

1. 도시 및 주거환경정비법령상 시공자선정 등과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ② 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획인가를 받은 후 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ③ 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ④ 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.
- ⑤ 조합은 조합원의 수가 50인 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.

2. 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업의 안전진단 등에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 필요한 경우에는 입안권자로 하여금 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에 시·도지사의 사전승인을 받도록 할 수 있다.
- ② 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청할 수 있다.
- ③ 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.
- ⑤ 재건축사업의 안전진단은 주택단지내의 건축물을 대상으로 한다.

3. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업조합에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 재개발사업에서는 조합을 설립할 수도 있고, 토지등소유자의 수가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 단독으로 사업을 시행할 수도 있다.
- ② 재건축사업 또는 재개발사업(토지등소유자가 시행하여야 하는 사유 제외)에서는 원칙적으로 조합이 사업을 시행한다.
- ③ 조합의 경우에는 도시 및 주거환경정비법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.
- ④ 정비사업조합은 조합설립의 인가를 받은 때에 성립한다.
- ⑤ 조합은 그 명칭 중에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하여야 한다.

4. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주거환경개선사업이 스스로주택개량방식 또는 환지방식의 방법으로 시행되는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 제2종일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ② 재개발사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권 보존등기 또는 이전등기에 한한다)를 하는 때에는 「주택도시기금법」 제8조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다.
- ③ 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 재개발사업의 손실보상액의 산정을 위한 감정평가업자 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따른다.
- ④ 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 주거환경개선사업이 수용·사용방식 또는 관리처분방식으로 시행되는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 제3종일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

5. 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업에서의 특례등에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업(재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 제외)을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.
- ② 사업시행자는 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다.
- ③ 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 감정평가한 금액으로 인수하여야 한다.
- ④ 소형주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.
- ⑤ 임대주택의 인수자는 임대무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

6. 다음은 도시 및 주거환경정비법령상 주택공급에 관한 설명이다. 괄호 안에 들어갈 알맞은 말을 순서대로 바르게 나열한 것은?

중전가격의 범위 또는 중전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 (㉠)제곱미터 이하로 한다. 다만, (㉡)제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제54조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 (㉢)년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

- ① 100, 3 ② 60, 2
- ③ 85, 2 ④ 85, 3
- ⑤ 60, 3

7. 도시 및 주거환경정비법령상 분양신청에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 신청기간등을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.
- ② 분양신청기간은 원칙적으로 사업시행인가의 고시일부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다.
- ③ 시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 내에서 연장할 수 있다.
- ④ 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 분양을 신청하지 아니한 자등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.
- ⑤ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

객관식진도학습 정답

1. ⑤

조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 조합원이 100인 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다. 50인이 아니라 100인 이하인 경우에 해당한다.

2. ①

시·도지사는 검토결과에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있으며, 정비계획의 입안권자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

3. ④

정비사업조합은 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립된다.

4. ②

주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권 보존등기 또는 이전등기에 한한다)를 하는 때에는 「주택도시보증법」 제8조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다. 재개발사업이 아니다.

5. ③

소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

6. ⑤

종전가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제54조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

7. ②

분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 사업시행인가고시일로부터가 아니다.