

전주행정고시학원	부동산공법	이유종 교수
	내용 : 도시정비법(1)	

<응용 및 오답지문>

01. 용어정의

01. 준공일 기준으로 20년까지 사용하기 위한 보수·보강비용이 철거 후 신축비용보다 큰 건축물은 노후·불량건축물에 해당된다. [제17회]
 - 20년 → 40년까지
02. 주민이 공동으로 사용하는 공동작업장, 공원, 공용주차장 등은 공동이용시설이다.[제17회]
 - 공원, 공용주차장은 정비기반시설이다.
03. 재개발사업에 있어서 토지등소유자는 토지 또는 건축물의 소유자와 임차권자이다.[제17회]
 - 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자이다.
04. 재건축사업의 경우 정비구역에 위치한 건축물의 부속토지의 지상권자는 토지등소유자에 속한다. [제24회]
 - 재건축사업의 경우 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 토지등소유자라 한다. 그러므로 지상권자는 포함되지 아니한다.
05. 재건축사업에 있어 ‘토지등소유자’는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자와 지상권자를 말한다. [제25회]
 - 재건축사업의 경우 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 토지등소유자라 한다.
06. 토지주택공사등이란 한국토지주택공사, 한국자산관리공사, 「지방공기업법」에 따른 지방공사를 말한다. [제15회 추가]
 - 토지주택공사등이란 한국토지주택공사와 지방공사를 말한다.

02. 기본계획

01. 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 정한다. [제19회]
 - 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정한다.
02. 기본계획에 대하여는 3년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다. [제19회, 제26회, 제29회]
 - 도시·주거환경정비기본계획은 10년 단위로 수립하고, 5년마다 그 타당성을 검토하여 기본계획에 반영하여야 한다.
03. 기본계획은 20년 단위로 수립하여야 한다. [제19회]
 - 기본계획은 10년 단위로 수립하여야 한다.

03. 안전진단, 정비계획 및 정비구역

01. 안전진단 신청 시에는 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다. [제17회, 제19회, 제22회]
 - 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단 실시를 요청할 수 있다.
02. 재건축사업을 위한 안전진단은 공동주택 및 단독주택 모두를 대상으로 한다. [제16회, 제17회]
 - 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다.
03. 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 정비계획의 입안권자가 인정할 때에는, 안전진단을 실시하여야 한다. [제22회]
 - 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 정비계획을 입안권자가 인정하는 건축물의 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.
04. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시·도지사가 인정하는 건축물은 안전진단에서 제외된다. [제19회]
 - 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 “정비계획의 입안권자”가 인정하는 건축물은 안전진단에서 제외할 수 있다.
05. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자가 인정한 때에는, 안전진단을 실시하여야 한다. [제22회]
 - 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자가 인정한 때에는, 안전진단에서 제외할 수 있다.
06. 시·도지사는 안전진단 요청이 있는 때에는 요청일로부터 20일 이내에 안전진단의 실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다. [제16회, 제19회]
 - “정비계획의 입안권자”는 안전진단 요청이 있는 때에는 요청일부터 “30일 이내”에 안전진단의 실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다.
07. 정비계획의 입안권자는 안전진단 요청이 있으면 30일 이내 안전진단을 실시하여야 한다. [제16회]
 - 정비계획의 입안권자는 안전진단 요청이 있으면 30일 이내 안전진단을 “실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보”하여야 한다.
08. 안전진단을 요청한 자는 안전진단의 실시가 결정된 때에는 안전진단에 필요한 비용을 시·도지사에게 예치하여야 한다. [제19회, 제25회]
 - 안전진단에 드는 비용은 “정비계획의 입안권자”가 부담하지만, 안전진단의 실시가 요청된 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.
09. 정비계획의 입안권자는 수익자부담의 원칙에 의하여 안전진단에 드는 비용을 원칙적으로 부담하지 않는다. [제22회]
 - 안전진단에 드는 비용은 원칙적으로 정비계획의 입안권자가 부담한다.
10. 시장·군수는 재건축사업의 시행을 결정한 경우에는 지체 없이 국토교통부장관에게 안전진단 결과보고서를 제출하여야 한다. [제28회]
 - 정비계획 입안권자(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외)는 재건축사업의 시행을 결정한

경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단 결과보고서를 제출하여야 한다.

11. 시·도지사는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 재건축사업의 시행 여부를 결정하여야 한다. [제17회]

→ “정비계획의 입안권자”는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 “정비계획의 입안 여부”를 결정하여야 한다.

12. 정비구역에서 개발행위 허가받은 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. [제20회]

→ 정비구역에서 개발행위 허가받은 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 (변경)허가를 받아야 한다.

04. 사업시행방법

01. 주거환경개선사업은 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행할 수 있다. [제29회]

→ 재건축사업은 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.

02. 재건축사업을 하는 정비구역에서 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역 이외의 지역에서 오피스텔을 건설할 수 있다. [제30회]

→ 재건축사업을 하는 정비구역에서 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 오피스텔을 건설할 수 있다.

05. 사업시행자

01. 재건축사업은 건축물소유자·토지소유자·조합이 단독으로 시행하거나 건설사업자·등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다. [제17회]

→ 재건축사업에서는 조합이 조합원 과반수의 동의를 받아 시장·군수등 또는 토지주택공사등, 건설사업자, 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.

02. 재건축사업은 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다. [제26회]

→ 토지등소유자가 20명 미만인 재개발사업은 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다.

03. 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야만 한다. [제27회]

→ 재개발사업은 조합을 설립하여 사업을 시행하여도 되고 토지등소유자 20인 미만이 조합을 설립하지 아니하고 직접 사업을 시행할 수 있다.

04. 추진위원회는 정비사업전문관리업자를 선정할 수 없다. [제18회, 제23회]

→ 추진위원회 승인을 받은 후 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰될 경우로 한정)의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하여야 한다.

05. 재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 시·도지사의 인가를 받아야 한다. [제25회]

→ 재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 “시장·군수등”의 인가를 받아야 한다.

06. 재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 때에는, 법령상 요구되는 토지등소유자의 동의를 받아 시장·군수등에게 신고하여야 한다. [제25회]
 - 재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 때에는, 법령상 요구되는 토지등소유자의 동의를 받아 시장·군수등에게 “인가”를 받아야 한다.
07. 재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 포함된 정비구역에서 조합을 설립하려는 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. [제21회, 제24회, 제27회, 제31회]
 - 재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 포함된 정비구역에서 조합을 설립하려는 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지 면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
08. 조합설립 추진위원회의 조합 설립을 위한 토지등소유자의 동의는 구두(口頭)로도 할 수 있다. [제24회]
 - 토지등소유자의 동의(동의한 사항의 철회 또는 반대의 의사표시를 포함)는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.
09. 조합설립인가를 받은 경우에는 따로 등기를 하지 않아도 조합이 성립된다. [제26회]
 - 조합은 법인으로 하며, 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립한다.
10. 「주택법」상 투기과열지구에서의 재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 상속으로 인하여 양수한 자는 조합원이 될 수 없다. [제18회]
 - 「주택법」상 투기과열지구에서의 재건축사업을 시행하는 경우 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없다. 다만, 상속 또는 이혼으로 인하여 양수한 자는 조합원이 된다.
11. 토지등소유자가 100명 이하인 조합에는 2명 이하의 이사를 둔다. [제27회]
 - 조합에서 이사의 수는 3명 이상으로 하되 토지등소유자의 수가 100명을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상으로 한다. 그러므로 토지등소유자사 100명 이하인 조합에는 3명 이상의 이사를 두어야 한다.
12. 조합장의 자기를 위한 조합과의 소송을 할 때에는 이사가 조합을 대표한다. [제20회, 제23회, 제30회]
 - 조합장 또는 이사가 자기를 위하여 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표한다.
13. 조합의 임원이 선임 당시 결격사유가 있었음이 선임 이후에 판명되면 당연 퇴임하고, 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃게 된다. [제24회]
 - 조합의 임원이 선임 당시 결격사유가 있었음이 선임 이후에 판명되면 당연 퇴임하고, 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.
14. 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 10% 이상이 직접 출석하여야 한다. [제24회]

- 총회에서 의결을 하는 경우에는 조합원의 10/100(㉠ 창립 총회, ㉡ 사업시행계획서의 작성 및 변경을 위한 총회, ㉢ 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회, ㉣ 정비사업비의 사용 및 변경을 위하여 개최하는 총회의 경우에는 조합원의 20/100) 이상이 직접 출석하여야 한다.
- 15. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 손실보상 금액을 포함한 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어난 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다. [제27회]
- 총회의 의결사항 중 ㉠ 사업시행계획서의 작성 및 변경, ㉡ 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 조합원 과반수의 동의를 받아야 하지만, 정비사업비가 10/100(생산자물가상승률 분, 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 손실보상금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 2/3 이상의 동의를 받아야 한다.
- 16. 조합원의 수가 50명 이상인 재개발사업 조합은 대의원회를 두어야 한다. [제25회]
- 조합원의 수가 100명 이상인 조합에는 대의원회를 두어야 한다.
- 17. 조합장을 포함하여 조합임원은 조합의 대의원이 될 수 없다. [제20회]
- 조합장이 아닌 조합임원(이사와 감사)은 대의원이 될 수 없다.
- 18. 조합의 이사는 해당 조합의 대의원이 될 수 있다. [제23회, 제25회]
- 조합의 이사는 해당 조합의 대의원이 될 수 없다.
- 19. 조합의 이사는 대의원회에서 해임될 수 있다. [제25회]
- 조합의 이사는 총회에서만 해임될 수 있다.