

부동산공법

이 유종 교수

주택법(2)

주택건설절차

사업계획승인

대상

- 단독주택 → **30호**(단, 한옥 등은 50호) 이상
- 공동주택 → **30세대**(단, 자력개량방식의 주거환경개선사업, 단지형 다세대·연립주택 : 30㎡이상 + 진입도로폭 6m 이상)
- 대지조성 → **1만㎡** 이상

제외대상

- ① 300세대 미만의 주상복합(일정한 경우)
- ② 농협(농촌주택)

승인권자

- ① 대지면적 10만㎡ 이상 → 시·도지사, 대도시시장
- ② 대지면적 10만㎡ 미만 → 특,광,특자,특도,시장,군수

국장이 승인권자인 경우

1. 국가, 토지주택공사가 시행하는 경우
2. 국장이 지정 고시한 지역
3. 공공사업주체가 50%이상 출자한 부동산투자회사

승인요건



원칙) 주택건설 대지의 소유권 확보

예외) 1. 대지의 사용권원을 확보한 경우

2. 국가, 지자체, 주택공사, 지방공사가 주택건설시

3. 지구단위계획 결정이 필요한 주택건설사업으로

서 당해 대지면적의 **80% 이상** 사용권원을 확보

하고 나머지에 대하여 매도청구권이 발생한 경우

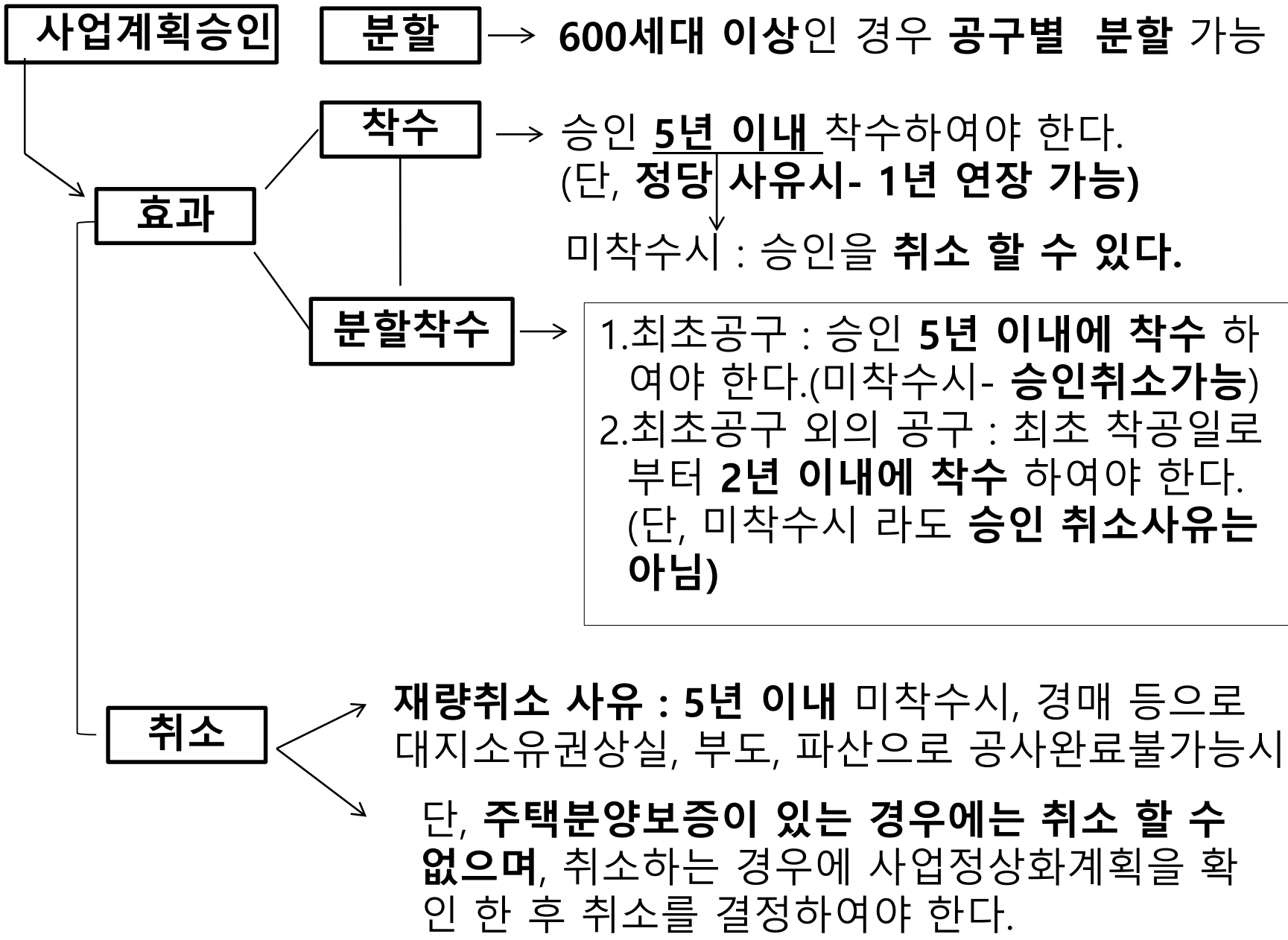
매도청구권

→ 3개월 이상 시가로 협의를 한 후 청구할 수 있다

매도청구 상대방

1. 95%이상 사용권원 확보시 : 모든 소유자에게

2. 80%이상 ~ 95%미만 사용권원 확보시: 지구단위계획구역의 지정고시 **10년 전 이전소유자 제외**



사업계획승인

분할

→ 600세대 이상인 경우 공구별 분할 가능

착수

→ 승인 **5년 이내** 착수하여야 한다.
(단, **정당 사유시- 1년 연장 가능**)

미착수시 : 승인을 **취소** 할 수 있다.

효과

분할착수

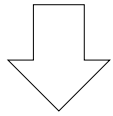
-
- 1.최초공구 : 승인 **5년 이내**에 착수 하여야 한다.(미착수시- **승인취소가능**)
 - 2.최초공구 외의 공구 : 최초 착공일로부터 **2년 이내**에 착수 하여야 한다.
(단, 미착수시 라도 **승인 취소사유는 아님**)

취소

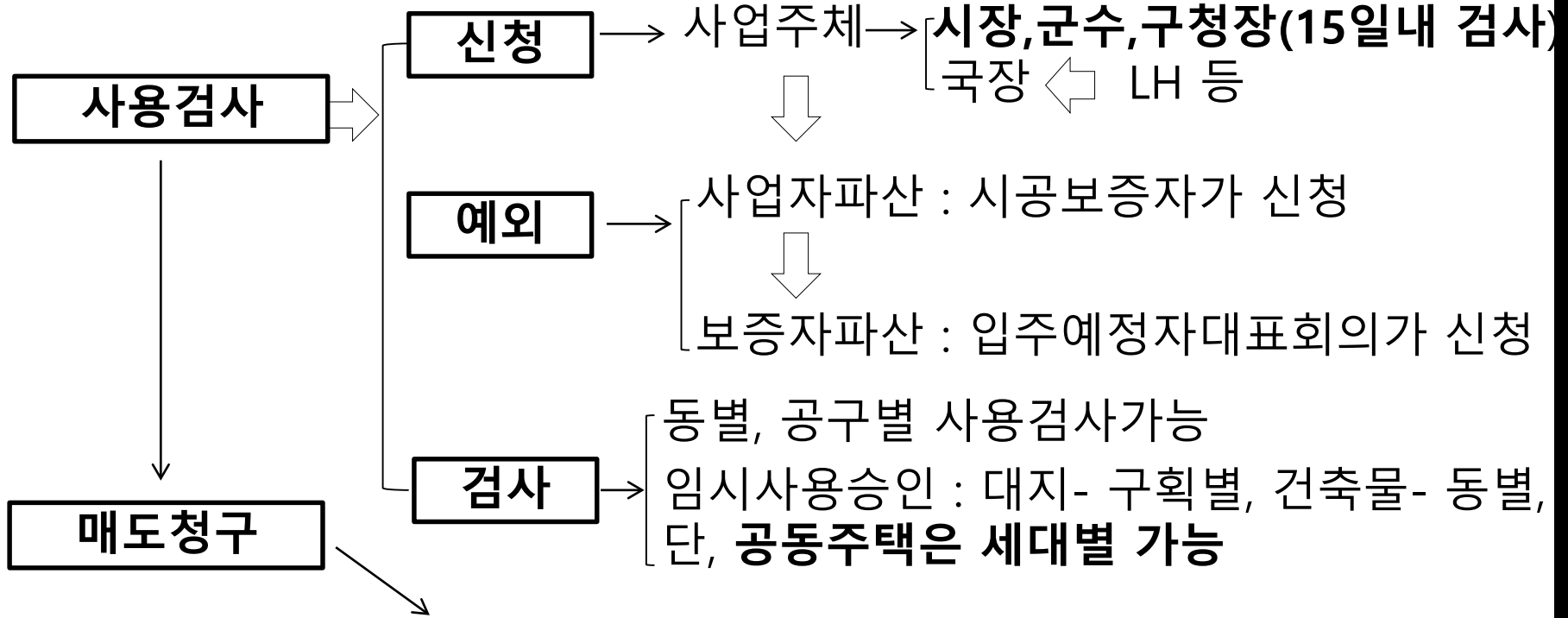
재량취소 사유 : 5년 이내 미착수시, 경매 등으로 대지소유권상실, 부도, 파산으로 공사완료불가능시

단, **주택분양보증이 있는 경우에는 취소 할 수 없으며**, 취소하는 경우에 사업정상화계획을 확인 한 후 취소를 결정하여야 한다.

주택건설촉진 조치



- 1.국·공유지 우선매각·임대** : 국민주택규모 50%이상, 주택조합에게
⇒ 2년 이내 미착수시 환매 하거나 임대계약취소 가능
- 2. 체비지 매각요구**: 50%범위 내에서
양도가격- 감정가격기준
- 3. 토지 등의 수용·사용** : 공공사업주체에게만 인정 / 공취법 준용
특례 : ①사업계획승인 = 사업인정으로 본다.
② 재결신청기간 =사업시행기간 내
- 4. 토지매수 업무의 위탁(2/100 위탁수수료지급)** : 국가, 토지주택공사 -> 지자체의 장에게
- 5. 타인토지출입** : 공공사업주체만



♣ **사용검사 후 매도청구 (주택의 소유자)**

- 소유권을 회복한 자에게 시가로 매도할 것을 청구+ 대표자선정(3/4 동의)- 매도청구소송가능
- 판결효력- 주택소유자 전체에 대하여 효력이 있다+ 매도청구요건- 전체대지면적5%미만 + 매도청구의 의사표시는 실소유자에게 2년이내에 송달 되어야 함,
- 주택의 소유자들은 비용의 전부를 사업주체에게 구상가능

주택법- 사업계획 승인 등

01. 주택법령상 () 안에 들어갈 내용으로 옳게 연결 된 것은? (단, 주택 외의 시설과 주택이 동일 건축물로 건축되지 않음을 전체제로 함)


▶ 제26회

- 한국토지주택공사가 서울특별시 A구역에서 대지면적 10만 제곱미터에 50호의 한옥 건설사업을 시행하려는 경우 (㉠)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.
- B광역시 C구에서 지역균형개발이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역안에 50호의 한옥 건설사업을 시행하는 경우 (㉡)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.


- ① ㉠ : 국토교통부장관
- ② ㉠ : 서울특별시청
- ③ ㉠ : 서울특별시청
- ④ ㉠ : A구청장
- ⑤ ㉠ : 국토교통부장관

- ㉡ : 국토교통부장관
- ㉡ : C구청장
- ㉡ : 국토교통부장관
- ㉡ : C구청장
- ㉡ : B광역시청

02. 주택법령상 사업계획승인을 받은 사업주체에게 인정되는 매도청구 권에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제26회

- ① 주택건설대지에 사용권원을 확보하지 못한 건축물이 있는 경우 그 건축물은 매도청구의 대상이 되지 않는다.
- ② 사업주체는 매도청구일 전 60일부터 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 협의를 진행하여야 한다.
- ③ 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 90에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있다.
-  사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80에 대하여 사용권원을 확보한 경우 10년 이전에 해당하는 대지의 소유자 중 지구단위계획 구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에 대하여 매도청구를 할 수 없다.
- ⑤ 사업주체가 리모델링주택조합인 경우 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.

03.주택법령상 주택건설사업에 대한 사업계획의 승인에 관한 설명으로 틀린 것은? 제29회

- ① 지역주택조합은 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획승인을 신청하여야 한다.
- ② 사업주체가 승인받은 사업계획에 따라 공사를 시작하려는 경우 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.
- ③  사업계획승인권자는 사업주체가 경매로 인하여 대지소유권을 상실한 경우에는 그 사업계획의 승인을 취소하여야 한다.
- ④ 사업주체가 주택건설대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 그 대지의 소유권을 확보하지 못한 경우에도 사업계획의 승인을 받을 수 있다.
- ⑤ 주택조합이 승인받은 총사업비의 10%를 감액하는 변경을 하려면 변경승인을 받아야 한다.

참고: 공공사업주체가 총사업비 20%의 범위에서의 사업비 증감, 대지면적의 20%의 범위에서의 면적 증감, 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서의 건축물의 배치조정 및 주택단지 안 도로의 선형변경은 **사업계획 변경 승인을 받지 않아도 된다.**

04. 사업주체 甲은 사업계획승인권자 乙으로부터 주택건설사업을 분할하여 시행하는 것을 내용으로 사업계획승인을 받았다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제26회

- ① 乙은 사업계획승인에 관한 사항을 고시하여야 한다.
- ② 甲은 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공 신고일로부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ③ 甲이 소송 진행으로 인하여 공사착수가 지연되어 연장신청을 한 경우, 乙은 그 분쟁이 종료된 날부터 2년의 범위에서 공사 착수기간을 연장할 수 있다.
- ④ 주택분양보증을 받지 않은 甲이 파산하여 공사 완료가 불가능한 경우, 乙은 사업계획승인을 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲이 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공 신고일로부터 2년이 지났음에도 사업주체가 공사를 시작하지 아니한 경우 乙은 사업계획승인을 취소할 수 없다.

05. 주택법령상 주택건설사업이 완료되어 사용검사가 있는 후에 甲이 주택단지 일부의 토지에 대해 소유권이전등기 말소소송에 따라 해당 토지의 소유권을 회복하게 되었다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것은? 제29회

- ① 주택의 소유자들은 甲에게 해당 토지를 공시지가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
- ❖ 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 하는 경우 대표자는 복리시설을 포함하여 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 받아 선정한다.
- ③ 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 하는 경우 그 판결은 대표자 선정에 동의하지 않은 주택의 소유자에게는 효력이 미치지 않는다.
- ④ 甲이 소유권을 회복한 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트를 넘는 경우에는 주택 소유자 전 원의 동의가 있어야 매도청구를 할 수 있다.
- ⑤ 甲이 해당 토지의 소유권을 회복한 날부터 1년이 경과한 이후에는 甲에게 매도청구를 할 수 없다.

주택의 공급

공급자의무

사업주체(공공주택사업자는 제외)가 입주자를 모집하려는 경우

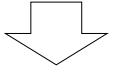
국가, 지자체, 지방공사, 공공기관, 공익부동산투자회사등

마감자재목록표등 제출 (2년이상 보관)

시장, 군수, 구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고)

분양가상한제 적용주택

⇒ 주택법이 정하는 분양가격 이하로 공급



대상

적용주택 : 공공택지, 민간택지(국장이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역)

제외주택 : ① 도시형 생활주택 ② 경제자유구역내 공동주택

③ 관광특구(50층 ↑, 150m ↑)

④ 한국토지주택공사 또는 지방공사가 시행자로서 전체 세대수의 10% 이상을 임대주택으로 건설·공급하는 다음의 사업

㉠ 정비구역 면적이 2만㎡ 미만인 사업 (정비사업)

㉡ 해당 정비사업에서 건설·공급하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만인 사업(정비사업)

㉢ 소규모주택정비사업(빈집사업)

⑤ 공공재개발 사업에서 건설·공급하는 주택

분양가격 공시의무

공공택지 -사업주체가 공시

민간택지(분양가 상승우려가 큰 지역) - 시장,군수,구

청장이 입주자모집 승인을 하는 경우 분양가격 공시

분양가상한제 적용지역 지정 및 해제

.지정권자 : 국장

• 공통요건 : 공공택지 외의 투기과열지구 (♣주의-공공택지는 당연 적용됨)

• 추가요건 : 다음 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다

① 직전월부터 소급하여 12개월간의 아파트 분양가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과한 지역

② 직전월부터 소급하여 3개월간의 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20% 이상 증가한 지역

③ 직전 2개월간 청약경쟁률이 모두 5:1초과 또는 국민주택규모 10:1 초과하는 지역

• 지정,해제절차 - 시·도지사의 의견청취/ 지정,공고/ 통보(시장,군수,구청장에게) / 해제 요청시- 40일 이내에 해제여부를 결정

분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주 의무 등

1. 거주 의무

수도권에서의 입주자는 최초 입주일부터 5년 이내의 범위에서 거주하여야 한다. (거주자는 거주 의무에 대한 부기등기 하여야 한다)

| 구분 | 분양가격 | | 거주 의무 기간 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------|
| 공공택지에서 건설, 공급되는 주택 | 인근지역 주택매매 가격대비 | 80% 미만인 주택 | 5년 |
| | | 80% 이상 100% 미만 | 3년 |
| 공공택지 외의 택지에서 건설, 공급되는 주택 | 인근지역 주택매매 가격대비 | 80% 미만인 주택 | 3년 |
| | | 80% 이상 100% 미만 | 2년 |

2. 거주 의무 예외 사유 ⇨ (주택공사가 매입시 전매제한 규정 ✕)

주택의 거주 의무 기간 중 근무·생업·취학 또는 질병 치료를 위하여 해외에 체류하거나 세대원 전원이 다른 주택 건설 지역에 거주하는 등의 부득이한 사유가 있는 경우로서 한국토지주택공사 등의 확인을 받은 경우에는 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

**분양가
심사
위원회**

설치

→ **시장. 군수. 구청장** :사업계획승인 신청이 있는 날부터 20일 이내 (단, 공공사업주체는 해당기관장이 설치)

구성

→ **관련 전문가 10명 이내로 구성(민간임기- 2년)**

업무

- ①분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부
- ②시,군,구별 기본형건축비 산정의 적정성 여부
- ③분양가격 공시내용의 적정성 여부
- ④제2종 국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부
- ⑤분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근지역주택매매가격 산정의 적정성 여부

효과

→ 심사결과에 따라 시장. 군수. 구청장은 **입주자모집 승인여부를 결정**

공급받는 자의 의무 = 공급질서 교란행위 금지

지위

→ 주택조합(지역, 직장)원의 지위 / 주택상환사채 /
입주자저축증서 / 무허가 건물 확인서 등 /
-이주대책 대상자 확인서

금지

→ 매매, 증여나 권리 변동을 수반하는 모든 행위 포함. 단, 상속. 저당은 제외

위반

- ① 지위의 무효 또는 계약 취소(의무)
- ② 사업주체의 주택 환매가능
- ③ 퇴거명령 가능
- ④ 입주자자격제한 : 10년 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자자격을 제한
- ⑤ 행정형벌 : 3년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

공급하는 자의 의무 = 저당권 등 설정제한

금지시기

입주자 모집공고 승인 신청일(주택조합은 사업계획 승인신청일을 말한다) 이후부터 소유권 이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일 까지 금지

제한대상

- ① 저당권, 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
 - ② 전세권, 지상권, 등기되는 부동산 임차권을 설정하는 행위
 - ③ 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위
- 예외) 용자나 사업주체가 변경되는 경우
- 저당권등의 설정행위 가능

공시

- ① 부기등기 의무 -> 위반시 무효
- ② 부기등기시기 - 대지(입주자모집공고승인 신청과 동시에) / 건물(소유권 보존등기와 동시에))

투기과열지구

지정

국장(시·도지사의 의견청취 후) 또는 시·도지사(국장과 협의 후)

지정범위

최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다

대상지역

- ㉠ 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약 경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
- ㉡ 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳으로 주택공급위축 우려가 있는 곳 등
- ㉢ 주택의 전매행위성향 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳 (시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역 등)

재검토

국장은 반기마다 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다

해제

요청 받은 날부터 40일 이내에 지정의 해제 여부를 결정

조정대상지역

지정

→ 국장(시·도지사의 의견청취 후)

지정범위

→ 투기과열지역 지정 범위와 동일

대상지역

→ 과열지역

→ 3개월: 주택가 > 물가 → 1.3배 초과

재검토

국장은 반기마다
지정의 유지 여부
재검토 하여야 한다

- ① 2월간 청약 5:1 초과(85m² ↓ → 10:1 초과)
- ② 3개월간의 분양권 전매거래량이 전년대비 30% ↑
- ③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역

→ 위축지역

→ 6개월: 주택가 상승률 → (-1%이하)

- ① 3개월간 연속 평균 주택매매거래량이 전년대비 20%이상 감소한 지역
- ② 3개월간의 평균 미분양주택의 수가 전년대비 2배 이상인 지역
- ③ 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

전매제한

기산

→ 주택의 입주자로 선정된 날부터 → 중복되면 긴 기간 적용
(단, 위촉지역은 짧은 기간)

지역

-
1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
 2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택
 3. 분양가상한제 적용주택
 4. 공공택지 외의 택지(수도권, 광역시)

예외

→ 사업주체(주택은 토지주택공사)의 동의를 받은 경우,

- ↓
1. 근무 등 사정으로 다른 시·군으로 전원이 이전(수도권 안에서 이전하는 경우는 제외)
 2. 상속으로 전원이 이전하는 경우
 3. 해외이주, 2년이상 체류(전원)하는 경우
 4. 이혼으로 배우자에게 이전하는 경우
 5. 이주대책용 주택으로 시장·군수·구청장이 확인하는 경우
 6. 채무불이행으로 경매, 공매가 시행되는 경우
 7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우
 8. 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

리모델링기본계획

수립

→ 특별시장, 광역시장, 대도시시장 → 10년 단위로 수립

→ 5년마다 재검토

→ 도지사의 승인

대도시외의 시장 : 도지사가 수립의무를 부여할 때
수립

절차

→ 공람(14일 이상) → 지방의회(30일 이내 의견제시) →
협의 → 심의 → 승인(대→도지사) → 고시

기준

→ 국장이 정함

리모델링지원센터

→ 시장·군수·구청장이 설치·운영할 수
있다.

리모델링 행위 허가

입주자 등

입주자전체
동의

시·군·구청장의 허가

입주자대표회의

주택단지 소유자
전원의 동의

시·군·구청장의 허가

리모델링 주택조합

동의

시·군·구청장의 허가

전체 : 전체 → 구분소유자 + 의결권 각 75%

각 동별 → 구분소유자 + 의결권 각 50%

동 : 해당 동 → 구분소유자 + 의결권 각 75%

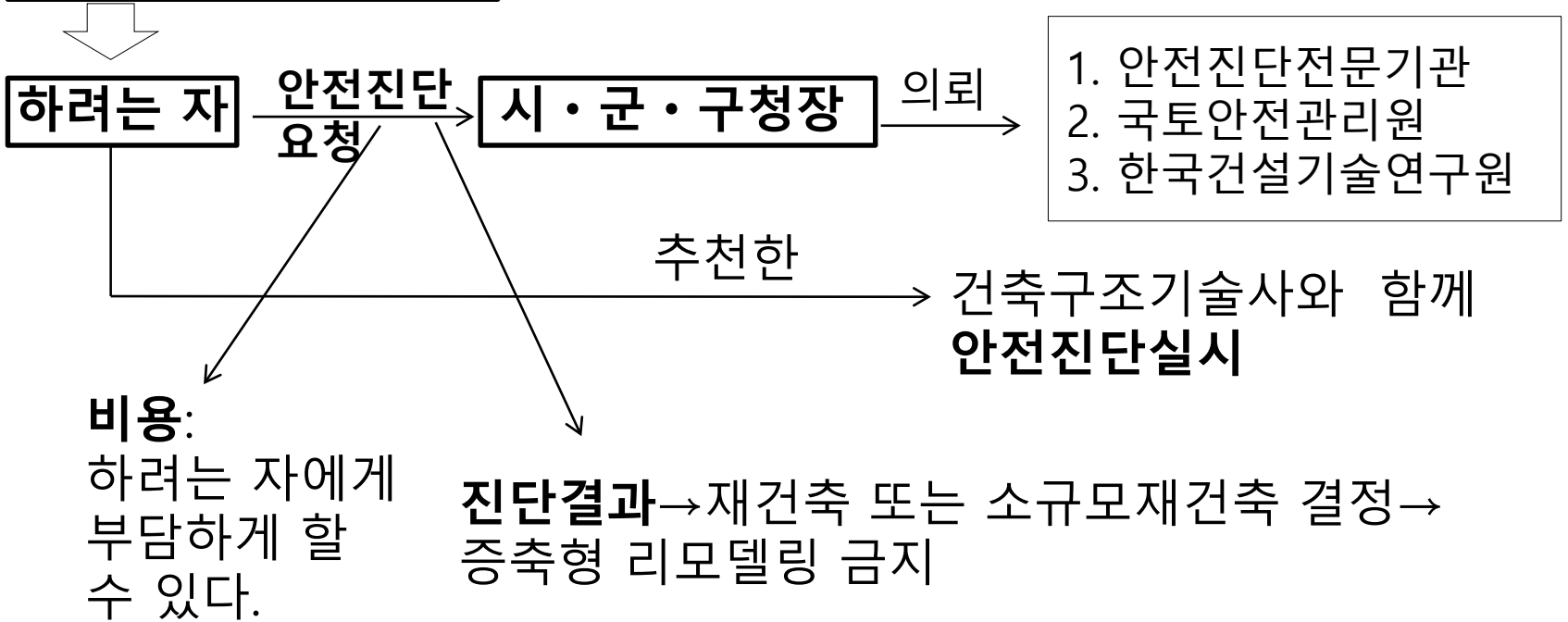
시공사 선정 :
경쟁입찰의 방법

30세대 ↑ 세대수 증가 : 사업계획 승인

↳ 권리변동계획 첨부 필요

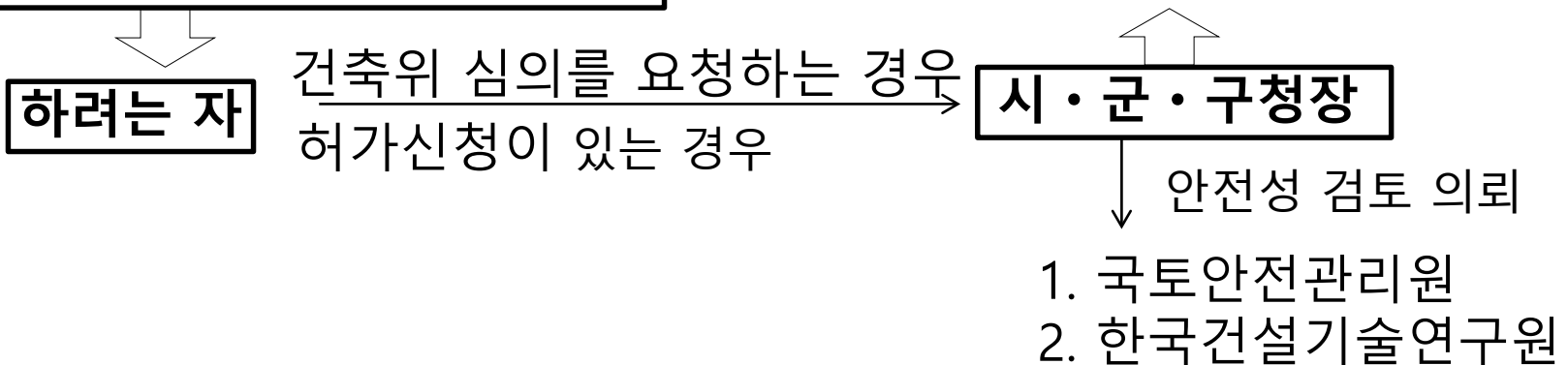
50세대 ↑ 증가 : 도시계획위원회 심의

증축형 리모델링



수직 증축형 리모델링

비용: 하려는 자에게 부담가능



토지임대부 분양주택

| | |
|----------------|--|
| 의의 | 토지소유권은 사업주체가 주택은 분양 받은 자가 소유 |
| 임대차 기간 | 토지에 대한 임대차기간은 40년 이내로 한다. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 75% 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 이를 갱신할 수 있다. |
| 지상권설정의제 | 임대차계약을 체결한 경우 : 그 토지 위에 임대차기간 동안 지상권이 설정된 것으로 본다. |
| 토지임대료산정 | 월별 임대료(2년내 증액금지)를 원칙으로 하되, 합의한 경우 임대료를 보증금으로 전환하여 납부할 수 있다. |
| 재건축 | <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 토지임대부 분양주택의 소유자가 임대차기간이 만료되기 전에 해당 주택을 철거하고 재건축을 하고자 하는 경우 토지소유자의 동의를 받아 재건축할 수 있다. 이 경우 토지소유자는 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다. ㉡ 위㉠에 따라 재건축한 주택은 토지임대부 분양주택으로 한다. 다만, 토지소유자와 주택소유자가 합의 한 경우에는 토지임대부 분양주택이 아닌 주택으로 전환할 수 있다. |
| 법률적용 | 이법이 정하지 않는 사항은 집합건물법, 민법 순으로 적용 |

06. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제26회

- ① 한국토지주택공사가 사업주체로서 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ❖ ② 지방공사가 사업주체로서 건본주택을 건설하는 경우에는 건본주택에 사용되는 마감자재 목록표와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ④ 공공택지 외의 택지로서 분양가상한제가 적용되는 지역에서 공급하는 도시형생활주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ⑤ 시·도지사는 사업계획승인 신청이 있는 날부터 30일 이내에 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

07.주택법령상 투기과열지구의 지정기준에 관한 조문의 일부이다. 다음 ()에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은? ▶제28회

1. 주택공급이 있었던 직전 (ㄱ)개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약경쟁률이 모두 (ㄴ)대 1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 모두 10대1을 초과하는 곳
2. 주택의 분양계획이 직전월보다 (ㄷ)%이상 감소한 곳으로서 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳

- ① ㄱ : 2 ㄴ : 5 ㄷ : 30 ② ㄱ : 2 ㄴ : 10 ㄷ : 40 ③ ㄱ : 6 ㄴ : 5 ㄷ : 30
④ ㄱ : 6 ㄴ : 10 ㄷ : 30 ⑤ ㄱ : 6 ㄴ : 10 ㄷ : 40

참고

3. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역으로서 주택의 전매행위성향 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳

08. 주택법령상 투기과열지구 및 조정대상지역에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제29회


- ① 국토교통부장관은 시·도별 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균을 초과하는 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.
- ② 시·도지사는 주택의 분양·매매 등 거래가 위축될 우려가 있는 지역을 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정할 수 있다.
- ③ 투기과열지구의 지정기간은 3년으로 하되, 당해 지역 시장·군수·구청장의 의견을 들어 연장할 수 있다.
- ④ 투기과열지구로 지정되면 지구 내 기존주택은 전매행위가 제한된다.
- ⑤ 조정대상지역으로 지정된 지역의 시장·군수·구청장은 조정대상지역으로 유지할 필요가 없다고 판단되는 경우 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

09. 「주택법령」상 (㉠)과 (㉡)에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 제20회

주택건설사업주체로서 주택조합은 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 (㉠) 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 (㉡) 동안 입주예정자의 동의 없이 해당 주택 및 대지에 전세권, 지상권 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위를 하여서는 아니 된다(다만, 그 주택의 건설을 촉진하기 위해 대통령령으로 정하는 경우를 제외함).

- ① (㉠) : 사업계획승인 신청일
(㉡) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간
- ② (㉠) : 사업계획승인 신청일
(㉡) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날까지의 기간
- ③ (㉠) : 사업계획 승인일
(㉡) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간
- ④ (㉠) : 사업계획 승인일
(㉡) : 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날까지의 기간
- ⑤ (㉠) : 사업계획 승인일
(㉡) : 소유권이전등기를 하는 날까지의 기간

10. 「주택법령」상 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음) 제25회

- ①  기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우 2개층까지 증축할 수 있다.
- ② 리모델링주택조합의 설립인가를 받으려는 자는 인가신청서에 해당주택소재지 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용권원을 첨부하여 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장에게 신고하고 리모델링을 할 수 있다.
- ④ 수직증축형 리모델링의 경우 리모델링주택조합의 설립인가신청서에 당해 주택이 사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과하였음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 리모델링주택조합이 시공자를 선정하는 경우 수의계약의 방법으로 하여야 한다.

농지법

농지법

농지

- ① 농작물의 경작지
- ② 다년생식물의 재배지(조경목적으로 식재하는 묘목은 제외)
- ③ 개량시설(배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
- ④ 생산시설(고정식온실, 버섯재배사, 비닐하우스, 축사, 간이 퇴비장, 농막, 간이저온저장고 등)의 부지

제외

- ① 지목이 전, 답, 과수원X -> 경작, 다년생식물 재배지 이용 기간이 **3년 미만**
- ② 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가 없이 농작물 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- ③ 초지

농업인

농업법인

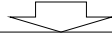
영농조합법인, 업무집행권을 가진자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인

- ① **1천 m² 이상**의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 **1년 중 90일 이상** 농업에 종사하는 자
- ② 농지에 **330m² 이상**의 고정식 온실, 버섯재배사, 비닐하우스 등 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물 재배하는 자
- ③ 1년 중 **120일 이상** 축산업에 종사하는 자
- ④ 농산물의 **연간 판매액이 120만원 이상**인 자

농지소유

→ 원칙) 농업경영자의 소유 (경자유전의 원칙)

예외) **비농업인이 농지를 소유할 수 있는 경우**



- ① 국가 또는 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- ② 학교, 농업생산자단체 등이 시험지·연구지·실 습지·종묘생산용지로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ③ **주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우**
- ④ 상속(상속인에게 한 유증을 포함)에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑤ **8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농하는 경우 이농당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우**
- ⑥ 금융기관 등이 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑦ **농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 당해 농지를 소유하는 경우**
- ⑧ **농지전용협의를 완료한 농지를 소유하는 경우**
- ⑨ 농지의 개발사업지구 안에 소재하는 농지로서 1500m² 미만의 농지를 소유하는 경우
- ⑩ 경사를 15% 이상 (영농여건불리농지) 등

♣ 농지소유특례제한 : 농지법에서 허용된 경우 외에는 농지소유특례를 정할 수 없다.

◆농지소유상한

- ①상속농지(농업경영X) : 1만m²까지
- ②이농농지 : 1만m²까지
- ③주말체험영농지 : 1천m²미만

◆농지소유 상한 특례

- ①,② 의 경우 : 임대,사용대하는 경우 그 기간에는 계속 소유가능

농지위탁 경영사유

- 징집, 3개월 이상 국외 여행중인 경우, 청산중인 경우
- 부상으로 3월 이상 치료가 필요한 경우, 교도소 등에 수용 중
- 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

농업경영계획서 등의 보존기간

1. 시·구·읍·면의 장은 제출되는 농업경영계획서를 10년간 보존하여야 한다.
2. 농업경영계획서 외의 농지취득자격증명 신청서류의 보존기간도 10년으로 한다.

농지취득자격증명

1. 발급권자 : 시·구·읍·면장

(4일 이내 발급통지, 단, 농업경영계획서를 작성하지 않고 신청할 수 있는 경우는 2일 이내)

2. 농취증 발급 X



국가, 지자체, 상속, 담보농지
농지 전용 협의, 농업법인의 합병
공유농지 분할 등

농취증 발급 O →

(농업경영계획서 X)

학교, 생산자단체 등 연구실습지
주말체험영농자 (1000m² 미만일 것)
농지전용 허가, 농지전용 신고
농지개발사업지구 1,500m² 미만농지)
영농여건불리농지

농지처분

→ 처분사유

1. 농업회사법인이 요건에 맞지 아니하게 된 후 3개월이 지난 경우
2. 정당한 사유없이 주말체험영농 미 이용시
3. 2년 이내 미 사업 착수시
4. 농지소유 상한시(초과분) 등

이행강제금

- 부과권자 : 시, 군, 구청장
- 부과금액 : 농지가격의 20% 부과
- 부과횟수 : 매년 1회씩

처분의무기간(1년)

처분 X

농지소유자

처분사유
해당일

시·군·구청장
처분명령(6개월)

매수청구
(한국농어촌공사)

매수가격 - 공시지가 기준

대리경작 → 유휴농지

지정

→ 시장 · 군수 · 구청장 - 직권 · 신청

지정예고

→ 소유자 · 임차인에게 지정예고

↳ 10일 이내에 이의신청 → 통보(7일 이내에)

경작기간

→ 따로 정하지 아니하면 3년으로 함

사용료

→ 수확량의 10%, 수확일로 부터 2월 이내에 지급

농지 임대차

1. 서면계약 : 서면계약을 원칙으로 함
2. 대항력 : 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

농지 임대차

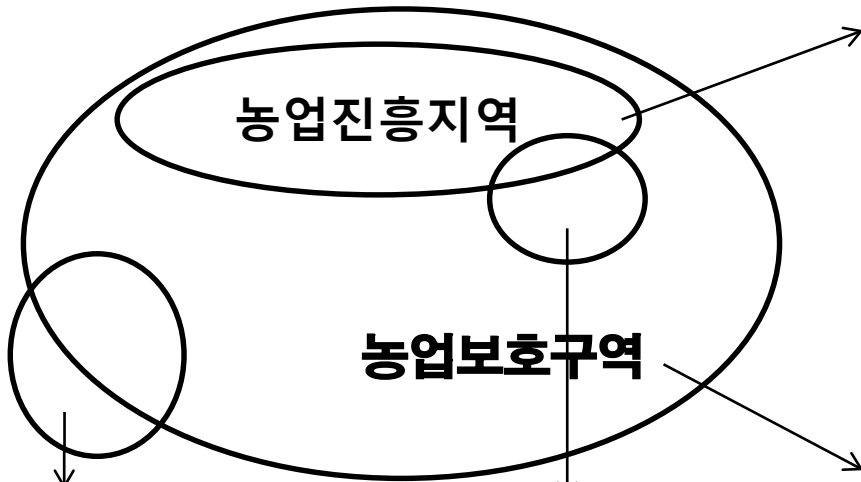
3. 임대차 계약 기간 : ㉠ 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하는 경우를 제외한 임대차기간은 3년 이상으로 함 다만, 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 5년 이상으로 하여야 한다.
- ㉡ 임대차 기간을 정하지 아니하거나 위의 ㉠보다 짧은 경우에는 위의 ㉠으로 약정된 것으로 본다.
 - ㉢ 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 위의 ㉠ 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다/ 연장, 갱신, 재계약 기간도 동일 적용
 - ㉣ 묵시의 갱신인정 : 종전과 동일조건으로 계약한 것으로 본다.
4. 임대인의 지위승계 : ㉠ 임대농지의 양수인은 이 법의 규정에 의한 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ㉡ 이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
5. 국. 공유농지의 임대차 특례 : 국유재산과 공유재산인 농지에 대하여는 서면계약, 임대차계약기간, 묵시의 갱신, 임대인의 지위 승계의 규정을 적용하지 아니한다.

농업진흥지역

시·도지사(지정) →
심의 → 농장(승인)

농업진흥구역 : 농지로 집단화된 지역

농업보호구역 : 농업진흥구역의 용수원 확보,
농업환경보호



- ① 농업용시설과 직접 관련된 것만 가능
- ② 농지개량, 농업용수개발사업
- ③ 예외적으로 농업용주택, 어린이놀이터, 농수산물 가공시설, 매장문화재의 발굴 행위도 허용

- ① 관광농원사업 : 2만m² 미만
- ② 주말농원사업 : 3천m² 미만
- ③ 태양에너지 발전설비 : 1만m² 미만
- ④ 1천m² 미만 - 단독주택, 제1종·제2종 근린생활시설
- ⑤ 부지가 3천m² 미만 - 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실

330m²이하면
밖의 행위제한
적용

330m² 이하면 농업
보호구역의 행위제
한 적용

☞ 농업진흥지역 지정 대상지역 : 녹지, 관리, 농림 및 자연환경보전지역, 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.

☞ 농업진흥지역의 농지매수 청구: 한국농어촌공사에 매수청구 / 감정평가금액 기준으로 매수

농지전용

1. 농지전용허가 : 농지를 전용하려는 자 → 농장의 허가
 - ① 제외 : 전용협의·신고한 농지, 불법 개간한 농지의 산림으로 복구, 하천 관리청의 허가
 - ② 필수적 취소 : 조치명령을 위반한 경우
2. 농지전용신고 : 시장·군수·구청장에게 신고
 - ① 농업인주택 : 농업진흥지역 밖 + 무주택 + 660m² 이하
 - ② 농업인의 공동생활시설 : 농업진흥지역 밖 + 규모 불문
3. 농지전용협의 : 주무부장관·지자체의 장이 주거·상업·공업지역의 지정, 도시·군계획시설의 결정시 그 예정지에 농지가 포함되는 경우 → 농장과 협의

타용도 일시사용 → 시장·군수·구청장의 허가, 협의, 신고

허가·협의

- ① 간이농수축산업용 시설 : 7년이내 + 5년 연장
- ② 현장사무소설치 : 시행기간
- ③ 토석·광물 채굴 : 5년 이내 + 3년 연장
- ④ 태양에너지 발전설비 : 5년이내 + 15년연장

신고·협의

- ① 썰매장, 지역축제장
- ② 허가대상①과②에 해당하는 시설을 일시적으로 설치하는 경우
- ③ 기간은 6개월이내

농지보전부담금

- ① 농지전용시
- ② 개별공시가의30%
- ③ 가산부과 3%
- ④ 전용전 까지 납입