

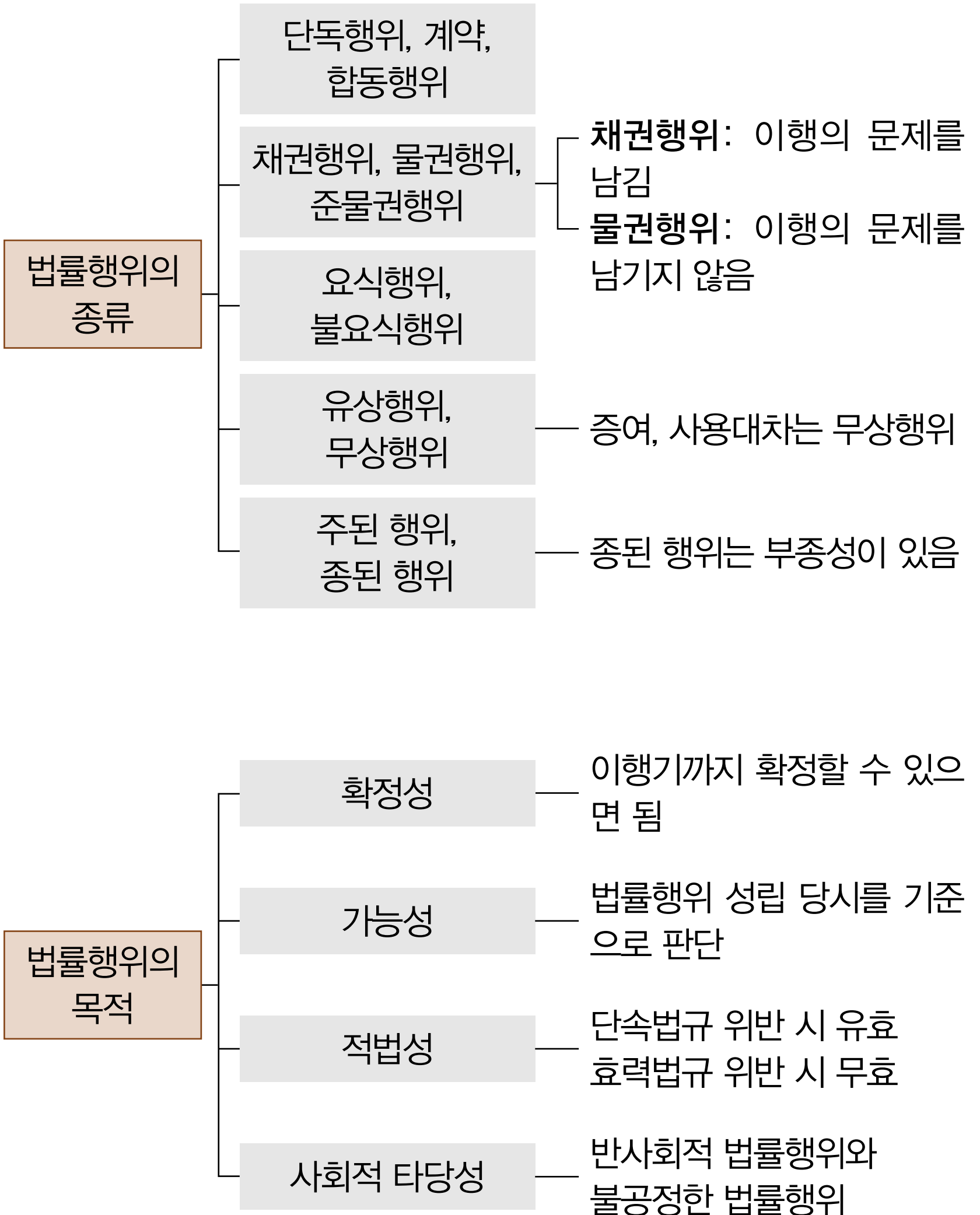
2021 에듀윌 공인중개사 **민개공** 30일끝장
민법 및 민사특별법



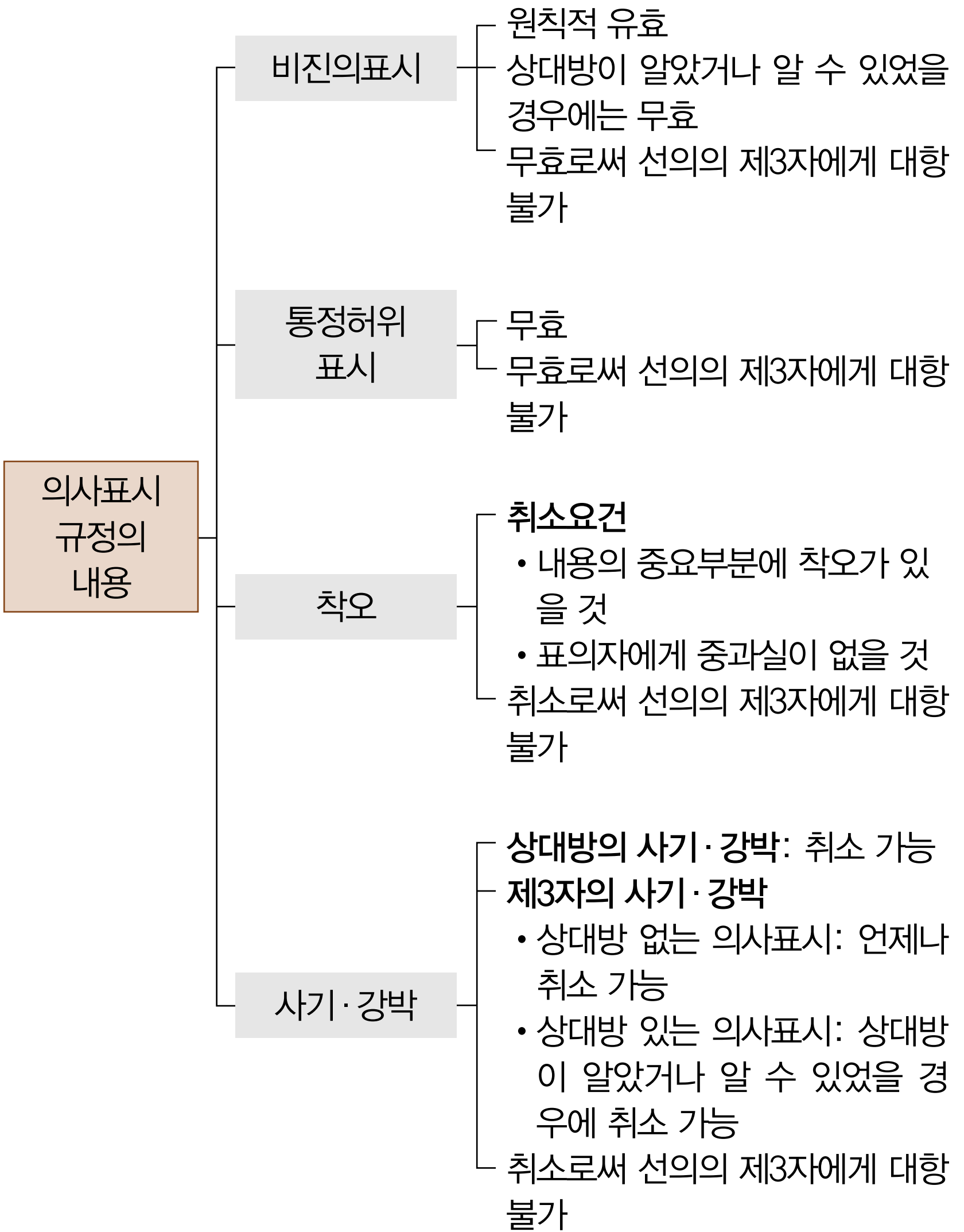
민법
필수개념+체계도

PART 1 민법총칙

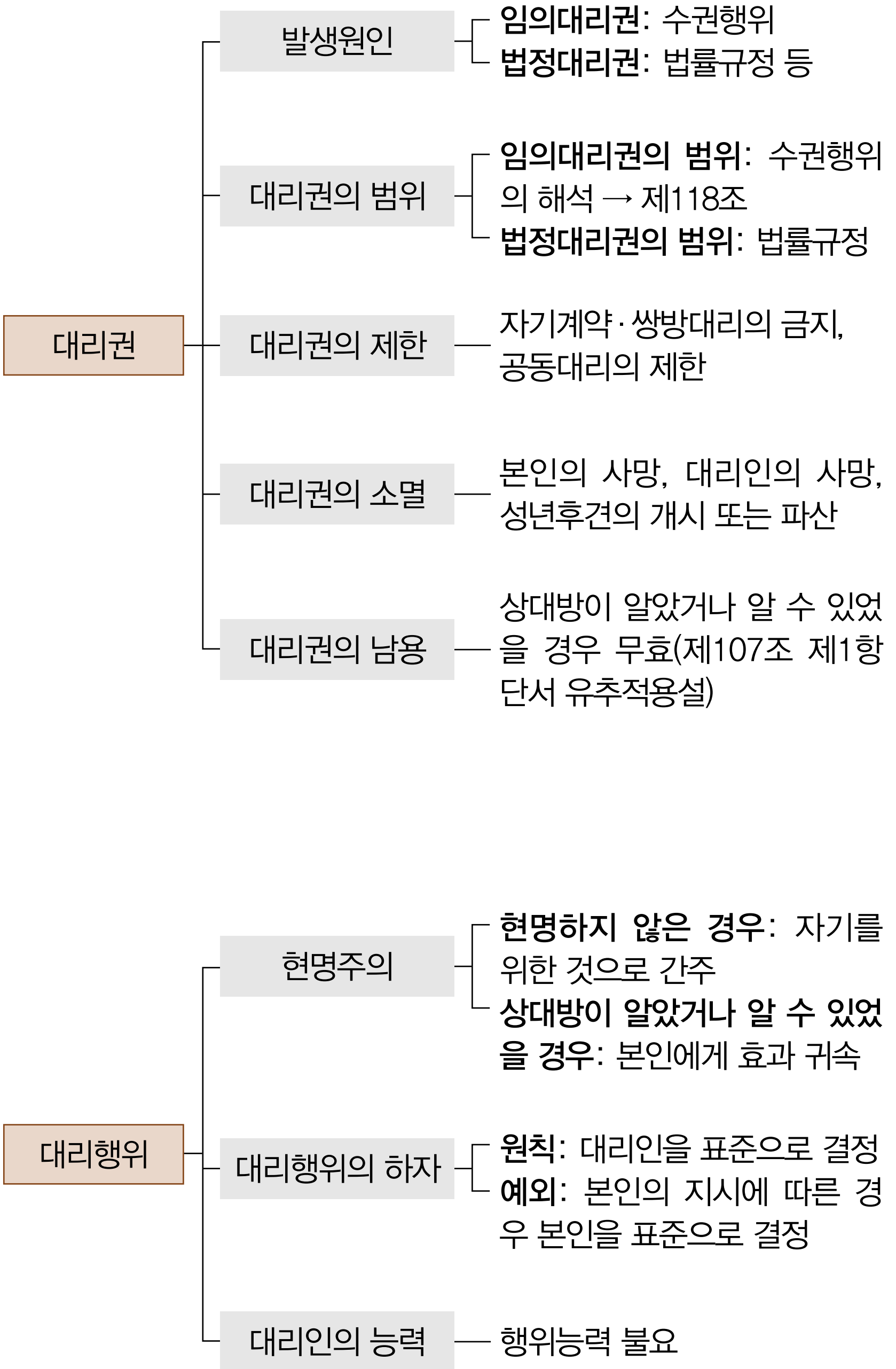
1 법률행위

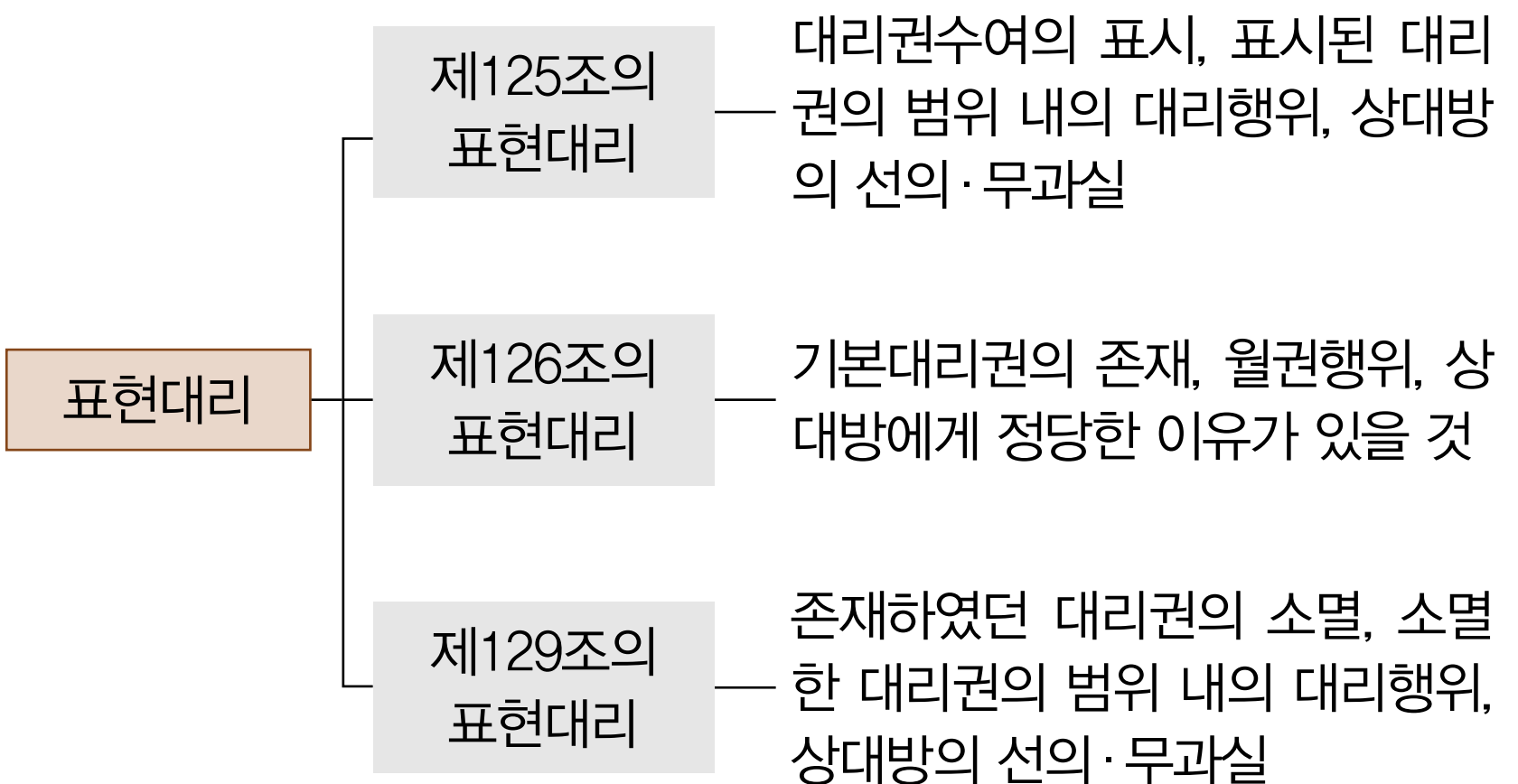
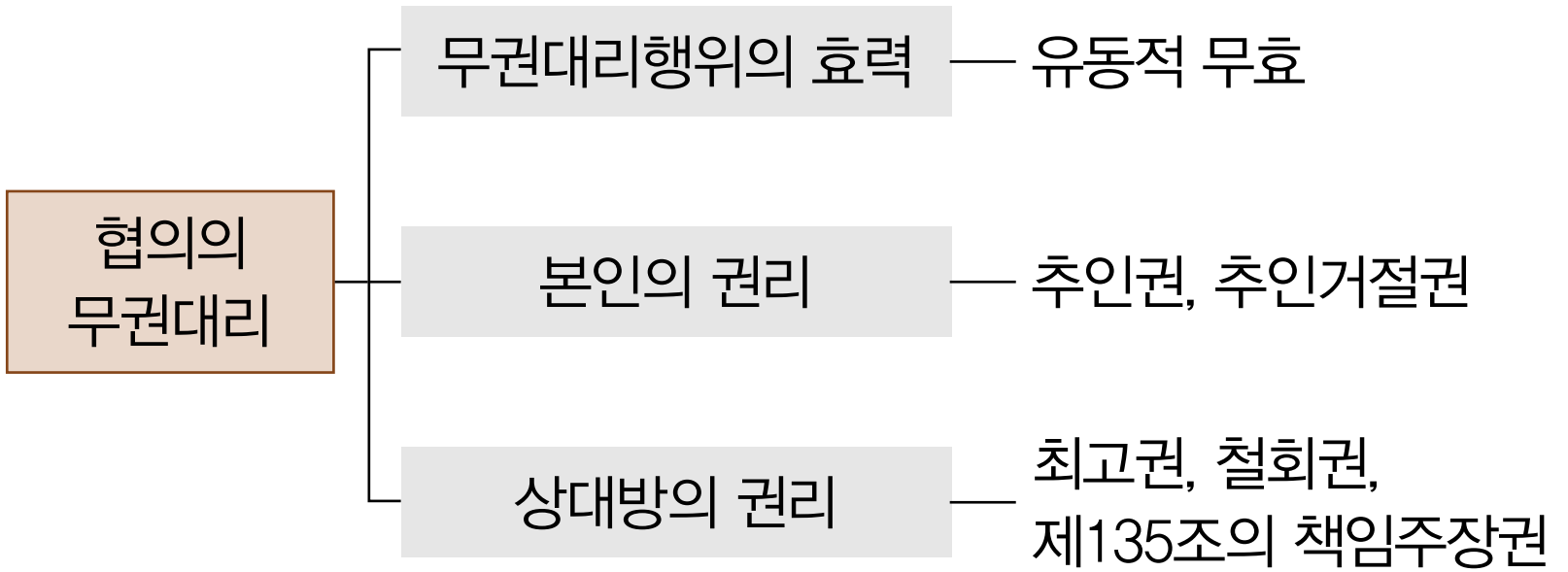
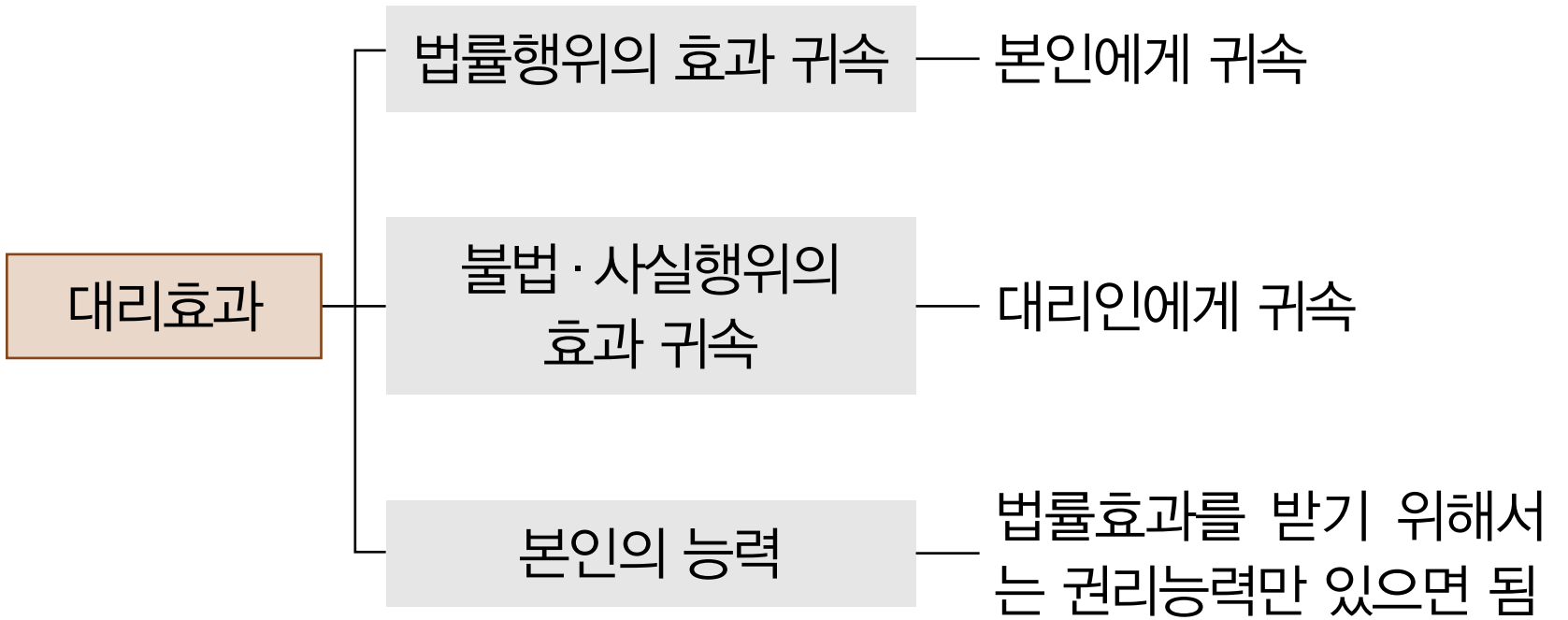


2 의사표시

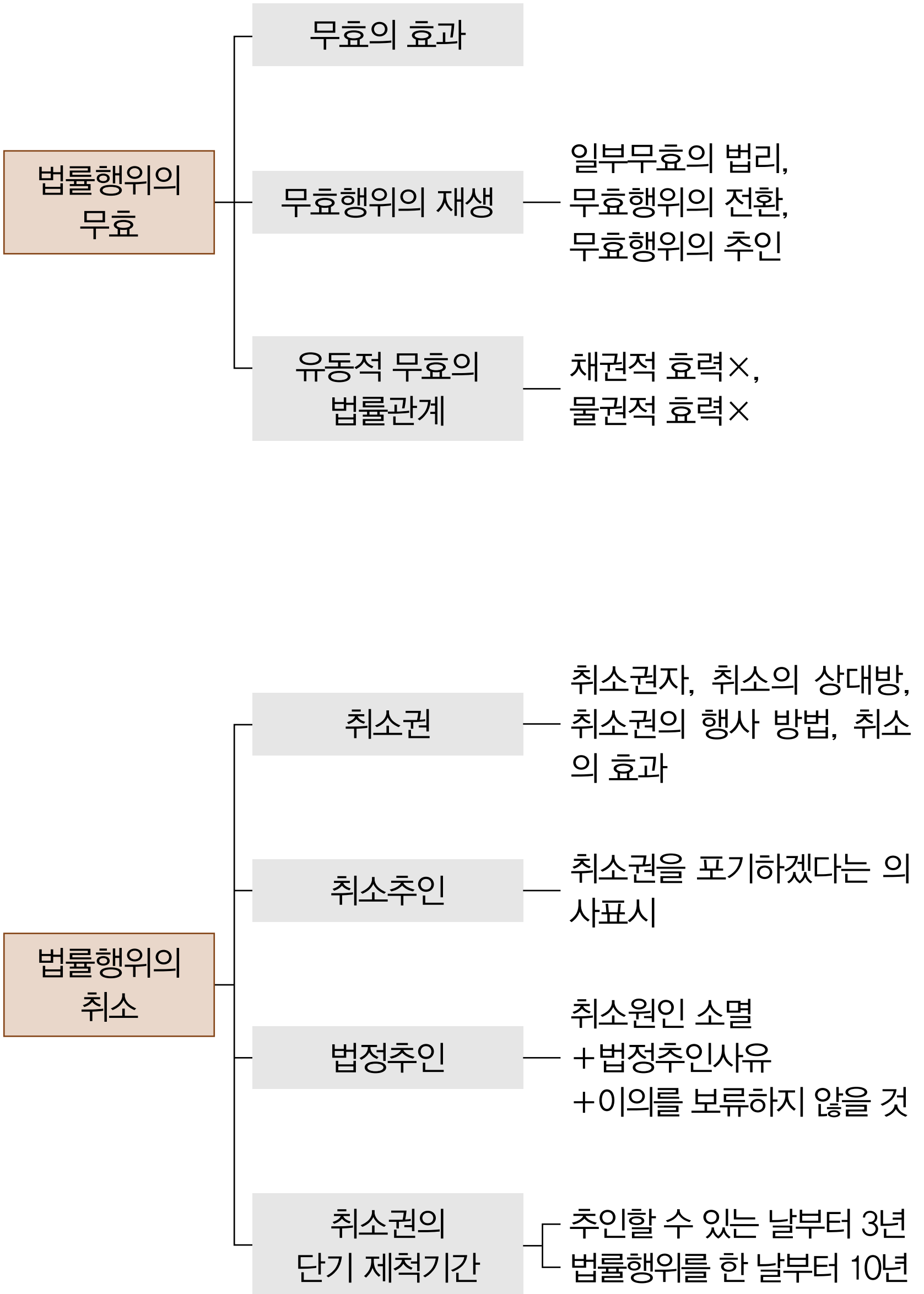


3 대리

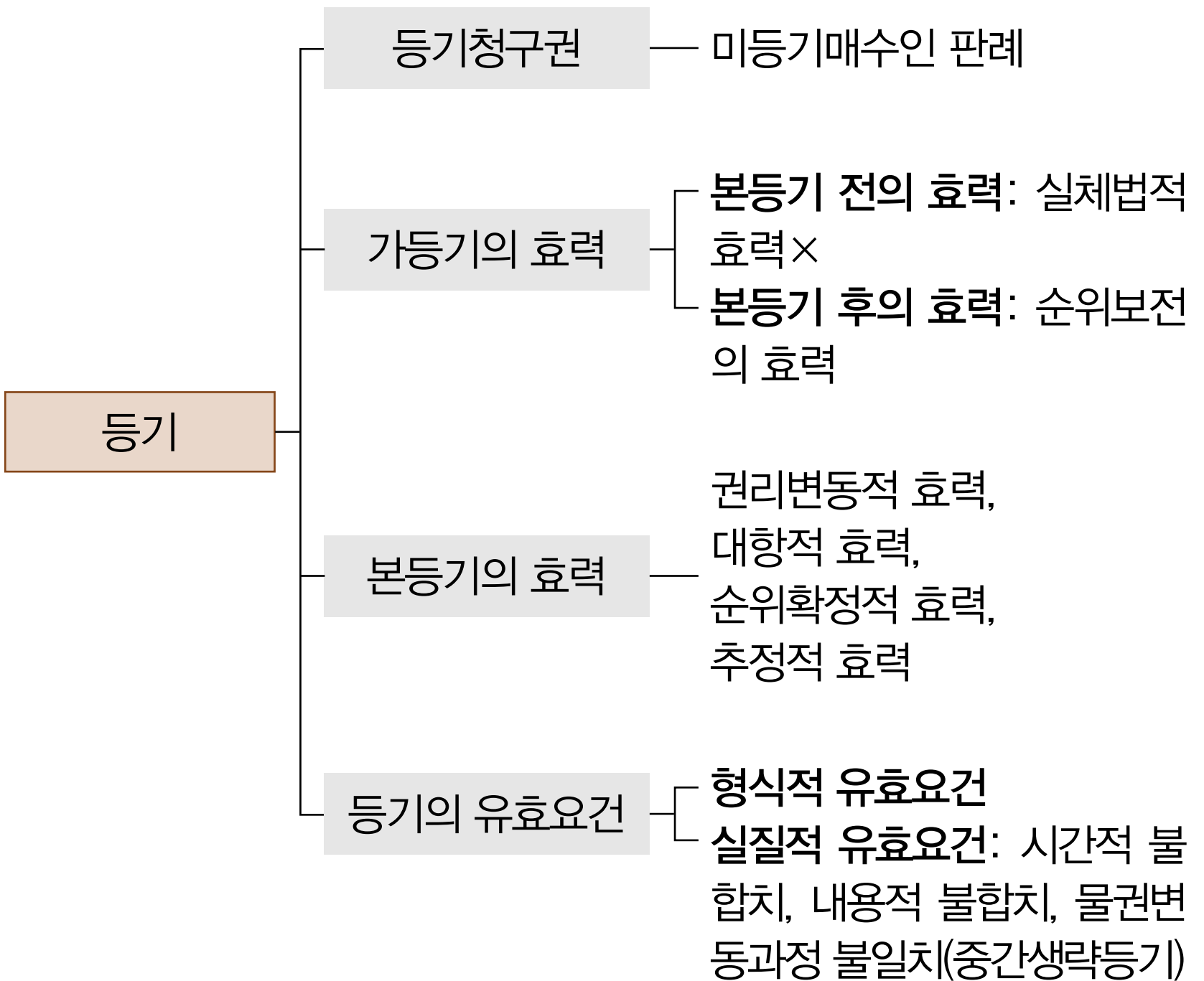
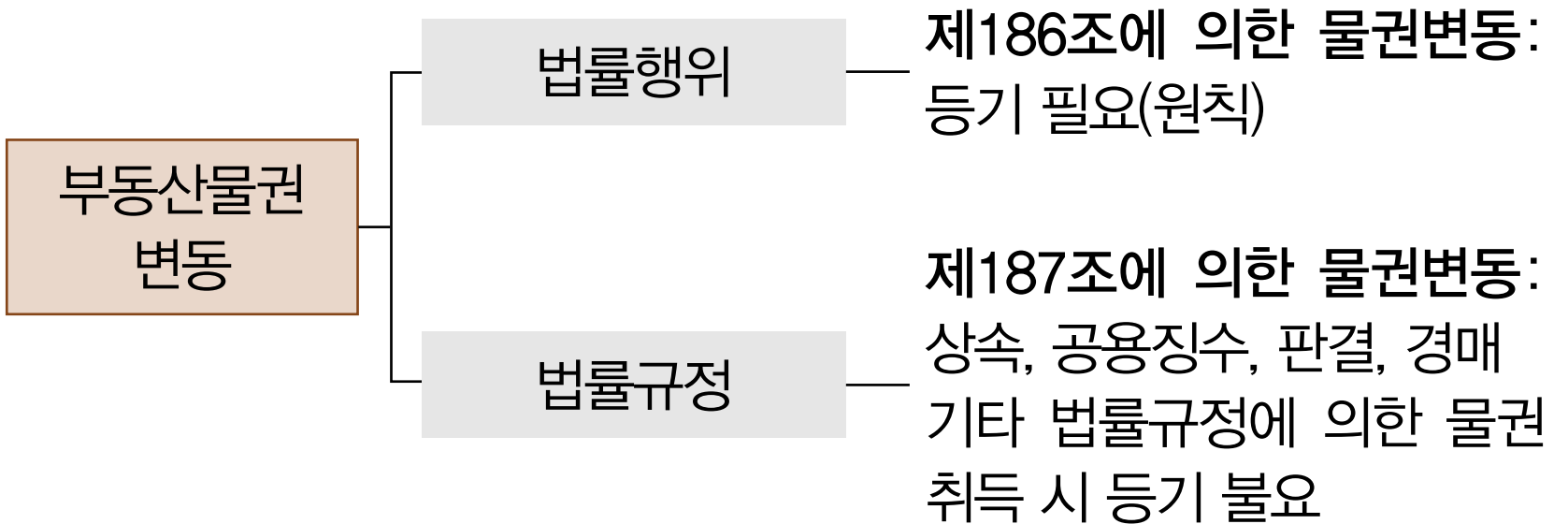




4 무효와 취소



1 물권의 변동



2 점유권

점유권 관념화

점유보조자

점유권×,
점유보호청구권×,
자력구제권○

간접점유자

점유권○,
점유보호청구권○,
자력구제권×

점유권의 상속

점유권은 상속인에게 이전

점유권의 효력

추정적 효력

자주, 평온, 공연, 선의, 계속,
본권 추정

점유자와
회복자의 관계

점유자의 과실취득권,
목적물의 멸실·훼손에
대한 책임, 비용상환청구권

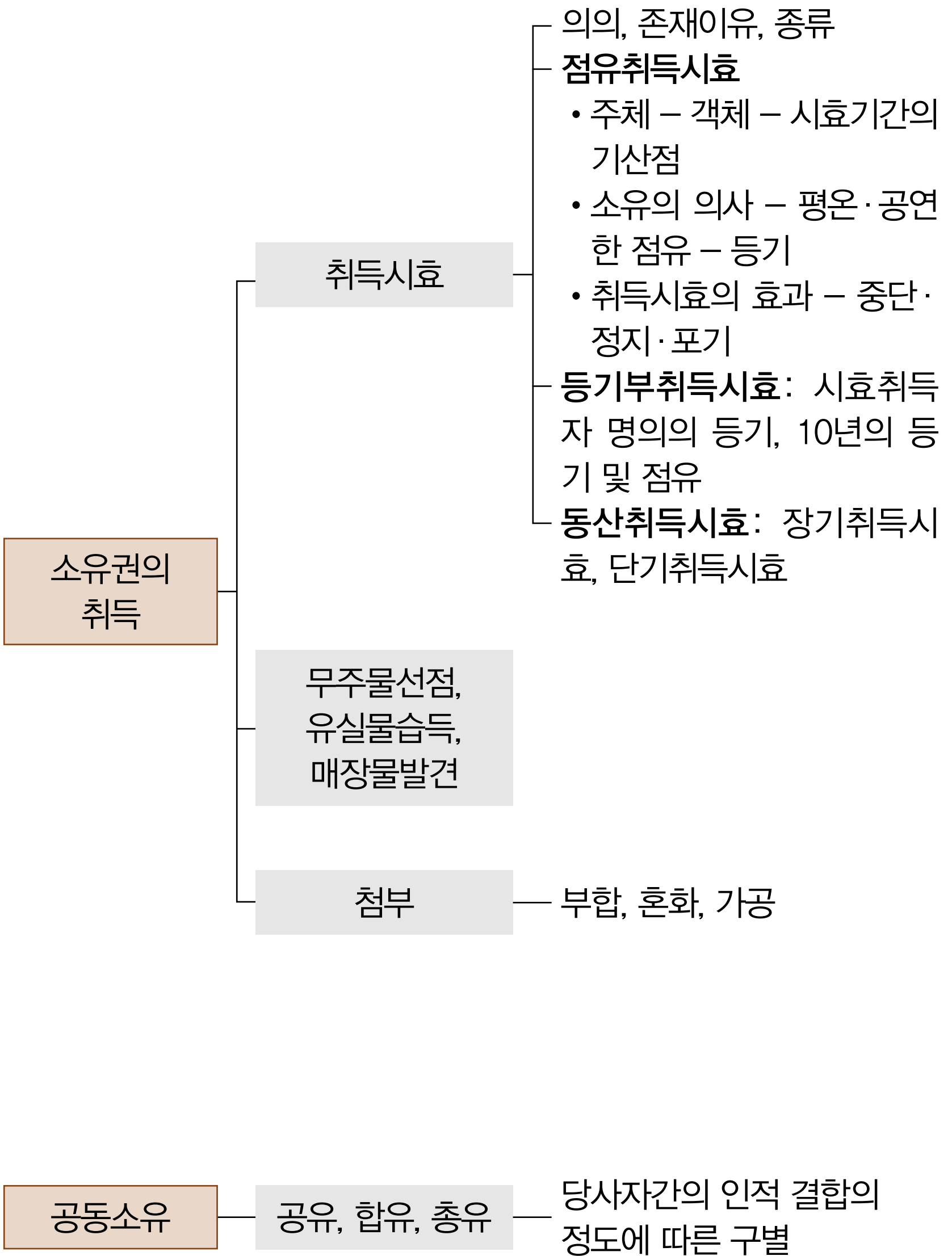
점유보호청구권

반환청구권, 방해제거청구권,
방해예방청구권

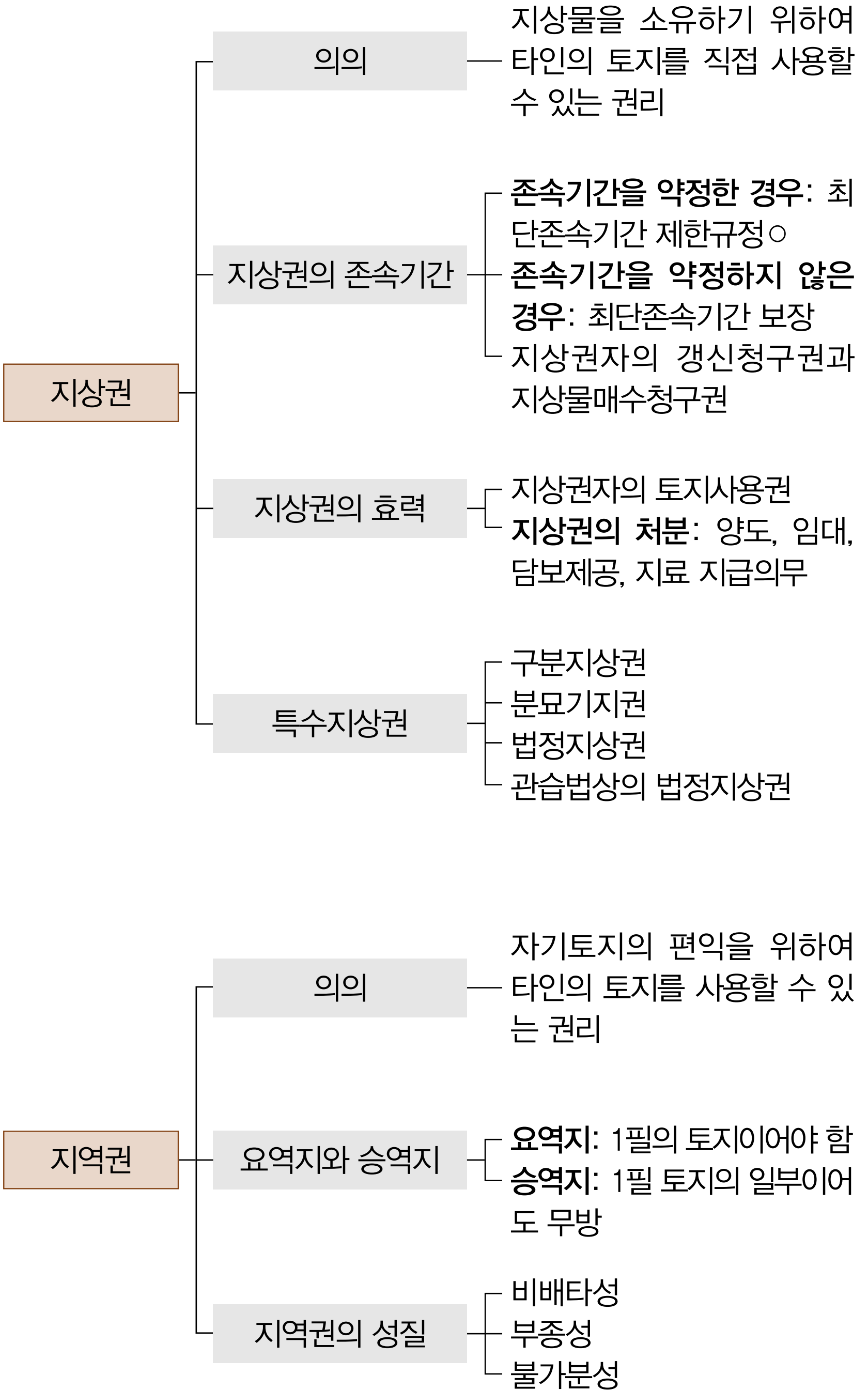
자력구제

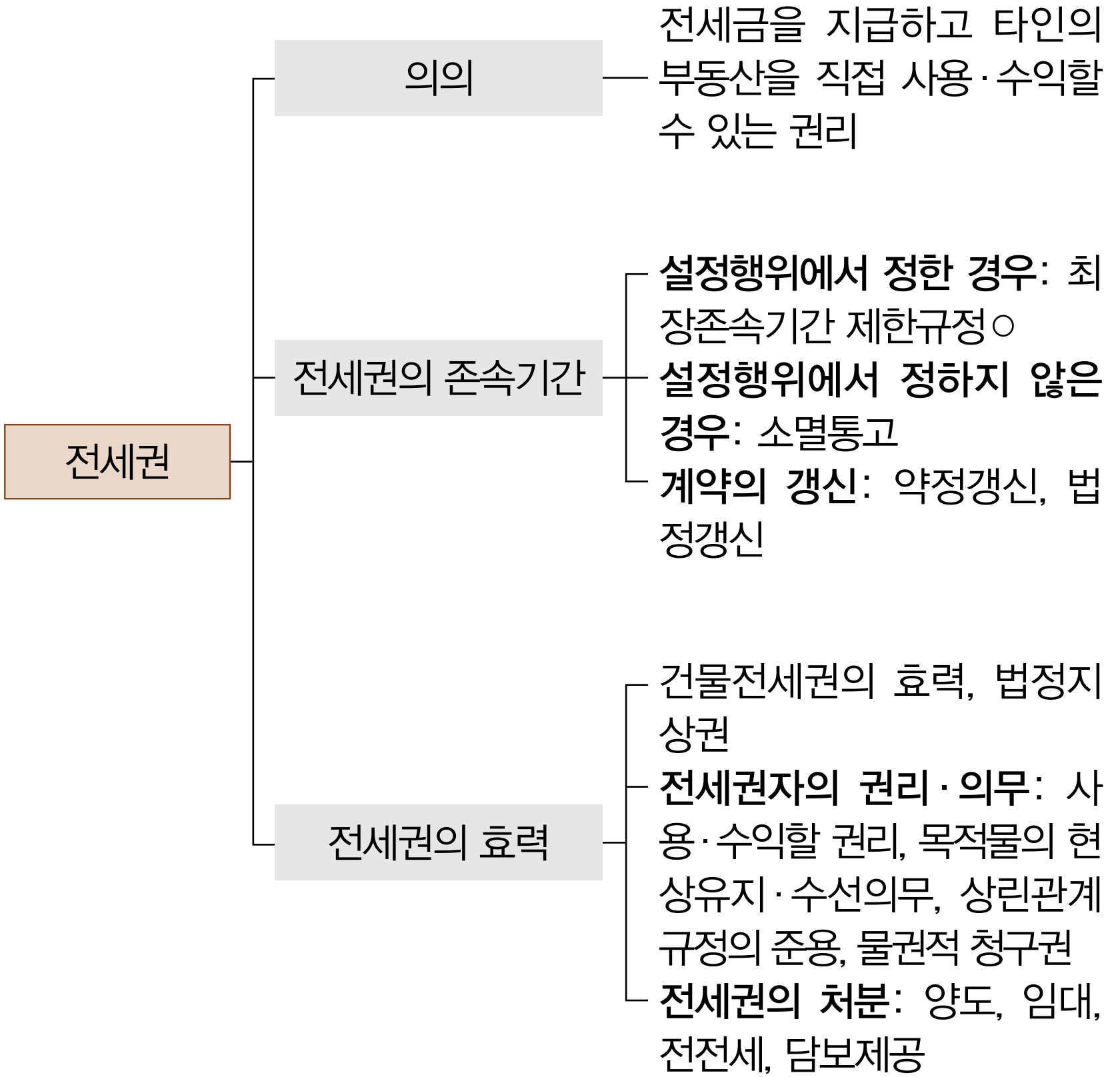
자력방위권+자력탈환권

3 소유권

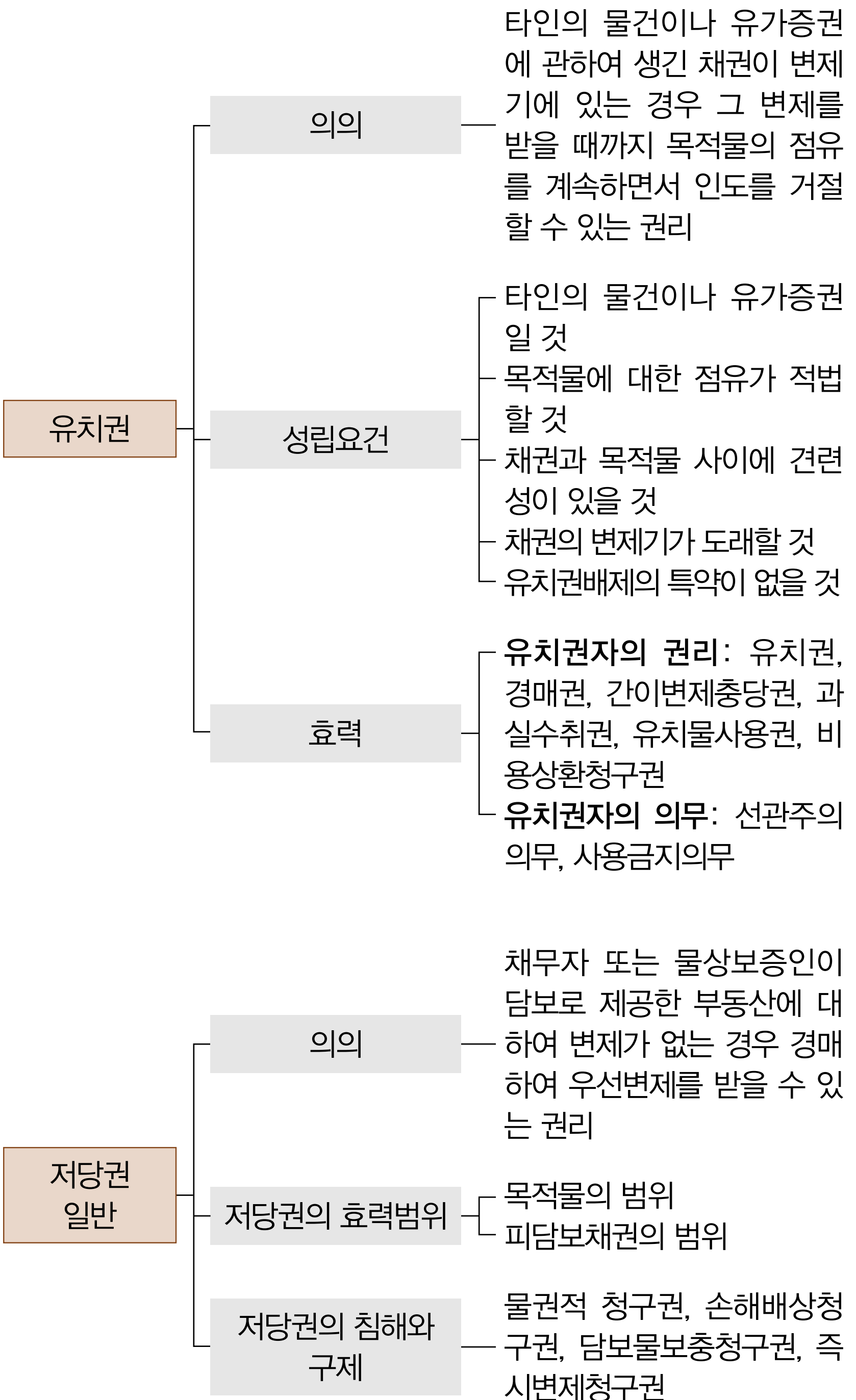


4 용익물권





5 담보물권



법정지상권과
특수저당권
(공동저당,
근저당)

법정지상권(제366조)

- 저당권설정 당시에 토지 위에 건물이 있을 것
- 저당권설정 당시에 토지와 건물이 동일인 소유일 것
- 토지 또는 건물에 저당권이 설정되었을 것
- 담보권실행경매로 토지소유자와 건물소유자가 달라질 것

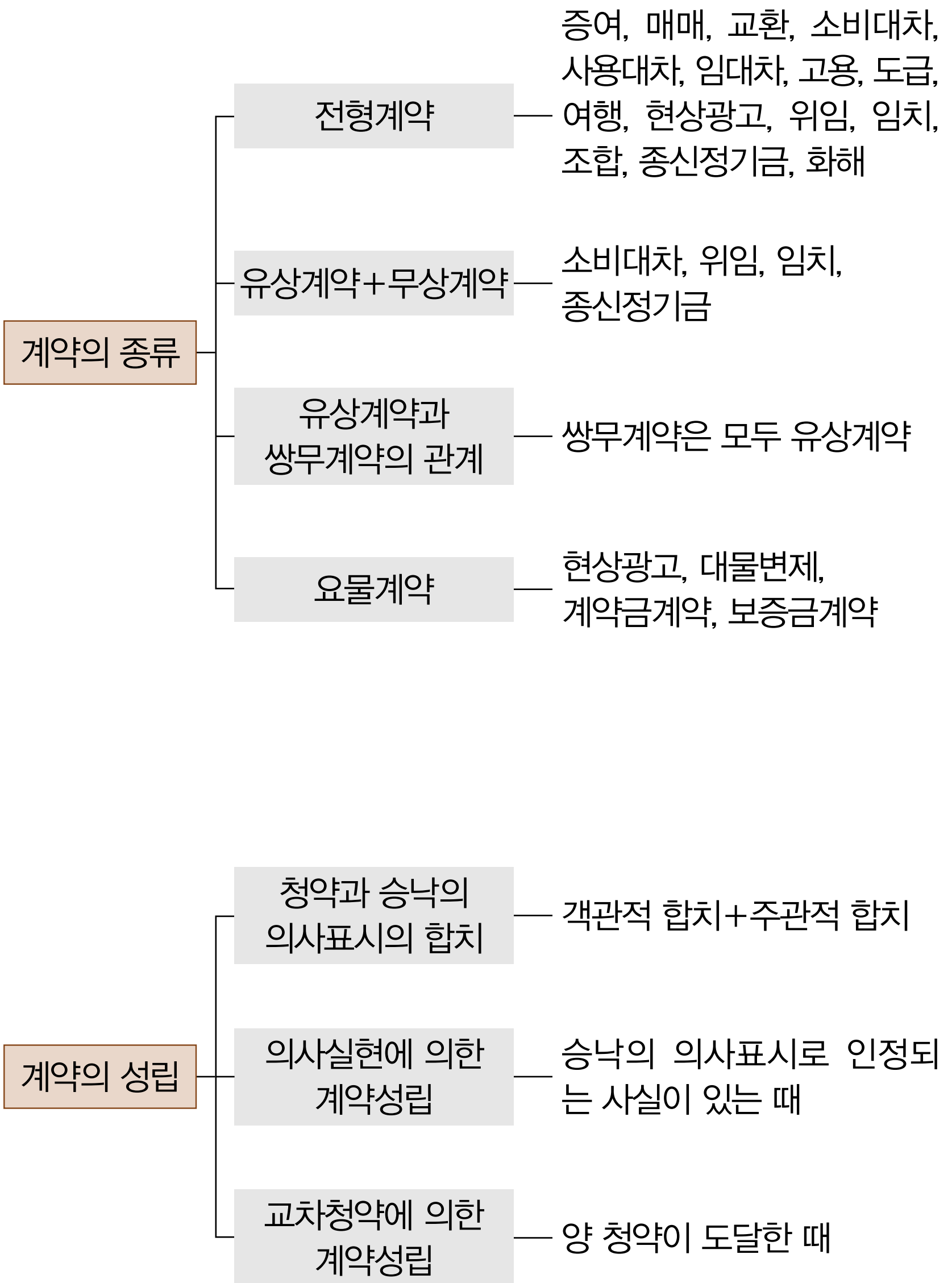
공동저당

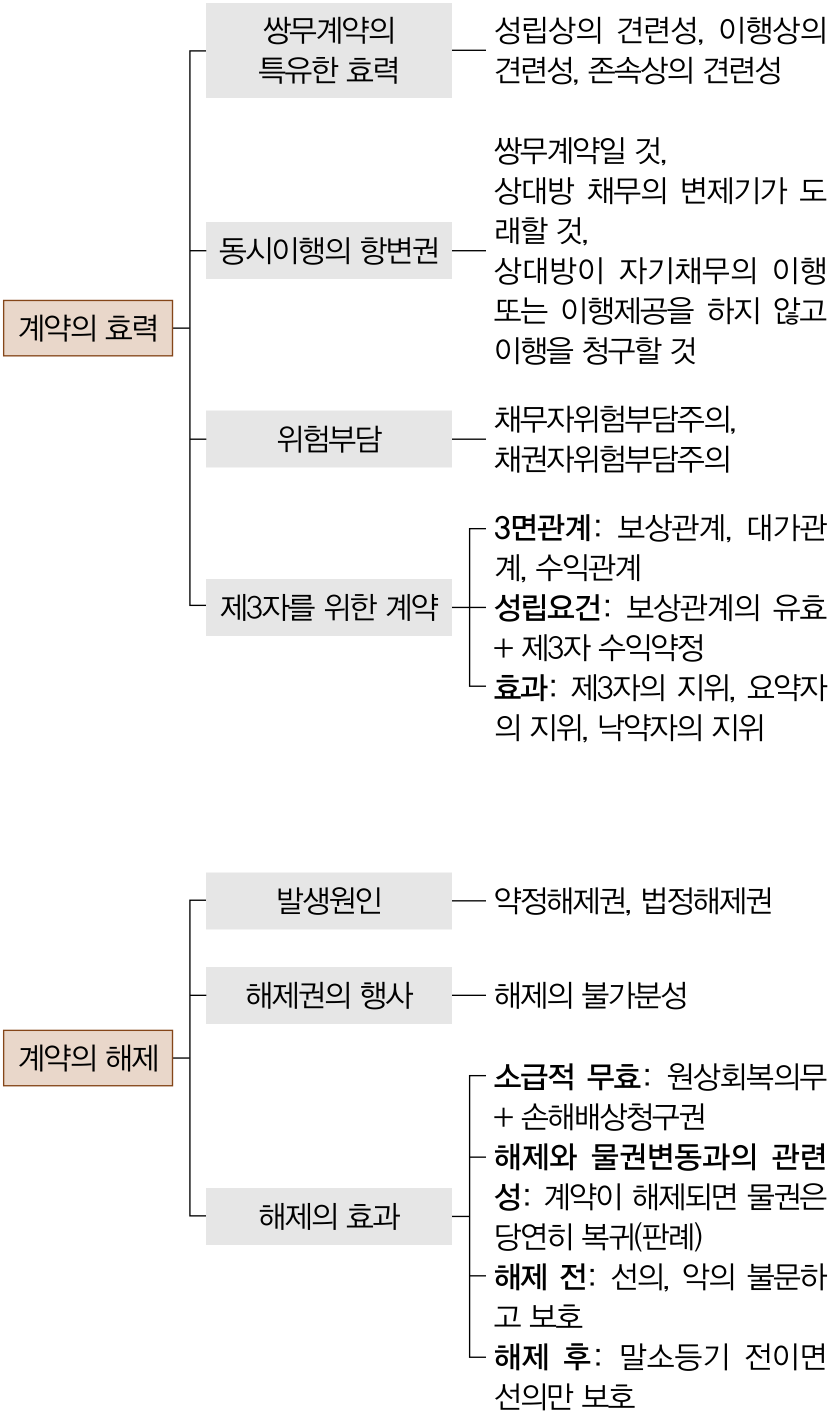
- 동시배당(경매대가에 비례)
- 이시배당(후순위 저당권자의 대위행사)

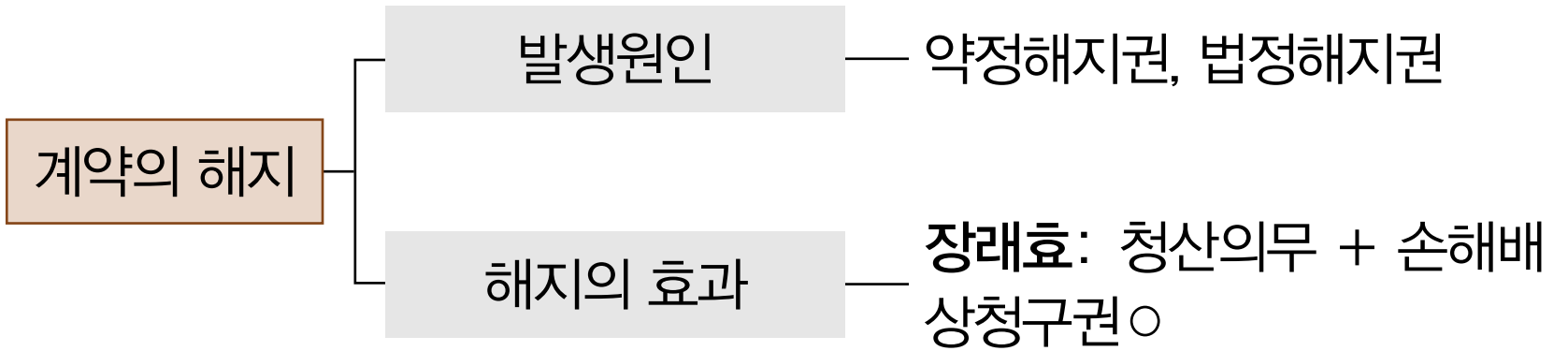
근저당

- 근저당의 특수성: 피담보채권의 불특정성, 부종성의 완화
- 근저당권의 효력: 채권최고액, 피담보채권의 확정, 근저당권의 실행

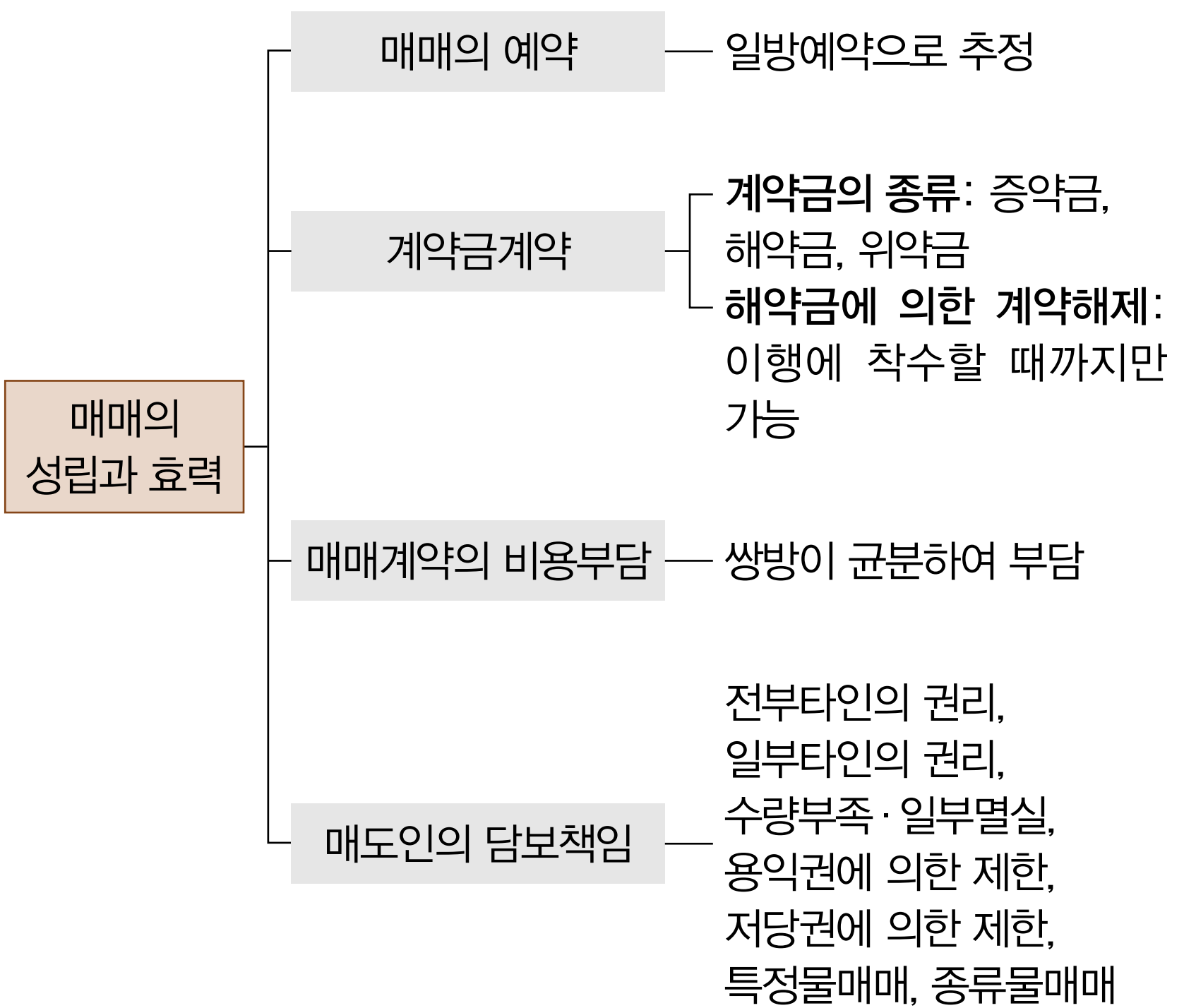
1 계약법 총론



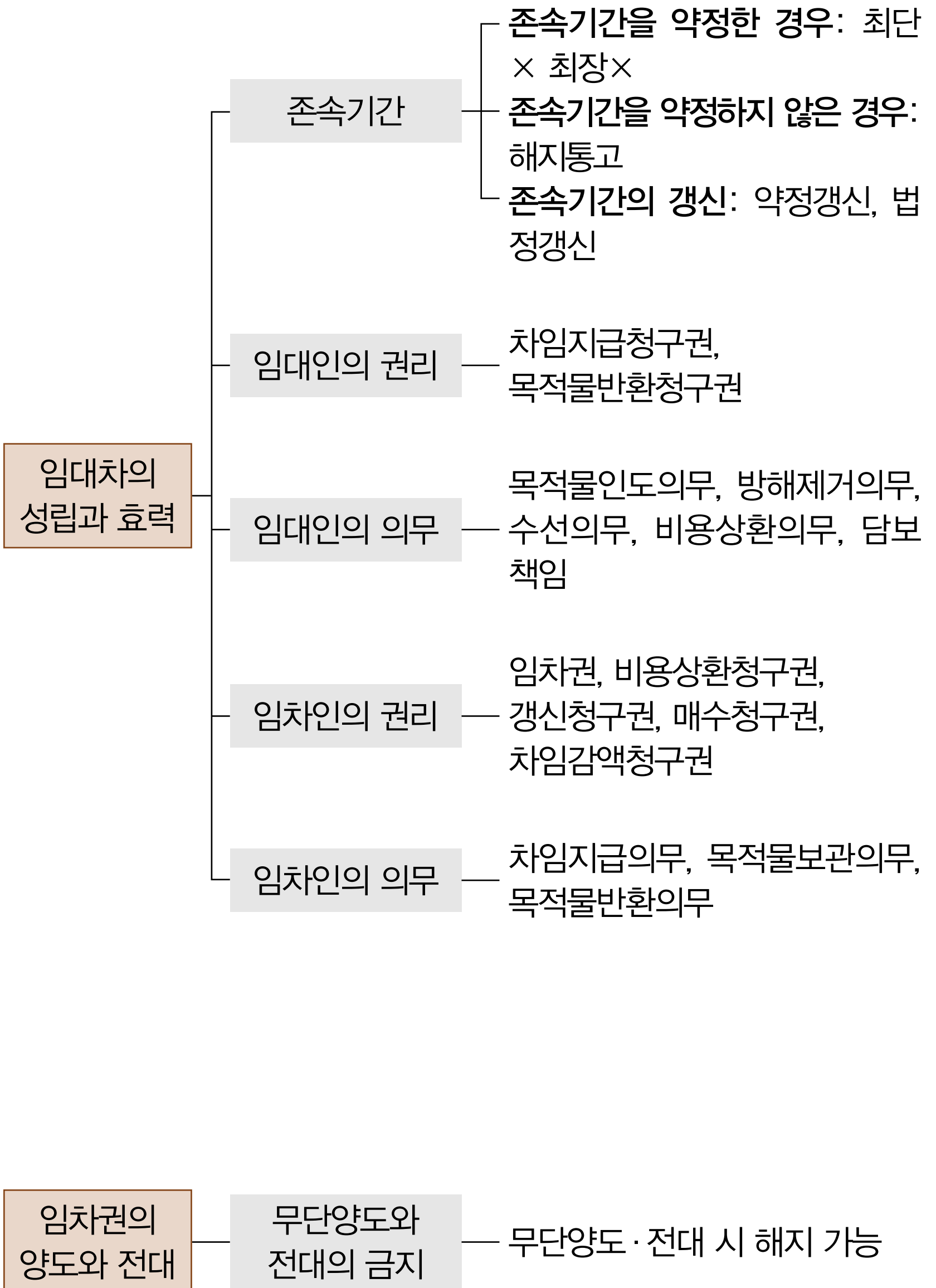




2 매매



3 임대차

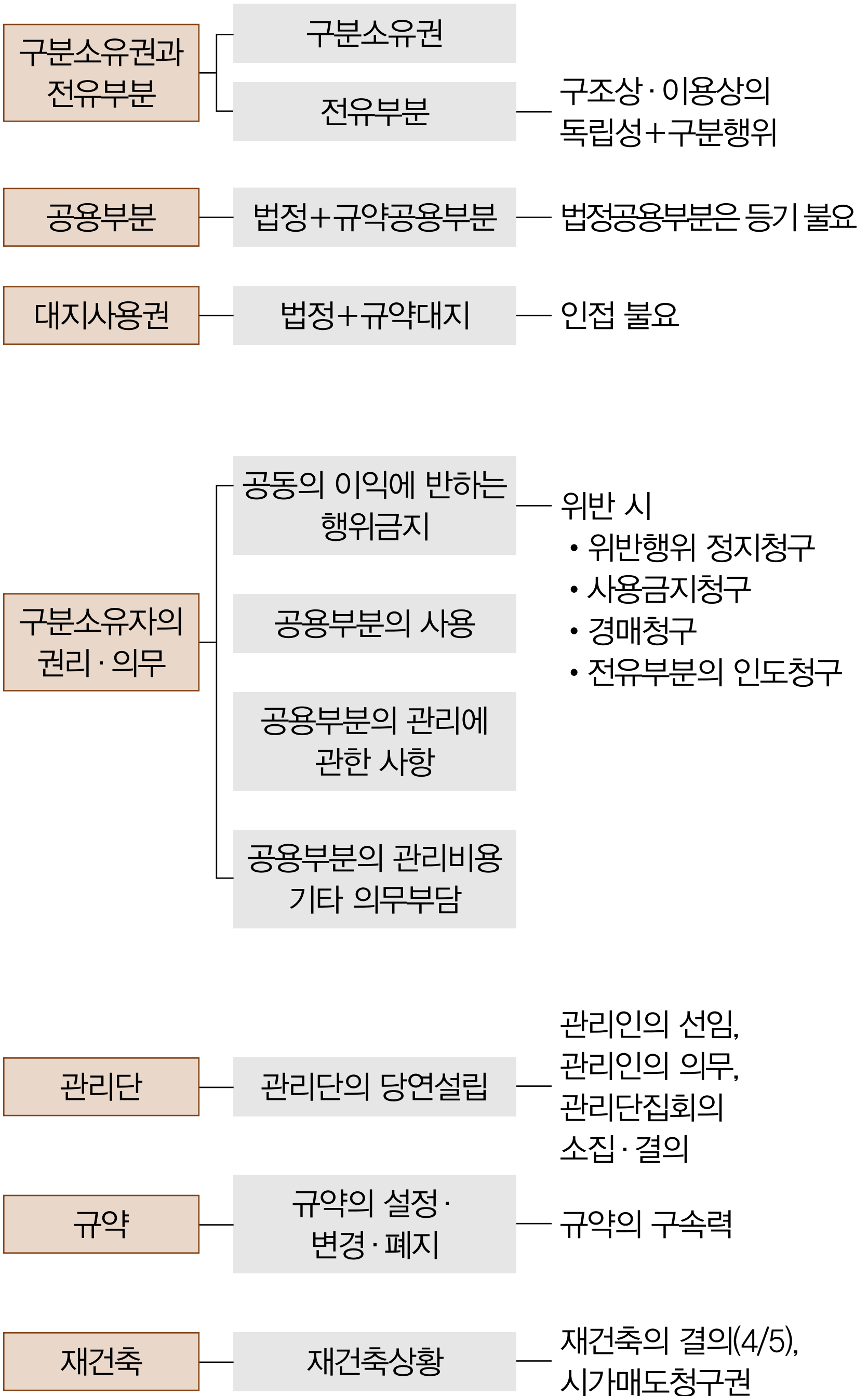


1 주택임대차보호법과 상가건물 임대차보호법

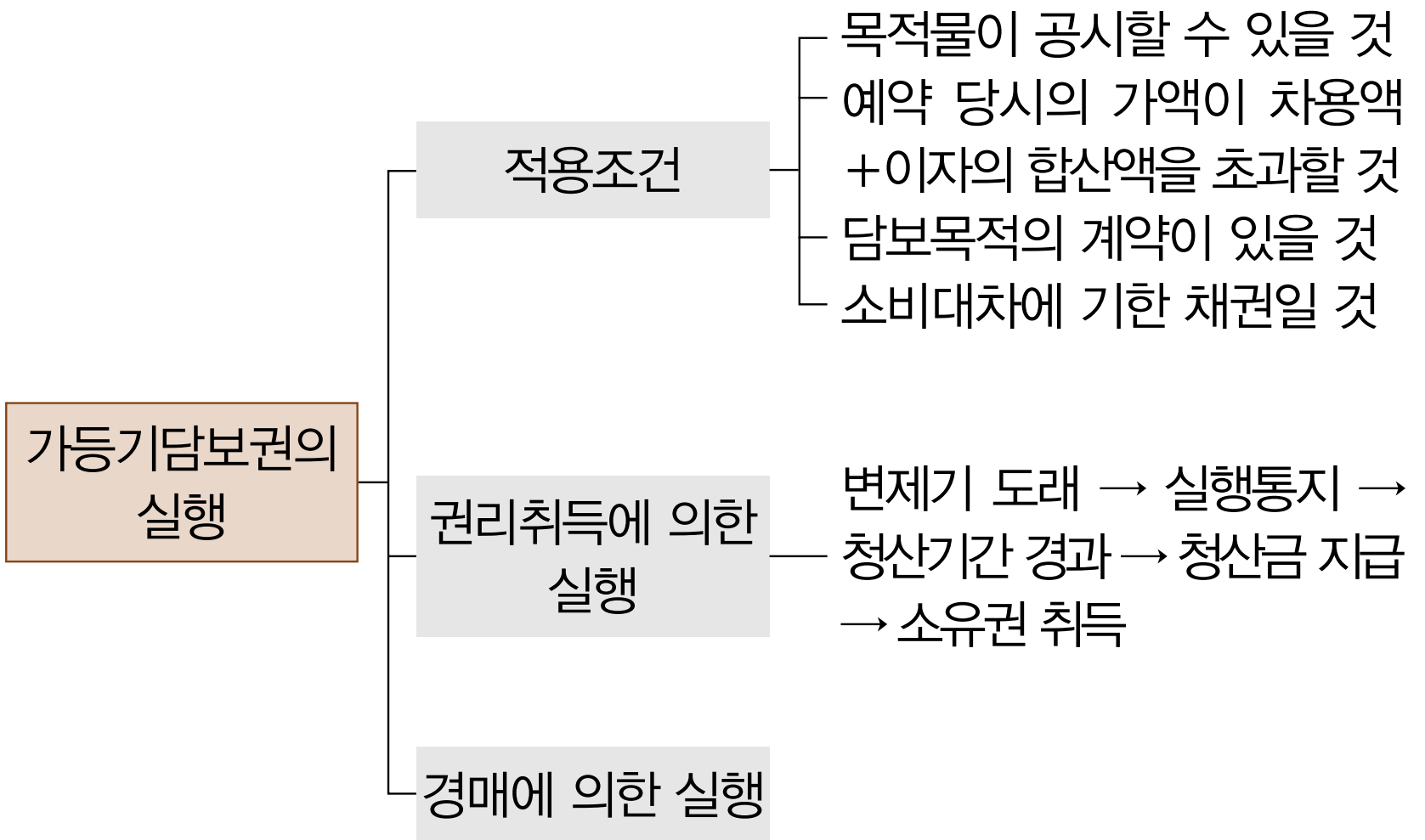
구분	주택임대차보호법
적용범위	<ul style="list-style-type: none"> ① 주택(주거용 건물)의 전부 또는 일부에 대한 임대차: ○ ② 주거용 건물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용: ○ ③ 비주거용 건물의 일부가 주거의 목적으로 사용: × ④ 등기하지 아니한 전세계약: ○ ⑤ 일시사용을 위한 임대차: × ⑥ 자연인: ○ ⑦ 법인: × (한국토지주택공사, 지방공사, 중소기업: ○) ⑧ 법의 적용을 받기 위한 보증금의 제한: ×
대항력	주택의 인도 + 주민등록(전입신고) → 다음 날 오전 0시
우선변제권	<ul style="list-style-type: none"> ① 대항요건 + 확정일자 → 후순위권리자보다 보증금을 우선변제 ○ ② 일정한 금융기관의 우선변제권 승계: ○
최우선변제권	<ul style="list-style-type: none"> ① 대항요건(경매신청의 등기 전) → 다른 담보물권자보다 보증금 중 일정액을 우선변제 ○ ② 주택가액의 2분의 1 초과 금지
존속기간	<ul style="list-style-type: none"> ① 최단존속기간 제한규정: ○(2년) ② 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있음

구분	상가건물 임대차보호법								
적용범위	<p>① 상가건물의 임대차: ○</p> <p>② 임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용: ○</p> <p>③ 등기하지 아니한 전세계약: ○</p> <p>④ 일시사용을 위한 임대차: ×</p> <p>⑤ 자연인: ○</p> <p>⑥ 법인: ○</p> <p>⑦ 법의 적용을 받기 위한 보증금의 제한: ○</p> <table border="1" data-bbox="683 1024 1734 1461"> <tr> <td>서울</td> <td>9억원 이하</td> </tr> <tr> <td>과밀억제권</td> <td>6억 9천만원 이하</td> </tr> <tr> <td>광역시</td> <td>5억 4천만원 이하</td> </tr> <tr> <td>기타</td> <td>3억 7천만원 이하</td> </tr> </table>	서울	9억원 이하	과밀억제권	6억 9천만원 이하	광역시	5억 4천만원 이하	기타	3억 7천만원 이하
서울	9억원 이하								
과밀억제권	6억 9천만원 이하								
광역시	5억 4천만원 이하								
기타	3억 7천만원 이하								
대항력	<p>건물의 인도+사업자등록 신청 → 다음 날 오전 0시(초과 시 인정○)</p>								
우선변제권	<p>① 대항요건+확정일자 → 후순위권리자보다 보증금을 우선변제○</p> <p>② 일정한 금융기관의 우선변제권의 승계: ○</p>								
최우선변제권	<p>① 대항요건(경매신청의 등기 전) → 다른 담보물권자보다 보증금 중 일정액을 우선변제○</p> <p>② 건물가액의 2분의 1 초과</p>								
존속기간	<p>① 최단존속기간 제한규정: ○(1년)</p> <p>② 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있음</p>								

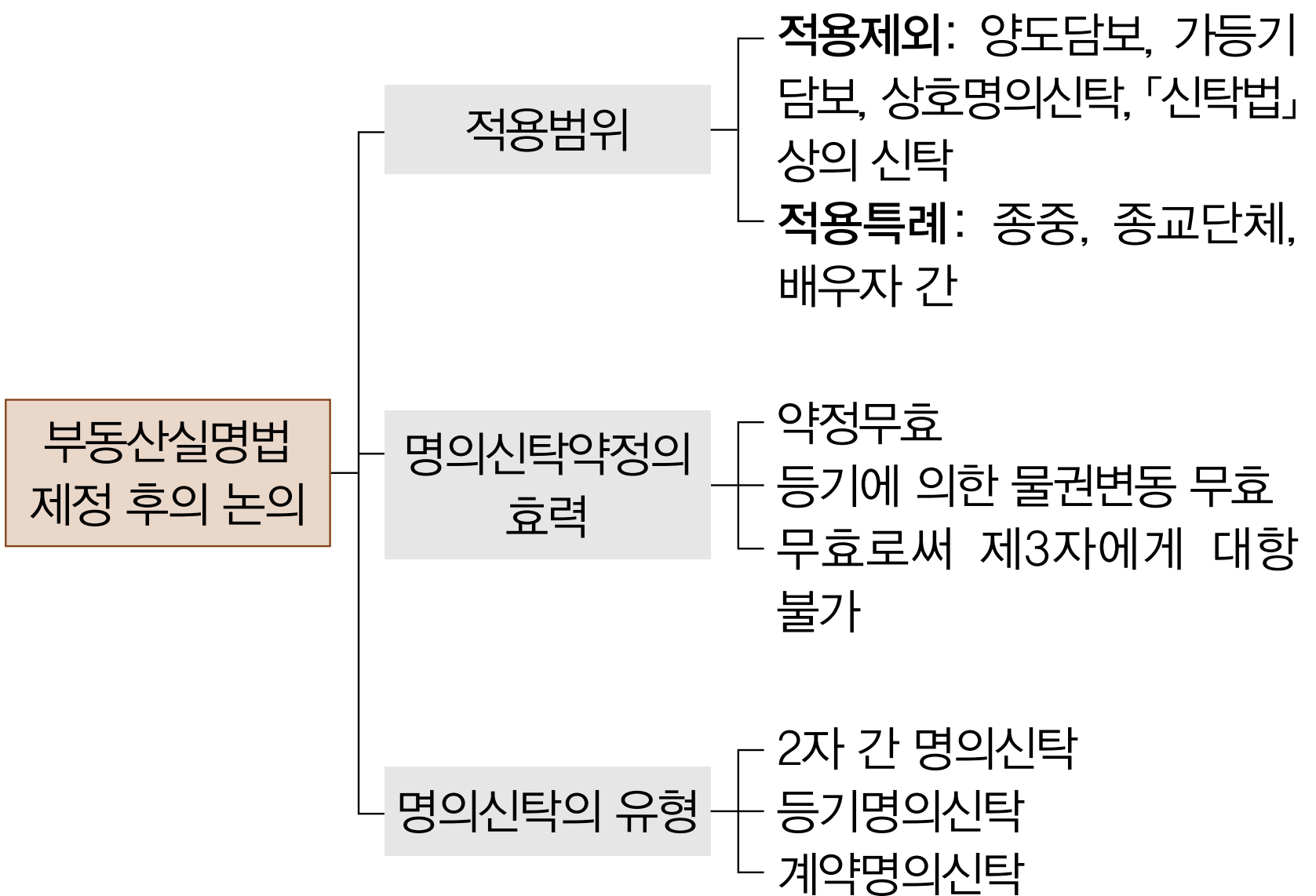
2 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률



3 가등기담보 등에 관한 법률



4 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률



2021 에듀윌 공인중개사 **민개공** 30일끝장
부동산학개론



학개론

필수암기공식

PART 1 민법총칙

면적의 환산: 1평 = 3.3058m², 1m² = 0.3025평

PART 2 부동산 경제론 · 시장론

1 부동산 경제론

1. 수요와 공급의 가격탄력성

(1) 수요의 가격탄력성(ϵ_d)

$$\epsilon_d = \left| \frac{\text{수요량변화율}}{\text{가격변화율}} \right| = \left| \frac{\frac{\text{수요량변동분}}{\text{변동 전 수요량}}}{\frac{\text{가격변동분}}{\text{변동 전 가격}}} \right|$$

(2) 중간점을 이용한 수요의 가격탄력성(ϵ_d)

$$\epsilon_d = \left| \frac{\frac{\text{수요량변동분}}{\text{변동 전 수요량} + \text{변동 후 수요량}}}{\frac{\text{가격변동분}}{\text{변동 전 가격} + \text{변동 후 가격}}} \right|$$

(3) 공급의 가격탄력성(ϵ_s)

$$\epsilon_s = \frac{\text{공급량변화율}}{\text{가격변화율}} = \frac{\frac{\text{공급량변동분}}{\text{변동 전 공급량}}}{\frac{\text{가격변동분}}{\text{변동 전 가격}}}$$

2. 수요의 소득탄력성

$$\text{수요의 소득탄력성}(\epsilon_{d, I}) = \frac{\text{수요량변화율}}{\text{소득변화율}}$$

3. 수요의 교차탄력성

$$\text{수요의 교차탄력성}(\epsilon_{d, YX}) = \frac{Y\text{재의 수요량변화율}}{X\text{재의 가격변화율}}$$

2 부동산 시장론

1. 손익분기점

$$\begin{aligned} \text{총수입} &= \text{총비용} \\ &= \text{임대료} \times \text{수요량} &= \text{평균비용} \times \text{수량} \\ & &= \text{총고정비용} + \text{총가변비용} \end{aligned}$$

2. 투자수익에 대한 기댓값의 현재가치와 정보의 현재가치, 초과이윤

(1) 투자수익에 대한 기댓값의 현재가치

$$\text{기댓값의 현재가치} = \frac{\text{투자수익의 기댓값}}{(1 + \text{요구수익률})^n}$$

(2) 정보의 현재가치

$$\begin{aligned} \text{정보의 현재가치} &= \text{확실성하의 현재가치} - \text{불확실성하의 현재가치} \\ &= \text{OOO가 확실시되는 경우의 현재가치} - \text{기댓값의 현재가치} \end{aligned}$$

(3) 초과이윤

$$\text{초과이윤} = \text{정보의 현재가치} - \text{정보비용}$$

3. 전용수입과 경제지대

$$\text{경제지대} = \text{생산요소의 총수입} - \text{전용수입(기회비용)}$$

4. 위치지대설에서의 지대의 계산

$$\text{지대} = \text{생산물가격} - \text{생산비} - \text{수송비}$$

5. 입찰지대곡선의 기울기

$$\text{입찰지대곡선의 기울기} = \frac{\text{기업의 한계교통비}}{\text{기업의 토지사용량}}$$

6. 레일리의 소매인력법칙 - B도시에 대한 A도시의 구매 지향비율

$$\text{B도시에 대한 A도시의 구매지향비율} = \frac{\text{A도시의 인구}}{\text{B도시의 인구}} \times \left(\frac{\text{B도시까지의 거리}}{\text{A도시까지의 거리}} \right)^2$$

7. 컨버스(P.D.Converse)의 분기점모형

$$D_A = \frac{D_{AB}}{1 + \sqrt{\frac{P_B}{P_A}}} = \frac{\text{도시 A와 B 간의 거리}}{1 + \sqrt{\frac{\text{B의 면적}}{\text{A의 면적}}}}$$

8. 허프의 확률모형

(1) A점포의 시장점유율

$$\text{A점포의 시장점유율} = \frac{\frac{\text{A매장의 면적}}{\text{A매장까지의 거리}^\lambda}}{\frac{\text{A매장의 면적}}{\text{A매장까지의 거리}^\lambda} + \frac{\text{B매장의 면적}}{\text{B매장까지의 거리}^\lambda}}$$

λ : 공간(거리)마찰계수

(2) A점포의 이용객 수

$$\text{A점포의 이용객 수} = \frac{\text{소비자거주지 인구}}{\text{인구}} \times \text{A점포의 시장점유율}$$

9. 원료지수와 입지중량

(1) 원료지수

$$\text{원료지수} = \frac{\text{국지원료중량}}{\text{제품중량}} \begin{array}{l} > 1 \dots \text{원료지향형} \\ = 1 \dots \text{자유입지형} \\ < 1 \dots \text{시장지향형} \end{array}$$

(2) 입지중량

$$\begin{aligned} \text{입지중량} &= \frac{\text{국지원료중량} + \text{제품중량}}{\text{제품중량}} \begin{array}{l} > 2 \dots \text{원료지향형} \\ = 2 \dots \text{자유입지형} \\ < 2 \dots \text{시장지향형} \end{array} \\ &= \text{원료지수} + 1 \end{aligned}$$

1 부동산 정책론

1. 소득 대비 주택가격비율(PIR; price to income ratio)

$$\text{PIR} = \frac{\text{주택가격}}{\text{가구당 연간소득}}$$

2. 소득 대비 주택임대료비율(RIR; rent to income ratio)

$$\text{RIR} = \frac{\text{주택 월임대료}}{\text{가구당 월소득}}$$

3. 슈바베 지수

$$\text{슈바베 지수} = \frac{\text{주거비}}{\text{생계비}} \times 100$$

4. 탄력성과 조세귀착 – 조세부담의 상대적 배분

$$\frac{\text{수요의 가격탄력성}}{\text{공급의 가격탄력성}} = \frac{\text{공급자 부담}}{\text{수요자 부담}}$$

2 부동산 투자론

1. 자기자본수익률

$$\text{자기자본 수익률} = \frac{\text{지분수익}(= \text{총자본수익} - \text{이자지급액})}{\text{지분투자액}} \times 100(\%)$$

2. 기대수익률과 분산

(1) 기대수익률

$$\text{기대수익률} = \sum(\text{각 경제상황별 추정수익률} \times \text{발생확률})$$

(2) 분산

$$\text{분산} = \sum[(\text{각 경제상황별 추정수익률} - \text{기대수익률})^2 \times \text{발생확률}]$$

3. 변이계수

$$\text{변이계수} = \frac{\text{표준편차}}{\text{기대수익률}} \times 100(\%)$$

4. 요구수익률

$$\begin{aligned} \text{요구수익률} &= \text{무위험률} + \text{위험할증률} \\ &= \text{무위험률} + \text{위험할증률} + \text{예상 인플레이션율} \end{aligned}$$

5. 부동산의 투자가치

$$\text{부동산의 투자가치} = \frac{\text{투자에 대한 예상순수익}}{\text{시장의 요구수익률}}$$

6. 포트폴리오의 기대수익률

$$\text{포트폴리오의 기대수익률} = \sum(\text{개별자산의 기대수익률} \times \text{구성비율})$$

7. 화폐의 시간가치 계산 - 자본환원계수

미래가치		현재가치	
일시불의 내가계수 (복리종가율)	$(1 + r)^n$	일시불의 헐가계수 (복리헐가율)	$\frac{1}{(1 + r)^n} = (1 + r)^{-n}$
연금의 내가계수 (복리연금종가율)	$\frac{(1 + r)^n - 1}{r}$	연금의 헐가계수 (복리연금헐가율)	$\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$
감채기금계수 (상환기금률)	$\frac{r}{(1 + r)^n - 1}$	저당상수 (연부상환율)	$\frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}}$

8. 잔금비율

$$\begin{aligned} \text{잔금비율} &= \frac{\text{미상환저당잔금}}{\text{저당대부액}} \\ &= \frac{\text{연금의 헐가계수}(r\%, \text{잔여기간})}{\text{연금의 헐가계수}(r\%, \text{융자기간})} \end{aligned}$$

• r : 이자율

9. 현금흐름의 계산

〈영업 현금흐름의 계산〉		〈지분복귀액의 계산〉		〈영업소득세의 계산〉	
단위당 예상임대료 × 임대단위 수					
가능총소득(PGI)	매도가격				
- 공실 및 불량부채					
+ 기타 소득					
유효총소득(EGI)				순영업소득	세전현금흐름
- 영업경비	매도경비			+ 대체충당금	+ 대체충당금
순영업소득(NOI)	순매도액			- 이자지급액	+ 원금상환액
- 부채서비스액	- 미상환저당잔금			- 감가상각액	- 감가상각액
세전현금흐름	세전지분복귀액			과세소득	과세소득
- 영업소득세	- 자본이득세			× 세율	× 세율
세후현금흐름	세후지분복귀액			영업소득세	영업소득세

10. 순현재가

$$\text{순현재가} = \left\{ \begin{array}{l} \text{부동산 보유기간 동안} \\ \text{예상되는 매년의 세후} \\ \text{현금흐름의 현재가치} \end{array} \right\} + \left\{ \begin{array}{l} \text{부동산의 처분 시에} \\ \text{예상되는 세후지분} \\ \text{복귀액의 현재가치} \end{array} \right\} - \begin{array}{l} \text{지분} \\ \text{투자액} \end{array}$$

11. 연평균순현재가

$$\begin{aligned} \text{연평균순현재가} &= \text{전체 순현재가} \times \text{저당상수} \\ &= \text{전체 순현재가} \div \text{연금의 현재가계수} \end{aligned}$$

12. 수익성 지수

$$\text{수익성 지수} = \frac{\text{현금유입의 현재가합}}{\text{현금유출의 현재가합}}$$

13. 평균회계이익률

$$\text{평균회계이익률(회계적 수익률)} = \frac{\text{세후평균순이익}}{\text{평균투자액}}$$

14. 어림셈법

승수법		관계	수익률법	
총소득승수	$\frac{\text{총투자액}}{\text{총소득}}$		비율분석법의 총자산회전율과 역수	
순소득승수	$\frac{\text{총투자액}}{\text{순영업소득}}$	↔	종합자본 환원율	$\frac{\text{순영업소득}}{\text{총투자액}}$
세전현금 흐름승수	$\frac{\text{지분투자액}}{\text{세전현금흐름}}$	↔	지분배당률	$\frac{\text{세전현금흐름}}{\text{지분투자액}}$
세후현금 흐름승수	$\frac{\text{지분투자액}}{\text{세후현금흐름}}$	↔	세후수익률	$\frac{\text{세후현금흐름}}{\text{지분투자액}}$

15. 비율분석법

- $\text{대부비율} = \frac{\text{부채잔금(융자금)}}{\text{부동산가치}}$
- $\text{부채비율} = \frac{\text{타인자본}}{\text{자기자본}}$
- $\text{소득 대비 부채비율(DTI)} = \frac{\text{연간 부채상환액}}{\text{연간 소득액}}$
- $\text{부채감당률} = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부채서비스액}}$
- $\text{채무불이행률} = \frac{\text{영업경비} + \text{부채서비스액}}{\text{유효총소득}}$
- $\text{총자산회전율} = \frac{\text{총소득}}{\text{부동산가치}}$
- $\text{영업경비비율} = \frac{\text{영업경비}}{\text{총소득}}$

1 부동산 금융론(부동산 금융 · 증권론)

1. 명목이자율과 실질이자율

$$\text{명목이자율} = \text{실질이자율} + \text{예상 인플레이션율}$$

2. 대출금리

$$\text{대출금리} = \text{기준금리} + \text{가산금리}$$

3. 원금균등상환저당에서 원리금상환액 구하기

- (1) 매회 상환할 원금: 저당대부액 ÷ 용자기간
- (2) 첫 회 지급할 이자: 저당대부액 × 연이자율
- (3) 첫 회 상환해야 할 원리금상환액: 매회 원금상환액 + 첫 회 이자지급액

4. 원리금균등상환방식에서 원금상환액 구하기

- (1) 매회 저당지불액(원리금상환액): 저당대부액 × 저당상수
- (2) 첫 회 지급할 이자: 저당대부액 × 연이자율
- (3) 첫 회 상환해야 할 원금: 매회 저당지불액 - 첫 회 이자지급액

5. 대출가능액 구하기

- (1) 용자비율(LTV)에 의한 대출가능금액 구하기

$$\text{대출가능금액} = \text{부동산가치} \times \text{LTV}$$

(2) 총부채상환비율(DTI)에 의한 대출가능금액 구하기

$$\text{대출가능금액} = \text{DTI} \times \text{연간소득액} \div \text{저당상수}$$

(3) 부채감당률(DCR)에 의한 대출가능금액 구하기

$$\text{대출가능금액} = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부채감당률(DCR)} \times \text{저당상수}}$$

2 부동산 개발 및 관리론

1. 토지이용의 집약도

$$\text{토지이용의 집약도} = \frac{\text{투입되는 노동과 자본의 양}}{\text{단위면적}}$$

2. 입지계수(LQ)

$$\begin{aligned} \text{입지계수(LQ)} &= \frac{\text{A지역의 X 산업구성비}}{\text{전국의 X 산업구성비}} \\ &= \frac{\frac{\text{A지역 X 산업의 고용자 수}}{\text{A지역 전체 산업의 고용자 수}}}{\frac{\text{전국 X 산업의 고용자 수}}{\text{전국 전체 산업의 고용자 수}}} \end{aligned}$$

3. 경제기반승수

$$\begin{aligned}\text{경제기반승수} &= \frac{\text{지역사회 총고용인구증가}}{\text{기반산업의 인구증가}} \\ &= \frac{1}{\text{기반산업비율}} \\ &= \frac{1}{1 - \text{비기반산업비율}}\end{aligned}$$

PART 5 부동산 감정평가론

1. 적산가액

- 매년감가액 = $\frac{\text{재조달원가} - \text{잔존가액}}{\text{경제적 내용연수}}$
- 감가누계액 = 매년감가액 × 경과연수
- 적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액

2. 적산임료

$$\text{적산임료} = \text{기초가액} \times \text{기대이율} + \text{필요제경비}$$

3. 비준가액

$$\text{비준가액} = \text{사례가액} \times (\text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{면적 비교치})$$

4. 비준임료

$$\text{비준임료} = \text{사례임료} \times (\text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{면적 비교치})$$

5. 수익가액

(1) 직접법

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순수익}}{\text{환원이율}} = \frac{\text{총수익} - \text{총비용}}{\text{환원이율}}$$

(2) 직선법

$$\text{수익가액} = \frac{(\text{상각 전}) \text{ 순수익}}{(\text{상각 후}) \text{ 환원이율} + \text{상각률}}$$

6. 환원이율

$$\text{환원이율} = \frac{\text{순수익}}{\text{원본가치}} \times 100(\%) = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부동산가치}} \times 100(\%)$$

7. 부채감당률에 의한 환원이율

$$\text{종합환원이율} = \text{부채감당률} \times \text{대부비율} \times \text{저당상수}$$

8. 수익임료

$$\text{수익임료} = \text{순수익} + \text{필요제경비}$$

2021 에듀윌 공인중개사 **민개공** 30일끝장
부동산공법



공법
비교정리 암기노트

01

부동산공법상 시행자 총정리 ★★★

도시·군계획시설사업(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

1. 행정청

- ① 원칙: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수
- ② 예외: 국토교통부장관(국가계획), 도지사(광역도시계획)

2. 비행정청: 지정받은 자(한국토지주택공사등은 토지면적 3분의 2 이상을 소유하고 토지소유자 총수 2분의 1 이상의 동의 ×)

주택건설사업(주택법)

- ① 등록사업자: 연간 단독주택 20호 이상 또는 공동주택 20세대(도시형 생활주택은 30세대) 이상 건설하거나 연간 1만 제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자
- ② 비등록사업자: 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공익법인, 주택조합+등록사업자, 고용자+등록사업자
- ③ 공동사업주체: 토지소유자·주택조합+등록사업자(임의), 고용자+등록사업자(의무)

도시개발사업(도시개발법)

- ① 국가·지방자치단체(지정제한 ×)
- ② 공공기관(한국토지주택공사등), 정부출연기관
- ③ 지방공사
- ④ 토지소유자
- ⑤ 조합(지정제한 ×) ⇨ 전부 환지방식
- ⑥ 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인
- ⑦ 등록사업자
- ⑧ 신탁업자 중 외부감사의 대상이 되는 자
- ⑨ 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사

건축사업(건축법)

건축주 ⇨ 허가권자

정비사업(도시 및 주거환경정비법)

- 1. 주거환경개선사업(조합, 토지등소유자 ×)
 - ① 시장·군수등
 - ② 토지주택공사등 또는 공익법인
- 2. 재개발사업
 - ① 조합 또는 토지등소유자(20인 미만)
 - ② 조합원 과반수 동의 ⇨ 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국부동산원(공동)
- 3. 재건축사업
 - ① 조합
 - ② 조합원 과반수 동의 ⇨ 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자(공동)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 개발행위허가의 제한 ★★★

제한권자	국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수
제한기간	<p>① 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위 허가를 제한할 수 있다.</p> <p>② 아래 제한지역 중 ③부터 ⑤에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.</p>
제한지역	<p>① 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역</p> <p>② 개발행위로 인하여 주변의 환경, 경관, 미관, 문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역</p> <p>③ 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역, 용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역</p> <p>④ 지구단위계획구역으로 지정된 지역</p> <p>⑤ 기반시설부담구역으로 지정된 지역</p>
제한절차	국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시계획위원회의 심의(연장 ⇨ 심의 ×)를 거쳐 개발행위허가를 제한할 수 있다.

고시	국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 개발행위허가를 제한하려면 제한지역, 제한사유, 제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.
-----------	---

건축법상 건축허가 및 착공의 제한 ★★★

제한권자/ 제한사유	<p>① 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 문화재보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 시장·군수·구청장의 건축허가나 건축물의 착공을 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한의 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.</p>
제한기간	건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
통보/공고	국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사 ⇨ 통보 ⇨ 허가권자(공고)

구분	기간	연장
개발행위 허가의 제한	1회에 한하여 3년 이내	1회에 한하여 2년 이 내 연장 가능
건축허가의 제한	2년 이내	1회에 한하여 1년 이 내 연장 가능
건축허가의 취소(의무)	① 2년(공장은 3년) 이 내에 착수 × ② 공사완료(착수)가 불가능	1년 이내 연장 가능
사업계획승인 의 취소(재량)	① 승인을 받은 날부터 5년 이내에 착수 × ② 2공구는 2년 이내에 착수 × ⇨ 취소 ×	1년 이내 연장 가능

[준공검사권자]

해당 법규	사업	신청
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시·군계획시설사업	준공검사
도시개발법	도시개발사업	준공검사(체비지는 준공검사 전이라도 사용 가능)
도시 및 주거환경정비법	정비사업	준공인가
건축법	건축공사	사용승인
주택법	주택건설사업 대지조성사업	사용검사(15일 이내)

해당 법규	준공검사권자
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행자 ⇨ 시·도지사 또는 대도시 시장(국토교통부장관 ×)
도시개발법	시행자 ⇨ 지정권자
도시 및 주거환경정비법	시행자 ⇨ 시장·군수등
건축법	건축주 ⇨ 허가권자
주택법	① 원칙: 시장·군수·구청장 ② 예외: 국토교통부장관(사업주체가 국가·한국토지주택공사)

부동산공법상 가격기준

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시·군계획시설부지에서의 매수가격	「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용
도시개발법	원형지 공급가격	감정가격+시행자가 설치한 기반시설 공사비 ⇨ 시행자와 원형지개발자가 협의
	수용 또는 사용방식으로 조성된 토지 공급가격	감정가격[학교, 폐기물처리시설, 사회복지시설(유료는 제외), 임대주택, 행정청이 직접 설치하는 시장은 감정가격 이하]
	환지방식	① 감정평가법인등이 평가한 가격 ⇨ ② 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정
주택법	지구단위계획구역에서의 매도청구	시가(市價)
	체비지의 우선매각	① 원칙: 감정가격 ② 예외: ㉠ 주거전용면적 85m ² 이하의 임대주택, ㉡ 주거전용면적 60m ² 이하의 국민주택 ⇨ 조성원가

농지법	농지의 처분명령을 받은 자의 매수가격	공시지가 또는 실제거래 가격(낮은 가격)
	농업진흥지역에서 농업인 또는 농업법인	감정가격

05

부동산공법상 매도청구의 비교 ★★★

도시 및 주거환경정비법상 매도청구

매도청구

1. 사업시행자는 재건축사업을 시행할 때 다음에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도할 것을 청구할 수 있다.
 - ① 조합설립에 동의하지 아니한 자
 - ② 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자
 - ③ 건축물 또는 토지만 소유한 자
2. 30일 이내에 회답을 촉구 ⇨ 2개월 이내에 회답 ⇨ 2개월 이내에 매도청구

주택법상 매도청구

조합

리모델링 허가를 신청하기 위한 동의율을 확보한 경우 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

사업주체의
매도청구

1. 지구단위계획구역에서 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.
 - ① 주택건설대지면적 중 95% 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
 - ② 주택건설대지면적 중 95% 미만에 대하여 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당하는 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한 소유자에게 매도청구 가능
2. 사업주체는 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

주택소유자의
매도청구

1. 주택(복리시설을 포함)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 사용검사(동별 사용검사를 포함)를 받은 이후에 해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 '실소유자'라 한다)에게 해당 토지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다.
2. 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다. 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 받아 선정한다.
3. 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 5% 미만이어야 한다.
4. 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.
5. 주택의 소유자들은 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상(求償)할 수 있다.