

# 「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

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

### 01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 광역도시계획에는 경관계획에 관한 사항 중 광역계획권의 지정목적에 이르는 데 필요한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다.
- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 기초조사정보체계를 구축한 경우에는 등록된 정보의 현황을 5년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.
- ③ 광역계획권이 2 이상의 시·도의 관할 구역에 속하여 있는 경우에는 관할 시·도지사가 공동으로 수립하여야 한다.
- ④ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시·도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하는 경우 공동으로 국토교통부장관에게 조정을 신청하여야 한다.
- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 관할 도지사가 직접 광역도시계획을 수립하여야 한다.

출제영역: 광역도시계획-조정신청		
해설	난이도-중	정답 ④

④ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시·도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하는 때에는 공동 또는 단독으로 국토교통부장관에게 조정을 신청할 수 있다.

### 02. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우에는 재해취약성분석을 실시하여야 한다.
- ② 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하는 인구 10만 명 이하인 시는 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장 또는 군수가 도시·군기본계획을 변경하려면 지방의회의 동의를 받아야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 10년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 지역여건상 필요하다고 인정되면 인접한 시 또는 군의 시장 또는 군수와 협의를 거쳐 그 인접한 시 또는 군의 관할구역 전부를 포함하는 도시·군기본계획을 수립할 수 있다.

출제영역: 도시·군기본계획-수립대상지역		
해설	난이도-중	정답 ⑤

- ① 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우에는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
- ② 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니하는 인구 10만 명 이하인 시는 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장 또는 군수가 도시·군기본계획을 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

### 03. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 그 결정이 있는 때부터 발생한다.
- ② 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항은 국가계획에 포함될 수 없다.
- ③ 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 조례로 정한다.
- ④ 대법원은 거처야 할 주민의 의견청취 절차를 거치지 아니한 도시·군관리계획은 행정 절차상 중대하고 명백한 하자가 발생한 경우로서 당연무효로 본다.
- ⑤ 도시지역의 확대에 따른 용도지역의 변경을 내용으로 하는 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 기초조사를 생략할 수 있다.

출제영역: 도시·군관리계획-도시·군관리계획의 주민의 의견청취		
해설	난이도-중	정답 ④

- ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ② 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항은 국가계획에 포함될 수 있다.  
⇒ 국가계획이란 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적달성을 위하여 수립하는 계획 중 도시·군기본계획의 내용이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.
- ③ 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.
- ⑤ 도시지역의 축소에 따른 용도지역의 변경을 내용으로 하는 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 기초조사를 생략할 수 있다.

### 04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획의 내용에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축사업에 관한 계획
- ㄴ. 저수지 등의 방재시설의 설치에 관한 계획
- ㄷ. 기반시설부담구역 지정하는 계획
- ㄹ. 자연환경보전지역을 지정하는 계획
- ㅁ. 개발제한구역의 행위제한에 관한 계획
- ㅂ. 지구단위계획의 수립에 관한 계획
- ㅅ. 개발밀도관리구역의 지정에 관한 계획
- ㅇ. 복합용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

- ① 3개                      ② 4개                      ③ 5개
- ④ 7개                      ⑤ 8개

출제영역: 도시·군관리계획-도시·군관리계획의 내용		
해설	난이도-상	정답 ③

옳은 지문은 ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ, ㅇ이다.  
 ㄷ. 기반시설부담구역은 계획파트의 내용이 아니라 이용·개발파트의 내용이다.  
 ㅁ. 개발제한구역의 행위제한은 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법을 적용한다. 개발제한구역의 지정 또는 변경에 관한 계획은 도시·군관리계획의 내용이다.  
 ㅅ. 개발밀도관리구역은 계획파트의 내용이 아니라 이용·개발파트의 내용이다.

* 도시·군관리계획의 내용		
1. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획		

- 2. 개발제한구역·시기화조정구역·수산자원보호구역·도시자연공원구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 3. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 4. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 5. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 6. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

### 05. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 대한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- (ㄱ) : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- (ㄴ) : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
- (ㄷ) : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보존할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역
- (ㄹ) : 도시지역이 세부용도지역으로 지정되지 아니한 경우 용적률에 대하여는 (ㄹ)에 관한 규정을 적용한다.

- ① ㄱ: 제2종 일반주거지역, ㄴ: 준공업지역, ㄷ: 자연녹지지역, ㄹ: 도시지역
- ② ㄱ: 제2종 일반주거지역, ㄴ: 준공업지역, ㄷ: 보전녹지지역, ㄹ: 보전관리지역
- ③ ㄱ: 제2종 일반주거지역, ㄴ: 일반공업지역, ㄷ: 자연녹지지역, ㄹ: 보전녹지지역
- ④ ㄱ: 제3종 일반주거지역, ㄴ: 일반공업지역, ㄷ: 보전녹지지역, ㄹ: 보전관리지역
- ⑤ ㄱ: 제3종 일반주거지역, ㄴ: 일반공업지역, ㄷ: 자연녹지지역, ㄹ: 보전녹지지역

출제영역: 도시·군관리계획-용도지역의 세분		
해설	난이도-중	정답 ⑤

⑤ ㄱ: 제3종 일반주거지역, ㄴ: 일반공업지역, ㄷ: 자연녹지지역, ㄹ: 보전녹지지역

### 06. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공공시설의 귀속에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 전부 무상으로 양도하여야 한다.
- ② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ③ 개발행위허가를 받은 행정청이 새로 공공시설을 설치한 경우 해당 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ④ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목을 통지하여야 한다.
- ⑤ 개발행위허가를 받은 행정청에게 종래의 공공시설의 소유권이 무상으로 귀속된 경우 해당 행정청은 해당 공공시설의 처분으로 인한 수익을 도시·군계획사업의 목적으로만 사용하여야 한다.

출제영역 : 개발행위허가-공공시설의 귀속		
해설	난이도-상	정답 ①

① 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

※ 공공시설의 귀속

구분	새로운 공공시설	종래 공공시설	귀속시기
행정청인 경우	관리청에 무상귀속	관리청에 무상귀속	세목을 통지한 날에 관리청과 개발행위허가 받은 자 각각
행정청이 아닌 경우	관리청에 무상귀속	공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상귀속	준공검사를 받음으로써 관리청과 개발행위허가 받은 자 각각

07. A시에 甲이 소유하고 있는 1,000㎡의 대지는 제1종 일반주거지역에 700㎡, 제2종 일반주거지역에 300㎡씩 걸쳐 있다. 甲이 대지 위에 건축할 수 있는 최대 연면적이 1,150㎡일 때, A시 조례에서 정하고 있는 제1종 일반주거지역의 용적률은?(단, 조례상 제2종 일반주거지역의 용적률은 150%이며, 그 밖에 건축제한은 고려하지 않음)

- ① 80%      ② 90%      ③ 100%
- ④ 120%    ⑤ 150%

출제영역 : 도시·군관리계획-최대건축연면적		
해설	난이도-상	정답 ③

③ 최대 건축연면적은 무조건 각각 곱해서 더해라.

전체면적(1,000㎡)		
용도지역(제1종)	용도지역(제2종)	
대지면적(700㎡)	대지면적(300㎡)	
용적률 ( ? % )	용적률 (150%)	최대 건축 연면적
연면적(700㎡)+	연면적(450㎡)	= (1,150㎡)

용적률은 대지면적의 1배이므로 100%이다.

1. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 “용도지역 등”이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330㎡ 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 330㎡ 이하이므로 면적 전체(1,000㎡)에 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역인 제1종 일반주거지역에 그 밖의 건축제한(건폐율, 용적률제한을 제외)규정을 적용한다. 그러나 최대건축 연면적 계산 시 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역 등별 용적률을 가중평균한 값을 적용한다.

3. 그러므로

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

$$\frac{\text{가중 평균한 용적률(?)} \times 1000\text{㎡}}{100} = 1,150\text{㎡}$$

그러므로 각 용도지역 등별 용적률을 가중평균한 값이 115%이다.

4. 가중평균한 값이 115%이다. 라는 의미는

$$\frac{\text{제2종일반주거지역}(300\text{㎡}) \times \text{용적률}(150\%) + \text{제1종일반주거지역}(700\text{㎡}) \times \text{용적률(?)}}{\text{전체대지면적}(1,000\text{㎡})} = 115\%$$

= 제1종 일반주거지역의 용적률은 100%이다.

08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설 중 공간시설에 해당하는 것은?

- ① 학교
- ② 빗물저장 및 이용시설
- ③ 하천
- ④ 주차장
- ⑤ 공공공지

출제영역 : 도시·군관리계획-기반시설의 종류		
해설	난이도-하	정답 ⑥

⑥ 공공공지는 공간시설이다.

- ① 학교는 공공·문화체육시설이다.
- ② 빗물저장 및 이용시설은 환경기초시설이다.
- ③ 하천은 방재시설이다.
- ④ 주차장은 교통시설이다.

09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획의 내용에 반드시 포함되어야 하는 사항은?

- ① 도시의 공간 구조
- ② 교통처리계획
- ③ 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획
- ④ 건축물의 건축선에 관한 계획
- ⑤ 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

출제영역 : 도시·군관리계획-지구단위계획의 내용		
해설	난이도-하	정답 ⑥

⑥ 지구단위계획의 필수포함사항

- 1. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
- 2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 장기미집행 도시·군계획시설부지인 토지에 대한 매수청구에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 도시·군계획시설결정의 고시일부터 ( )년 이내에 그 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외한다)에 매수청구할 수 있다.
- 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 ( )인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다)의 소유자가 청구할 수 있다.
- 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 ( )년 이내에 매수여부를 결정하여 토지소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수에게 알려야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수결정을 알린 날부터 ( )년 이내에 매수하여야 한다.
- 도시·군계획시설결정 고시일부터 ( )년이 경과될 때까지 사업이 시행되지 아니한 경우 고시일부터 ( )년이 되는 날의 다음날에 도시·군계획시설결정의 효력을 잃는다.

- ① ㄱ: 10, ㄴ: 지목이 대, ㄷ: 6개월, ㄹ: 2년, ㅁ: 20
- ② ㄱ: 10, ㄴ: 주거지역, ㄷ: 3개월, ㄹ: 1년, ㅁ: 20
- ③ ㄱ: 10, ㄴ: 지목이 잡종지, ㄷ: 6개월, ㄹ: 1년, ㅁ: 10
- ④ ㄱ: 20, ㄴ: 지목이 대, ㄷ: 2년, ㄹ: 2년, ㅁ: 30
- ⑤ ㄱ: 20, ㄴ: 관리지역, ㄷ: 6개월, ㄹ: 1년, ㅁ: 20

출제영역 : 도시·군관리계획-도시·군계획시설 부지의 매수 청구		
해설	난이도-중	정답 ①

① ㄱ: 10, ㄴ: 지목이 대, ㄷ: 6개월, ㄹ: 2년, ㅁ: 20

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 경작을 위한 전·답사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경을 하고자 하는 자는 시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

- ② 도시·군계획사업에 의하지 않는 개발행위로서 주거지역 내 5,000㎡의 토지형질변경을 하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③ 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 토지의 분할은 개발행위허가를 받아야 한다.
- ④ 성장관리계획을 수립한 지역에서 부피 3만㎡ 이상의 토석채취에 한하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 개발행위허가를 받은 부지면적을 3% 확대하는 경우에는 별도의 변경허가를 받을 필요가 없다.

출제영역 : 개발행위허가-허가대상		
해설	난이도-중	정답 ②

- ① 경작을 위한 토지의 형질변경은 허가를 받지 아니하나, 지목변경을 수반하는 경우는 허가를 받아야 하며, 전·답사이의 지목변경은 허가를 받지 아니한다. 도시·군계획사업에 의하는 개발행위를 하고자 하는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받지 아니한다.
- ② 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 토지의 분할은 개발행위허가를 받지 아니한다.
- ③ 성장관리계획이나 지구단위계획을 수립한 지역에서 부피 3만㎡ 이상의 토석채취라 하더라도 성장관리계획이나 지구단위계획을 수립한 지역에서는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.
- ④ 개발행위허가를 받은 부지면적 또는 건축물 연면적을 5% 범위 안에서 축소하는 경우에는 경미한 변경에 해당하여 별도의 변경허가를 받을 필요가 없으며, 경미한 사항을 변경한 때에는 지체 없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 알려야 한다. 그러나 확대하는 경우에는 변경허가를 받아야 한다.

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개발밀도관리구역은 기반시설의 설치가 용이한 지역을 대상으로 용적률을 강화하여 적용하기 위해 지정한다.
- ② 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 없으며, 개발밀도관리구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 고시하여야 한다.
- ③ 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드를 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수는 없다.
- ④ 제1종 근린생활시설과 판매시설은 기반시설유발계수가 같다.
- ⑤ 개발밀도관리구역에 대하여는 기반시설의 변화가 있는 경우, 이를 즉시 검토하여 그 구역의 해제 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

출제영역 : 개발행위허가-기반시설유발계수		
해설	난이도-중	정답 ④

- ④ 제1종 근린생활시설(1.3)과 판매시설(1.3)은 기반시설유발계수가 같다.
- ① 개발밀도관리구역은 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 대상으로 건폐율·용적률을 강화하여 적용하기 위해 지정한다.
- ② 개발밀도관리구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견청취는 필요 없고, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 고시하여야 한다.
- ③ 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드를 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있다.
- ⑤ 개발밀도관리구역에 대하여는 기반시설의 변화가 있는 경우, 이를 주기적(즉시)으로 검토하여 그 구역의 해제 등 필요한 조치를 취하여야 한다.