

제27회 공인중개사 부동산공법의 시험총평과 해설 - 참고하세요.....

“적중신화는 계속된다.”

27문제는 완벽하게 정답지문이 일치하였고 유사문제까지 보면은 32개가 적중하였습니다.

“부동산 공법은 최성진이 답이다”

이번 제27회 공인중개사 시험은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률[긍정형 7문제, 부정형 5문제], 도시개발법[긍정형 3문제, 부정형 3문제], 도시 및 주거환경정비법[긍정형 5문제, 부정형 1문제], 주택법[긍정형 3문제, 부정형 4문제], 건축법[긍정형 4문제, 부정형 3문제], 농지법[긍정형 1문제, 부정형 1문제]으로 구성되어 출제되었다.

전체적으로 보면 긍정형 23문제와 부정형 17문제의 비율로 부정형의 출제비율이 높았다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 도시개발법과 주택법은 작년과 유사한 난이도로 출제가 되었고,

도시 및 주거환경정비법과 건축법과 농지법은 작년의 난이도에 비하여 어렵게 출제가 되었다.

특히 도시 및 주거환경정비법의 경우에는 상당히 어렵게 출제가 되어 수험생들이 느끼는 체감 난이도는 26회 시험과 비슷한 난이도를 느낀 것이 이번 27회 공인중개사 시험의 특징이다.

특히 계산문제가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 1문제와 도시개발법 1문제가 출제되었다.

01 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역의 세분 중 ‘편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역’에 건축할 수 있는 건축물이 아닌 것은? [기본서] p.72

- ① 동물미용실 ② 기숙사 ③ 고등학교
- ④ 양수장 ⑤ 단독주택

[정답] ①

[해설] 제1종 일반주거지역에서는 제2종 근린생활시설인 동물미용실을 건축할 수 없다. 제1종 일반주거지역에서는 단독주택, 공동주택(아파트 제외), 제1종 근린생활시설, 교육연구시설 중 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 노유자시설을 건축할 수 있다.

02 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획의 수립 및 정비에 관한 조문의 일부이다. []에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은? [기본서] p.49~50

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

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

[정답] ④

[해설] ㉠ 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는

유사 타 국가고시 기출문제 09번

09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제1종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물이 아닌 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 아파트 ② 단독주택 ③ 노유자시설
- ④ 고등학교 ⑤ 제1종 근린생활시설

[정답] 09. ①

◆ 출제포인트

제1종 일반주거지역에서 설치할 수 있는 건축물의 종류를 묻는 문제이다.

적중 동형모의고사 2회 02번 [쟁점58선 3번]

02. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은? 요약집 p16 ★★

- ① 도시·군기본계획은 10년을 단위로 수립하는 장기적인 발전방향을 제시하는 계획으로 도시·군관리계획수립의 지침이 되는 계획이다.
- ② 도시·군기본계획의 수립기준 등은 국토교통부장관이 시·도지사와의 협의하여 정한다.
- ③ 도시지역에 대하여는 반드시 도시·군기본계획을 수립하여야 한다.
- ④ 도시·군기본계획의 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수는 도시·군기본계획에 대하여 3년마다 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
 ㉠ 시장 또는 군수는 5년 마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

◆ 출제포인트

도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다. 도시·군기본계획의 5년 마다 전반적으로 재검토하는 주기를 묻는 문제이다.

03 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

정답] ⑤

[해설] 교통광장은 기반시설인 자동차정류장에 해당하지 않는다.

▶ 상식 상식에서 해결하는 문제

1. 자동차정류장을 세분할 경우
 가. 여객자동차터미널, 나. 화물터미널, 다. 공영차고지
 라. 공동차고지, 마. 화물자동차 휴게소, 바. 복합환승센터
2. 광장을 세분할 경우
 가. 교통광장 나. 일반광장 다. 경관광장 라. 지하광장 마. 건축물부설광장

◆ 출제포인트

자동차정류장을 세분을 묻는 문제이다. 자동차정류장과 광장을 세분하는 문제라는 것만 알았으면 주는 문제이다.

04 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은? [기본서p.139 / 114]

- ① 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ② 두 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 도시개발법에 따라 지정된 도시개발구역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ④ 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ⑤ 택지개발촉진법에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역으로서 관계 법률에 따른 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있지 않은 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

▶ 적중 동형모의고사 2회 02번 [쟁점58선 8번]

04. 국토교통부장관이 입지규제최소구역으로 지정할 수 있는 지역이다. 옳은 것만 열거한 것은? 요약집 p36 ★★★

- ㉠ 도시·군기본계획에 따른 생활권의 중심지역
- ㉡ 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 3km 이내에 위치한 지역
- ㉢ 도시 및 주거환경정비법에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 상업지역의 정비가 시급한 지역
- ㉣ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 도시재생활성화지역 중 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역

로 지정하여야 한다.

[정답] ②

[해설] 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지[結節地]로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

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

◆ 출제포인트

지구단위계획에 문제이나, 입지규제최소구역을 유추하여 해결이 가능한 문제이다.

적중 단원별모의고사 2회 12번 [쟁점58선 5번]

05 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**

[정답] ⑤

[해설] 생산녹지지역[20%]-근린상업지역[70%]-유통상업지역[80%]이다.

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건폐율의 최대한도가 큰 용도지역부터 나열한 것은? (단, 조례는 고려하지 않음) 요약집 p31 ★★

- | | |
|--------------|--------------|
| ㉠ 제3종 일반주거지역 | ㉡ 제2종 일반주거지역 |
| ㉢ 준공업지역 | ㉣ 계획관리지역 |

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

1. 용적률 높은 것부터 낮은 것 순서 : 상업지역(중,일,유,근)⇒준주거지역⇒준공업지역⇒공업⇒주거(3,2,1/2,1)~~ ⇒ 100%(제1종 전용주거지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 계획관리지역)⇒ 80%(보전녹지지역, 보전관리지역, 자연환경 보전지역, 농림지역, 생산관리지역)
2. 건폐율 높은 것부터 낮은 것 순서 : 상업지역(중심,일반,유통,근린상업지역)⇒준주거지역⇒준공업지역⇒공업⇒주거(2,1,3/2,1)~~ ⇒ 20%(보전녹지지역, 보전관리지역, 자연환경 보전지역, 농림지역, 생산관리지역)

◆ 출제포인트

건폐율의 배열을 묻는 문제이다.

06

국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래의 허가 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 90m²의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.
- ② 시·도지사는 허가구역으로 지정하려면 지방의회의 의견을 듣고 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- 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.

[정답] ①

[해설] ② 시·도지사는 허가구역으로 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ③ 허가구역의 지정은 공고일부터 5일후에 효력이 발생한다.
- ④ 허가구역이 동일한 시·군 또는 구 안의 일부지역인 경우에는 시·도지사가 지정한다.
- ⑤ 토지거래계약에 대해 불허가처분을 받은 자는 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

07

국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 일반상업지역 내의 지구단위계획구역에서 건폐율이 60%이고, 대지면적이 400m²인 부지에 건축물을 건축하려는 자가 그 부지 중 100m²를 공공시설의 부지로 제공하는 경우, 지구단위계획으로 완화하여 적용할 수 있는 건폐율의 최댓값[%]은 얼마인가? [단, 조례는 고려하지 않으며, 건축주가 용도폐지되는 공공시설을 무

▶ 적중

동형모의고사 2회 12번 [쟁점58선 16번]

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 행하는 사인 간의 다음 거래 중 토지거래계약의 허가가 필요한 것은? (단, 국토교통부장관이나 시·도지사가 따로 정하는 기준면적은 고려하지 않음)

요약집 p68 ★★★

- ① 주거지역에서 200m²의 토지를 매매하는 계약
- ② 상업지역에서 150m²의 토지를 매매하는 계약
- ③ 공업지역에서 500m²의 토지를 매매하는 계약
- ④ 녹지지역에서 90m²의 토지를 매매하는 계약
- ⑤ 관리지역에서 700m²의 임야를 매매하는 계약

◆ 출제포인트

토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 1,000m²의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니하는 규모를 묻는 문제이다.

▶ 적중

계산문제정리 4번 [쟁점58선 13번]

04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역의 지구단위계획구역에서 제2종 전용주거지역인 1,000m²의 대지에 건축물을 건축하려는 자가 그 대지 중 400m²을 공공시설부지로 제공하는 경우 그 건축물에 적용되는 최대 용적률과 최대 건축연면적은? (단, 제2종 전용주거지역 및 공공시설 제공부지에

- ⑤ 매수청구에 대해 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 甲은 자신의 토지에 2층의 다세대주택을 건축할 수 있다.

[정답] ④

[해설] ① 갑의 토지의 매수의무자는 한국토지주택공사이다. 구청장은 매수의무자가 될 수 없다.

② 건축물도 매수청구대상에 포함된다.

③ 매수의무자가 지방자치단체인 경우에만 채권을 발행할 수 있다.

⑤ 다세대주택은 공동주택이기 때문에 건축할 수 없다.

- ⑤ 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제권고를 받은 지방자치단체의 장은 해제권고를 받은 날부터 2년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다.

◆ 출제포인트

도시·군계획시설의 매수청구시 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 통지기간을 묻는 문제이다.

09 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 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 주택법에 따른 리모델링을 하는 건축물은 기반시설설치비용의 부과대상이 아니다.
- ⑤ 기존 건축물을 철거하고 신축하는 건축행위가 기반시설설치비용의 부과대상이 되는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.

[정답] ③

[해설] ③ 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역은 중복하여 지정할 수 없다.

▶ 적중 동형모의고사 4회 8번 [쟁점58선 12번]

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역에 관한 설명으로 틀린 것은? 요약집 p63 ★★

- ① 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설의 처리능력이 부족할 것이 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.
- ② 개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50% 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ③ 개발밀도관리구역은 기반시설부담구역과 중복하여 지정할 수 없다.
- ④ 개발밀도관리구역의 경계는 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하여야 한다.
- ⑤ 개발밀도관리구역의 지정기준을 정할 때 고려되는 기반시설에 학교는 포함되지 않는다.

◆ 출제포인트

개발밀도관리구역은 기반시설부담구역과 중복하여 지정을 묻는 문제이다.

10 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.

[정답] ②

[해설] ① 국토교통부장관이 광역계획권을 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관에게 광역계획권의 변경을 요청을 요청할 수 있다.

④ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.

⑤ 광역계획권은 인접한 관할구역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정할 수 있다.

▶ 적중

동형모의고사 2회 1번 [쟁점58선 02번]

기출유형 02 광역도시계획

- ① 광역도시계획은 수립단위(10년×)규정이 없고, 재검토 규정도 없다.
- ② 광역계획권이 같은 도의 관할구역에 속하여 있는 경우에는 관할 시장·군수(도지사x)가 공동으로 수립하여야 한다.
- ③ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 관할 도지사가 직접 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ④ 도지사는 단독(공동x)으로 조정신청을 받은 경우에는 기한을 정하여 당사자 간에 다시 협의를 하도록 권고할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수가 협의해서 요청하는 경우 도지사가 단독으로 수립할 수 있다.(요청시에는 승인신청 없다.)

◆ 출제포인트

광역도시계획의 요청시에는 승인신청 없다는 것을 묻는 문제이다.

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

- ① 도시·군관리계획으로 결정된 하천의 정비사업은 도시·군계획시설사업에 해당한다.
- ② 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지 면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 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 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 효력을 잃는다.

[정답] ②

[해설] ② 한국토지주택공사는 동의를 받지 아니하고도 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받을 수 있다.

▶ 적중 동형모의고사 2회 1번 [쟁점58선 02번]

07. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업에 관한 설명으로 옳은 것은? 요약집 p44/47 ★★★

- ① 행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자는 상급행정청의 허가를 받아 타인토지에 출입할 수 있다.
- ② 타인토지를 일시 사용하고자 하는 자는 토지를 사용하고자 하는 날의 7일 전까지 그 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 통지하여야 한다.
- ③ 타인의 토지에의 출입으로 손실이 발생한 경우 그 행위자가 직접 그 손실을 보상하여야 한다.
- ④ 도시·군계획시설사업에 대한 실시계획고시가 있을 때에는 사업인정 및 고시가 있었던 것으로 본다.
- ⑤ 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

◆ 출제포인트

한국토지주택공사인 공적주체는 동의를 받지 아니하고도 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받을 수 있다는 것을 묻는 문제이다.

12

국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획을 입안할 때 **환경성 검토를 실시하지 않아도 되는 경우에 해당 하는 것만을 모두 고른 것은?**

- ㉠ 개발제한구역 안에 기반시설을 설치하는 경우
- ㉡ 도시개발법에 따른 도시개발사업의 경우
- ㉢ **해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우**

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

[정답] ②

[해설] ㉠ 개발제한구역에 기반시설을 설치하는 경우에는 토지적성평가를 생략할 수 있다.

㉡ 도시개발법에 따른 도시개발사업의 경우에는 토지적성평가를 생략할 수 있다.

㉢ 해당 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 구역 면적의 2%에 미달하는 경우에는 환경성 검토를 생략할 수 있다.

▶ 적중

타 국가고시 기출문제 08번

08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역으로 지정하려는 구역에서 도시·군관리계획 입안시 토지적성평가가 면제될 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 도시·군관리계획의 입안 내용이 개발용도의 용도지역 상호간의 변경인 경우
- ② 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 구역면적 2퍼센트에 미달하는 경우
- ③ 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우
- ④ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑤ 도시·군계획시설부지에서 도시관리계획을 입안하는 경우

[정답] 08. ①

[해설] ① 은 생략사항에 없는 내용이다.

1. 기초조사(재해취약성분석, **환경성 검토**, 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건)를 **실시하지 아니할 수 있는 요건**

가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
나. **해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우**

다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건

가. 환경영향평가법상 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우

◆ 출제포인트

도시·군관리계획을 입안할 때 환경성 검토를 실시하지 않아도 되는 경우를 묻는 문제이다.

13 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업시행에 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 주거환경정비법에 따른다.
- ③ **수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 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.

[정답] ③

[해설] ① 시행자가 아닌 지정권자는 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 없다.

② 도시개발사업을 위한 토지의 수용에 관하여 특별한 규정이 없으면 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 이용에 관한 법률에 따른다.

④ 원형지의 면적은 3분의 1이내로 한정하여 공급될 수 있다.

⑤ 토지상환채권의 발행규모는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 초과하지 아니하여야 한다

▶ **적중** 동형모의고사 4회 17번 [쟁점58선 42번]

17. 도시개발법령상 수용 및 사용방식에 의한 도시개발사업에 관련된 설명이다. 옳은 것은? 요약집 p146 ★★★

- ① 수용·사용방식은 시행자가 한국철도공사인 경우 토지면적의 2/3를 소유하고, 토지소유자 총수의 1/2이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.
- ② **도시개발사업의 실시계획을 고시한 경우 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 고시가 있었던 것으로 본다.**
- ③ 국가·지방자치단체는 토지소유자가 원하는 경우에는 토지 등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 토지상환채권을 발행 할 수 있다.
- ④ 수용·사용방식은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비가 필요한 경우에 시행하는 방식이다.
- ⑤ 원형지 공급가격은 감정가격으로 하나, 학교, 폐기물처리 시설, 공공청사 등을 위한 토지를 공급하는 경우에는 해당 토지의 가격을 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

[해설] ② **수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.**

◆ **출제포인트**

세부목록을 고시한 경우 사업인정 및 그 고시가 의제되는 경우를 묻는 문제이다.

14 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.

[정답] ①

[해설] ① 체비지는 도시개발사업의 준공검사 전에도 사용할 수 있다.

15 도시개발법령상 도시개발사업 조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합은 도시개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우 사업시행자가 될 수 있다.
- ② 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다.
- ③ 조합이 작성하는 정관에는 도시개발구역의 면적이 포함되어야 한다.

▶ 적중 단원별모의고사 7회 17번 [쟁점58선 44번]

14. 도시개발법령상 환지처분에 관한 설명 중 틀린 것은? 요약집 p160 ★★

- ① 시행자는 공사완료 공고를 한 때에는 공사설계서·관련도면 등을 14일 이상 일반에게 공람시켜야 한다.
- ② 지정권자는 도시개발사업의 조성토지 등(체비지는 제외)이 그 사용으로 인하여 사업시행에 지장이 없는 경우에는 준공 전에 사용허가를 할 수 있다.
- ③ 시행자는 지정권자의 준공검사를 받은 후 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.
- ④ 환지계획에서 정해진 환지는 그 환지처분의 공고된 날의 다음날부터 종전의 토지로 본다.
- ⑤ 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 소멸한다.

◆ 출제포인트

체비지는 준공검사 전에도 사용할 수 있는 시점을 묻는 문제이다.

▶ 적중 동형 모의고사 1회 13번 [쟁점58선 39번]

13. 도시개발법령상 개발계획을 수립하는 때에는 환지방식이 적용되는 지역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의자 수 산정방법 등으로 옳은 것은?

요약집 p139 ★★

- ① 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우 국공유지는 제외한다.
- ② 개발구역의 지정이 제안된 후부터 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지소유자가 변경된 경우 변경된 토지소유자의 동의

- ④ 조합설립의 인가를 신청하려면 국공유지를 제외한 해당 도시개발 구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 조합의 이사는 그 조합의 조합장을 겸할 수 없다.

[정답] ④

[해설] ④ 조합 설립의 인가를 신청하는 경우 면적 산정에는 국공유지를 포함하여 산정한다.

서를 기준으로 한다.

- ③ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유자는 대표 구분소유자 1인만을 토지소유자로 본다.
- ④ 개발계획 변경시 개발계획의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우 그 사람은 동의자 수에 제외한다.
- ⑤ 도시개발구역지정을 위한 주민의 의견청취하기 위한 공람·공고일 후에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우 증가된 토지 소유자의 수를 기준으로 산정한다.

◆ 출제포인트

동의자 수 산정방법 중 시점을 국공유지 포함을 묻는 문제이다.

16 도시개발법령상 도시개발사업의 비용 부담에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업에 필요한 비용은 도시개발법이나 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 결정

▶ 적중 동형 모의고사 1회 17번 [쟁점58선 42번]

17. 도시개발법령상 토지상환채권에 관한 설명으로 틀린 것은?

요약집 p150 ★★

- ① 토지상환채권은 기명식 증권으로 발행되며 이전이 가능하다.
- ② 국가나 지방자치단체인 시행자는 금융기관 등의 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ③ 취득자의 성명과 주소가 토지상환채권에 기재되지 아니하면 취득자는 발행자 및 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산수급상황을 고려해서 기획재정부장관이 정한다.
- ⑤ 토지상환채권의 발행규모는 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 1/2을 넘지 않아야 한다.

에 따른다.

[정답] ⑤

[해설] ⑤ 도시개발사업에 드는 비용부담에 대하여 협의가 성립되지 않으면 행정자치부 장관의 결정에 따른다.

[해설] 부동산 공법상 채권파트나 비용부담파트에 기획재정부 장관 만나와!!!!
내 학생들은 문제는 몰라도 답은 찾아야만 하는 문제입니다.

◆ **출제포인트**

도시개발사업에 드는 비용부담에 대하여 협의가 성립되지 않으면 행정자치부 장관의 결정에 따르는 규정을 묻는 문제이다.

17 도시개발법령상 환지의 방식에 관한 내용이다. []에 들어갈 내용을 옳게 연결한 것은?

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

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

▶ 적중 기본서는 없고 최성진 요약집 p154

[정답] ①

[해설] ㄱ 평면환지 : 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지로 이전하는 방식은 평면환지에 해당한다.

ㄴ 입체환지 : 환지 전 토지나 건축물[무허가 건축물은 제외]에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식은 입체환지에 해당한다.

수업시간에 환지방식 설명할 때 평면Tv[평면환지] 싫으신 분은 입체Tv[입체환지] 신청하세요...

◆ **출제포인트**

평면환지와 입체환지의 용어정의를 묻는 문제이다.

18 도시개발법령상 조합인 시행자가 면적식으로 환지계획을 수립하여 환지 방식에 의한 사업시행을 하는 경우, 환지계획구역의 평균 토지부담률[%]은 얼마인가? [단, 다른 조건은 고려하지 않음]

▶ 적중 계산문제정리 06번 [쟁점58선 43번]

☑ 06. 도시개발법령상 다음 조건에서 환지계획구역(면적식)의 평균 토지부담률은?
 요약집 p155 ★★

원회를 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 건축법에 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.

[정답] ⑤

[해설] ① 광역시의 군수는 정비구역을 지정할 수 없다.

- ② 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.
- ③ 가로주택정비사업은 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상이어야 한다.
- ④ 가로구역이 경사지에 위치한 경우 건축법에 따른 건폐율 산정기준은 2분의 1 범위까지 완화될 수 있다.

하여 시행하는 사업이다.

- ② 가로주택정비사업의 사업시행자는 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 주택의 소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하여야 한다.
- ③ 가로주택정비사업은 사업시행자가 가로구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전·개량하는 방법으로 한다.
- ④ 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 시장·군수의 인가를 받아야 한다.
- ⑤ 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니하며, 가로주택정비사업의 경우에는 사업시행을 위해 토지 등을 취득·사용할 수 없다.

◆ 출제포인트

가로주택정비사업을 묻는 문제로 교과서에 없는 내용이 정답이다.

20 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 정비사업 추진계획을 변경하는 때에는 도지사의 승인을 얻지 않아도 된다.
- ③ 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본

유사 동형 모의고사 1회 22번 [쟁점58선 47번]

20. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은? 요약집 p168 ★★

- ① 시장·군수는 기본계획을 수립하여 주민설명회를 개최하고 14일 이상 주민에게 공람하여야 한다.
- ② 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시(대도시

계획에 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.

[정답] ③

[해설] ③ 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본계획에 포함되어야 할 사항 중 주거지관리계획은 생략될 수 없다.

② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획의 내용 중 단계별 정비사업추진계획(경미한 사항)을 변경하는 때에는 도지사의 승인을 얻지 않아도 된다.

가 아닌 지역을 말한다)는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

- ③ 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립한 때에는 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ④ 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 기본계획은 10년 단위로 수립하며, 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여야 한다.
- ③ 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획의 내용 중 단계별 정비사업추진계획(경미한 사항)을 변경하는 때에는 도지사의 승인을 얻지 않아도 된다.

◆ 출제포인트

도시·주거환경정비기본계획을 묻는 문제로 교과서에 없는 내용이 정답이다.

21 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 정비사

유사 동형 모의고사 1회 22번 [쟁점58선 51번]

23. 도시 및 주거환경정비법령상 정비조합에 대한 설명으로 틀린 것은?

요약집 p185 ★★★

- ① 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 조합설립인가를 받아야 한다.
- ② 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.
- ③ 당연 퇴임된 조합임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.

업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.

⑤ 대의원회는 임기 중 궐위된 조합장을 보궐선임할 수 없다.

[정답] ⑤

[해설] ① 토지등소유자가 도시환경정비사업을 시행하는 경우에는 조합을 설립하지 아니한다.

② 토지등소유자가 100명 이하인 조합에는 3명 이상의 이사를 둔다.

대통령령 제33조(조합임원의 수) 법 제21조제2항에 따라 조합에 두는 이사의 수는 3명 이상(100명 이하)으로 하고, 감사의 수는 1명 이상 3명 이하로 한다. 다만, 토지등소유자의 수가 100명을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상으로 한다.

③ 주택재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

④ 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산 금액을 제외한 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우에는 조합원의 3분의 2 이상 동의를 받아야 한다.

④ 토지등소유자는 의무적으로 주택재건축사업과 가로주택정비사업의 조합원이 된다.

⑤ 조합장이 아닌 조합의 임원은 대의원이 될 수 없다.

대의원회는 조합의 임원, 즉 조합장의 선임을 할 수 없다.라는 도시개발법 규정을 유추하여 해결이 가능한 문제입니다.

대의원회는 조합장의 임기 중 궐위된 조합장을 보궐선임할 수 없다.

◆ **출제포인트**

정비조합을 묻는 문제로 교과서에 없는 내용이 정답이나 대의원회는 조합의 임원, 즉 조합장의 선임을 할 수 없다.라는 도시개발법 규정을 유추하여 해결이 가능한 문제입니다.

22 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 우범지대화 우려가 있는 경우 기

▶ 적중 단원별모의고사 8회 16번 [쟁점58선 53번]

16. 도시 및 주거환경정비법상 관리처분계획 내용과 인가·고시의 효과에 관한 설명 중 틀린 것은? 요약집 p196 ★★

① 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 받기 전에 관계서류의 사본을 14일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다.

② 관리처분계획의 인가·고시가 있을 때에는 종전 토지의 지

⑤ 주택재개발사업

[정답] ③

[해설] ③ 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업은 주거환경개선사업이다.

- ③ 노후화로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 정하는 기간이 지난 건축물 중 사·도 조례로 정하는 건축물은 노후·불량건축물에 해당된다.
- ④ 주거환경개선사업은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업이다.
- ⑤ 주택재개발사업의 토지등소유자는 정비구역 밖에 소재한 토지의 소유자 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말한다.

[해설] ④ 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업은 주거환경개선사업이다.

◆ 출제포인트

주거환경개선사업의 용어정의를 묻는 문제이다.

24

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]

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

① ㉠ - ㉣ - ㉡ - ㉢

② ㉠ - ㉣ - ㉢ - ㉡

▶ 적중 단원별모의고사 8회 17번 [쟁점58선 52번]

17. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 준공인가와 이전고시에 관한 설명으로 틀린 것은? 요약집 p198 ★★

- ① 시장·군수가 아닌 시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에 시장·군수의 준공인가를 받아야 한다.
- ② 시장·군수는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 공공기관·연구기관에 준공검사의 실시를 의뢰해야 한다.
- ③ 사업시행자가 아닌 시장·군수는 준공인가 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자가 그 건축물을 사용할 것을 사업시행자에게 허가할 수 있다.
- ④ 건축물을 분양 받을 자는 사업시행자가 소유권 이전에 관한 내

[정답] ②

[해설] ② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14 제곱미터 이상이어야 한다.

26 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합을 해산하려면 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ② 지역주택조합은 임대주택으로 건설·공급하여야 하는 세대수를 포함하여 주택건설예정세대수의 1/3 이상의 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 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상을 유지하고 있다면 조합원을 충원할 수 없다.
- ⑤ 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에 조합원을 추가모집한 경우에는 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.

[정답] ⑤

[해설] ① 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
 ② 지역주택조합은 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외하고, 주택건설 예정 세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하여야 한다.
 ③ 리모델링주택조합의 경우 공동주택의 소유권이 수인의 공유[共有]에 속할 때에는 그 수인을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.
 ④ 조합원이 사망한 경우에는 충원할 수 있다.

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

◆ 출제포인트

세대구분형 공동주택의 용어정의를 묻는 문제이다.

▶ 적중 동형 모의고사 2회 26번 [쟁점58선 27번]

27. 주택법령상 주택조합에 관한 설명 중 틀린 것은? [요약집 p117 ★★★]

- ① 주거전용면적 85㎡인 주택 1채를 소유하고 있는 세대주인 자는 국민주택을 공급받기 위하여 설립하는 직장주택조합의 조합원이 될 수 없다.
- ② 리모델링주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있다.
- ③ 리모델링주택조합은 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.
- ④ 조합원의 추가모집승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가신청은 사업계획승인신청일까지 하여야 한다.
- ⑤ 지역주택조합의 경우 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획승인을 신청하여야 한다.

◆ 출제포인트

주택조합의 변경인가를 묻는 문제이다.

27 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 의견제시를 요청받은 날부터 [㉡]일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

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

▶ 적중 교과서 외의 논점

[정답] ④
 [해설] ④ 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다.

이 문제는 몰라도 해결해야 하는 문제 공법상 열람은 기본적으로 14일이다. 그리고 의견제시는 지방의회는 의견제시(지방의회 의견청취)를 요청받은 날부터 30일 이내이다.

◆ 출제포인트
 리모델링 기본계획 수립절차를 묻는 문제이다.

28 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 도로법에 의한 일반국도

[정답] ③

▶ 적중 단원별 모의고사 5회 29번 [쟁점58선 27번]

29. 주택법령상 용어에 관한 설명 중 틀린 것은? 요약집 p113 ★★★

- ① 세대구분형 공동주택의 건설과 관련하여 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대를 각각의 세대로 산정한다.
- ② 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 유치원은 복리시설에 해당한다.
- ③ 원룸형 주택의 주거전용면적이 40㎡ 인 경우 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따른 준주거지역 또는 상업지

[해설] ③ 폭 15m의 일반도로로 분리된 주택단지는 하나의 주택단지로 보아야 한다. 폭 20m이상의 일반도로로 분리된 주택단지는 각각의 주택단지로 본다.

역에서는 원룸형 주택과 그 밖의 주택(단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택은 제외)을 함께 건축할 수 있다.

⑤ 폭 20m 이상인 일반도로로 분리된 주택단지는 각각 별개의 주택단지로 본다

[해설] ⑤ 주택단지란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

1. 철도·고속도로·자동차전용도로
2. 폭 20m 이상인 일반도로
3. 폭 8m 이상인 도시·군계획예정도로
4. 위 1.부터 3.까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

법 제2조 제6호 라목에서 '대통령령으로 정하는 시설' 이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다(영 제4조).

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 도시·군계획시설인 도로로서 국토교통부령이 정하는 도로
2. 「도로법」에 의한 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
3. 그 밖에 관계 법령에 의하여 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

◆ 출제포인트

하나의 주택단지의 범위를 묻는 문제로 하나의 단지가 된다는 것은 각각 단지마다 부대시설이나 복리시설의 설치기준이 적용된다는 의미이다.

29 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록사업자가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받아야 한다.

▶ 적중 동형 모의고사 1회 28번 [쟁점58선 31번]

28. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명이다. 틀린 것은? **요약집 p121 ★★**

- ① 등록사업자는 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을

- ② 주택상환사채는 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채 발행자 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.

[정답] ③

[해설] ③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.

받은 경우에만 주택상환사채를 발행할 수 있다.

- ② **등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.**
- ③ 주택상환사채의 상환기간은 5년을 초과할 수 없다.
- ④ 주택상환사채의 발행에 관하여는 이 법에서 규정한 것 외에는 상법 중 사채발행에 관한 규정을 적용한다.
- ⑤ 세대원의 질병치료로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우 양도하거나 중도에 해약할 수 있다.

◆ **출제포인트**

주택상환사채의 발행을 묻는 문제이다.

30 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 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 층수가 51층이고, 높이가 140m인 아파트는 분양가상한제의 적용대상이다.
- ③ 시도지사는 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 주택소유자들이 매도청구를 하려면 해당 토지의 면적이 주**

▶ 적중 **동형 모의고사 3회 29번 [쟁점58선 33번]**

29. 주택법령상 사용검사 후 매도청구 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

요약집 p124 ★★

- ① 주택의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 사용검사를 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자에게 해당 토지를 감정가격로 매도할 것을 청구할 수 있다.
- ② 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 제기하는 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의

택단지 전체 대지면적의 100분의 5 미만이어야 한다.

- ⑤ 사업주체가 투기과열지구에서 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 매매하거나 상속할 수 없다.

[정답] ④

[해설] ① 한국토지주택공사가 총지분의 100분의 70을 출자한 부동산투자회사가 사업주체로서 입주자를 모집하는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받지 않아도 된다.

② 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우에는 분양가상한제를 적용하지 아니한다.

③ 분양가한제 적용지역은 국토교통부장관이 지정한다.

⑤ 상속은 전매제한 대상에서 제외된다.

3/4이상의 동의를 얻어 선정한다.

- ③ 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

④ 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 100분의 5 미만이어야 한다.

- ⑤ 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

◆ 출제포인트

사용검사후 매도청구시 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 100분의 5 미만이면 매도청구할 수 있는 경우를 묻는 문제이다.

31 주택법령상 주택의 전매행위 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? [단, 수도권은 수도권정비계획법에 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 등기에 부기등기하여야 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.

적중 동형 모의고사 4회 31번 [쟁점58선 38번]

31. 주택법령상 주택의 전매행위 제한 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

요약집 p133 ★★★

- ① 제한되는 전매에는 매매·증여 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속은 제외된다.
- ② 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우에는 사업주체의 동의를 받아 전매가 가능하다.
- ③ 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우에는 사업주체의 동의를 받아 전매가 가능하다.
- ④ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 일부가 이전하는 경우

33

건축법령상 건축허가를 받은 건축물의 철거 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수에게 신고하여야 한다.
- ② 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 철거예정일이 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 특별자치도지사는 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.

[정답] ①

[해설] ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

34

건축법령상 '주요구조부'에 해당하지 않는 것만을 모두 고른 것은?

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

① ㉡



적중

단원별 모의고사 3회 37번 [쟁점58선 21번]

37. 건축법령에 관한 설명이다. 틀린 것은?

종합문제 ★★★

- ① 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다.
- ② 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이가 4m마다 하나의 층으로 산정한다.
- ③ 다락의 층고가 2m인 것은 바닥면적에서 제외한다.
- ④ 지상층의 당해 건축물의 부속용도인 주차장으로 사용되는 면적은 용적률을 산정할 때에는 연면적에서 제외한다.
- ⑤ 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 3일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

◆ 출제포인트 [철3, 멸3]

건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 3일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 규정을 묻는 문제이다.



적중

단원별 모의고사 1회 32번 [쟁점58선 21번]

32. 건축법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

요약집 p74 ★★

- ① 지하층이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 3분의 1 이상인 것을 말한다.

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

[정답] ③

[해설] ③ 사이 기둥과 최하층 바닥은 주요구조부에 해당하지 않는다.

- ② 층수가 25층이며, 높이가 120미터인 건축물은 고층건축물에 해당한다.
- ③ **주요구조부란 내력벽·기둥·바닥·보·지붕틀 및 주계단을 말한다.**
- ④ 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다.
- ⑤ 부속건축물이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용·관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다.

◆ **출제포인트 [철3, 열3]**

건축법령상 ‘주요구조부’를 묻는 문제이다.

35 건축법령상 고층건축물의 피난시설에 관한 내용으로 []에 들어갈 것을 옳게 연결한 것은?

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

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

[정답] ④

[해설] ④ 초고층 건축물[층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물]에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.

논 외 **시험범위 외 요약집 p99**

초고층 건축물[층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물]에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.

◆ **출제포인트**

초고층 건축물의 피난안전구역을 묻는 문제이다.

36

건축법령상 건축협정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물의 소유자 등은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 관한 건축협정을 체결할 수 있다.
- ② 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 해당 건축협정인가권자의 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 받아야 한다.

▶ **논 외**

틀리라고 기출된 문제

[정답] ①

[해설] ① 토지 또는 건축물의 소유자 등은 전원의 합의로 리모델링에 관한 건축협정을 체결할 수 있다.

◆ **출제포인트**

건축협정에 관한 설명으로 틀리라고 기출한 문제이다.

37

건축법령상 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하고 축조하여야 하는 공작물에 해당하는 것은? [단, 건축물과 분리하여 축조하는 경우이며, 고용건축물에 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 25m²의 지하대피호

[정답] ④

▶ **적중**

쟁점정리 18번 [쟁점58선 18번]

기출유형 **18**

건축 · 대수선

- ① 부속건축물이 있는 대지에 새로이 주된 건축물을 축조한 행위는 신축에 해당한다.
- ② 건축물을 그 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것은 이전에 해당한다.
- ③ 재축은 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지

- [해설] ① 기념탑은 높이가 6m을 넘어야 한다.
 ② 고가수조는 높이가 8m을 넘어야 한다.
 ③ 광고탑은 높이가 4m을 넘어야 한다.
 ④ 담장은 높이가 2m을 넘어야 한다.
 ⑤ 지하대피호는 바닥면적이 30㎡를 넘어야 한다.

- 에 연면적 합계는 종전 규모 이하이고, 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하로 다시 축조하는 것
 ④ 지붕틀 3개를 증설하여 건축물 연면적을 넓히는 것은 증축
 ⑤ 건축물의 특별피난계단을 증설하는 것은 대수선(증축X)

핵심 기출숫자 건축법 용어정의

1. 공작물 축조신고 : 옹2, 4광, 8고, 6탑(6m 초과), 8주 이하
 옹벽, 담장은 높이가 2m을 넘는, 광고탑은 높이가 4m을 넘는, 고가수조는 높이가 8m을 넘는, 기념탑은 높이가 6m을 넘는, 지하대피호는 바닥면적이 30㎡를 넘어야 한다.

출제포인트

신고하고 축조하여야 하는 공작물을 묻는 매우 지엽적인 문제이다.

38 건축법령상 건축물에 **공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 하는 대상 지역에 해당하는 것은?** [단, 지방자치단체장이 별도로 지정·공고하는 지역은 고려하지 않음]

- ① 전용주거지역
- ② **일반주거지역**
- ③ 전용공업지역
- ④ 일반공업지역
- ⑤ 보전녹지지역

[정답] ②

[해설] ② 공개공지 또는 공개공간의 설치대상지역은 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역이다.

적중 핵심쟁점정리 22번 [쟁점58선 22번]

기출유형 22 대지·도로·건축선

- ① 대지는 이와 인접하는 도로면보다 낮아서는 아니된다. 다만, 대지안의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 된다.
- ② 건축물의 대지는 2m 이상이 보행과 자동차의 통행이 가능한 도로에 접하여야 한다.(도로너비 = 4m 이상)
- ③ 허가권자는 도로의 위치를 폐지·변경 하고자 할 때에는 반드시 도로에 대한 이해관계인의 동의를 얻어야 한다.

39

농지법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
- ② 소가축 80두를 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
- ③ 3,000m²의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80일을 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.

[정답] ①

[해설] ① 실제로 농작물의 경작에 이용되는 토지는 농지에 해당한다.

- ④ 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. 다만, 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.
- ⑤ 공개공지 확보대상 : 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역(전용주거지역x, 일반공업지역x)

◆ 출제포인트

공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 하는 대상지역을 묻는 문제이다.

▶ 적중 단원별 모의고사 1회 20번 [쟁점58선 55번]

20. 농지법령상 농지에 관한 설명이다. 틀린 것은?

요약집 p201 ★★

- ① 2005년 이후 계속하여 벼를 경작해 온 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지목이 잡종지인 토지는 농지이다. (법적 지목불문하고 이용현황으로 판단한다.)
- ② 초지법에 의하여 조성된 초지는 농지이다.
- ③ 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만 원 이상인 자는 농업인이다.
- ④ 농업법인이란 영농조합법인과 업무집행권을 가진 자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.
- ⑤ 농업인이 농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것은 자경에 속한다.

◆ 출제포인트

농지법령상 용어에 관한 설명을 묻는 문제이다.

40 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.

[정답] ⑤

[해설] ① A농지의 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 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

- ② 임대인은 취학을 이유로 A농지를 임대하는 경우 임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있다.
- ③ 임대인은 질병을 이유로 A농지를 임대하였다가 갱신하는 경우에도 임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있다.
- ④ A농지의 임차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 때에는 시장·군수·구청장이 임대차의 종료를 명할 수 있다.

유사

단원별 모의고사 8회 26번 [쟁점58선 56번]

26. 농지법령상 농지의 대리경작 및 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은?

요약집 p210 ★★

- ① 지력의 증진을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 농지에 대하여는 대리경작자를 지정할 수 없다.
- ② 유희농지의 대리경작 기간은 따로 정함이 없는 한 3년으로 한다.
- ③ 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 하며, 임대 농지의 양수인은 농지법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ④ 임대차 기간을 정하지 아니하거나 5년보다 짧은 경우에는 5년으로 약정된 것으로 본다.
- ⑤ 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

◆ 출제포인트

농지를 임대차하는 경우 국유재산에 관한 특례를 묻는 문제이다.