

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 출제영역별 모의고사 풀이(2)

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

14. 도시개발법령상 개발계획 및 도시개발구역 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자연녹지지역에서 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모는 1만 제곱미터 이상이어야 한다.
- ② 도시개발조합은 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.
- ③ 취락지구에 도시개발구역이 지정·고시된 경우 그 도시개발구역은 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보지 아니한다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음 날에 해당 구역이 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발사업의 공사 완료로 도시개발구역의 지정이 해제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당 도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

출제영역 : 도시개발구역의 지정-도시개발구역의 지정제한		
해설	난이도 - 중	정답②

도시개발조합은 제한할 수 없다.

국가·지방자치단체·조합을 제외한 도시개발사업의 시행자가 될 수 있는 자는 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.

15. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 중앙행정기관의 장이 10만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ③ 시장 또는 군수가 요청하는 경우
- ④ 한국토지주택공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ⑤ 천재지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우

출제영역 : 도시개발구역의 지정-지정권자		
해설	난이도 - 중	정답③

③ 시장 또는 군수가 요청하는 경우가 아니라 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우라야 한다.

국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우

- 1. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- 2. 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- 3. 공공기관의 장이 또는 정부출연기관의 장이 30만㎡ 이상으로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- 4. 시·도지사 또는 대도시 시장의 협의가 성립되지 아니하는 경우
- 5. 천재지변 그 밖의 사유로 인하여 긴급히 도시개발사업이 필요한 경우

16. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합설립인가를 받은 후 정관기재사항인 주된

사무소의 소재지를 변경하려는 경우에는 지정권자의 변경인가를 받아야 한다.

- ② 조합설립의 인가를 신청하고자 하는 때에는 당해 도시개발구역 안의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자 또는 그 구역 안의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 조합의 조합원은 도시개발구역 안의 토지소유자로 하며 조합원은 보유토지의 면적에 비례하여 의결권을 갖는다.
- ④ 조합의 감사는 도시개발구역의 토지소유자이어야 한다.
- ⑤ 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 두어야 한다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행자-조합의 임원		
해설	난이도 - 중	정답④

① 조합설립인가를 받은 후 정관기재사항인 주된 사무소의 소재지를 변경하려는 경우에는 지정권자에게 변경신고를 하여야 한다.

- ② 또는 → 와 조합설립의 인가를 신청하고자 하는 때에는 당해 도시개발구역 안의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역 안의 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 보유토지의 면적에 관계없이 평등한 의결권을 갖는다.
- ⑤ 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다.

17. 도시개발법령상 토지상환채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지상환채권은 타인에게 이전하지 못한다.
- ② 토지상환채권은 무기명식 증권으로 한다.
- ③ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산수급상황을 고려해서 기획재정부장관이 정한다.
- ④ 지방자치단체가 시행자인 경우 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ⑤ 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지 또는 건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 3분의 1을 넘지 않아야 한다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행-토지상환채권		
해설	난이도 - 중	정답④

- ① 토지상환채권은 기명식 증권이나 타인에게 이전이 가능하다.
- ② 토지상환채권은 기명식 증권이다.
- ③ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산수급상황을 고려해서 발행자가 정한다.
- ⑤ 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지 또는 건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 넘지 않아야 한다.

18. 도시개발법령상 환지계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지소유자의 신청 또는 동의를 있는 때에는 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자 등이 있는 때에는 그 동의를 받지 아니한다.

② 시행자는 도시개발사업의 원활한 시행을 위하여 특히 필요한 때에는 토지 또는 건축물소유자의 동의를 받아 입체환지를 할 수 있다.

- ③ 환지계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.
- ④ 도시개발사업의 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 때에는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용·수익·처분할 수는 있으며, 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마치고 전에 그 소유권을 취득한다.
- ⑤ 환지를 정한 경우 그 과부족분에 대한 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행-청산금		
해설	난이도 - 중	정답⑤

① 토지소유자의 신청 또는 동의가 있는 때에는 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자 등이 있는 때에는 그 동의를 받아야 한다.

- ② 시행자는 도시개발사업의 원활한 시행을 위하여 특히 필요한 때에는 토지 또는 건축물소유자의 신청을 받아 입체환지를 할 수 있다.
- ③ 환지계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다.
- ④ 도시개발사업의 시행자는 체비지의 용도로 환지예정지가 지정된 때에는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용·수익·처분할 수는 있으며, 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.

19. 도시 및 주거환경정비법령상 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 공동이용시설에 해당하지 않는 것은?(단, 조례는 고려하지 않으며, 각 시설은 단독주택, 공동주택 및 제종 근린생활시설에 해당하지 않음)

- ① 상하수도 ② 놀이터
- ③ 마을회관 ④ 화장실
- ⑤ 어린이집

출제영역 : 도시 및 주거환경정비법 총칙-공동이용시설		
해설	난이도 - 하	정답①

상하수도는 정비기반시설이고, 수도는 공동이용시설이다. 공동이용시설이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도를 말한다.

20. 도시 및 주거환경정비법령상 도시 및 주거환경정비기본계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.
- ② 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 도지사에게 보고하여야 한다.

- ③ 기본계획의 수립권자는 기본계획에 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획을 포함하는 경우에 정비예정구역의 개략적 범위와 단계별 정비사업추진계획을 생략할 수 없다.
- ④ 시장 또는 군수는 관할구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 그 타당성을 검토하여야 한다.
- ⑤ 정비기반시설의 규모를 확대하는 경우에는 기본계획을 변경할 때 지방의회의 의견청취를 생략할 수 있다.

출제영역 : 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정·경미한 기본계획의 변경사항		
해설	난이도-상	정답⑤

- ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.
- ② 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ③ 기본계획의 수립권자는 기본계획에 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획을 포함하는 경우에 정비예정구역의 개략적 범위와 단계별 정비사업추진계획을 생략할 수 있다.
- ④ 군수를 제외한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장은 관할구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 그 타당성을 검토하여야 한다.

21. 도시 및 주거환경정비법령상 조합이 정관의 기재 사항을 변경하려고 할 때, 조합원 3분의 2 이상의 찬성을 받아야 하는 것을 모두 고른 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
- ㄴ. 조합원의 자격
- ㄷ. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용
- ㄹ. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
- ㅁ. 조합의 비용부담 및 조합의 회계

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

출제영역 : 정비사업의 시행-정관의 변경		
해설	난이도-상	정답⑤

- ㄱ. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지를 변경하는 정관을 변경하는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수 찬성으로 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

정관을 변경하기 위하여 조합원 3분의 2 이상의 동의가 필요한 경우

- 1. 조합원의 자격에 관한 사항, 조합원의 제명 탈퇴 및 교체에 관한 사항
- 2. 조합의 비용부담 및 조합의 회계
- 3. 정비구역의 위치 및 면적
- 4. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
- 5. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용

22. 도시 및 주거환경정비법령상 재개발사업을 시행하기 위하여 조합을 설립하고자 할 때, 다음 표의 예시에서 산정되는 토지등소유자의 수로 옳은 것은?

지번	토지소유자	건축물소유자	지상권자
1	A	B	
2	C		D
3	E, F	G, H	
4	A	A	

- ① 3명 ② 4명
- ③ 5명 ④ 6명
- ⑤ 8명

출제영역 : 정비사업의 시행-토지등소유자의 수		
해설	난이도-상	정답③

지번 1과 지번 4의 A는 1명(1인이 수개 소유해도 1명), 지번 1의 B도 1명(토지소유자 또는 건축물소유자 각각), 지번 2의 경우 C, D 중의 대표자는 1명, 지번 3의 경우 E, F 공유이므로 대표자는 1명, G, H 공유이므로 대표자는 1명, 즉 각각 2명(토지소유자 또는 건축물소유자 각각) 따라서 조합원은 모두 5명이다.

23. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업시행을 위한 조치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.
- ② 지방자치단체는 사업시행자로부터 임시거주시설에 필요한 토지의 사용신청을 받은 때에는 제3자와 이미 매매계약을 체결한 경우에는 그 사용을 거절할 수 있다.
- ③ 재건축사업의 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역의 인근에 임시상가를 설치할 수 있다.
- ④ 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 주택도시보증법상의 국민주택채권 매입에 관한 규정을 적용하지 아니한다.
- ⑤ 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획인가를 신청할 수 있다.

출제영역 : 정비사업의 시행-임시상가의 설치		
해설	난이도-중	정답 ③

재개발사업의 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역의 인근에 임시상가를 설치할 수 있다.

24. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획에 따른 주택의 공급기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
- ② 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.
- ③ 투기과열지구 또는 조정대상지역이 아닌 수도권 정비계획법의 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 재건축사업의 경우에는 1세대가 수개의 주택을 소유한 경우에는 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있다.
- ④ 투기과열지구 또는 조정대상지역이 아닌 수도권 정비계획법의 과밀억제권역에 위치하는 재건축사업의 경우에는 1세대가 수개의 주택을 소유한 경우에는 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있다.
- ⑤ 근로자숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있다.

출제영역 : 정비사업의 시행-관리처분계획의 수립기준		
해설	난이도-중	정답④

투기과열지구 또는 조정대상지역이 아닌 수도권정비계획법의 과밀억제권역에 위치하는 재건축사업의 경우에는 1세대가 수개의 주택을 소유한 경우에는 3주택까지 공급할 수 있다.

25. 건축법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 15층 이상인 건축물은 다중이용건축물이다.
- ② 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 3분의 1 이상인 것을 말한다.
- ③ 층수가 40층이고, 높이가 160미터인 건축물은 초고층건축물에 해당한다.
- ④ 건축물의 노후화를 억제하기 위하여 일부 증축 또는 개축하는 행위는 리모델링이나, 건축물의 기능향상을 위하여 대수선하는 행위는 리모델링이 아니다.
- ⑤ '주요구조부'란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다.

출제영역 : 총칙-용어정리		
해설	난이도-하	정답⑤

- ① 문화 및 집회시설 등의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상이거나, 16층 이상인 건축물이 다중이용건축물이다.
- ② 지하층이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지의 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.
- ③ '초고층건축물'이란 층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물을 말한다.
- ④ '리모델링'이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

26. 건축법령상 대지를 조성하기 위하여 건축물과 분리하여 공작물을 축조하려는 경우, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 공작물에 해당하지 않는 것은?(단, 공용건축물에 대한 특례는 고려하지 않음)

- ① 상업지역에 설치하는 높이 5미터의 통신용 철타
- ② 높이 3미터의 옹벽
- ③ 높이 5미터의 굴뚝
- ④ 바닥면적 40제곱미터의 지하대피호
- ⑤ 높이 5미터의 장식탑

출제영역 : 총칙-공작물신고		
해설	난이도-하	정답 ①, ③

- ① 6미터를 넘는 통신용 철타는 신고하여야 한다.
- ③ 굴뚝은 6미터 초과할 때 신고하여야 한다.

27. 甲은 A광역시 B구에서 노유자시설로 사용승인을 받은 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터인 건축물의 용도를 변경하려고 한다. 건축법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 판매시설로 용도를 변경하려면 B구청장에게 신고를 하여야 한다.
- ② 의료시설로 용도를 변경하려면 B구청장에게 허가를 받아야 한다.
- ③ 숙박시설로 용도를 변경하려면 A광역시장에게 허가를 받아야 한다.
- ④ 종교시설로 용도를 변경하는 경우에는 사용승인을 받지 않아도 된다.
- ⑤ A광역시장은 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 B구청장의 용도변경허가를 제한할 수 있다.

출제영역 : 총칙-용도변경		
해설	난이도-상	정답⑤

- ① 상위 시설군으로의 용도변경이므로 허가를 받아야 한다.
- ② 같은 시설군 안에서의 용도변경이므로 허가나 신고의 대상이 아니고, 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.
- ③ B구청장에게 허가를 받아야 한다.
- ④ 허가대상인 용도변경으로서 그 면적이 100제곱미터 이상으로 사용승인을 받아야 한다.