

감정평가 관계법규는 예년에 비해 어렵게 출제되었습니다. 특히 부동산등기법은 부동산등기규칙 조문이 상당수 출제되어 체감 난이도는 더 높았을 것입니다. 이에 감정평가사법 및 부동산가격공시법도 평소에 출제되지 않던 부분들이 집중 출제되면서 전체적인 난이도가 높았습니다.

전체적인 문제수준은 ① 난이도 상 17문제, ② 난이도 중 10문제, ③ 난이도 하 13문제 정도입니다. 복수정답으로 인정될 만한 문제는 없는 것으로 보입니다. 자세한 해설은 이후 정답해설을 참고해주시기 바랍니다.

기본에 충실히 공부한 경우 22~27문제정도 무난히 맞추었을 것으로 예상되며, 70점 이상 득점한 경우 고득점이 될 것으로 보입니다.

문제번호	난이도	세부주제
1	하	기반시설 종류
2	중	광역도시계획
3	하	관리계획
4	중	용도지역지구 개념
5	중	공동구
6	하	토지형질변경 개발행위 규모
7	하	건폐율
8	중	공공시설 귀속
9	하	개발밀도관리구역
10	상	성장관리계획구역
11	중	용도지역 설명
12	상	시가화조정구역에서의 행위제한등
13	상	입지규제최소구역
14	상	표준주택 조사산정 보고서
15	중	비주거용 부동산가격의 공시
16	하	개별공시지가
17	하	감정평가사 징계의 정류
18	상	감정평가법인
19	상	감정평가사
20	하	개념
21	하	국유재산의 범위
22	중	행정재산의 사용허가
23	상	일반재산 매각 및 대부기간
24	하	개념
25	하	건축물의 용도 개념
26	상	특별가로구역
27	상	층간바닥 설치건축물
28	하	지목 약어
29	상	등록전환
30	중	지목 설정방법
31	상	토지소유자
32	상	법인 아닌 사단에 대한 등기

33	상	권리에 관한 등기
34	하	등기사무
35	상	구분건물 등기
36	중	등기신청인
37	중	정비사업의 개념 및 시행방식 등
38	상	인가받은 사항의 변경
39	상	정비구역의 지정 및 해제
40	상	관리처분계획

정답 해설

1. 정답 4, 도축장은 보건위생시설임.

“기반시설”이란 다음 시설을 말한다(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다).

① 교통시설

도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차정류장 · 궤도 · 차량 검사 및 면허시설

1. 도로 :

- | | | |
|------------|------------|------------|
| 가. 일반도로 | 나. 자동차전용도로 | 다. 보행자전용도로 |
| 라. 보행자우선도로 | 마. 자전거전용도로 | 바. 고가도로 |
| 사. 지하도로 | | |

2. 자동차정류장 :

- | | | |
|-------------|--------------|-----------|
| 가. 여객자동차터미널 | 나. 물류터미널 | 다. 공영차고지 |
| 라. 공동차고지 | 마. 화물자동차 휴게소 | 바. 복합환승센터 |
| 사. 환승센터 | | |

② 공간시설

광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지

1. 광장 :

- | | | |
|---------|------------|---------|
| 가. 교통광장 | 나. 일반광장 | 다. 경관광장 |
| 라. 지하광장 | 마. 건축물부설광장 | |

③ 유통 · 공급시설

유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비

④ 공공 · 문화체육시설

학교 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설

⑤ 방재시설

하천 · 우수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비

⑥ 보건위생시설

장사시설 · 도축장 · 종합의료시설

⑦ 환경기초시설

하수도 · 폐기물처리 및 재활용시설 · 빗물저장 및 이용시설 · 수질오염방지지설 · 폐차장

2. 정답 5

- ① 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.
- ② 도지사가 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장, 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 국토교통부장관 또는 도지사는 광역계획권을 지정하거나 변경하면 지체 없이 관계 시·도지사, 시장 또는 군수에게 그 사실을 통보하여야 한다.
- ④ 2년이 아니라 3년

3. 정답 4

- ① 국토교통부장관이 입안할 수 있는 경우

- 1. 국가계획과 관련된 경우
- 2. 둘 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우
- 3. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제138조에 따른 기한까지 국토교통부장관의 도시·군관리계획 조정 요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 아니하는 경우

- ④ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.
- ⑤ 시행령 제21조 제2항 아목

- 아. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우
 - 1) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - 2) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - 3) 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)

4. 정답 1, 중층주택 중심임.

- 가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - (1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - (2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- 나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
 - (1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한

지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

5. 정답 3

① 200만제곱미터 초과

② 설치항목

1) 필수 : 전선로, 통신선로, 수도관, 열수송관(난방), 중수도관(물재활용), 쓰레기수송관

2) 공동구협의회 심의 거쳐 수용할 수 있는 시설 : 가스관, 하수도관, 그 밖의 시설

④ 점용예정자는 공동구설치공사 착수 전에 부담액의 3분의 1 이상 납부하고 점용공사기간 만료일 전까지 나머지 납부(만료일 전에 공사가 완료된 경우에는 공사완료일)

⑤ 공동구관리자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 1년에 1회 이상 공동구의 안전점검을 실시하여야 한다.

6. 정답 1

토지의 형질변경 면적 기준(다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 토지형질변경 및 토석의 채취의 규정에 의한 면적의 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시군계획조례로 따로 정할 수 있다)

1. 도시지역 : 주거지역, 상업지역, 자연녹지지역, 생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만

공업지역 : 3만제곱미터 미만

보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역/농림지역 : 3만제곱미터 미만

3. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

7. 정답 2

제2종전용주거지역 - 50%

유통상업지역 - 80%

일반공업지역 - 70%

농림지역 - 20%

8. 정답 3, 새로 설치된 공공시설은 세목통지시에 귀속된다.

법 제65조 제6항 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위 허가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

9. 정답 2

- ① 주거/상업/공업지역에서 기반시설(도시·군계획시설포함)의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정(변경) 할 수 있고, 지정하는 경우 고시해야 한다.
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용한다. “대통령령으로 정하는 범위”란 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트를 말한다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역 지정·변경 시 개발밀도관리구역의 명칭/범위/건폐율 또는 용적률의 강화범위를 포함하여 지방도시계획위원회의 심의 거쳐야 한다.
- ④ 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경의 고시는 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
- ⑤ 개발밀도관리구역은 도로·수도공급설비·하수도·학교 등의 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 지정한다.

10. 정답 3

성장관리계획구역에서는 조례로 정하는 비율까지 건폐율을 완화하여 적용 가능

- ① 계획관리지역 : 50퍼센트 이하
- ② 생산관리지역 농림지역 및 녹지지역(자연녹지/생산녹지) : 30퍼센트 이하

11. 정답 4

- ① 도시군관리계획 대상이다.
- ② 도지사가 할 수 있는 경우이다.

- 국토교통부장관 : 아래 경우 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장 요청 시 입안 가능 -
(관할 시·도지사, 시장 또는 군수 의견 들어야 한다.)

- ① 국가계획 관련
- ② 둘 이상 시·도에 걸친 용도지역/지구/구역, 사업의 계획 중 관리계획으로 결정할 사항 있는 경우
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 국토교통부장관의 관리계획 조정 요구(상위계획에 부합하지 않아서)에 따라 관리계획을 정비하지 않는 경우

- 도지사 : 아래 경우 직접 또는 시·군 요청에 의하여 입안 가능 - (관계 시장 또는 군수의 의견 들어야 한다)

① 둘 이상 시·군에 걸친 용도지역/지구/구역, 사업의 계획 중 관리계획으로 결정할 사항 있는 경우

② 도지사 직접 수립하는 사업의 계획으로서 관리계획으로 결정할 사항 있는 경우

③ 공유수면(바다만 해당한다)의 매립 목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 같으면 제25조와 제30조에도 불구하고 도시·군관리계획의 입안 및 결정 절차 없이 그 매립준공구역은 그 매립의 준공인가일부터 이와 이웃하고 있는 용도지역으로 지정된 것으로 본다.

⑤ 사업이 완료된 경우에는 그러하지 아니한다(법 제42조 제4항).

12. 정답 4

② 맞음. 법 제31조 제2항

도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정과 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하고 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

③ 맞음. 법 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 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

④ 법 제81조 제2항 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위에 한정하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

1. 농업·임업 또는 어업용의 건축물 중 대통령령으로 정하는 종류와 규모의 건축물이나 그 밖의 시설을 건축하는 행위

2. 마을공동시설, 공익시설, 공공시설, 광공업 등 주민의 생활을 영위하는 데에 필요한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

3. 입목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

13. 정답 5

법 제83조의2 제1항 입지규제최소구역에 대하여는 다음 각 호의 법률 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 「주택법」 제35조에 따른 주택의 배치, 부대시설·복리시설의 설치기준 및 대지조성기준

2. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
3. 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치
4. 「건축법」 제43조에 따른 공개 공지 등의 확보

14. 정답 5

법 제30조(표준주택가격 조사·산정의 절차) ① 법 제16조제4항에 따라 표준주택가격 조사·산정을 의뢰받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)은 한국부동산원은 표준주택가격 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 조사·산정한 후 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

시행규칙 제11조(표준주택가격 조사·산정보고서) “국토교통부령으로 정하는 사항”

1. 주택의 소재지, 공부상 지목 및 대지면적
2. 주택 대지의 용도지역
3. 도로접면
4. 대지 형상
5. 주거물 구조 및 층수
6. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(이하 “사용승인”이라 한다)연도
7. 주위 환경

15. 정답 2

① 시행령 제58조 제1항 비주거용 개별부동산가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 비주거용 일반부동산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 그 대지가 분할 또는 합병된 비주거용 일반부동산
 2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 비주거용 일반부동산
 3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 비주거용 일반부동산으로서 비주거용 개별부동산가격이 없는 비주거용 일반부동산
- ② 임시사용승인을 포함한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격의 오류를 정정하려는 경우에는 중앙부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 한다. 다만, 틀린 계산 또는 오기의 경우에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

16. 정답 4

- ① 30일 이내
- ② 1제곱미터
- ③ 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.

⑤ 국고에서 보조할 수 있는 비용은 개별공시지가의 결정·공시에 드는 비용의 50퍼센트 이내로 한다.

17. 정답 5, 자격의 정지라는 용어는 징계규정에 없는 용어이다.

감정평가사에 대한 징계의 종류는 다음과 같다.

1. 자격의 취소
2. 등록의 취소
3. 2년 이하의 업무정지
4. 견책

18. 정답 2

감정평가사법 제32조에서는 감정평가법인이 “장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우”에는 설립인가를 취소하거나 2년 이내의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있으며, 제32조 제5항에서는 설립인가의 취소와 업무정지에 관한 기준은 대통령령으로 정한다고 하여 시행령 별표3에서 세부적인 유형을 구분하고 있다.

별표3에서는 ‘장부나 서류 등의 검사를 거부, 방해 또는 기피한 경우’에는 1회 위반시에 업무정지 1개월, 2회 위반시에 업무정지3개월, 3회이상 위반시에 업무정지 6개월을 하도록 규정하고 있다.

19. 정답 2

교육연수의 대상자는 등록의 취소 및 2년 이하의 업무정지의 징계를 받은 감정평가사로 한다.

20. 정답 3

- ① “기부채납”이란 국가 외의 자가 제5조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것을 말한다.
- ② “변상금”이란 사용허가나 대부계약 없이 국유재산을 사용·수익하거나 점유한 자(사용허가나 대부계약 기간이 끝난 후 다시 사용허가나 대부계약 없이 국유재산을 계속 사용·수익하거나 점유한 자를 포함한다. 이하 “무단점유자”라 한다)에게 부과하는 금액을 말한다.
- ③ “총괄청”이란 기획재정부장관을 말한다.

21. 정답 1

법 제5조 국유재산의 범위

「정부기업예산법」 제2조에 따른 정부기업이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구 중 대통령령으로 정하는 것(기관차·전차·객차(客車)·화차(貨車)·기동차(汽動車) 등 궤도차량)(해당 기업이나 시설의 폐지와 함께 포괄적으로 용도폐지된 것은 해당 기업이나 시설이 폐지된 후에도 국유재산으로

한다)

22. 정답 3

- ① 법 제38조(원상회복) 사용허가를 받은 자는 허가기간이 끝나거나 제36조에 따라 사용허가가 취소 또는 철회된 경우에는 그 재산을 원래 상태로 반환하여야 한다. 다만, 중앙관서의 장이 미리 상태의 변경을 승인한 경우에는 변경된 상태로 반환할 수 있다.
- ② 수의계약이 가능한 경우이다.

수의계약 가능한 경우

- ① 주거용으로 사용허가를 하는 경우
 - ② 경작용으로 실경작자에게 사용허가를 하는 경우
 - ③ 외교상 또는 국방상의 이유로 사용·수익 행위를 비밀리에 할 필요가 있는 경우
 - ④ 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유가 발생하여 재해 복구나 구호의 목적으로 사용허가를 하는 경우
 - ⑤ 법 제18조 제1항 제3호에 따른 사회기반시설로 사용하려는 지방자치단체나 지방공기업에 사용허가를 하는 경우
 - ⑥ 법 제34조 제1항에 따라 사용료 면제의 대상이 되는 자에게 사용허가를 하는 경우
 - ⑦ 국가와 재산을 공유하는 자에게 국가의 지분에 해당하는 부분에 대하여 사용허가를 하는 경우
 - ⑧ 국유재산 관리·처분에 지장이 없는 경우로서 사용목적이나 계절적 요인 등을 고려하여 6개월 미만의 사용허가를 하는 경우
 - ⑨ 두 번에 걸쳐 유효한 입찰이 성립되지 아니한 경우
 - ⑩ 그 밖에 재산의 위치·형태·용도 등이나 계약의 목적·성질 등으로 보아 경쟁입찰에 부치기 곤란하다고 인정되는 경우
- ③ 맞음. 법 제36조 제1항 제3호
 - ④ 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률을 준용한다.
 - ⑤ 시행규칙 제19조 제1항 행정재산의 사용허가를 받은 자가 그 재산에 대하여 유지·보수 외의 시설을 설치하려는 때에는 그 경비조서를 갖추어 소관 중앙관서의 장의 승인을 받아야 한다.

23. 정답 1

- ① 일반재산을 매각하는 경우 해당 매각재산의 소유권 이전은 매각대금이 완납된 후에 하여야 한다. 매각대금을 나누어 내게 하는 경우로서 공익사업의 원활한 시행 등을 위하여 소유권의 이전이 불가피하여 대통령령으로 정하는 경우에는 매각대금이 완납되기 전에 소유권을 이전할 수 있다.
- ② 법 제52조 제1호
- ③ 시행령 제55조 제2항 제1호
- ④ 시행령 제53조 제1항
- ⑤ 법 제46조 제4항

24. 정답 5

㉔ “특수구조 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 가. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 기둥을 말한다)의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물
- 나. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 20미터 이상인 건축물
- 다. 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

25. 정답 3, 장례시설은 산업 등 시설군이다.

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

26. 정답 2

법 제77조의2(특별가로구역의 지정) ① 국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 이 법 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구 또는 구역에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다.

1. 삭제 <2017. 4. 18.>
2. 경관지구
3. 지구단위계획구역 중 미관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 구역

시행령 제110조의2 ① 법 제77조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 도로”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 건축선을 후퇴한 대지에 접한 도로로서 허가권자(허가권자가 구청장인 경우에는 특별시장이나 광역시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 건축조례로 정하는 도로
2. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역 안의 도로
3. 보행자전용도로로서 도시미관 개선을 위하여 허가권자가 건축조례로 정하는 도로

4. 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 문화지구 안의 도로

5. 그 밖에 조화로운 도시경관 창출을 위하여 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 도로

27. 정답 3

법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ④ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여 가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 경계벽 및 바닥을 설치하여야 한다.

1. 단독주택 중 다가구주택
2. 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상은 제외한다)
3. 업무시설 중 오피스텔
4. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
5. 숙박시설 중 다중생활시설

28. 정답 5

주유소용지 - 주

29. 정답 4, 등록전환 신청 사유에 해당되지 않는다.

시행령 제64조 제1항 등록전환을 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 「산지관리법」에 따른 산지전용허가·신고, 산지일시사용허가·신고, 「건축법」에 따른 건축허가·신고 또는 그 밖의 관계 법령에 따른 개발행위 허가 등을 받은 경우
2. 대부분의 토지가 등록전환되어 나머지 토지를 임야도에 계속 존치하는 것이 불합리한 경우
3. 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우
4. 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우

30. 정답 1

- ㄷ. 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우에는 지목변경을 신청할 수 있다(법 제67조 제1항).
- ㄹ. 시도지사의 승인이 필요하 경우는 지번변경, 축척변경, 공부반출이다.

31. 정답 5

- ① 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 소유자성명/명칭, 주소 및 주민번호(등록번호), 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 등록한다.
- ② 포함된다.
- ③ 법 제64조 제2항 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동

이 있을 때 토지소유자(법인이 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인을 말한다)의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다.

④ 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다. 토지소유자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 말소한다.

⑤ 맞음. 법 제87조 제4호

32. 정답 5

① 종중, 문중, 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기는 사단이나 재단을 등기권리자 또는 등기의무자로 한다. 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다(법 제26조)

② 법 제49조 제1항 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장(행정시 시장 포함, 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이 부여

③ 법인 아닌 사단이나 재단 명의로 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록해야 한다.

④ 부동산등기규칙 제67조(전자신청의 방법) ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다. 다만, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.

⑤ 부동산등기규칙 제108조(등기필정보 통지의 상대방)

② 법정대리인이 등기를 신청한 경우에는 그 법정대리인에게, 법인의 대표자나 지배인이 신청한 경우에는 그 대표자나 지배인에게, 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자나 관리인이 신청한 경우에는 그 대표자나 관리인에게 등기필정보를 통지한다.

33. 정답 1

① 가등기는 등기 대상에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권(請求權)을 보전(保全)하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부(始期附) 또는 정지조건부(停止條件附)일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다.

② 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우 및 사건이 등기할 것이 아닌 경우 등기관은 등기권리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.

③ 환매특약등기는 부기등기이다.

④ 법 제65조(소유권보존등기의 신청인) 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.

1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인

2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자

- 3. 수용(收用)으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자
- 4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)
- ⑤ 이의에는 집행정지(執行停止)의 효력이 없다.

34. 정답 2

등기관이 등기사무를 처리한 때에는 등기사무를 처리한 등기관이 누구인지 알 수 있는 조치를 하여야 한다(법 제11조 제4항).

35. 정답 4

- ① 법 제40조 제1항 제6호
도면의 번호[같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권(區分所有權)의 목적이 되는 건물(이하 “구분건물”이라 한다)인 경우로 한정한다]
- ② 법 제43조 제3항
- ③ 법 제46조 제1항
- ⑤ 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다(부동산등기규칙 제12조 제2항).

36. 정답 2

- ① 장래취득할 동산도 담보등기가 가능하다.
- ②④ 법 제41조 제2항

제41조(등기신청인)

- ① 담보등기는 법률에 다른 규정이 없으면 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.
- ② 등기명의인 표시의 변경 또는 경정(更正)의 등기는 등기명의인 단독으로 신청할 수 있다.
- ③ 판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자 단독으로 신청할 수 있고, 상속이나 그 밖의 포괄승계로 인한 등기는 등기관리자 단독으로 신청할 수 있다.

- ③ 담보권설정자와 담보권자는 존속기간을 갱신하려면 그 만료 전에 연장등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 담보권설정자와 담보권자는 말소등기를 신청할 수 있다. 담보권자도 말소등기신청이 가능하다.

법 제50조(말소등기)

- ① 담보권설정자와 담보권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 말소등기를 신청할 수 있다.
 1. 담보약정의 취소, 해제 또는 그 밖의 원인으로 효력이 발생하지 아니하거나 효력을 상

실한 경우

2. 담보목적물인 동산이 멸실되거나 채권이 소멸한 경우
3. 그 밖에 담보권이 소멸한 경우

37. 정답 4

- ① 재건축사업에 대한 개념이다.
- ② 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할할 수 있다.
- ③ 재건축사업은 관리처분계획에 따라 공급한다. 환지공급방법은 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우 가능하다.
- ④ 맞음. 사업시행계획서 작성 시 포함내용임. 포함내용은 아래와 같다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책
5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)
7. 제54조 제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)
8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)
9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)
12. 정비사업비
13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

- ⑤ 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 재개발사업을 시행할 수 있다.

38. 정답 4, 'ㄷ'은 해당되지 않는다.

“대통령령으로 정하는 경미한 사항”으로 신고대상인 경우

1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
2. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다)
3. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제45조에 따른 총회의 의결 또는 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)
5. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
6. 정비사업비의 변경
7. 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우

8. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항. 다만, 정비구역 면적이 10퍼센트 이상의 범위에서 변경되는 경우는 제외한다.
9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

39. 정답 4

- ① 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다(법 제8조 제5항).
- ② 용도변경도 허가 대상이다(법 제19조 및 시행령 제15조)
- ③ 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우 해제하여야 한다.
- ④ 맞음. 법 제14조 제1항 제7호
- ⑤ 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

40. 정답 1

- ① 시공자·설계자 및 감정평가법인등(시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐야 한다(법 제45조 제1항 제5호).
- ② 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 인가를 받아야 한다(경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고해야 한다).

* 경미한 사항

1. 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당한다)
2. 법 제40조 제3항에 따른 정관 및 법 제50조에 따른 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
3. 법 제64조에 따른 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
4. 법 제129조에 따른 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 경우
5. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자의 주소(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

- ③ 다음날부터 90일이다. 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.
- ④ 재건축사업은 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 결정한다.
- ⑤ 시장·군수등이 직접 관리처분계획을 수립하는 경우에도 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다.