

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 모의고사 핵심 문제풀이(2)

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

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역과 중복하여 지정할 수 있다.
- ② 수련시설과 교육연구시설의 기반시설유발계수는 같다.
- ③ 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드 납부를 원칙으로 하되, 부과 대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부(이하 "물납"이라 한다)를 인정할 수 있다.
- ④ 특별시에 기반시설부담구역이 지정되면 특별시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.
- ⑤ 기반시설부담구역의 지정·고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

정답 ① 개발행위허가 - 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역 - 중복여부 난이도 : 하

[해설]

① 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역 외의 지역에서 지정할 수 있다. 그러므로 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역과 중복하여 지정할 수 없다.

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 타인토지의 출입 등에 관하여 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 타인의 토지를 임시통로로 일시사용하려는 자는 토지의 소유자·점유자 또는 관리인의 ()를 받아야 한다.
- 타인의 토지를 재료적치장으로 일시 사용하려는 자는 토지를 사용하려는 날의 () 전까지 그 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 알려야 한다.

- ① ㄱ: 동의, ㄴ: 7일 ② ㄱ: 동의, ㄴ: 3일
- ③ ㄱ: 허가, ㄴ: 7일 ④ ㄱ: 허가, ㄴ: 14일
- ⑤ ㄱ: 허가, ㄴ: 3일

정답 ② 도시·군관리계획 - 도시·군계획시설사업 - 타인토지의 출입통지 난이도 : 하

[해설]

② ㄱ: 동의, ㄴ: 3일

13. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 보전관리지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ② 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 생산녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ③ 자연녹지지역
- ④ 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 농림지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때

정답 ⑤ 개발계획 - 개발계획의 수립시기 - 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획 난이도 : 중

[해설]

⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때이다.

14. 도시개발법령상 도시개발구역지정의 해제에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시개발사업의 공사완료 공고일에 해제된 것으로 본다.
- ② 환지방식에 의한 사업인 경우에는 그 환지처분의 공고일에 해제된 것으로 본다.

- ③ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 해제된 것으로 본다.
- ④ 도시개발사업의 공사 완료로 도시개발구역의 지정이 해제 의제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당 도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원된 것으로 보지 아니한다.
- ⑤ 시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니한 경우 해제된 것으로 본다.

정답 ④ 도시개발구역의 지정 - 도시개발구역 지정의 해제의제 - 해제의제사유 난이도 : 중

[해설]

- ① 도시개발사업의 공사완료 공고일의 다음날에 해제된 것으로 본다.
- ② 환지방식에 의한 사업인 경우에는 그 환지처분의 공고일의 다음날에 해제된 것으로 본다.
- ③ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음날에 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니한 경우는 도시개발구역 해제사유가 아니라 시행자 변경사유에 해당한다.

15. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.
- ② 조합의 임원은 의결권을 가진 조합원이어야 하고, 정관으로 정한 바에 따라 총회에서 선임한다.
- ③ 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다.
- ④ 정관의 변경은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
- ⑤ 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자는 조합원뿐 만 아니라 조합임원도 될 수 없다.

정답 ⑤ 도시개발사업의 시행자 - 도시개발조합 - 조합원 난이도 : 중

[해설]

⑤ 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자는 조합원이 아닌 조합임원만 될 수 없다.(결격사유는 조합원만 해당됨)

16. 도시개발법령상 원형지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발구역의 지정권자는 원형지 공급개발의 승인을 할 때에는 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다.
- ② 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 2 이내로 한정한다.
- ③ 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다.
- ④ 지방자치단체가 원형지개발자인 경우 공사완료공고일부터 5년이 경과하기 전에도 원형지를 매각할 수 있다.
- ⑤ 공장부지로 직접 사용하는 원형지개발자의 선정은 경쟁입찰의 방식으로 하되, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

정답 ② 도시개발사업의 시행 - 수용·사용방식 - 원형지 공급 난이도 : 하

[해설]

② 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정한다.

17. 도시개발법령상 토지상환채권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 토지소유자가 원하는 경우에는 토지 등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 사업시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권을 발행할 수 있다.
- ② 토지상환채권 이율은 발행당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산수급상황을 고려하여 발행자가 정한다.

