

전주행정고시학원	부동산공법	이유종 교수
	내용 : 건축법, 농지법	

<응용 및 오답지문>

<건축법>

01. 면적산정방법

- 01. 주택의 발코니의 바닥은 전체가 바닥면적에 산입된다. [제21회]
 - 주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 “노대등”이라 함)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적은 바닥면적에 산입한다. 그러므로 주어진 지문은 틀린 문장이다.
- 02. 층고(層高)가 2m인 다락은 바닥면적에 산입한다. [제21회]
 - 다락은 층고가 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8m) 이하인 것만 바닥면적에서 제외하므로 층고가 2m인 다락은 바닥면적에 산입한다. 그러므로 맞는 문장이다.
- 03. 공동주택으로서 지상층에 설치한 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입한다. [제31회]
 - 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터 및 조경시설 및 생활폐기물 보관시설(음식물 쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말함)의 면적은 바닥면적에 산입하지 못한다.
- 04. 지하층에 설치한 기계실, 전기실의 면적은 용적률을 산정할 때 연면적에 산입한다. [제31회]
 - 지하층의 면적은 용적률 산정할 때 연면적에 산입하지 아니하므로 지하층에 설치한 기계실, 전기실의 면적은 용적률을 산정할 때 연면적에 산입한다는 지문은 틀린 문장이다.

02. 건축물의 높이에 대한 제한

- 01. 건축물이 부분에 따라 층수를 달리하는 경우에 그 층수는 가중평균 층수로 산정한다. [제17회, 제23회, 제25회, 제31회]
 - 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
- 02. 건축물의 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 아랫면까지의 높이로 한다. [제31회]
 - 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.
- 03. 시장·군수는 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 높이를 시·군의 조례로 정할 수 있다. [제26회]
 - “특별시장이나 광역시장”은 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 높이를 “특별시나 광역시의 조례”로 정할 수 있다.
- 04. 시장은 건축물의 용도 및 형태에 관계없이 동일한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역) 안에서는 건축물의 높이를 동일하게 정해야 한다. [제19회]
 - 허가권자(시장도 포함됨)는 같은 가로구역에서 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

05. 3층 이하로서 높이가 12m 이하인 건축물에는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 관한 규정을 적용하지 아니할 수 있다. [제19회]

→ 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

03. 특별건축구역

01. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역에는 특별건축구역을 지정할 수 없다. [제19회]

→ 정비구역에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

02. 특별건축구역을 지정하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역의 지정이 있는 것으로 본다. [제19회]

→ 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 결정(용도지역·지구·구역의 지정 및 변경은 제외)이 있는 것으로 본다. 그러므로 특별건축구역에서 용도지역의 지정은 별도로 도시·군관리계획의 결정으로 하여야 하므로 틀린 문장이다.

04. 건축협정

01. 건축물의 소유자등은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 대한 건축협정을 체결할 수 있다. [제27회]

→ 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 “소유자등”이라 함)는 전원의 합의로 지구단위계획구역, 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 지정고시된 정비구역에서 건축물의 건축대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 함)을 체결할 수 있다.

02. 해당 지역의 토지 또는 건축물의 소유자 전원이 합의하면 지상권자가 반대하는 경우에도 건축협정을 체결할 수 있다. [제31회]

→ 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 “소유자등”이라 함)는 전원의 합의로 일정한 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 함)을 체결할 수 있다. 여기서 소유자등에는 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함), 토지 또는 건축물의 지상권자를 포함하므로 해당 지역의 토지 또는 건축물의 소유자 전원이 합의하더라도 지상권자가 반대하는 경우에도 건축협정을 체결할 수 없다.

03. 건축협정을 폐지하려면 협정체결자 전원의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. [제31회]

→ 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정을 폐지하려는 경우에는 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.

농지법

1. 용어정의

01. 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적 지목이 과수원인 경우는 ‘농지’에 해당하지 않는다.
- 농지란 전답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생 식물 재배지로 이용되는 토지를 말한다. 그러므로 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이면 법적 지목에 관계없이 원칙적으로 농지에 해당한다.
02. 인삼의 재배지로 계속하여 이용되는 시간이 4년인 지목이 전(田)인 토지는 ‘농지’에 해당한다.
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전답과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외)로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지는 농지가 아니다. 그러므로 지목이 전(田)인 토지는 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용하는 순간부터 바로 농지에 해당하므로 맞는 문장이다.
03. 3,000㎡의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80일을 농업에 종사하는 개인은 ‘농업인’에 해당한다.
- 농업에 종사하는 개인으로서 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자는 농업인에 속한다. 그러므로 주어진 지문에서 3,000㎡의 농지에서 농작물을 경작하므로 그 자체로 농업인의 요건을 충족하였으므로 농업에 종사한 기간에 관계없이 농업인에 해당한다.
04. 소가축 80두 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 ‘농업인’에 해당한다.
- 농업에 종사하는 개인으로서 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1,000수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자는 농업인에 속한다. 그러므로 주어진 지문에서 소가축은 100두 미만이지만 1년 중 축산업에 종사한 기간이 120일 이상이므로 농업인의 요건을 충족하므로 맞는 지문이다.
05. 가금 5000수를 사육하는 자, 1년 중 100일을 축산업에 종사하는 자, 농작물의 연간 판매액이 100만원인 자, 농지에 300㎡의 비닐하우스를 설치하여 다년생식물을 재배하는 자는 농업인이다.
- 가금 1,000수 이상을 사육하는 자, 1년 중 120일 이상을 축산업에 종사하는 자, 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자, 농지에 330㎡ 이상의 비닐하우스를 설치하여 다년생식물을 재배하는 자는 농업인이다.
06. 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 일부만을 위탁하여 행하는 농업경영도 ‘위탁경영’에 해당한다.
- 위탁경영이란 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말한다. 그러므로 주어진 지문은 맞는 지문이다.

2. 농지의 소유원칙

01. 지방자치단체가 농지를 임대할 목적으로 소유하는 경우에는 총 1만㎡까지 소유할 수 있다.
- 지방자치단체는 농지를 소유하는 데 상한제한을 받지 않는다.

3. 농지취득자격증명

01. 농지소재지를 관할하는 시장군수구청장은 농지취득자격증명을 발급할 수 있다.
→ 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장구청장읍장 또는 면장(이하 “시구읍면의 장”이라 함)에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 그러므로 군수가 아니라 읍장 또는 면정이 발급권자이다.
02. 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
→ 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우에는 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 그 발급신청을 할 수 있으므로 맞는 문장이다.

4. 농지의 처분

01. 농지처분 의무기간은 처분사유가 발생한 날부터 6개월이다.
→ 농지처분 의무기간은 처분사유가 발생한 날부터 1년이다.
02. 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말체험영농에 이용하지 못하게 되면 1년 이내에 그 농지를 처분하여야 한다.
→ 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말체험영농에 이용하지 못하게 되면 정당한 휴경사유에 해당하므로 처분할 필요가 없다.
03. 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우에는, 소유 농지 전부를 처분하여야 한다.
→ 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우에는 농지의 소유 상한을 초과하는 면적에 해당하는 농지만 처분대상이 된다.

5. 농업진흥지역

01. 농림축산식품부장관은 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정한다.
→ 농림축산식품부장관 → 시도지사

6. 농지전용허가 등

01. 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니하거나 산지전용신고를 하지 아니하고 불법으로 개간된 농지를 산림으로 복구하는 경우에는 농지전용허가를 받아야 한다.
→ 농지전용허가를 받아야 한다. → 농지전용허가를 받지 아니한다.
02. 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우에는 농지를 전답과수원 외의 지목으로 변경하지 못한다.
→ 농지전용신고를 하고 일정한 농어업인 주택, 농축산업용 시설, 농수산물 유통가공시설, 어린이 놀이터, 마을회관, 농수산 관련 연구시설 등의 부지로 사용할 수 있다.