

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

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

13. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시·도지사가 100만m² 이상의 도시개발구역을 지정하면서 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ② 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하는 경우 분할 후 각 사업시행지구의 면적이 각각 3만m² 이상이어야 한다.
- ③ 지방공사는 대상구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 얻어 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음 날에 도시개발구역의 지정은 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 국토교통부장관에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.

출제영역 : 도시개발구역의 지정-지정절차

해설	난이도-중	정답 ④
① 100만m ² 이상인 때에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.		
② 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하는 경우 분할 후 각 사업시행지구의 면적이 각각 1만m ² 이상이어야 한다.		
③ 민간시행자(조합은 제외)가 제안을 하는 경우 대상구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 얻어야 하며, 지방공사는 동의를 받을 필요가 없다.		
⑤ 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장은 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.		

14. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획에 포함시킬 수 있는 사항은?

- ① 도시개발사업의 시행자에 관한 사항
- ② 도시개발사업의 시행방식
- ③ 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- ④ 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획
- ⑤ 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활 안정대책

출제영역 : 개발계획-개발계획의 내용

해설	난이도-중	정답 ⑤
다음에 해당하는 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획에 포함시킬 수 있다.		

1. 도시개발구역 밖의 지역에 기반시설을 설치하여야 하는 경우 그 시설의 설치에 필요한 비용의 부담 계획
2. 수용(收用) 또는 사용의 대상이 되는 토지·건축물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권 외의 권리, 광업권, 어업권, 양식업권, 물의 사용에 관한 권리가 있는 경우에는 그 세부목록
3. 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활안정대책
4. 순환개발 등 단계적 사업추진이 필요한 경우 사업추진 계획 등에 관한 사항

15. 도시개발법령상 지정권자가 시행자를 변경할 수 있는 경우만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
- ㄴ. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우

c. 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우로서 시행자로 지정된 토지 소유자나 조합이 도시개발구역 지정의 고시일부터 6개월 이내에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄷ
④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

출제영역 : 도시개발사업의 시행자-시행자 변경사유

해설	난이도-중	정답 ②
지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.		

1. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
2. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우
3. 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
4. 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우로서 시행자로 지정된 토지 소유자나 조합이 도시개발구역 지정의 고시일부터 1년 이내에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

16. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 14일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.
- ② 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있다.
- ③ 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다.
- ④ 조합원은 도시개발구역 내의 보유한 토지면적에 비례하여 의결권을 가진다.
- ⑤ 조합장의 자리를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 이사가 조합을 대표한다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행자-조합의 임원

해설	난이도-중	정답 ③
① 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.		

- ② 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있고, 총회만 행사할 수 있다.
- ④ 조합원은 도시개발구역 내의 보유한 토지면적에 관계없이 평등한 의결권을 가진다.
- ⑤ 조합장 또는 이사의 자리를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

17. 도시개발법령상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공급될 수 있는 원형지의 면적은 해당 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정된다.
- ② 원형지개발자인 지방자치단체는 원형지 공급 계약일부터 10년 안에는 원형지를 매각할 수 없다.

③ 원형지를 공장부지로 직접 사용하는 자를 원형지개발자로 선정하는 경우 수의계약의 방법으로 한다.

④ 원형지 공급가격은 조성원가로 한다.

⑤ 원형지개발자가 세부계획에서 정한 착수 기한 안에 공사에 착수하지 아니하는 경우에도 시행자는 원형지 공급계약을 해제할 수 없다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행-원형지

해설	난이도-중	정답 ①
② 원형지는 10년 범위 내에서 대통령령이 정하는 기간 동안 매각할 수 있으나, 국가나 지방자치단체는 그렇지 않다.		

③ 원형지를 공장부지로 직접 사용하는 자를 원형지개발자로 선정하는 경우 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

④ 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다.

⑥ 원형지개발자가 세부계획에서 정한 착수 기한 안에 공사에 착수하지 아니하는 경우 시행자는 원형지 공급계약을 해제할 수 있다.

18. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 필지별로 된 환지 명세가 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.
- ② 행정청이 아닌 시행자가 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.
- ③ 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.
- ④ 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ⑤ 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

출제영역 : 도시개발사업의 시행-환지처분

해설	난이도-중	정답 ④
④ 체비지는 시행자가 환지처분 공고일의 다음날에 취득한다.		

19. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설이 아닌 것은?

- ① 구거(溝渠)
- ② 하천
- ③ 광장
- ④ 지역난방시설
- ⑤ 마을회관

출제영역 : 도시 및 주거환경정비법총칙-정비기반시설

해설	난이도-하	정답 ⑤
⑤ 주민이 공동으로 사용하는 마을회관은 공동이용시설이다.		

정비기반시설은 도로·상하수도·구거(도량)·공원·공용주차장·광장·공동구(국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 공동구를 말한다) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다.

