화할 수 있는 건폐율** = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × 「1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적* ÷ 원래의 대지면적」 이내 (★27)
 - 위 “공공시설등의 부지로 제공하는 면적”에서, 공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다.
 - 1-나. **완화할 수 있는 용적률** = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + 「1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적」 이내
 - 1-다. **완화할 수 있는 높이** ...
 2. ...
- 건폐율 = $\frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}}$, 용적률 = $\frac{\text{연면적}}{\text{대지면적}}$
- 문제에서 주어진 조건

	공공시설 부지 제공 ×	
대지면적 400m ²	300m ²	100m ²
건 = $\frac{\text{건}}{\text{대}}$	60% = $\frac{180}{300}$	60% = $\frac{60}{100}$
건축면적	240m ²	
용 = $\frac{\text{연}}{\text{대}}$ (예, 1200%)	1200% = $\frac{3600}{300}$	1200% = $\frac{1200}{100}$
연면적	4800m ² (20층 이상)	

	공공시설 부지 제공 100m ²	
대지면적 400m ²	300m ²	100m ² $\frac{100}{400} = \frac{1}{4}$
건 = $\frac{\text{건}}{\text{대}}$	$60\% \times (1 + \frac{1}{4}) = 75\%$	
건축면적	225m ²	
용 = $\frac{\text{연}}{\text{대}}$ (예, 1200%)	$1,200\% + 1.5 \times 1,200\% \times \frac{100}{300}$ = 1,800%	
연면적	5400m ² (24층 이상)	

- 해당 일반상업지역의 용적률을 1,200%로 가정해 보자.
- 해당 대지의 소유자가 공공시설 부지를 제공하지 않으면, 대지면적 400㎡, 건축면적 240㎡, 연면적 4,800㎡로 20층 이상으로 건축할 수 있다.
- 문제에서 주어진 조건을 적용하여 대지면적 400㎡ 가운데 100㎡를 공공시설 부지로 제공하면, 나머지 300㎡ 대지에 건축면적 225㎡, 연면적 5,400㎡로 24층 이상의 건축물을 건축할 수 있게, **혜택을 준다.**
 - 그 가운데 건폐율 완화 내용을 묻는 문제이다.

<정답> ④

88. [해설]

- ① → B 구청장이 아니라,
 - ㉠ 시행자인 한국토지주택공사 또는
 - ㉡ (문제에서 주어진 조건에 따라) 해당 시설의 설치의무자이면서 시행자인 한국토지주택공사가 **매수의무자에 해당한다.**
 - 국토계획법의 도시·군계획과 개발행위 허가와 관련된 내용에서, 자치구 구청장은, 어떤 권한을 행사하는 책임자로 등장하지 않는다.
 - 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. (★15,26,27)
 - 단, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "**매수의무자**"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. (법§47①)
 1. 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 **시행자**
 2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 **설치**하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 **의무가 있는 자**. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.
- ② → 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정의 고시 일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 **토지**(그 토지에 있는 **건축물 및 정착물을 포함한다**. 이하 이 조에서 같다)의 **소유자**는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 **매수를 청구할 수 있다.** (법§47①) (★11,15,15+,17,18,21,24,26,26,27)
- ③ → 지방자치단체도 법령에 정해진 경우에만 도시·군계획시설 채권을 발행할 수 있으면, 한국토지주택공사는 **도시·군계획시설 채권을 발행할 수 없다.**
 - 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. 단, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권 (= 이하 "도시·군계획시설채권")을 발행하여 지급할 수 있다. (법§47②) (★15,17,18,21,22,25,26,27)
 1. 토지 소유자가 원하는 경우
 2. 대통령령으로 정하는 부재부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 대통령령으로 정하는 금액(= 3000만원)을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우

- ④ → 매수의무자는 제1항에 따른 매수 청구를 받은 날부터 **6개월 이내에 매수 여부를 결정**하여 **토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수*** (매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우는 제외한다) **에게 알려야 하며, (★15,18,21,22,27)**
- 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다. (법§47⑥)

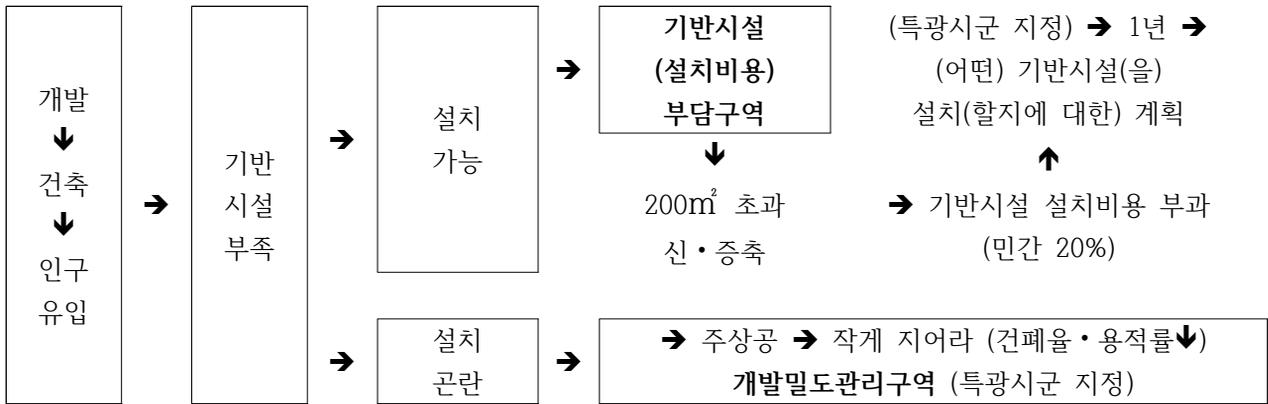


- ⑤ → 3층 이하의 단독주택은 건축할 수 있지만, **다세대주택은 건축할 수 없다.**
- 제1항에 따라 매수 청구를 한 토지의 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제56조에 따른 허가를 받아 대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있다. (법§47⑦) (★15,17,21,26,27)
 1. 제6항에 따라 매수하지 아니하기로 결정한 경우
 2. 제6항에 따라 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하는 경우
 - 법 제47조 제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다. (영§41⑤)
 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 **단독주택으로서 3층 이하인 것**
 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 **제1종 근린생활시설로서 3층 이하인 것**
 - 2-2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 **제2종 근린생활시설*로서 3층 이하인 것**
(같은 호 거목, 더목 및 러목은 제외한다)
 3. **공작물**

<정답> ④

89. [해설]

- ③ → 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역은 **중복**하여 지정할 수 **없다**.
 - "기반시설부담구역"이란 **개발밀도관리구역 외의** 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 제67조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다. (법§2) (★15,15+,16,24,25,26,27,27)



<정답> ③

90. [해설]

- 광역계획권 지정 - 광역도시계획 수립 - 광역도시계획 승인

권	수			승	
국					
도					
광역계획권 지정	수		승	송부	공고
국	립		인		열람
	(국)		국		
↓	시도(공동)	↗	↓		시도
↓	시군(공동)	↗	↓		시군

- ① → 국토교통부장관은 광역계획권을 **지정**하거나 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 **중앙 도시계획위원회의 심의**를 거쳐야 한다. (법§10③) (★27)
 - **도지사**가 광역계획권을 **지정**하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장, 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 **지방 도시계획위원회의 심의**를 거쳐야 한다. (법§10④)
- ② → 광역계획권이 2 이상의 시·도에 걸치는 경우, 국토교통부장관이 광역계획권을 지정한다 : 국토교통부장관이 광역계획권을 지정하면, 시·도지사가 공동으로 광역도시계획을 수립하여, 국토교통부장관의 승인을 받는다. (법§10① ...)
- 광역계획권이 1 개의 도(道) 내에서 2 이상의 시·군에 걸치는 경우, **도지사**가 광역계획권을 **지정**한다 : 도지사가 광역계획권을 지정하면, **시장·군수가 공동으로** 광역도시계획을 **수립**하여, **도지사의 승인**을 받는다. (이 경우, 당연히 도지사는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고, 승인한다.) (★19,20,27)
 - 광역계획권이 1 개의 도(道) 내에서 2 이상의 시·군에 걸치는 경우, 도지사가 광역계획권을 지정한다 : 도지사가 광역계획권을 지정하면, 시장·군수가 공동으로 광역도시계획을 수립하여 도지사의 승인을 받아야 하는 게 원칙인데, 예외적으로 **도지사**는

- ㉠ 시장 또는 군수가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있으며,
- ㉡ 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
(법§11③) (이 경우, 당연히 도지사는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고, 수립한다.) (★27)
- ③ → 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다. (법§10②) (★27)
- ④ → 광역계획권이 1 개의 도(道) 내에서 2 이상의 시·군에 걸치는 경우, 도지사가 광역계획권을 지정한다 : 도지사가 광역계획권을 지정하면, 시장·군수가 공동으로 광역도시계획을 수립하여, 도지사의 승인을 받는다. (법§16⑤) (★19,20,27,27)
- ⑤ → 국토교통부장관 또는 도지사는 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우에는 ... 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 광역계획권으로 지정할 수 있다. (법§10①) (★8,16,26,27)
 - 법 제10조 제1항의 규정에 의한 광역계획권은 인접한 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역 단위로 지정한다. (영§7①)
 - 국토교통부장관 또는 도지사는 제1항에도 불구하고 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역의 일부를 광역계획권에 포함시키고자 하는 때에는 구·군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 말한다)·읍 또는 면의 관할구역 단위로 하여야 한다. (영§7②)

<정답> ㉡

91. [해설]

- ② → 국가 또는 지방자치단체, 법령에 정해진 공공기관 등, 법령에 정해진 지방공사 등에 해당하지 아니하는 자가 (국가, 지방자치단체, 공기업을 제외한, 민간인) 제5항에 따라 도시·군계획시설 사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다. (법§86⑦) (★11,14,16,17,23,26,27)
 - 법 제86조 제7항 각 호 외의 부분 중 "대통령령으로 정하는 요건"이란 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다. (영§96②) (민간 시행자 지정 요건 = 민간 수용 요건)

<정답> ㉡

92. [해설]

- ② → 공법(公法)에서 “환경”이란 대부분 주변 환경, 주변 환경·지역에 미치는 영향을 가리킨다.
- 문제는 주변 환경, 주변에 미치는 영향을 깊게 따지지 않아도 되는 경우를 고르라는 내용이다.
 - ⓐ → 이미 98% 이상에 건축물이 들어서 있으므로 주변 환경을 크게 따지지 않아도 되지만,
 - ㄱ → 개발하지 말라는 개발제한구역에 콘크리트 등 기반시설을 설치하려고 하니까 주변에 미치는 영향을 따져 봐야 하고,
 - ㄴ → 도시개발구역을 지정하고 도시개발사업을 하는데, 주변에는 어떤 영향을 미치는지 따져 봐야 한다.
- ② → 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 법 제13조에 따라 **기초조사를 해야** 한다. 단, 대통령령으로 정하는 (= 영§25①) 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. (법§27①)
- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군 관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다. 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성 분석을 포함하여야 한다. (법§27②,③)
 - 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 (= 영§25②) 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 **기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 않을 수** 있다. (법§27④) (★15+,17,22,26,27)
- 법 제27조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다. (영§25②)
1. **기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건** : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 1-가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
 - 1-나. **해당 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우**
 - 1-다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
 - 1-라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
 - 1-마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우
 2. **환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건** : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 2-가. **제1호 가목부터 마목까지**의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 2-나. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략 환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 3. **토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건** : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 3-가. 제1호 가목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 3-나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
 - 3-다. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - 3-라. 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - 3-마. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 제3항 제1호·제2호 또는 제6호 (같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - 3-바. 「**도시개발법**」에 따른 **도시개발사업의 경우**
 - 3-사. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우

- 3-아. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우
 - 3-아-1) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경 (계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - 3-아-2) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경 (자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - 3-아-3) 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경 (개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)
- 3-자. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우
 - 3-자-1) 제55조 제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설
 - 3-자-2) 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설
 - 3-자-3) 공간시설 (체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)
 - 3-자-4) 방재시설 및 환경기초시설 (폐차장은 제외한다)
 - 3-자-5) 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설

4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 4-가. 제1호 가목부터 마목까지의 어느 하나에 해당하는 경우
- 4-나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우
- 4-다. 제3호 사목 및 아목의 어느 하나에 해당하는 경우 (방재지구의 지정·변경은 제외한다)
- 4-라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우
 - 4-라-1) 제3호 자목 1)의 기반시설
 - 4-라-2) 제3호 자목 2)의 기반시설 (도시지역에서 설치하는 것은 제외한다)
 - 4-라-3) 공간시설 중 녹지·공공공지

<정답> ②

93. [해설]

- ① → (도시개발조합을 제외한, **모든**) **시행자는** 도시개발사업에 필요한 토지등을 **수용**하거나 사용할 수 있다. (법§22①본문) (★27)
 - 도시개발조합은 전부 환지방식일 때에만 설립하므로, 수용이나 혼용 방식 때에는 설립하지 않는다.
 - 도시개발사업 시행자만 도시개발사업을 위하여 토지등을 수용할 수 있으므로, **시행자가 아닌** 지정권자는 토지등을 **수용할 수 없다.**
- ② → 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 [공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 = 토지보상법]을 준용한다. (법§22②) (★27)
- ③ → 개발계획 내용 가운데 하나로 (= 법§5①14) 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 「토지보상법」* 규정에 따른 **사업인정** 및 그 고시가 있었던 것으로 **본다.** (법§22①) (★8,11,17,27)
 - 약칭 토지보상법 = [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률]

도시·군계획사업	위치 지정	설계도	권리변환
도시·군계획 시설사업	도시·군관리계획 (시설 부지)	실시계획인가 수용대상 목록 포함	.
개발사업(수용)	개발계획(개발구역 지정) 수용대상 목록 포함	실시계획	.
개발사업(환지)		인가	환지계획 인가
정비사업 (≒환권)	정비계획 (정비구역 지정)	사업시행(계획서)인가 수용대상 목록 포함	관리처분계획 인가

- 도시·군계획사업에서 수용 대상 토지등의 목록을 발표하면, 즉,
 1. 도시·군계획시설사업에서 실시계획 인가·고시가 있으면,
 2. 개발사업에서 (개발계획의 한 항목인) 수용 대상 토지 목록 고시가 있으면,
 3. 정비사업에서 사업시행계획서 인가·고시가 있으면,
 - 「토지보상법」에 따른 ‘수용 대상 토지등의 목록’을 또 발표할 필요가 없다.
 - 「토지보상법」에 따른 ‘사업인정’을 받을 필요가 없다.
 - 「토지보상법」의 사업인정·고시가 있는 것으로 본다.

- ④ → **원형지**란 도시개발사업으로 조성되지 아니한 상태의 토지를 말한다. (법§25①)
 - 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 **전체** 토지 면적의 **1/3 이내**로 한정한다. (법§25의2①후단) (★23,25,26,27)
- ⑤ → 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권(= 이하 "**토지상환채권**")을 발행할 수 있다. (법§23①본문)
 - 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 **분양** 토지 또는 분양 건축물 면적의 **2분의 1을 초과하지 아니하도록** 하여야 한다. (영§45) (★18,20,27)

<정답> ③

94. [해설]

- ① → 시행자는 제34조에 따른 **체비지**의 용도로 환지예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 **사용 또는 수익**하게 하거나 **처분**할 수 있다. (법§36④) (★10,12,15,19,20,24,27)
 - 제50조나 제51조에 따른 준공검사 또는 공사 완료 공고 전에는 조성토지등(**체비지는 제외한다**)을 사용할 수 없다. (법§53본문) : 체비지는 준공검사 전에도 사용할 수 있다. (★19,27)

<정답> ①

95. [해설]

- ④ → 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다. (법§13③) (★9,15,16,18,20,22,27)
- 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다. (법§14①)
 - 개발사업은 공익사업이고, 개발조합이 설립되면 개발구역 안의 토지 소유자는 조합에 강제 가입된다. 개발사업은 공익사업이고, 국가·지방자치단체가 소유한 토지(= 국·공유지)도 포함하여 개발사업을 한다.
 - 국가·지방자치단체도 개발구역 내의 토지소유자이면 조합원이 되고, 개발사업을 하는데, 국가·지방자치단체가 소유한 토지를 제외할 이유도 없고, 제외해서도 안 된다.

<정답> ④

96. [해설]

- ⑤ → 기획재정부장관이 아니라 행정자치부장관의 결정에 따라야 한다.
 - 도시개발사업에 필요한 비용은 이 법이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 시행자가 부담한다. (법§54)
 - 지정권자가 시행자인 경우 그 시행자는 그가 시행한 도시개발사업으로 이익을 얻는 시·도 또는 시·군·구가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시개발사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 얻는 시·도 또는 시·군·구에 부담시킬 수 있다.
 - ㉠ 이 경우 국토교통부장관은 행정자치부장관과 협의하여야 하고,
 - ㉡ 시·도지사 또는 대도시 시장은 관할 외의 시·군·구에 비용을 부담시키려면 그 시·군·구를 관할하는 시·도지사 협의하여야 하며, 시·도지사간 또는 대도시 시장과 시도지사 간의 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 행정자치부장관의 결정에 따른다. (법§56①)

<정답> ⑤

97. [해설]

- ① → 환지의 방식은 다음 각 호와 같이 구분한다. (규칙§27②)
 1. 평면 환지 : 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식 (★27)
 2. 입체 환지 : 법 제32조에 따라 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외한다)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식 (★8,13,16,27)

<정답> ①

98. [해설]

- 환지계획은 평가식을 원칙으로 하되, 환지지정으로 인하여 토지의 이동이 경미하거나 기반시설의 단순한 정비 등의 경우에는 면적식을 적용할 수 있다. 이 경우 하나의 환지계획구역에서는 같은 방식을 적용하여야 하며, 입체 환지를 시행하는 경우에는 반드시 평가식을 적용하여야 한다. (규칙§27③)
 - **평가식**이란 도시개발사업 시행 전후의 토지의 평가가액에 비례하여 환지를 결정하는 방법을 말한다. (**평균부담률, 비례율**)
 - **면적식**이란 도시개발사업 시행 전의 토지 및 위치를 기준으로 환지를 결정하는 방식을 말한다. (**평균 토지부담률**)
- 환지계획구역의 모든 토지는 환지를 지정하거나 법 제30조 (동의 등에 따른 환지의 제외) 및 법 제31조 (토지면적을 고려한 환지) 규정에 따라 환지 대상에서 제외되면 금전으로 청산한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 다른 토지의 환지로 정하여야 한다. (규칙§27⑤)
 1. 법 제66조 (공공시설의 귀속 등) 제1항 및 제2항에 따라 **시행자에게 무상귀속되는 토지**
 2. **시행자가 소유하는 토지** (조합이 아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외한다)
- 시행자는 **면적식**으로 환지계획을 수립한 경우에는 일정한 기준에 따라 환지계획구역 안의 토지 소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(= 이하 "**토지부담률**")을 산정하여야 한다. (규칙§29①)
 - 환지계획구역의 평균 토지부담률은
 - ㉠ 50%를 초과할 수 없다.
 - ㉡ 다만, 해당 환지계획구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60%까지로 할 수 있으며,
 - ㉢ 환지계획구역의 토지 소유자 총수의 2/3 이상이 동의하는 경우에는 60%를 초과하여 정할 수 있다. (규칙§29②)
 - 제2항에 따른 환지계획구역의 평균 토지부담률은 다음의 **계산식**에 따라 산정한다. (규칙§29③)

$$\ast \text{ 평균 토지부담률} = \frac{\text{보류지 면적} - (\text{시행자에게 무상귀속} + \text{시행자 소유 토지})}{\text{환지계획구역 면적} - (\text{시행자에게 무상귀속} + \text{시행자 소유 토지})}$$

전체 면적 20만m ²			
환지	보류지		
	10만 6,500		
9만 3,500	7만 6,500	무상 귀속 2만	시행자 소유 1만

면적 17만m ²			
환지	(보류지)		
9만 3,500	7만 3,500	•	•
$\frac{9\text{만 } 3,500}{17\text{만 } 0,000} = 55\%$	$\frac{7\text{만 } 6,500}{17\text{만 } 0,000} = 45\%$	•	•

<정답> ②

99. [해설]

- ① → 가로주택정비사업은 **정비구역을 지정하지 않고** 가로구역에서 사업을 한다.
 - 가로주택정비사업에 대하여는 제3조 (도시·주거환경정비기본계획의 수립), 제4조 (정비계획의 수립 및 **정비구역의 지정**) 규정을 **적용하지 아니한다.** (법§2의2)
 - "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 **가로구역(街路區域 : 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 가로주택정비사업으로 한정한다)**에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 법정된 사업을 말한다. (법§2) (★10,14,27)
 - 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 **가로구역에서** 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

	정비 구역	정의	토지등 소유자	원칙적 시행자	예외적 시행자	시행방법
주거환경 개선사업	○	극히 열악	토·지, 건	시군, 주공 공공	×	관리, 환지 시설, 수용
주택재개발	○	열악	토·지, 건	조합	시장군수 주공등 지정개발자	관리, 환지
주택재건축	○×	양호	건 + 토	조합		관리
도시환경	○	상업·공업	토·지, 건	소유자 조합		관리, 환지
주거환경 관리사업	○	시설 확충	토·지, 건	시군(주공)		시설
가로주택 정비사업	×	소규모	토·지, 건	조합		관리

- ② → 조합을 설립하고자 하는 경우에는 정비구역지정 고시 후 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 한다.
 - 다만, **가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.** (법§13②) (★26,27)
- ③ → 가로주택정비사업은 가로구역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있다. (영§1의2②)
 1. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것
 2. 해당 구역에 있는 **기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상일 것** (★27)
- ④ → 가로주택정비사업은 **해당 구역이 경사지에 위치한 경우에**, 건폐율 산정 시 주차장 부분을 건축 면적에서 제외하는 식으로, 기준을 완화할 수 있다.
 - 사업시행자는 가로주택정비사업 또는 제8조 제4항 제1호에 따른 주택재건축사업의 구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축 위원회의 심의를 거쳐 **그 기준을 완화**받을 수 있다. (법§42④)
 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정기준 (**경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다**) (★27)
 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
 5. 「주택법」 제21조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 가로주택정비사업 또는 제8조 제4항 제1호에 따른 주택재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- 법 제42조 제4항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호를 말한다. (영§45의2)
1. 「건축법」 제55조에 따른 **건폐율** 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있다.
 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 **1/2 범위**에서 완화할 수 있다.
 3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 **1/2 범위**에서 완화할 수 있다.
 - 3의2. 「건축법」 제61조 제2항 제1호에 따른 건축물 (7층 이하의 건축물에 한정한다)의 높이 제한 기준은 **1/2 의 범위**에서 완화할 수 있다.
 4. 「주택법」 제21조 제1항 제2호 및 제3호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위에서 완화할 수 있다.
 - 4-가. 삭제
 - 4-나. 「주택법」 제2조 제9호에 따른 어린이놀이터를 설치하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제7항 제2호 다목을 적용하지 아니할 수 있다.
 - 4-다. 「주택법」 제2조 제9호에 따른 복리시설을 설치하는 경우에는 「주택법」 제21조 제1항 제3호에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.
- ⑤ → 가로주택정비사업 등 정비사업을 할 때, 당연히 **기존 주택 수 이상**의 주택을 건설해야 한다.
- 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 **기존** 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 **합한 수 이상**의 주택을 공급하여야 한다. (법§4의2③) (★27)

<정답> ⑤

100. [해설]

- ③ → 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획 (= 이하 "기본계획")을 10년 단위로 수립하여야 한다. (법§3①)
1. 정비사업의 기본방향
 2. 정비사업의 계획기간
 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
 4. **주거지 관리계획**
 5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
 - 7의2. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
 8. **정비구역으로 지정할 예정인 구역(= 이하 "정비예정구역")의 개략적 범위**
 9. **단계별 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여야 한다)**
 10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 11. 세입자에 대한 주거안정대책
 12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 **제1항 제8호** (= 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위) 및 **제9호** (= 단계별 정비사업 추진계획, 정비예정구역별 정비계획의 수립시기)의 사항을 **생략할 수 있다**. (법§3②) (★27)
1. **생활권**의 설정, **생활권**별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
 2. **생활권**별 주거지의 정비·보전·관리의 방향

<정답> ③

101. [해설]

- ① → 시장·군수, 지정개발자 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 **조합**을 설립하여야 한다. 다만, **도시환경정비사업을 토지등소유자가** 시행하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다(조합을 만들지 않는다). (법§13④)
 (★11,12,14,15,15+,16,17,18,19,26,27)

	정비 구역	정의	토지등 소유자	원칙적 시행자	예외적 시행자	시행방법
주거환경 개선사업	○	극히 열악	토·지, 건	시군, 주공 공공	×	관리, 환지 시설, 수용
주택재개발	○	열악	토·지, 건	조합	시장군수 주공등 지정개발자	관리, 환지
주택재건축	○×	양호	건 + 토	조합		관리
도시환경	○	상업·공업	토·지, 건	소유자 조합		관리, 환지
주거환경 관리사업	○	시설 확충	토·지, 건	시군(주공)		시설
가로주택 정비사업	×	소규모	토·지, 건	조합		관리

- ② → 조합은 다음 각 호의 임원을 둔다. (법§21①)
 1. 조합장 1인
 2. 이사
 3. 감사
 • 제1항의 이사와 감사의 수에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 범위 안에서 정관으로 정한다. (법§21②)
 • 법 제21조 제2항에 따라 조합에 두는 **이사**의 수는 **3명 이상**으로 하고, 감사의 수는 1명 이상 3명 이하로 한다. 다만, 토지등소유자의 수가 100명을 초과하는 경우에는 이사의 수를 **5명 이상**으로 한다. (영§33) (★27)
- ③ → **주택재건축사업**의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는, 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자의 동의를 얻어, 시장·군수의 인가를 받아야 한다. (법§16②)
 • 제2항의 규정에 불구하고 **주택단지가 아닌 지역**이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 **소유자의 3/4 이상** 및 토지 **면적의 2/3 이상**의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다. (법§16③) (★24,27)
- ④ → 법 제24조 제3항 제9호의2 (= 사업시행계획서의 수립 및 변경) 및 제10호 (= 관리처분계획의 수립 및 변경)의 경우에는 조합원 **과반수의 동의**를 받아야 한다.
 • 다만, 정비사업비가 10% (**생산자물가 상승률분**, 법 제47조 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치 규정에 따른 **현금청산 금액은 제외**한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 **2/3 이상의 동의**를 받아야 한다. (법§24⑦) (★25,26,27)
- ⑤ → 조합 임원과 대의원에 대한 **보궐 선임은 대의원회에서 할 수 있다. 조합장에 대한 보궐 선임은 대의원회에서 할 수 없고, 총회에서 해야 한다.**

- 대의원회는 조합원의 1/10 이상으로 하되 조합원의 1/10 이 100인을 넘는 경우에는 조합원의 1/10 범위 안에서 100인 이상으로 구성할 수 있으며, 총회의 의결사항 중 대통령령이 정하는 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다. (법§25②) (★21,25,27)
- 법 제25조 제2항에서 (총회에서만 결정할 수 있는) "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. (영§35)
 1. 법 제24조 제3항 제1호·제2호·제5호 내지 제7호 및 제10호의 사항
 2. 법 제24조 제3항 제8호 (= 조합 임원의 선임 및 해임) 및 이 영 제34조 제1항 제2호 (= 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항) 의 사항
 - 다만, 정관이 정하는 바에 따라 임기 중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다. (조합 임원과 대의원에 대한 보궐 선임은 대의원회에서 할 수 있다. 조합장에 대한 보궐 선임은 대의원회에서 할 수 없고, 총회에서 해야 한다.)
 3. 제34조 제1항 제1호·제3호 및 제4호의 사항
 - 다만, 사업완료로 인한 해산의 경우는 제외한다.
 4. 법 제24조 제4항의 규정에 의하여 총회에 상정하여야 하는 사항

<정답> ⑤

102. [해설]

- ① → 관리처분계획에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, **도시환경정비사업** 및 가로주택정비사업의 경우, 법 제48조 제7항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 의한다. (영§52①)
 - 3. 정비구역 또는 가로구역의 토지등소유자 (**지상권자를 제외**한다. 이하 이 항에서 같다)에게 **분양**할 것. (★22,27)
 - 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 의하여 분양 대상에서 제외할 수 있다.
- ② → **주택재건축사업**의 경우 법 제48조 제7항에 따른 관리처분은 법령에 정해진 방법 및 기준에 따른다. 다만, 조합이 조합원 **전원의 동의**를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 **그에 따른다**. (영§52②) (★27)
- ③ → 사업시행자는 **관리처분계획의 인가를 받은 후** 기존의 건축물을 **철거**하여야 한다. (법§48의2①) (★9)
 - 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 기존 건축물의 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 **철거할 수 있다**. 이 경우 건축물의 철거에도 불구하고 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다. (법§48의2②)
 - 1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에 따라 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 2. 폐공가(廢公家)의 밀집으로 **우범지대화의 우려**가 있는 경우 (★27)
- ④ → 관리처분계획 인가·고시가 있을 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 (공사완료 고시 후) 소유권 이전의 고시가 있을 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 **사용하거나 수익할 수 없다**. (★9)
 - 다만, **사업시행자의 동의**를 받거나 제40조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 **그러하지 아니하다**. (법§49⑥) (★22,27)
- ⑤ → **주거환경관리사업**은 주거환경관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 **정비기반시설** 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 **주택**을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다. (법§6⑤) (★10,12,14,17,20,27)

	정비 구역	정의	토지등 소유자	원칙적 시행자	예외적 시행자	시행방법
주거환경 개선사업	○	극히 열악	토·지, 건	시군, 주공 공공	×	관리, 환지 시설, 수용
주택재개발	○	열악	토·지, 건	조합	시장군수 주공등 지정개발자	관리, 환지
주택재건축	○×	양호	건 + 토	조합		관리
도시환경	○	상업·공업	토·지, 건	소유자 조합		관리, 환지
주거환경 관리사업	○	시설 확충	토·지, 건	시군(주공)		시설
가로주택 정비사업	×	소규모	토·지, 건	조합		관리

<정답> ③

103. [해설]

③ → **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 **극히 열악**하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 (법§2) (★14,15+,23,27)

	정비 구역	정의	토지등 소유자	원칙적 시행자	예외적 시행자	시행방법
주거환경 개선사업	○	극히 열악	토·지, 건	시군, 주공 공공	×	관리, 환지 시설, 수용
주택재개발	○	열악	토·지, 건	조합	시장군수 주공등 지정개발자	관리, 환지
주택재건축	○×	양호	건 + 토	조합		관리
도시환경	○	상업·공업	토·지, 건	소유자 조합		관리, 환지
주거환경 관리사업	○	시설 확충	토·지, 건	시군(주공)		시설
가로주택 정비사업	×	소규모	토·지, 건	조합		관리

<정답> ③

104. [해설]

① → 사업시행자는

㉠ **준공인가 및 공사완료 고시**가 있을 때에는, 지체 없이 대지확정 측량을 하고

㉡ **토지의 분할 절차**를 거쳐

㉢ **관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지**하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. (법§54①본문) 사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 대지 및 건축물의

㉣ **소유권을 이전**하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 **고시**한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다. (법§54②) (★10,27)

<정답> ①

105. [해설]

② → "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다. (법§2)

· 법 제2조 제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 기준에 적합하게 건설된 공동주택을 말한다. (영§2의3①)

1. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치 할 것 (★27)
2. 세대구분형 공동주택의 **세대별로** 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 **14㎡ 이상**일 것 (★27)
3. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것 (★27)
4. 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것 (★27)
5. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니하는 등 국토교통부장관이 정하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것 (★27)

<정답> ②

106. [해설]

- ① → **국민주택을 공급받기** 위하여 **직장주택조합**을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 **신고**하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다. (법§32⑤) (★10,19,20,21,22,25,27)
- ② → 주택조합은 **주택건설 예정세대수*의 1/2 이상**의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다. (영§37③) (★20,22,27)
- 위 예정세대수란 설립인가 당시의 사업계획서에 따른 세대수를 말하되, 법 제38조의6에 따라 **임대주택으로 건설·공급하여야 하는 세대수는 제외**하며 법 제16조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대수를 말한다.
 - 단, 리모델링주택조합의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ → 법 제32조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 자는 다음 각 호의 자로 한다. (영§38①)
3. **리모델링주택조합** 조합원의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 이 경우 당해 공동주택 또는 복리시설의 소유권이 **수인의 공유**에 속하는 경우에는 그 수인을 **대표하는 1인**을 조합원으로 본다. (★27)
 - 3-가. 법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택의 소유자
 - 3-나. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 당해 복리시설의 소유자
 - 3-다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자와 그 건축물중 공동주택 외의 시설의 소유자
- ④ → 지역주택조합 또는 직장주택조합은 그 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. (영§39①)
- 다만, 조합원수가 **주택건설 예정세대수를 초과하지 아니하는 범위**에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라
 - ㉠ 조합원 **추가모집의 승인**을 받은 경우와
 - ㉡ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 **결원이 발생한 범위에서 충원**하는 경우에는 그러하지 아니하다. (★24,27)
 1. **조합원의 사망**
 2. 법 제16조에 따른 사업계획승인 이후에 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우
 - 단, 법 제41조의2에 따라 전매가 금지되는 경우는 제외한다.
 3. 조합원의 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설예정세대수의 1/2 미만인 되는 경우
 4. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
 5. 법 제16조에 따른 사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 변경된 세대수의 1/2 미만인 되는 경우
- ⑤ → 많은 수의 구성원이 주택을 마련하기 위하여 **주택조합을 설립**하려는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 **인가**를 받아야 한다.
- 인가받은 내용을 **변경**하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 **인가**를 받아야 한다. (법§32①) (★25,27)
 - 지역주택조합 또는 직장주택조합은 영 제39조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 **조합원 추가모집의 승인**을 얻고자 하는 경우에는 법령에 정해진 사항이 포함된 추가모집안을 작성하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. (규칙§18④)

<정답> ⑤

107. [해설]

- ④ → "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다. (법§2)
- 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 법정된 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. (법§42의6①본문)
 - 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 **14일 이상 주민에게 공람**하고, **지방의회의 의견**을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 **30일 이내에 의견을 제시**하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. (법§42의7①본문) (★27)

<정답> ④

108. [해설]

- ③ → "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. (법§2)
- 단, 다음 각 목의 시설로 **분리된 토지**는 각각 **별개의 주택단지**로 본다. (★21,27)
 - 가. 철도·**고속도로**·**자동차전용도로**
 - 나. **폭 20미터 이상인 일반도로**
 - 다. **폭 8미터 이상인 도시계획예정도로**
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
 - 위 "대통령령으로 정하는 시설"이란 **보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로**로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. (영§4)
 - 라-1. [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 의한 도시·군계획시설인 도로로서 국토교통부령이 정하는 도로
 - 위 "국토교통부령이 정하는 도로"란 [도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙] 제9조에 따른 주간선도로·보조간선도로·집산도로 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다. (규칙§3)
 - 라-2. [도로법]에 의한 **일반국도**·특별시도·광역시도 또는 지방도
 - 라-3. 그 밖에 관계 법령에 의하여 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

<정답> ③

109. [해설]

- ③ → 제13조에 따라 등록사업자의 **등록이 말소된** 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 **효력에는 영향을 미치지 아니한다.** (법§71) (★19,27)

<정답> ③

110. [해설]

- ① → (다음 각 목에 해당하는 자는 **제외한**, 즉 **민간**) 사업주체가 **입주자를 모집**하려는 경우 :
 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 **승인**을 받을 것 (법§38①) (★22,23,26,27)
 • 복리시설의 경우에는 입주자 모집 신고를 해야 한다.
 가. 국가·지방자치단체·**한국토지주택공사** 및 지방공사
 나. 가목에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 **50%을 초과하여 출자**한 부동산투자회사
- ② → 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항(= **분양가 상한제**)
 규정을 **적용하지 아니한다.** (법§38의2②)
 1. **도시형 생활주택**
 2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 **경제자유구역**에서
 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치
 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·
 의결한 경우
 3. 「관광진흥법」 제70조 제1항에 따라 지정된 **관광특구**에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당
 건축물의 층수가 **50층 이상**이거나 높이가 150미터 이상인 경우 (★21,22,23,26,27)
- ③ → **국토교통부장관**은 제38조의2 제1항 제2호에 따라 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히
 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때
 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는
 지역에 대하여는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 **분양가상한제 적용 지역으로 지정**할 수 있다.
 (법§38의3①) (★27)
- ④ → 주택의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송
 등에 따라 제29조의 사용검사를 받은 이후에 **해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 "실소유자")에게**
 해당 토지를 시가(市價)로 **매도할 것을 청구**할 수 있다. (법§40의2①)
 • 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의
5% 미만이어야 한다. (★27)
- ⑤ → **상속은 전매에 해당하지 않는다.** (★6,21,27)
 • 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위로서 다음 각 호의 어느
 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는
 그 주택 또는 지위를 **전매** (매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되,
상속의 경우는 제외한다. 이하 같다) 하거나 이의 **전매를 알선**할 수 **없다.** 이 경우 전매제한
 기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.
 (법§41의2①)
 1. **투기과열지구**에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 **지위**
 2. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위.
 3. 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로
 선정된 지위

<정답> ④

111. [해설]

③, ④, ⑤ → 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항(= **전매 제한**) 규정을 **적용하지 아니한다.** (법§41의2②) (★15+,17,21,22,23,24,25,27)

- 법 제41조의 2 제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 **사업주체** (법 제41조의 2 제1항 제2호 및 제3호에 해당하는 주택의 경우에는 한국토지주택공사를 말한다. 다만, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다)의 **동의**를 받은 경우를 말한다. (영§45의2⑤) (상속, 이이이2 이이이일)
1. 세대원 (세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군 (광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우를 제외한다.
 2. **상속에 의하여 취득**한 주택으로 세대원 전원이 **이전**하는 경우
 3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 **2년 이상의 기간 해외에 체류**하고자 하는 경우
 4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우 (사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
 6. 법 제41조의2 제1항 제2호부터 제4호까지에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관 (제44조 제2항 제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 **경매 또는 공매가 시행**되는 경우
 7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우

<정답> ⑤

112. [해설]

- ⑤ → 면적이 **200㎡ 이상인 대지**에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 **조경**이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 단, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 **조경** 등의 조치를 하지 **아니할 수** 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다. (법§42①)
- 법 제42조 제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 **조경** 등의 조치를 하지 **아니할 수** 있다. (영§27①) (★22,23,25,27)
 1. 녹지지역에 건축하는 건축물
 9. [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물
 3. **연면적의 합계가 1500㎡ 미만인 공장**
 2. **면적 5000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장**
 4. [산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률] 제2조 제14호에 따른 **산업단지의 공장**
 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물
 6. 축사
 7. 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물
 8. 연면적의 합계가 1500㎡ 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토해양부령으로 정하는 것
 10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물
 - 10-가. [관광진흥법] 제2조 제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설
 - 10-나. [관광진흥법 시행령] 제2조 제1항 제3호 가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설
 - 10-다. [국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령] 제48조 제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설
 - 10-라. [체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령] 별표 1에 따른 골프장

<정답> ⑤

113. [해설]

- ① → 건축법에서 “허가권자”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장을 말한다. (법§4의4①)
- 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 **철거하려면** 철거를 하기 전에 **특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고**하여야 한다. (법§36①) (★7,9,27,27)

<정답> ①

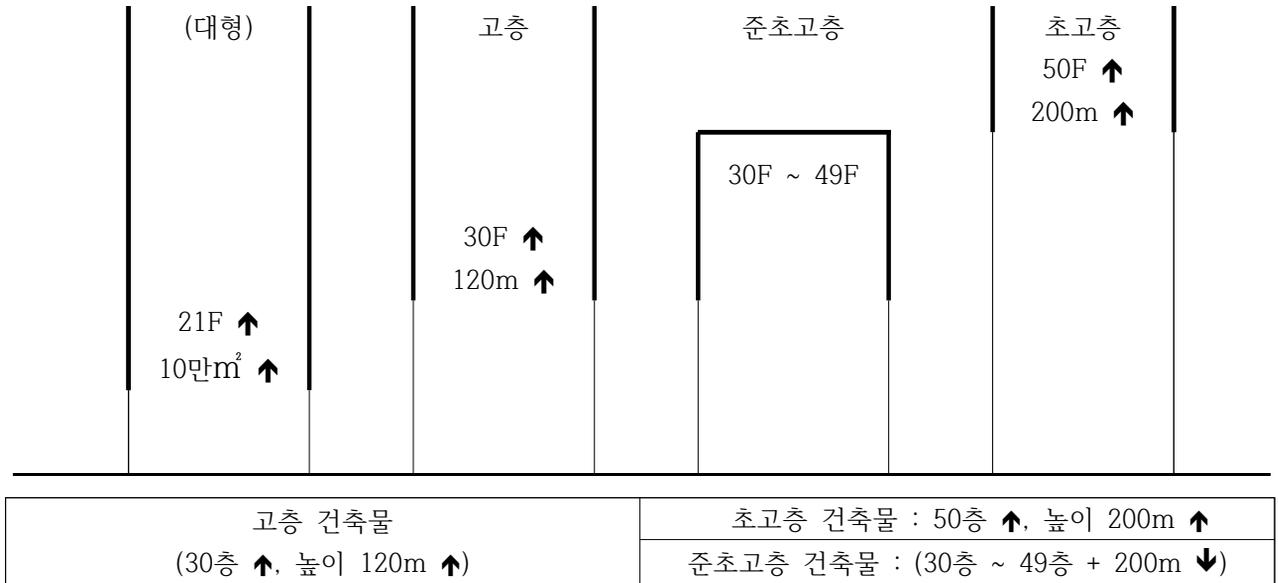
114. [해설]

- ③ → “주요구조부”란 기둥, 보, 내력벽(耐力壁), 바닥, **지붕틀** 및 **주계단(主階段)**을 말한다. (법§2) (★18,24,27)
- 다만, **사이 기둥, 최하층 바닥**, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 **제외**한다.

<정답> ③

115. [해설]

- ④ → "고층건축물"이란 층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물을 말한다.
 - "초고층 건축물"이란 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물을 말한다. (★27)
 - "준초고층 건축물"이란 고층건축물 중 초고층 건축물이 아닌 것을 말한다.



- 초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역*을 지상층으로부터 **최대 30개 층마다 1개소 이상** 설치하여야 한다. (영§34③) (★27)
 - 피난안전구역이란 건축물의 피난·안전을 위하여 건축물 중간층에 설치하는 대피공간을 말한다.
- ④ 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다. 단, 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. (영§34④)

<정답> ④

116. [해설]

- ① → 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(= 이하 "소유자등")는 **전원의 합의**로 법정된 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(= 이하 "건축협정")을 체결할 수 있다. (법§77의4①) (★27)

<정답> ①

117. [해설]

- ④ → 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 **대통령령으로 정하는 공작물**을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 **신고**하여야 한다. (법§83①) (★9,27)
- 법 제83조 제1항에 따라 공작물을 축조 (건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다. (영§118①)

5. 높이 **2m**를 넘는 옹벽 또는 **담장**

3. 높이 **4m**를 넘는 **광고탑**, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것

11. 높이 5m를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제2호 가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

1. 높이 6m를 넘는 굴뚝

2. 높이 **6m**를 넘는 장식탑, 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 것

7. 높이 6m를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것

8. 높이 8m (위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장 (바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다) 으로서 외벽이 없는 것

4. 높이 **8m**를 넘는 **고가수조**나 그 밖에 이와 비슷한 것

6. 바닥면적 **30㎡**를 넘는 **지하대피호**

9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것

10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것

<정답> ④

118. [해설]

- ② → 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 **지역**의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 **대통령령으로 정하는** 용도와 규모의 **건축물**은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(공지 : 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. (법§43①) (★13,15,26,27)

1. **일반주거지역**, 준주거지역

2. 상업지역

3. 준공업지역

4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

<정답> ②

119. [해설]

① → "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. (법§2) (★14,15,27,27)

가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, [초지법]에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.

나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

○ 법 제2조 제1호 가목 단서에서 (농지에서 제외되는) "「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호의 토지를 말한다. (영§2②)

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지 (지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가 (다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다) 를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 이용되는 토지
3. 「초지법」에 따라 조성된 초지

	농지	농지 ×
지목 3/28	전, 답, 과수원	
지목 25/28	농작물, 다년생식물	3년 미만 임야 - 산지전용 허가 × 초지
	(농지) 개량시설 부지	
	농·축산물 생산시설 부지	

<정답> ①

120. [해설]

- ① → 법 제24조 제1항에 따른 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. (법§24②) (★24,27)
- ②, ③ → 취학, 질병의 경우 3년 미만으로 정할 수 있으며, 갱신의 경우에도 동일하게 적용한다. (★27)
- 제23조 제1항 제8호 (= 자경 농지를 농림축산식품부장관이 정하는 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 사용대하는 경우)를 제외한, 임대차 기간은 3년 이상으로 하여야 한다. (법§24의2①)
 - 임대차 기간을 정하지 아니하거나 3년보다 짧은 경우에는 3년으로 약정된 것으로 본다. (법§24의2②)
 - 제1항에도 불구하고 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. (법§24의2③)
 - 법 제24조의 2 제3항에서 (임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있는) "질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. (영§24의2)
 1. 질병, 징집, 취학의 경우
 2. 선거에 의한 공직(公職)에 취임하는 경우
 3. 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우
 4. 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우
 5. 농업법인이 청산 중인 경우
 6. 농지전용 허가 (다른 법률에 따라 농지전용 허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다) 를 받았거나 농지전용 신고를 하였으나 농지전용목적사업에 착수하지 않은 경우
- ③ → 법 제24조의2 제1항부터 제3항까지의 (= 3년 이상, 3년, 3년 미만) 규정은 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약을 체결하는 경우 그 임대차 기간에 대하여도 동일하게 적용한다. (★27)
- ④ → 법 제23조 제1항에도 불구하고 농지를 임차하거나 사용대차한 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 때에는 시장·군수·구청장이 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있다. (법§23②) (★27)
- ⑤ → [국유재산법]과 [공유재산 및 물품 관리법]에 따른 국유재산과 공유재산인 농지에 대하여는 제24조 (임대차·사용대차 계약 방법과 확인), 제24조의2 (임대차 기간), 제24조의3 (임대차계약에 관한 조정 등), 제25조 (목시의 갱신), 제26조 (임대인의 지위 승계) 및 제26조의2 (강행규정) 규정을 적용하지 아니한다. (법§27) (★27)

<정답> ⑤