

감정평가 관계법규 제36회 기출 해설

제36회 감정평가 관계법규 출제경향은 각 법률의 이해와 중요 조문에 대한 인지를 중심으로 출제되었습니다.

건축법은 기본 쟁점중에서 출제되었기에 포기하지 않고 필수 내용만 정리한 경우 2~3문제는 쉽게 맞출 수 있었을 것입니다.

도시 및 주거환경정비법은 사업시행절차를 중심으로 출제되었으며 전체적인 난이도는 중간정도라고 볼 수 있습니다. 전체적은 법령의 흐름을 이해하고 필수 암기내용만 정리하고 있었어도 2문제는 충분히 맞출 수 있었을 것입니다.

부동산 등기법과 동산·채권 담보에 관한 법률은 기본쟁점에서 대부분 출제되어 3~4문제는 쉽게 맞출 수 있었을 것입니다.

상대적으로 부동산가격공시법 및 감정평가사법의 난이도가 예년보다 어려웠을 것으로 보입니다. 4문제 정도 맞추면 무난하였을 것으로 보입니다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 기본 개념에 충실하게 구성되었으나, 풀기 어려운 문제가 약3~4문제 정도 있기에 10문제 정도 맞추었다면 무난한 편에 속하는 것으로 볼 것입니다.

국유재산법과 공간정보법은 어려운 문제와 쉬운 문제를 적절히 섞어 놓아서 5~7문제 정도 무난하게 풀 수 있었을 것입니다.

감정평가 관계법규는 정리하고 암기해야 할 분량이 상당히 많습니다. 짧은 시간에 습득하기에는 많은 어려움이 있습니다. 법령공부가 적성에 잘 맞는 사람들은 상대적으로 짧은 시간에 60~70점 수준으로 올라갈 수 있지만, 법령공부에 익숙하지 않은 수험생은 상당히 오랜 시간을 필요로 하게 됩니다. 따라서 공부초기에 관계법규의 내용을 가늠해보고 공부시기와 시간을 정하시기 바랍니다.

무엇을 생각하든 공부시기는 생각했던 것보다 더 늘리시고, 공부시간은 생각했던 것보다 줄이시기 바랍니다. 3달의 시기를 계획했다면 실제로는 그 이상 걸리고, 하루에 12시간을 공부하겠다고 계획했다면 9시간으로 줄이시기 바랍니다. 내용의 이해에는 시간이 필요하기에 공부기간은 늘어날 수 밖에 없고, 체력은 소모되고 피로는 쌓이기에 하루에 공부할 수 있는 시간은 점점 줄어들 수 밖에 없습니다.

마지막으로 무엇을 계획하고 생각하든, 꼭 저에게 상담받고 실행하시기 바랍니다. 단 한 번의 상담으로도 상당한 시행착오를 예방하고 공부기간을 단축시킬 수 있을 것입니다.

뜻하는 모든 일들이 잘 되시기를 기원드리며,합격의 그 날까지 최선을 다하여 파이팅입니다. 아래 해설에 각 문제의 난이도를 표시하였기에 체감 난이도와 비교해보시기 바랍니다.

1. 문제1 (난이도 하)

정답5, 시장 군수는 도지사의 승인을 받아야 한다.

2. 문제2 (하)

정답 2, 성장관리계획, 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역은 도시·군관리계획이 아니다.

도시·군관리계획(제2조 정의)

- 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 바. 삭제 <2024. 2. 6.>
- 사. 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획
- 아. 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획
- 자. 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

3. 문제3 (중상)

정답 2, 법 제26조 제3항

개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 산업·유통개발진흥지구

- ① 생활권 계획 포함(25조1항).
- ③ 개발제한구역은 국토교통부장관이 지정한다.
- ④ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ⑤ 시장 또는 군수가 결정할 수 있는 경우이다.
 - 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획
 - 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획[해당 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수가 도지사와 미리 협의한 경우에 한정한다]

4. 문제4 (중)

정답 2. 동의대상에 국공유지를 포함하는 경우는 없다, 국공유지는 제외된다.

5. 문제5 (상)

정답 5.모두 도시·군관리계획없이 설치할 수 있는 시설이다.

※ 도시·군관리계획으로 미리 결정하지 않고 시행할 수 있는 기반시설

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 주차장, 차량 검사 및 면허시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설·종합의료시설·빗물저장 및 이용시설·폐차장

나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설
다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

1. 공항 중 「공항시설법 시행령」 제3조 제3호의 규정에 의한 도심공항터미널

2. 삭제 <2016.12.30.>

3. 여객자동차터미널 중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널

4. 광장 중 건축물부설광장

5. 전기공급설비(발전시설, 옥외에 설치하는 변전시설 및 지상에 설치하는 전압 15만 4천볼트 이상의 송전선로는 제외한다)

5의2. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제3호에 따른 신·재생에너지설비로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 설비

가. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행규칙」 제2조 제2호에 따른 연료전지 설비 및 같은 조 제4호에 따른 태양에너지 설비

나. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행규칙」 제2조 제1호, 제3호 및 제5호부터 제12호까지에 해당하는 설비로서 발전용량이 200킬로와트 이하인 설비(전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에 설치하는 경우로 한정한다)

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가스공급설비

가. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조 제1항에 따라 액화석유가스충전사업의 허가를 받은 자가 설치하는 액화석유가스 충전시설

나. 「도시가스사업법」 제3조에 따라 도시가스사업의 허가를 받은 자 또는 같은 법 제39조의2 제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 도시가스사업자 외의 가스공급시설 설치자가 설치하는 같은 법 제2조 제5호에 따른 가스공급시설

다. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제9호에 따른 수소 연료공급시설

라. 「고압가스 안전관리법」 제3조 제1호에 따른 저장소로서 자기가 직접 다음의 어느 하나의 용도로 소비할 목적으로 고압가스를 저장하는 저장소

1) 발전용 : 전기(電氣)를 생산하는 용도

2) 산업용 : 제조업의 제조공정용 원료 또는 연료(제조부대시설의 운영에 필요한

연료를 포함한다)로 사용하는 용도

3) 열병합용 : 전기와 열을 함께 생산하는 용도

4) 열 전용(專用) 설비용 : 열만을 생산하는 용도

6의2. 수도공급설비 중 「수도법」 제3조 제9호의 마을상수도

7. 유류저장 및 송유설비 중 「위험물안전관리법」 제6조에 따른 제조소등의 설치허가를 받은 자가 「위험물안전관리법 시행령」 별표 1에 따른 인화성액체 중 유류를 저장하기 위하여 설치하는 유류저장시설

8. 다음 각 목의 학교

가. 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원

나. 「장애인 등에 대한 특수교육법」 제2조 제10호에 따른 특수학교

다. 「초·중등교육법」 제60조의3에 따른 대안학교

라. 「고등교육법」 제2조 제5호에 따른 방송대학·통신대학 및 방송통신대학

9. 삭제 <2018.12.27.>

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도축장

가. 대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장

나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 산업단지 내에 설치하는 도축장

11. 폐기물처리 및 재활용시설 중 재활용시설

12. 수질오염방지시설 중 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조(2021.3.9. 삭제)에 따른 한국광해관리공단이 같은 법 제11조에 따른 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 시설은 제외한다)

2. 도시지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 상기 제1 ‘가’ 및 ‘나’의 기반시설

나. 궤도 및 전기공급설비

다. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설

1. 삭제 <2018.12.27.>

2. 자동차정류장

3. 광장

4. 유류저장 및 송유설비

5. 제1 ‘다’ 중 제1호·제6호·제6호의2·제8호부터 제12호까지의 시설

6. 문제6 (하)

정답 1, 광역도시계획이 우선한다.

② 제19조 제8의2 도시군기본계획의 내용

③ 19조의2 제3항

④ 토지적성평가 및 재해취약분석의 생략이 가능한 경우

- 도시군기본계획 입안일부터 5년 이내에 실시한 경우

- 다른 법률에 따른 지역/지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 도시군기본계획의 변경이 필요한 경우

⑤ 시 또는 군의 위치, 인구의 규모, 인구감소율 등 고려하여 수립하지 않을 수 있는 경우

- 수도권(서울/경기/인천) 아니고 & 광역시 경계 연접 안 된 시 또는 군 & 인구 10만 이하 시 또는 군

-관할구역 전부에 광역도시계획(도시군기본계획 반영사항 모두 포함) 수립된 시 또는 군

7. 문제7 (중)

정답 4, 복합용도지구는 주거지역(일반), 공업지역(일반), 관리지역(계획)에 지정가능하다(법 제37조 제5항).

8. 문제8 (중상)

정답 3, 시행령 제46조 제7항의 내용이다.

① (제51조 제1항 제8호). 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다

② 100퍼센트 완화할 수 있다.

④ 해당 내용만 실효된다.

⑤ 도시·군관리계획의 내용이므로 도시·군관리계획으로 결정한다.

9. 문제9 (중상)

정답 3, 75조의4

- ① 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 지정할 수 있다(제75조의2 제1항)
- ② 성장관리계획구역에서는 계획관리지역은 50퍼센트 이하, 생산관리지역·농림지역 및 녹지지역(생산 및 자연녹지)은 30퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하는 비율까지 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다(75조의3 제2항).
- ④ 성장관리계획구역의 면적을 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우(둘 이상 읍면동에 걸친 경우는 각 읍면동 지역 면적을 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우로 한정한다)에는 생략가능하다.
- ⑤ 14일 이상 일반인이 열람할 수 있게 해야 한다

10. 문제 10 (하)

정답 4, 200제곱미터(기존 건축물의 연면적 포함)를 초과하는 건축물이 부과대상이다.

11. 문제 11 (상)

정답 5,

자연취락지구에 대한 지원으로 시행하거나 지원할 수 있는 사업(제105조)

- 가. 자연취락지구 안에 있거나 자연취락지구와 연결되는 도로·수도공급설비·하수도 등의 정비
- 나. 어린이놀이터·공원·녹지·주차장·학교·마을회관 등의 설치·정비
- 다. 쓰레기처리장·하수처리시설 등의 설치·개량
- 라. 하천정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치·개량
- 마. 주택의 신축·개량

12. 문제12 (상)

정답 2,

시범도시사업계획에는 다음 각 사항이 포함되어야 한다(시행령 제128조 제2항).

- 1. 시범도시사업의 목표·전략·특화발전계획 및 추진체제에 관한 사항
- 2. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획 등 관련계획의 조정·정비에 관한 사항
- 3. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획사업에 관한 사항
- 4. 시범도시사업의 시행에 필요한 재원조달에 관한 사항
- 4의2. 주민참여 등 지역사회와의 협력체계에 관한 사항
- 5. 그 밖에 시범도시사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항

13. 문제13 (상)

정답 1, 토지 이용에 관한 구역 등의 지정·변경 및 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항은 중앙도시계획위원회의 분과위원회의 심의사항이다(109조).

14. 문제14 (중하)

정답 2, 용도구역이 아닌 용도지역(8조 제2항).

15. 문제15 (하)

정답 3, 검증생략(개발사업 시행, 용도지역/지구 변경 시는 생략 불가) 시 개별토지 지변률과 읍면동 연평균 지변률 간의 차이가 작은 순으로 선정한다.

16. 문제16 (중상)

정답 3, 개별주택가격의 공시사항은 “① 조사기준일 및 개별주택가격의 열람방법 등 개별주택 가격의 결정에 관한 사항, ② 이의신청의 기간/절차 및 방법”임(시행령 제38조 제2항).

- ① 17조 제1항
- ② 17조 제2항
- ④ 19조 제2항
- ⑤ 시행령 제31조 제3항

17. 문제17 (상)

정답 1, 법 제32조에서는 인가취소 기속사항으로 “감정평가법인이 업무정지기간 중에 업무를 수행하거나, 최소구성인원을 갖추지 못하여 감정평가사의 수에 미달한 날부터 3개월 이내에 감정평가사를 보충하지 아니한 경우”를 규정하고 있다. “ㄱ”은 업무정지기간 중에 업무를 수행한 경우에 해당한다.

18. 문제18 (하)

정답 5. 원본은 5년이상, 관련서류는 2년 이상 보관하여야 한다.

19. 문제19 (상)

정답 3. 공제사업은 감정평가사가 아닌 감정평가법인등이 가입하게 된다.

20. 문제20 (하)

정답 5. 조건이 붙은 경우는 받아서는 안되난 무상사용 조건은 조건으로 보지 않으므로 기부 받을 수 있다.

② 시행령 제4조의3

제4조의3(행정재산 관리·처분의 사무 위임)

① 총괄청은 법 제8조제6항에 따라 다음 각 호의 사무를 중앙관서의 장에게 위임한다.

1. 법 제13조의 기부채납에 따른 재산의 취득에 관한 사무
2. 행정재산(공용재산 중 법 제5조제1항제1호에 따른 재산은 제외한다)의 매입 등에 따른 취득에 관한 사무
3. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국방·군사시설의 취득에 관한 사무
4. 행정재산의 관리(취득에 관한 사무는 제외한다)에 관한 사무
5. 용도가 폐지된 행정재산(법 제5조제1항제1호에 따른 재산은 제외한다)의 처분에 관한 사무
6. 그 밖에 총괄청이 행정재산의 효율적인 관리·처분을 위하여 필요하다고 인정하여 지정하는 사무

② 중앙관서의 장이 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 취득하는 행정재산의 사용에 대해서는 법 제8조제4항에 따른 승인을 받은 것으로 본다.

③ 7조 제2항

④ 8조의2(철회사유 : 다른 국가기관의 행정목적 달성을 위하여 우선적으로 필요한 경우, 보고나 감사 결과 위법하거나 부당한 재산관리가 인정되는 경우, 감사원의 감사 결과 위법하거나 부당한 재산관리가 인정되는 등 사용 승인의 철회가 불가피하다고 인정되는 경우)

⑤ 13조

21. 문제21 (중하)

정답 4, 20년을 넘을 수 없다.

① 시행령 제29조 제7항

② 시행령 제27조 제2항

행정재산이 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 제한경쟁이나 지명경쟁의 방법으로 사용허가를 받을 자를 결정할 수 있다.

1. 토지의 용도 등을 고려할 때 해당 재산에 인접한 토지의 소유자를 지명하여 경쟁에 부칠 필요가 있는 경우

1의2. 수의방법에 따른 사용허가의 신청이 경합하는 경우

2. 그 밖에 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 사용허가 받는 자의 자격을 제한하거나 지명할 필요가 있는 경우

③ 30조 제1항 제1호

⑤ 36조 제1항 제3호

제36조(사용허가의 취소와 철회)

① 중앙관서의 장은 행정재산의 사용허가를 받은 자가 다음 어느 하나에 해당하면 그 허가를 취소하거나 철회할 수 있다.

1. 거짓 진술을 하거나 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖에 부정한 방법으로 사용허가를 받은 경우

2. 사용허가 받은 재산을 제30조제2항을 위반하여 다른 사람에게 사용·수익하게 한 경우

3. 해당 재산의 보존을 게을리하였거나 그 사용목적에 위배한 경우

4. 납부기한까지 사용료를 납부하지 아니하거나 제32조제2항 후단에 따른 보증금 예치나 이행보증조치를 하지 아니한 경우

5. 중앙관서의 장의 승인 없이 사용허가를 받은 재산의 원래 상태를 변경한 경우

22. 문제22 (하)

정답 4, 개발된 일반재산의 대부기간은 30년 이내로 할 수 있으며, 20년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다(46조 제4항).

23. 문제23 (중상)

정답 1, 73조의3 소멸시효는 납부고지, 독촉, 교부청구, 압류에 의하여 중단된다.

24. 문제24 (중상)

정답 4, “다중이용 건축물”이란 다음 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

- 1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)
- 2) 종교시설
- 3) 판매시설
- 4) 운수시설 중 여객용 시설
- 5) 의료시설 중 종합병원
- 6) 숙박시설 중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물

25. 문제25 (중)

정답 3, 공공업무시설은 해당되지 않는다.

* 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물

1. 공동주택
2. 제2종 근린생활시설(일반음식점만 해당한다)
3. 업무시설(일반업무시설만 해당한다)
4. 숙박시설
5. 위락시설

26. 문제26 (하)

정답 1, 국방·군사시설은 주거업무시설에 해당된다.

시설군	용도분류
1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 묘지 관련 시설, 장례시설
3. 전기통신시설군	방송통신시설, 발전시설
4. 문화집회시설군	문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설
5. 영업시설군	판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군	의료시설, 교육연구시설, 노유자시설(老幼者施設), 수련시설, 야영장 시설
7. 근린생활시설군	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외한다)
8. 주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정시설, 국방·군사시설
9. 그 밖의 시설군	동물 및 식물 관련 시설

27. 문제27 (하)

정답 4, 공개공지 설치 지역은 “① 일반주거지역, 준주거지역, ② 상업지역, ③ 준공업지역, ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역”을 대상으로 한다.

28. 문제28 (하)

정답 2, 시행령 제55조

제55조(지상 경계의 결정기준 등)

① 법 제65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙
2. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부
3. 도로·구거 등의 토지에 절토(땅깎기)된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부
4. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
5. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분

29. 문제29 (하)

정답 3, 하천 - “천”

30. 문제30 (중)

정답 4, 제73조(경계점좌표등록부의 등록사항) : 토지의 소재, 지번, 좌표, 토지의 고유번호, 지적도면의 번호, 필지별 경계점좌표등록부의 장번호, 부호 및 부호도

31. 문제31 (중하)

정답 4

32. 문제32 (하)

정답 1, 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다(제8조).

② 관할 등기소가 다른 여러 개의 부동산과 관련하여 등기목적과 등기원인이 동일하거나 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기신청이 있는 경우에는 그 중 하나의 관할 등기소에서 해당 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다(제7조의2 제1항).

③ 상속 또는 유증으로 인한 등기신청의 경우에는 부동산의 관할 등기소가 아닌 등기소도 그 신청에 따른 등기사무를 담당할 수 있다(제7조의3 제1항).

④ 29조(신청의 각하)

⑤ 부동산이 여러 등기소의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정한다(제7조 제2항).

33. 문제33 (하)

정답 5, 종중(宗中), 문중(門中), 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단(社團)이나 재단(財團)에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기관리자 또는 등기의 무자로 한다(제26조 제1항). 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다(제2량).

① 23조 제2항

② 23조 제4항

③ 89조

④ 28조 제1항

34. 문제34 (중)

정답 1, 합유인 경우 합유인 뜻을 기록해야 한다(84조 제1항).

35. 문제35

정답 5, 105조 1항

① 관할 지방법원은 이의신청에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기 또는 이의가 있다는 뜻의 부기등기를 명령할 수 있다(106조).

- ② 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 이의신청을 할 수는 없다(102조).
- ③ 이유 없다고 인정하면 3일 이내에 의견을 붙여 지방법원에 보내야 한다(103조 제2항).
- ④ 이의에는 집행정지(執行停止)의 효력이 없다(104조).

36. 문제36 (하)

정답 2, 27조 제3항 조문의 내용이다.

- ① 담보권설정자의 사업자등록이 말소된 경우에도 이미 설정된 동산담보권의 효력에는 영향을 미치지 아니한다(4조)
- ③ 압류 후에는 수취한 과실에 미친다.
- ④ 동산담보권은 피담보채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 없다(12조)
- ⑤ 담보권자는 동산담보권을 방해하는 자에게 방해의 제거를 청구할 수 있고, 동산담보권을 방해할 우려가 있는 행위를 하는 자에게 방해의 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다(20조)

37. 문제37 (상)

정답 1, 축물이 아닌 부대시설·복시설의 설치규모를 확대하는 때에는 위치가 변경되는 경우는 제외된다.

- * 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때
1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.
 2. 건축물이 아닌 부대시설·복시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
 3. 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
 4. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
 5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
 6. 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
 7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
 8. 「건축법 시행령」 제12조 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
 9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
 10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
 11. 법 제35조 제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
 - 11의2. 계산 착오, 오기, 누락이나 이에 준하는 명백한 오류에 해당하는 사항을

정정하는 때

11의3. 사업시행기간을 단축하거나 연장하는 때. 다만, 법 제73조제1항 각 호에 해당하는 자가(분양대상자가 아닌 경우) 소유하는 토지 또는 건축물(토지 또는 건축물의 소유자가 국가나 지방자치단체인 경우는 제외한다)의 취득이 완료되기 전에 사업시행기간을 연장하는 때는 제외한다.

12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때

38. 문제38 (하)

정답 5. 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다(81조 제1항)

① 사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지 등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다(79조 제4항).

② 79조 제2항

③ 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 시장·군수등은 제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다(78조 제2항).

④ 73조 제2항

39. 문제39 (하)

정답 2.

① 공유하는 경우에는 가장 많은 지분을 소유한 자가 임원이 될 수 있다(41조 제1항)

③ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다(42조 제4항).

④ 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

⑤ 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다(43조 제3항).

40. 문제 40

정답 5, ‘ㄴ’은 기본계획에 포함되는 내용이다.

*정비계획 포함내용

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
- 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택 임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.
 - 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
 - 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)
12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항