

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 최성진 교수, 오시훈 교수, 이석규 교수, 이경철 교수, 박희용 교수 | 박문각 공인중개사

01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상의 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ㄱ. 도시·군계획은 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.
- ㄴ. 기반시설은 도시·군계획시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ㄷ. 지구단위계획은 도시·군계획수립 대상지역의 전부에 대하여 토지이용을 합리화하고, 해당 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획이다.
- ㄹ. 도시·군관리계획을 시행하기 위한 도시개발법에 따른 개발사업은 도시·군계획사업에 포함된다.

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

정답 ③	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 총칙 - 도시·군계획시설 - 용어의 정의	난이도 : 중
------	---	---------

[해설]

- ③ ㄴ. 도시·군계획시설은 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ㄷ. 지구단위계획은 도시·군계획수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고, 해당 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획이다.

02. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우에는 관할 시장·군수가 광역도시계획을 공동으로 수립하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 광역도시계획을 수립하려면 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 한다.
- ④ 시장·군수가 협의를 거쳐 요청하여 도지사가 광역도시계획을 수립하는 경우 도지사는 국토교통부장관의 승인을 받지 아니한다.
- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 2년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 관할 도지사가 직접 광역도시계획을 수립하여야 한다.

정답 ⑤	광역도시계획 - 수립 및 승인절차 - 승인권자	난이도 : 중
------	---------------------------	---------

[해설]

- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 관할 도지사가 직접 광역도시계획을 수립하여야 한다.

03. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시·군기본계획의 승인은 국토교통부장관이 한다.
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 반드시 도시·군기본계획을 수립하여야 한다.
- ③ 관할구역의 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 경우로서 광역도시계획의 내용에 도시·군기본계획의 내용이 일부 포함된 시·군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ④ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이 하는 인구 10만 명 이하인 시 또는 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 10년마다 관할구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

정답 ②	도시·군기본계획 수립 - 수립대상지역	난이도 : 중
------	----------------------	---------

[해설]

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시·군기본계획은 승인 없이 확정한다.

- ③ 관할구역의 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 경우로서 광역도시계획의 내용에 도시·군기본계획의 내용이 모두 포함된 시·군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ④ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이 하지 아니한 인구 10만 명 이하인 시·군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 5년마다 관할구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역으로 지정하는 등의 도시·군관리계획을 입안하는 경우 환경성 검토를 하여야 하는 경우로 옳은 것은?(단, 법령에서 정한 경미한 사항을 입안하는 경우가 아님)

- ① 해당 지구단위계획구역 안의 내대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역이 다른 법률에 따라 지역·지구·구역·단지 등으로 지정된 경우
- ④ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑤ 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우

정답 ④	도시·군관리계획 - 기초조사 생략사유	난이도 : 상
------	----------------------	---------

[해설]

- ④ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우는 토지성평가는 생략할 수 있으나 환경성 검토는 실시하여야 한다.
- 지구단위계획구역으로 지정하려는 구역이나 지구단위계획을 입안하는 구역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 내대지가 없는 등 다음에 해당하면 기초조사, 환경성 검토 또는 토지의 적성에 대한 평가를 하지 아니할 수 있다.

1. 기초조사(환경성 검토, 토지적성평가, 재해취약성분석)를 실시하지 아니할 수 있는 요건
 - ① 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우
 - ② 해당 지구단위계획구역 안의 내대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
 - ③ 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구·구역 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
 - ④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
 - ⑤ 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우
 - ⑥ 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우
 - ⑦ 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우
2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건
 - ① 위 1.의 ①부터 ⑦까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 환경영향평가법에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우
3. 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건
 - ① 위 1.의 ①부터 ⑦까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
 - ③ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ④ 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ⑤ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령상 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ⑥ 도시개발법에 따른 도시개발사업의 경우
 - ⑦ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건
 - ① 위 1.의 ①부터 ⑦까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

05. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 규정된 용도지역으로 옳은 것은?

- ① 제1종 전용주거지역 - 단독주택 중심으로 편리한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- ② 제3종 일반주거지역 - 고층 주택을 중심으로 양호한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- ③ 준공업지역 - 환경을 저해하지 아니하는 공업을 배치하기 위한 지역
- ④ 생산녹지지역 - 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
- ⑤ 계획관리지역 - 농업 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계를 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

정답 ④	도시·군관리계획 - 용도지역 - 용도지역 용어정의	난이도 : 하
------	-----------------------------	---------

[해설]

- ① 제1종 전용주거지역 - 단독주택 중심으로 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- ② 제3종 일반주거지역 - 중고층 주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- ③ 일반공업지역 - 환경을 저해하지 아니하는 공업을 배치하기 위한 지역
- ⑤ 생산관리지역 - 농업 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계를 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

06. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가화조정구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시가화조정구역 지정에 대한 도시·군관리계획의 결정권자는 원칙적으로 시·도지사이나, 국가계획과 연계하여 시가화조정구역 지정이 필요한 경우에는 국토교통부장관이다.
- ② 시가화조정구역은 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화방지와 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 지정한다.
- ③ 시가화유보기간은 5년 이상 20년 이내의 범위에서 도시·군관리계획으로 정하여야 한다.
- ④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정은 시가화유보기간이 만료된 날의 다음 날부터 그 효력을 상실한다.
- ⑤ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 실효(失効)에 대하여는 별도의 고시를 요하지 않는다.

정답 ⑤	도시·군관리계획 - 용도구역 - 시가화조정구역	난이도 : 하
------	---------------------------	---------

[해설]

- ⑤ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정은 시가화유보기간이 만료된 날의 다음 날부터 그 효력을 상실한다. 이 경우 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 실효(失効)에 대하여 국토교통부장관은 관보에 그 사실을 고시하여야 한다.

07. A시에 甲이 소유하고 있는 1,000㎡의 대지는 제1종 일반주거지역에 800㎡, 제3종 일반주거지역에 200㎡씩 걸쳐 있다. 甲이 대지 위에 건축할 수 있는 최대 연면적이 2,100㎡일 때, A시 조례에서 정하고 있는 제1종 일반주거지역의 용적률로 옳은 것은?(단, 조례상 제3종 일반주거지역의 용적률은 250퍼센트이며, 그 밖에 건축제한은 고려하지 않음)

- ① 100퍼센트 ② 120퍼센트 ③ 150퍼센트
- ④ 180퍼센트 ⑤ 200퍼센트

정답 ⑤	도시·군관리계획 - 2 이상의 용도지역 등에 걸치는 대지에 대한 적용기준 - 최대건축연면적	난이도 : 상
------	--	---------

[해설]

- ⑤ 최대 건축연면적은 무조건 각각 곱해서 더해라.

전체면적(1,000㎡)		
용도지역(제1종)	용도지역(제3종)	최대 건축 연면적 = (2,100㎡)
대지면적(800㎡)	대지면적(200㎡)	
용적률 (?%)	용적률(250%)	
연면적(1,600㎡) +	연면적(500㎡)	

용적률은 대지면적의 2배이므로 200퍼센트이다.

- 1. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역 등"이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역 등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용한다.
- 2. 가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터 이하이므로 면적 전체(1,000제곱미터)에 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역인 제1종 일반주거지역에 그 밖의 건축제한(건폐율, 용적률제한을 제외)규정을 적용한다. 그러나 최대건축 연면적 계산시 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역 등별 용적률을 가중평균한 값을 적용한다.

3. 그러므로

$$\frac{\text{가중 평균한 용적률} \times \text{대지면적}}{100} = \text{최대 건축 연면적}$$

$$\frac{\text{가중 평균한 용적률(?)} \times 1,000\text{㎡}}{100} = 2,100\text{㎡}$$

그러므로 각 용도지역 등별 용적률을 가중평균한 값이 210퍼센트이다.

4. '가중평균한 값이 210퍼센트이다.' 라는 의미는

$$\frac{\text{제3종일반주거지역}(200\text{㎡}) \times \text{용적률}(250\%) + \text{제1종일반주거지역}(800\text{㎡}) \times \text{용적률(?)}}{\text{전체대지면적}(1,000\text{㎡})} = 210\%$$

= 제1종 일반주거지역의 용적률은 200퍼센트이다.

08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설부지의 매수청구에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수청구대상에는 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목이 임야인 토지는 포함되지 않는다.
- ② 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우 매수대상인 토지의 소유자는 시행자에게 그토지의 매수를 청구할 수 있다.
- ③ 부채부동산 소유자의 토지로서 매수대금이 2,000만원을 초과하는 경우 매수의 무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.
- ④ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 한다.
- ⑤ 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

정답 ③	도시·군관리계획 - 도시·군계획시설사업 - 도시·군계획시설 부지의 매수 청구	난이도 : 중
------	--	---------

[해설]

- ③ 부채부동산 소유자의 토지로서 매수대금이 3,000만원을 초과하는 경우 그 초과금액을 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.

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

- ① 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ② 용도지역을 변경하는 지구단위계획에는 건축물의 용도제한이 반드시 포함되어야 한다.
- ③ 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부 터 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정은 효력을 잃는다.
- ④ 계획관리지역 내에 지정하는 지구단위계획구역에 대해서는 당해 지역에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 지구단위계획의 수립기준 등은 시·도지사가 정한다.

정답 ⑤	도시·군관리계획 - 지구단위계획 - 지구단위계획의 수립기준	난이도 : 중
------	----------------------------------	---------

[해설]

- ⑤ 지구단위계획의 수립기준 등은 국토교통부장관이 정한다.

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 경작을 위한 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.
- ② 도시·군계획사업에 의하여 건축물을 건축하려는 경우에는 개발행위허가를 받아야 한다.
- ③ 주거지역에서는 도시·군계획조례에서 정하는 바에 따라 개발행위허가의 규모가 정해지며, 그 상한은 3만㎡이다.
- ④ 공작물의 무게, 부피 또는 수평투영면적을 5퍼센트 범위에서 축소하는 경우에는 허가를 받지 아니한다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자가 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치를 한 경우에는 6개월 이내에 허가권자에게 이를 신고하여야 한다.

정답 ④	개발행위허가 등 - 허가대상	난이도 : 상
------	-----------------	---------

[해설]

- ① 경작을 위한 전·답사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받지 아니한다.
- ② 도시·군계획사업에 의하여 건축물을 건축하려는 경우에는 개발행위허가 대상이 아니다.
- ③ 주거지역에서는 도시·군계획조례에서 정하는 바에 따라 개발행위허가의 규모가 정해지며, 그 상한은 1만제곱미터 미만이다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자가 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 허가권자에게 이를 신고하여야 한다.